

《2021年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》(《條例草案》)

就政府於2021年9月8日收到的書面意見及
政府的綜合回應

(一) 規管範圍

《條例草案》將「分間單位」(即一般俗稱「劏房」)界定為組成建築物單位一部分的處所。建築物指按照建築圖則建造或改動以供使用的建築物或構築物。「單位」則指符合以下兩項或其中一項描述的處所：(i) 在有關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，包括建築物的天台或平台¹；(ii) 在有關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。在上述定義下，規管的範圍不只涵蓋在住宅/綜合用途大廈內的分間單位，亦涵蓋在工商大廈內的分間單位。然而，規管的範圍不會涵蓋例如位於私人後巷或庭院的僭建物、寮屋或豎立於私人土地或政府土地的違例構築物等非法構築物或僭建物(不論它們是否被容忍)，及新界豁免管制屋宇²，因為該等構築物/建築物並不受獲批准的建築圖則所涵蓋。在沒有獲批准的建築圖則的情況下，當局不可能劃定「單位」的界線，因此無法確定有關租賃的處所是否屬分間單位。

(二) 「劏房」租賃訂定起始租金

我們了解社會上有意見認為政府應規管「劏房」租賃的「起始租金」，以防止「劏房」業主大幅加租以圖抗衡建議續租時的加租限制。工作小組曾仔細研究有關課題，認為在現階段未有掌握全面「劏房」租金資訊的情況下，制定既客觀且易於施行的機制以公平地決定「劏房」業主就每間

¹ 如分間單位是天台或平台，或天台或平台的部分，提述分間單位包括在其上豎設的任何構築物。

² 新界豁免管制屋宇一般指位於新界並循《建築物條例(新界適用)條例》(第121章)獲得豁免，因而不受《建築物條例》(第123章)中部分條文及其附屬規例所規管的村屋(其中包括需事先獲得建築事務監督批准和同意展開工程)。這類屋宇包括「小型屋宇政策」下由原居民興建的村屋，俗稱「丁屋」，而新界豁免管制屋宇並不須提交建築圖則。

「劏房」可收取的最高起始租金並不可行，因為全港現時估計有超過100 000間「劏房」，特徵各有不同，而決定起始租金時理應考慮每間「劏房」的特徵。個別「劏房」的租金水平受眾多因素影響，而即使位於同一單位內，各間「劏房」的租金水平亦會因應一籃子因素而有所分別，包括「劏房」的大小、座向、採光、通風、噪音水平、是否有獨立廚廁、業主在「劏房」內提供的設備、每間「劏房」的衛生環境和維修狀況等。

政府的目標是先行透過《條例草案》以規定受《條例草案》規管的「劏房」租賃（「規管租賃」）的業主須在租賃租期開始後60日內，向差餉物業估價署（差估署）提交關於該租賃的資料，讓差估署能適時收集市場上「劏房」租金的資訊和其實際狀況，以便政府能評估及檢討「劏房」租務管制措施的成效，並在適當時考慮是否須進一步擬定「劏房」的起始租金。

（三） 次期租賃的租金增幅上限

《條例草案》的建議是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，因應議員在法案委員會提出的關注，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，將所訂續租時的加租上限，由15%修改至10%。

（四） 租住權保障

《條例草案》採納了工作小組的建議，讓租期固定於兩年的「規管租賃」的租客有權續租一次，從而得享合共為期四年的租住權保障。我們建議為「劏房」租客提供為期四年的租住權保障，一方面考慮到有需要避免對「劏房」業主施加過度嚴苛的規範，另一方面參考了工作小組委託機構

進行的調查，該調查結果顯示，約56%的「劏房」住戶在現時的「劏房」已居住兩年以上，而截至2021年6月底，一般公屋申請人的平均輪候時間為5.8年。我們同意工作小組的建議，認為為期四年的租住權保障，能夠在侵犯「劏房」業主私有財產權與賦予租客保障之間取得合理平衡。如果將租住權保障由四年延長至六年，一方面可能會不合比例地侵犯「劏房」業主的私有財產權，而更重要的是，由於建議意味着「劏房」業主可能須忍受一些不理想的租客長達六年，因此很可能會大大削弱「劏房」業主出租單位的意欲，導致「劏房」供應減少，或「劏房」業主可能會更嚴格地挑選租客，令最弱勢的一群(例如收入不穩定的人士或家庭)更難覓得居所。

