立法會
Legislative Council

立法會 CB(1)1487/20-21 號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔　號：CB1/BC/9/20

《2021 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》委員會
第四次會議紀要

日　　期　：2021 年 8 月 24 日(星期二)
時　　間　：上午 10 時 45 分
地　　點　：立法會綜合大樓會議室 2

出席委員　：鄭泳舜議員, MH, JP(主席)
容海恩議員, JP(副主席)
石禮謙議員, GBS, JP
張宇人議員, GBS, JP
李慧琼議員, SBS, JP
葉劉淑儀議員，大紫荊勳賢, GBS, JP
麥美娟議員, BBS, JP
郭偉强議員, JP
盧偉國議員, GBS, MH, JP
柯創盛議員, MH
陳振英議員, JP
謝偉銓議員, BBS, JP

缺席委員　：陳恒鑌議員, BBS, JP
鄭松泰議員

出席公職人員：議程第 I 項

運輸及房屋局

運輸及房屋局副局長
蘇偉文博士, BBS, JP

主任(特別職務)
陳嘉信先生, JP

助理署長(劏房租務管制)
陳納思女士

差餉物業估價署

助理署長(專責事務)
詹婉珊女士, JP

律政司

署理副法律草擬專員 II
蔡之慧女士

高級政府律師
吳華姿女士

列席秘書 : 總議會秘書(1)5
羅英偉先生

列席職員 : 助理法律顧問 5
鄭喬丰女士

高級議會秘書(1)2
王詠國先生

議會事務助理(1)5
粘靜萍女士

經辦人/部門

I. 與政府當局舉行會議

(立法會 CB(3)771/20-21 號文件 —— 條例草案文本

(運輸及房屋局在 2021 年 7 月 6 日發出) —— 立法會參考資料摘要

經辦人/部門

立法會 LS91/20-21 號文件	——法律事務部報告
立法會 CB(1)1148/20-21(01)號文件	——法律事務部擬備的條例草案標明修訂文本(只限委員參閱)
立法會 CB(1)1241/20-21(01)號文件	——政府當局就法案委員會接獲的意見書所提事項作出的綜合回應
立法會 CB(1)1241/20-21(02)號文件	——政府當局就鄭泳舜議員於2021年8月11日的函件的回應)

討論

法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附錄**)。

II. 其他事項

2. 主席提醒，委員如有意就《條例草案》提出任何修正案，並希望法案委員會在日後的會議上討論其修正案，應在切實可行範圍內盡快把其擬議修正案的措辭提交秘書處。

(*會後補註*：秘書處在 2021 年 8 月 24 日發出立法會 CB(1)1245/20-21 號文件，通知委員下次會議將於 2021 年 8 月 30 日下午 2 時 30 分舉行。)

3. 議事完畢，會議於下午 12 時 39 分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2021 年 11 月 22 日

