

2021年3月 第二十九期

社聯政策報

POLICY BULLETIN

劏房租務管制

- 分析劏房租務管制的政策範圍
- 本地住戶數據及海外政策案例分析
- 訪談了解舊區私樓小業主放租的處境



香港社會服務聯會
The Hong Kong Council of Social Service

目錄

2 ----- 編者的話

分析與觀點

4 ----- ● 「劏房租務管制」的政策範圍

6 ----- ● 基層私樓租戶定義及住戶數目：如何有效覆蓋基層住戶範圍

11 ----- ● 租金及租約安排：海外政策案例一覽

17 ----- ● 與租務相關的行政制度改革方向

個案訪談

21 ----- ● 探索舊區私樓業主的需要－與六位小業主的訪談

24 ----- ● 問卷調查

25 ----- ● 讀者意見

28 ----- ● 昔日政策報

《社聯政策報》編輯委員會

- 主席 黃於唱教授 (明愛專上學院湯羅鳳賢社會科學院教授)
成員 張少強教授 (香港樹仁大學社會學系教授)
葉仲茵博士 (英國牛津大學社會學博士)
羅偉業先生 (香港社會服務聯會社會保障及就業政策專責委員會委員)
鄧寶山先生 (香港社會服務聯會社會發展專責委員會副主席)

編者的話

香港私人住宅物業由2011年至2020年平均升值1.12倍¹，已遠遠超越大部份家庭的負擔能力。同期，私人住宅租金指數亦大幅上升4成²。基層以至中等收入家庭只有寄望入住公屋單位，才有望減輕住屋負擔。但由於輪候者眾，一般家庭最新的輪候時間平均已達5.7年，創21年高位，遠超2011年的兩年³。單身輪候者，基本上要臨近退休之年，才有望上樓。輪候期間，只有租住私樓，但眼見大部份薪金要支付日益騰貴的租金，日子實在難過。基層市民入息有限，無法負擔租住整個單位。因此市場上便出現各類型的分間單位(下稱「劏房」)，有部份甚至在工廠大廈、及地舖出現。這些單位需求殷切，租金雖然比租住整個單位低，但平均每呎租金則非常驚人。一般就近地鐵的劏房，百多平方呎，月租6,000元以上。在正常經濟情況下，每次租約期滿，肯定又要大幅加租。除了居住面積狹小，廚房、廁所毫無分隔外，這類居所的環境衛生欠佳並有頗多安全隱患。劏房租戶大多數要繳交比一般住戶更多的水電費，費用如何計算攤分，不得而知。

面對這種情況，在市民、政黨及民間團體的強烈要求下，政府於2020年2月成立「劏房」租務管制研究工作小組，預計於今年下半年完成向政府提交可行方案。本期社聯政策報就劏房問題，特別設立劏房租務管制(下稱「租管」)的考慮因素作出探討。本期共有5篇文章，全部由社聯研究及倡議部門同事執筆。第一篇為「劏房租務管制的政策範圍」，指出相關管制會透過修訂《業主及租客(綜合)條例》並執行，而且法例內容要包含租金測定、查冊機制、諮詢及調解機制及規管劏房水電費用等才能確保租客權益。

第二篇為「基層私樓租戶定義及住戶數目：如何有效覆蓋基層住戶範圍」。文章提出兩種方法定義基層私樓租戶以引入局部租務管制，並計算出相應租戶的數目。第一種方法是計算租住私樓而租金及收入都較低的住戶數目。另一方法以單位性質及樓齡作出估計。作者認為兩種方法都可能無法全面識別及聚焦覆蓋基層私樓租戶。

第三篇為「租金及租約安排」。文章引用英國《新世紀下的私人出租房屋市場比較研究》的租務管制框架中的三層內容及六項元素來探討在香港推行租務管制要考慮的要素，並分析多個國家在相關方面的實行狀況。

¹ 差餉物業估價署 (2021) 私人住宅 — 各類單位平均售價 (自 1982 年起)。 https://www.rvd.gov.hk/doc/en/statistics/his_data_4.xls (只計算1,000平方呎以下住宅單位)。

² 差餉物業估價署 https://www.rvd.gov.hk/doc/en/statistics/his_data_3.xls (只計算1,000平方呎以下住宅單位)。

³ 香港01 (2021) <https://www.hk01.com//社會新聞/548065/公屋輪候時間升至5.6年>。

第四篇為「與租務相關的行政制度改革方向」。劏房不斷增加，但是現行的行政制度沒有跟得上變化而使劏房存在不少的隱患。文章針對租約的處理，租務事宜的具體執行，劏房的安全、衛生和水電費問題等；結合本地情況和引用外國經驗，羅列出七個有關的檢討方向和建議。

最後一篇為「探索舊區私樓業主的需要 — 與六位小業主的訪談」。這個訪談報告的業主多為年長人士，以租金作為收入，全部沒有打算出售物業。他們希望有穩定的租客及租金收入，但管理劏房事務繁多，很多都有交托地產中介或包租中介的經驗。從他們的角度，我們對劏房的市場有較清楚的了解。

租金及居住環境的問題，困擾不少基層劏房居民，亦反映香港作為一個富裕社會背後一直被詬病的社會現實。隨著輪候公屋時間不斷增加，加上失業率攀升，基層劏房居民的生活難見曙光。透過租管等措施保障他們的生活，實在刻不容緩。

「劏房租務管制」的政策範圍

政府於2020年初提出展開「劏房租務管制」（下稱「劏房租管」）的可行性研究，集中研究三大範疇¹，並諮詢公眾意見，並期望於2021年下半年完成並向政府提交報告及可行方案。本文旨在提出就基層租務上較為值得關注的法例及政策範圍。

租管的目標

政府六年前重設《長遠房屋策略》（「長策」）時，提出以「增加公屋供應」為主的房屋政策去解決基層房屋問題，並重申對重推私樓住宅租務管制有保留。然而，經兩屆政府七年時間的努力，本港公屋供應仍嚴重不足，部份基層市民須依靠租住劏房滿足住屋需要。在劏房市場供應仍然緊張下，租客的議價能力亦難以增加。

在現時公屋供應短缺下，劏房至少於短期內仍是基層房屋供應的組成部份。因此，劏房租管的目標是要嘗試重新平衡劏房業主與租客的利益，一方面改善租客的議價能力，另一方面亦需考慮措施對劏房供應的影響。

