

# 《市区重建策略》检讨 公众参与阶段 公众论坛讨论摘要

日期： 2009 年 5 月 30 日（星期六）  
时间： 下午 2 时 30 分至 5 时  
地点： 九龙尖沙咀海防道九龙公园香港文物探知馆  
参与人数： 53 人（包括督导委员会委员 2 人，发展局 2 人及市区重建局 5 人）

公众参与顾问一世聯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后，邀请香港大学社会工作及社会行政学系高级讲师罗致光博士主持公开讨论。意见要点如下：

## 公开讨论摘要

### 1. 市区更新的愿景与范围

在愿景方面，多名与会者认为居民能否享受重建的成果及《市区重建策略》（《策略》）中「以人为本」的方针至为重要。他们认为《策略》检讨不能只是经济利益主导，而应以香港的长期利益为先，社会利益亦要一并考虑。另外亦有与会者指出市区更新问题的症结在于香港人只视旧物业为具有重建潜质的项目，充满功利意味，而政府的态度仿佛也不遑多让，导致问题日益恶化。

关于重建项目的范围与规模，有与会者认为重建范围与规模要越小越好，小范围的重建项目，例如以单栋楼宇作单元，而不是整个区域或街道的重建，可以对社区网络的完整性及可持续性的影响减至最低；大规模的重建计划则或会对小本经营的商户带来负面影响或甚至会扼杀创业者的机会。此外，亦有意见认为应进行更少重建项目。

但另有与会者质疑小规模的重建不能达致全面的市区更新，认为应该从区的层面整合检视市区更新的四大业务策略（4Rs），并「以地区为本」的方针进行重建，因为这样才有助地区整体及健康地发展。

## 2. 市区更新的四大业务策略

### 重建发展

有与会者指出，现行的重建项目破坏社会网络，所以应以社区更新为先，重建发展则为最后着。他们认为应为旧楼宇分级，而只有破旧不堪的楼宇才需要重建，亦应为『破旧不堪』下定义和制定准则，并在重建时提出该建筑物需要重建的原因及准则让人有所依从。亦有人提议将 4Rs 中重建的比重减至四分之一。

### 楼宇复修

部份与会者指出为香港的可持续发展，政府应鼓励业主复修及翻新楼宇，一些素质好的楼宇不应被提早拆卸。不少意见认为业主有责任做好楼宇维修，政府亦应有法例对此进行规管。

与会者中有建议政府可成立「维修局」提供技术及资助协助业主复修。其中，有关关注指政府及市建局处理项目的手法或会间接影响居民对复修楼宇的意愿。与会者以嘉咸街及士丹顿街等项目为例，指该区在被订定为重建目标区后，业主缺乏诱因进行复修，导致居住环境恶化，可见过早宣布重建计划对楼宇复修有负面作用。

与会者中亦有人指出一面倒的主张复修并不一定是最好的方法，并质疑现在有些非业主人士大声疾呼复修的重要性，是因为他们毋须负上任何责任。

### 文物保育

有与会者关注到政府不应只在楼宇方面进行保育，社区网络亦要一并保存。

### 整合检视

有与会者欢迎发展局进行全面的《策略》检讨，并认为 4Rs 须予以整合及从地区层面考虑，让最多的持份者得益。

### 3. 持份者的角色(公、私营机构和业主参与重建)

与会者认为受影响者（即居民或租户）应有选择权与决定重建与否的权利，另有意见指政府应鼓励及支持业主处理维修问题，而重建的机制亦需讨论。

关于市区重建局（市建局）的工作方面，有与会者认为缺乏规管，《策略》没有宪法或法律上的地位，亦没有惩罚机制去制衡市建局的工作。另外，有意见指出市建局应在守护公众利益的原则下去进行市区更新，而不能纯以商业利益作考虑，并要保持透明度。

有与会者指土发公司和之后的市建局已成立二十年，市区老化问题还是原地踏步，市建局理应解散，改让其它机构进行有关项目。有意见认为市建局的功能与各政府部门例如屋宇署和房屋委员会等有重叠，市建局不应是关注房屋福利政策的机构；所有机构在问责性及透明度上均要提高。亦有意见认为重建项目应由私人发展商进行。

有些与会者不希望市建局代表发展商去争取发展项目，多名与会者指市建局的角色应由主动的执行者变为推动者及仲裁人，以助促进私人发展商及业主复修或重建、统一业权协助重建或提供法律及资金上的援助等。

另外，有意见指市建局可做一些类似强弱机危综合分析（SWOT analysis）以找出改善之处，并可透过比较市建局和私人市场的异同来找出市建局的真正功能所在。

### 4. 公众参与

在公众参与方面，有与会者提出有意义的公众参与不只是几场公众论坛或咨询，而是全面及持续的社区参与。有与会者提出 1981 年伦敦就一场暴动后的研究并指出，假使政府不能有效地让群众参与社区规划，社会的动荡将持续发生。由此可见，政府应有既定政策让市民有机会、权利及资源参与社区规划，这样才有机会落实有效的公众参与政策。

### 5. 补偿及安置政策

有与会者欢迎市建局进行收购让业主可获得赔偿，但亦有人提出居民及租户在以往重建项目中遇到的困境，例如大角咀的街坊在重建后租用新铺位，生意大不如前，租金昂贵之余，生活质素未有改善；旺角波鞋街的商户亦无法在当区继续经营。因此他们认为应深入讨论及实行「楼换楼」及「铺换铺」的机制，令租户或业主有

选择权而不会被逼迁或强行安置。意见指，过往曾就有关做法进行讨论但从未落实。他们认为「楼换楼」及「铺换铺」可避免楼钉的出现，亦可令社会共融。亦有提议在当区拨出一些居住单位作原区安置以保存社区网络。

另外，与会者指业主无权出价及议价的现行做法并不公平，亦有指所有自住或出租物业的补偿金额应一视同仁。

## 6. 社会影响评估与社区服务队

在社会影响评估方面，有意见认为无论评估结果如何，市建局可引用「土地收回条例」收地，业主也必须搬走，社会影响评估在评估重建项目对街坊的影响方面无大作用，遂变成一种支持重建的证明。另外，有与会者指现时没有政府部门评审社会影响评估的做法及结果，第一阶段的社会影响评估既不公开，而问卷亦越趋简化，故质疑评估能否达到一个可信及全面的结论。又有意见支持社会影响评估要扩阔至包含整区而不单纯是调查受重建影响的居民。与会者以西环为例，指出即使只有一小区域进行重建，项目附近都会吸引不少新的连锁商户进驻，对整区的生活方式及质素均会有很大的影响。

会上市建局代表就社会影响评估的运作方面有以下澄清：

- (i) 第一阶段的社会影响评估中文译作非公开的社会影响评估；但「非公开」的意思是指不会进行逐户访问。该报告仍会呈交城市规划委员会（城规会），而有关政府部门亦会审阅报告。不过，与交通影响评估等有别，社会影响评估并没有法定的标准。
- (ii) 有关问卷范围方面，所有调查问题均依照《策略》中的要求进行。
- (iii) 社会影响评估所收集的资料/个案会由社工队跟进。

在社区服务队方面，有意见认为它应脱离市建局独立操作。

关于追踪研究方面，有与会者认为由于欠缺追踪研究，政府未能掌握居民迁移后的动向，如有否留在当区生活及改善生活质素等，以至未能了解现有重建机制能否确保当区居民享受重建成果。亦有认为市建局和居民间的保密协议令街坊对个别团体自发进行的追踪研究有所保留。会上市建局代表指出市建局正就海坛街的项目作追踪研究，租客反应不错，惟业主多不愿接受访问，市建局会再跟进。

## 7. 财务安排

有与会者认为透过增加地积比率及楼面面积鼓励重建的做法未必能达致可持续发展的市区更新目标。

## 8. 其它

有与会者指出市区重建不能脱离房屋及规划政策，现在从政策局的层面上两者分别由发展局及房屋及运输局管辖，这样的安排影响实际的执行及规划。亦有意见指《策略》如何完备也受城规会的影响，所以城规会的权力要与《策略》一起检讨。

又有与会者希望政府帮助居民令其有机会面对公平及可负担的诉讼程序，因为街坊要处理法律问题会使其精神受极大困扰。

亦有与会者希望有关咨询在有充足背景资料下进行，包括香港房屋的供求、甚至是市区老化 – 其性质及有关地区（包括现有的 225 个市区更新项目）、私人市场在市区更新中的表现、市建局及政府对《策略》的意见及所面对的问题，及他们想见到改善的地方等。

