

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 8 月 2 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。

分間單位的定義

2. 一直以來，「分間單位」並無一個官方和劃一的定義。為 2016 中期人口統計主題性報告：居於分間樓宇單位人士(2016 年主題性報告)進行統計調查，政府統計處將「分間樓宇單位」定義為「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」。但值得注意的是，在 2014 年及 2015 年進行有關「香港分間樓宇單位的住屋狀況」的主題性住戶統計調查中，政府統計處就「分間樓宇單位」採納了一個不同的定義¹，當中「分間樓宇單位」分成兩類，即「有可見間隔牆的分間樓宇單位」和「沒有可見間隔牆的分間樓宇單位」。例如，板間房和床位在 2014 年及 2015 年進行的主題性住戶統計調查中被分類為「沒有可見間隔牆的分間樓宇單

¹ 在 2014 年及 2015 年進行的主題性住戶統計調查中，「分間樓宇單位」被定義為「由一個屋宇單位分間成兩個或以上的單位，並出租予多於一個住戶」。

位」，但在 2016 年主題性報告中卻被歸類為「一個屋宇單位內的一屋多戶」而非「分間樓宇單位」。

3. 撇除在《草案》中以個別屋宇單位被「分間」成兩個或以上「屋內互通」及「屋外直達」的單位去定義「分間單位」可能出現的模糊不清的情況和爭議之外(在下文第 4 段闡述)，我們在《草案》中並無採納上述「分間樓宇單位」的定義，因為該定義並不能達致我們希望盡可能將更多分間單位納入擬議租務管制範圍內的政策目標，而該目標亦獲得「劏房」租務管制研究工作小組、關注團體及來自不同主要政黨的眾多立法會議員所支持。如果採納 2016 年主題性報告中的定義，會豁除「在屋宇單位內，兩個或以上的住戶要共同使用共用空間(例如客廳)內的設施(廁所及廚房除外)，即共用空間並非主要作進出用途」(它們在 2016 年主題性報告中被歸類為「一個屋宇單位內的一屋多戶」)。由於住戶成員要經過其他住戶起居生活的地方才能走出街道、公共走廊或梯台，故不符合「屋外直達」的條件，因此「一個屋宇單位內的一屋多戶」在 2016 年主題性報告中並非視為「分間樓宇單位」。「一個屋宇單位內的一屋多戶」很可能包括板間房、床位、閣樓空間及太空艙，它們的租客，與居住於所謂「屋外直達」的「分間樓宇單位」的租客一樣，均應該是擬議租務管制措施的受惠對象。此外，如果我們一方面包括「屋外直達」的「分間樓宇單位」，而另一方面豁除「一個屋宇單位內的一屋多戶」，使其不屬擬議租務管制的範圍，很可能會造成漏洞，讓無良經營者能輕易規避規管。

4. 我們認為，就 2016 年主題性報告「分間樓宇單位」的定義而言，「分間」未有被清晰定義。例如，何謂「分間」往往會有不同說法和爭議，譬如「分間」是否必須涉及裝設某些間隔牆，對這些間隔牆的大小或使用的材料有否要求，及並不需要這些間隔牆的床位或其他類似住宿是否視為涉及所謂的「分間」。此外，在 2016 年主題性報告中一個屋宇單位內的單位何謂「屋外直達」亦沒有被清晰定義。由於《草案》必須能夠清楚表達哪一些處所會受擬議租務管制措施的規管，及反映我們的政策原意，因此我們認為不宜在《草案》中採納政府統計處在 2016 年主題性報告中為進行統計調查而制定的「分間樓宇單位」的定義。

將某些租賃豁除使其不屬擬訂第 IVA 部的適用範圍

5. 現時，所有從政府、香港房屋委員會、香港房屋協會或香港平民屋宇有限公司取得而持有的租賃均獲豁除，不屬《業主與租客(綜

合)條例》(第 7 章)第 IV 部的適用範圍。由於它們有清晰的關於調整租金和其他租賃安排的政策，因此我們認為適宜採取貫切的做法，將從政府和上述機構取得而持有的分間單位住宅租賃豁除，使其不屬擬訂第 IVA 部的適用範圍。我們亦指明從市區重建局或其任何全資附屬公司取得而持有的租賃不屬擬訂第 IVA 部的適用範圍，原因是當市區重建局收購物業後，可能基於恩恤的理由，容許現有租客在與市區重建局達成新租賃後，繼續在其住宅內居住直至清理地盤為止，而這些居所可能是分間單位。此外，市區重建局有安置大廈，用以安置受重建項目影響而因為各種原因未能獲編配公屋的租客，這些安置大廈的公用單位可能符合《草案》中「分間單位」的定義。

第 7 章第 IV 部及擬訂第 IVA 部的適用範圍

6. 除非有關租賃是擬訂附表 6 指明的租賃，租賃如符合擬訂的第 120AAB(1)所訂的五項條件，即受第 7 章擬訂第 IVA 部的規管：
(a) 租賃在關鍵日期當日或之後開始；(b) 租賃屬住宅租賃；(c) 租賃的標的處所屬分間單位；(d) 租客是自然人；及 (e) 租賃的目的是作為租客本身的住宅。住宅租賃如屬第 7 章擬訂第 IVA 部的適用範圍，則根據第 7 章第 116(2)(a)條(建議經《草案》第 3 條修訂)獲豁除而不屬第 7 章第 IV 部的適用範圍。

7. 另一方面，如果租賃屬住宅租賃但不符合擬訂的第 120AAB(1)條其他四項條件中任何一項，即受第 7 章第 IV 部規管，除非該租賃根據第 116(2)條獲豁除而不屬該部的適用範圍。

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