

## 賠償受重建影響業主

本會對快將成立的市建局財政並不樂觀，再不像昔日土發公司 1988 年成立時樓價低，約相等現今的樓價 40% (對比超過兩倍半) 及最高峰時樓價的 20% (相比約 5 倍)，因樓價的大幅偏差，使土發公司大有盈利。

而重建程序需要由建議→刊登憲報→議價→收樓→拆卸→平整土地→地基→土建→裝修→銷售等程序歷時平均最少經營六至七年，根本沒有發展商願意承擔上述的成本連銀行利息，祇有市建局才可承擔，據了解市建局的計劃尚未包括應收回 500 億的地價。

況且，我們害怕政府的重建預算案可能過份樂觀，基於以下原因市建局的收入可能被高估：-

- 一) 樓宇的供應情況，約 92 年間本港平均 3.9 人擁有一個住宅單位，至 98 年間已跌至 3.3 人擁有一個住宅單位，相對房屋需求亦已改變。
- 二) 建築科學化，預制件的使用，操作機械化亦減少承建商的成本。
- 三) 市民應理解本港高地價政策情況不再存在，樓價只會貶值。
- 四) 每年的供應量及現時有數萬個空置單位，並有租者置其屋計劃，供應量過份充足。現時及日後都會是買家市場 (Buyers Market)。
- 五) 二十多萬個負資產物業的陰影。
- 六) 部份人士購買鄰近國內樓宇。

相信樓價有可能平穩向下，加上本港政府要維護城市形象，市建局亦要考慮收回來的重建地方可能會減少應可建設樓宇，包括擴大城市綠化，擴闊路基，提供公共基建，並可能資助發展商推動（綠色）環保建築，數碼建築及建造智慧型屋宇。若果政府的樂觀預算帶有上述的隱憂，立法會議員不應單看數字便認為可盡量耗用，過份還富於民，破壞審慎理財原則，萬一市建局回收不到應有的地價及營運虧損是否議員願意負擔呢？

### 賠償是否合理

本會著重以人為本的目標看法，市區重建應考慮不單受影響人士，還要考慮現時及將來整體市民利益。

- 一) 按本港今年的人口約 700 萬，估計 2010 年是 800 萬人，即 10 年內平均每年人口為 750 萬人，現時受重建影響的市民約 10 萬人，佔總人口的比率祇有 1.3%，若在 88 年或以後購買受重建影響的樓宇人士置樓時已有心理會被迫搬遷，因此，若以 1988 年以前重建區置業者才算受影響人士，實際 88 年前置業者而受影響以一半計算，則祇佔整體 0.65%，對整體社會影響極微。
- 二) 一般住宇樓宇壽命是 50-80 年，而重建樓齡在 40 年以上，對 88 年前置業人士來說，一間屋住了 40 年而賠償 10 年的樓宇應極之合理。對 88 年後置業人士，他們已知樓宇隨時會遷拆，亦已知道土發公司以往一般都是賠償 10 年樓齡樓價，對他們來說置業前已有心理準備。

## **擁有超過一個單位，餘下的單位賠償減縮**

市建局定下這個條例都是基於 92 年間九龍城寨清拆時因有業主擁有多個物業賠償逾近億港元牽引才修改法例。我們考慮市建局是顧及業戶人人有屋住，即擁有一個合適單位。況且擁有超過一個單位的業主都可以在重建收樓前轉讓作謀取更多利益。

## **市建局削奪不足樓宇容積率的業主利益**

議員應清楚不要混淆市建局會否收購三數層的舊樓，然後興建三數十層的樓宇作謀取暴利，這是基於原有的舊樓未有盡用應可建樓的容積率。本會多位從事地產的成員相信本港是自由社會，經常都有發展商代表向這些低於容積率的舊樓業主商議收購。因此，一般在市場互利下已轉讓。

本會已於較早前的「市區重建條例草案」建議書表明支持政府按以往土發公司過往的處理原則，以十年樓齡樓價計算賠償給受影響業主，若有議員以五年樓齡樓價修訂賠償給受影響業主，必須要考慮下列帶來的負面影響：-

### **一) 牽引其他賠償問題-**

日後政府其他的收地、收樓賠償必會跟隨，導致將來庫房需要多付賠償款。

## 二) 樓宇市場價格改變-

五年樓齡已接近新樓 (因很多新落成樓宇亦有可能兩三年後才賣出，或新業主才開始入伙)，直接影響物業市場樓價，變成行將拆卸的未拆的舊樓以新樓樓價，亦即樓齡十多年，二十多年，三十多年樓齡的樓價比四十年以上的樓價便宜。造成因賠償方案間接干預地產市場。

## 三) 稅制修訂-

本港的稅制亦要改善，不是每年以樓宇價值平均 2%折實計算，有四十多年的樓齡樓宇的價值需重估並需增值。以反映真實樓價造成稅制複雜化。

四) 日後的市建局開支更大，而 500 億地價收回無望，增力營運壓力。

最後，提醒參與人士，拖延市建局成立，最後拖慢市區重建步伐，影響整體市民的利益。