

# 立法會

## Legislative Council

立法會 CB(1)1193/20-21 號文件  
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PS/1/20

### 房屋事務委員會

#### 過渡性房屋及劏房事宜小組委員會

#### 會議紀要

日期：2021 年 2 月 25 日(星期四)  
時間：上午 9 時 30 分  
地點：立法會綜合大樓會議室 2B

出席委員：鄭泳舜議員, MH, JP(主席)  
柯創盛議員, MH(副主席)  
石禮謙議員, GBS, JP  
葉劉淑儀議員, GBS, JP  
麥美娟議員, BBS, JP  
邵家輝議員, JP  
劉國勳議員, MH  
鄭松泰議員  
謝偉銓議員, BBS, JP

缺席委員：陳恒鑾議員, BBS, JP

其他出席議員：姚思榮議員, BBS  
盧偉國議員, SBS, MH, JP

出席公職人員：議程第 III 項

運輸及房屋局副局長  
蘇偉文博士, BBS, JP

運輸及房屋局主任(特別職務)  
陳嘉信先生, JP

運輸及房屋局  
過渡性房屋專責小組項目總監(一)  
陳立銘先生, BBS

運輸及房屋局  
過渡性房屋專責小組高級項目經理(一)  
何坤浩先生

#### 議程第 IV 項

運輸及房屋局副局長  
蘇偉文博士, BBS, JP

運輸及房屋局主任(特別職務)  
陳嘉信先生, JP

運輸及房屋局  
劏房租務管制研究工作小組秘書處主管  
陳納思女士

**列席秘書** : 總議會秘書(1)5  
羅英偉先生

**列席職員** : 高級議會秘書(1)8  
羅偉志先生

議會事務助理(1)5  
粘靜萍女士

---

經辦人/部門

#### **I. 逾期參加委員會的申請**

(立法會 CB(1)481/20-21(01)號——陳恒鑞議員於  
文件 2021年1月18  
日發出的函件  
(只備中文本))

逾期參加委員會的申請

根據《內務守則》第 23(c)條，小組委員會接納陳恒鑽議員逾期參加小組委員會的申請。

**II. 確認通過會議紀要**

(立法會 CB(1)575/20-21 號—— 2021 年 1 月 15  
文件 日會議的紀要)

2. 2021 年 1 月 15 日會議的紀要獲確認通過。

**III. 酒店賓館用作過渡性房屋**

(立法會 CB(1)601/20-21(01)號—— 政府當局就酒  
文件 店和賓館作過  
渡性房屋用途  
提供的文件)

討論

3. 小組委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附錄**)。

**IV. 劏房租管**

(立法會 CB(1)601/20-21(02)號—— 政府當局就劏  
文件 房租務管制研  
究工作小組的  
工作進展提供  
的文件)

立法會 CB(1)601/20-21(03)號—— 立法會秘書處  
文件 擬備的背景資  
料簡介

立法會 CB(1)475/20-21(01)號—— 香港融樂會有  
文件 限公司提交的  
意見書(只備中  
文本)

立法會 CB(1)589/20-21(01)號—— 獅子山學會提  
文件 交的意見書(只  
備中文本)

## 經辦人/部門

- 立法會 CB(1)589/20-21(02)號——全港關注劏房  
文件 平台提交的意見書(只備中文  
本)
- 立法會 CB(1)589/20-21(03)號——Mr Evan LO 提  
文件 交的意見書(只  
備中文本)
- 立法會 CB(1)589/20-21(04)號——中西區區議會  
文件 提交的意見書  
(只備中文本)
- 立法會 CB(1)589/20-21(05)號——民主思路提交  
文件 的意見書(只備  
中文本)
- 立法會 CB(1)589/20-21(06)號——新民黨提交的  
文件 意見書(只備中  
文本)
- 立法會 CB(1)589/20-21(07)號——巫堃泰先生提  
文件 交的意見書(只  
備英文本))

