

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1486/09-10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：2010年2月1日(星期一)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會會議廳

出席委員：王國興議員, MH (主席)
李華明議員, SBS, JP
涂謹申議員
陳鑑林議員, SBS, JP
梁耀忠議員
石禮謙議員, SBS, JP
方剛議員, SBS, JP
李永達議員
李國麟議員, SBS, JP
劉秀成議員, SBS, JP
黃國健議員, BBS

其他出席議員：余若薇議員, SC, JP

缺席委員：馮檢基議員, SBS, JP (副主席)
陳克勤議員

出席公職人員：參與議程第IV項的討論

運輸及房屋局副局長
邱誠武先生, JP

運輸及房屋局副秘書長(房屋)
李麗儀女士, JP

運輸及房屋局首席助理秘書長(房屋)(私營房屋)
馮建業先生

應邀出席人士：參與議程第IV項的討論

順寧道重建關注組

代表
姚清保先生

舊區租客大聯盟

居民代表
馮志明先生

士丹頓街及永利街重建租客組

居民代表
呂月明女士

H15關注組

委員
伍錦超先生

個別人士

何國強先生

油尖旺區議會

區議員
關秀玲女士

地產代理聯會

主席
郭德亮先生

西營盤住屋權益關注組

聯絡人
鍾貞霞女士

太陞樓關注組

聯絡人
李寶珠女士

香港房屋經理學會

副會長
余泰基先生

關注舊區住屋權益社工聯席

王琮灃先生

香港社區組織協會

組織幹事
陳紹銘先生

基層房屋關注組

謝紅燕女士

香港業主會

會長
余慶雲先生

香港地產行政師學會

執行委員
盧以德女士

民主黨

房屋小組召集人
張賢登先生

獅子山學會

行政總監
王弼先生

香港地產代理商總會

第一副主席
謝順禮先生

青年關懷弱勢聯席

幹事
朱國樑先生

全港租客大聯盟

委員
劉家善女士

民主建港協進聯盟

民建聯房屋事務副發言人
陸勁光先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)1
余麗琮小姐

列席職員 : 高級議會秘書(1)2
鄧曾藹琪女士

議會秘書(1)1
鄭慶鴻先生

議會事務助理(1)4
潘耀敏小姐

經辦人／部門

在會議開始之前，主席請所有人士起立默哀1分鐘，哀悼2010年1月29日馬頭圍道塌樓慘劇的罹難者。

2. 主席查詢上述事件的受影響居民的安置安排。運輸及房屋局副局長表示，當局會向合資格的受影響居民編配租住公屋(下稱"公屋")。運輸及房屋局副秘書長(房屋)補充，當局已向受影響居民提供協

助，包括安排他們即時入住位於石籬的中轉房屋單位。迄今為止，已有25個家庭同意遷入該等中轉房屋單位，而有關單位亦已備有可應付他們的基本需要的設施。與此同時，當局正在評定受影響居民入住公屋的資格。

3. 主席表示他已要求舉行特別會議討論上述事件。據他所知，發展事務委員會正作出安排，以便就此舉行特別會議，而所有其他議員均會獲邀出席會議，參與有關事項的討論。

I. 通過會議紀要

(立法會CB(1)987/09-10號文件 —— 2009年12月7日會議的紀要)

4. 2009年12月7日會議的紀要獲得確認通過。

II. 上次會議後發出的資料文件

5. 委員察悉在上次會議後曾發出下列資料文件 ——

立法會CB(1)849/09-10(01)號文件 —— 政府當局有關2009年12月份土地註冊處統計數字的文件(新聞稿)

III. 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)988/09-10(01)號文件 —— 跟進行動一覽表)

立法會CB(1)988/09-10(02)號文件 —— 待議事項一覽表)

6. 委員同意在2010年3月1日(星期一)下午2時30分舉行的下次例會討論下列事項 ——

(a) 公屋輪候冊入息和資產限額檢討；

- (b) 提高所有新公共屋邨綠化率的措施及在現有公共屋邨提供的休憩設施；及
- (c) 新公共屋邨的無障礙通道的新措施。

(會後補註：應政府當局的要求並經主席同意，上述會議的議程已加入有關"新公屋租金調整機制"的事項，以取代"新公共屋邨的無障礙通道的新措施"及"提高所有新公共屋邨綠化率的措施及在現有公共屋邨提供的休憩設施"的事項。)

