

《2003年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》委員會 二零零三年十一月二十日會議上所討論事項的跟進行動

第 1 項

當局就香港大律師公會對放寬住宅租賃租住權保障的建議所提出的問題所作出的回應。

當局回覆

當局在二零零三年四月二日與香港大律師公會（大律師公會）舉行會議討論該會就放寬租住權保障的建議的意見。當局就大律師公會提出的主要意見作出以下回應—

大律師公會意見

- (a) 並無證據顯示，對租客的保障妨礙了私人市場的自由運作，並使投資者不願出租物業

當局回應：

現時對租住權的保障限制了業主在租賃屆滿後收回物業。這方面的法定保障，偏袒租客，令業主與租客之間的權益失去平衡，是對市場的一種干預。

- 2. 我們在進行公眾諮詢時，部分回應者亦表示不願意出租他們的物業，是因為擔心日後收回物業會有困難。亦有人指出一些銀行不願意貸款予打算置業出租的準業主。因此，有理由相信保障租住權的條文會削弱市民投資住宅物業市場的意欲。

大律師公會意見

- (b) 如果業主並無自住需要或無須重建物業，讓行為良好的租客有較長租住期，並不一定是過分的保障

當局回應：

物業的租賃是業主與租客之間的私人合約事宜，雙方應有自由按他們本身的需要和情況協定租賃條款。政府不應加以干預，限制業主在租賃屆滿後收回物業的權利。

大律師公會意見

- (c) 諮詢文件並無處理發展商無須支付法定補償所引起的社會成本問題

當局回應：

一般來說，物業中個別租賃的期限，會在不同日子屆滿。業主如計劃重建其物業，很可能會根據重建計劃及當時市場情況考慮自行向個別租客提出補償建議。在取消法定補償後，應由業主自行決定對租客的補償建議。

大律師公會意見

- (d) 應給予現有的租客一次重訂租賃的權利

當局回應：

由於租賃的條款各有不同，要制訂和執行這樣的條文實有困難。這項建議亦會不必要地延長達致恢復私人租賃市場自由運作這一立法意願所需的時間。

第 2 項

提供有關不同應課差餉租值(租值)的出租樓宇租賃資料，尤其是那些租值較低，主要是低收入家庭住宅的出租樓宇。

當局回覆

不同租值的出租物業單位，數目如下：

租值	數目
所有出租物業單位	240,000
租值每月 15,000 元以下	200,000
租值每月 8,000 元以下	161,000
租值每月 6,000 元以下	128,000
租值每月 4,000 元以下	66,000
租值每月 2,000 元以下	5,000

2. 物業單位的租住期分項的數字如下—

物業單位的租值	租住期		
	2 年或以下	2 年以上至 4 年或以下	4 年以上
所有物業單位	73%	16%	11%
每月 15,000 元以下	74%	16%	10%
每月 8,000 元以下	74%	15%	11%
每月 6,000 元以下	74%	15%	11%
每月 4,000 元以下	75%	14%	11%
每月 2,000 元以下	70%	12%	18%

上述數字顯示，不論物業單位的租值多寡，大部分租賃期都少於兩年。

第 3 項

提供有關電話調查受訪者的詳情，包括他們的身分(業主／租客)和每月家庭入息。

當局回覆

按受訪者的身分(業主／租客)和每月家庭收入分項的數字，載於
—— 附件 A。

第 4 項

當局認為，目前是建議放寬租住權保障的時機，而且有關建議對租客(包括低收入住戶)並無重大影響。請提供當局達致這個結論的假設，包括在樓宇供應方面的預測(同時提供數字)。

當局回覆

租住權保障在一九八一年引入，當時正值房屋嚴重短缺，續約租金因而大幅攀升。這項措施旨在保障租客免受無良業主逼遷，讓租客有權以當前的市值租金續約。租客當時的議價能力薄弱，這項措施確有助保障他們的權益，但在另一方面，這項措施卻窒礙了私人租賃市場的自由運作，減低了投資者出租物業的意欲。

2. 鑑於當前的市場情況，包括樓宇供應充裕及租金銳減，當局認為這類保障已不合理。現把這些考慮因素闡述如下：

(a) 樓宇供應充裕

過去幾年，私營房屋總存量一直穩步增加，截至二零零二年年底，單位數量已超過 100 萬個。這些單位當中，約有 74 000 個是空置的，市場上的出租單位應沒有短缺。

按現時已開始施工的工程估計，二零零四及零五年的新單位供應量每年都會超過 20 000 個。到二零零六年，數量會下降至 10 000 個；到二零零七年，會再減至 4 000 個。儘管如此，私人發展商屆時會因應市場需求來調節建屋，因此，我們並不預料樓宇供應會出現短缺。

