

啟：發展局林鄭月娥局長及 台鑑
市區重建策略(檢討)執事先生

「強烈反對重建惡法，毀我生計，要求平等對待，還我地鋪飯碗」
市區重建政策策略(檢討建議書)

本人今年 76 歲，1949 年中國解放，風雲變色，級學隻身逃亡來香港，人海茫茫，滿街難民，但求兩餐溫飽，絕不是一件易事。曾渡過五、六十年代艱苦歲月，一生未曾依賴政府半點分毫，一生勤儉，不辭勞苦，自力更生，秉承家族鞋業，曾做小販，「走鬼檔」，到各地區販賣皮鞋謀生，經常被政府把貨物充公，血本無歸，節衣宿食，風餐露宿，住窪屋，非人生活，為求生存，用盡自己拼搏精神，致力事業，勤勞節儉，累積小量血汗金錢，租下街邊橫門檔經營，對顧客忠誠，獲得顧客信任，於 1969 年租下旺角荷里活商場開業，取錢公道，童叟無欺，頗得街坊賞識，幸賴生意平穩發展，為香港經濟繁榮和課稅作出不少貢獻，年復一年又一年，租約期滿又加租，長此下去，不是長久之計。西洋菜街現時興旺趨勢，一定會轉移到花園街，故向銀行借貸，分期付款，購入花園街 82 號自置商鋪作永久紮根，繼續經營鞋業，預算幼兒學業完成，繼承父業，辛苦大半世，希望安享晚年，完成我畢生心血成果事業的願望也，料不到，天有不測之風雲，妻子患重病，分身兼顧不暇，又要供養，故暫時租予他人，忍痛暫時放下事業，專心照顧家人。

時不與我，想不到這三十多年摸齡，不是危樓，市建局決定重建 K28 之前，本人強烈抗議，為何不諮詢原業主意見，而假諮詢區議員認同，請問區議員憑甚麼權力去代表決定私人產業權呢？是政府利用為選票而選票有利益衝突區議員藉口，大打茅招，市建局大搞分化，上下不和諧，人人爭利，利誘高於估值多倍收購樓上物業，還可侵佔原地安置，必贏得樓上人多支持，是重建成功最卑鄙的理由。政府好心做壞事，大派錢未必是好事，反而惹來大量釘客，浪費公帑，造成成極大矛盾，爭拗永無休止。相反，地鋪面積大於樓上全層，論市值課稅差餉大於整幢樓上總和多倍，只得一份業權權利，政府欺侮歧視地鋪人小，強迫紮根靠地鋪謀生的業主們，別無選擇只用低價減賣地鋪飯碗給市建局，不能原地安置，舖換舖，要踢出原地外，趕絕生計，假情假義以市值租金租三年，原業主淪為租客，給原業主受到極大的侮辱，三年後又如何？政府冷血無情，憎恨地鋪小業主，利用樓上居民利益矛盾對立，效法共產三反五反年代，門跨門臭，趕絕生計而痛快，同一大廈業權人，為何地鋪業主要受到極刑對待，你不走，惡法就要你坐監，地鋪業主不是人嗎？何來「以人為本」呢？

波鞋街盛名絕非僥倖，全無政府資助，地鋪業主商戶，靠自力更生，世代艱苦經營數十載，克勤克儉，自置物業作紮根永久經營，由靜守到旺，今天成為旺角地王，才創出今天富有地區特色波鞋街的美譽，門庭若市，遠近馳名，是年青人必到地方，旅遊業議會大力推介，每年吸引千萬遊客慕名而來，遊客

指定要到波鞋街，不識這條是花園街，可知波鞋街盛名，絕非朝夕，要珍惜波鞋街凝聚力寶貴，得來不容易，為香港經濟繁榮作出很大貢獻。

強烈反對推土式重建惡法，未有照顧全而利益，強迫世代繁根經營，賤賣自置地鋪飯碗，踢出原地外，我們喪失共享旺角地天天升值秀麗的前景，如何補償呢？我們畢生心血商譽，客戶無價寶，一切流失，永不回，損失慘重，無法估計，用金錢也不能補償我們心血無形的損失，一刀切重建惡法，對地鋪業主是非常不公平的。

更無恥氣憤的是強搶我們艱苦經營數十載，創造特色波鞋街旅遊熱點，心血的成果，據為已有，揚言發展波鞋城，自領功勞，正是盜我知名是翻版，卑鄙可耻冒牌波鞋城，達到政府強搶私人地王謀利，狐狸終現尾巴了，我們永遠享不到我們畢生心血地王的成果，永遠白白犧牲了。

我們強烈抗議，政府無良，強搶我們畢生心血的成果化為烏有，強迫滅亡地王旺舖，永遠買不回，我們不是要錢，要旺舖飯碗謀生，保衛財產，保衛飯碗，疲於奔命，有怨無路訴，長期飽受無辜無窮精神虐待困擾的痛苦，這是本人畢生中飽受最慘痛，最殘酷精神折磨，難以用言語表達內心的痛苦，有好友安慰我，「這地王麵粉貴過麵包，地王被政府看中惡法必收梗，講道理，去教堂講！弱肉強食，政府與猛獸分別不大。」

港大勘察樓宇結構安全，港大調查，反對和支持復修各半，加上我們有八幢樓宇和絕大部份地鋪業主支持復修的，論市值總和大於樓上支持重建者多倍，市建局無理由不重視我們支持復修一半人訴求，欺善怕惡。

改善居民生活，無理由要我靠地鋪謀生業主，要徹底犧牲，趕絕生計，劉秀成議員鑑於及此，非常關心我們喪失地鋪飯碗之痛苦，用盡心血，撰寫五贏方案，照顧全而利益，和得到陳偉業議員認同，我們向市建局反映五贏方案無結果，我們非常失望和憤怒。我們非常感謝劉秀成議員、陳偉業議員仗義幫助。

2007年11月27日，立法會發展事務委員會討論，劉秀成議員建議五贏方案(附件一)照顧全面利益，保留保育活化K28波鞋街，獲得劉皇發、陳偉業、梁家傑、劉健儀、郭家麒、方剛、陳婉嫻等十多位議員支持，認為大小業主有共同參與發展自己物業的權利，不為發展局林局長接納，K28面臨強行清拆的厄運。

2007年12月4日，市建局張震遠主席接受明報專訪(附件二)，尚有良知，坦誠認同過往政府重建弊端，此前沒有預先諮詢原區業主意見，而擅自決定重建區，只重視改善居民環境，而忽略照顧地舖商戶經濟的利益，明白商戶一搬遷，就執笠，他認為今後要改變政策，「先諮詢，後重建」，認同現行的重建政策有不少問題，需要重新檢討，他認為市建局今後多做保育維修工作。

2007年12月21日，市建局宣佈動用公帑31億4仟萬元，啟動K28波鞋街重建，並先聲恐嚇奪人，不排除動用土地收回條例，惡法強行收地，訛稱要餉九億多元。

2007年3月13日，K28業主召開記者新聞發佈會，各業主籌集資金，被迫自建計劃，保衛產業，保衛飯碗，原靠根靠地鋪謀生的業主們，不致淪為租客的痛苦。

2007年3月18日，市建局反映迅速，立即加碼動用公帑45億6仟萬元。翌日報章和社會輿論一致強烈批評，力指政府以財傷人，與民爭利，志在必得，寧願多餉20多億元公帑，也不放過讓原業主自行重建，趕絕生計，嚇怕小業主放棄自建計劃，達到強搶旺角地王謀取暴利的目的，政府欺人太甚。

本期 See 雜誌(附件三)揭露市建局擔當地產代理商的角色，近期公開拍賣收回重建8幢土地，盈利高達由80%至300%不等，相比公開市民競投土地建設盈利只得30%至40%比較，證明市建局盈利非常豐厚，訛稱蝕本全是騙人的謠言，市建局競投是重建私人土地，賺暴利，為何不分還給原地業主呢？為何原小業主無權自建呢？

最近，有樓上業主與市建局爭拗賠償價，發覺下不如夢中七年樓齡賠償中理想，埋怨被區議員出賣了，大家合作自建回報利潤更為可觀。

2007年3月27日，香港經濟日報「舊樓有罪嗎？」評論「尚方寶劍」土地收回條，「惡法專題」。(附件四)

重建惡法是拜前規劃地政局副局長余志穎草擬，「省腦省力，搬字過紙，不顧後果的傑作所賜也」，濫用前九鐵收荒地條例，主要是收荒地農地廢屋，甚少影響居民，強把過時收地條例，引用於重建市區闢市民房項目用途，令商鋪業主面對不少問題，使業主極大的侮辱，摧毀整個特色多元化經濟和社區居民網絡，為著避免強烈民憤爭拗不休，我們認為政府把全港所有私人土地沒收歸政府所有，是最佳辦法。

惡法強迫搬遷，漠視市民利益，土發公司第15項(4)(c)曾註明「收購要經過與業主公平合理的協商，現行的(市區重建條例)第36項已將這條舊例廢除。

立法會議員余若薇大律師認為(條例)是一道(尚方寶劍)，非常苛刻和霸道，雖然業主若不滿賠償，可到土地審裁處上訴，但(條例)列明「先收地」、「後賠償」無論如何業主的私有產業權已被剝奪，而土地審裁處亦非是一個真正的議價機制。

若業主不換業，就會被告上法庭，即時向法官收樓時遇到不公平待遇，或希望原區安置，法官都只能按是否「霸佔官地」，「處理簡易治罪條例」判平中訴人敗訴，惡法是保障政府，說明政府強搶私人產業，絕非謠言。

法律界批評重建惡法霸道，買賣用實用面積計算，不尊重私人產業權，別無選擇，規限低價錢賣給市建局，規限短時成交，拒絕成交，要告上法庭，原業主變為非法佔用者，要坐牢，惡法更甚於強盜白天強搶。

一般私人市場正常自由買賣以建築面積計算可議價，沒有限價，沒有限時成交，保障私有產業權，別人無權干涉，同是香港地方政府與私人買賣大有天淵之別，政府惡法霸道，如白天強搶他人財產，難服民心，「以人为本」是欺騙市民的謠言。

私人收樓有九成門檻，重建收樓，只是改善原區民生(不是涉及公眾，修橋築路公眾利益)收樓沒有規限，重建惡法凌駕基本法之上，嚴重侵犯私有產業權法。

重建政策自負盈虧，利字當頭，薪金浮動分紅制，賠償要簽保密制，泄露保密，會被檢控，黑箱作業，條例苛刻，甚於猛虎。

原本是一個寧靜和諧共存的社區網絡，自從重建侵化擾民惡法加入，立即演變政府與民爭利，利誘人人爭利，分化上下不和諧，租客與業主對立，嚴重干擾地舖業主經濟借貸和商戶經營正常運作。地舖業主長期飽受無辜無窮精神虐待困擾的痛苦，激發社會矛盾，不和諧、民憤、民怨，摧毀地區居民網絡，捨棄世代艱苦經營心血的成果，據為己有，強搶我們共創共享旺角地旺天天升值，經濟繁榮的成果，剝削小業權人應有發展自己物業的權利，扼殺小業主商戶投資生存空間。政府蓄意摧毀本土文化小商戶多元化經濟模式，改變引進大地產商壟斷商場模式，租金貴，抬高物價謀暴利，失去大小商戶競爭的市場和動力，現還有萬多棟舊樓等待重建，不久將來全是大地產商壟斷商場天下，每個商場割一銷售名牌天下，扼殺小商戶競爭本領，使香港過往「價廉物美」的聲譽，永遠消失了。

可從官塘重建項目發展僵化政治構思變成(沙田新城市廣場翻版)，後患無窮。

1. 受害者表面只有數百業主和商戶被踢出原區外，其實每戶背後服務各行各業牽連甚廣，如律師、會計師、地產代理、供應商、裝修工人，家庭成員等等，受影響高達數以萬計；
2. 得益者只有一個大地產商壟斷整個商業區，大量節省僱用各行業服務人數，間接增加大量市民失業；
3. 現還有 200 多個重建項目推出，如此推算，受影響市民高達數以百萬計，市民失去原區發展小本經營的原動力，坐吃山崩，收入萎縮，削弱

- 受害廣大市民消費的原動力，牽動各行各業，生意自然下降，政府人為摧毀整個香港經濟萎縮，政府加速貧富懸殊兩極化，大量市民失業，對整個社會經濟發展，絕無好處，影響深遠，後果非常嚴重，事實證明重建惡法，濫殺無辜良民，政府責無旁貸，不能坐視卻責不理的；
4. 我們認為私人房屋業權人應有責任管理、維修及保養自己物業的義務和責任。目前，既有屋宇署定期勘察私人房屋的結構安全和頒令維修保養，無需市建局架構重疊插手私人物業，浪費龐大資源和公帑，是非常不恰當的；
5. 官字兩個口，大石壓死蠍民，鐵石心腸，有情講，我行我素，你有你訴苦，傾家蕩產，一於好小理，重建惡法魔爪所到之處，必死無疑，昔日俗語「只許州官放火，不許百姓點燈」想不到今天會在香港出現，我們極度失望之餘，有感而發，附上七言八絕詩句表達我們被趕絕生計的哀歎（附件五）。政府與民爭利，小市民必死，私有產權無保障，人人自危，香港經濟快玩完。

總之一刀切推土式重建惡法政策，弊多利少，搶奪靠地鋪謀生業主飯碗，破壞本土地區特色多元化，大小商戶共存的商業體系。我們極不欲見到用生金，用鮮血的教罰，才喚醒政府去修改重建惡法，以廣大市民利益為重，希望政府懸崖勒馬，從速徹底檢討毀滅民生的惡法，真正做到「以民為本」的精神，要尊重私有產業權，尊重基本法，要重視本土地區特色多元化商業體系，大小商戶共存，互相競爭，保存故有香港價廉物美的榮譽，帶動香港經濟更繁榮，才是香港之福。

正如市建局吳家強董事認為重建政策是有檢討的必要，改變市建局擔當發展商的角色，改為協助重建區原業主自組公司，自建發展自己的物業權利，是非常恰當的（附件六）。我們非常認同吳家強董事的遠見，敬希接納，平熄民憤，為民造福，節省公帑，不勝感謝，專此函達，敬候賜覆佳音。

K28 地鋪業主強烈要求林鄭月娥局長親回親覆，謝謝！

K28 波鞋街開注組業主
花園街 82 號地鋪業主湛渝樞 沂上

二零零八年四月二十九日

電話

地址

附件一：劉秀成建議的五贏方案，照顧全體利益 6

附件二：2007年12月4日市建局張震遠主席接受明報專訪 2

附件三：See 10期雜誌—市建局賣地謀暴利 1

附件四：2008年3月27日香港經濟日報舊樓有罪嗎？重建惡法專題 3

附件五：表達我們飽受殘酷無情精神虐待的七言八絕詩句 2

附件六：2008年香港經濟日報市建局吳家強董事訪問 1

立法會設員制秀成教授

附件一

2007年8月8日

拆卸重建？復修保育？波鞋街重建計劃一「邊上留下」五個方案

雖然全球趨勢傾向保育文化遺產，但香港的市區重建計劃多年來一直偏重拆卸重建，甚少進行復修保育，令到有價值的歷史建築一個一個地消失，近年開始引發社會就城市發展與保育之間如何取得適當平衡的激烈辯論，同時亦造就了一批保護天星、皇后碼頭的街頭戰士。天星已經被掉落在堆填區，皇后將會被斬件等候發落，碼頭風波依然未平息，而中央醫署、灣仔街市、波鞋街……等等，命運又將會如何呢？

究竟點解平衡發展與保育是這麼重要的呢？澳門是一個最佳的例子說明這一點，「澳門歷史城區」能夠成功列入《世界遺產名錄》成為「世界遺產」，就是因為澳門能夠在發展與保育之間取得適當的平衡，從城市規劃出發，以保育整個舊城區作為城市發展的核心，完整保留歷史建築物的原來風貌，成為吸引海外遊客的一大賣點，推動旅遊業發展，為當地帶來龐大的經濟收益。

立法會民政事務委員會最近亦曾到訪澳門考察當地的文化保育經驗，考察團成員都盛讚澳門政府在保育方面的工作，好值得香港借鏡。最主要是澳門政府訂立了清晰的政策，說明可被列為法定受保護文物的五大條件，包括：

- (一) 紀念物（在歷史上具有特別價值的紀念性建築物，例如：教堂、廟宇及炮台等）；

(二) 具建築藝術價值的建築物（獨特的建築藝術風格能代表本地區發展史上某一個重要時期的不動產）；

(三) 建築群（屬同種類的建築物與空間的組合體）；

(四) 地點（例如：自然景觀、街道景色、公園及廣場等）；

(五) 以及保護區（在空間及美學上與前述地點結合的自然或建築物地帶）。

換句話說，除了擁有歷史意義或值得紀念的建築物，可以透過「古建築利用」的方式進行「保育點」活化之外；更加重要的是包括以「保育區」的層面進行「舊城新生」的大面積保育，透過城市規劃，將新建建築群和舊地融合起來，達到平衡保育與發展的理想效果。

「舊城新生」是以區域化的方式進行保育，對於涉及社區文化的建築群尤其重要。就以「波鞋街」為例，要保留波鞋街的獨有特色，並非留住一、兩間商店就可以做得到，必須進行區域性的保育，才能夠保住波鞋街的氣氛。不過，面對要

上居民與樓下商舖兩者對於去留問題的矛盾，「遷上留下」將會是較易滿足各持分者（包括樓上居民、樓下商舖、市建局、市民及政府）不同需要的方案。

事實上，「舊城新生」、「遷上留下」的保育方式並非甚麼新奇事物，外國有很多這方面的經驗，香港的蘭桂坊、蘇豪區亦是舊城新生的成功例子。只是香港一直以來對於文化保育的不重視，又或者是貪圖便利，市區重建項目都是以先清拆後重建的單一方式進行，以致不少有價值的建築物都被逐一移平，多年來建立的社區特色亦隨之而消失，「喜帖街」便是其中一個例子。

喜帖街難以重新建立起來，接棒的波鞋街又能否繼續生存呢？俗稱「波鞋街」的旺角洗衣街重建項目，是前土發公司在1998年宣布的25個重建項目之一。立法會在2000年審議《市區重建局條例》(第563章)及其後在相關的事務委員會會議上討論市區更新課題時，多數議員都支持盡快落實前土發公司項目，盡早改善舊區居民的居住環境。油尖旺區議會亦在2006年12月14日通過動議，要求市建局盡快落實重建洗衣街項目。不過，在波鞋街經營的商舖代表卻表示強烈反對，原因是經過多年的建立，波鞋街獨有的社區特色已經形成，不但吸引本地人士，更成為海外遊客觀光購物的旅遊景點，若被拆卸，將會對本土經濟造成打擊。

由於支持與反對清拆波鞋街的意見分歧，K28 波鞋街關注組（商舖代表）及西九龍關注市區重建協會及洗衣街／花園街／奶路臣街落實重建行動組（居民代表），分別向立法會議員求助，商舖代表希望保留波鞋街繼續經營，居民代表則要求盡早獲得賠償遷出現址。面對雙方矛盾的局面，為保持公平的對待，以維護社會和諧為大前提，必須找出一個能夠照顧各方利益的辦法。

有見及此，我覺得身為專業界別的立法會議員，應該以專業的角度和實際的行動協助他們解決問題，於是就此課題做了一些功夫，並提出了一個香港很少使用的「遷上留下」方案，積極與雙方面的業主開會討論，又邀請了建築系的大學生參與調查研究，同時替他們聯絡了進行可行性研究的顧問，以及幫他們約見市建局高層商討單一清拆以外的其他方案（包括「遷上留下」的建議）作進一步考慮。

就此，我特別向香港大學建築學系的學生提出這一研究課題，經學生的廣泛調查及深入分析後得出的結論為「遷上留下」是較為可取的兩全其美方案。我將學生的建議向市建局反映後，市建局提議商舖代表提交可行性研究報告，有關的戶於是委託顧問MDFA 建築師事務所進行可行性研究，結果顯示「遷上留下」是技術上可行的多贏方案。

第一贏，是樓上居民，可以立即創收以達市建局目前提出的搬遷補償搬出改善生活環境；

第二贏，是樓下商舖業主，可如願繼續低風險經營，無需因為被迫結業而蒙受

經濟損失：

第三贏，是市建局，可以減省賠償給商舖的萬眾財政負擔，將 K28 項目變為可賺錢的投資商機；

第四贏，是市民及遊客，可繼續到波鞋街購物觀光；

第五贏，是政府，不但順利解決社會矛盾，更可以藉改善環境後的波鞋街吸引更多遊客，推動旅遊業及經濟發展。

實際上是一個「五贏」的方案。

根據《K28 項目可行性研究報告》建議的「遷上留下」—復修加重建混合方案，提出拆卸其中五幢樓層較少的舊樓，只涉及五個舖位，但重建一幢或提供酒店服務的商業大廈，將原來的住宅轉為樓上商舖，為旺角區提供更多價值較高的商業用地，卻可為 K28 區的地積比率增值。方案建議盡量保留復修原來的建築物，改善現有的消防裝置及走火通道，以暢通無阻的通道設計加設升降機為輪椅使用者及長者等提供方便，並將部分舊樓的頂層改建為空中花園，更有助解決旺角區遊憩空間不足的問題。最重要是達到「以人為本」的原則，為各持分者提供自由選擇的空間，希望搬走的搬走，願意留低的留低，將商業與住宅適當分隔，避免居民受到商舖的嘈吵聲音滋擾，創造一個更美好的工作、生活及營商環境。

報告又指出，波鞋街的出現已經有約三十年，是一條以細街鋪經營模式自然發展而成的特色街道，是大型商場連鎖店所不能做到的。由於「遷上留下」的混合方案，並非單一全面清拆，社區的多元發展性不會被削弱，又可以脫離規劃式的发展方向，以最人性化的生活環境，將可持續提升社區競爭力及自然發展的空間。

假如波鞋街的「遷上留下」復修加重建混合方案得以實踐，將會是鼓勵「舊城新生」區域性保育方式的一項突破，為將來的保育政策提供重要的參考案例。事實上，現時香港正需要盡快落實一套完善的保育政策，協調城市發展與文化保育之間取得適當平衡，從而減低就此引發的連串紛爭，為香港社會創造更多的和諧。

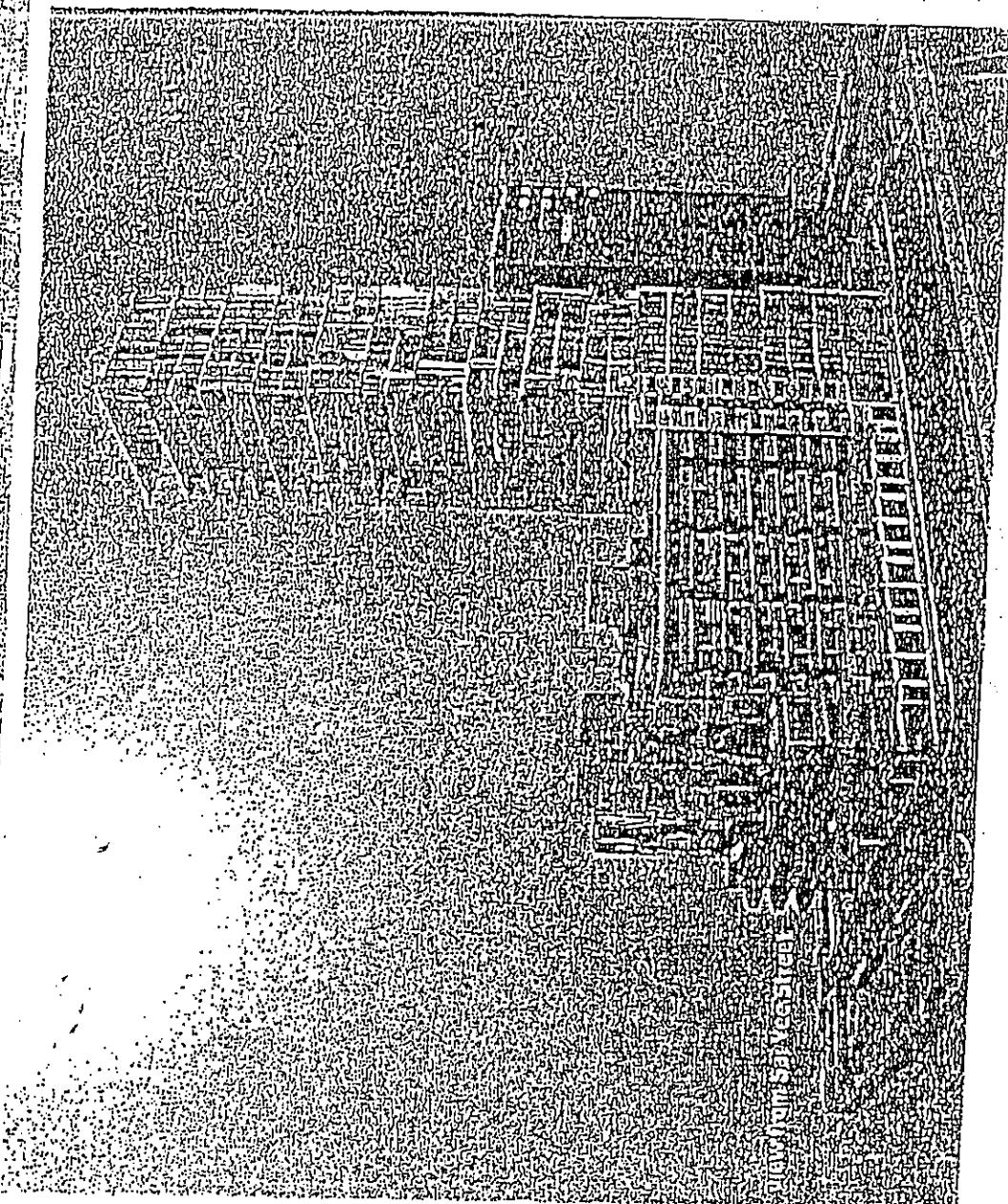
- 完 -

可行性研究報告的目標

過往獨特的街頭監望模式，旺角區是首當其衝的主要監視的生活區之一。這些不同類型的主要監控包括含危險、人齒、及異物，及異物分佈於旺角的街道上，是出遊購物熱點，附近舉名，並連接底層名稱，每年吸引千萬遊客名，累月而自然發展的成果，並已成為香港人生活的一部份。

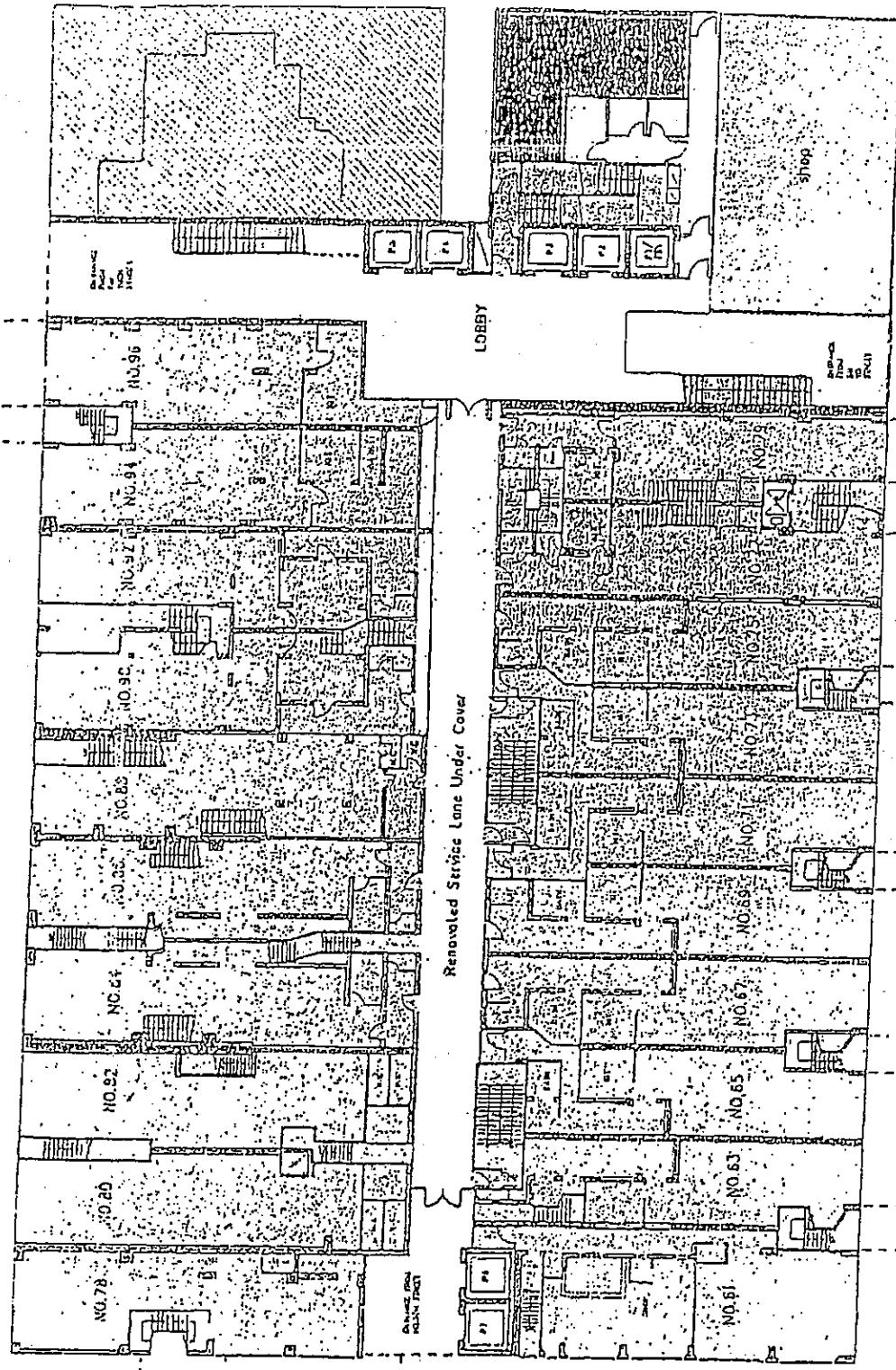
本可行性研究報告希望提出以下的統一標準，然後將各項方案參考和研究，試圖找出這過程中存在一些靈感的設計元素，令參與者可展開討論出未來的方案，並面談X光的问题安芝也提及。
雖然此報告的建議在實際操作來完全取勝研究的起碼，但我們希望此方案能提出一些值得多方考慮及深入探討的建議。

