

香港中環雪廠街11號
中區政府合署西座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

余主席：

**2003 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案
由北俊議員建議的委員會審議階段修訂**

正如各界廣泛報道，政府強烈反對田北俊議員建議在條例草案生效起計三年內，對應課差餉租值少於36,000元（或每月3,000元）的物業的租賃，繼續實施租住權保障，而在該三年期限屆滿後，將沒有任何過渡安排。我們的反對理由，謹在本函載述。

田議員的建議，與何俊仁議員早前所提出的相近，兩者均主張對應課差餉租值少於某個款額（田議員建議為每月少於3,000元；何議員則建議為每月少於5,000元）的物業，繼續實施現行的租住權保障制度。因此，田議員的建議所引起的種種問題，與我們本年五月六日給閣下的信件內所提出的一樣，在此不再贅述。不過，田議員建議選擇性地延長某些物業的租住權保障三年（何議員的建議則不設時限），我必須指出這建議的不合理處及將會引致的不良後果。

簡而言之，田議員的建議對低價物業的業主完全不公允，亦會為居於那些物業的租客帶來不明朗因素及困難。

對業主不公平

田議員的建議，前提在於假設“最貧困”的租客應享有多三年的保障，而為了保障該等租客的權益，有關的業主便應咬緊牙關，繼續受制於現行制度多三年。我們不能接受這個論點，因為照顧貧困人士的

住屋需要，責任應在政府，而不在應課差餉租值較低物業的業主。況且，這類業主多數本身並不富裕，把有關責任強加於他們身上，實在言不成理。

一方面繼續剝奪這類業主在租賃期滿時轉換租客的自由，另一方面卻容許應課差餉租值高於限額的物業業主重享這種自由，是不公平的。根據差餉物業估價署前線人員的經驗，物業租值較低的業主更易受租客橫蠻無理、不合作或公然惡意相向的行爲所困擾，一個代表業主權益的團體作出的類似申述，亦支持這個說法。田議員的建議，忽視了應課差餉租值較低的物業業主的權益，並意味着部分這類業主將要繼續忍受“問題租客”的煎熬。由於部分租客或可在三年寬限期屆滿前獲土地審裁處授予新的兩年期租賃，這種煎熬可能長達五年之久。

令租客徬徨不安

條例草案委員會各成員已通過我們建議實施過渡安排，以幫助現存租賃的租客適應有關法例上的轉變。由於業主必須在擬終止租賃前12個月向租客送達終止通知書，現存租客即使須遷出，也會有充裕時間另覓居所。根據田議員的建議，居於低價物業的租客將得不到這項保障。沒有上述的過渡安排，便沒有法例要求這些物業的業主盡早通知租客他們收回物業的打算。當三年寬限期屆滿後，他們只須（在租賃期滿後）向租客送達一個月通知書，便可迫使租客遷出。此舉不但剝奪過渡安排給予租客的保障，也使租客面對須在短期內遷出和另覓居所的困境。

對租務市場的影響

田議員的建議亦會扭曲租務市場的運作。由於租住權限制在未來三年繼續適用於低應課差餉租值的物業，在這個應課差餉租值範圍內的單位準業主或會等待限制撤銷後才把物業出租，因而導致這三年內低價物業的供應減少，而寬限期過後供應卻見飆升。

保留部分租住權保障的做法缺乏理據

目前，並無證據顯示，承租應課差餉租值少於每月3,000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，在涉及應課差餉租值少於每月3,000元的出租物業中，約有89% 的租賃維持少於四年，當中又約有七成的租賃只維持兩年租期或更短時間。至於那些應課差餉租值較高的物業，情況也大致相同。由此可見，很多租客並不十分依賴租住權保障。此外，市場上租金低廉的單位供應充足。截至二零零三年年底，面積較細（即不足40平方米）住宅的空置率達4.5%。再者，全面撤銷租住權保障可能促使租住單位的供應進一步增加，租務市場的競爭力也會隨之而提高，對業主和租客雙方均有利。

如果議員擔心“貧窮”的租客需要更長時間適應法例上的轉變，我們建議的過渡安排正是解決辦法。如果議員憂慮這些租客可能因撤銷租住權保障而變成無家可歸，現行全面的安全網制度，已可照顧他們的住屋需要。因此，我們實在難以認同須局部地保留現行制度和延長寬限期的論點。

基於上述理由，政府反對田議員的建議。這項建議對業主及租客均無好處。我們不會考慮主動提出委員會審議階段修訂，但希望田議員可以重新考慮是否需要提出其建議修訂。其修訂如獲通過，勢將淪為史上劣法。

房屋及規劃地政局局長孫明揚

副本送：2003年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案委員會各成員

二零零四年五月二十八日