

香港特別行政區政府

The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

政府總部
運輸及房屋局

香港九龍何文田佛光街 33 號



Government Secretariat
Transport and Housing Bureau

33 Fat Kwong Street, Ho Man Tin, Kowloon, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. THB POO 7-40 (1 C)
來函檔號 Your Ref.

電話：2129 3993
傳真：2129 3829

香港中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓
立法會秘書處
法律事務部
助理法律顧問
鄭喬丰女士

鄭女士：

2021 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案

閣下 2021 年 7 月 28 日來函收悉。閣下提出有關《2021 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》(《草案》)的問題，現回覆如下。

《基本法》第 6 及 105 條

2. 我們認為《草案》擬議的「劏房」租務管制措施能通過 *Hysan Development & Others v Town Planning Board* [2016] 6 HKC 58 所訂下包括四個步驟的相稱性驗證準則，因而符合《基本法》第 6 及 105 條

(a) 有關建議對財產權的限制為了達致某合法目的

「劏房」租客大多為低收入人士和家庭¹，他們在住宅物業租務市場的議價能力低，以致「劏房」租金水平不合比例地高，同時生活環境並不理想。他們的困境一直備受社會關注。就

¹ 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的結果，2020 年，「劏房」住戶的每月收入中位數為 15,000 元(相比之下，2020 年第四季的全港中位數為 33,000 元)。

此，社會上不同界別的人士均強烈要求政府對「劏房」實施適當的租務管制，以解決有關問題。擬議的「劏房」租務管制措施透過將清晰列明業主和租客各自的權利和義務的若干強制性租賃條款隱含地納入每項規管租賃內、規管續租時的租金加幅、為「劏房」租客提供一定程度的租住權保障，以及禁止業主濫收「劏房」租客公用設施收費²，以達致為「劏房」租客提供合理租務保障的合法目的。

(b) 有關建議限制與該合法目的有合理關連

我們認為，擬議的租務管制措施與上述為「劏房」租客提供合理租務保障的合法目的有合理關連。具體而言，我們相信，措施如果得以落實，能夠達致我們為「劏房」租客提供合理保障的政策目標，特別是為「劏房」租客提供其殷切所需的租住權保障、避免其在續租時受業主任意加租，及禁止「劏房」業主向租客濫收指明公用設施及服務的收費。

(c) 有關建議限制沒有超越為達致該合法目的所需的程度

我們認為，擬議的「劏房」租務管制措施並沒有超越為達致向「劏房」租客提供合理保障的目的所需的程度³。為避免「劏房」租客受業主任意加租，我們並非建議完全禁止加租，而只建議限制續租時的租金加幅，加幅須參照差餉物業估價署編製和公布的所有類別私人住宅物業租金指數(租金指數)於相關期間的百分比改變。此外，我們建議的 15%加租上限，只會於租金指數的變化超過 15%時方會啟動，以保障「劏房」租客免受因私人住宅市場租金大幅波動而引致的過高租金加幅所影響。租住權保障方面，我們建議為期四年，是參考了「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的結果，調查結果顯示約 56%的「劏房」住戶在現時的「劏房」已居住兩年以上，同時截至 2021 年 3 月底，一般公屋申請人的平均輪候時間為 5.8 年。

² 根據工作小組委託機構進行的調查的結果，在須在繳交月租外另行支付水電費的「劏房」住戶中，大部份所要繳交的水電費中位數為每度水 13 元及每度電 1.5 元，遠高於水務署和兩家電力公司的收費水平。

³ 由於本個案涉及有關房屋的社經政策而政府會較法院更合適去考慮有關事宜，因此我們相信驗證的標準可能與「顯然欠缺合理基礎」較相近而非「沒有超越合理所需的程度」較為嚴謹的標準。

我們認為，現時擬議的「劏房」租務管制措施的設計是合理及並沒有超越為達致向「劏房」租客提供合理保障的目的所需的程度，因此我們應該可以減低可能出現的不符原意的後果，包括「劏房」供應大幅減少、「劏房」租金大幅上升或最弱勢的「劏房」租客被驅逐至一些更惡劣的居住環境。

- (d) 有關建議限制帶來的社會利益，與有關個別人士受憲法保護的權利所受到的影響之間，已取得合理平衡，尤其追求該等社會利益不會導致該個別人士承受不可接受的嚴苛負擔

我們認為，擬議的「劏房」租務管制措施在為「劏房」租客帶來社會利益之時，並不會對「劏房」業主造成不可接受的負擔。雖然首期租賃的租金在租期內不得上調，「劏房」業主在一般的情況下可就規管周期中的次期租賃參照租金指數的整體變動增加租金，因而可讓「劏房」業主賺取與當前私人住宅租務市場一般收益看齊的回報。此外，每個規管周期的租住權保障只限於四年而並非永續，「劏房」業主可在租賃的規管周期完結後每四年重新訂定租金水平。

如果「劏房」租客沒有履行擬訂附表 7 第 4 部所載的隱含條款下的義務，例如沒有在到期日後的 15 日內繳付租金，或將處所用作任何不道德或非法用途，「劏房」業主可強制執行重收權或沒收租賃權以收回處所。同時，加諸「劏房」業主的義務，包括保養和維修在「劏房」內某些項目，及要求業主單獨承擔租賃協議的印花稅，均應不會對他們構成不可接受的嚴苛負擔。

《基本法》第 25 條

3. 《基本法》第 25 條和《香港人權法案》第 22 條所保障的在法律面前一律平等的權利，要求情況相似的個案應以相似的方法對待，而情況不同的個案應以不同的方法對待。在現在的議題下，決定平等一事的基本問題是究竟「劏房」業主與不受擬議租務管制措施規管的其他類別處所的業主(非「劏房」業主)之間存在的不同，是否足以令他們受差別待遇有充足的理據。

4. 我們認為，就擬議「劏房」租務管制措施而言，「劏房」業主與非「劏房」業主並非處於可以比較或類似的情況。具體而言，根據工作小組委託機構進行的調查的結果，很多居住於「劏房」的人士皆

為低收入人士或家庭，由於他們議價能力低，正遭受或很可能遭受一些不利他們的待遇，例如「劏房」業主收取租客較高的呎租⁴、與租客只訂立口頭或定期的租賃，及濫收租客水電費，而同時「劏房」的居住環境一般較非「劏房」的處所為差。很多(就算並非全部)「劏房」租客屬於弱勢社群，需要租務保障。基於「劏房」業主與非「劏房」業主並非相似的個案，在法律面前一律平等的權利並不要求兩者須以相似的方法對待。

5. 即使假設就擬議「劏房」租務管制措施而言，「劏房」業主與非「劏房」業主處於可以比較或類似的情況，我們認為，「劏房」業主與非「劏房」業主之間的差別待遇(如有的話)可以通過包括四個步驟的相稱性驗證準則，詳情載於上文第 2 段。

6. 基於以上原因，我們認為，擬議的「劏房」租務管制措施並不會減損《基本法》第 25 條和《香港人權法案》第 22 條所保障的在法律面前一律平等的權利。

擬訂的第 120AA 及 120AAB 條

7. 我們的回覆如下 -

- (a) 如有關單位屬擬訂的第 120AA(1)條所定義的「單位」，該單位內每間睡房、廚房、浴室及客廳，作為該單位的一部份，即各自視作分間單位，而該間/該等睡房的租賃，如果符合擬訂的第 120AAB(1)條訂定的其他條件，及並非擬訂的附表 6 指明的租賃，即屬擬訂的第 IVA 部所指的規管租賃；
- (b) 在《草案》中，分間單位指組成建築物單位一部份的處所。我們認為，在分間單位的定義中加入處所須具備的元素或特徵，例如設有盥洗設施，並非合適的做法，因為此舉將不必要地收窄規管範圍，及會造成容易規避規管的漏洞；
- (c) 分間單位(即組成建築物單位一部份的處所)的租賃，如果符合擬訂的第 120AAB(1)條訂定的其他條件，及並非擬訂