附錄

《2021 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》委員會
第四次會議過程

日期：2021 年 8 月 24 日(星期二)
時間：上午 10 時 45 分
地點：立法會綜合大樓會議室 2

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
議程第 I 項 — 與政府當局舉行會議			
000500 – 000648	主席 政府當局	致開會辭	
逐項審議《條例草案》的條文 [條例草案文本(立法會 CB(3)771/20-21 號文件)] [法律事務部擬備的條例草案標明修訂文本(立法會 CB(1)1148/20-21(01)號文件)]			
000649 – 001258	主席 謝偉銓議員 政府當局	**第 2 部：修訂《業主與租客(綜合)條例》(第 7 章)** <u>第 4 條—加入第 IVA 部</u> **第 IVA 部：規管租賃** ***第 1 分部—釋義及適用範圍*** *第 120AA 條. 釋義* *第(1)款* 政府當局回應謝偉銓議員就"分間單位"的定義的提問時表示，根據《條例草案》，"分間單位"指"組成建築物單位一部分的處所"，不論有關處所是否涉及非法分間或改動。	
001259 – 001957	主席 郭偉强議員 副主席 謝偉銓議員 助理法律顧問 5 政府當局	*120AA. 釋義* *第(2)款* *第(3)款*	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		郭偉强議員詢問，分間單位如涉及建築物天台或平台的違例建築工程，會否被視作《條例草案》所指的"分間單位"。副主席詢問，在住宅處所的屋頂或平台上設置的組合屋單位及貨櫃屋單位，會否同樣被視作《條例草案》所指的"分間單位"。 政府當局表示，部分分間單位所在的臨時構築物(例如"天台屋"和"平台屋")可能涉及違例建築工程。這些構築物的現有租賃只要能夠符合《條例草案》指明的條件，而且不屬附表 6 所指的獲豁除租賃，將屬擬議租務管制的涵蓋範圍，這令多類基層租客能獲得《條例草案》的保障。 政府當局回應謝偉銓議員的提問時表示，由於《條例草案》所指的建築物並不限於"住宅建築物"，因此分間單位可在商業大廈內出現，而該等建築物的相關租賃只要符合《條例草案》所列的全部條件，而且不屬附表 6 所指的獲豁除租賃，可能亦會受租務管制規管。 助理法律顧問 5 指出，一個住宅單位可透過拆除兩個單位之間的間隔牆而建成。她詢問，這類住宅單位會否被視作《條例草案》所指的"單位"。 政府當局回應時表示，在建築物的建築圖則中劃定為或顯示為一個獨立單位的處所，屬《條例草案》所指"單位"的定義(a)項所描述者。	
001958 – 002340	主席 謝偉銓議員 政府當局	*120AA.　釋義* *第(4)款* 謝偉銓議員詢問，在租客去世時，其權益是否只可轉移予一名家庭成員。 政府當局表示，一如《條例草案》擬議第 120AAZB 條所訂，在同一時間，只有去世租客的一名家庭成員有權	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		享有規管租賃之下已存在的利益及保障。如在有關時間，有兩名或多於兩名家庭成員與去世租客同住，他們應就誰人有權享有指明權益達成協議。如家庭成員不能達成協議，有關事宜須轉介予土地審裁處作出裁定。 政府當局回應謝議員進一步的提問時表示，就在租客去世後分間單位佔用人數目的變動，《條例草案》並無施加任何限制。	
002341 – 002426	主席 政府當局	*120AA. 釋義* *第(5)款* 委員並無提出問題。	
002427 – 002700	主席 謝偉銓議員 政府當局	*120AAB. 本部的適用範圍* *第(1)款* 政府當局回應謝偉銓議員的提問時表示，某項租賃只有在符合第(1)(a)至(1)(e)款所列的全部條件，而且不屬附表 6 所指明者的情況下，《條例草案》第 4 條下的第 7 章擬議第 IVA 部才會對其適用，因此從公司取得而持有的分間單位租賃將不受《條例草案》規管。	
