

《市区重建策略》检讨 公众参与阶段 专题讨论八：市区更新财务安排

日期：2009年10月31日(星期六)
时间：下午2:30至5:00
地点：香港湾仔骆克道3号，香港小童群益会502室演讲厅
出席人数：62人(包括发展局、市区重建局(市建局)及香港中文大学香港亚太研究所代表共8人以观察员^{註1}身份出席，及来自英国皇家特许测量师学会共6位的小组主持人)

主持人熊子弦小姐简介《市区重建策略》检讨背景及主要检讨议题，并邀请公众人士作演示文稿。

公众简报摘要

1. 讲者：梁日荣先生
题目：市区更新重建安排

讲者引述规划地政局接纳议员在2001年3月2日立法会规划地政及工程事务委员会会议所提出的部份建议，包括向市建局提议，在楼换楼计划下供分配的单位数目，应不少于参加计划业主数目的1.2倍。故他呼吁被扣减津贴的居民干脆要求楼换楼，而他亦表明自己愿意接受观塘第一期月华街重建项目的单位作楼换楼安排。他认为市建局就「楼换楼」、「铺换铺」方案没有所谓的财政负担，因市建局可先以发展商刚落成的新楼宇进行安置，再出售余下单位，便可分得丰厚利润。

他又质疑受影响人士被扣减的津贴或补偿是否用来支付市建局九个总监每人二百至四百多万港元的年薪(未计算花红^{註2}在内)；他认为扣减居民越多，员工奖赏就越多，变相是「公款私用」。

2. 讲者：凌凤霞女士
题目：没有提供

讲者指出《市区重建策略》的宗旨是「以人为本」、改善生活，但政府实际上却并没咨询民意，滥用恶法收楼，掠夺私有产权，更剥夺自由出售业权的权

^{註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。香港中文大学香港亚太研究所负责分析《市区重建策略》检讨中收集的有效意见，其代表出席是为方便分析工作。他们的意见或言论并不会被纳入为有效意见。

^{註2} 根据市建局年报资料，市建局员工报酬由薪金和浮薪组成，并无花红成份。

利，激起民愤。讲者不满市建局的出价达不到收购时七年楼龄楼价的水平，更不满不同类型业主有不同的补偿方案，漠视旧区业主和居民几经辛苦才挣得的业权。他举例，驰名海外的「波鞋街」，是业主和商户长期奋斗的成果，他们却被逼接受一刀切的补偿方案及迁离。

对于财务安排，讲者认为市建局必须公开财政状况，交代约三十个重建项目里扣减津贴所得来的金钱何去何从。她呼吁把重建的 29 亿元利润之中的分红奖励予重建区业主及居民，提供诱因令他们配合落实重建。

3. 讲者：王一民女士
题目：触目惊心的观塘测量呎价报告

讲者指根据观塘市中心区业主立案法团大联盟的估计，观塘项目每户最少被市建局骗去 100 万元。他们认为市建局的评估报告误导：(一)评估观塘同区七年楼龄单位的呎价(以实用面积计算)作补偿准则，结果是估计去年年底出价时观塘区楼价均会下跌；(二)评估与观塘区同类地区七年楼龄的楼价，准则不一、令人质疑；(三)不论景观，楼龄较高的单位会遭扣减补偿额；(四)观塘虽然交通方便，但评估报告并没因此加分；(五)环境方面，观塘区七年楼龄单位的估值竟及不上其它区十一年楼龄楼宇；(六)观塘位处东九龙中心地带，讲者认为市建局可通过该重建项目赚取四百亿元以上，但评估并未因而加分；(七)设施亦是评估的考虑因素之一。

讲者认为观塘区不少十多年楼龄的楼宇因上述不同因素要被克扣接近 20%，与《市区重建局条例》的七年楼龄补偿标准不符。2008 年 11 月 30 日中原住宅房地产指数是 55.5，而今年 10 月 30 日则为 73.39，表示楼价上升 33%。至于观塘，收购前后的楼价升幅达 43%，但现时的补偿标准只足够买回同区 37 年楼龄的单位，故要求实施「楼换楼」方案。

4. 讲者：姚小蓉女士
题目：强烈反对推土式重建

讲者认为市建局缺乏透明度或监管，俨如香港最大的地产代理商，强迫业主贱卖地铺、剥夺业主自由交易的权利。澳门已推行旧城活化及翻新政策，她不明白何以香港必须进行清拆重建。她认为《市区重建策略》严重破坏民生及地区经济，而是次检讨尚未完成，发展局却想偷步把强制拍卖门槛降至八成，目的是加速以廉价收购市区黄金土地来发大财。她质疑数十亿元盈余花在哪里，有利益输送之嫌，建议把盈利归还受影响业主。

屋宇署监管楼宇结构安全，促请业主肩负维修保养责任，所以市建局不应干预私人物业业权，并应由地产发展商变为协助旧区业主自行重建的角色。她续称，市区(如中环)全被大集团垄断，导致租金及物价昂贵、基层市民难以负担，赶走商铺小业主，加速贫富悬殊。

