

《市區重建策略》檢討 公眾參與階段 公眾論壇二 討論摘要

日期： 2009 年 7 月 18 日（星期六）
時間： 下午 2 時 30 分至 5 時
地點： 香港灣仔駱克道 3 號
香港小童群益會一樓 101 室
參與人數： 91 人 (包括督導委員會委員 2 人，另發展局 2 人及市區重建局 7 人均以觀察員^{註1}身份出席)
主持人： 立法會議員李華明, JP

公眾參與顧問代表麥黃小珍簡介《市區重建策略》檢討背景及主要議題，邀請已登記人士進行公眾簡報，並向協辦機構鳴謝，包括中西區區議會、灣仔區議會及東區區議會房屋管理事務工作小組。公眾簡報摘要如下：

公眾簡報摘要

簡報一

題目：市建局的角色
講者：黃錫泉先生

講者指市區重建局（市建局）以《收回土地條例》進行市區重建，與地產發展商合作，然後分攤利潤；他質疑這是市建局把財富轉移至地產發展商。他以廣州舊城改造與香港的市區重建作比較，前者對受影響居民的處理手法包括現金補償、異地永遷或原址回遷，在在顯示人性化，市建局應予以參考。他也批評如萬景峰等項目窒礙本地創意與發展。

簡報二

題目：民間參與和社區主導
講者：社區文化關注 — 岑學敏先生

講者認為民眾參與是指政府把權力下放予民眾和社區，決策和參與權下放越多，民眾參與程度則越高。民眾參與的層次計有提供資訊、諮詢、共同決策、共同行動、支持自主的社區提案等；他批評香港連提供資訊的層次也做得不夠好。

^{註1} 觀察員為發展局官員及市建局人員，他們出席是為了即場聆聽意見，並對某些事實及資料作出澄清或補充。他們的意見或言論並不會被納入為有效意見。

講者以紐約六十年代第一個社區規劃方案庫柏廣場 (Cooper Square) 為例，闡述社區如何由下而上爭取開拓倡導式規劃。當時政府希望清拆庫柏廣場的 11 棟大廈，經過爭取，最後 5 棟得以保留，其餘 6 棟則分階段拆卸及重建，大部份受影響住戶得以原區安置。這案例對香港的啓示是我們應停止推土式的重建方式，改以復修和活化爲主的模式，發展永續社區、民主化規劃城市，並由政府協調各持份者達致一個「社區主導」的方案。

簡報三

題目：市建局賠償政策下的怪現象

講者：溫樂心女士

講者以其親戚在深水埗的個案爲例子，表示現時給予出租物業業主的津貼不足以彌補搬遷的支出，如分房裝修費、釐印費、地產佣金、保險費及律師費等。講者認爲現時強制收回樓宇的做法並不文明，應爲受影響居民及業主提供不同選擇（如樓換樓）。

簡報四

題目：大市場、小政府

講者：Tony Lam 先生

講者指特區行政長官曾蔭權曾經表示應奉行「大市場、小政府」原則，但現在市區重建卻是「大政府、小市場」。講者以其公司在馬頭角道和海壇街的經驗，比較地產發展商與市建局的收購重建做法：(一)前者以劃一、較市建局出價爲高的價錢進行收購，有誠意而手法合理，所以拍賣過程順利；後者卻以低價收購海壇街；(二)前者必須得到九成業權才可以進行強制收購，後者則不受這規限，權力過大；(三)受影響業主或居民可選擇不向前者出售物業，但在市建局的強制收購中，受影響者則缺乏選擇權。他建議市建局應依據「大市場、小政府」原則辦事，減少參與物業收購。

簡報五

題目：市區重建局的補償及安置政策：海壇街、桂林街、北河街重建區個案分析

講者：註冊規劃師 — 林國春先生

講者相信發展局在市區重建的課題上是希望「與民共議」的，亦完全沒有預設議題。他建議市建局應採取全面、完整的重建方針，例如收購海壇街項目時應一併收購鄰近餘下的三幢殘破樓宇。另外，他接觸了約 50 位受影響業主並分析其個案，認爲有不公平的例子，如：(一)兩對夫妻在同一大廈各有兩個單位出租，其中一對夫妻的兩個單位分別屬於丈夫及妻子名下，其總賠償價比另一對以共同名義購入單位的夫妻所得高出逾一百萬元；(二)出租單位賠償價遠低於自住物業賠償價，只有後者的四成多；呎價亦比深水埗

