

立法會房屋事務委員會

《業主與租客（綜合）條例》（第 7 章） 租住權管制及相關條文

諮詢結果 （2003 年 1 月 22 日至 2003 年 3 月 22 日）

目的

當局於 2003 年 1 月 22 日至 2003 年 3 月 22 日期間，就修訂《業主與租客（綜合）條例》（下稱“該條例”）的租住權管制條文及其他相關條文的建議，進行諮詢，收集公眾意見。本文件向委員會報告諮詢的結果。

背景

2. 2002 年 11 月 13 日，房屋及規劃地政局局長宣布政府會全面檢討該條例，目的是令私人租務市場盡量回復自由運作。當局於 2003 年 1 月 22 日發出諮詢文件，列出放寬現行租住權管制條文的一些建議。當局就有關建議於 2003 年 2 月 14 日諮詢委員會。

諮詢結果

3. 為給予公眾人士更多時間細閱諮詢文件的內容及提供意見，諮詢截止日期由 2003 年 3 月 1 日延至 2003 年 3 月 22 日。

4. 當局歸納了諮詢的結果，載列於附件，供議員參考。

房屋署

2003 年 4 月

《業主與租客（綜合）條例》（第 7 章）

租住權管制及相關條文

諮詢結果

(2003 年 1 月 22 日至 2003 年 3 月 22 日)

房屋及規劃地政局
2003 年 4 月

目錄

	<u>頁號</u>
摘要	i-iii
第一章：引言	1-3
第二章：諮詢文件的回應	4-7
第三章：從座談會及簡報會收集的意見	8-11
第四章：專業團體和其他關注組織提出的意見	12-20
第五章：未來路向	21
附錄 A：諮詢文件	22-27
附錄 B：諮詢文件的回應的詳細分項	28-29
附錄 C：業主意見的詳細分項	30
附錄 D：租客意見的詳細分項	31-32
附錄 E：團體意見的詳細分項	33-34
附錄 F：部份回應建議方案 A 至 D 之外的其他方案	35-36
附錄 G：2003 年 3 月 9 日公眾座談會所收集意見的詳細分項	37-38
附錄 H：專業團體和其他關注組織意見的概覽	39

摘要

背景

2002 年 11 月 13 日，房屋及規劃地政局局長在“房屋政策聲明”中，宣布政府會全面檢討《業主與租客（綜合）條例》〔下稱“該條例”〕，目的是令私人租務市場盡量回復自由運作。

2. 當局於 2003 年 1 月 22 日發表諮詢文件，列出一些放寬現行租住權管制條文的可行方案，向公眾收集對以下事項的意見：

- (a) 放寬租住權管制的各個方案是否可行及可取；若是，則支持哪一個方案；
- (b) 應否撤銷非住宅物業業主與租客須給予通知的規定；
- (c) 應否立法規定租客與業主訂立租約時，必須向業主提供個人資料，以及訂明租客若提供虛假資料，則須負上刑事責任；以及
- (d) 業主因主租客欠交租金而終止有關租約時，分租租客在現行法例下所獲得的保障是否足夠。

3. 為給予公眾更多時間細閱諮詢文件及提供意見，諮詢截止日期由 2003 年 3 月 1 日延至 2003 年 3 月 22 日。諮詢文件經傳媒報導，市民亦可於互聯網上瀏覽。諮詢文件於十八個民政事務署地區辦事處、差餉物業估價署及土地審裁處供索取。此外，當局亦藉公眾座談會及簡報會，收集公眾人士對諮詢文件的意見。

主要結果

4. 在諮詢期內，當局共收到 360 份意見書。對上述四個事項的意見，具體綜合如下：

(a) 放寬租住權管制及可取的方案

絕大部份的意見(約 90%)支持放寬租住權管制。支持的意見當中，約 70%認為一次過全面撤銷管制較為可取，22%則支持在撤銷後給予一段寬限期。

(b) 取消通知規定

在 112 份有關取消通知規定的回應中，約 74%支持取消現時非住宅租約的法定通知規定。

(c) 租客提供個人資料及提供虛假資料須負刑事責任

在 149 份有關提供個人資料的回應中，約 64%認為應立法強制性要求租客提供個人資料。而在 128 份有關刑事責任的回應中，約 66%認為提供虛假個人資料的租客應負上刑事責任。

(d) 對分租租客的保障是否足夠

在 79 份有關分租租客的保障的回應中，約 92%認為現時對分租租客的保障已足夠。

未來路向

5. 政府在敲定向立法會提交的方案時，會考慮所有收集到的意見及建議。

6. 當局將於 2003 年 6 月向立法會提交條例草案，修訂《業主與租客（綜合）條例》。

第一章

引言

背景

1.1 現時業主與租客事宜，主要由《業主與租客（綜合）條例》（第 7 章）（下稱“該條例”）所規管。條例於 1973 年制定，收納了之前關於租金管制和規管業主與租客事宜的條例。條例包括七部¹，其中第 IV 部於 1981 年引入，以保障租客租住權；當時私人住宅嚴重短缺，而重訂租約時業主大幅加租的情形並非罕見。根據第 IV 部，即使租約已告屆滿，只要租客願意繳付市值租金，業主亦不能收回物業。業主只能基於特定的理由，例如重建物業、自住或租客欠租，向土地審裁處申請批准，不與租客續約。

1.2 現時，租務市場已較以前大為改變。目前，私人住宅供應充裕，空置單位約共為 60 000 個（即空置率為全港私人住宅總數約 5.7%），租金比 1997 年高峯期下跌超過 40%，租客的議價能力大增。此外，現時亦有足夠而又租金相宜的公營房屋給經濟能力較差弱的一群。輪候公營租住房屋的平均時間已由 1990 年時候的 9 年，縮短至現時約 2.6 年。

1.3 在此背景下，房屋及規劃地政局局長於 2002 年 11 月 3 日的“房屋政策聲明”中，宣佈會全面檢討該條例，旨在令私人租務市場盡量回復自由運作。在檢討過程中，當局定出了幾個撤銷該條例的租住權管制條文和減低政府干預的可行方案。

