

立法會 Legislative Council

立法會CB(1)278/2024(06)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2024年3月12日舉行的會議

關於實施分間單位租務管制的 背景資料簡介

目的

本文件提供關於分間單位(“劏房”)租務管制的背景資料，並綜述相關委員會近年就相關事宜所進行的討論。

背景

就引入劏房租務管制立法

2. 《2021年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(“《條例》”) 在2021年10月制定後，就實施劏房租務管制訂立的新條文(即《條例》第IVA部)於2022年1月22日生效。新條文旨在規管劏房的住宅租賃，並在多方面為劏房租戶提供保障，包括強制規定劏房業主與租戶簽立訂明各自的權利和義務的書面租賃協議；為租戶提供為期4年的租住權保障；限制續訂租賃時的租金增幅，規定須參照差餉物業估價署(“差估署”)就所有類別的私人住宅物業編製和公布的租金指數變動，並以10%為上限；以及禁止業主向租戶濫收服務費用(例如水費和電費)等。

實施劏房租務管制

3. 差估署已成立由50名人員組成的新小組，負責實施新法例，包括推動公眾認識新規管制度；處理查詢；就租賃事宜提供免費諮詢和調解服務；在法例實施後發布經申報的劏房租金資料；以及在適當的情況下採取執法行動。截至2023年

11月14日，差估署已處理23 522份“租賃通知書”(表格AR2)¹。若業主涉嫌違反新法例的規定，例如收取任何非准許的款項或指明公用設施及服務收費的付還，又或騷擾租戶，投訴人可透過郵遞、電郵、電話熱線或親身的方式向差估署舉報。差估署會根據《條例》進行調查和採取跟進行動，以及在有需要時進行實地視察。

4. 差估署已引入新表格(“表格AR3”)，以方便尚未收到與租賃有關的表格AR2批署複本的劏房租戶作出查詢。這是一份簡單的表格，供租戶盡可能提供其租賃的基本資料，例如租戶及業主的姓名和地址。在收到表格AR3後，差估署會調查業主是否已就相關租賃遞交表格AR2，並會積極審視是否有任何其他違規行為。

5. 為加強執行《條例》，差估署已成立由5名具備執法經驗的退休警務人員組成的執法及調查特遣隊(“特遣隊”)。特遣隊一直加快調查涉嫌違規個案和搜集相關證據、積極探討其他可行方法以主動識別涉嫌違規個案，以及與律政司跟進應否採取檢控行動。除了特遣隊，差估署有超過30名職員負責執行《條例》。

6. 除跟進舉報個案外，差估署亦一直主動向就“規管租賃”致電查詢熱線的租戶，詢問租賃的情況，並向所接獲的“租賃通知書”上所述的租戶發出邀請，以進行訪談。差估署一直有探訪劏房租戶，以宣傳劏房租務管制，並直接向租戶了解其業主是否涉嫌違反新法例的規定，或租戶是否需要差估署的調解服務，並按情況採取適當跟進行動。截至2023年4月30日，差估署共識別了1 643宗業主涉嫌違反《條例》的個案。

7. 政府當局透過公開招標委託非政府機構設立6支區域服務隊²，輔助差估署在地區層面進行宣傳《條例》的工作。政府當局亦委託一間非政府機構建立和管理一個劏房網上資訊平台(www.sdu-info.org.hk)，以分享關於劏房租務管制的資訊

¹ 根據《條例》第IVA部，業主必須在“規管租賃”的租期開始後的60日內遞交表格AR2，以通知差估署該租賃的詳情。

² 該6支區域服務隊分別由新家園協會香港島服務處(香港島)、油尖旺民生關注會(九龍西(1))、香港單親協會(九龍西(2))、新家園協會九龍西服務處(九龍中及東)、新界社團聯會社會服務基金(新界西)及沙田居民協會(新界東)提供服務。

作宣傳及教育用途。該平台於2022年3月21日推出，所提供的資訊包括由區域服務隊舉辦的不同宣傳活動的詳情和其製作的宣傳短片，以及其他有用的資訊和相關連結(例如過渡性房屋、現金津貼試行計劃等)。

