

《市區重建策略》檢討 公眾參與階段 公眾論壇四 討論摘要

日期： 2009年10月24日（星期六）
時間： 下午2時30分至5時
地點： 荃灣大河道72號荃灣大會堂二樓文娛廳
參與人數： 95人(包括發展局2人、市區重建局4人及香港中文大學香港亞太研究所代表1人均以觀察員^{註1}身份出席)
主持人： 李偉民, JP
熊子弦

公眾參與顧問代表熊子弦簡介《市區重建策略》檢討背景及主要議題，並向協辦機構荃灣區議會鳴謝。公眾簡報摘要如下：

公眾簡報摘要

簡報一

題目：未有提供
講者：凌鳳霞女士

講者表示，市區重建局(市建局)進行的三十多個重建項目，大多都需要根據《土地收回條例》強制收樓，引起受影響居民強烈不滿。以觀塘項目為例，市建局涉嫌「操控」十四間測量師行，以致所評估的收購呎價甚低，加上以不同理由剋扣津貼，受影響業主連鄰近十八年甚至三十年樓齡的屋苑也買不起；她認為這是搶奪私產，業主和居民為保家園只有抗爭到底。

另外，她指市建局誤導傳媒及公眾，以商業秘密為由拒絕公開財務狀況，權力過大，缺乏監管。講者認為市建局聲稱每個重建項目也虧本，但單單河內道「名鑄」項目，市建局已獲利60億，虧本之說令人難以置信。

簡報二

題目：未有提供
講者：彭艷玲女士

講者召集一批重建區居民上台舉起標語，要求政府成立法定獨立委員會監察市建局，委員會由立法會民選議員、專業人士、有關政府部門官員及社會人士組成，

^{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。香港中文大學香港亞太研究所負責分析《市區重建策略》檢討中收集的有效意見，其代表出席是為方便分析工作。他們的意見或言論並不會被納入為有效意見。

負責監察市建局的政策執行、仲裁和調解重建引起的糾紛、核查其財務報告、仲裁市建局與居民的估價爭議。此外，講者倡議「樓換樓」、「舖換舖」的業權參與方式，以保留社區網絡，並促請市建局把歷年通過重建累積的利潤回饋社會。她認為《市區重建策略》檢討不應流於一場表演（「做秀」），呼籲發展局要以民為本，才能真正地檢討。講者最後帶領台上參加者叫口號，指市建局欺騙市民、無法無天、以錢為本，強烈要求「樓換樓」、「舖換舖」，抗議市建局操控估價過程和結果。

簡報三

題目：聘請測量師時雙方都應有對等權利

講者：王一民女士

講者稱市建局每個重建項目都賺大錢；例如河內道「名鑄」，市建局以 3.5 億元收購該地段，粗略計算可享達 60 億元盈餘。故她指市建局不可訛稱虧蝕，誤導傳媒、市民、甚至《市區重建策略》檢討督導委員會和政府，令人誤會該局是以公帑資助重建項目業主、誤會重建區人士是貪婪之輩。

講者表示，重建區業主和居民明白重建是複雜的問題，支持政府透過重建改善社區環境；但市建局不合理地剋扣補償額或津貼，導致受影響業主及居民在壓力下度日。

她認為最大的弊端是市建局操控測量行，令估價不公平、不合理。她預告會在專題討論八公佈觀塘區居民聘請測量行所做的估價報告。她呼籲發展局成立委員會，讓雙方各自聘請測量行，進行較公平的估價。講者亦呼籲發展局真誠為市民服務，達到真正檢討的目的。

簡報四

題目：對《市區重建策略》檢討七大議題的意見

講者：立法會議員 涂謹申先生

講者首先表明自己在 2000 年前連續六年為土地發展公司董事，而 2008 年 12 月被委任為市建局董事，是期望代表市民並以市民的角度研究市建局怎樣可把工作做得更好。他有兩個觀察：第一，現在爭論的焦點大多是量度單位可賠償面積和測量師行的估價報告，建議以法定仲裁解決，否則只有各執一詞，最後甚至拉倒，被逼「官收」。

第二，很多地盤已用盡地積比率，特別是九龍西區；按照市建局或土地發展公司過往紀錄，它們未必會選擇已用盡地積比率的樓宇作重建，即使那些樓宇已很殘破並極需重建。他建議如果樓宇某個百分比的業主同意或要求優先重建的話，市建局便應考慮重建，問題是須要訂定一個合理的百分比。他指現在某些區已開始有居民和業主有此想法，希望市建局早日收購、補償，即使以十年樓齡為補償準則也可，因為其物業太破舊、維修費用高昂。

