

給立法會發展事務委員會主席
謝偉銓議員

【有強權，無公理？】土瓜灣一眾受重建影響居民的心聲信

我們是土瓜灣重建區住戶、商舖關注組，是由一群受重建影響的街坊所組成，目前土瓜灣重建項目大多已被政府以《收回土地條例》，但不少居民的安置問題仍然未解決。過去數年我們飽經市區重建的折磨，市建局雖然聲稱以「人」為先，但對於居民卻是重重刁難，經常無理剝奪居民安置資格。以下，我們摘錄了居民的心聲，特此來信立法會發展事務委員會，希望各位議員能責成市建局作出改善，做到真正的「以人為本」：

一. 市建局來重建，卻將街坊當「賊」辦，左審右審甚淒涼

『突然來重建，問我拎重建前信的信件，邊度搵到俾你』

——土瓜灣庇利街租戶戴小姐

『市建局叫我俾重建前的住址證明，話即使有租約、租單和水電費單都唔夠，唔知我好彩定唔好彩，我先生之前叫過救護車，問得返消防局拎紀錄，先證明到』

——土瓜灣銀漢街租戶黎太

『明明你來拆樓，趕我走，現在就對我左審右審，要我地街坊去遷就你』

——土瓜灣庇利街租戶黃太

市建局宣佈重建後，就會進行人口凍結登記，以紀錄租戶的居住身份，如自住/非自住，作為日後安置及賠償的依據，而市建局職員亦於單位內外影相紀錄，可充份反映單位的使用情況。然而，即使租戶進行了人口凍結登記，到幾年後市建局成功收購單位後，卻會要求街坊提出「自我證明」，證明自己在單位內居住，否則就會失去安置及法定賠償。即使租戶提交到租約、租單、甚至是水電費單，市建局亦指這些文件是不足以證明自住，要求居民遞交到戶主及其他家庭成員的信件為證明，該信件的寄送日期需要在人口凍結日前，並寫上家庭成員名字。

然而，有關做法反映市建局甚為「離地」，亦不近人情，須知道舊區唐樓的信件經常會遺失，街坊事前又不知道會重建，日常接收信件地址可能填上其他親朋好友的地址，故要求他們須提交到人口凍結前的信件證明，根本是強人所難。同時街坊為了證明自己在單位居住，要苦思各種方法，例如有街坊未能提交信件，「幸好」有家庭成員過去曾經叫過救護車，而消防署有相關紀錄，才能要求消防署提供文件協助作證。

但是，並非每戶家庭均有此「運氣」。現時明明是市建局來重建，卻將所有受影響的街坊當「賊」辦，要求他們想方法證明自己是自住，卻不是由市建局提出他們「非自住」的理據，做法荒謬。事實上，政府於2019年推出「關愛共享計劃」4000元的計劃時，最初就曾要求申請者提交住址證明，但就受到公眾廣泛批評，指漠視民情，因為

並非每人都可以提供到有關文件，及後政府改為申請人只須在申請表格上作出聲明，明白故意作出虛假陳述、虛報或隱瞞任何資料以騙取款額屬刑事罪行，就合資格申請，但市建局卻沒有跟從政府做法，繼續藉此來剝奪居民安置權益。

二. 以「公權」脅迫街坊簽不平等條約，拒提供資訊欠透明度

『要街坊簽既法律協議係「不平等條約」，因為市建局會恐嚇你唔簽就唔會安排任何安置，要你先承諾會搬走，即係市建局係份協議寫左乜，你都要「焗」簽.....要居民不斷去問，先會俾多少少資訊，叫人去安置大廈，但唔又提供相片，租金又唔知，叫你先簽左法律協議同意搬走後，先會俾你知道租金係幾錢』

