

# 研究報告

## 香港市區更新的成就與挑戰

2010年3月



羅致光博士  
徐永德博士  
黃於唱博士  
李迦密博士  
何麗珊小姐

香港大學

## 目錄

章節	內容	段落	頁數
1	引言及研究方法	1 – 13	1- 2
2	背景-----市建局成立前香港的市區更新	14 – 41	3 – 8
3	利東街/麥加力歌街項目個案(H15)	42 – 62	9 – 16
4	觀塘市中心個案(K7)	63 – 105	17 – 29
5	文物保育及茂蘿街/巴路士街個案	106 – 147	30 – 37
6	舊區活化及大角咀個案	148 – 182	38 – 46
7	復修及中星樓個案	183 – 220	47 – 53
8	成就與挑戰	221 – 294	54 – 70
9	總結	295 – 300	71 – 72
附表	內容		
I	受訪者名單		i
II	土地發展公司開展的項目名單		ii
III	土地發展公司公布但由市區重建局開展的重建項目名單		iii
IV	市區重建局建議及開展的重建項目名單		iv
V	過去土地發展公司及市區重建局實行的賠償政策		v – xiii
VI	大角咀一帶市區重建局復修支援計劃中的復修項目		xiv- xv
VII	釋例-----支付予自用業主的賠償與支付予非自用業主及租客的賠償		xvi
VIII	朗豪坊個案(K2)		xvii - xix

## 第一章：引言及研究方法

### 研究背景

1. 2008 年年中，香港特別行政區政府發展局已著手進行《市區重建策略》檢討。作為檢討工作的一部分，香港大學的研究隊於 2008 年 8 月受委託進行多個亞洲城市的市區更新策略的研究，包括了南韓首爾、日本東京、新加坡、台北、上海及廣州。研究於 2009 年 3 月完成。該研究隊於 2009 年 8 月再次受委託研究香港市區更新的成就與挑戰，延續先前研究。
2. 目前的《市區重建策略》在 2001 年 11 月出版。該策略說明了市區更新的原則、目標、市區重建局(簡稱「市建局」)的角色、收地過程、項目處理的程序(包括社會影響評估、財務安排、發展參數和指引)。政府將《市區重建策略》交給市建局<sup>1</sup>，予以執行。

### 研究目的

3. 這項研究的目的是在我們進行《市區重建策略》檢討期間，就香港在市區更新的過往經驗，作出分析和整理。

### 研究範圍

4. 雖然就何謂市區更新有不同的看法，要就自市建局成立以來，香港市區更新的成就及挑戰作出點算，最恰當的尺度及分析架構應是《市區重建策略》中所列出的有關條款。
5. 在香港，很多人都認為社會的願景及期望不斷改變，而亦為市建局的工作帶來不少的挑戰。相關的社會願景及期望的轉變，亦屬今次研究的範圍。
6. 這個研究採用類似探討亞洲六個城市的市區更新經驗的研究方法，在過往市建局的工作中選取數個市區更新的項目，作深入探討：
  - 重建項目：H15(利東街/麥加力歌街)；K7(觀塘市中心)、K2(以土地發展公司與市建局方法的分別為焦點)；
  - 復修項目/創始項目：中星樓(第一個復修項目)、大角咀組群、「樓宇復修物料資助計劃」、及「樓宇復修貸款計劃」；
  - 文物保育項目/創始項目：茂蘿街/巴路士街項目；
  - 舊區活化項目/創始項目：大角咀街道改善計劃。

---

<sup>1</sup> 間接摘錄自《市區重建策略》的前言。

7. 雖然這項建議的研究將焦點放在現時的《市區重建策略》及市建局的工作上，若要有一個較為完整的市區更新檢視，亦需就私人市場的市區重建工作作一個概括的點算。
8. 這項研究將不會包括房屋委員會及房屋協會的有關市區更新工作。

## 研究方法

9. 這項研究大部分的工作，主要是透過文獻分析。大部分的文獻由市建局提供，但不包括機密資料。這項研究亦需向屋宇署、地政總署、運輸署、消防處、及機電工程署索取相關的資料。
10. 要掌握社會人士，特別是鄰近市區重建項目的居民及商舖營運者，對市區更新項目的意見，可就市建局及其他團體於過往八年，所曾進行的研究，進行一項次層分析(secondary analysis)。由於市建局過往曾在多個目標地區(包括灣仔、上環、深水埗及觀塘)進行不少有關社區的調查研究，此外，其他組織如區議會及社會團體亦曾就過去數年的市區更新進行研究，所以我們可以進行一個文獻研究及次層分析(secondary analysis)，以盡量利用現有的資料。
11. 除上述方法，是項研究在有需要時，亦會進行訪問及聚焦小組以搜集不同持分者(包括受影響居民、商舖營運者、專業團體、社區及關注團體、市建局職員及政府官員等等)的意見和經驗。由於《市區重建策略》現正進行檢討，公眾人士的意見及報紙文章提供重要資料，有助此報告分析公眾意見。
12. 由於有其他數項研究與此研究同步進行，即重建對居民影響的追蹤研究、重建項目的經濟影響評估、樓宇狀況研究等，所以此研究報告不會詳細分析這些研究處理的有關部分。

## 報告編排

13. 下一章會簡述市建局成立前香港的市區更新，然後會討論此研究當中的不同個案，概覽目前市區更新的成就與挑戰，最後作出結語。

## 第二章：背景-----市建局成立前香港的市區更新

14. 香港土地資源珍貴，除了自然海港及其人口外，土地是香港的主要資源。自早期城市化發展開始，人口過密及居住環境擠迫一直是香港面對的問題。另一方面，盡量利用土地資源及其增值似乎是香港市區發展的主要“原則”。
15. 二次大戰前的市區更新工作主要針對居住環境擠迫、公眾衛生及防火。大戰後，土地發展公司(簡稱為「土發公司」)還未成立時，有關工作主要交由私營機構負責。香港房屋協會於 1948 年組成(於 1951 年根據條例成立為法團)，提供居民能夠負擔的住屋，及為迎合低收入家庭的居住需要，香港房屋委員會於 1954 年成立，分隔公營及私營住宅市場。雖然從土發公司的成立可見政府最早期欲以成立公共機構來加速市區更新，但是除了 1 億元的微薄貸款，以及協商未能達致百分之一百收購可援用《收回土地條例》外，政府給予土發公司的支持頗為有限。

### 二次世界大戰前

16. 市區更新可說是香港市區發展的孿生兄弟。自 1841 年英軍佔領香港島、1842 年簽訂《南京條約》、1843 年建立維多利亞城起，急速的城市發展，與緊貼而來的城市更新，都是香港市區發展史中不斷出現的主題。
17. 水坑口<sup>2</sup>標誌著英國政府在香港島興建的第一條路----荷里活道的始端，以及附近一帶城市化的開始，該地區現稱為上環。
18. 早期的市區更新及市區管理與居住環境擠迫、公眾衛生及防火有莫大關連。政府最初透過通過第一條建築物條例，即 1856 年的《建築物及妨擾條例》(期後於 1889 年由《建築物條例》取代)，以及於 1885 年成立土地委員會，處理這些問題。第一條收回土地條例(即香港法例第 124 章《收回土地條例》的前身)的序言道出“條約收回租約上的官地，以及為達至該目的或其他相關目的給予賠償”(1889 年第 23 號)，當中解釋若果寮屋環境欠缺衛生，港督會獲賦權強制取得或收回此等土地及建築物，從而興建更好房屋<sup>3</sup>。
19. 1894 年太平山區一帶(即荷里活道以南、太平山街一帶)爆發的鼠疫，以及 1894 年的《太平山收回條例》標誌著香港第一項貧民區清拆工程<sup>4</sup>。第二份柴維克報告(Chadwick Report)中建議收回土地及重建不衛生房屋，其後，“公

<sup>2</sup> 在簽定《南京條約》前，英軍於 1841 年在該處登陸。原址現在為荷里活道公園。

<sup>3</sup> Choa, Gerald H. (2000) *The life and times of Sir Kai Ho Kai*

<sup>4</sup> Jim, C.Y. (1994) “Urban Renewal and Environmental Planning in Hong Kong”, *The Environmentalist*, 14(3): 63-181.

共衛生及建築物草案”於1902年7月7日提交立法會<sup>5</sup>，而上環區(包括摩羅下街、樓梯街及九如坊一帶)的收回土地及重建樓房工作則繼續進行<sup>6</sup>。

### 戰後及土發公司組成前時期

20. 二次大戰後，1987年組成土發公司前，政府在公共市區更新的工夫可形容為“微乎其微”或屬“臨時特別安排”性質(Ng, 1998<sup>7</sup>)，一些例子可清楚反映該時期公共市區更新面對的困難(Yeh, 1988<sup>8</sup>)，包括遭受地區強烈反對而夭折的1959年大坑村項目，以及1969年的歷時超過20年才落實、佔地5.18公頃的上環試驗計劃地區(Jim, 1994)。
21. 1973年，市區更新及環境改善協調委員會負責整體協調及策劃“環境改善區”，務求透過提供更多土地作政府、機構及社區設施用途提升環境質素。當局亦假設業主或私營機構會重建其已有私人建築物。政府總結“環境改善區”成立後數年內，漫長的計劃落實過程明顯會阻礙解決市區老化的宏觀問題<sup>9</sup>。
22. 另一項主要嘗試，就是於1974年由香港房屋協會建議、政府支持的市區改善計劃，計劃希望透過重建改善舊區環境，自始完成總共超過三十項項目<sup>10</sup>。首項完成項目是石塘咀的美新樓<sup>11</sup> (1980年)，但是這些項目被視為較細規模，未能為全面市區更新取得成效(Yeh, 1988<sup>12</sup>)。
23. 一個花了30年才完成的經典例子，就是尖沙咀四街重建項目(後稱為K11河內道，最近為K11名鑄)。1979年，土地發展政策委員會允許“四街”地主組成發展公司進行全面重建，1980年，城市規劃委員會原則上核准其總綱發展藍圖<sup>13</sup>(Yeh, 1988)。然而，在土發公司組成前仍未有任何實質進展。市建局及其發展商伙伴在2009年完成的「名鑄」項目，因創新高的物業價值曾經成為城中熱話。

<sup>5</sup> 1902年7月7日立法會會議紀錄。

<sup>6</sup> Jim (1994), 同上。ibid.

<sup>7</sup> Ng, Issac (1998) “Urban redevelopment in Hong Kong – The partnership experience”, in *International Journal of Public Sector Management*, 11(5): 414-420

<sup>8</sup> Yeh, A.G.O. (1988) “Public and Private Partnership in Urban Redevelopment in Hong Kong”, proceedings of the 5<sup>th</sup> CAP Plenary Conference and Southeast Asia Workshop, 28 Nov – 3 Dec 1988.

<sup>9</sup> 規劃環境地政科(1996年6月) *香港的市區更新*

<sup>10</sup> 於2010年1月3日從香港房屋協會的網站檢索。

<sup>11</sup> 美新樓有兩座，共有264個單位。

<sup>12</sup> Yeh (1988), 參考文獻同上

<sup>13</sup> 我們留意到(Li, 1983)的論文中圖3.5重現的四街總綱發展藍圖上的日期是21-8-78(Li, Chi Miu Phyllis “A feasibility study of pedestrianisation in shopping areas of Hong Kong” (一份規劃工作坊報告，完成香港大學理學碩士(城市規劃學)學位的其中一項要求。)

24. 這段時期，私營機構在香港的市區重建可形容為在小型地盤矗立零星“鉛筆式樓宇” (Adams and Hastings, 2001<sup>14</sup>)或在太古城、黃埔花園及金鐘發展“棕地” (“brown field”) (Lo and Ma, 1986<sup>15</sup>)。我們亦該留意到在五十年代後期及六十年代初期有一些密度非常高的住宅樓宇發展，某些地積比率達 12 至 15 倍(規劃處, 2007<sup>16</sup>)。
25. 方氏(1985)<sup>17</sup>總結這年代市區更新的四項主要制度缺點：欠缺有效機制徵集土地、抗拒安置現有住戶、缺乏公共重建管理機構及政府在資源方面沒有作出承諾。
26. 建議的土發公司是其中一個方法解決市區更新所經歷的困難。

#### 由土發公司演變至市建局(公私營合作模式及業主參與)

27. 1984 年，土地發展政策委員會推動公私營合作模式，1985 年 6 月，獲當時的行政局接納(Yeh, 1988)，這就是其後組成的土發公司的基本工作模式(即土發公司與私營公司合作)。臨時土地發展公司於 1987 年成立，《土地發展公司條例》於同年獲得通過。由“土地發展”一名可見，其擔當的主要角色是“土地發展”，“土地循環再用”(即徵集土地作重建之用)或許更為貼切。土發公司的組成明顯與從土地發展政策委員會制定的政策有莫大關係。
28. 之後，土發公司於 1988 年 1 月 5 日成立，“透過進行、鼓勵、推廣及協助市區更新，以達至為改善香港的房屋水準及居住環境的目的”(香港法例第 15 章第 4 條)，所以該公司亦獲委任進行“一個有系統及全面的市區更新計劃，以復修、更新和活化破舊市區地方”(Razack, 1988<sup>18</sup>)。
29. 雖然政府引入公私營合作模式，但從其只投放 1 億元貸款及“以審慎商業原則進行業務”(香港法例第 15 章第 10(1)條)的原則來看，積極不干預仍然是政府的宗旨。在重建的第一階段中，經香港四大發展商協議後，土發公司可以從四間發展商以土地保證金的形式，取得約 12 億元，即政府貸款的 12 倍，

<sup>14</sup> Adams, D., and Hastings, E.M. “Urban Renewal in Hong Kong: transition from development corporation to renewal authority” in *Land Use Policy*, 18(2001): 245-258.

<sup>15</sup> Lo, E.C.W. and Ma, M.T.C. (1986) “Urban Redevelopment in Hong Kong”, in *Planning and Development (Journal of the Hong Kong Institute of Planners)*, 2(1): 2-10.

<sup>16</sup> Planning Department (October 2007) “Information Note No.22 Addressing High densities – A net site approach for large sites?” issued in the context of the *Hong Kong 2030 Planning Vision and Strategy*.

<sup>17</sup> Fong, P.K.W. (1985) “Issues in urban development: the Land Development Corporation”, *Built Environment*, 11: 283-93.

<sup>18</sup> Razack, A.E. “Urban Renewal and the Land Development Corporation in Hong Kong”, proceedings of the 5<sup>th</sup> CAP Plenary Conference and Southeast Asia Workshop, 28 Nov – 3 Dec 1988.

開展其首八個項目<sup>19</sup>，這數目正好說明“公私營”合作背後的意義。

30. 除了公私營合作模式外，另一嘗試就是“業主參與”。1991 年城市規劃委員會同意由規劃處邀請土發公司開拓涉及物業業主參與重建計劃的可行性<sup>20</sup>，最初三項獲選項目為衙前圍村(K1)、河內道(K11, 前身為“四街”項目)及皇后街(H1)。但是，長江實業(集團)有限公司在K1的出現，意味著該項目會由“業主參與”變成公私營合作模式。基本上香港政府早於 1979 年已希望在K11 加入業主參與，土發公司不過是繼續該項指令而已。但是，當大部分業主將其物業售予新世界發展有限公司，而其他業主則售予土發公司時，業主參與的模式並未被視為成功，至少這並不是一般人所詮釋的意思。由於業主沒有興趣參與皇后街項目，該項目變成與擁有該地段部分業權的發展商合資聯營計劃。
31. 在重建的第二階段中，很多項目的規模頗細，被視為“太多零碎重建”(Adams and Hastings, 2001)，從高俊苑(26 個單位)、忻怡閣(46 個單位)、居仁閣(48 個單位)及寶其利街(54 個單位)<sup>21</sup>等項目可見。
32. 截至 2001 年 4 月，市建局成立前，土發公司已開展共 26 項項目，以及完成 16 項<sup>22</sup> (參見附表二的完成項目表)，包括一項保育項目，即西港城。
33. 土發公司面對的限制日見明顯，於 1995 年 7 月 21 日，政府就推出一籃子建議加速市區更新而發出公眾諮詢文件。於 1996 年 6 月，香港政府發表了一份以《香港市區重建》為題的政策文件，當中總結“...若沒有新的營運機制及更多政府支援，土發公司不能促使有足夠規模的社區更新，避免長期的市區退化”，而該文件其中一個建議便是成立一個新的法定機構，即市建局。
34. 在討論設立新的市建局以取代土發公司期間，土發公司在 1998 年 1 月公布會有 22 項新項目<sup>23</sup>。

---

<sup>19</sup> 八項項目中，四項由新世界發展有限公司負責，兩項由新鴻基地產發展有限公司負責，一項由長江實業(集團)有限公司負責，一項由鷹君集團有限公司負責。(Adams and Hastings, 2000, 參考文獻同上)

<sup>20</sup> 土地發展公司年報(1996-97 年度)，第 12 頁。

<sup>21</sup> 土地發展公司年報(2000-01)。

<sup>22</sup> 其中一項項目居仁閣原本由香港房屋協會發展，後由土地發展公司購買作安置用途。

<sup>23</sup> 我們留意到 1996-97 年度的土地發展公司年報(第 22 頁)提到選取了 25 項項目並向政府建議。但是，1997-98 年度的年報(第 18 頁)稱在 1998 年 1 月公布的項目有 26 項，而在 1998-99 年度的年報(第 21 頁)中，該數目調整至 22 項，儘管在兩份報告裡，規劃中的項目數目完全一樣(即 23 項)及項目名稱完全一樣。一直被視為前土地發展公司而又未曾開展、最後由市建局負責的項目有 25 項，包括衙前圍村及麥花臣室內場館，兩項項目均為土地發展公司第二期項目，一直於土地發展公司報告列為“進行中項目”。

35. 在 1998 年的《施政報告》中，行政長官表明他已請“規劃環境地政局局長制定市區重建策略，為市區重建定下整體規劃框架”，以及“會盡早成立一個具有法定權力的市區重建局”，取代土發公司，推行進取而全面的嶄新方法，以處理市區老化的問題。成立市建局以取代土發公司的原因包括<sup>24</sup>：
- 缺乏土地進行有利可圖的重建
  - 徵集土地需時
  - 缺乏安置受影響住戶的資源
  - 土發公司的法定權力只包括樓宇的重建，而不具有其他市區更新的功能，如樓宇復修。
36. 我們留意到雖然在 1998 年的《施政報告》中，行政長官已說過“《市區重建策略》的初步建議已接近完成”，但是市區重建策略的諮詢工作於 2000 年《市區重建局條例》通過後才進行，最後於 2001 年 11 月完成。

## 市建局的組成

### 市區重建局白紙條例草案

37. 1999 年 10 月 22 日，政府就「市區重建局白紙條例草案」刊登憲報，進行諮詢。當時，立法會的內務委員會，成立了一個小組委員會，就白紙條例草案進行審議<sup>25</sup>。政府接納了小組委員會以下的建議：
- 採用「以人為本」的方案，並盡量減少在市區更新過程中對社會網絡的破壞。政府亦會在進行每項重建項目前，審慎考慮是否需要進行社會影響評估；以及
  - 應包括文物的保育工作<sup>26</sup>。
38. 小組委員會亦提到建築事務監督與建議中的市建局之間的分工，即由市建局負責九個目標區在市區更新，而建築事務監督則負責在其他地區推行預防性維修策略。

### 市區重建局條例草案

39. 市區重建局藍紙條例草案於 2000 年 2 月 3 日刊憲。草案內容除了一些草擬及技術事項外，大致上與白紙條例草案相同。在 2000 年 6 月 26 日，立法會在其相對地較短的 1998 年-2000 年年度的最後一節通過市區重建局條例草

<sup>24</sup> 2000 年 2 月 11 日內務委員會的「研究市區重建局白紙條例草案小組委員會」報告。

<sup>25</sup> 同上

<sup>26</sup> 政府接納立法會議員的意見，將白紙條例草案的第 5 條修改，訂明須保育具歷史、文化及建築特色的地點和建築物。我們注意到重點是在於保育實體的地點和建築。

案，對一項如此重要的草案來說，通過時間可謂比較倉卒。草案進行三讀時，只有兩票反對(陸恭蕙議員及梁耀忠議員)。陸議員反對的主要是市建局的角色，她認為一個由市場主導的方向，會更勝於由一個‘持有產業風險的’<sup>27</sup>公共機構來主導。梁議員的不滿主要有三方面，一是市建局強制土地收回的權力，二是在未有一個市區更新策略之前便要通過法例，三是政府所建議的賠償方案。2001年5月，市建局正式成立。

### 「市區重建策略」

40. 《市區重建局條例》(第563章)第20條，規定當時的規劃環境及地政局局長(現時的發展局局長)，經諮詢公眾之後才可為市區重建策略定案。有關的諮詢工作在2001年的8月1日至9月30日進行。參考所收到的百多份意見書修訂《市區更新策略》草擬本後，並於2001年11月出版。《市區更新策略》說明了市區更新的原則、目的及目標；市建局的角色、土地徵集過程、項目發展過程(包括了社會影響評估、財務安排、參數及指引)。《市區更新策略》最後說明：「市區重建策略會定期予以檢討和修訂(每兩至三年一次)。政府會就市區重建策略的修訂先行徵詢公眾意見，方予以定案，以供實施。」。
41. 《市區更新策略》要求市建局“採取全方位綜合的方式，藉著重建、復修和保存文物古蹟等方法，更新舊區面貌”<sup>28</sup>。市建局根據其《市區更新策略》確立了四大業務策略(4Rs)：
- 重建(Redevelopment)：加速重建發展，去舊立新，創造更美好的生活環境；
  - 復修(Rehabilitation)：促進及鼓勵復修殘舊的樓宇，防止市區老化；
  - 保育(pReservation)：保存及修葺具歷史或建築價值的樓宇，並致力保留地方特色；
  - 活化(Revitalization)：更新舊區，促進經濟，改善環境，造福社群。

<sup>27</sup> 2000年6月26日立法會會議紀錄。

<sup>28</sup> 《市區更新策略》第7段。

### 第三章：利東街/麥加力歌街項目個案 (H15)

#### 背景

42. 利東街以印刷行業而知名。自 70 年代起，利東街就以喜帖、利是封和年曆印刷服務而聞名，所以亦稱喜帖街。
43. 利東街/麥加力歌街項目(H15)是其中一項於 1998 年 1 月公布的項目，並列為土發公司年報(1997-98)內其中一項「規劃中項目」，直到最後一份土發公司年報(2000-01)，它仍然是其中一項規劃中項目。
44. 地理上，該項目覆蓋利東街和麥加力歌街，涉及面積達 8,900 平方米(圖 3.1)。

圖 3.1 H15 重建項目區(市建局)



45. 截至 2005 年 6 月底為止，市建局已收購項目區內 649 個受影響物業權益中逾 80% 的權益。灣仔第一冊規劃報告(總綱發展藍圖)編號 H15/MLP1 利東街/麥加力歌街綜合發展計劃規劃申請於 2006 年 12 月提交，而拆卸工程則於 2007 年底展開。

表 3.1 H15 項目發展里程<sup>29</sup>

日期	詳情
<b>13.8.1997</b>	<b>規劃環境地政科核准土發公司擬備發展計劃</b>
2.1.1998	土發公司公布開展包括 H15 的 25 個項目
21.8.1998	城市規劃委員會核准發展計劃圖(圖編號 S/H5/LDC2/1)
28.8.1998	發展計劃草圖(圖編號 S/H5/LDC2/1)刊憲
5.3.1999	因應反對而作出的發展計劃圖邊界修訂建議刊憲
19.3.1999	直至刊憲期完結沒有收到進一步反對
<b>22.6.1999</b>	<b>行政長官會同行政會議核准發展計劃圖</b>
21.6.2003	舉辦灣仔社區更新工作坊
<b>19.9.2003</b>	<b>城市規劃委員會採納規劃大綱</b>
<b>17.10.2003</b>	<b>市建局進行戶籍調查</b>
<b>3.11.2003</b>	<b>公布概念設計比賽</b>
9.12.2003	會見舉行的本土論壇作為概念設計比賽的一部分
<b>9.1.2004</b>	<b>市建局發出收購建議</b>
16.1.2004	概念設計比賽截止報名日期
16.3.2004	概念設計比賽評審
8.10.2004	GHK 開展灣仔發展策略研究
1.12.2004	香港大學開展灣仔條件評估研究
3.2.2005	H15 關注組向城市規劃委員會根據第 16 條提交申請
23.2.2005	Benoy 開展灣仔規劃總綱研究
18.3.2005	城市規劃委員會拒絕 H15 關注組的申請
29.3.2005	市建局向 H15 關注組發出第一封函件
22.4.2005	市建局向 H15 關注組發出第二封函件
25.4.2005	H15 關注組向城市規劃委員會提交覆核申請
22.6.2005	市建局向 H15 關注組發出第三封函件
22.7.2005	城市規劃委員會拒絕該覆核申請，但同意修改規劃大綱
9-12.2005	為灣仔總綱構想進行逐戶訪問(問卷+工作坊+政府諮詢)
15.9.2005	H15 關注組向城市規劃委員會提出上訴
<b>21.10.2005</b>	<b>經修訂的規劃大綱交城市規劃委員會考慮</b>
<b>15.11.2005</b>	<b>就經修訂的規劃大綱諮詢市建局、拓展及文物保護委員會及灣仔區區議會</b>
<b>5.12.2005</b>	<b>市建局向規劃署就經修訂的規劃大綱發出意見</b>
11.2.2006	就經修訂的規劃大綱諮詢本區居民(街頭論壇)

