

立法會參考資料摘要

《業主與租客(綜合)條例》 (第 7 章)

《2003 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》

引言

A 在二零零三年五月二十日會議上，行政會議建議，行政長官指令載於附件 A 的《2003 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》(條例草案)應提交立法會。

理據

2. 條例草案的目的，包括撤銷《業主與租客(綜合)條例》(條例)第 IV 部有關住宅租賃租住權的管制，以及撤銷條例第 V 部有關終止非住宅租賃的最短通知期限。

住宅租賃的租住權管制

3. 租住權管制在一九八一年引入，當時正值房屋嚴重短缺，續約租金因而大幅攀升。租客當時的議價能力薄弱，為保障他們的權益，當局實施了租住權管制的措施。

4. 根據條例第 IV 部的租住權管制條文，如果租客希望續約並願意繳交當前的市值租金，業主必須同意重訂租賃。只有在條例訂明的某些法定情況下(例如租客欠租或造成不必要的不便和煩擾、業主需要收回物業自住或重建)，業主才可以拒絕重訂租賃。

5. 根據這個部分的條文，租客如果想續約，必須在重訂租賃通知書上註明的新租賃生效該日前四個月內(但不少於三個月)向業主送達這份通知書。

6. 業主如果不想續約，則必須在其終止租賃通知書上註明的終止租賃該日前四個月內(但不少於三個月)向租客送達這份通知書。假如業主不主動採取終止租賃行動，有關租賃將自動續訂。

7. 這些限制使物業投資者卻步，減低他們出租住宅物業的意欲，妨礙了私人租賃市場自由運作。撤銷這些限制，會有助私人租賃市場恢復自由運作，亦會鼓勵更多住宅物業持有人出租其物業，因為他們知道在租約期滿時，若有需要，他們可以選擇收回其物業。撤銷租住權管制也可能令負資產業主較容易取得其按揭銀行的同意，容許出租有關的住宅物業，因為若果按揭還款出現問題，銀行可以在租約期滿後出售沒有附帶租約的物業。對負資產業主來說，租金的收入可以幫助紓緩他們的經濟困難。

非住宅租賃的最短通知期限

8. 根據條例第 V 部，即使租約訂明的租賃期屆滿，非住宅物業(例如辦公室、工業樓宇)的租賃也不會終止，除非業主或租客在現行租賃完結前向對方送達終止租賃通知書。業主和租客的通知期限分別是最少六個月和最少一個月。

9. 這項規定，限制了個人決定非住宅物業租賃條款的自由。撤銷這項規定，會使租賃雙方重享彼此協定租賃條款的自由。

公眾諮詢結果

10. 二零零三年一月二十二日至三月二十二日，我們諮詢公眾和有關團體，請他們就下列載於一份諮詢文件的事項提供意見：

(a) 應否放寬住宅租賃的租住權管制；以及如應放寬，下列哪個方案可取：

(i) 方案 A：在第一階段只撤銷某一租金水平以上的租賃的租住權管制；到第二階段則在進行檢討後全面撤銷管制；

(ii) 方案 B：由某一指定生效日期起只撤銷新租賃的租住權管制；

- (iii) 方案 C：由某一指定生效日期起撤銷所有租賃(新與現有)的租住權管制；或
 - (iv) 方案 D：與方案 C 相同，但設有寬限期。在寬限期內屆滿的現有租賃，會繼續受租住權管制；
- (b) 應否廢除目前須就終止非住宅租賃發出通知書的規定(業主最少在六個月前發出，租客則最少在一個月前發出)。

11. 整體結果如下：

對諮詢文件的意見

- (a) 在 360 個回應者中，絕大多數(約 90%)支持放寬租住權管制。支持的回應者之中，約 70% 贊成一次過撤銷管制(方案 C)；約 22% 希望在撤銷管制後有一段寬限期(方案 D)；約 2% 贊成只撤銷對新租賃的管制(方案 B)；以及約 1% 贊成只撤銷應課差餉租值為某一水平以上的租賃的管制(方案 A)；
- (b) 在 56 個專業團體及關注組織的回應中，約 90%支持放寬租住權管制。支持的團體之中，約 70% 贊成一次過撤銷管制(方案 C)；約 24% 希望設有寬限期(方案 D)；約 2% 贊成按應課差餉租值劃分的方法(方案 A)；至於只撤銷新租賃的管制(方案 B)，則無團體支持；
- (c) 在多個對諮詢文件提出意見的專業團體中，只有香港大律師公會質疑放寬租住權保障的理由。其主要論點如下：
 - (i) 並無證據顯示對租客的保障妨礙了私人市場的自由運作並使投資者不願出租物業；
 - (ii) 如果業主並無自住需要或無須重建物業，讓行為良好的租客有較長租住期，並不一定是過分的保障；
 - (iii) 諮詢文件並無處理發展商無須支付法定補償所引起的社會成本問題；以及
 - (iv) 現有的租客全都應有重訂租賃一次的權利。

12. 我們也進行了電話調查，蒐集市民大眾的意見。結果如下：

電話調查所得意見

- (a) 在 2 006 個受訪者中，63% 左右支持放寬租住權管制，約 17% 反對，其餘則無意見。在表示支持的受訪者中，約 82% 贊成設有寬限期(方案 D)，而選擇一次過撤銷(方案 C) 的則有 14% 左右；以及
- (b) 在支持選擇性放寬管制的受訪者中，約 42% 贊成只撤銷某一租金水平以上租賃的管制(方案 A)，約 23% 則贊成只放寬新租賃的管制(方案 B)。