7. 李華明議員認為，事務委員會應與領匯管理有限公司(下稱"領匯公司")跟進在2009年9月28日特別會議上提出的多項事宜，當中包括領匯公司是否需要申領地產代理牌照，以及已分拆出售的康樂及停車場設施的管理及維修保養。鑒於領匯公司的8名高層管理人員將會出席於同日下午舉行的個案會議，討論就領匯公司管理的樂富中心租金高昂所提出的投訴，可見領匯公司的新管理層願意與議員交換意見。主席答允與領匯公司跟進有關事宜。

IV. 檢討《業主與租客(綜合)條例》(第7章)

與順寧道重建關注組會商

8. 代表姚清保先生表示，他是順寧道69號一幢樓宇的前租客。市區重建局(下稱"市建局")於2009年6月26日公布重建該幢樓宇，並進行凍結人口調查。根據市建局的重建政策，受影響租客可獲得原區安置，並可獲發70,000元至80,000元的特惠津貼。然而，業主卻利用《業主與租客(綜合)(修訂)條例》(第7章)(下稱"《修訂條例》")的漏洞，在進行凍結人口調查後迅速將他及另外12個租戶趕走，令他們喪失獲得安置及獲發特惠津貼的資格。由於市建局將會進行約180個重建項目，順寧道重建關注組促請政府當局及市建局檢討《修訂條例》及重建政策，以免租客在所居物業重建時被無良業主迫遷。

與舊區租客大聯盟會商

(立法會CB(1)1033/09-10(01)號文件)

9. 居民代表馮志明先生表示，他認為進行重建應可惠及租客，使他們得以獲安置入住環境更理想的居所。然而，業主在重建項目公布後隨即與租客終止租約，已削弱了重建所帶來的效益。因此，他促請政府當局檢討已實施多年的《修訂條例》。

與士丹頓街及永利街重建租客組會商

10. 居民代表呂月明女士表示，自當局制定《修訂條例》後，儘管部分租客已在有關物業居住了數十年，業主仍得以在給予租客一個月通知的情況下終止其租約。撤銷租住權保障已迫使不少租客每年遷居一次，令他們須付出額外的搬遷開支。另一方面，不少業主傾向讓名下物業空置，務求在重建時獲取更多賠償，以致市場上可供租住的房屋單位數目更少。她促請政府當局檢討《修訂條例》，以保障租客。

與H15關注組會商

11. 委員伍錦超先生表示，H15關注組對物業市場的趨勢和有關重建的問題感到關注。隨着有越來越多內地投資者購入本地物業，不少租客因不能負擔新業主收取的高昂租金而被迫遷出。因此，當局有需要及早檢討《修訂條例》，以免業主利用法例趕走租客。至於重建方面，H15關注組擔心租客雖已進行凍結人口登記，但業主仍可強迫他們遷出，而其後遷入的新租客則可在重建時獲發特惠津貼。對於在進行凍結人口調查後才遷入的租客，當局有需要評估他們獲取賠償的權利。

與何國強先生會商

(立法會CB(1)1030/09-10(01)號文件)

12. 何國強先生表示，《修訂條例》向業主的利益傾斜而未能保障租客。業主／發展商可利用《修訂條例》提高租金，藉以向租客迫遷。政府當局為弱勢社羣作出體恤安置及提供安全網，並非解決迫遷問題的方法。只有透過檢討《修訂條例》，才可解決有關問題。

與油尖旺區議會會商

(立法會CB(1)988/09-10(03)號文件)

13. 區議員關秀玲女士關注到低收入一羣的住屋需要，尤其是低學歷的年青一代。雖然他們很希望能夠自立，但以5,000元至8,000元的月薪，根本不能負擔私人住宅的高昂租金。她籲請當局檢討房屋政策，解決年青一代的需要。

與地產代理聯會會商

(立法會CB(1)988/09-10(04)號文件)

