

# 《市區重建策略》檢討 公眾參與階段 公眾論壇討論摘要

日期： 2009 年 5 月 30 日（星期六）  
時間： 下午 2 時 30 分至 5 時  
地點： 九龍尖沙咀海防道九龍公園香港文物探知館  
參與人數： 53 人（包括督導委員會委員 2 人，發展局 2 人及市區重建局 5 人）

公眾參與顧問一世聯顧問代表麥黃小珍簡介《市區重建策略》檢討背景及主要議題後，邀請香港大學社會工作及社會行政學系高級講師羅致光博士主持公開討論。意見要點如下：

## 公開討論摘要

### 1. 市區更新的願景與範圍

在願景方面，多名與會者認為居民能否享受重建的成果及《市區重建策略》（《策略》）中「以人為本」的方針至為重要。他們認為《策略》檢討不能只是經濟利益主導，而應以香港的長期利益為先，社會利益亦要一併考慮。另外亦有與會者指出市區更新問題的癥結在於香港人只視舊物業為具有重建潛質的項目，充滿功利意味，而政府的態度彷彿也不遑多讓，導致問題日益惡化。

關於重建項目的範圍與規模，有與會者認為重建範圍與規模要越小越好，小範圍的重建項目，例如以單棟樓宇作單元，而不是整個區域或街道的重建，可以對社區網絡的完整性及可持續性的影響減至最低；大規模的重建計劃則或會對小本經營的商戶帶來負面影響或甚至會扼殺創業者的機會。此外，亦有意見認為應進行更少重建項目。

但另有與會者質疑小規模的重建不能達致全面的市區更新，認為應該從區的層面整合檢視市區更新的四大業務策略（4Rs），並「以地區為本」的方針進行重建，因為這樣才有助地區整體及健康地發展。

## 2. 市區更新的四大業務策略

### 重建發展

有與會者指出，現行的重建項目破壞社會網絡，所以應以社區更新為先，重建發展則為最後著。他們認為應為舊樓宇分級，而只有破舊不堪的樓宇才需要重建，亦應為『破舊不堪』下定義和制定準則，並在重建時提出該建築物需要重建的原因及準則讓人有所依從。亦有人提議將 4Rs 中重建的比重減至四分之一。

### 樓宇復修

部份與會者指出為香港的可持續發展，政府應鼓勵業主復修及翻新樓宇，一些質素好的樓宇不應被提早拆卸。不少意見認為業主有責任做好樓宇維修，政府亦應有法例對此進行規管。

與會者中有建議政府可成立「維修局」提供技術及資助協助業主復修。其中，有關指政府及市建局處理項目的手法或會間接影響居民對復修樓宇的意願。與會者以嘉咸街及士丹頓街等項目為例，指該區在被訂定為重建目標區後，業主缺乏誘因進行復修，導致居住環境惡化，可見過早宣佈重建計劃對樓宇復修有負面作用。

與會者中亦有人指出一面倒的主張復修並不一定是最好的方法，並質疑現在有些非業主人士大聲疾呼復修的重要性，是因為他們毋須負上任何責任。

### 文物保育

有與會者關注到政府不應只在樓宇方面進行保育，社區網絡亦要一併保存。

### 整合檢視

有與會者歡迎發展局進行全面的《策略》檢討，並認為 4Rs 須予以整合及從地區層面考慮，讓最多的持份者得益。

### 3. 持份者的角色(公、私營機構和業主參與重建)

與會者認為受影響者（即居民或租戶）應有選擇權與決定重建與否的權利，另有意見指政府應鼓勵及支援業主處理維修問題，而重建的機制亦需討論。

關於市區重建局（市建局）的工作方面，有與會者認為缺乏規管，《策略》沒有憲法或法律上的地位，亦沒有懲罰機制去制衡市建局的工作。另外，有意見指出市建局應在守護公眾利益的原則下去進行市區更新，而不能純以商業利益作考慮，並要保持透明度。

有與會者指土發公司和之後的市建局已成立二十年，市區老化問題還是原地踏步，市建局理應解散，改讓其他機構進行有關項目。有意見認為市建局的功能與各政府部門例如屋宇署和房屋委員會等有重疊，市建局不應是關注房屋福利政策的機構；所有機構在問責性及透明度上均要提高。亦有意見認為重建項目應由私人發展商進行。

有些與會者不希望市建局代表發展商去爭取發展項目，多名與會者指市建局的角色應由主動的執行者變為推動者及仲裁人，以助促進私人發展商及業主復修或重建、統一業權協助重建或提供法律及資金上的援助等。

另外，有意見指市建局可做一些類似強弱機危綜合分析（SWOT analysis）以找出改善之處，並可透過比較市建局和私人市場的異同來找出市建局的真正功能所在。

### 4. 公眾參與

在公眾參與方面，有與會者提出有意義的公眾參與不只是幾場公眾論壇或諮詢，而是全面及持續的社區參與。有與會者提出 1981 年倫敦就一場暴動後的研究並指出，假使政府不能有效地讓群眾參與社區規劃，社會的動盪將持續發生。由此可見，政府應有既定政策讓市民有機會、權利及資源參與社區規劃，這樣才有機會落實有效的公眾參與政策。

### 5. 補償及安置政策

有與會者歡迎市建局進行收購讓業主可獲得賠償，但亦有人提出居民及租戶在以往重建項目中遇到的困境，例如大角咀的街坊在重建後租用新舖位，生意大不如前，租金昂貴之餘，生活質素未有改善；旺角波鞋街的商戶亦無法在當區繼續經營。因此他們認為應深入討論及實行「樓換樓」及「舖換舖」的機制，令租戶或業主有

選擇權而不會被逼遷或強行安置。意見指，過往曾就有關做法進行討論但從未落實。他們認為「樓換樓」及「舖換舖」可避免樓釘的出現，亦可令社會共融。亦有提議在當區撥出一些居住單位作原區安置以保存社區網絡。

另外，與會者指業主無權出價及議價的現行做法並不公平，亦有指所有自住或出租物業的補償金額應一視同仁。

## 6. 社會影響評估與社區服務隊

在社會影響評估方面，有意見認為無論評估結果如何，市建局可引用「土地收回條例」收地，業主也必須搬走，社會影響評估在評估重建項目對街坊的影響方面無大作用，遂變成一種支持重建的證明。另外，有與會者指現時沒有政府部門評審社會影響評估的做法及結果，第一階段的社會影響評估既不公開，而問卷亦越趨簡化，故質疑評估能否達到一個可信及全面的結論。又有意見支持社會影響評估要擴闊至包含整區而不單純是調查受重建影響的居民。與會者以西環為例，指出即使只有一小區域進行重建，項目附近都會吸引不少新的連鎖商戶進駐，對整區的生活方式及質素均會有很大的影響。

會上市建局代表就社會影響評估的運作方面有以下澄清：

- (i) 第一階段的社會影響評估中文譯作非公開的社會影響評估；但「非公開」的意思是指不會進行逐戶訪問。該報告仍會呈交城市規劃委員會（城規會），而有關政府部門亦會審閱報告。不過，與交通影響評估等有別，社會影響評估並沒有法定的標準。
- (ii) 有關問卷範圍方面，所有調查問題均依照《策略》中的要求進行。
- (iii) 社會影響評估所收集的資料/個案會由社工隊跟進。

在社區服務隊方面，有意見認為它應脫離市建局獨立操作。

關於追蹤研究方面，有與會者認為由於欠缺追蹤研究，政府未能掌握居民遷移後的動向，如有否留在當區生活及改善生活質素等，以至未能了解現有重建機制能否確保當區居民享受重建成果。亦有認為市建局和居民間的保密協議令街坊對個別團體自發進行的追蹤研究有所保留。會上市建局代表指出市建局正就海壇街的項目作追蹤研究，租客反應不錯，惟業主多不願接受訪問，市建局會再跟進。

## 7. 財務安排

有與會者認為透過增加地積比率及樓面面積鼓勵重建的做法未必能達致可持續發展的市區更新目標。

## 8. 其他

有與會者指出市區重建不能脫離房屋及規劃政策，現在從政策局的層面上兩者分別由發展局及房屋及運輸局管轄，這樣的安排影響實際的執行及規劃。亦有意見指《策略》如何完備也受城規會的影響，所以城規會的權力要與《策略》一起檢討。

又有與會者希望政府幫助居民令其有機會面對公平及可負擔的訴訟程序，因為街坊要處理法律問題會使其精神受極大困擾。

亦有與會者希望有關諮詢在有充足背景資料下進行，包括香港房屋的供求、甚麼是市區老化 – 其性質及有關地區（包括現有的 225 個市區更新項目）、私人市場在市區更新中的表現、市建局及政府對《策略》的意見及所面對的問題，及他們想見到改善的地方等。

世聯顧問

2009 年 6 月

-- 完 --

# 《市區重建策略》檢討 公眾參與階段 公眾論壇二 討論摘要

日期： 2009 年 7 月 18 日（星期六）  
時間： 下午 2 時 30 分至 5 時  
地點： 香港灣仔駱克道 3 號  
香港小童群益會一樓 101 室  
參與人數： 91 人 (包括督導委員會委員 2 人，另發展局 2 人及市區重建局 7 人均以觀察員<sup>註1</sup>身份出席)  
主持人： 立法會議員李華明, JP

公眾參與顧問代表麥黃小珍簡介《市區重建策略》檢討背景及主要議題，邀請已登記人士進行公眾簡報，並向協辦機構鳴謝，包括中西區區議會、灣仔區議會及東區區議會房屋管理事務工作小組。公眾簡報摘要如下：

## 公眾簡報摘要

### 簡報一

題目：市建局的角色  
講者：黃錫泉先生

講者指市區重建局（市建局）以《收回土地條例》進行市區重建，與地產發展商合作，然後分攤利潤；他質疑這是市建局把財富轉移至地產發展商。他以廣州舊城改造與香港的市區重建作比較，前者對受影響居民的處理手法包括現金補償、異地永遷或原址回遷，在在顯示人性化，市建局應予以參考。他也批評如萬景峰等項目窒礙本地創意與發展。

