

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1128/02-03號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

房屋事務委員會 會議紀要

日 期：2003年2月14日(星期五)
時 間：上午8時30分
地 點：立法會會議廳

出席委員：陳鑑林議員, JP (主席)
何俊仁議員(副主席)
朱幼麟議員, JP
李卓人議員
李華明議員, JP
吳亮星議員, JP
涂謹申議員
單仲偕議員
司徒華議員
石禮謙議員, JP
張宇人議員, JP
陳偉業議員
勞永樂議員
葉國謙議員, JP
劉炳章議員

缺席委員：陳婉嫻議員, JP
梁耀忠議員
黃宏發議員, JP
楊孝華議員, JP
楊森議員
黃成智議員
馮檢基議員

出席公職人員：房屋及規劃地政局

常任秘書長(房屋)
梁展文先生, JP

房屋署

副署長(策略)
鍾麗幗女士, JP

政務主任(私營房屋)
黎細明女士

差餉物業估價署

副署長
黃振韶先生, JP

高級租務主任
陳國藩先生

列席秘書 : 總主任(1)1
余麗琮小姐

列席職員 : 資料研究及圖書館服務部主管
陳利華先生

助理法律顧問6
顧建華先生

研究主任
李敏儀女士

高級主任(1)4
鄭潔儀女士

議會事務助理4
潘耀敏小姐

經辦人／部門

I. 通過會議的紀要

(立法會CB(1)784/02-03號文件 —— 2003年1月6日
會議的紀要)

2003年1月6日會議的紀要獲確認通過。

II. 上次會議後發出的資料文件

2. 委員察悉上次會議後曾發出下列資料文件 ——

(立法會CB(1)876/02-03號 立法會議員與西貢
文件 —— 區議會在2003年1
月23日舉行會議後
將西貢租住公共屋
邨內無牌熟食小販
引起的問題轉介事
務委員會的便箋)

III. 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)785/02-03(01)號文件 —— 跟進行動一
覽表
立法會CB(1)785/02-03(02)號文件 —— 待議事項一
覽表)

3. 由於多名委員須於2003年3月初出席全國人民代表大會及中國人民政治協商會議的會議，主席建議將原定於2003年3月3日舉行的下次例會，改於2003年3月18日(星期二)上午10時45分舉行，委員表示贊同。會議將討論以下事項——

- (a) 公共屋邨設施的產業管理及維修保養事宜；及
- (b) 檢討公營房屋申請人的入息及資產限額。

(會後補註：應政府當局要求，有關“處理居者有其屋計劃的剩餘單位”的事項，已納入下次例會的議程，而上述(a)項則會押後至2003年4月討論。)

4. 主席提醒委員，事務委員會將於2003年2月26日與規劃地政及工程事務委員會舉行聯席會議，討論“清拆天台僭建物及受影響住客的安置政策”。

IV. 租住權管制

(立法會CB(1)785/02-03(03)號文件—— 政府當局提供的文件)

5. 應主席之請，房屋及規劃地政局常任秘書長 (“常任秘書長”)向委員闡述政府當局資料文件的重點。該文件載述有關撤銷《業主與租客(綜合)條例》(第7章)(“該

條例”)中的租住權管制部分條文及其他相關事宜的多項建議。

放寬租住權管制規定

6. 何俊仁議員承認，經濟不景氣令租務市場每下愈況，但他又關注到，建議放寬租住權管制規定，或會令私人市場的租金上升，對弱勢社群造成不良影響，特別是獨居長者、房間及床位寓所的住客，以及長期病患者，他們蒙受的影響尤深，可能難以另覓合適居所。葉國謙議員亦表示，由於市區交通便利，市區房間及床位寓的平均單位租金已經偏高，放寬管制的建議可能會進一步推高租金。主席亦問及房間及床位寓所的平均租金，以及有多少住客已在租住公屋(“公屋”)輪候冊上登記，以求改善居住環境。

