

CB(1) 1264/03-04(01)

致《2003年業主與租客（綜合）（修訂）條例草案》委員會：

促請法案委員會審慎考慮租住權管制條例之修訂

我們是一群來自觀塘、大角咀、深水埗、荃灣、灣仔、西營盤、及堅尼地城等舊區工作的社工。鑑於《2003年業主與租客（綜合）（修訂）條例草案》內容，對居住在舊區的弱勢社群租客影響極度深遠，故憑藉多年的舊區工作經驗，向貴會提出以下意見：

1. 維護基本住屋保障，不應只集中投資角度修訂條例

房屋是每個人的生活必需品，絕非只是普通於自由市場買賣的商品。香港大部分市民的收入均不足以自置物業，部份只有交付首期，而於銀行進行按揭；部份則只有於私人或公營市場租住單位。有部份更只能窩居於舊區內，這群弱勢社群，收入微薄，昂貴的租金佔了整體生活開支的一半或以上，日常亦只有盡量減少其他生活開支，例如飲食及醫療。若果政府最終決定撤銷所有租住權管制條文，任由私人租務市場自由運作，將會導致租金飆升，屆時將對該些弱勢社群造成極大影響。

要維持社會生活穩定，政府確有責任維護市民之基本住屋保障，決不能為了鼓勵或方便投資者出租物業，帶旺租務市場而剝奪，甚至犧牲弱勢社群之基本住屋需要。

2. 條例修定對弱勢社群造成重大損害

根據我們多年來從事舊區社區工作的經驗所得，居住在舊區的租客，多於同一單位或房間居住超過十年的長者或低收入家庭，而非政府所提及的不多於四年。

我們擔心放寬租住權管制後，由於租約可以於完結後自由修定，如租金升幅過高，或業主不再與租客續約，租客有機會要於每隔一段時間另覓新居。對於低收入的舊區租客而言，無疑會造成極大困擾。除了搬遷費用鉅大，鄰里間支援網絡被受破壞亦會使這群資源較匱乏人士承受到嚴重的影響。

居住在舊區的弱勢社群，多依靠鄰里的互相支援、幫助，以解決日常生活的問題，例如幫忙照顧小孩子和體弱長者等；而且，舊區居民多依靠區內的低收入工作維持生活。因此，固定的居所對他們來說是非常重要的。政府確有責任保障他們的基本住屋需要，維持穩定的生活環境，避免對居民造成不必要的精神困擾。

3. 有必要維持重建法定補償

對於草案內容建議撤銷現時《2003年業主與租客（綜合）條例》的第IV部分，有關租住權管制的條文，以致有關重建的法定補償不再適用一事，我們表示極度關注。

雖然發展商可以以租約到期為理由收回有關物業，而無須向租客支付任何法定補償；可是，若果發展商的確因為重建發展該樓宇而不予租客續新租約，並對租客構成住屋影響，發展商確有責任對受影響租客支付合理的補償。因為重建發展無可避免會減少在市場上出租的廉價單位，低收入的租客選擇減少了。故此，我們認為維持重建法定補償是最妥當的方法。

另外，撤銷重建法定補償，對於1997年土發公司宣佈的25個重建項目中，現時所餘下的13個重建項目的租客，實在非常不公平。自從土地發展公司宣佈該區為重建項目之後，大部分業主以為重建在即，均拒絕為單位進行任何維修工程，以致租客多年來居住在破爛危險的樓宇中，而大部分租客因沒有足夠的經濟能力另覓居所，唯有默默忍受；亦有租客一心等待政府或市區重建局對他們提供補償，協助改善居住環境，以致等待多年。若果最後因條例修訂導致取消有關重建法定補償，對於這餘下來的13個重建項目的租客，實在不公平。

雖然市建局解釋有大量公屋安置受重建影響的租客，但是否所有租客均能符合市建局嚴謹的安置資格呢？根據現行市建局政策，市建局只會對於土地發展公司時期曾進行人口凍結登記的租客提供公屋安置，但對於期後才遷入重建項目內居住的租客則大多只獲現金補償。故此，我們認為維持法定補償，對於一些不符合安置資格的租客而言，是非常重要的。

4. 解決租霸問題，宜簡化收樓程序

對於租霸欠租，霸佔私人物業的問題，我們亦深表關注。事實上，根據《2003年業主與租客（綜合）條例》第IV部分的租住權管制條文，業主可根據：租客欠租或違反租賃的其他條款；租客曾作出不必要的騷擾或令人厭惡的事情；或租客曾使用，或准許別人使用處所作不道德或非法用途等為理由，向土地審裁處申請收回物業管有令，以應付租霸，收回有關物業。

故此，現時的租務條例已足夠解決租霸問題，無須特別撤銷租住權管制。為了加快業主收回物業，我們贊成簡化現行之收樓程序，以盡快解決租霸問題。

以上是我們根據多年從事舊區工作的經驗，所提出的意見，希望貴會能審慎考慮，及處理上述條例之修訂，以減低對現時租客之困擾。

關注舊區住屋權益社工聯席 謹啟

2004年3月10日

聯絡人：李先生