

**《2003年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》委員會
市區重建局對2004年3月10日會議上
提出的跟進事項的回應**

引言

本文件載有市區重建局（市建局）對於2004年3月10日條例草案委員會會議上，有關市建局的跟進事項的回應。

住宅租戶的特惠補償

2. 條例草案委員會在2004年1月19日的會議上，曾經討論市建局一份文件（文件編號：CB (1) 792/03-04(01)），其中提到，若果現行條例草案獲得通過，市建局可以有兩個方案，補償因為市建局重建項目而需要搬遷的住宅租戶；其中一個方案，是以物業的應課差餉租值兩倍，作為特惠津貼；另一個方案，則是參照給予住宅業主的相關費用津貼而制定的重建津貼。至今為止，市建局重建項目的住宅單位平均差餉租值是\$45,000；按此計算，兩個方案得出的租戶補償額均約為\$90,000。

3. 在2004年3月10日的會議上，委員會成員曾提出以下意見：

- (i) 上述方案的補償不足；及
- (ii) 市建局應考慮政府當局在通過市建局條例時所作的承諾。

4. 市建局條例在2000年6月在立法會進行立法程序時，政府當局承諾，租戶可以獲得的現金補償，不會低於《業主與租客（綜合）條例》的法定補償。當現時的條例草案成為法例後，法定補償將不再存在。同時，政府當局在2001年3月8日

一封致送予立法會規劃地政及工程事務委員會的函件中，曾承諾會向市建局提出數項建議，其中包括：

” 發放予租戶的現金補償”

市建局將會安置受影響的租戶。個別租戶如沒有安置需要，可選擇現金補償。市建局的現金補償條款，將在市建局成立後，由其董事會制定。然而，我們會向市建局建議，發放予房間及碌架床位租戶的現金補償款額，應不少於現時土發公司發放予有關租戶的款額。

5. 我們經考慮上述建議後，現提出以下的方案：

- (i) 在條例草案通過成為法例後開展的市建局重建項目，有關住宅租戶若果合乎資格，可以獲得香港房屋委員會、香港房屋協會或市建局自置物業的安置。
- (ii) 未能合乎安置資格或合乎資格但不願接受安置的租戶，會獲得特惠現金補償。金額以其佔用的物業的差餉租值 3 倍計算，另加上差餉租值 0.5 倍作為誘因，鼓勵他們在 28 日內簽署同意書，交回物業。（他們在 28 日期內簽署同意書後，毋須即時搬出。補償金會在租戶遷出後發出。）
- (iii) 現時的最低補償額會維持不變：
 - 單身租戶可獲\$70,000
 - 二人或以上家庭可獲\$80,000

6. 平均來說，以一間差餉租值\$45,000 的物業來說，有關租戶可以獲得\$135,000 的補償。若果他在 28 日內同意搬出，另外可以獲得\$22,500，總數為\$157,500。最低補償額的設定，可以

保障居住面積較小的家庭，令到他們仍然獲得現行市建局現金補償方案的補償額，特別是租用碌架床位或房間的住戶。

市建局重建項目開展前業主要求遷出的租戶

7. 有關條例草案獲得通過後，住宅租戶將不再享有租住權保障。前土地發展公司曾經公布的項目，仍有多個尚未開展，議員關注到有關條例可能會鼓勵私人業主在項目開展前，強迫租戶遷出，以求在現有補償政策下，取得更多利益，特別是自置居所津貼。

8. 議員或希望知悉，政府當局目前提出的過渡安排，將會在很大程度上，有助解決此問題。根據此項建議，在條例草案通過後，現時與租戶有租約的業主，必須在租約屆滿前的十二個月，通知租戶收回樓宇。除了以自住理由收回物業之外，業主至少有一年時間，不能收回有關物業；許多個案所需的時間可能會更長。故此，在這段期間開展的項目，有關租戶將會受到保障。

9. 此外，我們在早前的文件中，提出多項措施，防止濫用的情況，包括：

- 維持現行政策，出租及空置物業的業主均可獲得 50% 自置居所津貼作為補助津貼；
- 繼續執行現時的業主自住甄別準則；
- 對於前土地發展公司曾經公布的項目，若有關業主在新的條例生效後要求租戶搬遷，由自己入住有關單位或安排直系親屬入住，以圖獲取全數的自置居所津貼，市建局將會保留權利，按個別情況，將有關物業視作出租處理。在此等情況下，市建局可能支付補助津貼（即 50%

的自置居所津貼)予業主，並向已經遷搬的前租戶提供安置或補償；**惟**前租戶必須沒有違反租約(如欠租)。若業主證明有確實需要取回物業自用並作為其唯一居所，也可能獲得全數自置居所津貼。在此情形下，租戶不會獲得任何賠償(與現行法例並無不同)。

- 若業主在租約期滿時收回物業，其後卻遷進更多租戶(如將物業分租或讓親友遷進)，以利用租戶補償政策謀取利益，市建局可拒絕補償新租戶。

10. 在實施這些措施時，我們會參考前土地發展公司在1997年進行的調查，以協助確認長期居住的租戶。我們亦會參考土地註冊處的紀錄，以決定業主是否擁有其他物業，從而得知他們是否真正以受影響的物業自住。

11. 最後，市建局董事會將會經常檢討有關安排，以進行必要的修訂，盡量保障現有租戶的權益。

市區重建局

2004年4月13日