租務管制的討論範圍

在建構劏房的租管方案時，主要的討論範圍應包括下列三項：

首先，是租管的覆蓋範圍。

如推動租務管制的目標，是要在基層房屋供應不足下保障基層住戶的議價能力，那麼租務管制的範圍，便應以涵蓋基層市民所租住的單位為目標。現時政府研究推行租管，以「分間單位」（下稱「劏房」）作為研究範圍。然而，我們應如何具體定義劏房？除此以外，部份不適切住房如天台屋、寮屋等，雖然並非劏房，但是其租戶大多是與劏房居民處境相若的基層市民，這些房屋是否應納入是次租管的覆蓋範圍？今期政策報第二章將分析租管不同覆蓋範圍的利弊及影響。

其二，是租管的管制內容。

本港現時由《業主及租客（綜合）條例》（下稱「租務條例」）處理所有有關業主及租客事宜。條例於1973年訂立時，因為當時本地出租單位嚴重短缺，曾包含兩項租務管制：(1) 租金調控機制 及(2) 租住權保障。1998年之前，條例訂定了部分較舊樓宇的租金調控機制，限制租金加幅不能超於差餉物業估價署測定之市值租金的某一百分比。另一方面，在2004年之前，條例就租住權保障亦作出規定，倘若租客有意按當時的市值租金續租，業主必須同意續訂租約。業主必須基於某些特殊理由，例如租客欠租或業主打算收回處所自用或重建，才可拒絕續租。

¹ 三大研究範疇分別為：(1) 劏房市場及住戶狀況；(2) 租管對本地經濟方面的影響；(3) 劏房的定義及其法律事宜。

時至今天，雖兩項租務管制條文已不復存在，但這些過往的經驗仍然可以作為是次討論租務管制內容的基本框架。今期政策報第三章亦將按此框架列出不同的管制方案。

其三，與租務相關的行政事宜。

修訂《租務條例》有需要相關的行政措施配套，使管制能有效執行。事實上，本港行之已久的相關行政機制未能跟隨基層租務市場變化而改變，以致基層租務情況一片混亂，租客業主一同受害。此外，現時這些不適切住房衍生的安全衛生隱患亦常被人詬病，即使現行法例要求業主對單位的衛生安全承擔一定責任，但在執法的時候往往遇到各種困難。同時，租客對市場租金及相關資訊往往缺乏掌握，在資訊不平等下，租客的議價能力亦進一步減低。因此，強化與租務相關的行政措施，是保障租客及業主權益的重要一環。今期政策報第四章將討論與租務相關的行政措施及其可行改革範圍。

今期政策報將就上述三個方向，討論及羅列各種可行的解決方案，供業界同工及各持份者參考。然而，最終本港能否推行租務管制，研究小組的研究結果及社會的討論固然能構成一些程度的影響，但最關鍵的還是政府當局是否願意承擔及處理基層租務問題，能否於研究過後採取具體行動及措施。

基層私樓租戶定義及住戶數目： 如何有效覆蓋基層住戶範圍

本文旨在分析本地數據，提出引入局部租管時，兩種有效定義基層私樓租戶的方法，並計算出相應租戶的數目。

2017年，本港私人住宅獨立租戶¹約為40萬個²。如果研究實施租管的目的，是為了保障社會較基層住戶在房屋方面的負擔能力及其居住穩定性而針對個別租務市場進行租管，那麼有效的管制範圍必須能以最大程度覆蓋到租住私樓的基層住戶。識別「基層私樓租戶」，主要有兩種方法：

一 以住戶情況定義

第一種識別方法是根據住戶的每月開支、每月收入、或每月租金開支等資料，倘低於社會整體某一水平，便會被界定為基層租戶。表一列舉了以這三種住戶資料操作計算出來的基層私樓租戶數目：

表一 根據住戶情況劃分，本港基層私樓租戶的數目

	類別	定義	數目	佔全港私樓租戶百分比
(A)	住戶開支線	開支最低20%及租住私人房屋的非綜援家庭住戶(已包括分租住戶)(2014/2015) ³ + 綜援私樓住戶(2018/19) ⁴	71,702	18%
(B)	住戶收入線	每月入息少於相應住戶人數的住戶入息中位數的75%、租住私人房屋*的家庭住戶(2019) ⁵	93,700	23%
(C)	住戶收入線及租金線	(B) 當中每月租金開支低於1.5萬元的住戶 ⁶	69,800	17%

表一註*包括(1)私人永久性房屋及(2)私人臨時房屋或租住房間、床位及閣仔，並包括分租住戶

¹ 根據《香港物業報告2021》，私人住宅單位是指各自設有專用的煮食設施和浴室（及／或廁所）的獨立居住單位。數字不包括村屋、房委會和房協興建的出租屋邨單位、租者置其屋計劃下售出的單位、資助出售單位，以及政府所擁有的宿舍。

² 自政府新聞公報「立法會七題：住戶及住宅物業的統計資料」。

³ 向政府統計處《住戶開支統計調查2014/15》查詢數據所得。

⁴ 社會福利署回覆立法會審核2020-21年度開支預算數字，答覆編號LWB(WW)758。

⁵ 自政府統計處《綜合住戶統計調查2019》查詢數據所得。

⁶ 自政府統計處《綜合住戶統計調查2019》查詢數據所得。

A類定義「基層」為「低開支」，方法以非綜援私樓租戶計算其中開支最低20%的住戶，再加上綜援私樓住戶數目，合共約7.2萬戶。

B類定義「基層」為「低收入」，住戶每月入息低於某一水平者便界定為「基層」。若以相應住戶入息中位數75%劃線，此住戶收入線實際水平亦跟現時申請公屋的每月入息限額差不多。本港現時每月入息少於相應住戶入息中位數75%而租住私人房屋的家庭住戶約有9.3萬戶。不過，此9.3萬以「低收入」界定的私樓租戶，可能有個別住戶經濟條件不俗，例如當中可能包括有「高資產」而可負擔高昂租金的一群，他們未必是社會上認為的「基層私樓租戶」。由於統計處沒有收集住戶資產相關的數據，筆者沒法計算當中數目。

然而，統計處亦有收集住戶租金開支的數據，故筆者能提出C類的計算方法，先計算每月住戶入息少於相應住戶入息中位數75%的私樓租戶數目，然後從中篩選每月租金開支少於1.5萬元的住戶數目，這樣則得出約7萬戶。

除了以上提出以住戶開支、住戶收入等住戶資料去訂定租務管制範圍，政策制定者亦可運用其他住戶情況去識別議價能力較低的基層租客，例如法國引入「最短租約期」的租務管制案例中，以住戶就業及教育背景界定管制範圍，讓較低教育程度的租客可享最少三年的法定租約期。

以一種或多種住戶情況識別租務管制的範圍，好處是能在不同時間的市場及住屋情況下，都可能有效識別議價能力較低的基層租戶，而且政策制定者亦能因應不同租賃群體引入不同的管制措施。不過，由於住戶資料變化較大，執行時便要經常收集及驗證每個租戶的住戶資料，故此方法執行起來時亦較為繁複。

