

立法會

Legislative Council

立法會 LS91/20-21 號文件

2021 年 7 月 16 日
內務委員會會議文件

《2021 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》 法律事務部報告

I. 摘要

1. **條例草案** 條例草案旨在修訂《業主與租客(綜合)條例》(第 7 章)，以：
 - (a) 規管建築物分間單位的租賃；及
 - (b) 就相關事宜，訂定條文。
2. **公眾諮詢** 立法建議是根據劏房租務管制研究工作小組("工作小組")的建議制訂而成。工作小組舉辦了兩場公眾論壇，並與合共 36 個關注團體進行了多場網上交流會，以收集持份者及公眾人士的意見。
3. **諮詢立法會事務委員會** 政府當局曾在 2021 年 4 月 26 日就工作小組的建議諮詢房屋事務委員會轄下的過渡性房屋及劏房事宜小組委員會，而相關立法建議是按照工作小組的建議制訂而成。委員普遍支持對分間單位實施租務管制，並就多項事宜發表意見。
4. **結論** 法律事務部正在審研條例草案在法律及草擬方面的事宜。鑑於條例草案旨在引入有關分間單位的租務管制制度，議員可考慮成立法案委員會，對條例草案詳加研究。

II. 報告

條例草案的首讀日期為 2021 年 7 月 14 日。議員可參閱運輸及房屋局於 2021 年 7 月 6 日發出的立法會參考資料摘要(並無檔案編號)，以了解進一步詳情。

條例草案的目的

2. 條例草案旨在修訂《業主與租客(綜合)條例》(第 7 章)，以：

- (a) 規管建築物分間單位的租賃；及
- (b) 就相關事宜，訂定條文。

背景

3. 目前，住宅租賃的租金及租住權保障不受第 7 章規管。根據立法會參考資料摘要第 5 段，為回應公眾對引入劏房租務管制的強烈訴求，行政長官於 2020 年 1 月宣布成立工作小組，研究劏房租務管制事宜，作為加強支援基層市民及弱勢社群的 10 項民生政策新措施之一。劏房租務管制研究工作小組("工作小組")完成研究後，於 2021 年 3 月向政府提交最終報告，並建議政府應對劏房實施適當的租務管制，以保障基層劏房租客的權益。經考慮工作小組提出的建議後，政府當局提交了條例草案，以對分間單位實施擬議租務管制措施。

條例草案的條文

4. 條例草案的主要條文綜述於下文各段。

分間單位租務管制的擬議範圍

5. 條例草案第 2 部第 4 條旨在於第 7 章加入新訂第 IVA 部(載有擬議新訂第 120AA 至 120AAZZG 條)，就規管分間單位的住宅租賃訂定條文。租賃如符合以下說明，將受第 IVA 部所訂擬議租務管制制度規限("規管租賃")：(a)在條例草案制定成為法例的生效日期當日或之後開始；(b)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(擬議新訂第 120AAB 條)。分間單位的擬議定義為組成建築物(即按照建築圖則建造或改動以供使用的建築物或構築物)單位一部分的處所(擬議新訂第 120AA(1)條)。

6. 第 7 章擬議附表 6 指明的某些租賃將獲豁除而不屬新訂第 IVA 部的適用範圍。獲豁除租賃將包括從政府取得而持有的租賃，以及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。運輸及房屋局局長("運房局局長")可藉憲報公告，修訂附表 6，以豁除任何其他類別的租賃，使之不屬第 7 章新訂第 IVA 部的適用範圍。

租住權保障及租金管制

7. 條例草案建議就規管租賃引入租住權保障及租金管制，詳情如下：

- (a) 分間單位租賃的規管周期，將由該分間單位的連續兩項規管租賃所組成，而每項規管租賃的租期為兩年。首期租賃的租客有權享有同一規管周期中的次期租賃，因而享有合共 4 年的租住權保障(擬議新訂第 120AAO 及 120AAR 條)；
- (b) 如沒有抵觸下文(d)項所述在某些情況下業主可提前終止租賃的權利，業主須授予租客分間單位的次期租賃，前提是租客接受次租期要約(擬議新訂第 120AAR 條)；
- (c) 規管租賃的租客可藉給予業主不少於 30 日書面通知，在租期開始 12 個月後終止租賃(擬議新訂第 120AAZH 條)；
- (d) 業主不得在租期屆滿前終止租賃，但在某些情況下則屬例外，這些情況包括在租客於租賃的租期內違反其義務(例如沒有在到期日後的 15 日內繳付租金；將處所用作不道德或非法用途等)時，強制執行重收權或沒收租賃權(擬議新訂第 120AAZI 條)；
- (e) 在租賃的租期內，業主不可上調租客應繳付的租金款額，但可下調有關款額(擬議新訂第 120AAZD 條)；及
- (f) 次期租賃的租金增幅會有上限。次期租賃的租金增幅不得超過(a) 差餉物業估價署在相關期間就所有類別的私人住宅物業編製和公布的全港性租金指數的百分比變動("管制百分比")；或(b) 15%，以較低者為準(擬議新訂第 120AAZE 條)。如所確定的管制百分比是負數，則次期租賃的租金須至少按同一百分比下調。