解決劏房問題工作組

8. 《行政長官2023年施政報告》宣布成立解決劏房問題工作組，由財政司副司長擔任組長及房屋局局長擔任副組長，就劏房問題進行深入研究，以期在10個月內按下述方向提出建議：(i) 針對劏房的樓宇安全、消防安全及衛生要求、居住面積等，就劏房的居住環境訂定最低標準；(ii) 建議措施以取締不合標準的劏房；(iii) 防止不合標準的劏房再次增加；及(iv) 提出有序解決問題的方案，包括所需的行政和立法建議。

委員的意見及關注事項

9. 房屋事務委員會及改善基層住戶居住環境事宜小組委員會近年曾在數次會議上，討論引入劏房租務管制和實施相關新法例的事宜。議員所提出的主要意見和關注事項，綜述於下文各段。

引入劏房起始租金

10. 委員曾研究差估署透過表格AR2收集的劏房租金資料，當中涉及的租賃期由《條例》生效日期(即2022年1月22日)起至2023年1月31日，並察悉差估署計劃由2023年5月底起，每月在其部門網站公布劏房租金資料，以供參考。委員認為，既然現時已有劏房租金資料，政府當局應展開有關引入劏房起始租金的研究。

11. 政府當局表示，劏房租金資料僅供參考，不應視作可以或應該就個別劏房收取的租金水平。政府當局認為，個別劏房的租金受眾多因素影響，包括劏房的面積、座向、採光、通風、噪音水平、是否有獨立洗手間/廚房、業主在劏房內提供的設施、環境衛生等。這些因素可導致位於同一大廈甚或同一單位內的劏房在租金方面有不同程度的差異。差估署所收集的資料顯示，在相若期間，就位於同一地區而樓齡及樓面面積相若的不同劏房而言，租金可以有很大差異。

12. 政府當局進一步解釋，由於個別劏房的租金水平受多項因素影響，差估署所收集的租金資料不足以確立任何租金變動的趨勢。業主和租戶就個別劏房磋商租金時，可考慮參考差估署公布的租金資料，並考慮有關劏房的特徵，以議定租金。有關資料可加深市民對各區租務市場的認識，並有助在訂立劏房租賃時設定合理租金。此外，政府當局預計，政府所推行的其他房屋措施會對未來的劏房租務市場造成進一步影響。公營房屋的供應會逐漸增加，政府當局預計屆時對劏房的需求將會減少，劏房租金亦會相應調整。

執行劏房租務管制

13. 委員考慮到劏房業主為數眾多，對特遣隊的人手是否足以應付其工作置疑。委員認為，劏房租戶大多不願向執法機關舉報業主涉嫌違規，因為他們往往害怕業主會以終止/不續訂租賃的方式報復。委員建議政府當局考慮向劏房租戶提供協助或誘因，例如在這些租戶被業主強迫遷離處所的情況下，向他們提供臨時居所。

14. 政府當局表示，差估署自《條例》實施後一直加強宣傳和執法行動。截至2023年10月已有22名業主因《條例》第IVA部下的各項罪行而被定罪，當中1人被處以高達18,600元的罰款。差估署亦向另外16名涉嫌違反《條例》的業主送達傳票，現正等待聆訊進行。差估署成立的專責特遣隊一直積極採取果斷的調查和執法行動，而差估署預期日後會提出更多檢控，包括就沒有遞交表格AR2的罪行提出檢控。差估署會在明年查核不少於1 000個劏房住戶有否犯了與規管租賃相關的罪行。

15. 政府當局強調，業主如蓄意干擾租戶的安寧或舒適生活，意圖令租戶放棄住在劏房，即屬犯罪，可處罰款及監禁。政府當局鼓勵受到騷擾的劏房租戶即時向差估署舉報，以便該署採取跟進行動。另外，就租賃事宜與業主發生糾紛的劏房租戶亦可透過差估署提供的調解服務，尋求該署協助解決或緩和他們的糾紛。

