

就 發展事務委員會與房屋事務委員會

"政府發展清拆行動的特惠補償及安置安排及總目 711 工程計劃編號 B780CL-元朗橫洲公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程"表達意見：

**促請地政總署重新檢討收回市區土地及補償安排
以及接見受迫遷影響非住宅租戶**

1) 地政總署應課差餉租值三倍的特惠津貼，成非住宅租戶被業主迫遷的誘因

政府發展清拆行動的特惠補償誘發迫遷的問題，不止於新發展地區，更在政府的市區重建項目頻生。地政總署收回市區土地及補償安排中，應課差餉租值三倍的特惠津貼成非住宅租戶被業主迫遷的誘因

我們是土瓜灣重建項目受影響非住宅租戶關注組，我們所經營的店鋪的涵蓋範圍包括環字八街、鴻福街、銀漢街、啟明街及榮光街，上述一帶均屬於市建局的重建區，我們所經營的商鋪包括車房、餐廳、足浴店、理髮店、士多等等，共約 200 間。2016 年開始，市建局宣佈於本區進行重建後，不少非住宅租客面對被業主迫遷問題，歸因地政署收回市區土地及補償安排處理不當，以致迫遷問題頻生。

根據地政署收回市區土地及補償安排，6.2 商業物業 - (c) 對租客的補償於收回物業在復歸日當時的應課差餉租值三倍的特惠津貼。此補償安排令應課差餉租值三倍的特惠津貼最終給予最後組營的租戶，而非人口凍結後人口凍結中非住宅租客身份。使原有人口凍結中非住宅租客得不到重建的津貼安排經營或復業。不少非住宅租客面對被業主迫遷問題頻生，包括被大幅加租(其中有店鋪租客加租六成被迫遷離)，業主申請土地審裁處迫使租客接受加租，有店鋪租客由兩年租約改至半年生約及每次簽約加租，更有店鋪租客被迫結業而失去多年心血。

其中一個迫遷店鋪租客：曾經位於庇利街的潮汕美食於 2017 年 12 月遭業主迫遷後，不但不可獲地政總署應課差餉租值三倍的特惠津貼，至今未能領取市建局迫遷補償。土瓜灣商鋪大多都是小本經營，本身流動資金不多，突然被迫遷，補償就是用來應急，復業，維持生計和養家活兒。此情況下突顯地政總署和市建局的補償政策的漏洞，漠視小商戶的生計。再者，2017 年 9 月 14 日，市建局職員在與我們會面時曾聲稱「加幾倍租都唔算係逼遷」，意即業主加幾倍租金，假如租客不勝負荷，並中斷租約，業主也不算逼遷，這樣變相租客同時失去逼遷資格及人口凍結中非住宅租客身份。以上種種，均是地政總署和市建局的補償政策的的缺失，而且並沒有保障普通租戶於重建後可得到更好生活。

2) 地政總署拒絕接見非住宅租戶

過往我們在 2017 年 9 月 14 日在市建局土瓜灣分區辦事處與市建局代表會面。會議上，市建局職員表示市建局 2017 年 6 月公佈的優化政策下,市區重建項目被迫遷而已辦妥人口凍結登記的非住宅租戶可獲市建局發放營商特惠津貼(即應課差餉租值 X 10% X 營商年期)，但特惠津貼(應課差餉租值三倍)是由地政總署處理及發放。故此我們曾去信地政總署要求：1) 地政總署安排接見被迫遷

已辦妥人口凍結登記的非住宅租戶。2) 解釋特惠津貼(應課差餉租值三倍)的條文。3) 地政總署即時處理及發放被迫遷而已辦妥人口凍結登記的非住宅租戶的惠津貼(應課差餉租值三倍)。但獲拒絕。

因此，本組在此要求：

1. 地政總署保障租戶被迫遷後，仍可獲市建局獲發 3 倍應課差餉租值和營商特惠津貼，即屬於已完成凍結調查的非住宅租戶的全數補償。
2. 地政總署接見受迫遷影響非住宅租戶，保障我們應有的生存空間

土瓜灣重建項目 KC09-KC13 受影響非住宅租戶關注組
二零一八年六月二十五日