

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)2111/03-04號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/BC/15/02/2

《2003年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》委員會 第十一次會議的紀要

日 期：2004年5月10日(星期一)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會會議廳

出席委員：余若薇議員, SC, JP (主席)
田北俊議員, GBS, JP
何俊仁議員
涂謹申議員
陳鑑林議員, JP
黃宏發議員, JP
楊孝華議員, SBS, JP
葉國謙議員, JP
劉炳章議員

缺席委員：許長青議員, JP
陳婉嫻議員, JP
石禮謙議員, JP

出席公職人員：房屋及規劃地政局

副署長(策略)
譚榮邦先生, JP

助理署長(私營房屋)
高國耀先生

首席助理秘書長(規劃及地政)
羅翠薇女士

高級政務主任(私營房屋)
吳文傑先生

律政司

顧問律師
韋立新先生

高級政府律師
朱映紅女士

差餉物業估價署

副署長
黃振韶先生, JP

助理署長
老興忠先生

高級租務主任
陳國藩先生

應邀出席人士：市區重建局

機構策略統籌
祁能賢先生

總經理(物業及土地)
黃偉權先生

對外關係總經理
蘇全義先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)1
余麗琼小姐

列席職員 : 助理法律顧問1
黃思敏女士

高級議會秘書(1)2
鄧曾藹琪女士

I. 通過會議紀要

(立法會 CB(1)1739/03-04號文件 —— 2004年4月15日會議的紀要

立法會 CB(1)1740/03-04號文件 —— 2004年4月23日會議的紀要)

2004年4月15日及23日會議的紀要獲確認通過。

II. 與團體代表及政府當局舉行會議

與市區重建局(“市建局”)舉行會議

(立法會CB(1)1742/03-04(01)號文件 —— 市建局對因應2004年4月15日所作討論而須採取的跟進行動一覽表作出的回應)

與政府當局舉行會議

(立法會CB(1)1594/03-04(02)號文件 —— 何俊仁議員擬提出的委員會審議階段修正案(“修正案”)擬稿

立法會CB(1)1742/03-04(02)號文件 —— 因應2004年4月23日所作討論而須採取的跟進行動一覽表

立法會CB(1)1742/03-04(03)號文件 —— 政府當局對立法會CB(1)1742/03-04(02)號文件事項1及2作出的回應

立法會CB(1)1742/03-04(04)號文件 —— 政府當局就何俊仁議員對條例草案提出的修正案致主席的函件

立法會CB(1)1742/03-04(05)號文件 —— 有關“向前土地發展公司餘下項目的住宅租客發放的特惠現金津貼”的資料文件

立法會CB(1)1742/03-04(06)號文件 —— 政府當局提出的第三批修正案擬稿

立法會CB(1)1742/03-04(07)號文件 —— 因應以往會議席上所作討論而須採取的跟進行動一覽表(截至2004年5月7日)

2. 法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附件A**)。

3. 法案委員會要求政府當局 ——

(a) 在房屋及規劃地政局局長擬於條例草案恢復二讀辯論時作出的發言中，納入市建局所作的承諾，包括受前土地發展公司公布的餘下12個項目影響的合資格住宅租戶所得補償，仍可按照條例草案通過成為法例前所採用的方法計算，並確認市建局已將該12個項目納入其最近獲批的業務綱領，以便優先處理；