¹ 第 I 和 II 部(適用於戰前及某類戰後住宅租約)於 1998 年 12 月 31 日期滿失效。現在大部份住

公眾諮詢

1.4 2003 年 1 月 22 日，房屋及規劃地政局發表諮詢文件，就檢討所得的方案，向公眾收集意見。有關的諮詢文件載於附錄 A。

1.5 總括來說，諮詢文件就以下事項，邀請公眾人士提交意見：

- (a) 放寬租住權管制的各個方案是否可行及可取；若是，則以及支持哪一個方案；
- (b) 應否撤銷非住宅物業業主與租客須給予通知的規定；
- (c) 應否立法規定租客與業主訂立租約時，必須向業主提供個人資料，以及訂明租客若提供虛假資料，則須負上刑事責任；以及
- (d) 業主因主租客欠交租金而終止有關租約時，分租租客在現行法例下所獲得的保障是否足夠。

1.6 諮詢文件經傳媒報導，並於十八個民政事務署地區辦事處、差餉物業估價署及土地審裁處供索取。此外，市民可於房屋及規劃地政局和差餉物業估價署的網頁下載。諮詢文件在互聯網上的瀏覽人次合共約 3 400 人次。

1.7 2003 年 3 月 9 日，房屋及規劃地政局及差餉物業估價署聯合

舉辦一個公眾座談會，向公眾人士解釋諮詢文件內的建議及收集他們的意見。超過一百名人士出席該次座談會。

1.8 房屋及規劃地政局及差餉物業估價署曾就有關建議諮詢立法會房屋事務委員會，以及向一些關注團體及居民小組介紹建議。房屋及規劃地政局亦曾提出邀請向政黨及有興趣的立法會獨立議員介紹諮詢文件。

1.9 為使公眾有更多時間細閱諮詢文件的內容及提出意見，諮詢截止日期由 2003 年 3 月 1 日延至 2003 年 3 月 22 日。

1.10 諮詢文件收到的書面意見、在簡報會收集到的回應、及關注機構提出的意見詳情，意見的重點分別載於第二章、第三章及第四章。

1.11 為了更廣泛收集社會人士的意見，當局委託了一項電話調查，於 2003 年 3 月 26 日至 30 日進行，以隨機抽樣方式選出 5 800 名市民的住宅電話號碼，進行訪問。成功訪問了約 2 000 名市民（即回應率約為 35%），取得他們對有關建議的意見。邊際誤差率為正負 3.1%。是項電話調查的結果，將於 2003 年 4 月 7 日立法會的房屋事務委員會會議上提交。

* * * * *

第二章

諮詢文件的回應

2.1 本章概述各界對諮詢文件提出意見的重點。

概要

2.2 在諮詢期內，當局共收到以親身遞交，或透過郵遞、傳真或電郵遞交的意見書共 360 份，其中業主提交的意見書佔約 48%（172 份），團體的約佔 15%（56 份），而租客約的佔 9%（33 份）。意見書就以下事項提供意見：

- (a) 應否放寬私人住宅租約的租住權管制；若應該放寬，則應以下列哪個方法實施：
 - (i) **方案 A**：在第一階段撤銷某租值水平以上租約的租住權管制，在第二階段經檢討後全面放寬管制；
 - (ii) **方案 B**：撤銷在指定生效日期後新簽租約的租住權管制；
 - (iii) **方案 C**：在指定生效日期後撤銷所有租約（即新簽及現有租約）的租住權管制；或
 - (iv) **方案 D**：與方案 C 相同，但給予一個寬限期。在寬限期內約滿的現有租約會繼續享有租住權保障；

- (b) 應否撤銷現時終止非住宅租約的通知規定（業主須給最少 6 個月通知，租客則須給予最少 1 個月通知）；
- (c) 應否立法規定租客與業主訂立租約時，必須向業主提供個人資料；及應否訂明租客若提供虛假資料，須負上刑事責任；及
- (d) 業主因主租客欠租而終止其租約時，分租租客在現行法例下獲得的保障是否足夠。

2.3 回應的詳細分項載於附錄 B。如公眾人士提出要求，可閱覽收到的意見書，但須視乎意見書的原作者是否同意讓公眾查閱。主要的結果概述如下。

放寬租住權管制

2.4 絕大部份（約 90%）的回應支持放寬租住權管制。其中，約 70%贊成一次過全面撤銷（即方案 C），約 22%則贊成提供寬限期的做法（即方案 D），約 1% 的回應選擇撤銷在某租值水平以上租約的租住權管制（即方案 A），而約 2% 則傾向只撤銷對新簽租約的租住權管制（即方案 B）。

2.5 172 份業主的回應當中，約 95%支持放寬租住權管制。其中約 86%支持方案 C，他們一般認為現時私人住宅租務市場供應充裕，而且近年租金水平大幅下降，已毋須保留保障租客的租住權管制。約 11%的回應選擇方案 D，他們認為這方案可給受影響人士多些時間適應撤銷租住權管制後的情況。該 172 份業主回應的詳細分項載於附錄 C。

2.6 33 份租客的回應當中，約 82%贊成放寬租住權管制，他們的觀點與大部份上述業主的眼光類似，認為在現時的市場情況下，已毋須再保留租住權管制。其中有些租客覺得私人租約是立約雙方的私人事宜，政府不應加以干預。不支持放寬租住權管制的租客（約 15%）認為保障租客的利益是恰當和有必要的，現行的條文有需要保留。支持撤銷管制的租客中，約 82%支持方案 C，約 11%選擇方案 D。該 33 份租客回應的詳細分項載於附錄 D。

2.7 56 份機構（包括專業團體、私人公司及其他關注團體）的回應當中，接近 90%支持撤銷租住權管制，他們大多認為政府應容許租務市場自由運作而不應加以干預；有些覺得現時租住物業供應充盈，租金已回落至可負擔的水平，因此無保留租住權管制的需要。約 70%支持撤銷管制的回應選擇方案 C，約 24%支持方案 D。該 56 份機構意見的詳細分項載於附錄 E。專業團體及一些關注機構發表的意見的重點則概述於第四章。

2.8 除了方案 A 至 D 以外，有 15 份意見書提出了其他的方案，該等方案基本上是方案 A 至 D 的不同組合或改變版本，詳情載列於附錄 F。

終止非住宅租約的通知

2.9 有關建議取消現行終止非住宅租約的通知規定，政府共收到 112 份意見書。其中，約 74%支持取消通知規定，主要理由是，租約的條文，應由業主與租客自行訂立，毋須施以硬性的規定。其餘的意

