

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)1344/20-21 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 4 月 26 日(星期一)
時間：上午 10 時 45 分
地點：立法會綜合大樓會議室 3

出席委員：鄭泳舜議員, MH, JP(主席)
柯創盛議員, MH(副主席)
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
謝偉銓議員, BBS, JP

其他出席議員：張宇人議員, GBS, JP
田北辰議員, BBS, JP

缺席委員：石禮謙議員, GBS, JP
陳恒鑞議員, BBS, JP
鄭松泰議員

出席公職人員：議程第 I 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

文書事務助理(1)5
李靜宜女士

經辦人/部門

I. 劏房租管

(立法會 CB(1)820/20-21(01)號——政府當局就劏房租管提供的文件

立法會 CB(1)820/20-21(02)號——立法會秘書處擬備有關劏房租務管制的文件(背景資料簡介))

討論

小組委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附錄**)。

政府當局所須採取的跟進行動

2. 政府當局須就以下事宜提供資料：
 - (a) 關於劏房的居住環境，政府當局已採取/將會採取哪些措施，改善這些單位的衛生狀況和消防安全；及
 - (b) 關於運輸及房屋局進行研究以探討重建香港房屋委員會轄下 6 幢工廠大廈作公營房屋用途的可行性，(i) 研究得出結果的時間；(ii) 政府當局計劃重新發展有關的 6 幅用地的詳情；(iii) 可在多大程度上加快相關的重建程序；以及(iv) 進行重建工程可興建的公營房屋單位數目。

II. 其他事項

下次會議日期

3. 主席表示，下次會議編定於 2021 年 6 月 22 日舉行。

(會後補註：秘書處在 2021 年 6 月 1 日發出立法會 CB(1)969/20-21 號文件，通知委員下次會議將於 2021 年 7 月 13 日上午 10 時 45 分舉行。)

4. 議事完畢，會議於下午 12 時 30 分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2021 年 9 月 17 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4月26日(星期一)

