立法會

Legislative Council

立法會CB(1)286/14-15號文件 (此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號: CB1/PL/HG/1

房屋事務委員會 特別會議紀要

日 期 : 2014年7月24日(星期四)

時間 : 上午9時

地 點 : 立法會綜合大樓會議室1

出席委員 : 王國興議員, BBS, MH (主席)

胡志偉議員, MH (副主席)

涂謹申議員梁耀忠議員

馮檢基議員, SBS, JP 方剛議員, SBS, JP

李國麟議員, SBS, JP, PhD, RN

陳克勤議員,JP 謝偉俊議員,JP 梁家傑議員,SC

梁國雄議員陳偉業議員 黃毓民議員

田北辰議員, BBS, JP

麥美娟議員, JP 郭家麒議員 郭偉强議員 張超雄議員

謝偉銓議員, BBS

缺席委員 : 李卓人議員

石禮謙議員, GBS, JP 葉國謙議員, GBS, JP

梁志祥議員, BBS, MH, JP 盧偉國議員, BBS, MH, JP 鍾樹根議員, BBS, MH, JP

出席公職人員: 議程第I項

運輸及房屋局副秘書長(房屋) 王天予女士, JP

運輸及房屋局首席助理秘書長(房屋)(私營房屋) 郭黃穎琦女士

應邀出席人士: 議程第I項

第一節

香港社會服務聯會

總主任(政策研究及倡議) 黃子瑋先生

公民黨

執委 梁穎敏小姐

香港專業及資深行政人員協會

房屋規劃及地政專責小組成員 王惠蘭女士

同根社

成員 阮豐女士 同根同天空

委員 王惠娟小姐

全港關注劏房平台

代表 鄧寶山先生

香港測量師學會

房屋政策小組主席潘永祥測量師博士

青年拒當樓奴運動

成員 鄭家榮先生

土瓜灣基層家庭生活組

陳佩珊小姐

土瓜灣社區家長關注組

盧雪珍小姐

香港天主教正義和平委員會

幹事 葉寶琳小姐

民主建港協進聯盟

代表 顏汶羽先生

葵涌劏房戶支援小組

成員 周宛澄小姐 關注葵涌劏房行動組

組員 關曉欣小姐

葵涌劏房住屋關注組

組員 馬翠芬女士

葵涌劏房住客聯盟

成員 吳堃廉先生

葵涌劏房戶支援網絡

成員 田嘉信先生

葵涌基層劏房關注組

成員 Urmilla LIMBU女士

葵涌低收入劏房戶平台

成員 Nar Maya LIMBU小姐

仁愛堂社區中心

社區幹事(I) 甘根明先生

香港房屋政策評議會

發言人 黃潔瑩小姐

土瓜灣房屋關注組

社工 黎嘉駿先生 土瓜灣租客互助組

街坊代表 楊雪華女士

爭取低收入家庭保障聯席

組織幹事楊佩艮小姐

個別人士

李國權先生

劏房住戶權益關注組

呂以峰先生

香港地產代理聯會

秘書長 盧光輝先生

香港工會聯合會社會事務委員會

委員 莫健榮先生

明愛專上學院

課程主任 賴建國先生

第二節

To Kwa Wan Ektha Housing Concern Group

成員 Ahsan NISAR先生

觀塘無奈苦等公屋街坊會

街坊會代表蘇志雄先生

觀塘劏房關注組

街坊會代表 林秀平女士

個別人士

古世鳳女士

社區發展動力培育

政策會員 陳嘉慧小姐

香港基督徒學會

代表 鄧巨堅先生

土地正義聯盟

幹事 楊穎姿小姐

正苦不理基層組

林勇琪先生

長沙灣住屋組

吳好女士

東區基層住屋關注小組

高流珍女士

基層住屋小組

羅旭芬女士

北角住屋組

吳淑珠女士

恢復租管要及組

黎玉瑋小姐

基層房屋關注組

社區組織幹事 游佩珊小姐

基層租務關注組

莊樹森先生

長遠監察長遠房屋策略連線

成員 何智聰先生

社區發展陣線

社工 江健成先生

新界西醫療資源關注組

成員 賴寶瑩小姐

荃灣輪候公屋超過三年居民會

成員 廖運華先生

全港租客大聯盟

組員代表 鍾貞霞女士

西營盤住屋權益關注組

組員代表 馮志明先生 關注少數族裔住屋聯盟

發言人

Minhas RASHAD先生

Concern Private Housing for Ethnic Minorities

成員

Tauqir AHMAD先生

西區關注租例檢討聯盟

成員

謝子英女士

西區被迫遷租客大會

成員

李美美女士

西環劏房苦租客聯盟

成員

林愛玉女士

反對當年建制派有份取消租管組

王素雯小姐

第三節

要求設立租管權益關注組

黎婉薇小姐

勞資關係協進會

組織者

周泳芝小姐

關注舊區住屋權益社工聯席

王琼澧先生

大角咀惡劣居所關注組

郭達成先生

全港劏房大聯盟

陳超龍先生

土瓜灣劏房戶關注組

實習社工 李佛耀先生

土瓜灣街坊互助組

社工 徐珞晞小姐

天主教香港教區教區勞工牧民中心(新界)

署理中心主任 余少甫先生

石湖墟劏房關注組

成員 甄珮琳小姐

關注粉嶺低收入小組

組員 張嘉輝先生

石湖墟住屋問題關注組

組員 莊湘偉先生

北區外判清潔工關注組

組員 劉凱文小姐

民主黨

房屋政策副發言人 尹兆堅先生

工黨

代表 趙仕信先生

關注租金管制小組

梁子謙先生

關注基層住屋聯席

組織幹事 陳凱姿女士

單身少女求房大聯盟

張迦俙小姐

宇宙反加租世紀聯盟

幹事 郭嘉平先生

屯門反加租關注組

成員 陳瑞玲小姐

<u>有人性房屋政策關注組</u>

成員 朱滿真小姐

鯉魚門邨民生關注組

成員 張綺廸女士 街坊工友服務處

成員

徐綺琪小姐

左翼21

成員

區立行先生

再唔減租我就佔領中環關注組

王曉君小姐

公屋被迫遷戶關注組

義務幹事 黎治甫先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)1

韓律科女士

列席職員 : 高級議會秘書(1)5

胡瑞勤先生

議會秘書(1)1 李擵梅女士

議會事務助理(1)1

潘耀敏小姐

經辦人/部門

聽取各界對"租務管制"的意見 I.

