

立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(1)1507/20-21 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 第六次會議紀要

日期：2021 年 9 月 6 日(星期一)
時間：上午 10 時 45 分
地點：立法會綜合大樓會議室 3

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
易志明議員, SBS, JP
陳恒鑌議員, 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

其他出席議員：邵家輝議員, JP

缺席委員：麥美娟議員, BBS, JP

出席公職人員： 議程第 II 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

I. 逾期參加委員會的申請

(立法會 CB(1)1282/20-21(01)號—— 易志明議員於
文件 2021年9月2日
申請逾期參加
法案委員會的
函件)

法案委員會根據《內務守則》第 23(c)條，
接納易志明議員逾期參加法案委員會的申請。

II. 與政府當局舉行會議

(立法會 CB(1)1287/20-21(01)號—— 葉劉淑儀議員
文件 於 2021 年 9 月
3日提交的函件

立法會 CB(1)1287/20-21(02)號—— 政府當局就條
文件 例草案建議的
修正案

立法會 CB(1)1255/20-21(01)號—— 鄭泳舜議員、李
文件 慧琼議員、陳恒
鎮議員及柯創
盛議員提出的
修正案擬稿

立法會 CB(1)1278/20-21(01)號—— 政府當局就鄭
文件 泳舜議員、李慧
琼議員、陳恒鎮
議員及柯創盛
議員提出的修
正案擬稿作出
的回應

立法會 CB(1)1268/20-21(01)號—— 郭偉強議員提
文件 出的修正案
擬稿

立法會 CB(1)1278/20-21(03)號—— 政府當局就郭
文件 偉強議員提出
的修正案擬稿
作出的回應

經辦人/部門

立法會 CB(1)1279/20-21(01)號——容海恩議員提出的修正案擬稿
文件

立法會 CB(1)1282/20-21(02)號——石禮謙議員提出的修正案擬稿
文件

立法會 CB(1)1282/20-21(03)號——鄭泳舜議員提出的修正案擬稿
文件

立法會 CB(1)1289/20-21(01)號——政府當局就易志明議員提出的修正案擬稿作出的回應
文件

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 —— 立法會參考資料摘要
7 月 6 日發出)

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——法律事務部擬備的條例草案標明修訂文本
文件 (只限委員參閱))

討論

2. 法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附錄**)。

跟進行動

3. 政府當局須就下文所載委員對《條例草案》的意見及提出的修正案擬稿，以及政府當局會否透過對《條例草案》提出修正案以採納或納入其中的任何意見及修正案擬稿，提供書面回應：

- (a) 就"規管租賃"而言，剔除符合易志明議員及主席的函件(兩封函件均在 2021 年 9 月 2 日發出)所列條件的租賃；
- (b) 釐清或改善"分間單位"的定義，以處理葉劉淑儀議員在 2021 年 9 月 3 日發出的函件所提的關注事項；
- (c) 將租賃的規管周期中的次期租賃的續期租金增幅上限設定為 10%，而非《條例草案》所建議的 15%(主席、李慧琼議員、陳恒鏞議員及柯創盛議員在 2021 年 8 月 25 日發出的函件所提的建議，以及郭偉強議員在 2021 年 8 月 27 日發出的函件所提的建議)；
- (d) 在《條例草案》所訂有關租住權保障的條文中，剔除擬重建地段的建築物內的分間單位(石禮謙議員在 2021 年 9 月 2 日及 2021 年 9 月 7 日發出的函件所提的建議)；及
- (e) 在《條例草案》中，將"家庭成員"界定為"組成住戶而共同居住的人士"(副主席在 2021 年 9 月 1 日及 2021 年 9 月 7 日發出的函件所提的建議)。

(會後補註：政府當局的補充資料載於 [立法會 CB\(1\)1319/20-21\(02\) 號文件](#)，並已於 2021 年 9 月 13 日發給委員。)

III. 其他事項

- 4. 議事完畢，會議於下午 12 時 34 分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2021 年 12 月 15 日

