

《業主與租客（綜合）條例》（第 7 章） 租住權管制及相關條文

2003 年 3 月 26 日至 30 日進行的電話意見調查的結果

背景

2003 年 1 月 22 日，當局就修訂《業主與租客（綜合）條例》的租住權管制條文及其他相關條文的建議，發出諮詢文件，收集公眾對有關事宜的意見，包括對應否放寬目前租住權管制條文的意見，以及若果放寬，則支持以下哪一個方案：

- (a) **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；
- (b) **方案 B**：撤銷在指定生效日期後新簽租約的租住權管制；
- (c) **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
- (d) **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；

2. 當局除了發出諮詢文件之外，亦委託了一項電話意見調查，於 2003 年 3 月 26 日至 30 日進行，廣泛收集社會人士的意見。調查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 2 040 名市民（即回應率約為 35%），問及他們對有關建議的意見。邊際誤差率為正負 3.1%。

調查結果

整體結果

3. 2 040 名成功被訪者當中，2 006 位提供了目前居所類別的資料。該 2 006 名被訪者當中，約 11% (226 位) 為私人住宅租客，約 31% (631 位) 為公營房屋租客，約 5% (108 位) 為有出租住宅的業主，及約 52% (1 041 位) 為自住業主。

4. 2 060 被訪者當中，約 63%支持放寬租住權管制。這些被訪者，以及另外 9%的被訪者，即合共約 72%，認為放寬管制會令市場更自由運作；約 21%的被訪者對應否放寬管制沒有意見，而約 17%則不支持放寬。支持放寬管制的被訪者當中，約 82%接受寬限期的方案(方案 D)，約 14%則傾向一次過全面撤銷管制(方案 C)。

5. 約 49%支持放寬管制的被訪者贊成選擇性放寬，他們當中：

(a) 約 42%支持撤銷某租金水平以上的管制(方案 A)；至於以哪一個水平為分界，以百分比計最多人(約 32%)選擇月租\$5,000的水平；及

(b) 約 23%贊成只放寬對新租約的管制(方案 B)。

私人住宅租客的意見

6. 266 位私人住宅租客當中，約 50%支持放寬租住權管制，約 21%對應否放寬管制沒有意見，而約 29%則不支持放寬。支持放寬管制的私人住宅租客當中，約 79%接受寬限期的方案(方案 D)，約 15%則傾向一次過全面撤銷管制(方案 C)。

7. 約 45%支持放寬管制的私人住宅租客贊成選擇性放寬，他們當中：

(a) 約 43%支持撤銷某租金水平以上的管制(方案 A)；至於以哪一個水平為分界，以百分比計最多人(約 41%)選擇月租\$10,000的水平；及

(b) 約 20%贊成只放寬對新租約的管制(方案 B)。

公營房屋租客的意見

8. 631 位公營房屋租客當中，約 55%支持放寬租住權管制，約 25%對應否放寬管制沒有意見，而約 20%則不支持放寬。支持放寬管制的公營房屋租客當中，約 85%接受寬限期的方案(方案 D)，約 8%則傾向一次過全面撤銷管制(方案 C)。

9. 約 57%支持放寬管制的公營房屋租客贊成選擇性放寬，他們當中：

- (a) 約 41%支持撤銷某租金水平以上的管制(方案 A)；至於以哪一個水平為分界，以百分比計最多人(約 40%)選擇月租\$2,000的水平；及
- (b) 約 21%贊成只放寬對新租約的管制(方案 B)。

有出租住宅的業主的意見

10. 108 位有出租住宅的業主當中，約 84%支持放寬租住權管制，約 9%對應否放寬管制沒有意見，而約 7%則不支持放寬。支持放寬管制的出租住宅業主當中，約 62%接受寬限期的方案(方案 D)，約 36%則傾向一次過全面撤銷管制(方案 C)。

11. 約 32%支持放寬管制的出租住宅業主贊成選擇性放寬，他們當中：

- (a) 約 52%支持撤銷某租金水平以上的管制(方案 A)；至於以哪一個水平為分界，以百分比計最多人(約 40%)選擇月租\$5,000的水平；及
- (b) 約 17%贊成只放寬對新租約的管制(方案 B)。

自住業主的意見

12. 1 041 位自住業主當中，約 68%支持放寬租住權管制，約 19%對應否放寬管制沒有意見，而約 13%則不支持放寬。支持放寬管制的自住業主當中，約 84%接受寬限期的方案(方案 D)，約 13%則傾向一次過全面撤銷管制(方案 C)。

13. 約 48%支持放寬管制的自住業主贊成選擇性放寬，他們當中：

- (a) 約 42%支持撤銷某租金水平以上的管制(方案 A)；至於以哪一個水平為分界，以百分比計最多人(約 37%)選擇月租\$5,000的水平；及
- (b) 約 25%贊成只放寬對新租約的管制(方案 B)。

