

CB(1)2441/09-10(18)

To: panel_dev@legco.gov.hk
From: Dfsad Dfsa
Date: 06/01/2010 02:52PM
Subject: 給發展事務委員會 :意見<市區重建策略>

保育第一優先，請完全參考歐洲國家做法，e.g 倫敦，巴黎，西班牙

東區區議員楊位醒

九龍灣宏通街2號寶康中心2樓13室

《市區重建策略》檢討——第三階段公眾參與意見書

市區重建問題複雜，而且牽涉不同持分者的利益和公帑的使用，要取得社會一致共識，恐怕並不容易。而為期兩年的《市區重建策略檢討》，目前已到了最具挑戰性的「建立共識」階段，困難肯定有，但做總比不做要好！

本人贊成建議，市區重建項目要改變過去閉門造車的模式，變成以「由下而上，地區為本」的原則，通過專業人士和地區人士等組成的「市區更新諮詢平台」，決定各個舊區何處須重建？何處須復修？何處須保育？何處活化？換句話說，市區更新四個R的，由地區平台主動建議而非單由市建局決定。

本人認為，為了確保真正的「由下而上」，往後「諮詢平台」應通過工作坊，論壇等公眾參與活動，真正收集當區居民的意見，而不是單由平台成員說說便算。有了公眾事前參與，政府政策開展才有足夠的公眾認受性，項目上馬自然事半功倍。未經公眾參與的政策，強行上馬而舉步維艱，維港填海、西九文娛區是痛苦可鑑的前車。

前年展開的《市區重建策略檢討》，便是以公眾參與的模式成功地進行。它讓相關議題的持分者，包括受重建影響的住宅業主、租客、商鋪店主、重建區附近的居民、非政府組織、關注城市規劃和保育的民間團體、專業人士、市建局和政府官員等作多邊對話。在七大課題包括：市區更新的願景與範圍、市區更新的四大策略、市建局在重建的角色、補償及安置政策、公眾參與、社會影響評估及社區服務隊、財務安排等凝聚了共識。

有人擔心，地區已有區議會，「市區更新諮詢平台」，架床疊屋，重覆討論費時失事，且更有機會製造矛盾。本人認為，任何涉及各方利益的事情，總有不同聲音，如果能事前建立一定共識，令重建項目獲得小業主和社區支持，花多一點時間也是值得。如遇上大爭議的項目，或者遇上大部分地鋪業主不願搬遷等情況，市建局無謂沾此燙手山芋，把時間精力用予更有迫切需要的重建項目上。

把舊樓拆掉，然後重建，建得比從前更大、更高，賣得更貴。似乎成為市區重建的既定方程式。本人覺得，市建局不應像私人發展商般爭盈逐利，必須肩負社會責任，以公眾利益為本，改善舊區居民的生活質素，改善地區的生活環境，而非地段的重建價值。在舊區，有時多一片休憩空間，比多一幢高樓好。而本是基層市民的舊住所，重建後不建豪宅，去建一些大家買得起租得起的樓宇，相信爭拗自無，市民定必歡迎。

本人贊成，市建局除了繼續擔當重建「執行者」的角色，也應為有意自行安排重建的業主提供「促進者」的服務，讓舊樓小業主有更大的自主，去決定是否重建，重建模式和賠償方法。若然業主認為七年樓齡價值賠償不吸引，小業主們大可自行重建分享利潤（當然亦要承擔風險）。

至於「樓換樓」建議，是為自住業主提供金錢賠償以外選擇。讓街坊可走可留，有權選擇樓換樓，即使需要很多配套，能兼顧不同人的需要，是值得做的。保存社區網絡，小本經營的店舖是社區網絡和地區特色的重要一環。當局建議為商舖營運者提供更多重新開業的協助，和租回重建項目復業的選擇，但對於業主僅提供現金補償，無法安排「舖換舖」。本人認為對於一些具歷史價值的小店可作較靈活的安排，給予「舖換舖」，

因為這類小店在逝去的歲月曾在社區有過重要影響，重建拆掉舊舖，即使租回重建項目復業，但呎數恐怕因新租價高而面目全非，「舖換舖」除了公事公辦，還可以富有人情味。

東區區議員
楊位醒
2010年6月8日

楊默議員辦事處

Office of Yang Mo, District Councillor

(辦事處電話) 2857 6120	(Office Tel) 2857 6120
(傳真) 2857 6121	(Fax) 2857 6121
(地址) 香港西半山 卑利士道 2 號	(Address) 2 Breezy Road, Mid-level West, Hong Kong
(Email) yangmo.office@yahoo.com.hk	

《市區重建策略》意見書

2010年6月11日

有關市區重建策略檢討「建立公識」階段之公眾意見總結及展望文件，凝聚共識方面第四點，即「市建局的文物保育工作，原則上應只專注在其重建項目範圍內，並應參考政府的文物保育政策，包括利用經濟誘因而非現金補償來保存私人擁有的文物、與非牟利機構以伙伴合作模式活化歷史建築和為公眾提供更多機會可享用這些經活化再用的建築」，本人有以下意見：

文物保育工作不應只專注在其重建項目範圍內

文物保育工作如果只專注在其重建項目範圍內，相信會錯誤估計或甚至忽略該文物的文化價值。市建局需要注意的是，建築物往往與周邊環境有互動關係，而非獨立存在。要為本地歷史建築物做好保育工作，便得把建築物四周的環境、附近的建築物以及社區一併納入保育工作的考慮範圍內。

回顧上環永利街(H19)的例子

早前上環永利街(H19)的重建項目便是一個很好的例子。市建局原本只計劃保留永利街其中三幢唐樓的做法引起社會極大爭議，究其原因，是由於不少即使未必有歷史文化保育專業知識的市民都留意到，只保留三幢唐樓會破壞永利街作為歷史文物建築群的完整性及價值。而最終市建局亦要把方案改為保留永利街全數唐樓。

市建局在決定拆卸重建前應充分地諮詢文物保育專家的意見

另外，本人建議市建局在決定拆卸重建及保育項目時，應先充分地諮詢文物保育專家的意見，從而避免再發生中環皇后碼頭、灣仔利東街(喜帖街)、永利街等與大眾主流相背而馳的市區重建策略風波。

楊默博士
區議員
南區區議會

傳真 28696794

尊敬的李卓人先生

秘書蕭靜娟女士

台鑒

本人會在《市區重建策略》檢討會上發表
本人對《建立共識》小冊子中不足之處。

(一) 修訂後的“重建策略”解釋權歸誰？

(二) 文本中涉及利益相關的用字句需清晰
化通俗化。避免混淆爭拗。

(三) 廈門政府為何不把“天台業主、天台租戶
天台車位等”等項列入議程？

(四) 本人作為“天台業主”悲痛的經歷告訴
議員曾有譚耀宗、李卓人、王國興、李永達、
梁耀忠議員代華文求情懇求處理，皆
被發展局否定！還有三位社工的求情信
件用是求秘書處適當安排給予發表的机
及時間。先行感戴

權 楊國榮啟

二〇一〇年四月廿日



中華人民共和國香港特別行政區

Hong Kong Special Administrative Region of the People's Republic of China



九龍城區議會

Kowloon City District Council

潘志文議員

Pun Chi Man of DC member

致：

立法會

發展事務委員會

主席/各委員 台啟：

規劃重建應分緩急先後

本人是九龍城區議會土瓜灣南選區(G14)議員 潘志文，本區有一個興建至今已 有 50 多年歷史的 8 條「環字」私家街區。私家街區內樓宇嚴重失修，大廈外牆大面積的石屎剝落，政府外判工人不用工具，已可徒手取下超過 1 個成年人高度的外牆石屎。用手錘輕敲外牆，外牆石屎是大片大片的脫落，工人不敢再如此敲擊外牆，因整幢樓宇外牆石屎已呈浮離主體現象，有在現場監工的政府工程師說：“再敲得徹底的話，將會是整幅外牆都沒有了”。從已剝落石屎的外牆看，支柱及橫樑的鋼筋亦已銹蝕至幾近斷甚至是已斷。石屎剝落及將會剝落的石屎，令警方的封鎖線不斷加大加多。警方不斷呼籲市民行無石屎剝落的一邊，可笑的是連警員自己都無一個安全的地方可站。郵差哥哥致電 本人，說他在「環字 8 私家街」派郵件，是望著天行路，就是望著那些裂縫不斷的擴闊。本人跟警方講，如用望遠鏡向大廈外牆看，警方將要封鎖的是整個街區，事實上現有封鎖區，是封鎖了多天還未解封，由於封鎖已影響到居民通過街道。現時「環字 8 私家街」許多社區配套設施已經殘破過時，地底污水渠倒塌淤塞，私家街區內各大廈天井浸滿污水，滋生蚊蠅及蟲鼠亂竄，衛生環境極為惡劣，未到大熱天時已經是臭氣沖天。「環字 8 私家街」區內人口老化，很多業主都不在區內居住。由於「環字 8 私家街」街區各大廈都無成立業主立案法團，現有的業主互助委員會幾乎是完全停止運作，這令區內居民在遇上大廈有問題時很難集體行動處理。就如現時大廈地底渠淤塞及天井浸滿污水，蚊蠅飛至頂樓、蟲鼠明目張膽列隊橫行等環境衛生問題。大廈居民雖有意改善，但都因無力組織籌款而無法進行改善工程。

本人要求加快本區的規劃重建，單提出重建很容易令部份業主放棄維修大廈，且重建無期。每到雨季和風季來臨時，舊樓的外牆石屎剝落情況隨時危害到公眾安全。為此 本人要求政府派出專業人士免費優先檢驗 50 年樓齡以上的舊樓，同時提供資源協助大廈進行維修工程，但 50 年以上樓齡的舊樓再維修亦祇會是越來越差，很多超過 50 年樓齡的舊樓維修後 1、2 年左右，又再出現牆身漏水、柱樑爆裂等情況。更甚的就是一幢已傾斜而超過 50 年樓齡的大廈，維修可令大廈扶正復原嗎？現時政府所

有資助大廈維修的計劃及就算是剛完成維修工程的大廈，都未能解決劊房的存在及漏水的情況，而劊房及漏水是會嚴重損壞樓宇結構及縮短樓宇壽命的主要原因。如劊房情況不解決，所有維修計劃都是失敗的，維修亦是枉然的，且會浪費大量納稅人的公帑。部份舊樓是「醫好都咁藥費」，為此本人要求政府盡快規劃優先重建土瓜灣區，特別是「環字八私家街區」。本人強烈要求政府增撥資源整區規劃重建，而不是收一幢拆一幢再原地建一幢，這樣重建不環保、根本上改變不到社區環境、交通水電煤所有公共設施都不能整體配套。本區的重建要整體規劃配合到地鐵及啟德郵輪碼頭的發展，將思維放眼到西九文化發展和一個真正金融中心及旅遊熱點的國際大都市，而不是短視地計較眼前利潤的得失上。專業驗樓、協助維修及加快規劃重建的三個環節是一環扣一環，缺一不可

此文執筆前：

6月8日有市民報警，啟明街49號由政府外判拆去約2呎乘2呎浮離的外牆石矢；

6月19日下午市有民報警啟明街49號外牆呈現倒塌危機；

6月22日約17時環順街26號有約8呎乘4吋的窗簷從8樓飛脫落街；

6月23日上午約9時居民致電請環順街天台圍欄搖搖欲墜

6月23日約12時啟明街47號有維修工人報警外牆整幅爆裂隨時倒塌；

6月23日約18時鴻福街25號有拳頭般大的石屎從高空跌落泊在路旁的車頂；

此文結束時

6月24日約20時25分在環景街3號有數塊象沙田柚般大小的石屎剝落；

本區每逢打風落雨都有石屎剝落，維修可根本解決問題嗎？連每天數拾車的國內同胞看到「環字8私家街」區也極度驚訝：香港這粒東方之珠，聲稱國際大都會，可還有這麼...是什麼地方來的？「環字8私家街」區被形容為象上世紀50年代的「九龍寨城」，處無政府狀態。

本人強烈要求政府盡快規劃優先重建土瓜灣區，特別是「環字八私家街區」。

此致 主席/各委員

九龍城區議會

潘志文 議員 謹啟

副本送：

九龍城民政事務處

民政事務專員 蘇婉玲女士, 太平紳士

九龍城區議會秘書 林翠瑩 小姐

2010年6月24日

2.

九龍土瓜灣馬頭圍道210號閣樓 M/F 210 MA TAU WAI ROAD TOKWAI WAN KOWLOON
 電話 TEL: 2142 9770 傳真 FAX: 3013 9683 電郵 E-MAIL: pan9182002@yahoo.com.hk

致發展局林鄭月娥局長暨立法會發展事務委員會各位議員：

本人非常佩服局長你真有膽色夠勇氣，不顧後果，一口氣打造民怨市區重建策略檢討和八成門檻政策，官商勾結，強搶民產，不惜摧毀本土地區民生多元化廉價經濟，市民百年基業，連根拔起，百年建樓心血，要10年毀滅嫌太長久，趕絕生計，寸草不留，舊樓有罪嗎？火不燒到肉不知肉痛苦，局長你真打得，面不改容，佩服佩服。

今天本人正義站出來，為無辜喪失地舖謀生飯碗苦主和艱苦經營小商戶們，與及直接或間接受影響的數百萬市民生計，來說句公道話，市區重建策略檢討近兩年了，只是修修補補，局長租商台諮詢民意，以「篩選」手法，封殺我們真實訴求是假諮詢，有持份業主參與，是假建立共識，向外取經，浪費大量公帑，仍原地踏步，大失市民所望，市民強烈訴求保障私產如麗星樓模式，樓換樓，舖換舖，業權參與，遺憾全部落空，市民強烈不滿：

1. 承諾假樓換樓，收七年樓齡樓價，叫市民去買天價豪宅，根本是騙人的假話。

2. 有舖換舖，以地舖要安裝公共設施為理由，無法做到舖換舖，是自私推搪騙人的廢話，現市區新建高層大廈，其公共設施全部安裝在舖後，舖前亦間有一間間大小不同地舖，可呎換呎，市值多除小補，絕對可行的，強辭奪理拒絕，說到底，是官商勾結，政府與民爭利，無理強逼市民賤賣私產據為己有謀暴利，如名鑄、波鞋城商場，永遠收租謀暴利分紅去維持市建局營運高皮費開支有關，是全無理由的。市建局強逼賤賣民產，進行中間剝削出售私產，公佈今年大豐收淨賺69億，為何原業主享不到豐收後的成果呢？為何原業主無權自建？只許周官放火，不許百姓點燈，惡法更甚於共產土改，爭拗永無寧日。

3. 市建局和大地產商聯手欺壓鯨吞全港舊樓黃金土地成大業主，壟斷大商場大公司天下，推高樓價，售價高強逼高級消費，民不聊生，政府蓄意摧毀地舖小業主小商戶生存空間，直接或間接影響百萬市民失業，這絕非少數，政府為己私利，摧毀本土地區民生多元化廉價經濟，永遠有中產地舖小業主，有小本創業小商戶了，貧富懸殊兩極化，政府責任何在？中國有物權法保障私有產業權，為何香港要強搶私人產業呢？溫家寶總理說財富落在小數人手裏，對社會是不公平的，也是不穩定的，局長三思不要做過街老鼠。

土地（為重新發展）強拍條例，九成門檻案例有20宗，有18宗底價成交，10年時間未有檢討，反而加速推行由九成降至八成門檻，不是為樓宇安全，目的是幫助發展商濫用強拍欺凌小業主「官商勾結」強搶民產謀暴利。3月17日立法會辯論，議員強烈反對強拍條例，強搶民產，剝奪小業主議價能力，尤其是地舖是成為強拍賤賣資產最慘受害者，各議員強烈要求修例，保障私有產業權利，要求押後一年，唯是林鄭局長堅持不修訂，不撤回，只靠自私卸責拒絕見民意的功能組別撐腰通過，立法公正何在？林鄭局長你真打得，妄顧私有產業權益，冷血無情，面不改容，一條強搶民產惡法，遺臭千萬年，贏得絕非光彩，立桿見影，3月24日恆基立即撤銷美麗臺高價收購協議，請問政府是為誰人立法，林鄭局長為誰人請命呢？舊樓小業主不是人嗎？

金國大廈市值萬多元一呎，強拍3000多元一呎，希雲街祖業遺下謀生市值近2000萬的醬油舖，強逼訴訟，強拍扣除訴訟費只得200多萬元，土審署根本無法把關，十足官商勾結以法欺民，50年前舊樓地舖服務市民衣食住行成為天之驕子，今天政府憎恨舊樓地舖，成為斷頭囚，政府採用三光政策，搶光、殺光、鎔光，寸草不留，百萬市民喪失飯碗，絕非少數，承諾有調解機制叫人信政府，過海是神仙，官字兩個口難服民心，祈望局長尊重私產權益，跟進八成門檻苦主個案，懇請局長拿出良心保障有產業權益，為民造福。

市民 姚小容

25.6.2010

致發展局林鄭月娥局長暨立法會發展事務委員會各位議員：

本人 79 歲，經營鞋業為香港市民服務有半個世紀了，本應安享晚年。38 年樓齡政府要重建，惡法強逼賤賣本人地舖謀生保值養老飯碗，連根拔起，目睹畢生心血成果化為烏有，被逼站出來討個公道，市區重建大搞分化社會不和諧，目的是政府與民爭利，激發民憤。重建策略被逼檢討近兩年，原業主無權參與，是「建立假共識」，局長租用商台宣傳重建，以「篩選」諮詢，扭曲市民真實訴求，製造假「諮詢」，外訪取經，浪費龐大公帑，結果原地踏步，大失所望，市民強烈訴求保障私產權益如麗星樓模式，樓換樓，舖換舖，業權參與，全部落空，火不燒到肉不知肉痛苦，我們強烈反對「建立假共識」如下：

1. 假「樓換樓」，現收七年樓齡的樓價，根本無錢購買數年後豪宅天價，是假樓換樓，這是市民私產兼奉送高空發展權，還要剝削小業主血汗錢賺到盡，太無良可恥了！

2. 有舖換舖，借故地舖要安裝公共設施為理由，無法做到舖換舖，是全無理由的。市民眼睛是雪亮瞞不了，根本是政府與民爭利，請看現所有新建高層大廈，其公共設施全部在舖後安裝，舖前間有一間間大小不同地舖，呎換呎，補市值差價，多除小補，絕對可行的，地舖應該歸還原業主謀生是合情合理的，以波鞋街為例，市民艱苦經營十數載，才創出特色波鞋街美譽，世界馳名，得來絕不容易，無別街可代替，拒絕舖換舖，根本與公共設施無關，主要是政府與民爭利，奪得旺角私產地王，自建波鞋城商場，作永遠收租謀暴利分紅，供給市建局營運高皮費開支有關，為何波鞋街地舖小業主小商戶享不到重建後波鞋街經濟繁榮的成果，政府為己私利，不理市民死活，私有產權無保障，香港經濟快玩完，違反基本法。日前市建局公佈，出售數幅地皮，今年盈利高達 69 億元，為何不將盈利歸還原區小業主呢？為何原業主無權自建？對原業主是非常不公平的。

3. 香港開埠以來，市民靠地舖謀生發展民生經濟，為市民服務，繁榮香港成為今天國際大都會，舊樓地舖小業主小商戶功不可抹，無理以改善居住環境為理由，而強逼賤賣地舖飯碗，不許舖換舖，賠錢買不回原區地舖，縱使有的只能買到舊樓地舖，不久又再次遭受重建或強拍條例的厄運了，雙重趕絕，錢放在銀行，政府不擔保，零利息，銀紙貶值見財化水了，吃光等死，傾家蕩產，最慘是地舖業主，激發爭拗永無休止，冷血政府，漠視地舖權益，屆時又製造大批無辜癡線苦主，何來「以人為本」？地舖業主不是人嗎？

4. 政府無理以行政手段干預私人產業，利用市建局和大地產商聯手鯨吞全港舊樓黃金土地，全港各地區變成「中環地區」，大業主壟斷高級大商場大公司天下，有競爭，租金貴，售價貴，強逼高級消費，基層市民吃力不消，民不聊生，政府蓄意毀滅地舖業主小商戶生存空間，摧毀本土地區民生多元化廉價經濟，有中產地舖小業主了，有小商戶了，遭禍下一代永無小本創業投資機會了，百萬市民喪失生計，絕非小數，加速貧富懸殊兩極化，消滅中產，只有領綜援市民和大地產能否獨撐香港經濟繁榮嗎？香港命運堪虞！局長實難辭其咎！

5. 市建局自負盈虧政策特權矛盾，無理強逼市民賤賣私產據為己有，如名鑄、波鞋城等買賣收租謀暴利分紅，維持市建局營運高皮費開支，是全無理由的，我們建議市建局成為屋宇署屬下機構，政府有責任免費協助小業主自建或免費協助小業主和大地產商合作重建，厘訂每個物業市值，多個選擇，可要錢走，或樓換樓，舖換舖，呎換呎，市值多除小補，保障私產權益，絕對可行的，保證可加快市區更新，使全港大小業主，大小商戶富起來，共創香港經濟繁榮才是香港之福，市民不是要錢，是靠物業才可以保障私人財產，故希局長憑良心三思，地舖絕非小數，尊重私人產業，接納民意，為民造福。

K28 波鞋街關注組眾業主 聯絡人 港滄樞先生

25.6.2010

我們是九龍城區舊區網絡的成員，舊區網絡是本著建立理想社區的願景而成立，由龍城和土瓜灣的舊區居民小組所組成，包括有耆英團結組、九龍城關注啓德發展居民組、十三街社區關注組及土瓜灣社區家長關注組。

我們大多在龍城及土瓜灣區居住多年，可說是生於斯長於斯，對本區的風土民情有特殊和深厚的情感，對本區的未來發展心存厚望。

我們一直關注政府於 2008 年開展的市區重建策略檢討。我們曾多次出席了發展局在地區舉辦的展覽和公眾論壇，居民組在社區更多次進行了深入的探討和討論。在第二階段的公眾參與，我們也曾對「市區更新地區願景研究計劃」給予了發展局有關九龍城區居民的意見。

現在，有關「建立共識」階段的公眾意見總結及展望文件內所提及的十項方向性建議，我們經過了出席 貴局在 2010 年 5 月 15 日於浸會大學的「建立共識工作坊」及 6 月 5 日於香港青年協會大廈的「總結會議」，我們經過了深入的了解和討論後，有了以下的意見：

1. 對於有關設立「市區更新諮詢平台」。我們的意見是：

- 諮詢平台應加入受影響的當地居民組織(如立案法團、互委會及居民組織等等)
- 諮詢平台應獨立運作，不受市建局所約束。

2. 對於維持同區七年樓齡為自住業主補償基準，研究協助有特殊情況的非自住長者業主；考慮為住宅自住業主提供等值「樓換樓」選擇，方便原區居住，保存社區網絡。我們的意見是：

●因收購補償以實用面積計算，而購買樓宇時則以建築面積計算，令小業主往往不能在同區購買面積相約的七年樓齡單位，所以建議收購補償金額或「樓換樓」安排都以同一計算方法，以建築面積為計算單位。

(i)為公平起見，有需要與物業收購價的現金補償等同。

(ii)將列出物業的收購金額，及詳細列明「樓換樓」安排。

(iii)業主需要在 60 日之內，決定選擇。

我們的意見是：

- 建議由 60 日增加至 90 日以方便業主詳細考慮會否接受安排。

3. 對於「樓換樓」安排。我們的意見是：

●業主接受「樓換樓」安排後，市建局應該 3 年內建成新樓宇進行「樓換樓」。

●接受「樓換樓」安排後，在新樓宇落成之前應有臨時安置或租金津貼。

●政府應成立基金，讓社區服務隊獨立運作，不受市建局所約束，這樣才能保障小業主利益。

4.對於市建局財務要自給自足，也考慮項目範圍外帶來的經濟效益。

我們的意見是：

●市建局的財政收入需要監管，所有的收益應該歸入公帑。

●取消市建局管理層的花紅基制。

●市建局工作不應只顧及經濟效益，應仿效市區重建的目的以改善舊區居民生活質素，並應落實「以人為本」為工作方針。

九龍城區舊區網絡認為理想的「樓換樓」安排是在原區附近地段先興建同等價值的新樓宇，讓受影響區內的小業主可以在原區進行「現樓換現樓」，不用搬離現時的社區，換來的現樓更可以即時居住。如在九龍城區進行重建項目時可先利用啓德發展項目地段興建樓宇，先讓龍城及十三街五街小業主進行「現樓換現樓」，才展開重建該區的計劃。

最後，希望發展局事務委員會所有成員可以了解和重視我們舊區基層居民對締造理想社區的願景，能深入考慮我們的意見。

九龍城區舊區網絡

2010年6月27日

29 June 2010

Clerk to the Panel on Development
Legislative Council Secretariat
3/F Citibank Tower
3 Garden Road
Central, Hong Kong

By e-mail only
(panel_dev@legco.gov.hk)

Dear Sirs,

Re: Review of the Urban Renewal Strategy (URS) – Consensus Building Stage

RICS(HK) fully supports the 10 Preliminary Proposals recommended by the URS Review Steering Committee in its Paper “Public Views and Future Direction” released on May, in particular the following 4 key new initiatives:

- (1) To set up District Urban Renewal Forums in old districts to plan and achieve a better co-ordination and balance among the 4R Strategy, i.e. Redevelopment, Rehabilitation, pReservation, and Revitalization in UR projects within these old districts. These forums will be chaired by government-appointed professionals with UR expertises, and comprise of local community representatives, professionals, NGOs, business associations, and representatives from both URA and relevant government departments.
- (2) To offer a “flat-for-flat” option besides cash compensation assessed on the market value of a notional seven-year-old flat in the same district, but the affected owners choosing this option must pay the price difference between market value of the new flat and the assessed cash compensation.
- (3) To widen the role of URA from only the implementer of UR projects to also a facilitator e.g. to assist flat owners to assemble titles for redevelopment on their own by ways of tendering the assembled project to, or collaboration with developers for redevelopment. However, URA will not provide compensation or re-housing assistance to the affected owners or tenants in these URA facilitated projects.

- (4) To carry out social impact assessments for each UR project, both on a district basis and on a project basis.

Since the announcement of the URS Review back in July 2008, our URS Review Task Force has then been proactively and continually participating in the Envisioning, Public Engagement and Building Consensus stages of the URS Review. In particular, our Task Force organised an URS Conference on 25 July 2009 by inviting three overseas UR experts as speakers to share their best practices and experiences in their respective overseas successful UR projects.

On 11 November 2009, based on the findings of the above Conference, we submitted our Report – “Best Practice in Urban Renewal” to the Development Bureau. Please find below the web link for the full report:-

http://www.rics.org/site/scripts/download_info.aspx?downloadID=4104&fileID=4911

On 5 January 2010, we further submitted to the Development Bureau our views on the questions set out in the eight Topical Discussion Series in the Public Engagement Stage of the URS Review.

In our above submissions to the Development Bureau, we have proposed, amongst other recommendations, the following proactive measures, which are in line with the various Preliminary Proposals recommended by the URS Review Steering Committee on May 2010 :-

(1) Public engagement mechanism

RICS suggested of conducting public consultation through local focus groups, by inviting members of local District Boards, IOCs, and other local residents to share their opinions and views on the proposed redevelopment projects in their respective districts.

(2) URA's role as facilitator or service provider

RICS proposed URA could take the role of a facilitator or a service provider to assist the various private building owners and/or the developers, at a service charge, to designate the respective old urban areas in question, either for redevelopment or rehabilitation as appropriate, and on a self-financing basis with all costs borne by the respective building owners and/or the developers.

(3) The need for social impact assessment or social cost-benefit analysis

RICS suggested it is necessary to assess the less intangible social benefits or effects (direct, e.g. public space, indirect, e.g. health and safety, external e.g. air quality, and distributional, e.g. employment) of an urban renewal project e.g. by carrying out a Social Cost-Benefit Analysis. UR cannot be sustainable if the people and the environment are not taken into account, but in the end it needs to be made economic sense.

(4) The "flat-for-flat" option

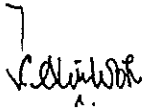
RICS suggested "flat-for-flat" option, but the property should be determined by market value instead of area size due to fluctuating market price under unforeseen circumstances.

We are indeed very pleased to see many of our recommendations as detailed in our above submissions to the Development Bureau have now been adopted by the Steering Committee of URS Review, and all the hard works that our Task Force have put in over the past few years are well worth

Our Task Force was set up in August 2008, and consists of experienced FRICS members from different Professional Groups which cover the wide variety professional expertise necessary for urban renewal projects, including Building Control, Building Surveying, Facilities Management, Planning and Development, Project Management, Quantity Surveying and Construction, and Valuation etc.

Should you require hard copy of "*Best Practice in Urban Renewal 2009*" or need any assistance in this matter, please contact me at 2529-6783 or Ltdavtse@yahoo.com.hk, or Mr. David Cheung, (e: dcheung@rics.org T: 2116-5512) our HK Manager at RICS Asia Office.

Yours faithfully,



David Tse

EMBA (Kellogg-HKUST) FRICS FHKIS FHIREA RPS (GP) MCIREAA RBV EA

RICS International Governing Councillor

Chairman of URS Review Task Force, RICS (Hong Kong)

cc: Ms. Winnie So, Principal Assistant Secretary (Planning & Lands) 4, Development Bureau (e-mail: winnieso@devb.gov.hk)
Ms. Iris Tam, URA (e-mail isytam@ura.org.hk)
Ms. Kit Ng, Development Bureau (e-mail kit_kc_ng@devb.gov.hk)
Ms. Sandra Mak, A World Consulting Ltd. (e-mail: sandra.mak@a-world.com.hk)
Mr. Darren Jensen (e-mail: djensen@rics.org) / Mr. David Cheung (e-mail: dcheung@rics.org), RICS Asia Office

DT/pc



THE HONG KONG INSTITUTE OF PLANNERS

Room 804, 8/F., Stanhope House,
734 King's Road, Quarry Bay, Hong Kong
E-mail: hkiplann@netvigator.com
Web Site: www.hkip.org.hk
Tel: 2915 6212 Fax: 2915 7616

香港規劃師學會
香港銅鑼灣英皇道734號樂基中心804室

URBAN RENEWAL STRATEGY REVIEW

Public Views and Future Direction : Paper for the Concensus Building Stage of the Urban Renewal Strategy Review (URSR)

Response by the Public Affairs Committee of the Hong Kong Institute of Planners

1. The URA strategy is currently being reviewed as it is widely regarded as being too over-simplistic and in large part ignores both the reality of urban areas as they actually function, and the ways in which they are appreciated by the public at large. This is fundamental to the current review as the strategy no longer meets certain fundamental societal aspirations. We agree that an objective of urban renewal is to "improve the quality of life of residents in dilapidated urban areas". However the emphasis needs to be selective in terms of priorities. While the first paragraph under 'Policy Background and Development' states that urban renewal is not a "slash and burn process", the recent emphasis on virtually comprehensive redevelopment of old established mixed use areas in Wan Chai and that proposed for the Graham Street / Peel Street areas are exactly that. In principle we support a 4R Strategy – the essential problem has been that while rehabilitation is being successfully carried out by the URA in certain situations, the holistic approach to urban neighbourhoods has not been applied, so that large urban quarters have (and are still) being subject to what is virtually comprehensive redevelopment.

We therefore support a holistic and "bottom up" approach to urban renewal and regeneration.

2. The HKIP welcomes the URSR as there have been significant changes in social attitudes towards development and redevelopment of the older parts of Hong Kong in recent years, not only related to urban renewal but towards various aspects of urban environment. In view of this it is considered necessary to review the objectives, mechanisms and operations of the URA and how these can be positively utilized to ensure that Hong Kong achieves the objective of "improving the quality of life of residents in urban areas", but also in regenerating older urban quarters in a way that benefits all stakeholders. Fundamental to this approach is that the process of urban renewal should be based on sustainable development principles in their widest sense and that this should involve an inclusive process of public engagement.
3. We are extremely concerned about the increasingly undifferentiated character of Hong Kong, the financially driven approach to renewal, the disappearing memory of the city and the questionable legacy we are leaving to future generations. Much effort goes towards maximising functional efficiency – a legitimate, but in itself, an insufficient basis for urban regeneration. Most great city quarters that we most admire, exhibit a balance between an appropriate level of urban management and user friendliness. We need to ensure that the URA lives up to its responsibility in this regard.
4. There is a need for a more sensitive process of urban change for large city neighbourhoods through a careful process of regeneration that might encompass rehabilitation, incremental redevelopment and appropriate levels of conservation in order to sustain a wide mix of uses, and other aspects that characterize these areas. The document 'Public Views and Future Directions' lays emphasis on these issues, and we hope that this can be sustained. We also see no need for overly rapid solutions – regeneration should be viewed as an ongoing process. There needs to be a sensitive and continual development of appropriate measures to achieve urban renewal objectives. These should be based on sustainable development principles and provide alternatives to the resumption, demolition and redevelopment option which should become the implementation means of last resort.

5. Housing is recognized as an important issue and it is clearly important to ensure proper standards of domestic accommodation. What is also important is to try and keep the community together, as far as possible, through a combination of in-situ upgrading, renovation and selected redevelopment.
6. It is important in large, older, and well-used urban quarters to facilitate the retention of the street framework wherever possible, which builds on its incidental character and its ability to define the morphology, community character and place making potential of a neighbourhood, rather than redevelopment in the form of a single large site. We need to protect urban design values such as a distinctive street matrix or historical layout pattern, not merely the occasional single building that possesses historical or architectural merit.
7. In older urban quarters open space should be carefully integrated as small pocket parks and precincts related to wider pedestrian flows, whilst recognizing the attractive and well used pedestrian 'market street' environments, and the symbiosis between street markets and premises alongside. At the same time, strenuous efforts should be made by all parties to examine comprehensive pedestrian and open space connectors through parts of the urban area, linking together activity nodes and parks, and connecting older areas with the harbourfront.
8. It is necessary to facilitate a genuinely holistic urban renewal strategy, where all initiatives work positively together in the renewal of older neighbourhoods, to offer a range of ownership and letting conditions that respect natural market processes and changes of use, while acting to sustain both community and character. Under Section 5 of the Document – "Revitalisation" it is stated that "it is entirely due to market forces that LKF and SoHo have flourished". This is only part of the equation. It is the retention of older fabric in multi-ownership itself that facilitates economic change and the dynamics associated with this. Replacing this with single owned and managed commercial blocks cannot replicate this process. The underlying social and economic forces need to be better recognized.
9. The URA processes need to be more transparent. There needs to be a systematic system of establishing objectives for specific areas based on publicly available criteria and information. Options need to be identified and discussed with the various stakeholders and the financial implications should be made public. We support the suggestion to establish District Urban Renewal Forums (DURF) to strengthen the notion of properly considered urban regeneration with the participation of all stakeholders, planned at a district level with a "people centred" approach, and a "bottom-up public engagement process".
10. A proper consultation process for URA initiatives in large urban neighbourhoods needs to take place with participation by all stakeholders from the outset, so that appropriate solutions emerge through careful and considered dialogue. There is a significant opportunity here for the URA to act, not as a large institution that is largely geared to expedient redevelopment, but as an enabler, working with the community rather than on behalf of it, so that older city quarters are gradually upgraded, improved and revitalized in the best possible sense, that includes both the formal and informal. There is nothing wrong, and much that is right in a slow and incremental approach, that recognizes growth and change as an integral and necessary part of urbanism. If we do not do this, our remaining areas of urban contrast, character and community are going to vanish, just at a time when other cities in Asia, including those in China, are recognizing their value. The organizational process is going to represent a considerable challenge which should perhaps be reflected in the Document, as there will be a need for the type of 'advocacy' community planning that has formed a core part of urban planning in recent years in Europe and the USA.
11. For project proposals initiated by the owners and developers, the parameters and criteria for qualifying for adoption by the URA should be set out clearly and all information should be open and transparent. Consideration may be given for the URA to levy a service charge on a cost recovery basis for processing such project proposals instead of conventional sharing of profits accrued from implementation of such projects. In addition, certain considerations could be given to those projects that bring about 'planning gains' and 'community goods' which may or may not be borne out in the recommendations of DURF studies. As facilitator, URA may also consider proposals for conversion (including industrial areas), refurbishment and rejuvenation (such as upgrading to meet the current living standards and safety codes) of buildings in a designated regeneration area.

12. There is a need to be deliberately flexible in the approach to regeneration, particularly when it comes to redevelopment. Under Section 5 of the Document ("The Role of the URA in Redevelopment") there is an obvious need to differentiate between areas having very different socio-economic characteristics and stakeholder priorities. We welcome the potential role of the URA as a facilitator and in the need to build consensus. In certain areas there might well be both a need and a satisfactory rationale for more of a redevelopment approach. In others (and we would include the current Peel Street / Graham Street proposal in this) there is a need for incremental regeneration and upgrading with a degree of small lot redevelopment on the LKF model that would retain the essential and historic character, its broad mix of uses and associations. In all cases affected and eligible residents should if possible be relocated in the area itself through residential blocks that form an appropriate level of 'fit' within the existing urban framework.