⁴ 根據工作小組委託機構進行的調查的結果，「劏房」每平方米月租中位數為 417 元(相比之下，2020 年 11 月，新界區及九龍區內少於 40 平方米的住宅單位的平均月租分別為每平方米 301 元及 368 元)。

的附表 6 指明的租賃，不論該分間單位所在的單位是否有僭建物或該單位有沒有涉及違法改裝，均會受擬訂第 IVA 部下擬議的租務管制措施所規管；

- (d) 床位(不論其是否位處《床位寓所條例》(第 447 章)所定義的床位寓所內)，如果該床位組成建築物單位的一部份，即視作分間單位，而該床位的租賃，如果符合擬訂的第 120AAB(1)條訂定的其他條件，及並非擬訂的附表 6 指明的租賃，即受擬訂第 IVA 部下擬議的租務管制措施所規管；以及
- (e) 現時，一些非政府機構⁵營運過渡性房屋單位，供居住在不適切住屋及已輪候公房多時的有需要家庭入住。就此，運輸及房屋局成立了過渡性房屋專責小組，倡導及與非政府機構合作，開展各項由這些機構建議和推行的過渡性房屋措施。專責小組設有資助計劃，為非政府機構提供資助發展過渡性房屋。此外，我們於 2021 年 4 月啟動了一項先導計劃，資助非政府機構使用入住率偏低的酒店和賓館內合適的房間作為過渡性房屋，目標是提供約 800 個過渡性房屋單位。詳情可參閱立法會房屋事務委員會轄下過渡性房屋及劏房事宜小組委員會 2021 年 7 月 13 日的討論文件(立法會 CB(1)1103/20-21(01)號文件)(附件 A)，該文件的附件 4 及附件 5 分別列出已完成的過渡性房屋項目及正動工興建的過渡性房屋項目。

擬訂的第 120AAE 及 120AAF 條

8. 我們的回覆如下 -

- (a) 根據擬訂的第 120AAE 條，享有處所的權益的人，可向土地審裁處申請，要求裁定該處所的租賃是否屬擬訂的第 IVA 部所指的規管租賃。如果就有關租賃是否屬規管租賃有爭議，包括是否符合擬訂的第 120AAB(1)(c)條(即該租賃的標的處所屬分間單位)的要求，享有處所的權益的人，可根據擬訂的第 120AAE 條向土地審裁處申請，作出裁定。

⁵ 提供或擬提供過渡性房屋的非政府機構一般而言應符合《草案》擬定的附表 6 中有關「社會服務機構」的定義，即「旨在提供社會服務，並以非牟利性質營辦的非牟利機構」。

- (b) 正如擬訂的第 120AAF(2)條所訂定，我們認為土地審裁處在裁定租賃是否屬規管租賃時，審裁處可考慮它認為適當的事宜，而審裁處較為適合去根據個別個案的事實和情況決定哪些事宜是有關和適當的；以及
- (c) 雖然在擬訂的第 IVA 部並無明訂條文訂明有權就土地審裁處根據第 120AAF(1)條作出的裁定提出上訴，有關法律程序的任何一方可以根據《土地審裁處條例》(第 17 章)第 11(2)條，以在法律論點上有錯誤為理由，就有關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 17 章)第 11AA 條批予上訴許可。

擬訂的第 120AAK 條

9. 「住宅租賃」在擬訂的第 120AA(1)條被定義為「將處所作為住宅出租的租賃」。擬訂的第 120AAK 條訂明將任何處所用作旅館或旅舍，即屬並非用作住宅用途。將某處所用作「酒店、賓館、宿舍、集體寢室或相類住宿地方」是否在擬定的第 IVA 部下視為用作「旅館或旅舍」或並非用作住宅用途，端乎每宗個案不同的事實和情況而定。因此，我們認為不適宜在《草案》中列明將處所用作酒店、賓館、宿舍、集體寢室或相類住宿地方會被視為並非用作住宅用途。

擬訂的第 120AAN 條

10. 我們認為，土地審裁處在裁定某項租賃下處所實際上是否作為租客本身的住宅出租時，可考慮它認為適當的因素，而審裁處應較為適合去根據個別個案的事實和情況決定哪些因素是有關和適當的。

擬訂的第 120AAS 條

11. 根據擬訂的第 120AAZI(2)(b)條，如果規管租賃的租客違反擬訂的附表 7 第 4 部(該部根據擬訂的第 120AAZF 條隱含地納入有關租賃內)列明的任何義務，業主可按照該部強制執行重收權或沒收租賃權。然而，正如下文第 18(b)段解釋到，業主強制執行重收權或沒收租賃權的權利，受《物業轉易及財產條例》(第 219 章)第 58 條中的限制和租客就沒收租賃申請寬免的權利所規限。換言之，即使租客在接受次租期要約後並在首期租賃屆滿前在首期租賃下違反擬訂附表 7 第 4 部列明的任何義務，有關租賃在違反事項發生時不一定會被即時終止(例如，租客可能可以在獲送達第 219 章第 58(1)條所指的通知後

一段合理時間內就違反事項作出補救，因而業主不能強制執行重收權或沒收租賃權，或法院可根據第 219 章第 58 條就沒收租賃向租客准予寬免)。此外，擬訂的第 120AAX 條訂明，如首期租賃的業主，正藉訴訟強制執行重收權或沒收租賃權，而向租客作出次租期要約的要約期已開始，若法院的命令容許或准許業主收回對分間單位的管有，業主作出的次租期要約須視為從來沒有由業主作出，及業主授予的任何次期租賃，須視為從來沒有授予租客。因此，我們認為並不適宜在《草案》中訂定，一旦租客在接受次租期要約後但在首期租賃屆滿前違反擬訂的附表 7 第 4 部中的任何義務，該首期租賃的業主可撤回該次租期要約。再者，如果租客獲授予次期租賃，而租客在次期租賃的租期內再次違反擬訂的附表 7 第 4 部列出的任何義務，業主可在第 219 章第 58 條相關條文的規限下，就次期租賃強制執行重收權或沒收租賃權。

擬訂的第 120AAY 條

12. 首期租賃除了可因業主根據第 120AAZI(2)(b)條藉訴訟強制執行重收權或沒收租賃權而在其屆滿前終止外，亦可例如在以下的情況下在其屆滿前終止 -

- (a) 租客可(i)行使租賃下租客的任何權利藉給予通知終止首期租賃，或(ii)根據擬訂的第 120AAZH 條藉給予業主終止通知書終止首期租賃；
- (b) 如果租客根據擬訂的第 120AAZ(2)條要求業主在 30 日(指明限期)內，向租客送達反映有關口頭首期租賃內容的書面租賃，供雙方簽署，而業主沒有按此向租客送達書面租賃，租客可根據擬訂的第 120AAZ(3)(b)條在指明限期後的 7 日內藉給予業主不少於 30 日的事先書面通知終止該首期租賃；
- (c) 如業主沒有履行擬訂的附表 7 第 3 部第 5 條所訂的有關保養和維修處所內某些項目的義務，租客可根據該附表第 3 部第 6(2)條藉給予業主不少於 30 日的事先書面通知，終止首期租賃；
- (d) 如業主已經應租客根據擬訂的第 120AAZ(2)條提出的要求向租客送達租賃協議，但租客沒有在獲送達該租賃協議後的 15 日內簽署並向業主交回有關租賃協議及/或(如適

用的話)向業主繳回根據擬訂的第 120AAZ (3)(a) 條被扣起而暫不繳付的租金，業主可根據擬訂的第 120AAZ(7)條藉給予租客不少於 15 日的事先書面通知，終止首期租賃；以及

