



觀塘市中心區重建業主立案法團大聯盟
Alliance of Kwun Tong's Urban Renewal

觀塘裕民坊 30 號
國泰大樓業主立案法團信箱

香港中區花園道 3 號
花期銀行大廈 3 樓
立法會秘書處
立法會發展委員會秘書

敬啟者:

您好! 本會於上月(五月)六日向 貴委員會遞交了 <觀塘市中心重建區 — 住宅物業小業主, 對市區重建局住宅物業收購政策的審視及訴求> 文件, 承蒙 閣下與 貴委員會接受本會的要求, 將該文件上載於 貴委員會的互聯網內, 供公眾查閱. 對此, 本會表示萬分謝意. 閣下與 貴委員會順應民意, 擇善幫忙, 而且效率卓越, 實乃市民之福.

市建局已於上月廿八日, 針對上述訴求回覆本會, 而本會也因應其回覆表達了我們的看法. 在此我們不多作評論, 謹將所有有關文件呈上, 勞煩 閣下將該等文件呈送 貴委員會主席 劉皇發議員及全體委員; 並請將該等文件上載於 貴委員會的互聯網上(「市區重建」文件欄目), 以便公眾跟進事件.

再一次勞煩 閣下及 貴委員會, 實在抱歉, 謹此致謝.

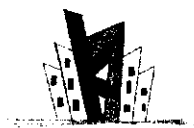
順祝 身心安康, 工作順遂!



16/6/2008

聯絡電話: 主席 徐瓊先生

副主席 王一民女士



觀塘市中心區重建業主立案法團大聯盟
Alliance of Kwun Tong's Urban Renewal

觀塘裕民坊 30 號
國泰大樓業主立案法團信箱

市區重建局
觀塘項目總監 李樹榮 博士

李總監：

有關：「觀塘市中心重建區 - 住宅物業小業主、對市區
重建局住宅物業收購政策的審視及訴求」

經過了幾個月的研究、探討工作，本會完成了上述的「訴求」文件（以下簡稱「訴求」，全文及附件已上載於立法會發展委員會互聯網上的「市區重建」欄目，網址為：<http://www.legco.gov.hk/yr07-08/Chinese/panels/plw/papers/devcb1-1588-1-c.pdf>）我們用了大量的法律舉證，相關數據，向 貴局提出了清晰，而表達了觀塘重建區內小業主底線的訴求。

本會於 7/5/2008 正式向 貴局董事會主席張震遠先生遞交了該「訴求」，希望透過協商談判的方式，令觀塘市中心的收購物業過程平穩順利，使觀塘重建計劃達致一個多贏局面。

我們認為街坊的「訴求」是公平合理，實際可行的。但假如 貴局有不同的見解，能指出該「訴求」有謬誤的地方，我們願意虛心接受批評，作出適當的檢討。可惜，閣下 28/5/2008 的回覆（附件一）迴避要點，答非所問，一句所謂「行之有效的收購政策」，就將的們的「訴求」搪塞過去，本會對此感到憤怒和失望。

本會針對 閣下的覆信逐點回應如下，並附上一些其他見解。

1 市建局物業收購政策

1.1 來信稱「市建局現時的收購政策，是以立法會財務委員 2001 年 3 月通過的收地補償政策為基礎，由市建局董事會依法制定」。

1.1.1 我們絕對同意 閣下的論點。

1.1.2 任何一個商業機構在面對有盈利和虧損的不同經營環境時，都會有不同的政策。香港政府每年都會因應不同的財政狀況，在作出施政報告時，宣佈它不同的施政方針，例如幾年前有財政赤字時加稅，今年有大量盈餘時則還富於民。

1.1.3 市建局於 2001 年 11 月 22 日制定了它的收購政策，當時市建局估計，「在我們的 10 個 (重建) 計劃中，有 9 個都是虧本的」。(詳見「訴求」中附件十二)，到目前本港地產市道回復平穩的常態，市建局也累積了大量的盈餘。(2007 年 9 月市建局交立法會文件 – 附件二)，經歷了翻天覆地變化的六年多，根據市建局的公佈，其董事會只有在 23/12/2004 因應當時修訂的 [業主與租客(綜合)條例]，作出過一次修訂物業收購政策。(23/12/2004 市建局通告 – 附件三) 而至今並沒有對政策作出過全面的檢討，是否一句「行之有效」就可以罔顧整體經濟氣候和市場變化呢？

1.1.4 「立法會財務委員會 2001 年 3 月通過的收地補償政策」-「該委員會通過的是「自置居所津貼的計算基準」，「自置居所津貼。這項津貼屬特惠性質」。(9/3/2001 立法會文件 FCR(2000-01)83 – 附件四)，由於這是「特惠性質」，即估計用「七年樓齡」賠償小業主，金額會超越物業所在的土地價值，會導致當局因收地 --> 賣地而產生虧蝕，所以該項收地補償安排附帶了一些有恩恤、福利概念的條款，即用「非唯一居所」、「空置單位」的名目，去剋扣非自住業主的收購金額。這個政策切合了當時香港的整體環境和低迷的地產市道。

1.1.5 到目前，現實是市建局的重建項目盈利豐厚，我們在「訴求」中列舉了最近的兩個例子：

- 嘉咸街項目：以「七年樓齡」收購，成本約為 18 億元，地皮價值保守估計約為 49 億元。（「訴求」文件 6.3）
- 士丹頓街項目：以「七年樓齡」收購，成本約為 5.1 億元，地皮價值保守估計約為 15.7 億元。（「訴求」文件 9.1.2）

1.1.6 我們的「訴求」基本上並沒有超逾「七年樓齡」的基準，只是因應情勢的變化，既然「特惠」小業主的情況已不存在，「特惠津貼」所附帶的，「非唯一居所」，「空置單位」等條款亦應順理成章地取消。

1.1.7 貴局應落實當年對觀塘市中心居民的書面回應 - 「至於尋找改善收購及安置政策的良方，我們認為應該與時並進，不可墨守成規。我們（市建局）願意保持開放態度，廣開思路，聽取公眾意見，務使政策靈活地切合持續發展所需和適應市場變化」。（21/5/2003 市建局回覆觀塘居民組織信件 - 附件五）

1.2 來信中提到 - 「本局在考慮過當年立法會通過「市區重建局條例」和收地補償政策的資料、當年規劃地政局向立法會提交的文件，和現行政策的理念後，認為現行所制定的物業收購政策，切合推行重建項目時的實際情況，並能確保公帑用得其所，符合市區重建策略的精神。」

1.2.1 我們也同樣地有審視過該等資料、文件，但有不同的領悟。

1.2.2 「市區重建局條例」的通過 - 「.....回到 2000 年 6 月通過這項條例草案時的心意。通過這項條例草案的議員，心情都非常矛盾，曾鈺成議員曾經這樣說：“我們.....心情經常十分矛盾”。這是因為這項條例賦予政府很大的權力。涂謹申議員當時也表示，政府有權“說收便收”，他說：“現將推行的是一個強制的收樓制度，沒有議價，一經憲報刊

登 90 天後，便可以引用「收回土地條例」來收回”，他認為這是一項強制性條例，所以權力極大。……所以，民建聯當時認為賠償方面應以 5 年計算。」(17/5/2006 立法會吳靄儀議員發言 – 附件六)

1.2.3 市建局的收購政策，除了上述 1.1.3 所說的，在 23/12/2004 作出一些修訂外，基本上全盤採納了「立法會財務委員會 2001 年 3 月通過的收地補償政策」。

1.2.4 2001 年 3 月立法會財委會通過了「七年樓齡」的基準，主要是議員們希望市建局能早日成立，和基於政府對他們的承諾。劉漢銓議員的發言，頗能代表議員的普遍心態 - 「他指出，七年樓齡的基準是最低基準，日後的市建局將有全權因應個別個案的情況，酌情決定提出更優厚的收購建議。」(30/3/2001 立法會紀要 – 附件七)

1.2.5 當時政府的承諾 - 「規劃地政局局長回應時重申，政府已仔細研究議員的意見，但認為不能改變以一個七年樓齡的重置單位作為計算基準的做法。..不過，政府當局會在其他方面竭力提供協助，例如採取 2001 年 3 月 8 日函件中所述的措施」。(30/3/2001 立法會紀要 – 附件八)

「2001 年 3 月 8 日函件」中政府的書面承諾，包括(a)項的「我們會建議市建局提供給政府收地補償條款較為優厚的收購條款」。以及(c)項的「樓換樓計劃」。(附件九)

1.2.6 來信中說 - 「現行所製訂的物業收購政策.....符合市區重建策略的精神」。

「市區重建策略」第 3 條 - 「市區重建應落實「以人為本」的工作方針。.....政府既會兼顧社會上各方人士的利益與需要，亦不會犧牲任何社群的合作權益。」(附件十)，市建局收購重建區內小業主的不可分割地段業權，再將業權整合轉售予地產商賺取暴利(詳見「訴求」(4.3)，(6.3)，(9.1))。

正因為市建局的收購價，遠不及小業主物業所在土地的「實際價值」(基本法 105 條)，才會產生暴利，「有錢賺的時候會分給舊區居民嗎？是不會的。.....香港的土地十分值錢，市區重建只在乎是否做得好而已」。(17/5/2006 立法會石禮謙議員發言 - 附件六)，市建局現行的收購政策或部分條款，是否「犧牲」了小業主的「合法權益」呢？