(b) 私營房屋租金下跌

租金近年一直下跌。根據差餉物業估價署所得的資料，二零零二年及二零零三年九月的平均租金，與一九九七年十月的高峰相比，已分別下跌約 40% 及 49%。租客的議價能力已大為提升。有些租客甚至能夠在租約期內與業主達成減租協議。

3. 為評估撤銷租住權保障的建議對低收入人士的影響，差餉物業估價署在二零零三年第二季進行了抽樣調查，對象為居於有共住單位的樓宇的租客。兩項主要的調查結果顯示，撤銷限制不大可能會影響低收入人士。首先，有共住單位的樓宇的空置率為 23.6%，這可顯示這類單位在市場上供應並非不足夠。其次，在 480 個提供有關資料的共住租戶之中，72% 在同一住所居住少於兩年，約 86% 則居住少於 4 年。由此可見，這些租客大都沒有行使現有的租住權。

4. 撤銷租住權限制應可鼓勵業主把物業出租，不管該物業的應課差餉租值高或低。這樣，適合低收入人士租住的單位的供應量會有所增加。

5. 在考慮上述因素及諮詢期間所收集的大多數意見後，當局認為目前是一次過撤銷租住權限制的適當時機。

第 7 項

認真考慮把讓曾參與資助自置居所計劃而又無法負擔私營房屋的人士申請租住公屋的做法，變成常設安排。

當局回覆

參與資助自置居所計劃人士即使在出售其單位後，仍不得再次申請公屋，這是為了確保公屋資源得以合理分配。不過，房屋委員會（房委會）一直行使酌情權，分配公屋予生活困苦並需出售其資助自置居所計劃單位的人士。

2. 在二零零三年年初，因應立法會房屋事務委員會的建議，房委會通過審批這類申請的修訂準則，載述如下：

- (a) 破產；
- (b) 陷入經濟困境以致需要領取綜合社會保障援助；
- (c) 家庭情況出現變故，例如離婚、家庭經濟支柱身故等；
- (d) 家庭收入驟減，以致難以負擔供樓開支；以及
- (e) 家庭飽受醫療和社會問題的困擾，但嚴重程度不足以令他們有資格獲得體恤安置。

3. 房委會認為上述措施已經足夠，令那些因經濟或其他困難以致無法繼續擁有自資居所的家庭，可獲分配公屋，而同時又可以確保公屋資源得到合理分配。

第 8 項

提交推行時間表，以說明條例草案各項建議全面實施後，將會發生的各事項及時間。

當局回覆

—— 說明條例草案通過前後各事項的時間表載於附件 B。為方便說明起見，時間表假設條例草案會在二零零四年四月一日通過，在同年六月一日(指定日期)生效。詳情在下文闡述。

在指定日期之前

2. 業主和租客在考慮於指定日期前採取所需行動時，應顧及以下因素：

(a) 條例草案第 5(1)和 7(1)條規定，如業主或租客在指定日期之前把根據第 IV 部或第 V 部而發出的通知書送達對方，則有關的租賃，即使在指定日期之後，仍受第 IV 部和第 V 部的程序規管；

(b) 業主如欲終止租賃，須在租賃終止日期前不多於四個月亦不少於三個月，把根據第 IV 部所發的通知書送達租客；租客如欲訂立新租賃，則須在新租賃生效日期前不多於四個月亦不少於三個月，把根據第 IV 部所發的通知書送達業主；以及

(c) 業主和租客須分別在租賃期屆滿前不少於六個月和不少於一個月，把根據第 V 部所發的通知書送達對方。

3. 依照上文(b)項的安排，在條例草案通過(假設為四月一日)後，租客的租賃期如在指定日期(六月一日)之前或之後四個月內(即九月三十日)終止，而他又有意訂立新租約，為保障本身權益，宜先根據

第 IV 部發出通知書予業主，使其租約可按上文(a)項的保留條文，受現行第 IV 部的程序規管。另一方面，業主如果希望在租賃期屆滿後收回樓宇，為保障本身權益，則不宜在指定日期前根據第 IV 部發出通知書予租客。否則，有關的租客可援引現行第 IV 部的租住權保障程序。業主只須待條例草案在指定日期生效後，按下文各段所載安排終止租賃。

在指定日期之後

4. 條例草案第 5(2)(a)及 7(2)(a)條規定，如果租賃雙方並無就指定日期前已存在的租約根據第 IV 及 V 部發出通知書予對方，在指定日期(二零零四年六月一日)後，有關的租賃會按租約條款或雙方協定終止。不過，假如租約沒有訂明終止條款，而雙方又沒有協定，則租賃會根據普通法終止。就固定期限租賃而言，租賃會在租賃期屆滿時終止，即以期滿為限。業主不必發出遷出通知書，但如租約另有規定，則屬例外。就定期租賃(例如按星期或月計算)而言，業主則必須發出遷出通知書，通知期按租賃期長短而定，但雙方可協議更改。不過，無論如何，通知期不應超過六個月。

