

長遠監察長遠房屋策略連線

長遠監察長遠房屋策略連線，由一群熱心參與討論香港長遠房屋發展的舊區基層街坊和朋友組成。

重設租金管制，保障市民居住權

前言

安居是每個市民應有的權利，房屋是用來住而不應作為商品，此兩項為最重要的原則。我們認為，除了大量增建公屋外，亦有必要儘早重設租金管制。

我們相信，租金管制可把租金限制於一個合理的，市民可以負擔的水平，保障基層市民住房開支不會過高，讓市民不至於入不敷支，有儲錢的機會。同時，有關措施亦可減低投資炒家以住房純粹作投資炒賣的意欲，可壓抑樓價，令樓價回復一個較合理的水平，讓原本租住私樓的市民也有透過儲蓄置業的可能。

1. 對不建議推行租管的回應：

1.1)租金管制反而導致業主對新租客提高租金，租金不跌反升？

- 立法會房屋事務委員會的研究中曾指擔心租金管制導致業主對新租客提高租金，政府可施加措施避免新租客的租金過高。我們認為，只要租金管制伸延至保障新租客，規定業主租出單位給新租客時，租金不可比市值租金超出一定百分比，便可避免業主對新租客大幅加租。

1.2)業主可能不願意租出單位，令出租單位供應下跌，從而推高租金？

- 按道理，業主把單位丟空便沒有租金收，大部份業主會出租收租。且租金管制伸延至保障新租客下，應一定程度有效阻止業主等待租客以高價租單位的情況。如有業主仍堅持空置單位，方便等待樓價上升作炒賣，確實可能出現「有屋有人住，有人無屋住」。
- 如此，政府為保障市民的住屋權，杜絕房屋作為炒賣情況，應設物業空置稅。如業主把單位空置超過一年，並非自用又並非出租，業主需支付物業空置稅。
- 業主為免無租收兼支付物業空置稅，應會以合理價錢租出空置單位。如此，出租單位供應不會下跌，租金不會被推高，基層租客居住權亦有保障。

2. 有關重設租管條例及物業空置稅的具體建議：

2.1)重設租金管制，限制租金加幅：

- 為了保障租戶不會因加租太多而租不起樓，不用再如現時這個人工普遍加幅遠追不上租金加幅的年代，往往因租金過高，無法負擔房租而租不起樓或要遷到環境更惡劣的住房，我們認為應該回復九八年撤銷了的租金管制，並適用於所有私人住宅租戶。
- 在租金管制的水平方面，我們建議限制每兩年加租一次，加租額僅限於現行租金與市值租金的差額，每次加租幅度不可超過 30%；假如加租後的租金仍未達到市值租金的 80%，則

可以加租至市值租金之 90% 。

- 租金管制並應伸延至保障新租客，如規定業主租出單位給新租客時，租金不可比市值租金超出 10-20% 。
- 市值租金需要有高透明度，差餉物業估價署需把全港物業估價在網頁公開，因科技發展下有關技術的成本不高，公眾應可毋須繳付查察費即可在網上做查察。
- 政府去年起規定租售二手樓宇需列面實用面積，如差餉物業估價署的市值租金以整個單位計算，分間樓宇單位(俗稱劏房)的應付租金應以單位面積按比例計算。

2.2)回復租住權保障

- 為了保障租戶的居住權，我們認為應回復 2004 年前的租住權保障。當年，政府以「樓宇供應充裕」、「私人樓宇租金下滑」及「合適和市民負擔得起的公營房屋，租住公屋的平均輪候時間大幅縮短」為理由，稱「租客現時的議價能力比過往已大幅提升，故現時實再沒有充份的理由為租客提供過份的保障」，而撤銷租住權保障。
- 當年只是正值金融風暴，過了十年，現時明顯租客的議價力十分十分低，故實有回復租住權保障的必要。
- 回復租住權保障，即是：除非是業主收回單位自住，或是租客違反業主與租客綜合條例第 IV 部訂明的不當行為，如沒有定按時繳交租金、未經業主同意，擅自改動處所的結構等，否則，業主不可拒絕給原有租客以不高於市值租金續租。
- 另外，由於租客普遍已需繳交一至兩個月的按金及水電按金，即租客已有一個月租金預先支付在業主處，我們認為「沒有在限期後 15 天內繳交租金」應改為「沒有在限期後一個月內繳交租金」方為合理。
- 為免業主藉詞拒收租金，現時建議租客可以掛號郵寄支票方式將租金交予業主，然後將所有單據保存起來的建議外，留待審訊時作證，但部份租戶未必知道業主本身地址，亦不是人人也有支票戶口，故此我們建議，如有業主拒收租金，入稟指租客拒交租，只要租客在一定期限內交回欠交及應交租金給土地審裁處代收，土地審裁處即可撤銷收回單位的入稟。

2.3)增設物業空置稅

- 由於房屋及土地都是社會的資源，為免出現「有屋有人住，有人無屋住」，如業主把單位空置超過一年，並非自用又並非出租，業主需支付物業空置稅。
- 由於現時之物業稅(即現時出租業主需交的稅)計算方法為應評稅淨值 X15%，因此我們建議物業空置稅率應訂為物業稅率的兩至三倍(30%-45%)，計算方法為市值租金 X 物業空置稅率。
- 現時差餉物業估價署會定期發出繳交差餉信件，建議業主除繳交差餉外，亦應填寫有關住所的居住及佔用狀況的申報表，如業主無遞交有關資料亦當有關物業空置論。

- 政府並應把空置單位資料定期在網上公佈，如任何市民有發現單位空置而作虛假申報，可向當局提出舉報，經政府派員抽查而無回覆，亦作空置論。
- 如業主拒絕支付物業空置稅，則政府有權把單位以低於市價三成收回，並公開拍賣。

3) 國際經驗

以下為各地監管租金、炒賣房屋政策的比較表。

由此可見，香港的房屋政策在保障租戶居住權及房屋不成為炒賣工具方面，實在遠遠落後於世界各地：

	德國	瑞士	加拿大	美國	法國	英國	荷蘭	香港
設租金管制 (過高，法庭可判減租)	有	有	有	有(部份城市，包括紐約)	有	有	有	有(1980年取消)
業主不可隨便終止租約(租住權保障)	有	有	——	有	有	有	有	有(2004年取消)
設物業空置稅或空置可收回單位	有	——	——	有(部份城市)	有	有	——	有
業主亂加租有刑事責任	有	——	——	——	——	——	——	有
業主必須負責維修(及定期粉刷)	——	有	——	有	——	——	——	有
設賣掉第二棟物業高增值稅	有, 26.4%	有, 50%	可高達 22%	有	可高達 26-27%	可高達 28%	可高達 29.6%	有