

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)938/20-21 號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

房屋事務委員會 以視像會議形式舉行的會議的紀要

日 期：2021 年 2 月 1 日(星期一)
時 間：下午 2 時 30 分

出席委員：張宇人議員, GBS, JP(主席)
柯創盛議員, MH(副主席)
石禮謙議員, GBS, JP
李慧琼議員, SBS, JP
陳克勤議員, BBS, JP
黃國健議員, SBS, JP
葉劉淑儀議員, GBS, JP
田北辰議員, BBS, JP
陳恒鑾議員, BBS, JP
麥美娟議員, BBS, JP
郭偉强議員, JP
盧偉國議員, SBS, MH, JP
何君堯議員, JP
邵家輝議員, JP
容海恩議員, JP
張國鈞議員, JP
劉國勳議員, MH
鄭松泰議員
鄭泳舜議員, MH, JP
謝偉銓議員, BBS, JP

缺席委員：梁志祥議員, SBS, MH, JP

出席公職人員： 議程第 III 項

房屋署副署長(發展及建築)(署理)
梁健文先生

房屋署總土木工程師(工務計劃)
康榮傑先生

土木工程拓展署
土木工程處副處長(房屋)
羅國權先生

土木工程拓展署
工程項目組長/房屋
胡泰安先生

運輸署總工程師/交通工程(新界東)
葉冠強先生

房屋署總建築師(7)
余慶儀女士

議程第 IV 項

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)
王天予女士, JP

運輸及房屋局副秘書長(房屋)
張趙凱渝女士, JP

房屋署助理署長(房屋資助)
梁德仁先生

房屋署總規劃師(2)
饒菊紅女士

房屋署總房屋事務經理(申請)
方美蘭女士

議程第 V 項

運輸及房屋局局長
陳帆先生, JP

劏房租務管制研究工作小組主席
梁永祥博士, SBS, JP

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(劏房租務管制研究)
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)5
彭惠健先生

議會事務助理(1)5
粘靜萍女士

經辦人/部門

I. 自上次會議後發出的資料文件

委員察悉秘書處自上次會議後並無發出任何資料文件。

II. 下次會議的討論事項

(立法會 CB(1)504/20-21(01)號——跟進行動一覽
文件 表)

立法會 CB(1)504/20-21(02)號——待議事項一覽
文件 表)

2. 委員同意在編定於 2021 年 3 月 1 日
(星期一)下午 2 時 30 分舉行的下次例會上，討論
下列事項——

- (a) 2021-22 年度公共租住房屋("公屋")入息和資產限額檢討；及
- (b) 提升支援非政府機構推行過渡性房屋項目資助計劃，允許一次性預付經費，並為過渡性房屋專責小組開設一個首長級丙級政務官編外職位(首長級薪級第 2 點)。

(會後補註：會議預告及議程已於 2021 年 2 月 2 日隨立法會 CB(1)549/20-21 號文件發給委員。應政府當局的要求，上文(b)項已改稱為"在房屋署開設首長級丙級政務官編外職位(首長級薪級第 2 點)"。秘書處已在 2021 年 2 月 25 日發出立法會 CB(1)612/20-21 號文件，告知委員有關安排。)

III. 總目 711 工程計劃編號 B808CL — 將軍澳公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程

(立法會 CB(1)504/20-21(03)號——政府當局就工務計劃項目編號 B808CL — 將軍澳公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程提供的文件)

3. 房屋署副署長(發展及建築)(署理)向委員簡介立法會 CB(1)504/20-21(03)號文件所載政府當局的建議，在將軍澳(即影業路以西北、魷魚灣村以西及香港電影城以東)的 3 幅用地，進行 B808CL 號工程計劃，提供已平整的土地和相關的基礎設施，以配合公營房屋發展項目。

4. 主席提醒委員，根據立法會《議事規則》第 83A 條，委員在會議上就所討論的課題發言之前，應披露與該等課題有關的直接或間接金錢利益的性質。他亦請委員留意《議事規則》第 84 條有關在有直接金錢利益的情況下表決的規定。

使用擬議用地的土地資源

5. 謝偉銓議員表示他支持擬議工程。他詢問，擬議發展項目會如何充分利用土地資源。房屋署副署長(發展及建築)(署理)回應時表示，該3幅用地的現有核准地積比率為6.5，而有關建議已充分利用該等用地的發展潛力。政府當局現正研究將核准地積比率提高至6.8至7之間是否可行，並會在適當時據此根據《城市規劃條例》(第131章)第16條擬備申請，以供核准。一般而言，如獲城市規劃委員會("城規會")批准，擬議公營房屋發展項目的單位數目大致上會增加約8%。政府當局會考慮行政長官所宣布的政策措施，在日後的公營房屋項目中提供額外總樓面面積，以提供社福設施。