- (e) 如業主最終交回加蓋印花的租賃協議對應本予租客，但租客沒有在收到該對應本後的 15 日內，向業主繳回根據擬訂的附表 7 第 2 部第 4(1)條被扣起而暫不繳付的租金，業主可按照該附表第 2 部第 4(3)條藉給予租客不少於 15 日的事先書面通知，終止首期租賃。

擬訂的第 120AAZA 條

13. 在 *Yim Tin Fook and another v Yu Chor Lai and others* (HCA 2613/2006), unreported (原訟法庭，2019 年 10 月 16 日)一案中，法院認為 *Milmo v Carreras* [1946] KB 306 一案的原則 (“**Milmo Principle**”) 是當租客(T)看來是向分租客(S)授予分租契而該分租契的租期相等於或長於 T 與其業主(L)訂立的源頭租契下剩餘的租期，該分租契的法律效力是 T 將其在源頭租契下剩餘的租期轉讓給 S，而並非在 T 與 S 之間建立分租契。T 不再是 L 的租客；S 取而代之會成為 L 的租客，參與源頭租契。**Milmo Principle** 是適用於香港的普通法的一部份。

14. 擬訂的第 120AAZA 條(包括其第(6)款)，將 **Milmo Principle** 不適用於規管租賃。該條將看來是分租租賃而租期相等於或長於上一級租賃剩餘租期的分間單位規管租賃，在上一級租賃的租期內維持作分租客與其業主之間的一項分租租賃(該租賃將受擬訂第 IVA 部的規管)，而並非作為轉讓。擬訂的第 120AAZA(6)條訂明，下一級業主須視為具有該規管租賃的預期復歸權，藉此分租客與其業主之間會就有關產業產生關係，他們之間亦可以存在業主與租客的關係。

擬訂的第 120AAZB 條

15. 我們的回覆如下 -

- (a) 《父母與子女條例》(第 429 章)第 3(1)條訂明，凡在任何條例中，「對兩個人之間的關係有所提述，不論是明示方式或隱含方式的提述，在理解有關提述時，除非出現用意相反的情況，否則無須理會他們二人中是否或曾否有人屬非婚生人士」。由於擬訂的第 IVA 部並沒有用意相反的

情況，因此擬訂的第 120AA(1)條有關「家庭成員」的定義中「成年子女」應被理解為包括屬非婚生人士的成年子女。與《業主與租客(綜合)條例》(第 7 章)第 IV 部第 116(5)(a)條⁶一樣，我們的政策原意是擬訂的第 IVA 部第 120AA(1)條有關「家庭成員」的定義中「成年子女」包括「被領養的成年子女」和「繼成年子女」。視乎議員的意見，我們可考慮就此加入明訂條文以清晰反映我們的政策原意。

根據 *Concise Oxford English Dictionary* (Oxford: Oxford University Press, 2011, 12th edn.)，“halfblood” (意譯「同父異母/同母異父的關係」) 指 “the relationship between people having one parent in common” (p. 643) (意譯「兩人之間有一個共同父親或母親的關係」)。因此看來「同父異母/同母異父的關係」可能只可存在於兄弟姊妹之間。正如下文(b)段解釋到，我們不建議將現時第 IV 部去世的租客的家庭成員範圍擴大至包括其他家庭成員例如兄弟姊妹(包括「同父異母/同母異父」的兄弟姊妹)；

- (b) 租客根據擬訂的第 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，可以取得該等利益及保障的人(即在該租客去世時，與該租客在有關分間單位同住的該去世租客的配偶、父母或成年子女)，與可以在租客去世後取得現時第 IV 部賦予住宅租賃之下的利益及保障的人(即該去世租客的「妻子、丈夫、母親、父親或超過 18 歲的女兒或兒子」)(見第 7 章第 IV 部第 116(5)條)是一樣的。我們不認為有特別理由將現時在第 IV 部下有關去世租客家庭成員的範圍擴大至包括其他家庭成員，例如去世的租客的兄弟姊妹、祖父母或孫子女，或未成年子女；以及
- (c) 與現時第 7 章第 IV 部第 116(5)(b)條一樣，由於我們認為土地審裁處在裁定有關事宜時最為適合就有關個案的事實去決定哪些因素是有關和適當的，因此我們會留待審裁處按它覺得公正及公平的理由，作出裁定。

⁶ 第 7 章第 IV 部第 116(5)(a)條所用的字眼是「超過 18 歲的女兒或兒子」而非「成年子女」。

擬訂的第 120AAZE 條

16. 在訂定加租上限時，我們的政策目標是在為「劏房」租客提供合理保障的同時，不會過度削弱業主獲《基本法》保障的財產權。我們檢視了差餉物業估價署(差估署)編製和公布的所有類別私人住宅物業租金指數於過去約20年的改變(附件B)。我們觀察到雖然指數每兩年的改變歷年來有升有跌，但於其中數年出現顯著升幅，例如2008年(26.3%)、2011年(33.5%)及2012年(19.1%)。自1998年的23年間，指數每兩年的改變在當中七年超逾15%，由2013年的15.3%至2011年的33.5%不等。因此，我們認為，除了將續租時的租金加幅限制於差估署租金指數的變動外，設定一個絕對的加租上限並將之訂於15%可以提供一個額外及有效的保障，以免「劏房」租客受因私人住宅市場租金大幅波動而引致的過高租金加幅的影響。事實上，當市場興旺時，(例如2008年(26.3%)及2011年(33.5%))，施加15%的加租上限會大幅降低「劏房」業主的租金收入。任何進一步收緊加租上限的建議均有可能被視為對「劏房」業主的財產權施加一個更嚴苛的限制，更難有充份理據支持。除了會增加遭受法律挑戰的風險外，部份「劏房」業主亦可能會選擇離開「劏房」市場，「劏房」供應會因而減少，部份「劏房」租客亦可能會因此而流離失所。

擬訂的第 120AAZF 條及擬訂的附表 7 第 6 條

17. 如整體地詮釋第 120AAZH 條的條文，擬訂的第 120AAZH(3)條提述的「終止日期」，在第(1)款被定義為在終止通知書內指明的有關租賃終止的日期，而該終止通知書乃租客根據第(1)(b)款給予業主以在租期屆滿前終止有關租賃。換言之，擬訂的第 120AAZH(3)條的限制，即終止日期不得早於租期第一年的最後一日，只適用於藉根據第(1)(b)款給予終止通知書以終止租賃的情況，而不適用於根據擬定的附表 7 第 6(2)條終止租賃的情況。

擬訂的第 120AAZI 條

18. 我們的回覆如下 –

- (a) 我們知道在以往租住權保障的制度下，業主合理地需要處所以供他自己、其父母或其成年子女佔用作住所，是其中一個理由業主可反對租客向土地審裁處申請授予新租賃⁷。

⁷第 7 章第 IV 部已廢除的第 119E(1)(b)條。

然而，有別於在以往的制度下只要租客願意繳付市值租金業主便須提供永續的租住權保障，擬訂的第 IVA 部提供的租住權保障，就每個規管周期而言只限於四年。業主可在規管周期結束後收回處所以供他自己或其家庭成員使用。為防止濫用，我們不建議規管租賃的業主可以需要處所以供他自己或其直系家庭成員用作住所為理由，提前終止租賃或拒絕授予規管周期中的次期租賃；以及

- (b) 現時，如果業主沒收租賃(以欠租為由除外)，業主須遵從第 219 章第 58 條有關須給予通知的條文。第 219 章第 58(1)條訂定，除非業主向租客送達通知，否則不得強制執行重收權或沒收租賃權。通知須指明被投訴的違反事項，以及如該違反事項可予補救，要求租客就該違反事項作出補救。通知亦須指明業主就該違反事項而要求的補償(如有的話)。如租客在送達通知後一段合理時間內，沒有對可予補救的違反事項作出補救，或就違反事項向業主作出合理補償，業主可強制執行重收權或沒收租賃權。如業主正沒收租賃，租客有權根據第 219 章第 58(2)條向法院申請寬免。

