

『市區重建策略』諮詢文件

意見書

引言

我們乃居住於大角咀重建區(大角咀道、海景街、櫻桃街、振榮街、杉樹街、櫟樹街、埃華街、福全街、必發道、洋松街及旺角新填地街)的租客。自土發公司於九八年一月三日公佈我們所住的單位為重建區後，我們皆等待重建的日子快些臨到，以改善我們的居住環境及生活質素。因此，我們極度關注市建局的成立，以及一切的進展和消息，因為這些政策將會對我們帶來深切的影響。對於規劃地政局現正進行『市區重建策略』諮詢文件的公眾諮詢工作，我們甚為高興，並且期望藉此機會能表達對市區重建的意見及立場，以促進及倡議重建的政策，並分享日後重建的成果。

市區的生活質素

我們很高興市建局承諾實踐『以人為本』的工作方針，並闡明於諮詢文件之內。然而，我們建議應加入『改善重建區居民的住屋水平』為宗旨之一。而市區重建應先著重考慮居民的需要及聽取居民的意見，並成立一套完善的民意機制，讓居民參與整個市區重建的決策過程，尊重及保障居民參與的權利。

文件中一再重申會兼顧社會上各方人士的利益及需要，以及不會犧牲任何社群的合法權益。在市區重建的過程中，受影響的乃居住於重建區內的業主及租客，然而從以往的經驗告知，當土地發展公司公佈重建區域後，往往出現大量的業主向租客終止租約的個案，最終令致一些不懂法律的街坊(如長者、新來港人士)無辜地搬離重建區，失却重建過程應有的權利及補償。因此，我們希望市建局能關注這現象，並訂下預防及堵塞措施，以避免租客無謂的損失。

另外，文件中提及這項政策(頁 1，第 3 點)的目的是減少居住在惡劣環境人士的數目。對於有關當局銳意改善舊區的住屋環境以及生活質素，我們甚感欣慰。規劃局及市建局曾表示於五年內開展 25 個重建區及期望於二十年內完成 200 個項目。首先我們想指出這 25 個重建項目只是舊區的冰山一角，其次是若沒有理想

及合理的重建安置政策，恐怕只會是迫租客由這個貧民窟轉移往另一個貧民窟而矣。

對於政府在進行重建時，會緊守某些重要的原則(頁 1，第 4 點)，如 4b 指出對受重建項目影響的住宅租戶必須獲得妥善的安置。我們認為此觀點的表述過於籠統，亦未有列明有關的客觀標準。因此，大部份的租客均擔心有關當局認為已經給予租客最妥善的安置，但對於我們而言卻非如此。舉例而言，大部份居民期望能獲原區安置，但自市建局成立以來，一方面並未有言明是否能如此安排；另一方面，規劃局副局長余志穩先生曾於居民聚會中，承諾會作出原區安置(如大角咀受影響之居民會獲安置九龍西區)。但於最近的傳媒報導，市建局的董事局其中一名成員陳麗雲博士卻叫居民現實一點，不要奢求原區安置。這些言不一致的表現，實在叫居民懷疑『妥善安置』的定義。

再者，既然市區重建的主要目標(頁 2，第 5h)說明要保存區內居民的社區網絡。如果市建局未能安排『原區安置』又或『鄰區安置』，讓受影響的居民搬離原有的區域，又怎叫保存居民的社區網絡？試想想居住於舊市區內的居民，大多為年老長者、低收入家庭，一個不切合居民的安置政策只會令長者的社區支援網絡瓦解、讓低收入人士百上加斤，增加生活負擔，甚而導致失業頻仍。因此，我們希望市建局除了為特別需要的受影響人士(例如長者和弱能人士)提供特別設計的房屋外(頁 2，第 5i)，亦能照顧低收入家庭及有特殊困難人士之需要。

最後，我們亦希望市建局於考慮重建政策時，除了考慮為整體社會帶來利益之外(頁 1，第 4c)，亦要顧及小市民及小眾的利益，不要犧牲無權無勢者的需要。

市建局的角色

文件中指明市建局必須向公眾負責，並積極回應社會的需要，其運作亦公開及具透明度。(頁 3，第 9 點)然而於第 10 點卻表示『董事會應考慮在切實可行的範圍內，公開其會議。』這兩段似乎有互相矛盾之嫌。

況且，自市建局於二零零一年五月成立至今，一方面我們還未得悉如何可查閱有關之會議記錄；另一方面，未見市建局主動落區向居民了解有關情況，反之是我們的居民組織經常主動約會才可與有關當局溝通。

