

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)509/03-04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 首次會議的紀要

日 期：2003年11月20日(星期四)
時 間：上午10時45分
地 點：立法會大樓會議室A

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
許長青議員, JP
陳婉嫻議員, JP
陳鑑林議員, JP
楊孝華議員, SBS, JP
石禮謙議員, JP

缺席委員：黃宏發議員, JP
葉國謙議員, JP
劉炳章議員

出席公職人員：房屋署

副署長(策略)
鍾麗幟女士, JP

助理署長(私營房屋)
高國耀先生

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

署理助理署長(專責事務)
蕭權生先生

高級租務主任
陳國藩先生

列席秘書 : 總主任(1)1
余麗琼小姐

列席職員 : 助理法律顧問1
黃思敏女士

高級主任(1)2
鄧曾藹琪女士

經辦人／部門

I. 選舉主席

經許長青議員提名及田北俊議員附議，余若薇議員當選為法案委員會主席。

II. 與政府當局舉行會議

(立法會CB(3)684/02-03 號文件) —— 條例草案文本

檔號：HD(CR) 5/15/231 —— 立法會參考資料摘要
(由房屋及規劃地政局
於2003年5月27日發出)

立法會LS115/02-03號文件 —— 法律事務部報告

立法會CB(1)357/03-04(01)號文件 —— 《2003年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》背景資料摘要

立法會 CB(1)357/03-04(02)—— 標明修訂事項的條例草案文本
號文件

立法會 CB(1)357/03-04(03)號—— 助理法律顧問於
文件 2003年6月2日及9月5日致政府當局的函件及政府當局的覆函)

2. 法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附件A**)。

3. 陳鑑林議員申報利益，表明本身為市區重建局(“市建局”)的成員。

4. 法案委員會要求政府當局——

- (a) 就香港大律師公會對擬議放寬住宅租賃租住權管制所提的關注事項作出回應；
- (b) 就不同應課差餉租值的出租單位提供租賃資料，特別是有關那些作為低收入家庭主要居所的較低應課差餉租值的樓宇；
- (c) 提供電話意見調查受訪者的資料，包括他們的身份(業主／租客)及每月家庭入息；
- (d) 說明政府當局根據哪些假設事項(包括對單位供應的預測(請提供有關數字))作出結論，認為擬議放寬租住權管制是適時的做法，並不會對租客(尤其是低收入家庭)構成重大的影響；
- (e) 提供流程圖，列明條例草案成為法例後，業主在租約期滿時收回單位所需的時間及有關程序，並與現行的收回物業程序作一比較。文件亦應說明如租客拒絕遷出有關單位，業主可採取的行動；
- (f) 向市區重建局(“市建局”)成員轉達委員就放寬租住權管制，可使市建局在進行重建時無須支付法定補償的關注，有關做法有違該局以人為本的宗旨及市民的合理期望。亦要求市建局擬備文件，載述現行的重建補償機制；

- (g) 認真考慮讓那些負擔不起私人樓宇的前資助自置居所計劃受惠者可申請租住公屋，並將此列作常規安排；及
- (h) 提供執行時間表，列明條例草案各項建議完全生效後，執行各項規定(包括過渡安排)的時間及先後次序。

5. 委員同意邀請下列組織在2003年12月18日(星期四)上午8時30分舉行的下次會議上就條例草案發表意見——

- (a) 香港律師會
- (b) 香港大律師公會
- (c) 香港地產行政學會
- (d) 香港測量師學會
- (e) 香港地產建設商會
- (f) 香港地產代理專業協會
- (g) 地產代理聯會
- (h) 香港房屋經理學會
- (i) 英國特許房屋經理學會亞太分會
- (j) 香港地產代理商總會
- (k) 市區重建局
- (l) 香港業主會
- (m) 香港房屋協會
- (n) 地產代理監察局
- (o) 香港社區組織協會
- (p) 紅磡鶴園區大廈聯會
- (q) 崇宇大廈業主立案法團
- (r) 隆基大廈業主立案法團

主席補充，委員如希望把其他組織列入諮詢對象的名單內，須與秘書聯絡。

(會後補註：應委員的要求，香港房屋政策評議會其後獲加入受諮詢者名單內。)

6. 議事完畢，會議於下午12時35分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2003年12月5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： 2003 年 11 月 20 日(星期四)

時間： 上午 10 時 45 分

地點： 立法會大樓會議室 A

時間標記	發言者	主題	需要採取行動
000000 - 000120	田北俊議員 余若薇議員 許長青議員	選舉主席	
000121 - 000348	主席 田北俊議員 許長青議員	會議日期及邀請在 2003 年 12 月 18 日下次 會議上提供意見的組 織名單	
000349 - 000902	政府當局	簡介條例草案的建議	
000903 - 001000	田北俊議員	自由黨原則上支持條 例草案	
001001 - 002109	涂謹申議員 政府當局 主席	政府當局就立法會資 料摘要第 11(c)(i) 至 (iv) 段所載香港大律師 公會的意見作出的回 應	政府當局就香港大 律師公會對擬議放 寬住宅租賃租住權 管制所提的關注事 項作出回應
002110 - 002557	涂謹申議員	關注到撤銷租住權管 制條文對低收入家庭 (尤其是房間及床位寓 所的租客)的影響，以 及當局有否評估有關 影響	政府當局說明其根 據哪些假設事項(包 括對單位供應的預 測(請提供有關數 字))作出結論，認為 擬議放寬租住權管 制是適時的做法，並 不會對租客(尤其是 低收入家庭)構成重 大的影響

