

致：立法會「《2003年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》」法案委員會余主席及各議員

《2003年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》意見書

士丹頓街及永利街重建租客組於2004年3月29日收到法案委員會主席余若薇議員之書面邀請，就《2003年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》發表意見；事實上，本租客組對該條例草案亦深表關注，現提出意見如下：

前土發重建項目不受新修訂法例影響

1997年土發公司宣佈將25個舊區列為重建項目，並進行人口凍結登記。重建區的樓宇均非常殘舊，可是，儘管屋宇署多次去信要求業主維修樓宇，業主均以即將重建為理由，拒絕進行維修，以致經濟條件有限，無力搬遷的租客，長期居住於危樓之中，唯一期待政府盡快進行重建，透過安置或現金補償，協助租客改善生活環境。可是現驚聞立法會修訂租管條例，而新條例草案亦直接嚴重地影響居住在重建區的租客，導致租客長久以來的期望破滅，甚至擔心隨時會被業主迫遷。事實上，七年以來的等待、忍耐，對於居住在危樓的租客來說已夠不公平，若果因立法會修訂租管條例，以致租客的安置或補償安排遭受極大影響，那麼，實在非常不合理，故此，現要求新條例豁免所有前土發公司宣佈的餘下來的重建項目。

另一方面，租管條例的修訂，對於士丹頓街及永利街租客的影響最為嚴重，因為本重建區已經分別在1997年及2003年3月接受市區重建局共兩次的人口凍結，但鑑於城規會的規劃程序而遲遲未能落實草圖，致令本重建區之重建計劃一再拖延，直到目前為止，仍未能正式進行重建程序，如果新條例通過以致本重建區租客不能按以往的法例及制度獲得安置及補償，實在非常不合理，故現要求豁免本重建區不受新法例所影響。

要求法例保障租客免被迫遷

《2003年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》提及，業主於租約期滿後，無須提出任何理由皆可收回有關單位。故此，本租客組擔心有業主藉新法例，以租約期滿為由，迫走租客。事實上，本重建區已經進行了兩次人口凍結，所有租客均一心等待重建，等待市建局協助改善生活環境，為免新法例導致租客失去租住權保障，甚而被業主迫遷，現希望本重建區已接受凍結人口登記的租客不受新法例影響，免受被迫遷之苦。

維持法定補償

本重建區已進行了兩次人口凍結登記，在情在理均應該依以往의賠償法例來補償租客，以改善租客的生活環境，否則，對本區受影響租客來說實不公平。1997年土發公司宣佈本重建區為25個重建項目之一，其中12個重建項目均已完成，

或進行得如火如荼，當中受影響的租客均以 7531 的法定條例作出補償，若果往後的重建項目，以別的方式或制度進行賠償，這對於餘下來 13 個項目的重建租客來說，實在非常不公平。

另外，雖然市建局提及有大量公屋單位可以安置受重建影響的租客，故取消法定補償對重建租客而言影響不大。但事實上，我們得知有很多租客均未必符合公屋安置資格，包括入息或資產超過公屋申請資格，甚至在首次（1997 年）進行的人口凍結登記後始遷入重建區的租客，均不能獲得市建局的公屋安置。因此，舊有的法定補償對於這班租客來說，確實非常重要，是有必要維持的。

另一方面，由於中西區較少出租公共屋邨，故此本區的重建租客較難獲得原區安置，對於一群依靠本區低收入工作為生，以及居住本區多年，難於適應新居住環境的年老街坊而言，法定補償正是協助他們於原區另覓居所，改善生活的重要支柱。

另外，本租客組對於市建局提出以廿四個月差餉租值取代法定補償，以改善租客生活環境的建議有所保留。現時，重建區租客的居住環境惡劣，本區大部分租客亦只租住板房、床位等地方，我們認為廿四個月的差餉租值賠償，只夠他們租住環境相約的單位，甚至繼續租住板房、床位等，生活不能得到改善，實在有違市建局所說的「改善租客的生活」。故此，保留舊有的重建賠償法例是合理的。

以上是本重建區租客所提出的意見及訴求，希望法案委員會各議員能將重建區租客可被豁免於條例修定的影響寫入法例中，使各重建區租客均得到充分的保障，減輕我們的憂慮。請求議員施予援手，以助受重建影響租客解決困境。

謹此奉懇，無任企盼

士丹頓街及永利街重建租客組 謹啟

2004 年 4 月 13 日

聯絡人：

鄭冠英先生