

立法會房屋事務委員會 補充資料

立法會房屋事務委員會於 2019 年 11 月 8 日的會議上，通過了三項有關現金津貼及租務管制（租管）的議案¹。相關的政策局就有關議案的綜合回應如下。

現金津貼

2. 為進一步紓緩基層住戶面對的困難，行政長官於《2019 年施政報告》中宣布邀請關愛基金把原本為非公屋、非綜援的低收入家庭住戶提供的「一次過生活津貼」，於下個財政年度先後發放兩次。與此同時，政府期望在 2020 年年底前完成將現金津貼計劃恆常化的研究。

租務管制

3. 就有關實施租管，包括透過訂立標準書面租約實施如同租管措施（包括限制加租幅度和訂明現任租客可享優先續租權）的建議，政府在不同場合均曾表示租管是極具爭議的議題，必須小心處理。過往政府曾多次探討這個議題，惟社會對此未有共識。長遠房屋策略督導委員會（長策會）於 2013 年就《長遠房屋策略》（《長策》）進行為期三個月的公眾諮詢，當中亦有就應否重推租管徵詢公眾意見。長策會在 2014 年 2 月發表《長策》公眾諮詢報告，當中指出關注基層市民和分間樓宇單位住戶的團體對重推租管表達頗為強烈的支持，而公眾人士則意見紛紜，一些回應者質疑租管能否如設想般有效為租戶提供保障。長策會十分憂慮一旦實施租管會造成的影響，包括即時推高租金水平以及減少出租單位供應的可能性。由於租管議題甚具爭議性，長策會提醒政府必須明析利害，在考慮推出任何形式的租管之前，務必取得明確的社會共識。

¹ 立法會 CB(1)136/19-20(02)至(04)號文件。

4. 政府其後就租管進行詳細研究，探討香港過去實行租管的效果，以及外地的相關經驗，並於2014年7月向立法會房屋事務委員會作出詳細匯報及聆聽公眾的意見²。在參考有關研究和考慮長策會的意見後，政府於2014年12月公布《長策》，當中第6.15至6.18段闡述其對租管的意見。政府亦於2018年6月及7月出席立法會房屋事務委員會與福利事務委員會的聯席會議，再次聽取議員及公眾對租管的意見，並分享政府的意見³。政府的意見概述如下—

- (a) 本地和外地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，令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（包括調高首次租約的租金和向租客索取高昂雜費）；和減低業主妥善維修保養其出租單位的意欲。
- (b) 有建議指政府可以只針對某面積或租金水平以下的單位實施租管。不過，觀乎一些外地經濟體實行租管的經驗，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，部分外地經驗亦說明，由於管制措施主要對象為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。一些外地經驗也指出，在實施租管後，有意物色出租房屋的人士或難以在公開市場成功租到單位，只能透過其他間接渠道獲取出租單位的資訊，而弱勢社群則通常較難取得這些資訊。
- (c) 權衡利弊，政府認為推行任何形式的租管可能會帶來反效果，令廣大租客未見其利、先蒙其害，並不符合不適切居所的住戶及社會整體利益。

² 立法會 CB(1)1709/13-14(01)號文件。

³ 立法會 CB(1)1052/17-18(01)號文件。

5. 有意見認為，為免恆常現金津貼推高私人樓宇租金，令租戶不能得益，政府應同步研究實施租管的可行性。政府認為日後推行恆常現金津貼計劃會否推高租金，以致需要考慮推行租管，將視乎領取現金津貼的資格準則（例如是否與實際租金掛鈎）、發放模式和安排等，現時難以一概而論。租管（包括租金管制和租賃期規管）是極具爭議的議題，政府在處理相關議題時，必須非常小心。待政府完成有關恆常現金津貼計劃的研究，再作商議，是較為穩妥及合適的做法。

運輸及房屋局
2019年12月