

政府在當年修改業主及租客綜合條例，是爲了活化當年租務市場，增加其市場自由度，但由於完全取消租客權益保障，以致令各個重建項目在開始刊憲公佈及人口凍結調查後，部份業主利用法例及市區重建條例和其政策，驅趕租客(其動機未明，因未有資料及確實證據，但迫遷卻是事實)或大幅加租，如租客經濟不能承受或企圖以法律訟租金金額，業主即改用一個月過渡性通知書驅趕租客。租客在條例下沒有議價能力而自動搬出，(若不懂爭取者完全沒有得到任何補償)或挨貴租，例如海壇街項目有一單位整層(有主租客及租客，即包租公及三房客)租金原本爲陸仟伍佰元月租，在人口凍結後業主即將其加租伍仟元，達至壹萬壹仟伍佰元月租，加幅由單位內各人分擔。(從居住該單位朋友口中證實)。

本人認爲當年活化租務市場是好事，但在多年來壞處已相當明顯，以從人口凍結後加租迫遷等事件更甚，試問在幾年間會移爲平地的重建項目，我們還需要把它活化嗎?

由於本人認爲我們不需要把它活化，所以本人認爲需修改業主及租客(綜合)條例及市區重建條例和市建局政策，缺一部門亦不可，必須條例及政策互相配合，於以管制及控制。

由於編排次序關係，若只讀其中部份，可能令人覺得有偏幫某部份人士感覺，所以希望大家細心閱讀全文以理解實無偏幫某部份人士之意圖。

以下爲我個人之框架意見，雖然意見是屬於市區重建政策，但需與業主及租客(綜合)條例配合，才能有效：

(1) 在項目或計劃首次刊憲公佈當日，該重建區即列入新規管條例管制，條例生效日期由刊憲開始至撤回該項目日，或由刊憲日開始至落實執行日及其後至項目或計劃完成止。

(2) 若項目或計劃取消，市建局需對刊憲日起至撤回日期間內，已證實受迫遷而已遷出人士或家庭，及期間已受迫遷但須在撤回日之後遷出人士或家庭作出合理補償，但無需對因項目及計劃取消，在期間內受影響而無需遷出之人士或家庭作出補償。

(3) 授權市建局在該項目或計劃首次刊憲日起，對該項目或計劃內業主與租客，及主租客與三房客之間的租住情況改變作監察及紀錄。(重建局及重建社工隊負責)

(4) 在市建局對該項目或計劃，在人口凍結日對業主及租客登記時，須代政府向業主及租客發出通知書，通知書須用普通市民能理解的字眼，及足夠大的字體(年老長者戴上老花鏡亦能閱讀)，明確表達業主及租客權益，及法律責任，及求助方法等資料，而負責登記之職員需向受登記人士對通知書內容作出簡要解釋，令文化水平低之人士亦能理解。(通知書須由受登記人士簽署，受登記人及市建局各保一份)

(5) 作人口凍結登記首日，即需在該重建項目或計劃區內張貼通告。分大中小三種。大通告如一般海報般大貼在每條主要通道的當眼處。每層電梯門旁或每層主要通道口旁。中通告貼在每大單位正門旁。小通告貼在各小房門旁(小通告是告示該小單位或房間已登記有人居住或空置)

(6) 容許業主可在租客合約期滿後，再續約時加租不超某個百份點，百份點視租金金額

而定，金額越高百份點越小，而只可在新租約開始後每年加租一次，不論該租約是否少於一年，例如半年租約(此建議是防止業主乘虛而入作大幅加租，令租客加重生活負擔，及防止業主變相瓜分租客將來可得的合法補償金)。

(7) 租客須在一定期限內交租，否則將被視作欠租論。

(8) 業主可巡法律途徑收回租客欠租單位，成功收回單位後，遷離了的原租客會被視作自願遷出，市建局無需對其作出補償。(此建議為防止租客因以為受條例保護，而不負其需交租之責任)

(9) 在人口凍結登記時，該單位內有租客在登記前已入住，該單位即視作有租客居住，而往後該單位內租客遷出若是涉及不合理，及不自願情況下(查明有迫遷成份)，該單位會被視作特別單位，而該單位後期入住租客，在到市建局對其作出補償時，仍可跟據現行重建賠償機制對該單位內租客作出補償，但補償金需由市建局根據條例所定，從業主原有補償金內，或主租客補償金內，硬性抽出(此建議是防止業主或主租客趕走原租客後，置入自己人博取額外補償，如後來租客是業主或主租人自己人，則變成自己人補償給自己人)

(10) 若已凍結登記之原租客因欠租，或身故(一人家庭)，或因犯罪而入獄但無人替原租客交租保留居住權，或失蹤(需定一法定時間)，或原租人對該幢物業內居民長期作出滋擾或危害等特別情況下，業主或主租客可收回該單位(需通知市建局或重建社工隊)繼續出租。其後入住之租客在市建局對其作出補償時，仍按現行機制對其作出補償，但補償金無需從業主或主租客賠償中扣除，而該原租人或其家庭，市建局不需對其作出任何補償。

(11) 在人口凍結登記後，如業主有需要回收該物業或單位自住，仍可向法院申請收回該物業或單位，但到補償時仍會視該物業或單位為特別單位計算，市建局無需對業主自住部份作出補償。(即原有補償不變，只扣除自住計算部份，此建議是防止業主以自住為名，博取自住部份賠償)遷出之原租客市建局須給合理補償或安置。

(12) 如發現業主在三年內出租該回收單位，則市建局仍可抽取業主部份補償金對後來租客作出補償。

(13) 已登記為出租之單位內出租部份，主要間隔不能擅自作出改動，否則市建局有權向該改動部份不作補償。(此建議是防止業主或主租客，把間隔改動以置入更多租客博取賠償)。

以上建議，目的為盡量鎖定重建區內各人之身份，以消除有人以一己之利作出某些自私自行，誰意圖改變人口凍結時居住情況，可能自受損失。

本人文法較差，但已盡力表達，望各位能理解原意，於以考慮。

何國強