

香港社會服務聯會

就「租務管制」向立法會房屋事務委員會及福利事務委員會表達的意見
(04.06.2018)

分析

住房權是《世界人權宣言》第二十五條列明的個人基本權利之一。為未能負擔適切居所的市民提供適切的住房和保障，是政府應有的基本責任。

不過，根據政府統計處的中期人口統計，現時有近 21 萬人住在俗稱「劏房」的分間單位，部份單位更是不符合法例要求的不適切住房。另本會新近完成的《香港社會發展指數 2018》亦發現，香港房屋發展倒退，是令社會整體發展在經濟發展強勁下卻錄得停滯的主因之一。

香港房屋供應一直都是一種二元的結構，有經濟能力者只能依靠私人市場；經濟能力不足者，則期望政府能供應公共房屋。現時本港樓價高企，租金節節上升，而公營房屋興建又受到各種因素限制而未能大量興建，凸顯這種二元的供應結構的問題：有經濟能力者租屋供樓負擔不斷增加，但住屋條件沒有改善；基層市民的選擇就更少，未能上樓的只能在昂貴的私人市場中尋找可勉強可負擔的但環境極為惡劣的劏房，市場上沒有其他的選擇，需求彈性極低，即使最差的居住環境，仍然有價有市。

要徹底解決基層住房問題，政府必須要在公營和私人市場作更積極的介入。公營方面，當然是要大量興建公屋單位，私人市場方面，則有需要對私人市場作合理的調控。

對私人市場作合理的調控，社聯認為最重要是平衡業主與租戶的權益。根據本會的一項研究，以法國及德國進行租務管制的經驗為例，兩國都是在其私人出租物業供應異常緊張時，推出針對現實情況的租管措施，除考慮租客的權益外，亦顧及業主出租物業的顧慮，成功平衡雙方的權益：

德國及法國租管設計特點	具體操作措施
● 考慮到業主的財務動機	● 訂立加租上限時，會考慮業主出租物業的合理回報(如按通脹)，而不會定下硬性標準；

	<ul style="list-style-type: none"> ● 利用機制為業主提供財政誘因維修或改裝單位。(在德國，若業主能明顯改善租客的居住環境，可以申請加租至超越租管下的法定加租水平)； ● 設立機制，容讓政府在市場的租金水平嚴重超過市民的承擔能力時，才引入租金水平限制(法國)；
● 承認租管會限制業主物業使用權及自由定價權利	● 為受到租管限制的業主提供稅務優惠，鼓勵他們出租物業 (德國及法國)
● 協助業主處理租霸問題	<ul style="list-style-type: none"> ● 除了法院以外，設置調解機制，以更省時處理租務糾紛 (德國及法國) ● 設立租務保險(法國)

本會及一些民間團體或社企，近年積極開拓另類的房屋供應，利用民間的資源和力量，創設社會房屋，引起社會各界關注和討論。社聯認為，創設社會房屋並增加其供應，能打破房屋供應的二元結構，長遠有助調控私人市場，亦能紓緩公屋輪候的壓力。

建議

1. 重新檢討現行的《業主與租客(綜合)條例》，引入措施優化租務市場

政府應考慮重新檢討現行的《業主與租客(綜合)條例》，參考海外的成功經驗，為未有公屋支援、有需要在私人市場尋覓居所的基層住戶設計及推出優化租務市場措施，以滿足租戶的住屋需要為前提保障其基本租住權，並適當地顧及業主憂慮，令香港的私人住宅租務市場可以長遠及健康地發展。

就重新引入租務管制的機制及內容，本會建議應就以下範疇，作出更深入的研究及諮詢：

- I. 租務管制的適用範圍
- II. 有關訂立業主收回單位的限制及合理的終止租約通知期
- III. 租金水平及租金加幅的釐訂
- IV. 加入其他政策配套，以鼓勵業主維修物業

2. 擴大對社會房屋項目的支援

現時不同的社會房屋項目，是吸引良心業主出租他們的住宅物業以照顧未有公屋支援的基層人士或社群的住屋需要。

因此本會建議，在檢討現行的《業主與租客(綜合)條例》的同時，政府應從資金及招募單位方面，為如光房、社會房屋共享計劃等社會房屋項目的持續性提供更大的支援，並為其他形式的社會房屋（如組合屋）提供以下支援：

- I. 土地：現時香港有不少臨時用地，根據地政總署的資料，全港有超過 5,000 份短期租約，涵蓋的土地總面積約 800 公頃，租約期可達 3-5 年，此外，地政總署還有其他尚未出租的臨時用地及 55 間不適合作教育用途的空置校舍。
- II. 財務：就社會房屋的興建提供充足的撥款；同時鼓助民間研究創新的財務安排，以維持社會房屋發展的穩定性。

-完-