



## 1. 引言

1.1 近年，香港市民一直關注私人房屋租金高企對低收入租戶的影響。<sup>1</sup> 雖然租務管制早於 2004 年已全面撤銷，而政府亦已多次表明其反對重推管制措施的立場，但要求政府在香港重推租務管制的建議與日俱增。<sup>2</sup> 因此，房屋事務委員會要求資料研究組研究租務管制的影響。本資料摘要研究(a)本地租務市場的現況；(b)實施租務管制預期達到的效果及就該等措施提出的關注事項；(c)租務管制在香港的發展歷程；以及(d)選定地方的租務管制。<sup>3</sup>

## 2. 香港目前的租務市場

2.1 在 2017 年首季，全港有 251 萬個住戶，當中 53.2% 居於私人永久房屋，而 31.0% 則居於香港房屋委員會及香港房屋協會轄下的公共租住房屋("公屋")。<sup>4</sup> 在居於私人永久房屋的住戶中，約 28% 或 374 500 個住戶屬獨租租戶，佔用所租用的整個居所。故此在 2017 年首季，香港約有 46% 住戶居於公共及私人租住房屋。

2.2 香港房屋委員會的一貫政策，是將公屋租金定於可負擔的水平，而根據《房屋條例》(第 283 章)，租金增幅上限為 10%。此外，公屋租金每兩年檢討一次，而租金調整機制是按照租戶家庭整體收入的變動幅度計算。與公屋相反，私人住宅租務市場由市場力量主導，租金水平由業主與租戶自行協商釐定。其後的租金調整

<sup>1</sup> 例如請參閱 South China Morning Post (2016)、《信報》(2015)、《香港社區組織協會》(2015)、《香港社會服務聯會》(2017)及《明愛基層組織發展計劃》(2013)。

<sup>2</sup> 例如請參閱 Transport and Housing Bureau (2014)及 GovHK (2017)。根據 GovHK (2017)，"本地和海外的實證研究均說明，推行租管可能會出現連串預期之外的後果，有些更不利於該等措施原擬保障的租戶.....政府認為在房屋供應仍然緊張的情況下貿然推行租管，會未見其利、先蒙其害，並不符合居住環境欠佳住戶及社會整體利益。"

<sup>3</sup> 租務管制可適用於住宅及非住宅物業，而本資料摘要的研究範圍只限於住宅物業。

<sup>4</sup> 住戶當中另有 15.1% 及 0.7% 分別居於資助自置房屋及臨時房屋。

及租約續訂／終止事宜，按雙方所協定的租約條款處理，或由雙方議定。

2.3 基於上述情況，居於私人租住房屋的租戶面對的租金上升壓力較公屋租戶為大。這情況近年尤其嚴峻，因為房屋供應緊絀，導致樓價急升，令無力置業的市民被迫租住居所。在租務市場供求失衡的情況下，私人住宅的租金水平難免高漲。租務市場的租金趨升，低收入租戶首當其衝；他們對下述情況感到不滿：**(a)**租金負擔不斷上升；**(b)**分間樓宇單位(俗稱"劏房")的居住狀況欠佳；及**(c)**公屋輪候時間漫長。<sup>5</sup>

### 租金負擔不斷上升

2.4 本港樓價多年來幾乎從未間斷地飆升。新住宅單位供應緊絀，用家和投資者的需求強勁，加上自 2009 年以來的低息環境，令樓價在過去 10 年節節上升。樓價急升的同時，私人住宅租務市場的租金亦在這段期間持續上漲。

2.5 在 2007 年至 2016 年間，住宅物業市場價格上揚，平均樓價上升 176.4%。整體單位租金同期則上升了 65.2%，而中小型單位的升幅(71.3%)較大型單位的升幅(22.7%)更為顯著。然而，每月家庭入息中位數在 2007 年至 2016 年間只增加了 42.9%，反映一般住戶須承受的租金負擔持續上升。租金持續上升，賺取低於平均收入的住戶更是首當其衝，在 2016 年，居於私人房屋的最低 3 個十等分組別住戶(即收入最低 30% 的住戶)用於支付租金的開支，佔其每月家庭入息的 46%。

### 分間樓宇單位的居住狀況欠佳

2.6 根據政府統計處於 2015 年進行的調查，有 87 600 個住或約 20 萬人居於劏房，<sup>6</sup> 而劏房戶的人均居住面積只有 5.8 平方米(或 62.4 平方呎)。除居住空間狹小外，租金負擔能力亦困擾着劏房戶。在 2015 年，劏房戶的每月家庭入息中位數較前一年只增加 5.9%，但他們支付的每月租金中位數卻上升了 10.5%，因而令劏房戶的

<sup>5</sup> 請參閱《全港關注劏房平台》(2017)及《明愛基層組織發展計劃》(2016)。

<sup>6</sup> 請參閱 Census and Statistics Department (2016)。

租金佔入息比例的中位數由 30.8% 增至 32.3%。此外，據報道，部分劏房戶亦面對業主頻密加租和遭業主迫遷等困境。<sup>7</sup>

### 輪候公共租住房屋的時間漫長

2.7 在 2007-2008 年度至 2016-2017 年度期間，新公屋單位的落成量平均為每年 13 654 個，但由於近年租務市場的租金上漲，導致對公屋單位的需求增加，公屋單位的落成量未能應付需求增長。過去 10 年，公屋單位的申請數目由 116 000 宗上升至 275 900 宗，增幅超過一倍，反映對公屋單位的需求甚為殷切。<sup>8</sup> 在輪候公屋方面，截至 2017 年 3 月底，一般申請的平均輪候時間已超過政府訂立的 3 年目標，達到 4.6 年。按照運輸及房屋局就公屋供應所作的最新推算，令人對輪候公屋單位時間漫長的情況難以樂觀。在 2017-2018 年度至 2021-2022 年度的 5 年期內，當局預計可提供的公屋單位合共有 78 365 個，較長遠房屋策略下在 10 年內供應 20 萬個公屋單位的目標不足一半。

## 3. 實施租務管制預期達到的效果

3.1 鑒於低收入住戶提出上述對居住問題的不滿，政府承諾加快增建公屋單位，並確保用以興建私營房屋的土地供應穩定充足，從而協助穩定私營房屋的租金水平，紓緩市民的租金負擔。<sup>9</sup>

3.2 對於政府作出的承諾，部分人認為增加公私營房屋供應屬長遠解決方法，不能一蹴而就。<sup>10</sup> 為此，他們認為當局應重推租務管制，作為一項短期措施，令租金維持在可負擔的水平，並為現有租客提供租住權的保障。

