

立法會
過渡性房屋及劏房事宜小組委員會

就有關不適切住屋問題的回應

就團體代表或個別人士提出有關不適切住屋問題的意見及關注，本局現按各項主要議題綜合回應如下。

過渡性房屋

善用閒置土地及物業、入住率偏低的酒店和賓館

2. 由於覓地建屋需時，政府會協助和促成各項短期措施，增加過渡性房屋供應，紓緩長時期輪候公屋家庭和其他居住環境惡劣人士的生活困難。過渡性房屋專責小組（專責小組）一直以不同方式覓地興建過渡性房屋，當中包括在空置的土地上興建過渡性房屋，或把空置的物業改建成過渡性房屋。

3. 為善用土地資源，地政總署在「地理資訊地圖」網頁公布可供非政府機構申請以短期租約形式租用的空置政府土地。政府產業署亦已在其網站提供由不同部門所管理的過剩政府物業資料，供公眾參閱。運輸及房屋局的網頁亦公布可作過渡性房屋用途的空置政府土地或物業供非政府機構申請。

4. 此外，政府會實施先導計劃，以資助非政府機構使用入住率偏低的酒店和賓館中的合適房間，用作提供過渡性房屋。

符合相關法規及臨時用途使用年期及增加出租空置物業的誘因

5. 一般而言，各過渡性房屋項目，包括改建空置校舍，均須符合相關法規。根據分區計劃大綱圖《註釋》的規定，任何位於市區及新市鎮地區的土地或建築物，若作為期不超過五年的臨時用途，只要符合有關的法例、土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途。在鄉郊地區作為期三年或以下的過渡性房屋用途，就必須取得城市規劃委員會（城規會）的現規劃許可，除非該用途在相關地帶的《註釋》內列明為准許的用途。此外，城規會於2018年11月26日宣布，同意如經專責小組統籌，在位於市區及新市鎮地區永久建築物，作為期不超過五年的過渡性房屋，可視為屬分區計劃大綱圖（大綱圖）內經常准許的臨時用途。因此，

過渡性房屋項目一般預期營運不少於三年。城規會規劃許可是法定程序，專責小組會在符合相關法規下給予非政府機構積極協助。

6. 若過渡性房屋項目建議租用年期多於五年，而項目未能符合有關分區計劃大綱圖內經常准許的用途或發展參數上限，便須向城規會申請放寬規限，因而可能影響項目推行時間，故需作個別項目考慮。此外，住宅物業的租賃若超過三年，便必須根據《物業轉易及財產條例》（第 219 章）第 4(1)條，以契據形式訂立，簽訂手續要符合契據的程序。根據《土地註冊條例》（第 128 章）第 3 條，所有租契也須於土地註冊處註冊。由於過渡性房屋屬臨時性質，故租期每次不會多於三年，並按需要再決定續租與否。

7. 就建議政府向願意出租空置物業的業主提供誘因，如免除繳付差餉地租，寬減相關的租金利得稅收入等，我們會繼續積極研究任何符合相關法規及可行的誘因，鼓勵業主把空置物業轉為過渡性房屋。

8. 專責小組會按需要給項目倡議者，即合資格非政府機構，提供意見和積極協助，包括在符合行政或法定程序上的意見，以促成各過渡性房屋項目儘快落成。

提供配套設施及社會服務

9. 專責小組在項目可行性研究階段，均會徵詢各相關政府部門的意見，以考慮擬議項目對周邊環境、當區交通、基礎和社區設施等的影響。專責小組一般會以跨部門會議處理各個項目的配套考慮，而在上文第 5 段提到的城規會規劃許可，當中不同的項目配套（如交通影響評估）考量，更是程序的一部份。而項目倡議者也會就項目進行地區諮詢，聽取持份者的意見，若項目相對較大型及附近缺乏公用配套設施，項目倡議者會考慮興建附屬建築物及設施以配合租戶的日常生活。

