

《市區重建策略》檢討

公眾參與階段

專題討論四：補償及安置政策

討論摘要

日期： 2009 年 7 月 4 日（星期六）
時間： 下午 2 時 30 分至 5 時
地點： 香港灣仔駱克道 3 號 香港小童群益會 502 室演講廳
出席人數： 67 人 (包括發展局及市區重建局代表共 8 人以觀察員身份出席，
及來自香港測量師學會的小組主持共 6 人)

公眾簡報摘要

簡報一

講者：市區重建局（市建局） — 黃偉權先生
題目：補償及安置政策簡介（請看附件）

市建局的收購政策以立法會財務委員會在 2001 年 3 月通過的議案作基礎。自住住宅物業的收購價是單位的市價加上自置居所津貼，其總和相當於類似地區七年樓齡假設單位的市價。另附加相關費用津貼，以資助業主搬遷及支付所需的費用。出租及空置住宅物業的收購價，則是單位的市價加補助津貼及相關費用津貼。在一個重建項目裏，每名業主最多可以得到三個單位的自置居所津貼，其中包括給直系親屬的居所；或兩個單位的補助津貼。市建局試行的新政策「住宅單位認購意向安排」，可讓想遷回重建後物業的自住業主，有機會在重建完成後，以當時的價格優先購買該項目的單位，保留他們的社區網絡。

非住宅物業的自用業主，可獲市價加其物業四倍的應課差餉租值或市價的百份之三十五，以較高者為準。出租或空置物業的業主則可得到其物業的市價加一倍應課差餉租值或市價的一成作補償，以較高者為準。為照顧在原址營業多年的自用業主，市建局會提供營商特惠津貼，即物業的應課差餉租值乘業主的經營年數(最多三十年)再乘百份之十，最少七萬元，上限為五十萬元。業主亦可就生意損失申索，以替代上述津貼。

有關「樓換樓」、「舖換舖」的訴求，考慮的因素包括給原業主換新單位等同高於 7 年樓齡的賠償政策。此外，在重建完成後，地面商舖面積往往因為要符合現今條例的要求而較原本的面積大為減少，因而增加「舖換舖」的難度。

另外，以實用面積計算收購價是按香港測量師學會的作業守則訂定的，與土地審裁署做法相同。租戶方面則可領取特惠金，總數為應課差餉租值的三點五倍；合資格租戶亦可選擇安置以替代特惠金，市建局亦會提供特惠搬遷津貼予選擇安置的租戶。而非住宅租戶就享有三倍應課差餉租值的特惠金，另加營商特惠津貼；他們亦可就營商損失索償，以替代上述津貼。

簡報二

講者：香港房屋協會（房協） — 勞連發先生

題目：案例：駿發花園

油麻地駿發花園為房協「市區改善計劃」其中一個項目，涉及超過 120 幢舊樓，大部份地段的地契在 1971 年到期，土地收歸政府，大部份居民變成政府租客。房協獲政府邀請參與重建。重建分為兩期：第一期於 1986-88 年由政府負責遷拆，之後交由房協負責重建；第二期於 1990 年開始由房協負責安置及遷拆，當時政府已經收回餘下的地段。不符合安置資格的居民可獲搬遷津貼，合資格的居民除獲搬遷津貼外，還可獲安置到房協或房屋署的出租屋邨或臨時安置區。

駿發花園第一期的重建項目於 1991 年完成，包括一座出租單位及兩座發售單位。約百多戶受第二期重建影響的居民選擇遷入第一期的出租單位或長者單位，其餘大部份則選擇遷入房協或房屋署的其他出租屋邨。房協曾抽調部份位於第一期的出售單位，讓受第二期重建影響的居民以優惠價購買，條件是五年內不得在市場轉讓。亦有小部份單位供第一期的前業主以市價優先購買。

講者補充，房協於 1990 年開始協助政府處理第二期的安置及遷拆事宜時，住戶基本上都是政府的租客，所以不存在「樓換樓」的安排，而一個住戶亦只可以購買一個駿發花園第一期的單位，並非如在 6 月 27 日的專題討論中有與會者所言，可以購買兩個單位。

