

西九龍土發重建關注組
對
<市區重建局條例草案>的意見

<甲> 前言

「西九龍土發重建關注組」乃由九八年初土發公司宣佈 26 個區域中，位於油尖旺及深水埗的 13 個重建區的居民組成；過去兩年來，我們曾多次為重建的問題向土發公司及有關政府部門反映意見。

本意見書，乃交立法會「市區重建條例草案委員會」參考；在當中，我們會集中討論下述的問題：

- (1) 加速重建，立即進行已公佈的計劃
- (2) 解決收地拖延在合理賠償，而非強權
- (3) 業主的賠償
- (4) 租客的安置
- (5) 加強市建局的問責性與透明度

<乙> 加速重建，立即進行已公佈的計劃

我們完全同意應加快市區重建的步伐，事實上，我們過去兩年多均飽受「土發公司」公佈重建後，計劃的推行卻完全停頓之苦：生活計劃遭打亂、樓宇維修、家居保養的進行進退為谷……

然而，市建局的條例，讓他承受了土發公司的財產、資產、合約（31 段），但對已公佈的重建項目，卻未明言會負起實踐土發公司當日承諾的責任；而在規劃署的「市區重建策略研究」（99 年 10 月）中，亦只表示會「對土地發展公司於一九九八年初公佈的 20 多個建議計劃作適當考慮」（見該研究之行政摘要 6.11 段），而非對我們此批已焦慮了兩年多的居民有確實的承諾，令人失望！

加快重建的聲中，卻不對已公佈的計劃立即加快進行，實在是一大諷刺！

我們要求市建局應在成立後，立即推行已公佈之計劃的收購重建工作。

<丙> 解決收地拖延在合理賠償，而非強權

建議中的市建局可就重建項目在不須先與業主商議，便可逕向政府提出要求引用「官地收回條例」。

政府認為此乃解決曠日持久的收地過程的方法；然而，政府建議的背後，卻是建基於「抹黑」重建區的小業主乃「食得無厭」、「獅子開人口」之輩。然而，此一說法合理嗎？我們並不苟同，事實上，現時賠償的條件苛刻，始是問題的核心。

我們認為，只要市建局有合理的賠償政策，誰願在殘舊的樓宇中與當局「拖延」，而不儘快遷離，改善居住環境？所謂「棺材釘」的問題，縱然存在，也只屬小數；在合理地解決了大部份小業主的收購工作後，自能依照過往的方法，申請引用「官地收回條例」。

現時政府不循正途而行，卻只圖依賴揮舞尚方寶劍，實有強奪民產，與地產商坐地分肥之嫌！

以下，我們將略述在賠償，安置上應有之改善。

<丁> 業主的賠償

現時「同區十年樓齡」之賠償準則及「自置居所津貼」因應樓宇不交吉而須扣減五成的做法，對重建區中的小業主，實在十分不公平！

(1) 十年樓齡的問題：

土發成立之初，是以新樓為賠償準則，但社會向前進步，市區重建對業主的賠償卻往後退！實在並不合理！我們要求重返當初以新樓為參考的賠償準則，因為：

- 市區重建既以改善居民生活及居住環境為目的，就不應只旨在把居民由「極殘舊」的樓宇，遷往「殘舊」的樓宇。
- 業主的樓宇被收購，不單是失去了所住的單位，更是交出了樓宇重建發展後，可得的利益，新單位的賠償只是體現了此方面利益的合理分享。

(2) 自置居所津貼的扣減

現時對不交吉樓的自置居所津貼的扣減，應予刪除，因為：

- 此措施往往做成業主及租客的矛盾、衝突。
- 其實不交吉樓宇的樓價計算已體現了賠償的差距，無理由要再另立扣減的名目。
- 此扣減實際的效果是把對租客的賠償轉架於業主之上，並不公平。

(3) 樓換樓的選擇

除卻現金賠償外，我們亦建議應讓業主可選擇樓換樓的賠償，此做法的好處是可減少市建局流動資金的壓力，亦可免卻不少樓價上的爭拗；事實上，此一做法「土發」早期亦有採用。

<戊> 租客的安置

重建的目的不應單著眼於社區環境的改善，也應同時著重原租客的居住環境改善；因此，妥善的安置，是市區重建中不可缺少的一環；否則，我們只是把居於重建區的街坊「逐」往另一殘舊的區域與樓宇，使社區雖改善了，受害的卻是原來的居民！

我們同意由房委會協助安置，但卻不能接受因而增加對居民受安

置資格的限制，因為：

- 居民在重建中要為市區的改善作出被迫搬遷的犧牲，故政府實在有提供安置的責任。
 - 由於居民在當局宣佈所住區域重建前並不會知悉，故不會存在刻意遷入，「搏」提早上樓之弊。
 - 安置重建區居民，應為額外的公屋資源，不應影響輪候人士。
- 此外，由於重建的舊區中，所住的街坊往往是已居社區多年，及難以重新適應新社區的長者，故原區安置的考慮亦十分重要。

<己> 加強市建局的問責性與透明度

現時的土發公司，在透明度，對公眾的問責性等方面都極為人咎病；然而，市建局在這方面並不見得有顯著改善。我們認為，僅是利益申報並不足夠。

我們建議：

- 市建局應在公佈重建項目時，同時間亦承諾一具體的進度時間表（類似公屋重建的做法）
- 加入一定比例的民選議員作董事局成員，以加強其問責性，及使代表市民的聲音得以平衡官方及專業利益團體的意見

<庚> 結語

市區重建的推行，除卻著眼社區的重新規劃，以改善社區外，亦應同時著重重建區內原住居民能透過重建改善生活，此才為「以民為本」的市區重建政策；而合理的賠償及安置政策，亦可減少重建時的衝突，及有利重建步伐的加速。