

聖公會基愛大坑東社區發展中心

深水埗舊區重建居民關注組

回應「市區重建策略」諮詢文件意見書

我們是一群深水埗舊區的業主和租客，於二零零零年間成立了「深水埗舊區重建居民關注組」，對於「市區重建策略」諮詢文件，（下稱「文件」）有下列的意見，希望規劃地政局及市區重建局在規劃未來市區重建的安排時，能夠切實考慮我們的意見。

- 1) 我們認為對業主**公平合理的補償**需包括：（文件的 4〔a〕段）
  - 1.1 規劃地政局促使**市建局落實政府在立法會會議上作出的承諾**，其中包括：**收購價應優於收地價，25 個前土發項目獲特別補償津貼**。
  - 1.2 就此，我們具體建議：七年樓齡同區同面積樓價另加 10%作為誘因以鼓勵業主出售物業予市建局，而就 25 項目的樓宇業主，再加 10%七年樓齡的樓價作為特別補償津貼。
  - 1.3 考慮到舊區的物業大部份都是升斗市民畢生的積蓄，我們建議居民首個物業，無論是自住、出租或空置都應得到百分之一百

的自置居所津貼。

- 1.4 而就高峰期（即 97-98 年）購入物業的業主，尤其是出租業主（根據土地收回條例的補償，他們只得百分之五十的補償津貼），因他們都會因重建而有較大的虧蝕，我們要求市建局予以特別考慮。
- 1.5 盡快落實推行「原區夾屋質素樓換樓」計劃，若市建局購買居屋，讓居民樓換樓，這只可作為居民多一個的選擇，絕不能取代原有的承諾。

2) 關於租戶的妥善安置，我們認為：（文件的〔4b〕段）

- 2.1 要求市建局免審查原區安置（按區議會分區）受重建影響的住宅租戶。房委會降低了入住公屋的入息審查，且有居港年期的限制，安置資格的審查將使很多有需要的租戶都未必得到妥善的安置。
- 2.2 我們憂慮百分之二十市建局可彈性處理的單位未必足夠，故建議市建局購買被停售的居屋，安置租戶，從而增加安置的資源及安排的彈性。

3) 市建局的問責制與透明度（文件的〔9，10〕段）

- 3.1 市建局董事出席居民會，然後舉行閉門會議，作決定後才公佈

及解釋，並未能增加市建局的問責制及透明度。居民憂慮自己的意見會否被充份考慮。

3.2 我們要求**董事會確在切實可行的範圍內，公開其會議**。尤其是有關補償安置安排的會議。

3.3 **建立具「認受性」上訴委員會**。市建局上訴委員會應包括非董事局成員，如民選議員、專業人仕（如測量師）、居民代表等。審議個案時，應容許當事人及其代表可列席有關會議。

#### **4) 絕對優先處理土發公司尚未完成的 25 個項目。**(文件的〔13〕段)

4.1 按目前的安排，市建局處理 25 個前土發公司的項目時，同期間亦會開展新項目，所以五年內才全部開展前述的 25 個項目。

4.2 換言之，25 個項目內，部份居民在等待了四年後，仍需再等待五年，共九年。

4.3 久等四年後，很多樓宇因土發公司已宣佈重建而日久失修破爛不堪。長者的身體健康亦已大不如前，上落樓梯已感非常吃力，實在無法再等五年。

4.4 因此，隨了有即時危險的樓宇外，市建局應絕對優先處理前土發公司曾宣佈的 25 個項目。

4.5 市建局於 2 至 3 年內開展前土發公司宣佈的 25 個項目。

**5) 建議市建局安排專人協助業主在樓宇重建前進行適當的維修保養，並加強有關宣傳教育。**(文件的〔14，15〕段)

我們同意且願意承擔業主維修保養樓宇的責任，但實踐上卻困難重重，舊市區包租和分租情況普遍，業權分散，經常聯絡不到同樓宇業主，共商或籌措金錢維修樓宇。舊區很多年老業主，他們又在管理自己的單位上需要極大協助。因此，單是「修葺費用發還計劃」不足以鼓勵業主在樓宇重建前進行適當的維修保養。

**6) 市區重建社區服務隊應於某區首個重建項目開展前先設立。**

諮詢文件 33 段雖表明「在各重建目標區的首項重建項目展開前，該區應盡可能先設立有關的服務隊。」市建局卻堅持重建項目刊憲當日才成立服務隊，並以重建項目作為服務隊的服務範圍。在完全沒有籌備時間，試問社區服務隊如何在項目刊憲進行凍結人口時（居民最感徬徨不知所措的時候）提供適切的服務呢？25 個前土發公司未能即時重建項目的居民雖然憂心重重，也不能得到社區服務隊的服務。

總結：規劃地政局訂定市區重建策略前先諮詢市民的意見，余志穩副局長一如以往出席不少居民會，解釋有關文件及聆聽意見，這是我們欣賞的。

文件內提到的市區重建的原則及主要目標，但卻沒有具體實踐方案。市區重建策略由規劃地政局撰寫，實際執行的卻是市區重建局。若後者未能落實前者的策略，前者又可如何呢？規劃地政局游說立法會議員通過收地補償的安排時，曾作出一系列的承諾，市建局成立至今已接近半年，卻仍未答允在訂定補償方案時會實踐這些的承諾。我們感到十分氣憤。