擬訂的第 120AAZI(4)(b)條訂明，儘管有第 219 章第 58(14)條的規定(該條訂明第 58 條的條文以不抵觸第 7 章為有效)，擬訂的第 120AAZI(2)(b)條及擬訂的附表 7 第 4 部第 8、9、10、11 及 12(1)(b)及(2)條，在第 219 章第 58 條(第 219 章第 58(14)條除外)的規限下，具有效力。意思是規管租賃的業主如因租客違反擬訂的附表 7 第 4 部第 8、9、10 或 11 條(該等條文藉擬訂的第 120AAZF 條隱含地納入每項規管租賃內)而欲沒收租賃，須遵從第 219 章第 58(1)條訂明有關通知的要求，方可強制執行沒收租賃權，而租客亦有權享有機會在有關租賃被沒收前，對可予補救的違反事項作出補救。此外，租客有權按照第 219 章第 58 條向法院就沒收租賃申請寬免。

第 219 章第 58(10)條訂明，除第(4)款所述情況外，第 58 條並不影響有關在租金不獲繳付情況下產生沒收租賃權或給予寬免的法律。第 219 章第 58(4)條訂明，分租客可向法院申請獲授予租契，而租期不得長於他在原本分租賃下的租期。我們認為，就以欠租為理由沒收規管租賃而言，

擬訂的第 120AAZI(2)(b)條及擬訂的附表 7 第 4 部第 7 及 12(1)(a)及(2)條，應在第 219 章第 58(4)及(10)條的規限下，具有效力，因此擬訂第 120AAZI(4)(a)條。

擬訂的第 120AAZI(4)(a)及(b)條與第 7 章第 IV 部現時的第 117(5)(a)及(b)條具相似效力，後者訂明第 117 條內有關將某些沒收租賃權的條件隱含在第 IV 部適用的住宅租賃內的條款，在第 219 章第 58 條相關條文的規限下，具有效力。

擬訂的第 120AAZK 及 120AAZL 條

19. 擬訂的第 120AAZK(1)條及第 120AAZL(2)及(3)條所訂的罪行屬絕對責任罪行，原因是並沒有提供法定的免責辯護或不能以普通法下真誠和合理地相信作為免責辯護。我們將該等罪行訂為絕對責任罪行，鑑於工作小組委託機構進行的調查結果顯示，「劏房」業主收取租客各項雜費或濫收他們水電費的情況猖獗，而此舉應能起強烈阻嚇作用令無良「劏房」業主不再繼續此等不公平和不理想的做法。我們認為，規管租賃的業主可以，亦因此應該被要求，採取步驟或加倍留意不去就有關租賃要求租客支付或以其他方式從租客收取不屬於擬訂的第 120AAZK(1)條⁸指明的四個種類的款項，確保在已符合相關條件的情況下方要求租客繳付任何指明公用設施及服務(即水、電、煤氣或石油氣及通訊服務)的收費的付還或以其他方式從租客收取有關收費的付還，包括確保經分攤款額的總和不超過有關繳費單內的款額，及避免多收租客經分攤的款額。我們認為將有關罪行訂為絕對責任罪行會加強其阻嚇作用，因而大大增加對「劏房」租客的保障。

擬訂的第 120AAZX 及 120AAZY 條

20. 如任何人妨礙差餉物業估價署署長(署長)或根據擬訂的第 120AAZO(2)條獲正當授權的差估署人員，正當地行使擬訂的第 120AAZX(2)條下的權力(即包括行使擬訂的第 120AAZY 條下相關的權力)，視乎證據和情況而定，該人有可能犯《簡易程序治罪條例》(第 228 章)第 23 條所訂有關阻礙依法執行公務，或獲合法授權或合法受僱執行公務的公職人員執行任何公務的罪行。

⁸ 指明租金、指明租金按金、付還根據有關租賃規定租客應繳付的任何指明公用設施及服務(即水、電、煤氣或石油氣及通訊服務)的收費及因租客違反有關租賃引致的損害賠償。

擬訂的第 120AAZY 及 120AAZZ 條

21. 在署長持手令進入處所以對該處所進行視察以決定其主要用途或確定是否有人正就或曾就該處所犯擬定第 IVA 部所訂罪行後，署長可行使的權力包括要求身在處所的人提供資料(擬訂的第 120AAZY(1)(d)及(2)(g)條)及檢驗在處所發現的文件(擬訂的第 120AAZY(2)(b)條)。

22. 我們的政策原意是擬訂的第 120AAZY 條並不會限制或廢除法律專業保密特權。此政策原意已反映在《草案》中，因為《草案》中並無明訂條文或必然含義法律專業保密特權應如此受到限制或廢除。因此，署長在擬訂的第 120AAZY 條下取得的資料或文件屬法律專業保密特權並不涵蓋的資料或文件，或其法律專業保密特權已被免除的資料或文件。由此看來，署長根據擬訂的第 120AAZZ 條披露該等資料或文件，並不受法律專業保密特權的保障。

23. 基於以上所述，我們認為並無需要在擬訂的第 IVA 部以明訂條文訂明由法律專業保密特權所引致的申索、權利和享有的權利並不會受到影響。

擬訂的 120AAZZB 條

24. 當署長或差估署人員根據擬訂的第 120AAZZB 條被傳召在法院席前進行的法律程序中以證人的身份作證，我們的政策原意是署長或該差估署人員享有與其他在法院席前作證的證人同樣的特權和豁免。因此，我們認為無需在擬訂的第 IVA 部特別以明訂條文處理署長或差估署人員在該等在法院席前進行的法律程序中享有的特權和豁免。

擬訂的第 120AAZZF 條

25. 署長按照擬訂的第 120AAZZF 條指明根據擬訂的第 IVA 部須予採用的表格，並非附屬法例。擬訂的第 120AAZZF(2)條訂明署長可在憲報公布指明的表格(即在憲報公布該表格是由署長決定的而並非指明表格的法定條件或要求)，該款已反映指明表格並非附屬法例的立法原意及與該立法原意相符。

26. 此外，擬訂的第 120AAZZF 條的字眼與第 7 章第 II 部第 71 條和第 IV 部第 119X 條(有關條文)相若。在有關條文下指明的表格亦

並非附屬法例，而有關條文亦無明訂條文就此說明。由於三組條文背後的立法原意是相同的，我們認為不適宜在擬訂的第 120AAZZF 條加入如此條文，以免因三組條文之間不一致而引起有關對該等條文的詮釋的疑問。

運輸及房屋局局長

(陳納思



代行)

2021 年 8 月 13 日

cc 律政司司長 (經辦人：蔡之慧女士)
差餉物業估價署署長 (經辦人：詹婉珊女士)
法案委員會秘書

2021 年 7 月 13 日會議
討論文件

立法會房屋事務委員會
過渡性房屋及劏房事宜小組委員會

過渡性房屋供應的最新進展

目的

本文件旨在向委員簡介有關過渡性房屋供應的進展。

背景

2. 促成過渡性房屋供應是行政長官在 2018 年 6 月 29 日宣布的六項新房屋措施之一。就此，運輸及房屋局（下稱「運房局」）轄下的過渡性房屋專責小組（下稱「專責小組」）一直積極牽頭倡導及與非政府機構合作，開展各項由這些機構建議和推行的措施，以增加過渡性房屋供應，紓緩居於不適切住屋並長時間輪候公屋的家庭面對的困難。

