

致：立法會房屋事務委員會主席及各委員
由：「西營盤住屋權益關注組」

日期：2010年2月1日

事由：就立法會房屋事務委員會於1.2.10公聽會「業主與租客(綜合)條例」，
一群舊區租客提出對條例的意見

一百萬人的故事

1. 在市建局重建範圍之餘樂里阿伯，雖已住了數十年的社區，在無可奈何及滿以為可等待接受安排上公屋單位，但業主一聲令下，即需黯然遭受迫遷離開；
2. 類似情況，在西營盤太陸樓居住的呂先生因西港島線被列為出口，依例呂先生可安排上公屋單位，但業主發出律師信及隨後告上地區法院，因上庭與被列為公地相差約2個月，為使捱到變成公地，結果以簡易條例判罰呂先生9千3百元，租務主任更稱如業主申請執達吏，費用亦由租客支付；
3. 鍾小姐為單親家庭，與3名女兒居住於李陞街有三十多年，05年因地產商迫遷而離開居所，這數年間，同樣情況再發生，除昂貴的搬遷費付出外，結果租金貴了，居住面積少了，當然經濟和心理負擔亦加重了……；
4. 3名長者居於中和里床位，被問及是否願意上公屋，長者即時否定；亦有長者因遷拆，由床位上公屋，但其後訪問長者是否快樂，「唔唔唔…」答案已從長者面部，充份顯示出來。

從上顯示：

1. 不論居住在市建局、地政處或私人樓宇租客，皆受條例影響，只要業主一聲令下，租客完全沒有反抗餘力；
2. 現時迫遷情況發生，主要來自清拆樓宇，業主迫遷只屬過渡性質，其實多是地產所為；
3. 租客對迫遷感到無奈，知道無法反抗，但亦無法面對，短時間搬遷、經濟能力、就業與讀書、家庭維繫……，皆陷入進退維谷情況；
4. 表面好彩地，可能可以上公屋得以不用太傍徨，其實已影響著一些適應問題；如未能上公屋，遭受迫遷後，隨後生活質素將大大降低；
5. 對一些遭受清拆迫遷，亦知道一家能獲公屋的市建局及地政處收購的租客，可以如何面對業主，只為博一鋪可能得到多一些賠償而迫走租客，會怎樣評價政府、評價這個社會？政府何不過問及提供已預備了的安置及賠償？有點隔岸觀火、漁人得利之感！

迫遷租客，多是一些怎麼樣的租客？其結果如何？

迫遷，即是無談判餘地，由業主或地產商單方面作出決定，而這些無良決定，多是金錢誘因，清拆重建無疑是其中因素，而清拆對象多是一些低層唐樓，君已難再覓中西區三、四層高唐樓，現時中西區不斷收購六層唐樓，(差不多所有這些樓宇皆會收到地產收購資訊，故影響深遠)而這些樓宇，多住了是數十年的街坊，故年紀偏高，亦有子女不願同住而離開，故獨居長者亦多，因是舊樓，租金較平，故亦多住了低收入家庭，而這些家庭有單親、新來港、低學歷、工時長，更有些是長期病患，什至重病者，如在大道西 189 號 A，所住逾半是獨居長者，他們只住板間房或床位，近窗已全給木板封住，使空氣不流通，以達至更快迫遷目的。試問

1. 中西區之迫遷情況，大部份是地產所為；為何業主與租客條例，不防止地產商可用此法律漏洞呢？
2. 業主與租客，業主利潤權益固然不能忽視，但相對租客的安居，顯然更應照顧，但為何捨安居而重利潤呢？何況
3. 所居住大部份是弱勢社群？是否更需要被照顧呢？
(註：傷殘與長者可被安排體恤安置，但迫遷並非體恤安置因素)
4. 被迫遷低收入家庭的租客，多早出晚歸工作，子女亦就近讀書，故很難離開原本社區，在消耗「一籬穀」後，更要挨貴租或選擇更細少地方居住，生活質素必然下降，如業主不近人情，限期一個月迫遷，這些家庭更難面對，亦不難想像箇中堪珂！
5. 一個月就可合法迫遷，是否太兒戲呢？
6. 政府話放寬了租金管制，就是取消了租客住屋權，使一個月可迫遷，業主或地產免了搬遷賠償，甚至市建局及地政處也不能阻止迫遷，而迫遷後市建局及地政處也不用處理安置與賠償，法官感到同情，也只能依例而判，業主或地產動輒上地院而不安排土地審裁處，因必然勝訴而由租客補償律師費用；
7. 因取消了租客住屋權，房署政策更有落井下石；條例前迫遷租客可有提早一年入住公屋指引，條例後房署在支吾以對下表示條例前已入住單位和經過法庭判決才可提早一年，逼使租客在明知敗數，可能付上昂貴堂費，挨下這沉重心理負擔，為的亦將希冀有機會提前；奈何本年年初連這種希冀亦幻滅，房署再改變要視乎租約要在 0479 條例前，試問已條例 5 年，租約更多以 2 至 3 年計，誰還可以合乎資格呢？

修例後影響

1. 土地已與金錢有更直接關係，已非流動人口與勞動掛勾，近年之勾地與賣地政策，更只適合大地產商，一般中小地產商則另圖擇肥而噬，舊樓租客乃成代罪羔羊，而政策亦徧做幫兇，雖然這或可減少舊樓存在，但變成新樓使更難作出城市規劃、社區更新、社區保育……；亦
2. 犧牲了基層生活，使生活質素下降，本來已屬最低下層，面對迫遷後，除經濟困難外，在處理問題本已薄弱、條件不高下，家庭糾紛亦屢見不鮮；
3. 社區和諧與社會歸屬感，亦在社區轉變和解體下，雖然居住地方大了，樓宇新了，但疏離感、親切感、歸屬感等會每況愈下；
4. 因政策的徧離與不公，這亦產生對社會的不滿和對社會不穩定性。

我們的要求

- (1) 立即修訂租務條例，保障租客的權益
 - 1.1 業主收樓要有一年的通知期
 - 1.2 收樓後48個月內 能清拆重建，如收樓重建需要有法定賠償
- (2) 放寬公屋上樓資格
 - 2.1 放寬入息限額及居港年期
 - 2.2 收迫遷『通知書』後，租客可保持以往般提早一年安排上公屋
- (3) 政府要為重建租客提供原區安置
- (4) 加強檢控租霸

「西營盤住屋權益關注組」

聯絡人：鍾貞霞小姐

聯絡處：明愛堅道社區中心社工 胡耀明先生 (代轉)

地 址：香港堅道2號明愛大廈235室

電 話：2843 4619 傳 真：2524 6226