

【2015S2 Honors project】

Topic

分析不同團體對重新推出租務管制的取態，並分析背後理據。

摘要

香港房屋政策一直備受社會關注，房屋及置樓問題與我們生活密不可分，對「三無人士」及青年人尤甚。本研究旨在分析不同團體對重新推出租務管制的取態，並分析背後理據。本研究將分開兩部份，首部份將進行文獻分析，以矩陣表列不同團體對租務管制的態度差異。次部份將從中物色團體進行訪談，透過控制一定變項，分析他們對租務管制各取態的理據。經過分析後，本研究發現團體對政府的期望，以及團體的直接利益影響是最能影響對租務管制取態的變數。

Name of student: Wong Siu Chung 黃兆聰

Education Program: Bachelor of Education (Primary) in General Studies

Project guidance: Dr. Lawrence HO

Submission date: 26 May 2015

Pages: 41

目錄	頁
1. 引言	3
2. 詳細問題	3-4
3. 研究的重要性	4
4. 文獻回顧	5-9
5. 研究方法及問題設計	9-11
6. 調研結果	11-14
7. 後續分析	15-19
8. 結論及局限	20
9. 參考文獻	21-23
10. 附錄 1 - 與梁國雄先生進行訪談的訪談稿	24-29
11. 附錄 2 - 與郭永健先生進行訪談的訪談稿	30-33
12. 附錄 3 - 與唐耀強先生進行訪談的訪談稿	34-41

I. 引言

近年香港一直爭論有關房屋、置業的議題，房屋問題及置業問題亦經常成為立法會會議內的座上客。社會層面上，以房屋問題作為討論焦點的研討會、遊行、報章報導，甚至是民間創作等隨樓價上升，雨後春筍般出現；政策層面上，2012年時任候選香港特首梁振英先生已經開始以「重中之重」形容房屋政策，並於同年重新啟動已凍結長達 14 年的長遠房屋策略檢討。

是次研究將聚焦於房屋政策中的租務市場一環，研究各個團體對於重新推出租務管制的取態，並分析各取態背後的理據。本研究將大致分作六部份：研究問題、研究的重要性、文獻回顧、研究方法及問題設計、調研結果、後續分析，並於文末給予總結及局限。本研究將採用訪談形式進行，以便了解受訪團體的取態與背後原因之關係。

II. 詳細問題

近年有部份人士建議重新推出租務管制¹，以保障基層租客的權益。由長遠房屋策劃督導委員會（2014）發表的《長遠房屋策略公眾諮詢報告》指出，督導委員會認為租務管制的議題甚具爭議。一方面，督導會明白基層市民面對租金上升的經濟壓力，及希望以租務管制壓抑業主對他們的壓迫，但另一方面，督導會亦指出租務管制或會為基層住戶帶來負面影響，這些影響包括即時推高租金水平及減少單位供應。

然而，從立法會房屋事務委員會(2014)發表的《租務管制》報告書可發現，社會各個團體對重推議題上出現意見分歧。不少社區團體均傾向支持租務管制，例如工黨的李卓人及何秀蘭議員曾建議政府恢復一定程度的租金管制(星島日報，2014-02-14；明報，2014-01-06)，基層社會組織如影子長策會亦指出租務管制能夠平衡業主與租客的議價能力(明報，2013-08-20)、社民連的梁國雄議員亦建議重推租金管制以緩減租金升勢(東方日報，2013-03-05)，某部份團體則對政策成效有所保留，經濟學家如中文大學地理及資源管理系教授姚松炎博士指出，

¹ 租務管制大致可分類為租金管制和租住權管制兩種形式實行，分別對租金水平、租金加幅及租住權保障進行規管。(租務管制,2014)

租管實際上無法如其實行減低租金的效果（蘋果日報，2014-02-16；明報 2014-02-23；信報 2014-03-29）、地產界如亞洲地產董事蔡志忠指租管會令業主提升租金及挑選租客，對新租客沒有好處（新報，2014-02-20）。

本研究旨在透過訪談，探討那些變數重點影響他們對租務管制的取態。本文將首先透過文獻中攝取各團體對於重推租務管制的大致取態，並以矩陣形式列出重點。其次，本人將就文獻中的歸納的假設設計成訪談問題，並進行訪談了解受訪者的取態是否合乎假設。最後將透過訪談內容，分析那一些才是最直接的影響變數。

III. 研究的重要性

香港的房屋政策問題一直是經濟、民生的重大議題之一。而施政困局之一，就是香港市民對房屋政策的態度差異，會因他們的社經地位而有所不同。早於 11 年前發表的《香港市民對新房屋政策的態度－社會階層矛盾的轉移》（楊汝萬、王家英，2003）研究指出，市民對政府施政的態度相當分歧，中產階層多認同私營房屋主導市場，基層市民則多認同公營房屋主導市場，而分歧的原因是突顯嚴重的社會階層對立。不過，《香港市民置業態度及對政府房屋政策的評估》（王卓祺、何永謙、林潔，2011）研究指出，不論任何階層的受訪者，大多認為政府需要負上為基層市民解困的責任。由此可見，藉分析不同團體對租務管制理據背後的深層矛盾，才能從而制定出既合乎各階層的不同期望，又能解決基層市民的房屋困窘。

此外，「書中自有黃金屋」這句說話，學校、父母及社會自小便向我們傳授這個道理。房屋問題及置業問題一直是我們年青人最關心的議題之一，因為房屋及置業將直接影響我們將來的人生路，包括婚姻及生兒育女。經歷過負資產生活的困窘，使筆者切身處地明白房屋政策與我們生活息息相關。過往不少年輕人深信透過教育途徑能夠實現置業的夢想，但當我閱讀《我的豪華劏房生活》（林小龍，2013）後，發現即使如作者般取得中文大學碩士學位，仍需居住在不足五十呎的劏房。由此可見，及早分析房屋政策問題將有助我們未雨綢繆，準備踏進社會後計劃如何處理居住問題。

IV. 文獻回顧

詞彙定義 - 租務管制

立法會房屋事務委員會（2014）就租務管制的研究指出，租務管制可劃分為「租金管制」和「租住權管制」（又稱租住權保障，因政策期望為租客保障其租住利益。）。租金管制方面，它們大致可以分為對租金水平的管制，及加租管制兩大類別；而租住權管制方面，它主要透過限制業主，除了在一些訂明的情況外²，業主不能在租貸保障期內任意遷走租客。租住權保障通常是實施租金管制的先決條件，因為業主可藉不斷遷走現有租客，再與新租客訂明更昂貴的租金，藉機增加租金並規避租金管制。值得關注的是，隨著租務市場的情況及困難出現變化，例如由房屋事務委員會（2014-07-24）召開的特別會議中，「基層住屋小組」等團體提出業主向基層多收水費及電費等的問題，當團體對租務管制的期望愈見多元，可能將導致租務管制的討論層面不再只局限於租金與租住權。

租務管制的期望目標

立法會房屋事務委員會（2014）曾經就租務管制政策進行研究，並列出租務管制的期望目標：

- 調節租客與業主間議價能力不對稱的困難
- 建立及維繫可持續的社區網絡
- 降低單位租金，穩定物業市場及降低通漲
- 穩定可負擔房屋供應量

從房屋事務委員會（2014-07-24）為聽取各界對租務管制而召開的特別會議中，一眾團體亦針對租務管制發表他們的期望效果，多數團體例如指出「同根社」、「全港關注劏房平台」及「長沙灣住屋組」發表了他們對租務管制的看法，普遍期望都關注於限制租金增幅及業主迫遷等問題。

從活躍於租務管制討論的團體及其期望目標可以發現，大部份團體均由基層市民組成，他們的期望目標均是希望透過立法，保障基層市民享有平等的議價及可持續租住能力，照顧他們微薄的經濟收入。

以政黨及民間團體作為分析對象的原因

楊汝萬、王家英（2003）及王卓祺、何永謙、林潔（2011）的研究報告均指出，不同社經地位的市民對房屋政策看法相當分歧，因此以收入作為分類，找出不同市民對租務管制的看法分歧便顯得具對比性。然而，本研究發現難以尋找一

² 訂明的情況例如租客欠交租金、租客違反租約條文等，但具體條款會因應情況而再作調整。

位受訪者，具條件能夠代表一整個收入階層進行訪談。而透過以政黨作為分析對象則較為可取，由於不同政黨各具其政治光譜背景及政策立場，能吸引來自不同社經背景人士支持，透過了解政黨對租務管制的取態，能夠了解社經背景對租務管制的影響及原因，而且各政黨具代表性的受訪對象，令訪談變得可行。不少政黨更有成員當選為立法會議員，他們對政府決策有影響力，同時他們亦需回應支持者的訴求，因此了解他們對租務管制的取態及理據顯得更為重要。

與此同時，本研究亦擔憂社會上一些群體因各種特殊原因，未能被任何政黨代表，以分間戶為例，政策二十一有限公司（2013）的就香港分間樓宇單位的調查報告指出，分間戶中多達 35.4% 住戶屬居住少於七年的新來港人士，由於他們未有登記成為選民之權利，本研究擔憂政黨會因此忽視他們的訴求。因此，本研究亦將羅列各關注房屋政策團體就租務管制的取態及理據，並邀請進行訪談。

以下將嘗試歸納出各個對推行租務管制政策具影響力的團體之意見，並攝取他們持該意見的背後原因。

香港特別行政區政府

從不同的政策文件歸納所得，香港特別行政區政府（下稱香港政府）傾向不支持立即推行租務管制。

早於長遠房屋策劃督導委員會（2013）發表的《長遠房屋策略公眾諮詢報告》中，督導委員會曾清楚地指出他們對租務管制的憂慮，他們認為在市場供應短缺的情況下，若推出透過以租住權管制或租金管制的方式影響市場供求，效果反而會適得其反，導致租金價格進一步上漲及降低租屋供應量，若以一刀切方式推出租金援助措施，亦只會吸引業主進一步提升租金價格，抵消基層租客取得的利益。這種看法於其後由立法會會議過程正式記錄（2014-12-03）、房屋事務委員會（2014-07-24）召開的租務管制特別會議及其報告中再一次被重申。同時，由不同長遠房屋策劃督導委員會成員撰寫的評論亦可作參考，例如成員馮可立

（2013-09-26）便曾撰文表態，指出以租金管制解決劏房戶的經濟壓力會引來難以估計的負面市場反撲，而政府亦不想採取行動。委員會主席暨運輸及房屋局局長張炳良（2014-12-18）亦曾撰文，重申租務管制無論以津貼或以限權形式推行，均只會減少實際供應及推高租金，弊大於利，不切實際。

民主黨

由房屋事務委員會（2014-07-24）召開的租務管制特別會議中，民主黨議員涂謹申曾表明提倡推行租務管制政策，以保障租戶最少享有三年的租住權。關注到出租房屋被推高，民主黨亦提倡就租務管制進行公眾諮詢及全面檢討。另一份房屋事務委員會特別會議紀要（2014-06-30）中，涂議員亦提出有關恢復推行租