---

<sup>7</sup> 據報道，部分業主向劏房戶提供極短期租約，讓業主可頻密調整租金；若租戶不同意新訂租金，業主會要求他們遷出。請參閱《香港社區組織協會》(2015)及《AM730》(2017)。

<sup>8</sup> 據報道，申請公屋的人士包括無力負擔私人單位高昂租金的基層住戶、新來港人士和劏房戶，甚至應屆畢業生及大學生。請參閱 Takungpao.com.hk (2017)。

<sup>9</sup> 請參閱 GovHK (2017)。

<sup>10</sup> 例如請參閱 Takungpao.com.hk (2017)、《香港社會服務聯會》(2017)及《全港基層爭取住屋權益聯會》(2017)。

3.3 建議的租務管制措施可以租金管制及／或租住權保障形式實行。就租金管制而言，實際措施會因應不同地方的情況而有所分別。然而，這些措施大致可分為兩大類別：管制租金的實際水平及管制租金加幅。支持實施租金管制的人士認為，實施管制措施可以將租金上限設定於"合理水平"，從而保障租客在房屋供應短缺的時期，免受租金大幅增加所影響。

3.4 至於租住權保障方面，這方面的措施旨在限制業主，除了在一些訂明的情況以外，例如欠租或業主收回單位自住，否則業主不能迫令租客遷出。租住權保障往往是實施租金管制的先決條件，原因是如果欠缺租住權保障，業主將可藉不斷迫遷現有租客和在訂立新租約時向新租客收取更高的租金，以規避租金管制。實施租住權管制後，當業主決定不續租時，便須向現有租客提供"合理解釋"。

3.5 實施租務管制預期達到的效果，並不限於為市民提供可負擔的出租房屋，以及保證現有租客有權在租約期滿後繼續租住原來的物業。部分海外地方所推行的租務管制措施，亦可達到下列一項或多項政策目標：<sup>11</sup>

- (a) *應對業主與租客議價能力不對稱的問題*：有意見認為，當市場失效，以致業主與租客的議價能力不對稱而衍生種種問題時，實施租務管制是合理的做法。若沒有租務管制措施，租客可能因議價能力相對有限，而被迫接受不合情理的租金增幅，或被業主在沒有"合理原因"的情況下迫遷。這個問題在房屋供應緊張的情況下尤為嚴峻，因為業主往往會利用租客迫切需要住屋的情況，而要求更高昂的租金；
- (b) *藉減少迫遷以維繫租客的社區網絡*：有意見認為，政府應採取措施，避免居民頻密搬遷或經常被業主迫遷，令他們可保持與社區網絡的緊密聯繫，從而讓政府可針對居民的需要，為他們提供所需的社區服務；以及
- (c) *穩定物業市場和紓緩通脹壓力*：部分研究指出，租務管制可降低受管制單位的租金。此外，有意見認為，如可減低租金回報，物業價格亦會隨之下降，市民大眾更能負擔私人住宅單位。

---

<sup>11</sup> 請參閱 Transport and Housing Bureau (2014)。

## 4. 就租務管制措施提出的關注事項

4.1 雖然實施租務管制為市民提供可負擔的房屋及／或保障租客的租住權，但亦有人關注到，租務管制會帶來預期之外的後果，包括：(a)減少出租房屋的供應；(b)為不受管制的物業帶來意料之外的影響；(c)業主會更嚴格挑選租客；(d)令業主不願意為出租單位作適當的維修保養；及(e)驅使業主設法緩減租務管制對他們的影響。

### 減少出租房屋的供應

4.2 租務管制(特別是租金管制)，可能會降低業主將其單位出租的誘因和意欲。部分業主或會改變其單位的用途，例如將其改作第二居所，甚或把有關單位空置。在租務需求方面，租金下降可能會提供誘因，推動大家庭分拆為小家庭各自分開生活，或由自置居所住戶變成租戶。隨着市場對出租房屋的需求增加，而出租單位減少，有意租住私人單位的人士將更難找到最切合其經濟能力和需要的單位。

4.3 除了短期影響外，由於業主的租務回報被人為壓低，這會減低他們對房屋單位的投資需求，因而削弱發展商在租金管制實施期間建造新住宅樓宇的誘因，令出租房屋的長遠供應進一步下跌。

### 為不受管制的物業帶來意料之外的影響

4.4 為免貶抑發展商日後的建屋意欲，部分海外地方所採用的租務管制制度會將新發展項目剔除於管制範圍之外。儘管只針對個別物業市場實行租務管制，亦可能對不受管制的物業帶來意料之外的影響。舉例而言，由於部分租客無法租住受管制單位，以致被迫在不受管制的市場物色居所，因而推高不受管制房屋的租金。

4.5 上述情況或會導致以下結果，就是即使租客的住屋需要或經濟狀況有變，又或者其租住單位隨時間而變得殘舊，在受租金管制單位居住的租客往往不願遷離原有居所。因為搬遷以後，他們可能要按市況釐定的較高租金租住更狹小的單位。鑒於這種情況，租金管制會減低租客流動性，引致異常情況，例如退休夫婦在子女



遷離後仍繼續租住大單位，而育有子女的家庭卻無法覓得租金管制單位租住。

### 業主會更嚴格挑選租客

4.6 在租務管制下，業主更難終止租約。部分業主可能會更嚴格挑選租客，屬意將物業租予高收入、有穩定工作的人士。業主亦可能會在挑選租客時歧視退休人士、育有子女的家庭、少數族裔人士、殘疾人士或其他弱勢社群。

### 令業主不願意為出租單位作適當的維修保養

4.7 若實施租務管制，業主可能不願意為出租單位作適當的維修保養。由於在租務管制下，業主無法從維修樓宇的投資上獲得任何額外的租金回報，他們可能會任由其單位的狀況惡化。

### 驅使業主設法緩減租務管制對他們的影響

4.8 為緩減租務管制措施的影響，業主可能會要求租客繳付較高金額的按金、徵收不同名目的雜項費用、向租戶濫收費用(例如水費和電費)、要求租客支付租用各類家具電器的費用等，藉以彌補少收租金所帶來的損失。

