

《2003年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》委員會  
市區重建局(市建局)對2004年1月19日會議上  
提出的跟進事項的回應

事項(1)

「為確保公正持平，考慮向受前土地發展公司(“土發公司”)餘下12個發展項目影響的住戶提供補償，補償條件與受土發公司之前完成或公布的13個發展項目影響的住戶相若，或至少較市區重建局為日後發展項目所提供的補償條件為佳。」

市建局回應

市建局認為，若果將來市建局推行前土發公司的項目時採用一套住宅租戶特惠補償政策，而推行全新的項目時卻採取另一套大不相同的政策，會令社會生混淆。事實上，這些項目的性質和目標並無分別。我們為有關項目擬定安置和特惠補償政策時，應該按照時的情況，針對居民的真正需要，而不應取決於他們是否在前土發項目內居住而有所不同。竟，他們因重建而需要面對的問題是相同的。

若果行的條例草案得通過，租戶便不會有法定補償。市建局建議向租戶提供安置或大約二十四個月租值的補償，無論怎樣衡量，都算合情合理。市建局安置政策的首要目標，是改善合資格居民的生活境。若果金補償過分吸引，便會違背這項目標。

如果前土發公司的項目享有更優厚的特惠補償政策，那便可能吸引租戶入住這些地區，以取得利益。

## 事項( 2 )

「提供土發公司各項已完成項目的詳情，包括受清拆影響住戶的數目、該等住戶就安置與特惠補償兩者間所作的選擇、所遇到的問題（如與人有關的問題）等。」

### 市建局回應

市建局首三個項目共有五百零八個家庭（這三個是市建局目前唯一已經完成所有住宅租客搬遷工作的項目，因此備有最終數據）。撇除了在重建開展之前已經遷出但仍然保留租約，以取金補償的一百二十九個租戶，約有百分之二十六四的家庭（即一百戶）選擇安置。這些數據顯示，由於時的金補償水平十分吸引，即使租戶有權選擇公屋安置，他們亦寧願選擇金。市建局相信，雖然金補償仍然需要保留，不過安置應該是最切合重建搬遷戶需要的選擇。金補償不應過高，以免削弱了安置對居民的吸引力。

附錄撮錄了市建局職員或個別項目的市區重建社工隊曾經處理的求助個案種類，以及市建局向他們所提供的援助。

## 事項( 3 )

「對於在條例草案通過成為法例後不合資格 安置入住公共房屋的受影響住戶，確定向其提供的協助是否足夠。」

### 市建局回應

許多未符上樓資格的居民，是因為他們的入息 / 資 水平，超出房屋委員會(房委會)所訂的準則，故此，他們需要援助的程度，不及收入較低的一群。條例草案委員會在 2004 年 1 月 19 日的會議上，曾經討論一個由市建局提出的方案，建議向租戶提供一筆以兩倍差餉租值( 約為 24 個月的租金 )為基準的津貼。若果採納此方案，租戶在搬遷後，足以在一段長時間，租住質素較佳的私人樓宇。舉例說，租戶以這筆津貼加上原先的租金支出，便可以入住租金較原先高出百分之五十的單位，為期大約四年。市建局董事會將會因應時的 境，不時制定特惠津貼政策。

對於未能符合一般安置資格的居民，若果他們因為未能 得安置而出 實際的困難，市建局亦有酌情權，以體恤的理由，例如年紀、病患、傷殘或家庭問題，為他們提供安置。以體恤理由分配這類單位的準則，與社會福利署的準則大致相同。

## 事項(4)

「為避免可能出濫用的情況，考慮對已在一次重建計劃中取補償的受影響住戶，延長其領取補償及申請公共房屋的限制期。」

### 市建局回應

時已經有以下的限制：

- (a) 市建局吸取三個前期項目的經驗後，已修訂了有關政策。時有人在一個項目收取了法定補償和津貼後，若果他搬到另一個已宣布的項目，他只可以得到法定補償，以及等同法定補償百分之十的津貼（以往是百分之七十），以鼓勵他提早搬出。時業主與租客（綜合）條例規定的法定補償，是最基本的補償額。待新的條例通過後，市建局會考慮減少給予這類租戶的補償金，以免被濫用。
- (b) 根據市建局與房委會的協定，受市建局重建項目影響的租戶，在收取了金津貼後，在其後的兩年，將不會符合公營房屋的申請資格。在兩年期滿後，他們必須重新申請。換言之，他們在一般的公營房屋輪候期再加上兩年這段時間內，將不會分配公營房屋。

市建局會經常檢討政策，並會考慮是否需要採取進一步措施，以避免濫用的情況。我們會在有需要時，徵詢房委會的意見。

### 市建局為受重建項目影響的住宅佔用人提供的協助

以下扼要介紹受市建局三個前期項目影響的住宅佔用人所面對的主要問題。這些問題由居民直接或透過市建局成立的社工隊向市建局提出。

- （甲）特殊需要，包括疾病或傷殘原因（身體或精神）；
- （乙）與社區有緊密聯繫的長者家庭（通常是單身或夫婦二人），如因重建必須遷離舊居，對他們的生活造成困擾；
- （丙）家庭問題，包括離婚／分居，與家庭其他成員同住有困難等；
- （丁）財政問題；
- （戊）社會問題，包括新抵港的家庭，感到難以適應地境；
- （己）分樓契的自住小業主，無法以發的自置居所津貼重置物業。

市建局會按照安置單位的地區及設計，盡力優先為（甲）和（乙）類別人士，提供房委會或房協的安置單位。房委會及房協均擁有合符長者或傷殘人士需要的單位。雖然市建局無法保證一定可以為受影響的居民提供就近重建區的安置單位，我們定會盡力而為。

社工隊會致力為(丙)類人士提供輔導及其他協助，部分個案的人士會得分配獨立安置單位。

(丁)類人士通常符合安置資格。對於有真正財政困難的人士，房委會可以考慮提供租金津貼。

至於(戊)類人士，社工隊會為他們提供輔導及其他協助。居港少於七年的家庭通常不符合入住永久公屋的資格，但是如果真正住屋需要，房委會可為他們提供中轉房屋居所。

在(甲)至(戊)類別中，市建局可以酌情為不符合安置資格的人士，提供安置單位。有關個案的安置準則大致上是基於社會福利署處理受政府收地人士的安置準則。

至於(己)類人士，市建局已經與房委會達成協議，分樓契的自住業主可以選擇得到其物業市值，另加自置居所津貼；他們亦可選擇收取物業的市值作為補償，另加安置上樓。

(完)