(立法會CB(1)1709/13-14(01)—— 政府當局就"租 號文件

務管制"提供的 文件

立法會IN18/13-14號文件 —— 立 法 會 秘 書 處

資料研究組擬 備題為"選定地 方的租務管制" 的資料摘要)

主席歡迎政府當局及團體代表出席會議。 他提醒各團體代表,他們在會議上向事務委員會發言時,將不會享有《立法會(權力及特權)條例》 (第382章)所訂的保障及豁免,他們的意見書亦不受 該條例所涵蓋。

- 2. 應主席邀請,共有81名團體代表/個別人 士就租務管制的課題表達意見。團體代表/個別人 士的意見摘要載於**附錄**。
- 3. <u>委員</u>亦察悉,不出席會議的團體/個別人 士提交了以下意見書 ——

(立法會CB(1)1821/13-14(09)—— 公屋聯會提交 號文件 的意見書(只備 中文本)

立法會 CB(1)1821/13-14(10)—— 十二會內地來港 號文件 定居婦女互助組 提 交 的 意 見 書 (只備中文本)

立法會 CB(1)1821/13-14(11)—— 香港社區組織 號文件 協會提交的意 見書(只備中文 本)

立法會 CB(1)1863/13-14(02)—— 香港地產建設 號文件 商會提交的意 見書(只備英文 本))

討論

第一節

- 4. 應主席邀請,<u>運輸及房屋局副秘書長(房屋)</u> 對團體代表/個別人士提出的意見和關注事項作 綜合回應,詳情如下——
 - (a) 政府當局曾就2014年7月7日的事務委員會會議提交文件,載述政府當局就 和務管制的議題進行研究的結果和觀

- (b) 根據政策21有限公司在2013年6月提交的《香港分間樓宇單位的調查》,約49%的分間樓宇單位(下稱"分間單位")租戶曾申請公共租住房屋(下稱"公屋")。因此,要解決居住環境欠佳的家庭的房屋問題,根本方法在於增加公屋的供應;
- (c) 來年新的公屋單位興建量相對較少前 主要原因是部分建屋項目在進行前期 工作時遇上困難,包括在取得規劃 可和在地區諮詢工作中爭建築工程的 方面遇上困難,以及近月建築工程的 現延設。此外,由於各個建屋項目的 規模及發展進度均有不同,建屋數的 規模及發展進度均有不同,建屋數改 每年亦有波動。地區人士的支持對於 府當局能夠達到房屋供應目標非 重要;
- (d) 鑒於推行租務管制可能帶來種種不利 的後果,政府當局必須小心留意該措 施的負面影響。一些研究結果指出, 在實施租務管制後,業主挑選租戶時 可能更加嚴格,以致經濟狀況不穩定 的人士(例如日薪工人)、少數族裔人 士、殘疾人士和其他弱勢社羣可能更 難物色出租房屋;

- (e) 租務管制措施未能有效解決分間單位 造成的樓宇安全問題和火警危險,反 之屋宇署一直有採取行動,巡查並糾 正與分間單位相關的建築工程的違規 事項,署方並會進一步加強執法行動;
- (f) 關於提供過渡性房屋的建議,很多基層市民和分間單位住戶屬意在市區的單位居住,以方便他們往返工作或就學地點。然而,在市區物色用地興建公屋或過渡性房屋並不容易,即使有房屋用地,亦應優先興建更多公屋單位,而不是過渡性房屋;
- (g) 就保障租住權而制訂的措施不可如部分人士所建議獨立引入。要達到預期效果,該等措施須與租金管制一併推行,使業主不可任意向租戶迫遷;
- (h) 部分業主(尤其是長者業主)主要依賴 租金收入維生。政府當局亦須顧及此 情況,在處理實施租金管制或租住權 管制的建議時,需要審慎行事;及
- (i) 鑒於公眾對租務管制的議題意見分 歧,政府當局認為倉卒推行任何租務 管制措施,並不符合整體公眾利益。

第二節

[在下午12時24分當王素雯小姐發言完畢後,她及部分其他團體代表站立展示標誌並開始呼喊口號。 主席命令他們停止,但他們不理會主席的多次警告,仍繼續上述行為。主席命令將他們帶離會議室。3名人士在立法會秘書處保安人員的協助下離開會議室。1

5. <u>運輸及房屋局副秘書長(房屋)</u>對團體代表 /個別人士提出的意見和關注事項作綜合回應,詳 情如下——

- (a) 政府當局有關租務管制的文件旨在以 不偏不倚的方式,陳述租務管制不同 角度的事宜,讓社會掌握更多資料以 便進行討論;
- (b) 根據差餉物業估價署的統計數字,截至2013年年底,私人房屋單位的空置率約為4.1%,較1993年至2012年期間的5%這個長期平均數為低,可見現時囤積私人住宅單位的情況並不明顯。租金被人為壓低,可能會減少業主將他們的單位出租的誘因和意欲。部分業主或會把其單位改作其他用途(例如改作第二居所),又或會在挑選租戶時更加嚴格,以致弱勢社羣可能更難物色出租房屋;及
- (c) 政府增加公屋供應的目標明確。香港 房屋委員會已展開必要的籌備工作, 例如物色所需土地及進行其他規劃程 序。政府需要整個社會的支持,才能 達到建屋目標。
- 6. 梁耀忠議員感謝團體代表就租務管制的課題表達意見,並提出基層租戶在生活上實際面對的苦況作為例子。他關注分間單位租戶所面對的困難,例如業主在選擇租戶時十分挑剔,甚至無視租住權保障。其他問題包括租戶沒有簽訂書面租約、業主就終止租約和增加租金所給予的通知期的協定、租金飆升,以及單位的保養不善。他詢問政府當局會採取甚麼措施,解決分間單位租戶面對的困難。他亦質疑政府當局是否有決心協助這些租戶超過立法解決,例如推行強制檢驗計劃以處理了間單位或舊樓的維修保養問題。他認為政府當局應檢討本港過往推行的租務管制制度,並適當地堵塞有關漏洞,例如處理"租霸"的問題。
- 7. <u>運輸及房屋局副秘書長(房屋)</u>回應時表示,政府當局關注引入租務管制可能帶來的影響,或會令基層租戶現時面對的問題變得更為嚴重。她

