

聖公會基愛社會服務中心

深水埗舊區重建居民關注組
就《市區重建局條例草案》的意見書

二零零零年四月十五日

前言

- 1) 行政長官在一九九九年發表的施政報告中，強調市區重建的迫切性，有必要制定一套新的、更積極的市區重建方略，徹底改善舊區居民的生活環境。為此，成立市區重建局（市建局）來取代現時的土地發展公司，來進行市區重建計劃。同年十月推出《市區重建局條例草案》諮詢文件，並於十二月諮詢期滿。而該條例草案亦於二零零零年二月在立法局通過一、二讀。
- 2) 深水埗區內樓齡超過三、四十年的私人樓宇林立，乃被市建局納入九個推行重建區之一。聖公會基愛社會服務中心位於深水埗區，接觸很多居住於區內舊樓的居民，於是中心推行了『市區重建青年關社計劃』，透過一群熱心的青年人與社工一起搜集資料，出席研討會、關注市區重建大聯盟會議、區內議員答問會，並旁聽區議會會議等，從而增加對《市區重建局條例草案》的認識。
- 3) 『市區重建青年關社計劃』分別於一九九九年十二月廿九日及二零零零年二月廿七日舉行了兩次居民會諮詢居民對《市區重建局條例草案》的意見；亦分別於一九九九年十二月廿一日及廿三日、二零零零年三月十七日在青山道／興華街交界花槽、保安道市政大廈門口、進行街頭展覽及意見調查，也舉行了多次小組會議討論及分享對市建條例的意見，並成立了『深水埗舊區重建居民關注組』，將居民的意見歸納如下。

居民的建議

1) 市建局應將賠償下限及合理的安置方案寫入條例草案中

未來市建局在收地的權力和時間將會比過往的土地發展公司更大和更直接，這意味著居民的議價能力將會減低，甚至乎連表達自己訴求，去爭取合理權益的空間也縮少了。而居住在舊區的居民大部份都是較弱勢的社群，其中包括了獨居長者、低收入家庭、傷殘人士、新移民家庭等。對於居民來說，只有合理的賠償和安置才能有助他們改善生活環境，而賠償和

安置卻往往成爲進行重建機構與業主、租客的衝突之源，現在市建局的《市區重建局條例草案》中，並沒有落實將對受市區重建影響居民的賠償和安置方案寫列在案，萬一居民在未獲得合理賠償和安置前，樓宇便被市建局引用「收回土地條例」將土地收回重建，雖然居民可以上訴，但法律上的訴訟可能不但不能幫助居民脫離困境，反而會使居民陷入龐大的法律費用重擔之中，居民的憂慮可見，因此居民要求市建局將賠償下限和合理的安置方案列入草案中，此舉亦可避免政府需負上強搶私產和民居之名。

2) 自置居所津貼應以五年樓齡爲標準，應設立上訴機制處理估價分歧

有關賠償準則，政府應提供不同的方案讓居民作選擇。居民有權選擇在同區、同面積、環境相若，以樓換樓形式作爲賠償；或以不比現時土地發展公司提出的賠償條件差的方案爲準則，即自置居所津貼是以在同區可購買五年樓齡的同面積樓宇；爲避免對受重建的不交吉樓宇業主帶來重大的金錢損失，市建局不應扣減自置居所津貼的賠償金額。此外，亦應設立有效的上訴機制處理樓宇估價分歧，而上訴委員會應有居民代表以示公道。

3) 應取消對租戶安置上樓的資格審查，落實原區安置，並可選擇現金賠償

有關安置準則，政府建議由房屋委員會及房屋協會負責提供安置單位，因此獲安置的居民必須符合上樓資格，並須通過審查，才能獲得安置；其餘不符合資格者可能最後只能獲分配上臨屋或中轉屋。居民覺得拆屋重建並非他們主動要求，如果由於不符合上樓資格而被拼棄於公屋門外，那便不符合特首提出改善舊區居民的生活環境的原則，因此，我們建議取消對租戶安置上樓的資格審查，讓所有的重建戶都能得到合理的安置。另如果有重建戶覺得上樓安置未必能改善生活環境，或比現時居住環境更好，他們可選擇以現金賠償或租金津貼形式代替安置。再者，政府亦應在安置方案中，落實重建戶得到原區安置，而非只安置有特殊需要的人仕於原區。

4) 社會影響評估應於重建計劃前進行，市建發展計劃亦應先諮詢當區區議會

在多次的答問會中，規劃環境地政局的官員都答稱有關社會影響評估 (Social Impact Assessment) 只會在重建區凍結人口後才會進行。我們建議有關評估應及早於重建計劃推行前進行，以便更能探討重建對社區的影響，了解居民的需要，並諮詢規劃師的意見，從而根據這些資料和數據釐訂重建的策略和目標；另在市建局策劃當區發展計劃時亦應先諮詢當區區議會，並獲得區議會通過支持，才作出最後決定。上述有關建議應列入草案條列當中。

5) 市建局董事局成員應加入民意代表

有關董事局組成方面，市建局的董事局成員全由政府委任，完全沒有民意代表，所有權力來源來自政府，而無需向市民交代及負責，市民不但無從反映意見，亦無從監察和問責。為避免市建局被人評為黑箱作業，我們建議市建局董事局成員應加入民意代表。

6) 市建局應增加市區規劃的透明度，並設立有效的諮詢渠道讓居民表達意見

市區重建關乎著市民大眾的切身問題，但我們發覺當區居民在重建規劃層面中的參與十分不足，因此我們要求市建局應增加市區規劃的透明度，定期向市民提供相關的資訊；亦應設立有效的諮詢渠道，讓居民表達意見。