世联顾问

2009 年 6 月

-- 完 --

# 《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<sup>註1</sup>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。

---

<sup>註1</sup> 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 --

# 《市区重建策略》检讨 公众参与阶段 公众论坛三 讨论摘要

日期： 2009 年 9 月 12 日（星期六）  
时间： 下午 2 时 30 分至 5 时  
地点： 九龙观塘翠屏道 3 号  
基督教家庭服务中心一楼礼堂  
参与人数： 121 人（包括督导委员会委员 1 人，另发展局 3 人及市区重建局 5 人均以观察员<sup>注1</sup>身份出席）  
主持人： 叶满华先生, JP  
麦黄小珍女士

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，并向协办机构鸣谢，包括观塘区议会、黄大仙区议会及九龙城区议会。公众简报摘要如下：

## 公众简报摘要

### 简报一

题目：收楼赔偿的处理及发布

讲者：中西区区议员 — 李志恒先生

讲者指市区重建局(市建局) 对旧楼进行估价是由七名测量师估算楼宇七年的价值，取其平均数，作为该区平均收购价。但单位座向及楼层等因素会影响楼宇之价值以至赔偿额，估价过程却没将之计算在内，讲者质疑是否公平。又由于不同类型的业主（如自住、非自住，商业、住宅用）取得的补偿额有异，建议市建局在公布收购价时说明，不应只公布最高补偿额，否则会推高附近的楼价，令受影响街坊更买不起同区单位。

他亦称收购消息公布后，很多业主会将租客逼迁，却不了解物业的补偿额仍会以冻结调查时所记录的出租身份计算，而租客亦得不到赔偿。他建议市建局于进行冻结调查的同时清楚说明详情。

讲者认为应让公众多些参与重建，特别是想继续住在重建区的人，而不是只能出售物业或被强行收楼。市区重建应着重安置受影响人士，因它会摧毁社区网络。

---

<sup>注1</sup> 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。

## **简报二**

题目：未有提供

讲者：陈应荣先生

讲者以自身经历提出对香港破产管理的质疑。他居于旧楼，大厦共有数十名业主。大厦业主立案法团去年表示有部份业主欠交管理费，导致面临破产，其后住户筹集共十数万元作大厦维修费，但数月后破产管理局却下令业主立案法团清盘，法团主席并没召开业主大会。

讲者特别向与会的立法会议员梁家杰提问，为何破产管理署进行清盘会外判予律师行，律师发出的信函并没详列帐目，只向 80 多户各索取三万元备用金，令住户大感困惑。

## **简报三**

题目：聘请测量师时双方都应有对等权利

讲者：王一民女士

讲者认为市建局聘请的测量师所作的估价结果强差人意，要求依循公平买卖原则，让业主有议价权。现时的政策下，收购价即使特首也不能改动。以观塘为例，讲者认为市建局并没有以相同位置和交通网络等的地区评估补偿额，而是以新蒲岗、慈云山等地区作为参考比例数值。结果测量行评估出来的市值楼价每呎只有 2,200 元，但该区楼宇最近成交价每呎是 4,300 元，相距甚远。她指补偿额只够让受影响居民买回 26 年楼龄的单位。

她表示市建局与居民在聘请测量师估值上应享对等权利。观塘区部分业主去年 12 月聘请测量师评估得出呎价八千多元，市建局补偿额每呎却只有 5,937 元，故她质疑市建局聘用的测量行黑箱作业，要求发展局局长正视此问题。

## **简报四**

题目：市区更新，为谁而做？

讲者：岑学敏先生

讲者提出对香港市区更新定位的反思，包括：应结合城市规划及房屋政策，还是单一政策？以可持续发展还是收支平衡为前提？应基于需要，还是视之为获利机会？有否计算社会成本？它使城市复兴还是加剧不平衡？

讲者列举外国公众参与重建的案例：(一) 纽约市政府本打算推土机式重建库柏广场 (Cooper Square)，经市民争取，最终保留了一些楼宇及分阶段重建；兴建公共房屋、中低收入住宅及艺术工作者公寓，原区安置大部份住户，传承社会和经济价值。(二) 三藩市芳草地 (Yerba Buena) 重建项目，最初重建局不肯原区兴建安置房舍，被社区协会兴讼，

最终双方达成协议；其后协会发展为租客业主发展协会，主导建筑工程，并拥有新楼房；该项目做到原区安置、先建后拆，其后发展成集合美观的低收入住宅、老人住宅、商厦与文化设施的多元化社区。(三)大伦敦议会和发展商认为伦敦康恩特花园(Convent Garden)是发展的好机会，打算清拆重建；社区协会得到专业人士协助，提出可行方案，令政府妥协，下令草拟具有完整民众参与的计划；政府成立特殊地区小组，与社区协会合作推行社区主导方案，包含更多公共空间、保障原居民、保障传统工业及小商店、建设社区设施，且不兴建酒店和商厦；此运动最终更改变了政府的政策。

他引述市区重建局条例及《收回土地条例》订明土地收回须作公共用途并基于公众利益，但结果重建项目往往变成豪宅，观塘重建项目亦把原来的公共用地纳入重建，质疑究竟市区更新是为谁而做。

### **简报五**

题目：未有提供

讲者：立法会议员 — 梁家杰先生

讲者表示市区重建是因为城市老化，他以观塘区一小故事指出当地居民的权利十分重要，《市区重建策略》的宗旨是「以人为本」，不应该最后令居民四散。他提出英美等国家可以实行社区参与，是因为政府要向人民问责；但香港政府即使举办很多咨询会、成立很多委员会，其实一早已有定案。不过即使如此，市民都应趁咨询的机会，争取参与、策动重建。

讲者建议市建局改变其角色，不能像地产商般只顾收购、清拆、重建、售楼，但他亦表示公众须考虑愿意付出多少公帑进行市区更新，要取得平衡。他亦认为香港应作整体城市规划，研究那占全港面积百分之八十的未开发土地。

### **简报六**

题目：重建五行图 — 法

讲者：谈基迪先生

讲者以五个元素对市建局作分析：「法」就是立法、司法和行政法，「道」是社会的意向或要求，「术」是技术、战略，「命」是资源，「情」则是市建局与市民或区议会间的关系。

他称目前法律上并没有为市区重建中的「持份者」的权利作明确定义，如何磋商以达致共识、参与程度等由市建局决定。他认为，市建局通过公众参与活动希望和大众建立关系，但所做的令他们反感，所以与市民关系很差。另外，市建局没有给予足够资源让公

众参与。讲者又质疑市建局以甚么作发债的抵押，认为最大可能是其现有的项目，此手法很差。

### **简报七**

题目：未有提供

讲者：刘伟忠先生

讲者指《市区重建策略》是很完美的，问题是市建局要自负盈亏，结果在收购时并不市场化、卖楼时却非常市场化，例如它以三千多元呎价收购湾仔区土地，兴建上万元一呎的贵价楼宇，得益的是市建局和地产商，受影响居民当然觉得不公平。至于其它市建局重建项目大多亦建成豪宅，市民难以享用。

他表示如果通过法例降低收购门槛至八成，会令不少四、五十年楼龄的旧楼遭私人发展商收购拆卸；讲者认为市建局面对市场竞争，结果只可推行地产商不愿做的项目或被政府强逼推行的项目。

### **简报八**

题目：观塘区街坊心声

讲者：袁润辉先生

讲者认为《市区重建策略》检讨已进行了多场咨询，希望当局回应和解决问题。此外，不少街坊指补偿额不足以买回附近七年楼龄的物业，以致须迁往偏远地区，未能改善生活，亦非以人为本。年初至今，中原城市领先指数升近 20 多点，故市建局应调整补偿额。当年政府发展观塘区，把原居民安置上公屋，现在补偿方案却规定有公屋户籍业主只获发一半自置居所津贴，讲者认为值得商榷。

### **简报九**

题目：活化湾仔旧区专责委员会的经验分享

讲者：湾仔区区议会副主席 — 吴锦津先生

讲者表示回归前，香港的土地策略通常是由地产发展商主导，很多具历史价值的建筑物被拆卸，非常可惜。「活化湾仔旧区专责委员会」盼能在湾仔区保留和投放资源保育具历史文化价值、风格独特的建筑与景点，包括：(一)保留茂萝街有特色的旧楼，发展文化创意产业；(二)保育蓝屋建筑群；(三)活化具特殊历史背景、可说是宗教传入的大门的「进教围」；(四)保育北帝庙、南固台；(五)活化如太原街和交加街等的露天市集。