(b) 改善條例草案第5(2)條中文本的草擬方式；

(c) 因應《業主與租客(綜合)條例》(第7章)第116(5)條的現行規定，說明條例草案第5(2A)(c)條的適用範圍；及

(d) 在表格22A及22B內答辯人的姓名一欄下加入“分租客”。

4. 會議於下午4時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2004年6月10日

**《 2003年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案 》委員會
會議過程**

日 期： 2004年5月10日(星期一)
時 間： 下午2時30分
地 點： 立法會會議廳

時間標記	發言者	主題	需要採取行動
000000 - 000402	主席	致開會辭並通過2004年4月15日及23日會議的紀要(立法會CB(1)1739及1740/03-04號文件)	
000403 - 000453	市區重建局 ("市建局")的 祁能賢先生	市建局對受前土地發展公司("土發公司")項目影響的租客所作補償的最新立場(立法會CB(1)1742/03-04(01)及(05)號文件)	
000454 - 000655	主席 政府當局	政府當局支持市建局的決定(立法會CB(1)1742/03-04(05)號文件)	
000656 - 000810	主席 涂謹申議員	(a) 支持對受前土發公司公布的餘下項目影響的租客保留法定補償的建議； (b) 擔心市建局會因保留法定補償的建議而不進行有關的重建項目； (c) 要求市建局優先重建前土發公司的餘下項目	
000811 - 001052	市建局的 祁能賢先生 主席	市建局回應稱，在13個前土發公司餘下項目中，有4個由房屋協會進行，一個對住宅物業並無影響，而其餘的均已納入市建局的第三個業務綱領，該業務綱領最近已獲得財政司司長批准	

時間標記	發言者	主題	需要採取行動
001053 - 001203	涂謹申議員 主席 政府當局 市建局的 祁能賢先生	政府當局確認會支持市建局就受前土發公司餘下項目影響的租客保留法定補償的建議	政府當局在房屋及規劃地政局局長擬於條例草案恢復二讀辯論時作出的發言中，納入市建局的承諾，包括受前土發公司公布的餘下12個項目影響的合資格住宅租客所得補償，仍可按照條例草案通過成為法例前所採用的方法計算，並確認市建局已將該12個項目納入其最近獲批的業務綱領，以便優先處理
001204 - 001252	葉國謙議員 主席 市建局的 祁能賢先生	委員支持市建局保留法定補償的建議，但詢問市建局可否提供有關該決定的書面記錄，如市建局董事會的會議紀要等 市建局回應稱，市建局董事會的會議紀要不會供外人傳閱，但市建局在為政府當局擬備的文件附件中已述明其立場	
001253 - 001755	涂謹申議員 主席 市建局的 祁能賢先生	委員關注到—— (a) 有何方法可克服在清楚界定前土發公司餘下項目的範圍上所遇到的困難；及 (b) 市建局會和私人發展商串通，以縮小重建範圍； 市建局解釋—— (a) 由於經過多年的變遷，未必能根據法定要求界定重建範圍；及 (b) 絕無市建局與私人發展商串通，縮小重建範圍的情況	

時間標記	發言者	主題	需要採取行動
001756 - 002150	主席	提述團體代表的意見書(立法會 CB(1)1757/03-04(01)及 1778/03-04(01)號文件)	
002151 - 003110	葉國謙議員 政府當局	討論立法會 CB(1)1742/03-04(03)號文件中有關租賃所涉各方的改變及送達通知書的問題	
003111 - 005950	主席 政府當局	研究政府當局提出的委員會審議階段修正案(“修正案”(立法會 CB(1)1778/03-04(03)號文件) 條例草案第5條 (a) 有需要檢討修正案中文本的草擬方式，使之更清晰易明； (b) 闡釋條例草案第5(2A)(b)條中“租賃被新租賃取代”的意思；及 (c) 須因應《業主與租客(綜合)條例》(第7章)(“該條例”)第116(5)條的規定，在條例草案第5(2A)條列明過渡性終止通知書對在租客去世時與其同住的家人的適用範圍	政府當局 (a) 改善條例草案第5(2)條中文本的草擬方式；及 (b) 因應該條例第116(5)條的現行規定，說明第5(2A)(c)條的適用範圍
005951 - 011424	主席 何俊仁議員 助理法律顧問1 政府當局	研究條例草案第5A及5B條，附表擬議第3A、3B、4、29及30條，以及表格22A及22B 委員關注到—— (a) 《土地審裁處規則》(“該規則”)第69條所訂的7天反對期可否延長；及 (b) 一間公司與土地審裁處(“審裁處”)有事務往還時是否需要大律師代表代為處理	政府當局在表格22A及22B內答辯人的姓名一欄下加入“分租客”