## **5. 租務管制在香港的發展歷程**

5.1 儘管香港被譽為全球其中一個最自由的經濟體系，但過往亦曾在本地出租單位嚴重短缺的期間實施租務管制。本港的租務管制始於 1921 年，當年制定了《租務條例》，保障租客免受無理加租和任意迫遷的影響。此後，政府透過修訂及／或制定各項相關條例，實施兩種形式的租務管制，分別是租金管制和租住權保障。相關早期的立法工作包括：(a)於 1947 年制定《業主與租客條例》，保障住在戰前住宅樓宇的租客免被迫遷和加租；及(b)於 1963 年制定《加租(住宅樓宇)管制條例》，這是首次就戰後住宅樓宇的業主租客關係訂立全面的法例。<sup>12</sup> 有關香港租務管制的主要發展歷程，請參閱**附錄**所載的時序表。

---

<sup>12</sup> 舉例而言，該條例把當時的戰後住宅樓宇租金升幅限制於每兩年 10%。

5.2 在 1970 年代初，政府認為應引入措施，使受管制的租金可逐步上升至與市值看齊，以避免一旦解除租務管制，租金會隨即急升。有見及此，政府將一系列有關業主與租客事宜的法例整合成一項新法例，並於 1973 年制定了《業主與租客(綜合)條例》。《1973 年條例》訂定了租金調控機制，將受管制租金逐步調升至市值水平。<sup>13</sup>

5.3 在 1980 年代初，政府成立了業主與租客(綜合)條例檢討委員會("檢討委員會")，負責檢討《業主與租客(綜合)條例》，並就租務管制法例的不同方面提出建議。就租金管制方面而言，檢討委員會建議，在情況容許下，政府應設法加快撤銷租金管制，但必須避免對社會造成不良後果。

5.4 政府在 1981 年至 1988 年間透過一系列的法例修訂，分階段落實檢討委員會的大部分建議。政府於 1992 年再進一步，向立法局提交《1992 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》，將受管制的租金逐步提高至市值租金水平，以期在 1994 年年底解除租金管制。該條例草案其後於 1993 年獲得通過，但當中條文曾作修正，把租金管制期限延至 1996 年 12 月 31 日。

5.5 1996 年 12 月，立法局通過一項議案，將租金管制期限延長兩年，原因是部分議員認為政府終止租金管制，卻沒有任何相應措施改善受管制住所的租客的租金與入息比例，實屬不當。租金管制最終在 1998 年 12 月撤銷。<sup>14</sup>

5.6 對於餘下的租住權管制，政府於 2003 年 1 月展開公眾諮詢，就應否及如何撤銷《業主與租客(綜合)條例》有關租住權保障的條文徵詢意見。<sup>15</sup> 在考慮公眾意見後，政府於 2003 年 6 月 11 日向立法會提交《2003 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》，以撤銷租住權保障。《2003 年修訂條例草案》於 2004 年 6 月 30 日獲得通過，而租住權保障最終於 2004 年 7 月 9 日撤銷。

---

<sup>13</sup> 據 Cheng (1988) 所述，政府以兩種方式調控加租幅度。首先，在計算實際加租金額時，是以受管制租金與經估算公平市值租金兩者的差額除以某個因數為依據。第二，就應課差餉租值為 3 萬港元或以下的樓宇而言，租金加幅上限定於每兩年 21%。這些調控措施旨在透過逐步下調該因數，以縮窄受管制租金與市值租金的差距，同時盡量減低租客因大幅加租而受到的影響。

<sup>14</sup> 在撤銷租金管制以前，以下兩類住宅租賃的租金加幅均受《業主與租客(綜合)條例》管制：(a)1945 年 8 月 17 日前建成的戰前住宅樓宇的租賃；及(b)1981 年 6 月 19 日前建成的戰後住宅樓宇的大部分租賃。

<sup>15</sup> 根據相關條文，倘若租客有意按當時的市值租金續租，業主必須同意續訂租約。業主必須基於某些特殊理由，例如租客欠租或業主打算收回處所自用或重建，才可拒絕續租。

5.7 租務管制始於 1921 年，及至 2004 年撤銷，其間政府一直強調，租務管制僅屬短期措施，目的是在香港租住單位嚴重短缺的時候，用以應對租金水平異常飆升的情況。政府一直打算在房屋供求情況達到合理均衡時撤銷租務管制。在實施租金管制期間，政府亦重申，不應把租金規管與社會福利資助混為一談。政府表示，<sup>16</sup> 租金管制並非只為幫助低收入租客而設，無論租客的經濟狀況如何，租金管制一律適用。因此，租金管制有別於社會福利資助，不設經濟狀況審查。

## 6. 選定地方的租務管制

6.1 香港並非唯一曾推行租務管制的地方。不少海外地方亦曾經推行短期的臨時租務管制措施，推行時間都是在戰時或戰後(例如兩次世界大戰)，因房屋短缺引致租金飆升的時期，或是在高通脹時期(例如 1970 年代初的能源危機期間)。<sup>17</sup> 時至今天，相對較少地方仍然設有租務管制，因自 1980 年代末期起，多個地方逐步撤銷相關管制措施。<sup>18</sup> 儘管如此，在荷蘭、德國及美國的紐約市等地方，目前仍設有租務管制，透過管制租金，設定較低和較容易負擔的租金水平，並提供一定程度的租務保障。

### 荷蘭的租務管制

6.2 在荷蘭，出租房屋分為"社會住房"及"私營或非資助住房"兩類。社會住房由房屋協會興建並擁有，這類社會住房佔荷蘭 300 萬個出租單位的 75%，主要供長者、殘疾人士及需要資助房屋的人士入住，租客繳付低於市值的租金。

6.3 在第二次世界大戰結束後，荷蘭陷入住房嚴重短缺的困境。荷蘭政府在 1940 年至 1951 年間實行租金凍結政策，其後於 1950 年代及 1960 年代連續多次調升租金，令租金水平更能反映出租物業的價值。在 1971 年，荷蘭政府為出租房屋推行計分制度 (rent points system)，按住房質素計算租金上限。現時，荷蘭推行全面租務管制制度，規管絕對租金水平、租金加幅及提供租住權保障。

---

<sup>16</sup> 請參閱 Official Record of Proceedings of the Legislative Council (1996)。

<sup>17</sup> 請參閱 Transport and Housing Bureau (2014)。

<sup>18</sup> 舉例而言，英格蘭及威爾斯於 1988 年撤銷租金管制，新加坡則於 2001 年撤銷租金管制。



## 絕對租金水平

6.4 荷蘭訂定了"最高許可租金"(liberalization rent limit)，租金低於或等同於該上限的物業即受到管制。若租金高於該上限，即不受管制，租金水平可由業主與租客自行協商。荷蘭政府每年訂定並公布"最高許可租金"，現時該上限為每月 710.68 歐羅(6,226 港元)。