此外，講者指市建局很多重建項目需要多年才完成，完成後樓價已上升了，不單當區居民不能在原區置業，甚至連一般香港人都負擔不起，變成只有內地人購買，很是諷刺。他希望市區重建做到「以人為本」。

簡報五

題目：如何在市區更新中保障租客權益

講者：社區文化關注 區國權先生

講者引述《市區重建策略》第 28 段有關社區影響評估的目的及功能，並分析現況：(一) 符合入住公營出租房屋資格的租客被安置到香港房屋委員會(房委會)或香港房屋協會(房協)單位，但往往要遷往偏遠地區；(二) 出租單位業主只可獲部份補助津貼的政策，導致業主和租客產生矛盾；(三) 以往租客只要繳付市值租金，業主除特別情況外必須續租，但《2004 年業主與租客(綜合)(修訂)條例》生效後，業主只須給予一個月通知，租客便得遷出。現有的問題在於市建局並無機制處理凍結人口登記後被逼遷租戶的安置及補償，租戶的權利不受保障。講者建議檢討上述條例，並檢討對租客的補償及安置。

講者提出兩個可供參考的外國經驗：(一) 紐約庫柏廣場(Cooper Square): 民間爭取多年得以落實的方案，通過興建新公共房屋、中低收入住宅及為藝術工作者而設之小型公寓，原區安置大部份受影響居民，在更新社區的同時，確保人文、社會和經濟價值的傳承。(二) 三藩市芳草地(Yerba Buena): 最初當地重建局拒絕原區興建安置房舍，遭社區控告後，最終同意原區興建 400 個低收入人士單位，社區業主租客組織發展協會，有權挑選建築師、決定建築和財務安排等，而新樓房更由該組織擁有和管理。1970 年代末，組織陸續在芳草地一帶興建低收入人士住宅和老人住宅，重建局亦興建商業大廈、文化設施。這案例使當地重建局和政府明白與非牟利社區組織合作、向低收入租戶提供可負擔而得體的住宅的重要性。

簡報六

題目：重建策略

講者：香港民主民生協進會研究部 楊振宇先生

講者代表土瓜灣區街坊表達重建土瓜灣十三街一帶的意見，希望市建局重新考慮土地發展公司有關重建馬頭角區的承諾，因為該區樓宇極為殘舊。在市建局、發展局及房協推出的「樓宇更新大行動」之下，近來不少這類樓宇進行了維修，居民擔心當局以翻新樓宇來取代重建，而舊樓的結構性問題卻必須通過重建才能解決。

他提出市建局應整體地檢討舊區的重建策略，而不應零散地重建，否則重建的結果往往不是建成了很小的、牙籤式的樓宇，就是在大面積的土地上興建屏風樓。

現在樓價不斷上升，很多小業主或居民擔心 2001 年立法會所通過的七年樓齡賠償方案是否已經過時和需要檢討。近年重建項目的受影響居民均無法在區內買回

七年樓齡的單位居住，導致不論是租客或業主都被逼遷到新界或所謂的擴展市區、衛星城市，令街坊失去其社區網絡及謀生途徑。他促請當局就此從速檢討《市區重建策略》，並顧及受影響人士與弱勢社群的生活和生計。講者又特別指出低下階層人士往往沒有與業主訂立正式租約，而按現行補償政策，租客沒有租約就不獲賠償；《市區重建策略》應對這些舊區租客作出保障。

簡報七

題目：未有提供

講者：袁潤輝先生

講者希望公眾不要把重建區或觀塘區業主和居民標籤為「刁民」，因他們只是表達自己的訴求及苦況、爭取公平對待。

他表示市建局在收購時以不同名目剋扣高達整體補償額的三份一，所以不少業主都不願意出售物業。其實，不少觀塘區業主不介意市建局收購的快慢，但市建局一方面稱會在 2013 年再出價，另一方面又表示屆時可能根據《收回土地條例》提早收回物業，令業主們無所適從。講者希望市建局以公平公正的方式進行收購，不單觀塘區，即使未來的土瓜灣或其他重建區也應這樣。

公開討論摘要

李偉民先生主持公開討論。意見要點如下：

1 市區更新的願景

有出席的區議員認為是次《市區重建策略》檢討的焦點應放在該策略的全面諮詢本身，而非就個別市建局項目作爭論，故發展局、城市規劃委員會(城規會)和規劃署等代表應多參加這些公眾參與活動，親自聆聽公眾的聲音。他認為社會應探討重建的誘因。例如重建觀塘的誘因是該區為舊區；而九龍城區本來也有誘因，但卻遭城規會和規劃署的市區發展規劃大綱圖及所訂的條件限制，令發展商沒有興趣重建，須待市建局收購。

