

政府總部
運輸及房屋局

香港九龍何文田佛光街 33 號



Government Secretariat
Transport and Housing Bureau

33 Fat Kwong Street, Ho Man Tin, Kowloon, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. THB POO 7-40 (I C)

來函檔號 Your Ref.

電話：2129 3993

傳真：2129 3829

香港中區

立法會道 1 號

立法會綜合大樓

立法會議員

鄭泳舜議員, MH, JP、李慧琼議員, SBS, JP、陳恆鑽議員, BBS, JP、
柯創盛議員, MH

鄭議員、李議員、陳議員、柯議員：

《2021 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》
建議修訂次租期續期租金加幅

閣下 2021 年 8 月 25 日致《2021 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》(《條例草案》)委員會的信件已經由法案委員書秘書轉交本局。本局現回覆如下。

2. 閣下向法案委員會提出擬議的委員會審議階段修正案，建議修訂《條例草案》第4條第120AAZE(2)(b)條，將15%廢除，代以10%，作為規管周期中次期租賃的續期租金增幅的上限。

3. 第120AAZE條建議以15%作為續租時的租金加幅上限。在同一個規管周期中，首期租賃與次期租賃之間的租金加幅不得超逾差餉物業估價署(差估署)就所有類別私人住宅物業編製和公佈的全港性租金指數於相關期間的百分率變動。假如上述百分率變動超過15%，則會限制業主在續租時最多只能加租15%。

4. 正如我們多次在法案委員會的會議和向法案委員會發出的文件(包括於2021年7月6日就《條例草案》發出的立法會參考資料摘要、於2021年8月13日回覆立法會助理法律顧問2021年7月28日的信件，及於2021年8月23日就接獲的意見書作出的綜合回應)中提到，在訂定加租上限時，我們的政策目標是在為「劏房」租客提供合理保障的同時，

也要考慮《基本法》對財產權的保障。我們檢視了差估署就所有類別私人住宅物業編製和公佈的全港性租金指數於過去約20年的變動。我們觀察到雖然指數每兩年的變動歷年來有升有跌，但於其中數年出現顯著升幅，例如2008年(26.3%)、2011年(33.5%)及2012年(19.1%)。自1998年的23年間，指數每兩年的變動在當中七年超逾15%，由2013年的15.3%至2011年的33.5%不等。因此，我們認為，除了將續租時的租金加幅限制於差估署有關租金指數的變動外，設定一個絕對的加租上限並將之訂於15%已經可以提供一個額外及有效的保障，以免「劏房」租客受因私人住宅市場租金大幅波動而引致的過高租金加幅所影響。事實上，當市場興旺時(例如2008年(26.3%)及2011年(33.5%))，施加15%的加租上限已為「劏房」租戶帶來保障。

5. 就議員建議將次期租賃的租金增幅上限由15%降低至10%，我們觀察到過去23年，差估署所有類別私人住宅物業租金指數每兩年的變動，在當中10年超逾10%。如果以10%作為續租時的租金加幅上限，除了有可能因超乎比例地侵犯「劏房」業主財產權而增加遭受法律挑戰的風險外，亦可能會減低業主出租處所的意欲，令「劏房」供應減少，推高租金，令弱勢的租客處於更不利的境況。

6. 在2021年7月29日的法案委員會會議上，議員表示即使將續租時的租金加幅上限由15%調整至10%，由於「劏房」業主已投資一定金額改裝單位作「劏房」並正就「劏房」賺取相當高的租金回報，因此相信絕大部份的「劏房」業主不會因此而放棄經營「劏房」。然而，我們必須指出，根據「劏房」租務管制研究工作小組委託機構進行的調查的結果，估計現時全港有超過110 000「劏房」，假設有1%的「劏房」業主因此選擇離開「劏房」市場，便會有1 000多個「劏房」住戶會因此失去居所。在現時公營房屋供應仍然緊張時，我們必須審慎考慮可能出現的後果，及一旦出現這個情況，能否妥善處理。

7. 總括而言，我們認為進一步收緊加租上限的建議有可能被視為對「劏房」業主的財產權施加更嚴苛的限制，除了會增加遭受法律挑戰的風險外，部份「劏房」業主亦可能會選擇離開「劏房」市場，「劏房」供應會因而減少，部份「劏房」租客亦會因此受到影響。

運輸及房屋局局長

(陳納思



代行)

2021年9月1日

副本送：

律政司署理副法律草擬專員 II 蔡之慧女士

律政司高級政府律師吳華姿女士

差餉物業估價署助理署長(專責事務)詹婉珊女士

立法會秘書處法律事務部助理法律顧問鄭喬丰女士

立法會秘書處法案委員會秘書