

《市区重建策略》检讨 公众参与阶段 专题讨论五：业主参与重建发展

日期：2009年8月1日(星期六)
时间：下午2:30至5:00
地点：香港湾仔轩尼诗道十五号 温莎公爵社会服务大厦 201 室
出席人数：83人(包括《市区重建策略》检讨督导委员会委员2人，发展局及市区重建局代表共11人以观察员^{注1}身份出席，及来自香港测量师学会共7位的小组主持人)

公众演示文稿摘要

演示文稿一

讲者：《市区重建策略》检讨督导委员会委员 — 李颂熹先生
题目：业主参与重建发展

讲者指出业主参与计划 (Owners Participation Scheme) 等同把赔偿金投资在物业发展项目上，带有一定风险，而投资的考虑因素包括风险与回报、折现力、投资期、安全性、市场情况、确定性与资本升值潜力等。

市区重建局(市建局) 发展项目的特点为 (一) 不完全是商业行为：牵涉社会责任，且受社会意见影响。(二) 变量多：包括容积率、用途、开发期。因此，风险及回报的不确定性很高，而市场上落亦令不确定性增强，加上折现力低、估值困难，亦难以寻求买家。由于项目初期一般未能确定详细的开发模式，故总成本及总投资额均未能确定。其它问题包括业主的投入应否包括自置居所津贴及有关项目应否仍获豁免补地价等，均须考虑，因为繁此种种都涉及公帑，可能引发以社会资源补贴私人投资的争论。

演示文稿二

讲者：H15 关注组 — 甘霍丽贞女士
题目：由下而上的「哑铃方案」

利东街街坊 2004 年向当局提出以业权形式参与利东街重建，包括通过「楼换楼」和「铺换铺」模式迁往船街，但遭市建局拒绝。街坊在建筑师、测量师、规划师协助下提出「哑铃方案」，期望以复修及重建争取原区居住；业主可暂时迁离，

^{注1} 观察员为发展局及市建局代表，他们出席聆听意见，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。

待复修或重建完成后迁回，可惜当局拒绝。讲者指新楼建成后只有区外人士能够负担，原区居民多年构建社区的心血彻底白费了，更无缘享受社区改善后的成果。讲者促请当局为业主提供足够选择。

演示文稿三

讲者：中西区区议会 — 郑丽琼议员

题目：业主参与被边缘化了？

讲者以上环新纪元广场项目为例：于 1988 至 89 年间，有业主提出以七百万元换取不被土地发展公司(土发)收购，但结果仍被强行收回，无法「楼换楼」、「铺换铺」。又如皇后街重建项目，土发建了高街高雅阁作安置皇后街业主之用，却因为位置偏远、交通不便，结果只有一位业主购买新单位。

讲者认为重建项目大多位于黄金地段，但重建结果是早年「开荒」的业主、老街坊被赶走、被边缘化。她希望修订条例以保障业主参与权。

演示文稿四

讲者：观塘市中心区业主立案法团大联盟 — 王一民女士

题目：「楼换楼、铺换铺」最实际及以人为本

讲者认为市民一直对「楼换楼」、「铺换铺」或业主参与十分渴求，但难以理解为何至今市建局仍不能实施。她表示经过市建局重重克扣，观塘区收购价等于同区 40 年楼龄价值。她质疑为何市建局在免补地价的情况下，以观塘这块优质地皮，还声称亏本；她表示观塘区小业主愿意参与重建，因风险小回报高。

演示文稿五

讲者：关注重建旧区(观塘)居民协会 — 袁润辉先生

题目：业主遇到的问题：观塘区案例

讲者指根据立法会规定，土发公司遗下的项目必须依照商业原则进行。可是，市建局以亏本为由克扣补偿、对自置居所津贴的界定、强制性收购等都与此原则背道而驰。该区受影响居民多番联络有关官员，包括曾参与成立市建局的余志稳及发展局局长林郑月娥，前者没回复而后者只透过下属请居民联络市建局。他不相信重建项目是亏本项目。

演示文稿六

讲者：市区重建局 — 黄伟权先生

题目：重建计划的特点

讲者表示业主参与重建所要面对的风险包括项目参数改变、投资期长短、物业市场的变动和地价的评估等。

项目参数改变方面，讲者指出市建局的重建计划存在很多变量，包括计划容许的地积比率、楼宇的座向、高度、用途等。以士丹顿街 H19 项目为例，2008 年 3 月向业主发信提出收购，2009 年地积比率由原先 8 倍改为 4.5 倍，即减少九万多呎的楼面，高度与用途也有改变，直接影响项目的利润/损失。假如业主参与其中，能否承受此等风险是一个问题。

另一变量为项目发展时间。收购与迁置可以需时很长，例如香港房屋协会位于深水埗的 K22 项目，从发信收购至完成迁置所有居民历时五年。此外，整个重建过程亦可以需时很长，如尖沙咀河内道 K11 项目自 1998 年起出价至 2009 年建成和出售，历时 11 年；期间物业市场曾经历大幅波动，增加了业主参与的风险。而另外要解决的问题包括政府应否豁免补地价、应否提供资助及评估地价的争拗等。