002701 – 004110	主席 謝偉銓議員 柯創盛議員 政府當局	*120AAB. 本部的適用範圍* *第(2)款* 謝偉銓議員詢問，在以下情況下，租賃會否被視作規管租賃— (a) 工業大廈內的分間單位的租賃，而租客及業主就該租賃簽訂的租賃協議沒有述明該租賃是作住宅用途；及 (b) 工業大廈內的處所的租賃，而該處所的租客在沒有尋求業主准許的情況下在該處所內居住。	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		政府當局表示— (a)一如《條例草案》所訂，當局須考慮一籃子因素，以決定某項租賃是否確實屬於住宅租賃。任何對處所擁有權益的人(包括該處所的租客)可向土地審裁處提出申請，以決定該處所的租賃是否屬於規管租賃，包括在出現爭議時，有關租賃是否屬於擬議第 120AAB(1)(b)條所指的住宅租賃；及 (b)根據《條例草案》擬議第 120AAH 條，如沒有足夠證據顯示處所是以某特定用途出租，則該處所的租賃的用途須視乎該處所的主要用途而決定。儘管如此，擬議第 120AAI 條訂明，如該處所在違反該租賃下正用作住宅用途，則租客負有舉證責任，確立上述的用途改變一事已獲業主同意。為了享有新的租務管制制度的保障，工業大廈內的處所的租客若在違反租賃下將處所用作住宅，必須確立處所用途改變一事已獲業主同意(不論明示或默示)。這項要求可保障那些無意將處所出租作住宅用途的業主的權益，或未必能夠充分知悉或控制其租客在租賃的租期內於處所內的行為的業主的權益。 主席、謝偉銓議員及柯創盛議員建議，政府當局應向在工業大廈內的分間單位居住的租客，特別是那些因相關部門針對以工業處所作非法住用用途採取執法行動而被迫遷出其分間單位的租客，提供充分保障。	
004111 – 004230	主席 政府當局	*120AAB. 本部的適用範圍* *第(3)款* 委員並無提出問題。	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
004231 – 004629	主席 助理法律顧問 5 政府當局	*120AAC. 修訂附表 6* <u>第 8 條—加入附表 6 及 7</u> **附表 6** ***獲豁除而不屬第 IVA 部的適用範圍的租賃*** 助理法律顧問 5 詢問，分租租賃如產生自某項租賃，而該租賃是從附表 6 擬議第 2(c)條所列的 5 個機構之一取得而持有，該分租租賃會否屬於獲豁除租賃。 政府當局給予否定的答覆，並表示只有從附表 6 擬議第 2(c)條所列的 5 個機構取得而持有的租賃，才會被視作獲豁除租賃。 主席指出，市區重建局經常透過非政府機構將過渡性房屋單位分租予租客。他詢問，根據《條例草案》，這類租賃會否獲豁除。 政府當局表示，根據附表 6 擬議第 2(e)條，就某社會服務機構所提供的房屋單位而言，如有關房屋單位的租賃是從該機構取得而持有，該租賃將被視作獲豁除租賃。	
004630 – 004708	主席 政府當局	***第 2 分部—關乎規管租賃的裁定*** ***第 1 次分部—一般條文*** *120AAD. 釋義* *120AAE. 向審裁處申請* 委員並無提出問題。	
004709 – 004905	主席 助理法律顧問 5 政府當局	*120AAF. 審裁處作出裁定* 助理法律顧問 5 詢問，審裁處根據《條例草案》擬議第 120AAF(1)條作出的裁定屬最終裁定，抑或可予上	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		訴；如屬後者，上訴的理由為何，以及是否適宜在《條例草案》中訂明這點。 政府當局表示，雖然沒有明訂條文訂明針對土地審裁處根據《條例草案》擬議第 120AAF(1)條作出的裁定提出上訴的權利，但相關法律程序的一方可根據《土地審裁處條例》(第 17 章)第 11(2)條，以該項裁定在法律論點上有錯誤為理由，而針對該項裁定向上訴法庭提出上訴，前提是土地審裁處或上訴法庭已根據《土地審裁處條例》第 11AA 條批予上訴許可。	
004906 – 005135	主席 政府當局	***第 2 次分部—住宅租賃*** *120AAG. 租賃中指明的用途* *120AAH. 處所實際上用作何用途* *120AAI. 租客須確立改變作住宅用途一事獲業主同意* *120AAJ. 分租租賃的用途受限於上一級租賃* 委員並無提出問題。	
005136 – 005420	主席 郭偉强議員 政府當局	*120AAK. 處所並非用作住宅用途* *120AAL. 其他須予考慮的事宜* 郭偉强議員指出，一些無牌賓館按月提供住宿。他詢問，因按月租住無牌賓館的房間而產生的租賃，會否被視作《條例草案》所指的規管租賃。 政府當局表示— (a) 根據擬議第 120AAK 條，將任何處所用作旅館或旅舍，將被視作並非用作住宅用途。任何處所如用作旅館或旅舍用途，該處所即並非用作住宅用途；及	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		(b)租住賓館(不論持牌賓館或無牌賓館)的房間是否構成擬議第 IVA 部所指的住宅租賃或規管租賃，將視乎每宗個案的事實及情況而定。	