二 以住屋類型定義租管範圍

第二種識別方法是透過找出市場上質素較差的住屋類型，假定入住的租客負擔能力及議價能力較低，從而識別為基層私樓租戶。政府委托的「劏房租務管制研究小組」正進行「劏房」住屋類型的法律定義研究，反映小組可能傾向以住屋類型定義租管範圍。

事實上，香港曾以住屋類型定義基層租管範圍，例如曾以樓宇落成年份劃分三層租賃市場⁷，對愈舊年份落成的私人住宅樓宇進行愈具約束力的租管。若循此路進，我們可以把本港單位按樓齡大約分成三個私樓單位市場，數目如下表二：

⁷ 對最新落成的樓宇進行租住權保障、次之較新的樓宇額外進行租金升幅管制、最舊年份落成的樓宇額外進行標準租金水平管制等。

表二 按樓齡劃分，本港私人住宅單位數目及百分比*

	樓齡	單位數目	百分比	累計百分比
第一層 (32.5萬戶)	9年或以下	135,122	11.2%	11.2%
	10-19年	189,411	15.7%	26.9%
第二層 (51.5萬戶)	20-29年	241,289	20%	46.9%
	30-39年	275,069	22.8%	69.7%
第三層 (36.6萬戶)	40-49年	190,618	15.8%	85.5%
	50-59年	144,773	12%	97.5%
	60年或以上	30,161	2.5%	100%
	總計	1,206,444	100%	

表二註*資料來源:政府差餉物業估價署《香港物業報告2020》

然而，本港基層房屋類型日新月異，即使在較新落成的私人住宅樓宇、非住宅樓宇、臨時構築物等，都不難發現基層租戶的踪影，他們不少居住環境惡劣，並承受沉重租金壓力。2003年政府設立了《長遠房屋策略》時就訂定了「居住環境欠佳住戶」的定義，並按此計算了當時社會上這些新興的基層房屋類型，表三為相關定義及2020年的數目估算：

表三 2020年《長遠房屋策略》「居住環境欠佳的住戶」的定義及住戶數目

	類別	數目	百分比
(A)	臨時構築物單位	21,600	18%
(B)	非住宅大廈	5,600	5%
(C)	共用單位住戶	5,800	5%
(D)	分間樓宇單位（下稱「劏房」）	89,000	73%
	總計	122,000	100%*

表三註*由於四捨五入關係，總計百分比並不等於100%

以表三的住屋類型定義租管範圍較容易操作執行，因為官方現時已有就以上四類單位的分類定義，倘本港未來沒有其他新興的基層房屋類型大量出現，執行部門只需根據定義便能客觀界定。同時，相較住戶資料，單位資料變化較小，亦較容易以觀察驗證。不過，值得留意上表中「臨時構築單位」(A類)及「非住宅單位」(B類)單位並非「私人永久住宅」出租單位，在法律觀點上或有需要梳理租務條例能否涵蓋「非永久或非住宅單位」租賃的問題。另外，兩類單位位處非永久私人住宅樓宇，搜集準確的統計資料亦有難度，統計處現時的估算數目或未能充分反映市場實況，因而未能充份掌握政策對此市場及租戶的影響。

以「居住環境欠佳」去識別「基層租戶」，是假定兩者互相重疊。因此，此方法有可能遺漏了住在質素「較好」住屋的基層租戶，例如現時約有3.6萬戶低收入住戶，租住一整個私人單位(約佔租住私樓低收入住戶的38%)。同時，「居住

環境欠佳」的租戶中，亦有部份收入較高，例如按2016年統計，約有3.8萬戶居於劏房的住戶，其每月收入高於全港相應住戶入息中位數75%的水平。(佔居於劏房住戶的43%)

總結

以上兩種方法進行局部租務管制各有優劣，要有效識別及覆蓋基層私樓租戶，同時又要執行起來便捷，恐怕要在兩個目標中作平衡取捨。

現時香港的私人租賃市場只有很低度的政策介入，政府也沒有掌握對基層住戶及基層住屋的系統性數據，似乎上述方法也有不足之處，還望政府設立相關部門盡快掌握及執行基層租務數據及事宜。

參考資料

- 立法會秘書處資料研究組 (2017) 。《資料摘要–選定地方的租務管制》。香港：立法會。檢自：<http://www.legco.gov.hk/research-publications/chinese/1617in16-tenancy-control-in-selected-places-20170707-c.pdf>
- 社會福利署(2021)。《審核2020–21年度開支預算，管制人員的答覆》。綜合檔案LWB(WW)-2-cl.docx，答覆編號LWB(WW)758。檢自：https://www.legco.gov.hk/yr18-19/chinese/fc/fc/w_q/lwb-ww-c.pdf
- 政府新聞公報 (2017)。「立法會七題：住戶及住宅物業的統計資料」。香港：政府新聞公報。檢自<https://www.info.gov.hk/gia/general/201710/25/P2017102500386.htm>
- 差餉物業估價署(2021)。《差餉物業估價署年報2019/20》。香港：差餉物業估價署。檢自：<https://www.rvd.gov.hk/doc/tc/annualsummary/full.pdf>
- 差餉物業估價署(2021)。《香港物業報告2021》。香港：差餉物業估價署。檢自：<https://www.rvd.gov.hk/doc/en/statistics/full.pdf>
- 運輸及房屋局 (2021) 。《長遠房屋策略2020週年進度報告》。香港：運輸及房屋局。檢自：https://www.tsb.gov.hk/tc/policy/housing/policy/lths/LTHS_Annual_Progress_Report_2020.pdf

租金及租約的安排：海外政策案例一覽

本港樓價高企，租金是很多基層市民每個月最大的開支之一，當中「劏房」的呎價更甚，除了租金的負擔外，由於缺乏租約保障，不少「劏房」住戶更可能隨時被逼遷。有持份者認為，單靠自由市場不能保障「劏房」住戶的權益，因此須引入租務管制。

有英國研究¹把租務管制分為三層，內容包含六項元素（見表一）。本文將以此為框架，分析各種類型的租務管制措施，冀找出平衡基層租客及業主利益的可行方案。

租金管制	元素一：新租約的租金水平
	元素二：續租時的加租幅度
租住權保障	元素三：租約的基本年期
	元素四：業主收回物業的條件或租戶的續租權利
	元素五：業主出售出租物業的權利
執行及調整機制	元素六：因租客違反租約而強迫遷出的機制及其執行力度