有指重建本應是好事，因為舊樓特別是鹹水樓，已變得很不安全，理應重建。有荃灣業主代表亦帶同業主信要求市建局盡快重建。不過，亦有人認為舊區不少舊樓因單位面積小及租金便宜，有很多基層市民入住；但重建後的舊區往往變成高消費地區，令基層市民再無容身之所。發展局應擬訂市區重建願景大綱，讓區內人士清楚知道重建後的規劃，包括樓宇供應及樓宇類別等。

有與會人士說《市區重建策略》的目標應是增強香港的競爭力和「以人為本」，但重建將舊區清拆後築起一般人買不起亦不會買的豪宅，等於以民眾

利益補貼地產商將來的利益，違反原來目標，更有官商勾結之嫌。樓價被投資者及內地人士「炒高」，中產人士即使想搬遷、改善生活環境也無法負擔；我們的競爭力亦逐漸被削弱。基層市民被邊緣化，只能搬到偏遠而較便宜的地方居住。

有指重建令受影響居民長期受噪音、污染等滋擾，加上社區的小本經營者和社區特色陸續消失，這都是必須正視的問題。

2 持份者的角色

2.1 業主參與

有建議採取集體股份制，讓業主可購買有關項目的股份，參與重建。亦有建議市建局可考慮將重建所得的利潤，撥出一定百分比給受重建項目影響的業主，讓其得回發展土地的應有權益。

有與會者說興建豪宅不是問題，假如讓業主參與的話，雙方便互惠互利。

2.2 市建局的角色

有指市建局現在的角色本質上等同中介人，收購物業後便以高價把土地賣給發展商，重建後樓宇賣得好價錢時，市建局還可分紅；這樣有可能把樓價推高。

作為公營機構，市建局不應拿納稅人的錢進行收購和投資，亦不應發債券來支付相關開支，而高價出售重建後的樓宇，更違背公眾利益。

市建局的角色應是活化舊區，及於過程中幫助受影響的業主和居民。

2.3 立法會及區議會的角色

有與會人士認為現行制度最大問題之一，是市建局的重建項目對重建區影響深遠，卻不受立法會或區議會監管；該與會者稱曾多番嘗試與立法會議員及油尖旺區區議員接觸卻不果，而出席過《市區重建策略》檢討公眾參與活動的立法會議員與區議員寥寥可數。例如油尖旺區，有很多重建項目正在或將會進行，但該區區議員並無參加這些活動以聽取街坊的意見。區議會既曾通過開展重建項目，就必須承擔應有責任，而不可只靠居民或志願人士進行監察和處理問題。她認為區議會必須成立有關市區重建的委員會，專責監管項目、收集民意，及作為地區人士的支援及代表。

3 補償及安置政策

有參加者建議市建局在收購時，參考市場的樓價指標訂定補償額，例如以該區某幾個大型屋苑的呎價作參考；這樣公開透明的機制可大大減少爭拗。一名與會的區議員亦贊成在賠償方面，必須採取透明及公平的原則和機制。

有地舖業主表示，不少社區的商舖代表著本土文化和經濟，也讓市民可享有低廉的消費，更是小商戶賴以謀生的途徑，與住宅業主是兩回事。市建局的出價比他所做的估值相差甚遠，他寧願賠錢予市建局也不想出售舖位，因補償額根本不足以買回相若的舖位。

有自僱人士指其單位既不是出租也不是空置，但遭扣減津貼。市建局強行收購，但她根本租不起其他地方，又不能轉行，生計大受影響；而最大的問題，是她並無權選擇賣樓與否。

一些參加者不滿市建局以商業形式進行重建，把市民的樓宇收購、拆卸、重建，再以高價出售，但其收購補償遠比不上從事舊樓收購的發展商，更以出租物業、非唯一居所等理由扣減補償金，根本不足以讓業主購買相近單位。部份人士指單位無論是自住與否，都是業主辛苦經營得來，補償政策不應分等級，否則會嚴重干涉業主使用其單位的權利。補償應足以讓業主有能力負擔相近單位，亦應保障租客以相近租金租住的權利。

