



(電郵：panel\_dev@legco.gov.hk)

中區立法會道一號

立法會綜合大樓

發展事務委員會

主席

盧偉國議員

盧先生：

就「市區重建局的工作」進行跟進

就2020年6月23日發展事務委員會議程II「市區重建局的工作」及2020年7月8日發展局局長就本人提問的書面回覆，本人有以下跟進提問，希望有關當局可以回覆：

A. 關於啓德道／沙浦道重建計劃(KC-015)

1. 有項目的受影響居民投訴市區重建局於宣佈重建項目後進行的凍結人口調查中，最少有十多戶街坊的登記資料出錯，並沒有準確登記街坊的真實情況，例如有單位明明有三戶，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。如此種種，或令街坊受到不公平的對待，失去應得的安置權益。居民投訴指多次要求市建局更正錯誤的登記資料，但市建局均未有正面回覆，未有交待會否作出更正。就此，市建局可否回覆，會如何處理居民就人口凍結登記資料錯漏的投訴，及是否會更正相關錯誤資料？及市建局是否有人口凍結登記的上訴機制？如有，請一併交待該機制的具體運作情況，如申請程序、審核的時間及準則，以及負責審視的人員等。
2. 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，受重建影響的泰裔街坊，其親戚朋友，全都在九龍城舊區中，這些社區網絡十分重要。據了解，單是重建區內便有兩間泰國食肆，附近亦有各類泰國商店，服務著泰裔社群的日常生活所需。就此，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？及是否能做到原區安置，減少對被重建的泰裔街坊生活所造成的負面影響？
3. 有受重建影響的泰裔居民投訴，指市建局未有為泰裔族群提供泰文通告及單張，去確保受他們明白自己的權益，當區重建居民關注組和泰國工會亦曾向平機會作出投訴。據悉市建局於今年5月底才在網站上上載了多個少數族裔語言的單張，但該單張只有兩頁，內容亦非常簡單，遠不如中英文的詳細。同時，市建局要求少數族裔居民簽署的文件和表格，都不一定有翻譯本，少數族裔居民未必在了解自身權益的情況下就簽署了這些文件。就此，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？



## B. 關於舖戶安置及賠償政策問題

1. 現時市建局會在部份重建項目提供「地區特色商店安排」，讓舖戶可於重建後回遷租用，但在現時土瓜灣及九龍城的重建項目，市建局卻沒有推出有關安排。土瓜灣眾多受重建影響小商戶（如車房、士多、茶餐廳等），為何不被市建局視作地區特色商店，未有任何復業重置的方案？市建局未來會否在各個重建項目均推出讓受影響商戶在重建後回遷經營的方案及相關規劃？
2. 市建局自2015年起，在土瓜灣以小區發展模式一共開展六個項目，區內有數十間車房及相關產業的店舖受重建影響，但市建局卻沒有任何妥善規劃及配套，任由整個行業鏈在重建下被摧毀。就此，市建局會否進一步支援尚未搬離重建項目的車房及相關產業的店舖復業？未來發展局及市建局在推出重建項目前，會否在規劃上先研究如何保存或延續受影響的本土經濟行業，並於項目開展時提出相關方案？
3. 據悉，在市建局宣佈重建後，即使進行了人口凍結登記，不時亦會出現店舖租戶被地產業主迫遷的情況，部份成因源於市建局及地政總署的政策漏洞。有在土瓜灣重建項目的舖租戶反映，重建後才搬入來的新租戶，市建局只會給予較少的補償，但在政府以《收回土地條例》收地後，地政總署給予新租戶的賠償金，金額卻有可能高於市建局，這造成了地產業主迫走人口凍結的舖租戶，安排新租戶以瓜分賠償的誘因。就此，市建局會否與地政總署作出協調，修補以上政策漏洞，對人口凍結後才搬入的新租戶的賠償政策劃一，以減少租戶被地產業主迫遷以獲利的機會？