強調租務管制不能為分間單位租戶解決所有問題。香港是一個自由市場,業主有權選擇租戶。市場運作不應受到租務管制措施所扭曲,否則可能會減少業主將他們的單位出租的誘因和意欲。

- 8. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)回應梁耀忠議員的進一步查詢時表示,海外經驗指出,在實施租務管制後,業主可能會把其單位空置或改作其他用途(例如改作第二居所)。她又表示,在美國麻省劍橋進行的一項研究發現,在實施租務管制期間,約有10%受租金管制措施規管的樓宇被改作非出租公寓。雖然政府當局知悉分間單位租戶面對困難,但認為考慮各界就租務管制提出的不同意見是較恰當的做法。梁議員對當局的解釋不表信服,並促請政府當局堵塞本港過往在推行租務管制措施時出現的漏洞,以及引入租務管制。
- 9. 梁國雄議員批評政府當局未有採取行動, 處理分間單位租戶所面對的困難。他認為如租務市 場不能自行找到平衡點,當局便有需要推行管制措 施。政府當局應考慮輔以其他管制措施,例如徵收 物業空置稅,減低業主將處所扣起而不出租的意 欲,並同時提供稅務優惠,鼓勵業主把其單位出 租。對於政府當局並無將現有土地資源優先用作增 加房屋用地供應,反而將部分用地改劃作酒店用 途,他表示失望。運輸及房屋局副秘書長(房屋)回應 時表示,由於香港的土地資源有限,各行各業(例如 旅遊業)都在競求土地,所以政府當局須妥善平衡各 種土地需求。梁議員指出,租務管制是一項臨時措 施,可因應租務及物業市場的情況撤銷。他不認同 使用土地興建酒店應優先於興建住宅物業,並要求 政府當局加倍努力提供公屋,以解決住屋問題。
- 10. <u>主席</u>要求政府當局就部分團體代表的下述關注事項作出回應:當對上一次在2004年修訂《業主與租客(綜合)條例》(第7章)時,時任房屋及規劃地政局局長曾承諾在3年後就撤銷租住權保障進行檢討,但政府當局最終沒有這樣做。主席又要求政府當局就團體代表的下述要求作出回應:當局應就租務管制進行全面檢討、就進行檢討訂立時間

政府當局

表,以及就如何引入租務管制進行公眾諮詢。<u>運輸</u>及房屋局副秘書長(房屋)承諾翻查資料,以確定前房屋及規劃地政局局長曾否在《2003年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》進行二讀期間,承諾就撤銷租住權保障進行檢討。應團體代表的要求,<u>運輸及房屋局副秘書長(房屋)</u>表示,政府當局會全面考慮市民在長遠房屋策略的公眾諮詢進行期間,就租務管制的課題所表達的意見,並會在本年年底發表的長遠房屋策略中回應有關事宜。

(*會後補註*:政府當局的回應載於立法會 CB(1)1915/13-14(02)號文件,並已於 2014年8月12日送交委員參閱。)

11. 鑒於較低收入租戶在租用單位方面遇到困難,加上自2004年全面撤銷租務管制後出現多項涉及出租房屋的事宜,主席認為政府當局應就實施租務管制的需要進行全面檢討。他又表示,並推行不同租務管制措施的可行性,並推行可同時保障業主和租戶利益的措施。他強調政府當局可局應增加公屋供應,從根源處理房屋問題。他察悉政府當局已着手制訂長遠房屋策略,並為未來10年的建屋量訂定目標。他呼籲社會人士及立法會議員支持政府在增加房屋土地供應方面的工作,以期增加公屋的供應。

第三節

[在下午3時17分當黎治甫先生發言完畢後,他及所 有其他團體代表站立展示標誌並開始呼喊口號。 主席命令他們停止,但他們不理會主席的多次 警告,仍繼續上述行為。主席命令將他們帶離會議 室,以及將會議暫停5分鐘。]

[會議在下午3時22分恢復。]

12. <u>梁耀忠議員</u>察悉並關注分間單位租戶所面對的困難,例如租金水平不合理地偏高,以及業主就終止租約和增加租金所給予的通知期甚短。他認為政府當局就海外國家租務管制制度進行的研究參考價值不高,因為本港與海外國家在社會福利和

經辦人/部門

房屋政策等方面有太多差異之處,海外國家的經驗 未必適用於香港。他詢問政府當局會否因應本地情 況,就是否需要恢復推行租務管制進行深入研究。

- 13. 張超雄議員亦表達類似關注,指出分間單位租戶的居住環境欠佳,而出租房屋的租金不斷飆升。他批評政府當局將解決迫切的房屋問題的一切可行方法排除在外,並認為雖然有關事宜已討論多年,但政府當局仍未能解決基層人士的住屋需要。他指出分間單位租戶及其子女的居住環境欠佳,經常面對租金增加及被業主迫遷的問題,並認為現屆政府應立即採取行動紓緩分間單位租戶的租金負擔。他質疑政府當局如何解決迫在眉睫的房屋問題。
- 14. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)回應時表示,政府當局知悉社會人士關注私人房屋租金管制金的問題,並重申政府當局尚未就恢復推行租務管制表達關一事得出結論。她強調鑒於市民對租務管制表達關連行研究,讓社會掌握的所當局已就該課題進行研究,讓社會掌握的人類與弊。就推行租務管制的建議,政府當局會小效果。對於有建議認為推行租務管制是解決現行房屋問題的有效補救措施,當局亦有保留。政府當局的有效補救措施,當局亦有保留。政府當局會在年底發表的長遠房屋策略中就有關事宜作出回應。
- 15. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)又表示,一如政府當局文件附件F所載,政府和關愛基金已採取措施,處理低收入住戶在生活上面對的問題。她承認解決基層租戶(包括分間單位租戶)住屋需要最直接的方法,是增加房屋供應,特別是公屋的供應。然而,雖然政府當局已十分努力物色土地資源發展公共房屋,但有關工作的進度卻因為部分持份者反對而受到影響。
- 16. 梁國雄議員強調政府當局應輔以其他措施,例如向出租單位的業主提供稅務優惠,以減輕