Concerning Urban Housing Rights Social Workers Alliance

立法會

發展事務委員會主席及各議員：

有關：《市區重建策略》檢討——市區重建社會服務

我們是一群來自灣仔、中環、大角咀、深水埗、觀塘等舊區工作的社工及大專學者。我們成立「關注舊區住屋權益社工聯席」是希望透過以專業團體的角色關注及評論政府於舊市區推行政策，並組織聯區居民倡議公平公義的都市政策及措施。

對於 閣下於 5 月 3 日與我們一眾從事市區重建社區服務隊的同工進行聚焦小組研討時提出未來社區服務隊的發展，我們希望 閣下考慮我們隨函附上「社區參與規劃中心建議書」（詳見附件）內提出的各項建議，如：市區重建社會服務應促成由下以下而上的重建規劃、服務應由獨立基金資助營運、服務應在重建計劃未開展前已在區內提供服務等等。

另外，就發展局剛發表的《「建立共識」階段——公眾意見總結及展望文件》內有關「社區服務隊」有以下的初步意見：

1. 對於由市建局直接聘用社工的建議，我們實在感到莫名其妙，因為不單無助於解決現時社工角色上的衝突問題，更是一個由管理至前線服務上也不可行的方案。由 NGO 去提供服務，最低限度仍然是在社會服務的價值觀下運作，管理上有社工的專業督導（professional supervision）。惟由市建局去聘請的話，社工效忠於市建局，作決定的上司是市建局的高層，如何持守專業的價值與判斷？居民如何相信局內社工會為他們謀取福祉？在實際的服務運作上，社工的矛盾及角色衝突實在不止於倡導權益，就連個案處理本身也面對很大的矛盾與衝突，對受影響居民來說，個案的問題更加「埋身」，更需要不偏不倚的社工協助。何況，在處理重建問題上，倡導權益及個案工作實際上是環環相扣，不必要的分門別類，除了讓我們知道有情況會比現時更壞之外，對重建的受影響人士而言，實在沒有幫助。
2. 我們對文件內並無提及獨立資源甚表遺憾。如無獨立資源資助服務，實在難以顯示及營運獨立及不受資助者影響的服務。文件內既承認現時服務面對獨立性的問題，為何不倡議獨立資源，以使社工更能以獨立的身份為居民提供個案及權益爭取的服務。
3. 在文件內多次提及未來應落實「由下以上」及「公眾參與」的重建，社工正好扮演促進者的角色，以真正落實上述的概念，而非只列席「市區更新諮詢平台」。故我們提出的「社區參與規劃中心」正好回應「由下以上」及「公眾參與」的概念。

關注舊區住屋權益社工聯席
Concerning Urban Housing Rights Social Workers Alliance

我們期望閣下詳閱我們的建議方案後，並能如實準確地向發展局反映。如有任何查詢，請與建議書內的聯席聯絡人聯絡。

關注舊區住屋權益社工聯席
2010年6月30日

社區參與規劃中心
Participatory Community Planning Centre
建議書

1. 引言

多年來市區更新多採用由上而下的方式，以政府及有關機構的決定主導地區的發展方向及內容。此等模式引來大大小小的抗爭活動，多項重建項目也引來不少的反對聲音。現正藉《市區重建策略》檢討之際，本聯席特拋磚引玉，以豐富對社會工作於市區更新過程中的位置及作用的導討論。

2. 背景

市區重建局成立至今，採用一種由上而下、以物業發展為驅動市區重建規劃及發展的模式，結果無視舊區的生活方式和居民的社區參與。在現行的重建模式，市建局把市區重建等同於清拆和物業發展，把居民提出的重建方案都視為財務或行政上不可行的建議，令受影響的居民和參與在其中的專業（包括社工隊）處於被動和弱勢的位置。同時，在缺乏完善的安置政策下，居民只能接受不合理的賠償和安置的有限選擇，實缺乏機制讓居民參與和更有彈性的選擇權利。

2.1 市區重建社會服務隊現況及限制

現時市區重建社會服務主要是處理個別居民在重建遷徙時所面對的問題，從而提供協助及情緒輔導。然而，從 2002 年設立「市區重建社會服務隊」（以下簡稱「社工隊」）至今，市區重建局及香港房屋協會共曾資助過四間機構¹合共七隊社工隊²。現時仍有三間機構共營運四隊社工隊為 18 個³重建區的居民服務。

¹ 四間機構為：循道衛理中心、基督教家庭服務中心、救世軍、聖雅各福群會。現時除循道衛理中心外，其餘三間機構仍有營運社工隊。

² 七隊社工隊為：

基督教家庭服務中心深水埗區市區重建社會服務隊（現已結束）

循道衛理中心市區重建社區服務隊（灣仔）（現已結束）

救世軍大角咀市區重建社區服務隊（現已與救世軍深水埗社工隊合併組成新隊）

救世軍深水埗市區重建社區服務隊（現已與救世軍大角咀社工隊合併組成新隊）

救世軍港島市區重建社區服務隊（現已結束）

救世軍市區重建社區服務隊

基督教家庭服務中心觀塘市區重建社區服務隊

聖雅各福群會市區重建社區服務隊

³ 現時有社工隊服務的重建項目及活化項目為：士丹頓街/永利街項目（H19）、荔枝角道/桂林街及醫局街項目、餘樂里/正街項目、海壇街/桂林街及北河街項目、福全街/杉樹街項目、觀塘市中心計劃（K7）、衙前圍村項目、卑利街/嘉咸街項目（H18）、浙江街/下鄉道項目、洗衣街項目、晏架街/福全街項目、北帝街/木廠街項目、新山道/炮仗街項目、順寧道項目、灣仔藍屋（尚有六個個案由 SSP SST 跟進中，看你們是否計算在內）、太子道西/園藝街（MK01）、上海街/皆老街（MK02）、馬頭圍道/春田街項目（TKW/1/002）。

Concerning Urban Housing Rights Social Workers Alliance

社工隊的主要功能及角色包括：介定受影響人士的需要、提供義工支援及個案管理、與受影響人士保持接觸及轉介有需要者予合適的社區資源及服務、維繫及重建受影響人士的社交網絡、介定危機個案、推薦有需要人士予市建局作體恤安置、協助有影響人士向市建局表達意見、促進市建局與受影響人士的溝通、協助《市區重建策略》的順利推行、提升居民及商戶的自助及參與市區重建及與市建局保持溝通等。

可是，社工隊目前主要在宣佈重建後才會進入該區內開展工作，此安排把社工隊的角色限制在補救性工作上，只能協助居民搬遷及適應新環境。再者，現時服務隊的資源直接來自市建局，團隊的獨立性經常受到居民及社區人士的質疑。整個制度和服務安排不但完全忽略社工隊在促進地區內不同持份者對市區更新的參與及提供意見方面所能夠扮演的積極角色，而且影響社區各持份者及居民與社工隊之間的互信。綜觀多年來的服務，社工隊普遍面對的問題包括：缺乏居民的信任、社工隊的角色不清晰、社工隊欠缺獨立性及資源不足夠等等。

故此，我們認為應該重新檢討社工隊的工作範疇及其資助機制。社工隊的工作除了是處理個案外，更應採取更積極及主動的方式介入於市區更新中，協助組織居民積極參與，建立相互對話的平台，表達對市區發展的意願。

3. 理念

有見上述的限制，本建議書提出「社區參與規劃中心」以凝聚社區共識，促使居民參與建構社區，尋找社區文化，最終形成從下而上打造社區生命共同體作為理念。

從下而上及加強社區參與是促進社區發展的基本原則。由居民及社區持份者的需要出發，共同為社區的發展提出意見，除了能減低紛爭外，更能切合社區需要，促進社區和諧。然而，在推動社區參與的過程中除了在社會制度上容讓有利的空間及環境外，同時亦要給予地區人士足夠的資源，協助他們認識、了解及運用參與的途徑和各項機制。社工正好在此過程扮演積極的角色，協助當區不同人士參與。

3.1 社工的角色

社工在推動及協助居民參與上有其獨特的位置及專長。透過社工與不同持份者接觸，將彼此的差異拉近，謀取大家均認同的基點，消解大家的不同及分歧。另外，在面對市區更新計劃，除了情緒支援外，更多實質的事務，如法律、樓宇估值、建築設計等是需要其他專業人士的協助。要真正能為市區更新計劃的居民提供服務，一個跨專業的合作是不可少的，而這亦是社工一貫的工作。

Concerning Urban Housing Rights Social Workers Alliance

總括而言，從整個地區介入而非只以一個重建項目為主，更能有效地協調各方的利益，及推動不同持份者的參與。社工在此正好扮演一個黏合劑的角色，為不同的持份者建構可共同參與的平台，使市區更新的計劃更能切合地區人士的需要。

4. 中心目標

- 4.1 協助和推動居民參與市區更新，共建理想的社區。
- 4.2 運用由下而上的社區規劃推動市區更新的工作。
- 4.3 尊重居民的選擇權；接納市區的多元性和協調不同持份者容合不同的選擇於地區規劃上。

5. 服務對象

- 5.1 受重建影響區域的住戶和商戶
- 5.2 重建區域範圍以外附近的居民
- 5.3 社區持份者和關心社區建設和規劃的人士

6. 服務地區

服務區域的選擇將集中在樓齡三十年或以上單幢式的地區，並於同一區議會選區開設一間中心。服務以區議會選區為界，以配合地區發展，推動以選區或街區為範圍的發展方向。

7. 介入策略及服務範疇

- 7.1 中心同工以社區需要調查，家訪（洗樓），地區街站作為接觸及了解居民需要的基本策略。
- 7.2 定期進行社區諮詢，以引發及促進社區參與，營造社區共識，發掘社區問題和找出多元的社區更新方案。
- 7.3 成立關注不同社區規劃範疇的居民組織，使有不同興趣及專長的居民可以參與其中。
- 7.4 連結不同社區規劃及建設的專業組織，為居民參與規劃提供專業知識的後盾，並推動多持份者式的社區規劃（Multi-stake holder Community Planning）。
- 7.5 推動獨立機構進行社會影響評估（Social Impact Assessment）。
- 7.6 營造街區集體管理及維修的組織。
- 7.7 推動由業主參與式重建方案。
- 7.8 維護租戶的合理權益，並推動法例改善。
- 7.9 中心同工亦會協助受政府主動介入的市區更新項目的住戶及商戶。
- 7.10 協助最終需要搬遷的住戶及商戶遷離及適應新環境。
- 7.11 發展社會/集體業權式（Social Ownership）的住約（Tenure）。
- 7.12 促進社區建設及經濟發展。

關注舊區住屋權益社工聯席
Concerning Urban Housing Rights Social Workers Alliance

8. 組織架構

「社區參與規劃中心」可於由非政府機構管理及運作，但在中心之上應設有諮詢委員會，作用是推動中心的整體協調、諮詢、監管、執行等相關事項，並制定總體政策方針與推動策略。

9. 人手編制

每間中心建議由社工、測量師、規劃師、建築師、律師等人士組成團隊，部份人士可為兼職或以顧問形式提供協助。社工人手對應服務區域內的居於三十年樓齡或以上單幢式樓宇的人口為合。建議每位社工服務 800-1000 戶居於上述樓宇的住戶及商戶⁴。

10. 資助模式

社區規劃中心的資源應來自政府及其他機構的資助成立的基金會，該基金會由社會人士組成的管理委員會管理及監管資助的運用。基金的資助項目以推動社區規劃為主，並資助各相關項目。

11. 市區重建局的角色

市區重建局要轉變現時主動推動市區重建的角色，而成為輔助及促成民間市區更新項目的推行。她亦要提供資源協助住戶及商戶參與其中。她可協調於地區內進行的重建、更新、復修及保育的工作。

12. 聯絡查詢

關注舊區住屋權益社工聯席
賴建國

（聯席召集人，明愛徐誠斌學院社會科學系課程主任）

伍斯安

（聖雅各福群會社區發展服務服務主管）

王琮澧

（聖雅各福群會社區發展服務市區重建社區服務隊團隊主任）

譚安琪

（旺角街坊會陳慶社會服務中心家庭支援網絡隊隊長）

⁴根據現時觀塘區的經驗：平均一位社工服務 500 戶，約 2,000 人。唯此比例是以社工主要服務重建區的居民為其工作，而「社區參與規劃中心」則非只服務重建區居民，協助居民參與及推展社區規劃也是其工作中心。再加上，參考現時鄰舍層面社區工作隊 3 位社工（當中一位學位社工及兩位副學士/文憑社工）服務 3,000 至 15,000 人為基礎。



Legislative Council

Panel on Development

Meeting on Saturday, 10 July 2010, at 9:00 am
in the Chamber of the Legislative Council Building

HKIS Views on "Review of the Urban Renewal Strategy - Stage 3 Public Engagement"

Ever since the recent launch of the review of the Urban Renewal Strategy ("URS"), our Institute has been actively involved in collating views from our members which include holding Open Discussion Forum as well as urging our members to act as moderators or otherwise participating in various public engagement workshops organized for such purpose. In general, our Institute is supportive of the preliminary proposals put forward by the Steering Committee and contained in the Public Views and Future Direction Paper for the Consensus Building Stage of the Urban Renewal Strategy Review particularly on the following key issues:

- Vision and scope of urban regeneration
- 4Rs strategy in urban regeneration
- Role of stakeholders (public and private sector participation and owners' participation in urban regeneration)
- Compensation and rehousing policies
- Public engagement
- Social impact assessment
- Financial arrangement

The main objective of "urban renewal" is to tackle the problem of urban decay and to improve the living conditions and quality of life of residents in dilapidated areas. We agree that Redevelopment should not be the only option but may include the other Rs (Rehabilitation, pReservation and Revitalisation). Considering the impact on environment and local community, and unless the buildings are fallen into disrepair to a state creating potential hazard to occupiers and the public, Redevelopment should be taken as the last resort. By experience, however, we note that, in terms of disturbance to the community, especially to the existing occupiers of the affected premises, there may not be significant difference between Revitalisation and Redevelopment because in carrying out Revitalisation, the existing trades or occupiers would most likely be displaced over time by market forces if not



evicted by the landlords or the authority. Reference might be made to the former trades or occupiers of Russell Street/Yiu Wah Street which had completely disappeared after the development of Times Square, resulting in a complete change of the local characteristics. Other examples are the transformation of Soho district and Lan Kwai Fong in Central. On the other hand, preservation may cause less destruction to the area but will usually be cost inefficient unless the premises can be put to financially sustainable uses. The need for introducing the concept of proper preventive building maintenance (not just building repairs) to building owners cannot be underestimated.

The Hong Kong Institute of Surveyors also concurs that the choice for urban regeneration projects should best be a “bottom-up” approach to reflect local aspirations and avoid unnecessary misunderstanding or conflict between Government and the local residents. However, when more and more buildings in our society aged and its structure and fabrics deteriorated and becoming decayed, requests for redevelopment is likely to predominate. In this regard the Urban Renewal Authority has to deal with over hundreds of renewal projects. As such, the Authority should set out the selection criteria and implementation priority in a more open and fair manner to avoid disputes or grudges in the society. There should be a system established to allow review of the decision on the priority by the Authority. Having said that, the selection criteria and priority setting should not be in conflict with the objectives of urban re-generation and also the aim of the passing of the Land (Compulsory Sale for Redevelopment) Ordinance, Cap. 545 which encourages private participation in the urban regeneration process. For the latter purpose, the Government has recently lowered the application threshold for compulsory sale to be made to the Lands Tribunal from ownership of not less than 90% to not less than 80% of the undivided shares in respect of certain classes of lot.

On the topic of compensation, small business operators in particular affected by large scale urban redevelopment projects are unlikely able to find suitable replacement shop premises within the same district. There should be assistance to help them to identify suitable alternative premises elsewhere. Alternatively, for business operators, additional ex-gratia payment should be determined by reference to the number of years of such business operated at the affected premises. The longer the history the higher the ex-gratia payment should be.

While our Institute accepts that the notional value of seven-year-old flat as the basis for calculating compensation to affected flat owners, the current difference in ex-gratia compensation (i.e. the Home Purchase Allowance) payable to affected owner-occupiers and non-owner-occupiers is too wide. Given the nature of such payment, we consider other factors like the period of ownership, current living conditions, level of income or even the



number of other residential units owned should be taken into account in determining the level of the ex-gratia payable to those non-owner-occupiers. In addition, there should be difference in ex-gratia payment between such owners who are individual and corporations, the latter of which normally are purely established for investment purposes.

Our Institute is also supportive of more options available to those owners affected in lieu of cash compensation. The idea of “flat-for-flat” is good but details of the arrangement have to be sorted out to ensure fairness and practicality of implementation. The replacement new flat needs not be in the same level/orientation/size of the old flat acquired. It is proposed that the unit price difference between the replacement new flat and notional value of seven-year-old flat be fixed by reference to a relevant date; the difference between the two should be settled by cash payment by the affected owners who opt for the “flat-for-flat” option upon handing over of the replacement new flat to them. Moreover, such affected owners should be given the right to change their choice and to receive the entitled cash payment at any-time prior to the completion of the purchase of the replacement new flat.

Apart from the “flat-to-flat” option, the feasibility of “owner-participations” in redevelopment project on a “project-sharing” approach should also be explored.

To conclude, urban regeneration embraces the concepts of sustainable development and building a quality city. In assessing the cost-effective of a project, the economic benefits it brings both inside or outside the project boundary should be taken into account. To this end, Government financial subsidies would probably required so as to make urban regeneration projects successful and acceptable.

Prepared by
The Hong Kong Institute of Surveyors
30 June 2010



App I

HKIS Working Group on Urban Renewal Strategy Review

Convenor: Mr Tony Tse

Members: Mr Daniel Chang
Mr Lawrence Pang
Mr Stanley Kar
Mr Francis Lam
Mr Gary Yeung
Dr Paul Ho
Ms Joanmi Li



CB(1)2441/09-10(24)

香港地產建設商會

THE REAL ESTATE DEVELOPERS ASSOCIATION OF HONG KONG

香港中環德輔道中十九號環球大廈1403室
Room 1403, World-Wide House, 19 Des Voeux Road Central, Hong Kong.
Tel: 2826 0111 Fax: 2845 2521

Comments of The Real Estate Developers Association of Hong Kong on Review of the Urban Renewal Strategy

General

- The current Urban Renewal Strategy ("URS") was conceived in 2001. Over the past decade, we have witnessed a significant change in the public's attitude and aspirations with regard to the city's fabric and living space. It is therefore an opportune time to undertake a review of the URS.
- In our submission to the Government in 2001, we gave our support to the people-oriented approach as avowed by the Urban Renewal Authority ("URA") in tackling urban renewal. We wish to reaffirm our support to this approach and urge the Government to ensure that any urban renewal strategy must be able to take care of the genuine needs and interests of the community.

The People-oriented Approach

- When the URA was set up in 2002, Government injected \$10 billion to cover its forecast deficits incurred by taking up the projects from the LDC. The URA is required to exercise prudent commercial principles in handling its finances and it is supposed to run on a self-financing model. This approach has determined the direction the URA takes with regard to its acquisition policy, and rightly or wrongly, the URA has been perceived by the public as profit-oriented and only interested in profitable projects while leaving out those projects which may not generate adequate financial returns but are of great community interests.
- Other issues also emerged as URA carried out its works: in order to increase the financial returns, the development potential of URA's redevelopment sites may have been driven to the maximum resulting in high density developments. In the course of land assembly, local residents were inevitably displaced and the conflicts between people's desire to cling to their neighbourhood and the project initiatives had created some negative sentiments against the URA.
- Government should therefore rethink the URA's financing model – whether urban renewal can be fully self-financing and whether URA's business plans should be profit-driven.
- Government should recognize that the public's aspiration for urban renewal has changed over time. With a growing consciousness of built heritage and identity with neighbourhood, the idea of urban renewal has become mixed with increasing demand for the quality of living space. In some cases, demolish-and-



香港地產建設商會

THE REAL ESTATE DEVELOPERS ASSOCIATION OF HONG KONG

香港中環德輔道中十九號環球大廈1403室
Room 1403, World-Wide House, 19 Des Voeux Road Central, Hong Kong.
Tel: 2826 0111 Fax: 2845 2521

rebuild is the right approach; in others, especially where there is strong local character and close neighbourhood network, revival and revitalization may be a better approach. Apart from straightforward knock-down and rebuild, URA should also formulate a strategy to preserve and revitalize a neighbourhood by improving the structural sustainability of buildings, beautifying the building fabric, celebrating the unique cultural character and heritage of the neighbourhood and enhancing its attractiveness.

Working with the Private Sector

- The private sector has a very important part to play in the urban renewal process but its role was little mentioned in the URS. Government should facilitate private sector participation by fostering a conducive environment.
- Where the private sector has already amalgamated major landed interests, proper respect must be paid to the land assembly efforts undertaken by the private sector over the years and it is unfair for the URA to resume the entire area. Such action will discourage the private sector from undertaking urban renewal projects as the URA may at any time declare those projects as renewal projects and thereby quashing all the time and efforts invested by the private sector. On the other hand, there may be situations where the private sector would have difficulties in acquiring all of the properties needed to implement a project. Under such circumstances, the URA should provide the means of facilitation through the owners' participation development mode. Instead of unilaterally earmarking such sites into its development schemes, the URA should consider inviting the larger owner for joint development and step in to assist in the acquisition of the remaining properties and provide relocation packages.
- Under the current business model, apart from the lump sum income paid upfront by the developer, the URA is also entitled to additional revenue based on a profit-sharing mechanism. The URA should consider raising the threshold of profit-sharing and creating an incentive for its private sector partner to put up extra resources for the development of better quality buildings.

Facilitating Building Maintenance

- There are 4 Rs in the URS – Redevelopment, Rehabilitation, pReservation and Revitalization. The URA should not only concern itself with redevelopment but should also get involved in rehabilitation projects.
- Many of the buildings constructed in the 1970s are in a dilapidated condition but may have little potential for redevelopment initiatives. In these cases the



香港地產建設商會

THE REAL ESTATE DEVELOPERS ASSOCIATION OF HONG KONG

香港中環德輔道中十九號環球大廈1403室
Room 1403, World-Wide House, 19 Des Voeux Road Central, Hong Kong.
Tel: 2826 0111 Fax: 2845 2521

URA may step in and apply its resources to assisting their rehabilitation/revitalization by providing loans to owners to maintain their buildings, setting up information and resource centres to assist owners and conducting promotional programs to educate the public about the importance of building maintenance.

Preservation of Built Heritage

- Our URS will not be complete without a holistic policy on the preservation of built heritage. The Development Bureau has taken over the responsibility of heritage preservation from the Home Affairs Bureau since 2007. The Revitalizing Historic Buildings Through Partnership Scheme was introduced in 2008. While the results are yet to be fully realized, we believe the Scheme is one step forward towards a holistic heritage preservation policy.
- However, there is still a lack of policy on the preservation of privately-owned historical buildings and we believe more innovation is needed to facilitate private initiatives. It is not practical to rely on private owners to fully sponsor the substantial maintenance and repair costs, nor is it equitable to deprive private owners of their right of property development by declaring their property historical monument without proper compensation.
- We believe that if a specific building is to be preserved, the owners should be entitled to compensation for loss of development rights either in the form of cash compensation or through the transfer of development rights. URA may act as Government's agent to negotiate the terms with private owners under the guidance of the Antiquities Advisory Board. Other measures such as transfer of development rights, tax incentives, extra plot ratio may also be used to encourage preservation by the private sector. Where appropriate, financial assistance should be provided to assist private owners to carry out repairs and regular maintenance.

June 2010

Development Panel,
LegCo.

Dear Secretary,

Having studied the Paper for the Consensus Building Stage of the Urban Renewal Strategy Review on Public Views and Future Direction, attended the Consensus Building Workshops, and participated in the Consultation Forums with Professional Groups; and while we (the Hong Kong Institute of Land Administration) are in general support of the ideas stipulated in the Paper regarding the Seven Major Topics, namely (i) Vision and Scope of Urban Regeneration, (ii) 4R Strategy in Urban Regeneration, (iii) The Role of URA in Redevelopment, (iv) Compensation and Rehousing Policy, (v) Public Engagement, (vi) Social Impact Assessment and Social Service Teams and (vii) Financial Arrangements, our Institute wish to take the opportunity to share our views further in some of the topics.

(1) Vision and Scope of Urban Regeneration

District Urban Renewal Forum (DURF) - Mode of Operation

- A. We suggest that DURF should be made more transparent to achieve “Equity of Access” by the creation of
- (a) A website for each DURF to provide a discussion platform for information exchange;
 - (b) In order to achieve Equity of Access to decision-making process and to stress on greater transparency, we suggest the establishment of a DURF Geographic Information System by integrating the existing URA geographical information data with the HKSAR Geo Info Map, which has been made available to the public since May 26 this year.
- B. It is also our suggestion that DURF not only should be independent of the DC and may not cover the full boundary of the respective District Council, but also to allow having the flexibility to determine cross-boundary situations.

(2) Compensation and Rehousing Policy

(a) ‘Flat for Flat’ option

Noting the response of the community no matter from the press or in the workshops that the owners persistently demanded a ‘Flat for Flat’ or ‘Shop for Shop’ mode of compensation, our Institute have suggested to the Urban Renewal Authority the idea of offering to the owners, whose domestic or

residential properties are affected by redevelopment projects, an option to purchase flats or units of domestic or residential premises of similar size in the future redevelopment as an alternative to the system of cash only compensation. Our proposal is similar to the “land exchange entitlements” or more commonly known as the “letters A/B” system, employed by the former New Territories Administration and later the Lands Department of the pre-1997 Hong Kong Government from the late 50’s to the mid 80’s, but modified to suit the needs of those owner/occupiers who do not want to leave the district, and hopefully also meets the aspirations of others. The proposal, if accepted, would enable the owners affected to choose either cash compensation based on valuation as under the present system or an option to purchase a domestic or residential unit in the new redevelopment upon completion. The owners will have to pay for the difference between the value of the property they are giving up and the value of the units on the new premises they are entitled to acquire. We are also proposing that the owners be allowed to transfer or sell their entitlement so that they can reap the benefit in a rising market situation upon completion of the redevelopment. On the other hand, in a market downturn situation they may just accept cash compensation and buy similar property elsewhere. By such arrangements, the owners are given an opportunity to participate in the redevelopment, and have other options as well as a ‘right’ not to leave where they have their roots. If they expect higher return or when situation warrants, they could sell the properties in the market.

The ‘Flat for Flat’ option now proposed is more or less adopting the main principle of our suggestion.

(b) ‘Shop for Shop’ option

After the recent consultation forum, the Authority has basically agreed to the idea of ‘Flat for Flat’ exchange for affected domestic units, but still disagrees to the surrender and exchange idea for affected commercial ‘shop’ units, saying that it would be difficult to provide similar type of shop units for numerous offensive trade units such as car repairing centre in the new urban renewal district.

We feel that this argument is far from convincing because shop exchange and its future usage can always be negotiated. The most crucial point here is to provide an option for the shop owners so that they can either choose cash compensation or an option of exchange for commercial space in the new

renewal area whether as ground floor shops or upper shop units in the shopping arcade with strict user restriction. Again, relevant professionals can work out the ratio or formula for exchange in consultation with concerned parties.

If the Authority fails to address the concern of shop owners, the Government will be accused of ripping off the well being of its residents by disallowing them to participate in the urban renewal, which only aims at making huge profits for the developers and the Government. This will certainly bring about a very bad image on the Government and the Authority.

Our Institute is therefore of the view that the entitlement mode of compensation as detailed in 2(a) above may be adapted to suit the shop owners case under the same rationale. Due to the usually smaller ratio of available commercial space upon redevelopment, the 'right' or entitlement to buy certain area of shop or commercial space after the redevelopment may have to be subject to a different ratio, and where the original trade cannot be accommodated in the new redevelopment, a change of trade to fit into the new environment may have to be considered.

(3)Public Engagement

It is noted that the Authority proposes the setting-up of a "District Urban Renewal Forum"(DURF), aiming at providing a comprehensive approach toward future urban renewals. It stresses the importance of a people-oriented and bottom-up strategy hoping to obtain full support from the community. However, we are aware that the composition of members in the forum does not include the owners or their representatives, thus making the consultation platform indirect and inconclusive.

We suggest that as the property owners are the most affected stakeholders, their views should be relatively significant, not to mention the fact that they will feel like a part of the forum should their views be listened to. We have seen a lot of confrontations between local affected owners and the authority in previous urban renewal projects. They have expressed that they have no channel to convey their comments on the urban renewal proposal, and a general mistrust and resentment have been building up among the community.

We suggest that a kind of local committee should be formed amongst the affected owners, which may then serve as a sub-committee to the DURF. By doing so, the affected owners will be made a part of the Government's consultation platform and hence securing a smooth negotiation in the future.

(4) Social Impact Assessment and Social Service Teams

Whilst supporting the setting up of the Social Service Teams (SST), we are of the view that the SST which will be attached to the DURF [better termed as the Community Services Team to differ the original SST serving under the URA] to tie in with the services now provided by the Home Affairs Department in assisting the owners to form Owners Corporations for the management of buildings. Since the CSTs have regular contacts with the owners, they may be able to communicate with them more effectively, not to mention the fact that they can obtain the most accurate views amongst the owners through Impact Assessment surveys and meetings (including local committee meetings). The CST may also assist in the formation of the local committee and help in the local committee's work of the relevant DURF area. It is further suggested that the CST may embrace some members with suitable land knowledge, so that they may be able to give constructive advice to the owners and in turn, may well serve as a bridge between the DURF / URA and the affected owners.

Best Regards,

Hong Kong Institute of Land Administration
June 2010

<都市更新與重建問題>

社區營造計劃

都市中的舊區需要更新 重建並不是唯一的選擇

市區更新的目的是改善舊區居民生活和環境，宗旨是透過保持社區網絡、本土經濟和地區特色，進而復修保育和改善社區設施來達至。可惜市建局自 2001 年成立以來，一直背棄這個重要原則，不但未能改善舊區居民的生活質素，更引用法例(如土地收回和租管條例等)，趕走窮人特別是低下階層的住戶和租客。市建局不斷拆卸舊樓，興建屏風式豪宅，讓富人進佔和中產化社區，破壞原有基層的鄰里互助網絡及鄰舍關係。這不但令樓價以幾何級數上升，更加劇貧富懸殊，令周邊地區的物價和租金不斷上漲，引發許多城市規劃和社會民生問題，因此都市中的舊區需要更新，重建並不是唯一的選擇。

控制地產過度發展 追求真正社會公義

發展局局長林鄭月娥自 2007 年上場以來，一直未能解決市區更新的問題，更容讓市建局繼續唯利是圖。現在更強行通過《強拍條例》，將強制售樓門檻降至八成，進一步剝削小業主的議價能力和選擇權。市建局政策明顯向地產發展傾斜、侵犯舊區居民私有產權，破壞基層市民為賴以為生的社區網絡，令社會製造更多深層次矛盾。要徹底解決都市更新和舊區重建的問題，就要先改變過度依賴地產發展的經濟模式，從社區和居民的需要出發，制定一套真正以民為本的政策，提供合理賠償、樓換樓、舖換舖、業權參與、原區安置、復修保育及民眾規劃等等多元選擇和措施，改善原有舊區居民的生活，保障市民的居住權。社會須要建立一套正確的可持續發展觀，在符合社會公義的大原則下進行資源再分配，令城市發展不用再犧牲任何人的權利。

重建法例須修改 策略檢討要執行

所以現在的市區更新及重建矛盾係政府所造成，而李鄭月娥局長最過份的地方，係用<市區重建策略檢討>的諮詢去拖延市建局認真的改革和問責，只顧一味維護和偏幫市建局和私人發展商，及互扯貓尾以達到分化和欺壓街坊的目的，而一直迴避<市區重建條例>主體法例有修改的迫切性，繼續容許市建局引用<收回土地條例>去趕走舊區街坊興建豪宅，變成一個擁有巨大公權力的怪獸去破壞舊區有機生態，並以法定機構身份去與私人發展商進行合法勾結和略奪。而身為一個咁重要的發展局局長，居然在未完成市區重建策略檢討便運用權力和程序，強行通過將<強拍條例>的門檻降至八成，去容許私人發展商進一步剝削舊樓業主和租戶的選擇權，這樣的做法簡直是狼狽為奸官商勾結的典型。

不顧民情的局長 官商間合法勾結

發展局和市建局只係一直迴避和扭曲街坊的訴求，政府只要落實真正的樓換樓及舖換舖，讓街坊可以原區安置和保留原有生態和網絡，維持地區文化特色與小本經營的社區經濟，這是都是有法例可依及安置賠償有先例可援，而街坊只是要回他們原本所擁有的生活，這正正是市區更新和重建的根本原則，即改善舊區居民和租戶的生活質素，保留社區網絡和地區特色及本土經濟，真正做到以人為本的政策。至於市建局的前身土發或房協及其他發展商，早已有分期重建和原區安置(駿發花園及窩打老道八號)，真正的樓換樓舖換舖(寶翠園和大坑麗星樓等)，所以最大的責任在政府身上特別是發展局局長林鄭月娥，她是一位不顧民情不理民怨，縱容官商間合法勾結以剝奪小市民生存空間的官員。

我是順寧道重建區受重建影響的租戶姚清保，我住在順寧道七年一直相安無事，直到市建局話要重建，我一家同埋其他街坊就被地產告上法庭，市建局做了凍結登記，登記了所有租戶的身份，又不承認租客凍結日登記身份，令我和其他至少十多個租戶都喪失應有的選擇原區公屋安置的補償權益。

因為重建和業主與租客綜合條例之間有漏洞，市區重建，由凍結登記，到落實，到收購完成，要好長的時間，以順寧道重建項目為例，09年6月做凍結登記，到今年4月尾才開始收購，至今都仲收購緊。期間，地產只要話租約期滿，一個月通知就可以要租客走，法例漏洞不處理，日後很多重建區市民受影響。

《市區重建策略》第4(b)條指出，政府在進行市區重建時，會緊守以下重要原則：「受重建項目影響的住宅租戶必須獲得妥善的安置」。但市建局根本有法不依，不承認租客凍結日登記身份，推卸責任。現在租客的安置問題及基層市民的住屋問題未解決。市建局需依法處理重建租戶的安置權益。

舊區可持續發展之一環

--社區網絡、貢獻精神及社會學習

發言者: 李維怡

以下為7月10日發言的基礎，取材自本人曾參與的深水埗 K20 – 23 重建項目的社區研究，研究的範疇有三個：

- 一、從可持續發展的角度，透過探討空間使用、人際關係與經濟運作的狀況以及這三者之間的關係，來深入分析這個舊區的社區網絡性質；
- 二、檢討現行整體市區重建政策及其在執行上對街坊生活及社區網絡的影響；
- 三、從可持續發展的角度，評估香港的市區重建和社區發展該走的路向。

詳細研究內容網頁:

<http://sspstayplan.wordpress.com>

以下為研究範疇一的內容，本人發言時將簡述：

研究範疇一:社區網絡與社會貢獻

社區網絡有三大元素。人、物、場所。

1.多層次的人際關係網絡

商戶的客戶網絡: 扎根社區，服務全港

深水埗 K20-K23 的商戶網絡，主要有兩個層次。這些商戶的網絡都能覆蓋「全港」及「地區」，其「本土性」很強。網絡會視乎不同的行業特性而存在差異，業務聯繫可能會偏重「全港性」或「地區性」，但是大部份的商戶也具備兩種層次的網絡。

訪問裡的蘇記茶莊，則體現了這兩種網絡層次同時複疊的情況。戶主蘇先生表示，鄰近蘇屋邨街坊、舊區裡的街坊、與及這些鄰里的第二、三代人，都會來買茶葉。同時，附近為的士交更地點之一、又正當數個巴士站旁，其實，由於交通方便，不少交通工具的司機和乘客都是蘇記的客源。至於三間車房，其客戶更是遍佈全港，有社區的街坊做客人（林先生與周先生都不約而同提到一些小朋友長大後，買了車，會特地來光顧他們）；也有全港性的客人，包括各種輕型客貨運車或大型貨車都有。

商戶與區內客戶網絡: 社區認同的支撐點

同時，這兒的商戶不單「全港性」或「地區性」並置，更在地區的層次，與客戶有深刻的聯繫。在這個社區裡，許多店舖都不只把買家當作「顧客」，顧客也不全把商戶當成

商戶。商戶與客戶之間的關係，有多於純粹的金錢買賣性質，而添加了互惠互助的成份。

例如富貴城 電子遊戲機中心，其大部份的顧客是區內的年輕人，同時，還有一群住在樓上的成年人，習慣每天到富貴城打機和跟楊生聊天，楊先生描述：「他們是常客，像飲慣了奶茶一般，每天定時定候會來富貴城。」由於楊先生熟習遊戲的玩法，有時要「連機」時，他都需要提供「戩腳」的服務，與顧客聯手應戰。故，除了老闆的身份外，楊先生更是顧客的「機友」。另外，楊先生也笑說有些年青人（有時是兄弟，有時是朋友），在店內打機有時會不服輸，繼而口角，如果他在場，就會以長輩的身份去調停。

又如朱記報紙檔的朱小姐，她小學五年級就開始在這個從爺爺開始的檔口處幫忙生計，樓上樓上，不過都是她的「叔叔」、「阿姨」，與她同齡的，都可謂一起長大。她們三兄妹現時廿四小時通宵，朱小姐又當通宵更，看檔之餘，其實為社區看守著街道，無形中做了街道的「看更」。同時，由於許多人都認識她，而朱小姐為人又比較細心及樂於助人，故此，有些街坊遇上不開心的事，如失戀、家庭糾紛等都會來與朱小姐聊天，並尋求她的意見，於是，無形中，她為這個社區的人際關係調和作出貢獻，是街道上 24 小時的業餘輔導員。

再如友聯電器的黎先生，他雖是做電器維修等生意，但有老人家中電器壞了，拿來給他，他就會免費修理，對於街坊家中的小維修，他也樂意免費幫忙，故社區中許多人與他有良好關係。又不時見他小小的舖面有街坊坐著，一起看電視或聊天，重建後失散了的街坊會來友聯問失散的街坊的消息。黎先生是活生生的社區聯絡簿及資訊中心，還有長者家居服務站，默默地維繫著社區內外的人際關係。

還有大眾膠輪的周先生，他做有關車的行業做了幾十年，又愛車如命，所以也交到一些「車癩」的朋友，故此，也就多了兩部名車在店中「坐陣」：一部白色老爺車 MG，車牌 1951 亦是出廠年份，和一部黃色開蓬 MINI。兩架名貴的車子是由另一位已過身的「車癩」朋友轉讓給周先生的，而他就長期把兩部愛將放在店中坐陣。又常因為有兩架名駒在店中，讓路過的街客另眼相看，知道店裡是懂車之人，也會放心讓他們修理車軚。女兒們小時都經常逗留在店舖中，做功課吃飯等都在店中解決。女兒們小時候會在街上與其他街坊的孩子們玩超級大的「跳飛機」遊戲，有時見到樓上視力不好的老人家下來，周先生夫婦會叫女兒帶著老人家過馬路。孩子們就在這種社區生活中長大，到大女兒結婚時，就是用黃色開蓬 MINI 做花車，二女兒結婚時，就用白色 MG 老爺車來做花車。

商戶與商戶之間的網絡：合作和互助多於競爭的社區經濟

這種深厚的網絡亦不止於商戶和客戶之間，也會在商戶之間蔓延。就如富貴城的楊先生，雖然富貴城與其他附近的店舖是沒有關係的行業，但是，這個社區就是容許許多不同的行業聚集起來。楊先生說：「大家是隔離鄰舍嘛！我同麗華（洋服）經常都有傾偈。他們現在搬了...我們什麼都傾，傾生意、傾細路...他的孩子大過我的孩子，他常問我孩子讀書如何，是否需要他的孩子替幫我的孩子(免費)補習...」。

此外，蘇記茶莊的茶葉蛋也是重要的社區關係扣。「其實是我媽媽逢初一十五煮茶葉蛋拜神，煮時，有客人聞到，就問有什麼東西那麼香呢，那麼我媽媽就請他吃，然後一個吃了，第二個又吃，於是人人都知啦，本來也不是故意請街坊吃的。」

自此，茶莊煮茶葉蛋有香味，是最容易為人所知，亦會吸引別人的一種東西。於是，茶葉蛋成了話題，以蘇老太好客又慷慨的性格，有時興起又會請旁邊的朱記報紙檔和威龍文儀吃茶葉蛋，於是茶葉蛋也成了社群中的一種有時間性的日常「禮物」。

這個「禮物」，是逢初一十五有的，大家不會特別去買，也不會特別拿東西去交換，但平日大家好來好往，如果街坊有什麼好東西也會拿出來分享。這本來是普通不過的街坊日常生活，本來是沒有什麼特別的，但這種非金錢的互惠 (reciprocity) 的關係，恰好是社區網絡最重要的組成元素。

老闆與伙計之間: 朋友重於從屬

即使講到僱傭關係，在舊區裡依然是較為寬厚的，就如曾在酒樓上班的菜檔羅小姐說：「被老闆管住無了自由，賣菜可以同街坊講下笑，傾下偈，教教她們如何煮東西，我自己不懂的都可以問街坊...我就比較喜歡賣菜的生活啦...同街坊有說有笑，小朋友路過又可以逗逗他們，幾開心呀！出去打工就不一樣了，你夠膽這樣子？炒你魷魚啦！」

透過生活經驗及對照「老闆/下屬」式的新商業營運模式，羅小姐帶出了社區內與街坊建立關係的可能。這絕不是一種殊態，根據對受訪者的考察，社區內大部分的鋪戶的確不依靠「老闆/下屬」的模式運作，就像大眾膠輪，每天傍晚，老板伙計齊齊拿罐啤酒坐下，休息一下，聊聊天再工作，很寫意。這樣的僱傭關係，較為可信，也較為長久。

2. 「孩子網絡」與「小動物網絡」：創造有生氣的街道生活

在深水埗 K20-K23 舊區的格局裡，可以察覺到一種「孩子網絡」和「小動物網絡」。

由於這兒街道闊，連後巷都闊（正好是許多新建築連帶街道的地積比率一起吞併的新區不會有的），而且前後左右大都認識，所以街坊大都放心讓孩子在區內四處跑。由於這個舊區不像新式屋苑把小孩放進社區中心、私人會所或由傭工看管，同時也不會禁絕小動物，而小動物和小孩子在街道的流動性高，大人們也對他／牠們不持防避之心，容易認識。因此也令到其父母或主人會與其他街坊相識，容易打開話匣子，從而能夠在交談中連繫了社區。

比如菜檔的捉鼠好手小花貓，就是因為羅小姐的兒子小時到處玩，在後巷認識了理髮檔的叔叔，而理髮檔的貓又生小貓，故此便把貓送了羅小姐。

又如哨牙林補車咁的林先生，也笑言自己幼年時：「小朋友在街上走一轉，每間舖夾一

箸菜，就 吃飽一餐飯啦！」

又譬如，新忠花店的黃生，他經常會照料受傷的 流浪貓及收養別人丟棄的初生貓或小貓，並且會保持牠們的清潔。而區內的街坊有養貓者，貓生病時也會去請教黃先生，有時黃先生亦會帶著藥酒去「出診」替街坊 的貓治病。於是，小動物的打理又成爲了黃先生與街坊的恆常話題。

據大眾膠輪長女周小姐說，由於周先生酷愛動物，小時候店裡有鸚鵡、貓、狗、母雞、貓頭 鷹，甚至有客人送過一隻穿山甲和一隻駝鳥。周先生說：「以前那隻綠色的鸚鵡是街坊們的心頭好，放在店面，天天那些學校的學生、寫字樓的小姐們，還有樓上的 街坊，都會午飯時間或下班時間圍著鸚鵡逗著玩，鸚鵡見女孩子都叫「靚女」，女孩們又餵牠吃糖果，舖面很熱鬧...」——就這樣就把街上的氣氛做得很好，小動物成了鄰舍關係建立的媒介。

3.無 處不在的「社區中心」：誘發自發互惠的空間

如上述所指，社區網絡是由人、物與場所三者交織而成，三者互相影響。而其中，場所 (site) 在是次社區考察 中亦未有忽視，處於舊區內「人流」和「物流」之間，場所究竟扮演著什麼角色？

這個區內這十戶街坊之中，有好幾家店面，除了做生意外，也分別具有社區中心的功能：如 朱小姐的報攤兼「情緒輔導中心」、楊先生的打機倉兼「青少年中心」、黎先生的友聯電器兼「老人中心及長者家居電器維修服務中心」、羅小姐的菜檔兼「樓上主 婦物件暫存中心，以及其他小朋友在街上與她兒子玩耍時的不明文看顧者」、蘇先生的蘇記茶莊兼「老顧客常聚腳處」、李先生的金泰汽車兼「社區中心（過時過 節、打邊爐燒烤、開街坊會、間中照顧獨居長者飲食或暫時看顧鄰居的小孩）」... 等等。

