

香港特別行政區政府
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

發展局(規劃地政科)
香港添馬添美道二號
政府總部西翼十七樓



Development Bureau
(Planning & Lands Branch)
17/F, West Wing
Central Government Offices
2 Tim Mei Avenue, Tamar

本局檔號 Our Ref. L/M(13) to DEVB(PL-UR) 25/02/09
來函檔號 Your Ref.

電話 Tel.: 3509 8873
傳真 Fax: 2905 1002

香港中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓
立法會發展事務委員會秘書
盧慧欣女士

盧女士：

立法會發展事務委員會
市區重建局的工作

謝謝你 2020 年 6 月 24 日的電郵，邀請我們就立法會發展事務委員會在 6 月 23 日會議中就市區重建局（「市建局」）的工作收到的六份意見書提供補充資料。市建局就意見書所提出的事宜的補充資料載於附件，以供參閱。

發展局局長

(鍾安怡



代行)

2020 年 9 月 9 日

立法會發展事務委員會

2020年6月23日會議

市區重建局就團體及個別人士對市區重建工作提交的意見書之回應

意見書提出事項	市區重建局回應	相關意見書 (立法會文件編號)
<p>(1) 受重建影響住戶的安置安排</p> <p>(a) 受重建影響租戶在人口凍結調查後仍需提供證明，剝削居民安置收益</p>	<p>市區重建局（市建局）為受重建影響的住宅租戶提供安置安排或特惠津貼時，必須按《市區重建策略》的要求，全面而準確地進行凍結人口調查，並取得相關證明（例如要求住戶提交在凍結人口調查日前的住址證明），以核實租客的資格，確保公共資源用得其所，以免有濫用補償安排或安置資源的情況。</p> <p>市建局在進行凍結人口調查時會記錄有關物業當時的佔用情況，以作為日後住戶進行甄別登記時的參考。市建局會以書面形式建議租戶保存所須的住址證明文件，以便日後核對其佔用情況。由於每位住宅租戶的情況不同，故每個個案所需的證明文件亦會有所分別。在進行甄別登記時，市建局會協助住宅租戶準備有關證明文件。</p>	<p>CB(1)796/19-20(01) CB(1)807/19-20(01) CB(1)807/19-20(02) CB(1)807/19-20(04) CB(1)807/19-20(05)</p>
<p>(b) 市建局應先與受影響的居民商討及確認安置安排，才與居民簽署「法律協議」</p>	<p>市建局在完成凍結人口調查後四個月內，會開始與重建項目內受影響的租戶接觸，向他們講解發放特惠津貼及／或編配安置單位的政策及安排，並會派發「醒目錦囊」及簡章等資料。在隨後派發補償建議給租戶時，市建局專責的職員會向租戶詳細解釋有關補償及／或安置建議的內容，以便他</p>	

意見書提出事項	市區重建局回應	相關意見書 (立法會文件編號)
	<p>們作出適當的選擇。</p> <p>已接受市建局補償建議的合資格住宅租客均須與市建局簽署退租協議書，同意協議書內列明的發放特惠津貼及／或編配安置單位安排，以及依時交還所佔用的單位予市建局。同時，市建局亦承諾根據退租協議書的條款向有關住戶提供特惠津貼及／或安置。這樣的安排不但保障合資格住戶與市建局雙方的權益，亦確保所有合資格住戶能在透明、合理、公平及公正的基礎上獲發放特惠津貼及／或編配安置單位。倘若住戶最終認為獲編配的安置單位不合適，他們仍可根據退租協議選擇特惠津貼作為替代。</p>	
(c) 市建局應主動提供受影響住戶與市建局簽署文件的副本	<p>一般而言，市建局職員會向有關住戶解釋已經填報／申報的表格的內容。如住戶需要，市建局會為住戶提供已填妥的表格副本。在完成填報／申報表格後，住戶亦可以用拍攝方式存檔。</p>	
(d) 要求市建局興建公營房屋安置屋邨，原區安置，以保存社區網絡	<p>市建局在角色和工作範疇上以更新舊區為主，與香港房屋委員會（房委會）及香港房屋協會（房協）不同及有適當分工，資助出售單位和公共租住房屋主要由房委會和房協負責供應。</p> <p>根據過往經驗，受市建局重建項目影響的住宅租戶，大多已登記在公屋輪候冊，以等待編配公屋單位。現時由房委會及房協提供以安置受市建局重建項目影響租戶的公屋單位，在供應許可的情況下，市建局會盡量預留位於市區的單位，包括鄰近重建區的地區，以盡量協助租戶延續其社區網絡。</p>	

