

香港房屋政策評議會

敬啟者：

本會得知政府在下周二的立法會會議上聽取議員對市區重建賠償方案的意見，因此特意將本會的觀點與閣下分享。

◎現金賠償不能較土地發展公司的差。政府一直強調現時建議已經較土地發展公司以十年樓齡為基準的做法寬鬆。其實土地發展公司從來無以十年樓齡為賠償的基準，過去是以一至五年來做基準。因此居民的要求是合理而有根據。

◎政府的 20 年市區重建計劃收支預算（見附件）太保守過時，議員必須要政府提供各賠償方案的差價。另外，樓換樓方案是以不能令業主有損失為前題及必須先諮詢市民意見。

閣下如有問題歡迎與我們聯絡電話：

此致

各立法會議

香港房屋政策評議會上

二零零零年十二月十五日

補充資料
20年市區重建計劃收支預算

(I) 收支預算

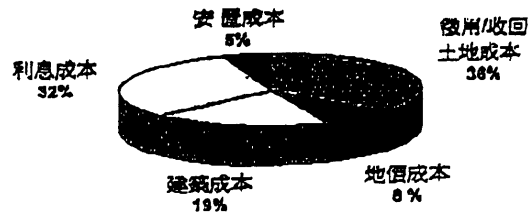
運作形式	(a) 發展總值 (億元)	(b) 發展成本 (億元)	(c) 盈/虧 [(a)-(b)=(c)] (億元)	(d) 成本回報率 [$\frac{(c)}{(b)} \times 100\% = (d)$]
土發公司形式	1,725	2,318	-593	-25.6%
市建局形式 1	1,790	1,955	-165	-8.4%
市建局形式 2	2,179	2,072	107	5.1%

(II) 發展成本分析

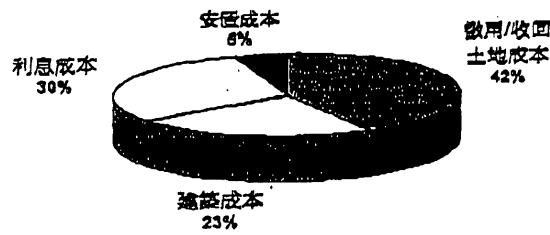
成本項目	土發公司形式		市建局形式 1		市建局形式 2	
	(億元)	(%)	(億元)	(%)	(億元)	(%)
徵用/收回土地成本	812	36	812	42	812	39
地價成本	195	8	-	-	-	-
建築成本	443	19	460	23	555	27
利息成本	751	32	588	30	610	29
安置成本	117	5	95	5	95	5
	<u>2,318</u>	<u>100</u>	<u>1,955</u>	<u>100</u>	<u>2,072</u>	<u>100</u>

(III) 成本結構分析

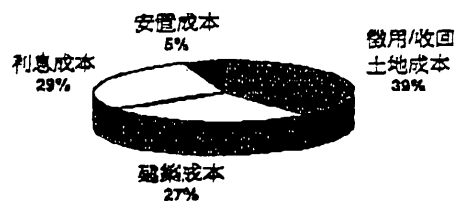
(i) 土發公司形式的成本結構



(ii) 市建局形式1的成本結構



(iii) 市建局形式2的成本結構



全港舊區重建租客大聯盟

全港舊區重建業主聯會

早日重建、合理賠償、原區安置

立場書

我們來自全港六區包括（灣仔、中環、西營盤、大角咀、土瓜灣及深水埗）等舊區的業主及租客，我們期待政府能透過市區重建，改善我們的居住環境及生活質素。雖然政府於八月發出《市區重建局條例》，我們仍然認為條例所建議之未來市建局的權力過大，無論架構、宗旨、整體重建的策略、運作及安排都未能配合及回應居民的需要，我們極度關注市建局的成立對我們帶來的深切影響。我們期望藉此立場書來表達我們對市區重建的意見和立場，並希望規劃地政局副局長余志穩先生在籌劃成立市區重建局時，能考慮我們廣大居民的意見，讓我們能享受市區重建的成果。