舊唐樓的設計容許大空間的舖頭，容易讓戶主有足夠的發揮空間，可以將生活的各個部份都 放在一起。譬如金泰車房的前舖後居、蘇記茶莊後半部的起居空間、大眾膠輪亦是生活與工作一起等等。這些其實都是美國著名的建築設計師約翰·波特曼（John Portman）所 講的「共享空間」的建築空間概念。「共享空間的想法是基於人類希望從侷限中解放出來的觀點。在一個空間裡如果不只是一件事在進行，同時也進行著其他的活 動，它就會給你精神上的自由感覺。」（Portman, 1999：115）^[1]而精神上的自由感覺，是會讓人較爲容易放鬆的，而容易放鬆的人，防衛心沒有那麼重，就容易與人溝 通。

這一切，舊唐樓及街道的設計，使這個舊區的租金水平持續平穩(這是可持續發展的重要 元素); 闊寬的街道、開揚的舖 面、常備的椅子等場所的格局、較爲有彈性的公共空間 管理（如可在街上長置椅子，暫存物件等）。這種社會空間經長時間的累積，才能爲社 區網絡建立一些有活力 的節點(node)，使自發互惠的鄰理關係得以廣泛地持續的發展下 去。

4.分析：社區網絡、貢獻精神及社會學習

「禮物性」的互惠經濟系統

人與人之間交往的機會與氛圍，實是舊區生活裡的常態。這滋養著一個直接溝通、互相依存的網絡和生活態度。個別個案大都不約而同地顯示這個生活的態度，可以見到，社區網除了令到裡面的人生活較順暢之外，也令到許多在商業社會要用錢，又或政府要撥公帑去解決的問題，可以由街區內不明文的互惠文化去照顧，同時也降低了大家的生活成本，這就是所謂的社會資本重要的性質之一。

當中蘇記茶莊的茶葉蛋就是此種精神一種具象徵意義的物件。這個「禮物」，大家都知道，是逢初一十五有的，大家不會特別去買，也不會特別拿東西去交換，但平日大家好來好往，如果街坊有什麼好東西也會拿出來分享。這本來是普通不過的街坊日常生活，本來是沒有什麼特別的。

人類學家沙林斯（Sahlins）就曾描述這種「禮物經濟系統」：當一個人付出一件貨物或一種服務時，並沒有期望任何明顯的即時回報或合同，這種經濟模式通常會在強調慷慨、名譽與忠誠等品格的文化中發生。又或者，在某些文化中不明文的習俗，就是當一個人收到不求回報的「禮」時，他應當要流傳或分享他所收到的「禮」予其他人，才能成爲一個有「品」之人。（1972）[1] 沙林斯指出這是一種以「互惠」爲主要精神的文化，具利他主義色彩，並用以與西方現代文明所相信的「人天性只有私慾」的想法作對比和辯論。

如果仔細思量，不難舊區街坊有許多給街坊的「禮物」(如)正正就包含了沙林斯所講的「互惠」(reciprocity)精神。這種互惠的意義與商業社會的交易(transaction)意義，是完全不同的邏輯。這裡邊，是一個講求「互信」(trust)的世界觀，與一個講求「合約」(contract)的世界觀的分別。講求「合約」的生活，暗含的，就是一種互不信任，因此要有一張合約，連同相關的「罰則」，來保證雙方的關係，是一種基於消極的「否定性」的人際關係倫理；但講求「互信」的人際關係，卻是無需合約，只靠雙方主動的付出，是一種基於正面而積極性的人際關係倫理。

主動參與和互相依存：貢獻與學習作為一種基本生活態度

然而，上述 3.3 「無處不在的社區中心」，當然有異於那些設備先進齊全的社區中心，然而設備不齊，其實也等同要求大家各盡所能，主動參與。如果比對一個有先進齊全設備的社區中心的用家，顯然 K20-K23 這兒的「無處不在的社區中心」，在要求著一種更根本的社區互惠精神。

譬如大眾膠輪的例子，周先生三個女兒都是在街道長大的，小時候，周先生夫婦見到附近有人需要協助，便會叫女兒前幫忙，這種工作與生活不分的「幹／活」空間，讓周先生夫婦有機會以身作則，他們的待人接物、社區關係、辛勞工作都看在女兒們的眼裡。相對來說，即使建立一個新的中下層住宅區，將所有孩子集中在社區中心，這樣，就是將照顧孩子的責任，從社區街坊的身上拿走而外判了給專業社工，如此產生的效果，則未必是家長之間熟絡，而是家長與社工之間熟絡，與該社區裡面自發形成的生態有很大的差別。

再者，如果參照上述周先生夫婦在街道上養育三個女兒的方式，也會與在主流社區中心裡的教導方式有很大的不同。首先，孩子在街道上雖有其他孩子作伴，平時在學校也是與年紀相若的孩子一起，但街道生活裡也有大人，有許多事情發生，作為孩子成長的參照系統；但社區中心照顧孩子的方式，與學校一樣，是一至兩個社工面對一大群孩子——兩種方式對孩子的成長有絕然不同的影響。其次，周先生夫婦是教導孩子在生活裡遇到有需要幫助的人，便要馬上伸出援手，這樣作為一種生活的基本態度和方式；而學校和社區中心裡，「幫助有需要的人」的機會，會出現在特別安排的、與「日常生活」有一段距離的「義工活動」中，這些「義工活動」在孩子們心目中，可能與讀書的科目、校服要整齊一樣，未必與他們的內在世界相連。

在周先生的大女兒身上，也能很明顯地見到這種街道生活教育的良性結果——在發現重建原來是「大件事」的時候，周小姐是第一個主動伸出援手去協助其他街坊的人，幫忙不識字又被房協發告票的伯伯；協助不會看官方文件的街坊等等，在正職工作以外要辛勞地處理街坊個案。這種無償勞動看在很多人眼裡，也許覺得她特別心地善良，或者特別「看不開」，但如果理解到她在深水埗街道上長大的過程，她現在的做法實在是自然不過，順理成章。

我們可以再看楊先生的例子，如上述，遇到使用電子遊戲機中心服務的青少年之間有口角時，楊生會出面調停，但不是一個社工，而是一個長輩。

一個社工和一個長輩之間，當然是有分別的。「社工」是一個受薪而每天有固定時候在某個地方專職處理某些社區事務的人，除非個別的社工刻意將自己整個生活融入在該社區內，否則，他對於社區而言就是一個功能性的「外人」。

「長輩」則是一個不同的概念，長輩並非受薪處理社區事務，他身處這個社區內，本來就有其他事情要做（楊生的個案就是一個機舖老闆），故此，當這個長輩嘗試處理社區事務，或者做一些令自己的利益沒有得到全盤申張的事（楊先生的個案顯示，他並未

因想多賺而將遊戲機調校到很難玩的級數)他正在做的是多過他被期望的「本份」的付出。這種付出其實是一種奉獻，亦即是不能以「薪金」量度和交換的東西，因此就顯出了其特別的地方。換句話說，「服務社群」在楊先生而言是生活中自然形成的狀態。

再看楊先生與鄰舍的關係，也是非常良好，甚至其他街坊會問他的孩子是否需要補習。如此交叉編織，即是說，一般人理解的大型社區中心的許多功能，本來就分散但有連繫地存在於舊區裡，形成一個自發地因生活需要而衍生的網絡。

這就是「社區網絡」的精妙之處。

最重要的是，正因這種互助互惠的自發性，是嵌於社區生活的內核裡，所以它能衍生一種，不論專職化、功能化的社區中心或社工專業，都完全無法代替的力量——以日常生活的瑣碎和重覆性而培育出人自發主動去互助的互惠精神，也是相互學習的場域，進而織成一張社區安全網，而非一種去到社區中心「獲取服務」的被動與「獲取」的狀態。事實上，相信這種自發的安全網，不但創造了大城市中嚴重缺乏的社區認同感，也令到社會上也省回不少救弱扶貧的公帑。

市區重建中的程序公義問題 順寧道義工支援組 (鄧安怡)

本人作為重建區義工，過程中看到許多重建執行上的程序不公義的問題，特於今日，選取兩點向大家報告：

一) 人口凍結：市區重建局對重建區街坊的責任

根據《市區重建策略》，項目刊憲當日，市建局開始進行凍結人口調查，以核實受影響人士領取特惠津貼和安置的資格。

然而，就像最近大家比較知道的順寧道重建區，市區重建局於2009年6月26日刊憲宣佈於順寧道進行重建項目。該項目涉及182人受影響，而租戶佔67人。但由人口凍結日當天開始直至往後的3個月內，至少有13戶住宅租戶被業主終止租約及要求收回單位，甚至告上法庭。由於當時市建局並無機制處理已接受人口登記但於之後被迫遷離的租戶的安置及補償安排，租戶有機會因此而失去補償及安置的權利。關注組多次尋問市建局如何處理，在街坊一直被業主告上法庭迫遷的情況下，市建局卻一直未予正面回應，而這麼久以來，只肯接見了一次。

自2004年《業主與租客(綜合)條例》修訂後，便與市區重建局的政策及程序之間產生了漏洞。

因為：

- 1) 《業主與租客(綜合)條例》修訂後，即使租客在租用住所居住多年，期間並無過犯，業主卻只要一聲終止租約，並給予一個月通知期，即可要求租客離去。業主甚至更可向法院申請，強行向租客收回單位。
- 2) 市區重建局公佈項目並凍結人口後，同時亦宣稱有可能賠償給人口凍結後才進入重建區居住的租客。甚至指出租客若因被業主趕走則會失去原區公屋安置的資格。

這兩種情況結合起來，便造成了部份出租業主趕走真正在重建區租住的窮租客，置入與自己相熟的租客，或大幅加租租給其他人。

深水埗區議會的市區更新及歷史建築保育工作小組可以做證，在深水埗區的海壇街、桂林街等項目，已出現多次這種情況，市建局明知問題存在，卻一直置之不理，沒有設定政策去填補漏洞。

最終的問題，就是為何市建局可以不承認自己凍結了戶口的街坊呢？那麼凍結人口是為什麼而做呢？

我們明白到在資本主義社會，有不少業主都是以買樓作收租性質的投資，但投資者的利益與其他公眾利益之間，應有恰當的平衡，這就是法例和政策應當介入的地方。現時的《業主與租客(綜合)條例》已令到投資者和其他公眾的利益之間失衡，市建局又明知問題又不以恰當政策處理問題，後果便是由社會最低下階層的市民來承擔。

香港的樓價與房屋問題，顯然是貧富懸殊高企世界第一的重大原因，市區重建若是以改善街坊生活為目標，則不應不考慮這些問題。

二) 規劃問題—關於地舖,尤其是小本經營者,及有特定行業需要者

舊區有許多不同類型的舖戶，包括露天市集及小攤檔；牌照與地址相連的店舖，如遊戲機舖、棺材舖；及只有在舊區空間才能生存的小檔，如唐樓樓梯檔等。

露天市集、小攤檔和唐樓樓梯檔，在重建後往往失去營生的空間，但既然市建局在重建前就知道這些店舖的存在，而且舖戶對社區網絡亦起著很重要的作用，當局不可一句有困難便不作處理，而需要在規劃上作出妥善安排。

就著露天市集及小攤檔，當局重建規劃時應在同一區設另一露天市集，而其人流、大小亦必須相若。在重建期間，當局亦應與其他部門協商，如與食環署協商發放臨時小販牌，讓小本經營者不致因重建而失去謀生之所。

就著牌照與地址相連的店舖，如遊戲機舖、棺材舖，重建後往往因地址不復存在，牌照亦同時喪失。然而，基於各部門的重重規限，這些店舖往往不獲重新發獲牌照。我們認為，市建局有責任與其他部門協商安排，使這些因重建而搬遷舖戶，可重新發獲牌照，確保小本店舖營生者不會因重建而無法繼續營生。

而只在舊區空間才存在的小檔營生者，如唐樓的樓梯檔，由於租金往往較為低廉，才可以小本經營模式經營下去。而市建局漠視樓梯檔的商業價值及社會貢獻，往往以無業權的理由，無理扣減這些小舖戶作為重建戶的權益。重建後的社區更不會為這些小舖預留生存空間，迫使其離開原區，無法繼續在區內營生。當局不應妄顧抹殺這些商戶的生存空間，及應如一般地舖租戶般為經營者作出妥善重置。

除對地舖業主，市建局應做到呎換呎、及提供人流、地點相若而無需補差價的舖換舖外，對舖的租戶亦應依據社區影響評估中舖戶的意願，預留一定百分比的店舖量，及提供一定時期的特惠租金期予原區租戶，再慢慢逐步回升至市值租金，使租戶可在重建後一段時間能重新累積客源，及不因市值租金高昂而完全無法營生。

總而言之，市建局既然在重建前及規劃前已知道社區中一直營生的小本經營者，市區重建若是以改善街坊生活為原則，就不應該單單以程序複雜、有困難為理由，拒絕為原有舖戶安排舖換舖，及為有特別需要的營生者作出特別安排。市建局在進行重建的同時，必須與其他相應政府部門配合及協商，保障這些小本經營店舖的生存空間。否則，就是對一眾小本經營店舖營生者的程序不公。

附件為本人發言的基礎，取材自深水埗 k20-23 重建項目的社區研究 (<http://sspstayplan.wordpress.com/>)，發言的內容將再作縮短。

舊區社區產權的狀況

所謂「社區產權」(Community Property)，是指一些不是屬於私有產權(private property)，亦不算是全屬公有的，介乎兩者之間的產權。與此同時，這種社區產權是由社區多年發展而成的，包含了私有及公有產權的元素。然而，那些「社區產權」用地，亦是社區內很少被理會及深入研究的對象。在這個範疇裡，我們會考察一下深水埗 K20-K23 社區內現有「社區產權用地」的形式，並且會透過訪問社區不同的個案，探討這些產權在市區重建的過程中所遭遇的狀況。

朱記報紙檔的「樓梯檔」就是明顯一例。她的檔位座落在約數十呎的空間樓梯口，從朱小姐爺爺年代開始經營，至今已第三代，經營約 50 年。在空間的使用方面，朱記的報攤位於大廈的樓梯入口，由於不想阻塞通道，於是利用樓梯兩邊柱位，向高空發展，自己設計一些木框當貨架，貼牆而上，街坊只要不投訴，就可以繼續用。同時，舊樓的設計又有大騎樓，遮陰又擋風雨，成了天然的物質保護層。這樣形成一個半公半私的空間，街坊每天出入都要經過這樣一個「過渡」空間，而且看得出來是刻意經營至方便街坊行走的空間，如此每天步過，自然會增加親切感。反過來從一個街區的角度看，朱家在此已約 50 年，已成為不明文的街道看守者，在通宵營業後，更加如此，儼如街道保安員一樣。此外，許多熟客在不開心時，會跑過來朱小姐檔口，談心、尋求意見，於是她除了看檔外，也免費兼職社區輔導員。

這些不明文的義務，又繼續容許朱家三兄妹使用這個不用付費的經營空間——香港地價高昂，在報販生意艱難的年代（如 1995 年蘋果創刊的出血大割價之後的市場壟斷、互聯網普及化、免費報紙出現等狀況）裡，養育朱家兄妹長大的社區的不明文確認，也結成了一道安全網的力量，保護了他們的生計。

名為「後樓梯舖」的店舖，也屬於此等產權之一。潘拾園藝在興華街擁有一個後樓梯舖，位於大廈的後樓梯入口位置，是 25 年前他跟這座住宅大廈的業主買下的。他說：「廿幾年前，那種類型的舖位都好多，深水埗同九龍城都有，．．．那時英國政府邊好似而家咁緊，管束鬆好多，．．．我們當時都是以一種信任來買賣的。」因此，這個後樓梯舖在一個社區環境下產生，它既包含私有產權，亦置於一個公眾的地方。

在我們的研究裡，亦發現了另一種屬於社區共有財產的地方。在友聯電器的店舖內，由於黎家承諾替業主維修水電，業主便把工場免費借用給黎先生的父親，一直傳至黎生。業主還說，只要他喜歡，就可以一直做下去，不會租給別人。這個工場，並不是依靠著私有產權方式租出，亦不是公有的地方，而是以社區的情感關係確立的使用空間。同時，注意到黎先生存在於舊區的模式，還有好一部份是在做社區服務，所以亦從來沒有人投訴他用了什麼地方。

掌握自己生活的營生模式：自雇者的機會之地

許多受訪戶都是生活與工作一體化，就如金泰汽車李先生的前舖後居、菜檔的羅小姐強調的一家一起營生的可能、大眾膠輪養大孩子的方法等等，都體現這種營生的模式。這可讓他們一家人不論是夫婦或與子女之間的溝通有更大的可能，亦令他們對自己整體生活（包括作息時間、家庭關係、管教兒女等）的掌握能力，都高於大部份同一階層的上班一族。可以說，舊區的空間和租金，讓他們體會到一種更自由的營生模式，一種整全而不割裂的生活感，就如菜檔的羅小姐，一問及工作生涯，她就直接比較了她在酒樓上班的「不自由」，與在菜檔的「自由」和「開心」。換句話說，舊區特有的質素，直接令到一批經濟能力比最底層的基層好一點的草根市民，獲得生活上較大的自由與自主權。

這種社會流動的機會 - 「工人變自雇者」 - 也是社區經濟的核心元素。不幸的是，這種社會流動機會因重建而死亡，因為重建所造成的租金震撼 (rent shock)，使社區的自雇者無法負

擔三級跳的租金而可能被迫結業，社區經濟衰退，最終可能被財力雄厚的連鎖店或企業取代。許多社區自雇者可能無奈被迫去連鎖店當工人，或淪為綜援戶。當政府正大力鼓吹「社會企業」來製造就業，而特首又聲稱希望社會可「向上流動」的同時，重建卻以更大尺度和速度的消滅了這些有技術的自雇者的機會，這顯然是政策上的矛盾。

小結:

由此可見，舊區的這些「樓梯檔」、「報紙檔」、「後樓梯舖」等空間，是基層市民賴以謀生的工具，令小市民可維持小本經營的生意。這些店舖對社區亦擔當重要角色，所以為保留社區原有網絡，「舖換舖」是必須切實執行。

市區重建必須在切實做好社區影響評估，並在重建規劃時考慮這些「樓梯檔」、「報紙檔」、「後樓梯舖」的生存空間，安排這些檔口重置至店舖大小、客人人流相若的位置，及在街坊可應付的租金水平。當局亦應與相關部門協商，在重建期間發放臨時食環小販牌照，確保小本經營的基層市民不會因重建而被奪去生計。

張善怡

CB(1)2441/09-10(07)

1. 政策要有透明度
2. 制度應有監管機制
3. 收購及補償應參考市值價 (地舖需另計算)
4. 社會福利署、房屋署及房屋委員會應聯同出席參與。

南土瓜灣關注組

H15 關注組
回應
《市區重建策略檢討》
「建立公識」階段之公眾意見總結及展望文件

一) 前言：

自 2008 年 7 月，發展局展開了《市區重建策略》檢討的諮詢，並於 2010 年 1 月進入「建立共識」階段，卻一直未有向公眾交代有關政策建議修訂的詳細具體內容。直至本年 5 月初，當局才提出初步及欠缺細節的建議文件，但這些意見明顯並不符合過往一連串公眾諮詢會內市民表達的意見，亦沒有處理受影響市民一直提出的苦處。

在這種情況下，文件只出了不夠一星期，發展局便意圖只以 5 月 15 日及 6 月 5 日的工作坊和總結會議去總結公眾的意見。同時，以往市區重建總是掛著「以人為本」的招牌，卻在實際的操作中對社區的網絡、地區特色、市民生計、居住權和文物都作出過不少破壞，讓我們深深了解到「魔鬼都在細節中」的硬道理。就著發展局在本年 5 月初提出的文件，無論是所謂的「樓換樓」或「諮詢平台」，都欠缺運作的細節，根本讓市民無從諮詢，無從抉擇。

我們對此表示十分失望，發現當局為期接近兩年的諮詢工作原來不過是一場公關表演，只想快刀斬亂麻製造既定事實，根本沒有誠意與公眾就具體的市區重建政策內容作深入討論，實為浪費公帑。

有見及此，H15 關注組與其他各區關注組聯合起來，探討過發展局相關文件的主要問題，並達成共識。本關注組將按照各區關注組間的基本共識，發表我們對發展局於 5 月初發出的檢討文件的意見。

首先，我們評論的標準如下：

- 1) 保存社區網絡及地區特色
- 2) 街坊可走可留有選擇
- 3) 公平的可持續發展

以下我們會對文件中三個主要的問題發表我們的回應和建議，這三個主要問題包括：

- 1) 市建局的角色問題
- 2) 對街坊的補償及安置問題

3) 文件中所謂「諮詢平台」的問題

二) 回應及建議：

1) 市建局角色的問題

1.1) 市建局應在原區建設可負擔房屋：

正如文件中第 17 頁所講，重建是要以改善舊區居民的生活質素為本，應先「取決於樓宇狀況，規劃考慮和居民居住情況，而非地段的重建價值，屬社會性的重建行為。」

因此，市建局應自己做項目，所建的重點不只是提供中小型單位¹，重點應該是以原區生活水平來計算街坊可以買得起或租得起的房屋。

發展局的文件中，對這個問題提出「促進者」和「執行者」的區分，更將所謂的「促進者」和「業權參與」拉上關係。我們認為這種要市民二選一的框架是錯誤的。

事實上，市建局最大的角色問題，就是它獲得了三大權力：公帑注資 100 億、重建項目免補地價及有行使《收回土地條例》強搶民產的權力。

有了這些巨大的權力，市建局自然有公營部門造福社群的責任，而不是替地產商平價收樓。我們認為，市建局最大的角色，在於它有責任令所有其項目不會豪宅化，以及重建後的房屋是原區街坊可負擔的（即租得起或買得起）。這樣自然可以保存社區網絡，達到《市區重建策略》的其中一項重大要求。

1.2) 重建牽涉巨大公眾利益，不宜全交由市場機制進行

商人做生意是只關注利益，只求成本低效用高；公營機構做工作是基於社會使命和公眾利益，多年來市建局之所以受到強烈批評，是因為它沒有履行公營機構的使命，去改善街坊生活。這些批評，絕不意味社會同意將舊區的居住和社會環境改善的公共工作完全交給市場。

換句話說，處於市區黃金地段的舊區，可能也是住了眾多無財力自行進行發展的小業主和貧苦租客，不代表政府應任由地產商收地，而置這些舊樓小業主和貧苦租客於不顧。檢討文件中第 17 頁所講，讓發展商引用《土地（為重新發展而強制售賣）條例》收地，很容易變成任由地產

¹ 大家都看到現在新建的樓宇，即使只有三、四百呎的建築面積也可售價高達二、三百萬，小不代便宜和可負擔，所以，所謂「中小型單位」只是瞞天過海的講法。

商強迫小業主的局面。

2) 對街坊的補償及安置問題

2.1) 我們對於發展局文件中假樓換樓的看法

2.1.1 現時文件的建議太苛刻, 隱瞞高空發展權帶來的龐大利潤:

首先你給我一個滯後的七年樓齡的底價, 新樓就是(豪宅)發水樓天價, 令到街坊對所謂的補差價非常擔心。而且又無交待重建期間街坊住屋的需要如何處理, 令到人心惶惶。

以前麗星樓、寶翠園的私人集合業權重建, 將高空發展權讓出, 以換取新樓。觀乎以往市建局的項目, 都是豪宅高樓, 取走街坊業權及高空發展權後, 已賺取許多利潤, 不應對街坊如此苛刻。

2.1.2) 偷換概念—文件中對樓換樓的定義太狹窄:

不同區街坊一直要求的樓換樓, 原有許多種可能, 並沒有說一定要回到原地盤, 回遷原地盤(原址回遷)只是其中一種選擇。

其實, 根本可以即時由市建局尋找同區約七年樓齡的物業給街坊換樓; 或者將重建地盤分多期發展, 以造成可樓換樓的效果; 或者市建局在自己同區盤中拿出新盤供人選擇, 等等不同方式。

不同區有不同的情況, 不能一概而論, 市建局應本著以人為本的精神, 在公佈項目前應預計該區有多少業權, 區內是否有可能重置, 或市建局自己能否提供足夠樓盤, 才去公佈。

事實上, 市建局在八年間開展了 41 個項目, 應該有足夠的方法, 提供更多元的樓換樓可能。

我們提出樓換樓的概念, 需要很多配套, 兼顧不同人的需要, 而不是發展局現在所講的街坊以天價買新樓, 現在檢討文件的樓換樓做法, 完全是偷龍轉鳳, 瞞天過海, 令人失望至極。

2.2) 要求舖換舖:

小本經營的店舖是社區網絡和地區特色的重要一環, 市區重建若以人為本應一定要想方設法做到舖換舖, 不能一句很複雜就推搪責任。舖換舖應該以呎換呎的方式落實。為保障社區網絡, 重建後的物業應保留一定百分比(跟社區影響評估), 優先優惠原區租舖戶作回遷。另外一部份, 則與發展商訂明合約, 將舖位放出市場。

2.3) 保障住宅租戶：對市建局項目內的租戶，若非自願離開重建區，應以人口凍結日為原區公屋安置或合理補償的標準。

3) 文件中所謂「諮詢平台」的問題

有關這個諮詢平台，文件細節不足，無從討論，而且過往的問題不是體制內沒諮詢架構，而是一直諮詢了市建局都不會聽，也沒有任何機制監察市民意見如何落實。況且，現時文件中建議的諮詢平台全部為委任，不民主，也不可信。

本關注組在諮詢不同區的街坊及專業人士意見後，希望向公眾提出一個更為民主的方案。這個方案的各種執行細節如何可以實踐民主機制中權力互相制衡、權力須受到監察的效果，現時還在諮詢與改進中，然而，大框架已獲不同人士支持，現在向公眾先公佈主要框架。

我們認為，市區重建影響到大量市民的生計和生活質素，同時亦牽涉整個香港社會是否可持續發展的問題，影響重大，應該在提供足夠的資訊給民眾，進而讓民眾自決的方式進行。故此，我們的建議已跳出了發展局提出的「諮詢」的框框，我們要的，是一個社區自主參與決策的「社區參與規劃平台」。

「社區參與規劃平台」的基本設計

3.1) 基本精神：

- 由下而上，以人為本
- 充分體現社區參與決策
- 體現民主制度中應有之實質監察
- 鼓勵市民參與社區事務，確保原區街坊能享受社區發展成果
- 避免由官方及財團壟斷和利益輸送
- 盡量採用共識決策模式，體現多元決策、關懷弱勢之美德

3.2) 分區架構：

(請見圖 a)

a) 小區劃分方法

一個小區的範圍大約是一個區議會分區的三分之一

- ◆ 全港本身有十八個區議會區域，以油尖旺區為例：
- ◆ 油尖旺區劃分了 E01 到 E16 共 16 個分區，例如【大角咀南】
- ◆ 一個社區參與規劃平台小區則為 1 個分區的三分之一，即是將【大角咀南】劃成 3 個小區，每個小區各有一個社區參與規劃平台
- ◆ 舉例：依照這個邏輯，若果每個油尖旺區的 16 個分區都各劃分了 3 個小區並設置社區參與規劃平台的話，單是油尖旺區就有 $16 \times 3 = 48$ 個社區參與規劃平台小區了

b) 只有存在舊式唐樓的分區才需要有小區社區參與規劃平台；

c) 每一個小區單位均有一個完整架構及正式決策權的社區參與規劃平台；

d) 社區參與規劃平台獨立於任何政府部門、公營機構及區議會，其資金由民政事務處批出；

e) 區議會應提供網上空間，讓每個小區每月之議程、議決、會議紀錄等於互聯網上公開。

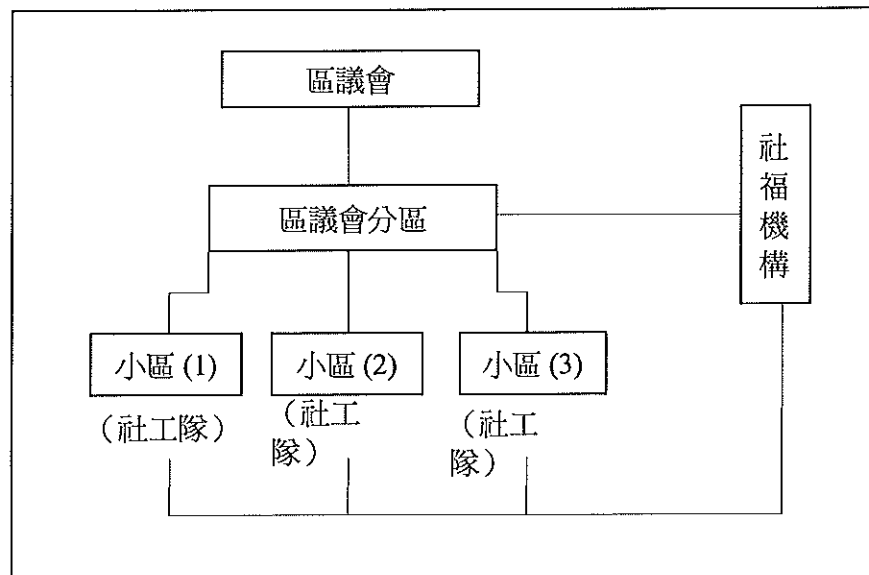


圖 a：小區劃分方法

3.3) 成員組成及產生辦法：

(請見圖 b)

a) 有決策及投票權者 (15-20 人)：

- 各小區代表(經小區選舉產生：5-10 名)
- 區議員(1 名當區直選區議員)
- 區內商會或商團(1 名，由發展局及社工隊組成委任小組委任)
- 區內地區非政府組織(1 名，由發展局及社工隊組成委任小組委任)

b) 恆常列席而無投票權者：

委任專業人士(小區社工隊每隊派一名代表，另相關專業者，即建築、結構工程、規劃、環保、交通、測量、土木工程及文物保育各 1 名，由發展局及社工隊組成委任小組委任)

c) 按平台需要而列席，無投票權者：

政府官員及公營部門職員

(相關部門如發展局、地政署、建築署、規劃署、環保署、房委會、市建局及房協等)

d) 秘書工作

由區議會派職員承擔，秘書無發言及投票權

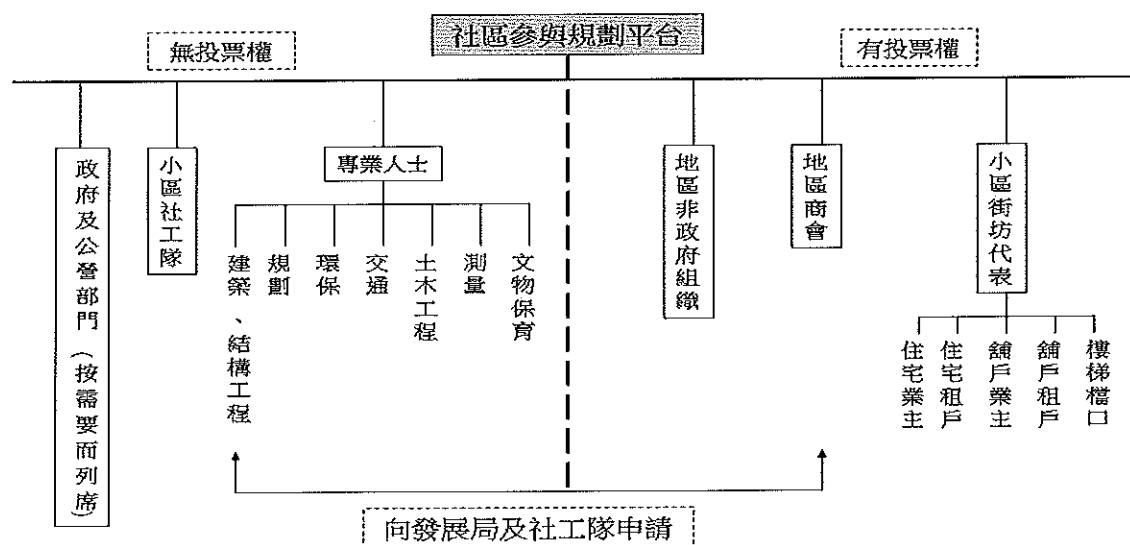


圖 b：社區參與規劃平台架構
(除以上之外，當區直選區議員亦有投票權)

3.3) 分區社工機構及小區社工隊的權責：

每個區議會分區由一個社工機構承擔工作，並派出三隊小區社工隊分別進行以下工作：

1. 於平台首年，負責教育、動員和組織小區居民
 - 組織居民同時，須積極在該小區進行詳細社區需要調查，並作公開報告
 - 每個平台上都恆常由小區社工隊派一名代表
 - 於準平台開始運作的第九個月起，在三個月內，舉行選舉，選出各組別之小區街坊代表
 - 必須由獨立機構擔任，且只能由民政處聘請

3.4) 罷免權：

由於社工隊在這個機制中擁有極大的影響力，故機制中應該給予直選產生的小區代表和區內的選民一個罷免社工隊或社工機制的機會。另外，小區內的直選代表當然要直接向小區街坊問責，故在任期內如有一定數量的選民提出，亦應設有讓選民罷免該代表重選的機制。

3.5) 決策機制：

我們理解社區事務，尤其是牽涉到街坊的生計和產業，原則上決策不能用簡單多數決策，應以顧及街坊基本權利及整體社會的價值包括鄰里網絡、地區特色、地區經濟為考量決策原則。同

時，考慮到許多地產公司已進駐於各舊區，而在自由市場的機制下，地產公司盡量謀取利益是合法和被容許的，但任何文明、民主的社會都需要平衡各方權利。

因此，爲了平衡各方權益及社會整體價值，令到小業主或更弱勢的租戶不會因集團壟斷區內多數業權而被迫接受某些決議，我們認爲決策應以盡量謀求共識爲標準方式。唯獨是一些緊急事項，如 a) 區內證實會引發即時人身安全問題的樓宇和 b) 限時兩週內回覆的官方信件，才行使簡單多數投票制。

3.6) 市建局在這個機制內的角色：

市建局只作爲執行機構，切實執行社區參與規劃平台所決策的事務，並向該平台問責。

我們再一次強調，以上關於「社區參與規劃平台」的內容只是大框架，關於細節運作的設計，我們將繼續諮詢不同的地區人士、專業人士及學者，以集思廣益，提出切實民主的方案。

市區重建策略檢討

民間諮詢文件

意見書



H15 關注組

2010年7月

目錄

甲. 前言及 H15 關注組簡介	P.2
乙. 市區重建相關法例釋義	P.4
丙. 市區重建原則	P.6
丁. 檢討《市區重建策略》條文	P.11
戊. 建議	P.80

甲. 前言及 H15 關注組簡介

立法會於二〇〇〇年七月通過《市區重建局條例》後，二〇〇一年五月成立市建局，並於同年十一月公布首份《市區重建策略》。雖然《市區重建策略》中指明政府應每兩、三年便要檢討《市區重建策略》，但政府一直迴避至今才有所行動。

過去十年，不少舊區居民和商舖經營者受盡市區重建局的蹂躪，對《市區重建策略》的檢討自然存著莫大的期望，盼望不公義的事情絕跡於其他舊區。

不容發展局假諮詢、倪公識

發展局聯同世聯顧問有限公司在過去一年多，動用龐大社會資源舉行了各種各樣的公眾諮詢會、聚焦小組、工作坊及論壇等，搜集民間意見。發展局無疑是程序功夫做到十足，以量取勝，但綜觀近日舉行的「公眾意見總結大會」和及其附帶的「展望文件」，聲稱已與公眾就十個大課題建立了基本共識，然而共識的內容卻與公眾的意願存著一段遙不可及的距離，甚至套用了民間的語言扭曲民間意見，令人極度失望。如政府回應民間意見，只學懂了「樓換樓」的口號，對其精神卻一曉不通；又以技術原因完全不提「舖換舖」。究竟當局是否認真地思索民間提倡「樓換樓、舖換舖」的背後理念？又，政府提出日後重建項目的諮詢平台的成員竟然是由政府委任，亦完全違背了民間倡議「由下而上」地區規劃的訴求。

H15 關注組不能接受發展局的假諮詢和倪共識，大是大非，絕不含糊。

H15 關注組提倡城市規劃民主化的精神，以民間角度出發，於二〇〇九年二月至六月期間（也正值發展局公眾諮詢期間），到各大專院校和地區進行《市區重建策略》檢討——民間版，聆聽受影響人士的經驗，並進行討論和交流，以收集不同人士和團體的意見，經整理及綜合後向政府提交這份意見書，以正視聽，盼能改善現行市區重建失衡之處，盡綿力保護未來 180 多個重建項目受影響人士的權益，同時希望給城市發展帶出一個新方向。

H15 關注組簡介

H15 關注組成立已六年，最初的成員是一群受 H15 重建項目（即灣仔利東街／麥加力歌街項目）影響的住戶及舖戶。他們一直密切跟進該項目重建事宜，期間指出市建局和政府均沒有向受影響人士提供合理的選擇，亦由於區內老人眾多，較年輕而又熱心的街坊擔心老人家無法應付繁複的重建法定程序，故成立關注重建小組。

關注組在市建局還未就利東街重建項目公開諮詢之前，已率先自行逐家逐戶做了調查，又舉行居民大會，收集街坊意見。許多街坊表示，若有選擇的話，皆不願意離開這一區生活。關注組於是邀請專業人士協助，草擬了香港首份由下而上、居民直接參與的民間規劃方案，作為利東街日後重建發展的藍圖，亦即是公眾俗稱的「啞鈴方案」。此舉受到廣泛媒體報道，贏得公眾的了解和支持，很多義工相繼加入支持關注組的工作。

利東街的社區網絡逃不過被拆散，「啞鈴方案」亦遭到官方多番拒斥。關注組的街坊和義工從這幾年的經歷中，深刻體會到市區重建的政策和執行往往對弱勢社群不公義，令關注組的目光轉投向關注城市可持續發展的整體問題上，繼續爭取城市生活空間的自主權。

乙. 市區重建相關法例釋義

《市區重建局條例》和《市區重建策略》

2000年7月，立法會通過《市區重建局條例》，翌年成立了市建局。市建局是一個公營機構（即不是政府部門），日常營運需自負盈虧。它的工作主要包括4Rs，即「重建發展（Redevelopment）、樓宇復修（Rehabilitation）、文物保育（pReservation）及舊區活化（Revitalisation）」。政府在市建局成立首五年合共注資100億元，而市建局的重建項目亦可免補地價，粗略估計，涉及公帑數百億元（20年內225個項目）。

政府賦予市建局一系列的責任與權力，市建局的實務工作必須遵照《市區重建策略》的原則和指引來執行。

根據《市區重建局條例》，規定局長（即現今發展局局長）在《市區重建策略》定案前，須進行公眾諮詢。不過，首份《市區重建策略》的公眾諮詢，竟然在短短約兩個月內完成，於2001年11月定案，影響著未來20年225個重建項目。

政府還賦予市建局很大的權力，如《市區重建局條例》第20條(2)及(3)段指出，局長（即現今發展局局長）在修改或修訂該策略前，如認為該等修改或修訂的性質是「屬輕微、技術性或微不足道的，則無需諮詢公眾。」還有，「局長如認為披露某項資料並不符合公眾利益，則無需披露該項資料」。

《收回土地條例》

同時，政府立法當年打著「以人為本」和「公共用途」的大原則，說服立法會賦予它一個非常大的公共權力：《收回土地條例》，當市建局無法說服重建區業主放棄其持有物業時，便可引用《收回土地條例》（俗稱「尚方寶劍」），強迫將相關的土地及其物業收歸公有。

在這個大前提下，市建局公營機構的角色，應該與地產商不一樣，必須肩負眾多公共責任，亦即是《市區重建策略》當中所列明之多項社會目標。事實上，政府亦提出一個問責框架以制衡市建局的權力：

「市建局必須向公眾負責，並積極回應社會的需要。市建局的董事會應重視向公眾負責，其運作亦應公開及具透明度。為加強市建局的透明度及問責性，市建局應向董事會各董事發出申報利益的指引。董事會應考慮在切實可行的範圍內，公開其會議。市建局亦應成立一個獨立的帳目稽核小組。」

— 節錄於《市區重建策略》第八、九段

不過，許多的決定，均取決於高官及市建局董事會的自行操守和判斷，如：「應(該)」、「積極」、「重視」等措詞，又或是「董事會應考慮在切實可行的範圍內」和「局長如認為...」等等，都賦予政府或市建局過大的酌情權，卻沒有實質有效的約束力。在這種情況下，市建局又如何問責呢？

《城市規劃條例》

市區重建或市區更新，涉及城市整體的規劃和相關的法例。重建項目如涉及更改土地用途，反對者便要根據《城市規劃條例》就發展計劃向城市規劃委員會提交意見審議。不過，城規會的委員全都是由政府委任，問責性亦非常低。