13. 諮詢文件的回應者(包括團體)中有 112 名曾就終止非住宅租賃通知的現行規定發表意見，當中約 74% 贊成撤銷規定。

受訪者的一般意見

14. 諮詢結果顯示，社會及有關團體普遍贊成一次過或在有寬限期的情況下全面撤銷租住權管制。他們多數認為，基於種種原因，例如私人租賃市場的樓宇供應充裕、近年租金銳減及租客的議價能力一般已大大提高等，再無必要為租客提供租住權保障。此外，他們大多認為，簽訂或重訂租賃都是私人的合約事宜，市場應該自由運作，政府不應過分干預。

15. 有關終止非住宅租賃的最短通知期限，一般意見是租賃條款應由業主與租客協定，並無必要嚴格規定通知期限。

條例草案

撤銷住宅租賃的租住權管制

16. 條例草案的目的，是撤銷現有的租住權管制，生效日期由房屋及規劃地政局局長指定。我們建議，這個指定的法例生效日期，應為條例草案通過兩個月後，但一定不遲於二零零四年六月（即在本屆立法會任期完結前）。換言之，條例草案通過至指定生效日期之間會有一段過渡期，業主與租客因而可以清楚知道條例草案的確實生效日期。

17. 根據這項建議，條例規定的租住權管制，將由上述指定生效日期起，不再適用於任何租賃，但以下緊臨指定日期前仍然有效的租賃除外：

- (a) 在指定生效日期前，業主已就有關租賃向租客送達終止租賃通知書。租客如能成功反對業主終止租賃，將有權重訂租賃一次(一般為期兩年)；或
- (b) 在指定生效日期前，租客已就有關租賃向業主送達重訂租賃通知書。如果這個要求獲得接納，租客將有權重訂租賃一次。

18. 根據建議的做法，租住權管制會在指定生效日期後全面撤銷，這不但易於執行，也容易為市民明白。條例草案通過後至指定生效日期前的期間，讓業主與租客有時間為有關的改變作好準備，其中尤以在緊臨指定生效日期前重訂的租賃為然。

撤銷終止非住宅租賃的最短通知期限

19. 鑑於公眾大多支持撤銷給予通知的規定，而我們的政策目標是盡量減少干預物業市場，我們建議撤銷條例第 V 部有關終止非住宅租賃通知的規定。撤銷規定後，業主與租客可自由協定終止非住宅租賃的通知期。這不會對非住宅租客的權益有不利影響，因為市場上非住宅出租單位供應充裕，租客目前的議價能力已大大提高，他們可按本身的意願磋商較長的通知期。

20. 條例草案的主要條文如下：

- (a) 第 3 條廢除條例第 IV 部有關租住權管制的條文(關於私人住宅租賃)；
- (b) 第 4 條簡化在租住權管制撤銷後就簽訂或重訂私人住宅租賃通知差餉物業估價署署長的程序；
- (c) 第 5 條是與第 3 條有關的保留條文，訂明租住權管制在某個限期前仍然適用的情況(例如某一方已經根據現有條文送達有關的重訂租賃通知書)；
- (d) 第 6 條廢除條例第 V 部有關最短通知期限的條文(關於終止非住宅租賃)；

(e) 第 7 條是與第 6 條有關的保留條文，訂明有關非住宅租賃通知的規定在某個限期前仍然適用的情況；以及

(f) 第 8 至 15 條及附表相應修訂《業主與租客(綜合)條例》及其他條例。

B 予以修訂的現有條文載於附件 B。

立法程序時間表

21. 立法程序時間表會如下：

刊登憲報	二零零三年五月三十日
首讀和開始二讀辯論	二零零三年六月十一日
恢復二讀辯論、委員會審議階段和三讀	另行通知

建議的影響

22. 條例草案符合《基本法》，包括有關人權的條文。條例草案，對生產力或環境沒有影響，而對經濟、財政和公務員隊伍則有影響。

對經濟的影響

23. 撤銷租住權管制，有助促進私人住宅市場有效運作。

對財政和公務員隊伍的影響

24. 撤銷住宅租賃租住權管制和非住宅租賃最短通知期限的建議，不會帶來額外開支，但在租住權保障全面撤銷後，由於根據條例批署短期租賃協議的收費服務會相應取消，預計每年會損失約 150 萬元的收入。目前，若干短期租賃協議(例如服務式住宅的租賃)，如經差餉物業估價署署長批署(有關批署須繳付費用)，可不包括在租住權管制範圍內。

25. 撤銷租住權管制後，差餉物業估價署租務科可刪除 24 個職位，可減省每年員工開支 1,240 萬元。

公眾諮詢

26. 我們在二零零三年一月二十二日發出一份諮詢文件，邀請公眾及有關專業團體與組織提供意見。在兩個月的諮詢期內，我們也曾舉行公開論壇(出席者超過 100 人)，向公眾解釋有關建議和收集他們的意見。此外，我們已向政黨、關注團體和居民組織簡介這些建議，並進行了電話調查，進一步收集社會人士的意見。

27. 我們已在二零零三年二月十四日就有關建議諮詢立法會房屋事務委員會，並在四月七日就諮詢結果再行徵詢該委員會的意見。該委員會原則上支持放寬租住權保障的理念。

宣傳安排

28. 我們將發出新聞稿，並會安排發言人回答傳媒查詢。

29. 在條例草案通過後，我們會進行廣泛宣傳，讓公眾知悉新安排的詳情，尤其是合資格的現有租客可作出的選擇。這類租客只要在指定生效日期前送達重訂租賃通知書，若果要求獲得接納，便可以重訂租賃一次。

查詢

30. 如有查詢，請致電 2761 5039 與房屋署助理署長（私營房屋）高國耀先生聯絡。

房屋及規劃地政局
二零零三年五月二十七日