

2004年11月23日在立法會規劃、地政及工務委員會

重建監察

演講詞（三分鐘）

劉皇發主席，各位立法會議員：

自從市建局在 2001 年成立以來，已公佈及進行 16 個重建項目。重建監察成立的目的，就是運用民間力量，監察市建局的工作；在過去兩年的重建項目裏，市建局恃著「土地收回條例」以威嚇和懷柔的手法成功地收回業權，期間；我們發覺以下七點問題：

- 一，市建局沒有理會 01 年 3 月 31 日立法會財務委員會定立七年樓齡賠償的原意，結果賠償不足讓居民重置區內七年樓齡、面積相若的樓宇單位。
- 二，特區政府容許市建局自行定立政策，例如，它根據自己的想法劃分業主身份，然後向所謂「非唯一居所業主」、「出租業主」、「空置單位業主」一無理扣減部分賠償，做成社會分化和忽畧他們所受的損失。
- 三，賠償機制一刀切，不利於實用面積細少的單位，這些單位所得的賠償不足令業主重置區內合適的物業。
- 四，賠償機制也沒有考慮地區內的地舖物業的特質、供應量和價格變化，令很多舊區地舖經營者（機械，五金工程，殯儀，木材，鹹魚，海味等行業）很難找尋一個適合行業的位置及舖位，重操故業。
- 五，估價和上訴機制的問題；一方面估價的透明度不足，居民認為當局故意隱瞞估價的詳細內容，所以十分懷疑局方估價的公正性和客觀性；另一面，當有爭議時，重建居民沒有一個獨立的議價及上訴渠道。
- 六，地區諮詢委員會雖然有居民代表，但此機制不能反映重建居民的意見；因為重建居民沒有機會參與討論及決定市建局的政策，例如制定賠償的指引、修改補償津貼、制定估價機制的程序、定立非唯一居所政策等等）。
- 七，「業主與租客綜合條例」修改後，重建局並沒有制定良好的對策防止業主提早要求「租客」離開，令等候重建的租客得不到保障，生活不安穩。而且市建局修定租客的補助津賠償，也沒有諮詢重建居民

總括來說，市建局有兩大過失：

- 1) 扭曲立法會在2001年通過的七年樓齡賠償政策。再者沒有依從居民要求的「樓換樓」和「舖換舖」賠償政策。
- 2) 「黑箱」作業。無論在制定（業主或租客）賠償指引，評估重建對社會的影響、賠償估價、規劃發展都缺乏透明度，令立法會議員，區議會議員和重建居民無法知道市區重建局的內部工作。市建局也沒有諮詢重建居民的意見。居民的意見故得不到反映；

我們有以下的建議：

- 一，市建局自行定立賠償指引，並沒有諮詢重建居民的意見，我們提議，市建局決策時必須諮詢重建區居民，以維護受影響居民的福祉。
- 二，市建局從沒有公開測量師估價報告，雖然局方容許居民聘請測量師另行估價，但局方每次也單方面否決居民的測量師報告，所以居民認為重建局「黑箱作業」，浪費公帑；即使重建局採用七個測量師的估價意見，它也無法確保估價的中立性，所以我們建議，一，市建局向居民公開估價報告；二，在七個測量師中，要有半數的測量師是由居民所聘請的。
- 三，市建局在立法會及區議會會議所有問答中，沒有提供具體資料給議員，例如社會影響評估報告，定立七年數齡賠償的測量師報告，規劃報告，結果市建局只向議員「空口說白話」，問非所答。我們建議市建局要向立法會和區議會定期提交所有的報告，以評估重建及新發展的社會影響。
- 四，鑑於政府沒有一個獨立的仲裁機制解決來自收購賠償所引申出來的問題和爭議，而且現行的覆檢委員會，它是市建局屬下的委員會，委員會是由董事局成員及所謂獨立人仕組成，欠缺獨立性。我們建議成立一個獨立仲裁機制，排解賠償所引起的爭議。

本會認為市建局應認真貫徹「以人為本」精神，令公眾及受重建影響的居民得到重建後帶來的成果。

附件一

2002-04 年市區重建的問題與影響

1	市建局的七年樓齡賠償，只重視計算七年樓齡樓宇賠償的測量程序，沒有理會七年樓齡賠償的目的，有違 03 年 3 月 30 日立法會財務委員會定立七年樓齡賠償的原意。結果賠償不足讓居民重置區內七年樓齡、面積相若的樓宇單位。
2a	賠償機制沒有考慮地區樓宇的供應量和價格的不穩定變化，(例如鄰近的業主得知有重建便突然封盤，或抬過價錢)，令重建居民重置地區內的合適樓宇有困難。
2b	再者，賠償機制不利於實用面積細少的單位，這些單位所得的賠償令業主重置區內合適的物業相當困難。
3a	賠償機制也沒有考慮地區內的地舖物業的特質、供應量和價格變化，令很多舊區地舖經營者(機械，五金工程，賓儀，木材，鹹魚，海味等行業)很困難找尋一個適合行業的位置及舖位。
3b	現行重建的模式只推動高檔次商業，忽略舊區行業(印刷業，木材業，海味業，汽車維修等等)的社會作用及重要性、破壞舊區街坊的生活模式，及影響他們的生計。
4	估價機制和上訴制度；一方面估價的透明度不足，局方不願意公開估價的內容，惹人猜疑其公正性；另一面，當有爭議時，重建居民沒有一個獨立的議價及上訴渠道。
5	現行快速重建的模式沒有尊重不同居民的需要，相反市建局只用盡辦法令重建居民盡快出售物業，它不理會在地居民的需要，也不理會重建的社會影響；項目到期，便引用「土地收回條例」強逼居民放棄物業，放棄自己的熟悉的環境，居民生活得不到保障。然後再用恩恤的方式補救。
6	現行重建劃分不同賠償身份，「自主業主」、「空置業主」、「出租業主」，這些身份被用作計算不同賠償數目的標準；一方面，它做成社區的分化，更嚴重的是，它忽略了重建對這些業主有不同的影響，例如某些出租業主早年用高價買入物業，收購卻令他們承受嚴重損失；換言之，不能簡單用「住宅用途」界定「影響居民的程度」。
7	「業主與租客綜合條例」修改後，重建局並沒有良好的對策防止業主提早要求「租客」離開，令等候重建的租客得不到保障，生活不安穩。
8	地區諮詢委員會雖然有居民代表，但此機制不能反映重建居民的意見；因為重建居民沒有機會參與討論及決定市建局的政策，例如界定可獲得賠償的面積(天台，樓梯，後行，平台等等)、修改補償津貼、定立估價機制的程序、定立非唯一居所政策等等)。
9	政府一早將某些區域宣佈為重建區，但(有意或無意)地拖慢重建，影響等候多年重建居民的生活打算。
10	重建監察贊成：發給住宅用途以外佔用許可證的非住宅物業，若以用作住宅用途一段長時間(二年或以上)，而政府租契並沒有禁止該物業作住宅用途，該非住宅物業的自用業主亦可獲發自置居所津貼。