

關注舊區住屋權益社工聯席
Concerning Urban Housing Rights Social Workers Alliance

致：立法會發展事務委員會委員

回應《市區重建策略（擬稿）》

我們是一群來自灣仔、中西區、大角咀、深水埗、觀塘等舊區工作的社工及大專學者。我們成立「關注舊區住屋權益社工聯席」是希望透過以專業團體的角色關注及評論政府於舊市區推行政策，並組織聯區居民倡議公平公義的都市政策及措施。

經過兩年多對《市區重建策略》檢討，發展局於2010年10月發表的《市區重建策略（擬稿）》（下簡稱「擬稿」）。我們將集中討論受市區更新影響人士的需要及「社區服務隊」的工作範圍。

1. 市區更新的綜合社會服務需要

舊樓老化問題日益嚴重，舊區業主除了要面對嚴峻的復修問題外，更需要面對私人重建、強制拍賣所帶的問題，以及即將通過的、強制驗樓、強制驗窗、強制第三者責任保險等法例帶來的影響。舊區的基層家庭往往缺乏資源及知識處理，不能維護自己的權益，及處理物業所帶來既責任及問題。

我們認為應擴大社區服務隊的服務範圍。在擬稿第39點內所提，未來的社區服務隊只是向市建局的重建項目提供服務。但我們認為，既然市區更新對基層市民的影響是如深遠，政府應增大社區服務隊的服務範圍，由現時的安排改變為包括向市區重建局的重建區以外，受著各樣市區更新及樓宇問題困擾的居民提供服務。

早前，報章報導長者安居服務協會有意開展服務，以個案跟進方式支援長者業主遇到的問題，為長者提供各樣資源資訊、尋求專業意見。這樣的服務構思正正反映舊區業主有著獨特的服務需要。我們認為政府應提供資源，協助舊區的業居民。言而，其服務對象、形式、內容，應比剛才提過由非牟利構思的更廣範、更深入及更多樣化。政府應撥款非牟利機構，在全港不同的區域常設立社區服務隊，除了向受市建局重建項目受影響人士提供服務外，亦向舊區有需要的居民，包括向長者、基層家庭、少數族裔、新移民等提供與樓宇復修上的協助，與及向受與樓宇相關法例影響的居民提供協助。除了以個案的方式外，亦應以社區教育、社區網絡等手法協助居民。因為個案工作，往往只能作補夠性的工作，而社區教育、社區網絡等工作，則可防範於未然。

關注舊區住屋權益社工聯席
Concerning Urban Housing Rights Social Workers Alliance

2. 要求正視租客的苦況，特別是被私人地產商迫遷的租客

舊區基層租客正處於水深火熱之中，收樓迫遷聲音此起彼落。可是整份擬稿中提過有關租客的部份，就只提到當居於市建局的重建區內的租客，若於市建局成功展開收購前被業主迫遷的話，局方會為那些租客進行轉介。可是轉介往那裡，轉介的結果會是怎樣呢？卻完全沒有提及。按我們於舊區工作的經驗所知，所謂轉介是指轉介往社會福利署申請體恤安置。但是，社署的體恤安置是為老、弱、傷、殘而設，非老、弱、傷、殘的基層家庭根本得不到幫助。我們認為政府應對保障租客上作更多周詳的考慮。

另外，對於被私人地產商重建而迫遷的租客，於擬稿中更不見影蹤。我們有些同事就曾聽過居於非市建局項目的租客哭訴自己比市建局重建項目租客的情況慘得多，沒有賠償，也沒有社工協助。業主一來便叫租客搬出，之後來的就是法庭信件了。同樣地，體恤安置並不能處理以上問題。在政府鼓勵私人重建的情況下，愈來愈多地產商響應呼籲，到舊區收樓重建，愈來愈多居於舊區的基層租客，包括單新家庭、就業不足、新移民、少數族裔受影響。

一如我們之前提及，我們認為政府應安排社區服務隊，為這些受市區更新的受影響家庭提供服務。以個案、社區教育、社區網絡的手法，協助租客面對這些問題。

最後，我們要求新的《市區重建策略》內應清楚列明何時會作檢討，以便監察其進展及作出修定。我們懇請各位立法會發展事務委員會委員能深入考慮我們的意見，為香港舊區的居民及商戶監察政府，使她能撰寫一份適切的策略。

聯絡人：王琮澧
賴建國