

今日香港

租管「應市」

近年，租金急劇攀升對商舖或住宅的租客皆造成巨大壓力。昂貴租金不但使得營商者經營困難、創業者為之卻步，更使得日常必需品通脹上升，全面影響市民生活。基層市民在這方面的訴求呼聲日漸高漲，使得社會再次探討租金管制的可行性。在歷史上，租金管制對於香港而言並不新鮮，過去亦曾監管私人物業及商舖租金水平。但現時與當年的社會環境有何不同？是否一個適合時機重推租金管制？若重推租金管制，又有甚麼可預見的結果？本文將一一探討。

丁彥文：香港青年時事評論員協會成員。文章散見於各大報章。

「長遠房屋策略」中提出租管有難度。資料圖片



# 租金樓價狂飆 租管是良方?

## 租金兩年升近 15% 長策會研租管

差餉物業估價署設有租金指數反映整體私人樓宇的租金水平。據去年12月最新的數據顯示，在私人住宅的整體租金指數由2012年的142.6上升至2014年10月的163.5，在短短兩年間，整體上升幅度達14.7%，升幅驚人。若與10年前相比，10年前的租金指數只是73.9，換言之，在過去10年間租金升幅達一倍以上。在這個客觀環境下，政府在2012年成立長遠房屋策略督導委員會（下稱「長策會」），就着香港房屋政策作長遠規劃研究，其中一個研究範疇便是租金管制的可行性。而在上月中，長策會公布《長遠房屋策略》，主席張炳良對租金管制並不認同，認為弊大於利。

基礎級



去年12月中，運輸及房屋局局長張炳良(中)公布長遠房屋策略。資料圖片

## 非萬應靈丹宜慎行

租金管制推出不確定性大，長策會亦已表明此時並非重推租管的良好時機。再者，若要解決長遠房屋問題，必須從供應著手。誠然，觀乎一些外國例子例如瑞典，在2013年發表了一份有關斯德哥爾摩租金管制報告，回顧過往當地的租金管制政策，使得瑞典的房屋資源錯配嚴重，造成現今瑞典至少缺乏40,000個租住單位。這是由於租管阻礙私人發展商發展新物業，發展商缺乏誘因建新房屋，造成房屋供應嚴重不足，現有租客又不願交出一直租住的房屋，造成整個房屋市場嚴重缺乏供應，甚至出現黑市交易等衍生問題。因此，即使本港正經歷租金和樓價高企問題，租管亦非萬應靈丹，必須審慎而行。

摘星級

## 何謂租金管制?



租金管制是一種以行政手段干預及規管租賃市場的措施，就着政府所希望能涵蓋的層面，先定立受規管的樓宇，例如以物業類別劃分私人樓宇和工商用樓宇，或者以樓齡劃分在某年份以前落成的樓宇。然後限制業主可收取的租金水平，以及其後的租金加幅的上限。

### 1973年引入壓租 1998年金融風暴撤

租金管制在香港而言並不新鮮，無論在住宅抑或商舖方面都曾實施租管政策。在1973年，本港私人房屋的落成量相對很少，造成私人租住單位嚴重短缺，在租賃的龐大需求下，租金水平直線上升。政府因此制定租金管制政策，規定部分戰前及1981年前建成的樓宇租金不得多於市值租金的90%，另外引入保障租客條例，業主不得隨意加租或用其他方法逼遷。這項措施實施長達25年，直至1998年亞洲金融風暴後，因經濟不景，樓價亦受到嚴重打擊，市場上充斥着不少負資產業主，租金因而不升反減，租金管制措施作用不大，在1998年12月31日於立法會動議通過，正式廢除。

而在商舖租金方面，政府則在1982年前成立租務審裁處，明確限制租金升幅比率，並處理與租務相關的民事糾紛及就着不同個案釐定公平的租金水平。



圖為長遠房屋策略督導委員會向政府提交的諮詢報告書。資料圖片

## 有利創業 VS 扭曲市場

### 利 租客小商戶受惠

租金管制措施嚴格限制了樓宇的租金上限，並且局限了每年的升幅，有着租金封頂的效果。直觀而言，租客是這項政策最直接的受惠群。對於住宅租客而言，有效租金封頂管制能避免業主因租金價錢問題對租客進行逼遷，租客的負擔亦變得可預計，減輕基層和年輕租客的負擔，使他們能累積私人財富置業，完善置業階梯。

對於商用舖或寫字樓而言，租金管制可減少惡性競爭並保留小商戶生存空間，過去有不少業主因受到高昂租金吸引而選擇租借予大型連鎖企業商戶，變相淘汰了不少小型但有一定生存空間的小商戶，造成某些連鎖企業獨大的現象產生。

租管因已把租金封頂，減少業主因租金因素轉租予大集團租客，而同時創業者的成本門檻亦得以降低，鼓勵更多本地創業者開拓新產業。

### 平衡業主租客權益

近年租客的議價能力大幅減少，包括因為私人樓宇價格不斷攀升，居屋及公屋供應量處於不足狀態，使得租客在租賃外無法找到替代方案，加上租賃人士的數目上

升，這些因素都導致在業主與租客議訂租金時，租客的議價能力一直處於低位。租金管制不但可控制租金，亦可在管制內容中包括保障租客的價上續租權或規管中止合約的理由，從而提升租客的議價能力，平衡業主與租客雙方的權益。然而，租金管制的規管不僅限於提高租客的權利，亦可在管制內容中加入對業主有利的內容，例如提高最低租約期，額外提高退租賠償等等。政策的推出重點是在於塑造一個平等及合理的環境，而非盲目側重於某一方。

