

致：立法會房屋事務委員會委員
 由：均益大樓、啓源樓租客權益關注組
 日期：二零零六年二月六日
 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：

我們是一群居住於均益大樓及啓源樓的租客，自政府在2004年7月9日修訂了「業主與租客(綜合)條例」，我們便在2005年初陸續接到大業主九龍建業有限公司附屬之福騰投資有限公司的收樓通知，限令我們於2006年相繼搬出。對此，我們感到相當困擾。而我們在2005年中成立了「均益大樓租客權益關注組及啓源樓租客權益關注組」，透過集體力量爭取合理權益及盡力解決搬遷所帶來的困難。現就着政府及立法會所修訂的「業主與租客(綜合)(修訂)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。

捱貴租，常搬遷，生活困苦

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，整體社會氣氛較重視物業業主的利益，故立法會在04年通過了此條例。加上房屋署停售居屋及停建公屋，公屋單位持續減少，申請公屋的入息限額及條件苛刻。亦令市場嚴重失衝，對需要租賃房屋居住的市民，在新租例下，被迫捱貴租，加上目前樓市回升，市值大幅上揚，租金不斷增加，而且舊樓因被發展重建，舊樓單位供應相應減少，業主的議價能力大增，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，每下愈況！

「過渡性終止通知書」。相信閣下清楚這「過渡性終止通知書」只是暫時性的，是政府在處理2004年7月9日前已存在的租賃安排，在我們看來只為混淆視聽，迴避解決租客的問題。至於在2004年7月9日後所訂定的新租約，如果業主欲收回樓宇，則無需提交十二個月的「過渡性終止通知書」。到時候便任由業主擺佈，最差的情況便是租約期滿，每隔十三個月就要搬遷一次，面對不斷被迫遷，不斷要找屋搬的困境，這境況將會嚴重影響我們的工作、子女的學業及對社會的歸屬感。我們是第一批的苦主，相信在日後將出現更多更多的犧牲者。

房屋昨是市民的基本需要，而不是商品

二十多年前，正因當時的政府察覺到業主可在滿約後，隨意迫遷租客或大幅度加租，令到升斗小民居無定所！故採用現在政府所指為「干預市場」的「業主與租客(綜合)條例」，以為小市民謀取到一個穩定的居住環境，保障了小租客的生活基本需要。房屋在有錢人的心目中，可能一個投資、生財的工具，但在我們的心目中，尤其我們這群低收入家庭來說，這是一個能令家人安穩過日的地方，在勞累工作後一個棲息的安逸之所。

政府混淆視聽，說新修訂條例為減少對私人租務市場的干預

我們大部份街坊面對租約期滿，便要找屋搬遷，假若未合乎公屋申請資格或未能搬得配屋入住公屋，就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！但事實上，我們來自一群草根家庭，包括單親雙職婦女、獨居長者、新來港低收入家庭，甚至有長期病患人士，試問我們有何等的議價能力？根本我們就沒有任何議價的本錢！政府說樓宇供應是充足的，但不是屬於我們能支付的、我們所需要的。

住屋安全網，實是形同虛設

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，所講的中轉房屋，多年來在社會上已備受質疑其的成效，當時很多人抗拒入住中轉房屋的主要原因，是由於絕大部份位於天水圍、朗邊、屯門、西貢等區，原本居住於市區的居民均是怕遷至偏遠地區，失去原來的社區網絡，影響就業及子女學業，亦要負擔昂貴的交通費，試問叫我們街坊如何能接受呢。根據房屋委員會的政策，所謂的臨時收容中心，更只是為了天災或受清拆影響的災民而建，我們不是災民，我們是被政府修改法例下蓄意遺棄的一群。

事實上，在我們的部份街坊中，由於家庭總收入剛剛超出了申請公屋的入息限額，卻又不是中產人士，一直都未合乎公屋申請資格。就是當年有關條例草案委員會委員的立法會議員田北俊亦曾承認，當年修法時未有詳細考慮一批類似我們的街坊。安全網根本不能救助我們。

私人發展商睇準時機，藉條例重建免賠償，謀取暴利

於 2003 至 2004 年審議有關法例時，政府只側重「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」的法例又豈是政府官員經過深思熟慮而作出的決定呢？

以往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仍礙於重建承諾和一點良知作「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！而均益大樓和啓源樓的大業主(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而遭遇上煩擾和損失的苦況，這樣是公平嗎？合理嗎？

我們的要求：

1. 立法會房屋事務委員會加強與租客加強溝通；跟進有關新條例對基層租客的困境。
2. 監察及質詢政府在新例實施一年後的執行情況，重新檢討及討論修改「業主與租客(綜合)(修訂)條例」
3. 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：

均益大樓租客權益關注組	郭麥惠秋女士
啓源樓租客權益關注組	林志強先生
長者爭取西區公屋安置小組	葉明先生

明愛莫張瑞勤社區中心社工 張偉明先生代轉 電話：2816 8032
地 址：香港堅尼地城蒲飛路 27 號 傳真機：2816 8022