

CB(1) 1849/03-04(01)

致立法會法案委員會議員：

對《2003年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》的最新意見

我們是一群來自觀塘、大角咀、深水埗、西營盤、及中環的舊區租客，對於立法會法案委員會即將完成審議的《2003年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》十分關注，我們認為是次修訂將會影響全港租客，尤其對重建區的租客影響最為深遠。

條例修訂的其中一項重要影響，是刪除業主因重建理由收回物業而必須對租客作出的法定賠償；即按照應課差餉租值計算七五三一倍的法定賠償。然而，在本年5月10日《2003年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》委員會會議上，市區重建局表示董事會同意，對於前土地發展公司曾於1998年1月宣佈的餘下項目，有關的合資格租戶如因市建局收回其單位作重建發展可得到：

1. 採用現行《業主與租客(綜合)條例》的補償準則計算特惠津貼；
2. 市建局現行政策的最低津貼額，即一人家庭最少可獲港幣7萬元，二人或以上家庭最少可獲8萬元補償。

對於市建局能就著基本現金補償金額，一致對待25個重建項目的住宅租客，履行當年對居民及各立法會議員的承諾，我們亦感到安慰。可是，對於市建局上述的安排，我們卻仍然存有以下疑問及憂慮，希望各議員關注。

1. 條例修定前後補償大大不同

條例通過後，前土地發展公司宣佈的餘下重建項目的租客，仍然未能獲得市建局於條例修訂前所作出的相同賠償及對待。以下為兩者的比對：

	條例修訂前	條例修訂後(市建局建議)
基本現金補償(法定補償)	✓	X
特惠津貼(非法定補償)	X	✓
額外現金補償(盡快回覆誘因)	✓	?

故此，條例修定前後有兩點至今市建局仍未有明確的回覆：

- a. 條例修定前，如租客能於28天內回覆，則可額外獲得補償額的70%作為誘因；但條例修定後，市建局則未有對此誘因表示任何詳情。
- b. 在條例修定後，市建局的整筆補償金稱作「特惠津貼」，市建局會否再加設任何規限而作出扣減？

至於其他由私人發展商發展的重建項目，於條例修訂後，則可由以往七五三一倍的法定補償，變成零補償，對此我們認為非常不合理，發展商及市建局收購的重建項目是有錢賺的，故並無理由減少甚至取消對受影響租客的賠償。

2. 喪失租住權保障，租客隨時被業主迫走

條例修訂後，業主不須提出任何理由，便可以於租約期滿後不予租客續新租約，導致租客被迫經常搬遷，破壞安穩的生活環境，對居住在舊區多年的年老租客而言，更難以適應。然而，這樣的修訂，亦會令居住在重建區多年的租客，於政府正式宣佈重建前被業主迫走，繼而無法獲得市建局的任何補償。故此，在條例修訂的內容上，政府不應一面倒保障業主，更不應為了帶旺樓市而損害全港租客的租住權。至於租霸問題方面，事實上，租霸只佔租客一少部分，而且，根據現行法例，業主可因租客欠租而向土地審裁處申請收回有關物業，趕走租霸，故此，政府實在不應為此而影響到大部分自律的租客。

3. 市建局安置政策未落實

條例審議過程中，市建局聲稱優厚的現金賠償會導致受重建影響的租客不選擇公屋安置，但實情是，市建局之安置政策（土地發展公司於1997年進行的人口凍結調查後才遷入重建範圍之租客，並不能接受公屋安置）限制了租客選擇公屋安置的權利；而且，資產審查亦令部份受重建影響的租客被迫選擇現金賠償。然而，97年人口凍結調查後才遷入重建區的租客，實在未必知道所住區域為重建區，而就算知悉亦在該區住了多年，故獲得公屋安置資格，或取得以七五三一倍計算的賠償，並沒有不合理的地方。其實，現時的應課差餉租值已下降不少，只要明白「水漲船高，水退船低」的道理，就知道七五三一倍的賠償正逐漸調低，對租客來說已有損失。

4. 我們有以下的要求：

- a. 市建局白紙黑字清楚寫明各項補償細則，並承諾尚餘的土發重建項目不會低於此補償額。
- b. 市建局承諾保留補償金額的七成作為誘因。
- c. 在97年人口凍結調查後才遷入重建區的租客，也可獲得公屋安置。
- d. 放寬安置資格，豁免資產及入息審查。
- e. 餘下的重建項目仍然擁有租管條例第IV部分之保障。

希望 閣下能支持我們的要求，體察我們的情況。

舊區重建租客大聯盟
2004年5月15日

聯絡人：

大角咀	蘇福全
深水埗	謝福波
中環	易惠怡
觀塘	Amy Wong
西營盤	劉雋善