

致立法會房屋事務委員會：

要求列席 6/2/2006 房屋事務委員會會議發言

我們是一群居住於荃灣遠東銀行大廈的租住戶，自從 2004 年立法會通過修訂《業主與租客（綜合）（修訂）條例》（下稱修訂條例），成為首批遭大業主集體迫遷的租客。

04 年年尾，該大廈業主 – 遠東發展有限公司（下稱業主），疑將該大廈改建成賓館式經營，開始以大型拆卸工程迫遷。在妄顧仍然合法居住在大廈內的租客的權益及生命財產安全，在大廈內、外均展開接近大半年的大型拆卸工程，不但製做大量嘈音及沙塵影響居民生活，還有部份家居慘遭水浸、失竊及被打爛窗戶、大門及窗台、窗框等侵擾，大廈內的走火通道更堆滿拆卸後的泥頭及被棄置的石油氣樽。連串行動將大部份租客迫走。

另方面，業主不識以威迫利誘及誤導方法，使部分租住戶在不清楚於 04 年由立法會通過的修訂條例中，對過渡性租賃安排的租客權益的情況下簽下新租約，導致大部分租客（約 40 多戶）均要在 05 年 4 月底遷出，但有個別租客尚未能在區內找到合適居所，感到非常徬徨；而其他住戶雖然勉強於最後一刻找到居所，但不是要繳付較之前貴的租金，就是要無奈接受較之前差的居住環境。

在修訂條例下，租約一但到期（一般租約均以兩年為限，但在最後一年生約期內，雙方可以於一個月前通知對方便可終止合約，亦即是在一般情況下，最短搬遷週期，可以是一年零一個月），業主就可以收樓，租客就一定要另覓居所；試問一個基層市民如何應付這沉重負擔（繳付經紀費用、搬遷費、重新購置傢具電器、請假多天，可能分分鐘是無薪大假），這還未計算除着樓價上升所帶來的租金水平升幅。

因應上述嚴重情況及新政策對基層租客的影響，我們希望派代表出席 6/2/2006 **房屋事務委員會會議**，就議程（V）放寬租住權保障對租客造成的影響，列席發言。

如有任何查詢，請與歐家榮先生聯絡

荃灣遠東銀行大廈租戶會

2006 年 1 月 25 日

香港房屋政策下市民居住上的現況

我們是一群居住於荃灣遠東銀行大廈的租住戶，自從 2004 年立法會通過修訂《業主與租客（綜合）（修訂）條例》（下稱修訂條例），成為首批遭大業主集體迫遷的租客。房屋及規劃地政局（下稱局方）為了搞活當時私人物業市場，刺激後 SARS 期的樓市低迷情況，不惜犧牲基層市民的住屋需要，將 1981 年引入的「租住權管制」取消，徹底改變了原來法例的平衡性，形成現時修訂法例內，只考慮業主「產業管有者」的利益，將租客的租住權，扭曲成私人物業市場運作的障礙。在這樣商品化地去理解房屋需要的現實下，確保地價、樓價穩步向上、停售居屋、停建公屋、不斷收緊入住公屋政策…等，如此種種，目的都是一面倒地將整個香港的住屋需要變成商品看待，為了解決住的問題，基層市民唯有將自己大部份收入換取這種商品化後的居所，而放棄改善生活的機會。

房屋不單是商品

對很多參與物業市場買賣的香港人來講，房屋確實是投資工具，所以當物業市場興旺的時候，就出現有屋無人住，有人無屋住的情況；而當這種有升無跌的樓價去到泡沫化階段的時候，市場內已經越來越少真正有住屋需要，而又有能力負擔脫節樓價的人，在缺乏承接的情況下，整個物業市場變成以純炒買活動為主的狀況，只要利好的因素亦轉，樓市便即時跟從市場定律，變成可升可跌的投資商品，變成今天的負資產！所以，一面倒地將香港住屋需要推向市場化、商品化，並不見得是可取的政策。而對很多無能力投資，但又不合資格申請公屋的真正有住屋需要的市民來說，繼續租住私人物業便是餘下的選擇，而「租住權管制」便是對這些真正用家的最終法理上的保障。

修訂租務條例對租客的影響

現時修訂條例內對守法及準時繳交租金的租客極不公平！根據修訂條例，業主基本上最短可以在一年零一個月（一般租約均以兩年為限，但在最後一年生約期內，雙方可以於一個月前通知對方便可終止合約）後，終止租約，又或是狂加租金（以往「租住權管制」下的法例，確保加租上限，只可以是市值租金水平）來迫走租客，試問一個基層市民如何應付每年搬一次屋的沉重承擔（繳付經紀費用、搬遷費、重新購置傢具、請多天可能分分鐘是無薪大假），這還未計算除着樓價上升所帶來的租金水平升幅；還有，若果業主是收回物業作重建，現時他大可等待合約完畢後，收回物業，而不用在「租住權管制」下那樣作出法定補償予租客另覓居所，相對市區重建局條例，仍然有 3.5 倍應課差餉租值的特惠補償予受影響租客，令香港在保障租客的法理精神上奇怪地出現了兩個標準，這會否成為日後舊區重建時官商勾結的誘因呢？局方在 2004 年在立法會向議員推銷修訂條例時，曾經向所有人保證，會協調各相關部門去支援被迫遷的租客，但以我們荃灣遠東銀行大廈的租住戶向房屋署求助的情況來看，跟本就無相應的協調指引，署方聲稱不是政府收樓，所以不會提供任何協助！

修訂租務條例對小業主幫不上忙

局方在 2004 年在立法會向議員推銷修訂條例時，曾經提及此修訂目的是要協助小業主，對付惡租霸，但眾所周知，原有法例內，業主一直可以向租霸透過法律程序收回物業，時間大約需時三個月，比現時修訂條例下最少要一年零一個月，才可透過法律程序收回物業為短，跟本就無任何幫助，可以說，這說法只是以漂亮包裝去掩飾修訂條例的原意，就是將住屋需要扭曲成市場商品的事實！