14. 主席郭德亮先生表示，《修訂條例》有助物業市場的健康發展。該條例不僅規管租賃市場及有助減少業主與租客之間的糾紛，亦可在對付不良租客及租客欠交租金方面保障業主的權益。因此，人們更願意進行物業投資並把名下單位出租。為解決低收入家庭的住屋需要，政府當局須考慮向該等家庭提供貸款，以協助他們自置居所。當局亦應制訂措施，解決受重建計劃影響的租客被迫遷的問題。

與西營盤住屋權益關注組會商

(立法會CB(1)640/09-10(01)及CB(1)988/09-10(05)號文件)

15. 聯絡人鍾貞霞女士表示，她在西營盤居住多年，一直與業主保持良好關係。然而，在當局制定《修訂條例》後，業主把物業出售予發展商，然後藉給予一個月通知而終止她的租約。她在別無選擇之下，只好多番搬遷，以求覓得她能負擔得來的居所，因為她是一個育有3名子女的單親人士。在過去數年間，她由西營盤遷往上環，然後再遷居石塘咀。因此，她促請政府當局立即檢討《修訂條例》而不應再作拖延。當局亦有需要縮短非長者單身人士輪候公屋的時間，因為該類申請人的輪候時間遠遠超過所承諾的3年。

與太陞樓關注組會商

(立法會CB(1)988/09-10(07)號文件)

16. 聯絡人李寶珠女士表示在2007年10月，當局在西港島線工程項目重建地點之一的紫薇街2至4號

太陞樓進行凍結人口調查。為了騰空交出單位以獲取更多賠償，業主根據《修訂條例》在給予一個月通知的情況下終止現有租客的租約。由於市建局尚未展開收購程序，被迫遷的租客將不會獲得任何安置或賠償。此個案後來鬧上法庭，結果法庭裁定業主勝訴，因為這是《修訂條例》所容許的做法。由於預期會有更多租客在重建時被業主迫遷，當局有迫切需要及早檢討《修訂條例》，使之符合政府所提倡的以人為本的原則。

與香港房屋經理學會會商

(立法會CB(1)1058/09-10(01)號文件)

17. 副會長余泰基先生表示，《修訂條例》撤銷了租金管制及租住權保障，提高了業主的租金收益，進而令他們更願意投放更多資源來改善名下物業的管理及維修保養。為解決低收入家庭的住屋需要，香港房屋經理學會認為除了提供公屋之外，政府當局亦應考慮向該等家庭提供租金津貼。

與關注舊區住屋權益社工聯席會商

(立法會CB(1)1058/09-10(02)號文件)

18. 王琮灃先生表示，《修訂條例》應以適當平衡業主與租客之間的權益為目的。然而，自制定《修訂條例》後，關注舊區住屋權益社工聯席接獲不少租客求助個案，大部分均與業主在公布進行物業重建後終止租客的租約有關。雖然當局會基於身患重病或有福利問題的理由而向弱勢社羣提供體恤安置，但此安排並不適用於被業主迫遷的人士。因此，撤銷租住權保障對租客的影響並未能從體恤安置的統計數字反映出來。由於當局將會把為重新發展而強制售賣的申請門檻由90%調低至80%，預計重建項目的數目將會大幅飆升，因此，政府當局應採取措施保障受影響的租客。

與香港社區組織協會會商

(立法會CB(1)988/09-10(08)號文件)

19. 組織幹事陳紹銘先生表示，板間房和床位寓所的租客不僅需要忍受惡劣的居住環境，還要承受加租的壓力。根據香港社區組織協會進行的調查，在2008年有30%床位寓所和板間房租客被業主加租10%

至20%不等，以致他們的租金與入息比例中位數達到40%的極高水平。儘管出現金融危機，床位寓所和板間房的租金仍在2009年繼續上升，原因大概是由於撤銷租金管制及租住權保障所致。不少租客因加租而被迫每年搬遷，因而須承擔額外的搬遷開支。因此，香港社區組織協會認為政府當局有需要恢復實施租金管制及租住權保障，並將租金與入息比例中位數維持於10%的水平。當局亦有需要縮短公屋輪候冊上約50 000名非長者單身人士申請者的輪候時間，因為此類申請人的輪候時間遠遠超過當局所承諾的3年，而且當局每年只會向該類人士編配3 000個單位。

