



本會檔號 OUR REF.:

來信檔號 YOUR REF.:

致：房屋事務委員會及福利事務委員會聯席會議主席及各位委員

主席：

## 單位愈租愈貴 基層愈住愈細

### 勞聯促請政府儘快設立租務管制 與空置稅相輔相成 調控租金

安居樂業，是市民大眾的基本生活需要，是社會安定的基石，亦是政府有為而治的根本及職責！但安居在香港卻是許許多多夾心家庭窮畢生精力都不能達到的夢想，亦是數十萬基層家庭每日在劏房／板間房／棺材房被跳蚤尖嘴刺咬吸血時，恍若隔世的夢幻仙境。夾心家庭及基層家庭生活安穩是社會安定發展的基石，但香港未能安居的市民竟達百萬人，如若基本居住的需要遲遲未得到合適的解決，引致社會基石一再蟄動，其他階層何以獨善其身？香港社會的前景何以繼續璀璨繁榮，閃閃生輝？

#### 房屋是市民的必需品 治本惟有去商品化

政府多年來的高地價政策，令房屋變質成為市場價格的商品，本已高不可攀的樓價去年愈升愈離地，升幅達 13.5%<sup>1</sup>，受樓價進一步攀升推動下，租金隨即同步飆升 9.3%<sup>2</sup>，增幅顯著！置業安居對夾心及基層家庭來說，已由奮鬥的目標變成遙不可及的幻想，以往用部分每月工作收入可以置業安居，現在窮每月收入只能惶恐無奈地租住劏房，但因為樓價及租金市場價格每日不斷攀升，業主在商言商，隨時向租住的家庭發出加租通知，搬遷到更狹窄或條件又差的單位居住是基層家庭唯一的選擇。夾心及基層家庭每月工作收入大部份已用作交租，冷不防隨時殺出業主加租通知，租屋家庭已如俎上之肉，任由宰割，生活苦不堪言。勞聯強烈要求政府多角度深思及處理房居住及房屋問題，強烈要求政府正視房屋是市民的必需品而非商品的社會原則，從市民的角度針對性地思考及制定房屋及住屋政策，監察及調節樓市及租金的起伏，遏止不合理的升幅，惟有房屋去商品化，才能令市民安居樂業，減少社會怨氣。

#### 儘快設立租務管制 配合空置稅相輔相成

香港一直奉行自由市場的政策，房屋是民生必需品，政府亦任由其價格及租金隨市場自由調節，以致租金扭曲的升幅無以復加。勞聯認為政府有責任推出措施，取締市場失靈的部分，政府在 2018 年 6 月 29 日公佈三個目標及六項房屋政策新措施，本會對政府有心根治樓市的失衡表示歡迎，然而樓市經過多年的扭曲，單靠現時公佈的政策仍未足夠。新措施其中一項是向空置的一手私人住宅單位徵收「額外差餉」<sup>3</sup>。設立空置稅原意是希望推動更多租賃或買賣住屋單位的供應，但每年一手市場的新單位供應有限，措施成效有限，勞聯要求空置稅須針對二手私人單位度身訂造，方可有效騰出潛在的二手單位供應，遏止香港整體房屋的囤積炒賣，防止業主長時間不出租空置單位。

單推空置稅亦未有效改善樓價或租金問題，同時設立租務管制才是短期內規管租金的左膀右臂。勞聯要求政府除了完善空置稅在二手樓的應用之外，政府必須重新設立租務管制，進一步限制租金水平，控制租金過度的增長。事實上，政府在租務管制擁有豐富的立法經驗，早於 1921 年便曾制定租務條例，更於 1945 年推出了《業主與租客綜合條例》及在 1973 年再推出了租住權保障，可惜在 1998 年及 2004 年政府分別取消了租務條例及租住權保障<sup>4</sup>，導致現時租金異常高昂。

### **單位愈租愈貴 基層愈住愈細**

有勞聯工友反映兩年前一家四口租住深水埗一約 350 呎獨立單位，租金約一萬元，已佔工友家庭收入一半，今年初因業主大幅加租 50%，工友一家因未能承擔新租金而被迫遷，經兩個月在同區尋尋覓覓，一家四口最終搬到一月租萬多元以上 270 呎獨立單位。按現時貧窮線水平，一個四人家庭入息約\$18,500<sup>6</sup>，扣除四人生活開支約\$13,305.6<sup>7</sup>後，只有約\$5,194.4 作租屋之用，而這一價格在市區只能選擇劏房，但按 2017 年劏房租金增幅比其他面積更大的單位高出約 3%，劏房的呎價租金成為第一高位居所<sup>5</sup>。可見房屋商品化，早已扭曲至劫貧濟富的地步，租金已成夾心家庭及基層家庭的頸上刃，為了居有定所，租屋家庭要節衣縮食，甚至小孩減少學習，老弱減少就醫，但租金升勢已完全離地，難道政府要基層或夾心家庭一家老幼到天橋底瞓街？恐怕我們香港繁華特區也沒幾條安全的天橋底可瞓！