6.5 若出租物業屬於受規管物業，其租金上限由反映物業質素的計分制度訂定，分數按物業的質素、大小、位置及設施釐定。某項物業可收取的最高月租按其所得評分而定，但該上限只適用於得分在 144 分或以下的物業。若物業評分達 145 分或以上，業主與租客便可自行協商租金水平。<sup>19</sup>

6.6 居於租金管制物業的低收入租戶如無力負擔業主所收取的最高租金，可向政府申請須經濟審查的租金津貼。他們須接受資產及收入審查，並須符合其他申領資格準則，例如申請人的年齡及家中受養人的數目。

## 租金加幅

6.7 租金管制物業者的業主每年可加租一次。荷蘭過往規定租金加幅上限與對上一年的通脹率大致相若。自 2013 年起，荷蘭政府制訂與收入相關的租金政策，即某年租金加幅上限為上一年的通脹率加上一項"與收入相關的組成部分"的總和。<sup>20</sup> 訂定"與收入相關的組成部分"的目的，是鼓勵收入較高的住戶在房屋階梯上向上流動，遷出原本居住的租金管制物業，騰空予經濟環境較困難的租戶。

---

<sup>19</sup> 住房質素評分只訂定租金上限而非下限，業主可決定以較低租金出租物業。在某些情況下，位處某一地區的物業可因其客觀特點而獲得 145 分或以上的評分，但礙於該區的租務市場，業主只能以低於"最高許可租金"的租金出租物業，以致該物業被納入規管範圍。

<sup>20</sup> "與收入相關的組成部分"是指按通脹率予以調整後准予的租金增幅百分比。該百分比會因應租客的全年家庭收入而有所不同：全年家庭收入為 40,349 歐羅(353,457 港元)或以下的住戶，該百分比為 2.5%；全年家庭收入高於 40,349 歐羅(353,457 港元)的住戶則為 4%。

## 保障租住權

6.8 與租金管制不同，租住權管制的適用範圍較全面，不論租客的住所受規管還是不受規管，均會獲得保障。業主須給予租客不少於 3 個月的通知期，才能終止租約，而且必須基於《荷蘭民法典》(Dutch Civil Code)所訂明的"可終止租約的理由"。<sup>21</sup> 要求租客遷出單位的通知期可延長至不多於 6 個月。

## 其他保障措施

6.9 在荷蘭，租約須清楚訂明基本租金及各項雜項收費，例如租客須支付的公用設施收費項目(例如水費和電費)及清潔開支。租客須預先繳付相關費用，而業主則須於每年年底，向租客提供周年雜項收費結算清單，分項列出各項開支的實際費用及租客已預先支付的費用。若租客預先繳付的費用高於實際費用，業主須將多收的費用退還予租客。

6.10 此外，業主可就非耐用品(如地氈、廚具、小型家庭電器)每年向租客收取若干費用，金額以該等用品的購入價 20% 為限。租客只須就使用年期不多於 5 年的用品繳費。若有關用品的使用年期超過 5 年，有關費用上限為其二手價值的 20%。至於耐用品(如爐具、熱水爐、雪櫃)，每年收費上限為該等用品購入價的 10%。經過 10 年後，業主須為該等耐用品重新估價，以訂定可收取的最高費用。

## 最新發展

6.11 荷蘭政府多年來致力改善租屋計分制度，以增加出租房屋的供應。舉例而言，下列物業會獲得額外分數：物業所處地區的出租房屋供不應求；物業的稅值較高；以及物業內設置的電器較具能源效益。<sup>22</sup> 一如上文所述，政府亦容許業主以高於通脹率的幅度加租，從而減少高收入人士租住租金管制單位的誘因。除此以外，當局於 2015 年改革計分制度，在計算評分時把出租物業所在位置的受歡迎程度納入其中，藉以鼓勵物業發展商在房屋供應短缺的地區投資興建物業。

<sup>21</sup> "可終止租約的理由"包括欠租或業主收回出租單位作自住用途。

<sup>22</sup> 據荷蘭政府所述，物業可負擔的程度並非單由租金或按揭水平訂定，能源開支亦有影響。請參閱 Ministry of the Interior and Kingdom Relations (2011)。

## 德國的租務管制

6.12 在德國，當地市民較多選擇租用物業，而不考慮自置物業。<sup>23</sup> 德國在推行保障租客措施方面歷史久遠，早於第二次世界大戰結束後已推行租金管制，作為臨時措施，並一直維持至 1950 年代末。到了 1960 年，德國政府解除對房屋市場的規管，並逐步解除房屋供應漸趨充裕城市的租金管制。在 1970 年年初，仍設有租金管制的城市僅餘漢堡、慕尼黑及西柏林。

6.13 德國於 1971 年制定《租金規管法》(Rent Regulation Act)，以規管租務市場的加租幅度，並提供租住權保障。根據該項法規，租金加幅不得高於某一上限，上限按參考類近租住單位的租金訂定。然而，在訂立全新租約時，租金水平可自由設定，但不得超逾當地平均租金某個百分比。自 1971 年至今，德國在三方面對住宅租約作出規管：業主與租客可自行協商新租約的租金；就租約期內的租金加幅設定上限；以及保障租住權。

### 業主與租客可自行協商新租約的租金

6.14 業主與租客可自行協商新租物業的開始租金，但租金水平不可高於同區類近物業租金的 20%。在 2015 年，德國實行了一項俗稱為《租金剎車法》("Mietpreisbremse")的新法例，容許州政府就位於房屋供應緊絀地區的物業的開始租金訂定上限。在房屋供應緊絀的地區，業主所收取的租金不得高於參考值的 10%，參考值按當地同類物業的平均租金水平釐定。<sup>24</sup> 該項 10% 加租上限只適用於新租約。

### 租金加幅上限

6.15 在德國，業主可每 3 年調整一次租金，但加幅不可超逾 20%。自 2013 年以來，在房屋供應緊絀的地區，業主不得在 3 年內加租超過 15%。此外，業主若為物業進行翻新工程，亦可加租，但其全年租金加幅總額不得高於用以進行翻新工程的費用總額的 11%。

---

<sup>23</sup> 根據 The Economist (2015)，在 2015 年，只有 46% 的德國人自置居所，在歐洲聯盟各國中，德國的自置居所比率最低。

<sup>24</sup> 根據《租金剎車法》，在德國，若某地區符合下列情況，即可設定該 10% 上限：(a)該地區的租金增幅高於德國全國租金平均增幅；(b)當地平均租金佔家庭收入的比例大幅高於全國平均相關數字；(c)該區的人口增長速度快過興建新房屋的步伐；及(d)該區房屋需求殷切，而房屋空置率較低。

