

香港特別行政區政府
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

運輸及房屋局

香港九龍何文田佛光街 33 號



Transport and Housing Bureau
33 Fat Kwong Street, Ho Man Tin,
Kowloon, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. HDCR4-3/PH/1-10/4

電話 Tel No. 2761 5207

來函檔號 Your Ref.

圖文傳真 Fax No. 2761 7444

9 July 2014

Clerk to LegCo Panel on Housing
Legislative Council Secretariat
Legislative Council Complex
1 Legislative Council Road
Central
Hong Kong
(Attn: Ms Miranda Hon)

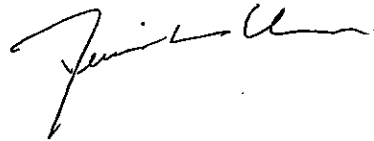
Dear Ms Hon,

Legislative Council Panel on Housing
Meeting on 7 July 2014
Tenancy Control

In the statement submitted by the Caritas Development Project for Grassroots Organizations (the Organization) to the Panel on the day of the captioned meeting, the Organization pointed out that reference to the Organization under the column "Views opposing tenancy control" on the first page of Annex E to the panel paper was incorrect. The Government has already clarified the matter at the meeting. Having checked our records, we discovered that during the preparation of the Annex, a phrase to the effect of stating that the views were extracted from an editorial of The Hong Kong Daily News ("新報社論回應") has been inadvertently deleted. We apologise for the inconvenience caused by this typographical error. Nonetheless, the views of the Organization have already been accurately reflected on page 3 of the original Annex. Hence, there is no question of the Government twisting the views of the Organization.

We have checked, once again, all the views recorded in Annex E. Attached is a revised version of Annex E for your necessary follow up action please.

Yours sincerely,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Derrick Chow', written in a cursive style.

(Derrick CHOW)
for Secretary for Transport and Housing

c.c. Caritas Development Project for Grassroots Organizations (Fax no: 2310 0166)

Major Views from the Public on Tenancy Control in Hong Kong

(recorded in the language in which they are reported)

香港各界對租務管制公開表達的一些主要意見

(按有關報導的語言記錄)

(January 2013 to June 2014)

(2013年1月至2014年6月)

Year 年份	Views supporting tenancy control 支持租務管制的意見	Views opposing tenancy control 不支持租務管制的意見
2013	<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="256 696 842 1352">● Michael CHUGANI, a current affairs commentator, considered that tenancy control was an effective measure for the Government to confront the property developers. Quoting himself as an example, he commented that the Government had not been able to address the difficulties faced by the middle class who did not own any property, by refusing to reintroduce tenancy control measures. (14 January 2013 and 10 April 2013, South China Morning Post)<li data-bbox="256 1397 842 1765">● 報章引述博客文章指出，推行租金管制不會影響香港自由市場之美譽。同時，租金管制只需涵括以基層住戶的物業為對象，內容可考慮昔日管制方式，「每兩年一次的加租幅度不得超過三成」。 (2013年1月15日，經濟日報)<li data-bbox="256 1809 842 2024">● 工聯會陳婉嫻議員就《施政報告 2013》房屋政策部分建議實施租金管制。 (2013年1月18日，立法會房屋事務委員會特別會議)	<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="873 696 1453 1205">● 新報社論回應明愛基層組織發展計劃的調查時指出，根據經濟學家意見，租金管制導致樓宇失修，令住房居住環境越趨惡劣。現時香港樓價高企，但租金回報率只有不到 3%。同時，租金高昂主要集中於劏房。若政府強行向全港單位實施租金管制，這方法並不恰當。 (2013年6月28日，新報)<li data-bbox="873 1249 1453 1957">● 香港浸會大學傳播系講師，前香港大學經濟及財務學系助教阮穎嫻撰文指出，多年來經濟學家反覆研究租金管制，已說明有關管制將會減少租盤供應及令租盤質素下降。由於租金低於市價，需求增加，因此令與地產經紀或者業主相熟的人士才能獲得租盤，故低下階層人士不能從中受惠。同時，由於人為地壓低租金，枱底交易或會出現。為了得到租盤，租客需付出租約以外的金錢予業主（如鞋金），變相令租金增加。 (2013年7月20日，明報)