## C. 關於興建公營房屋及安置大廈

1. 發展局局長於2020年6月23日的會議上指現時正進行的市建局重建項目不會改變用途，只會維持興建私人樓宇的用途，而未來有一定規模的項目，將會考慮有一定比例用作公營房屋。為何現有的市建局重建項目不能即時用作興建公營房屋（如去年底已被政府收地的五個土瓜灣重建項目）？及背後有何法理依據？
2. 市建局重建，拆卸了低收入住戶能負擔租住的舊樓單位，興建的是他們無法負擔的貴價私人樓宇，發展局及市建局有何措施增加私人市場上低收入住戶可負擔的租住單位的供應？
3. 根據2020年7月8日書面回覆附件二的資料，現時市建局轄下的四幢安置大廈的家庭單位總數有204個，而目前可供編配的家庭單位總數只餘下54個，若不計算西環順成大廈的14個單位，則九龍區只有40個可供編配的家庭單位。鑑於市建局近年在九龍城推出多個重建項目，及現正進行的油旺規劃，可預視未來九龍區會有很多重建戶需要適合的安置，但現有安置大廈的單位卻很大可能未能滿足需求。就此，發展局及市建局會否在九龍區尋覓適合地點或預留現有市區



重建項目的土地，以用作興建新的安置大廈？

D. 關於公務員建屋合作社樓宇重建試點項目

市建局於2020年5月22日啟動九龍城區兩個公務員建屋合作社樓宇重建試點項目的新聞稿指「考慮到受影響的前合作社社員從市建局所得的補償，需用作繳付尚欠政府的土地補價，政府遂為合資格的合作社單位自住業主作出特別安排，讓其可購買日後由香港房屋協會在市區興建和管理的專用安置屋邨的資助出售單位，作為選購由市建局提供的「樓換樓」單位以外的另一個重置居所的選擇。專用安置屋邨單位初步預計在2025至2026年左右落成，並適時推出發售。」就此，有以下跟進提問：

1. 專用安置屋邨的安排只適用於市建局公務員建屋合作社樓宇項目嗎？會否適用於其他市建局重建項目或其他政府發展計劃？
2. 除了資助出售單位，專用安置屋邨會否有租住的單位？
3. 專用安置屋邨總共有多少單位？市建局將會在當中預留多少單位？預計有什麼類型的面積單位，及各類單位的數目？
4. 專用安置屋邨單位售賣的價格如何訂定？
5. 專用安置屋邨單位初步預計在2025至2026年左右落成，距今尚有五年或以上，公務員合作社的社員如選擇該安排，是否可在現址居住至單位落成入伙？如否，市建局會如何支援社員及其他家人解決過渡期的住屋需要？

E. 就2020年7月8日發展局局長書面回覆所提交的市區重建項目資料的疑問及跟進

1. 就問題（一），發展局局長提交的【附件一. 市建局完成收購及遷置工作的重建項目的有關資料】，本人發現有兩處問題，希望局方能解答及澄清：
  - a. 多個已完成收購及遷置的重建項目獲安置或賠償安排的住戶數目的資料，與發展局局長在2016年提交給立法會的資料有所出入，部份項目的數據落差少則一戶，多則達三四十戶的不同，而其中【(ix) 獲市建局提供特別特惠津貼，金額相等於地政總署於收地時所提供特惠金補償之三倍（因不符合市建局特惠津貼資格如另有居所）】的資料欄，在2016年時各重建項目均有住戶是領取該賠償，而海壇街/桂林街及北河街項目領取該賠償的住戶數字高達74戶，但在2020年7月8日發展局局長提交的資料，除了東京街/福榮街項目有6戶領取該賠償，其他項目的數字在(ix)欄卻全部歸零。就2016年及2020年的數字差異，本人整理成附件的資料，請參見紅字部份，並希望市建局能逐一解釋何以出現這些落差，及如有資料上的錯漏，請盡快更正及補交有關資料。



