

立法會房屋事務委員會

撤銷租住權管制對租客的影響

背景

撤銷租住權管制是政府減少對私人租務市場的干預所採取的措施之一，目的是合理地平衡業主與租客各方的利益，令私人住宅市場回復自由運作。舊有的租住權管制訂於一九八一年，當時本港的住所單位嚴重短缺，在住宅供應遠追不上需求的情況下，個別業主有較大的議價能力，可能會在重訂租約時大幅加租。政府遂引入租住權管制，以保障租客的利益，除非業主能夠提出某些特殊理由（如重建、收回自住或租客欠租），否則業主一般不能拒絕約滿後續租。

2. 當時的租住權管制側重保障租客利益，相對地大大減低了對業主權益的保障，同時對私人住宅租務市場做成很大的干預。住宅的供求能否得到平衡，是取決於市場能否自由運作。基於這些考慮，並經過公眾諮詢後，政府提出撤銷租住權管制的條例草案，讓私人住宅租務市場不再受該等管制的干預而能夠回復自由運作，令業主與租客的權益，得到更好的平衡。經有關的法案委員會詳細審議條例草案後，立法會在二零零四年六月三十日通過《2004年業主與租客（綜合）（修訂）條例》（“修訂條例”），撤銷租住權管制。新法例於同年七月九日刊憲生效。

過渡性安排

3. 在審議條例草案的過程中，有意見認為修訂條例除了需要照顧業主選擇不續租的權利之餘，也需要考慮到不獲續租的租客另覓新居所需的時間，所以條例草案其中一項考慮要點是如何幫助低收入的租客適應撤銷租住權管制帶來的轉變。在這方面，政府與法案委員會進行了詳細的商討，結論認為引入最少十二個月的過渡性通知期能夠讓業主及租客有充分時間適應修訂條例，是合理的安排。此安排要求修訂條例生效前已存在的住宅租賃的業主在租約期滿後，若選擇不續租，則必須在擬終止租約日期前最少十二個月向租客送達「過渡性終止通知書」以終止租賃，令不獲續租的租客有充分時間另覓居所及

作出搬遷的安排。該不少於十二個月的通知期內，原來租約條款繼續有效，因此租客可在租賃條款不變的情況下另覓居所。如租客欲在租約期滿後遷出，亦必須於擬終止租約前最少一個月向業主送達「過渡性終止通知書」。至於在修訂條例生效後簽定的租賃，則由業主與租客共同協商雙方接受的終止租約通知期細則。

重建補償

4. 修訂條例亦撤銷了有關業主收回住宅樓宇重新發展時須給予租客法定補償之條文。以往的法定補償機制，是建基於法律賦予租客的租住權保障。但租住權取消後，其相關的法定重建補償的基礎再不存在，因此亦相應撤銷。

5. 雖然修訂條例撤銷了有關法定補償之條文，但為回應立法會在通過修訂條例時，部分議員認為需要為餘下的前土地發展公司項目內合資格的住宅租客提供補償的要求，市區重建局秉著「以人為本」宗旨，以行政的措施，為受其重建項目（包括非前土地發展公司項目）影響的住宅租客提供適當的現金補償，而符合資格的租客亦可選擇接受安置。詳情我們已經透過書面或在有關會議上向法案委員會、房屋事務委員會、及規劃地政及工程事務委員會解釋和交代。事實上，私人發展商亦可就個別情況，與租客各方商議訂出各方同意的補償方案。

有實際住屋困難的租客可獲的協助

6. 撤銷租住權管制後，社會上仍有一個安全網，例如房屋委員會、社會福利署及一些非政府機構，會為有逼切住屋需要的租客提供協助，以確保他們不會因不獲續租而無家可歸。不獲續租的租客，如符合入住公屋的資格，可申請公屋單位。如有需要，他們可申請入住新界的臨時收容中心，最長可居住三個月。在這段期間，如果他們真的是無家可歸而又符合入住公屋的資格，便可獲安置入住中轉房屋單位，以等待安排分配公屋單位。若不獲業主續租的租客已在公屋輪候冊上等侯，房屋署會在編配公屋時儘量作出配合和協助。有需要的家庭亦可向社會福利署或有關的非政府機構申請體恤安置或其他援助。

撤銷租住權管制後的情況

7. 住宅租金水平自修訂條例生效以來錄得平穩增長。根據差餉物業估價署的資料，整體住宅租金水平自修訂法例生效至今的一年半之間，錄得百分之十六的升幅。其中，小型住宅單位（實用面積小於430平方呎）租金水平的升幅為百分之十四。租金水平的升幅來自不同因素，包括受私人住宅市場在這段期間的復蘇帶動（整體樓價水平同期上升百分之十八，小型單位升幅為百分之十七），而不是單受撤銷租住權管制影響。

8. 另外，私人住宅單位的供應充裕，及撤銷租住權管制，令業主擁有在租約期滿時，選擇不續租的權利，業主因此可能較過往更願意將物業出租，讓租客有更多選擇的同時，亦可能使租金在出租單位數量增加的情況下不會大幅攀升。

9. 修訂法例撤銷租住權管制，獲得社會的普遍歡迎。差餉物業估價署的統計顯示，自修訂法例生效起的一年間內所收到的租務糾紛數字，比修訂法例前一年間所收到的數字，下跌百分之四十二。另外，約有六成向該署查詢的租客，表示對修訂法例感到滿意。該署會繼續為業主及租客提供協助，包括提供有關《業主與租客（綜合）條例》的諮詢服務。

10. 如前所述，社會已有一個安全網，為有逼切住屋需要的租客提供協助。自修訂法例生效至今，房屋署共收到十三宗這類申請入住出租公屋的個案，其中七宗已獲編配公屋單位，另外六宗申請仍在處理階段。至於入住臨時收容中心及中轉房屋單位的轉介方面，房署在此其間並未收過關於不獲續租影響的租客的轉介。

11. 政府有關部門會繼續為有實際住屋困難的租客提供協助。本局亦會繼續密切留意私人租務市場的發展，並作出適時的檢討。

房屋及規劃地政局
二零零六年一月