<sup>29</sup>資料來源：在總綱發展藍圖提交日期後市建局提供的總綱發展藍圖編號 H15/MLP1 (2006 年 12 月)附錄 I 及補充資料。

日期	詳情
28.3.2006	灣仔區區議會市區重建專責小組集合於街頭論壇就經修訂的規劃大綱進行討論
<b>31.3.2006</b>	<b>向城市規劃委員會就延誤確認規劃大綱發函表達關注</b>
25.5.2006	灣仔區區議會市區重建專責小組向城市規劃委員會就經修訂的規劃大綱發出意見
<b>23.6.2006</b>	<b>城市規劃委員會經諮詢灣仔區區議會及市建局後落實及核准規劃大綱</b>
21.11.2006	區議會諮詢灣仔區區議會經諮詢後通過議案支持總綱發展藍圖的整體概念及其提早施行
12.12.2006	呈遞總綱發展藍圖予古物諮詢委員會，大多數意見是普遍支持
21.12.2006	根據城市規劃條例第 16 條提交總綱發展藍圖予城市規劃委員會作審批
27.03.2007	回應相關政府部門及市民的意見，向城市規劃委員會提交經修訂的總綱發展藍圖，連同經修訂的園景設計總綱圖及空氣流通評估
22.05.2007	城市規劃委員會核准提交的經修訂的總綱發展藍圖
22.12.2008	經修訂的總綱發展藍圖發展附表
20.04.2009	核准就封閉道路刊憲
04.06.2009	提交經修訂的總綱發展藍圖以履行交通及空氣流通評估規劃條件

46. 根據於 1999 年核准的發展計劃圖，該計劃希望透過綜合重建、整合土地利用模式、促進土地有效利用和提供公共休憩空間以達至改善環境。發展計劃圖亦述明政府要求提供額外的政府、機構和社區設施，並且在發展計劃圖中要求提供充足的不佔用路面的停車位及上落貨設施，以改善本區交通流量。

47. 於 2006 年核准的規劃大綱詳細列出了不同要求，包括發展密度、最高建築物高度、休憩空間、政府、機構和社區設施、交通要求、樓宇保育(圖 3.2 中位於皇后大道東 186-190 號的戰前建築物)、城市設計及園景設計的考慮(例如保留具特色的購物街、保育樹木和環境)。



圖 3.2 位於灣仔皇后大道東 186-190 號的三幢戰前唐樓

48. 為達到規劃要求及市區重建策略要求，市建局進行了以下的影響評估，

而這些評估已提交城市規劃委員會：

- 文物評估
- 結構評估
- 交通影響評估
- 環境影響評估
- 通風及照明評估
- 視覺評估
- 社會經濟的考慮<sup>30</sup>

圖 3.3 設計概念圖

(資料來源: [www.ura.org.hk](http://www.ura.org.hk))



## H15 的爭議

49. 收購業權通常是矛盾的源頭，市區重建區於 2004 年 1 月作出收購建議，當市建局於 2004 年 12 月向政府申請收回土地，它已取得 647 個物業權益中 75% 的權益。到 2005 年 8 月為止，在政府開始收回土地前，市建局共擁有 601 個物業權益(或 93%)。於 2006 年 10 月與最後一名自用業主達成解決方案。
50. 正如很多其他市建局的計劃，業主和租戶就收購過程也有作出投訴，這將會在關於市建局重建計劃的挑戰的部分分開討論。H15 項目的主要爭議是關於：
- 保存社區網絡和本土經濟及
  - 社區參與規劃
51. 由項目區內的居民和業務經營者組成的 H15 關注組<sup>31</sup>緊隨市建局於 2003 年

<sup>30</sup> 總綱發展藍圖本身並無詳細列明社會影響評估，但相關部分包含在關於「保存地方特色、社區精神、已建立的社區網絡及本土經濟」的章節

10月公布開展H15項目後成立，有三項主要目標，要求<sup>32</sup>：

- 依法賠償同區七年樓；
- 補差額原區樓換樓、舖換舖；及
- 保留喜帖街。

52. 透過一些專業人士的協助及向本區居民與業務經營者進行由下而上的諮詢過程，H15關注組於2005年2月3日根據第16條向城市規劃委員會提出申請，名為「啞鈴方案」。方案的主要構想是保留利東街中心部分的舖屋（「唐樓」）、在利東街闢設行人專用區及六幢新的住宅大廈<sup>33</sup>。方案強調以人為本的元素，保留利東街的歷史特色及將老化的印刷區轉型為旅遊點，以吸引本地和外國遊客。
53. 申請於2005年3月18日被城市規劃委員會拒絕。城市規劃委員會於2005年7月22日拒絕該宗覆核的申請，而同時同意H15關注組建議的發展計劃中的一些優點應納入規劃大綱<sup>34</sup>。這些元素包括採納「以人為本」方針、保存該區的街景與特色、在利東街闢設行人專用區及提供相連的休憩空間<sup>35</sup>。其後，在2005年10月，在城市規劃委員會的會議中覆核該項目規劃大綱，委員會在會議席上同意當擬備該規劃大綱時應諮詢灣仔區區議會。
54. 我們注意到在1998至1999年間當城市規劃委員會處理發展計劃圖時，當時的灣仔區區議會對綜合計劃表示支持。事實上，在市建局於2003年十月公布開展計劃之前，當時的灣仔區區議會經常促請市建局開展程序。不過，在2003年選舉後灣仔區區議會再次組成後，這種支持就改變了。
55. 灣仔區區議會與市建局之間就H15項目顯然存在著相當的矛盾，灣仔區區議會的很多成員對H15關注組所付出的努力表示支持。在2005年11月就經修訂的規劃大綱諮詢灣仔區區議會，但灣仔區區議會市區重建專責小組的意見直到2006年5月才發出。
56. 根據市建局所述，以下層面的公眾意見已納入總綱發展藍圖：
- 「啞鈴」方案的設計特色

<sup>31</sup> 儘管H15關注組的所有成員均是項目區內的居民或經營者，來自不同倡導團體的志願者亦不時參與關注組的活動

<sup>32</sup> [http://h15.hk/h15\\_page\\_2.htm](http://h15.hk/h15_page_2.htm) (於2010年1月3日檢索) 要求依法賠償同區七年樓(不要假設,要確實足夠買同區七年樓的賠償)(2) 要求補差額原區樓換樓 舖換舖(照顧一些有需要原區安置及復業的居民)(3) 要求保留喜帖街(不要摧毀本土經濟)。

<sup>33</sup> H15關注組，利東街可持續活化建議(摘自2010年1月3日，H15關注組網頁[http://h15.hk/h15\\_page\\_5.htm](http://h15.hk/h15_page_5.htm))

<sup>34</sup> 城市規劃委員會年報(2005)，第43頁

<sup>35</sup> 市建局(2006年12月)，灣仔利東街/麥加力歌街綜合發展規劃申請(總綱發展藍圖)

- 在利東街闢設行人專用區
- 保存本區街道特色，連同街舖及混合用途
- 住宅/商業用途
- 本土經濟繼續蓬勃發展的機會
- 保存社區精神
- 協助舊區活化
- 提供公眾及私人休憩空間
- 地面休憩空間連接春園街及廈門街
- 在平台層的相連休憩空間
- 保存沿皇后大道東一帶的戰前歷史建築物
- 細小的單位平均面積

57. 儘管灣仔區區議會於 2006 年 11 月通過一項議案支持草擬的總綱發展藍圖，但 H15 關注組並不支持總綱發展藍圖的整體概念，主要基於除了硬件的提供之外，保存區內社區網絡及特色的措施並不足夠。

58. 一些受影響居民向申訴專員投訴諮詢過程，而在 2006 年 2 月，申訴專員的結論是市建局在整個過程中已採取恰當的行動。

### 符合市區重建策略的要求

#### 重建

59. H15 項目的開展和實行與政府執行《市區重建局條例》及制定《市區重建策略》是一致的，即兌現承諾，完成由土發公司以往公布的 25 個項目。

#### 達到市區重建策略的目標

60. H15 項目在何種程度上達到市區重建策略中詳細列出的 12 項目標表列如下。

	目標	成績
a	重整及重新規劃指定的重建目標區	根據地區為本的規劃研究 - 「灣仔總綱構想」採納以地區為基礎的發展方法
b	設計更有效和更環保的地區性交通及道路網絡	在利東街闢設行人專用區，興建地底通道連接港鐵及提供不佔路面的停車位與上落貨區。把位於交加街和春園街交界的垃圾收集站及公廁遷進地盤內，將改善春園街一帶的行車通道
c	確保土地用途能互相配合並配合社會發展	搬遷垃圾收集站及公廁

d	將破破舊失修的樓宇重建為符合現代標準而又設計環保的新式樓宇	包含環保特色，例如水冷式空調、洗滌污水循環再用系統、太陽能系統等
e	推動市區可持續發展	在經濟及環境方面的成績較明顯及較少爭議，但關於社會方面的可持續發展則具爭議
f	推動復修有需要維修的樓宇	不適用
g	保存具歷史、文化和建築學價值的樓宇、地點及建築物	保存區內三幢戰前舖屋(二級歷史建築物)，重新使用作合適用途
h	在切實可行的範圍內保存地方特色	保留街頭舖屋的高度、規模及風格以保存原有街景。為保存動態街頭特色，會保留街道的動態混合用途包括商業、零售、餐廳等
i	保存區內居民的社區網絡	這是項目內其中一最具爭議的部分。市建局所作的努力包括： 為將來的住宅樓宇設計面積更小的單位，單位平均面積約為 52 平方米（總樓面面積），亦會提供總樓面面積少於 50 平方米的單位，讓原來的居民更有機會能負擔購買在 H15 <sup>36</sup> 內的新單位 ·建議保留 B 地盤的非住用土地，可能用作社會企業或社會資本項目，以便保存舊灣仔的社區網絡及建立社會資本 ·一幅可售樓面面積達 3,000 平方米的非住用土地將成為由婚嫁主題店舖組成的「姻園」，容許原先佔用可售樓面面積大概 1,400 平方米的喜帖商戶重返該處。故此，舖位的供應在照顧潛在利益方面應該綽綽有餘。不過，商戶會否重返重建後的地區仍是未知之數 <sup>37</sup>
j	為有特別需要的受影響人士，例如長者和弱能人士，提供特別設計的房屋	在用地範圍內與建安老院暨日間護理中心
k	提供更多休憩用地和社區及福利設施	公眾休憩空間:不少於3,000平方米 – 社區設施: 搬遷垃圾收集站和公廁 福利設施: 安老院暨日間護理中心
l	以具吸引力的園林景觀和城市設計，	透過在街道闢設行人專用區和休憩空間減少上蓋面積，達到區內不同的景觀美化改善，包

<sup>36</sup>就原來的自用業主將來是否能負擔購買該些單位這一問題是未知之數。舉例來說，於 2010 年頭撰寫這份報告之前，市建局的項目嘉薈軒錄得 7 宗交易，單位面積由 449 至 585 平方呎的售價為每平方呎\$11,357 至\$13,799

<sup>37</sup>在 2007 年 12 月 24 日市建局發出的新聞公布內，市建局主席說:「…希望原來在利東街經營的喜帖舖可以返回重建後的利東街繼續營業。」。

	美化市容	括街道樹和觀賞種植，以增加綠地面積，並垂直綠化新建大廈的幕牆；後移建築線以在莊士敦道及皇后大道東興建新的廣場；透過拆除利東街一帶的低層建築樓宇以加強行人通道的連貫性
--	------	--

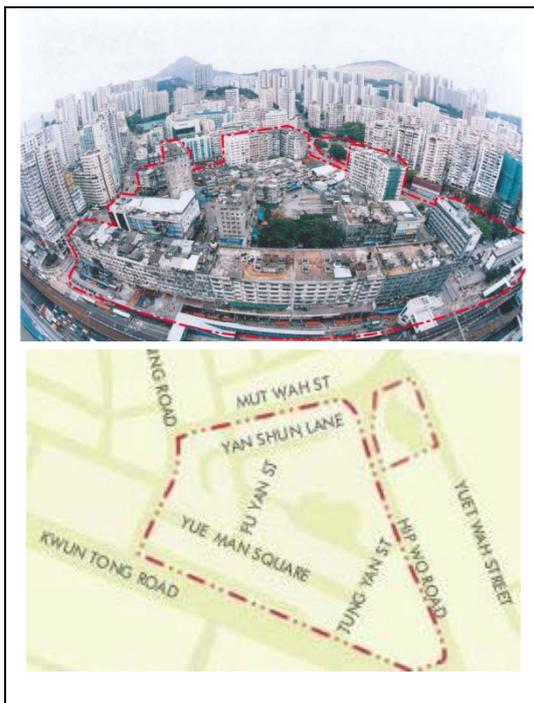
61. 總括而言，儘管我們可以作出穩妥的結論認為 H15 項目達到大部分市區重建策略詳細列出的目標，但餘下具爭議的部分是關於社會層面。就保存社區網絡而言，雖然市建局已制定條文致力加強這方面工作的努力，但所有居民及商業經營者已離開該區，而且現時並無任何明確的安排讓他們重返該區，鑒於這一事實，能夠重新建立那種社區網絡的機會成疑。
62. H15關注組的抗爭現在常被視為「新社會運動」的里程碑。從保留利東街到抗議清拆天星小輪與皇后碼頭，以及近期有關興建高速鐵路的爭議，愈來愈多香港市民就保留本地社區、地方特色、文化資產及集體回憶表達訴求。其他市區重建議題包括社區參與規劃、業主參與重建及「樓換樓」與「鋪換鋪」賠償等，全都在H15項目的個案反映出來。

## 第四章：觀塘市中心個案(K7)

### 背景

63. 觀塘無論是從地域邊界和人口來看，都是香港的一個大區。在 2006 年中期人口統計中，觀塘是香港人口最稠密的地區（52,123 人／平方公里）。在人口數目方面，觀塘於 2006 年有 587,071 人，在十八區內排名第二。根據政府統計處的預測，到 2013 年，在香港各地區當中，觀塘將擁有最多的人口數目，會有 661,000 人，佔香港的總人口百分之九。
64. 觀塘市中心（KTTC）是觀塘的心臟地帶以及交通、購物、銀行及公共服務的中央樞紐。特別是觀塘市中心作為整個東九龍，甚至是將軍澳新市鎮的交匯點，擁有高密集的巴士和公共小巴路線；以及最為重要的是港鐵。觀塘市中心作為交通樞紐，亦有機地跟其作為一個購物中心、銀行及公共服務的其他功能聯上關係。

圖 4.1 觀塘市中心重建項目區（市建局）



#### 項目地盤資料

(包括月華街地盤及主地盤)

面積：53,500 平方米

現時建築面積：93,324 平方米

受影響樓宇：24

受影響人口：4,763

受影響業權：1,657

受影響商舖及小販攤檔：523

#### 項目發展資料

建築面積：401,250 平方米

住宅單位：2,000

商業樓面面積：209,640 平方米

其他用途：16,700 平方米

政府／團體／社區設施總樓面面積：

14,300 平方米

休憩用地：8,700 平方米

65. 重建觀塘市中心的初步研究要回到 80 年代土發公司成立之前，觀塘市中心被確定為可供重建的地點之一。1990 年規劃環境地政科核准土發公司就觀塘市中心擬備發展計劃，之後土發公司與政府經過一系列的規劃研究和討論，在 1998 年制定了 K7 項目的發展計劃草案。直到市建局於 2002 年恢復 K7 的籌備工作前，並沒有取得多大進展。主要發展里程詳列於以下的表 3.1。

66. 我們注意到 K7 的主要地盤內的建築物，均建於 1961 年及 1967 年（到 2010 年便有 43 至 49 年樓齡）。但是追溯到 1988 年，建築物卻只有 21 至 27 年樓齡。據稱，由於過去 22 年來的重建討論，已令業主大大降低了維修其樓宇的動力，而該等建築物的惡劣條件亦會令人感到困擾。

表 3.1 K7 項目發展里程碑

日期	詳情
1988	規劃環境地政科在土地發展政策委員會的引領下，為土發公司在觀塘市中心的指定地區進行重建。
1989	土發公司委託顧問公司進行觀塘市中心重建研究（KTTCRS）。
1990	觀塘市中心重建研究已經完成，並已提交給政府。規劃環境地政科核准土發公司就觀塘市中心擬備發展計劃。
1991	由規劃署發出規劃大綱，列明有關的規劃要求。
1993	觀塘市中心城市設計研究是為K7項目而擬備。這項研究是修訂總體發展規劃大綱及附設替代方案的結果。
1994	土發公司按規劃環境地政科的要求，修訂了分階段的計劃。
1995	土發公司的建議已提交給政府，並向區議會介紹了該項目。
1996	由土發公司擬備一份綜合規劃報告，作為重建計劃的基礎以及支持。
1997	土發公司選定觀塘市中心，作為向政府推薦的26個項目之一。
1997年12月	根據法例完成凍結人口的登記。
1998年1月	宣布觀塘市中心項目成為26個項目之一（土發公司，1997-98年度的報告）。土發公司繼續與不同持分者和社區領袖溝通。
1998年12月	土發公司把K7的發展計劃草案提交給政府。
1999	鑑於市建局的成立，規劃環境地政科表示由土發公司開始 K7項目可能並不適合。
2002	重新啟動K7項目。由市建局就K7項目，展開實施規劃的綜合研究。由顧問公司根據這項規劃研究，進行一項民意調查 <sup>38</sup> ，目的是制訂觀塘市中心的用戶小檔案，以查明一般人對觀塘市區重建的意見以及提出重建的負面影響。
2003	根據實施規劃的綜合研究，市建局進行技術的評估。
2004	規劃署就觀塘市中心重建制定首選策略。
2002-2005	在社區的調查研究，倡導開展K7項目，（陳、梁及高，2002年） <sup>39</sup> ，（基督教家庭服務中心，2003年） <sup>40</sup> ；（觀塘區議會，2005年） <sup>41</sup> 。
2005年11月	觀塘分區諮詢委員會（KTDAC）由市建局成立，包括市建局董事會成員、觀塘區議會議員、居民代表和其他不同持份者，以就重建、保存及更新觀塘，向市建局提出建議；反映社區願景和關注以及相關的建議，並促進社區了解市建局的工作。
2005年11月至2006年7月	緊密接觸社區的階段：市建局的職員與觀塘區議會及其屬下委員會參加了8次會議；並跟各團體的不同持份者，例如居民組織，進行了32次的會面。

<sup>38</sup> 在街頭以偶遇抽樣法訪問 160 個受訪者。

<sup>39</sup> 陳華裕、梁芙詠、高寶齡區議員辦事處（2002）《觀塘市中心重建支援網絡住戶問卷調查結果報告》。

<sup>40</sup> 基督教家庭服務中心翠屏社區服務處（2003）《觀塘市中心舊區重建居民需要問卷調查結果報告》。

<sup>41</sup> 觀塘區議會，香港大學城市規劃及環境管理中心（2005）《展望可持續發展的社區：居民對官塘重建區的憂慮及期望》。香港：觀塘區議會。

	2005年11月	市建局委託進行了一份觀塘社區願景研究 <sup>42</sup> 。
	2006年1月	由市建局為 K7項目而組織的社區參與式設計工作坊，以令不同持份者參與發展項目的藍圖。
	2006年4月	出版第一期的觀塘公報。
2006年8月至10月		巡迴展覽以及就K7的3個設計概念調查公眾意見。
2007年1月		市建局向規劃署的地區規劃會議 (DipCon) 提交兩份規劃大綱 (PB) 草案。
2007年3月		地區規劃會議認可的規劃大綱。
		根據《市區重建局條例》的規定，市建局在憲報刊登觀塘市中心的兩份開展項目公告-主地皮及月華街地皮。 根據《市區重建局條例》的規定，市建局進行凍結人口的登記。
2007年6月		市建局向城規會提交第二階段的社區影響評估。
2008年7月		行政長官會同行政會議核准發展計劃圖。
2008年8月		市建局向城規會提交兩份總綱發展藍圖。
2008年12月		收購開始。
2008年12月和2009年1月		城規會核准兩份總綱發展藍圖。
2009年4月		一項根據第16條的規劃申請已提交給城規會批准，方便將現有的美沙酮診所搬遷至近觀塘道／開源道的迴旋處。這項申請其後遭受到反對，而另覓的地點則有待確定。
2009年7月		邀請對重建月華街地皮表示有興趣的潛在合資夥伴。
2009年10月		信和置業有限公司的子公司投得月華街地皮的項目。

67. 作為實施規劃綜合研究的一部分，雖然市建局於 2002 年已委託顧問在觀塘市中心進行公眾意見的調查，但不同的持份者，包括受影響的居民、地方團體和區議員，卻認為這個項目的進展「太慢」。
68. 於 2002 年至 2005 年期間，進行了其他幾項與重建觀塘市中心相關的研究。根據這些在社區內進行的研究，明確倡議要開展 K7 項目 (陳、梁及高，2002 年；基督教家庭服務中心，2003 年；觀塘區議會，2005 年)。這些研究反映出居民主要擔心的是涉及賠償的問題。而在觀塘區議會的研究報告中 (2005 年)，也列明在觀塘市中心，難有任何東西是值得保留的，除了：
- 裕民坊公園及其內的樹木，
  - 小販市場，以及
  - 市中心作為交通樞紐、金融中心、公共服務和購物設施所應發揮的作用。

### 社區參與過程

69. K7個案中的社區參與過程，被視為是市建局歷來採取的最詳細的諮詢過

<sup>42</sup> Law, C.K., Chui, W.T.E., Wong, Y.C., Lee, K.M. & Ko, S.F.L. (2005) 觀塘市中心-社區願景調查，香港大學社會工作及社會行政學系。

程。這個過程可分為四個階段，包括了正式城市規劃申請過程當中的法定要求作為最後的階段。

### 第一階段 - 估算社區願景

70. 2005 年 7 月，市建局委託香港大學社會工作及社會行政學系，進行了一項觀塘社區願景研究。該研究小組進行了 8 次聚焦小組會議以及 16 次個人訪問，涉及總數有 62 位不同類型的持份者。進行的 4 次調查，包括採用分層抽樣在 K7 以及觀塘範圍內鄰近地區生活的 930 位居民、在市中心的 204 間店舖經營者及其僱員，以及緊接著 K7 南面的工業區、在 K7 地區內的 100 位購物者和 52 位遊客。

