公屋勢加租 最高一成

黃遠輝：按機制調整 有無寬免待定

■資助房屋小組委員會主席黃遠輝。

■房委會表示，按照租金釐訂機制，全港74萬公屋戶今年將面臨加租，加幅最高一成。

香港文匯報訊（記者 陳廣盛）香港房委會將於本月中檢討公屋租金水平，全港超過74萬個公屋戶料將難逃加租。資助房屋小組委員會主席黃遠輝昨日估計，釐訂租金加幅的租戶家庭收入指數有機會上升逾10%，但根據機制，公屋租金最多只能加10%。黃遠輝重申，租金加幅是按照公屋居民的負擔能力去訂定，與房委會的財政壓力並無任何關係。但他承認，財政壓力確實令房委會在加租同時，會否寬免一個月租金的考慮因素之一。黃遠輝認為如果每次都寬免租金，會降低租金調整機制的公信力。

9月實施新租 加幅高於前兩年

房委會每2年就會按公屋租戶入息水平檢討租金。房委會轄下的資助房屋小組委員將於本月16日商討有關事宜，正式通過後將於9月實施。

黃遠輝昨日預計今次公屋住戶入息調查的數字，會較對上2年高，「從我們市面上看到其他工資上的變動以及物價上的變動，有理由相信2013年比2011年的數字會較高，即是可能是8%至9%，甚至不排除超越10%。」不過，黃強調會按照機制釐定租金加幅，即加幅上限為10%。

黃遠輝補充，雖然調整機制並無任何酌情權，但機制中的加幅上限已可在一定程度上紓緩公屋居民的壓力，「以2012年為例，住戶入息上升16%，但最終按機制，只是加租10%。」對於有公屋團體要求，日後在檢討機制內加入通脹因素，黃遠輝則認為，如果租金調整機制加入通脹因素，到通縮的時候會將減租幅度縮窄，同樣不利基層市民。

房委會過去在租金調整後都會免租一個月，包括2010年加租4.68%，免了一個月的租金；其後在2012年加租10%，又免租一個月，今次會否一如以往，繼續免租一個月？

黃遠輝表示，房委會除會視乎本身財政狀況及住戶負擔能力，將公帑用得其所外，亦須考慮到房委會本身的財政狀況。他估計，房委會於2013至2014年度的財政盈餘仍有680億元，但到2017至2018年度，整體財政盈餘會跌至283億元，財政狀況令人憂慮。

每加租必寬免 降機制公信力

黃遠輝續說，公屋租金與任何寬免措施不能混為一談，「公屋居民很清楚房委會的一貫做法，故不擔心因上兩次有免租措施，今次沒有就會出現很大反彈。」他又認為，這種每次免租做法亦有可能會降低租金調整機制的公信力，「既然每次都是按照機制進行租金調整，為何仍進行一次性寬免措施，使機制本身似乎每一次必定有寬免。在這情況下，機制本身可信性似乎是降低了。」

房委會赤字將翻倍至38億

香港文匯報訊（記者 陳廣盛）房委會早前預計下年度的公屋運作赤字將急升逾一倍至近16億元，見10年新高；到2017至2018年度，運作赤字更將再翻逾一倍至38億元。房委會資助房屋小組委員會主席黃遠輝昨日表示，如果按長策會的目標，未來10年要興建28.8萬間公共房屋，要花2,000億元，重申房委會的財政承受一定壓力，相信政府會再注資。

十年要花二千億 須政府再注資

黃遠輝昨日出席一個電視節目後表示，房委會主要以儲備投資作為入息來源，每年有約30億元入息，應不足以應付日常開支。他指出，至2017至2018年度，預計房委會盈餘只餘下283億元，而隨着建屋量及建築成本上升，估計如果按長策會的目標，未來10年要興建28.8萬間公共房屋，要花2,000億元，相信政府須再注資。

事實上，運輸及房屋局局長張炳良較早亦表示，為配合政府的新房屋供應目標，向房委會注資是無可避免，而且規模一定相當大，但注資總額及注資時間則要再研究。

另外，首批新居屋樓花將最快今年底預售，預計最快2016年落成。被問到定價會否令市民難以負擔，黃遠輝表示，樓價變動大，難以評論，只重申會按以往的機制訂定入息上限及定價，並考慮合資格人士是否可負擔大部分的單位。

工聯公屋聯望安排租金寬免

香港文匯報訊 (記者 羅繼盛、聶曉輝) 公屋聯會主席王坤表示，房委會需按照機制規定執行租金調整，不可能不執行。他估計，今次加租幅度亦會達10%。在市民面對百物騰貴、交通費上升等情況下，王坤建議房委會可按法例，考慮公屋住戶的負擔能力，提出寬免措施，向公屋租戶作減租及免租安排。工聯會更建議免租2個月。

王坤稱，政府過去加租同時，亦有寬免措施，顯示政府也認同機制有缺陷，未能真實反映居民負擔能力。他指出，現時公屋租金調整只考慮公屋居民入息指數，如無意外是「有升無跌」。

他認為當局長遠應考慮改善機制，例如引入通脹因素，相信可紓緩加幅，甚至可對加幅打5折。但他坦言，立法會受到議員「拉布」影響，不論是否民生政策都受到阻延，政府也非可輕易修改機制，立法會就更難「通關」。