H15 關注組便曾經向城規會提交「啞鈴方案」審議，親身體會到城規過程不足之處，發現城規會的思維非常封閉：

2004 年 H15 關注組比市建局和政府都更要早就在區內進行了大型訪問調查和公眾諮詢會，在反覆思量下，得出了香港首個由下而上、民間規劃的市區更新方案。這個方案獲多方好評，甚至獲規劃師學會頒年度銀獎（學會未頒過金獎），然而市建局始終不肯採納關注組的發展方案。關注組於是向城規會提交該發展方案審議，但城規會基於關注組沒有能力落實該方案而否決，沒不是以方案的好壞作審批準則。換句話說，一旦某個地方被列作重建區，所有權力便歸於市建局。

關注組從這個規劃過程中，驗證了市民根本無從參與其城市生活空間的規劃。

《房協與市建局合作備忘錄》

另外，深水埗區內多個重建項目均由房屋協會負責，因此我們也要了解房協在市區重建中所扮演的角色和責任。根據房協的網頁：

「房協與市區重建局（市建局）在二零零二年十二月十二日簽訂合作備忘錄，為推動市區重建計劃建立長遠的策略夥伴關係。

根據這份合作備忘錄，房協將會按照市建局現行的政策推行發展計劃，初期集中處理七個位於深水埗及筲箕灣區的項目。

市建局將會繼續履行《市區重建局條例》所賦予的法定責任。房協則負責項目所需的物業收購工作、安置受影響的租客，以及建造和處置新建物業。房協同時會承擔所有開支和財務結果。

此外，房協在推行發展計劃時，會跟隨市建局多項現行的安排，包括成立市區重建社區服務隊，為受到重建影響的居民，特別是長者及有特別需要的居民，提供專業的服務。」

丙. 市區重建原則

根據《市區重建局條例》，市區重建的工作，往往依靠市建局董事會及政府官員對《市區重建策略》的理解和其道德操守作為判斷事物的標杆。不過，針對《市區重建策略》裡意義較為廣泛的指引和原則，如何謂「以人為本」、何謂「妥善安置」、何謂「在切實可行的範圍內」等等，政府卻沒有具體的闡釋。

在牽涉重大公眾權利的情況下，一個健全的民主社會，不應容許這種「高層說了便算」的情況出現。同時，為堅持公平公開公正的原則，H15 關注組會先向公眾交代我們基於什麼原則和公共價值，來理解《市區重建策略》內的條文，以及我們如何理解政府部門和市建局所應履行之責任。

1. 實踐可持續發展：與世界視野接軌，重新審視舊區文化

1.1 與世界視野接軌

最近有學者為深水埗重建區做了一個詳細的社區研究報告¹，當中有一段提及國際視野下的「可持續發展」，並指出香港在意識上落後於國際視野處，關注組認為非常有價值，現節錄兩段：

「『可持續發展』及『社會公平』的討論，早在 1987 年聯合國的《布倫特蘭德報告》(Brundtland Report) 此一著名的可持續發展宣言中，對可持續發展的定議是：『可持續發展係指做到滿足當代需求，同時不損及後代滿足其需要之發展』²。這裡講的發展 (development) 是指廣義的人類發展 (human development)，而非狹義的經濟增長 (economic growth)。正如英國學者所說：『經濟發展是要達到一系列社會目標...(i)個人所經歷的「效益」的進步。「效益」這裡可簡單地理解為『滿意』或『福利』...(ii)維護現有的自由和改進現有自由不充分的地方...(iii)自我尊敬和自我尊重...從這個方面解釋，經濟發展(development)是遠比經濟增長(growth)廣泛的概念』(Pearce, Markandya and Barbier, 1989:29, 粗字體為筆者所加)。

自從 1980 代末開始，可持續發展就廣泛包括三個領域的發展，缺一不可。這三個領域是：環境保護、經濟發展及社會公平 (social equity)³。意思是，如果只有保護環境，而沒有經濟發展就是不可持續的發展；即使兼顧了發展經濟與環境保護，而沒有照顧社會公平，那麼表示許多人無法分享這個發展成果，也不是可持續發展。不幸的是，發展掛帥 (developmentalist) 國家所謂的可持續發展通常還是過渡偏重經濟成長，偶而做一點『綠化』就交待了『環境保護』。同樣重要的『社會公平』就被忽略了，極少被當成重要的政治議題。」

¹ 陳允中、陳劍青、李維怡：《市區重建研究系列一：深水埗 K20-K23 項目社區研究報告》，香港：2008，研究網頁：<http://sspstayplan.wordpress.com>。

² “Development that meets the needs of the present without compromising the ability of future generations to meet their own needs.” 來自聯合國「世界環境與發展委員會」(WCED)，1987 年所發表的「布倫特蘭報告」(The Brundtland Report)。

³ 皮爾斯、馬肯亞、巴比爾(1996) 綠色經濟的藍圖，北京：北京師範大學出版社。

1.2 重新審視舊區的價值

根據以上國際社會對可持續發展的觀點與角度，H15 關注組認為應重新審視舊區的生活和文化，到底在社會公義、經濟發展之平衡、文化多元等不同方面有何貢獻，然後才可以重新想像將來的城市發展方向。

鄰里社會的重要性

在一個變化急速的商業社會之中，人與人之間變得越來越疏離和冷漠。消費社會中，人的生活只有物質享受，如此，整體社會的文化生活和精神健康的水平一定會下降。一個仍然有鄰里關係、保存著守望相助精神的社區生活，在當前這種商業社會之中，是一股暖流。

我們所談的社區網絡，未必代表住家家戶都感情深厚，而是一種空間和時間蘊釀而成的熟悉感和安全感，一旦拆散，便難以再生。這些社區網絡具體的體現，可舉數例，譬如樓梯檔或靠牆舖所扮演的社區看更的角色、樓上樓下互相協助購物等非正規經濟模式；社區成員有信心在發生事故時，不會無人知曉或無人理會的安全感；小商舖之間因地近之便而互相協助所造就的成本下降等等。這些都是要經歷大家長時間共同生活在某一個空間之內，才可以成就的一種社會資本，亦正是社會和諧的重要來源，放棄這種社會資本，對整體社會而言，其實是一個重大損失。

為中下至草根階層提供天然的社會安全網

社區經濟的發展，包括較低租金容許商舖以較低的價錢售賣貨品、社區網絡的非正規互助經濟等，其實都是無形的社區資產，讓中下至草根階層的住戶，能夠維持較低的生活成本，實為天然的社會安全網，亦無須花費納稅人的金錢。同時，有許多小本經營的小商舖，若因重建要重購或重租地方營商，幾乎是不可能的，因為重建會令地價飆升，亦打散其顧客網絡。這些小商舖本來很可能養活全家，至少量員工，若店主要結業的話，員工失業不在話下，甚至店主自己也可能跌入勞動市場變成非技術勞工，變成低收入戶，這樣不是增加了社會問題嗎？

中小企發展和傳統手工藝之溫床

由於舊區的租金長期維持於一個穩定的低水平，讓許多小本經營業者可以在舊區起步發展事業，絕對有助於香港的經濟多元發展。

同時，由於科技的發展和消費社會的蓬勃，傳統的手工藝因而式微。但政府如懂得保護舊區和本土文化，包含在可持續發展的政策裡，舊區便會是傳統手工藝的天然溫床。舊區的存在有助文化多元化，以及市民選擇不同的生活方式，符合國際社會所談及的可持續發展的元素。

支援上層社會經濟活動

曾協助 H15 關注組製作「啞鈴方案」的建築師羅建中先生便指出，舊區對整體香港經濟是很有貢獻的，因為社區網絡其實也是經濟網絡。

他認為，世界上許多重要的城市都會有舊區，因為舊區經過長時間蘊釀，建立了千絲萬縷的經濟關係。羅氏的辦公室座落在灣仔告士打道，他說：「舊區提供了便宜的住宅和做小生意的可能，這些便是支援著整個市中心經濟，令到這個城市可以有效率地運作...其實，拆舊區對香港作為一個金融中心的經濟都有破壞性，比如我們寫字樓以前的女工就是住灣仔舊區的，如果你迫她搬走到好遠的地方，會令到她無法繼續在這裡工作，以一位中老年女士來說，可能會有就業問題，如此，其實對整體經濟也有影響...再舉一例，我們是做建築的，如果把舊區拆掉，我們便無法再可以快速和低價地去灣仔舊區的印刷公司印圖，因為如果一重建就全變成船街那種豪宅的話，小型印務公司一定挨不住貴租，於是我們也要跑到柴灣去印，這也是增加了我們的成本。」

單以上述幾個舊區在當今香港的存在價值而言，有遠見、有可持續發展的視野的政府，應該了解舊區這些優良潛質，設法加以發展和完善，而不是破壞。同時，就著上文所提及的國際社會對經濟發展的闡釋，我們應該理解到經濟發展是遠比經濟增長更為廣泛的概念。

2. 實踐人權視野中的「以人為本」：認清「權利」(RIGHTS) 與「利益」／「利潤」(INTEREST／PROFIT)為兩種不同的概念

依據公平的原則，無論在社會、經濟、文化等方面對社會有付出和有貢獻者，應予恰當的保護，這屬於基本的人權。在《市區重建策略》中所提及的「以人為本」，應理解作先以受影響的人為本。

2.1 受影響人士

受影響人士，不單包括重建區內的居民和商舖，也包括在重建區周邊地帶生活的市民。因為重建後周邊地價飆升，而整個交通、社區網絡、生活環境等也會有震蕩變遷，周邊的市民，在生活成本或方式上，或多或少受到牽連而要改變。事實上，「社區」本來就無須以政府所劃的重建區為界線，地方本來就會發展出自己的社區，不一定會與政府劃定的重建區範圍一樣。

2.2 為何先以受影響的人為本？

這是基於公平原則，是屬於人權的範疇。依據上述對社區網絡的理解，舊區內街坊因長時間共同生活而發展成一個複雜的網絡，每個成員都有一份貢獻。這些貢獻，難以用金錢衡量，但對社會整體的平衡發展十分有利。

一旦地區重建時，政府便硬要把這些人驅去社區，貶低他們的權利，我們便不得不考慮這樣的發展模式是否正確，即使是無可避免的，也應給他們優先提供不同合理的選擇和紓緩措

施，不讓受影響人士生活質素下跌。事實上，H15 關注組的經驗中，重建會令受影響人士忽然面對一大堆沉重的生活壓力，包括生活成本的上漲、重置物業的困難、面對政府各種程序的不勝其煩、安頓生意和家人的壓力等等。

如果重建政策中會令部分於該區有貢獻的市民，在重建後生活質素反而下降的話，便是一種「程序上的不公義」。程序不公義的意思，就是由於定立某類工作程序或規範時，欠缺對公義價值觀的考慮，導致當執行該法例或政策，即使執行人員技術上不犯規，卻產生了不公義的情況。相關的問題將於本建議書下部分作詳細檢討。

2.3 「權利」與「利益」的分別

過去幾年，H15 關注組常聽到政府官員或市建局職員，竟然把過去沒有在社區貢獻，只希望藉著重建項目而謀取利益的大財團，也歸類為重建項目中的「持分者」，與一直在舊區生活並受重建衝擊居民和商舖相提並論，喧賓奪主。這種混淆視聽、不誠實的行為不能繼續下去。

「權利」和「利益」應當有相當清楚的劃分，清楚不過。市建局賦予的權力非同少可，除獲政府注資 100 億元作營運資金外，重建區範圍的地皮亦可免補地價，最厲害的當然是引用《收回土地條例》強行收地的大權，偌大的權力，應當承擔符合比例的社會責任，才能服眾。市建局過往便常因廉價收地，再以高價售予地產商來謀取利潤為詬病。

3. 落實草根民主：生活主導權、充份知情權和不在受強權脅迫下的決擇權

現今社會將民主全部理解為為代議政制和選舉，卻忽略了草根市民直接參與掌握自己生活主導的權利。

市區重建牽涉龐大民生問題，受影響的人應該有權決定自己的命運，因此，在利東街重建項目剛剛開始時，H15 關注組便花大量心力，逐家逐戶拍門調查街坊對重建的意願，甚至比市建局更早舉辦諮詢大會。這一切都是基於我們相信每個人都有一些與生俱來的權利，包括決定自己生活方式的權利，這亦與上述聯合國文件中國際社會對可持續發展中「社會公義」的遠見，不謀而合。

3.1 社區規劃權—掌握生活主導權

人生活在一個地方，並不如一塊積木，任由當權者隨意迫往另一處生活。可以選擇生活的地方，可以擁有生活的主導權，是一個民主社會基本應有的權利。同時，社區的發展，亦直接影響著當地每個人的生活質素。比如說，大財團是否想抬高當區的樓價？大財團是否不理會公眾權益在當區興建屏風樓？公營部門又是否忽然宣布某地為重建區，然後把當區街坊趕走？街尾的公園是否適合孩子玩耍？社區裡的交通設施是否方便？這些都是與生活息息相關的事情，每個街坊都應有權直接參與決策。

3.2 在充份知情權下作抉擇的權利

在重建區裡，知情權對於某些社群來說是遙不可及的，如大量的官方文件，便叫許多老人家吃不消，即使上過大學的街坊，亦未必可以完全了解整套重建政策的內容。市建局使用公帑推行重建，應有責任向受影響人士詳細講解相關的政策和重建戶的權利。

3.3 在不受強權脅迫下作抉擇的權利

當一個地區宣布為重建區後，即使重建戶萬分不願意，市建局仍可引用《收回土地條例》強行收地，甚至控告原業主霸佔官地，把業主趕出去。在這不平等的威迫談判下，加上沉重的壓力，到底多少「願意」接受賠償而搬遷的街坊是真正「開心滿意」的搬走呢？

4. 賦予公眾監察公營部門的權力

4.1 公帑應用以資助與公共目標相關的機構

政府成立市建局時，賦予它三大優勢，分別是(i)獲政府注資一百億元；(ii)地皮加建不需補地價；及(iii)可引用《收回土地條例》強行收地。在這樣情況下，公眾自然期望市建局應該是一個非牟利機構，不應以賺取利益為目標，破壞舊區的社會網絡，令舊區生活環境質素下降。此外，市建局的運作，如每個重建項目的財政狀況必須向公眾交待，讓公眾有效地監察。

4.2 執行部門的行政責任

市建局或房協，皆是一個以公帑運作的公營部門，負責推行和落實市區重建，它們有責任，體現或達致公共目標，並用盡一切行政和技術方法，解決受影響人士的問題；而不是倒行逆施，經常只以「有困難」、「現實問題」為借口，推搪一些合理的訴求。

丁. 檢討《市區重建策略》條文

在闡述過推行市區重建應有的原則後，意見書丁部分將對《市區重建策略》的條文，透過以下的框架作詳細檢討，方便公眾更有條理地討論現行《市區重建策略》不足之處和提供意見。

現行條文

我們將列舉《市區重建策略》中每一條條文，以作討論。

評論現況

我們將客觀地解讀和提供條文的背景資料，讓公眾自行判斷市建局的行為是否達到《市區重建策略》要求。我們又會把重建過程中的所見所聞展現出來，以便公眾掌握市建局的處事作為。

案例

一些重建街坊遇到的問題，我們將列舉真實個案以說明之。

建議

我們會列舉建議給公眾人士、政府和市建局參考和討論。

《市區重建策略》檢討內容

A. 解決市區老化的問題

引言

現行條文

1. 現時，都會區（即港島、九龍、荃灣及葵青）內約有 9300 幢 30 年或以上樓齡的私人樓宇。在未來 10 年，樓齡屆滿 30 年的樓宇將增加 50%。樓宇老化的問題在舊區尤其嚴重。

評論現況

什麼是舊區？舊區的產生是否一定因為樓宇老化？樓宇老化是否等於該地區便一定有問題呢？根據民政事務總署網頁上的香港私人大廈電腦資料庫，1998 至 2016 年樓齡 30 年或以上的樓宇數目估計是：

樓齡介乎 30 至 39 年的樓宇數目在 2010 年是 4,810 幢，2012 年是 4,740 幢，2014 年是 4,500 幢及在 2016 年是 4,340 幢；樓齡超過 40 年的樓宇數目在 2010 年是 9,300 幢，2012 年是 10,290 幢，2014 年是 11,290 幢及在 2016 年是 12,220 幢。

關注組認為，樓齡高的樓宇不一定會令社區產生問題，反而要視乎樓宇的質素和保養程度才可以下結論。香港有許多保養良好達 30 年樓齡或以上的樓宇，分佈在跑馬地、銅鑼灣白沙道、百德新街、新會道、尖沙咀加連威老道、中環蘇豪區、九龍塘區、又一村等地區。因此，該條文的寫法似乎有誤導之嫌。此外，市建局成立九年，已公佈 41 個項目，拆去至少 432 幢樓宇，當中，如深水埗福榮街/福華街項目，就包括清拆一幢只有廿六年樓齡的樓宇，另西環第一街/第二街項目包括了一幢十一年樓齡的樓宇。我們又應如何理解這情況呢？

建議

市建局成立已九年，條文內樓宇的數目應作修訂，市建局應公佈最新的數據，市建局並應清晰說明決定樓宇須要重建的因素。

現行條文

2. 為了解決市區老化的問題，並改善舊區居民的居住環境，當局於2000年7月制定《市區重建局條例》（第563章）成為法例。該條例為推行市區重建提供一個新架構。市區重建局（市建局）並於2001年5月1日成立。

評論現況

根據該條文，政府制定《市區重建局條例》的目的，是以市建局作為一個法定團體，提供一個新架構，解決市區老化的問題，並改善舊區居民的居住環境。

《市區重建局條例》取代了舊有的《土地發展公司條例》。當年立法會審議《市區重建局條例》時，市建局強行收地的權力極具爭議，因為即使市建局沒有盡一切努力和合理地與業主協商賠償金額，亦可引用《收回土地條例》強行統一業權。《市區重建局條例》最終獲通過。

此外，值得注意的是，《市區重建局條例》第五條列明市建局的宗旨，但不包括改善舊區居民的居住環境。

究竟市建局這個新架構成立九年以來，是否達到改善舊區居民居住環境的目標呢？

市區生活質素

現行條文

3. 市區重建應落實「以人為本」的工作方針。市區重建的目的是改善市區居民的生活質素。政府既會兼顧社會上各方人士的利益與需要，亦不會犧牲任何社群的合法權益。這項政策的目的是減少居住在惡劣環境人士的數目。

評論現況

直接受重建影響的人

市建局「以人為本」的工作方針，所提及的「人」，是否應有優次之別？直接受重建影響的街坊是否需要得到優先妥善處理呢？他們的權益應否受到最大的保障？

除了要顧及重建範圍內居民的生活質素，重建區內還有許多受影響的地區小商舖、社區空間使用者，這些人均對社區的發展有所貢獻，他們的處境在重建過程中不容忽視。

市建局「以人為本」的工作方針，便不能把「合法權益」只分為黑與白，必須考慮實際情況。現行的市區重建政策視野裡，產權的分類只有「公共」及「私有」的分別，而私有產權又只有「業主」和「租客」這兩類。然而，舊區包含了大量現行法例以外的灰色地帶的業權或使用權，如樓梯舖、後梯舖、無需交租的街檔（如報紙檔）、靠牆舖等，這些經營者也是對社區有很大的貢獻，在重建過程中應該受到照顧。

這些小小的生計，不單是舊區的特色，亦是小本經營業者的生計來源，更對社區長期貢獻（如樓梯舖為唐樓天然的看更，報紙檔則經常成為了街道的看守者）。它們的長期存在實為社區內認可及實際需要的表現。同時，這些空間其實亦為舊區低下階層提供了天然社會安全網，提供廉價服務和商品。（詳考：珍·雅各布斯之《美國大城市之生與死》）。

此外，條文所調的「兼顧社會上各方人士的利益與需要，亦不會犧牲任何社群的合法權益」，實在是將「利益」和「權利」混淆為類似的概念，在意識上犯上重大錯誤（詳細解釋請見本文件丙部第2部分：人權視野中的「以人為本」原則）。

周邊社區

「社區」本來就不會因政府所規劃的重建區範圍為界線。可惜，有關當局在推行市區重建時，往往沒有認真諮詢周邊社區。以灣仔利東街重建項目為例，重建地盤旁的廈門街住戶一直不為意市建局計劃把廈門街改作南北線行車，大量引入汽車破壞當地環境，白白錯過了提出反對的時機。

又，重建後周邊地價飆升，整個地區的交通、居住環境、社區網絡等也遭受到震蕩式的變遷，導致重建區周邊的市民，在生活成本和方式上，受到牽連，市建局是否在推行重建項目前考慮這些因素？

建議

- 清楚寫明「以人為本」是以權利受影響，或原本生活質素有可能面對變差的人為優先，不再混淆「權利」和「利益」這兩種不同的概念。
- 保障各種因市區重建而受影響的社區使用者，因為他們都應屬「社會上各方人士」和「社群」。任何人只要：
 - a) 事實證明他是在重建區中生活／營商；
 - b) 的確因重建而令生活受影響，面對生活質素可能降低的；就應該受到保障。
- 設立機制，為受影響街坊，在現金補償以外，提供留在原有社區網絡中繼續生活的選擇，這包括樓換樓／舖換舖的安排。另外，受影響人士，不應因為生活成本（如租金）無端上漲，而導致生活質素下降。
- 規劃重建區時應將周邊社群可能受到的影響一併評估及考慮，即是認真做好社會影響評估工作，並第一時間為周邊社群提供充足及易於了解的資訊。
- 「生活質素」，應指明包含非物質的精神生活部份，亦即包括社區網絡等無法量度的東西。

現行條文

4a	為進行重建項目而物業被收購或收回的業主必須獲得公平合理的補償。
----	---------------------------------

評論現況

現時市建局對受影響業主只提供金額賠償，沒有其他選擇。政府是否應認真回應社會對「樓換樓、舖換舖」、「業主參與重建」等訴求？

另重建地皮的價值遠超過賠償單位以同區七年樓齡作準則的金額，是否屬於合理的補償？現時住宅單位業主賠償方式為：樓殼價+自置居所津貼=同區同面積七年樓齡單位樓價。為什麼要作如此分類，強調舊樓不值錢，刻意避開地皮的價值？

又，市建局一刀切地大幅扣減非自住或出租業主的賠償金額，是否合理？

單一補償方式

現行市建局的補償方案，只有金錢補償一種，完全忽略了原區「樓換樓，舖換舖」這最能節省資源的補償方式。

此外，市建局的估價過工程是黑箱作業，不公開亦不解釋，縱使街坊找其他測量師估價，市建局不接受的話亦欠缺解釋，令所謂合理補償，全無公信力。再者，基於以下原因，市建局給予的補償金額往往不足夠令受影響業主購買「同區同等面積七年樓齡」的單位：

- 現時市建局按單位實用面積作賠償，但街坊去買樓則按建築面積計算。
- 一旦地區公布為重建區，周邊樓盤紛紛封盤，在同區找單位的困難大增。
- 一旦地區公布為重建區，周邊樓盤即使不封盤，樓價亦會颯昇，令街坊很難找到合適的單位。

不合理扣減補償金額

此外，市建局又會對某類業主扣減賠償金額，或胡亂判斷街坊身份，如「非業主自住」、「非唯一居所」等身份，減省賠償金額。值得關注的是，這些扣減方式無須通過立法會的監察；此外，市建局又會要求街坊在接受補償金額後必須簽署保密協議書，不能向外透露賠償金額，造成資訊不流通，外界不能判斷補償是否公平。

舊區裡，聯合業權的情況十分普遍（大多為家庭成員共有），市建局卻隨意將整體賠償金分成幾份，若然有業權家庭成員在外國，就被市建局指該單位屬「部份空置」、或「部份非唯一居所」、或「非業主自住」等而扣減補償。

此外，不少在舊區內紮根的同鄉會、商會、工會等亦以聯合業權形式持有，均是市建局現行政策無法妥善處理的。這一類的互助組織，常會照顧老弱孤寡的居住需要，容許他們長年居於此地，但這些住戶既非業主亦非租戶，不被市建局視為受影響的人。

舖戶遇到的問題

舖戶搬遷的問題，比住戶更嚴重和複雜，部份的行業，需要特定的牌照及按法例要求，又或有特定的營運空間需要，故只能在某些地方經營，例如：

- 棺材舖和遊戲機舖是有地域限制的，不是隨便找到地方就可以搬。
- 五金和工程舖，往往需要樓底高的舖位，現已不多；同時又需要門口可以停車，否則根本無法經營。
- 車房、工程與印刷舖等只能在舊樓經營，因為新消防條例禁止工場類的街舖在新大廈舖位開業；同時又需要門口可以停車，否則根本無法經營。
- 已發展成行成市的行業，若搬散，生意一定大跌，地區特色亦蕩然無存。

這些小本經營店舖，是店主一家的營生，或者是老人家的養老所在，若被迫結業，定會對其生活質素造成很大的破壞。

案例

一般情況

現時住宅單位業主賠償方式為：樓殼價 + 自置居所津貼 = 同區同面積七年樓齡單位樓價

以灣仔船街重建項目為例，受重建影響的單位實用面積約 500 平方呎，市建局評估一個同區同面積七年樓齡的單位總金值 200 萬元。市建局於是向業主提出受影響單位樓殼價估價 60 萬元，另給予自置居所津貼 140 萬元，加起來便是 200 萬元，可買一個同區同面積七年樓齡單位樓價。

無理扣減賠償的住戶業主個案

● 「非業主自住」業主

灣仔太原街重建項目展開前，有一婆婆認為自己年老，遂將物業轉名予兒子（即重建項目展開時的業主），而這位兒子則在外地工作。項目公布後，一日，市建局人員來該單位調查時，便指其母親不是業主，又指該單位非業主自住，更向其母親說如果她都不在，就會當作空置單位再行扣減賠償金額。母親懼怕起來，連需要入醫院治病也不敢，折磨了半年，業主母親過世。當業主回來處理問題時，卻受到市建局人員不斷滋擾，嚇得精神衰弱。有一次，市建局幾個工作人員到來，部分工作人員在客廳纏著業主說話，另一些工作人員竟直接走進房間內搜尋業主的物品，幸好被社工上門探訪時揭發，經傳媒報道後，市建局這才快快認真處理補償問題。

亦有其他案例，業主與父母或兄弟同住，市建局一人屋就登記為「非業主自住」；又或者，業主買一層樓供父母頤養天年，就被判斷為「非業主自住」而扣減一大半賠償。

● 「非唯一居所」業主

灣仔有一個老街坊，由於兒子在非重建區內有物業，即使該街坊不是與兒子同住，仍被市建局斷定為「非唯一居所」業主，因而大扣賠償金額。我們亦知道深水埗 K20-23 項目內一個老業主，由於家境清貧，物件不多，竟被房協人員指他的西裝放不入他的衣櫃，而斷定他是「非唯一居所」業主，即使經當區街坊關注組力爭，也不能為他完全取回應有的補償。

● 被市建局指為「釘王」業主

曾有深水埗街坊，本來打算轉名將單位送給女兒，但在手續辦妥前，該單位被列入重建區範圍，業主不知就裡繼續自己的計劃，於是市建局當該女兒是「釘王」，只賠樓殼價。

- 家庭式居住與營商合一的單位

針對這些居住與營商合一的單位，市建局通常第一次提收購價時都會視作商業單位來計算賠償金額（因商業單位賠償金額一般較低），並要求受影響業主證明自己的居住身份。曾有灣仔重建街坊，只因兒子做工程的工具放置於母親家中，市建局人員看後，便把單位判斷為「商業單位」，扣減賠償金額。

因賠償不足而無法在原區居住，導致生活質素下降

灣仔利東街重建項目中，有街坊搬到鴨脷洲，對上班上學造成很大困擾，亦減少了家庭團聚的時間。有些街坊則搬了同區 30-40 年樓齡的樓宇，居住情況不比舊有單位佳。

此外，利東街項目內有數個建築業工會，其中有工會所擁有的單位多年來為單身工人提供住宿，當中不乏年紀老邁的老工人。據同樓的業主轉述，市建局在處理該單位時，未有為原居於此的住客逐一安排安置，工人們大多在焦奈或不知就裡的情況下遷離單位。

因賠償不足或無法搬遷而導致小本經營商戶結業

灣仔利東街重建項目中，許多喜帖店都被迫搬走，原本前舖後廠、同行不同手藝群聚一起，這種低成本高效率之原有經營模式全部消失。我們知道至少兩間店舖已結業，部分則搬到其他大廈的樓上舖繼續經營，又或結束門市縮回工廠區內，勉力維持地舖經營者，許多都大吐苦水，謂生意大跌五至九成。

建議

檢討估價機制

市建局應公開界定「原區」的定義和範圍，因為估價與樣本抽取有直接的關係。

檢討及多元化補償方式

- 提供同區「樓換樓、舖換舖」作為補償方式的選擇之一。事實上，市建局或房協不應只把重建項目公開投標，讓地產商來謀利。有關部門應可以全權負責發展，包括建築工程和售樓工作，並預留單位給選擇樓換樓的街坊。受影響業主已放棄了物業高空發展權，同樣情況下私人發展商都能夠提供同面積樓換樓的方案（如西環寶翠園），仍能圖利，市建局為何做不到呢？

重建範圍地盤面積較大的項目，則應分期重建，可落實「樓換樓、舖換舖」的賠償方式，正如房協當年重建油麻地六街時（即駿發花園現址），亦有相似的做法，二十多年前已經做到的事情，沒理由到現在反說技術上有困難。

- 對住宅業主的賠償方式不再以「樓殼價+特惠津貼」作為基本概念，而應以業主是否可以在同區重置相同實用面積的七年樓齡樓宇為標準。
- 對舖戶業主的賠償方式不再以「舖殼價+特惠津貼」作為基本概念，而應以業主是否可以在同區重置營生業務，而生活質素不下降為標準。
- 如有聯合業權者，應按其複雜的情況，予以補償或安置。

- 提供業權參與發展作為補償方式的選擇之一。
- 刪除所有不合理的扣減規則，如「非唯一居所」、「非業主自住」等身份。
- 廢除保密協議，增加賠償之公平、公開性。

4b 受重建項目影響的住宅租戶必須獲得妥善的安置。

評論現況

市建局拒絕承認住宅租客身份

2004年7月9日立法會通過修訂《業主及租客（綜合）條例》，大大削弱對租客的保障，業主只須給租客一個月通知，便可終止租務合約。同時，由於市建局由公佈項目至項目決定落實執行期間，必定超過一個月，引發部份業主企圖用各種方法增大其賠償，引發迫遷潮。近期重建區內租客給業主趕走的例子更屢見不鮮，不少租客更是在重目項目公布後，並已接受市建局的人口凍結調查後亦遭迫遷。然而，市建局卻坐視不理，拒絕承認其後被中斷合約、已登記的租客身份，剝奪他們的賠償及安置資格，違反《市區重建策略》第24和25條。

市建局未能提供妥善的安置

對於期望入住公屋的租客，區內卻未必有公屋提供，而被迫搬離原區，變相破壞了他們的社區網絡，與《市區重建策略》中「保存社區網絡」的理念相違背。

立法會當年討論《市區重建局條例》時，曾提及房協和房委會須預留百分之二十的公屋單位給重建區的租戶。過去幾年，部分重建區的租戶因未能通過資產審查，即使稍稍超過資產審查上限的個案，都不會獲發公屋。然而，因受重建影響而分發公屋單位予租戶，乃是因公務而取去私人權利後所發放的補償方式之一，不應與一般輪候公屋人士相比，因此，市建局、房協和房委會應履行酌情權，給予有需要的重建租戶入住公屋。值得一提的還有，雖然現行政策容許重建社工隊為有特別需要的街坊向市建局建議恩恤徒置，可是一般前線員工都不會主動說明這項政策的存在，社工隊更不是重建區內每家每戶都進行探訪，不少深水埗和灣仔重建街坊便表示從未見過社工隊。據理解，深水埗區議會已就此政策向有關當局表達不滿。

重建區一帶住宅租金颯昇

某地區一旦公布為重建區，周邊樓盤或相繼封盤，租金也會颯昇，增加重建租戶在區內另覓單位。舊區租金廉宜，為許多低收入人士也能負擔，同時為地區提供了勞動力。若因重建而要搬得遠遠的，將來便會大大增加上班交通開支，增加生活成本。

條文完全忽略商舖租戶的處境

《市區重建策略》完全沒有提及對地舖租客和樓上商用單位租戶的安排。事實上，舊區內許多小本經營生意，為街坊提供廉價服務或商品，是區內社區經濟的網絡，地舖更經常成為天然的街坊聚會場所。他們的處境，不容忽視。

如住宅租戶一樣，當某地區公布為重建區後，附近一帶的地舖租金同樣大幅颯昇，所要面對的困難比住宅租戶還要大。部份的行業，需領取特定牌照或要按法例要求，又或有特定的營運空間需要，故只能在某些地方經營，例如是：

- 棺材舖和遊戲機舖是有地域限制的，不是隨便找到地方就可以搬。
- 五金和工程舖，往往需要樓底高的舖位，現已不多；同時又需要門口可以停車，否則根本無

法經營。

- 車房、工程與印刷舖等只能在舊樓經營，因為新消防條例禁止工場類的街舖在新大廈舖位開業；同時又需要門口可以停車，否則根本無法經營。
- 已發展成行成市的行業，若搬散，生意一定大跌，地區特色亦蕩然無存。

這些小本經營店舖，是店主一家的營生，或者是老人家的養老所在，若被迫結業，定會對其生活質素造成很大的破壞。

案例

住宅租戶

1)灣仔H15利東街重建項目長年租客伍先生，八歲開始已在利東街生活，直至重建前足足五十年。伍先生在區內熱心發展社區網絡，又與諸多街坊熟絡，多年來參與不少正規與非正規的社會事務。伍先生雖然只是租客，但對灣仔有很強的歸屬感，不願意搬離該區生活，不過現行重建機制卻未能協助這類租客留在原區生活。

2)灣仔H15利東街重建項目另一個租戶，由於重建局的社工隊不願意協助申請恩恤弁涉置，而被迫入住油塘區內的公屋。男戶主居於灣仔數十年，搬去油塘後，至今仍難以適應新生活。同時，孩子繼續在灣仔聖雅各小學讀書，為了節省交通費用和時間，媽媽每天送孩子上學後，只好留在聖雅各福群會數小時等接放學，每天生活奔波勞碌。

3)市建局近期公布的深水埗順寧道重建項目，多個租戶於人口凍結登記後被業主迫遷，儘使他們向市建局求助，市建局只表示由於該重建項目未獲發展局通過，因此不能介入業主與租戶之間的糾紛，亦不肯承認登記租戶的身份，市建局只肯發放搬遷補助給被迫遷租戶，令租戶不能獲重建租戶所享有之原區公屋安置的機會，此舉與條文理念相違背。

商用租戶

1)灣仔H15項目利東街10號經營水晶首飾的樓梯檔主阿May，以前在街邊當小販，賣一點首飾。後來在利東街找到一個出租樓梯檔，鄰近船街的家。她看到利東街的印刷和喜帖業特色，也特意做出一些迎合新娘子的水晶首飾，成為專門店。日間，她的樓梯檔經常充當街坊的物件暫存點和路過歇腳點。她還有一個很重要的公共職務，就是那棟唐樓的看更，如有陌生人進出進入，她必然知道。阿May的樓梯檔沒有水電供應，全靠隔壁華龍美髮幫忙才能解決這些問題。重建公布後，她的檔口便理所當然地當了資訊發佈站，擔心的街坊不是跑到這裡來問消息，阿May亦會協助街坊把他們的意願轉達有關當局。由此可見，舊區內的人際網絡微妙的關係，以及衍生樓梯舖這種有趣的功能空間。阿May至今仍未能在灣仔區找到負擔得起的檔舖，未能復業。

2)灣仔H15項目利東街另一個樓梯檔，是一間洋服店。廿年前，洋服師傅在利東街另一個位置的店舖較大，後來因生意出了問題，樓上的街坊知道他的困境後，便主動協助他，勸他嘗試搬往樓梯檔繼續營業，不用他繳付租金，但需要為整棟大廈的單位繳交樓梯間清潔費和電費。自然地，洋服師傅也當上了那棟大廈的看更。然而，重建項目公布後，市建局職員卻指師傅沒有任何租單，就被斷定是不合法佔用人。經數年爭取，才還得一個檔主的身份。現時，師傅由於年事已高，亦難以在附近找到租金相若的店舖，故無法再開業。

據我們所知，最少有一間印刷店和一間喜帖店因 H15 利東街重建項目而結業。該印刷店店主由於年事已高，難以承受再開業的風險，亦難以在附近找到租金相若能負擔得起的店舖，故已結業。而另一間喜帖店在被迫離開後搬到隔鄰廈門街，經營成本上漲加上生意大跌，已無奈結業。至於其他喜帖店租戶，已散落四周，有些只好結束門市，縮回工廠區。由於失去過往喜帖街成行成市的群聚效應，在 2006 年一項調查中顯示，大部份店舖的生意跌五至九成。

建議

必須承認租戶身份

市建局必須承認已接受人口凍結調查的租戶的身份，該租戶將來一旦被業主迫遷，市建局也必須給予原有的金額賠償或原區公屋安置。

補償方式以不破壞在原區居住／營商的基本權利為準

在舊區中長年居住的租客，同樣有份建立社區網絡和社區經濟，他們在社會上的地位和基本人權，不應該低於擁有資產的業主。很多人以為重建租客對社區沒有歸屬感，或只想要賠償，因而忽略了想留在原區繼續生活和保存自己社區網絡的租客。此外，《市區重建策略》應列明對小本經營租戶的保障。

《市區重建策略》的第 3 條指出不犧牲任何社群的權利，包含了不降低受影響人士的生活質素的意思，那麼，「妥善」在本條文的定義，應可指為：受重建影響租客可以獲得令他們滿意的新居安排，而小本經營業者亦不需遠離熟客和經濟網絡，不應破壞他們的生活質素或不令其生活成本在短期內暴升。

積極協助有需要租戶入住公屋

因重建而分發公屋單位予租戶，乃是因公務而取去私人權利後所發放的補償方式之一，不應與一般輪候公屋人士相比較。因此，市建局、房協和房委會應履行酌情權，給予有需要的租戶入住公屋。社工有權為有特別需要的重建租戶向政府寫信，要求酌情處理容許入住公屋，但知道這政策的重建街坊並不多。

積極落實「樓換樓、舖換舖」

重建項目不一定要由地產商來興建，謀取暴利。市建局或房協可嘗試負責建築工程及單位發售的工作，並預留單位給想選擇樓換樓的重建街坊。即使重建項目由地產商投得，標書內容亦可指定地產商必須預留部分單位作「樓換樓、舖換舖」等安排。一些規模較大的重建項目，更可採取分期重建的方式，更有利推行「樓換樓，舖換舖」的補償方法。事實上，房協過去進行油麻地六街重建時（即現時駿發花園），已有相似的做法，甚至在駿發花園中興建一棟公屋以安置原有租客。二十多年前已有辦法做到的事情，沒理由現在會因「技術」上有困難而做不到。

若是商舖租戶的話，應以一個與原本租金相若的價錢作為起租點，以後再按通脹的百分比來加租，以不破壞原有生活質素作準則。這種做法對上述有特定空間需要或某些持牌行業來說也較可行。

現行條文

4c	市區重建應使整體社會受惠。
----	---------------

評論現況

社會是由許多小社區所組成，每個小社區，又由許多人的網絡所形成；故每個地區的發展，都與整體社會息息相關，如可在舊區實踐可持續發展理念，整體社會自然會受惠。

利益嚴重向發展商傾斜

現時的重建項目，側重於經濟利益，嚴重向發展商傾斜，漠視小市民的基本權益。

未能達致整體社會受惠的情況

每個重建項目必須符合「公共用途」的要求，市建局才可行使《收回土地條例》的權力，強行統一重建區內的業權。過往經驗顯示，市建局跟發展商一樣，只會顧及重建項目的財務可行性，鮮有藉著重建的機遇履行社會責任，發展商亦只懂得把重建項目包裝成豪宅出售謀利，發展規模和設計與周圍環境極不協調，又引入大量車輛，造成交通擠塞。在現行重建模式中，重建區內外的人，包括業主、租客、商戶、社區空間使用者、周邊社群等，都難以受惠，只有一小撮人的受惠（尤其是地產商）並不能滿足「公共用途」的要求。

案例

請參考第 3、4a、4b、5a-l 條文的案例。

建議

重新檢視何謂「整體社會受惠」

「整體社會受惠」不應只看整體國民生產總值的上升，或只看發展商的利潤，更不該只是市建局收入的上升。「整體社會受惠」應指明為下列內容：

舊區雖然要發展和更新，也不能犧牲在當地生活的街坊的基本權益。重建應以受影響的人的基本權利為優先考慮，尊重基本人權是一個文明社會最根本的自我保障的基石。

根據聯合國於 1986 年的《發展權利宣言》(Declaration on the Right to Development)，指出每個人在發展中應有的權利，就是人人有權參與、貢獻和享受經濟、社會、文化與政府的發展，而社會應當有責任提供這樣的生活環境。而「發展的權利」(right to development)，是指每個人可以有自主自決的權利，參與制訂政策，以及平等分享社會的財富等。

