

立法會

Legislative Council

立法會CB(3) 86/18-19號文件

檔 號 : CB(3)/M/MM
電 話 : 3919 3300
日 期 : 2018年10月30日
發文者 : 立法會秘書
受文者 : 立法會全體議員

2018年11月14日的立法會會議

就葉劉淑儀議員“研究訂立規管分間樓宇單位的條例”議案 提出的修正案

繼於2018年10月29日發出立法會CB(3) 79/18-19號文件後，謹請議員注意，立法會主席已批准兩位修正案動議人(梁耀忠議員及尹兆堅議員)在某些情況下**修改其修正案**。

2. 為節省用紙，秘書處只會透過**電郵發放**以下資料予議員參閱：

- (a) 載有該議案及其修正案所有可能產生的情況的一覽表(並無措辭)(只備中文本) (**附錄1**)；
- (b) 若任何之前的修正案獲得通過後，上述兩位修正案動議人擬提出第一層次經修改修正案的措辭的標明文本(只備中文本) (**附錄2**)；及
- (c) 就第一層次經修改修正案的簡單分析，以協助議員理解該等修正案的重點(只備中文本) (**附錄3**)。

3. 若最終有任何修正案獲得通過，而獲本會通過的經修改議案的措辭不載於上文第2(b)段所提述的文件，秘書處會在議案獲通過後，根據第一層次經修改修正案的措辭，擬備議案經有關修正案修正後的措辭，並會將該措辭上載立法會網站。

4. 請議員注意，所有就這項議案發出的通告已上載立法會網站。

立法會秘書

(衛碧瑤代行)

連附件(附錄只透過電郵發放)

**“研究訂立規管分間樓宇單位的條例”議案
(共 12 個可能出現的情況)**

- 請議員注意：
- (a) 第一層次經修改修正案，以陰影標示
 - (b) 以下陰影部分的 5 個情況的經修改修正案措辭載於**附錄 2**
 - (c) 其餘 2 項經修改修正案的措辭，只會在有關修正案獲通過後才擬備，並會上載立法會網站

1. 原議案 – 葉劉淑儀

修正案 (共 4 項)	經修改的修正案 (共 7 項)
2. 第 1 項 麥美娟	
3. 第 2 項 鄭泳舜 (若麥美娟的修正案 獲得通過，鄭泳舜會 撤回 其修正案)	
4. 第 3 項 梁耀忠	共 2 項 5. 麥美娟 + 梁耀忠 6. 鄭泳舜 + 梁耀忠
7. 第 4 項 尹兆堅	共 5 項 8. 麥美娟 + 尹兆堅 9. 鄭泳舜 + 尹兆堅 10. 梁耀忠 + 尹兆堅 11. 麥美娟 + 梁耀忠 + 尹兆堅 12. 鄭泳舜 + 梁耀忠 + 尹兆堅

“研究訂立規管分間樓宇單位的條例”議案

(以下所列編號與附錄1所列編號相同)

5. 經麥美娟議員及梁耀忠議員修正的議案

目前本港有**本港基層家庭的住屋問題嚴峻，當中**超過150 000個家庭和單身長者正輪候公屋，他們的平均輪候時間長達5.3年，而不少申請者均居於分間樓宇單位(俗稱‘劏房’)；根據政府在2017年的估算，本港約有91 800個劏房住戶；行政長官在剛發表的施政報告中承諾，政府會積極協助和促成各項由民間主導的短期措施，以增加過渡性房屋供應，並會容許改裝整幢工廈為過渡性房屋；因應該等新措施，相信本港會出現不少以分間樓宇單位形式出租的過渡性房屋，但現時的《建築物條例》未能全面地規管分間樓宇單位的工程安全；就此，本會促請政府**採取適當措施規管分間樓宇單位，包括**研究訂立規管分間樓宇單位的條例，~~內容~~；**有關措施**包括：