時間：上午10時45分

地點：立法會綜合大樓會議室3

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
000405 – 000628	主席	開場發言	
議程第 I 項—劏房租管			
000629 – 000913	主席 政府當局	政府當局簡介劏房租務管制研究工作小組("工作小組")報告及政府就報告所提出建議的初步回應(立法會CB(1)820/20-21(01)號文件)	
000914 – 002318	主席 田北辰議員 政府當局	<p>田北辰議員支持政府當局就劏房實施局部租務管制的計劃。他提出以下問題/建議—</p> <p>(a) 在就實施劏房租務管制而訂立的賦權法例中，"劏房"一詞的定義為何；</p> <p>(b) 如何釐定起始租金及續訂租賃時的租金增幅上限；</p> <p>(c) 為向劏房業主提供誘因，政府當局應把劏房每平方呎的最高起始租金訂於市值租金以上的水平；處所內所有劏房合計的每月租金總額上限，則應訂於整個用作分間成劏房的處所每年應課差餉租值的 30%，以防止租金津貼實施後出現不合理加租的情況；</p> <p>(d) 工作小組建議租期固定為兩年的規管租賃的租客應有權續訂租賃一次，並享有為期 4 年的租住權保障，這項建議應改為租客應有權續訂租賃兩次，使租住權保障延長至</p>	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		<p>6 年，而首次續訂租賃時的租金增幅上限應為 10%，第二次續訂租賃時的租金增幅上限則應為 15%；及</p> <p>(e) 與簽訂租賃相關的事宜涉及技術細節，當局應主動向租客提供協助。</p> <p>政府當局回應時表示—</p> <p>(a) 雖然社會上通常用"劏房"一詞來描述那些從一個單位分間作出租用途的較細獨立單位，但政府當局會在日後的法例中就"劏房"訂立適當的法律定義，當中會謹記盡可能涵蓋更多劏房的目的；</p> <p>(b) 關於訂定起始租金，工作小組及政府當局認為，制訂既客觀且易於施行的機制以公平地決定業主可收取的最高起始租金並不可行，因為估計全港現時有大約 10 萬間劏房，特徵各有不同，而在訂定起始租金時理應考慮每間劏房的特徵；</p> <p>(c) 個別劏房的租金受眾多因素影響，即使位於同一單位內，各間劏房的租金水平亦會因應一籃子因素而有分別。運用行政手段為全港每間劏房重新訂定起始租金，將無可避免地引發業主與租客之間的大量糾紛，或會導致當局必須設立仲裁機制，但設立仲裁機制需要不少時間方可完成，會令條例草案的立法時間表出現延誤；</p> <p>(d) 關於租住權保障，由於不少劏房租客已在現居的劏房入住超過兩年，工作小組建議提供為期 4 年的租住權保障。鑒於現時公共租住房屋的平均輪候時間為 5.7 年，為期 4 年的租住權保障應能夠給予大部分租客充分保障；</p> <p>(e) 有劏房業主關注，倘若租住權保障為期過長，他們將不得不容忍"劣質</p>	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		<p>租客"，這些業主的權益同樣需要平衡；</p> <p>(f) 工作小組所建議原有規管租賃與續租後規管租賃之間的 15% 租金增幅是最高水平，而非無論其他因素如何都必須跟從的指定水平；</p> <p>(g) 更重要的是，工作小組建議租金增幅不應超過相關期間的差餉物業估價署("差估署")私人住宅物業租金指數(所有類別)的百分比變動；15% 的租金增幅上限只會在有關變動超過 15% 的情況下適用。雖然該指數多年來有升有跌，但在 2008 年、2011 年及 2012 年錄得的兩年升幅頗為顯著，遠高於 15%；</p> <p>(h) 根據日後的法例，假如上述差估署租金指數的相關百分比變動為負數，續租後規管租賃的租金必須至少按同一百分比下調；及</p> <p>(i) 必須考慮《基本法》對私有財產權的保障，因為在擁有人取得物業後施加新的租務限制，可能會被視作侵犯或減損擁有人的財產權，而除非這些限制不會不合比例地侵犯擁有人的私有財產權，否則或會被法院裁定為違反《基本法》。</p>	