見(約 26%)支持保留通知規定，他們普遍認為某種形式的通知規定是需要的，尤其為了保障小型企業的利益。

租客提供個人資料

2.10 就應否立法規定租客必須提供個人資料給業主，149 份意見書表達了意見。當中，大約三分之二的回應認為需要立法要求租客提供個人資料。另外，128 份意見書就刑事化的事宜提出意見，當中約三分之二的回應認為凡提供虛假資料的租客都應負上刑事責任。這些回應當中很多相信在强制性的規定下及經刑事化後，業主的利益（尤其是面對惡租客時）可獲更佳的保障。其餘的回應，則不支持强制性要求租客提供個人資料及刑事化的建議，他們關注到强制性要求提供個人資料也許會有私隱權/人權方面的負面影響，他們更認為現時已有法例條文(即《盜竊條例》(第 210 章))規管有關詐騙的罪行，故沒有刑事化的需要。

分租租客的保障

2.11 就主租約因主租客欠租而遭取消時，現時對分租客的保障是否足夠的問題，當局共收到 79 份意見書。其中，約 92%認為現時《物業轉易及財產條例》(第 219 章)所提供的保障已經足夠，其餘的 8%則認為並不足夠。

* * * * *

第三章

從座談會及簡報會收集的意見

3.1 本章概述在座談會及簡報會收集到的意見的重點。

公眾座談會

3.2 2003 年 3 月 9 日，房屋及規劃地政局及差餉物業估價署聯合舉辦了一個公眾座談會，向公眾人士解釋諮詢文件提出的建議，及收集他們的意見。超過一百名人士出席該次座談會。

3.3. 座談會上，共 10 名人士² 就他們對諮詢文件的意見發言。他們支持放寬租住權管制，意見的重點臚列如下：

(a) 現時市場上已有充裕的出租物業供應，而租金亦已下跌至可負擔的水平。現時租客在租住物業時有較多的選擇，而他們的議價能力亦已提高，故已經沒有保留租住權管制的需要；

(b) 租務市場應該在無干預及根據業主與租客的立約精神的情況下自由運作；

² 該 10 名人士包括 2 位測量師，3 位地產代理界的代表，1 位業主組織的代表，1 位大學講師和 3 位市民。

(c) 取消租住權管制可使業主與租客的利益回復平衡；及

(d) 在租住權管制下，有些業主也許會因為恐怕收回物業時遇上困難而不願意將物業出租。撤銷租住權管制可令業主對出租物業不再感到卻步，並鼓勵更多的業主把物業投入租務市場，這會對物業投資市場帶來正面的影響。

3.4 在座談會上，共 41 位出席人士提交了意見書。當中，約 95% 的人士支持撤銷租住權管制；而支持的人士當中，約 76% 支持一次過全面撤銷管制（即方案 C），約 13% 選擇寬限期的方案（即方案 D）。回應的詳細分項載於附錄 G。

諮詢立法會房屋事務委員會

3.5 2003 年 2 月 14 日，房屋及規劃地政局及差餉物業估價署的代表曾就諮詢文件內的建議諮詢立法會房屋事務委員會。有議員關注到建議放寬租住權管制，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，以及有困難覓得合適居所的人士。亦有議員認為，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所帶來的影響，而有關的放寬亦有助解決不良租客的問題。

3.6 關於強制性要求租客提供個人資料的建議，議員關注到強制性的規定不單會違反《公民權利和政治權利國際公約》，亦會引起業主

及租客之間的糾紛；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。

觀塘簡報會

3.7 2003年2月15日及27日，房屋及規劃地政局及差餉物業估價署的代表應李華明議員的邀請向一些觀塘區居民介紹諮詢文件內的建議。

3.8 參與座談會的居民支持撤銷租住權管制的建議。有居民認為租住權管制使業主與租客處於雙輸的局面，租客實際上會因為管制而須付上高昂的租金，原因是業主會因為管制而不願意將其物業放租，使市場上出租物業供應減少而推高租金。大部份的居民支持一次過撤銷租住權管制，其餘的居民則傾向給予租客一段寬限期讓他們作出所需的適應。

3.9 在要求租客提供個人資料的問題上，意見各有分歧。有些居民關注到強制性的規定或會有損租客的私隱，而有關的資料亦可能會被濫用。他們認為自願提供個人資料的做法較為可取。另一方面，亦有居民相信強制性的規定可能對惡租客起阻嚇作用。

香港業主會的簡報會

3.10 2003年2月25日，房屋及規劃地政局向香港業主會³的會員就諮詢文件的建議作簡介。業主會會員認為應該撤銷現行的租住權管制

³ 香港業主會是一個提供分享出租經驗和協助解決租務糾紛的組織。

條文，以平衡業主與租客間的利益及議價能力。他們認為在現時的市場情況下，已再無理由保留只對租客有利的保障，所以他們支持一次過撤銷租住權管制。他們贊成強制性要求租客提供個人資料，並相信這做法有助解決惡租客帶來的問題。

葵青區議會的簡報會

3.11 2003 年 2 月 11 日，差餉物業估價署向葵青區議會就租務事宜及放寬租住權管制的建議作簡報。有區議員關注到若撤銷租住權管制，受市區重建影響的業主或會在租約期滿時收回物業，以獲取較高的重建賠償，亦有區議員就惡租客問題表示關注。議員促請政府考慮所有在諮詢過程中收集到的意見。

政黨簡報會

3.12 房屋及規劃地政局曾向個別政黨作出簡報及諮詢，他們的意見的重點載於第四章第 4.25 段至 4.28 段及附錄 H。房屋及規劃地政局亦曾向其他政黨提出簡報的邀請。

* * * * *

第四章

專業團體和其他關注組織提出的意見

4.1 一些專業團體和其他關注組織及地區團體就諮詢文件提出了意見。這些團體當中，大部份的意見都是傾向以方案 C 或方案 D 的形式，放寬目前租住權管制的條文。本章概述這些團體對放寬租住權的意見的重點。團體就諮詢文件提出的意見撮錄於附錄 H。