## 討論

4. 小組委員會進行商議工作(會議過程索引  
載於**附錄**)。

## **V. 其他事項**

### 下次會議日期

5. 小組委員會察悉，下次會議將於 2021 年  
3 月 23 日上午 10 時 45 分舉行。

(會後補註：秘書處在 2021 年 3 月 10 日發  
出立法會 CB(1)648/20-21 號文件，通知委  
員下次會議將於 2021 年 3 月 23 日上午  
10 時 45 分舉行。)

經辦人/部門

6. 議事完畢，會議於上午 10 時 54 分結束。

立法會秘書處  
議會事務部 1  
2021 年 8 月 10 日

**房屋事務委員會**  
**過渡性房屋及劏房事宜小組委員會**  
**會議過程**

日期：2021年2月25日(星期四)

時間：上午9時30分

地點：立法會綜合大樓會議室 2B

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
<b>議程第 I 項—逾期參加委員會的申請</b>			
000516 – 000606	主席	根據《內務守則》第 23(c)條，小組委員會接納陳恒鑽議員逾期參加小組委員會的申請。	
<b>議程第 II 項—確認通過會議紀要</b>			
000607 – 000742	主席	2021 年 1 月 15 日會議的紀要獲確認通過。	
<b>議程第 III 項—酒店賓館用作過渡性房屋</b>			
000743 – 001115	主席 政府當局	政府當局簡介資助使用酒店和賓館房間，以透過非政府機構提供過渡性房屋的先導計劃("先導計劃")下的各項安排(立法會 CB(1)601/20-21(01)號文件)。	
001116 – 001719	主席 謝偉銓議員 政府當局	謝偉銓議員支持先導計劃，並提出以下問題/建議—  (a) 若證實先導計劃能成功達到其擬議目的，既可增加過渡性房屋的供應，亦可幫助酒店和賓館業界度過嚴峻的經營環境，當局會否將先導計劃恆常化；  (b) 在先導計劃下將會提供的房間的目標數目為何；  (c) 還原拆卸工程的安排為何，以及如何應付租戶的煮食和洗衣需要；  (d) 先導計劃的目標使用者為何；及	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		<p>(e) 政府當局會否要求參與計劃的酒店和賓館使用整幢樓宇(視乎情況而定)作為過渡性房屋。</p> <p>政府當局表示—</p> <p>(a) 當局會檢討先導計劃，以評估是否有需要作出改善；</p> <p>(b) 在先導計劃下將會提供的房間數目估計為 800 個。在獲得關愛基金的 9,500 萬元撥款後，政府當局會繼續向業界推廣先導計劃，並會致力盡量提供最多的房間；</p> <p>(c) 為免參與計劃的酒店和賓館的牌照出現中斷的情況，不會進行大規模的加建和改動工程。就有關的非政府機構已與酒店業主簽署合作備忘錄的項目而言，處所的某一樓層可指定為公用地方，為租戶提供合適設施作煮食和洗衣用途；</p> <p>(d) 若有關的規則及規例容許，參與計劃的酒店和賓館可提供電器，例如洗衣機；</p> <p>(e) 先導計劃的準受惠者將會是輪候公共租住房屋("公屋")已有一段時間並居於不適切居所的住戶。由於預期在先導計劃下酒店/賓館提供的房間相對較為細小，預計目標租戶將會是小家庭；及</p> <p>(f) 使用整幢樓宇或整個處所作為過渡性房屋在運作上較為有利，而政府當局會維持開放態度，以便作出彈性安排，配合個別個案的特定情況。</p>	
001720 – 002051	主席 葉劉淑儀議員 政府當局	<p>葉劉淑儀議員支持先導計劃，並提出以下問題/建議—</p> <p>(a) 在先導計劃下，非政府機構的角色為何，例如非政府機構會否負責招</p>	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		<p>租、租務管理及租後服務等租賃事宜；若會，所需的額外人力資源和行政開支為何；</p> <p>(b)如何訂定租金水平；及</p> <p>(c)應為有關各方制訂公平的終止租賃安排，以應對酒店和賓館恢復正常營業的情況，而租賃協議應納入保障租戶免被迫遷的條款和條件。</p> <p>政府當局表示—</p> <p>(a)非政府機構會負責租務管理，而處所的一般維修保養和管理則會由業主/營運商負責。在審批非政府機構於先導計劃下提出的撥款申請時，非政府機構營運有關項目所需的額外人力資源和行政開支，將會是重要的考慮範疇；</p> <p>(b)雖然容許非政府機構在訂定其租戶的租金時保留若干彈性，但當局預期租金屬租戶可負擔的水平，而這將會是當局決定向非政府機構實際上提供多少財政資助時會考慮的重要因素。一般而言，非政府機構會參考不同的參數，例如綜合社會保障援助("綜援")計劃下的租金津貼上限、租戶家庭入息的 25%等，訂定租金水平；及</p> <p>(c)與其他形式的過渡性房屋相比，先導計劃可快速增加過渡性房屋的供應，而且免卻進行還原拆卸工程的需要。儘管如此，酒店和賓館須參與先導計劃至少兩年，以保障租戶的權益。</p>	
002052 – 002652	主席 副主席 政府當局	<p>副主席支持先導計劃，並提出以下問題/建議—</p> <p>(a)政府當局應擔當更積極的角色，協助非政府機構與酒店和賓館訂立協議，包括提供標準租賃協議，以及協</p>	



