

《市區重建策略》

檢討——第三階段

『建立共識』

之民間意見

吳彥強
重建關注組
10/07/2010



市建局對公眾不同意見的選擇和取向

- 從第一階段「構想」開始選用兩間顧問公司—世聯和港大，都已經是以「市建局」為本，非以人為本。
- 在第二階段「公眾參與」上，表面是蒐集民意，但主要是推銷四大策略為中心，而實質是以重建為骨幹，設法掩飾榨取民產的事實。
- 而第三階段「建立共識」上，表面也是凝聚民意以求取共識，但不外乎是推銷其既定的七大課題，並想推行既定「**十大初步取向**」，與公眾想法是背道而馳，例如：
 - 諮詢平台，公眾認定是假的
 - 市建局推搪《市區重建策略》是政府政策，有錯的話便不用獨力承擔
 - 推搪**或可以**樓宇復修為先，事實卻在爭取優質地段，先在可賺取豐厚利潤地段積極重建，不會以樓宇安全為優先考慮
 - 藉口要自給自足，便稱文物保育工作不考慮以現金補償
 - 市建局改為「促進者」角色，結果祇會令補償租戶的問題變成空談
 -

簡而言之：市建局篩選公眾意見，自編共識，與民背道而馳！●

市區更新諮詢平台的公眾參與 (1/2)

口號式的「由下而上」

主席及成員均由政府委任，無法落實「由下而上」
民調也是採用口號式美化問卷，共識可被扭曲
局長稱要與發展商合作，重建的意向必然會極受市場影響，試問如何能「由下而上」？
第二階段公眾參與的民間意見，未見有統計數據分析無法落實公眾意見的百分比，亦無公布各項意見取捨的理由

市區更新諮詢平台的公眾參與 (2/2)

口號式的「由下而上」

舖換舖的困難祇有簡單陳述，無設法去解決舖主結業的困境，又不與民溝通，怎能「由下而上」
民間所提的「由下而上」的樓換樓方案，卻用假樓換樓作共識，無誠意接納「由下而上」的訴求
七年樓齡賠償的問題多多，又想用單一意題「協助長者」來凝聚共識，其實是製造障礙阻隔「由下而上」的討論，七年樓齡賠償才是核心問題。

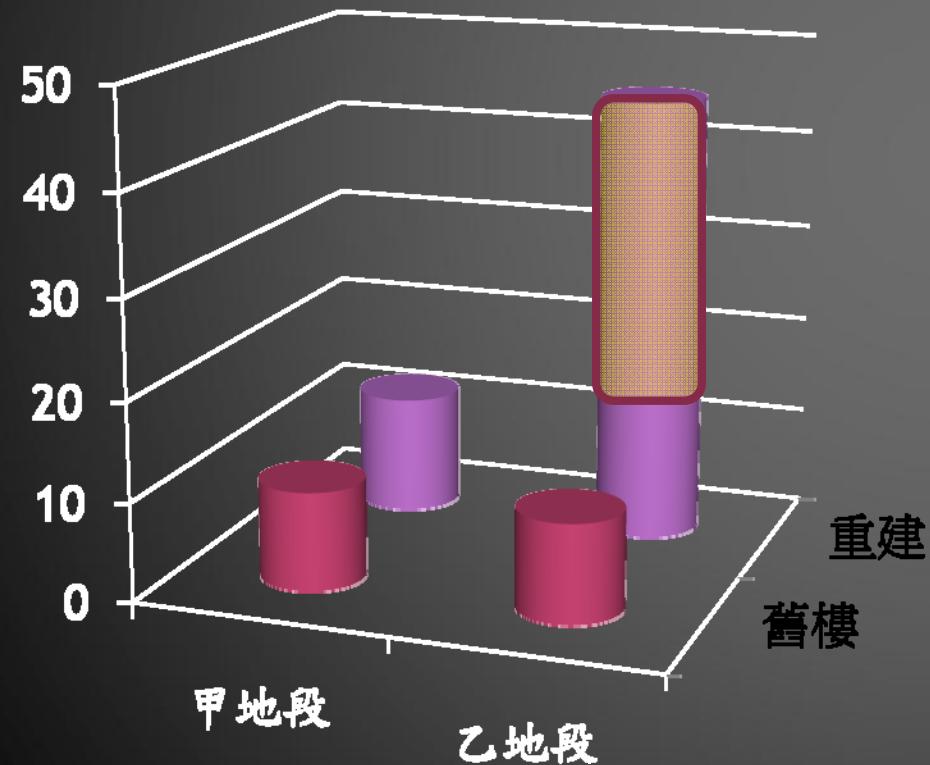
重建原意是改善舊區市民生活，但每區重建卻總有人面臨困境和結束營業，市建局不去解決，何來共識？

