

市區重建局就重建項目影響 住宅租客作出的安排

引言

1. 本文件載述市區重建局（市建局）就重建項目影響的住宅租客作出的安排。

背景

2. 政府為了穩定物業市場，於 2003 年 5 月將《2003 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》刊憲。市建局除了對條例草案中的建議提出意見外，並無倡議及參與制定此條例草案。
3. 市建局的法定宗旨載述於《市區重建局條例》第 5 條。該條例第 5(b)條訂定其中一項宗旨：

「透過將老舊失修區重建成經妥善規劃，並（如適當的話）設有足夠交通設施、其他基礎建設及社區設施的新發展區，從而改善香港的住屋水平及已建設環境，以及已建設區的布局；」

為了達致上述目標，市建局在香港的舊區推行重建發展項目，作為其綜合市區重建策略的一部分。該綜合策略包括重建發展、樓宇復修、舊區更新及文物保育。

現行安排

4. 為實施重建項目，市建局向受重建影響而須要搬遷的合資格住宅租客提供兩項選擇：一是安置於香港房屋委員會（房委）或香港房屋協會（房協）提供的出租單位或市建局擁有及管理的單位；一是現金補償。無論物業是由市建局以私人協商方式收購，或是由政府

根據《收回土地條例》收回，上述兩項選擇均適用。

5. 簡括來說，給予租客的現金補償由兩部分組成：其中一部分是根據《業主與租客（綜合）條例》支付的法定補償，另外一部分是為鼓勵租客自願退租及協助其另覓居所的特惠補償。現時，特惠補償部分設訂於法定補償的七成（此 70% 上限為\$200,000），故總補償為法定補償 + 70%（此 70% 上限為\$200,000）。
6. 此外，一人及二人家庭分別可獲最少\$70,000 及\$80,000，即：
 - (a) 一人家庭 — [\$70,000] 或
[法定補償 + 70%
(此 70% 上限為\$200,000)];
以較高者為準
 - (b) 二人家庭 — [\$80,000] 或
[法定補償 + 70%
(此 70% 上限為\$200,000)];
以較高者為準
7. 本文件的附錄載有若干實例。市建局首三個項目(前期項目)已完成或接近完成清場，到現時為止，已支付予住宅租客的平​​均補償（包括法定部分及特惠部分）為每單位\$515,000。有關出租物業每個單位平均市價為\$530,000。以每單位計算(並非以每個家庭計算)，支付予租客的現金補償約等於物業市價的 97%。若以應課差餉租值(可反映該等物業的租金水平)計算，租客所得的平均補償約相等於 140 個月的租金。由於一人及二人家庭的補償有最低補償額(見本文第 5 段)，這個倍數相對會更高。
8. 接受安置的租客將不會獲得法定補償或特惠補償。然而，正如物業是由政府收回一樣，市建局會支付特惠

搬遷津貼，以協助租客搬遷往安置單位。此等搬遷津貼一人家庭現時為\$2,600，六人或以上家庭為\$7,520。

9. 市建局現行對住宅租客的特惠補償安排，一般根據前土地發展公司（土發）於 1997 年所採用的政策而訂定。前土發的政策是在接近物業市道高峯期時制訂，當時的平均租金遠較現時為高，而可供租住的私人單位供應量亦較少。此外，前土發又未能為受項目影響的住宅租客提供公屋單位，以致當年面臨安置單位短缺。相反，現時的市建局已得到房委及房協同意供應公屋單位，雖然安置單位並不一定在同區，但最少令安置單位數量大增。另外，前土發很多時可以將補償租客的開支轉由合營夥伴支付，然而，此等安排並不適用於市建局。
10. 市建局在安置及現金補償的政策，目的在貫徹本局對市區重建「以人為本」的宗旨，並履行「改善住屋水平」的責任。為居民提供安置可直接達到上述目標，而現金補償則可協助受影響居民在私人市場另覓居所。
11. 由於安置單位充裕，市建局認為安置應是協助合資格住宅租客的主要途徑。無論《2003 年業主與租客（綜合）（修訂）條例草案》是否獲得通過，市建局預計會繼續發放現金補償，作為另一選擇，協助不合資格獲取安置，或因種種原因而拒絕接受安置的居民。其實，本文第 4 段亦有指出，雖然法例並無規定，但在政府收回物業時，市建局仍會向受影響租客支付相同金額的現金補償。市建局董事會將會不時釐定補償的水平，以反映市場情況，並在受影響居民的需要，和善用市建局資源（包括政府的注資）兩方面作出平衡。

市建局對現行《業主與租客（綜合）條例》安排的意見

12. 市建局認為，《業主與租客（綜合）條例》有關法定補償的現有條文，衍生出若干問題。在市建局已推行項目中亦有出現濫用情況：

(a) 另有居所的租客

在三個前期項目中，多達三分一的住宅租客在項目推行前其實已經遷出，大部分透過公屋輪候冊遷往公屋單位。然而，這批租客仍然保留他們在項目範圍內的租籍以索取補償。

(b) 重覆出現的租客

某些住宅租客在一個項目領取補償後，搬往另一項目範圍內的單位，並再次獲得補償。

(c) 「額外」租客

某些租客在本局宣布推行項目後才遷進，以期索取補償。

13. 面對上述情況，市建局可以並已拒絕支付補償金額內的特惠部分。可是，由於《業主與租客（綜合）條例》適用於所有合法租約，市建局定要支付法定補償為最低補償金額。其實，市建局為了說服該等租客自願遷出及加快市區重建，亦只有在最低法定補償金額之上另加額外補償（現時為 10%）。這些金額也可以相當龐大，舉例來說，一個應課差餉租值(RV) \$50,000 的物業，其法定補償(7 x 首\$30,000RV + 5 x 餘下的\$20,000RV)再加 10% = \$341,000。雖然市建局項目中大部分物業的應課差餉租值較低，但若大量居民濫用，市建局將需要作出大量額外補償，而這些資源本應用於幫助真正有需要的租客。

總結

14. 市建局支持刪除《業主與租客（綜合）條例》中有關住宅租客的租住權保障及法定補償的條文。這將令市建局可以訂定適當的安置及特惠補償政策，以配合受重建影響居民的需要。

市區重建局
2003 年 12 月

市區重建局發展項目實例

單一租客單位

物業	物業市價	面積 (實用面積)	物業應課差餉 租值	法定補償	市區重建局 特惠津貼	總數	法定補償佔 物業市價 的百分比	法定及特惠 補償總數佔 物業市價 的百分比	法定及特惠 補償總數為 每月應課差餉 租值的倍數
單位 1	\$152,800	13.47 m ²	\$14,400	\$100,800	\$70,560	\$171,360	66%	112%	143 個月
單位 2	\$491,620	52.02 m ²	\$45,000	\$285,000	\$199,500	\$484,500	58%	99%	129 個月

分租單位

單位 3	\$491,620	52.02 m ²	\$45,000	\$257,550	\$180,285	\$437,835 (四人家庭)			
				\$ 38,430	\$80,570	\$119,000* (一人家庭)			
			合共	\$295,980	\$260,855	\$556,835	60%	113%	148 個月

備註： * 根據現行政策，此個案的現金補償是\$70,000。在此修訂下，法定及特惠補償總數約為市價的 103%，需支付的總數將相等於 127 個月的應課差餉租值。