**《2021 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》委員會
第六次會議過程**

日期：2021 年 9 月 6 日(星期一)

時間：上午 10 時 45 分

地點：立法會綜合大樓會議室 3

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
000536 – 000553	主席	致開會辭	
議程第 I 項 — 逾期參加委員會的申請			
000554 – 000636	主席 易志明議員	法案委員會根據《內務守則》第 23(c)條，接納易志明議員逾期參加法案委員會的申請。	
議程第 II 項 — 與政府當局舉行會議			
就《條例草案》提出的修正案擬稿			
000637 – 001536	主席 政府當局	政府當局簡介其就《條例草案》所提出關於終止屬分租租賃的規管租賃的修正案(載於 立法會 CB(1)1287/20-21(02) 號文件)。	
001537 – 001610	主席 郭偉強議員	郭偉強議員支持政府當局提出的修正案。	
001611 – 001839	主席 柯創盛議員 陳恒鑌議員	主席、李慧琼議員、陳恒鑌議員及柯創盛議員就《條例草案》提出修正案擬稿(載於 立法會 CB(1)1255/20-21(01) 號文件)，將續訂規管租賃時的租金增幅上限由 15%下調至 10%。柯創盛議員及陳恒鑌議員介紹該修正案擬稿。	
001840 – 002120	主席 郭偉強議員	郭偉強議員就《條例草案》提出修正案擬稿(載於 立法會 CB(1)1268/20-21(01) 號文件)，將續訂規管租賃時的租金增幅上限由 15%下調至 10%。	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
002121 – 002330	主席 政府當局	政府當局就主席、李慧琼議員、陳恒鑌議員及柯創盛議員提出的修正案擬稿及郭偉強議員提出的修正案擬稿作出回應(分別載於立法會CB(1)1278/20-21(01)號文件及立法會CB(1)1278/20-21(03)號文件)。 就委員建議應參照公共租住房屋("公屋")的 10%租金增幅上限，政府當局回應時表示，分間單位屬私營房屋，其性質有別於公屋，因此兩者不宜作直接比較。	
002331 – 002508	主席 石禮謙議員 政府當局	石禮謙議員支持委員提出上述修正案擬稿，尋求將續訂規管租賃時的租金增幅上限由 15%修訂為 10%，並提出以下意見/問題— (a)如不規管分間單位業主可收取的起始租金，在《條例草案》獲通過後，分間單位的租金會維持在高水平；及 (b)政府當局會否提出修正案，將續訂租賃時的租金增幅上限由 15%修訂為 10%。 政府當局回應時表示，在決定擬議租務管制制度的未來路向時，當局會參考委員在法案委員會會議上提出的意見及建議。	
002509 – 002548	主席 葉劉淑儀議員	葉劉淑儀議員支持委員提出修正案擬稿，尋求將在租賃的規管周期內續訂租賃時的租金增幅上限由 15%修訂為 10%。她亦指出，即使將有關上限訂於 10%，分間單位業主仍可藉出租分間單位享有可觀利潤。	
002549 – 002728	主席 郭偉強議員	郭偉強議員提出以下意見— (a)鑒於分間單位業主可藉出租分間單位享有可觀利潤，即使將續訂租賃時的租金增幅上限訂於 10%，他們亦不會退出分間單位租務市場；及	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		(b)政府當局應以審慎的態度訂定續訂租賃時的租金增幅上限。將有關上限訂於 15%，必定會導致分間單位的市值租金水平上升。	
002729 – 002855	主席 副主席	副主席支持委員提出修正案擬稿，尋求將在租賃的規管周期內續訂租賃時的租金增幅上限由 15% 修訂為 10%。她亦提出以下意見— (a)鑒於分間單位業主可藉出租分間單位享有可觀利潤，即使將續訂租賃時的租金增幅上限訂於 10%，他們亦不會退出分間單位租務市場；及 (b)擬議租務管制不應向分間單位業主傾斜。	
