

給立法會發展事務委員會主席
梁志祥議員

土瓜灣重建區居民團體聯合訴求書

市建局於2016年3月開始在土瓜灣展開多個重建項目，至今已經進行了三年多，但不論是租戶、舖戶及天台戶均飽受市建局政策不公所造成的惡果，面對著各種困難，以下陳列了現時重建戶面對的主要困難及訴求：

基層租客：安置單位面積大縮水 租戶淪為二等公民

現時市建局主要以房委會及房協的公屋單位安置符合公屋申請資格的受重建影響居民，但即使他們符合公屋申請資格，市建局在編配單位時，卻將他們視作「二等公民」，刻意編配面積較少的單位，妄顧住戶的家庭需要。

關注組接到不少租客的求助，指在市建局安排下，三人家庭僅獲編配二至三人單位(面積約21平方米)、四人家庭僅獲編配一睡房單位(面積約 30 平方米)。相較於正常輪候公屋下，三人家庭可獲編配二至三人單位(面積約 22 平方米)或一睡房單位(面積約 30 平方米)；四人家庭可獲編配一睡房單位(面積約 30 平方米)或兩睡房單位(面積約 35 多平方米)不同。

各類單位大小面積表：

公屋單位種類	面積
二至三人單位	約21平方米 (約230呎)
三至四人單位 (一睡房)	約 30 平方米 (約325呎)
四至五人單位 (兩睡房)	約 35 平方米 (約375呎)

根據房委會呈交立法會的文件指引(2017)：「在編配新建公屋單位時，一般情況下房

屋署會以有關單位的人數下限作為編配指標」¹，即例如4人家庭應該優先獲編配4-5人單位，而非市建局現時刻薄編配的3-4人單位。關注組亦知道，有不少新入伙的屋邨，經房委會輪候及編配公屋的3人家庭獲配1睡房單位；4人則獲2睡房單位，與市建局現時行逕相違。

過去一年，經過重建區住戶多番爭取，市建局才願意在三人家庭的編配中增加編配一睡房單位的比例，但亦有一半的單位比例是2/3人單位。而四人家庭或以上的編配依然沒有任何改善。

對於不少重建區的基層市民來說，本身可能已經輪候公屋多年，而公屋很大可能就是一家人往後幾十年的居所，若經房委會的輪候編配，本身可獲編配合理面積的單位，較能夠滿足家庭現在及未來發展的需要（如子女長大後需要更多的活動空間），但在市建局拆遷安置下，重建街坊卻被迫無奈接受編配面積較小的單位，誤了他們一家人往後幾十年的生活！

天台：天台慘況無人理 市建局冷待話知你

關注組在2018年9月16日颱風山竹吹襲過後，接觸不少受重建影響的天台戶，不少天台結構已受到嚴重破壞，對天台住戶的人身安全構成嚴重威脅。市建局對這些樓宇早已掌有重建區內絕大部份業權，重建及收回土地已是不會逆轉之事實。

於一眾天台戶積極爭取後，事隔四個月後，市建局終於回覆，可於特殊情況下讓個別天台戶搬到樓下空置單位暫住。但是夏天將至，颱風隨時會再吹毀天台的居所，若市建局又要等待颱風後，甚或已造成人身傷亡後才提供協助，天台戶極為擔心到時會為時已晚！

另外，市建局回覆曾提過會先為天台戶度呎及收文件，但大部分街坊都「只聞樓梯響」，盡早為天台戶審批的說法難道只是說了就算？天台戶豈不是又要等到土收後再等市建局再審批，等再等又再等？

¹ 立法會房屋事務委員會 (2017年1月9日) 香港房屋委員會為充份和合理運用公屋資源而實行的措施 <https://www.legco.gov.hk/yr16-17/chinese/panels/hg/papers/hg20170109cb1-371-1-c.pdf>

而據悉在深水埗東京街/福榮街及旺角新填地街重建項目，市建局於土收後約半年時間就會對天台戶發出律師信，要求盡早遷出，一邊聲稱正在審查安置資格，一邊就啟動法律程序，令我們憂慮，土瓜灣的情況會否重蹈覆轍？

店鋪：漠視店鋪生存權利 還我車房小店生計

我們關注現行的市區重建政策下，市建局一旦宣佈並引用土地收回條例，車房均要馬上遷離。然而，因為附近舖租飆升，加上很多地舖業主不願租店舖給車房，令車房復業困難。加上機電工程署已於2018年7月15日不再接受位於住宅樓宇或包括住用部份綜合樓宇的工場申請成為註冊車輛維修工場。這意味著不會再有新車房工場，被承認成為註冊車輛維修工場，影響業界發展。土瓜灣重建項目內有接近一百間車房難以復業，面臨結業。

另外，對於普通商戶而言，經營或復業問題同樣困難重重。曾經位於庇利街的潮汕美食於2017年12月遭業主迫遷後，至今一年半，但一直未能領取迫遷補償。局方表示會在完成收購有關物業或由政府收回有關物業後，才能正式審批及處理相關特別營商特惠津貼的發放。須知道，業主有權拒絕出售單位，局方收購過程隨時長達數年，即意味很多小商戶被迫遷後等好幾年才取得原有補償。我們對市建局一直未有回應店鋪及車房的關注深感氣憤！

我們的訴求如下：

租客：

1. 受重建影響的合資格租客應與正常輪候公屋享有同樣獲編配較大公屋單位的機會

天台：

2. 於風季來臨前，與市建局會面，討論開放樓下已收購單位作應急舒緩之實際安排
3. 於兩個月(2019年7月)內完成所有天台戶的度呎程序以及收取文件，並審批天台戶的補償資格，而非等強制收地後才處理
4. 要求定期與地政總署、市建局總監以及區議員進行會面，以及時知悉重建的進度

商鋪：

5. 向非住宅租戶進行規劃及安置，保障生存權！
6. 保障非住宅租戶在人口凍結的權益，即使被業主迫遷，亦能儘快取得重建的應有補償

除以上訴求，不論是租戶、天台或舖戶居民，均面對市建局的各種大小留難，飽受重建困擾，希望立法會各位議員向市建局問責跟進！

聯合團體：

土瓜灣重建項目KC09-KC13受影響非住宅租戶關注組

土瓜灣重建區住戶,商鋪關注組

受重建影響的土瓜灣天台住戶組

關注基層房屋編配問題小組

2019年6月24日