經辦人/部門

實施租務管制所帶來的負面影響。此外,他認為政府當局應干預租務市場,立即採取行動解決房屋問題,以紓緩基層市民的租金負擔,例如是在距離市區較遠的地方提供過渡性房屋。

- 17. <u>馮檢基議員</u>認為,公共房屋及私人房屋供求嚴重失衡,以及租金加幅高於合理水平,都歸咎於上屆政府未能制訂全面的房屋政策。有見公屋的興建量遠不足以應付需求,他認為房屋問題最終會削弱市民的歸屬感,帶來政治後果。他詢問政府當局在這段期間會採取甚麼行動,解決分間單位租戶所面對的困難。
- 18. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)向委員保證,政府當局會致力達致2014年施政報告中宣布的公共房屋興建量目標。政府當局會竭盡全力,達到有關目標,並會與區議會及地區人士密切聯繫,以爭取他們支持興建公屋。她重申若政府當局可數學,便會預留有關用地作永久性公共房屋發展用途,而不會作過渡性住房用途。另一方面,政府當局關注到,在市場供應偏緊的情況下推出任何租金援助,效果每每適得其反,因為租金援助很可能導致租金上升。
- 19. <u>郭家麒議員</u>批評政府當局一方面知悉分間單位租戶面對困難,但另一方面卻沒有採取任何行動紓解他們的困境。他關注分間單位租戶經常被追遷,因而最需要租務管制措施來保障他們的租住權。他又表示,即使社會對於恢復推行租務管制相權。他又表示,即使社會對於恢復推行租務管制一事意此事。當局可考慮規定業主與租戶訂立書面租約局上租稅的通知期作出規管。運輸及房屋局上租稅的通知期作出規管。運輸及房屋局上,當局在考慮任何關於引入租務管制措施的建議時,均須審慎行事。
- 20. <u>主席</u>在結束討論時綜述團體代表提出的關注事項及面對的困難,包括租金水平不合理地偏高、租金經常增加、租戶被業主迫遷後須遷往面積較細和更偏遠的地方居住、業主在沒有給予合理理由的情況下終止租約、業主就終止租約和增加租金

經辦人/部門

政府當局

所給予的通知期太短、業主拒絕與租戶訂立書面租約,以及輪候公屋的時間過長。他要求政府當局綜述團體代表/個別人士所提出和政府當局透過其進行的相關研究所確定的較低收入租戶(特別是分間單位住戶)所面對的困難。他亦要求政府當局就該等困難進行研究,然後向事務委員會說明政府當局為處理該等困難而建議採取的相應措施。運輸及房屋局副秘書長(房屋)承諾作出書面回應。

(*會後補註*:政府當局的回應載於立法會 CB(1)1915/13-14(02)號文件,並已於 2014年8月12日送交委員參閱。)

II. 其他事項

21. 議事完畢,會議於下午4時01分結束。

立法會秘書處 議會事務部1 2014年11月25日

房屋事務委員會特別會議

日期: 2014年7月24日(星期四)

時間:上午9時

聽取各界對"租務管制"的意見

團體代表/個別人士提出的意見及關注事項摘要

編號	團體/個別人士 名稱	主要意見及關注事項
第一節	ñ	
1.	香港社會服務聯會	陳述意見書所載的意見(立法會CB(1)1821/13-14(01)號 文件)
2.	公民黨	陳述意見書所載的意見(立法會CB(1)1871/13-14(01)號 文件)
3.	香港專業及資深行政 人員協會	陳述意見書所載的意見(立法會CB(1)1863/13-14(01)號 文件)
4.	同根社	• 新來港女性被迫住在分間樓宇單位(下稱"分間單位"),而當中大部分人已申請公共租住房屋(下稱"公屋"),現正輪候公屋編配;
		• 分間單位租戶經常面對租金增加及被業主迫遷的問題;
		• 關注業主與租戶之間並不享有平等的議價能力;及
		• 政府當局應引入措施,管制分間單位的租金及租住權,以處理基層租戶(特別是新來港女性)的迫切需要
5.	同根同天空	• 支持恢復推行租務管制(包括管制租金水平及保障租住權);
		• 政府當局應限制每年的租金增幅,並向公屋輪候冊上的家庭提供租金津貼;及
		• 政府當局應增加公屋供應
6.	全港關注劏房平台	• 支持恢復推行租務管制(包括管制租金水平及保障租住權),以助紓緩分間單位租戶的壓力;
		• 分間單位的租金持續飆升,每平方呎租金甚至高於豪宅單位。分間單位租戶須動用每月家庭收入的一