我們明白在草擬有關重建政策事宜的過程，乃非易事。但在受影響的居民立場而言，均很希望市建局能主動及定期落區與居民聯絡及了解有關問題。然而我們均多番被拒，市建局官員均以沒有新進展為藉口，不願與居民展開真誠的溝通。如此說來，那有清晰的問責制度與透明度呢？

再者，自政府有消息表示以市區重建局取代土地發展公司至今，居民一直只能與規劃地政局代表進行對話，而規劃地政局副局長曾對居民作出多項承諾，使我們非常放心地支持政府成立市區重建局及有關法例。然而當市建局成立以後，我們曾經與市建局行政總監麥振芳先生會面，他表示並非一定會按規劃局的建議，通過有關的賠償及安置政策，將來還得要他們的管理委員會再行商討及通過。這使我們十分不安及擔心，並難以理解市建局與規劃局的關係；而且在該次對話後，亦顯示了規劃局與市建局溝通不足。

總括來說，我們期望未來的市建局必須公開重建計劃的決策給市民查閱，並定期向區議會及受影響的局民作出諮詢和匯報，以提昇市建局的透明度。而且，我們要求市建局能透過多種公開的媒介如電台、電視及報章，並主動派員落區舉辦公聽會，以簡單易明的方式，讓公眾能掌握、了解及參與重建計劃的策略、內容及進展，確保居民的知情權得以保障，並收集居民的意見，以證明市建局並非黑箱作業的機構。

重建

市建局在決定個別重建項目的優先次序時，會考慮數個因素，而文件中的頁 4，第 13 點 a-f 均羅列清楚。然而該些因素過於主觀，例如 13 點 c 指出重建項目內居民居住的情況是否令人滿意是其中一個考慮是否優先重建的因素。我們建議有關當局宜訂立一些客觀的標準及原則去評估重建項目的優先次序，如重建大廈的樓齡、樓宇是否日久失修，內部結構出現問題等。

另外，第 13 點 f 項提及建議若重建項目範圍內的樓宇可以復修的話，將不會考慮拆掉作重建用途。我們希望在評估該大廈是復修還是重建時，應有一套客觀及清晰的標準，而且亦應一早向受影響居民公佈，以致他們有心理準備及合理的期望。

對租客的賠償及安置政策

作為受重建影響的租客，我們認為市建局要儘快訂立一套合理的安置及賠償政策，以穩定人心。對於市建局由本年五月成立至今有接近半年，但卻未有一套共識及清楚的賠償及安置政策而深感失望。

因此，我們期望市建局能照顧及尊重重建居民的不同需要，我們建議對租客的現金補償方面，應保留以往土發公司的做法及計算方案，以確保租客有不同的選

擇。

至於安置方面，我們認為市建局應保障居民的住屋權，及以提昇他們的居住質素為宗旨，因此，於安置政策上應貫徹以下的原則：

- 1/ 於落實重建計劃時，必須有足夠的土地/房屋供應予受影響的租客，
- 2/ 除了邀請房委及房協協助安置之外，亦必要考慮開辟新土地作安置用途；
- 3/ 取消對選擇安置的居民作入息及資產審查；
- 4/ 在獲配安置單位時，應有三次之選擇機會；
- 5/ 實踐原區安置，保存區內居民的社區網絡；
- 6/ 保留若干單位以作恩恤安置之用；
- 7/ 考慮被安置上樓之居民能負擔之租金。

凍結人口調查

有關市建局在諮詢文件中表示於進行凍結日之人口調查時，會在憲報刊登當日或最多數日內進行及完成。由於大部份的租客為討生計而日夜奔波於工作中，再加上現時社會經濟衰退，每個打工仔正為著自己飯碗而惶恐不已。在這情況下，我們實不容易向僱主請假而整天於屋內等待市建局派人上門作凍結戶口調查，故**彈性的時段性調查對**租客實為重要。因此，我們建議市建局應以彈性登記為原則，於公佈重建後，凍結人口調查階段務必安排時段性的凍結戶口調查，彈性地日間及晚間進行凍結調查，並參考九八年土發公司曾凍結人口之資料作參考，以減少魚目混珠之徒，以及確保受影響居民必在凍結名單之列。

市區重建社區服務隊

在諮詢文件中表示「市建局會在9個重建目標區內，分別設立一隊市區重建社區服務隊以協助受重建影響的居民」（頁10，第33點）。由於社工隊是由市建局所聘請，故我們認為社工隊應保持持平的立場，確保不會偏幫市建局或居民任何一方，並以市區重建局所訂定的方針「以人為本」及「不會犧牲任何社群的合法權益」的原則為大前提，以協助居民能因市區重建得到生活質素的提昇及保證。

大角咀重建租客權益關注組
二零零一年九月二十一日

聯絡人：朱祝英

聯絡電話：9047-0510

聯絡地址：九龍大角咀海景街30號二樓