

致立法會房屋事務委員會：

偵查買樓收租連線今天希望想表達對香港投機買樓收租這不良社會風氣的關注。長遠房屋策略在不久前公佈，表示會盡力加強供應，但這對身處於水深火熱居住環境的租戶，實在遙遙無期，卻難以短期紓緩其面對的困境。而整個報告未有處理樓價高不可攀的核心問題，實為香港的炒賣房屋的不良風氣所致。

首先要處理的是，住屋究竟主要則重其投資價值，還是其實用價值？明顯地，基本住屋需要其實是人的基本權利，亦是一個必需品，當然是實用價值遠遠比投資用途重要。但是，反觀香港今天，只要在瀏覽器上搜尋買樓收租的字眼，全都是回報率多少和投資的要訣，足可見香港多重視房屋的投資價值，遠多於實用價值。當看到今日樓價高不可攀的狀況，而租金又繼續攀升，炒賣氣氛雷厲風行。很多大財團和業主都有買樓收租的情況，先有西半山天匯尚 15 伙至 16 伙只作長線出租用，而凱譽物業自 2003 年起由恆地一直作出租用途，到近期決定轉租為賣，還有嵐山的出租情況猖獗。種種整個香港不良風氣將住屋視為商品去牟取暴利，同時自由市場既失效令到房屋樓價租金炒到不可負擔，很大原因源自於政府對租務的放任不管以及縱容大量投機資金不斷進入香港私人房屋市場。

在炒風盛行的同時，自由租住房屋政策所帶來的種種問題也值得我們關注。新聞可見，在現行放任不管的情況下，租戶飽受不公平對待，日前租住荃灣工廈的劏房被業主一日通知就將租戶趕出，而業主濫收水費電費的事件不時發現，請問政府面對劏房既事雖承諾大力關注，但卻「雷聲大，雨點少」未有任何實質措施保障租戶利益？當租戶受到不公平既對待，只會平衡業主的利益？請問政府除了關心業主難做之外，還可以照顧租戶水深火熱的苦況嗎？

既然自由市場失效，惟有控制租金升幅，有效減少租金問題對全港既影響，此亦與部分長策意見不謀而合。部分聲音表示怕有反效果，怕令業主減少出租的意欲，但在此情況下，為何不增加空置稅去限制空置單位浪費資源的行為？在房屋問題嚴峻的狀況，只有雙管齊下，才能保障廣大市民既利益。

我懇請政府要盡快節制買樓收租既行為，立即實施租務管制，控制租金升幅，有效地減少租金問題對全港市民的影響。一為租管有效節制買樓收租謀取暴利的行為，令住屋不要淪為炒賣投資商品，而是讓人安居樂業的住所。二是降低物價對全港市民影響，確保租金維持穩定水平，因租金上升帶來的物價上漲，市民承受租金市場失效帶來的生活壓力，政府有責任為廣大市民解決民生問題，保障市民利益，三是保障小商戶小型企業的發展，因租金暴升，令傳統有特色的小店都被迫結業，壓抑其生存空間，令香港只剩下大型連鎖式集團的商店，失去香港多元特色的小型店鋪。另外，我亦要求政府大大增加空置稅，一為善用香港有限房屋資源，用盡在現有私人市場機制下浪費的房屋資源，二為解決長遠投資囤地的問題，打擊不良炒風以及不事生產的不良生活態度，確保業主不能謀取暴利，三為鼓勵業主將放租以增加需求，從而降低租金，撥亂反正，令私人租金市場的失效所造成的租住問題能短期內得以舒緩。

偵查買樓收租連線  
2015 年 3 月 21 日