

立法會發展事務委員會主席張宇人先生暨全體委員：

關注市區重建局的工作

張主席暨各位議員大家好，我們是居於市區重建局(“市建局”)於紅磡春田街/崇志街項目(KC-008(A))中的市民。就市建局的工作，我們希望委員會委員於10月31日立法會發展事務委員會上，協助所有受市建局重建工作影響的市民，向發展局及市建局表達下關注及提出質詢。

1. 清晰估價機制的灰色地帶，確保政策補償重回「同區七年樓齡」物業

參考過往及是次會議文件(立法會 CB(1)117/17-18(03)號文件,第12及15段)，政府及市建局經常公開表示，受市建局項目影響的自住業主可獲「同區七年樓齡」物業價值作為補償，一方面保障市民的居住權利和生活環境，亦保障政府的補償不會被高估或低估，令公帑得以正確合理運用。然而，市建局於項目簡介會、局方網頁、以至訂定補償的估價報告中逐漸顯示，目前計算補償是參考「類似地區一個樓齡假設為七年」的單位計算，嚴重模糊化政策承諾的「同區估算、原區安置」，令市建局得以暗地裡大量採用偏頗的其他地區樣本對受影響項目的所在地估值，令政策承諾及市民期望淪為泡影。

更嚴重者，市建局委任的測量師於估價時，是在「一個七年樓齡單位的價值基礎上，並對樓齡、座向、樓層、質素、面積、交通及環境等因素作出調整」，以調整為名，對補償實際作出大幅扣減，導致補償額大幅脫離「同區七年樓齡物業」的市場價值。引 KC-008(A)項目其中一個估價例子，測量師作出上述價值調整後，將該單位的市場成交呎價\$17,695，大幅扣減接近35%至\$11,537的所謂「同區七年樓齡物業」估值呎價。顯然易見，市民若以市值於原區重置物業，需要自補每呎高達數千元，即每單位以百萬元計的差價。這些個案在市建局的估價報告中絕非單一例子，令 KC-008(A) 項目的最終平均估價脫離市場呎價約18%，當中未包括超出五成的估價個案來自呎價較原區低12%的「類似地區」。

市民希望政府及市建局能「言行一致、不忘初心、與市民同行」。不要一方面以「很多業主不會於原區置業」或「很多業主會特意買些十多廿年的單位」等個人決定作借口，藉此用卑劣的手法壓榨市民財產和應得補償；另一方面卻在議會及公眾面前為工作塗脂抹粉。局方應該想想究竟市民是不想，抑或是不能重置「同區七年樓齡」物業，不要倒果為因，並反省目前所謂「行之有效」但暗渡陳倉的工作方法。

大部份受影響業主不能購買「同區七年樓齡」物業，正源於目前市建局的補

償機制存在灰色地帶、不明朗、不公開、缺乏監察和調解機制。市建局沒有透露上述估價的實際操作，使政府當局及議會誤以為估價制度恰當，使大眾誤以為受重建市民「發左達」甚至「貪得無厭」，絕不可能想像今天受重建影響的市民竟需要「自掏腰包」，重置物業。我們認為既然最後收購價是公開的，而且估價報告內容不涉及個人或商業秘密等敏感資料，市建局沒有理由拒絕向非受影響人士公開估價報告，使議會、專業人士及公眾有資訊，監察重建計劃的估價機制是否公平公開公正。

2. 檢討市區重建政策

自 2011 年頒布新的重建政策後至今已經接近 7 年的時間，當中缺乏檢討。面對將來的市區更新工作，我們認為現在適時進行檢討，令政策與時並進。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。

鶴園春田商住大聯盟

2017 年 10 月 29 日

總括而言，我們表達以下關注和訴求

- 1) 「同區七年樓齡」的呎價補償，足以讓業主購買「同區七年樓齡」的物業
- 2) 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
- 3) 立法會發展事務委員會短期內召開公聽會，讓公眾人士表達對市區重建政策的意見