編號	團體/個別人士 名稱	主要意見及關注事項
		半或甚至更多來繳付租金。政府當局應考慮引入管制措施,對月租8,000元以下的單位作出規管;及
		• 提倡推行租務管制政策以保障租戶最少享有3年的租住權、讓現有租戶優先續訂租約,以及規定業主與基層租戶訂立書面租約
7.	香港測量師學會	• 質疑租務管制能否有效為租戶提供他們期望獲得的保障;
		• 實證研究和證據均指出租務管制措施往往會產生預期之外的後果,並會影響整個社會的福祉;
		• 若對租金增幅作出管制,業主可能會一開始便嘗試收取較高的租金,以彌補日後損失的租金收入;及
		• 租務管制可能會影響對出租單位作適當維修保養
8.	青年拒當樓奴運動	陳述意見書所載的意見(立法會CB(1)1871/13-14(02)號 文件)
9.	土 瓜 灣 基 層 家 庭生活組	• 不認同反對在香港實施租務管制的意見;
	1D NB	促請政府當局恢復推行租務管制,以遏止租金過度 上升及監察單位質素;
		• 租戶經常面對租金增加及被迫遷的問題;及
		• 政府當局應考慮推出稅務優惠,鼓勵業主把其單位出租
10.	土 瓜 灣 社 區 家 長關注組	• 支持恢復推行租務管制,以限制租金增幅;
	19H) 1_1_ NL1	• 業主就增加租金所給予的通知期太短,令租戶難以 另覓居所。租戶別無選擇,唯有繳付較高的租金; 及
		• 租金的增幅太高,增加租金的次數亦太過頻密
11.	香港天主教正義和平 委員會	• 在撤銷租住權保障後,香港的租戶變成了二等公民,私人住宅物業的價格和租金指數已達到歷史高位;
		• 業主就終止租約和增加租金所給予的通知期太短; 及
		• 業主拒絕與基層租戶訂立書面租約的情況十分常見

編號	團體/個別人士 名稱	主要意見及關注事項
12.	民主建港協進聯盟	• 反對在社會未達致共識的情況下恢復推行租務管制;
		任何針對租務市場的管制措施均可能會影響不同人口組別獲得出租房屋的機會,以及物業的投資回報或價值。若對租金增幅作出管制,業主可能會一開始便嘗試收取較高的租金,以彌補日後損失的租金收入;及
		• 租務管制(特別是租金管制)可能會令出租房屋的供應減少。租金被人為壓低,可能會減少業主將他們的單位出租的誘因和意欲。在出租房屋的需求增加和供應減少的情況下,有意物色出租房屋的人士將更難找到最切合其經濟能力和需要的單位
13.	葵涌劏房戶支援小組	• 支持恢復推行租務管制(包括管制租金水平及保障租住權),而政府當局應處理基層租戶的住屋需要;
		• 在對上一次修訂《業主與租客(綜合)條例》時,政府 曾承諾每3年檢討該條例一次,但最終沒有這樣做; 及
		• 業主拒絕與基層租戶訂立書面租約,以及向基層租戶多收水費及電費等的情況十分常見
14.	關注葵涌劏房行動組	• 少數族裔人士需要動用每月家庭收入的一半或甚至 更多來繳付租金;
		• 租金的增幅太高,增加租金的次數亦太過頻密。此外,租金上升的速度較租戶收入和通脹的增長速度為快。業主向基層租戶多收水費及電費的情況十分常見;及
		• 政府當局應處理低收入租戶(特別是分間單位住戶)的住屋需要
15.	葵涌劏房住屋關注組	• 支持恢復推行租務管制,以解決基層租戶面對的困境;及
		• 分間單位租戶經常面對租金增加的問題,以致被迫遷往環境普遍惡劣的單位
16.	葵涌劏房住客聯盟	陳述意見書所載的意見(立法會CB(1)1821/13-14(02)號文件)

編號	團體/個別人士 名稱	主要意見及關注事項
17.	葵涌劏房戶支援網絡	• 促請政府當局恢復推行租務管制,以遏止租金過度上升;
		• 業主向基層租戶多收水費及電費的情況十分常見;
		• 政府當局應處理香港市民的住屋需要,因為這是他們的權利;及
		• 政府當局應就租務管制進行公眾諮詢
18.	葵涌基層劏房關注組	• 基層租戶居住的單位面積細小,環境惡劣
19.	葵涌低收入劏房戶 平台	• 業主拒絕進行必要的維修保養工程;及
	. —	• 租金的增幅太高,增加租金的次數亦太過頻密
20.	仁愛堂社區中心	• 促請政府當局恢復推行租務管制,以遏止租金過度上升;
		• 低收入組別人士被迫住在分間單位,而當中部分人士已申請公屋,現正輪候公屋編配;及
		• 租金已上升至基層租戶無法負擔的水平,他們需要動用每月家庭收入近一半或甚至更多來繳付租金
21.	香港房屋政策評議會	陳述意見書所載的意見(立法會CB(1)1871/13-14(03)號 文件)
22.	土瓜灣房屋關注組	• 租戶經常面對租金增加及被業主迫遷的問題。租金的增幅太高,上升速度亦較租戶收入的增長速度為快;
		• 基層租戶居住的單位面積細小,環境惡劣;及
		• 促請政府當局恢復推行租務管制,而政府當局應就該課題進行公眾諮詢
23.	土瓜灣租客互助組	• 租金的增幅太高,租戶經常面對租金增加及被業主 迫遷的問題;
		• 業主向基層租戶多收水費及電費的情況十分常見,而這些租戶居住的單位面積細小,環境惡劣;
		• 不少低收入家庭已在輪候冊上等候超過3年但仍未獲編配公屋單位,因而需要承受高昂的租金;及
		• 政府當局應制訂清晰的時間表,檢討租務管制政策