### 簡報二

題目：民間參與和社區主導  
講者：社區文化關注 — 岑學敏先生

講者認為民眾參與是指政府把權力下放予民眾和社區，決策和參與權下放越多，民眾參與程度則越高。民眾參與的層次計有提供資訊、諮詢、共同決策、共同行動、支持自主的社區提案等；他批評香港連提供資訊的層次也做得不夠好。

---

<sup>註1</sup> 觀察員為發展局官員及市建局人員，他們出席是為了即場聆聽意見，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。

講者以紐約六十年代第一個社區規劃方案庫柏廣場 (Cooper Square) 為例，闡述社區如何由下而上爭取開拓倡導式規劃。當時政府希望清拆庫柏廣場的 11 棟大廈，經過爭取，最後 5 棟得以保留，其餘 6 棟則分階段拆卸及重建，大部份受影響住戶得以原區安置。這案例對香港的啓示是我們應停止推土式的重建方式，改以復修和活化爲主的模式，發展永續社區、民主化規劃城市，並由政府協調各持份者達致一個「社區主導」的方案。

### **簡報三**

題目：市建局賠償政策下的怪現象

講者：溫樂心女士

講者以其親戚在深水埗的個案爲例子，表示現時給予出租物業業主的津貼不足以彌補搬遷的支出，如分房裝修費、釐印費、地產佣金、保險費及律師費等。講者認爲現時強制收回樓宇的做法並不文明，應爲受影響居民及業主提供不同選擇（如樓換樓）。

### **簡報四**

題目：大市場、小政府

講者：Tony Lam 先生

講者指特區行政長官曾蔭權曾經表示應奉行「大市場、小政府」原則，但現在市區重建卻是「大政府、小市場」。講者以其公司在馬頭角道和海壇街的經驗，比較地產發展商與市建局的收購重建做法：(一)前者以劃一、較市建局出價爲高的價錢進行收購，有誠意而手法合理，所以拍賣過程順利；後者卻以低價收購海壇街；(二)前者必須得到九成業權才可以進行強制收購，後者則不受這規限，權力過大；(三)受影響業主或居民可選擇不向前者出售物業，但在市建局的強制收購中，受影響者則缺乏選擇權。他建議市建局應依據「大市場、小政府」原則辦事，減少參與物業收購。

### **簡報五**

題目：市區重建局的補償及安置政策：海壇街、桂林街、北河街重建區個案分析

講者：註冊規劃師 — 林國春先生

講者相信發展局在市區重建的課題上是希望「與民共議」的，亦完全沒有預設議題。他建議市建局應採取全面、完整的重建方針，例如收購海壇街項目時應一併收購鄰近餘下的三幢殘破樓宇。另外，他接觸了約 50 位受影響業主並分析其個案，認爲有不公平的例子，如：(一)兩對夫妻在同一大廈各有兩個單位出租，其中一對夫妻的兩個單位分別屬於丈夫及妻子名下，其總賠償價比另一對以共同名義購入單位的夫妻所得高出逾一百萬元；(二)出租單位賠償價遠低於自住物業賠償價，只有後者的四成多；呎價亦比深水埗

等舊區的市價低逾一千元，補償額不夠於同區購買七年樓齡的物業；(三)地舖賠償價不及住宅。建議市建局應參考私人市場價格、補償政策應一視同仁及公開透明。

### **簡報六**

題目：市區重建改善市民居住環境？

講者：中西區區議員 — 鄭麗瓊女士

講者由 1987 年起跟進土地發展公司收購中西區黃金地段再交由地產商重建。她指出普羅大眾的居民買不起重建後的貴價住宅或同區七年樓齡的物業，被逼遷往偏遠地區，居住環境根本得不到改善。《2004 年業主與租客（綜合）（修訂）條例》實施後，租戶亦不受保障，很多也被業主逼遷。重建也不能提供大幅公共空間、休憩用地。

### **簡報七**

題目：西灣河工業樓重建住宅

講者：許瑞萍女士

西灣河工業大廈(工廈)重建為住宅的項目，始於 1998 年，原物業由住宅與工廈相連組成，重建由香港房屋協會(房協)負責。05 年，房協提出以呎價 5,000 元收購住宅部份，而工廈部份的收購價卻只有 500 元一呎，08 年加至 700 元一呎。講者質問為何該工廈位處住宅用地，亦將重建為住宅，但收購價卻比住宅收購價低這麼多；何以市區重建的七年樓齡補償準則，不適用於工廈，而至今未有關於位處住宅用地重建工廈的合理指引。她表示應把該項目開放予市場競投，反對房協獨攬發展權。

### **簡報八**

題目：無

講者：觀塘市中心區重建業主立案法團大聯盟 — 王一民女士

講者認為觀塘重建項目補償過低，又促請市建局公開帳目，以引證其自稱不少項目賠本的財政狀況。她建議由市場公開拍賣，以反映合理的土地價值。此外，她表示不論是發展局、市建局抑或地產發展商都必須尊重業主的私產權，容許業主以業權參與，並提供「樓換樓」及「舖換舖」的選擇。講者亦提出由立法會或發展局成立獨立機構負責監察市建局的運作。

### **簡報九**

題目：社會影響評估

講者：H15 關注組 — 冼惠芳女士

講者表示土地發展公司年代並無進行社會影響評估，而現在市建局的項目則須要進行兩



次評估。評估有兩大用途：(一) 在決定某區是否真正需要重建時，市建局須向政府或城市規劃委員會提交報告；(二) 當市建局須要收回土地作重建時，須向發展局局長提交報告，證明已知悉受影響街坊的情況並提出相關解決方案。

不過，講者以市建局最近公佈的項目為例，提出市建局在進行社會影響評估方面的不足。講者指出受項目影响的街坊並不知道社會影響評估的用途和居民的權益，負責的社工隊及市建局職員更表示街坊不須採取任何行動，而事實是街坊應該在這段時間表達意見及困難。另外社會影響評估所提出的紓緩措施往往是將個案交由社工隊跟進，她反問社工隊怎能解決街坊住屋意願或賠償不足的困難。

## 公開討論摘要

立法會議員李華明先生主持公開討論。意見要點如下：

### 1 市區更新的願景

有參加者強調市區重建的目的是要提高市民的生活質素，而不是為了提供新樓盤予投資者炒賣。不過，現在大部份重建項目都是豪宅與大型商場（如河內道和利東街項目），一般市民難以負擔。受影响街坊亦往往難以原區重新置業，被迫遷到偏遠地區。

不少人認同市區重建的另一目的是要達致香港「可持續發展」。有與會者呼籲暫停發展，因為市區發展已經飽和；又有指香港市區密度已很高，不能再拆掉幾層高的大廈而改建幾十層高的屏風樓，應增加公共空間。市區重建破壞社區無形資產與特色，及令貧者越貧、富者越富，也不符合「可持續發展」的目的。

### 2 市區更新的四大業務策略

不少與會人士贊同四大業務策略的優次應為：活化、復修保育，最後才是重建。他們認為活化與復修可以改善生活環境和質素，保留珍貴的人文人情，但重建只會把利益歸於地產商，把窮街坊趕走。

亦有意見批評雖然中西區(例如士丹頓街)不少業主自發翻新復修其樓宇、致力保留建築特色，但市建局仍然堅持收購和清拆，興建高樓，只顧圖利，結果嚴重破壞環境。

不過亦有與會者表示希望 97 年已凍結的二十五個項目可盡快展開重建，例如灣仔、大角嘴、深水埗等舊區的重建計劃實在已拖得太久，不少年老業主與租戶非常着急。

### **3 持份者的角色**

#### **3.1 重建發展中的政府參與和私人參與**

有指私人發展商參與重建是好事，因為現時強制拍賣門的檻可規範及促使他們以有創意的去與市民商討，收購價較高、手法較公平、過程較快。

有與會者贊成把九成強制拍賣門檻放寬至八成，因不少須重建的樓宇戶數少，即使只有一戶拒絕出售物業可能已令發展商達不到九成門檻的要求；放寬門檻可避免「釘王」阻礙重建發展。但亦有參加者反對降低門檻，認為對小業主公平。

#### **3.2 市建局的角色**

有與會者表示市建局強行收購是掠奪市民私產的行為。

有指市建局的使命應是為市民謀福利，而不是加以剝削以謀取暴利。市建局每年進行數個收購項目，十年累積下來，積累民怨很大。

#### **3.3 立法會的角色**

一位住在尖沙咀的與會者表示曾就重建問題多次嘗試聯絡當區立法會議員兼市建局董事局成員，但對方卻沒回覆。她喜見今次有立法會議員作公眾論壇主持，她希望立法會議員可肩負監察市區重建的責任，保護香港市民利益。

#### **3.4 業主的角色**

不少參加者認為應該讓業主參與社區發展，以避免日後的社會矛盾。有參加者指出政府曾提醒公眾，以業權參與發展的風險可以很高，但公眾人士應可自行衡量及判斷風險行事。

## 4 補償及安置政策

有參與人士認為出租物業與自住物業所得的補償不應相差太大，甚至應把補償統一化。亦有指只以單位的實用面積計算的補償準則不合理。

有與會者以觀塘裕民坊為例，指補償呎價遠比市價低，天台的補償金額更低，她不滿樓價評估以交通不便的慈雲山和新蒲岡等地區為參考；她表示受影響居民難以搬遷至相若單位，精神飽受困擾。亦有參加者表示樓價不斷攀升，以賠償所得無法原區置業。有不少與會者要求提供「樓換樓」、「舖換舖」的選擇，如此亦可維持現有社區網絡。

有與會者表示有業主得悉物業將重建即趕走租戶，亦有人指出受影響租戶所分配的公屋往往離原區很遠（如由中西區遷至柴灣）。

## 5 財務安排

有與會者認為市建局應要有盈餘，否則虧本的話就要賠上公帑。不過，有參加者不相信市建局虧本的說法，因為假如市建局不做某些重建項目，例如觀塘，不少私人發展商會爭相去做。

