

香港城市重建協會

2000年4月3日提交立法會

有關

市區重建局條例

補充(第四次)建議書

前 言

香港市民對其擁有及居住的樓宇，尤其是舊樓，因樓宇價值低，維修費高，維修保養之意識向來較為薄弱，舊區高速老化。“市區重建局條例”之提立，是有其前瞻性及迫切需要性的。

“香港城市重建協會”是跨業界的城市重建關注組織，會員包括各專業行業人士，聚合以研究及關注整體市區重建及引致之相關問題。

對保護弱勢族群之法律精神，原則上我們是支持的，在市區重建局條例賠償問題上，我們聽到一些爲了取得更多一點個人利益，而不顧社會整體利益之主張。個人權利有趨勢被濫用，少數人之利益，被凌駕於大眾利益之上，對該等主張，我們之支持是保留的。

“香港城市重建協會”較早時曾作出調查，發覺過去及最近發生，很多樓宇失修倒塌，傷及途人之意外，傷亡者中，並非全部爲居於倒塌樓宇之居民。

因此證明：市區重建受影響者是廣泛的，重建速度對其等權利之影響並不一致的。

我們聽到很多對市區重建局條例的意見，但除專業人士外，**居於可能重建區外的市民，對“市區重建局條例”的意見是較少的**，他們可能以爲條例與他們無關，無興趣浪費時間對與己無關之事提出意見，但條例真的與他們無關嗎？該等間接受影響者是潛在的、廣泛的，可能是任何一位無辜市民，但較少人曾經從該角度，去考慮市區重建局條例，因此該方面之聲音極之微弱，其權益是被忽略的。

現時我們聽到的意見，有很多是條例如何如何不足以保障受影響者，事實上，間接受影響者是不知不覺的沉默大多數，忽略事實而片面地過份爲部份受影響人士爭取更多一點權益的代價，可能是以無辜者性命換取的，請仁慈的倡議者認真地深入全面考慮，謀取更廣泛的社會平衡，勿好心做壞事，令該等間接受影響者被犧牲。

香港地產市場已從過去高地價政策推動之賣方主導市場，轉移至按市民接受能力定價之買方主導市場。

發展商對市區重建之興趣，與過去比較，因利潤不理想而相對減低，收樓重建計劃大量減少。

土地發展公司由於法例規定，需以盡量公平原則處理賠償問題，收樓重建速度受到很大限制，在成本與效益衡量下，已無新發展計劃進行，市區重建局條例提出後，實質上已進入等候接管狀態，因此，近年市區重建工作幾近停頓。

我們的建議

建議 1： 我們認為市區重建局條例應盡快通過實施。

理由： 等待重建的舊樓，因業主不願再浪費金錢維修樓宇，致損壞加快，住客明知居住的樓宇有潛在危險，由於害怕遷出會損失安置及賠償，惶恐中無奈地等待，精神上受到不必要之虐待，真正需要改善居住環境的受影響者，焦急地等待及受到損害。狹義地過份保障某部份受影響者經濟利益，並非實際之最需要，亦不符合社會整體公眾權益。

若市區重建局條例受一些非關鍵因素拖延，而未能在本屆立法會通過，下屆立法會改選後，可能需重新研究再討論，新例實施可能在十多二十年後，但舊區並不會因而減慢老化，到時我們面對之問題會更嚴重，社會付出之代價亦會更大。

建議 2： 以 10 樓齡為上限的賠償底線標準。

理由： 重建賠償標準，應以重置／安置為本，恩恤次之，過份放寬賠償上限至五年樓齡新樓，可能引誘一些投機者，買入三、四十年樓齡舊樓，消極地甚至不作樓宇維修，空置三、五年等候樓宇損壞加劇，待重建時換得新樓賺取倍數利潤，間接鼓勵市民僥倖，為投機者製造多一個賺錢機會。本末倒置，可能反令市區老化問題加劇，增加市區重建困難。

保持舊有以 10 年樓齡為上限的賠償底線，可減低上述情況出現之機會，受影響者損失並無太大增加，市區重建局可保留多一點資源，加快市區重建及維修工作進度，對社會有利。

建議 3：設立由獨立人士組成，類似城市規劃委員會之“市區重建委員會”，由規劃地政局局長任主席，於重建計劃諮詢期結束後兩個月內，負責審議反對重建計劃意見，作出決定。

理由：重建計劃是基於城市規劃委員會制定及已通過之用途規範制定，此方面反對之意見已獲處理，賠償方面之反對，在土地審裁處亦有機制充足照顧，餘下如重建區大、小及一些非關鍵性之反對意見，由建議之“市區重建委員會”處理及決定，已非常公平及足夠。

反對意見提早處理，可避免市區重建局不必要地浪費近 1 8 個月工作時間。

最後重建計劃若被取消，社會資源及受影響樓宇業主／住客之損失亦可減至最少。

副主席 張德和先生 聯絡電話：2787 6622

秘書長 劉德先生