

## 公民黨就「租務管制」發表的意見書

近年，私人租金高企。單是 2009 年至 2013 年 4 年間，整體租金已大升 5 成 4；實用面積少於 40 平方米的租盤，升幅更達 6 成。對部份家庭而言，租金可佔其家庭入息 3 成以上。大量家庭難以應付高昂租金，迫於無奈租住安全成疑的劏房，成為難以解決的社會問題。不少民間團體倡議研究重推「租務管制」，以解燃眉之急。

張炳良局長在今年 7 月 7 日的房屋事務委員會會議中，開宗明義指出，同意「租管」背景的問題亟待解決。但局長一再重申，增加供應才是有效解決的方法。

公民黨雖然同意，增加房屋供應才是現時房屋問題的治本方法。但我們必須回歸現實，房屋供應的增加不能一蹴而就，即使如「長策會」的計劃般加速建屋，未來十年的供應都難以滿足需求。遠水不能救近火，政府實在有責任提出良方。因此，公民黨希望政府能檢討租務管制，研究是否有改良，並且實施的可能性。

但是，令公民黨失望的是，政府提供的研究文件明顯有傾向性：只是將外國例子及香港的租管歷史敘述，以「唱衰」、「靠嚇」的方式將實施租管的可能性排拒，毫無反思。

政府「嚇」市民的論述，不外乎是一旦實施「租管」，業主會大量封盤、加租，甚至影響新盤供應，卻毫無數據支持。

然而，當 1998 年「租金管制」被撤，本港的住宅空置不跌反升；至 2004 年「租務管制」被取消，空置率只輕微下跌 0.5%。歷史不正是反證了政府的恐嚇前提不成立嗎？政府對這些質疑，卻未有反思回應。

而根據立法會的「資料摘要」，紐約及安大略省兩地政府，在實施租管的同時，亦有執行配套政策措施，以減輕任何負面影響。在上次房屋事務委員會的會議中，不同議員多次提問，在實施「租管」同時，實施物業空置稅，又能否解決政府的憂慮？我們未聽到局長有正面回應。

但更重要的問題是，租務管制可分為兩項：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」。誠如本黨梁家傑議員於上次會議上提出，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。這類建議，政府亦未有正面回應。政府不可能忽視這個重要的論述缺口，不回應，相信只是政府決心不作為的藉口。

張局長多次明言，「租務管制」有副作用，不應草率而行。公民黨認同，如照搬十年前被取消的租管於今日，是不明智的。但這從來不是我們的訴求——我們要求的，是政府能對「租務管制」認真檢討、認真諮詢、認真回應，一起研究如何解決負面影響，讓業主利益及租戶權益同時得到保障。

公民黨期望，局長能作出承諾，對「租務管制」作出詳細檢討，並推出相關時間表。

公民黨

2014年7月24日