編號	團體/個別人士 名稱	主要意見及關注事項
24.	爭取低收入家庭保障 聯席	• 租金增幅太高一直令基層租戶備受困擾,並促請政府當局恢復推行租務管制,以遏止租金過度上升;
		• 業主向基層租戶多收水費及電費的情況十分常見; 及
		• 關注分間單位的樓宇和消防安全問題
25.	李國權先生	• 支持恢復推行租務管制,以解決基層租戶面對的困境;
		• 租金的增幅太高,增加租金的次數亦太過頻密。業主拒絕與基層租戶訂立書面租約的情況十分常見,令業主可以隨時調整租金;及
		• 業主可能會向基層租戶多收水費及電費
26.	劏房住戶權益關注組	• 由於近年租金上升,基層租戶一直面對巨大財政壓力。他們居住的單位面積細小,環境惡劣;
		• 關注業主與租戶之間並不享有平等的議價能力;及
		• 政府當局應處理年輕人的住屋需要,並協助那些因為不合資格申請公屋及沒有能力置業而需要承受高昂租金的人士,以紓緩他們的租金負擔
27.	香港地產代理聯會	陳述意見書所載的意見(立法會CB(1)1821/13-14(03)號文件)
28.	香港工會聯合會社會 事務委員會	• 促請政府當局就租務管制進行公眾諮詢;
	7 70 5 70 6	• 租務管制措施應包括訂明最短通知期(例如4個月), 以及設立法定委員會釐定每年的租金增幅;
		• 政府當局應考慮引入物業空置稅,打擊業主囤積單位的意欲,從而增加物業市場的住宅單位供應;及
		• 長遠而言,政府當局應增加土地和公共房屋的供應
29.	明愛專上學院	由於公共房屋與私人房屋的供求嚴重失衡,因此支持恢復推行租務管制,並促請政府當局就租務管制 進行諮詢工作;
		對政府當局的研究所述部分海外國家實施租務管制制度帶來的不利影響表示懷疑,認為實施租務管制應有其好處;及

編號	團體/個別人士 名稱	主要意見及關注事項
		• 租務管制所帶來的預期之外的後果,其實即使現在沒有租務管制亦存在,例如部分業主在挑選租戶時非常嚴格
第二郎	<u> </u>	
30.	To Kwa Wan Ektha Housing Concern Group	• 促請政府當局檢討租務管制政策,以便把租戶須予繳付的租金上限訂於一個"合理而可負擔"的水平;
	r	• 提倡推行租務管制政策以保障租戶最少享有3年的租住權,並就業主擬終止租約訂定最短通知期;及
		大部分少數族裔人士不明白以中文撰寫的租約。 政府當局應適時為少數族裔人士提供傳譯服務,以 及為物業代理提供所需的訓練
31.	觀塘無奈苦等公屋 街坊會	• 懷疑政府統計處和差餉物業估價署搜集的統計資料是否準確,並認為有關資料不代表以基層租戶為對象的市場的情況。現時,租務市場由業主主導;
		• 在對上一次修訂《業主與租客(綜合)條例》時,政府曾承諾在3年後檢討該條例,但最終沒有這樣做;及
		政府當局應恢復推行租務管制,並就該政策進行 檢討
32.	觀塘劏房關注組	• 租戶經常面對被業主迫遷的問題。搬遷費用昂貴,對租戶造成負擔。基層租戶居住的單位面積細小而租金高昂,但環境惡劣;
		部分租戶已在輪候冊上等候超過6年,感到非常絕望;及
		• 政府當局應考慮研究把工業大廈改作過渡性住房用途是否可行
33.	古世鳳女士	• 租金已上升至基層租戶無法負擔的水平,他們需要動用超過30%的收入繳付租金,因而嚴重影響他們的生活質素;及
		• 支持恢復推行租務管制,以解決基層租戶面對的困境
34.	社區發展動力培育	陳述意見書所載的意見(立法會CB(1)1821/13-14(04)號文件)

編號	團體/個別人士 名稱	主要意見及關注事項
35.	香港基督徒學會	陳述意見書所載的意見(立法會CB(1)1871/13-14(04)號 文件)
36.	土地正義聯盟	陳述意見書所載的意見(立法會CB(1)1871/13-14(05)號 文件)
37.	正苦不理基層組	• 由於近年租金上升,基層租戶一直面對巨大財政壓力;
		• 業主向基層租戶多收電費的情況十分常見。由於業主給予的通知期甚短,租戶隨時會被業主迫遷。分間單位租戶被迫遷往環境普遍惡劣的單位;
		• 政府當局應處理基層租戶的住屋需要;及
		• 政府當局應就租務管制進行全面檢討、盡快就此課題進行公眾諮詢,以及制訂進行檢討的時間表
38.	長沙灣住屋組	• 租金的增幅太高,增加租金的次數亦太過頻密,而居住空間細小會影響家庭和諧;
		• 支持恢復推行租務管制,以遏止租金過度上升;及
		• 政府當局應增加公屋供應
39.	東區基層住屋關注 小組	• 分間單位租戶經常面對租金增加及被業主迫遷的問題;
		• 他們被迫遷往面積較細的居所;及
		輪候公屋的實際時間往往較香港房屋委員會(下稱 "房委會")所承諾的平均輪候時間(即3年)為長
40.	基層住屋小組	• 支持恢復推行租務管制,把租金上限訂為有關單位的市值租金;
		• 租戶經常面對租金增加及被業主迫遷的問題,而業主向基層租戶多收水費及電費的情況亦十分常見; 及
		• 政府當局應增加公屋供應
41.	北角住屋組	• 租金已上升至基層租戶無法負擔的水平,他們需要動用超過30%的收入繳付租金,因而嚴重影響他們的生活質素;

編號	團體/個別人士 名稱	主要意見及關注事項
		• 輪候公屋的實際時間往往較房委會所承諾的平均輪候時間(即3年)為長;及
		• 政府當局應處理基層租戶的住屋需要
42.	恢復租管要及組	• 強調保障租戶的租住權非常重要,以及有必要推行租務管制;及
		• 政府當局應就租務管制進行全面檢討、盡快就此課題進行公眾諮詢,以及制訂進行檢討的時間表
43.	基層房屋關注組	• 在2004年撤銷租住權保障後,租務市場已經失控。 分間單位租戶面對租金高企和居住環境惡劣的問題;及
		• 政府當局應積極干預租務市場,並引入臨時措施以處理房屋問題
44.	基層租務關注組	• 分間單位租戶往往在業主沒有給予充分理由的情況下,被業主迫遷;及
		• 轉達低收入家庭所面對的困難
45.	長遠監察長遠房屋 策略連線	陳述意見書所載的意見(立法會CB(1)1821/13-14(05)號 文件)
46.	社區發展陣線	• 強調保障租住權非常重要,因為此舉可保障租戶的權利;及
		• 支持恢復推行租務管制,因為此舉有助監察租務市場,從而處理業主與租戶之間並不享有平等議價能力的問題
47.	新界西醫療資源關注組	• 租金已上升至基層租戶無法負擔的水平,他們需要動用一半收入繳付租金,因而嚴重影響他們的生活質素。分間單位租戶往往被業主迫遷;
		• 支持恢復推行租務管制;及
		• 政府當局亦應檢討公共屋邨商場的租務管制政策
48.	荃灣輪候公屋超過 三年居民會	陳述意見書所載的意見(立法會CB(1)1821/13-14(06)號 文件)
49.	全港租客大聯盟	陳述意見書所載的意見(立法會CB(1)1821/13-14(07)號 文件)

