

CB(1) 1649/04-05(01)

HPLB(UR)70/40/04 Pt.9

電話: 2848 2656

CB1/PL/HG

傳真: 2905 1002

香港中區
昃臣道 8 號
立法會大樓
立法會秘書處
房屋事務委員會秘書
余麗琼女士

余女士：

房屋事務委員會

多謝你於本年 5 月 12 日的來信。現因應要求，將現行市區重建局(市建局)向受該局重建發展項目影響的住宅租客所提供的補償政策，詳列如下。

市區重建局條例

在 2000 年 6 月恢復二讀辯論《市區重建局條例草案》時，前規劃地政局局長曾就市建局向受該局重建發展項目影響的住宅租客所作出的補償，作出以下承諾：

“該筆現金津貼的數額，不會少於業主或私人發展商，根據《業主與租客(綜合)條例》(《條例》)的規定，向被收樓重建的租戶所發放的補償。”

簡而言之，政府上述的承諾是指市建局向受影響住宅租客發放的現金補償，不會少於實行中的《條例》所要求的法定補償。

《 2004 年業主與租客(綜合)(修訂)條例 》

《 2004 年業主與租客(綜合)(修訂)條例 》(該修訂條例)在 2004 年 7 月 9 日生效。該修訂條例的其中一項條訂是撤銷住宅租客的租住權保障及為重建而收回物業時須向有關租客所提供的法定補償。

在審議該修訂條例時，部份立法會議員關注到尚未開展的前土地發展公司(前土發公司)項目內的住宅租客，在前土發公司於 1998 年公布有關項目後便一直等待重建發展，以及認為市建局向這些租客所提供的補償應按該修訂條例實施前有效的方法計算。有鑑於議員的關注，市建局承諾透過行政措施，向受餘下的前土發公司項目影響的合資格住宅租客提供安置或特惠補償，有關特惠補償額會按《條例》在修訂前所載的補償方法釐定。市建局作出有關承諾的立法會會議過程正式紀錄節錄本載於附件 I。

市建局向受其重建發展項目影響的住宅租客提供的補償政策的詳情已於 2004 年 11 月 23 日向立法會規劃地政及工程事務委員會匯報，該委員會亦就此進行了詳細討論(請參閱立法會文件 CB(1)263/04-05(02))。在上述會議討論的市建局租客補償政策的撮要載於附件 II。市建局尊重業主在法律上有權收回物業，但在訂定補償政策時，已確保業主不會因要求租客遷出而額外獲益。事實上，市建局較早時已公布取消出租單位與空置單位在處理補償上的分別，以避免業主因有關差異而要求租客遷出，以獲取較高的補償額。此項措施令市建局須為餘下的前土發公司項目額外支付 2 千 7 百萬元補償。

為了進一步保障餘下的前土發公司項目內的住宅租客，可能在項目開展前，其租約及過渡性終止通知書屆滿，並被業主要求遷出，市建局已於 2005 年 5 月中對所有這些項目(除了不涉及住戶的麥花臣球場項目外)的住宅租客進行調查。調查的目的是收集符合資格的住宅租客的資料，以備該局提供適當並且符合該局就該修訂條例所作出的承諾的補償或安置。

市建局會向受該局重建發展項目影響的合資格住宅租客提供適當的特惠補償或安置，請議員放心。

本函及附件的軟複本已透過電郵傳送給你。

房屋及規劃地政局局長

(羅翠薇女士 代行)

副本送：市建局(經辦人： 祁能賢先生)

內部人員

助理署長(政策統籌)

助理署長(私營房屋)

高級行政主任(行政)

HPLB(CR)(PL)1-150/03

HPLB(CR)(PL)31/46

2005 年 5 月 25 日

會議過程正式紀錄節錄本一
恢復二讀辯論《2003 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》

5184

立法會 — 2004 年 6 月 30 日

的公眾諮詢後，我們提出了撤銷租住權管制的條例草案。

條例草案的另一個目的，是撤銷現時終止非住宅租約須給予的最短通知期。目前，非住宅物業的業主須予最少 6 個月的通知，租客最少 1 個月的通知。這項規定，限制了業主與租客之間協議通知期的自由。我們建議撤銷這項干預，讓租賃雙方按照合約精神，訂定互相同意的通知期。

正如法案委員會主席余若薇議員在較早前的報告中指出，法案委員會討論取消租住權管制時，關注到租客可能會在條例草案生效前，向土地審裁處申請訂立新租約，以期在現行機制下獲多一次續約。這可能會大大增加了土地審裁處的工作量，並延長了審理有關個案所需的時間。

為了解決這個可能出現的問題，以及確保所有現存租約的租客能適應有關轉變，我們將會引入一項過渡安排。在這項安排下，即使在條例草案通過取消租住權管制後，所有現存租約的業主，如希望在租賃期滿後終止有關租賃，必須在他打算終止租約日期前最少 12 個月，向租客送達一份過渡性終止通知書以終止有關租約。這項過渡性安排會確保所有現存租約的租客，在租住權管制撤銷後，仍可在現居的出租單位，最少可多住 12 個月，這項安排可以大大減少租客急於在條例草案生效前湧往土地審裁處申請重訂租賃的需要，同時，亦可給予有需要搬遷的租客更多時間作出搬遷安排。我稍後會在全體委員會審議階段提出修正案，加入這項得到法案委員會支持的過渡安排。