6.16 與此同時，業主必須將租金維持於同一水平最少 12 個月。業主若提出加租，租客有一個月時間決定是否接納新租金。若租客不接受加租建議，業主須給予兩個月通知期，讓租客遷出。因此，租客可按某一固定租金水平租住單位最少 15 個月。

### *保障租住權*

6.17 在德國，租戶享有妥善的租住權保障。租約期分為"有限期"和"無限期"兩類。只有基於非常充分的理由，才可簽訂有限期租約，例如在租約期滿後，業主需要該物業讓其家人居住，或進行裝修工程。"有限期"租約並無最長期限，但理論上不得續租。任何為期超過一年的租約必須以書面簽訂。

6.18 至於"無限期"租約，業主必須給予令人信服的理由，才能終止租約。這些理由包括：租客欠租、業主收回物業作自住用途，以及如繼續租約會令業主蒙受巨大損失。業主終止租約需給予的通知期隨租期按下列方法增加：(a)租約首 5 年的通知期為 3 個月；(b)租約第六至第八年的通知期為 6 個月；及(c)其後更長租約的通知期為 9 個月。

### *最新發展*

6.19 經濟學者幾乎一致反對德國最近採取的租金剎車政策。<sup>25</sup> 德國一個智庫組織"德國經濟研究學院"(German Institute for Economic Research)更發表報告，闡述其關注的各方面事宜。舉例而言，在租金剎車政策下，很可能會衍生黑市租務市場，若有新租客願意支付高於上限的租金租住某個物業，物業代理或會賄賂業主，以協助該租客租住有關物業。另一方面，業主即使遵守《租金剎車法》的 10% 租金升幅上限，亦可透過濫收租客其他雜項收費(例如使用廚房用具)，以彌補收取較低租金所帶來的損失。

### 紐約市的租務管制

6.20 美國並非在聯邦層面實行租務管制，每個州政府可自行決定是否採取管制措施。紐約市現行的租務管制計劃始於 1943 年，

---

<sup>25</sup> 請參閱 The Economist (2015) 及 The Maybachufer (2016)。

是美國實行時間最長的有關計劃。設立這項計劃，是因應在第二次世界大戰期間制定的《1942年緊急價格控制法》(1942 Emergency Price Control Act)，並配合其後設立的全國價格管制制度，當中亦涵蓋租金管制。<sup>26</sup> 隨着第二次世界大戰結束，恢復和平時期的經濟體系，《緊急價格控制法》遂於1947年6月失效。然而，紐約市在1951年透過自行制定規例，繼續實行租務管制，以規管業主與租客之間的關係。

6.21 紐約市的租務管制制度自1943年設立至今，歷經不少變更，但現行制度主要沿革自1940年代的租務管制制度。紐約市現時有兩種形式的租金規管措施，分別是租金管制措施(rent control)和租金穩定措施(rent stabilization)。在2014年，紐約市有48.4%的出租單位或106萬個單位在租務管制範圍內。在上述受租務管制的出租單位中，27 039個屬租金管制單位，103萬個為租金穩定單位。

#### *對租金管制單位的租金規管*

6.22 租金管制適用於在1947年2月1日前興建的出租房屋。在2014年紐約市所有受租金規管的出租單位中，只有2.6%是租金管制單位。單位要合資格受租金管制，其租客必須(a)自1971年7月1日開始一直連續居於該單位；或(b)是合資格承繼該租賃的家庭成員，而租客所支付的租金須少於2,700美元(21,057港元)。<sup>27</sup> 租金管制單位一旦空置後，該單位隨即變為租金穩定單位。然而，若該單位位處少於6個單位的大廈內，單位空置後，其租金不受任何約束，全由市場釐定。

6.23 在紐約市，住屋和社區重建部(Division of Housing and Community Renewal)負責根據"最高基本租金金額"(Maximum Base Rent)制度，釐定個別租金管制單位的租金上限。該制度訂明，"最高基本租金金額"每兩年調整一次，以反映成本因素(如維修開支、水費、排污費、物業稅)的變動幅度。如租金管制單位的租戶所繳付的租金低於"最高基本租金金額"，有關業主可每年加租不多於7.5%，直至達到"最高基本租金金額"為止。在達到該限額後，隨後的租金加幅須以"最高基本租金金額"每兩年一次的調整幅度為準。

---

<sup>26</sup> 由於當時正值戰亂，所有資源皆盡用於應付戰事，而在全面就業的戰時經濟體系中，通脹壓力大增，政府遂推出價格管制措施，以應付通脹壓力。

<sup>27</sup> 因應這些規定，大部分居於租金管制單位的住客均為低收入長者。請參閱 Renthop (2017)。



## 對租金穩定單位的租金規管

6.24 租金穩定措施旨在訂定每年租金加幅的上限，受規管的物業大多(a)建於 1947 年 2 月 1 日至 1974 年 1 月 1 日期間；及 (b)處於單位數目多於 6 個的大廈內，以及不再受租金管制計劃規管的單位。在 2014 年紐約市所有受租金規管的出租單位中，97.4% 都是受租金穩定措施規管。然而，若某單位符合下述條件，便不再納入租金穩定計劃的規管範圍：(a)租客的全年家庭收入超過 20 萬美元(160 萬港元)；或(b)須繳付的月租高於 2,700 美元(21,057 港元)的門檻。這項安排據報有助遏止富裕租客濫用租金穩定制度的情況，因為該制度旨在保障低收入住戶免受加租影響。

6.25 租金指導委員會 (Rent Guidelines Board)<sup>28</sup> 每年制訂指引，以規限租金穩定單位的租金加幅。這些指引對業主具法律約束力，制訂指引時會考慮一籃子經濟及房屋市場因素，包括(a)排污費及水費；(b)維修成本；(c)利率；(d)生活開支；(e)房屋單位供應；及 (f)房屋空置率。在 2016-2017 年度，租金穩定單位准予作出的每年租金調整幅度如下：

- (a) 於 2016 年 10 月 1 日或之後及 2017 年 9 月 30 日或之前開始的一年期續期租約，租金須予凍結；及
- (b) 於 2016 年 10 月 1 日或之後及 2017 年 9 月 30 日或之前開始的兩年期續期租約，可加租 2%。

## 進一步加租的情況

6.26 在租金管制及租金穩定制度下，如業主得到租客同意進行樓宇改善工程，業主可就此進一步加租。有關改善工程必須為添置全新的設備，維修現有設備不計在內。在 2017 年，租金穩定單位的進一步加租幅度上限為該單位全年租金總額的 6%，租金管制單位則為 15%。

