

致：立法會秘書處

請代轉交 立法會房屋事務委員會

CB(1) 640/09-10(01)

由：「西營盤住屋權益關注組」

日期：2009年12月2日

事由：受「業主與租客(綜合)(修訂)條例」嚴重影響的租客就立法會房屋事務委員
於7.12.09會議檢討提出申訴

面對『地產商』『發展商』收樓，居民生活大受影響

政府實施的「業主與租客(綜合)(修訂)條例」已經五年多，租客吃苦了五年多。

當年2004年政府爲了重新搞活整個樓市，於2004年7月9日立法通過「業主與租客(綜合)(修訂)條例」，廢除了租客的租住保障權和重建的法定補償，犧牲基層市民的住屋需要，嚴重侵害全港租客家庭的住屋權，尤其我們一群居住在舊區的窮苦大眾。讓我們增加對政府不滿，認定官商勾結，政府不理民間疾苦、社會公義和製做不需要的社會分化。例如：李太一家五口，因西港島線的興建下，住的樓宇被徵用作公地用途，業主收到訊息後，即運用新租例，發出律師退租通知書要求遷出該單位，李氏一家整整一年多面對官司訴訟，面對官司一定敗訴下申請不到法援，被迫面對業主向地方法院出的院令…

我們由05年開始要求政府能重新檢討法例，避免此法例進一步禍害基層市民，繼續將市民當『波』咁踢。『地產商』『發展商』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，並且利用『小業主』身份，利用法律漏洞，以「過渡性終止通知書」，把租住在舊樓內的多年的低下層市民「合法」地迫遷。例如：有街坊1977年\$500起租，租住中西區同一唐樓單位30多年，因就近工作關係，方便照顧親人，女兒返學方便，一直按月交租，與業主關係良好，30多年來租金由千多元加至05年3千元；但自05年被地產商(新業主)收樓後，被迫遷往附近唐樓，只住了三個多月，又再遭業主通知再要搬離住所，最後亦只好在附近租住半唐樓，樓宇租金升至今達6千5元，但當事人收入並沒有大幅加薪，依然爲一名低收入基層家庭，幸因囡囡已長大可以出來工作，免強能夠分擔昂貴的租金。(2009年上環李陞街街坊06年已話明被匿名業主迫遷，但卻由發展商完成拆樓工程，現在正興建一幢30多層新型樓宇。)不斷被迫遷，不斷要找屋搬的困境，是2004年新租例令租客面對的當下困境，不單如此，還要面對不斷攀升的昂貴租金，加上這類舊樓單位日漸缺乏，租客們要在原區內尋找合適之單位，越來越困難，沒法負擔區內樓宇昂貴租金的租客，最終被迫遷離生活了多年的社區，令本身的社區網絡解體，其居住環境會每況愈下，生活質素不斷下降！

業主收樓迫遷令租住舊樓的市民影響自信、對將來缺乏信心，更加擔心，擔心不停搬屋、缺乏鄰舍關係，對社會缺乏歸屬感、安全感，對社會缺乏認識，要做到社會融和更難。以中西區興建地鐵西綫爲例，中西區更成了地產商收購重災區，此區正成爲甚具發展潛力的區域，地產發展商得2004年修訂條例之利，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號及西營盤李陞街2至4號…等，平租的唐樓一日少過一日，想租唐樓亦選擇不多，要靠自力更生的街坊，只能硬著頭皮、肚皮死頂貴租。由於迫遷街坊多爲弱勢社群(獨老、長期病患、低收入、新來港、單親、低學歷、少數族裔第…)租客要搬遷，困難何其多，要付出時間、面對經濟負擔，上屋搬下屋，唔見一籬穀，面對子女讀書、家人就業問題，加上老人長者醫療問題，搬了要花費更多

的交通支出，因此很難離開本區。尤其是已居住了幾十年，已有濃厚感情、社區網絡的社區。

『地產商』『發展商』合法地迫遷租客，所迫遷是怎樣的租客？

自2004年地產商藉新租例廢除了租客的租住保障權和重建的法定補償「收樓重建需向租客作法定金錢賠償」(119F)的條款，紛紛收購30年或以上樓齡的市區樓宇，地產商藉新租例把住在舊樓有半個世紀的基層市民「合法」地迫遷，包括：低收入家庭、單身人士、獨居長者、長期病患者、新來港人士、少數族裔家庭等，以致令