時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		<p>助非政府機構與酒店/賓館解決租賃事宜方面的分歧；</p> <p>(b)他認為應以不高於租戶家庭入息的 25%，作為將租金訂於租戶可負擔的水平為準則；及</p> <p>(c)若租賃提前終止(例如租戶在租賃屆滿前獲編配公屋單位)，在租金按金方面的安排為何，以及租戶會獲得哪些協助。</p> <p>政府當局表示—</p> <p>(a)當局已在先導計劃下擔當積極的角色，協助非政府機構及酒店和賓館業主/營運商參與先導計劃；</p> <p>(b)非政府機構會考慮租戶的負擔能力，以及參考不同的參數，例如綜援計劃下的租金津貼上限及租戶家庭入息的 25%等，訂定租金水平。現時，綜援計劃下 2 人家庭的租金津貼上限為每月 4,370 元；及</p> <p>(c)預期非政府機構可靈活作出與租金按金及提前終止租賃有關的安排。由於市民對先導計劃下的過渡性房屋會有殷切的需求，在房間的流轉方面應不會構成問題。</p>	
002653 – 003323	主席 姚思榮議員 政府當局	<p>姚思榮議員支持先導計劃，因為對酒店和賓館業界及有需要入住過渡性房屋的住戶而言，這是一個雙贏的解決辦法。他提出以下關注/問題—</p> <p>(a)由於酒店和賓館須參與先導計劃至少兩年，若 2019 冠狀病毒病疫情在該段期間減退，酒店和賓館可能會失去商機。此外，與把房間租予旅客相比，把房間租予家庭一段長時間會令房間損耗以至折舊得更快，因為就前者而言，酒店和賓館每天會為房間進行房務工作。因此，不少酒店和賓館的業主及營運商對先導計劃仍採取觀望態度；</p>	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		<p>(b) 有何空間提高政府當局參與先導計劃的程度；</p> <p>(c) 檢討先導計劃的時間表為何，以及有何空間調整撥款額；</p> <p>(d) 哪方將負責加建和改動工程及還原該等工程的開支；</p> <p>(e) 租金會否包括電費和水費；</p> <p>(f) 哪方將負責在某項租賃屆滿後至另一項租賃生效前的一段過渡期所招致的雜項開支；及</p> <p>(g) 各界至今對先導計劃的反應如何，包括有興趣的酒店和賓館將可提供多少個房間。</p> <p>政府當局表示—</p> <p>(a) 雖然明白業界關注須參與先導計劃至少兩年的規定，但在先導計劃下為來自低收入家庭的租戶提供穩定而受保障的租賃，這點相當重要。房間折舊屬營運成本，須由有關的機構自行考慮；</p> <p>(b) 除了在先導計劃下擔當促成者的角色，政府當局亦會與業界及非政府機構緊密聯繫，並會編製一份參與計劃的酒店/賓館名單，供有興趣的非政府機構考慮；</p> <p>(c) 政府當局會適時檢討先導計劃的成效，以期作出進一步改善，首要工作是在先導計劃下盡量提供最多的房間；</p> <p>(d) 先導計劃下的財政資助將適用於購置簡單和必要的家用設備，而資助額須經過嚴格審批。與還原拆卸工程有關的安排，以及租金會否包括電費和水費的問題，酒店/賓館與非政府機構會進行討論；</p>	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		<p>(e) 由哪方負責在兩項租賃之間的過渡期所招致的雜項開支，視乎每宗個案的情況而或有不同。政府當局會提供協助，與有關雙方制訂詳細安排；及</p> <p>(f) 一間非政府機構已與一間提供161個房間的酒店的業主簽訂合作備忘錄。政府當局已聯絡約20間酒店/賓館，並聯同非政府機構到這些處所進行實地視察。部分非政府機構現正考慮參與先導計劃，以及就參與先導計劃擬備建議。</p>	
003324 – 003949	主席 鄭松泰議員 政府當局	<p>鄭松泰議員表示，推行先導計劃的理據值得商榷，因為將會提供的房間有別於一般的過渡性房屋。他提出以下問題/關注—</p> <p>(a) 處所業主、非政府機構及租戶在不同方面(例如在第三者保險、樓宇管理和保安事宜方面)各自的權責為何；及</p> <p>(b) 有關雙方終止租賃的安排為何。</p> <p>政府當局表示，先導計劃旨在善用現有資源，以過渡性房屋形式為有需要的家庭提供合適居所。由於在先導計劃下有需要維持酒店/賓館的牌照，有關處所須以酒店/賓館的形式營運，並符合與樓宇保安和保險相關的牌照規定。</p>	
