

# 《業主與租客（綜合）條例》（第 7 章） 租住權管制及相關條文

## 2003 年 3 月 26 日至 30 日進行的電話意見調查的結果

### 背景

2003 年 1 月 22 日，當局就修訂《業主與租客（綜合）條例》的租住權管制條文及其他相關條文的建議，發出諮詢文件，收集公眾對有關事宜的意見，包括對應否放寬目前租住權管制條文的意見，以及若果放寬，則支持以下哪一個方案：

- (a) 方案 A：在第一階段撤銷某租值水平以上租約的租住權管制，在第二階段經檢討後全面放寬管制；
- (b) 方案 B：撤銷在指定生效日期後新簽租約的租住權管制；
- (c) 方案 C：在指定生效日期後撤銷所有租約（即新簽及現有租約）的租住權管制；或
- (d) 方案 D：與方案 C 相同，但給予一個寬限期。在寬限期內約滿的現有租約會繼續享有租住權保障；

2. 當局除了發出諮詢文件之外，亦委託了一項電話意見調查，於 2003 年 3 月 26 日至 30 日進行，廣泛收集社會人士的意見。調查以隨機抽樣方式選出 5 800 名市民的住宅電話號碼，進行訪問。成功訪問了 2 040 名市民（即回應率約為 35%），問及他們對有關建議的意見。邊際誤差率為正負 3.1%。

### 調查結果

#### 整體結果

3. 2 040 名成功被訪者當中，2 006 位提供了目前居所類別的資料。該 2 006 名被訪者當中，約 11% (226 位) 為私人住宅租客，約 31% (631 位) 為公營房屋租客，約 5% (108 位) 為有出租住宅的業主，而約 52% (1 041 位) 為自住業主。

4. 2 060 被訪者當中，約 63%支持放寬租住權管制。這些被訪者，以及另外 9%的被訪者，即合共約 72%，認為放寬管制會令市場更自由運作；約 21%的被訪者對應否放寬管制沒有意見，而約 17%則不支持放寬。支持放寬管制的被訪者當中，約 82%接受寬限期的方案(方案 D)，約 14%則傾向一次過全面撤銷管制(方案 C)。

5. 約 49%支持放寬管制的被訪者贊成選擇性放寬，他們當中：

(a) 約 42%支持撤銷某租金水平以上的管制(方案 A)；至於以哪一個水平為分界，以百分比計最多人(約 32%)選擇月租\$5,000的水平；及

(b) 約 23%贊成只放寬對新租約的管制(方案 B)。

#### 私人住宅租客的意見

6. 266 位私人住宅租客當中，約 50%支持放寬租住權管制，約 21%對應否放寬管制沒有意見，而約 29%則不支持放寬。支持放寬管制的私人住宅租客當中，約 79%接受寬限期的方案(方案 D)，約 15%則傾向一次過全面撤銷管制(方案 C)。

7. 約 45%支持放寬管制的私人住宅租客贊成選擇性放寬，他們當中：

(a) 約 43%支持撤銷某租金水平以上的管制(方案 A)；至於以哪一個水平為分界，以百分比計最多人(約 41%)選擇月租\$10,000的水平；及

(b) 約 20%贊成只放寬對新租約的管制(方案 B)。

#### 公營房屋租客的意見

8. 631 位公營房屋租客當中，約 55%支持放寬租住權管制，約 25%對應否放寬管制沒有意見，而約 20%則不支持放寬。支持放寬管制的公營房屋租客當中，約 85%接受寬限期的方案(方案 D)，約 8%則傾向一次過全面撤銷管制(方案 C)。

9. 約 57%支持放寬管制的公營房屋租客贊成選擇性放寬，他們當中：

- (a) 約 41%支持撤銷某租金水平以上的管制(方案 A)；至於以哪一個水平為分界，以百分比計最多人(約 40%)選擇月租\$2,000的水平；及
- (b) 約 21%贊成只放寬對新租約的管制(方案 B)。

#### 有出租住宅的業主的意見

10. 108 位有出租住宅的業主當中，約 84%支持放寬租住權管制，約 9%對應否放寬管制沒有意見，而約 7%則不支持放寬。支持放寬管制的出租住宅業主當中，約 62%接受寬限期的方案(方案 D)，約 36%則傾向一次過全面撤銷管制(方案 C)。

11. 約 32%支持放寬管制的出租住宅業主贊成選擇性放寬，他們當中：

- (a) 約 52%支持撤銷某租金水平以上的管制(方案 A)；至於以哪一個水平為分界，以百分比計最多人(約 40%)選擇月租\$5,000的水平；及
- (b) 約 17%贊成只放寬對新租約的管制(方案 B)。

