

全國運動爭取17萬簽名冀「充公」地產商25萬單位

德示威抗貴租

促公投還樓於民

德國多個主要城市的居民昨日舉行大規模示威，抗議租金高企。今次示威源於柏林一項名為「充公德意志住宅」(Expropriate Deutsche Wohnen)的運動，運動發起人希望能夠借助示威收集足夠簽名，爭取柏林市政府同意於明年中舉行公投，讓民眾決定是否把大型企業持有的25萬個出租住宅單位「公有化」，變成人人負擔得起的社會房屋。雖然公投能否成功舉辦及會否通過仍言之尚早，但如果成

事，將可能為其他地區採取類似措施立下先例。



柏林大規模示威抗議租金高企，冀「充公」地產商物業。法新社

作為歐洲最大經濟體的德國，一直以來鮮有出現樓市過熱造成的種種社會問題，首都柏林的樓市更長年「跑輸」巴黎和倫敦等鄰國首都。不過這情況近年開始改變，隨着人口增加，過去10年間柏林的住宅租金翻了一番，最近空置單位平均租金叫價更首次突破每平方米10歐元(約88港元，即約每平方呎8港元)水平。

針對大業主的「階級鬥爭」

除了柏林外，慕尼黑、科隆和法蘭克福昨日均有示威抗議「瘋狂租金」(Mietwahnsinn)，柏林的示威者高舉「基本法(德國憲法)保障居住權」、「反對逼遷」等橫額及標語牌，由市中心亞歷山大廣場出發，沿途宣傳車不斷呼籲民眾簽名支持舉辦公投。根據規定，公投發起人需要在明年2月前收集至少17萬個簽名，當局才會考慮是否批准舉行公投。

「充公德意志住宅」運動開宗明義是針對柏林最大出租單位業主「德意志住宅」，發起人塔赫里直言這是一場「階級鬥爭」，以對抗地產商長期壓迫租戶的情況，他批評德意志住宅

等大型地產商在柏林收購大量物業，控制樓市，期望透過公投「還樓於民」。

收購25萬單位需逾3000億

「充公德意志住宅」運動希望針對持有超過3,000個物業的地產商，禁止它們在柏林經營出租生意，並由政府出資把相關單位收歸國有，估計涉及25萬個單位，當中大部分由德意志住宅持有。民調顯示，44%柏林居民支持「充公德意志住宅」行動，較反對的高5個百分點，意味一旦公投成功舉行，通過的機會很大。

不過計劃的如意算盤能否打得響仍是充滿變數，首先是成本問題，柏林市政府早已表示，購買25萬個單位估計需要多達360億歐元(約3,171億港元)，遠高於運動發起人估計的最多100億歐元(約882億港元)，本身曾提出類似構想的市長米勒也直言，很多納稅人看到這個金額後肯定會打退堂鼓。萊比錫大學經濟學者西蒙斯也質疑，德國近70%出租單位由小業主持有，認為只針對大型業主不切實際，「這意味約5%柏林租客突然間租金負擔增加了，但同時其他人卻繼續要交貴租。」

■綜合報導



一名示威者戴上象徵「租魔」的鯊魚頭。法新社



慕尼黑示威者扮業主舉杯慶祝，諷刺他們成功推高租金。法新社

柏林政府15年前賤賣樓宇 成租金倍增「元兇」

1989年柏林圍牆倒下，經濟相對落後的東柏林地區開放，一下子拉低了整個柏林的樓價水平，令當地生活成本一直低於其他德國主要城市，吸引不



柏林租戶在窗外掛上標語，抗議業主出售單位。法新社

少藝術家到當地追求波希米亞式生活，一位前市長更曾用「貧窮但性感」來概括柏林風情。但隨着德國政治中心由波恩(西德首都)回歸柏林，加上當地近年發展成高科技及初創企業中心，大量專業人士湧入，人口由2008年的340萬增加至370萬，令柏林成為全球增長最快的房地產市場之一，更推動租金迅速上升。

平均每單位僅賣33萬元

房地產數據網站Immowelt調查顯示，柏林住宅的平均月租在過去10年間升幅為103%，居全國首位。政府數據估計，柏林人口增長速度會繼續加快，估計至2025年人口將增至超過400萬，增加住宅供應迫在眉睫。