005421 – 005727	主席 謝偉銓議員 政府當局	***第 3 次分部—租客本身的住宅*** *120AAM. 推定為租客本身的住宅* *120AAN. 指明用途可不予理會* 謝偉銓議員察悉，一如《條例草案》擬議第 120AAN 條所訂，即使租賃以書面指明，有關處所並非作為租客本身的住宅出租，土地審裁處仍可裁定有關處所實際上是作為租客本身的住宅出租。他進一步指出，有些租客可能住在工業大廈內的處所，而有關處所的業主無意將該處所出租作住宅用途。為免有關租賃被土地審裁處裁定為住宅租賃，他建議工業大廈內的處所的業主應留意其租客在處所內的行為。	
005728 – 010626	主席 謝偉銓議員 柯創盛議員 政府當局	***第 3 分部—規管周期*** ***第 1 次分部—一般條文*** *120AAO. 租賃的規管周期* 主席詢問，政府當局在《條例草案》中提供為期 4 年的租住權保障，而不是按法案委員會內數名議員的建議提供為期 6 年租住權保障，當中的考慮因素為何。 政府當局表示，根據"劏房"租務管制研究工作小組("工作小組")委託機構進行的調查，約 56%的分間單位住戶在現時的分間單位已居住兩年以上。鑒於截至 2021 年 3 月底，公共租住房屋一般申請人的平均輪候時間為 5.8 年，為期 4 年的租住權保障將可在侵犯分間單位擁有人的私有財產權與為分間單位租客帶來社會利益之間，取得合理平衡。	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		謝偉銓議員提出以下問題— (a) 規管租賃的租期是否固定為兩年；及 (b) 在《條例草案》的生效日期前開始的租賃協議，在《條例草案》獲通過後會否自動轉為兩年固定租期的規管租賃。 政府當局表示— (a) 根據擬議租務管制，在出現爭議時，對任何處所擁有權益的人(包括該處所的租客或業主)可將個案提交土地審裁處，以裁定某項租賃是否屬於規管租賃； (b) 規管租賃的租期將固定為兩年；及 (c) 在《條例草案》的生效日期前開始的固定租期租賃所訂的條款及業主與租客的權利和義務，不會受擬議租務管制影響。《條例草案》只會適用於在《條例草案》的生效日期當日或之後開始的固定租期租賃，以及周期在《條例草案》的生效日期當日開始或跨越《條例草案》的生效日期的定期租賃。 政府當局回應柯創盛議員的提問時表示，如經雙方同意，業主及租客在某個規管周期完結後可自由展開新的規管租賃周期。	
010627 – 010947	主席 謝偉銓議員 政府當局	*120AAP. 首期租賃* 謝偉銓議員認為，在沒有訂定起始租金的情況下，分間單位的租金水平將主要由業主決定，意味着在《條例草案》獲通過後，租金仍會維持在高水平。擬議租務管制只能給予分間單位租客些微幫助，因為他們不會享受到即時減租。	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		主席詢問，政府當局日後會否就規管分間單位的起始租金制訂時間表。 政府當局表示— (a) 由於欠缺分間單位市場的現有租金數據，要制訂既客觀且易於施行的機制以公平地決定業主可收取的最高起始租金並不可行； (b) 在實施新法例後，政府當局會收集分間單位租金的資料，並會分析收集所得的數據，以決定應否推行進一步措施，從而更妥善保障分間單位租客的權益；及 (c) 政府當局在過程中亦會參考議員在法案委員會會議上提出的意見及建議。	
010948 – 011500	主席 張宇人議員	張宇人議員提出以下意見— (a) 實施擬議租務管制的用意理應是保障基層分間單位租客的權益。因此，由業主自用而且不涉及任何分間或改動的住宅單位若有一個房間租出，該房間的租賃不應納入規管範圍。《條例草案》規管這類租賃，會造成將規管範圍擴闊的效果，令所涵蓋的住宅租賃較原先擬涵蓋者為多；及 (b) 他會就《條例草案》提出一項關於租出住宅單位內一個房間的租賃的修正案。根據擬議修正案，如業主及租客居於同一住宅處所，而住在有關處所的住戶合共不多於兩個，該住宅處所內一個房間的租賃將屬"獲豁除租賃"。	
011501 – 012328	主席 葉劉淑儀議員 政府當局	葉劉淑儀議員提出以下意見/問題— (a) 根據《條例草案》，"單位"及"分間單位"的定義為何；	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		(b)根據《條例草案》，處所內沒有被業主進一步分間或改動為與建築圖則所載者不同的房間，會被界定為"單位"抑或"分間單位"； (c)政府當局透過查閱處所的建築圖則，應能夠分辨有關處所內的房間是否因業主所作出的分間或改動而建成，使住宅處所內並非因任何分間或改動而建成的房間的租賃得以豁除於規管範圍之外；及 (d)擬議租務管制下的規定會否與《床位寓所條例》(第 447 章)所載列的規定相抵觸。 