71. 這一輪的參與過程，透過利用問卷調查、聚焦小組和訪問，以下主要的社區願景，將成為建設規劃參數的基礎：

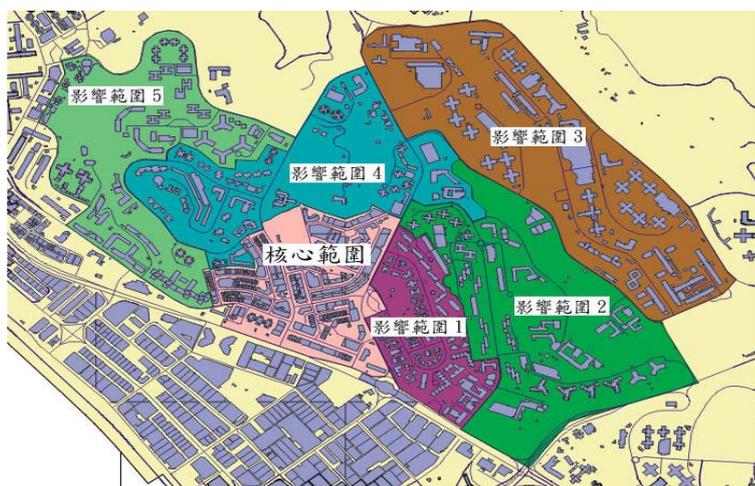


圖 4.2: 一項在核心範圍和 5 個不同影響範圍內的 930 位居民的調查

- 在重建期間和之後，K7 作為觀塘交通樞紐和購物中心的角色，均應保留。
- 在重建期間和之後，關鍵是基層要有足夠的購物設施。再加上大多數人皆渴望有新的購物商場，故應保留混合式的購物設施，包括路邊商店和小販市集。
- 維持觀塘山崗上的居民方便轉乘不同類型的運輸工具，是必不可少的。連貫設計的公共轉乘交匯點有助達成這項功能。
- 減少街道上的噪音和空氣污染，是非常重要的。
  - ◆ 應考慮完全隔開行人和車輛。
  - ◆ 應考慮根除街道上所有的上落貨活動。
- 設計地標的建築物會是可取的。
- 保留裕民坊公園以及增加 K7 的綠化是重要的。

### 第二階段 - 發展規劃參數

72. 市建局於 2005 年成立了觀塘分區諮詢委員會，標誌著第二階段的社區參與

過程開始。觀塘分區諮詢委員會由市建局的董事會成員、觀塘區議員、居民代表和其他專業人士組成。觀塘分區諮詢委員會的職能是就重建、保育和更新觀塘向市建局提供建議，並反映社區的願景和關注以及給予相關的建議，亦要促進社區了解市建局的工作。

73. 在這一輪的社區參與過程中，市建局可說是令自身更容易處理社區的關注，並持續令社區得知最新的進展。在 2005 年 11 月至 2006 年 7 月期間，市建局的職員參加了觀塘區議會及其屬下委員會 8 次會議。在同一期間，市建局也跟各團體的不同持份者，例如居民組織，進行了 32 次的會面。同樣，這些會議是為了處理不同持份者的關注，例如賠償的政策和重建的時間表，以及持續令他們得知 K7 項目的最新進展。

74. 市建局在 2006 年 1 月舉辦了為 K7 項目而設的社區參與式設計工作坊。這個工作坊採用了參與式設計 (participatory design) 的方法，可以非常廣泛地應用於組織及社區規劃過程當中，反映出不論社區及官方立場、專業地位及政治聯繫如何，可以開放和平等交流的價值所在，並嘗試走向收集大多數人的意見和共識，以處理不同的意見和利益的衝突，並透過分享技術能力和專業知識，令持份者得以充權。

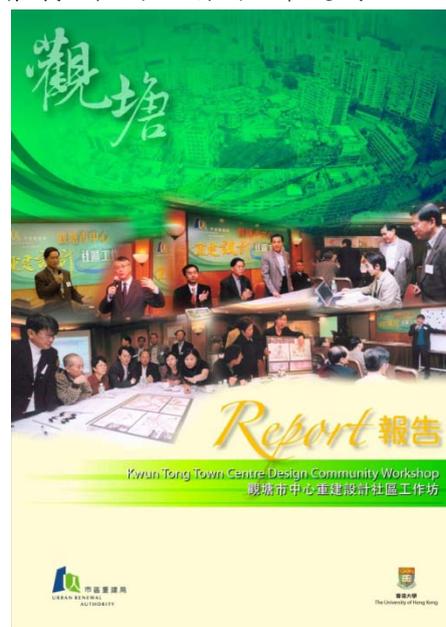


圖4.3：社區參與設計的報告

75. 這個設計工作坊的其中一個要素，取定於小組討論中混合了不同背景的持份者（由專業到業外成員）、不同的政治立場（從顧問集團到政府官員），不同的價值觀（從理想主義到實用主義）以及不同的利益（從個人、地方到政治的利益）。工作坊總共有 92 位參加者，包括觀塘分區諮詢委員會或市建局小組委員會成員、觀塘區議員、各政府部門及醫院管理局的代表、K7 的商業和運輸經營者、若干倡議組織的成員、K7 的業主法團代表、專業人士及觀塘區的居民。

76. 這個設計工作坊的另一個要素，是使用電腦輔助設計 (Computer Assisted Design) 程式，把小組互動討論的結果化成三維(3D)建築的模型。這種以三維建築模型，模擬與工作坊參加者實時的互動，是首次在香港採用的方法。

77. 這個工作坊的主要成果包括：

- 對重建應分階段進行已有普遍的共識，以減少對社區及整個觀塘區的影響，而選擇的標準包括是否會更容易收購房地（如巴士總站、政府大

樓)、重建地區要對 K7 的居民影響最小(如政府大樓),以及條件最惡劣的建築物且需要緊急重建。

- 除了公共轉乘交匯點外,對不同功能區的位置已達至高度的共識,例如住宅樓宇應進一步遠離港鐵及觀塘區的主幹道路;在住宅樓宇及觀塘道之間,應有不易受滋擾用途的建設,如酒店或購物商場,也應有一個擴大的市中心公園等。
- 雖然對建築物的高度沒有任何共識或大多數人的意見,但大多數人都首選住宅大廈之間要有足夠的空間,並要有可容忍的建築物高度,以向公眾提供更多平面的開放空間。
- 基於在設計工作坊得來的6個設計框架及各項共識和大多數人的意見,由市建局委任的三間建築顧問公司,被要求進一步完善其設計的概念。

### 第三階段：巡迴展覽



圖 4.4: 第一期的《觀塘路》

78. 第四輪磋商集中在三個設計理念上,並於 2006 年 8 月至 10 月舉辦了一系列的活動,以向市民作出徵詢。包括:

- 這 3 種不同設計概念的模型,在觀塘四個不同的地點展覽。
- 向 K7 和觀塘的居民,提供更多有關 K7 項目的資訊,市建局出版一份地區報紙,命名為《觀塘路》。
- 市建局也就 K7 項目出版了一份諮詢文件,以及就每個不同的設

計概念出版了三本小冊子。

- 上述所有資料都放在市建局網站內(<http://www.ura.org.hk>)。瀏覽網頁人士可以發送他們的意見。在巡迴展覽完結後,總共收到 42 封這類的電子郵件。
- 在巡迴展覽期間,市建局為新聞編輯舉辦簡介會、帶隊參觀展覽、接受 8 次記者採訪,並回答了 30 次記者查詢。
- 市建局邀請和安排了不同地方的組織、專業團體、政黨、政府官員,以及其他關注團體,前來參觀展覽會及參加簡報會。總共安排了 39 個這類的簡報會。
- 問卷的收集包括了隨機抽樣調查 1,602 位到展覽會的遊客、放置在展覽場地的自填問卷<sup>43</sup>、安排參觀和簡報會,以透過討論及完成問卷來收集意



圖 4.5: 諮詢文件

<sup>43</sup> 在展覽場地總共收集了 1,755 份完成的自填問卷。

見<sup>44</sup>。

- 巡迴展覽完結期間，共收集了53份意見書，連同一共有155份剪報及16份電子媒體報導和評論。

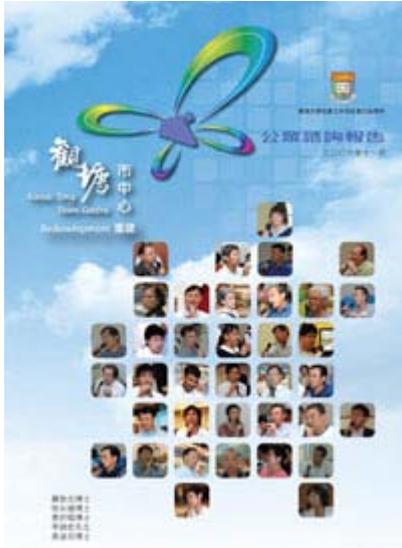


圖 4.6：巡迴展覽諮詢報告

79. 巡迴展覽諮詢報告內包括了從問卷、意見書，以及傳媒報導所反映的意見。該份報告已分發給所有的行政會議成員、立法會議員、城規會委員、觀塘區議員、專業團體，相關的政府部門、跟市區重建有關的機構，以及市建局董事會及委員會成員。在這份報告中，除了對各種設計理念所表達的意見外，還確定了數個主題。

- 新市鎮中心能滿足生活在觀塘的基層人士需要以及是所有階層人士的市中心。
  - 隨著店舖、辦公室和酒店的面積增加，需要有空調設備，而該地區的水冷卻系統將有助減低熱島效應。
- 隨著綠化增加，可取用洗盥污水灌溉草木。

#### 第四階段：規劃和法定程序

80. 雖然「於2007年3月30日為該項目而刊登憲報並進行凍結人口登記」(市建局年報, 2006/07), 但最後階段的諮詢是於提交地區計劃核准圖(DSPs)之後開始, 並於城市規劃委員會(TPB)核准總綱發展藍圖之後完結(2007年4月至2009年1月)。
81. 市建局於2007年4月向城規會提交月華街地皮及主地皮的地區計劃圖(DSP), 這標誌著對法定程序的諮詢開始。繼城規會核准之後, 行政長官會同行政會議於2008年7月批准該計劃。總綱發展藍圖於2008年9月提交, 並由城規會於2008年12月及2009年1月核准。
82. 觀塘市中心(K7)的項目, 是市建局目前為止最大型的重建項目, 而施工將持續超過10年, 並且是由兩塊地盤, 即月華街地盤和主地盤組成。
83. 主地皮發展計劃圖(DSP)和月華街地盤發展計劃圖均由城規會核准, 其後行政長官會同行政會議(2008年7月)提供法定的土地用途綱要, 指導實施該項目。該兩幅土地於地區計劃核准圖被核准後, 分別改劃為「綜合發展

<sup>44</sup> 在各種簡報會上, 共完成和收集了1,177份問卷。

區(1)」和「綜合發展區(2)」，打算作綜合發展／重建，給予住宅、政府及／或商業用戶使用，並提供休憩用地以及其他社區和配套設施<sup>45</sup>。

## K7 重建項目的挑戰和爭議

### 諮詢

84. 由於不僅僅是項目的規模以及受各類型的持份者影響，前面提到的廣泛協商過程是必要的，而且普遍認為已是相當足夠。除了倡議組織一般都不信任市建局在諮詢過程中的真誠外，主要的批評是跟財務預算中缺乏透明度有關。

### 分階段的發展過程中需要臨時的安排

85. 由於其規模，接著而來所需的發展階段，也是 K7 項目面臨的最大挑戰之一，是在超過 10 年的長期重建過程中，如何盡量減少對市中心的活力帶來負面影響。巴士總站及小巴士站的過渡性安排問題，也是一項巨大的挑戰。

86. 在該項目內的主地盤，小販將先移往臨時小販攤檔，然後才遷到新的永久固定小販攤檔。雖然小販的臨時搬遷跟相關持份者是另一個仍有待解決的問題，但市建局已向小販承諾會提供小販新的搬遷援助，為每個持牌固定攤檔每次搬遷費用 9,500 元。

87. 在 K7 項目的地皮內，有兩個巴士總站，一個在月華街及一個在仁愛圍，而在市中心的不同的地點也散佈一些小巴總站。在重建之後，會有低於地面兩層的公共交通交匯處(PTI)落成，以配合現存所有的巴士、小巴，也會有的士站。在公共交通交匯處落成之前，搬遷巴士及小巴總站的臨時安排，也是一大挑戰。我們注意到，目前散佈在觀塘市中心附近的巴士及小巴總站，以及在港鐵、巴士總站和小巴總站之間穿梭往來的大量人流，對活躍的城市和街景，作出了貢獻。因此，臨時措施的位置和公共交通交匯處的最後發展，也構成能否保持觀塘市中心活力的成敗。

88. 市建局收購物業後，為了維持四周環境的活力、秩序、安全和舒適，已委託物業管理承辦商，管理和維修已被其佔用人騰空出來的全部樓宇。在進行研究之時，雖然大部分的建築物上層已被騰空，但街道上展現出來的活力似乎仍然或多或少相同。

---

<sup>45</sup> 市建局新聞發布(2008年)核准市建局觀塘市中心 - 主地皮發展計劃圖及核准市建局觀塘市中心 - 月華街地皮發展計劃圖均刊登憲報 <http://www.ura.org.hk/html/c2100000e35e.html> (於 18/1/2010 檢索)。

## 保育及古蹟

89. 在諮詢前期收到的跟保育相關的意見，大部分都涉及裕民坊花園內的樹木以及花園本身。而在稍後的階段，也有人作出呼籲，要保留月華街巴士站附近的樹木以及同仁街政府合署內的樹木。
90. 在前三階段的磋商結束後，並當法定程序開始之時，保留「集體回憶」的呼聲開始大幅攀升，2006年12月抗議拆卸天星碼頭以及隨後於2007年8月拆卸皇后碼頭便是明顯的例子。對K7的批評，例如導致舊觀塘市中心的「消失」和現存社區網絡的「破壞」，特別是在互聯網上的批評變得更加突出，也出現了如kwuntong.wordpress.com（活在觀塘）的網站。

## 發展密度和建築物高度

91. 在諮詢前期，除了社區和區議會要求加快重建項目以及對將來賠償的一些關注外，其中關注的是K7項目的發展密度。
92. 社區呼籲要維持觀塘市中心現有的發展密度（見Network, 2006），即相當於4.5的地積比率<sup>46</sup>。雖然在2005年開始規劃進程時，最初的工作地積比率是8.8，慢慢地下跌至7.98，再而是7.5，最後向城規會申請之時更跌至6.9。
93. 市建局提出的地標式建築高度是具爭議性的問題。在2007年9月，當城規會考慮發展計劃圖和規劃大綱圖時，已決定了主地盤發展計劃圖的建築物高度限制以及規劃大綱圖應予以刪除，而在總綱發展藍圖的階段，建築物的高度透過視覺衝擊評估應是合理的。最初提出的標誌建築的高度為280米。
94. 在2009年1月，由市建局提供了更多資料支持經修訂的建議之後，建築物的高度從280米降低至260米<sup>47</sup>。主地盤的總綱發展藍圖終於獲得批准，而條件包括增設瞭望台，並開放予市民享用。

## 財務風險與務務

95. 該項目被市建局認為是「市建局或其前身有史以來最昂貴、複雜和高風險的項目」（市建局，2006-07年度報告）。估計該項目的成本估計為300億港

<sup>46</sup> 見 Network (2006) 觀塘願景(「再造觀塘」計劃總結報告)。

<sup>47</sup> 260米是最低的高度設計。因為根據瞭望點分析，該建築物如果低於260米，便將無法從啟德跑道公園（興建中）看到。由於它是觀塘市中心的座標，從該區的另一個重建項目中是應該被看到的。

元。隨著香港的房地產市場大幅波動，雖然整項工程要歷時十餘年才能完成，但基於該項目開始時就要進行收購<sup>48</sup>的事實，財務風險是顯而易見的。

96. 來自社區和倡議組織的其中一個主要批評，是該項目財務預算的缺乏透明度。雖然市建局不時在公開場合提到，市建局會冒上項目的赤字風險，但倡議組織認為市建局有必要透露其財務預算的細節。而當市建局沒有公開該等資料時，這些團體便批評市建局利用財務預算為藉口，以尋求較高的地積比率。

### 收購及賠償

97. 在規劃過程中，市建局已收到來自社會各界的大力支持。例如，在 2007 年 10 月出版發展計劃圖之後，以及在隨後兩個月的法定諮詢期間，442 位代表中有 86% 支持 K7 重建的建議。然而，當市建局於 2008 年 12 月作出補償建議時，開始有持份者，特別是業主的示威。爭議至少有四個主要來源，分別是測量師事務所的聘用、房地產價格的波動、使用「實用面積」<sup>49</sup> 而不是「建築面積」<sup>50</sup>，以及補償自住業主和非自住業主的差別。
98. 事實上，在 2008 年 9 月，當金融海嘯對香港構成影響時，社區矛盾開始在社區升級。房地產價格下跌。有些 K7 的業主指責市建局拖延作出補償建議，並尋求法律意見，以徵詢他們能否起訴市建局延誤補償建議而帶來的損失<sup>51</sup>。在 2008 年 8 月，業主曾透過測量師估價，並聲稱估價是平均每平方呎價的實用面積應為 \$10,215 元。當市建局快要作出補償建議之時，業主<sup>52</sup>獲得另一個估價，並聲稱補償值應為每平方呎 \$8,200 元。然而，市建局作出的補償建議卻是每平方呎 \$5,937 元。這些差別帶來的很大的不滿。
99. 示威者表達出來的其中一樣不滿就是市建局使用實用面積，而不是用建築面積<sup>53</sup>。他們的印象是，由於建築面積大於實用面積，從而計算出來的補償便

<sup>48</sup> 除了 2008 年 12 月提供的補償建議外，市建局已承諾在幾年內會作出第二次的補償建議。

<sup>49</sup> 實用面積的定義是基於香港測量師學會於 1999 年 3 月頒布的《量度作業守則》以及於 2008 年 8 月發出的《量度作業守則補編》。

<sup>50</sup> 一個單位的建築面積，通常包括部分的公用地方如樓梯和升降機。

<sup>51</sup> 理論上，對自住業主來說，房地產價格的下跌不會是個重大的問題。特別是當價格下降時，早日接受補償建議及早日購買更換單位甚至會對自住業主更為有利。這對非自住業主來說也基本相同。然而，意識到折價加上缺乏對市建局的信任，便加劇了對市建局的反感。此外，從 2009 年開始，房屋價格已顯示有復甦跡象，而對於那些猶豫了一段時間也沒接受補償建議的人來說，當他們接受了由市建局提供的補償建議並取得新物業之時，也已蒙受了損失。

<sup>52</sup> 「觀塘市中心區重建業主立案法團大聯盟」。

<sup>53</sup> 幾十年來在香港，當發展商銷售單位時，習慣強調建築面積，而這已成為一般市民的思維方式。

會更小。然而，由於舊樓宇的實用率通常較新樓宇更高，參照七年樓齡的樓宇，按實用面積而不是建築面積作出補償，往往會對受影響的業主<sup>54</sup>更為有利。

100. 在 K7 的個案中，市建局增加了測量師事務所的數目，以評估七年樓齡的假設重置單位的單位價值，由一般的 7 間增至 11 間，作為回應業主的投訴。此外，市建局也把補償建議的有效期由 60 天延長到 90 天，並承諾在 2013 年將作出另外一次的補償建議。截至 2009 年 3 月 30 日為止，即第一次補償建議的最後階段，總共在 1,657 個業權當中，有 66% 的業主包括了 97% 住宅物業的自住業主，均已接受了市建局的收購補償建議。
101. 壓力和爭議的另一來源，是跟佔用違例構築物有關，這些構築物主要是天台上的及在裕民坊與觀塘道之間的地下商舖。但是，由於市建局是一個公共機構，只能在法律框架內採取行動，類似有問題的業權，是無法輕易地於在收購時限內解決<sup>55</sup>。
102. 如前所述，在第一次補償建議的最後階段，當市建局已獲得三分之二的業權的同時，住宅單位 97% 的自住業主也已接受了補償建議。這就明確表明，相對於給予其他類型業主的補償建議來說，給予自住業主的補償金額是「比較公平」的。這也是市建局與業主之間不滿和衝突的主要來源。市建局的前線工作人員在收購過程中也就處身於這一衝突的最前線，特別是當其評估的結果意味著差額可以超過 50 萬元<sup>56</sup>。

#### 達到市區重建策略的目標

103. K7 項目在何種程度上達到市區重建策略中詳細列出的 12 項目標表列如下。

	目標	成績
a	重整及重新規劃指定的重建目標區	觀塘市中心的綜合發展區地帶，旨在透過重整街道佈局、提高土地利用效率，達到改善市中心的房屋、環境和交通情況以及提高市中心的活力，並提供政府、

<sup>54</sup> 例如，如果一間被收購的 800 呎舊單位是以建築面積 (GFA)，比方說是 90% 換算，則實用面積便是 720 平方呎。假定說一間七年樓齡而實用面積為 720 平方呎的單位，其實用面積的百分比是 75% 的話，則補償便可能相當於一間建築面積為 960 平方呎的單位。換言之，賠償很可能是相當於一間建築面積略為高的七年樓齡的假設單位。

<sup>55</sup> 根據地政總署的舉報人資料，一些業權的問題在重建後多年仍沒得到解決。

<sup>56</sup> 例如，由市建局收購，位於 K7 內一幢樓宇的一個單位，市值記錄是 \$738,000 元 (350 平方呎單位，每平方呎 \$2,109 元)。自置居所津貼大約等於  $350 \times ((\$5,937 - \$2,109))$ ，即 \$134 萬元。50% 的自置居所津貼是 \$67 萬元。換句話說，對於一個非自住業主 (為區內的第一個單位)，如果他/她被評估為自住業主，則所得金額將少 \$67 萬元。更詳細的說明見附錄 VII。

	目標	成績
		機構或社區設施和公眾休憩用地。
b	設計更有效和更環保的地區性交通及道路網絡	設立公共交通交匯處的目的，是要容納各種交通工具，而在市中心闢設行人專用區，是要降低目前緊張的人車爭路情況以及改善因混合排隊等車的乘客而被擠得水泄不通的行人道。
c	確保土地用途能互相配合並配合社會發展	自從1979年港鐵進入觀塘興建，面對觀塘道的樓宇住客便嚴重受到鐵路／交通噪音的影響。 在觀塘道重建非住宅用途（商業）的樓宇，也能作為市中心的「隔音屏障」。
d	將破舊失修的樓宇重建為符合現代標準而又設計環保的新式樓宇	在1988年發現殘破樓宇時，只有21至27年樓齡。樓宇至今的情況已經惡化。
e	推動市區可持續發展	隨著東九龍人口的逐漸增長，重建項目將擴大觀塘市中心的容量，以應付未來的需要。此外，增加休憩和綠化用地、使用水冷式空調系統和更新能源，並採用各種設計特徵將對環境有顯著效益。但是，在重建過程對社區網絡整體的破壞也受到批評。
f	推動復修有需要維修的樓宇	不適用於K7內的地區。從2004年11月至2008年5月，在K7附近的14幢樓宇已參與了市建局的各項復修項目。
g	保存具歷史、文化和建築學價值的地點及建築物	在諮詢期間，僅裕民坊花園及其內的樹木被認為是值得保留的。但是，在規劃的後期，市民提出額外的要求，包括月華街地皮及政府合署的樹木也要保留。
h	在切實可行的範圍內保存地方特色	觀塘市中心主要的地方特色，是跟其作為觀塘草根市民的交通、購物和銀行中心有關。在規劃過程中，這些都是重要的參數。然而，一些批評者評論說，重建計劃將導致K7內的草根被中產階級的居民取替。有關2010年準置業人士可否買到經濟房的公眾討論，會對K7重建後期的各類房屋單位供應構成影響。在核准的主地盤總綱發展藍圖內，現時計劃的單位平均面積仍然是80平方米。而提供「街坊」式的街道商店和小販市場的措施，是要保存項目區內的當地特色。
i	保存區內居民的社區網絡	在這一方面召來了倡議組織的批評。市建局計劃為一間面積有1,300平方米的社會企業提供更多空間，旨在保存和強化當地的社區網絡。
j	為有特別需要的受影響人士，例如長者和傷殘人士，提供特別設計的房屋	不包括在本項目內。
k	提供更多休憩用地和社區及福利設施	公眾休憩用地將由現時提供的約2,650平方米增加至8,700平方米。 擴大診所的住宿40%以及擁有佔地16,700平方米、雙層有蓋的公共運輸交匯處。

	目標	成績
1	以具吸引力的園林景觀和城市設計，美化市容	採用的設計原則包括樓梯式建築物高度輪廓、層疊式建築和地標建築，而增加綠化和美化休憩用地的環境也已被納入設計當中。除了多層零售商場和街舖內的專門零售外，還包括零售用途、約 15,000 平方米的傳統街舖與行人專用區並排，與現有街舖的規模相稱。

