

《業主與租客（綜合）條例》（香港法例第 7 章）

租住權管制

諮詢文件

目的

2002 年 11 月 13 日，房屋及規劃地政局局長宣布，政府會全面檢討《業主與租客（綜合）條例》（香港法例第 7 章）（下稱「該條例」），目的是使私人租務市場盡量回復自由運作。本文件旨在列出撤銷該條例內部分有關租住權管制條文的數個可行方案，以適當地減少政府的干預。現邀請有關人士就放寬租住權管制的程度、方法及時間表提出意見。

背景

2. 按照該條例第 IV 部有關租住權管制的規定，只要租客願意繳交市值租金，即使租約期滿，業主也不得收回有關的物業。該條例第 119E 條規定，業主只可以物業重建、業主自住或租客欠租等理由，向土地審裁處申請批准不再重訂租約。

3. 該條例在 1973 年制定。當時該條例由所有有關租金管制及業主與租客事宜的法例綜合而成。條例的第 I 及第 II 部，分別涵蓋戰前及部分戰後租約的租金管制及租住權管制事宜。該兩部的條文已於 1998 年 12 月 31 日起失效。現時大部分的住宅租約都受第 IV 部規管，只要租客願意繳付當前的市值租金，租住權便會得到保障。第 IV 部是在 1981 年引入該條例內的。當時香港住屋嚴重短缺，續約租金因而大幅攀升，政府立法是爲了保障租客免受無良業主迫遷。

4. 雖然租住權管制可以在過往租客議價能力薄弱時爲租客提供保障，但這項保障卻同時阻礙了私人租務市場的自由運作，及減低了投

資者出租物業的意欲。鑑於下列情況，租住權管制現已造成過多的掣肘：

(a) 樓宇供應充裕

現時，私人樓宇單位總數超過 100 萬個。私人樓宇的建屋量繼續保持穩定，目前約為每年 3 萬個單位。

(b) 私人樓宇租金下滑

近年租金持續下滑。2002 年 11 月底的最新數字顯示，與 1997 年 10 月的高峰期比較，平均租金已下調了約 40%。

(c) 合適和市民負擔得起的公營房屋

公屋輪候冊家庭的數目，由 1997 年的 15 萬個減少至現時約 9 萬個。租住公屋的平均輪候時間，已由 1990 年時候的 9 年，大幅縮短至現時的約 2.6 年。

由於上述的新形勢，租客現時的議價能力比過往已大幅提升，故現時實再沒有充份的理由為租客提供過份的保障。政府認為，目前正是適當時機放寬對租住權過分保障的規定，以平衡業主與租客之間的利益，並讓物業市場更自由地運作。

影響

5. 撤銷租住權管制的條文，將會產生下列的影響：

(a) 撤銷租住權管制的條文後，業主可在租約期滿後，按照租約條款，自由決定是否收回出租的單位，或與租客商議續約的新條款。

(b) 目前，業主可在租約期滿後，以重建物業作為其中一個向土地

審裁處申請收回單位的理由，但須按該條例第 119F(4)條所規定的幅度，向租客作出賠償。在撤銷租住權管制的條文後，有意重建物業的業主，可在租約期完結後收回單位，並毋須作出法定的賠償。

- (c) 由於業主與租客將可自由商議租約的條款，因此，土地審裁處現時按該條例第 119C 及第 119N 條就租約的租金及其他條款作出裁決的規定，將來再無保留的需要。

可行方案

6. 各項放寬租住權管制條文的可行方案，現臚列如下：

方案 A—按應課差餉租值局部撤銷保障

7. 在這個方案下，租住權管制將分兩個階段放寬。在第一階段，應課差餉租值高於若干水平（例如每年 180,000 元或每月 15,000 元）的出租單位，將不再獲保障租住權；而應課差餉租值低於此水平的出租單位，則會繼續獲得保障。在第二階段，租住權管制在經檢討後，將獲全面放寬。

優點

- 這個方案對應課差餉租值較低的出租單位不會有大影響。

缺點

- 有關建議對大部份住宅物業應課差餉租值低於指定水平的業主，並不公平。現時應課差餉租值低於 18 萬元的物業數目，便佔全港 24 萬個出租單位的 81%。
- 在這個方案下，很難訂出一個合理的應課差餉租值水平，

