

《2003 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》委員會

2004 年 4 月 15 日會議後的跟進事項

- (1) 盡可能就市建局計劃重建區的租金與鄰近地區的租金作一比較。

由於《市區重建局條例》只授權市建局，就項目的規劃或實施進行調查，故此市建局若果在項目範圍以外，搜集租金水平的資料，並不恰當；而公開的數據則沒有顯示特定地區或特定住宅物業類別（如以面積、樓齡等分類）的情況。此外，舊樓中分租及口頭租約的情況相當普遍，但資料又未必齊備，難以比較舊樓之間的租金水平。因此，市建局未能就項目地區內外的住宅租金水平，進行任何實質比較。

- (2) 說明前土地發展公司餘下 13 個項目的受影響人士若根據現行《業主與租客（綜合）條例》所獲的法定補償，與市建局建議的新方案下所得的補償（相等於應課差餉租值 3.5 倍）比較，款額相差多少。

現行《業主與租客（綜合）條例》所訂定的補償準則，與市建局提出的 3.5 倍應課差餉租值的補償建議，兩者之間的款額差別，取決於將來選擇安置或現金補償的住宅租戶比例，以及實際上有多少房間或碌架床租客，合乎資格取得最低補償款額。假設 26% 的住戶選擇安置（按市建局首三個項目的經驗），在餘下的前土地發展公司項目中採用現行計算方法，所需的額外款額，估計約為 3 千 3 百萬元。有關計算是假設兩者均採用現有水平的最低補償金額。然而，若條例草案通過後有更多租客遷進項目範圍，實際的額外支出可能會更高。我們在過去的會議及不同場合已一再說明，市建局的目標是鼓勵租客入住公屋，同時照顧有特別需要的住戶，尤其是居住在床位和房間的租戶。

(3) 考慮為餘下的 13 個前土地發展公司項目的租客，放寬公屋安置資格

議員查詢安置準則能否放寬。在每年房屋委員會和房屋協會提供給市建局的安置單位之中，市建局有酌情權，基於體恤理由分配其中的兩成，以安置不符合一般公屋安置資格的人士。市建局必須確保有關的分配安排公開、公平和合理。本局大體上是以社會福利署在政府清拆行動中採用的政策為基礎，為體恤安置制定準則。本局為不符合一般安置資格，但因年長、疾病、傷殘、社會或家庭問題等因素而有特別困難者，提供體恤安置。至今，有關安排運作良好。然而，本局將會與房屋署和房屋協會商討，研究可否進一步放寬有關準則，希望有更多人獲得安置。

市區重建局
2004 年 5 月