#### 自住業主的意見

12. 1 041 位自住業主當中，約 68%支持放寬租住權管制，約 19%對應否放寬管制沒有意見，而約 13%則不支持放寬。支持放寬管制的自住業主當中，約 84%接受寬限期的方案(方案 D)，約 13%則傾向一次過全面撤銷管制(方案 C)。

13. 約 48%支持放寬管制的自住業主贊成選擇性放寬，他們當中：

- (a) 約 42%支持撤銷某租金水平以上的管制(方案 A)；至於以哪一個水平為分界，以百分比計最多人(約 37%)選擇月租\$5,000的水平；及
- (b) 約 25%贊成只放寬對新租約的管制(方案 B)。

**詳細數字**

14. 調查結果的分項資料載於附件。

**房屋及規劃地政局**

**2003年4月**

**租住權管制及相關條文**  
**2003年3月26日至30日進行的電話意見調查**

調查結果(以被訪者類別分類)

**表 1：租住權管制應否放寬**

	租客		置業人士		總數
	私人住宅	公營房屋	有出租住宅的業主	自住業主	
應該放寬	114 (50%)	344 (55%)	91 (84%)	706 (68%)	1 255 (63%)
不應該放寬	65 (29%)	127 (20%)	7 (7%)	138 (13%)	337 (17%)
不知道/無意見	47 (21%)	159 (25%)	10 (9%)	195 (19%)	411 (21%)
總數	226 (100%)	631 (100%)	108 (100%)	1 041 (100%)	2 006 (100%)

**表 2：若果放寬管制，會否令市場更自由運作**

	租客		置業人士		總數
	私人住宅	公營房屋	有出租住宅的業主	自住業主	
會	139 (62%)	392 (62%)	96 (89%)	816 (78%)	1 443 (72%)
否	53 (24%)	81 (13%)	4 (4%)	86 (8%)	224 (11%)
不知道/無意見	34 (15%)	158 (25%)	8 (7%)	139 (13%)	339 (17%)
總數	226 (100%)	631 (100%)	108 (100%)	1 041 (100%)	2 006 (100%)

**表 3：應否給予寬限期**

(支持放寬管制的 1 255 位被訪者的回應)

	租客		置業人士		總數
	私人住宅	公營房屋	有出租住宅的業主	自住業主	
應該 (方案 D)	90 (79%)	293 (85%)	56 (62%)	593 (84%)	1 032 (82%)
不應該 (方案 C)	17 (15%)	29 (8%)	33 (36%)	94 (13%)	173 (14%)
不知道/無意見	7 (6%)	21 (6%)	2 (2%)	19 (3%)	49 (4%)
總數	114 (100%)	344 (100%)	91 (100%)	706 (100%)	1 255 (100%)

**表 4：應否選擇性放寬管制**

(支持放寬管制的 1 255 位被訪者的回應)

	租客		置業人士		總數
	私人住宅	公營房屋	有出租住宅的業主	自住業主	
應該	51 (45%)	196 (57%)	29 (32%)	342 (48%)	618 (49%)
不應該	52 (46%)	122 (35%)	56 (62%)	317 (45%)	547 (44%)
不知道/無意見	11 (10%)	26 (8%)	6 (7%)	46 (7%)	89 (7%)

總數	114 (100%)	344 (100%)	91 (100%)	706 (100%)	1 255 (100%)
----	------------	------------	-----------	------------	--------------

**表 5：應否放寬某租金水平以上的管制**  
(支持選擇性放寬管制的 618 位被訪者的回應)

	租客		置業人士		總數
	私人住宅	公營房屋	有出租住宅的業主	自住業主	
應該 (方案 A)	22 (43%)	81 (41%)	15 (52%)	144 (42%)	262 (42%)
不應該	26 (51%)	96 (49%)	13 (45%)	174 (51%)	309 (50%)
不知道/無意見	3 (6%)	19 (10%)	1 (3%)	24 (7%)	47 (8%)
總數	51 (100%)	196 (100%)	29 (100%)	342 (100%)	618 (100%)