務管制的相關意見，並研究引入租金津貼的可行性。然而，同屬民主黨的胡志偉議員，卻在「被奪走的十年」租管論壇裡，表示民主黨對租務管制有保留，憂心會引起業主非議（香港獨立媒體網，2014-07-21）。

稍為總結民主黨在房屋政策方面的撰文，可歸納出民主黨針對租務管制的表態實際上不太鮮明，反而多次提出討論其他協助基層租戶的房屋政策，如在上述房屋事務委員會（2014-07-24）召開的會議中，民主黨便提出考慮容許居屋及未繳付補地價的單位業主出租其單位，以房屋供應。這看法亦在其後的《胡志偉回應長遠房屋策略報告》中被重申（民主黨，2014-12-16）。其實，這種說法亦早已在「被奪走的十年」租管論壇裡被涂謹申提及，他建議可利用租金代替補地價，增加租屋供應量（香港獨立媒體網，2014-07-21）。

民主建港協進聯盟

民主建港協進聯盟（下稱民建聯）於房屋事務委員會（2014-07-24）召開的租務管制會議中明確表明反對在社會未達致共識前推行租務管制，而這立場亦早於之前的撰文《就長遠房屋策略諮詢文件的回應》（民建聯，2013-12-06）及《立法會討論「完善房屋政策，解決市民需要」原議案作出修訂的發言稿全文》（民建聯，2012-11-07）中多次重申。由此可見，民建聯對租務管制的主場表態比較曖昧，既沒有明確支持，亦不全盤反對。

除此之外，本文發現一個與民主黨相似的有趣現象，民建聯針對租務管制並沒有太大著墨，反卻重視其他紓援基層租戶的房屋政策，例如提議為輪候公屋三年的申請人提供租金津貼，以及實施租金扣稅額（民建聯，2014-12-16; 2013-12-06）。

社會民主連線

由房屋事務委員會（2014-07-24）召開的租務管制特別會議中，社會民主連線（下稱社民連）主席梁國雄議員曾表明政府需要推行租務管制，輔以稅務優惠紓緩分間單位租戶面對的困難，他亦批評政府使用土地興建酒店優先於興建住宅物業。而一份 2014 年末的會議紀錄中，亦顯示梁國雄議員曾在立法會會議內與運輸及房屋局局長張炳良就租務管制進行辯論（立法會，2014-12-03），辯論中，梁議員態度明顯支持重推租務管制，並指出張局長對於租務管制最終會導致租金上升的假設是不合邏輯。

其實，早於 2010 年，社民連便已在主席感言中提及對撤銷租務管制引起租客迫遷等現象的關注（社民連，2010-12-10），其後所撰的兩篇文章中，確切表明了支持重推租務管制的立場（社民連，2011-10-12, 2012-01-01），於 2014 年的撰文中，提出房屋津貼只會協助推動租金上升，再次提出了租務管制必須推行（社

民連，2014-02-02)。由以上文獻歸納得知，社民連對支持重推租務管制態度鮮明，並致力於落實推行租務管制。

香港民主民生協進會

香港民主民生協進會（下稱民協）的馮檢基議員曾多次在立法會就房屋議題進行質詢，例如就房屋局局長張炳良提出，推行租務管制後降低租住單位供應量之假設提出質詢，認為租管並不會對單位供應量造成太大影響（立法會，2014-12-03）。其後，民協亦撰文對政府以籠統的「市場定律」否定了租務管制的可行性表示失望（民協，2014-12-22）。

回顧民協這兩年的行動與言論，可歸納出民協頗為支持重新推行租金管制。於2014年7月，民協曾參與「捍衛租客修租管！守土必爭起公屋！」遊行，確切地表達設立租金管制的訴求（民協，2014-07-08）。此外，民協亦於2013年分別撰文兩則，促請政府盡快落實租務管制及租金援助，紓援劓房居民（民協，2013-04-22; 2013-11-14）。

香港工黨

香港工黨（下稱工黨）對租務管制立場鮮明，多次撰文發表支持重推租務管制的言論。工黨秘書長郭永健（2013-11-15）曾就指出工黨的政策綱領是「土地是市民共同擁有的寶貴資源，土地使用應以保障市民安居樂業為先...政府須同樣保障租住房屋的市民，亦可享有尊嚴和適當的居住權利。」，並以外國的論文論證政府應重新推行租務管制。工黨主席李卓人（2014-04-25）亦撰文指出政府自1998年發表長遠房屋政府白皮書起產生的連鎖效應，令其於處理現在高樓價問題上責無旁貸，而完整的房屋政策亦必須保障租住房屋的市民享有基本權利。

值得注意的，是李卓人（2014-04-25）亦指出，租務管制亦只是改善房屋問題的治標方法，真正令租屋也是安居選擇，亦需要從供應入手，例如在批地條款中規定固定百份比為出租單位等。從這可以發現工黨亦視租務管制為一過導性政策。

民間團體

從屋事務委員會（2014-07-24）召開的租務管制特別會議中，政府曾邀請約八十個來自不同階層的民間團體就重推租務管制提出意見。當中大多數民間團體，例如「全港關注劓房平台」、「青年拒當樓奴運動」、「長遠監察長遠房屋策略連線」等均明確表態支持重推租務管制。不過，亦有少數團體如「香港測量師學會」、「香港地產代理聯會」，因對租務管制的預期成效表示質疑而反對重推租務管制。亦有個別團體如「香港房屋政策評議會」嘗試從研究角度提交政策分析文件。

從上述租務管制特別會議中稍為歸納可以發現，幾乎所有明確支持租務管制的民間團體均由社會基層市民組成，而當中又以劏房戶及公屋輪候人士佔大多數。而測量師學會、地產代理聯會等從事地產的民間組織則明確反對租務管制。除此以外，各支持租務管制的民間團體所發報的立場書、資料報告中，亦不難發現它們與基層市民有強烈關係。以「青年拒當樓奴運動」為例，《青年拒當樓奴運動簡介小冊子》中已經明確指出其團體主要關注單身及收入約一萬多的無置業青年，另一份回應 2015 施政報告的聲明書亦提及「香港市民，基層，青年」等字眼。由此可見，民間團體成員之不同社經地位將影響對團體在租務管制上的取態。

文獻小結

歸納上述文獻，各主要團體對重推租務管制的取態可用以下矩陣表示：

變項\團體	香港政府	民主黨	民建聯	社民連	民協	香港工黨	民間團體
對租務管制的立場	反對	曖昧	曖昧	支持	支持	支持	視乎團體性質 基層團體多表示支持； 中產、地產團體多表示反對
對租務管制的關注程度	一般	冷淡	冷淡	強烈	強烈	非常強烈	／

V. 研究方法及問題設計

本研究將透過訪談各團體中具代表性的人物，了解受訪者對重推租務管制的取態，並從中攝取理據找出他們有此該取態的原因。

受訪對象

經上部份文獻回顧後，本研究認為以政黨作為研究對象較為適合及可行，但同時亦需訪問民間團體以了解不被政黨關注的一群。因此本研究向各個曾發表過有關租務管制政策看法團體的官方電郵發送邀請函，邀請團體包括政黨：社會民主連線、香港民主民生協進會、民主黨、香港工黨、民主建港聯盟、工聯會及民間團體：影子長策會。接收邀請回覆後，本研究便會進一步與回覆團體進行後續預約，包括安排訪談時間及核實受訪者等。成功完成訪談後，最後邀請受訪團體為本研究介紹適切的受訪者進行滾雪球。

以下羅列曾經邀請的團體及結果：

邀請團體	受訪代表	邀請方式
社會民主連線	立法會議員及黨主席 梁國雄先生	回覆電郵邀請
香港工黨	房屋事務負責人及黨秘書 長 郭永健先生	回覆電郵邀請
青年拒當樓奴運動	組織成員 唐耀強先生	經新同盟滾雪球轉介
民主建港協進聯盟	房屋事務副發言人 丘建和先生	曾回覆電郵邀請及以電話聯絡，可惜因時間撞期未能完成訪談
民主黨	/	曾回覆電郵邀請，可惜當進一步跟進訪談細節卻未有回音
香港民主民生協進會； 工聯會； 影子長策會	/	未回覆邀請函

訪談問題設計

問題設計上，本研究將問題歸類為五個群組，以下將以矩陣列出各問題及背後設計意念

群組及問題	設計意念
群組一 1. 陳述受訪者對租務管制的主要取態及出處 2. 我留意 貴黨於不同場合上表示出上述取態，現在這些觀點有否修正呢？	由於文獻收集的資料套用到現在的話，可能會因時間及社會環境改變而出現偏差，因此需重新確認受訪組織對租務管制的立場與文獻相似。
群組二 1. 政府於《租務管制》報告書內，曾就租務管制定義為「租金管制及租住權管制」，你對此有沒有看法呢？	確保受訪者與本研究就租務管制理解一致，這才能夠令訪問內容建基於共同理解的範圍內。
群組三 1. 政府曾多次指出租務管制會導致種種不利後果，包括立即提升租金及降低租屋供應量，對此你	政府在長遠房屋策略公眾諮詢報告、租務管制研究報告中強調調控市場對控制房屋政策的重要性，然而文獻反映不少團體對此說法表示質疑。這令本研究

有甚麼看法？ 2. 政府指出長遠應以增加房屋供應量，而非重推租務管制解決問題，你認為那個做法才能針對幫助基層市民呢？	懷疑不同團體的對房屋政策的經濟信仰會否影響其對重推租務管制的立場取態，並設立此群組問題作深入討論。
群組四 1. 過往 貴組織於不同媒體均積極發表關注租務管制的言論，是甚麼推動你們這麼積極關注該議題呢？ 2. 貴黨對租務管制的取態能否回應支持者的訴求嗎？如何回應持反對意見的支持者呢？ 3. 你認為重推租務管制有助爭取社會上更多的支持者嗎？	楊汝萬、王家英（2003）研究指出，市民對政府施政的態度相當分歧，中產階層多認同私營房屋主導市場，基層市民則多認同公營房屋主導市場，此群組問題主要了解受訪團體立場與爭取支持者的關係，以及找出他們立場取態受到社經背景影響的背後原因。
群組五 1. 你覺得社會上其他團體會如何看待重推租務管制呢？為什麼有這種看法？	此群組問題主要了解受訪團體對社會如何看待租務管制的看法，嘗試攝取一些影響他們立場取態的因素。

VI. 調研結果

受訪者對租務管制的取態及定義理解		
受訪者	對重推租務管制的取態	對租務管制的定義
梁國雄先生	支持 梁國雄（2015）曾說「在這（租務管制）問題上，我的立場一貫。很簡單，沒有租管的國家，他們便為租務感到頭痛。」（附錄一）	租金管制和租住權管制 梁國雄（2015）曾說「基本上先實行這兩項。」（附錄一）
郭永健先生	支持	租金管制和租住權管制
唐耀強先生	支持 本人曾問及唐先生對租務管制的取態有否改變，唐耀強（2015）曾回應「大致上也沒有。」（附錄三）	租金管制和租住權管制 唐耀強（2015）曾說「我先說租管包括甚麼，租管會分作租金管制和租住權保障兩部份…」（附錄三）