003950 – 004739	主席 麥美娟議員 政府當局	<p>麥美娟議員支持先導計劃。她提出以下關注/問題—</p> <p>(a) 工會對酒店/賓館員工所受到的影響表示關注。部分工會關注到，在某些房間被指定為過渡性房屋而另一些房間則仍然用來招待旅客這種混合式安排下，會對酒店/賓館的管理工作造成困難。反之，若所有房間皆被指定為過渡性房屋，現有員工則可能會失去工作。政府當局應促請</p>	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		<p>非政府機構保留酒店/賓館的現有員工；</p> <p>(b)在處所提供洗衣和煮食設施；及</p> <p>(c)預計參與計劃的酒店/賓館的數目為何。</p> <p>政府當局表示—</p> <p>(a)先導計劃旨在資助使用入住率偏低的酒店/賓館的合適房間，透過非政府機構提供過渡性房屋予輪候公屋已有一段時間並居於不適切居所的有需要家庭。由於房間需求甚低，有興趣參與的酒店/賓館已全幢或局部關閉。先導計劃不會影響有關酒店/賓館的牌照狀況，這有助有關酒店/賓館在疫情過後迅速回復正常運作。酒店/賓館員工的工作機會無論在短期抑或長期均不會受到影響。反之，在這段期間，先導計劃會對業界的人力需求帶來正面影響。當局會向非政府機構轉達有關優先招聘酒店/賓館現有員工/前員工的建議；</p> <p>(b)為應付租戶的需要，在切實可行的情況下，參與計劃的酒店/賓館/非政府機構會設法提供共享空間作洗衣和煮食用途；及</p> <p>(c)至今已接獲約 20 間酒店/賓館的正面回應。當局會舉行簡介會，向業界介紹先導計劃，以及釋除業界的疑慮。</p>	
004740 – 004906	主席 邵家輝議員 政府當局	<p>邵家輝議員支持先導計劃，並提出以下問題/關注—</p> <p>(a)按何準則揀選合適的酒店/賓館參與先導計劃，以確保酒店/賓館有公平的參與機會；及</p> <p>(b)按何準則為房間訂定合理的租金水平。</p>	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		<p>政府當局表示—</p> <p>(a) 有興趣的酒店/賓館會獲邀與政府當局聯絡，而政府當局會編製一份名單，以便非政府機構根據本身的特定要求作出考慮。非政府機構繼而可安排進行實地視察，並與有關的酒店/賓館聯絡。政府當局會在過程中提供意見和協助；及</p> <p>(b) 在訂定非政府機構的資助水平時，政府當局會考慮多項因素，例如擬收取租金的水平及房間的特質，包括房間面積及物業位置等。雖然每個房間為期兩年的資助上限將訂定為 133,500 元，但部分業界準參與者關注到這個資助水平太低，未能吸引他們參與。部分準參與者甚至建議，最低資助額有必要定為每個房間每月 13,000 元。儘管如此，在涉及使用公帑的情況下，政府當局必須審慎行事。</p>	
004907 – 005416	主席 政府當局	<p>主席支持先導計劃，因為該計劃會利用優質的酒店/賓館房間，快速地在市區提供迫切需要的過渡性房屋，從而利便在當區安置不適切居所的住戶。他提出以下問題—</p> <p>(a) 向有興趣參與先導計劃的非政府機構提供的協助為何；</p> <p>(b) 預計何時可達到提供 800 個房間的目標；及</p> <p>(c) 參與先導計劃的酒店/賓館的目標百分比為何。</p> <p>政府當局表示—</p> <p>(a) 當局會為有興趣的非政府機構和業界安排簡介會，以加深其對先導計劃的了解，並會提供合作備忘錄的範本供其參考；及</p>	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		(b)政府當局會適時檢討先導計劃。若反應超出預期，提供 800 個房間的目標可予提高。	
005417 – 005735	主席 葉劉淑儀議員 政府當局	<p>葉劉淑儀議員提出以下問題/建議—</p> <p>(a)非政府機構可否自行揀選租戶，抑或應否參照公屋輪候冊揀選租戶；</p> <p>(b)在先導計劃下，民政事務總署轄下各個民政事務處會否擔當與市民溝通的角色；及</p> <p>(c)參與計劃的非政府機構的表現會否受到審計署署長審核。</p> <p>政府當局表示，非政府機構揀選租戶的兩大準則，是租戶(i)輪候公屋已有一段時間；及(ii)居於不適切居所。政府當局會與非政府機構合作，以確保會為真正有需要的人士提供服務。運輸及房屋局會與民政事務總署討論先導計劃下的合作模式。運輸及房屋局現正向關愛基金提出 9,500 萬元的撥款申請，而關愛基金本身受審計署署長審核。運輸及房屋局會監察參與計劃的非政府機構的表現，除了例行檢查非政府機構日後提交的經審計帳目報表和周年報告，亦會突擊檢查上述文件。</p>	