另有參加者表示明白市建局要自負盈虧，但即使如此也不能剝削市民，而賺錢後就分花紅予員工。

有人質疑市建局發債是否意味它會維持現在的「牟利」模式。另有人擔心市建局發債會造成危機，因為其評級是由國際機構決定，假若評級欠佳，則有可能影響香港的聲譽甚至貨幣。

## 6 其他

- 有與會者直言會控告市建局違反《基本法》第 105 條以及《人權法》，並會對相關重建項目申請司法覆核。
- 有不少與會者就本身個案作出投訴，例如：西灣河某工業大廈業主立案法團主席指房協稱補償金額有既定上限，沒有商量餘地，而該工廈旁的樓宇被清拆時引致工廈漏水，業主們向房協投訴卻被要求提出證明，有海壇街業主指他置業予父親居住，卻給市建局評為空置單位，他質疑市建局的做法是為減低補償。
- 有與會長者表達自己與家人對補償的不滿及因此所承受的心理壓力與擔憂。

主持人李華明議員總結 — 發言人士共 26 位，其中所涉及的議題或關注點包括：各區的受影響個案、對立法會議員的不滿、對市建局的不滿及對市建局發債的意見等。他補充，發債並不須經由立法會審批，不過，立法會將會討論。

世聯顧問

2009 年 7 月

-- 完 --

# 《市區重建策略》檢討 公眾參與階段 公眾論壇三 討論摘要

日期： 2009 年 9 月 12 日（星期六）  
時間： 下午 2 時 30 分至 5 時  
地點： 九龍觀塘翠屏道 3 號  
基督教家庭服務中心一樓禮堂  
參與人數： 121 人 (包括督導委員會委員 1 人，另發展局 3 人及市區重建局 5 人均以觀察員<sup>註1</sup>身份出席)  
主持人： 葉滿華先生, JP  
麥黃小珍女士

公眾參與顧問代表麥黃小珍簡介《市區重建策略》檢討背景及主要議題，並向協辦機構鳴謝，包括觀塘區議會、黃大仙區議會及九龍城區議會。公眾簡報摘要如下：

## 公眾簡報摘要

### 簡報一

題目：收樓賠償的處理及發佈  
講者：中西區區議員 — 李志恒先生

講者指市區重建局(市建局) 對舊樓進行估價是由七名測量師估算樓宇七年的價值，取其平均數，作為該區平均收購呎價。但單位座向及樓層等因素會影響樓宇之價值以至賠償額，估價過程卻沒將之計算在內，講者質疑是否公平。又由於不同類型的業主（如自住、非自住，商業、住宅用）取得的補償額有異，建議市建局在公佈收購價時說明，不應只公佈最高補償額，否則會推高附近的樓價，令受影響街坊更買不起同區單位。

他亦稱收購消息公佈後，很多業主會將租客逼遷，卻不了解物業的補償額仍會以凍結調查時所記錄的出租身份計算，而租客亦得不到賠償。他建議市建局於進行凍結調查的同時清楚說明詳情。

講者認為應讓公眾多些參與重建，特別是想繼續住在重建區的人，而不是只能出售物業或被強行收樓。市區重建應著重安置受影響人士，因它會摧毀社區網絡。

---

<sup>註1</sup> 觀察員為發展局官員及市建局人員，他們出席是為了即場聆聽意見，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。

## 簡報二

題目：未有提供

講者：陳應榮先生

講者以自身經歷提出對香港破產管理的質疑。他居於舊樓，大廈共有數十名業主。大廈業主立案法團去年表示有部份業主欠交管理費，導致面臨破產，其後住戶籌集共十數萬元作大廈維修費，但數月後破產管理局卻下令業主立案法團清盤，法團主席並沒召開業主大會。

講者特別向與會的立法會議員梁家傑提問，為何破產管理署進行清盤會外判予律師行，律師發出的信函並沒詳列帳目，只向 80 多戶各索取三萬元備用金，令住戶大感困惑。

## 簡報三

題目：聘請測量師時雙方都應有對等權利

講者：王一民女士

講者認為市建局聘請的測量師所作的估價結果強差人意，要求依循公平買賣原則，讓業主有議價權。現時的政策下，收購價即使特首也不能改動。以觀塘為例，講者認為市建局並沒有以相同位置和交通網絡等的地區評估補償額，而是以新蒲崗、慈雲山等地區作為參考比例數值。結果測量行評估出來的市值樓價每呎只有 2,200 元，但該區樓宇最近成交價每呎是 4,300 元，相距甚遠。她指補償額只夠讓受影響居民買回 26 年樓齡的單位。

她表示市建局與居民在聘請測量師估值上應享對等權利。觀塘區部分業主去年 12 月聘請測量師評估得出呎價八千多元，市建局補償額每呎卻只有 5,937 元，故她質疑市建局聘用的測量行黑箱作業，要求發展局局長正視此問題。

## 簡報四

題目：市區更新，為誰而做？

講者：岑學敏先生

講者提出對香港市區更新定位的反思，包括：應結合城市規劃及房屋政策，還是單一政策？以可持續發展還是收支平衡為前提？應基於需要，還是視之為獲利機會？有否計算社會成本？它使城市復興還是加劇不平衡？

講者列舉外國公眾參與重建的案例：(一) 紐約市政府本打算推土機式重建庫柏廣場 (Cooper Square)，經市民爭取，最終保留了一些樓宇及分階段重建；興建公共房屋、中低收入住宅及藝術工作者公寓，原區安置大部份住戶，傳承社會和經濟價值。(二) 三藩市芳草地 (Yerba Buena) 重建項目，最初重建局不肯原區興建安置房舍，被社區協會興

訟，最終雙方達成協議；其後協會發展為租客業主發展協會，主導建築工程，並擁有新樓房；該項目做到原區安置、先建後拆，其後發展成集合美觀的低收入住宅、老人住宅、商廈與文化設施的多元化社區。(三)大倫敦議會和發展商認為倫敦康恩特花園(Convent Garden)是發展的好機會，打算清拆重建；社區協會得到專業人士協助，提出可行方案，令政府妥協，下令草擬具有完整民眾參與的計劃；政府成立特殊地區小組，與社區協會合作推行社區主導方案，包含更多公共空間、保障原居民、保障傳統工業及小商店、建設社區設施，且不興建酒店和商廈；此運動最終更改變了政府的政策。

他引述市區重建局條例及《收回土地條例》訂明土地收回須作公共用途並基於公眾利益，但結果重建項目往往變成豪宅，觀塘重建項目亦把原來的公共用地納入重建，質疑究竟市區更新是為誰而做。

### **簡報五**

題目：未有提供

講者：立法會議員 — 梁家傑先生

講者表示市區重建是因為城市老化，他以觀塘區一小故事指出當地居民的權利十分重要，《市區重建策略》的宗旨是「以人為本」，不應該最後令居民四散。他提出英美等國家可以實行社區參與，是因為政府要向人民問責；但香港政府即使舉辦很多諮詢會、成立很多委員會，其實一早已有定案。不過即使如此，市民都應趁諮詢的機會，爭取參與、策動重建。

講者建議市建局改變其角色，不能像地產商般只顧收購、清拆、重建、售樓，但他亦表示公眾須考慮願意付出多少公帑進行市區更新，要取得平衡。他亦認為香港應作整體城市規劃，研究那佔全港面積百分之八十的未開發土地。

### **簡報六**

題目：重建五行圖 — 法

講者：談基迪先生

講者以五個元素對市建局作分析：「法」就是立法、司法和行政法，「道」是社會的意向或要求，「術」是技術、戰略，「命」是資源，「情」則是市建局與市民或區議會間的關係。

他稱目前法律上並沒有為市區重建中的「持份者」的權利作明確定義，如何磋商以達致共識、參與程度等由市建局決定。他認為，市建局通過公眾參與活動希望和大眾建立關係，但所做的令他們反感，所以與市民關係很差。另外，市建局沒有給予足夠資源讓公眾參與。講者又質疑市建局以甚麼作發債的抵押，認為最大可能是其現有的項目，此手

法很差。

### **簡報七**

題目：未有提供

講者：劉偉忠先生

講者指《市區重建策略》是很完美的，問題是市建局要自負盈虧，結果在收購時並不市場化、賣樓時卻非常市場化，例如它以三千多元呎價收購灣仔區土地，興建上萬元一呎的貴價樓宇，得益的是市建局和地產商，受影響居民當然覺得不公平。至於其他市建局重建項目大多亦建成豪宅，市民難以享用。

他表示如果通過法例降低收購門檻至八成，會令不少四、五十年樓齡的舊樓遭私人發展商收購拆卸；講者認為市建局面對市場競爭，結果只可推行地產商不願做的項目或被政府強逼推行的項目。

### **簡報八**

題目：觀塘區街坊心聲

講者：袁潤輝先生

講者認為《市區重建策略》檢討已進行了多場諮詢，希望當局回應和解決問題。此外，不少街坊指補償額不足以買回附近七年樓齡的物業，以致須遷往偏遠地區，未能改善生活，亦非以人為本。年初至今，中原城市領先指數升近 20 多點，故市建局應調整補償額。當年政府發展觀塘區，把原居民安置上公屋，現在補償方案卻規定有公屋戶籍業主只獲發一半自置居所津貼，講者認為值得商榷。

### **簡報九**

題目：活化灣仔舊區專責委員會的經驗分享

講者：灣仔區區議會副主席 — 吳錦津先生

講者表示回歸前，香港的土地策略通常是由地產發展商主導，很多具歷史價值的建築物被拆卸，非常可惜。「活化灣仔舊區專責委員會」盼能在灣仔區保留和投放資源保育具歷史文化價值、風格獨特的建築與景點，包括：(一)保留茂蘿街有特色的舊樓，發展文化創意產業；(二)保育藍屋建築群；(三)活化具特殊歷史背景、可說是宗教傳入的大門的「進教圍」；(四)保育北帝廟、南固臺；(五)活化如太原街和交加街等的露天市集。

委員會希望有系統地保存歷史文化建築，並把古蹟景點串連成古物徑，吸引遊客、市民了解區內特色。他認為活化不是美化，不應把活化規範化，而是應靈活地發揮不同風格特色。



## 簡報十

題目：市建局收購時應保障租客

講者：舊區租客大聯盟 — 朱祝英女士

講者代表租客聯盟向市建局提出三點要求：(一) 市建局提出收購物業的時間太長，加上「租管條例」已撤消，業主可乘機加租或將租客逼走，租客沒有得到賠償，而業主亦被扣減自置居所津貼，得益的只是市建局；(二) 希望市建局採取「先收購，後規劃」的策略；(三) 建議租客登記後應受保障。

