



<<市區重建居民意見系列>>綜合報告

九龍/荃灣舊區居民 對「市區重建局」未來安置及補償方案的意見選錄



女青年會市建隊建議成立「臨時市建局」 作為處理「政府收地七年、市建局收購五年」的過渡性渠道

在 27.2.2001(星期二)下午立法會「規劃地政及工程事務委員會」會議中，規劃地政局余志穩副局長下已公開表示原則上同意「市建局收購價」應優於「政府以七年樓齡計收地價方案」，但不能代未成立的「市建局」進行承諾。而立法會多個政黨議員亦表示如能獲得正式渠道承諾「市建局可提供以五年樓齡計算收購價」，議員便無需在涉及數量無上限非市建的收地賠償方案上堅持以五年樓齡計。

在現時的關鍵時刻，立法會議員能否得到「以五年樓齡計算收購價」的正式承諾，乃「土地發展公司」能否過渡至「市建局」的先決條件。政府應可透過成立「臨時市建局」處理此關鍵的過渡事務，尤其是已由「土地發展公司」在 1997 年公佈的 25 個優先重建項目，再透過董事會主席負責向立法會作原則上的回覆，應可達致雙贏效應。這樣或可避免立法議員因沒有渠道獲得到「市建局收購價可五年」的正式承諾，而無可奈何地要否決「政府以七年樓齡計收地價方案」。



電話：2928 6228

電郵：ywpcyjl@ywca.org.hk

女青網頁：

<http://www.ywca.org.hk>

28.2.2001

<<市區重建居民意見系列>>綜合報告：
九龍／荃灣舊區居民對「市區重建局」未來安置及補償方案的意
見選錄

問卷調查期：18/10/2000 – 9/2/2001

調查成功率：524 位受訪者／約 5,010 邀約受訪人數

調查舊區：荃灣、深水埗、九龍城、土瓜灣、觀塘

受訪者年齡：20-39 歲(22%) 40-59 歲(47%) 60 歲或以上
(31%)

總 結

甲. 不同受訪舊區居民有多元化需要：

受訪的 524 位舊區居民（308 位業主：59%／216 位租客：41%）在補償及安置方面，明顯地有多元化需要及不同緩急的訴求，未來「市建局」需適當地制訂多元化的民生照顧措施，以符合「以人为本」的目標。

乙. 受訪舊區業主意見：

乙.1 受訪的 308 位舊區業主中，近六成表示會選擇可永久自由買賣物業的「屋換屋」補償方案，約四成表示會選擇現金賠償。

乙.2 選擇現金賠償的 125 位舊區業主中，64%(80 位)表示會接受「以七年樓齡」作計算賠償標準，以換取政府加快進行市區重建。他們多是擁有戰前樓宇或日久失修樓宇的業主。他們希望儘快得到重建賠償金買較新樓宇改善環境，不想因延誤重建而被迫花錢維修及仍要住在破舊單位。

乙.3 36%(45 位)選擇現金賠償的舊區業主則認為「以同面積同區五年樓齡」是起碼的合理現金賠償準則，即使會引致政府較慢落實市區重建。他們多是年輕的業主，也有一些剛完成樓宇維修或擁有不太殘舊的樓宇業主；他們重視得到更多賠償利益，而重建速度對他們並不太重要。

乙.4 該 45 位堅持「以同面積同區五年樓齡」計算現金賠償的舊區業主，並不管所得賠償金是來自「由市建局收購」或是「由政府收地」所得。

丙. 受訪舊區租客意見：

丙.1 受訪的 216 位舊區租客中，87% (189 位)表示會接受安置賠償，以期有安穩的居所，不用再為住屋而煩惱。此外，13% (27 位)受訪租客表示會選擇現金賠償，自行在原區或親友附近租屋，免致失去親友的支援，亦可避免要重新適應新社區，亦有一些年老租客打算在獲得賠償後，回鄉與親友一起生活。

丙.2 82%(154 位)選擇安置賠償的受訪舊區租客表示有需要原區安置，當中多是獨居長者及與家人一起居住的人士。前者不想失去現有的社區網絡，後者不想為子女轉校而奔波，同時亦害怕失掉現有的工作。因此，未來「市建局」應在釐定「原區安置」的定義時，先諮詢居民意見，同時亦要與有關安置機構保持溝通，以免有大批租客要遷離「原區」生活。

