

房屋事務委員會與福利事務委員會 2018 年 6 月 4 日舉行的聯席會議：就租務管制聽取公眾意見

對於租務管制的意見

香港樓價之所以不斷攀升，而時至今日大家還信奉「買磚頭保值」的概念，說到底也是房屋供求的問題。而租金的價格，絕大多數時間也是跟該個單位本身的價值掛勾。

本人的家庭近七年也是租住樓宇的，但我對租務管制實在有保留，我認為這是一個治標不治本的政策。本人明白普羅大眾對「租務管制」這個詞語非常敏感，普遍會認為管制政策可以促使租金價格向下調整。但事實上，在一些歐美國家推行租務管制的經驗顯示，在二十一世紀推行租務管制，市場的反應往往都會出現與預期效果相違背的現象，而對弱勢社群的負面影響特別嚴重。

就讓我嘗試分別站在業主和租客的角度，去分析租務管制實施之後會遇上問題。由於租管會抑壓租金上升，站在業主的角度，將出現推高租金的誘因，以彌補日後租金收入的損失，可以預期將有「未管先加」的出現，而未曾租出去的單位亦會隨之調高叫價。

另外租務管制亦可能會引致出租單位的供應減少，在出租需要受到眾多限制的情況下，業主把單位出租的誘因和意欲亦會減低。甚至可能傾向將其空置，或改變用途如收作他們的第二居所。

你可能會反問道：「業主們站在金錢的考慮，不可能會選擇空置單位吧！」。但在近年隨著自由行政策收緊後，出現了許多空置地舖的連鎖反應就是最佳的事例。地舖的租值動輒幾十萬元，旅遊地段甚至上百萬元，業主也會寧願等待心宜的價錢才出租。

而在租客既的角度，由於租務管制對已訂立的租約是有一定程度的捆綁，業主在挑選租客方面亦會變得相對嚴格和謹慎，以避免遇上因為租務管制而變得更難擺脫的「租霸」。因此，對於收入相對不穩定的人士，例如日薪工人、少數族裔、傷健人士和其他弱勢社群，他們將會更難找到心宜的出租單位，變成最後的受害者。

供應數量是香港房屋的根本問題，希望大家不要失去焦點，當供應量能大力增加的時候，樓價和租價亦都會隨之變得穩定，甚至有下調既空間。

莫淦森