— V



2017-08-08 10:00:00 1000

FA YUEN STREET



meta4 design forum Ltd. PHILIP SO & ASSOCIATES LTD.
Project: Feasibility Studies for K2B Rehabilitation and Revitalization Scheme
Drawing no. LA-25-001 Date: 12/09/03

GROUND FLOOR PLAN Drawing no. LA-25-001 Date: 12/09/03

附件二

市建局擬重建前諮詢市民 共同制訂藍圖 照顧小商戶需要 (明報) 12月 04日 星期二 05:05AM

【明報專訊】市區重建局成立6年以來，嘉咸街和波鞋街等多個重建項目被指破壞社區，上任過半年的市建局主席張震遜接受本報專訪時承認，過去只注重安置居民，忽略小商戶需要。他認為必須扭轉昔

日「由上而下」的重建策略，本月底將先公布強化利東街社區網絡計劃，另外在荔咸街市集加建保護上蓋，毋須隨重建遷拆，期望長期做到「先諮詢，後重建」，由市民參與制訂地區重建藍圖。

嘉慶衛南集工程期間如常經營

市區重建工作爭議不斷，發展局明年將展開重建策略檢討，全面檢討市建局的角色定位。張震遠說，隨開市建局落實「7年樓齡」賠償政策（無論樓齡多長，賠償額均以7年樓齡為賠償計算基準），已大致滿足住宅業主及租戶的賠償及安置公屋等需要，但承認小商戶的賠償問題未解決。「小商戶經營傳統街市行業是很難搬，一搬遷就執笠。因此，賠償時最少保證足夠他們退休，如有零售特色更要考慮保留。」

張慶遠重申，市建局已承諾灣仔舊區及上環嘉咸街兩大港島市集，當嘉咸街舊樓踏入清拆階段時，市建局構思興建一個有照明及外形配合市集特色的保護上蓋，讓檔販在工程期間如常經營，維持街市活力，重建後更配合兩旁老店，匯集成老店街。他笑言：「進駐老店街一定是傳統舊貨商店，不會在老舖內開LV！」

董事會月底將召開會議，討論強化灣仔利東街社區網絡計劃。據悉，市建局建議搬出部分零售樓面，邀請原利東街居民營辦社會企業，讓老街坊重建後可回流聚首。重建後店铺亦以婚宴喜帖為主題，重塑「喜帖街」。

張震遠表示，發展局長林鄭月娥已成立跨部門協調小組，協助市建局與各政府部門協調重建工程，例如重建觀塘市中心涉及的多個政府合署等問題。

改變以往保密方式

市建局積極開拓活化項目，但衙前圍村及波鞋街等討論逾 10 年的重建工作亦刻不容緩，並惹來重建局居民不滿批評。張震遠說，以往為防業主「打釘」，在項目公布前預先收購單位，以賺取市建局可觀賠償，市建局一直將重建選址列作機密，事前不會諮詢舊區市民是否願意讓市建局介入收購重建，往往事後才公布重建內容，結果引來地政反彈。

政府未諸多的原業主先重疊先連後凍嚴重侵犯私有產權法，強迫耕種荒地
者經營耕作的地主和農民們整齊地被領走，踢出原地外，摧毀土計，送他同情，豈不值牠
三年原業主痛打和折磨，受到極大的傷害，更應共產文革時代，趕走生畜而痛快何樂之底的本呢？

附件二

他期望長遠採用「先諮詢，後重建」方式扭轉困局，「未決定來不來（重建）前要先諮詢，若大部分居民說不想你來，那無問題，如果居民說想你來，我才會來，這便可減少爭議，因為是你叫我來」。

明報記者 賴偉家

新主席改低調作風 培透明度聽反對聲 (明報) 12月 04日 星期二 05:05AM

【明報專訊】市建局視重建項目資訊為商業機密，甚少公開董事會討論內容和各項決定詳情。但張靄遠上場半年卻一改昔日董事會低調作風，頻頻曝光親自公布重建計劃、甚至應邀參加反對團體舉辦的活

動。張靄遠表示，董事會決定增加透明度，認為「最少要聽到反對意見，就算無法全部滿足對方訴求，也要知道對方要什麼」。

自市建局公布重建中環嘉咸街後，不少地區保育團體不滿百年市集被拆，紛紛組織活動抗議，有重建區業主更自發組織反收購行動，與市建局抗衡。張靄遠表示，自項目公布以來，一直被指拆滅市集，董事會檢討後承認透明度不足，沒有詳細交代保留市集工作的內容，因此，他於董事會會議後舉行特別記者會重新表態，並應反對團體邀請參加對方主辦的嘉咸街市集活動，親自聽取對方訴求，讓公眾的重點放在如何強化市集特色等具體措施上。

他指市區重建議題十分複雜，無論重建政策如何改革，也不會減低爭議，只有透過不斷聽取地區意見，逐步完善工作。「有人說《市區重建策略》限制了市建局工作，以為政府檢討政策便可解決所有問題，但這次檢討不是magic bullet（靈丹妙藥），足可應付所有問題。」

要知道重建項目是涉及私有產業权，業主人擁有自由選擇發展自己產業的權利，政府管理牽涉私有產業權是嚴重侵犯私有產業權。政府市民爭利潤找麻煩，只有徵收流覽分配社會矛盾和資何來召民為本呢？最佳办法，要尊重私有產業权市建局改为協助並逼業主自己公司自行盡節省公帑，上下和睦，減小爭拗，維護多元化經濟，去渴有得棟，是最佳最公平解決的办法，為何政府不接受呢？



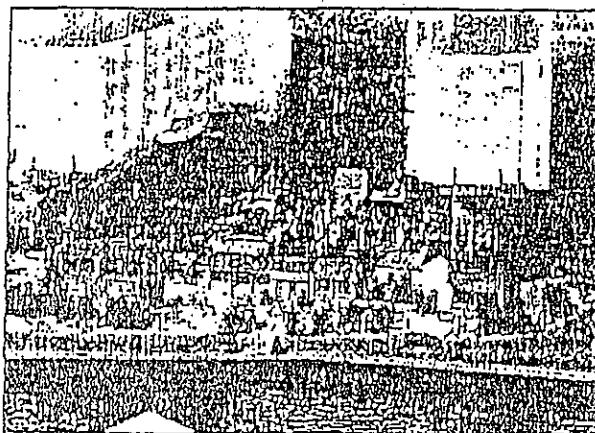
附件三

市建局一直用公帑補貼的最優厚待遇卻只做「地產代理」

從市建局發文可見，業主參與計劃的最大瓶頸，就是令他們無法在完成收地後即收錢兼全身而退，一切後事可交他人處理，其工作與市場上的地產代理可說無異。分別是市場上的地產代理沒有進行收地的尚方寶劍，沒有項目免補地價的優惠，而地產代理協助（可能是發展商或投資者）收地，原業主有對等還債地位，可以不滿不棄，就算是最後剩下的業主，其物業價值亦可以透過拍賣而在公開競爭下取得最高價值。

我們或許不能不承認，一個自主投資的「求存」和「謀求最大利潤」是理性經濟行為；市建局在法例容許下只做地產代理，減低營運風險，可以理解。有市場人士粗略估計，市建局過去數年招標出售 2 個地盤的「每手買賣」，回報率達 80% 至 300% 不等，較一般發展商透過公開拍地連底價算的生意，回報率約為 30%-40%，相去甚遠。（當然，市建局自行發展的經營方法回報會否更高則有待分析）

只是我們常常都問，市建局謀求最大利潤後，有何社會利益？不為社會利益，為什麼要在政策及財政上給予如此不平等厚待？或許，同樣以理性經濟行為而論，市場有競爭才有進步，一個機構長期坐享不平等優惠，甚至免卻市場正常競爭，最終只會製造毫無效率的管理情況，甚至錯誤商業決定而難從撤換，公帑既用不得其所兼可能浪費。



衙前圍村項目開業主參與先例

市建局成立以來一直拒絕推行業主參與計劃，衙前圍村項目卻出現突破。市建局發言人稱，於該項目宣布重啟之前，有關業主（即發展商長梵）已完成收購逾 70% 的業權，並已有政府部門核准通過的建築圖則，沒有合法發展權益。市建局與該業主合作，是雙方既可分享重建收益，亦需承擔物業發展的財務及法律風險。同時，市建局又稱，他們會與村內的代表及小業主溝通，詢問他們對「業主參與發展計劃」的興趣。但小業主只希望市建局盡快以現金方式收購物業，所以市建局稱這不是「業主參與發展計劃」。

不過，從有關資料所見，衙前圍村項目的所謂「合作協議發展」並非「業主參與發展」，除了是市建局與「單一發展商」私下簽定有所謂「保密約束條款」的合約外，其餘安排與河內道項目情況大致相若。

此例一開，令人質疑市建局為何特別只選擇衙前圍村的大小業主可以就「業主參與計劃」表態，而空間其他項目的業主，例如根據旺角波鞋街鋪業主代表稱，不欲市建局收購其商業的業主所擁業權總值接近總業值的八成，但市建局卻一直拒絕讓他們合作協議發展，或參與發展。如此不一致的公共政策，有否涉及行政失當令市民遭受不公平對待，相信這是申訴專員公署的可以管轄的範圍：



涉及公帑理應向公眾交代

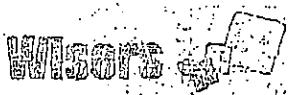
另外，按正常市場操作，發展商自行收樓重建很多時會涉及更改土地用途或依用公家土地都需向地政署補地價，這亦是廠房重要收入來源；但市建局成立時，政府表示原則上皆以其重建項目收取象徵性地價，市建局發言人沒有正面回應衙前圍村個案，只稱：「相信該項目亦會以同樣方式處理。」那麼，按廠商在佔項目業權七成的情況下與市建局合作發展，當中又涉及將公家土地納入發展項目而免補地價，市建局與發展商如何分擔成本及分享成果？庫房少了的收入是否合理回饋社會？這又很可能是政府部門崇工貧農的問題，地政挖苦甚至審計署可能都需要研究，因為這老首宗案例，是部門或機構詮釋新政策和法例必須面對的挑戰。

業主參與應是合理權利

市建局既然承認真實的合法發展權益，哪有理由否定小業主同樣的合法權益？當然前者有龐大財力和專家可與市建局抗衡，小業主則往往一無散沙缺乏在抗議財要通過法律途径方可收回的還債能力。然而，舊墟地盤去年然士丹利街項目(H19)提出司法強拆的勝仗，其實已預示市建局一直以業主退讓下強收不滿業主業權的合法性備受挑戰；而市建局是次就衙前圍村的合作發展協議安排，勢很可能是形勢所迫的決定，但正進一步凸顯業主應有合法發展權益的問題，實則更令政策出現矛盾，市建局有可能已陷入越來越深的法律危機。

其實，市建局一直以來自設規限，老是認為業主參與計劃不可行，但對是平白浪費了過去數年市況平降向上的錯過。如今隨着急口徑的時勢，銀行融資發展，分分趕是實利本，倘有實物比持有現金增值得多，就算市建局擔心本身資金不足，大部分想保留業權的業主又無心無力承擔發展成本，真引入第三投資者或向銀行融資發展，亦非不惡俱的應對辦法。

當然，要一個公營機構去經營從來都圍困僵化的地產投資是否恰當安排，這是另個本問題。



稿件四

文章總數: 1 篇

1. 舊樓有罪？ [香港經濟日報] 2008-03-27 C05 專題 蘭曉華

專題
C05

1. 香港經濟日報

蘭曉華
2008-03-27

專題

舊樓有罪？

重建問題愈來愈多，民間頻頻以另類方案進諉。上周波鞋街關注組提供「六盤方案」；想留住鑑威街街市的市民日前交出「A/H3/380」建議；還有深水埗街坊，等候林鄭開飯已到第 18 天！

用智慧擋住推土機，以誠意拒絕生活網絡被搗毀，能否令決策者聽取民意？

今日，《收回土地條例》賦予重建機構的權力，大過「以人為本」，對保障私有財產權利成威脅。

尙方寶劍《收回土地條例》

「業主」變「佔用者」

「當知道店舖被劃入重建區，我看着《市區重建撥遷手冊》，開頭條文上還用『業主』一詞，再讀下去無端變成『佔用者』一詞，令人張口！」「部分鋪戶與房協只領過一次，便收到律師信和法庭傳票，被控告霸佔官地了！」老街坊被房協質問：「你無非要錢，開個價啦！」又話：「唔搬就拉你坐監！」幾乎嚇暈。

一班受重建影響的深水埗街坊（重建區 K20-23），第 3 周在興華街舉行「平民夜宴」，希望邀請發展局局長林鄭月娥前來，邊吃飯，邊傾聽他們的心聲和「留低方案」。發起「深水埗關注組」的街坊周紹薇說：「政府以為留守的街坊齊心，其實大家都說要原地安置，不要錢。不是說不贊成拆樓，但可不可以日後預留一點點位置給舊商戶、老街坊？」

到這天，街坊主要的困難，是被法例拒諸門外——《收回土地條例》（下稱《條例》）將他們的業權收歸政府。不情願下，他們的地方叫作「官地」，身份也變成「佔用者」。

「當重建項目刊憲後，市建局可引用《條例》申請收回土地，指定時間後，有關的物業已屬政府擁有，到時業主一覺醒來，物業已不屬於他。」立法會議員涂謹申說。

生活「鐵鎚」

《市區重建局條例》內的《條例》規定，政府有權在「公眾利益」的前提下收回土地。除作重建用途，亦應用於提供行人徑、橋樑、污水渠或康樂設施等項目。2000 年，當時的規劃地政局副局長余志禮，為《條例》草擬立法時，曾表示概念取自早年九廣鐵路公司用過的模式，因這樣能直接接收地。

「但這模式有歷史因素，從前所收主要是農地，也有荒廢的房屋，且土地上耕種少，為築一

附件四

條款，受收地影響的市民相對地少。可是，今天《條例》用於重建項目，令舖戶和業主面對不少問題。」涂謹申說。

「重建兩年多，負責收購的房協一直未與部分舖戶進行實質協商，我們曾主動交出會計師報告，他們都愛理不理，令重建進度延誤。因附近居民陸續遷出，令這裏人流少，生意很困難。情況維持接近3年了，撐得好辛苦。」文具店老闆馮生無奈地說。

深水埗區外，其他重建項目亦受影響。「我唔反對重建，起新樓對社會好，但市建局對收租業主好唔公平，沒有透明度，收樓差不多連通知書都無。我靠收租維生，當年唔係用一大錢買鋪，而係靠擺街邊，一分一毫咁供（問舖）回來，現在拿住張無用嘅屋契，怎好？」大角咀K32項目杉樹街的業主李太說。

已經遷出鬱仔利東街的徐先生，指當年協商賠償亦無誠價能力。「重建過程令人痛苦，我用幾成商的建築面積買樓，尺寸在差餉物業估價處、地政處都承認，為何市建局卻以實用面積作賠償？起樓後又以建築面積出售？他們指定起用幾個測量師，街坊聘請的都不承認，這樣公道與否？」

被迫搬遷

利益遭受漠視，街坊真的沒有反抗之力？有重建關注組人士指出，舊法例《土地發展公司條例》（由市建局前身的土發公司使用）的第15項(4)(c)，曾註明「收購要經過與業主公平合理的協商」，不過，現行的《市區重建局條例》第36項已將這條舊例廢除。

立法會議員余若薇認為，《條例》是一道「尚方寶劍」，非常苛刻及霸道。「雖然業主若不滿賠償可到土地審裁處上訴，但《條例》列明『先收地，後賠償』，無論如何業主的私有產權已被剝奪，而土審處亦非一個真正的誠價機制。」

而根據《基本法》第6及105條，分別訂明保護私有財產權，以及保護依法徵用私人財產時被徵用財產的人得到補償的權利。余若薇指，重建區住宅表面可獲得原區7年樓齡的單位作補償參考，但實際運作時經常出現落差；而舖戶則以舊樓租值計算賠償，由於附近舖價因重建而跳升，商戶難在原區重開。

「你唔肯接受的話，就會被告上法庭，到時即使向法官指陳收樓時遇到的不公平待遇，或希望原區安置時，法官都只能按是否『霸佔官地』處理，再以《簡易治罪條例》判予申訴人敗訴。」一重建關注組人士說。

面對重建，街坊不能不走，但又無法在原區覓得生活契機，整個生活網絡瓦解，不少人認為《法例》是惡法。「我們向區議員、立法會議員、申訴專員詢問過，大家都說要等《條例》作出修改才能解決問題，但我已在水深火熱之中，唔唔到這一日了。」文具舖馮生說。

無監管、無規劃

《土地（為重新發展而強制售賣）條例》

關於私有產權問題，最近發展局建議放寬《土地（為重新發展而強制售賣）條例》申請門檻，由九成降至八成業權份數，即只要一幢大廈八成業權被收購，另外兩成業權持有者便必須出售業權，這建議惹來無數居民團體反對，指條例罔顧業主利益，令其私有產權沒保障。

「我本身係大坑街坊，一直被收購公司滋擾，A公司先來用低於市價的收購價游說，B公司再用稍高價錢『利誘』。後來查出他們是『打龍頭』，但舊樓好多老人家不清楚，短視的業主以為有著數，不知道樣連『土地發展權』也廉價出讓。再者，點解政府要業主少數服從多數？唔

怎樣都要賠？」業主組織「SOS 業主聯誼」秘書 Anna 說。

3月16日

民間人士黎健剛則指，修例建議中只強調小業主的利益由土審處把關，但審核標準（地段樓齡達 40 年以上、地段上業主下落不明）和有否獨立上訴機制等未有清晰交代。「我也翻過案例，有測量師在法庭建議發展商以戶主營業額的 5 倍作賠償，令人質疑該賠償的準則。」

「修例無疑可加快收樓的步伐，及解決舊樓釘戶的問題。」中原地產代表陳永傑則說。建議受地產商青睞，因有助增加物業供應量，發展商將收購目標也放到半山住宅與市中心物業，如銅鑼灣、德忌利士街等。

中西區關注組召集人羅雅寧指出，以西半山堅道以南、西摩道一帶多低矮舊樓為例，由於舊樓地契無發展限制，修例將造成巨無霸式發展，屏風樓、阻塞交通等，令該區發展無監管或規制可言。

何謂舊樓？

政府指因要「加快重建速度，改善環境」，而使用《收回土地條例》及意欲放寬申請強制售賣土地的門檻，以將舊樓收購來重建新物業。但說起來，怎樣才算是「舊樓」？

根據發展局資料顯示，目前約有 9,000 栋樓齡達 40 年或以上的私人樓宇，「雖然舊樓的狀況十分視乎其保養是否妥善，但樓齡達 40 年的樓宇往往未能符合現代樓宇的最新標準，無法提供舒適方便的環境。」

「政府公布的重建項目或發展商的部署收購，都令小業主就算受盡風吹雨打、石屎剝落，都不敢維修樓宇。他們怕花費血汗金錢修葺樓宇後，翌日便被收樓，結果居住環境日惡，最後物業也『順理成章』成為拆卸目標。」研究重建問題的港大社會學系學生王浩賢說。

也有保養得宜的樓宇，遭以「不健康」的舊樓般「看待」。「我當時屋企在東沙尾街 199 號，係 1959 年由爸爸買下來的。40 年都好『質淨』，水泥從沒剝落。可惜 199 號在街角，前後兩邊都重建，所以它也要拆。」因重建而遷出深水埗的街坊阿楊說。

文章編號: 20080327030004

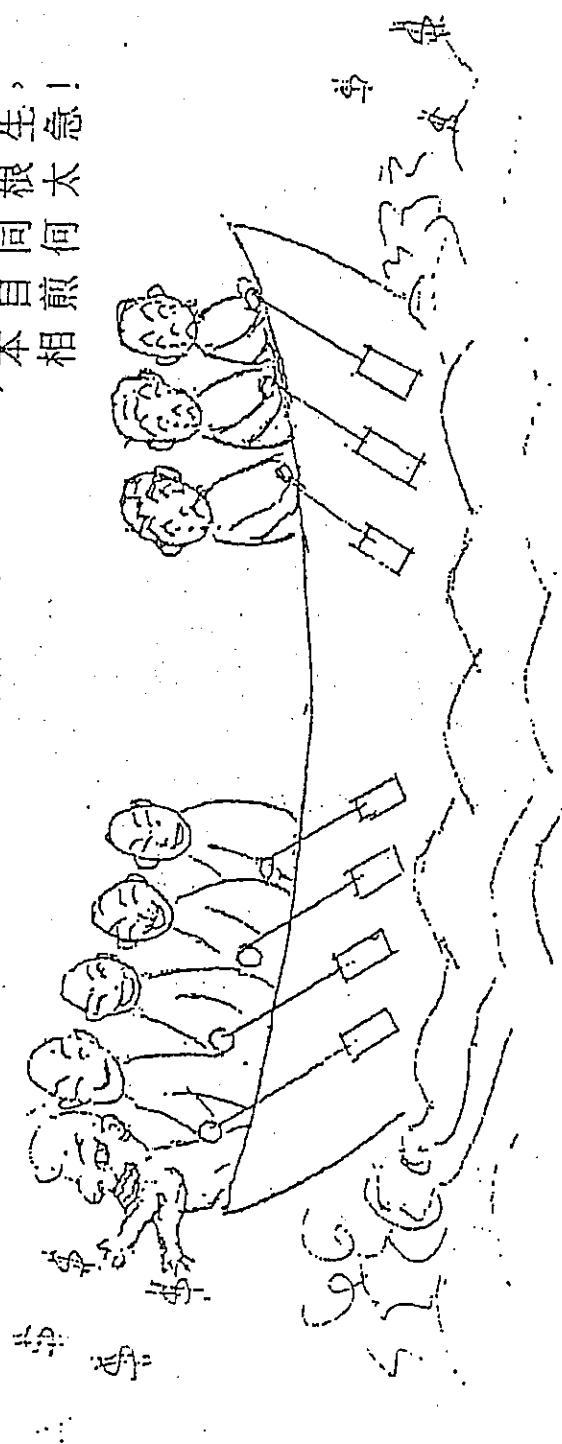
返回主菜單

本內容之版權由相關傳媒機構／版權持有人擁有，除非預付明確授權，否則嚴禁複製、改編、分發或發布本內容。版權持有人保留一切權利。本內容應經科的電子服務提供。

同舟共濟雨頭扒
難苦心血付東流
萬相爭魚利 地王到手笑開顏

太平山下，特色景點。
豆中根太急！
燃盆同何煮豆在自煎。
豆本相

<附件五>



苛例猛於虎，苛例不改，爭拗永無休止

苛例抱怨分化上下不和，賄賂雨極化，誘利換上舊樓換新樓，信上人多贊成，是重建成功最大理由，是極大得益者！
強迫世代聚苦營營要結果，工人失業，慘！慘！苦！苦！吉！吉！無理毀我生計！毀我事業！奪我成果！是最大迫害者！
強迫地舖小幾主錢買物業錢肥大地產局，壟斷商場，如沙田新城市廣場，政府製造貧富懸殊雨極化。是最大迫害者！
政府無理強迫私人物業賺錢，剝奪私人業主賺錢，改為協助業主自組公司，進行區內重建。

政府惡法搶私業 太平山下響哀歌 附件五

世界獨有 香港獅子山下 K28特色景點

風平浪靜翻波濤

欺殺小戶重富商

借刀重建毀民生

壟斷商場謀暴利

業主無權自主張

貧富懸殊兩極化

議會才有決定權

多元商業瀕滅亡

破壞團結攬對抗

旅遊熱點我們創

分化利誘人爭利

搶我成果自領功

尚方寶劍搶私業

盜我知名是翻版

世代基業扯下來

可恥冒牌波鞋城

紮根業主淪租客

和諧社會等閒事

假意市值租三年

以民為本是謊言

凌辱業主效共產

鶻蚌相爭漁翁利

趕絕生計快人心

地王到手笑開顏

改善民生毀生計

惡法霸道不講理

地王強奪買不回

地舖業主最遭殃

商譽客戶毀滅去

私有產權無保障

畢生心血付東流

香港經濟快玩完

附件六

文章總數: 1 篇

社會新聞
A25

香港經濟日報

辛卯年
2009-03-04

市局研檢討重建角色

小業主面對市建局「入侵」嚴陣，不苟沉默，從利東街、夢寐街到波鞋街，均有認知取話事權。市建局逐漸會成員吳家強認為，有需要檢討市建局的重建角色，包括是否將發展權交還小業主。

吳家強表示：市建局並非會自動扮演兩方的統籌角色是否需要轉變，從以往主動發展，改為將發展權交還予有應急能力的業主，市建局只擔當資助及技術支援角色，政府工作由業主與其他授權商及建築師構思。

問發展權是否交還業主

他說市建局應當協助重建角色，重點放在復修和保育階段方面。

白業主自行負責重建的構思，有待進一步探討可行性，但十多年前，尖沙嘴河內道重建項目是首個市建局提出的業主參與計劃，卻失敗收場，因當時土發公司賦予小業主荷份分擔發展，但最終是小業主將所有業權賣予大發地產公司，十號最終連地契跟大財團交涉，失去「業主參與」的意義。

吳家強說，給業主參與復修，由半官方機構審批重建計劃，其他重建概念由小業主和建築師【聯手】，在日本有很多成功例子。

相關文章：

波鞋街業主集資5億反收購 財團支持大反彈 斜出斜入市建局

何別落底街 波鞋街未必「慘」

文經標號: 200803040300082

本文稿之版權歸明報所有，未經許可不得複製、存取或以其他任何方式傳播。有關版權事宜，請聯絡明報法律部，電話: (852) 2445 1231 電郵: info@蘋果日報.com
或傳真至: (852) 2445 1235。謹此多謝。

致行政長官留蔭權先生 日期：19.5.08

研究者謹未來對香港的政策

行政長官：

分析說的可能是錯的，以後客就各位。

(1) 各局長的身份是否政府各執行署的頭子？

各局長是否行政長官專用？作用主要上立法會解釋，職務助行政長官而不是助各執行署辦事。

如果身份是協助行政長官一個人而設，就不宜參與公開活動。

屬公屬私有很大分別：錢經理是公司代表有決策權
高級秘書只協助一個人一個部門無獨立决策能力。
一切聽老闆吩咐。

以我之見，局長是協助行政長官的人，作用監察政府的執行
署何行政長官會轉向局長，甚至是行政長官耳目，半日
監察所得，有事發生如要向公眾交代，就要由局長出面，由一級
一級向一級，行政長官向局長，局長向執行署。局長是
行政長官與執行署的橋樑，最終局長代行政長官上立法
會解釋，所謂三司司員了。

最近發生公眾地方給私人發展商管理事件，例如時代廣場
林鄭月娥向局長上立法會解釋。

以我之見，局長不是隨便出面立法會，除非代表行政長官。
事件應該請地政署署長上立法會自己作出解釋才正確。
局長不是執行署的指揮牌。

多就各位各就其位，各局長有很多人才尤其較年年輕的幹
事，取得經驗後，是將屆行政長官的接班人首選。

(2) 分析新界丁屋丁權問題

原居民是否生活在圍村之中不會在出原來居住的
地方獨立生活，老病死不出範圍是否土人？

圍村的居民領取者送多份證正使用政府興建的底
層地盤石坎，廿二年一幢，廿七十一幢，廿八至廿九

隨及諮詢諮詢生活第一指看港人是在一真商產公局
以人為本原則不應有歧視、同等待遇。

政策隨着時代改善向後個人權益主導平等
一國兩制後有誰不可改政策。

丁樓千屋萬戶方合潮流應該要out！美國都爭紅樓

(二)

(3) 閱讀葉劉澤宜方案並其中要取消外傭就
希望取消方案。

我希望接觸她，外傭稅不應該，反而要加，才會
對香港政府及市民有利。

外傭稅的起因：在香港生活費用的確然是香港公民。

如果以外債或特別理由難用外勞，香港向來實
在場的方案已經影響到香港經濟。

一份低下層的工作亦可養活一家。如果方便願意主
了半錢聘用廉價外勞。

無形中少了一分正職，又多一個人失業。政府
又要養多一家人納稅人又需要擔多一些。

鄉村底層的工程给了外傭利益歸了庄和豪
富。香港差印尼人菲律賓人香港人由政府養。

如果多搞好香港經濟，香港人用香港人致富。

(4) 立法會議員質素和權力的審究。

保證誠實、有心憂國心、集中火力，沒什麼都得，只要有
人力物力財力心力就行。

立法會其實不應由如此選出來的人操控。

論質素，他們是否專業？政策、政治、廣告、傳媒？
是否政治頭腦？人才？否若否，故

(二)

⑤ 研究市建局收購舊樓的手法動用的資金是否合理?
用政府麼大資本干預私人市場，收購後來着手逕建
公共設施或政府建築物。
如果收購到了私人樓，私人商場會搞亂正常發展

以同區內的七年樓齡作為賠償方案是錯誤的政策
因為舊樓沒有市建局所講的有價值。
一層舊樓上了四十年，原本不值錢又不值錢。
銀行都唔想買，買舊樓目的希望待到市
建局購上財政收購，就害人害物 完

用公帑高價收購一些原本不值錢的舊樓，擾亂正常操作。
以同區七年樓齡又錯收購都是錯的惹人審視。
不如實收異物便

劉東濤評署長

19.5.58.