等舊區的市價低逾一千元，補償額不夠於同區購買七年樓齡的物業；(三)地舖賠償價不及住宅。建議市建局應參考私人市場價格、補償政策應一視同仁及公開透明。

簡報六

題目：市區重建改善市民居住環境？

講者：中西區區議員 — 鄭麗瓊女士

講者由 1987 年起跟進土地發展公司收購中西區黃金地段再交由地產商重建。她指出普羅大眾的居民買不起重建後的貴價住宅或同區七年樓齡的物業，被逼遷往偏遠地區，居住環境根本得不到改善。《2004 年業主與租客（綜合）（修訂）條例》實施後，租戶亦不受保障，很多也被業主逼遷。重建也不能提供大幅公共空間、休憩用地。

簡報七

題目：西灣河工業樓重建住宅

講者：許瑞萍女士

西灣河工業大廈(工廈)重建為住宅的項目，始於 1998 年，原物業由住宅與工廈相連組成，重建由香港房屋協會(房協)負責。05 年，房協提出以呎價 5,000 元收購住宅部份，而工廈部份的收購價卻只有 500 元一呎，08 年加至 700 元一呎。講者質問為何該工廈位處住宅用地，亦將重建為住宅，但收購價卻比住宅收購價低這麼多；何以市區重建的七年樓齡補償準則，不適用於工廈，而至今未有關於位處住宅用地重建工廈的合理指引。她表示應把該項目開放予市場競投，反對房協獨攬發展權。

簡報八

題目：無

講者：觀塘市中心區重建業主立案法團大聯盟 — 王一民女士

講者認為觀塘重建項目補償過低，又促請市建局公開帳目，以引證其自稱不少項目賠本的財政狀況。她建議由市場公開拍賣，以反映合理的土地價值。此外，她表示不論是發展局、市建局抑或地產發展商都必須尊重業主的私產權，容許業主以業權參與，並提供「樓換樓」及「舖換舖」的選擇。講者亦提出由立法會或發展局成立獨立機構負責監察市建局的運作。

簡報九

題目：社會影響評估

講者：H15 關注組 — 冼惠芳女士

講者表示土地發展公司年代並無進行社會影響評估，而現在市建局的項目則須要進行兩

次評估。評估有兩大用途：(一) 在決定某區是否真正需要重建時，市建局須向政府或城市規劃委員會提交報告；(二) 當市建局須要收回土地作重建時，須向發展局局長提交報告，證明已知悉受影響街坊的情況並提出相關解決方案。

不過，講者以市建局最近公佈的項目為例，提出市建局在進行社會影響評估方面的不足。講者指出受項目影响的街坊並不知道社會影響評估的用途和居民的權益，負責的社工隊及市建局職員更表示街坊不須採取任何行動，而事實是街坊應該在這段時間表達意見及困難。另外社會影響評估所提出的紓緩措施往往是將個案交由社工隊跟進，她反問社工隊怎能解決街坊住屋意願或賠償不足的困難。

公開討論摘要

立法會議員李華明先生主持公開討論。意見要點如下：

1 市區更新的願景

有參加者強調市區重建的目的是要提高市民的生活質素，而不是為了提供新樓盤予投資者炒賣。不過，現在大部份重建項目都是豪宅與大型商場（如河內道和利東街項目），一般市民難以負擔。受影响街坊亦往往難以原區重新置業，被迫遷到偏遠地區。

不少人認同市區重建的另一目的是要達致香港「可持續發展」。有與會者呼籲暫停發展，因為市區發展已經飽和；又有指香港市區密度已很高，不能再拆掉幾層高的大廈而改建幾十層高的屏風樓，應增加公共空間。市區重建破壞社區無形資產與特色，及令貧者越貧、富者越富，也不符合「可持續發展」的目的。

2 市區更新的四大業務策略

不少與會人士贊同四大業務策略的優次應為：活化、復修保育，最後才是重建。他們認為活化與復修可以改善生活環境和質素，保留珍貴的人文人情，但重建只會把利益歸於地產商，把窮街坊趕走。