■公屋聯會主席王坤。

■立法會議員鄧家彪。

■理大助理教授鍾劍華。

鄧家彪：加幅超通脹 應免兩月租

工聯會立法會議員鄧家彪指出，雖然房委會按機制的加租幅度，上限亦只有10%，但有關幅度已較過去2年通脹還要高，「去年最低工資也只加7.1%，加租10%實在不能接受。」

他認為，今年財政預算案已減少「派糖」，生活負擔增加，若房委會需要加租，亦應免租2個月，紓緩市民經濟壓力。他亦指，加租機制已寫在法例上，是否有寬免措施亦無損機制可信性，且寬免措施亦只是一次性，不會影響租金基數。

他指，現時租金調整是參考工資水平，加租對有工作的人士而言，影響未算大；但公屋住戶中有不少為長者、傷殘等無收入、亦無申請綜援人士，加租便會加重他們生活的負擔。他認為房委會長遠應改善租金調查機制，檢視公屋住戶收入同時，亦應計算無收入住戶的比例，並在收入調整的比率中扣除無收入人士所佔比例，令租金調整幅度更貼近公屋租戶的經濟狀況。

鍾劍華：機制利租戶 設限影響小

香港理工大學應用社會科學系助理教授鍾劍華指出，現行機制已對公屋居民比較有利。他解釋，有關機制於2007年通過時，全港公屋已劃一減租11.7%，並在新的租金基數下，再按公屋居民的收入變動決定租金加幅，而沒有計算通脹及全港入息變動等因素，且設10%上限，相信已將對公屋居民的影響大大降低。他又根據2011年底及2013年底公屋居民的收入升約15%估算，今次公屋租金加幅應為10%。

鍾劍華指出，房委會根據公屋居民收入變動，先後在2010年及2012年得出4.68%及16.24%的加幅基數，但後者因超出加幅上限而最終只加10%，且2年都額外寬免1個月租金。

他續指，公屋租金從1997年至今，累算加幅為11.8%，同期間公屋居民的收入卻增加43%；而私人房屋市場的租金加幅更在過去7年大幅飆升98%，相信若最終加租10%，亦不過分。

公屋戶叫苦：加太多

香港文匯報訊（記者 陳廣盛）全港公屋住戶或面臨按機制加租10%，不少公屋居民叫苦連天。有公屋長者更表示，加租10%已嚴重影響日常生活，希望政府能降低加幅。但亦有居民認為，10%加幅可以接受，又希望政府可以加強力度打擊公屋富戶，避免不公。

加幅2%較為合理

居於彩園邨的陳婆婆批評，加租10%實在太多。她指出，今年政府已由代租戶繳交2個月租金減至1個月租金，再加租10%根本是雪上加霜，認為政府完全沒有體察民情。陳婆婆坦言，雖然10%加幅實際金額只是百多元，但對獨居的她而言，已嚴重影響到日常生活。她補充，明白租金有調整的需要，但希望可以降低至2%左右。

望改善公眾設施

居於屯門富泰邨的趙先生亦表示，對加租10%感到無奈，「如果真的要加這麼多，亦無嘢可以做。」趙先生表示，希望房委會加租後可以加強公眾設施，「至少都用啲錢嚟改善下環境啦，如今我條邨想搵個公共空間抖下都無。」對於房委會有可能在加租的同時，寬免1個月租金，趙先生認為只屬「小恩小惠」，但總比沒有好。

應加強打擊富戶

劉先生則認為，10%加幅合理。他表示，過去兩年來，普遍居民的人工加幅都逾10%，故就算加租10%都可接受。但他同時批評政府對打擊公屋富戶相當乏力，「我條邨都有好多人是濫用公屋的，對於嗰啲公屋富戶嚟講，加租10%，甚至30%都唔會有甚麼影響。」劉先生希望政府可以加強力度打擊公屋富戶，避免不公。

■陳婆婆：加租一成影響日常生活。　黃偉邦 攝

■趙先生：加租後望改善公共設施。　黃偉邦 攝

■劉先生：一成加幅可以接受。　黃偉邦 攝

租金調整機制 每兩年檢討

目前的公屋租金調整機制於2008年1月1日實施，主要以公屋家庭平均月入數據作比較，只要2個檢討期間的變動比率多於0.1%，房委會便需依法加或減租。在這個機制下，公屋租金會每2年檢討一次，並以10%爲加幅上限。

這個機制的第一次數據是2007年的公屋租户家庭平均月入，即13,233元，視爲基數100；第二次數據是2009年的公屋租户家庭平均月入，即13,852元，由於後者較前者增加4.68%，故需啓動「可加可減」機制，於2010年依法加租4.68%。其後，2011年租户的家庭平均月入上升至15,784元，較2009年上升16.24%，但由於10%爲加幅上限，故2013年亦依法加租10%。

1至5人家庭 數據分5組別

港府表示，數據收集會將家庭人數分爲5組，分別爲1人家庭至5人或以上家庭，然後有關數字會按不同家庭人數租户實際在公屋分佈的比例加權。統計時亦會減去公屋富户、高收入租户以及綜援户。

以2007年爲例，房屋署每月抽取2,000個公屋住户，一年共蒐集24,000户數據。除去上述三種租户後，有效數據爲17,000户，當中1人家庭月入爲3,883元、2人爲7,948元、3人爲13,340元、4人爲16,568元，5人或以上爲20,245元，整合後是13,233元。

話你知

■香港文匯報記者 文森