

關注基層住屋聯席租務管制立場書

撤銷租管捱十年 檢討諮詢就今年

簡介

關注基層住屋聯席於 2010 年中成立，由多區不同民間團體和街坊組織組成，包括：灣仔、港島東區、西環、土瓜灣、大角咀、葵涌、等地區，捍衛基層市民的住屋權利。

租唔起，住唔起、公屋無期

根據差餉物業估價署資料，各類私人住宅的租金指數則由 73.6 升至 154.5，升幅達 109%。至於細單位租金的升幅更高，以 40 平方米或以下的私人住宅為例，租金指數升幅達 116.7%。公屋落成量方面，2004/05 年度公屋落成量有 24682，而 2013/2014 年度就只有 14057 公屋單位。相反，平均名義工資指數只升 41%，在撤銷租管十年期間，公屋供應減少及租金不斷飆升，未來十年公屋只有共二十萬個單位，逾 25 萬輪候公屋的基層家庭及人士只能繼續承受租金的重擔和面對居無定所的處境。

租客議價力弱是房屋商品化的必然結果

住屋是每人基本的權利和必須品，宜居穩定可負擔的安樂窩是市民的權利。當土地和房屋供應有限的情況下，房屋作為投資和升值的商品，租管撤銷後，業主可任意大幅加租和終止租約，租客議價能力相當薄弱，租客不只面對加租和迫遷，更是越搬越細、越搬越遠，越住越細，甚至業主連基本的維修都不會做。以下是關注基層住屋聯席於今年 5 月份發佈的調查結果：

1. 租客大多是「被搬屋」(67.1%)
2. 中止租約的通知期太短(45.5%少於一個月通知期)
3. 租約期短，甚至沒有簽訂租約(52%少於一年租約)
4. 租金佔家庭收入的百分比十分高(租金佔家庭收入的百分比超過 4 成的租戶有 43.1%)
5. 平均呎租越細越貴(50 呎以下呎價高達\$54.6)
6. 人均面積低於比公屋編配人均居住面積(3-5 人家庭，人均居住面積為 40-45 呎)

運房局推偏頗租管報告

長遠房屋策略檢討期間，民間七成意見集中要求設立租務管制，運房局終肯向立法會提出一份集合外國經驗的租務管制研究報告，只是報告內容極為偏頗，包括只提租管的不是而沒有解決方法，而在研究外國租管制度時沒有分析國家的社會背景，包括出租置業比例，當地房屋政策和社會大事等。運房局局長多次公開場合和立法會會議上表示對租管極度保留，並表達會「睇住租務市場的變化」，關注基層住屋聯席認為運房局無心解決住屋租金貴和租客居無定所的處境。

租務管制好處多，檢討諮詢不能遲

關注基層住屋聯席認為租務管制能有效保障業主和租客雙方共同的住屋權利，並平衡業主和租客的議價能力，可負擔和穩定的居所更有助降低社會成本，包括使公屋輪候人數增長會減少，父母能有多些時間照顧家庭，兒童有更好的基本居住空間，經濟較平衡發展等

關注基層住屋聯席認為租務管制（租金管制和租住權保障）不能再拖，業主及租客終合修訂條例是業主租客共同有權利發聲，立即檢討和公眾諮詢可讓社會認真聆聽雙方的理據和意見，深入探討不同形式租管在香港的可行性。關注基層住屋聯席促請當局就租例立即檢討、公眾諮詢和落實時間表。

Email: grassrootshousingrights@gmail.com

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

2014年7月24日