### **租務管制與空置稅相輔相成 達到最大效果**

勞聯促請政府，必須儘快設立租務管制，與空置稅相輔相成，協助房屋市場重回正軌，改善基層的住屋問題，舒緩公屋輪候壓力。為免新設的租務管制措施會出現反效果，例如：業主不出租、挑選租客、以及以各種名目去濫收費用等等。勞聯要求政府重新制訂完善的租務管制及政策杜絕上述的問題，包括：租金管制、租住權保證、租務市場變化管理等。國際上多個城市或國家有實施租務管制政策，以荷蘭政府為例，他們透過嚴格的租務管制控制租金加幅，平衡基層市民與富有人士的房屋生活，大部分基層市民也有能力在荷蘭的黃金地段享受住屋生活。

### **房屋政策必須多管齊下**

長遠而言，政府必須着力改善土地供應及房屋政策，加強公營房屋的角色及供應，解決居住供求失衡的問題。特首早前表示「公私營房屋變為七三比不是不可以的」以及改撥合共九幅位於啟德和安達臣道石礦場的私營房屋用地以發展公營房屋<sup>3</sup>，勞聯認為政策的方向正確，並強烈建議政府大力增加興建公營房屋比例、尋覓合適的土地、將勾地表中部分可供申請售賣的土地轉作公營房屋，配合現時社會殷切期待落實的租務管制及空置稅，加強對房屋市場的監管，定能有效令房屋去商品化，將住屋政策撥亂反正。特首於競選時曾經承諾房屋政策以置業為主導，讓市民安居，樂以香港為家<sup>8</sup>。勞聯懇請特首儘快兌現承諾，設立租務管制，令香港樓市及租金調整成為基層市民可負擔的水平，人人安居樂業。

勞聯社會事務委員會 謹啟

二零一八年七月四日

<sup>1</sup> 參考差餉物業估價署私人住宅各類單位平均售價，以 2017 年 1 至 12 月港島、九龍及新界中的 A 類及 B 類，即實用面積 761 呎或以下的單位平均售價計算出來。

<sup>2</sup> 參考差餉物業估價署私人住宅各類單位平均租金，以 2017 年 1 至 12 月港島、九龍及新界中的 A 類及 B 類，即實

用面積 761 呎或以下的單位平均售價計算出來。

<sup>3</sup>[https://www.edigest.hk/property\\_market/%E5%A8%A5%E5%85%AD%E6%8B%9B-%E6%9E%97%E9%84%AD%E6%9C%88%E5%A8%A5-%E8%B3%87%E5%8A%A9%E5%87%BA%E5%94%AE%E6%88%BF%E5%B1%8B-%E5%B1%85%E5%B1%8B-%E7%A9%BA%E7%BD%AE%E7%A8%85-%E6%B8%AF%E6%A8%93%E5%B8%82/](https://www.edigest.hk/property_market/%E5%A8%A5%E5%85%AD%E6%8B%9B-%E6%9E%97%E9%84%AD%E6%9C%88%E5%A8%A5-%E8%B3%87%E5%8A%A9%E5%87%BA%E5%94%AE%E6%88%BF%E5%B1%8B-%E5%B1%85%E5%B1%8B-%E7%A9%BA%E7%BD%AE%E7%A8%85-%E6%B8%AF%E6%A8%93%E5%B8%82/)。

<sup>4</sup><http://www.legco.gov.hk/yr13-14/chinese/panels/hg/papers/hg0707cb1-1709-1-c.pdf>。

<sup>5</sup> 參考差餉物業估價署私人住宅各類單位平均租金，A 類型單位加幅 10.7%、B 類型單位加幅 7.9%、C 類型單位加幅 6.8%。

<sup>6</sup> 《2016 年香港貧窮情況報告》。

<sup>7</sup> 以政府貧窮報告住戶開支模式按住戶人數分析配合消費物價指數計算，4 人貧窮住戶於 2018 年，食品支出 \$6652.8、衣服支出 \$528、交通支出 \$1056、教育支出 \$2006.4、醫療支出 \$422.4、娛樂支出 \$211.2 及其他支出 \$2428.8，共約 \$13,305.6。

<sup>8</sup> 同行 WECONNECT 林鄭月娥 2017 行政長官選舉政綱。