

《市區重建策略》檢討

公眾參與階段

專題討論八：市區更新財務安排

日期：2009年10月31日(星期六)
時間：下午2:30至5:00
地點：香港灣仔駱克道3號，香港小童群益會502室演講廳
出席人數：62人(包括發展局、市區重建局(市建局)及香港中文大學香港亞太研究所代表共8人以觀察員^{註1}身份出席，及來自英國皇家特許測量師學會共6位的小組主持人)

主持人熊子弦小姐簡介《市區重建策略》檢討背景及主要檢討議題，並邀請公眾人士作簡報。

公眾簡報摘要

1. 講者：梁日榮先生
題目：市區更新重建安排

講者引述規劃地政局接納議員在2001年3月2日立法會規劃地政及工程事務委員會會議所提出的部份建議，包括向市建局提議，在樓換樓計劃下供分配的單位數目，應不少於參加計劃業主數目的1.2倍。故他呼籲被扣減津貼的居民乾脆要求樓換樓，而他亦表明自己願意接受觀塘第一期月華街重建項目的單位作樓換樓安排。他認為市建局就「樓換樓」、「舖換舖」方案沒有所謂的財政負擔，因市建局可先以發展商剛落成的新樓宇進行安置，再出售餘下單位，便可分得豐厚利潤。

他又質疑受影響人士被扣減的津貼或補償是否用來支付市建局九個總監每人二百至四百多萬港元的年薪(未計算花紅^{註2}在內)；他認為扣減居民越多，員工獎賞就越多，變相是「公款私用」。

2. 講者：凌鳳霞女士
題目：沒有提供

講者指出《市區重建策略》的宗旨是「以人為本」、改善生活，但政府實際上卻並沒諮詢民意，濫用惡法收樓，掠奪私有產權，更剝奪自由出售業權的權

^{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。香港中文大學香港亞太研究所負責分析《市區重建策略》檢討中收集的有效意見，其代表出席是為方便分析工作。他們的意見或言論並不會被納入為有效意見。

^{註2} 根據市建局年報資料，市建局員工報酬由薪金和浮薪組成，並無花紅成份。

利，激起民憤。講者不滿市建局的出價達不到收購時七年樓齡樓價的水平，更不滿不同類型業主有不同的補償方案，漠視舊區業主和居民幾經辛苦才掙得的業權。他舉例，馳名海外的「波鞋街」，是業主和商戶長期奮鬥的成果，他們卻被逼接受一刀切的補償方案及遷離。

對於財務安排，講者認為市建局必須公開財政狀況，交代約三十個重建項目裡扣減津貼所得來的金錢何去何從。她呼籲把重建的 29 億元利潤之中的分紅獎勵予重建區業主及居民，提供誘因令他們配合落實重建。

3. 講者：王一民女士
題目：觸目驚心的觀塘測量呎價報告

講者指根據觀塘市中心區業主立案法團大聯盟的估計，觀塘項目每戶最少被市建局騙去 100 萬元。他們認為市建局的評估報告誤導：(一)評估觀塘同區七年樓齡單位的呎價(以實用面積計算)作補償準則，結果是估計去年年底出價時觀塘區樓價均會下跌；(二)評估與觀塘區同類地區七年樓齡的樓價，準則不一、令人質疑；(三)不論景觀，樓齡較高的單位會遭扣減補償額；(四)觀塘雖然交通方便，但評估報告並沒因此加分；(五)環境方面，觀塘區七年樓齡單位的估值竟及不上其他區十一年樓齡樓宇；(六)觀塘位處東九龍中心地帶，講者認為市建局可通過該重建項目賺取四百億元以上，但評估並未因而加分；(七)設施亦是評估的考慮因素之一。

講者認為觀塘區不少十多年樓齡的樓宇因上述不同因素要被剝扣接近 20%，與《市區重建局條例》的七年樓齡補償標準不符。2008 年 11 月 30 日中原住宅房地產指數是 55.5，而今年 10 月 30 日則為 73.39，表示樓價上升 33%。至於觀塘，收購前後的樓價升幅達 43%，但現時的補償標準只足夠買回同區 37 年樓齡的單位，故要求實施「樓換樓」方案。

4. 講者：姚小蓉女士
題目：強烈反對推土式重建

講者認為市建局缺乏透明度或監管，儼如香港最大的地產代理商，強迫業主賤賣地舖、剝奪業主自由交易的權利。澳門已推行舊城活化及翻新政策，她不明白何以香港必須進行清拆重建。她認為《市區重建策略》嚴重破壞民生及地區經濟，而是次檢討尚未完成，發展局卻想偷步把強制拍賣門檻降至八成，目的是加速以廉價收購市區黃金土地來發大財。她質疑數十億元盈餘花在哪裡，有利益輸送之嫌，建議把盈利歸還受影響業主。

屋宇署監管樓宇結構安全，促請業主肩負維修保養責任，所以市建局不應干預私人物業業權，並應由地產發展商變為協助舊區業主自行重建的角色。她續稱，市區(如中環)全被大集團壟斷，導致租金及物價昂貴、基層市民難以負擔，趕走商舖小業主，加速貧富懸殊。

