

《2003年業主與租客（綜合）
(修訂)條例草案》委員會

向前土地發展公司餘下項目
的住宅租客發放的特惠現金津貼

引言

在2004年4月15日的法案委員會會議上，議員問及在《2003年業主與租客（綜合）（修訂）條例草案》（《條例草案》）生效後，如何能以行政措施向受前土地發展公司（土發公司）餘下項目影響的住宅租客發放按現行《業主與租客（綜合）條例》（《條例》）釐定的法定補償金額。議員亦希望知悉就這些項目保留《條例》內法定補償條文的立法修訂建議，政府持有甚麼立場。本文件列出政府和市區重建局（市建局）對有關事項的回應。

背景

2. 在2000年6月通過《市區重建局條例草案》時，前規劃地政局曾就市建局向住宅租客發放的補償作出以下承諾：

“該筆現金津貼的數額，不會少於業主或私人發展商，根據《條例》的規定，向被收樓重建的租戶所發

放的補償。”

3. 政府上述的承諾是指市建局向受影響住宅租客發放的現金補償，不會少於實行中的《條例》所要求的法定補償。

4. 儘管如此，我們明白議員的關注和論據，即自從前土發公司於 1998 年公布這些項目後，有關租客便一直等待拆卸重建。因應議員的關注，我們已積極尋求市建局的同意，透過行政措施向前土發公司餘下項目的合資格住宅租客提供特惠現金津貼。市建局董事會仍然認為安置安排應該是改善受重建影響租客生活環境的主要方法，故此支持可以鼓勵租客接受安置安排的補償方案。市建局於 2004 年 4 月 15 日的法案委員會會議上，曾建議向不符合安置資格的租客或不願意接受安置安排的合資格租客，發放一筆相等於 3.5 倍應課差餉租值的特惠現金津貼。在考慮過議員所提出的意見後，市建局董事會已接受法案委員會就前土發公司餘下項目的要求。市建局的詳細回應載於附件。

保留前土發公司項目的法定補償

5. 對於以立法方式向前土發公司餘下項目的合資格住

宅租客提供補償的方案，我們預計會出現以下問題：

- (a) 要在法例內清楚劃定前土發公司餘下項目的界線存在困難，舉例而言，其中一個項目計劃仍未開展城市規劃委員會的規劃程序；及
- (b) 在部分情況下，由於個別樓宇已進行重建，因此市建局需要縮減有關項目的範圍。倘若在法例內訂明項目的範圍，調整這些範圍的過程將會因涉及修訂法律條文而變得複雜。

未來路向

6. 倘若議員同意市建局所提出的行政措施，房屋及規劃地政局局長將會在恢復二讀辯論《條例草案》的致辭內加入市建局的承諾。

房屋及規劃地政局
市區重建局

二零零四年五月

向 1998 年土地發展公司宣布的重建項目 的住宅租戶發放的特惠津貼

在 2004 年 4 月 15 日的會議上，議員曾經討論受市區重建局（市建局）重建項目影響的住宅租戶的特惠津貼問題。市建局認為，為租戶提供安置單位，應該是改善他們居住環境的首要方法；而特惠津貼金額的水平亦不應過高，以免鼓勵租戶放棄接受安置。基於上述原因，市建局在會上提出以下的修訂建議：

- 為合資格的住宅租戶提供安置。
- 為不符合安置資格，或基於合理原因而不願意接受安置的租戶，提供以 3.5 倍應課差餉租值為基準的特惠津貼。
- 保留現有的最低津貼金額，即一人住戶最少可獲港幣 70,000 元，而二人或以上住戶最少可獲港幣 80,000 元，從而保障居住在細小單位而應課差餉租值低的住戶，特別是居住在床位及板間房的租戶。

本局曾建議，在條例草案通過後，上述準則應適用於所有重建項目。議員在會議上認為上述建議不符合政府當年在通過《市區重建局條例》時所作的承諾，亦即住宅租戶的現金補償額，不會低於《業主與租客（綜合）條例》所訂明的法定補償額。

市建局董事會現再次考慮有關的安排，仍然相信為租戶提供安置單位，應該是改善他們居住環境的首要方法。

然而，在考慮過議員的意見，以及條例草案將會為整體社會帶來裨益，市建局董事會同意，對於前土地發展公司（土發公司）曾經於 1998 年 1 月宣布的餘下項目，有關的合資格住宅租戶如因市建局收回其單位作重建發展，可得到下列的安排：

- (a) 採用現行《業主與租客（綜合）條例》的補償準則計算的特惠津貼；

(b) 保留市建局現行政策的最低津貼額，即一人家庭最少可獲港幣 70,000 元，而二人或以上家庭最少可獲港幣 80,000 元。

對於將來的項目（非前土發公司項目），市建局董事會將會以較早時建議的 3.5 倍差餉租值為基礎來制定特惠津貼的政策，並可能因應當時的情況和個別項目的要求而加以調整。市建局亦會制定措施，包括本局早前呈交的文件中所提及的措施，以防止有人濫用安置及特惠津貼政策。

市區重建局
2004 年 5 月