「市區重建策略」第 4 條 (a)項-「為進行重建項目而物業被收購或收回的業主必須獲得公平合理的補償」。第 21 條 - 「市建局應考慮以協議方式收購所需土地」(附件十)

我們的訴求第一項 - 「以 2001 年 3 月立法會通過的「七年樓齡」為基準，而收購價則採納買賣雙方，即市建局與小業主所聘用的專業測量師估價的平均價」。(「訴求」9.1.5 項) 是否更切合「公平」、「協議」的精神呢？在市建局目前的項目有暴利的情況下，我們的訴求第二項 -- 「取消『唯一居所』、『空置單位』」等在「特惠津貼」下所產生的恩恤概念條款，是否「合理」呢？

2 「樓換樓」

2.1 來信謂 - 「如果是以前單位換全新單位，由於價值差距極大，實在是偏離了原來的政策精神」。我們借蔡素玉議員的看法回答 - 「大多數市民均要求原居重置或採用以「樓換樓」的方案。政府通常說不行，但我想舉出一個例子.....便是大坑道的麗星樓。麗星樓跟一家私人發展商合作，確實是每位業主原居安置。.....麗星樓還是有二十多層高的樓宇，並非如現時的舊樓只有五、六層.....利潤還抽出一部分，讓原業主按照其面積攤分，更提供 3 年時間讓原業主在外面另租居所」。(17/5/2006 立法會紀要 - 附件十一)

2.2 觀塘市中心重建是有「樓換樓」的條件的。市建局可在月華街巴士站地盤建築適當面積的住宅，分配給有需要的市中心原業主。在建築期間，小業主可住在或搬遷至較遲拆卸的區內舊樓。

- 2.3 來信中提到的「認購意向安排」完全偏離了「樓換樓」的精神。原來的精神，乃舊樓業權→新樓業權，完全沒有任何經濟風險。所謂「認購意向安排」則為：舊樓業權→現金→新樓業權。樓市的波動，令原來的業主沒有任何保障。
- 2.4 遠在市建局成立之前、及成立初期，政府已有「樓換樓」的概念，甚至具體的指引：

27/2/2001：

「規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，有意見向政府指出，有些單位業主特別是年老的業主，重視自置居所甚於就其舊有單位提供的現金補償，因此希望市建局向他們提供重置單位。政府當局認為有關建議可行，並會在市建局成立後與該局討論為那些願意在市建局徵集土地過程中的物業收購階段，以其舊有單位換取新重置單位的住宅物業自用業主，推行一項「樓換樓」計劃。根據建議中的計劃，新的重置單位與房協夾心階層住屋計劃單位的標準相若」。(立法會會議紀要 - 附件十二)

2001年3月：

規劃地政局向立法會規劃地政及工程事務委員會發出了6頁紙的 - 「建議向受市區重建局項目影響的單位業主提供的樓換樓計劃」。(附件十三)

9/7/2001：

「規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回應部分委員時表示.....當局亦正在物色土地，以便推出「樓換樓」計劃，作為受影響業主選擇的補償方案之一。.....在擬議計劃下，自願參與計劃的自住業主將可獲得質素相等於夾屋單位的住宅單位」。(9/7/2001立法會會議紀要 - 附件十四)

- 2.5 來信中說 - 「本局認為現行的現金收購政策除了合符立法會財務委員會的政策精神外，還能夠為重建項目內的業主提供最大的靈活性，如果是以前單位換全新單位，由於價值差距極大，實在是偏離了原來的政策精神」。閣下似乎想以市建局或一己的想法，就抹殺了重建區街坊多年來的集體期望。

3 業主參與計劃

3.1 來信指出 - 「本局一向認為，「業主參與計劃」令參加計劃的業主承受很大的風險，尤其是重建期長的項目，...本局相信現金補償，可讓業主在物業市場自由地購買物業自用，靈活性相對較大，需要承受的風險比較低，故更為適合」。本會感謝 貴局對小業主承受風險的關心，我們會不斷向有興趣參與該「計劃」的業主提點上述要注意的地方。我們相信最終要求參與的小業主，會有足夠的判斷能力，去管理自己可以承受的風險。

3.2 本會堅持在「訴求」中 10.2 的看法。衙前圍村重建項目的小業主們，可以選擇「業主參與計劃」，根據「市區重建策略」第 4 條(a)項的「公平合理」原則，市建局應該讓觀塘市中心重建區的小業主有同樣的選擇權利。

4 保密協議

4.1 來信承諾 - 「今年年底，本局向觀塘市中心業主提出收購建議時，不會要求他們簽署收購金額保密的文件」。這是唯一一項， 貴局對本會「訴求」的正面回應。無論如何，我們對此表示歡迎。

5 政府的態度

縱觀市建局對本會「訴求」於 28/5/2008 的回覆，態度僵硬，口吻官僚，以一句「行之有效的收購政策」，就將我們有大量實質舉證支持的，合法、合理、合情的「訴求」搪塞過去，不予正面回覆。整封信論據虛泛，拒人千里。

立法會議員梁家傑先生及本會分別於 22/4/2008 去信行政長官及行政會議成員，和發展局，並於 5/5/2008 接獲代表發展局的羅翠薇小姐與黎定國先生覆信。由於去信目的有異，回信的內容也不同，不過其中有以下一段，每一個字都一樣 (附件十五)：

“政府亦已促請市建局加強以人為本的措施，推行這個複雜的大型重建項目。我們會繼續鼓勵市建局以開放的態度聽取各界意見，並因應項目的具體情況，探索多元化的補償及安置方式，以回應受影響居民的不同需要和訴求。”

顯然易見，政府和市建局的回覆大相庭逕。

6 市建局的另類態度

根據市建局目前「行之有效的收購政策」，賠償條款只有佔整項物業 100%和少於 100%兩種區別。長實集團的世寧公司在衙前圍村的重建項目佔約 80%業權，理論上，該公司在重建過程可得到的權利與我們小業主無異。實際上，市建局是如何以「行之有效的收購政策」對待長實集團這個「小業主」呢？

10/2/2006：

「市建局物業及土地部總監溫兆華昨天於會上.....表示，倘若衙前圍村公佈發展重建，市建局會依法進行收購賠償，對於擁有該村 80%業權的長實，若同樣採用收購方式，其可得到的賠償與村內一般小業主無異」。(經濟日報 – 附件十六)

1/8/2006：

「一直跟進衙前圍村重建的立法會議員陳婉嫻，批評市建局與長實私下談判合作條件是「官商勾結」。.....市建局.....經董事局商議後，傾向選擇與長實合作，但此舉定必惹來「官商勾結」、「明益長實」的指摘，.....市建局尋求的法律意見認為 ... 若市建局拒絕與對方合作，強行以「收回土地條例」收購對方物業後作獨立招標，很大機會被長實以「基本法」控以侵佔私產權，市建局敗訴機會亦很高，逼使市建局返回談判桌，與長實「討價還價」。(明報新聞網 – 附件十七)

25/9/2006：

「立法會議員陳婉嫻稱.....圍村土地上的冷巷全為政府土地，長實只能與市建局合作才能有效發展地盤，故談判王牌仍在政府手上」。(明報 – 附件十八)

15/1/2008：

「市建局於 2008 年 1 月 2 日與大業主世寧公司達成合作發展合約」。(黃大仙區議會記錄 – 附件十九)

我們曾經以為觀塘市中心的小業主可以像衙前圍的「小業主」一般，與市建局通過協商來探討收購條款，令觀塘重建計劃順利地進行。

總結

本會做了大量的資料搜集，研究工作，以最大的努力、誠意，完成了我們的「訴求」，希望以理性的態度，針對觀塘市中心的實際情況，用協議的方式，為我們的私有產權，爭取公平、合理的權益。

市區重建局 28/5/2008 的回覆，令我們體會到，初步看來，我們的良好意願，似乎只屬於一廂情願。

在「訴求」的總結中，本會提到：“如果市建局將其「行之有效」的收購政策應用在觀塘重建計劃，我們估計，將會引起一些政治風險以及集體訴訟危機”。這絕不是危言聳聽，我們的論點是有根有據的。

市建局的回覆，以一句「行之有效的收購政策」迴避了本會大部分的訴求，基本上單方面的關上了談判的大門。事情似乎正在向著與我們主觀意願相反的方向發展，我們也不得不做好“丟掉幻想，面對現實”的全方位準備。

從一開始，本會就希望以公開、透明的取向，展現我們向市建局爭取權益的過程。我們要求立法會發展事務委員會將「訴求」上載於他們的網頁，而我們也會將市建局的回覆，以及這封回應信件寄予立法會、發展局、區議會，並透過不同的渠道將訊息發放予公眾及觀塘居民。倘若有一天，觀塘市中心重建區演變成利東街的翻版，相信市民會理解到，區內街坊曾經怎樣理性和平的爭取合法、合理、合情的權益，而市建局是怎樣的漠視了積壓了十八年的民怨、民憤，怎樣的輕視我們的民意、民智。

觀塘市中心為東九龍區地王，重建可將土地潛質有效發揮，為整區及區內居民帶來經濟效益，更可為市建局帶來豐厚利潤。任何形式的抗爭都是我們不願意見到，而且是可以避免的。可惜市建局苛「政」如虎，冥頑不靈 – 我們又有甚麼選擇呢？