- b. 根據發展局過往提交立法會的資料，利東街/麥加力歌街項目已於2017-18年的財政年度完成，但附件一並沒有提供該項目的資料，請解釋未有提交有關項目資料的原因，及是否亦有遺漏其他項目的資料？如有任何遺漏，希望局方能盡快補回有關資料。
2. 就問題（三），關於凍結人口調查時用作非住宅用途的單位的相關資料，發展局局長回覆指「由於彙集在凍結人口調查時用作非住宅用途的單位的業務性質涉及非常大量的資料整理工作，因此市建局未能在有限時間內提供相關的資料。」就此，希望發展局及市建局回覆需要多少時間整理及何時能補交非住宅用途按業務性質分類（如零售、食肆、工場、服務、辦公室，以及其他）的相關資料。
3. 就問題（四），關於讓受影響商戶申請租用重建項目完成後提供的店鋪的詳情，發展局共提供了四個項目的相關資料，但當中並沒有包括利東街/麥加力歌街項目，而過去曾有傳媒報導該項目亦有商戶回遷的，該項目亦於2017-18年的財政年度完成，請問為何市建局提供的資料並未包括該項目的資料，及是否亦有遺漏其他項目的資料？如有任何遺漏，希望局方能盡快補回有關資料。

就此，希望有關當局盡快回應。

如有問題，請與本人助理盧先生 (2613 9200)聯絡。

立法會議員

張超雄

二零二零年十一月九日

市建局完成收購及遷置工作的重建項目的有關資料  
( 2010-11至2019-20財政年度 )

財政年度	項目編號和名稱	凍結人口調查時的住戶數目					獲安置或賠償安排的住戶數目 ( 只適用於租戶和非業主佔用人 )					
		( i )	( ii )	( iii )	( iv )	總數	( v )	( vi )	( vii )	( viii )	( ix )	( x )
2010/11	TKT/2/001 福全街/杉樹街項目	32	82	0	0	114	30	0	1	38	(21) 0	22
2011/12	TKW/1/001 浙江街/下鄉道項目	15	118	6	1	140	(33) 34	3	0	(57) 61	(14) 0	(11) 12
2011/12	H18 ( 地盤 B ) 卑利街/嘉咸街項目	65	64	0	4	133	1	8	0	38	(地盤B+A及C : 10) 0	11
2011/12	K28 洗衣街項目	89	54	6	7	156	(9) 12	1	0	(36) 37	(7) 0	3
2011/12	MTK/1/001 北帝街/木廠街項目	23	86	3	0	112	38	0	0	29	(8) 0	(17) 19
2013/14	SSP/3/001 順寧道項目	8	50	7	4	69	(14) 17	0	0	10	(1) 0	(19) 21
2013/14	K7 ( 第 2,第 3 及第 4 發展區 ) 觀塘市中心發展項目	659	154	58	69	940	(48) 62	(3) 6	0	(90) 98	(43) 0	(18) 19
2013/14	MTK/1/002 新山道/炮仗街項目	34	71	5	6	116	(33) 34	(2) 4	0	(24) 27	(11) 0	12
2014/15	DL-1:SSP 海壇街 229A 至 G 號項目	32	26	0	0	58	13	0	0	6	(1) 0	9
2014/15	MK/01 上海街/亞皆老街項目	13	40	6	0	59	(16) 17	0	0	9	(2) 0	(23) 27
2014/15	TKW/1/002 馬頭圍道/春田街項目	50	196	33	4	283	(49) 57	(11) 16	0	(57) 62	(53) 0	(95) 106
2014/15	SSP/1/003-005 海壇街/桂林街及北河街項目	114	412	27	16	569	(203) 220	(8) 16	0	(49) 55	(74) 0	(244) 250