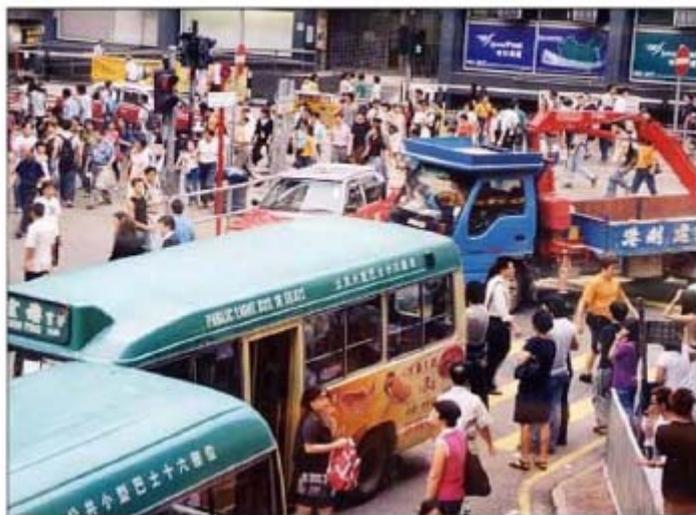


圖 4.7：人車爭路的情況  
(來源：市建局提交的總綱發展藍圖)

纏擾整個重建項目，正如在 2002 年至 2005 年期間倡導開展 K7 項目的社區調查研究中，已清楚有力地表達了出來。這種對賠償的擔憂似乎在 2005 年至 2008 年期間的諮詢過程中平息了下來。然而，在宣布收購之前又開始日益緊張，而隨後在 2008 年 12 月作出的補償建議，更令衝突進一步升級。但是，這顯然不只是 K7 的問題，而是市建局在其賠償政策上的問題。

104. 總括而言，正如市建局的其他重建項目一樣，儘管我們可以作出穩妥的結論認為 K7 項目，達到大部分市區重建策略詳細列出的目標，但餘下具爭議的部分是關於社會層面，特別是對社區網絡的影響。

105. 雖然社區參與過程可被視為是相當成功。然而，補償問題甚至在規劃過程開始以來，便已

## 第五章：文物保育及茂蘿街／巴路士街個案

### 引言

106. 本章並不是評核香港進行的整體保育工作，而是簡要概述了土發公司及市建局範圍內的保育工作。

### 土發公司的保育工作

107. 雖然土發公司條例<sup>57</sup>內並未有清楚地說明「保育」是否「市區重建」的職能之一，但土發公司的一項明確政策，是要盡可能保留香港的建築文物，而土發公司亦「視保留有歷史或建築價值的樓宇為其主要的角色之一」<sup>58</sup>。

108. 在 1989-90 年期間，土發公司提出保育和翻新於 1906 年以愛德華風格的紅磚花崗岩建成的上環街市（西港城）<sup>59</sup>。當時的想法是翻新該幢建築物，並以它作為「柯芬園（Covent Garden）式的市集」，其中傳統的中國商業和工藝將得以保留。最初的成本估計是由土發公司資助三千至四千萬元，而該項目也獲得批准。翻新工作於 1991 年 2 月開始，並於 1991 年 11 月由當時的總督主持開幕。

109. 土發公司作出的另一嘗試<sup>60</sup>，是保留李節街（灣仔）項目的建築門面。但在實施之時，土發公司是複製了建築物門面，以模擬原有舊建築物的獨特建築門面。

110. 在土發公司不同年度的報告當中，除了西港城和李節街的複製建築物門面外，很少有保育的討論。以衙前圍村項目為例，該項目在 1992 年向政府建議並得到政府的贊同。幾年之後，雖然在 1995-96 年度的報告中提及衙前圍村是「市區最後剩下的村莊」，但對其保育卻沒作討論。直到 1997-98 年度的報告，提到土發公司計劃「保留天后廟」（不是圍村），作為一種姿態，以表重視廟宇多年來宗教和歷史價值。

111. 另一個例外是窩打老道／雲南里的項目。該項目是土發公司第一期計劃之一，但要到 1996 年 4 月，行政會議才通過該計劃草圖，並要到 1997 年 4

<sup>57</sup> 在第 4 條中，土發公司的目的包括「(b)從事該等活動及履行該等功能，可能需要作出承諾、鼓勵、促進和輔助市區重建」

<sup>58</sup> 土發公司 1989-90 年度的報告第 5 頁。

<sup>59</sup> 古物古蹟辦事處（古蹟辦）於 1990 年確立該幢建議物為法定古蹟。原有的中文名稱是上環街市（“Sheung Wan Market”），已由土發公司更名為西港城（“Western Market”）。

<sup>60</sup> 該項嘗試在土發公司 1989-90 年度和 1990-91 年度的報告中提及。

月才恢復申請。在 2000 年 9 月，城市規劃委員會批核了經修訂的總綱發展藍圖，保留現存最古老、有 100 年歷史的政府抽水站建築物（「紅磚屋」）。

112. 可以公平地說，保育顯然不是土發公司成立的目的，至少在其組成之時並沒有清楚說明。儘管土發公司認為保護建築遺產是其角色之一，但所作出的努力卻很少。即使在 1999 年 10 月，當市建局的白紙條例草案刊登憲報之時，保育也是不明確的。要到白紙條例草案的法案委員會討論之時，政府才接受了委員會成員的建議，修訂白紙條例草案的第 5 條，明確規定了保護歷史、文化和建築遺址及構築物，作為其目的之一。我們注意到，即使在當時白紙條例草案的審議期間，強調的是“實物”選址和建構物，而不是社區網絡或當地的特色。

### 市建局的保育工作

113. 保育工作屬於市建局規劃、拓展及文物保護委員會（PDCC）內的職權範圍，而建議包括提案保護建築物、遺址和具歷史、文化或建築藝術價值的構築物，並認同保育的評選以及把重建項目納入業務綱領和業務計劃。
114. 2002 年 9 月，規劃、拓展及文物保護委員會屬下的文物保護諮詢小組成立了，成員包括市建局董事會的成員，內部專家也開始審議。在其結論中，向市建局提供了一些建議，包括一項從沒得到解決的問題，即是就保育產生的轉移發展權制定一個框架。
115. 文物保護諮詢小組的其中一項建議，是應把潛在的保育行動和建築物，放在當地更大的範圍內作出考慮，而不是以個別人士為基礎。這導致了隨後幾年在舊灣仔區的一系列保育項目出現，包括藍屋、莊士敦道項目、利東街項目及茂蘿街／巴路士街項目的保育工作。
116. 在 2003-04 年，在市建局重建項目的範圍內，開始了莊士敦道及船街（即莊士敦道項目<sup>61</sup>）和皇后大道東（利東街項目），總共包括 8 幢戰前商舖樓宇<sup>62</sup>的保育項目。
117. 在 2004-05 年，市建局承諾保存在茂蘿街／巴路士街一組屬二級歷史建築的戰前樓宇。

---

<sup>61</sup> 在莊士敦道項目（現命名為 J-Residence 嘉薈軒）中，雖然船街的一幢商住唐樓是屬於二級歷史建築，但沿莊士敦道的四幢騎樓卻不分等級（市建局，2006-07 年度報告）。

<sup>62</sup> 包括 7 幢有柱的騎樓建築以及 1 幢有陽台的懸臂式騎樓建築。

118. 在 2006-07 年，市建局宣布將努力保存沿嘉咸街三幢沒有保育級別的騎樓式唐樓、另一幢在威靈頓街的建築門面以及保留在嘉咸街／卑利街項目內的街景。

### 在 2007 年的轉變

119. 隨著市民對文物保存訴求的日益增加，及就 2006 年 12 月拆卸天星小輪碼頭和在 2007 年 8 月拆卸皇后碼頭一連串的抗議活動之後，在 2007 年後期的保育政策上顯然有了一連串的變化。

120. 在 2007 年的施政報告中，行政長官已就文物保存宣布了若干重大的決策。跟這項研究範圍有關的決策包括：

- 市建局將擴大其保護歷史建築的範圍，包括戰前樓宇。
- 保存在太原街和交加街的露天市集，原計劃是在市建局重建項目中清拆的。

121. 大約在施政報告公布的同一時間，市建局和政府宣布了以下一系列保育相關的事項：

- 正在進行的太原街項目內的舊灣仔街市的核心要素。
- 在衙前圍村項目的保育公園主題內，保存圍村門樓、牌匾、寺廟和若干村屋。

122. 此外，在其他一些重建項目的計劃過程中，市建局宣布了幾項措施，其中包括：

- 保留在卑利街／嘉咸街的街市
- 在士丹頓街／永利街項目，以及
- 餘樂里／正街項目的一組建築物

### 市建局重建項目外的騎樓式唐樓保育

123. 繼 2007 年的施政報告後，市建局進行了一項戰前騎樓建築物的顧問研究，並於 2008 年 3 月宣布對騎樓式唐樓的保育策略。而準備提交給城規會並覆蓋了 20 幢有顯著文物價值的騎樓式唐樓的地區計劃圖，將予以優先的考慮。另外 28 幢有潛在保育價值的騎樓式唐樓的行動計劃圖，則正在制訂當中<sup>63</sup>。

124. 於 2008 年 9 月，市建局進一步宣布根據城市規劃條例，打算保留兩組分別

---

<sup>63</sup> 市建局 2007-08 年度年報。

位於上海街／亞皆老街及太子道西／園藝街共 10 幢戰前騎樓式唐樓，分別透過發展計劃圖進行處理。繼一連串與業主、區議會、學者和專業人士的協商以及調查之後，在 2009 年 1 月已向城規會提交了兩份地區計劃圖。建議活化再利用的，包括日用品和傳統食品的商店，以及商業用途的店舖。發展計劃圖於 2009 年 5 月公布，並接受公眾的諮詢。城規會審議在 2009 年 10 月接獲的意見及意見書，並支持市建局就發展計劃圖的應用。

125. 自 2009 年 6 月開始，除了旺角的兩組戰前唐樓以外，市建局還邀請了總共 16 幢騎樓式唐樓的業主，參加一項試驗性的自願收購計劃或自願復修計劃。

### 茂蘿街／巴路士街個案

126. 該幅在茂蘿街／巴路士街（灣仔）活化項目的地段，原先是由美國巴路士公司(Messrs Burrows and Sons)擁有，其後轉手予茂蘿(Lawrence Mallory)。該兩條街道的名字是因這兩位業主而命名。該地段以前是用來作木料堆置場和船廠，後來用作倉庫、儲木材／煤和用於其他一些小型工業。1905 年，香港置地投資有限公司擁有該地段的業權，並於 1920 年代中期在該地段興建 10 幢唐樓。

127. 戰前騎樓式唐樓，在 1960 年代主要見於南中國各地及東南亞城市和城鎮。唐樓的存在是戰後一連串歷史和經濟力量互動的結果。

128. 戰前唐樓是騎樓式的，地面一層用作商舖，而上層單位則作住宅用途。外牆及主牆是由灰泥盪面的紅磚砌成、加上木地台和鋼根水泥柱樑、可以看到傳統的格網形狀和後巷。由中國杉木組成椽樑支撐著獨特的中國式斜瓦屋頂以及樓底很高。

### 項目範圍

129. 茂蘿街／巴路士街活化項目是市建局根據《市區重建局條例》在灣仔進行的第一個活化項目。茂蘿街／巴路士街活化地區是在灣仔茂蘿街 1-11 號及巴路士街 6-12 號。該項目約為 780 平方米（圖 5.1）。茂蘿街／巴路士街活化的規劃大綱已在 2005 年 7 月獲城規會核准，而部分清拆以及加建和改建（A&A）工作是由市建局建議。

130. 該地皮有兩排「唐樓」，包括 10 幢被列為二級歷史建築的樓宇，其中 6 幢歸政府擁有（圖 2）。該項目將保存和活化再利用面向茂蘿街的歷史建築物，

以作文化及商業用途，亦會提供戶外公眾休憩用地作康樂用途<sup>64</sup>。

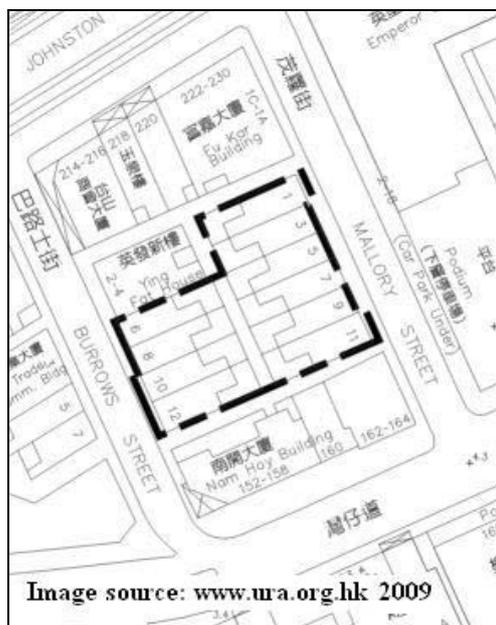


圖 5.1 茂蘿街／巴路士街活化項目區

#### 項目區

現有建築面積：2,687 平方米

樓宇數目：10 幢戰前樓宇

人口：122

業權數目：10

樓齡：1920 年代中期建成

#### 發展資料

建築面積：2,140 平方米

其他用途：2,140 平方米

休憩用地：300 平方米

圖 5.2 茂蘿街／巴路士街一帶（圖片來源：www.ura.org.hk 2009）



地皮的鳥瞰圖

從外面看見的情況

唐樓的內景

131. 市建局將投資超過 1 億元，用以設計、復修和改善茂蘿街樓高四層的 6 幢建築物，提供約 20 個分間單位給個人用戶，每個單位約 450 平方呎，以促進文化創意產業，並包括一幢建築面積將近 22,000 平方呎、新的附屬建築物。

132. 在巴路士街的四幢破舊樓宇，將被拆卸以讓出 3,000 平方呎作主題花園，以供市民享用。市建局建議保留巴路士街樓群的門面，以保持項目區的歷史性主題<sup>65</sup>（圖 5.3）。

<sup>64</sup> 市建局（2005 年），公布開啟茂蘿街／巴路士街發展  
[http://www.ura.org.hk/usrImg/804000/apbd\\_mall\\_noti.jpg](http://www.ura.org.hk/usrImg/804000/apbd_mall_noti.jpg)（於 25/11/09 檢索）。

<sup>65</sup> 根據市建局的條例第 16 條向城規會的都會規劃小組委員會作出申請，13/2/2009。

圖 5.3 市建局提出的設計概念圖（圖片來源：[www.ura.org.hk](http://www.ura.org.hk) 2009）



休憩用地鳥瞰圖



面向茂蘿街的外牆概念圖

133. 市建局規劃、拓展及文物保護委員會(簡稱「PDCC」)成立了文物保護諮詢小組以向市建局和市建局規劃、拓展及文物保護委員會，就文物保育提供意見，以從更廣闊的領域作取向，為某些地區尋求活化。小組認識到，潛在的保育行動和建築物特色，應以當地更大的範圍內作出考慮，而不是以個別建築物為基礎。茂蘿街／巴路士街活化項目的討論工作也跟其他更新項目連上關係，例如在灣仔石水渠街藍屋和之前在莊士敦道當舖的保育和活化。

134. 茂蘿街／巴路士街活化項目其後在 2005 年 11 月獲得了由香港規劃師學會為保育和活化而頒發的年獎獎狀<sup>66</sup>。

#### 諮詢

135. 市建局在 2000 年舉辦茂蘿街／巴路士街活化項目的工作坊後，曾進行一項調查。從調查中收集了 670 份問卷，其中 44 份來自文化創意產業，其餘則來自公眾，結果已向灣仔區議會報告<sup>67</sup>。

136. 另一項就茂蘿街／巴路士街活化項目的全港性公眾諮詢<sup>68</sup>，由市建局於 2005 年 9 月啟動，為期 3 個月，以收集來自廣大市民和文化及創

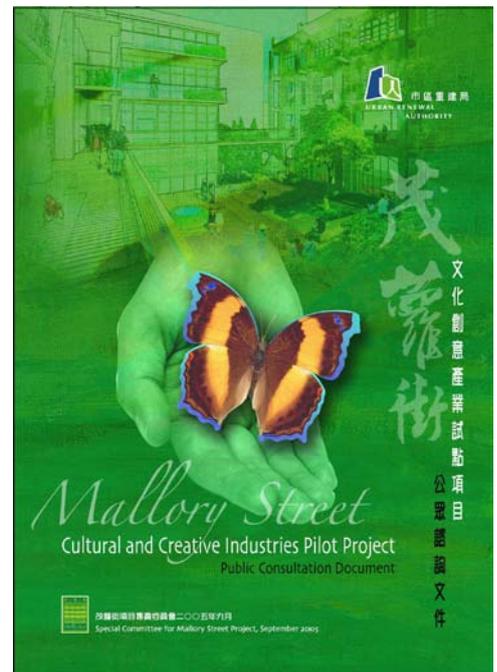


圖 5.4 茂蘿街文化創意產業試點項目的公眾諮詢

<sup>66</sup> 皇家亞洲學會香港分會(RASHKB)／古物古蹟辦事處（2005 年），*Volunteers Conservation Newsletter* <http://www.royalasiaticsociety.org.hk/pdf/vnnews1105.pdf>（於 2/10/09 檢索）。

<sup>67</sup> 灣仔區議會（2007）灣仔區議會 2007 年 3 月 20 日的會議記錄 [http://www.districtcouncils.gov.hk/wc\\_d/chinese/doc\\_2007/minutes/DC/DC-min21.doc](http://www.districtcouncils.gov.hk/wc_d/chinese/doc_2007/minutes/DC/DC-min21.doc)。

<sup>68</sup> 市建局（2009 年），茂蘿街項目公眾諮詢開始 <http://www.ura.org.hk/html/c1002053e156e.html>（於 2/10/09 檢索）。

意產業經營者的意見和建議。尋求公眾就項目的願景和商戶業務性質，特別是對建築設計、租金水平、自資業務管理模式等的意見。

137. 市建局董事會成員和特別委員會主席譚惠珠小姐，稱該項目為「前所未有的全新嘗試，我們認為廣泛徵詢廣大市民以及未來經營者是非常重要的。」該特別委員會是由市建局灣仔分區諮詢委員會為達成該項宗旨而成立的，代表來自灣仔區議會和民政事務處。

## 實施

138. 茂蘿街／巴路士街活化項目的實施相當順利。這可能是因為該項目的建築物保育價值被廣泛認知；項目的範圍相對比較小；10 幢當中的其中 6 幢是政府物業；該區的所有建築物也很殘舊和情況惡劣；而業主和租客主要是老人，他們也滿意安排。到目前為止，公眾對該項活化項目（從規劃到賠償問題），都還沒有顯著具爭議性的討論或抗拒。

139. 在 2006 年 8 月開始收購該項目的物業，並於 2008 年 2 月完成。地段範圍內的 4 幢之前是非政府擁有物業的業主，遵循市建局自置居所津貼政策所提供的購買建議，並收到了附帶的費用津貼（ICA），在適用情況下，作為對他們接受賠償建議的一種鼓勵。該項目的收購及安置費用約為 7,000 萬元。

140. 跟重建項目類似，市建局已委託由循道衛理中心的專業社會工作者組成的市區重建社區服務工作隊，為可能會遇到個人或家庭問題的居民，提供輔導服務以及實際的援助。

141. 該活化項目所計劃的日常運作是自給自足的。在茂蘿街六幢樓高四層的翻新樓宇，將提供分間單位給個人用戶作營運之用。其中一個問題是該項目的項目範圍相對較小，本身也未能建立群聚效應重要樓群，以吸引遊客和消費者。顯然，該地皮如何運作要跟灣仔各種保育項目整合，而能否跟創意產業和文化組織進行國際性合作，將對該項目的可行性構成重大影響。據估計，較低兩層樓宇的租金以及從該項目獲得的其他收入，應足以維持保留的建築物和其他建築設施的保養費用。

142. 2008 年 8 月，在茂蘿街／巴路士街的最後租客遷出。

143. 市建局已決定生產／零售比率應為 1：4。市建局打算委任一位營運者管理租戶和由更廣泛的藝術社區使用該項目的樓面面積，並舉辦活動，以促進藝術和文化。市建局相信，租金可以維持管理和保養的費用。

## 保育面臨的挑戰

144. 雖然社會人士對保育的訴求不斷增加，但主要的爭議仍然很大程度上跟項目發展的進程和實施所採取的做法有關。
145. 除了土發公司的前西港城項目外，市建局較早之前的大部分保育工作，都跟其重建項目有很大關係。因此，很難在這些重建項目中分辨出那一些挑戰只是與保育工作有關。項目完成後，一個主要的關注是所保留的建築物能否供公眾進場參觀，例如：在莊士敦道項目內的當舖。
146. 在上海街／亞皆老街與太子道西／園藝街的發展計劃圖的諮詢過程中，所關注的問題也跟市建局其他重建項目所引起的問題非常相似，包括賠償問題、諮詢過程、保留社區網絡（例如居民及商戶搬回受保留的建築物內）、社會影響評估的利用和範圍，以及業主的參與。
147. 近期在灣仔區的保育個案，包括在茂蘿街／巴路士街的藍屋和騎樓式唐樓、在上海街／亞皆老街與太子道西／園藝街兩大排戰前唐樓樓群的保育，以及對個別戰前唐樓的自願收購／恢復計劃，在這些項目完成之後，將會是作為評估成敗的合適題材。

## 第六章：舊區活化及大角咀個案

### 引言

148. 活化是市建局 4Rs 策略之一。我們留意到“活化”一詞在土發公司年代，並沒有出現過，即使在《市區重建策略》(2001)，活化一詞仍未出現。“市區活化”一詞經常與一些詞語交替使用，如“市區更新”、“都市再生”，甚至“市區重建”。
149. 市建局就“活化”一詞所下的定義為『透過適當的途徑，改善不同地區的經濟和環境狀況，為地區帶來新氣象』；為收活化之效，市建局『以全面規劃方式，與合作夥伴及持份者同心協力，利用重建發展、樓宇復修及保育文物的工作，改善市區的生活質素...為舊區注入新的色彩』<sup>69</sup>。換言之，其他 3Rs 的結合會為舊區帶來活化的景象。
150. 在市建局的執行上，活化項目是那些沒有被辨識為重建發展、樓宇復修及保育文物的項目，並且往往與以下的事宜有密切的關連：實際環境的改善，尤其是在街道的層面，以及加強社區使用公共休憩用地的活動組織。這點看來與《市區重建策略》(2001)所闡述的策略互相呼應，即是，設計更有效和更環保的地區性交通及道路網絡；在市區內推行持續發展；以及以具吸引力的園林景觀和市區設計美化市容。

### 市建局舊區活化項目

151. 至今，市建局已公布了六項舊區活化項目，即是，
- 上環更新計劃：上環坊項目
  - 街道改善計劃：位於中西區的東街
  - 街道改善計劃：大角咀區
  - 旺角街道區活化計劃
  - 茂蘿街／巴路士街項目（亦被視為保育項目之一）
  - 石水渠街／慶雲街／景星街（市建局與房屋協會合作項目，即是“藍屋”項目，亦被視為保育項目之一）
152. 上環坊<sup>70</sup>項目是市建局於 2001 年尾所公布的第一個活化舊區措施。該址基本上與西港城很有密切關係，有關措施是在西港城毗鄰翻新一個多用途的社區活動廣場（上環坊），以及重鋪、擴闊和美化環繞西港城、上環坊和摩利臣街的行人路。合作機構包括四個政府部門（民政事務總署、路政署、運輸

<sup>69</sup> 下載自市建局網站，2010 年 1 月 11 日。

<sup>70</sup> 起初，市建局稱它為「上環假日行人坊」

署，以及地政總署），兩個公共交通營運機構（港鐵和香港電車公司），中西區區議會以及負責管理西港城的德藝會。

153. 街道改善計劃：位於中西區的東街是延續上環坊更新項目的改善工程，涉及連接上環坊及荷李活道的東街進行改善工程，擴闊樂古道行人路，以及於摩羅上街路面鋪設特色階磚。該項目旨在將西港城連接在山上位於荷李活道的文武廟。
154. 旺角街區活化計劃是新近於 2009 年 8 月的項目，預算耗資一億元，目標是要彰顯旺角多條主題街的特色及提升社區活力，有關的街道包括花墟道、通菜街、洗衣街、花園街，以及奶路臣街。這個項目的概念源自規劃署於 2009 年完成的「旺角購物區地區改善計劃」。該計劃預算於 2011 年開始有關項目。
155. 除了上述六個項目被市建局列為其活化項目之外，市建局亦視以下的項目作為其活化工作的一部分：
- 美化工程擴展至西港城鄰近以中草藥、燕窩，以及海味聞名的街道。（2002-03 年）
  - 位於砵蘭街／奶路臣街的街道改善工程，以及在朗豪坊外的農曆新年除夕倒數活動。（2004-05 年）
  - 在萬景峯重建計劃（2006-07 年）附近的街道改善措施，包括沿河背街和眾安街一帶改善交通、重新鋪蓋地面、種植新的植物、改善街道照明和街道設施（2008-09 年）
  - 改善河內道附近街道的項目（2006-07 年）。
  - 「百草圖」的啓用作為皇后街重建項目的一部分（2006-07 年）
  - 活化中環街市
156. 我們留意到上述活化項目都是致力於各個與市建局重建、復修和保育有關的項目。而其他類似的項目也在草擬中，例如百子里活化計劃（鄰近卑利街／嘉咸街項目），太原街／交加街市集（與太原街和利東街重建項目有關），以及在大角咀和深水埗區鄰近各市建局重建項目的各個項目。