提供交通及其他社區設施

6. 盧偉國議員表示，他支持該項將有助增加公營房屋供應的建議。鑒於該3幅擬議用地面積有限，他詢問當局會提供哪些配套設施(例如交通、教育、購物及濕貨市場設施)，在日後照顧居民的日常生活需要。謝偉銓議員詢問，政府當局會否加強公共交通服務，以應付擬議發展項目所帶來的人口增長。

7. 房屋署副署長(發展及建築)(署理)回應時表示，就香港電影城以東的用地而言，政府當局會提供地方，以設置售賣濕貨和乾貨的超級市場、新鮮食品店、幼稚園及部分福利設施。魷魚灣村以西的用地鄰近部分現有公營及私營住宅，該等住宅的所在地設有零售設施和濕貨市場。就該用地規劃的福利設施包括安老院、幼兒中心及幼稚園。由於坑口的零售設施和濕貨市場與影業路以西北用地相距約15分鐘內的步程，政府當局會在該用地提供地方，以設置小型零售設施及福利設施，例如長者日間護理中心、鄰舍長者中心及兒童遊樂處。至於交通，土木工程拓展署土木工程處副處長(房屋)表示，由於影業路以西北及香港電影城以東的用地並不靠近附近的港鐵站，該等用地會設有巴士或小巴停車處。運輸署會在有關的公營房屋發展項目入伙前，適時安排提供合適的公共交通服務。

8. 主席表示他所屬的政黨支持有關建議，並問及擬議發展項目對將軍澳隧道及東九龍區(例如觀塘)各條主幹路的交通造成的影響。土木工程拓展署土木工程處副處長(房屋)回應時表示，在擬議公營房屋發展項目入伙前，將軍澳的對外連接道路(包括 T2 主幹路、將軍澳—藍田隧道、中九龍幹線及將軍澳跨灣連接路)的建造工程將會完成，屆時將軍澳與市區之間的交通情況將會達致一個較可接受的程度，而將軍澳隧道的負荷亦會減輕。運輸署總工程師/交通工程(新界東)表示，政府當局已就擬議公營房屋發展項目進行交通影響評估，並已檢視附近道路及連接市區與將軍澳的主幹路的情況。在推行擬議交通改善措施後，區內的交通情況大致上可應付擬議公營房屋發展項目所帶來的交通需要。

擬議工程的建設費用

9. 謝偉銓議員要求政府當局在相關的工務小組委員會會議前提供資料，開列擬議工程的建設費用的詳細分項數字/擬議工程下的 9 個項目(即立法會 CB(1)504/20-21(03)號文件第 2 段(一)至(九)項)各自的估計費用。房屋署副署長(發展及建築)(署理)回應時承諾提供所需資料。

(會後補註：政府當局的補充資料載於立法會 CB(1)574/20-21(01)號文件，並已於 2021 年 2 月 16 日發給委員。)

結語

10. 主席總結討論時表示，委員支持將有關建議提交工務小組委員會考慮。

(由於在議程第 III 項的討論完結時，距離議程第 IV 項的預定開始時間尚有一些時間，主席於下午 2 時 54 分暫停會議。會議於下午 3 時 11 分恢復。)

IV. 清拆石籬中轉房屋

(立法會 CB(1)504/20-21(04)號—— 政府當局就清拆石籬中轉房屋的文件
的執行安排提供的文件

立法會 CB(1)504/20-21(08)號—— 政府當局就清拆石籬中轉房屋的文件
的執行安排提供的文件(電腦投影片介紹資料)(只備中文本)

立法會 CB(1)504/20-21(05)號—— 立法會秘書處就中轉房屋擬備的文件(背景資料簡介)

11. 應主席之請，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)向委員簡介香港房屋委員會("房委會")清拆石籬中轉房屋的執行安排。房屋署助理署長(房屋資助)借助電腦投影片，闡述有關安排的詳情。

市區/擴展市區的中轉房屋供應

12. 麥美娟議員及郭偉強議員關注到，在石籬中轉房屋清拆後，市區將欠缺中轉房屋單位以應付未來的需求。中轉房屋居民只會獲安置到位於屯門的寶田中轉房屋，對很多在市區工作的居民而言並不方便。