1. 租住唐樓的低收入人士，基層街坊多以低作業為生計，收入少，租金支出大，為口奔波，正所謂手停口停。故租住租金較為廉價的舊區唐樓以應付生計；被迫遷後，只會按自己的能力，尋找自己能夠支付租金的住處，有街坊迫遷往無窗的板間房、床位，生活環境越住越差。例如：住於港島西區冼女士兩夫婦合起來年歲過百，因新租例在短期內總共搬了3次屋，一次比一次環境惡劣，一次比一次貴租，生活簡直是苦不堪虞

2. 低收入新來港人士，他們已申請公屋，因在港未能住滿7年，未能合資格編配公屋，只能被迫租住廉價樓宇，一般與家人相聚後，亦願意與家人合共租住唐樓，以減輕租金支出，因為舊區唐樓的租金較易負擔；為減省交通支出，家人就業、小朋友讀書會留在區內，另因家人均需外出工作，家長亦放心小朋友自行上學，被迫遷的家庭，只好啞忍捱貴租，想原區有屋住，亦不想搬了又搬，因此節衣縮食，慳得幾多得幾多，子女全無家庭活動，因父母天天返工賺錢。

3. 低收入家庭街坊無選擇，因工作、學校、家庭等因素在區內租住唐樓，雖然合資格申請公屋，但因家中欠奉長者，故未有資格選擇申請市區公屋，不想因搬離原區，令固有的社區網絡解體，故一直未有申請公屋，以致被迫遷時頓感無助，只得搬了又搬，越搬越細。

4. 獨居長者租住唐樓半個世紀，教育程度較低，解決問題能力較差，因生活早已習慣，被業主迫遷，要搬離原區住，談何容易，遇到迫遷，街坊呂伯只得『困難留給自己，方便讓給別人』在原區搬完又搬，生活環境更差，租住閣樓板間房(下雨漏水)用公廁時，因大狹窄的關係而無法關門。

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」應理解為一般買樓自用的「小業主」，而不是那些圖謀暴利的地產商。政府偏袒地產商！官商勾結？以人為本的政策，名存實亡嗎？地產商收購30年或以上樓齡的市區樓宇後，不用承擔社會責任，即大興土木，拆卸舊唐樓，興建各類新型的大廈，謀取極高利潤。政府提出的以人為本的政策，這些人難道是指地產商真得不用這些地產發展商支持？與政府一起分擔租客沉重的生活壓力！？現在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。政府明知這法例有著極大的漏洞，仍然要充耳不聞嗎？

條例不公平、不能給租客作出保障，保障租客權益

在市區重建局的重建項目或地政總署收大陸樓轉為官地的事例上，在收回土地項目前，如租客被業主以「過渡性終止通知書」「合法」地迫遷，不獲續約，收回物業，租客向地政署(鐵路發展組)及市區重建局求助時，他們指出沒有責任為已被登記及有凍結居民的身份資格的租客補償或安置。令居民慘被加租和迫遷，飽受精神困擾！租客亦不見得有所保障。

以上環太陸樓街坊爲例，2007 年地政總署凍結居民的租客身份，如業主不願續租約，要收回物業，地政總署(見附件 1：2009 年 7 月 17 日憲報 - 地政總署)指他在 2009 年 10 月 18 起(由零時起計算)將太陸樓正式收爲政府官地前，政府沒有責任爲在成爲官地前租客作出補償或安置。由於政府欠缺責任的承擔，令居民慘被加租和迫遷，飽受精神困擾！呂生事例：事實因業主在地政總署收地前入稟法院而判決敗訴，罰堂費\$9400 元；據租務主任說：『業主申請執達吏的錢全數需由租客支付』；業主迫遷，誤信賠償可以有更多，租客被迫面對官司，面對官司敗訴，面對罰款，面對迫遷，面對「執達吏」及賠償。誰可以還租客公平？地政凍結戶口後，因 2004 年條例修改以致租客被迫面對官司訴訟，面對官司一定敗訴下申請不到法援，面對失去原有的福利(本可以獲配上公屋安居或獲賠償)；因爲「業主與租客(綜合)(修訂)條例」條例不公平，並不平衡業主與租客權利，既然租客早已獲通知收地並凍結戶口，爲何因條例而被放棄已有名份的權益！歸根究底是條例不公平，業主與租客權益並不平衡，不能給租客作出保障，租客滿以爲可以等待安排上公屋單位，但業主一發律師信，即需黯然遭受迫遷，離開住處。