10. 過渡性房屋其中一個特色是「多方合作」。從項目的倡議到落實，都是透過政府積極推動以及與非政府機構緊密合作。參與的非政府機構不單可以彈性運用社會資源為市民提供不同類型的過渡性房屋，亦可以因應住戶的需要提供種種的適切支援。除了政府積極參與，我們會繼續與非政府機構共議，引入更多政府以外的力量和社會資源，提供靈活、多樣的社會服務。

資助申請審核及爭取達到目標

11. 非政府機構推行過渡性房屋項目的資助計劃自2020年6月推出以來，已批出10個項目約26億元的資助。資助計劃的評審委員會協助審核過渡性房屋項目的申請和監督資助計劃推行。評審委員會除審核擬議項目所涉及的技術、財政、社會服務外，亦會審視申請者的經驗和能力。

12. 截至2021年2月，專責小組已覓得可在2022-23年度或之前提供約14 000過渡性房屋單位的土地。專責小組已協助多個由非政府機構推展的過渡性房屋項目，並會繼續努力，善用短期閒置土地及物業，爭取達到三年內提供合共15 000過渡性房屋單位的目標。

「劏房」租務管制研究

13. 運輸及房屋局於2020年4月成立「劏房」租務管制研究工作小組（工作小組），就本港「劏房」的現況向政府作出報告，及就應否對「劏房」實施租務管制（租管）及可考慮的方案提供意見。經過多月來的討論，及參考了工作小組委託獨立人士或機構進行的專題研究，工作小組原則上認為政府應就「劏房」租務實行適當規管，以保障居於「劏房」的基層租客的利益。綜合以往的討論，工作小組對就「劏房」租賃訂立一份標準租約，當中列出業主和租客的權利和義務，訂明租期、租金、終止租賃通知期、水電費和雜費安排等，意見較為一致和清晰。

規管「劏房」業主濫收水電費

14. 就「劏房」業主濫收水電費的問題，如「劏房」能夠安裝獨立水錶和電錶當然最理想，水務署和電力公司亦一直有提供相關協助，但實際情況或因技術限制或未能取得相關業主立案法團/管理公司同意而未能實行。無論如何，工作小組建議透過標準租約條款，處理業主濫收水電費的問題，可考慮的方案包括規定「劏房」業主在向租客收回水電費時，須提供賬單副本及單位內所有「劏房」租戶各自分擔的費用，總和不得超過有關賬單顯示的費用。就如何合理分攤「劏房」水電費，工作小組會參考社會上不同的意見及實際情況向政府作出建議。此外，水務署早前就檢討《水務設施條例》進行公眾諮詢，包括詢問公眾是否同意只准許註冊用戶向處所佔用人收回其向水務署繳交的水費，但不可收回任何其他費用，

而麥美娟議員亦將就類似的建議提出私人條例草案。這個建議跟工作小組現時研究規範「劏房」業主向其租客收回水費的方式是一致的。

15. 至於資助「劏房」租戶水電費方面，我們知道兩間電力公司均有向合資格的「劏房」住戶提供電費津貼，每戶每年 600 元。

租金管制及優先續租權

16. 租金管制方面，就建議設立一套標準方法計算「起始租金」，以限制「劏房」業主在簽訂新租約時可收取的租金水平，如何釐定一個客觀、合理、實際操作相對簡易而同時業主和租客均能接受的計算方法非常困難。事實上，就算在同一個單位內，每個「劏房」的租金都會受多個不同因素影響，包括其面積、座向、採光/通風、噪音、有否獨立廚廁、業主在「劏房」內提供的設備、「劏房」內的衛生和維修情況等。因此，以立法或行政方式訂立一套標準方法去個別釐訂全港超過十萬個「劏房」的「起始租金」似乎不太可行，亦預期會引致業主與租客之間眾多紛爭。

17. 至於有意見認為「劏房」的租金加幅應按甲類消費物價指數計算，而「劏房」業主每三年才可按通脹水平調整租金。工作小組仍在研究這個課題，原則是須留意有關方案在法律上會否不合比例地削弱「劏房」業主的私有財產權，及可能出現的不符原意的後果，而最終未必有利於原擬保障的租戶。例如，如果以人為方法將租金壓低至遠低於市值租金的水平，或令業主未能獲得一個合理的回報，會減低業主出租單位的誘因和意欲，可能導致「劏房」供應減少，導致租金飆升，及將最基層的租戶推向更惡劣的居住環境。

