

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)988/09-10(15)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2010年2月1日會議

撤銷租住權保障

立法會秘書處擬備的最新背景資料簡介 (截至2010年1月26日的情況)

目的

本文件載述撤銷租住權保障的背景，並概述在立法會會議席上及各個委員會的會議上提出的意見和關注事項。

背景

2. 《業主與租客(綜合)條例》(第7章)(下稱"該條例")於1973年制定，旨在綜合以前各項有關業主和租客事宜、租賃的保障和終止，以及租金管制和追收的法例。

3. 住宅租賃的租住權保障在1981年引入，當時正值房屋嚴重短缺，導致續訂租約時租金大幅攀升。根據租住權保障條文，如租客希望續約並願意繳交續約時的市值租金，業主必須同意續訂租約。業主只可基於某些法定理由，例如租客欠交租金或業主需要收回物業自住或重建，始能拒絕續訂租約。訂定這些限制的目的，是為了保障租客免受無良業主迫遷，讓租客有權以市值租金續訂租約。在當年住宅單位嚴重短缺，租客的議價能力薄弱之時，租住權保障確有助保障租客的權益，但另一方面亦窒礙了私人租賃市場的自由運作，減低了投資者把物業出租的意欲。

4. 鑒於情況有變，不但住宅單位的供應量充足，而且租金水平亦已下跌，政府當局遂於2003年5月訂定《2003年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》，藉以 ——

- (a) 撤銷該條例第IV部有關住宅租賃租住權保障的條文；及
- (b) 撤銷該條例第V部有關終止非住宅租賃的最短通知期規定。

條例草案於2004年6月通過。

在立法會會議席上及各個委員會的會議上提出的主要關注事項

5. 在《2003年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》的審議過程中，法案委員會部分委員關注到撤銷租住權保障可能會推高私人市場的租金水平，對租客造成不良影響，當中以難以另覓適當居所的單身長者、板間房和床位寓所住客及長期病患者等弱勢社羣，所受到的影響尤其嚴重。除租住權保障外，條例草案亦建議撤銷業主(包括發展商及市區重建局(下稱"市建局"))在收購住宅物業進行重建時須向租客支付法定補償的規定。部分委員指出，撤銷作出補償的規定不但有違租客的合理期望，尤其是前土地發展公司已公布的餘下項目中已等候重建多時的租客，而且與市建局提倡的以人為本方針背道而馳。他們亦關注到由於現時申請租住公屋(下稱"公屋")的資格準則非常嚴格，許多遭迫遷的租客將不符合申請公屋的資格，尤其是前資助自置居所計劃(下稱"資助計劃")的受惠者。受市建局重建項目影響的租客，亦會面對相同的問題。在此方面，政府及非政府機構應向無力租住私人住宅樓宇的前資助計劃受惠者提供協助。在委員屢次要求下，政府當局最終取得市建局同意，採用該條例所訂的現行計算補償準則計算其特惠津貼，並保留市建局現行政策下所須支付的最低津貼額。委員對修訂的安排雖表歡迎，但卻指出這安排只處理了法定補償的部分，至於非法定補償的部分，則須由有關的事務委員會與市建局作出跟進。

6. 議員曾於2009年11月4日立法會會議席上，提出一項關於受市建局重建項目影響的租戶獲得的補償或安置的質詢。有關質詢及政府當局所作答覆的超文本連結載列於下，以便參考。

7. 房屋事務委員會於2009年12月7日會議上，就"《業主與租客(綜合)條例》(第7章)及協助低收入人士解決住屋需要的措施"一事進行討論時，部分委員指出撤銷租住權保障影響了租客續訂租約的權利，即使他們願意支付續約時的市值租金，也未必能續訂租約。因此，不少租客被迫遷離他們居住多年的地區，並割斷他們在區內建立的聯繫。對於受到市建局重建項目影響的租客，撤銷租住權保障亦影響了他們獲安置入住公屋的資格，因為他們往

往在租約屆滿時被迫遷出。部分委員亦指出，在撤銷租金管制後，租客因租金大幅上升而難以覓得他們負擔得來的居所。鑒於撤銷租住權保障及租金管制引起了眾多租務問題，委員對於政府當局沒有計劃檢討該條例感到失望。為此，委員同意安排舉行另一次會議，就有關事宜與代表團體交換意見。

最新發展

8. 事務委員會已邀請代表團體出席2010年2月1日的會議，就檢討該條例發表意見。

有關文件

《2003年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》委員會於2004年6月30日立法會會議席上提交的報告

<http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/hc/papers/hc0611cb1-2090c.pdf>

何俊仁議員在2009年11月4日立法會會議席上提出的質詢

http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/counmtg/agenda/cm20091104.htm#q_11

政府當局就何俊仁議員在2009年11月4日立法會會議席上提出的質詢所作的答覆

<http://www.info.gov.hk/gia/general/200911/04/P200911040216.htm>

政府當局就房屋事務委員會2009年12月7日會議提交的資料文件

<http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/hg/papers/hg1207cb1-534-4-c.pdf>

立法會秘書處

議會事務部1

2010年1月26日