時間標記	發言者	主題	需要採取行動
		政府當局解釋—— (a) 該規則第32條訂明，審裁處可延長或縮短有關期限；及 (b) 該規則第26條訂明，任何一方均可親自出庭並獲得聆聽，或由大律師、律師或任何其他獲得審裁處許可的人代為出庭	
011425 - 011656	主席 何俊仁議員 政府當局	何俊仁議員介紹其為保留應課差餉租值低於60,000元的物業的租住權保障限制而提出的擬議修正案 (載於立法會CB(1)1594/03-04(02)號文件的修正案及政府當局的回應(立法會CB(1)1742/03-04(04)號文件)) (a) 應分階段撤銷租住權保障規定，在每一階段後須作檢討，然後才實施下一階段；及 (b) 修訂擬議修正案，以配合對分租租賃的評估	
011657 - 012636	政府當局	政府當局基於其在之前發出的文件(立法會CB(1)1742/03-04(04)號文件)中指出的多項政策及運作理由，反對何俊仁議員提出的修正案	
012637 - 013600	田北俊議員 政府當局 主席	委員的意見—— (a) 應課差餉租值低於60,000元的物業空置率高； (b) 有需要保障低值物業市場的業主；及 (c) 要求就樓宇單位的數目及相應的應課差餉租值提供有關的分項數字	

時間標記	發言者	主題	需要採取行動
		政府當局的回應—— (a) 政府有責任照顧低下階層的住屋需要，不應將這責任加諸私人樓宇的業主身上；及 (b) 於會議席上提交的物業單位數目與相應應課差餉租值的參考表(立法會CB(1)1778/03-04(02)號文件)	
013601 - 014048	何俊仁議員 政府當局	委員的意見—— (a) 租住權保障已實施了數十年，不應一次過全部撤銷；及 (b) 房屋委員會不擬放寬受清拆影響住戶申請公營房屋的資格，因此低下階層的住屋需要並未獲妥善解決 政府當局的回應—— (a) 凡符合資格者均可獲編配公營房屋；及 (b) 值得給予體恤的個案可得到體恤安置	
014049 - 014251	葉國謙議員	民主建港聯盟的議員對何俊仁議員的修正案有保留，他們指—— (a) 有需要平衡業主與租客雙方的利益；及 (b) 質疑以60,000元應課差餉租值為分界線的基準為何	

時間標記	發言者	主題	需要採取行動
014252 - 014652	陳鑑林議員	反對何俊仁議員的修正案—— (a) 撤銷租住權保障規定有助解決“租霸”的問題；及 (b) 以 60,000 元應課差餉租值為分界線並不合適，原因是，這亦涵蓋非低值物業市場的樓宇單位	
014653 - 014952	黃宏發議員	民主黨的議員應重新考慮其修正案，並擬定放寬租住權保障規定的時間表	
014953 - 015735	田北俊議員 主席 政府當局	委員的意見—— (a) 支持撤銷租住權保障規定；及 (b) 要求提供低值物業市場物業業主情況的資料 政府當局的回應—— (a) 統計數字顯示大部份租賃少於4年，可見低值物業的租客並不十分依賴租住權管制的保障； (b) 市場上已有足夠的低值出租單位供應；及 (c) 保留部份租住權保障規定在執行上有實際困難，尤其以未經評估應課差餉租值的新物業單位而言	
015736 - 020143	陳鑑林議員	討論條例草案對“租霸”的效用	

時間標記	發言者	主題	需要採取行動
020144 - 020244	何俊仁議員	何俊仁議員的回應—— (a) 因為低下階層的住屋需要還未得到妥善照顧，實有需要保留租住權保障規定；及 (b) 以 60,000 元應課差餉租值為分界線的決定是民主黨成員經過詳細商議後作出的，目的是要減低對低收入家庭的影響	
020245 - 020403	主席 黃宏發議員	下次會議日期	

立法會秘書處
議會事務部1
2004年6月10日