

簡樸房推出後 租金必然上升？

隨着香港住房問題加劇，特別是要改善基層市民生活環境，政府準備推出「簡樸房」制度，現正諮詢公眾，最重要目的是要改善劏房戶居住環境。社會有聲音指「簡樸房」的推出，將會令現在居於劏房的家庭承擔更高昂租金，亦會令他們的居住選擇減少。然而筆者並不認同此觀點，背後的因素更值得社會各界深入探討。

供需關係左右劏房租金

首先，劏房單位租金波動，主要受供需關係影響。若從供應層面分析，根據政府估算，本港劏房單位數量約 11 萬間，而許多單位已符合「簡樸房」標準，只有大約 10% 分間單位需要大改動，以滿足「簡樸房」規定。

事實上自政府提出政策，市場上出現了不少相關的投資討論，亦出現了不少專營「簡樸房」的租務中介，加上今年初政府已全面撤銷樓市「辣招」，反映不少投資者對相關經營活動感興趣。假設需求不變，及合規「簡樸房」供應量增大之下，整體劏房租金便會下降。

其次，引入「簡樸房」標準之下，增加了市場上的合規、合法單位選擇，令產品更透明化，亦更統一化及標準化。這種資訊透明度的提升，增加了租客議價能力，

也促使業主更重視租客需求。資訊透明度將令市場租金保持在更合理水平。

建簡約屋過渡屋 減削房單位需求

更重要的是，政府已有計劃在未來增加公屋和簡約公屋供應。政府已經找到足夠土地，計劃在未來 10 年興建 30.8 萬個公營房屋單位，而未來 5 年公營房屋供應量將達到 18.9 萬伙，這一數字比之前大幅增加約八成。在過去兩年，公屋平均輪候時間從高峰的 6.1 年下降至 5.5 年，顯示出政府在這方面的努力已經取得一定成效。

此外，首批簡約公屋項目已經動工，這顯示出政府在解決住房問題方面的決心。未來數年，將有 3 萬個簡約公屋單位，連同 2 萬多個過渡房屋單位，即為市民提供了 5 萬個基本房屋單位，而對象大部分都是現時居於劏房單位的家庭。簡單而言，簡約公屋及過渡房屋的興建，正正是大幅減少了劏房單位需求。

換句話說，在需求量大幅減少之下，無論供應量或升或跌，「簡樸房」租金的下跌機會比上升的更大。再者，「簡樸房」的推出是取締不適切房屋，為居住環境劃下最基本底線，確保市民居住於合理的居住環境，這是「質」的改變，對改善本港基層住房問題具有重要意義。政府也應密切關注市場實際變化，及時調整應對策略，調控供需，令租金保持在合理水平。

作者是立法會議員