簡報三

講者：H19 業主及租客權益關注組 — 談基廸先生

題目：新瓶舊酒

講者認為市區重建補償及安置的其中一個問題在於執行手法。講者表示，H19 項目有很多業主聘請指定的測量師提交收購價反建議，但以他所知，所有反建議全被否決。再者，市建局職員往往會勸喻業主出售其物業，否則便會強行收樓。講者認為這種執行手法並不適當。

講者引述聖雅各福群會社工隊有關市建局補償安排的資料：「如業主不同意，政府就法例補償的決定，則可向土地審裁處申請裁定補償。倘若該個案已轉介土地審裁署處理，先前的自置居所津貼、額外津貼建議，即告撤回。」，講者指對年長或對法津常識不太了解的業主太嚴苛。

另外，講者從報章上得知市建局會發債 40 億元，質疑只有繼續現時中央收購後招標拍賣才能償還利息。

講者總結指政府及市建局一直知道業主和租戶的慘況，但十多年來卻聽而不聞。他不相信市建局會改變對受影響居民的策略。

簡報四

講者：觀塘市中心區重建業主立案法團大聯盟 — 王一民女士
題目：賠償應如何「以人為本」？

講者指出，其所屬組織代表觀塘市中心項目中共 23 幢樓宇，雖然市建局聲稱已收購了九成單位，但據其組織調查顯示，並無業主可在同區買回交通網絡及位置相若的七年樓齡單位，導致民怨沸騰。當中很多長者只獲得每呎 3,900 元的賠償，無法購買同區單位，即使買得到也是同區四十年樓齡的單位。

講者覺得現時收購方式的問題癥結在於市建局忽略了物業、甚至整個觀塘重建區的潛在價值。業主的私產權應獲保障，而業主也應有權選擇不出售物業。建議重建價值應為計算賠償的基礎，透過公開拍賣尋找出價最高的發展商。市建局可擔當協調者，並應在拍賣時附加條件，要求發展商跟小業主「樓換樓」、「舖換舖」，而發展高度和密度以及城市規劃則應由城市規劃委員會負責。

講者建議由市場主導重建會比市建局有效率，加上由測量師作專業評估，定出收購價；再由立法會成立獨立監察小組，作為小業主申訴的渠道。

簡報五

講者：H15 關注組 — 葉美容女士
題目：樓換樓、舖換舖及原區安置

講者強烈反對市建局發債，認為發債會將市建局變成另一個「領匯」。

市建局於 2001 年成立，享有三種優惠：(一) 政府注資 100 億元營運資金，(二) 免補地價，(三) 可引用《收回土地條例》。講者認為市建局權力大，應承擔社會責任，按現時《市區重建策略》訂明的方向，落實以人為本、改善居民生活質素、保存地區特色和社區網絡。

「以人為本」的「人」應指受影響居民：想走的、想留的，及周邊居民。當局應以不犧牲任何一個人的權益為目的，而「樓換樓」和「舖換舖」便可解決問題。講者反對「強拍」或逼遷，並認為「樓換樓」和「舖換舖」只是讓原本已擁有位於市區優質地段物業的業主，換回原區單位，並非舊樓換新樓。

講者表示，非業主自住的物業只能得到一半賠償的做法有問題，例如買樓予父母居住的，就會受到「懲罰」。講者又指出重建對周邊居民帶來影響，例如利東街的重建，令廈門街變成雙線行車，增加了居民的危險。

社區網絡是有機地衍生、發展出來的。利東街將被打造成「姻園」主題商場或商業區，但由於重建後會以市價出售或出租舖位，所以相信利東街原有的商戶難以遷回，原來的社區網絡就會受到破壞。

講者希望未來的《市區重建策略》可包括市民參與、街坊以業權參與、「樓換樓」、「舖換舖」等。由於現時《市區重建策略》或相關法例存在灰色地帶，

發展局應就重建問題向所有受影響街坊解釋清楚，讓他們可爭取自己應有的權益。

簡報六

講者：觀塘市中心區重建業主立案法團大聯盟 — 劉偉忠先生

題目：沒有提供

講者指香港市區重建問題的嚴重程度，連中央政府都知道，可見於一國兩制研究中心於 7.1 遊行時做的民調，四頁的問卷中，有關市區重建問題的佔了一頁。

他憶述港英政府時期，由於政府明白市區重建毀人家園，所以政策先強硬後懷柔，民怨因此不太大，他聽聞於九龍城及調景嶺的遷拆中，港英政府先提供小量賠償，再清拆，然後再加以一、兩次賠償。