## 簡報十一

題目：舊區與城市發展的抗爭

講者：《市區重建策略》檢討督導委員會委員 — 吳永順先生

講者表示，很多不同力量在推動城市發展及變遷，當中不一定由市建局帶動，但城市變遷有時會摧毀原有建築、歷史文化等，例如皇后碼頭。當社區某些元素逐漸消失，人們便開始關注城市發展，參與討論、甚至抗爭；有些構築物因此得以保留，例如藍屋「留屋留人」；有些保留外殼，例如灣仔街市；有些本來面臨局部清拆，如太原街，後來成功爭取保留。

舊區街道特色在於城市的穿透性，由一點去到另一點，可行經很多人生活的地方，有多元化的生活空間，有各式各樣的大小商舖。這些就是地區特色、本土經濟、本土文化。保育不是純粹保存地區特色，例如露天市集既提供價廉物美的貨品，亦吸引遊客，更重要的是保障草根階層生計。但由於環境擠迫、欠缺公眾設施、衛生惡劣、交通擠塞等問題，很多舊區街道被清拆重建。

舊區原有很多的公共空間，平台、樓梯、樹下，都可讓街坊乘涼及消閒。重建發展往往令公共空間私有化、商業化，甚至堡壘化，限制市民活動，像中環中心和時代廣場等。

講者總結香港城市的發展由以下因素驅使：數字式規劃、重量不重質，高密度、高地價，人車分路、以車為本；以致重建項目都是大地盤、平台式建築，只有商場、沒有街道，失去城市穿透性。

## 公開討論摘要

葉滿華先生主持公開討論。意見要點如下：

### 1 市區更新的願景

有與會者表示市區重建的目標應為改善市民的居住環境及生活質素。有建議規劃時應要預留通風地方和公共空間。

亦有參加者認為香港現時的重建帶來反效果，社區原有的特色消失，拆掉街市興建商場，剝奪小本經營者的商機；市民難以負擔重建後的豪宅；環境也惡化，例如熱島效應與交通擠塞，這些都是社會成本，要由納稅人承擔。有認為香港不斷興建大型購物商場，店舖千篇一律，但遊客其實希望逛市集、認識歷史文化和特色街道。也有指市區重建過程忽視市民生活質素，往往把原來的公共服務或社區設施搬得很遠，對區內基層市民造成不便。可是亦有參加者支持新市鎮人車分隔的規劃，討厭舊區的人車爭路。

有建議市建局的重建理念是「以人為本」，故應保存並在社區展示不同籍貫及種族人士的傳統文化和習俗。亦有提議參考英美舊區推行的業務改善區模式，通過地區性的活化、更新，改善社區與鄰近地方，包括保存社區網絡、提升人民生活質素。

有與會者稱工業區規劃欠完善，以觀塘為例，上世紀六、七十年代，工業區和住宅區是一起發展的；至八、九十年代，政府宣佈重建住宅區部份。他建議工業區和舊住宅區融合發展，把前者發展為文化創意產業基地。不過，他不認同將市建局職權範圍伸延至工業區，變相伸延推土式重建，提議其他政府部門負責。

### 2 市區更新的四大業務策略

有與會者認為重建應是最後選擇，因它會破壞居民的原來生活。香港對市區更新的詮釋應拉闊，包括地區性的更新。

亦有參加者表示重建不是唯一選擇，如市建局資助了灣仔復修了 110 幢樓宇便是其中的例子，另外有歷史和文化價值及有特色的建築，亦值得保留。當局須檢討相關政策。

有與會者指市建局應重建有真正需要的樓宇，而不是清拆業主有能力自行修復的建築物。譬如中環嘉咸街和士丹頓街有唐樓業主進行復修，效果很好，樓宇價值提昇；部份業主最近向城規會申請把物業剔出重建區並予以保留，城規會表示考慮，市建

局卻表示要控告城規會。

不過也有與會者呼籲加速重建，亦不滿深水埗的項目因為有人興訟而拖延了 5 年，令整個社區停滯不前。

另外亦有參加者建議業主應有權選擇是否接受收購或重建。

### **3 持份者的角色**

#### **3.1 重建發展中的政府參與和私人參與**

有參加者認為私人參與很重要，不可單靠市建局。促請政府不要實施「大政府，小市場」政策，支持將強制拍賣的門檻放寬至八成，加速收購重建。不過，亦有參加者表示如果未能做到「樓換樓」、「舖換舖」的安排，將門檻放寬至八成將令受影響街坊遭到更大打擊。

#### **3.2 市建局的角色**

一位參加者指市建局的權利包括從政府收取 100 億元免息貸款，可根據《收回土地條例》收地，卻把土地供應予發展商炒賣，導致租金和物價攀升，削弱香港的競爭力。他建議市建局為市民提供可負擔的住屋，他認為香港現時每年的單位供應量不足。

部份參加者認為市建局的角色應要轉變，如負責監督重建項目和工程招標等。

有指政府勾出作拍賣用途的土地質素不太好，但市建局則有權在市中心收購優質土地並交由大地產商發展，兩者享有重建後的利益。

#### **3.3 業主參與**

有與會人士表示，市建局常聲稱香港難以做到業主參與重建，因為：(一)風險高，但很多街坊已表明能夠承受；(二)樓宇地積比率已很高，沒有空間獎勵參與重建的業主，但現時的重建一般已有增加地積比率，他認為已可作為業主參與的獎勵。也有指可通過股份制讓業主分享因樓宇升值帶來的利潤，以代替補償。

#### 4 補償及安置政策

不少與會人士建議應趁是次檢討重新釐訂補償方案。

有與會者表示香港的地舖越來越貴、租金也不斷上漲，市場被財團壟斷，剝削小本經營者的生計，所以當局必須推出「樓換樓」、「舖換舖」的措施。另外，對於有《市區重建策略》檢討督導委員會委員曾說「樓換樓」或「舖換舖」會使補償成本大增，有與會者認為受影響街坊只要求平民化住宅或夾心階層住屋的質素；該委員亦曾表示觀塘街坊所得的補償足以購買一個自住及一個出租單位，有參加者質疑其說法。

有參加者表示業主擁有物業業權，業權同樣是以真金白銀買回來，所以應提供劃一而合理的補償。有認為市建局同時做多個項目，大大提高了地區樓價，加上賠償額太少，業主或只能負擔深圳的單位。有表示即使業主對補償不滿，上訴覆核也沒用，因負責審核的委員都是來自市建局。有建議凍結收購價並聲明何時出價，再以土地價值除以業權份數計算補償額。現時 7 年樓齡補償準則並未計算單位位置的因素，建議若受影響的單位位置越好，業主應得到的賠償額則越高。亦有認為七年樓齡的補償準則可以接受，只是市建局不受監管。

有人認為市建局以賺錢掛帥，以金錢誘惑和誤導受影響居民以取其業權；又抹黑保育人士，聲稱其行動會影響街坊的補償額。

#### 5. 公眾參與

有與會者促請政府不要假諮詢，應真正落實檢討《市區重建策略》。希望多舉行諮詢會，讓當局和公眾可多作交流，也讓當局作出回應。

有指當區街坊和業主應有一定參與權，包括發言權。

#### 6 財務安排

部份參加者質疑市建局是否真的虧本，列舉原因計有：(一)補償額偏低，有與會者稱如尖沙咀河內道當年受影響的業主只獲每呎 2,000 元賠償；空置和非唯一居所單位業主所獲津貼被扣減；(二)政府向市建局撥款一百億元及給予免補地價優惠；(三)政府給予政府土地作為重建區一部份；(四)市建局最近委託顧問做的研究報告指出，香港一個重建區在重建前，地積比率一般為四至六倍，重建後平均九至十二倍，最高十四、五倍；(五)樓價不斷上升，如「名鑄」每呎售四萬元。有與會者表示市建局 2008/2009 年財政年度有 67 億元盈餘；至於觀塘重建項目，該與會者估計會有盈利達 400 億元。

也有與會者認為市建局的盈餘不多，甚至多數收購項目也虧本。若增加賠償的話，即是與市建局分身家；不過若市建局沒盈餘，賠償就必須由納稅人承擔。不過，另有與會者指市建局以私隱權為由拒絕公開詳細帳目，市民無從得知其虧蝕細節。

## 7 其他

- 有指市建局控制其社工隊的行動，令其協助居民時舉步為艱。

會上，市建局<sup>2</sup>與發展局代表<sup>3</sup>均有作出回應及澄清。

世聯顧問

2009年9月

-- 完 --

---

<sup>2</sup>市建局譚小瑩回應及澄清，表示自《市區重建策略》檢討開始，市建局一直細心聆聽及考慮市民的意見。2001年《市區重建策略》公佈時清楚說明，市建局要在二十年內推行 225 個重建項目，包括 25 個由前土地發展公司決定、已公開的項目，例如觀塘、士丹頓街、利東街和嘉咸街，市建局並不是為賺錢而圈地重建。市建局成立的首數年，步伐較慢，很多居民不斷要求盡快開展該 25 個項目。

所有項目均包含在《市區重建策略》的附件中，由於文件涉及敏感資料，因此並沒有向公眾披露。而《市區重建局條例》亦清楚訂明市建局每年開展項目前必須呈交業務計劃予政府審批，但為避免投機及業主逼走租客的情況，項目須保密。市建局開始擬備業務計劃前，如果知道有樓宇的單一業權在幾年間擴大了，便不會將此樓宇包括在業務計劃內。

譚小姐表示社會的觀念或會改變，例如有些業主或希望自行維修樓宇，但一段時間後或許又會重新考慮是否能接受每幾年便要花錢及暫時遷出作維修，那時可能又會希望進行重建。

<sup>3</sup>發展局蘇翠影回應有講者指政府諮詢預設結論的觀點，重申為期兩年的《市區重建策略》檢討，並沒有預設議題或結論。由於是次檢討的公眾參與階段直到今年年底才完結，故現階段未能就市民提出的不同意見作回應。蘇小姐表示希望市民的討論可以繼續深化，政府會聽取有關的意見。蘇翠影指市區更新除了重建外，包括復修、保育和市區活化，而市建局的工作也包括這四部份，希望公眾可就這些議題也提出意見和討論。政府會在公眾參與階段之後歸納出主流意見，讓《市區重建策略》檢討督導委員會研究，在下一階段 — 「建立共識」階段 — 就主要備受關注的課題建議可行方案，優化《市區重建策略》。此外，當局將在市建局行動區內的七個區議會進行地區性的市區更新願景研究，探討各區活化和重建等問題。