13. 柯創盛議員表示，他認同有需要拆卸石籬中轉房屋。鑒於房委會現時在寶田邨同時提供中轉房屋及公屋單位，他詢問房委會會否考慮作出類似安排，預留新公屋發展項目(例如石籬中轉房屋用地的公屋發展項目)的部分單位，以應付對市區中轉房屋的需求。陳恒鑽議員認為應在市區提供中轉房屋單位，安置因天災、緊急事故、政府的行動(例如清拆違例構築物)而無家可歸但尚未獲編配公屋單位的家庭，以免政府當局/房委會在協助該等家庭

方面"開倒車"。他詢問，房委會會否在市區的新落成公屋提供中轉房屋單位，以及政府當局會否與相關機構聯絡，利用過渡性房屋提供中轉房屋。鑒於房委會計劃清理石籬中轉房屋用地，加上寶田中轉房屋亦有空置單位，謝偉銓議員詢問，上述情況如何反映中轉房屋的需求。

14. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，寶田邨約有 8 700 個單位，當中約 4 000 個單位為中轉房屋，其餘 4 700 個單位則為公屋。每年所收回的中轉房屋單位數目平均約為 300 至 400 個，而現正空置的中轉房屋單位則約有 700 個。根據當局進行的評估，單是寶田中轉房屋便足以應付中轉房屋的需求。即使中轉房屋的需求在日後有所增加，房委會亦可把寶田邨的公屋單位靈活改作中轉房屋單位之用。由於屯門的公共交通服務已發展成熟，交通應不會構成太大問題。因應公屋需求殷切，政府當局/房委會應在市區/擴展市區的可用土地上優先發展公屋，所以石籬用地會用來滿足公屋需求。在寶田邨提供中轉房屋及重新發展石籬中轉房屋用地以增加擴展市區的公屋單位供應，將可在市民對中轉房屋的需要與公屋的需求之間取得平衡。

15. 鄭松泰議員表示，政府當局應表明長遠而言是否不會安排在市區提供中轉房屋，以及政府當局會否只倚賴寶田邨或一些臨時處所，為因天災、緊急事故及政府的行動等而無家可歸的家庭提供居所。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，房委會會繼續在寶田邨提供中轉房屋單位。根據現有評估，該等單位應足以應付需求。至於大型發展計劃(例如古洞北新發展區)，發展局及地政總署已另行為受清拆影響人士設立經加強的補償及安置安排。

石籬中轉房屋居民的安置安排

16. 麥美娟議員詢問，石籬中轉房屋現有住戶的居住年期為何，以及房委會會如何應付清拆行動為他們帶來的安置需要。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，現時有 329 個住戶居於石籬中

轉房屋，其居住年期由大約 3 年至超過 10 年不等。在該等住戶中，有 250 個住戶符合資格，可直接獲安置入住公屋單位或在房委會的提前配屋計劃下提早獲安置入住公屋。就已獲核實編配公屋資格的住戶，如他們有意購買居者有其屋計劃("居屋")/綠表置居計劃("綠置居")的單位，將可在清拆前推出的房委會居屋/綠置居銷售計劃或香港房屋協會的資助出售房屋項目中，享有綠表資格及優先揀選單位。至於餘下 79 個住戶，由於他們在目標清空日期前尚未到達按提前配屋計劃獲編配公屋的階段，房委會會在清拆行動結束後安排把他們安置到寶田中轉房屋。

17. 郭偉強議員詢問，房委會會否提早安置已獲確認為合資格入住公屋的石籬中轉房屋住戶，令清理用地的工作及新公屋發展項目能早些進行。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，根據現行公屋編配政策向合資格的中轉房屋住戶編配公屋單位，一直是房委會持續進行的工作。在 2020 年 12 月通過清拆及安置安排後，房委會隨即宣布清拆行動，向受影響住戶給予 24 個月的通知，而按照房委會的決定作出的安置安排亦相應執行。根據經驗，部分住戶或要待臨近清空日期才會遷出。

安置住戶入住寶田中轉房屋

18. 麥美娟議員認為，安置上述 79 個住戶入住寶田中轉房屋或過渡性房屋，並非解決他們的需要的長久之計，房委會應繼續跟進他們對安置事宜的關注。要協助他們，向他們編配公屋單位是最可取的做法。柯創盛議員認為，房委會應採取以人為本的方式，處理上述 79 個住戶關注的事項。

19. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，在上述 79 個應獲安置入住寶田中轉房屋的住戶中，部分住戶可能已接近符合提前配屋計劃的資格，或可能有其他特殊理由得以獲編配公屋。房委會已授權一名屬總房屋事務經理職級的部門首長級人員，就特殊及有充分理由的個案批准安置入住公屋。在充分考慮"以人為本"的原則及公平原則