002856 – 003228	主席 柯創盛議員 陳恒鑽議員	柯創盛議員及陳恒鑽議員重申他們對將在租賃的規管周期內續訂租賃時的租金增幅上限由 15%修訂為 10% 的意見。 陳議員亦指出，鑒於分間單位業主可藉出租分間單位享有可觀利潤，即使將續訂租賃時的租金增幅上限訂於 10%，他們亦不會退出分間單位租務市場。	
003229 – 003347	主席 政府當局	政府當局表示，在決定擬議租務管制制度的未來路向時，當局會參考委員就續訂租賃時的租金增幅上限所提的意見及建議。	
003348 – 003753	主席 石禮謙議員	石禮謙議員就《條例草案》所提出關於擬重建地段的建築物內分間單位的租住權保障的修正案擬稿(載於 立法會 CB(1)1282/20-21(02) 號文件)。	
003754 – 004725	主席 政府當局	政府當局表示— (a)《條例草案》不會凌駕或影響《土地(為重新發展而強制售賣)條例》	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		(第 545 章)("《條例》")的條文。換言之，多數份數擁有人向土地審裁處申請售賣令的權利，以及《條例》對某地段的購買者的保障，將不會受到影響； (b)就某地段的唯一擁有人(或共同擁有人)有意重建該地段上的建築物的情況，《條例草案》不會禁止業主與租客就提早退租及相關的賠償安排進行商議。政府當局相信，任何人如有意購買某地段的份數以進行重建，會考慮該項購買所涉及的已存在的合約及 / 或其他義務； (c)就擬進行重建的地段，對於某人在土地審裁處根據《條例》作出售賣令前，或在沒有根據《條例》向土地審裁處申請售賣令的情況下成為該地段的擁有人後，該地段上建築物的租賃應否被法定終止這個問題，石議員所提出的修正案可能牽涉一連串非常複雜和備受爭議的事宜，當中包括： (i) 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規管租賃； (ii) 在租客的租賃的租期屆滿後直至該人成為有關地段的擁有人後的 6 個月屆滿時，租客可以甚麼身份逗留在單位內；及 (iii) 應否制訂任何保障措施，確保重建確實會按擬議的時間表進行；及 (d)政府當局會在適當時候就石議員所提出的修正案擬稿，提供書面回應。	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
004726 – 005118	主席 石禮謙議員	石禮謙議員重申其意見，認為擬重建地段的建築物內的分間單位應獲豁免，不受《條例草案》所訂關於租住權保障的條文規限。	
005119 – 005156	主席 葉劉淑儀議員	葉劉淑儀議員表示，她會在接獲政府當局就石禮謙議員的修正案作出的書面回應後，才決定是否支持石議員所提出的修正案擬稿。	
005157 – 005640	主席 張宇人議員	張宇人議員提出以下意見— (a) 他對政府當局未有就委員提出的意見及建議作出適當回應感到不滿； (b) 倘若業主居於單位內而只出租單位內一個房間或部分剩餘房間，而有關租賃為租客提供住宅並且是該單位內唯一存續的住宅租賃，在《條例草案》所建議的租務管制制度下，該租賃應獲豁免；及 (c) 市區重建的步伐不應因實施擬議租務管制而受到不利影響。	
005641 – 005847	主席 政府當局	主席作出申報，表明他是市區重建局董事會的非執行董事。他提出以下意見— (a) 實施擬議租務管制不應影響市區重建的步伐； (b) 石禮謙議員所提的部分關注事項未能在《條例草案》的範圍內處理；及 (c) 政府當局應審視如何改善擬議租務管制的實施方式，以同時促進市區重建。 政府當局表示，在決定擬議租務管制制度的未來路向時，當局會參考委員所提出的意見及建議。	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
005848 – 010731	主席 張宇人議員	易志明議員提出修正案擬稿(載於 立法會 CB(1)1282/20-21(01) 號文件)，以在下述情況下將租賃豁除：業主居於單位內而只出租單位內一個房間或部分剩餘房間，而有關租賃為租客提供住宅並且是該單位內唯一存續的住宅租賃。由於易志明議員不在席，張宇人議員介紹易議員的修正案擬稿。	
010732 – 010821	主席	主席就《條例草案》提出修正案擬稿(載於 立法會 CB(1)1282/20-21(03) 號文件)，以在下述情況下將租賃豁除：業主居於單位內而只出租單位內一個房間或部分剩餘房間，而有關租賃為租客提供住宅並且是該單位內唯一存續的住宅租賃。	