---

<sup>28</sup> 在紐約市，租金指導委員會負責釐定紐約市大約 100 萬個出租單位的租金調整幅度。

## 租住權的保障

6.27 在紐約市，居於租金管制及租金穩定單位的租客獲賦予無限期的租住權保障，租客可向住屋和社區重建部申訴業主的不當行為。業主必須基於某些法定理據，才可終止受租金管制及租金穩定計劃規管的租約；這些理據包括業主收回出租單位自住、租客欠交租金、租客違反租約條件、租客構成滋擾等。如業主希望租客遷出，必須事先向租客送達通知。如業主要求租客遷出的原因與租客的過失無關(如業主收回物業拆卸)，必須取得住屋和社區重建部的批准。

## 保障弱勢社群的租客

6.28 若居於租金管制及租金穩定單位的租客屬弱勢社群，他們受到加租豁免計劃的保障，以及更為妥善的租住權保障。根據"紐約市租金凍結計劃"(New York City Rent Freeze Program)，合資格人士可獲豁免，不受加租影響。<sup>29</sup> 就租住權保障方面，租金穩定單位的業主不得要求弱勢社群租客遷出，除非業主以相同或更低的租金，為他們在附近地區提供同等或更優質的單位。此外，租金管制及租金穩定單位的業主即使擬收回單位自住，亦不得要求下述租客遷出：年老租客、殘疾租客及已在有關單位居住滿 20 年的租客。<sup>30</sup>

## 最新發展

6.29 租金指導委員會在過去兩年皆決定凍結一年期租約的租金，而兩年期租約則可加租 2%。但委員會於 2017 年 6 月決定，由 2017 年 10 月起，容許一年期租約加租 1.25%，而兩年期租約則可加租 2%。在租客遊說委員會再度凍結一年租金，而業主則要求委員會提高租金加幅的壓力下，租金的加幅似乎反映出委員會選擇在兩者之間作出妥協安排。

---

<sup>29</sup> 在紐約市，弱勢社群租客指年老租客和殘疾租客。"紐約市租金凍結計劃"包括長者加租豁免計劃(Senior Citizen Rent Increase Exemption Program)及殘疾人士加租豁免計劃(Disability Rent Increase Exemption Program)，年老租客必須年滿 62 歲，殘疾人士則須年滿 18 歲。要合資格獲得豁免，相關人士的全年家庭收入須少於 5 萬美元(389,950 港元)，而繳付的租金金額必須最少佔其家庭收入的三分之一。受影響業主會獲得稅項抵免，以抵免其須向紐約市政府繳付的物業稅。稅務抵免額相當於租戶所繳付的凍結租金與其原應繳付的較高租金之間的差額。

<sup>30</sup> 請參閱 New York State Attorney General (2017)。

## 7. 結語

7.1 由於租務管制會帶來若干預期之中和預期之外的效果，因此實施租務管制與否，是一項極具爭議性的議題。雖然實施租務管制有助為低收入家庭提供可負擔的租住房屋，並保障現有租客的租住權，但租務管制仍有值得商榷之處，包括減少出租房屋的供應、對不受管制的物業帶來意料之外的影響、業主會更嚴格挑選租客、令業主不願意為出租單位作適當的維修保養，以及驅使業主設法緩減租務管制對他們的影響。

7.2 是次研究所選定的海外地方採取不同的規管制度，各按不同的規管方式和範疇，實施租務管制措施。即使如此，相關措施都具有下列共通點，以平衡業主、租客、物業發展商及其他主要持份者的利益：

- (a) 把新訂租約及／或新物業發展項目剔除於租務管制範圍之外，以免貶抑發展商長遠興建新房屋單位的意欲；
- (b) 只針對價值較低的物業實施租金管制，因這些物業的租客大都是來自低收入家庭，對租住房屋有較迫切的需求；
- (c) 審查住在租金管制單位的租客家庭收入，訂立收入上限，並對超出收入上限的家庭減少或撤銷管制措施，以遏止富裕租客濫用租務管制制度；
- (d) 在釐定租金管制單位的租金加幅時，考慮租客的 household 收入，以及其他經濟和房屋因素；
- (e) 若業主為出租單位進行翻新或改善工程，容許業主進一步加租，以彌補相關工程所引致的開支，從而鼓勵業主妥善維修保養出租單位；
- (f) 禁止業主就使用耐用品及雜項開支，例如公用設施費用及水費，向租客濫收費用，以彌補他們在租金管制計劃下少收的租金；及
- (g) 透過實行加租豁免計劃及提供更妥善的租住權保障，加強保障弱勢社群租客，如長者及殘疾人士。

## 香港租務管制主要發展歷程時序表

早年	
1921 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>因內地難民湧港引致房屋短缺，租金隨之飆升。政府遂制定《租務條例》，以處理租金飆升問題。這是本港首次實施租金管制措施。</li> </ul>
1926 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>租金管制逐年延期，至 1926 年為止，因為該年經濟環境轉差，房屋空置率上升，政府認為租金管制再無必要。</li> </ul>
1938 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府於 1938 年制定《防止迫遷條例》，再度在港實施租務管制，以免租客被無理迫遷。<sup>31</sup></li> </ul>
1941 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>《防止迫遷條例》逐年延期，直至 1941 年年底日軍佔領香港為止。</li> </ul>
第二次世界大戰後的租務管制	
1947 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>制定《業主與租客條例》，以保障居於戰前住宅樓宇<sup>32</sup>的租客免被迫遷，並把加租幅度限於“標準租金”(即 1941 年 12 月的租金)的 30%。<sup>33</sup></li> </ul>
1952 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>制定《1952 年租約(延長期限)條例》，以禁止戰後住宅樓宇的業主於租客入住後 3 年內要求租客遷出，並訂明應付租金為雙方協議的金額。</li> </ul>
1953 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>修訂《業主與租客條例》，訂明戰前樓宇可進一步加租，並以標準租金的 25% 為上限。<sup>34</sup></li> </ul>

<sup>31</sup> 制定該條例是因為出現另一輪內地難民潮。該條例只適用於沒有家居設備的樓宇。

<sup>32</sup> 戰前樓宇指在 1945 年 8 月或之前建成的樓宇。

<sup>33</sup> 《1947 年條例》源於當時的香港臨時軍政府在 1945 年頒布的《第 15 號統治公告》(業主與租客)(Proclamation No. 15 (Landlord and Tenant))。制定《1947 年條例》，是因為有大量居民回流香港，以致房屋再次嚴重短缺。