租金管制

管制新租約的租金水平

此措施的目的，是管制新訂立租約的租金都不能高於某一法定的水平，管制的方法大約可分為下列幾類：

1. 以某一年份劃界，並把租金凍結於此水平，凍結的時間長短可因情況而異。例如德國柏林政府為了控制不斷增長的租金，凍結了五年的租金，把每平方米的租金上限調整至9.8歐元²；
2. 把每一單位的租金直接與某一基準掛鉤，如物業市值、投資於物業的價值、回報率（例如盧森堡規定租金不能高於投資值的5%）等，或是由某仲裁機構規定單位的最高租值，例如荷蘭政府通過物業質素評分制為較低租值/質量的私人房屋和社會房屋制定起始租金上限³；
3. 按地區劃分某一地區的最高租值，例如德國會為個別地區訂立租值基準，並規定該地區所有單位的租金不能超出該基準的10%⁴。

¹ 自英國《新世紀下的私人出租房屋市場比較研究》（The Private Rental Sector in the New Century）。

² 自Washington Post, 2020。

³ 自Local Government of the Netherlands Rented Housing。

⁴ 自Optimus search, 2020。

管制續租時的加租幅度

管制續租時的加幅，是指當租客開始租住單位後，管制業主的加租幅度，管制租金加幅一般可分為以下數種方法：

1. 把每年最高的租金加幅硬性規定於特定數額，例如愛爾蘭在租金較高的地區（Rent Pressure Zones），每年最高只可以加租4%⁵；
2. 把租金加幅的最高限額與特定基準(如通脹水平)掛鉤；
3. 成立特定機制，每年透過該機制決定最高租金加幅。如法國的租管法例規定租戶在續租時，租金調整的上限必須參照「租金參考指數」；而在美國紐約市，租務指導委員會會投票決定租金升幅上限⁶。這些機制一般會綜合考慮該地區多項因素(如通脹、工資等)；
4. 不設定統一的最大加幅限制，但如業主有需要加租，則必須由特定的機構仲裁及批准。例如在瑞典，業主和租客可以自己協商訂定起始租金和加租幅度，但當一方有異議時，可以去租務審裁處申訴，確保最後的租金是雙方可接受範圍；
5. 此外，不少地區為鼓勵業主進行樓宇維修，除了限制租金加幅，亦會加入機制，讓進行樓宇維修的業主可以收取比管制以外更高的租金。

如把管制新租約租金的制度，及管制加租幅度的制度一併作分析，則管制新租約的租金，基本必須同時附帶管制加幅的機制⁷ (否則業主可於短時間內大幅加租變相逃避起始租金的管制)。這種管制方式(一般稱為第一代或第二代租管)是一種管制力度較強，對業主訂價權影響較大的租管方式，主要目標是要達到降低/穩定市場租金的作用。當社會認為市場租金超出社會認可的合理負擔水平時，則期望透過此類型管制，讓租金重回合理水平。

另一管制租金的方法，則是只管制續租加幅，而不管制業主每次與新租客訂立租約時的租金水平(一般稱為第三代租管)。由於業主每次簽訂新租約時，基本可以自由訂價，一般認為對業主的訂價權影響較少。然而，由於此管制下，業主有誘因收取較高的起始租金以彌補日後限制加租的損失，因此制度未必能有效減低整體市場的租金。一般認為此類型租管的主要目標並非是要減低租金，而是確保租客在租住物業後，租金開支變得穩定及可預期，亦減少因大幅加租變相被逼遷的情況。

⁵ 自Citizen information, 2021。

⁶ 自OECD Rental Regulation, 2019。

⁷ 如根據指數訂定租金水平的制度，則由於最高租金只能根據指數而調整，因此實際已把限制續租加幅的機制內建基其中。

租住權保障

租住權保障是指對於業主停止向租客繼續出租單位的限制，目的是要保障租客免被逼遷，確保租客於合理時期內於住所穩定居住。租住權保障一般分為三個元素，即租約的基本年期，業主收回物業的條件或租戶的續租權利及業主出售出租物業的權利，由於三者互相關連，現將一併進行分析。

租約的基本年期

租約的基本年期是指當業主與租客訂立租約時，是否必須有最低年期，目的是保障租客不會於短時間內因租約完結而被逼遷。例如英國規定租客和業主之間可以自由協商租約上的年期，但最短不得少於六個月；法國規定，最短的租期是三至五年（因應不同地區需要）；在部份國家(如德國)租約的基本年期是永久性的，亦即在這些國家，除非出現特殊情況(詳見表二)，否則業主不能要求租客遷出。須注意，基本租約年期雖然可以保障租客的租住權，但亦同時會減低租客搬遷的靈活性，考慮到租客較業主難以承擔終止租約帶來的影響，因此在部份國家，對業主有較長的基本租約年期限制，但容許租客在滿足較短租住時期後遷出單位(如德國或法國租客須滿足三個月通知期便可遷出單位)。

租戶的續租權利

租戶的續租權利是指當租客完成合約後，業主必須繼續與該租客續租，而不能更換租客。續租權可以是以規定最低的續約次數，或是規定租客最低可以租住該單位的年數。不論透過訂立較長的基本租約年期，或透過管制優先續租權，基本都同樣可達至保障租客免遭逼遷的效果。

由於優先續租是單向賦予租客的權利(即租客有權不續租，但如租客願意則業主必須續租)，因此與管制基本租約相比，優先續租權給予租客較大靈活性。

業主收回物業的條件或業主出售出租物業的權利

不論是基本租約年期，或是優先續租權，另一租住權的重要元素是業主終止租約的權利。一般常見可以構成終止租約/續租的因素，是租客未能履行租約的條款(如不支付租金、破壞單位、於單位進行違法用途等)。此外，業主出售物業或收回自住，亦是其他國家(如德國、英國及法國)中常見為業主可終止租約續租的條件⁸。

至於租客終止租約的權利，一般來說，主要包括業主未能履行合約責任(例如未能提供合理維修，或單位出現嚴重安全問題)。此外，其他與租客有關的特殊狀況，如經濟出現重大困難、獲得公共房屋，亦可考慮視為容許租客提前終止租約的因素。

⁸ 在部份制度中，管制業主出售物業的權利可以不限於是終止租約/續租的情況，而是即使在單位未有租客的情況下，亦禁止業主出售/收回物業，此制度設計的目標是確保市場有足夠的租盤供應。

選定 國家	租約年期		終止租約理由					終止租約通知期		按金
	自由協商	最短租期	無法 交租	裝修	自住	出售	其他	由業主終止	由租客終止	
法國		3至6年	×		×	×		租約到期前 的6個月	3個月	最多1個月租金 (沒有傢俱) 最多2個月租金 (有傢俱)
德國		/	×		×			/	3個月	最多3個月租金
荷蘭		/	×	×	×			3至6個月	1至3個月	沒有限制
英國	×	6個月	×	×	×	×		2個月	雙方協商	5個星期租金
美國	×	1個月	×	×	×	×		(不同州 法律不同)	(不同州 法律不同)	最少1個月租金