委员会希望有系统地保存历史文化建筑，并把古迹景点串连成古物径，吸引游客、市民了解区内特色。他认为活化不是美化，不应把活化规范化，而是应灵活地发挥不同风格特色。

### 简报十

题目：市建局收购时应保障租客

讲者：旧区租客大联盟 — 朱祝英女士

讲者代表租客联盟向市建局提出三点要求：(一) 市建局提出收购物业的时间太长，加上「租管条例」已撤消，业主可乘机加租或将租客逼走，租客没有得到赔偿，而业主亦被扣减自置居所津贴，得益的只是市建局；(二) 希望市建局采取「先收购，后规划」的策略；(三) 建议租客登记后应受保障。

### 简报十一

题目：旧区与城市发展的抗争

讲者：《市区重建策略》检讨督导委员会委员 — 吴永顺先生

讲者表示，很多不同力量在推动城市发展及变迁，当中不一定由市建局带动，但城市变迁有时会摧毁原有建筑、历史文化等，例如皇后码头。当社区某些元素逐渐消失，人们便开始关注城市发展，参与讨论、甚至抗争；有些构筑物因此得以保留，例如蓝屋「留屋留人」；有些保留外壳，例如湾仔街市；有些本来面临局部清拆，如太原街，后来成功争取保留。

旧区街道特色在于城市的穿透性，由一点去到另一点，可行经很多人生活的地方，有多元化的生活空间，有各式各样的大小商铺。这些就是地区特色、本土经济、本土文化。保育不是纯粹保存地区特色，例如露天市集既提供价廉物美的货品，亦吸引游客，更重要的是保障草根阶层生计。但由于环境挤迫、欠缺公众设施、卫生恶劣、交通挤塞等问题，很多旧区街道被清拆重建。

旧区原有很多的公共空间，平台、楼梯、树下，都让街坊乘凉及消闲。重建发展往往令公共空间私有化、商业化，甚至堡垒化，限制市民活动，像中环中心和时代广场等。

讲者总结香港城市的发展由以下因素驱使：数字式规划、重量不重质，高密度、高地价，人车分路、以车为本；以致重建项目都是大地盘、平台式建筑，只有商场、没有街道，失去城市穿透性。

## 公开讨论摘要

叶满华先生主持公开讨论。意见要点如下：

### 1 市区更新的愿景

有与会者表示市区重建的目标应为改善市民的居住环境及生活质素。有建议规划时应要预留通风地方和公共空间。

亦有参加者认为香港现时的重建带来反效果，社区原有的特色消失，拆掉街市兴建商场，剥夺小本经营者的商机；市民难以负担重建后的豪宅；环境也恶化，例如热岛效应与交通挤塞，这些都是社会成本，要由纳税人承担。有认为香港不断兴建大型购物商场，店铺千篇一律，但游客其实希望逛市集、认识历史文化和特色街道。也有指市区重建过程忽视市民生活质素，往往把原来的公共服务或社区设施搬得很远，对区内基层市民造成不便。可是亦有参加者支持新市镇人车分隔的规划，讨厌旧区的人车争路。

有建议市建局的重建理念是「以人为本」，故应保存并在社区展示不同籍贯及种族人士的传统文化和习俗。亦有提议参考英美旧区推行的业务改善区模式，通过地区性的活化、更新，改善社区与邻近地方，包括保存社区网络、提升人民生活质素。

有与会者称工业区规划欠完善，以观塘为例，上世纪六、七十年代，工业区和住宅区是一起发展的；至八、九十年代，政府宣布重建住宅区部份。他建议工业区和旧住宅区融合发展，把前者发展为文化创意产业基地。不过，他不认同将市建局职权范围伸延至工业区，变相伸延推土式重建，提议其它政府部门负责。

### 2 市区更新的四大业务策略

有与会者认为重建应是最后选择，因它会破坏居民的原来生活。香港对市区更新的诠释应拉阔，包括地区性的更新。

亦有参加者表示重建不是唯一选择，如市建局资助了湾仔复修了 110 幢楼宇便是其中的例子，另外有历史和文化价值及有特色的建筑，亦值得保留。当局须检讨相关政策。

有与会者指市建局应重建有真正需要的楼宇，而不是清拆业主有能力自行修复的建筑物。譬如中环嘉咸街和士丹顿街有唐楼业主进行复修，效果很好，楼宇价值提升；

部份业主最近向城规会申请把物业剔出重建区并予以保留，城规会表示考虑，市建局却表示要控告城规会。

不过也有与会者呼吁加速重建，亦不满深水埗的项目因为有人兴讼而拖延了 5 年，令整个社区停滞不前。

另外亦有参加者建议业主应有权选择是否接受收购或重建。

### 3 持份者的角色

#### 3.1 重建发展中的政府参与和私人参与

有参加者认为私人参与很重要，不可单靠市建局。促请政府不要实施「大政府，小市场」政策，支持将强制拍卖的门槛放宽至八成，加速收购重建。不过，亦有参加者表示如果未能做到「楼换楼」、「铺换铺」的安排，将门槛放宽至八成将令受影响街坊遭到更大打击。

#### 3.2 市建局的角色

一位参加者指市建局的权利包括从政府收取 100 亿元免息贷款，可根据《收回土地条例》收地，却把土地供应予发展商炒卖，导致租金和物价攀升，削弱香港的竞争力。他建议市建局为市民提供可负担的住屋，他认为香港现时每年的单位供应量不足。

部份参加者认为市建局的角色应要转变，如负责监督重建项目和工程招标等。

有指政府勾出作拍卖用途的土地质素不太好，但市建局则有权在市中心收购优质土地并交由大地产商发展，两者享有重建后的利益。

#### 3.3 业主参与

有与会人士表示，市建局常声称香港难以做到业主参与重建，因为：(一)风险高，但很多街坊已表明能够承受；(二)楼宇地积比率已很高，没有空间奖励参与重建的业主，但现时的重建一般已有增加地积比率，他认为已可作为业主参与的奖励。也有指可通过股份制让业主分享因楼宇升值带来的利润，以代替补偿。

## 4 补偿及安置政策

不少与会人士建议应趁是次检讨重新厘订补偿方案。

有与会者表示香港的地铺越来越贵、租金也不断上涨，市场被财团垄断，剥削小本经营者的生计，所以当局必须推出「楼换楼」、「铺换铺」的措施。另外，对于有《市区重建策略》检讨督导委员会委员曾说「楼换楼」或「铺换铺」会使补偿成本大增，有与会者认为受影响街坊只要求平民化住宅或夹心阶层住屋的质素；该委员亦曾表示观塘街坊所得的补偿足以购买一个自住及一个出租单位，有参加者质疑其说法。

有参加者表示业主拥有物业业权，业权同样是以真金白银买回来，所以应提供划一而合理的补偿。有认为市建局同时做多个项目，大大提高了地区楼价，加上赔偿额太少，业主或只能负担深圳的单位。有表示即使业主对补偿不满，上诉复核也没用，因负责审核的委员都是来自市建局。有建议冻结收购价并声明何时出价，再以土地价值除以业权份数计算补偿额。现时 7 年楼龄补偿准则并未计算单位位置的因素，建议若受影响的单位位置越好，业主应得到的赔偿额则越高。亦有认为七年楼龄的补偿准则可以接受，只是市建局不受监管。

有人认为市建局以赚钱挂帅，以金钱诱惑和误导受影响居民以取其业权；又抹黑保育人士，声称其行动会影响街坊的补偿额。

## 5. 公众参与

有与会者促请政府不要假咨询，应真正落实检讨《市区重建策略》。希望多举行咨询会，让当局和公众可多作交流，也让当局作出回应。

有指当区街坊和业主应有一定参与权，包括发言权。

## 6 财务安排

部份参加者质疑市建局是否真的亏本，列举原因计有：(一)补偿额偏低，有与会者称如尖沙咀河内道当年受影响的业主只获每呎 2,000 元赔偿；空置和非唯一居所单位业主所获津贴被扣减；(二)政府向市建局拨款一百亿元及给予免补地价优惠；(三)政府给予政府土地作为重建区一部份；(四)市建局最近委托顾问做的研究报告指出，

香港一个重建区在重建前，地积比率一般为四至六倍，重建后平均九至十二倍，最高十四、五倍；(五) 楼价不断上升，如「名铸」每呎售四万元。有与会者表示市建局 2008/2009 年财政年度有 67 亿元盈余；至于观塘重建项目，该与会者估计会有盈利达 400 亿元。

