

《市区重建策略》检讨 公众参与阶段 公众论坛二 讨论摘要

日期： 2009 年 7 月 18 日（星期六）
时间： 下午 2 时 30 分至 5 时
地点： 香港湾仔骆克道 3 号
香港小童群益会一楼 101 室
参与人数： 91 人 (包括督导委员会委员 2 人，另发展局 2 人及市区重建局 7 人均以观察员^{註1}身份出席)
主持人： 立法会议员李华明, JP

公众参与顾问代表麦黄小珍简介《市区重建策略》检讨背景及主要议题，邀请已登记人士进行公众演示文稿，并向协办机构鸣谢，包括中西区区议会、湾仔区议会及东区区议会房屋管理事务工作小组。公众演示文稿摘要如下：

公众演示文稿摘要

演示文稿一

题目：市建局的角色
讲者：黄锡泉先生

讲者指市区重建局（市建局）以《收回土地条例》进行市区重建，与地产发展商合作，然后分摊利润；他质疑这是市建局把财富转移至地产发展商。他以广州旧城改造与香港的市区重建作比较，前者对受影响居民的处理手法包括现金补偿、异地永迁或原址回迁，在在显示人性化，市建局应予以参考。他也批评如万景峰等项目窒碍本地创意与发展。

演示文稿二

题目：民间参与和社区主导
讲者：社区文化关注 — 岑学敏先生

讲者认为民众参与是指政府把权力下放予民众和社区，决策和参与权下放越多，民众参与程度则越高。民众参与的层次计有提供信息、咨询、共同决策、共同行动、支持自主的社区提案等；他批评香港连提供信息的层次也做得不够好。

^{註1} 观察员为发展局官员及市建局人员，他们出席是为了即场聆听意见，并对某些事实及资料作出澄清或补充。他们的意见或言论并不会被纳入为有效意见。

讲者以纽约六十年代第一个社区规划方案库柏广场 (Cooper Square) 为例，阐述社区如何由下而上争取开拓倡导式规划。当时政府希望清拆库柏广场的 11 栋大厦，经过争取，最后 5 栋得以保留，其余 6 栋则分阶段拆卸及重建，大部份受影响住户得以原区安置。这案例对香港的启示是我们应停止推土式的重建方式，改以复修和活化为主的模式，发展永续社区、民主化规划城市，并由政府协调各持份者达致一个「社区主导」的方案。

演示文稿三

题目：市建局赔偿政策下的怪现象

讲者：温乐心女士

讲者以其亲戚在深水埗的个案为例子，表示现时给予出租物业业主的津贴不足以弥补搬迁的支出，如分房装修费、厘印费、地产佣金、保险费及律师费等。讲者认为现时强制收回楼宇的做法并不文明，应为受影响居民及业主提供不同选择（如楼换楼）。

演示文稿四

题目：大市场、小政府

讲者：Tony Lam 先生

讲者指特区行政长官曾荫权曾经表示应奉行「大市场、小政府」原则，但现在市区重建却是「大政府、小市场」。讲者以其公司在马头角道和海坛街的经验，比较地产发展商与市建局的收购重建做法：(一)前者以划一、较市建局出价为高的价钱进行收购，有诚意而手法合理，所以拍卖过程顺利；后者却以低价收购海坛街；(二)前者必须得到九成业权才可以进行强制收购，后者则不受这规限，权力过大；(三)受影响业主或居民可选择不向前者出售物业，但在市建局的强制收购中，受影响者则缺乏选择权。他建议市建局应依据「大市场、小政府」原则办事，减少参与物业收购。

演示文稿五

题目：市区重建局的补偿及安置政策：海坛街、桂林街、北河街重建区个案分析

讲者：注册规划师 — 林国春先生

讲者相信发展局在市区重建的课题上是希望「与民共议」的，亦完全没有预设议题。他建议市建局应采取全面、完整的重建方针，例如收购海坛街项目时应一并收购邻近余下的三幢残破楼宇。另外，他接触了约 50 位受影响业主并分析其个案，认为有不公平的例子，如：(一)两对夫妻在同一大厦各有两个单位出租，其中一对夫妻的两个单位分别属于丈夫及妻子名下，其总赔偿价比另一对以共同名义购入单位的夫妻所得高出逾一百万元；(二)出租单位赔偿价远低于自住物业赔偿价，只有后者的四成多；呎价亦比深水埗等旧区的市价低逾一千元，补偿额不够于同区购买七年楼龄的物业；(三)地铺赔偿价不及住宅。建议市建局应参考私人市场价格、补偿政策应一视同仁及公开透明。

