

# 在私樓重建中，租客組織 及居民參與的重要性



# 明愛莫張瑞勤社區中心

---

張偉明 (Waymond)



# 程序

---

1. 背景介紹
2. 居民組織工作分享
3. 提問及討論



# 社區變化

---

- 西港島線興建
- 租例修改
- 樓市復甦，租金飆升
- 區內不斷重建



# 業主與租客(綜合)(修訂)條例 (2004年)

---

- 取消居住保障權
- 取消重建法定補償



# 引申的問題

---

- 約滿業主有權不續租約
- 一個月終止租約通知期
- 私人發展商大規模進行收購

# 新租例引起不公平之處

- 由過往保障租客，改為只保障業主。
- 房屋變成商品，居民沒有住屋權。
- 針對租霸，應加強收樓程序及檢控工作。
- 新條例被濫用，發展商大規模進行收購，合法迫遷租客。
- 舊區居民無權分享重建/社區發展的成果。
- 前房屋局局長指會有「住屋安全網」並未有兌現



# 租客面對問題

---

- 被迫遷；加租；搬完又搬
- 對新租例不認識，引致居住權益受損。
- 對大廈收購/業權出售資訊不清楚。
- 被「新業主」恐嚇，被告上庭，要付律師費。
- 律師信全部英文，內容不明，引起驚慌。





# 居民需要：

---

- 居住，
- 就近返工返學，
- 租金能負擔

# 新租管下受苦的租戶

## 西環兩舊樓重建 發展商毋須補償 租管例害苦50貧困戶



■ 作者的  
鄰居夫婦與兒孫  
一家六口住在尚益  
大樓，他對新業主  
這樣感到憤怒。  
（羅麗琳攝）



**政**府好心做壞事！去年修訂的租管條例，原意是打擊地產行為，意料成為發展商破壞重建的無情工具。西環卑路午街一幢舊樓租客慘成新例下的犧牲品。這些貧窮年老的租戶因家鄉老人期滿出公屋申請資格，又無力負擔在其他私樓，遷徙無處容身。昨日到立法會申請求助，有老人舉到眼前困境時，禁不住流下淚來。

西環尚益大樓和龍海樓約有五十戶住戶，其中十多位租客也舉在社工陪同下到立法會申請協助。並派立法會議員到該兩幢舊樓有地產商開價，促請政府盡快補償及改善不公平情況。發展商則在重建計畫上掣肘于地產法定條例的規定。議員答應在立法會房屋事務委員會內部討論。

房屋社工張翠珊指出，尚益大樓及龍海樓的業主是國信投資有限公司。是九龍建築業發展局、九龍今年中收購其年約一百五十至一百六十二層多幢樓高不足十層的舊樓六十分單位，包括尚益及龍海兩幢樓宇在內；均按政府原的收買限制申請。

### 新例取消法定補償條文

根據去年修訂的租管條例，業主只須發出「補償執照」通知書，便可於十二個月限期內收回該行舊樓。年約六十分在補償條文，社工張翠珊指出，以往建築商進行重建或發展，須按政府條例向租戶給予法定補償。但新例取消分

# 九建併購卑路乍街舊樓

東方日報

20

# 九建併購卑路乍街

## 長實傳兩億買賭王西半山

儘管併購舊樓需時長及難度較高，但對於餓地已久的發展商仍不惜向小業主「埋手」，在西區有發展項目的九建（0034）或有關人士，近期「密密手」收購卑路乍街一百五十至一百六十二號多幢數層高舊樓，迄今已成功購得絕大部分單位。另近日市傳長實（0001）以約兩億元向賭王何鴻燊購入西半山干德道十六至十八號地皮。

路乍街一百五十至一百六十二號，現分別為數幢樓高不足十層樓，其中較大幢為樓齡近四十年的大樓，共提供二十八伙，而樓齡近年的啓源樓現提供十五伙。土地註冊資料顯示，上述物業大部分單位近