## 大角咀街道美化工程個案

### 背景

157. 大角咀是九個市區更新的目標區之一<sup>71</sup>。自 2002 年初，大角咀不單是市建局好幾個重建項目的熱門地區，它也是很多復修項目和活化項目的目標服務

<sup>71</sup> 《市建重建策略》（2001）第 11(e)段。

區。然而，該等重建項目只會在本研究中約略提及，以便對其他更新工程有所理解。

158. 大角咀一名意指該區原先是位於九龍半島東面的一個長形海角，但後來因為在海角兩面持續的填海而改變了地貌。
159. 大角咀是香港早期大量移民定居的地區之一，位於旺角和深水埗之間。自 1880 年代後期，該區逐步由移民定居之地轉化為主要工業區<sup>72</sup>。自 1900 年代初期，隨著政府在大角咀進行一連串大規模填海，有更多的住宅樓宇落成以容納不停增長的人口，而大角咀便成為了香港一個主要工業和住宅區。但自 1970 年代後期，大部分工廠已遷移至中國內地。

#### 大角咀以及周邊地區的運輸發展

160. 早期的地下鐵路工程是沿著南九龍彌敦道展開的，而發展活動則集中於毗鄰的旺角和深水埗區。隨著渡輪服務於 1990 年代初結束，大角咀變為一個相當孤立的地區。
161. 然而，基於通過彌敦道運輸走廊的交通和接駁不便，西九龍填海工程(1994 年)，以及其後興建奧運港鐵站和相連的發展項目，如奧海城，都沒有太大的成效，未能把舊大角咀區轉型。
162. 由於交通不足，加上大角咀區被視為欠缺具吸引力的活動，並且活力少，大角咀人口連同區內建築物漸漸老化<sup>73</sup>。區內有很多殘舊的高齡住宅樓宇。

---

<sup>72</sup> 例如，大同船塢，由英資公司和記黃埔營運，位於大角咀，並且是香港主要船塢之一。

<sup>73</sup> 根據政府統計處發佈的香港 2006 年中期人口統計，大角咀區的人口為 16,563，其中 13.6% 年齡為 65 歲或以上。與香港的總人口比較，大角咀區的人口結構中的老年人比例較香港的平均數(12.4%)略高。



圖 6.1 顯示該 5 個位於大角咀區的市建局重建項目的航空照片

163. 最近，市建局的 5 個重建項目<sup>74</sup>（圖 1），即櫻桃街項目（K3）、杉樹街/晏架街項目（K32）、福全街/杉樹街（TKT/2/001）、洋松街/松樹街項目（K31）、和必發道/洋松街項目（K30），以及其他區內的更新措施，連同鄰近奧運港鐵站及其相關連新發展項目，為整個大角咀區的活化創造了寶貴的機遇。

#### 通過美化街道以收活化之效

164. 雖然並不是所有於大角咀的街道美化工程都已完成可供審視，但我們仍可審視那些已經完成了或在施工中之工程的規劃和實施情況。目前來說，如圖 6.2 所示，位於如埃華街、大全街和大角咀道等街道的路面、街道設施，照明和綠化的改善工程已經完成。



圖 6.2 美化工程前(左)和後(右)的大全街

165. 一般來說，在大角咀區每天所有時間的主要行人流量是沿晏架街和埃華街由東到西，而次要流量則由北至南。由奧運港鐵站/奧海城，經櫻桃街發展項目，橫過大角咀、新九龍廣場，直上櫟樹街、晏架街、橡樹街、松樹街，以

<sup>74</sup> 晏架街/福全街(TKT/2/002)項目沒有包括在這個分析中，因為它是在市建局就大角咀區的地區改善開始進行研究後才公布的。

及橫過塘尾道往太子港鐵站的西南至東北方向有很明顯的流量模式。

166. 市建局辨識了大角咀區街道的一些問題：

- 在大角咀區內較舊的低層住宅樓宇所處的街道(如福全街)的走廊很容易被廣告招牌和外牆附加物所遮擋；
- 車輛可無攔阻地由馬路直達店舖的門前，對行人路地面的鋪料造成磨損；
- 建築物的懸垂結構令致所植樹木的高度受到限制；以及
- 那些現存的地下設施主要位於現存的行人路內。

167. 2006 年尾，市建局就大角咀的地區改善<sup>75</sup>委辦了一項研究，以審視所涉及的限制，和市建局可以作出的改善，以及提出了一些關於該地區的改善措施和主題設計。其中一個改善措施考慮到該區的地方色彩，建議興建一個接駁 5 個市建局重建項目的行人連接網絡，而這個網絡具備實施改善街道景色措施的潛在條件。

#### 改善措施

168. 根據分析所得，該研究為街景辨識了一個行人道連接組合的網絡。該網絡有 3 個層次(圖 6.3)，包括了第一、第二及第三期行人道連接。

- 第一期行人道連接：通過一條在櫻桃街項目(K3)、大角咀道擬建的天橋，橫過櫻桃街，沿櫟樹街、埃華街(在大角咀道和福全街之間)、福全街(在松樹街和櫟樹街之間)、松樹街、洋松街(在塘尾道和菩提街之間)，以及橫過塘尾道接駁奧運港鐵站和太子港鐵站。
- 第二期行人道連接：包括晏架街、鐵樹街、杉樹街、部分福全街(在塘尾道和松樹街之間)以及部分橡樹街。
- 第三期行人道連接：大角咀道和在「研究地區」其他在大角咀道以東的區內道路。

---

<sup>75</sup> 「研究地區」的範圍由西面的深旺道、北面的中匯街和合桃街、東北面的通州街、東面的塘尾道，以及南面的櫻桃街界定。

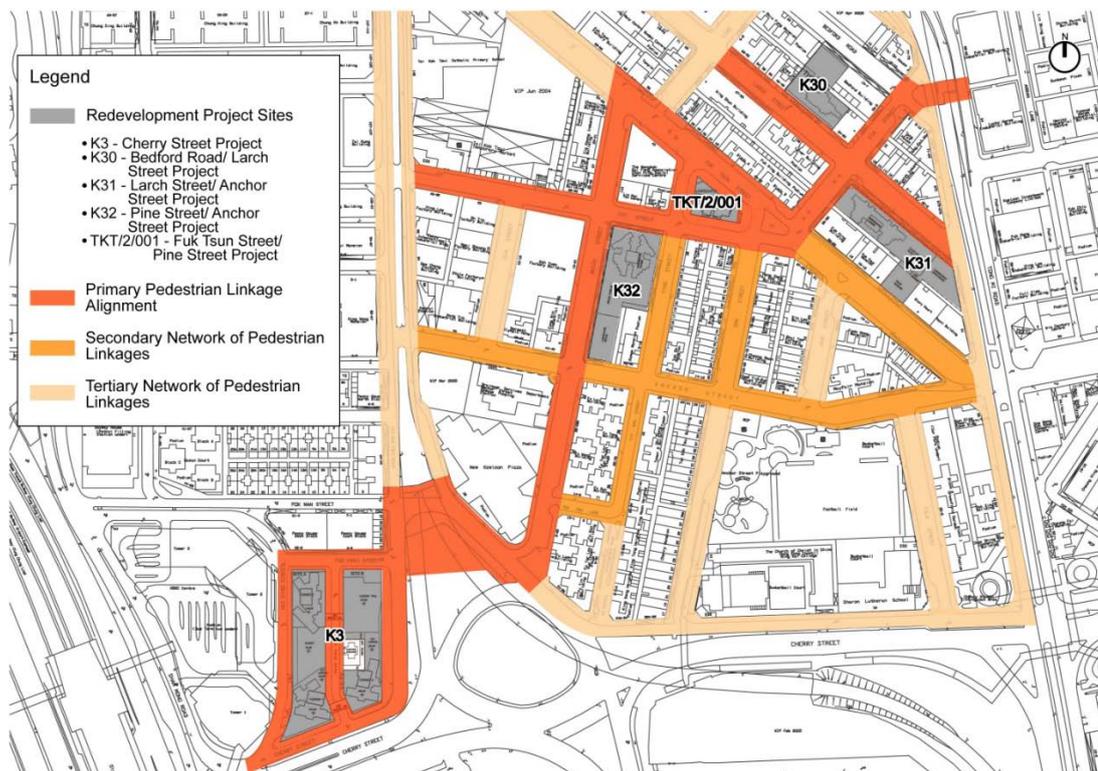


圖 6.3 2007 年市建局所提議分三期的行人道網絡連接。

169. 除了網絡連接的設計外，為了增加整個地區的活力，該研究也提出了街景美化的改善建議，希望這些改善措施可方便行人流動，鼓勵街頭活動，以及改善該區的外貌。這些美化項目的建議是針對以下各點而提出的：

- 提升現存行人道的空間（包括擴闊現存及建議中的行人道）包括重鋪路面、處理欄杆和照明、座位等。
- 擴闊行人道為植樹、座位、街頭藝術等提供空間
- 修建路口以方便行人更直接使用行人過路處
- 特色建築物，包括建造一個關於洪聖廟的「廟前庭院」，位於該廟與社區中心之間的一段福全街
- 在市建局重建項目的場址內提供新的美化市容地帶
- 在適當的情況下，提出與市建局在「研究地區」的復修項目吻合的街道美化建議
- 設計的建議會全面考慮和配合與現存街景的接合；現存街景包括建築物的出入口，地面和路面服務活動，泊車和落貨空間，可能造成的磨損，和地下設施，樓宇的懸垂結構和外牆附加物。詳盡的施工設計會合乎預期的耐磨損程度和保養管理。

170. 市建局參考了一些已進行的研究，以及通過與油尖旺區議會西分區委員會的

諮詢，採用了一個“街名”設計主題。獲選的主題與植物品種<sup>76</sup>和文化<sup>77</sup>有關連，都是根據各地區的街道名稱和歷史而挑選的，另外納入了五金業特色和街道設施的元素，以緬懷大角咀區的五金製品工業。

171. 交通網絡改善工程的時間表和優先次序與上述核心重建項目接軌(圖 6.4)。

### 透明度和諮詢

172. 市建局已與有關政府部門、區議會、居民和地方團體會面，並且講解他們的構思和工程的進度，就所建議的工作，提供資訊，以及聽取意見和反饋。

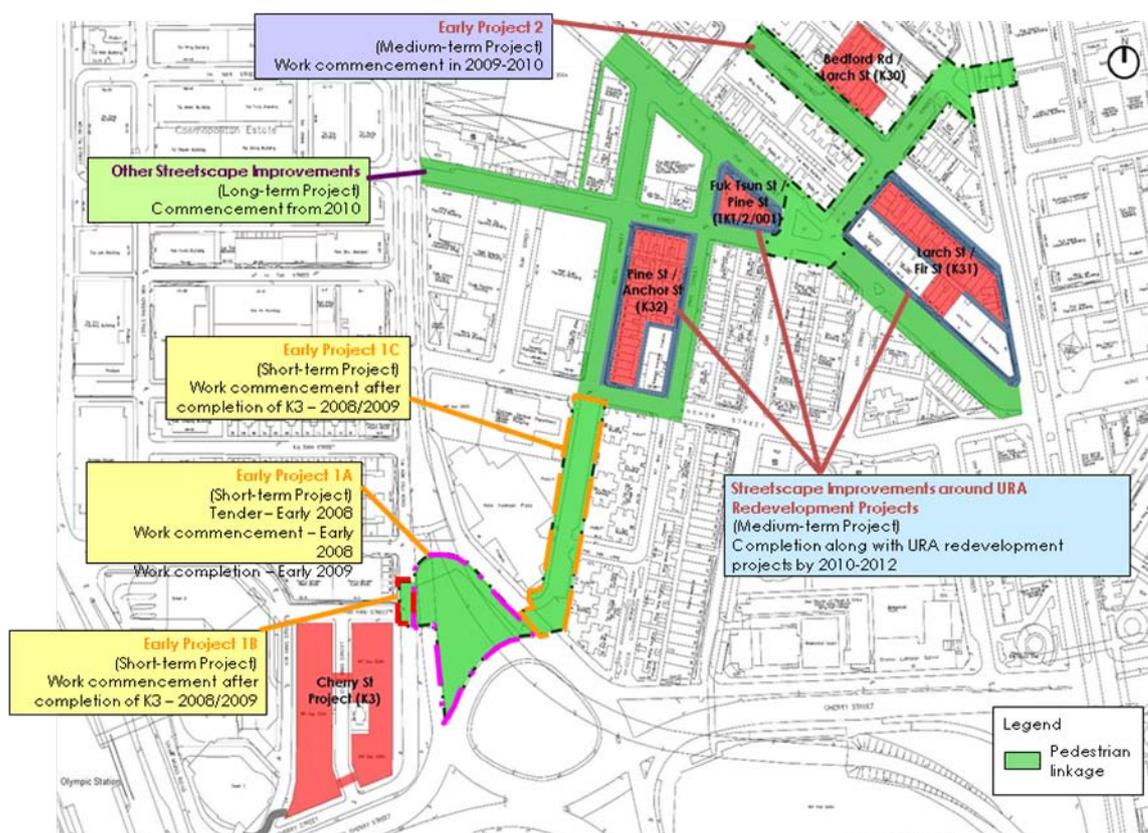


圖 6.4 市建局於 2007 年作出的初步街景建議

### 影響

173. 因為大角咀大部分重建項目，如 K30、K31 和 K32，都還沒有完成，很多街道美化和連接改善的工程仍在施工，並且不會在 2012 年前完成。此外，一

<sup>76</sup> 有關的街景改善元素，如樹形的雕塑，在座位和路面突顯有關植物品種的牌匾，均用於標示在各所屬街道不同植物品種的特色。

<sup>77</sup> 整條福全街的主題為“洪聖廟/節”。為了突顯洪聖廟文化價值的重要性，在廟的門前和其毗鄰及周邊地方會建造一個紅色地面的“廟前庭院”。而以錨為特色的元素，如具有錨形象的裝飾和牌匾則會放置於晏架街，以反映著一代大角咀的“海事”文化。

些已經完成的工程規模細小，並且分散於大角咀不同的部分，例如在一些街道增加 1 或 2 盞街燈等。所以在此階段，仍未能見到市建局大角咀街道美化工程的整體效果，並且就這些重建項目對社會所造成的影響，也暫時沒有正式的研究可提供參考。

174. 因此，2009 年 11 月中，在進行本研究時舉辦了訪問和聚焦小組討論，就已完成或施工中的工程，向市建局大角咀街道美化項目的持份者收集意見。
175. 全部是次研究的被訪者都覺得大角咀區的生機活力增加了，因為大角咀區最近出現了一些變化，例如為中產市民提供了房屋、一些受歡迎的食肆進入該區，以及其他改善環境的工程。大角咀的街道美化項目，與很多其他屬於不同政府單位的新發展措施和環境改善項目同時進行，很多居民都無法清楚地分辨這些項目所有權誰屬。此外，上述不同層面的改善是互相關連的，因此難以獨立地評估市建局道路美化工程的影響。

### 生機活力

176. 然而，一般來說，接受訪問的與會者同意大角咀的環境，如大同新邨一帶，已大大得到了改善，並且他們也提及市建局道路美化工程的效益是因素之一。

### 可持續性

177. 雖然公眾諮詢是在一些綠化工程施工前進行了，但有些地舖東主發覺有關花盆佔用了太多空間，並且影響了他們營業。這些花盆其後按照店舖東主要求遷移到別處擺放。
178. 市建局負責保養這些花盆，試驗期為一年，之後市建局按照計劃嘗試將日常營運和保養的責任移交該區的有關當局，但並不成功<sup>78</sup>。原因之一是保養費用昂貴<sup>79</sup>，並且是長期的承擔。
179. 終於，在試驗期屆滿時，基於上述原因，市建局將花盆移走，贈送給非政府組織和學校。

---

<sup>78</sup> 油尖旺(2008-2011)區議會第九次會議(2009年4月30日)紀錄第5項。

<sup>79</sup> 根據民政事務總署(HAD)，預算每年總保養費約為 250,000-300,000 元。參閱油尖旺 2008-2011 區議會第九次會議紀錄。

## 結論

180. 顯然，從大角咀的例子可見，基於市建局差不多是按項目來營運，而政府部門則往往制肘於本身之經常預算的限制，因此涉及經常開支的活化項目，在缺乏資金的情況下，難以持續，除非可從個別所屬政策局取得資金支持。但活化項目的計劃基本上是在地區層面進行，實難以向個別所屬政策局取得政策上的認可，故此，未來能否有經常性融資的供應是一個疑問。
181. 因此，要達致活化項目的長遠成效，必須取得不同政府部門的合作，建立一個融資機制，供應有關項目在地區層面的非標準設計單元的經常開支<sup>80</sup>。
182. 然而，有很多美化工程，只要它們是根據現存政府部門的委託而改善現存的設施，那麼任何進一步的未來經常性負擔都會是最小的，並且可由現存政府部門的營運預算吸納，例如，改善鋪路材料和擴闊路面等。這類的工程會變得更具持續性。

---

<sup>80</sup> 這點可由另一個個案說明，荃灣眾安街的活化項目尋求這樣的合作(參考資料：2009年11月4日策劃與發展委員會荃灣社區建設的社區建設專責小組會議紀錄第5項。)

## 第七章：復修及大角咀中星樓個案

### 背景

183. 雖然原則上公眾大多同意業主應負擔最終責任，保養他們的樓宇以及承擔所涉及的費用<sup>81</sup>，但香港有很多樓齡高而殘舊的樓宇急需維修和修葺。制定公共政策以便利和致使香港的舊樓得以復修是必須的，並且符合公眾的利益。
184. 香港房屋協會(簡稱「房協」)和市建局是香港現時兩個執行此公共職能的團體。
185. 早於1994年，在香港仔有一個簷篷塌下造成1死13傷，這個慘劇突顯了多層樓宇沒有得到恰當照顧和保養而招致任何責任時，業主所要承擔的集體責任<sup>82</sup>。
186. 2003年的非典型肺炎流行病也被視為是對香港發出的警告之一，是關乎樓宇失修和環境衛生欠佳所帶來的威脅。
187. 2005年，行政長官所發表的施政報告為政府作出了呼籲，要求加快復修工程：
- 『我們會加快舊樓維修的進度，我們很高興得到香港房屋協會支持，推出一項為期十年，為數達三十億元的「一站式」協助樓宇管理和維修綜合計劃，通過此計劃發揮該會在樓宇管理及維修方面的專業知識和豐富經驗。這項計劃與市建局的樓宇復修工作相輔相成。房協會提供技術支援、物料資助和免息貸款，協助業主管理和維修樓宇，藉此改善居住環境。受惠於這項計劃的樓宇每年可達八百幢。我們正與房協就這項計劃的細節進行磋商，並會在短期內公布實施的詳情。』(92段)
188. 2005年10月，規劃環境地政局局長就「強制驗樓公眾諮詢」發出了一份諮詢文件，並建議通過分階段實施支援措施，包括驗窗以協助業主履行恰當保養他們的樓宇的責任。直至2010年1月22日，《2010年建築物(修訂)條例草案》才提交給立法會。
189. 2009年2月26日，發展局局長進一步加快復修工程，推出「樓宇更新大行動」<sup>83</sup>，並且在2009-10年度香港特別行政區預算案中為該「樓宇更新大行

<sup>81</sup> 房屋及規劃地政局(2005a)，《強制驗樓公眾諮詢》，香港房屋及規劃地政局。

<sup>82</sup> 市建局在其復修計劃的宣傳資料中突顯了這個個案。

<sup>83</sup> 香港特別行政區(2009)《「樓宇更新大行動」創造大量就業機會》

<http://www.info.gov.hk/gia/general/200902/26/P200902260208.htm> 新聞公報 2009年2月26日

動」撥備 7 億元。該項目亦以創造就業機會從而減輕金融海嘯的打擊為目標之一。連同房協和市建局每個機構撥款 1 億 5 千萬元，總共注資了 10 億元協助約 1,000 幢殘舊樓宇的業主進行樓宇修葺工程。

190. 「樓宇更新大行動」其後擴大規模至 20 億元，以協助總共約 2,000 幢樓宇為目標。當局在 2010-11 年度預算案中進一步編配 5 億元額外資金給這個計劃。不過，「樓宇更新大行動」只是一次性的措施，有其特定目標和目的，並非解決香港樓宇破舊問題的長遠措施。再者，推出該計劃是以它為解決失業問題的措施之一，尤其是建造業界的失業問題。

**表 7.1 在香港施行的樓宇復修計劃**

市建局	樓宇復修貸款計劃 樓宇復修物料資助計劃 樓宇復修資助計劃
屋宇署	樓宇安全貸款計劃
房協 <sup>84</sup>	樓宇管理資助計劃 家居維修貸款計劃 樓宇維修資助計劃
香港特別行政區政府（由房協負責推行）	長者維修自住物業津貼計劃

191. 在進行本研究時，除了「樓宇更新大行動」的計劃外，也有不同的團體營運多項的復修計劃(見圖表 7.1)。本報告文件主要集中於市建局所做的工作。

### 市建局的資助計劃

192. 自 2003 年起，市建局一直提供三種援助，鼓勵多重業權住宅樓宇的業主為他們的樓宇提供最佳的保養。這些援助為樓宇復修貸款計劃(BRLS)、樓宇復修物料資助計劃(BRMIS)，以及樓宇復修資助計劃。

### 樓宇復修 – 物料資助計劃(BRMIS)

193. 樓宇復修物料資助計劃<sup>85</sup> 前稱樓宇復修試驗計劃，是於 2003 年 11 月推出的。根據樓宇復修物料資助計劃，市建局邀請有多重業權和收到法定修葺令的住宅或綜合用途樓宇的業主立案法團參與這個計劃，並且會就以下事宜給與意見：樓宇復修工程、施工程序、樓宇查驗、投標和監管，以及翻新物料的供應。計劃的宗旨是，鼓勵有多重業權、接近或超過 20 年樓齡和成立了

(於 15/12/2009 檢索)。

<sup>84</sup> 直至 2008/09 年度，房屋協會已向超過 3,800 幢樓宇約 185,000 個單位提供了融資和技術援助，以及協助業主成立了超過 900 個業主立案法團(《香港房屋協會年報》，2009 年)。

<sup>85</sup> 市建局的樓宇復修物料資助計劃 <http://www.ura.org.hk/html/c510000t1e.html>。

業主立案法團之樓宇的業主進行預防性樓宇保養，以及推動復修後的持續維修和管理。

### 樓宇復修 – 貸款計劃(BRLS)

194. 樓宇復修貸款計劃<sup>86</sup>是市建局於2004年5月公布的免息貸款計劃，對象是那些符合類似樓宇復修物料資助計劃所列資格以及沒有收到任何法定通知的樓宇，目的是要鼓勵這些樓宇的業主於早期便進行自願復修。這個計劃鼓勵已成立了業主立案法團有多重業權之樓宇的業主自願進行預防性樓宇保養，以及改善他們的生活環境。貸款安排是先通過業主立案法團，然後給與個別住宅物業業主，每個住宅單位的最高貸款額為100,000元，還款期最長為五年(視乎貸款額而定)。

### 樓宇復修資助計劃

195. 市建局亦推出了一個有限度的樓宇復修資助計劃<sup>87</sup>，以援助某些業主，如低入息的長者，因他們無法分擔整幢樓宇的復修費用，以及可能阻礙其他業主進行復修工程。這個計劃適用於市建局的目標地區，以及涵蓋如樓宇復修物料資助計劃和樓宇復修貸款計劃所惠及的同一級別樓宇。每個住宅單位的資助額最高可達10,000元，或該單位要分擔整幢樓宇復修工程費用之份額的100% (以較低者為準)。