祝 安好！

副本抄送： 立法會全體議員
發展局局長 林鄭月娥女士
觀塘區議會主席 陳振彬先生 暨全體議員
市區重建局董事會主席 張震遠先生
市區重建局董事會 全體董事
市區重建局觀塘分區諮詢委員會主席 龍炳頤教授
重建聯區（業主/租客）聯會
觀塘市區重建社區服務隊 謝素虹小姐



二零零八年六月十六日

聯絡電話：主席 徐瑋先生

副主席 王一民女士

(一)



本函檔號：PD(KT)/08L/OCA/086

九龍 觀塘

裕民坊 30 號

國泰大樓業主立案法團

觀塘市中心區重建業主立案法團大聯盟

徐瑋主席

徐主席：

有關：「觀塘市中心重建區

住宅物業小業主對市區重建局住宅物業收購政策的審視及訴求」

貴會於本年 5 月 7 日致本局主席來函收悉，謝謝，由於來信涉及資料甚多，本局職員於 5 月 9 日已就貴會來函作出口頭暫覆，並在 5 月 19 日再次以書面暫覆。主席在了解有關情況後，囑咐本人回覆。

市建局物業收購政策

市建局現時的收購政策，是以立法會財務委員會 2001 年 3 月通過的收地補償政策為基礎，由市建局董事會依法制定。

市建局作為一個法定公營機構，負責執行《市區重建策略》內所訂定的市區更新工作。其董事會可在落實計劃時，在符合《市區重建局條例》、立法會財務委員會於 2001 年 3 月通過的收地補償政策精神，和《市區重建策略》的框架下，訂定具體的收購政策。以便向受市建局重建項目或計劃影響的業主，提出收購建議。



作為一個公營機構，市建局有責任確保公帑用得其所，而其行之有效的收購政策，使真正有需要的自住業主，能藉著所得的補償，改善居住環境，也讓市區更新的工作，可持續地發展下去。

本局在考慮過當年立法會通過《市區重建局條例》和收地補償政策的資料、當年規劃地政局向立法會提交的文件，和現行政策的理念後，認為現行所製訂的物業收購政策，切合推行重建項目時的實際情況，並能確保公帑用得其所，符合市區重建策略的精神。

過去多年，董事會批准重建項目時，本局的收購政策亦一直行之有效地實施，並成功落實。

「樓換樓」

貴會信中要求提供「樓換樓」安排。本局認為現行的現金收購政策除了符合立法會財務委員會的政策精神外，還能為重建項目內的業主提供最大的靈活性，如果是以舊單位換全新單位，由於價值差距極大，實在是偏離了原來的政策精神。但考慮到有部份自住業主希望重建後能有機會返回原本的地方居住，本局決定為觀塘市中心重建項目，推出「認購意向安排」，如自住業主向市建局表明認購意向，在項目落成時，有機會以市價購買住宅單位自用。此計劃的具體執行細節，將於本局向業主出價時，另行公佈。

業主參與計劃

本局一向認為，「業主參與計劃」會令參加計劃的業主承受很大的風險，尤其是重建期長的項目。就觀塘發展項目而言，需分期發展，年期長逾12年，風險會非常大。本局相信現金補償，可讓業主在物業市場自由地購買物業自用，靈活性相對較大，需要承受的風險比較低，故更為適合。



保密協議

本局備悉貴會有關簽署保密協議的意見。本局與業主的買賣協議均以私人合約方式進行，是雙方透過協商而達成的協議。過往的項目中，僅有少部分個案，基於保障買賣雙方的大前題及在雙方同意下，曾簽訂保密協議。本局絕對尊重業主就保密協議問題的決定。今年年底，本局向觀塘市中心業主提出收購建議時，不會要求他們簽署收購金額保密的文件。

觀塘項目規劃之初，本局已清楚向外界表明，重建須遵守五項大原則，其中一項是必須同意繼續應用本局過往行之有效的收購政策。本局現正盡一切確實可行的步驟，做足預備之工具，務求本年底可盡快向所有業主發出收購建議。

本局很理解貴會及觀塘市中心項目內居民對是次重建計劃的期望，並希望繼續與貴會及區內居民保持緊密溝通。如有垂詢，歡迎與本人或觀塘社區發展經理蘇毅朗先生(電話：2110 5930)聯絡。

順祝 生活安康！

觀塘項目總監

李樹榮

二零零八年五月廿八日

市區重建局就立法會規劃地政及工程事務委員會
於 2007 年 6 月 26 日會議上的提問作出回應a) 由市區重建局所推行的各個已完成／進行中的項目的財政結算／狀況（盈虧情況）

市區重建局（市建局）自成立至 2007 年 7 月 31 日止，已開展 24 個項目，其中 9 個項目已到達建築階段，目前尚未有項目落成。預料首個竣工項目按計劃將於本年年年底前落成。另外有 8 個項目由本局的策略夥伴香港房屋協會（房協）開展，其中 7 個項目的收購及居民搬遷工作尚未完成。有關上述共 32 個項目的最新進度及詳情載於附錄 A，供委員參考。

市建局每年均會於其年報及賬目報告披露整體業績，並呈交立法會審閱。市建局的財務狀況已載於每年呈交立法會的年報及已審核賬目之內。至於本局於 2007 年 3 月 31 日的財務狀況，則會載於預計在 2007 年 10 月呈交立法會的 2006/07 年度年報及已審核賬目之內。議員可透過審閱市建局的年報，知悉市建局的整體業績，從而評斷其財務表現。然而，跟前土地發展公司（前土發公司）一樣，本局亦認為由於個別項目的財務資料對市建局、合作發展商及其他合作夥伴來說均為敏感商業資料，市建局不便予以披露。雖然如此，議員可從下表知悉，市建局自 2001 年 5 月成立以來的整體財務狀況：

除稅後盈利 / (虧損)

	<u>\$'000</u>
於 2001 年 5 月 1 日	(2,160,610)
2001/02 (11 個月)	(558,329)
2002/03	(226,570)
2003/04	(80,443)
2004/05	3,002,087
2005/06	1,576,611
2006/07	758,711
總計 :	<u>2,311,457</u>

近年，市建局的財務狀況有所改善，是因為市建局審慎理財，以及地產市道上升所致，特別是若干項目於 2003

2004年12月23日

十月至十二月

2004

市建局提高出租住宅單位補償額

市區重建局（市建局）董事會通過修訂物業收購政策，因應新修訂的《業主與租客（綜合）條例》，調高收購出租的住宅物業單位的市價估值，以期有助業主及租客維持良好關係。新修訂的準則將適用於尚未出價收購的重建項目。

根據市建局原有的收購政策，出租住宅單位的公開市值較空置單位的低百分之六，以反映出租及空置單位在市場上一般的差價。不過，自從今年七月九日《業主與租客（綜合）條例》生效之後，住宅租客不再享有租住權保障，因此預計交吉與非交吉單位的市價差別，將會逐漸消失。

因此，市建局決定將出租住宅單位的市價估值提昇百分之六，與空置住宅單位看齊，以相同基礎計算它們的估值。新政策將適用於所有尚未出價收購的重建項目。

此項政策修訂估計會令市建局在收購出租物業方面，增加大約二千七百萬元的支出，以處理前土地發展公司在一九九八年宣布但尚未開展收購工作的九個項目，其中包括上環士丹頓街／永利街項目，和兩個在上周二（十二月十四日）宣布的大角咀區項目。

市建局發言人說：「政策修訂的考慮之一，是因為我們理解有些住在上述『土發項目』內的租客，擔心在新修訂的《業主與租客（綜合）條例》下，業主較過往更容易收回物業，因而可能會終止租約。」

「當然，包括市建局在內，沒有人可以阻止業主行使條例下的法定權利，終止住宅租約。但市建局的立場是在能力所及範圍內，盡力協助維繫業主與租客的良好關係，為他們製造雙贏局面。」

發言人說：「我們相信新的不交吉住宅收購政策，會有助鼓勵業主維持現有的租務關係，因為他們在等待重建期間，既可以繼續有租金收入，亦可以在市建局開展收購工作時，享有相等於空置物業的估值補償。」

理由

(A) 修訂自置居所津貼的計算基準

3. 目前，住宅物業的業主如被政府收回其物業，便可獲發一筆法定補償金。根據《收回土地條例》(第124章)的規定，法定補償金額會按被收回物業的公開市值釐定。公開市值是指若業主自願在公開市場出售有關物業，其可合理預期的成交價格。自住業主還可獲發一筆自置居所津貼。這項津貼屬特惠性質，旨在使業主能在被收回單位的所在地區，另行購置一個面積相若但較新的單位。出租單位的業主亦有資格就其首個出租單位獲發一筆自置居所津貼，數額相等於自置居所津貼全數的50%。現行的自置居所津貼申領資格準則和發放款額在1997年4月25日獲當時的立法局財務委員會通過[見FCR(97-98)7號文件]。

附件1

4. 每名業主可獲發的自置居所津貼額相等於重置單位價格與法定補償金的差額。根據在1997年4月通過的方案，重置單位的價格會按一個樓齡約為十年、面積與被收回單位相若的同區單位的價值計算。現行申領津貼的資格準則應用實例載列於附件1。