3. 2020 年 3 月 6 日，立法會財務委員會（下稱「財委會」）通過撥款 50 億元成立「支援非政府機構推行過渡性房屋項目的資助計劃」¹（下稱「資助計劃」）。該項計劃旨在為非政府機構提供一筆過資助以進行所需工程，在可供發展的用地／處所興建過渡性房屋。資助計劃的細節已在 2020 年 6 月公布。隨着《2021 年撥款條例草案》生效，資助計劃獲注資 33 億元，務求達到把過渡性房屋單位供應由 10 000 個增至 15 000 個的目標。資助計劃評審委員會亦已成立（成員名單載於附件 1），負責審批非政府機構就其建議的過渡性房屋項目提出的資助申請。評審委員會至今已召開六次會議和批准 14 個項目的資助申請，可提供約 7 280 個過渡性房屋單位，涉及的總資助金額約為 38.8 億元。該 14 個獲批准項目的一覽表載於附件 2。各個項目的詳情載列於附件 3。

¹ 資助計劃旨在支援非政府機構推行過渡性房屋項目。請參閱 FCR(2019-20)45 號文件。

過渡性房屋供應的進展

4. 截至 2021 年 6 月，專責小組已覓得足以提供約 15 000 個單位的土地。我們會繼續聯同不同的非政府機構、土地及物業擁有人和相關政府部門，探討各種可行方案，務求盡快達到提供 15 000 個單位的目標。
5. 至今已完成的過渡性房屋項目有 29 個，為逾 1 500 個家庭提供 1 305 個單位。這些項目的詳情載列於附件 4。
6. 正動工興建的過渡性房屋項目有五個，涉及 4 100 個單位，當中有 11 個單位由現有樓宇改建而成，其餘的則設於空置政府土地和私人土地上的新構築物。這些項目的詳情載列於附件 5。
7. 已啟動的項目有 24 個，涉及逾 9 100 個單位。我們已就這些項目展開諮詢、採購及／或招標工作，當中約 600 個單位由現有樓宇改建而成，其餘的則設於空置政府土地和私人土地上使用「組裝合成」建築方法興建的新構築物。這些項目的詳情載列於附件 6。

新措施

「資助使用酒店和賓館房間作為過渡性房屋的先導計劃」

8. 為有效運用房屋資源，並協助酒店和賓館業界在 2019 冠狀病毒病疫情下渡過難關，我們在 2021 年 4 月啟動由關愛基金撥款的「資助使用酒店和賓館房間作為過渡性房屋的先導計劃」(下稱「先導計劃」)。非政府機構可使用合適和入住率偏低的酒店和賓館房間作為過渡性房屋。我們預計在先導計劃下可提供約 800 個過渡性房屋單位。專責小組在 2021 年 3 月為酒店和賓館業界及非政府機構舉辦兩次有關先導計劃的網上簡介會。相關資料已上載至運房局網站，包括簡介會的影片、常見問題、合作備忘錄範本和有意參與的酒店和賓館名單等。先導計劃已開放供酒店和賓館業界登記，並可供非政府機構申請資助。到目前為止，在首批資助申請中，獲批的項目有兩個，涉及約 240 個房間，總資助金額約為 3,000 萬元。專責小組正同時協助多個非政府機構和酒店／賓館探討不同項目，當中有些已進入最後商議階段。

優化有關「過渡性房屋」的網站

9. 運房局網站適時更新有關過渡性房屋的資料，包括過渡性房屋項目的摘要、詳情和進度，以及可供有意參與的非政府機構申請使用的空置土地／處所。持份者和非政府機構可透過網站取得關乎發展過渡性房屋項目的相關資料和建議，例如資助計劃的指引、支援過渡性房屋計劃的新措施、廉政公署就實施和執行過渡性房屋項目提供的防貪要點。運房局網站亦載有相關非政府機構網頁的超連結，方便過渡性房屋項目的申請者取得有關申請安排、申請指引和表格的最新資料。

促成非政府機構進行初步計劃研究

10. 為鼓勵並協助非政府機構提出過渡性房屋項目，專責小組已委聘一家由建築師主導的合約顧問公司，就擬備初步計劃／布局設計和可行性研究向非政府機構提供專業意見。該顧問公司至今已為兩個非政府機構提供服務，共涉及三個項目。專責小組會向有意推行過渡性房屋項目的非政府機構查核他們是否需要該等服務，並會與顧問公司作出相應的所需安排。

增加並加快過渡性房屋供應的措施

優化資助計劃

11. 原本獲通過的資助計劃範圍²一般涵蓋建築／改建工程的費用，以及令可供發展的用地或處所適宜推行過渡性房屋項目的相關開支。經考慮非政府機構所面對的問題，財委會在2021年6月4日通過擴大資助計劃的範圍³，以涵蓋改建或使用私人處所作過渡性房屋的租金，以及提高在空置土地上興建並須設置大規模排水設施的過渡性房屋發展項目的資助上限。我們相信該等優化措施能為非政府機構提供進一步的支援，推行更多過渡性房屋項目。

² 原本的資助範圍見 FCR(2019-20) 45 號文件第 8 段。

³ 見財委會 FCR(2021-22) 28 號文件。

12. 資助計劃經優化後，每個過渡性房屋單位的資助總額，包括上文第 11 段所述的所有工程及／或租金，不得超越以下上限——

- (a) 位於空置住宅樓宇（包括私人處所例如酒店和賓館）內的過渡性房屋項目，每個單位的資助上限為 200,000 元；
- (b) 在空置土地上搭建臨時構築物或改建非住宅樓宇提供的過渡性房屋，每個單位的資助上限為 550,000 元；以及
- (c) 在空置土地上興建並須設置大規模排水或污水處理設施的過渡性房屋項目，每個單位的資助上限為 565,000 元。

分享採購策略和使用「組裝合成」建築技術的經驗

13. 我們已在多個場合，包括在賽馬會社會創新設計院、香港建築師學會和建造業議會所舉辦的座談會上，與非政府機構和持份者分享我們在採購策略和使用「組裝合成」建築技術方面的經驗。隨着非政府機構對採購策略和使用「組裝合成」建築技術愈見熟悉，預計採購工作和「組裝合成」工程所需的時間將會縮短，而過渡性房屋的供應亦可進一步增加。

未來路向

14. 專責小組在過去兩年來一直致力牽頭倡導開展過渡性房屋項目。為達到提供 15 000 個過渡性房屋單位的目標，專責小組必須借鑑所得的經驗，在以往工作的基礎上繼續努力，並繼續促進各決策局／部門之間的協調，加強對非政府機構的援助，密切監察其推行項目的情況，以及因應相關持份者的意見和推行初期遇上的問題，適時檢討及調整各項政策和支援措施，包括資助計劃的範圍。

運輸及房屋局

2021 年 7 月

支援非政府機構推行過渡性房屋項目的資助計劃
評審委員會成員名單

主席

運輸及房屋局副局長

非官方成員

何志誠工程師（香港工程師學會代表）

何建威建築師（香港建築師學會代表）

甘家輝測量師（香港測量師學會代表）

趙麗霞教授

許美嫦女士

李巧兒女士

官方成員

房屋署署長或其代表

社會福利署署長或其代表

資助計劃下獲批資助的過渡性房屋項目
(截至 2021 年 6 月)

項目編號	用地位置	非政府機構名稱	批准日期	擬建過渡性房屋 單位數目	獲批資助額
1.	元朗錦田江夏圍	博愛醫院	2020年7月28日	1 998	10.989 億元
2.	九龍漆咸道北和 鶴園街交界	聖雅各福群會	2020年7月28日	31*	1,615 萬元*
3.	葵涌業成街	香港社會服務聯會	2020年7月28日	116	6,088.6 萬元
4.	元朗東頭	香港聖公會福利協會 有限公司	2020年10月29日	1 800	9.9 億元
5.	荃灣海興路和海 角街交界	仁濟醫院董事局	2020年10月29日	124	6,490 萬元
6.	荃灣象山邨前荃灣信 義小學校舍	九龍樂善堂	2020年12月24日	142	7,193 萬元
7.	觀塘鴻圖道 86 號 大偉工業大廈	香港社區組織協會	2020年12月24日	116	6,150 萬元
8.	葵涌油麻磡路及昌榮 路交界	香港社區組織協會	2020年12月24日	200	1.0997 億元
9.	屯門前救世軍三聖邨 劉伍英學校校舍	救世軍	2021年2月17日	115	6,163 萬元
10.	彩虹彩興路	九龍樂善堂	2021年2月17日	166	7,935 萬元