丙.3 該 27 位選擇現金賠償的受訪舊區租客認為現金賠償標準應為：
(可選多項)

受訪舊區租客認為	人數	分佈 (%)
足以在同區租回不少於現有居所的總面積	13	48%
不少於 10 年現有居所的租金總值	9	33%
應設立最低補償	18	67%
不遜色於「土地發展公司」的方案	4	15%

丙.4 所有(27 位)選擇現金賠償的受訪舊區租客認為，若未來「市建局」提供現金獎勵，會考慮提早遷出居所。

丁. 討論及建議

丁.1 須平衡地照顧各類別受影響人士及整體社區的得益：

政府建議的 225 個香港市區重建項目能否儘快開展，影響到約 123,000 舊區各類別居民能否在未來廿年獲改善生活環境的機會。受影響居民類別包括：自住業主及出租物業業主(接受七年和堅持五年計現金補償者)、出租商舖業主、窩居舊區租客、商舖租戶、居於重建項目附近居民。因此，政府及立法會議員在取捨市區重建安置及補償方案時，須要平衡地考慮各類別受影響人士的得益。議員為各類別人士已爭取到的照顧得來不易，不應以一刀切的短線爭取策略，為堅持個別類別人士的訴求而犧牲其他類別人士及整體社區的得益。

丁.2 應速委任「臨時市區重建局」董事會，研究如何可訂立「市建局收購價」優於「政府收地價」的承諾，並在過渡期作為籌備未來「市建局」的有效溝通機制，與政府一同到立法會與議員磋商：

當政府為「收地條例」制訂「自置居所津貼」及「補助津貼」

時，同時適用於市建以外數量無上限的工務計劃，「收地五年樓齡計賠償」根本無法獲行政會議同意。從本調查顯示，堅持「以同面積同區五年樓齡」計算現金賠償的舊區業主，並不管所得賠償金是來自「由市建局收購」或是「由政府收地」所得。

立法會在二〇〇〇年六月通過「市建局條例」後，政府曾考慮成立「臨時市區重建局」，處理「土地發展公司」過渡至「市建局」的事務。而先成立「臨時市建局」並無違反規劃地政局局長在二〇〇〇年六月立法會作出「先由立法會通過新收地賠償方案」的承諾。

在 27.2.2001(星期二)下午立法會「規劃地政及工程事務委員會」會議中，政府規劃地政局余志穩副局長已公開表示原則上同意「市建局收購價」應優於「政府以七年樓齡計收地價方案」，但不能代未成立的「市建局」進行承諾。立法會多個政黨議員亦表示如能獲得正式渠道承諾「市建局可提供以五年樓齡計算收購價」，議員便無需在涉及數量無上限非市建的收地賠償方案上堅持以五年樓齡計。在現時的關鍵時刻，立法會議員能否得到「以五年樓齡計算收購價」的正式承諾，乃「土地發展公司」能否過渡至「市建局」的先決條件。政府應可透過成立「臨時市建局」處理此關鍵的過渡事務，再透過董事會主席負責向立法會作原則上的回覆。

丁.3 各級會議員需採長線爭取策略，助舊區居民善用制衡政府及「市建局」的多個參與機制，促使落實「以人為本」的香港市區重建：

已有的參與機制包括：二〇〇〇年六月通過「市建局條例」、審議收地補償方案、成立「市建局」、制訂優於收地補償的「市建局具體收購方案」、訂出「市區重建策略」、成立重建諮詢委員會、進行社會影響評估、「市建局條例」已訂明對個別重建計劃的監管及反對／上訴機制、在各目標區成立獨立運作的社會服務隊去教育協助居民保障權益、「市建局」就未來廿年陸續出現需酌情處理案例機制…等。

丁.4 本社工隊發現不少舊區業主分不清楚「政府收地賠償安排」和「市建局收購」的分別及執行上的可行性：

政府、立法會議員及協助居民之團體應有責任向舊區居民澄清兩者的分別，以確保居民能明白立法會通過「政府收地賠償安排」後，議員及團體仍可為業主向「市建局」爭取「以五年樓齡計算收購價」，減少業主們的誤解及不必要地堅持一刀切的爭取訴求，而導致各方皆輸的後果。

