

《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^{註1}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。

^{註1} 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²與發展局代表³均有作出回應及澄清。

世聯顧問

2009年9月

-- 完 --

²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。

³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。