

十八鄉區居民協會

聽取各界就為受政府發展項目相關清拆行動影響的業務經營者而設的特惠津貼安排表達意見

1. 政府規劃署今年初，以過千萬酬金委任專業顧問公司對棕地進行全面調查。調查內容包括：棕地定義、種類、場地大小、構築物數目等等，全面調查應包括訪問每個場地的經營/管理人。本人認為政府今次提出的「棕地賠償」，可透過本年初的調查結果作為參考，全面了解每個場地的運作狀況，進而直接諮詢賠償意見，作為初步藍本。
2. 「棕地賠償」要解決問題，包括：
(a) 營運行業 (b) 營運年期 (c) 賠償誰人 (d) 賠償金額

3. 營運行業？

“有三類營運者都可獲得特惠津貼，包括於私人農地上已至少營運10年且沒有違契的營運者；又或已獲地政總署核准佔用農地而未有違反相關條件的營運者，以及佔用政府土地十年但已獲地政總署按簡招標程序租出土地的棕土作業者。”

未知發展局有沒有數據？能提供以上三類，包括全部或大部份目前的營運者數目？假如大部份均能獲發特惠津貼，相信反對聲音較少。至於是否“違契”則難定奪，要視乎地政總署的處理手法。遇有只屬小部份違契的如何處理？目前佔用農地用作「露天貯物」及「露天工場」，很多均沒有短期豁免書，是否合資格可否取特惠津貼？有待澄清。

4. 賠償年期？

“發展局建議，新安排延展至戶外或露天業務運作，在緊接清拆登記日期前，於私人農地上政府短期租約土地營運至少達10年、且沒有違契的情況下，均可獲政府發放特惠津貼；少於10年合資格經營者則可按個別情況處理。”

本人理解不少「露天貯物」，「露天工場」未必持有短期豁免書或短期租約，反而「構築物」則存在較多(否則被列入「違例構築物」)。「露天工場」佔地面積十年前後所改變，十年內有可能部份時段丟空或營運，如何定義10年？如何計算面積？因此確認為“合資格的露天場地”，極具爭議。若減為3至5年，則比較合理及易於確認資格。

5. 賠償誰人?

「棕地特惠津貼」是希望日後收地時，減少棕地營運者的阻撓。目前建議是賠償給經營或持有短期租約(STT) 十年人士。但大家要知道，實際棕地持份者包括：土地管理人、整個場地營運者、分租營運者等各類持份者。賠償誰人才算公平？若未能確認清楚，則營運者依然有可能持反對意見而造成阻撓。如因未能了解實際情況而草率制訂政策，有可能增加棕地回收的問題。

6. 「棕地賠償」金額目前建議:

特惠津貼額為每平方米 390 元(按附近地區的平均租值 x 15 個月租金計算)，最低合資格面積為 20 平方米，作業面積上限則為 5,000 平方米，換言之，最高津貼額有 195 萬元；而有蓋場地佔地 5 至 25 平方米可獲 11.55 萬元賠償，其後每平方米再獲 2,310 元。兩者皆根據現行相同機制按年更新津貼額。

眾所周知，現行賠償政策下，棕地作業者原不獲賠償，賠償額與市價並不一定需要掛鈎。因為地區不同，亦沒有一個大家公認的標準。但最好將金額及 15 個月租再評估，以及把 195 萬元退場費上限提高，減低部份大場業權人的爭議。

7. 以上問題，倘未能得到社會共識，會越描越黑，單靠諮詢業界去訂定政策並不足夠。必先做好研究及分析，計算出詳細、準確數據再進行諮詢，才能定出合情合理的實際方案。

簽署： 何潤發

姓名： 何潤發

日期： 16/06/2017