業主與租客的共同意見：

1. 貫徹執行「以民為本」的市區重建
為體現「以民為本」，我們認為政府在改善重建區的居住環境之餘，亦要保障居民在重建後的整體生活質素不能比重建前差。再者，政府亦要讓受重建影響的居民享受重建的成果，如原區安置所有受重建影響的居民。政府更須於制定市區重建局條例及各項市區重建政策時，落實及體現「以民為本」的原則。
2. 居民的參與機制
我們要求政府在進行規劃時，應以不同形式通知居民，並以各種不同方式收集居民的意見，如公聽會、居民諮詢大會、問卷調查等，增加居民參與表達意見的機會。政府應於收集意見後給予居民正式的回應，使居民知悉政府如何處理居民提出的意見。再者，政府應邀請居民加入市區重建局的地區諮詢委員會內發表意見，並委任民選的立法會議員於上訴委員會內，增加居民的參與。
3. 儘快落實二十五個重建計劃及時間進度表
舊區內的居民多以新移民、長者、低收入或綜援家庭為主，他們的居住環境存在著各種問題，例如居住環境擠迫、衛生情況惡劣、樓宇失修導致石屎剝落、租務糾紛繁多、鄰舍關係不和、居民生活缺乏私穩等等，但由於收入有限，唯有無奈地選擇在租金較廉宜的舊區樓宇內居住。因此，我們均盼望政府能加快市區重建以改善我們的住屋問題及生活質素，但無奈暫緩重建消息宣佈後，一直困擾居民，並使他們遇上更多問題，為此我們促請政府能加快落實該二十五項重建計劃及具體時間表，讓我們早日脫離上述的舊區困境。

業主的意見及建議：

我們認為舊區重建是政府的責任，故政府不應以虧本作為減低給予業主賠償的藉口。再者，政府為吸引發展商提出免補地價、增加地積比率等種種優惠，因而舊區重建不一定是虧本。更重要的是舊區重建應以「以民為本」的原則進行，使受重建影響的居民在重建後的生活質素不會較之前為差。現時市區重建局具有運用「土地收回條例」及「一口價」式強制收回業主業權的權力。故市區重建局給予業主的賠償不能比土地發展公司開列的條件為差。建基於此，我們有以下的要求：

1. 由於現時是以改善環境為理由強制重建我們的樓宇，我們建議市區重建局保證給予業主的賠償足夠於同區購買新建同實用面積的單位。此安排正可鼓勵業主交出單位，加速重建步伐。再者，政府承諾會增加重建區的地積比率，故重建舊區不會是虧本的工作

2. 同時，為使重建區居民可以享受重建後的成果，我們認為市區重建局有責任在重建區內預留適量單位，或於鄰近地區興建合適的單位，唯樓價要與賠償價相約以供重建區業主選購。而重建區業主應有優先權購買重建後區內的新建樓宇。另外，由於有部份業主可獲的賠償有限，故我們要求政府可以給予業主免審查，以綠表購買居屋。
3. 我們亦強烈要求市區重建局尊重我們的私有產權。在收購我們的單位時，均需合理地賠償予業主。因出租業主在收購時，是以不交吉市價出售其出租單位，故市區重建局不應再以任何理由扣除出租業主的自置居所津貼。市區重建局應給予出租業主與自住業主有相同的自置居所津貼。
4. 因地舖業主在重建時喪失原有做生意的地方及生意額，故地舖業主不論空置、出租或是自用均可獲市值舖價及由宣佈重建起至真正重建時的租金。如自用地舖，再加上生意額之損失作為補償。
5. 我們要求政府於提交市區重建局的財務安排予立法會財務委員會前與居民舉行會議商討居民各項要求。
6. 最後，我們希望政府在加速重建之餘，必須要以公平、公正、公開及合理的價錢及嚴守自由市場的討價還價的機制作為日後進行市區重建的收購原則。

租客的意見及建議：

我們期望未來市建局能照顧及尊重重建居民的不同需要，確保受重建影響的居民有選擇安置或現金補償的權利。

1. 租客的安置原則——我們認為市建局應保障居民的住屋權及以提昇他們的居住質素為宗旨。故凡於人口凍結期前入住而選擇安置的租客能獲得安置，並取消入息、資產及居港年期的審查。
2. 租客應有選擇安置或現金補償的權利，現金補償方面應保留現時土發的做法及計算方法，以保障不滿意安置安排的租客有其他選擇。
3. 由於大部份的居民的社區網絡皆位於本區內，我們要求市建局於未來安置上必須以原區安置為準則，而原區是按十八區的分佈為原則，令受重建影響的居民之生活環境受到最大的保障。
4. 市建局須讓租客有選擇權，讓他們可選擇新落成的公型房屋單位及安置地區。

