

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 818 室
立法會議員
張宇人議員, GBS, JP

張議員：

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

閣下 2021 年 8 月 26 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)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；及(iv)該租賃為不超過一個家庭提供住宅，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，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，豁除這些家庭於《條例草案》保障範圍之外，會構成對這些家庭的差別對待，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. 建議的修正案提及，擬議獲豁免的租賃的條件，包括業主與租客在同一建築物單位內居住及分享居所而有關租賃涵蓋該建築物單位內至少一個分間單位。一個頂層住宅連天台或一個低層住宅連平台，可能屬在有關建築物的公契中提述為一個單位的處所，因而符合《條例草案》第4條第120AA(1)條中「單位」(b)段的定義。如果該單位的業主居住於住宅內而將其天台或平台及在其上豎設的任何構築物（即「天台屋」或「平台屋」）出租，由於該天台或平台為「分間單位」，而該「分間單位」根據第120AA(2)條，包括在其上豎設的任何構築物，因此，根據現時的《條例草案》，如果有關的「天台屋」或「平台屋」的租賃符合第120AAB(1)條所有條件而不屬現時附表6獲豁除的租賃，即屬「規管租賃」。然而，根據建議的修正案，如果有關租賃為該單位內唯一存續的住宅租賃及為不超過一個家庭提供住

宅，該「天台屋」或「平台屋」的租賃便不受規管，有關「天台屋」或「平台屋」的租客亦不會得到保障，這並不符合《條例草案》希望將「天台屋」及「平台屋」納入規管範圍的原意。

7. 在實際執行層面上，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房間(即有關租賃涵蓋該單位內一個分間單位)而該租賃為該單位內唯一存續的住宅租賃及為不超過一個家庭提供住宅，有關租賃(下稱租賃A)即獲豁免。但如果業主其後將單位內另一個房間出租給另一個家庭作為住宅(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，假設租賃A和租賃B並不屬現時附表6獲豁免的租賃，租賃A和租賃B在符合《條例草案》第4條第120AAB(1)條的情況下會同時成為「規管租賃」，因為租賃A已經不再符合擬新增的(ba)款提出的所有條件而得以獲豁免。然而，租賃A和租賃B的性質其實並無不同，租客均為未能負擔租住整個住宅單位的低收入人士和家庭，我們必須考慮為何租賃A的租客一開始不能獲得保障，而該租客受保障的條件是同一單位內出現另一個住宅租賃。再者，如果租賃B其後因為某些原因提前終止，根據建議的修正案，租賃A會馬上變回符合擬新增的(ba)款提出的所有條件而得以獲豁免，就此我們須考慮當中是否有充足和合理的理據。上述問題非常複雜，實際情況會相當混亂，對業主和租客雙方均會存在很多不確定性，而令有關建議變得難以操作。這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。

8. 此外，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家庭作為住宅，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家庭成員較多而需要較多居住空間的家庭，以圖規避規管。這些家庭很可能是一些家庭成員較多的少數族裔家庭。事實上，在分間單位當中，少數族裔的人口比例較全港為高。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%。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 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