Year 年份	Views supporting tenancy control 支持租務管制的意見	Views opposing tenancy control 不支持租務管制的意見
	<p>(2013年1月19日，文匯報)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 《地產霸權》作者潘慧嫻建議即時針對中小型單位及劏房實行租金管制，以解小市民住屋燃眉之急。她認為即使租金收入減少，物業投資者亦不會空置單位不願放租。 (2013年1月20日，蘋果日報) ● 測量師陳東岳回應《施政報告2013》時指出，現時社會對資助房屋剛性需求大，但短時間內未能大量增加供應。在過渡期間，政府除容忍劏房之外，可考慮推行租金管制作為權宜之計。 (2013年2月1日，經濟通，專欄「地產人語」) ● Chi YUEN, a current affairs commentator, considered that judging from the history of implementation in Hong Kong, the imposition of tenancy control would help the Government to maintain social stability and would not hinder the progress of the economy or harm the interests of small property owners. (2 February 2013, China Daily Hong Kong Edition) ● 工黨李卓人議員建議政府實施租金管制，以減輕低收入家庭住屋負擔。 (2013年2月8日，立法會長遠房屋策略委員會會議) (2013年2月8日，新報) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 香港中文大學酒店及旅遊管理學院會計與財務高級講師李兆波指出，現階段不應恢復租金管制上限，但政府可考慮將終止租約通知期由現時一個月增加至三個月，容許租客有更充分時間找尋另一居所。此外，政府亦可考慮限制預繳租金的數目，用以避免部分租客因預繳較多租金，從而較為容易獲得租盤。 (2013年7月27日，置業家居) ● 青年區動張國文參考經濟學的合理預期理論分析租金管制的成效。由於重推租金管制需要經過立法會三讀通過，由諮詢至立法的時間可長達兩三年，因此市場有足夠時間調高租金抵消租金管制的效用。 (2013年8月26日，成報) ● 恒生管理學院商學院院長蘇偉文（亦為長遠房屋策略督導委員會（長策會）委員）根據過往香港實施租管經驗說明，租金管制實際是以業主的租務利益來保障低下階層住屋需要。因此，若針對舊樓租金實施管制，受害的只是舊樓業主，而非地產商。另一方面，從政策角度出發，要麼全面實施租金管制，不然會出現漏洞，到頭來只會影響自由經濟及扭曲住宅市場。 (2013年8月31日，置業家居)

Year 年份	Views supporting tenancy control 支持租務管制的意見	Views opposing tenancy control 不支持租務管制的意見
	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="256 309 839 913">● 理工大學許智文教授（亦為長遠房屋策略督導委員會（長策會）委員）建議，在住宅供應不足下，租管有助壓抑租金升幅，對租客有基本保障。同時，租金管制只可用作短期樓市熾熱的暫緩措施。雖然租管下可能因為市價未達業主心目中理想水平，令業主封盤不願放租。但長遠來說，業主還是傾向把單位出租，令其至少可賺取一定的租金收入。 (2013年2月14日，信報) <li data-bbox="256 965 839 1240">● 社會民主連線梁國雄議員建議重推租金管制，以緩減租金升勢。 (2013年3月4日，立法會房屋事務委員會會議，討論公屋輪候冊入息和資產限額檢討) (2013年3月5日，東方日報) <li data-bbox="256 1292 839 1464">● 民協馮檢基議員指出，基層人士受通脹影響物價上升所累，政府應盡快重推租金管制。 (同上) <li data-bbox="256 1516 839 2033">● 明愛基層組織發展計劃訪問了208名居於深水埗區的劏房居民，接近60%的受訪者過去兩年曾經加租，每年平均加幅為15%。有40%受訪者租金支出佔家庭收入30%以上。劏房平均呎租約28.8元，較同區豪宅呎租24元為高。因此，該組織建議政府恢復租金管制及租住權保障，減輕低收入人士租金壓力。 	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="871 309 1455 674">● 經濟學者關焯照（亦為長策會委員）撰文說明，根據香港過往數據，租管對於控制租金的能力非常有限。此外，香港金融研究中心指出，租金變化往往隨樓價變動，因此要壓低租金應先壓低樓價。 (2013年11月19日，蘋果日報) <li data-bbox="871 725 1455 1039">● 阮穎嫻在另一篇回應區諾軒的文章中以紐約為例，說明在租務管制的情況下富戶較基層市民較有優勢，因此阮認為儘管租務管制能夠穩定租金，但不能幫助基層市民。 (2013年9月7日，明報) <li data-bbox="871 1090 1455 1314">● 專欄作者「林芸生」認為租金管制導致「匙金」制度出現，以其他方式向租客收取額外款項，以彌補租金收入減少。 (2013年9月13日，東方日報) <li data-bbox="871 1366 1455 1874">● 紀惠集團行政總裁湯文亮博士於專欄中解釋，租管並不能穩定樓市，生意人希望得到利益，若實施租管生意人見無利可圖便不會投資，變相減少供應。此外，若實施租管後，租金由土地仲裁處釐定一個合理市值，在樓市供應不充足的情況下，租金將會繼續上升，受害的仍是租客。 (2013年12月8日，新報)