表二：參照OECD

執行及調整機制

許多國家設有專門的仲裁委員會負責處理和調解各種租務糾紛，藉此減少訴訟個案。有些國家更會設立租金保險制度去保障業主的權利。比如法國政府支持的租金擔保制度（rent guarantee），目的是補償業主因租戶拖欠租金導致的損失⁹。英國則是有相關的法例（Rent Repayment Order）去規範地產中介或房東的不法行為¹⁰，罰金可高達十二個月的租金。

以上在分析不同國家的制度後，羅列了租金與租住權管制的政策選項，但不同國家實施租務管制措施，往往都是為了回應要有其個別需要解決的問題，例如解決住房需求緊張，基層住屋負擔過重，或部份社群住屋環境惡劣等。現時香港討論租務管制，亦主要集中在支援居於劏房基層市民的困境為目標，因此讀者思考香港應實行什麼租務管制時，亦須同時考慮劏房租務市場及劏房居民的獨特處境。

選取不同租管政策的組合，亦須考慮制度可能產生的負面影響，例如租住單位供應減少、黑市的出現，業主維修意欲減少等。因此，除了推行租務管制，如何引入其他介入手段，如稅務優惠、租金津貼、加強巡查等，以全面保障市民的租住權利，亦是重要課題。

⁹ 賠償金按「地區租金的天文臺」評估的每平方米租金中位數而定；參照香港社會服務聯會《比較選定地區的私人住宅租賃市場發展及其租務管制內容》以及French property guides。

¹⁰ 自Shelter Legal England and Wales, 2017。

參考資料

- Breidenbach, P., Eilers, L., & Fries, J. L. (2019). Rent control and rental prices: High expectations, high effectiveness? (No. 07/2018). Arbeitspapier.
- Citizens Information Board Ireland (2019). Rent increases in private rented housing. Retrieved from https://www.citizensinformation.ie/en/housing/renting_a_home/rent_increases.html
- Clay & Smith (2019). Rent control and the Private Rented Sector: An Analysis. *Private Renting, Evidence, Analysis & Research Lab*
- Diamond, R., McQuade, T., & Qian, F. (2019). The effects of rent control expansion on tenants, landlords, and inequality: Evidence from San Francisco. *American Economic Review*, 109(9), 3365–94. Retrieved from <https://www.aeaweb.org/articles?id=10.1257/aer.20181289>
- Mense, A., Michelsen, C., & Kholodilin, K. (2018). Empirics on the causal effects of rent control in Germany. Retrieved from <https://ideas.repec.org/p/zbw/iwqwdp/242017.html>
- OECD Affordable Housing Database (2019). Rental Regulation. Retrieved from <https://www.oecd.org/els/family/PH6-1-Rental-regulation.pdf>
- Optimus search (2020). 2020 Changes to renting in Germany: What you should know. Retrieved from <https://www.optimussearch.com/latest-news/how-germany-are-combatting-the-rise-in-rental-costs-212369/>
- Peppercorn, I. G., & Taffin, C. Lessons from International Experience and Policies for Emerging Markets. Retrieved from <https://ideas.repec.org/b/wbk/wbpubs/13117.html>
- Protection Against Arrears of Rent on a French Rental Property (2020). Retrieved from <https://www.french-property.com/guides/france/working-in-france/letting-property/protection-non-payment-of-rent/guarantor#>
- Rented housing. Local Government of the Netherlands. Retrieved from <https://www.government.nl/topics/housing/rented-housing>
- Shelter Legal England and Wales (2017). Orders for landlords to repay rent. Retrieved from https://england.shelter.org.uk/legal/housing_options/private_rented_accommodation/rent_repayment_orders
- Termination of Tenancy – French Rental Property (2020). Retrieved from <https://www.french-property.com/guides/france/working-in-france/letting-property/termination-of-tenancy>
- The Washington Post (2020). Berlin is taking radical measures to control rents. Can it hold back the tide? Retrieved from https://www.washingtonpost.com/world/europe/berlin-is-taking-radical-measures-to-control-rents-can-it-hold-back-the-tide/2020/01/30/b5e49b2-3645-11ea-a1ff-c48c1d59a4a1_story.html
- UK Collaborative Centre for Housing Evidence (2019). The Private Rented Sector in the UK. Retrieved from <https://housingevidence.ac.uk/publications/the-private-rented-sector-in-the-uk/>

- Weber, J. P., & Lee, G. (2018). On the Measure of Private Rental Market Regulation Index and its Effect on Housing Rents: Cross Country Evidence. Retrieved from https://epub.uni-regensburg.de/37878/1/Heft_21.pdf
- Whitehead, C. M. E., Monk, S., Markkanen, S., & Scanlon, K. (2012). The Private Rented Sector in the New Century – A Comparative Approach. *University of Cambridge*

與租務相關的行政制度改革方向

近十年本港房屋供應緊張，基層房屋的數目及種類均不斷增加，但相關的租務行政管理機制，並沒有按基層房屋市場的狀況而改變。首先，現行的監察及執法機制未能有效處理劏房在安全上的隱患。根據本地某些抽樣調查結果反映，舊區的劏房大廈有超過七成沒有火警警報系統、滅火筒及消防喉轆裝置¹。再者，現時社會缺乏有關分間單位（下稱「劏房」）/不適切住房的統計數據，一方面有礙政策討論，另一方面，資訊不流通亦減低租客的議價能力。因此是次政府研究劏房租務管制，亦實應一併檢討處理行政管理制度上的改革。本文嘗試整理各項相關的檢討項目，促進業界及社會持份者更多討論和建議。

1. 改善租約、租賃印花稅及查冊機制

現時租務條例並沒有規定所有租賃必須簽訂書面租約，容許市場使用「口頭租約」。可是，《印花稅條例》卻要求所有租賃協議須於簽訂後的30天加蓋印花以繳付印花稅，只是過往印花稅署從沒有就追討租約欠繳的印花稅或罰款提出過任何訴訟。

根據現時《土地註冊條例》，不超過三年的租約無須送交土地註冊處登記。以2020年計，送交土地註冊處的租賃契約只有3200份²。相比差餉物業估價署(下稱「差估署」)的數字，現時私人住宅租賃有約40萬宗，即絕大部分的住宅租賃並未反映於土地註冊處的公開資料冊上，未能透過查冊識別牽涉出租及分租的單位。透過二房東分租的劏房沒有登記情況相信比一整單位更為普遍，劏房租客及持牌地產代理無法向任何行政部門查證該二房東是否擁有「轉租權³」，地產代理亦無法履行法定的職務，租客業主易招損失。

