

# 關注舊區住屋權益社工聯席 意見書

致：全體立法會議員

CB(1) 1058/09-10(02)

## 要求儘快檢討《2004年業主與租客(綜合)(修定)條例》

### 背景：

自2004年7月9日正式生效的《2004年業主與租客(綜合)(修定)條例》(以下簡稱「新條例」)撤銷了租住權保障及法定補償後，租戶面對一連串的問題。不同的舊區社工單位及市區重建社工隊在過去幾年間均收到很多舊區租戶的求助，包括被業主迫遷、租金大幅加租、因私人發展商重建而迫走租戶，引致他們流離失所，甚至受政府重建項目影響的租戶也不能獲得保障等，這一切均源於新法例實施後的後遺症。我們認為新法例引發舊區的一群弱勢社群流離失所，公平公義的法例不應只偏袒強勢的大財團，作為政府有責任為弱勢社群提供保障。正因如此，我們要求各位立法會議員，儘快檢討新法例，積極關注舊區租戶的權益，保障弱勢的租戶。以下我們列出自新例生效後，對舊區弱勢租戶造成的困境：

### **1. 喪失租住權保障·租客隨時被業主逼走**

自新法例正式生效後，業主有權在租約期滿後，無須提出任何理由便可不與租客續訂新租約，收回有關物業。甚至有一些租戶遇到租約第一年的死約期約滿後，業主即提出收回樓宇，若租戶反對，業主又向他們大幅加租，以間接的形式作出迫遷。部分議價能力低的舊區租戶，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、南亞裔人士等弱勢的租戶，或儘管能依時繳交租金，但於喪失租住權保障以後，亦很容易變成被逼遷的對象。然而，經常性搬遷所帶來的額外開支，使他們百上加斤，鄰里間的支援網絡亦難以形成。

此外，租住權保障之喪失亦導致舊區租戶喪失在重建時的安置或補償。居住在重建區多年的租戶，有機會在該區正式宣佈重建前，即重建前16-18個月的諮詢期內，已經被業主拒絕續訂新租約或大幅加租而被迫遷離重建區的居所，即使這些租客已經接受了市區重建局或房協的人口凍結登記，可是最終卻仍然得不到任何的安置或補償，這些事例已真確地發生在深水埗區、中西區、大角咀區、旺角區及觀塘區。事實上，我們知道有部分重建區租客已經收到業主的不續約通知，甚至已收到法庭的收樓令，目前他們正感到非常憂慮及徬徨。

## 2. 降低八成門檻·私商重建培增·租客被迫遷更甚

最近政府通過降低強行拍賣的門檻至八成，增加成功收購舊樓的機會。預料有更多的舊區樓宇被私人發展商收購及重建，引致私人業主及私人發展商於收回物業進行重建時，令更多舊區弱勢租戶被迫遷出，而獲最大利益的私商亦無需要向任何受影響租戶作出法定補償，嚴重影響弱勢社群的住屋權益。政府應重新立例，為受私人發展商重建影響的租客提供保障，恢復以往的「法定保補償七五三一的賠償政策」，協助受影響的租戶改善居住環境，因為申請公屋及體恤安置對這批居民來說是幫不了忙的。

## 3. 公屋輪候時間長·申請資格苛又嚴·無助舊樓租客群

雖然政府一直強調舊區居民可以申請公屋以改善居住環境及生活質素，但申請公屋人數日增，申請居民表示輪候時間很長。即使輪候5年到了配房階段也需再輪候一年才獲配房，他們不但在舊區內支付昂貴的市值租金，為生活帶來沉重的負責，他們還要在輪候公屋期間，不斷面對被迫遷的問題而流離失所，為沉重的生活加添負擔。此外，收入微薄的申請人當中不乏新來港人士，即使他們通過嚴苛的入息審查，但通過不了居港未滿七年的資格，令這群弱勢社群仍需長時間租住舊樓，除了面對租金貴及環境差的住所外，甚至要面對因新法例而引申的迫遷問題，試問一個「以人為本」的政府是否應該作出公義的法例，保障社會內的弱勢社群。

## 4. 體恤安置為藉口·以正視聽揭真相

於去年12月7日房屋事務委員會的會議上，政府表示已為有需要市民提供體恤安置。政府官員提出去年房署的4000多宗體恤安置中，大部份都是因為醫療因素及社會因素為申請理由，從而指出因迫遷及加租問題而有緊急住屋需要的情況並不常見，並把現象歸納出現有條例行之有效的結論。可是，我們在地區上所接觸到的事實，與官員所提出卻是兩回事。事實上，體恤安置並非針對由租務問題：即加租、迫遷及經濟狀況欠佳所衍生的住屋需要，其主要考慮為申請家庭的醫療需要及社會網絡需要。我們就曾聽說有社署的同事解說「經濟有問題應該申請綜援，而並非提供一間公屋」的說法。另外，體恤安置在經濟狀態方面的門檻很高，曾有月入3000多元的個案被指為入息太高。因此，一般情況下社工轉介個案往社署申請體恤安置都不會以迫遷及經濟狀況為主要申請原因。在現有租例下，租客福祉得不到保障，經常面對迫遷及大幅加租的情況，對心理及家庭入息帶來很大的衝擊。我們希望把事實告

訴議員，突顯現有法例的不足，以正視聽。

我們敦請各立法會議員儘快檢討《2004 年業主與租客(綜合)(修定)條例》，關注租管條例修訂後對舊區租客帶來的影響；並要求政府制定措施，以保障舊區的弱勢社群。

希望各立法會議員支持我們的要求，體察舊區居民的苦況！

關注舊區住屋權益社工聯席  
2010 年 2 月 1 日

聯絡人：王琮澧