

立法會

Legislative Council

立法會CB(3) 79/18-19號文件

檔 號： CB(3)/M/MM

電 話： 3919 3300

日 期： 2018年10月29日

發文者： 立法會秘書

受文者： 立法會全體議員

2018年11月14日的立法會會議

就“研究訂立規管分間樓宇單位的條例”議案 提出的修正案

繼分別於2018年10月18日及26日發出立法會CB(3) 42/18-19號及CB(3) 78/18-19號文件後，有4位議員(麥美娟議員、鄭泳舜議員、梁耀忠議員及尹兆堅議員)已分別作出預告，會分別就葉劉淑儀議員“研究訂立規管分間樓宇單位的條例”的議案動議修正案。按照立法會主席指示，議員各自提出的修正案將會按所交來的原有措辭印載。

2. 立法會主席會命令就上述議案及4項修正案進行合併辯論。為協助議員就有關的議案及修正案進行辯論，本人現列出以下程序，供議員在辯論時遵循：

- (a) 立法會主席請葉劉淑儀議員發言及動議她的議案；
- (b) 立法會主席就葉劉淑儀議員的議案提出待議議題；
- (c) 立法會主席請有意動議修正案的4位議員按以下次序發言，但在此階段不得動議修正案：
 - (i) 麥美娟議員；
 - (ii) 鄭泳舜議員；

(iii) 梁耀忠議員；及

(iv) 尹兆堅議員；

(d) 立法會主席請官員發言；

(e) 立法會主席邀請其他議員發言；

(f) 立法會主席批准葉劉淑儀議員就各項修正案第二次發言；

(g) 立法會主席再次請官員發言；

(h) 按照《議事規則》第34(5)條，立法會主席決定請該4位議員依上文(c)段所載的次序分別動議修正案。立法會主席請麥美娟議員就議案動議修正案，並隨即就麥美娟議員的修正案提出待議及待決議題，付諸表決；

(i) 在表決完畢麥美娟議員的修正案後，立法會主席會處理其餘3項修正案；及

(j) 在處理完畢所有修正案後，立法會主席會請葉劉淑儀議員發言答辯。接着，立法會主席會就葉劉淑儀議員的議案或其經修正的議案(視乎情況而定)提出待決議題，付諸表決。

3. 原議案措辭及修正案的標明文本載於**附錄**，方便議員參照。

立法會秘書

(衛碧瑤代行)

連附件

2018年11月14日的立法會會議
“研究訂立規管分間樓宇單位的條例”議案辯論

1. 葉劉淑儀議員的原議案

目前本港有超過150 000個家庭和單身長者正輪候公屋，他們的平均輪候時間長達5.3年，而不少申請者均居於分間樓宇單位(俗稱‘劏房’)；根據政府在2017年的估算，本港約有91 800個劏房住戶；行政長官在剛發表的施政報告中承諾，政府會積極協助和促成各項由民間主導的短期措施，以增加過渡性房屋供應，並會容許改裝整幢工廈為過渡性房屋；因應該等新措施，相信本港會出現不少以分間樓宇單位形式出租的過渡性房屋，但現時的《建築物條例》未能全面地規管分間樓宇單位的工程安全；就此，本會促請政府研究訂立規管分間樓宇單位的條例，內容包括：

- (一) 參考英國的《2004年住宅法》(Housing Act 2004)，設立發牌制度規管分間樓宇單位的營辦，並就單位的設施、居住人數及面積訂立標準，以確保住戶的居住環境舒適及安全；
- (二) 規定每個分間樓宇單位須設有獨立水錶及電錶，以防止業主濫收水電費用；及
- (三) 規管分間樓宇單位的租金升幅，以避免有關住戶承擔沉重的租金負擔。

2. 經麥美娟議員修正的議案

目前本港有**本港基層家庭的住屋問題嚴峻，當中**超過150 000個家庭和單身長者正輪候公屋，他們的平均輪候時間長達5.3年，而不少申請者均居於分間樓宇單位(俗稱‘劏房’)；根據政府在2017年的估算，本港約有91 800個劏房住戶；行政長官在剛發表的施政報告中承諾，政府會積極協助和促成各項由民間主導的短期措施，以增加過渡性房屋供應，並會容許改裝整幢工廈為過渡性房屋；因應該等新措施，相信本港會出現不少以分間樓宇單位形式出租的過渡性房屋，但現時的《建築物條例》未能全面地規管分間樓宇單位的工程安全；就此，本會促請政府**採取適當措施規管分間樓宇單位，包括研究訂立規管分間樓宇單位的條例，內容；有關措施**包括：

- (一) 參考英國的《2004年住宅法》(Housing Act 2004)——**及其他國家的經驗，制訂規管分間樓宇單位的政策，當中包括設立發牌制度規管分間樓宇單位的營辦，並就單位的設施、居住人數及面積訂立標準，以確保住戶的居住環境舒適及安全；**
- (二) **立法規定每個分間樓宇單位須設有獨立水錶及電錶，以防止業主濫收水電費用；及**
- (三) **立法規管分間樓宇單位的租金，包括規管分間樓宇單位的租金升幅，以避免有關住戶承擔沉重的租金負擔；**
- (四) **在立法規管之前，盡快為所有已輪候公屋逾3年、住在分間樓宇單位的基層家庭提供租金津貼；**
- (五) 檢討《業主與租客(綜合)條例》，為分間樓宇單位租戶提供適切的租務保障，例如規定業主必須和租客簽訂加蓋印花的租約、在租約內列明電費及水費的收費模式及延後遷出通知期限等資料；及
- (六) 成立過渡性房屋專項基金，基金用途包括支援改建工廈為分間樓宇單位作過渡性房屋，確保改建後以分間樓宇單位形式出租的過渡性房屋單位及其設施符合法例規定，以改善基層家庭的居住環境。