196. 市建局在其2009/10年度至2013/14年度的業務綱領<sup>88</sup>之中，已預留總數約4億2千5百萬元推行樓宇復修計劃。在業務綱領所涵蓋的五年間，可協助多達1,000幢樓宇，共約66,000個住宅單位。至今，已超過490幢樓宇，共約38,100個單位的業主受惠於市建局的復修計劃，而截至2009年5月，市建局所有有關計劃的支出約為2億4千萬元。市建局已跟17間本地銀行達成協議，為經由市建局協助復修及樓齡較高之住宅樓宇單位，提供優惠按揭。其他資助包括認可人士費用，以及第三者風險保險金。

197. 截至2009年3月，市建局率先推行多項樓宇復修計劃。使約530幢樓宇的41,000戶居民受惠。<sup>89</sup>

---

<sup>86</sup> <http://www.ura.org.hk/html/c512000t1e.html>。

<sup>87</sup> <http://www.ura.org.hk/html/c512000t1e.html>。

<sup>88</sup> 立法會發展事務委員會《市區重建局的工作進展》，2009年6月23日。

<sup>89</sup> 下載自市建局檢討的網站：<http://www.ursreview.gov.hk/tch/about.html> 於2010年1月13日。

## 在大角咀的復修工程

198. 自推行有關計劃以來，截至 2009 年 3 月，在大角咀(TKT)一共有 8 個和 15 個復修項目已分別按照樓宇復修貸款計劃和樓宇復修物料資助計劃竣工。進行本研究時，有 2 個和 12 個分別屬於該兩項計劃的項目正處於不同的進展階段。
199. 作為市建局的目標地區之一，大角咀的樓宇復修需求甚殷。區內甚多老舊而且不斷破爛的樓宇，並且業主對樓宇保養的意識普遍偏低。一些只有數層高和少量單位的小型樓宇的情況尤為嚴重。在這些樓宇中，每名業主須支付的樓宇保養費份額是一個大的數目，但他們大多為入息微薄的長者。這些業主很多都情願他們的樓宇重建，而不想為樓宇進行保養，尤其是當他們收到屋宇署發出的通知<sup>90</sup>
200. 加上其他問題如「失蹤」業主、空置單位、非法天台居住單位、非法分隔單位等等，令致在這些情況下要就復修和保養事宜作出集體決定難上加難。
201. 另一個窒礙這些業主為他們的樓宇進行重大翻新工程的原因是，這些樓宇多不符合現行的建築物安全標準，倘若他們要進行任何重大翻新工程，他們便須遵守現行建築物標準的規定，因而須要付出更為昂貴的投資金，這是很多業主無法負擔的。
202. 基於在這些舊樓的業主人數不多，實在難以找到願意加入業主立案法團服務的業主，尤其是要他們處理復修的事情。
203. 在進行本研究時，很多大角咀的被訪者「抱怨」說，當他們向屋宇署投訴關於非法及不安全建築物或非法分隔單位的事宜時，屋宇署要求他們提供證據，他們大多猶豫，不願扮演這個「調查員」的角色。

## 社會服務小組支援

204. 2003 年，市建局聘用了陳慶社會服務中心(CHSSC)為大角咀的樓宇業主提供支援，這些業主收到了屋宇署發出的修葺通知，要求他們進行所規定的樓宇保養工程。有關的社工角色是要提供資料和支援給業主，以便有關樓宇業主可以成立業主立案法團，以及計劃和展開復修工程。後來，房屋協會亦尋求陳慶社會服務中心的協助，為有關樓宇提供類似的服務。

---

<sup>90</sup> 我們留意到雖然這些業主情願重建他們的樓宇，但當收購的日子來到時，他們大多仍然會對收購的條款非常不滿。

205. 我們留意到因為陳慶社會服務中心自 1980 年便已經在旺角和大角咀服務，所以他們與當地居民有相當深入的接觸，並且大部分當地居民都認識他們在大角咀的服務。這個情況讓該中心的社會服務小組可以與有關的居民和業主建立密切的關係。但根據陳慶社會服務中心社工的回應，即使到了與市建局協議的服務期屆滿時，該中心仍未能幫助所有有關樓宇成立業主立案法團，而原因大多只是因為有很多業主無法接觸。

### 中星樓個案

206. 位於大角咀中匯街 63 號的中星樓(圖 7.1)建於 1966 年。2003 年初，中星樓業主立案法團收到屋宇署發出的修葺令，在獲得樓宇復修物料資助計劃支持和房屋協會的貸款的情況下，整體復修工程於 2004 年 1 月完成。



圖 7.1 中星樓復修前(左)和復修後(右)

### 業主立案法團準備就緒

207. 雖然中星樓的業主立案法團已經成立多年，但當該法團收到屋宇署發出的修葺令時，其成員對於樓宇保養毫無經驗。正如大角咀其他大多數的業主立案法團一樣，在 2003 年時，中星樓的業主立案法團不知道怎樣處理屋宇署發出的修葺令，他們也不懂得怎樣去跟進所有項目規劃、財務預算、工程投標，以及質量監管的工作。於是中星樓的業主立案法團便向區內其它樓宇的業主立案法團尋求意見。

208. 起初，中星樓有些單位的業主對於負擔保養費有經濟困難，終於，有 30 個單位成功向屋宇署申請到貸款，縱使他們覺得屋宇署貸款計劃的規定很嚴

格、繁複，並且他們必須非常妥善地保存紀錄和文件。

209. 當時市建局還沒有推出任何樓宇復修貸款計劃。不過，有關的業主立案法團從市建局的樓宇復修物料資助計劃獲得了物料的資助，但當時可獲得的資助較現時所得的為少(只是所需總額的 10%)。市建局亦向他們提供意見，怎樣進行和審視修葺工程，如防水塗層和牆壁修葺等，以方便他們作出決定和管理工程項目。

### 遭遇困難

210. 對業主立案法團來說，要就復修問題，如決定油漆的顏色和選擇承辦商等事宜達成共識是一件難事。舉例說，有些低層業主不想分擔修葺樓宇天台的費用。而另一方面頂層的居民則希望使用較佳也即是較為昂貴的物料修葺天台的問題。財務和個人的問題造成很多衝突和不信任，導致業主難以達成共識。
211. 大部分的修葺工程都是在夏天雨季進行，這個情況令致工程更為困難，並且需要更長時間完成。此外，樓宇在進行維修時被建築「網」包圍著，令樓宇內的空氣變得非常混濁。最後，有些居民遷出和遠離樓宇，因為在復修工程施工期間的噪音和空氣污染危害他們的健康。
212. 雖然認可人士在支援監管工程質量時扮演重要角色，但最終還是業主他們負責日常「緊密監管」的工作，如防避盜竊和其他不當行為。
213. 除了要履行屋宇署修葺令，在進行復修時，中星樓業主立案法團也發現了地下管道系統急需修理。最後，中星樓每名業主須負擔每個單位 22,500 元的費用。
214. 一如所料，向業主收取款項是難事一樁，終於，為了解決問題，中星樓業主立案法團要尋求法律意見。但因為很多單位業主已離開了多年，而該法團亦沒有辦法聯絡有關業主，所以該法團便須到小額審裁處就八個問題個案提出訴訟，就此，每個單位須為所花法庭費用承擔每個個案 190 元。

### 復修計劃的成效

215. 根據被訪者所提供的資料，當收到修葺令後，中星樓的業主為樓宇的狀況進行了更仔細的檢查，終於，所進行的修葺工程較屋宇署修葺令所要求的還要多。復修後，樓宇安全和水管等樓宇設施的運作也改善了。與此同時，復修工程亦加強了樓宇業主對樓宇管理的認識和警覺性。

216. 中星樓的復修工程竣工後，各單位的物業租值和價值大幅上升<sup>91</sup>。不過，自非典型肺炎流行病過後，香港的物業價值已大幅升值，因此難以將復修工程對物業價值變化的影響分隔出來作單獨研究。參考了一些本地的研究，樓宇復修對物業價值的正面影響與中星樓個案的正面影響是一致的。如一個本地研究所顯示<sup>92</sup>，樓宇復修對大角咀及其他一些地區的物業成交量有正面的影響。該研究的結果也發現，復修工程對樓齡舊但已復修之住宅樓宇的物業價值有顯著的貢獻。

## 結論

217. 樓宇維修顯然是非常專業的工作，應由專業人士擔任。然而，業主聘用專業人士、顧問和承辦商的過程和知識是非常複雜，並且責任繁重，尤其是以舊樓更甚。

218. 我們留意到雖然香港約 40,000 幢私人樓宇中有 61% 已成立了業主立案法團，但在 1960 年前興建的私人樓宇只有 26% 成立了業主立案法團。<sup>93</sup>

219. 具有多個單位的樓宇的業權分散，這點加劇了上述情況的嚴重性，因為持異見的業主對業主立案法團抱不信任態度，以致要就樓宇管理作出集體決定是非常困難的事情，並且這些情況屢見不鮮。當問題觸及樓宇公用地方的修葺和保養，並且通常都會涉及大筆金錢時，困難尤為顯著。

220. 雖然大多數人都會同意樓宇保養是業主的責任，但是基於上述的複雜問題，公共的干預基本上是必需的。本文件所論及由不同團體付出的努力，只可視為較近期的現象。雖然我們可以作結論說，過往年間所付出的努力和進度可視為成效顯著，但是鑑於我們有 18,000 幢樓宇的樓齡達 30 年或以上，市建局所能觸及的樓宇數目仍然偏低。本報告將於最後兩章進一步探討這個挑戰。

---

<sup>91</sup> 根據中星樓業主立案法團成員提供的資料，該樓宇復修工程竣工後，有一個單位的租金由 4,600 港元增加至 5,300 港元。

<sup>92</sup> Hui, E.C.M., Wong, J.T.Y. & Wan, J.K.M. (2008) The Evidence of Value Enhancement resulting from Rehabilitation, Facilities, 26 (1/2): 16-32.

<sup>93</sup> 上述資料於 2010 年 1 月 18 日節錄自由民政事務總署保存的香港私人樓宇的數據庫。

## 第 8 章 成就與挑戰

### 主要成果

#### 重建

221. 正如第 2 章所述，總括而言，早年的市區重建在土發公司成立之前的進度未如理想。而成立土發公司的目的是為了加快市區重建及土地的「循環再用」。
222. 土發公司在其 13 年的歷史中(1988-2001)開展了 25 個項目(包括一個保育項目)，並完成了 15 個項目。此外，正如政府於 1996 年進行的檢討結論指，土發公司進行的市區重建規模及速度不足以避免長遠的市區老化。有見及此，遂有成立市建局的構想，並於 2001 年成立。
223. 在市建局成立的首八年間(2001-2009)開展了 41 個項目，包括全部 25 個前土發公司的項目<sup>95</sup>。在市建局的年代，重建步伐看來已加快，但當我們想到該 25 個前土發公司的項目的一些準備工作在土發公司的年代已開始，而在市建局成立之前，政府亦已進行一些早期項目選址的工作(即該 200 個項目)，因此市建局於 8 年間按《市區重建局條例》開展的 16 個項目與土發公司於 13 年間開展的 25 個項目基本上沒有太大分別。
224. 與此同時，《市區重建局條例》要求將“土發公司尚未完成的 25 個項目應獲得優先處理”，而我們亦應注意到很多前土發公司的項目在市建局的年代變得頗具爭議，例如衙前圍村(K1)、「波鞋街」(K28)、觀塘市中心(K7)、「喜帖街」(H15)、卑利街／嘉咸街(H18)及永利街／士丹頓街(H19)等。隨著對社區參與及文物保育的需求日益增長，社區及不同持份者對於能夠充份參與的需要亦與日俱增。當社會人士對文物保育的看法改變，區議會早年對開展項目的支持亦隨之減退。以往曾有區議會促請市建局加快重建步伐，其後由於它們要代表社會人士的聲音，故在審議市建局的建議時變得要求更高，且需時更多。這些年來，向城市規劃委員會提交就有關市建局項目的申述亦有所增加。這些有關社區和政治的轉變最少可解釋為何市建局就很多前土發公司的項目需用上 6 至 7 年的時間才可正式公布項目開展的部分原因。
225. 此外，我們亦應注意相比土發公司，市建局的角色已擴展至包括保育和復修，重建只是處理舊樓的其中一項選擇。

---

<sup>95</sup> 此時此刻若把市建局於其成立後首八年所完成的項目及土發公司於 13 年間所完成的項目作比較將有欠公平，原因是各項目需要多年時間來完成，而很多由市建局完成的項目乃由土發公司開展。

226. 正如觀塘市中心項目的個案所示，當市建局就社區參與方面加緊努力的同時，倡議組織及社區團體對能夠參與的要求亦與日俱增；尤其是，他們要求能夠參與地區與社區為本的規劃，以及重建地盤與計劃的選擇。這些都是市區重建策略檢討中須處理的問題。
227. 假如我們考慮到由市建局按《市區重建局條例》開展的項目數目足以比得上<sup>96</sup>土發公司開展的項目數目，再加上很多前土發公司項目的複雜性和受爭議程度，我們可以總結：事實上，市建局已加快了市區重建的步伐。
228. 不過，根據《市區重建策略》(市區重建策略 2001)，目標為在 20 年的時間重建 2,000 幢樓宇，即平均每年重建 100 幢樓宇。在研究進行時，市建局已重建超過 500 幢樓宇<sup>97</sup>。這數字對很多人來說似乎相當可觀，但仍然低於每年重建 100 幢樓宇的目標。

### 樓宇復修

229. 市區老化是數十年來公眾一直關注的問題，早年的討論主要是與重建有關，但相當明顯，一方面我們的重建計劃進度未如理想，而另一方面，倘若我們容許市區老化及樓宇失修以這樣的步伐繼續下去，在這城市居住很快就會變得不安全。雖然《市區重建策略》(2001)清楚述明樓宇復修作為市區重建工作一部分的重要性，當中卻只提及市建局須考慮為受重建項目收地影響的業主推出一項修葺費用發還計劃。屋宇署的工作主要是關於要確保現代樓宇標準獲得遵從，以及在有急切危險時保障公眾安全。
230. 樓宇復修物料資助計劃、樓宇復修貸款計劃及其他市建局協助業主保養樓宇的工作是市建局推行的新措施，已超越了《市區重建策略》(2001)的要求。
231. 在過去數年，市建局已為 506 幢樓宇提供協助，而房協亦已為 377 幢樓宇提供協助，成果確實相當超卓(參閱表 8.1)。另外，近期由政府推行的「樓宇更新大行動」計劃已覆蓋市建局樓宇復修計劃差不多 800 幢樓宇，但相比香港總共有 18,000 幢樓齡 30 年或以上的私人樓宇<sup>98</sup>，這些數目仍是很小。假

---

<sup>96</sup> 每年大概兩個項目。

<sup>97</sup> 正如下文所述，2009 年是市建局投入運作的第八個年度，重建步伐明顯加快。在 2009 年，市建局及其合作伙伴房協重建了 105 幢樓宇。在研究進行時，市建局已開展了 31 個重建項目及協助房協代表市建局推展另外 7 個項目。這 37 個重建項目合共涉及 520 幢樓宇。

<sup>98</sup> 當談及《市區重建策略》檢討，在目前這研究進行之時，一項有關政府及其他公共機構在樓宇保養方面的工作的研究正在進行，現時並無數據顯示業主本身在什麼程度上在沒有公共機構的協助下已主動復修他們的樓宇。

如這些計劃以更廣泛的規模推行，我們可能會面對一項風險，就是所有業主在主動把他們的樓宇保養得更好之前，都會預期得到政府介入。除非我們期望管治方針由「大市場、小政府」變為「大政府、小市場」，否則這樣只會令我們現存的私人樓宇將來的狀況變得更壞。

表 8.1: 截至 15/3/2010 由市建局及房協協助復修的樓宇數目

	申請數目	申請獲准數目	已完成樓宇數目
樓宇維修資助計劃(房協)	1,051	946	377
物料計劃及貸款計劃(市建局)	517	512	506

### 文物保育

232. 直到《市區重建局條例》制定後，保育才被視為市區重建重要的一部分。雖然保育並不是土發公司其中一項特定的職能，但土發公司仍主動承擔保留上環街市的責任，不過，這是土發公司就保育方面所作的唯一顯眼的努力。

233. 正如《市區重建策略》(2001)述明，市建局的市區重建工作需達到三項目標，分別是：

- 保存具歷史、文化和建築學價值的樓宇、地點及構築物；
- 在切實可行的情況下盡量保留地方特色；
- 保留原有的社區網絡；

#### *保存具歷史、文化和建築學價值的樓宇、地點及構築物*

234. 另一方面，我們亦注意到，在成立市建局之前的討論並無清楚要求市建局成為如新加坡市區重建局(市建局)般的保育機構。換言之，市建局的設立並非作為香港的保育機構，而雖然市建局肯定是其中一個可以為香港特區政府從事保育工作的機構，但我們不會預期它會是處理香港所有保育工作的機構。再者，我們會預期在進行樓宇復修時將自動達到以上三項目標。事實上，在復修的過程中往往需要加強最少在相關的樓宇內的社區網絡，以繼續進行復修工作，故此，上述三項有關保育的目標似乎更適用於重建的情況。不過，正如下文段落所述，究竟市建局可以在什麼程度上從「重建中的保育」角色變為香港特區政府的「保育機構」或如何釐定兩個角色之間的分界線，在近期的發展中越趨難以確定。

235. 我們可以總結：儘管在撰寫此份報告時，近期有關應保留全條永利街的辯論仍未有結束，但就市建局不同的重建項目如莊士敦道項目、利東街、衙前圍村等而言，市建局為「保存具歷史、文化和建築學價值的樓宇、地點及構築

物」已作出明確的努力。

236. 此外，市建局在茂羅街／巴路士街的工作及近期就保留在市建局重建項目範圍以外的戰前唐樓所作的努力可視為市建局已較在「重建中保育」踏前一步。在茂羅街／巴路士街和保留戰前唐樓之間，尚欠一條微細的分界線。
237. 茂羅街／巴路士街仍可視為由市建局制定的灣仔總綱發展構思不可或缺的一部分，而且與灣仔區的重建發展群及保育項目息息相關。另一方面，即使上海街／亞皆老街的唐樓群正位於前土發公司的朗豪坊項目對面，但保留上海街／亞皆老街及太子道西／園藝街的戰前唐樓顯然與其他市建局項目不太相關。再者，市建局在2009年6月及7月邀請共16幢唐樓業主參與的自願收購或自願修葺的試驗計劃與新加坡市建局的工作已相當近似。

#### *在切實可行的情況下盡量保留地方特色*

238. 雖然在土發公司的年代並無太多相關的討論，但這一點或許是市建局工作中最具爭議的其中一部分，有些批評人士甚至指責市建局是破壞地方特色的機構。一方面有人要求維持原有的地方特色不變，與此同時亦有人要求清理原先並未盡加利用的地盤以騰出空間發展。界乎兩者之間有很多取得「平衡」的可能性，包括對「有機更新」的訴求。
239. 然而，「地方特色」的概念頗為含糊，至少在文獻上幾乎沒有這方面的認真討論，一系列的「地方特色」並無明確定義，例如「貧窮」可能與「低生活指數」有所聯繫，儘管我們希望保留「低生活指數」而去掉「貧窮」，但實際上，當我們在某地區去掉「貧窮」時，生活指數將必然提升。故此，在去除一個地區某些不理想的特色之後，該地方特色將從此不再一樣。在保留地方特色的過中，我們需要較清楚地確立以下幾點：
- 地方特色是什麼；
  - 哪些地方特色應予以保留；及
  - 如何在某些相關特色被改變的同時保留有關的地方特色。
240. 以K7個案(觀塘市中心)為例，市建局就社區參與特意進行的工作可透過以下方式處理這個問題：
- 社區願景問卷調查有助識別地方特色，以及人們希望保留哪些特色(例如觀塘居民在交通、購物和銀行服務方面等的中心樞紐)；
  - 社區設計工作坊有助市建局識別應予以保留的主要地方特色，以及如何將其融入總體規劃及設計(例如將小販市集和街頭購物作為觀塘市中心的部份特色)；及

- 地區諮詢委員會: 由市建局成立的地區諮詢委員會基本上已包含地方利益。

241. 在H15個案(「喜帖街」)中, 倡議組織要求保留沿利東街一帶的樓宇及其現有的行業。市建局採納了部分意見, 即沿將來闢作行人專用區的利東街一帶重新興建低層建築, 模仿利東街的現有街景, 及發展一主題購物設施, 名為「姻園」。同樣, 在K28個案(「波鞋街」項目)中, 市建局建議重新發展一「運動城」, 而在H18個案(卑利街/嘉咸街項目)中, 市建局承諾透過分段發展及在項目中期與完成之後為現有經營者提供設施及商舖, 以保留市集的活力及可持續性, 並且建議在新設計中保留嘉咸街的街景。不過, 市建局被指責破壞了很多傳統行業及不受歡迎的行業, 而這些行業亦是難以搬遷的(例如輪胎舖)。
242. 就著「在切實可行的情況下盡量」中的「切實可行」顯然屬價值判斷。正如在H15個案中, 城市規劃委員會(城規會)在處理相關的H15申請時的審議可視為城規會成員就H15關注組的申述及市建局與規劃署的意見有關「切實可行」的定義的一種價值判斷的表達。雖然倡議組織會批評城規會成員的代表性, 但由政府任命的成員, 必然是符合從行政機關的角度, 以務求促進政府管治的需要、履行城規會的職責及代表社會不同界別的看法。任何就城規會及其審議過程的進一步討論將超出本研究的範圍。
243. 就評定究竟市建局有否「在切實可行的情況下盡量進行保育」顯然並沒有「純粹客觀」的判斷辦法。不過, 我們可以總結指出市建局在規劃階段已作出明確的努力在其向城規會提交的建議內盡量吸取該些他們認為切實可行且可予接納的公眾意見。此外, 我們亦注意到正如H19個案(士丹頓街/永利街)中頗能說明的是, 在漫長的規劃過程中, 公眾人士對文物保育的態度隨時間過去已有很大的變化。

#### 保留原有的社區網絡

244. 這是市建局重建項目中一備受批評的範疇。
245. 市建局與房屋委員會(房委會)不時被予以比較, 就房委會負責的公共房屋重建, 政府的政策是讓重建在可行的地點分階段進行, 使受影響的居民可獲重新安置在相同或鄰近的屋邨, 即「原區安置」。不過, 若把相同的政策應用到市建局的話, 其可行性將受以下因素限制:
- 市建局的重建項目規模與房委會的重建項目規模相比相對較小(除了K7項目)。

- 就房委會而言，當中的業主與租客關係在重建項目中並不適用於市建局的情況。即使市建局的職能可被擴展至成為業主，在市建局重建項目中大概有另一半數目的受影響住戶並非租客。要保留原有社區網絡，市建局便需保留樓宇單位出售或出租予受重建影響的居民。
  - 房委會本身是「發展商」，而市建局卻並非如此。與私人發展商的合作伙關係理所當然會達至利潤極大化，而很多時候亦會興建貴價單位，因此大部分原來的居民難以負擔購回重建後的住宅。
246. 雖然市建局及社會服務隊(社工隊)會協助受影響人士尋找置換居所，但基本上不可能將全區甚或只是大部分居民「移植」到鄰近地點。實際上，市建局及社工隊會根據個別人士意願協助受影響人士尋找置換居所，包括在鄰近地區尋找居所。
247. 基於上述原因，在現時的運作模式下，在市建局的重建過程中，社區網絡必然會受到影響。
248. 在2009年，市建局修訂了其社工隊的招標要求，延長安置受影響居民後的跟進服務至六個月，目的是協助受影響人士在重新獲得安置後「重建」他們的社區網絡及盡可能維繫他們與以前的鄰里的網絡。
249. 在H15個案中，市建局亦在其總綱發展藍圖中計劃將來的住宅大廈提供較小的單位，總平均單位面積約為52平方米(建築面積)，以增加原來的居民能夠負擔購買H15內一個新單位的機會，及在B地皮提供總樓面面積達1,000平方米可能作社會企業或社會資本項目之用，從而協助保留舊灣仔的社區網絡，並建立社會資產。
250. 「住宅單位認購意向安排」(是項EIPA安排<sup>99</sup>)於2007年11月推出，為H18項目(卑利街／嘉咸街)及SYP/1/001(餘樂里)的試驗計劃，其後擴展至項目K1(衙前圍村)、K28(花園街／洗衣街)、H19(士丹頓街／永利街)、SSP/1/003-005(海壇街／桂林街／北河街)、MTK/1/001(北帝街／木廠街)、TKW/1/001(浙江街／下鄉道)及K7(觀塘市中心)。市建局董事會核准把是項EIPA安排擴展至適用於所有在其落成的新樓宇內將提供住宅單位的重建項目。至於此政策就協助原來的自住業主遷回項目完成後的地點居住方面的成效仍待評估。