「經濟發展」的概念比「經濟增長」更為廣泛而長遠，「經濟發展」應包含一系列的社會目標，包括維護每個人選擇生活方式的自由，令社會體系在社會、經濟、文化各方面邁向更文明、更平等。

具體措施的改進，請參考第 3、4a、4b、5a-l 條文的改善建議。

現行條文

4d	受重建項目影響的居民應有機會就有關項目表達意見。
----	--------------------------

評論現況

四大鴻溝

若果居民表達意見後的意見不被重視或尊重，那麼所有表達意見的渠道及程序，都不過是橡皮圖章而已。重建項目的諮詢，主要依賴市建局的工作坊／集思會等活動，但現時官方「公眾諮詢」出現四大鴻溝，分別為資訊鴻溝、語言鴻溝、資源鴻溝及理念鴻溝：

• 資訊鴻溝

許多市民的作息時間不同，尤其是香港的草根階層偏向工時長，而舊區的老人家或者不太能閱讀，這些弱勢社群如何可以獲得正確的資訊，是有關當局必須正面面對的問題。受影響街坊在沒有充足的資料情況下，實難以作出恰當的意見。

• 語言鴻溝

語言鴻溝不單是指中文英文的問題，還有是諮詢文件所用的學術或專業語言。有時即使諮詢文件是中文，懂中文的市民還是會看不懂，原因是這些機關從來沒有考慮用市民大眾看得懂的语言來寫這些諮詢文件或繪畫那些規劃圖。

• 資源鴻溝

街坊和市民日間都有工作，只能在晚上開會討論，週末也經常因為要出席論壇而不能跟家人一起。相反，政府有全職人員，還經常用很多錢來聘用顧問公司，地產商也是一樣。市民大眾，何來有這樣多的錢和時間呢？以灣仔利東街街坊為例，他們要逐家逐戶上門募捐，要找朋友義務幫忙劃圖則等等，很辛苦才能完成「啞鈴方案」。

• 理念鴻溝(有關理念和原則問題詳見本意見書丙部)

香港的當權者和很多專業人士一心要將香港打造成所謂「世界級的城市」，而他們心目中的「世界級城市」就是建造像國際金融中心、四季酒店和西九天幕那樣的建築，與小市民的生活距離相當遠。本來市區已經有很多這類建築，同時還存在一些小市民可以生活起居的空間，尤其在舊區裡，兩者締造了多元化的城市樣貌。然而，現在小市民連僅餘的生活空間也正被當權者想像中的「世界級城市」擠壓掉，本土經濟和小市民生活跟中環集團的主流想法根本存在巨大的「理念鴻溝」，難以跨越。世界上的「世界級城市」沒有多少個會像香港那樣將本身文化擠壓掉，並且令到小市民難以在城中生活下去的，相反大多數「世界級城市」是會保育本土的文化、經濟和生活，而不是製造一些變身成高級消費場所的「舊建築」（關於保育的問題詳見第 5g 條）。

市建局透明度低

《市區重建策略》第 10 條指明，董事會應考慮在切實可行的範圍內，公開其會議。另一方面，《市區重建策略》及《市區重建局條例》同時亦給予市建局董事會及發展局局長非常大的權力決定是否公開某些資訊（詳見本文件乙部的法例釋義）。可是，市建局許多決定都會直接或間接地影響著許多重建戶的生活質素和基本權利，高度公開及透明度是必須的，該市民在充份掌握情況下反映意見。

表達意見有別於直接參與

表達意見雖然重要，但畢竟只是讓受影響人士被動參與，要真正打造一個可持續的國際都會，應該鼓勵每個市民主動想像社區的未來，以及掌握自己的生活，才可以誘發正面而主動的歸屬感和

公民責任感。

案例

立法會無法監察個別重建項目的財務狀況

2003年12月，市建局職員在灣仔聖雅各社區中心一個公開場合曾答應會向立法會報告所有重建項目的進度，然而，在2007年一個立法會會議中，曾有議員要求市建局公開營虧報告，都不得要領，市建局亦不時向外界宣稱重建項目會「虧本」。

欠缺追蹤調查

追蹤調查應最能反映受重建影響人士的生活質素有否改善，社區網絡有保存等。然而，我們一直未曾見過市建局向公眾交待這些問題。當市建局就灣仔利東街重建項目向城規會提交總綱發展藍圖審議時，亦只向城規會提出一份十分簡單的地圖，企圖證明原有印刷和喜帖店舖都已「搬回灣仔」，卻不提結業、生意大跌的事實。

拒納意見欠缺說服力

H15關注組所提出的「啞吟方案」，由區內街坊、早期的區議會，以至專業界和社會輿論皆獲廣泛讚賞及支持，其後更在香港規劃師學會的年度獎中獲發銀獎，但「啞吟方案」竟然都不被市建局接納，當年市建局只解釋是「技術困難」，由此可見市建局的「開放透明度」是如何地低。

市建局所辦工作坊／集思會的弊病

以下為重建監察(一個監察市區重建的民間組織)於2007年4月，在市建局於深水埗區舉行「市建局社區工作坊」上所派發的單張。單張內容於2007年5月已再作修定。

工作坊日期	區域	工作坊不足之處
11/2005	灣仔市區更新總體構思工作坊 (Community Aspiration Study – the Older Wanchai)	在2005年11月有份出席該諮詢會的街坊指出，市建局於2006年向城市規劃委員會提交的規劃申請中，只表示曾進行諮詢，在諮詢會收集得來一大堆的公眾批評，卻不包括在內： <ul style="list-style-type: none">● 強烈批評市建局現時的重建方法的意見● 指市建局破壞社區網絡和地方特色的意見● 要求市建局引入樓換樓，原區安置受影響街坊等 這些意見在報告中隻字不提，反而說「沒有」受訪者強烈批評市建局現時的重建方法，令街坊感到表達的意見完全不被理會和刪掉。
6/2006	中環卑利街/嘉咸街重建項目社區參與工作坊	<ul style="list-style-type: none">● 市建局拒絕提供發展項目擬建總樓面面積、樓宇高度、地積比率等發展參數● 市建局拒絕提供受影響住宅數目，及交代受影響的小販去留
2007	旺角波鞋街	<ul style="list-style-type: none">● 在預設項目必須重建及所有受影響的街坊必須搬遷的前提下進行諮詢和討論● 無視其它規劃方案，如部分保留、部分重建；或是由劉秀成建築師提出的樓上重建、地下保留等多元方案
2007	深水埗	<ul style="list-style-type: none">● 沒有邀請深水埗重建區內的居民出席● 帶領討論的調查員並不中立，以市建局的立場來詮釋與會者的意見

建議

表達意見隱含了集思廣益的想法，故受影響人士表達意見後，一個負責執行市區重建的公營機構便應去理解該意見背後的價值觀和原則，以及思考如何滿足這些原則和價值觀，然後再提出規劃方案和諮詢，才可修成正果。現時市建局既定的重建模式，只是握著《收回土地條例》強行統一重建區內業權，令業主備受壓力而被迫接受金額補償，重建區內的資訊亦不流通。

市建局必須設立機制讓所有受影響人士都有機會參與規劃，以及用簡單易明的方式進行諮詢，包括：

- 準備諮詢會前應進行調查，了解區內居民的作息時間、知識程度，作出適當的安排。
- 諮詢會的宣傳必須充足，可用各樣不同的途徑通知每一個受影響的住戶和商戶。
- 諮詢會場地首選應該是街坊可達性和參與性較高的公共空間進行，並非一定要在室內進行。

直接參與直接表達意見仍有距離

如前文指出，表達意見有別於直接參與。政府可考慮效法許多外地的先進城市，由政府或公營部門撥出公帑和鼓勵私人基金會撥款，協助市民提出共生方案，直接參與社區規劃。

5a	市區重建的主要目標：重整及重新規劃指定的重建目標區。
----	----------------------------

評論現況

歧視舊區的民間發展

從邏輯角度來說，只有認為舊區的本質上是不好的、有問題的，才會將重建的「主要目標」設定為「重整及重新規劃重建區」，否定了舊區的有機發展，與「可持續發展」理念相違背。

如上述第 4d)條指出的理念鴻溝，市建局必須改進其視野，學懂欣賞舊區原有的美好特質，再思考如何在這些特質上加添新元素，實踐可持續發展理念（相關理念原則請參考本意見書丙部）。

重新規劃不一定可達改善生活生目標

綜觀過往多個重建項目，重建區都不是以「改善」原區街坊生活為主，而是打造一個中產新社區給將來居住和營商的人。更何況，若諮詢不足，市民無法參與規劃，在上者又不了解民情，重新規劃必然無法達致改善生活的目標。

建議

市建局的主要目標，不應是單方面重新規劃，或只是進行低度諮詢，而是鼓勵市民參與規劃。政府或有關當局應提供誘因，鼓勵地區人士（尤其是弱勢社群）主動參與社區未來的規劃。政府應主動查找舊區的優點和原有的社會及經濟價值，才可達致可持續發展的規劃。

現行條文

5b	市區重建的主要目標：設計更有效和環保的地區性交通及道路網絡。
----	--------------------------------

評論現況

「有效」一詞是以誰的角度考慮？是以地產商還是以原有受影響的街坊？市建局就每個重建項目所提交的交通影響評估報告，從來未有證明其新設計之交通網絡如何更為「更有效」，亦犯上假設原本的交通和道路網絡一定是不環保和無效的謬誤。

以灣仔利東街重建項目來說，市建局的規劃設計並沒有達致更有效和環保的交通及道路網絡的目標，反而把大量汽車引進舊區，增加噪音、加劇空氣污染，破壞舊區環境，對居民來說，並非「有效」。

案例

市建局計劃在灣仔利東街重建項目地庫興建一個提供三百個車位的停車場，停車場出口設在毗鄰廈門街寶藝花園旁邊，同時還要打通廈門街與皇后大道東連接通車，把交通問題轉移至廈門街，汽車的噪音、廢氣、道路安全對廈門街街坊定會構成影響。同時，打通廈門街與皇后大道東的梯級交接點，正是灣仔第一道海岸線的地標，將會連同該處的公共空間平台一同消失。

H15 關注組聯同義工在 2008 年年初做了一項地區調查，發現廈門街的許多街坊對於利東街重建而帶來的道路工程毫不知情。廈門街街坊後來迅速成立關注組極力反對此項道路工程，反對廈門街成為重建利東街的外加犧牲品。

建議

舊區不應引入大量車輛，應多設計行人路，並鼓勵市民使公共交通工具，以免重建後增加街坊要面對的空氣、噪音污染等問題，生活質素不升反跌。重建項目的規劃方案亦必須配合周邊環境，不能讓周邊社區去接收過度的交通流量。

現行條文

5c	市區重建的主要目標：確保土地用途能互相並配合社會發展。
----	-----------------------------

評論現況

「確保土地用途能互相配合社會發展」是對的。然而，何謂「社會發展」卻涉及原則理念性問題，必須重新明瞭「社會發展」的意義，有別於現行市區重建不顧及小市民的個人發展和生活的可持續性的做法。

1948年的《國際人權宣言》(Universal Declaration of Human Rights)清楚列明一連串與個人的發展權利有關的條文，包括人人有權實踐一切在經濟、社會和文上的權利以達致人格發展的權利。

此外，1986年的《發展權利宣言》(Declaration on the Right to Development)更指出，人人有權參與、貢獻和享受經濟、社會、文化與政府的發展，而社會應當有責任提供這種生活的環境。而「發展的權利」(right to development)，是指讓每個人可以有自主自決的權利，可以參與制訂鼓勵發展的政策，以及平等分享社會的財富等。

案例

這種因基本原則分歧而產生的問題，可見諸本意見書內的各案例。

建議

《市區重建策略》所指的「土地用途互相配合社會發展」，便應加入上述人文價值觀的元素。

現行條文

5d	市區重建的主要目標：將破舊失修的樓宇重建為符合現代標準而又設計環保的新式樓宇。
----	---

評論現況

過往重建區中曾發現有不足三十年樓齡的樓宇被市建區拆掉，另也有舊而不破的樓宇遭清拆，推算市建局沒有為重建區的樓宇進行樓宇結構安全評估，亦令外界質疑圈地列作重建區的準則，以及是否涉及利益問題。

舊樓有問題嗎？

舊樓不一定不符合標準及環保，條文的寫法有誤導成份。樓宇失修不一定要拆毀重建，也可以復修，才更為節省資源和能源，才較為環保。對「舊樓」片面的闡釋，加上只以經濟增長作為發展指標的錯誤想法，導致這個目標，變成拆毀許多街坊家園的藉口。

重建後新樓很環保？

重建項目的新規劃，往往帶來過量的交通流量(詳見第 5b 條)，新樓宇又大又高，造成屏風效應，也不見得環保。

案例

不舊的樓宇被重建拆掉的例子

以灣仔利東街中段五、六十年代唐樓群為例，樓宇未見破舊不堪，應可復修免卻拆卸，可是當局以該項目已定為「重建發展」，沒有向居民提出復修的選擇。利東街街坊後來製作了「啞鈴方案」，建議把唐樓復修，並附設電梯，方便和老人家和有需要人士使用。然而，市建局卻總是將這個建議拒諸門外。後來，市建局雖然同意利東街中段的樓層重建後不會高於四層，不過仍然堅持把唐樓群清拆。同時，該排重建後四層高的樓宇不用作住宅，只有純商業用途，即是說，整個清拆重建只是以商業元素作首要考量，不顧及環保原則，更沒有顧及社區網絡與街坊需要。另利東街項目中，毗鄰廈門街一棟只有十多年樓齡的樓宇亦被拆掉。

另一個例子，是西環第一街、第二街 H20 重建項目，重建區內其中一棟樓宇只有十多年樓齡，卻要被清拆，街坊都很不明白。

深水埗九江街、福榮街 K26 重建項目，數棟六層高、只有廿六年樓齡的樓宇遭到清拆，奇怪的是，對面街一排四十多年的樓宇卻不被納入重建區範圍或復修目標。該重建地盤已建起了一棟幾十層高的高級住宅樓宇，讓人不禁質疑，到底所謂的改善環境是為誰而言？

重建後不符合環保的建築

荃灣萬景峰、灣仔尚翹峰、中上環的帝后華庭和泓都等重建後新建樓宇，又高又大，與周邊環境極不配合，兼且形成屏風效應，影響區內其他樓宇之通風和日照，又增加區內交通負荷，掀起噪音和空氣質素等問題，絕不環保。

建議

市建局可透過復修令樓宇達致符合標準及環保，避免盲目拆樓，浪費資源。本項條文可考慮改為「市區重建的主要目標：將社區內無法復修的樓宇重建為符合現代標準而又設計環保的新式樓宇。」

此外，在規劃過程中，市建局應清楚向公眾交代一棟樓宇是拆掉還是復修的理由。市建局應掌握舊區內樓宇的結構評估，樓宇如經復修後可維持相當時間，便應宣佈在一定年內不會被列入重建範圍，減少對民生的滋擾。

另一方面，市建局應調低協助居民維修樓宇貸款的條件，因為樓宇復修後，差餉租值自然增加，業主也要負上財務上的責任，加上市建局已享用多重政府優惠（詳見本意見書乙部），市建局應有社會責任盡全力協助沒有龐大資金的舊樓業主復修樓宇，並協助沒有業主立案法團的樓宇參與市建局的樓宇復修計劃。

現行條文

5e	市區重建的主要目標：推動市區的可持續發展。
----	-----------------------

評論現況

土地發展公司遺留下來的廿五個項目，全都是重新發展，即拆卸重建，連根拔起。市建局自二〇〇一年成立開始，一共展開了四十一個項目，當中個項目亦以這種拆卸重建的方式進行，每個項目對累積對舊區破壞，可想而知，與可持續發展理念相違背。同時，《市區重建策略》中所提及的「可持續發展」，相信是根據特區政府的落後和不合時宜的定義（可參閱本文件丙部）。

案例

重建項目與可持續發展理念相違背的例子，可見諸本意見書中各條的案例。

建議

市建局應重新考量可持續發展的定義，與國際社會接軌，詳情參照本意見書丙部。

現行條文

5f	市區重建的主要目標：推動復修重建目標區內有需要維修的樓宇。
----	-------------------------------

評論現況

土地發展公司遺留下來的廿五個項目，全都是重新發展，即拆卸重建，連根拔起。市建局自二〇〇一年成立開始，一共展開了四十一個項目，當中個項目亦以這種拆卸重建的方式進行。究竟舊樓什麼時候要拆掉，什麼時候應復修，公眾對這標準並不清楚。

案例

案例請參照上述第 5d 條。

建議

市建局應清楚向公眾交代一棟樓宇要拆卸還是可以復修的理由。每個重建項目中，不一定把所有樓宇拆掉或全部復修，可按樓宇的質素和街坊的需要，作混合性、更有彈性的規劃，亦為街坊留下「樓換樓、舖換舖」的可能性。

市建局應積極推動復修，避免盲目拆卸樓宇，減少對民生的滋擾。

現行條文

5g	市區重建的主要目標：保存具歷史、文化和建築學價值的樓宇、地點及構築物。
----	-------------------------------------

評論現況

留屋不留人，活歷史變死歷史

市建局成立後，雖然推出數個保育項目，另個別重建項目中亦保存了零星的歷史建築物，不過除藍屋項目將來可能有機會保留居民生活文化，其他只留唐樓的軀殼。對於文物和歷史的保育，很多時因為把舊街坊趕走，無法述說當年往事，豐富保育內涵。

不重視「庶民文化」和「本土文化」

現今被保育的建築物，往往都只是殖民地時代具特色的舊式建築，或是古廟。市建局的視野亦一樣，欠缺對不同年代的文化和建築的重視，尤其是「庶民文化」和「本土文化」。

保育建築成豪宅點綴物

市區重建項目中所保存的舊建築物，往往會只剩軀殼，把內裡的事物淘空，或者變成重建後豪宅的點綴物、消閑購物點，失卻其歷史意義，故市建局未有切實保存具歷史、文化和建築學價值的樓宇。

不重視生活在當地社群的意見

現時的機制下，對於文物的定義，生活在當區的社群是無權定義的，但其實這些人對這些建築物或地景具最深刻的體會，因此，他們的意見是十分重要的，不容忽視。

拆後新建的建築物不能稱作「文物保育」

聯合國對文化遺產的界定，是指具有文化重要性的地方，當中最重要的是其原真性是，集體回憶往往以物質實體作為建構和保存的基礎，因此拆後新建的所謂的「文物保育」是不能接受的。

案例

灣仔利東街中段唐樓

利東街大約在 1911—1920 年間建成。根據利東街居民追憶，1950 年代末期私人公司在該處進行重建，建成了一排六層高的樓宇。其後，印刷行業也開始在利東街發展起來，主要印制文具和商業名片等。1970 年代開始，利東街部分商戶專門印制各種婚宴請帖，以及月曆和新年利市封等，「喜帖街」便由此得名。利東街實實在在地反映了香港過去近半個世紀的民間生活和歷史面貌，凝聚了公眾的集體回憶。

那一整排六層高的唐樓，在急速發展的香港是十分罕有。同時，當街坊製定「啞鈴方案」時，已指出灣仔由半山走到海邊，包含著一條不同年代建築物的歷史線路，如果拆毀利東街中段的唐樓群，這條歷史建築物走便會消失。可是，市建局不肯接納街坊保留唐樓的建議，堅持用推土機的重建模式，拆掉所有唐樓。

灣仔 H16 項目和昌大押

位於莊士敦道的和昌大押雖獲保存，但已變成了市建局豪宅項目嘉薈軒身旁的點綴和賣點。現在的和昌大押，乃是高檔食肆，街坊不能隨時進出，那保育到底是為誰呢？至於廈門街的舊海岸線，就更不被市建局放在眼內，廈門街通車後將被剷除。

灣仔包浩斯街市

位於皇后大道東的灣仔街市具豐富歷史價值，各大專業團體也陳述其歷史意義，「是典型的早期現代建築包浩斯風格(Bauhaus)在香港的代表作」(建築師學會－中港考古研究室)。然而作為一座極具價值的歷史建築，本應留給香港市民共同擁有的公眾資產，豈料當局將其變賣，只保存外殼，再在上蓋興建豪宅，這又是真正的保育嗎？

衙前圍村

衙前圍村是市區中最老的一條圍村，具六百多年歷史，市建局只計劃保留天后宮、門樓、「慶有餘」牌匾等圍村三寶和數間村屋，再在上空興建高樓大廈，完全破壞了圍村的氛圍和物質。

油麻地紅屋

位於油麻地的紅屋，已變成了窩打老道 8 號高級住宅身邊的古蹟文物，不過至今仍未見有具體用途和活化措施。

建議

對「文化」的闡釋，應尊重廣大基層市民的意見，特別包括「庶民文化」和「本土文化」。

保存非物質文化遺產

市建局應思考如何落實留屋也留人的活保育方式，在既有根基上發展才是有遠見的、活的、可持續的保育方式。

外國一些較不擾民的保育方式，限制業主只可把歷史建築物賣給政府，確保該物業不會落在地產商手中被破壞，同時又可讓居住或在其中營商的人自行保養樓宇。市建局和政府皆應參考這種保育方式。

5h 市區重建的主要目標：在切實可行的範圍內保存地方特色。

評論現況

市建局成立後，聲稱會保留嘉咸街、利東街、波鞋街等地區的特色，其成績有待證實。

「地方特色」與地區經濟活動和日常生活息息相關。這可以是因區內街坊多年投身的一種行業而形成的效應，這些小店舖也因舊區租金便宜而賴以維生，一朝市建局以推土方式重建，周邊樓價便會颺昇，小商舖無法負擔，亦令其多年經營之品牌被財雄勢大的集團所接收。同時，住宅租戶亦因捱不起貴租而被迫離去，多年經營之網絡便潰散，地方特色不再。

此外，條文中「切實可行」四字可圈可點，何時何物何人會被保存，難有明確標準。在沒有明確標準的情況下，受影響人士的可參與度便大大減低，就造成了不可彌補的缺憾。

案例

保育名為，實為文化資本掠奪：喜帖街變「烟園」

市建局聲稱接納灣仔利東街重建項目居民意見，提出「烟園」計劃，根本完全違反了「啞鈴方案」的神韻，對「人」的尊重。以下節錄了 H15 關注組於 2007 年 12 月 22 日發表對市建局新方案的看法：

「對於市建局昨日發表對利東街的「烟園」發展計劃，我們認為全然是一個商業邏輯賺到盡的態度，以一個「主題商場」來企圖假扮喜帖街社區網絡。H15 關注組認為這種規劃完全偏離[市區重建策略]中所列明的市區重建的主要目標：保存社區網絡和地區特色，還想透過這種假保育去蒙混過關，贏得公眾掌聲，實在是欺騙公眾的行為。

「主題商場」企圖假扮喜帖街社區特色

上述原利東街的印刷和喜帖舖戶的引言，已經清楚解釋了我們這條街原本運作的方式，市建局當初全然不顧街坊聚沙成塔的經濟成果，和互相協助的社區生態，打散了原有的社區經濟網絡，令到各印刷和喜帖戶和成本大增，故有的舖戶已挨不住而在新租約未滿就已結業。至於搬去別處仍在營業的街坊，大家在失去了原有的互助網絡和成行成市的效應後，生意大跌五至九成。這種情況完全背離了「市區重建 改善生活」的口號。

是「保存」社區網絡，不是「重新打造」社區網絡

同時，現今的計劃，聲稱以「社會企業」來打造社區網絡——我們想指出，社區網絡不是靠社會服務「做」出來的，而是靠一個自然的生活環境慢慢形成的，更何況，從現今市建局提出的社會服務中，完全看不到和原居民的社區網絡有任何關係，如此則如何「保存」社區網絡呢？

扼殺小本經營業者 搶掠文化資本

街坊數十年來小本經營，辛苦建立的地區特色，市建局一手破壞，面對街坊慘痛後果，絲毫不思補救之餘，更連街坊所建立這些文化資本也一併掠奪來自抬身價，叫原有街坊被害

慘後，還要回來為飆升的高租金打工。而租金飆升後，其他印刷業又不能回來，小本業者如何經營？這實是扼殺原本的社區網絡和地區特色，此種行為實是雀巢鳩佔無疑！

露天市集

舊區裡，露天市集是一個具地區特色、社區網絡和本土經濟的所在地。灣仔露天市集幾經爭取後，才可以獲得保留，而中環嘉咸街市集，是否能得到保存，仍是未知之數。

建議

根據現有機制，對於「地方特色」的定義，生活在當區的社群是無權定義的，但生活在其中的人才最清楚該區的特色，市建局應多聆聽他們的意見，改作「盡一切方法保存地方特色」。

所謂地方特色，實在有賴社群及其生活方式的集體保留，因此，「樓換樓、舖換舖」的行政措施是最有效保存地方特色的方法。

5i 市區重建的主要目標：保存區內居民的社區網絡。

評論現況

灣仔利東街重建項目前，市建局均沒有主動提及有關保存街坊的社區網絡和措施，H15 關注組多番追問下，政府才粗略交代以社會企業來重塑社區網絡。但社區網絡怎能單靠社會企業來保存？

市建局不認識何謂「社區網絡」

「社區網絡」不一定是指親密朋友關係。很多人，包括政府和市建相關的職員，都錯誤以為「社區網絡」是一些很親密的朋友關係。真正的社區網絡，是一些熟悉和信任感，一些日常相處習慣，或特發事件中得到街坊關懷的那種安全感等。一個良好的地區文化的傳承，正好就是靠這些日復一日的實踐，每個街坊包括店舖和小檔口等自發積極參與，以言傳和身教承傳下去。這種互信感和熟悉感，需時培養，並非新建一堆樓群，搬一堆新的人進入社區，就可即時生成。

這種社區網絡的時空，並非以一個功能集中的新社區中心便可代替，更非靠社會服務可以打造出來，而是很多時有賴舊區對公共空間使用的寬鬆定義，才可以發展下去。舊區街道上有許多小型的公共空間，可能是店舖，可能是某個街角，可能是小公園，讓人可以自然聚集，形成互助關係。

市建局不時在重建項目興建社區中心或推行社會企業，便稱是保存社區網絡，實在混淆了「重塑新網絡」與「保存社區網絡」這兩個截然不同的概念。還有一點必須注意，就是街坊的社區網絡範圍不等於重建項目地界，萬一被破壞的話，重建地盤周邊的社區亦受影響。

市建局對社區網絡的認識嚴重不足，故已破壞了不少社區網絡，無法彌補，亦不能容許再發生。

案例

灣仔 H15 利東街重建項目

H15 關注組製定民間規劃方案，其中最重要的考慮因素是保存社區網絡和地方特色，包括居民和商戶的網絡。市建局聲稱參考街坊意見後推出的「姻園」方案，只不過是雀巢鳩佔的設計。

在 H15 關注組與市建局的交往信件及面見過程中，發現市建局職員對社區網絡錯誤的想法：

- 以為興建一個社區中心就等於保存社區網絡
- 以為「打造一個新網絡」等於「保存社區網絡」

根據香港大學司徒薇教授在 2006 年所進行的一項研究中，利東街的印刷業在重建項目的打擊下，有的結業，有的散落在周邊地域裡，過著挨貴租、生意額大跌的生活。利東街過往的經濟活動特色，是印刷、喜帖業互補，互相協助加工，同時前舖後廠，大大減低成本，一旦離散，即使他們之間仍保存良好的個人友誼，亦無補於地方特色的喪失，與及生活質素的大大下降。同時，舊區內常見的樓梯舖和靠牆舖是街道的天然看顧者和消息站，或者暫寄物件的角色，亦遭消散。

住戶方面，不少街坊均表示，一旦搬離，即使仍居住於灣仔區，社區網絡亦已然潰散。因為社區網絡確實是與生活地帶有著十分緊密的關係，即使他們之間個別人保持著友誼，但對日常生活空間的信任感和安全感卻會不期然地消失。況且，不少街坊所獲發的補償金額，不足買同區同面積七年樓單位，被迫搬離灣仔，至於租客，更難於同區找到相若價錢的相若單位和舖位。

土發和房協過往保存社區網絡的好例子

以往土發公司曾經在推行重建項目前，先購置物業，讓想樓換樓街坊有選擇的餘地。房協在重建油麻地六街時（即駿發花園項目），也用樓換樓的方案，令業主或租客可以在原址生活，保存社區網絡，而該項目仍是有利可圖的。此外，尖沙咀河內道重建項目亦有為業主提供業權參與的選擇。

建議

市建局、房協和所有相關人員，應該認真了解社區網絡的意義，並在該條文中加上「盡一切方法」保存區內社區網絡，把「居民」刪去，因為要保存的不單是居民社區網絡，應包括在該區生活的人士。

市建局應積極落實「樓換樓、舖換舖」和業權參與等選擇，盡量減低對原有社區網絡的破壞。

現行條文

5j	市區重建的主要目標：為有特別需要的受影響人士（例如長者和弱能人士）提供特別設計的房屋。
----	---

評論現況

據 H15 關注組所知，部分有需要人士，如老人和傷殘人士，由於不懂得向重建社工隊求助，以致問題拖延而不得解決。

此外，綜觀市建局成立至今，從未有向受影響街坊提供房屋。如要入住公屋，該租客必須完全符合公屋資產審查，鮮有酌情。再者，公屋單位亦未必一定適合有特別需要的人士，以輪椅使用者為例，房委會必須要當事人出示註冊職業治療師的建議文件，才願意為其需要而改裝通道及屋內設計。

市建局近期公布會在深水埗一重建項目中提供老人居所，回應社會訴求。不過，將來這類單位的售價或租金是否為舊區街坊所能負擔的，仍有待分曉。

建議

- 重建社工隊應主動為有需要人士提供協助，而不應被動地等他們上門要求協助。
- 社會影響評估中應包括這一項調查，如有需要，應在社工隊中增添一小隊去處理有關問題。
- 特別需要的人士，不應該因為有特別的需要，而失去了留在原區生活的選擇，市建局應在規劃階段中有所注意，加入相關的設計和設施（如各種無障礙設施），方便這些受影響人士未來的生活。

現行條文

5k 及 5l	市區重建的主要目標： (5k) 提供更多休憩用地和社區及福利設施。 (5l) 以具吸引力的園林景觀和城市設計，美化市容。
---------------	--

評論現況

不友善的公共空間

園林景觀及休憩地固然是好東西，但最近銅鑼灣時代廣場牽起的公共空間討論，便指出許多公共空間包括公園，原來不是建在地面，而在某屋苑的平台上，大大減低公眾的可達性。雖然這些地方不會拒絕市民進入，但整個設計都不鼓勵市民使用，通道亦很隱蔽，間接變成了屋苑的私人空間。

重建項目內所提供的公共空間和休憩用地，質素也欠佳，如尖沙咀河內道重建項目，所謂的公眾休憩用地原來只是一條較寬闊的行人通道而已，不符合休憩用地的要求。灣仔區重建項目內的公共空間的設計和管理也不理想，令市民卻步。

殺街的借口

在市建局的規劃下，休憩用地、社區設施和園林景觀等，統統都變成了一些正規化的設施，令到本來由社區網絡自然形成的空間消失（參考第 5j 和 5i 條），當中包括活力充沛的街道，抹殺了原有歷史悠久的社區內的活力。

妄顧舊區原有的公共空間

舊區不少公共空間是自然而成的。這些空間可以是一片小空地、一個街角、或是公園一角、或是小店舖門前幾張坐椅，是街道生活重要的一環，也是培養公民社會的空間，不應被忽略。事實上，這些公共空間，既是舊區的地方特色，且鞏固了社區網絡，必須加以保育。

案例

社區慢慢形成的空間

以灣仔利東街重建項目為例，廈門街與皇后大道東交界原本有一小平台，廈門街的店舖會在平台上做一點小宣傳，又有收買二手電器的叔叔坐著等客人，老人家也喜歡在那兒閑坐聊天。H15 關注組便多次在該小平台舉行文化藝術活動，以及關於區內發展的公眾諮詢會和展覽。這個平台的使用方式，是由街坊自發和慢慢形成的，標誌著社區的精神。然而，市建局一於少理，決心要將廈門街通車，剷除這一個街坊喜歡的公共休憩及交流場所。

又如利東街某些樓梯檔和靠牆舖，舖主除了是天然的街道看更外，亦是街坊閑聊、寄存物件之處，到重建項目公布時，應運而生，變成消息發放站，街坊互相安慰和支持。這些地方雖然狹小，但卻能讓街坊感到其半公開半私密的性質，安心在此坦露自己的擔憂。這些都是市建局不能看見的寶藏，一下子便給毀掉。

無人知道的公共空間

灣仔船街重建項目包括保育和昌大押，理應向公眾開放。不過，唐樓的樓面全數給食肆佔用，不消費的公眾不能內進，唐樓的天台都是經市民爭取後才開放給公眾參觀，不過仍要預早通知食肆負責人。另一例子的旺角望豪坊重建項目，當中亦提供了一個休憩用地，不過位置極隱蔽，鮮有街坊使用。

建議

重建項目所提供的公共空間或休憩用地，應盡一切方法建在街道上。如要建在平台上，其設計必須符合公眾可達性要求。此外，舊區不少自發而成的公共空間，既是舊區的地方特色，亦是培養社區網絡之所需空間，應該予以保存。

現行條文

6a 及 6b	政府計劃透過 20 年的市區重建計劃，達到下列目標： (6a) 重建大約 2,000 幢破舊失修的樓宇。 (6b) 改善殘破舊區內超逾 67 公頃土地的環境。
---------------	---

評論現況

在沒有任何清晰標準（如何謂殘破、何謂改善、何謂不能復修必須拆卸重建等）之下，而先設地指出要重建二千幢樓宇及改變超過 67 公頃土地的環境，是不合理的，政府必須重新評估數據。

舊區發展密度較低，不過，一旦計劃重建，新發展的可建樓面面積便以倍數增加，人口和汽車流量亦相應上升，新樓宇又高又大，未必與周邊地方協調，未必能改善舊區的生活環境。

案例

由於這兩條是先設性的條文，其理念直接影響整個重建，故本意書內的案例皆適用。

建議

《市區重建策略》應清楚列明「改善殘破舊區」的定義，也應重新評估舊區裡需要重建的樓宇的數字。此外，重建地盤的發展密度不應以分區計劃大綱圖所容許的地積比率作上限，市建局應根據舊區實質環境和區內街坊的意願，為每個重建項目定出合適的發展規模，詳請參考 5a-i 的改善建議。

現行條文

6c	政府計劃透過 20 年的市區重建計劃，達到下列目標： 安置大約 27,000 個受影響租戶。
----	---

評論現況

現況、案例與改善建議請參考 4a、4b、6a 及 6b 條的目標。

現行條文

6d	政府計劃透過 20 年的市區重建計劃，達到下列目標：
及	(6d) 提供大約 6 萬平方米的休憩用地。
6e	(6e) 提供約 9 萬平方米樓面面積用作社區及福利設施。

評論現況

現況、案例與改善建議請參考 5g、5h、5i、5j、5k 及 5l 條。

現行條文

6f	政府計劃透過 20 年的市區重建計劃，達到下列目標： (6f) 提供 7 所新校舍。
----	---

評論現況

近年不少中小學面臨「殺校」危機，政府應該重新評估建新校舍目標。

現行條文

7	市區重建並不是零星拆建的過程，政府會採取全面綜合的方式，藉重建、復修和保存文物古蹟等方法，更新舊區面貌。
---	--

評論現況

綜觀過去市建局的工作，嚴重側重於重建方面，嚴重破壞舊區面貌和社區網絡，必須改正過來。

B. 市建局的角色

引言

現行條文

8	市建局肩負在 20 年內推行市區重建計劃的使命，當中包括 200 個新項目和 25 個土地發展公司（土發公司）尚未完成的項目，目標是要在這段時期內控制市區老化的問題。
---	---

評論現況

市建局自二〇〇一年五月成立至今已九年，推行項目進展緩慢，加上社會的價值觀和訴求改變，如保育意識和社區網絡意識提高已大大提高，政府應重新檢討市建局未來的工作和這二百個項目是否繼續推行，或以什麼形式發展。所謂市區老化的問題，不能再簡單定調。

問責制與透明度

現行條文

9 及 10	(9) 市建局必須向公眾負責，並積極回應社會的需要。市建局的董事會應重視向公眾負責，其運作亦應公開及具透明度。 (10) 為加強市建局的透明度及問責性，市建局應向董事會各董事發出申報利益的指引。董事會應考慮在切實可行的範圍內，公開其會議。市建局亦應成立一個獨立的帳目稽核小組。
--------------	---

評論現況

市建局是一個公營機構，不過其董事會會議卻不公開讓市民旁聽，透明度極低。

民主社會——權力必須被規管

一個公營部門的開放透明度和問責性，必須受到法例規限，不能只依仗當權執行者自行判斷，有違民主社會基本準則，即權力必須被規管。政府賦予市建局很大的權力，如《市區重建局條例》第20條(2)及(3)，指出，發展局局長在修改或修訂該策略前，如認為該等修改或修訂的性質是「屬輕微、技術性或微不足道的，則無需諮詢公眾」。還有，「局長如認為披露某項資料並不符合公眾利益，則無需披露該項資料」。

許多決定，是取決於高官及市建局董事會的操守和判斷，如本項條文中的「應(該)」、「積極」、「重視」等，而其透明度的指引則是「董事會應考慮在切實可行的範圍內」和「局長如認為...」，換句話說，市建局的問責性，是在一個不公開的環境下進行的，市建局又如何問責呢？根據過去重建街坊的經驗，市民的基本知情權和選擇權，都是靠不斷努力爭取才得到。

建議

作為一個公營機構，市建局應開放董事會會議，並把會議紀錄放在市建局各地區辦事處讓公眾查閱。

重建目標區

現行條文

11	為更妥善地進行重整和重新規劃工作，政府已劃定 9 個面積頗大的重建目標區，當中包括：(a)觀塘；(b)馬頭角；(c)西營盤；(d)深水埗；(e)大角咀；(f)荃灣；(g)灣仔；(h)油麻地；以及(i)油塘。
----	---

評論現況

現況、案例與改善建議請參考第 1、2、5 及第 6 條。

重建

現行條文

12	政府已把 200 個新項目和 25 個土發公司尚未完成的項目納入重建計劃之內，這 225 個重建項目共涉及面積達 67 公頃。估計這些項目範圍內涉及 32,000 個住宅單位和 126,000 名居民。
----	---

評論現況

現況、案例與改善建議請參考第 1、2、5 及第 6 條。

現行條文

13	在這 225 個項目中，土發公司尚未完成的 25 個項目應獲得優先處理，因為這些項目範圍內的居民已等候重建多時。市建局在決定個別重建項目的優先次序時，應考慮下列因素：—
----	--

評論現況

條文中「這些項目範圍內的居民已等候重建多時」一句，有誤導公眾之嫌。由於政府不採取行政措施鎖定重建時間，業主面對很多不明朗因素，導致樓宇日久失修，加速破舊。政府其實有責任向市民解釋重建進度時間表，提高資訊流通。

現行條文

13a 至 13f	<p>在這 225 個項目中，土發公司尚未完成的 25 個項目應獲得優先處理，因為這些項目範圍內的居民已等候重建多時。市建局在決定個別重建項目的優先次序時，應考慮下列因素：</p> <ul style="list-style-type: none">(a) 建議重建項目範圍是否殘破失修，急須重建；(b) 有關樓宇是否缺乏基本設施，或是否有火警的潛在危險；(c) 在建議重建項目範圍內，居民的居住情況是否令人滿意；(d) 能否透過重新規劃和重整建議項目範圍，使區內環境得到改善；(e) 重建工作能否改善建議重建項目範圍內的土地運用；以及(f) 建議重建項目範圍內的樓宇是否可以復修。
-----------------	--

評論現況

假若這六個因素都存在的話，便應該解決和處理，唯未能合理成為開啟一個重建項目的理由，因為：

- 這些問題，不一定要採取連根拔起、推倒重來的重建方式才可處理，或會有其他更環保、節省資源又不勞民傷財的方式更新，詳見本意見第 4、5、6、9 及 10 條。
- 由於市建局開放透明低、且沒有問責性，其權力在無監察的情況下，受影響人士難以掌握和分析自身所面對的情況，表達意見的機制形同虛設。

