

致立法會發展事務委員會

九龍城重建關注組就市建局啓德道 / 沙浦道重建計劃的提問

我們是啓德道 / 沙浦道重建計劃(KC-015)受影響的商戶和居民。市建局在我們生活的社區所進行的重建規劃，將會影響我們往後的生活和生計，及九龍城整體社區的未來發展。可惜，就住我們的查詢和意見，無論是關注組還是居民個人向市建局提問，都只是獲得對我們毫無幫助的官話回應。在我們眾多指出市建局的謬誤當中，只有投訴欠缺少數族裔翻譯一項，在平機會協助下，爭取到一點仍未算完滿的成果。而城規會開會審議市建局草圖時，市建局見到眾多街坊入信表達意見，更一早準備好PPT去向城規委員抹黑其中一位街坊寫給的意見，刻意扭曲街坊的意圖。這位街坊自己因要上班，連城規會的會議都無法出席，卻遭市建局在背後捅了一刀。

我們不明白，我地只是一班平凡過日子的小市民，忽然遭遇重建的巨大衝擊，當然要保護自己和家人的權益和將來，為何市建局自己主動去由上而下改變我們的生活，不單不提供恰當的幫助，反而當我們是敵人還是賊一樣？此舉令我們不單生活受到重建衝擊，連名譽都遭到損毀！

此次來信，有幾樣事務，現在需要透過立法會發展事務委員會，協助街坊向市建局質詢，讓我們受影響的人得到基本的知情權：

1) 市建局人口凍結調查錯漏百出不肯改，過了一年後才在城規會向委員說有 [上訴機制]

情況：自2019年2月22日市建局公布啓德道 / 沙浦道重建計劃(KC-015)後，市區重建局倉促進行為街坊凍結人口調查。部份街坊及後發現匆匆完成的人口凍結登記錯漏百出，並沒有準確登記街坊的真實情況。有一單位明明有三戶，卻只當作一戶登記；有泰裔街坊，在沒有翻譯下，被登記了錯了戶數。但同時，又有人準備登記了不同戶數。如此種種，令街坊受到不公平的對待，或會失去應得的權益。因此，市建局務必儘快準確完成人口凍結調查，更正出錯。目前，共有十多戶被錯誤登記。

問題：由去年開始追問市建局，市建局卻在剛剛六月三日的城規會中被委員質詢才說有上訴機制，難道需要更正登記的是城規委員嗎？現在我們想問：為人口凍結上訴專設的機制為何？應該找誰投訴？電郵 / 地址 / 電話為何？如有委員會，委員會的組成是誰？

2) 市建局有何規劃上的方案，可以保存泰裔社區網絡及地方特色？

情況：九龍城是一個香港主要的泰裔人士的聚居地。其中，在重建範圍內的泰國移工工會（Thai Migrant Workers Union, TMWU）成立多年，是區內外泰國工人重要的社區資源，一直在九龍城，就是方便服務。另外，我們關注組內的泰裔街坊，其親戚朋友，全都在九龍城舊區中，這些社區網絡十分重要。放眼所見，單是重建區內便有兩間泰國食肆，更別說附近的泰國商店，服務著泰裔社群的日常生活所需。至今，在市區重建局重建藍圖內，只見為賺錢的高級住宅、商場和停車場，卻未見實質**保存泰裔社區網絡及地方特色的措施和規劃**。當區的基層泰裔街坊，若不能原區安置，他們的同鄉互助網絡便勢必潰散。這樣完全有違《市區重建策略》中「5h 在切實可行的範圍內保存地方特色」及「5i 在切實可行的範圍內保存區內居民的社區網絡」的要求。

問題：市建局有沒有規劃上的方案，可以保存泰裔社區網絡及地方特色？如果現在沒有，幾時會有？

3.) 原區安置是保存社區網絡的重要執行方式，市建局有何規劃上的方案去令原居民和商戶可保存社區網絡？

情況：舊區重建計劃，最基本是要改善街坊（包括住戶及商戶）生活。保存舊區居民的「社區網絡」（包括街坊上班上學、購買日常用品、互助網絡等等），乃是《市區重建策略》中所載的目標。社區網絡不是間中見面的好朋友，而是日日生活在左近，市建局有能力自行設立建屋計劃以便將來可原區安置業主和租戶，亦可以提供復業方案讓眾多商戶可以原區復業。若無此保障的措施，等於置街坊於日常生活瓦解的風險之中。而《市區重建策略》是第6條b有要求市建局：「受重建項目影響的住宅租戶必須獲得妥善的安置」；及第5條i「在切實可行的範圍內保存區內居民的社區網絡」。