基本上，三位受訪者持相同取態，都是支持重推租務管制，而他們對租務管制的定義亦一致。

受訪者	對房屋政策的經濟信仰
梁國雄先生	梁國雄（2015）曾說： 我之前也提及，首先將生地變成熟地……即臨時房屋區，興建木屋給人居住，先解決劏房問題，我們以前的安置區也是一樣，總之政府在短期，2 至 3 年提供給他們住，他們也不介意搬來搬去。（附錄一） 及 對於長期用地，可以用 105 條條例及土地收回條例回收，條例說，當政府覺得有重大公眾利益時，是可以收回土地，市建局也是這樣做，並根據 105 條以市價補償。（附錄一） 及 真正的活化工廠是政府把整所大廈回收，由自己處理，不是給他去做。林鄭月娥和陳茂波曾說上台後會造一萬個，不知你有沒有做回顧，後來卻說不行。（附錄一） 從這些訪談內容稍為歸納，可發現在房屋政策上，梁國雄頗認為政府應該進行一系列措施直接幫助基層市民，由此可見梁的經濟信仰頗接近福利主義。
郭永健先生	郭永健（2015）曾說： 從市場角度來說更是失去效用。針對市場失效應當有一定的措施，因為大家都知道租金上升的幅度很大。雖然現在的租金的水平已變得平穩，但市場失效的問題依然存在。（附件二） 及 如果在私人市場加強需求管理，令私人市場價格下跌，有部分市民會由租轉為買，租務市場的需求將會下跌。連帶一系列的需求及租金都會下降。再加上租務管制下，租戶與業主的議價力有所調節，可以整體地幫助到基層市民。（附件二） 這些訪談內容可大致反映出郭是從供求定律、市場管理、議價能力等市場供求學說上理解租務管制，甚至是分析整個房屋政策的推行。
唐耀強先生	唐耀強（2015）曾說： 但我們跟其他團體會有不同的角度，因我們本身主張（樓宇）非投資產品，而是社會的必須品，人人也有均等機會獲得（附件三） 及 但以我們的判斷，只增加供應這樣是不足夠，因為很有可能供應會被投資者搶奪，甚至法律上也有投資需要這一項，大概十年內會有數萬個單位會被用作投資。我們覺得這是不應該的，投資可以代表他們扣起單位空置，這合理嗎？（附件三） 及

	我能大膽地說，這個假設（供求定律）是錯誤的。根本土地和物業不能自由買賣，即使是同一所樓宇，望海和望山已是不同價錢，若以市場解釋，那條均衡價格根本不會出現，因為每一個單位都有其獨特特性，很難說加起來就是一個市場。所以我們認為房屋本來就難以說是自由市場，它不乎合自由市場的某些假設，例如自由市場說交易的物品要有同質性，但樓是最不同質的東西（附件三） 從這些訪談內容中，可發現唐的經濟信仰與前兩者不同，他甚至反對以經濟角度看房屋問題，認為房屋本來就是一個社會問題。
--	---

從該如何看待房屋問題上，三位受訪者的經濟信仰頗有分別，雖然三者都指出政府應在房屋問題上負責更多，但梁國雄明顯較為主張福利政策，即由政府推行福利措施直接惠及基層。郭永健則較相信市場供求，認為政府可從市場調控方面插手。唐耀強甚至反對以經濟角度看房屋政策，認為房屋本來就是社會的必需品。若對照受訪者的立場，可發現一有趣現象，受訪者對房屋政策的經濟信仰與他們的立場無直接關係。

受訪者	推動租務管制與爭取支持者的關係
梁國雄先生	梁國雄（2015）曾說 沒有關係（與爭取支持者），一些支持者甚至反罵我，因為一些支持者手持樓宇。持樓人士就覺得樓價只能升不能跌。（附件一） 及 其實你說用綱領爭取選票是多餘，因為公屋居民不太關心這事。（附件一） 及 劏房戶我也有接觸，不過其實劏房戶很分散，拿他們票也是多餘，為什麼有人要住劏房，只因他們沒有話語權。住在這裡，他們一天要工作十多個小時。（附件一） 從這些內容可以歸納，梁認為推動租務管制與爭取支持者無直接關係，因為這種支持推動租務管制根本無助爭取更多支持者及選票，甚至會因此得罪原本的支持者。
郭永健先生	郭永健（2015）曾說 我認為部分業主也明白、希望有一個長遠穩定的租客。如果他們支持工黨的話，亦不會太過強硬地反對。（附件二） 及未必。因為租務管制已經是基層希望達到的一個共識，所以未必能爭取到新的市民支持。（附件二） 從這樣看，郭認為推動租務管制與爭取支持者無直接關係，因為

	此政策本身已是推動了多年的舊政策，支持者多數本身已經支持工黨，因此無助拓展更多支持者。
唐耀強先生	唐耀強（2015）曾說 我們有時都會到其他組織分享自己對地產霸權的局面，比如我們會到一些 NGO 講解房屋政策……我們的任務就是幫他們分析整個局面，他們未必能夠成為新的成員，他們本身已經有團體，但互相的溝通會增加對政策的了解。（附件三） 可能基於唐先生非政黨成員的關係，爭取更多支持者並未他們組織的重要任務，但唐亦認為推動租務管制與爭取支持者無直接關係，這可能因為他們的組織性質在於以論說遊說其他團體（包括政府）傾向他們的想法，支持者的數量反而不是重點。

從文獻回顧中，本文一直認為團體支持推行租務管制的動力與爭取更多支持者有關係，由尤是政黨可能為爭取更多選票而支持重推租務管制，但從三位受訪者的內容中，實在找不到理據支持這種假設，甚至發現**推動租務管制與爭取支持者無直接關係**，這表示各受訪者支持重推租務管制的動力或從其他源頭而來。

VII. 後續分析

本部份主要回應研究問題，分析各團體取態背後的理據，以及分析三次訪談中察覺的議題，並作深入探討。

導致各團體取態背後的理據

本研究從文獻裡發現，不同社經背景會影響對重推租務管制的取態，而訪談卻發現了即使三位受訪者對房屋政策的經濟信仰不同，卻同樣支持重推租務管制，反而論之，經濟信仰並未影響他們對租務管制的看法。

本研究最終認為有兩點是直接影響各團體對重推租務管制取態，**第一點較為明顯，是團體是對政府的期望**。三位受訪者同樣批評政府現時於房屋政策上的行動，梁國雄（2015）就曾大篇幅批評政府邏輯混亂：

至於政府的邏輯亦很明顯，非常之歪章……若說有租務管制時，不論是加租幅度還是租約長度，現在持樓人士也不會再放租。這點我們明白，但長遠來說，他們一定要把樓租出去，否則便不能實現利潤，所以這只是短期行為。如果用梁振英（時任特首）的相同邏輯，樓價太貴，所以政府使用三辣招，一樣會產生短期效應，所以他們先不投資，但他們的購買力會儲起，若一放寬，樓價不就會快速上升？（附件一）

其後，梁國雄（2015）亦多次指出政府可以做得更多，例如：

問題是政府未決定土地用途，將未決定的土地放在這幹嘛？現在香港有很多這種土地，放了十多年，其實可以興建簡單的房屋，有水電便可以了。

（附件一） 及

我也覺得只是決心問題，現在的工廈，改裝也好，拆掉也好，要做的話怎會做不了呢？本身又已經是熟地。當然，工廈必須要進行加強，因為與住宅始終有些不同，但不是很難解決的問題。（附件一）

例子實在太多不能盡錄，全是表達梁對政府的不滿及改善期望，從中歸納可發現梁希望政府能夠擔任更主導的角色解決房屋問題。郭在此觀點上的表現更明顯，當我問及他支持重推租務管制的原因時，郭永健（2015）直接指出與政府角色有關：

市場失效的問題依然存在。應該一如以往推行措施，不應如政府的說法在2003年的時候已漸漸平穩，從而取消對租金的管制，應當一直實施租務管

制……提及不同地區租務管制的措施，其實都是離不開三個持分者：業主，租客及政府。（附件二） 及
我們所提出的租務管制與以往實行的不同，並非設立一個定額的租金限制。反而是持一個開放的態度……起碼政府需介入租務市場。（附件二）

唐的情況跟兩者一樣，當被問及政府需要及應擔當甚麼角色，唐耀強（2015）這樣說：

同意（需要擔當角色），政府的角色有幾種，比喻有強力介入的，以立法，甚至有執法機構查租，也能仲裁介入，在一個框架下提供空間商討，若任何一方越界，政府便會執法，但香港政府兩者也不是，只是叉起雙手，由得你們去死，這種做法只會導致業主，特別是投資者現在這樣惡的原因。（附件三） 及
基本上全部人都支持租管，但正如剛才我說，租管也有兩種取態，一種是政府強力介入，另一種是政府提供平台……我們有時都會到其他組織分享自己對地產霸權的局面（附件三）

三位受訪者不約而同表現出對政府不滿，同樣希望政府能透過不同政策解決房屋問題，當中包括租務管制。

另一點較不明確卻顯得實際，是重推租務管制對不同人的直接利益得失。梁國雄（2015）多次表示這種看法：

若果有人在尋租活動上改變了遊戲規則，使你更難尋租時，當然是反對。這個立場就是現在已經有土地，有物業，有現貨樓，又能租樓的一群人，其中包括 BANKER（銀行家），因為按揭是他們一大業務，所以他們也很反對重推租務管制，因為重推一定會令他們受到打擊。（附件一） 及
但現在梁的做法是相反，他明知辣招後果非常嚴重，但也要推行，這是說不通的。分別就是政府推行雙辣招會有更多賦稅。（附件一） 及
老實說，跟公屋居房說租價太貴是多餘的，（居民認為）關我啥事呢？（附件一） 及
簡單來說我就是基層……在城市裡解決基層問題，當然對基層有益。（附件一）

相對於梁，郭永健（2015）並未有直接表達出這種看法，不過他亦指出既得利益者—業主，在誤解租務管制下亦可能會反對租務管制，因為會即時減低他們的利益：

反對租務管的大部分是業主。但他們可能誤解了政策是死板地控制租金，但可以說服他們政策是希望為租客提供一個穩定的租住環境，與其續不會大幅加租。我認為部分業主也明白，希望有一個長遠穩定的租客。如果他們支持工黨的話，亦不會太過強硬地反對。（附件二） 及

由現實角度出發，租務管制正正是影響業主的利益。作為一個政府應該如何平衡呢？……當一個政府影響到其中階層利益時，是非常困難地實行。而基層亦未必是大多數得益者，因為大部分基層已入住公居，租務管制對他們沒有影響，所以政府沒有必要開罪中、上層的市民。這是一個現實的角度思考，乎合一個政治角度的考慮。

唐耀強（2015）也有類似的看法，作為政策既得利益的一份子，他甚至明確地回答他們團體支持租務管制與他們的社經背景有關：

明白你的意思（社經背景），簡單來說是階級背景，我們也不怕直言，我們也有對階級傾向的分析，不過不是從錢財上分析，而是從有沒有房產作分析。若以這作二分，基本上我們這班青年都是沒有（房屋）。（附件三）