事實上，柯為湘早前已表明，該集團會積極在港吸納地皮，而該公司在西區亦絕非「新丁」，除已售出的采逸軒外，稍後將推售加惠民道項目。

大發展商方面，以長實近月吸納市區地皮最為積極，市傳該公司最近就以

■卑路乍街一百五十至一百六十二號合後地盤約六千多方呎，屬三面單邊。

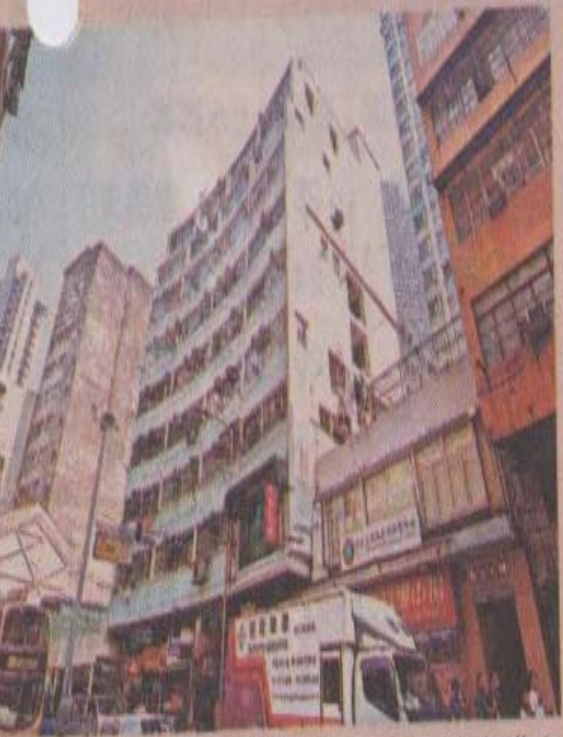


一處舊樓



星島日報  
8/10/07

# 財團擬三億購西環建裕



西環建裕大廈獲財團出價約三億收購九成業權。

西環卑路乍街四十六號建裕大廈，有財團擬以約三億元收購九成業權，以每戶介乎一百三十萬至二百五十萬元收購物業，呎價約三千二百元，目前有逾九成業主願意接受收購，該廈共涉約一百三十五伙。

## 逾九成業主接受收購

建裕大廈樓高九層，樓齡逾四十年，每層約十五伙，每個單位面積約由四百至八百方呎不等，面積約四百方呎單位，收購價約一百三十萬元，面積五百方呎單位，收購價約一百六十萬元，面積約八百方呎單位，收購價約二百五十萬元，呎價約三千二百元。

由於建裕大廈側同為新世界發展的卑路乍街四十二至四十四號單幢式住宅項目，提供一百七十六伙，有市場人士表示，收購建裕大廈為新世界發展及有關人士，本報致電新世界，該公司執行董事梁志堅否認收購建裕大廈。

## 安慶樓每呎出價三千

另外，西環德輔道西三百二十六至三百三十二號單幢物業安慶樓，亦獲一家地產代理代表財團，出價逾一億七千萬，平均呎價約三千元，向大廈小業主洽購共六十四個業權，據悉部分業主已收取定金。



# 德星里



# 南里





# 美景大廈





創興國際置業

Real Success Int'l Property Agency

17/F, Trade Centre, 235 Wing Lok Street, Kowloon, Hong Kong

Tel: No. 286 2137 Fax: No. 286 2331

香港上環永樂街235號美中心17樓C室

17/F, Flat C, No. 235 Wing Lok Street Trade Centre

Sheng Wan, Hong Kong

17/F, Trade Centre, 235 Wing Lok Street, Kowloon, Hong Kong

致：香港德輔道西 458A 號美景大廈 5 樓業主

本公司有發展商對貴物業單位美景大廈，有興趣並提出全面收購計劃，並委託本公司向貴業主洽談。

現發展商願意按物業面積作洽購價之取價，約由每呎港幣\$4,300 元至\$4,500 元向貴戶收購，如貴戶願意出售，本公司會盡力向發展商爭取合理價錢，如成功達成交易，本公司將會收取 1% 服務費。

若閣業主有意出售或了解詳情，請即致電本公司創興國際置業 [REDACTED]

謹此



2011

17/F, Trade Centre

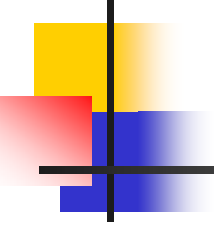


# 跟進中西區受收購影響的樓宇/ 地點名稱

- 卑路乍街150-156號均益大樓、啓源樓
- 德輔道西454-462號美景大廈
- 第二街110-112號
- 東邊街15號
- 西環卑路乍街44-46號A建裕大樓
- 皇后大道西241-243號
- 爹核士街23號
- 太白台8-9號
- 德星里1-7號
- 李陞街2-16號
- 石塘咀南里1-25號