此外，她贊成「公共專業聯盟」早前的建議，由市建局協助業主組成重建合作社，參與發展，推行包括「樓換樓」、「舖換舖」的多種方案。

5. 講者：洪挺堃先生
題目：沒有提供

香港是「亞洲國際都會」，既先進、又高效，不過卻是世界上貧富懸殊最嚴重的地方。講者逐一探討當天專題討論的小組討論問題：(一)考慮到樓宇復修、文物保育及舊區活化往往在財政上不可行，我們應如何維持市區更新計劃的長期運作？他說，本港不少古蹟、古物活化後變得士紳化，例如灣仔和昌大押變成高級餐廳、尖沙咀前水警總部改建成名店商場，社區和基層人士不能享用這些設施；又好像灣仔街市的保育，只剩下門牌、外殼，失去了活化保育的意思。此情況在國內北京、成都等城市也有發生。

(二)有關財政自給，應否只計算更新項目的直接財務收益，抑或同時計算地區の間接經濟利益？他認為重建把小商舖變成商場，結果是當區生活指數提高，受影響居民被逼遷往新界北等條件較差地區，市中心只讓富戶居住 — 這叫「中產化」。1953年石硤尾寮屋區大火，政府為向災民盡快提供住所，火速在附近興建徙置大廈。他不明為何現在要受制於地產商，未知是否存在政治因素。

(三)香港的發展密度已經很高，發展權如果轉移，應如何避免對重建地盤周遭產生負面影響？他指在重建區築起高樓大廈，遮擋四周未被清拆的舊樓，嚴重破壞生活環境，令居民非走不可。

另外，講者指市民購買單位時是以建築面積計算，但補償額則以實用面積計算，故他們有權爭取合理補償。如果政府與地產商合作收購重建為豪宅，漠視基層市民原址居住的需要，那便沒有盡服務市民的責任。香港應該保持多元化，假如繼續容許整個城市士紳化，將會影響社會的和諧穩定。

6. 講者：劉偉忠先生
題目：沒有提供

講者稱政府撥款 100 億予市建局，更給予免補地價優惠和土地發展權。不過，市建局自稱要財政自給地進行保育、活化及更新，故必須小心運用公帑。他作了資料搜集分析：由大角咀櫻桃街以至界限街和福荃街項目，未計算商戶在內，影響人數接近 15,000；換言之，市建局由成立至今，每三百人就有一人受重建影響。數據顯示，市建局重建項目的總收購樓面面積約 340 萬平方呎，即居民所謂的「實用面積」收購準則。而重建後落成的商業單位面積幾乎等同總收購樓面面積；可建住宅面積高達 1,000 萬平方呎，令市建局獲取極高利潤。他覺得《市區重建策略》檢討必須研究市建局是否浪費公帑，令納稅人要繳交更多稅款。

他希望《市區重建策略》檢討完成後，報告會展示以下數據：(一)市建局共發出多少補償給重建區業主和居民？(二)受影響商戶獲多少補償？(三)收購總成本，包括市建局職員的薪酬和清拆成本；(四)把重建後落成的樓宇賣給發展商，利潤多少？他質疑為何重建區新建樓宇售價那麼高，但業主只獲平均每呎五千多元的補償。市民不知道市建局所做的重建項目獲利多少，實在難以參與《市區重建策略》檢討、發表意見。

7. 講者：丘凱雲女士
題目：台北市發展權轉移研究

講者稱，台北市政府推行容積轉移是爲了保存歷史建築物，並通過買賣和轉移容積，地主得到補償，政府亦從而節省支出。當地政府在 2000 年起推行此政策，至今年三月，共有 218 宗個案獲審批，涉及容積約 13 萬平方公尺。容積轉移接受地只可接受標準容積的 40%。若容積轉換地的土地價值較低，所接受的容積就相對較多。由一個地方的容積轉移到另一個地方使用，故後者的容積會增加。

另一方面，發展商可以低價購買容積，增加開發土地的誘因。政府對接受地作規定，令一些區域有效發展。不過，台北的容積轉移交易市場還未成熟、透明度不高，所以地主寧願等政府作出賠償，因賠償額較高。

現時香港法例規定，每片土地均有最高准許容積限制，所以要預計容積轉移是否成功，必須考慮往後帶來的影響，例如市民對密度的承受能力、基建的承受能力、在原本最高容積的限制下有多少增加的空間等。香港的市場價格變動較快，若推行容積轉移，一旦政府價值和市場價格脫軌，或會造成炒賣情況。另外，雖然容積轉移令台灣政府節省支出、地主得到賠償，但在香港可否作爲間接的金錢補償也有待商榷。容積轉移制度亦容許以土地或金錢直接補償給地主。