與基層房屋關注組會商

20. 謝紅燕女士表示，她是一名需要獨力撫養兒子的單親人士。她在2009年5月租住一個單位，但該單位其後被發現屬違例建築物，當局並已發出清拆通知書。她在沒有任何賠償的情況下，被迫在一個星期內遷出該單位。由於她拒絕遷出，單位的電力供應亦被切斷。她曾向警方報案，但卻得不到任何協助。她表示由於私人住宅單位的租金會每年增加，她難以租住該類單位。雖然她已申請公屋超過3年，但卻未獲編配任何單位。她認為業主與租客之間的衝突，實源於現行房屋政策的不足。

與香港業主會會商

21. 會長余慶雲先生表示，雖有無良業主，但同時亦有不良租客。撤銷租住權保障並不能解決不良租客的問題。雖然業主可藉給予租客一個月通知而終止租約，但租客若拒絕遷出，業主通常需時數個月才可收回單位，而且往往須為此而對簿公堂。因此，部分業主不願把名下單位出租，以免招致任何風險。他補充，不少業主不僅須依靠租金收入過活，而且須以之進行單位維修及支付按揭還款。若租客欠交租金，業主便會陷入財政困難。過往亦曾出現業主因無力向由於出租單位／建築物倒塌而受傷的租客作出賠償，因而需要宣布破產的情況。

與香港地產行政師學會會商

22. 執行委員盧以德女士告誡政府當局在研究是否有需要恢復租金管制及租住權保障時，必須考慮

租住單位的供求情況和空置率。不少本地及海外投資者對香港物業市場感興趣，是由於每年可獲得大約2%至4%的租金收益。然而，恢復租金管制及租住權保障可能會令業主不願把名下單位出租，繼而窒礙物業及租賃市場的自由運作。

與民主黨會商

(立法會CB(1)1058/09-10(03)號文件)

23. 房屋小組召集人張賢登先生憶述，在制定《修訂條例》之前，政府當局曾作出多項承諾，表示會解決低收入家庭的住屋需要，並向他們提供所需的安全網保障及支援。然而，根據《修訂條例》撤銷租金管制及租住權保障後，受重建計劃影響的租客卻須面對極大的困難。現行的房屋政策未能解決低收入家庭的住屋需要，而不少家庭往往須輪候多時才可獲編配公屋單位。舉例而言，馬頭圍道塌樓現場的居民早在樓宇倒塌之前，便曾要求當局安置他們入住公屋單位。由於樓宇失修並未構成作出體恤安置的充分理由，他們的要求遂未有獲得接納。民主黨認為政府當局應確定撤銷租金管制及租住權保障，對於居住在失修樓宇的低收入家庭造成何種影響，而且應盡早向居住在板間房和床位寓所的低收入家庭編配公屋單位。

與獅子山學會會商

(立法會CB(1)988/09-10(09)號文件)

24. 行政總監王弼先生表示，再度引入租金管制及租住權保障會影響市場的租住房屋供應量，因為業主將不願把名下物業出租或傾向將單位出租予收入穩定的人士，以免出現欠交租金的情況。因此，不少租客會更難覓得他們負擔得來的居所。為此，政府當局應設法在市區為低收入一羣提供更多他們負擔得來的房屋。活化工業大廈並將此等大廈改作住宅大廈用途，是值得考慮的做法。

與香港地產代理商總會會商

(立法會CB(1)988/09-10(11)號文件)

25. 第一副主席謝順禮先生表示，根據《修訂條例》撤銷租住權保障，是符合政府所提倡的不干預政策及自由市場經濟原則的做法。自《修訂條例》於2004

年通過成為法例以來，一直能有效減少業主與租客之間的糾紛，從而減輕土地審裁處的工作量。該條例亦鼓勵業主將名下單位出租，從而增加市場的租住房屋供應量，並減低單位的空置率。因此，發展商更熱衷於參與進行重建計劃，以協助市區重建及改善香港作為一個國際城市的形象。該等重建計劃可有助防止高樓齡樓宇日久失修及倒塌。因此，香港地產代理商總會所有1 300名會員均支持《修訂條例》。

與青年關懷弱勢聯席會商

(立法會CB(1)1030/09-10(02)號文件)