此外，她赞成「公共专业联盟」早前的建议，由市建局协助业主组成重建合作社，参与发展，推行包括「楼换楼」、「铺换铺」的多种方案。

5. 讲者：洪挺堃先生
题目：没有提供

香港是「亚洲国际都会」，既先进、又高效，不过却是世界上贫富悬殊最严重的地方。讲者逐一探讨当天专题讨论的小组讨论问题：(一)考虑到楼宇复修、文物保育及旧区活化往往在财政上不可行，我们应如何维持市区更新计划的长期运作？他说，本港不少古迹、古物活化后变得士绅化，例如湾仔和昌大押变成高级餐厅、尖沙咀前水警总部改建成名店商场，社区和基层人士不能享用这些设施；又好象湾仔街市的保育，只剩下门牌、外壳，失去了活化保育的意思。此情况在国内北京、成都等城市也有发生。

(二)有关财政自给，应否只计算更新项目的直接财务收益，抑或同时计算地区的间接经济利益？他认为重建把小商铺变成商场，结果是当区生活指数提高，受影响居民被逼迁往新界北等条件较差地区，市中心只让富户居住——这叫「中产化」。1953年石硤尾寮屋区大火，政府为向灾民尽快提供住所，火速在附近兴建徙置大厦。他不明为何现在要受制于地产商，未知是否存在政治因素。

(三)香港的发展密度已经很高，发展权如果转移，应如何避免对重建地盘周遭产生负面影响？他指在重建区筑起高楼大厦，遮挡四周未被清拆的旧楼，严重破坏生活环境，令居民非走不可。

另外，讲者指市民购买单位时是以建筑面积计算，但补偿额则以实用面积计算，故他们有权争取合理补偿。如果政府与地产商合作收购重建为豪宅，漠视基层市民原址居住的需要，那便没有尽服务市民的责任。香港应该保持多元化，假如继续容许整个城市士绅化，将会影响社会的和谐稳定。

6. 讲者：刘伟忠先生
题目：没有提供

讲者称政府拨款 100 亿予市建局，更给予免补地价优惠和土地发展权。不过，市建局自称要财政自给地进行保育、活化及更新，故必须小心运用公帑。他作了资料搜集分析：由大角咀樱桃街以至界限街和福荃街项目，未计算商户在内，影响人数接近 15,000；换言之，市建局由成立至今，每三百人就有一人受重建影响。数据显示，市建局重建项目的总收购楼面面积约 340 万平方呎，即居民所谓的「实用面积」收购准则。而重建后落成的商业单位面积几乎等同总收购楼面面积；可建住宅面积高达 1,000 万平方呎，令市建局获取极高利润。他觉得《市区重建策略》检讨必须研究市建局是否浪费公帑，令纳税人要缴交更多税款。

他希望《市区重建策略》检讨完成后，报告会展示以下数据：(一)市建局共发出多少补偿给重建区业主和居民？(二)受影响商户获多少补偿？(三)收购总成本，包括市建局职员薪酬和清拆成本；(四)把重建后落成的楼宇卖给发展商，利润多少？他质疑为何重建区新建楼宇售价那么高，但业主只获平均每呎五千多元的补偿。市民不知道市建局所做的重建项目获利多少，实在难以参与《市区重建策略》检讨、发表意见。

7. 讲者：丘凯云女士
题目：台北市发展权转移研究

讲者称，台北市政府推行容积转移是为了保存历史建筑物，并通过买卖和转移容积，地主得到补偿，政府亦从而节省支出。当地政府在 2000 年起推行此政策，至今年三月，共有 218 宗个案获审批，涉及容积约 13 万平方公尺。容积转移接受地只可接受标准容积的 40%。若容积转换地的土地价值较低，所接受的容积就相对较多。由一个地方的容积转移到另一个地方使用，故后者的容积会增加。

另一方面，发展商可以低价购买容积，增加开发土地的诱因。政府对接受地作规定，令一些区域有效发展。不过，台北的容积转移交易市场还未成熟、透明度不高，所以地主宁愿等政府作出赔偿，因赔偿额较高。

现时香港法例规定，每片土地均有最高准许容积限制，所以要预计容积转移是否成功，必须考虑往后带来的影响，例如市民对密度的承受能力、基建的承受能力、在原本最高容积的限制下有多少增加的空间等。香港的市场价格变动较快，若推行容积转移，一旦政府价值和市场价格脱轨，或会造成炒卖情况。另外，虽然容积转移令台湾政府节省支出、地主得到赔偿，但在香港可否作为间接的金钱补偿也有待商榷。容积转移制度亦容许以土地或金钱直接补偿给地主。

