

致立法會發展事務委員會、財務委員會及立法會各議員：
panel_dev@legco.gov.hk;f_c@legco.gov.hk;zyhtong@legco.gov.hk

一人一信, 要求現屆立法會財務委員會修訂[土地徵用] 津貼 條例

市建局多次提到:

[市區重建局現行的物業收購準則是根據 2001 年 3 月立法會財務委員會通過的修訂自置居所津貼及發放予商用物業業主的特惠津貼而訂定。](請參閱以下網址):

<http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/fc/fc/general/meetings.htm#0903>

<http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/fc/fc/papers/f00-83c.pdf>

<http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/fc/fc/minutes/fc300301.pdf>

在2001年3月9日 及3月30日 立法會財務委員會會議紀要中,

基本工程儲備基金

總目701 - 土地徵用

自置居所津貼及發放予商用物業業主和合法佔用人的特惠津貼

建議1) 此條例已用了9年, 住宅自住業主和非自住業主在現金補償上有明顯分別, 並不公平, 在計算 賠償七年樓齡現金補償價值時也有很大爭議, 亦受到很多市民批評; 建議要求在現屆立法會財務委員會再行檢討, 回應市民訴求, 符合社會的期望, 以確保條例能與時並進。

建議2) 此條例只適於 [土地徵用] 津貼, 若是 [業主自發] 行動, 此條例並不適用。

http://www.ursreview.gov.hk/tch/doc/100511_booklet_chi.pdf

發展局在 [建立共識] 文件中P16 -17 (三) 文件中提到「執行者」是指業主在取得某個百分比的業主同意下, 可主動尋求市建局協助參與重建, (屬於 [業主自發] 行動), 在執行這些重建項目時, 市建局須採用一套有廣泛應用性的補償機制。(用於賠償七年樓齡的 [土地徵用] 津貼補償機制並不適用)。

建議可在現屆立法會財務委員會再行討論, 以配合發展局研究一種新的有廣泛應用性合作重建模式機制, 協助小業主重建, 給小業主多一個選擇, (官民合作)重建, 自付盈虧, 不用政府公帑資助及補貼, 分擔重建的風險, 分享重建的利潤, 若有小業主參與, 市建局可用更少投資, 參與完成更多項目, 薄利多銷, 減少利息支出, 也可加快投資回報, 減低因樓市波動引致之損失, 令市建局財政更穩健, 亦避免不必要訴訟, 化解糾紛, 創造雙贏結局。局長也曾經說過會 [為民請命], 希望今次可以對現承諾。但希望不是堵塞在法律上之漏洞!!!

建議 3) [土地徵用]文件中(A) 修訂自置居所津貼的計算基準項目(3)提到” 根據《收回土地條例》(第 124 章)的規定，法定補償金額會按被收回物業的公開市值釐定。公開市值是指若業主自願在公開市場出售有關物業，其可合理預期的成交價格。自住業主還可獲發一筆自置居所津貼。這項津貼屬特惠性質，旨在使業主能在被收回單位的所在地區，另行購置一個面積相若但較新的單位。”

因現行政策是由市建局收購統一業權後，用公開招標拍賣形式，與發展商合作重建，共同分享重建的利潤，給市民一個(官商勾結)之印象。建議立法會立法協助小業主，在未引用 [土地徵用] 補償機制前，用公開招標拍賣形式，出售物業，來釐定 [物業的公開市值]，在市場放售，由市建局與各發展商公開競投，以確保小業主得到真正的合理賠償，避免爭拗，化解糾紛，創造雙贏結局。可在觀塘重建項目作為試點，重建後再作檢討。

http://www.ursreview.gov.hk/tch/doc/100511_booklet_chi.pdf

建議 4): 建議立法會要求發展局盡快公布《市區重建策略》文件中的[執行細節]，再作研究。

建議 5): 建議立法會要求發展局不論將來《市區重建策略》檢討結果如何，也應兩、三年後再作一次中期檢討，以確保市區更新能與時並進。

建議 6): 建議立法會要求發展局多建市民能負擔之房屋，令將來更多使用者得益，本人在建築行業工作超過二十年，並不相信市建局之重建項目會賠本、蝕錢，就算真的賠本，也是履行社會責任，回饋社會。