5. 在審議《市區重建局條例草案》的過程中，條例草案委員會要求政府檢討自置居所津貼的計算基準。

6. 經檢討自置居所津貼，並考慮物業業主和立法會議員的意見後，我們建議修訂補償方案如下－

- (a) 修訂自置居所津貼的計算基準，把重置單位的樓齡由約十年改為約七年；
- (b) 把發放予出租單位(或出租面積)業主的自置居所津貼改稱為補助津貼，以表明這項津貼是在被收回單位的公開市值以外另行發放的補助金，從而避免產生混淆，或使人誤以為現時發放予出租單位業主的特惠津貼是作購置居所之用；
- (c) 每名業主在每次收地行動中可獲發自置居所津貼或補助津貼的單位數目上限，由目前兩個增至三個；

(五)

本函檔號：ERD/REQ/WRT/K7/5-03/5

觀塘翠屏道3號基督教家庭服務中心8樓
關注重建舊區(觀塘)居民協會
主席 馮煥然

馮先生，

收到 貴會的五月十四日來信，蒙不吝賜教，謹此致謝，並代表行政總監林中麟先生回覆。

我們十分理解 貴會對市區重建的收購政策的關注。然而，相信 貴會亦明白，我們面對的市區重建問題十分龐大，而且需要長期動用巨額公帑，我們必須緊守謹慎理財的原則，使市建工作得以在財政上健康地持續下去。

日前立法會諸君及新聞界問及市建局的工作進度及財政狀況，我們本着實事求是的態度，如實地報告了因為市場狀況而出現的三億多元賬面赤字，是實話實說而已。

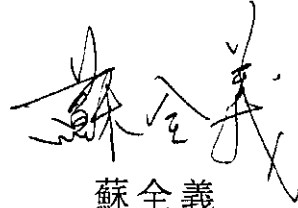
我們肯定市區重建的收購舊樓物業政策，應該保持合理水平和協助居民改善居住環境，但無論如何都不應脫離宏觀經濟和市場現實的情況。若罔顧現實，市建局最終可能深陷於財困而無以為繼，而重建及其他翻新社區的工作亦不可延續，這是亟待援助的舊區居民和整個社會都不會願意見到的。

至於尋找改善收購及安置政策的良方，我們認為應該與時並進，不可墨守成規。我們願意保持開放態度，廣開思路，聽取公眾意見，務使政策靈活地切合持續發展所需和適應市

(五a)

場變化。貴會在信末提出的數點建議，亦有可取之處，希望日後能見面詳談，交換意見。

順祝身體健康，工作愉快。



蘇全義
對外關係總經理

二〇〇三年五月二十一日

副本呈：

立法會
房屋及規劃地政局局長
觀塘區議會

各議員
孫明揚先生
各議員

(石禮謙議員發言)

置。我們也解決了老年人的問題。現在市建局告訴特首 7 年樓宇的賠償額過高，其實，我認為所用的標準是十分公道。舊區單位被收回，居民被迫遷走，使樓宇得以重建。剛才有人說會“蝕本”，還未“埋單”便說“蝕本”，有錢賺的時候會分給舊區居民嗎？是不會的。所以，我們現在只是從“公平”角度討論此事。香港的土地十分值錢，市區重建只在乎是否做得好而已。當然，市區重建要自負盈虧。不是每個項目也以賺錢為目的，有些項目並非以賺錢為目的。可是，我們必須透過市區重建解決舊區居民的痛苦，這才是市區重建的目的。

我們不能只空談“以人為本”，或召開居民大會聽取意見，便當作完成市區重建的任務。我認為“孫公”應落區看看舊區居民的居住環境，跟他們打打交道，瞭解一下他們的生活狀況，便會知道我們坐在這裏是多麼幸運了。

我覺得，我在 14 年來在市區重建方面所做的工作，是最有意義的工作，我並不是說在本會工作沒有意義，但當我看到老婆婆獲得一個好居所的時候，便會感到很有意義。我昨天告訴梁家傑議員，我不怕別人批評，即使李華明議員對我作出不應該的批評，我也不怕。我坐飛機的時候，有一位女士走到我身邊跟我說：“石先生，我很多謝你。”當我問她為何要多謝我，她告訴我她在西環居住了很多年，等待市區重建也等了很多年。由於土發公司進行重建工程，她終於可以把她的單位出售。她後來在大埔買了一幢三層樓宇的其中一層樓宇單位，大大改善了居住環境。她的爸爸還把剩餘的錢供她到英國讀書。她們一家人現在除了有少許積蓄外，還有一個新的居住環境。這便是市區重建帶來的好處。

主席，市區重建工作不在乎規劃和策略，最重要的是瞭解人的問題。香港是一個發達的城市，不可能接受有人還在五六十年代的樓宇居住的情況。謝謝主席。

吳靄儀議員：主席，石禮謙議員剛才多謝梁家傑議員提出這項議案，但不是人人也多謝梁家傑議員的。有些人認為梁家傑議員身為市區重建局（“市建局”）的非執行董事，有身份衝突之嫌，不應該在這裏批評市建局。所以，我認為大家有需要重新思考為何當時市建局要加入一些立法會議員。我因此要“翻舊帳”，回到 2000 年 6 月 26 日通過這項條例草案時的心意。

通過這項條例草案的議員，心情都非常矛盾，曾鈺成議員曾經這樣說：“我們……心情經常十分矛盾。”這是因為這項條例賦予政府很大權力。涂謹申議員當時也表示，政府有權“說收便收”，他說：“現將推行的是一

個強制的收樓制度，沒有議價，一經憲報刊登公告 90 天後，便可以引用《收回土地條例》來收回”，他認為這是一項強制性條例，所以權力極大。另一方面，曾鈺成議員也形容這是一把“說收便收”的尚方寶劍，不怕業主拖延市區重建。所以，民建聯當時認為賠償方面應以 5 年計算，因為政府強收他人樓宇，即使給予 5 年時間，也是應該的。

為何當時要通過條例草案？為何當時心情那麼矛盾？我們當了多年議員的便明白。由於當時是該屆立法會的最後一次辯論，條例草案若不獲通過，便會化為烏有，在下一屆立法會便要重新提出。大家覺得這會拖延很長的時間，所以，在心情十分矛盾的情況下，大家通過了條例草案。政府官員當時做了很多游說工作，並且就議員的憂慮，答應可以在條例之外予以處理。我們作為議員應汲取教訓，不要隨便以為政府必定會做答應過的事情。

我想指出當年的辯論中最重要的問題。當時該法案委員會的主席是自由黨的何承天議員，他本身也是建築界人士。他十分強調“重建”（renewal）這字眼，他認為 renewal 不僅指重建，而且可以指保留某些建築物，甚至整條街道。最主要的問題是，收樓遷拆，對區內很多居民，特別是年長的居民來說，會造成極大影響。基於政府缺乏一套完整政策，陸恭蕙議員當年反對二讀通過條例草案。她表示，政府所提出的建議，根本不符合市區重建的政策。陸議員當年以英語發言，所以她把重建說成“renewal”，認為政府未能做到“urban renewal”。她也認為給予政府這項權力，是十分危險的做法。

政府官員當年向我們作出甚麼承諾呢？政府表示“市區重建的政策目標是改善舊區居民的生活質素”。這裏說得很清楚，我們今天便採用這個準則。舊區重建並非指把舊區變成新區，也並不在於舊區的建築物是否變得比以前好看或變成商業發達的地區，而在於指舊區居民生活的質素獲得改善。正如石禮謙議員剛才說，是以舊區居民的生活質素得到改善為目的。可是，現在居民怨聲載道，政府怎可還說舊區居民的生活質素獲得改善？不錯，很多人可能接受了政府的安排，可是，還有這麼多人抱怨。難道他們全都貪得無厭，或全都在說謊？如果我們以這個準則、這個政策目標來看，現在的情況確是事與願違，梁家傑議員的議案內容也絕非誇張。

由於我們當時聽了這些美麗的承諾，心情又非常矛盾，於是便通過了條例草案。今天，法例將要實施了，我們卻發現跟我們原來的期望不同。作為立法會議員，我們應該怎樣做？當時，市建局要加入立法會議員不止是因為要有代表性，而是因為立法會議員可以在本會會議廳發言。由於加入了立法會議員，倘若政府不能兌現承諾，出現事與願違的情況時，立法會議員便可以在這裏發聲。雖然梁家傑議員當年並非立法會議員，但他今天身為立法會

38. 規劃地政局副局長回應時表示，政府當局正草擬一套用以釐定自置居所津貼率的指引，以便諮詢業內人士。政府當局準備向有關各方提供該套指引的擬稿，以便一併考慮他們的意見。該套指引的定稿將會公開發布。

39. 劉漢銓議員申報利益，表明他是土發公司董事局的成員。他扼述，許多棘手的問題已得到解決，而有關居民正期待市建局早日成立，以便推展該項重建計劃。餘下的問題是採用一個5年樓齡或7年樓齡的重置單位作為計算基準的分別。他指出，7年樓齡的基準只是最低基準，日後的市建局將有全權因應個別個案的情況，酌情決定提出更優厚的收購建議。考慮到受影響居民與整體社會的利益，劉議員表示，香港協進聯盟的議員會支持現時的建議。

