

Opening statement by Mr. Billy Lam, URA MD, on
Tenant Compensation Policy
LegCo Panel, 23 November 2004

主席：

市區重建項目的住宅租戶補償安排

- 我們理解議員關心新通過的業主與租客（綜合）（修訂）條例實施後，對仍未落實的八個前土發項目的影響，特別是如何保障現有租客。
- 市建局一直有密切注視這個問題，經詳細考慮及研究後，作出一些建議安排，今日與議員分享。
- 這些建議安排，基於三項原則：
 1. 首先，要做到一方面對受重建影响的租戶要做到合情合理，另一方面亦需符合善用公帑的負責任態度。
 2. 第二，對於一些有實際困難的租戶，市建局會盡可能以體恤方法協助他們。
 3. 第三，要研究如何採取合適的措施，以減少業主向租客收樓的誘因，從而加強對現有租客的保障。

究竟新法例撤銷租約保障之後，前土發項目的租戶仍然可以得到市建局什麼補償？

- 在尚未推行的前土發項目內，如果到市建局正式推行項目時，仍然居住在項目範圍內的租客，而租約在今年七月九日新法例生效前已經存在的話，則會完全不

受新法例的影響，仍會獲得以 7,5,3,1 程式計算的現金補償，再加七成的特惠津貼作為及早交吉的誘因（仍舊不變以 20 萬元為上限；）合資格的租客同時會獲得入住公屋的選擇。另外，我們保留最低限度補償額，一人租戶最少有七萬元，二人或以上租戶最少有八萬元。

- 但如果到市建局正式推行前土發項目之前，以上所說的租戶，因為業主根據新法例收樓而必須搬出，他們可以保存租約文件證明，等到市建局正式推行項目時，市建局仍會按 7,5,3,1 程式給予現金補償，同時向合資格的租客提供入住公屋的選擇。另外，最低限度補償額則會保持不變。不過，如果在正式推行前土發項目之前，已經由房委或房協安排入住公屋，則不會獲得任何現金補償或者公屋選擇，以免濫用公帑付出雙重福利。至於作為及早搬出交吉誘因的七成特惠津貼，由於租戶已經搬離項目範圍，便不應動用公帑。
- 至於在今年七月九日新法例生效之後的新租約，無論是在前土發項目範圍內，或者是市建局將來的新項目，都與之前的法例規定補償無關，我們會依照較早前向立法會法案委員會作出的承諾去處理，即是以三倍差餉額補償，再加半倍差餉額作為及早交吉的誘因，總補償額大約等於 42 個月的租金，並且保留最低限度補償額，一人租戶最少有七萬元，二人或以上租戶最少有八萬元。
- 以上是租戶賠償的重點，細節請參關今次提交委員會的文件。
- 因為要保留法例修改前，給予前土發項目租戶的現金補償，加上要補償業主收樓後再出租的新租戶，市建局估計將要為八個前土發項目，承擔二千七百萬元的額外支出。

市建局又如何協助那些有實際困難的租戶？

- 由於現金補償的吸引力比較大，相對地較少租戶會選擇公屋安置。過往的經驗顯示，少於一半符合資格的租戶會選擇公屋安置。
- 這些租戶在選取現金補償後，往往會繼續住在舊區內，令改善舊區居民居住環境的效果大打折扣，不過，既然各方面都要求市建局保持現金補償的水平，我們亦唯有同意。
- 至於在尚未落實的前土發項目內，如果有業主收樓，而租客真正是貧窮戶，沒有能力租住其他地方，市建局會就個別個案加以體恤考慮，盡可能彈性處理，例如考慮盡快給予他們公屋安置。
- 市建局現在港九各區設有地區辦事處，歡迎因為業主收樓而要搬走的租客，主動聯絡我們的前線職員及社工隊。

市建局又如何處理那些利用收樓，以圖博取較高賠償的業主？

- 市建局一向都執行唯一居所的措施，如果業主收樓，搏取全數的「自置居所津貼」，我們會查清他們是否真正用作主要居所，以免鼓勵他們因為博取津貼而收樓。
- 另外，如果業主收樓後將物業引入大批租客，博取更多最低補償金額，市建局會保留權利，拒絕發放最低補償金額，改為最多只會給予每個單位總補償額的上限，不多於3倍應課差餉租值，另加上差餉租值的0.5倍作為早交吉誘因。

- 以上的措施，目的是消除令業主不合理收樓的誘因。當然，如果業主收樓是真正用作唯一居所自住，或者重新裝修後出租，合法合理的情況下，我們是完全尊重他們的權利的。

最後，我要強調一點，市區更新不單是市建局的事，亦是政府、立法會、業主、租戶和每一個關心市區重建的市民的事，希望每一個人在保障權利和承擔社會義務之間，於照顧租戶和善用公帑之間，取得適當的平衡。

多謝主席。