這些意見反映出，一方他們認為政府、中產、投資者等既得利益者會反對重推租務管制，而政策對基層有利，三位受訪者以基層作為支持者，甚至自己同為基層時，自然會支持租務管制。但基層中也有分層，如公屋戶便對租務管制不聞不問，因為對自己沒有直接利益影響。這反映出直接利益得失可能比思考模式更影響團體的取態。

租務管制於整體房屋政策的重要性

隨著長策會報告於 2013 年重提租務管制，2014 年 7 月租務管制研究報告出爐，劏房租金不斷上升及劏房工廈問題升溫等環境因素，本研究一直認為重推租務管制會是房屋政策中的一大議題。然而，三次訪問歸納所得，**租務管制在整體房屋政策不是特別重要**。梁國雄（2015）在訪問中以許多篇幅談論改變熟地用處，包括安置區、回收土地、活化工廈、旅遊業、四大屋村清拆等，甚至比討論租務管制還仔細：

首先將生地變成熟地……即臨時房屋區，興建木屋給人居住，先解決劏房問題（附件一）

對於長期用地，可以用 105 條條例及土地收回條例回收……其實想要回收土地，何不使用這把尚方寶劍？（附件一）

很多土地已經是半生熟，只是政府未決力如何使用，為什麼不變作房屋區，興建簡陋的房屋，比劏房實際。劏房戶也沒有所謂，因為他們只想要一個居住的地方。活化工廈也可以做，只是他不做而已。（附件一）

第三是現在我們偏重旅遊業，因為興建酒店而排除樓房的情況，近幾年已出現多次，（附件一）

四大屋村拆掉變成私人樓宇……這顯示土地政策根本不配合，政府把原來房委會建給窮人用的土地拿去賣，那些熟地都變成有錢人的熟地，還說甚麼熟地不足呢？（附件一）

篇幅太長不能盡錄，但篇幅長短大致暗示了受訪者視該議題的重要性，梁議員對土地用途改變的討論比租務管制更長。對此，郭並沒有很明顯的表示，不過他使用了「環環相扣」，即表示各種房屋政策的重要性是一致：

公居增加需求可幫助正在輪侯的市民。但在私樓方面，如果可以長期推行政策可以幫助到市民……可謂與私人市場環環相扣。（附件二） 及
政府應該雙管齊下，如供應量可增加的水平可為市民於一年內上樓當然十分出色，但供應量存在限制可能需時三、四年時間。在三、四年間，若沒有租務管制，租金的轉變可以非常驚人，市民的積蓄全用作租金，對市民的生活影響極大，所以兩者缺一不可。（附件二）

唐耀強（2015）的訪問也透露類似郭的想法，房屋政策應環環相扣的想法，意即租務管制必需與其他政策配合，重要性應是一樣：

黃：即是說，租管只是控制囤積、空置的其中一個方法，但應有其他政策環環相扣地控制整個市場，是這樣嗎？

唐：包括稅制，空置稅、囤積稅。是可以這樣理解。（附件三） 及
理念上應每一個都重要，每一個都 take equal，但實際上要看是那一個情況（附件三）

不過，再仔細問及為房屋政策的相對重要性評分時，唐便指出他會為以下不同政策這樣評分：

黃：但對於你們這班後生二代，沒有樓，彷徨的青年人，十分滿分你給多少分呢？

唐：要看情況，若說還未搬出來的人，應該是五分，一半半，但對於已經搬出來人，可能已經8分9分了，因為加租加得很快。（附件三）

黃：那有甚麼議題是你們一致覺得都要放在10分呢？

唐：也有的，其實你可以看我們的聲明書，放在首要次序上的議題通常比較敏感，比喻說公屋計分制……十分一定會給這個（公屋計分制）

這也關居屋政策……1、2都是最重要（談及剛才公屋和居屋的聲明）。（附件三）

青年拒當樓奴運動的聲明書中，租務管制只排在 6、7 位，這間接反映出他們對租務管制的重視程度不及其他房屋政策高。綜合三位受訪者意見，其實可隱約發現他們認為租務管制未必是整體房屋政策中很重要的一環。這很可能是源於他們都認為租務管制只是短期性措施。梁國雄（2015）及郭永健（2015）均有類近的描述：

租管只針對一項，就是針對租屋住的人防止無止境的剝削，說白了就止痛劑。總不能說不要吃止痛劑，人已經早死了。（附件一） 及
當止痛了後，有更多樓房供應時，止痛劑更可以不用再吃，因為已經病好了。（附件一） 及
私樓的價錢與租金關係非常密切，如市民買不起樓，只好先租樓居住。（附件二） 及
房屋問題是一個整體性的問題。租務市場與買賣市場的關係非常緊扣，因為兩者的持分者都是一群市民，市民主要沒能力購買樓宇轉而租用樓宇。（附件二）

唐耀強（2015）更對此現象有個人見解，他指出香港人普遍認為置樓才是房屋問題的最終目標，因此，針對租務市場的管制顯得相對不重要：

我們也有指出「置業迷思」，即深信磚頭能夠保值，所以總覺得有一天不會再租樓，甚至說當買樓後，把樓宇再放租……因為他們覺得是暫時性，就算這幾年生活過得很苦，總會覺得可以上樓作為出路。對中產而言，租了一段時間後，就算搬遠一點，但還是可以置業……這反映出置業迷思背後的「置業階梯」，租只是置業階梯中比最低更低的部分。（附件三）

若租務管制在整體房屋政策的重要性不足，會影響本研究的重要性，因為若租務管制缺乏指標意義，本研究上部份歸納出的背後理據，便未必能夠套用在分析其他房屋政策，甚至套用於分析香港整體房屋政策發展上。

VIII. 結論及局限

本研究嘗試找出那些變數最能影響團體對重推租務管制取態。從文獻回顧中，本研究發現社經背景不同的人，對房屋政策的看法會產生差異。經過文獻回顧及訪談分析後，本研究發現團體對政府的期望，以及團體的直接利益影響反而才是最能影響對租務管制取態的變數。然而，本研究亦想關注租務管制政策本身的重要性，從訪談分析中，本研究隱約發現租務管制在香港整房屋政策中的重要性似乎不高，這可能是源於香港人最終目標都是上車、上樓所至。

其實，聯合國（1966）的《經濟、社會、文化權利國際公權》中第 11 條已經提及，人人有權為自己和家庭獲得相當的生活水準，包括住房的權利。梁國雄及唐耀強的訪問也提及適切的住屋權是人的基本權利，房屋問題困擾住香港市民多時，香港貴為國際金融中心，世界上其中一個最富裕的國家，若連市民最基本的生活也不能好好處理，政府是責無旁貸。本研究希望只成為一個契機，讓政府嘗試從單純控制供應以外的角度，重新審視整個房屋政策。

本研究亦存在局限，首先，本研究應就訪談分析得出的結論，即「團體對政府的期望，以及團體的直接利益影響反而才是最能影響對租務管制取態的變數」向三位受訪者發出邀請進行二次訪談，唯受研究時間及政治環境所限沒有再進一步。另外，本研究亦有嘗試找出團體支持租務管制的動力來源，卻只得出與爭取支持者沒有直接關係，而找不到更有力具體的動力來源。本研究最初亦想從分析租務管制歷史，了解政府當初停止租務管制的原因，唯因研究篇幅及時間所限，最終分析並沒有落入研究報告中。

參考文獻

研究報告、諮詢報告、立法會會議記錄

1. 王卓祺、何永謙、林潔(2011)。《香港市民置業態度及對政府房屋政策的評估》。香港。香港中文大學。香港亞太研究所出版
2. 立法會房屋事務委員會(2014)。《租務管制》。香港。香港特別行政區政府。運輸及房屋局出版
3. 立法會房屋事務委員會(2014-07-24)。房屋事務委員會特別會議紀要。香港。香港特別行政區。立法會 CB(1)286/14-15 號文件
4. 立法會房屋事務委員會(2014-06-30)。房屋事務委員會特別會議紀要。香港。香港特別行政區。立法會 CB(1)134/14-15 號文件
5. 立法會房屋事務委員會(2014-07-07)。房屋事務委員會會議紀要。香港。香港特別行政區。立法會 CB(1)43/14-15 號文件
6. 立法會(2014-12-03)會議過程正式紀錄。頁 1996-2005。香港。香港特別行政區。立法會
7. 長遠房屋策略督導委員會(2014)。《凝聚共識，建設家園》長遠房屋策略諮詢文件。香港。香港特別行政區政府。運輸及房屋局出版
8. 長遠房屋策略督導委員會(2014)。《凝聚共識，建設家園》長遠房屋策略公眾諮詢報告。香港。香港特別行政區政府。運輸及房屋局出版
9. 政策二十一有限公司(2013-06)香港分間樓宇單位的調查報告。頁 42。香港。政策二十一有限公司出版
10. 高麟、黃潔瑩、黃愷傑、劉加譽(2014-06)租金管制對基層市民的利與弊意見書。香港房屋政府評議會。立法會文件 CB(1)1871/13-14(03)號文件
11. 楊汝萬、王家英(2003)。《香港市民對新房屋政策的態度，社會階層矛盾的轉移》。香港。香港中文大學。香港亞太研究所出版
12. 聯合國(1966)《經濟、社會、文化權利國際盟約》。聯合國大會

書籍、團體官方新聞稿、立場書

13. 民建聯(2013-12-06)就長遠房屋策略諮詢文件的回應。民建聯。政論文章
14. 民建聯(2014-12-16)回應政府公佈《長遠房屋策略》。民建聯。政論文章
15. 民協就 2014 施政報告及 2014-15 財政預算案提出建議(2013-11-14)。民協。議會事務
16. 社民連(2014-02-02)人強馬壯迎佔中 馬到功成爭普選。社民連。立場書及

新聞稿

17. 社民連（2011-10-12）施政千瘡百孔 報告無心無力 小圈子政府馬上下台——回應《施政報告 2011-2012》。社民連。立場書及新聞稿
18. 社民連（2012-01-01）地產霸權可恥 土地歸於人民——打倒官商小圈子！。社民連。立場書及新聞稿
19. 社民連（2012-12-10）主席感言 | 秋去冬來，繼續抗爭。社民連。主席會務簡報
20. 抗議《長遠房屋策略 2014》不切實際（2014-12-22）。民協。新聞發佈
21. 李卓人（2012-04-25）重新推行租務管制 租樓也可安居。經濟通。生活副刊
22. 林小龍（2013）。《我的豪華劏房生活》。香港。三聯書店（香港）有限公區出版
23. 青年拒當樓奴運動（2015-03-21）劏房青年撐租管部落對長遠房屋策略的意見。香港。立法會文件 CB(1)669/14-15(06)號文件
24. 青年拒當樓奴運動（2015-03-21）在立法會房屋事務委員會舉行的特別會議上對長遠房屋策略及 2015 年施政報告有關房屋事務的措施的意見。香港。立法會文件 CB(1)669/14-15(08)號文件
25. 胡志偉（2014-12-16）。胡志偉回應長遠長屋策略報告。民主黨。新聞稿及評論
26. 原人（2014-07-21）租金管制，基層的出路？。香港獨立媒體
27. 郭永健（2013-11-15）設立租務管制 確保市民租住權利。信報
28. 參與「捍衛租客修租管！寸土必爭起公屋！」全港基層住屋大遊行（2013-07-07）。民協。新聞發佈
29. 梁志祥（2012-11-08）就立法會討論「完善房屋政策，解決市民需要」原議案作出修訂的發言稿全文。民建聯。政論文章
30. 馮可立（2013-09-26）。發牌監管劏房，恐遠水難救近火。經濟日報
31. 張炳良（2014-12-18）。房策思維改，聚焦增加供應。經濟日報

