

To: panel_dev@legco.gov.hk

From: Ken Mak

Date: 28/05/2018 12:36PM

Subject: 5月29日立法會發展事務委員會諮詢立法會議員，
洪水橋新發展區受影響街坊意見

致 立法會秘書處 - 發展事務委員會：

我們是受「洪水橋新發展區影響的街坊」，經過聯村會議討論後，新方案仍有很多洪水橋居民未能受惠，及具可以改善的地方。

政府將於5月29日到立法會發展事務委員會諮詢立法會議員意見，正在整理街坊意見，希望明天5月29日，給予立法會發展事務委員會見以作跟進：

內容請見附件。

「關注洪水橋新發展區聯盟」代表

麥生

<https://www.facebook.com/HSKconcern/>

致 立法會發展事務委員會
各委員

就「政府發展清拆行動的特惠補償及安置安排」擬議加強措施的意見

本人是出生在沙洲里村的居民，現就發展局 5 月 10 日公佈的「政府發展清拆行動的特惠補償及安置安排」擬議加強措施，提供建議：

1 地政總署應加強監管及執法

本人明白政府當局為保障合資格人士能獲合理安置或補償，故提供進一步的加強措施。但政府當局，特別是地政總署，應加強執法力度以管制在凍結登記後寮屋更改用途，避免部份業主、地主透過劏房謀取利益，令日後收地時面對更多苦主更多索求上公屋，對其他輪候者極不公平，更令政府當局墮入困局之中。

2 就房協方案提供進一步誘因

新發展區內不同受影響之住戶，只求安居樂業，並非想向政府謀取金錢利益。有見，現時「加強措施」中【房協專用安置屋邨方案】的「入場門檻」已經由 10 年降至 7 年。本人建議政府進一步提供誘因，以達致雙贏局面。

2.1 就「專用安置屋邨內的資助出售單位」方案，本人建議政府可以提供進一步誘因。假使日後專用安置屋邨建成後，資助出售單位可以市價 60% 出售。而如果有關買家已在 1982 年或以前已居有關已登記寮屋或牌照屋內，本人建議每 10 年可減 5%。例如：有關買家的家族已於 1961 年居於發展區內已登記寮屋或牌照屋內，按上述建議，可獲政府資助 50% 購買有關資助出售單位。

年期	可獲資助比例	市價比例
1982 年或以後	40%	市價 60%
1981 至 1982 年	40%	市價 60%
1971 至 1980 年	45%	市價 55%
1961 至 1970 年	50%	市價 50%
1951 至 1960 年	55%	市價 45%
1941 至 1950 年	60%	市價 40%

由於發展區內住戶只求安居，因此若有關住戶需要轉賣上述受資助出售單位，便應補償差額地價給回政府，此舉對不同年期住戶給與不一樣誘因。

2.2 就「專用安置屋邨內的資助出租單位」方案，本人建議政府可以提供進一步誘因。由於受影響住戶一直居住於鄉郊，生活習慣並不適應於高層大廈及樓宇。但由於政府需要透過新發展局解決房屋問題，本人建議政府可以解除資助出租單位的人數限制。讓有能力付擔租金的住戶去租用較大面積的單位，而選擇單位的優次亦按居於年期。

3 原址安置沙洲里村居民

除此之外，過去本人一直未能理解，為何政府當局會稱呼受清拆影響的住戶為「沙洲里二村」。因本人記憶中，當年政府為發展天水圍新市鎮才將原本居於天水圍「白沙仔村」的原居民遷至此處，隨後又遷入「東頭村」的原居民。

作為沙洲里村的「原居民」一份子，沙洲里一直接納政府安排其他受遷拆人士在本村蓋樓，但政府卻不能因此而顛倒是非。本人在此建議，政府當局應該協助在 1982 至 83 年寮屋登記以前的 11 至 12 戶受發展影響住戶，在沙洲里村原地安置。

- 3.1 有關土地現時用作「區域公園」用途，本人建議只需要將「沙洲里鄉村式發展」用地增加面積，即可容納上述 11 至 12 伙住戶
- 3.2 其次，政府只需要提供「三通」設施，即水通、電力、道路，而住宅的建築費用則由受影響住戶自行承擔。
- 3.3 過去政府亦有先例，協助現本沙里洲村的村長及其他數戶，搭蓋 400 呎兩層高的房屋。