李淑敏转交 傅真 (六)

你于二〇〇八年元月十二日傅真于我处的一份七页“复函”已收到，因归主要做努力、夜晚被逼不堪，对文件集中有伤害本人的措词，希望保留应有的权利。

另傅真剪报两页附后文集：

- (一) 起草《新党建议反》或反《源基中
- (二) 部分与作诉状者（王世立）
- (三) 为重要证据首事中与做了孽联
系角者，反对何政第组有否指导
作用？有关正面详细角者。

二〇〇八. 元. 十三

~~2009.8.11~~
李淑媛科长



三、你深刻理解李若对党的忠诚和深情。
身为国家总理，如果要看汶川地震
相关资料，那部委不给呢？汶川现在
地震死了多少百姓，省赴现场？

三、请答：这说的因什么？与特首高弟关系？

在于争执的极至今年3月27日，你
你根本没理，是不会有“看相是假事”，没有
“不要去面”！此次你未能与你会面，要你道歉吗？

三、问：看相表资料被毁了什么？于分段问

（一）防痨遺記並無子嗣，以什人繼之
黎錦暉復約此事單據，足不支持天台並無子嗣現存？



- （二）期置天台自旅，云祖犯那三惡五法？
- （三）天台是港英時代的產物，它的由來演變至今，特區政府有沒有查證過？
- （四）制订收樓政策，有沒有參照祖國、西方的相
关政策及相关字眼？
- （五）天台些重大的投诉都已經跨越“重建夢魘”
審議時間，為甚麼沒有人提出？政府能，能何在？
請你聽之李恭說的字眼。
- （六）請答：基於什麼原因？收回地盤？政府的
良心何在？“以人为本”（我不是人嗎）？爭取強力
制衡，天台並無子嗣現存，不是制衡嗎？

第三部分：重建信赖的建议

纵是收回土地（公章）或《重建承诺》，案例，不知是涉嫌真疏忽，或是政府相关部门未深入调查，或许沟通不足。一了活生生的“天台世玉”竟然没有反映在法律条文上。也没有触及其根本利益。

收缴和拘役法依新《电子商务法》的蓝本，依法通过的阿里巴巴（任何）加害行为。却没有《由厅登记》限制办法，什么都没，变成重建中的殉道者。“天台世玉”面临三种选择：

（一）执法机构循法律途径索赔。

（二）执法机构根据小、自动放弃。

（三）某些主管机构特赦（息讼）。

如果说以法律途径索赔是天经地义的權利，不如说是“和平解决”的手段。价值根本不对等，而且必须无疑！谁会去告呢？而且跟“收入为零”相违背，不道德。等同于纵容明抢强征。

第3山海会自动放弃呢？谁会用自己毁灭来换取的？谁会齐心协力呢？原因他们很忙，没有时间。

也没有能够通过相对完整的司法程序。在这样的情形和情况下，赵志刚无法接受。换句话说，赵志刚要提出的“天台血案”呢？这是新任政府面对一个崭新的课题！单纯以“血案”划分“天台血案”的刑法是漠视现实的，而这个“刑法”装在“天台血案”是强加的，奇不道哉。

(一)如果政府被重建？天台血案怎样收场。

(二)如果是私人整顿而重建，天台血案将如何解决。

且看第二，天台血案得不到惩处，而屡次的提威警！

从历史的“民归郭奉，李固郭浪归农到今归以民归本，归本归河”。它的深度与幅度发生根本变化，它已深不至方往实方也降低。没有的深度是真心诚意的不是虚有取向的真谛名利能归入民谋利益的政府宗旨。

天台血案于事实，基于历史薄冰，基于政府海纳百川的“以民归本”施政理念。相信做为公私以维系其深度去处理重建本的真诚... 天台血案。体是公私，彰显了关爱。展示了“以民”。

庄子提出的建议：

- (一) 调查作物单头、漏斗调查、河渠漫溢，相关统计地地单头呈报至市，提交立法会审议。
- (二) 一旦发现单头至多处，统一归案津贴，单头少于市例(同理同额)。
- (三) 执行执法机构逐级汇报与责任追究制，对未能解决的单头反映上汇报至主管单位或在其执法机构内处理。
- (四) 培养一支专业的接警队伍，规范与平民沟通和接警用语(必须使用普通话)，少一些呆板圆滑官腔语句。
- (五) 设立理赔委员会机制，司法是失利不是唯一，发生至更期赔偿，政府有着比殖民当局更强大的凭藉社会责任与道义，善待贫民。让人民感知到政府温暖，从内心感受。

二〇〇八年六月十三日

庄

重建策略之建議（六月十三日來信）

- 《收回土地條例》或《重建策略》，不知是諮詢員疏忽，政府未深入調查，或諮詢不足。一個活生生的“天台業主”竟然沒有反映在法律條文上。也沒有顧及其根本利益。
- 收樓機構根據《田土廳登記》為藍本，依通過的賠償價格，《尺價》加津恤。
- 而沒有《田土廳登記》視為非法，什麼都沒有，變成重建中的殉道者。“天台業主”面臨三種選擇：
 - (一) 執法機構引循法律途徑索賠。
 - (二) 執法機構規勸下，自動放棄。
 - (三) 懇求主管機構特赦、《恩恤》。
- 如果說從法律途徑索賠是天台業主的權利，不如說是一種手段或陷阱。
- 那麼誰會自動放棄呢？誰會用自己的血汗換來的權益不心疼呢？
- 單純以“業權”劃分“天台業主”為非法是漠視現實的，而這個“非法”套在“天台業主”是強加的，並不適當。
 - (一)如果政府沒重建？天台業主照樣收租。
 - (二)如果是私人發展商重建，天台業主肯定有得賠。
- 相信政府會以理解寬容的態度去處理重建中的遺孤...天台業主。
- 以下提出建議：
 - (一) 政府作為牽頭，深入調查，研究演變，統計，把事實呈現出來，提交立法會議。
 - (二) 一旦調查業主屬實，撫恤或津貼金額不少於市價〈同區同時〉。
 - (三) 賦於執法機構適當權力與責任，遇到律例未能解決的個案，及時上報主管單位，或在其執法機構處理。
 - (四) 培養一支專業的收樓隊伍，規範與平民溝通的橋樑，倡順暢清晰易懂語言，少一些呆板圓滑官語氣。
 - (五) 設立現政(?)裁仲機構，司法是權利，不是唯一。天台業主更期待特區政府有著比殖民當局更體諒包容，憑著社會責任與道義，善待貧民。讓人民感知政府溫暖，從内心感恩。

致：市區重建策略（檢討）執事先生 台鑑

李先生

「強烈反對重建惡法，毀我生計，要求平等對待，還我物業飯碗」

「強烈要求鋪換鋪、呎換呎，免費奉送高空發展權」

自香港政府一刀切推土機式進行重建以來，所到之處，怨聲載道，民不聊生。擊鼓鳴冤，此起彼落，強烈反對政府強搶私人畢生心血財產。政府還假仁假義地說，「是改善民生」，這是對老香港市民極大的污辱。政府漠視市民利益，強搶私人產業，惡法滿盈，控訴如下：

香港開埠以來，全賴本土居民和睦互惠的社區網絡、地舖業主及小商戶，自力更生。世代艱苦經營，共創本土文化地區特色，多元化經濟繁榮，一代傳一代，延續香港經濟繁榮，奠下財庫根基，今天香港成為國際大都會，本土居民、地舖業主小商戶功不可沒，絕非大地產商之功勞也。

今天特色波鞋街盛名，絕非僥倖，全無政府資助，全靠這一群地舖業主商戶努力，自力更生。世代艱苦經營數十載，克勤克儉，自置地舖作繁根永久經營，由靜守到旺，今天成為旺角地王，才創出今天富有地區特色波鞋街的美譽。門庭若市，遠近馳名，是年青人必到的地方，旅遊業議會大力推介，每年吸引千萬遊客慕名而來。遊客指定要到波鞋街，不識這條是花園街，可知波鞋街盛名絕非朝夕。我們要珍惜波鞋街凝聚力寶貴，得來不容易，為香港經濟繁榮作出很大的貢獻。前瞻遠收無服好，目睹旺角地王天天升值收成的成果，自問畢生心血的努力，不會白廢，不禁喜從中來。

誰想不到，飛來橫禍，政府看中這幅黃金寶地，橫刀奪愛。K28 不是危樓，政府與民爭利，事前未有諮詢原業主的意見，單方面宣佈 K28 重建，先斬後奏，勞苦功高，老要生斬，強搶我們畢生艱苦經營心血的成果，化為烏有。

揭穿政府佛口蛇心西洋鏡，所謂市區重建策略，落實「以民為本」的方針，照顧平衡各方的利益，說話非常愛心動聽，其實是別有用心的。報喜不報憂，本應人人大笑難去，為何有人痛哭而不願走呢？事實並非如此，待遇雙重標準，暗償兩極化，是政府與民爭利。先來佈下金鋼罩，籠中鳥，插翅難飛，是精心策劃，為政府強搶私人財產，是專為政府度身而訂造的擾民重建策略。我們保衛飯碗，疲於奔命，疲勞轟炸，長期飽受無辜無窮精神虐待困擾的痛苦。我們在此表達我們飽受精神虐待痛苦心聲的感受，拆穿重建策略，落實「以民為本」是做騙市民的假面具，現將假面具事實分析意見給大家分享。

政府宣佈該區重建，惡法佈下天羅地網，政府反客為主，業權根本暗中已被政府強搶了。剝奪了原業主的話事權，原業主變成籠中鳥，威迫利誘，任由魚肉，樓上業主和區議員不過是被政府利用，強搶私人產業的一隻棋子而已！

- 一) 政府決定重建該區之前，為何架空不諮詢原業權人的意見，是別有用心的。
- 二) 假諮詢，利用為選票而選票，有利益衝突的區議員贊成，玩弄政治把戲，作為重建的藉口，請問區議員憑甚麼權力去代表決定私人產業權呢？政府強姦民意。
- 三) 利誘政策，用極殘酷手法，先來大搗亂重建區內居民向來寧靜、和睦、互惠的社區網絡，立即一反而惡，自癟殘殺，人人爭利，分化上下矛盾不和諧，業主與租客對立。再來假慷慨用七年樓齡市值吸引，收購樓上物業，遠可原地安置，多種優惠無微不至，必贏得樓上業主人多贊成，目的盡快收錢走人。政府是借人多居民贊成重建的藉口，要求盡快落實重建的藉口而已！（結果七年樓齡出價不理想，出租業主有被騙，賠償不足，惹來極大的爭拗）。
- 四) 利用人多欺人少政策，本是同一大廈地舖的業權人，受到極不同等級待遇，論地舖市值、面積、租金、差餉、課稅遠遠大於整幢樓上物業多倍，竟然無理只作一份業權份數計算，政府是別有用心的是欺侮地舖人小，別無選擇。強迫接受市建局出價、限價、限時成交，賤賣地舖資產。假公平，市建局要我們選擇市建局提供的測計師，選中其中一位代為估價，結果估價高於市建局出價不接受，堅持市建局為準，分明是玩弄市民的假民主行為。再加上，擅長運用談判專家，利用各業主矛盾弱點，軟硬兼施，逐一擊破，如有不服從，再來惡法「尚方寶劍」。強迫世代艱苦經營，靠自置地舖謀生的業主們，要賤賣地舖飯碗，踢出原地外，我們不是要賠錢，要地舖謀生飯碗，要求「舖換舖」，無情講，要徹底犧牲。趕絕生計，還假情假義，以市值租金租用三年，三年後又如何呢？原業主無辜強迫淪為租客，原業主受到極大的精神侮辱，政府憎恨地舖業主小商戶，效法共產三反五反鬥地主年代，利用區議員和街坊利益矛盾，惡鬥地舖業主、小商戶鬥跨鬥臭，趕絕生計而痛快，全是政府一手做成。目的泡製大搗亂，才有機會搶奪我們創造波鞋街經濟繁榮，共享旺角地王天天升值的成果，據為己有。摧毀我畢生艱苦經營心血的成就，畢生心血商譽，客戶流失永不再回，畢生心靈的創傷，精神瀕潰，雙重打擊，難以用金錢代替補償，賠償金錢根本買不回原地旺舖，特惠補償無助喪失永久飯碗之痛苦。我們不是要錢，要地舖謀生飯碗，「舖換舖」，奉送高空發展權，要求是合情合理的。改善民生，無理由要地舖業主徹底犧牲，何來「以民為本」呢？地舖業主不是人嗎？重建受害最慘的是地舖業主。
- 五) 立法會劉秀成議員同情我們不幸遭遇，故於 2007 年 11 月 27 日，立法會發展事務委員會討論，劉秀成議員建議五贏方案（附件一），保留保育活化 K28 波鞋街，照顧全面利益，獲得陳偉業等十多位議員支持，認為大小業主有共同參與發展自己物業的權利，但不為發展局林鄭月娥局長接納，K28 面臨強行清拆的厄運。
- 六) 2007 年 3 月 21 日，香港經濟日報，舊樓有罪嗎？評論「尚方寶劍」土地收回條例，「惡法專題」（附件二）。重建惡法是拜前規劃地政局長余志穩草擬，「省腦省力」、「撇字過紙」、「不顧後果」的傑作所

踢也。溼用前九鐵收荒地條例，主要是收荒地、農地、廢屋，甚少影響居民，強把過時收地條例，引用於重建市區闢市民房項目用途，令商鋪業主面對不少問題。使素根地舖業主，要踢出原地外，趕絕生計，原業主無辜強迫淪為租客，給原業主受到極大精神侮辱。摧毀整個本土特色多元化經濟體系，破壞社區居民網絡。(為著避免強烈民憤爭拗不休，我們認為政府把全港所有私人土地，沒收歸政府所有，是最佳辦法)。

- 七) 惡法強迫搬遷，漠視市民利益，前土發公司第 15 項(4)(C) 曾註明收購要經過業主公平合理的協商，現行的市區重建條例，第 36 項已將這條舊例廢除。
- 八) 立法會議員余若薇大律師認為(條例)是一道「尚方寶劍」，非常苛刻和霸道。雖然業主若不滿賠償，可到土地審裁處上訴，但(條例)列明「先收地」、「後賠償」，無論如何業主的私有產業權已被剝奪。而土地審裁處，亦非是一個真正議價機制。若業主不接受，就會被告上法庭，即時向法官投訴，收樓時遇到不公平待遇，或希望原區安置，法官都只能按照，是否「霸佔官地」、「處理簡易治罪條例」判予申訴人敗訴。惡法完全是保障政府，市民全無保障。「鳥在籠中」、「任人魚肉」證明政府蓄意強搶私人產業，絕非謊言，私有產權無保障，香港經濟快玩完。

市建局自負盈虧，利字當頭，新金浮動分紅制，談判賠償要簽保密制。洩露保密，要受罰，黑箱作業，無透明度，不許集體談判，很明顯同一單位，賠償各不同，威逼利誘，擅長收費，每區帶頭反對者，奇怪，多必盡早接受原出價賠償離去？使人質疑有(秘密)交易之嫌；理應賠償一視同仁，是有公開交代賠償真實數目的必要。更離譜的：市建局反客為主，出價收購，假公平，要原業主選擇市建局提供的測計師，任選其中一位代為估價，結果估價高於市建局出價為己私利，不接受，堅持市建局出價為準，這是玩弄市民假民主的行為，非常卑鄙，可恥的。買賣實用面積計算，買賣條例甚多，別無選擇，規限低價，規限短時賣給市建局，拙拙迫人，不給一刻喘氣機會，拒絕成交，要告上法庭，原業主變為非法佔用官地，要坐牢。市建局有「尚方寶劍」在手，可霸道橫行，不理市民死活，強迫賤賣飯碗，市民是不甘心的，惡法猛於虎，凌駕「人權法」、「基本法」之上。

比對一般私人市場，正常自由買賣，以建築面積計算，由業主出價，可無限議價，沒有限時成交，可不成交，絕對保障私有產業權，別人無權干涉。同是香港地方，政府與私人買賣大有天淵之別，政府惡法霸道，白天強搶私人財產，難服民心。「以民為本」是欺騙市民的謊言。

私人收樓，有九成門檻，重建收樓是藉口改善原區民生(不是涉及公眾修橋築路公眾利益)，重建收樓沒有規限。

使人非常氣憤的是市建局強搶我們艱苦經營數十載，創造特色波鞋街，旅遊熱點心血的成果，據為已有，揚言是自創發展波鞋城。自領功勞，正是盜我知名是

翻版，卑鄙可恥冒牌波鞋城，達到政府強搶私人地王謀暴利。我們艱苦創造地王，天天升值前景秀麗心血的成果，高空發展權被無良惡霸政府白白搶去了。

惡法別有用心，為何原業主無權自建，為何市建局收地亦不自建，為何大地產商有權自建呢？官商勾結，可從 See 雜誌找到答案（附件三），市建局著重代理商角色，將重建得來 8 幅重建土地，公開拍賣（慳水慳力，謀暴利）。高價賣給大地產商，盈利高達 30% 至 300%，歸歸政府所有。市建局不許「舖換舖」，損人利己，是有利一幅完整土地可謀取更高盈利有關。終於揭露出來政府強搶私人土地發大財的大秘密，最大得益者是政府，狐狸終於現尾巴了。強迫賤賣是私人物業，為何不把盈利分派歸還原董建區業權人呢？為何不把拍賣盈利公開公佈呢？無良惡霸政府強吞是市民畢生血汗養老金錢，天理不容！

K28 重建區，地舖業主，有世代紮根靠自置地舖謀生、有營運發展的、有公司投資的、有祖業不動產的、有贈送紀念品的、有畢生血汗金錢一分一毫，地舖供款，靠地舖收租養老飯碗等等複雜民生問題。政府無理一刀切強迫賤賣地王飯碗。因重建引致附近地舖價格飛漲，願出高價亦無人願意出售。政府賠償根本無法買回地王原舖，免強只可買回三等物業，無辜損失大筆費用。放下銀行接近零息，幾年後這筆款項大大貶值，見財化水了，政府心狠手辣，為己私利，無理一刀切去解決私人複雜民生的問題，強搶小市民畢生心血謀生飯碗，連小市民養老飯碗也不放過，重建損失最慘重的是地舖業主。

可從官塘重建項目發展僵化政治構思變成（沙田新城市廣場壟斷商場的翻版）摧毀民生，養肥大地產商壟斷商場，後患無窮。

1. 受害者表面只有數百業主和商戶被踢出原區外，其實每戶背後服務各行各業牽連甚廣，如律師、會計師、地產代理、供應商、裝修工人，家庭成員等等，受影響高達數以萬計；
2. 得益者只有一個大地產商壟斷整個商業區，大量節省僱用各行業服務人數，間接增加大量市民失業；
3. 現還有 200 多個重建項目推出，如此推算，受影響市民高達數以百萬計。原業主不許自建，市建局交由大地產商重建，是政府蓄意毀滅本地區特色，多元化經濟模式，歧視地舖小業主、小商戶進行滅絕大清洗，不容許靠自置地舖謀生小業主，有生存機會。政府企圖改變，引進大地產商壟斷大商場天下（如沙田新城市廣場為例），政府加速高地價政策，加速通脹，租金貴，抬高售價，引至民不聊生。每個商場割一銷售，同一名牌公司天下（壟斷實例），最近消委會公佈，同一貨品，大公司售價高於小商戶售價近倍，扼殺小商戶競爭生存空間。政府人為加速貧富懸殊兩極化，香港過往「價廉物美」的聲譽，永遠消失了。
4. 我們認為私人房屋業權人應有責任管理、維修及保養自己物業的義務和責任。目前，既有屋宇署定期勘察私人房屋的結構安全和頒令維修保養，無需市建局架構重疊插手私人物業，浪費龐大資源和公帑，是非常不恰當的；

5. 假民主，假諮詢，假仁假義，「以民為本」，全是玩弄欺騙市民的謊言。官字兩個口，大石砸死蠭民，鐵石心腸，有情講，我行我素，你有你訴苦，傾家蕩產，滿盆眼淚，難動官心。重建惡法魔爪所到之處，必死無疑，昔日俗語「只許州官放火，不許百姓點燈」想不到今天會在香港政府重現，我們極度失望之餘，有感而發，附上七言八絕詩句表達我們被趕絕生計的哀歌，全文記錄如下：

風平浪靜翻波濤，借刀重建毀民生。業主無權自主張，議會才有決定權。
破壞團結攬對抗，分化利誘人爭利。尚方寶劍搶私業，世代基業扯下來。
紫根業主淪租客，假意市值租三年。凌辱業主效共產，趕絕生計快人心。
改善民生毀生計，地王強奪買不回。商譽客戶毀滅去，畢生心血付東流。
欺殺小戶重富商，壟斷商場謀暴利。貧富懸殊兩極化，多元商業瀕滅亡。
旅遊熱點我們創，搶我成果自領功。盜我知名是翻版，可恥冒牌波鞋城。
和諧社會等閒事，以民為本是謊言。鷗蚌相爭狼翁利，地王到手笑開顏。
惡法霸道搶私業，地舖業主最遭殃。私有產權無保障，香港經濟快玩完。

2007年12月4日，市建局張震遠主席接受明報專訪（附件四），張主席處事公平、公正，不愧為一個英明領導者，坦誠承認過去只注重安置居民，而忽略小商戶需求。他認為必須扭轉昔日「由上而下」的重建策略，期望長期做到「先諮詢」、「後重建」，由市民參與制訂地區重建藍圖，（重建區是私人產業，由市民參與是非常正確的）。他亦明白小商戶經營傳統街市，行業是很難搬，明白商戶一搬遷，就執笠，認同重建前未有諮詢原業主意見。

正如市建局吳家鍵董事（附件五），他認為重建政策是有檢討的必要，改變市建局擔當發展商的角色，改為協助重建區原業主自組公司，自建發展自己物業的權利，尊重私有產業權法，可節省公帑，減少爭拗，去留有得揀，公平公正，完全照顧各業權人利益，這才是真正符合「以民為本」、「和諧社會」的精神，體恤民情，解決市區重建是一個最理想辦法。

總之一刀切推土式重建僵化擾民惡法政策，弊多利少，根本未有照顧全面利益。我們不是反對改善居住環境，而是反對一刀切推土式重建僵化擾民惡法政策，政府濫用「惡法」權力，只顧與發展商合作，謀取暴利，而漠視靠地舖紫根艱苦經營生計，連根拔起，推毀本土地區特色、多元化、大小商戶共存的商業經濟，破壞居民和睦互助社區網絡，嚴重侵犯私有產業權，何來「以民為本」呢？總之「惡法」不改，嚴重影響民生，極度深遠。

今天喜聞發展局終於宣佈市區重建策略進行（檢討），諮詢欠缺大綱，二年太長久，質疑有冷卻熱潮諮詢之嫌，祈望真正做到「以民為本」、「與民共識」的

創新思維，由下而上的溝通，「先諮詢、後重建」、「舖換舖、尺換尺」奉送高空發展權。由市民參與制訂地區重建藍圖，照顧全面利益。

我們強烈反對推土式重建擾民惡法，強烈要求修改土地回收惡法條例(124)，強烈要求修改現行市建局擔當發展商、代理商角色。政府要效法外國原業主有權自建自己物業的權利，公平公正，運作良好。市建局理應效法改為協助重建區小業主自行重建，保障私有產業權的權利，是最佳辦法，使大小業權人共創香港美好的明天，要重視本土地區特色，多元化商業，大小商戶共存，互相競爭，保存香港故有「價廉物美」的聲譽，帶動香港經濟更繁榮，才是香港之福，是香港唯一出路，我們衷心的祈望，政府要尊重私有產業權為依歸，人人有飯吃。專此呈達，敬希明察接納，為民造福，不勝感謝。

K28 波鞋街業主 故上
大中體育用品有限公司
中亞體育用品有限公司
文明體育用品有限公司
芝加哥體育用品有限公司

二零零八年七月二十八日

聯絡人：曾小姐 [REDACTED] 陳小姐 [REDACTED] 湛先生 [REDACTED]
地址：[REDACTED]

- 附件一：劉秀成建議的五贏方案，照顧全面利益
- 附件二：2008年3月27日香港經濟日報舊樓有罪嗎？重建惡法專題
- 附件三：See 10期雜誌—市建局賣地謀暴利
- 附件四：2007年12月4日市建局張震遠主席接受明報專訪
- 附件五：2008年香港經濟日報市建局吳家強董事訪問

立法會議員劉秀成教授

附件一

2007年8月8日

拆卸重建？復修保育？波鞋街重建計劃——「灘上留下」五贏方案

雖然全球趨勢傾向保育文化遺產，但香港的市區重建計劃多年來一直偏重拆卸重建，甚少進行復修保育，令到有價值的歷史建築一個一個地消失，近年開始引發社會就城市發展與保育之間如何取得適當平衡的激烈辯論，同時亦造就了一批保護天星、皇后碼頭的街頭戰士。天星已經被掉落在堆填區，皇后將會被斬件等候發落，碼頭風波依然未平息，而中央警署、灣仔街市、波鞋街……等等，命運又將會如何呢？

究竟點解平衡發展與保育是這麼重要的呢？澳門是一個最佳的例子說明這一點。「澳門歷史城區」能夠成功列入《世界遺產名錄》成為「世界遺產」，就是因為澳門能夠在發展與保育之間取得適當的平衡，從城市規劃出發，以保育整個舊城區作為城市發展的核心，完整保留歷史建築物的原來風貌，成為吸引海外遊客的一大賣點，推動旅遊業發展，為當地帶來龐大的經濟收益。

立法會民政事務委員會最近亦曾到訪澳門考察當地的文化保育經驗，考察團成員都盛讚澳門政府在保育方面的工作，好值得香港借鏡，最重要是澳門政府訂立了清晰的政策，說明可被列為法定受保護文物的五大條件，包括：

- (一) 紀念物（在歷史上具有特別價值的紀念性建築物，例如：教堂、廟宇及炮台等）；
- (二) 具建築藝術價值的建築物（獨特的建築藝術風格能代表本地區發展史上某一重要時期的不動產）；
- (三) 建築群（屬同種類的建築物與空間的組合體）；
- (四) 地點（例如：自然景觀、街道景色、公園及廣場等）；
- (五) 以及保護區（在空間及美學上與前述地點結合的自然或建築物地帶）。

換句話說，除了擁有歷史意義或值得紀念的建築物，可以透過「古建築新用」的方式進行「保育活化」之外；更加重要的是包括以「保育區」的形態進行「舊城新生」的大面積保育，透過城市規劃，將新舊建築群和諧地配合起來，達到平衡保育與發展的理想效果。