專業團體

(a) 香港律師會

4.2 撤銷或放寬租住權管制是否公平和合理，應由政府考慮到業主和租客的利益而作的政策決定。若最終決定落實有關建議，則方案 C 應較為可取。

(b) 香港大律師公會

4.3 諮詢文件並沒有就《業主與租客(綜合)條例》(下稱“該條例”)作詳盡檢討，也沒有持平地分析支持和反對租住權管制的論據。諮詢文件早已作出假設：政策上已作出決定，撤銷給予租客的保障。當局沒有就這個假設是否正確徵詢意見。

4.4 諮詢文件指該條例的第 IV 部，是在上世紀八十年代初香港出現住屋嚴重短缺令續約租金大幅攀升的情況下引入的。當時租金上升的原因是高通脹，而不是住屋短缺。該條例的第 IV 部的目的是保障租

客的家園(而非保障他們不受加租影響)。租客若不獲多過兩年的租期，便可能受到迫遷的威脅。諮詢文件沒有處理這一點。

4.5 租住權管制旨在免除租客每隔兩年左右便需要另覓居所的不便。租客的議價能力的確已有所提升，但對於循規蹈矩的租客而言，若他們希望續租而業主又不需收回物業作自住或重建的話，讓他們繼續租住現有居所並不是過份的要求。目前的市場情況不是永遠不變的，當(或如果)租務市場再次進入一個高峯期，租住權管制的需要可能又再重現。

4.6 撤銷發展商支付法定補償的條文，會尤其影響社會上較貧窮的階層，這些人士若需搬遷，便要靠法定補償來支付搬遷和安置費用。諮詢文件沒有處理這一點。

4.7 因保障租客而阻礙了私人市場的自由運作並減低了投資者出租物業的意欲，這觀點並沒有証據或理由支持，因為目前沒有限制業主可與租客商討的租金金額。去年修訂該條例便已經干預了市場的運作(例如：隱含沒收租賃權條文；濟助期的限制；加重騷擾租客的刑罰；及增加租客因重建可獲的法定補償金)。該等修訂主要對業主有利，但亦對租約雙方的自由加入限制。

4.8 諮詢文件提出的四個方案，實際上都是以分階段形式撤銷租住權管制，連立即撤銷管制，也是有漸進式撤銷的效果，因為現有的租約仍會繼續有效，直至租約期滿為止。因此，全面立即撤銷管制的做法(方案 C)與只是新租約不受法定保障(方案 B)的作用實際上是一樣的。新租約不受保障但現有租約則仍受保障(方案 B)，會把租客分成兩類，而現有租約所受的保障可能是永遠持續下去。提出這方案的理由，

可能是現有租約的租客當初簽訂租約時，有期望可以在約滿時以市值租金續租，但撤銷租住權管制後訂立的新租約，租客便不應有此期望。

4.9 豁免某租值水平的物業(方案 A)，會把租客分成兩類，這般帶歧視性的做法，並不可取，而且會令法例複雜化和構成混亂。提出這方案的理由，可能是租值較高的物業的租客會是較為富裕，有較高的議價能力和能夠負擔搬遷費用的人士。不過，這理據正好支持不應撤銷對較低租值物業的租客的保障，而不支持只是延遲撤銷對他們的保障。

4.10 最不可取的方案，是在一個指定日期後撤銷租住權管制而又設寬限期(方案 D)。這方案與在指定日期後全面撤銷租住權管制的做法看來沒有大分別。現有租約如在指定生效日期前屆滿，有關租客可要求訂立新的租約；但在該生效日期後屆滿的租約的租客，則沒有這權利。實施這寬限期方案可能比較困難，因為根據該條例的第 IV 部，終止租約是視乎有沒有給予通知，而不是取決於約滿的日期。不過，容許現有租約的租客有限度的額外保障，原則是可取的，但該保障不應受制於指定的生效日期。所有第 IV 部涉及的現有租約的租客，應該可以有權在租約期滿時得到不多過一次的新租約。這做法勝於只容許部份租客有續租權，理由是所有現有租約的租客當初簽訂租約時都有可獲續租的期望。

4.11 香港大律師公會和房屋及規劃地政局的代表在 2003 年 4 月 2 日進行會議討論上述事宜。

(c) 香港地產行政學會

4.12 在樓宇供應充裕，私人住宅租金下調和有足夠公營房屋供應的情況下，再沒有需要為租客提供租住權保障。為給予業主和租客足夠時間適應新安排，有需要設立寬限期。因此，方案 D 是較佳的選擇。

(d) 香港測量師學會

4.13 租住權管制的條文嚴重限制了業主收回物業的能力和自由(只要租客支付市值租金和遵守租約條款)，亦產生了不良的後果，令業主出租空置物業和投資者購買住宅作投資的意欲減低。私人租務市場應盡量自由運作，政府的干預應減至最少。現在租客在租住樓宇方面已有較多選擇，因此續租時有較高的議價能力。撤銷租住權管制後，價格機制可更自由地運作。為使推行過程順暢，應容許指定生效日期前簽訂的租約得到寬限期。基於這考慮，方案 D 是較佳的選擇。24 個月的寬限期可能較為恰當，因為一般住宅租約的租期是 24 個月。

(e) 香港地產建設商會

4.14 撤銷所有過時的租住權管制條文，可以令私人租務市場盡量自由運作，所以方案 C 是較為可取。政府已發出諮詢文件，所以公眾是知道撤銷租住權管制的建議的。由於修改法例的過程需時，而租客亦已經有足夠時間知道有關的修訂建議，因此，方案 C 不應做成過份的不便，尤其是如果指定日期是在通過法例後一段時間才生效，例如三個月之後才生效。

(f) 香港地產代理專業協會有限公司

4.15 租住權管制條文應作出修改。現時樓宇供應較以前充裕，私人樓宇租金已下調，輪候公屋的時間已縮短，市場出現了欠租和租霸等問題。政府建議的方案中，方案 D 是值得支持的，因為最能兼顧及平衡業主和租客的利益。此外，若設 24 個月的寬限期，可給予租客足夠時間另覓新居。

(g) 地產代理聯會

4.16 目前的租住權管制規定已不合時宜。最可行的修訂辦法是方案 D，即在寬限期後全面撤銷租住權管制。

(h) 香港房屋經理學會

4.17 在目前私人樓宇供應充裕，私人住宅租金下調和有足夠租金相宜的公屋供應的情況下，租住權管制已構成過份的限制。撤銷管制可讓業主和租客的利益回復平衡，並且讓物業市更自由地運作。全面撤銷管制但加入寬限期的方法(即方案 D)較為可取，因為能確保所有租約都得到公平對待，並可為業主和租客提供合理的過渡期以作準備。