<sup>99</sup> 在是項 EIPA 安排的試驗計劃中，除於進行凍結人口調查時已與合資格業主同住的直系家屬外，合資格業主的認購意向不可轉移給任何其他人士。此外，若合資格業主的數目比為此目的而預留的單位數目為多，揀樓次序將以抽籤形式決定。合資格業主在行使他們的認購意向時需繳付現行市值。是項安排現乃市建局的既定政策，約 1,100 名自住業主已獲邀參與是項 EIPA 安排，當中約 1/3 人士已表達認購意向。

251. 總括而言，正如香港任何住宅樓宇的重建一樣(除了該些由房委會進行的重建)，居民的現有社區網絡都會受到市建局重建項目的不利影響或是「被分散」。另一方面，市建局近年已嘗試消除這些影響，例如在重建地皮提供發展社會企業的用地以加強社會網絡、邀請原來商舖經營者返回完成項目後的地點的計劃、是項安排及修訂社工隊的工作範圍來減輕破壞居民現有社區網絡所帶來的負面影響。

### 市區更新的主要挑戰

252. 市區更新往往是備受爭議的公共政策範疇。有史以來全世界任何城市因市區發展或市區重建的衝突所造成的悲劇並非罕見，該些衝突的最激烈階段通常在清場時候出現。香港在進行市區重建所經歷的衝突可說是相對溫和及和平。

### 重建發展的挑戰

#### 市區老化及私人樓宇老化

253. 正如之前所述，從鼠疫在太平山一帶爆發(1894年)到市建局成立(2001年)，市區老化始終是一個問題。儘管市建局已在重建方面加緊努力，但要在20年的時間重建2,000幢樓宇的目標仍是一項重大挑戰。

表8.2: 2010年1月時各樓齡組別的樓宇數目<sup>100</sup>

樓宇樓齡組別	樓宇數目	%
<10	1,343	3.4%
10-19	9,840	24.9%
20-29	10,311	26.1%
30-39	8,040	20.3%
40-49	6,519	16.5%
50-59	3,112	7.9%
60-69	399	1.0%
70-79	7	0.0%
80+	2	0.0%
合共	39,164	100%

<sup>100</sup> 此表於2010年1月18日取自民政事務總署的樓宇管理資料庫內的數據。

254. 我們應注意一方面雖然市建局並未達到其重建目標，但它已被文物倡議組織及很多公眾人士指責做得「太多」重建工作。在正式記錄中找不到定下於20年的時間重建2000幢樓宇的目標最初的原因，不過，在2000年大概有10,000幢樓齡30年或以上的樓宇<sup>101</sup>，換言之，在20年的時間若無任何重建的話，總共就會有10,000幢樓齡50年或以上的樓宇，故此，假如公共部門佔20%的經濟份額，市建局就要重建2,000幢樓宇。
255. 到2010年，我們有大概6,500幢樓齡40-49年的樓宇，換言之，在未來10年，如果我們仍保持每年重建200幢樓宇的步伐，我們每年仍會增添450幢樓齡50年或以上的樓宇<sup>102</sup>。雖然50年是最低的樓宇設計壽命要求，或者從會計角度而言，樓宇會在50年的時間完全折舊，但假如樓宇有足夠保養的話，它們便不會只能使用50年。不過，鑒於我們香港的舊樓狀況，「老化」非常急速。相比香港的人口「老化」，即在20年的時間增加一倍，我們的樓宇老化數目在10年的時間將增加超過一倍。
256. 我們注意到在2009年，重建的速度已經加快。尤其就市建局的工作，相比2008年只拆卸了55幢樓宇，在2009年，市建局及其合作伙伴房協合共拆卸了105幢樓宇<sup>103</sup>。同年，私營機構的重建步伐看來亦已加快，但舊樓的總拆卸數目只有175幢，而2008年的拆卸數目則為155幢。在2009年，市建局／房協就樓宇重建的市場佔有率為37.5%(或3／8)，私營機構的重建步伐顯然仍是非常緩慢。
257. 在過去10年，屋宇署收到的危樓數目平均為7,303宗(下表8.3)。儘管這些只是從媒體、公眾人士收到的報告或者是其他政府部門轉介的個案，並不一定反映報告所指的樓宇技術上出現危險，但我們可以看出樓宇安全是公眾極為關注的事情。
258. 鑒於私人樓宇的急劇老化速度、狀況欠佳及緩慢的重建速度，市區重建仍是香港在未來日子一項重大的挑戰。

---

<sup>101</sup> 從表 8.2 可見，我們現在大概有 10,000 幢樓齡 40 年或以上的樓宇。換言之，十年前於 2000 年的時候，那時應該有稍多於 10,000 幢樓齡 30 年或上的樓宇，原因是它們有些到現在應已完成重建。

<sup>102</sup> 雖然 50 年是最底的樓宇設計壽命要求，或者從會計角度而言，樓宇會在 50 年的時間完全折舊，但這並不代表樓宇只能使用 50 年。

<sup>103</sup> 已獲建築事務監督發出拆卸同意書的樓宇(資料摘自屋宇署的月刊)。

表8.3 屋宇署收到的危樓報告<sup>104</sup>

年份	報告數目 <sup>105</sup>
2000	4,280
2001	6,671
2002	5,956
2003	8,685
2004	10,407
2005	13,999
2006	6,758
2007	4,566
2008	6,138
2009	5,566
合共	73,026

#### 重建發展 – 列入或除外

259. 重建項目選址及選擇樓宇列入重建計劃的決定往往是一項重大挑戰。
260. 在市建局大部分的重建計劃中，住宅自住業主一般而言都歡迎市建局的重建計劃，但商舖業主卻並不歡迎重建。例如在K7的個案，在作出首次收購建議後三個月，即截至2009年3月30日，市建局已取得總共1,657個物業權益中的66%，及住宅物業自住業主的97%物業權益。自住業主與非自住業主所得賠償的差別是造成接納收購建議比率主要差異的原因（將在稍後部分討論）。
261. 商舖與居民通常對重建有著非常不同的反應。傳統或「不受歡迎」的行業會感到難以搬遷到其他地方經營，而重建可能意味著他們要結束生意。即使這正如K28的個案（「波鞋街」）般可能並不是一個問題，但商舖業主和經營者仍是較為抗拒這個想法，認為重建影響他們的生意。

<sup>104</sup> 資料摘自屋宇署的月刊。

<sup>105</sup> 數字包括媒體及公眾人士的報告，以及其他政府部門轉介的個案。

表8.4: K28居民及業務經營者對重建的看法<sup>106</sup>

	居民			業務			
	自住業主	非自住業主	租戶	自用業主	非自用業主	租戶	僱員
支持復修	1.4%	<b>49.0%</b>	23.5%	<b>58.3%</b>	<b>91.8%</b>	<b>47.0%</b>	<b>54.3%</b>
無意見	12.2%	20.8%	25.0%	41.7%	6.1%	27.5%	27.1%
支持重建	<b>86.5%</b>	30.2%	<b>51.4%</b>	-	2.0%	25.4%	18.7%
N	74	53	68	12	49	51	59

262. 正如表8.4所顯示，我們注意到儘管有86.5%的住宅單位自住業主支持重建，但在61名K28商業單位的業權業主當中，只有一名是支持重建。這個問題顯然也是與給予住宅單位自住業主及商業單位業主不同的賠償金額息息相關。假如我們把兩類業主集合在一起並根據他們所擁有的單位數目<sup>107</sup>來看，數據的結果明確顯示看法的分歧，支持復修的有42%，而支持重建的則有43.1%。K28可能是市建局項目中其中一個就各業主之間對重建的看法有著明顯分歧的項目。

263. 根據近期於2010年2月24日開展的馬頭圍道／春田街項目<sup>108</sup>的情況，我們注意到雖然不時有列入在重建項目中的商舖經營者表達反對被列入在內，但亦有附近的住宅單位業主(在這個案中是指春田街的另一邊)反對未被列入重建項目內。

264. 其中一項對於市建局最大的批評通常是缺乏透明度及在公布項目選址與範圍之前缺乏諮詢。造成這種「保密」的主要原因是重建可能帶來的龐大財政利益，以及「需要」防止可能出現的濫用，包括人們或會在凍結人口調查前遷入受影響的單位，例如非自住業主迫令租客遷出而自己住進單位，務求取得100%的自置居所津貼<sup>109</sup>，或有更多租客遷進單位以期早日獲得公共房屋重新安置，或能夠取得給予租客的現金津貼等。

265. 我們注意到在很多前土發公司的項目中，雖然當中有很多項目已在多年前公布，而不少相關的區議會亦不斷促請市建局加快程序，但執行項目的確實日期並沒有事先公布。在這些情況下或許有「濫用」問題的存在，但我們並無證據證明。故此，主要的保密問題顯然是與施行時間(即由凍結人口調查可

<sup>106</sup> 一覽表摘自香港大學在2006年10月就「K28項目的社區意見」為市建局進行的研究。

<sup>107</sup> 舉例來說，如果一名業主擁有7個單位，他／她的答案會算作7次。

<sup>108</sup> 因馬頭圍道45J號於2010年1月29日倒塌而進行的項目，及其後因安全理由而拆卸鄰近物業。

<sup>109</sup> 在很多市建局的項目中，亦有些情況是即使在項目公布之後，非自住業主會迫令租客遷出。儘管理論上他們不會享有被界定為自住業主的權利，但他們仍會盡其所能與市建局的前線職員爭辯，聲稱自己是真誠的自住業主。

證明這一點)而非確實地皮及地皮覆蓋的實際決定有莫大聯繫，並且對確認能獲得賠償及重置單位的合資格人士尤關重要。另一個相關的問題是如果決定選址及施行時間之間的時間相距不合理地漫長，例如像K7個案般超過十年，出現的問題將包括因欠缺保養的誘因而令樓宇狀況急劇變差，使居民受苦，亦為商舖經營者帶來疑慮。因此，如果要在作出該些決定時提高透明度及增加社區參與，作決定的時間與施行時間不能相距太遠。換言之，時間不能太長，以避免樓宇狀況變差及業務前景不明，而同時亦不能太短，以防止有可能出現的濫用情況，包括投資者的投機活動及租客被要求提早遷出。

266. 我們亦注意到濫用的問題與賠償問題有莫大聯繫。舉例來說，如果就公營部門(即市建局)及私營機構的賠償是相等的話，這問題可能就會消失，原因是私營機構可在任何時候收購舊樓，而在自住業主及非自住業主之間亦沒有顯著分別<sup>110</sup>。此賠償問題將在關於賠償的部分作討論。

### 可持續發展

267. 如前所述，在未來十年，每年平均會有650幢樓宇達到50年的樓齡。為簡化分析，以我們的總私人樓宇數目為40,000幢來計算，假如每幢樓宇的最低設計壽命為只可使用50年，那麼長遠而言，我們可能需要重建，即每年拆卸800幢樓宇。鑒於對惰性建築及拆卸廢料(建築及拆卸廢料<sup>111</sup>)的需求十分低，拆卸800幢樓宇將產生大量未有地方安置的建築及拆卸廢料。即使我們可透過譬如說做好預防性質的保養工作及把規定的最低設計壽命由50年增加至70年來延長樓宇的壽命至100年，但長遠來說需要拆卸的樓宇平均數目將仍會是每年400幢，始終比已屬高拆卸速度的2009年的拆卸數目，亦即只有280幢為多。基本上我們正處於兩難局面，拆卸速度太慢將使高樓齡樓宇的數目太多，拆卸速度太快則會帶來處理大量建築及拆卸廢料的一大問題。

### 賠償政策<sup>112</sup>

#### 給予業主的賠償

268. 這是市區重建最具爭議的問題。在土發公司年代，土發公司幾乎每隔數年便

<sup>110</sup> 就私人機構因重建而作出的收購，空置物業(即沒有租客或自住業主)的可能比該些已出租的單位市值更高，但這一差別或會隨收購的不同時段而改變。如果計劃中的收購要歷時數年，就已出租單位的最初收購價甚或會較高。

<sup>111</sup> 雖然理論上大部分建築及拆卸廢料可透過選擇性拆卸方法循環再用(註：私人機構甚少採用)，但大部分建築及拆卸廢料皆是混凝土，而對再造混凝土的需求是頗為有限(例如道路的路基及行人路的混凝土磚)，而且我們對用作填海工程的公眾填土區需求亦有限。

<sup>112</sup> 在此報告中全使用「賠償」一詞，正式的說法是「特惠金」或不同形式高於市價的「津貼」。在此報告所使用的「賠償」一詞基本上是外行的說法。

更改賠償，以期令賠償方案更具吸引力<sup>113</sup>。舉例來說，給予住宅單位業主的賠償是以私人談判方式達成<sup>114</sup>，即基本上為市值，然後逐漸增加，從高於現時市值10%的金額增至比政府給予概念上10年樓齡的單位的自置居所津貼<sup>115</sup>還要多。在制定《市區重建局條例》時經過漫長的政治談判後，市建局給予自住業主的賠償增至一個概念上7年樓齡的單位的水平。為了公平對待在不同時期施行的不同項目中的受影響業主，此賠償水平可謂基本上保持不變。

269. 然而，非自住業主就首個住宅單位目前所得的賠償只是自置居所津貼的50%<sup>116</sup>，而正如第4章所討論，這可能表示一個實用面積350平方呎的細小單位非自住業主便會較自住業主少獲700,000元。而對一個擁有重建項目範圍內數個單位的投資業主來說，這相等於超過好幾百萬元。這是造成衝突的一個主要源頭。

270. 自住業主獲得較高賠償的主要原因是市建局亦應補償自住業主喪失的「居住權」，及為他們提供購買符合水平的居所的辦法。如果我們以給予租客的賠償作為就補償喪失居住權的參考，我們會注意到自住業主所得的超過非自住業主所得的金額(即自置居所津貼的50%)會比租客所得的賠償金額高出很多。即是說自住業主所得賠償金額遠較非自住業主所得的及在這些單位居住的租客所得的賠償較高(參閱附錄VII的說明)。

271. 正如附錄VII所說明，給予自住業主的賠償是高於對擁有權(即非自住業主所得)的賠償及對居住權(即租客所得或房委會所得)<sup>117</sup>的賠償。這差異基本上說明不同類別的受影響人士對於由市建局提出的重建賠償方案的接受率不同的原因。

272. 土發公司不時需要改變其賠償政策，而市建局的賠償政策亦不斷受到挑戰，這都說明了在重建項目中要對各類受影響人士作出公平的賠償實在是一項挑戰。

273. 倡議組織及政治領袖其中一項最常要求的賠償政策是「樓換樓」及「舖換

---

<sup>113</sup> 該演化詳情可參閱附錄 V。

<sup>114</sup> 土發公司 1988-89 年報第 5 頁。

<sup>115</sup> 在 1997 年 4 月 25 日，立法會財務委員會通過政府的自置居所津貼(該津貼)政策，其後土發公司董事會通過該津貼的金額會以一幢樓齡達 5 年的樓宇為基礎。

<sup>116</sup> 自置居所津貼(該津貼) = 7 年樓的價值減去該單位現時市值。

<sup>117</sup> 對於給予業主及租客就「居住權」的不同賠償的一項爭議是客的居住權受租約條款規限，而自住業主則沒有這方面的規限，故此，給予自住業主的賠償應比給予租客的賠償為多。然而，我們應注意到按附錄 VII 的說明，即使只是一細小單位，當中的差別可達接近 700,000 元，令人難以想像租用權的差別是否足以造成如此大的金額差異。

舖」。這要求基本上有兩種意思，而如果我們要制定賠償政策的話，我們需要把它們單獨及一起納入考慮。它們是：

- 就價值而言，「樓換樓」及「舖換舖」的賠償是一項公平的賠償
- 採用「樓換樓」及「舖換舖」賠償會提供一個機會讓原來的居民和商舖經營者返回重建後的地點。

274. 「樓換樓」及「舖換舖」就價值而言是公平的賠償只是純粹的修辭概念。在香港的住宅及商用單位，其價值是取決於面積、樓層(高層或低層)、座向(例如街景或海景)、位置及毗鄰的地方，以及很多其他因素。在制定「舖換舖」及「樓換樓」的賠償政策時，若不指明這些可變因素，雖然看似簡單直接，但意義不大。

275. 「樓換樓」及「舖換舖」的另一意思是返回重建後的地點，而這跟保留社區網絡及地方特色息息相關。換言之，如果以某些形式的安排提供一個「單位」或「商舖」給受影響的「居民」及「商舖經營者」，而假若他們亦選擇返回該地點的話，就可以達到讓他們返回該處的目的。這樣亦會增加維護地方特色(免除士紳化效應)及原來的社區網絡的機會<sup>118</sup>。

276. 為了讓大部分「居民」包括自住業主及租客可返回重建後的地點，有兩項先決條件：

- 就自住業主而言，在重建後的地點新居所的價格應屬可以負擔的，即他們最先獲得的賠償可以與之相比。就河內道項目(K11,「名鑄」)大部分自住業主而言，除了少數極為富有的人士，很難想像他們能夠購回 K11 的物業。
- 就租客而言，市建局的角色需擴展至成為業主，而它應只會收取這些租客已折扣的租金，即跟重建前的舊有租金可以相比的金額，而非新建單位的租值。

277. 市建局的住宅單位認購意向安排容許購置重建後的地點的單位，政策僅適用於自住業主。我們還未看到此政策的成效及可行性。

278. 至於「舖換舖」的賠償，意思則更為含糊。要作出這樣的賠償，將有其他先決條件：

- 業務類別在重建後的地點仍然相同(經營業主及經營租戶)，這非常取決於該業務類別被認為是在將來仍可繼續經營的。

---

<sup>118</sup> 對於以「樓換樓」及「舖換舖」來保留社區網絡的一個反駁是：由於大部分的建築期為時數年，居民／業務可能在重新安置後的地區建立了新的社區／業務網絡，而要再一次破壞這些新網絡是毫無意義的。建立新網絡的時間顯然是因情況而異，對於老年人的社區網絡來說，可能需要更長時間且更難建立。至於建立業務的網絡，數年的時間或許已是頗長。

- 至少某些商業單位應作出售，而並非像大部分市建局項目的做法般將其出租<sup>119</sup>，這涉及市建局執行政策上的改變。

279. 我們亦注意到私營機構及市建局作出的不同賠償可能亦是爭議範圍，就私營機構項目中的非自住業主而言，一般來說他們有較高的持有能力，他們會獲得「贖價」或「底價」<sup>120</sup>的賠償。而底價已包括了地段的發展價值，一般會遠高於市建局項目中所賠償的現使用市值另加35%<sup>121</sup>。

280. 雖然業主的參與及業主所得的賠償是兩個不同的問題，但彼此互有關連，而在賠償的範疇常會討論到業主的參與。舉例來說，如果業主的參與意味著在重建項目中佔一份額，即是當業主就重建的利潤或虧蝕佔一份額，那基本上是屬於賠償的問題。很多非自住業主基本上是投資者，而他們當中很多人認為他們應該得到的賠償是達到反映重建計劃潛在利潤的程度。把業主參與的概念應用到市區重建所遇上的主要挑戰來自兩個源頭，就是市建局現行的融資模式及業主參與模式的法律框架：

- 目前，市建局獲豁免繳付補地價。假如個別業主在重建項目中佔一份額而他們又不用繳付通常是非常龐大的補地價，就如 K7 個案中無償批給市建局的大塊政府土地(例如該巴士總站用地)，那樣將會很難證明這政策是恰當的。加入業主參與可能意味著我們需要改變此牽涉繳付補地價的政策，而這樣將會對市建局長遠的財政可行性構成非常重大的影響。
- 如果要加入業主參與的話將要解決很多技術上的問題，例如究竟業主會否就合併後地段的附加值(結合價值)佔一份額，以及如何把所有準備、規劃及項目管理的成本算入市建局所佔的份額等。
- 市建局作為公共機構，需要融合除了受影響的業主之外其他持份者的看法和訴求，例如是更廣泛的社區人士要求設置公共設施和增加休憩用地，而準備考慮該些訴求的話可能會影響該地皮的總體發展，因而影響業主的財政收入
- 台灣、南韓及日本都有特定的法例容許業主參與。雖然土發公司曾嘗試在其中三個項目中引入業主參與，但最後只變成某種跟發展商而非個別業主的合作伙伴模式。對於能否運用現行的《公司條例》來達到此目的

<sup>119</sup> 這並非不可能，如果我們認為保持大部分舊市區的街頭商舖的活力和有機性質是可取的話，儘管我們知道集中的業權在管理該些設施時會較輕易，而通常質量亦會更好，但「分散」的業權或許比集中的業權更為可行。

<sup>120</sup> 在私營機構中，發展商在收購時提出的金額通常可分為三個階段。大部分最初的收購價是按照市值或市值加上一些獎勵金。當快要達到強制售賣的門檻或當數目非常接近 100%，業主通常會向發展商反建議，提出一個很高的「贖價」。在強制售賣中，比如說當達到要求的 90% 收購業權的門檻後，保留價的釐定水平是會考慮該地段的價值，並且是相當接近地政總署在賣地時採用的基準地價。

<sup>121</sup> 底價與現時使用價值之間的差別在很大程度上是取決於該地段的發展潛力，即在重建後在什麼程度上會有更大的總樓面面積。

是未知之數，須就此法律框架進行更詳細的研究後我們才能總結究竟是否需要為現行的法例加入新條文或者作出修改來保障少數參與重建計劃的業主的利益，以及究竟該些安排是否符合證券及期貨事務監察委員會的規定。

### 給予租客的賠償

281. 在土發公司年代，在其年報中經常會提及給予租客的賠償是其中一項主要困難，土發公司曾透過購入四幢住宅樓宇和興建兩幢樓宇為租客提供重置單位<sup>122</sup>。在1997-98年，政府批准向房協批出土地興建樓宇讓土發公司可為租客提供重置單位，亦提出現金賠償代替提供重置單位，現金賠償的金額由1991-92年為應課差餉租值的兩倍增至1993-94年為應課差餉租值的五倍，到最後增至7-5-3-1的賠償級別(詳情參閱附錄V)。
282. 鑒於提供重置單位的困難，在市建局成立時，得到房委會及房協的協助，為租客提供重置單位<sup>123</sup>。儘管市建局提供的現金賠償相對上不算慷慨，即應課差餉租值的3.5倍，但給予租客的賠償並非具爭議性的問題。一個不時出現而未被妥善解決的主要問題是關於在凍結人口調查後業主迫令租客遷出<sup>124</sup>，雖然業主迫令租客遷出是其本身的權利問題，關乎究竟香港的現行法例有否為他們提供合理程度的保障，但在公布市建局項目後租客即遭迫遷可直接歸因於該公共行動的公布，而無論多困難，這顯然是政府及市建局必須處理的問題。

### 樓宇復修面對的挑戰

283. 現在的重建步伐一方面仍未趕得及本地樓宇的老化速度，另一方面為符合持續發展的原則，復修應該為市區更新的首要目標。
284. 鑑於目前香港舊樓的維修狀況，我們應該接受一個事實，就是有不同業主的多層樓宇的保養工作對普通香港市民來說是非常困難的。從立法會法案委員會審議《2005年建築物管理(修訂)條例草案》可見，管理私人樓宇是一件非常複雜的任務。該草案旨在精簡委任管理委員會的程序，協助業主立案法團執行職務和行使職權，以及保障業主利益。表面看來，草案的範圍頗為狹窄，但最終仍花了兩年和開了51個會議才能通過。

---

<sup>122</sup> 土發公司 1991-92 年報。

<sup>123</sup> 舉例來說，市建局需就單位的发展成本向房委會提供補償。

<sup>124</sup> 這情況自 2004 年 7 月撤銷《業主與租客條例》中有關住宅租賃租住權保障的條文後出現。

285. 私人樓宇維修和保養方面的紛爭主要來自融資和決策方面。基本上，目前大部分私人樓宇重大維修工作的融資安排有如「音樂椅」遊戲一樣，即業主立案法團的儲備普遍嚴重不足，目前業主須支付維修工程費用。在進行本研究期間，曾有建議規定業主立案法團成立儲備金供重大維修及保養之用<sup>125</sup>。
286. 明顯地，主要的挑戰是如何確保業主賦權保養自己的樓宇，以及承擔此責任。此外，上述部分亦提及過在 1960 年前興建的私人樓宇有 74% 並沒有成立業主立案法團，此等樓宇的維修及保養工作需要政府更積極介入。

