



致《2021年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》委員會秘書：

有關劏房租管適用範圍的問題

在審議過程中，有意見認為劏房定義過闊，一些受到管制的處所與社會一般理解的劏房有很大出入，令人質疑法案是否超出保障低收入、缺乏議價能力的基層劏房租戶的範圍。

本人理解政府訂立劏房租管的政策時，重視平衡私人產權保障的考慮，強調措施合乎比例，不超越合理所需；有議員也就此問題提出修訂建議。鑒於問題重要，本人也就此提供一個研究修訂稿（見附件），純為方便法案委員會下周會議討論，及供政府考慮及回應。本人對是否及如何修訂持開放態度，惟望可完善相關的審議工作。

扼要而言，這個修訂規定，如果（1）一個單位內只有一份租賃；（2）租出的並非該單位的天台或平台；及（3）業主仍然將單位作為自住的慣常居所，則有關租賃不會受到規管。

有勞閣下安排。謝謝

鄭泳舜

立法會議員 鄭泳舜

2021年9月2日

連附件



附表 6

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；

(aa) 符合以下條件的租賃——

(i) 該租賃的標的處所是一個單位內的分間單位；

(ii) 有關分間單位並非天台或平台，或天台或平台的部分，或在其上豎設的構築物；
及

(iii) 在該租賃開始之日——

(A) 有關單位或其內的任何分間單位並無憑藉另一租賃租出；及

(B) 有關單位內的另一分間單位正由業主作為其慣常居所而佔用；

(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；

(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。

Schedule 6

2. Excluded tenancies

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

(a) a tenancy to which Part I or II applies;

(aa) a tenancy in respect of which the following conditions are met——

(i) the subject premises of the tenancy are a subdivided unit in a unit;

(ii) the subdivided unit is not a roof or podium, or part of a roof or podium, or a structure erected on it; and

(iii) at the date when the tenancy commences——

(A) no other tenancy is in force in respect of the unit or any subdivided unit in the unit;



and

(B) another subdivided unit in the unit is being occupied by the landlord as the landlord's habitual residence.

- (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;
- (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.