報刊、期刊

32. 明報（2014-01-06）。周太籲政府勿傷中產。頁 A12
33. 明報（2013-08-20）。租務管制還有很多可能。頁 A24
34. 明報（2014-02-23）。租管不公義。副刊頁 04

35. 信報 (2014-03-29)。租管恐削盤源推貴租，「軟」實施惠業主或可行。頁 A14
36. 東方日報 (2013-03-05)。議員促重推租管助基層。頁 A23
37. 星島日報 (2014-02-14)。小居屋助上車壓租金。頁 A06
38. 新報 (2014-02-20)。有「租管」，能不能有「息管」？。頁 B08
39. 蘋果日報 (2014-02-16)。政府轉軚，擬重推租管，業主勢封盤，學者：租金不跌反升。頁 A08

附錄 1 - 與梁國雄先生進行訪談的訪談稿

黃（訪問者），長毛（受訪者）

黃：本研究沒有任何政治立場，內容除了得到您同意以外，只有訪問者，導師及相關人士知道，其他人不會知道。本研究題目是各持份者對重推租務管制的立場，及了解這些立場背後的原因。目的是透過控制一定變數，找出背後的原因。事不宜遲了，請。

長毛：其實香港的租務市場，與香港的土地供應，樓房供應，以至物業市場一樣，在很大程度上都是一種尋租活動，當然若果有人在尋租活動上改變了遊戲規則，使你更難尋租時，當然是反對。這個立場就是現在已經有土地，有物業，有現貨樓，又能租樓的一群人，其中包括 **BANKER**（銀行家），因為按揭是他們一大業務，所以他們也很反對重推租務管制，因為重推一定會令他們受到打擊。

黃：（尋租活動...）

梁：你知道甚麼是尋租活動嗎？即是當你壟斷了一些東西，別人不買不行的話，便可以任由你追加價錢，或者當三人一起壟斷了，三個人尋租也可以大家就大家。**Rank seeking** 很清楚，例如李克強都在人大說過權力的尋租，現在也可說是地產的尋租，這是很明顯。至於政府的邏輯亦很明顯，非常之歪章，因為大家都明白，改變規則是必然是…有人拿著供應那邊可以調整，比喻我說你的樓要賣便宜一點，你便暫不售賣，這就是政府的說法，若說有租務管制時，不論是加租幅度還是租約長度，現在持樓人士也不會再放租。這點我們明白，但長遠來說，他們一定要把樓租出去，否則便不能實現利潤，所以這只是短期行為。如果用梁振英（時任特首）的相同邏輯，樓價太貴，所以政府使用三辣招，一樣會產生短期效應，所以他們先不投資，但他們的購買力會儲起，若一放寬，樓價不就會快速上升？梁的說法是樓房供應多了，即使多了的購買力也得以舒緩，那為什麼在租務條例上不是這樣呢？辣招是儲起了一個危機，租務管制條例是回應危機，因為經過租務管制的陣痛期後，沒有人可以再像以前般尋租，市場上再也不能隨時停租，隨時加租，所以邏輯而言，使用辣招當然也可以推租務管制，辣招的後果比租管更加嚴重，因為租管的負面情況會隨著時間漸漸舒緩，而辣招推行後，兩三年內只會產生恐慌，因為大量金錢儲起來了。除非梁能估計共產黨將會倒台，或中國經濟硬著陸，問題才會解決。所以說，若辣招邏輯上可行的話，租務管制上亦然，因為租務上危機已經爆燈了，特別對窮人來說，所以一定要長痛不如短痛，但現在梁的做法是相反，他明知辣招後果非常嚴重，但也要推行，這是說不通的。分別就是政府推行雙辣招會有更多賦稅。

黃：最後都是關於政府收入…

長毛：政府收入增加，而它亦發現事實上尋租利潤太利害，發展商幫你交稅。其實也只是怕發展商賺少一點。樓價只要一直上升，發展商並不會擔心，租務市場現在的情況，很簡單，就是賺買了樓房的人將賺樓成本轉介到租客身上。

黃：我先說說文獻上有關社民連過往在租管上的立場，看看你有否補充，之前在社民連網頁曾找到幾篇文章，支持推行租務管制，例如在其中一篇文章說，租管並未推行，雖然有房屋津貼提供予基層，表面上是涼水一杯，實際上卻是推動租金上升。另一篇文章則指，除復建廉價居樓外，政府亦需大量興建公屋及推行租務管制才能切實保障基層市民。政府之前發表的租務管制報告上，梁議員亦於 2014 年於新報上曾提出重推租務管制。再說在 2014 年 6 月 30 號，7 月 14 號及 12 月 24 號三個辯論上也看到長毛你...

長毛：在這（租務管制）問題上，我的立場一貫。很簡單，沒有租管的國家，他們便為租感到頭痛。德國有便好一些，英國沒有，則英國的房津便需要不停填補，因為英國不是興建公屋，這形成了物業炒賣暢旺，因為可隨時把成金轉介到住客，而政府便補貼住客，若不作限制，便造成政府補貼鼓勵炒賣。現在香港的情況，其實早在 2002 年孫 9 招後的產物，即盡量不興建公屋和居屋，暫停開發土地，並轉為勾地。若地產商不勾地，那就沒有土地供應，以前是政府自行推出土地，令小的地產商亦能買到小的土地，若勾地則沒有，因為有財有勢的人才會勾地。

黃：先看租務管制，我在長策會和租務管制報告，指出政府將租務管制定義為租住權管制及租金管制，對此你有補充、增加嗎？

長毛：基本上先實行這兩項。

黃：剛才也聽到你分享了很多政府政策，我也看到政府多次強調租務管制只會令種種不利後果出現...

長毛：這只會是短期後果，亦是經濟學上常說的反循環。例如在經濟衰退時就減息，減息一定會導致通膨貨。你想想一個業主能守多久？在 0607 年起地產開始倡旺時，業主便開始起價，因為那時候沒有租管。

黃：對，03 年起便已取消了（租管），但政府指出了另一種解決辦法，即提高土地供應...

長毛：這是多餘的，提高土地供應根本永遠是對的，實際問題是政府在提供土地供應上沒有策略。我之前也提及，首先將生地變成熟地，政府有多少生地，如何盡快變成熟地，以及政府如何將半生熟地變為短期租約地，即臨時房屋區，興建

木屋給人居住，先解決劏房問題，我們以前的安置區也是一樣，總之政府在短期，2 至 3 年提供給他們住，他們也不介意搬來搬去。

黃：但政府有指出興建安置區不如興建公居。

長毛：問題是政府未決定土地用途，將未決定的土地放在這幹嘛？現在香港有很多這種土地，放了十多年，其實可以興建簡單的房屋，有水電便可以了。

黃：但會否又重演東北發展區撥款那事件...

長毛：那很簡單，政府常說解決住屋發展問題，你看政府的新界東北發展，只有百份之六的土地撥為住宅，之前還倒轉 64 比，現經我們爭取後才回到公屋 6 成，私人樓房 4 成。土地很大，只有百份之六撥入房屋已經很離譜，還要在這之內倒轉 46 比，我不罵他也沒意思。對於長期用地，可以用 105 條條例及土地收回條例回收，條例說，當政府覺得有重大公眾利益時，是可以收回土地，市建局也是這樣做，並根據 105 條以市價補償，這不會「大鑊」，因為這些只是農地，農地怎會值錢呢？現在這幫人就是等政府發展時要求賠償，當初新界東北政府也不賠錢，後來又說要過 3000 平方米，即三萬尺才賠，即是普通人不能賠，只有囤地的人才得有得賠。其實想要回收土地，何不使用這把尚方寶劍？當全香港人都承認這是重大公眾利益，只有囤地者不認同，現在囤了的土地也無法用...這是個複雜的問題，以前政府會開發新市鎮，但現在不開發了，所謂新界東北新市鎮亦是假的，以前政府會給予換地書及囤了地的人，他們會自己從衛星市鎮取得商業土地，現在沒有了，他們只能白白囤地，或者如新界東北般等待保償，所以用 105 回收土地是合理的，只可能是生地。

黃：以我理解，生地短期內也不能成為住宅。(1 6 2 9)

長毛：所以我說現在要立即收回生地變熟地，及將半生熟的也變成熟地，因為很多土地已經是半生熟，只是政府未決力如何使用，為什麼不變作房屋區，興建簡陋的房屋，比劏房實際。劏房戶也沒有所謂，因為他們只想要一個居住的地方。活化工廈也可以做，只是他不做而已。

黃：我看到活化工廠的問題是，以觀塘為例，活化工廠帶來的租金上升是滿誇張。

長毛：真正的活化工廠是政府把整所大廈回收，由自己處理，不是給他去做。林鄭月娥和陳茂波曾說上台後會造一萬個，不知你有沒有做回顧，後來卻說不行。所以今天梁說會取締 71 所工廈，卻不會令他們（劏房戶）無家可歸時，正顯示梁的政權無能，他上台時曾想改造一萬個改良劏房，這正好配合拆除潛建物，因

為可把住客搬去新的（改良劏房），但現在沒有，他們能搬到那兒？你看到政府辦事混亂，林鄭月娥和陳茂波都是非同小可的人，一位司長、一位局長，他們的說話沒人敢阻攔，卻最終被公務員阻攔了，說成本效率低，說採光、空氣流通等各方面都很難做。

黃：我覺得都只是行政上的問題...

長毛：我也覺得只是決心問題，現在的工廈，改裝也好，拆掉也好，要做的話怎會做不了呢？本身又已經是熟地。當然，工廈必須要進行加強，因為與住宅始終有些不同，但不是很難解決的問題。第三是現在我們偏重旅遊業，因為興建酒店而排除樓房的情況，近幾年已出現多次，若根據政府公布，旅遊業佔香港 GDP 5%，有廿五萬人從業，但因為此我們希生了多少樓房變成酒店，若以機會成本是可以計的，只是他們在騙香港人。一家酒店已經可以住很多人，因為酒店規格浪費地方。若給普通人住已經很好。

黃：剛才也聽到安置區、活化工廈、酒店業、你會否覺得這些措施...