丁.5 須積極地制訂及提供「一籃子」的多元化方案及酌情照顧措施，給舊區自住業主、出租業主、租客、商舖業主和租客選擇：

既然不同類型的舊區居民的需要明顯是不一樣的，將來「市建局」須積極地制訂及提供「一籃子」的多元化方案，給舊區自住業主、出租業主、租客、商舖業主、租客選擇和無法定身份的物業佔用者。

政府為住宅用業主訂立的照顧，除現金補償及「舊屋換房屋協會夾屋」補償方案外，也可考慮擴展至「舊屋換房委會居屋」的選擇。未來「市建局」亦可在重建區預留土地，興建優質樓宇，以優惠價售與重建戶。此舉，可讓舊樓業主、租客、商舖業主及租客可各取所需。

「市建局」需保留「土地發展公司」現時對受影響弱勢社群(老弱傷建及遭遇家庭突變居民)的體恤照顧及運用酌情權處理政策灰色地帶等德政措施，不應在此方面出現政策倒退，才能落實法、理、情兼顧「以人為本」的市區重建宗旨。

丁.6 應助弱勢社群在重建後，能維持具尊嚴的自力更生的工作機會：

不少受訪舊區老弱居民表示，他們需依賴街頭小經濟活動或低收入勞動工作機會，維持具尊嚴的自力更生的工作機會。政府應採取適當規劃措施，讓弱勢勞動者或街頭小經濟活動參與者，在重建後能維持具尊嚴的自力更生的工作機會，免得他們在重建後生活貧窮化，被迫向社會福利署申領及依賴綜合援助金渡日。政府現時在具規模的重建計劃中，多設有「政府/社區設施」項目。政府可將此項目用途擴大，在「政府/社區設施」用地上，設立由非牟利團體管理的小型攤位，以象徵性租金優先讓因該區重建而失去生計的弱勢社群租用。

~~ 完 ~~

附件一：建議未來「市建局」可考慮的收購價與政府建議
的收地價之分別

附件二：急需重建受影響人士(九龍舊區/荃灣區)案例選錄

香港基督教女青年會 市區重建社會服務工作隊

建議未來「市建局」可考慮的收購價 與 政府建議的收地價之分別

「市建局」宣佈重建

未來「市區重建局」可考慮的收購價

- 「市建局」可使用收購價購買物業
- 收購價可以比法定的收地價

政府引用「收回土地條例」

政府建議的收地價

- 使用收地條例所規定的收地價作為被徵收物業的賠償
- 賠償金額計算由收地條例規定，與所有政府依例收地相同（包括：興建公園、公路等非物業重建項目及「市建局」重建項目），沒有彈性

重建收集業權階段

建議「市建局」應進行收購活動階段
(約 18 個月)

政府的收地階段

自住業主可得補償金額
(以同區同面積樓齡計算)

建議「市建局」可考慮提供
之額外特惠津貼★

5年
7年

法定特惠津貼

舊樓物業市價

收購價

收地價

★ 尤其有聯營發展商參與的重建項目（以一千平方呎之舊樓計，額外特惠津貼估計約為二十多萬港元）

香港基督教女青年會 市區重建社會服務工作隊

<<市區重建居民意見系列>>綜合報告： 急需重建受影響人士(九龍舊區/荃灣舊區)案例選錄

• 業主案例

案例一：由要求五年後轉為接受七年計算賠償以換取儘快重建的自住物業業主

李先生，約 80 歲，與老妻居於荃灣一個年逾三十年殘破單位，生活依靠出租部份物業租金。如果「市建局」重建其物業，他曾要求五年樓齡的賠償，作為未來生活費，以彌補將喪失的收入來源。當得悉堅持五年計賠償會使重建拖延，自言已年邁，恐未能等到重建，遂放棄堅持「五年」，以換取儘快重建。

案例二：自住物業業主

甘太，約 60 歲，與家人居於土瓜灣區一逾三十年日久失修的單位。她希望但無力改善現時居住環境，她認為七年的賠償已遠超過她現時的居所價值及生活環境，她贊成儘快重建，不應再拖延。