演示文稿六

题目：市区重建改善市民居住环境？

讲者：中西区区议员 — 郑丽琼女士

讲者由 1987 年起跟进土地发展公司收购中西区黄金地段再交由地产商重建。她指出普罗大众的居民买不起重建后的贵价住宅或同区七年楼龄的物业，被逼迁往偏远地区，居住环境根本得不到改善。《2004 年业主与租客（综合）（修订）条例》实施后，租户亦不受保障，很多也被业主逼迁。重建也不能提供大幅公共空间、休憩用地。

演示文稿七

题目：西湾河工业楼重建住宅

讲者：许瑞萍女士

西湾河工业大厦(工厦)重建为住宅的项目，始于 1998 年，原物业由住宅与工厦相连组成，重建由香港房屋协会(房协)负责。05 年，房协提出以呎价 5,000 元收购住宅部份，而工厦部份的收购价却只有 500 元一呎，08 年加至 700 元一呎。讲者质问为何该工厦位处住宅用地，亦将重建为住宅，但收购价却比住宅收购价低这么多；何以市区重建的七年楼龄补偿准则，不适用于工厦，而至今未有关于位处住宅用地重建工厦的合理指引。她表示应把该项目开放予市场竞投，反对房协独揽发展权。

演示文稿八

题目：无

讲者：观塘市中心区重建业主立案法团大联盟 — 王一民女士

讲者认为观塘重建项目补偿过低，又促请市建局公开帐目，以引证其自称不少项目赔本的财政状况。她建议由市场公开拍卖，以反映合理的土地价值。此外，她表示不论是发展局、市建局抑或地产发展商都必须尊重业主的私产权，容许业主以业权参与，并提供「楼换楼」及「铺换铺」的选择。讲者亦提出由立法会或发展局成立独立机构负责监察市建局的运作。

演示文稿九

题目：社会影响评估

讲者：H15 关注组 — 冼惠芳女士

讲者表示土地发展公司年代并无进行社会影响评估，而现在市建局的项目则须要进行两次评估。评估有两大用途：(一) 在决定某区是否真正需要重建时，市建局须向政府或城市规划委员会提交报告；(二) 当市建局须要收回土地作重建时，须向发展局局长提交报告，证明已知悉受影响街坊的情况并提出相关解决方案。

不过，讲者以市建局最近公布的项目为例，提出市建局在进行社会影响评估方面的不足。讲者指出受项目影响的街坊并不知道社会影响评估的用途和居民的权益，负责的社工队及市建局职员更表示街坊不须采取任何行动，而事实是街坊应该在这段时间表达意见及困难。另外社会影响评估所提出的纾缓措施往往是将个案交由社工队跟进，她反问社工队怎能解决街坊住屋意愿或赔偿不足的困难。

公开讨论摘要

立法会议员李华明先生主持公开讨论。意见要点如下：

1 市区更新的愿景

有参加者强调市区重建的目的是要提高市民的生活质素，而不是为了提供新楼盘予投资者炒卖。不过，现在大部份重建项目都是豪宅与大型商场（如河内道和利东街项目），一般市民难以负担。受影响街坊亦往往难以原区重新置业，被迫迁到偏远地区。

不少人认同市区重建的另一目的是要达致香港「可持续发展」。有与会者呼吁暂停发展，因为市区发展已经饱和；又有指香港市区密度已很高，不能再拆掉几层高的大厦而改建几十层高的屏风楼，应增加公共空间。市区重建破坏社区无形资产与特色，及令贫者越贫、富者越富，也不符合「可持续发展」的目的。

2 市区更新的四大业务策略

不少与会人士赞同四大业务策略的优次应为：活化、复修保育，最后才是重建。他们认为活化与复修可以改善生活环境和质素，保留珍贵的人文人情，但重建只会把利益归于地产商，把穷街坊赶走。

