

香港特別行政區政府

The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

運輸及房屋局

香港九龍何文田

佛光街 33 號 1 座 6 樓



Transport and Housing Bureau

6/F, Block 1, 33 Fat Kwong Street,
Homantin, Kowloon, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. HD 4-2/PSI/1-55/1/4 (2016/17)III

電話 Tel No. 2761 5049

來函檔號 Your Ref.

圖文傳真 Fax No. 2761 7445

香港中區

立法會道 1 號

立法會綜合大樓

房屋事務委員會秘書

羅英偉先生

羅先生：

立法會房屋事務委員會

2017 年 1 月 9 日及 2 月 6 日的會議

就在 2017 年 1 月 9 日及 2 月 6 日的會議上通過的議案及委員所要求的補充資料，隨函附回覆於附件，以供委員參考。

運輸及房屋局局長



(張鎮宇 代行)

2017年6月19日

立法會房屋事務委員會
2017年1月9日及2月6日的會議

補充資料

目的

立法會房屋事務委員會（委員會）於2017年1月9日的會議上，就租務穩定機制，和中轉房屋及過渡性房屋各通過了一個議案（立法會 CB(1)420/16-17(02)號及 CB(1)420/16-17(04)號文件）；並於2017年1月9日及2月6日的會議上要求政府就新住宅印花稅、協助分間樓宇單位住戶、市區重建局興建資助房屋及物流發展提供補充資料。本文件提供相關資料。

租務穩定機制

2. 於2017年1月9日的委員會會議上，委員通過了一個議案，促請政府立即制訂及實施「租務穩定機制」，包括立法要求租約規定租金和雜費分開列明，及須有固定租期及終止租約通知期等。
3. 政府明白在目前房屋供求失衡的情況下，租住私人樓宇的住戶（特別是基層住戶）的住屋負擔甚為沉重，並了解社會上有意見認為應訂立「租務穩定機制」，在租約訂立的方式、內容及租約期限（包括終止租約所需的通知期）等各方面施加管制，以期為租客提供額外保障。
4. 政府過去曾就租務管制（包括租金管制和租住權保障，下稱「租管」）這個議題進行詳細研究，探討香港過去實行租管的效果，以及海外的相關經驗。及後，我們向委員會提交文件介紹政府的研究結果和觀察（立法會 CB(1)1709/13-14(01)號文件），

並於 2014 年 7 月的委員會會議上與委員作詳細討論。總的來說，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。這些預期之外的後果包括：出租房屋的供應減少；業主更嚴格挑選租客，使收入不穩定的人士（如日薪工人）、少數族裔人士、傷健人士和其他弱勢社群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（包括調高首次租約的租金和向租客索取高昂雜費）；和減低業主委善維修保養其出租單位的意欲。在當前房屋供應仍然偏緊的情況下，貿然推行租管可能帶來反效果，使基層租客未見其利、先蒙其害。

5. 具體而言，在訂立租約方面，讓業主和租客以口頭訂立租約的安排在香港由來以久。如果要改變有關安排，需要進行法例修訂工作。如政府立法要求所有租約均須以書面簽立，將可能即時影響目前以口頭租約租住單位的人士，並促使相關業主和租客重訂租約。我們擔心這或會誘使部分業主加租，加重基層租戶的居住壓力。概念上，立法規定似對租客有較多保障；但現實上，在供不應求的情況下，卻不排除業主在訂立書面租約時作出種種對出租方有利的要求，故此不應草率行事。

6. 在租約內容方面，業主與租客在訂定租約時，應先行協議各項條款，當中包括租金和其他費用的水平和計算方法。有關條款一經訂定後，雙方均須遵守。而就書面租約範圍以外的收費問題，業主與租客應根據任何已訂的協議，包括口頭承諾，進行溝通及協商。我們認為，容許租賃雙方自由訂定租約的詳細內容，可讓租約更切合他們的實際需要。

7. 至於租約期限及終止租約通知期方面，現時業主和租客可按照他們的實際需要，以雙方同意的方式終止租約。如租賃並無規定或雙方亦無協定其他方式終止租賃，依據普通法原則，固定期租賃將在租期屆滿時終止，而定期租賃將會通過發出一份通知期與租期長短相若的遷出通知書終止。我們認為這樣能夠提供彈性，讓業主和租客雙方共同商議一個切合彼此需要的終止租約安排。再者，即使租客沒有在租約期滿後遷出單位，業主仍須向土地審裁處申請命令，才可以收回單位。

8. 權衡利弊，政府認為在當前房屋供應仍然偏緊的情況下推行租管，並不符合基層租客及社會的整體利益。歸根究柢，要解決由供求失衡所導致的高租金問題，持續增加房屋供應方為根本之道。政府會致力按《長遠房屋策略》的供應目標加快增建公營房屋，並確保有穩定和足夠的私人房屋土地供應，從而穩定私人市場的租金水平。另一方面，差餉物業估價署（估價署）會繼續就租務事宜向業主及租客提供免費協助，包括在估價署、各區民政事務處和土地審裁處提供諮詢及調解服務，協助業主及租客解決租務問題。政府亦會繼續與相關機構合作，加強公眾教育，推動良好的租務做法。

