

市區重建局成立以來一直享用著「100億」公帑、免補地價及使用《土地收回條例》三大特權。表面上它以改善舊區居民生活質素的任務，但實際裡卻背道而馳，在《市區重建策略檢討「建立共識階段」公眾意見總結及展望的文件》中所提出的建議，不禁令人驚詫！市建局往往假借不同的「諮詢渠道」去「收集市民意見」。但最後竟自訂出一個「補差價、樓換樓」的建議。真是假借民意、花巧誤導！

1. 基本法保障私有產業權

「契約精神」明確規定：由1997年回歸之香港樓契，可平穩過渡50年不變，直至2047年6月30日。期間的私有產業亦可自由買賣或擁有，故此市區重建不應在基本法以外，加入不平等條例(例如：土地收回條例)，干涉私有產業，箝制業權人。

2. 過時的收購條款

市建局以2001年所制訂的不合時宜計價方法(七年樓齡)，來收購今天得來不易的黃金地段，更自訂可笑又奇怪的業權分類：非唯一居所、出租戶、空置戶、商業用途等等，一律扣錢高達百份之50之多。

3. 以權謀私利

市建局手握「『100億』公帑」而不肯每年恆常向公眾交代帳目收益，天文數字何去何從？利用公帑收購私人物業，然後自恃自負盈虧不接受監管，公帑私營，「這是政府對公眾利益的最大失誤」。

4. 市建局施壓、強搶土地

政府給予公帑(100億)設立一個部門，用作吞噬重建區業權人的居所，由於市建局自鳴要自負盈虧，但卻監守自盜，對重建業主瘋狂搶掠、施壓、自訂條例收歸市區黃金土地、唯利是圖，令民憤加劇、矛盾加深、社會更不和諧！

5. 市建局主導重建更新，忽視小市民利益

市區更新、重建，是政府、市民、地產商的合作和配合才能成事，缺一不可；文明國際社會要真真正正樓換樓、鋪換鋪是理所當然，三方互利互讓、群策群力、配合得宜、達致三贏局面，共同建設美好新城市。

最後本人把已故前國家領導人鄧小平在深圳南巡時，向深圳的官員說過的一句話「先給一小撮人先富起來吧！」，改成為向特區政府官員說「先給一小撮受重建影響的人先安定下來吧！」

副本抄送：

香港特別行政區首長 曾蔭權先生

香港特別行政區行政會議各成員

立法會全體議員

K7重建戶

凌鳳霞

2010年7月10日

2010年11月10日

猎德村变身 CBD 之 1：村民几乎全票通过改造方案

金羊网 2007-08-29 09:11:35

城中村改造开发模式补偿办法创先河

新快报记者 纪许光 陈志杰 何姗 陈文 摄影 王翔

西边旧城改造，东边城中村改造——广州的“中调”战略正在高调启动。由于猎德大桥的建造，以及珠江新城的建设，猎德村成为城中村改造的先行者。

猎德村的一举一动受到高度关注，其焦点并不

仅仅是“中调”及未来的 CBD 建设，而是酝酿 10 多年之久但又“没有时间表”（林树森语）的城中村改造终于破冰——受制于资金、体制等各方面的因素，广州一直未能啃下这块“硬骨头”，城中村改造的最大障碍是资金及由此带来的各方利益平衡，全市 138 个城中村改造需投入 2000 亿资金，不可能全部由政府支付，那么如何筹集这笔资金？对被征收土地的农民如何补偿？城中村改造由谁来主导，公共设施由谁埋单？

尽管广州 138 个城中村改造的模式是“一村一策”，猎德村的开发模式并不可复制，但对于一些共性的问题，它所秉承的一些原则仍然值得借鉴，在补偿办法、开发模式可能开创先例，被其他村的改造借鉴和采纳。

根据原则性方案，猎德村将全部拆掉重建，猎德村改造拟采取政府不出资，主要通过土地拍卖等运作方式筹集资金完成。整个改造分三部分进行规划，猎德桥东部作村民的安置区；西部按价值最大化原则进行拍卖，用于发展商业；而南部则建星级酒店，支撑集体经济。

首先开拆的猎德村桥东地块是猎德村复建安置区，村总人口 7865 人，3167 户，整个工程将按容积率 5.2 进行复建。猎德村对外发布的设计招标公告上显示，此项工程投入 20 亿。其中用于安置房工程的部分 17 个亿，此外将有 3 个亿的资金用于社区附件的建设。

整个桥东区域的计划复建改造工作将于 2010 年前完成。

广州现有城中村 138 个，而真正像猎德这样位于城市中心区域的城中村实际上只有 45 个。广州市社科院彭澎博士认为，猎德旧村改造是 CBD 大环境下的产物，它之所以引人关注，就在于猎德是第一个“吃螃蟹的人”。成功对猎德村实施改造，将成为检验广州“中调”成果的重要参考依据。作为试点，猎德的旧村改造无论成败都将成为日后政府实施这一举措的“范本”。

规划专家郑静认为猎德村的开发模式虽不可复制，但它所秉承的一些原则值得借鉴。在补偿办法、开发模式可能开创先例，被其他城中村改造借鉴和采纳。

村民争取回来的优惠价

猎德村村址占地约 500 亩，而经济规划用地有近 400 亩，按照“三三制”原则，这些土地在完成改造后，将有三分之二被用于商业用途和村经济发展。对于地处寸土寸金的珠江新城地段的猎德，这是笔不小的财富。面对家园的变故和丰厚的利益，村民能以近 100% 的高票通过拆迁方案，其中的利益如何进行分配与平衡？这是城中村改造要突破的最大难点。