孫明揚局長承諾的安全網形同虛設

租客任由業主或地產商收樓迫遷，根本無力抗拒，被迫搬離住所。例如 05 年曾接觸 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，由床位搬上公屋，但其後訪問長者是否快樂，「唔唔唔…」答案已從長者面部充分顯示出來。又例如皇后大道西 189 號所住逾半是獨居長者，多年來生活習慣已定，他們只住板間房或床位，亦不願搬離本區，雖然探訪時窗戶已全給業主以木板封住，以達致更快迫遷的目的。家庭綜合服務中心並不接納受迫遷和受重建影響的租客作爲體恤安置的「社會因素」，因只有 1 個月的限期，中心社工亦未能及時處理個案。

政府曾提出，爲受這新條例影響而被迫遷以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以致無家可歸。可是這所謂的安全網措施，根本與實際居住需要有極大的距離，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。

請政府官員『正視問題』

在 05 年 9 月、06 年 11 月、09 年 7 月年我們曾到立法會申訴部向議員申訴，但政府仍未有爲低下階層的貧苦租客施與援手；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。

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。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。

2004 年「業主與租客(綜合)條例」(修訂)後，極大損害了**政府形象**，已經到了必須『正視』的時刻，更值得注意的是市民指出不平等的租例與(修訂)「業主與租客(綜合)條例」的原意相背離，並不能做到**平衡業主與租客權益**，並且大大削弱租客權益。

部門一個轉介一個，房署話會交社會福利署，社會署回覆未能附合『體恤安置』愛莫能助，可以協助尋找本區以外較廉價的出租單位。政府何曾有在修訂了的「業主與租客(綜合)(修訂)條例」下作出對策，爲草根及低下階層的貧苦租客予以協助、爲受「業主與租客(綜合)(修訂)條例」影響下受困的租客而作出補救的措施。反之，房署政策有落井下石，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，為的亦將希冀提前，奈何本年連這種希冀亦幻滅，房署再改變要視乎租約要在條例前，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？希望立法會議員們能向政府反映我們的困境。

作出補救的措施：

(1) 立即修訂租務條例，保障租客的權益(租客的租住保障權和重建的法定補償)

- 1.1 **爭取延期搬遷，業主收樓要有一年的通知期**，搵屋與上公屋需時(2004年7月9日後的合約亦受規限) 請不要將房屋變成商品化，一個月的通知根本是不合理，加上生活的因素，應該延長通知期的措施。應平衡業主與租客的權益，避免令地產商漁人得利。
- 1.2 **政府能重新檢討法例，重訂收樓目的是用作『重建』，要定立法保障配套，有法定搬遷賠償給受影響的租客**，因為上屋搬下屋，唔見 “一籬穀”【參照市建局 3.5 倍應課差餉值賠償】新修定的租例令地產商可以業主的身份，收購這些樓宇重建，但又不需要作出任何措施安置和賠償。業主收回樓宇自住是可以接受，但作為清拆重建，發展大型屋苑，賺取謀利，剝奪租客的權利。新租例偏向地產商的利益，因此我們要求增加附例配套以平衡條例不公平的地方，例如業主迫遷，規定業主收樓後，24 個月內必須收樓用作自住，而 48 個月不能清拆重建，否則地產商需要作出賠償受影響租客。
- 1.3 **保護租住權，爭取修訂租管條例**，新修訂的租例原希望雙方(業主與租客)有協議的功能。但條例實際上是偏向業主方面，業主約滿後再續約時可以任意調升租金，可以 1 個月內迫遷。租客何來有議價能力？

(2) 使受迫遷戶可以安居樂業，放寬申請公屋上樓門檻資格

- 2.1 已申請公屋租客收「過渡性終止通知書」後，政府要如舊政策，安排受影響的租客提早一年獲配公屋上樓
- 2.2 未有公屋申請資格的租戶，可獲多一年通知期，延期搬遷
- 2.3 公屋上樓資格，放寬入息限額及居港年期

(3) 政策要以人爲本

體恤安置能以人爲本，不要只依程序辦事而非視乎人的需要而作出跟進，應因應被迫遷的居民而作出恰當的處理，對租客要體諒、承擔責任，安全網要安全；體恤安置，條件不容苛刻，要跟進社會福利署不接納受迫遷和受重建影響的租客作為體恤安置的「社會因素」，政府部門要有一致的政策回應。

「全港租客大聯盟」

聯絡人： 李寶珠小姐

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