(i) 英國特許房屋經理學會亞太分會

4.18 鑑於目前的經濟氣候和私人租務市場情況的改變，放寬租住權管制是正確方向的做法。方案 D 較為可取，因為可給予業主和租客合理的過渡期對將來的改變作好準備。

其他關注團體

(j) 市區重建局

4.19 租務事宜應受合約規管，而有關的合約安排應由業主和租客雙方自行商議，而不應由法例規管。在現行法例下，租客有法定續租權(除非業主需要收回物業自住或重建)，這續租權已是過時，應立即撤銷租住權管制，不用設寬限期(即方案 C)。

(k) 香港業主會

4.20 放寬目前的租住權管制有迫切性，而且是解決樓市疲弱，振興經濟的良方。

4.21 香港業主會委託珠海書院就放寬租住權建議向其會員進行意見調查。448 位成功被訪的會員中，92%支持放寬管制，當中 71% 選擇方案 C, 11% 選擇方案 D。

(l) 香港房屋協會

4.22 支持放寬目前過份的租住權保障，減少對私人協商租約的干預。市場應得以自行運作，盡量不受政府干預。就出租單位而言，近年似乎已沒有出現長期性供應不足的情況，大多數業主和租客都能夠在對等的情況下自行協商租約。全面撤銷租住權管制但加入寬限期的建議(即方案 D)較為可取，能夠平衡各方利益，可以為業主和租客提供合理的過渡期以就改變作好準備。

(m) 地產代理監管局

4.23 當初引入租住權管制的情況和現今的情況已有所不同，現在有真正需要放寬管制，紓解業主收回物業的困難。政府應在這事情上採取平衡各方利益的做法。

政黨

4.24 房屋及規劃地政局的代表提出向政黨和立法會內關注的獨立議員介紹諮詢文件的建議，聽取他們的意見。幾個政黨提出了意見，其中的一些重點概列於以下第 4.25 至 4.28 段。

(n) 自由黨

4.25 現時的租住權管制對租客提供了過份的保障。撤銷該保障可令租務市場回復自由運作，更能平衡業主與租客的利益。支持方案 C 以一次過方式撤銷管制，租客不會因而受不利的影響，因為現時租務市場供應充裕，而租金水平已向下調整。

(o) 民主黨

4.26 政府只適宜按租值局部撤銷租住權管制(即方案 A 的第一階段)，以保障經濟能力較弱的租客。月租低於\$8,000 的租約，應繼續受租住權管制保障。政府可於有關條例草案通過後一年進行檢討，視乎當時的社會反應及經濟情況，再考慮調整放寬程度。

(p) 香港民主民生協進會

4.27 方案 D 以寬限期的方式撤銷租住權管制較為可取，因為可讓受影響人士有時間作出所需的適應。長者及房間租客若不獲續租可能在搬遷方面有較大困難，他們或許未能負擔搬遷費用，或未能另覓居所。這些租客應獲搬遷補償。此外，現時條例下給予的法定重建補償亦應保留。

(q) 民主建港聯盟(民建聯)

4.28 傾向選取方案 C。撤銷租住權，能保障業主應有之權益，亦可增加市民買樓出租的意欲，有助物業市道健康發展。只要將生效日期定得恰宜，可給予市民足夠時間作出準備，日期可訂為法例通過的 12 或 15 個月後。民建聯在 2003 年 2 月就放寬租住權事宜以問卷訪問 667 名市民，有 54% 的受訪者贊成全面撤銷租住權管制。

地區組織

(r) 荃灣區議會工商業委員會

4.29 戰後房屋嚴重短缺，需要立例保障租客權益。目前住宅供應量已較以前大增，現在是檢討租住權法例的合適時機。現行的條例過於保障租客權益，忽略業主的權利。條例令有意出租單位的業主不願意出租物業，市場上可供出租單位的供應因而減少。條例減低了持物業作長線投資的誘因。修改過時的租住權保障條例，可令上述情況漸漸消失，住宅物業市場可能吸引新資金流入。此外，重建舊樓可得以加快進行，因為減少了重建補償的支出。委員會認為方案 D⁴較為可取，

⁴ 委員會主席表示他個人認為方案 C 較為可取，因為較為直接及簡單。

因為較為公平及可照顧各方的利益，並讓各方有充足時間應付有關的改變。

(s) 七名九龍城區議員的聯名意見

4.30 政府應一次過全面撤銷租住權管制，使業主和租客充分得到公平對待。政府減少干預，讓租務市場自由發展，可增強置業人士置業收租的信心。支持方案 C。

(t) 紅磡鶴園區大廈聯會

4.31 全面撤銷租住權管制可減少對住宅物業市場的干預，增強市民置業收租的信心。支持方案 C。

(u) 崇字大廈業主立案法團

4.32 贊同方案 C，一次過全面撤銷租住權管制，以保障業主權益。

(v) 隆基大廈業主立案法團

4.33 贊同方案 C，一次過全面撤銷租住權管制，使業主和租客都得到公平對待。減少政府對私人物業市場的干預，可刺激置業收租的意欲。

(v) 個別區議會主席/副主席

4.34 七位區議會主席及四位區議會副主席就放寬租住權的建議表達意見。灣仔、觀塘、沙田和屯門區議會的主席支持方案 C，而東區、葵青和元朗區議會的主席則選擇方案 D。灣仔和離島區議會的副主席支持方案 D，而中西區和九龍城區議會的副主席則選擇方案 D。

* * * * *

第五章

未來路向

5.1 在諮詢期間公眾對諮詢文件顯示的興趣，及當局從社會各階層收到回應的數目，令人鼓舞。

5.2 政府在敲定向立法會提交的方案時，會考慮所有收到的意見及建議。

5.3 政府計劃於 2003 年 6 月向立法會提交條例草案，修訂《業主與租客（綜合）條例》。

* * * * *

**《業主與租客（綜合）條例》（香港法例第 7 章）
租住權管制
諮詢文件**

目的

2002 年 11 月 13 日，房屋及規劃地政局局長宣布，政府會全面檢討《業主與租客（綜合）條例》（香港法例第 7 章）（下稱「該條例」），目的是使私人租務市場盡量回復自由運作。本文件旨在列出撤銷該條例內部分有關租住權管制條文的數個可行方案，以適當地減少政府的干預。現邀請有關人士就放寬租住權管制的程度、方法及時間表提出意見。

