

## 要求積極關注舊區租客權益意見書

我們是一群來自觀塘、大角咀、深水埗、土瓜灣、西營盤及中環的舊區租客。對於《2004年業主與租客（綜合）（修訂）條例》於本年7月9日正式通過生效，導致全港租客喪失租住權保障，感到非常失望及遺憾。事實上，新修訂條例對於全港租客造成極大影響，當中對於居住在重建區的租客而言，影響更為嚴重。正因如此，我們現要求各位立法會議員，承諾於四年的任期內，積極關注舊區租客的權益，密切跟進條例修訂後對弱勢租客的影響。有關條例所帶來的影響如下：

### 1. 租住權保障喪失，租客隨時被業主逼走

《2004年業主與租客（綜合）（修訂）條例》正式生效以後，業主有權在租約期滿後，不作出任何理由而不與租客續訂新租約，收回有關物業。部分議價能力低的舊區租客，包括長者、單親家庭、新移民家庭、低收入或失業家庭、長期病患者等這類不受業主歡迎的租客，儘管能依時繳交租金，但於喪失租住權保障以後，將很容易變成被迫遷的對象。然而，經常性搬遷所帶來的額外開支，亦使他們百上加斤。至於多年來緊密的鄰里支援網絡，亦遭到嚴重的破壞。

此外，租住權保障之喪失，亦導致居住在重建區多年的租戶，有機會在該區正式宣佈重建前，已經被那些誤以為收回物業可獲得較高賠償的業主拒絕續訂新租約，被迫遷離重建區。即使這些租客已經接受了市區重建局或房屋協會的第二次人口凍結登記，可是，只要在真正獲得安置或補償以前遷離了該重建區，則有可能在最後被取消獲得安置或補償的資格。

事實上，我們知道有部分重建區租客已經收到業主的不續約通知，當中居住在官塘重建區內其中一幢私人樓宇的租客，則於9月下旬接獲大業主的不續約通知，限定租客於一年寬限期後遷離該受重建影響的單位。目前，受影響租客正感到非常憂慮及徬徨。

### 2. 重建補償大大不同

新條例的通過，引致私人業主及私人發展商於收回物業進行重建時，不需要向任何受影響租客作出法定補償，嚴重影響租客的權益。雖然市區重建局曾答應沿用過往七五三一的計算方法作為補償準則，賠償予居住在前土發公司於1998年1月宣佈重建的餘下項目內的合資格受影響租戶；可是，我們卻擔心七五三一的賠償政策，會由原先的「法定補償」變成了可隨意加設規限而作出扣減的「特惠津貼」。至於以往作為鼓勵租客依時遷出的七成特惠津貼，亦可能會隨著新條例的生效而消失。這樣的改變，對於

等待重建多年的租客而言，實在非常不公平。

### 3. 市建局安置政策嚴苛

一直以來，市區重建局聲稱優厚的現金賠償，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（於1997年土地發展公司進行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，逐年調低的公屋資產入息審查，亦令部分本來合資格的受重建影響租客，於等待多年後，最終變成不合資格獲得公屋安置。事實上，不論是97年人口凍結調查前或以後才遷入重建區的租客，均各自有其住屋的需要；況且，他們亦未必知道所住的區域是重建區，故最終獲得公屋安置資格，亦未嘗不可。

基於以上的種種影響，我們對於各立法會候選人有以下的要求：

1. 保障餘下來的重建區租客免被業主逼遷。
2. 爭取放寬安置資格，豁免資產入息審查。97年人口凍結調查後才遷入重建區的租客，亦可獲得公屋安置。
3. 七五三一的「法定補償」，不可變成可隨意加設規限而扣減的「特惠津貼」。
4. 爭取保留作為鼓勵租客依時遷出的七成特惠津貼作為誘因。
5. 於新一屆立法會會期開始時，即成立專責委員會，關注租管條例修訂後對舊區租客帶來的影響；並要求政府制定措施，減低新修訂條例所引起的問題。

希望各立法會議員支持我們的要求，體察我們的情況。

舊區租客大聯盟  
2004年10月6日

聯絡人：

深水埗	謝福波
土瓜灣	朱祝英
大角咀	蘇福全
中環	馮志明
觀塘	Amy Wong
西營盤	李美美