也有与会者认为市建局的盈余不多，甚至多数收购项目也亏本。若增加赔偿的话，即是与市建局分身家；不过若市建局没盈余，赔偿就必须由纳税人承担。不过，另有与会者指市建局以私隐权为由拒绝公开详细帐目，市民无从得知其亏蚀细节。

## 7 其它

- 有指市建局控制其社工队的行动，令其协助居民时举步为艰。

会上，市建局<sup>2</sup>与发展局代表<sup>3</sup>均有作出回应及澄清。

世联顾问

2009 年 9 月

-- 完 --

---

<sup>2</sup>市建局谭小莹回应及澄清，表示自《市区重建策略》检讨开始，市建局一直细心聆听及考虑市民的意见。2001 年《市区重建策略》公布时清楚说明，市建局要在二十年内推行 225 个重建项目，包括 25 个由前土地发展公司决定、已公开的项目，例如观塘、士丹顿街、利东街和嘉咸街，市建局并不是为赚钱而圈地重建。市建局成立的首数年，步伐较慢，很多居民不断要求尽快开展该 25 个项目。

所有项目均包含在《市区重建策略》的附件中，由于文件涉及敏感资料，因此并没有向公众披露。而《市区重建局条例》亦清楚订明市建局每年开展项目前必须呈交业务计划予政府审批，但为避免投机及业主逼走租客的情况，项目须保密。市建局开始拟备业务计划前，如果知道有楼宇的单一业权在几年间扩大了，便不会将此楼宇包括在业务计划内。

谭小姐表示社会的观念或会改变，例如有些业主或希望自行维修楼宇，但一段时间后或许又会重新考虑是否能接受每几年便要花钱及暂时迁出作维修，那时可能又会希望进行重建。

<sup>3</sup>发展局苏翠影回应有关讲者指政府咨询预设结论的观点，重申为期两年的《市区重建策略》检讨，并没有预设议题或结论。由于是次检讨的公众参与阶段直到今年年底才完结，故现阶段未能就市民提出的不同意见作回应。苏小姐表示希望市民的讨论可以继续深化，政府会听取有关的意见。苏翠影指市区更新除了重建外，包括复修、保育和市区活化，而市建局的工作也包括这四部份，希望公众可就这些议题也提出意见和讨论。政府会在公众参与阶段之后归纳出主流意见，让《市区重建策略》检讨督导委员会研究，在下一阶段 — 「建立共识」阶段 — 就主要备受关注的课题建议可行方案，优化《市区重建策略》。此外，当局将在市建局行动区内的七个区议会进行地区性的市区更新愿景研究，探讨各区活化和重建等问题。

# 《市区重建策略》检讨 公众参与阶段 公众论坛四 讨论摘要

日期： 2009年10月24日（星期六）  
时间： 下午2时30分至5时  
地点： 荃湾大河道72号荃湾大会堂二楼文娱厅  
参与人数： 95人(包括发展局2人、市区重建局4人及香港中文大学香港亚太研究所代表1人均以观察员<sup>註1</sup>身份出席)  
主持人： 李伟民, JP  
熊子弦

公众参与顾问代表熊子弦简介《市区重建策略》检讨背景及主要议题，并向协办机构荃湾区议会鸣谢。公众简报摘要如下：

## 公众简报摘要

### 简报一

题目：未有提供

讲者：凌凤霞女士

讲者表示，市区重建局(市建局)进行的三十多个重建项目，大多都需要根据《土地收回条例》强制收楼，引起受影响居民强烈不满。以观塘项目为例，市建局涉嫌「操控」十四间测量师行，以致所评估的收购呎价甚低，加上以不同理由克扣津贴，受影响业主连邻近十八年甚至三十年楼龄的屋苑也买不起；她认为这是抢夺私产，业主和居民为保家园只有抗争到底。

另外，她指市建局误导传媒及公众，以商业秘密为由拒绝公开财务状况，权力过大，缺乏监管。讲者认为市建局声称每个重建项目也亏本，但单单河内道「名铸」项目，市建局已获利60亿，亏本之说令人难以置信。

---

<sup>註1</sup> 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。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。

## 简报二

题目：未有提供

讲者：彭艳玲女士

讲者召集一批重建区居民上台举起标语，要求政府成立法定独立委员会监察市建局，委员会由立法会民选议员、专业人士、有关政府部门官员及社会人士组成，负责监察市建局的政策执行、仲裁和调解重建引起的纠纷、核查其财务报告、仲裁市建局与居民的估价争议。此外，讲者倡议「楼换楼」、「铺换铺」的业权参与方式，以保留社区网络，并促请市建局把历年通过重建累积的利润回馈社会。她认为《市区重建策略》检讨不应流于一场表演（「做秀」），呼吁发展局要以民为本，才能真正地检讨。讲者最后带领台上参加者叫口号，指市建局欺骗市民、无法无天、以钱为本，强烈要求「楼换楼」、「铺换铺」，抗议市建局操控估价过程和结果。

## 简报三

题目：聘请测量师时双方都应有对等权利

讲者：王一民女士

讲者称市建局每个重建项目都赚大钱；例如河内道「名铸」，市建局以 3.5 亿元收购该地段，粗略计算可享达 60 亿元盈余。故她指市建局不可讹称亏蚀，误导传媒、市民、甚至《市区重建策略》检讨督导委员会和政府，令人误会该局是以公帑资助重建项目业主、误会重建区人士是贪婪之辈。

讲者表示，重建区业主和居民明白重建是复杂的问题，支持政府透过重建改善社区环境；但市建局不合理地克扣补偿额或津贴，导致受影响业主及居民在压力下度日。

她认为最大的弊端是市建局操控测量行，令估价不公平、不合理。她预告会在专题讨论八公布观塘区居民聘请测量行所做的估价报告。她呼吁发展局成立委员会，让双方各自聘请测量行，进行较公平的估价。讲者亦呼吁发展局真诚为市民服务，达到真正检讨的目的。

## 简报四

题目：对《市区重建策略》检讨七大议题的意见

讲者：立法会议员 涂谨申先生

讲者首先表明自己在 2000 年前连续六年为土地发展公司董事，而 2008 年 12 月被委任为市建局董事，是期望代表市民并以市民的角度研究市建局怎样可把工作做得更好。他有两个观察：第一，现在争论的焦点大多是量度单位可赔偿面积和测量师行的估价报告，建议以法定仲裁解决，否则只有各执一词，最后甚至拉倒，被逼「官收」。

第二，很多地盘已用尽地积比率，特别是九龙西区；按照市建局或土地发展公司过往纪录，它们未必会选择已用尽地积比率的楼宇作重建，即使那些楼宇已很残

破并极需重建。他建议如果楼宇某个百分比的业主同意或要求优先重建的话，市建局便应考虑重建，问题是须要订定一个合理的百分比。他指现在某些区已开始有居民和业主有此想法，希望市建局早日收购、补偿，即使以十年楼龄为补偿准则也可，因为其物业太破旧、维修费用高昂。

此外，讲者指市建局很多重建项目需要多年才完成，完成后楼价已上升了，不单当区居民不能在原区置业，甚至连一般香港人都负担不起，变成只有内地人购买，很是讽刺。他希望市区重建做到「以人为本」。

## 简报五

题目：如何在市区更新中保障租客权益

讲者：社区文化关注 区国权先生

讲者引述《市区重建策略》第 28 段有关社区影响评估的目的及功能，并分析现况：(一) 符合入住公营出租房屋资格的租客被安置到香港房屋委员会(房委会)或香港房屋协会(房协)单位，但往往要迁往偏远地区；(二) 出租单位业主只可获部份补助津贴的政策，导致业主和租客产生矛盾；(三) 以往租客只要缴付市值租金，业主除特殊情况外必须续租，但《2004 年业主与租客（综合）（修订）条例》生效后，业主只须给予一个月通知，租客便得迁出。现有的问题在于市建局并无机制处理冻结人口登记后被逼迁租户的安置及补偿，租户的权利不受保障。讲者建议检讨上述条例，并检讨对租客的补偿及安置。