核心：七年樓齡賠償衍生問題

表面是德政，奉承者當然大加讚許，不落區者和不深入了解者便不知民間疾苦，受苦者在爭取途中，恐被指為貪婪者，更怕被中止津貼，故不敢多言，我身為第三者無利益衝突，希望發展局和市建局能細心分析此核心問題，並作出適切回應。

七年樓齡賠償衍生問題非常複雜，市建局卻不逐項提出來去解決，共識有何用呢？

何解七年樓齡賠償適合各地段？

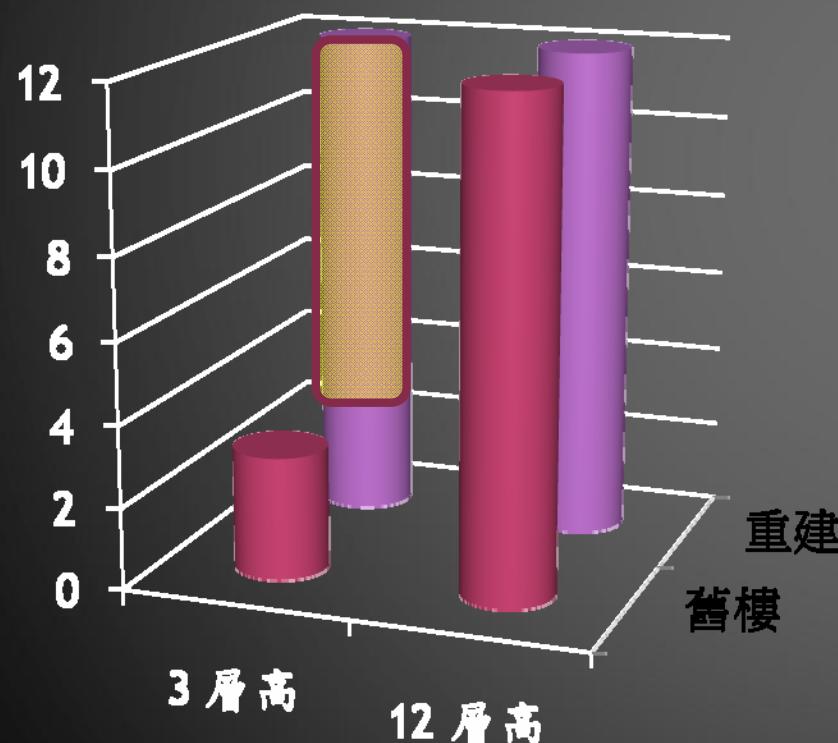


假設甲地段舊樓10層只可重建為15層，而同區乙地段舊樓10層卻可重建為45層，依現時七年樓齡賠償，則甲和乙的賠償會相同，而乙的賠償便被剝削了本可比甲多重建30層的價值。