「舊城新生」是以區為本的方式進行保育，對於涉及社區文化的建築群尤其重要。就以「波鞋街」為例，要保留波鞋街的獨有特色，並非留住一、兩間商店就可以做得到，必須進行區域性的保育，才能夠保留波鞋街的氣氛。不過，面對被

上居民與樓下商舖兩者對於去留問題的矛盾，「遷上留下」將會是較易滿足各持分者（包括樓上居民、樓下商舖、市建局、市民及政府）不同需要的方案。

事實上，「舊城新生」、「遷上留下」的保育方式並非甚麼新奇事物，外國有很多這方面的經驗，香港的蘭桂坊、蘇豪區亦是舊城新生的成功例子。只是香港一直以來對於文化保育的不重視，又或者是貪圖便利，市區重建項目都是以先清拆後重建的單一方式進行，以致不少有價值的建築物都被逐一移平，多年來建立的社區特色亦隨之而消失，「喜帖街」便是其中一個例子。

喜帖街難以重新建立起來，接著的波鞋街又能否繼續生存呢？俗稱「波鞋街」的旺角洗衣街重建項目，是前土發公司在1998年宣布的25個重建項目之一。立法會在2000年審議《市區重建局條例》（第563章）及其後在相關的事務委員會會議上討論市區更新課題時，多數議員都支持盡快落實前土發公司項目，盡早改善該區居民的居住環境。油尖旺區議會亦在2006年12月14日通過動議，要求市建局盡快落實重建洗衣街項目。不過，在波鞋街經營的商舖代表卻表示強烈反對，原因是經過多年的建立，波鞋街獨有的社區特色已經形成，不但吸引本地人士，更成為海外遊客觀光購物的旅遊景點，若被拆卸，將會對本土經濟造成打擊。

由於支持與反對清拆波鞋街的意見分歧，K28波鞋街關注組（商舖代表）及西九龍關注市區重建協會及洗衣街／花園街／奶路臣街落實重建行動組（居民代表），分別向立法會議員求助，商舖代表希望保留波鞋街繼續經營，居民代表則要求盡早獲得賠償遷出原址。面對雙方矛盾的局面，為保持公平的對待，以維護社會和諧為大前提，必須找出一個能夠照顧各方利益的辦法。

筆

有見及此，我覺得身為專業界別的立法會議員，應該以專業的角度和實際的行動協助他們解決問題，於是就此課題做了一些功夫，並提出了一個香港很少使用的「遷上留下」方案，積極與雙方面的業主開會討論，又邀請了建築系的大學生參與調查研究，同時替他們聯絡了進行可行性研究的顧問，以及幫他們約見市建局高層商討單一清拆以外的其他方案（包括「遷上留下」的建議）作進一步考慮。

就此，我特別向香港大學建築學系的學生提出這一研究課題，經學生的廣泛調查及深入分析後得出的結論為「遷上留下」是較為可取的兩全其美方案。我將學生的建議向市建局反映後，市建局總顧問商舖代表提交可行性研究報告，有關諮詢於是委託顧問MDFA建築師事務所進行可行性研究，結果顯示「遷上留下」是技術上可行的多贏方案。

第一贏，是樓上居民，可以立即領取市建局目前提供的搬遷賠償搬遷改善生活環境；

第二贏，是樓下的商舖業主，可如願繼續低以地租經營，無需因為被迫結業而蒙受

經濟損失：

第三贏，是市建局，可以減省賠償給商舖的高昂財政負擔，將 K28 項目變為可賺錢的投資商機；

第四贏，是市民及遊客，可繼續到波鞋街購物觀光；

第五贏，是政府，不但順利解決社會矛盾，更可以藉改善環境後的波鞋街吸引更多遊客，推動旅遊業及經濟發展。

實際上是一個「五贏」的方案。

根據《K28 項目可行性研究報告》建議的「逕上留下」—復修加重建混合方案，提出拆卸其中五幢樓層較少的舊樓，只涉及五個舖位，但重建一幢或提供酒店服務的商業大廈，將原來的住宅轉為樓上商舖，為旺角區提供更多價值較高的商業用地，卻可為 K28 區的地積比率增值。方案建議盡量保留復修原來的建築物，改善現有的消防裝置及走火通道，以暢通無阻的通道設計加設升降機為輪椅使用者及長者等提供方便，並將部分舊樓的頂層改建為空中花園，更有助解決旺角區遊憩空間不足的問題。最重要是達到「以人為本」的原則，為各持分者提供自由選擇的空間，希望搬走的搬走，願意留低的留低，將商業與住宅適當分隔，避免居民受到商舖的嘈吵聲音滋擾，創造一個更美好的工作、生活及商環境。

報告又指出，波鞋街的出現已經有約三十年，是一條以細街鋪經營模式自然發展而成的特色街道，是大型商場連鎖店所不能做到的。由於「逕上留下」的混合方案，並非單一全面清拆，社區的多元發展性不會被削弱，又可以脫離規劃式的發展方向，以最人性化的生活環境，將可持續提升社區競爭力及自然發展的空間。

假如波鞋街的「逕上留下」復修加重建混合方案得以實踐，將會是鼓勵「舊城新生」區域性保育方式的一項突破，為將來的保育政策提供重要的參考案例。事實上，現時香港正需要盡快落實一項完善、均衡的保育政策，協調城市發展與文化保育之間取得適當平衡，從而減低就此引發的連串紛爭，為香港社會創造更多的和諧。

- 完 -

附件二

1. 舊樓有罪？ [香港經濟日報] 2008-03-27 C05 專題 舊樓 被拆遷

1. 香港經濟日報

新快報
2008-03-27

專題

舊樓有罪？

重建問題越來越多，民間頻頻以另類方來進諉。上周波鞋街關注組提供「六賣方案」；想留住嘉咸街街市的市民日前交出「A/H3/380」建議；還有深水埗街坊，等候林鄭閣飯已到第18天！

用智能擋住推土機，以誠意拒絕生活網絡被搗毀，能否令決策者聽取民意？

今日，《收回土地條例》賦予重建機構的權力，大過「以人为本」，對保障私有財產極易成威脅。

尚方寶劍《收回土地條例》

「業主」變「佔用者」

「首知道店舖被劃入重建區，我看着《市區重建指南手冊》，開頭條文上還用「業主」一詞，再讀下去無端變為「佔用者」一詞，令人費解！」「部分舖戶與房協只相遇一次，便收到律師信和法庭傳票，指控告霸佔官地了！」「老街坊被房協質問：「你無非要錢，賠個價啦！」又話：「唔理就拉你坐監！」幾乎嚇壞。」

一班受重建影響的深水埗街坊（重建區 K20-23），第3周在興華街舉行「平民夜宴」，希望邀請發展局局長林鄭月娥前來，邊吃飯，邊聽聽他們的心聲和「留低方案」。發起「深水埗重建關注組」的街坊周鴻義說：「政府以為留守的街坊真心，其實大家都說要原地安置，不要錢。不是說不贊成拆樓，但可不可以日後預留一點點位置給舊商戶、老街坊？」

到這天，街坊主要的困難，是被法制拒諸門外——《收回土地條例》（下稱《條例》）將他們的業權收歸政府，不憤願下，他們的地方叫作「官地」，身份也變成「佔用者」。

「當重建項目刊憲後，市建局可引用《條例》申請收回土地，指定時間後，有關的物業已屬政府擁有。到時業主一覺醒來，物業已不屬於他。」立法會議員涂謹申說。

生活「擦痕」

《市區重建局條例》內的《條例》規定，政府有權在「公眾利益」的前提下收回土地。除作重建用途，亦適用於提供行人徑、橋樑、污水渠或康樂設施等項目。2000年，當時的規劃地政局副局長余志強，為《條例》草擬立法時，曾表示概念取自早年九廣鐵路公司用過的模式，因這模式直接收地。

「但這模式有歷史因素，從前所收主要是農地，也有荒廢的房屋，且土地上耕種少，為某

每邊路，受收地影響的市民相對甚少，可是，今天（深例）屬於重建項目，令鋪戶和業主面對不少問題。」
徐謹宇說。

「重建清早多，負責收地的房協一直未與部分商戶進行充實協商，我們曾主動交出申請節報告，他們都處理不準，希望建造底地基，西附近居民陸續遷出，令這邊人流少，生意很困難。情況維持接近3年了，撐得好辛苦。」文具店老闆鴻生無奈地說。

深水埗區外，其他重建區街坊亦受影響，「我唔反對重建，起新樓對社會好，但市建局對收租業主好唔公平，沒有透明底，收樓差不多連通知書都無，我本收租業主，當年唔係用一大錢買項目，而保本搬走，一分一毫都供（開業）回來，現在拿去跟無居處重製，怎好？」大角咀K32

已經遷出薄仔利東街的徐先生，指當年協同賠償亦無議價能力。「重建過程令人痛苦，我用錢？起樓後又以建築面積出售？他們指定起用幾個調查師，街坊鴻生的都不承認，這樣公道與否？」

被迫搬遷

利益遭受漠視，街坊真的沒有反抗之力？有重建關注組人士指出，舊法例（土地發展公司條例）（由市建局前身的土發公司使用）的第15項(4)(c)，曾註明「收地要經過與業主公平合理的協商」，不過，現行的《市區重建局條例》第36項已將這條舊例廢除。

立法會議員余若暉認為，《條例》是一道「尚方寶劍」，非常苛刻及霸道。「雖然業主若不滿賠償可到土地審裁處上訴，但《條例》列明『先收地，後賠償』，無論如何業主的私有產權已被剝奪，而土審處亦非一個真正的監督機制。」

而根據《基本法》第6及105條，分別訂明保護私有財產權，以及保護依法徵用私人財產時被徵用財產的人得到補償的權利。余若暉指，重建區住宅表面可獲得原區7年樓齡的單位作補償參考，但實際運作時經常出現落差；而舖戶則以預期租值計算賠償，由於附近鋪位因重建而騰升，商戶難在原區重開。

「你唔肯接受的話，就會被告上法庭，到時即使向法官指陳收樓時遇到的不公平待遇，或希望原區安置時，法官都只能按是否『霸佔官地』或理，再以《簡易治罪條例》判予申訴人敗訴。」一重建關注組人士說。

面對重建，街坊不能不走，但又無法在原區覓得生活空間，整個生活網絡瓦解，不少人認為《條例》是惡法。「我們向區議員、立法會議員、申訴專員詢問過，大家都說要等《條例》作出修改才能解決問題，但我已在水深火熱之中，等唔到這一日了。」文具店鴻生說。

無監管、無規制

（土地（為重新發展而強制售賣）條例）

關於私有產權問題，最近發展局建議放寬《土地（為重新發展而強制售賣）條例》申請門檻，由九成降至八成業權份數，即只要一幢大廈八成業權被收購，另外兩成業權持有者便必須出售業權，這令鴻生來無數居民圓滿反對，指條例凹罔業主利益，令其私有產權沒保障。

「我本身係大坑街坊，一直被收購公司滋擾，A公司先來用低於市價的收購價游說，B公司再用稍高價錢『利誘』，後來查出他們是『打腹道』，但善後好多老人搞不清楚，短視的業主又以為有斂數，不知道其實『土地發展條例』也策劃出謀，再者，點解政府要業主少數服從多數？唔

民間人士趙榮有則指，修例會逼中只強調小業主的利益而土產錢肥潤，但應該留意（地段沒有割賣鋪在半邊建築更廣以戶主告狀的）合作建設，令人質疑政府的準則。」

「修例無疑可加快收樓的步伐，及解決舊樓拆戶的問題。」中原地產代表陳永傑則說，建議銷燬、拆遷和中環等。

中西區關注組召集人羅雅寧指出，以西半山堅道以南，西堅道一帶多低矮舊樓為例，由於舊樓地契無發展限制，修例將造成巨無霸式發展，屏風樓、阻塞交通等，令該區發展無監管或規劃。

何謂舊樓？

政府指因要「加快重建速度，改善環境」，而使用《收回土地條例》及意欲放宽申請強制售賣土地的門檻，以將舊樓收購來重建新物業。但說起來，怎樣才算是「舊樓」？

根據發展局資料顯示，目前約有 9,000 棟樓齡達 40 年或以上的私人楼宇，「雖然舊樓的狀況十分頗乎其保護是否妥善，但樓齡達 40 年的楼宇往往未能符合現代楼宇的最新標準，無法提供舒適方便的環境。」

「政府公布的重建項目或發展商的部署收購，都令小業主就算受盡風吹雨打、石屎剥落，卻也不敢碰楼宇。他們怕花費血汗金錢去買楼宇後，翌日便被收購，結果居住環境日差，敲跌物業也順理成章」成為清拆目標。」研究重建問題的港大社會學系學生王浩賢說。

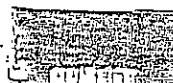
也有保養得宜的楼宇，遂以「不健康」的舊樓般「看待」。「我當時是在東沙基街 199 號，係 1959 年由爸爸買下來的。40 年都好「真淨」，水泥從沒剝落。可惜 199 犹在街角，前後兩邊都重建，所以它也要拆。」因重建而遷出深水埗的街坊阿楊說。

文章編號: 200803270300041

返回主菜單

本內容之版權由智庫傳媒擁有／版權持有人所有。除非獲得明確授權，否則不得複製、改編、分發或變動本內容。版權持有人保留一切權利。本內容僅供的電子媒體提供。

智庫傳媒有限公司 烏鵲清道：(852) 2943 3883 電郵地址：info@wibars.com 網址：<http://www.wibars.com>
智庫傳媒有限公司 (2003) - 版權所有。複印必究。



過坂頭紙

附錄三



揭市區重建業主參與計劃不成之謎

文：莫貴華
圖：市建局資料新聞圖片

要從具香港市區重建一場園村的香樹園村，終究不甘被收購並實計劃的拉扯；市區重建局於今年一月初正式宣布展開收購私人屋苑和遷安宋福列入的旗下底冊，為重建計劃開路。此項計劃是市區重建局成立以來涉及文物之中歷史最悠久的一項，同時又是首次與項目原業主和人合作的計劃，理應成為社會一直討論的「業主參與計劃」參考文本，但市建局回覆所：「這是『合作發展協議』項目 (Joint Venture Agreement)，而非『業主參與發展計劃』」，並以此迴避交代項目免責地圖後涉及公帑的財政安排。

為何業主參與發展計劃不炮改善？

市區重建局或其前身土地發展公司，至今只在尖沙嘴河內道項目進行過一次名正言順的「業主參與計劃」。市建局發言人稱，該項目經理，「業主參與發展計劃」是指所有業主都有權參與項目發展，並按客人所擁有物業的不同市價所佔份數，共同承擔市場及財務風險和分享收益。若有意參與

「業主參與發展計劃」的業主均須份數市值極和不達到既定的最低標準，計劃便不會進行。

据了解，土發當時就河內道項目所定「願意分擔風險成本的參與業主持有業權份數市值和最低標準」，就是不少於重建範圍內物業總市值的七成。土發工下如此高比率，是認為重建本身資金不足，一般收地後賣地招租子後匯周的政策，完全無即回報；但業主參與發展，土發并不引入第三投資者的話，土發及參與業主便更成為發展商，日行這種賈法，萬中萬投入新資金甚至向銀行融資，進一步需承擔利息支出。土發嘗試理財在見，便走出沒有超過達七成的業主才對「出錢又出力」，他們便不願過勞費神。土發以其相頂利益出發的如此審慎保不外示，可以想見小業主反應欠佳；市建局稱，當年參與的業主在底冊全數退出，至以此為為業主參與計劃並不可行，而市建局成立至今近7年，亦沒有觸打、改善，或更改另一些可供選擇的業主參與計劃算思。

河內道業主參與計劃固委條款參考

1. 業主可選擇「承擔發展成本」或「不承擔發展成本」；
2. 選擇「承擔發展成本」的業主天主，其業權份數達底冊業主的七成；
3. 諸負活成本亦按業主及投資所佔份數比例扣減成不接分享收益；
4. 河內道項目以高層用途為主，當時沒供多貿易三選丙可反悔改回新物業的用途地圖現況。





附件三

市建局一直用公帑補貼的最優厚待地主只做「地產代理」

從市建局的表述可見，莫三比克計劃的最大難題，就是令他們無法在元代收地後即收回原主而退，一切快車可又陷入處境。其工作與市場上時地產代理可說無異。分別是市建局的地產代理沒有進行收地的官方資助，沒有項目免徵地價的優惠，而地產代理協助（可能是諮詢或投資者）收地，莫三比克有對等地位，可以不滿不賈，就真是最後剩下的莫三比克，其物業價值亦可以透過投資而在公開競標下取得最高價區。

我們或許不能不承認，一個自王談話的「求存」和「追求最大利益」是最佳經濟行為；市建局在法例容許下只做地產代理，就低音還原法，可以理解。有市場人士估計，市建局過去兩年招標出的 8 億地盤的「特手賣賣」，回報率達 80% 三 300% 不等，到一般發展商透過公帑拍地連接賣出的生息，回報率高為 30%-40%，相去甚遠。（當然，不適用自行發出的招標方法因種種原因而有得分析）

只是我們常常疑惑，市建局追求最大利益，有何社會利益？不去社會利益，為什麼要在政策及財政上給予如此不平等厚待？或許，同樣以現在經濟行為論，市場有競爭才有進步，一個政府長期三不平等保護，甚至免卻市場正常競爭，最終只會製造毫無效率的僵化情況。直至政策尚未決定而底定，公帑使用不得天所拂可謂法天。



街頭圍村項目開發主體與先例

市建局成立以來一直推動推行莫三比克計劃，街頭圍村項目就是代表該。市建局資官入房，於該項目宣布啟動之前，有莫三比克（即委員會形式）已完成收購達 70% 的宗地，並已有政府部門接壤室達的諮詢契約，擁有合法發展權益。市建局與莫三比克合作，是莫三比克分享真實收益，亦顯示該地直移居的研討及法律風險。同時，市建局又稱，地主與莫三比克的代表反對小莫三比克的「莫三比克發展計劃」的變更，但小莫三比克希望市建局僅以現金方式收購地盤，所以市建局房運不是「莫三比克發展計劃」。

不過，從有限資料所見，街頭圍村项目的組成「合作促進發展」而非「莫三比克發展」，除了是市建局與「莫三比克」之外，其餘資訊均未詳述項目情況，難以證否。

此乃一例，令人質疑市建局是否同特別是建築前圍村的大小莫三比克可以就「莫三比克計劃」聯繫，而不向其他項目的東主？例如是誰在角波對話莫三比克，不就是市建局收購莫三比克的東主所派來的代理人直接近身接觸市建局的八成，但市建局卻一直抱怨他們合作協議發展，或參與發展。這些不一致的公共政策，有否涉及行政失當或市民被誤不公平對待，相信這是申訴專員公署可以審視的範圍。



涉及公帑理應向公眾交代

另外，市建局市場運作，發展商自行收購重建很多年，涉及更改土地用途或改用公眾土地那面向地政署辦地價，這亦是賣房者更收入來源。但市建局成立時，政府表示原則上會對其實施項目收取象徵性地價，而莫三比克人沒有正面回應政府的圖示陳述，只稱「租住計畫項目亦會以出售方式處理」。那麼，建成商在估項目就按七成的情況下與市建局合作發展，實又涉及公眾土地納入發展項目而免掉地價。而這兩項政策則與同分擔成本及分享收益！廉房少了的收入是否會歸回社會？這又很可能是政府部門兩工資值的問題，地政局司甚至希望可把都薪要研究，因為這些政策，是部門申請補助款項政策和法例必須面對的挑戰。

莫三比克應是合理權利

市建局既然承認莫三比克的合法公眾權益，即有理由否定小莫三比克的合法權益？當局前者肯定大財力和莫三比克帶頭居民街，小莫三比克在這一盜賊沙輕泛在正當財產還法法律方面可取回的最低能力。然而，莫三比克在莫三比克（H19）是當局正反撲的胡亂，其兒已表示市建局一直主張莫三比克不滿莫三比克的合法性而反對，而市建局是次紙面圍村的合作發展溫馨安慰，雖說可能是形勢所迫的決定，但這進一步凸顯莫三比克有合法發展權益的問題，舉例更令政策出現矛盾，市建局有可能已陷入越來越深的法律泥潭。

其次，市建局一直以來重視規限，若認定莫三比克計劃不可行，這對是平白浪費了過去數年市況千變萬化的現狀。如今遇瓶頸是口頭的聲勢，銀行融資狂熱、分分領土貿利才，新舊貴族比所有現金還多。就算市建局擔心自身还不够不足，大部分恐保留莫三比克又無心無力半途發展成績，不足以引入第三投資者或可執行趁火打劫，亦非不善謀略的短財智活。

當然，某一個公營機構去經營從新風的高回報率的邊陲社區是否恰當云那，這是最後考慮。

附件四

市建局擬重建前諮詢市民 共同制訂藍圖 照顧小商戶需要 (明報) 12月 04 日 星
第二 05:05AM

【明報專訊】市區重建局成立 6 年以來，嘉成街和波鞋街等多個重建項目被指破壞社區，上任逾半年的市建局主席張翼遠接受本報專訪時承認，過去只注重安置居民，忽略小商戶需要。他認為必須扭轉昔

日「由上而下」的重建策略，本月底將先公布強化利東街社區網絡計劃，另外在嘉成街市集加建保護上蓋，毋須隨重建還拆，期望長期做到「先諮詢，後重建」，由市民參與制訂地區重建藍圖。

嘉成街市集工程期間如常經營

市區重建工作爭議不斷，發展局明年將展開重建策略檢討，全面檢討市建局的角色定位。張翼遠說，隨般市建局落實「7年樓齡」賠償政策（無論樓齡多長，賠償額均以 7 年樓齡為賠償計算基準），已大致滿足住宅業主及租戶的賠償及安置公屋等需要，但承認小商戶的賠償問題未解決。「小商戶經營傳統街市行業是很難搬，一搬遷就執笠。因此，賠償時最少保證足夠牠們退休，如有零售特色便要考慮保留。」

張翼遠重申，市建局已承諾灣仔舊區及上環嘉成街兩大港島市集，當嘉成街活樑踏入消拆階段時，市建局構思與達一個有照明及外形配合市集特色的保護上蓋，讓檔販在工程期間如常經營，維持街市活力，重建後更配合兩旁老店，匯集成老店街。他笑言：「進駐老店街一定是傳統舊貨商店，不會在老鋪內開 LV！」

董事會月底將召開會議，討論強化灣仔利東街社區網絡計劃。據悉，市建局建議撥出部分零售樓面，邀請原利東街居民營辦社會企業，讓老街坊重建後可回流來首，重建後店舖亦以婚喪喜帖為主線，重塑「喜帖街」。

張翼遠表示，發展局長林鄭月娥已成立跨部門協調小組，協助市建局與各政府部門協調重建工程，例如重建銀塘市中心涉及搬遷政府合署等問題。

改變以往保密方式

市建局積極開拓活化項目，但衙前圍村及波鞋街等討論逾 10 年的重建工作亦刻不容緩，並惹來重建局居民不滿批評。張翼遠說，以往為防業主「打針」，在項目公布前預先收購單位，以賺取市建局可觀賠償，市建局一直將重建地址列作機密，事前不會諮詢舊區市民是否願意讓市建局介入收購重建，往往事後才公布重建內容，結果引來地區反彈。

政府未諮詢原業主先委託 光新社 凌 廉侵犯私有產權法，強迫業者將其鋪面經營多年的地舖業主的錢袋如頭領被斬，踢出原地外，摧毀古跡，毫無竟同情，豈市值如三錢，原業主痛如刀割，受到極大的傷害，更甚共產文革時代，趕絕生計而病死，何莫以民為本乎？

條款，受收地影響的市民相對地少。可是，今天（條例）用於重建項目，令舖戶和業主面對不少問題。」
凌謹申說。

「重建兩年多，負責收地的房協一直未與部分舖戶進行實質協商，我們曾主動交出會計師報告，他們都愛理不理，令重建進度延誤。因附近居民陸續遷出，令這裏人流少，生意很困難。情況維持接近3年了，撐得好辛苦。」文具店老闆馮生無奈地說。

深水埗區外，其他重建區街坊亦受影響。「我唔反對重建，起新樓對社會好，但市建局對收租業主好唔公平，沒有透明度，收地差不多通知書都無。我靠收租維生，當年唔係用一大錢買舖，而係靠擺街邊，一分一毫咁供（開舖）回來，現在拿住張無用嘅空契，怎好？」大角咀K32項目杉樹街的業主李太說。

已經遷出灣仔利東街的徐先生，指當年協商賠償亦無誠信能力。「重建過程令人痛苦，我用發展商的建築面積買樓，尺寸在差餉物業估價處、地政處都承認，為何市建局卻以實用面積作賠償？起樓後又以建築面積出售？他們指定起用幾個測量師，街坊聘請的都不承認，這樣公道與否？」

被迫搬遷

利益遭受漠視，街坊真的沒有反抗之力？有重建關注組人士指出，舊法例（土地發展公司條例）（由市建局前身的土地發展公司使用）的第15項(4)(c)，曾註明「收地要經過與業主公平合理的協商」，不過，現行的《市區重建局條例》第36項已將這條舊例廢除。

立法會議員余若微認為，《條例》是一道「尚方寶劍」，非常苛刻及霸道。「雖然業主若不滿賠償可到土地審裁處上訴，但《條例》列明『先收地，後賠償』，無論如何業主的私有產權已被剝奪，而土審處亦非一個真正的議價機制。」

而根據《基本法》第6及105條，分別訂明保護私有財產權，以及保證依法徵用私人財產時被徵用財產的人得到補償的權利。余若微指，重建區住宅表面可獲得原區7年樓齡的單位作補償參考，但實際運作時經常出現落差；而舖戶則以舊樓租值計算賠償，由於附近鋪價因重建而飆升，商戶難在原區重開。

「你唔肯接受的話，就會被告上法庭，到時即使向法官指陳收地時遇到的不公平待遇，或希望原區安置時，法官都只能按是否『霸佔官地』處理，再以《簡易治罪條例》判予申訴人敗敗。」一重建關注組人士說。

面對重建，街坊不能不走，但又無法在原區覓得生活契機，整個生活網絡瓦解，不少人認為《法例》是惡法。「我們向區議員、立法會議員、申訴專員詢問過，大家都說要等《條例》作出修改才能解決問題，但我已在水深火热之中，唔想到這一日了。」文具舖馮生說。

無監管、無規範

〈土地（為重新發展而強制售賣）條例〉

關於私有產權問題，最近發展局建議放寬《土地（為重新發展而強制售賣）條例》申請門檻，由九成降至八成業權份數，即只要一幢大廈八成業權被收地，另外兩成業權持有者便必須出售業權。這建議惹來無數居民團體反對，指條例罔顧業主利益，令其私有產權沒保障。

「我本身係大坑街坊，一直被收地公司滋擾，A公司先來用低於市價的收地價游說，B公司再用稍高價錢『利誘』。後來查出他們是『打龍頭』，但舊樓好多老人家不清楚，短視的業主又以為有著數，不知這樣連『土地發展權』也麻煩出讓。再者，點解政府要業主少數服從多數？唔

想賣都難賣？」業主組織「SOS 業主聯線」秘書 Anna 說。

附件四

民間人士體恤幫則指，修例建議中只強調小業主的利益由土審處把關，但審核標準（地段樓齡達 40 年以上、地段上業主下落不明）和有否獨立上訴機制等未有清晰交代。「我也遇過案例，測量師在法庭建議發展商以戶主營業額的 5 倍作賠償，令人質疑該賠償的準則。」

「修例無疑可加快收樓的步伐，及解決舊樓釘戶的問題。」中原地產代表陳永健則說。延緩受地產商齊跌，因有助增加物業供應量，發展商將收購目標也放到半山住宅與市中心物業，如銅鑼灣、跑馬地和中環等。

中西區關注組召集人經雅寧指出，以西半山堅道以南、西摩道一帶多低矮舊樓為例，由於舊樓地契無發展限制，修例將造成巨無霸式發展，屏風樓、阻塞交通等，令該區發展無監督或規制可言。

何謂舊樓？

政府指因要「加快重建速度，改善環境」，而使用《收回土地條例》及意欲放寬申請強制收回土地的門檻，以將舊樓收歸來重建新物業。但說起來，怎樣才算是「舊樓」？

根據發展局資料顯示，目前約有 9,000 棟樓齡達 40 年或以上的私人樓宇，「雖然舊樓的狀況十分視乎其保養是否妥善，但樓齡達 40 年的樓宇往往未能符合現代樓宇的最新標準，無法提供舒適方便的環境。」

「政府公布的重建項目或發展商的部署收購，都令小業主就算受盡風吹雨打、石屎剝落，都不敢維修樓宇。他們怕花費血汗金錢修葺樓宇後，翌日便被收樓，結果居住環境日惡，最後物業也『順理成章』成為拆卸目標。」研究重建問題的港大社會學系學生王浩賢說。

