

一群受元朗南發展計劃影響的公庵路居民  
就「政府發展清拆行動的特惠補償及安置安排」意見書

我們是一群受元朗南發展計劃影響，並已居住頗長時間的公庵路居民，一直自力更生，部分居民更在多年前靠辛勞工作，積少成多，購入一小片土地或房屋，只為安享晚年及為子孫留下寶貴禮物。豈料，政府於 2012 年 11 月公佈有意實行元朗南發展計劃，把我們的生活完全破壞，十分擔心日後生活及居住安排，並失去一生用心用力去建設的美好家園。故此，我們是十分希望能繼續於鄉郊生活，要求不遷不拆。再者，我們認為現時清拆行動的特惠補償及安置安排並不合理，故我們強烈要求政府按以下列點內容重新檢視及制定安置方案，聆聽居民的聲音，以作出更公平及合理的安排。

1. 在元朗南發展範圍內興建房協專用安置屋邨

我們已在現居地生活多年，熟悉附近社區環境及設施，居民彼此間已認識多年，並已建立良好的鄰里關係，故要求政府能夠在元朗南發展範圍內預留土地興建房協專用安置屋邨單位，讓受影響的居民能夠在熟悉的社區環境內獲得安置，並能繼續保留社區支援網絡。

2. 以建築成本價向土地業權人出售房協專用安置屋邨單位

根據差餉物業估價署資料顯示，在 2018 年 4 月本港的 40-69.9 平方米的中型單位每平方米售價是\$117,925，若以 50 平方米的中型單位計算，即售價為約\$ 5,890,000。與此同時，參考元朗南發展計劃公佈時 (2012 年 11 月) 的樓價指數與現今的指數作出比較，有關指數亦上升了約四成。政府至今雖仍未就房協的出售單位訂定售價，但參考上述數字，相信已超出大部分受影響居民的負擔能力，因我們多是小地主，並計劃在現居地安享晚年，加上已退休，跟本沒有能力負擔高昂的樓價，故要求政府為土地業權人興建房協專用安置單位的同時，亦以建築成本價出售，並可由子女繼承或經自由市場進行買賣，以合理地補償土地業權人交出土地以配合政府發展需要。

3. 租金寬減及免富戶政策

我們對於政府引入免入息及資產審查租用房協專用安置屋邨單位的安排表示歡迎，惟細心了解房協提供的資料後，我們大吃一驚，發現房協乙類出租單位的租金水平為市值租金的約 50%。我們保守估計現時元朗區的每月市值租金水平為\$10,000，，即房協安置單位的租金即至少達\$5,000。我們原先已擁有土地房屋，先不論搬遷後的環境、空間等改變因素，由原本不用交租變成每月均需繳交高昂的租金，實在不可接受，我們要求除實行免入息及資產審查租用房協安置單位外，亦要以公屋租金水平作參考，以及不受富戶政策所規限，否則政府此舉只是延遲搶奪我們的財產，並不能真正解決我們所關注的長遠居住問題。

4. 推行換地重置房屋安排

政府現時擬議的特惠補償及安置安排繼續漠視非原居民保留原有生活的基本需求，我們對此感到失望。由於我們亦與附近原居民村落共同生活多年，社區關係密切，而且村內一些長者早已習慣鄉郊生活，對於要重新適應上樓的居住環境感到非常困擾，故要求政府除提供原有的房委會公屋或房協專用安置屋邨外，亦可參考「竹園村」的安置方式，協助希望延續鄉郊生活的土地業權人進行換地，重置房屋，繼續於鄉郊生活。

5. 構築物擁有人（寮屋屋主、倉庫倉主）應獲合理構築物價值補償  
現時政府就發展清拆行動的特惠補償及安置安排的主要對象為受影響住戶（不論是租戶或屋主）或業務經營者，惟對於寮屋、倉庫、圍牆等所有上蓋構築物及設施補償卻隻字不提，我們對此感到十分憤怒，因我們過往實實在在花了不少心力、時間及大量積蓄去建立及修復現時的家園或業務設施，同時也屬我們的私有產權，亦受基本法法例保障，故政府不能強行徵收，並必須對所有上蓋構築物及設施作出合理價值補償。
6. 提高收回土地補償金額  
農地價格可高可低，視乎交通配套，水電設施等因素。靠近市中心，有車路可到達的公庵路一帶農地屬於優質的農地。我們持有的土地以現時市價來估計，比政府提出的收回土地呎價高出數倍之多，表示政府以遠低於市價來收回土地，實在於理不合。故此，我們要求提高收回土地補償金額，以合理及劃一的價格收回土地。
7. 公開農業及禽畜業補償津貼資訊  
政府會向受發展影響的合資格人士發放各項農作物、農業及禽畜業上蓋所有相關設施損失的補償津貼，可是當中的補償金額及計算準則，我們一直一無所知，故要求政府提高資訊的透明度，公開此類津貼詳細資料及計算準則，讓居民可作參考及提出意見。
8. 租務或業務損失補償  
根據現行政策，因政府推行發展計劃而招致的業務損失（例如租金收入），居民只可向政府提交法定補償申索。我們要求於收地發展前，政府官員必須實地了解情況，逐一處理各個申索個案，並讓居民得到合理補償後才啟動發展程序。
9. 彈性安置及補償程序安排  
元朗南發展計劃是一個大型發展工程項目，以提供土地應付本港中長期的房屋需要，整個項目由前期工程設計至完成整個發展計劃需時長達二十年，故對受發展計劃影響卻又不會在前期工程展開前被安置的居民所帶來的影響及滋擾甚深。工程正式開展時必會引致噪音及環境污染、並可能會對現居寮屋結構造成損壞或因土地用途及渠道改變而引致水浸情況出現。為減低發展工程對居民的滋擾及配合發展步伐，我們建議政府應彈性讓有特殊情況影響及需要並已合乎安置或領取特惠補償資格的居民自行選擇早日遷置或繼續留在現居地居住至最後清拆一刻。
10. 與政府官員直接溝通  
元朗南發展計劃由起始至今歷時多年，當中政府雖然強調已完成廣泛的社區參與活動及諮詢，惟內容主要都是環繞元朗南發展計劃規劃用途及棕地作業安置安排，甚少關注受影響居民日後安置及補償問題及意見，故我們要求與負責元朗南發展計劃相關的各個政府官員直接對話，促進官員了解居民的意見及訴求。