<sup>34</sup> 其後，政府不時透過法例規定，以標準租金的某一百分比來釐定可容許的加租幅度。

## 香港租務管制主要發展歷程時序表

<b>第二次世界大戰後的租務管制(續)</b>	
1963 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>制定《加租(住宅樓宇)管制條例》，把當時戰後住宅樓宇的租金准許升幅限制於每兩年 10%。</li> </ul>
1966 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>1965 年銀行業危機後，經濟開始衰退，租金亦趨下跌，《加租(住宅樓宇)管制條例》遂於 1966 年失效。</li> </ul>
1970 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>由於各類住宅樓宇供應短缺，租金隨之飆升，當局因而再度制定《加租(住宅樓宇)管制條例》。這次，條例容許的加租幅度為每兩年 15%，但亦訂有豁免情況，例如該條例不適用於 1970 年 6 月後建成的新樓宇。</li> </ul>
<b>1973 年後推行的租務管制措施</b>	
1973 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>制定《業主與租客(綜合)條例》，把當時關乎業主及租客的大部分法例整合為一項新法例。</li> <li>《1973 年條例》訂有租金調控機制，旨在(a)於大約 10 年內逐步收窄管制租金與市值租金之間的差距；及(b)就應課差餉租值為 3 萬港元或以下的樓宇而言，把租金加幅上限定於每兩年 21%。</li> </ul>
1980 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>制定《1980 年業主與租客(綜合)(修訂)條例》，把兩年內最多加租 21% 的限制擴展至適用於所有戰後樓宇。</li> <li>同年，政府成立了一個由當時的房屋司擔任主席的委員會("檢討委員會")，負責檢討整體的租務管制政策。檢討委員會其後建議，在情況容許下，政府應加快逐步撤銷租金管制。</li> </ul>
1981 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>檢討委員會發表報告。政府原則上接納該報告，並在 1981 年至 1988 年間透過一系列的法例修訂，分階段落實當中大部分建議。</li> </ul>



## 香港租務管制主要發展歷程時序表

在 1990 年代至 2000 年代初期撤銷租務管制	
1992 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>為落實檢討委員會的建議，政府向立法局提交《1992 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》，以期在 1994 年年底前撤銷所有租金管制。</li> </ul>
1993 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>《1992 年條例草案》其後獲得通過，但當中條文曾作修正，把租金管制期限延至 1996 年 12 月 31 日。</li> </ul>
1996 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>立法局通過一項議案，把租金管制失效的日期延至 1998 年 12 月 31 日。</li> </ul>
1998 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>撤銷租金管制，但租住權保障仍然有效。</li> </ul>
2003 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府向立法會提交《2003 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》，以撤銷租住權保障。該條例草案於 2004 年 6 月 30 日獲通過。</li> </ul>
2004 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>適用於住宅樓宇的租住權保障最終於 2004 年 7 月 9 日撤銷。</li> </ul>

立法會秘書處  
 資訊服務部  
 資料研究組  
 蔡筱雯  
 2017 年 7 月 7 日  
 電話：2871 2114

資料摘要為立法會議員及立法會轄下委員會而編製，它們並非法律或其他專業意見，亦不應以該等資料摘要作為上述意見。資料摘要的版權由立法會行政管理委員會("行政管理委員會")所擁有。行政管理委員會准許任何人士複製資料摘要作非商業用途，惟有關複製必須準確及不會對立法會構成負面影響，並須註明出處為立法會秘書處資料研究組，而且須將一份複製文本送交立法會圖書館備存。本期資料摘要的文件編號為 IN16/16-17。

## 參考資料

### 香港

1. Census and Statistics Department. (2016) *Housing conditions of sub-divided units in Hong Kong*. Available from: <http://www.statistics.gov.hk/pub/B11302602016XXXXB0100.pdf> [Accessed July 2017].
2. Cheng, C.M. (1988) *An evaluative analysis of rent control in Hong Kong*. Available from: <https://hub.hku.hk/bitstream/10722/27016/1/FullText.pdf?accept=1> [Accessed July 2017].
3. GovHK. (2017) *Press release: LCQ2: Measures to address demand for housing*, 17 May 2017. Available from: <http://www.info.gov.hk/gia/general/201705/17/P2017051700472.htm> [Accessed July 2017].
4. Hong Kong Housing Authority. (2016) *2016 Rent Review of Public Renting Housing*. Available from: <https://www.housingauthority.gov.hk/en/common/pdf/about-us/housing-authority/ha-paper-library/SHC32-16.pdf> [Accessed July 2017].
5. *Official Record of Proceedings of the Legislative Council* (1981) 24 June.
6. *Official Record of Proceedings of the Legislative Council* (1996) 11 December.
7. Rating and Valuation Department. (1975) *A Background to Tenure and Rent Restrictions in Hong Kong*.
8. South China Morning Post. (2016) *Hong Kong's poorest squeezed as rents for tiny subdivided flats rise at double rate for other homes*. 9 October. Available from: <http://www.scmp.com/news/hong-kong/article/2026530/hong-kongs-poorest-squeezed-rents-tiny-subdivided-flats-rise-double> [Accessed July 2017].
9. Takungpao.com.hk. (2017) *With 4.6-year waiting time for PRH, land resumption still difficult*. Available from: <http://news.takungpao.com.hk/paper/q/2017/0516/3450792.html> [Accessed July 2017].

10. Transport and Housing Bureau. (2014) *Tenancy Control*. Available from: <http://www.legco.gov.hk/yr13-14/english/panels/hg/papers/hg0707cb1-1709-1-e.pdf> [Accessed July 2017].
11. 《深水埗劏房需求大，業主不簽約隨時加租》，《AM730》，2017年4月24日。
12. 全港基層爭取住屋權益聯會：《就立法會房屋事務委員會紓緩分間樓宇單位居民住屋困難的短中期措施會議提交基層房屋需要》2017年，網址：<http://www.legco.gov.hk/yr16-17/chinese/panels/hg/papers/hg20170703cb1-1210-11-c.pdf> [於2017年7月登入]。
13. 全港關注劏房平台：《回應為非公屋、非綜援的低收入住戶提供的支援措施》2017年，網址：<http://www.legco.gov.hk/yr16-17/chinese/panels/ws/papers/ws20170304cb2-929-2-c.pdf> [於2017年7月登入]。
14. 明愛基層組織發展計劃：《租住私樓基層人士住屋處境及需要調查報告書》2016年，網址：<http://cd.caritas.org.hk/report/20160930.pdf> [於2017年7月登入]。
15. 明愛基層組織發展計劃：《深水埗私樓基層租戶住屋困境及解決方法調查報告書》2013年，網址：<http://cd.caritas.org.hk/report/201306.pdf> [於2017年7月登入]。
16. 信報：《租金貴私樓一倍，劏房戶家不成家》2015年12月21日，網址：<https://forum.hkej.com/node/128115> [於2017年7月登入]。
17. 香港社區組織協會：《水電費研究調基報告》2016年，網址：[http://www.soco.org.hk/publication/publication\\_index.htm](http://www.soco.org.hk/publication/publication_index.htm) [於2017年7月登入]。
18. 香港社區組織協會：《基層私樓租戶迫遷情況問卷調查報告》2015年，網址：[http://www.soco.org.hk/publication/private\\_housing/rent%20research\\_2015\\_4\\_26.pdf](http://www.soco.org.hk/publication/private_housing/rent%20research_2015_4_26.pdf) [於2017年7月登入]。