實例：肇輝台12號屬「住宅（丙類）2」而相鄰肇輝台14號屬「住宅（乙類）」

究竟重建賠償的原則是要使被迫遷離的人有能力改善其生活便夠，還是要賠足業主有真實的價值，包括其發展潛力？或者兩者兼顧？抑或以自給自足為前題，其他原則便可不管？

要納稅人賠償抑或要剝削業主？

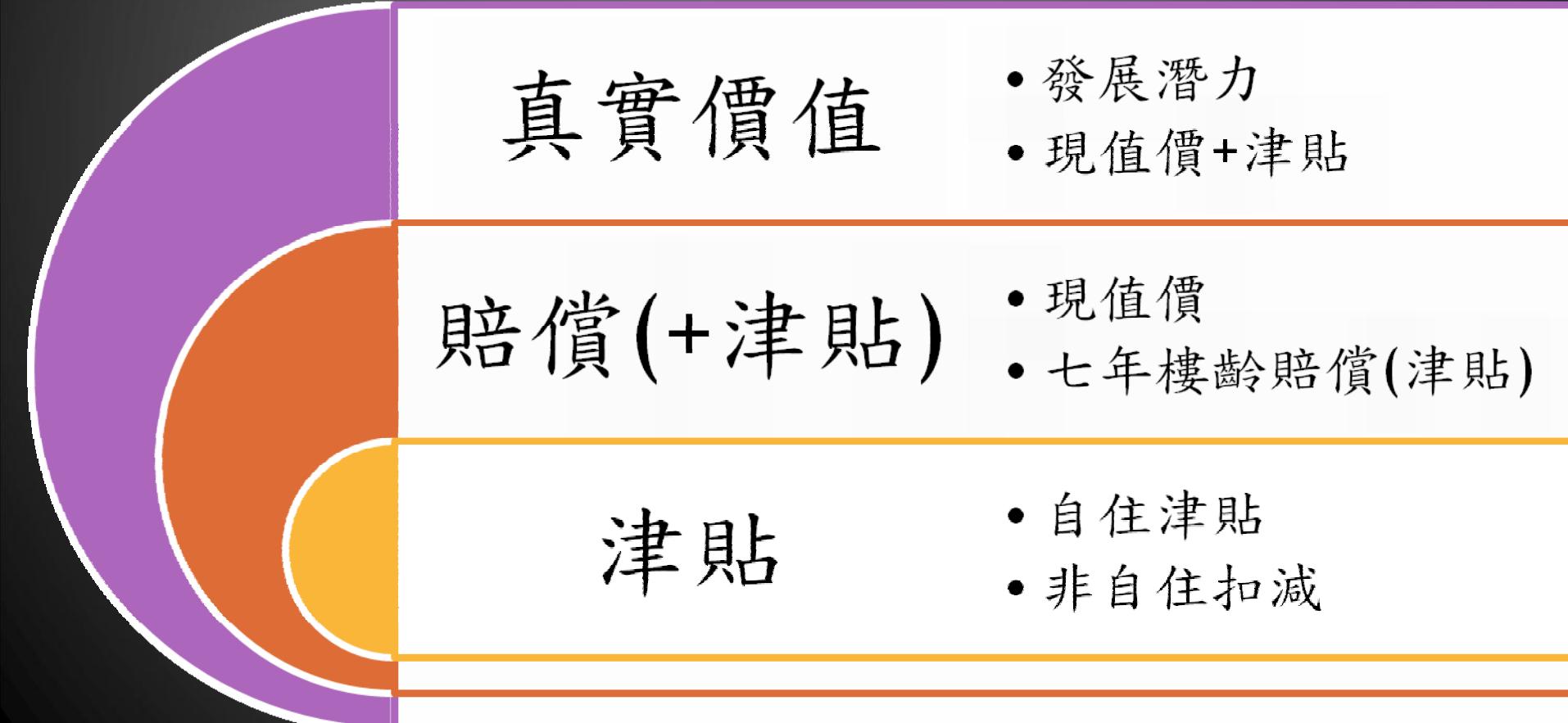


假設在相同地段內有舊樓 3層高，又有舊樓12層高，而重建受分區規劃大綱所限，均祇能重建12層，若依七年樓齡賠償政策，則 3和12層高舊樓的賠償會相同，究竟市建局的政策是要納稅人賠償12層高業主抑或是要市建局剝削3層高業主利益呢？如何平衡？

實例：肇輝台2D號3層高而相鄰肇輝台4A號12層高均屬「住宅（丙類）2」，只能重建12層

民間聲音：市區重建用七年樓齡賠償來掩飾政府是必須要有責任賠償真實價值包括有發展潛力(非單獨重建)、現值價和津貼，但卻一直在玩弄數字遊戲。不賠償真實價值何來共識呢？

七年樓齡賠償的數字遊戲



以下用簡單的比例代入有關數值，以便了解市建局賺錢方法：
1) 真實價值 $5,100,000 - \text{賠償} (+\text{津貼}) = 2,500,000$
2) 真實價值 - 賠償 (+津貼) + 非自住 = $3,700,000$

七年樓齡賠償的數字遊戲

真實價值

- 4,000,000
- 1,000,000+100,000

賠償 (+津貼)

