

《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^{注1}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

^{注1} 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^{註2}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。

^{註2} 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^{注3}，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

^{注3} 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^{注4}。
- 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-

^{注4} 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。