# 《市區重建策略》檢討 公眾參與階段 公眾論壇四 討論摘要

日期： 2009年10月24日（星期六）  
時間： 下午2時30分至5時  
地點： 荃灣大河道72號荃灣大會堂二樓文娛廳  
參與人數： 95人(包括發展局2人、市區重建局4人及香港中文大學香港亞太研究所代表1人均以觀察員<sup>註1</sup>身份出席)  
主持人： 李偉民, JP  
熊子弦

公眾參與顧問代表熊子弦簡介《市區重建策略》檢討背景及主要議題，並向協辦機構荃灣區議會鳴謝。公眾簡報摘要如下：

## 公眾簡報摘要

### 簡報一

題目：未有提供  
講者：凌鳳霞女士

講者表示，市區重建局(市建局)進行的三十多個重建項目，大多都需要根據《土地收回條例》強制收樓，引起受影響居民強烈不滿。以觀塘項目為例，市建局涉嫌「操控」十四間測量師行，以致所評估的收購呎價甚低，加上以不同理由剋扣津貼，受影響業主連鄰近十八年甚至三十年樓齡的屋苑也買不起；她認為這是搶奪私產，業主和居民為保家園只有抗爭到底。

另外，她指市建局誤導傳媒及公眾，以商業秘密為由拒絕公開財務狀況，權力過大，缺乏監管。講者認為市建局聲稱每個重建項目也虧本，但單單河內道「名鑄」項目，市建局已獲利60億，虧本之說令人難以置信。

### 簡報二

題目：未有提供  
講者：彭艷玲女士

講者召集一批重建區居民上台舉起標語，要求政府成立法定獨立委員會監察市建局，委員會由立法會民選議員、專業人士、有關政府部門官員及社會人士組成，

---

<sup>註1</sup> 觀察員為發展局官員及市建局人員，他們出席是為了即場聆聽意見，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。

負責監察市建局的政策執行、仲裁和調解重建引起的糾紛、核查其財務報告、仲裁市建局與居民的估價爭議。此外，講者倡議「樓換樓」、「舖換舖」的業權參與方式，以保留社區網絡，並促請市建局把歷年通過重建累積的利潤回饋社會。她認為《市區重建策略》檢討不應流於一場表演（「做秀」），呼籲發展局要以民為本，才能真正地檢討。講者最後帶領台上參加者叫口號，指市建局欺騙市民、無法無天、以錢為本，強烈要求「樓換樓」、「舖換舖」，抗議市建局操控估價過程和結果。

### 簡報三

題目：聘請測量師時雙方都應有對等權利

講者：王一民女士

講者稱市建局每個重建項目都賺大錢；例如河內道「名鑄」，市建局以 3.5 億元收購該地段，粗略計算可享達 60 億元盈餘。故她指市建局不可訛稱虧蝕，誤導傳媒、市民、甚至《市區重建策略》檢討督導委員會和政府，令人誤會該局是以公帑資助重建項目業主、誤會重建區人士是貪婪之輩。

講者表示，重建區業主和居民明白重建是複雜的問題，支持政府透過重建改善社區環境；但市建局不合理地剋扣補償額或津貼，導致受影響業主及居民在壓力下度日。

她認為最大的弊端是市建局操控測量行，令估價不公平、不合理。她預告會在專題討論八公佈觀塘區居民聘請測量行所做的估價報告。她呼籲發展局成立委員會，讓雙方各自聘請測量行，進行較公平的估價。講者亦呼籲發展局真誠為市民服務，達到真正檢討的目的。

### 簡報四

題目：對《市區重建策略》檢討七大議題的意見

講者：立法會議員 涂謹申先生

講者首先表明自己在 2000 年前連續六年為土地發展公司董事，而 2008 年 12 月被委任為市建局董事，是期望代表市民並以市民的角度研究市建局怎樣可把工作做得更好。他有兩個觀察：第一，現在爭論的焦點大多是量度單位可賠償面積和測量師行的估價報告，建議以法定仲裁解決，否則只有各執一詞，最後甚至拉倒，被逼「官收」。

第二，很多地盤已用盡地積比率，特別是九龍西區；按照市建局或土地發展公司過往紀錄，它們未必會選擇已用盡地積比率的樓宇作重建，即使那些樓宇已很殘破並極需重建。他建議如果樓宇某個百分比的業主同意或要求優先重建的話，市建局便應考慮重建，問題是須要訂定一個合理的百分比。他指現在某些區已開始有居民和業主有此想法，希望市建局早日收購、補償，即使以十年樓齡為補償準則也可，因為其物業太破舊、維修費用高昂。

此外，講者指市建局很多重建項目需要多年才完成，完成後樓價已上升了，不單當區居民不能在原區置業，甚至連一般香港人都負擔不起，變成只有內地人購買，很是諷刺。他希望市區重建做到「以人為本」。

### 簡報五

題目：如何在市區更新中保障租客權益

講者：社區文化關注 區國權先生

講者引述《市區重建策略》第 28 段有關社區影響評估的目的及功能，並分析現況：(一) 符合入住公營出租房屋資格的租客被安置到香港房屋委員會(房委會)或香港房屋協會(房協)單位，但往往要遷往偏遠地區；(二) 出租單位業主只可獲部份補助津貼的政策，導致業主和租客產生矛盾；(三) 以往租客只要繳付市值租金，業主除特別情況外必須續租，但《2004 年業主與租客（綜合）（修訂）條例》生效後，業主只須給予一個月通知，租客便得遷出。現有的問題在於市建局並無機制處理凍結人口登記後被逼遷租戶的安置及補償，租戶的權利不受保障。講者建議檢討上述條例，並檢討對租客的補償及安置。

講者提出兩個可供參考的外國經驗：(一) 紐約庫柏廣場(Cooper Square): 民間爭取多年得以落實的方案，通過興建新公共房屋、中低收入住宅及為藝術工作者而設之小型公寓，原區安置大部份受影響居民，在更新社區的同時，確保人文、社會和經濟價值的傳承。(二) 三藩市芳草地(Yerba Buena): 最初當地重建局拒絕原區興建安置房舍，遭社區控告後，最終同意原區興建 400 個低收入人士單位，社區業主租客組織發展協會，有權挑選建築師、決定建築和財務安排等，而新樓房更由該組織擁有和管理。1970 年代末，組織陸續在芳草地一帶興建低收入人士住宅和老人住宅，重建局亦興建商業大廈、文化設施。這案例使當地重建局和政府明白與非牟利社區組織合作、向低收入租戶提供可負擔而得體的住宅的重要性。

### 簡報六

題目：重建策略

講者：香港民主民生協進會研究部 楊振宇先生

講者代表土瓜灣區街坊表達重建土瓜灣十三街一帶的意見，希望市建局重新考慮土地發展公司有關重建馬頭角區的承諾，因為該區樓宇極為殘舊。在市建局、發展局及房協推出的「樓宇更新大行動」之下，近來不少這類樓宇進行了維修，居民擔心當局以翻新樓宇來取代重建，而舊樓的結構性問題卻必須通過重建才能解決。

他提出市建局應整體地檢討舊區的重建策略，而不應零散地重建，否則重建的結果往往不是建成了很小的、牙籤式的樓宇，就是在大面積的土地上興建屏風樓。

現在樓價不斷上升，很多小業主或居民擔心 2001 年立法會所通過的七年樓齡賠償方案是否已經過時和需要檢討。近年重建項目的受影響居民均無法在區內買回



七年樓齡的單位居住，導致不論是租客或業主都被逼遷到新界或所謂的擴展市區、衛星城市，令街坊失去其社區網絡及謀生途徑。他促請當局就此從速檢討《市區重建策略》，並顧及受影響人士與弱勢社群的生活和生計。講者又特別指出低下階層人士往往沒有與業主訂立正式租約，而按現行補償政策，租客沒有租約就不獲賠償；《市區重建策略》應對這些舊區租客作出保障。

## 簡報七

題目：未有提供

講者：袁潤輝先生

講者希望公眾不要把重建區或觀塘區業主和居民標籤為「刁民」，因他們只是表達自己的訴求及苦況、爭取公平對待。

他表示市建局在收購時以不同名目剋扣高達整體補償額的三份一，所以不少業主都不願意出售物業。其實，不少觀塘區業主不介意市建局收購的快慢，但市建局一方面稱會在 2013 年再出價，另一方面又表示屆時可能根據《收回土地條例》提早收回物業，令業主們無所適從。講者希望市建局以公平公正的方式進行收購，不單觀塘區，即使未來的土瓜灣或其他重建區也應這樣。

## 公開討論摘要

李偉民先生主持公開討論。意見要點如下：

### 1 市區更新的願景

有出席的區議員認為是次《市區重建策略》檢討的焦點應放在該策略的全面諮詢本身，而非就個別市建局項目作爭論，故發展局、城市規劃委員會(城規會)和規劃署等代表應多參加這些公眾參與活動，親自聆聽公眾的聲音。他認為社會應探討重建的誘因。例如重建觀塘的誘因是該區為舊區；而九龍城區本來也有誘因，但卻遭城規會和規劃署的市區發展規劃大綱圖及所訂的條件限制，令發展商沒有興趣重建，須待市建局收購。

有指重建本應是好事，因為舊樓特別是鹹水樓，已變得很不安全，理應重建。有荃灣業主代表亦帶同業主信要求市建局盡快重建。不過，亦有人認為舊區不少舊樓因單位面積小及租金便宜，有很多基層市民入住；但重建後的舊區往往變成高消費地區，令基層市民再無容身之所。發展局應擬訂市區重建願景大綱，讓區內人士清楚知道重建後的規劃，包括樓宇供應及樓宇類別等。

有與會人士說《市區重建策略》的目標應是增強香港的競爭力和「以人為本」，但重建將舊區清拆後築起一般人買不起亦不會買的豪宅，等於以民眾

利益補貼地產商將來的利益，違反原來目標，更有官商勾結之嫌。樓價被投資者及內地人士「炒高」，中產人士即使想搬遷、改善生活環境也無法負擔；我們的競爭力亦逐漸被削弱。基層市民被邊緣化，只能搬到偏遠而較便宜的地方居住。