綜合上述原因，本人認為政府應可「有例可循」協助本村及資格住戶處理原址安置。

以上為本人對「政府發展清拆行動的特惠補償及安置安排」擬議加強措施的意見，希望立法會發展事務委員會各委員能促請政府考慮，保障受影響區內不同住戶的需要，謝謝！

沙洲里村一位村民。

政府收地賠償重點是要安置被收地居民，以及他們資產的損失。可是政府收地賠償價得約\$1000/尺，現在市價二手樓宇同區都要過萬元一尺，你叫我們怎樣去重置居所？我們用真金白銀辛苦儲錢的買了 5000 尺地，回來建立家園，以政府受賠償的地價，我又如何買回此地面積和生活環境？再者，現時地價賣給發展商比收地價約\$1000/尺高出好幾十倍，政府怎可能以強凌弱，欺壓我們賣地。我希望政府會以收地時期的同區樓價尺價來作土地賠償金額。

現時的賠償好像提高了少許，但全都帶有付帶條件。我們家人一起努力儲下積蓄，計劃將來老人家退休的去路，但因為持有物業，所以不符合上公屋居屋資格，這是多麼不合理！政府一邊話人口老化，要推行強積金之類來解決老人問題，父母和我們努力一生為了自食其力，終於做了些投資，為了不靠政府養老，卻被一個不合理收地要求破壞了一生的努力和儲蓄。所以政府應要撤除現擁有的物業，去分配公屋/居屋資格，和從新考慮特惠津貼、補償津貼的資格。

-
- 一、政府須提高收地尺價，與市值樓宇呎價相同。
 - 二、上公屋，購買政府樓宇，及一切的現金賠償特惠津貼，都應取消資產、物業及入息審查。
 - 三、搬遷津貼，有 9000 至 28,000 ,太低
 - 五、拆除我的屋宇，一磚一瓦，都應該計算賠償
 - 六、園內種有很多果樹，及一棵 5 層樓高的風水大樹，我花很多心機時間去打理樹木，每年都有荔枝、龍眼、枇杷果、木瓜、大樹菠蘿等收成，這些樹都是我的私人財產，政府應該要有合理賠償。
 - 七、現金特惠津貼太低，六萬元至 120 萬元，不足買回同區一個細單位。
 - 八、本人居於亦園現址 50 幾年，三代同堂，意願是不遷不拆。
-

第一，政府收購私人農地的價錢由 300 至 \$ 1000 一尺，沿用數十載，沒有修訂更改過，十分不公平。以本人 2000 尺農地計算，就算以最高賠償額 \$ 1000 計，都是二佰萬元，但他轉手賣比私人發展商，隨時可已以價高者得，私人發展商建成樓宇，以 40 層計算，再轉賣給市民，賺取超過八十萬一呎，這不是官商勾結最好的例子！反對政府強奪私人土地，以低價搶購，再以高價轉賣

#應該提高購買私人土地尺價，跟通脹每年調整，並追回落差。

第二，本人一生工作超過四十五年，剛剛退休，並將所有積蓄投資買了一層樓宇作收租用途，以保障退休後有收入來源，根據你們的賠償、補償、上公屋的要求，全部都要”免持物業”為大前提下，這樣對我們是很不公平。香港不是是一個自由的商業社會嗎？

所有補償、津貼、上公屋、購買政府資助樓宇等， 應該統一全部取消資產物業入息審查。

第三 提高的津貼及補償看似提高，其實根據本人的按例，一個都不能用上，加晒所有補償及農地的賣價（本園約有 2000 多尺），也不足以買回本區一層二百尺樓宇。其實這些都是欺騙的伎倆，掩眼法。政府欺壓弱勢社群一種手段

第四 先落實賠償、收購價錢，才可有其他行動或動工。

以下幾點是我們對發展區安置賠償的意見，麻煩請將我們的意見轉達：

1. 先安置及賠償, 後收地

要求政府承諾先安置,後收地。因搬遷成本大，且市場租金太高，連過渡時期村民都難以負擔。

2. 不同意以構築物面積決定賠償金額

以面積決定賠償金額的比例不公。例如 700 呎的構築物只能最多得到 120 萬 $\times 0.7(700 \text{ 呎}) = 84$ 萬,但 1000 呎的構築物只能最多得到 120 萬, 相差足足 36 萬

