

《2021年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》

2021年9月6日會議的跟進事項

本文件臚列政府當局就2021年9月6日議員在法案委員會會議席上所提出事項作出的回應如下：

(a) 易志明議員和鄭泳舜議員建議的全體委員會審議階段修正案(下稱「修正案」)

易志明議員和鄭泳舜議員(法案委員會主席)於2021年9月2日的信中提出建議修正案，當中關注到《2021年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》(《條例草案》)的擬議範圍會包括那些純粹把其單位內的空餘房間租出的業主。據我們理解，該兩項修正案的主要概念是，倘若業主居住在單位內，只出租單位內一個房間或部分剩餘的房間，而有關租賃為租客提供住宅並是該單位內唯一存續的住宅租賃，該租賃便應豁除於《業主與租客(綜合)條例》(第7章)擬訂第IVA部的適用範圍之外。政府理解議員提出的關注，現正積極作出跟進，探討可行的方案及提出修正案，以回應議員關注的事宜。

(b) 有關「分間單位」的定義

就葉劉淑儀議員在2021年9月3日的信件中就《條例草案》對「分間單位」的定義提出的關注，《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，而「單位」，就建築物而言，指該建築物符合以下兩項或其中一項描述的處所：(a)在該建築物的建築圖則中，劃定為或顯示為一個獨立單位(不論如何描述)的處所；(b)在該建築物的公契中，提述為一個單位(不論如何描述)的處所，而該處所的擁有人，相對於該建築物其他部分的擁有人或佔用人而言，乃有權享有該處所的獨有管有權者。就「單位」定義(a)項的描述而言，概念是建築物的一個處所相對於該建築物另一個處所，是否為一個獨立單位，而就「單位」定義(b)項的描述而言，概念是建築物的一個處所的擁有人，相對於該建築物其他部份的擁有人或佔用人而言，是否有權享有該處所的獨有管有權。在一般情況下，以一幢住宅大廈為例，該大廈的單位A屬在該大廈的建築圖則中劃定為或顯示為一個獨立單位的處所，或在該大廈的公契中屬提述為一個單位的處所，而該處所的擁有人，相對於該大廈其他部份(例如單位B)的擁有人或佔用人而言，有權享

有該處所的獨有管有權。

在上述例子中，如單位A符合《條例草案》對「單位」的定義，單位A內的每一間睡房，由於其屬組成建築物單位一部份的處所，因此符合《條例草案》對「分間單位」的定義。縱然如此，「分間單位」的租賃必須符合《條例草案》第4條擬訂的第IVA部第120AAB(1)條所有條件並且不屬於附表6指明的租賃，方受規管。我們與律政司在草擬法例時仔細考慮了有關「單位」和「分間單位」的定義，認為定義符合我們的政策目標，在法律上亦是穩妥的。此外，正如我們在上文(a)段提及，因應議員的關注，政府會就關於業主在自住物業內出租空餘睡房並符合特定條件的租賃，建議修正案將其豁除於擬訂的第IVA部的適用範圍之外。

(c) 次期租賃的租金增幅上限

就法案委員會主席、李慧琼議員、陳恆鑾議員及柯創盛議員在2021年8月25日的信件，以及郭偉強議員在2021年8月27日的信件提出修正案，建議將《條例草案》第4條擬訂的第IVA部第120AAZE(2)(b)條所訂的規管租賃續租時的加租上限，由15%下調至10%，正如我們多次在法案委員會的會議及有關回覆中指出，我們建議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，而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%，當中曾參考差估署上述租金指數在過去20多年間每兩年變動的幅度，認為將加租上限訂於15%已經可以為分間單位的租客提供一個額外及有效的保障，以免他們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。然而，因應議員提出的關注，並為分間單位的低收入人士和家庭租戶提供更多保障，經仔細考慮後，政府會建議修正案，將第120AAZE(2)(b)條所訂續租時的加租上限，由15%修改至10%。

(d) 石禮謙議員建議的修正案

有關石議員在2021年9月2日信件中就《條例草案》提出的建議修正案，及在2021年9月7日的信件中就《條例草案》提出的經修改的修正案，石議員經修改的修正案建議 -

(I) 《條例草案》第4條擬訂的第IVA部第120AAR條及第3分

部第 2 次分部不適用於以下情況的任何租賃 –

- (a) 任何人已依據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第 545 章)向土地審裁處提出申請作出一項為重新發展地段而強制售賣該地段所有不分割份數的命令及在土地審裁處在第 545 章下發出售賣令之前的任何時間，成為該地段的擁有人；或
- (b) 任何人為地段之擁有人，惟沒有根據第 545 章申請售賣令，並已獲得建築事務監督發出就該地段上建築物之拆卸工程圖則的同意書，