■綜合報導

成本可轉嫁租客 地產商借翻新物業加租

德國住宅租金持續上升，分析認為原因之一是當地租賃法例訂明，業主可以在物業「現代化」後，將翻新成本的最多11%轉嫁給租客，誘使地產商不斷將物業翻新，從而借機加租。

58歲的弗倫茨租住柏林一個單位10年，她表示，新業主早前收購大廈後，取消舊業主的翻新

大計，她本來為了不用加租而鬆了一口氣，沒想到過了幾天，竟收到新業主的中止租約通知書，更要求她在下月底前搬走。雖然新業主沒有解釋收樓原因，但弗倫茨估計對方是打算清走所有舊租客，然後把整座大廈拆掉重建，以提升租金收入，她已經入稟法院，希望以租賃法例中的「困難情況」條款阻

止業主收樓。

由於德國法例為集體訴訟設定很高門檻，租客即使不滿業主逼遷或瘋狂加租，往往也只能以個人身份入稟，令勝訴機會大減。現時將約6成退休金用於房租的博羅維切尼稱，她和170名鄰居便曾經分別入稟法院，要求禁止業主「德意志住宅」透過翻新物

業加租，但大多敗訴，鄰居之間要互相夾錢支付律師費。

德國2015年曾通過一項法例，限制業主在更新租約後，租金不能高於該地區平均租金的10%，不過柏林租戶協會主席維爾德指，由於租客難以找到合適住宅，即使業主對該法例視而不見，他們亦不願採取法律行動。

■綜合報導



弗倫茨被業主無理要求搬走，決定入稟法院。法新社

「德意志住宅」柏林租魔 懶理住戶投訴

德國柏林居民要求政府將大型機構業主的出租單位公有化，當地最大業主「德意志住宅」(Deutsche Wohnen)首當其衝。德意志住宅由德意志銀行於1998年設立，不過現時最大股東已是美資基金貝萊德集團，公司現時

市值達170億美元(約1,334億港元)，前年盈利更高達20.4億美元(約160億港元)。

作為柏林最大業主，德意志住宅在柏林200萬個出租住宅單位當中，持有超過11萬個，數量是第二大業主Vonovia的2.5

倍以上。「充公德意志住宅」行動發起人塔赫里指，德意志住宅日常從不理會旗下物業狀況，往往等到不得不維修的時候，才來一次昂貴的大翻新，他便試過有親戚所租單位轉手給德意志住宅後，暖氣和排水

系統持續出問題，多番投訴都不獲理會。

社會學家霍爾姆表示，德意志住宅是房屋管理金融化的典型案例，即只着重提升資產價值，漠視提升物業品質及滿足租戶需要。

■綜合報導

憲法提供徵用依據

社會主義復興

「充公德意志住宅」運動自數月前發起以來，已經在德國國內掀起不少爭論，反對一方尤其商界認為這象徵着社會主義「捲土重來」，但支持一方卻認為這是民眾為保住房權的必然反應，與任何意識形態或經濟思想無關，出生於前東德的左翼社會學者霍爾姆便直言，當局早應該整頓租住市場，「住屋已經成為很多柏林人面對的難題，如今不用讀過馬克思，也可以得出私人企業利益凌駕住屋需求的結論。」

隨着蘇聯解體，美國成為冷戰最終贏家，社會主義在西方世界一度看似沒落，但近年歐美各地都出現一股社會主義復興熱潮：在美國有高舉「民主社會主義」大旗的新晉女眾議員卡西奧-科爾特斯，提出將入息稅最高稅率加至70%；在英國，工黨魁郝爾彬這位老左派得到不少年輕人支持。在德國，雖然近年極右翼勢力崛起，但左翼陣營亦不斷壯大，目前柏林市政府執政聯盟中，便包括前身是德國統一社會黨(前東德執政黨)的左翼黨。

當局須作出相應補償

這次「充公德意志住宅」發起物業公有化公投的法理依據之一，來自德國憲法《基本法》第15條「社會徵用」的規定，任何土地、自然資源和生產資料均可以基於「社會化目的」而轉為公有財產或其他公有經濟形態，前提是當局需要作出相應補償。這項條款雖然從西德到東西德合併後都從未引用過，但仍然反映了對市場經濟的質疑深入德國人腦中。

在德國主要城市中，柏林租金水平處於中游，但「充公德意志住宅」仍然在當地開花，分析認為這亦與柏林戰後歷史和文化有關。柏林洪堡大學地理學家赫爾布雷克特指出，從戰後到千禧年代，柏林基本上與市場經濟絕緣，「西柏林是靠(西方陣營)援助過活的孤島，經濟上不能自給自足；東柏林作為東德首都，則是行社會主義計劃經濟」，由於缺乏其他意識形態競爭，令左翼文化在東西柏林同時發展，也令當地民眾更容易接受私人產業公有化這個主張。

■綜合報導