意見書提出事項	市區重建局回應	相關意見書 (立法會文件編號)
	<p>除了為受影響的居民提供須通過經濟狀況審查的安置選擇外，為了加大力度做好安置，政府將引入免經濟狀況審查的安置安排，並邀請香港房屋協會在合適的用地上興建專用安置屋邨提供出租及資助出售單位，以便日後為受政府發展計劃及市建局項目影響而須拆遷的合資格住戶提供多一個居所選擇。</p> <p>此外，市區重建社區服務隊在重建項目開展後，會積極在重建區內舉辦活動，例如家庭探訪、居民講座、義工服務、工作坊和參觀等活動，透過鼓勵居民參與一系列活動，建立及加強居民溝通與連繫、互動與交流，以助居民日後遷出重建區後，保留舊有社區網絡的連繫。</p> <p>在居民遷出原址後六個月內，市區重建社區服務隊亦會繼續跟進每個居民個案，協助居民盡快適應新環境，融入新社區的生活。</p>	
<p>(e) 要求編配與正常輪候公屋平等或較大的單位 (尤其是三人家庭和四人家庭的編配)</p>	<p>市建局的公屋編配安排，須遵照房委會或房協在供應單位時訂定的住戶人數要求。在資源許可的情況下，市建局已在編配安置單位時盡量加入三至四人單位供三人家庭抽籤，及四至五人單位供四人家庭抽籤。然而，由於三至四人單位及四至五人單位供應緊絀，基於公平合理運用公屋資源的原則，市建局亦須預留部分三至四人單位予四人家庭及四至五人單位供五人家庭作公屋編配。</p>	

意見書提出事項	市區重建局回應	相關意見書 (立法會文件編號)
(f) 詢問人口凍結調查上訴機制為何	<p>市建局會在項目的開始實施日期，進行凍結人口調查。所得資料將被用作日後核實受重建影響人士可獲現金補償或安置安排的資格的基礎。在重建項目實施日期當天起計算的連續三天，市建局會派員上門為重建項目範圍內的住宅住戶及商舖進行凍結人口調查登記，如住戶或商戶在該三天也不在該單位或商舖，以致市建局未能接觸有關人士，市建局會留下聯絡方法，供住戶或商戶聯絡及進行登記之用。</p> <p>在進行凍結人口調查登記時，市建局職員會向有關住戶或商戶提供一份私隱政策聲明，聲明內詳列向市建局查閱及更改個人資料的方法及途徑，而這份私隱政策聲明亦可在市建局的網站瀏覽，詳情可參閱 https://www.ura.org.hk/tc/privacy-policy-statement。</p> <p>如住戶或商戶因某些原因沒有進行凍結人口登記調查，他們可以書面形式解釋為何未能進行凍結人口調查登記的理由及提交有關資料給市建局，市建局會記錄在案。若已登記的住戶或商戶認為有需要更正凍結人口調查登記表內的記錄或補充資料，亦可以書面方式向市建局提出，市建局會將有關住戶或商戶所提及有關物業佔用狀況的資料記錄在案。在這過程中，住戶或商戶可以隨時致電市建局熱線或個案職員查詢更正或補充資料的手續。當市建局成功收購該計劃內連租約出售的物業後，便會陸續處理有關租戶的特惠津貼及／或安置安排事宜，並由專責的個案職員跟進。屆時，市建局會為受影響租戶進行甄別登記，量度佔用面積及收取文件，以進一步評定他們獲得特惠津貼及／或安置安排的資格。如住戶或商戶不滿市建</p>	

