

To: "[REDACTED]"
From: URA Corporate Communications Division
<inquiry@mail1.ura.org.hk>
Date: 06/07/2018 12:27PM
Cc: "sdev@devb.gov.hk" <sdev@devb.gov.hk>,
"panel_dev@legco.gov.hk" <panel_dev@legco.gov.hk>
Subject: RE: 有關對市區重建局工作的意見

本函檔號 CDD/CCD/CG/013L/18070419

舊區街坊自主促進組：

有關對市區重建局工作的意見

謝謝貴組織於 2018 年 6 月 26 日將送交立法會發展事務委員會主席的信件，以副本方式傳送予本局。本局謹就信件內容有以下回應：

有關東京街/福榮街重建項目(SSP-015 項目)的情況

本局自 2014 年開始，以私人協商方式向項目內所有受影響的業主發出收購建議，但收購過程比預期中困難。當中約 17% 的單位分別由多位投資者持有，雖然本局曾多次與有關投資者商討收購事宜，但他們均不願意出售其物業。此外，有 6% 的單位的業主已經失去聯絡，以致收購物業的進度相對其他一般項目緩慢。然而，本局近期在此項目的收購工作上已取得較大的進展，收購率已超過七成。有關目已現進入最後階段，政府將盡快啓動收地程序，以便本局展開重建工作。

SSP-015 項目住宅及天台租戶的安置情況

SSP-015 項目共有約 100 個住宅租客和天台戶。在完成收購物業內的 79 個住戶，本局至今已安置及補償了 77 戶，當中包括 6 個天台戶，其餘兩戶已在最後審批階段。至於餘下仍未處理的租戶和天台戶，包括仍未能收購或未能接觸到物業業主的單位，須透過政府收地處理後，本局才可以政府代理人身份安置和補償。

本局理解租戶的情況，並於 2017 年 2 月 13 日開始為仍未能收購之物業內的租戶及天台戶作特別的處理，提前進行登記及資格審查，以便一旦本局成功收購物業或政府收地後，可盡快向

他們提出特惠津貼或安置安排的建議。儘管有此特別安排，項目內仍有少數租戶不願接受本局為他們提早進行上述的資格審查。

自 SSP-015 開展以來，本局分別舉行了 3 次大型居民會議和出席了 4 次由關注團體、立法會議員等舉辦的居民會議，讓居民和持份者知悉有關的進展。

至於來函要求本局盡早安置本項目的天台屋住戶，誠如本局於其他場合向 貴組織解釋，由於重建項目內的大廈天台多為大廈的公用地方，沒有獨立業權可供本局進行收購，除非本局能成功收購整幢大廈的業權，否則本局須待政府收回有關重建項目的土地後，方具備政府代理人之身份處理受影響的天台屋住戶的安置及補償事宜；若有關天台已有業主擁有獨立業權，本局則會在成功收購有關天台的業權後，處理有關天台屋住戶的安置及補償事宜。

同樣地，本局須待成功收購相關物業或政府收回項目土地後，才會擁有業主或政府代理人之身份，按當時相關的政策，處理受影響租客之租約以及他們的安置和補償事宜。

對受重建影響租戶的保障

在保障受重建影響的住宅租客方面，如他們在本局成功收購其居住的物業前被業主要求於租約期滿或終止後遷出，他們可於遷出前的指定期間申請本局「住宅租客體恤援助計劃」或「搬遷補助金」。在「住宅租客體恤援助計劃」下，本局會於租客遷出有關物業前取得他們的基本資料及聯絡方法，並於成功收購有關物業或在政府收回該項目的土地後，聯絡他們進行入息及資產等的資格審查，而有關的審查程序跟重建項目內的住宅租客所需要接受的亦大致相同；這類已遷出的租客及其他在重建項目內的租客，若經審查後證實合乎資格，將獲得本局特惠津貼、公屋安置或本局安置大廈的安置；另外，如有關租客在遷出時遇到經濟困難，本局的「搬遷補助金」亦可提供協助。

在受重建影響的非住宅租戶方面，若有關租客被業主終止租約，按照現行法例租客並不會獲得任何補償；而本局在考慮到重建項目內經營多年的小商戶，以及在本局成功收購有關物業前被業主迫遷的小商戶的情況，在 2017 年年中推出租客優化政策，為受影響的小商戶，在本局成功收購物業後或政府收回土地後，

提供營商特惠津貼，以減輕他們的經濟負擔。另外，當租客遇到不獲續租的情況，本局會連同項目內的社區服務隊，盡力協助維繫非住宅租客及業主之關係，促進雙方和諧。

有關要求本局興建公屋

現時本局聚焦收購私人物業以進行重建，事實上本局在角色和工作範疇上與提供資助居所的香港房屋委員會及香港房屋協會不同，並在財政模式上，透過重建所得的收入，用在日後重建項目的收購補償，及推行其他市區更新工作上，即復修及保育活化等。

本局的重建項目，均要參考同區「七年樓齡」的呎價，擬訂「自置居所津貼」，再加上物業本身的市值，向業主提出收購。這與房屋署及香港房屋協會的營運模式非常不同。

另一方面，因受重建影響而獲得本局提供公屋安置的租客，本身亦符合香港房屋委員會或香港房屋協會所釐訂的申請公屋資格，因此本局的重建安置安排並未有製造額外的公屋需求。

至於本局應否擔當提供公營/資助房屋的角色，涉及政府的房屋政策，應由政府決定。若政府有需要而本局有合適的項目，本局樂意探討。

對本局重建模式的意見

來函中建議本局以「先建後拆」的方式進行重建，唯有關建議受制於舊區密度高和土地短缺等因素，短期內難以落實執行。

本局正透過「油旺地區研究」，探討在市區更新過程中，如何做好重整規劃、財務及風險管理、居民及商戶安置調遷安排、地區基建配套及容量評估、項目推展模式分析比較等範疇，期望透過是次研究，能為市區更新工作帶來突破。

謝謝 貴組織的來信。

市區重建局

副本抄送：發展局局長

立法會發展事務委員會主席及各委員

立法會發展事務委員會秘書處