010822 – 011210	主席 葉劉淑儀議員	葉劉淑儀議員介紹她在 2021 年 9 月 3 日就《條例草案》中分間單位的定義致政府當局的函件(載於 立法會 CB(1)1287/20-21(01) 號文件)。	
011211 – 011500	主席 政府當局	政府當局表示— (a)分間單位從來沒有一個官方定義。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，達致盡量為更多分間單位租客提供保障的政策目標；及 (b)考慮到根據長遠房屋策略，需與其他住戶共用的房屋單位(包括房間)被視作不適切居所，擬議租務管制可為只負擔得起租用房間作為住宅的租客提供保障。	
011501 – 011651	主席 石禮謙議員 政府當局	石禮謙議員要求政府當局澄清，行政會議是否已清楚得悉《條例草案》的內容，並同意委員所提及分間單位的定義明顯偏離擬議租務管制的政策目標。	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		政府當局表示— (a) 當局已在《條例草案》中清楚解釋擬議租務管制下"單位"及分間單位的定義；及 (b) 擬議租務管制的政策目標是盡量為更多分間單位租客提供保障。在草擬《條例草案》時，政府當局已參考"劏房"租務管制研究工作小組報告，以及相關持份者和來自不同政黨的立法會議員所提的意見及建議。	
011652 – 011840	主席 助理法律顧問 5	助理法律顧問 5 回應葉劉淑儀議員的函件所提的問題時表示— (a) 根據《條例草案》，分間單位被界定為"組成建築物單位一部分的處所"，不論有關處所是否涉及裝設間隔牆； (b) 一如政府當局在 2021 年 8 月 13 日致助理法律顧問 5 的函件(立法會 CB(1)1190/20-21(05) 號文件)中解釋，將分間單位界定為"組成建築物單位一部分的處所"，擬議租務管制便可同時保障板間房、床位、閣樓及太空艙的租客的權益；及 (c) 根據《條例草案》，"單位"並非指建築物單位內的處所，而是指在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，或在建築物的公契中，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。	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
011841 – 012541	主席 副主席 政府當局	副主席提出以下意見— (a) 根據《條例草案》中分間單位的現有定義，在擬議租務管制下，不涉及任何分間或改動的住宅處所內的一個房間的租賃將會受到規管； (b) 該定義有欠清晰，並且有別於部分其他政府部門所採納的定義，在實施擬議租務管制時會引起混淆；及 (c) 如政府當局有意將其他類型的不適切居所(例如板間房、床位、閣樓及太空艙)納入擬議租務管制的範圍，《條例草案》除界定分間單位外，亦應為上述類型的不適切居所提供定義。 政府當局表示— (a) 分間單位從來沒有一個官方定義。將分間單位界定為《條例草案》所指的"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，達致盡量為更多分間單位租客提供保障的政策目標；及 (b) 根據《條例草案》擬議第 120AA(1) 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(不論如何描述)的處所，或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。	
012542 – 013010	主席 葉劉淑儀議員 助理法律顧問 5 政府當局	葉劉淑儀議員重申其意見，認為政府當局應就《條例草案》所指的"單位"及"分間單位"提供清晰的定義，並問及在擬議租務管制下，床位的租客會否受到保障。	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		政府當局解釋，在擬議租務管制下，床位的租客將會受到保障。 助理法律顧問 5 指出，《條例草案》中的"分間單位"一詞，實質上只是作為在擬議租務管制下受規管的處所的標籤。分間單位在《條例草案》中被界定為"組成建築物單位一部分的處所"，可以是建築物單位內不涉及分間的範圍，例如床位和太空艙。	
