

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)706/03-04號文件

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 第二次會議的紀要

日 期：2003年12月18日(星期四)
時 間：上午8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
許長青議員, JP
陳鑑林議員, JP
楊孝華議員, SBS, JP
石禮謙議員, JP
葉國謙議員, JP
劉炳章議員

缺席委員：涂謹申議員
陳婉嫻議員, JP
黃宏發議員, JP

出席公職人員：房屋署

副署長(策略)
譚榮邦先生, 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

應邀出席人士： 英國特許房屋經理學會亞太區分會

專業實務委員會主席
阮偉基先生

香港房屋經理學會

專業實務委員會主席
邱萬發先生

香港測量師學會

政府政策及本地事務小組召集人／
產業測量組理事會理事
劉振江先生

政府政策及本地事務小組會員
彭兆基先生

關注重建舊區(官塘)居民協會

主席
馮煥然先生

市區重建局

地區發展總監
麥振芳先生

總經理(物業及土地部)
黃偉權先生

協群社會服務中心

顧問
黎兆年先生

社工
林浩揚先生

香港地產代理商總會

主席
倫志炎先生

地產代理聯會有限公司

副主席
鄭廣培先生

政策研究組主任
劉向榮先生

香港業主會

會長
余慶雲先生

列席秘書 : 總主任(1)1
余麗琮小姐

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

I. 通過會議紀要

(立法會CB(1)509/03-04號文件 —— 2003年11月20日會議的紀要)

2003年11月20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

與團體代表舉行會議

(立法會CB(1)1354/02-03(4)號文件 —— 諮詢結果)

(a) 英國特許房屋經理學會亞太區分會

(立法會CB(1)585/03-04 (01)號文件 —— 該學會提交的意見書(只備英文本))

- (b) 香港房屋經理學會
(立法會CB(1)585/03-04 (02)號文件) —— 該學會提交的意見書(只備英文本))
- (c) 香港測量師學會
(立法會CB(1)585/03-04 (03)號文件) —— 該學會提交的意見書(只備英文本))
- (d) 市區重建局
(立法會CB(1)585/03-04 (04)號文件) —— 該局提交的意見書)
- (e) 關注重建舊區(官塘)居民協會
(立法會CB(1)585/03-04 (05)號文件) —— 該協會提交的意見書(只備中文本))
- (f) 協群社會服務中心
(立法會CB(1)602/03-04 (01)號文件) —— 該中心提交的意見書(只備中文本))
- (g) 香港地產代理商總會
(立法會CB(1)624/03-04 (01)號文件) —— 該會提交的意見書(只備中文本))
- (h) 地產代理聯會有限公司
(立法會CB(1)602/03-04 (02)號文件) —— 該聯會提交的意見書(只備中文本))
- (i) 香港業主會
(立法會CB(1)602/03-04 (03)號文件) —— 香港業主會提交的意見書(只備中文本))

不擬出席會議的團體提交的意見書

- (立法會CB(1)585/03-04 (06)號文件) —— 香港房屋協會提交的意見書(只備英文本)
- 立法會CB(1)602/03-04(04)號文件 —— 香港律師會提交的意見書(只備英文本))

與政府當局舉行會議

- (立法會CB(1)585/03-04 (07)號文件) —— 因應2003年11月20日會議席上所作討論而須採取的跟進行動一覽表

立法會CB(1)585/03-04 (08)號文件	——	政府當局就立法會CB(1)585/03-04 (07)號文件所作的回應(事項5除外)
立法會CB(1)585/03-04 (09)號文件	——	市區重建局為回應立法會CB(1)585/ 03-04(07)號文件事項6而提供的資料文件
(立法會CB(1)605/03-04 (05)號文件	——	政府當局就立法會CB(1)585/03-04(07)號文件事項5所作的回應)