建議

關於開放、透明與問責的問題，請參考上文第 4d、9 及 10 條。

復修

現行條文

14 及 15	<p>14) 妥善的樓宇維修是全面更新舊區的重要環節。復修樓宇不但有助改善市區環境、紓緩拆卸重建的逼切性，同時亦切合政府持續發展的政策。</p> <p>15) 為鼓勵業主在樓宇重建前進行適當的維修保養，市建局應考慮向受其重建項目影響而物業被收購的業主，引入一項修葺費用發還計劃。這項計劃的目的是向業主作出保證，若果他們的樓宇在數年內被重建，他們在修葺方面的支出不會因重建而白費。倘若業主因應有關監管部門的指令而進行所需工程，而物業最終被市建局收購作重建之用，則業主應可就有關工程餘下的有效期申請發還有關支出款項。上述監管部門規定的工程包括屋宇署（根據建築物條例（第 123 條））要求進行的樓宇維修或修葺工程、消防處（根據消防安全（商業處所）條例（第 502 條））要求進行的消防裝置或設備安裝或改善工程，以及機電工程署（根據升降機及自動梯（安全）條例（第 327 條））要求進行的升降機工程或自動梯工程。</p>
---------------	---

評論現況

現況、案例與改善建議請參考第 5d 及 5f 條，詳情可參考由香港民主民生協進會進行的「舊樓復修政策研究」（2004 年）。

保存文物及古蹟

現行條文

16 及 17	<p>(16) 市區重建應包括保存古蹟文物。市建局應保存重建項目範圍內的歷史建築物，其工作應包括：</p> <ul style="list-style-type: none">(a) 保存和重修具歷史、文化和建築學價值的樓宇、地點及構築物；及(b) 保留有關社區的原有地方色彩和不同地區的歷史特色。 <p>(17) 在切實可行的情況下，獲保存的歷史建築物應用作適當的社區、公共或其他有益用途，目的是要發揮這些建築物的功能，使這些建築物成為市民活動的場所和生活的一部分，而不僅是歷史文物展品。</p>
---------------	--

評論現況

現況、案例與改善建議請參考第 5g 及 5h 條。

保存文物及古蹟

現行條文

18	市建局應考慮在董事會之下設立一個諮詢委員會，就保存文物古蹟的工作提供意見。市建局亦應確保與文化委員會、古物諮詢委員會、民政事務局和康樂及文化事務署等相關部門保持密切聯繫，以便統籌有關工作。
----	--

評論現況

現況、案例與改善建議請參考第 5g 及 5h 條。有關諮詢民意的問題，請參考第 4d、9、10 條。

C. 收地過程

收回土地

以協議方式收購土地

現行條文

19	19) 根據《市區重建局條例》，市建局可向規劃地政局局長提出申請，要求局長向行政長官會同行政會議作出建議，收回所需的土地進行市區重建。
20	20) 《市區重建局條例》訂明提出申請收地的時限。就發展項目而言，市建局必須在規劃地政局局長授權進行有關項目後的 12 個月內，提出收地申請；就發展計劃而言，在市建局根據《城市規劃條例》(第 131 章)擬備的圖則獲得行政長官會同行政會議根據同一條例第 9 條核准後的 12 個月內，市建局便必須提出收地申請。設定申請時限的目的，是要確保市民在一定的時限內，便可知悉其物業會否被收回。
21	21) 儘管市建局可根據《市區重建局條例》，為進行重建而申請收地，但在向規劃地政局局長提出申請前，市建局應考慮以協議方式收購所需土地。收購行動應在項目獲核准後，而有關土地復歸政府所有前進行。

評論現況

不平等談判

《市區重建策略》的第 19 和 20 條，根本性地違反人權。這十二個月期限的意思，是指無論業主是否願意搬遷（或是願意搬遷，但市建局沒有給予合理賠償，談判未達共識），到最後市建局可以行使公權力強行收地，又會控告業主霸佔官地，更可透過執達吏或警察把業主抬離家園。在這種前提下，加上《市區重建策略》第 4d 和第 9 條有關市建局欠缺監察和透明度的問題，更本不能達致第 21 條所指出的以「協議方式」收購所需土地，市建局與小業主的磋商根本不是在一個公平的基礎上進行，第 21 條文形同虛設。

條文內容嚴重誤導

重建項目開啟後，便觸及許多問題，包括城市規劃、社區網絡、社區經濟和補償安置等。對於受影響人士而言，要賣樓賣舖或離開該區，是人生的重大決定，除非一心想搬走，否則難以在 12 個月內輕易決定。第 20 條最後一句為「設定申請時限的目的，是要確保市民在一定的時限內，便可知悉其物業會否被收回。」，有嚴重的誤導性。這句句子：a. 假設了所有受影響人士都想賣掉單位後搬遷，完全忽視「留在原區保留社區網絡的人」的意願；b. 不為街坊提供「留下來」的選擇；和 c. 不容許業權參與發展模式，這些都是不合時宜的假設。

低價收地，高價拍賣，難脫官商勾結之嫌

現時市建局收回土地後，再由私人地產商來發展，重建項目的地皮還可免補地價，讓其賺取暴利，實難脫「官商勾結」的指責。

忽視私產權利——香港社會的基礎

第 21 條條文所指的「協議」，只要求市建局「應考慮以協議方式收購所需土地」。市民的私產權，是香港社會的重要基石，絕不應由執行當局「考慮」是否與市民「協議」。

案例

市建局手握《收回土地條例》的大權，在不公平的協議基礎之下，市民往往害怕被告上法庭或被抬出家園的壓力下，只好無奈地接受極不利的補償條件，並不符合平等「協議」的精神，有關例子可參考第 4a 及 4b 及下文的第 24 及 25 條。

建議

必須符合公眾利益

《收回土地條例》指出，任何政府部門引用該條例強行收地，必先符合公眾利益這很高的門檻，確保私產權得到保障。公眾利益當然包括受影響市民的基本權利，因此，建議市建局若要引用該條例，必先做到：

- 提供樓換樓／舖換舖和業權參與發展的選擇。
- 以混合多元發展模式去推行項目，如 H15 關注組所提的「啞鈴方案」，項目可分期重建、有拆卸重建、有舊樓復修，以照顧不同需要的人。
- 社會影響評估中應有確實的問題，問街坊在有選擇的情況下，會否選擇留在原區居住或營商(有關社會影響評估請參考下文第 28 及 29 條)。
- 證明市建局的規劃方案和補償方式不會破壞任何一個原區街坊的基本權利和原有生活質素，證明已確實達致「以人為本」的理念。

刪除引用《土地收回條例》的法定時限

設立引用《土地收回條例》的時限造成不平等的協商平台，令市建局有恃無恐，未必真心與小業主協商收購價，因此建議取消這法定時限。

D. 市建局項目的處理

規劃程序

現行條文

22	為了加快推行市區重建計劃，我們引入了新的規劃程序，以處理市建局的重建項目。市建局可採用發展項目或發展計劃的形式進行重建項目。公眾可根據《市區重建局條例》就發展項目提出反對，或根據《城市規劃條例》就發展計劃提出反對。法例已列明處理有關反對意見的程序。
----	--

評論現況

目前，市建局的重建項目以重建地盤是否涉及土地用途更改而分類。一般而言，重建範圍規模較小，且符合現有分區計劃大綱圖的土地用途，市建局便以「重建項目」(development project)形式進行(例如深水埗 K20-23 項目)，審議程序根據《市建重建局條例》進行，反對意見由市建局及發展局負責審訊和決定。若重建範圍規模較大，當中又涉及分區計劃大綱圖的土地用途更改，市建局便以「重建計劃」(development scheme)形式進行(例如 H15 利東街項目、H18 及 H19 的中環項目、觀塘重建項目等)，審議程序根據《城市規劃條例》進行，反對意見則交由城規會負責審訊。

值得注意的是，這兩套審議程序截然不同，卻是重建街坊對重建項目表示反對或不滿的唯一法定途徑，決定了他們未來的生活和生計。從透明度以至公眾的認知度來說，城規會的審議制度看似較優勝，可是，城規會現行的審議程序仍遠遠未能做到社會期望「把關」的角色，情況亦令人憂慮。以下重點列出這兩套審議程序的利與弊。

	《市建重建局條例》審議程序	《城市規劃條例》審議程序
好處	涉及處理反對意見的時間或較快	公開、透明度較高，任何公眾人士均可提交意見
壞處	只有受重建項目影響且反對該重建項目的人士才可提交反對意見，一般公眾人士不能提交意見	城規會的聆訊討論由政府(即發展局常任秘書)及秘書處(即規劃署)主導，難免令公眾質疑判決的公正性
	第一階段不公開；若上訴則可能要付上堂費(《市建重建局條例》第 28 條)	城規會只側重審議重建地盤的平面發展藍圖，卻未能全面討論重建計劃，如重建對社區及重建街坊的影響等
	上訴委員會成員由政府委任，難免令公眾質疑判決的公正性	城規會議程緊湊，會員根本沒有可能在一、兩個小時的聆訊後，有足夠的考慮對重建計劃作出判決
	上訴程序形式如在法庭訴訟，受影響重建戶在資源及以法律形式表達理據等方面均難免處於下方	沒有上訴機制
	公眾沒有任何渠道討論或參與制訂重建地盤的發展藍圖	

上述的規劃程序，正好暴露了現行沒有一套全面監察重建項目，包括顧及重建街坊意願、搬遷、評估對社區影響等的機制，以及城規會只側重審議重建地盤土地用途的弊端。

事實上，每次項目公布時（尤其是「重建項目」），很少受影響街坊會知道原來有兩個月可以向市建局提出反對的機制，即使提出反對後，市建局也只是內部處理，過程不公開，這樣的反對機制形同虛設。

「重建項目」發展藍圖沒有表達意見渠道

市建局制定「重建項目」的發展藍圖時，不需提交城規會審議，街坊因此沒有渠道表達意見，有別於「重建計劃」可向城規會表達意見的機制。

案例

以灣仔利東街重建項目為例，H15 關注組於 2004 年率先在區內進行了大型訪問調查和公眾諮詢會，比市建局的諮詢會還要早。又在反覆努力下，得出了香港首個由下而上、民間直接參與規劃的市區更新方案（即「啞鈴方案」）。「啞鈴方案」獲多方好評，甚至獲香港規劃師學會頒年度銀獎，然而市建局始終不肯採納方案。H15 關注組於是向城規會提交「啞鈴方案」審議，城規會忽視「啞鈴方案」的多項優點，反而強調重建項目的業權已復歸政府，質疑「啞鈴方案」落成的可行性，遂否決申請，令街坊對城規會失去信任。

建議

統一重建項目表達意見機制

建議取消重建項目(development project)與重建計劃(development scheme)之區分，一律由城規會審議。

擴闊城規會的審議權力和職責

建議城規會必須審慎審議社會影響評估報告，亦要充份理解市建局以如何形式進行項目，或對受影響人士的賠償或安置安排是否妥善。

行政措施

建議改革城規會的組成和議決程序，另為提升城規會的獨立性和公信力，建議城規會主席應由非公職人員出任。

確保足夠時間討論重建項目

建議城規會轄下成立專責小組，專門討論市區重建項目(如現行的 Objection Hearing Committee 架構)，就每個項目舉行公廳會。

現行條文

23	按照《市區重建局條例》第 21 及 22 條的規定，市建局須擬備一份業務綱領草案，臚列擬於未來 5 年實施的項目，以及一份周年業務計劃草案，列明將於下一個財政年度實施的項目，並須每年把有關業務綱領草案和業務計劃草案呈交財政司司長批准。
----	---

評論現況

業務綱領和業務計劃內容不公開，公眾無從監管，財政司司長批核時，會否只側重經濟利益，而忽略《市區重建策略》其他準則，也不得知曉。

案例

業務綱領和業務計劃內容保密，無從監察，亦無法詳述案例。

建議

- 市建局雖然不會提前公布項目，但應該公開訂定 200 個項目和 2000 幢須拆卸樓宇的準則，讓公眾監察及表達意見。
- 政府應考慮讓立法會參與監察市建局制定的五年業務綱領及計劃草案，這些會議可以保密。
- 五年過後，市建局應公佈該份業務綱領及計劃草案，讓公眾監察。

凍結人口調查

現行條文

24 及 25	<p>(24) 根據《市區重建局條例》第 23(2)條，市建局項目（發展項目或發展計劃）首次在憲報刊登的日期，將作為該項目的開始實施日期。公布項目的開始實施日期的目的，是讓市建局可參照這個日期，根據其政策決定受影響人士是否有資格領取特惠津貼和獲得安置。</p> <p>(25) 市建局會在項目的開始實施日期進行凍結人口調查，以核實受影響人士領取特惠津貼和獲得安置的資格。這項調查應於當日或最多數日內完成，並必須全面而準確，以免有"假冒居民"魚目混珠，入住重建區，濫用安置資源。</p>
---------------	--

評論現況

重建項目公布後，市建局便會立刻進行人口凍結調查，並於三天內完成。人口凍結調查，亦決定了街坊在重建區內的身份(例如街坊是否非自住、重建單位是否非唯一居所、或單位是否空置等)，將直接影響日後的安置和補償，而現行法例給予市建局自訂指引裁定有關情況，令權力嚴重傾斜。

登記時間太倉促

市建局於重建項目公布後三天內完成人口凍結調查，時間太過倉促。如重建街坊剛好外遊或不在，工作人員便會張貼告示在其門口，若住戶不能及時找到市建局職員，該單位就可能被指是「非唯一居所」，因而扣減業主的金額補償。

沒有主動照顧不同需要人士

對一些不懂字的老人家來說，如果剛好不在家而被市建局在門上貼上告示，也不會了解發生什麼事，後果可嚴重了。

「人人是賊」的錯誤假設

由於市建局職員往往本著「人人是賊」的假設，導致居民往往在人口凍結調查時遇到百般凌辱，有些怕事的街坊更曾被無理搜屋。

無視舊區內孕育之小本生意

政府聲稱為了杜絕職業地產公司在重建區內「落釘」，或避免有人「假冒居民魚目混珠，入住重建區」，於是不會預先公開重建區的地點，因此項目一公布後便啟動了重建機制，這些突如其來的公布亦會令街坊不知所措。這種做法，尤其對舊區內因租金便宜得以孕育的小型企業來說，成了一種無法預測、不可彌補的災難性風險。

市建局拒絕承認住宅租戶身份

2004年7月9日立法會通過修訂《業主及租客（綜合）條例》，大大削弱對租客的保障，業主只須給租客一個月通知，便可終止租務合約。近期重建區內租客給業主趕走的例子更屢見不鮮，不少租客更是在重建目項目公布後，並已接受市建局的人口凍結調查後亦遭迫遷。然而，市建局卻坐

視不理，拒絕承認其後被中斷合約、已登記的租客身份，剝奪他們的賠償及安置資格，違反《市區重建策略》第 4b、24 和 25 條。

案例

案例一

灣仔太原街重建項目一名街坊，常在到外地工作，母親認為自己年事已高，故將位於太原街的自住物業業權轉到他名下，剛巧重建項目公布，市建局職員登門，便指婆婆不是業主，不與她商討。其後，婆婆病重入院，又受到市建局職員恐嚇，指若無人在太原街家那邊，便會把單位列作非自住單位，將扣減一半的自置居所賠償金額，嚇得婆婆有病不醫，跑回家中。結果，婆婆病死，兒子回到香港後亦受到嚴重的精神打擊，身體和精神都受到嚴重傷害，從一個非常健康的人變成一個非常瘦弱的人。

事件被報章揭發後，市建局職員便登門尋訪，其中兩人在客廳與該名街坊談話時，另外兩人竟自行到房中搜尋，亦將街坊寫在月曆上的私人電話抄下，侵犯私隱。剛巧這給聖雅各福群會的社工（聖雅各福群會並非太原街重建項目的重建社工隊）撞破，經傳媒報道市建局的行徑後，市建局才認真處理這街坊的遭遇。

案例二

灣仔 H15 項目內的春園街街坊，一天全家上茶樓，回家時發現市建局職員曾到訪，並張貼凍結人口的告示在門口，於是街坊便按指示致電市建局接受人口凍結程序。據他憶述，當時市建局職員連他兩個兒子在那裡上學，每天是乘車還是走路上學都問過了，然而，後來竟斷定他們一家的單位是「非唯一居所」，並大肆扣減他們應有的補償金額。

案例三

一名筲其灣重建街坊憶述，人口凍結調查當天，市建局職員曾進入她家中，沒有問過她就自行到處看，在她家中找尋各種「非自住」的「證據」（如灰塵大）。要知道置業往往是一個家庭用許多血汗錢換來的，街坊感到大受凌辱，為何一旦成為重建區居民，就好像做賊一般？

案例四

一名深水埗受重建影響的老伯憶述，只因他家中家徒四壁，就在凍結人口調查時被市建局斷定為「非自住」人士，大扣補償金額，理由是「他的西裝不能放入他的衣櫃」！

案例五

一名深水埗受重建影響的商舖街坊憶述，店舖的設計是前舖後居，但房協職員來進行人口凍結調查時，竟描述他只是間中住在這裡，於是又借口大扣他的補償金額，幸好後來有熱心的街坊和義工幫忙追究該名市建局職員，才回復這舖主前舖後居的身份。

案例六

市建局拒絕承認住宅租戶身份案例，請參考 4b。

其他給苛刻扣減賠償金額的案例請參考第 4a 及 4b 條。此外，街坊最終同意搬遷時，市建局和房協

便會迫街坊簽下關於補償方式的保密協議書，許多街坊為怕惹官非，都不願意再提及自己搬家的事。因此，有許多個案，我們都無從追縱，即使所知者，我們都無法全部在此透露。

建議

- 進行凍結人口調查時，前線職員必須尊重街坊的私隱權利。
- 進行凍結人口調查時，前線職員必須主動告知街坊的權益，包括所有對重建項目的反對和上訴機制，並清楚解釋讓街坊知道，他們有兩個月諮詢期可以向當局提交意見，以及整個重建的程序等。
- 市建局應把凍結人口調查報告副本交給街坊。

分區諮詢委員會

現行條文

26	市建局應在 9 個重建目標區內，分別設立一個分區諮詢委員會，就市區重建項目向市建局提供意見和協助。分區諮詢委員會應由市建局董事會委任，並在區內具有代表性。成員應包括業主、租戶、區議會議員，以及其他關注區內市區重建的非政府機構代表。
----	---

評論現況

分區諮詢委員會理應有監察重建項目、向市建局提交改善建議的功能，但其成員卻由受監察的市建局委任，給公眾黑箱作業的印象，導致認受性不高。此外，據了解，諮詢會約每一季只安排一次會議，且會議每次只有個多小時，未有足夠時間討論問題。

案例

以深水埗 K20-23 重建項目為例，分區諮詢委員會的會議內容雖然公開，但會議次數疏落，一年只有三、四次，每次會議時間只約一個多小時，討論內容空泛，作用不大。

建議

市建局應將會議議程及紀錄貼在市建局地區辦事處，並應盡辦法讓街坊知悉會議日期，讓各街坊列席旁聽。

分區諮詢委員會的功能與重建項目的諮詢、表達意見和透明度直接有關，請參考第 4d、9 及 10 項的改善建議。

就發展項目及發展計劃進行諮詢

現行條文

27	根據《市區重建局條例》第 23 條，市建局須在政府憲報公布項目（發展項目或發展計劃）的開始實施日期，以及展示有關項目的一般資料，供公眾查閱。市建局應舉行公眾會議，通知區內居民有關項目的詳情和收集公眾意見。市建局亦應就項目諮詢有關區議會，並應印製簡易淺白的小冊子，派發給受影響人士。
----	--

評論現況

有關諮詢的問題，請參考第 4d、9 及第 10 條。

案例

區議會諮詢形同虛設

以灣仔利東街重建項目為例，市建局並沒有理會區議會轄下的關注重建小組的反對，堅持落實重建計劃，也不理會獲區議會大會通過應給予受影響人士「樓換樓、鋪換鋪」的建議。即使灣仔區議會反對市建局引用《收回土地條例》統一利東街重建項目業權，亦不能阻止市建局；深水埗區議會亦曾就區內 K20-21 重建項目遇到類似情形。這些都在反映區議會作為地區諮詢的機制，形同虛設。

此外，市建局到區議會諮詢時，亦未必把所有事情和盤托出，如灣仔區議會主席曾指責市建局不能再誤導區議會，另深水埗區議會轄下市區重建問題專責小組的委員甘炳光博士，更直斥房協職員有欺瞞區議會之嫌。

市建局行徑怪誕

2005 年 11 月 5 日，是利東街重建項目的土地復歸日。一位做基層工作以畢生積蓄在利東街置業的婆婆，與一眾街坊到市建局開會，被市建局職員特意把這位婆婆帶到另一間房內，在一輪查問後告知婆婆其他街坊已走，便把婆婆送回利東街。當婆婆回到利東街時，發現其他街坊原來尚在市建局中，才自己被市建局騙了，失聲痛哭。

建議

請參考第 4d、9 及第 10 條的改善建議。

社會影響評估

現行條文

28 及 29	(28) 市建局應全面評估建議項目所引起的社會影響，以及受影響居民的社區連繫和安置需要。 (29) 社會影響評估研究應分為兩個階段進行:(a)在政府憲報公布建議項目前，先進行非公開的社會影響評估；及(b)在政府憲報公布建議項目後，進行詳細的社會影響評估。
---------------	--

評論現況

第一階段的社會影響評估報告的內容並不公開，調查結果是否合乎地區現況，公眾無從監察。《市區重建策略》雖然清楚寫明社會影響評估的目的，是要了解居民意願，但其問卷卻從不提供「想留下」或「樓換樓、舖換舖」的選擇，只問街坊是否想搬遷，這樣的問卷設計導致結果偏頗。此外，第二階段的社會影響評估，與人口凍結調查一起進行，令很多街坊誤會他們非走不可。

市建局完成社會影響評估報告後，亦沒有第三者負責審核，即是說，即使報告內容偏差或不合民情，也可以用來滿足各樣法定程序要求。至於市建局有否按照社會影響評估的建議來規劃、安排和執行重建項目，亦無任何政府部門負責審核。身兼城規會主席的房屋、規劃及地政局常任秘書便曾經在城規會表示，城規會會員在審視重建項目時，不能超越《城市規劃條例》所賦予的權力，即會員沒有職權審議社評報告、安置問題，以及如何落實重建項目等問題¹。至於不涉及土地用途改變的「重建項目」，更不需向城規會提交任何文件或報告審議。

現行市區重建項目審議制度弊端繁多，對社會影響評估的忽略尤其值得關注。綜觀市建局過去多個的社會影響評估報告，都過於簡單，完全不能發揮社會影響評估的功能。

案例

案例一：無人監察，無從問責

社會影響評估完成後無人監察，換句話說，報告質素如何，結果是否公允，或結果即使公允，有關當局有沒有執行等等，無人問責。

案例二：評估調查之執行問題

重建項目公布後三日內，市建局會同一時間進行社會影響評估和凍結人口調查，有違公平：

灣仔藍屋在 2006 年公布為重建項目，並聲言會予以保存。進行人口凍結調查當日，一併進行社會影響評估的調查。不過，社會影響評估的問卷內，卻沒有調查「受影響居民的住屋意願」（即《市區重建局策略》第 31(d)條），只一面倒問街坊想搬往何處，卻不問街坊是否想留下。調查報告於是得出的結論是，九成的街坊想搬離現居。

¹ 城規會於 2006 年 1 月 20 日的會議紀錄，當時城規會正在討論市建局位於深水埗荔枝角道／桂林街／醫局街的重建項目。

後來，歷經熱心街坊、義工、和非政府組織的努力爭取，才得到今天藍屋「可留屋也留人」的初步成果。政府官員和市建局職員的受薪職責，本來就是要盡心了解街坊所需，和如何把重建帶來的影響減至最低，但現在卻要靠街坊自身不斷爭取，實在諷刺。

建議

社會影響評估報告應由獨立機構進行，由市建局支付費用，確保報告的中立和獨立性。報告內容由獨立委員會審核，並監察市建局有否按照報告來規劃及照顧受影響人士，才可落實重建計劃。

國際公認的社會影響評估方法，把社會影響評估視為規劃程序重要的一環，一方面藉著社會影響評估吸引和鼓勵公眾參與規劃，另一方面亦能有效地搜集公眾(尤其是受影響重建街坊)對市區重建項目的意願。如社會影響評估的結論是發展項目對社區打擊太大，又沒法提供合理的紓緩措施，便不應強硬落實發展項目。如發展項目獲通過，便應按照評估內容作為日後制訂發展藍圖的基礎。

近年來，市民對不少政府工程項目或市區重建項目都不認同，部分原因是政府沒有認真評估工程項目對居民的影響，提供足夠的紓緩措施，卻一意孤行急急展開項目，終於出現「官迫民反」局面。故，建議效法多個國家或地區的做法，把社會影響評估正式納入環境影響評估內其中的一環，制訂社會影響評估的指引，報告內容可由獨立委員會審議。

現行條文

30 及 31	<p>(30) 在政府憲報公布建議項目前，市建局須就以下各主要方面進行非公開的社會影響評估：(a)建議項目範圍的人口特點；(b)該區的社會經濟特點；(c)該區的居住環境；(d)該區經濟活動的特點，包括小商舖及街頭攤檔等；(e)該區的人口擠迫程度；(f)該區設有的康樂、社區和福利設施；(g)該區的歷史背景；(h)該區的文化和地方特色；(i)就建議項目對社區的潛在影響所進行的初步評估；以及(j)所需紓緩措施的初步評估。</p> <p>(31) 在政府憲報公布建議項目後，市建局須就以下各主要方面進行詳細的社會影響評估：(a)受建議項目影響的居民人口特點；(b)受影響居民的社會經濟特點；(c)受影響居民的安置需要；(d)受影響居民的住屋意願；(e)受影響居民的就業狀況；(f)受影響居民的工作地點；(g)受影響居民的社區網絡；(h)受影響家庭子女的教育需要；(i)長者的特殊需要；(j)弱能人士的特殊需要；(k)單親家庭的特殊需要，尤其是有年幼子女的單親家庭的特殊需要；(l)建議項目對社區的潛在影響所進行的詳細評估；以及(m)所需紓緩措施的詳細評估。</p>
---------------	--

評論現況

現況和改善建議，請參考第 28 及 29 條。另外加兩項改善建議：

- 第 30 及 31 條中，所需調查的項目應加上「對重建區周邊社群可能造成的影響」。
- 第 31 條中加入「地區文化和特色」、「社區生活模式」，因為這些都不能單憑肉眼觀察，而需仔細向居民了解。

案例

市建局計劃在灣仔利東街重建項目地庫興建一個提供三百個車位的停車場，停車場出口設在毗鄰廈門街寶藝花園旁邊，同時還要打通廈門街與皇后大道東連接通車，把交通問題轉移至廈門街，汽車的噪音、廢氣、道路安全對廈門街街坊定會構成影響。同時，打通廈門街與皇后大道東的梯級交接點，正是灣仔第一道海岸線的地標，將會連同該處的公共空間平台一同消失。

H15 關注組聯同義工在 2008 年年初做了一項地區調查，發現廈門街的許多街坊對於利東街重建而帶來的道路工程毫不知情。廈門街街坊後來迅速成立關注組極力反對此項道路工程，反對廈門街成為重建利東街的犧牲品。這件事情正好反映重建的影響，不規限於重建地盤的界線，日後的社會影響評估必須包括重建周邊地區的影響。

現行條文

32	在政府憲報公布建議項目後，市建局會隨即進行凍結人口調查，而大部分詳細社會影響評估所需的數據，亦可在進行凍結人口調查的過程中一併收集。當市建局根據《市區重建局條例》第 24 條提交發展項目時，應同時向規劃地政局局長提交詳細的社會影響評估報告。而當市建局根據《市區重建局條例》第 25 條向城市規劃委員會呈交發展計劃的圖則時，亦應同時提交詳細的社會影響報告。市建局並應把報告內容公開，供公眾參閱。
----	--

評論現況

現況、改善建議和案例，請參考第 28 及 29 條。

市建局應考慮把社會影響評估報告上載互聯網，讓公眾易於索閱，並把告示張貼於受影響區域(即包括周邊社區)當眼處，如做掛欄杆的橫額，指明網址及索取文件的地點，以及反對的期限等資料。

重建項目公布後至反對期限期間，在日間、晚上及週末，在社區的公共空間(如球場、公園)，舉行諮詢會，公佈調查結果和解答重建街坊的疑問。

市區重建社區服務隊

現行條文

33	市建局應在 9 個重建目標區內，分別設立一隊市區重建社區服務隊，以便為受市建局重建項目影響的居民，提供協助和意見。市區重建社區服務隊應獨立運作。在各重建目標區的首項重建項目展開前，該區應儘可能先設立一隊服務隊。
----	---

評論現況

個別不敢透露姓名的社工，均指出市建局和房協，蓄意以各種方式干涉他們協助街坊的工作，並曾過份地要求社工透露街坊的私隱。據 H15 關注組了解，許多重建社工隊的社工，只是協助市建局遊說街坊賣掉物業和搬遷，並沒有真正從街坊的權益角度思考。此外，一些市建社工隊的地區服務處，設在市區重建局的辦公室內，令社工的工作受到監察，更令街坊無法信任社工，暢所欲言。

重建社工隊受聘於市建局，立場上已存利益衝突之嫌，不能說服其工作屬「獨立運作」，便街坊未能相信自己的私隱真的受到社工保護，社工亦因而未能盡現職能。

案例

灣仔利東街項目

灣仔利東街重建項目中的一個租戶，便因重建社工隊不願協助，被迫搬進位於油塘的公屋居住。同時，孩子繼續在灣仔聖雅各小學讀書，為了節省交通費用和時間，媽媽每天送孩子上學後，只好留在聖雅各福群會浪費數小時等接放學，每天生活奔波勞碌。

該名街坊曾轉向灣仔其他社福機構求助，該社福機構的社工認為他們留在灣仔生活的理據充份，但礙於不便插手其他社工隊的本份工作，只好著街坊向重建社工隊清楚講述自己的情況，該社福機構的社工後來竟然因此遭到市建局向其上司施壓，這種行為，實在要不得。

旺角上海街重建項目

旺角上海街重建項目中，租客眾多，而部分業主更嘗試在人口凍結調查後迫走租客。根據市建局網頁和《市區重建策略》第 24 及 25 條，人口凍結調查當日如已登記之租客，理應獲得公屋安置。然而有租客指出，社工隊不單不協助街坊，更一直推說如果業主迫遷，租客就不會有任何賠償或安置。其實，社工是有權為街坊寫信要求房署提供恩恤安置，街坊向社工提出這要求時，重建局的社工竟說沒有這回事，與事實不符。

深水埗區重建項目

深水埗醫局街重建項目中，地舖街坊指出，重建社工隊表示不會協助受重建影響的地舖業主或租戶。深水埗另一個重建項目中，有天台戶的街坊指出，重建社工隊曾走訪多戶天台屋，告訴許多老人家他們不會獲得安置，並勸告他們簽一張同意不需安置、只要現金的文件。然而，根據市建局網頁，就知道，卻明文清楚寫了天台屋居民是有機會獲配公屋的。

建議

改善挑選重建社工隊機制

建議重建社工隊的費用由市建局支付，以招標方式讓各社工機構投標，但由另一獨立機構進行遴選。該遴選機構，亦應設立投訴機制，讓街坊可以投訴未盡忠職守的社工。目前最具公允的遴選機構，應該為社工聯合總會。

確保重建社工隊獨立運作和職責

- 建議在《市區重建局條例》中列明，市建局無權向社工隊過問街坊個案進度和要求，以維持社工隊真正的獨立性。重建社工隊的辦公室應與市建局或房協辦公室分開。
- 重建社工隊的合約，應包括在土收後一年內，公開一份重建街坊追縱調查，以監察市建局的工作成效。
- 重建社工隊應清楚自己的工作範疇，並不是協助市建局遊說街坊賣掉物業和搬遷，而是從街坊權益和公義的角度，考慮如何協助街坊。

E. 財務安排

現行條文

34	政府正研究以下財政和相關措施，以協助市建局落實其 20 年的市區重建計劃，並增加市建局項目的財務可行性。這些措施包括：(a)豁免重建地段的地價；(b)豁免安置用地的地價；以及(c)向市建局提供貸款。
----	---

評論現況

根據現行措施，政府不用市建局的重建項目補地價，已是一種非常特殊和優厚的財政資助，大大降低了重建項目的發展成本，公眾自然關注市建局利用其特殊地位統一業權後，然後把地皮轉移給地產商，再與地產商分享利潤，難免產生輸送財富之嫌。

案例

資料顯示，市建局過往提出的賠償呎價，由每平方呎 2,000 多元（西營盤第一、二街項目）至 9,000 多元（中環嘉咸街及士丹頓街項目）不等。有資深建築師便指出，一般住宅項目建築成本每平方呎只約 1,000 多元，即是說，倘若市建局落實「樓換樓、舖換舖」代替現金賠償，便可大大節省賠償開支，更符合經濟原則。事實上，私人地產商多次在舊區收地重建，也是採用「樓換樓」這形式，重建項目仍有利可圖。

建議

市建局的重建項目，必須有別於一般地產商私人項目的發展模式。市建局及政府應積極開拓不同的重建模式，以符合現今社會的需求，如「樓換樓、舖換舖」、「業主參與重建」等，既可大大減低市建局和政府的財政壓力（不用支付龐大的賠償開支），亦可確保重建街坊繼續在原區生活，達致多贏局面。市建局應重新研究過往房協在重建油麻地六街（即現時駿發花園）的經驗，積極落實「樓換樓」的重建模式，加強與房協這方面的合作關係。

35	政府的目標是鼓勵私營機構參與重建，並在長遠而言，令市區重建計劃能財政自給。
----	---------------------------------------

評論現況

觀乎過往的重建項目，市區重建要自給自足並不是天大的困難，而財政自給不等於謀取最大利潤。市建局自成立以來，年年均錄得巨大盈大，反而令公眾不安，令公眾感到市建局和發展商的利潤已凌駕市民的基本權益，重建項目是否符合公眾利益的根本問題。

市建局為了謀取最大利潤，只使用最簡單的推土式重建方法，完全網綁和局限了社區更新的模式，忽略了小業主參與規劃和重建的可能性和機遇。

至於是否應把市區重建工作轉移私營機構，在未有充足的研究和公開諮詢前，不可輕率鼓勵私營機構主導重建，因私營機構並不會照顧公眾利益，亦更不受監管，弱勢社群和租戶更加無助，對草根人士打擊嚴重，或會造成另一些社會問題。至於業主方面，公眾亦應尊重他們不願賣掉業權的決擇，《土地（為重新發展而強制售賣）條例》的修訂最近生效，只要乎合某些條件，申請強制拍賣的門檻由集合九成業權降成八成，對舊區或多或少帶來影響。

建議

市建局可以一些中、小型項目作試點，嘗試業主業權參與、「樓換樓、舖換舖」等重建模式，達致每一個重建街坊都有機會原區安置，保存社區網絡和延續社區的生態。

現行條文

36	根據《市區重建局條例》第 10(4)條，市建局須以應有的謹慎和盡其應盡的努力處理其財政。
----	--

評論現況

市建局經常向外宣稱重建項目會虧蝕，但自成立以來，公眾從未見過一個真正錄得虧蝕的重建項目，這些輕率的發布誤導公眾之嫌，令公眾質疑市建局是為重建項目搏取更多樓面面積，謀取最大利潤。

此外，謹慎理財並不等於個別項目不能虧蝕，市建局應該積極探討多元重建模式，配合各個社區的需要，才真正符合謹慎理財之道。

案例

灣仔船街重建項目中，市建局曾向外公布賠償支出約3億元，估計該項目虧損約2億元。不過，後來有報道指，發展商以 6.4 億元奪得項目發展權，如賣樓收益超過 10 億元，更要向市建局分花紅，另商場首三年的收入撥歸市建局等條款，外間估計市建局在船街項目中獲取超過 7 億元利潤。這例子足以證明市建區重建項目由經濟元素主導，但看不到符合公眾利益的要求。

建議

市建局可以一些中、小型項目作試點，嘗試業主業權參與、「樓換樓、舖換舖」等重建模式，達致每一個重建街坊都有機會原區安置，保存社區網絡和延續社區的生態。

F. 參數和指引

現行條文

37	<p>政府會向市建局發出一套文件，列明市區重建計劃的規劃參數和財務指引，作為市區重建策略的附件。這些文件包括：</p> <ul style="list-style-type: none">(a) 225 個重建項目的詳細圖則；(b) 9 個重建目標區的發展概念藍圖；(c) 擬保存的歷史建築物清單；(d) 重建項目的優先次序；及(e) 規劃參數和財務指引。 <p>由於上述文件涉及敏感資料，因此披露有關資料並不符合公眾利益。</p>
----	--

評論現況

過往土發或市建局向外公開一些重建項目後，卻遲遲未能落實，期間受影響業主又沒有妥善維修樓宇，因此加快樓宇的破損。另一方面，若在毫不知情的情況下，面對著市建局突如其來宣布成為重建區，對重建街坊的沖擊又會很大。

案例

觀塘裕民坊重建計劃公布二十年後才得以展開，期間業主沒有妥善維修樓宇，令居住環境每況愈下。

建議

市建局應該多提供誘因，鼓勵業主定期維修和保養樓宇質素，在無可避免情況下，才應進行重建。

現行條文

38	《市區重建局條例》第 21(3)條規定市建局在擬備其 5 年期業務綱領時，須依循規劃地政局局長擬備的市區重建策略中列明的指引。
----	---

評論現況

請參考第 23 條。

建議

政府可每五年進行一次全港性各區住屋環境普查，作為確立重建區的理據。

現行條文

39	市區重建策略會定期予以檢討和修訂（每兩至三年一次）。政府會就市區重建策略的修訂先行徵詢公眾意見，方予以定案，以供實施。
----	---

評論現況

現時已超過了條文中所謂「每兩至三年一次」做檢討和修訂的時間，拖遲了足足六年。

建議

市區重建策略乃影響民生之重大政策，理應每年收集意見，方可以跟得上社會發展的時代步伐，同時也可以對負責執行重建工作的市建局和房協實施監察。此外，《市區重建策略》的檢討和修訂，或會涉及相關法例的修改，政府應持開放態度。

戊. 建議

H15 關注組以民間角度出發，於二〇〇九年二月至六月期間，到各大專院校和地區進行《市區重建策略》檢討民間諮詢會，聆聽受影響人士的經驗，和收集不同人士的意見。我們收集到的意見中，大概有三個改革市區重建的方向：

方向一：廢除市建局，由現有政府部門分擔改善舊區環境和舊區居民生活

針對下列各項，我們初步的構思如下：

改善擠迫戶生活環境	：讓合資格人士盡快入住公屋
積極推行樓宇復修	：放寬政府貸款準則
財務不可行、發展商不感興趣的重建地段	：由房協擔任發展商角色，負責重建、收購物業和預留單位作原區安置（如樓換樓、舖換舖）
整體地區規劃	：加強規劃署的職責與統籌角色，為每個地區制訂一套可持續發展藍圖
其他	

方向二：改變市建局角色，從下而上推行社區更新

收集街坊意願，一個都不能犧牲；由市民決定和啟動社區更新方向和模式

政府、區議會應配合市建局促進社區更新的角色

有什麼好處？

現時的重建方式，對小業主和小租客最可怕的地方，就是在毫無預警情況下，某一天市建局看中你家園，便可宣佈為重建區，小市民沒有選擇餘地，必須接受這突如其來的災難式事件。從下而上的社區更新模式，可將小市民的未來，交還他們手中，是最民主的方法，亦是最合乎情理的做法。

有什麼問題需要解決？

- 1)如何保證過程中的民主？
- 2)如何不讓社區內擁有眾多物業的大地產或大業主恃勢脅迫小業主和租客？
- 3)如何處理特定如文物保育的問題？
- 4)由什麼人來負責做開啟重建的機制？
- 5)市建局在這種模式內的角色是否包括教育、協助、統籌和撥款？那撥款準則應如何決定？

方向三：加強市建局監管，提升重建項目審批門檻

A. 法例修訂

建議一

明確標明市區重建的目標為改善重建戶的生活質素及周邊社區的生活環境。

根據《市區重建局條例》第 5 條，市建局的宗旨為：

- (a) 作為一個依法設立的法人團體而取代土發公司，負責透過進行、鼓勵、推廣及促進市區重建，改善香港的住屋水平及已建設環境；
- (b) 透過將老舊失修區重建成經妥善規劃，並(如適當的話)設有足夠交通設施、其他基礎建設及社區設施的新發展區，從而改善香港的住屋水平及已建設環境，以及已建設區的布局；
- (c) 更良好地利用香港已建設環境中失修地區的土地，並騰出土地以應付各種發展需要；
- (d) 透過促進對個別建築物的結構穩定性、外部修飾的完整性以及消防安全方面的保養和改善，以及促進改善香港已建設環境的外觀及狀況，從而防止該已建設環境頹敗；
- (e) 保存有歷史、文化或建築學價值的建築物、地點及構築物；及
- (f) 從事行政長官在諮詢市建局後藉憲報刊登的命令而准許的其他活動，以及執行該等命令指派予市建局的其他職責。