我們同意市區重建工作是一件刻不容緩的事，但縱使市區重建的工作涉及的區域眾多、當局壓力繁重，但政府亦不可以以資源有限為理由，以強權、不合理的價錢、欠缺諮詢、欠缺透明度的情況下，強行進行徵收樓宇。再者，我們要求市區重建局董事局的架構必須要有居民參與其中，並本著「以民為本」的原則推展市區重建。

2000年12月19日

業主聯絡人：黃迪塵先生

租客聯絡人：朱祝英女士

伍錦超先生

周寧先生

李美美女士

全港舊區重建租客大聯盟 全港舊區重建業主聯會

早日重建、合理補償、原區安置

堅決要求五年樓齡作賠償

六月底，立法會通過市區重建局條例草案，同時規劃地政局答允研究以『5年』樓齡作計算基準的補償方案，因這是當時大部份立法會議員的共識。可惜，至今未清楚公佈有關研究結果。我們曾向多位立法會議員查詢，他們亦未曾見過有關的研究的全盤結果。規劃地政局一時表示『5年』與『7年』補償只相差7-9%（約二十五億，即二千億的1.2%）；一時又表示『5年』補償會令市區重建局虧本，然後就威脅居民，恐嚇要拉倒或拖延，我們感到極之憤怒，並堅持『5年』的補償方案，因為：

1. 居民未必可以以『7年』補償額在區內購回『7年』樓齡的單位，以深水埗為例，超過七成樓宇樓齡超過32年，少過一成樓宇在10年樓齡以下，重建會推高對較低樓齡樓宇的需求和樓價，所以居民未必可以購買到較新單位，若政府有意協助舊區居民改善環境，應提高補償額，容讓居民有多些選擇，否則居民只可以舊樓搬舊樓，無從改善環境。再者，居民得到補償後，絕大部份金額都會重投地產市場，購回物業自住，這將有利香港整體經濟發展。

2. 我們不相信『5年』樓齡的補償額會使市建局『蝕本』。『土發』享有條件較『市建局』差，仍給予『5年』樓齡的補償額，市建局挾着『土地收回條例』壓低給業主的補償額，政府挾着『公眾利益』的借口與發展商分享市區重建的發展潛質。
3. 我們質疑規劃地政局為何硬要二十年內回本，硬要市區重建計劃二十年內就收支平衡？政府更以這作為理由，為了二十五億，即二千億（市區重建的整體收支預算）的百份之一點二拉倒或拖延整個市區重建計劃？
4. 政府從前成立土發公司進行市區重建，九七／九八年間宣佈將重建二十五個計劃，其後不清楚交待有關進展，受影響居民因即將重建而放棄各項維修計劃，導致樓宇質素進一步下降。政府宣佈成立市區重建局，企圖藉此逃避過往責任，並厚顏地以拖延或拉倒威脅水深火熱的舊區居民。若政府拖延或拉倒市區重建計劃，我們必會追討過去三年的損失。

我們要求立法會議員不要被動地受制於政府恐嚇，懇請主動向政府及行政會議成員爭取『合理補償、原區安置、早日重建』。以『拖延』作威迫居民接受『7年』樓齡補償的手段，只會為日後的市區重建工作埋下怨憤，不利於社會穩定及日後市區重建的推展。議員們若以『恐怕拖慢市區重建』為借口而放棄信守爭取『5年』樓齡補償額的承諾，這無疑是失信於舊區居民。

重建區業主對「市區重建局」未來補償的意見調查結果及建議引言：

我們是來自全港六區包括（灣仔、中環、西環、大角咀、土瓜灣、筲箕灣及深水埗）等舊區的業主，我們認為舊區重建是政府的責任，而重建更應「以人為本」，致力改善重建區的居住環境以及保障居民在重建後的整體生活質素不比重建前差。

政府為了加快重建速度，一方面以「土地收回條例」及「一口價」式強權收樓，侵奪私有產權；另一方面更以免補地價、增加地積比率等優惠吸引發展商投資。由於政府提供上述優厚條件的保障下，發展商很大程度地可賺取豐厚的重建利潤，反觀我們作為舊區小業主的待遇卻有很大的差別，政府強調若要行之效地（達到收支平衡）在未來的 **20** 年內完成整體市區重建的目標，就必須要以同區同面積七年樓齡樓價作為業主賠償的標準，使我們擔心政府為求保障發展商利益會以強權（引用土地收回條例）、壓低收購價錢（最高只賠 **7** 年樓價）強搶屬於我們的私有產權，使發展商獲厚利，因此為收集各受影響居民的意見，我們特別於不同重建區內進行意見調查，問卷內容請參考附頁。

