

日期：2010年2月1日

事由：受「業主與租客(綜合)(修訂)條例」嚴重影響的一群舊區租客提出申訴

我們來自堅尼地城、西營盤、中上環、官塘、深水埗及大角咀等區的租客，組成了「全港租客大聯盟」。現大聯盟藉新租例 5 週年向社會大眾反映我們的困境。

政府實施的「業主與租客(綜合)(修訂)條例」已 5 年了。當年政府爲了重新搞活整個樓市，不惜犧牲基層市民的住屋需要，廢除了租客的租住保障權和重建的法定補償，嚴重侵害租客利益，尤其我們一群居住在舊區的窮苦大眾。

地產商藉新租例取消了「收樓重建需向租客作法定金錢賠償」(119F)的條款，紛紛向市區中達 30 年或以上樓齡的樓宇收購，並且利用法律漏洞把租住在舊樓內的低下層市民「合法」地迫遷，他們包括：老弱傷殘的租客、低收入家庭、單身人士、獨居長者等等，地產商便在拆卸後興建各類新型的大廈，謀取極高利潤。

所以在新租例下，租客除了面對不斷被迫遷，不斷要找屋搬的困境，還要面對不斷攀升的昂貴租金，加上這類舊樓單位會日漸缺乏，租客們要在原區內尋找合適之單位，越來越困難，沒法負擔區內樓宇的昂貴租金的租客，最終被迫遷離生活了多年的社區，可見整體租客所面對的難題，其居住環境會每況愈下，生活質素不斷下降！

加上地鐵西綫興建，在中西區更成爲了重災區，此區正成爲甚具發展潛力的區域，地產發展商得修訂條例之利，擇肥而噬，在區內不斷的收購舊型樓宇單位，如卑路乍街 150 至 160 號均益大樓及啓源樓、第二街 110-112 號、第二街德星里、吉席街 5-7 號、德輔道西 454A-462A 美景大廈、爹核士街 12-20 號、皇后大道西 241-243 號、卑路乍街 44 至 46 號 A 建裕大樓、皇后大道西 189 號及西營盤李陸街 2 至 4 號等。面對業主收樓，居民生活大受影響。

至於在市區重建局的重建項目，租客亦不見得有所保障。就算對已被市區重建局登記及有凍結居民的身份資格的租客，如果在落實收購前，業主不續約，收回物業，市區重建局指他沒有責任爲租客補償或安置。然而，《業主與租客(綜合)條例》於 2004 年改動後，業主最慢只需一個月便可令租客離開，而市建項目由公佈到落實收購期間，起碼要等兩個月，漏洞於產生。同時，市區重建局的欠缺責任的承擔，就更令重建居民慘被加租和迫遷，飽受精神困擾！現時深水埗海壇街、桂林街和順寧道項目都有這些問題發生，根據市區重建策略，現時還有 180 多個未公佈的項目。舊區多有窮租戶，現時的問題不正面處理，將會禍延不知多少人。

政府明知這法例有著極大的漏洞，但仍然充耳不聞。政府在 2004 年修訂法例時表示，修訂的原意是平衡「業主」與「租客」雙方的利益，當中所指的「業主」應理解爲一般買樓自用的「小業主」，而不是那些圖謀暴利的地產商。現地產商堂而皇之去收樓趕走租客而不用賠償，更將這不用賠償的理據推落政府身上，不難令人認爲政府偏袒地產商，官商勾結。現時的《業主與租客(綜合)條例》已令到投資者和其他公眾的利益之間失衡，政府又明知問題又不以恰當政策處理問題，後果便是由社會最低下階層的市民來承擔，極不合理。

政府曾提出，為受這新條例影響而被迫遷致居住有困難的租客提供住屋安全網，以確保沒有租客因新條例影響而致無家可歸。可是這所謂的安全網措施，根本與實際居住需要有很大的距離，亦非所有的居民都可以得到保障。事實上，在我們的部份街坊中，有的由於家庭總收入剛剛超出了申請公屋的入息限額，有的是新來港人士(居港未足七年)，一直都未符合公屋申請資格而不能申請。而合申請資格者亦要輪候多年，面對業主或地產商收樓，根本無力抗拒，所謂的安全網形同虛設，租客任由業主或地產商收樓逼遷。根據 2006 年中期人口統計的數據推算，現時全港至少有 86 萬人為私人樓宇的租客，由此可見，影響實在深遠。

在 05 年 9 月及 06 年 11 月，我們曾到立法會申訴部向議員申訴，但政府仍未有為低下階層的貧苦租客予以協助。田北俊曾在接見均益大樓、啓源樓租客權益關注組時亦承認，當年修法時忽略了剛剛超出了申請公屋的入息限額的街坊。而事實上，在當年修訂程序時，也有不少議員意識到草根階層租客的苦況，而希望提出新修訂，例如豁免 5000 元以下租金的家庭，可是被其他議員反對。如今所發生的事情，試問政府及議員，會否考慮我們的困境而作出補救的措施。

「業主與租客(綜合)(修訂)條例」本應是關乎業主和租客之間的關係，但是現在卻促成地產商和租客之間不平等的關係，其背後目的是謀取暴利，剝奪小市民基本住屋需要。政府通過修例並且以市場主導，卻無顧小市民的處境，況且近年香港樓市已大幅度攀升，我們希望政府在「業主與租客(綜合)(修訂)條例」通過 5 週年的時間，能重新檢討法例所帶來的影響，以免禍害低下階層。

再者，曾特首及政府多次重申要多關注民生情況。為何我們一班安份守己，辛勤工作的基層市民會連基本的居所也沒有？莫非要像過街老鼠的存活下去，四處流浪，又或當作地產商的點心。究竟政府能如何幫助我們？政府的責任何在？政府如何使我們有安居樂業的日子！曾特首的「關注民生」還是空談？！

我們希望透過是次的行動，能令政府體諒基層市民的生活苦況，從速作出相應的補救措施。

我們的要求

本聯盟希望 立法會房屋事務委員會在了解真正民情後，就檢討「業主與租客(綜合)(修訂)條例」，彌補此條例的漏洞及作出修正。

請立即檢討新租例及建議設立以下補救措施

- (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 重訂收樓是重建要有法定賠償

- (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『通知書』後，政府要在一年內安排上樓

- (3) 政府要為重建租客提供原區安置，市建局該劃一以凍結人口日決定補償或安置的資格。
- (4) 修例加強處理租霸問題，而不再將對租霸的懲戒性法例一刀切牽連所有租戶。

「全港租客大聯盟」
聯絡人：劉家善女士

聯絡處：明愛莫張瑞勤社區中心社工 張偉明先生 代轉
地 址：香港堅尼地城蒲飛路 27 號
電 話：2816 8032 傳真機：2816 8022