意見書提出事項	市區重建局回應	相關意見書 (立法會文件編號)
	局的決定，他們可以書面形式向市建局覆核委員會提出個案覆核。	
<p>(2) 受重建影響商戶的安置安排</p> <p>(a) 要求研究落實店舖租戶安置方案</p>	<p>根據現行市建局的政策，所有符合資格的非住宅物業業主和租戶可獲發特惠津貼，並沒有店舖安置的安排，這亦與政府的收回土地貼賠償政策一致。若受影響商舖租戶在租賃商舖時遇到困難，市建局會透過其全資附屬公司「市區重建中介服務有限公司」，協助商戶尋找商舖。</p> <p>另外，在個別計劃得到核准進行後（包括啟德道/沙浦道發展計劃(KC-015)），市建局會研究預留一些非住宅樓面面積，優先給予項目內與地區特色有重要關係的營運者租用，延續地區特色。市建局過往亦曾在其他項目經審視後提供相類似的特別安排。</p>	<p>CB(1)807/19-20(02) CB(1)807/19-20(03)</p>
<p>(b) 要求檢討店舖租客賠償政策，以及優化補償發放過程</p>	<p>一般而言，不論是住宅或商舖單位，市建局只會在成功收購物業後，才會按「租客安置及特惠津貼發放準則」與租客商討賠償。就團體所指商舖而言，若市建局未能成功收購物業而其後由地政總署引用《收回土地條例》（第 124 章）收回土地及業權，則地政總署會以其補償方案處理商舖租戶</p>	
<p>(c) 土地收回前後的補償方案不一，造成政策漏洞</p>	<p>的賠償。在這情況下，市建局會比較其補償方案(假設地政總署未收回土地而是由市建局成功收購有關業權)及地政總署的補償方案；如市建局的方案較優，則會以兩者差額作為額外特惠津貼安排（如有的話），並以特惠性質向合資格的商舖租客提出。因此，商舖租戶的補償金額並不會因地政</p>	

意見書提出事項	市區重建局回應	相關意見書 (立法會文件編號)
<p>(d) 土地收回後突然出現以「營商面積」計算的補償公式，但從無在公開文件中列明，沒有透明度</p>	<p>總署收回土地及業權而有不同。</p> <p>另外，團體查詢為何地政總署以「面積」作為計算補償公式。按現行政策及做法，在有關土地復歸政府後，商業物業租戶可得的特惠津貼，相等於收回物業在復歸日當時的應課差餉租值三倍。另外，根據既定政策(於 1984 及 1988 年經當時立法局財務委員會年財委會審議通過)，政府考慮到商業物業的租戶可得的特惠津貼，不應低於受發展清拆影響的合資格寮屋業務經營者可得的特惠津貼（此津貼以清拆登記時的佔用面積作為計算基礎）。因此，地政總署計算商業物業的合法佔用人可得的特惠津貼時，會按前述原則計算津貼金額，並以較高者為準作出補償建議。</p>	
<p>(3) 要求市建局處理重建區的環境衛生問題，例如處理鼠患和垃圾堆積問題、負責樓梯清洗和在各樓層進行巡查等，及樓宇治安狀況</p>	<p>重建區內的樓宇大多日久失修及欠缺適當的大廈管理，以致環境衛生不理想。市建局積極改善環境衛生及保障大廈居民的安全。當完成個別單位的收購後，市建局會履行業主責任，負責單位的維修及管理工作。市建局亦會按實際情況及需要，在大廈公共地方進行維修及協助清潔工作。</p> <p>如重建項目已根據《收回土地條例》(第 124 章)收回業權以復歸政府所有，市建局會委聘專業物業管理公司負責項目內樓宇公共地方的清潔及維修工作。自 2019 冠狀病毒病疫情爆發後，市建局已增派人手最少每星期一次為樓宇的公共地方進行清潔及消毒，並在每個保安崗位設置「抗疫消毒站」。</p>	<p>CB(1)796/19-20(01)</p>

