

給立法會發展事務委員會主席

張宇人議員

市建局工作：「以「錢」為先，減區為本，與民敷衍」

我們是舊區街坊自主促進組，是一個全義工組織，是由灣仔、深水埗、旺角、土瓜灣等多個重建項目的關注組街坊及支援組義工共同組成，宗旨是一起籌劃捍衛舊區居民的基本權利、監督政策發展及關注城市的可持續發展。

一. 受重建影響居民面對問題

1.1) 重建程序失當 租戶及天台戶纏繞五年未安置

本組得悉，市建局在2013年3月8日開展東京街/福榮街重建項目(下稱東福重建項目)，已經超過五年，但竟然有在人口凍結已登記的租戶及天台戶至今仍未被市建局安置，慘被市區重建困擾五年，使居民身心疲乏，飽受困擾。

去年有媒體曾報導，東福重建項目早有地產集權收購了一部份業權，市建局至今未能成功該地產集團持有的業權（見參考資料），這導致區內人口凍結日已登記的租戶及天台戶的安置被拖延至今。而租戶及天台戶一旦搬離重建項目，很大可能會喪失原有在市區重建下的安置及補償權益，形同被市建局禁錮在重建項目，這亦反映市區重建安置程序的重大失當：

- **劏房租戶的安置程序**：市建局要先成功收購業主單位的業權，才會安置劏房租戶，換句話說，即一日未能收購，一日都不會理租戶死活
- **天台戶的安置程序**：市建局聲稱天台屋沒有合法業權，要等到市建局先收購整棟大廈的單位業權，才會處理天台戶的安置問題，即大廈內任何一個單位未能收購，天台戶都要繼續苦等！

過去市建局向東福重建項目的居民聲稱，即使業主拒絕出售業權，仍會動用《收回土地條例》強制收地，收地後就會進行對餘下租戶及天台戶的安置工作，但重建項目已經宣佈超過五年，安置仍然係杳無音訊。

現時法例沒有限定政府何時要動用《收回土地條例》強制收回重建項目，而持有東福重建項目業權的地產集團是否和政府有幕後勾結或利益談判，以致遲遲未收地安置，

我們不得而知，但市建局聲稱「以人為先」，實在有責任先安置居住在日益惡劣住屋環境的劏房租戶及天台戶！

1.2) 政策漏洞加劇小商戶迫遷 保障措施問題重重

本組得悉，市建局於2017年6月宣佈新政策，聲稱會照顧一些在市建局成功收購物業前被業主迫遷的商舖租戶，在新政策宣佈後，土瓜灣庇利街 / 榮光街發展項目出現多間小商戶被業主迫遷的情況，而市建局的新措施對於這些被迫遷舖戶保障依然是乏陳可善，原因如下：

- I. 於人口凍結已登記的舖租戶原先可獲得應課差餉租值的 3 倍金額及營商特惠津貼兩筆補償金，但被業主迫遷的舖租戶在新政策下只能申請營商特惠津貼，原有的應課差餉租值的 3 倍金額卻被市建局剋扣；
- II. 市建局在完成收購有關物業或由政府強制收回有關物業後，方會審批被迫遷的舖租戶獲取賠償金的資格及發放賠償。可是市建局收購過程隨時長達數年，導致被迫遷的小商戶隨時要在數年後才有機會領取部份補償金，未能解決即時周轉需要。
- III. 市建局聲稱根會賠償應課差餉租值三倍的特惠津貼給宣佈重建後方租用地舖營商的商戶，造成地產業主迫遷已凍結租戶及安排新商戶落釘的誘因，嚴重損害在宣佈重建時已凍結登記的舖租戶權益。

市建局聲稱要改善受影響居民的生活，但小商戶在重建過程竟然先被迫遷，血本無歸，市建局實在要負上全責，立即檢討及加強對重建項目於人口凍結已登記的舖租戶的保障政策！

二. 市建局妄顧「公共利益」，惡化整體香港基層住屋問題

根據《市區重建策略》，市建局進行重建的目的是「減少居住在惡劣環境人士的數目」，局方在進行重建時對廣大基層市民的住屋問題有一定責任。市建局更可動用《收回土地條例》強收重建項目的業權，迫遷住戶及小商店，掌控極大的公權力，重建發展理應要符合「公眾利益」，但原來「公共利益」就是向地產傾斜，現時近乎所有由市建局及房協進行的重建項目均與私人地產商合作發展，興建豪宅牟利，帶頭推高市區樓價及租金，妄顧基層房屋問題的嚴峻。

市建局成立十多年來，從來沒有起過一棟樓宇去安置重建戶¹，亦沒有進行妥善安置居民的規劃，安置居民主要是倚賴房委會及房協的公營房屋單位，但收回的所有重建地皮卻興建私人豪宅，無須交還任何一處的重建地皮給房委會或者房協興建出租房屋或資助出售房屋²，這種做法無疑是導致整體公、私型房屋供應的失衡，亦令公屋資源更加緊拙。