但回歸後，市建局進行重建時，卻以高壓手段逼遷；以觀塘重建項目為例，1,300 個住宅單位中有超過 600 個賠償不足。居民只見高壓不見懷柔，所以惱恨政府。另外利東街項目的業主不單在樓價上沒有話事權、而且無法返回原區，更無法參與規劃。今天的市建局和政府對反對聲音不聞不問。《市區重建策略》沒有問題，有問題的是負責執行和運作的職員。

簡報七

講者：社區文化關注 — 岑學敏先生

題目：三藩市芳草地：由抗爭到社區主導的原區安置

講者以三藩市芳草地(Yerba Buena)的案例講述人民因抗爭而獲原區安置。

一九六零年代，住在市場街(Market Street)南面的都是低收入人士和長者，而三藩市重建局則獨立於市政府，有權執行全市的重建工作。當時該局欲將市場街以北的商業地段擴展至南面，並要在芳草地設立展覽場地、酒店及商廈等。當地三千多個單身住戶及超過 280 個家庭反對，要求先處理原區安置才清拆。重建局不予理會，強行逼遷，居民遂組成「租客業主反對重建組織」，以美國於 1949 年訂立的住宅法例控告重建局，該例列明清拆樓宇前必須把居民安置到安全、得體和衛生的住宅。

重建局最終在 1973 年與居民達成協議，由政府出資在原區興建多幢住宅，並由居民管理，實行原區安置、先建後拆。「租客業主反對重建組織」轉型為社區發展協會「租客業主發展協會」，並在芳草地建成不少低收入住宅、老人居所及公園，而重建局亦興建了商業大廈和文化設施，兩者並存亦沒有影響重建局的財務。

講者表示三藩市的經驗顯示，原區安置、先建後拆是居民的基本權利，可令社區更多元化及有生氣；相反，不妥善安置會破壞社區網絡，提高社會成本。

公眾簡報完成後，市建局黃偉權回應簡報五的陳述，澄清同一個重建項目中，每名業主最多可獲三個單位的自置居所津貼，而給直系親屬居住的物業亦包括在內。

小組討論匯報摘要

小組討論共分六組進行，匯報摘要如下：

1 「樓換樓」與「舖換舖」的選擇權

有組別表示，重建影響街坊的生活，破壞居民的社區網絡。居民除了取得補償被逼離開之外，別無其他選擇。組內的波鞋街業主不滿，他們在那裏經營生意幾十年，現在卻被逼遷，重建完成後則須以市價租用舖位。部份與會人士認為，不管賠償是根據七年還是多少年樓齡計算，都不能反映物業本身的升值潛力及該物業對業主的價值，包括其生意、客源等。解決方法就是「樓換樓」、「舖換舖」、業主以其業權參與計劃及原區安置，這樣便不會破壞社區網絡。

不少參加者認為「樓換樓」應指以新樓交換。有與會者表示「樓換樓」未必一定虧本；例如私人發展的大坑麗星樓，便採用這個模式。理想的處理辦法是讓地產發展商和市建局把利潤分配給受影響的業主、租戶和商戶，這樣應能減少社會衝突。亦有參加者認為「樓換樓」可能增加成本，但政府及市建局應承擔，正如支付改善交通及環境等社會成本般。重建不應有任何居民犧牲。

有組別認為要保障受影響商戶，應為他們在同區或附近地區尋找大小相若的店舖繼續營業。另外，亦有人提出保留行業特色，不應在重建後只建築大型商場，扼殺小商戶創業競爭的生存空間。因此，在規劃時應有「舖換舖」的理念。

部份與會人士認為重建應先建後拆，若情況不許可，市建局則應向住戶提供按同區租金計算的租金津貼。亦有組別表示駿發花園的分期重建模式非常好，可將受影響居民的影響減至最少，原來的居民更可選擇留下居住。

2 現行補償模式(七年樓齡等值)的可行性和持續性

有組別認為現時討論賠償的過程不夠透明；市建局應公佈有多少個顧問所提交的估價最終被接受。亦有與會者反對現時先開展項目後賠償的機制。

有與會者表示現行的補償基準(即七年樓齡等值)不足以讓受影響人士在原區購買合適的單位繼續居住，加上裝修費，業主損失更大。有認為重建項目面積不能過大和太密集，要逐步推行，否則一次過清拆的話，受影響街坊未必能以補償金找到七年樓齡的原區單位。應避免類似市建局在深水埗一次拆卸五、六個街區的情況，令受影響街坊一時間難以找到合適店舖或住宅單位。