### 減私樓炒賣

租金攀升與樓價不無關係，兩者之間亦分開次要因果關係，租金高企的確是樓價維持在高位的其中一個因素。站在樓宇投資者角度而言，現時息率環境維持在低息狀態，因此租金上升會使得投資在樓宇的孳息率上升，從而導致樓宇價格上升。

租金管制在這方面的角色是控制私人樓宇的投資吸引力，有助於釐清住宅作為必需品而非炒賣的投資工具。若租管推出，可控制樓宇價格避免過高，因租金無法隨樓價而提升，回報率因而下降，使得對投資者的吸引力大大降低，減低樓市造成泡沫的機會。

### 弊 反刺激租金上升

有不少經濟學者指出，租金管制的推出不但不能解決現時租金高昂的問題，甚至會衍生出更多問題，當中包括刺激租金上升。背後原因是租金管制所訂立的租金水平是在市場價格上，然而，在租管內容保障下，可能會一方面驅使更多租客進入租賃市場；另一方面，一些個人或企業的業主亦可能因租管問題而拒絕放租，造成供應下降，這種後果是造成市場價格上升，從而使得即使在租管的框架下，仍然造成市場價格上升的現象。這項衍生的問題不但無助解決現況，反而令情況更惡化。

此外，業主亦可能把現時租金收入已包含的細項分拆開來，例如屋內傢俬、裝修等費用巧立名目轉嫁於租客身上，變相加租，結果就是租客不但不能受到保障，社會成本更因而提高。

### 破壞自由經濟

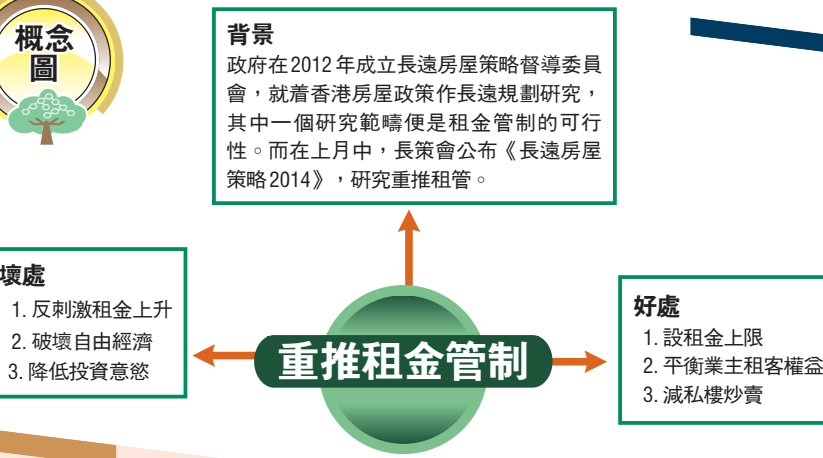
香港一直奉行自由經濟，主張「大市場、小政府」的準則作管理，而在資本主義的社會背景下，樓宇資產實屬業主私人財產，政府理應不作規

管。奉行自由經濟的背後理據是市場會自動作出相應調節，而且在充滿競爭的市場中，會根據需求關係調節成最有效率的結果，猶如有一雙「無形的手」不斷優化，因為市場的參與者會為了競爭而不斷進步。套用在租金管制的議題上，若額外增加管制，只會使得整個租賃市場扭曲，而且無法達至最有效率的模式，徒增業主、租客以至整個社會的額外成本。例如租金管制後租金訂在一個較低水平，使得租客租用一個更大或更小的單位，已不符合整體社會及經濟效益，浪費了額外資源。

### 降低投資意慾

香港是一個國際資本市場，有不少投資者因香港在金融上的自由度而熱衷於投放資金到本港。若增設租金管制，難免會對投資者造成負面印象，引發連鎖效應，降低投資者投放資金到香港的意慾。另外，現時香港正值需要啟動重建社區的規劃工作，除了政府推動外，亦需投資者配合啟動不同重建項目。但若租管推出後，難免會令投資者擔心重建後的樓價受影響，而對重建項目為之卻步。

進階級



### 延伸閱讀

- 1.《民建聯工聯會促租管津津》，文匯網，2014年12月18日 <http://paper.wenweipo.com/2014/12/17/HK1412170004.htm>
- 2.《拒租管劃房發牌 張炳良：增建房屋方治本》，文匯網，2014年12月17日 <http://paper.wenweipo.com/2014/12/17/HK1412170009.htm>
- 3.《百家觀點：香港應否重置租務管制？》，文匯網，2014年8月5日 <http://paper.wenweipo.com/2014/08/05/F11408050049.htm>

香港文匯報記者 戚鈺峰



1. 根據上文，試闡述何謂租金管制。
2. 試根據上文及就你所知，租金管制政策有何利弊？
3. 有人認為，「租金管制必定使租客受惠。」你是否同意此看法？
4. 除了租金管制外，你認為甚麼方法有助降低樓價及租金？
5. 以租金管制為例，你認為政府應該如何平衡各持份者的利益？



1. 試指出它的內容和發展背景。
2. 試從租客、小商戶、發展商、自由市場理念等角度分析。
3. 開放型問題，試綜合這個措施的利弊，是否一定使租客受惠。
4. 可以最近的政策為例，例如增建居屋等，也可以進一步思考，這些政策是否「干預市場」。
5. 開放型問題，試以發展商、業主、小商戶、租客角度出發。