後，房委會會因應個別個案的情況，檢視因清拆而面對困難的個別住戶的情況，並會在理由充分的情況下向他們提供協助。此類協助包括透過社會福利署提供體恤安置等。

20. 何君堯議員對房委會決定清拆石籬中轉房屋表示質疑。他認為，安置受影響住戶入住寶田中轉房屋的安排未能改善他們的現有居住環境。由於上述 79 個住戶需要遷出是因為房委會決定騰出他們的單位，房委會應一次過處理他們的住屋需要，並應向他們優先編配公屋或提供過渡性房屋。

21. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，為對輪候獲得安置的公屋申請人公平起見，居於石籬中轉房屋而即使在提前配屋計劃下其公屋申請仍未到達相關階段的住戶，將獲安置入住寶田中轉房屋。至於希望遷往過渡性房屋的石籬中轉房屋住戶，房委會會向過渡性房屋專責小組轉達他們的要求，以便與過渡性房屋營運機構作出跟進。

22. 陳恒鏞議員認為，將獲安排遷往寶田中轉房屋的住戶在適應新社區方面會遇到困難。鄭松泰議員詢問，政府當局/房委會會否作出安排，例如設立社工隊，以協助上述 79 個住戶適應寶田社區及安排其子女轉校。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，大部分將獲安置入住寶田中轉房屋的石籬中轉房屋受影響住戶屬單身人士，當中部分是因離婚或執行公屋租約行動(例如欠租)等不同理由以致無家可歸的前公屋租戶。若情況合適，政府當局/房委會會與非政府機構聯絡，協助受影響住戶解決他們在遷往寶田中轉房屋後遇到的困難。鄭議員要求政府當局提供有關寶田中轉房屋的資料，例如入住情況和居民資料等。

(會後補註：政府當局的補充資料載於立法會 CB(1)657/20-21(01)號文件，並已於 2021 年 3 月 10 日發給委員。)

單身人士津貼/二人家庭津貼

23. 謝偉銓議員詢問，為何受惠於單身人士津貼或二人家庭津貼的受清拆影響人士於領取單身人士津貼/二人家庭津貼當日起計的兩年內，不得再領取上述津貼和獲取任何形式的資助房屋。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)答稱，石籬中轉房屋的合資格住戶可選擇領取單身人士津貼/二人家庭津貼，以代替接受公屋/中轉房屋編配，而他們可使用津貼自行作出住屋安排或應付其他需要。為免對正在輪候公屋的其他中轉房屋居民造成不公，有關住戶在一段適當時間內不准申請公屋或其他資助房屋，而該段時間設定為兩年。就謝偉銓議員及主席詢問政府當局/房委會會否在住戶因為石籬中轉房屋清拆而遷往寶田中轉房屋後，向他們提供交通資助或津貼，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)給予否定的答覆。

石籬中轉房屋的入住情況

24. 因應石籬中轉房屋的結構狀況和有需要善用有關用地，盧偉國議員支持清拆石籬中轉房屋。他問及為何部分住戶在石籬中轉房屋居住了10年，並認為這些住戶若符合資格，應盡早獲編配公屋。至於那些不符合資格入住公屋的住戶，政府當局/房委會應適時考慮是否以體恤理由向他們編配公屋，或提供適當的財政支援以協助他們自行作出住屋安排。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，就居於石籬中轉房屋已有一段長時間的住戶而言，當中有不少是受1998年前的政府清拆行動影響的住戶。根據房委會當時的政策，他們無須符合任何入息和資產限額方有資格入住中轉房屋。大部分這些住戶因為不同原因(例如中轉房屋單位的租金較低等)而拒絕房委會所編配的公屋，繼續住在中轉房屋。由於房委會的目標是在2022年12月前清拆石籬中轉房屋，房委會會盡快作出安排，安置有關住戶入住公屋或寶田中轉房屋。

重新發展石籬中轉房屋用地

25. 鑒於政府當局會申請放寬石籬中轉房屋用地和毗鄰的前石籬天主教小學用地的規劃限制，謝偉銓議員問及在日後善用有關用地的發展潛力方面有何限制，以及若城規會不批准就處理上述限制所提出的相關申請，政府當局有何後備方案。他又問及有關用地的發展密度為何，以及在就重新發展有關用地進行規劃時，政府當局/房委會會否考慮行政長官的政策措施，在日後的公營房屋項目提供額外總樓面面積，以提供社福設施。

26. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)及房屋署總規劃師(2)答稱，若城規會批准按建議放寬石籬中轉房屋用地和毗鄰的前石籬天主教小學用地的規劃限制，有關的最高住用地積比率將會由 5 提高至 6.5，而在該兩幅用地所提供的公屋單位數目則會由約 1 100 個增至約 1 600 個。當局會在有關發展項目中撥出至少 5% 的總樓面面積提供社福設施，並會就有關設施的種類與相關部門進行討論。房屋署總規劃師(2)表示，考慮到將會提供的設施、其他相關政府部門的規定，以及相關技術評估的結果，除了地積比率限制外，當局亦會尋求城規會的批准，以放寬該兩幅用地的建築物高度限制。謝偉銓議員要求政府當局提供資料，述明該兩幅用地合共的總面積/各自的總面積，以及在設計和所使用的材料方面，公屋與中轉房屋有何分別。

(會後補註：政府當局的補充資料載於立法會 CB(1)657/20-21(01)號文件，並已於 2021 年 3 月 10 日發給委員。)

27. 柯創盛議員問及在尋求城規會批准按建議放寬有關用地的規劃限制時面對哪些挑戰，以及預計在該等用地提供的公屋單位數目少於現時石籬中轉房屋的單位數目的原因。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時表示，政府當局/房委會會盡力爭取城規會批准放寬上述中轉房屋用地及毗鄰的學校用地的地積比率和建築物高度限制。由於石籬中轉房屋的單位面積介乎 12.73 平方米至 18.58 平方米，而公屋單位面積則介乎約 14 平方米至 36 平

方米，日後在該等用地提供的公屋單位數目會少於現時的中轉房屋單位數目。

28. 陳恒鑾議員詢問，現時在毗鄰石籬中轉房屋的校舍提供的服務，是否有需要因進行清拆而重置。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)答稱，某非政府機構已租用該校舍，營運培訓中心。由於有關租約會在 2022 年 6 月底屆滿，因此無須在清拆石籬中轉房屋後重置有關服務。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應主席的提問時表示，政府當局/房委會會同時重新發展石籬中轉房屋用地和有關的學校用地。

29. 柯創盛議員詢問房委會可否縮短石籬中轉房屋用地新公屋發展項目的施工時間。房屋署總規劃師(2)答稱，若能在 2022 年年底完成清理用地，政府當局/房委會會在 2023 年進行清拆工程，並會分別在 2024 年及 2025 年展開地基工程和上蓋建築工程。若有關工程順利完成，預計有關的公屋發展項目可在 2028 年/2029 年完成。為配合這個緊迫的時間表，政府當局/房委會會預先進行相關工作，包括制訂規劃參數、進行技術研究、提出規劃申請、進行詳細設計等。當局會適時就地基工程進行招標，以便在清理和清拆工程完成後即時在有關用地展開建築工程。

V. "劏房"租務管制研究工作小組的工作進展

(立法會 CB(1)504/20-21(06)號——政府當局就"劏房"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)504/20-21(07)號——立法會秘書處就劏房租務管制研究擬備的文件(背景資料簡介)

30. 應主席之請，運輸及房屋局局長及劏房租務管制研究工作小組主席("工作小組主席")向委員簡介劏房租務管制研究("該研究")的背景及最新進展。

對劏房的需求及推行劏房租務管制

31. 盧偉國議員認為，只要須租住私人樓宇單位的住戶無法負擔租住整個單位，對劏房的需求便可能繼續存在。他認為，由於租務管制是一項複雜的事宜，政府當局在推行租務管制時應平衡租戶與業主的權益，這點相當重要。謝偉銓議員詢問政府當局需要多少時間，處理香港的劏房問題。運輸及房屋局局長回應時表示，雖然政府已物色所需土地提供 316 000 個公營房屋單位，但要建成該等房屋單位需時大約 10 年，然後政府當局才可提供足夠的公營房屋以應付需求。在達到房屋供應目標前，政府當局會繼續研究有何措施，減輕不適切居所住戶面對的生活壓力。該等措施包括將合適的酒店/賓館改為過渡性房屋、現金津貼試行計劃、劏房租務管制等。

32. 鄭泳舜議員讚揚劏房租務管制研究工作小組("工作小組")的工作。他認為，除了推行過渡性房屋措施，政府當局亦應在今個立法會會期內盡快引入劏房租務管制，以防業主在現金津貼試行計劃推行後增加劏房租金。李慧琼議員及麥美娟議員表達類似意見。李議員表示，她所屬的政黨支持早日推行劏房租務管制，以助應對基層人士所面對的困難。麥議員認為，由於公屋不足以應付不適切居所住戶的需要，政府當局應採取措施，保障在與業主議定租金方面欠缺議價能力的住戶的權益。

