

2021年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案

運輸及房屋局
2021年7月29日

背景

- 行政長官在2021年2月的立法會答問會上承諾政府會在今個立法年度內提交條例草案，以落實「劏房」租務管制。
- 「劏房」租務管制研究工作小組(工作小組)在今年3月向政府提交報告，建議應對「劏房」實施適當租務管制。
- 政府已於7月14日在立法會就《2021年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》進行首讀。

工作小組建議的重要指導原則

3

■ 工作小組建議的重要指導原則 —

- (a) 無不合比例地侵犯擁有人的財產權;
- (b) 「劏房」租務管制目標不是取締「劏房」;
- (c) 應盡量避免租務管制措施可能產生連串不符原意的後果;
- (d) 加入適當措施盡可能解決分租所帶來的問題;及
- (e) 應採納具充分法律基礎、相對容易施行、並可迅速實施的租務管制措施。

4

條例草案的主要內容

5

規管範圍

- 盡可能涵蓋各類「劏房」。
- 不只涵蓋在住宅／綜合用途大廈，亦涵蓋在工商大廈內的分間單位。
- 工作小組、關注團體和屬不同主要政黨的眾多立法會議員均普遍支持上述建議。
- 不會影響相關當局按照現行法例所採取的執法行動。

6

- 「分間單位」須界定為組成建築物單位一部分的處所。
- 就建築物而言，「單位」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。
- 不會涵蓋位於私人後巷或庭院的僭建物、寮屋或在私人土地/政府土地上豎設的違法構築物，及「新界豁免管制屋宇」。

7

- 租賃如符合以下條件，即屬「規管租賃」，受新訂的第IVA部規管 —
 - (a) 在關鍵日期當日或之後開始；
 - (b) 其租客是自然人；
 - (c) 屬分間單位的租賃；
 - (d) 屬住宅租賃；及
 - (e) 其目的是作為租客本身的住宅。

8

獲豁免的租賃

- 建議的獲豁免租賃包括 –
 - 業主是僱主，而租客是按照其受僱條款及條件管有處所的僱員的租賃；
 - 從政府、香港房屋委員會、香港房屋協會、香港平民屋宇有限公司或市區重建局或其全資附屬公司取得而持有的租賃；及
 - 從社會服務機構取得而持有的、由該機構提供的房屋單位的租賃(例如過渡性房屋及青年宿舍)。

9

規管租賃的法定要求及其隱含的強制性條款

- 主要建議包括 –
 - 租期固定為兩年，租金在租期內不得上調。
 - 租客可藉給予業主不少於30日的事先書面通知，在租期一年過後終止租賃。
 - 業主不得就有關租賃要求租客支付，或以其他方式從租客收取租金、按金(金額不得超過兩個月租金)、付還指明公用設施及服務收費，及因租客違反租賃而引致的損害賠償以外的款項。

10

- ▶ 就付還指明公用設施及服務的收費，業主須向租客提供繳費單副本及賬目，各經分攤款額的總和不得超過繳費單內的款額。
- ▶ 業主須保養和維修分間單位，如業主沒有履行該義務，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。
- ▶ 業主須在指明時間內，將租金按金退回予租客

- ▶ 租客須在到期日或之前，向業主繳付租金。
- ▶ 租客不得—
 - (i) 將處所用作不道德或非法用途;
 - (ii) 在處所作出會對業主或其他人造成不必要的煩擾、不便或騷擾的事情;
 - (iii) 未經同意對處所作結構上的改動;或
 - (iv) 將整個分間單位轉讓或分租;或未經同意將部分處所分租予另一人。

➤ 書面租賃：租客有權要求業主在30日內，將書面租賃協議送達租客。

■ 如業主沒有履行，租客可將租金扣起，暫不繳付。

■ 如租客在收到書面租賃協議後的15日內沒有向業主繳回有關租金，業主可藉給予租客不少於15日的事先書面通知，終止租賃。

13

➤ 業主須在30日內將已加蓋印花的租賃協議對應本交回租客。印花稅由業主單獨承擔。

■ 如業主沒有履行，租客可將租金扣起，暫不繳付。

➤ 業主須在租期開始後60日內，向差餉物業估價署(差估署)提交規管租賃的資料。

■ 如業主沒有合理辯解而沒有提交資料，即屬犯罪。

14

租住權保障

- 租客有權續租一次，享有合共為期四年(即「2+2」規管周期)的租住權保障。
- 次期租賃的條款及條件須與首期租賃的相同，租金除外。
- 次期租賃的租金可按租金規管機制調整。

15

對續租租金的規管

- 租金加幅不得超逾—
 - 差估署的所有類別私人住宅物業租金指數於相關期間的百分比改變；或
 - 15%以較低者為準。
- 如改變為負數，次期租賃的租金須至少按該百分比下調。

16

解決分租所帶來問題的措施

- 分間單位市場內，分租情況十分普遍。
- 上級租賃租期屆滿或藉通知或沒收租賃權而被終止時，分租租賃亦同時告終。
- 建議「自動暫緩執行」60日的措施。
- 應可給予受影響租客足夠時間，另覓居所。

17

罪行和罰則

- 擬訂的新罪行包括 –
 - 業主要求租客繳付或以其他方式從租客收取租金、按金、付還指明公用設施及服務的收費，以及因租客違反租賃引致的損害賠償以外的款項。
 - 就指明公用設施及服務的收費，業主要求租客付還或以其他方式從租客收取付還時，經分攤款額的總和，超過有關繳費單的款額。
 - 首次定罪，第3級罰款(\$10,000);及
 - 再被定罪，第4級罰款(\$25,000)

18

- ▶ 業主沒有合理辯解，沒有在租期開始後60日內向差估署署長提交租賃通知書－
 - 第3級罰款(\$10,000); 及
 - 罪行持續期間的每一日，可另處罰款\$200。

生效日期

- 條例草案在獲得立法會通過後，修訂條例將於憲報刊登當日起計的三個月屆滿時起實施。
- 預計於2021年年底或2022年年初實施。

實施安排

- 差估署負責執行條例草案的條文。
- 委託非政府機構在地區層面為「劏房」業主和租客提供支援。
- 邀請地產代理監管局擬定指引，為地產代理提供相關良好實務守則。

完