7. 房屋署副署長(策略)(“房署副署長”)表示，政府統計處的統計顯示，截至2001年年底，全港約有65 000份“分租租約”(包括合租租約)。據各地產代理提供的資料，她知道實際租金會因單位地點及所提供的設施種類不同而有差異，一間典型房間的平均月租約為1,200元。舉例說，大角咀區一間面積30及60平方呎、須共用廚廁的房間，月租分別約為700元及1,200元；深水埗區一間120呎有獨立廚廁的房間月租約為1,500元，而共用廚廁的房間，則租金可降至1,200元；至於油麻地一間100平方呎的套房，月租要1,500元。房署副署長表示，她與此類房間的業主及租客交談時發現，由於房屋委員會(“房委會”)在安置輪候冊上的家庭，有理想的成績，同時公屋的平均輪候時間亦已由1990年時的9年縮短至現時的不足3年，房間的平均租金已大幅下降。基於環境轉變，業主為挽留現有租客，不大可能提高租金。就委員對放寬租住權管制規定後租金可能飆升的關注，差餉物業估價署副署長(“估價署副署長”)表示，鑒於私營及公營房屋單位供應充裕，私人樓宇租金持續下跌，租客的議價能力大增，委員所擔心的情況不大可能會出現。至於已在輪候冊上登記的房間住客人數，估價署副署長表示，政府當局並無保存這方面的資料。

8. 然而，涂謹申議員提出告誡，市區舊樓逐步清拆，房間及床位寓所的數量日見減少，到供應再無法應付需求時，租金便會提高。他又指出，落實放寬租住權管制規定的建議後，即使租客願意支付市值租金，業主也可拒絕與其重訂租賃。租客被迫遷後，將須另覓居所而要承擔額外的搬遷裝修費用。租客被迫遷走，他們(尤其是長者住戶)多年來在區內建立起的社交人際網絡亦會因而切斷。就此，當局應顧及租戶重新建立此類社交

網絡關係所須付出的社會成本，因而應考慮分階段撤銷租住權管制規定。

9. 常任秘書長回應時重申，由於租客的議價能力大幅提升，已再無充分理由過份保障租客的權益。因此，政府認為目前是適當時機放寬對租住權過分保障的規定，以平衡業主與租客之間的利益，並讓物業市場更自由地運作。房署副署長補充，既然單位供應充裕，政府應盡量讓市場自由運作，以迎合社會需求。房間住客的流轉率高，容易另覓居所，正好反映此情況。此外，政府當局亦設立了安全網，為有真正需要者提供公營房屋，不合資格入住公屋者，亦獲提供中轉房屋。除公屋外，當局亦為已在輪候冊上登記最少一年並屆配屋階段的長者提供租金津貼，作為公屋以外的另一選擇，讓他們可在自己選擇的地區居住。經社會福利署轉介，有真正住屋需要的獨居長者，若有值得同情的理由，亦可獲編配公屋。然而，何俊仁議員卻指出，當局調低公屋的入息及資產限額，已令很多人失去申請公屋的資格。

10. 李華明議員對政府當局的回應仍不表信服。李議員仍認為，鑒於市區公屋供應有限，放寬租住權保障的規定後，市區房間及床位寓所的租金將上升，一如市區重建局（“市建局”）在櫻桃街進行重建計劃的情況。葉國謙議員亦表示，有關住戶或須遷往租金較低的市區邊緣（如西區或筲箕灣）的房間或床位公寓居住。常任秘書長察悉，目前有1萬多個空置公屋單位，主要位於擴展市區及新界。由於預計交通費用會增加，準公屋租戶都不願意接受該等單位。儘管如此，政府當局會竭力令空置公屋單位得到善用。輪候冊申請人若對區域的選擇無強烈要求，即使平均輪候時間為3年，但仍可在短於3年的時間內獲配公屋。