——土瓜灣庇利街租戶黃太

市建局現時以「公權」收地重建，但過程中卻充斥著不少橫蠻做法。市建局經常要求居民簽署各種文件和表格，甚至數十頁的法律協議，當中亦有不少是居民的個人私隱資料，但市建局卻未有主動為居民提供這些文件的副本，甚至在居民要求索取後，亦只是極力拖延了事。

居民亦控訴市建局現時是「大石壓死蟹」，在未有提供足夠的資訊下，就強迫他們簽署「先搬走，後安置」的法律協議，與「不平等條約」無異。現時市建局會恫嚇居民，若不簽署一份先承諾搬走的法律協議，就不會安排任何安置或賠償，同時市建局在該法律協議亦不會提供任何安置的詳情，例如即將安置的地區及屋邨選項、租金及單位面積等。居民往往只能在市建局脅迫下，先無奈簽署有關文件，待之後才能知悉市建局的具體安置安排是否不合適（例如被編配超過50年的舊樓、單位面積遠低於房署正常編配的單位等）。

三. 只會拆樓迫遷居民 安置居民無規劃

『住在天台13年，未安置就趕我走，叫我去邊，去訓天橋底？』

——土瓜灣啟明街天台戶鮑生

『好似房署拆樓，清拆白田邨前，會預先起公屋，等你居民得有揀原區安置；但你市建局來拆樓，係起私樓，一年賺緊「億億」聲，但就唔洗起樓安置居民』

——土瓜灣榮光街租戶吳生

市建局以「公權力」收地，卻沒有妥善安置所有受影響的居民，亦沒有做好安置的規劃，一方面將安置居民的責任均推卸至房署的身上，另一方面以各種資格審查剝奪居民的安置權益。

在土收後，有居民就被市建局以律師信恫嚇迫遷，在未有合理安置下，就指他們佔用「官地」，要求他們搬遷。亦有居民明明是4人家庭，若果是房署正常的編配，理應編配4/5人單位，但現時在市建局重建下，卻變成「二等公民」，只獲編配3/4人單位，

面積相差數十呎，嚴重影響家庭發展，但市建局卻以法律行動恫嚇居民接受不合理安排，否則就會清場迫遷。

我們認為，市建局來做重建，卻沒有妥善地做好規劃，例如像房委會重建白田邨，會先會先預留用地興建新的公屋邨，以作原區調遷，但市建局卻沒有這些規劃，同區所有重建地盤均被市建局用作興建貴價的私人樓，沒有預留任何一處地方來安置居民，違犯《市區重建策略》要求「妥善安置受重建項目影響的住宅租戶」

我們的要求：

現時是市建局走來重建，要拆我們的居所，但卻沒有做好安置的工作，做法極其橫蠻無理，究竟是否「有強權，就沒公理」？我們對於市建局的工作，有以下要求：

1. 市建局不應將街坊當「賊」辦，以住址證明來留難剝奪居民安置資格，應跟隨政府政策，只須作出相關聲明（如民政署宣誓），明白故意作出虛假陳述、虛報或隱瞞任何資料以騙取款額屬刑事罪行，就理應信納有關申述為有效證明。
2. 作為一個公營機構，市建局應確保及主動向街坊提供所有與市建局簽署的文件及表格的副本，以保障居民的知情權，而市建局現時拒絕提供副本的做法，極有可能違犯私隱條例，損害居民的基本權利。
3. 市建局應先與居民商討及確認安置安排的詳情，包括安置地區、單位大小、租金等，方與居民簽署「法律協議」同意搬遷，而並非以此脅迫居民先簽署「法律協議」同意搬遷，才「大石壓死蟹」要求居民接受不合理安置安排。
4. 市建局應根據房委會指引，以各類公屋單位的人數下限作為編配指標，如4人家庭應獲編配4/5人單位，而非3/4人單位。
5. 市建局應該先做好安置規劃的工作，方再進行重建項目，例如在原區先覓地（如同區的重建地盤）興建安置屋邨，以確保居民能原區安置。

土瓜灣重建區住戶、商舖關注組
2020年6月23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