讲者提出两个可供参考的外国经验：(一) 纽约库柏广场(Cooper Square): 民间争取多年得以落实的方案，通过兴建新公共房屋、中低收入住宅及为艺术工作者而设之小型公寓，原区安置大部份受影响居民，在更新社区的同时，确保人文、社会和经济价值的传承。(二) 三藩市芳草地(Yerba Buena): 最初当地重建局拒绝原区兴建安置房舍，遭社区控告后，最终同意原区兴建 400 个低收入人士单位，社区业主租客组织发展协会，有权挑选建筑师、决定建筑和财务安排等，而新楼房更由该组织拥有和管理。1970 年代末，组织陆续在芳草地一带兴建低收入人士住宅和老人住宅，重建局亦兴建商业大厦、文化设施。这案例使当地重建局和政府明白与非牟利社区组织合作、向低收入租户提供可负担而得体的住宅的重要性。

## 简报六

题目：重建策略

讲者：香港民主民生协进会研究部 杨振宇先生

讲者代表土瓜湾区街坊表达重建土瓜湾十三街一带的意见，希望市建局重新考虑土地发展公司有关重建马头角区的承诺，因为该区楼宇极为残旧。在市建局、发展局及房协推出的「楼宇更新大行动」之下，近来不少这类楼宇进行了维修，居民担心当局以翻新楼宇来取代重建，而旧楼的结构性问题却必须通过重建才能解决。

他提出市建局应整体地检讨旧区的重建策略，而不应零散地重建，否则重建的结果往往不是建成了很小的、牙签式的楼宇，就是在大面积的土地上兴建屏风楼。

现在楼价不断上升，很多小业主或居民担心 2001 年立法会所通过的七年楼龄赔偿方案是否已经过时和需要检讨。近年重建项目的受影响居民均无法在区内买回七年楼龄的单位居住，导致不论是租客或业主都被逼迁到新界或所谓的扩展市区、卫星城市，令街坊失去其社区网络及谋生途径。他促请当局就此从速检讨《市区重建策略》，并顾及受影响人士与弱势社群的生活和生计。讲者又特别指出低下阶层人士往往没有与业主订立正式租约，而按现行补偿政策，租客没有租约就不获赔偿；《市区重建策略》应对这些旧区租客作出保障。

## 简报七

题目：未有提供

讲者：袁润辉先生

讲者希望公众不要把重建区或观塘区业主和居民卷标为「刁民」，因他们只是表达自己的诉求及苦况、争取公平对待。

他表示市建局在收购时以不同名目克扣高达整体补偿额的三份一，所以不少业主都不愿意出售物业。其实，不少观塘区业主不介意市建局收购的快慢，但市建局一方面称会在 2013 年再出价，另一方面又表示届时可能根据《收回土地条例》提早收回物业，令业主们无所适从。讲者希望市建局以公平公正的方式进行收购，不单观塘区，即使未来的土瓜湾或其它重建区也应这样。

## 公开讨论摘要

李伟民先生主持公开讨论。意见要点如下：

### 1 市区更新的愿景

有出席的区议员认为是次《市区重建策略》检讨的焦点应放在该策略的全面咨询本身，而非就个别市建局项目作争论，故发展局、城市规划委员会(城规会)和规划署等代表应多参加这些公众参与活动，亲自聆听公众的声音。他认为社会应探讨重建的诱因。例如重建观塘的诱因是该区为旧区；而九龙城区本来也有诱因，但却遭城规会和规划署的市区发展规划大纲图及所订的条件限制，令发展商没有兴趣重建，须待市建局收购。

有指重建本应是好事，因为旧楼特别是咸水楼，已变得很不安全，理应重建。有荃湾业主代表亦带同业主信要求市建局尽快重建。不过，亦有人认为旧区不少旧楼因单位面积小及租金便宜，有很多基层市民入住；但重建后的旧区往往变成高消费地区，令基层市民再无容身之所。发展局应拟订市区重建愿景大纲，让区内人士清楚知道重建后的规划，包括楼宇供应及楼宇类别等。

有与会人士说《市区重建策略》的目标应是增强香港的竞争力和「以人为本」，但重建将旧区清拆后筑起一般人买不起亦不会买的豪宅，等于以民众利益补贴地产商将来的利益，违反原来目标，更有官商勾结之嫌。楼价被投资者及内地人士「炒高」，中产人士即使想搬迁、改善生活环境也无法负担；我们的竞争力亦逐渐被削弱。基层市民被边缘化，只能搬到偏远而较便宜的地方居住。

有指重建令受影响居民长期受噪音、污染等滋扰，加上社区的小本经营者和社区特色陆续消失，这都是必须正视的问题。

## 2 持份者的角色

### 2.1 业主参与

有建议采取集体股份制，让业主可购买有关项目的股份，参与重建。亦有建议市建局可考虑将重建所得的利润，拨出一定百分比给受重建项目影响的业主，让其得回发展土地的应有权益。

有与会者说兴建豪宅不是问题，假如让业主参与的话，双方便互惠互利。

### 2.2 市建局的角色

有指市建局现在的角色本质上等同中介人，收购物业后便以高价把土地卖给发展商，重建后楼宇卖得好价钱时，市建局还可分红；这样有可能把楼价推高。

作为公营机构，市建局不应拿纳税人的钱进行收购和投资，亦不应发债券来支付相关开支，而高价出售重建后的楼宇，更违背公众利益。

市建局的角色应是活化旧区，及于过程中帮助受影响的业主和居民。

## 2.3 立法会及区议会的角色

有与会人士认为现行制度最大问题之一，是市建局的重建项目对重建区影响深远，却不受立法会或区议会监管；该与会者称曾多番尝试与立法会议员及油尖旺区区议员接触却不果，而出席过《市区重建策略》检讨公众参与活动的立法会议员与区议员寥寥可数。例如油尖旺区，有很多重建项目正在或将会进行，但该区区议员并无参加这些活动以听取街坊的意见。区议会既曾通过开展重建项目，就必须承担应有责任，而不可只靠居民或志愿人士进行监察和处理问题。她认为区议会必须成立有关市区重建的委员会，专责监管项目、收集民意，及作为地区人士的支持及代表。

## 3 补偿及安置政策

有参加者建议市建局在收购时，参考市场的楼价指针订定补偿额，例如以该区某几个大型屋苑的呎价作参考；这样公开透明的机制可大大减少争拗。一名与会的区议员亦赞成在赔偿方面，必须采取透明及公平的原则和机制。

有地铺业主表示，不少社区的商铺代表着本土文化和经济，也让市民可享有低廉的消费，更是小商户赖以谋生的途径，与住宅业主是两回事。市建局的出价比他所做的估值相差甚远，他宁愿赔钱予市建局也不想出售铺位，因补偿额根本不足以买回相若的铺位。

有自雇人士指其单位既不是出租也不是空置，但遭扣减津贴。市建局强行收购，但她根本租不起其它地方，又不能转行，生计大受影响；而最大的问题，是她并无权选择卖楼与否。

一些参加者不满市建局以商业形式进行重建，把市民的楼宇收购、拆卸、重建，再以高价出售，但其收购补偿远比不上从事旧楼收购的发展商，更以出租物业、非唯一居所等理由扣减补偿金，根本不足以让业主购买相近单位。部份人士指单位无论是自住与否，都是业主辛苦经营得来，补偿政策不应分等级，否则会严重干涉业主使用其单位的权利。补偿应足以让业主有能力负担相近单位，亦应保障租客以相近租金租住的权利。

部份参加者表示以前订下的收购政策及有关条例已不合时宜，更拖慢了重建步伐，呼吁政府予以修订。

有观塘街坊表示，土地发展公司 97 年为观塘区居民进行冻结登记时，并没有区分是自住、出租还是空置单位，声明只要交吉就获若干赔偿；街坊因而一直等待市建局赔偿，结果有一半居民感到「被骗」，故有人申请司法复核。

司法复核的判决结果是为了公众利益、不影响观塘区的重建，法庭不可推翻市建局引用的补偿条例。<sup>注2</sup>

部份人士促请市建局提供「楼换楼」、「铺换铺」方案，因为这是很合理的补偿方案。另有与会者建议市建局在重建完成前向受影响业主提供租金津贴，亦可考虑把重建后楼宇的部分单位以折扣价卖予原来的业主。当业主迁走时，必须让市建局回购。这样可保证受影响居民获原区安置，亦可防止投机情况出现。

有参加者认为现时楼价暴升，重建补偿太少，政府引用《收回土地条例》所开出的条件不会比市建局的出价差。不过，亦有指不应继续执行《收回土地条例》，否则只会令地产商得益、市民受害。

#### 4 公众参与

有参加者指出，其实一些旧区街坊亦支持重建，明白其好处，亦了解如果任由私人地产发展商重建单栋楼宇对社会整体没好处；但他认为不一定要让市建局来做，因为缺乏弹性及管理不善；建议设立具弹性的机制让居民向市建局反映意见，而市建局董事亦应多与街坊沟通。

