

# 香港房屋政策評議會

## HONG KONG PEOPLE'S COUNCIL ON HOUSING POLICY

香港灣仔軒尼詩道 15 號溫莎公爵社會服務大廈 901A 室

電話：2861 0505 傳真：2528 0190 網頁：www.hkhoho.com/hkpchp

### <對市區重建補償方案的意見>

27/2/2001

香港的市區重建在過去廿多年一直靠房屋協會、私人發展商和土地發展公司，獨力或聯合在個別有利可圖的地區零散地進行市區重建。而政府在當中的角色和承擔是十分有限，就算由政府成立的土地發展公司，也只以貸款形式協助其營運，結果令市區重建進度緩慢，效果亦未見理想。

直至近年舊區問題惡化，包括樓宇殘舊失修、石屎剝落危害途人；土地規劃過時，令社區設施未能配合發展需要；具歷史價值的建築物和有文化特色的社區未有及時保護或保存下來，被無情的摧毀或剷除。

還有，最重要的是過去的市區重建，根本無考慮租客的安置需要，和無尊重業主的私有產權，更加無從整體社會利益，和社區居民的福祉著想。結果，在民間和前立法局的不斷要求下，政府才在九五年全面檢討「市區重建」並在九九年決定以「市區重建局」取代「土地發展公司」，而市區重建局條例在二零零零年中通過時，政府承諾重新檢討最具爭議的「土地收回條例」補償方案，在立法會財委會通過後，市區重建局條例才正式生效。

規劃地政局經過近八個月的檢討和落區徵詢居民及團體的意見，提出最新補償方案，正安排在三月九日的財委會上通過。然而，新補償方案有關「自置居所津貼」計算基準，卻成為問題焦點，甚至是方案能否獲得立法會通過之關鍵。

房屋評議會必須指出政府向立法會提供的新補償方案是涵蓋自住、分租、全部出租、商業自用業主、商用出租業主、商業租戶等多方面人士，而他們獲得補償的條件和計算方式都不盡相同。因此，評

# 香港房屋政策評議會

## HONG KONG PEOPLE'S COUNCIL ON HOUSING POLICY

香港灣仔軒尼詩道 15 號溫莎公爵社會服務大廈 901A 室

電話：2861 0505 傳真：2528 0190 網頁：www.hkhoho.com/hkpchp

---

議會對現時政黨和民間，與政府只集中爭論究竟「自置居所津貼」應以七年或五年為計算補償基準才是公平合理，甚表遺憾。

我們促請立法會議員除了為業主爭取公平合理的補償之餘，緊記控制公共財政運用，平衡不同階層利益，照顧特殊社群需要的原則來討論和決定整套「補償方案」，同時也要向公眾有所交代。

房屋評議會有感整個有關市區重建的爭議持續多年，而土地發展公司在九八年公佈的廿五個計劃至今發展無期，令區內受影響的無論業主、商戶和租客皆叫苦連天，損失慘重。特區政府雖然有意擺脫過去以「財政可行」為主的市區重建方向，改強調「以人為本」的原則和目標，這本是進步的表現，可惜，到最決定性的時刻政府和民間的立場仍然分歧。我們實在不願意見到市建局「難產」，舊區居民再次陷入無了期的痛苦境地。

### 社會對加快市區重建已有共識

房屋評議會根據不同組織所做的民意調查反映，大部份受影響的重建區居民都希望政府盡快進行市區重建，甚至最好立即在其居住地區開展。因此，我們不希望政府與民間因補償方案的爭議而忽視社會的共識和居民的訴求。

### 政府應維護業主私有產權

眾所周知即將成立的「市區重建局」在收地權力上較「土發公司」更大，業主的私有產權嚴重受威脅，因此，除了在法例上限制「市建局」無理侵奪私人物業外，政府亦應在補償方面對業主以「以人為本」的原則，尊重及保障業主私有產權，鼓勵業主採取合作的態度，令收地重建在滿足各方面的需要下順利開展。

# 香港房屋政策評議會

HONG KONG PEOPLE'S COUNCIL ON HOUSING POLICY

香港灣仔軒尼詩道 15 號溫莎公爵社會服務大廈 901A 室

電話：2861 0505 傳真：2528 0190 網頁：www.hkhoho.com/hkpchp

---

## 業主補償要求合情合理

根據政府向立法會提供的「財政分析」文件顯示：若市區重建局以不同樓齡為補償基準，估計都有盈餘。這數目已扣除整個發展費用內的：收購物業、建築、安置、利息等成本，而當中收購物業成本（即補償給業主的費用）最多只佔 35%。這證明無論以五、七、十年為補償基準並沒有令市建局財政上不可行，相反，業主不但沒有分享利潤，反而因著他們的理性和合作態度，重建項目才得以順利開展，因此，我們認為業主的的要求合情合理。政府和立法會應該為業主向市區重建局爭取在政府的收地補償方案以外，自行制訂符合業主要求的重置物業補償政策例如為業主提供更多財務及重置物業的優惠和選擇包括不少業主要求的樓換樓選擇。

事實上，不少業主對政府補償方案並沒有強烈的反應，一方面是部份業主根本不掌握補償的具體內容，無法表達意見，另一方面可能有部份業主對無了期的爭拗，不勝其擾，五年或七年已經不再重要，只希望盡快落實重建。

因此，房屋評議會衷心希望各方面本著「以民為本」的立場，以雙贏的態度，盡快落實一個受市區重建影響的各個方面，無論是業主、商戶、租客、社區甚至整體社會都受惠的方案。