26. 幹事朱國樑先生表示，不少受市建局重建項目影響的租客均在重建計劃公布後不久被業主迫遷。問題的關鍵是業主可透過給予一個月通知而終止租客的租約，但市建局則需要兩個月時間安排進行收購。迫遷行動令租客喪失獲得安置的資格。為堵塞上述漏洞，政府當局應考慮延長終止租約所需的一個月通知期。

與全港租客大聯盟會商

(立法會CB(1)566/09-10(01)及CB(1)988/09-10(06)號文件)

27. 委員劉家善女士表示，《修訂條例》的不公平之處在於該條例只保障發展商，但卻未有為租客提供保障。在撤銷租住權保障後，居於重建地點的租客被迫遷出，並割斷他們與所熟識地區的聯繫。作為一名單親人士，她在尋覓負擔得來的居所方面亦遇到不少困難。

與民主建港協進聯盟會商

(立法會CB(1)1058/09-10(04)號文件)

28. 民建聯房屋事務副發言人陸勁光先生表示，自當局於2004年制定《修訂條例》以來，物業市場經歷了不少變化。在撤銷租住權保障後，業主可給予一個月通知而終止租約，藉以將租客趕走。因此，不少受市建局重建項目影響的租客均須在重建計劃公布後不久遷出，導致他們喪失獲得安置的資格。另一方面，在租金增加的情況下，該等租客難以覓得負擔得來的居所。民建聯促請政府當局增加公共房屋

(尤其是一人單位)的供應量、作出彈性處理以解決申請人的住屋需要，以及為床位寓所和板間房住客作出原區安置。

由不出席會議的代表團體提交的意見書

- 立法會CB(1)988/09-10(12)號文件 —— 東區區議會議員楊位醒先生提交的意見書(只備中文本)
- 立法會CB(1)988/09-10(13)號文件 —— 灣仔區議會議員黎大偉先生提交的意見書(只備英文本)
- 立法會CB(1)1030/09-10(03)號文件 —— 南區區議會議員楊默博士提交的意見書(只備中文本)

與政府當局舉行會議

- (立法會CB(1)988/09-10(14)號文件 —— 政府當局就《業主與租客(綜合)條例》－政府為低收入人士及家庭提供的安全網保障及支援措施提供的文件
- 立法會CB(1)988/09-10(15)號文件 —— 立法會秘書處擬備有關撤銷租住權保障的文件(最新背景資料簡介))

有關文件

- (立法會CB(1)534/09-10(03)號文件 —— 政府當局就《業主與租客(綜合)條例》及協助低收入人士解決住屋需要的措施提供的文件
- 立法會CB(1)1354/08-09(01)及CB(1)1354/08-09(02)號文件 —— 當值議員分別於2008年11月17日及21日與香港社

區組織協會和全港租客大聯盟舉行會議後轉交處理，有關要求檢討《業主與租客(綜合)條例》(第7章)一事的文件(只備中文本)(限供議員參閱)

立法會CB(1)314/08-09(01)號文件——當值議員於2008年11月21日與全港租客大聯盟舉行會議後轉交處理，有關要求檢討《業主與租客(綜合)條例》(第7章)一事的文件(只備中文本)(限供議員參閱)

立法會CB(1)136/09-10(01)號文件——各方就檢討《業主與租客(綜合)條例》(第7章)和受到收地重建影響的居民的賠償及安置安排表達意見而聯名提交的意見書)

29. 主席邀請政府當局就代表團體提出的意見及關注事項作出回應。運輸及房屋局副局長表示，政府當局對於解決低收入家庭的住屋需要，並為他們提供所需的安全網保障及支援，一向非常重視。經濟上無法自給自足的人士及家庭，可申請綜合社會保障援助以應付其基本需要。至於沒有能力租住私人樓宇的人士，則可向香港房屋委員會(下稱"房委會")申請透過現行的公屋輪候冊制度入住公屋。有真正及迫切住屋需要但沒有能力自行解決的人士，可向社會福利署或非政府機構的綜合家庭服務中心尋求協助。該等中心在考慮有關人士的實際情況後會按需要向他們提供適切的援助，包括提供短期經濟援助以應付租金及搬遷開支、安排他們入住由非政府機構營辦的市區單

