

支持重推租務管制，增加過渡房屋選擇

引言

香港目前的私人樓宇售價、租金連年攀升，已達至“瘋狂”的程度，超出了普遍市民的負擔能力。最為令人擔心的是，作為住屋的安全網 – 公屋，房委會最新公佈平均輪候時間，一般家庭升至 5.1 年，長者一人申請者亦升至 2.8 年，創 18 年以來的新高，並且升勢很大機會持續下去。不少輪候人士正屈居於“劏房”、“棺材房”、甚至“太空艙”中，成為無可奈何的住屋方式。

預料公營房屋供應長期短缺

在缺乏興建公營房屋土地的情況下，未來 5 年公屋每年平均供應量只得 1.5 萬間，遠遠消化不到新申請的增長，公營房屋短缺問題成為了長期趨勢。因此，在短中期方面，引入租務管制、提供租金津貼、增加更多過渡性房屋，以解目前的燃眉之急，實有必要性，本會表示支持。

租務管制並非新鮮事物，過去政府亦曾實施租管，不應把它視為“洪水猛獸”。目前租務市場並非缺乏租盤，而是租金處於極不合理的水平，租客的租住權益未得到更多保障，政府卻撒手不管；反之，在私人樓宇售價飆升之時，政府卻積極推出多項樓市“辣招”，穩定市況，加以管控，顧此失彼，並不公道。

租務管制內容建議

本會認為在引入租務管制當中，有兩個重點。首先，應加強租客的續租權，除業主須收回自住或進行維修等因素外，應避免業主以其他理由收回單位另行放租，增加租客須搬遷的住屋成本。另一方面，在加租的幅度上，除涉及樓宇維修等額外開支外，應規限幅度，參考通脹率、工資指數等因素作出規定，以防大幅加租迫令租客放棄續租單位。而且，應訂立租約，嚴禁業主巧立收費名目。

單位租金作規限範圍

租務管制應只涉及私人出租住宅單位，不適宜涵蓋至工商業樓宇方面。本會認為，措施應針對租金相對較低的私人住宅，因多屬基層市民租住單位的選擇。本會建議，可考慮以 40 平方米以下單位的平均最高租金，約\$15,000 為上限，作為租務管制的適用單位範圍。

為長期輪候公屋申請者提供“租金津貼”

政府在未能縮短公屋輪候時間，“三年上樓”承諾未能兌現的情況下，應制定措施協助已輪候超過三年的公屋申請者紓緩住屋壓力，屬應有之義。本會建議應為這類合資格仍苦等公屋的申請家庭，每月提供租金津貼，資助至獲第一次配屋為止，以解他們燃眉之急。

增加更多過渡性房屋選擇

公屋供應短缺，私人樓宇租金貴，基層市民對於住屋的選擇根本不多，透過增加更多過渡性房屋，如社會房屋、“組合屋”等計劃，一方面可提供更多住屋選擇，讓基層市民入住；另一方面，本會認為對於整體稅務市場也會帶來競爭性，或能紓緩租金的升幅。本會要求政府把過渡性房屋納入為房屋階梯的一部分，由政府制定政策，帶頭開展相關工作，由民間參與，而非民間主導。

結語

房屋問題愈來愈嚴重，已去到水深火熱的地步。要求租務管制的聲音正正反映不少基層租戶的心聲。社會對於租管意見紛紜，本會認為政府應進行相關政策的公眾諮詢工作，向包括業主、租客在內的持份者，徵詢意見，在兼顧兩者利益中制定更合適的租務管制方案。



公屋聯會

2018年6月4日