013011 – 013511	主席 張宇人議員 政府當局	張宇人議員重申其意見，認為不涉及任何分間或改動的住宅處所內的一個房間的租賃，不應受擬議租務管制規管。 政府當局表示，在決定擬議租務管制制度的未來路向時，當局會參考委員所提出的意見及建議。	
013512 – 013636	主席 政府當局	主席重申其意見，認為不涉及任何分間或改動的住宅處所內的一個房間的租賃，不應受擬議租務管制規管，並問及政府當局會以何種方式回應委員所提出的疑問。 政府當局表示，在決定擬議租務管制制度的未來路向時，當局會繼續聽取委員所提出的意見。	
013637 – 013838	主席 張宇人議員	張宇人議員表示，如政府當局未能妥善回應委員的關注，屬自由黨的議員或會就《條例草案》提出其他修正案。	
013839 – 014009	主席 葉劉淑儀議員 柯創盛議員 政府當局	葉劉淑儀議員指出，擬議租務管制的目的是保障基層分間單位租客的權益，她促請政府當局就《條例草案》提出修正案，因為現時擬議租務管制的範圍所涵蓋的住宅租賃，將較原先擬涵蓋者為多。 政府當局表示，在決定擬議租務管制制度的未來路向時，當局會虛心聽取委員所提出的意見。	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
014010 – 014433	主席 副主席 政府當局	副主席就《條例草案》所提出關於"家庭成員"的定義的修正案擬稿(載於立法會 CB(1)1279/20-21(01) 號文件)。 政府當局表示— (a)就租客根據《條例草案》擬議第 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，在該租客去世後有權取得該等利益及保障的不同家庭成員(即在該租客去世時，與該去世租客在該分間單位同住的配偶、父母或成年子女)，與在該租客去世後可以就住宅租賃取得《業主與租客(綜合)條例》(第 7 章)("第 7 章")現有第 IV 部所給予的利益及保障的不同家庭成員(即在該租客去世時，與該去世租客同住的妻子、丈夫、母親、父親或超過 18 歲的女兒或兒子)是一樣的； (b)政府當局認為，將"家庭成員"的範圍如副主席所建議般擴闊至涵蓋"組成住戶而共同居住的人士"，會令《條例草案》所訂家庭成員的範圍過闊；及 (c)政府當局的政策原意是，《條例草案》所指"家庭成員"的定義中的"成年子女"，包括"被領養的成年子女"、"繼成年子女"及"非婚生成年子女"。政府當局會就《條例草案》提出相關修正案，以反映此項政策原意。	
014434 – 014727	主席 葉劉淑儀議員 政府當局	葉劉淑儀議員支持副主席就《條例草案》提出的修正案，因為該修正案可令保障範圍擴大至在分間單位租客去世時與該去世租客同住的其他家庭成員，例如該租客的未成年子女。她進一步詢問，為何去世租客的未成年子女無權享有規管租賃之下已存在的利益及保障。	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		政府當局表示，在租客去世時，當其權益轉移予家庭成員，將轉移予該家庭成員的不單是規管租賃之下已存在的利益，還有規管租賃之下的義務，例如繳付租金的義務。考慮到未成年子女未必有能力承擔規管租賃之下的義務，一如第 7 章第 IV 部所訂的安排，《條例草案》建議在租客去世後只有該去世租客的成年子女有權享有規管租賃之下已存在的利益及保障，其未成年子女則無權享有。	
014728 – 015229	主席 張宇人議員 政府當局	張宇人議員認為，政府當局應以更開放的態度，考慮在租客去世後該去世租客的同性伴侶可否享有規管租賃之下的利益。 政府當局表示，在決定擬議租務管制制度的未來路向時，當局會聽取委員所提出的意見。	
015230 – 015315	主席 政府當局	主席要求政府當局就委員所提出的修正案擬稿，提供書面回應。	政府當局須按會議紀要第 3 段所載採取行動
議程第 III 項 — 其他事項			
015316 – 015338	主席 政府當局	結語	

立法會秘書處
議會事務部 1
2021 年 12 月 15 日