而用構築物面積作為賠償因素實無助協助村民搬遷，完全感受不到政府的誠意。

3. 不同意以賠償金額 83%折扣買房協樓既然政府用意是協助村民搬遷，為何買房協樓要無理削減 17%的賠償金額？

4. 120 萬的”最高”賠償額太少

只有”最高” 120 萬的賠償太少，於現在的市場連買一個棺材房的單位都不夠。本來村民可一直於自己擁有的住屋居住，但現在竟要再負擔幾十萬或幾百萬的樓債，而政府絕口不提此事，根本故意忽略村民的苦況。

5. 建議跟隨內地一線城市賠償方式

內地的賠償方案是一比一的面積賠償，如果我原本住屋有 1000 尺，便能得到共 1000 尺的新單位，為何香港不能跟隨？

6. 收地賠償金額太少

政府賣出一塊地動輒數億，但竟用千元一呎強制收地。賠償金額不足以保障村民的生活質素，令人覺得政府殘民自肥。

現時安置／補償的條件	意見
<p>為於 1982 年已登記寮屋／持牌構築物居住最少七年</p>	<p>政府現時規定為於 1982 年已登記寮屋／持牌構築物居住及合符其他條件才可獲公屋安置。村民表示現時村內有大量的租戶及佔用人居住在村內未有 1982 年寮屋登記編號的構築物內，政府的發展無疑令大量的村民流離失所。</p> <p>由於村民因經濟困難而由市區樓宇搬至洪水橋租用平房，故亦只可以租用此類未有任何登記編號的構築物。洪水橋的發展只會令村村民不斷的重演發展至無奈搬遷的過程。</p> <p>政府應盡早為居住在未有 1982 年已登記寮屋編號的村民制定搬遷政策，而非不聞不問及視若無睹。</p>
	<p>有租戶表示現時田心新村及亦園村均是第二發展階段，足有近 8 年的時間。由於時間之久，租戶面對的加租、迫遷的情況，到發展之時亦可能被迫搬離現時居住的構築物。</p> <p>政府即使就新發展計劃進行優化，但許多租戶亦無福消受。政府應確保租戶在完成凍結登記後被迫離開，亦可獲得未來的安置。</p>
	<p>有屋主表示自己在 1982 年在村內建屋及長遠定居。由於政府不允許飼養家畜，村民長遠生計受影響才會改建房屋並作出租之用。</p> <p>政府現時的所謂優化欠缺同理心，村民認為政府不應只賠人不賠屋，政府只是欺負寮屋的村民。村民建議政府亦就每個持份者的身份作出不同及相應的政策。同時村民亦建議政府可以只就已登</p>

	記的寮屋作出賠償給屋主，避免變相鼓勵村民加建構築物。
--	----------------------------

致 立法會發展事務委員會
各委員

就「政府發展清拆行動的特惠補償及安置安排」擬議加強措施的意見

村民原本是安居樂業的，過著美好生活，但因為政府這樣的清拆行動，等同拆毀村民的安樂窩，做成村民的不安、帶來村民沉重的經濟及情緒壓力，和極大的困擾。故此，請停止發展洪水橋的計劃。

再者，早前新出的補償及安置「統一安排」更只是糖衣毒藥，口口聲聲話優化安排，實為強搶及拆毀村民原本美好的家園。

若要村民為社區作犧牲，理應先讓居民能繼續安居樂業。為此，補償及安置安排理應能有讓村民滿意的補償和安置安排，好讓村民犧牲得有價值。這樣才是有承擔、愛護人民的政府，這樣的政府才得人民支持。

故此，有以下要求：

1. 要求房屋委員會公屋單位能免除入息及資產審查（由於是次加強措施是政府為村民作補償安排，而且村民為香港社會作犧牲，由鄉郊大屋換政府細屋，不應以恆常程序處理村民。）而且可以分戶租用單位（包括房協樓）。由於村民的生活模式仍是一家多戶（如：已婚人士也會同住以便照顧家中長者）所以若被拆毀家園，而一般樓宇單位並不能容納兩戶人居住。再者，住屋空間不足將做成家庭壓力及困擾，就引致更多的家庭問題，最終做成更嚴重的社會負擔。
2. 核准特惠津貼應增加津貼金額，至少要追及房協專用安置屋邨的樓價，否則村民根本連購買房協專用安置屋邨資助出售單位都不可能（被逼成為樓奴）又無公屋住。政府成為拆毀村民家園的黑手，而「統一安排」根本談不上補償或安置村民，只是以發展為名拆散家園為實。
3. 工程必須在村民獲「補償及安置安排」後才開始，以確保各個村民得到妥善照顧、安居等，才可以展開工程。
4. 現時開始有業主逼遷小租戶，此乃是政府安排不當所至，速請政府設法保護有關租戶（苦主），讓有關的補償及安置以登記名為受惠者。

