公屋聯會

總辦事處：觀塘成業街三十號華富工貿中心三字樓六室　聯絡電話：2950 0291　圖文傳真：2950 0276
網　　站：http://www.hkph.org　電子郵件：info@hkph.org

支持重推租管，實施租金津貼

前言

近年來，受著全球量化寬鬆政策及內地熱錢湧入香港，樓價被炒高，即使政府於 2013 年實施「雙辣招」，曾一度緩和樓市的急速升勢，但最近樓價又再度活躍，據差餉物業估價署最新公佈的數字顯示，今年五月住宅的租售指數均上升，住宅樓價指數為 246.8[1]，是歷年來的新高。以 40 平方米以下的住宅單位計算，九龍區的每平方米售價平均高達 10 萬元，新界區的為 8 萬 8 千元，若以 400 呎住宅單位為例，九龍區平均售價若為 400 萬元，新界區的則若為 350 萬元，一般升斗市民要置業，真的談何容易！

樓價上揚，連帶住宅租金也同時上升。從差餉物業估價署各類私人住宅的租金指數看，2014 年 5 月份報 156 點，較 2012 年的 142.6，高出了一成。而 40 平方米以下以的住宅租金指數更高達 168.4，是眾多類別之冠，較平均的高出 8%，也較 2012 年的指數多出 13%。總的來說，目前樓價、租金都高企，市民置業困難，租樓也不易，住屋應何去何從呢？

雖然政府接納長策會建議，在未來 10 年將提供 47 萬個公私營住宅，每年平均有 4 萬 7 千個，解決供應短缺的問題。然而，建屋目標能否達成既是未知之數，目前建屋量也不能即時解決公屋輪候冊大量積壓的問題，不少輪候者只能忍受「貴租」，被迫成為「劏房戶」，有些蝸居於比豪宅更貴租。香港社會服務聯會於 2013 年曾進行一項調查，發現有六成受訪者租金佔家庭入息三成或以上，經濟壓力沉重，生活質素下降，面對租金飆升的嚴峻問題，當下政府的確有需要重新檢視租務政策，不能繼續放任不管！在非常時期，採用非常手段，果斷回應市民的住屋要求！

租管並非新鮮事物

租金管制在香港並非新鮮事物，港英政府曾於 1973 年，實施租金管制措施，規定私人住宅單位(管制戰前住宅及 81 年以前建成的舊樓)在兩年加租不可多於市值九成，或加租幅度不得超過 30%，並且，若租客在續約時願意繳交市值租金，業主必須同意續租，以照顧低收入家庭的住屋需要。及後在 1998 及 2004 年全面取消了租金及租務管制。雖然目前在私人市場未有實施任何租金管制，但房委會現時是受《房屋條例》規管，按公屋住戶收入指數的變動可加可減，在每兩年調整租金中，即使加租，幅度最多也不能超越 10%，屬於另一種的租金管制措施。

規管中小型單位

由於樓價高企，「租盤」變得搶手，僧多粥少，業主不愁另覓租客，租金加幅變得進取，租客也顧慮到搬遷及生活配套的開支成本，往往被迫接受，或最終無奈「被迫」遷出，租客缺乏租金議

[1] 差餉物業估價署：香港物業報告每月補編，2014 年 7 月。

價的能力。重推租管，目標當然是恢復對租客一定程度的保障，較多顧及大眾的承擔能力。如在租金加幅中，可把通脹率，工資指數等作參考因素，以及重置加幅的上限。而重推租管，多應考慮租金水平的穩定性，既非剝削業主的利益，而又可讓基層市民有相對穩定的租住環境；租管亦不宜涉及所有租賃活動，以免影響其他工商業貿易運作，建議應以中小型單位為主，以實際解決住屋的需要，更非針對千呎、萬呎豪宅之列。

租金津貼協助貧困戶

除了租管外，要協助貧困戶解決住屋問題，最有效的方法當然是編配入住公屋。然而，公屋輪候冊人數眾多，未來 5 年內每年平均只有 1 萬 6 千個新建單位供應，難以滿足近 25 萬宗公屋申請的需求。目前，關愛基金正為「非公屋、非綜援的低收入住戶」提供一次性的生活津貼，為低收入家庭紓緩了一定的租金壓力，措施值得參考，在公屋供應短缺的情況下，政府應為輪候超過 3 年或以上仍未獲配公屋的申請者，提供租金津貼援助，以作為未達成「三年上樓」承諾的補救措施。

公屋聯會
2014 年 7 月 24 日