小组讨论摘要

1. 市区更新的愿景与范围

个别参加者认为市建局应审视其市区更新的目标 — 究竟是在进行地产开发项目，还是真真正正的活化，让居民安居乐业。

有指复修和保育是政府的责任，但现在不少项目的成果是市民不能分享的，例如把文物复修后改为酒店、高级餐厅，一般社区人士都没能力光顾。

2. 市区更新计划的长期运作

有组别讨论到政府注资一百亿元，市建局应谨慎使用该笔拨款。至于用作收地的

支出、与发展商合作发展的收入如何可帮助香港的长远发展，亦应加以研究，并订立更长远的市区更新计划。

另有组别认为市建局大部份项目都是与私人发展商合作，故重建后的物业大多设有会所、停车场等设施，令楼价大幅上升，使居民无法在原区居住。长远来说，重建区发展项目不应包括康乐或高尚的设施。

一些参加者指香港不少楼宇复修、保育做得不好，其实是政府或民政事务署没有有效地管理各楼宇的业主立案法团(法团)。法团通常知识水平不够，亦不能自主进行复修，加上很多住户是长者，以致很多业主不想或无力合资。有些法团成员甚至贪污、以权谋私，没有好好地执行相关工程；过程中，连区议员也可能涉及个人利益。虽然民政事务署拥有监察法团帐目的权力，但并没加以行使。建议政府聘请专业会计师协助法团管理财政，加强监察，杜绝贪污等情况，从而鼓励业主出资复修自己的楼宇。这样可有效减少破旧楼宇的数字，避免重建。

3. 直接财务收益与间接经济利益

在直接财务收益方面，有组别提议可把市建局的整体重建项目以发行新股形式上市，而个别项目或可独立分拆上市集资。另外，有参加的社会工作者称须要考虑间接经济利益，包括社区重建后，居民是否能真正享受已改善的环境。因此，当局必须在进行城市规划时让公众及社区人士参与，确保更新的结果与其要求相符。

有指市建局所收购的物业地积比率大多只有三倍，重建发展却可提高至十或十一倍，以增加售楼利润。业主和居民经过多年的努力建设社区，所以市建局应与业主摊分重建的利润。

部份组别认为市建局市区更新项目的帐目欠透明度，市民不清楚市建局的营运成本(包括职员薪酬、日常开支等)、收购每个项目的成本、每个项目的售楼收益和商业部分的收益(包括市建局把多少财务收益缴纳给库房、多少是归入市建局的帐户、甚至是否给发展商独吞)，必须受监管。有部份与会人士表示对市建局收地后与发展商合作的细节不大知情，担心前者或会成为后者的赚钱工具；建议市建局应像土地发展公司一样公开帐目。公开帐目亦可方便公众参与有意义的咨询讨论、提出客观意见。

4. 财政自给

有建议成立基金，把市区更新项目的利润存入，作滚存和投资以补贴市建局，避免其常常推说亏本。另有参加者怀疑市建局营运资金是否真的不足。

有参加人士觉得不应该由市民或政府继续注资或补贴市建局，因它可以利用商业部分的收益(例如商场租金)支持发展其它项目，达到自给自足。

亦有表示如果市建局的责任是进行保育，便应自行出资；但问题是它根本没有财政能力，也不能实行地积转移，结果还是由政府负责推行。

5. 发展权转移与「相关发展地盘」

有小组建议提供多种选择，容许业主拥有和自由变卖换地证，而发展权转移可包括「楼换楼」、「铺换铺」及「邨换邨」等。

另一小组觉得这两个概念基本上是可行，认为如果有诚意，便一定做得到。

6. 市建局在重建上的角色

部份参加者希望市建局做到真正的为市民、而非为发展商服务，达到其成立的目的，就是更新市区、以人为本，并担当中介人、调停人、政府代理人的角色，协助居民重建。

当局必须检讨市建局在保育方面的角色，没理由要通过另一区的重建项目赚钱来补贴某区的保育项目。市建局无论在保育或重建方面都做得不好，浪费金钱，应该考虑不做。

有小组觉得市建局的职能与政府某些部门重叠，例如建筑署或屋宇署亦有进行楼宇复修，应该避免浪费资源。

7. 业主参与

部份小组认为居民和业主在重建上的主动性应该最大，建议成立重建合作社或公社，让小业主参与重建项目，有权决定社区是否需要重建、何时或以甚么方式重建，做到由下而上，更可防止破坏社区网络。

不过，对于成立合作社，有组别有所保留，因为居民讨论需时很长，意见和立场可能有所不同，涉及利益冲突，较难达致共识。业主参与的另一问题是业主要承受更大风险。

8. 补偿与安置

有小组提及立法会订下七年楼龄的补偿准则，不少受影响业主一直向市建局争取真正落实，但补偿额大多无法让他们购买七年楼龄的单位。

9. 其它

- 为避免楼价升得太高，不应让投机者或外地人士购买本地物业。

- 希望市建局公开职员的薪津和花红^{註2}的计算方法。
- 既然市建局每年都向职员发放花红^{註2}，所以不可能亏本。
- 市建局与发展商合作的重建项目中的商场落成后铺位大多会出租，例如荃新天地和观塘市中心项目，所以市建局不可自称亏本。这样是对市民和传媒的误导。

世联顾问
2009年11月

-完-

^{註2} 根据市建局年报资料，市建局员工报酬由薪金和浮薪组成，并无花红成份。