建議 7) 建議立法會要求市建局作中介人、作低息貸款 及臨時房屋安排，多建之樓層及單位應足夠補貼支付重建費用，自付盈虧，不用政府補貼，而拆卸舊樓及重建工程亦可創造大量就業機會，振興本地經濟。

建議 8) 建議立法會要求土地註冊署協助有意重建之業主立案法團，聯絡其它沒有表態業主或聯絡不上業主，一起參與重建。

建議 9) 建議立法會要求發展局增加對舊樓業主的維修資助，在強制性驗樓後及未能自行重建前，督促及代大廈成立業主立案法團，並代大廈聘用管理公司進行維修，再向業主追收款項，並積極推動市建局的重建工作。

建議 10) 建議立法會要求發展局在舊樓業主與市建局或地產商商討賠償爭拗時，應引入調解機制，例如在土地審裁處設調解中心。商討包括樓換樓，臨時房屋，合作發展，公開招標拍賣形式出售物業，來釐定[公開市值]等安排，避免爭拗。

建議 11) 建議立法會要求發展局當重建項目有地區特飾時，應利用地舖對開行人路作臨時商舖，繼續經營，對開馬路用作行人專區，重建後二樓以上住宅維持不變，

地下地舖維持不變，拆一間換一間，「舖換舖」，避免二樓建商場影響地舖估值，盡量保持原有地區設計，地區特飾，避免因重建而令地區特飾永遠消失。相同面積之商場樓上商舖，遠遠比不上地舖之價值，若再用倒模型式興建大型商場，只會大大破壞原有物業之價值，令政府(納稅人)補貼更多，「舖換舖」在計算賠償時也可大大減少政府(納稅人)賠償之支出，**保障小業主，也保障市建局**，這樣安排是否更加公平。

在 5 月 15 日 [建立共識] 及 6 月 5 日 [總結會議] 兩天本人都有到現場參加會議，6 月 5 日那天更有人拉隊離場抗議，並發表聲明。(請參閱以下網址):

<http://renewaltv.wordpress.com/category/%e5%b8%82%e5%8d%80%e9%87%8d%e5%bb%ba%e7%ad%96%e7%95%a5/>

<http://www.inmediahk.net/node/1007273>

<http://hk.news.yahoo.com/article/100605/3/ig0e.html>

<http://news.28hse.com/20100603/1/>

亦有發展商在高價收購舊樓時說過：「高價收購，當回饋社會。」

http://the-sun.on.cc/cnt/finance/20090616/00436_001.html

http://the-sun.on.cc/cnt/finance/20090624/00434_001.html

以喜帖街為例，拆卸重建後，售樓收益逾 62 億給予 50% 市建局，但賠償給小業主的就只有約 10 多億，這是否對小業主不公平!

市建局作為公型機構身份，應履行社會責任，回饋社會，協助小業主合作重建，不應與民爭利，強行收購，自行重建，寧願與發展商合作重建，也不肯考慮與小業主合作重建?? 而且觀塘重建項目大，重建後會為市建局帶來可觀盈利，更應盡快進行重建，更不應與民爭利；小業主目的不一定是為了賺錢，但最小可原址安置，改善舊區居民生活質素，也樂意補回重建成本(並不是差價)，亦可化解今天市民與官員對立的局面。

有人可能會問，為什麼小業主不去與發展商合作重建? 因為小業主對建築重建成本並不熟識，容易比發展商誤導，令小業主損失。市建局作為公型機構協助，可令小業主更有信心，履行社會責任，回饋社會。

在 [建立共識] 文件中 P16 -17 (三) 市建局在重建的角色中提到有關市建局擔當「執行者」和「促進者」的兩種重建模式:

市建局[促進]重建項目的模式

A. 「促進者」- 市建局促進重建項目的模式是否指小業主已經集合 8 成土地業權，由市建局按市場機制及現行法例進行重建，向業主提供顧問服務？（在適當情況下發展商可引用《土地（為重新發展而強制售賣）條例》），或與發展商合作重建？但若果小業主已經集合 8 成土地業權，基本上可自行找建築公司或與發展商合作重建，不需要市建局協助提供任何顧問服務。**市建局實際幫助不大!!**

