

《2003年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》委員會

有關先前會議所作討論的跟進行動一覽表
(截至2004年5月7日的情況)

會議日期	跟進行動一覽表	回應
2003年11月20日	<p>(a) 提供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的回應。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>政府當局回應已就2003年12月18日的會議發出(CB(1)585/03-04(08))</p> <p>- 同上 -</p> <p>- 同上 -</p> <p>- 同上 -</p> <p>政府當局回應已就2003年12月18日的會議發出(CB(1)602/03-04(05))</p> <p>政府當局回應已就2003年12月18日的會議發出(CB(1)585/03-04(08))</p> <p>- 同上 -</p>

會議日期	跟進行動一覽表	回應
2003年11月20日	(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。	政府當局回應已就2003年12月18日的會議發出(CB(1)585/03-04(08))
2003年12月18日	<p>(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；</p> <p>(b) 文件中應包括下列資料——</p> <p>(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</p> <p>(ii) 對自住單位的補償準則。</p> <p>(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。</p>	<p>市建局文件已就2004年1月19日的會議發出(CB(1)792/03-04(01))</p> <p>- 同上 -</p> <p>- 同上 -</p>
2004年1月9日	<p>(a) 說明將受市區重建計劃影響的租賃，佔整個物業租務市場租賃的比率。</p> <p>(b) 鑒於撤銷租住權管制對現有約26萬租客／分租客影響深遠，應慎重研究在條例草案指定實施日期前，只預留兩個月時間通知公眾有關的法例修訂是否足夠。在該兩個月內重訂租賃的申請遽增，將無可避免地影響土地審裁處的處理能力。</p> <p>(c) 就建議業主可在決定是否將物業租予準租客前，要求有關租客在自願及不違反私隱保障的原則下可提供資料的清單。</p> <p>(d) 向警方索取下列資料——</p> <p>(i) 過去5年有關業主與租客間因租務糾紛而引起的指稱罪行(如破壞或拖欠租金等)的報告數目；</p>	<p>有待政府當局作出回覆</p> <p>有關“取消租住權管制的過渡安排”的文件已就2004年2月16日的會議發出(CB(1)901/03-04(01))</p> <p>政府當局回應已就2004年1月19日的會議發出(CB(1)792/03-04(04))</p> <p>政府當局回應已就2004年2月2日的會議發出(CB(1)901/03-04(02))</p>

會議日期	跟進行動一覽表	回應
2004 年 1 月 9 日	<p>(ii) 過去 5 年針對業主及租客提供虛假資料而根據《盜竊罪條例》(第 210 章)提出檢控的個案數字；及</p> <p>(iii) 因應《2002 年業主與租客(綜合)(修訂)條例》而經修訂的租務糾紛處理程序的內部指引。</p> <p>(e) 於 2004 年 1 月 29 日前提供文件，說明在撤銷租住權管制規定後可否進一步簡化收樓程序。</p> <p>(f) 說明租住公屋(“公屋”)的現行申請資格，以及政府及非政府組織對負擔不起私人租住樓宇的前資助自置居所計劃受惠者所提供的援助。當局亦應考慮批准在條例草案通過成為法例後被迫遷的租客申請公屋。</p>	<p>政府當局回應已就 2004 年 2 月 2 日的會議發出(CB(1)886/03-04(01))</p> <p>政府當局回應已就 2004 年 1 月 19 日的會議發出(CB(1)792/03-04(04))</p>
2004 年 1 月 19 日	<p>(a) 為確保公正持平，考慮向受前土地發展公司(“土發公司”)餘下 12 個發展項目影響的住戶提供補償，補償條件與受土發公司之前完成或公布的 13 個發展項目影響的住戶相若，或至少較市建局為日後發展項目所提供的補償條件為佳。</p> <p>(b) 提供土發公司各項已完成項目的詳情，包括受清拆影響住戶的數目、該等住戶就安置與特惠補償兩者間所作的選擇、所遇到的問題(如與人有關的問題)等。</p> <p>(c) 對於在條例草案通過成為法例後不合資格獲安置入住公共房屋的受影響住戶，確定向其提供的協助是否足夠。</p> <p>(d) 為避免可能出現濫用的情況，考慮對已在一次重建計劃中獲取補償的受影響住戶，延長其領取補償及申請公共房屋的限制期。</p>	<p>市建局回應已就 2004 年 2 月 16 日的會議發出(CB(1)993/03-04(01))</p> <p>- 同上 -</p> <p>- 同上 -</p> <p>- 同上 -</p>