現行法例裡，市建局的多項宗旨裡，竟然沒有一項列出改善重建戶的生活質素的目標，令人咋舌。新建築物雖然可稱作改善香港的住屋水平，但不代表重建戶的生活有所改善。

我們建議修訂《市區重建局條例》第 5 條，明確加入下列市區重建的目標：

- (i) 鞏固舊區更新，承傳舊區文化
- (ii) 改善重建戶生活質素
- (iii) 新發展與應與舊區協調，展示良好規劃

建議二

取消《市建重建局條例》第 29 條發展局申請引用《收回土地條例》強行收地的時限，並必須證明重建項目符合「公眾利益」的要求。

根據現行法例，發展計劃草圖獲核准後的十二個月內，市建局必須向發展局局長提出引用《收回土地條例》，統一重建範圍的業權。市建局手持這尚方寶劍，肆無忌憚，即使賠償方案不合理，受影響市民亦無可奈何。

另一方面，市建局如要引用《收回土地條例》，必須達到「公眾利益」的要求。綜觀市建局過去多年來的表現，強差人意，每個重建項目落成後，皆標榜為尊貴豪宅，唯利是圖，絕稱不上是「公眾利益」，被迫遷的重建戶忿忿不平，亦觸發社會公義的問題。

我們建議政府必須嚴謹審視重建項目是否符合「公眾利益」，並取消引用《收回土地條例》的時限。

建議三

取消《市建重建局條例》第 26 條以「發展項目」(development project)形式進行重建，以統一審議和推行重建項目的機制。

一般而言，重建範圍規模較小，且符合現有分區計劃大綱圖的土地用途，市建局便以「發展項目」(development project)形式進行，審議程序根據《市建重建局條例》進行，反對意見由市建局及發展局負責審訊和決定。若重建範圍規模較大，當中又涉及分區計劃大綱圖的土地用途更改，市建局便以「發展計劃」(development scheme)形式進行，審議程序根據《城市規劃條例》進行，反對意見則交由城規會負責審訊。

其中一個例子，市建局位於深水埗順寧道重建項目以「發展項目」形式進行，受影響街坊和關注該項目發展的團體欲向市建局提交意見，卻獲以下回覆：

根據《市建重建局條例》第 24 條 -

- (1) 任何人如認為他將會受根據第 23(1)條刊登的公告所提述的擬根據第 26 條藉發展項目方式實施的項目所影響，並欲反對該項發展項目的實施，可於公布期內將一份他反對該項目的陳述書送交市建局。
- (2) 第(1)款所述的陳述書須列明—
 - (a) 反對的性質及理由；
 - (b) (凡對發展項目作出修訂則該項反對即會消除)建議作出的修訂。

即是說，提意見的人必須受項目所影響，其意見並局限於反對性質，如無反對意味，市建局和發展局均不會處理。此外，如受重建影響的街坊向市建局和發展局提反對意見，政府亦只會閉門處理，大大有別於「發展計劃」的審議程序，可在城規會公開申述任何意見。

市建局所有重建項目必須向城規會提交「總綱發展藍圖」諮詢公眾，還市民參與社區規劃的權利。

目前，市建局不用就「發展項目」向城規會提交總綱發展藍圖(master layout plan)諮詢公眾，剝奪市民參與社區規劃的權利，有違現今社會的訴求。

我們建議市建局應就每個重建項目制訂「發展計劃草圖」(draft development scheme plan)和「總綱發展藍圖」(master layout plan)，交由城規會審議，取消以「發展項目」(development project)形式進行重建。

建議四

市建局向城規會提交的「發展計劃草圖」，應包括社會影響評估報告和如何實施該發展計劃。

根據《市建重建局條例》第 25(5)條，市建局刊憲公布重建項目後，須向城規會提交「發展計劃草圖」(draft development scheme plan)，但不包括如何落實發展計劃的方案和社會影響評估報告。故建議修訂該條例。

我們建議擴闊城規會的審議權力和職責，修訂《市區重建局條例》第 25 條，市建局就每個重建項目須向城規會提交下列文件以供審議：

- (i) 圖則及發展參數；
- (ii) 列明市建局如何實施該項發展計劃；
- (iii) 市建局對因實施該項發展計劃而相當可能會帶來的社會影響評估。

B. 行政措施

建議五

擴大補償和安置選擇，取消單一「七年樓齡」賠償準則，從多角度解決重建戶的生活問題。

目前，市建局只單一以金錢補償方式取得重建範圍業權，漠視居民辛苦累積和建立多年的社區，習以為常的生活模式被連根拔起。

市建局以公幣推行重建項目，公眾對其要求，自當有別於地產商慣常的商業營運手法。在重建過程中，市建局應該照顧到每個重建戶的合理要求和意願，否則便不應強行推行重建項目，政府和城規會亦不應該輕易批准重建項目。

我們建議市建局必須向重建戶提供多元補償方案以供選擇，如「樓換樓、舖換舖」和業主參與等形式，取消單一「七年樓齡」的賠償準則。

建議六

嚴謹審視社會影響評估報告，提供有效紓緩措施，把重建帶來的影響減至最低。

在外地，社會影響評估視為參與社區規劃的途徑，透過問卷調查和工作坊等形式，收集受影響人士和專家小組的意見，評估發展項目的利弊，決定是否落實項目，和如何提供紓緩措施。在多個地區，社會影響評估均屬於環境影響評估的一部分。

反觀香港城市規劃的落後，《市建重建策略》中雖然規定市建局必須為每個重建項目提交社會評估報告，但卻沒有任何政府部門負責審核，連城規會委員也不能超越《城市規劃條例》所賦予的權力，委員沒有職權審議社評報告、安置問題，以及如何落實重建項目等問題。

我們建議應改善社會影響評估運作的機制，由獨立組織進行社會影響評估，並由指定政府部門負責審議評估報告，再呈交城規會。

建議七

改革重建社工隊的運作機制。

現時重建社工隊由市建局聘請，在市建局面欲盡快推動市建項目的情況下，社工隊固然受制於市建局，難以視重建戶的利益和意願為首要服務目標，形成角色衝突，嚴重損害其專業形象。

我們建議重建社工隊必須獨立運作，全面協助重建戶面對重建所帶來的問題。

建議八

確保城規會有足夠時間討論重建項目。

重建項目對重建戶及周邊社區影響深遠，要認真審議和考慮的事情繁多複雜，不能在一個或兩個小時內完成。另一方面，城規會會議議程繁重，一天內要處理多項規劃申請，絕不輕鬆。委員首先對重建範圍的民情或特質未必認識，又鑑於時間所限，可能未經充份討論便通過項目，後果嚴重。

我們建議城規會成立轄下專責小組，專門討論市區重建項目(如現行的 Objection Hearing Committee 架構)，並就每個項目舉行公聽會。

建議九

提升城規會的獨立性和公信力。

城規會的主席為發展局常任秘書長，轄下的都市規劃小組主席則為規劃署署長，亦是市建局非執行董事之一，若審議市建局重建項目，必定產生角色衝突之嫌。

此外，城規會秘書處為城規會每項討論事項預備文件，原來也只是規劃署當中的一個部門，可完全配合規劃署的計劃和意願。雙重打擊下，城規會的獨立性和公信力均欠奉，難以服眾。

下表列出城規會現時審議重建項目的利弊：

	《市建重建局條例》審議程序	《城市規劃條例》審議程序
好處	---	公開、透明度較高
壞處	第一階段不公開；若上訴則可能要付上堂費(《市建重建局條例》第 28 條)	城規會的聆訊討論由政府(即發展局常任秘書)及秘書處(即規劃署)主導，難免令公眾質疑審議結果的公正性
	上訴委員會成員由政府委任，難免令公眾質疑判決的公正性	城規會只側重審議重建地盤的平面發展藍圖，卻未能全面討論重建計劃，如重建對社區及重建戶的影響等
	上訴程序形式如在法庭訴訟，受影響重建戶在資源及以法律形式表達理據等方面均難免處於下方	城規會議程緊湊，會員根本沒有可能在一、兩個小時的聆訊後，有足夠的考慮對重建計劃作出判決
	公眾沒有任何渠道討論或參與制訂重建地盤的發展藍圖	沒有上訴機制

我們建議城規會主席應由非公職人員出任，並加入地區組織人士為城規會委員，加強審議結果的公眾認受性。

資料來源：

H15 關注組網頁：

<http://h15.hk>

市區重建街坊權益須知網頁（H15 關注組製作）：

<http://urright.wordpress.com>

舊區更新電視台總台網站：

<http://renewaltv.wordpress.com>

深水埗留低方案及社區研究網頁：

<http://sspstayplan.wordpress.com>

《市區重建策略》詳細內容網頁：

<http://www.devb-plb.gov.hk/chi/policy/urs.htm>

《市區重建局條例》：（雙語法例系統網頁，第 563 章）

http://www.legislation.gov.hk/blis_ind.nsf/CurAllChinDoc?OpenView&Start=548&Count=30&Expand=560.1#560.1

《收回土地條例》：（雙語法例系統網頁，第 124 章）

http://www.legislation.gov.hk/blis_ind.nsf/6033a8cc1f220686482564840019d2f2?OpenView&Start=117&Count=30&Expand=124#124

《城市規劃條例》：（雙語法例系統網頁，第 131 章）

http://www.legislation.gov.hk/blis_ind.nsf/6033a8cc1f220686482564840019d2f2?OpenView&Start=117&Count=30&Expand=131.1#131.1

市建局網頁：www.ura.org.hk

發展局網頁：www.devb-plb.gov.hk/chi/home/index.htm

房協網頁：www.hkhs.com

《黃幡翻飛處》

致立法會發展事務委員會,財務委員會及立法會各議員:
panel_dev@legco.gov.hk; f_c@legco.gov.hk; zyhtong@legco.gov.hk

一人一信, 要求現屆立法會財務委員會修訂[土地徵用] 津貼 條例

市建局多次提到:

[市區重建局現行的物業收購準則是根據 2001 年 3 月立法會財務委員會通過的修訂自置居所津貼及發放予商用物業業主的特惠津貼而訂定。] (請參閱以下網址):

<http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/fc/fc/general/meetings.htm#0903>

<http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/fc/fc/papers/f00-83c.pdf>

<http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/fc/fc/minutes/fc300301.pdf>

在2001年3月9日 及3月30日 立法會財務委員會會議紀要中,

基本工程儲備基金

總目701 - 土地徵用

自置居所津貼及發放予商用物業業主和合法佔用人的特惠津貼

建議1) 此條例已用了9年, 住宅自住業主和非自住業主在現金補償上有明顯分別, 並不公平, 在計算 賠償七年樓齡現金補償價值時也有很大爭議, 亦受到很多市民批評; 建議要求在現屆立法會財務委員會再行檢討, 回應市民訴求, 符合社會的期望, 以確保條例能與時並進。

建議2) 此條例只適於 [土地徵用] 津貼, 若是 [業主自發] 行動, 此條例並不適用。

http://www.ursreview.gov.hk/tch/doc/100511_booklet_chi.pdf

發展局在 [建立共識] 文件中P16 -17 (三) 文件中提到「執行者」是指業主在取得某個百分比的業主同意下, 可主動尋求市建局協助參與重建, (屬於 [業主自發] 行動), 在執行這些重建項目時, 市建局須採用一套有廣泛應用性的補償機制。(用於賠償七年樓齡的 [土地徵用] 津貼補償機制並不適用)。

建議可在現屆立法會財務委員會再行討論, 以配合發展局研究一種新的有廣泛應用性合作重建模式機制, 協助小業主重建, 給小業主多一個選擇, (官民合作)重建, 自付盈虧, 不用政府公帑資助及補貼, 分擔重建的風險, 分享重建的利潤, 若有小業主參與, 市建局可用更少投資, 參與完成更多項目, 薄利多銷, 減少利息支出, 也可加快投資回報, 減低因樓市波動引致之損失, 令市建局財政更穩健, 亦避免不必要訴訟, 化解糾紛, 創造雙贏結局。局長也曾經說過會 [為民請命], 希望今次可以對現承諾。但希望不是堵塞在法律上之漏洞!!!

建議 3) [土地徵用]文件中(A) 修訂自置居所津貼的計算基準項目(3)提到” 根據《收回土地條例》(第 124 章)的規定，法定補償金額會按被收回物業的公開市值釐定。公開市值是指若業主自願在公開市場出售有關物業，其可合理預期的成交價格。自住業主還可獲發一筆自置居所津貼。這項津貼屬特惠性質，旨在使業主能在被收回單位的所在地區，另行購置一個面積相若但較新的單位。”

因現行政策是由市建局收購統一業權後，用公開招標拍賣形式，與發展商合作重建，共同分享重建的利潤，給市民一個(官商勾結)之印象。建議立法會立法協助小業主，在未引用 [土地徵用] 補償機制前，用公開招標拍賣形式，出售物業，來釐定 [物業的公開市值]，在市場放售，由市建局與各發展商公開競投，以確保小業主得到真正的合理賠償，避免爭拗，化解糾紛，創造雙贏結局。可在觀塘重建項目作為試點，重建後再作檢討。

http://www.ursreview.gov.hk/tch/doc/100511_booklet_chi.pdf

建議 4): 建議立法會要求發展局盡快公布《市區重建策略》文件中的[執行細節]，再作研究。

建議 5): 建議立法會要求發展局不論將來《市區重建策略》檢討結果如何，也應兩、三年後再作一次中期檢討，以確保市區更新能與時並進。

建議 6): 建議立法會要求發展局多建市民能負擔之房屋，令將來更多使用者得益，本人在建築行業工作超過二十年，並不相信市建局之重建項目會賠本、蝕錢，就算真的賠本，也是履行社會責任，回饋社會。

建議 7) 建議立法會要求市建局作中介人、作低息貸款 及臨時房屋安排，多建之樓層及單位應足夠補貼支付重建費用，自付盈虧，不用政府補貼，而拆卸舊樓及重建工程亦可創造大量就業機會，振興本地經濟。

建議 8) 建議立法會要求土地註冊署協助有意重建之業主立案法團，聯絡其它沒有表態業主或聯絡不上業主，一起參與重建。

建議 9) 建議立法會要求發展局增加對舊樓業主的維修資助，在強制性驗樓後及未能自行重建前，督促及代大廈成立業主立案法團，並代大廈聘用管理公司進行維修，再向業主追收款項，並積極推動市建局的重建工作。

建議 10) 建議立法會要求發展局在舊樓業主與市建局或地產商商討賠償爭拗時，應引入調解機制，例如在土地審裁處設調解中心。商討包括樓換樓，臨時房屋，合作發展，公開招標拍賣形式出售物業，來釐定[公開市值]等安排，避免爭拗。

建議 11) 建議立法會要求發展局當重建項目有地區特飾時，應利用地舖對開行人路作臨時商舖，繼續經營，對開馬路用作行人專區，重建後二樓以上住宅維持不變，

地下地舖維持不變，拆一間換一間，「舖換舖」，避免二樓建商場影響地舖估值，盡量保持原有地區設計，地區特飾，避免因重建而令地區特飾永遠消失。相同面積之商場樓上商舖，遠遠比不上地舖之價值，若再用倒模型式興建大型商場，只會大大破壞原有物業之價值，令政府(納稅人)補貼更多，「舖換舖」在計算賠償時也可大大減少政府(納稅人)賠償之支出，保障小業主，也保障市建局，這樣安排是否更加公平。

在 5 月 15 日 [建立共識] 及 6 月 5 日 [總結會議] 兩天本人都有到現場參加會議，6 月 5 日那天更有人拉隊離場抗議，並發表聲明。(請參閱以下網址):

<http://renewaltv.wordpress.com/category/%e5%b8%82%e5%8d%80%e9%87%8d%e5%bb%ba%e7%ad%96%e7%95%a5/>

<http://www.inmediahk.net/node/1007273>

<http://hk.news.yahoo.com/article/100605/3/ig0e.html>

<http://news.28hse.com/20100603/1/>

亦有發展商在高價收購舊樓時說過：「高價收購，當回饋社會。」

http://the-sun.on.cc/cnt/finance/20090616/00436_001.html

http://the-sun.on.cc/cnt/finance/20090624/00434_001.html

以喜帖街為例，拆卸重建後，售樓收益逾 62 億給予 50% 市建局，但賠償給小業主的就只有約 10 多億，這是否對小業主不公平!

市建局作為公型機構身份，應履行社會責任，回饋社會，協助小業主合作重建，不應與民爭利，強行收購，自行重建，寧願與發展商合作重建，也不肯考慮與小業主合作重建?? 而且觀塘重建項目大，重建後會為市建局帶來可觀盈利，更應盡快進行重建，更不應與民爭利；小業主目的不一定是為了賺錢，但最小可原址安置，改善舊區居民生活質素，也樂意補回重建成本(並不是差價)，亦可化解今天市民與官員對立的局面。

有人可能會問，為什麼小業主不去與發展商合作重建? 因為小業主對建築重建成本並不熟識，容易比發展商誤導，令小業主損失。市建局作為公型機構協助，可令小業主更有信心，履行社會責任，回饋社會。

在 [建立共識] 文件中 P16 -17 (三) 市建局在重建的角色中提到有關市建局擔當「執行者」和「促進者」的兩種重建模式:

市建局[促進]重建項目的模式

A. 「促進者」- 市建局促進重建項目的模式是否指小業主已經集合 8 成土地業權, 由市建局按市場機制及現行法例進行重建, 向業主提供顧問服務? (在適當情況下發展商可引用《土地(為重新發展而強制售賣)條例》), 或與發展商合作重建? 但若果小業主已經集合 8 成土地業權, 基本上可自行找建築公司或與發展商合作重建, 不需要市建局協助提供任何顧問服務。市建局實際幫助不大!!

市建局[執行]重建項目的模式

B. 「執行者」- 市建局執行重建項目的模式是否指小業主已經集合某百分比的業權, 但未集合8成土地業權的業主主動向市建局建議啓動重建? 市建局也可按《市區重建局條例》, 申請引用《收回土地條例》以公眾利益為理由收回土地業權。(市建局是項目執行者, 有補償機制) 但補償機制亦用原於賠償七年樓齡的補償機制? 市建局強行收購, 自行重建, 與現行機制有何分別??

建議 12): 可否在「執行者」和「促進者」的兩種重建模式之間有一種小業主與市建局合作重建模式-「合作者」, 例如當重建範圍內的物業業主在取得某個百分比的業主同意下, 但未集合8成土地業權, 可主動尋求市建局參與協助小業主合作重建程序, 市建局(以普通發展商身份)只是按市場機制及現行法例進行協助小業主重建, 但如果在市建局提出收購及合作重建後的指定時間內未獲得大多數(8成)業主接受收購, 市建局應有權放棄項目。

建議引入股份制合作發展, 以市建局為首, 成立類係董事局機制, 可讓小業主投票及考慮共同參與發展, 將重建風險轉嫁於每個業主身上, 若小業主對後市沒有信心, 可經拍賣以合理 [公開市值] 出售股份, 相信會比現行政策更加合情、合理得多。履行社會責任, 回饋社會。

市建局的參與不應涉及公權(不可使用《收回土地條例》)和公帑(不按市建局的補償機制, 並應按市建局提供的服務收回重建成本)。

(官民合作)重建有以下優點:

1. 避免爭拗, 不用再在計算賠償金額時之持久爭拗, 浪費光陰。
2. 建立互信, 避免走向對立局面, 減少內耗, 創造雙贏結局。
3. 盡快進行重建, 改善環境治安, 觀塘重建項目由公布到現在已超過三年, 現在已十室八空, 對環境, 治安亦會產生問題。
4. 盡快進行重建, 加快投資回報, 觀塘重建項目已虛度超過三年, 不計算重建後投資回報, 只計算這三年租金收入已不少數目, 避免浪費整體社會資源。
5. 盡快進行重建, 拆卸舊樓及重建工程亦可創造大量就業機會, 振興本地經濟。

6. 因單位已失修多年, 盡快進行重建, 減低對行人之風險。 , 改善環境治安,
7. (官民合作), 避免只會與發展商合作重建, 給市民一個(官商勾結)之印象, 亦不用發展商參與謀取暴利。
8. 不觸及私人財產擁有權問題, 不用引用《收回土地條例》收回土地業權, 強行收購, 給市民一個(強搶民產)之印象。
9. 減少市建局用大筆公糧作收購用途, 減少利息支出。
10. 將重建風險轉嫁於每個參與的小業主身上, 分擔市建局重建的風險, 分享重建的利潤, 總比被誤作(官商勾結)好得多。
11. 市區舊樓林立, 單靠市建局也不可能全部完成, 若有小業主參與, 市建局可用更少投資, 參與完成更多項目, 薄利多銷, 也可加快投資回報, 減低因樓市波動令致之損失, 令市建局財政更穩健, 也履行社會責任, 符合社會的期望。
12. 現時有發展商已經開始高價收購有重建價值之舊樓, 將來可能只剩下地點欠佳或已用盡地積比率, 沒有重建價值之舊樓, 留待市建局收購賠償; 到時政府用於補貼賠償費用會倍增。市建局應有長遠目光, 不應與民爭利, 應與時間, 應與發展商鬥快參與完成更多項目, 避免將來增加補貼賠償費用。
13. 發展局有官員曾稱讚這次《市區重建策略》是發展局之德政, 我也同意, 發展局已行出第一步, 就應該繼續檢討, 繼續向前走, 「以人為本」, 回應小業主訴求, 符合社會的期望。
14. 現時社會太多爭拗、內耗已不絕, 發展局若能解決現時市民與政府對立之局面, 回應小業主訴求, 並作為其他有關機構的未來工作提供指引, 相信各政府官員民望也會上升, 將來推出任何政策亦會得心應手。

希望局長落實文件中「以人為本」的工作方針… …希望通過是次檢討, 與社會大眾一起討論市區更新應採取的策略, 更符合社會的期望, 並為市建局和其他有關機構的未來工作提供指引。「建立共識」後落實執行。

土瓜灣張先生
2010年7月7日

(其他信函及全文請參閱以下網址):

<http://hk.myblog.yahoo.com/yiutongcheung/index?l=f&id=1>

居民主導 成果共享
市區更新策略研究報告

行政撮要

1. 市區重建只是全港發展策略以至本港整體發展的一個組成部份，因此特區政府應採取宏觀的視野，訂定更全面的政策框架，冀能為市區更生以至全港發展制訂整全的策略，包括：

- 檢討及修訂全港發展策略，調整都會核心及新界地區的發展密度；
- 改善對建築環境的規範管制，以改善地產物業發展對城市環境的負面影響，俾能提高整體生活質素；
- 確立「居民主導為綱、樓宇復修優先、共享更生成果」的市區更新策略及相關政策配套措施；
- 調整市區重建局「4R」任務。

2. 廣泛而真摯的公眾參與是體現市區更生過程中「居民主導」作用的關鍵所在。整體社會，特別是社區層面以至個別業主居民的參與，對釐定復修還是重建，共建和諧社區是至關重要的。若要公眾參與取得具體成果，須具備以下幾項安排：

- 在地區層面組成可持續發展議會，按《在地二十一世紀議程》的設計進行地區性願景構思工作；
- 公眾參與的議題應涵蓋傾向重建還是復修、古蹟與社區網絡保育等敏感議題；
- 從公眾參與過程滙集的意見應獲得尊重和肯定，成為未來規劃的關鍵考慮因素；
- 公眾參與的終極目標是鼓勵業主及住戶以主人翁身份參與樓宇復修甚至舊區重建。

3. 市建局「4R」策略的優次須予以調整，復修應置於最重要的位置。特區政府也應制訂整全的樓宇復修計劃，以確保所有樓宇接受定期檢查，不會因沒錢或沒有能力管理修葺工程而不復修樓宇，及復修後有基本的樓宇管理及保養。具體政策措施包括：

- 盡速完成「強制驗樓計劃」和「強制驗窗計劃」的立法工作，及落實有關配套措施；
- 整合現時由房協和市建局提供的資助計劃、政府的樓宇更新大行動和擬設立的強制驗樓計劃的相關資助，釐清各自的資助對象。樓宇更新大行動應限於資助那些在強制驗樓計劃下被確認為「有問題」但缺乏管理工程能力的樓宇；

- 屋宇署應提升管理復修樓宇項目的能力，幫助那些無法自行管理維修工程的業主；
 - 協助設立業主立案法團或其他物業管理機制，以改善樓宇管理保養工作，這有助降低建築物出現嚴重破損的機會。
4. 舊區舊樓重建必須妥善處理誰人受惠這核心問題，業主組成「重建合作社」可以體現「居民主導」原則，及有效照顧業主、住戶，以至社會多方面的需要。「重建合作社」的特點包括以下幾方面：
- 業主集體選定「合作重建」方案，監督項目實施，擁有重建股權；
 - 業主集體承擔重建風險，分享重建成果；
 - 個別業主有多元化選擇，例如：提前出售重建股權以套取現金、分享重建利潤、預選樓換樓及舖換舖；
 - 個別住戶可從「合作重建」方案中獲得補償；
 - 政府支持維護社區網絡。
5. 新的重建模式須能兼顧業住戶以至社會整體利益，同時具有可持續的商業模式，才能在公營及私營重建模式以外創出一條新途徑。「重建合作社」的營運模式概要如下：
- 居民主導、政府促成：業戶集體決定是否重建及選擇重建方案，政府透過重建協作機構資助重建計劃；
 - 環境優先、公益先行：按照可持續發展原則擬定重建方案；以降低地積比率為主，彈性安排地積比率以提供資源滿足社會公益需要；優化規劃設計，改善建築環境；
 - 全面兼顧、社區支援：照顧社區影響、對弱勢住戶提供支援、保存社區網絡、維護地區經濟；
 - 重建協作機構於重建項目完成後，可向業主收取服務費用，但不排除按完成重建項目數量向政府索取資助。
6. 市建局、房協或新設立的重建協作機構在「居民主導」的前提下，協助推行「重建合作社」模式，其具體工作包括：
- 對選定舊區按國際標準進行社會影響評估；
 - 協助業主建立互信及構建網絡，為成立「重建合作社」鋪路；
 - 按照環境優先原則制定「合作重建」方案，供業主選擇；
 - 如有必要，以法定收購權作為輔助「合作重建」的工具，或安排融資及財務管理等。
7. 市建局的職責範圍應進行策略性調整，只有限度負責保育重建區文物古蹟的工作。

8. 區議會比市建局更適合處理市區活化問題。為此，特區政府應賦予區議會更多權力及資源，包括：

- 讓區議會擁有由非公務員隊伍組成的獨立秘書處；
- 整合所有小型工程的資源以推動活化計劃；
- 每一個區議會應擁有自己的規劃師或相關專業人士，協助制訂更能切合社區需要及可行的發展計劃。

9. 市區重建局應改名為市區更新局，以體現其工作方向及工作方式的轉變，日後工作重點應放在樓宇復修及重建兩個方面，在樓宇復修方面扮演支援者角色，提供財政資源、項目監督方面的支援，在市區重建方面則扮演促進者的角色，協助貫徹居民主導、環境優先、公益先行原則。

10. 市區重建會加重市區發展密度及壓力，只有透過調整全港發展佈局，特別是正面處理都會區與周邊地區（尤其是新界地區）的空間發展失衡，問題才能徹底解決。特區政府應考慮採取比較分散的土地利用模式，有限度改變新界地區《分區計劃大綱圖》所規限的土地用途，把更多社會和經濟活動和人口從都會區遷至新界，更致力提升新界地區的經濟活力及就業機會，從而減輕市區的壓力。其中一個值得深入探討的方向，是本智庫建議的「副都市中心」策略。

公共專業聯盟

2009年12月



市區更新策略補充方案

1. 市區重建策略檢討進入「建立共識」階段，近日發表了《公眾意見總結及展望文件》（以下簡稱《公眾意見文件》）。公共專業聯盟一直跟進市區更新策略檢討，並在去年 12 月發表題為《居民主導 成果共享—市區更新策略研究報告》，希望特區政府能確立「居民主導為綱、樓宇復修優先、共享更生成果」的市區更新策略及相關政策配套措施。
2. 本智庫認為《公眾意見文件》勾畫的新策略藍圖有頗多不足之處，主要問題包括：未能涵蓋市區更新的主要政策範疇、未能體現社會可持續性、未能有效化解重建利益分配的矛盾、未能採用參與式規劃以體現「以民為本」原則等。以下是本智庫對《公眾意見文件》較詳細的回應。
 - I. 願景
3. 誠如《公眾意見文件》指出，市區更新的執行者不限於市區重建局（以下簡稱市建局），還應包括相關的政策局/部門、區議會、公營機構、私營部門、個別業主、專業人士及非政府機構，因此擬議的市區更新策略不應限於市建局的未來業務策略，其他方面則含糊其詞。
4. 市區更新策略的涵蓋範圍更應擴及昔日市建局 4R 以外的政策措施，包括：
 - 特區政府應制訂一套整全的保育政策，設立專責機制，以平衡發展和保育兩者之間的矛盾，市建局只負責重建範圍內值得保育的古蹟；
 - 改善市區建築環境，利用可持續發展委員會進行相關檢討的機會，針對私人發展商近年在設計房屋時肆意利用規劃準則與指引的灰色地帶的流弊，以矯正地積比率過高、樓宇造成屏風效應等問題；
 - 特區政府應讓地方行政擴權。
5. 可持續發展的理念強調追求經濟發展的同時，需兼顧環境質素及社會平等。《公眾意見文件》著墨最多的是市區重建，顯示市區更新的主要作用仍是配合發展需要提供更多土地。基於此，擬議的市區更新策略應涵蓋市區更新各方面的策略，包括市區整體環境質素、私營部門的角色與責任等，及保障社會平等的目標，例如：適當平衡社會整體與原業主租客的利益、保障少數人的權益、避免商業集團霸佔更新的成果等；更重要的是要羅列具體政策措施，俾使可持續發展的理想得以全面貫徹執行。



6. 市區更新還需妥善解決「為誰更新」的問題。過去的市區重建模式嚴重削弱社會資本，重建戶的居住環境無大改善，社會網絡卻被重建摧殘得支離破碎；市區重建更被批評破壞城市環境，甚至蒙上助紂為虐、協助地產商掠奪民產的惡名。擬議的市區更新策略宜適當平衡社會整體與原業主租客的利益，既要保障少數人的權益，更要避免商業集團霸佔更新的利益，同時要兼顧市區的整體環境。

II. 復修為先：不夠徹底

7. 發展局雖然啟動了「強制驗樓計劃」和「強制驗窗計劃」的立法程序，及維持現有的樓宇復修資助及貸款計劃，卻未能為市區樓宇殘破問題提供徹底解決方法。根據民政事務總署的估計，現時約有七千棟「三無樓宇」，¹土瓜灣塌樓後政府部門巡查了約四千棟五十年樓齡以上的舊樓，及把其中六百棟有維修需要的樓宇納入樓宇更新大行動，故這類樓宇種狀況不明的起碼有三千棟，更重要的是這些樓宇欠缺管理，破損速度相當迅速，但政府並無完整對策。為了貫徹「復修優先」原則，本智庫建議：

- 樓宇更新大行動新增撥款，應主要用於資助那些缺乏管理工程能力的樓宇；
- 針對樓宇失修與物業管理的關係，協助設立業主立案法團或其他物業管理機制，以改善樓宇管理保養工作，及負責進行定期樓宇維修工作；²
- 協助樓宇復修是市建局兩大主要任務之一。

III. 民主化的地區規劃平台

8. 《公眾意見文件》建議設立市區更新諮詢平台（以下簡稱諮詢平台），成員由於是政府委任，因此與文件中倡議的「以民為本」及「由下而上」原則截然違背，顯而易見的是空降的專業人士對地區缺乏認識，所謂地區人士也缺乏廣泛的認受性，只是政府指派的代表而已！更惡劣的是，新組織竟然沒有業主及居民代表，其代表性較目前的分區諮詢委員會更差。為了體現民主規劃原則，構思中的諮詢平台宜作以下根本性改革：

- 每個諮詢平台的覆蓋範圍為兩個區議會；

¹ 「三無」樓宇是指一些沒有聘請物業管理公司、沒有成立業主立案法團或其他居民組織的樓宇；見〈民政事務局局長出席 2010 年地方行政高層會第二場地區論壇致辭全文〉，《新聞公報》，2010 年 6 月 15 日。

² 參看公共專業聯盟：《居民主導 成果共享—市區更新策略研究報告》，2009 年 12 月，第 IV 章第 C 節。



- 成員包括 10 名民選委員；由民選委員委任 3 名居民代表、3 名專業人士（規劃師、社工等）；
- 主要工作包括：主持地區性公共參與（engagement）活動以廣集市民意見、策劃及督導社區影響評估、綜合市民對地區規劃的意見提出分區計劃大綱圖（OZP）修改建議；
- 擁有獨立的秘書處、社工隊及財政來源。

IV. 市建局的角色與市場定位

9. 市建局應集中從事復修及重建兩項（即 2R）工作，在特殊情況下，可參與重建區內的活化及保育項目。活化及保育不納入機構的主要使命及任務，是要突顯兩者並非市建局的主業。
10. 《公眾意見文件》曾兩度提及重建價值並非揀選重建區域的關鍵因素，其具體的表述如下：
 - 在市建局執行重建項目的模式一節強調：「重建的理據和項目的緩急先後應取決於樓宇狀況，規劃考慮和居民居住情況，而非地段的重建價值，屬社會性的重建行為」；
 - 在補償業主政策時再度申明：「由市建局執行的重建項目，不涉及地段的重建價值」。
11. 市建局放棄具高度重建價值的項目，明顯地背離了過去盈利至上的重建策略，是重大的策略性轉變，目前的表述方式過於簡略，難以使公眾明瞭對市區更新及重建方向的影響，及其與補償安排的政策邏輯。市建局應清楚交代該局的業務及市場定位，說明市建局正式退出商業性重建，日後專注於社會性重建，致力改善舊區樓宇殘破問題。當然，市建局可能基於樓宇狀況或業主的的要求而參與個別「有重建價值」的重建項目，而這些項目應該採取業主參與模式進行。
12. 市建局擬建樓宇的類型宜定位在居屋或夾屋的水平。既然市建局主要從事社會性重建，所負責的並非具高度重建價值的地區，為顧及重建區周遭的環境，該等樓宇也不會大幅度「發水」，因此重建後的樓宇價值不會暴升，這有助縮窄與業主就補償預期的矛盾。新樓宇與重建前的社會經濟水平比較接近，從而使原業主商戶居民較易返回原區居住，保留社區網絡及社區經濟。

V. 賠償方案及業主參與重建

13. 理想的「樓換樓」方案必須具備幾個關鍵因素，才能兼具可行性及獲業主租戶接受，包括：更好地體現七年樓齡賠償原則、讓舊區業主商戶居民的生活得以改善，及實現社會可持續性，具體改良建議包括：
- 實行「樓換樓」及「鋪換鋪」，以維持地方網絡及社區經濟；
 - 業主在建築期獲租金津貼，以落實市建局「沒有人會因為重建而沒有地方居住」的承諾；
 - 凍結期獲登記租客必須獲得賠償。
14. 以上的建議，有助解決歷史問題，也可以為新階段的市區更新策略開拓祥和的社會環境。過去大部份重建項目把舊樓被改建成為豪宅，加上不少項目的樓面面積嚴重「發水」，市建局及參與重建的發展商因此獲得豐厚利潤，業主只是按同區七年樓齡尺價賠償的做法，因此認為被剝削，是不無道理的。基於此，按前述建議作出賠償，相信有助解決歷史遺留下來的問題。
15. 若要有效降低賠償方面的矛盾，業主參與重建是比較有效的做法，其中一個可行的方式是由業主組成「重建合作社」直接參與重建工作，³並安排轉售股權的機制，讓不擬參與的業主自由退出。
16. 業主參與重建模式若要成功，市建局以「促進者」角色提供協助，是至關重要的，市建局提供協助的範圍包括使用《收回土地條例》，及提供過渡性貸款或某程度的資助。
17. 業主獲得市建局幫助是有條件的，關鍵在於有關重建項目能否帶來更大的公眾利益，及按照「環境優先、公益先行；全面兼顧、社區支援」原則進行重建。⁴

³ 參看公共專業聯盟：《居民主導 成果共享—市區更新策略研究報告》，2009年12月，第IV章13段。

⁴ 環境優先、公益先行原則：按照可持續發展原則擬定重建方案，以降低地積比率為主，彈性安排地積比率以提供資源滿足社會公益需要，優化規劃設計，改善建築環境；全面兼顧、社區支援原則：照顧社區影響、對弱勢住戶提供支援、保存社區網絡、維護地區經濟；參看《居民主導 成果共享—市區更新策略研究報告》，第IV章14段。



18. 本智庫反對市建局以顧問身份參與重建及收取酬金的做法，因為有關工作，其服務性質與私人公司無異，不具備特殊社會性功能。再者，市建局作為公營機構，又有公帑資助，卻與私人公司進行直接競爭，有違市場主導及公平競爭原則。

VI. 市建局的財務模式

19. 基於市建局日後主要從事社會性重建工作，其性質愈形接近公營機構，加上日後的重建項目盈利能力較差而賠償額龐大，勢將加重市建局的財政壓力，為此市建局的財政模式宜作以下調整：
- 按自負盈虧原則運作，重建項目只需維持收支平衡，無需創造利潤以支付活化及保育項目的開支；
 - 市建局減少參與重建範圍以外的活化及保育項目，並須收回全部成本；
 - 由於滾存的利潤甚豐，頗長時間內仍可按自負盈虧原則運作；長遠而言，建議每五年進行檢討，有需要時由政府須注資，以確保其財政穩健性。政府注資的理據在於：若重建區內部份土地或樓面面積撥作公共用途，或不盡用地積比率以降低重建項目所在地區的發展密度或樓宇高度，對此政府有責任作出某程度的「賠償」；
 - 把市建局納入審計署衡工量值審計範圍，以確保財政開支用得其所及提高其成本效益。

VII. 社區影響評估

20. 《公眾意見文件》建議把過去備受詬病的社會影響評估分拆為「地區性社會影響評估」及「項目性社會影響評估」，後者將集中釐清及回應在個別項目中受影響住戶的特殊需要，其實質作用類似紓緩措施評估。無論如何，上述兩項評估的基本構思與國際標準做法相去甚遠。國際影響評估協會(International Association for Impact Assessment)提出了一系列國際準則，間接指出了擬議的社會影響評估中可茲改善的地方：
- 社會影響評估須有助締造一個在生態、社會文化以至經濟層面更為可持續，與及更公平的環境。因此，社會影響評估應發揮促進社區發展、賦權擴權充權、發展社會資本（例如社會網絡和信任）等方面的積極作用；
 - 社會影響評估不限於發現或消除負面結果，更需做到促進發展和產生更好的發展成果，包括協助整體社區和持份者確定發展目標，構思更新模式的選項、制訂緩解措施，務求使計劃產生最大的正面效



公共專業聯盟

The Professional Commons

果；

- 社會影響評估需建基於當地知識和廣泛地市民參與，有關評估工作理應在規劃階段便開始，重建完成後繼續後續審計；
- 社會影響評估應高度關注公平性的問題，確保社會各界能公平分享市區更新結果，弱勢社群獲得合理安置及補償。

公共專業聯盟

2010年7月

CB(1)2441/09-10(01)

〈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，又想用單一議題「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？