長毛：政府真是辦事混亂，四大屋村拆掉變成私人樓宇。山屋村，在紅磡很大的，現在已變成私樓。黃竹坑村，在香港南區海洋公園旁，又是拆掉建樓，不過是靚樓，何文田村，又是拆掉建樓，又是建靚樓，北角村，在海皮那邊，又是拆掉建靚樓，全部海景都是李嘉誠。這顯示土地政策根本不配合，政府把原來房委會建給窮人用的土地拿去賣，那些熟地都變成有錢人的熟地，還說甚麼熟地不足呢？這些我經常有立法會說，只是沒有人回應。四大屋村都是古老的屋村，山屋村是 60 年代，北角村更是 50 年代尾，黃竹坑是 70 年代初，何文田村也差不多，原本住在公屋的人，現在沒樓，甚麼辦？

黃：原本居住的人到那裡呢？是安置還是賠錢了事？

長毛：他們拿到居屋，嘉園村在山屋村之下，重建後山屋村的人搬到新樓而已，四大屋村從也沒有樓換樓政策。市區重建政治亦已出爐，明顯地向有錢人靠攏，這政府還敢發聲嗎？所有可用的物資也做錯了。例如麥花臣球場，你看到一堆 40 多層的漂亮樓宇，不就給有錢人住嗎？那些就是市區重建，伊館，波鞋街等亦這樣做，政府口說一套，做另一套，熟地改變用途到更少人使用。（2428）

黃：先回到租務管制上，剛才提及很多政策及聽到很多政府做得不當之處，你會否覺得這些政策比租務管制更能幫助基層市民呢？

長毛：租管只針對一項，就是針對租屋住的人防止無止境的剝削，說白了就止痛

劑。總不能說不要吃止痛劑，人已經早死了。

黃：止痛劑使我想起是暫時，即時性的嗎？

長毛：必須要這樣止痛，因為現在太痛了。

黃：即你也認同這只是短期、立即幫助的方法？

長毛：當止痛了後，有更多樓房供應時，止痛劑更可以不用再吃，因為已經病好了。以德國為例，德國很少公屋，所以便使用租管，他們有很嚴格的管制，有樓不住會很大麻煩，會收重空置稅。若想走德國那條路，問題也不大，那就走到底吧，德國戰後重建時，整個城市規劃很清楚。

黃：剛才的訪問及文獻回顧也看到，社民連對房屋政策一致性，我想了解為何你們支持推動幫助基層市民的政策呢

長毛：簡單來說我就是基層。第二，靠樓房炒賣的經濟不會長久，我們作為一個地區有能力炒樓，不是因為我們能炒，是其他地區的盛餘價值來到我們這邊炒，若有樓房炒賣時，基層市民生活永遠不會改善，因為在工資中運用了一大部份用作住的必需，在城市裡解決基層問題，當然對基層有益。

黃：都是關注基層及政府不能單靠樓房支撐經濟，其實會否與你的支持者有關係呢？

長毛：沒有關係，一些支持者甚至反罵我，因為一些支持者手持樓宇。持樓人士就覺得樓價只能升不能跌。

黃：其實現在也滿敏感，因為 16 年又要選舉了。

長毛：其實你說用綱領爭取選票是多餘，因為公屋居民不太關心這事。最緊要是正義感，是公義。老實說，跟公屋居房說屋價太貴是多餘的，（居民認為）關我啥事呢？

黃：但你覺得你的支持者以甚麼人居多呢？

長毛：三種人，年青人、有公義心的人和窮人，即打工的勞苦大眾三樣。中間可以重疊、可以分開。

黃：若我這樣說，這政策因為公義，因為正義感而做...

長毛：social justice，這是社會公義，社會公義一定能惠及基層，因為現在社區扭曲了，至於你說（支持者）有沒有良心，有沒有公義，這倒難說，有些人有錢也有公義心，有些人沒錢也沒有公義心，這很難說。窮人未必同情窮人，雖說大體上會更容易明白，但這卻非必然，也有些人認命。窮人中我覺得最少有三成人覺得社會規序不錯，因為已經被洗腦了。劏房戶我也有接觸，不過其實劏房戶很分散，拿他們票也是多餘，為什麼有人要住劏房，只因他們沒有話語權。住在這裡，他們一天要工作十多個小時。

黃：但這個政策就是最關注這班人（劏房戶）

長毛：所以香港的民主運動也好，甚麼也好，一天不能夠掩失話語權的人組織起來，一天也不會成功，因為現在失去話語權的人是更容易屈服。

黃：很明顯，生存也沒有機會，如何談論生活呢？最後一問，我在不同文獻中都發現其他政黨對租管政策取態不一致，甚至有些混淆，你如何看其他政黨，甚至政治體制對租管的看法呢？

長毛：其他政黨，第一是看傳媒反應，傳媒說不行，他們就說不行。現在政黨也是先不要被人責罵。租管早於四年前我就已經經常提及，當時沒有人理我，甚至反過來責罵我，有如當年我反對領匯上市一樣，也是被人責罵。所以說為了選票是多餘，為什麼當年領匯上市我要反對呢？還被人說全心倒亂香港，只能任由他們說吧。不過若傳媒轉的時候，他們也會一起轉，政黨本身沒有信念，就已經沒有了視野，自然隨風擺柳了。政黨又怕樓市會塌，相信政府、BANER 的說法，他們又相信（租管）一推行時，突然間會加租或減少房屋供應，令基層更慘。第二點是若被迫要把樓租出去，樓市就會下跌。他們根本攪不清楚問題，樓市根本需要向下跌，他們又想幫助基層，又不想樓市跌，這怎麼辦到呢？根本連政府也想到樓市向下跌是正常表現。樓市不向下跌，只代表會有更多資金用來炒賣，資金是相對的，會否拿來炒只是看機會成本，若太高時他們不會追。公共資產有個問題，就是它比較難做買賣。

黃：多謝接受訪問，謝謝您。

附錄 2 - 與郭永健先生進行訪談的訪談稿

黃（訪問者），郭（受訪者）

黃：本次研究的題目為不同政黨對租務管制的看法和持有之不同理據。另外，亦會探討政府考慮房屋政策時的因素。訪談的目的是希望透過訪談得知，不同團體對租務管制的看法差異，加上控制一定的變項表列出租務管制的看法及其背後原因。最後，希望得知各團體對租務管制的期望及其背後原因，為何相信租務管制。2013 年 11 月 15 日工黨於〈信報〉發表了對租務管制的取態及 2014 年 4 月李卓仁先生增發表一份文章都曾提及到工黨支持重新推行租務管制，更推翻政府對租務管制一些錯誤的假設。郭先請問現在對租務管制的立場有否轉變或補充呢？

郭：立場基本上沒有轉變。

黃：維持這個立場的原因？

郭：這個立場主要是基於租務市場的問題而決定。首先，業主及租戶的議價能力不對稱，從市場角度來說更是失去效用。針對市場失效應當有一定的措施，因為大家都知道租金上升的幅度很大。雖然現在的租金的水平已變得平穩，但市場失效的問題依然存在。應該一如以往推行措施，不應如政府的說法在 2003 年的時候已漸漸平穩，從而取消對租金的管制，應當一直實施租務管制。報章中有展示出政府的報告，提及不同地區租務管制的措施，其實都是離不開三個持分者：業主，租客及政府。問題在於如何平衡各方利益。例如：若租金水平比市價為低，業主會不會作出維修及保養等的工作。其他的地方政府會提供一些的誘因，如政府的支助或稅務的減免。並不如政府的說法租務管制是不可行的，我們應該承認租金過高的問題，重新平衡三方的權益。我們所提出的租務管制與以往實行的不同，並非設立一個定額的租金限制。反而是持一個開放的態度，包括針對租約期的長短、續約是租金的升幅等等。起碼政府需介入租務市場。

黃：你們認為政府的介入是不可缺少的，不單從租金方面作出調控亦可從租住權的調控都非常重要。政府於 2014 年 6 月時發出一份租務管制的報告及舉行多次的會議。政府將租務管制分為租金管制及租住權管制兩方面，你對此報告有何看法及修補？其他的團體曾提出政府不應單從這兩方面出發，而工黨認為政府是否可以扮演更多的角色及方面呢？如：樓宇維修及水電煤費用管制。

郭：這些只是一些額外的問題，水電煤攬收當然也有出現。

黃：政府指出推行租務管制不單不能穩定租金，更會引伸其他額下的收費來補補租金管制帶來的差額。你對這個說法有何看法？

郭：沒有一個政策的推行是 100%完善的，不同的法律也有人使用其灰色地帶。問題在於有勝於無，縱使推行可能有其他負面結果產生，包括：巧立名目收費，但政府若有效執法及宣傳必定能夠改善。放租的供應減少的情況未必能在香港套用，因為我們支持針對一部分而非全部租務管制。如：基層需要的地方 400—500 尺以下的地方。這樣未必會影響到市場的供應量，若有人封盤或空置，政府更應出手打擊空置的問題。其實，租務管制帶來的負面影響都可以由政府解決。

黃：政府不停指出重推租務管制會帶出很多不利的效果出現。但你認為負面的效果可以透過相應的政策抵消其效果，更可能不會出現。

郭：我不敢肯定 100%不會發生，但灰推行政策時應該考慮清楚 cost and benefit。我們認為是利大於弊，應針對協助低下階層，雖然業主利益受損，但我們的目標對象是協助基層市民的話，政策是應該推行的。

黃：若主要政府的獲益對象是基職市民時，政府對整體有利時亦應該推行。政府不支持租務管制時，希望利用其他方法代替，如增加房屋供應公屋及居屋。你有何看法？

郭：政府一直都提出這個解決方法，但此法對租務市場失衡無補於事。增加供應其實也只不過是被一少部分人買下，亦是不太有作用。政府其實可有一些措施開始推行，如雙倍印花稅，而這個政策是否有持續性呢？對非本地的買家應否收取更高的稅款？第二次或以上購買需要更多稅款等的政府推行都不太明確。以上都是一些短期的措施，政府只著眼於供應，不理會需求的情況，都是不能解決問題，遠水不能救近火。

黃：遠水是指需求管制或房屋增加的政策，近火是租金的高企，遠水不能協助解決他們的問題。政府指出推出公屋、居屋、買賣公屋的 4 層階梯，公屋的供應增加亦無助於身處水深火熱的居民。

郭：公居增加需求可幫助正在輪候的市民。但在私樓方面，如果可以長期推行政策可以幫助到市民。但現在無論低、中、高的樓價不停上升，中層人口開始轉買低價單位，一直層層遞減，形成低層人口未能有屋居住、生活環境日趨惡劣，可謂私人市場環環相扣。

郭：政府在供應方面有出招，但在需求方面卻有所欠缺。縱然要在公居供應方面出招，亦需要在私人市場方面作出管理。私樓的價錢與租金關係非常密切，如市民買不起樓，只好先租樓居住。如果在私人市場加強需求管理，令私人市場價格

下跌，有部分市民會由租轉為買，租務市場的需求將會下跌。連帶一系列的需求及租金都會下降。再加上租務管制下，租戶與業主的議價力有所調節，可以整體地幫助到基層市民。

黃：房屋問題是一個整體性的問題。租務市場與買賣市場的關係非常緊扣，因為兩者的持分者都是一群市民，市民主要沒能力購買樓宇轉而租用樓宇。若政府針對性地幫助這群市民應當如何？如果租務管制或房屋供應應那一個為首要進行？