附件 2

項目編號	用地位置	非政府機構名稱	批准日期	擬建過渡性房屋 單位數目	獲批資助額
11.	元朗八鄉錦田七星崗	香港路德會有限公司	2021年4月27日	900	4.95 億元
12.	大埔船灣黃魚灘	九龍樂善堂	2021年4月27日	1 236	6.798億元
13.	長沙灣長順街	基督教家庭服務中心	2021年4月27日	132	7,110萬元
14.	筲箕灣阿公岩道明華大廈	香港房屋協會	2021年6月29日	200	2,000萬元
總計				7 276	38億8,111.6萬元

* 根據有關項目的最新方案，過渡性房屋單位的數目由 38 個改為 31 個，資助款額亦會作出相應調整。

資助計劃下獲批項目的詳情

項目編號 1

A. 基本資料	
用地位置：	元朗錦田江廈圍
非政府機構名稱：	博愛醫院
項目性質：	在空置土地上搭建臨時過渡性房屋單位
擬建過渡性房屋單位數目：	1 998 個
住宅單位總樓面面積：	約 59 007 平方米
B. 獲批資助詳情	
批准日期：	2020 年 7 月 28 日
獲批資助額：	10.989 億元
資助範圍：	(a) 8 幢 4 層高的住宅大廈； (b) 兩幢分別為 1 層高和 2 層高的非住宅大廈，總樓面面積約 2 000 平方米，用作闢設便利設施服務大樓，為社區提供鄰舍服務和社會服務； (c) 兩套污水處理裝置；以及 (d) 約 23 213 平方米的外部範圍，供設置相關附屬設施，並進行相關外部工程。
C. 時間表	
實際／預計工程開展日期	第一期：2021 年 3 月 23 日 第二期：2021 年第 3 季
預計竣工日期	第一期：2022 年第 1 季（781 個單位） 第二期：2022 年第 3 季（1 217 個單位）

項目編號 2

A. 基本資料	
用地位置：	九龍漆咸道北和鶴園街交界
非政府機構名稱：	聖雅各福群會
項目性質：	改建空置的工地及訓練中心
擬建過渡性房屋單位數目：	31 個*
住宅單位總樓面面積：	約 940 平方米
B. 獲批資助詳情	
批准日期：	2020 年 7 月 28 日
獲批資助額：	1,615 萬元*
資助範圍：	(a) 改裝 4 層高的非住宅大廈，提供 31 個過渡性房屋單位，總樓面面積約 940 平方米，包括總樓面面積約 50 平方米的多用途室；以及 (b) 修繕約 1 600 平方米的外部範圍，供設置相關附屬設施，並進行相關外部工程。
C. 時間表	
預計工程開展日期	2021 年第 4 季
預計竣工日期	2022 年第 1 季

* 根據有關項目的最新方案，過渡性房屋單位的數目由 38 個改為 31 個，資助款額亦會作出相應調整。

項目編號 3

A. 基本資料	
用地位置：	葵涌業成街
非政府機構名稱：	香港社會服務聯會
項目性質：	在空置土地上搭建臨時過渡性房屋單位
擬建過渡性房屋單位數目：	116 個
住宅單位總樓面面積：	2 475 至 2 675 平方米
B. 獲批資助詳情	
批准日期：	2020 年 7 月 28 日
獲批資助額：	6,088.6 萬元
資助範圍：	1 幢 4 層高的住宅大廈，提供 116 個過渡性房屋單位，總樓面面積約 2 475 至 2 675 平方米，並設置 1 個多用途室和 1 個管理處，總樓面面積約 25 平方米。
C. 時間表	
預計工程開展日期	2021 年第 3 季
預計竣工日期	2022 年第 2 季

項目編號 4

A. 基本資料	
用地位置：	元朗東頭
非政府機構名稱：	香港聖公會福利協會有限公司
項目性質：	在空置土地上搭建臨時過渡性房屋單位
擬建過渡性房屋單位數目：	1 800 個
住宅單位總樓面面積：	約 38 000 平方米
B. 獲批資助詳情	
批准日期：	2020 年 10 月 29 日
獲批資助額：	9.9 億元
資助範圍：	(a) 3 幢 4 層高的住宅大廈，提供 1 800 個過渡性房屋單位，總樓面面積約 38 000 平方米； (b) 6 幢 1 層高或 2 層高的非住宅大廈，總樓面面積約 1 200 平方米，用作為社區提供鄰舍服務和社會服務；以及 (c) 約 3 800 平方米的外部綠化地帶，供設置相關附屬設施，並進行相關外部工程。
C. 時間表	
工程開展日期	2021 年 5 月 31 日
預計竣工日期	2022 年第 2 季

項目編號 5

A. 基本資料	
用地位置：	荃灣海興路和海角街交界
非政府機構名稱：	仁濟醫院董事局
項目性質：	在空置土地上搭建臨時過渡性房屋單位
擬建過渡性房屋單位數目：	124 個
住宅單位總樓面面積：	3 276 平方米
B. 獲批資助詳情	
批准日期：	2020 年 10 月 29 日
獲批資助額：	6,490 萬元
資助範圍：	(a) 1 幢 2 層高的綜合大樓，提供 124 個過渡性房屋單位，總樓面面積為 3 276 平方米，並提供樓面面積為 162.8 平方米的非住用處所，以開設管理處、活動室和機電設施；以及 (b) 約 637 平方米的外部範圍，供設置相關附屬設施，並進行相關外部工程。
C. 時間表	
預計工程開展日期	2021 年第 3 季
預計竣工日期	2022 年第 3 季

項目編號 6

A. 基本資料	
用地位置：	荃灣象山邨前荃灣信義小學校舍
非政府機構名稱：	九龍樂善堂
項目性質：	改建空置校舍
擬建過渡性房屋單位數目：	142 個
住宅單位總樓面面積：	約 5 330 平方米
B. 獲批資助詳情	
批准日期：	2020 年 12 月 24 日
獲批資助額：	7,193 萬元
資助範圍：	(a) 改裝 1 幢 7 層高的非住用現有校舍，提供 142 個過渡性房屋單位，總樓面面積約 5 330 平方米，包括多用途室和有蓋遊戲地方；以及 (b) 修繕約 760 平方米的外部範圍，供設置相關附屬設施，並進行相關外部工程。
C. 時間表	
預計工程開展日期	2021 年第 3 季
預計竣工日期	2022 年第 1 季

項目編號 7

A. 基本資料	
用地位置：	觀塘鴻圖道 86 號大偉工業大廈
非政府機構名稱：	香港社區組織協會
項目性質：	改建現有的工業大廈
擬建過渡性房屋單位數目：	116 個
住宅單位總樓面面積：	約 3 645.5 平方米
B. 獲批資助詳情	
批准日期：	2020 年 12 月 24 日
獲批資助額：	6,150 萬元
資助範圍：	改裝 1 幢 10 層高的非住宅大廈，提供 116 個過渡性房屋單位，總樓面面積約 3 645.5 平方米，包括總樓面面積約 53 平方米的公用客廳。
C. 時間表	
預計工程開展日期：	2021 年第 4 季
預計工程竣工日期：	2022 年第 2 季

