

《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^{注1}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。

^{注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。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²与发展局代表³均有作出回应及澄清。

世联顾问

2009 年 9 月

-- 完 --

²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。

³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。