市建局在本年6月3日的城規會會議上，被問到對泰裔網絡有重要角色的泰國工會將如何安置？市建局就說雖然有預留GIC用地，但卻只能給社署用，所以會預留商用地給非政府組織，馬上遭到質詢問其租金多少，是否原區非政府組織和商戶租得起？

問題：原區安置是實踐保存社區網絡的重要執行方式，市建局有沒有規劃上的方案，讓受影響居民能夠在原區安置以及提供原區復業安排給本區受影響商戶？如果現在沒有，幾時會有？

4.) 市建局在城規會上提及有房協將會在啟德建設的專用安置房，其詳情為何？

情況：在本年6月3日，市建局在城規會上提及房協將會在啟德建設的專用安置房屋。

問題：所謂安置專用是市建局安置專用？當中會總共有多少單位？市建局將會在當中預留多少單位？房協的安置房屋是租還是要買？其價格如何訂定？將會何時落成？

5.) 市建局將何時提供與中英語同等詳細的泰語及其他少數族裔語言的資料？

情況：經過九龍城重建關注組和泰國工會不斷爭取和向平機會投訴後，市建局在成立後19年才終於在網站中上載了多個少數族裔語言的單張。可是，那些都只是非常簡單的單張，遠不如中英文的詳細。儘管中英文版本，都算不上是清晰，但至少，在平等的角度，其他族裔的語言，至少應該與中英文同等。

問題：市建局將何時提供與中英語同等詳細的泰語及其他少數族裔語言的資料，及是否能確保所有少數族裔與市建局簽署的文件(如法律協議)和表格均能提供翻譯本，以確保少數族裔的知情權？

6.) 加租迫遷誘因大，市建局與地政署理應堵塞兩套補償政策的漏洞

情況：現時沒有租管，無論住宅或非住宅的租戶，很容易被一個月通知迫遷，又或者瘋狂交租迫遷。根據市建局現時的〔體恤援助安置計劃〕，已獲凍結人口的租戶要業主提供證明迫遷才會向租戶提供部份補償，而安置仍是要〔特別安排〕。對此政策我們認為遠不能協助相對弱勢的租戶保住其居住權。而且，人口凍結日已存在的租戶，不就是市建局言之鑿鑿要改善生活的人們嗎？在非自願離去後，為何市建局反而挑剔他們的權利合理性？

況且，如果業主有心迫遷後遷入聲稱自住或遷入自己的親戚朋友，那業主怎麼可能向租客提供迫遷的證明？

更嚴重的，是如果該業主一直不與市建局達成協議，直到收回土地條例頒佈後的話，土地復歸政府，地政總署會向存在於區內的租戶提供補償，且金額有可能高於市建局。不同重建區都有傳出，因為地政總署提供補償不會視乎市建局的凍結日，因此造成巨大誘因讓心懷不軌的業主做出迫遷行為。

問題：市建局是否留意到自己希望業主不要迫遷租戶的政策，與地政總署的補償條例之間有漏洞，造成巨大誘因叫業主迫遷住宅及非住宅租戶？如果留意到，為何不與地政總署作出協調？如果之前並無留意，請問幾時會修補漏洞，消滅租戶被業主迫遷以獲利的機會？

以上，希望在立法會發展事務委員會6月23日的議上，市建局可以回答，希望秘書處

可以轉發給各位相關議員。

同時，希望市建局如果回覆，請至少以中、英及泰語回覆，因本組及重建項目中有不諳中文、英文之泰裔市民及其他少數族裔市民。

九龍城重建關注組

2020年6月22日

副本抄送至

市區重建局

發展局局長黃偉綸

發展局規劃地政科

舊區街坊自主促進組

平等機會委員會