

講住

公屋以外的可能出路

德國的私人出租房屋與租務管制簡介

即使受租務管制
規管，德國私人
出租住宅佔整體
住宅數目 48%。



上兩期，我們介紹了荷蘭社會房屋(詳情請按此：第 [1](#) 及第 [2](#) 期)。今期我們將會介紹德國的私人出租房屋安排。有別於荷蘭，德國的社會房屋規模非常小，社會房屋佔整體房屋只有 4%。相反，私人出租住宅市場則十分龐大，佔整體住宅數目高達 48%¹，主要滿足中低收入家庭住屋需要。

為何德國的私人出租住宅佔主導地位？

從房屋需求方面看，該國的租務管制扮演一個很重要角色，為租戶提供足夠的租住權保障及穩定的租金環境，吸引許多低收入及中等收入家庭以租屋作為住房選擇。她的租務管制有五大特色：

1. 業主與新租戶基本上可自由釐訂新租約的租金水平，但徵收過高租金會被定為刑事罪行。
根據刑事條例，當業主把自己物業的租金水平訂逾同類住宅的平均租金 50%或以上便屬刑事罪行，最高可被判處罰款 50,000 歐羅及監禁 3 年。
2. 租金管制只規範租金調整的次數及上限，令租客有動機長租單位。
雖然德國租管設計未有為新租約租金水平訂下標準，但她限制業主加租次數及幅度。根據租務條例，業主在 15 個月內最多只能加租一次，而加租幅度一般按以下三種參考基準訂定，包括 1. 參考租金表(Mietenspiegel)所羅列的不同落成年份住宅的租金水平變化；2. 業主自行物色專家(如測量師)做評估；或 3. 三個同類住宅的租金水平。不論業主採取哪種基準，法例規定三年內的加幅不得高於 20%。

¹ Cornelius, J., and Rzeznik, J. (2014). TENLAW : Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe: Tenant's Rights Brochure for Germany. November 27, 2014. Retrieved from http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/GermanyBrochure_09052014.pdf.

德國的租務管制提供較強住屋權保障，但容許加租幅度有彈性。

3. 提供較強的租住權保障，令租屋也可得到穩定的租住環境。
德國租管規定，租約一經簽訂，基本是無限期的租約，故租戶有權住在出租住宅直到終老。除非租戶未有履行租約責任或業主欲收回物業自用或重建，否則租約不能隨便被終止。終止租約的通知期亦有規定，視乎租客租用該單位的年期，一般介乎 3-9 個月。
4. 有條件容許加租逾法定上限作為誘因吸引業主維修物業。
德國政府在 2009 年通過節約能源法例，規定若在出租住宅單位進行現代化工程或安裝節能設備，該單位的業主每年可以在法定加租上限以外再加租。根據法例，此額外的租金加幅可長達 10 年，金額相等於現代化工程或節能設備投資成本的 11%。
5. 設立仲裁制度，以先調解後訴訟方式增加處理租務糾紛的效率。
為省卻業主及租客在處理租務糾紛時要訴諸法庭所涉及的開支和時間，德國在法院以外，另設仲裁制度，令業主及租客可選擇先以調解方式處理他們之間的租務糾紛。

除實施租務管制，德國亦透過稅務優惠及資助計劃，鼓勵業主興建及出租物業，推動私人出租住宅市場發展，同時嚴格控制按揭信貸，令貸款與估值比率(loan to value ratio)偏低，增加當地人置業難度，令他們轉為租住房屋。加上該國規定若業主出售持貨十年或以下的物業，須繳交資產增值稅，稅率最高可達 45%。上述措施減低業主以買賣物業作投資或投機的動機，住宅在當地不會被視為一項主要投資或炒賣以獲利的投資產品，令樓價長期處於較穩定水平，也穩定了私人住宅出租市場的租金水平。

思考問題

Q1. 如果香港推動公屋以外的另類可負擔房屋回應香港基層住屋問題，是否可利用租務管制令私人市場也可以提供可負擔的私人出租房屋呢？

Q2. 參考德國的租務管制經驗，我們可如何設計租務管制，使其既能夠保障租戶的住屋權，亦能考慮到業主的產權使用及物業回報，以確保私人出租房屋的供應不會減少？

歡迎各位以電郵 (charles.ho@hkcss.org.hk) 向本會分享想法，謝謝！