11. 何俊仁議員察悉，放寬租住權管制的規定後，業主若有意重建物業，可在租約期滿後收回單位，而無須給予租戶法定賠償。他質疑擬議放寬管制的目的，是要降低重建成本，為市區重建鋪路。常任秘書長表示，對受市建局計劃影響住戶所作的賠償，須受既定條文規管。當一幢建築物納入市區重建項目後，當局會進行凍結人口調查，登記受影響的租戶，業主不得迫令有關住戶遷出。因此，放寬管制建議不應會影響到該等住戶。主席申報利益，表明本身為市建局的非執行董事。他表示，由於市建局給予業主的賠償多於給予租戶的賠償，放寬管制的建議絕非為市區重建鋪路而設。

12. 張宇人議員支持放寬租住權管制的規定，認為會有助解決不良租客的問題。他繼而詢問私人市場上空置住宅單位的總數。估價署副署長答稱，根據差餉物業估價署的統計，截至2001年年底，約有6萬個空置單位，佔私人房屋總存貨量的5.7%；預期本年空置率會進一步上升。不過，主席表示，空置率高並不一定代表租金便會降至租戶(尤其是低收入家庭)負擔得來的水平。房署副署長答稱，現今私人樓宇單位供應充裕，業主都傾向於調低租金，以確保單位可盡早租出。

13. 吳亮星議員注意到，若一般市民均負擔得起的公營房屋供應充足，便可解決放寬租住權管制規定所帶來的影響。但他指出，當局須解決不良租客的問題，以保障業主的權益。主席雖然贊同目前是放寬租住權管制規定的適當時機，但強調政府當局須照顧弱勢社群(包括房間及床位寓所住戶)的需要。

可行方案

14. 就 **方案A —— 按應課差餉租值局部撤銷保障**而言，何俊仁議員察悉，在這個方案下，租住權管制將分兩個階段放寬。他認為此做法較可接受，原因是此方案對應課差餉租值較低的出租單位影響不大，而大部分低收入家庭均居於此類樓宇。然而，張宇人議員卻持不同意見。他認為此方案對應課差餉租值較低單位的業主不公平，原因是該等業主不可在租約期滿後，按照租約條款，自由決定是否收回出租的單位，或與租客商議續約的新條款。吳亮星議員亦表示，應課差餉租值較低出租單位的業主，大部分屬小投資者，其利益也應受到保障。常任秘書長回答時同意，方案A對小投資者(尤其是依靠收租過活的年長業主)未必公平。而且亦很難定出一個合理的差餉租值水平，以決定哪些單位應繼續受租住權管制規管，哪些則不應受規管。

15. 除應課差餉租值外，李華明議員詢問政府當局會否考慮按出租單位的類別作為放寬管制的基線，如共用設施的單位應繼續受租住權管制規管。為免放寬管制後房間及床位寓所的租金驟升，司徒華議員表示此等單位亦應受租住權管制規管，以保障住戶的利益。房署副署長表示，按單位類別劃分，實有技術困難，亦可能會引起有關半山區共用設施的出租單位，是否亦應受租住權管制規管的問題。

16. 單仲偕議員對哪類租賃或何等單位應受保障並無強烈意見，但認為政府當局必須設立有效機制，平衡業主與租客之間的利益。常任秘書長證實，擬議放寬對

租住權過分保障的規定，是要平衡業主與租客之間的利益，並讓物業市場運作有更大自由。然而，單議員卻認為，與政府當局以往對物業市場的嚴厲干預手法相比，現時則放寬得過急。房署副署長解釋，該條例第I及第II部的條文分別涵蓋戰前及部分戰後租約的租金管制及租住權管制事宜，該兩部分的條文已於1998年12月31日失效。現時大部分的住宅租約均受第IV部規管，只要租客繳付當前的市值租金，其租住權便得到保障。第IV部是在1981年本港住屋嚴重短缺，租金隨續約而大幅攀升的環境下引入該條例的。鑒於目前樓宇供應充裕，政府當局認為現時是放寬租住權管制規定的適當時機。