**表 6：放寬哪一個月租水平以上的管制**  
(支持放寬某租金水平以上管制的 262 位被訪者的回應)

	租客		置業人士		總數
	私人住宅	公營房屋	有出租住宅的業主	自住業主	
\$2,000 以上	2 (9%)	32 (40%)	3 (20%)	18 (13%)	55 (21%)
\$5,000 以上	4 (18%)	20 (25%)	6 (40%)	53 (37%)	83 (32%)
\$10,000 以上	9 (41%)	9 (11%)	2 (13%)	42 (29%)	62 (24%)
\$15,000 以上	0 (0%)	4 (5%)	2 (13%)	8 (6%)	14 (5%)
\$20,000 以上	6 (27%)	8 (10%)	1 (7%)	16 (11%)	31 (12%)
不知道/無意見	1 (5%)	8 (10%)	1 (7%)	7 (5%)	17 (7%)
總數	22 (100%)	81 (100%)	15 (100%)	144 (100%)	262 (100%)

**表 7：應否只放寬對新租約的管制**  
(支持選擇性放寬管制的 618 位被訪者的回應)

	租客		置業人士		總數
	私人住宅	公營房屋	有出租住宅的業主	自住業主	
贊成(方案 B)	10 (20%)	41 (21%)	5 (17%)	85 (25%)	141 (23%)
不贊成	41 (80%)	142 (72%)	24 (83%)	253 (74%)	460 (74%)
不知道/無意見	0 (0%)	12 (7%)	0 (0%)	4 (1%)	16 (3%)
總數	51 (100%)	196 (100%)	29 (100%)	342 (100%)	618 (100%)

## 有關放寬「租住權管制」問卷調查

### 介紹:

你好！我姓 \_\_/叫\_\_，我哋進行緊一項關於政府建議放寬租住權管制嘅電話調查，希望阻你少少時間，你提供嘅資料係會絕對保密嘅。

### 選出被訪者

1. 我想邀請你屋企裏面嘅一個成員佢係 18 歲或以上及對啲家住緊嘅單位嘅租用/自置情況有所認識嘅人士做呢個電話訪問，唔知邊個最適合呢？

- (1) 係最適合人士 續問
- (2) 唔係最適合人士 請你屋企最適合個位接受這訪問。對「最適合人士」重覆「介紹」。

如「最適合人士」唔係屋企，要求對方留低佢嘅姓名並預約時間再訪問。

1A 請問你啲家住緊嘅單位係自置嘅，定係租嘅呢？係公屋、居屋、定係私人樓宇呢？

1. 租住私人住宅單位(包括分租房間或床位)
2. 自置私人住宅單位
3. 租住公營房屋（包括公屋/中轉房屋/房協出租房屋）
4. 自置公營房屋（包括居屋/租者置其屋/房協出售房屋）
5. 臨時房屋
6. 員工宿舍
7. 其他
8. 不知道／不清楚
9. 拒絕回答

在目前嘅「租住權管制條例」下，業主與租客嘅租約期滿後，如果租客願意繳付市值租金，則除非業主能成功提出法定嘅理由，例如重建、自住或租客欠租等理由，否則業主必須與租客續訂租約。政府啲家建議放寬呢項「租住權管制條例」。我想請問你有關嘅意見。

2. 你認為「租住權管制」應唔應該放寬呢？

- (1) 應該
- (2) 唔應該 跳至 Q8
- (3) 不知道/無意見 跳至 Q8

3. 你認為應唔應該選擇性放寬「租住權管制」呢？

- (1) 應該
- (2) 唔應該 跳至 Q7
- (3) 不知道/無意見 跳至 Q7

4. 你認為「租住權管制」應唔應該先放寬某一啲租金水平以上嘅租約，定係同時放寬所有租金水平嘅租約呢？

- (1) 先放寬某一啲租金水平嘅租約
- (2) 同時放寬所有租金水平嘅租約 跳問 Q6

(3) 不知道/無意見

5. 你認為應該放寬哪一個租金水平以上嘅管制呢? (可以讀出選擇項目)
- (1) 月租 2,000 元以上
  - (2) 月租 5,000 元以上
  - (3) 月租 10,000 元以上
  - (4) 月租 15,000 元以上
  - (5) 月租 20,000 元以上
  - (6) 不知道/無意見
6. 你認為「租住權管制」應唔應該只放寬新租約，定係同時放寬新舊租約呢?
- (1) 只放寬新租約
  - (2) 同時放寬新舊租約
  - (3) 不知道/無意見
7. 你認為應唔應該設有寬限期，俾業主同租客一個適應期，然後再全面撤銷租住權管制?
- (1) 應該
  - (2) 唔應該
  - (3) 不知道/無意見
8. 你認為放寬「租住權管制」會唔會令市場更自由地運作?
- (1) 會
  - (2) 唔會
  - (3) 不知道/無意見
9. 你認為現時一般租客有冇能力要求業主簽訂長過兩年嘅租約?
- (1) 有
  - (2) 冇
  - (3) 不知道/無意見

