

觀塘市中心區重建業主立案法團大聯盟

致：劉皇發議員， 大紫荊勳章, GBS, JP

觀塘街坊苦等重建 18 年，苦不堪言，曾特首去年 6 1 4 落區時發出指令：「觀塘重建，刻不容緩。」但我們現在要等待一個無上限的遙遙無期收購期！以下為我們就觀塘重建事宜的聲明，希望得到 閣下的關注與支持。

嚴重聲明

不能容許再等「至少 18 個月」

觀塘重建 K7 項目，雖然於 2007 年 3 月 30 日市建局凍結戶口，並即日刊登政府憲報，正式啓動。但是苦候 18 年的居民，仍然得不到確切的收購日期。想不到凍結刊憲後，仍然延續重建帶來的震盪及痛楚。

市建局對居民聲稱：至少要再等 18 個月才會可能展開收購。而且，沒有說明收購日期上限，這不是一個負責任的做法，是一個與原區居民權益對立，做成矛盾的做法，不會得到觀塘街坊支持的。

一、 根據《市區重建局條例》第 23 條、第 25 條，3 個月的流程：

1. 公布 K7 重建土地各線的原則，並刊政府憲報凍結人口調查，作社會影響的評估。
2. 遞交《規劃十綱擬稿》、《發展計劃草圖》上城規會。公眾、區議會可就擬稿、草圖提交意見。
3. 城規會接獲公眾、區議會意見進行審議。

二、 根據《城市規劃條例》第 5 條，城規會把擬稿、草圖議後，結果刊憲，進行為期 2 個月的第 2 輪的公眾諮詢，並對反對意見進行聆訊。

三、 在法定時限 9 個月內：

1. 行政長官、行政會核準圖則及城規會審議市建局遞交的《總綱發展藍圖》。
2. 向重建業主提出收購。

根據上述流程，在沒有循法律程序訴訟的情況下，最短 6 個月，最長 14 個月即可以出價收

購。

但是市建局爲甚麼要聲稱最少 18 個月，而爲甚麼不說至少 6 個月出價收購！

四、凍結戶口後，觀塘市中心居民面對「三唔得」：

1. 「唔賣得」：業主若售樓，新買家及業主均得不到所謂「自置居所津貼」，新買家所得的祇是舊樓樓殼價賠償，即使舊業主等錢用想出售，是沒有買家肯購買的。香港的成功賴以一貫以來的市場經濟主導及業主私產權。但目前的收購賠償期沒有上限，觀塘重建區小業主捱了漫長的 18 年苦痛，又要捱此遙遙無期的收購期。基本法第 6 及 105 條保障私產權，但重建區業主的權益何在？而且在至少的未來一年半裡，業主因未得到收購，不適宜另行置業，因爲若再另行置業，很可能觸犯所謂「唯一居所」的「戒律」，令觀塘市中心的小業主進退維谷。受重建因素影響，周遭樓價飆升，業主只能空著急。小業主何罪？既不能賣樓，也不敢置業。原先是落十八層地獄，現在只是上了一層樓，升到十七層地獄而已！香港政府素以自由市場經濟引以爲傲，這樣的做法是一個很大諷刺。

2. 「唔住得」：觀塘重建區的樓宇都是於上世紀 60 年代初，制水時期用鹹水建成。本身已有結構性危險，加上重建擾攘了 18 年，種種原因令樓宇失修，危機處處。

自 2006 年 1 月至今，市建局動用了大量人力物力，已做了至少 18 個月的「諮詢」——鋪天蓋地的諮詢，但是統統都離不開於該項目設計方案的「諮詢」。本來諮詢應包括設計方案及「以人爲本」兩方面，目前永不休止的「諮詢」，只著重單方面向「設計項目、模型」傾斜。居民每天生活在危牆之下，心驚膽顫，唯恐被天花已剝落的石屎砸傷。有誰去「諮詢」再捱下去的 18 個月的日子怎麼過？有需要在收購時間方面，加快速度嗎？