5. 至於根據第 IV 或 V 部的程序而繼續有法定效力的租賃(例如租賃期在指定日期前屆滿的定期租賃，但業主或租客都沒有採取任何終止租賃行動)，根據條例草案第 5(2)(b)及 7(2)(b)條，可按雙方協定終止。假如並無這類協定，有關租賃可如按月租賃那樣終止，即須根據普通法由其中一方發出遷出通知書。

2003 年 3 月 26 日至 30 日進行的電話意見調查

調查結果（以被訪者類別及住戶每月收入分類）

表 1: 以被訪者類別分類

租住權管制應否放寬

	租戶	業主	其他	總計
應該	458 (53%)	797 (69%)	17 (50%)	1272 (62%)
唔應該	192 (22%)	145 (13%)	6 (18%)	343 (17%)
不知道 / 無意見	207 (24%)	207 (18%)	11 (32%)	425 (21%)
總計	857 (100%)	1149 (100%)	34 (100%)	2040 (100%)

表 2: 以業主住戶每月收入分類

租住權管制應否放寬

業主	住戶每月收入							總計
	\$5,000 或以下	\$5,001 - \$10,000	\$10,001 - \$15,000	\$15,001 - \$25,000	\$25,001 - \$40,000	\$40,001 或以上	不知道/ 沒有提供	
應該	46 (59%)	40 (70%)	100 (71%)	152 (68%)	159 (76%)	158 (78%)	142 (59%)	797 (69%)
唔應該	9 (12%)	8 (14%)	15 (11%)	32 (14%)	24 (12%)	20 (10%)	37 (15%)	145 (13%)
不知道/無意見	23 (29%)	9 (16%)	26 (18%)	38 (17%)	25 (12%)	24 (12%)	62 (26%)	207 (18%)
總計	78 (100%)	57 (100%)	141 (100%)	222 (100%)	208 (100%)	202 (100%)	241 (100%)	1149 (100%)

表 3: 以租戶住戶每月收入分類

租住權管制應否放寬

租戶	住戶每月收入							總計
	\$5,000 或以下	\$5,001 - \$10,000	\$10,001 - \$15,000	\$15,001 - \$25,000	\$25,001 - \$40,000	\$40,001 或以上	不知道/ 沒有提供	
應該	45 (39%)	81 (53%)	79 (56%)	87 (57%)	44 (59%)	37 (70%)	85 (50%)	458 (53%)
唔應該	25 (22%)	33 (22%)	32 (23%)	39 (26%)	18 (24%)	12 (23%)	33 (19%)	192 (22%)
不知道/無意見	45 (39%)	38 (25%)	29 (21%)	26 (17%)	12 (16%)	4 (8%)	53 (31%)	207 (24%)
總計	115 (100%)	152 (100%)	140 (100%)	152 (100%)	74 (100%)	53 (100%)	171 (100%)	857 (100%)

表 3a: 以私人房屋租戶每月收入分類

租住權管制應否放寬

私人房屋租戶	住戶每月收入							總計
	\$5,000 或以下	\$5,001 - \$10,000	\$10,001 - \$15,000	\$15,001 - \$25,000	\$25,001 - \$40,000	\$40,001 或以上	不知道/ 沒有提供	
應該	6 (25%)	12 (44%)	10 (40%)	19 (56%)	19 (59%)	24 (63%)	24 (52%)	114 (50%)
唔應該	6 (25%)	8 (30%)	8 (32%)	11 (32%)	7 (22%)	12 (32%)	13 (28%)	65 (29%)
不知道/無意見	12 (50%)	7 (26%)	7 (28%)	4 (12%)	6 (19%)	2 (5%)	9 (20%)	47 (21%)
總計	24 (100%)	27 (100%)	25 (100%)	34 (100%)	32 (100%)	38 (100%)	46 (100%)	226 (100%)