會議日期	跟進行動一覽表	回應
2004年2月2日	<p>(a) 提供過往3年以體恤理由及前資助自置居所計劃受惠者身份申請租住公屋(“公屋”)的宗數，以及成功申請的個案數目。</p> <p>(b) 說明政府當局向遭迫遷而又未符合申請公屋資格(如居港未滿7年)的租客提供臨時收容所或中轉房屋時所考慮的因素。</p> <p>(c) 在政府當局有關“取消租住權管制的過渡安排”的文件中，加入對住宅樓宇分租客所作的安排。文件亦應說明在按建議撤銷終止非住宅租賃最短通知期限的規定後，對非住宅樓宇租客所作的過渡安排。</p> <p>(d) 轉告警方，有需要在其內部指引內加入具體條文，以處理與業主及租客提供虛假資料有關的罪行。</p>	<p>政府當局回應已就 2004 年 2 月 16 日的會議發出(CB(1)983/03-04(04))</p> <p>- 同上 -</p> <p>有關“取消租住權管制的過渡安排”的文件已就 2004 年 2 月 16 日的會議發出(CB(1)901/03-04(01))</p> <p>有待政府當局作出回覆</p>
2004年2月16日	<p>(a) 檢討有關租賃的擬議過渡安排中過於複雜的條文。可考慮容許有關撤銷租住權管制的條文在12個月的終止期屆滿後才生效；並告知法案委員會終止期的法律效力，以及撤銷租住權管制後普通法如何適用於各種情況。</p> <p>(b) 考慮保留業主在擬議的12個月終止期內可根據現行《業主與租客(綜合)條例》(第7章)第IV部的指明理由收回樓宇。</p> <p>(c) 告知法案委員會，在土地審裁處的新“過堂”安排及“反對期”由14天縮短至7天的建議落實後，收樓程序的所需時間。與司法機構政務處跟進將此類過堂聆訊由一周只有一次延展至每天一次是否可行。同時亦考慮若租客同意交回樓宇或已經離港，可否進一步加快收樓程序。</p>	<p>政府當局回應已就 2004 年 3 月 26 日的會議發出 (CB(1)1371/03-04(03))</p> <p>- 同上 -</p> <p>政府當局回應已就 2004 年 3 月 10 日的會議發出 (CB(1)1241/03-04(02))</p>

會議日期	跟進行動一覽表	回應
2004年3月10日	<p>(a) 認真檢討取消租住權管制後給予住宅樓宇租客的擬議補償；委員認為該補償額遠低於目前的法定補償額，並有違政府當局於2000年有關市區重建局的條例草案通過時所作的承諾。</p> <p>(b) 說明市建局如何處理在1997年進行凍結人口登記調查後目標重建區內租客流動的問題。</p> <p>(c) 就可否進一步簡化收樓程序與司法機構政務處聯繫。</p>	<p>市建局回應已就2004年4月15日的會議發出(CB(1)1498/03-04(01))</p> <p>- 同上 -</p> <p>司法機構政務長回應已於2004年4月1日及6日發出(CB(1)1439/03-04(01))</p>
2004年3月26日	<p>(a) 考慮擬定一份標準的臨時終止租賃通知書(中英兼備)，供業主參考。</p> <p>(b) 說明政府現時收回土地時向受影響的住宅單位租客發放補償的方案，包括特惠搬遷津貼。</p>	<p>政府當局回應已就2004年4月23日的會議發出(CB(1)1594/03-04(03))</p> <p>政府當局回應已就2004年4月15日的會議發出(CB(1)1498/03-04(07))</p>
2004年4月15日	<p>(a) 盡可能就市建局計劃重建區的租金與鄰近地區的租金作一比較。</p> <p>(b) 說明前土地發展公司(“土發公司”)餘下13個項目的受影響人士若根據現行《業主與租客(綜合)條例》(“該條例”)所獲的法定補償，與市建局建議的新方案下所得的補償(相等於應課差餉租值3.5倍)比較，款額相差多少。</p> <p>(c) 考慮放寬土發公司餘下13個項目的租客申請租住公屋的資格。</p>	<p>市建局回應已就2004年5月10日的會議發出(CB(1)1742/03-04(01))</p> <p>- 同上 -</p> <p>有待政府當局作出回覆</p> <p>有關“向前土地發展公司餘下項目</p>

會議日期	跟進行動一覽表	回應
2004年4月15日	(d) 說明政府當局會如何處理其於2000年《市區重建局條例草案》通過時所作的承諾，即受市建局項目影響的住宅租客所得的現金補償，不會少於該條例所訂的法定補償。在文件中闡明政府當局將採取何種行政措施，令土發公司餘下13個項目的租客及分租客，仍可有權享有原來補償，一如該條例第IV部的相關條文未有廢除。同時亦說明如法案委員會不接納有關的行政措施，並建議作出立法修訂，以保留該條例中有關法定補償的條文，政府當局對有關建議的立場。	的住宅租客發放的特惠現金津貼”的文件已就2004年5月10日的會議發出(CB(1)1742/03-04(05))
2004年5月23日	<p>(a) 根據普通法的原則，覆檢條例草案第5(2)條下有關訂立租賃所涉各方(尤其是租客方面)有所轉變時的情況。</p> <p>(b) 說明業主親自將臨時租賃終止通知書送達租客的郵箱，是否符合條例草案第5A(4)條的規定，而此做法在其他法例中又可否接受；同時考慮將條例草案第5A(5)(b)條中“posted for 3 successive days (接續3天張貼)”的詞句以“posted on 3 successive days (在連續3天內張貼)”取代。</p> <p>(c) 為求清晰，考慮將條例草案第5B(1)條置於第5條之下。</p> <p>(d) 清楚說明《土地審裁處規則》擬議第69(2)</p>	<p>政府當局回應已就2004年5月10日的會議發出(CB(1)1742/03-04(03))</p> <p>- 同上 -</p> <p>政府當局回應已就2004年5月10日的會議發出(CB(1)1742/03-04(06))</p> <p>- 同上 -</p>

立法會秘書處
議會事務部 1
2004年5月7日