

致立法會各位議員：

政府曾於 2003 年 3 月 22 日作最後修訂《業主與租客（綜合）條例》，今年四月在立法會作最後討論通過。據悉這項「放寬租住權管制」的法例，民主黨最大力反對，他們希望將全面放寬租住權管制修訂為每月租金在 5000 元以上；5000 元以下的就維持不變。本人曾因上述事情，代表本會約見民主黨的立法會議員，希望他們了解小業主的困難，支持這項「放寬租住權管制」的法例，議員所持的論點只有一個，恐怕法例通過以後，弱勢的租客得不到合理補償或業主無理迫遷：

對於這種說法本人無法認同，以下有四個論點，希望論政的人士能夠指出本人的錯誤。

- (一) 許多議員及高官討論《業主與租客（綜合）條例》時，有趣的是他們大部份全都帶了有色的鏡片，在他們的字典裏面（弱勢社群）是租客，他們都說要致力保障弱勢社群，但他們有否了解，在董政府帶頭推動下，市場已多了十萬多個「弱勢社群業主」。再者更有議員認為弱勢社群的租客沒有地方住對社會做成很大的影響，他們將社會福利署、房屋署的責任放在我們小業主的身上。
- (二) 在自由社會裏法例的訂立是保障雙方的權益，夫妻合不來可以離婚、僱員與僱主合不來可以說聲拜拜；為何只有《業主與租客（綜合）條例》業主與租客合不來，在租約期滿時，不可以自由解除租約。每年因租務糾紛平均最少有起碼 10 宗或以上演變成流血或傷亡事件，原因就是不可以自由解除租約的結果。筆者只想問一句，還需要有多少人流血，才會獲得議員們的正視。
- (三) 對於補償租客的租金方面更加值得討論，香港有許多三十至四十多年樓齡的舊樓宇，擁有這些業權的小業主，大多數年紀比這樓齡還要高，他們年輕時候以為買樓會保值，並會作為養老之用，所以他們願意承擔買樓之風險與責任：超重的銀行利息、差餉稅、物業稅、管理費、樓宇保養維修的責任……等，這些小業主們又有得到多少補償。對於補償租客一項，相信議員及高官意見是一致的，因為這是我們小業主的錢。反過來想問一句高貴的議員及高官們，租客可以申請綜援交租，小業主可不可以申請綜援交銀行供樓利息，減輕生活上的負擔。因為他們是業主，就算是負資產，社會之一切福利均與他們沒有關係。
- (四) 有政黨議員認為董政府不聽民意，本會許多會員均十分認同，現在的問題是本會為了跟進放寬租務條例的事宜，曾經向會員進行相關普查，並成功訪問了 448 人，根據資料統計，當中九成二的業主同意放寬租住權管制，只有百分之二的受訪者表示不同意，以及百分之六的人沒有意見，可知放寬租務條例的迫切性，亦是解決樓市疲弱，振興經濟的良方。對於政府提出的四個放寬租住權管制方案之中，有七成多的人選擇一次過全面放寬租住權管制；有一成多的人選擇在寬限期過後才全面放寬該管制；另有一成人選擇於只對新租約放寬租住權管制，而只有百分之二的人選擇應課差餉租值局部撤銷保障，如某個價錢或以上的樓宇方可放寬該管制；其餘百分之六的受訪者則有其他意見，對上述四個方案均有所保留，有人建議新租約即時放寬管制之餘，租約期餘下六個月或以上到期的也該放寬管制；若租約少於六個月便到期，則可最後申請一次按舊例管制。有九成五的被訪者認為租客提供虛假資料應該負上刑事法律責任；認為不應該的只得百分之一，在此明顯地表示出業主對於租客虛報資料是極之不滿。如果上述民意資料顯示尚未足夠，本會同意作出更全面討論及諮詢，與社區組織協會等社工團體交換處理個案的困難，但如果議員們漠視小業主的民意，你們與董政府又有可分別。

香港業主會會長余愛娣

2004 年 04 月 18 日