Year 年份	Views supporting tenancy control 支持租務管制的意見	Views opposing tenancy control 不支持租務管制的意見
	<p>(2013年6月28日，新報，及同日，文匯報)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 「全港租客大聯盟」遊行時表示，由於欠缺租金管制，令租客必須承擔貴租。該組織表示有租戶居於荃灣區100呎單位，月租竟要4,000元。亦有長者因無法負擔租金，兩年內需要搬家四次。聯盟要求政府盡快檢討和修改「租管條例」，限制租金升幅。 (2013年7月8日，新報) ● 民主黨區議員區諾軒回應阮穎嫻的文章時指出，第一代租金管制失敗，不代表修正後的第二代租金管制沒有貢獻。他認為租金管制能夠穩定租客租金水平，減低租客因加租而被逼遷。 (2013年7月24日，明報) ● 區諾軒在另一篇文章中又表示，租客尋找單位時間便是成本，業主亦不可能慢慢等待「最好」的租客光臨，因此交易是在信息不完整下完成。因此，他對租金管制減低租盤供應的說法存在疑問。另一方面，他認為樓市目前受熱錢影響導致租金上升，出現業主賺盡、租客任由魚肉的情況。他認為租金管制能夠抑止投資住宅市場的熾熱。 (2013年8月7日，明報) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 世紀21奇豐物業主席李峻銘指出，參考海外經驗，租金管制會引致業主不願將單位放租，減少房屋供應，出現黑市交易，基層住戶不能受惠。 (2013年12月12日，經濟日報) ● 湯文亮亦在另一篇專欄文章指出，若推出租管，租客只願付出現有租金，而不願付出更高的租金，故部分願意以低於市值出租物業的業主將身受其害。 (2013年12月13日，新報)

Year 年份	Views supporting tenancy control 支持租務管制的意見	Views opposing tenancy control 不支持租務管制的意見
	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="256 304 831 622">● 影子長策會葉寶琳指出，租務管制包括租金管制及租住權保障兩部分。現時租客處於弱勢之下，租務管制能夠平衡業主與租客議價能力，因此並不應將之打壓於萌芽。 (2013年8月20日，明報) <li data-bbox="256 674 831 1619">● 葉寶琳的另一文章反駁租務管制所帶來的問題。她認為根據1998年撤銷租金管制後住宅空置率不跌反升，和2004年取消租務管制後空置率只下跌0.5%的前提下，已令租金管制導致供應減少的說法難以成立。她認為推行租金管制或會令租客短期內付出較多租金。但租住權管制能夠保障長期及穩定的居住權，業主不能純粹因租金「價高者得」而選擇租客。由於業主選擇新租客或是和舊租客續約，基本上利益分別不大。可是，租客卻需付上極大成本，因此租住權保障將有助增加租客的議價能力。因此，應重開租管的討論，並不應打壓於萌芽。 (2013年8月21日，信報) <li data-bbox="256 1671 831 2000">● 「青年拒當樓奴運動」訪問900名青年人發現，近80%持有高級文憑或以上學歷；當中62%入息高於審查上限因而無意申請公屋；90%認為樓價太貴，工資太低無力置業。由於年青人未能申請公屋及未能置業，政 	

Year 年份	Views supporting tenancy control 支持租務管制的意見	Views opposing tenancy control 不支持租務管制的意見
	<p>府應恢復租金管制，令租金回落至可負擔水平。 (2013年8月25日，頭條日報)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 工黨張國柱議員回應扶貧委員會向低收入住戶發放一筆過津貼時指出，政府應回復租金管制，重新檢定《業主與租客（綜合）條例》，使租金回到合理水平，改善貧困人士生活。 (2013年9月3日，星島日報) ● 會計師「WY Jimmy」於專欄中表示，租金管制並不是干預自由市場，早於租金管制仍然存在時，香港已被視為最自由經濟。此外，現時租金暴漲失控令基層市民不能負擔，影響生活質素，所以再次實施租金管制刻不容緩。 (2013年10月4日，信報) ● 葵涌劏房租客聯盟認為發牌規管劏房前，政府應設立租管及興建過渡性住房，否則劏房居民將無處容身。 (2013年10月8日，太陽報) ● 浸會大學社會工作學系助理教授馮國堅指出英國自1988年取消租金管制後，私營租住市場只有短暫的改善，供應繼續下降及質量沒有改善。此外，他亦指出不少海外歐美州郡亦正在推行「軟」租管。他認為政府不應在沒有詳細的研究基礎 	

Year 年份	Views supporting tenancy control 支持租務管制的意見	Views opposing tenancy control 不支持租務管制的意見
	<p>下貿然斷定租務管制的後果。 (2013年10月26日，信報)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 工聯會鄧家彪議員回應社區組織協會向立法會議員申訴要求政府保障貧窮租戶權益，期望立法會事務委員會能夠討論租金管制及租戶權益。 (2013年11月20日，文匯報) 	
2014	<ul style="list-style-type: none"> ● 工黨李卓人議員建議政府實施租務管制，以減輕低收入家庭的住屋負擔。 (2014年1月5日城市論壇，討論施政報告2014) (2014年1月6日，明報) ● 街工梁耀忠議員要求政府實施租務管制，為基層勞工解決租金不斷上升問題。 (2014年1月16日施政報告答問大會) (2014年1月17日，大公報) ● 影子長策會陳紹銘撰文指出，《長遠房屋策略》諮詢過程中，租金管制及租住權管制的建議，可算是主流聲音，但《施政報告》卻隻字不提，加上公屋興建量甚少，令人擔心租金只會繼續上升，基層市民生活將更捉襟見肘。 (2014年1月20日，信報) ● 影子長策會葉寶琳撰文說明，參考海外經驗租管有多個可能性，租務管制的基本精神是平衡業主和租客的權利，不應只以過往的印象來否定租管。 (2014年1月27日，信報) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 星島日報社評認為租管副作用多，並不是有效方法為租務市場降溫，政府應增加居屋單位供應，從而減低租樓需要。 (2014年2月14日，星島日報) ● 關焯照回應政府表示全面研究租金管制利弊時說，分析過去數據，認為租金管制只會令租盤減少，租金不跌反升。 (2014年2月16日，蘋果日報) ● 中原地產施永青在回應政府表示全面研究租金管制利弊時認為租管只會令少數人受惠，令業主拒絕放租，最後無法解決住屋問題。 (2014年2月16日，蘋果日報) ● 香港中文大學地理及資源管理學系副教授姚松炎博士認為「租管不公義」，因目前租金高企，主因是房屋供應不足，不應實施租管懲罰小業主。其次是租管實際上無法實行，業主可以巧立名目，在租金以外收取鞋金、鎖匙金、頂手費和家具費，結果市民還是無法以