如果 Q1A 是' (1)租住私人住宅單位'，繼續問，否則跳至問題 15

10. 你嘅家租住嘅地方係用「口頭租約」，抑或「簽訂租約」方式租嘅呢?
- (1) 口頭租約
  - (2) 簽訂租約
  - (3) 不知道
  - (4) 拒絕回答
11. 你嘅家租住嘅地方係租用全個單位、分租房間、抑或床位?
- (1) 租用全個單位 跳至 Q14
  - (2) 分租房間
  - (3) 床位
  - (4) 其他 跳至 Q14
  - (5) 不知道
  - (6) 拒絕回答

12. 你嘅家租住地方個單位一共有幾多個分租房間及床位呢? (包括你嘅家租住嘅房間或床位在內)
- (1) 一個
  - (2) 兩個
  - (3) 三個
  - (4) 四個或以上
  - (5) 不知道
  - (6) 拒絕回答
13. 你嘅家租住地方個單位, 有無空置嘅分租房間及床位? 如果有, 有幾多個呢?
- (1) 無
  - (2) 一個
  - (3) 兩個
  - (4) 三個
  - (5) 四個或以上
  - (6) 不知道
  - (7) 拒絕回答
14. 你現時每月繳交幾多租金呢(不包括差餉、地租及管理費)?
- (1) 2,000 元或以下
  - (2) 2,001 元至 5,000 元
  - (3) 5,001 元至 10,000 元
  - (4) 10,001 元至 15,000 元
  - (5) 15,001 元至 20,000 元
  - (6) 20,000 元以上
  - (7) 不知道
  - (8) 拒絕回答
15. 除咗你嘅家住緊個單位之外, 你有無擁有其它住宅單位而又租咗比其他人呢? 如果有, 有幾多個呢?
- (1) 無
  - (2) 一個
  - (3) 兩個
  - (4) 三個
  - (5) 四個或以上
  - (6) 拒絕回答

### 個人背景資料

[D1] [由訪問員自行填寫]

受訪者性別: 1. 男 2. 女

[D2] 請問你嘅年齡係…?(以上一次生日計算)

1. 18 - 29 歲

4. 50 - 59 歲

2. 30 - 39 歲

5. 60 歲或以上

3. 40 - 49 歲

6. 拒絕回答

[D3] 請問你嘅最高教育程度係…?

- |               |               |
|---------------|---------------|
| 1. 未受教育 / 幼稚園 | 5. 預科 (中六至中七) |
| 2. 小學         | 6. 專上 (非學位課程) |
| 3. 中學 (中一至中三) | 7. 大學學位或以上    |
| 4. 中學 (中四至中五) | 8. 拒絕回答       |

[D4] 請問先生／小姐你嘅家有無工作呢?

1. 有                      2. 無 (跳至 D6)                      3. 拒絕回答 (跳至 D6)

[D5] 請問你嘅家嘅職業係…?

- |                 |                  |
|-----------------|------------------|
| 01. 經理及行政級人員    | 06. 工藝及有關人員      |
| 02. 專業人員        | 07. 機台及機器操作員及裝配員 |
| 03. 輔助專業人員      | 08. 非技術工人        |
| 04. 文員          | 09. 其他           |
| 05. 服務工作及商店銷售人員 | 10. 拒絕回答         |

[D6] 包括你在內，請問你屋企有幾多人住呢(唔計工人)? \_\_\_\_  
拒絕回答 \_\_\_\_

[D7] 請問你嘅家整個家庭嘅每月收入係幾多呢?

- |                         |                          |
|-------------------------|--------------------------|
| (1) 5,000 元或以下          | <input type="checkbox"/> |
| (2) 5,001 元至 10,000 元   | <input type="checkbox"/> |
| (3) 10,001 元至 15,000 元  | <input type="checkbox"/> |
| (4) 15,001 元至 20,000 元  | <input type="checkbox"/> |
| (5) 20,001 元至 25,000 元  | <input type="checkbox"/> |
| (6) 25,001 元至 30,000 元  | <input type="checkbox"/> |
| (7) 30,001 元至 35,000 元  | <input type="checkbox"/> |
| (8) 35,001 元至 40,000 元  | <input type="checkbox"/> |
| (9) 40,001 元至 45,000 元  | <input type="checkbox"/> |
| (10) 45,001 元至 50,000 元 | <input type="checkbox"/> |
| (11) 50,000 元以上         | <input type="checkbox"/> |
| (12) 拒絕回答               |                          |
| (13) 不知道                |                          |

結束訪問