

2009年10月10日

致立法會房屋事務委員會
及發展事務委員會：

**聯署：要求檢討《業主與租客(綜合)條例》
及有關政府收地進行發展的補償、安置安排**

自2004年《業主與租客(綜合)條例》被修訂後，租客的租住權被完全撤銷。即使租客在租用住所居住多年，並無過犯，業主只要一聲終止租約，並給予一個月通知期，即可要求租客離去，甚至向法院申請，強行收回單位。這種做法令租客的生活全無保障，而且對基層租客的影響為甚，隨時令他們處於顛沛流離的狀態。

我們留意到有關《業主與租客(綜合)條例》的修訂，除了影響一般的租客，更會形成一個漏洞，令因受政府、市建局收地進行發展影響而可獲得補償、安置的租客失去其應有的法定權益。以下為其中一個典型例子：

市區重建局於2009年6月26日刊憲宣佈於順寧道進行重建項目。該項目涉及182人受影響，而租戶佔67人。於項目刊憲當日，市建局開始進行凍結人口調查，以核實受影響人士領取特惠津貼和安置的資格。但由人口凍結日當天開始直至往後的3個月內，至少有13戶住宅租戶被業主終止租約及收回單位。由於現時市建局並無機制處理已接受人口登記但於之後被迫遷離的租戶的安置及補償安排，租戶有機會因此而失去補償及安置的權利。

其實，這種情況並不只出現於順寧道的重建項目，於市建局的過往重建項目亦屢見不鮮。而且在政府其他需進行收地的發展項目，如最近的港島西鐵路工程亦有相似的情況，亦即有些業主懷有不誠實動機去進行迫遷的狀況。我們認為租務條例在撤銷了租客租住權後的負面影響已是十分明顯，甚至已達致失控的地步。我們明白到在資本主義社會，有不少業主都是以買樓作收租性質的投資，但投資者的利益與其他公眾利益之間，應有恰當的平衡，這就是法例和政策應當介入的地方。現時的《業主與租客(綜合)條例》已令到兩者種權利之間失衡，從法例、政策和社會公平的角度，這是必須正視的！

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。大量的基層市民因為現時苛刻的租務條例而弄得居無定所、顛沛流離。

再加上現時順寧道居民正因此苛刻的條例及市建局的行政漏洞而被強迫遷走，更有可能失去法定賠償及安置。我們促請立法會立即檢討《業主與租客(綜合)條例》及有關政府收地進行發展的補償及安置安排。建議檢討內容包括：

- (1) 檢討於 2004 年修訂後的《業主與租客(綜合)條例》所引起對租客的影響；
- (2) 研究如何保障租客的租住權；
- (3) 檢討政府部門與公營機構在收地發展時對租客的補償及安置的程序；

來函謹附上有關順寧道重建項目的背景資料，以讓立法會了解有關的程序問題。

團體聯署

順寧道重建關注組
人民規劃行動
中西區關注組
社區文化關注
H15 關注組
學聯社會運動資源中心 (自治八樓)
影行者
官塘業主立案法團大聯盟
深水埗重建關注組
舊區發展關注網絡
捍衛基層住屋權益聯盟

個人聯署

陳月英	王浩賢	楊子江	葉美容
李春芳	黃衍仁	陳士強	楊穎仁
楊源泖	袁潤輝	張善怡	
李肇桃	馮炳德	曾昭偉	
吳偉強	曾冠榮	范沁榆	
陳家興	麥嘉蕾	紀傳亮	
文寶安	李維怡	何國強	

附件：

有關市建局順寧道重建項目事件的背景資料

目的

本文件旨在就市區重建局(市建局)在進行順寧道發展項目所出現的大量住宅租戶被業主終止租約及收回單位管有權的情況作出分析，以指出現時市建局在進行人口登記、安置及現金補償的行政安排所引起的漏洞。

背景

市區重建局於 2009 年 6 月 26 日刊憲宣佈於順寧道進行重建項目。該項目涉及五幢樓宇，42 個業權約 182 人受影響，已登記租戶共 67 名。市建局於項目刊憲當日開始進行凍結人口調查，以核實受影響人士領取特惠津貼和獲得安置的資格。但於人口凍結日後的 3 個月內，至少有 13 戶住宅租戶被業主終止租約及收回單位管有權的情況。由於現時市建局並無機制處理已接受人口登記但於之後遷離的租戶的安置及補償安排，遷走的租戶有機會因此而失去補償及安置的資格。

重建項目的人口登記及賠償安排

根據《市區重建策略》第 24、25 段，市建局以《市區重建局條例》第 23(2) 條為依據，將市建局項目首次在憲報刊登的日期，訂作為該項目的開始實施日期。公布項目的開始實施日期的目的，是讓市建局可參照這個日期，根據其政策決定受影響人士是否有資格領取特惠津貼和獲得安置。市建局會在項目的開始實施日期進行凍結人口調查，以核實受影響人士領取特惠津貼和獲得安置的資格。這項調查應於當日或最多數日內完成，而且必須全面而準確。

現行市建局的補償政策，受市建局重建項目影響的住宅租客如符合以下資格，即可接受安置及現金補償：

- (1) 有關租客必須在市建局進行的凍結人口調查前已一直真正在重建項目範圍內居住，並且沒有其他居所。
- (2) 必須符合房委及房協所公佈入住公營出租房屋的資格準則。

符合安置資格的住宅租客，可獲安置於由香港房屋委員會（房委）或香港房屋協會（房協）所提供的安置單位。受重建項目影響的租客如接受安置，可另獲特惠搬遷津貼，其金額與房委的標準相同。根據最近的標準，單身租客最少可獲約港幣 3700 元，而 2 至 3 人獲約港幣 8100 元，4 至 5 人則可獲港幣 1 萬元。如租客不接受安置，則可以現金補償作替代。連同基本特惠金及額外現金，單身租客最少可獲港幣 7 萬元，而 2 人或以上的家庭以上家庭則最少可獲港幣 8 萬元。而於凍結人口調查日之前遷入的租客，或可獲得約等同 2 年租金的津貼。

現時政策漏洞

其實每當市建局公布重建項目，其後皆有租客被迫遷的情況出現。這主要由於現時有部份業主誤會租客遷走後，有利於日後市建局收購時可以自住物業性質的方式獲得額外賠償；也有部份業主誤會交吉會獲得更高賠償。亦有部份業主知悉根據市建局的政策，在凍結人口後才遷入的租客亦有可能獲得約等同 2 年租金的津貼，不排除有業主會以親戚朋友做新租客，以獲取該筆津貼。

由於市建局只會在成功收購物業後，才會對住宅租戶進行安置及補償。而由人口登記日至有關物業被成功收購的時間遠長於一個月。這安排令人口登記的作用基本失效，因業主可根據《業主與租客(綜合)條例》以一個月通知期去單方面終止與租客之間的租約，並向法庭申請收樓令強行遷走租客。由於現時市建局並沒有措施處理已接受人口登記但於之後遷離的租戶的安置及補償安排，租戶有機會因此而失去法定的補償及安置權利。