財政年度	項目編號和名稱	凍結人口調查時的住戶數目					獲安置或賠償安排的住戶數目 (只適用於租戶和非業主佔用人)					
		(i)	(ii)	(iii)	(iv)	總數	(v)	(vi)	(vii)	(viii)	(ix)	(x)
2014/15	SSP-014 福榮街項目	14	96	0	0	110	48	1	0	11	(11) 0	16
2014/15	TKT/2/002 晏架街/福全街項目	25	83	2	4	114	(31) 33	0	1	25	(3) 0	20
2014/15	KC-006 北帝街/新山道項目	41	88	0	2	131	42	5	0	30	(5) 0	15
2015/16	H14 西灣河街項目	此項目於 2005 年由香港房屋協會負責收購及遷置工作，其後於 2011 年 11 月 23 日將項目內仍未收購的工業樓宇單位，交回市建局跟進。市建局沒有此項目內有關住宅單位及住戶資料。										
2015/16	H18 (地盤 A 及 C) 卑利街/嘉咸街項目	93	74	1	9	177	6	6	0	46	(地盤B+A及C: 10) 0	8
2015/16	DL-8:KC 啟明街項目	27	39	1	0	67	(11) 12	0	0	15	(5) 0	6
2015/16	KC-007 九龍城道/ 上鄉道項目	34	144	9	2	189	(67) 70	4	0	(82) 83	(26) 0	(6) 8
2015/16	DL-2:SSP 海壇街 205 至 211A 號 項目	34	74	1	0	109	(30) 31	1	0	12	(9) 0	12
2015/16	DL-3:YTM 杉樹街/橡樹街項目	46	80	1	1	128	(48) 49	0	0	13	(5) 0	8
2015/16	K1 衙前圍村 項目	6	21	0	36	63	15	0	1	43	0	0
2015/16	DL-4:SSP 九龍道/橋蔭街項目	22	89	0	0	111	39	2	0	25	(10) 0	12
2016/17	DL-5:SSP 通州街/桂林街項目	103	109	15	8	235	73	7	0	25	0	12
2016/17	DL-6:YTM 福澤街/利得街項目	29	32	5	2	68	20	3	0	11	0	5
2016/17	YTM-010 新填地街/ 山東街項目	49	225	13	2	289	93	7	5	72	0	22
2017/18	SSP-016 青山道/ 元州街項目	42	139	26	5	212	78	8	19	24	0	19

財政年度	項目編號和名稱	凍結人口調查時的住戶數目					獲安置或賠償安排的住戶數目 (只適用於租戶和非業主佔用人)					
		(i)	(ii)	(iii)	(iv)	總數	(v)	(vi)	(vii)	(viii)	(ix)	(x)
2018/19	DL-10:KT 恒安街項目	54	99	4	3	160	51	6	13	18	0	7
2018/19	DL-11:YTM 槐樹街項目	35	29	2	0	66	29	2	0	4	0	3
2019/20	SSP-015 東京街/福榮街項目	26	82	10	4	122	40	6	4	11	6	18

標註：

- (i) 自住業主
- (ii) 住宅租戶
- (iii) 天台構築物佔用人
- (iv) 其他
- (v) 獲安置於香港房屋委員會提供的公共租住房屋單位
- (vi) 獲安置於香港房屋協會提供的公共租住房屋單位
- (vii) 獲安置於市建局轄下安置大廈的單位
- (viii) 獲市建局提供特惠津貼
- (ix) 獲市建局提供特別特惠津貼，金額相等於地政總署於收地時所提供特惠金補償之三倍（因不符合市建局特惠津貼資格如另有居所）
- (x) 獲市建局提供特別特惠津貼，金額相等於地政總署於收地時所提供特惠金補償之兩倍（因在市建局進行凍結人口調查之後才遷入或其他原因）

註：上述安置或賠償安排只適用於合資格租戶和非業主佔用人，而部分在凍結人口調查登記時的租戶和非業主佔用人因各種原因未能獲得市建局所提供的安置或賠償安排，因此凍結人口調查時的住戶數目不等於獲安置或賠償安排的住戶數目。