#### 5 社会影响评估及社区服务队

有与会者提出社区服务队(社工队)的问题所在：(一)价低者得，即社工队薪酬低、资源短缺，影响服务质素；(二)受聘于市建局的社工队在市建局的办公室工作，又常受到市建局的压力及制肘，欠缺独立性；(三)租客被逼迁而无法享受重建带来的利益，但社工队因无法推动政策改变，故不能给予帮助。有建议由市建局拨款聘请社工队，由当区区议会负责管理核查，而社工队无须向市建局负责。

市建局应做好社会影响评估，并真正解决街坊的问题，亦需要有机制去衡量其成效。如果社会影响评估做得好，受影响人士的反对或投诉声音就会减少。

---

<sup>注2</sup> 市建局代表谭小莹回应：补偿政策是立法会在2001年订立的，主要原则是让旧区自住业主取得补偿后买回物业及改善居住环境，故会获发楼价加上购置居所津贴，即等于七年楼龄的楼价；至于非自住业主，即其物业是出租或空置的，立法会当时的想法是，投资业主不须要买回物业自住，故除了补偿单位的市价外，安置津贴就只有前者的一半。她表示这些资料可在立法会网页找到。

有与会者对港岛西区的社区服务队（明爱莫张瑞勤社区中心）<sup>註3</sup> 西区海滨长廊规划的核心小组发表报告做法有异议：西区海滨长廊规划的核心小组今年7月发表报告，会将货物装卸区和副食品市场改建成海滨长廊，但社区服务队进行问卷调查时只访问西环街坊，却没包括在装卸区工作的人。清拆装卸区或会令高达千多人失业，而装卸区现在有六条离岛运输线，占运往离岛的日用品货运量近8成，清拆将影响离岛居民生活。另有参加者指这或与政府拨款进行该项社会影响评估有关；引伸的问题是，现时的社会影响评估并没有完整的准则。

有观塘重建区租客指，该区大部份业主已接受收购条件搬走了，剩下的多是年老租客，像困在死城一样，要忍受卫生环境及治安问题，又得不到安置或补偿；幸好有社工队协助仍留在观塘区的租户成立长者租客组织，向市建局表达诉求，尽快获得安置及补偿。

有与会者指社会影响评估是侵犯私隐的行为，例如连家庭和夫妻关系也要调查。

## 6 其它

- 有参加者表示，业主常跟市建局周旋，承受很大压力，甚至影响健康；市建局应多派职员与他们倾谈，予以协助。
- 有指观塘重建项目长达二十年，市建局没有考虑项目对居民带来的痛苦，只以政策加以压迫，结果使不少年长的街坊抑郁病倒。
- 观塘重建项目导致治安日差，市建局却推卸责任，居民只有提心吊胆度日。
- 有深水埗街坊表示，重建令他一家快失去栖身之所，虽然得到社工队协助，但连社会福利署也无法提供援助，只劝他们租房子住，他们却负担不起。他表示只希望在邻近地区获得安置。如果社会出现不公平现象，连法律也解决不了，受影响居民情绪激动是可以理解的。

世联顾问  
2009年11月

-完-

---

<sup>註3</sup> 市建局中西区社工队为圣雅各福群会市区重建社区服务队。

# 《市区重建策略》检讨 公众参与阶段 公众论坛 5

日期： 2009年11月21日（星期六）  
时间： 下午2时30分至5时30分  
地点： 香港青年协会大厦25楼多功能厅  
出席人数： 118人【包括《市区重建策略》检讨督导委员会2人；另发展局2人、规划署1人、市区重建局(市建局)10人、香港中文大学香港亚太研究所代表1人以观察员<sup>注1</sup>身份出席】  
主持人： 林云峰教授  
麦黄小珍女士

---

## 公众简报

1. 讲者：王一民  
题目：未有提供

讲者提倡「楼换楼」、「铺换铺」方案，认为可以保障业主的私产权。她引述前规划地政局余志稳先生在2001年3月8日去信立法会规划地政及工程事务委员会，表示愿意接受「楼换楼」计划，并会向市建局建议，在「楼换楼」计划下供分配用的单位数目应不少于参加计划业主数目的1.2倍。她认为观塘及全港其它受重建影响市民的诉求是：(一)立即全面落实上述承诺；及(二)彻底落实业权参与计划，因为基本法是保障私产权的。

她又认为在缺乏监管下，市建局变成市区重建的既得利益者，政府必须解决这个问题。讲者结束演讲时，台下参加者齐喊「楼换楼，铺换铺」的口号。

2. 讲者：姚小蓉  
题目：重建政策的总结

讲者指重建策略严重违背「以人为本」的宗旨。政府借市区重建为名，与民争利为实。她指政府没有事先取得业主的同意，便胡乱勾出重建区，剥夺自由买卖物业的权利，甚至分化住宅和地铺业主，利诱住宅业主赞成重建，地铺业主则被逼接受市建局的收购价，不服从的话就强制收地。自置地铺业主靠物业谋生、养老，政府不应强逼其出售。她以「波鞋街」和「名铸」为例，指市建局是强抢、官商勾结以谋取暴利，认为该处原业主应可分享重建的成果。

大部分旧楼都由出租物业业主拥有，但业主被克扣补偿，不能买回原区单位，社区网络因此被破坏。此外，她觉得不应在是次检讨完毕前，通过八成强制拍

---

<sup>注1</sup> 观察员为发展局，规划署代表及市建局人员，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。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。

卖门槛，把利益输送给地产商，造成垄断和物价上涨，影响各行各业，导致失业。

她赞同市建局应改变角色，协助业主组织重建合作社以厘订物业价格，为业主提供多种选择，让他们参与发展。

3. 讲者：李小姐和范小姐－影行者  
题目：重建问题影片分享

讲者播放两套录像。第一套题为「市区重建策略 — 民间做检讨（诚意胜财爷篇）」，是 H15 关注组发起的《市区重建策略》检讨民间绿皮书宣传片段。片段中一位受上海街保育发展项目影响的居民表示曾就安置问题向市区重建社区服务队（社工队）查询，但后者不太理会。H15 关注组成员认为社工队由市建局聘请，所以视市建局为服务对象。她提出社工队应改为独立运作或会更好。

第二套是题为「市区重建是小本生意杀手」的影片，以纪录片手法访问多位受市区重建影响的市民，了解重建对其日常生活、生意及社区网络的影响。受访者包括中环嘉咸街露天市集档贩、前利东街地铺东主、深水埗重建区商户、租客等。受访者同意旧区需要重建，但直指负责规划、决策的政府官员不了解居民的生活方式和社区的运作，以致无法从他们的角度出发进行规划。中环和利东街的受访者表示社区网络和邻里关系在重建开始时已有所变化。深水埗区的受访者表示本土经济能为区内老年人提供生活所需，故甚为重要。

几位店东表示市建局往往突然收回物业而不详加解释。此外，搬迁后店铺生意大幅减少，又因补偿不足或重建后租金上涨，店铺不能再在原区立足。小本经营者对街道文化、社区网络、地区特色以至本土经济影响甚深，但现行重建的执行方式未有顾及他们的需要。

4. 讲者：伍锦超 / H15 关注组  
题目：重建未来路向

讲者提出落实「楼换楼」和「铺换铺」的迫切需要。他认为这个方案有助维系社区的归属感及社会的和谐。他批评市建局所做的则是背道而驰，例如冻结人口登记实际上鼓励业主逼走租户。此外，市建局与地产发展商进行利益输送，鼓励后者把香港市区优质的地皮「圈走」。

他代表 H15 关注组就《市区重建策略》检讨作总结，重申他们的建议和诉求，包括落实「楼换楼」和「铺换铺」及业权参与、改善街坊生活、保留地区特色及维持社区网络，以及市建局减少推土式重建，加强复修、保育及活化的角色。此外，他并不认同业权参与等于冒险，因为市建局以低价收购物业，重建后再以高价出售，业主不会有风险。

市建局应先完成社会影响评估，研究如何令更多居民得以留下后才进行重建。

5. 讲者：何建宗  
题目：《市区重建策略》检讨

讲者表示，社会对市区重建及市建局一直有很多争论和批评。他认为大部份人士均赞同旧区老化需要改善。但对于重建，他提出选择一是甚么也不做，任由社区老化；二是由私人发展商或市建局进行重建。他指出私人发展商只考虑经济利益，故对社区居民、租户、商铺或业主不是好事。而市建局作为公营机构，拥有更多法定权力如强制性收购，故必须履行社会责任，照顾社区人士以至社会整体的需要。他举例说，「楼换楼」和「铺换铺」有助保存社区网络，市建局和居民可以详加探讨。