蒲瓜嶺住民

被迫遷的住戶

由於政府推動的發展計劃，變相誘使地主加快收回出租土地，並用作自用或投資發展，現時《業主與租客（綜合）條例》根本未能保障有關租戶的租住權。即使租戶面對業主迫遷及瘋狂加租，亦無可奈何。

部份被迫遷戶認為，政府既然進行了人口的凍結登記，便應該保障每一個香港市民能受合理對待。假使已登記的住戶因各種各樣原因，非自願性地離開發展區範圍。政府當局都應給予平等的安置及補償權利，一視同仁。

致 立法會發展事務委員會
各委員

農民就「政府發展清拆行動的特惠補償及安置安排」擬議加強措施的意見

我們是一班受洪水橋新發展局計劃影響之農友，政府稱為「常耕者」或「真正務農人士」。我們已於浦瓜嶺耕種近 30 多年。在政府公佈洪水橋發展計劃後，我們便不斷遭受私人地主驅趕、滋擾及破壞農田。即使農地於未來用作「RSc 公共屋宇 – 租住公屋」或「G 政府」用途，土地業權人仍紛紛要求農民在限時內遷出，又或者透過「加租」作手段，迫使我們無法以務農為生。

雖然 5 月 10 日發展局公佈「政府發展清拆行動的特惠補償及安置安排」擬議加強措施，但內容無提及任何保障農民的措施，因此我們有以下意見，希望議員代為向政府當局反映：

1 希望政府能夠一視同仁

不論是原居民或非原居民、從事甚麼行業的受影響人士，只要是香港市民／中國公民都應該在洪水橋發展計劃內獲得合理、平等的對待。農民的貢獻，政府當局雖然沒有計算在國民生產總值之中，但農民過去為香港提供糧食，以達致自給自足。透過辛勤工作，但求每餐溫飽。從不渴求政府當局有任何援助。

2 促請進行「農民凍結登記」

在政府當局公佈發展計劃以後，農民就不斷受疑似土地業權人士日夜滋擾，精神狀態飽受逼迫。疑似土地業權人先破壞農地再作低賠償，無所不用其極。在精神壓力及身心疲累的情況下，部份農友無奈放棄耕作。有見及此，我們希望政府能夠盡快為「受發展影響而無法耕作的農民」進行凍結登記，以保障農友耕作的權利。

2.1 我們亦促進政府各部門聯手嚴正處理以上滋擾及破壞農地生態的人士

3 促請盡早公佈「青苗補助金」詳情

承上述情況，希望地政總署聯同漁農自然護理署能夠盡早公佈「青苗補助金」的詳情，包括：農作物補償額的計算準則、具有計算方程等，以供農民參考。

4 安排受影響農民進行復耕

農民作為一種職業，耕作是一種權利。我們希望除了能獲我復耕權時，亦享有耕寮的居住權。因為農民的生活形態不能與一般勞工的生活形態比較，農民每天需於凌晨 3、4 時落田收割，5、6 時則需要交貨予不同菜市場。有風災、雨災亦需要隨時落田照顧菜苗，付出一生精神和心機投放在培植農作物之上，絕無所謂上班、下班時間，也絕對不會有「搭車前往農業園耕作」這些想法出現。

我們希望政府當局能夠以「租賃土地」形式，撥出政府土地並提供完善配套（包括：沙井、排污設施、水管、電力、道路等）以及允許「願意繼續耕種的農民」設有耕寮的居住權，讓農民能夠繼續為香港耕種。

我們希望 立法會發展事務委員會各委員，能代受影響的農友向政府當局表達意見！謝謝

一群正受洪水橋發展計劃影響的農民

2018 年 5 月 24 日