意見書提出事項	市區重建局回應	相關意見書 (立法會文件編號)
	<p>市建局亦安排承辦商，在項目的公共地方清理大型傢俬和雜物，維持重建項目內公共地方的整潔和環境衛生。</p> <p>此外，物業管理公司亦定期巡查區內的鼠患黑點，並按食物環境衛生署提供的建議，採取適當的控鼠措施，增加放置鼠餌的份量及老鼠籠，調整及增加多個放置鼠餌的設施及老鼠籠的位置，堵截老鼠出沒的地洞。</p> <p>在樓宇治安方面，物業管理公司的保安員每天在每幢樓宇巡查四次。若遇有特殊情況(如有吸毒者出沒)，保安員亦會加密巡查，以保障住戶安全。在照明不足的公共地方，市建局亦會加裝電燈，消除匿藏黑點。</p>	
<p>(4) 要求全面檢討《市區重建策略》</p>	<p>政府在 2011 年 2 月公布經修訂的《市區重建策略》，是經過為期兩年的檢討、廣泛公眾諮詢及建立共識後才制定的。2011 年《市區重建策略》所提出的多項新措施，已全面落實。</p> <p>市建局於 2017 年 5 月開展油旺地區研究，探討更具成效推行市區更新的方法，同時亦會透過有關研究結果，檢視 2011 年《市區重建策略》下各項措施的成效。有關研究預計於 2020 年內完成。</p>	<p>CB(1)807/19-20(03)</p>

意見書提出事項	市區重建局回應	相關意見書 (立法會文件編號)
<p>(5) 泰裔社區 (KC015 項目)</p> <p>(a) 如何安置泰國移工工會</p>	<p>市建局一直與服務九龍城區內泰裔社群的相關非政府機構組織，保持溝通及派員探訪，以了解其運作情況。</p> <p>至於在重建項目範圍內，服務泰國社群的非政府機構如泰國移工工會，誠如在重建項目內受影響的非住宅物業業主或租戶，市建局在物業收購程序開展後，均有個案主任負責與業戶聯絡，掌握他們的需要，提供適切的協助及支援。</p> <p>市建局會根據現行的收購、補償及安置政策，向這些受重建影響的非住宅物業業主作出現金補償。受影響人士可靈活運用現金補償，購買或租用另一處所繼續營運。非住宅租戶亦會獲得一筆特惠津貼和營商特惠津貼，最高金額為物業的六倍應課差餉租值，以協助支付搬遷所需要的支出。</p> <p>市建局亦有專責職員，協助這些非住宅物業業戶在區內，蒐集合適的處所資料，以盡量協助這些業戶找到合適的處所繼續運作。日後如 KC015 項目得到核准進行後，市建局會收集相關持份者的意見，並研究預留一些非住宅樓面面積，給予項目內與地區特色有重要關係的營運者租用，延續地區特色。市建局過往亦曾在其他項目經審視後提供相類似的特別安排。</p>	<p>CB(1)807/19-20(02)</p>

意見書提出事項	市區重建局回應	相關意見書 (立法會文件編號)
<p>(b) 要求提供與中英文同等詳細的泰語和少數族裔的資料，確保所有與少數族裔簽署的文件和表格均能提供譯本</p>	<p>市建局向受重建影響人士發出的文件一般採用兩種法定語文（中文及英文）。為照顧個別不諳中文及英文的泰裔居民獲取重建資訊的需要，市建局在進行 KC015 項目凍結人口調查時已安排傳譯員陪同職員，為需要傳譯服務的泰裔居民進行登記。此外，市建局特別為該計劃的泰裔居民舉行簡報會，讓他們更深入了解項目的規劃程序以及補償及安置政策。有關簡報會以英語進行，並提供泰語的接續傳譯。市建局也以泰文印備「醒目錦囊」，解釋補償和安置的具體安排，相關文件可參考網址 https://www.ura.org.hk/tc/redevelopment/owners-corner 及 https://www.ura.org.hk/tc/redevelopment/tenants-corner/rehousing-and-ex-gratia-allowance-policies。而項目的規劃程序亦翻譯成泰文版本，以便泰裔居民更清晰了解整個重建計劃的流程和自己的權益。</p>	