



立法會房屋事務委員會王國興主席及各委員 台鑑：

CB(1) 988/09-10(08)

香港社區組織協會就檢討《業主與租客(綜合)條例》立場書

本會感謝 貴委員會邀請本會出席於 2010 年 2 月 1 日召開有關檢討《業主與租客(綜合)條例》的會議，以下是本會就有關檢討的政策分析及建議，本會希望 貴委員會跟進以下事項，運用各種立法、行政權力，促使政府作出改進。

政策問題分析

本會專誠來函促請 貴署修訂租務管制條例，限制私樓業主加租幅度及保障租住權。現時經濟復甦，通貨膨脹，私樓業主狂加租，租金佔入息比例高達 28.6%，貧窮住戶被迫捱貴租，租住衛生環境極差呎價媲美豪宅的籠屋板房，而且自 2004 年放寬租住權管制後，業主可以無限制迫遷，現時本會已收到不少迫遷及加租投訴，本會強烈要求政府重新訂立租務管制條例，以緩籠屋板房居民燃眉之急。問題及建議分析如下：

1. 公屋供應不足及私樓供應量少，貧窮戶被迫捱貴租

現時有超過 120,000 戶居民輪候公屋，但未來五年，政府只興建七萬公屋，供應嚴重不足，尤其非長者單身人士，現時輪候人數近 50,000 戶，然而房委會每年只編配近 2,000 單位，公屋輪候無期。近年，部份私樓業主逐漸將籠屋板房改裝為套房，加上市區重建，令私樓供應量減少，租金提升，貧窮戶未能安置公屋，唯有選擇貴租私樓，生活陷入困境。

2007 年底，經濟復甦，通脹加劇，業主紛紛加租，本會於 2008 年 3 月發佈《籠屋、板房及套房租住問題報告》，受訪者中有加租的佔 27.7%，加租住戶中，租金加幅平均數為 13.3%，租金與入息比例平均數中位數為 38%，2009 年香港受金融海嘯影響，經濟困難，本會於 2009 年 8 月發佈《籠屋板房及套房研究報告》，發現雖然全港住宅租金大都有下降趨勢，然而生活在生活在不適切居所的居民仍有超過一成面對加租問題，主要加租一至兩成，有單位更加租超過四成，籠屋板房租金媲美豪宅，平均每呎 \$32.9。兩個研究顯示，不論在經濟環境好壞，基層人士亦會面對加租問題，另外，小型單位租金脫離整體市場走勢，應有政府介入管制。

2. 租金無管制，租客無保障

1998 年前政府實施租務管制，管制樓宇業主，保障租客的權益，以免在房屋短缺時租金過度提升，租客被迫捱貴租，規定私樓業主兩年加租不可多於市值九成，或加租幅度不應超過 30%，1998 年因租務市場不活躍取消撤銷租金管制條例，至今十二年沒有檢討，本會研究顯示，近期私樓業主紛紛加租，動輒一兩成，但基層工資卻沒有增加，租金佔入息比例高達三成，隨著租金的上升，一些租戶被迫選擇生活環境惡劣及非常擠迫的單位居住，負責不起昂貴租金的貧窮戶被迫失去容身之所，令貧窮問題進一步惡化。

SOCIETY FOR COMMUNITY ORGANIZATION

香港社區組織協會



九龍彌敦道五十二號三樓 3/F, 52 Margaret Rd, Tsimshatsui, Hong Kong (Tel: (852) 271 9165 Fax: (852) 271 9166 Email: scoc@scoc.org.hk)

3. 2004年取消租住權保障，租客被迫遷

2004年前政府規定除非租客欠租三個月或做非法行為或收樓重建或自住，業主不能隨意終止租約，此管制於2004年取消，業主無需任何理由，只需於一個月前發放通知，就可迫使租客遷離住處，但現時私樓供應緊張，租務市場活躍，租金及租務條件增加，租客難以於一個月內另覓新住處，隨時被迫露宿街頭，租住權毫無保障。

另外，在市建局重建項目規劃期內，市建局雖多次聲稱業主不會迫走租客，因為業主不能從迫走租客上得益，但事實上，重建區內先後有不少租客被迫走。

政策建議

在現時社會形勢及經濟情況下，應重新制訂租金管制及租住權保障，本會建議如下：

1. 重新訂立租金管制條例

政府當初實施租管的原因，是政府的公營房屋供應量不足，加上私人樓宇市場的租金上升失控，市民無法承擔高昂的租金，於是政府介入租金市場，予以管制。現時租務市場緊張，租客議價能力下降，業主紛紛加租，有急需重新訂立租務管制，限制業主在兩年內不得加租超過兩成或不得加租至超越市值租金，保障租客利益。

2. 保障租住權

政府應重新訂立租住權保障，保障租客住屋權利。政府應重新立例，如租客希望續約並願意繳交續約時的租金，業主必須同意續訂租約，尤其是受重建影響的地區，條例應限制業主必須於一年前發出收樓遷徙通知，而且必須提供合理原因，方可拒絕續訂租約。若然受重建影響的租客被迫走，他們亦應享有法定賠償或安置的權利。

敬祝

台安



香港社區組織協會
基層房屋關注組
謹上

二零一零年一月二十五日

聯絡：

何喜華(主任)：2713 9165

施麗珊(組織幹事)：2713 9165

陳紹銘(組織幹事)：2713 9165