Year 年份	Views supporting tenancy control 支持租務管制的意見	Views opposing tenancy control 不支持租務管制的意見
	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="256 349 831 472">● 社民連梁國雄議員要求政府恢復租金管制。 (2014年2月11日，新報) <li data-bbox="256 524 831 719">● 工黨何秀蘭議員建議恢復一定程度的租金管制。 (2014年2月13日《施政報告》致謝議案辯論) (2014年2月14日，星島日報) <li data-bbox="256 770 831 1122">● Mr Patrick LAU, former Director of Lands, considered that while the reintroduction of rent control could curb exorbitant residential and commercial rent increases, such control would also aggravate the supply shortage. (14 February 2014, China Daily Hong Kong Edition) <li data-bbox="256 1173 831 1682">● 張國柱立法會議員辦事處及關注基層住屋聯席於2013年12月中至2月中訪問了301個受助基層家庭。受訪者中有50%以上居於劏房及12%居於板間房。94.3%的受訪者支持實施租管，87.8%要求延長終止租約通知期，及接近90%認為若非重建或自住，現時租客可優先續約。 (2014年2月25日，蘋果日報) <li data-bbox="256 1733 831 2018">● 理工大學陳文鴻博士認為租務管制是房屋政策主要的組成部分，作用是保障租戶利益，背後包括對社會的食利者階層不予鼓勵，也為了避免由壟斷帶來社會生活生產的不合理高成 	<p data-bbox="927 304 1455 674">平租找到租盤。第三，推行租管令更多業主封盤，轉為經營租金收入更豐厚的賓館或無牌賓館。考慮到市場上是有足夠私樓單位，解決方法是政府租入市場上大批物業，再以較便宜的租金轉租給有需要的人士。</p> <p data-bbox="983 689 1342 790">(2014年2月16日，蘋果日報) (2014年2月23日，明報) (2014年3月29日，信報)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="871 887 1455 1245">● 「林芸生」認為租金管制導致「匙金」制度——為了彌補法定與市值租金間的差額，業主要求租客入住前繳交高昂匙金，一旦約滿或欠租，又會千方百計逼走租客，重新放盤，再撈一筆。 (2014年2月17日，太陽報) <li data-bbox="871 1301 1455 1626">● The Hon IP Kwok-him of the Democratic Alliance for the Betterment and Progress of Hong Kong commented that it would be controversial to restrict owners to increase rents as the residential properties were their own assets. (17 February 2014, the Standard) <li data-bbox="871 1682 1455 2018">● 文匯報報導認為租管對控制租金的能力並非想像中的有效，甚至適得其反。樓價不跌，租金不可能回落。目前本港租金的升勢，反映的是市場對租盤的需求增加及供應不足，不能倚賴租管政策去解決，而要從

Year 年份	Views supporting tenancy control 支持租務管制的意見	Views opposing tenancy control 不支持租務管制的意見
	<p>本。租務管制可逼使房屋需求轉至市中心外圍，這樣能夠使市區及外圍地區租金不致相差太遠，減少財富集中，較有效率地改善香港有限的土地資源。另一方面，假若香港社會能減少樓價租金的支出，其他方面的消費投資便可增加，有利經濟。</p> <p>(2014年2月18日，東方日報)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Considering that rental expenditure is one of the major expenditure items for poor families, Mr KWOK Lit-tung, the Chief Executive of the Christian Family Service Centre, commented that tenancy control would benefit the poor in the long run despite its negative impact on housing supply. He considered that it would be irresponsible for the Government not to consider rent control especially when there were no better ideas to help these families. <p>(19 February 2014, South China Morning Post)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 影子長策會陳紹銘另一篇文章建議，若租金管制連同空置稅一同實施，將會減少業主封盤的誘因。同時，他認為實施租管出現所聲稱的「副作用」，如租約期後大幅加租、續租與否由業主決定、沒有簽署租約被即時加租、租客毫無選擇等，在現時沒有實施租管的情況下仍是經常出現。此外，他 	<p>增加供應入手。</p> <p>(2014年2月18日，文匯報)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 文匯報社評認為，根據過往本地經驗，實施租金管制難以阻止租金上升。業主不願放租單位，租管保障同時驅使更多租客進入租務市場，令供求失衡最後租金上升。 <p>(2014年2月18日，文匯報)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 專欄作者「沙膽虹」回應政府研究租金管制的利弊時表示，若業主希望趕走舊租客獲得更多租金，業主成本將會增加。因此，若租客是好租客，業主往往願意收取較低租金。 <p>(2014年2月18日，蘋果日報)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 專欄作者「齊秀峰」認為長遠而言，租管能否抑壓高企的租金屬未知之數，但根據海外及本港以往的情況，短期內會令租盤供應減少。在現時供應仍未真正回升時，在求過於供下，租金短期內勢必上揚。此外，香港的全球最高自由度美名，對吸引外資很重要，若然政府對自由市場不斷加以限制，香港經濟自由度將會與新加坡越拉越近。如果香港失去第一位，經濟多少都要付出代價。 <p>(2014年2月18日，星島日報)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 專欄作者「高天佑」引用諾貝爾經濟學獎得主克魯明教授的論點，即租管只會帶來雙輸局

