

《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^{註1}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。

^{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。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。^{注2}

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。

^{注2} 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）^{註3} 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-

^{註3} 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。