

楊位醒東區區議員

九龍灣宏通街2號寶康中心2樓13室

電話：2753 6703 傳真：2110 9229

《業主與租客〈綜合〉條例》(第7章) 修訂影響的意見

《業主與租客〈綜合〉條例》(第7章) 修訂，放寬租住權管制，目的是使私人租務市場盡量回復自由運作。經過5年的時移勢易，業主與租客間出現失衡，值得重新檢討如何保障租住權。

當年放寬租住權管制是因為保障了租客，卻同時阻礙了私人租務市場的自由運作，及減低了投資者出租物業的意欲。當時是基於樓宇供應充裕、私人樓宇租金下滑、租住公屋的平均輪候時間縮減，租客的議價能力比過往已大幅提升，因此放寬對租住權過份保障的規定，以平衡業主與租客之間的利益，並讓物業市場更自由地運作。

租住權管制法例實施後，業主可以不需任何理由，只要一聲終止租約，並給予一個月通知期，即可要求租客離去，甚至向法庭申請，強行收回單位。這種做法令租客變得全無保障，對基層租客的影響為甚。

2009年全年香港樓價升百分之三十二，租金升百分之二十六。財經雜誌《福布斯》最新發布的租金最貴城市排行榜上，香港名列第二，按兩房豪宅計，香港平均租金約三萬港元。租金飛升，租客的議價能力明顯地今非昔比，業主提出加租不成便可終止租約，換上新租客，可收取更多的租金，舊租客只有任人漁肉。

放寬租管多年來，還形成一個漏洞。每當市建局公布重建項目，其後皆有租客被迫遷的情況出現。這主要是因為有部份業主誤以為把租客遷走後，有利於日後市建局收購時可以自住物業性質的方式獲得額外賠償；也有部份業主誤會交吉會獲得更高賠償。亦有部份業主知悉根據市建局的政策，在凍結人口後才遷入的租客亦有可能獲得約等同2年租金的津貼，不排除有業主會以親戚朋友做新租客，以獲取該筆津貼。

由於市建局只會在成功收購物業後，才會對住宅租戶進行安置及補償。而由人口登記日至有關物業被成功收購往往費時數月之久。這種安排令

人口登記的作用有等於無，業主可利用這段真空期，根據《業主與租客〈綜合〉條例》(第7章) 以一個月通知期去單方面終止與租客之間的租約，並向法庭申請收樓令強行遷走租客。由於市建局目前並無措施處理已接受人口登記但期後遷離的租戶的安置及補償安排，租戶法定的補償及安置權利會因此而失去。

沒有能力買樓的中上層，被拖慢輪候公屋時候的中下層，新移民及入息僅超限額的人士，他們都需要租用私人樓宇，但政府放寬租管，以求合乎自由市場理念，堅信自由市場自動調節供求及價格，卻沒有考慮其他社會因素妨礙市場公平進行，業主在好市時越來越有叫價力，租金亦高於市民的承擔能力，只有被迫降低居住質素，租住較差的環境以減輕經濟壓力。

因此，本人認為，保障租客的租住權和檢討政府部門與公營機構在收地發展時對租客的補償及安置的程序，有研究的必要。譬如修例設立租客上訴庭，當業主無理迫遷投訴有門，不致於毫無招架能力。為防有惡租客濫用上訴機制，每宗上訴可規定只限上庭一次，並須3個月內判決，租客在審理期間可續租住，一旦敗訴立即遷走，若業主輸官司便要賠償及由法官規定日後終止租約的期限，保障租客租住權不受欺壓。

東區區議員
楊位醒
2010年1月22日