

2001/03/01 致立法會規劃地政工務委員會 香港地產行政學會許永渡代表發言大綱

建議給予受物影響的物業業主及租戶的特惠津貼

雖然我們主要成員是地產發展行業內之行政及專業人仕，但我們看市區重建這問題都是從整體社會、資源效益去探討，因為我們亦都可能是受影響人仕。

我們在 00/04/14 於立法會向市建局草案小組提出有關諮詢意見時已提出，對受影響之業主及用戶應輔與合符市場價值、合理及充裕之補償及津貼。

主要因為收地重建，原則上應就「收回土地條例」以“公眾用途”之理由收地及補償，即以“重整市容、為社區增值”為基本原因。但在選區、選地方面皆有其主觀性，故此有些情況下應以其個別情形考慮。

市區重建，新條例已脫離「土地發展公司」自負盈虧及需補地價模式。因市建有部份涉及原發展密度已接近或高於可建地積比率，已無重建價值。同時重建社區亦要增加很多社區設施，如仍然以現時模式重建，根本無利可圖，私人發展商一定不會單獨參與。如當局自行重建亦可能會涉及大量公帑及政府行政資源，亦未必達至最佳效果。故此我們在上次意見書中已強調，市建局應以「供應者」、「輔助者」(Provider, Facilitator) 角色為主導，與私人發展商或社區組織合作，利用市場力量達致市區重建之最佳效果。

在此情況下，整體市建計劃之經濟可行性至為重要。如果是次文件中財政分析之數字是正確的話，我們認為在地產發展經濟可行性計算原則上，應保留 3% 作成本平均風險額(Average risk)為上(回本風險 2% 未計)。即是說，在最壞情況下亦應保留 3% 為回本率，才能使計劃不虧本。根據其中「估計收支」來計算，最穩健的經濟可行性應以九年樓齡重置單位為適當。而整體計劃中亦轄免了 500 億地價，此地價轄免實際上是部份回饋了受影響人仕的。

當然，我們亦應考慮市建中之社會問題，大部份居民都希望原區或鄰區安置，重組鄰舍關係，對社區組織及年老區民都是必需顧及到的。

所以以較新於九年樓齡作重置單位作補償是應該的。而七年是一個較合理之數字。如小於七年，市建計劃可能將會由其他不受影響人仕津貼，使社會資源分配不均。

不過，我們亦應該同時考慮一些個別業權人的情況。一些高層戰後樓宇，連走馬騎樓地積比率可能比重建後高，並無增值潛力，補償七年單位已是合理。

但一些戰前或戰後低層較少單位者，重建增值潛力較高者，其單位市場價值理應較高，所以應該個別酌情處理。如此對業權人之資產權價值處理較為公平。

另外，商業物業方面，因用市值計算，實際因物業之位置、鋪面、人流、交通等因素而影響價值。與樓齡關係不太大。

建議:

- 一) 支持以七年樓齡單位為基數，個別考慮其重建潛力中之增值能力加適量搬遷津貼。例如以個別單位擁有不可分割地權分數之比例考慮增加補償。(單幢或相連地盆 $\angle 400\text{m}^2$ 者除外)
- 二) 支持以津貼價選購房委、房協及私人單位。
建議如選取區外單位可獲額外津貼。
- 三) 將部份新辟地皮改做混合式發展(如私/居屋 7:3 比)，以供受影響人仕搬遷。(可輔以公屋綠表申請人資格)

最後，我們要表示，”市區重建”，其實最重要的是社區重建 (Community Rejuvenation/Renewal)。就是如何保存社區特色，重組鄰舍關係，能夠透過在座及各方面團體共同努力，方能使市區重建達致最佳效果。

許永渡 會長
香港地產行政學會