

《市區重建策略》檢討 公眾參與階段 專題討論五：業主參與重建發展

日期：2009年8月1日(星期六)
時間：下午2:30至5:00
地點：香港灣仔軒尼詩道十五號 溫莎公爵社會服務大廈201室
出席人數：83人(包括《市區重建策略》檢討督導委員會委員2人，發展局及市區重建局代表共11人以觀察員^{註1}身份出席，及來自香港測量師學會共7位的小組主持人)

公眾簡報摘要

簡報一

講者：《市區重建策略》檢討督導委員會委員 — 李頌熹先生
題目：業主參與重建發展

講者指出業主參與計劃 (Owners Participation Scheme) 等同把賠償金投資在物業發展項目上，帶有一定風險，而投資的考慮因素包括風險與回報、折現力、投資期、安全性、市場情況、確定性與資本升值潛力等。

市區重建局(市建局) 發展項目的特點為 (一) 不完全是商業行為：牽涉社會責任，且受社會意見影響。(二) 變數多：包括容積率、用途、開發期。因此，風險及回報的不確定性很高，而市場上落亦令不確定性增強，加上折現力低、估值困難，亦難以尋求買家。由於項目初期一般未能確定詳細的開發模式，故總成本及總投資額均未能確定。其他問題包括業主的投入應否包括自置居所津貼及有關項目應否仍獲豁免補地價等，均須考慮，因為繁此種種都涉及公帑，可能引發以社會資源補貼私人投資的爭論。

簡報二

講者：H15 關注組 — 甘霍麗貞女士
題目：由下而上的「啞鈴方案」

利東街街坊2004年向當局提出以業權形式參與利東街重建，包括通過「樓換樓」和「舖換舖」模式遷往船街，但遭市建局拒絕。街坊在建築師、測量師、規劃師協助下提出「啞鈴方案」，期望以復修及重建爭取原區居住；業主可暫時遷離，

^{註1} 觀察員為發展局及市建局代表，他們出席聆聽意見，並對某些事實及資料作出澄清或補充。他們的意見或言論並不會被納入為有效意見。

待復修或重建完成後遷回，可惜當局拒絕。講者指新樓建成後只有區外人士能夠負擔，原區居民多年構建社區的心血徹底白費了，更無緣享受社區改善後的成果。講者促請當局為業主提供足夠選擇。

簡報三

講者：中西區區議會 — 鄭麗瓊議員

題目：業主參與被邊緣化了？

講者以上環新紀元廣場項目為例：於 1988 至 89 年間，有業主提出以七百萬元換取不被土地發展公司(土發)收購，但結果仍被強行收回，無法「樓換樓」、「舖換舖」。又如皇后街重建項目，土發建了高街高雅閣作安置皇后街業主之用，卻因為位置偏遠、交通不便，結果只有一位業主購買新單位。

講者認為重建項目大多位於黃金地段，但重建結果是早年「開荒」的業主、老街坊被趕走、被邊緣化。她希望修訂條例以保障業主參與權。

簡報四

講者：觀塘市中心區業主立案法團大聯盟 — 王一民女士

題目：「樓換樓、舖換舖」最實際及以人為本

講者認為市民一直對「樓換樓」、「舖換舖」或業主參與十分渴求，但難以理解為何至今市建局仍不能實施。她表示經過市建局重重剋扣，觀塘區收購價等於同區 40 年樓齡價值。她質疑為何市建局在免補地價的情況下，以觀塘這塊優質地皮，還聲稱虧本；她表示觀塘區小業主願意參與重建，因風險小回報高。

簡報五

講者：關注重建舊區(觀塘)居民協會 — 袁潤輝先生

題目：業主遇到的問題：觀塘區案例

講者指根據立法會規定，土發公司遺下的項目必須依照商業原則進行。可是，市建局以虧本為由剋扣補償、對自置居所津貼的界定、強制性收購等都與此原則背道而馳。該區受影響居民多番聯絡有關官員，包括曾參與成立市建局的余志穩及發展局局長林鄭月娥，前者沒回覆而後者只透過下屬請居民聯絡市建局。他不相信重建項目是虧本項目。

簡報六

講者：市區重建局 — 黃偉權先生

題目：重建計劃的特點

講者表示業主參與重建所要面對的風險包括項目參數改變、投資期長短、物業市場的變動和地價的評估等。

項目參數改變方面，講者指出市建局的重建計劃存在很多變數，包括計劃容許的地積比率、樓宇的座向、高度、用途等。以士丹頓街 H19 項目為例，2008 年 3 月向業主發信提出收購，2009 年地積比率由原先 8 倍改為 4.5 倍，即減少九萬多呎的樓面，高度與用途也有改變，直接影響項目的利潤/損失。假如業主參與其中，能否承受此等風險是一個問題。

另一變數為項目發展時間。收購與遷置可以需時很長，例如香港房屋協會位於深水埗的 K22 項目，從發信收購至完成遷置所有居民歷時五年。此外，整個重建過程亦可以需時很長，如尖沙咀河內道 K11 項目自 1998 年起出價至 2009 年建成和出售，歷時 11 年；期間物業市場曾經歷大幅波動，增加了業主參與的風險。而另外要解決的問題包括政府應否豁免補地價、應否提供資助及評估地價的爭拗等。