2. 法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附件A**)。
3. 田北俊議員申報利益，表明他本人為其公司名下多項出租物業的業主。陳鑑林議員及劉炳章議員申報利益，表明本身為市區重建局(“市建局”)董事會的成員。
4. 委員要求政府當局對各團體的意見提供書面回應。與此同時，法案委員會要求市建局——
 - (a) 提供文件(內附實例)，解釋在重建時向出租、空置及自住單位的租客及業主提供補償(包括法定及特惠補償)的現行機制；
 - (b) 文件中應包括下列資料——
 - (i) 市建局為協助在重建展開前被業主着令遷出的租客而採取的措施；及
 - (ii) 對自住單位的補償準則。
 - (c) 就現行的補償機制與條例草案通過成為法例後的機制作一比較。
5. 議事完畢，會議於上午10時45分結束。

立法會秘書處
 議會事務部1
 2004年1月7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12月18日(星期四)

時間： 上午8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 - 000303	主席	致開會辭並通過2003年11月20日會議的紀要(立法會CB(1)509/03-04號文件)	
000304 - 000544	英國特許房屋經理學會亞太區分會的阮偉基先生	發表意見 (立法會CB(1)585/03-04(01)號文件)	
000545 - 000824	香港房屋經理學會的邱萬發先生	發表意見 (立法會CB(1)585/03-04(02)號文件)	
000825 - 001457	香港測量師學會的劉振江先生及彭兆基先生	發表意見 (立法會CB(1)585/03-04(03)號文件)	
001458 - 001749	關注重建舊區(官塘)居民協會的馮煥然先生	發表意見 (立法會CB(1)585/03-04(05)號文件)	
001750 - 002444	市區重建局(“市建局”)的麥振芳先生	發表意見並解釋市建局的補償安排 (立法會CB(1)585/03-04(04)及(09)號文件)	
002445 - 002934	協群社會服務中心的林浩揚先生	發表意見 (立法會CB(1)602/03-04(01)號文件)	

時間標記	發言者	主題	需要採取行動
002935 - 003324	香港地產代理商總會的倫志炎先生	發表意見 (立法會 CB(1)624/03-04 (01)號文件)	
003325 - 003901	地產代理聯會的劉向榮先生	發表意見 (立法會 CB(1)602/03-04 (02)號文件)	
003902 - 004340	香港業主會的余慶雲先生	發表意見 (立法會 CB(1)602/03-04 (03)號文件)	
004341 - 004522	主席	待新一屆的區議會議員獲正式委任後，諮詢他們的意見	
004523 - 004723	田北俊議員 主席	討論條例草案對市建局的角色及其推行重建計劃時的補償機制的影響	
004724 - 005046	市建局的麥振芳先生	解釋市建局的安置及補償機制—— (a) 由房屋委員會或房屋協會提供租住單位作安置之用；及 (b) 現金補償，包括法定補償及按當前市況計算的特惠補償 將按條例草案的規定進一步檢討有關機制	
005047 - 005259	主席 田北俊議員	關注到條例草案對市建局補償機制的影響	
005260 - 005554	主席 劉炳章議員 市建局的麥振芳先生	根據市建局現行的補償機制，受重建影響的租戶所獲得的補償金額平均為140個月的租金	

時間標記	發言者	主題	需要採取行動
005555 - 005944	陳鑑林議員	業主向表現良好的租客提供搬遷津貼是否合理；而此規定對業主又是否公平	
005945 - 010933	關注重建舊區(官塘)居民協會的馮煥然先生	提供搬遷津貼的目的是為了安撫租客，並可緩和業主與租客間的衝突	
010934 - 011455	主席 何俊仁議員	市建局須進一步提供有關其現行補償機制的資料；有否評估條例草案對受重建影響的租客所造成的衝擊；以及市建局為協助在重建展開前遭業主着令遷出的租客所會採取的措施	市建局提供文件(內附實例)，解釋在重建時向出租、空置及自住單位的租客及業主提供補償(包括法定及特惠補償)的現行機制
011456 - 012119	主席 市建局的麥振芳先生	作安置用途的租住單位供應充裕的影響；另有居所的租客保留在市建局重建項目範圍內的單位的租賃，以便索取補償的情況普遍；空置單位與出租單位所得的補償分別不大，已令業主迫租客遷出的動機大減；以及須防止業主為求取得遠高於其他補償的自住業主補償而迫令租客遷出	
012120 - 012502	主席 何俊仁議員	對出租、空置及自住單位的補償的差距；市建局會否收緊自住單位的補償準則；以及不滿立法會參考資料摘要中並無提及條例草案對重建的法定補償的影響	

