

## 立法會規劃、地政及工程事務委員會特別會議

2001年3月2日

針對有關課題，本學會提出以下意見：

### 1. 盡早成立[市區重建局]：

香港整體的城市發展規劃，從以往專注新市鎮開發到了今天，我們面臨舊區市區重建這個重要的課題。市區重建不單可以改善環境及美化市容；同時，亦是幫助現在居于環境惡劣的舊區內的市民，改善他們的居住環境。基于舊區環境惡劣的問題日益嚴重，我們學會（香港測量師學會）懇切呼籲，政府及立法局盡快達成共識，盡早成立[市區重建局]。

### 2. 支持政府最新德賠償建議：

在詳細考慮過政府最新的賠償建議後，我們認為建議中，用7年新樓作為賠償基準尚算合理，應該得到業主的接收。樓宇的市場價值并不單單以樓齡因素來計算。事實上，5年或7年樓齡的樓宇的差別不會很明顯；我們認為大廈管理和保養的質素，也同樣

是關鍵所在。管理、保養優良的 7 年樓齡樓宇的價值，肯定比管理惡劣的 5 年樓宇的價值來得要高。如果把賠償的爭持點放在樓齡上，是過于片面的。我們最不願意看見的，就是我們不斷在一些過于片面的問題上糾纏，而把市區重建計劃的步伐拖慢，最後令到區內居民的居住環境，無法在最短的時間內得到改善，要繼續忍受惡劣的居住環境。因此，我們學會完全支持政府最新的賠償建議。

### **3 · 以 5 年新樓作賠償金額對整體受影響居民有負面影響：**

在政府既定的資源撥備之下，把新樓賠償金額的基準由 7 年減短到 5 年，只會把重建計劃的收樓年期延長。假設，區內共有 100 戶居民受重建計劃影響，以 7 年新樓賠償作為基準，政府每年可以賠償給 10 戶居民，重建回收舊樓計劃在 10 內便可以完成；但是，若以 5 年新樓賠償作為基準，政府每年的資源只能回收 8 戶，那麼，整個回收計劃就要等 13 年才能完成了。也就是說，整體居民的等候時間被延長了。因此，基于居民整體利益的考慮，我們學會讚成以 7 年新樓作賠償金額，以便在最短的時間內讓受影響的居民得到最妥善的安排。

#### **4 · 盡早發放賠償金額：**

我們學會懇請政府，在所有的收地賠償中，盡一切努力，及早發放賠償金額，以解決業主因為收地而面對的種種困難。這特別對於小本經營的商戶尤為重要。因為他們只有一注本錢，而這些本錢早已經容入營運成本裏邊，不容易抽調出來。所以，搬遷、租賃或購置新店店舖或廠房及裝修所需的費用，成為他們首要解決的問題。如果政府堅持要他們先搬遷後賠償的話，對他們來講，只等同于被逼結業，還同時帶來這些商戶員工失業的問題，問題被複雜化，更帶來埋怨和投訴，對解決問題帶來負面的影響。

#### **5 · 收地不宜拖延太久：**

我們學會希望政府在發放重建某區的消息後，應該及早收地，不宜拖延太久。因為在重建消息公佈後，商戶的營運會立即面臨很多的問題和困難，例如，銀行及債權人會追收欠款、供應商不肯貸款以及客戶減少定貨等等。這些都會直接對商戶構成致命的營運危機。因此，盡早賠償、盡早收地有助于減少矛盾和沖突的產生，使計劃能早日順利的完成。

## 6. 法庭以外的獨立上訴機制(上訴委員會)

我們學會預見將來賠償爭議的個案會大幅增加。就算業主及商戶採取較文明的方法，要求土地審裁處釐定賠償金額，審裁處亦沒有可能在合理的時間內，完成處理大量的個案。這樣一來，釐定賠償金額的工作便會嚴重延誤，因而加深業主的苦況。況且，土地審裁處需要大量的政府資源來完成工作。

所以，我們學會向政府建議，成立一個法庭以外的獨立上訴機制(上訴委員會)，來處理賠償爭議個案。上訴委員會的成員應包括一個或多個測計師。如有需要，他們還可以邀請另外的專家(如會計師)參與某些個案的工作。上訴委員會的程序，應大幅度地較土地審裁處的簡單。如果任何一方不滿意上訴委員會的裁決，他們仍然可以向土地審裁處提出上訴。因此，這建議並沒有剝奪雙方向土地審裁處提出上訴的權利。

-- 完 --

香港測量師學會  
城市規劃及市區重建委員會

DCL/TP/nt  
mw/h:hetter:legco