背景

2. 按照該條例第 IV 部有關租住權管制的規定，只要租客願意繳交市值租金，即使租約期滿，業主也不得收回有關的物業。該條例第 119E 條規定，業主只可以物業重建、業主自住或租客欠租等理由，向土地審裁處申請批准不再重訂租約。

3. 該條例在 1973 年制定。當時該條例由所有有關租金管制及業主與租客事宜的法例綜合而成。條例的第 I 及第 II 部，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。該兩部的條文已於 1998 年 12 月 31 日起失效。現時大部分的住宅租約都受第 IV 部規管，只要租客願意繳付當前的市值租金，租住權便會得到保障。第 IV 部是在 1981 年引入該條例內的。當時香港住屋嚴重短缺，續約租金因而大幅攀升，政府立法是爲了保障租客免受無良業主迫遷。

4. 雖然租住權管制可以在過往租客議價能力薄弱時爲租客提供保障，但這項保障卻同時阻礙了私人租務市場的自由運作，及減低了投資者出租物業的意欲。鑑於下列情況，租住權管制現已造成過多的掣肘：

(a) 樓宇供應充裕

現時，私人樓宇單位總數超過 100 萬個。私人樓宇的建屋量繼續保持穩定，目前約爲每年 3 萬個單位。

(b) 私人樓宇租金下滑

近年租金持續下滑。2002 年 11 月底的最新數字顯示，與 1997 年 10 月的高峰期比較，平均租金已下調了約 40%。

(c) 合適和市民負擔得起的公營房屋

公屋輪候冊家庭的數目，由 1997 年的 15 萬個減少至現時約 9 萬個。租住公屋的平均輪候時間，已由 1990 年時候的 9 年，大幅縮短至現時的約 2.6 年。

由於上述的新形勢，租客現時的議價能力比過往已大幅提升，故現時實再沒有充份的理由為租客提供過份的保障。政府認為，目前正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。

影響

5. 撤銷租住權管制的條文，將會產生下列的影響：

- (a) 撤銷租住權管制的條文後，業主可在租約期滿後，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。
- (b) 目前，業主可在租約期滿後，以重建物業作為其中一個向土地審裁處申請收回單位的理由，但須按該條例第 119F(4)條所規定的幅度，向租客作出賠償。在撤銷租住權管制的條文後，有意重建物業的業主，可在租約期完結後收回單位，並毋須作出法定的賠償。
- (c) 由於業主與租客將可自由商議租約的條款，因此，土地審裁處現時按該條例第 119C 及第 119N 條就租約的租金及其他條款作出裁決的規定，將來再無保留的需要。

可行方案

6. 各項放寬租住權管制條文的可行方案，現臚列如下：

方案 A—按應課差餉租值局部撤銷保障

7. 在這個方案下，租住權管制將分兩個階段放寬。在第一階段，應課差餉租值高於若干水平（例如每年 180,000 元或每月 15,000 元）的出租單位，將不再獲保障租住權；而應課差餉租值低於此水平的出租單位，則會繼續獲得保障。在第二階段，租住權管制在經檢討後，將獲全面放寬。

優點

- 這個方案對應課差餉租值較低的出租單位不會有大影響。

缺點

- 有關建議對大部份住宅物業應課差餉租值低於指定水平的業主，並不公平。現時應課差餉租值低於 18 萬元的物業數目，便佔全港 24 萬個出租單位的 81%。
- 在這個方案下，很難訂出一個合理的應課差餉租值水平，以決定哪些單位應該繼續受租住權管制規管，而哪些則不受規管。

方案 B — 只撤銷對新租約的保障

8. 根據這個方案，在房屋及規劃地政局局長指定的日期後簽訂的新租約，將不會獲得租住權保障。至於在指定日期前簽訂，並在其後重訂的租約，將會繼續獲得保障。

優點

- 這個方案不會影響在指定日期前已簽訂租約的租客。

缺點

- 在這個方案下，在指定日期前訂立的租約的租住權，理論上可獲得永久保障。故此，租住權管制的制度，可能需時甚久方能全面撤銷。

方案 C — 一次過全面撤銷保障

9. 根據這個方案，租住權管制會在房屋及規劃地政局局長指定的日期後獲全面撤銷。屆時所有租約將不再獲得租住權保障。

優點

- 租住權管制的限制在指定日期後將獲即時全面撤銷。
- 租住權管制對私人住宅物業市場造成的干預，將在指定日期後得以徹底消除。

缺點

- 這個方案或會帶來過急的轉變。

方案 D — 在寬限期後全面撤銷租住權管制

10. 根據這個方案，所有在房屋及規劃地政局局長指定的日期（下稱「指定日期」）後訂立的**新租約**，**均不會享有租住權的保障**。

11. 至於在指定日期前訂立的**現有租約**，將會享有一段由指定日期起計的**寬限期**（例如 12 個月）。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。如業主反對重訂租約，則必須根據第 119E(1)條的規定，提出法定的反對理由，並遵守所有有關重訂租約的法定程序。如業主以重建物業為理由（第 119E(1)(c)條），反對租客重訂租約的申請，業主則仍須根據第 119F(2)及(4)條的規定，給予租客重建賠償。

12. 而於**寬限期後方屆滿的租約**，在租約屆滿後將不再獲租住權保障。在這情況下，業主有權在租約期滿時收回出租單位。

優點

- 這個方案可確保所有租約都獲得公平對待，因為不論單位的應課差餉租值為何，及不論有關租約是否新訂或是舊有的，租住權管制均會遭撤銷。
- 這個方案可提供一段合理的過渡期，分階段撤銷租住權管制，讓業主及租客對撤銷管制可以作充分的準備。

13. 政府認為這個方案能夠平衡各方面的利益，對所有的租約一視同仁，並且會為業主與租客提供合理的過渡期，以作適應。因此，這個方案應為最可行，相信可為公眾所接受，並符合政府的目的，讓市場自由地運作。