郭：政府應該雙管齊下，如供應量可增加的水平可為市民於一年內上樓當然十分出色，但供應量存在限制可能需時三、四年時間。在三、四年間，若沒有租務管制，租金的轉變可以非常驚人，市民的積蓄全用作租金，對市民的生活影響極大，所以兩者缺一不可。

黃：所以工黨的立場認為兩者應該同時進行是最好的解決方法。工黨在不同的途徑都提出租務管制的議案，如在信報、立法會及工黨網頁都有提出。究竟，什麼動力令工黨不斷提倡租務管制的議題呢？

郭：在不同的報紙及親身的探訪都知道基層的最切身問題，而住居的開支在香港人的生活之中佔上一個十分大的比重。如果可以減少到住屋的支出，可以減少市民的生活負擔。

黃：最主要都是關心基層的生活問題。當然可以回應到支持租務管制的工黨支持者，但你會如何回應不支持租務管制的工黨支持者？

郭：反對租務管的大部分是業主。但他們可能誤解了政策是死板地控制租金，但可以說服他們政策是希望為租客提供一個穩定的租住環境，與其續不會大幅加租。我認為部分業主也明白、希望有一個長遠穩定的租客。如果他們支持工黨的話，亦不會太過強硬地反對。

黃：認為支持租務管制的業主都是理性的。你們的角色是解釋租務的內容及政策未必會為業主帶來負面的影響。

郭：當然有一些業主未必能說服，但可以嘗試從社會整體的利害來解說，再配以各人所關注的不同作出解說。

黃：你在此政策上發表過不少的言論，在社會上你什麼的回應？

郭：支持工黨但不支持租務管制的主張的人數比較少。

黃：支持租務管制重推會否增加工黨的支持者？

郭：未必。因為租務管制已經是基職希望達到的一個共識，所以未必能爭取到新的市民支持。

黃：在研究過程中，發現有不少團體亦支持重推租務管制。你認為政府有何理由至今還不重推此政策呢？

郭：政府需要故及不同的階層，我們知道政府的管治思維處於一個保守的形式，強調「小政府，大市場」的主張。雖然，近幾年的情況有所改變。由現實角度出發，租務管制正正是影響業主的利益。作為一個政府應該如何平衡呢？在基層方面，政府已有不少的政策支援，如：低收入家庭津貼、貧窮線等等。派糖等的措施是相對容易。當一個政府影響到其中階層利益時，是非常困難地實行。而基層亦未必是大多數得益者，因為大部分基層已入住公居，租務管制對他們沒有影響，所以政府沒有必要開罪中、上層的市民。這是一個現實的角度思考，乎合一個政治角度的考慮。

黃：政府暫時可以介家為租管的反動者，但亦有其他政治團體表示反對或無凌兩可的取態。你認為他們的原因是？

郭：如自由黨他們的支持者大多是中層市民，所以會反對租管的方案推行。而民主黨的支持者比較複雜，所以他們都維持本來的意識形態，他們對經濟議題的議案一直都比较保守。

附錄 3 - 與唐耀強先生進行訪談的訪談稿

黃（訪問者），唐（受訪者）

黃：先多謝唐接受我們的訪問，唐是青年拒當樓奴運動的成員。是次研究負責導師是 HO KA KI 導師，有任何問題可隨時聯絡，是次訪問將會錄音，請問你介意嗎？

唐：沒有問題

黃：除了錄音外，所有內容除了我、參與研究的導師，參與畢業論文匯報的學生外，除非得你同意，不會被這研究以外的人知道，請問有問題嗎？

唐：沒有問題

黃：謝謝，這次研究題目為分析不同團體對租務管制持不同態度的理據，並探討過去政府在房屋政策上的考慮轉變，今天時間是四月十五日，是次目的是進行個別訪談，探討不同團體對租務管制態度差異，以矩陣列出他們對租管的看法，以探討他們對租管的看法差異、期望、背後原因及信仰。歡迎唐接受訪問。唐先生，之前網上看到青年拒當樓奴運動一直發表對房屋政策的意見，不單止租務管制，請問，該組織一直對房屋政策進行更新的修正，對於租務管制的取態，我主要留意到 2014 年 6 月 30 日及 7 月 24 日及 12 月 14 日的三個立法會會議中，你都有發表政策意見，其主要取態都是支持重新推出租務管制。這一刻 2015 年，你對租管的取態有改變嗎？

唐：大致上也沒有。我先說租管包括甚麼，租管會分作租金管制和租住權保障兩部份，租金管制包含加租封頂，甚至禁止加租，視乎條規如何寫，有些人認為應同時保障業主，加租封頂便可以，也有些人認為應更保障租客，所以加租管制便更加嚴緊，這是價錢上的控制。租住權保障是指居住時不會受到剝削，不會只住一段短時間，現在常聽說租兩年、一年、甚至只有數個月的口頭合約亦有，租住權保障是保障租住的年期，比喻一年或兩年，年期要視乎不同團體的取態，以及不受到業主滋擾，及有安全的環境等，簡單來說是租金以外的權益保障，不然租金白交了，甚麼也沒有。我估大部份團體也提出這兩項，但細節也因不同團體有所差別，具體內容也要進行相關研究。但我們跟其他團體會有不同的角度，因我們本身主張非投資產品，而是社會的必須品，人人也有均等機會獲得，現在價錢太貴，需要有一筆巨大的首期才能置業，租金也是一樣，租金愈來愈高時，很多窮困家庭或剛出來社會工作的青年也無法獲得租住居住一樣，所以我們會較以這角度看樓市政策，具體一點就是租務管制，你看我們的聲明開始有針對買樓收租這種行為，買樓收租這行為趨勢變得愈來愈嚴重，愈多投資者一次買數間房屋，

然後一次過放租，租金可能很貴，因為要跟貼銀行市價，或者他們把樓按給銀行，要跟隨銀行要求或利息訂租，變相訂租權力在於業主和銀行上，我們會多針對這方面。租管可以節制這種買樓收租的能力，例如在租住權保障或其他法例上保障個別人士不能買多所樓宇，或會收囤積稅，雖說這有一點遠離租管，但也是配合之一，可使投資者在樓市大手買進房屋單位的行為可以節制。這樣做令他們的成本上升，例如股市，現在股市急速上升，但有錢人買掉所有股票，令很多小投資者，散戶沒有機會。所以就要透過租管改變情況，但這只是手段之一，還需配合其他東西，你看我們聲明，政策是環環相扣。

黃：能清晰一點解釋如何「環環相扣」嗎？

唐：一方面是政策上的相扣，租管或只管制租金或租住權，但很多投資者資本雄厚，特別是財團，他們覺得這個行業（買樓收租）有利可圖，他們也可以照後大手購入房屋，然後租予別人。當愈多單位被財團收購，就只有愈少一般市民可以上車，即使只想租住，若一個財團購買大量單位，就會變成一個業主壟斷租務市場。當然不會一個人就能壟斷市場，但若很多投資者同時一起做，便會造成一堆投資者控制租務市場，最近也有研究指出，全香港投資頭 100 位交差餉的人已經控制了幾萬個單位，因為持有單位愈多，差餉便交得愈多，雖然這包括了住宅和非住宅，例如停車場及商場，但你能想像物業集中在少數人的情況有多嚴重。租務管制某程度上是節制這種行為，但節制的能力有限，若想根本性解決買樓收租問題，則不單止靠租管，因為以上行為是囤積行為，所以便應該加囤積稅。或者他們只買單位卻不放租，即空置單位，便應加空置稅。「環環相扣」在政策上就是阻止少數人控制大量市場住宅物業，必須要有政策針對，但一個政策未必足夠，需要多管齊下。

黃：即是說，租管只是控制囤積、空置的其中一個方法，但應有其他政策環環相扣地控制整個市場，是這樣嗎？

唐：包括稅制，空置稅、囤積稅。是可以這樣理解。

黃：唐先生，你對房屋政策的看法頗為獨到，我之前也有訪問不同政黨，因為他們本身屬政黨關係，必須要回應支持者，但你們作為民間團體，為什麼你們會特別關注房屋政策呢？有甚麼吸引你們嗎？

唐：分兩個層面。首先我自己是讀文化研究，因此興趣在此，都是理解社會正在發生甚麼事，雖然我對房屋有興趣是以後的事，但當我鑽研讀書，理解社會發生的事後，會覺得自己應該做點事情，而我亦覺得大部份政黨未能回應地產霸權問題，和剛才說到大部份單位和土地集中在少數人手上的問題，其實沒有人直接處

理。就算政黨亦只是說說而已，或只是就單一政策，如租管、增加居屋，割裂地談論。他們加起來也改變不了少數人壟斷謀利的問題，令我覺得自己需要發聲。這引伸到第二層面，原來很多青年朋友有相同的想法，當然當中想法又有少許差距，例如一些朋友希望增建居屋，但當大家分析後發現全部都是政府政策問題及地產霸權問題時，我們便有一致共同的對象，把我們連繫一起，青年也要解決住的問題，所以便產生推動力，讓我們組織一起發表自己的看法。你也發現其他人對政黨抱有懷疑，甚至指他們站在政府及投資者一方，所以我們一定要有一把聲音，吸引相似想法的人，令分析更加全面，另一方面亦有聲音抗衡主流將房屋視為投資，謀利用的心理。

黃：剛才聽到你說在團體中找到一班青年朋友，都認為政府及政黨無法回應基層問題，所以一班志同道合的朋友一起組成團體。能否透露一下，關注房屋政策的青年朋友，就你的團體而言，他們的社經背景如何呢？

唐：明白你的意思，簡單來說是階級背景，我們也不怕直言，我們也有對階級傾向的分析，不過不是從錢財上分析，而是從有沒有房產作分析。若以這作二分，基本上我們這班青年都是沒有（房屋）。當然，這種分析過於簡單，例如一些成員住公屋，我自己住居屋，也有朋友住私樓，但我們都是第二代，但相似點都是我們大學、中學畢業投身社會也需面對工作不穩定，對將來感到彷徨，又看到物價上升，凝聚了我們。老實說，住公屋的人和住私樓的人想法可以很大差距，但當有地產霸權或壟斷市場的具體分析後，我們便結合、凝聚到共識，也許因為我們的背景差異大，因為政策分析亦相對上較闊，能涵蓋不同人士的意見。

黃：剛才聽到你說的情況，即使大家背景不同，但因為青年一代工作上不穩定，以及沒有樓在手，令他們覺得很彷徨。若我說，因為房屋政府與他們直接掛勾，令他們特別緊張，這樣說對嗎？

唐：對，準確的，但程度有別。一些朋友分析社會後，可能真的有一種理想、使命感，一些中產家庭背景的成員，相對上緊密性較低，幾年後他們也能儲到錢買樓。一些人，例如我自己也有排公屋，或跟家人關係不好，或因為工作關係要租屋，急切需要解決住的問題也有，所以你大致上的判斷正確，是貼身的。補助一點，我們以外的青年很少能找到一些又覺得很貼身，又覺得需要發聲行動的人。