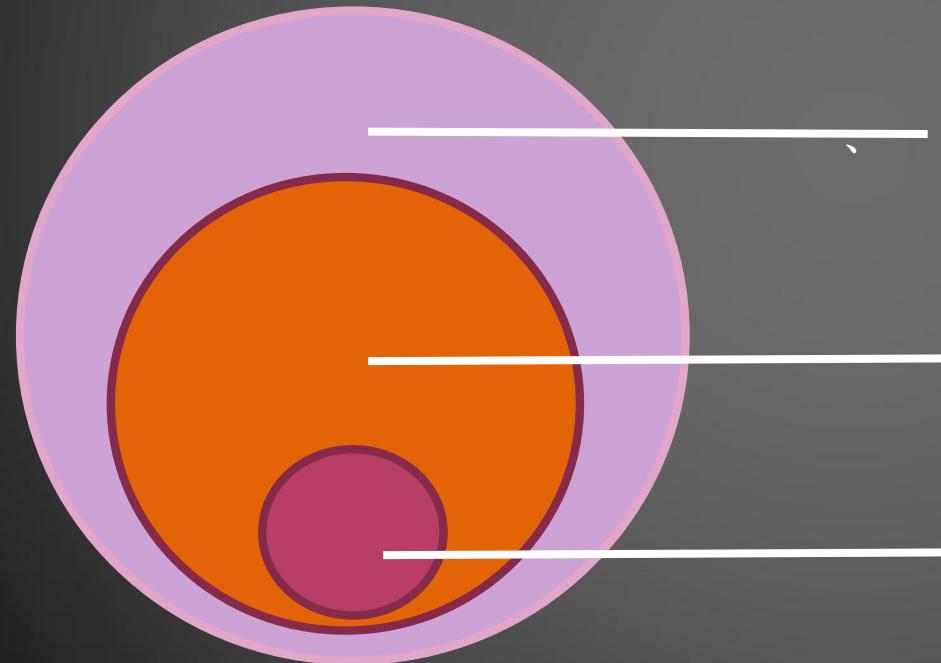
- 1,000,000
- 1,600,000

津貼

- 1,600,000
- (1,200,000)

市建局以七年樓齡津貼來抬高賠償的數字，看起來有關數值比起舊樓不計地價好像還不錯，其實業主損失了重建發展潛力的價值。當要賠償租客時便可從津貼扣了 $3/4$ ，但市建局只用五分一賠租客，又多賺錢五分四。

七年樓齡津貼的數字遊戲



市值交吉價100萬
(自住有津貼160 萬)
扣取非自住120萬
(或40萬或80萬)
只賠償租客10萬以下

利用扣減津貼市建局可多賺錢110萬 •

舖位、樓上舖位、樓梯舖位等可被列入不適用於七年樓齡賠償，賠償便易被壓低，非自住又可多扣，市建局便利用各種技巧，減發津貼。

利用各種名目多賺津貼

住宅
舖位

當住宅價>舖位價

被定性為舖位

當住宅價<舖位價

被定性為住宅

非自住

非自住住客被趕走
津貼照扣，又不用賠
償租客

自住被定性為非自住
津貼照扣，又不用賠
償租客

過往不同的持份者，不懂自己的權益，不懂索償，不懂拒絕不合理或錯誤的評估，賠償便在不公平下被壓低，導致市建局又可減發津貼。

減少賠償老弱無知者不懂抗辯

賠償與津貼的資訊非常複雜，容易造成混淆，有識之士亦難明瞭，老弱無知善良者又不懂抗辯，即使市建局行政有誤而少付賠償或津貼，不抗辯者便無辜少獲賠償，當局應設立獨立機制可主動監察市建局是否越軌及設立如內外審計（internal & external audit）的機制，來保障老弱無知的無辜損失。

市建局最近表示賺了69 億是因為樓價上升所致，難道樓價下降市建局便會蝕幾十億，當然不會，否則債券不可能發行，自給自足政策也不能落實。

七年樓齡賠償乃市建局賺錢來源

歸納先前所述，市建局賺錢途徑如下：

現值價和津貼評估低於真實價值(發展潛力)

扣減非自住津貼

利用各種技巧和名目，減發津貼

租客不存在或不合資格又可省卻不用賠償

錯誤評估而壓低賠償



市建局要提出充足理據和事實來解釋其推行的「十大初步取向」是否有篩選公眾意見。

總結及展望

- 檢討七年樓齡賠償細節的利弊
- 重建策略是以改善舊區居民生活及能獲得真實賠償為先，非市場導向，亦非以自給自足原則為先
- 設立市民信賴的獨立監管機構及審計制度
- 先檢討強拍條例才考慮擔當促進者
- 重建策略是解決舊區居民營商及居住困境為先，非發展商主導，亦非以外區居民為先
- 發展局有責任推廣樓宇復修較重建為先