

立法會發展事務委員會主席張宇人先生暨全體委員：

## 就市建局的重建政策的意見

張主席暨各位議員大家好，我們是受市建局崇慶里/桂香街重建計劃影響的人士，我們希望各位議員可以關注目前市區重建的種種問題，並在 10 月 31 日立法會發展事務委員會上協助我們向發展局及市建局提出質詢。我們所關注的事宜包括：

### 一) 改善估價機制，確保賠償能購買「同區七年樓齡」物業

政府及市建局過往經常表示，受影響的自住業主可獲「同區七年樓齡」物業價值作為補償。然而，以往不少受重建影響的業主均向我們表示，有關的補償莫說 7 年跟本就連 27 甚至 37 年樓齡物業的樓價也不足以應付。

其他業主向我們表示，市建局委任的測量師雖然會尋找區內樓宇真實成交個案計算「同區七年樓齡」估價。可是，局方卻指示測量師估價時，可以就樓齡、座向、樓層、質素、面積、交通及環境作出調整，名為調整，實質是大幅克扣。亦正是這個「扣減」導致估價最終大幅低於「同區七年樓齡」的實際價值。

以下為部份被大幅扣減的例子：

- i. 真實成交個案的屋苑是由名牌發展商興建，測量師便會認為外牆及公共用區較佳，裝修手工較好，因而需要扣減 6%。*
- ii. 來自大型屋苑的成交個案，因為該屋苑擁有大型會所，測量師亦會因此而作出扣減 6%。*
- iii. 紅磡一個重建項的估價報告中，其中一個成交個案，測量師調整後扣減了接近 35%，真實成交呎價為\$17,695，最後計算「同區七年樓齡」呎價的時候，卻是用「六五折」後的\$11,537。*

7 年前(即 2010 年)當時那一座新樓不是豪宅，那一個新樓盤不是美輪美奐，那一個不是擁有豪華會所。市建局卻把現時 7 年樓齡物業應有的設施，變成扣減估價的藉口，那麼業主的補償便會必然被大幅扣減，最終導至補償不足以購買同區七年樓齡的物業。

這種不合理的扣減方式，亦正是過去十多年來受影響的業主不能購買同區 7 年樓齡物業的原因。然而，市建局過去一直沒有透露上述估價細節，使業主「以為」估價制度是十分公平公開公正，若不細心留意估價報告內的細節，根本就不會發現問題。可惜，市建局一直拒絕向非受影響的業主提供有關的估價報告，使公眾無法監察及比較每次重建計劃的估價是否公平公開公正。

另一方面，受影響的業主亦沒有任何的機制就「同區七年樓齡」呎價提出上訴，從而調整有關的呎價，我們認為有關的安排必須作出改善。

## 二) 出租業主與自住業主補償有所差異

出租住宅業主所獲得的補償遠較自住住宅業主為低，這個安排亦導致業主與租客之間出現不少矛盾。事實上，這個安排亦已經沿用了十多年，現在是一個適當的時候作出檢討及轉變，使出租業主可以獲等同自住業主的補償。

## 三) 檢討市區重建政策

上述種種的問題均是源自現時千瘡百孔的市區重建策略，自 2011 年頒布新的重建政策後至今已經接近 7 年的時間，再加上過去的檢討亦需經 3 年多的時間，故此，我們認為現在是適當的時候進行檢討。我們更希望在政府開展有關的檢討工作前，立法會發展事務委員會能召開公聽會，使各位議員、局長及市建局管理層能夠聆聽及了解現時市區重建政策的問題，從而制定解決方案。

現時的「樓換樓」只是一個語言係藝術，根本就不是街坊心中的「一間換一間」。故此，長遠而言我們希望有關當局考慮以「一間換一間」的方式向受影響的業主作出補償。不少街坊表示，目前市建局的賠償方式，比國內的做法更差。

## 四) 原區安置受影響的租客

受重建影響的住戶租客往往是被忽視的一群，事實上，大部份的租客已經與社區建立了緊密的聯繫，故此原區安置對他們而言是十分重要，再加上中西區的公屋單位數量不多，我們希望市建局可以於同區預留足夠的公屋單位安置我們這些租客。

**總結而言，本關注組有以下訴求：**

- 1) 立法會發展事務委員會短期內召開公聽會，讓公眾人士可表達對現時市區重建政策的意見**
- 2) 市建局必須確保「同區七年樓齡」呎價的補償，足以協助業主購買同區 7 年樓齡的物業**
- 3) 公開「同區七年樓齡」呎價的估價報告，讓公眾人士可以監察整個估價過程**
- 4) 為「同區七年樓齡」呎價的估值訂立上訴機制**
- 5) 修改賠償政策，使出租或自用/自住的業主可獲同樣的補償**