全部村民表决通过，有一个很重要的因素：那就是，优惠的增容面积差价。

“我们现在实行的是‘拆一补一’的方案，也就是按照宅基地证上的面积实行回迁补偿。这个是理所当然的。其实，最吸引我的是那 3500 元/平方米的增容面积差价。按照我们现在的地段，这里的房价都在 10000 元以上，而且以后升值空间非常大。现在每平米 3500 元就能搞定，这是个不小的诱惑。”村民沈伯说。

在猎德村回迁户型公示办公室里，工作人员解释说，沈伯所提到的所谓“回迁增容面积”，实际上指的是村民回迁的时候，在现有实际拆除面积的基础上，超出的部分。比如，沈伯现在的宅基地证上体现的房屋面积为 38.5 平米，在未来回迁的时候，沈伯可以根据现在公示户型图纸选择自己心仪的户型，但这些户型的面积有的要超出沈伯现在的房屋面积，按照优惠原则，超出的部分，猎德村村民可以按照 3500 元/平米的价格进行购买，而村民们对这个价格普遍表示可以接受。

“而这 3500 元的增容面积房价，是村民争取回来的。”沈伯告诉新快报记者，最早这个价格被定在 5000 元/平米，由于村民反对，村委会经过研究，将价格降到了现在的水平。

违章建筑也有补偿

现在的猎德民居大多以 5 层楼房为主，但实际上在村民手里的宅基地证上被认可的只有 4 层。而多出的第 5 层无一例外均属于“违章建筑”。

猎德村一梁姓队长透露，对于这些违章建筑，将来是不会被计算到回迁面积里的。但有一点，是村民比较满意的，这些违章建筑在被拆除后，村民将得到每平方米 1000 元的一次性建筑价格补偿。

村民们对于这次的旧村改造表现得很乐观。村民黄伯的房子位于猎德村桥东区域的猎德东大街，顺着李氏大宗祠右侧的小巷，记者来到了黄伯的家，这里的一切显得那么拥挤，窄窄的巷道里到处是纵横交错的电线，楼与楼之间相距的空隙不足 50 厘米。楼体四周被密密麻麻的晾衣架包裹着，走进黄伯的家，老人习惯性地就把灯开了，迎我们坐下。

“年轻人都不愿住在村子里，稍微有点经济能力的都在外面买房子了。改造好啊，现在的居住环境实在不怎么样，你看，我这里白天不开灯都不行。夏天几乎不通风，家里的风扇要常开着，这样的房子在猎德村到处都是，我的孩子早就在城里买房子了，年轻人不愿住在

家里，嫌太挤。”“回迁以后环境要比现在好很多，对这个事情我们很支持的。”

回迁前有租房补贴和出租屋损失补偿

新快报记者在对村民的走访中了解到，“开拆”以后，村民将面临租房住的现实问题。最麻烦的是，在这个过程中，长期靠出租屋租赁为主要生活来源的村民们首先要面对的就是在回迁之前的租金损失。

为此，村委给这部分村民制定了补偿办法——街铺补偿 50 元/平米，住宅补偿 20 元/平米，这些钱的发放，按照规定由村委每月向村民支付，这是村民们在回迁之前所能得到的“能看到见的实惠”。

改造效应珠江新城土地供给增加交通改善

作为城中村改造第一村，猎德村的背后隐含着“GCBD21（广州 21 世纪城市中央商务区中央商务区）”、“广州首座悬索桥——猎德大桥”等鲜亮的名词，是它们带来猎德村不可复制的改造契机。

中山大学教授袁奇峰介绍，珠江新城基础设施很充分，带来地价高企，需求增长。这是市场因素推动了猎德村改造。

8 月 22 日，珠江新城某售楼部工作人员告诉新快报记者：“周边的楼房基本上都达到了 2.5 万元每平方米的价位。”这远远高于广州的平均房价。

推动猎德村改造的另一个因素是猎德大桥的建设。8月28日,珠江边猎德大桥工地上,施工倒计时牌显示,还有265天大桥就将建成通车。猎德大桥是广州第一座悬索桥,为新光快速路的一部分,连接海珠区和天河区,其北引桥将跨过猎德村,直接连接猎德大道,是南北交通主干道。猎德大桥跨猎德村而过必将带来大面积的拆迁。

“可以说是猎德大桥启动了猎德村改造。”据袁奇峰介绍。袁奇峰认为,猎德村改造将增加珠江新城的土地供给,也使珠江新城交通设施更完善。

据了解,猎德大桥建成后,市民从天河去海珠、番禺,可借道新光快速路的猎德大桥、新光大桥,一路直达不超过半小时。

中山大学城市规划研究员李立勋院长认为,加快猎德城中村改造进程有利于改善珠江新城面临的交通困扰,对改善中央商务区面貌,优化中央商务区投资环境等有着极大的影响。

猎德旧村改造方案之所以能够获得高票通过,一个重要的先决条件就是,村民的利益得到了保障。而政府在这个过程中通过调控可以促进CBD进程,对各方而言都是好事。(待续)

(编制:日京)

搜集资料

K7居民
凌凤霞

2010年11月10日
P.9.