14. 請指出你認為最可行的是哪個方案。

檢討《業主與租客(綜合)條例》第 V 部：最短通知期限的規定

15. 根據該條例第 V 部第 122 條的規定，就非住宅租約（包括商業、辦公室、工業或福利用途等）而言，除非業主在租約屆滿前不少於 6 個月，或租客在租約屆滿前不少於 1 個月，將終止租約通知書送達對方，如果任何一方沒有發出該等通知書，即使雙方協議的租約已告屆滿，有關租約仍不得終止，除非及直至有關通知書已送達對方及通知期隨後屆滿。

16. 政府認為，由於私人非住宅物業的業主與租客訂立租約時，已就租約期達成協議，故政府不應對有關事宜作出干預。

17. 請就應否刪除第 V 部第 122 條提出意見。

租客提供虛假資料

18. 在審議《2001年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》期間，立法會法案委員會建議政府應該立法，規定租客在簽訂租約時，須向業主提供若干個人資料，例如姓名、職業、薪金，及以往的租住記錄等。租客提供的個人資料如屬虛假，則須承擔刑事法律責任。法案委員會認為現時有些不良租客向業主提供錯誤的個人資料，妨礙業主在簽訂租約前查悉租客真實的財政狀況，這項建議可望有助減少欠租個案。

19. 雖然法案委員會認為有關的建議能減少欠租個案，但若租客被硬性規定須向業主提供個人資料，將會違反透過《基本法》而納入香港法例的《公民權利和政治權利國際公約》的條文。事實上，現時香港的法例已有條文規管涉及詐騙成份的提供虛假資料的行為。警方亦已承諾若在業主與租客的糾紛中，發現涉及刑事成份，即會以調查刑事案的程序作出跟進。

20. 請就上述事宜提出意見。

分租租客在主租客欠交租金時的情況

21. 條例草案委員會亦認為，倘業主以主租客欠交租金為理由申請收回物業，準時向主租客繳付租金的分租租客的利益便會受到損害，失去居所。

22. 根據政府的法律意見，倘業主因主租客欠交租金而終止與主租客的租約，法庭可根據《物業轉易及財產條例》(第219章)第58(4)條行使酌情權，向分租租客批出租約，但租約期不會超越主租客與業主原先所訂的租約期限。

23. 請就上述事宜提出意見。

徵詢意見

24. 總結來說，請就下列事宜提出意見：

- (a) 上文第7至第13段所述的放寬租住權管制的各個方案是否可行及可取，以及你會支持哪一個方案；
- (b) 應否撤銷非住宅物業業主與租客須給予通知的規定(上文第15及第16段)；

- (c) 應否立法規定租客在與業主訂立租約時，必須向業主提供個人資料，以及訂明租客若提供虛假資料，則須負上刑事責任（上文第 18 及第 19 段）；以及
- (d) 業主因主租客欠交租金而終止有關租約時，分租租客在現行法例下所獲得的保障是否足夠（上文第 21 及第 22 段）。

提交意見

25. 請於 **2003 年 3 月 1 日** 或該日前，把意見：

寄交： 九龍
何文田佛光街 33 號
房屋署總部
或
傳真至： 2761 6700 / 2761 7444
或
電郵至： lto@housingauthority.gov.hk

房屋及規劃地政局
房屋署
2003 年 1 月

對諮詢文件的回應的詳細分項

回應者總數：360

回應者類別	數目	%
業主	172	48
租客	33	9
團體	56	15
沒有註明	99	28
總數	360	100

(i) 取消租住權管制

	數目	%
同意	325	90
不同意	13	4
有保留	5	1
沒表示意見	17	5
方案選擇		
方案 A	4	1
方案 B	6	2
方案 C	235	70
方案 D	73	22
其他方案 *	15	5

* 詳見附錄F

(ii) 取消最短通知期（非住宅物業）

	數目	%
同意	83	74
不同意	29	26
總數	112	100

(iii) 將租客提供虛假個人資料列為刑事罪行

(i) 應立法規定須提供個人資料

	數目	%
同意	95	64
不同意	54	36
總數	149	100

(ii) 將提供虛假個人資料列為刑事罪行

	數目	%
同意	84	66
不同意	44	34
總數	128	100

(iv) 現時對分租客有足夠保障

	數目	%
同意	73	92
不同意	6	8
總數	79	100

業主意見的詳細分項

(i) 取消租住權管制

	數目	%
同意	163	94.8
不同意	1	0.6
有保留	0	0.0
沒表示意見	8	4.6
方案選擇		
方案 A	1	0.6
方案 B	1	0.6
方案 C	140	85.9
方案 D	18	11.1
其他方案	3	1.8

(ii) 取消最短通知期（非住宅物業）

	數目	%
同意	11	73
不同意	4	27
總數	15	100

(iii) 將租客提供虛假個人資料列為刑事罪行

(i) 應立法規定須提供個人資料

	數目	%
同意	49	96
不同意	2	4
總數	51	100

(ii) 將提供虛假個人資料列為刑事罪行

	數目	%
同意	45	98
不同意	1	2
總數	8	100

(iv) 現時對分租客有足夠保障

	數目	%
同意	9	100
不同意	0	0
總數	9	100

租客意見的詳細分項

(i) 取消租住權管制

	數目	%
同意	27	81.8
不同意	5	15.2
有保留	0	0.0
沒表示意見	1	3.0
方案選擇		
方案 A	1	3.6
方案 B	1	3.6
方案 C	23	82.1
方案 D	3	10.7
其他方案	0	0.0

(ii) 取消最短通知期（非住宅物業）

	數目	%
同意	0	0
不同意	1	100
總數	1	100

(iii) 將租客提供虛假個人資料列為刑事罪行

(i) 應立法規定須提供個人資料

	數目	%
同意	0	0
不同意	3	100
總數	3	100

(ii) 將提供虛假個人資料列為刑事罪行

	數目	%
同意	0	0
不同意	2	100
總數	2	100

(iv) 現時對分租客有足夠保障

	數目	%
同意	1	100
不同意	0	0
總數	1	100

團體意見的詳細分項

(i) 取消租住權管制

	數目	%
同意	50	89.2
不同意	2	3.6
有保留	2	3.6
沒表示意見	2	3.6
方案選擇		
方案 A	1	2
方案 B	0	0
方案 C	35	70
方案 D	12	24
其他方案	2	4