40. 在民主黨議員就此事表態前，涂謹申議員詢問，政府當局會否承諾向市建局建議，請該局認真考慮議員的強烈意見，以一個5年樓齡的重置單位作為發放自置居所津貼的基準。規劃地政局局長回應時表示，政府當局不能答允涂議員的要求，因為這實際上是要求政府當局以另一種方式向市建局提出具體建議，請該局採用一個5年樓齡的單位作為自置居所津貼的計算基準。

41. 劉慧卿議員要求政府當局就近日報章報道土發公司主席劉華森先生涉及利益衝突一事作出評論。規劃地政局局長指出，是次會議席上不應討論上述指稱，不過他表示，有關利益衝突及投訴的問題，將會根據規管土發公司或日後的市建局的有關法例處理。他又藉此機會感謝劉華森先生及其同事在一切仍未明朗化的期間，竭盡所能地工作。

42. 應民主黨議員的要求，主席宣布休會5分鐘。會議於下午4時40分恢復進行。

43. 主席把此項建議付諸表決。31位議員贊成此項建議，24位議員反對，沒有議員投棄權票 ——

贊成的議員：

丁午壽議員
朱幼麟議員
何鍾泰議員
李家祥議員
吳清輝議員
許長青議員

田北俊議員
何秀蘭議員
李卓人議員
吳亮星議員
周梁淑怡議員
陳智思議員

經辦人/部門

年樓齡的重置單位作為計算基準，抑或按照部分議員及居民的建議，以一個5年樓齡的單位作為計算基準。

(11)

6. 涂謹申議員促請政府當局亦承諾向市建局建議，請該局以一個約5年樓齡的重置單位，作為計算市區重建項目的自置居所津貼的基準。他指出，以一個5年樓齡的重置單位作為計算自置居所津貼的基準的做法，已獲得前土地發展公司(下稱“土發公司”)採納。他認為最低限度，為土發公司25個尚未完成的項目支付的自置居所津貼，應可以一個5年樓齡的重置單位作為計算基準。

7. 規劃地政局局長回應時重申，政府已仔細研究議員的意見，但認為不能更改變以一個7年樓齡的重置單位作為計算基準的做法。政府亦不宜採取有別於其他須要收地的項目的做法，向市建局建議按一個5年樓齡的單位計算自置居所津貼。不過，政府當局會在其他方面竭力提供協助，例如採取2001年3月8日函件中所述的措施。政府當局會繼續按照以人為本的宗旨，處理關於市區重建的問題。規劃地政局副局長補充，政府當局會向市建局建議下列措施，以期為受影響的居民提供實際協助

- (a) 為貫徹土發公司以人為本的宗旨，該局應特別考慮向倚靠出租單位所得收入為生的長者發放較高的特惠津貼。
- (b) 以一個根據分割契據分為數個較小單位的單位來說，倘若有關業主選擇只收取按業權發放的法定補償，而不選擇自置居所特惠津貼，他們將有資格獲得安置。
- (c) 天台僭建物的業主將會根據所涉及的天台範圍的業權獲發放補償。受影響租戶若真正需要安置，將有資格獲得安置安排。
- (d) 倘若業主已按照建築事務監督發出的維修令進行維修工程，市建局應考慮按比例向業主發還維修費用，有關款額的比例相當於該等工程在不受收地影響的情況下，預計可保持良好狀態的餘下年期。

8. 關於樓齡最少相差多少年，才會令物業價格出現明顯差距，規劃地政局局長指出，這是關乎專業估價的問題，但一般而言，樓齡相差愈多，樓價的差距便愈大。

PLB(UR) 25/99/06 Pt.2

Tel: 2848 2598

Fax: 2905 1002

香港中環
昃臣道 8 號
立法會大樓
立法會
立法會規劃地政及工程事務委員會
秘書
陳美卿女士

陳女士：

立法會規劃地政及工程事務委員會

自置居所津貼及發放予商用物業
業主和合法佔用人的特惠津貼

在立法會規劃地政及工程事務委員會於二零零一年三月二日的特別會議後，部分議員向政府提出數項建議，以供考慮。經過與有關議員商討後，我們願意接納部分的建議，這些方案如下：

(a) 以協議方式收購物業

根據政府的建議，在引例進行收地時，自置居所津貼的計算基準，應由一個約 10 年樓齡的重置單位修訂為一個約 7 年樓齡的重置單位。市區重建局（市建局）的收購物業政策，將在市建局成立後，由其董事會制定。我們會建議市建局提供比政府收地補償條款較為優厚的收購條款，以鼓勵業主把其物業售予市建局。

(b) 重建項目的優先次序

我們會建議市建局優先處理 25 個土地發展公司（土發公司）尚未完成的項目。

(c) 特別考慮 25 個土發公司尚未完成的項目

我們願意向市建局建議，對於 25 個土發公司尚未完成的項目，市建局在釐訂收購條款時，應顧及到項目範圍內的居民已等候重建多時。

(d) 搬遷津貼

市建局的收購物業政策，將在市建局成立後，由其董事會制定。我們會向市建局建議，發放予住宅物業業主的搬遷津貼的款額，應不少於在荃灣重建項目中向業主發放的款額。

(e) 樓換樓計劃

我們會向市建局建議，在樓換樓計劃下供分配用的單位數目，應不少於參加計劃業主數目的 1.2 倍。

(f) 發放予租戶的現金補償

市建局將會安置受影響的租戶。個別租戶如沒有安置需要，可選擇現金補償。市建局的現金補償條款，將在市建局成立後，由其董事會制定。然而，我們會向市建局建議，發放予房間及碌架床位租戶的現金補償款額，應不少於現時土發公司發放予有關租戶的款額。

(g) 居者有其屋計劃／自置居所貸款計劃

有居民建議，對於受市建局重建項目影響，而選擇根據居者有其屋計劃申請房屋或根據自置居所貸款計劃申請貸款的租戶，市建局應較彈性處理

他們的入息及資產審查；我們願意與房屋委員會及房屋局商討有關建議。

因應部分議員的要求，現隨函附上建議的安置用地的資料（載列於附件），當中部分的用地會被考慮用作推行樓換樓計劃。

規劃地政局局長
(余志穩 代行)

二零零一年三月八日

市區重建策略

- 3 市區重建應落實「以人為本」的工作方針。市區重建的目的是改善市區居民的生活質素。政府既會兼顧社會上各方人士的利益與需要，亦不會犧牲任何社群的合法權益。這項政策的目的是減少居住在惡劣環境人士的數目。
- 4 政府在進行市區重建時，會緊守以下重要原則：
- (a) 為進行重建項目而物業被收購或收回的業主必須獲得公平合理的補償；
 - (b) 受重建項目影響的住宅租戶必須獲得妥善的安置；
 - (c) 市區重建應使整體社會受惠；以及
 - (d) 受重建項目影響的居民應有機會就有關項目表達意見。
- 9 市建局必須向公眾負責，並積極回應社會的需要。市建局的董事會應重視向公眾負責，其運作亦應公開及具透明度。
- 21 儘管市建局可根據《市區重建局條例》，為進行重建而申請收地，但在向規劃地政局局長提出申請前，市建局應考慮以協議方式收購所需土地。收購行動應在項目獲核准後，而有關土地復歸政府所有前進行。
- /24 根據《市區重建局條例》第23(2)條，市建局項目（發展項目或發展計劃）首次在憲報刊登的日期，將作為該項目的開始實施日期。公布項目的開始實施日期的目的，是讓市建局可參照這個日期，根據其政策決定受影響人士是否有資格領取特惠津貼和獲得安置。
- 35 政府的目標是鼓勵私營機構參與重建，並在長遠而言，令市區重建計劃能財政自給。(The objective is to encourage **private sector participation**)

同時達到“樓換樓、鋪換鋪”的目標，令社區網絡得以保護，真正落實“以人為本”的精神。可惜市建局經修訂後的規劃大綱，只接納了居民一些周邊的建議，如將利東街改為行人路，新建物業在高度、體積和設計方面的建議，但對於一些最主要的核心建議，例如居民可原區安置和保存社區網絡等重要訴求，卻充耳不聞。

現時正在進行區議會的檢討，其實這亦與今天的議題有關，因為區議會在市區重建項目上，正好擔當促進者的角色，主動瞭解居民的需要及憂慮，定期向市建局、政府部門及立法會反映意見，積極推動各方面保持溝通和對話，以免原本旨在改善市民生活環境的重建計劃，變成為製造不同階層的矛盾、破壞社會和諧的政府政策。可惜在市區重建項目的決策過程中，區議會經常向我們立法會投訴，它不但無權參與，就連所搜集的民意亦不被重視。我再以灣仔區議會為例，其轄下市區更新專責小組就灣仔利東街及麥加利歌街發展計劃促請市建局進行社會評估，並作出很多建議，獲一致通過。通過的建議包括：(一)將居民決定是否接受收購的時限推遲3個月；(二)實施“樓換樓、鋪換鋪”方案；及(三)取消“空置”、“非業主自住”、“非唯一居所”等賠償分類。可惜，所有議案均未獲市建局正面回應，有關代表更指灣仔項目是前土發公司已公布的項目，無須進行社會影響評估。

