

《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^{註1}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

^{註1} 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^{註2}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。

^{註2} 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^{註3}，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、土紳化)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

^{註3} 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^{註4}。
- 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-

^{註4} 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。