



跟進市區重建局深水埗地區規劃研究進度 以及與市區重建相關事宜

背景：

市區重建局（市建局）行政總監韋志成先生於 2023 年 2 月 12 日發表網誌，藉著「油旺地區規劃研究」的經驗於深水埗區舊區開展同類研究，並希望透過「規劃主導」模式，重新規劃及重整土地用途，善用資源，為這兩區制訂市區更新大綱藍圖，藉此提升居民生活質素，促進地區經濟（市區重建局行政總監網誌《摯誠.志成》，連結：<https://tinyurl.com/2maz4cbl>）。本文重點關注市區重建局深水埗地區規劃研究進度，以及跟進日後深水埗區重建項目相關事宜。

提問：

民協認為市建局深水埗區地區規劃研究對整個深水埗區日後的規劃、發展、居民生活及福祉帶來深遠的影響，因此現對是次研究提出以下疑問，希望有關當局派員回應：

1. 市建局分別向深水埗區地區規劃研究範圍內 30 年樓齡以上的業主、租客（包括整個單位及分間單位／劏房租客）、商戶（不論業主或租客）發出多少問卷？研究又分別回收多少份有效問卷？問卷回收率是否符合預期？如否，研究會否給繼續向的業主、租客及商戶進行問卷調查？
2. 承上，市建局行政總監網誌表示，局方會透過問卷向業主了解單位內部的分間情況及破舊程度，讓研究團隊了解樓宇公用地方狀況及掌握單位內部的使用和耗損資料，作為制定更新項目優次的參考。根據屋宇署驗樓計劃最新資料，深水埗區地區規劃研究範圍內有多少幢樓宇屬於「維修保養良好」、「維修保養尚可」、「維修及保養欠佳」、「欠缺維修及保養」、「失修」？請按深水埗區議會選區分界提供相關數據。
3. 民間智庫本土研究社最近評論市建局深水埗地區規劃研究，表示問卷設計有缺陷：提問用詞意涵不清容易扭曲收集回來的問卷答案，而答案選項有限可能導致使研究相當脫離公眾關注與訴求（本土研究社 Facebook 帖文《【深水埗變將軍澳？】深水埗全區重建預想大透視》，連結：<https://tinyurl.com/229haqy9>）。網誌提及到研究會採用以多元化的收集意見方式，讓社區持份者一同參與。除了問卷調查以外，局方會否以其他方式，如居民會、公眾諮詢論壇等活動提升公眾參與，如會，請問將於何時舉行？如否，原因為何？另，局方又會否邀請深水埗區內關注團體／持份者會面商討？如會，局方會邀請哪些關注團體／持份者？或以甚麼準則邀請？如否，原因為何？
4. 市建局過去多年來以「同區 7 年樓齡」補償機制收購舊樓，然而行政總監韋志成先生回應傳媒訪問時稱，繼續採用同區 7 年樓齡機制補償過高，只會抬高區內新樓樓價，且表示社會是時候反思補償機制是否合理（參考報導：on.cc 東網《同區 7 年樓齡補償貴 勢推高重建新樓樓價 韋志成籲考慮替代方案》，連結：<https://tinyurl.com/29ur45yu>）。不過，有立法會議員質疑有關建議，表示調低賠償只會讓受重建影響的居民跌入「居住舊樓」的循環，無法改善生活（立法會議員江玉歡 Facebook 帖文《市建收樓賠償機制》，參考連結：<https://tinyurl.com/2bvqb9uu>）。請問往後深水埗區重建項目會否沿用「同區 7 年樓齡」補償機制？如否，新機制會否影響舊樓業主對收購的意欲，從而影響市區重建？



民協深水埗支部

5. 自市建局成立後，房委會及房協每年撥出約 1,000 個單位，安置受重建影響的租戶。不過，上述單位數目是分配全港各區的市區重建項目，參考長沙灣兼善里重建項目，根據市建局第一階段社區影響評估，估計項目範圍內現有約 2,100 個住戶，安置單位相信無法滿足受影響的租戶需要，而深水埗地區研究範圍內的目標樓宇，亦有相當大機會是日後深水埗區的重建項目，受影響的租戶更加無法估量，請問在日後深水埗區重建項目，市建局、房委會及房協會如何安置受影響租戶，滿足如此龐大的基層住屋需要？

文件提交於 2023 年 9 月 5 日深水埗區議會第二十二次會議討論。請相關部門代表出席，回應本文及委員提問。

文件提交人：

李庭豐、覃德誠

2023 年 8 月 21 日