項目編號 8

A. 基本資料	
用地位置：	葵涌油麻磡路及昌榮路交界
非政府機構名稱：	香港社區組織協會
項目性質：	在空置土地上搭建臨時過渡性房屋單位
擬建過渡性房屋單位數目：	200 個
住宅單位總樓面面積：	約 5 534 平方米
B. 獲批資助詳情	
批准日期：	2020 年 12 月 24 日
獲批資助額：	1.0997 億元
資助範圍：	興建 1 幢 4 層高的住宅大廈，提供 200 個過渡性房屋單位，總樓面面積約 5 534 平方米，包括總樓面面積約 74 平方米的康樂室和總樓面面積約 74 平方米的管理處。
C. 時間表	
預計工程開展日期：	2022 年第 1 季*
預計工程竣工日期：	2022 年第 4 季

* 設計用地方案甚具挑戰，包括接駁公共污水渠系統的限制及現有的斜坡，因此詳細設計階段的工作需時。

項目編號 9

A. 基本資料	
用地位置：	屯門前救世軍三聖邨劉伍英學校校舍
非政府機構名稱：	救世軍
項目性質：	改建空置校舍
擬建過渡性房屋單位數目：	115 個
住宅單位總樓面面積：	約 5 470 平方米
B. 獲批資助詳情	
批准日期：	2021 年 2 月 17 日
獲批資助額：	6,163 萬元
資助範圍：	(a) 改裝 1 幢 7 層高非住用現有校舍，提供 115 個過渡性房屋單位，總樓面面積約 5 470 平方米；以及 (b) 設置相關附屬設施，包括多用途禮堂、管理處、公用地方、附屬服務範圍，並進行相關外部工程。
C. 時間表	
預計工程開展日期	2021 年第 4 季
預計竣工日期	2022 年第 2 季

項目編號 10

A. 基本資料	
用地位置：	彩虹彩興路
非政府機構名稱：	九龍樂善堂
項目性質：	在空置土地上搭建臨時過渡性房屋單位
擬建過渡性房屋單位數目：	166 個
住宅單位總樓面面積：	約 4 488 平方米
B. 獲批資助詳情	
批准日期：	2021 年 2 月 17 日
獲批資助額：	7,935 萬元
資助範圍：	(a) 重用宋皇臺道過渡性房屋項目的 108 個「組裝合成」單位和 58 個新的「組裝合成」單位，以興建 1 幢 4 層高的住宅大廈，提供 166 個過渡性房屋單位，總樓面面積約 4 488 平方米，包括活動室；以及 (b) 修繕約 1 056 平方米的外部範圍，供設置相關附屬設施，並進行相關外部工程。
C. 時間表	
預計工程開展日期	2023 年第 1 季*
預計竣工日期	2023 年第 4 季

* 這幅用地將會接收及重用於 2023 年年中終止營運的宋皇臺道過渡性房屋項目的「組裝合成」單位。

項目編號 11

A. 基本資料	
用地位置：	元朗八鄉錦田七星崗
非政府機構名稱：	香港路德會有限公司
項目性質：	在空置土地上搭建臨時過渡性房屋單位
擬建過渡性房屋單位數目：	900 個
住宅單位總樓面面積：	約 18 000 平方米
B. 獲批資助詳情	
批准日期：	2021 年 4 月 27 日
獲批資助額：	4.95 億元
資助範圍：	(a) 14 幢 4 層高的住宅大廈，提供 900 個過渡性房屋單位，總樓面面積約 18 000 平方米，包括管理處和附屬設施處所； (b) 供住戶和公眾使用的休閒農莊，佔地約 8 000 平方米；以及 (c) 兩套污水處理裝置。
C. 時間表	
預計工程開展日期	2022 年第 1 季*
預計竣工日期	2023 年第 1 季

* 城市規劃委員會（城規會）在 3 月底根據《城市規劃條例》第 16 條批出規劃許可，以及運輸及房屋局（運房局）在 4 月底批准資助後，顧問工作的招標文件已在 6 月底發出。上述項目會在最近期的階段加快完成施工。

項目編號 12

A. 基本資料	
用地位置：	大埔船灣黃魚灘
非政府機構名稱：	九龍樂善堂
項目性質：	在空置土地上搭建臨時過渡性房屋單位
擬建過渡性房屋單位數目：	1 236 個
住宅單位總樓面面積：	約 21 551 平方米
B. 獲批資助詳情	
批准日期：	2021 年 4 月 27 日
獲批資助額：	6.798 億元
資助範圍：	11 幢 4 層高的住宅大廈，提供 1 236 個過渡性房屋單位，總樓面面積約 21 551 平方米，包括供住戶使用的附屬公用設施和管理大樓。
C. 時間表	
預計工程開展日期	2022 年第 1 季*
預計竣工日期	2023 年第 1 季

* 城規會在 3 月底根據《城市規劃條例》第 16 條批出規劃許可，以及運房局在 4 月底批准資助後，顧問工作的招標文件已在 7 月初發出。上述項目會在最近期的階段加快完成施工。

項目編號 13

A. 基本資料	
用地位置：	長沙灣長順街
非政府機構名稱：	基督教家庭服務中心
項目性質：	在空置土地上搭建臨時過渡性房屋單位
擬建過渡性房屋單位數目：	132 個
住宅單位總樓面面積：	約 2 736.83 平方米
B. 獲批資助詳情	
批准日期：	2021 年 4 月 27 日
獲准資助額	7,110 萬元
資助範圍：	(a) 1 幢 4 層高的住宅大廈，提供 132 個過渡性房屋單位，總樓面面積約 2 844.89 平方米，包括 1 間樓面面積為 28.74 平方米的活動室、17.06 平方米的管理處和 62.27 平方米的有蓋公用地方；以及 (b) 約 257 平方米的外部範圍，供設置相關附屬設施，並進行相關外部工程。
C. 時間表	
預計工程開展日期	2022 年第 1 季*
預計竣工日期	2023 年第 1 季

* 就詳細設計進行顧問服務的招標工作、擬備／提交一般建築圖則及就建築工程進行招標需時。

項目編號 14

A. 基本資料	
用地位置：	筲箕灣阿公岩道明華大廈
申請者名稱：	香港房屋協會
項目性質：	改建現有住宅樓宇的空置單位
擬建過渡性房屋單位數目：	200 個
住宅單位總樓面面積：	約 5 000 平方米（視乎將會騰空的單位類別而定）
B. 獲批資助詳情	
批准日期：	2021 年 6 月 29 日
獲批資助額：	2,000 萬元
資助範圍：	(a) 改建 5 幢現有住宅樓宇內的空置住宅單位，提供 200 個過渡性房屋單位。第一期工程涵蓋 86 個單位，預計於 2021 年第 4 季展開；以及 (b) 餘下 114 個單位的改建工程視乎住宅單位騰空的進度分階段展開。
C. 時間表	
預計工程開展日期	2021 年第 4 季至 2022 年第 2 季*（第一期 - 86 個單位） 2022 年至 2023 年（第二期）（餘下 114 個單位）
預計竣工日期	2021 年第 4 季至 2022 年第 2 季*（第一期 - 86 個單位） 2023 年第 4 季（第二期）（餘下 114 個單位）

* 鑑於改建工程受制於有多少個單位可以騰空，以及為了盡量減低施工期間對其他單位構成的滋擾，因此工程將分批展開和完成。

已完成的過渡性房屋項目詳情
(截至 2021 年 6 月)