Year 年份	Views supporting tenancy control 支持租務管制的意見	Views opposing tenancy control 不支持租務管制的意見
	<p>亦認為租金管制是減少市民租金開支的重要政策，扶貧除了救濟外，限富也是一種辦法。最後，他表示訂立租務管制的果效，是向社會發出訊息，政府決心保障租客權益，限制業主權力，嘗試扭轉港人置業至上的意識形態。 (2014年2月24日，信報)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 葵涌劏房住客聯盟於2013年10月期間訪問150位正在輪候公屋而未能負擔購買私樓的市民，當中有60%受訪者居於劏房，有83.3%的受訪者贊成租金管制。 (2014年2月25日，蘋果日報) ● 關注基層住屋聯席幹事陳凱姿認為房屋是基本需要，現在租金水平已不合理，應平衡業主與租客利益，不能只讓業主賺錢。如不推行租管，當局應提出其他壓抑租金的方案。 (2014年3月4日，信報) ● Considering that housing is key to poverty alleviation, Mr HO Hei-wah of the Society for Community Organization criticized the Government for refusing to introduce tenancy control notwithstanding its focus on poverty alleviation in the Policy Address. (10 March 2014, South China Morning Post) ● When being interviewed, WONG 	<p>面，是為經濟學上最無爭議的概念之一。美國經濟學協會的調查亦顯示93%受訪經濟學家認同，為租金設定上限，只會傷害房屋供應的質量和數量。克魯明觀察有實施租管的三藩市，租客百般取悅業主，但求對方挑選自己。他總結租管三大壞處：削弱投資建屋意欲；業主嚴選租客，增加雙方交易成本；部分投資者寧願讓單位空置。 (2014年2月18日，信報)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 專欄作者「徐傑昌」回應政府考慮研究租金管制時表示，一旦恢復租管，租霸將會重新出現。二來，業主跟新租客訂立租約時，必定大幅提高租金。由於沒有關於租管的新論述，重提租管只是「阿茂整餅」。 (2014年2月19日，東方日報) ● 亞洲地產董事蔡志忠於其專欄中回應政府研究租金管制時表示，實施租管只會令舊租客得益，業主反而會提高租金及挑選租客，新租客沒有好處。 (2014年2月19日，經濟日報) ● 湯文亮認為推行租金管制將會降低業主收入，租金收入未必能夠負擔利息支出，到時業主便會要求政府管制利息支出。 (2014年2月20日，新報) ● 李峻銘於專欄中回應政府研究

Year 年份	Views supporting tenancy control 支持租務管制的意見	Views opposing tenancy control 不支持租務管制的意見
	<p>Kwok-wing, a veteran member of the Federation of Sub-divided Flat Tenants, advocated a tenancy control policy that guaranteed a minimum of two year's tenure, capped [rent increase] at a maximum of 15%, and existing tenants being given the priority to renew tenancy contracts. He also said that in the non-regulated rental market, he had been forced to move out more than once. (14 March 2014, China Daily Hong Kong Edition)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● The Salvation Army interviewed 127 persons who were not recipients of social security assistance or public housing from December 2013 to January 2014. The Survey discovered that the interviewees on average spent 62% of their income on rent, whereas more than 80% of them considered that reintroducing tenancy control and a regular low-income subsidy would be the most effective ways to help them. (24 March 2014, South China Morning Post) (24 March 2014, the Standard) ● 公屋聯會主席王坤(亦為長策會委員)認為實施租管可減少業主亂加租。就租霸問題，可加快業主上訴期。他並建議可給予出租單位的業主扣稅，以刺激租務市場的流通量。 (2014年3月29日，信報) ● 影子長策會黃和平撰文釐清不 	<p>租金管制時表示，實施租管只會令舊租客得益，代價是年輕人將來面對房屋供應更少。 (2014年2月20日，經濟日報)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 專欄作者「魯姜」在回應政府研究租金管制時表示，現時最需要幫助或資助的其實只有劏房租戶，但由於界定劏房困難，政府難以規管劏房租金。 (2014年2月20日，信報) ● 觀塘區民建聯區議員顏汶羽認為，租金管制只是口號漂亮、沒有多大實效的政策而已。要解決租金高昂，應該從居屋供應及需求入手。 (2014年2月24日，香港商報) ● 油尖旺區獨立區議員陳偉強於其專欄中表示反對實施租金管制，認為若以行政管制削弱市場自由，將來必定出現大量問題。 (2014年2月24日，太陽報) ● 立法會議員謝偉銓於專欄中表示，經濟理論清晰表明，租金管制令住屋供不應求推高租金，及令業主維修意欲下降。政府無需研究其可行性。 (2014年2月26日，am730) ● 香港友好協進會李秀恒於專欄反對租金管制。租管將會租霸重新出現，同時有一半人口居於公屋或居屋內，因此不存在租管問題。

