

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。對居於舊區內的低收入家庭，昂貴的租金已佔了整體生活開支的一半或以上，日常只有盡量減少飲食及醫療等生活開支。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，決不能為帶旺租務市場而剝奪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，而非政府所提及的不多於四年。原因是舊區的弱勢社群，多依靠鄰里的互相支援以解決日常生活的問題（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。對長者來說，要適應一個即使在鄰近的單位也會十分困難。因此，固定的居所對他們來說是非常重要的。

我們擔心放寬租住權管制後會令租金暴升，雖然現今租務市場單位供應充足，但基於以上種種原因，基層租客在市場中的議價能力仍然薄弱。在撤銷所有租住權管制條文後，便要面對更大的租金負擔。

3. 解決租霸問題，宜簡化收樓程序

對於租霸問題，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。

4. 對受市區重建影響的十三個剩餘項目，影響尤其深遠

市建局曾表示因現時之現金補償太過優厚，令很多重建區街坊寧選現金補償而放棄公屋安置機會，令市建局「以入住公屋作為改善居民住屋質素」的理念未能實踐。原因如下：

- 1) 市建局一直皆向外界包括規劃地政局以至各議員表示「於凍結戶籍調查（即1997年11月土發公司的戶籍登記調查）前入住重建區的租客可優先獲安置，凍結戶籍調查後入住的亦可在前者租客完成安置後獲公屋安置」。但事實上重建局對凍結戶籍調查後入住的租客一概不予公屋安置，令大量租客只能接受現金賠償。
- 2) 有些地區如灣仔及中西區附近並沒有公屋單位，這些地區的街坊如不想遠離其一向生活之地區，便只可選擇現金賠償。
- 3) 對很多於舊區生活數十年的長者來說，公屋的居住環境與舊區私人樓的環境十分不同。在考慮到要完全重新適應一個完全陌生的環境及失去所有支援網絡的情況下，很多長者被迫選擇現金賠償而居於附近地區。可見「公屋安置是唯一改善生活環境的途徑」這說法，只是市建局一廂情願的想法。

因此，市建局表示「因現金補償太過優厚，令很多重建區街坊寧選現金補償而放棄公屋安置機會」的觀念，實在是完全錯誤。希望市建局不要以此作為減少賠償支出的擋箭牌。而現時市建局提出以「兩倍應課差餉租值」代替現時「七五三一」的現金賠償方案，我們則認為有以下問題：

- 1) 對於現時重建區內的套房、板間房、床位等生活質素較差、租住面積較少的租客來說，他們實際需繳交的租金，遠高於以應課差餉租值面積來計算的賠償，根本不能提升他們的住屋質素。

- 2) 如只賠償兩倍應課差餉租值，賠償金額對於因以上原因（97年後入住、附近沒有公屋等）而未能獲安置的租客，根本未能提升生活質素。
- 3) 對於餘下十三個重建項目來說，賠償準則與先前已公佈的十二個項目相距甚遠，實在極不公平。

就著以上市建局對現金補償的錯誤觀念及「兩倍應課差餉租值」的弊端，本署真正為提升居民生活質素的精神，本聯席有以下建議：

- 1) 落實及確保凍結戶籍調查後入住的租客也可獲得公屋安置。
- 2) 為沒有選擇公屋安置的重建區租客提供真正能改善他們生活水平的現金賠償金額，本聯席有以下可行方案：
方案一) 維持七五三一賠償政策。並維持現有之賠償下限。（個人家庭七萬元、二人或以上家庭八萬元）
方案二) 向他們提供足以在私人市場租住相等於公屋質素及環境的單位的租金津助，為期四年。

有關市區重建的各項法例、政策及承諾，乃當年由規劃地政局、立法會議員及受影響的街坊辛苦討論出來的結果，以保障及平衡各方面的利益，進行市區重建。實在不希望被修改，而破壞當日的承諾。

以上是我們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 謹啓

2004年4月15日

聯絡人：李先生