營運機構／ 發展商	土地擁有人 (私人／政府)	項目名稱	項目地點	單位總數
浸信會愛羣社會服務處	私人土地	大角咀荔枝角道	大角咀 荔枝角道	9
聖雅各福群會	私人土地	旺角豉油街雅閣	旺角豉油街	49
香港善導會	私人土地	中環士丹頓街	中環士丹頓街	6
仁愛堂	私人土地	「綠苑」	屯門塘亨路	11
救世軍	私人土地	「住+」	土瓜灣下鄉道	53
香港仔坊會社會服務	私人土地	「友里居」	華富道華富閣	16
聖公會福利協會有限公司	私人土地	「好鄰舍」	土瓜灣道	60
啓愛共融基金	私人土地	深水埗青山道	深水埗青山道	15
香港社區組織協會	私人土地	「喜家」 長沙灣兼善里	大角咀， 長沙灣	25
香港社區組織協會	私人土地	「友家」	大角咀	24
啓愛共融基金	私人土地	深水埗大南街	深水埗大南街	1
基督教關懷無家者協會	私人土地	深水埗大埔道	深水埗大埔道	1
關注草根生活聯盟	私人土地	油麻地彌敦道	油麻地彌敦道	1
關注草根生活聯盟	私人土地	旺角	旺角	2
循道衛理觀塘社會服務處	私人土地	觀塘嘉樂街	觀塘嘉樂街	1
啓愛共融基金	私人土地	油麻地碧街	油麻地碧街	1
香港社區組織協會	私人土地	天后電氣道	天后電氣道	5
香港社區組織協會	私人土地	「友樂居」	西環順成大廈	47
聖雅各福群會	私人土地	「雅軒」	旺角豉油街	14

營運機構／ 發展商	土地擁有人 (私人／政府)	項目名稱	項目地點	單位總數
九龍樂善堂	私人土地	「樂屋」	九龍城福佬村道，九龍城南角道，土瓜灣落山道，何文田自由道	88
香港房屋協會	私人土地	過渡性房屋出租計劃 — 觀塘花園大廈第二期	觀塘花園大廈燕子樓及喜鵲樓	30
香港房屋協會	私人土地	過渡性房屋出租計劃 — 漁光村	香港仔石排灣	270
香港房屋協會	私人土地	「暫租住屋」 — 大埔策誠軒	大埔區大埔滘	186
香港房屋協會	私人土地	真善美村	真善美村	20
要有光	私人土地	「光房」	遍佈各區	80
要有光	政府土地	「光屋」	深井	40
九龍樂善堂	私人土地	樂善堂小學	九龍城	51
東華三院／ 恒基兆業	私人土地	「南昌 220」	深水埗南昌街	89
九龍樂善堂	政府土地	土瓜灣 宋皇臺道	宋皇臺道與 土瓜灣道交界	110
總計				1 305

正動工興建的過渡性房屋項目詳情
(截至2021年6月)

1. 正動工興建項目(5個)

營運機構／發展商	土地擁有人 (私人／政府)	項目名稱	項目地點	預計單位 數目	預計 落成時間
博愛醫院／ 恒基兆業	私人土地(97.4%) 及政府土地(2.6%)	元朗江夏圍	元朗錦田江夏圍	1 998	第一期： 2022年第1季 第二期： 2022年第3季
香港社會服務聯會	政府土地	深水埗欽州街	深水埗欽州街與通州街交界	205	2022年第1季
香港社區組織協會	政府土地	長沙灣英華街	長沙灣英華街	140	2022年第1季
香港社區組織協會	政府土地	域多利道宿舍	域多利道405-406號	11	2021年第3季
香港聖公會福利協會有限公司／ 新鴻基	私人土地	同心村	元朗東頭	1 800	2022年第2季
總計				4 154	

已啟動的過渡性房屋項目及深入研議中的過渡性房屋項目詳情
(截至 2021 年 6 月)

1. 已啟動項目 (24 個)

營運機構／發展商	土地擁有人 (私人／政府)	項目名稱	項目地點	預計單位數目
聖雅各福群會	政府土地	雅園	漆咸道和鶴園街交界	31
香港社會服務聯會	政府土地	葵涌業成街	葵涌業成街	116
仁濟醫院	政府土地	荃灣海興路	荃灣海角街及海興路交界	124
基督教家庭服務中心	政府土地	將軍澳至善街	將軍澳寶邑路及至善街交界	340
九龍樂善堂	政府土地	彩虹彩興路	九龍彩虹彩興路 (明愛樂恩學校側)	166
九龍樂善堂	香港房屋委員會	前荃灣信義小學 校舍	荃灣象山邨	142
香港社區組織協會	政府土地	油麻磡路	葵涌油麻磡路	200
香港社區組織協會	私人土地	觀塘大偉工業大廈	觀塘鴻圖道 86 號	116
博愛醫院	政府土地	打鼓嶺坪輦路	打鼓嶺坪輦路 (原昇平學校)	500
東華三院	政府土地	啟德沐安街	啟德沐安街	460
香港路德會有限公司／新世界	私人土地	元朗粉錦路	元朗八鄉粉錦公路近打石湖村	510
基督教香港信義會／新世界	私人土地	元朗牛潭尾	元朗牛潭尾新潭路近高行路	800

營運機構／發展商	土地擁有人 (私人／政府)	項目名稱	項目地點	預計單位數目
新界社團聯會社會服務基金／恒基兆業	私人土地	牛潭尾南	元朗牛潭尾真善路	1 000
仁愛堂	政府土地	洪水橋	洪水橋洪元路	404
要有光／新世界	私人土地	光村	屏山聚星路	100
香港路德會有限公司／新世界	政府土地	元朗八鄉錦田 七星崗	元朗八鄉錦泰路近七星崗村	900
救世軍	香港房屋委員會	前救世軍三聖邨 劉伍英學校	屯門三聖邨	115
九龍樂善堂／會德豐	私人土地	大埔船灣黃魚灘	大埔船灣	1 236
基督教家庭服務中心	政府土地	長沙灣長順街	長沙灣長順街	132
新界社團聯會社會服務基金／恒基兆業	私人土地(58.4%) 和政府土地 (41.6%)	錦田第 2160 號地段	元朗錦田第 2160 號地段 (東匯路／錦匯路)	1 020
齊惜福有限公司	政府土地	荃灣聯仁街	荃灣聯仁街 (前聯仁街熟食小販市場)	150
嚮色園	政府土地	黃大仙黃大仙道	黃大仙黃大仙道	200
香港房屋協會	香港房屋協會	明華大廈	筲箕灣阿公岩道	200
東華三院	政府土地	馬鞍山落禾沙里	馬鞍山落禾沙里	200
總計				9 162

2. 深入研議中項目（4 個）

營運機構／發展商	土地擁有人 (私人／政府)	項目名稱	項目地點	預計單位數目
基督教家庭服務中心	政府土地	將軍澳唐賢街	將軍澳至善街及唐賢街交界	200
基督教家庭服務中心	政府土地	將軍澳寶琳路北	將軍澳寶琳路北	200
香港社區組織協會	政府土地	柴灣常安街	柴灣常安街	80
香港仔坊會	政府土地	前赤柱小學	前赤柱小學	40
總計				520

—完—

附件 B

差餉物業估價署公布的私人住宅租金指數(所有類別)
於過往 20 年每兩年的升跌

差餉物業估價署公布的私人住宅租金指數(所有類別)		
年份	指數	與兩年前相比的升跌 (%)
1998	112.6	-5.4%
1999	100.0	-25.7%
2000	98.1	-12.9%
2001	95.4	-4.6%
2002	83.4	-15.0%
2003	73.6	-22.9%
2004	77.7	-6.8%
2005	86.5	17.5%
2006	91.6	17.9%
2007	101.8	17.7%
2008	115.7	26.3%
2009	100.4	-1.4%
2010	119.7	3.5%
2011	134.0	33.5%
2012	142.6	19.1%
2013	154.5	15.3%
2014	159.5	11.9%
2015	172.8	11.8%
2016	168.2	5.5%
2017	182.6	5.7%
2018	193.0	14.7%
2019	194.4	6.5%
2020	180.3	-6.6%

資料來源：

https://www.rvd.gov.hk/tc/property_market_statistics/index.html.