調查結果：

我們共發出了 **250** 份問卷，並收到 **213** 份居民的回覆，綜合分析各區回收調查問卷的結果，我們大致得出以下結果及居民意見：

- (1) 在受訪業主的年齡組別分佈上；**60** 歲或以上的受訪者佔整體受訪者 **42%**（共 **90** 位）；**40** 至 **59** 歲的受訪者佔整體受訪者 **48%**（共 **102** 位）；**20** 至 **39** 歲的受訪者佔整體受訪者 **10%**（共 **21** 位）
- (2) 居民認為市區重建局在重建舊區時，應以同區同面積全新樓齡樓價作為賠償標準的佔整體受訪者 **26%**（共 **55** 位）；其次接受同區同面積五年樓齡樓價作為賠償標準的佔整體受訪者 **65%**（共 **139** 位）；餘下接受同區同面積七年樓齡樓價作為賠償標準的佔整體受訪者 **9%**（共 **19** 位）；最後接受同區同面積十年樓齡樓價作為賠償標準的佔整體受訪者 **0%**（共 **0** 位）。

- (3) 於本年 12 月 8 日晚上，規劃地政局副局長余志穩先生於深水埗區議會舉辦的重建居民會中曾表示：「若各政黨堅持以 5 年作為計算賠償的方案，結果可能會將市建局拉倒或延遲落實重建時間表」，在此情況下，受訪者仍然堅持以 5 年作為計算賠償標準的佔回答第二題同區同面積五年樓齡或新樓樓價之受訪者 **74%**（共 **158** 位）；另外表示不會堅持的佔整體受訪者 **12%**（共 **26** 位）；其他者包括棄權及無意見者 **4%**（共 **10** 位）。

綜觀以上調查結果，我們發現大部份受訪者在重建賠償的要求上都仍然堅持以 5 年或新樓價為賠償標準（佔整體受訪者 **91%**）；即使這可能會導致重建局流產，但有 7 成回答以 5 年或新樓為賠償標準的受訪者，仍然堅持原有立場；所以，我們懇請各立法會議員尊重我們聯區小業主的意願，為我們堅持爭取以同區 5 年樓齡的樓價作為賠償基準，若政府堅持不肯讓步者，請代我們投反對票，否決重建局的撥款申請，謝謝！

全港舊區重建業主聯會

聯會聯絡人：蔡婉玲
葉美容

通訊處：

重建區業主對「市區重建局」未來補償的

意見調查

我們是來自全港六區包括（灣仔、中環、大角咀、土瓜灣及深水埗）等舊區的業主，我們認為舊區重建是政府的責任，而重建更應「以人為本」，致力改善重建區的居住環境以及保障居民在重建後的整體生活質素不比重建前差。

政府為了加快重建速度，一方面以「土地收回條例」及「一口價」式強權收樓，侵奪私有產權；另一方面更以免補地價、增加地積比率等優惠吸引發展商投資，發展商很大程度賺取豐厚利潤，而政府在此竟以同區同面積七年樓齡樓價作為賠償，使我們擔心政府以強權強搶私有產權，使發展商獲厚利，現特詢問居民意見：

1) 受訪業主的年齡組別：

60 歲或以上

40 至 59 歲

20 至 39 歲

- 2) 市區重建局在重建舊區時，應以什麼標準計算賠償？
- 同區同面積全新樓齡樓價（請轉答問題 3）
 - 同區同面積五年樓齡樓價（請轉答問題 3）
 - 同區同面積七年樓齡樓價
 - 同區同面積十年樓齡樓價
- 3) 於本年 12 月 8 日晚上，規劃地政局副局長余志穩先生於深水埗區議會舉辦的重建居民會中曾表示：「若各政黨堅持以 5 年作為計算賠償的方案，結果可能會將市建局拉倒或延遲落實重建時間表」，在此情況下，你會否仍然堅持以 5 年作為計算賠償的方案？
- 會
 - 不會

全卷完