

發展事務委員會

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

2017年6月27日的特別會議

代表馬草壟廠商會有限公司的發表意見如下：

1. 特惠津貼賠付誰屬？

我們是一班於六十年代沿著主要幹道聚集經營建材、木園的商人(約 20 多家)，1979 年因馬會道擴闊而面臨清拆，經多論相討，獲當局肯首發牌重置。故匆匆合資購入上址並向當局申請重置經營，惟其後因土地座落元朗管轄區，申請手續變得繁複，幸獲當時大埔理民官岳士禮大力幫忙向元朗理民府申請，最終於 1980 年正式獲發短期租約而重置於上址。

由 1983 年起，木廠區內業務平穩和繁忙，生意與日俱增。但是好景不常，踏入 90 年代中，由於香港政府禁止原木材進口香港，迫使區內木廠經營者停業，一批經營者將生產廠房搬往國內，原址留作貨倉配合使用，另一批經營者轉營將廠房出租以為持生計。

想當年，在 60-70 年代地主放租整塊田地給租戶，租戶納糧(繳付年租)後可使用該土地，並可因應本身需要向政府申領牌照，及自行出資搭建寮屋及上蓋。當政府收地清拆該等寮屋及上蓋時以特惠津貼賠付給租戶(補償損失者)，亦是合情合理的做法。

但時移勢易，踏入 80-90 年代，租戶為求減輕經營風險及爭取於短時間內使用廠房致使租用模式改變，要求地主在土地上興建廠房才向業主連廠房一併租用。但如此一來，當政府收地仍沿用舊例，將各業戶建廠資金之損失包裝在特惠津貼內賠付與租用人，則業主權益受徹底而完全之損害，整個木廠區內數千萬建廠資金血本無歸，各業戶數十年的經營心血付諸東流，使業主(損失者)與租戶(既得利益者)爭奪不休，官司連年。政府是否應該趁此修例機會，將持牌者及經營細意劃分清楚。以免將公帑補償張冠李戴。

2. 82 年寮屋登記並不適合用於本會地段上

若用 82 年之寮屋登記，其主旨為先登記/後管制當時已面臨失控之非法寮屋搭建，而非可以管控或涵蓋獲當局正式發牌的廠戶。兩者有法理及根本之不同，不能一概而論。

而且我馬草壟商會地段上之短期租約在 1980 年 4 月發出，發出後商戶才開始著手籌劃平整地盆、測量及圍封地界、修建道路、渠務、申請水電及建造可貫通之 50,000 加侖地下防火水箱等基建設施，歷時一年多，加上馬會道延遲清拆，基建進度大為拖延，故 82 年寮屋登記，廠戶未能遇上。

(3) ”10 年期長期存在經營”的條款並不符合實際環境

政府提出 10 年期長期存在經營，只有一種人可以做到，就是身兼地主及經營者才可做到。

在現實的環境，租約一般為期三年，就算能續租成功亦只不過 6 年。再續第 3 張租約，合計都不足 10 年年限。

而且現實情況如果經營者在租約期間業務有所發展，將會另找更大面積的廠房擴充業務，如果相反經營不理想，自然會退出行業。所以營運至少 10 年年限簡直就是天荒夜談/不可思矣？

(4) 總結

其實政府拋出此新的經營者補償方案，完全是為針對日後收回洪水橋及橫洲的棕地作出部署及安排，對我們新界東北棕地完全不適用，因新界東北以有上蓋的小型工場為主，並沒有貨櫃場，不會有大量圍封的空地需要政府用公帑去賠償，況且，只要不是新近才在空地儲物便不需領牌，既然無牌，自然又無得賠。

其實，政府應該考慮清楚是想將補償賠付給持牌者/或是經營者，若是持牌者，經營者將不獲任何賠償，何來叫做經營者補償條例。若是賠給經營者，10 年長期存在經營，簡直就是非常厲害的殺著，本會確信 100% 需要租用他人廠房的營運者不能獲得賠償。至於獲當局發出許可文書/短期租約的人仕，則不能有任何一點違約情況，否則，亦係無得賠償。

如此一條苛刻至極的方案，我商會認為只有極少人能符合條例而獲取賠償，而且條例本身存在極多不明確之處及漏洞，需要各位議員大加修改、填補漏洞及釐清賠付方向才可通過。

政府制定如此堅離地的政策，卻又以善用公帑為名設下多重關卡，其目的都是只想收地發展，儘量將補償壓至最低為第一要務。請各位議員設身處地想一想，被清拆者已注定家園盡失，生計斷絕之際，政府還千方百計榨取其應得之補償，真是情何以堪？

完