002319 – 003434	主席 柯創盛議員 政府當局	<p>柯創盛議員提出以下意見/建議—</p> <p>(a) 擬議 15% 的租金增幅上限超出劏房租客的負擔能力，該上限應與香港房屋委員會("房委會")就其管理的公共租住房屋("公屋")單位所訂的 10% 租金增幅上限看齊；</p> <p>(b) 會否提供足夠的人手及資源，以執行有關的賦權法例；</p> <p>(c) 為了讓租客有足夠時間另覓居所，源頭出租人在終止源頭租契及收回</p>	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		<p>處所的管有權時，應給予受影響的劏房租客一段較長的通知期，即 90 日，而非工作小組所建議的 60 日；</p> <p>(d) 與非政府機構相比，在民政事務總署轄下 18 個民政事務處設立的地區大廈管理聯絡小組應該更能夠在地區層面向劏房業主及租客提供必需的支援和發放租務資訊；及</p> <p>(e) 擬議租務管制制度的實施時間。</p> <p>政府當局回應時表示—</p> <p>(a) 政府當局察悉委員對擬議 15% 的租金增幅上限表示關注。房委會作為公營機構，有社會責任以可負擔的租金水平為有需要的香港居民提供公營房屋，而劏房業主則按照市場原則經營業務，兩者不宜直接比較；</p> <p>(b) 差估署和運輸及房屋局預計會獲提供額外人力資源，以實施賦權法例；</p> <p>(c) 關於通知期的長短，在相關條例草案提交立法會時將有機會進行討論；</p> <p>(d) 在實際操作上，法院需要 5 至 6 個月時間發出管有令狀，而 60 日的通知期會由管有令狀發出當日開始計算，以給予租客充足時間另覓居所；</p> <p>(e) 非政府機構可擔當輔助角色，在地區層面推廣新措施，而執行新法例的責任最終仍會由差估署承擔，運輸及房屋局則會負責監督政策事宜；</p> <p>(f) 政府當局會探討委員的建議，請求地區大廈管理聯絡小組協助，但聯絡小組未必如差估署人員般熟悉有關法例；及</p>	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		(g) 政府當局一直與律政司全速進行賦權法例的草擬工作，而政府當局的目標是在今個立法會會期內向立法會提交有關的條例草案。條例草案如獲通過，差估署將需要約 3 個月時間準備，而有關法例最早可在 2022 年首季實施。	
003435 – 004337	主席 葉劉淑儀議員 政府當局	<p>葉劉淑儀議員提出以下意見/建議—</p> <p>(a) 由於劏房的起始租金遠高於公屋及其他房屋組別的起始租金，因此把續訂租賃時的租金增幅上限訂為 10% 已經足夠；</p> <p>(b) 在公營房屋未有充足的供應時，作為權宜之計及過渡性安排而在工業大廈內提供的劏房必須受到規管，而非予以合法化；</p> <p>(c) 應在賦權法例中加入反規避及 "即時生效" 條文，以防劏房業主在租務管制措施實施前主動預先加租及把租客逐離，以及向租客收取雜項費用和收費，令實際租金水平難以確定；及</p> <p>(d) 政府當局曾經聯絡哪些非政府機構，以委託該等機構在擬議規管制度下進行推廣和提供支援；以及該等機構是否具備所需的專業知識。</p> <p>政府當局表示—</p> <p>(a) 在揀選非政府機構提供所需的支援時，政府當局會考慮該等機構的願景和使命、往績、經驗，以及達成任務的能力；及</p> <p>(b) 擬議租務管制措施能夠達致為劏房租客提供合理程度保障的政策目標，特別是在不過度削弱劏房業主權益及其財產權的情況下，為租客提供其殷切所需的租住權保障，以及防止業主任意加租。至今未有發</p>	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		現劄房市場有大幅預先加租的情況。	
004338 – 005154	主席 邵家輝議員 政府當局	<p>邵家輝議員贊成按工作小組的建議實施劄房租務管制，以滿足租客的基本住屋需要。他提出以下問題—</p> <p>(a) 按何理據將續訂租賃時的租金增幅上限設定為 15%，以及有否下調空間；及</p> <p>(b) 鑒於只有 10%的劄房沒有獨立電錶及水錶，為何濫收電費及水費的情況猖獗。</p> <p>政府當局表示—</p> <p>(a) 由於房委會是法定機構，其公眾使命是提供可負擔的公營房屋，因此不宜將其租金政策與在私人房屋市場按市場原則經營劄房的業主的收費手法作直接比較。工作小組建議，續訂租賃時的租金增幅上限必須跟從差估署私人住宅租金指數(所有類別)的變動，而 15%的上限只會在該租金指數的相關變動超過 15%的情況下適用，以作為額外的保障。該指數在過去 23 年間有 9 年的兩年變動錄得負值，表示倘若實施擬議租金管制措施，續租後規管租賃的租金必須相應下調；</p> <p>(b) 部分獨立水錶/電錶由劄房業主非正規地安裝，並非由水務署/電力公司安裝。這些水錶和電錶的規格仍然令人質疑，而不少劄房租客被收取的費用並非以錶上的讀數為準。事實上，他們經常被收取遠高於官方收費的水費和電費；及</p> <p>(c) 工作小組建議，日後的劄房租賃協議應訂有強制性條款，規定一個單位內所有租客的經攤分費用的總和不得超逾按照相關公用設施賬單收取的款額。</p>	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