市區重建最根本的目的，本來應該是為着市民及社區發展的福祉，但一直以來，受影響的居民卻有很大的抱怨。灣仔喜帖街重建事件，正好反映這些怨言並不是正如一些人所說的，純粹因為賠償額而引起的。公民黨期望在觀塘重建項目，或旺角波鞋街重建項目中，市建局能夠接納業主的意見。

多謝主席。

蔡素玉議員：主席，我本來沒有打算發言，不過，由於聽到太多市民的意見和申訴，所以我在此不吐不快。我主要想談兩方面，一是受影響居民的處理；另一是對整體規劃的看法。

主席，關於受影響的居民，正如很多議員剛才所說，大多數市民均要求原居重置或採用以樓換樓的方案。政府通常說不行，但我想舉出一個例子，這是至今為止唯一的私人重建成功例子，便是大坑道的麗星樓。麗星樓跟一家私人發展商合作，確實是每位業主原居重置，本來住在1樓A座的住客，重建後仍再入住1樓A座。如果是住在10樓B座，將來便取回10樓B座。面積是相同的，發展商只取重建後的餘下單位。麗星樓還是有二十多層的樓宇，並非如現時的舊樓只有五六層，發展商可以興建成數十層高的樓宇。麗

星樓本是二十多層高，最多只能興建為樓高四五十層的大廈，但樓上餘下的單位便是發展商的售樓利潤。不過，這利潤還須抽出一部分，讓樓下的原業主按照其面積攤分，更提供 3 年時間讓原業主在外面另租居所。這是麗星樓與私人發展商的一個合作方案。

主席，如果一家私人發展商跟一幢如此多層樓宇的業主也能合作的話，政府為何不能在六七層高的舊樓進行舊區重置——對不起，是不能進行原區重置呢？我們看到在一些單位居住的老人家，單位的面積十分細小，一層樓宇只有百多二百呎面積，怎能要求他們原區購置那麼細小的單位呢？他們也沒有錢作為補貼，以購買較大的單位。如果要求他們搬到其他地區，試問他們怎麼生活呢？主席，對於受影響的業主，政府必須檢討所作出的賠償。

此外，就賠償方面，以 7 年樓齡作為計算賠償的基礎，是獲得這個議會通過的。我也曾舉手支持以 7 年樓齡作為計算賠償，但在過程中，我覺得政府對於賠償方面表現得較小器，其實應該較大方的。政府差不多認為會被接受賠償的業主欺騙和像“攞住來搶”般，例如業主明明在該樓宇居住，但政府在視察時發覺業主不在，便當作不是在該處居住，不按自住方案作賠償，更把他們當作是“炒樓”的人，是有很多這類個案的。我覺得政府，特別是市建局和房協，真的要對受影響的業主採取較大方的態度。

主席，我想說的另一點，是有關整個規劃，剛才也有很多同事提到這點。重建本來是一件好事，也由於它一片空白，高空建築可以給我們一個良好契機，把香港建成令我們更喜歡和更具吸引力的城市。可是，不知道何時開始，不論政府或市建局也認為大城市應該建設一些有玻璃幕牆，或很大很高的大型建築物，下設大型冷氣商場，所有商舖是一式一樣的。這些商場跟新加坡或其他的商場一模一樣，成為了大城市的一個標誌。

如果政府曾落區採訪，聽取市民的意見，便知道大家其實也希望保存香港所謂以人為本——不是一定要聽從，而是讓市民感到很舒暢的，不一定要多樣化的。正如王國興議員剛才所說，如果在荃灣興建一間國際級的五星級食肆，入內光顧動輒要數千元的，荃灣的居民怎能享用呢？同樣地，在灣仔重建後，喜帖街已不復存在，至於大王東西街的食肆，政府回覆是有的，重建後會有很多食肆，但模式卻不一樣了。現時的食肆真的設在路邊，每間商舖各提供不同形式的經營，將來重建後可能會成為一間大酒樓，大型的冷氣商場，一間又一間快餐店或食肆，已完全失去整個城市的氣氛和特色。

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2063/00-01號文件

(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/PLW/1

立法會規劃地政及工程事務委員會
特別會議紀要

日 期：2001年2月27日(星期二)

時 間：下午3時

地 點：立法會會議廳

建議中的樓換樓計劃

20. 規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)表示，有意見向政府指出，有些單位業主特別是年老的業主，重視自置居所甚於就其舊有單位提供的現金補償，因此希望市建局向他們提供重置單位。政府當局認為有關建議可行，並會在市建局成立後與該局討論為那些願意在市建局徵集土地過程中的物業收購階段，以其舊有單位換取新重置單位的住宅物業自用業主，推行一項樓換樓計劃。根據建議中的計劃，新的重置單位與房協夾心階層住屋計劃單位的標準相若。參加樓換樓計劃的業主會根據抽籤結果獲分配一個揀樓編號，以便按先後次序揀選單位。考慮到高層單位與低層單位的樓價有別，當局建議推出一項以樓價中位數作為基礎的“平衡樓價計劃”，以便參加了樓換樓計劃並已揀選高層單位的業主，向同樣參加了該項計劃但揀選了低層單位的業主，支付一筆“平衡款項”。若重置單位的面積大於舊有單位，自用業主須按照重置單位每平方米的現行市值，繳付額外樓面面積的樓價。然而，若重置單位的面積小於舊有單位，當局會按照重置單位每平方米的現行市值，就少了的樓面面積向自用業主作出補償。

21. 石禮謙議員認為，建議中的樓換樓計劃對受影響業主而言是一個合理而公平的方案。

立法會
規劃地政及工程事務委員會

**建議向受市區重建局項目影響的
單位業主提供的樓換樓計劃**

引言

部分舊區的物業業主曾要求政府，考慮為受市區重建局（市建局）重建項目影響的單位業主，提供樓換樓計劃。本文件扼要地說明建議向住宅物業自住業主提供的樓換樓計劃，以供各委員參閱。

建議

2. 有社會人士曾向政府表達，部分業主（特別是年長的業主）重視自置居所，甚於就其舊有單位提供的現金補償。部分年長的業主甚至擔心自行在二手物業市場選購單位會有困難。他們很希望市建局能提供一個重置單位給他們。此外，亦有建議指出市建局應先推出一個試驗計劃，測試物業業主是否歡迎這項計劃。

詳情

3. 建議計劃的詳情如下：

(a) 在市建局徵集土地過程中的物業收購階段，

(十三a)

市建局會為業主推行一項樓換樓計劃，以便業主以其舊有單位換取重置單位；而在其後的收回土地階段則不會提供這項選擇；

- (b) 只有在市建局重建項目範圍內的住宅物業自住業主，方符合資格參加樓換樓計劃；若該計劃出現超額申請，市建局並不保證所有業主均可獲准參加計劃；
- (c) 在香港境內只擁有一個住宅單位的自住業主方符合資格參加這項建議計劃；
- (d) 自住業主可選擇以其舊有單位換取新的重置單位，重置單位的質素相當於房屋協會的夾心階層住屋計劃單位；
- (e) 參加計劃的業主就其所獲分配的新重置單位將不設轉售限制；
- (f) 自住業主必須在指定時間內（例如在三個月內）決定是否參加樓換樓計劃；選擇參加計劃者須簽訂同意書，當中列明如其後退出計劃的有關罰則；
- (g) 按樓換樓的條款，市建局會向舊樓自住業主提供與舊有單位面積相同的新樓宇單位，作

為重置單位；

- (h) 市建局會在切實可行範圍內提供兩至三種不同面積的新重置單位，以供選擇；
- (i) 自住業主一般須選擇面積最接近舊有單位的重置單位；
- (j) 如重置單位面積較舊有單位大，有關自住業主須按重置單位的現時市值就額外的樓面面積繳付樓價；
- (k) 如重置單位面積較舊有單位小，有關自住業主可按重置單位的現時市值就所減少的樓面面積獲得補償；
- (l) 就較大單位所須繳付的樓價或較小單位所獲得的補償，會按有關自住業主揀選重置單位當日的市值釐定；
- (m) 供分配用的重置單位數目會略多於參加計劃業主的數目（例如 1.1 倍）；
- (n) 揀樓次序會以抽籤形式決定；
- (o) 市建局會為參加計劃的業主引入按單位樓價

(†三c)

中位數制訂的「平衡樓價計劃」，使選擇高層單位的業主向選擇低層單位的業主支付「平衡款項」（見附錄 A）；

- (p) 倘若參加樓換樓計劃的自住業主數目較該樓宇的單位總數為少，市建局則會採用「分層隨機配屋法」（見附錄 B），分配建議計劃的單位；
- (q) 市建局會向準參加者提供足夠資料，包括地盤平面圖、單位圖則及樓宇落成日期等；
- (r) 在重置單位的建築期內，若參加樓換樓計劃的業主須先遷出原有單位，則可選擇租住臨時房屋；
- (s) 選擇入住上述臨時房屋的參加者，須繳付有關臨時房屋單位當時的租金；及
- (t) 市建局只會向參加計劃的業主（在遷出原有單位時）發放一筆搬遷津貼。

建議為參加計劃業主而設的 平衡樓價計劃

根據建議的樓換樓計劃，參加的業主會按抽籤結果獲分配一個揀樓編號，以便決定揀樓次序。鑑於高層單位與低層單位的樓價有別，我們建議為舊區業主推出平衡樓價計劃。

2. 我們會先定出一個樓價中位數，然後計算出中位數單位的每平方米價格（每平方米價格中位數）。在可供業主選擇的各個單位中，位於中間位置的樓價（高於這個樓價的價目項數與低於這個樓價的價目項數相等），便是樓價中位數。