也有保養得宜的樓宇，遭以「不健康」的舊樓般「看待」。「我當時屋企在東沙島街 199 號，係 1959 年由爸爸買下來的。40 年都好『實淨』，水泥從沒剝落。可惜 199 號在街角，前後兩幢都重建，所以它也要拆。」因重建而遷出深水埗的街坊阿褐說。

文章編號: 200803270300041

[返回主菜單](#)

本內容之版權由相關傳媒機構 / 版權持有人擁有，除非獲得明確授權，否則嚴禁複製、改編、分發或發布本內容。版權持有人保留一切權利。本內容僅為料的電子報道提供。

附件四

他期望長遠採用「先諮詢，後重建」方式扭轉困局，「未決定來不來（重建）前要先諮詢，若大部分居民說不想你來，那無問題。如果居民說想你來，我才會來，這便可減少爭議，因為是你叫我來」。

明報記者 翁偉豪

新主席改低調作風 增透明度獲反對聲 (明報) 12月 04日 星期二 05:05AM

【明報專訊】市建局視重建項目資訊為商業機密，甚少公開董事會討論內容和各項決定詳情，但張鍾遠上場半年卻一改昔日董事會低調作風，頻頻曝光現自公布重建計劃，甚至應邀參加反對團體舉辦的活動。

動，張鍾遠表示，董事會決定增加透明度，認為「最少要聽到反對意見，就算無法全部滿足對方訴求，也要知道對方要什麼」。

自市建局公布重建中環嘉咸街後，不少地區保育團體不滿百年市集被拆，紛紛組織活動抗議，有重建區業主更自發組織反收購行動，與市建局抗衡。張鍾遠表示，自項目公布以來，一直被指拆滅市集，董事會檢討後承認透明度不足，沒有詳細交代保留市集工作的內容。因此，他於董事會會議後舉行特別記者會重新表態，並應反對團體邀請參加對方主辦的嘉咸街市集活動，親自聽取對方訴求，讓公眾的重點放在如何強化市集特色等具體措施上。

他指市區重建議題十分複雜，無論重建政策如何改革，也不會減低爭議，只有透過不斷吸取地點意見，逐步完善工作。「有人說《市區重建策略》限制了市建局工作，以為政府檢討政策便可解決所有問題，但這次檢討不是 magic bullet (超丹妙藥)，足可應付所有問題。」

要知道重建項目是涉及私有產業权，業權人擁有自由選擇發展自己產業的权利，政府管理手中私有產業权是嚴重侵犯私有產業权。政府發展，穿針引線麻煩，只有徵發民債，分配社會資源不和諧，何來召民債呢？最佳办法，要尊重私有產業权，市建局改為協助重建業主由自己自行重建，省去公帑，上下和睦，減小爭拗，維護多元化經濟，去而有得未來，是最佳最公平解决办法，为何政府不采纳呢？

社會要聞

A2S 香港經濟日報 辛佩蘭

2008-03-04

3月4日

市局研檢討重建角色

小業主面對市建局「入侵」重建，不再沉默，從利東街、嘉咸街到波鞋街，均希望爭取話事權。市建局董事會成員吳家鎧認為，有需要檢討市建局的重建角色，包括是否將發展權交還小業主。

吳家鎧表示，市建局董事會曾討論過局方的整體角色是否需要轉變，從以往主動發展，改為將發展權交還予有重建能力的業主，市建局只擔當資助及技術支援角色，重建工作由業主與其他發展商及建築師構思。

商發展權是否交還業主

他說市建局擔當協助重建角色，重點放在復修和保育唐樓方面。

由業主自行負責重建的構思，有待進一步探討可行性，但十多年前，尖沙咀河內道重建項目是首個市建局提出的業主參與計劃，卻失敗收場，因為當時土發公司賦予小業主有份分擔發展，但最終是小業主將所有業權賣予大發展商新世界，土發最終還是要跟大財團交涉，失去「業主參與」的意義。

吳家鎧說，給業主參與發展，由半官方機構審批重建計劃，其他重建構思由小業主和建築師「話事」，在日本有很多成功例子。



「市區重建局」，近年備受批評，指其一直以來均採取推土拆卸重建方式行事，無視社區網絡的保存，只顧與發展商合作賺大錢而忽視受影響的居民在隨償、居住和生計居住的訴求。

溝通由下而上 望有的放矢*

市建局主席及行政處理早前在不同場合中，亦表示目前市建局的運作模式，重建方法以至市民參與重建計劃程度等事項上，確需要有新思想出現。

發展局終於宣布將於今年8月份與市區重建局合作，對市區重建策略進行檢討，希望市民作討論及意見交換時有所依據。其實，這並非首次，浪費了寶貴的時間和解構民衆的機會。

當然這一改造沿用已久的由上而下的溝通途徑，固然有其弊端，改用由下而上的溝通途徑，同樣當然是民主社會的共識，難題是如何將資料收集而又能將民意準確地準確，這對於政府官員及市建局來說，將會是極大的挑戰。

但如拿每不答的話，結果下來，可就輸掉市民對政府誠信的認同，而活生生的例子，則近日香港公屋租戶和船廈事件，事件自2003年發生至今，仍然未能制定出一套有效的處理奸淫事件的原則，當中所見的只是一輪又一輪的諮詢，涉及重建、保存、復修、如何能夠有效落實各項實施方式，進行時說否做到由下而上的「自力更生」社區重建規劃，實質都是次的策略檢討進行具有方向性及細緻的討論。以下

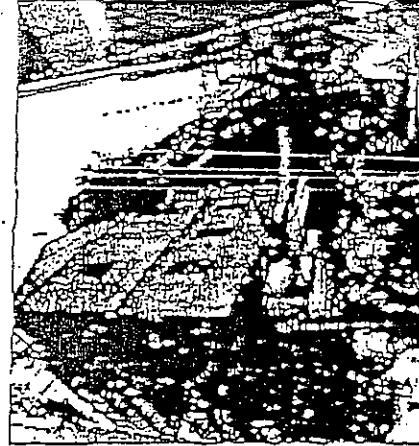
果到現在還未有最後的諮詢大綱出台，而引起市民和輿論的不滿是可以理解的。

採取了上述的政策檢討失誤的經驗，首先，肇者並不反對「與民共識」的溝通和諮詢的方式，惟來程度上，當局有必要為檢討工作定下討論大綱，目的是讓市民作討論及意見交換時有所依據，而非亂放矢，浪費了寶貴的時間和解構民衆的機會。

若要為檢討交流定下初步的討論方向，可依達遇庄市建局的（達廣）工作綱領作指引，當中涉及可討論的包括有：融資限制，4Rs（即重建發展，楼宇復修，文物保育及營運活化）的政策，而更重要的是市建局的角色定位如何，因為這會直接影響市區重建的過程及施行。

事實上，從「社區出發」的新思維，應是所有討論的基礎，當然這並不是新概念和經驗，廣東周遭的大城市如東京、大阪、台北等早已視此為社區更新和重建規劃的原則，為何我們香港在這方面仍舉步維艱呢？這方面必須是在次檢討中加以重視的。

*從社區出發 多元化供選擇，無可否認，由於價值觀不同，很難用單一制度，讓每個持份者或受影響居民滿意重建的安排，所以提供「多元化」市區重建協制及方式，改善舊區居住機能，供市民、團體自由選擇參與，這是成熟社會在市區重建政策層努力的方向。而市區重建實施方式，涉及重建、保存、復修、如何能夠有效落實各項實施方式，進行時說否做到由下而上的「自力更生」社區重建規劃，實質都是次的策略檢討進行具有方向性及細緻的討論。以下



筆者認為，市區重建的溝通和諮詢，最有可能為檢討工作定下討論大綱，因為中西區卑利街及百威山重建項目。

修改，如何能夠有效落實各項實施方式，進行時說否做到由下而上的「自力更生」社區重建規劃，實質都是次的策略檢討進行具有方向性及細緻的討論。以下

①本版社論與讀者接壤，內容不拘，來稿不經起稿，1,200字。

②本版社論請有仲庭使用（包括在本版刊登阿利小説及短篇小說）及附說明，如不附說明，來稿請註明。

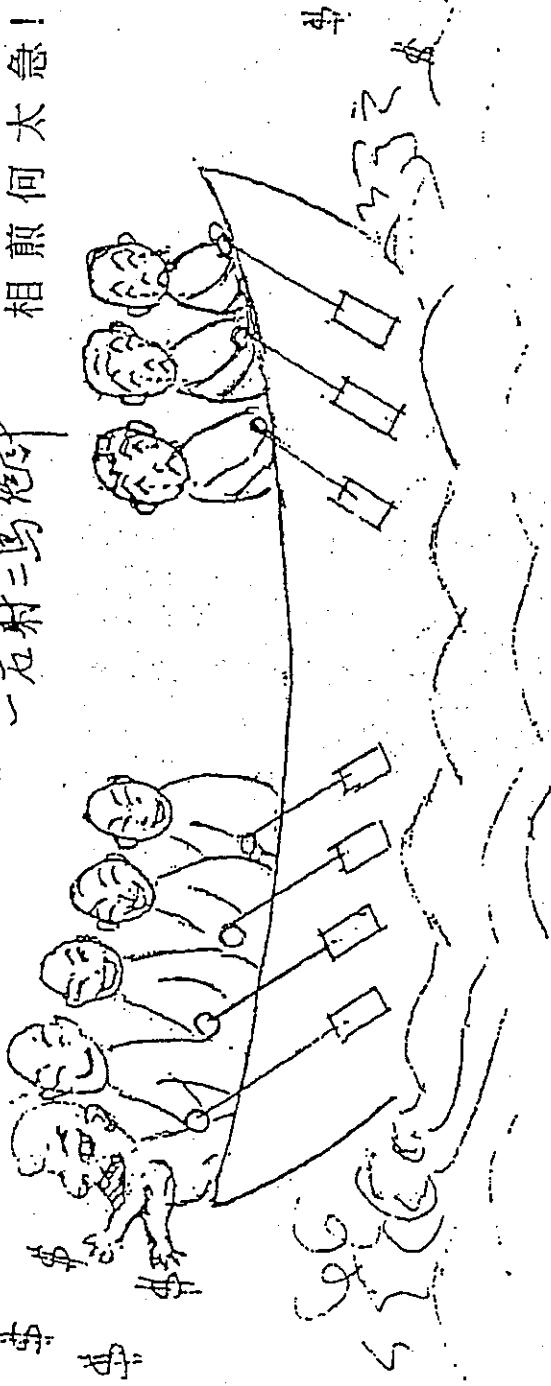
③任何在本版刊登之文章，若文筆佳者，請具刊名，店家出版或創作其形式的版本（互聯網外），須知作者本權同意，須知作者本權同意，Opinion@hkai.com或郵件：26111926，謝謝！

宋永強香港北角道華富32號14樓14A室（即海珠公司）「因應港事」版面。

同舟共濟兩頭扒 貧苦心血付東流
鵝蚌相爭漁翁利 地王到手笑開顏

太平山下，特色真美。
豆中根太急，豆在自煎。
燃釜同何煮，豆本相煎。

一石村二鳥絕計



苛例猛於虎，苛例不改，爭物永無休止

苛例泡製分化上下不和，賠償兩極化，誘利權上層換換新模，樓上人多贊成，是重建成功最大理由。是最大得益者！
強迫世代艱苦經營要結業，工人失業，慘！慘！慘！修！修！苦！苦！苦！無理取鬧生計！毀我事業！奪我成果！是最大迫害苦主！
強迫地舖小業主賤賣實物業養肥大地產商，壟斷市場，如沙田新城市廣場，政府製造貧富懸殊兩極化。是最大迫害苦主！
政府無理強迫私人業主賤賣錢，剝奪私人業權發展權利，建議市建局改變發展趨向的角色，改為協助業主自組公司，進行區內重建。

新聞公報

發展局局長談《市區重建策略》檢討

以下為發展局局長林鄭月娥今日（七月十七日）出席莊士頓道重建發展及保育項目竣工典禮後，會見傳媒的發言內容（中文部分）：

發展局局長：我們今日正式啓動市區重建策略檢討工作，市區重建策略於二〇〇一年頒布，作為市區重建局的工作指引。過去七年以來，按這市區重建策略，市建局做了大量工作，但同時亦聽到社會上有很多聲音，譬如對於我們選擇甚麼項目進行重建、重建過程中可能與居民的訴求有所不同，甚至最近對於保護本土文化或社區網絡，社會都有一些新的聲音，因此我們認為這是一個很好的時候去開展市區重建策略。

這次策略檢討與政府一般的檢討工作有一個很大的特色，就是我們完全沒有預設的議題，所以我們打算用未來兩年時間，透過不同階段與社會大眾探討要做好市區更新工作，有甚麼課題需要去研究。希望定出這些議程後，我們會再進入具體的討論。最後的階段希望能達致某程度上的社會共識，幫助政府去更新這套市區重建策略，再作為市區重建局未來工作的指引。

為貫徹我們指這是一個很開放的市區重建策略檢討，我今日亦公布成立一個督導委員會，委員會由我做主席，沒有其他官方成員，委員會包括十位過去大家都很熟悉，而他們亦對市區重建有很多意見，甚至是評論式的意見，即是認為我們未必做得很好的意見。這次我親自邀請他們加入督導委員會，協助我們未來兩年的公眾參與工作，當然市建局亦全力支持我們這個檢討工作。

記者：過去多個重建項目都備受爭議，會否就每個重建項目逐一檢討？

發展局局長：我想所有的檢討工作都要看過去的經驗，然後從而看看有甚麼地方可以做得更好。特別是配合改變了的外在環境，以及市民的訴求，相信總結經驗都會是我們檢討中重要的一環。亦因為這個原因，我們今次主動發放小冊子，或邀請他們提供意見的團體，將會包括所有在市建局做過的重建項目中，出現過的社會團體或壓力團體，我們全都認為他們是今次檢討重要的持分者。所以包括利東街關注組，或對其他項目關注的朋友，我們都邀請他們參與檢討，發表意見。

記者：未來的工作會如何平衡保育與發展？

發展局局長：這個問題是成立發展局的其中一個目的，所以我們會盡努力。但我認為最重要是能夠集思廣益，多聽市民的意見，希望達致在我們做保育和發展的平衡時可以得到市民的支持。

記者：會否直接與社區團體見面？

發展局局長：這要待督導委員會開會後，決定未來的工作模式是怎樣。但基本上，一定是無可避免要見面，或出席公開論壇，或一些聚會小組，而

行作五

發展局局長談《市區重建策略》檢討

特別包括一些海外的探訪，因為我們都認為一些周邊城市的市區重建或市區更新的經驗，對香港很有參考價值。

(請同時參閱談話內容英文部分)

完

2008年7月17日(星期四)
香港時間19時32分

From: Sze To

Sent: Wednesday, July 30, 2008 6:40 PM

Subject: questionnaire completion - urban renewal strategy review.

1. 1. cash value
2. 2. no need
3. 3. no need
4. 4. no comment
5. 5. monitoring the govt; replacing the govt executive, bureaucrat
6. 6. higher valuation
7. 7. no comment

name: shk

BS

G055

From: Paul Zimmerman
Sent: Monday, August 11, 2008 10:34 PM
To: [REDACTED]
Subject: URS input and consultation

Dear Sirs

We submitted the following two newsletters as input to the review of the Urban Renewal Strategy

http://www.designinghongkong.com/cms/index2.php?option=com_yanc&act=archive&task=view&cid=65&Itemid=8&no_html=1

http://www.designinghongkong.com/cms/index2.php?option=com_yanc&act=archive&task=view&cid=58&Itemid=8&no_html=1

In the meantime, kindly keep us posted on the review via
[REDACTED]

Regards

Paul Zimmerman

Founding member

Designing Hong Kong

G056

Dear Sir/Madam

I find it extremely perplexing that Hong Kong has an institutionalized process for encouraging owners to neglect their properties. It is called the URA.

Currently there is no incentive for property owners to maintain their properties in good order as the more decrepit they become the higher the probability the URA will tear them down and make good money.

Should there not be an incentive to have properties well maintained - on the outside at least.

If there was a tax reduction for properties that met basic requirements such as

- No plants growing out of the fabric of the building
- No Mold on the walls
- No Broken windows
- etc

Owners would see the benefit in maintaining their properties and there would be less need for the URA.

Your thoughts?

Edward

[Date/Time]
2008-08-17 00:43:27

[Type]
Email - Inbound

[Detail]

1823 政府熱線：

你們好！敝會並未得到發展局關於從2030 年的規劃遠景與策略來評估目前的香港發展速度的回覆，1823政府熱線會否幫忙？
大家知道在未來的十年和二十年，舊區和舊樓的情況會越來越嚴重，以目前市建局的速度，根本沒法解決情況，就發展資料？敝會也會與一些地產公司溝通，了解到一些情況，！敝會認為可以發展一些代理機制和公司，收購現時一些嚴重情況的舊樓，改建舊區，推動發展，如果銀行和政府有資金支持，則更為理想，謝謝你們的幫忙！

社區發展協會
張先生

「強烈反對重建惡法，毀我生計，要求平等對待，還我物業飯碗」

本人老堂佳，今年 77 歲，是文明體育用品有限公司東主，本店經營各類運動用品的銷售及各式獎品訂造服務，一直為區內居民服務，白手興家，默默經營，至今已有五十多年，逾半個世紀了。

本人隻身來港謀生，經營體育用品生意，自一九五七年開始，本公司已於本址自置物業經營，一直不離不棄，永不言休。回想起經過五十年的努力，本店已經有一定的規模，由原本的一層石屋擴充到三樓門市，亦有良好的商譽和一群老主顧，與附近的街坊建立的深厚感情也是這樣累積回來的。在九七回歸前，曾想過移民加拿大，但因為不想離開一群老主顧，亦不想離開附近老街坊建立的深厚感情，故放棄此想法，繼續在上址經營至今。

本人學識膚淺，勤勞節儉，熱愛街坊，視顧客如至親，獲得世界各地顧客信任支持，今天慶幸得來畢生心血的成就，絕非僥倖，喜有子女繼承父業，辛苦大半世服務社會，希望安享晚年，完成我一生心血事業成就的願望也。

夢想不到，飛來橫禍，K28 不是危樓，政府宣佈重建之前，為何架空不諮詢原業主意見，反而假諮詢玩弄政治欺詐遊戲，利用為選票而選票，有利益衝突的區議員贊成，成為重建的藉口，請問區議員憑甚麼權力去代表決定私人產業權呢？

重建利誘政策，人人爭利，大攬分化社區網絡，不和諧，待遇相重標準，賠償兩極化。立即摧毀多年街坊互惠友情，和諧街坊網絡，一反常態，鬥過你死我活。本人無辜被街坊辱罵，敵對我支持復修，阻礙街坊發財，泡製社會分化不和諧，全是由政府一手策劃做成，請問政府泡製重建惡法政策，有沒有關心我們世代紮根艱苦經營，畢生心血化為烏有的痛苦呢？政府濫用惡法，別無選擇，強迫賤賣物業飯碗，只為政府強搶私人物業拍賣賺錢謀暴利，不理市民死活，趕絕生計，是個惡霸政府，難服我心，何來「以民為本」呢？我們小業主小商戶不是人嗎？

我們強烈反對政府一刀切推土式重建僵化惡法政策，強搶私有產業，摧毀我畢生心血的成果，化為烏有（附件一），香港經濟日報舊樓有罪嗎？惡法專題。

立法會議員余若薇大律師認為（條例）是一道（尚方寶劍），非常苛刻和霸道，雖然業主若不滿賠償，可到土地審裁處上訴，但（條例）列明「先收地」、「後賠償」，無論如何業主的私有產業權已被剝奪，而土地審裁處亦非是一個真正的議價機制。若業主不接受，就會被告上法庭，即時向法官收樓時，遇到不公平待遇，或希望原地安置，法官都只能按是否「霸佔官地」「處理簡易治罪條例」，裁予申訴人敗訴，強搶分別不大。惡法為政府度身而訂造，全為保障政府，證明政府濫製惡法，強搶私人產業，絕非謠言，政府靠這條惡法鯨吞全港市民所有私有財產，橫行無阻，難怪市建局宣佈啟動 K28 重建，口出狂言，威嚇不排除引用土地回收條例收地，政府歧視憎恨我們世代艱苦經營小業主，無人同情，趕盡殺絕而痛快，殘酷手法，更甚於共產三反五反年代。本人是高齡長者，目睹畢生心血成果化為烏有，不禁老淚縱橫，抵擋不著，長期飽受無辜精神虐待困擾的痛苦，有誰人同情我痛失飯

碗呢？我請問政府我犯何罪，要我接受傾家蕩產的極刑懲罰？悲感交集，我對重建惡法強搶我私有產業飯碗，強烈不滿，意見如下：

- 一) 政府蓄意破壞街坊和諧網絡，破壞我多年與街坊深厚感情，各散東西；
- 二) 摧毀現有本土地區多元經濟體系，本人存有貨品包羅萬有，價廉物美貨品，難再為市民服務了；
- 三) 惡霸政府為己私利，濫用惡法，強搶本人自置物業，幾十年艱苦經營，紮根靠此自置物業謀生飯碗，養活我一家，要踢出原地外，不能「接換樓」，「舖換舖」，假仁假義，市值租金租三年，原業主無辜強迫淪為租客，原業主受到極侮辱，要徹底犧牲，趕絕生計，我犯何罪？
- 四) 本人忠誠服務，艱苦經營數十載，客戶遍佈港九，校網每一角落，澳門、國內政府機構，和世界各地，顧客非常信任，前來訂購，因重建使我損失商譽，客戶無價寶，流失一去永不回，損失慘重，無法估計，用金錢也不能補償我畢生心血，無形損失，請問政府如何賠償？
- 五) 本人經營幾十年，店內貨品獎牌、獎旗，各式各樣，運動器材用品，中國工夫用品，現代體育用品，包羅萬有，貨品堆積如山，幾千尺地也無法擺放，要清貨十年也清不完，設有廠房、工場等設備，若因重建結業，貨品設備損失，無法估計，如何賠償？假同情，特惠補償，根本無法賠償我痛失畢生飯碗的慘重損失。我們所說全部事實，請派員前來視察為證。
- 六) 我公司有幾十工人，亦有很多服務幾十年的老工人，不知如何遣散呢？
- 七) 這是特殊行業，是靠客戶支持的，縱使搬去別處，原有商譽，客戶流失，一去永不回，租金貴，地方小，必然難支持下去，縱使政府有搬遷特惠補償金，對我全無作用，做生意絕非這麼簡單。
- 八) 政府歧視欺侮的小業主、小商戶，賠償我1仟萬元，無法買回原舖，改善居民生活，無理要我徹底犧牲，摧毀我畢生心血的成果化為烏有，施以極刑對待，傾家蕩產，對我是極不公平的。
- 九) 政府賠償1仟萬元，根本不能補償我貨物的損失。
- 十) 本人是高齡老夫，風燭殘年，難敵政府濫用惡法欺凌，毀我飯碗，唯有以老命奉陪，鳥在籠中，任由魚肉，供諸社會輿論，市民作公道批評惡法，希望有良心市民同情我老夫無辜被政府強搶私有產業，失去飯碗的痛苦，夢想不到昔日霸道暴君，「君要臣死，臣不得不死」會重現今天香港，惡法霸道，難服民心。
- 十一) 我含淚懷念我幾十年心血事業的成就，比我生命更為重要，我不想離開幾十年深厚交情的老街坊和老客戶，政府冷血無情，要我犧牲結業，我年事已高，無法接受這個沉重打擊，錢對我不重要，我不是要錢，希望政府給回我物業，繼續發展我畢生事業的願望也。
- 十二) 2001年重建策略定期每隔二至三年要檢討，拖延至今相隔近八年才檢討，是有高官失職卸責之嫌，禍害無辜，痛失飯碗，對我們是極不公平的。

為何原業主不能自建，而市建局不願重建，大發展商有權重建呢？可從 See 雜誌佈導(附件二)啟示，市建局收回8幅重建土地拍賣，盈利高達80%至300%(慳水慳力)，謀暴利，全歸政府所有，政府強搶私人土地，無理賺錢，為何不把盈

利分派歸還原童達業權人呢？質疑官商勾結，別有用心的，是政府蓄意毀滅本土故有文化，大小多元化經濟模式。無良政府，歧視欺侮地鋪小業主、小商戶，進行滅絕大清洗，不容許紮根靠地鋪謀生小業主，有生存機會。企圖改變引進大地產商壟斷商場模式（沙田新城市廣場壟斷實例），租金貴，抬高物價，謀暴利，失去大小商戶市場競爭的動力。最近消委會公佈，同一貨品，大公司售價高於小商戶售價近倍（是個壟斷實例子）。現時還有 200 多個重建項目發展下去，政府蓄意毀滅全港地鋪小業主、小商戶生存空間，不久將來，全是大地產壟斷商場天下，每個商場劃一銷售，名牌公司天下，扼殺小商戶競爭動力，香港過往「價廉物美」的聲譽，永遠消失了，是極度自私不負責任的政府。

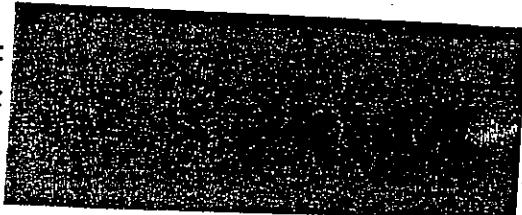
立法會劉秀成議員同情我們無辜喪失飯碗的遭遇，2007 年 11 月 27 日在立法會建議五贏方案（附件三），保留保育活化 K28 波鞋街，照顧全面利益，獲十多位議員支持，認為大小業主都有共同參與發展自己物業的權利，但政府本末倒置，只顧與發展商合作謀暴利，而妄顧市民傾家蕩產，喪失飯碗的痛苦，林局長一意孤行，不接納五贏方案，K28 面臨強行清拆的厄運了。

我們不是反對市建局改善居住環境，而是反對政府濫用一刀切推土式僵化擾民重建惡法（124 土地收回條例），強搶我畢生心血的成果飯碗和搶奪我創造旺角地王，天天升值，前景秀麗的成果。政府無良，據為己有，獨享波鞋街經濟繁榮成果，甚於大盜，對我是極不公平的。我們要求「鋪換鋪」，奉送高空發展權是合情合理的，奈何政府為己私利，不理市民死活，高官鐵石心腸，無情講，使我極度失望痛心和無奈，今次發展局終於認同，市區重建策略需要檢討，遲來了，寄望真心真意檢討，要尊重私有產業權。正如市建局吳家鉅董事（附件四）認為要改變市建局擔當發展商和代理商的角色，改為協助重建區業主自組公司，自建發展自己物業的權利，可節省公帑，公平公正，減少爭拗，去留有得揀，這才是真正符合「以民為本」和諧社會的精神。強烈要求修改惡法（124 土地收回條例），祈望政府尊重私有產業權為依歸，照顧全港市民利益。專此函達，希為接納，造福香港。

K28 波鞋街關注組業主
文明體育用品有限公司
老堂佳先生 沂上

二零零八年八月十八日

電話：
傳真：
地址：



- 附件一：香港經濟日報舊樓有罪嗎？惡法專題
附件二：See 10 期雜誌—市建局賣地謀暴利
附件三：劉秀成建議的五贏方案，照顧全面利益
附件四：2008 年香港經濟日報市建局吳家鉅董事訪問

Wilson's

附件二

文章編號: 1 圖

1. 舊樓有罪? [香港經濟日報] 2008-03-27 C05 專題 專題 董曉華

專題
C05

1. 香港經濟日報

董曉華
2008-03-27

專題

舊樓有罪?