此外，虽然市建局比以往更着重咨询，但其财务状况应该更具透明度。另一方面，讲者对于市建局作为公营机构，声称要自负盈亏而参与兴建豪宅，而感到不安。他指出重建项目不一定要兴建豪宅。市建局应想想如何运用庞大利润作出对社会有益的事情。

6. 讲者：刘伟忠  
题目：《市区重建策略》检讨综合意见

讲者首先指出市建局去信<sup>註2</sup>香港电台台长投诉《铿锵集》最近播出有关观塘重建区的报导不尽不实。他怀疑市建局去信香港电台的目的。他重提当年前规划地政局余志稳先生到访观塘区，答允居民连一条毛巾一张床也可以成为居住证据，获得赔偿，不过最终并没做到。

此外，他称当年市建局向城市规划委员会申请通过观塘重建项目时，市建局前高层向居民表示，只要居民支持该楼宇较高但空间感较大的项目设计，通过城规会后，观塘街坊便会好；但最后市建局补偿都是依同区七年楼龄单位价值为基准。他表示谅解，因为市建局当时希望尽快取得城规会批准该项目。

他认为近年市建局做得最差是没有诚意争取街坊的支持。因为市建局已变成大白象，职员越来越官僚，不愿意主动聆听受影响居民的心声和意见。他认为政府赋予市建局过大权力和职责，势必引起社会争拗，而现有的运作模式和做法不会对市区更新带来任何改进。

7. 讲者：何先生 — 顺宁道重建关注组  
题目：业主租客条例及市建局政策之间存有明显漏洞

讲者代表顺宁道重建关注组谴责市建局于 11 月 3 日宣布优化住宅租户援助措施实为掩饰问题、推卸责任。讲者指出，自市建局在政府于 09 年 6 月 26 日把顺宁道重建项目刊宪后所进行为期三个月的冻结人口调查以来，期间已有最少 13 户租户遭业主终止租约、甚至向法庭申请收回单位。但市建局并没有对已接受冻结人口调查及被逼迁的租户作出适当安排，租户因而可能损失获补偿和安置的权利。该关注组期间一直向市建局查询有关安排，但未有得到正式回复。

---

<sup>註2</sup> 市建局已经就《铿锵集》有关地积比率及居民补偿额问题，发信澄清，指明赔偿与发展密度完全无关。

讲者指出，在 2004 年生效的《2004 年业主与租客(综合)(修订)条例》与《市区重建策略》及重建的程序产生漏洞。因为前者赋予业主权，提供一个月通知期便可要求租户迁出或向法院申请强行收回单位。另一方面，发展局在宣布重建项目及进行冻结人口调查后两个月才决定是否落实重建，因而造就业主逼走租客以获取更多赔偿的漏洞。这个情况在海檀街、桂林街和顺宁道等比比皆是，但市建局没有竭力修补这个政策漏洞，更以是业主与租户间的纠纷为由拒绝介入。既然市建局有公帑注资及可以使用收回土地条例，又声称「以人为本」、致力改善街坊生活，便不应对问题坐视不理。市建局声称尚有 180 多个重建项目，如果未来政策仍未能配合，则受害者将会更多。

8. 讲者：杨国健 — 深水埗区议会市区更新及历史建筑保育工作小组  
题目：深水埗重建项目追踪调查

讲者表示，市建局在深水埗进行 13 个重建项目，涉及该区 25%人口。因此，深水埗区议会市区更新及历史建筑保育工作小组由 2005 年起进行追踪调查，内容包括政府部门对居民所提供的帮助、搬迁前后住所的状况、居民的新居状况和面对的问题、以及市区重建和物业收购对居民的影响，范围涉及 K20 至 K25 项目。结果如下：(1)业主大多认为政府或区议会均未能提供援助；(2)50%已接受收购的业主不满意咨询过程，因他们只是被知会，而且并无选择；(3)61%业主对收购赔偿表示不满；(4)48%接受收购的业主认为收购条件合理，33%明白市建局可引用《收回土地条例》收楼，故无奈地接受收购；(5)很多街坊害怕会被市建局职员强行「抬走」；(6) 53%受访者同意现时安置或赔偿的方向，但觉得应提高赔偿额，40%认为应增加安置和赔偿的选择，包括大部份受访者赞成的「楼换楼」和「铺换铺」。讲者指「一口价」补偿额并不公平；(7)58%业主在搬迁后仍然居于深水埗，而很多业主在搬迁后居所面积较小，反映补偿额不足；(8)搬迁后居所的楼龄大多较高；(9) 搬迁后遇到不少问题；(10)51%受访者表示搬迁前与街坊有电话联络，搬迁后却没有，但有 91%表示会与街坊打招呼；(11)搬迁后社区网络和环境转变，居民要重新适应，影响精神和健康状况；(12)70%受访业主觉得社工队没有提供帮助，约 90%受访租客则认为房协或市建局职员并无协助找寻新居，但讲者指社工队难以协助争取补偿和安置是可以理解；(13)88%受访租客继续住在深水埗；(14)更多租客比业主需要政府或区议会的帮助，因他们多为弱势社群；(15)不少租客搬迁后居所面积较小，但租金增加了，而居所的楼龄则较新；(16) 租客搬迁后遇到最多的问题是就业；(17)对受访租客来说，搬迁后的社区网络较弱；(18)83%业主对满意搬迁后的楼宇结构状况。

讲者总结指市建局既是公营机构，又唯利是图。它拥有 100 亿元公帑、有权收回土地，故理应保障基层市民的生活。他表示市建局应改组其董事局，纳入更多基层或对重建有深入了解的成员。

9. 讲者：谈基迪  
题目：你知道否？

讲者指每年约有一万名重建区受害者，质问究竟特区政府最高管治班子是否知道重建区被市建局的政策搞垮。他认为重建区居民所面对的困难以及政策的不公平，政府、立法会、政策局等官员全皆知悉，问题是为何他们仍维持此等政

策，任由市建局这样做。他认为假如《市区重建策略》是「鸡肋」，市民便不要接受，应将之废除。

10. 讲者：岑学敏 — 社区文化关注  
题目：市区更新中的产业重置

讲者称只得到市建局二千元资助进行此研究<sup>注3</sup>，故资料有欠详尽。市建局的重建项目破坏不少行业原有的商业网络。不过香港过往也曾进行产业原区重置，如土地发展公司(土发公司)于 1990 年代所做的花布街项目(即中环永安街)。土发公司和政府多次尝试收购，但补偿不足以让业主在原区买回铺位或单位。当时有业主提出另类方案，但遭否决。最后土发公司以上环街市保育活化项目(即现在的西港城)安置附近受重建影响的特色传统行业，问题是铺位不足及过于细小、缺乏咨询、位置不理想，但土发公司保证店铺有 21 年使用期。可惜，西港城由市建局接手后，管理外判、把原本用作特色行业用的铺位租予其它店铺、租务条款苛刻。他总结此个案是初步的产业重置，做到整行迁移，对产业提供保障，但需要改善配套设施和政策配合。

另一案例是兴建园圃街雀鸟花园安置原来「雀仔街」(即前康乐街南段)的档贩和店铺。讲者表示此项目的优点是有牌或无牌经营者均可获得安置，租金合理及重置后的卫生环境较佳。不过，项目也存在交通不便、设计不佳、产业政策未能配合等问题。

他总结称，虽然土发公司的产业重置结果未如理想，但不应否定其可行性和必要性。产业重置可做到整行重置，对行业提供保障、影响最小。其需要改善之处是产业政策、交通、设计、配套设施和民间参与度。最后，他提出数个问题让参加者思考，包括市建局主导还是社区主导效率较高、参与模式(被动式的调查、咨询还是社区主导的规划与管理)及应由周边社区还是得益者与受害者共同承担重建的后果(如交通恶化、屏风楼、士绅化)等。

11. 讲者：黄锦昌博士 — 香港地产行政师学会  
题目：市区重建策略：大小有别？

讲者说，最近有人指连专业人士、知识分子也没能力置业，故对在座参加者有所共鸣。该会将于 11 月 28 日召开会员大会就《市区重建策略》检讨进行讨论，并把有关建议报告呈交政府。