Year 年份	Views supporting tenancy control 支持租務管制的意見	Views opposing tenancy control 不支持租務管制的意見
	<p>同團體的訴求，他指出現時大部分團體正爭取「租住權保障」，而限制加租則是保障租住權的其中一項政策。租住權保障就是要透過政策介入調整業主與租客之間的不對等狀況。他進一步說明世界各地保障居住權的措施包括：租金管制、續租權保障、最低租約期、收回物業限制、搬遷通知期及賠償及仲裁機制。「租住權保障」正正是保障原有租客不會因為有新租客願意付出更高租金而遭到業主迫遷。此外，他又認為政府的土地及房屋政策是影響樓宇供應及需求的最大因素，因此不能單單抽取「租住權保障」來評論樓宇供應。</p> <p>(2014年3月25日，信報)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 香港理工大學社會政策研究中心主任鍾劍華認為，政府要解決住屋問題應從多方面入手，短期而言可以考慮重推2004年前的租住權保障政策。 (2014年4月9日，文匯報) ● 葵涌劏房住客聯盟在2014年1至3月的另一個調查發現在受訪的580名居住於葵青區內不適切居所的居民當中，一人住戶的住屋開支佔其入息的49.5%，而業主濫收水電費的情況亦十分普遍。該團體建議政府應針對基層集中的不適切居 	<p>(2014年3月1日，東方日報)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 獅子山學會羅繼堯撰文指出，最支持租管的人士，肯定是現時租住單位的人士。從經濟的角度，租管只會令業主更難把單位放租給新租客。至於那些打算搬出來住，卻未有足夠經濟能力的，租管不能亦不應幫助他們。而且取消租金管制成功阻嚇部分租霸出現，若恢復將會令租霸重新出現。 (2014年3月1日，香港商報) ● 專欄作者「辛博仁」認為租管對租戶看似理想的制度，但實際施行卻有不少副作用：如減少供應，間接引致租金上升；業主私自收取租金以外的費用；「上有政策，下有對策」，如用更多政策壓抑，行政措施太多變成擾民。租客最後反而得不償失，又會責怪政府「越管越衰」。 (2014年3月2日，香港商報) ● 經濟學者，前理工大學副教授林本利在蘋論中表示贊同姚松炎的看法。他認為租管是不公義的，政府沒有理由強制小業主收取低於市值的租金，變相充公私人財產，用作減輕基層市民的租金支出。另外，租管實際上是難以執行，因為業主可以巧立名目，在租金以外收取鞋金、鎖匙金、頂手費和家具費等費用。業主如不能收取

Year 年份	Views supporting tenancy control 支持租務管制的意見	Views opposing tenancy control 不支持租務管制的意見
	<p>所實施租金管制。 (2014年5月9日，晴報)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 社會服務聯會於2014年5月發表最新「香港社會發展指數」調查，其中房屋分類指數嚴重倒退。社聯指出，公屋輪候人數已逼近23萬，加上租金升勢未止，預期房屋指數會越來越差。就此，社聯促請政府加建公屋及落實租務管制，當中包括延長終止租約通知期至三個月，方便租客另覓居所。 (2014年5月30日，蘋果日報) 	<p>額外費用，情願把物業空置，肯定令私樓的空置率飆升；此外，業主為降低出租成本，會讓物業日久失修，之後就以進行大型修葺為由把租客趕走，收回單位改作其他用途（包括改建成旅館）；不少租戶要露宿街頭或居於僭建單位內。此外，林認為租管會令小業主和租客變得對立，進一步激化社會矛盾。 (2014年3月2日，蘋果日報)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 香港業主會會長余慶雲指租管扭曲市場。他認為業主承受的風險很大，同情弱勢租客時也應考慮只靠手上一層樓放租維生的弱勢業主。 (2014年3月4日，信報) ● 根據過往香港實施租金管制的經驗，怡居地產董事總經理王文彥指出，租務管制會令業主不願放盤，令租客易請難送，業主變相補貼租客，業主不能迫遷租客令物業成交降低，及令業主及租客關係對立。實踐證明，租金管制是不公義。 (2014年3月10日，經濟日報) ● Professor CHAU Kwong-wing of the Department of Real Estate and Construction, the University of Hong Kong commented that there had been no successful rent control systems in the world, and that the <i>raison d'être</i> behind rent control regimes in different