18. 不少意見認為「劏房」租戶應享有優先續租權，業主若希望收回單位，必須證明是自住/自用，而租約期內亦應只有租戶有權取消租約。工作小組明白，不少「劏房」租賃均為順延租約或口頭租約，業主可以在短時間內勒令租客遷出，這個情況並不理想。搬遷亦牽涉一定支出，租客亦須向新業主繳付按金，這都會增加租客的負擔。由於租住權保證是複雜的課題，須小心平衡業主和租客的利益，工作小組仍須就此及其可行方案進行討論。

規管範圍

19. 關於建議「劏房」租管的範圍，除了住宅單位內的「劏房」外，亦應包括在工商廈及倉庫等內的「劏房」，由於這些「劏房」可能涉及非法土地使用或違例構築物，因此如將其納入租管範圍，可能會令市民誤以為政府承認這些「劏房」的合法性。然而，我們亦明白居住於工商廈等內的「劏房」的租客，可能比居住於一般住宅大廈內的「劏房」的租客更為弱勢，亦需要租管措施的保障。工作小組會小心考慮社會各界就「劏房」租管措施的規管範圍的意見以作出合適的建議。

為「劏房」設立登記和發牌制度

20. 有意見認為政府應為「劏房」設立登記和發牌制度，打擊「劏房」違例改建，規管「劏房」衛生情況，制定基本居住標準（如「劏房」最低面積和基本生活設施），並訂立時間表，逐步取締違規和居住環境惡劣的「劏房」。此外，亦有團體建議政府應加強執法以消除消防隱患，提供津貼給大廈增設基本防火設備，以及提高市民的防火意識。

21. 工作小組明白不少「劏房」的居住環境有欠理想。然而，在當前公營和過渡性房屋供應仍未能完全滿足低收入家庭的住屋需求的情況下，「劏房」確實為部份低收入人士和家庭提供基本的居所。工作小組研究的重點是應否在香港實施「劏房」租管，目的並非取締「劏房」。此外，工作小組的研究集中如何規管「劏房」業主和租客的租賃關係，至於「劏房」的消防和樓宇安全以及衛生等問題，應由相關政府部門繼續根據現行法例採取合適的執法行動。

22. 此外，我們留意到財政司司長剛於2021-22年度財政預算案中宣布預留十億元，夥拍市區重建局推出「樓宇排水系統維修資助計劃」，為老舊、差餉租值較低的樓宇業主提供財政支援，協助他們為大廈渠管進行檢查、維修或提升工程。行政長官早前亦表示，政府正考慮修例，賦權消防處和屋宇署以收費方式為舊樓進行消防安全改善工程，諮詢工作預計於今年下半年展開。我們相信這些措施均有助改善「劏房」的衛生情況及消防安全問題。

設立「劏房」地區資訊平台

23. 工作小組認為部份「劏房」租客或因租務市場資訊不足而容易遭受剝削，因此會繼續探討如何增加有關「劏房」租賃的資訊，以協助基層租客了解租客和業主各自的權利和義務，及爭取較合理的租金水平。至於有意見認為該資訊平台的營運應交由各區民政事務處負責，我們初步認為民政事務總署雖然擁有強大的地區網絡，但民政事務處的同事未必熟識相關的法例，亦須兼顧其他地區工作，因此邀請非政府組織提供協助可能較為合適。

24. 雖然大部份意見皆支持政府對「劏房」租務實行適當規管，我們亦備悉有意見認為政府不應推行「劏房」租管，因為這會削弱業主保養甚至出租「劏房」的意欲，令「劏房」的居住環境更差，優先續租權亦可能令資源未能有效運用，令真正有需要的人未能受惠。

25. 總括而言，工作小組就「劏房」租務管制的研究工作已進入最後階段，現正全速工作，務求在本月底前完成研究，並提交報告給政府。當政府收到報告後，會積極考慮報告的建議和委員的意見，以期在今個立法年度內盡快將條例草案提交給立法會審議。

運輸及房屋局

2021年3月