

立法會房屋事務委員會
在2015年1月5日會議上
就議程項目IV. 「長遠房屋策略」通過的議案

政府回應

政府於2014年12月發表的長遠房屋策略中，已詳細闡述政府對設立租務管制（租管）的立場。

2. 縱觀香港多年前實施租管的歷史和參考海外的經驗，政府留意到租管措施往往帶來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。這些預期之外的後果包括：出租房屋的供應減少；弱勢社羣租住適切居所倍感困難；驅使業主作出一些抗衡租管影響的行為；和減低業主妥善維修保養其出租單位的意欲。權衡利弊，鑑於社會未能取得共識，並考慮到在當前房屋供求嚴重失衡的情況下，有關措施可能帶來反效果，令廣大租客未見其利、先蒙其害，政府認為在香港推行租管措施，並不符合居住環境欠佳住戶及社會整體利益。

3. 在2015年1月5日的立法會房屋事務委員會（委員會）會議上，政府再就有關事宜向議員解釋政府的立場。在上述會議中，委員會認為政府除增建公屋外，應重新考慮和檢討非一刀切的租管措施。

4. 然而，正如政府在2014年7月向委員會提交的立法會CB(1)1709/13-14(01)號文件所述，觀乎部分海外實行租管的經驗，如只針對個別市場實行租管（通常是針對價值較低的住宅物業），亦會對不受管制的市場帶來意料之外的影響。舉例來說，由於部分租客無法租到受管制的單位，他們可能被逼轉移至不受管制的市場中物色居所，導致後者的租金上揚。另一方面，部分海外經驗亦說明，由於管制措施主要針對某類樓宇而非某類租客，因此租管本身無法有效解決基層市民的住屋需要；舉例來說，實施租管後，有意物色出租房屋的人士往往只能在獲得內幕消息的情況下才能成功租到單位，而弱勢社群則通常較難獲得這些資訊。

5. 儘管有意見認為政府可參考海外實行租管的經驗，採取措施（如提供稅務寬減和直接資助等）彌補業主的損失，但實證研究卻指出這些措施往往十分複雜，而且執行成本甚高，故未能有效解決因租管而衍生的問題。

6. 政府認為，要解決因房屋供應不足而引致租金上升的問題，持續增加房屋供應方為根本之道，並不存在其他捷徑。

運輸及房屋局
2015年2月