中轉房屋及過渡性房屋

9. 於2017年1月9日的委員會會議上，委員亦通過一個議案，要求政府增建市區中轉房屋或過渡性房屋，以安置受政府執法取締行動或其他原因流離失所的居民，以及不適切住房住戶；及向發展商提出捐地興建市區中轉房屋及過渡性房屋等。

10. 政府的現有政策是確保不會有人因天災或政府的清拆行動而無家可歸。任何人士如因政府的行動（如清拆違例構築物）、天災或緊急事故而無家可歸，他們可在有關政府部門的轉介下，向房屋署申請入住臨時收容中心。如有關住戶在臨時收容中心住上三個月及通過「無家可歸評審」，證明別無居所，並且符合既定的公屋申請資格準則，包括入息審查、資產審查及「不得擁有住宅物業規定」，房屋署會安排他們入住寶田中轉房屋，並透過公屋申請輪候入住公屋。

11. 由於公屋及中轉房屋均為有限的房屋資源，政府有必要以公平及合理的方式編配。若容許不適切住房住戶在未經房屋署核實安置資格的情況下直接入住中轉房屋，則會對眾多合資格及輪候多時的公屋申請者，以及現時正居於臨時收容中心接受「無家可歸評審」的人士不公平。這做法亦會向社會發放錯誤訊息，誤以為入住不適切住房單位是入住中轉房屋以至公屋的捷徑，反會

引致更多住戶租住不適切住房樓宇單位，令問題進一步惡化。房委會會不時檢討中轉房屋的供求情況，以確保臨時收容中心和中轉房屋足以應付緊急情況。房委會現時沒有計劃興建新的中轉房屋。

12. 過渡性房屋方面，政府在2014年制定《長遠房屋策略》時，曾研究在沒有即時用途的土地興建過渡性房屋，讓居住環境欠佳的住戶入住；惟最終認為有關建議在現實情況下並不切實可行。首先，公屋始終是回應未能負擔私人租住樓宇的低收入家庭住屋需要的最終方案，適宜建屋的用地應盡量預留作興建公屋，最能惠及居住環境欠佳的公屋申請者。再者，即使在一些沒有其他即時用途的土地興建過渡性房屋，政府仍需時間完成額外的基建工程後方可建屋，而且面積和數量一定極其有限，所以未必能夠在短期內紓緩大量居住環境欠佳住戶的情況，同時亦牽涉訂立入住資格和輪候安排等問題。政府始終認為社會不應迴避公屋用地供應落後於需求的根本性問題，並應下定決心服從大局，作出取捨。委員會於2015年7月的會議上曾就提供過渡性房屋的建議有關議題作詳細討論，政府當時亦已在會議上解釋對有關建議的看法。

13. 政府現時無計劃向發展商提出捐出市區土地用作興建中轉房屋及過渡性房屋。

新住宅印花稅

14. 為應對過熱的住宅物業市場，政府在2016年11月4日公佈新一輪需求管理措施，提高住宅物業交易的從價印花稅稅率至劃一的15%（即新住宅印花稅稅率），並於2016年11月5日生效。實施新住宅印花稅措施前後私人住宅物業的一手及二手成交宗數載於附表。

協助分間樓宇單位住戶

15. 政府已於 2017 年 3 月就此議題發出資料文件（立法會 CB(1)715/16-17(01)號文件）。委員會亦將於 2017 年 7 月 3 日的會議上討論有關議題。

市區重建局興建資助房屋

16. 根據發展局提供的資料，市區重建局啟德「煥然壹居」資助出售房屋計劃屬一次性的措施，市區重建局未有計劃以資助出售房屋形式推出其他發展項目。

物流發展

17. 運輸及房屋局會與相關部門共同物色合適土地並研究可否用作現代物流發展。

運輸及房屋局

2017 年 6 月

附表

實施新住宅印花稅前後私人住宅物業成交宗數

(宗)	實施新住宅印花稅前			實施新住宅印花稅後					
	2016年 9月	2016年 10月	2016年 11月	2016年 12月	2017年 1月	2017年 2月	2017年 3月	2017年 4月	2017年 5月
一手成交	3 474	2 251	2 212	453	664	1 474	1 435	2 650	1 275
二手成交	4 352	4 350	4 527	3 097	2 622	2 605	4 421	4 410	4 457
總數	7 826	6 601	6 739	3 550	3 286	4 079	5 856	7 060	5 732

資料來源：送交土地註冊處登記的私人住宅買賣合約數目

備註：因數據滯後，當月的數據主要反映上一個月的市況。