表 3b: 以公營房屋租戶每月收入分類

租住權管制應否放寬

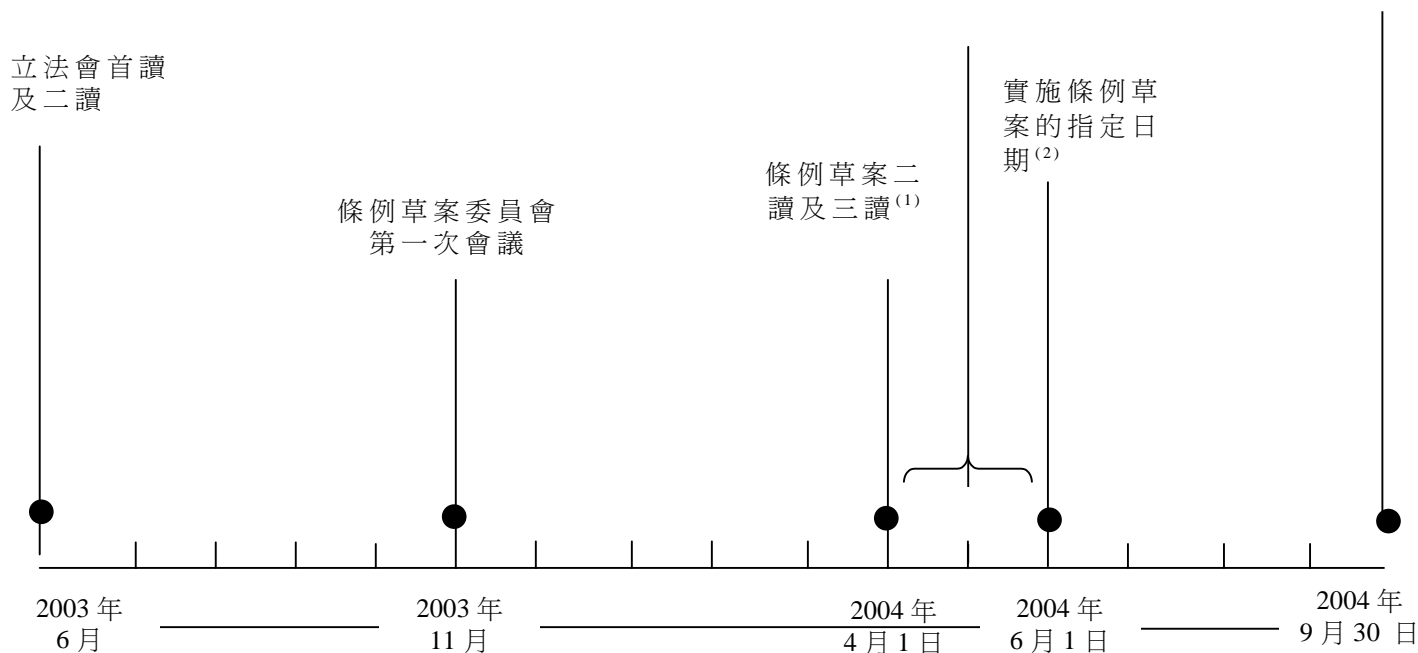
公營房屋租戶	住戶每月收入							總計
	\$5,000 或以下	\$5,001 - \$10,000	\$10,001 - \$15,000	\$15,001 - \$25,000	\$25,001 - \$40,000	\$40,001 或以上	不知道/ 沒有提供	
應該	39 (43%)	69 (55%)	69 (60%)	68 (58%)	25 (60%)	13 (87%)	61 (49%)	344 (55%)
唔應該	19 (21%)	25 (20%)	24 (21%)	28 (24%)	11 (26%)	0 (0%)	20 (16%)	127 (20%)
不知道/無意見	33 (36%)	31 (25%)	22 (19%)	22 (19%)	6 (14%)	2 (13%)	44 (35%)	160 (25%)
總計	91 (100%)	125 (100%)	115 (100%)	118 (100%)	42 (100%)	15 (100%)	125 (100%)	631 (100%)

由於進位原因，數字相加結果可能不等於所列總數。

《 2003 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案 》
 實施時間表

在指定日期之前根據第 IV 部發出的通知書上所載的終止租賃日期不能後於此日

業主及租客有大约兩個月時間⁽²⁾考慮是否根據現行第 IV 或 V 部發出通知書予對方



註： 根據現行第 IV 或 V 部發出，在指定日期之前或之後終止租賃的通知書⁽³⁾，在直至指定日期前仍可送達

根據現行第 IV 或 V 部發出的通知書⁽⁴⁾，在指定日期或該日後便不可送達

- (1) 假設條例草案委員會的八次會議進展順利，初步估計條例草案可在二零零四年四月通過。
- (2) 建議把指定日期定於二零零四年六月內，以便條例草案在通過後早日實施。當局會向市民宣傳有關的法例修訂。

條例草案通過後，有關租賃的業主及租客會有大約兩個月時間，考慮是否根據現行第 IV 或 V 部把通知書送達對方。

- (3) 若根據第 IV 或 V 部發出的有效通知書已在指定日期之前送達，條例草案第 5(1)或 7(1)條規定，有關人士可按現行機制就受影響的租賃提出最後一次申請。
- (4) 若根據第 IV 或 V 部發出的有效通知書並未在指定日期之前送達，條例草案第 5(2)或 7(2)條規定，私人協定或普通法將適用。