005155 – 005828	主席 政府當局	<p>主席提出以下意見/問題—</p> <p>(a) 擬議標準租賃協議、為期 4 年的租住權保障及續訂租賃時 15% 的租金增幅上限均屬可以接受。儘管如此，該上限仍有空間進一步降低至 10%。同時，政府當局應向公眾更清楚解釋續訂租賃時的加租機制，以減輕他們的疑慮；</p> <p>(b) 在擬議租務管制措施實施前，當局會採取哪些措施防止起始租金預先上漲；及</p> <p>(c) 當局會採取哪些執法措施(例如進行抽查及鼓勵租客舉報違規情況)，以防在擬議租務管制措施實施後出現規避情況。</p> <p>政府當局表示—</p> <p>(a) 政府當局察悉有建議認為應規管租賃的起始租金，防止劏房業主大幅加租以圖抗衡擬就續訂租賃時加租作出的限制。政府當局認為，制訂既客觀且易於施行的機制以公平地決定就香港每間劏房的業主可收取的最高起始租金並不可行；</p> <p>(b) 工作小組建議，根據日後的法例，劏房業主須在簽訂租賃協議後的 30 日內，向差估署提交租賃資料。此舉讓政府當局能夠就劏房租金水平的走勢建立官方統計數據庫，對政府當局檢討擬議租務管制措施的成效實屬必要；及</p> <p>(c) 政府當局會盡力以萬無一失、滴水不漏的方式草擬日後的法例，以防出現規避情況。</p>	
005829 – 010830	主席 謝偉銓議員 政府當局	<p>謝偉銓議員就日後的法例提出以下問題/意見—</p> <p>(a) 擬議的規管範圍為何；</p>	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		<p>(b)在劏房衛生及安全方面的擬議基本要求為何；及</p> <p>(c)劏房日後應該受到規管，以確保達到一定標準；至於在規管範圍以外的劏房及不適切/非法居所，當局應就其採取嚴厲的執法行動。</p> <p>政府當局表示—</p> <p>(a)政府當局贊成工作小組的建議，即規管範圍應該較廣，以盡量涵蓋更多劏房，但不能擴大至規管所有類型的不適切居所；及</p> <p>(b)現時有法例規管劏房的建築物及消防安全標準，而屋宇署亦已發出單位分間指引。工作小組建議，在日後的法例中應強制規定劏房業主須維修劏房的內部，並保持劏房內水、電等供應的裝置正常運作。</p>	
010831 – 011632	主席 麥美娟議員 政府當局	<p>麥美娟議員就防止劏房業主預先增加起始租金的事宜及 15%的租金增幅上限提問，政府當局就此作出回應。</p> <p>麥議員建議針對劏房業主濫收雜費設立投訴或求助熱線，即類似水務署承諾在《2021年水務設施(水務設施規例)(修訂)條例草案》通過後就處理濫收水費的投訴而設立的熱線。</p> <p>政府當局表示，根據就規管劏房公用設施收費作出的擬議安排，一個單位內所有租客的經攤分費用的總和不得超逾按照相關公用設施賬單收取的款額。差估署現時設有一般熱線處理查詢，亦會考慮設立專門熱線處理與劏房相關的查詢及投訴。</p>	
011633 – 012435	主席 張宇人議員 政府當局	<p>張宇人議員表示，自由黨反對就所有其他類型的房屋單位實施租務管制，但支持劏房租務管制。他促請政府當局向立法會提交有關條例草案，以便有足夠時間進行商議工作。他提出以下問題—</p>	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		<p>(a) 倘若源頭出租人在業主不知情或不同意的情況下，將原來的處所改為劏房並將這些劏房分租，政府當局會採取哪些措施，以保障無辜的業主，使他們無須承擔法律責任；及</p> <p>(b) 劏房租客會否獲通知業主有意收回處所的管有權。</p> <p>政府當局表示—</p> <p>(a) 根據《業主與租客(綜合)條例》(第7章)，如有分租，就該條例而言，主租客/源頭出租人會被視為業主。根據擬議租務管制制度，法律責任將由與劏房租客簽訂租約的一方承擔，該方亦將要承擔濫收公用設施收費的責任；及</p> <p>(b) 根據現行的《業主與租客(綜合)條例》，業主並無義務通知劏房租客其收回處所管有權的意向。然而，在擬議租務管制制度下，當局會引入適當措施保障受影響租客的權益。這些措施包括規定業主在終止與源頭出租人的源頭租契及收回處所的管有權時須給予通知，並向受影響的劏房租客提供長達 60 日的通知期，使他們有足夠時間另覓居所。</p>	
012436 – 013003	主席 田北辰議員 政府當局	田北辰議員重申他對租住權保障及起始租金的意見，政府當局察悉有關意見。	
013004 – 013514	主席 柯創盛議員 政府當局	<p>柯創盛議員提出以下問題/建議—</p> <p>(a) 由於大部分(81.9%)的劏房位於樓齡 50 年或以上的樓宇，而 46.5%的劏房則位於既無業主組織亦無物業管理公司的樓宇，政府當局會否趁機處理經常涉及劏房的衛生、建築物及消防安全問題；及</p>	政府當局須按會議紀要第 2(a)段所載作出跟進。