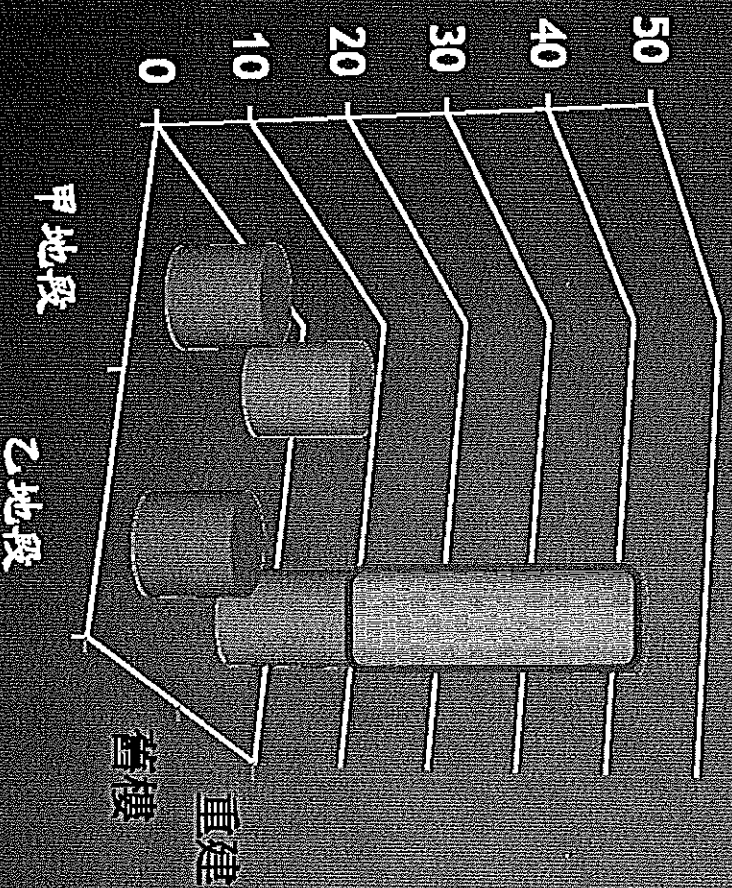
核心：七年樓齡賠償衍生問題

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。

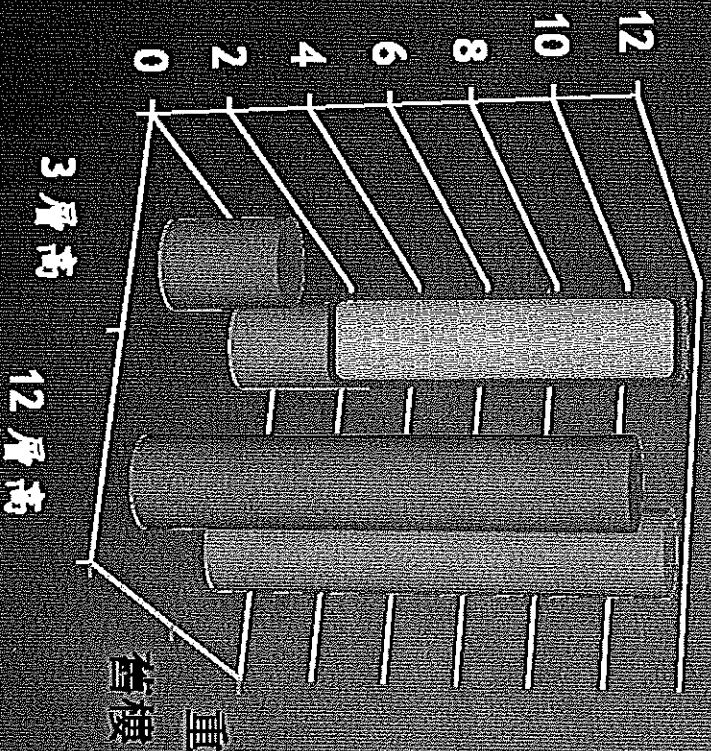


實例：肇輝台12號屬「住宅（丙類）2」而相鄰肇輝台14號屬「住宅（乙類）」

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？抑或自給自足為前提，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

真實價值

- 發展潛力
- 現值價+津貼

賠償(+津貼)

- 現值價
- 七年樓齡賠償(津貼)

津貼

- 自住津貼
- 非自住扣減

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 - 賠償(+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

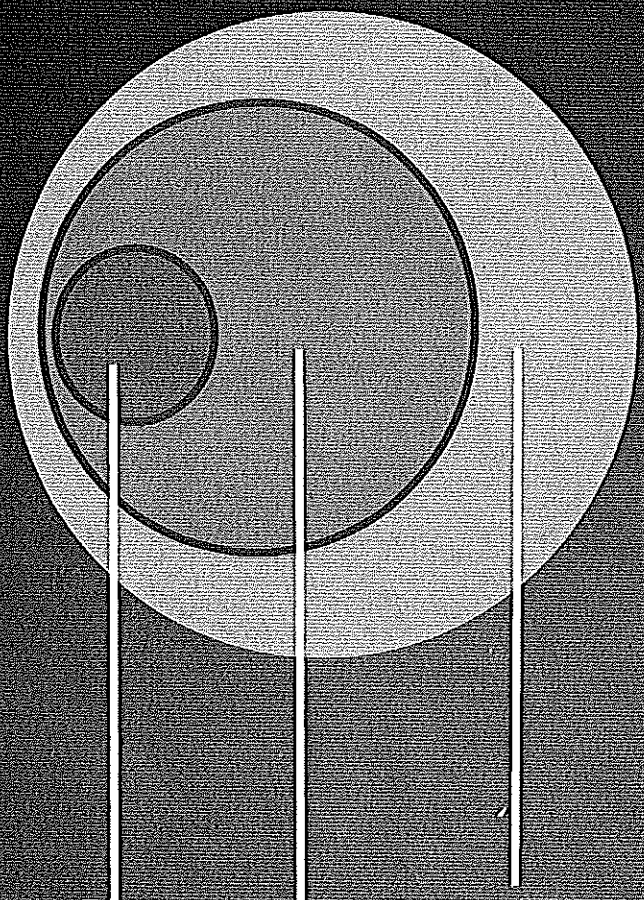
真實價值
• 4,000,000
• 1,000,000+100,000

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打了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

非自住租客被趕走
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正實質賠償為先，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及居民營商及居民為先，非發展商主導，亦非以區居民為先
- 發展局有責任推廣樓宇復修較重建為先

觀塘新隆大廈業主立案法團 秘書及兼任主席 梁日榮 先生

「樓換樓」是否要「補差價」？

對於《市區重建策略》檢討督導委員會建議「樓換樓」需要補差價，督委會講法“換新樓等同變相向重建戶提供超出7年樓齡賠償，認為社會未有共識以公帑增加賠償額。”。是不是新樓換舊樓要「補差價」？

本人認為從法、理、情方面，都是 不合法、不合理、不合情。如果從最簡單的原則去解釋「重建」的定義：

假設你間屋已40年，屋宇已殘破不堪，不能再維修，你會覺得不如拿積蓄請人將它拆下，從新建成後回遷入住，在建築期間要自掏腰包在外租住居所。回遷後，若果市場價格理想的，又可自由地把它出售。

注意：這裡不會涉及任何賠償的安排和問題

建築成本：按香港兩間最大的測量師行利比及威寧謝每季公佈，再加上顧問費及財務借貸預算，一間實用面積350呎（即建築面積約467呎）單位作例子，四年建築期約需要\$89萬（差不多\$1902一呎），而4年在外租住，同樣大小的單位，租金18元一呎，開支約\$40萬，兩者相加，即是自掏腰包\$129萬便可原址重置。如果市場價格理想的，又可自由地把它出售。

但是，有一樣要注意，就是「原址重建及再發展權」，即是所謂「高空發展權」，以過往完成8個的重建項目，如灣仔、大角咀等，每一個350呎舊有的住宅單位或舖位可發展成約2.72個350呎的住宅及商業樓面面積，即原本的1呎可發展成日後的兩呎半多啲。而觀塘整個重建項目更可發展增加至3.51倍。*

若果「樓換樓」，以觀塘為例，重建戶取回自己應得的一份，還剩下兼多出2.51倍，按350呎計，實用即是多出879呎、建築面積即是1172呎的住宅及商業樓面面積，多出來的，在市場上是一種可轉讓發展權。按報章報導：信和重建觀塘，發展後市場呎價\$12,000一呎、樓面建築面積地價\$7,000一呎及再按上述建築發展成本約\$1,902一呎（的話）。將市場呎價撇除樓面地價及建築發展成本，還剩餘約\$3000一呎，以1172呎可轉讓發展權 x \$3000/呎，即\$350多萬，足可抵銷「樓換樓」須支付建築發展成本及在外租住成本\$129萬，還剩下\$200多萬。為何還要補差價呢？重建戶只是要求真正的「樓換樓」，即「一呎換一呎」、「以物易物」及建築期間獲免租金安置，重建戶沒有要求額外按原則而應得的發展餘值。

補充：重建戶（幫政府）賺取公帑，還是耗用公帑？

重建戶就算「樓換樓」後，更為當區、為政府以自己350呎單位向發展商在地價方面爭取了\$7000/呎 x 1172呎，即\$820萬。若以觀塘市中心重建受影響單位1657個，若平均每個都是350呎單位，受重建戶業主們義務上已經為政府在公帑增加約\$136億。根本沒有所謂以公帑增加賠償額。反而重建戶為當區覓得\$136億的義務因督委會及官員們的言論而遭抹煞。莫非官員們吝嗇重建戶「樓換樓」後該樓宇地價已升值至\$7000一呎，要分一杯羹嗎？

*數據以本人2010年6月6日去信行政會議成員、立法會全體議員、發展局局長、《市區重建策略》檢討督導委員會的附件III及IV

項目名稱	發展名稱	地盤面積 平方米	原設施 總面積 平方米	原設施 比率	再發展				再發展原設施比率				
					住宅 平方米	商業樓面 平方米	其他用途 平方米	政府 平方米	休憩 平方米	住宅 平方米	商業樓面 平方米	政府 平方米	其他用途 平方米
		A	B	C=B/A	E=D+F+G+H	F	G	H	J	K=E/B	M=F/B	N=(G+H+J)/B	
已完竣項目													
26 旺角新發地街	MOD395	535	2,411	4.51	4,119	802				1.71	0.33	0.00	
29 灣仔莊士敦道	嘉寶軒	1,970	7,640	3.88	17,967	2,600				2.35	0.34	0.00	
40 荃灣市中心	荃灣峰	20,300	56,851	2.80	103,898	23,221	3,080	3,700		1.85	0.41	0.12	
41 灣仔灣仔道/太原街	尚匯峰	6,871	12,555	1.83	52,539	3,441	6,330			4.18	0.27	0.50	
43 上環皇后街	荷后華庭	7,964	25,792	3.24	60,617	400	5,254	1,200		2.35	0.02	0.25	
44 堅尼地城新海旁	泓都	6,075	24,808	4.08	62,904	-		2,300		2.54	0.00	0.09	
45 油麻地登打士街/雲甫里登打士街3號	雲甫里	3,869	6,610	1.71	35,007	-		1,650		5.30	0.00	0.25	
47 旺角波蘭街	百利達廣場	1,607	4,190	2.61	12,746	2,414				3.04	0.58	0.00	
已完竣項目	小計	49,191	140,857	2.86	397,339	32,878	-	14,664	8,850	2.48	0.23	0.17	
待發展項目													
7 觀塘市中心		53,500	105,124	1.96	401,250	209,640	15,700	16,300	8,700	1.52	1.99	0.39	

1平方米 = 10.76平方呎

*1:原設施, 作為「樓換樓」、「鋪換鋪」

因再發展已做原設施增設的比率

以350呎實用面積單位計

項目名稱	原設施 實用面積 (呎)	實用 率 ¹	原設施 額外增加比率 (按上述比率)	再發展原設施 (按上述比率)		額外增加 發展權 建築面積 ² (呎)	地價 ³ (\$/呎)	建築成本價格 (\$/呎)		政府從 土地出售 為公營 已得益 ⁴ AA=WA×X	發展後市場 呎價 ⁵ (\$/呎)		增加發展權部份 (若剔除成本後尚餘價值)		原設施 價值		總回報 (\$)	
				住宅 L	商業 M			住宅 U=TL	商業 V=TM		住宅 Y	商業 Z	住宅 AB	商業 AC	住宅 AD=AB×Y	商業 AE=AC×Z		住宅 AF=UA×B
	R	S	T=R×S	L	M	W=O+V	X	Y	Z	AA=WA×X	AB	AC	AD=AB×Y	AE=AC×Z	AF=UA×B	AH=TXAB	AJ	AF=AF+AG+AH-AJ
觀塘市中心	350	75%	467	0.52	1.99	931	1,175	1,902	2,307	821萬	12,000	12,000	2,695	75萬	251萬	560萬	129萬	757萬
<p>¹Ricor Levett Bucknall 利比發出2009年第4季中觀主要城市單方售價指標, 詳見附件1</p> <p>²gross floor area 與「實用面積」比率約100%: 75%</p> <p>³明報引述觀塘重建第一期月華街項目住宅部份完成後, 總地價佔\$7,000一呎, 市場價至少需要\$12,000一呎, 詳見附件V</p> <p>⁴一般甲級商廈價格都不下於住宅價格, 假設商廈呎價等同住宅呎價\$12,000一呎, 而按中區呎價, 工商舖成交, 街舖成交也\$20,000一呎或以上, 以市建局傾向發展豪宅類別, 發展成的商場商廈一定可超越一般街舖。</p> <p>⁵按本區內文「重新發展成本及建築時在外租住開支」部份</p> <p>⁶按利比發出2009年第4季中觀主要城市單方售價指標, 住宅的每平方呎中間價格為\$13,400, 商業的為\$16,250(詳見附件1), 以本區內文計算的住宅建築成本價格為\$19,020/平方呎, 商業的則為\$2,307/平方呎(即1902+13400x16250)</p>																		

326萬
129萬
197萬

1,657個單位
\$136 呎地價(公積)

「樓換樓」要「補差價」？

◆《市區重建策略》檢討督導委員會

“...換新樓等同變相向重建戶提供超出7年樓齡賠償，認為社會未有共識以公帑增加賠償額。...”

是不是新樓換舊樓要「補差價」？

「樓換樓」要「補差價」

所謂

新樓換舊樓要「補差價」

來

理

慣

「重建」的原則與定義

假設你間屋已40年

屋宇已殘破不堪，不能再維修

你會覺得不如拿積蓄請人將屋拆下

從新建成後回遷入住

在建築其間要自掏腰包在外租住居所

回遷後，若果市場價格理想的

又可自由地將新屋出售。



重新發展成本及建築期間在外租住開支

建築成本 利比Rider Levett Bucknall \$1779/呎
威寧謝 Davis Langdon and Seah \$1895/呎

甲 重新發展一間350呎住房成本粗略估計為

1. 淨樓宇建築成本 $\$1779/\text{呎} \times 350 \text{ 呎} = \$622,650$
2. 拆樓費用 建築成本 $\$622,650 \times 10\% = \$62,265$
3. 建築師、工程師等顧問費用 $\$(62,265 + 622,650) \times 8\% = \$54,794$
4. 4年建築期財務費用 $\$739,709 \times 10\% \times 4 \div 2 = \$147,942$

小計：\$739,709

(即建築面積呎價 \$1,902/呎、實用面積呎價 \$2,536/呎) \$887,651

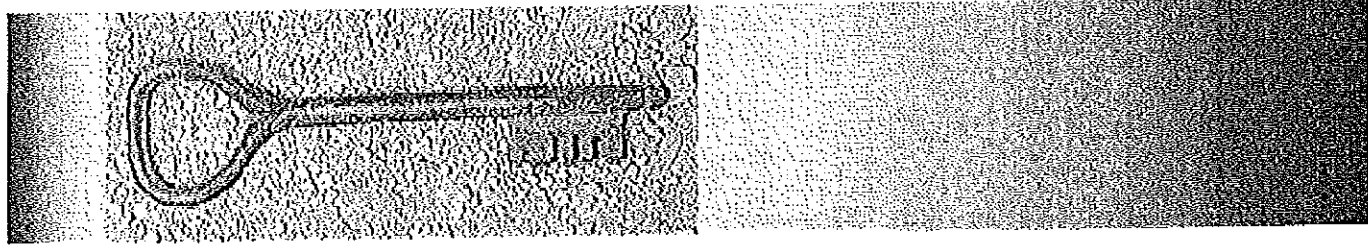
乙 4年在外租住開支 $467 \text{ 呎} \times \$18/\text{呎} \times 12 \text{ 月} \times 4 \text{ 年} = \$403,200$

\$1,290,851

總額約 \$129萬

「原址重建及再發展權」，即是所謂「高空發展權」

舊有重建項目	原樓面面積 (平方米)	已發展項目	發展成住宅及商業樓面面積 (平方米)	再發展與原樓面面積比較倍數
旺角新填地街	2,411	MOD595	4,921	2.04 倍
灣仔莊士敦道	7,640	嘉譽軒	20,567	2.69 倍
荃灣市中心	56,851	萬景峰	127,119	2.27 倍
灣仔道/太原街	12,555	尚翹峰	55,980	4.46 倍
上環皇后街	25,792	帝后華庭	61,017	2.37 倍
堅尼地城新海旁	24,808	泓都	62,904	2.54 倍
油麻地窩打老道 / 雲南里	6,610	窩打老道8號	35,007	5.05 倍
旺角廣鏞街	4,190	百利達廣場	15,160	3.62 倍
	140,857		382,675	2.72 倍



「原址重建及再發展權」→「高空發展權」

將重建項目	原樓面積 (平方米)	將發展項目	發展成住宅及 商業樓面積 (平方米)	再發展與 原樓面積 比較倍數
K7 觀塘市中心	105,124	-	369,250	3.51倍

減去屬建議「樓換樓」給重建戶的一份 -) 1倍

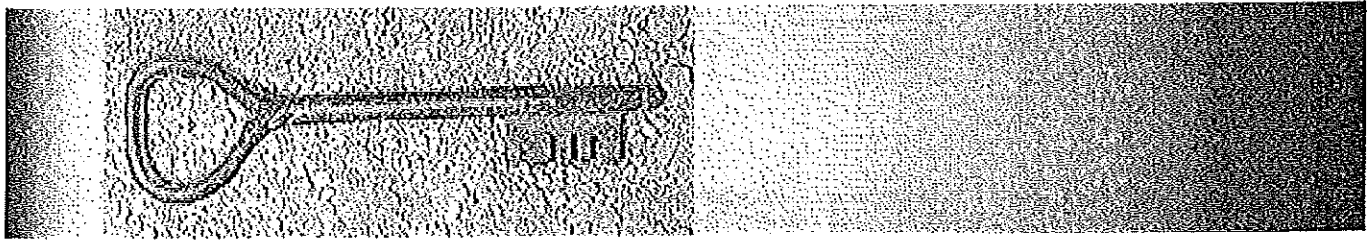
還剩下兼多出 2.51倍

x) 350呎

實用即是多出 879呎

(建築面積即是 1172呎)

可轉讓發展權



「原址重建及再發展權」→「高空發展權」

觀塘月華街項目重建後呎價 \$12,000/呎

減樓面建築面積地價 -) \$7,000/呎

減建築發展成本 -) \$1,902/呎

約 \$3,000/呎

可轉讓發展權 x) 1172呎

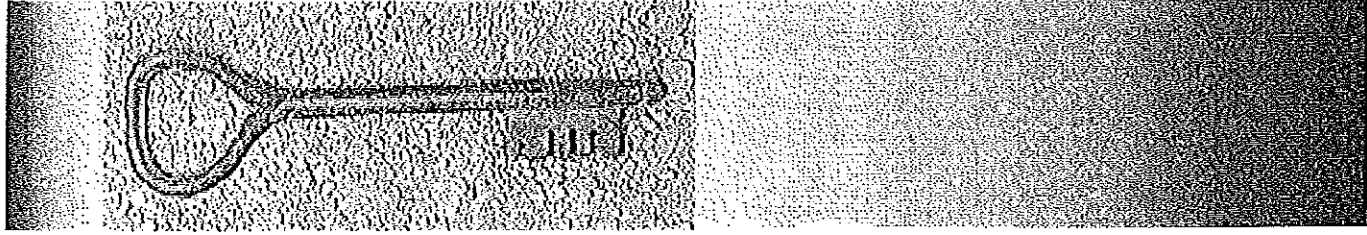
\$3,516,000

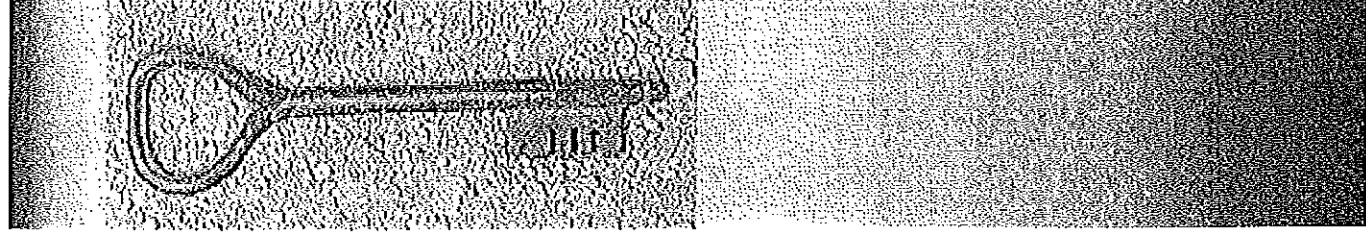
約 \$352萬

減重新發展成本及在外租住成本 -) 約 \$129萬

還剩下 約 \$223萬

為何還要「補差價」呢？





真正的「樓換樓」是什麼？

重建戶只是要求真正的「樓換樓」

即「一呎換一呎」、「以物易物」

及建築期間獲免租金安置

~~沒有要求額外按原則
而應得的發展餘值\$220多萬~~

補充：重建戶（幫政府）賺取公帑，
還是耗用公帑？

地價 \$7000/呎 x 1172呎 = \$8,204,000

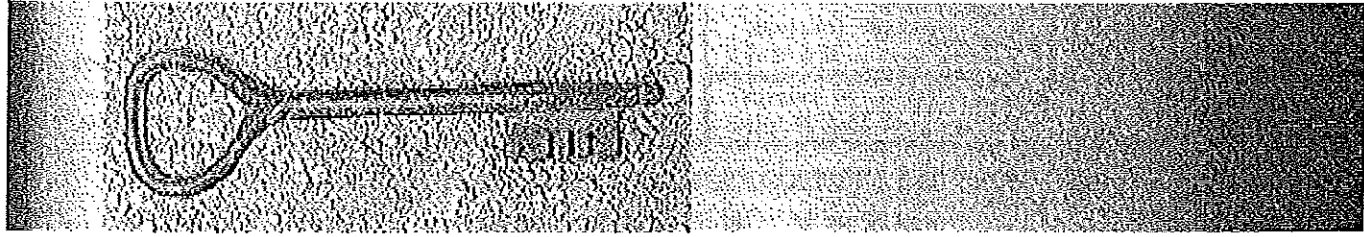
即 \$820萬

觀塘市中心重建受影響單位 x) 1657個

\$1,359,402,800

政府公帑增加約 \$136億

莫非官員們吝嗇原設施地價升值至
\$7000一呎，要分一杯羹嗎？



立法會發展事務委員會 主席及各位委員：

市區重建局成立以來一直享用著「100億」公帑、免補地價及使用《土地收回條例》三大特權。表面上它以改善舊區居民生活質素的任務，但實際裡卻背道而馳，在《市區重建策略檢討「建立共識階段」公眾意見總結及展望的文件》中所提出的建議，不禁令人驚詫！市建局往往假借不同的「諮詢渠道」去「收集市民意見」，但最後竟自訂出一個「補差價、樓換樓」的建議，真是假借民意、花巧誤導！

1. 基本法保障私有產業權

「契約精神」明確規定：由1997年回歸之香港樓契，可平穩過渡50年不變，直至2047年8月30日。期間的私有產業亦可自由買賣或擁有，故此市區重建不應在基本法以外，加入不平等條例(例如：土地收回條例)，干涉私有產業，箝制業權人。

2. 過時的收購條款

市建局以2001年所制訂的不合時宜計價方法(七年樓齡)，來收購今天得來不易的黃金地段，更自訂可笑又奇怪的業權分類：非唯一居所、出租戶、空置戶、商業用途等等，一律扣減高達百份之50之多。

3. 以權謀私利

市建局手握「100億」公帑」而不肯每年恆常向公眾交代帳目收益，天文數字何去何從？利用公帑收購私人物業，然後自恃自負盈虧不接受監管，公帑私營，「這是政府對公眾利益的最大失誤」。

4. 市建局施壓、強搶土地

政府給予公帑(100億)設立一個部門，用作吞嚥重建區業權人的居所，由於市建局自詡要自負盈虧，但卻監守自盜，對重建業主瘋狂搶掠、施壓、自訂條例收歸市區黃金土地、唯利是圖，令民憤加劇、矛盾加深，社會更不和諧！

5. 市建局主導重建更新，忽視小市民利益

市區更新、重建，是政府、市民、地產商的合作和配合才能成事，缺一不可；文明國際社會要真真正正樓換樓、鋪換鋪是理所當然，三方互利互讓、群策群力、配合得宜、達致三贏局面，共同建設美好新城市。

最後本人把已故前國家領導人鄧小平在深圳南巡時，向深圳的官員說過的一句話「先給一小撮人先富起來吧！」，改成為向特區政府官員說「先給一小撮受重建影響的人先安定下來吧！」

副本抄送：

香港特別行政區首長 曾蔭權先生
香港特別行政區行政會議各成員
立法會全體職員

凌鳳霞

K7 重建戶

2010年7月10日

TO..... FROM..... DATE..... 附件一至五 NO 6-7

尊敬的诸位議員

傳 28696794

各位高官各位市民

你们好！

首先向曾帮助草民向發展局写求播信,建議为方思敏处理“天台虫屋”的各位議員。譚耀宗,李卓人,田北辰,梁耀忠,李永達致以崇高的敬意,向梁永富,顏穎佩,曼佩玲三位社工表示深之感谢。你们给我的支持体现了为民请愿的承诺,体现了良知。

可惜在把楼生东火權代表政府萬核求播求阻的發展局副秘書長首席助理李淑儀,引用官方內部指引否決了。在通傳! 09年八月二十日承认官方无具体黑烟政策

在诸位議員在工代向写求播信之前,在下多次邀请她到“天台”实地了解情况。她答: 没有这个必要! 要求她在书苑涌了解增年前夫妇捡铁皮盖书几萬圓吳天始的事实入证,想博政府体谅给书黑烟血果。她在通傳中答: “没有这个必要” “天台也不会改变书黑烟决定”。在下深知人在屋檐下, 必要勤求现场的道理。

TO..... FROM..... DATE 附件<一至五> NO. <三>

这这句话完整的句子所指范围包括因重建拆迁及影响的的所有利益人出。

程于2017年10月13日去信李淑儀要求解释该条尊句原意，有以涵盖“无契天台业”？“拆什么没”？

身为政策科员始终没有正面回答，也不作解释。请问诸位议员，政府没向市民解释行吗？而市民要我谁最具权威解答呢？请看附件<一><二>

所以在修订后的文本解释推查，意思写的清楚。

<二>文本中涉及利益相关的用字句要清晰化、通俗化，避免混淆争执。伤害的是平民百姓。

请诸位翻开“建立共识”第二页第四段：

根据市建局现行政策，凡在市建局项目冻结人口调查时登记的业户“租户”在其业户与市建局达成协议后可获安置。

以上的“租户”有什么包括租住“天台”无契“业户”而“无契天台业户”之前政府不予承认，现在承认不承

TO..... FROM..... DATE..... NO. (四)

附件一至五

认? 这些模糊概念为时伤害的依向是无助的人
 为时又指云不合逻辑的解答: 你指“天台虫王”不是
 俗词人, 所以政府不能思恤, 又指“租屋”符合内政部
 列, 请问没有“天台虫王”何来租屋。引用《收回土地条
 例》旧章程是针对有注册登记的虫王条文。搬案出
 庭剥夺其根本利益。

这不是活生生的历史重演吗? 注册还不“建立共识”的
 般? 这不是欺压良民的行径吗? 天日昭昭!

或许政府认为它是借造物违法, 也要提案让议员
 审议通过, 为时也有法可依, 充公! 岂以报以报。向
 政府求情, 议员私心私情都没用, 李淑儀和叶国光
 的承认没有思恤政策。那只是迫人民与政府对立, 其他
 人不知与政府抗衡! 诸位议员你们评之。

奉告诸位长官, 因为士绅了, 还把残守缺沿用殖民时
 收横政策, 悲剧迟早会发生的。即这种思恤修例可策
 对的起你们的良心吗? 天道地道政府总要一条公道

TO..... FROM..... DATE.....

(四) 在本作“天台屋”反信用人向各議員報告:

茨華街五至七號的天台屋只與我幾似「果青的」，
 轉教其母，七十多，他說「以二十年前就記的了，子女都
 在本地出世。當時工價一天只七元，樓梯樓底花了八十
 多買了富好過租屋。前幾年以着樓，有人租個個天台屋
 每月收少少租。

時身在下邨請其新報名上書房協地政署。這
 層樓梯行的半路轉氣喘，搖晃告知。時整記全不知
 情。因未03年租給子女，以後大着肚只樓梯不便
 搬走着，所以就沒返家。之後街坊告得我去找房
 務，信的说係當日(指04月2日)有係咁信就有
 個俾，沒人信，沒咗! 陳叔拉信我手说: 今天我同你
 的一起差唔政府辦，下次我可唔行了。予咳數聲，楊
 先有心的消息告訴我，多謝都好。幫予吧。過半個月電話
 接不通了，失去聯絡。

另一位邊之信在樓梯邊，單身。04年已八十多歲，

在下一次天台，邊久必定摸壁過來噴嚏。九七年底黃
 精神稍好我向佢相屋(天台)何時買? 多少錢買?
 專在其身邊大聲說方听着。他說:早過轉數次,因陣
 使着七千多港元。至01年時我們合心字水錶交水庫,
 邊久已經不知錢的價值,拿張一百元作十元。

04年五月二日遷記時,邊久門用鎖匙上鎖,邊施
 站在黃門口,顯視屋中概物依旧,不見邊久。以后再也
 見不到了。或許她回來有何用呢? 慮地過息吧!

一群手足縛鳴之力善良的人民,竟想不到半生唯一
 根本利益“天台屋”,被圈內之人的特權政府為下
 單向錯黨建之名用天蠅煽惑的手段吞了。先聲无
 息沒有吐出一根骨。

諸位高官這樣對他們公平嗎,公道嗎? 他
 在世先法勾銅鑼公司抗衡,只能化怒恨尖利咀
 也許他們走了,鬼魂在天哀啼哭屈,鐘表對閱
 他們,帶他們到國王若等告告狀,莫有頭續有否

TO..... FROM..... DATE.....

③ 指责在下的“天台”是违建建筑物。

在下举拙尊来信与李淑儀进行针锋相对的
反驳让大家评评。

① 《收回土地条例》成章的条文均清晰：

政府在特定的时间内必需致函曾在土地注册
处注册有产权有权益或权益的任何人。

任何有产权或有权益的业主必需在指定日
期呈交补偿申请。这条法例与没提“天台业
主”何关？与路地求偿何关？新指其撞撞撞在法

② 地政署梁子华08年八月二十五日信件：发现业主在

05年七月十五日政府宣告收地时本人的“天台业
主”权益依然存在，地政署不予承认与李淑儀前明

后应漠视事实。没有“业主”何来租密？这不是政
府自欺欺人，还是欺老凌弱？04年四月二日本人在

土地登记的“业主”身份算不算数？05年七月十四日本
只旁勘确认登记，因不符地政内部指引授意房管

不予确认！

③ 李淑儀指“天台屋”是違例建築物，請問諸位高官有么到深水埗？或超過四十年唐樓所有的大廈上面均有天台屋。這真是證明港英統治下的結果嗎？一個天台屋的建造，則快多則一月，在烈日烈日在月曬之下修建。這真是證明港英時代無能，每個高官必以因為之後建造的大廈，那有天台屋建築物，那以而歸的殖民政府不叫台了。特區政府有么責任及義務對這歷史遺留問題負責呢？也是无可迴避的政治現狀。今天你們要重建用這種理由去推卸責任，將樓宇摧毀絕思漁有么真的慙愧和羞呢？如果说塌樓是災，現行的收樓政策對待“天台屋”真是入木。局長的話言猶在耳，奇怪的由職最局重新修訂“重建策略”已進入“建立共識”新段。一若先助社群的根本利益一字未提？有咁局長之說，荒天下之謬，良心在此蒼生頹矣，公義早已尚然無存。在於台職最局李淑儀長期的無理刁架，鑽而

附件(一至三)

附件(一至五) NO. (十二)

TO..... FROM..... DATE.....

了她,捏造罪名提供給局長劉志偉,由劉簽
着:〇八年九月十日復草及水但案中第三項第三段指我
“不要依法例,不要超政業”意為“無法无天”罪加。
在下即時反駁,劍鋒相對用书信与之抗争!要求删除
侮辱性尊句及书面公开道歉!依据基本法第三章第
廿四及廿五条保持追究的权利。目前正在向各方索取
相关判案的資料。

尊及人言碎微勢物薄,以书时蓄字名指諸位議員
及社工的要求信,在發後局長劉志偉告終。虽然本
人的怒火峰迴路轉在席場保持下達成和解,簽
保表協議。可是幫不了陳叔,還欠愧疚不已。面對加快
重建步伐,可怕將來不知再有多少的公公湯公糧米利益
又被吞沒?又有几多被捏造罪名攔截而含恨終生。

在此呼吁:尊重的議員,幫幫忙吧,促請政府把
“天台相关利益者”的議案擺上議事堂。

在此呼吁各位高官諸位莫逆,請你們摸下

15011-1-25-13

附件一至五

十三

TO..... FROM..... DATE..... NO.....

博愛心，因情動，可传达群无助的公理。鼓起
 勇氣，只有通过以利弊辨的政策更新，只有特之以預
 的策例修正。制订一套与時代同步的收權针对
 “天台利益相关者”的利民惠民政策。让一份高于
 他们的，该特殊合法合理合情地还给他们。共
 同为这一目标：公平正義、和谐社会而努力。

谢谢大家

鞠躬

鞠鞠

2010年7月10日

2010年7月26日

TO..... FROM..... DATE.....

去巡視地球儀，去信磁頭求恤。那是我夫妻一
子多了風雨夜，抱心多吧銀皮的血河錢，情何以堪！
這些求職夢求情信在李淑儀心中眼裏一文不值，
不講良心引用規行政策始給不予恩恤的決定。

請位議員先信後信先信後信，今天我在此所
議事大廳是向你們宣誓：以我的陳述為實，本人愿
承担一切法律責任。奇有以千萬字的信件及政府的
信件，懇請記錄為証。因時間有限無法在此一一奉
到你們可以願層到權力的徵搜與其良心的坍塌。
我現在要說：“為什麼要提議修訂的‘重建
業昭’解釋權為焉？”

（一）請你們翻開八一年修訂“重建業昭”條例：
“市區重建署以人為本的工作方針。市區重建的目的
是改善市區居民的生活質素。政府既會兼顧社會各
方人士的利益與需要，亦不會拒絕任何社群的合法
權益”。如果照以上文本釋意“以人為本”者“人出”

10-1-018

第 01 号

12月13日附件
台登

尊敬的李淑仪女士：

索引：(一)

传真 一份二张
290K1002

市區重建策略：市區的生活質素 (三) 如下

市區重建應落實“以人为本”的工作方針，市區重建的目的是改善市區居民的生活質素。政府應會兼顧社會上各人士的利益与專票，而不会牺牲“任何社群”的合法權益。這項政策的目的目的是減少居住在恶劣环境人士的数目。

在下求答：其中重要两个“以人为本”及“任何社群”是否係指天与地主在內？請詳細闡明此的意義或狹意。而在立法局三讀通過時是否有注意釐清？

索引 (二) 參數和指引 (39) 如下：

市區重建策略委員會定期予以检讨和修订 (每兩至三年一次) 政府会就市區重建策略的修

10-7-6外
07年12月13日

傳真一份二張
附件二

前先行征詢公眾意見，方予以定案，以供採納。

重要報告，復檢日期二〇〇五年十月十五日。

實際建議日期二〇〇五年五月廿七日

在下求卷：天台地玉求嶼惡四年已與防墾、地
政爭拗已始一年，跨越重審時限，防墾、地署乃
波責任把天台地玉的存在事實向立法和拘滙
報？“征詢公眾”意思，天台地玉有沒權利發表
其間所寫的水情、求收信是否代表“意見”？地
政局有沒責任督促防墾及地署收集意見？
兩字帶到共七個問句？ 謝。

朱君指教感激之至

楊國榮

二〇〇七、十二月廿三日

10-70 18

附件 3

第 124 章 收回土地條例

本人循規矩途徑，向政府訴述天台是用血汗錢買回。上訴幾次求情，去電跪地磕頭向李淑儀求情求恤。

6. 補償

(1) 在土地根據第 5 條歸還政府的日期起計 28 天內，主管當局須—— (由 1998 年第 29 號第 105 條修訂)

(a) 致函前業主，以及致函緊接土地歸還政府之前根據在土地註冊處註冊的文書而對該土地擁有產業權或權益的任何人；就收回該土地而作出補償要約；或 (由 1984 年第 5 號第 3 條修訂；由 1993 年第 8 號第 2 條修訂)

(b) 向 (a) 段所撰述的任何人送達由主管當局指明格式的通知書，要求該人在該通知書所指定的時間內，呈交其補償申索。

李淑儀引用上述條例套在本人求情求恤案上，是明顯擅權枉法。

(一) 該條例是針對有註冊產權業主。李淑儀用權力解釋泛指無產權天台業主。

(二) 05 年 5 月 2 日登記文件，本人已申報無產權。

(三) 李淑儀于 05 年 8 月 24 日八時 20 分左與本人傾電話，承認無具體恩恤政策。 1003-19 云云

致函請註明本署編號

Please quote our reference in response to this

地政總署

(市區重建處)

香港皇后大道中一八一號新紀元廣場低座6樓 601-602室



附件 (四)

LANDS DEPARTMENT

(Urban Renewal Section)

Units 601-602, 6/F., Low Block, Grand Millennium Plaza, 181 Queen's Road Central, Hong Kong.

電話 Tel: 2893 1542

圖文傳真 Fax: 2834 0716

本署檢號 Our Ref.: (38) in L/M(3) to UR HS K22/EP/1 Pt.2

來函檢號 Your Ref.:

新界葵涌
石籬邨
石華樓 418 室
楊國榮先生

楊先生:

以下函件李淑儀視為現
行政業。是名昭著的內部指引。
2005年5月2日登記的天台業主是
否符合內部指引?

有關深水埗興華街5號天台事宜

2005年七月十五日本人與房協進行二次登記被拒。

你曾于2008年8月8日就上述事項去信發展局。

本處現應發展局的要求，就閣下來信中所提及的首條問題答覆如下：

(1) 地政總署在收地過程中是根據對受影響物業所進行的戶籍登記，以確認該物業佔用人的身份。根據香港房屋協會所提供的資料顯示，該會曾於2004年5月2日於上述物業進行戶籍登記，你曾表示房間1及2分別出租予吳先生及陳先生。於2005年7月15日政府宣告收地時，房間1及2依然分別由吳先生及陳先生租用。

2005年七月十五日政府宣告收地時，天台業主的事實依然
(2) 基于以上的資料本署認為上述房間佔用人身份的確證過程，是符合本署的指引。

存在！本人也看不到函件中有針對業主已存在天台主
主的判詞。沒有業主，何
來租戶？事實證明李
地政總署
總產業測量師(市區重建)

2008年8月25日

(梁子華 代行)



代行)

副本送:

發展局局長

香港房屋協會

(經辦人:

(經辦人:

李淑儀女士)

勞運發先生)

可惡!

This message and any attachment is intended for the use of the addressee only. It may contain information which is confidential and/or legally privileged. You are hereby notified that no unauthorized disclosure or use of this message is permitted. If you have received this message by mistake, please notify us immediately and delete or destroy this message, as appropriate. Any liability arising from the use of this information is excluded.

URL

本信息及其任何附件只供收件人使用，而其中可能載有遺失及/或屬法律特權的資料，敬請注意，未經許可，不得擅自重印或傳佈本信息。倘本信息誤傳給你，請立即通知本署，並刪除或銷毀本信息。本署概不承擔因使用本信息而引致的任何法律責任。

10-7-018 粵語

PIYH

香港特別行政區政府

The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

(五)

發展局

香港花園道美利大廈
九樓



Development Bureau
9/F, Murray Building
Garden Road, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. LM(2) to DEVB(PL-UR) 70/41/143 Pt.3

電話 Tel.: 2848 2031

來函檔號 Your Ref.

傳真 Fax: 2905 1002

新界葵涌
石籬邨
石華樓 418 室
楊國榮先生

楊先生：

滿位議員該份文件
證明在下向政府提出在
發展局失數任何入幫求情
都是徒勞，但是你們對卑民
的發持持
記右
心
操

有關深水埗興華街 5 號天台事宜
深水埗發展項目 K22

閣下三月三日、三月十二日和三月十六日來信發展局。繼
我們於三月五日和三月十八日初步回覆，我現獲授權回覆如下。

來信提問有關我們於二零零八年九月十日回覆的內容。以
上覆信是回應閣下於二零零八年八月和九月間致發展局五封來
信。從閣下二零零八年八月十二日來信和其附件所示的資料，我們
理解閣下的訴求是，不要求政府依法例考慮賠償金額，而是要求政
府考慮恩恤損失。此外，從閣下二零零八年八月十二日來信另外部
份所載的資料，我們的理解是，閣下指房協表示在現行政策以外無
權考慮恩恤，閣下於是懇求本局在現行政策以外恩恤幫助。根據以
上來信資料，我們二零零八年九月十日綜合閣下訴求，是希望政府
考慮閣下的訴求時，不要依法例，不要按政策，能夠應閣下要求給
予恩恤。以上綜合稍為過簡。閣下希望政府考慮訴求時，不要依法
例考慮賠償金額，而希望在現行政策以外幫助閣下，能夠應要求恩
恤損失。我們回應閣下以上訴求的回覆並沒有改變。抱歉未能及早
回應以上提問。

副本送：

發展局局長(經辦人：劉志偉先生)

發展局局長

(李淑儀



代行)

二零零九年四月七日

有睇几頁
內容先矣