《業主與租客(綜合)條例》的宣傳工作

16. 委員觀察到，在《條例》實施後，劏房租戶在他們與業主的合約關係中仍面對相當大的困難。他們認為大部分劏房租戶仍未熟悉《條例》為他們提供的保障，並促請政府當局加強宣傳《條例》，提醒業主必須遵守相關規定。

17. 政府當局表示，差估署分別於2022年11月底及2023年1月底進行兩輪宣傳和推廣計劃；派發海報和宣傳單張；在巴士及電車車身、港鐵站燈箱和報章刊登廣告；播放政府電視宣傳短片及電台宣傳聲帶；在電視、報章網站和流動應用程式發布視頻廣告；以及在電視節目中播出相關信息和片尾宣傳短片。差估署一直與其他政府部門合作宣傳《條例》，包括向民政事務總署和社會福利署提供有關劏房租務管制的海報及單張，以供在其地區辦事處張貼或派發，並指派差估署的一名聯絡主任專責處理這些部門轉介的個案，以及提醒申請人如果懷疑劏房業主違反《條例》的規定，應盡快向差估署舉報。

防止濫收水費和電費

18. 委員認為，為劏房租戶安裝獨立水錶和電錶，是有效防止他們被其業主濫收水費和電費的方法，並要求政府當局提供資料，說明這方面的工作進展。

19. 政府當局表示，水務署致力為劏房安裝獨立水錶。除了業主可透過現行“分間單位安裝獨立水錶計劃”(“該計劃”)的精簡程序提交申請外，劏房租戶亦可直接向水務署提出要求。水務署會主動聯絡業主跟進，務求盡快為劏房租戶安裝獨立水錶。

20. 政府當局進一步表示，為鼓勵劏房住戶安裝水務署的獨立水錶，自2023年4月1日起，政府已就根據該計劃安裝的每個獨立水錶豁免收取水費按金和提供水錶的費用(520元)。此舉會減低劏房業主安裝水錶的成本，並提供經濟誘因，吸引他們參與該計劃。

21. 在收取電費方面，政府當局表示，現時任何電力用戶皆可向本港兩間電力公司(即中華電力有限公司及香港電燈有限公司)提出供電申請。如劏房住戶得到業主及大廈管理人同意，而有關劏房符合相關先決條件及安全標準，電力公司會為劏房住戶安裝獨立電錶。兩間電力公司一直與社福機構合作，在各自的“社區節約能源基金”下積極推出適切措施，支援弱勢社群。

確保劏房租戶的樓宇安全

22. 委員關注到，在設有劏房的處所內改動和加設電線、供水管及排水管等的情況相當普遍，可能影響樓宇結構和安全。委員認為，為確保這些劏房/樓宇的安全，政府當局應考慮加強巡查劏房。

23. 政府當局表示，一般而言，在《建築物條例》(第123章)下適用於一般住宅處所的樓宇安全、衛生及環境規定，同樣適用於劏房。有關將單位分間的建築工程可能涉及拆除現有間隔牆和豎設新的間隔牆、加厚地台、改動或增加內部排水工程、開鑿新的門口等，須受《建築物條例》規管。就涉及樓宇結構的建築工程，業主應委任認可人士及註冊結構工程師製備改動及加建工程的圖則。在建築事務監督(即屋宇署署長)核准圖則及同意展開工程後，應由註冊承建商根據核准圖則進行工程。

24. 政府當局指出，根據現有規管框架，並非所有劏房均屬違法或必定涉及建築違規之處。屋宇署會就市民的舉報及政府部門轉介的個案作出回應，並會進行大規模行動，巡查目標住宅樓宇和綜合用途樓宇內的違例劏房。若發現樓宇結構有違規之處、逃生途徑受阻及耐火結構不足，屋宇署會根據《建築物條例》向業主發出清拆令，要求糾正違規之處。屋宇署會考慮向未有遵從清拆令的業主提出檢控。

取締劣質劏房

25. 委員認為，提供過渡性房屋及簡約公屋只是紓緩未來5年公共租住房屋(“公屋”)需求的臨時措施，長遠目標應該是為有需要的合資格申請人提供永久公屋。委員對政府當局至今仍欠缺逐步取締劏房的計劃表示失望，並促請政府當局提供取締不適切居所(包括劣質劏房)的時間表及具體措施。