<b>議程第 IV 項—劊房租管</b>			
005736 – 010218	主席 政府當局	政府當局簡介劊房租務管制研究工作小組("工作小組")的工作進展(立法會 CB(1)601/20-21(02)號文件)。	
010219 – 010841	主席 麥美娟議員 政府當局	麥美娟議員表示，她會向立法會提交一項議員法案，即《2021 年水務設施(水務設施規例)(修訂)條例草案》，以禁止業主濫收水費。條例草案旨在修訂《水務設施規例》(第 102A 章)，只容許業方向租客收回上述規例第 46 條所指明的用水的收費。她促請委員支持早日將條例草案通過成為法例，而條例草案會在 2021 年 3 月 5 日刊登憲報，並會在	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		<p>2021年3月17日提交立法會。麥議員促請工作小組盡快完成研究，並向政府當局提交最後報告。政府當局應盡早提交與劏房租務管制有關的條例草案。麥議員提出以下問題/建議—</p> <p>(a) 政府當局提交與劏房租務管制有關的條例草案的時間表為何；及</p> <p>(b) 政府當局應在條例草案中，納入與標準租賃協議、租住權保障、限制租金調整及業主濫收電費相關的全面法例修訂建議。</p> <p>政府當局表示—</p> <p>(a) 一如行政長官所公布，政府當局的目標是在現屆立法會任期內，向立法會提交有關的條例草案；</p> <p>(b) 工作小組明白有需要就業主濫收公用設施費用作出規管。政府當局在草擬相關的法例修訂建議時，會考慮業主向租客收回費用的詳細安排；及</p> <p>(c) 就租金調整幅度作出規管是一項具爭議性的事宜。在完成研究前，工作小組會繼續探討租住權保障和規管租金調整的事宜。</p>	
010842 – 011116	主席 葉劉淑儀議員 政府當局	<p>葉劉淑儀議員歡迎政府當局計劃加快進行法例修訂工作。為防止業主預先採取行動，以規避租金管制措施，她建議在條例草案中加入反規避條文，以及/或讓條例草案在刊憲後即時生效。政府當局察悉葉劉淑儀議員的建議，並會適當地在法例修訂工作中考慮相關條文。</p>	
011117 – 011851	主席 副主席 政府當局	<p>副主席促請政府當局盡早提交與劏房租務管制有關的條例草案。他讚揚工作小組的工作，以及致力透過線上和線下的渠道聽取公眾意見。他提出以下問題/建議—</p>	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		<p>(a) 政府當局是否一如傳聞所指，會在條例草案中建議把租賃續期時的租金增幅上限定為 15%；若會，訂定上述增幅的理據為何；</p> <p>(b) 租金增幅上限應定為 10%，因為對劏房租客而言，這較 15% 的租金增幅容易負擔；</p> <p>(c) 有何措施處理劏房市場的分租問題；及</p> <p>(d) 條例草案會納入哪些措施，以監察違規情況及就違規情況採取執法行動。</p> <p>政府當局表示—</p> <p>(a) 就租賃續期訂定 15% 的租金增幅上限只是工作小組所討論的方案之一，工作小組亦會探討其他可行方案。在訂定合適的租金增幅時，有需要在租客和業主的權益之間取得平衡。在業主取得物業後於租賃方面施加新的限制，可能構成侵害或削弱業主的財產權，因而被法庭裁定違反《基本法》，除非該等措施在保障劏房租客權益的同時，不會不合比例地侵害業主的私有財產權；</p> <p>(b) 在劏房市場中，透過“二房東”分租單位的情況相當普遍。立法禁止分租並不可行，因為這可能令市場上的劏房供應大減。工作小組會繼續探討有何方法保障租客的權益，同時容許分租在市場上繼續操作；及</p> <p>(c) 由於估計香港有逾 10 萬個劏房戶，因此需要大量資源執行與租務管制有關的條例草案和處理相關糾紛。差餉物業估價署及土地審裁處日後會面對額外的工作量，並會在有需要時爭取額外資源。</p>	