及

該地段上的建築物內有分間單位的規管租賃。

(II) 除非(I)(a)款或(b)款(視屬何情況而定)指明的人士與租客另有協議外，在(I)款說明的情況下 –

- (a) 在自緊接(I)(a)款或(b)款(視屬何情況而定)指明的人士成為該地段的擁有人之日後起計 6 個月屆滿時[或獲得建築事務監督發出就該地段上建築物之拆卸工程圖則的同意書之日後起計 6 個月屆滿時]；或
- (b) 在有關規管租賃屆滿時，

以較後的日期為準，(I)(a)款或(b)款(視屬何情況而定)指明的人士有權取回有關分間單位在空置情況下的管有，而該等規管租賃的租客必須交回該等分間單位在空置情況下的管有。

(III) 如租客因此失去就其分間單位獲授予次期租賃的權利，(I)(a)款或(b)款(視屬何情況而定)指明的人士須於租客交回有關分間單位在空置情況下的管有時，向該租客支付一筆相等於 12 個月租金的款項(以租客向(I)(a)款或(b)款(視屬何情況而定)指明的人士交回有關分間單位在空置情況下的管有的日期的前一日的租金計算)，以作為對該租客蒙受的損害、損失或不便的賠償。

我們完全同意石議員的意見，認為市區重建的步伐不應受《條例草案》影響。事實上，《條例草案》並不會凌駕或影響《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)的條文。換言之，多數份數擁有人向土地審裁處提出申請作出強制售賣的命令的權利，及有關地段的購買者在該條例下享有的保障不受影響。如地段唯一擁有人(或共同擁有人)有意重建該地段上的建築物，《條例草案》並不妨礙業主和租客就租客提早退租及相關的賠償安排進行商議。此外，我們相信任何人如有意購買地段的份數以重建該地段，亦會考慮購買所涉及的已存在的合約及/或其他義務。

此外，我們留意到石議員建議的修正案，就任何人在土地審裁處在第545章下作出售賣令前成為地段的擁有人後[或任何人(在沒有根據第545章申請售賣令的情況下而成為地段的擁有人)獲得建築事務監督發出就該地段上的建築物的拆卸工程圖則的同意書後]，擬重建地段上的建築物所涉及的租賃應否被法定終止，牽涉一連串非常複雜和備受爭議的事宜，當中包括：擬議的法定終止租賃應否適用於同一地段上的規管租賃及非受規管租賃；在由其租賃的租期屆滿至自緊接任何人在土地審裁處在第545章下作出售賣令前成為地段的擁有人之日[或任何人(在沒有根據第545章申請售賣令的情況下而成為地段的擁有人)獲得建築事務監督發出就該地段上的建築物的拆卸工程圖則的同意書之日]後起計六個月屆滿時，租客以甚麼身份繼續逗留在單位內；租客是否須就在上述期間佔用處所而支付任何賠償(如是的話，金額為多少)；以及應否制定保障措施以確保有關的重建項目會確實如期實施等。

儘管以上很多提及的課題並不能夠在本《條例草案》中及需時處理，我們會另行繼續與石議員聯繫。我們亦會與有關政策局密切留意有關情況，並如將來有需要的話，審視是否應推行適當的措施以促進重建。

(e) 容海恩議員建議的修正案

容海恩議員分別在2021年9月1日和2021年9月7的信中提出建議修正案和相關澄清，建議擴大《條例草案》下「家庭成員」定義的範圍至「組成住戶而共同居住的人士」。正如政府當局在2021年8月13日致立法會助理法律顧問的覆函中指出，租客根據第7章擬訂的第IVA部有權在其在生時享有的規管租賃之下

已存在的利益及保障，在該租客去世後，可以取得該等利益及保障的人（即在該租客去世時，與該租客在有關分間單位同住的該去世租客的配偶、父母或成年子女），與可以在租客去世後取得現時第 7 章第 IV 部賦予住宅租賃的利益及保障的人（即該去世租客的「妻子、丈夫、母親、父親或超過 18 歲的女兒或兒子」）（見第 7 章第 IV 部第 116(5)條）是一樣的。倘若作出任何修改，將範圍擴大至「組成住戶而共同居住的人士」，將從根本上偏離現時在第 7 章第 IV 部下去世租客家庭成員的範圍，我們對此修改有所保留。

儘管如此，在聽取法案委員會委員的意見並平衡各項因素後，包括考慮實際情況和訂立清晰法律定義的需要，我們建議把第 120AA(1)條下「家庭成員」的定義擴大至涵蓋一名人士的「祖父母」和「成年孫子女」。此外，正如我們於 2021 年 8 月 13 日致助理法律顧問的覆函中所述，以及於 2021 年 8 月 30 日法案委員會會議中提及，我們的政策原意是上述「家庭成員」的定義中，「成年子女」包括「被領養的成年子女」、「繼成年子女」和「非婚生成年子女」。政府會提出修正案，以反映上述建議及政策原意。

運輸及房屋局
2021 年 9 月