演示文稿七

讲者：社区文化关注 — 岑学敏先生

题目：业主参与不是强制拍卖

讲者表示，发展局最近向立法会提交文件，指香港与其它亚洲城市相比，进行私人重建时须取得业主同意的比率最高。讲者认为是混淆视听，因为不少地方在获得足够百分比业权人同意后开展的私人重建计划，仍须经过规划程序、听证会，让业主参与，并安排受影响户回迁；反观香港的重建过程无须经过规划、公众咨询，业主没有参与权或现金赔偿以外的选择；香港的强制拍卖大多牵涉收购商/发展商强制拍卖小业主业权，唯一例外的是「丽星楼」。

业权参与可以透过「樓换樓」形式进行，信息应公开、有协商过程、有条例保障租户及规定重建过程中的安排。他举出日本产权交易制度与台北市都市更新办法为例。台北模式是政府担当中介者、审批者、仲裁者，较少征收土地，鼓励产权持有人和发展商合作，并提供奖励；项目一般规模较小，并提供公共设施；产权人透过权利变换，可走可留，亦可退出；更新办法规划完善，「事业计划说明书」列明各项细则与流程；租户权益受法例保障，业权转移不影响租赁。

讲者反驳有关对业主参与可行性的质疑，包括是否有合作伙伴、批地制度与其它城市不同、楼宇密度高、风险过高等，认为应该给予业主参与重建的选择。

小组讨论摘要

1. 业主参与重建的理念

不少参加者认同业主参与重建的权利。有指业主的业权，应包含发展权，不过亦有与会者质疑此说法的法律依据。另有指土地的增值部份是公共资源，收益若全归业主并不公道，但部份可作业主参与的诱因。有表示业主需要的不只是物业，而是生活环境。有认为应优先让业主参与重建，其次是私人发展商，最后若两者无法参与才交给市建局处理。

2. 业主参与重建的技术问题

有部份与会人士表示由于业权分散、业主意见各异、参与形式繁多、考虑因素太多，所以难以达成收购共识。不过，亦有人认为业权分散只是技术、程序问题，不应阻碍业主参与重建；而且只要有利可图，中介人或发展商是有能力处理问题的，技术问题可通过住户调查彻底了解并找出解决方法。亦有参加者建议以仿效处理丁权的方式以解决这些技术问题。

对于应否让市建局保留政府的资助（如只收取象征式地价）以支付其它财政上必然有赤字的市区更新工作，抑或让参与重建的业主分摊所有收益，与会人士并未有共识，但指出最重要的是要有讨论空间。

3. 业主参与重建的风险

有与会人士认为找出风险源头，便可针对性地避免或减少风险，例如有建议需要确实发展参数和时间表。

有指由于相关赔偿政策不公平，自住单位和空置单位赔偿基础不同，导致收购时间延长、风险增加。

有与会者表示最重要是有选择，应向业主提供充足资料，在自由参与的原则下，让业主自行决定，选择接受风险而投资于重建项目，还是收取赔偿。亦有与会者表示风险越高、利润越大，例如他表示最近启德大厦业主自行在市场招标，呎价为八千至一万元。若业主把业权售予收购商或发展商，呎价则约六千至七千元。而市建局的平均补偿金额则只有五千多元，以公司名义持有物业、出租及空置物业业主的补偿呎价更少于五千元。

有与会者认为市建局有误导之嫌，只提风险、不提利润。业主其实可选择长线投资，不一定于楼市低迷时出售物业，故风险可以控制。以往市建局的项目都是高利润的，反映风险不大。

4. 业主参与重建的模式

有部份参加者认同若有一定比例的业主希望以业权参与某一重建项目，便应容许业主参与，亦有认为这比例不可太高。有与会者建议发行业主业权权益书，类似股票的运作可在市场自由买卖，让业主有机会折现，亦有建议可让业主在市场招标，直接将物业卖给发展商。

有与会者指现时业主参与重建的空间狭窄并缺乏选择，应该让业主以不同程度的形式参与重建；建议除现金补偿外，还应提供同区或他区「楼换楼」和「铺换铺」的安排，因为这样对受影响业主和居民较公平，亦可改善居民的生活环境并保留社区网络。广州能成功推行「楼换楼」和「铺换铺」的做法，香港没理由办不到。

有提议市建局以试验计划尽快落实业主参与重建。

5. 其它

- 市建局的市区更新理念应「以人为本」，须关心及具创意。
- 应减低市建局在市区重建、更新方面的参与；或限制其只提供专业协助，如融资与技术等支持。
- 必须设立有效监察市建局的机制。市建局应提高透明度，不应假咨询，也不应无了期咨询而不行动。
- 有指五年前原利东街业主对重建项目提出了能全面照顾各方持份者（包括业主、租户、想留的、想走的）需要的具体方案，质疑为何当时利东街业主所提出的，市建局却做不到。
- 重建发展的补偿应一视同仁，出租和空置物业业主所得应与自住业主一样。有业主表示本来拥有收租物业，生活无忧，但重建顿使老来生活无依、造成街坊分化。
- 有指市建局自称亏本与事实不符，认为应把补偿额提高。
- 深水埗一些年老业主一直争取合理补偿及尽快落实重建，应予以注视。

世联顾问

2009年8月

-完-