

CB(1)636/14-15(02)

西營盤住屋權益關注組

租務管制

建議方案內容

1. 規管對象：

租金開支對一般家庭經濟負擔實屬龐大。住屋租金普遍佔基層家庭收入三成，有基層家庭甚至用收入的一半去支付租金；情況極不健康。在香港的租務市場，以租住 A 類(少於 40 平方米)物業的家庭較為普遍。近年租金飆升，除了基層家庭租金開支負擔大；中產家庭亦飽受加租折磨，一年搬一次屋(因租約的死約期滿)亦很常見。因此希望方案的租務管制範圍定為所有在香港租務市場的住宅。

2. 租住權：

2.1 租約

- 所有出租單位，業主與租客必須簽訂書面合約(俗稱「租約」)。
- 租期由租客及業主自行商討而定，租期最少一年(俗稱「死約」)。
- 若業主或租客於「死約」屆滿時，不予對方續租，則需退回一年租約釐印費用給對方。

2.2 續租

- 業主及租客須於租約屆滿前三個月開始討論續租及加租事宜，如租客能負擔租金，業主就必須續租(即租客有優先續租權)。

2.3 終止合約

- 若業主因為私人收購或重建/自住/買賣就可以終止租約，但必須於半年前通知租客。假如業主提出其他原因就須由法庭裁定。

- 業主因上述原因提出終止租約，需要賠償未完成之租約期內月份的租金。同樣，若租客想提前終止租約，亦需要賠償未完成之租約期內月份的租金。

3. 租金調整幅度：

- 每一年的租金調整幅度須跟隨上一年度的政府統計署的「甲類消費物價指數」的平均數增減而調整。

4. 執法：

- 設立獨立的政府部門，加強對於租務管制的執行；其職能包括處理租務糾紛事宜、接受租約投訴及舉報，協助搜證、租務管制條例的查詢；提供該區的應課差餉租值，每年公佈更新的受租務條例管制的水平，及每年分區應課差餉租值的調整幅度。
- 若租客或業主其中一方違反租務管制條例下訂立的條款，任何一方均可提出追討。如遇到處理租金合理水平及租務糾紛，則透過現有土地審裁處處理。
- 政府可考慮制定稅務優惠予遵守租務管制條例及履行租務合約的業主。

修訂日期：2014年11月