

香港特別行政區政府
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

政府總部
房屋及規劃地政局
香港九龍何文田佛光街33號



Government Secretariat
Housing, Planning and Lands Bureau
33 Fat Kwong Street, Ho Man Tin, Kowloon, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. : HD(CR) 5/15/231
來函檔號 Your Ref. :

電話 Tel. : 2761 5020
傳真 Fax. : 2761 5070

香港中環雪廠街11號
政府合署西翼429室
《2003年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》
委員會主席
余若薇議員

傳真急件：2899 2249

余主席：

**《2003年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》
何俊仁議員在委員會審議階段提出的修訂**

在四月二十三日舉行的草案委員會會議上，何俊仁議員就《2003年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》（下稱”條例草案”）提出委員會階段修訂建議（下稱”建議修訂”），建議對應課差餉租值低於60,000元(每月5,000元)的物業，繼續實施租住權保障限制。何議員在四月二十三日給委員會各成員的信中，詳述其建議修訂的理據。現向主席及委員會各成員闡釋政府對建議修訂的立場。

政府對該建議修訂有極大保留，原因如下：

(A) 政府不能達致其政策目標

建議修訂令政府不能達致其政策目標，即盡量減少干預，以及全面恢復租務市場的自由運作。租務市場的運作模式應由市場力量決

定，而不應受規管制度操控。再者，業主與租客均應享有同樣的權利和自由，透過雙方協議釐定租賃合約下的責任。因此，現行的租住權保障制度必須撤銷。建議修訂提出保留部分現行制度，此舉不但會令有關條例草案無法達到我們的政策目標及立法原意，還會引致應課差餉租值在60,000元限額以下的物業，在條例草案實施後仍受條例草案所廢除的條文規管，情況將會是極不妥善和非常混亂。最終，經修訂的條例只能局部反映政府的政策目標，而又同時局部保留舊有制度，條例內容變成不倫不類，市民亦無所適從。

(B) 削弱政府政策的效用

以每年應課差餉租值60,000元作為分水嶺，我們估計，現時已租出的240 000個物業單位約有半數將不受條例草案規管。換言之，儘管現有的租住權保障制度已沒有繼續實施的理據，私人租務市場中仍有半數物業受該制度所規管。反正高價物業市場的租客比低價物業市場的租客較有能力處理其租務需要，有關建議修訂使條例草案所能發揮的實際作用不大。

(C) 對部分業主不公平

建議修訂衍生的雙重制度對於低價物業市場的業主並不公平。我們沒有理由要若干類別的業主，純粹因為其物業的差餉租值，繼續被剝奪在租賃屆滿時轉換租客的自由。業主可能因為種種不同原因轉換租客。差餉物業估價署的經驗顯示，不少業主是因為租客的橫蠻無理、不合作或公然惡意行爲而轉換租客。一個代表業主權益的團體的宣稱亦印證了這點。建議修訂實質上忽視了擁有低差餉租值物業業主的權益，並意味若干業主將要繼續受到“問題”租客的煎熬。

(D) 分化社會

建議修訂亦將無可避免地把社會任意分化為“受保障階層”和“不受保障階層”。我們看不到有任何客觀基礎依據，要把分水嶺定在

60,000元的應課差餉租值水平，並為低於這個限額的租賃保留租住權保障。此外，低價物業市場的業主與高價物業市場的業主相比，可能更易受“問題”租客困擾，同時，他們保護業權的能力亦較弱。建議修訂任意的劃分方法，可能會被公眾強烈批評為剝奪社會上最需要這種權利的人士的做法。

(E) 保留部分租住權保障缺乏理據

沒有理據顯示，承租應課差餉租值低於60,000元的物業的租客，特別需要租住權保障。根據差餉物業估價署的資料，涉及應課差餉租值低於60,000元的出租物業中，約有89% 的租賃少於四年，當中有69% 的租賃只維持在兩年的租期或更短時間。這情況與那些涉及應課差餉租值高於60,000元的出租物業大致相同。由此可見，很多租客並非十分依賴租住權保障。此外，市場上租金低廉的單位供應非常充足。截至二零零三年年底，實用面積少於70平方米的空置單位超過52 000個，佔樓宇總存量的6.4%。撤銷租住權保障可能會進一步增加租住單位的供應，並會提高租務市場的競爭力，對業主和租客雙方均有利。