編號	團體/個別人士 名稱	主要意見及關注事項
50.	西營盤住屋權益關注組	陳述意見書所載的意見(立法會CB(1)1821/13-14(08)號 文件)
51.	關注少數族裔住屋聯盟	• 部分業主不願把單位租予少數族裔人士,可見種族歧視問題一直存在;
		• 關注租金持續上升會對基層人士和中產階級內未能 負擔自置居所的較下層人士的生計造成影響;及
		• 支持恢復推行租務管制
52.	Concern Private Housing for Ethnic Minorities	• 過去數年,有大量少數族裔人士一直備受租金高企的問題困擾;
		• 政府當局應考慮發放租金津貼,以紓緩那些不能承受租金持續上升的人士的租金負擔;及
		• 部分業主不願把單位租予少數族裔人士
53.	西區關注租例檢討聯盟	在對上一次修訂《業主與租客(綜合)條例》時,政府 曾承諾在3年後檢討該條例,但最終沒有這樣做;
		西區的舊樓被收購後主要用作進行私人重建項目, 例如興建酒店和豪宅;及
		關注政府當局對租務管制的立場,並認為政府當局不應持續強調推行租務管制的負面影響。政府當局應檢討租務管制政策
54.	西區被迫遷租客大會	• 租金已上升至基層租戶無法負擔的水平;
		• 租戶經常面對租金增加的問題,搬遷費用亦十分高昂;及
		• 政府當局應積極干預租務市場以處理房屋問題,並盡快檢討租務管制政策
55.	西環劏房苦租客聯盟	• 租金的增幅太高,增加租金的次數亦太過頻密。部分業主不願把單位租予長者租戶,令他們難以在短期內物色另一居所;
		輪候公屋的實際時間往往較房委會所承諾的平均輪 候時間(即3年)為長;
		• 支持恢復推行租務管制;及
		• 政府當局應增加公屋供應

編號	團體/個別人士 名稱	主要意見及關注事項
56.	反對當年建制派有份 取消租管組	• 政府當局應就租務管制進行全面檢討、盡快就此課題進行公眾諮詢,以及制訂進行檢討的時間表
第三	節	
57.	要求設立租管權益關注組	• 政府當局應恢復推行租務管制,以保障租戶的租住權。租務管制措施亦可平衡業主與租戶的權益;
		• 外地曾有成功例子,顯示在引入租務管制後並無扭曲市場運作;及
		政府當局應考慮引入物業空置稅或提供稅務優惠, 鼓勵業主把其單位出租
58.	勞資關係協進會	• 不認同政府當局的意見,認為供應緊張是房屋問題的根源。私人住宅單位的空置率甚高;
		• 政府當局應向基層人士提供可負擔的房屋,以及平衡業主與租戶的權益;及
		• 政府當局應就租務管制政策進行全面檢討、恢復推 行租務管制,以及引入土地/房屋囤積稅、物業空 置稅和資產增值稅
59.	關注舊區住屋權益 社工聯席	• 支持恢復推行租務管制,並促請政府當局盡快檢討《業主與租客(綜合)條例》;
		• 對政府當局的研究報告着重強調推行租務管制的負面影響感到失望;及
		 由於供求失衡,基層租戶需要動用約30%至40%的收入繳付租金
60.	大角咀惡劣居所	• 政府當局應處理基層租戶的住屋需要;
	關注組	輪候公屋的實際時間往往較房委會所承諾的平均輪 候時間(即3年)為長;及
		市區重建局(下稱"市建局")可把舊樓改建為公屋,為 分間單位租戶提供居所
61.	全港劏房大聯盟	• 支持恢復推行租務管制,以遏止出租房屋的租金大幅上升;
		• 政府當局應考慮發放租金津貼,以紓緩低收入家庭的租金負擔;
1	ı	

編號	團體/個別人士 名稱	主要意見及關注事項
		• 市建局收購的土地(例如位於大角咀的土地)應交還政府,以興建公屋;及
		• 房委會應興建更多面積較大並可容納4人至5人家庭的公屋單位
62.	土瓜灣劏房戶關注組	• 土瓜灣有不少基層租戶已申請公屋,現正輪候公屋編配;
		在對上一次修訂《業主與租客(綜合)條例》時,政府 曾承諾在3年後檢討該條例,但最終沒有這樣做;
		• 租金的增幅太高,增加租金的次數亦太過頻密。此外,租金上升的速度較租戶收入和通脹的增長速度為快;及
		• 政府當局應就租務管制進行全面檢討、盡快就此課題進行公眾諮詢,以及制訂進行檢討的時間表
63.	土瓜灣街坊互助組	分間單位租戶面對租金飆升、租金增幅不合理,以 及經常被業主迫遷等困難;
		• 部分租戶受制於一個月的通知期,時間太短令他們難以另覓居所;及
		• 政府當局應就租務管制進行全面檢討、盡快就此課題進行公眾諮詢,以及制訂進行檢討的時間表
64.	天主教香港教區教區 勞工牧民中心 (新界)	• 基層租戶無法負擔在香港居住的費用,因此他們會由市區遷往偏遠地區,部分人甚至遷往深圳,物色較廉宜的房屋;及
		• 促請政府當局檢討租務管制政策
65.	石湖墟劏房關注組	• 租金的增幅太高,增加租金的次數亦太過頻密。此外,租金上升的速度較租戶收入的增長速度為快;及
		業主向基層租戶多收水費及電費的情況十分常見, 因此政府當局應立法規管有關情況
66.	關注粉嶺低收入小組	• 租金已上升至基層租戶無法負擔的水平,因而嚴重影響他們的生活質素;
		• 政府當局應積極干預租務市場,以紓緩基層人士的租金負擔;及

