

要求立法會議員關注市區重建的問題
並請代重建居民向市區重建局提出質詢

敬啟者：

本「重建聯區居民（業主/租客）聯會」乃由筲箕灣、灣仔、中西區、觀塘、土瓜灣、旺角、大角咀及深水埗等多個受重建項目影響的居民組成，包括前 25 個項目和新項目。自 2001 年市區重建局（下稱市建局）成立至今，該局及其合作伙伴香港房屋協會（下稱房協）對重建居民所施行的重建措施，確實存在著不少問題，損害重建居民的正常生活，令居民飽受精神困擾！於 2007 年 6 月 26 日的「規劃地政及工程事務委員會」會議上，我們祈盼各位議員能夠逐一具體地質詢及反映重建居民的投訴和要求！現重申我們的（八項）訴求如下：

一、就土發遺留的重建項目遭一再拖延作出解釋

根據「市區重建策略」的第 13 條指出，「在 225 個重建項目中，土發公司尚未完成的 25 個項目應獲得優先處理」，更承諾會在 2007 年 3 月 31 日前正式開展所有餘下項目。可是，截至目前為止，仍有 2 個項目包括旺角洗衣街項目及衙前圍村項目未能如期獲得公佈重建，此外，已公佈的項目包括上環士丹頓街項目、結志街項目及觀塘市中心項目仍在規劃及等待收購的階段，重建的正式落實仍然是遙遙無期。在此，我們強烈要求 貴會督促市建局盡快啟動及推行上述項目，使受影響居民能夠盡快脫離惡劣的生活環境及困擾之中。

二、盡快落實「市區重建策略」檢討

「市區重建策略」自 2001 年 11 月公布以後，從未徵詢公眾任何意見及作出檢討，與「市區重建策略」中所作出的每兩至三年作定期檢討和予以修訂的承諾背道而馳。根據多個重建項目的實踐及推行經驗，我們發現政策當中確實存在不少漏洞，大部分

政策內容脫離受影響居民的實際需要及困難，而且，市建局經常在公眾不知情底下，私自修改補償及安置政策，嚴重損害居民的利益。故此，我們要求有關當局就未能履行每兩至三年作定期檢討的承諾，作出合理解釋，並強烈要求盡快落實「市區重建策略」檢討，並將有問題的政策內容作出修訂，以達致真正符合「以人為本」的原則。

三、從速檢討住宅業主的賠償政策

市建局及房協在業主的賠償政策內容中，在公眾不知情之下，私自增加多項不合理的條款，藉「非唯一居所」之名，或誣蔑物業「空置」，企圖大幅削減業主的自置居所津貼，藉以謀取暴利，使真正有需要重新購置物業居住的業主，無法獲得足夠的補償金額，於同區購買七年，甚至十多年樓齡之住宅單位。部分居民唯有向銀行申請按揭貸款，重置物業。有見及此，我們要求有關當局從速檢討現行收購物業的準則，減低居民受重建的影響，使居民能夠真正改善生活。

四、要求對新項目重建租客身份進行確認

市區重建的目的是改善居民的生活質素，尤其是保障受重建影響的居民。每一個重建項目的宣佈開始，重建範圍內的居民即被影響，市建局無論在職責範圍內、道義上都應責無旁貸地去保障這些居民，履行應有的賠償責任！

在重建項目開始時，已進行凍結人口調查，已經令居民有了合理的期望。但現時市建局對新項目的措施，卻拒絕給予已被登記而又在收購前被業主迫遷的租客取得應有的賠償和安置！捨棄應有的責任，令租客飽受威脅和不安！

五、對現行租客搬遷補助金政策的不滿

雖然在 2006 年 11 月 24 日市建局提出了新的方案。表示就著

在重建項目範圍內居住的合資格住宅租戶，如果不獲得業主續租而面對特別困難，若符合所指定條件，將可以獲得領取一項特別津貼——「搬遷補助金」。我們對於這項新措施非常反感。

我們認為這項的措施只是一種施捨的方案，與因重建而賠償居民的精神有抵觸。加上此項措施有重重關卡限制，並要符合體恤安置條件，可說大部份居民都沒有資格，其補償金額又低(例如1人只有7872元)，根本不能夠起上什麼的幫助，對我們已進行人口凍結調查的租客簡直是一大諷刺！

六、新項目的租客只有3.5倍應課差餉租值賠償是不合理

重建進行，收回土地，賠償及協助租客搬出乃天經地義的事。雖然新的租務修訂條例廢除了重建的法定補償，市建局為了要居民搬出，也給予新項目租客有3.5倍應課差餉租值賠償。但以西環餘樂里單位為例，其應課差餉租值只有一萬多圓左右，所得數萬元賠償，根本對租客搬出於事無補！非常不合理！

七、前25項目被迫遷走的租客應按照承諾進行補償

此外，據我們所知，市建局對前期項目，亦有針對相類似被迫遷的租客而作出保障措施，即一旦租客於其項目收購開始前收到〈過渡性終止租賃通知書〉或證明被迫收回單位者，根據市建局的賠償政策，對於這類由前土地發展公司宣佈的25個未完成項目的租客，若於〈通知書〉屆滿前三個月內才搬離重建範圍的話，他們於日後重建開始收購後仍然得到與未搬出租客的一樣安置及賠償〈即前法定補償〉。我們要求市建局要實踐承諾，對受影響的局民作出賠償。

八、反對濫用法律程序強迫街坊搬遷

根據多個正在進行或已經完成的重建項目的經驗，包括深水埗、大角咀及筲箕灣等，市建局或房協以「收回土地條例」將有

關土地復歸政府之後，便會漠視街坊的苦況及困難，只運用野蠻的手段，向不接受賠償建議或聲稱未能聯絡的街坊濫發律師信，甚至在短時間內向法庭申請傳訊令狀，控告街坊霸佔官地，迫使街坊於發信日起一個月內遷出重建單位，令老弱的街坊無可奈何地需要上法庭出席聆訊及受審，使他們飽受極嚴重的心理及精神壓力，更甚者最終被執達吏抬走。他們以最蠻橫的手法強搶街坊辛苦建立的家園及基業，我們對此感到極為反感。我們強烈反對市建局及房協濫用「收回土地條例」及採用法律行動，收回街坊任何物業！

本聯會各重建居民祈盼及懇請各立法會議員關注上述各項重建問題，並請在會議上提出質詢，為民請命！解救重建居民脫離苦難，功德無量！並請將有關結果及進展回覆本聯會。另本聯會有數拾位居民將於 貴會會議前(26/6 1:30pm)在立法會門前進行請願，並向各位議員遞信，懇請 閣下留意及到來聲援！

如有任何聯絡，請賜電葉美容女士，電話：

此致

立法會規劃地政及工程事務委員會
各立法會議員

重建聯區居民(業主/租客)聯會

二零零七年六月二十五日