

# **西九龍關注市區重建協會 市區重建——立場書**

## **1 · 前言**

市區重建應以人爲本，爲當地的居民而做重建，政府不能爲了經濟效益或發展商的利益而掠奪私有物業。由於政府延誤，市區重建局由原本計劃在去年年尾成立，拖延至今才提上立法會討論。但政府所提建議，卻不盡是以人爲本，對重建業主及租客均有不公平的地方。

## **2 · 政府建議重點**

- 2 · 1 將自置居所津貼的計算基準訂爲七年
- 2 · 2 單位部份自住及部分出租的業主，可就自住的面積，按比例獲發全數自置居所津貼，並就出租的面積，獲發補助津貼，款額相等於自置居所津貼的 75%
- 2 · 3 第一個完全出租的單位可獲發相等於自置居所津貼的 50% 的補助津貼；第二個可獲 25%；第三個完全不獲發津貼

## **3 · 政府聲稱的建議論據**

- 3 · 1 以 5 年爲賠償基準，市建局將會有財政困難
- 3 · 2 一個五年樓齡單位，折舊價有限，一般仍被視爲「新樓」，但一個七年樓齡的單位，一般均不會被視爲「新樓」。
- 3 · 3 政府已經作出讓步，由十年改爲七年。
- 3 · 4 土發公司亦以 10 年樓齡的重置單位價格爲計算基準。
- 3 · 5 新訂的補償津貼須適用於根據任何條例進行的所有收地行動。
- 3 · 6 就合乎資格申領特惠補償的單位數目訂一個上限，以免被濫用或投機活動。
- 3 · 7 若議員不同意政府建議，勢必拖慢整個重建進程。

## 4 · 我們的意見

- 4 · 1 根據政府提交立法會的文件顯示，無論以5年或7年樓齡為賠償基準，市建局俱有盈餘。
- 4 · 2 5年樓齡與7年樓齡賠償實際相差為1.5億元，為收回物業支出860億中的1.7%，價錢相差與政府強調的「新樓」與「舊樓」相差並不明顯。所謂五年與七年成為是否新樓的分野，實屬無稽之堆砌理由。
- 4 · 3 政府所謂讓步，只是先強行降低賠償，繼而提高為十年的謊言手法，事實上，居民已作讓步，由原先要求新樓改為以5年樓齡基準
- 4 · 4 市建局重建物業是有利潤收益，賠償應較其他為興建公共設施的收地為優。
- 4 · 5 土發公司的賠償一向與政府補償已不盡相同，無必要一定要劃一適用於根據任何條例進行的所有收地行動。（土發只在已流產的98年初的計劃提出的賠償與政府收地看齊）
- 4 · 6 出租單位與自置單位不同賠償，容易引起業主與租客糾紛。
- 4 · 7 重建進度完全取決於政府，如果政府同意5年為基準，一樣可以極快速度進行重建。所謂七年會拖慢重建毫無理據，只是政府欲迫居民放棄應有權益之的惡劣恐嚇手段。

## 5 · 整體建議

- 5 · 1 自置居所津貼的計算基準，應將重置單位的樓齡定為五年
- 5 · 2 不論出租或自住業主的首個單位可獲全數自置居所津貼或特惠津貼賠償。
- 5 · 3 業主可選擇以呎換呎的屋換屋方案、又或賠償現金
- 5 · 4 租客補償方案不應比土發少，因土發補償與法例補償相差數倍，如只跟法例對租客不公平。
- 5 · 5 受清拆影響但並無物業租客，可獲豁免其他資格審查而獲安置。
- 5 · 6 租客應獲得原區安置或鄰近地區之選擇

## 5 · 7 租客可選擇安置或現金賠償