



香港地產代理聯會

HONG KONG PROPERTY AGENCIES ASSOCIATION

To : Clerk to Panel on Housing
Legislative Council Secretariat
Attn: Miss Mandy Poon

Written Submission on the subject of "Tenancy Control" for the Special meeting held on 24 July 2014.

住宅

當住宅物業的供求取得平衡，政府就不需設立任何措施去干預市場運作，而市場是可自行調節，運作不致會被扭曲。

香港於 1973 年實施租管，最後於 2004 年撤銷租金管制和租住保障後，樓價拾級而上，並帶動租金上升，再加上近年供應量嚴重不足，利率長期偏低，致令樓價如脫韁野馬。

如可以解決上述引致樓價上升之問題，租金一定返回穩定水平，因此，本會不贊成再次實施租金管制，理據如下：

- (1) 現屆政府積極增加地供應，相信未來數年住宅落成量將會大幅增加。根據差餉物業估價署報告，預測 2014 年的私人住宅落成量約 17,610 個，較去年的 8,250 個，大幅增加 1.1 倍，是 2004 年以來最高，明年私樓落成量估計約 12,660 個。在供應量增加下，租金定必回落。如現時實施租務管制，數年後取消，如此朝令夕改的政策，必遭市民詬病，業主及租客無所適從，令投資市場及股市波動。
- (2) 租住私人物業之租客，在租金或租住權獲得保障後，租約滿後多不願意遷出，在現時的市場未有大量供應時，可供出租之住宅物業供應量顯得更為緊拙。
- (3) 當實施租管後，業主將物業出租的意慾大減，租客尋找租盤的選擇減少，在缺乏供應量下，租金不會向下調，租客無從得益。
- (4) 物業投資者的數量已因「樓市辣招」的影響下大幅減少，若再加上「租管」，樓市定當雪上加霜，從而影響與物業有關連的行業，如律師行、銀行、裝修、搬運等。社會經濟因而受影響，失業率隨即上升。
- (5) 市區物業供應量相對較少，近年新樓主要集中在新界區，今年新落成量接近 61% 坐落於新界，主要是荃灣、將軍澳及元朗。在 2015 年，新界仍然是主要供應來源，估計佔整體供應量的 58%。近年隨着交通運輸系統陸續改善，新界樓宇的空置率減少，租金穩定，租務市場走向平穩發展，實在沒有實施「租管」的必要。
- (6) 特區政府發展公營房屋不遺餘力，當新公屋及居屋日後陸續入伙，對現時租住私人物業市場的人士有莫大裨益，當租客陸續遷入公營房屋後，住宅供應量將會增加，市民住屋問題獲得改善，從而民怨亦隨之減少，更不需要實施「租管」。



香港地產代理聯會

HONG KONG PROPERTY AGENCIES ASSOCIATION

總結：

房屋問題長久以來困擾香港市民，加上上屆政府以勾地方式賣地引致近年供應量斷層，造成樓價及租金上升的主要原因，若實施「租管」，不僅扭曲市場運作，其實無論對業主、租客及政府都沒有好處，造成「三輸」局面。

回顧近十年，租金升幅遠不及樓價的幅度，以往租金回報動輒有4%，現時投資物業收租的回報不超過3%，由此可證明沒有必要實施「租管」。

自特區政府推出「樓市辣招」控制樓價升幅，目的是換取時間讓大量供應在未來數年落成可望令市場回復穩定，此舉證明政府已洞悉問題癥結所在，只是時間問題，增加供應量才是治本良方，對症下藥才可根治問題，短期的「租管」絕對不適合在現階段推出。

舖舖

至於舖位及商業樓宇方面，租金在過去五年間升幅驚人，旺舖加幅動輒以倍數計，舖租的升幅造成物價飛漲，影響民生，惟近期國內打擊貪風，自由行數字下降，遊客消費減少，租金升幅隨即放緩，有部份舖位租金甚至出現下調現象。

根據統計顯示，內地訪客人次由2002年的638萬，激增至2013年的4075萬。若實施「一簽若干行」，訪港人數定必減少，加上2014年頭五個月訪港旅客消費下跌，對未來的舖租將會構成壓力。

由此可以証明舖位近年租金上升，很大程度與國內自由行人數有直接關係，因此，若然特區政府可以在這方面與中央政府商議自由行訪港人數，日後以本土消費作主導，相信舖位租金定必回復正常。

若然實施管制商舖租金，其後遺症比管制住宅的影響更大，甚至影響香港作為國際都會的名聲，在自由經濟的大原則下，實在不宜管制商舖物業租金。特區政府理應增加商業地的供應，規劃及分散更多新市鎮的商業區，減少自由行數目，杜絕水貨客之狂購日用品，影響本地居民的生活方式，此乃治本之良方，不需用行政措施干預香港行之有效的自由市場經濟。

香港地產代理聯會
二零一四年七月七日