就規管租賃訂立的其他規定及隱含強制性條款

8. 就規管租賃訂立的其他擬議規定及隱含強制性條款綜述如下：

- (a) 在口頭租賃下的租客(就首期租賃而言)有權要求業主在該要求作出後的 30 日內，向租客送達反映有關口頭租賃內容的書面租賃，供雙方簽署(擬議新訂第 120AAZ 條)；
- (b) 業主須在規管租賃的租期開始後的 60 日內，向差餉物業估價署署長("署長")提交通知書，以通知他該租賃的詳情(擬議新訂第 120AAZS 條)；及
- (c) 訂明業主與租客各自的義務的某些強制性條款(載於第 7 章擬議附表 7)，會隱含地納入每項規管租賃內，並會對雙方具約束力。業主的義務包括保養和維修供處所使用的排水渠或污水渠、喉管及電線，以及安排將租賃協議根據《印花稅條例》(第 117 章)加蓋印花等。租客的義務包括不將處所用作不道德或非法用途、不對處所作出結構上的改動，以及不轉讓或分租處所等。運房局局長可藉憲報公告，修訂附表 7(擬議新訂第 120AAZG 條)，而該等公告將屬附屬法例，須由立法會按先訂立後審議的程序處理。

罪行和罰則

9. 為執法目的，條例草案建議訂定多項關乎規管租賃的罪行。這些罪行包括：

- (a) 業主要求租客支付不屬以下種類的款項，或從租客收取不屬以下種類的款項：租金、按金(不得超過 2 個月租金)、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、通訊服務)的收費，以及因租客違反該租賃引致的損害賠償(擬議新訂第 120AAZK 條)；
- (b) 業主要求租客繳付任何指明公用設施及服務的收費的付還，或從租客收取該等收費的付還，而(a) 沒有出示有關繳費單副本，以及沒有提供帳目，顯示就同一單位內的分間單位及其他組成部分分攤有關費用的詳情，以及各經分攤款額的總和，不超過繳費款額；或(b) 所涉

款項超過在業主提供的帳目中就有關分間單位顯示的經分攤款額(擬議新訂第 120AAZL 條)；及

(c) 任何人非法剝奪分間單位租客對該分間單位的佔用(擬議新訂第 120AAZN 條)。

10. 犯擬議新訂第 120AAZK 及 120AAZL 條所訂罪行的人，如屬首次定罪，可處第 3 級罰款(即 10,000 元)；如屬第二次或其後再被定罪，可處第 4 級罰款(即 25,000 元)。犯擬議新訂第 120AAZN 條所訂罪行的人，一經循公訴程序定罪——(a)如屬首次定罪，可處罰款 500,000 元及監禁 12 個月；及(b)如屬第二次或其後再被定罪，可處罰款 1,000,000 元及監禁 3 年。

差餉物業估價署署長的權力

11. 擬議新訂第 120AAZP 至 120AAZZ 條旨在就署長關乎第 7 章新訂第 IVA 部所指的規管租賃的權力，訂定條文。該等權力會包括署長如信納所得的關於有關處所的主要用途的證據，可發出主要用途證明書的權力。為確定該處所的主要用途及確定是否有人犯新訂第 IVA 部所訂罪行，署長如持有裁判官發出的手令，可進入該處所視察處所，對處所進行量度及記下其他詳情，以及在處所內拍照和錄影。

雜項條文及相關修訂

12. 條例草案第 2 部擬議新訂第 120AAZZA 至 120AAZZG 條就雜項事宜，訂定條文。該等事宜包括指明須予採用的表格、送達文件，以及在新第 IVA 部下設立關乎提供虛假或具誤導性詳情的罪行。

13. 條例草案第 3 部(草案第 9 至 17 條)旨在就新訂第 IVA 部所指的規管租賃的實施，對多項成文法則包括《土地審裁處條例》(第 17 章)、《土地註冊條例》(第 128 章)、《地租(評估及徵收)條例》(第 515 章)等作出相關修訂。

生效日期

14. 條例草案如獲通過，將自其於憲報刊登當日起計的 3 個月屆滿時起實施。

公眾諮詢

15. 據立法會參考資料摘要第 33 段所述，有關立法建議是根據工作小組的建議制訂而成。工作小組舉辦了兩場公眾論壇，並與合共 36 個關注團體進行了多場網上交流會，以收集持份者及公眾人士的意見。

諮詢立法會事務委員會

16. 房屋事務委員會和過渡性房屋及劏房事宜小組委員會的秘書表示，在 2021 年 2 月 1 日的事務委員會會議上及 2021 年 2 月 25 日的小組委員會會議上，政府當局分別向兩個委員會簡介工作小組的工作。小組委員會在 2021 年 4 月 26 日討論工作小組的建議。事務委員會及小組委員會的委員普遍支持對分間單位實施租務管制，並就相關事宜包括租務管制的涵蓋範圍、租住權的保障、租金加幅的上限、租務管制措施的執行等表達意見。

結論

17. 法律事務部正在審研條例草案在法律及草擬方面的事宜。鑑於條例草案旨在引入有關分間單位的租務管制制度，議員可考慮成立法案委員會，對條例草案詳加研究。

立法會秘書處

助理法律顧問

鄭喬丰

2021 年 7 月 15 日

LS/B/34/20-21