「市建局」未能成立對自住業主的影響

- ⇒ 無法搬離或改善生活環境
- ⇒ 須定期維修殘破設施不足的住屋，受到「預防性維修專責小組」的監察
- ⇒ 如未能及時維修，有可能遭檢控
- ⇒ 如無力維修需向政府設立「樓宇安全檢驗計劃」舉債

案例三：天台屋業主

鄧先生，約 50 歲，一家居於荃灣區天台物業，多年前透過朋友介紹以五萬元購入，但未有向「田土廳」登記，單位滲水，天花剝落，妻兒為新到港人士，無力改善環境。



「市建局」未能成立對天台屋業主的影響

- ⇒ 合法業權之天台屋：納入「預防性維修專責小組」的監察，定期維修
- ⇒ 非法搭建之天台屋：可能會遭清拆，該住戶或家庭則會安排入住中轉屋或收容中心
- ⇒ 天台屋結構出現問題：住戶或家庭只可按資格審查安排上樓或入住中轉屋或收容中心

案例四：出租物業業主

陳先生，約 70 歲，擁有土瓜灣區一逾四十年的出租單位；大廈殘破，有維修需要。早前有地產經紀以 120-150 萬洽購其物業；他得知未來「市建局」可能以 300 萬（以七年交吉賠償計算）購買其單位，感到賠償價非常滿意。



「市建局」未能成立對出租物業業主的影響

- ⇒ 受到「預防性維修專責小組」的監察，定期維修殘破設施不足的房屋
- ⇒ 如未能及時維修，有可能遭檢控
- ⇒ 如無力維修需向政府設立「樓宇安全檢驗計劃」低息貸款

• 業主案例(續)

案例五：商舖業主

徐女士，年約 40 歲，於深水埗區內經營家族生意多年；「土發公司」宣佈重建後，區內不少地舖和住宅已被地產商收購，人流日少，生意艱難；艱苦經營為獲取「市建局」較佳補償，不想給地產商壓價；五、七年之爭與她無關，憂成為爭拗的受害者。



「市建局」未能成立對商舖業主的影響

- ⇒ 遭地產商壓價廉價出售物業，不能彌補宣佈重建後生意上的損失，血本無歸
- ⇒ 應付「預防性維修專責小組」的監察，作定期維修，形成沉重的經濟負擔或債務
- ⇒ 無奈繼續慘淡經營，苟延殘喘

• 租客案例

案例六：住宅租客

鄭女士，年約 40 歲，一家五口居於一個約六十呎的板間房；全屋共十一伙，超過三十人，共用一個廚房及廁所，常引起衝突及磨擦；衛生環境惡劣，欠缺消防設施，業主亦沒有打算維修。



「市建局」未能成立對住宅租客的影響

- ⇒ 無法搬離擠迫惡劣環境改善生活
- ⇒ 居所會納入「預防性維修專責小組」的監察，由業主定期維修及改善消防設備
- ⇒ 而該等維修成本則可能以加租轉嫁予租客身上，使租客百上加斤

案例七：天台屋/僭建物租客

黃先生，一家三口居於觀塘區天台屋；衛生環境惡劣，欠缺消防設施，業主亦沒有刻意維修。



「市建局」未能成立對天台屋/僭建物租客的影響

- ⇒ 合法業權之天台屋/僭建物：會納入「預防性維修專責小組」的監察，業主定期維修
- ⇒ 維修成本則可能以加租轉嫁予租客身上
- ⇒ 天台屋結構出現問題：住戶或家庭則按資格審查安排上樓或入住中轉屋或收容中心
- ⇒ 非法業搭建之天台屋/僭建物：可能會遭清拆，住戶或家庭會安排入住中轉屋或收容中心

案例八：商舖租客

梁先生，年約 40 歲，於深水埗區內租用商舖經營小生意一年多；因「土發公司」宣佈重建後，區內不少住宅已被地產商收購，居民減少，生意每月虧損；最近業

主要求他決定是否續約，如果只論生意額是難以支持，但如果「市建局」早日重建，則可將賠償彌補年來累積的虧損，如果離開則無法翻身。現情況未明，故現在進退兩難。



「市建局」未能成立對商舖租客的影響

⇒ 不論繼續經營或離開，都會導致血本無歸。