本組亦必須指出，現時重建發展是在拆一些基層租戶可以租得起的劏房、板房或套房等等，雖然有關住屋環境甚為惡劣，但市建局重建並不一定是改善了整體基層租戶的住屋環境。一邊廂，當舊樓減少，市場上基層租戶可負擔的租盤同時減少，另一邊廂市建局重建後的新建樓宇卻是與地產商合作發展出售的私人物業，根本不是基層租戶可負擔租住的樓宇。現時或未來在輪候公屋人士或稍微超過公屋入息要求的夾心人只會愈住愈差，皆因當舊樓買少見少，重建後又不會興建一些基層可負擔的租住房屋，「劏房」現象只會更加惡化，或一些「違例」建築如工廈劏房等只會繼續湧現，去滿足市場上的龐大需求。

故此，市建局實有責任在不同地區預留部份重建地盤興建公營房屋，一方面滿足各區重建項目的原區安置需要及填補動用了的公屋資源，另一方面亦能提供更多可負擔的公營房屋，以平衡基層住屋及私人貴價樓的需要。

現時政府官員及市建局高層在回應市建局應否興建公屋時，總是用似是而非的理由誤導廣大市民，竟然聲稱重建的舊樓是私人房屋，因此須興建私人樓宇，以填補私人房屋供應，卻隻字不提市建局單方面動用公共房屋資源，卻不歸還任何公共房屋用地給房委會，實在可恥！

¹ 現時四棟安置大廈是由前身土地發展公司於1980及90年代興建

² 市建局在啟德興建的居屋，是由政府另外撥地，而非動用重建地盤

二. 我們的建議:

2.1) 檢討現有重建安置程序 - 列明具體安置時間表

- 業主自有權利和市建局爭取，但市建局不應將物業收購與租戶和天台戶安置程序掛勾，犧牲了在惡劣住屋環境下居住的基層住戶，兩者理應分開及同步進行。《市區重建局條例》亦沒有規定市建局須收購物業或土地收回後才可以安置凍結日已登記的租戶及天台戶
- 市建局應向租戶及天台戶提供確實的安置時間表，讓受重建影響住戶能夠較易安排未來生活，例如可列明於重建項目宣佈兩年後，不論是成功收購業權，抑或是否已動用《收回土地條例》強制收地，均要開始安置餘下的住戶及天台戶。

2.2) 檢討對重建區被迫遷舖租戶的保障政策

- 於人口凍結登記的舖租戶被業主迫遷，市建局應發放原額補償金（即原先3倍應課差餉租值和營商特惠津貼），不應落井下石，藉機剋扣。
- 於人口凍結登記的舖租戶被業主迫遷，應即時發放補償金，以舒緩小商戶燃眉之急及周轉需要（如支付結業所需遣散費），而非拖延數年，令小商戶雪上加霜
- 檢討現時對宣佈重建後才租用地舖營商的商戶的賠償安排，避免加劇業主迫遷於人口凍結已登記的舖租戶的誘因

2.3) 重建規劃上應以「先建後拆」的方針為原則，讓所有受影響人士，包括自住業主、基層租戶及小商戶等，均可以有原區安置的機會

市建局應考慮研究各種原區安置的方案及可能性，如透過試行具體的分期重建以達致「先建後拆」、興建混合性房屋及提供回遷安置方案，讓所有受影響人士，包括自住業主、基層租戶及小商戶等，均可以有原區安置的機會。

事實上，上世紀八十年代，房協做油麻地六街重建時（即現今的駿發花園），以「分期重建」方式來實現「先建後拆」，先把第一個重建區建成可租可賣的可負擔房屋，用以原區安置其後的重建區住戶，可見有關方式在技術上絕對可行。

現時市建局在土瓜灣先後展開了七個毗鄰相近的重建項目，正可以透過「分期重建」來實現「先建後拆」，譬如市建局於兩年多前(2016年3月)開展的庇利街 / 榮光街發展項目(KC-009)，是區內較大的重建項目，地盤總面積約 8,042 平方米，預計可以興建超過1000個單位，而市建局於上週五 (22/6)宣佈新一個土瓜灣重建項目 - 榮光街 / 崇安街發展項目(KC-014)，據當局的公開資料，只有約500戶受影響居民，市建局實在可研究如何規劃舊項目KC-009的地盤，以安置新項目KC-014以及未來預計在土瓜灣開展的重建項目的居民和舖戶，既解決他們的安置需要，亦可以令他們繼續在原區生活及營商，而非以摧毀居民及小店的社區網絡的方式進行重建。

副本呈：

發展局局長黃偉綸

立法會發展事務委員會各委員

立法會發展事務委員會秘書處

市區重建局

舊區街坊自主促進組

2018年6月26日