簡報七

講者：社區文化關注 — 岑學敏先生

題目：業主參與不是強制拍賣

講者表示，發展局最近向立法會提交文件，指香港與其他亞洲城市相比，進行私人重建時須取得業主同意的比率最高。講者認為是混淆視聽，因為不少地方在獲得足夠百分比業權人同意後開展的私人重建計劃，仍須經過規劃程序、公聽會，讓業主參與，並安排受影響戶回遷；反觀香港的重建過程無須經過規劃、公眾諮詢，業主沒有參與權或現金賠償以外的選擇；香港的強制拍賣大多牽涉收購商/發展商強制拍賣小業主業權，唯一例外的是「麗星樓」。

業權參與可以透過「樓換樓」形式進行，資訊應公開、有協商過程、有條例保障租戶及規定重建過程中的安排。他舉出日本產權交易制度與台北市都市更新辦法為例。台北模式是政府擔當中介者、審批者、仲裁者，較少徵收土地，鼓勵產權持有人和發展商合作，並提供獎勵；項目一般規模較小，並提供公共設施；產權人透過權利變換，可走可留，亦可退出；更新辦法規劃完善，「事業計劃說明書」列明各項細則與流程；租戶權益受法例保障，業權轉移不影響租賃。

講者反駁有關對業主參與可行性的質疑，包括是否有合作伙伴、批地制度與其他城市不同、樓宇密度高、風險過高等，認為應該給予業主參與重建的選擇。

小組討論摘要

1. 業主參與重建的理念

不少參加者認同業主參與重建的權利。有指業主的業權，應包含發展權，不過亦有與會者質疑此說法的法律依據。另有指土地的增值部份是公共資源，收益若全歸業主並不公道，但部份可作業主參與的誘因。有表示業主需要的不只是物業，而是生活環境。有認為應優先讓業主參與重建，其次是私人發展商，最後若兩者無法參與才交給市建局處理。

2. 業主參與重建的技術問題

有部份與會人士表示由於業權分散、業主意見各異、參與形式繁多、考慮因素太多，所以難以達成收購共識。不過，亦有人認為業權分散只是技術、程序問題，不應阻礙業主參與重建；而且只要有利可圖，中介人或發展商是有能力處理問題的，技術問題可通過住戶調查徹底了解並找出解決方法。亦有參加者建議以仿效處理丁權的方式以解決這些技術問題。

對於應否讓市建局保留政府的資助（如只收取象徵式地價）以支付其他財政上必然有赤字的市區更新工作，抑或讓參與重建的業主分攤所有收益，與會人士並未有共識，但指出最重要的是要有討論空間。

3. 業主參與重建的風險

有與會人士認為找出風險源頭，便可針對性地避免或減少風險，例如有建議需要確實發展參數和時間表。

有指由於相關賠償政策不公平，自住單位和空置單位賠償基礎不同，導致收購時間延長、風險增加。

有與會者表示最重要是有選擇，應向業主提供充足資料，在自由參與的原則下，讓業主自行決定，選擇接受風險而投資於重建項目，還是收取賠償。亦有與會者表示風險越高、利潤越大，例如他表示最近啓德大廈業主自行在市場招標，呎價為八千至一萬元。若業主把業權售予收購商或發展商，呎價則約六千至七千元。而市建局的平均補償金額則只有五千多元，以公司名義持有物業、出租及空置物業業主的補償呎價更少於五千元。

有與會者認為市建局有誤導之嫌，只提風險、不提利潤。業主其實可選擇長線投資，不一定於樓市低迷時出售物業，故風險可以控制。以往市建局的項目都是高利潤的，反映風險不大。

4. 業主參與重建的模式

有部份參加者認同若有一定比例的業主希望以業權參與某一重建項目，便應容許業主參與，亦有認為這比例不可太高。有與會者建議發行業主業權權益書，類似股票的運作可在市場自由買賣，讓業主有機會折現，亦有建議可讓業主在市場招標，直接將物業賣給發展商。

有與會者指現時業主參與重建的空間狹窄並缺乏選擇，應該讓業主以不同程度和形式參與重建；建議除現金補償外，還應提供同區或他區「樓換樓」和「舖換舖」的安排，因為這樣對受影響業主和居民較公平，亦可改善居民的生活環境並保留社區網絡。廣州能成功推行「樓換樓」和「舖換舖」的做法，香港沒理由辦不到。

有提議市建局以試驗計劃盡快落實業主參與重建。

5. 其他

- 市建局的市區更新理念應「以人為本」，須關心及具創意。
- 應減低市建局在市區重建、更新方面的參與；或限制其只提供專業協助，如融資與技術等支援。
- 必須設立有效監察市建局的機制。市建局應提高透明度，不應假諮詢，也不應無了期諮詢而不行動。
- 有指五年前原利東街業主對重建項目提出了能全面照顧各方持份者（包括業主、租戶、想留的、想走的）需要的具體方案，質疑為何當時利東街業主所提出的，市建局卻做不到。
- 重建發展的補償應一視同仁，出租和空置物業業主所得應與自住業主一樣。有業主表示本來擁有收租物業，生活無憂，但重建頓使老來生活無依、造成街坊分化。
- 有指市建局自稱虧本與事實不符，認為應把補償額提高。
- 深水埗一些年老業主一直爭取合理補償及盡快落實重建，應予以注視。

世聯顧問

2009 年 8 月

-完-