3. 接著，我們會計算其他單位的每平方米價格，並擬備每平方米價格清單。

4. 按照建議中的平衡樓價計劃，業主所選單位的每平方米價格如高於每平方米價格中位數，便須繳付一筆相等於二者差價乘以單位可售賣面積的補價。同樣，所選單位的每平方米價格如低於每平方米價格中位數，業主便可獲發一筆相等於二者差價乘以單位可售賣面積的特惠金。

5. 建議實施這項計劃，可確保所有參加計劃的業主都得到公平對待。

(130)

附錄 B

建議的分層隨機配屋法

倘若參加樓換樓計劃的業主數目較一幢樓宇的單位總數為少，市區重建當局則會透過隨機方式，撥出該樓宇部分單位，供參加計劃的業主選擇。

2. 為確保在高、中、低層都有合理數目的單位供參加計劃的業主選擇，我們建議採用分層隨機配屋法。例如，配額中的單位應有三分之一從高層單位隨機抽出，三分之一從中層單位抽出，最後三分之一則從低層單位抽出。

3. 這項配屋法是由有意參加樓換樓計劃的業主代表所提出的。

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2077/00-01號文件

(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/PLW/1

立法會規劃地政及工程事務委員會
會議紀要

日 期：2001年7月9日(星期一)

時 間：上午10時45分

地 點：立法會會議廳

20. 規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)回應部分

委員時表示，政府當局已就受市區重建項目影響的居民的安置安排與房委會及房協聯絡。此外，當局亦正在物色土地，以便推出樓換樓計劃，作為可供受影響業主選擇的補償方案之一。石禮謙議員認為政府當局沒有需要向市建局批出更多土地。他建議用新落成的居者有其屋(下稱“居屋”)計劃單位作樓換樓之用。馮檢基議員不贊成此做法。他指出，根據建議中的樓換樓計劃，自住業主可選擇以其舊有單位換取新的重置單位，而新單位的質素會與房協夾心階層住屋(下稱“夾屋”)計劃單位的質素相若。然而，居屋單位的市值通常低於夾屋單位。規劃地政局副局長(市區重建及屋宇)證實，在擬議計劃下，自願參與計劃的自住業主將可獲得質素相等於夾屋單位的住宅單位。若有關建議獲房委會接納，當局亦會向業主提供居屋單位作為另一選擇。不過，房委會的初步反應是不支持有關建議。

(十五)

香港特別行政區政府
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

發展局(規劃地政科)
香港花園道美利大廈



Development Bureau
(Planning & Lands Branch)

Murray Building,
Garden Road, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. DEVB(PL-UR)70/41/34 Pt.24

電話 Tel.: 2848 2030

來函檔號 Your Ref. CCD/CDD/KT

傳真 Fax: 2905 1002

九龍

觀塘裕民坊 26-32 號

國泰大廈業主立案法團信箱

觀塘市中心區重建業主立案法團大聯盟
執委會

傳真及郵遞信件
(2790 4676)

敬啟者：

貴聯盟在 2008 年 4 月 22 日致行政長官及行政會議成員的信件已轉交本局跟進。就你們的來信，繼行政會議秘書在 4 月 23 日給你們的初步回覆，我們現獲授權回覆如下。

我們十分理解貴聯盟關注市區重建局（市建局）觀塘市中心重建項目的進度，及希望市建局一次過收購受影響的業權。市建局已在今日宣布決定一次過收購受觀塘市中心項目影響的業權，並計劃在今年 12 月向所有受影響業主提出收購建議。

政府歡迎市建局的決定。一次過收購業權的做法可以讓受項目影響的居民能早日改善居住環境，這也是貴聯盟表達的訴求。由於項目涉及大量業權，以及為了盡量反映物業市場情況，市建局需要時間進行籌備工作。市建局會積極進行各項籌備工作，包括委託專業測計師進行物業估值，以及聘請律師行查核物業資料和準備相關買賣文件等，務求加快完成有關工作。我們會協助市建局的籌備工作及加快有關程序，讓市建局能如期在今年 12 月開展收購工作。

(請轉往後頁)

(十五)

* 政府亦已促請市建局加強以人為本的措施，推行這個複雜的大型重建項目。我們會繼續鼓勵市建局以開放的態度聽取各界意見，並因應項目的具體情況，探索多元化的補償及安置方式，以回應受影響居民的不同需要和訴求。

政府各部門會一如既往，向市建局提供適切協助，以盡快落實重建工作。

發展局局長

(黎定國



代行)

副本送：

行政會議秘書(經辦人：何仲華女士)(傳真號碼：2845 0176)

2008年5月5日

(136)

香港特別行政區政府
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

發展局(規劃地政科)
香港花園道美利大廈



Development Bureau
(Planning & Lands Branch)

Murray Building,
Garden Road, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. DEVB(PL-UR)70/41/34 Pt.24

電話 Tel.: 2848 2656

來函檔號 Your Ref.

傳真 Fax: 2905 1002

香港中環花園道3號
花旗銀行大廈601D室
立法會議員梁家傑辦事處
梁家傑議員

傳真及郵遞信件
(2509 3101)

梁議員：

多謝您在2008年4月22日的來信，繼我們在4月28日給您的初步回覆，現詳細回覆如下。

我們十分理解觀塘市中心居民關注市區重建局(市建局)觀塘市中心重建項目的進度。一直以來，政府各部門均向市建局提供適切協助，以盡快落實重建計劃。我們更成立了一個由本局局長擔任主席的跨部門委員會，以加強協調有關工作，好讓市建局盡快順利地落實其重建計劃。

我們十分明白受影響的業主希望市建局盡快就觀塘市中心項目進行物業收購。市建局已在今日宣布決定一次過收購受項目影響的業權，並計劃在今年12月向業主提出收購建議。

政府歡迎市建局的決定。一次過收購業權的做法可以讓受項目影響的居民能早日改善居住環境，這也是居民表達的訴求。由於項目涉及大量業權，以及為了盡量反映物業市場情況，市建局需要時間進行籌備工作。市建局會積極進行各項籌備收購建議的工作，包括委託專業測計師進行物業估值，以及

(12c)

聘請律師行查核物業資料和準備相關買賣文件等，務求加快完成有關工作。我們會協助市建局的籌備工作及加快有關程序，讓市建局能如期在今年12月開展收購工作。

政府亦已促請市建局加強以人為本的措施，推行這個複雜的大型重建項目。我們會繼續鼓勵市建局以開放的態度聽取各界意見，並因應項目的具體情況，探索多元化的補償及安置方式，以回應受影響居民的不同需要和訴求。

另外，您在來信中提及《市區重建策略》的檢討。我們在今四月的立法會特別財務委員會會議上，已表明本局會與市建局在今屆立法會會期完結前，就《市區重建策略》的檢討諮詢立法會發展事務委員會，並正式開展有關的檢討工作。我們期望社會各界積極參與《市區重建策略》的檢討工作，為這個重要社會課題制訂新方向。

發展局局長

(羅翠薇



代行)

內部

發展局局長政務助理

2008年5月5日



衙前圍村市局重建 長實夢碎

(十六)

(經濟日報 10.2.06)

短期刊憲

市區重建局昨天與黃大仙衙前圍村村民舉行會議，市建局於會上承諾，將於三個月內公布開展衙前圍村重建，並會依法進行收購賠償；擁有該村約80%業權的長江實業（0001），可能只得到與小業主無異的賠償，或令長實20年的重建夢落空。

花20年收購 擁8成業權

雖然，長實已成功收購衙前圍村約80%業權，但倘若該村一旦列入市建局重建項目，並開展重建程序，根據現行法例，市建局可於12個月內引用《收回土地條例》，收購重建範圍內的業權。此「尚方寶劍」一出，可令市建局毋須收購特定業權，亦可引例收購重建項目內的所有業權。

換言之，倘若市建局採用「重建賠償計劃」收購衙前圍村，長實花上20年時間收購

衙前圍村，企圖以單一業主身份重建該村的美夢亦會落空。

昨天是市建局與衙前圍村居民舉行第三次會議，約有40至50名村民及租戶出席，另尚有個別黃大仙區議會議員與會，會上村民對該村的重建賠償及保育事宜較為關注。

賠償料看齊村內小業主

市建局物業及土地部總監溫兆華昨天於會上透露，可望盡快開展衙前圍村的重建事宜，預計3個月內可開展，12個月內完成收購程序，並會與村民緊密合作。他強調，市建局未跟長實或其附屬公司作任何接觸，雙方亦未有就衙前圍村重建的發展計劃進行商討。

他續表示，倘衙前圍村公布開展重建，市建局會依法進行收購賠償，對於擁有該村80%業權的長實，若同樣採用收購方式，其可得到的賠償與村內一般小業主無異，市建局對每個地段的收購及賠償會一致看待。

