

敬啟者：

發展局於2009年6月16日向立法會提交文件，建議對《土地（為重新發展而強制售賣）條例》作出修訂。根據政府的文件，該條例的修訂將會容許以下三個類別的地段可採用不少於80%的較低申請門檻：

- (a) 地段上只剩餘一個單位未能收購；
- (b) 地段上所有樓宇的樓齡均達50年或以上；以及
- (c) 坐落於非工業地帶並建有樓齡達30年或以上工業大廈的地段。

對於政府的修訂建議，住在舊區的租客是最被忽視的一群。因此，就舊區租客而言，我們提出以下的意見：

## 趕絕租客，製造貧窮

《業主與租客條例》在04年生效，將實施多年的租務管制撤銷，現時只要租約期滿，業主便可收回物業。該條例原意是趕走租霸，不過有發展商利用新法例收購整幢樓宇後，向租客發通知約滿後不續租，租客更不獲任何賠償，並要求租客在一個月內搬走，明顯對舊區租客毫無保障。當政府建議修訂《土地（為重新發展而強制售賣）條例》，便利了財雄勢大的發展商加快收購舊區的單位，大批約滿的租客被立即被趕走。或者有能力的租客尚可在同區尋回租金飆升的單位，但舊區的租客大部份都是基層市民，他們如何有能力負擔這昂貴的租金？

在市區重建局的項目，尚且向受影響的合資格住宅租客，提供安置或特惠金補償，但在私人重建不會對租客作出安置和賠償，而重新發展後的樓宇亦不會是一般基層市民可負擔的房屋價格，最終影響大量沒有申請公屋資格的舊區居民及租客。由於房屋價格較低的舊區樓宇減少，基層市民或需被迫遷往更邊緣的地區。因此，修訂《土地（為重新發展而強制售賣）條例》和04年通過的《業主與租客條例》是兩把刀指著舊區租客和基層市民，長遠來說，將會造成更嚴重的城市不均發展和製造更多貧窮人口。

## 趕絕小商戶，製造財團壟斷

曾有一位在灣仔太原街經營兩間食肆的商戶申訴，她指出發展商大鴻輝一次過收了好多舖，等待那些舖的約滿，就不再租舖給經營者，經營者也得不到賠償。她的新舖更是三年前開業，投資了30萬，現在可以說是連本也未回就給收購了。她覺得現在收購，對租客連賠償也沒有，也沒有保障；她認為，租約不應只是保障業主，也要保障租客，政府應該關心小生意，重視本土經濟。她更認為，應該分清租霸和普通租客，現在的做法，無疑是連普通租客都受到懲罰。事實上，我們可以看到，所謂的重新發展，建成後是大商場，小商戶根本沒有生存空間。

因此，我們重申：

1. 政府必須重新檢討《業主與租客條例》，為租客提供保障。待政府檢討《業主與租客條例》後，立法會才研究修訂《土地（為重新發展而強制售賣）條例》，以免造製造更多貧窮人口；
2. 必須立法規定私人重建時對租客作出合理賠償；
3. 認同透過立法鼓勵「業權參與」、「利潤分紅」等不同的重建模式，令居民可參與在市區重建當中，並可享受到當區重建的成果。

社區文化關注成員區國權先生

2009年7月16日