

嚴正聲明

致立法會房屋事務委員會秘書處及各立法會議員：

根據運輸及房屋局於 2014 年 7 月 2 日發出的「租務管制」提供的文件(CB(1)1709/13-14(01))，臚列政府就租務管制議題的研究結果和觀察，當中附件 E 內局方錯誤引用新報於 2013 年 6 月 28 日的評論文章（見附件），並把明愛基層組織計劃列作不支持租管的意見。評論文章中只提到明愛基層組織發展計劃所作調查報告，當中反對租金管制的意見謹為新報立場，並不代表本機構立場。本機構特此聲明按調查報告逾九成受訪者支持恢復租管，並於調查報告內已明確列明並促請政府重新定立租金管制。

本機構對運輸及房屋局錯誤引用報導，歪曲本機構的立場感到十分憤慨，現嚴正要求局方盡快對錯誤引用作出更正及澄清，若運輸及房屋局不即時處理，本機構將追究到底。

明愛基層組織發展計劃

2014 年 7 月 7 日

附：

新報 (2013 年 6 月 28 日) 新論：贊成建組件屋 反對租金管制

新報(2013 年 6 月 28 日) A03 比同區豪宅貴兩成，深水埗劏房呎租 28.8 元

明愛基層組織發展計劃 《深水埗私樓基層租戶住屋困境及解決方法調查報告書》

贊成建組件屋 反對租金管制



根據明愛基層組織發展計劃的調查報告，訪問了208位深水埗的劏房住戶，其中60%的受訪者表示，在過去兩年曾經加租，每年平均加幅15%，而且，其中40%受訪者

每月的租金支出，佔了入息比例三成。為此，明愛基層組織發展計劃的建議是：第一，政府重新制訂租金管制；第二，在各區興建中途組件屋，以紓緩基層的住屋需要。

劏房租金比天還要貴，比山頂獨立屋的呎價租金還要高，已經是人所共知的事實，也是香港的羞恥，是多年來官商勾結，地產商獨霸了全港資源之後的惡果，那

也不必細表了。然而，在這兩年來，人工並沒有升幅，但劏房的加租竟然高達每年平均15%，卻是令人始料所不及，絕對是令人摧心驚心的新聞。這幾年來，低下階層的生活越來越苦，劏房居民居然還遭遇到百上加斤的負擔，除了咒罵官商勾結「率獸以食人」，實在是無語問蒼天了。

歷史證明不可行

對於明愛基層組織發展計劃的建議，我們贊成一個，反對另一個。贊成的是在各區興建中途組件屋，暫時先勉強解決了燃眉之急，以後再圖改善，也是沒有辦法中的辦法，但是，另一個建議，是實施租金管制，我們卻是反對的。

香港政府並非沒有實行過租金管制，而是有往績可循。第一次實施，是在1921年，由於軍閥混戰，大量人口

湧入香港，許多人流落街頭。但是，當在1926年，中國的局勢安定了，人口壓力紓緩了，租金管制便又取消了。

到了戰後，香港人口再次大量增加，而且由於中國的政治動盪，來港的人越來越多，於是，在1973年，香港再次實施了租務管制，但管制只限於舊樓。然而，這種管制固然可以保障了舊樓的住客，但卻令到大量舊樓失修，反過來又降低了舊樓翻新的速度，因而也減慢了香港人改善居住環境的速度。

只會有短期效果

經濟學者幾乎一致地同意，租金管制是不好的，是直接令到樓宇失修，在長期令到人們的居住環境越趨惡劣的原因。所以，在2004年，當香港的樓價和租金處於低潮時，特區政府將它取消了。

現在，且讓我們回到最基本的樓宇理論。從原則上

看，租金管制是可行的，但是，這只適用於某些特定的情況，而且是只實行短短幾年的時間，當供應量追上了來時，供求趨於平衡，那便有必要取消它，讓市場回復平衡了。換言之，這是一則有害的特效藥，只能止住一時的痛楚，但是，用有害的特效藥來止痛，在短期來說，是有效的。

一竹篙打一船人

問題在於，今日香港的客觀形勢，適合推行租金管制嗎？答案是：否。

事實是，今日的香港，樓價高企，但是相對而言，租金回報率只有不到3%，並不算太高。而且，在近日的趨勢，租金還有下調的跡象，之所貴的，只是集中於劏房，而不及其餘。如果政府因為劏房一項，而一竹篙打一船人，強行實施租金管制，這顯然是並不恰當的做法。

根據運輸及房屋局局長張炳良的說法，樓宇的長期供應量，在10年之內，提供了44.7萬個住宅單位，所以在長期而言，樓宇供應是不愁的。至於劏房住戶的問題，則應該求諸於關愛基金的再撥款，先解決了他們短期的需要，這才是正確的方法。

深水埗私樓基層租戶 主屋困境及解決方法調查



■調查發現，六成劏房租客曾被加租、冷嘲熱諷等方法迫走。
(曾憲宗攝)

比同區豪宅貴兩成 深水埗劏房呎租28.8元

【新報訊】房屋數量供不應求，深水埗劏房呎價高達28.8元，較同區豪宅碧海藍天貴兩成，但仍大有市場。有調查發現，六成租客曾被加租、冷嘲熱諷等方法迫走。業主改裝單位後，已高價租出，賺得肚滿腸肥。有面臨被業主加租迫遷的單親家庭，揚言要「躑公園」。

促設租金管制 保障基層

明愛基層組織發展計劃，訪問了208個住在深水埗劏房的基層市民。結果發現，34%受訪者的月租為3,000至3,999元，呎價高達28.8元，平均較同區豪宅碧海藍天的24元貴20%。即使是面對天價貴租，仍有超過六成受訪者過去兩年曾被迫加租。組織促請政府增建公屋，設租金管制，保障基層。由於租金高賺錢易，潦薄業主紛紛迫走基層租戶。42歲的單親媽媽阿珍，與一對子女住在月租4,500元的210呎單位。她任職酒樓侍應，每日工作10小時，賺取約9,000元。業主堅持今年加到5,000元以上。

加租迫遷 子女揚言躑街

阿珍透露，因長期工作患上鼻炎，支氣管炎擴張，有時會咳血，被迫辭職。她擔心無力支付貴租而乞求業主。業主提出扣押2,200元按金，為他們找新房子，還指「你搵個男人養，唔係就去攞綜援」。就讀中四的大女及幼子聞言後，因體諒母親，揚言「媽媽，我哋去躑公園吧！」不過，計算搬運費、經紀佣金等開支後，阿珍被迫續租原單位。阿珍強調會自力更生，寧願向親戚借錢交租，亦不領取綜援。她現時申請公屋兩年多，希望盡快上樓。

無力交貴租，有住戶選擇住在較便宜的蝸居。40歲的阿玲，一家五口以月租3,000元，租住一個一百多呎的套房。她指要將碌架床擺放至呈「7」字，才剛好容納一家五口。她形容居所「煲湯時，天花板會跌灰，廁所滲水，電掣有時會閃出火花。」其10歲的兒子患有氣管病，環境惡劣，故病情一直未有好轉。

阿玲的丈夫任職保安，是家庭支柱，月入一萬多元。阿玲曾考慮外出工作，惟月收入會超出公屋限制而打消念頭，只好「入夜買艇，價錢較便宜」。