編號	團體/個別人士 名稱	主要意見及關注事項
		• 促請政府當局恢復推行租務管制,以遏止租金過度上升、限制每年的租金增幅及保障租住權
67.	石湖 墟 住 屋 問 題關注組	• 石湖墟的分間單位租戶一直備受租金高企及經常被業主迫遷的問題困擾;
		租金的增幅太高,增加租金的次數亦太過頻密。此外,租金上升的速度較租戶收入的增長速度為快。 租務管制可視為一項臨時措施,即時向陷入困境的 分間單位租戶提供援助;
		• 政府當局應就租務管制進行全面檢討、盡快就此課題進行公眾諮詢,以及制訂進行檢討的時間表;及
		• 政府當局應增加公屋供應
68.	北區外判清潔工關注組	• 北區有不少基層租戶已申請公屋,現正輪候公屋編配。他們一直備受租金飆升、租金增幅不合理,以及經常被業主迫遷的問題困擾;
		• 基層租戶無法負擔在北區居住的費用,需要遷往偏遠地區;及
		• 政府當局應處理基層租戶的迫切需要
69.	民主黨	• 在2004年撤銷租住權保障後,出租房屋的租金水平已被推高;
		 在對上一次修訂《業主與租客(綜合)條例》時,政府 曾承諾每3年檢討該條例一次,但最終沒有這樣做。 政府當局應就租務管制進行全面檢討、盡快就此課 題進行公眾諮詢,以及制訂進行檢討的時間表;
		提倡推行租務管制政策,以保障租戶最少享有3年的租住權;及
		• 政府當局應考慮容許租者置其屋計劃單位及尚未繳付補價的居者有其屋計劃單位的業主出租其單位,以即時增加市場上的房屋供應
70.	工黨	• 部分食肆租戶無法負擔高昂的租金,需要結束營業;
		房屋租金的增幅太高,增加租金的次數亦太過頻密。此外,租金上升的速度較租戶收入的增長速度 為快;及

編號	團體/個別人士 名稱	主要意見及關注事項
		• 批評政府當局拒絕引入租務管制措施,以限制每年的租金增幅及保障租戶的租住權
71.	關注租金管制小組	• 政府當局應處理基層租戶的迫切需要;
		• 租務管制可視為一項臨時措施,即時向陷入困境的分間單位租戶提供援助;及
		• 政府當局應就租務管制進行全面檢討、盡快就此課題進行公眾諮詢,以及制訂進行檢討的時間表
72.	關注基層住屋聯席	陳述意見書所載的意見(立法會CB(1)1871/13-14(06)號文件)
73.	單身少女求房大聯盟	• 分間單位租戶經常面對租金增加的問題,以致被迫 遷往環境普遍惡劣的單位;
		• 由於政治架構和人口狀況等因素並不相同,外地的經驗未必適用於香港;及
		• 促請政府當局盡快就租務管制進行公眾諮詢
74.	宇宙反加租世紀聯盟	• 政府當局有責任解決分間單位租戶面對的困難;
		• 土瓜灣有部分基層租戶只可負擔在床位寓所居住的費用。這類寓所的居住環境惡劣;及
		• 分間單位租戶面對租金飆升及居住環境惡劣等困難,影響他們子女的成長
75.	屯門反加租關注組	• 政府當局漠視基層租戶的迫切需要;
		• 在配額及計分制下,擁有專上或更高教育程度的非 長者單身人士獲編配公屋單位的機會甚微。私人住 宅單位的價格飆升,已遠超年輕人的負擔能力,而 年輕人亦無法負擔高昂的租金;及
		由於基層租戶一直備受租金高企的問題困擾,政府當局應恢復推行租務管制
76.	有人性房屋政策 關注組	• 政府當局應就租務管制政策進行檢討;
		• 租務管制所帶來的預期之外的後果,其實可透過立法解決,例如引入土地/房屋囤積稅和物業空置稅;及

編號	團體/個別人士 名稱	主要意見及關注事項
		• 建議透過例如減少興建豪宅、增加公屋供應及放寬申請公屋的資格準則等方法,解決房屋問題
77.	鯉魚門邨民生關注組	• 政府當局漠視基層租戶的住屋需要;
		• 支持恢復推行租務管制,因為此舉可保障業主和租戶的租住權;及
		輪候公屋的實際時間往往較房委會所承諾的平均輪 候時間(即3年)為長
78.	街坊工友服務處	• 支持恢復推行租務管制(包括管制租金水平及保障租住權),以限制租金增幅的百分比;
		分間單位租戶面對租金飆升、租金增幅不合理,以 及經常被業主迫遷等困難;及
		• 政府當局應恢復推行租務管制,以處理基層租戶的 迫切需要
79.	左翼21	• 在2004年撤銷租住權保障對社會帶來負面影響;
		• 促請政府當局恢復推行租務管制。租務管制措施有助限制租金增幅,從而令市民及整個社會受惠;及
		• 政府當局應增加公屋供應,並引入物業空置稅和土地/房屋囤積稅,以打擊物業投機活動
80.	再 唔 減 租 我 就 佔 領 中環關注組	• 土地資源分配不公是房屋問題的根源。政府當局應把所有空置單位重新編配予基層租戶或正在輪候公屋的人士;
		• 租戶經常面對租金增加及被業主迫遷的問題;及
		促請政府當局恢復推行租務管制,以保障租住權及 限制租金增幅
81.	公屋被迫遷戶關注組	• 租金已上升至基層租戶無法負擔的水平,令他們只可申請公屋;及
		• 政府當局應就租務管制進行全面檢討、盡快就此課題進行公眾諮詢,以及制訂進行檢討的時間表