# 中西區受新租例影響而被迫遷 的租客情況

- 受影響租客戶數：約300戶
- 可接觸戶數：約220戶
- 申請體恤安置：約50戶
- 獲批體恤安置：約20戶



# 居民組織工作分享



# 社區工作之目標

---

- 透過社區內居民的參與、合作和互助，促進居民福利，提高社區內生活質素。



# 工作手法及模式

---

- 個案
- 大廈關注組，大聯盟
- 爭取修改政策/法例
- 社區教育：街檔，居民會

# 向區議會議員申訴



# 約見議員進行游說





# 租戶抗議無良迫遷



均益大樓租客昨在窗外掛上白色橫額，抗議政府

## 租戶窗掛橫額抗議迫遷

【本報訊】以低收入租客為主的均益大樓及啟源樓因發展商收回重建，根據舊有租管條例而每戶可獲的三十萬元的賠償，卻因條例於去年修訂而化為烏有；昨日租客在大廈窗外掛出數條十呎長的白色橫額，指政府為遏止租霸而修訂的條例，卻波及無辜的低收入人士，「我哋只係普通嘅租客，唔係租霸！」

### 「呢個政府唔配做政府」

任職保安的孫先生與妻子育有四名在學子女，家庭總月入只有一萬二

千元，扣除現時四千多元的租金，一家六口每天生活費只有二百元，僅夠餬口，難以承擔同區月租最少七、八元的單位，「搬屋都有錢搬，政府唔理我哋，呢個政府唔配做政府！」

明愛莫張瑞勤社區中心社工張明昨日稱，發展商是九建旗下的福投資有限公司，要求租戶於明年二月底前遷出，涉及的五十名租戶中，約兩成成為綜援戶。他們已多次去信政府要求原區安置，房屋及規劃地政局只以發展商不予賠償乃合法為由，拒絕提供任何協助。



均益大樓租戶孫先生（左）一家六口屬低收入家庭，他表示，未能負擔同區其他單位的昂貴租金。



# 向發展商爭取賠償



# 租客大會



# 租客約見立法會申訴部





# 租客約見立法會申訴部



# 居民約見運輸及房屋局





# 租客遊行往政府總部



# 請願行動





# 政府總部門外請願







# 居民參與

---

1. 強調居民參與，唔係工作人員做晒
2. 使居民建立「We-feeling」
3. 互相關懷、幫助
4. 發揮各人優點及長處
5. 堅持，不斷爭取

# 關注組會議



# 街頭宣傳站





# 影響居民的參與個人因素

---

## 切身利益及生活有密切關係

- 價值觀
- 能力與時間
- 願不願意
- 擔心被滋擾
- 搬離本區；居民流失



# 「新業主」

## 破壞租客組織工作方法

---

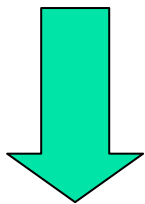
- 只與某代表聯絡或利誘某人。
- 將居民進行分化。
- 拖字闕，無賠償。
- 靠嚇：告上法庭，比律師費，日日上門拍門，拆大閘，鑿穿牆及滋擾行爲。

# 租客被滋擾

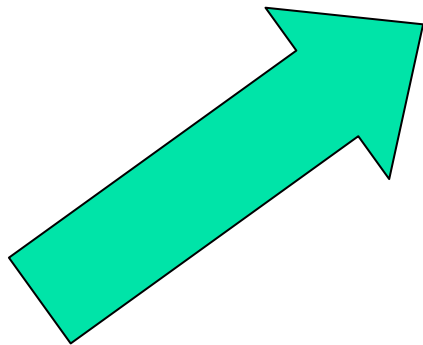


# 充權

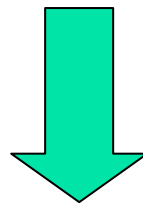
- 接受服務



- 參與組織



- 社區領袖



- 政策倡議



# 西區湧現「收樓潮」

## 為校網為上班 租樓宜早部署

在「地鐵西港高橋」的效應下，西區「舊樓收購潮」不斷湧現，部分地區更以「整棟密式」收購舊樓，迫使西區一帶租盤供應緊張，租金更升超過三成，甚至出現「有錢都無樓租」情況。 本報記者 黃凱雯

