

致立法會房屋事務委員會：

**劏房青年撐租管部落
對長遠房屋策略的意見**

政府在《長遠房屋策略》第 6 章中指社會對租務管制未有共識，而且措施不符合居住環境欠佳住戶及社會整體利益，因此不打算在香港推行租務管制。然而，《長遠房屋策略》中列出的理據以及社會上的反對意見，大多基於偏見和過時的研究，不盡不實。香港的住宅租金持續高企，樓價長期被研究報告評為「極度不能負擔」，已造成龐大的社會問題，我們促請政府務實處理租務管制措施，儘快研究適合香港的法例，落實租務管制。

一、 土地物業本非「自由市場」

反對管務管制的意見不時指出租務管制干預「自由市場」運作，令社會總體利益受損。然而，土地並不是一般可以由私人企業生產的商品，而香港的土地供應稀少且完全由政府壟斷，政府一方面在賣拍土地時獲得大量收益，決不能在另一方面以「自由市場」作為推搪調控住宅價格和租金的借口。樓價持續高企本來就是政策的後果，結果是使土地持有者得益而令租戶蒙受損失，以管制措施撥亂反正，政府責無旁貸。

二、 居住公義不應為賺錢讓路

有學者指實施租務管制對社會整體經濟效益有負面影響，卻沒有考慮居住公義的問題。事實上，在一個成熟的社會讓市民安居樂業是政府的應有之義。聯合國在「經濟社會文化權利國際公約」中便訂明了「適足住房權」，指出任何人都有和平、安全而有尊嚴地居住的權利，包括確保可負擔的住房開支。另一方面，買入樓宇作出租用途本來就是有風險的投資行為。確保市民（尤其是經濟能力較差的一群）的住屋權是政府必須履行的責任，即使實施租務管制對經濟效益略有負面影響，亦不應為確保投資者的回報而放棄。

三、 租務管制有多種模式

《長遠房屋策略》中指出租務管制措施把住宅租金壓低至市場水平以下，造成「出租房屋供應減少」和「減低業主妥善維修保養其出租單位的意欲」等問題。其實，這些結論大都是來自過時的研究，數據大多基於由政府單方面決定「合理租金」並以之實施租金上限的「第一代租務管制」。租務管制歷史悠久，在世界不同的地區有多種不同的嘗試。比如以限制租金升幅取代設定租金上限，可以在穩定租金短期波動的同時容許租金慢慢調整至接近市場水平；很多租務管制的法例容許業主在改善或維修保養單位後額外加租以收回改善的成本；亦有地區設定租戶入息上限，超過限額便可豁免受租務管制。政府應仔細研究不同的立法規管模式，而非一刀切地否定租務管制的可能。

四、 業主違法問題本已嚴重

《長遠房屋策略》中指租務管制可能令業主以索取額外徵費、收取較高按金等非法手段抗衡租務管制的影響。事實上，現時已有不少業主以出租工廈作住宅用途、改建「劏房」等違法方式收取較高的租金。這正正表明租務市場中雙方的權力不平等，使業主有欺壓租戶的可乘之機。以加強管理和執法取締才是解決業主違法問題的正道，而非放棄管制。

五、 尋求「共識」是荒謬的要求

本質上所有具任何效果的政策都必然影響社會利益的分配。無論是政府現正執行的各種「辣招」、增加土地供應、興建公屋／居屋，還是租務管制，都必然會動搖已持有物業者（尤其是出租物業作為投資的業主）的利益。既然租務管制能幫助大部分市民，尤其是議價能力較低的基層獲得可負擔住屋，那麼政策不受部份業主歡迎，理所當然。事實上《長遠房屋策略》提出的所有措施都會使某些人的利益受損，決非社會所有人都接納的「共識」。偏要在租務管制上要求社會整體共識，實在令人費解。

劏房青年撐租管部落

2015年3月21日