重建問題愈來愈多，民間頻頻以另類方案進言。上周波鞋街關注組提供「六贏方案」：想留住嘉咸街街市的市民日前交出「A/H3/380」建議；還有深水埗街坊，等候林鄭開飯已到第18天！

用智慧指住推土機，以誠意拒絕生活網絡被搗毀，能否令決策者聽取民意？

今日，《收回土地條例》賦予重建機構的權力，大過「以人為本」，對保障私有財產構成威脅。

尙方寶劍（收回土地條例）

「業主」變「佔用者」

「當知道店鋪被劃入重建區，我看著《市區重建辦公室手冊》，開頭條文上還用『業主』一詞，再讀下去無端變為『佔用者』一詞，令人費解！」「部分舖戶與房協只續過一次，便收到律師信和法庭傳票，被控告霸佔官地了！」老街坊被房協質問：「你無非要錢，開個價啦！」又話：「唔就拉你坐監！」幾乎嚇倒。

一班受重建影響的深水埗街坊（重建區 K20-23），第3周在興華街舉行「平民夜宴」，希望邀請發展局局長林鄭月娥前來，邊吃飯，邊聽聽他們的心聲和「留低方案」。被起「深水埗重建關注組」的街坊周鈞衡說：「政府以為留守的街坊齊心，其實大家都說要原地安置，不要錢。不是說不贊成拆樓，但可不可以日後預留一點點位置給舊商戶、老街坊？」

到這天，街坊主要的困難，是被法例拒諸門外——《收回土地條例》（下稱《條例》）將他們的業權收歸政府，不慎顧下，他們的地方叫作「官地」，身份也變成「佔用者」。

「當重建項目刊憲後，市建局可引用《條例》申請收回土地，指定時間後，有關的物業已屬政府擁有，到時業主一覺醒來，物業已不屬於他。」立法會議員梁國雄說。

生活「難堪」

《市區重建局條例》內的《條例》規定，政府有權在「公眾利益」的前提下收回土地。除作重建用途，亦應用於提供行人徑、橋樑、污水渠或康樂設施等項目。2000年，當時的規劃地政局副局長余志強，為《條例》草擬立法時，曾表示概念取自早年九廣鐵路公司用過的模式，因該板能直接收地。

「但這模式有歷史因素，從前所收主要是農地，也有荒廢的房屋，且土地上耕種少，為某—

深水埗，受收地影響的市民寥寥無幾。可是，今天《條例》用於重建區，令商戶和業主面對不
少困難。」
[註解：一、二]

「重建兩年多，負責收購的房產一直未與部分商戶進行質質協商，我們曾主動交出審計師報告，他們都置理不理，令重建速度延誤，因附近居民陸續遷出，令這裏人流少，生意很困難。情況維持接近3年了，撐得好辛苦。」文具店老闆馮生無奈地說。

深水埗區外，其他重建區街坊亦受影響。「我唔反對重建，起新樓對社會好，但市建局對收舖，而係拆擋街邊，一分一毫咁供（閥舖）回來，現在拿住張無用收屋契，怎好？」大角咀 K32 項目衫擋街的業主李太說。

已經遷出灣仔利東街的徐先生，指當年協商賠償亦無誠信能力。「重建過程令人痛苦，我用償？起樓後又以建築面積出售？他們指定起用幾個測量師，街坊聽講的都不承認，這樣公道與發展商的建築面積買樓，尺寸在差餉物業估價處、地政處都承認，為何市建局卻以實用面積作賠否？」

被迫搬遷

利益遭受漠視，街坊真的沒有反抗之力？有重建關注組人士提出，舊法例《土地發展公司條例》（由市建局前身的土發公司使用）的第15項(4)(c)，曾註明「收購要經過與業主公平合理的協商」，不過，現行的《市區重建局條例》第36項已將這條舊例廢除。

立法會議員余若薇認為，《條例》是一道「尚方寶劍」，非常苛刻及霸道。「雖然業主若不能就賠償可到土地審裁處上訴，但《條例》列明『先收地，後賠償』，無論如何業主的私有產權已被剝奪，而土審處亦非一個真正的議價機制。」

而根據《基本法》第6及105條，分別訂明保護私有財產權，以及保護依法徵用私人財產時參考，但實際運作時經常出現落差；而舖戶則以舊樓租值計算賠償，由於附近舖價因重建而飈升，商戶難在原區重開。

「你唔肯接受的話，就會被告上法庭，到時即使向法官指陳收樓時遇到的不公平待遇，或希望原區安置時，法官都只能按是否『霸佔官地』處理，再以《簡易治罪條例》判予申訴人敗訴。」一重建關注組人士說。

面對重建，街坊不能不走，但又無法在原區覓得生活契機，整個生活網絡瓦解，不少人認為《法例》是惡法。「我們向區議員、立法會議員、申訴專員詢問過，大家都說要等《條例》作出修改才能解決問題，但我已在水深火熱之中，等唔到這一日了。」文具舖馮生說。

無監管、無規劃

《土地（為重新發展而強制售賣）條例》

關於私有產權問題，最近發展局建議放寬《土地（為重新發展而強制售賣）條例》申請門檻，由九成降至八成業權份數，即只要一幢大廈八成業權被收購，另外兩成業權持有者便必須出售業權。這建議惹來無數居民團體反對，指條例罔顧業主利益，令其私有業權沒保障。

「我本身係大坑街坊，一直被收購公司滋擾，A公司先來用低於市價的收購價游說，B公司再用稍高價錢『利誘』。後來查出他們是『打龍頭』，但整棟好多老人家不清楚，短視的業主又以為有斂數，不知道搬進『土地發展處』也廉價出讓。再者，點解政府要業主少數服從多數？唔

怎買都好賣？」業主組織「SOS 業主陣線」秘書 Anna 說。

一
事件

民間人士董偉寧則指，修例建議中只強調小業主的利益由土審處把關，但審核標準（地段樓齡達 40 年以上、地段上業主下落不明）和有否獨立上訴機制等未有清晰交代。「我也看過案例，有測量師在法庭建議發展商以戶主營業額的 5 倍作賠償，令人質疑該賠償的進退。」

「修例無疑可加快收樓的步伐，及解決舊樓釘戶的問題。」中原地產代表陳永傑則說。建議受地產商青睞，因有助增加物業供應量，發展商將收購目標也放到半山住宅與市中心物業，如銅鑼灣、觀塘和中環等。

中西區關注組召集人羅雅寧指出，以西半山堅道以南、西摩道一帶多低矮舊樓為例，由於該地契無發展限制，修例將造成巨無霸式發展，屏風樓、阻塞交通等，令該區發展無監管或規劃可言。

何謂舊樓？

政府指因要「加快重建速度，改善環境」，而使用《收回土地條例》及意欲放寬申請強制售賣土地的門檻，以將舊樓收歸來重置新物業。但說起來，怎樣才算是「舊樓」？

根據發展局資料顯示，目前約有 9,000 幢樓齡達 40 年或以上的私人樓宇，「雖然舊樓的狀況十分視乎其保養是否妥善，但樓齡達 40 年的樓宇往往未能符合現代樓宇的最新標準，無法提供舒適方便的環境。」

「政府公布的重建項目或發展局的部署收購，都令小業主就算受盡風吹雨打、石屎剝落，都不敢維修樓宇。他們怕花費血汗金錢修葺樓宇後，翌日便被收樓，結果居住環境日差，最後物業也『順理成章』成為清拆目標。」研究重建問題的港大社會學系學生王浩賢說。

也有保養得宜的樓宇，遭以「不健康」的舊樓般「看待」。「我當時屋企在東沙島街 199 號，係 1959 年由爸爸買下來的。40 年都好『賣淨』，水泥從沒剝落。可惜 199 號在街角，前後兩邊都重建，所以它也要拆。」因重建而遷出深水埗的街坊阿福說。

文章編號: 200803270300041

[返回主菜單](#)

本內容之版權由相關傳媒擁有／版權持有人所有。除非獲得明確授權，否則嚴禁複製、改編、分發或發布本內容。版權持有人保留一切權利。本內容選錄自的電子報道提供。



龍運街頭

See

陳仲三



揭市區重建業主參與計劃不成之謎

文：莫敬華
圖：市建局提供新茂圖片

被譽為香港市區最後一條圍村的衙前圍村，終結束廿載收購重建計劃的拉鋸；市區重建局於今年一月初正式宣布展開收購私人發展商過去未能購入的餘下業權，為重建計劃開路。是項計劃既是市建局成立以來涉及文物之中歷史最悠久的一項，同時又是首次與項目原業權人合作的計劃，理應成為社會一直討論的「業主參與計劃」參考藍本，但市建局回覆稱：「這是『合作發展協議』項目（Joint Venture Agreement），並非『業主參與發展計劃』。」並以此拒絕交代項目免租地價後涉及公帑的財政安排。

為何業主參與發展計劃不能改善？

市區重建局或其前身土地發展公司，至今只在尖沙咀河內道項目進行過一次名正言順的「業主參與計劃」。市建局發言人稱，據該項目經驗，「業主參與發展計劃」是指所有業主都有機會參與項目發展，並按各人所擁有物業的不同市值所佔份數，共同承擔市場及財務風險和分享收益。若有意參與

「業主參與發展計劃」的業主的業權份數市值總和不達到既定的最低標準，計劃便不會進行。

據了解，土發當年就河內道項目所定「願意分擔風險成本的參與業主持有業權份數市值總和最低標準」，就是不少於重建範圍內物業總市值的七成。土發定下如此高比率，是認為機構本身資金不足，一般收地後賣地招標予發展商的做法，資金隨即回流；但業主參與發展，土發若不引入第三投資者的話，土發及參與業主便要成為發展商，自行達成賣地，當中需投入新資金甚或向銀行融資，進一步需承擔利息支出。土發審慎理財起見，便定出沒有超過七成的業權人有「出錢又出力」，他們便不損機捲冒險。土發以其機構利益出發的如此審慎保本方案，可以想像小業主反應欠佳；市建局稱，當年參與的業主最終全數退出，並以此認為業主參與計劃並不可行。而市建局成立至今接近7年，亦沒有修改、改善，或更改另一些可供選擇的業主參與計劃構思。

河內道業主參與計劃個案檢討參考

1. 業主可選擇「承擔發展成本」或「不承擔發展成本」；
2. 選擇「承擔發展成本」的參與業主，其業權份數須達業權總值的七成；
3. 物業落成後亦按業權及投資所佔項目比例扣除成本後分享收益；
4. 河內道項目以商業用途為主，當時沒供參與業主選擇可選擇換回新物業的粗麻橫面狀狀

衙前圍村



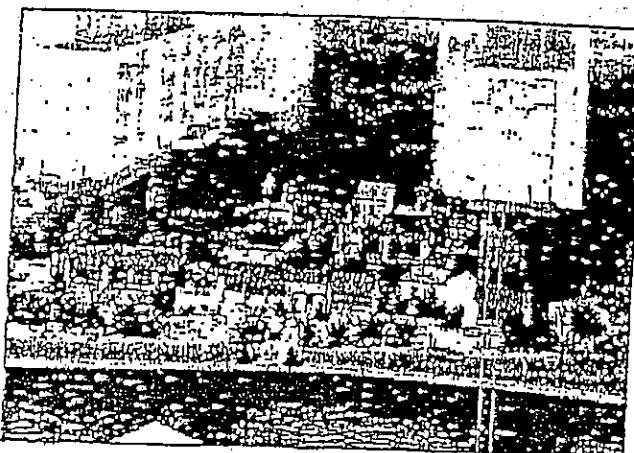
附件三

市建局一直用公帑補貼的最優厚待遇卻只做「地產代理」

從市建局表態可見，業主參與計劃的最大難題，就是令他們無法在完成收地後隨即收妥並全身而退，一切後事可交他人處理，其工作與市場上的地產代理可說無異。分別是市場上的地產代理沒有強行收地的尙方質制，沒有項目免開地價的原則，而地產代理協助（可能是發展商或投資者）收地，以業主有對等還價地位，可以不痛不賚，就算是最後剩下的業權，其物業價值亦可以透過拍賣而在公開競爭下取得最高價值。

我們或許不能不承認，一個自主選擇的「求存」和「謀求最大利潤」是理性經濟行為；市建局在法例容許下只做地產代理，減低營運風險，可以理解。有市場人士粗略估計，市建局過去數年招標出售 8 個地盤的「特手賣賣」，回報率達 30% 至 300% 不等，或一處發展商透過公開招拍地產價值的生產，回報率約為 30%-40%，相去甚遠。（當然，市建局自行發展的項目方法回報會否更高則有待分析）

只是我們常常都問，市建局謀求最大利潤後，有何社會利益？不為社會利益，為什麼要在政策及財政上給予如此不平等厚待？或許，同樣以理性經濟行為而論，市場有競爭才有進步，一個機構長期坐享不平等優惠，甚至免卻市場正常競爭，最終只會製造毫無效率的營運情況，直至錯誤商業決定而無從驗證，公帑既用不得其所勞可能浪費。



衙前園村項目開業主參與先例

市建局成立以來一直拒絕推行業主參與計劃，衙前園村項目卻出現突破。市建局發行人稱，於該項目宣布宣遠之前，有關業主（即發展商長實）已完成收購逾 70% 的業權，並已有政府部門核淮草擬的建築圖則，擁有合法發展權益。市建局與該業主合作，是雙方既可分享宣遠收益，亦需承擔物業發展的財務及法律風險。同時，市建局又稱，他們曾與村內的代表及小業主溝通，詢問他們對「業主參與發展計劃」的興趣，但小業主只希望市建局盡快以現金方式收購物業，所以市建局稱這不是「業主參與發展計劃」。

不過，從有限資料所見，衙前園村項目的所謂「合作協議發展」而非「第三步參與發展」，除了是市建局與「某一發展商」私下簽定有所謂「保密約束條款」的合約外，其餘安排與河內這項目情況大致相若。

此例一開，令人質疑市建局為何特別只讓衙前園村的小業主可以就「業主參與計劃」表態，而不向其他項目的業主？例如根據旺角波鞋街店舖業主代表稱，不欲市建局收歸其物業的業主所推票據價值接近起始樓市值的八成，但市建局卻一直拒絕道他們合作協議發展，取參與發展。如此不一致的公共政策，有否涉及行政失當令市民蒙受不公平對待，相信這是申訴專員公署的可以管轄的範圍。



涉及公帑理應向公眾交代

另外，按正常市場操作，發展商自行收地蓋造很多時會涉及更改土地用途或改用公家土地都需向地政署補地價，這亦是房屋買賣收入來源；但市建局成立時，政府表示原則上申請互選項目收取象徵性地價，市建局發言人沒有正面回應衙前園村個案，只稱「相信該項目亦會以同樣方式處理」。那麼，發展商在佔項目業權七成的情況下與市建局合作發展，當中又涉及將公家土地納入發展項目而免補地價，市建局與發展商如何分擔成本及分享成果？庫房少了的收入是否合理回饋社會？這又很可能是政府部門商工盈虧的問題，地政局每年盈虧額度都需要研究，因為這是首宗案例，是部門或機構沿革新啟動和法例必須面對的挑戰。

業主參與應是合理權利

市建局既然承認真實的合法發展權益，哪有理由否定小業主同樣的合法權益？當然前者有龐大財力和專屬可與市建局抗衡，小業主則往往一籌莫展缺乏在萬財裏逼迫法律途徑方面可收回的舉債能力。然而，實至地產去年就士丹利街項目 (H19) 提出司法覆核的勝仗，其實已預示市建局一直沒供業主選擇下強收不滿業主舉債的合法性備受挑戰；而市建局是次就衙前園村的合作發展協議安排，雖後可能是形勢所迫的決定，但正進一步凸顯業主應有合法參與權益的問題，累倒更令政策出現矛盾，市建局有可能已陷入越來越深的法律危機。

其實，市建局一直以來自設規限，老是認為業主參與計劃不可行，絕對是平白浪費了過去數年市況平穩向上的機遇。如今過帳高是口低的趨勢，銀行融資過量，分分趕是負利率，持有貨物比持有現金穩定得多，就算市建局擔心手頭資金不足，大部分想保留業權的業主又無心無力承擔發展成本，要引入第三方投資者或向銀行融資發展，亦非不審慎的理財做法。

當然，要一個公營機構去經營從來都風險高回報低的地產投資是否皆嘗試，這是最根本問題。

立法會議員劉秀成教授

子仲三

2007年8月8日

拆卸重建？復修保育？波鞋街重建計劃－「遷上留下」五贏方案

雖然全球趨勢傾向保育文化遺產，但香港的市區重建計劃多年來一直偏重拆卸重建，甚少進行復修保育，令到有價值的歷史建築一個一個地消失，近年開始引發社會就城市發展與保育之間如何取得適當平衡的激烈辯論，同時亦造就了一批保護天星、皇后碼頭的街頭戰士。天星已經被掉落在堆填區，皇后將會被拆卸等候發落，碼頭風波依然未平息，而中央警署、灣仔街市、波鞋街……等等，命運又將會如何呢？

究竟點解平衡發展與保育是這麼重要的呢？澳門是一個最佳的例子說明這一點。「澳門歷史城區」能夠成功列入《世界遺產名錄》成為「世界遺產」，就是因為澳門能夠在發展與保育之間取得適當的平衡。從城市規劃出發，以保育整個舊城區作為城市發展的核心，完整保留歷史建築物的原來風貌，成為吸引海外遊客的一大賣點，推動旅遊業發展，為當地帶來龐大的經濟收益。

立法會民政事務委員會最近亦曾到訪澳門考察當地的文化保育經驗，考察團成員都盛讚澳門政府在保育方面的工作，好值得香港借鏡。最重要是澳門政府訂立了清晰的政策，說明可被列為法定受保護文物的五大條件，包括：

- (一) 紀念物（在歷史上具有特別價值的紀念性建築物，例如：教堂、廟宇及炮台等）；
- (二) 具建築藝術價值的建築物（獨特的建築藝術風格能代表本地區發展史上某一重要時期的不動產）；
- (三) 建築群（屬同種類的建築物與空間的組合體）；
- (四) 地點（例如：自然景觀、街道景色、公園及廣場等）；
- (五) 以及保護區（在空間及美學上與前述地點結合的自然或建築物地帶）。

換句話說，除了擁有歷史意義或值得紀念的建築物，可以透過「古建築新用」的方式進行「保育點」活化之外；更加重要的是包括以「保護區」的層面進行「舊城新生」的大面積保育，透過城市規劃，將新舊建築群和地帶配合起來，達到平衡保存與發展的理想效果。

「舊城新生」是以區為本的方式進行保育，對於涉及社區文化的建築群尤其重要。就以「波鞋街」為例，要保留波鞋街的獨有特色，並非留住一、兩間商店就可以做得到，必須進行區域性的保育，才能夠保留波鞋街的氣氛。不過，面對樓

上居民與樓下商舖兩者對於去留問題的矛盾，「遷上留下」將會是較易滿足各持分者（包括樓上居民、樓下商舖、市建局、市民及政府）不同需要的方案。

事實上，「舊城新生」、「遷上留下」的保育方式並非甚麼新奇事物，外國有很多這方面的經驗，香港的蘭桂坊、蘇豪區亦是舊城新生的成功例子。只是香港一直以來對於文化保育的不重視，又或者是貪圖便利，市區重建項目都是以先清拆後重建的單一方式進行，以致不少有價值的建築物都被逐一移平，多年來建立的社區特色亦隨之而消失，「喜帖街」便是其中一個例子。

喜帖街難以重新建立起來，接著的波鞋街又能否繼續生存呢？俗稱「波鞋街」的旺角洗衣街重建項目，是前土發公司在1998年宣布的25個重建項目之一。立法會在2000年審議《市區重建局條例》(第563章)及其後在相關的事務委員會會議上討論市區更新課題時，多數議員都支持盡快落實前土發公司項目，盡早改善舊區居民的居住環境。油尖旺區議會亦在2006年12月14日通過動議，要求市建局盡快落實重建洗衣街項目。不過，在波鞋街經營的商舖代表卻表示強烈反對，原因是經過多年的建立，波鞋街獨有的社區特色已經形成，不但吸引本地人士，更成為海外遊客觀光購物的旅遊景點，若被拆卸，將會對本土經濟造成打擊。

由於支持與反對清拆波鞋街的意見分歧，K28波鞋街關注組（商舖代表）及西九龍關注市區重建協會及洗衣街／花園街／奶路臣街落實重建行動組（居民代表），分別向立法會議員求助，商舖代表希望保留波鞋街繼續經營，居民代表則要求盡早獲得賠償遷出現址。面對雙方矛盾的局面，為保持公平的對待，以維護社會和諧為大前提，必須找出一個能夠照顧各方利益的辦法。

有見及此，我覺得身為專業界別的立法會議員，應該以專業的角度和實際的行動協助他們解決問題，於是就此課題做了一些功夫，並提出了一個香港很少使用的「遷上留下」方案，積極與雙方面的業主開會討論，又邀請了建築系的大學生參與調查研究，同時替他們聯絡了進行可行性研究的顧問，以及幫他們約見市建局高層商討單一清拆以外的其他方案（包括「遷上留下」的建議）作進一步考慮。

就此，我特別向香港大學建築學系的學生提出這一研究課題，經學生的廣泛調查及深入分析後得出的結論為「遷上留下」是較為可取的兩全其美方案。我將學生的建議向市建局反映後，市建局提議商舖代表提交可行性研究報告，有關招戶於是委託顧問MDFA建築師事務所進行可行性研究，結果顯示「遷上留下」是技術上可行的多贏方案。

第一贏，是樓上居民，可以立即領取市建局目前提出的搬遷賠償搬出改善生活環境；

第二贏，是樓下商舖業主，可如願繼續低頭地經營，無需因為被迫結業而蒙受

經濟損失：

第三贏，是市建局，可以減省賠償給商舖的高昂財政負擔，將 K28 項目變為可賺錢的投資商機；

第四贏，是市民及遊客，可繼續到波鞋街購物觀光；

第五贏，是政府，不但順利解決社會矛盾，更可以藉改善環境後的波鞋街吸引更多遊客，推動旅遊業及經濟發展。

實際上是一個「五贏」的方案。

根據《K28 項目可行性研究報告》建議的「遷上留下」一復修加重建混合方案，提出拆卸其中五幢樓層較少的舊樓，只涉及五個舖位，但重建一幢或提供酒店服務的商業大廈，將原來的住宅轉為樓上商舖，為旺角區提供更多價值較高的商業用地，卻可為 K28 區的地積比率增值。方案建議盡量保留復修原來的建築物，改善現有的消防裝置及走火通道，以暢通無阻的通道設計加設升降機為輪椅使用者及長者等提供方便，並將部分舊樓的頂層改建為空中花園，更有助解決旺角區遊憩空間不足的問題。最重要是達到「以人為本」的原則，為各持分者提供自由選擇的空間，希望搬走的搬走，願意留低的留低，將商業與住宅適當分隔，避免居民受到商舖的嘈吵聲音滋擾，創造一個更美好的工作、生活及營商環境。

報告又指出，波鞋街的出現已經有約三十年，是一條以細街鋪經營模式自然發展而成的特色街道，是大型商場連鎖店所不能做到的。由於「遷上留下」的混合方案，並非單一全面清拆，社區的多元發展性不會被削弱，又可以脫離規劃式的發展方向，以最人性化的生活環境，將可持續提升社區競爭力及自然發展的空間。

假如波鞋街的「遷上留下」復修加重建混合方案得以實踐，將會是鼓勵「舊城新生」區域性保育方式的一項突破，為將來的保育政策提供重要的參考案例。事實上，現時香港正需要盡快落實一套完善的保育政策，協調城市發展與文化保育之間取得適當平衡，從而減低就此引發的連串紛爭，為香港社會創造更多的和諧。

~ 完 ~

附件四

社會新聞

A23

香港經濟日報

辛佩慶
2003-01-04

市局研檢討重建角色

小業主面對市建局「入侵」重建，不再沉默，從利東街、嘉咸街到波鞋街，均希望爭取話事權。市建局董事會成員吳家鋐認爲，有需要檢討市建局的重建角色，包括是否將發展權交還小業主。

吳家鋐表示：市建局董事會會審視聯過局方的些許角色是否需要轉變，從以往主動發展，改爲將發展權交還予有重建能力的業主，市建局只擔當協助及技術支援的角色，重建工作由業主與其他發展商及建築師操縱。

商討民權是否交還業主

他說市建局擔當協助重建角色，重點放在復修和保育舊樓方面。

由業主自行負責重建的構思，有待進一步探討可行性。但十多年前，尖沙咀河內道重建項目是首個市建局提出的業主參與計劃，卻失敗收場，因爲當時土發公司賦予小業主有份分擔發展，但最終是小業主將所有業權賣予大發地產新世界，土發最終還是要跟大財團交涉，失去「業主參與」的意義。

吳家鋐說，給業主參與發展，由半官方機構審批重建計劃，其他重建概念由小業主和建築商「話事」，在日本有很多成功例子。

相關文章：

波鞋街業主集資5億反收購 財團支持大反駁 稱出價高市建局急

有別嘉咸街 波鞋街未必「輸」

文章編號: 200301040300082

內容商之版權受相關法律保護，版權持有人所有，除非得到明確授權，否則禁止複製、散佈、分發或以其他方式傳播。未經許可不得以任何方式複製或發佈。

公聽會

區重建的模式及其主要的執行者——

「市區重建局」，近年備受批評，指其事「無視社區智慧的保存，只顧與發展商合作賺大錢而忽視受影響的居民在賠償、居住和計劃的需求」。

溝通由下而上 望有的放矢

市建局主席及行政總監早前在不同場合中亦表示目前市建局的運作模式，重建方法以至市民參與重建計劃程度等事實上，都需要有新思维出現。

發展局長於今年8月份與市區重建局會作，當

2001年推出的市區重建策略進行檢討，希望兩年的時間，作諮詢及總結意見，從

而完善目前市區重建的政策。事實上，當局亦相當重視這次的檢討工作，發展局創新地提出採用「與民共識」和「不預設的議程」的方法蒐集民意，任由市民各自表達後再將意見歸納後，用此作為制定諮詢文件的基本。

當然這一改沿用已久的由上而下的政策制定的機制，改用由下而上的溝通途徑，這樣做仍然是將民意直接傳達，遠勝於政府官員及市建局來的，將會是極大的挑戰。

但如掌握不當的話，結果下來，可能削弱市民對政府能力的認同；而活生生的例子：如近日禽流感疫症爆發事件，事件自2003年發生至今，仍然未能敲定出一套有效處理好活雞的策略，當中所見的只是一輪，又有第二及三輪的諮詢，結

果到現在還未有最後的政策大綱出台，而引起市民和樂觀的不滿是可以理解的。

汲取了上述的政策檢討失誤的經驗，首先，筆者並不反對「與民共識」的溝通和諮詢的方式，惟某程度上，當局有必要為檢討工作定下方向大綱，目的是讓市民作討論及意見交換時有所依循，而非無的放矢，浪費了寶貴的時間和解釋民意的機會。

若要為檢討交流定下初步的討論方向，可依據過往市建局的（慘痛）工作經驗作指引，當中涉及可討論的包括有：臨屋換領，4Rs（即重建發展、楼宇拆卸、文物保育及舊區活化）的優

先，而更重要的是市建局的角色定位如何，因這會直接影響市區重建的進度及推進。事實上，從「社區出發並非必要為檢討工作定下討論大綱」的目的，是讓市民作村邊及意見交流時有所依據，而非無的。財政安排及如何增加市民參與重建規劃的機會。

事實上，從「社區出發並非必要為檢討工作定下討論大綱」的基礎，理應是所有討論的基礎。當然這並不是新意念和經驗，畢竟我們周遭的大城市如東京、大阪、台北等早已視此為社區重生和重建規劃的原則。為何我們香港在這方面仍舉步維艱呢？這方面必須是在是次檢討中加以重視的。

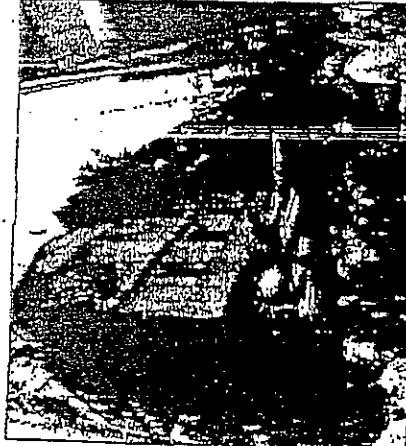
從社區出發 多元化供選擇

氣氛可否輕鬆，由於價值觀不同，很難用單一制度，讓每個持份者或受影響居民溝通重建的安排，所以提供「多元化」市區重建機制及方式，改善社區居民選擇能，供市民、團體自由選擇參與，這是成熟社會在市區重建政策應努力的方向。

