

房屋事務委員會
王國興議員，MH(主席)

就 2004 年對〈業主與租客(綜合)條例〉(第 7 章)
有關:撤銷租住權保障及租金管制的影響

香港在過去 15 年，連續奪得全球最自由經濟城市的榮譽，其中一個先決條件就是奉行「自由市場」。政府在 2004 年 7 月 9 日對〈業主與租客(綜合)條例〉(第 7 章)(下稱「該條例」)作出修訂，藉以撤銷租住權保障及租金管制，本會(香港地產代理商總會)認為「該條例」之修訂，除符合政府一貫奉行「積極不干預」政策外，更符合及充份反映「自由市場」的精神。

「該條例」修訂實施已超過 6 年，並一直運作良好。雖然在修例後，租客權益似乎在某程度上受到影響，但本會認為並不會對租客構成太多不良影響。相反地，在「該條例」修訂實施後，對社會及市場帶來下列 4 點正面的影響：

1. 減少業主與租客在租務上的糾紛。根據本會所作的觀察，「該條例」修訂實施後，有關業主與租客在租務上的糾紛個案大幅減少，而本會亦觀察到絕大部份租客並不覺得修例對他們造成不公。
2. 減少土地審裁處工作量。由於業主與租客已經可以自由商議租約的條款，因此，土地審裁處再不用就該條例第 119C 及 119N 對有關租約的租金及其他條款作出裁決，從而可加快處理其他租客欠租個案。
3. 增加舊樓建築物重建機會。因在新例實施後，有意重建物業的業主，可在租約期滿後收回單位，而毋須作出法定的賠償。如舊樓建築物得以重建，除可增加就業人數，亦可改善社區的外貌，更可符合香港國際大都會的形象。
4. 鼓勵更多業主把空置物業投入租務市場，使市場上出租物業供應增多，除有助調節租務市場的租金外，亦有助減低物業空置率。

最後，本會經收集屬下 1300 個公司會員意見後，立場是絕對支持「該條例」之修訂，因為租住權保障及租金管制已經不合時宜，而「該條例」之修訂是絕對有利於租務市場的自由運作，亦可平衡私人住宅租約內業主與租客的權益，更可符合香港自由市場的國際形象！

香港地產代理商總會

第一副主席 謝順禮
2010 年 1 月 25 日