他表示该会大致认为重建要有效进行，应该以整个地区为本作规划考虑，不可零星地进行个别项目。该会支持先修复、保育，而反对推土式重建，而重建亦应是最后选择。他列举大规模项目的好处：(一)4Rs(即重建、复修、保育及活化)容易取得平衡；(二)重建后的社区增值和环境改善更多；(三)效果更快、更显著；(四)在规划社区设施、交通、整体设计、通风等更好；(五)个别楼宇或单位之间的设计布局更好；(六)单位建筑费及顾问费相对较低；(七)楼宇效率和实

---

<sup>注3</sup> 社区文化关注透过《市区重建策略》检讨「伙伴合作计划」获得其筹划活动的实报实销津贴实接近港币一万元，而「撰写研究报告」的单项开支为港币 2,000 元。

用率更高；(八)相对多个小型项目的个别重建，大规模项目对街坊和周边社区滋扰较小。

要把大规模项目做得好，条件如下：(一)必须有宏观的市区重建或更新策略；(二)平衡各方持份者的利益；(三)经过公开透明的讨论和咨询，让街坊有权参与决策；(四)如私人发展商参与重建，过程必须具透明度，订明参与规则，以避免官商勾结。

讲者总结指大规模项目是较为合适的市区更新模式。不过由于涉及不同持份者，因而影响整个社会，故事前的广泛咨询及公众参与是必要的。香港经历半个世纪的急速发展，不少楼宇已残破不堪，因此该会认为重建是必须的，前提是  
不可破坏社区及社会的和谐。至于重建的模式、执行方式及执行者则有待社会的讨论。

## 公开讨论

林云峰教授主持公开讨论。意见要点如下：

### 1 市区更新的四大业务策略

有参加者希望古迹古物及社区的历史得以保育，并加快旧区重建。她凭歌寄意，表达出破旧楼宇是「计时炸弹」，如不尽快拆卸，会威胁公众安全。她建议政府把旧楼作彻底的分级鉴定，归类为复修或重建项目。

一位与会者指责市建局从未交待过往工作的成效及牵涉的金额。他认为市建局不应只研究其它地区或城市的个案而应检视本土的实况及过往的工作。

部份参加者批评市建局的保育工作成效不佳，例如和昌大押、湾仔街市、老店街、利东街等只是把老店及老街坊赶走，而保育后则只剩下外壳，没有内涵。而市建局一直未能提供 H18 项目的文物影响评估报告，令人怀疑曾否进行过评估。一些可幸保存得较完整的历史性建筑，例如必列者士街街市，也只是全赖民间向政府推动争取才得以保留。有人担心市建局未必能做好中环街市项目，只会保留下外壳。

### 2 持份者的角色

#### 2.1 市建局的角色

一位与会者指美国三藩市有法例保障市民的权益：社区人士先行决定该区是否有问题而需要进行社区更新，并有法定权力确认属于残破及土地不适当使用的个案，过程完成后，当地的重建局才可开展任何社区更新项目。他称香港的市民或地区人士没有参与市区更新的权利，一切皆由政府决定。他建议由社区人士先行鉴别残破建筑或低效能土地利用的地点；交由市建局进行重建或更新应是最后选择。

### 3 补偿及安置政策

一位与会者批评市建局现行计算收购单位的面积及补偿额的标准。他指出理应以业主购买单位时的呎价以及建筑面积厘定补偿额，质疑市建局为何以低价买入、高价卖出。他希望其质疑可转达给发展局局长。

不少参加者强调应提供「楼换楼」、「铺换铺」安置方案予受影响人士选择，像政府部门兴建公共设施也必定安置受影响人士。他们认为市建局若要收回民居或商铺作重建，理应赔偿另一个单位或铺位给受影响人士，而不是赔钱了事。居民耕耘数十载换来的产业被拆毁，最后被逼自行找寻容身之所；一个商铺支持业主一家几代人的生活，市建局却自恃手执尚方宝剑低收高卖。此外，有指其它地方也有「楼换楼」、「铺换铺」的案例，相反香港没有，实在令人气愤难平。

有在场人士指出现时对租客补偿及支持不足，特别是「板间房」的租客赔偿不多，而又不一定附合获分配公共房屋的资格。另外，《2004年业主与租客(综合)(修订)条例》容许业主只需给予租客一个月通知期、不用提供理由、甚至不用作出赔偿，就可要求租客迁出，造成业主赶走租客以获得更多赔偿的漏洞。

一位与会者提出内地政府收地的做法合理及公平。政府收回物业时会赔偿土地给业主，并提供建设新楼房的津贴、15个月的租金补贴以及一般的装修费，而且所赔偿的土地位置不错。不过，业主要在一定限期内兴建楼宇，否则政府会收回空置土地。

有观塘街坊批评市建局克扣非自住物业及非唯一居所业主应有的补偿，认为这个做法歧视「投资型」业主。他指出市建局拆卸重建区业主的物业建豪宅也等于在做生意，故等同这些「投资型」业主。

有深水埗海坛街业主不满市建局进行冻结人口登记的手法。一位业主因未能出示有效住址证明而丧失获赔偿资格。另一位也指出因进行冻结人口登记时自己不在场，故市建局把他的物业只当作空置单位计算补偿额；他表示业主应有权为自己的物业定出售价。

一名参加者批评市建局接收土发公司的项目，却没有采纳其赔偿标准，现行的补偿方案比土发公司的少得很。

### 4 公众参与

有与会者建议透过股份制、担保等形式，让没有经济能力或年老的业主参与进行重建，而那些不想冒风险的业主则可以出售股份，以保存物业的原有价值。

有与会者觉得在是次检讨和咨询过程，市建局没有采纳民意，也没回应市民的诉求，故是假咨询。他认为当局应该订出时间表，公布会采取怎样的行动、怎样回应市民的意见，并容许市民接纳与否的权利。

有与会者认为市建局不是在收购旧楼，而是收地，既然要业主出售其地权，就应容许业权参与。而收购价也应以土地价值或地权计算，而非单纯以单位的市值作准则。

## 5 社会影响评估及社区服务队

一位参加人士质疑设立社区服务队(社工队)的用意。他认为如果市建局没有剥削业主或街坊的利益，根本不需设立社工队。此外，他认为市建局出资聘请社工队涉及利益冲突，使后者欠独立性，令人难以相信他们是真诚地为居民服务。

有与会人士不相信市建局没有干预社工队的工作。他建议是次检讨应探讨社工队的运作及独立性、以及成立社区规划服务中心的可能性。另外，他反对《铿锵集》里市建局高层人员指政策倡议并非社工的工作范围，指出《社会工作者注册条例》列明社工应对政策的制订或修订提出倡议。

## 6 财务安排

有参加人士质疑市建局的财务状况。因为重建项目大多是由楼层少的旧楼宇改建成数十层楼高的大厦，但市建局在从没有公开财务状况下自称亏蚀，需要政府注资以达致自负盈亏。这个情况令人费解。

## 7 其它

- 市建局应订出重建破烂不堪的楼宇及危楼的时间表。
- 一些参加者要求市建局代表对现场人士的提问和意见实时作出回应<sup>注4</sup>。
- 有与会人士要求是次检讨完成后，有关报告和文件应备有中文版本，并摆放在民政事务处供市民和街坊查阅。
- 有指市建局近期宣布推出的「优化住客计划租客援助措施」是掩饰问题、推卸责任。市建局应真正做到以人为本，为市民提供安乐窝。
- 有参加者表示重建收购等于「收买人命」，因有重建项目街坊在过程中得了精神病。
- 有出席者表示市建局所作的补偿太少，但其职员却得享高薪，所以不相信它亏本。
- 当市建局向观塘居民提出收购时，立时令附近的物业供应短缺、楼价上涨，而补偿额未能让一些受影响居民购买同区七年楼龄单位，引发居民担心住屋或安置的问题。
- 收购过程令个别单位空置，引发治安等各种问题，亦引起居民的担心。

世联顾问  
2010年1月

-完-

---

<sup>注4</sup> 市建局代表谭小莹女士回应指，市建局一直用心聆听市民在所有公众参与活动中所提出的意见和建议。现时的赔偿政策是建基于立法会在 2001 年时通过的，但现时政策中并没有「楼换楼」、「铺换铺」的安排，而任何涉及政策的修订必须由政府及立法会商讨然后议决通过。正当谭小莹女士回应发言的时候，一位女士上前打断谭女士发言及表示不同意她的回应。论坛程序亦中止，直至大会恢复秩序及与会者大多数同意继续，论坛才继续进行。