

土地發展公司  
致立法會規劃、地政及工程事務委員會  
的收地補償安排意見書

有關政府提出的收地補償安排，土地發展公司有以下觀點：

第一，必須盡快成立市區重建局，否則舊區居民及香港整體環境都會付出極大代價；

第二，本公司希望政府與立法會能盡快就受市區重建影響的人士所獲得的補償安排盡快達成協議。根據土地發展公司的經驗，政府最近提出的補償安排方案是可以接受的。

成立市區重建局的迫切性

立法會早於去年六月通過了市區重建局條例，距今已有八個多月。但由於政府與立法會仍未就受市區重建影響的人士所獲得的補償安排達成協議，市區重建局未能正式成立及運作。成立市區重建局的原意是希望加快市區重建步伐，現時反而出現了減慢現象，使舊區居民感到焦慮。事實上，市區重建有利改造市區的整體環境，市區重建局成立延誤，社會整體亦蒙受損失。

土地發展公司對市區重建延誤所帶來的代價，感受尤其深刻。本公司深切了解舊區居民之苦。在等候成立市區重建局的時刻，我們未能開展新項目，也難以擬定未來的工作計劃。雖然土地發展公司的同事都努力地落實現有項目和預備市區重建局的工作，但他們的工作和情緒無法不受到不明朗的前景的影響。這種狀態延長下去，對土地發展公司及其員工都造成很大壓力，也會影響將來市區重建局的平穩過渡。

因此，本公司懇切呼籲各位議員與政府盡快就補償安排達成協議，讓市區重建局順利成立。

### 補償安排

未來市區重建局會運用公帑推行市區重建，因此補償安排政策最後應由政府及各位議員經審慎商討後作出決定，但土地發展公司的經驗或許可以讓你們參考。

本公司理解現時政府與議員的商討焦點是應以多少年樓齡的重置單位作為自置居所津貼的計算基準。土地發展公司的現行政策是以 10 年樓齡的重置單位作為計算基準，因此政府最近提出的 7 年樓齡方案，應是可以接受的。

有一些意見以荃灣和堅尼地城項目為例子，要求以 5 年樓齡作為賠償基準。我希望借此機會澄清一下土地發展公司曾經採用的收購政策。一般來說，土地發展公司的收購政策，會考慮到政府收地時的補償政策、發展項目的經濟條件、市場及其他的特殊情況。

#### (a) 1991 年 11 月前

自置居所津貼是除物業現有用途價值以外另行發放的一筆特惠津貼，以協助業主在同區購買一個面積相若的新單位。

#### (b) 由 1991 年 11 月至 1997 年 6 月

自置居所津貼會以一個樓齡介乎 1 至 3 年，面積與被收購單位相若的同區重置單位價格，作為計算基準。

(c) 1997 年 6 月

政府在 1997 年 4 月修改自置居所津貼的計算基準，把重置單位的樓齡改為 10 年。土地發展公司考慮到荃灣和堅尼地城發展項目的背景特殊，決定修訂自置居所津貼的計算基準，把重置單位的樓齡定為 5 年。不過，這項修訂只適用於荃灣和堅尼地城兩個發展項目，並且是考慮到這兩項計劃的特殊因素，其中包括在土地發展公司接手之前，這兩個項目已拖延多年。

(d) 自 1998 年 1 月起

土地發展公司在 1998 年 1 月修訂其收購物業政策。自此以後，自置居所津貼的計算基準改為 10 年樓齡的重置單位價格。這項政策大致上與政府的收地特惠補償政策相近。河內道發展項目便是採用此項政策。

除了一套既定的賠償基準外，土地發展公司不時需要以靈活的手法，酌情妥善處理個別有困難的戶主或者其他特殊個案。市區重建局的宗旨是加快市區重建，我們希望政府給未來市區重建局有同等彈性，以靈活的收購政策推動市區重建。

我代表土地發展公司管理局向立法會及社會人士重申我們的期望，就是市區重建局盡快成立，推動市區重建，為市民建設美好家園。

土地發展公司

二零零一年二月二十八日