- (一) 參考英國的《2004年住宅法》(Housing Act 2004)~~—~~**及其他國家的經驗，制訂規管分間樓宇單位的政策，當中包括**設立發牌制度規管分間樓宇單位的營辦，並就單位的設施、居住人數及面積訂立標準，以確保住戶的居住環境舒適及安全；
- (二) **立法**規定每個分間樓宇單位須設有獨立水錶及電錶，以防止業主濫收水電費用；及
- (三) **立法規管分間樓宇單位的租金，包括**規管分間樓宇單位的租金升幅，以避免有關住戶承擔沉重的租金負擔；
- (四) **在立法規管之前，盡快為所有已輪候公屋逾3年、住在分間樓宇單位的基層家庭提供租金津貼；**
- (五) **檢討《業主與租客(綜合)條例》，為分間樓宇單位租戶提供適切的租務保障，例如規定業主必須和租客簽訂加蓋印花的租約、在租約內列明電費及水費的收費模式及延後遷出通知期限等資料；及**
- (六) **成立過渡性房屋專項基金，基金用途包括支援改建工廈為分間樓宇單位作過渡性房屋，確保改建後以分間樓宇單位形式出租的過渡性房屋單位及其設施符合法例規定，以改善基層家庭的居住環境；及**

(七) 廣泛諮詢民間意見，研究訂立規管分間樓宇單位的條例，以及檢討《業主與租客(綜合)條例》。

註：麥美娟議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

梁耀忠議員的修正案以下加單橫線標示。

6. 經鄭泳舜議員及梁耀忠議員修正的議案

本港房屋供應緊張，目前本港有超過150 000個家庭和單身長者正輪候公屋，他們的平均輪候時間長達5.3年，而不少申請者均居於分間樓宇單位(俗稱‘劏房’)；根據政府在2017年的估算，本港約有91 800個劏房住戶；行政長官在剛發表的施政報告中承諾，政府會積極協助和促成各項由民間主導的短期措施，以增加過渡性房屋供應，並會容許改裝整幢工廈為過渡性房屋；因應該等新措施，相信本港會出現不少以分間樓宇單位形式出租的過渡性房屋，但現時的《建築物條例》未能全面地規管分間樓宇單位的工程安全；就此，本會促請政府研究訂立規管分間樓宇單位的條例**措施**，內容包括：

- (一) ~~參考英國的《2004年住宅法》(Housing Act 2004)，設立發牌制度~~**海外經驗，就規管分間樓宇單位的營辦，並就單位的設施、居住人數及面積訂立標準，以確保住戶的居住環境舒適及安全**~~方式進行研究；有關研究應充分考慮規管方式對香港社會的影響，以確立適合本港實際情況的政策方向；~~
- (二) **立法**規定每個分間樓宇單位須設有獨立水錶及電錶，以防止業主濫收水電費用；及
- (三) 規管**立法就**分間樓宇單位**推行租務管制，規管這類單位的租金升幅，以避免有關住戶承擔沉重的租金負擔，以及保障租戶的租住權；在立法之前，設立租金津貼計劃，向已輪候公屋超過3年，並通過申請公屋資格覆核，正租住劏房的公屋申請者每月發放租金津貼，以減輕他們的租金負擔；及**
- (四) **廣泛諮詢民間意見，研究訂立規管分間樓宇單位的條例，以及檢討《業主與租客(綜合)條例》。**

註：鄭泳舜議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

梁耀忠議員的修正案以下加單橫線標示。

8. 經麥美娟議員及尹兆堅議員修正的議案

目前本港有**本港基層家庭的住屋問題嚴峻，當中**超過150 000個家庭和單身長者正輪候公屋，他們的平均輪候時間長達5.3年，而不少申請者均居於分間樓宇單位(俗稱‘劏房’)；根據政府在2017年的估算，本港約有91 800個劏房住戶；行政長官在剛發表的施政報告中承諾，政府會積極協助和促成各項由民間主導的短期措施，以增加過渡性房屋供應，並會容許改裝整幢工廈為過渡性房屋；因應該等新措施，相信本港會出現不少以分間樓宇單位形式出租的過渡性房屋，但現時的《建築物條例》未能全面地規管分間樓宇單位的工程安全；就此，本會促請政府**採取適當措施規管分間樓宇單位，包括研究訂立規管分間樓宇單位的條例**。內容；**有關措施**包括：

