

致： 立法會房屋事務委員會委員
由： 均益大樓、啟源樓租客權益關注組
日期： 二零零六年一月二十六日
事由： 受「2004年業主與租客(綜合)(修訂)條例」嚴重影響的一群舊區私人樓宇租客提出申訴。

租客的申訴：

條例惡果陸續湧現

我們是一群居住於港島西區卑路乍街 150-156 號均益大樓的租客，現就着政府及立法會在 2004 年 7 月 9 日修訂了「業主與租客(綜合)條例」，完全漠視舊區租客的住屋權益和住屋困境而提出申訴。

政府為了搞活租務市場，刺激樓市銷售暢旺，不惜犧牲基層市民的住屋需要，於 2004 年 7 月 9 日將立法會通過了的「2004年業主與租客(綜合)(修訂)條例」，刊登憲報，並即時生效。把舊有法例中賦予租客的居住保障權廢除，嚴重影響全港二十四萬個出租住宅單位的租客及其家庭，尤其是低下階層！

新法例通過一年後，惡果陸續湧現，正如我們均益大樓三十多戶租客現正首當其衝，面對新業主(發展商)看準時機，借助新法例的「漏洞」向我們所有租客陸續發出終止租約通知書，全部租客被迫無條件遷出，使我們眾多租客面臨迫遷和極嚴峻的住屋困難。這只是冰山一角的問題，相信此問題在各區將不斷出現，形成社會問題！

廢除「舊例中給予租客的法定補償」之合理理由是甚麼？

一直以來，私人發展商或市區重建局收回樓宇，進行重建或發展，需要租客搬走，便要按照法例給予法定補償金予租客另覓居所，此乃責無旁貸及非常合理的安排！但目前新法例已廢除了「法定補償」條文，即發展商在收回樓宇時，將毋需給予租客任何賠償。目前除了市區重建局還「小恩小惠」地給予新重建項目的租客有 3.5 倍應課差餉租值的特惠補償外，私人發展商則可完全將租客置之不理！而均益大樓的大業主(發展商)正利用新條例的漏洞，在收購樓宇單位後，限期將租客迫遷！正正反映大業主只求將收回的樓宇拆卸重建，賺取巨額利潤，不理租客死活！租客在新例下得不到絲毫的賠償，這樣是公平嗎？合理嗎？

於 2004 年立法會審議有關法例時，只側重「保障小業主」及「嚴懲惡租霸」的大條理由，根本完全沒有觸及大業主/發展商將整幢大廈收購並將租客迫遷後，而藉着重建賺取暴利的議題作深入的討論；究竟廢除「法定補償」的理據何在？在未有充份考慮有關情況下匆匆通過修訂條例，一夜間將實行多年因重建而實施的法定補償措施廢除，這種「肥了發展商，害苦小市民」的法例又豈是立法會議員經過深思熟慮而作出的決定呢？我們強烈要求立法會正視此修訂條例對基層市民所造成的困境，及促請政府盡快進行檢討及尋求改善此不公平情況，並恢復發展商在重建計劃上要給予租客法定補償的法例。

新租例影響租客深遠，以港島西區為例，衍生的問題如下：

1. 此修訂條例在 2003 年提出時，正值本港經濟低潮，樓市低迷，市值租金趨降，加上公屋單位供應增加，整體社會氣氛較重視物業業主的利益，故立法會在去年通過了此條例。但時移勢易，目前樓市回升，市值大幅上揚，租金不斷增加，加上房屋署停售居屋及停建公屋，公屋單位持續減少，對需要租賃房屋居住的市民，在新租例下，除了面對不斷被迫遷(租約期滿)，不斷要找屋搬的困境外，還要不斷面對租金日漸攀升的租務承擔，可見整體租客所面對的難題，其居住環境會每況愈下，生活質素不斷下降是無可避免的！
2. 西區缺乏公屋單位編配。本區雖有觀龍樓和西環邨，但觀龍樓正處於重建階段，而西環邨則會在進行勘察後而決定復修或重建，根本完全不會編配新租客入住，故本區基層市民難在本區獲得公屋安置，只有求諸私樓租賃單位居住，形成市場供求緊張。在新例下，不斷被迫遷的租客除了面對不斷加租的厄運外，將會較難在本區找到居所！
3. 本區土地缺乏，地產商求地若渴！加上政府近日批准地鐵公司籌建港島西綫，本區房屋發展必然受惠，地鐵通車的利好因素，必然帶動人口增加，住屋需求隨之增大，拆卸舊型樓宇以興建新型大廈是必然趨勢。故此，舊型而平價的租賃單位會日漸缺乏，中下階層的租客要尋找合適之單位，將是越來越困難，而他們亦無法負擔新建大型屋苑的昂貴租金，最終被迫遷離本區！
4. 近日本區部份舊型樓宇正被地產商整幢收購以作重建發展，正如我們位於堅尼地城 10 層高的均益大樓整幢被收購至今，該地產發展商仍沒有對居住在該大廈的租客提出任何賠償安排，卻以「過渡性終止通知書」限期各租客搬走，如此不公平現象，將在社會上陸續出現！

請聽聽租客意見：

舊有法例自 1981 年引入「租住權管制」後，20 多年來均務實有效而持之以恆。按該條文，只要租客在續約時，願意繳交當前的市值租金，業主便必須同意重訂租賃。可以說，業主將物業投放在出租市場上是一項有穩定回報的投資，此是公平交易，況且業主亦可在收回自住、租客不交租或重建等理由下透過法律程序進行收回樓宇之管有權，而租客亦可根據法例享有租住保障權，雙方都獲得法例保障。

但新的法例通過後，便失去了以往的平衡，雖然業主依法終止租賃收回業權亦是合理的事情，但租客不斷面對迫遷、找屋住等所產生的社會問題是不容忽視，他們的住屋權可說被剝奪了。

雖政府說有住屋安全網，但環顧現有所謂安全網的措施與實際居住需求有多大的距離，例如近日房屋署提出的單身人士輪候公屋之計分制度措施，足以反映公屋單位資源不足現象！故政府立例之意圖、目的是否公平、合理？有否考慮所衍生的問題？

我們的要求：

1. 立法會議員能公正地正視新條例對租客所產生的嚴峻困境；
2. 於立法會房屋事務委員會跟進有關新條例對基層租客的困境，並與租客加強溝通；
3. 監察及質詢政府在新例實施一年後的執行情況，及針對法例不公平的地方盡快作出檢討和修訂。

聯絡處：均益大樓、啟源樓租客權益關注組 (明愛莫張瑞勤社區中心代轉)

地 址：香港堅尼地城蒲飛路 27 號

電 話：2816 8032 傳真機：2816 8022

聯絡人：張偉明、譚安業