(ii) 取消最短通知期（非住宅物業）

	數目	%
同意	36	86
不同意	6	14
總數	42	100

(iii) 將租客提供虛假個人資料列為刑事罪行

(i) 應立法規定須提供個人資料

	數目	%
同意	10	24
不同意	32	76
總數	42	100

(ii) 將提供虛假個人資料列為刑事罪行

	數目	%
同意	8	23
不同意	27	77
總數	35	100

(iv) 現時對分租客有足夠保障

	數目	%
同意	31	97
不同意	1	3
總數	32	100

部份回應建議方案 A 至 D 之外的其他方案

- (1) 首先撤銷新租約租住權管制。在 2 至 3 年後，再就每月租金高於某個水平（例如 \$ 12,000）的租約撤銷管制。在這之後的 2 至 3 年後，全面撤銷租住權管制。
- (2) 實施方案 A，但租住權不應長久存在。建議應限制可重訂租約的次數為 3 次。
- (3) 合併方案 C 及 D。
- (4) 變更方案 B 如下：
 - (a) 在指定的生效日期前簽訂的租約將可繼續受租住權管制保障。
 - (b) 所有在指定生效日期後簽訂及重訂的租約將不再受保障。
- (5) 在宣佈撤銷租住權管制後，立即撤除所有在當日以後簽訂的新租約的租住權管制，且：
 - (a) 不再保障租約期尚有多於 6 個月才完結的現有租約。
 - (b) 為少於 6 個月租約期便告完結的現行租約提供 6 個月的寬免期。
- (6) 實施方案 C，但容許現有租約享有從實施起為期一年的保障。
- (7) 實施方案 C，但政府必須讓公眾在實施前有最少 6 個月的通知。
- (8) 容許現有租約可在實施後可再重訂租約一次。而該重訂的租約期該與現有租約的一樣。
- (9) 更改方案 D 如下：

在寬免期約滿的現有租約，租客只可在寬免期完結前享有租住權管制的保障。
- (10) 實施方案 D，但給予 24 個月的寬免期而非 12 個月。
- (11) 實施方案 D，但給予 6 個月的寬免期而非 12 個月。

- (12) 實施方案 D，但給予 48 個月的寬免期而非 12 個月。
- (13) 實施方案 D，但給予至少 6 個月的寬免期。
- (14) 實施方案 C，但作以下的更改：
 - 月租超過 \$ 10,000 的租約：應立即撤銷租住權保障。
 - 月租低於 \$ 10,000 的租約：以兩個階段進行 —
 - (i) 剩餘的租約期超過一年：不再享有租住權管制的保障。
 - (ii) 剩餘的租約期不少於一年：容許以市值租金重訂租約一年。
- (15) 實施方案 D，但不為新租約提供寬免期。

2003年3月9日公眾座談會所收集意見的詳細分項

在座談會提交回應總數：41份

回應者類別	數目	%
業主	33	81
租客	3	7
團體	0	0
沒有註明	5	12
總數	41	100

(i) 取消租住權管制

	數目	%
同意	39	95
不同意	0	0
有保留	0	0
沒表示意見	2	5
方案選擇		
方案 A	1	3
方案 B	1	3
方案 C	29	76
方案 D	5	13
其他方案*	2	5

* 附錄F的第 14 及 15 項

(ii) 取消最短通知期（非住宅物業）

	數目	%
同意	4	50
不同意	4	50
總數	8	100

(iii) 將租客提供虛假個人資料列為刑事罪行

(i) 應立法規定須提供個人資料

	數目	%
--	----	---

同意	12	100
不同意	0	0
總數	12	100

(ii) 將提供虛假個人資料列為刑事罪行

	數目	%
同意	8	100
不同意	0	0
總數	8	100

(iv) 現時對分租客有足夠保障

	數目	%
同意	2	100
不同意	0	0
總數	2	100

專業團體和其他關注組織意見的概覽

	放寬租住權管制					非住宅樓宇通知期	租客資料		現時分租租客保障
	支持/反對	方案 A	方案 B	方案 C	方案 D		租客須提供	虛假資料刑事化	
專業團體									
(a) 香港律師會	支持			√		保持	*	不須	足夠
(b) 香港大律師公會	#					保持	不須	不須	足夠
(c) 香港地產行政學會	支持				√	保持	不須	不須	足夠
(d) 香港測量師學會	支持				√	保持	不須	不須	*
(e) 香港地產建設商會	支持			√		撤銷	不須	不須	足夠
(f) 香港地產代理專業協會有限公司	支持				√	保持	不須	不須	足夠
(g) 地產代理聯會	支持				√	保持	不須	只用於租霸	足夠
(h) 香港房屋經理學會	支持				√	撤銷	不須	不須	足夠
(i) 英國特許房屋經理學會亞太分會	支持				√	撤銷	不須	不須	足夠
其他關注組織									
(j) 市區重建局	支持			√		撤銷	不須	不須	足夠
(k) 香港業主會	支持			√		撤銷	須要	須要	足夠
(l) 香港房屋協會	支持				√	撤銷	不須	不須	足夠
(m) 地產代理監管局	支持 [◇]					*	◇	*	*
政黨									
(n) 自由黨	支持			√		保持	*	*	*
(o) 民主黨	支持	√ @				*	*	不須	*
(p) 民主民生協進會	支持				√	保持	不須	不須	*
(q) 民主建港聯盟	支持			√		撤銷	不須	不須	足夠
地區組織									
(r) 荃灣區議會工商業委員會	支持				√	撤銷	須要	須要	足夠
(s) 7 位九龍城區區議員	支持			√		*	須要	須要	*
(t) 紅磡鶴園區大廈聯會	支持			√		*	須要	須要	*
(u) 崇宇大廈業主立案法團	支持			√		*	須要	須要	*
(v) 隆基大廈業主立案法團	支持			√		*	須要	須要	*

註： 方案 A： 只放寬某租值以上租約，然後在第二階段再作檢討

方案 B： 只放寬新租約

方案 C： 一次過全面放寬

方案 D： 全面放寬但設寬限期

* 無表示意見。

建議給予所有現有租約的租客不多於一次的續約權利。

@ 建議月租少於 8,000 元的租賃應繼續有租住權保障，一年後再作檢討。

◇ 建議政府採用平衡各方利益的方案，並且應鼓勵租客提供個人財務資料成為一種良好的習慣，而非以法律規管。