身人士宿舍或臨時宿舍、或就符合體恤安置資格的個案向房屋署作出推薦以便安排入住公屋。

30. 運輸及房屋局副局長補充，在制定《修訂條例》後，租金管制及租住權保障已分別於1998年及2004年全面撤銷。《修訂條例》是經過廣泛的公眾諮詢及立法會的詳細審議後才通過成為法例。由於政府在研究是否撤銷租金管制及租住權保障時曾經考慮的各項因素，包括私人住宅租賃市場的發展，至今仍然有效，因此政府當局在現階段並無計劃再度引入租金管制及租住權保障。差餉物業估價署(下稱"估價署")會就租務事宜向租客及業主提供諮詢及調解服務。至於有關受市區重建計劃影響的租客被業主迫遷後會喪失入住公屋資格的關注，運輸及房屋局副局長表示應沒有任何理由促使業主向租客迫遷，因為對於在凍結人口調查後騰空的物業，市建局並不會提供額外的賠償。儘管如此，他會向市建局反映代表團體的關注，以供考慮。

31. 儘管撤銷租住權保障對租住私人住宅單位的低收入家庭構成嚴重影響，可是政府當局並無計劃檢討《修訂條例》，梁耀忠議員對此表示不滿及遺憾。對於面對業主迫遷的租客在另覓負擔得來的居所方面所面對的困境，他感到關注。在解決遭迫遷租客的住屋需要方面，政府當局似乎企圖逃避責任。他詢問政府當局在甚麼情況下才會展開檢討，以及政府當局會否因應馬頭圍道的塌樓慘劇，檢討居於舊樓的租客的住屋需要。運輸及房屋局副局長表示，《修訂條例》的目的是保障業主及租客雙方的權益，以及活化租賃市場。政府當局會密切監察市場狀況。至於舊樓的安全，運輸及房屋局副局長表示這是一項複雜問題，需要不同政策局及政府部門同心協力解決。儘管如此，來自租金的收入可協助業主為名下樓宇進行維修保養。

32. 劉秀成議員詢問在撤銷租住權保障後，租金有否過度膨脹，遭到迫遷的租客又有否大幅增加。如有的話，便有可能需要檢討《修訂條例》。他並察悉市建局需要兩個月時間，為已在重建項目的凍結人口調查中進行登記的受影響租客作出安置安排。由於業主可根據《修訂條例》以給予一個月通知將租客趕走，因此有不少受影響租客會在被迫遷後喪失獲得安

置的資格。他詢問可否採取劃一的時限安排，讓受影響租客不會失去其獲得安置的資格。

33. 運輸及房屋局副局長回應時表示，租賃市場頗為穩定。值得注意的是，私人住宅物業市場的租金受到多方面因素影響，包括物業的所在位置、經濟狀況、市場情緒、供求情況等等。根據估價署的紀錄，小型住宅單位(即實用面積在40平方米以下的單位)於2009年12月的租金水平，較2008年年中及2009年3月的租金水平分別減少了10%及上升了11%。政府當局會密切監察物業市場的最新趨勢，以確保市場的健康及平穩發展。至於受市區重建項目影響的租客，運輸及房屋局副局長表示，根據市建局的現行政策，物業的使用情況如在進行凍結人口調查後出現改變，將不會影響業主可獲支付的特惠津貼的款額。因此，即使業主在進行凍結人口調查至市建局完成收購物業的一段時間內，藉趕走租客而成為自住業主，也不能因此而獲取更多津貼。因此應沒有理由促使業主將租客趕走。

34. 李永達議員表示政府當局應就租賃市場的實際情況提供更多資料，包括租金變動、撤銷租住權保障對租賃市場及受影響租客造成的影響，以及在制定《修訂條例》之前及之後就重建項目作出的賠償安排。涂謹申議員亦憶述當初首次就撤銷租住權保障的建議進行討論時，政府當局曾提供大量資料以支持該項建議。然而，在撤銷租住權保障後，政府當局再沒有就市場情況提供進一步資料。他同意政府當局應就租賃市場的最新發展提供資料。運輸及房屋局副局長表示，政府當局需要時間蒐集所需資料，因為不同地區的租金水平有極大差異。此外，估價署處理的個案未必能反映實際的市場狀況，因為只有需要調解服務的個案才會送交估價署處理，大部分租務事宜均由業主與租客自行解決。運輸及房屋局副秘書長(房屋)補充，根據政府統計處進行的綜合住戶統計調查所作的估計，截至2009年第三季，有21 000個家庭居住於私人樓宇的板間房、床位及閣樓，租金中位數是每月1,500元。

