



總辦事處：觀塘成業街三十號華富工貿中心三字樓六室
深水埗辦事處：麗閣邨麗菊樓 119A 地下
網站：<http://www.hkph.org>

聯絡電話：2950 0291 圖文傳真：2950 0276
聯絡電話：2360 9392 圖文傳真：2360 2962
電子郵件：info@hkph.org

The Federation of H.K., KLN and N.T. Public Housing Estates Resident and Shopowner Organizations

立法會規劃地政及工程事務委員會
主席鄧兆棠先生暨全體委員：

重建受拖延，居民更困難

本會曾在一九九九年及二〇〇〇年期間，多次對《市區重建局條例草案》發表意見，現就業主賠償問題及重建影響的租客補充意見：

本會認為：市區重建計劃收回土地的補償安排應有彈性的機制，盡可能避免一刀切的不公平現象，不應因賠償基準的爭論而各走極端，引致重建被一拖再拖，使居民蒙受精神和金錢上的損失，導致各類清拆前維修問題的糾紛；以五年樓齡為重置基本，政府也有利可圖，使市民更大得益，從而加快重建進度。

對重建業主的賠償問題

本會認為：

- 準許自住業主在同區購買一個面積相若，不超過五年樓齡的單位，獲發自住面積全數的自置居所津貼及公開市值的補償。
- 對單位部分自住及出租的業主補償，應獲得公開市值及全數的自置居所津貼。
- 所有出租單位業主應全部獲得公開市值及 50% 的自置居所的補償。

對重建租戶的安置問題

市區重建是為社區帶來各方面的利益，政府應以寬鬆體恤處理租戶的安置要求。但多年來，所涉及市區的重建項目必引起市民的極大困擾，安置政策僵硬及苛刻，不少租戶被迫離原區或安置三十多年樓齡的單位居住，未能真正改善其居住環境，導致出現官民抗爭。

本會認為，對重建租戶應給予特惠津貼及安置：

- 房委會及房協應提供足夠的單位予市建局自行安置重建租戶。
- 市建局擬定重建計劃期間，應提高透明度，並建議設立現有的土地審裁處為申訴委員會。
- 重建戶入住公屋，應有別於輪候冊資格，同時豁免居港年期。
- 實行先安置，後清拆，並編配不超 10 年內的樓宇單位予重建租戶。
- 對部分租戶的收入與資產逾規限者，應優先資助購居屋或其他居所。

美化環境，改善市民居所，政府在市區重建過程中，有責任安置租戶，更不能因市區重建項目，導致租戶無家可歸，天怒人怨！

公屋聯會 謹上

二〇〇一年三月二日

公屋聯會對受政府收地影響的住宅物業業主的補償及特惠津貼建議

(2001 年 3 月 2 日)

現時補償方案	建議補償方案	公屋聯會建議補償方案
(a) 自住業主		
補償金額 = 公開市值 + 自置居所津貼 自置居所津貼 = 重置單位價格 - 公開市值 重置單位價格 = 10 年樓齡的重置單位的價格	補償金額 = 公開市值 + 自置居所津貼 自置居所津貼 = 重置單位價格 - 公開市值 重置單位價格 = 7 年樓齡的重置單位的價格 (政府較早前的建議：重置單位價格 = 8 至 10 年樓齡的重置單位的價格)	補償金額 = 公開市值 + 自置居所津貼 自置居所津貼 = 重置單位價格 重置單位價格 = 5 年樓齡的重置單位的價格
(b) 單位部分自住及部分出租的業主		
補償金額 = 公開市值 + 自置居所津貼 自住面積獲發全數的自置居所津貼 出租面積獲發自置居所津貼的 50%	補償金額 = 公開市值 + 自置居所津貼 (就自住面積) + 補助津貼 (就出租面積) 自住面積獲發全數的自置居所津貼 出租面積獲發相當於自置居所津貼 75% 的補助津貼	補償金額 = 公開市值 + 自置居所津貼 無論自住抑或部份出租， 均可獲發全數的自置居所津貼
(c) 完全出租單位的業主		
補償金額 = 公開市值 + 自置居所津貼 第一個單位：自置居所津貼的 50% 第二個單位：沒有自置居所津貼	補償金額 = 公開市值 + 補助津貼 第一個單位：相當於自置居所津貼 50% 的補助津貼 第二個單位：相當於自置居所津貼 25% 的補助津貼	補償金額 = 公開市值 + 補助津貼 所有單位：相當於自置居所津貼 50% 的補助津貼
(d) 單位數目上限		
業主在每次收地行動中 最多可就兩個單位獲發自置居所津貼	業主在每次收地行動中 最多可就三個單位獲發自置居所津貼 / 補助津貼	不設上限 所有單位均可獲發自置居所津貼 / 補助津貼