

## 香港仁人家園很高興有機會就《土地(為重新發展而強制售賣)條例》的修訂建議發表意見

符合建築及安全標準的破舊建築物無疑對社區有益，但私人重建項目經常變成迎合社會上層階級人士需要的商品。很多因為重建項目而被迫搬離原本社區的居民和租戶可能會因而面對社區文化傳承中斷、失去集體回憶、生計和社交網絡等問題，劏房租戶亦面臨着租住權不受保障及失去家園等額外風險。因此，在放寬強拍條例的同時，政府亦須盡力紓緩此舉措對弱勢居民造成的負面影響。

降低強拍門檻及其他精簡強拍程序的舉措，應當有相應措施加以平衡，以保障業主和租戶權益，讓他們能得到補償或透過其他方式分享舊樓重建所帶來的好處。同時，政府亦應要求私人重建項目能讓不同收入水平的區內人士得益及負擔在重建後的社區居住的成本。

1. 暫緩把樓齡達五十年或以上的樓宇的強拍門檻直接從 80%放寬至 70%，考慮先將強拍門檻從 80% 降低至不低於 75%，並於試行一年後再作評估。同樣，對於樓齡達七十年或以上的建築物，考慮將強拍門檻從 80% 降低至 65%，而非原本草擬的 60%。仁人家園認為，這種較為溫和漸進的方式，更加能夠在重建需求和少數份數擁有人的物業權益之間達致公平和巧妙的平衡。
2. 至於簡化強制售賣的訴訟程序方面：這項措施或會收窄業主可以表達疑慮或向土地審裁處提交支持他們索賠的理據的渠道，我們促請政府撤銷此一措施，以避免損害少數份數擁有人表達訴求的權利。
3. 政府可以考慮推行更多鼓勵措施，例如在擬重建的土地面積龐大及發展商同意以公私營協作方式（或類似形式）參建居者有其屋計劃單位的情況下，政府可以為原業主降低門檻，讓他們能優先申請相關居屋計劃。
4. 全港超過八成的劏房位於 50 年或以上樓齡的樓宇內。如果此條例修訂建議一旦落實，便將會對被納入重建規劃中的樓宇的劏房居民構成風險。我們需要先弄清楚一些問題：如何對於業主是否（在劏房租務管制新例下）遵守租賃合同中的義務進行監督和執法？如果劏房租期不是以合法途徑終止，劏房租戶有什麼渠道尋求援助？沒有書面租約的劏房租戶又有沒有權益？如果政府未能適當應對上述問題，無法保障租戶的權利或提供恰當程序讓他們能維護自己的權益，便會導致劏房租戶容易遇到受騷擾或違法迫遷的問題，那便是完全違背了於 2022 年 1 月開始實施的劏房租務管制新例的目的和原意。保障租戶租住權及保護他們免受騷擾及迫遷，是聯合國所定義的適當住房權的一個重要元素，在此情況下，政府有責任保護人們免受第三方對他們施加迫遷的壓力。
5. 要求私人重建項目向受影響的租戶提供補償，例如參考以市區重建局主導的重建項目所採行的做法，讓因重建而須遷離的租戶有資格申請安置或搬遷津貼。

政府在放寬強制售賣條例的同時，亦須採取制衡措施，以減緩放寬條例對業主和弱勢租戶造成不公義的狀況，並規定重建項目須以公眾利益為依歸。在缺乏政府作出具體

指引的情況下，重建項目往往會向社經地位較高人群的利益傾斜。新遷入的居民往往能透過負擔較高的成本，居住在士紳化的房地產中，享有安全的住屋和優良的生活環境。同時，在士紳化過程中，大量低收入和基層人士被迫遷出市區，縱使重建能改善社區的住屋環境和安全，最需要的人士亦始終未能受惠。