有指重建令受影響居民長期受噪音、污染等滋擾，加上社區的小本經營者和社區特色陸續消失，這都是必須正視的問題。

## 2 持份者的角色

### 2.1 業主參與

有建議採取集體股份制，讓業主可購買有關項目的股份，參與重建。亦有建議市建局可考慮將重建所得的利潤，撥出一定百分比給受重建項目影響的業主，讓其得回發展土地的應有權益。

有與會者說興建豪宅不是問題，假如讓業主參與的話，雙方便互惠互利。

### 2.2 市建局的角色

有指市建局現在的角色本質上等同中介人，收購物業後便以高價把土地賣給發展商，重建後樓宇賣得好價錢時，市建局還可分紅；這樣有可能把樓價推高。

作為公營機構，市建局不應拿納稅人的錢進行收購和投資，亦不應發債券來支付相關開支，而高價出售重建後的樓宇，更違背公眾利益。

市建局的角色應是活化舊區，及於過程中幫助受影響的業主和居民。

### 2.3 立法會及區議會的角色

有與會人士認為現行制度最大問題之一，是市建局的重建項目對重建區影響深遠，卻不受立法會或區議會監管；該與會者稱曾多番嘗試與立法會議員及油尖旺區區議員接觸卻不果，而出席過《市區重建策略》檢討公眾參與活動的立法會議員與區議員寥寥可數。例如油尖旺區，有很多重建項目正在或將會進行，但該區區議員並無參加這些活動以聽取街坊的意見。區議會既曾通過開展重建項目，就必須承擔應有責任，而不可只靠居民或志願人士進行監察和處理問題。她認為區議會必須成立有關市區重建的委員會，專責監管項目、收集民意，及作為地區人士的支援及代表。

### 3 補償及安置政策

有參加者建議市建局在收購時，參考市場的樓價指標訂定補償額，例如以該區某幾個大型屋苑的呎價作參考；這樣公開透明的機制可大大減少爭拗。一名與會的區議員亦贊成在賠償方面，必須採取透明及公平的原則和機制。

有地舖業主表示，不少社區的商舖代表著本土文化和經濟，也讓市民可享有低廉的消費，更是小商戶賴以謀生的途徑，與住宅業主是兩回事。市建局的出價比他所做的估值相差甚遠，他寧願賠錢予市建局也不想出售舖位，因補償額根本不足以買回相若的舖位。

有自僱人士指其單位既不是出租也不是空置，但遭扣減津貼。市建局強行收購，但她根本租不起其他地方，又不能轉行，生計大受影響；而最大的問題，是她並無權選擇賣樓與否。

一些參加者不滿市建局以商業形式進行重建，把市民的樓宇收購、拆卸、重建，再以高價出售，但其收購補償遠比不上從事舊樓收購的發展商，更以出租物業、非唯一居所等理由扣減補償金，根本不足以讓業主購買相近單位。部份人士指單位無論是自住與否，都是業主辛苦經營得來，補償政策不應分等級，否則會嚴重干涉業主使用其單位的權利。補償應足以讓業主有能力負擔相近單位，亦應保障租客以相近租金租住的權利。

部份參加者表示以前訂下的收購政策及有關條例已不合時宜，更拖慢了重建步伐，呼籲政府予以修訂。

有觀塘街坊表示，土地發展公司 97 年為觀塘區居民進行凍結登記時，並沒有區分是自住、出租還是空置單位，聲明只要交吉就獲若干賠償；街坊因而一直等待市建局賠償，結果有一半居民感到「被騙」，故有人申請司法覆核。司法覆核的判決結果是為公眾利益、不影響觀塘區的重建，法庭不可推翻市建局引用的補償條例。<sup>註2</sup>

部份人士促請市建局提供「樓換樓」、「舖換舖」方案，因為這是很合理的補償方案。另有與會者建議市建局在重建完成前向受影響業主提供租金津貼，亦可考慮把重建後樓宇的部分單位以折扣價賣予原來的業主。當業主遷走

---

<sup>註2</sup> 市建局代表譚小瑩回應：補償政策是立法會在 2001 年訂立的，主要原則是讓舊區自住業主取得補償後買回物業及改善居住環境，故會獲發樓價加上購置居所津貼，即等於七年樓齡的樓價；至於非自住業主，即其物業是出租或空置的，立法會當時的想法是，投資業主不須要買回物業自住，故除了補償單位的市價外，安置津貼就只有前者的一半。她表示這些資料可在立法會網頁找到。

時，必須讓市建局回購。這樣可保證受影響居民獲原區安置，亦可防止投機情況出現。

有參加者認為現時樓價暴升，重建補償太少，政府引用《收回土地條例》所開出的條件不會比市建局的出價差。不過，亦有指不應繼續執行《收回土地條例》，否則只會令地產商得益、市民受害。

#### 4 公眾參與

有參加者指出，其實一些舊區街坊亦支持重建，明白其好處，亦了解如果任由私人地產發展商重建單棟樓宇對社會整體沒好處；但他認為不一定要讓市建局來做，因為缺乏彈性及管理不善；建議設立具彈性的機制讓居民向市建局反映意見，而市建局董事亦應多與街坊溝通。

#### 5 社會影響評估及社區服務隊

有與會者提出社區服務隊(社工隊)的問題所在：(一)價低者得，即社工隊薪酬低、資源短缺，影響服務質素；(二)受聘於市建局的社工隊在市建局的辦公室工作，又常受到市建局的壓力及制肘，欠缺獨立性；(三)租客被逼遷而無法享受重建帶來的利益，但社工隊因無法推動政策改變，故不能給予幫助。有建議由市建局撥款聘請社工隊，由當區區議會負責管理核査，而社工隊無須向市建局負責。

市建局應做好社會影響評估，並真正解決街坊的問題，亦需要有機制去衡量其成效。如果社會影響評估做得好，受影響人士的反對或投訴聲音就會減少。

有與會者對港島西區的社區服務隊(明愛莫張瑞勤社區中心)<sup>註3</sup> 西區海濱長廊規劃的核心小組發表報告做法有異議：西區海濱長廊規劃的核心小組今年7月發表報告，會將貨物裝卸區和副食品市場改建成海濱長廊，但社區服務隊進行問卷調查時只訪問西環街坊，卻沒包括在裝卸區工作的人。清拆裝卸區或會令高達千多人失業，而裝卸區現在有六條離島運輸線，佔運往離島的日用品貨運量近8成，清拆將影響離島居民生活。另有參加者指這或與政府撥款進行該項社會影響評估有關；引伸的問題是，現時的社會影響評估並沒有完整的準則。

有觀塘重建區租客指，該區大部份業主已接受收購條件搬走了，剩下的多是年老租客，像困在死城一樣，要忍受衛生環境及治安問題，又得不到安置或

---

<sup>註3</sup> 市建局中西區社工隊為聖雅各福群會市區重建社區服務隊。

補償; 幸好有社工隊協助仍留在觀塘區的租戶成立長者租客組織，向市建局表達訴求，盡快獲得安置及補償。

有與會者指社會影響評估是侵犯私隱的行為，例如連家庭和夫妻關係也要調查。

## 6 其他

- 有參加者表示，業主常跟市建局周旋，承受很大壓力，甚至影響健康; 市建局應多派職員與他們傾談，予以協助。
- 有指觀塘重建項目長達二十年，市建局沒有考慮項目對居民帶來的痛苦，只以政策加以壓迫，結果使不少年長的街坊抑鬱病倒。
- 觀塘重建項目導致治安日差，市建局卻推卸責任，居民只有提心吊膽度日。
- 有深水埗街坊表示，重建令他一家快失去棲身之所，雖然得到社工隊協助，但連社會福利署也無法提供援助，只勸他們租房子住，他們卻負擔不起。他表示只希望在鄰近地區獲得安置。如果社會出現不公平現象，連法律也解決不了，受影響居民情緒激動是可以理解的。

世聯顧問

2009 年 11 月

-完-

# 《市區重建策略》檢討 公眾參與階段 公眾論壇 5

日期： 2009 年 11 月 21 日（星期六）  
時間： 下午 2 時 30 分至 5 時 30 分  
地點： 香港青年協會大廈 25 樓多功能廳  
出席人數： 118 人 [包括《市區重建策略》檢討督導委員會 2 人；另發展局 2 人、  
規劃署 1 人、市區重建局(市建局) 10 人、香港中文大學香港亞太研究所代表 1 人以觀察員<sup>註1</sup>身份出席]  
主持人： 林雲峰教授  
麥黃小珍女士

---

## 公眾簡報

1. 講者：王一民  
題目：未有提供

講者提倡「樓換樓」、「舖換舖」方案，認為可以保障業主的私產權。她引述前規劃地政局余志穩先生在 2001 年 3 月 8 日去信立法會規劃地政及工程事務委員會，表示願意接受「樓換樓」計劃，並會向市建局建議，在「樓換樓」計劃下供分配用的單位數目應不少於參加計劃業主數目的 1.2 倍。她認為觀塘及全港其他受重建影響市民的訴求是：(一)立即全面落實上述承諾；及(二)徹底落實業權參與計劃，因為基本法是保障私產權的。

她又認為在缺乏監管下，市建局變成市區重建的既得利益者，政府必須解決這個問題。講者結束演講時，台下參加者齊喊「樓換樓，舖換舖」的口號。

2. 講者：姚小蓉  
題目：重建政策的總結

講者指重建策略嚴重違背「以人為本」的宗旨。政府借市區重建為名，與民爭利為實。她指政府沒有事先取得業主的同意，便胡亂勾出重建區，剝奪自由買賣物業的權利，甚至分化住宅和地舖業主，利誘住宅業主贊成重建，地舖業主則被逼接受市建局的收購價，不服從的話就強制收地。自置地舖業主靠物業謀生、養老，政府不應強逼其出售。她以「波鞋街」和「名鑄」為例，指市建局是強搶、官商勾結以謀取暴利，認為該處原業主應可分享重建的成果。