這裡居住著 5,000 名居民，水深火熱；我們所得到的 7 年樓價不足以買回同區新樓，與其說得觀塘的未來如何美輪美奐，天花亂墜，不如實在一點——早日啓動收購程序。這才是以人爲本，爲社會承擔的表現，是這班「受難」的居民目前最迫切的訴求。

3. 「唔租得」：在「時間值」和「重建值」虧欠居民太多。在 1998 年，土發公司公布重建後，礙於當時的收購準則，很多業主不敢出租自己的物業，我們嘗試以一個實用 430 呎單位計算，1998 年的租值約每月港幣\$7,500，而今時今日的租值約港幣\$5,000 元，假設平均租值港幣\$6,250，由 1998-2007 年長達 9 年時間計，一個實用面積 430 呎的單人單位，租金約 67 萬 5 千元，管理費交 3 萬 2 千 4 百元，差餉地租繳納 3 萬 6 千元，合共損失約港幣\$743,400。

樓價由 1997 年，高峰期至「沙士」期間的最低潮，足足下跌六成，不少變爲負資產，甚至破產，多少人跳樓、燒炭身亡？不單在租金、管理費、差餉方面的損失，淨計樓價跟 1998 年相比也不見了一大截。

上述的種種，今觀塘市中心重建區居民積累著很大的怨氣，而這種「綑綁」式的收購政策對我們購成了不可逆轉的影響！以人爲本，盪然無存！！

有苦居民自己知！長達 18 年的苦難，誰來「諮詢」？誰來感受？拖延重建時間而不履行承諾的惡果，爲什麼要居民代其付出如此深重的代價？作市區重建的犧牲品？

現在街坊每天聽到 = 「口頭禪」 + 「噪音」：

「盡快！我哋盡快！我哋已經盡快！」

絮絮不休的「盡快」——究竟什麼時限？定為「盡快」？

、曾蔭權特首，於 2006 年 6 月 14 日，親臨觀塘踩區，並發出重建觀塘的緊急令：

「重建觀塘，刻不容緩」

曾特首作出此承諾時，強調的是「以人為本，不能拖延的一刻！」

又是一年時間過去了，居民仍然要再等至少 18 個月，而且是沒有上限的收購期。

觀塘街坊，發出怒吼：

——不要再讓我們痛苦！

——今年年底展開收購出價！

——要以人為本，不要「假、大、空」！

多謝 閣下的支持，歡迎致電

與大聯盟主席徐先生或

與副主席王小姐聯絡。

通訊地址：觀塘裕民坊 26-32 號國泰樓業主立案法團信箱

觀塘市中心區重建業主立案法團大聯盟及

K 7 項目重建街坊^(見附件)



2007 年 6 月 26 日

觀塘市中心區重建業主立案法團大聯盟

支持聲明的居民簽署

陳偉、鄭觀葉、張玉英、蔡志明、陳阿華、胡伯泉、陳琳、
王淑理、何炳良、鄧志成、何雲養、羅鴻金、
莊桂娟、司徒韶、朱聯燦、黃月仙、蔡偉民、盧宏森、石雲娟、
卓巧玲、馮元邦、潘卓麗、卓巧松、陳開、黃慶江、鍾炳林、
吳木輝、林金蓮、陳國榮、梁麗群、陳其萍、李自強、傅德容、
王贊輝、楊乃發、施美美、黃幼勤、王賓、黎玲枝、蔡菊喜、
吳錦和、麥金祥、池佩萍、鄧偉榮、楊福笑、劉晶、
莊碧茹、梁傑南、馮丹陽、鄭瑞香、袁麗音、樂傲臍、
袁麗娟、許祖利、梁少珊、李偉淇、陳少卿、吳巧卿、
施本地、蘇昆然、蘇福全、王雯雯、黃偉文、蕭麗、王龍輝、
陳偉明、陳美華、袁潤輝、黃志超、黃勝利、吳文雅、
李德、蘇少英、蘇超華、黃玲、李薇念、ELSA LEE、
李耀達、王可欣、劉根、孟堅桃、陳蘭