小組討論摘要

1. 市區更新的願景與範圍

個別參加者認爲市建局應審視其市區更新的目標 — 究竟是在進行地產開發項目，還是真真正正的活化，讓居民安居樂業。

有指復修和保育是政府的責任，但現在不少項目的成果是市民不能分享的，例如把文物復修後改爲酒店、高級餐廳，一般社區人士都沒能力光顧。

2. 市區更新計劃的長期運作

有組別討論到政府注資一百億元，市建局應謹慎使用該筆撥款。至於用作收地的

支出、與發展商合作發展的收入如何可幫助香港的長遠發展，亦應加以研究，並訂立更長遠的市區更新計劃。

另有組別認為市建局大部份項目都是與私人發展商合作，故重建後的物業大多設有會所、停車場等設施，令樓價大幅上升，使居民無法在原區居住。長遠來說，重建區發展項目不應包括康樂或高尚的設施。

一些參加者指香港不少樓宇復修、保育做得不好，其實是政府或民政事務署沒有有效地管理各樓宇的業主立案法團(法團)。法團通常知識水平不夠，亦不能自主進行復修，加上很多住戶是長者，以致很多業主不想或無力合資。有些法團成員甚至貪污、以權謀私，沒有好好地執行相關工程；過程中，連區議員也可能涉及個人利益。雖然民政事務署擁有監察法團帳目的權力，但並沒加以行使。建議政府聘請專業會計師協助法團管理財政，加強監察，杜絕貪污等情況，從而鼓勵業主出資復修自己的樓宇。這樣可有效減少破舊樓宇的數字，避免重建。

3. 直接財務收益與間接經濟利益

在直接財務收益方面，有組別提議可把市建局的整體重建項目以發行新股形式上市，而個別項目或可獨立分拆上市集資。另外，有參加的社會工作者稱須要考慮間接經濟利益，包括社區重建後，居民是否能真正享受已改善的環境。因此，當局必須在進行城市規劃時讓公眾及社區人士參與，確保更新的結果與其要求相符。

有指市建局所收購的物業地積比率大多只有三倍，重建發展卻可提高至十或十一倍，以增加售樓利潤。業主和居民經過多年的努力建設社區，所以市建局應與業主攤分重建的利潤。

部份組別認為市建局市區更新項目的帳目欠透明度，市民不清楚市建局的營運成本(包括職員薪酬、日常開支等)、收購每個項目的成本、每個項目的售樓收益和商業部分的收益(包括市建局把多少財務收益繳納給庫房、多少是歸入市建局的帳戶、甚至是否給發展商獨吞)，必須受監管。有部份與會人士表示對市建局收地後與發展商合作的細節不大知情，擔心前者或會成為後者的賺錢工具；建議市建局應像土地發展公司一樣公開帳目。公開帳目亦可方便公眾參與有意義的諮詢討論、提出客觀意見。

4. 財政自給

有建議成立基金，把市區更新項目的利潤存入，作滾存和投資以補貼市建局，避免其常常推說虧本。另有參加者懷疑市建局營運資金是否真的不足。

有參加人士覺得不應該由市民或政府繼續注資或補貼市建局，因它可以利用商業部分的收益(例如商場租金)支持發展其他項目，達到自給自足。

亦有表示如果市建局的責任是進行保育，便應自行出資；但問題是它根本沒有財政能力，也不能實行地積轉移，結果還是由政府負責推行。

5. 發展權轉移與「相關發展地盤」

有小組建議提供多種選擇，容許業主擁有和自由變賣換地證，而發展權轉移可包括「樓換樓」、「舖換舖」及「邨換邨」等。

另一小組覺得這兩個概念基本上是可行，認為如果有誠意，便一定做得到。

6. 市建局在重建上的角色

部份參加者希望市建局做到真正的為市民、而非為發展商服務，達到其成立的目的，就是更新市區、以人為本，並擔當中介人、調停人、政府代理人的角色，協助居民重建。

當局必須檢討市建局在保育方面的角色，沒理由要通過另一區的重建項目賺錢來補貼某區的保育項目。市建局無論在保育或重建方面都做得不好，浪費金錢，應該考慮不做。

有小組覺得市建局的職能與政府某些部門重疊，例如建築署或屋宇署亦有進行樓宇復修，應該避免浪費資源。

7. 業主參與

部份小組認為居民和業主在重建上的主動性應該最大，建議成立重建合作社或公社，讓小業主參與重建項目，有權決定社區是否需要重建、何時或以甚麼方式重建，做到由下而上，更可防止破壞社區網絡。

不過，對於成立合作社，有組別有所保留，因為居民討論需時很長，意見和立場可能有所不同，涉及利益衝突，較難達致共識。業主參與的另一個問題是業主要承受更大風險。

8. 補償與安置

有小組提及立法會訂下七年樓齡的補償準則，不少受影響業主一直向市建局爭取真正落實，但補償額大多無法讓他們購買七年樓齡的單位。

9. 其他

- 為避免樓價升得太高，不應讓投機者或外地人士購買本地物業。

- 希望市建局公開職員的薪津和花紅^{註2}的計算方法。
- 既然市建局每年都向職員發放花紅^{註2}，所以不可能虧本。
- 市建局與發展商合作的重建項目中的商場落成後舖位大多會出租，例如荃新天地和觀塘市中心項目，所以市建局不可自稱虧本。這樣是對市民和傳媒的誤導。

世聯顧問
2009年11月

-完-

^{註2} 根據市建局年報資料，市建局員工報酬由薪金和浮薪組成，並無花紅成份。