市建局[執行]重建項目的模式

B. 「執行者」- 市建局執行重建項目的模式是否指小業主已經集合某百分比的業權，但未集合8成土地業權的業主主動向市建局建議啓動重建？市建局也可按《市區重建局條例》，申請引用《收回土地條例》以公眾利益為理由收回土地業權。（市建局是項目執行者，有補償機制）但補償機制亦用原於賠償七年樓齡的補償機制？**市建局強行收購, 自行重建, 與現行機制有何分別??**

建議 12): 可否在「執行者」和「促進者」的兩種重建模式之間有一種小業主與市建局合作重建模式-「合作者」，例如當重建範圍內的物業業主在取得某個百分比的業主同意下，但未集合8成土地業權,可主動尋求市建局參與協助小業主合作重建程序，市建局(以普通發展商身份)只是按市場機制及現行法例進行協助小業主重建，但如果在市建局提出收購及合作重建後的指定時間內未獲得大多數(8成)業主接受收購，市建局應有權放棄項目。

建議引入**股份制**合作發展，以市建局為首，成立類係董事局機制，可讓小業主投票及考慮共同參與發展，將重建風險轉嫁於每個業主身上，若小業主對後市沒有信心，可經拍賣以合理 [公開市值] 出售**股份**，相信會比現行政策更加合情、合理得多。履行社會責任，回饋社會。

市建局的參與不應涉及公權（不可使用《收回土地條例》）和公帑（不按市建局的補償機制，並應按市建局提供的服務收回重建成本）。

(官民合作)重建有以下優點:

1. 避免爭拗, 不用再在計算賠償金額時之持久爭拗, 浪費光陰。
2. 建立互信, 避免走向對立局面, 減少內耗, 創造雙贏結局。
3. 盡快進行重建, 改善環境治安, 觀塘重建項目由公布到現在已超過三年, 現在已十室八空, 對環境, 治安亦會產生問題。
4. 盡快進行重建, 加快投資回報, 觀塘重建項目已虛度超過三年, 不計算重建後投資回報, 只計算這三年租金收入已不少數目, 避免浪費整體社會資源。
5. 盡快進行重建, 拆卸舊樓及重建工程亦可創造大量就業機會, 振興本地經濟。

6. 因單位已失修多年, 盡快進行重建, 減低對行人之風險。 , 改善環境治安,
7. (官民合作), 避免只會與發展商合作重建, 給市民一個(官商勾結)之印象, 亦不用發展商參與謀取暴利。
8. 不觸及私人財產擁有權問題, 不用引用《收回土地條例》收回土地業權, 強行收購, 給市民一個(強搶民產)之印象。
9. 減少市建局用大筆公糧作收購用途, 減少利息支出。
10. 將重建風險轉嫁於每個參與的小業主身上, 分擔市建局重建的風險, 分享重建的利潤, 總比被誤作(官商勾結)好得多。
11. 市區舊樓林立, 單靠市建局也不可能全部完成, 若有小業主參與, 市建局可用更少投資, 參與完成更多項目, 薄利多銷, 也可加快投資回報, 減低因樓市波動令致之損失, 令市建局財政更穩健, 也履行社會責任, 符合社會的期望。
12. 現時有發展商已經開始高價收購有重建價值之舊樓, 將來可能只剩下地點欠佳或已用盡地積比率, 沒有重建價值之舊樓, 留待市建局收購賠償; 到時政府用於補貼賠償費用會倍增。市建局應有長遠目光, 不應與民爭利, 應與時間, 應與發展商鬥快參與完成更多項目, 避免將來增加補貼賠償費用。
13. 發展局有官員曾稱讚這次《市區重建策略》是發展局之德政, 我也同意, 發展局已行出第一步, 就應該繼續檢討, 繼續向前走, 「以人為本」, 回應小業主訴求, 符合社會的期望。
14. 現時社會太多爭拗、內耗已不絕, 發展局若能解決現時市民與政府對立之局面, 回應小業主訴求, 並作為其他有關機構的未來工作提供指引, 相信各政府官員民望也會上升, 將來推出任何政策亦會得心應手。

希望局長落實文件中「以人為本」的工作方針… …希望通過是次檢討, 與社會大眾一起討論市區更新應採取的策略, 更符合社會的期望, 並為市建局和其他有關機構的未來工作提供指引。「建立共識」後落實執行。

土瓜灣張先生
2010年7月7日

(其他信函及全文請參閱以下網址):

<http://hk.myblog.yahoo.com/yiutongcheung/index?l=f&id=1>