33. 何君堯議員表示他支持劏房租務管制，並對此項措施的適用範圍及劏房的定義表示關注。他詢問，關於工作小組職權範圍所載促進工作小組對劏房租務管制和相關事宜的認識，工作小組在這方面的工作詳情為何。工作小組主席回應時表示，工作小組已透過與關注團體進行交流、舉辦公眾論壇及探訪各區不同類型劏房的租戶，評估劏房的情

況，並認為由於公屋及過渡性房屋供應短缺，對市區劏房或其他租金低廉的住屋的需求會繼續存在。

劏房租務管制的適用範圍

34. 田北辰議員詢問，劏房租務管制及相關措施倘若推行，會否適用於劏房以外的不適切居所，包括私人樓宇的床位或籠屋。麥美娟議員認為，由於居於非法劏房(例如工業大廈劏房)的基層家庭較居於住宅大廈劏房的基層家庭可能更為弱勢，政府當局亦應就該等單位實施租務管制。工作小組主席回應時表示，工作小組認為租務管制應同時適用於私人樓宇的床位。運輸及房屋局局長表示，市民普遍支持盡早在香港推行劏房租務管制，而政府當局亦察悉委員在會議上提出的意見，認為有關措施應同時針對其他不適切居所，包括私人樓宇的床位。至於有關措施的適用範圍應否擴大至涵蓋作住宅用途的非住宅處所，例如工業大廈內及農地上的劏房、非法寮屋等，政府當局會審慎考慮此事，當中會顧及居於該等處所的家庭的住屋需要、相關的政府政策及委員的意見。

租金及租金加幅

35. 何君堯議員詢問，政府當局會否參考差餉物業估價署的相關數字，訂明劏房的每平方呎租金及訂立租金加幅上限。麥美娟議員認為，劏房租務管制應包括限制劏房租金加幅。鄭泳舜議員詢問，在訂定劏房租金加幅上限時，政府當局會否參考公屋租金加幅。柯創盛議員極為關注建議將劏房租金加幅上限設定為 15% 的消息，認為加幅太高，基層住戶難以負擔。工作小組主席回應時表示，他察悉委員就此事提出的意見。他澄清，工作小組一名顧問在工作小組的初步報告中建議將劏房租金加幅上限定為 15%，但工作小組尚未討論此項建議。

36. 田北辰議員詢問，政府當局會否參考海外司法管轄區(例如德國)實施租金管制的經驗，不僅只管制劏房租金加幅，亦要防止業主就新租物業收取較高的起始租金，以補償因日後租金收入減少而導致的損失。工作小組主席答稱，如實施劏房租務

管制，政府應考慮採取法律上較為穩妥、行政上相對簡易、可在短時間內執行而同時可為劏房租戶帶來實質保障的措施。在考慮劏房租務管制應否同時管制新租物業的起始租金時，政府須顧及 1991 年 6 月 8 日起在香港實施的《香港人權法案條例》(第 383 章)，而《基本法》亦已就私有財產權提供明確保障。確保該項措施在保障租戶權益的同時，不會不合比例地侵害業主的私有財產權，這點十分重要。工作小組會繼續審慎探討有何方法處理此事。他進一步表示，工作小組委任的顧問已研究加拿大安大略省、美國紐約和澳洲新南威爾斯州等地實施租務管制的經驗。根據有關研究，上述海外司法管轄區均認同在採取有關措施時，有需要平衡租戶與業主的權益。就田北辰議員關注在疫情下劏房租金的變動，工作小組主席回應時表示，部分劏房業主在過去 3 年未有增加租金。

租賃安排及業主收取水費和電費

37. 柯創盛議員認為，由於輪候公屋的租戶獲編配公屋後便可能遷出劏房，部分租賃安排(例如租約為期兩年及有權續租兩年的安排)未必適合他們。政府當局/工作小組有需要考慮一些更靈活的安排。工作小組主席回應時表示，工作小組仍未詳細討論租賃安排，包括柯創盛議員所提及的安排。

38. 鄭泳舜議員認為應在劏房租務管制下規定業主與租戶簽訂標準租約，而標準租約應納入提供租住權保障的條款，包括訂明搬遷通知期。麥美娟議員認為，被迫從所住劏房遷往其他劏房和月入有限的劏房租戶，難以向新業主支付兩個月租金作為按金及一個月的上期租金。當局應制訂標準租約，訂明在租戶遷出劏房後，劏房業主何時須向租戶退還按金。