因此，政府實有需要理順執行租務條例及印花稅條例的機制，規定不論租約長短的住宅租賃必須簽訂書面租約，規範書面租約必須包括的內容，並規定租約須交付相關行政部門登記存檔。

2. 增強相關部門在租務事宜上的執行能力

現時，差估署是為唯一執行租務條例的行政部門，執行職責覆蓋租務條例第七章共144項條文，當中包括訂定租金、租約、終止租賃、收回單位的安排等。不過所謂「執行」，其實只是「處理查詢」。現時署方的編制主要只有14名租務主任，主要派駐於土地審裁處及差估署長沙灣總署，其餘不定期派駐指定五區民政事務署，他們要為全港市民提供

¹ 自香港大學科斯產權研究中心及關注基層住屋聯席的2017年的「九龍西劏房大廈安全調查」。

² 自土地註冊處查詢回覆。租賃契約包括住宅及非住宅契約，土地註冊處回覆處方並沒有租約分類的統計數字，因此未能提供當中住宅租賃契約的數字。

³ 一般情況下，二房東於以下條件下才擁有轉租權：(1) 業主經與二房東簽納租約時引入轉租許可條文，(2) 二房東與三房客的租約期在業主與二房東的租約有效期之內。

租務諮詢，每年只能處理少於2%的查詢數目⁴。

現時大部分租務事宜的具體執行，例如處理收樓、追討欠租等，都落在司法仲裁機制的土地審裁處上。不少租客及業主都曾反映以司法機關處理租務的方式效率不高，費時失事，政府有需要額外加強在社區層面的諮詢及調解支援，同時應考慮增設由行政當局主理的仲裁機制，以加強租務執行效率。

3. 制定針對劏房安全及衛生的法規

不論在樓宇結構、消防及衛生上，劏房都容易涉及重大安全風險，然而現時並沒有專門法例針對劏房相關風險，因此政府或需要訂立新的條款作針對性處理。

具體來說，政府可首先透過調查，羅列出各項與劏房相關的衛生安全風險因素，並據此為劏房訂立更詳細的安全衛生標準。其次，考慮到現階段要全面取締所有違規劏房似乎並不可行，政府有需要依照風險因素的嚴重性評級，訂定執法優次，例如關乎到生命安全的風險因素（如走火通道的設計，或屋內電力、石油氣和煤氣等裝置的安全），應列為須優先改善或取締，至於其他威脅到租戶健康的風險因素，如衛生、通風和居住面積等，則可以通過其他機制，例如透過對業主提供經濟誘因（如稅務優惠）加以處理。

4. 強化規管劏房安全及衛生的執法團隊

現時由於改建劏房一般不涉及樓宇結構，業主不需要提交圖則予屋宇署審批改建工程，因此要監察的安全或相關違規問題，往往必須透過有關當局到單位內進行巡查。雖然根據《建築物條例》第22條規定，建築事務監督人員可在法庭裁判官批准的情況下進入建築單位視察或採取其他執法行動，但整個監察過程手續繁複耗時，再加上劏房涉及同一單位內分間出來多個單位，在人手不足下，巡查和執法十分困難。根據政府數據，屋宇署在2012年至2018年期間，共巡查了1.2萬個劏房⁵。以全港逾9萬個劏房計算，每年巡查的比率約為2%，阻嚇作用有限。

要改善上述問題，政府應考慮增派人手成立「劏房專責小隊」。由於劏房的違規問題往往涉及多個不同政府部門的工作範疇，政府可成立跨部門專責小組解決違法房屋問題。例如美國紐約市建築局自2010年開始展開臥底行動潛入屋內查處違法劏房，建築部亦聯同市消防局、房屋保護與發展局及市長特別執法辦公室組成跨部門專案小組，搜索及巡查高風險的違規住屋，並制定相應措施。在澳洲悉尼，市議局則與新南威爾士州警方、消防與救援隊、公平貿易署、澳洲稅務局和其他相關機構一起調查及處理違規住宿服務。

⁴ 自差餉物業估價署2020/21年報。

⁵ 自「2019年財務委員會特別會議 管制人員的答覆」。

此外，政府可透過「精簡入屋巡查手續」增加管制人員執法的效率。例如在美國紐約市，建築部可以根據一些巡查時發現的「顯而易見的環境證供」（如信箱數目等），向可能違法的業主發出傳票。

運用創新科技或大數據等或可以有效地找出違規劏房，例如在美國紐約市，有關執法部門會通過大數據去監察以及優先處理不合法劏房，令監察的效率提升了五倍。在澳洲新南威爾士州，州政府亦會通過電、水用量等數據去找出不合法房屋。

5. 收集與發放劏房相關的資訊

現時社會有關住宅單位的數據主要是以整個單位為單位，使劏房租客缺乏與業主議價的資訊。在租金數據方面，現時差估署按私人住宅單位的面積劃分4類（A–D類），定期測定私樓市場租金⁶，但這些住宅的定義並未包括沒有獨立廚廁的劏房、及位處非永久私樓的單位，因此約12萬戶的基層私樓住戶租金數據並未有納入為測定範圍，忽略了相當於全港住宅租賃市場三分之一的資訊。

在劏房質素及加強資訊流通方面，可建立訊息平台加強市民監察低質素的劏房。例如紐約的建築部會有一個屋宇信息庫公開違規單位。更進一步來說，可善用大數據系統，建立一個基層住屋信息平台（不限於劏房），根據對基層住屋的安全衛生等情況為他們的質量評級。若基層私人房屋市場變得更加透明，便有機會透過市場力量，既可促進業主主動糾正違規單位，亦可增加租客的議價能力。

6. 規管劏房水電費用

現時，不少劏房的業主收取每度較水務署及電力公司釐定為高的收費，租務條例沒有規定收取水費電費的標準，濫收水電費問題可能仍需透過修訂租務條例處理。另一問題是有業主未經水務署及電力公司批准下自行更改單位水錶及電錶設置作分錶安排，行政部門理應可根據供水條例及供電條例列明的權力執法，並加強巡查。

7. 建立發牌制度

要有效規管劏房，進一步考慮的方案是為劏房制訂發牌制度。發牌制度要求所有的劏房必須符合某一基本的條件並作登記，沒有牌照的劏房則視為違法並加以取締，一方面可使租客得到基本保障，另一方面，發牌制度明文規定分租單位的規例，業主有法可依，操作執行上更為清楚明確。例如英國的《2004年住宅法（Housing Act 2004）》把分租單位這一概念詳細定義，並通過強制性和針對性的發牌制度，確保分租單位符合安全、防火和衛生等規格。根據英國建築研究部對大型分租單位強制發牌後的評估，整體來說這些大型分租單位的居住環境，確實有所改善。