大部分舊樓都由出租物業業主擁有，但業主被剝扣補償，不能買回原區單位，社區網絡因此被破壞。此外，她覺得不應在是次檢討完畢前，通過八成強制拍

---

<sup>註1</sup> 觀察員為發展局，規劃署代表及市建局人員，他們出席是為了即場聆聽意見，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。

賣門檻，把利益輸送給地產商，造成壟斷和物價上漲，影響各行各業，導致失業。

她贊同市建局應改變角色，協助業主組織重建合作社以釐訂物業價格，為業主提供多種選擇，讓他們參與發展。

3. 講者：李小姐和范小姐 – 影行者  
題目：重建問題影片分享

講者播放兩套錄像。第一套題為「市區重建策略 — 民間做檢討（誠意勝財爺篇）」，是 H15 關注組發起的《市區重建策略》檢討民間綠皮書宣傳片段。片段中一位受上海街保育發展項目影響的居民表示曾就安置問題向市區重建社區服務隊（社工隊）查詢，但後者不太理會。H15 關注組成員認為社工隊由市建局聘請，所以視市建局為服務對象。她提出社工隊應改為獨立運作或會較好。

第二套是題為「市區重建是小本生意殺手」的影片，以紀錄片手法訪問多位受市區重建影響的市民，了解重建對其日常生活、生意及社區網絡的影響。受訪者包括中環嘉咸街露天市集檔販、前利東街地舖東主、深水埗重建區商戶、租客等。受訪者同意舊區需要重建，但直指負責規劃、決策的政府官員不了解居民的生活方式和社區的運作，以致無法從他們的角度出發進行規劃。中環和利東街的受訪者表示社區網絡和鄰里關係在重建開始時已有所變化。深水埗區的受訪者表示本土經濟能為區內老年人提供生活所需，故甚為重要。

幾位店東表示市建局往往突然收回物業而不詳加解釋。此外，搬遷後店舖生意大幅減少，又因補償不足或重建後租金上漲，店舖不能再在原區立足。小本經營者對街道文化、社區網絡、地區特色以至本土經濟影響甚深，但現行重建的執行方式未有顧及他們的需要。

4. 講者：伍錦超 / H15 關注組  
題目：重建未來路向

講者提出落實「樓換樓」和「舖換舖」的迫切需要。他認為這個方案有助維繫社區的歸屬感及社會的和諧。他批評市建局所做的則是背道而馳，例如凍結人口登記實際上鼓勵業主逼走租戶。此外，市建局與地產發展商進行利益輸送，鼓勵後者把香港市區優質的地皮「圈走」。

他代表 H15 關注組就《市區重建策略》檢討作總結，重申他們的建議和訴求，包括落實「樓換樓」和「舖換舖」及業權參與、改善街坊生活、保留地區特色及維持社區網絡，以及市建局減少推土式重建，加強復修、保育及活化的角色。此外，他並不認同業權參與等於冒險，因為市建局以低價收購物業，重建後再以高價出售，業主不會有風險。

市建局應先完成社會影響評估，研究如何令更多居民得以留下後才進行重建。

5. 講者：何建宗  
題目：《市區重建策略》檢討

講者表示，社會對市區重建及市建局一直有很多爭論和批評。他認為大部份人士均贊同舊區老化需要改善。但對於重建，他提出選擇一是甚麼也不做，任由社區老化；二是由私人發展商或市建局進行重建。他指出私人發展商只考慮經濟利益，故對社區居民、租戶、商舖或業主不是好事。而市建局作為公營機構，擁有更多法定權力如強制性收購，故必須履行社會責任，照顧社區人士以至社會整體的需要。他舉例說，「樓換樓」和「舖換舖」有助保存社區網絡，市建局和居民可以詳加探討。

此外，雖然市建局比以往更著重諮詢，但其財務狀況應該更具透明度。另一方面，講者對於市建局作為公營機構，聲稱要自負盈虧而參與興建豪宅，而感到不安。他指出重建項目不一定要興建豪宅。市建局應想想如何運用龐大利潤作出對社會有益的事情。

6. 講者：劉偉忠  
題目：《市區重建策略》檢討綜合意見

講者首先指出市建局去信<sup>註2</sup>香港電台台長投訴《鏗鏘集》最近播出有關觀塘重建區的報導不盡不實。他懷疑市建局去信香港電台的目的。他重提當年前規劃地政局余志穩先生到訪觀塘區，答允居民連一條毛巾一張床也可以成為居住証據，獲得賠償，不過最終並沒做到。

此外，他稱當年市建局向城市規劃委員會申請通過觀塘重建項目時，市建局前高層向居民表示，只要居民支持該樓宇較高但空間感較大的項目設計，通過城規會後，觀塘街坊便會好；但最後市建局補償都是依同區七年樓齡單位價值為基準。他表示諒解，因為市建局當時希望盡快取得城規會批准該項目。

他認為近年市建局做得最差是沒有誠意爭取街坊的支持。因為市建局已變成大白象，職員越來越官僚，不願意主動聆聽受影響居民的心聲和意見。他認為政府賦予市建局過大權力和職責，勢必引起社會爭拗，而現有的運作模式和做法不會對市區更新帶來任何改進。

7. 講者：何先生 — 順寧道重建關注組  
題目：業主租客條例及市建局政策之間存有明顯漏洞

講者代表順寧道重建關注組譴責市建局於 11 月 3 日宣佈優化住宅租戶援助措施實為掩飾問題、推卸責任。講者指出，自市建局在政府於 09 年 6 月 26 日把順寧道重建項目刊憲後所進行為期三個月的凍結人口調查以來，期間已有最少 13 戶租戶遭業主終止租約、甚至向法院申請收回單位。但市建局並沒有對已接受凍結人口調查及被逼遷的租戶作出適當安排，租戶因而可能損失獲補償和安置的權利。該關注組期間一直向市建局查詢有關安排，但未有得到正式回覆。

---

<sup>註2</sup> 市建局已經就《鏗鏘集》有關地積比率及居民補償額問題，發信澄清，指明賠償與發展密度完全無關。



講者指出，在 2004 年生效的《2004 年業主與租客(綜合)(修訂)條例》與《市區重建策略》及重建的程序產生漏洞。因為前者賦予業主權力，提供一個月通知期便可要求租戶遷出或向法院申請強行收回單位。另一方面，發展局在宣佈重建項目及進行凍結人口調查後兩個月才決定是否落實重建，因而造就業主逼走住客以獲取更多賠償的漏洞。這個情況在海壇街、桂林街和順寧道等比比皆是，但市建局沒有竭力修補這個政策漏洞，更以是業主與租戶間的糾紛為由拒絕介入。既然市建局有公帑注資及可以使用收回土地條例，又聲稱「以人為本」、致力改善街坊生活，便不應對問題坐視不理。市建局聲稱尚有 180 多個重建項目，如果未來政策仍未能配合，則受害者將會更多。

8. 講者：楊國健 — 深水埗區議會市區更新及歷史建築保育工作小組  
題目：深水埗重建項目追蹤調查

講者表示，市建局在深水埗進行 13 個重建項目，涉及該區 25%人口。因此，深水埗區議會市區更新及歷史建築保育工作小組由 2005 年起進行追蹤調查，內容包括政府部門對居民所提供的幫助、搬遷前後住所的狀況、居民的新居狀況和面對的問題、以及市區重建和物業收購對居民的影響，範圍涉及 K20 至 K25 項目。結果如下：(1)業主大多認為政府或區議會均未能提供援助；(2)50%已接受收購的業主不滿意諮詢過程，因他們只是被知會，而且並無選擇；(3)61%業主對收購賠償表示不滿；(4)48%接受收購的業主認為收購條件合理，33%明白市建局可引用《收回土地條例》收樓，故無奈地接受收購；(5)很多街坊害怕會被市建局職員強行「抬走」；(6) 53%受訪者同意現時安置或賠償的方向，但覺得應提高賠償額，40%認為應增加安置和賠償的選擇，包括大部份受訪者贊成的「樓換樓」和「舖換舖」。講者指「一口價」補償額並不公平；(7)58%業主在搬遷後仍然居於深水埗，而很多業主在搬遷後居所面積較小，反映補償額不足；(8)搬遷後居所的樓齡大多較高；(9) 搬遷後遇到不少問題；(10)51%受訪者表示搬遷前與街坊有電話聯絡，搬遷後卻沒有，但有 91%表示會與街坊打招呼；(11)搬遷後社區網絡和環境轉變，居民要重新適時，影響精神和健康狀況；(12)70%受訪業主覺得社工隊沒有提供幫助，約 90%受訪租客則認為房協或市建局職員並無協助找尋新居，但講者指社工隊難以協助爭取補償和安置是可以理解；(13)88%受訪租客繼續住在深水埗；(14)更多租客比業主需要政府或區議會的幫助，因他們多為弱勢社群；(15)不少租客搬遷後居所面積較小，但租金增加了，而居所的樓齡則較新；(16) 租客搬遷後遇到最多的問題是就業；(17)對受訪租客來說，搬遷後的社區網絡較弱；(18)83%業主溝滿意搬遷後的樓宇結構狀況。

講者總結指市建局既是公營機構，又唯利是圖。它擁有 100 億元公帑、有權收回土地，故理應保障基層市民的生活。他表示市建局應改組其董事局，納入更多基層或對重建有深入了解的成員。

9. 講者：談基迪  
題目：你知道否？

講者指每年約有一萬名重建區受害者，質問究竟特區政府最高管治班子是否知道重建區被市建局的政策搞垮。他認為重建區居民所面對的困難以及政策的不公平，政府、立法會、政策局等官員全皆知悉，問題是為何他們仍維持此等政

策，任由市建局這樣做。他認為假如《市區重建策略》是「雞肋」，市民便不要接受，應將之廢除。

10. 講者：岑學敏 — 社區文化關注  
題目：市區更新中的產業重置

講者稱只得到市建局二千元資助進行此研究<sup>註3</sup>，故資料有欠詳盡。市建局的重建項目破壞不少行業原有的商業網絡。不過香港過往也曾進行產業原區重置，如土地發展公司(土發公司)於 1990 年代所做的花布街項目(即中環永安街)。土發公司和政府多次嘗試收購，但補償不足以讓業主在原區買回舖位或單位。當時有業主提出另類方案，但遭否決。最後土發公司以上環街市保育活化項目(即現在的西港城)安置附近受重建影響的特色傳統行業，問題是舖位不足及過於細小、缺乏諮詢、位置不理想，但土發公司保證店舖有 21 年使用期。可惜，西港城由市建局接手後，管理外判、把原本用作特色行業用的舖位租予其他店舖、租務條款苛刻。他總結此個案是初步的產業重置，做到整行遷移，對產業提供保障，但需要改善配套設施和政策配合。