時間標記	發言者	主題	需要採取行動
012503 - 013621	主席 市建局的麥振芳先生及黃偉權先生	解釋市建局對出租、空置及自住單位的補償機制；將進行調查，證實有關單位是業主的唯一居所，以確定該業主符合自住單位的補償資格	市建局在文件中加入自住單位的補償準則
013622 - 014033	主席 市建局的麥振芳先生	市建局須作出解釋，並就現行的補償機制與條例草案通過成為法例後的機制作一比較	市建局就現行的補償機制與條例草案通過成為法例後的機制作一比較
014034 - 014327	主席 何俊仁議員 市建局的麥振芳先生 楊孝華議員	市建局為協助在重建展開前被業主着令遷出的租客而採取的措施	市建局在文件中加入該局為協助在重建展開前被業主着令遷出的租客而採取的措施
014328 - 014534	主席 石禮謙議員	鑒於市建局有收回土地的權力，不應將受該局重建項目影響的人士所得的補償定於最低水平；以及須解釋條例草案所引致的改變	
014535 - 014823	主席 陳鑑林議員	租賃協議須予統一；以及團體對收樓程序的意見	
014824 - 015629	主席 英國特許房屋經理學會亞太區分會的阮偉基先生 香港測量師學會的劉振江先生 香港業主會的余慶雲先生 香港房屋經理學會的邱萬發先生	討論收樓程序；以及須訂立簡易程序，讓業主可在租客拖欠租金時收回物業	

時間標記	發言者	主題	需要採取行動
015730 - 015828	主席 關注重建舊區 (官塘)居民協會 的馮煥然先生	提供租金津貼	
015829 - 020134	主席 陳鑑林議員 香港地產代理 商總會的倫志 炎先生	須處理租客在租賃期滿 後拒絕遷出的情況；以及 須引進統一的租賃協議	
020135 - 020236	主席 劉炳章議員	關注到濫用市建局補償 機制的情況，例如，租客 就某一重建項目取得補 償後，遷往屬另一重建項 目的單位，以便再次索取 賠償	
020237 - 020323	主席 市建局的麥振 芳先生	重覆出現的租客及在同 一重建地區保留多份租 賃的人士索取賠償的情 況	
020324 - 020455	主席 葉國謙議員	提供個人資料的規定可 否解決不良租客的問題	
020456 - 020837	主席 香港業主會的 余慶雲先生	業主處理不良租客時所 感到的焦慮；租客須提供 聲明；對為取得租賃而提 供虛假資料的租客施加 刑事責任	
020838 - 021252	主席 何俊仁議員 協群社會服務 中心的林浩揚 先生 香港測量師學 會的劉振江先 生	條例草案對未符合申請 公屋資格的低收入家庭 的影響	

時間標記	發言者	主題	需要採取行動
021253 - 021344	主席 關注重建舊區 (官塘)居民協會 的馮煥然先生	要求市建局澄清其補償 機制	
021345 - 021501	主席 香港地產代理 商總會的倫志 炎先生	鑒於目前並無法例規 定，地產代理向租客索取 個人資料並不恰當	
021502 - 021738	主席 市建局的黃偉 權先生	解釋市建局的補償機制	
021739 - 022140	主席	下次會議日期，以及要求 政府當局就團體的意見 作出回應	政府當局就團體的 意見提供書面回應

立法會秘書處
議會事務部1
2004年1月7日