不過，市建局發言人強調，該局了解到衙前

圍村重建範圍內，有一家發展商擁有大部分的業權（應指長實），當該村落實納入市建局的重建項目時，市建局將會與該發展商就重建事宜進行磋商。

■本報記者 馮玉萍

黃大仙區議會



市建局物業及土地部總監溫兆華（中）昨表示，衙前圍村重建預計3個月內可開展，並會依法進行收購賠償。

港聞 > 港聞

市建局擬伙長實重建衙前圍 長實擁八成業權 局方指收購再招標易被控

【明報專訊】僵持多年的新蒲崗衙前圍村重建計劃有新發展。本報獲悉，市區重建局聽取法律意見後，認為長實已收購村內近八成業權，倘按一貫賠償機制收購對方業權再另行招標，很大機會被控侵佔私產及輸掉官司。故市建局正與長實談判，共同合作發展項目，可望2007年3月前達成協議，但要想辦法淡化給予公眾「官商勾結」印象。



苦等重建十多年，衙前圍村村民心淡之餘，村屋都漸變得「不堪一擊」，不是開始下陷便是屋頂雜草叢生，但人和屋都只有繼續等待，別無他法。（李向琳攝）

一直跟進衙前圍村重建的立法會議員陳婉嫻，批評市建局與長實私下談判合作條件是「官商勾結」。

放大

衙前圍村面積近5萬平方呎，又鄰近九龍塘及啓德新發展區，屬九龍罕有靚地皮。按前土地發展公司推算，土地可發展逾37萬呎住宅樓面，興建648個單位。但多年來市建局就其發展模式一直舉棋不定，主因是長實遠在1982年起已展開收購重建工作，至今已成功收購近八成業權，搶佔談判上風。



吳氏祠堂為衙前圍村三寶之一，村民都希望將它保留，村長遺孀九嫂表示：「祠堂只可保留或擴建，絕對不可清拆！」（李向琳攝）

放大

爭取合理條件 免被指「益長實」

市建局消息人士透露，經董事局商議後，傾向選擇與長實合作，但此舉定必惹來「官商勾結」、「明益長實」的指摘，現在唯有靠一個比較合理的條件，盡量減少「益人」的感覺。

市建局曾考慮以一般程序，即按「7年樓齡」收購長實業權，然後公開招標項目，並公開表示長實的收購價與小業主無異，避免外界質疑與

(+ka)

大財團「官商勾結」。

但事件至最近出現轉捩點，據悉，市建局尋求的法律意見認為，長實遠在前土發公布項目前已展開收購，非一般的「落釘」行為。加上對方擁有大多數業權，若市建局拒絕與對方合作，強行以《收回土地條例》收購對方物業後作獨立招標，很大機會被長實以《基本法》控以侵佔私有產權，市建局敗訴機會亦很高，迫使市建局返回談判桌，與長實「討價還價」。

另一市建局消息人士指，市建局為維護公帑用得其所，須確保合作條件公平合理。但長實開出的條件「很辣」，包括要求「地積比轉移」，即將圍村的部分可發展樓面轉移至鄰近土地。

長實條件「辣」要求「地積比轉移」

他續指，若長實堅拒接受較低條件，市建局可亮出「尚方寶劍」——收回土地條例，即自行收購餘下業權另謀發展，令長實業權分散成數個「牙籤盤」，損害發展潛力。

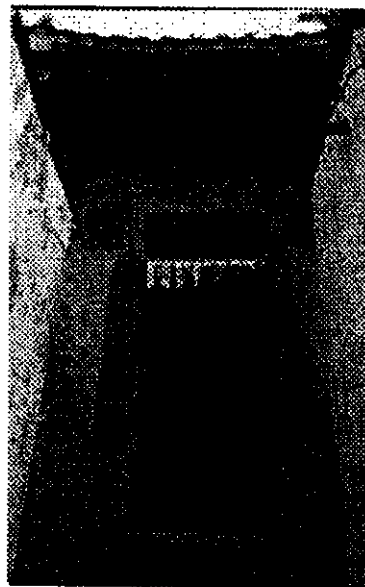
消息人士續說，在雙方籌碼相當及「大家都不想拖」的心態下，正付出誠意尋求共識，現時談判進展良好，更有「眉目」在07年3月的市建局目標前達成協議。

目標明年3月達成協議

市建局發言人表示，正積極與項目內擁有多業權的發展商，就不同發展模式進行研究。長實在截稿前未有回覆。

立法會議員陳婉嫻強調，政府應「企硬」立場，先透過社會參與磋商圍村的保育規劃工作，才決定發展方向，不能與長實私下談判。她指，圍村土地上的冷巷全為政府土地，長實只能與市建局合作才能有效發展地盤，故談判王牌仍在政府手上。

逾600年歷史的衙前圍村是市區最後一條圍村，其命運在過去20年可說一波三折。因長實一度以「購一間、拆一間」策略搶購物業，令圍村建築支離破碎，無法保存。



衙前圍村內大部分屋子已被收購並圍上鐵皮，有些甚至不堪歲月摧殘而倒塌，但這所天后廟仍屹立在衙前圍村盡頭，每天都有村民前來供奉。（李向琳攝）

放大

衙前圍村重建項目資料

總樓面	665,875平方呎
現有單位	125個
現有業權戶	146戶
樓層	12層
發展類型/用途	275,221平方呎
政府業權	194個
商業業權	72,448平方呎
非商業業權	18,336平方呎

資料來源：市建局於1996年公佈資料，實際資料以發展局公布為準

放大

2006-09-25 06:15:01

【明報專訊】市區重建局與長實（0001），正就市區最後一條圍村——九龍城衙前圍村發展項目進行磋商，據知情人士指出，擁有村內逾 70%業權的長實近期於洽談中，要求將衙前圍村的地積比率，轉移到毗鄰的明渠之上，以「deck-over」（跨越式平台遮蓋）的方式於上蓋興建住宅，表示這方式能為村內的文物作出更佳保育。有立法會議員促項目快上馬，並贊成保留衙前圍村現址，具體方案可容後才公開討論。

市建局發言人表示，上述的建議屬於政策局才能決定，超越市建局的職權範圍，但不會評論發展商曾否提出上述建議。地產界人士表示，將地積比移至明渠之上，除有助保護古蹟外，亦因為衙前圍村的東、南、北面被樓高約 24 層的東頭邨包圍，西面則望向新蒲崗的舊樓群，中低層景觀不算理想，若將地盤稍稍向西移 50 米至明渠位置，中低層的單位即可望向啟德機場地皮，高層更可遙望港島。

長實稱建議助保村內文物

立法會議員陳婉嫻稱，據她了解，長實確曾提出亦一直未有放棄爭取於明渠上建樓，以換取保留圍村。她表示，當然希望保留現址，但首要仍是開展計劃，讓村民得到安置，然後組成包括村民的委員會，作公開討論，政府應「企硬」立場，先透過社會參與磋商圍村的保育規劃工作，才決定發展方向，不能與長實私下談判。她指，圍村土地上的冷巷全為政府土地，長實只能與市建局合作才能有效發展地盤，故談判王牌仍在政府手上。

知情人士表示，衙前圍村與明渠之間，中間有一片土地以及東光道相隔，屬於兩塊獨立地皮，若落實上述建議，即是「由一塊地變成兩塊地」，相信較難援引政策支持，他續稱衙前圍村地盤應有足夠位置興建住宅，只需興建一條保育徑保護文物便可以。

建議若落實 一地變兩地

長實早於 04 年，亦曾嘗試向城規會申請於明渠之上，興建 4 幢住宅，約提供 1000 個單位，而佔地近 6 萬方呎的衙前圍村則被保留，並興建古蹟中心等詳述圍村歷史。衙前圍村現有約 110 戶，長實於 82 年起開始收購，若以戶數計，持有 70%至 80%業權，若以全村的面積（包括政府持有的的通道）計算，長實佔約 60%。

（明報記者周偉強報道）

香港特別行政區第三屆黃大仙區議會

第二次會議記錄

日期：二零零八年一月十五日(星期二)

時間：下午二時三十分

地點：九龍黃大仙龍翔道 138 號龍翔辦公大樓六樓
黃大仙民政事務處會議室

五. 衙前圍村項目進度報告

(黃大仙區議會文件第 12/2008 號)

136. 主席歡迎為此議程出席的市區重建局代表，包括：物業及土地總監溫兆華先生、物業及土地部總經理黃偉權先生、高級項目設計經理潘智輝先生、社區發展經理邱文華先生、高級規劃及發展經理李民威先生及地區發展經理張愛弟女士。主席請溫兆華先生介紹文件。

137. 溫兆華先生就衙前圍村項目的進展作簡報。黃大仙區議會在二零零七年九月二十七日會議上曾討論市建局衙前圍村的未來發展。市建局於二零零七年十月二日宣布正式啟動衙前圍村項目，已進行了居住資料調查及登記。項目的設計意念是「保育為本、新舊交融」。市建局於二零零八年一月二日與大業主世寧公司達成合作發展合約，並於一月三日向其他業主寄送收購建議信，列明收購建議，業主可在三月三日為止的六十天考慮期內接納收購建議。市建局會分別為業主及租客舉行簡布會，解釋收購、補償及安置事宜。市建局會繼續與村民溝通，至於將來的鄉公所、天后宮等安排，亦與村代表商議中，市建局期望未來兩個月的收購過程順利。至於設計方面，在去年九月二十七日區議會會議上已得到議員不少寶貴意見，現正深化設計。市建局歡迎議員提出意見。