

2003 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案
市建局立場和建議

宏觀立場

- 1) 修訂建議，主旨恢復市場自由運作，是健康的大方向，市建局完全支持。
- 2) 法例對租務管制愈多，業主對樓宇維修或重建的誘因愈少，市區老化和殘化的問題愈加嚴重。

對市建局項目的影响和立場

- 3) 我們要考慮的，是在解除管制的過程中，如何合情合理地，協助市建局項目內的租戶，將影响減到最小，特別要注意比較窮困而弱勢的一羣。
- 4) 我們最近聽取了多位立法會議員的意見，亦考慮了經由立法會轉遞舊區租戶和社工的書面陳述。
- 5) 總括來說，我們覺得在法例和市場運作的大方向而言，市建局應該跟隨及順應轉變。
- 6) 但是對於幫助市建局項目內的租戶方面，我們應該盡可能從寬一點來處理，特別是較窮困的租戶。

補償政策的原則

- 7) 補償政策應該用以下三項原則考慮：
 - a) 對符合入住公屋資格的租戶，應鼓勵他們選擇公屋。現時市建局每年有公屋配額 2,000 間，大多位於市區，但去年實際只用去約 300 間，因為只有 26% 的重建租戶選擇上樓。
 - b) 對於居住板間房及床位，但不符合上樓資格的租戶，應予以特別考慮。
 - c) 採用一視同仁的補償制度，不應某些項目內的居民特別照顧，或岐視另一些項目內的居民。假設給予「前土發項目」較高的補償水平，將來其他重建項目的租戶(數目遠高於前者)必定不斷地向市建局抗議，結果永無寧日，亦會拖延市區重建的進度。

四項建議

- 8) 因此，我們提出以下四項建議：
 - a. 第一，建議保留給予合資格租戶上樓的選擇，從而改善他們的居住環境。對於不完全符合資格，亦會盡量因應他們

的個別情況，透過社會福利署的體恤安置名額及酌情運用市建局所分配的 20% 配額，照顧他們的需要。

- b. 第二，建議保持一人和二人家庭以上租戶的最低補償不變，即分別是 7 萬和 8 萬元。(2001 年 3 月政府向立法會答應要求市建局考慮，保持床位和板間房的補償在 97 年底的水平不變。)
- c. 第三，建議將之前提出的兩倍差餉額的特惠補償，提高到三倍半差餉額，大約相等於 42 個月的租值。

根據過往市建局項目，平均每個住宅單位差餉租值 45,000 元計算，現時建議的補償額大約是 157,000 元。雖然現時建議的 3.5 倍差餉租值補償，較現時以「7.5.3.1」方法計算的補償額降低了，但是相對於私人市場的「零補償」，3.5 倍仍然相當可觀。

- d. 第四，阻嚇一些不良業主利用新法例趕走租客，然後報稱「自住」，又或者安排「假租客」入住。我們會加以嚴格審查，並且設立舉報機制。當然，真正收樓自住的業主不會受到影響，因為無論根據現時或將來的法例，他們都有權這樣做。

- 9) 根據市建局三個前期項目的經驗，第一類是選擇最低限額者，佔總數 25%，第二類是選擇上樓的，約佔 26%，將來可能會更多。換句話說，即是有一半以上的租客不受影響，而且他們都是較弱勢的一群。剩下的一半租客，即是第三類選擇以差餉額領取現金者，如果他們不選擇或者不符合資格上樓的話，會獲得大約 42 個的租金補償。
- 10) 社會上有一些看法，認為目前的最高補償額，是 1996 年因應當時市場情況，由原來的 1.7 倍差餉租值補償，大幅加至「7,5,3,1」。但現在情況不同，若完全保持不變，似乎過於慷慨，亦引致一部分合資格上公屋的人士，選擇相當可觀的特惠補償，不刻意去改善他們的居住環境，而我們實在應該善用公帑，將補償額降到合理水平，剩下來的錢可以撥去做多些其他項目，包括協助舊樓業主做復修，使多些人受惠。
- 11) 如果可以採用以上的新政策，市建局以後仍會不時加以檢討和改良。

市區重建局 2004 年 4 月 21 日

- - - - - 0 - - - - -