35. 黃國健議員申報利益，表明本身為市建局非執行董事。他表示政府當局有需要評估撤銷租住權保障的優劣，以及確定撤銷租住權保障與受到重建項目

影響的租客遭到迫遷之間，是否有任何相互關係。他關注到如業主可在進行凍結人口調查後把現有租客趕走，然後再將單位重新出租，市建局便有可能須就同一單位支付雙重賠償。因此，當局有需要檢討《修訂條例》，並制訂措施如延長業主所需給予的通知期，以堵塞上述漏洞。運輸及房屋局副局長表示，撤銷租住權保障為租賃市場帶來積極的效果，因此，當局認為不宜採取倒退的做法，恢復推行租住權保障。當局雖承認確有受到重建項目影響的租客遭到迫遷的情況，但有關業主並沒有因為迫遷可帶來更多賠償而受惠。政府當局會聯絡市建局，以期制訂防止業主把租客趕走的措施，並清楚說明業主不會因趕走租客而獲得更多賠償。當局歡迎公眾就此方面事宜提出意見。

36. 陳鑑林議員表示，業主及租客均有可能面對租務問題。因此，《修訂條例》應旨在為保障雙方的權益而取得適當的平衡。他明白部分低收入家庭因不合資格入住公屋而須租住私人住宅物業所面對的困難，亦知道受市區重建影響，並由於業主為求取得更多賠償而被迫遷的租客所面臨的苦況。部分業主甚至在趕走前租客後，試圖以更高租金重新將名下單位出租，務求獲取更多賠償。因此，當局可能有需要與市建局檢討現行安排，以保障受影響的租客。處理有關情況的可行方法之一是禁止業主在進行凍結人口調查後把租客趕走，並禁止他們在現有租客遷離後重新把單位出租，因為此做法可能令市建局須就同一單位支付雙重賠償。運輸及房屋局副局長答允向市建局轉達陳議員的建議。

37. 鑒於輪候入住一人單位的時間甚長，遠遠超過當局所承諾的3年，劉秀成議員質疑每年15 000個公屋單位的供應量，是否足以應付需求。作為房委會的成員，他得悉在未來4年將不會有土地可供興建公共屋邨。此外，地區人士亦反對在區內興建公共屋邨。他認為政府當局有必要認真研究此問題，並預留足夠土地興建公屋以應付市民的需求。運輸及房屋局副局長表示，當局已努力物色合適用地以供興建公屋。當局將於未來5年供應足夠的土地，以確保達到把公屋平均輪候時間維持在大約3年的目標。

38. 對於政府當局在回答委員及代表團體提出的問題時採取極之迴避的態度，尤其是在要求檢討《修訂條例》方面，主席表示強烈不滿。除了同意聽取公眾的意見並監察租賃市場外，政府當局並沒有作出任何檢討《修訂條例》的承諾。鑒於《修訂條例》已實施多年，現在是進行檢討的適當時候，包括收集資料及分析結果。然而，政府當局卻表示即使租客(尤其是因為撤銷租住權保障而蒙受不利影響的低收入人士)面對重重問題，當局仍沒有打算檢討《修訂條例》。因此，他要求政府當局承諾檢討《修訂條例》，並就此擬備資料文件，以供事務委員會進一步討論。運輸及房屋局副局長表示，由於《修訂條例》已在保障業主與租客的權益方面取得適當平衡，因此在現階段並無需要作進一步修訂。政府當局會密切監察有關情況，並聽取市民的意見，就所提出的關注事項制訂切實可行的解決方法。

39. 主席表示他不接受政府當局所作的回應。根據在會議席上表達的意見，社會對於檢討《修訂條例》存有強烈的訴求。為協助事務委員會於日後進行討論，他要求政府當局提交資料文件，就租金資料作出分析，並說明檢討《修訂條例》的時間安排。

政府當局

V. 其他事項

40. 議事完畢，會議於下午4時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2010年3月29日