時間標記	發言者	主題	需要採取行動
002558 - 002858	政府當局 主席	需要平衡業主和租客的利益；租賃調查顯示，大部分租客傾向在2至4年內遷出，因此並不需要租住權保障；公營及私人租賃市場房屋單位供應充裕	政府當局就不同應課差餉租值的出租單位提供租賃資料，特別是有關那些作為低收入家庭主要居所的較低應課差餉租值的樓宇
002859 - 003602	陳鑑林議員 主席	民主建港聯盟支持條例草案；須處理租客在合約租賃期滿時拒絕遷出的情況；會否引入條文，以方便在租賃期滿時收回出租單位	政府當局提供流程圖，列明條例草案成為法例後，業主在租約期滿時收回單位所需的時間及有關程序，並與現行的收回物業程序作一比較。文件亦應說明如租客拒絕遷出有關單位，業主可採取的行動
003603 - 004002	政府當局 主席 陳鑑林議員	現行收回物業過程及程序是否適用於租客在合約租賃期滿時拒絕遷出的情況；可否縮短在此情況下收回物業的程序；條例草案第5及7條的過渡條文	
004003 - 003741	許長青議員	當租賃市場出現求過於供時，會否重新引入租住權管制條文	
003742 - 004741	政府當局 主席	租賃市場及有關出租單位供應的預測；2006年將達致供求平衡，其後透過勾地表及改變土地用途等措施利用市場力量調節供求情況	政府當局說明其根據哪些假設事項(包括對單位供應的預測(請提供有關數字))作出結論，認為擬議放寬租住權管制是適時的做法，並不會對租客(尤其是低收入家庭)構成重大的影響

時間標記	發言者	主題	需要採取行動
004742 - 000108	何俊仁議員 主席	必須處理放寬租住權管制對低收入家庭，尤其是單親家庭或沒有固定入息者的影響，因為大部分業主都不歡迎這類租客，令他們難以覓得出租單位；資助公營房屋的申請條件嚴苛，難以符合有關資格；並不反對就超出某租金水平的租賃撤銷租住權管制條文；保護貧苦大眾是政府當局的一貫政策，因此有需要按某水平劃分應課差餉租值，在該水平以下的租賃，租住權管制仍舊適用；要求提供有關電話意見調查受訪者的情細資料；關注到擬議撤銷租住權管制條文會令發展商及市區重建局(“市建局”)在合約租賃屆滿時無須向租客支付補償	
000109 - 010154	政府當局	民主黨要求按某水平劃分應課差餉租值，在該水平以下的租賃，租住權管制條文仍舊適用；對諮詢文件的意見及電話意見調查的結果；給予市建局與其他業主同等的待遇；私人發展商在考慮到本身的重建計劃後，決定是否給予非法定的補償	
010155 - 010712	何俊仁議員 政府當局	電話意見調查的結果；受訪者是否知悉條例草案或會免卻發展商在合約租賃屆滿時向租客支付法定補償的責任	政府當局提供有關電話意見調查受訪者的詳細資料，包括他們的身份(業主／租客)及每月家庭入息

時間標記	發言者	主題	需要採取行動
010713 - 011526	陳婉嫻議員	關注到放寬租住權管制會推高租金；有需要評估放寬管制對低收入家庭的影響	
011527 - 011750	政府當局主席	自 1997 年開始租金向下調整的趨勢；由於房地產市場出租單位供應充裕，部分旺角及深水埗租金較低的單位無法租出；租住公屋（“公屋”）的平均輪候時間縮短至 2.1 年；以及現時的租賃市場及租賃情況	
011751 - 012018	石禮謙議員主席	關注到放寬租住權管制對需要保障的低收入家庭的影響	
012019 - 012557	何俊仁議員	受重建影響的租客對發展商或市建局給予法定補償的合理期望；關注到曾參加資助自置居所計劃的人士負擔不起私人樓宇，卻又無資格申請公屋	
012558 - 012657	政府當局主席	房屋委員會批准曾參加資助自置居所計劃人士申請公屋的酌情權；撤銷租住權管制後，再無法理依據向租客發放重建補償；私人發展商及市建局經研究本身的發展計劃後，考慮支付非法定補償的酌情權	政府當局認真考慮讓那些負擔不起私人樓宇的前資助自置居所計劃受惠者可申請租住公屋，並將此列作常規安排；向市建局成員轉達委員就放寬租住權管制，可使市建局在進行重建時無須支付法定補償的關注，有關做法有違該局以人為本的宗旨及市民的合理期望

時間標記	發言者	主題	需要採取行動
012658 - 012822	石禮謙議員	市建局以人為本的宗旨，該局依照本身的法例運作	
012823 - 013209	陳鑑林議員	申報利益，表明本身為市建局的成員；條例草案並非旨在令市建局無須向受重建影響的租客支付補償；導致受重建影響的租客相信條例草案旨在免除市建局的社會責任所可能引起的紛爭；需要平衡業主與租客的利益	
013210 - 013609	何俊仁議員 主席	條例草案令市建局無須向受重建影響的租客支付補償的效力；受影響租客與市建局之間因該局可免除此項責任而產生的紛爭	
013610 - 014209	主席 政府當局 石禮謙議員	執行條例草案的時間表；有需要提供寬限期及過渡安排	政府當局提供執行時間表，列明條例草案各項建議完全生效後，執行各項規定(包括過渡安排)的時間及先後次序
014210 - 014549	主席 何俊仁議員 石禮謙議員 政府當局	邀請關注團體出席2003年12月18日的會議；市建局現行的補償機制；關注到進行重建時，業主為求取得市建局的最高補償而迫租客遷出	政府當局要求市建局擬備文件，載述現行的重建補償機制