Year 年份	Views supporting tenancy control 支持租務管制的意見	Views opposing tenancy control 不支持租務管制的意見
		<p>countries was political reality. (14 March 2014, China Daily Hong Kong Edition)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Dr MO Pak-hung of the Economics Department, Hong Kong Baptist University considered that the Government should increase the supply of residential flats to restrain rent instead of imposing rent control. He considered such measures, being microeconomic fine-tuning policies that undermined the free market philosophy, would make both landlords and tenants lose. (14 March 2014, China Daily Hong Kong Edition) ● When being interviewed, Mr Peter WONG, a local property investor, commented that tenancy control would curtail his financial flexibility, and discourage him from refurbishing his flat. He also added that rent control would scare off property investors, and make it more difficult for local people to find appropriate residential flats due to reduced supply. (14 March 2014, China Daily Hong Kong Edition) ● Mr Vincent CHEUNG, the Greater China National Director of Cushman & Wakefield, an international property analyst, considered that if tenancy control cases were handled through the regular court system, the system would be cumbersome and

Year 年份	Views supporting tenancy control 支持租務管制的意見	Views opposing tenancy control 不支持租務管制的意見
		<p>expensive. He also considered that “installing a rent control regime in a free market economy like Hong Kong does not make any sense”. To alleviate the burden of the tenants, CHEUNG suggested the Government to give more tax allowance for rent payments. (14 March 2014, China Daily Hong Kong Edition)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 中原地产亞太區住宅部總裁陳永傑認為「租務條例」推行一段長時間後終於修改，反映條例效用成疑。重新推行這條例，不一定幫助租客可享受廉宜租金，因為一些業主會嫌租出物業後收回麻煩，索性丟空，減少供應，租金便不會大幅下滑，甚至有可能令租金再上。市區重建工作亦可能停頓，市區不能改善居住環境，也是一個非常嚴重的社會問題。 (2014年4月17日，am730) (2014年4月21日，新報) ● 在報章有關房屋供應的專題報導中，許智文教授表示如針對劏房實施租金管制，將可能令劏房的需求增加和供應減少，造成反效果。 (2014年5月31日，新報)

資料來源

References

(按時序排列)

(Arranged in chronological order)

2013

1. “The pain of the squeezed middle class”, 14 January 2013, South China Morning Post, the Long slide
2. 「租務管制可重推 遏瘋狂加租」，2013年1月15日，經濟日報，頁D05。
3. 「嫻姐倡新稅阻嚇發展商囤地」，2013年1月19日，文匯報，頁A04。
4. 「助基層 倡設租金管制」，2013年1月20日，蘋果日報，頁A06。
5. 「宜認真考慮重施住宅租金管制」，2013年2月1日，經濟通。
6. 「李卓人促重推租管 張炳良重申 未見其利先見其害」，2013年2月8日，新報，頁A06。
7. 「許智文：政府應重推租金管制」，2013年2月14日，信報，頁A06。
8. 「議員促重推租管助基層」，2013年3月5日，東方日報，頁A23。
9. “Dockers’ strike is a struggle to restore the city’s soul”, 10 April 2013, South China Morning Post
10. 「贊成建組件屋 反對租金管制」，2013年6月28日，新報，頁A02。
11. 「劏房貴過豪宅 基層倡限加租」，2013年6月28日，文匯報，頁A30。
12. 「租客大聯盟促重推租管」，2013年7月8日，新報，頁A08。
13. 「租金管制不治標基層最終受害」，2013年7月20日，明報，頁A26。
14. 「租金管制目標為何——回應阮穎嫻」，2013年7月24日，明報，頁A24。
15. 「租務條例 對租客不公平」，2013年7月27日，置業家居，頁034。
16. 「再論租管：誰抵擋熱錢禍害？」，2013年8月7日，明報，頁A28。
17. 「租務管制還有很多可能」，2013年8月20日，明報，頁A24。
18. 「長策會應重啟租務管制討論」，2013年8月21日，信報，頁A19。
19. 「青年拒當樓奴 促恢復租管」，2013年8月25日，星島日報，頁A08。
20. 「從經濟學看租務管制」，2013年8月26日，成報，頁D05。
21. 「租金管制是飲鳩止渴」，2013年8月31日，置業家居，頁028。
22. 「學者：矛盾到不能接受議員：業主利用商機」，2013年9月3日，星島日報，頁A02。
23. 「再談租金管制——回區諾軒」，2013年9月7日，明報，頁A24。
24. 「烽火台：好心做壞事 租管得啖笑」，2013年9月13日，太陽報，頁A52。
25. 「香港應否再實行租金管制？」，2013年10月4日，信報，頁B17。
26. 「團體促先設租管建過渡屋」，2013年10月8日，太陽報，頁A12。
27. 「租管租津的再思」，2013年10月26日，信報，頁A19。

28. “Control on rent “would help city’s poorest””, 28 October 2013, South China Morning Post, page City4.
29. 「租務管制 好心做壞事」，2013年11月19日，蘋果日報，頁A19。
30. 「基層租戶遭迫遷 鄧家彪冀研租管」，2013年11月20日，文匯報，頁A22。
31. 「租務管制原來是糖衣毒藥」，2013年12月8日，新報，頁B02。
32. 「租金管制 扭曲市場供求」，2013年12月12日，經濟日報，頁D12。
33. 「租務管制原來是懲罰宅心仁厚業主」，2013年12月13日，新報，頁B12。