公聽會

香 港 經 濟 日 報

2008年7月15日 星期二



筆者認為，市區重建的溝通和諮詢，盡量有必要的工作定下討論大綱，因為中西區卑利街及堅道街重建項目。
〔資料圖片〕

修，如何能夠有效落實各項實施方式，推行時能否熟習由上而下的「自力更生」社區重建規劃，實應是次的策略檢討進行短有方向性及細緻的討論，省

◎在版數四橫書版面，內容不得少于半版，不得超過四版。

◎本版對技術有特定專用語（包括在本專題任何部分及互聯網用語）及圖例說明，如音頻圖例、來信圖例。

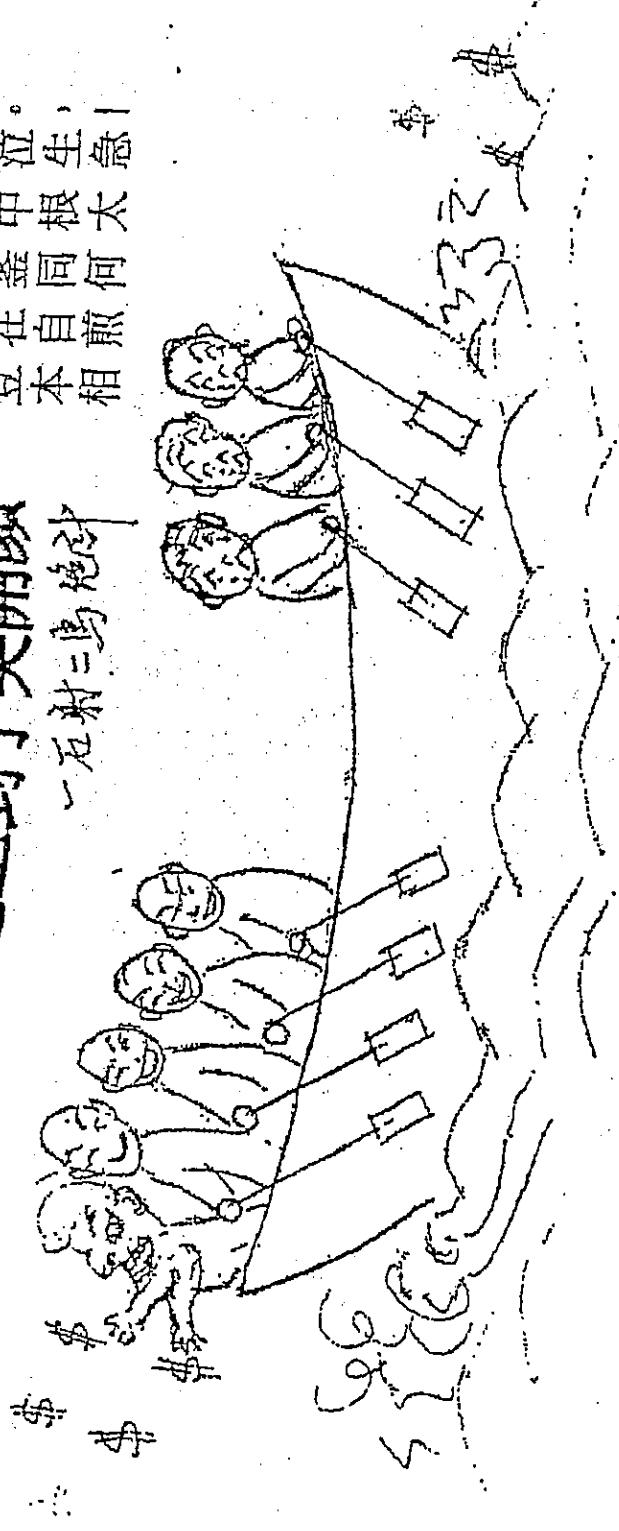
◎任何在本版刊登之文章，若文章作非經評審、刊用，編輯出版委作其送評文的寫作〈互聯網除外〉，由原作者本專題圖例。

傳真：28115228；電郵：Opinion@HkNet.com或寄來本報香港北角渣華道21號柯士甸山道1號《經濟日報》「顧問專欄」原稿。

同舟共濟兩頭扒 賤苦心血付東流
奸奸相爭漁翁利 地王到手笑開顏

太平山下，特色撮緊。
豆中根太急，其泣生急。
燃釜同何煮，豆在自煎。
豆本相，煮豆本相。

<新件五>



苦例猛於虎，苛例不改，爭拗永無休止

苦例炮製分化上下不和，賠償兩極化，誇利擴上督催換新樓，樓上人多贊成，是重建成功最大理由。是最得利益者！
強迫世代艱苦經營要結業，工人失業。慘！慘！苦！苦！無理剪我生計！毀我事業！害我成果！是最大迫害苦主！
政府無理強迫私人物業賺錢，剝奪私人業主發展權利，建議市建局改變當發展商的角色，改局協助業主自組公司，進行區內重建。

(落款: 市民面)

K>8 洗衣街重建項目

(附件一)

各位重建局的執事者、主席。本人是以上項目受影響的地舖業主之一，
洗衣街干3號地舖何小姐。我對美署處裡以上項目的手法，已到了忍無可忍的地步！
故不畏懼寫信給我，也只好執筆表達苦衷。

首先，貴署硬要我們地舖人化明白 貴署對樓上業主作出收樓的承諾。我百思不得其解，為何重建局作的承諾要我們承擔！！但既然是政策，我——一個小市民，能不接受嗎？ 又，樓上以七年樓齡作賠償，地舖却要估價，我甚費不公平！但黃局，甚至某些議員對樓上採取怠慢寧人的態度，我只好叫自己明白，沒有地方住是何等可憐，將身而已，無合理賠償 那怎能重新置業有翻身之所呢？？！

到了最近，重建局加賠償給地舖商戶，然後還有額外的賠償一浪接一浪，就是要逐成商戶們也加入讚成你們的行列，好使地舖業主被孤立，再次搞合化！！

但如我舖，不是自用作祖出用途，貴署卻提出如安置單位般的賠償準則，這份重建局派給我的市區重建局收購物業準則範章，真使人氣憤，就算只供參考，也教人無法接受。

我舖鋪於四十多年前，是我爺爺用他一生勞力、積蓄，買下給我妹妹，現她人已
亡，你們一句承諾壞了她老伴的遺物！

這舖是我們一家主要的收入，貴署要斷人收入更只提出如安置般的賠償準則，
我不管你們這份是草擬或是只作參考文件，相比其他單位物業，貴署簡直侮辱我們。

貴署心志了：不是你們，我們安好無恙。現在你們趁我感覺到被強搶財物，
最使我氣憤，你們的所為竟被合法化！在這樣的情況下難度我們反要向你乞求？？！！

話說回來，現你們就奸償兩方發散消息，以使我取租客；租約到期卻不願商討去。
這位租霸在租約期內未曾準時交過租；欠租情況嚴重，經法院追租亦有兩次起訴。
好不容易等到租約完結， 現在我舖，租又租不得，還要上法庭！！！

以上種種，又有誰來明白我們啊！！

我們經過了金融風暴，汙土，禽流感，到現在舖布升值，租金在上揚之際。
你們要浩費重建。我們守候了四十年的光景，求來錢景、架觀，貴署一句承諾，
取我利錢（升值中的租金），還要取我本金（舖木來的升值，現估價不能相比）。！！！！

請貴署，停止你們一切擾民孽事，停一停，用一用真心作思考基礎！！

亦希望，有心的議員們，若有機會閱讀這信，能給我們一個公道。
我們一家，不勝感激。

G073

擊鼓鳴冤 「重建無商無量 市建強搶民產」 申冤會

新聞稿

日期：2007年10月20日（星期六）

時間：下午1:00 至 2:00

地點：九龍大角咀櫟樹街 92 號地鋪

主辦團體：大角咀重建區商戶聯盟

我們是大角咀區(K32)受重建影響的年老出租業主，我們的物業被市區重建局在未獲得任何賠償下已被當局強行封舖，嚴重影響生計，但市建局及地政總署卻無商無量，嚴重侵害我們小市民的私有產權，我們強烈譴責政府用這種野蠻手段收地，重建使受影響市民陷入困境，違反「以人為本」的原則。

而在這段期間，市建局及政府一直態度強硬，即使我們已非常合作聽取其意見聘請測量師估價，最後結果不但沒有改變，並多次表示沒有商量餘地，使我們覺得沒有議價的空間，此點令居民心感震驚及焦慮，滑場行動已迫在眉睫，迫使我們於今天舉行「重建無商無量，市建強搶民產～申冤會」，希望透過記者招待會，公開向廣大市民及社會申訴政府於收樓重建對我們的影響及困難。

以下是我們的理據及訴求：

1. 我們的商舖雖然是出租物業，但亦是我們年老業主珍貴的私有產業，也是我們生活的依靠，我們投放了我們的血汗錢、我們的感情，我們的物業是我們生活上的支援，但是市區重建卻藉著收地的惡法嚴重侵犯私有產權，我們的物業被市區重建局在未獲得任何賠償下已被當局強行封舖，強搶民產。我們強烈譴責政府用這種野蠻手段收地，重建使受影響市民陷入困境，違反「以人為本」的原則。
2. 現時政府之賠償額對我們的商舖估價實在太低，與市值舖位的估價低於市場，對於出租商舖物業為生的年老業主來說，不足以買回同區同面積的舖位，使我們失去為生及養老的依靠，社區重建應保障受影響的市民，不應有不公平的對待，我們要求的是要舖換舖才是最公平的。
3. 市區重建局及地政總署對我們沒有佔用(沒有鎖匙)的出租業主的對待有如被遺棄的一群，即使我們已非常合作聘請測量師估價，但最後結果不但沒有絲毫改變，並多

次表示沒有商量餘地，使我們沒有商討的空間，這種充耳不聞的態度令居民心感憤怒及震驚，相反地启用(有鑑匙)的地舖業主卻有多次議價的機會，而且賠償結果與我們有很大的差距，可見對我們的不公的對待，亦見當局沒有盡力保障市民的私有產權。

4. 當市建局公佈重建時，其職員曾向受影響的年老業主建議用賠償金買回美孚住宅物業或用作投資，此提議亦很明顯表示連市建局職員也同意賠償額只夠買住宅物業，根本不夠買回商舖物業，可見政府對於住宅物業及商舖物業的估價顯然沒有差別，但是根據街坊聘請之測量師，估價有一百萬之距離，可見政府的測量師為政府裡錢，但卻欺壓市民得不到公平的對待。此外，即使我們聘請了測量師與政府議價，政府也不會接受，此做法只是假民主，使官腔！
5. 我們亦受到市建局不尊重的對待，當我們主動聯絡當局，但得到的回應是拒絕見面，對我們的邀請以冷淡態度對待。我們建議市建局及政府於進行重建收購時，應多與受影響人士溝通，了解市民的困難，為市民訂出最合理的賠償方案。

聯絡人/查詢 [REDACTED]

集 歌 見 重 五 經

此唯一居所 詞：普數如夢

此唯一居所係金人，
扣用私墻少耗三代，
唯一家靈三代列列，

此唯一居所多有提筆，
唯坊摸畫牆邊留筆，
街左身畫牆邊留筆。

坊裏心兼報，有幫助，
市建接員都，
唯一家靈本新傳。

唯一家靈人，
只可戰勝大惡人。
只可戰勝大惡人，
只可戰勝大惡人。

香港歷代名古經

萬物皆有情

抗爭有你

南方寶刀 詞：小李飛刀

得鐵得本，爲生作鋪，
難得區估到失我，
難得點今。

金錢霸，
白銀告市皆有，
白銀善被人坊街。

刀，政府撫嘆奈何，
刀力大府可差和，
無事政府間。

市建自己生政策，
市議員竟俾通達，
黑市法會，發摩斯大錯，
黑市法會政例編罪過。

黑市法會政例編罪過，
黑市法會政例編罪過。

舊地鋪

K26 地鋪

主年週金算，好漢做，條實三
年，欠債做，一盤王。萬福，
到地鋪，魯其，一盤王。萬福，
到地鋪，來計，一盤王。萬福，
市，會防。

市，經大購，玷污鋪，
局香港，硬封舉方，
建局香港，交吏達，
累程，會防。

人，不應讀，斯利並，都，
錢，橫炯方都，萬福，
年，主，間，現在已收錢，
情，有，只，主，
明，重，不，葉。

見都浪，睡，
新鋪，自尊，
神仙，地鋪，
本宗，原而味，
呢帳形，留人世上。

集歌見書

請議員用心

風台

譜：平湖秋月
(竟加音)

街坊話唔明，東來於，名官私莫定係，
街坊建局，但係私公，就公價帶，人既錢，
市喺，問話用到係，都員市房目，所已經，
不講話，係，一議目左項，某員自置價，
有，提如，議，係，空賠，重，弱，心，狗群，
7個議員用心，詳情。

集歌見書

請議員用心

風台

譜：平湖秋月
(竟加音)

街坊話唔明，東來於，名官私莫定係，
街坊建局，但係私公，就公價帶，人既錢，
市喺，問話用到係，都員市房目，所已經，
不講話，係，一議目左項，某員自置價，
有，提如，議，係，空賠，重，弱，心，狗群，
7個議員用心，詳情。

社運歌和請白切有得揀

出租鋪主苦

譜曲

收租生和活，平海有浪濤，一聲講重建，頓惹愁和怨。
個鋪係真金白銀買，積蓄血汗錢，認住老來可安定，
生活有倚靠，不用奔波勞頓，不用去擺公援，
唔使同人地爭，等人地多D資源。

反遭政府懲罰，投資似罪人，街坊遭分化，
重建挑撥人仇怨。市建賠價償價，分明買不到，
飯碗被打爛，生計冇解救。市建成日詰蝕，
籍口壓低業主價錢，而家証實係賜大錢，
就要補加業主價錢。

收租生和活，平海有浪濤，一聲講重建，頓惹愁和怨。
賠錢不能買，等如像搶舖，若果講公道，重建揀舖，
市建成日詰蝕，籍口壓低業主價錢，而家証實係
賜大錢，就要補加業主價錢。

(調寄：半斤八兩)

我地只得一間舖仔，一聲清拆直頭係壞腸胃，
果種辛苦折墮講出嚇鬼，咪話無乜所謂....

佢賠返的只有咁的咁多，基本生計成疑問真見鬼，
怎可商舖與住宅一樣計，確係認真濕滯....

政府靠搶，街坊〇既錢都要搶....

政府靠搶，就算有福都無你享....

政府靠搶，傾都無傾點似樣....

出〇左半生力，想話〇羅返足八兩....

爭取要出力，不怕政府無品〇既惡樣!!

吹漲！

Dr Dennis H F Mui (梅亨富)

[REDACTED]

10 September 2008

Development Bureau
9/F Murray Building
Garden Road
Central
Hong Kong SAR

Attn: URS Review

Dear Sirs

Agenda for the Review of the Urban Renewal Strategy – Questionnaire

Below is my response to the questionnaires for your consideration:

1. What community benefits should urban renewal bring about? Which factors should be considered in considering a sustainable urban renewal strategy?

For the benefits of the community and successful urban renewal, there is an imperative need that liveability and long term sustainability of the urban area are considered. Sustainability in the context of urban renewal is the ability of the urban area and its region to continue to function at levels of quality of life desired by the community, without restricting the options available to the present and future generations and causing adverse impacts inside and outside the urban boundary. It should cover social, economic and environmental aspects for future generation. This futurity is closely linked to economic policy orientations, durability of the buildings and flexibility of the building in adjusting for future uses. The longer the building can last, the longer the period of time, over which the environmental impacts of building it can spread. Thus, sustainable urban renewal should be a process of change in the built environment, which fosters economic development while conserving resources and promoting the health of the individual, community (social dimension) and the ecosystem.

[REDACTED]

Urban renewal strategy should be developed with a clear vision of what an area or district should be like in, say 25 or 30 years time. It may be related to population density and distribution, community structure and the required facilities. It should be noted that overcrowding (extreme compact city) can never improve urban quality and may incur expensive upgrade work of the infrastructure e.g. transport.

The development of the ageing or dilapidated buildings should then be an integral part of the overall strategy. The current in-situ urban re-development schemes will only jeopardize the possibility of larger scale or well-orchestrated sustainable community development. The provision of infrastructure such as transport, community/welfare facilities and schools should cope with the long term strategic and sustainable planning of each of the target areas.

2. Currently, redevelopment plays a significant part in the holistic approach to urban renewal, with lesser emphasis on rehabilitation, preservation and revitalization. Should the weightings among these works be reviewed? And in what aspects?

For urban renewal on longer-term basis, rehabilitation should be the priority since this will reduce the need or the urgency for re-development. In fact, it is the responsibility of building owners to keep their own personal assets in good condition. It is unfair to the taxpayer to subsidize those irresponsible owners, who do not take good care of their own properties but make use of the renewal opportunities to get compensation for buying as-new ones.

Consider the analogy of a car owner, who has to well maintain the car before he/she is granted the licence to drive on road. The owner could not leave the car improperly maintained and just blame the government for not compensating him/her to exchange for a better condition car when accident occurs due to engine/brake problem. As a citizen, he/she has the obligation and social responsibility to maintain his/her own asset so as not to endanger the lives of others. Undoubtedly, it is unreasonable to ask other citizens to pay for his new car.

So, it is believed that the emphatic task of urban renewal should be rehabilitation and

mandatory maintenance of buildings, which is the root cause of the problem, bearing in mind that the normal building life is over 60 years if properly maintained. It is also not unusual to find old residential buildings in developed countries that are of historical and heritage value and kept in sound conditions. Such approach can alleviate the plight on a longer-term basis.

Preservation is inevitably required in some older districts to maintain their social and cultural characteristics. However, it should be tackled in a more structured manner than the status quo, which is considered piecemeal and fragmented. Basically, a more holistic and comprehensive heritage management framework comprising of the following is suggested:

- Strategy formulation;
- Establishment of criteria;
- Identification and evaluation of targeted places and areas;
- Determination of usage, theme and specification;
- Restoration and conservation work;
- Operation and maintenance.

As such work will involve different stakeholders, there is a strong demand for efficient and effective co-ordination and integration of policies and procedures of different government departments, liaison with private sectors, non-governmental organizations and the community including district boards as well as educating the public. Government should take the lead. Quasi government body like URA might not be able to do this effectively. Re-development should be in accordance with the overall strategic planning of the district/area as mentioned in Q1 above.

3. Should the project selection process be reviewed? Should it be decided by the majority view of the community? What areas should we study to address the minority views?

Currently, the project selection is seen as an ad hoc process. It appears that there is no direct correlation with the district's strategic planning of land use, population growth, heritage, cultural characteristics of the districts and the impact on the infrastructure of

the districts.

The Government should establish the strategic planning of each district, its development parameters including expected population growth, population age, land use, and the associated infrastructure including schools, community facilities etc. To foster buy-in, public participation involving the stakeholders should be encouraged in crafting the strategic plans.

Once the strategic plans are established, it is then up to the private sector to select project on market-driven basis except those infrastructure projects which should be undertaken by the government.

4. URA is required to achieve self-financing in the long run. Does the current self-financing model of urban renewal need to be reviewed?

Using public purse for development properties for sales in urban renewal is considered inappropriate as mentioned above. Private sector participation should be the most probable option to relieve the burden on tax revenue. Competition with the private developers will only lead to decline in property market. The current process of resuming the land and then work in partnership with private developer has led to the accusation of helping private developer to exploit the maximum profit.

Government should concentrate effort on improving infrastructure, green and open space, sustainable development, conducting strategic environmental assessment and regional planning to make the districts sustainable as well as exploring competitive advantage. Once the strategic planning of land use is crafted, re-development should then be left to private developers on market-driven basis. Government would control and monitor the urban renewal based on the established land planning and usage regulations.

5. Should the role of the URA be reviewed? What roles should the private sector and the Government plays in urban renewal?

In the current practice, URA would get into joint venture with private developers to

develop the site after acquiring the land. Profit has to be acquired and shared with the private developers. Under such arrangement, there have been oft-expressed concerns about the roles of URA in helping the private developers to make profit by applying the statutory resumption power. During acquisition of the land, there are also protracted disputes on the amount of compensation for each and every project causing delay in commencing the construction. The conditions of the dilapidated buildings would get even worse since the owners would not further maintain the buildings in view of the impending acquisition, thus endangering public health and safety. Such arrangement is far from satisfactory and is creating conflicts among the communities.

It is suggested that urban renewal should be carried out by private sector on market-driven basis with the Government controlling the process by strategic planning, land use regulations, facilitating urban renewal by building infrastructure such as roads, transportation that could re-vitalize and attract private sector to invest into the area and maintain the vibrant of the community, preservation of heritage where required. Once the regulatory requirements have been set up for various districts (after public consultation), the monitoring and controlling of the re-developments are no different to a normal private sector development, thus eliminating the contentious issues of compensations, land resumptions, re-housing etc.

Such government roles will involve the setting up of policies and their execution by various government bureaus/departments, and therefore could not be effectively executed by URA. The Development Bureau could be the ideal candidate to take up the roles and co-ordinate among the various government departments concerned. URA, if decide to be remained in existence to finish off the current projects, could be involved in facilitating the rehabilitation of buildings and the scale could be trimmed down to improve effectiveness.

6. Should the current compensation methods for redevelopment and preservation be reviewed? What are the key elements of fair compensation models?

Let us consider the following two scenarios:

Scenario I

Take the case of a normal middle class waged earner who has spent his fortune in down payment and has also striven hard for the mortgage loan during the first few years for his/her new property. He/she also needs to pay management fee for the proper maintenance of the buildings. He/she may only be able to truly own the property after 15-20 years.

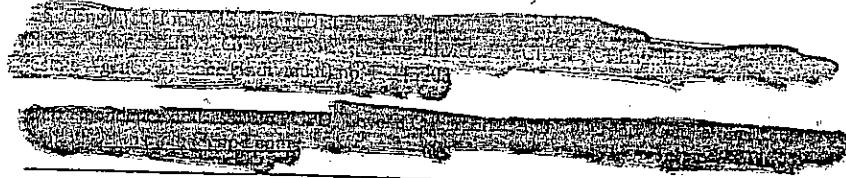
Now, consider an "astute" opportunist who just spends a small sum of money to acquire a very old property in prospective urban renewal area. If the property is acquired by Urban Renewal Authority, the owner will be compensated with the amount equivalent to a 7-years old property (plus ex-gratia payment). The owner may get a decent net profit, which he/she could pay in cash for the same unit as the normal middle class waged earner, who still has 8-13 years to pay off the loan.

Few years ago, a newspaper and TV documentary programme revealed two interesting cases regarding Land Development Corporation's project in Tsuen Wan. In one case, with the amount of the compensation acquired, an owner, after buying in cash a few years old unit nearby, could still have \$3 million cash in hand. In the other case, the owner used the compensation to buy three brand new units in Discovery Park for speculative investment. This appears sarcastic to the middle class who may have to work very hard throughout his/her life in order to own a flat.

Scenario II

Two owners, both live in 20 years old buildings, one is properly maintained while the other may not. In ten years time, the poorly maintained buildings may become the urban renewal targets and compensated with a 7 years old property. The owner who has properly maintained the building and paid monthly fee still have to live in a 30 years old building while the other owner has been upgraded the living condition by the government, in fact, at the expense of the taxpayer's money. The citizens are subsidizing the non-behaved owner.

The following can be envisaged from the above scenarios:



- The compensation package is an incentive for people to buy properties in prospective urban renewal area but leave them poorly maintained.
- The middle class citizens are disadvantaged by such urban renewal strategy. They have worked hard and contributed mostly to tax revenue but in the end living miserably in old buildings whereas the "astute" opportunists are well off.
- Such compensation strategy discourages owners to properly maintain their aging buildings because they take for granted that URA would help them to upgrade to as-new units.
- Urban renewal will be a never-ending work and impose a great financial burden on the Hong Kong SAR.
- The compensation package will mostly benefit the speculative and non-behaved citizen as well as some developers.

So, what should be the appropriate compensation package?

When I was a kid, my flat was sub-let to two other families. My family felt very happy when we could financially support to occupy the whole flat because we did not need to share the bathroom and kitchen with strangers. Later, we could afford to move a modernized housing block. Although the unit was smaller and not close to the place where my family was brought up, we still felt satisfactory because of the improved living conditions.

Improving living condition is the incentive driving people to work hard. The success of Hong Kong is attributable to the hardworking of the citizen, which is undoubtedly the precious legacy of Chinese nation.

Those owners in the dilapidated properties of 30 or over years old, which have improper sanitary facilities and lifts, should be more than happy if they can move to a 15-20 years old housing unit, which has good supportive infrastructure. So, why should the taxpayers subsidize these owners to buy units better than such housing complex, in which the majority of the owners are middle class people and still strive hard re-paying the mortgage.

Dr Dennis H F Mui (梅亨富)

Whatever the amount of compensation given to the owners, as long as it is paid by URA, it is always seen as being from the public purse and is considered generous by other citizens. So, urban renewal should be taken up by the private developers and any compensation would then become commercial dealing driven by market.

The approach of generous compensation from Lands Development Corporation or URA was wrong at the outset and its success was misled, misconstrued and misconceived during the bubble economic regime before the return of sovereignty. In fact, as the case stands, the progress of urban renewal has been slow and unsatisfactory. Despite the strong opposition that will be faced in correcting this mistake, the administration should convey non-conflicting message to the citizens of the Hong Kong SAR i.e. the priority of urban renewal is on proper maintenance of buildings. It is only in this way that the owners will be tasked to upkeep their own property and just not seat back and wait for generous compensation from URA.

7. Other comments

In crafting the strategic plans of the urban renewal of each district/area, government should expressly stipulate the sustainability requirements in the OZP, planning conditions, conditions of sales or land grant etc. wherever applicable so that sustainable urban renewal could be achieved without ambiguity.

The government administration has long been criticized as lack of co-ordination to enforce regulations involving different departments. As suggested above, a single body should take up the role to craft and execute the sustainable initiatives in the urban renewal strategies.

Yours truly,

Dennis Mui (Dr.)