詳細數字

14. 調查結果的分項資料載於附件。

房屋署

2003 年 4 月

租住權管制及相關條文 2003 年 3 月 26 日至 30 日進行的電話意見調查

調查結果(以被訪者類別分類)

表 1：租住權管制應否放寬

	租客		置業人士		總數
	私人住宅	公營房屋	有出租住宅的業主	自住業主	
應該放寬	114 (50%)	344 (55%)	91 (84%)	706 (68%)	1 255 (63%)
不應該放寬	65 (29%)	127 (20%)	7 (7%)	138 (13%)	337 (17%)
不知道/無意見	47 (21%)	159 (25%)	10 (9%)	195 (19%)	411 (21%)
總數	226 (100%)	631 (100%)	108 (100%)	1 041 (100%)	2 006 (100%)

表 2：若果放寬管制，會否令市場更自由運作

	租客		置業人士		總數
	私人住宅	公營房屋	有出租住宅的業主	自住業主	
會	139 (62%)	392 (62%)	96 (89%)	816 (78%)	1 443 (72%)
否	53 (24%)	81 (13%)	4 (4%)	86 (8%)	224 (11%)
不知道/無意見	34 (15%)	158 (25%)	8 (7%)	139 (13%)	339 (17%)
總數	226 (100%)	631 (100%)	108 (100%)	1 041 (100%)	2 006 (100%)

表 3：應否給予寬限期

(支持放寬管制的 1 255 位被訪者的回應)

	租客		置業人士		總數
	私人住宅	公營房屋	有出租住宅的業主	自住業主	
應該 (方案 D)	90 (79%)	293 (85%)	56 (62%)	593 (84%)	1 032 (82%)
不應該 (方案 C)	17 (15%)	29 (8%)	33 (36%)	94 (13%)	173 (14%)
不知道/無意見	7 (6%)	21 (6%)	2 (2%)	19 (3%)	49 (4%)
總數	114 (100%)	344 (100%)	91 (100%)	706 (100%)	1 255 (100%)

表 4：應否選擇性放寬管制

(支持放寬管制的 1 255 位被訪者的回應)

	租客		置業人士		總數
	私人住宅	公營房屋	有出租住宅的業主	自住業主	
應該	51 (45%)	196 (57%)	29 (32%)	342 (48%)	618 (49%)
不應該	52 (46%)	122 (35%)	56 (62%)	317 (45%)	547 (44%)
不知道/無意見	11 (10%)	26 (8%)	6 (7%)	46 (7%)	89 (7%)
總數	114 (100%)	344 (100%)	91 (100%)	706 (100%)	1 255 (100%)

表 5：應否放寬某租金水平以上的管制
(支持選擇性放寬管制的 618 位被訪者的回應)

	租客		置業人士		總數
	私人住宅	公營房屋	有出租住宅的業主	自住業主	
感該 (方案 A)	22 (43%)	81 (41%)	15 (52%)	144 (42%)	262 (42%)
不應該	26 (51%)	96 (49%)	13 (45%)	174 (51%)	309 (50%)
不知道/無意見	3 (6%)	19 (10%)	1 (3%)	24 (7%)	47 (8%)
總數	51 (100%)	196 (100%)	29 (100%)	342 (100%)	618 (100%)

表 6：放寬哪一個月租水平以上的管制
(支持放寬某租金水平以上管制的 262 位被訪者的回應)

	租客		置業人士		總數
	私人住宅	公營房屋	有出租住宅的業主	自住業主	
\$2,000 以上	2 (9%)	32 (40%)	3 (20%)	18 (13%)	55 (21%)
\$5,000 以上	4 (18%)	20 (25%)	6 (40%)	53 (37%)	83 (32%)
\$10,000 以上	9 (41%)	9 (11%)	2 (13%)	42 (29%)	62 (24%)
\$15,000 以上	0 (0%)	4 (5%)	2 (13%)	8 (6%)	14 (5%)
\$20,000 以上	6 (27%)	8 (10%)	1 (7%)	16 (11%)	31 (12%)
不知道/無意見	1 (5%)	8 (10%)	1 (7%)	7 (5%)	17 (7%)
總數	22 (100%)	81 (100%)	15 (100%)	144 (100%)	262 (100%)

表 7：應否只放寬對新租約的管制
(支持選擇性放寬管制的 618 位被訪者的回應)

	租客		置業人士		總數
	私人住宅	公營房屋	有出租住宅的業主	自住業主	
贊成(方案 B)	10 (20%)	41 (21%)	5 (17%)	85 (25%)	141 (23%)
不贊成	41 (80%)	142 (72%)	24 (83%)	253 (74%)	460 (74%)
不知道/無意見	0 (0%)	12 (7%)	0 (0%)	4 (1%)	16 (3%)
總數	51 (100%)	196 (100%)	29 (100%)	342 (100%)	618 (100%)