



青年拒當樓奴運動

Email: noflatsslaves@gmail.com

Facebook: <https://www.facebook.com/noflatslave>

立法會房屋事務委員會：

青年拒當樓奴運動 對「租務管制」的意見

自從政府於早年撤銷租務管制，香港私人房屋租金不斷上揚，達到歷史新高¹。青年面對着私樓和居屋的天價樓價、公屋多子女戶籍政策壓迫和「配額及計分制」的歧視，再面對着私樓高昂的租金和隨時迫遷的問題，在住屋方面已經走投無路。

青年拒當樓奴運動認為，在時現缺乏租務管制的情況下，業主及租客的關係極不對等，導致租客缺乏相應的議價能力，住屋權得不到充分保障，而業主則可以輕易地終止租約和大幅加租，導致租住私樓無法再解決基層和青年住屋需要。

因便成利，這種極不對等的關係，導致了買樓放租變得更加有利可圖，進一步推高樓價，加劇房地產泡沫的形成。而買樓放租的投資行為，亦在坊間造成所謂「財務自由」的說法，鼓吹市民透過買樓放租獲利，不用工作亦可以獲取收入。這種說法，除了把自己的利益建築於基層市民的住屋困境外，亦鼓吹市民把經濟活動投放在沒有生產能力的投資行為，對香港的長遠經濟結構造成極壞的影響。此外，即使在商業樓宇，香港的創業活動和中小企業經營往往要面對於高昂租金和大幅加租的問題，嚴重窒礙業務發展。

政府在面對民間強烈要求重設租務管制的呼聲下，終於就租務管制進行研究並向立法會提交報告。可惜這份報告的立場非常偏頗，在研究世界各地租管例子時，缺乏當地的社會背景和其他房屋政策的分析，並且側重其壞處。部分資料更出現誤導的情況，報告指三藩市租務管制無法解決基層住屋問題，但事實剛好相反：三藩市在 1986 年通過「伊利斯法案」(Ellis Act)，容許發展商以「結束租賃業務」為由，驅逐原本受租管保障的租客，然後將整幢物業出售／重建謀取暴利。最新的事例是，發展商準備利用伊利斯法案驅逐一名準時交租 50 年的 98 歲老人 Mary Phillips，引起公憤²。所以，在三藩市，不是租管引起了問題，反而是放寬租管引起了房地產投機和泡沫；兩年來當地樓價，升近四成³。

青年拒當樓奴運動要求政府正視租客住屋權缺乏保障的問題，恢復包括租金管制和租住權保障的租務管制，包括限制終止租約的條款、延長租約年期和法定通知期、限制加租幅度，並實施物業空置稅以防止業主囤積單位。重設租務管制，正正會減低住宅物業，作為累積資產財富工具的吸引力，減少放租投資者短期回報率，減少租金收入抵銷按揭供款的比例，直接打擊買樓放租的投資行為，因此

¹ 二手私人住宅平均租金統計分析 (2014 年 6 月份) - 研究報告 - 中原地產代理有限公司

² Woman, 98, Evicted From San Francisco Apartment After 50 Years

<http://news.kron4.com/news/woman-98-evicted-from-san-francisco-apartment-after-50-years/>

³ 《三藩市樓價 兩年彈 38%》<http://hk.apple.nextmedia.com/financeestate/art/20140509/18714330>



青年拒當樓奴運動

Email: noflatsslaves@gmail.com

Facebook: <https://www.facebook.com/noflatslave>

必然會有地產商和放租投資者等既得利益者反對，但政府實應從保障住屋權和促進經濟長遠健康發展的原則出發，不應向既得利益者屈服。

租務管制事關重大，涉及改變業主與租客的不對等關係，因此，我們要求政府，在以後有關租務管制的研究及公眾諮詢過程裡，必須確保基層租客全程參與其中；另外負責研究、制定、宣傳政策的官員、議員、委員，都必須披露是否在本港及海外，擁有非自住物業並獲得租金收益，讓公眾得以監察，他們對租務管制的意見、結論和決定，是否有利益衝突之嫌。

除了恢復租務管制外，我們的訴求還有：

- (一) 停止推行任何慫恿置業的政策，壓抑買樓放租行為，以免刺激樓價和租金，令地產霸權問題惡化；
- (二) 推行稅制改革，包括徵收資產增值稅、土地／房屋囤積及空置稅，取消一切催谷置業的稅務優惠，節制物業累積和增值，打擊炒風，減低泡沫風險；
- (三) 立刻停止研究專上學歷公屋申請人扣分制；
- (四) 撤銷公屋申請非長者一人配額及計分制，反對定期覆核公屋非長者一人申請者，停止對青年住屋權的歧視；
- (五) 大量增建公屋，並提高個人及家庭申請公屋的資產與入息限額；
- (六) 反對居屋與市價掛鉤，居屋只可自住或售回政府，不可向市場轉讓或放租；
- (七) 停止任何把房委會／房協等公營機構資產證券化的研究計劃；
- (八) 研究推行非商品化房屋，確保市民有權參與整個規劃過程，打破地產霸權對市民的控制。

青年拒當樓奴運動

2014年7月24日