黃：謝謝你的分享，先回到租管上，對於政府在租務管制報告書上，政府將租務管制定義為租金管制及租住權的管制，對此你有沒有修改及補充呢？

唐：大致足夠，但要看具體內容，剛才也有提及，租金管制是加租封頂還是按租約限定租金呢？甚至可以用樓宇劃分，以前的租管不適用於戰前樓宇，所以租管

未必適用於所有的樓宇，可能只劃分在某個年期上的樓宇這樣。所以這兩個分類當然可以，但具體如何呢？這要小心了。再補充剛才環環相扣的想法，不單止是租務管制，其他政策亦必需配合。

黃：政府在 2013 年成立了長遠房屋政策委員會，其 9 月報告指出租務管制會帶來種種不利後果，到上年 6 月 30 日的租務管制報告中，具體地列出租務管制會造成甚麼問題，包括令租金立即上升及降低租屋單位供應，對此你認同嗎？還是有其他看法呢？

唐：首先我一定不認同，我們的聲明書也有指出類似問題，但我實在不太記得內容了，但起碼有一點指出，例如政府說租金會立即上升，這點我們認為不會發生，因為只要政府訂立一個既定的日期，日期後所有租金都要依照法律訂立租金，則不會發生立即加租的後果，其實有點類似金管局的辣招，當辣招一公佈，便立即執行。再補充一點，政府可以成立一些租管仲裁機構，其他地區也有類似仲裁機構，把爭辯放上法庭。假設政府夠狠，如曾俊華說出招要夠快、狠、準，若政府在租務市場上同時可以快、狠、準的話，同時設立機構的話，業主首先會怕或節制，就算真的有（加租的）業主，租客也可以將問題放上法庭處理。

黃：但政府曾說，就算業主在租金上不加租，亦會用其他方法，如水電煤、家私維修上暗地裡收取費用，政府指出這些費用只會抵銷租金管制的用處。

唐：有機會，因此看法律上的細節，將租金定義為甚麼，其實現在交物業稅上也一直有做，第二是也有論述說太多法律介入不好，因此在德國，常見的做法是法律上不會仔細列舉，但卻鼓勵租客以集體方式跟業主商討，變成某一區的租客與某一區的業主，或以德國用州和省來說，與業主訂立集體協議，減低暗軟，即黑市的出現。黑市是源於業主和租客的議價能力不均產生。

黃：在集體協議上，能否再仔細說說呢？

唐：集體協議是透 NGO 或政府介入，幫助住客建立一個「業主立案法團」的租客版，由他們選出代表與業主代表協商，談論這區的加租升幅及協議。這是一種相對平衡租客和業主的做法。這就需要在第三方在場的情況下進行協商，如在政府的機構下進行討論，但在一些已發展國家，其實已經可以自行運作，除非談不壘，就要放上法庭處理。

黃：剛才的內容令我有種想法，你覺得在房屋政策問題上，不再只是業主和租客間的關係，政府一定要當角色嗎？政府能怎樣當角色呢？

唐：同意。政府的角色有幾種，比喻有強力介入的，以立法，甚至有執法機構查租，也能仲裁介入，在一個框架下提供空間商討，若任何一方越界，政府便會執法，但香港政府兩者也不是，只是叉起雙手，由得你們去死，這種做法只會導致業主，特別是投資者現在這樣惡的原因。

黃：所以政府一定要出招照顧租者的權利？

唐：對，但角色究竟需要去到那裡，要像警察一樣介入，還是設立一個透明度高的市場，有透明的規則遵守，我沒有所謂。（0607）

黃：剛才我們都集中說加租的問題，但會否出現一些人把房屋空置的問題呢？

唐：所以我一直都說要成立空置稅，的確會有這情況，投資者按停租約，等待數年後照升照賣，純粹當作貨物囤積。這件事有兩個層面，第一層面上，推行房屋政策其實是要改變我們對於樓是投資產品的思維，最理想的境界是，當沒有人再這樣想，自然沒有人再做囤積、空置的行為，但當然世界上沒有這樣理想，但也有其他政策配套處理，空置稅就是一種。例如我禁不了賭馬，便成立馬會收博彩稅，空置稅也一樣，增加空置房屋的成本。

黃：我明白空置稅有其道理，但政府指出會令很多人寧可自住也不提供租屋。

唐：那便自住吧，我讚成樓應該自住，但現在談論的是投機者的問題。當然有個別小業主也會將利潤搶盡，那些人也要節制，補充一點，我們針對的是非自住的投資者業主。

黃：政府以另一個方式回應市民要求，在 2013 年長策會的報告已經指出，透過增加房屋供應才能回應市民對於房屋的需求，它說到增加 49 萬房屋供應及維持 64 比，你覺得那一種做法才是最針對基層市民呢？

唐：應該要多管齊下，兩樣一起做，但以我理解，政府只覺得不斷興建房屋便能解決房屋問題，有些人覺得這樣是有效的，但以我們的判斷，只增加供應這樣是不足夠，因為很有可能供應會被投資者搶奪，甚至法律上也有投資需要這一項，大概十年內會有數萬個單位會被用作投資。我們覺得這是不應該的，投資可以是他們扣起單位空置，這合理嗎？

黃：但政府以這政策解決問題，是基於供求定律，只要供應提高，需求價格便會下降，令更多人能夠購買房屋，這是政府的想法，你覺得政府這想法足夠嗎？還是應該再進一步？

唐：我能大膽地說，這個假設是錯誤的。根本土地和物業不能自由買賣，即使是同一所樓宇，望海和望山已是不同價錢，若以市場解釋，那條均衡價格根本不會出現，因為每一個單位都有其獨特特性，很難說加起來就是一個市場。所以我們認為房屋本來就難以說是自由市場，它不乎合自由市場的某些假設，例如自由市場說交易的物品要有同質性，但樓是最不同質的東西，這也不能怪他們，他們學這一套，信這一套，所以我們這一代要變，主張政府要相信其他的想法。包括上述的說法，以及承認每一個人都必須要有基本的住屋權。香港曾是英國的殖民地，也簽署了經濟、社會及文化權利公約，裡面亦有提及住屋權，但最不幸地，政府從未承認過住是人的基本權利，可能諮詢文件上有提及，但在其他地方上政府從沒說過住屋是基本人權。每當我直接跟局長談論這個問題時，他們便會說「我知道團體也考慮了這些，但政府也有自己的考慮」，怎樣也不使用我們的說法。你可以從政策文件上翻查，政府的確沒提及過人權等字眼。住屋權有很多元素，其中一個是可負擔能力，若政府真的重視可負擔能力，它們便應該有所行動，但明顯地政府在這方面很弱，可以只是一個次要考慮，但可能要先謀利，或先解決其他問題。

黃：過往你們都發表了不少不單是租務管制的言論，剛才我亦看到張紙(聲明書)，也看到不少其他房屋政策，剛才你也說過不同政策應環環相扣才能解決複雜的房屋問題，相比租務管制政策，其他房屋政策，例如增加土地供應，增加公營房屋供應等，你覺得單單租務管制這個政策的比重重不重要？

唐：理念上應每一個都重要，每一個都 **take equal**，但實際上要看是那一個情況，如在私人租務市場上，租務管制應會是首要，因為我們都明白劏房，甚至是工廈問題上的迫切性，我覺得租務管制對這範圍上的人是首要。興建公屋也需要時間，短期來說只能透過政策介入令居住在劏房、工廈這班不適切的人的舒緩他們的負擔。甚至說，如果他們的情況真是那麼困難，就需要找一個最能對症下藥的政策。
(1 6 4 1)

黃：但對於你們這班後生二代，沒有樓，彷徨的青年人，十分滿分你給多少分呢？

唐：要看情況，若說還未搬出來的人，應該是五分，一半半，但對於已經搬出來人，可能已經 8 分 9 分了，因為加租加得很快。

黃：那有甚麼議題是你們一致覺得都要放在 1 0 分呢？

唐：也有的，其實你可以看我們的聲明書，放在首要次序上的議題通常比較敏感，比喻說公屋計分制，因為很多跟家人同住的年青人，他們結婚的最大阻礙是公屋

計分制，他們沒有錢買私樓，也沒有錢租樓，自然會想住公屋作為出路，對於社會背景主要為單身的我們，十分一定會給這個（公屋計分制），可能我們都有拍拖，但大部份都是未結婚。即使爭取後亦上不了樓，但政策上的種種不善，我們也要優先對抗。

黃：以直接掛勾來說，房屋會否與婚姻有關呢？

唐：其實會，身邊朋友也開始面對這個壓力，這也關居屋政策（指聲明書），居屋其中一個原因是跟隨市價 7 成，就算抽中居屋我們也買不起，也要當樓奴，供廿年每個月供一半工資，所以居屋是急切地需要變回可負擔，或與工資掛勾，而不是與市價掛勾。（指聲明書）1、2 都是（談及剛才公屋和居屋的聲明）。

黃：所以說，租務市場在聲明書中排行第六、七，若我說，香港人對租務市場不太關心，是因為他們最終想上樓，這樣對嗎？

唐：是上車。上樓是一回事，很多基層市民也想以公屋解決，沒有辦法，以個人來說改變不了結構，也看不了投資者，因為投資者有時候不是收租業主，而是背後的投資者，所以只能靠上樓解決私人市場這種困難的處景。但對於能力比較好的人，他們便能夠上車解決...這裡可能沒有寫，但在我們其他介紹中，我們也有指出「置業迷思」，即深信磚頭能夠保值，所以總覺得有一天不會再租樓，甚至說當買樓後，把樓宇再放租。所以我部份同意你的說法，但我們的判定是由置業迷思造成。

黃：即可能香港人覺得有需要置業，但實際上是沒有需要的，令租務市場的重要性減低了？

唐：因為他們覺得是暫時性，就算這幾年生活過得很苦，總會覺得可以上樓作為出路。對中產而言，租了一段時間後，就算搬遠一點，但還是可以置業，雖然現在辣招出現，但這是後話。因為他們覺得租只是暫時性。這反映出置業迷思背後的「置業階梯」，租只是置業階梯中比最低更低的部分。

黃：對於貴組織於租管及其他房屋政策的取態已經受益良多，請問支持租務管制會否幫你取得更多同好呢？有沒有支持者是反對租務管制呢？

唐：基本上全部都支持租管，但正如剛才我說，租管也有兩種取態，一種是政府強力介入，另一種是政府提供平台，成員在看法上也有些微分別，但現階段不會有大明顯的差距分歧，因為現階段都先針對投資者，大家理念都比較相近。我們有時都會到其他組織分享自己對地產霸權的局面，比如我們會到一些 NGO 講

解房屋政策，因為我們相對上有的資源就是我們的知識，我們便將知識與 NGO 分享，可能一些 NGO 只集中看租務管制，可能他們沒有時間看到整個局面，或者與其他政策的關係，我們的任務就是幫他們分析整個局面，他們未必能夠成為新的成員，他們本身已經有團體，但互相的溝通會增加對政策的了解。

黃：今天感謝唐先生接受訪問，若有任何問題，請致電給我查詢。