2014

1. 「周太籲政府勿傷中產」，2014年1月6日，明報，頁A12。
2. 「租管致供應減扯高租金」，2014年1月17日，大公報，頁A06。
3. “Rent control can ease poor’s burden: report”, 19 January 2014, South China Morning Post, page City4
4. 「輪候公屋情況惡化《施政報告》難救近火」，2014年1月20日，信報，頁A19。
5. 「為租管注入新思維」，2014年1月27日，信報，頁A16。
6. “Rent control necessary”, 2 February 2013, China Daily Hong Kong Edition, page 06.
7. 「社民連促落實全民退保」，2014年2月11日，新報，頁A09。
8. 「張炳良：無魔術棒變走住屋問題」，2014年2月14日，星島日報，頁A02。
9. 「「小居屋」助上車壓租金」，2014年2月14日，星島日報，頁A06。
10. “Meeting the housing crisis”, 14 February 2014, China Daily Hong Kong Edition
11. 「政府轉軌 擬重推租管 業主勢封盤 學者：租金不跌反升」，2014年2月16日，蘋果日報，頁A08。
12. 「烽火台：重推租管行不通」，2014年2月17日，太陽報，頁A28。
13. 「坦言集：租務管制」，2014年2月18日，東方日報，頁A32。
14. 「重推租管非良策 增加供應方治本」，2014年2月18日，文匯報，頁A02。
15. 「沙膽虹手記：恢復租管死路一條」，2014年2月18日，蘋果日報，頁A20。
16. 「回應租管訴求 慎防預期落差」，2014年2月18日，星島日報，頁A15。
17. 「重推租管非良策 增加供應方治本」，2014年2月18日，文匯報，頁A4。
18. 「克魯明 vs 張炳良」，2014年2月18日，信報，頁A08。

19. 「如刀集：租金管制 阿茂整餅」，2014年2月19日，東方日報，頁A32。
20. 「租管即使恢復 難遏租金飆升」，2014年2月19日，經濟日報，頁D14。
21. 「放寬居屋出租更勝租管」，2014年2月20日，信報，頁A19。
22. 「有「租管」，能不能有「息管」？」，2014年2月20日，新報，頁B08。
23. 「供應不足 租管本末倒置」，2014年2月20日，經濟日報，頁D10。
24. 「租管不公義」，2014年2月23日，明報，副刊頁04)
25. 「橫眉冷看：增加租盤有辦法」，2014年2月24日，太陽報，頁A28。
26. 「以租務管制限富扶貧」，2014年2月24日，信報，頁A21。
27. 「逾九成基層支持恢復租管」，2014年2月25日，蘋果日報，頁A15。
28. 「單身劏房戶 半份糧交租 業主濫收 水費貴三倍」，2014年2月25日，晴報，頁P28。
29. 「租金管制 飲鳩止渴」，2014年2月26日，am730，頁A36。
30. 「租金管制萬萬不可」，2014年2月28日，香港商報，頁A02。
31. “Only impact of rent control being studied, says Cheung”, 17 February 2014, the Standard, page 08.
32. 「商語廣播：租務管制 不合時宜」，2014年3月1日，東方日報，頁A36。
33. 「錯的租管對不了」，2014年3月1日，香港商報，頁A02。
34. 「「租管」越管越衰？」，2014年3月2日，香港商報，頁B03。
35. 「月租二千，鞋金六萬」，2014年3月2日，蘋果日報，頁A04。
36. 「香港業主會會長余慶雲：「不要當所有業主都無良」」，2014年3月4日，信報，頁A14。
37. 「基層組織：「應平衡業主與租客利益」」，2014年3月4日，信報，頁A14。
38. “30 years in a cage, but wait has just begun”, 10 March 2014, South China Morning Post, page City2.
39. “The rent in the free market system”, 14 March 2014, China Daily Hong Kong Edition, page F06.
40. 「租金管制 利少弊多」，2014年3月10日，經濟日報，頁D06。
41. “Rising rents taking biggest toll on the poor”, 24 March 2014, South China Morning Post, page City2.
42. “Rent ate up 60pc of N-Nothings’ subsidies”, 24 March 2014, the Standard, page 08.
43. 「找出「租住權保障」可行政策」，2014年3月25日，信報，頁A20。
44. 「租管恐削盤源推貴租 「軟」實施惠業主或可行」，2014年3月29日，信報，頁A14。

45. 「學者倡長短招解住屋難」，2014年4月9日，文匯報，頁A07。
46. 「重推租管條例弊多於利」，2014年4月17日，am730，頁A58。
47. 「重推租管條例可行嗎？」，2014年4月21日，新報，頁B03。
48. 「私樓租金指數8年升98%」，2014年5月30日，蘋果日報，頁A08。
49. 「苦等公屋 怨氣漸深 問題短期難改善何處可尋安樂窩？」，2014年5月31日，成報，頁A02。