政府當局表示— (a)根據《條例草案》擬議第 120AA 條，"單位"就建築物而言，指在該建築物的建築圖則中，劃定為或顯示為一個獨立單位的處所，或在該建築物的公契中，提述為一個單位的處所，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，而"分間單位"則被界定為"組成建築物單位一部分的處所"； (b)部分舊樓的建築圖則並無顯示處所內部間隔的情況相當普遍，業主可隨意將處所"分間"成多個房間； (c)將分間單位界定為"組成建築物單位一部分的處所"，令擬議租務管制能夠達致其政策目標，盡可能涵蓋更多分間單位，例如未必涉及安裝間隔牆的床位和太空艙；及 (d)《條例草案》與《床位寓所條例》的規管範圍在本質上並不相同。《條例草案》規管分間單位業主與租客之間的租賃安排，特別是在提供租住權保障、規管續訂租賃時的	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		租金增幅，以及禁止業主濫收指明公用設施和服務的費用方面，而《床位寓所條例》則訂明，內有 12 個或以上已被人根據租用協議用作或擬供人根據租用協議用作住宿的床位的任何居住單位，在開始經營前必須取得牌照或豁免證明書。	
012329 – 013553	主席 盧偉國議員 政府當局	盧偉國議員指出，根據政府統計處於 2018 年發表的"香港 2016 年中期人口統計—主題性報告：居於分間樓宇單位人士"("該報告")，"屋外直達"是界定分間單位的準則之一。然而，根據《條例草案》，分間單位現時被界定為"組成建築物單位一部分的處所"，意味着不涉及任何分間或改動的住宅處所內一個房間的租賃日後亦會受到規管。他對政府當局的決定感到不滿，因為《條例草案》會造成將規管範圍擴闊的效果，令所涵蓋的住宅租賃較原先擬涵蓋者為多。 政府當局表示— (a) 根據工作小組於 2020 年委託機構進行的調查，全港約有 11 萬個分間單位。這個數字已包括在該報告中被界定為分間單位(即屋外直達的分間單位)的分間單位，以及其他若干類在該報告中沒有被界定為分間單位的不適切居所，例如板間房、閣樓、太空艙、床位及天台屋； (b) 分間單位從來沒有官方定義。將分間單位界定為"組成建築物單位一部分的處所"，擬議租務管制便可涵蓋不同類型的分間單位，達致保障多類基層租客的政策目標； (c) 在工作小組於 2020 年委託機構進行的調查中，有一個房間租出的處所被納入"板間房"的類別，而在分間單位租務市場中有 3 415 個板間	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		房。進行有關調查的機構表示，業主將其處所的額外房間租予租客作住宅用途的情況並不常見，因為該機構的外勤人員很少遇到這種情況；及 (d) 根據"長遠房屋策略"，需與其他住戶共用的房屋單位被視作不適切居所。	
013554 – 014111	主席 張宇人議員	張宇人議員重申他就擬議租務管制下分間單位的定義提出的意見，以及他有意就《條例草案》提出修正案。	
014112 – 014202	主席 葉劉淑儀議員 政府當局	葉劉淑儀議員就應由哪些政府當局的代表回應議員在會議上提出的意見及問題表達意見，政府當局就此作出回應。	
014203 – 014523	主席 政府當局	*120AAQ. 在某些情況下當作為首期租賃* 政府當局回應主席的提問時表示，在《條例草案》的生效日期前開始的固定租期租賃所訂的條款及業主與租客的權利和義務，不會受到影響。《條例草案》只會適用於在《條例草案》的生效日期當日或之後開始的固定租期租賃，以及周期在《條例草案》的生效日期當日開始或跨越《條例草案》的生效日期的定期租賃。	
014524 – 014621	主席 政府當局	*120AAR. 租客有權享有次期租賃* 委員並無提出問題。	
014622 – 014924	主席 政府當局	***第 2 次分部—次租期要約*** *120AAS. 次租期要約* 政府當局回應主席的提問時表示— (a) 業主及租客須透過表格 AR1(一份將由差餉物業估價署製備的指明表格)作出和接受次租期要約；及	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		(b)根據《條例草案》擬議第 120AA 條，"要約期"就次租期要約而言，指緊接擬達成的次期租賃開始的公曆月前的第二個公曆月的期間。	
014925 – 015737		*120AAT.* *業主可作出多於一次的次租期要約* *120AAU.* *租客接受次租期要約* *120AAV.* *租客沒有通知次租期要約已為租客接受* *120AAW.* *業主當作為已作出次租期要約* *120AAX.* *等待法院命令時作出次租期要約* *120AAY.* *次租期要約在某些情況下失效* 委員並無提出問題。	
議程第 II 項 — 其他事項			
015738 – 015844	主席 政府當局	會議安排	

立法會秘書處
議會事務部 1
2021 年 11 月 22 日