「我開過3間地產代理，他們都說沒有生意，有錢都沒用，物業大動和剛完成在位真不難收購。」住在西區，現想換一間樓齡約20年、800呎大單位的司徒先生表示，已在西區盤一兩伙了兩星期多，但仍未「有樓租」，有繼續開誠。

位於觀塘地段的住居物業代理有限公司負責人周生表示，由於西區租網好，所以租客市場一向活躍，供應一直不寬充足。在地區租網的帶動下，收購潮不斷，令租盤供應更緊張，租金上升最少三成。區內一、二個30年樓齡500呎的單位，以前只需\$5,000租金，現在則上升至\$6,800。

### 皇后大道西過萬層

據了解，整個西區近來有超過40幢舊式樓宇被收購收購。當中以皇后大道西一帶最為密集，最近「鹹魚欄」，長度不足100呎的窄位法已有多種大廈地收購。對於為名校網進修活活或就近中上環境的中產家庭，可能更樂意部

▲西區人口密集，舊樓收購潮湧現，一區內人口的增加，中產家庭更趨向租樓或買樓。



**適百宗求助**  
社署日前處理32宗的申請人曾過期不獲續約，有需要協助解決住屋問題的個案。明愛家庭服務社區中心社工李國明說，目前正處理70多宗類似的求助個案。

署尋找合適物業。

除了租樓困難外，安樂兩年期政府修訂「業主與租客（綜合）條例」影響，令租客在收回樓宇權時，只開始予租客任何賠償。許多被迫的基層租客難以在原有單位住所，申請公屋亦需時，面臨無家可歸。

中西區區議會主席陳仲維（右）表示，已將科地廳署為西區帶來危機。針對「收樓潮」，區

會已與各政府部門，如社署、房屋署、民政事務專員聯絡，社會福利署、社會服務處一分析求助個案，並提供支援，再推廣與租客安排受影響人士遷移「上樓」。陳仲維呼籲地廳署協助部分被迫遷居的住戶。

另外，區議會亦將與立法會商討檢討租務條例，亦是區議員、希望政府能在西區建立公共屋邨，以徹底解決問題。

### 商舖亦成收購對象

除住宅樓宇外，西區商舖亦是被收購的對象。過去數月，「電車路」舖舖道西區利源街成交，包括車房「雅記」內地舖。有地產代理說，買家多預期未來地鐵西港高橋後，可幫單區內消費入店，舖位有升值潛力。

而發展商收購樓宇未來地地收購，物業變得極具發展價值外，樓宇亦有一部分是起點「打釘」。附近樓宇有港某區或某區樓宇有大區收購計劃，優先買入單位，待地產商收購結尾時，以相對較高的價錢再發售回租戶。

### 社署房署無法援手

區中樓宇中心，其中一伙的單邊兩層樓高居住住宅型租務樓宇廿多年，上年11月原業主到律師樓，指整幢大廈已封地舖，發展商與業主完成4個月的合約，條件是發展商自動遷出。律師為發展商手處理，難以使用就業主居住一樓為以取得申請立案，因此暫已擱止。

據女士樓宇的出外前，將會建議她向社署申請協助安置，以便加入住公屋。但社署難以

少額水漲的成勢由，拒絕遷居在。面對房屋發展商，她應有與業主商量得各方的關係，需請社署協助解決。她們亦會向區議會以各種途徑進行抗議。

查詢的區議會辦事處，查詢的區議會辦事處，查詢的區議會辦事處。







# 西區租客組織工作經驗成果

---

- 解決居住問題，上樓/有能力搬遷。
- 與業主談判的成果，有賠償、免租、搬遷寬限期等。
- 區議會的關注，成立「個案專責工作小組」協助。
- 個人的轉變，關心他人、社會、政策。
- 個人的成長，增加見識、知識及技巧。



# 參考資料

---

- 社區縱橫－香港基層組織工作縱橫談  
楊家駒、陳文佳 合編
- 香港社區工作反思與前瞻  
莫泰基，郭凱儀，梁寶霖 主編
- 社區工作社區照顧實踐  
香港社會工作人員協會
- 社區工作原理和實踐  
莫邦豪 著



---

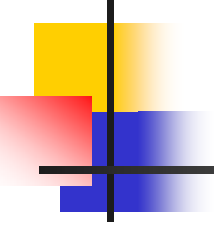
# 提問及討論



---

多謝各位





---

完結

# 向立法會議員遞交申訴書