以決定哪些單位應該繼續受租住權管制規管，而哪些則不受規管。

方案 B — 只撤銷對新租約的保障

8. 根據這個方案，在房屋及規劃地政局局長指定的日期後簽訂的新租約，將不會獲得租住權保障。至於在指定日期前簽訂，並在其後重訂的租約，將會繼續獲得保障。

優點

- 這個方案不會影響在指定日期前已簽訂租約的租客。

缺點

- 在這個方案下，在指定日期前訂立的租約的租住權，理論上可獲得永久保障。故此，租住權管制的制度，可能需時甚久方能全面撤銷。

方案 C — 一次過全面撤銷保障

9. 根據這個方案，租住權管制會在房屋及規劃地政局局長指定的日期後獲全面撤銷。屆時所有租約將不再獲得租住權保障。

優點

- 租住權管制的限制在指定日期後將獲即時全面撤銷。
- 租住權管制對私人住宅物業市場造成的干預，將在指定日期後得以徹底消除。

缺點

- 這個方案或會帶來過急的轉變。

方案 D — 在寬限期後全面撤銷租住權管制

10. 根據這個方案，所有在房屋及規劃地政局局長指定的日期（下稱「指定日期」）後訂立的**新租約**，**均不會享有租住權的保障**。

11. 至於在指定日期前訂立的**現有租約**，將會享有一段由指定日期起計的**寬限期**（例如 12 個月）。如**租約在寬限期內屆滿**，租客仍可享受租住權保障，申請重訂新租約。如業主反對重訂租約，則必須根據第 119E(1)條的規定，提出法定的反對理由，並遵守所有有關重訂租約的法定程序。如業主以重建物業為理由（第 119E(1)(c)條），反對租客重訂租約的申請，業主則仍須根據第 119F(2)及(4)條的規定，給予租客重建賠償。

12. 而於**寬限期後方屆滿的租約**，在租約屆滿後將不再獲租住權保障。在這情況下，業主有權在租約期滿時收回出租單位。

優點

- 這個方案可確保所有租約都獲得公平對待，因為不論單位的應課差餉租值為何，及不論有關租約是否新訂或是舊有的，租住權管制均會遭撤銷。
- 這個方案可提供一段合理的過渡期，分階段撤銷租住權管制，讓業主及租客對撤銷管制可以作充分的準備。

13. 政府認為這個方案能夠平衡各方面的利益，對所有的租約一視同仁，並且會為業主與租客提供合理的過渡期，以作適應。因此，這個方案應為最可行，相信可為公眾所接受，並符合政府的目的，讓市場自由地運作。

14. 請指出你認為最可行的是哪個方案。

檢討《業主與租客(綜合)條例》第 V 部：最短通知期限的規定

15. 根據該條例第 V 部第 122 條的規定，就非住宅租約（包括商業、辦公室、工業或福利用途等）而言，除非業主在租約屆滿前不少於 6 個月，或租客在租約屆滿前不少於 1 個月，將終止租約通知書送達對方，如果任何一方沒有發出該等通知書，即使雙方協議的租約已告屆滿，有關租約仍不得終止，除非及直至有關通知書已送達對方及通知期隨後屆滿。

16. 政府認為，由於私人非住宅物業的業主與租客訂立租約時，已就租約期達成協議，故政府不應對有關事宜作出干預。

17. 請就應否刪除第 V 部第 122 條提出意見。

租客提供虛假資料

18. 在審議《2001 年業主與租客（綜合）（修訂）條例草案》期間，立法會法案委員會建議政府應該立法，規定租客在簽訂租約時，須向業主提供若干個人資料，例如姓名、職業、薪金，及以往的租住記錄等。租客提供的個人資料如屬虛假，則須承擔刑事法律責任。法案委員會認為現時有些不良租客向業主提供錯誤的個人資料，妨礙業主在簽訂租約前查悉租客真實的財政狀況，這項建議可望有助減少欠租個案。

19. 雖然法案委員會認為有關的建議能減少欠租個案，但若租客被硬性規定須向業主提供個人資料，將會違反透過《基本法》而納入香港法例的《公民權利和政治權利國際公約》的條文。事實上，現時香港的法例已有條文規管涉及詐騙成份的提供虛假資料的行為。警方亦已承諾若在業主與租客的糾紛中，發現涉及刑事成份，即會以調查刑事事的程序作出跟進。

20. 請就上述事宜提出意見。

分租租客在主租客欠交租金時的情況

21. 條例草案委員會亦認為，倘業主以主租客欠交租金為理由申請收回物業，準時向主租客繳付租金的分租租客的利益便會受到損害，失去居所。

22. 根據政府的法律意見，倘業主因主租客欠交租金而終止與主租客的租約，法庭可根據《物業轉易及財產條例》（第 219 章）第 58(4) 條行使酌情權，向分租租客批出租約，但租約期不會超越主租客與業主原先所訂的租約期限。

23. 請就上述事宜提出意見。

徵詢意見

24. 總結來說，請就下列事宜提出意見：

- (a) 上文第 7 至第 13 段所述的放寬租住權管制的各個方案是否可行及可取，以及你會支持哪一個方案；
- (b) 應否撤銷非住宅物業業主與租客須給予通知的規定（上文第 15 及第 16 段）；
- (c) 應否立法規定租客在與業主訂立租約時，必須向業主提供個人資料，以及訂明租客若提供虛假資料，則須負上刑事責任（上文第 18 及第 19 段）；以及
- (d) 業主因主租客欠交租金而終止有關租約時，分租租客在現行法例下所獲得的保障是否足夠（上文第 21 及第 22 段）。

提交意見

25. 請於 2003 年 3 月 1 日或該日前，把意見：

寄交： 九龍

何文田佛光街 33 號

房屋署總部

或

傳真至： 2761 6700 / 2761 7444

或

電郵至：lto@housingauthority.gov.hk

房屋及規劃地政局

房屋署

2003 年 1 月