此外，法案委員會亦關注到取消租住權管制後，可否進一步簡化收樓程序。在取消租住權管制後，如果業主希望在租約期滿後收回物業，租客便不能藉故拒絕遷出。我們已就這一點徵詢司法機構及有關部門，經研究後，一致認為可以縮短租客反對業主收樓申請的法定時限，這項建議將會加快租約期滿後收樓的程序。我稍後亦將會在全體委員會審議階段提出有關的修正案。

法案委員會另一項關注是重建補償的問題。剛才很多議員也提及這問題。目前，法定的重建補償機制，是建基於法律賦予租客的租住權保障。一旦取消租住權管制後，法定重建補償亦會相應地撤銷。所以，受市區重建局（“市建局”）重建項目影響的住宅租客的特惠現金津貼安排，成為法案委員會討論的另一個焦點。

我想解釋市建局是一個獨立的法定機構，其董事會負責不時制訂補償的政策。就前土地發展公司（“土發公司”）於 1998 年年初公布的 25 個項目，市建局已經開展了其中 17 個項目，受影響的合資格住宅租客，均會獲

得安置安排或按照《業主與租客（綜合）條例》發放的法定補償。至於其餘 8 個項目，我很高興向各位表示，我們已取得市建局同意承諾透過行政措施，為受該局拆卸重建項目影響的合資格住宅租客，提供安置安排或發放特惠津貼，而有關津貼的金額，亦會按照現行未修訂的《業主與租客（綜合）條例》的補償準則計算。此外，市建局亦會保留現行政策的最低特惠津貼額，即一人家庭最少可獲港幣 7 萬元，而二人或以上家庭可獲港幣 8 萬元。

對於議員提及市建局應優先處理前土發公司餘下的市區更新項目，市建局表示，已把這些市區更新項目納入該局最新獲批准的第三份 5 年業務綱領之內處理。事實上，行政長官在今年的施政報告中指出，市區更新包括拆卸重建、樓宇復修、復興舊區和保存有價值的建築物，並宣布政府會考慮加快市區更新的不同可行方案，讓社會各界人士有機會廣泛討論。就此，我們會全面開展市區更新政策檢討，包括檢討市區重建策略，並考慮市建局不同市區更新工作的比重及步伐。

至於有議員就市建局如何為餘下土發公司項目內住宅的租客提供特惠津貼及安置安排提出的建議，正如我剛才所說，市建局作為一個獨立的法定機構，其董事會有權制訂及調整有關政策，我們相信市建局會根據以人為本的準則，以及項目發展的情況來決定有關的特惠津貼及安置安排，在過程中，我們會盡力向市建局要求盡量考慮市民的要求。

對於數位議員提出的全體委員會審議階段修正案，政府的立場是堅決反對的。

何俊仁議員建議對應課差餉租值少於 6 萬元，即每月租金約 5,000 元的物業的租約，繼續實施租住權管制。這項建議等同把住宅租務市場大約一半的租客及業主，豁免於條例草案之外。此建議徹底破壞了政府希望恢復整體租務市場自由運作的立法原意。更重要的是，建議對某租值以下物業的業主極不公平，因為他們將要繼續受租住權管制的約束，而不能在租約期滿後選擇收回物業。

楊孝華議員則建議更改我們提議的過渡安排，要求應課差餉租值不超過 36,000 元，即每月租金約 3,000 元的物業的業主，須在終止租約日期前最少 3 年，向租客送達過渡性終止通知書。楊議員希望藉此能令租客在撤銷租住權管制後仍然享有最少 3 年的租住權。我們認為這項建議同樣對低租值物業的業主不公平，而且 3 年的終止通知期實屬過長，並不合理。因此，我們不同意這項修正案。

市建局對受該局重建發展項目影響的住宅租客所提供的補償政策

前土地發展公司的項目

- 在《2004年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(該修訂條例)實施前已經居於前土地發展公司(前土發公司)項目內的住宅租客，而在項目清場時仍居於原址，可獲按“7/5/3/1”方法計算的補償，並加上該補償額的70%(上限是200,000元)作為鼓勵他們早日接納市建局的建議而遷離有關處所的誘因。符合資格的租客也可選擇接受安置。
- 在該修訂條例實施前已經居於前土發公司項目內的住宅租客，而在租約及過渡性終止通知書屆滿後被業主要求遷出，可獲按“7/5/3/1”方法計算的補償。符合資格的租客亦可選擇接受安置。
- 在該修訂條例實施後遷入前土發公司項目內的住宅租客，而在項目清場時仍居於原址，可獲相等於其單位應課差餉租值三倍的補償，另加0.5倍應課差餉租值作為鼓勵他們早日接納市建局的建議而遷離有關處所的誘因。符合資格的租客也可選擇接受安置。
- 設有最低補償金額，即一人家庭最少可獲補償70,000元，二人或以上家庭最少可獲補償80,000元。

非前土地發展公司的項目*

- 市建局會為在項目清場時仍居於項目範圍內的合資格住宅租客提供以下的特惠補償：
 - 相等於其單位應課差餉租值三倍的補償，另加0.5倍應課差餉租值作為鼓勵租客早日接納市建局的建議而遷離有關處所的誘因。
 - 設有最低補償金額，即一人家庭最少可獲補償70,000元，二人或以上家庭最少可獲補償80,000元。

- 符合資格的租客亦可選擇接受安置。
- * 為確保政策行之有效，以及防止特惠現金補償政策出現被濫用情況，市建局董事會可能會因應當時的情況和個別項目的需要，修訂上述政策。