亦有意见批评虽然中西区(例如士丹顿街)不少业主自发翻新复修其楼宇、致力保留建筑特色，但市建局仍然坚持收购和清拆，兴建高楼，只顾图利，结果严重破坏环境。

不过亦有与会者表示希望 97 年已冻结的二十五个项目可尽快展开重建，例如湾仔、大角嘴、深水埗等旧区的重建计划实在已拖得太久，不少年老业主与租户非常着急。

3 持份者的角色

3.1 重建发展中的政府参与和私人参与

有指私人发展商参与重建是好事，因为现时强制拍卖门槛可规范及促使他们以有创意的方法去与市民商讨，收购价较高、手法较公平、过程较快。

有与会者赞成把九成强制拍卖门槛放宽至八成，因不少须重建的楼宇户数少，即使只有一户拒绝出售物业可能已令发展商达不到九成门槛的要求；放宽门槛可避免「钉王」阻碍重建发展。但亦有参加者反对降低门槛，认为对小业主公平。

3.2 市建局的角色

有与会者表示市建局强行收购是掠夺市民私产的行为。

有指市建局的使命应是为市民谋福利，而不是加以剥削以谋取暴利。市建局每年进行数个收购项目，十年累积下来，积累民怨很大。

3.3 立法会的角色

一位住在尖沙咀的与会者表示曾就重建问题多次尝试联络当区立法会议员兼市建局董事局成员，但对方却没回复。她喜见今次有立法会议员作公众论坛主持，她希望立法会议员可肩负监察市区重建的责任，保护香港市民利益。

3.4 业主的角色

不少参加者认为应该让业主参与社区发展，以避免日后的社会矛盾。有参加者指出政府曾提醒公众，以业权参与发展的风险可以很高，但公众人士应可自行衡量及判断风险行事。

4 补偿及安置政策

有参与人士认为出租物业与自住物业所得的补偿不应相差太大，甚至应把补偿统一化。亦有指只以单位的实用面积计算的补偿准则不合理。

有与会者以观塘裕民坊为例，指补偿呎价远比市价低，天台的补偿金额更低，她不满楼价评估以交通不便的慈云山和新蒲冈等地区为参考；她表示受影响居民难以搬迁至相若单位，精神饱受困扰。亦有参加者表示楼价不断攀升，以赔偿所得无法原区置业。有不少与会者要求提供「楼换楼」、「铺换铺」的选择，如此亦可维持现有社区网络。

有与会者表示有业主得悉物业将重建即赶走租户，亦有人指出受影响租户所分配的公屋往往离原区很远（如由中西区迁至柴湾）。

5 财务安排

有与会者认为市建局应要有盈余，否则亏本的话就要赔上公帑。不过，有参加者不相信市建局亏本的说法，因为假如市建局不做某些重建项目，例如观塘，不少私人发展商会争相去做。

另有参加者表示明白市建局要自负盈亏，但即使如此也不能剥削市民，而赚钱后就分花红予员工。

有人质疑市建局发债是否意味它会维持现在的「牟利」模式。另有人担心市建局发债会造成危机，因为其评级是由国际机构决定，假若评级欠佳，则有可能影响香港的声誉甚至货币。

6 其它

- 有与会者直言会控告市建局违反《基本法》第 105 条以及《人权法》，并会对相关重建项目申请司法复核。
- 有不少与会者就本身个案作出投诉，例如：西湾河某工业大厦业主立案法团主席指房协称补偿金额有既定上限，没有商量余地，而该工厦旁的楼宇被清拆时引致工厦漏水，业主们向房协投诉却被要求提出证明，有海坛街业主指他置业予父亲居住，却给市建局评为空置单位，他质疑市建局的做法是为了减低补偿。
- 有与会长者表达自己与家人对补偿的不满及因此所承受的心理压力与担忧。

主持人李华明议员总结 — 发言人士共 26 位，其中所涉及的议题或关注点包括：各区的受影响个案、对立法会议员的不满、对市建局的不满及对市建局发债的意见等。他补充，发债并不须经由立法会审批，不过，立法会将会讨论。

世联顾问

2009 年 7 月

-- 完 --