39. 麥美娟議員及鄭泳舜議員認為，政府當局有必要處理劏房業主濫收水費和電費的問題。麥議員表示，在某些情況下，即使劏房已安裝獨立水錶及電錶，劏房業主依然濫收水費和電費，並且收取高昂租金。除了管制租金加幅及保障租戶的優

先續租權的措施，為防止業主濫收費用，當局應制訂標準租約，列明各項費用和收費。

40. 工作小組主席回應時表示，工作小組明白強制訂立標準租約以保障劏房租戶的重要性。運輸及房屋局局長表示，對於應就劏房制訂標準租約，而標準租約應訂明業主與租戶的權利和義務、租期、租金、提早終止租約通知期，以及電費、水費和其他雜費的安排，政府當局/工作小組的意見較為清晰和一致。政府當局會在收到工作小組的報告後，進一步考慮這些措施的細節。

41. 鄭泳舜議員及柯創盛議員詢問，對於劏房業主透過其操控的二房東分租的劏房，政府當局會如何防止此類劏房的租務管制漏洞。工作小組主席答稱，工作小組會探討有何方法，處理分租劏房所產生的問題，例如若劏房業主透過終止主租契而取消分租契所衍生的一切租賃權益，對實施租務管制所帶來的困難。

實施租務管制措施

42. 何君堯議員詢問，在實施劏房租務管制後，政府當局會否設立調解機制，以解決劏房業主與租戶之間的糾紛，而未能透過調解來解決的糾紛，會否由運輸及房屋局而非土地審裁處負責處理。柯創盛議員詢問，劏房業主與租戶之間的糾紛，會否由差餉物業估價署及土地審裁處負責仲裁，以及政府當局/工作小組有否考慮仲裁機制的細節，例如仲裁時限、所需的額外人手等。

43. 運輸及房屋局局長答稱，若日後法例規定業主與租戶須簽訂標準租約，相關政府部門會向沒有簽訂租約的業主和租戶，或簽訂了包含與標準租約不符的條款的租約的業主和租戶，執行有關規定。差餉物業估價署和土地審裁處等可能需要參與劏房租務管制的相關執法工作，而政府當局會繼續就執行有關措施所需的資源，與執法機關溝通。工作小組主席表示，在實施保障劏房租戶的租務管制措施(例如強制訂立標準租約的措施)後，劏房業主與租戶之間的糾紛或會增加。工作小組認為政府

可能需要增加資源，以支援相關執法機關在日後處理此類糾紛。

租務資訊平台

44. 葉劉淑儀議員認為，不適切居所住戶及政黨均清楚知道劏房的情況(例如劏房的租金)，政府當局無須依靠非政府機構發展資訊平台，為有需要的住戶和市民大眾提供劏房租務資訊。民政事務總署亦有責任和資源，透過其地區網絡收集及提供有關劏房的資訊。運輸及房屋局局長回應時表示，因應葉劉淑儀議員的意見，運輸及房屋局會與民政事務總署進行討論。由於全港約有 12 萬個不適切居所住戶，遍布不同地區，政府當局歡迎非政府機構及其他社區組織協助該等住戶，以及向他們提供有用資訊。

劏房的居住環境

45. 何君堯議員詢問，政府當局會否制訂規管劏房最低樓面面積的規例，以助改善劏房的居住環境。工作小組主席表示，政府應考慮制訂指引，開列劏房的相關標準，例如最低樓面面積。就何議員關注若指引不具法律約束力，劏房業主會否遵從指引，工作小組主席回應時表示，由於指引尚未備妥，政府當局現時考慮應否強制規定劏房業主遵從指引所訂的標準，未免言之尚早。

46. 容海恩議員表示，住戶需要居住在市區的不適切房屋單位，是因為該等單位鄰近其工作地點和就讀的學校，而且租金較低。為協助這類住戶，政府當局應管制租金加幅及採取措施，確保劏房業主會改善劏房的質素及居住環境。工作小組主席回應時表示，若政府會就劏房制訂指引，而提供劏房的業主會遵從指引，市場上將會有更多優質的劏房供應，而現時居住環境惡劣的劏房可能會被逐步淘汰。運輸及房屋局局長表示，增加公營房屋是解決劏房問題的根本之道。由於新公屋單位大部分位於市區主要區域以外的地區，政府當局會繼續加強交通設施，以縮短居民往返市區的時間。