17. 在**方案C —— 一次過全面撤銷保障**方面，張宇人議員表示，根據方案B及D的建議，當局須定出一個日期，訂明租住權管制在當日予以撤銷，由於此日期甚難訂定，相比之下，方案C較為合適。然而，何俊仁議員卻認為，一次過全面撤銷保障對低收入家庭(尤其是房間或床位寓所住戶)會有不良影響，他們若付不起高昂租金而被迫遷，便可能難以尋覓新居。

18. 至於**方案D —— 在寬限期後全面撤銷租住權管制**，葉國謙議員要求當局澄清方案C與D的差別。房署副署長解釋，根據方案C，所有租約的租住權管制會在房屋及規劃地政局局長(“局長”)指定的日期起全面撤銷。根據方案D，則所有在局長指定的日期後訂立的新租約，均不會再享有租住權保障。至於在該指定日期前訂立的現有租約，將會享有一段由指定日期起計的寬限期。如租約在寬限期內屆滿，租客仍可享有租住權保障，申請重訂新租約。於寬限期過後方屆滿的租約，在租約屆滿後便不再獲租住權保障，屆時業主有權收回出租單位。

19. 葉議員覺得方案D較理想，原因是這方案可提供一個合理過渡期，分階段撤銷租住權管制，讓業主及租客均可對有關改變作充分準備。然而，吳亮星議員卻不贊成給予寬限期，認為這或會令市民誤以為政策會再改變。為紓緩放寬管制可能對租客造成的影響，政府應制訂措施，例如向合資格者提供租金津貼或公屋。李華明議員建議，為使業主及租客達致雙贏局面，當局應考慮將方案A與方案D的特點合併，以解決委員所提的各關注事項。何俊仁議員詢問，根據該文件的草擬方式，政府當局是否已對方案D有了立場。常任秘書長向委員保證，政府當局在決定採用哪一個方案前，會考慮諮詢期間所接獲的所有意見。他亦察悉委員提出把不同方案的主要特色予以合併的建議。

租客提供虛假資料

20. 主席反對強制租客在簽訂租約時，必須向業主提供姓名、職業、薪金及以往的租住記錄等個人資料。他表示，這規定不單違反透過《基本法》納入香港法例的《公民權利和政治權利國際公約》的條文，亦會引起業主與租客之間的糾紛。何俊仁議員亦表示，若就提供虛假資料施加刑事責任，便會為其他法例開創先例。

分租客在主租客欠交租金時的情況

21. 若業主因主租客欠交租金而終止其包租權，為保障分租客的利益，主席同意業主應向分租客批出租約，租期以不超過主租客與業主原先所訂的為限。

22. 至於立法時間表，房署副署長表示，視乎在諮詢期間收集所得意見，政府當局計劃於2003年6月向立法會提交該條例的修訂建議。主席提醒委員在2003年3月1日諮詢期完結前向政府當局提交意見。

(會後補註：政府當局已決定把諮詢期延至2003年3月22日。)

VI. 其他事項

有關租金津貼的研究

(立法會CB(1)891/02-03(01)號文件—— 有關租金津貼研究的文件)

23. 應主席之請，資料研究及圖書館服務部主管 (“研究部主管”)向委員簡介有關租金津貼研究的文件。委員普遍同意擬議的研究有助日後討論。何俊仁議員建議，研究應包括社會環境與香港相若的地方，如台灣、日本及新加坡等。主席表示，研究範圍應包括租金津貼對整體社會的影響(包括優點及缺點)，以供分析租金津貼是否需要。吳亮星議員補充，研究應探討濫用租金津貼的罰則、租金津貼的有效期，以及房屋資助券制度的優點及缺點等事項。研究部主管表示，視乎能否就議員提議的海外司法管轄區取得有關資料，研究報告將於2003年4月底提交委員考慮。

24. 議事完畢，會議於下午5時25分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2003年3月17日