- (一) 參考英國的《2004年住宅法》(Housing Act 2004)**及其他國家的經驗，制訂規管分間樓宇單位的政策，當中包括**設立發牌制度規管分間樓宇單位的營辦，並就單位的設施、居住人數及面積訂立標準，以確保住戶的居住環境舒適及安全；
- (二) **立法**規定每個分間樓宇單位須設有獨立水錶及電錶，以防止業主濫收水電費用；及
- (三) **立法規管分間樓宇單位的租金，包括**規管分間樓宇單位的租金升幅，以避免有關住戶承擔沉重的租金負擔；
- (四) **在立法規管之前，盡快為所有已輪候公屋逾3年、住在分間樓宇單位的基層家庭提供租金津貼；**
- (五) **檢討《業主與租客(綜合)條例》，為分間樓宇單位租戶提供適切的租務保障，例如規定業主必須和租客簽訂加蓋印花的租約、在租約內列明電費及水費的收費模式及延後遷出通知期限等資料；及**
- (六) **成立過渡性房屋專項基金，基金用途包括支援改建工廈為分間樓宇單位作過渡性房屋，確保改建後以分間樓宇單位形式出租的過渡性房屋單位及其設施符合法例規定，以改善基層家庭的居住環境；及**
- (七) **立法容許分間樓宇單位租戶自行開戶支付水費、電費；**

此外，本會亦促請政府訂立劏房住戶登記制度或透過政府統計處每年進行劏房住戶(包括工廠大廈內的劏房住戶)普查，以確保政府能掌握劏房住戶的實際數目，從而為劏房住戶制訂適切的規管政策。

註：麥美娟議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

尹兆堅議員的修正案以下加單橫線標示。

9. 經鄭泳舜議員及尹兆堅議員修正的議案

本港房屋供應緊張，目前本港有超過150 000個家庭和單身長者正輪候公屋，他們的平均輪候時間長達5.3年，而不少申請者均居於分間樓宇單位(俗稱‘劏房’)；根據政府在2017年的估算，本港約有91 800個劏房住戶；行政長官在剛發表的施政報告中承諾，政府會積極協助和促成各項由民間主導的短期措施，以增加過渡性房屋供應，並會容許改裝整幢工廈為過渡性房屋；因應該等新措施，相信本港會出現不少以分間樓宇單位形式出租的過渡性房屋，但現時的《建築物條例》未能全面地規管分間樓宇單位的工程安全；就此，本會促請政府研究訂立規管分間樓宇單位的條例**措施**，內容包括：

- (一) ~~參考英國的《2004年住宅法》(Housing Act 2004)，設立發牌制度~~**海外經驗，就規管分間樓宇單位的營辦，並就單位的設施、居住人數及面積訂立標準，以確保住戶的居住環境舒適及安全**~~方式進行研究；有關研究應充分考慮規管方式對香港社會的影響，以確立適合本港實際情況的政策方向；~~
- (二) **立法**規定每個分間樓宇單位須設有獨立水錶及電錶，以防止業主濫收水電費用；及
- (三) 規管**立法就**分間樓宇單位**推行租務管制，規管這類單位的租金升幅，以避免有關住戶承擔沉重的租金負擔，以及保障租戶的租住權；在立法之前，設立租金津貼計劃，向已輪候公屋超過3年，並通過申請公屋資格覆核，正租住劏房的公屋申請者每月發放租金津貼，以減輕他們的租金負擔；及**
- (四) 立法容許分間樓宇單位租戶自行開戶支付水費、電費；

此外，本會亦促請政府訂立劏房住戶登記制度或透過政府統計處每年進行劏房住戶(包括工廠大廈內的劏房住戶)普查，以確保政府能掌握劏房住戶的實際數目，從而為劏房住戶制訂適切的規管政策。

