

立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(1)504/20-21(07)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2021 年 2 月 1 日舉行的會議

立法會秘書處 就劏房租務管制研究擬備的背景資料簡介

目的

本文件提供關於劏房租務管制研究的背景資料，並綜述房屋事務委員會("事務委員會")委員就此課題所提出的意見和關注事項。

背景

2. 有市民建議政府當局針對劏房引入租務管制，以保障基層租戶的權益。由於租務管制是具爭議性的議題，加上在現時房屋供應仍然緊張的情況下，推行劏房租務管制可能會帶來反效果，政府當局認為有必要先進行研究，然後再作決定。就此，運輸及房屋局已於 2020 年 4 月委任劏房租務管制研究工作小組("工作小組")，任期 18 個月，就劏房租務管制的可行性及可行方案進行研究。¹ 工作小組的工作範圍載於附錄 I。

主要意見和關注事項

3. 事務委員會曾在 2020 年 6 月 1 日的會議上，討論劏房租務管制研究的工作進度的最新情況。委員提出的主要意見及關注事項，綜述於下文各段。

¹ 立法會 [CB\(1\)678/19-20\(03\)](#)號文件

研究所需的時間

4. 委員認為，不少劏房戶承擔沉重租金和其他不利的租務安排，這一點眾所周知，而鑒於社會人士過往曾就租務管制進行廣泛討論，工作小組應研究推行劏房租務管制的可行方案，而非將時間用於研究是否推行有關措施。此外，委員關注到，工作小組的研究需時甚長，而政府當局就工作小組的建議進行跟進工作所需的時間，會進一步耽誤劏房租務管制的推行。委員詢問政府當局/工作小組可否加快工作，令有關劏房租務管制的條例草案可在本屆立法會任期內提交，而有關措施可與現金津貼試行計劃²一併推行，以在試行計劃推行後管制劏房租金。

5. 政府當局表示，工作小組一直馬不停蹄，在不同方面展開工作，包括評估劏房的租務實況，以及收集社會上不同持份者的意見。由於租務管制屬性質複雜的政策事宜，需要仔細研究才可得出結論，因此工作小組已委任獨立機構進行具深度與寬度的研究，以期向政府提出一套全面而客觀的政策方案和建議。工作小組爭取在 2021 年第一季完成研究，並將報告呈交政府考慮。待收到報告後，政府會適時處理有關事宜。³

研究範圍

6. 委員建議工作小組應制訂建議，以處理劏房戶面對的住屋困難，包括劏房每平方呎的租金高昂、業主濫收水費和電費等，以及研究如何確保劏房租戶日後若就單位繳付受管制的租金，他們會獲提供安全、健康及優質的生活環境。部分委員認為，政府當局/工作小組應考慮引入稅務優惠措施及空置稅，以配合推行租務管制的措施，減輕推行租務管制可能導致的某些後果，包括出租房屋的供應減少，以及業主將其物業扣起不作出租用途。

7. 政府當局表示，工作小組旨在研究劏房租務管制的可行性和可行方案，以及此課題的其他相關事宜，包括討論有關防止濫收水費、電費及雜費的問題。工作小組同意委聘顧問進行 3 項涵蓋以下方面的主題研究：(i) 事實、情況及社會方面；(ii) 經

² 政府會以試行方式，為非居於公營房屋、非領取綜合社會保障援助而輪候公共租住房屋("公屋")超過 3 年，並符合資格的一般申請住戶(即 2 人或以上家庭及長者一人申請者)提供現金津貼，直至其獲首次編配公屋為止。政府當局的目標是於 2021 年年中開始接受該計劃的申請，並於 2021 年 7 月起發放現金津貼(立法會 [CB\(1\)293/20-21\(03\)](#)號文件)。

³ 政府在 2020 年 12 月 9 日發出的[新聞公布](#)。

濟方面；以及(iii) 法律方面。在事實、情況及社會方面的主題研究中，工作小組會透過不同的研究工具，例如統計調查、實地考察和焦點小組訪談，以獲取質性研究和量化研究數據，作為工作小組工作的基礎。在經濟方面的主題研究中，工作小組預期研究會就劏房租務管制對經濟方面的影響進行最新的本地分析，並從經濟角度探討劏房租務管制的可行方案，包括是否需要採取任何措施或經濟誘因來配合劏房租務管制，以供政府考慮。⁴

加強公眾參與及透明度的安排

8. 委員詢問在工作小組的研究下的公眾參與計劃為何，以及公眾人士能否取閱工作小組會議的資料。

9. 政府當局表示，在進行研究期間，工作小組會與相關持份者保持溝通和聽取他們的意見。工作小組已於 2020 年 6 月 13 日開始探訪不同地區的劏房租戶，透過進行探訪與劏房租戶直接溝通，以更深入了解他們的困難。工作小組亦已於 2020 年 7 月開始約見關注團體，並會舉辦公眾論壇以收集更多市民對有關議題的意見。⁵ 為提高工作小組工作的透明度，政府當局會在有關會議的紀要獲通過後，把工作小組每次會議的摘要上載到相關網頁。

工作小組的成員組合

10. 部分委員詢問，獲委任加入工作小組的成員為何包括一名業主代表，但卻沒有包括任何劏房租戶的代表；以及鑒於工作小組的成員組合，工作小組能否制訂務實的建議以處理劏房問題。

11. 政府當局表示，工作小組的成員包括房地產、公共政策、香港研究和社會工作領域的教授，他們對各項研究相關事宜有深入的認識。由於工作小組的成員包括為劏房租戶提供援助的非政府機構的總監、支持租務管制的基層住屋關注團體的代表，以及參與社福機構營運工作的學者，因此工作小組的成員包括反對及支持劏房租務管制的人士。⁶

⁴ 立法會 [CB\(1\)882/19-20\(01\)](#) 號文件

⁵ 立法會 [CB\(1\)882/19-20\(01\)](#) 號文件

⁶ 立法會 [CB\(1\)925/19-20](#) 號文件

立法會質詢

12. 2020年12月9日，有議員就劏房租務管制研究的相關事宜提出立法會質詢。該項立法會質詢及政府當局答覆的超連結載於**附錄 II**。

最新發展

13. 政府當局將於2021年2月1日的事務委員會會議上，向委員簡報工作小組的最新工作進展。

相關文件

14. 相關文件一覽表載於**附錄 II**。

立法會秘書處

議會事務部 1

2021年1月28日

劏房租務管制研究工作小組的工作範圍

工作小組的主要工作範圍如下—

- (a) 審視本港劏房的現況；
- (b) 促進對劏房租務管制及相關事宜的認識；
- (c) 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；
- (d) 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；
- (e) 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
- (f) 聽取不同持份者的意見。

資料來源：立法會 [CB\(1\)678/19-20\(03\)](#)號文件

劃房租務管制研究

相關文件一覽表

立法會/ 委員會	會議日期	文件
房屋事務 委員會	2020年6月1日	政府當局的文件 (立法會 CB(1)678/19-20(03) 號文件) 會議紀要 (立法會 CB(1)925/19-20 號文件) 政府當局的補充文件 (立法會 CB(1)882/19-20(01) 號文件)
立法會	2020年12月9日	關於基層家庭住屋問題的 立法會質詢