部份參加者表示以前訂下的收購政策及有關條例已不合時宜，更拖慢了重建步伐，呼籲政府予以修訂。

有觀塘街坊表示，土地發展公司 97 年為觀塘區居民進行凍結登記時，並沒有區分是自住、出租還是空置單位，聲明只要交吉就獲若干賠償；街坊因而一直等待市建局賠償，結果有一半居民感到「被騙」，故有人申請司法覆核。司法覆核的判決結果是為公眾利益、不影響觀塘區的重建，法庭不可推翻市建局引用的補償條例。^{註2}

部份人士促請市建局提供「樓換樓」、「舖換舖」方案，因為這是很合理的補償方案。另有與會者建議市建局在重建完成前向受影響業主提供租金津貼，亦可考慮把重建後樓宇的部分單位以折扣價賣予原來的業主。當業主遷走

^{註2} 市建局代表譚小瑩回應：補償政策是立法會在 2001 年訂立的，主要原則是讓舊區自住業主取得補償後買回物業及改善居住環境，故會獲發樓價加上購置居所津貼，即等於七年樓齡的樓價；至於非自住業主，即其物業是出租或空置的，立法會當時的想法是，投資業主不須要買回物業自住，故除了補償單位的市價外，安置津貼就只有前者的一半。她表示這些資料可在立法會網頁找到。

時，必須讓市建局回購。這樣可保證受影響居民獲原區安置，亦可防止投機情況出現。

有參加者認為現時樓價暴升，重建補償太少，政府引用《收回土地條例》所開出的條件不會比市建局的出價差。不過，亦有指不應繼續執行《收回土地條例》，否則只會令地產商得益、市民受害。

4 公眾參與

有參加者指出，其實一些舊區街坊亦支持重建，明白其好處，亦了解如果任由私人地產發展商重建單棟樓宇對社會整體沒好處；但他認為不一定要讓市建局來做，因為缺乏彈性及管理不善；建議設立具彈性的機制讓居民向市建局反映意見，而市建局董事亦應多與街坊溝通。

5 社會影響評估及社區服務隊

有與會者提出社區服務隊(社工隊)的問題所在：(一)價低者得，即社工隊薪酬低、資源短缺，影響服務質素；(二)受聘於市建局的社工隊在市建局的辦公室工作，又常受到市建局的壓力及制肘，欠缺獨立性；(三)租客被逼遷而無法享受重建帶來的利益，但社工隊因無法推動政策改變，故不能給予幫助。有建議由市建局撥款聘請社工隊，由當區區議會負責管理核査，而社工隊無須向市建局負責。

市建局應做好社會影響評估，並真正解決街坊的問題，亦需要有機制去衡量其成效。如果社會影響評估做得好，受影響人士的反對或投訴聲音就會減少。

有與會者對港島西區的社區服務隊(明愛莫張瑞勤社區中心)^{註3} 西區海濱長廊規劃的核心小組發表報告做法有異議：西區海濱長廊規劃的核心小組今年7月發表報告，會將貨物裝卸區和副食品市場改建成海濱長廊，但社區服務隊進行問卷調查時只訪問西環街坊，卻沒包括在裝卸區工作的人。清拆裝卸區或會令高達千多人失業，而裝卸區現在有六條離島運輸線，佔運往離島的日用品貨運量近8成，清拆將影響離島居民生活。另有參加者指這或與政府撥款進行該項社會影響評估有關；引伸的問題是，現時的社會影響評估並沒有完整的準則。

有觀塘重建區租客指，該區大部份業主已接受收購條件搬走了，剩下的多是年老租客，像困在死城一樣，要忍受衛生環境及治安問題，又得不到安置或

^{註3} 市建局中西區社工隊為聖雅各福群會市區重建社區服務隊。

補償; 幸好有社工隊協助仍留在觀塘區的租戶成立長者租客組織，向市建局表達訴求，盡快獲得安置及補償。

有與會者指社會影響評估是侵犯私隱的行為，例如連家庭和夫妻關係也要調查。

6 其他

- 有參加者表示，業主常跟市建局周旋，承受很大壓力，甚至影響健康; 市建局應多派職員與他們傾談，予以協助。
- 有指觀塘重建項目長達二十年，市建局沒有考慮項目對居民帶來的痛苦，只以政策加以壓迫，結果使不少年長的街坊抑鬱病倒。
- 觀塘重建項目導致治安日差，市建局卻推卸責任，居民只有提心吊膽度日。
- 有深水埗街坊表示，重建令他一家快失去棲身之所，雖然得到社工隊協助，但連社會福利署也無法提供援助，只勸他們租房子住，他們卻負擔不起。他表示只希望在鄰近地區獲得安置。如果社會出現不公平現象，連法律也解決不了，受影響居民情緒激動是可以理解的。

世聯顧問

2009 年 11 月

-完-