亦有意見批評雖然中西區(例如士丹頓街)不少業主自發翻新復修其樓宇、致力保留建築特色，但市建局仍然堅持收購和清拆，興建高樓，只顧圖利，結果嚴重破壞環境。

不過亦有與會者表示希望 97 年已凍結的二十五個項目可盡快展開重建，例如灣仔、大角嘴、深水埗等舊區的重建計劃實在已拖得太久，不少年老業主與租戶非常着急。

3 持份者的角色

3.1 重建發展中的政府參與和私人參與

有指私人發展商參與重建是好事，因為現時強制拍賣門的檻可規範及促使他們以有創意的去與市民商討，收購價較高、手法較公平、過程較快。

有與會者贊成把九成強制拍賣門檻放寬至八成，因不少須重建的樓宇戶數少，即使只有一戶拒絕出售物業可能已令發展商達不到九成門檻的要求；放寬門檻可避免「釘王」阻礙重建發展。但亦有參加者反對降低門檻，認為對小業主公平。

3.2 市建局的角色

有與會者表示市建局強行收購是掠奪市民私產的行為。

有指市建局的使命應是為市民謀福利，而不是加以剝削以謀取暴利。市建局每年進行數個收購項目，十年累積下來，積累民怨很大。

3.3 立法會的角色

一位住在尖沙咀的與會者表示曾就重建問題多次嘗試聯絡當區立法會議員兼市建局董事局成員，但對方卻沒回覆。她喜見今次有立法會議員作公眾論壇主持，她希望立法會議員可肩負監察市區重建的責任，保護香港市民利益。

3.4 業主的角色

不少參加者認為應該讓業主參與社區發展，以避免日後的社會矛盾。有參加者指出政府曾提醒公眾，以業權參與發展的風險可以很高，但公眾人士應可自行衡量及判斷風險行事。

4 補償及安置政策

有參與人士認為出租物業與自住物業所得的補償不應相差太大，甚至應把補償統一化。亦有指只以單位的實用面積計算的補償準則不合理。

有與會者以觀塘裕民坊為例，指補償呎價遠比市價低，天台的補償金額更低，她不滿樓價評估以交通不便的慈雲山和新蒲岡等地區為參考；她表示受影響居民難以搬遷至相若單位，精神飽受困擾。亦有參加者表示樓價不斷攀升，以賠償所得無法原區置業。有不少與會者要求提供「樓換樓」、「舖換舖」的選擇，如此亦可維持現有社區網絡。

有與會者表示有業主得悉物業將重建即趕走租戶，亦有人指出受影響租戶所分配的公屋往往離原區很遠（如由中西區遷至柴灣）。

5 財務安排

有與會者認為市建局應要有盈餘，否則虧本的話就要賠上公帑。不過，有參加者不相信市建局虧本的說法，因為假如市建局不做某些重建項目，例如觀塘，不少私人發展商會爭相去做。

另有參加者表示明白市建局要自負盈虧，但即使如此也不能剝削市民，而賺錢後就分花紅予員工。

有人質疑市建局發債是否意味它會維持現在的「牟利」模式。另有人擔心市建局發債會造成危機，因為其評級是由國際機構決定，假若評級欠佳，則有可能影響香港的聲譽甚至貨幣。

6 其他

- 有與會者直言會控告市建局違反《基本法》第 105 條以及《人權法》，並會對相關重建項目申請司法覆核。
- 有不少與會者就本身個案作出投訴，例如：西灣河某工業大廈業主立案法團主席指房協稱補償金額有既定上限，沒有商量餘地，而該工廈旁的樓宇被清拆時引致工廈漏水，業主們向房協投訴卻被要求提出證明，有海壇街業主指他置業予父親居住，卻給市建局評為空置單位，他質疑市建局的做法是為了減低補償。
- 有與會長者表達自己與家人對補償的不滿及因此所承受的心理壓力與擔憂。

主持人李華明議員總結 — 發言人士共 26 位，其中所涉及的議題或關注點包括：各區的受影響個案、對立法會議員的不滿、對市建局的不滿及對市建局發債的意見等。他補充，發債並不須經由立法會審批，不過，立法會將會討論。

世聯顧問

2009 年 7 月

-- 完 --