26. 政府當局表示，當局的主要目標是淘汰居住環境惡劣的劏房。由於不少劏房租戶的居住環境並不理想，政府當局會透過確保未來數年過渡性房屋及簡約公屋的供應，致力改善他們的居住環境，以待餘下三分之二的公營房屋單位在第二個5年期(2028-2029年度至2032-2033年度)落成。屋宇署一直根據《建築物條例》，針對涉及劏房的須予以取締建築違規之處採取執法行動。房屋局亦一直與發展局和勞工及福利局聯繫，探討有何可行措施協助居於劣質劏房的租戶。

27. 政府當局確定其有決心淘汰劣質或危害公眾安全的劏房。儘管如此，部分劏房的設備較佳，亦能符合相關監管規定，而這些劏房的存在仍有助回應社會上若干住戶的房屋需要。

解決劏房問題工作組

28. 委員詢問，解決劏房問題工作組（“工作組”）會否研究劏房的租金水平，以便日後訂定劏房的起始租金，以及劏房租戶的安置安排。他們亦詢問工作組會否在其研究中諮詢持份者，包括劏房的租戶和業主，以及社福機構。

29. 政府當局表示，工作組將需要約10個月就討論文件所列的4個方向提出建議，而政府當局有需要就應對劏房問題所推行的措施訂定優先次序。即使是在相同地區的劏房，亦有眾多因素導致這些劏房的租金水平不同。政府當局在考慮起始租金的事宜前，必須全面搜集相關資料。儘管有關的政策局或部門將會在一段緊迫的時間內分析大量資料，但工作組歡迎各持份者提出意見。

立法會議案和質詢

30. 議員曾在不同的立法會會議上，就不適切居所租戶的水電費、規管劏房租賃及取締不合最低標準的劏房提出質詢。上述立法會質詢及政府當局答覆的超連結載於**附錄**。

最新發展

31. 政府當局將於2024年3月12日的事務委員會會議上，向事務委員會簡介實施劏房租務管制的進展。

相關文件

32. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處

議會事務部1暨公共申訴辦事處

2024年3月7日

實施分間單位租務管制

相關文件一覽表

委員會	會議日期	文件
房屋事務委員會	2021年2月1日	議程 第V項：“劏房”租務管制研究工作小組的工作進展 會議紀要
《2021年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》委員會	--	報告
房屋事務委員會	2021年10月20日	議程 第I項：運輸及房屋局局長就行政長官2021年施政報告作出簡報 會議紀要
房屋事務委員會	2022年2月7日	議程 第IV項：運輸及房屋局局長就行政長官2021年施政報告作出簡報 會議紀要 跟進文件
改善基層住戶居住環境事宜小組委員會	2022年10月28日	議程 第I項：房屋局和差餉物業估價署就執行《業主與租客(綜合)條例》(第7章)中有關規管分間單位租賃的新條文作出簡介 第II項：選定地方規管低收入租戶居住環境的措施 會議紀要 跟進文件

委員會	會議日期	文件
改善基層住戶 居住環境事宜 小組委員會	2023年4月21日	議程 第I項：實施分間單位租務 管制的進展 會議紀要 跟進文件
改善基層住戶 居住環境事宜 小組委員會	--	報告
財務委員會 特別會議	2023年4月14日	審核 2023-2024 年度開支預 算 — 管制人員對立法會議員初 步問題的答覆 (答覆編號HB061至HB067)
房屋事務委員會	2023年11月6日	議程 第III項：房屋局局長就行 政長官2023年施政報告作出 簡報 會議紀要

立法會會議	文件
2022年4月6日	第6項質詢 :規管分間單位
2022年10月26日	第14項質詢 :規管分間單位的租賃
2022年12月14日	第18項質詢 :對違規分間單位的執法情況
2023年1月18日	第3項質詢 :規管分間單位
2023年11月29日	第2項質詢 :取締不合最低標準的劏房