以利東街為例，有意見質疑有利益輸送。他們認為市建局在招標時以市場方式辦事，但在收購物業時則用很多不同的標準；應劃一參考市場做法，一口價，或者以私人發展商收購的方法去做。¹

部份人士提出，七年樓齡的補償模式應包括天台上的單位，不論是公契或私契的物業。亦有與會者提出小業主欠缺財力聘請律師循土地審裁處的途徑解決。

有指私人發展商的收購價其實也貼近七年樓齡的補償模式，但因為沒有體恤金、補助金等大堆含有貶義的補償名目，令受影響業主和街坊感到被尊重，可以接受。

有組別認為補償基準不應單以金錢衡量或補償受影響業主和租戶的損失，也應考慮量化損失，包括生活質素因重建、遷離原來社區所受的影響、承受的心理壓力和滋擾、營商及居住環境的改變等。

3 出租和空置住宅物業業主相對自住業主的補償

現時出租住宅物業的業主和自住業主所得的補償津貼的標準不同，部份參加者認為是不公平的做法，亦造成分化。因為投資權利不應被剝奪，而且既然商舖業主的業權被收購時，市建局亦有考慮支付營商特惠津貼，那麼出租住宅物業的業主其實也是在做生意，應獲得津貼。參加者指市建局不應選擇性地補償。²

有與會者表示如果不論單位是否出租、空置或業主自住，業主都可得到同等的補償的話，他們便沒有動機趕走租客。而重建前一、兩個月搬走的租戶應受保護及得到補償。

4 安置政策

部份與會者不認同只作金錢補償，認為安置受影響街坊、以至給予原區安置的選擇權更為重要。有人認為「原區」應以 15 分鐘的步行路程作範圍。

一些參加者認為應先建成新樓宇安置居民，然後才拆卸舊樓。他們認為現時興建新樓宇的模式太單一，全是豪宅，這種模式一定不能保存社區網絡。有建議預留一些單位或樓層以較低價錢出租，讓當區低收入人士和弱勢社群可於原區租住單位。

有與會者表示 2004 年通過的租務條例令租戶保障減少，很多租戶擔心業主因此有交吉的壓力。另外，有部份人士強調因為租客常有財政困難，權益應受保障。建議在重建區附近興建公屋安置受影響的租客，不應受制於房

¹ 市建局李敬志表示收購是通過互相協商達成的。補償準則由立法會財務委員會通過，準則列明在收購時自住物業的業主會得到市價加自置居所津貼，總數以七年樓齡假設單位為標準。

² 市建局李敬志指出自住或出租單位的補償準則由立法會財務委員會通過，單位屬於自住或出租以凍結人口的一刻為準。

協及房委的入息上限。與會者認為市建局必須盡快落實執行協助租戶的措施，不應繼續拖延。

5 其他

- 有與會人士指社區網絡很重要，但也有與會者指社區網絡的重要性見仁見智。
- 居民、業主、租戶和商舖均應有權參與整個重建發展；也可考慮向當局自薦重建的機制。市建局應擔當協調促進者的角色，而非地產商的角色。
- 重建項目不應以大型商場、名牌店舖為主，而要多元化。在同一個地區應有不同用途，包括商、住，及社區設施。
- 重建不是唯一的選擇。
- 市建局和政府應進行社會影響評估。
- 市建局應公開賬目，應受監察，亦應有一個獨立的市區重建監察機構，讓市民可以作出申訴。H15 關注組 6 月在立法會旁聽《市區重建策略》檢討會議，希望立法會成立專責小組監察市建局。最後動議被否決，認為監察機制根本不存在。³
- 認為公眾參與活動雖然時間緊張，但仍須給予參加者充足時間適時發言，釐清他們心目中的事實。另外，不應只有發展局及市建局的觀察員，而應公開歡迎任何人士、民間團體、專業團體或不同的政府部門出任觀察員。⁴

世聯顧問
2009 年 7 月

- 完 -

³ 市建局李敬志表示市建局是公營機構，受市民和政府監察。發展局蘇翠影表示發展局進行《市區重建策略》檢討，並沒既定議程。市建局受《市區重建局條例》監管，每年亦須向立法會交代工作報告。因此監察機制存在，是次檢討亦可再探討改善方法。