註：麥美娟議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

3. 經鄭泳舜議員修正的議案

本港房屋供應緊張，目前本港有超過150 000個家庭和單身長者正輪候公屋，他們的平均輪候時間長達5.3年，而不少申請者均居於分間樓宇單位(俗稱‘劏房’)；根據政府在2017年的估算，本港約有91 800個劏房住戶；行政長官在剛發表的施政報告中承諾，政府會積極協助和促成各項由民間主導的短期措施，以增加過渡性房屋供應，並會容許改裝整幢工廈為過渡性房屋；因應該等新措施，相信本港會出現不少以分間樓宇單位形式出租的過渡性房屋，但現時的《建築物條例》未能全面地規管分間樓宇單位的工程安全；就此，本會促請政府研究訂立規管分間樓宇單位的**條例措施**，內容包括：

- (一) 參考英國的《2004年住宅法》(Housing Act 2004)，設立發牌制度**海外經驗，就規管分間樓宇單位的營辦，並就單位**

的設施、居住人數及面積訂立標準，以確保住戶的居住環境舒適及安全方式進行研究；有關研究應充分考慮規管方式對香港社會的影響，以確立適合本港實際情況的政策方向；

- (二) **立法**規定每個分間樓宇單位須設有獨立水錶及電錶，以防止業主濫收水電費用；及
- (三) 規管**立法就分間樓宇單位推行租務管制，規管這類單位的租金升幅，以避免有關住戶承擔沉重的租金負擔，以及保障租戶的租住權；在立法之前，設立租金津貼計劃，向已輪候公屋超過3年，並通過申請公屋資格覆核，正租住劏房的公屋申請者每月發放租金津貼，以減輕他們的租金負擔。**

註：鄭泳舜議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

4. 經梁耀忠議員修正的議案

政府的房屋政策失效，公營房屋的供應嚴重落後於需求；目前本港有超過150 000個家庭和單身長者，以及超過117 000名配額及計分制下的非長者一人申請者正輪候公屋，他們一般申請者的平均輪候時間長達5.3年，而不少申請者均居於分間樓宇單位(俗稱‘劏房’)；根據政府在2017年的估算，本港約有91 800個劏房住戶；行政長官在剛發表的施政報告中承諾，政府會積極協助和促成各項由民間主導的短期措施，以增加過渡性房屋供應，並會容許改裝整幢工廈為過渡性房屋；因應該等新措施，相信本港會出現不少以分間樓宇單位形式出租的過渡性房屋，但現時的《建築物條例》未能全面地規管分間樓宇單位的工程安全，亦未有法例保障分間樓宇單位租戶的權益，令他們要面對不平等的業主與租戶關係；就此，本會促請政府廣泛諮詢民間意見，研究訂立規管分間樓宇單位的條例，以及檢討相關的租務條例，內容包括：

- (一) 參考英國的《2004年住宅法》(Housing Act 2004)，設立發牌制度規管分間樓宇單位的營辦，並就單位的設施、居住人數及面積訂立標準，以確保住戶的居住環境舒適及安全；及
- (二) **檢討《業主與租客(綜合)條例》，設置租務穩定機制，包括規定每個分間樓宇單位須設有獨立水錶及電錶，以防止業主濫收水電費用；及**

(三) **，並規管分間樓宇單位的租金升幅，以避免有關住戶承擔沉重的租金負擔。**

註：梁耀忠議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

5. 經尹兆堅議員修正的議案

目前截至2018年6月底，除117 900宗配額及計分制下的非長者一人申請外，本港亦有超過150 000個家庭和單身長者正輪候公屋，他們一般家庭申請者的平均輪候時間長達5.3年，而不少申請者均居於分間樓宇單位(俗稱‘劏房’)；根據政府在2017年的估算，本港約有91 800個劏房住戶；行政長官在剛發表的施政報告中承諾，政府會積極協助和促成各項由民間主導的短期措施，以增加過渡性房屋供應，並會容許改裝整幢工廈為過渡性房屋；因應該等新措施，相信本港會出現不少以分間樓宇單位形式出租的過渡性房屋，但現時的《建築物條例》未能全面地規管分間樓宇單位的工程安全；就此，本會促請政府研究訂立規管分間樓宇單位的條例，內容包括：

- (一) **參考英國的《2004年住宅法》(Housing Act 2004)，並因應香港公營房屋及過渡性房屋的供應量，分階段設立發牌制度規管分間樓宇單位的營辦，並就單位的設施、居住人數及面積訂立標準，以確保住戶的居住環境舒適及安全；**
- (二) **規定每個分間樓宇單位須設有獨立水錶及電錶，以及容許分間樓宇單位租戶自行開戶支付水費、電費，以防止業主濫收水電費用；及**
- (三) **訂立租金管制規管分間樓宇單位的租金升幅，以及為居於該些單位3年或以上的住戶提供租金津貼，以避免有關住戶承擔沉重的租金負擔；及**
- (四) **規定日後所有分間樓宇單位的租約必須加蓋印花，以及為分間樓宇單位的租戶提供租務保障，包括除業主收回自住或樓宇須重建外，租戶有優先續租權；**

此外，本會亦促請政府訂立劏房住戶登記制度或透過政府統計處每年進行劏房住戶(包括工廠大廈內的劏房住戶)普查，以確保政府能掌握劏房住戶的實際數目，從而為劏房住戶制訂適切的規管政策。

註：尹兆堅議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。