

(立法會秘書處法律事務部用箋)

(譯文)

來函檔號：

本函檔號：LS/B/34/20-21

電話：3919 3508

電郵：vkfcheng@legco.gov.hk

電郵函件(kathy.chan@housingauthority.gov.hk)

九龍何文田
佛光街 33 號
房屋委員會總部
運輸及房屋局
運輸及房屋局局長辦公室
劏房租務管制研究工作小組秘書處
助理署長(劏房租務管制)
陳納思女士

陳女士：

《2021 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》

繼本部於 2021 年 7 月 28 日發出的函件後，祈請閣下就以下事項作出回覆：

1. 政府當局回應委員在 2021 年 7 月 29 日法案委員會會議上提出的疑問時解釋，擬議租務管制將適用於組成建築物單位一部分的處所(例如根據條例草案將被視作分間單位的獨立房間)的住宅租賃，即使該等處所不涉及任何分間或改動。本部察悉，在政府統計處("統計處")於 2018 年 1 月發表的《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》("《主題性報告》")中，統計處就分間樓宇單位採納了一個定義(在 2021 年 3 月提交的"劏房"租務管制研究工作小組報告第 12 段(第 23 頁)亦有提述此點)，即分間樓宇單位是指"個別屋宇單位被分間成兩個或以上"屋內互通"及"屋外直達"的單位，一般是作出租用途。很多時候，原有屋宇單位內的非結構間隔牆可能會被拆除，並以新的間隔牆建成分間樓宇單位。一些分間樓宇單位會加裝或改建渠管，以配置獨立的廁所及/或廚房"。據此，部分委員質疑，條例草案建議採納的分間單位定義有別於《主題性報告》所採納的定義，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。

請澄清不採納《主題性報告》所載的分間樓宇單位定義的理據為何，特別是政府當局發現該定義有何不足之處，令條例草案的政策目標無法達到。

2. 請澄清，基於哪些理據，豁除從政府、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(或其任何全資附屬公司)取得而持有的租賃，使其不屬條例草案擬議第 IVA 部的適用範圍(請參閱擬議第 120AAB(2)條及擬議附表 6)。

3. 本部察悉，《業主與租客(綜合)條例》(第 7 章)第 IV 部適用於私人住宅租賃。第 7 章第 IV 部既不管制加租，亦不提供租住權保障。擬議第 IVA 部所訂的擬議租務管制制度，將適用於屬住宅租賃而租賃的標的處所屬分間單位的租賃(擬議第 120AAB(1)條)。條例草案建議，第 7 章第 IV 部將不適用於擬議第 IVA 部適用的租賃(條例草案第 3 條)。鑒於第 IV 部及擬議第 IVA 部均適用於私人住宅租賃，請澄清如何決定某住宅租賃將受第 IV 部抑或擬議第 IVA 部規管。

祈請閣下盡早以中、英文回覆。

助理法律顧問

(鄭喬丰)

副本致：律政司

(經辦人：署理副法律草擬專員 II 蔡之慧女士)

(電郵：raynechai@doj.gov.hk)

法律顧問

高級助理法律顧問 2

法案委員會秘書

2021 年 8 月 2 日