⁶ 自差餉物業估價署《香港物業報告》。

參考資料

- Building Information Search. NYC Department of Buildings. Retrieved from:<http://a810-bisweb.nyc.gov/bisweb/bispi00.jsp#compviol>
- Department of Communities and Local Government (CLG).(2010). Evaluation of the impact of HMO Licensing and Selective Licensing. Retrieved from : <https://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20120920022551/http://www.communities.gov.uk/documents/housing/pdf/1446438.pdf>
- Yau & Lau (2018). Big Data Approach as an Institutional Innovation to Tackle Hong Kong's Illegal Subdivided Unit Problem. Retrieved from: <https://www.mdpi.com/2071-1050/10/8/2709>
- 土地註冊處(2021)。《送交土地註冊處註冊的契約每月統合統計數字》。香港:土地註冊處。檢自：<https://www.landreg.gov.hk/tc/monthly/monthly.htm>
- 邱勇 (2016) 。《探索及評估解決香港劏房問題的方案》。2016年11月。檢自：[https://www.pico.gov.hk/doc/tc/research_report\(PDF\)/2014_A1_019_15B_Final_Report_Dr_Yau.pdf](https://www.pico.gov.hk/doc/tc/research_report(PDF)/2014_A1_019_15B_Final_Report_Dr_Yau.pdf)
- 香港大學學科斯產權研究中心及關注基層住屋聯席 (2018年7月) 。《香港大學學科斯產權研究中心發佈九龍西劏房大廈安全調查結果》。檢自：https://www.hku.hk/press/c_news_detail_18110.html
- 屋宇署 (2019) 。《2019年財務委員會特別會議 管制人員的答覆》。香港：屋宇署。檢自：<https://www.bd.gov.hk/doc/tc/resources/codes-and-references/notices-and-reports/SFCQ2019/PL113c.pdf>
- 紐約市政府修例 (A Local Law to amend the administrative code of the city of New York, in relation to illegal residential conversions, 2018) : <https://legistar.council.nyc.gov/LegislationDetail.aspx?ID=3597615&GUID=6EC14328-9AA3-4C53-940D-516B9373CA66>
- 差餉物業估價署(2021) 。《香港物業報告》。香港：差餉物業估價署。檢自：<https://www.rvd.gov.hk/doc/en/statistics/full.pdf>
- 差餉物業估價署(2021) 。《差餉物業估價署年報2019/20》。香港：差餉物業估價署。檢自：<https://www.rvd.gov.hk/doc/tc/annualsummary/full.pdf>
- 悉尼市議局網頁：<https://www.cityofsydney.nsw.gov.au/report-issue/report-unauthorised-and-illegal-accommodation>

探索舊區私樓業主的需要－與六位小業主的訪談

雖然現時本港的租務條例寬鬆，在租金、租期等均沒有條例約制，交由現時「自由市場機制」分配、雙方協商所得。在求過於供的基層租務市場，租客議價力通常較低，固然處於較弱勢位置，但另一方面，基層租務市場的小業主在「自由市場」中又是否為真正的「贏家」？觀乎現時仍有不少「小業主」經營出租基層私樓單位，在決定如何修訂租務條例之前，我們要了解現時基層私樓出租單位的小業主有何需要。本文透過訪問6個基層私樓出租單位的小業主，描述他們放租時的「利益考慮」及需要。

6個受訪個案都經由社會服務機構介紹，受邀後本會訪問員安排了一對一的深入訪談。受訪對象均以個人或與家人共同擁有出租私人住宅物業(不論是一整單位或是分間單位)，並於過去一年有參與管理租賃的業主或管理人。

表一：受訪業主背景一覽

個案(化名)	出租單位及出租年期	業主	租賃管理人	出租單位前的用途	未來會否出售 / 自住物業？
陳	一整單位 3年以內	父親(80歲以上)， 喪偶	子女(40-50歲)	老業主自住	否
李	一整單位 3年以內	剛繼承父母遺產物業的 中年人(40-50歲)	業主本人	老業主自住	否
張	一整單位 3年以內	父親(80歲以上)， 喪偶	子女(40-50歲)	老業主自住	否
王	劏房單位 20年以上	母親(80歲以上)， 喪偶	子女(40-50歲)	老業主自住、然後經 中介分租經營劏房、 近年收回自行經營及 管理	否
何	整個單位及幾 間劏房單位 30年以上	移居海外人士	居港親友(80歲以上)	從自行經營出租單位 及套房，到近年交托 二房東出租。	否
劉	劏房單位 30年以上	母親(80歲以上)， 喪偶	媳婦(40-50歲)	老業主及兒子一家自 住及劏出單位部分作 劏房及樓房出租	不會出售，正自 住劏房單位

家庭式經營的舊樓出租物業 追求穩定租金收入安老

陳、張、王、劉作為老業主的中年子女媳婦、何作為海外業主的居港親友，業主大都因年事已高、不再居港而無法自行管理物業租賃。單位往往在家庭協商或紛爭後，交托予「較信得過、較易話為」的家庭成員管理，每月放租的收入交回業主作其每月的生活費用。不少舊樓業主早已遷出單位，仍保留舊物業放租養老，他們曾經只追求最大租金回報，但後來更重視「穩定租金收入」，希望能有安定的晚年生活，維持生活質素。

追求穩定租金回報 盡量減少換租客次數

管理單位租賃就像經營一門生意，從執行裝修、到物識租客、安排租客遷出遷入、收租記帳、幫租客修理水電等，全都需要親力親為、隨時候命。因為曾聽說租場「世間險惡」，有可能會遇上租霸（即佔用單位而不交租的租客），也可能遇上斂財的裝修師傅和地產中介，新手管理人如陳、李、張謂每下一個決定都緊張兮兮，怕生枝節使老業主租金收入不保，也怕惹上紛爭消耗自己更多時間，認為最好有信得過的中介「搞掂晒佢」就可以全身而退。這些年屆中年的子女媳婦們不約而同認為要他們在本身忙不透氣的家庭或工作生活中仍要替父母管理租賃，是無可奈何的安排。市面上不少中介曾向他們招手，更曾有些想說服他們把單位變成劏房租出，他們都認為中介只會物識租客以收取佣金，後續的租務事宜通常都不會跟進，後來陳、李、張、劉把希望放到「社福機構」身上，經由社福機構找尋租客，認為有社工跟進基層租客所需，「應該不會呃人、應該交得起租」，也不計較開價租金便宜一點，結果至今也相安無事。