19. 香港社會服務聯會：《利用短中長期措施紓緩房屋問題》2017年，網址：<http://www.legco.gov.hk/yr16-17/chinese/panels/hg/papers/hg20170703cb1-1210-1-c.pdf> [於2017年7月登入]。
20. 關注基層住屋聯席：《基層租戶權益備受剝削，租務穩定機制刻不容緩》2017年，網址：<https://grassmediation.files.wordpress.com/2016/02/e59fbae5b1a4e7a79fe58b99e78b80e6b381e5958fe58db7e8aabfe69fa5e5a0b1e5918a.pdf> [於2017年7月登入]。

## 德國

21. BPD. (2016) *Germany, France, The Netherlands: Housing markets in perspective 2016*. Available from: [http://www.bpdeurope.com/media/107467/q540\\_bpd\\_dunefra-2016\\_engels-lr-web.pdf](http://www.bpdeurope.com/media/107467/q540_bpd_dunefra-2016_engels-lr-web.pdf) [Accessed July 2017].
22. Institute for Public Policy Research. (2017) *Lessons from Germany: Tenant Power in the Rental Market*. Available from: <http://www.ippr.org/files/publications/pdf/lessons-from-germany-jan17.pdf?noredirect=1> [Accessed July 2017].
23. The Economist. (2015) *Braking bad - a coming "rent brake" will sap a strengthening property market*. 4 April. Available from: <https://www.economist.com/news/finance-and-economics/21647658-coming-rent-brake-will-sap-strengthening-property-market-braking-bad> [Accessed July 2017].
24. The Maybachufer. (2016) *Rent Controls Not Working, Reports German Institute for Economic Affairs*. Available from: <https://themaybachufer.com/2016/06/01/rent-controls-not-working-reports-german-institute-for-economic-affairs/> [Accessed July 2017].

## 荷蘭

25. Czech Dutch Chamber of Commerce. (2016) *Starting 1 July 2016, more options for temporary leases of residence in The Netherlands*, 3 June 2016. Available from: <http://www.cdcc.nl/starting-1-july-2016-more-options-for-temporary-leases-of-residence-in-the-netherlands/> [Accessed July 2017].

26. Ministry of Economic Affairs. (2015) *National Reform Programmes 2015: The Netherlands*. Available from: [http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/csr2015/nrp2015\\_netherlands\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/csr2015/nrp2015_netherlands_en.pdf) [accessed July 2017].
27. The Knowledge Centre for Housing Economics. (2013) *The Dutch Private Rented Sector*. Available from: [http://www.bvc.dk/SiteCollectionDocuments/Analyser/The%20Dutch%20Private%20Rental%20Sector%20Review\\_3.pdf](http://www.bvc.dk/SiteCollectionDocuments/Analyser/The%20Dutch%20Private%20Rental%20Sector%20Review_3.pdf) [Accessed July 2017].

## 紐約市

28. Metropolitan Council on Housing. (2016) *About Rent Control*. Available from: [http://metcouncilonhousing.org/help\\_and\\_answers/about\\_rent\\_control](http://metcouncilonhousing.org/help_and_answers/about_rent_control) [Accessed July 2017].
29. New York City Housing Preservation and Development. (2015) *Selected Initial Findings of the 2014 New York City Housing and Vacancy Survey*. Available from: <http://www1.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdf/2014-HVS-initial-Findings.pdf> [Accessed July 2017].
30. New York State Attorney General. (2017) *Tenants' Rights Guide*. Available from: [https://ag.ny.gov/sites/default/files/pdfs/publications/Tenants\\_Rights.pdf](https://ag.ny.gov/sites/default/files/pdfs/publications/Tenants_Rights.pdf) [Accessed July 2017].
31. New York State Homes and Community Renewal. (2016) *Rent Stabilization and Rent Control*. Available from: <http://www.nyshcr.org/Rent/FactSheets/orafac1.pdf> [Accessed July 2017].
32. RentHop. (2017) *Rent Stabilized vs Rent Controlled Apartment*. Available from: <https://www.renthop.com/guides/nyc/rent-stabilized-vs-rent-controlled-apartments-in-nyc>. [Accessed July 2017].
33. The New York Times. (2017) *New York City Approves Rent Increases for Regulated Apartments*. Available from: <https://www.nytimes.com/2017/06/27/nyregion/new-york-city-approves-rent-increases-for-stabilized-apartments.html> [Accessed July 2017].



## 其他

34. LSE London. (2011) *Towards a sustainable private rented sector: the lessons from other countries*. Available from: [http://eprints.lse.ac.uk/56070/1/Towards\\_a\\_sustainable\\_private\\_rented\\_sector.pdf](http://eprints.lse.ac.uk/56070/1/Towards_a_sustainable_private_rented_sector.pdf) [Accessed July 2017].
35. University of Cambridge. (2012) *The Private Rented Sector in the New Century: A Comparative Approach*. Available from: <http://www.cchpr.landecon.cam.ac.uk/Projects/Start-Year/2010/Private-Rented-Sector-New-Century-Comparative-Approach/Project-Report> [Accessed July 2017].
36. University of Cambridge. (2016) *Understanding the Role of Private Renting: A Four-Country Case Study*. Available from: [http://www.bvc.dk/SiteCollectionDocuments/Analyser/Understanding%20the%20Role%20of%20Private%20Renting\\_Web.pdf](http://www.bvc.dk/SiteCollectionDocuments/Analyser/Understanding%20the%20Role%20of%20Private%20Renting_Web.pdf) [Accessed July 2017].