

香港特別行政區政府

The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

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 (1 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 717 室
立法會議員
易志明議員, SBS, JP

易議員：

《2021 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》
擬議提出的全體委員會審議階段修正案

閣下 2021 年 9 月 2 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. 閣下提出擬議的全體委員會審議階段修正案，建議修訂《條例草案》第8條附表6，在第2條加入(ba)款，將符合以下說明的租賃，即業主與租客在同一住用建築物單位內居住及分享居所，及(i)業主是該建築物單位在法律上的擁有人或其實益擁有人；(ii)租賃期內，該租賃為該建築物單位內唯一存續的住宅租賃；(iii)該租賃涵蓋該建築物單位內至少一個分間單位(不包括該建築物單位的天台或平台的任何部份)；及(iv)該租賃為不超過一個獨立住戶(可由一個人、一對夫婦、兩個或更多無親屬關係的室友或同一家庭成員的人組成，視屬何情況而定)提供住宅，豁除於擬議第IVA部「規管租賃」的適用範圍之外。

3. 《條例草案》的目標是為居住於「分間單位」的租客提供合理保障，更具體而言，我們的目標是為那些未能負擔租住整個住宅單位

而須居住於「分間單位」的低收入人士和家庭提供租務保障，因為他們的議價能力一般較低，往往無奈接受一些不利他們的租賃條款。因此，《條例草案》將「分間單位」定義為「組成建築物單位一部分的處所」，以廣泛地將上述低收入人士和家庭納入保障範圍。一個住戶(包括一個家庭)以一個租賃租住「分間單位」作為住宅而與業主在同一單位內居住及分享居所，本質上與其他「分間單位」的家庭或人士並無分別，因為他們同屬未能負擔租住整個住宅單位的家庭或人士，他們亦可能同樣無奈接受一些不利他們的租賃條款，例如被業主濫收水電費等。根據建議的修正案，豁除這些家庭或人士於《條例草案》保障範圍之外，會構成對這些家庭或人士的差別對待，亦有違我們的政策目標。

4. 正如我們在2021年8月13日回覆法案委員會秘書的信件中指出，及我們在2021年8月16日和24日的法案委員會會議上解釋，根據「劏房」租務管制研究工作小組委託機構在2020年進行的調查，估計全港約有110 000間「劏房」，包括若干在政府統計處《2016年中期人口統計主題性報告：居於分間樓宇單位人士》中並非界定為「劏房」的不適切居所，即板間房、閣樓空間、太空倉、床位及天台屋。在約110 000間「劏房」當中，有3 415間為板間房，這個數字已經包括我們一般理解的「一個屋宇單位內的一屋多戶」，亦包括業主只將單位內一個房間出租，而根據工作小組委託進行調查的機構所指，後者的情況並不普遍。

5. 此外，《長遠房屋策略》在推算未來十年的房屋需求時，會涵蓋居於不適切居所的住戶。有關不適切居所包括：(a)屬臨時構築物的房屋單位(例如木屋、寮屋和天台構築物)；(b)位於非住宅大廈(例如商業和工業大廈)的單位；(c)與其他住戶共用(例如居於私人永久建築物的房間、板間房、床位和閣樓的住戶)的單位；及(d)分間樓宇單位。值得注意的是房間屬《長遠房屋策略》所定義的不適切居所之一，而《條例草案》正正會將居住於這類不適切居所的租客納入保障範圍。

6. 根據建議的修正案，如業主居住在單位內、只出租該單位內一個或其餘部份房間(即有關租賃涵蓋該單位內一個分間單位)而該租賃在租賃期內為該單位內唯一存續的住宅租賃及為不超過一個獨立住戶提供住宅，有關租賃(下稱租賃A)即獲豁除。但如果業主在租賃A的租期內將單位內另一個房間出租給另一個住戶作為住宅(下稱租賃B)，該單位內便會出現多於一個存續的住宅租賃。在這個情況之

下，根據建議的修正案，租賃A會因不再符合擬新增的第2(ba)條提出的所有條件而不再獲得豁免，在實際操作上會非常混亂。此外，我們並不肯定根據建議的修正案，如果租賃A終止，即同一單位內變回只存續一個住宅租賃(即租賃B)，租賃B屆時會否視為符合擬新增的第2(ba)條而獲得豁免；如果是的話，租賃B的租客即使本身是低收入家庭或人士、因負擔不起租住整個住宅單位而須租住分間單位，亦會因此變成不受保障，這除了有違我們的政策目標及實際情況會相當混亂外，我們亦須考慮當中是否有充足和合理的理據。建議的修正案亦與我們現時在租賃成立時已能決定有關租賃是否屬於附表6指明的租賃而該狀態一般不會在租期內改變的設計完全不同。

7. 此外，建議的修正案提到其中一個獲豁免的條件，是有關租賃的租客是居住在一個「住用建築物」的單位內。換言之，如租賃涉及一個位於商業/綜合用途/工業大廈的單位，有關租賃即使完全符合擬新增的第2(ba)條其他所有條件亦不會獲豁免，即該租賃的租客會受到保障。如此，居住於「住用建築物」單位而其租賃因擬新增的第2(ba)條獲豁免的租客會否覺得更加不公平，這個差別對待又是否有充份和合理的理據。再者，我們會否無意間鼓勵低收入人士或家庭入住非「住用建築物」的分間單位，以求獲得《條例草案》的保障。

8. 另外，假設業主保留單位內一個房間自住，而擬將單位內其他所有房間出租。根據現時的《條例草案》，業主將該等房間單獨或整體出租，有關租賃在符合第120AAB(1)條的條件並不屬現時附表6獲豁免的租賃的情況下，皆屬「規管租賃」。然而，根據建議的修正案，業主如果將該等房間以一個住宅租賃的形式出租予一個獨立住戶作為住宅，有關租賃即不屬規管。業主因此可能有誘因將該等房間一併出租給一些需要較多居住空間的群體，例如家庭成員較多的家庭，以圖規避規管，而家庭成員較多的家庭很可能是一些少數族裔家庭。事實上，在分間單位當中，少數族裔的人口比例較全港為高¹。不少關注團體均關心少數族裔能否真正受惠於《條例草案》擬議的租務管制措施，因此我們須慎重考慮這個擬議的豁免會否無意間將一些家庭成員較多的家庭例如少數族裔的家庭摒除於保障範圍之外。

9. 最後，我們重申，《條例草案》並不影響業主包括年長業主將自己單位內的空餘房間出租以賺取額外收入的權利，而我們擬議的租務管制措施亦沒有不合比例地侵犯業主的財產權，包括業主在每個規

¹ 根據政府統計處《2016年中期人口統計主題性報告：居於分間樓宇單位人士》的調查結果，在居於分間樓宇單位人士當中，非華人人口佔12.9%，遠高於全港的3.8%。

管周期開始時可自行訂定首期租賃的租金，在續租時亦大致能賺取與私人住宅租務市場收益看齊的回報。

運輸及房屋局局長

(陳納思



代行)

2021 年 9 月 4 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