

政府與房屋協會就市區重建局重建項目

所影響的租戶的安置問題

初步達成的協議

引言

政府曾經承諾，不會讓市區重建局(市建局)的重建項目導致任何人士無家可歸。為此，我們須確保有足夠的房屋資源安置受重建項目影響的人士。

2. 現時，土地發展公司(土發公司)重建項目所影響的租戶，會由房屋協會(房協)協助安置。當市建局成立後，我們計劃請房屋委員會(房委會)聯同房協一起協助安置受影響的租戶。

3. 我們曾與房協進行多次討論，並已初步達成協議。根據協議，房協同意代理市建局的安置事務。

初步協議

4. 房協已同意提供以下協助：

- (a) 該會從現有或新建的房屋單位中撥出足夠的租住單位，供市建局安置受影響的住戶；為此，政府會批地給房協作為補償，以供該會興建同等數目的單位；以及
- (b) 政府批地給房協作為興建遷置大廈之用，以安置受市建局重建項目影響的住戶。

5. 上述兩種安置模式的新單位建成後都會由房協擁有和管理，而房協有意在日後與市建局建立“策略性夥伴”關係。

6. 上述建議中的安排，主要內容如下：
- (I) 模式 1 - 利用隨時空置的單位
- (a) 房協與市建局會根據一份 5 年計劃的預測，商定每年的安置單位定額。然後，由房協提供足夠單位，以安置因市建局重建項目而須遷出的租戶；
- (b) 政府會在該 5 年內批地給房協興建同等數目的房屋單位，而房協按照現行政策付予政府的土地補價，會由市建局償還給房協。此外，我們建議，日後用作興建安置單位的土地，應免補地價；
- (c) 房協提供單位所需的建築費用(包括有關項目的規劃、設計、管理和監督費等)會由市建局全數償還；
- (d) 房協亦會利用轄下現有樓宇隨時空置的單位，安置因市建局項目而須遷出的租戶；
- (e) 如有新落成的房屋單位，會撥出以補隨時空置單位的不足之數；
- (f) 經過一段時間(例如 5 年)，政府批予房協的土地，應足夠讓該會新興建一批單位，以補回已撥作安置用途之數；換言之，當會計期完結時，新建單位的數目與撥予市建局的數目應可"互相抵銷"；
- (II) 模式 2 - 興建遷置大廈
- (g) 市建局會努力安排在市區安置受影響的租戶；作為模式 1 的變通方法，政府會在市區撥地予房協興建遷置大廈，以安置受大型重建項目影響的租戶；

- (h) 房協興建遷置大廈的費用，市建局會全數償還；這些大廈會用來安置受市建局大型重建項目所影響的租戶；
- (i) 我們亦會努力為有特別需要的人士(例如老人或傷殘人士)安排原區安置；政府會在市區撥出較小幅的土地予房協興建特別遷置大廈來安置這類人士，所涉費用亦會由市建局償還；

(III) 其他安排

- (j) 安置單位的實際分配將由市建局負責。該局將會滙集由房協提供的單位和其他安置資源，以便可以更靈活地為受重建影響而須遷出的租戶作出安置安排；
- (k) 市建局將於項目在憲報公報的同一日進行凍結人口調查，以便盡量減低新租戶突然湧入重建區的可能性；
- (l) 房協提供的單位的管理和維修費用將由房協負責。但將租住公屋預留及配給市建局後，即使受清拆影響人士仍未入住有關單位，該局亦要開始支付租金予房協；
- (m) 當局會根據房協現時定下的資格準則來安置受重建影響而須遷出的租戶；
- (n) 符合房協的資格準則的租戶家庭可以選擇接受房協的安置或市建局的現金補償；不符合安置資格的租戶家庭只會獲提供現金補償；
- (o) 已在凍結人口調查中登記的租戶家庭，如不符合安置的基本資格準則，則可能獲安置入住中轉房屋；

(p) 當局會制定一套制度，防止租戶家庭享有雙重福利；以及

(q) 房協除提供租住公屋外，亦可向受影響住戶提供其他置業計劃，作為另一項選擇。

未來路向

7. 市建局將會房協擬訂詳細協議，而正式協議書會待市建局成立後簽訂。

與房委會進行的磋商

8. 本局與房委會進行的磋商已取得理想進展。房委會願意考慮每年從現有的房屋單位中撥出一定數目的租住單位配額，供安置受影響住戶之用。房委會亦建議了一系列條款及條件，但我們需先把有關條件及條款提交將來成立的市建局，才可予以接納。我們希望盡快與房委會達成協議。