

致：立法會房屋事務委員會

要求積極關注舊區租客權益意見書

「舊區租客大聯盟」於 2003 年 12 月由一群居於觀塘、西營盤、大角咀、深水埗、灣仔及中環舊區的重建區租戶組成，一直關心有關《業主與租客（綜合）（修訂）條例》的修訂對舊區租客的影響及市區重建為租客帶來的問題。對於《2004 年業主與租客（綜合）（修訂）條例》，導致全港租客喪失租住權保障，聯盟感到非常失望及遺憾。事實上，修訂條例對於全港租客造成極大影響，當中對於居住在重建區的租客而言，影響更為嚴重，本聯盟意見如下：

1. 要求恢復租住權保障及法訂補償

《2004 年業主與租客（綜合）（修訂）條例》正式生效以後，撤銷了租住權的保障，租客隨時被業主迫走。業主有權在租約期滿後，不用作出任何理由情況下拒絕與租客續訂新租約，收回有關物業。部分議價能力低的舊區租客，包括長者、單親家庭、新移民家庭、低收入或失業家庭、長期病患者等這類弱勢社群，儘管能依時繳交租金，但於喪失租住權保障以後，往往變成被迫遷的對象。然而，經常性搬遷所帶來的額外開支，亦使他們百上加斤。甚至多年來緊密的鄰里支援網絡，亦遭到嚴重的破壞。

此外，租住權保障及法訂補償的撤銷，亦有機會導致居住在重建區多年的租戶，在其住所被市建局收購之前，已經被業主拒絕續訂新租約而被迫遷離重建區或大幅加租。即使這些租客已經接受了市區重建局的人口凍結登記，可是最終卻仍然得不到任何的安置或補償。事實上，我們見到有不少重建區租客已經收到業主的不續約通知，目前正感到非常憂慮及徬徨。近年，在很多非市建局重建項目的舊區範圍，有出現業主大規模迫遷及瘋狂加租，也有無良私人地產商因重建而迫走租客，當年法例的修訂令租客的權益實完全不受到的任何保障。

因此，我們建議政府恢復租住權保障及法訂補償，若業主須要收回物業，也要最少一年的通知期。

2. 要求建立檢控租霸制

2004 年新條例的通過，很大程度是針對當時業主面對租霸問題，可是在條例修訂後，卻賠上了整體基層租客的福祉，因此，我們認為處理租霸問題的方法不是撤銷租住權保障，而是在恢復租住權保障下，訂定一套更有效檢控租霸的程序。

3. 要求仿做 2004 年修訂時，保障市建局重建項目內的租客，被趕走後可於日後獲重建賠償的權益

2004 年 7 月 9 日修訂條例通過時，立法會要求市建局對於前土發 25 個項目中被

業主以過渡性通知書迫走的租客，作出法訂補償或安置，此舉有效保障到 25 個項目內的租客。因此，我們要求立法會對於今後的重建項目，也作相同的要求，若市建局項目內的租客被迫走，他們可享有日後獲法定賠償或安置的權益。

4. 要求填補條例與市區重建局政策漏洞 督促市建局保障先安置後規劃

現時條例下，業主在租約期滿後，一般只須一個月通知便可收會單位，可是，市建局項目的規劃期一般為 16-18 個月，在這段時間內，重建區內租客人心惶惶，雖則市建局多次聲稱業主不會迫走租客，因為業主不能從迫走租客上得益。可是，事實放在眼前，重建區內先後有很多租客被迫走。因此，我們要求在這個條例的情況下，市建局及房署能對重建區租客作優先的安置，免得基層租客在分享不到重建成果之餘，更被業主迫走，損失慘重。

以上是本聯盟的意見，希望各立法會議員能站在基層租客的福祉著想，協助制訂真正能保障基層市民的法例，延續 2004 年對市建局的要求，保障法例及政策漏洞下被影響的居民的權益。

舊區租客大聯盟
2010 年 1 月 20 日

聯絡人：

召集人 朱祝英