

租務管制意見書

敬啟者：

為了解決基層的市民因租金過高而產生的住屋問題，租務管制的立法是急切且必須的。作為基督徒的群體，我們認為一個政府應該以幫助各階層市民生活為己任，而基層市民又是眾多階層中最需要幫助的一群。面對今時今日香港貧富極度懸殊的狀況，漠視基層市民當下生活的需要，只管發展所謂長線的房屋政策絕對是冷血的行為。實施租金管制措施是解決他們的燃眉之急。基於此，首先就租務管制措施，我們有以下幾點建議：

1. 限制每年的加租幅度在某個百分比內;
2. 把應付租金限制在一個「合理水平」，如在參照有關樓宇的應課差餉租值後的市值租金;
3. 要求業主在決定不繼續租賃時須向租客提供「合理原因」;
4. 訂明如業主欲終止租賃時須給予的最短通知期（例如六個月）;
5. 嚴禁在業主在租金以外透過收取其他雜碎費用以間接提高租金。

房屋事務委員會的報告中提到租務管制未必有效壓低租金，還有機會做成不同方面的反效果和副作用，我們是絕對不同意這種解讀的。單從經濟理論和不同國家的例子來證明租務管制無效只是片面的解讀，因為針對樓市的政策一定不止租務管制一方面，而是跟其他政策環環相扣的，故租金管制之所以無效很有可能是因為其他政策未能配合得好。換句話說，如要真正幫助廣大市民，我們不可能只談租務管制，我們需要一系列的房屋及經濟政策去配合，基層才能真正得到幫助。我們建議除此以外一定要加上其他政策，其中起碼包括：

6. 繼續加辣打擊樓市炒風。樓價跟租金水平息息相關，辣招有助穩定樓市價格和供應量，也會有助壓低整體租金。
7. 提供租金津貼給基層家庭的租戶，增加基層對租樓的承擔力。

8. 大幅度增加未來公營房屋供應及提升公營房屋於房屋供應總量的比例，並放寬申請入住公營房屋的入息上限，讓更多基層市民儘快上樓，減輕對租住私營房屋的需求。
9. 對入息僅僅超標未能申請入住公營房屋的家庭發放租金津貼，幫助「夾心階層」也在政策上受惠。

至於有關於實施租務管制措施可能帶來「養成惡租戶」的問題，政府應落實研究如何加強監管而非「砍腳趾避沙蟲」。另外，為了讓業主可以安心出租房屋，政府也可以考慮補貼業主在出租房屋後面對的維修費用。任何政策都可能帶來副作用，所以政府更應該以全面的政策去避免或減輕所帶來的副作用，但請政府不要找藉口去無視基層市民的困難。

可能有人會覺得，這補貼那又補貼，庫房不就很快變得空虛？非也，一切以上政策皆是還富於民，當市民的消費力能夠提升，我相信政府在各方面的稅收也會隨之增加，而在過程中更有利於刺激香港經濟，實在百利而無一害。

實施租金管制措施是眾多政策調整的第一步，也是必要的一步。我們在此促請政府儘快實施租務管制措施，並調整其他經濟及房屋政策配合，真正幫助弱勢群體，做一個「行公義，行憐憫」的政府。

此致：房屋事務委員會

香港基督徒學會
鄧巨堅

二零一四年七月二十四日