47. 盧偉國議員認為，部分業主進行改裝工程，將其房屋單位分間成設有獨立廁所的劏房，這或會造成樓宇結構問題、排水問題及衛生問題。鑒於劏房可能設於舊區的"三無"大廈(即沒有業主立案法團、沒有任何形式的居民組織及沒有聘用物業管理公司的大廈)，他詢問，對於協助有關居民為一組"三無"大廈成立業主立案法團或類似組織，以助他們處理管理問題的建議，政府當局的立場為何。他表示，政府當局可考慮就此推行先導計劃。運輸及房屋局局長回應時表示，他會考慮《建築物管理條例》(第 344 章)所訂的規管制度，就跟進盧議員的建議是否切實可行與民政事務局溝通。

48. 謝偉銓議員認為，疫情暴露了"三無"大廈(包括設有劏房的"三無"大廈)的環境衛生問題，令人擔心出現病毒傳播風險。他詢問，除了推行管制劏房租金及保障劏房租戶權益的措施外，運輸及房屋局會否亦與其他政策局/部門合作，解決劏房的安全及環境衛生問題，以全面改善劏房的居住環境。運輸及房屋局局長及運輸及房屋局副局長回應時表示，相關政府部門會繼續執行有關規管在劏房發現的問題的現行法例，該等問題包括劏房的消防和樓宇安全，以及衛生情況等，而運輸及房屋局會就這些事宜與相關部門緊密聯繫。儘管工作小組的研究聚焦於如何規管劏房業主與租戶的租賃安排，但政府當局已邀請相關政府部門的代表，向工作小組簡介該等部門就劏房進行的工作，而就處理與劏房相關的樓宇維修事宜的措施，工作小組亦有一些初步意見。

49. 李慧琼議員對現時規管劏房安全的法例的成效極有保留。相關政策局/部門尚未解決設有劏房的大廈的管理問題，而滲水投訴調查聯合辦事處亦未能有效解決這些大廈的滲水問題。她詢問政府當局會否推出新政策和加強跨部門工作，以處理有關事宜。運輸及房屋局局長承諾向相關政策局/部門轉達李慧琼議員就處理滲水問題及劏房安全事宜所表達的關注，以供考慮。

進行該研究所需的時間

50. 李慧琼議員認為，劏房在香港已存在多年，而社會上對於是否有需要推行劏房租務管制亦已達成共識。與其成立工作小組再度研究劏房問題，政府當局應直接着手制訂租務管制措施。葉劉淑儀議員認為，原先就工作小組進行研究所建議的時限屬不必要地長。與其花時間先找出劏房的問題，政府當局/工作小組應直接研究有何合適措施，以處理在社會上存在多年且廣為人知的劏房問題。她詢問，工作小組的成員為何並不包括任何熟知地區劏房問題的當選立法會議員。運輸及房屋局局長回應時表示，政府當局/工作小組已就劏房租務管制與個別立法會議員溝通。政府當局及工作小組的代表會出席過渡性房屋及劏房事宜小組委員會編定於 2021 年 2 月舉行的會議，與委員進一步討論相關課題。

跟進該研究的建議的時間表

51. 鑒於工作小組的目標是提前在 2021 年 3 月底前完成該研究及報告，而政府當局會在收到工作小組的報告後考慮該研究的建議，柯創盛議員問及政府當局向立法會提交建議的具體時間表為何。

52. 主席表示，他所屬的政黨反對租務管制，但有見劏房住戶在輪候公屋期間所面對的困難，因此對劏房租務管制並無異議。他詢問，推行劏房租務管制及其他相關措施是否需要修訂法例；若需要修訂法例，相關法案能否在今個會期內向立法會提出。

53. 運輸及房屋局局長回應時表示，工作小組現正全力以赴，務求完成研究。在收到工作小組的報告後，政府會積極考慮報告的建議。運輸及房屋局主任(特別職務)表示，工作小組會提前 3 個月完成該研究，將可在 2021 年 3 月底前向政府提交報告。除了建立劏房租務資訊平台這項建議，可能會在該研究中建議的大部分其他措施，例如強制訂立標準租約，均需要修訂法例方可推行。如須在今個立法會會期內完成相關立法程序，時間會相當緊

經辦人/部門

迫。運輸及房屋局已就法律方面的事宜與工作小組轄下的專題小組委員會聯絡，亦有與律政司聯絡，就預備相關的法例修訂進行前期工作。

VI. 其他事項

54. 議事完畢，會議於下午 5 時 24 分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2021 年 5 月 24 日