

市區重建中的程序公義問題 順寧道義工支援組 (鄧安怡)

本人作為重建區義工，過程中看到許多重建執行上的程序不公義的問題，特於今日，選取兩點向大家報告：

### 一) 人口凍結：市區重建局對重建區街坊的責任

根據《市區重建策略》，項目刊憲當日，市建局開始進行凍結人口調查，以核實受影響人士領取特惠津貼和安置的資格。

然而，就像最近大家比較知道的順寧道重建區，市區重建局於 2009 年 6 月 26 日刊憲宣佈於順寧道進行重建項目。該項目涉及 182 人受影響，而租戶佔 67 人。但由人口凍結日當天開始直至往後的 3 個月內，至少有 13 戶住宅租戶被業主終止租約及要求收回單位，甚至告上法庭。由於當時市建局並無機制處理已接受人口登記但於之後被迫遷離的租戶的安置及補償安排，租戶有機會因此而失去補償及安置的權利。關注組多次尋問市建局如何處理，在街坊一直被業主告上法庭迫遷的情況下，市建局卻一直未予正面回應，而這麼久以來，只肯接見了一次。

自 2004 年《業主與租客(綜合)條例》修訂後，便與市區重建局的政策及程序 之間產生了漏洞。

因為：

- 1) 《業主與租客(綜合)條例》修訂後，即使租客在租用住所居住多年，期間並無過犯，業主卻只要一聲終止租約，並給予一個月通知期，即可要求租客離去。業主甚至更可向法院申請，強行向租客收回單位。
- 2) 市 區重建局公佈項目並凍結人口後，同時亦宣稱有可能賠償給人口凍結後才進入重建區居住的租客。甚至指出租客若因被業主趕走則會失去原區公屋安置的資格。

這兩種情況結合起來，便造成了部份出租業主趕走真正在重建區租住的窮租客，置入與自己相熟的租客，或大幅加租租給其他人。

深水埗區議會的市區更新及歷史建築保育工作小組可以做證，在深水埗區的海壇街、桂林街等項目，已出現多次這種情況，市建局明知問題存在，卻一直置之不理，沒有設定政策去填補漏洞。

最終的問題，就是為何市建局可以不承認自己凍結了戶口的街坊呢？那麼凍結人口是為什麼而做呢？

我們明白到在資本主義社會，有不少業主都是以買樓作收租性質的投資，但投資者的利益與其他公眾利益之間，應有恰當的平衡，這就是法例和政策應當介入 的地方。現時的《業主與租客(綜合)條例》已令到投資者和其他公眾的利益之間失衡，市建局又明知問題又不以恰當政策處理問題，後果便是由社會最低下階層的市民來承擔。

香港的樓價與房屋問題，顯然是貧富懸殊高企世界第一的重大原因，市區重建若是以改善街坊生活為目標，則不應不考慮這些問題。

### 二) 規劃問題—關於地舖,尤其是小本經營者, 及有特定行業需要者

舊區有許多不同類型的舖戶，包括露天市集及小攤檔；牌照與地址相連的店舖，如遊戲機舖、棺材舖；及只有在舊區空間才能生存的小檔，如唐樓樓梯檔等。

露天市集、小攤檔和唐樓樓梯檔，在重建後往往失去營生的空間，但既然市建局在重建前就知道這些店舖的存在，而且舖戶對社區網絡亦起著很重要的作用，當局不可一句有困難便不作處理，而需要在規劃上作出妥善安排。

就著露天市集及小攤檔，當局重建規劃時應在同一區設另一露天市集，而其人流、大小亦必須相若。在重建期間，當局亦應與其他部門協商，如與食環署協商發放臨時小販牌，讓小本經營者不致因重建而失去謀生之所。

就著牌照與地址相連的店舖，如遊戲機舖、棺材舖，重建後往往因地址不復存在，牌照亦同時喪失。然而，基於各部門的重重規限，這些店舖往往不獲重新發獲牌照。我們認為，市建局有責任與其他部門協商安排，使這些因重建而搬遷舖戶，可重新發獲牌照，確保小本店舖營生者不會因重建而無法繼續營生。

而只在舊區空間才存在的小檔營生者，如唐樓的樓梯檔，由於租金往往較為低廉，才可以小本經營模式經營下去。而市建局漠視樓梯檔的商業價值及社會貢獻，往往以無業權的理由，無理扣減這些小舖戶作為重建戶的權益。重建後的社區更不會為這些小舖預留生存空間，迫使其離開原區，無法繼續在區內營生。當局不應妄顧抹殺這些商戶的生存空間，及應如一般地舖租戶般為經營者作出妥善重置。

除對地舖業主，市建局應做到呎換呎、及提供人流、地點相若而無需補差價的舖換舖外，對舖的租戶亦應依據社區影響評估中舖戶的意願，預留一定百分比的店舖量，及提供一定時期的特惠租金期予原區租戶，再慢慢逐步回升至市值租金，使租戶可在重建後一段時間能重新累積客源，及不因市值租金高昂而完全無法營生。

總而言之，市建局既然在重建前及規劃前已知道社區中一直營生的小本經營者，市區重建若是以改善街坊生活為原則，就不應該單單以程序複雜、有困難為理由，拒絕為原有舖戶安排舖換舖，及為有特別需要的營生者作出特別安排。市建局在進行重建的同時，必須與其他相應政府部門配合及協商，保障這些小本經營店舖的生存空間。否則，就是對一眾小本經營店舖營生者的程序不公。