受訪者當中只有租務經驗較豐富的何遇過租霸，三十多年來就遇過一個租客既不交租也不肯搬走，他束手無策，蝕去接近大半年的租金才懂得利用法例進行收樓，經此事後，他唯有提醒自己應更加小心物識租客。同樣是租務經驗較豐富的王及何，都不約而同提出有效減省時間及金錢成本、追求穩定租金收入回報的方法：遇到「正常」的租客，便寧願開出一個較「市值租金」低的租價，同時訂定長一點的租期，例如是5年以上的年期。王務實地計算轉租客帶來的成本：「租客一搬走，你點都要花錢執番間屋，油下牆啊點都要幾千一萬」、「搬走咗未必即刻搵得番租客，空租一頭半個月嗰度啲租金都無咗一萬」。追問王及何如何計算「市值租金」，原來都是靠自己走到附近的地產舖標出近期租盤的價錢「目測計算」、或靠較相熟的中介代為目測估值，認為一定比差餉物業估價署估值租金為高、更貼近市場參考價值。

交托地產中介還是自行管理租賃？

單位變成劏房租出雖然租金回報較高，但租務事宜則變得更複雜，管理單位的工作量頓時多出幾倍，正如曾管理劏房租賃的王說：「每間單位輪流收租的話都由月頭收到月尾無得停」、「咁多房租客的單位事無大小都要搵你理」。市面地產中介似乎看準了這些業主及管理人的需要，提供兩種類型的「中介服務」：

第一種是上文提及的「物識租客及簽訂租約」，收取佣金按每月租金水平向業主及租客各半攤分。所有受訪者對此類服務不太受落，像王認為中介只為賺取最大佣金回報而往往訂立最高租金水平，忽略小業主希望找尋良好及穩定租客的需要，王後來不再找中介，自行在區內貼街招、靠街坊介紹租客。

第二種通常只適用在劏房的「包租中介」服務，沒有訂明服務收費，由業主以一個較長年期租出一整單位予包租中介，再由包租中介包辦劏房分租租賃，包租中介用以賺取每月租金差額。對於年事已高仍要管理12間劏房單位的何來說這服務是吸引的，雖然知道每間單位可多賺五成的租金，但三間單位共12間劏房的租賃管理負擔是沉重的，為了讓晚年生活可以過得優閒點，「呢啲錢自己無能力賺，係要比人賺」。近年他除了保留其中一間完整單位的租賃親自管理外，其餘劏房單位已租予包租中介主理，從此租客是誰、租金如何、單位可能變成怎樣等等，他認為都不是他能控制的了。何的劏房因位處平台，他總會擔心漏水這個老問題再出現影響租客，口說不理，但還要不時在門外探看平台，期待租客或剛巧出門可多談幾句。

可見的未來不考慮出售物業或自住房業

當問及會否出售物業時，這些舊樓的業主及其家人，全部都答不會。陳、李、王明言「舊樓唔值錢」，估計賣出二手市場的價錢不會高，倒希望等政府收購重建。對陳、張、王、何、李、劉來說，出租物業仍然是業主穩定收入來源，單位仍能租出就不會放售。而對陳、李、王來說，單位曾是他們一家成長的地方，如果不是急著用錢，業主也堅持不想出賣「祖屋」。年屆中年的子女已成家立室，也沒有急切需要住回舊樓單位。倒是他們慨嘆再下一代大概有「青年房屋問題」，故業主留著舊樓，十年八載後可能對家庭有用。

問卷調查

我們希望聽取你對政策報的意見。請將本版列印後填寫，並傳真至2864 2999或電郵至 policybulletin@hkcss.org.hk。意見調查資料經收集後會用作本會統計及參考之用。

對政策報的意見

1. 你對政策報有何意見？（請選擇1至5分，1為最低分，5為最高分。）

	最低				最高
所選政策的合適性	1	2	3	4	5
分析的可讀性	1	2	3	4	5
內容深淺的適中性	1	2	3	4	5
資料的實用性	1	2	3	4	5

2. 你認為政策報未來應包括什麼政策呢？

3. 你對政策報的其他意見：

背景資料

4. 你所屬的主要界別是：

- a. 政界 b. 商界 c. 學術界 d. 新聞界 e. 社福界
- f. 其他專業界別：（請註明） _____

姓名(自由填寫)： _____

聯絡電話/電郵(自由填寫)： _____



網上意見回饋

讀者意見

你對今期政策報探討的議題有什麼想法？歡迎讀者來信，傳真至2864 2999或電郵至 policybulletin@hkcss.org.hk 與我們分享。

A large rectangular box containing 24 horizontal lines, intended for writing or drawing.

瀏覽昔日政策報，可登入<http://webcontent.hkcss.org.hk/prs/Policybulletin/main.htm>

- 創刊號 – 香港2012 – 特首對香港應有什麼承諾？
- 第二期 – 香港醫護融資改革：可以兼顧公平、質素、選擇嗎？
- 第三期 – 香港的退休制度 – 給你信心？令所有人憂心？
- 第四期 – 扶貧紓困由地區做起
- 第五期 – 香港需要一個公民社會政策嗎？
- 第六期 – 市區重建
- 第七期 – 從香港勞工面對的挑戰 看勞工政策的發展方向
- 第八期 – 逆按揭
- 第九期 – 醫保以外：醫療服務質素
- 第十期 – 市民福利的社會規劃
- 第十一期 – 住房的價值：房屋政策新探
- 第十二期 – 住房的條件：房屋政策新探（續）
- 第十三期 – 「回到社會政策ABC：社會發展的道德價值基礎」
- 第十四期 – 人口發展政策 目標的思索
- 第十五期 – 少數族裔在香港
- 第十六期 – 移民政策與社會發展
- 第十七期 – 社會企業：如何推動社會創新之路
- 第十八期 – 香港好青年
- 第十九期 – 從長期護理服務看安老：政策與實踐
- 第二十期 – 香港退休保障：何去何從？
- 第二十一期 – 何謂真·香港人？
- 第二十二期 – 從不同社群角度看 2012 – 2017年特區政府施政表現
- 第二十三期 – 香港基層醫療：反思與前瞻
- 第二十四期 – 支援照顧者
- 第二十五期 – 兒童權利
- 第二十六期 – 社會福利處所規劃及設置
- 第二十七期 – 綜援檢討
- 第二十八期 – 過渡性房屋政策



促進公共政策質素 探究核心原則、價值

《社聯政策報》第二十九期

出版：香港社會服務聯會

地址：香港灣仔軒尼詩道15號溫莎公爵社會服務大廈13樓

電話：2864 2929

傳真：2864 2999

網頁：<http://webcontent.hkcss.org.hk/prs/Policybulletin/main.htm>

電郵：policybulletin@hkcss.org.hk

版權屬香港社會服務聯會所有。歡迎轉載，惟轉載前須先取得本會同意。



本計劃由香港公益金資助

This project is supported by The Community Chest



網上意見回饋



下載昔日政策報