⁴ 主持人麥黃小珍重申承諾，公眾參與活動會盡量讓希望發言的人士提出意見，在確保一定次序的同時，延長、安插與會者發言。她亦表示大會歡迎任何人士以觀察員身份出席。發展局與市建局的代表以觀察員身份出席，希望直接聽取意見，而他們任何的發言只為提供背景資料和事實等澄清，不會被視為有效意見。發展局蘇翠影指出發展局和市建局同事在《市區重建策略》檢討期間以觀察員身份參與，是走到前綫聽取市民意見。有需要時，亦會澄清相關政策，以作參考。

附件：「補償及安置政策簡介」簡報摘要（由市建局黃偉權先生提供）

市建局的收購政策以立法會財務委員會在 2001 年 3 月通過的議案作基礎。自住住宅物業的收購價是單位的市價加上自置居所津貼，其總和相當於類似地區七年樓齡假設單位的市價。另附加相關費用津貼，以資助業主搬遷及支付所需的費用；該津貼每半年調整一次。在一個重建項目內，每名業主最多可以得到三個單位的自置居所津貼，其中包括給直系親屬所居住的單位。

出租及空置住宅物業的收購價，則是單位的市價加補助津貼及相關費用津貼。在一個重建項目內，每名業主最多可以領取兩個單位的補助津貼 — 第一個單位可得到自置居所津貼的一半，第二個是自置居所津貼的四分之一，第三間就只有相關費用津貼。

市建局試行的新政策「住宅單位認購意向安排」，可讓想遷回重建後物業的自住業主，有機會在重建完成後，以當時的價格優先購買該項目的單位，保留社區網絡。

非住宅物業的自用業主，可獲市價加其物業四倍的應課差餉租值或市價的百份之三十五作補償，以較高者為準。如果是出租或空置物業，業主則可得到其物業的市價加一倍應課差餉租值或市價的一成作補償，以較高者為準。為照顧在原址營業多年而生意規模較小的自用業主，市建局會提供營商特惠津貼，即物業的應課差餉租值乘業主的經營年數(最多三十年)再乘百份之十，最少七萬元，上限五十萬元。業主亦可就生意損失申索，以替代上述津貼。

就波鞋街項目，當局接納市民意見，在重建項目完成後，原有的體育用品公司(包括自用業主及租戶)可以優先租回一個單位售賣體育用品，租金按市價計算。

如業主擁有整幢樓宇，收購價以其現有市值加上每個單位的相關津貼或重建價值另加百份之五，以較高者為準。

空置地盤以重建價值加百份之五作補償，天台則以市價加百份之十計算，但不包括非法僭建物。

有關「樓換樓」、「舖換舖」的訴求，當局其中一個考慮因素是若「樓換樓」是指給原業主換新單位，這是高於現行以 7 年樓齡的賠償政策。至於「舖換舖」，一般來說舊樓地舖的覆蓋率都很高。重建完成後，為符合現今各種條例要求，地面可作商舖的實用面積會減少，加上座向與間格等的改變，有很多技術上的問題須要解決。

另外，以實用面積計算收購價沿用已久，這計算方法有清晰指引，是按香港測量師學會的作業守則訂定的。測計師在分析市場成交記錄時會以單位成交價除以單位的實用面積，得出實用面積呎價並以該呎價應用於收購單位的實用面積。但若以相同的單位成交價除以建築面積，則呎價會明顯較低。故此採用建

築面積呎價於被收購單位的建築面積上，業主未必得益。而因-建築面積沒有一套標準，較易引來爭議。實際上，土地審裁署也是以實用面積計算的。

對租戶的照顧方面，受影響租戶可領取特惠金，或若符合資格可選擇安置。特惠金總數是應課差餉租值的三點五倍；選擇安置的人士必須在凍結調查前在該住所居住，並符合香港房屋委員會及香港房屋協會所訂入住公營出租房屋的資格。此外，市建局會對選擇安置的租戶發放特惠搬遷津貼。而非住宅租戶則享有三倍應課差餉租值的特惠津貼，另加營商特惠津貼；此外，他們亦可就營商損失索償，以替代上述津貼。

- 完 -