《市區重建策略》檢討

協助或統籌唐樓業主自建，用十多年時間彻底改變舊殘唐樓的惡劣居住環境

2001年香港成立了市區重建局，提出要為“香港締造優質及充滿着活力的居住環境，在這個世界級都市建設理想家園”的豪邁使命。7年過去了，通過舊樓重建，為約18000名居民改善居住環境。成績不是沒有，但香港有五千多幢建於五、六十年代或更前的舊唐樓，居住着幾十萬市民，這些樓宇普遍居住環境惡劣，幾十年前的建築設計，通光透氣差；消防設備欠缺，無電梯上落，老人家苦不堪言；加上沒有物業管理，樓宇維修保養欠缺，保安沒人管，衛生清潔差等等，都和香港這世界級都市成極大的反差。如按市區重建局上述的重建進度，六十年內也無法完成改變現存的舊殘唐樓，不說老年，不少中而至青年，可能都等不到住上現代洋樓的日子，這也許是太無奈了。

最近發展局推出市區重建計劃檢討，提出“市區更新新紀元”的概念，認為有必要徹底檢討現行的市區更新計劃。我認為現發展局負責官員這構思確具高度的社會責任感，目光遠大，令人十分贊賞。

本人謹就本文標題意思作較詳細的分述。

一). 以前的市區重建只着重於可較大範圍改善市容或有發展潛力的區段連片收購發展，很少會看重（或根本沒有）和有計劃地、在特定時限內將所有殘舊唐樓重建，以達到彻

底改善居民居住環境目標的計劃；

二). 以現行的收購重建賠償標準，也只適宜有選擇性區段和選擇性樓宇進行（這樣可達到政府可不用補貼或有限量的補貼），如大面積推廣而全擴展到全部舊殘唐樓，恐因政府財力無法承擔或涉及用大量公帑補貼改善私人居住環境等做成不公平而受社會批評指責，上述原因都會令全面重建難以持續進行。但改善和改變惡劣或不良的市民居住環境，又是負責任政府不可推卸的職責，特別是位列國際大都會的香港，港府必需想出良策；

三). 多年來市區重建局大力推廣的樓宇復修計劃，亦收到一定成效。但正如這次檢討指出的，“當樓宇超越它的建築和經濟有效使用期時，最終仍須拆卸重建”。拆卸重建的另一重要理由是我在本文首段所講的，上世紀五、六十年代的唐樓設計，和現代樓宇的設計構思，實有天淵之別，單靠修修補補，是解決不了居民希望改善居住環境的強烈愿望；還有唐樓的實際情況，無條件聘請物業管理公司，以致物業維修保養、保安、防火、清潔等無法有效進行或欠缺。部分樓宇雖有業主立案法團，但以我擔任多年法團秘書和主席的體會和所見所聞，法團永遠取代不了物業管理公司的功能。所以說，如條件許可，舊唐樓實應盡快加速改建為現代樓宇。

四). 唐樓重建，幾乎是百分百唐樓業主的企望。現在關

鍵是資金問題。如單依靠市區重建局或房協重建，他們只可以作有限度資金虧蝕，即有限量的重建。如按現在的賠償標準而全面開展重建，將會出現大量虧蝕，現實上不可行的。

五). 協助或統籌唐樓業主自建，可解決市區重建資金困難。也是唯一的可實現唐樓全面重建的辦法（指業主願意重建的唐樓而言）。以本人所住長沙灣兼善里為例，那裡有相連二十多幢八層高入伙於 1960 年的唐樓，由大昌地產興建。兼善里是一條內街，如果連內街面積也計入，這二十多幢樓地盤面積便有七萬多呎，足可興建 50 萬呎樓面以上的一個大住宅區。作一個不那麼專業的估計，以每呎建築成本（連利息）1500 元，建成後樓價可達每呎 3000 元或以上。向銀行融資重建應不會有困難，現在一般稍新的樓宇按揭貸款都可達樓價七成。其它唐樓以此計算，融資興建也不會有問題。

六). 立例配合。譬如規定有 80% 業主同意重建，重建即可強制執行。剩餘部分由房協或市建局以稍高於現樓市價收購（比如 10%），收購這部分樓宇資金列入重建成本上。參加重建的業主是以土地入股，（每份業權佔土地份額是均等的）銀行貸款興建。建成後由測量師行定出各樓層單住價值，先由要樓的業主選購，剩餘的公開發售。售樓收入扣除建築費用和其它開支外，按參予重建業權分攤收入。除市建局及房協可為法定統籌重建機構外，經過申請和審批，符合條件的

大型測量師行及建築公司也可成為統籌機構。

七)。爭取用 15 年時間，把建於上世紀五、六十年代或更前的唐樓全部改建為現代化的新型樓宇(新界村屋除外)，使香港真正可實現 2001 年市區重建局提出的理想目標——“締造優質及充滿活力的居住環境”。同時更可帶來香港建築業興旺十多年，大大增加香港的就業率。這構思可行性高并可惠及幾十萬市民，關鍵在於政府是否有推動的意願及力度如何。

八)。為防止機構或私人，預先收購這類樓宇以圖厚利，在有關法例可作相應的限制。

香港居民 江洪

15/9-08 于廣州

cc

Subject 要求公開市區重建策略檢討焦點小組的討論內容

敬啓者：

要求公開市區重建策略檢討焦點小組的討論內容

本關注組了解到，貴局現正展開為期兩年分三階段的市區重建策略檢討。我們認為這乃牽涉到香港社會的社區網絡、小本經營業者的血汗、地方特色、人倫關係等重要的民間核心價值，故，整個過程不應該是關門作業的，因此，我們要求：貴局盡快將所有焦點小組的會議紀錄、錄音、錄影及時間表等相關資訊，放在網上及其他公開的地方，以鼓勵其他未獲邀請的市民關注市區更新的問題，並可以集思廣益。

得知世聯顧問公司已經舉行了數場焦點小組，盼 貴局能以公開透明態度，責成世聯顧問公司可以公開上述資料等，好讓公眾人士方便查閱。盼望 貴局能從善如流，真正做到聽取民意，落實以人為本的精神，能讓不同意見得以表達和溝通，並切實完善在市區更新過程裡每個細節。盼 貴局的市區重建策略檢討過程一切順利，能夠達成共識，創造一個公平公義可持續發展的社會。

此致

致發展局局長林鄭月娥

祝

工作愉快

"yh lau"

To

cc

Please respond to

Subject 除了賺到錢，市建局有否自我評估是否已達到其社會使命？

公帑成立的市建局賺到盡

過去兩年市建局的年報，市建局過去都賺錢，且愈賺愈多。

○六/○七年度，市建局錄得總收益五點四億元，實際盈餘七點六億元。

市建局剛宣布○七/○八年度的財政狀況，更錄得總收益五十二點七億元，實際盈餘二十點六億元，兩者均較○六/○七年度大幅上升。

市建局成立七年，市建局賺錢不少。賺錢多的一年，它會反駁這些錢不夠用的，很快就沒有了。未來五年很需要錢，要開展觀塘重建計劃，只收購成本就需要三百億元，還要加薪挽留人才。

如果這年賺錢少了一點，市建局就會唱淡得更厲害，市場這樣波動，令到重建的風險大大增加，影響收購過程，面對金融海嘯，我們甚至需要拿出十億元多作撥備，以防虧損。

年年賺錢，市建局似乎仍露出同樣痛苦的表情，同樣的如履薄冰，同樣的數口精，也同樣忘記了它不是發展商，它由公帑成立，有公營機構的社會使命。

除了賺到盡，市建局有否自我評估是否已達到其社會使命？

湯檢基 廖成利 任國棟

立法會議員

九龍城區議員

九龍城區議員

本函編號：081113.1 市區重建
來件檔號：

啟啟者：

對《市區重建策略》的意見

關注《市區重建策略》檢討事宜，現有下列各項意見：

私人發展自由市場的困局——目前條例所限，私人重建需要有9成業權才成行。本年初紅磡蕪湖街便曾有一私人發展商欲收購數棟舊形樓宇發展作酒店項目，唯最後卻因為當中其中一個地舖拒絕而拉倒。相反若由政府或市區重建局帶領，因應條例所賦予的權力，相信則會較容易順利推行。

「一梯兩契」的困局——若論舊區私人樓宇管理及維修方面，「一梯兩契」的樓宇最為困難。就以本人服務的紅磡區為例，曲街、機利士南路及寶其利街等，均有多棟舊式唐樓大廈的樓契是屬於「一梯兩契」方式。當要組織業主成立業主為「一梯兩契」的困局在於太廈樓齡既超40以上，而且大部份業主均為年長人仕；但樓宇戶數卻不多，以紅磡寶其利街或曲街的一些樓宇為例，單邊一棟大廈6個單位便要成立一個業主立案法團，每次開會均要兩個獨立的法團去處理共同的事務。

維修工程的陷阱——香港私人大廈林立，樓齡老化程度亦越來越嚴重，因此近年多個政府部門均透過不同方法，軟硬兼施地要求私人大廈的業主加強關注本身的物業，然而業主的責任與知識卻沒有相關。業主一生之中所會面對大廈維修機會可能會是5至10年左右一次。然而相對行內人仕，不論是管理公司、維修承建商或是專業的認可人仕等均會出現「專業」與「非專業」的問題。近年廉政公署就有關私人大廈在處理維修時的投訴及舉報數字均有上升趨勢，足見維修工程的陷阱處處，問題不單單是在於「圍標」，還包括責任與知識不成正比的問題。

樓宇結構的困局——現存舊區之中，樓齡超過40多年的，不少均為「黃花沙」樓宇。經過40多年後，「黃花沙」樓宇的結構大多已出現嚴重的退化。部份行內人仕更指，要改善大廈的樓宇結構，除卻以「剝皮」方式，將整棟大廈的批壘均打除，再重新批上混凝土。一旦以「鎚擊測試」的方式（即使在維修過程加入「鏅鑿」程序），只為當下鬆脫部份作出更新，很容易會使大廈出現「今天這邊修好了，明天那邊掉下來」的現象。然而若要求將整棟大廈的批壘均打除及重新更換的話，費用高，業主們又是否會願意採用呢？

馬拉基 廖成利 任國棟

立法會議員

九龍城區議員

九龍城區議員

政策提升的困局——近年不同的政府部門均加強力度，要求私人樓宇的業主可以積極地管理大廈及維修有關物業。就以最近消防處經常向舊型樓宇所發出的函件，要求私人大廈要符合香港法例第 572 章《消防安全(建築物)條例》為例，一棟超越 6 層樓高的大廈便需在大廈的公眾地方加設一個水缸。旺角區便曾有以下一個案：經承辦商檢查後，發覺大廈的公眾地方——樓梯頂，根本是沒有足夠的承托力去承擔設置水缸，然而部門最後竟要求有關大廈必須顧用一名結構工程師去解釋，以及要求有關大廈在其公眾部份後加上一些鋼筋，以能承托有關條例所要求的水缸！

面對上述的多種困局與限制，專業與非專業的問題，謹希望政府能於未來，針對現存於舊區之中，一些既是「一梯兩契」，又是「黃花沙」的樓宇，而先進行重建的工作。

如對上述事項有任何查詢，請致電 [REDACTED] 任先生洽。

有勞之處，謹此致謝！

此致

市區重建局 九龍城分區諮詢委員會主席 何佩然教授

九龍城區議員 任國棟

謹啟

二零零八年十一月十七日

From: David Lai
Sent: Thursday, November 27, 2008 6:08 PM
To: [REDACTED]
Subject: [REDACTED]

有關人士，

本人極之希望貴局在商議市區重建項目中，最緊要的題目就是“區域特色的劃分設計”，這個意念的重要性在於凸顯每一區（十九區）不同之處，（不應該只是局限於復修、舊區活化這些單調議題），一來可以明顯分別出香港有新有舊，有老有幼，有動有靜等的本土文化特色，二來更重要是可吸引遊客遊覽香港時可作出‘多方面’選擇性觀光的方向，（不應只供遊客作飲飲食食享樂，其實我也相信你們到外國遊覽時也會觀光當地新舊不同文化特色的分別例如中國北京內你可以觀光舊有的長城及故宮外，同時也可看看新現代的北京建築設計如奧運場館及 CCTV 總部大樓，令人嘆為觀止，目不暇給。當然北京的食品也是遊客們必然之選）

要做到‘區區有別’就必先從了解各區的本身舊有文化特色，以及加入新思維設計的方向入手，最明顯的例子就如旺角，這一區可分作多方面的發展設計：如女人街及波鞋街等，但是最緊要是如要凸顯及美化此種特色，便必須重新加入新的設計配套，它應是一個完全的整套外觀設計，如美國芝加哥的 NIKE CITY TOWER – 全座大樓內都是波鞋的世界，就像一座波鞋博物館，可供遊客遊覽觀光，一物二用（但這必須要由政府全面性參與，不應待店主自行處理，因為這不是個人的設計而是汲及香港遊覽地標之一，不應馬虎了事）此外，旺角的行人專用區可以變成‘香港銀座文化點’，可供不同而有志表現藝術人士盡情發揮表現，當然可以夾 band 啦，因為我知道旺角，油麻地一帶都是 band 友的出租處。

在配套設計當中，不妨多留意一些細微之處，如單純一個路牌設計也可多加多少少花紋圖案，用以配合當區的交化特色，更可以設計不同的吉祥物來加強區域的代表性，那不是自然地增加了香港的旅遊價值嗎？又例如可以將每一個地區的地鐵站以不同的形象圖案來劃分出不同的變化模樣，而我最欣賞的就是歐洲的地鐵站，如俄羅斯地鐵站的月台天花設計更是遊客必到拍攝之處如果香港的地鐵站可以各有奇色的話，無疑增加了旅遊地點及宣傳目標嗎？

其實如果你們不是善忘的話，應記得在中學時代曾經讀過‘城市規劃’ – Urban Design，雖然你可以說這種概念式的城市設計只可放在一些大城市裡發展，因為他們地方大，大樓的設計隨時可以加減，但我完全反對這樣的說法，只要有心有力凡事可成真反觀香港的規劃局完全沒有發揮到以上我提出一小部份的城市建設構思，而他

們立令拆掉中環天星碼頭及皇后碼頭就是最令人失望的決定，
為什麼你們完全忘記了那是我們十九世紀留下來的歷史遺址，絕對可以將它們
保留美化一番，然後供遊客參觀，(尤以皇后碼頭
更是當年英女皇上岸及港人渡海泳之處，為什麼沒有價值呢？即使拆後再重置
已是沒有了它本身的價值意義因為它們的位
置是面向尖沙咀，如果遷移至其他地方又怎能讓遊客觀賞它們時作出一絲絲的
遐想，相等於如果將沿山峰頂上而起的長城
遷移到地面上觀看，你可以想像到完全消滅了‘他’的威脅，喪失‘他’的寶貴價
值，更

寄件者：

收件者： enquiry@ursreview.gov.hk

主旨(j)： HK development idea

1. Water sport centre in Tuen Mun Lung Kwu Tan or Yuen Long Lau Fau Shan, like the water sport centre in Wong Shek, Stanley and Tai Mei Tuk.
2. Large public library in Yuen Long, like the one in Causeway Bay and Central.
3. Large public hospital and Health care centre in Yuen Long. We can consider establishing a Chinese mix Western health care centre to cure long-lasting illness. We can serve Chinese medicine daily meals to attract rich people to visit from the world.
4. Driving school, Advance level Driving school and Driving-in-China school in Yuen Long.
5. Large Sport centre and Sport training school in Yuen Long, like the Shantin Sport training center.
6. A large stadium in Yuen Long, like The Hong Kong stadium. And more grass covered football fields in Yuen Long and Tuen Mun.
7. All the Tennis courts in HK are always fully booked, normal citizen can never get a chance to buy one hour. Tennis courts are extremely under supply. Please consider to build large tennis courts in Yuen Long, New Territories and Kowloon, like the one in Victoria Park.
8. A large leisure and shopping area in Tuen Mun Lung Kwu Tan or Yuen Long Lau Fau Shan, similar to Sai Kung city, Stanley market and the Peak.
9. A Large factory outlet and a High Technology or Food Exhibition centre in Yung Long, such as Factory exhibition centre 工展會.
10. Railway service from Yuen Long to Shek Kong to Tai Po. Light-railway service to Lau Fau Shan, Lung Kwu Tan, Yuen Long Industrial Estate, Nam Sang Wai and Fairview Park.

11. A nice Cycle Trail from Lung Kwu Tan to Lau Fau Shan to Yuen Long to Nam Sang Wai to Kam Tin to Pat Heung to Tai Po to Tai Mei Tuk, with subways to pass all traffic lights.
12. A nice Cycle Trail around Hong Kong island, from Central to Sai Wan to Cyber port to Aberdeen to Repluse Bay to Stanley to Shek O to Siu Sai Wan to Taikoo Shing to Causeway Bay to Central.
13. A large and tall Ferris Wheel 魔天輪 outside IFC or ICC, everyone have chance to enjoy the beautiful Victoria Habour view at different angle anytime.
14. Free internet wifi all over HK, Kowloon and New Territories.
15. Low Rental cost shopping malls in Mong Kok, TST, Causeway Bay for new fashion designers and other designers to start their businesses. The shopping mall also provides runway for models to perform fashion show to the world. Therefore, we can promote high fashion to the world at low price.

寄件者: yy ip

收件者: enquiry@ursreview.gov.hk

主旨: Reconstruct Canton Road Shang Dong Street, Mongkok

Please consider to reconstruct Canton Road Shang Dong Street in Mongkok. There are red light district.

For all the new city construction, please build pedestrian bridge for people to run from one building to another building, so that people do not have to stop by the traffic light or take risk for jaywalking. Pedestrian bridges are very popular in Central.

From: [REDACTED]
Sent: Tuesday, December 30, 2008 12:16 AM
To: [REDACTED]

Subject: URS Review 《市區重建策略》檢討
本人對於近月有關太子道及上海街保育計劃有意見如下

1 就星島日報於2008年12月22日之有關消息：

……消息指，市建局最近完成意見調查，發現太子道西唐樓內逾六成業主及租客，均反對由市建局「先收樓、後保育」，……接近市建局消息指，由於持有上海街唐樓的業主多屬「大業主」或「釘王」……若上述報導屬實，由於本人相信上海街600號至626號之商舖及住宅中仍有部分業權是由個別小業主持有，為避免那班所謂「大業主」或「釘王」在保育計劃公佈後利誘小業主出售業權的；與此同時，只有市建局儘快展開收購保育建築之少部份業權，「大業主」或「釘王」便不可以輕易將整棟保育物業清拆重建。

2 由於上海街600號至626號地段位於快富街及亞皆老街兩個港鐵站出口之中間，同時亦與日漸興旺的朗豪坊及小巴總站僅一街之隔，位置優越，加上該地段所牽涉業權數目少，所謂「大業主」或「釘王」大可與田生地產一類之機構合作，並以近日觀塘重建項目的出價做指標並略作調整，去利誘小業主出售業權。有鑑於景賢里及皇后碼頭事件，為避免保育建築再受不必要的破壞，城規會及行政會議對保育項目審批工作應優先處理，以使收樓步伐得以加快，「大業主」或「釘王」也因此無法擴大地盤去開展屏封樓項目。若不優先處理而導致保育建築遭受破壞，有關官方及非官方機構又會再次被市民批評為行政失誤。

3 上海街600號至626號地段位置優越，具備發展特色夜市潛力，保育項目完成後，若地舖仍繼續售賣建材，晚上8時後便會一片死寂，不單夜市潛力無法充分發揮，更有可能成為罪惡之窟。

4. 上海街600號至626號地段共有地舖14間，除預留1-2地舖之面積用作洗手間、升降機及走火通道外，本人建議將餘下12-13間地舖打造成地道特式美食街，並邀請食店承租。以下食店已於旺區地舖經營了一段不短日子，租金負擔能力強，保育項目完成後，可考慮給予該等香港品牌食肆集中經營：

許留山（港式鮮果甜品）（連鎖店）

滿記（港式甜品）（連鎖店）

海天堂（龜苓膏涼茶）（連鎖店）

人和豆腐（現址旺角道通菜街交界）（連鎖店）

大興燒味（連鎖店）

大家食（港式簡餐）（連鎖店）

海皇粥店（廣東粥 豆漿 油條）（連鎖店）

好旺角（生滾粥 雲吞麵）（現址西洋菜街旺角中心對面）

君豪茶餐廳（牛雜麵 魚蛋粉）（現址上海街朗豪酒店側）

康年茶餐廳（港式茶餐廳）（現址通菜街近旺角道）

From: Andy [redacted]
Sent: Tuesday, December 30, 2008 12:20 AM
To: enquiry@ursreview.gov.hk
Subject: suggest old building

Dear Ladies & Gentleman :

I suggest more lighting should be arranged every floor in the older buildings. (e.g. Central building .)

Taints coloured should be used on all exterior wall of the older building .

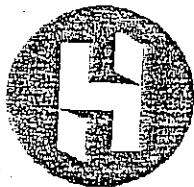
[redacted]
distract

Andy Lam

30/12/2008

G102

From: yy ip [REDACTED]
Sent: Thursday, January 1, 2009 2:01 PM
To: enquiry@ursreview.gov.hk
Subject: HK development idea
Please consider to build a Golf centre in Yuen Long , e.g. Pak Nai, like the one in Jockey Club Kau Sai Chau Public Golf Course.



**HONG KONG
HOUSING SOCIETY**
香港房屋協會

6 January 2009

Mr Laurie Lo
Principal AS(Planning & Lands)4
Development Bureau
Planning and Lands Branch
Urban Renewal and Building Division
Urban Renewal Unit
9/F Murray Building
Garden Road, Central
Hong Kong

By Fax & By Post

Dear Laurie,

Urban Renewal Strategy Review
Stage 1 – Envisioning

Thank you for your detailed briefing given at our Executive Committee (EC) Meeting held on 18 December 2008. It facilitated our EC Members to have a further understanding of the Urban Renewal Strategy (URS) Review being led by the Development Bureau, in particular the objectives and various activities planned for Stage I – Envisioning.

As explained by our EC Chairman at the Meeting, the Housing Society would actively participate throughout the three stages of URS Review. In this connection, I have consolidated in the attached summary the views of the Housing Society on Stage I of the Review for your reference and consideration.

Meanwhile, should you have any queries regarding our feedback, please feel free to call me or Mr Francis Law direct.

Yours sincerely

[Redacted]
L C Wong
Chief Executive Officer and Executive Director

Enc



(8)

Consolidated Views of Housing Society's Executive Committee on
Review of the Urban Renewal Strategy (the Review)
Stage I - Envisioning

1. The Housing Society (HS) will support Government and URA in the Review and continue to be the strategic partner of URA as appropriate.
2. Urban renewal should aim to bring about community-wide benefits, in terms of improving the overall environment and quality of living and, more importantly, renewal of the community as a whole. In this context, the term 'quality' should cover living environment, spatial standard, provision of facilities etc and not confine to redeveloping the old areas into "luxury" flats and modern shopping centres.
3. In order to achieve the community renewal objectives, urban renewal should not be pursued on piecemeal project-by-project basis. Instead, planning of projects should be top-down commencing with a macro perspective covering wider geographical areas. It can then be cascaded down to local neighbourhoods deploying appropriate 4R projects on a balanced manner having regard to the needs, character and etc. of each.
4. Urban renewal should be sustainable. This will be affected by a number of factors including: financing model, compensation / rehousing policies, redevelopment process, expectations of various stakeholders ranging from the affected owners / tenants, politicians, heritage / green groups, resources availability, etc.
5. The existing urban renewal strategy based on the self-financing model may not be sustainable and the main contributing factors are:-
 - 5.1 the ever rising compensation demands of the affected property owners / tenants vis-à-vis the anticipated declining returns from the redevelopment projects due to diminishing plot ratio gain upon redevelopment; and
 - 5.2 among the 4R projects, only projects earmarked for Redevelopment might have a chance to have return whereas those under Rehabilitation, Revitalization and Reservation are basically social mission oriented with limited income.
6. Perhaps alternative financing models need to be worked out either with the support from Government as community investments or with flexibilities like owners' and / or private developers' participation etc.

7. The current arrangements to deter urban decay solely with the concerted efforts of Government / URA / HS are subject to limitations. It is important that the property owners will take initiative to maintain and repair their own properties as necessary. Government should clarify and state clearly the roles and responsibilities of the property owners, supported by appropriate measures (including such regulations/legislations etc. as necessary) to encourage, or where necessary, impose legal obligations on property owners to upkeep and maintain their own properties through the vehicle of the Owners' Incorporation.

6 January 2009
Hong Kong Housing Society

URS FEEDBACKS:

Name: Daniel King Him Fung

Contact Details:

[REDACTED]

QUESTION 1:

Sustainability should consider environmental, social, cultural, and economic in a holistic manner (i.e. As a whole and not separate to each other), and not just redevelopment.

Sense of ownership - Urban renewal should help improve residents and community member's sense of ownership.

Sense of ownership refers to creating an environment in which residents and community members are proud of and that they can relate to directly. Hence, residents and community members has a feeling that the area belongs to them.

It is clear from my observations that the current generation lacks sense of ownership compared to older generations. For example, our parents are proud to tell us their past and where they grew up and talk in detail about different parts of their community or estate. Current generations only speaks of where they live, and cannot elaborate more about their community - this is primarily caused by lack of character in the different communities and the stereotyping of "rich and poor areas" (i.e. Tin Shui Wei).

When community members and residents' sense of ownership is strong, it will assist in improving social interactions and behaviors, local awareness, and most importantly, minimizing anti-social behaviors such as spitting, destruction of public property, and illegal dumping of rubbish. There is also possible positive spin-off effects, such as reduced public property maintenance cost due to property being better looked after by community members or residents.

Sense of ownership can be achieved by:

- Landmark
- Identification of community character and transforming such into physical form (i.e. public art)
- Inter-community competitions or sport matches to strengthen community bond
- well-planned appropriate and functional public spaces (include soft and hard open spaces) where regular community activities can be held (i.e. Morning Tai chi classes for the elderly)

The above is a form of social and cultural sustainability – preserving social and cultural values.

Character identification - Urban renewal should identify the different characters of different communities or areas.

In each area, there will be unique events or objects which should be preserved throughout current and future generations. These matters can be translated into "Character zones". For examples, Mong Kok's sport shoes street is unique to the area for decades, and the government should be congratulated for intending to preserve such "character".

The different characters should be emphasized and strengthened. For example, Tin Shui Wai should have its natural environment character emphasized, and not random developments. Yuen Long should have its traditional bakery emphasized. This can be achieved by developing a street similar to Mong Kok's sport shoes street, where elite bakery can be located.

By emphasizing the different characters of different areas, it will assist in attracting tourist into those areas, and contribute to economic and cultural sustainability. Currently in Hong Kong, there is a lack of character areas. I.e. Shopping malls with similar consumer products are spread out throughout. Due to the lack of character, tourist will likely to only visit one area, thus concentrating overseas sales to a particular area (i.e. Causeway Bay, Mong Kok, Tsim Sha Tsui). By creating character areas, overseas sales will potentially spread out throughout the different areas.

Character Identification can be achieved by:

- Co-operation with historian to identify unique characters of different area.
- Emphasize the different character by transforming those qualities into physical form - (i.e. Public art, Grand Avenue with unique consumer products).
- Marketing of the different character areas to initiate local & international awareness.

QUESTION 2

Equal weight should be given to redevelopment, rehabilitation, preservation and revitalization. If redevelopment do not occur in parallel with rehabilitation, preservation, and revitalization, there are dangers that social and cultural values will be lost. As mentioned previously, sustainability contains four element; social, cultural, economic, and environmental.

If these elements are separated, there are dangers that new development will be dysfunctional or not integrated. Therefore it is important to put equal weight on redevelopment, rehabilitation, preservation and revitalization to create an interesting, beautiful, integrated and functional city.

QUESTION 3

The URA should consider drafting a "priority guideline". The guideline should be a rating system which will identify which project should be initiated first. I.e. old dangerous decaying buildings should have a higher priority over buildings which are still within their economic life time. The guideline should include other elements such as environmental, economic, cultural and social. I.e. is the environment standard poor, is there a high level of unemployment in the area, is there a large amount of anti-social behavior in the area. Those areas scoring the highest should be given higher priority.

I believe that if the selection process is left to the majority view of the community, the process will be inefficient, as everyone will want their area to be redeveloped and revitalized.

QUESTION 5

URA's role is in the right direction. Strong co-operation between private sector and the government is vital in urban renewal. If insufficient consultation is conducted with the private sector, it will only result in public out-cry and disagreement when the

government releases the proposal. It is suggested that consultation should not only rely on residents like us to reply in feedback form, but the government should actively consult the private sector by going out and setting up meetings.

寄件者: 苦業 [REDACTED]
寄件日期: 21日 January 2009年 Wednesday 14:19
收件者: [REDACTED]
主旨: 市區重建策略問卷調查

你好，本人就《市區重建策略》問卷所提出之問題給予以下意見：

1. 市區更新應為社區帶來甚麼效益？在研究可持續的市區重建策略時，應考慮甚麼因素？

每個社區也有其獨特性，重建更新時應予以個別考慮，但主要應能使社區活化、環境改善、特色加強、文化保育等效益出發。為著能達到這些效益，重建策略制定時，應該要考慮以下因素：

- (1) 市民意願 - 如重建區大部份人希望多建些休恬地方、或是加強交通配套等。
- (2) 現有特色 - 保留重建區獨有特色，如保留中環嘉咸街室外市集或是旺角波鞋街等特色。
- (3) 與鄰近地區互為的影響 - 如重建區附近太多商業大廈時，重建區應否改以住宅為主等。
- (4) 協同效益 - 重建區和附近地區能否發生協同效益，從而提升價值。
- (5) 成本效益 - 整個項目能否吸引發展商興趣，減少政府注資。
- (6) 保育文化 - 儘量保留地區特色建築、減少對環境做成破壞。
- (7) 環境影響 - 如臨海地區減少建屏風樓，保留古樹等。

2. 市區更新目前較依賴重建工作，復修、保育和活化方面的比重相對上較少。應否檢討這些不同工作之間的比重？哪方面應進行檢討？

以往重建工作所考慮的總是重建後利益及怎樣以最能達到這個目的來吸引發展商參予重建工作。自從發生了皇后碼頭及景賢里等事件後，復修保育和活化等工作明顯是有必須及增加其比重，所以絕對應該檢討工作之間的比重，各方面也應進行檢討，以達至官民均能接受的標準。

3. 應否檢討項目揀選程序？揀選時應否取決於大多數市民的意見？我們應研究哪些範疇，以回應少眾意見？

首先重建項目影響最深的當然是重建區附近居住的市民，所以項目揀選首先應貼合他們的需要和意願為先，而大部份市民的意願當然也儘可能得到照顧，若然項目較具爭議性那便應該多做調查，收集市民意見，增加揀選的透明度及多作宣傳揀選標準，使市民明白揀選原因從而易於接受。對於回應少眾意見，我們應研究對其影響多深，他們的意見距離群眾多遠，分歧多大等。

4. 現行策略規定市建局長遠來說必須財政自給。這種以財政自給模式推行市區更新工作有否需要檢討？

市區更新並不能單獨以金錢利益出發，對於一些缺乏成本效益的工作如保育及活化社區等，也應為更新工作的考慮因素。若市建局要財政自給來推行市區更新工作，那它必定要每個重建項目都要達到獲利為本，這樣就如地產發展商只顧用盡地積比率起高樓大廈一樣，只會令市民反感。市建局我想只能儘可能做到不賠本的情況下，達到市民對重建項目的期望，不能全用商業模式運作，唯利是圖。有需要時政府也應注資使其能正常運作。

5. 現時市建局的角色有否需要檢討？在市區更新方面，私人機構與政府應擔當甚麼角色？

我覺得市建局角色是需要檢討，它不應在重建上擔當主要角色，應只作規劃、收購、審批、配合、監管等角色，而重建工作應另外判給私人機構進行。模式就是政府經由市建局規劃出重建項目規模，從而進行業權收購、再公開招標，依市民意願加進重建條件及要求，審批及揀選標書，再配合發展過程提供協助及監管，最後到項目完工為止。

6. 應否檢討目前重建與保育方面的補償方法？公平的補償方法應包含哪些主要元素？

對於重建補償方法我覺得給予七年物業價錢已算公平，至於保育方面，補償並不能單從金錢出發，應要以保育價值、市民意願、環境影響等元素出發，按個別情況考慮。

7. 其他意見

有鑑於皇后碼頭及景賢里事件發生，今時今日市建局應該要從多方面考慮重建項目的影響，並儘早在工程開展前作廣泛宣傳，提高重建項目透明度，接受市民意見，從而真的能重建出一個能得到市民大眾，市建局及發展商均能接受的方案，減少閉門造車、黑箱做業，利益輸送等舉動。

市民阿苦上