

有關香港立法會
就『業主與租客(綜合)(修訂)條例』公聽會
1.2.2010

地政總署土地收回、清拆，安置及補償
(香港上環皇后大道西 203-209 號太陞樓及
香港西營盤紫薇街 2-4 號)
有關資料

背景資料

地鐵西移，香港鐵路公司將會在香港島西區興建西港島線，造福西區居民，改善該區交通情況及振興香港經濟。港島西線預算增加三個分站：包括西營盤站、香港大學站及堅尼地城站。本區太陞樓和紫薇街 2-4 號兩座大廈將會收回及清拆作為西營盤站出口站的用途。

於2007年10月在政府在憲報刊登有關落實上述的方案，同年10月16日地政總署官員當日前往太陞樓及紫薇街2-4號兩座樓宇為業主及租客登記所有資料及凍結樓宇資料等工作。期後路政署於10月28日(星期日)下午2時在堅尼地城石山街12號堅尼地城社區綜合大樓11樓舉行簡介會，就事件向受影響街坊解釋上述事宜及解答提問，據街坊指出，當時地政署代表表示上述項目，已在香港仔石排灣邨預留一批單位，作為安置受影響的租客，席上一位老婆婆表示不要安置往石排灣邨，希望安置往華富村，是否可以安排？政府代表表示在任何香港內只要有公屋，及安置條件合乎資格，就可以安排。(現附上當日簡介會的通告副本) 當日出席的政府部門如下：

運輸及房屋局
路政署
地政署(土地收回及補償安排)
地政總署(安置安排)
地鐵

事件至今已有二年，在 2009 年 3 月 20 日，我們從報章報導知悉，曾特首和行政局已同意及簽署興建西港島線，地政署的官員回應我們查詢，也証實以上的報導，並將會連同政府各部門協調及儘早安排我們作第二次登記及安置上公共屋邨。

引申問題

其實於 2004 年政府通過『業主與租客(綜合)(修訂)條例』，使業主能合法地進行迫遷行動，業主只需一個月的通知，租客便需搬離所屬居所。而我們其中有租客正受這條例影響，當其死約完結後，業主即勒令租客需於 2009 年 3 月中搬離已由地政署凍結戶口居所，亦有租客在死約未完結前已獲業主知會 5 月要搬離所屬居所。我們一群租客曾向地政署進行查詢，獲覆因憲報還未頒報，故尙未能成為官地，故

其實在 07 年知悉西港島線興建已有 2 年，即租約亦會相繼到期，是次即時因西港島線興建出口而面對迫遷體有 3 戶，包括已發出律師信控告和已通知終止合約，相信迫遷陸續有來；政府並無對業主推廣和教育租約問題，而租客對入住公屋已被政府通知，故亦有合理期望，但遭迫遷方面，政府卻沒有任何安排，反之成為豁豁免補償的受益人，對受迫遷者，部門間互相推搪，叫租客如何自處？

我們的要求

(1) 我們要有『有瓦遮頭』及合理安置

政府興建西港島線，將我們的家園清拆，理應還給我們一個可以安身的家，為什麼還設下種種的關卡，才可以將我們安置上樓。立刻由地政總署帶頭和其他有關政府部門，包括路政署、房屋署及社會福利署代表等連同地鐵公司儘快提出解決方案。

(2) 還我『議價能力』

自 2004 年租例修定後，業主只要一個月通知期，也不需作任何解釋，我們便要租客搬離單位，我們何來有議價的能力和機會；我們是低下階層街坊，搬遷家園在金錢、時間等是一件困難的工作。

(3) 加強教育業主及租客的權利

就太陸樓清拆的程序，明顯反映政府法例漏洞，地政總署 2007 年 10 月已登記各戶藉資料，至今仍未有任何行動，令到貪婪的發展商、業主有機會將租客迫遷。政府竟然未有法例平衡及監察這個問題，在查詢時還振振有詞推搪，業主迫遷與政府無關。其實，根據地政總署的宣傳小冊子的指引，就算業主將租客逼遷，沒有利益增加可言，為何單位只剩下數個月至一年光景，業主還要進行迫遷呢？為何不給一個方便讓租客繼續租住，地政總署一直未有積極行動改善這種情況，也缺乏行動加強教育業主與租客工作。要讓草根基層市民能掌握受「政府」收樓影響下給業主與租客的法定賠償，要有『宣傳』讓租客掌握求助途徑，亦要使業主知悉對租客迫遷不會帶來任何好處，更會損失租金收入。

租客沒有權利可被安置及編配上公屋，同樣，將來亦未能因已受迫遷而補回編配公屋，我們心感無助和不滿，不能相信政府會給予業主能強迫租客慘遭迫遷。故向 各立法會議員申訴我們租客的困難與不公。

1. 2004年7月9日政府修訂了【業主與租客(修訂)(綜合)條例】後
 - = 租客喪失了租住權
 - = 租客一個月內被迫遷 +
 - 租客任意被加租 +
 - 地產商、無良業主皆可利用條例漏動謀求更大利潤
 - 政府及市建局可節省本來需要補償的安置或補償金
 - = 租客可任意屠宰？

2. 如何實施「以民為本」？

董特首於 2004 特首施政報告表示「推動民本施政」至曾特首於 06 年特首施政報告表示「以民為本，務實進取」，究竟政府將如何實施「以民為本」呢？

我們是一群基層市民，今次受迫遷影響的更多是弱勢市民，包括新來港、低收入家庭，過去亦有很多是年邁、單親、獨老、長期病患者，都飽受修例影響而被迫遷，主要原因是由地產商或業主為謀取更多利潤而迫走租客。其實所有租客皆只是期望有安穩的家，安居樂業而矣！為何修例竟會傾向財團、業主，而犧牲我們這班小市民！

修例前，租客亦要秉承支付租金責任，亦要接受按期加租條件，但基本能尚算安居，因地產商迫遷亦有補償，亦有上公屋(提早一年免提早的政策，地政署或市建局收樓，租客雖然不知要等多久樓宇才能清拆，(中西區租客等待市建局清拆亦等了差不多十年) 因此業主因此不會再有維修意慾，租客亦有權等待，但修例後，等的機會和權利不再，一個月就要迫遷，政府和地產商再沒有責任，何謂「以民為本」呢？

3. 面對迫遷，如何解救？

(4) 還我『住屋權』

立即就「業主與租客(綜合)(修訂)條例」作出相應的補救措施，保障奉公

守法租客的權益。

3.1 補加附例：要業主收樓給租客有足夠時間的搬遷通知期。

3.2 重訂收樓目的：只要用作『重建』之用，無論政府、市區重建局、地產商都要有安置及編配上公屋或要有法定賠償給租客。

3.3 地產商不能利用此條例，如要租客搬遷，需作以住有的賠償。

「太陞樓街坊代表」

聯絡人：李寶珠小姐

聯絡處：明愛堅道社區中心社工 胡耀明先生 代轉

地 址：香港堅道 2 號明愛大廈 235 室

電 話：28434619 傳真：25246226