註：鄭泳舜議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

尹兆堅議員的修正案以下加單橫線標示。

10. 經梁耀忠議員及尹兆堅議員修正的議案

政府的房屋政策失效，公營房屋的供應嚴重落後於需求；目前本港有超過150 000個家庭和單身長者，以及超過117 000名配額及計分制下的非長者一人申請者正輪候公屋，他們一般申請者的平均輪候時間長達5.3年，而不少申請者均居於分間樓宇單位(俗稱‘劏房’)；根據政府在2017年的估算，本港約有91 800個劏房住戶；行政長官在剛發表的施政報告中承諾，政府會積極協助和促成各項由民間主導的短期措施，以增加過渡性房屋供應，並會容許改裝整幢工廈為過渡性房屋；因應該等新措施，相信本港會出現不少以分間樓宇單位形式出租的過渡性房屋，但現時的《建築物條例》未能全面地規管分間樓宇單位的工程安全，亦未有法例保障分間樓宇單位租戶的權益，令他們要面對不平等的業主與租戶關係；就此，本會促請政府廣泛諮詢民間意見，研究訂立規管分間樓宇單位的條例，以及檢討相關的租務條例，內容包括：

- (一) 參考英國的《2004年住宅法》(Housing Act 2004)，設立發牌制度規管分間樓宇單位的營辦，並就單位的設施、居住人數及面積訂立標準，以確保住戶的居住環境舒適及安全；**及**
- (二) **檢討《業主與租客(綜合)條例》，設置租務穩定機制，包括規定每個分間樓宇單位須設有獨立水錶及電錶，以防止業主濫收水電費用；及**
- (三) **，並規管分間樓宇單位的租金升幅，以避免有關住戶承擔沉重的租金負擔；**
- (三) **立法容許分間樓宇單位租戶自行開戶支付水費、電費；及**
- (四) **立法規定日後所有分間樓宇單位的租約必須加蓋印花，以及為分間樓宇單位的租戶提供租務保障，包括除業主收回自住或樓宇須重建外，租戶有優先續租權；**

此外，本會亦促請政府訂立劏房住戶登記制度或透過政府統計處每年進行劏房住戶(包括工廠大廈內的劏房住戶)普查，以確保政府能掌握劏房住戶的實際數目，從而為劏房住戶制訂適切的規管政策。

註：梁耀忠議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

尹兆堅議員的修正案以下加單橫線標示。

“研究訂立規管分間樓宇單位的條例”議案

議案動議人 : 葉劉淑儀議員

修正案動議人 : (1)麥美娟議員、(2)鄭泳舜議員、(3)梁耀忠議員及
(4)尹兆堅議員

就任何在其修正案之前的修正案獲得通過，第 2 至第 4 項修正案動議人的意向

第 2 項修正案 (鄭泳舜議員)		
情況編號[#]	情況	處理修正案的意向
-	若麥美娟議員的修正案獲得通過	鄭泳舜議員會撤回其修正案

第 3 項修正案 (梁耀忠議員)		
情況編號[#]	情況	處理修正案的意向
5 6	若麥美娟議員或鄭泳舜議員的修正案獲得通過	梁耀忠議員會提出經修改修正案，他只會保留其原修正案的以下內容： - 前言中有關廣泛諮詢民間意見，研究訂立規管分間樓宇單位的條例，以及《業主與租客(綜合)條例》的建議 亦作出必要的行文修改及更改段落號碼。

[#] 情況編號與附錄 1 所列編號相同

第 4 項修正案 (尹兆堅議員)		
情況編號[#]	情況	處理修正案的意向
8 9	若麥美娟議員或鄭泳舜議員的修正案獲得通過	<p>尹兆堅議員會提出經修改修正案，他只會保留其原修正案的以下內容：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 第(二)點中有關立法容許分間樓宇單位租戶自行開戶支付水費、電費的建議 - 有關訂立劏房住戶登記制度或透過政府統計處每年進行劏房住戶普查，以確保政府能掌握劏房住戶的實際數目，從而為劏房住戶制訂適切的規管政策的建議 <p>亦作出必要的行文修改及更改段落號碼。</p>
10	若梁耀忠議員的修正案獲得通過	<p>尹兆堅議員會提出經修改修正案，他只會保留其原修正案的以下內容：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 第(二)點中有關立法容許分間樓宇單位租戶自行開戶支付水費、電費的建議 - 第(四)點的建議 - 有關訂立劏房住戶登記制度或透過政府統計處每年進行劏房住戶普查，以確保政府能掌握劏房住戶的實際數目，從而為劏房住戶制訂適切的規管政策的建議 <p>亦作出必要的行文修改及更改段落號碼。</p>

[#] 情況編號與附錄 1 所列編號相同