(F) 設有全面安全網及提供足夠過渡安排

擁有應課差餉租值較低的物業業主，多屬經濟上並不十分寬裕的人士。我們沒有理由強行要他們照顧貧困人士的住屋需要，更何況部分租客並非如此拮据。一如我們早前向議員闡述，對於另覓居所有困難的租客，早已存在一個全面的安全網，假如業主在租賃屆滿時收回物業，這些租客可獲得房屋協助。詳情載於附錄。此外，根據我們建議的過渡安排，現存租賃的業主，在終止租賃前，須事先給予租客12個月的通知，此舉實際上可確保所有現存租賃的租客，在條例生效後最少享有一年的租住權保障。租客應有足夠時間適應新制度，並在需要時另覓居所。有了安全網及過渡安排，租住權保障制度實在沒有保留的必要。

(G) 其他複雜的問題

建議修訂建議應課差餉租值的限額在條例草案生效時應定為60,000元。這項建議會引起連串問題。例如，對於那些在條例草案生效後落成的樓宇及豁免差餉評估的樓宇而言，這兩類樓宇的業主和租客均無從得知其物業在條例草案生效當日的應課差餉租值。他們需要申請差餉評估。部分出租(part-let)及分租(sub-let)的物業單位，亦有同一問題，這是由於差餉評估是以整個物業單位來估值。差餉評估的需求可能因而大增，惟《差餉條例》中並沒有條文列明業主和租客可基於這些情況就應課差餉租值的評估提出反對。同時，應課差餉租值稍低於限額的物業業主，很可能會就應課差餉租值的評估提出反對，希望藉此將應課差餉租值提高至限額之上。另一方面，租客亦很可能會就應課差餉租值評估提出反對，藉此繼續成為“受保障”的一羣。然而，條例草案生效時，本年度就應課差餉租值評估提出反對的期限已過。

謹請各議員在審議建議修訂時考慮上述因素。我們可以在五月十日舉行的草案委員會會議上，進一步闡釋我們所關注的問題。

房屋及規劃地政局局長

(譚榮邦代行)

副本送：《2003年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》委員會各成員

二零零四年五月六日

對被迫遷人士的援助

房委會提供的房屋援助

- 被迫遷的家庭不會無家可歸。由執行收樓令的執達主任辦事處所轉介的被迫遷家庭，只要各成員均為香港居民，房委會便會先安置他們入住臨時收容中心。
- 被迫遷的家庭在臨時收容中心居住期間，如經被認為真的無家可歸並符合公屋總輪候冊的申請資格準則，包括通過(i)入息及資產審查；以及(ii)不得擁有住宅物業審查，便會獲安置入住中轉房屋單位，以便等候安排分配公屋單位。在安排被迫遷的家庭先後入住臨時收容中心和中轉房屋單位時，房委會不會考慮該家庭是否符合居港七年的規定。該家庭在由中轉房屋單位獲安置入住公屋單位時才須符合這項規定。
- 被迫遷的家庭如未能符合入住公屋的資格準則，可入住臨時收容中心，居住期最長為三個月。在此期間，該家庭可透過有關機構轄下的 66 個家庭服務中心／綜合家庭服務中心，向社會福利署和非政府機構(例如香港家庭福利會、香港明愛、基督教家庭服務中心、鄰舍輔導會)求助。

社署和非政府機構提供的援助

提供居所

- 那些有真正需要和迫切居住問題的家庭，加上有其他充分的財政、社會及／或醫療理由，可向社會福利署申請體恤安置，入住公屋單位。
- 被迫遷的人士，如符合資格準則，可獲提供院舍住宿服務，包括：(a)安老院舍宿位，以及(b)市區單身人士宿舍。就(a)類而言，六十歲以上的單身人士或夫婦，可獲安排臨時入住資助安老院。就(b)類而言，單身成人可獲安排入住由非政府機構經營的兩個市區宿舍(聖雅各福羣會李節街單身人士宿舍和救世軍怡安宿舍)。該兩個宿舍合共提供 80 個宿位，入住期最長為六個月。

物色合適居所

- 如果被迫遷人士或家庭得不到所需支援(例如新移民)，當局會把有關合適居所的街招、報章廣告和地產代理等資料轉告他們。
- 如有需要，個案工作員會帶領並陪同有關人士或家庭四出物色合適單位。
- 社會福利署可發放信託基金，替被迫遷的租客繳付租屋按金和其他搬遷開支。四個主要慈善／信託基金包括李寶椿慈善信託基金、鄧肇堅何添慈善基金、蒲魯賢慈善信託基金及羣芳救援信託基金。

輔導服務

- 當局會向被迫遷的租客提供輔導服務，以協助他們紓緩迫遷或搬遷所引致的緊張不安情緒。