另一案例是興建園圃街雀鳥花園安置原來「雀仔街」(即前康樂街南段)的檔販和店舖。講者表示此項目的優點是有牌或無牌經營者均可獲得安置，租金合理及重置後的衛生環境較佳。不過，項目也存在交通不便、設計不佳、產業政策未能配合等問題。

他總結稱，雖然土發公司的產業重置結果未如理想，但不應否定其可行性和必要性。產業重置可做到整行重置，對行業提供保障、影響最小。其需要改善之處是產業政策、交通、設計、配套設施和民間參與度。最後，他提出數個問題讓參加者思考，包括市建局主導還是社區主導效率較高、參與模式(被動式的調查、諮詢還是社區主導的規劃與管理)及應由周邊社區還是得益者與受害者共同承擔重建的後果(如交通惡化、屏風樓、士紳化)等。

11. 講者：黃錦昌博士 — 香港地產行政師學會  
題目：市區重建策略：大小有別？

講者說，最近有人指連專業人士、知識份子也沒能力置業，故對在座參加者有所共鳴。該會將於 11 月 28 日召開會員大會就《市區重建策略》檢討進行討論，並把有關建議報告呈交政府。

他表示該會大致認為重建要有效進行，應該以整個地區為本作規劃考慮，不可零星地進行個別項目。該會支持先修復、保育，而反對推土式重建，而重建亦應是最後選擇。他列舉大規模項目的好處：(一)4Rs(即重建、復修、保育及活化)容易取得平衡；(二)重建後的社區增值和環境改善更多；(三)效果更快、更顯著；(四)在規劃社區設施、交通、整體設計、通風等更好；(五)個別樓宇或單位之間的设计佈局更好；(六)單位建築費及顧問費相對較低；(七)樓宇效率和實

<sup>註3</sup> 社區文化關注透過《市區重建策略》檢討「伙伴合作計劃」獲得其籌劃活動的實報實銷津貼實接近港幣一萬元，而「撰寫研究報告」的單項開支為港幣 2,000 元。

用率更高；(八)相對多個小型項目的個別重建，大規模項目對街坊和周邊社區滋擾較小。

要把大規模項目做得好，條件如下：(一)必須有宏觀的市區重建或更新策略；(二)平衡各方持份者的利益；(三)經過公開透明的討論和諮詢，讓街坊有權參與決策；(四)如私人發展商參與重建，過程必須具透明度，訂明參與規則，以避免官商勾結。

講者總結指大規模項目是較為合適的市區更新模式。不過由於涉及不同持份者，因而影響整個社會，故事前的廣泛諮詢及公眾參與是必要的。香港經歷半個世紀的急速發展，不少樓宇已殘破不堪，因此該會認為重建是必須的，前提是不可破壞社區及社會的和諧。至於重建的模式、執行方式及執行者則有待社會的討論。

## 公開討論

林雲峰教授主持公開討論。意見要點如下：

### 1 市區更新的四大業務策略

有參加者希望古跡古物及社區的歷史得以保育，並加快舊區重建。她憑歌寄意，表達出破舊樓宇是「計時炸彈」，如不盡快拆卸，會威脅公眾安全。她建議政府把舊樓作徹底的分級鑑定，歸類為復修或重建項目。

一位與會者指責市建局從未交待過往工作的成效及牽涉的金額。他認為市建局不應只研究其他地區或城市的個案而應檢視本土的實況及過往的工作。

部份參加者批評市建局的保育工作成效不佳，例如和昌大押、灣仔街市、老店街、利東街等只是把老店及老街坊趕走，而保育後則只剩下外殼，沒有內涵。而市建局一直未能提供 H18 項目的文物影響評估報告，令人懷疑曾否進行過評估。一些可幸保存得較完整的歷史性建築，例如必列者士街街市，也只是全賴民間向政府推動爭取才得以保留。有人擔心市建局未必能做好中環街市項目，只會保留下外殼。

### 2 持份者的角色

#### 2.1 市建局的角色

一位與會者指美國三藩市有法例保障市民的權益：社區人士先行決定該區是否有問題而需要進行社區更新，並有法定權力確認屬於殘破及土地不適當使用的個案，過程完成後，當地的重建局才可開展任何社區更新項目。他稱香港的市民或地區人士沒有參與市區更新的權利，一切皆由政府決定。他建議由社區人士先行鑑別殘破建築或低效能土地利用的地點；交由市建局進行重建或更新應是最後選擇。

### 3 補償及安置政策

一位與會者批評市建局現行計算收購單位的面積及補償額的標準。他指出理應以業主購買單位時的呎價以及建築面積釐定補償額，質疑市建局為何以低價買入、高價賣出。他希望其質疑可轉達給發展局局長。

不少參加者強調應提供「樓換樓」、「舖換舖」安置方案予受影響人士選擇，像政府部門興建公共設施也必定安置受影響人士。他們認為市建局若要收回民居或商舖作重建，理應賠償另一個單位或舖位給受影響人士，而不是賠錢了事。居民耕耘數十載換來的產業被拆毀，最後被逼自行找尋容身之所；一個商舖支持業主一家幾代人的生活，市建局卻自恃手執尚方寶劍低收高賣。此外，有指其他地方也有「樓換樓」、「舖換舖」的案例，相反香港沒有，實在令人氣憤難平。

有在場人士指出現時對租客補償及支援不足，特別是「板間房」的租客賠償不多，而又不一定附合獲分配公共房屋的資格。另外，《2004年業主與租客(綜合)(修訂)條例》容許業主只需給予租客一個月通知期、不用提供理由、甚至不用作出賠償，就可要求租客遷出，造成業主趕走租客以獲得更多賠償的漏洞。

一位與會者提出內地政府收地的做法合理及公平。政府收回物業時會賠償土地給業主，並提供建設新樓房的津貼、15個月的租金補貼以及一般的裝修費，而且所賠償的土地位置不錯。不過，業主要在一定限期內興建樓宇，否則政府會收回空置土地。

有觀塘街坊批評市建局剋扣非自住物業及非唯一居所業主應有的補償，認為這個做法歧視「投資型」業主。他指出市建局拆卸重建區業主的物業建豪宅也等於在做生意，故等同這些「投資型」業主。

有深水埗海壇街業主不滿市建局進行凍結人口登記的手法。一位業主因未能出示有效住址證明而喪失獲賠償資格。另一位也指出因進行凍結人口登記時自己不在場，故市建局把他的物業只當作空置單位計算補償額；他表示業主應有權為自己的物業定出售價。

一名參加者批評市建局接收土發公司的項目，卻沒有採納其賠償標準，現行的補償方案比土發公司的少得很。

### 4 公眾參與

有與會者建議透過股份制、擔保等形式，讓沒有經濟能力或年老的業主參與進行重建，而那些不想冒風險的業主則可以出售股份，以保存物業的原有價值。

有與會者覺得在是次檢討和諮詢過程，市建局沒有採納民意，也沒回應市民的訴求，故是假諮詢。他認為當局應該訂出時間表，公佈會採取怎樣的行動、怎樣回應市民的意見，並容許市民接納與否的權利。

有與會者認為市建局不是在收購舊樓，而是收地，既然要業主出售其地權，就應容許業權參與。而收購價也應以土地價值或地權計算，而非單純以單位的市值作準則。

## 5 社會影響評估及社區服務隊

一位參加人士質疑設立社區服務隊(社工隊)的用意。他認為如果市建局沒有剝削業主或街坊的利益，根本不需設立社工隊。此外，他認為市建局出資聘請社工隊涉及利益衝突，使後者欠獨立性，令人難以相信他們是真誠地為居民服務。

有與會人士不相信市建局沒有干預社工隊的工作。他建議是次檢討應探討社工隊的運作及獨立性、以及成立社區規劃服務中心的可能性。另外，他反對《鏗鏘集》裡市建局高層人員指政策倡議並非社工的工作範圍，指出《社會工作者註冊條例》列明社工應對政策的制訂或修訂提出倡議。

## 6 財務安排

有參加人士質疑市建局的財務狀況。因為重建項目大多是由樓層少的舊樓宇改建成數十層樓高的大廈，但市建局在從沒有公開財務狀況下自稱虧蝕，需要政府注資以達致自負盈虧。這個情況令人費解。

## 7 其他

- 市建局應訂出重建破爛不堪的樓宇及危樓的時間表。
- 一些參加者要求市建局代表對現場人士的提問和意見即時作出回應<sup>註4</sup>。
- 有與會人士要求是次檢討完成後，有關報告和文件應備有中文版本，並擺放在民政事務處供市民和街坊查閱。
- 有指市建局近期宣佈推出的「優化住客計劃租客援助措施」是掩飾問題、推卸責任。市建局應真正做到以人為本，為市民提供安樂窩。
- 有參加者表示重建收購等於「收買人命」，因有重建項目街坊在過程中得了精神病。
- 有出席者表示市建局所作的補償太少，但其職員卻得享高薪，所以不相信它虧本。
- 當市建局向觀塘居民提出收購時，立時令附近的物業供應短缺、樓價上漲，而補償額未能讓一些受影響居民購買同區七年樓齡單位，引發居民擔心住屋或安置的問題。
- 收購過程令個別單位空置，引發治安等各種問題，亦引起居民的擔心。

世聯顧問  
2010年1月

-完-

---

<sup>註4</sup> 市建局代表譚小瑩女士回應指，市建局一直用心聆聽市民在所有公眾參與活動中所提出的意見和建議。現時的賠償政策是建基於立法會在 2001 年時通過的，但現時政策中並沒有「樓換樓」、「舖換舖」的安排，而任何涉及政策的修訂必須由政府及立法會商討然後議決通過。正當譚小瑩女士回應發言的時候，一位女士上前打斷譚女士發言及表示不同意她的回應。論壇程序亦中止，直至大會恢復秩序及與會者大多數同意繼續，論壇才繼續進行。