

地產代理聯會 (Property Agencies Association Ltd.)

致 立法會房屋事務委員會：

對《2003年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》意見 (要點)

1. 放寬租住權管制

草案並無顧及在法例生效後才期滿的大部份租客，其在租約中的續租權益將被剝奪，此舉有違合約精神；

2. 非住宅租約最短通知期限

- (1) 草案並無顧及在法例生效後才期滿的大部份商業租客，該等租客可能缺乏足夠的時間作重大的商業決定，其在租約中的原有權益已被剝奪；
- (2) 設定一合理的最短通知期，對於租賃經驗不足的營商者，無疑是一種保護措施；
- (3) 在房規局的諮詢意見統計中，並無小型商戶的意見；
- (4) 應保留現有措施，但可將最短通知期限改為雙方均為 3 個月。

3. "職業租客"

- (1) 對於一些慣性欠租的"租客"，其行為已屬蓄意行騙，應以刑事阻嚇。
- (2) 建議再簡化欠租收樓的程序，及設法縮短司法及執法機構的案件排期。

4. 標準租約

中下價物業的租約經律師行擬定的比例並不高，市民及地產代理多是於市面購買現成租約或自行草擬，部分該類租約內容不完善，條款不嚴謹及不公平，有甚者更不符合租務法例，容易引致日後租賃雙方的爭議。

當局應制訂標準租約，促使租賃行為規範化。