時間標記	發言者	主題	須採取的行動
011852 – 012437	主席 政府當局	<p>主席促請政府當局在現屆立法會任期內盡早提交與劊房租務管制有關的條例草案。他提出以下關注/建議—</p> <p>(a) 15%的租金增幅上限太高，不能接受。政府當局應以公屋租金調整機制所訂 10%的租金增幅上限作為參考；</p> <p>(b) 政府當局應考慮強制業主與最終租客簽訂書面租賃協議；</p> <p>(c) 政府當局會如何在條例草案中處理租住權保障的事宜，以及若租客在租賃期內獲編配公屋單位，終止租賃的安排為何；及</p> <p>(d) 條例草案將會由哪個主管當局執行。</p> <p>政府當局表示—</p> <p>(a) 委員的意見和建議會獲工作小組及在條例草案中考慮；及</p> <p>(b) 政府當局已開始與律政司就草擬條例草案進行籌備工作，並會與差餉物業估價署制訂各項運作細節。</p>	
012438 – 012716	主席 副主席 政府當局	<p>副主席表示應考慮在條例草案中納入條文，以保障負責任的良心業主的權益，包括制訂措施以防止出現"租霸"問題。</p> <p>政府當局表示會適當地在條例草案中納入條文，以保障業主的權益，例如訂明在哪些條件下，業主可沒收租賃。</p>	
<b>議程第 V 項—其他事項</b>			
012717 – 012730	主席	會議安排	

立法會秘書處  
議會事務部 1  
2021 年 8 月 10 日