



公民黨就《租務管制》提交意見書

差餉物業估價署早前公布，今年首季租金指數為 188.3，數字亦為 2016 年首季後連續 7 季上升，累積升幅已逾 14%，反映租金升幅亦非常強勁。月前就有報導，指將軍澳景林邨再錄得高價租務成交，一個高層單位實用面積只有 153 方呎，以月租 9,000 元租出，實用呎租近 59 元，較同區私宅呎租還要高¹，一時成為城中熱話。

由於租金高企，加上公屋輪候時間由 2011 年起持續爬升，截至今年 3 月底，一般申請者的平均輪候時間延長至 5.1 年；長者一人申請者的平均輪候時間亦延長至 2.8 年²，令很多基層市民因而被逼選擇租住俗稱「劏房」的分間樓宇單位。根據統計處於 2016 年中期人口統計的結果，全港現時約有 9.27 萬個劏房，平均一個單位分間成 3.4 個劏房；約有 20.97 萬人居於劏房，人均居住面積中位數僅得 56.5 平方呎，比起公屋標準的 75 平方呎更低³。

公民黨認為香港的樓價與租金長年高企，已絕非市民「力所能及」的範圍。市場調節機制失控下，社會資源難以公平分配，繼續以自由市場作擋箭牌阻撓實施政策確保市民的居住權，並不能謂之合理，更是政府失責的表現。

居住權得不到保障源於政府土地及房屋政策失誤

歸根究底，市民居住權得不到保障的根源是政府土地及房屋政策的失誤，既未有建造充足的公營房屋，也沒有用盡方法發展土地（例如動用《收回土地條例》重奪發展商囤積的農地）。今日土地嚴重短缺的問題，乃之前歷屆政府政策失誤累積而成的惡果。既然政府是整個社會裏最主要的土地擁有者，以及掌握最大和最多公權力去運用土地，公民黨認為政府有責任扭轉資源分配不公的問題，徹底解決住房不足的問題。

雖然現時房委會已經盡力加快興建公屋速度，但在整個公屋的供應鏈中，在覓地興建公屋時房委會需依靠政府提供土地，因此公民黨

¹ 蘋果日報：景林邨「劏房」呎租 59 元 <https://goo.gl/R6JiZu>

² 經濟日報：公屋輪候要等 5.1 年創十八年新高 27.23 萬戶等上樓 <https://goo.gl/S5YzeC>

³ 香港 01：統計處：全港逾 9 萬個劏房住 20.9 萬人 人均居住面積僅 56.5 呎

<https://goo.gl/bAsVSb>

認為政府必須做好熟地表的土地分配，引用《收回土地條例》收回土地，增加房委會的土地儲備增建公屋，滿足基層市民的住屋需求，舒緩現時租戶，特別是劏房戶，因租金持續高企、居住環境不安全等而面對的困境⁴。

同時，公民黨建議政府研究開徵一手物業空置稅及引入資產增值稅，以增加一手單位供應及遏止非本地居民及其公司購入本地住宅物業再出售圖利，而推高需求及樓價⁵。公民黨認為上述兩項措施將有助提高住房供應，從根本解決現時房屋供不應求的問題。

「租金管制」不等如「租務管制」

在主權移交後，租金管制和租住權保障分別於 1998 年及 2004 年被撤銷⁶，租客失去優先續租權，業主只需一個月通知便可以趕走租客，生活難言安穩。政府一直拒絕恢復租務管制，認為此舉或會令業主一開始便收取較高的租金，又或減低業主將單位出租的意欲，令市場上出租住宅單位減少，變相提高租金⁷。言而，根據過往的資料，我們發現政府在 1998 年取消租金管制後，空置率由 4.5% 上升至 1999 年的 5.9%，及至 2000 年雖然下跌至 5.4%，但在 2001 年又回升至 5.7%，及至 2002 年，空置率更升至 6.8%⁸，此證租管與空置率並不存在必然的關係。

公民黨雖然不同意倉卒推行任何租務管制措施，但一直不認同政府以「唱衰」、「靠嚇」的方式將實施租管的可能性排拒，因為租務管制可分為兩個部分：租金管制及租住權保障。政府所陳列的「靠嚇」的論述，亦只見於「租金管制」，亦毫無數據支持。公民黨認為，在今天整體香港樓房不足情況下，政府必須儘快就租務管制進行諮詢及訂定檢討時間表，研究如何解決租務管制或會對香港社會帶來的負面影響，讓業主利益及租戶權益同時得到保障。

公民黨建議政府可從「租住權保障」方面入手，從政策上協助租戶處

⁴ 公民黨新聞稿：公屋輪候時間突破五年 增加房屋供應刻不容緩 <https://goo.gl/vrU6X2>

⁵ 公民黨新聞稿：公民黨建議徵收物業空置稅及資產增值稅 釋放市場單位 防止發展商囤積居奇 <https://goo.gl/4HQYsf>

⁶ 立法會二題：《業主與租客（綜合）（修正案）條例》的實施 <https://goo.gl/ZFJBz6>

⁷ 行政長官林鄭月娥於 2018 年 3 月 28 日在立法會大會就租務管制回答議員的質詢 <https://goo.gl/amNA2s>

⁸ 差餉物業估價處：私人住宅 - 落成量、總存量、空置量及入住量 <https://goo.gl/2AgcgP>

www.civicparty.hk

地址：香港北角屈臣道4-6號海景大廈B座2樓202室

Address : Unit 202, 2/F, Block B, Sea View Estate, 4-6 Watson Road, North Point, Hong Kong

電話 Tel : 2865 7111

傳真 Fax : 2865 2771

電郵 Email : contact@civicparty.hk

理業主提出的一些不合理要求。公民黨認為政府可考慮延長搬遷通知期，讓租戶可有更多時間尋找租盤，毋需擔心無屋住而急就章，有助提升租戶議價能力；同時亦可幫助租戶申請調解服務，處理租約糾紛等，為低收入租戶提供安全網。

總結

「居住權」是所有人均應享有的基本權利，政府有責任保證市民擁有合理的住所。聯合國《世界人權宣言》第二十五條提及人人有享受住房的權利，住房至少要包括「使用權保障、力所能及、適於居住、住房機會、各種服務近便、能提供基礎設施以及適當的文化環境⁹」幾項才能稱為適足。政府常言推出政策要顧及各方持份者，但是持份者也有強弱之分，政府應先關注弱者權益，而不是以「公平」之名，行偏袒之實。公民黨認為政府在維持市場自由之餘，更需保障社會弱勢的權益。因此，公民黨認為政府必須儘快就租務管制進行諮詢及訂定檢討時間表，研究如何解決租務管制或會對香港社會帶來的負面影響，確保業主利益及租戶權益同時得到保障。

2018年6月

公民黨

⁹ United Nations: Universal Declaration of Human Rights Article 25 <https://goo.gl/R7vJTs>