

東華三院吳祥川紀念中學
Tung Wah Group of Hospitals S. C. Gaw Memorial College
通識教育科 Liberal Studies
高中早晨通識(六) S4-S6 Morning LS (6)

題目：租金及租務管制條例(答案)

請留意新聞片段，並根據資料討論以下問題。

租金管制在本港不是甚麼新鮮事，在過去的數十年中，相關措施亦曾實施，惟主要在住宅方面，商舖租管較少被提及。

本港於 1973 年起實施租金管制，規定私樓業主的加租時間，兩年加租不可多於市值九成，或加租幅度不應超過 30%。此外，只要租客在續約時願意繳交市值租金，業主必須同意續租等。直至 1998 年，房屋局認為租金管制對舊樓業主不公，並長期扭曲市場，立法會通過動議廢除租金管制。

文匯報，13-6-2011

房屋局發言人說：「根據《業主與租客〔綜合〕條例》第一及第二部實施的租金管制，將如期於一九九八年十二月三十一日撤銷。」發言人說：「一九九三年，立法局通過法例，建立機制以期逐步調整受管制租金至市值水平。這個分階段地調整租金的計劃一直運作良好，租金亦因此得以隨時間慢慢增加。受租金管制的住宅租客現時平均繳交百分之九十的市值租金。隨著住宅處所租金於過去一年逐步下調，市值租金與受管制的租金差距已經拉近。」

受租金管制樓宇的租金在過去數十年來一直人為地被壓抑在一個低水平，這無疑是損害了業主的利益。對於那些舊樓業主尤為不公平，因為他們的樓宇隨著樓齡的增加，需要保養其樓宇以達至有關屋宇、防火及維修標準的要求更為殷切。

發言人重申：「撤銷租金管制是配合政府長久以來的政策，亦反映以往立法會要撤除這個不平等和扭曲自由市場情況的決定。」

一九九八年十二月十九日，政府新聞公報

討論題：試分析若政府重推租金及租務管制條例的利和弊。

利處：

- 保障租客不用承受業主無理加租
- 有助壓抑租金不斷上升的市場現象
- 有助遏止租金不停上升，讓市民願意繼續選擇租屋以舒緩本港的住屋問題
- 業主不能無理或大幅加租，長遠而言能穩定租金的市場

弊處：

- 未有保障業主，例如是舊樓的業主、或遇上麻煩的租客和租霸等，業主都不能隨意取消租約
- 業主可把其他費用轉嫁給租戶，等同變相加租，如：管理費、維修費或差餉等
- 條例仍有漏洞，如：重推租管條例需時通過，業主可趁機趕走租戶、或要求租戶簽訂新租約大幅加租
- 香港以自由市場建稱，政府會備受批評干預租金市場的自由，更可能令投資者卻步

延伸閱讀

低收入人士促訂立租金管制條例

大約有 30 名低收入人士、綜援居民及租住籠屋的單身人士，在香港社區組織的陪同下，促請政府重新訂立租金管制條例，限制業主以經濟好轉為由，隨便加租，以保障他們的租住權。

有住在籠屋的中年單身人士說，公屋計分制度優先安排長者上樓，但一些低收入或失業的中年人，被迫住在板間房。由於通脹加劇，政府又取消租務管制，因此業主不斷加租，令他們難以負擔，部份人被迫做露宿者。

條例過時 租客無保障

香港社區組織協會表示，如今無租金管制，租客無保障，1998 年前政府有實施租務管制，管制樓宇業主，保障租客的權益。但在 1998 年因租務市場不活躍而取消有關條例，至今 10 年都沒有檢討。

此外，2004 年政府取消租住權保障，以致業主無需任何理由，只需一個月前發放通知，就可以將租客趕走。條例令一些因未能準時交租，短時間又難以找到棲身之處的人士生活困難重重。

香港社區組織協會指現時經濟復甦，通貨膨脹，私人樓宇業主紛紛加租，但基層人士工資卻沒有增加，租金佔入息的三分之一甚至一半，一些租客被迫選擇生活在環境惡劣及非常擠迫的單位。

住在深水埗靠 1,675 元綜援金維生的周先生說，深水埗的板間房，月租要 1,200 元到 1,500 元，租房時，要一次過交一個月的租金，一個月上期，水電的按金合共要 4 千多元，他根本負擔不起。住在九龍區的單親家庭李女士，原本的套房月租 2,200 元，去年 6 月加多 500 元到 2,700 元，交房租遲了一點時間，就被業主撬門闖入，粗言穢語謾罵甚至要動手打人。

取自本地報章，13-2-2008

立會討論租管團體意見不一

立法會房屋事務委員會召開特別會議，討論租務管制。有團體表示，希望政府盡快恢復租管，保障基層權益，但亦有團體反對。

全港關注劏房平台代表鄧寶山支持重設租金管制，鄧寶山認為，香港作為國際大都會，出現劏房是一個諷刺現象。他說，劏房居住環境惡劣，衛生情況慘不忍睹，但租金不斷上升，現時劏房呎價媲美豪宅，但劏房租客租住權完全得不到保障，包括長期短租約、隨時加租等等，基層租客更面對時常被逼遷的命運。

不過，專業及資深行政人員協會成員王惠蘭表示，租務管制影響弊多於利。她說，弊處包括減少可租住房屋供應量，以及減低房屋買賣市場流轉。而租管對整體基層租客未必有好處，能否達到預期政策目標亦成疑問。

測量師學會代表潘永祥亦認為，實施租金管制會為業主及租客帶來負面影響，因為業主可能會在制定新租約時特意提高租金，確保將來有穩定收入。另外，業主可能將差餉或維修費等轉嫁予租客。

取自星島日報，24-7-2014

環球居住費用最昂貴的城市 (以兩房單位租金為準)

2010 年排名	城市	2009 年排名
1	日本 - 東京	1
2	俄羅斯 - 莫斯科	4
3	中國 - 香港	9
4	英國 - 倫敦	5
5	新加坡 - 新加坡	6
6	委內瑞拉 - 加拉加斯	2
7	阿聯酋 - 阿布扎比	3
8	哥倫比亞 - 波哥大	8
9	美國 - 舊金山	13
10	瑞士 - 日內瓦	14
11	法國 - 巴黎	7
12	土耳其 - 伊斯坦堡	11
13	澳洲 - 悉尼	23
14	荷蘭 - 阿姆斯特丹	10
15	南韓 - 首爾	22
16	卡塔爾 - 多哈	16
17	美國 - 紐約市	19
18	阿聯酋 - 杜拜	12
19	瑞典 - 斯德哥爾摩	24
20	瑞士 - 蘇黎世	20

取自本地報章，16-2-2011