

謹呈 立法會「規劃地政及工程事務委員會」



香港基督教女青年會 市區重建社會服務工作隊

電話：2928 6228 傳真：2388 0811 電郵：ywpcyj1@ywca.org.hk

6.7.2001

九龍舊區居民對政府及「市區重建局」的意見及疑慮

繼立法會於二〇〇〇年六月通過<<市區重建局條例>>後，立法會財委會亦於二〇〇一年三月三十日通過「市區重建局」（「市建局」）收地補償方案。在成立「市建局」前，政府曾向立法會作出一系列民生照顧建議／承諾，以贏取立法會議員表決通過成立「市建局」。

政府已於二〇〇一年五月一日正式成立「市建局」，推行未來廿年的市區重建。政府有責任盡快向立法會及舊區居民交代，將如何具體落實向立法會所作出對受市區重建影響居民的民生照顧建議／承諾，以維持其誠信形象。

西九龍舊區居民向「市區重建社會服務熱線」及「重建街頭諮詢站」查詢撮要

女青年會「市區重建社會服務熱線」及「重建街頭諮詢站」，在 2.5.2001 至 30.6.2001 期間接獲舊區居民來電或親自表達他們對「市建局」的關注及疑慮。來電者皆提出超過一項疑慮，共 564 提問人次。茲歸納如下：

舊區居民的意見及疑慮	提問百分比
1. 要求「市建局」於本年內開展「土地發展公司」已公布重建項目及盡快加入新項目	96%
2. 擔心「市建局」未能落實政府曾作出有關收購、安置及補償的多項承諾	83%
3. 疑慮「市建局」收購條款並不會實質上比「收回土地條例」補償條款優厚	70%
4. 業主要求「市建局」儘速公布物業收購價計算的準則	69%
5. 當「市建局」收購剛完成「強制性維修」物業時，業主憂慮會否獲補償合理的修葺費用	58%
6. 老弱業主擔心「市建局」予出租部份住宅物業的補助津貼扣減過多	9%

綜合西九龍舊區居民的意見及疑慮，謹有如下建議

- (一) 要求政府兌現在二〇〇一年三月份立法會通過「收地補償方案」時，對立法會所作出有關收購、安置及補償的承諾(詳見附件)，並寫入具法定效力的「市區重建策略」內(<<市區重建局條例>>第 V 部第 20 段)，方便「市建局」落實並作出相應安排。
- (二) 要求政府向立法會公開解釋審核「市建局」要求引用「收回土地條例」時的執行指引，以便監察政府『如何確保「市建局」會向業主提出實質上比收地補償條款更優厚的收購條款』。
- (三) 要求「市建局」於本年底前展開首個涉及收購「民居」的重建計劃，盡快改善舊區居民的生活環境。
- (四) 要求「市建局」在制訂物業收購價計算準則時，需同時諮詢專業團體及立法會。
- (五) 要求「市建局」對老弱出租業主出租部份的補助津貼作體恤考慮。

政府「規劃地政局」向立法會作出的承諾

(a)以協議方式收購物業

根據政府的建議，在引例進行收地時，自置居所津貼的計算基準，應由一個約10年樓齡的重置單位修訂為一個約7年樓齡的重置單位。市區重建局（市建局）的收購物業政策，將在市建局成立後，由其董事會制定。我們會建議市建局提供比政府收地補償條款較為優厚的收購條款，以鼓勵業主把其物業售予市建局。

b)重建項目的優先次序

我們會建議市建局優先處理25個土地發展公司(土發公司)尚未完成的項目。

(c)特別考慮25個土發公司尚未完成的項目

我們願意向市建局建議，對於25個土發公司尚未完成的項目，市建局在釐訂收購條款時，應顧及到項目範圍內的居民已等候重建多時。

(d)搬遷津貼

市建局的收購物業政策，將在市建局成立後，由其董事會制定。我們會向市建局建議，發放予住宅物業業主的搬遷津貼的款額，應不少於在荃灣重建項目中向業主發放的款額。

(e)樓換樓計劃

我們會向市建局建議，在樓換樓計劃下供分配用的單位數目，應不少於參加計劃業主數目的1.2倍。

(f)發放予租戶的現金補償

市建局將會安置受影響的租戶。個別租戶如沒有安置需要，可選擇現金補償。市建局的現金補償條款，將在市建局成立後，由其董事會制定。然而，我們會向市建局建議，發放予房間及碌架床位租戶的現金補償款額，應不少於現時土發公司發放予有關租戶的款額。

(g)居者有其屋計劃／自置居所貸款計劃

對於受市建局重建項目影響，而選擇根據居者有其屋計劃申請房屋或根據自置居所貸款計劃申請貸款的租戶，市建局應較彈性處理他們的入息及資產審查；我們願意與房屋委員會及房屋局商討有關建議。

(h)成立每個重建目標區一隊獨立運作的市區重建社工隊

「市區重建」將按「以人為本」的原則運作，並由「市建局」在各重建目標區津助非政府機構，成立每區一隊獨立運作的市區重建社工隊，以協助受「市建局」重建項目影響的人士。