



中華人民共和國香港特別行政區  
Hong Kong Special Administrative Region of the People's Republic of China

立法會 LEGISLATIVE COUNCIL  
張宇人議員 Hon Tommy Yu-Yan CHEUNG



《2021 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》法案委員會主席  
鄭泳舜議員

鄭主席：

### 擬議提出的委員會審議階段修正案

本人計劃提出《2021 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》（下稱《條例草案》）的委員會審議階段修正案，盼能於法案委員會會議上作討論。

香港居住問題死結難解，「劏房」泛濫，問題嚴重。然而，何謂「劏房」，在市民大眾心目中有清楚共識。「劏房」，即業主容許將建築物單位內的房間數目由少變（劏）成多後出租，藉此收取更高的租金回報；以至於租賃期間濫收水電費用，剝削無選擇和無議價能力的貧苦大眾。對此，本會跨黨派議員早有共識，支持立法規管「劏房」。

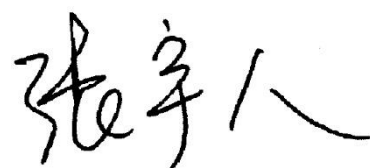
然而，政府當局為求規管方便「搬龍門」，偷換概念，在《條例草案》中，將「分間單位」等同「劏房」，致使香港市民你我家中無緣無故地被指存有「劏房」，連將未經改動的房間「分租」也被視作剝削貧苦大眾的行為；但在談論限制「劏房」「起始租金」或「租金加幅」時，政府當局卻忽然高舉「尊重私有產權」的旗幟而作推搪。因此，尊貴的專業「分間單位」投資者的投資權益必須受到保障，一般「劏房」業主的私有產權卻被高舉至九霄雲外變得無影無蹤。政府當局還說，現時將家中房間分租的情況並不普遍，受影響的「分租房間」數目只三千多，問題不大；但專業「分間單位」投資者人多勢眾，禁止該等「劏房」分租幾乎全無可能。世間豈有此如此保障「私有產權」之理？

本人現僅擬提出一項修訂，在不影響《條例草案》結構和定義的前提下，在擬議第IVA部附表6「獲豁免而不屬第IVA部的適用範圍的租賃」中加入第2(ba)項，讓業主將家中空餘房間分租予另一家庭作居所時，不受擬議第IVA部「租賃管制」的規管。是項修訂，旨在在一定程度上撥亂反正。

除此之外，有關修訂更指出在人口老化的趨勢下，對邁向老年的業主來說，除「變賣房產」或作「逆按揭」外，將家中空餘的房間分租收取租金以補貼生活，是《基本法》第六條下同樣應予尊重的權利和保障。

現謹向委員會提交擬議修訂的《條例草案》中英文版標明修訂事項文本，供各委員參考。

敬希垂注。



立法會飲食界議員 張宇人

2021年8月26日

8. 加入附表 6 及 7  
在附表 5 之後——  
加入

“附表 6

[ 第 120AAB 及 120AAC 條]

獲豁免而不屬第 IVA 部的適用範圍的租賃

1. 釋義  
在本附表中——

**社會服務機構** (social services organization) 指旨在提供社會服務，  
並以非牟利性質營辦的非牟利機構。

2. 獲豁免租賃

第 IVA 部不適用於任何以下租賃——

- (a) 第 I 或 II 部適用的租賃；
- (b) 符合以下說明的租賃：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，且該等條款及條件規定，租客在不再受僱時須搬離該處所；
- (ba) 符合以下說明的租賃：業主與租客在同一建築物單位內居住及分享居所，及——
  - (i) 業主是該建築物單位在法律上的擁有人或其實益擁有人；
  - (ii) 該租賃為該建築物單位內唯一存續的住宅租賃；
  - (iii) 該租賃涵蓋該建築物單位內至少一個分間單位；及
  - (iv) 該租賃為不超過一個家庭提供住宅。
- (c) 從以下機構取得而持有的租賃——
  - (i) 政府；
  - (ii) 香港房屋委員會；
  - (iii) 香港房屋協會；
  - (iv) 香港平民屋宇有限公司；或
  - (v) 市區重建局(或其任何全資附屬公司)；

- (d) 屬在根據第 4 條就處所作出命令時已存在的該處所的租賃；
  - (e) 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。
-

**8. Schedules 6 and 7 added**

After Fifth Schedule—

**Add**

**“Schedule 6**

[ss. 120AAB & 120AAC]

**Tenancies Excluded from Application of Part IVA**

**1. Interpretation**

In this Schedule—

*social services organization* (社會服務機構) means a non-profit-making organization operating on a non-profit-making basis for the purpose of providing social services.

**2. Excluded tenancies**

Part IVA does not apply to any of the following tenancies—

- (a) a tenancy to which Part I or II applies;
- (b) a tenancy of which the landlord is the employer and the tenant is the employee in possession of the premises in accordance with the terms and conditions of the tenant’s employment, being terms and conditions requiring the tenant to vacate the premises on ceasing to be so employed;
- (ba) a tenancy of which the landlord and the tenant are residing and sharing living accommodation in the same unit of a building and that—
  - (i) the landlord is the legal or beneficial owner of that building unit;
  - (ii) the tenancy is the one and only domestic tenancy subsisting in that building unit;
  - (iii) the tenancy covers at least one subdivided unit in that building unit; and
  - (iv) the tenancy provides dwelling to not more than one family.
- (c) a tenancy held from—
  - (i) the Government;
  - (ii) the Hong Kong Housing Authority;

- (iii) the Hong Kong Housing Society;
  - (iv) the Hong Kong Settlers Housing Corporation Limited; or
  - (v) the Urban Renewal Authority (or any of its wholly owned subsidiaries);
  - (d) a tenancy of premises that is subsisting at the time an order under section 4 is made in respect of the premises;
  - (e) a tenancy held from a social services organization of a housing unit provided by the organization.
-