

2020年6月1日會議
討論文件

立法會房屋事務委員會

「劏房」租務管制研究

目的

本文件旨在向委員簡報有關「劏房」租務管制研究工作的最新進展。

背景

2. 根據《長遠房屋策略2019年周年進度報告》，居於分間樓宇單位（俗稱「劏房」）的住戶估算約有96 400戶。有意見指這些住戶可能承擔沉重租金和其他不利的租務安排，並認為在欠缺適當租務規管下，任何由政府為住戶提供的援助，例如租金津貼或一次性的電費、水費減免都未必令「劏房」住戶受惠。但我們亦明白租務管制是極具爭議的議題，社會迄今未有共識。在當前房屋供應仍然緊絀的情況下，對「劏房」推行租務管制可能會帶來反效果，所以我們認為要先行研究再作決定。

3. 就此，運輸及房屋局已於2020年4月16日委任「劏房」租務管制研究工作小組¹（工作小組），任期十八個月，至2021年10月。工作小組的成員來自社會各界，當中包括參與社福機構工作的學者，工作小組的成員名單詳見附件。工作小組會就「劏房」租務管制的可行性及可行方案進行研究，並探討相關「劏房」租務管制的議題。工作小組的首次會議已於2020年4月29日舉行，就工作小組的工作範疇、未來路向及計劃作出了初步的討論，而第二次會議亦擬定於2020年5月28日舉行。

工作目標及範疇

4. 工作小組的目標是就本港「劏房」的現況向政府作出報告及提供意見，包括應否就「劏房」進行租務管制和/或可考慮的其他替代方案。

¹ 有關新聞公報：<https://www.info.gov.hk/gia/general/202004/16/P2020041600302.htm>

5. 工作小組的主要職權範圍如下：

- (i) 審視本港「劏房」的現況；
- (ii) 促進對「劏房」租務管制及相關事宜的認識；
- (iii) 檢討與「劏房」租務管制有關的措施，並考慮本地及香港以外地方的經驗以檢討及評估該等措施；
- (iv) 研究對「劏房」租務管制的可行性和可行方案，並探討相關事宜；
- (v) 邀請市民參與，在可掌握資料的情況下討論「劏房」租務管制相關事宜；及
- (vi) 聽取不同持份者的意見。

第一次會議的進展

6. 在第一次會議上，工作小組已完成以下工作：

- (i) 制定職權範圍（請見第4及第5段）；
- (ii) 草擬工作計劃（請見第7段）；
- (iii) 界定研究方向及目標（請見第8段）；及
- (iv) 落實聘用顧問。

7. 工作小組計劃召開共至少十一次會議，工作計劃大致可分為三個階段，首階段工作小組會透過實地探訪及約見不同關注團體以深入了解「劏房」的實際情況；第二階段將舉辦公眾論壇以聽取意見，如情況許可下，亦可能會到香港以外地方訪問和考察；第三階段則會分析、綜合和總結「劏房」租務管制的可行性及可行方案，並撰寫最後報告提交政府。

8. 工作小組亦已同意委聘研究顧問以協助其工作，並已初步擬定三項研究項目，對以下租務管制的相關範疇進行研究：

- (i) 事實、情況及社會方面
許多提倡「劏房」租務管制的人士認為租務管制可以改善「劏房」住戶的生活。為更了解本港「劏房」市場和「劏房」住戶的狀況，工作小組認為應就此進行深入研究。預期該研究將利用各樣研究工具，例如調查結果、實地考察、焦點小組訪談，以及其他地方經驗的資料搜集等。

(ii) 經濟方面

在過往有關租務管制的辯論中，往往會引述和討論租務管制對經濟的負面影響。為對「劏房」租務管制進行全面研究，工作小組認為有需要對經濟方面的影響進行最新的本地分析。

(iii) 法律方面

在過往對「劏房」的研究中，「劏房」的定義及其法律事宜受普遍關注。若未能對「劏房」作明確定義，探討後續租務事宜的規管亦不會有所成效。因此，建議從法律角度對「劏房」租務管制的技術可行性進行專題研究。

第二次會議的討論事項

9. 工作小組將於5月28日舉行的第二次會議，以集中討論「劏房」的現時概況，包括審視政府以往就「劏房」進行的研究及調查，即《長遠房屋策略》下於2013年就「劏房」曾進行的研究、2015年及2016年統計處就「劏房」的住屋狀況曾進行的主題性統計調查，及2016年中期人口統計下有關居於「劏房」人士的主題性報告。我們期望有關會議將為事實、情況及社會方面的研究項目擬定具體框架及研究範圍，以供顧問跟進。

公眾參與

10. 工作小組會在進行「劏房」租務管制的可行性研究期間與相關持份者（包括立法會）保持溝通和聽取他們的意見。正如上文第7段介紹小組工作計劃時提到，工作小組會約見關注團體，並會到「劏房」作實地探訪，透過與住戶直接溝通，了解他們所面對的困難。工作小組亦會舉辦公眾論壇，聆聽廣大市民對有關議題的意見。透過這些公眾參與活動，相信工作小組可以有效吸納各界的聲音，並適當地反映於報告內。

下一步工作

11. 工作小組即將委聘顧問作資料整合及工作小組所擬定的議題作研究。運房局的目標是致力在2021年上半年完成該項研究。

12. 請委員備悉本文件的內容。

運輸及房屋局

2020年5月

Task Force for the Study on Tenancy Control of Subdivided Units
Membership List

「劏房」租務管制研究工作小組
成員名單

Chairman

主席

Dr William LEUNG Wing-cheung

梁永祥博士

Members

成員

Ir Professor Thomas CHAN Kwok-cheung

陳國璋教授工程師

Mr Anthony CHIU Kwok-wai

招國偉先生

Professor FUNG Kwok-kin

馮國堅教授

Sr Vincent HO Kui-yip

何鉅業測量師

Professor Eddie HUI Chi-man

許智文教授

Professor Joe LEUNG Cho-bun

梁祖彬教授

Professor LUI Tai-lok

呂大樂教授

Ms Melissa Kaye PANG

彭韻僖女士

Mr SHEA Hing-wan

佘慶雲先生

Professor Kevin TSUI Ka-kin

徐家健教授

Mr Stephen WONG Yuen-shan

黃元山先生

Professor YIP Ngai-ming

葉毅明教授

In-attendance

列席

Under Secretary for Transport and Housing

運輸及房屋局副局長

Under Secretary for Development
or his/her representative

發展局副局長或其代表

Under Secretary for the Environment
or his/her representative

環境局副局長或其代表

Commissioner of Rating and Valuation
or his/her representative

差餉物業估價署署長或其代表

Government Economist or his/her representative

政府經濟顧問或其代表