

## 定好租務管制框架 保障基層住屋權益

吳子倫

國務院港澳辦主任夏寶龍在全國港澳研究會的發言中談及香港將「告別劏房、『籠屋』」，顯出中央解決香港房屋困局的決心。但有關問題根深蒂固，難以在一時三刻解決，劏房在短期內依然難以取締。近日，立法會就《2021年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》進行諮詢。為了保障基層劏房戶的權益，扭轉業主大幅加租及濫收水電煤等雜費的現狀，特區政府必須有所承擔，制定好租務管制框架。

在租務管制條例落實前，可能有業主預先提高租金，使租金加幅限制無法奏效。為堵塞有關漏洞，訂立起始租金是有必要的。雖然每一個單位都會有不同的景觀及裝修，租金會存在一定差異，但要為同一區域、同一類型的房屋定出標準租金是可實現的。今年7月深圳新實施的《深圳市房地產市場監管辦法》中，深圳市的主管部門會定期就不同區、不同類型的房屋公布租金參考價格。特區政府可以參考此舉，差餉物業估價署按月公開有關數據，並為18區各類型房屋定出最高尺租。此舉不但可以保護租戶利益，亦可讓市場明白租金回報不會無限制地上升，為樓市適當降溫。同時，租戶的水電煤等雜費亦應規定必須按單位實際用量收取，不然只會成為業主的另類加租方法。

當然，租務管制措施並不可完全向租戶傾斜，有必要保障業主的私有財產，避免劏房的數目大幅減少。關於優先續租權，「2+2」租住權確保了業主不會因租客經常轉換而產生損失，也可保障租戶不會被突然逼遷。而在訂立租約4年後，業主與租客可自由商議和訂立新租約，確保單位租金符合市場水平。至於在加租上限方面，筆者認為15%已經是合理水平。根據差餉物業估價署的數據，私人住宅的年度平均租金加幅普遍為10%以下。但考慮到劏房可能會出現部分單位未能出租的情況，訂立一個較高的加租上限也可以有效地保障業主權益。

劏房是解決房屋問題的過渡產物，訂立租務管制框架也只是短期措施。當特區政府多管齊下，積極開拓「熟地」、增加房屋供應後便可逐步淘汰它們，讓市民都能安居樂業。無可否認，特區政府正大力推動官、商、民合作，以建設更多過渡性房屋。特首林鄭月娥在今年6月時表示已覓得可提供約1.5萬戶過渡性房屋單位的土地與樓宇，相信能舒緩房屋短缺的壓力，可是與解決房屋問題仍存在一段距離。公營房屋的落成量多年來均未能達標，公屋「三年上樓」承諾無法兌現，使單位一直供不應求，政府有必要作出檢討。同時也要做好未來土地的規劃，例如新界東北，可以將其發展成香港的新副都市中心，不再浪費這些得來不易的寶貴土地資源。