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		<p>(b)政府當局應繼續物色合適的土地進行房屋發展，以長遠解決房屋問題，包括推展運輸及房屋局在2019年公布的研究，以探討重新發展房委會轄下6幢工廠大廈作公營房屋用途的可行性。</p> <p>政府當局表示—</p> <p>(a)有關部門會繼續執行規管劏房安全的規例；及</p> <p>(b)在有需要時會更新相關的單位分間指引及關於建築物和消防安全的監管規定。</p>	<p>政府當局須按會議紀要第2(b)段所載作出跟進。</p>
<p>013515 – 014324</p>	<p>主席 麥美娟議員 政府當局</p>	<p>麥美娟議員提出以下建議—</p> <p>(a)為免出現大幅加租的情況，政府當局應訂定劏房業主可收取的最高起始租金。由於出租劏房是一門有利可圖的生意，業主不會純粹因為起始租金訂有上限而退出市場；及</p> <p>(b)由於現時的公屋平均輪候時間為5.7年，劏房租客應獲提供為期6年的租住權保障。</p> <p>政府當局表示—</p> <p>(a)租務管制措施或會導致連串不符原意的反效果，包括劏房屋供應減少、製造黑市劏房市場及業主預先加租；</p> <p>(b)因此，擬議租務管制措施須有成效、具備充分的法律基礎，並且能夠迅速執行，以保障劏房租客的權益，同時顧及有需要避免不合比例地侵犯業主根據《基本法》獲得保障的私有財產權；及</p>	

時間標記	發言者	主題	須採取的行動
		(c)不少劏房業主關注到，倘若租住權保障為期過長，他們將不得不容忍劣質租客，結果他們會更嚴格挑選租客，令收入不穩定的人士租住適切居所倍感困難。	
014325 – 014704	主席 政府當局	<p>主席提出以下意見—</p> <p>(a)在條例草案提交立法會時，政府當局應加強宣傳條例草案的目的，包括條例草案會為劏房租客提供哪些保障；及</p> <p>(b)不同的政策局/部門(包括保安局、發展局、水務署、民政事務總署及社會福利署)必須互相合作，處理劏房面對的各種問題，包括消防和建築物安全、衛生，以及管理事宜。</p> <p>政府當局回應時表示—</p> <p>(a)當局會就實施劏房租務管制措施加強宣傳；及</p> <p>(b)發展局副局長出席了工作小組的所有會議，除了與工作小組成員及不同政策局/部門的其他代表討論劏房租務管制外，亦有討論其他事宜(例如建築物及消防安全)。不同的政策局/部門日後會繼續以這種方式合作。</p>	
議程第 II 項—其他事項			
014705 – 014807	主席	會議安排	

立法會秘書處
議會事務部 1
2021 年 9 月 17 日