(五) 「劏房」租務管制執行事宜

差估署將負責執行《條例草案》的新條文，包括協助公眾認識新的規管制度；處理查詢；就租賃事宜提供諮詢和調解服務；在新法例生效後收集、整理、分析和定期發佈「劏房」租金資料；以及採取適當的執法行動。《條例草案》規定，「規管租賃」的業主須在租賃租期開始後60日內，向差估署提交關於該租賃的資料。該資料將包括分間單位資料（如地址、面積及設備）、租賃協議日期及租賃期，及業主與租客姓名與通訊地址等；如業主沒有合理辯解而不提交該等資料，即屬犯罪。我們希望透過這項規定，確保差估署能適時收集市場上「劏房」租金及其租賃資訊，經分析和整理後發放，以增加市場的透明度，及以便政府適時評估及檢討租務管制措施的成效。

為令執行新法例的工作更具成效，根據工作小組的建議，我們亦會委託非政府機構在地區層面為「劏房」業主和租客提供所需支援，以幫助他們認識在新法例下雙方各自的權利和義務；協助發放申報的「劏房」租金資料概要；以及提供其他有關「劏房」租務的資訊。我們亦會邀請地產代理監管局發出指引，為地產代理在新規管制度下處理「劏房」租賃事宜提供良好實務守則。

(六) 「劏房」業主的維修責任

根據《條例草案》附表7有關每項「規管租賃」隱含的強制性條款，第3部指明業主須保養及維修僅供處所使用

的排水渠、污水渠、喉管及電線，及處所的窗戶。此外，業主亦須維修其在處所內提供的固定附着物及裝置(例如冷氣機、熱水爐等)，並須保持它們正常運作。業主在收到租客通知，要求維修有關項目後，須在切實可行的範圍內，盡快進行維修。如果業主沒有履行上述義務，租客可藉給予業主不少於30日的事先書面通知，終止有關租賃。另一做法是租客在可行的情況下先進行維修，然後向業主討回有關費用，如有需要，可訴諸法律途徑(例如涉及金額不多於\$75,000元，可在小額錢債審裁處追討)。我們認為以上的強制性條款應能確保業主負上相關「劏房」保養及維修的責任，而有見及每個「劏房」維修相關設備和裝置的所需時間和狀況都不盡相同，我們認為不適宜在法例上硬性規定業主須在一個指定限期內完成有關維修。

(七) 生效日期

為了讓差估署能充分準備實施「劏房」租務管制的工作及向社會大眾宣傳有關新條例的詳情，及政府能透過招標委託非政府機構在地區層面為「劏房」業主和租客提供所需支援，如《條例草案》在今個立法年度內獲立法會通過，我們建議《修訂條例》將自其在憲報刊登當日起計三個月屆滿時起(估計最快約2021年年底或2022年年初)實施。而在《修訂條例》生效前訂立的現有「劏房」租約則不會受到新條例所規管³。

(八) 「劏房」的衛生及安全

我們認同工作小組認為實施「劏房」發牌制度和取締未能完全符合監管規定的「劏房」並非即時可行的選項，我們同意工作小組的建議，政府應採取步驟改善「劏房」的居住狀況，例如製備和頒佈單位分間指引，協助業主明瞭關於建築物和消防安全等事項的監管規定以及如何提供較優質的「劏房」，以期提升「劏房」的合規程度，並為「劏房」租客提供較佳的居住環境，我們正與相關部門聯繫跟進。

³ 在《修訂條例》生效前訂立的「劏房」定期租賃除外。

(九) 檢討「劏房」租務管制措施的成效

政府會監察「劏房」租務管制措施的實施及檢討其成效。我們認同工作小組的意見，長遠來說，假如「劏房」問題持續或惡化，又或假如租務管制措施未能有效地保障「劏房」租客的權益，而社會上的共識是政府應實施更嚴厲的措施來規管「劏房」市場，則政府應仔細研究進一步介入「劏房」市場的可行性和可行方案，例如設立「劏房」註冊和發牌制度及/或就該目的設立專責機構，但同時須慎重考慮此舉的潛在後果，例如令「劏房」供應量大減，以及因業主把相關合規費用轉嫁到缺乏議價能力的租客而導致的租金上調。在目前尚未有充足公營房屋和過渡性房屋足以滿足低收入家庭的住屋需求，我們認為較審慎的做法是在建議的租務管制措施推行一段時間之後先審視其成效，並在有需要時再作考慮。

(十) 持續增加土地和房屋供應

我們同意解決「劏房」問題的根本方法，是持續增加土地和房屋供應。正如《2020年施政報告》及《長遠房屋策略2020年周年進度報告》指出，政府已覓得330公頃土地興建316 000個公營房屋單位，可以滿足未來十年（即2021-22至2030-31年度）約301 000個公營房屋單位的需求。我們亦會致力推動過渡性房屋發展，並已覓得足夠土地提供超過15 000個過渡性房屋單位。此外，我們會實施先導計劃，資助非政府機構租用入住率偏低的酒店和賓館內合適的房間作過渡性房屋，以供有需要的家庭入住。

運輸及房屋局
2021年9月