### 文物保育面對的挑戰

287. 市建局在保育方面的角色較為含糊，須清晰劃分「重建中保育」及「一般保育」。
288. 目前，香港並沒有文物保育總監的設立。雖然古物古蹟辦事處負責鑑定有歷史價值的建築和文物，予以記錄及進行研究，以及評核工程項目對古蹟文物的影響，並安排適當的保護及搶救措施，但是許多屬於市建局的受保護建築物並非文物建築或已評級的歷史建築。鑑定建築物和決定保育的範圍總要面對公眾對保育工作不斷改變取態而帶來的挑戰。此外，由於沒有保育的綱領，有關措施只可沿用現今關於樓宇的規則和規例，但該些規則和規例並不是為了受保育歷史建築物而制定的。
289. 目前，市建區進行的保育工作主要由重建項目帶來的收入融資，保育工作的財務可持續性非常倚重稍後討論的市建局整體財務可持續性。

### 士紳化(gentrification)

290. 重建其中一個主要目的是改善居住破舊樓宇居民的生活質素，可是根據目前重建運作模式，大部分獲重置居民不會享受到重建地點改善後的環境。雖然仍未有關於“住宅單位認購意向安”排的成效評估，但是根據現時的重建運作模式，自住業住遷回重建地點的機會不大，因為發展商一直試圖提升新樓的「質素」，賺取最大利潤，以致大部分原來的自住業主不能負擔購買新樓。最近市建局獨自發展馬頭圍道／春田街項目的地皮，興建小型且一般業主可負擔的單位，這也是其一減輕士紳化效果的可行辦法，且是一個維持原來社區網絡的重要元素。然而，此處理方法會對市建局的財務可持續性造成嚴重

---

<sup>125</sup> 其中一個可能建議是考慮貶值因素之後，業主每年應作出等同樓宇建築成本 2% 的供款作儲備金。假設平均建築費用為每平方呎 1200 元，即業主每年每平方呎須供款 24 元當儲備金，那麼應該會有足夠的儲備金作樓宇維修甚至乎重建費用。(2% 與 50 年的樓宇設計使用期及樓宇貶值的現有會計做法有關。)

影響。

### 舊區活化面對的挑戰

291. 一個社區的朝氣非常倚重蓬勃的私人活動、配套基建及配套基建的持續保養。故此，在整個市區更新全方位取向中，市建局在項目中只可擔當「催化劑」的角色，不能被視為持續的活化機構。在選取、制定和推行項目方面，其中一項主要挑戰是維持活化項目帶來的成果<sup>126</sup>。

### 融資面對的挑戰

292. 土發公司早期大部分項目基本上都是由私營公司提供資金，由於土發公司初期只獲得政府極少量撥款支助，所以這可能是土發公司唯一可行的營運方法。然而，這種合作模式在今時今日會遭受到猛烈抨擊，有人指稱這是政府與個別發展商之間時有發生的「官商勾結」。

293. 以下新近變更及即將發生的變更對將來市區更新的融資帶來重大挑戰：

- 對減低市區發展密度的要求日漸增加；
- 對獲得更好賠償方案的要求日漸增加；
- 對市建局興建一般業主可負擔的房屋的要求日漸增加；
- 對保育工作的要求日漸增加，而此等工作通常涉及龐大的收購投資、翻新樓宇結構和巨大經常維修開支；
- 將來重建地點會有“用罄”地積比率；
- 最需要重建的地區人口密集，以及差不多用盡了所有發展潛力，從重建項目獲得收入的機會將越來越微，這可從缺乏私營公司參與動機可見一斑。

294. 有鑒於這些轉變及復修和活化項目的融資模式，應檢討市建局在財政上，可否達致長遠的收支平衡。

---

<sup>126</sup> 我們注意到在外國的實例裡，當地政府在活化上通常扮演非常重要的角色。

## 第九章 總結

295. 市區更新所面對的挑戰，大部分源於公衆對市區更新的不同取向持多種多樣和不斷改變的態度。再者，市區更新對受影響市民的生活方式甚至民生都有重大的衝擊。對不同類別受影響市民所造成的經濟後果也可以是迥然不同的。這些後果的分別可以是某些持份者獲得數以百萬計的賠償，某些經營者卻是遭到結業的打擊。
296. 為有關規劃而進行的諮詢所涉及的問題之一是，公衆在規劃的不同階段的參與程度。很多時候，在諮詢的初期，公衆的回應都是相當冷淡。通常要到了涉及金錢的時候，反應才會變得熱烈。一般來說，諮詢的具體說明以及與公衆個別人士的相關程度，決定了他們對諮詢的熱心程度。因此，在市區更新初期進行的諮詢，尤其是關於項目辨識的諮詢，要盡量接近那些可能受影響的市民，並且盡快向他們進行諮詢。以地區為本由下而上的諮詢方式，看來是較為可行的做法。隨著對社區於有關規劃和市區更新的參與的要求越來越大，當局必須制定一個以地區為本關於市區更新的規劃機制，以滿足這個要求。項目鑒定、篩選和決定的機制須予以檢討，並且以新機制取而代之。特別是，也需要檢討如何使用社會影響的評估，來釐定採用哪一種市區更新的方式(重建、復修和保育)。
297. 正如在《市區重建策略》的檢討過程中所論述的，市建局在重建項目中的角色(特別是，除了執行者的角色外，市建局應否也扮演促進者的角色)，在復修項目中的角色(即支持私人樓宇復修的程度)，以及在保育項目中的角色(即整體保育政策的代理人，還是在其他市區更新層面的情況下的保育)須予以檢討，而任何改變應在《市區重建策略》中反映出來。
298. 給與不同類別業主的賠償(是否自用、住宅與商業之分，以及也可能要考慮不同類型和歷史背景的商業活動)亦應予以檢討，以減輕過往已經歷過以及將來可能會出現的衝突。公共界別和私營界別之間的賠償差別也可能是爭執的源頭，尤其是關乎選址和其界線的問題，以及當市建局未來的角色可能包括作為促進者尋找私營機構協助重建。這點也須予以正視。
299. 對我們現存的樓宇復修制度作出更徹底的檢討，顯然是非常迫切的事宜，並且必須是一個更廣泛的檢討。這個檢討可以包括我們與土地和樓宇有關的法例，不同政府部門之間的協調，以及我們關於樓宇管理方面的社區建立策略等等。
300. 任何《市區重建策略》的改變，都會對市區更新的融資持續性造成重大的影

響。基於市建局的角色可能出現的改變；市建局在重建計劃中可能採取的不同取向；在重建、復修和保育計劃中所強調的相對重點；以及公眾對於不同的市區更新策略所持的態度不斷改變，必須為未來的市區更新建構一個融資模式。

**附錄 I**  
**受訪者名單**

1. 地政總署總產業測量師吳月齡女士
2. 地政總署高級產業測量師麥漢森先生
3. 地政總署高級產業測量師鄧景輝先生
4. 運輸署首席運輸主任蘇祐安先生
5. 運輸署高級工程師陳浩樑先生
6. 運輸署高級工程師張啟英先生
7. 規劃署高級城市規劃師譚燕萍女士
8. 規劃署九龍規劃專員余賜堅先生
9. 市區重建局收購及遷置高級經理譚建強先生
10. 市區重建局規格及合約管理總經理鄧堃霖先生
11. 市區重建局觀塘項目總經理鄧文雄先生
12. 市區重建局收購及遷置總經理黃麗娟女士
13. 市區重建局高級規劃及發展經理區志偉先生
14. 油尖旺區議會陳文佑區議員
15. 市區重建局油尖旺地區諮詢委員會潘潔文先生
16. 發展局活化灣仔舊區專責委員會委員許焯權教授
17. 杜立基規劃顧問公司杜立基先生
18. 旺角街坊會陳慶社會服務中心謝玉慧社工
19. 溫文儀測量師行有限公司溫文儀先生
20. 89-91 橡樹街陳太
21. 美都大廈前業主立案法團鄭貴海先生
22. 大角咀重建租客權益關注組朱祝英女士
23. 長豐大廈業主立案法團徐肇港先生
24. 大角咀區民生關注會鍾澤輝先生
25. 興順大廈業主立案法團林榮煌先生
26. 菩提街 6-8 號洋松街 56-62 號業主立案法團李名慶先生
27. 中星樓業主立案法團潘潔文先生
28. 觀塘市中心區業主立案法團大聯盟王一民女士
29. 前土發公司總裁石禮謙先生
30. 前市建局總監林中麟先生

**附錄 II**  
**土地發展公司開展的項目名單**

**2001 年 4 月 1 日前完成的項目**

No.	項目編號	項目名稱
1.	H2	西港城（上環）
2.	H3	新紀元廣場（中環）
3.	H4	高雅閣（西營盤）
4.	H4A	高雋閣（西營盤）
5.	H5	李節花園（灣仔）
6.	H6	中環中心（中環）
7.	H8	皇后大道中（中環）
8.	H10	太源閣（灣仔）
9.	H11	忻怡閣（灣仔）
10.	K4	豉油街（旺角）
11.	K5	周大福商業中心（旺角）
12.	K6	銀城廣場（旺角）
13.	K12	園圃街雀鳥花園（旺角）
14.	K14	東禧閣（紅磡）
15.	K18	曦華樓（深水埗）

\* 其中一項土發公司項目-----西營盤的居仁閣實際上由房協發展，其後由土發公司購買作重置用途，此項目不包括在上表中。

**2001 年 4 月前已開展但仍未完成的項目**

	項目編號	項目名稱
1.	H1	上環皇后街〔帝后華庭〕
2.	H9	灣仔太原街／灣仔道〔尚翹峰〕
3.	H12	堅尼地城新海旁〔泓都〕
4.	H13	堅尼地城加惠民道〔怡峰〕
5.	K2	旺角亞皆老街／上海街〔朗豪坊〕
6.	K8	旺角廣鋪街〔百利達廣場〕
7.	K10	油麻地窩打老道／雲南里〔窩打老道 8 號〕
8.	K11	尖沙咀河內道〔名鑄〕
9.	K13	荃灣市中心〔萬景峰〕
10.	K17	荃灣楊屋道〔御凱〕

### 附錄 III

#### 土地發展公司公布但由市區重建局開展的重建項目名單

No.	項目編號	項目名稱
1.	H16 (土地發展公司條例計劃)	莊士敦道 [嘉薈軒]
2.	K3 (土地發展公司條例計劃)	櫻桃街 [海桃灣]
3.	K26 (土地發展公司條例建議)	福榮街/福華街 [海峯]
4.	K19 (土地發展公司條例建議)	保安道/順寧道 [豐盛居]
5.	K27 (土地發展公司條例建議)	新填地街 [MOD 595]
6.	H20 (土地發展公司條例計劃)	第一街/第二街 [縉城峰]
7.	H19 (市區重建局條例計劃)	永利街/史丹頓街
8.	H17 (土地發展公司條例建議)	皇后大道東
9.	H18 (土地發展公司條例計劃)	卑利街/嘉咸街
10.	H15 (土地發展公司條例計劃)	利東街/麥加力歌街
11.	K1 (土地發展公司條例建議)	衙前圍村
12.	K7 (市區重建局條例計劃)	觀塘市中心
13.	K9 (土地發展公司條例建議)	麥花臣室內場館
14.	K28 (土地發展公司條例建議)	洗衣街
15.	K30 (土地發展公司條例建議)	必發街/洋松街 [i-home]
16.	K33 (土地發展公司條例建議)	必嘉圍
17.	K31 (土地發展公司條例建議)	洋松街/松樹街
18.	K32 (土地發展公司條例建議)	杉樹街/晏架街
19.	H14 (土地發展公司條例建議)	西灣河街 (房協)
20.	H21 (土地發展公司條例建議)	筲箕灣道 (房協)
21.	K25 (土地發展公司條例建議)	保安道/懷惠道 (房協)
22.	K20 (土地發展公司條例建議)	青山道/昌華街 (房協)
23.	K21 (土地發展公司條例建議)	青山道/元州街 (房協)
24.	K22 (土地發展公司條例建議)	元州街/福榮街 (房協)
25.	K23 (土地發展公司條例建議)	青山道/興華街 (房協)

\*第 19-25 項項目由房協推行。

**附錄 IV**  
**市區重建局建議及開展的重建項目名單**

	項目編號	項目名稱
1&2	SSP/1/001& 002	荔枝角道／桂林街及醫局街
3	WC/001	茂蘿街／巴路士街
4	H05-026	石水渠街／慶雲街（房協）
5	SYP/1/001	餘樂里／正街
6	TKT/2/001	福全街／杉樹街
7&8&9	SSP/1/003-005	海壇街／桂林街／北海街
10	K03/2/001	福全街／晏架街
11	TKW/1/001	浙江街／下鄉道
12	MTK/1/001	北帝街／木廠街
13	MK/01	上海街／亞皆老街
14	MK/02	太子道西／園藝街
15	MTK/1/002	新山道／炮仗街
16	SSP/3/001	順寧道
17	TKW/1/002	馬頭圍道／春田街

## 附錄 V

### 過去土地發展公司及市區重建局實行的賠償政策

1. 編製此附表的目的是為土發公司及市建局年代的賠償政策變動提供文件紀錄，此紀錄會成為未來檢討賠償政策的基礎。
2. 根據土發公司年報，在土發公司的年代時，曾有關於其賠償政策“原則”的倡議。但是，此等原則並沒有特定計算方法支持。例如，在其 1990-91 年度的年報提及住宅物業業主“會獲得現金賠償，讓他們在附近地方購買類似大小的新建單位”，此原則並沒有在有關文件中清楚體現。
3. 由於在土發公司的年代時有頗重大賠償政策改動，故此很難說清楚哪些才是土發公司的賠償政策，但我們知道在某段時間中政策的情況，例如終止時的情形。下表列出賠償予業主的政策改動：

年度	收購／賠償建議
1988-89	私人協商原則
1989-90	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 受影響業主會獲優先權以市值折扣價購買土發公司單位；</li> <li>● 聯同銀行發展住屋按揭特別利率安排(申請利率為最優惠利率加 0.5 厘)；以及</li> <li>● 提供租住公屋予低收入人士，唯須符合土發公司訂立的準則。</li> <li>● 由獨立測量公司進行估值。</li> </ul>
1990-91	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 賠償方案包括：                             <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 住宅物業業主會獲足夠款項讓他們在區內購買合理的重置物業（註：各項文件都沒有指明自置居所津貼額，在其後 1991-92 年度的報告中，提及該津貼額為較市值高百分之 10。）。</li> <li>■ 若果受影響租客獲足夠供應，業主會獲機會以折扣價購買土發公司新建單位。</li> <li>■ 土發公司聯同多間銀行發展有利按揭貸款計劃，頭兩年貸款利率限於最優惠利率，此後只可增至此利率高 0.5 厘。</li> </ul> </li> <li>● 由獨立測量行進行估值。</li> </ul>
1991-92	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 新增賠償措施                             <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 商鋪業主會獲取比物業市值高百分之 10 的賠償，若證明有營業損失亦可獲賠償。</li> <li>■ 擁有整幢物業者會獲現行用途價值的百分之 10 或重建值作賠償，以較高者為準。</li> </ul> </li> <li>● 新增一測量行獲委託進行第二次估值，兩間測量行中的較高估值會被採納。</li> </ul>
1992-93	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 成功收購後，土發公司會發還物業業主僱用獨立測量師的費用。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 住宅單位業主可選擇在完成後透過重建皇后街的“樓換樓”計劃交出現有物業，以獲取土發公司的新建單位，以及重建期內不少於 20 萬元的租金津貼，或換取在第三街或居仁里的住宅單位。</li> <li>● 皇后街重建項目的業主參與計劃(註：最後，除了發展商以外，沒有業主參與計劃)： <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 以市值交吉價作基礎計算份值。</li> <li>■ 參與計劃的業主有權獲得重建完成後從銷售物業得到的款項。</li> </ul> </li> </ul>
1993-94	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 獲取現金賠償，讓他們在附近地方購買類似大小的“新建”單位(註：資料未獲證實)。</li> <li>● 地鋪業主會獲比市值高百分之 20 的交吉賠償，至於地鋪租客及非地鋪業務，比市值高百分之 10 的賠償維持不變。</li> </ul>
1996-97	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 土發公司以樓齡五年或以下的新樓作計算自置居所津貼呎價的基礎，相對於政府以自置居所津貼呎價基於樓齡十年的樓宇作基礎<sup>221</sup>。 〔註：清晰劃分自用業主及非自用業主，例如非自用業主會獲發自置居所津貼的百分之 50。〕</li> <li>● 地鋪：交吉價增至比市價高百分之 35，租戶則可獲比市價高百分之 20。</li> </ul>

4. 租戶可選擇重置，下表列出土發公司賠償政策的改動：

Year	換樓支援／重置
1989-90	土發公司收購下列物業作重置用途： (1) 西營盤居仁里 3 號； (2) 深水埗荔枝角道 163-165 號； (3) 德輔道西 466 號； (4) 大角咀必發道 68-72 號；以及 (5) 沙田大圍文禮閣。
1990-91	購買多個物業滿足此需要，以及有利低收入租戶及長者的重置計劃的合資格申請準則。
1991-92	土發公司在西營盤第三街及九龍豉油街興建樓宇，重置受影響租客。
1993-94	土發公司單位的租金資助：向月入 8,500 元以下的租戶就重置單位收取市值租金百分之 23 的租金，向月入介乎 8,501 元及 12,000 元的家庭收取市值租金百分之 35 的租金，月入超過 12,000 元的家庭須支付市值租金百分之 52 的租金，所有租金包括差餉及管理費。

<sup>221</sup> 此項資料摘自土發公司 1996-97 年度年報，但卻跟一向知悉的有所不同，即一向以為土發公司的收購政策是以假設為十年樓齡的樓宇作計算基礎，跟當時政府的自置居所津貼呎價一樣。

1994-95	租金調整，月入 10,000 元以下的租戶須支付市值租金百分之 23 的租金，月入介乎 10,001 元及 14,000 元的家庭須支付市值租金百分之 35 的租金，月入超過 14,000 元的家庭須支付市值租金百分之 52 的租金。
1995-96	政府決定以十足市值地價的三分之一價錢批地予房協，允許為受土發公司項目影響的人士興建 2,000 個重置單位。土發公司會支付所有重建費用，包括地價，而房協會管理單位。當中有一臨時措施，房協在興建單位時向土發公司提供現貨，重置須搬遷租戶。
1996-97	政府同意將三幅地皮批予房協興建重置單位，土發公司會支付土地及建築費用，而房協會管理單位。

5. 土發公司向不選擇重置的租戶給予現金賠償，政策改動詳列下表：

年度	現金賠償
1991-92	介乎 1983 年應課差餉租值的 8 倍以及 1983 年應課差餉租值的 16 倍或應課差餉租值的兩倍，以較高者為準。
1993-94	由應課差餉租值的兩倍增至 5 倍。
1996 年 4 月	應課差餉租值的 5 倍或法定(“7-5-3-1”)要求，以較高者為準。若在要約日的一個月、兩個月或三個月之內遷走，可另獲百分之 30、20 或 10 的鼓勵金。

6. 相對而言，市建局的賠償政策頗為穩定，只是不時增加措施。我們亦注意到前土發公司項目給予租客的賠償與市區重建局條例項目給予的略有不同，其差異詳列下表：

項目類型	前土發公司於 1998 年 1 月公布的項目 - 前土發公司項目	市重局根據市區重建局條例公布的項目(前土發公司項目除外) - 市區重建局條例項目
受土發公司／市建局影響的重置安排及特惠津貼發放		
目標收受者	前土發公司公布的項目所影響的租客(工業樓宇租客除外)	根據市區重建局條例公布的項目(前土發公司於 1998 年 1 月公布的項目除外)所影響的租客(工業樓宇租客除外)
重置安排	1. 須從(土發公司：受市建局項目影響的單位／市建局：市建局收購物業)遷出而符合安置資格的住宅租客，可獲安置於由房委會或房協所提供的安置單位。除此之外，在可供選擇的情況下，亦可選擇由房委會及房協提供的其他房屋資助計劃。	
安置資格	2. 有關租客必須在凍結人口調查(前土發公司進行的凍結人口調查／市建局進行的項目的“凍結人口調查”)前已一直真正在重建項目範圍內居住，並且沒有其他居所，唯須符合資格準則。 3. 必須符合房委會及房協所公布入住公營出租房屋的資格準則。	

特惠搬遷津貼	<p>4. 受市建局項目影響的租客如接受安置，可獲特惠搬遷津貼，其金額與房委會的標準相同。實際數目將視乎家庭人數及最新的標準金額而定，租客將會獲得個別通知。</p> <p>5. 上述之特惠搬遷津貼，半數於簽妥退租協議書時支付，餘數於交吉後支付。</p>									
體恤安置	<p>6. 不符合安置資格的租客如因疾病、傷殘、特殊家庭問題等因素而有實際困難者，市建局會體恤個別情況作特別考慮。</p>									
特惠金發放準則（住宅租客）										
	前土發公司於1998年1月公布並現由市建局開展的重建項目所影響的租客（工業樓宇租客除外）	根據市區重建局條例公布的項目（前土發公司於1998年1月公布的項目除外）所影響的租客（工業樓宇租客除外）								
	1. 根據2004年7月9日生效的法例，住宅租客在租約期滿後，均不會獲業主任何補償。雖然如此，若租客不接受安置或因各種原因未能獲得安置，則可獲特惠金。	1. 根據《業主與租客(綜合)條例》，住宅租客在租約期滿及不獲續租的情況下，均必須搬離物業及不會獲得業主任何補償。雖然如此，若市建局已收購物業的租客不接受根據〈住宅租客安置準則〉所述的安置或因各種原因未能獲得安置，市建局仍會就適當的情況向同意搬離物業的住宅租客發放適當的特惠金。								
	於2004年7月9日前遷入的租客	於凍結人口調查日之前已遷入的租客								
	2. 若租客根據有效租約於2004年7月9日前已遷入，並一直使用此物業，市建局將給予基本特惠金。其計算將根據2004年7月9日前有效的《業主與租客(綜合)條例》所訂定的法定補償作為基礎。	2. 受下列第4段所指的例外情況規限下，若租客根據有效租約於凍結人口調查日之前遷入有關物業，市建局將提供相等於應課差餉租值3倍的基本特惠金。								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>應課差餉租值</th> <th>基本特惠金</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>\$30,000 或以下</td> <td>應課差餉租值的7倍</td> </tr> <tr> <td>隨後的\$30,001 至\$60,000</td> <td>應課差餉租值的5倍</td> </tr> <tr> <td>隨後的\$60,001 至\$90,000</td> <td>應課差餉租值的3倍</td> </tr> </tbody> </table>	應課差餉租值	基本特惠金	\$30,000 或以下	應課差餉租值的7倍	隨後的\$30,001 至\$60,000	應課差餉租值的5倍	隨後的\$60,001 至\$90,000	應課差餉租值的3倍	3. 受下列第4段所列的例外情況規限下，除上述第2段所指的基本特惠金外，市建局將另外給予租客相等於應課差餉租值一半的額外現金鼓勵。連同基本特惠金及額外現金鼓勵，單身租客可獲的最少金額為港幣70,000元，而2人或以上家庭則最少可獲港幣80,000元。
應課差餉租值	基本特惠金									
\$30,000 或以下	應課差餉租值的7倍									
隨後的\$30,001 至\$60,000	應課差餉租值的5倍									
隨後的\$60,001 至\$90,000	應課差餉租值的3倍									

	隨後的\$90,001或以上	應課差餉租值的1倍	
	<p>3. 若租客不屬下列第4段所指的情況並接受基本特惠金建議，市建局將另外給予相等於基本特惠金七成的額外現金鼓勵(額外現金上限為二十萬元)。連同基本特惠金及額外現金鼓勵，單身租客將最少可獲港幣70,000元，而二人或以上家庭則最少可獲港幣80,000元。</p> <p>4. 額外現金鼓勵及上述最少金額並不適用於另有居所或並非真正在重建物業內居住或於住戶戶籍調查前兩年內或於住戶戶籍調查後曾接受市建局或房協任何現金補償、特惠金或安置的租客。</p>		<p>4. 上述第2段所指的基本特惠金及第3段所指的額外現金及最少金額並不適用於(i)另有居所的租客或(ii)並非真正在重建項目範圍內的物業內居住的租客或(iii)於凍結人口調查日之前兩年內或於凍結人口調查日或之後曾接受市建局或房協的任何現金補償、特惠金或安置的租客。在本段所列的情況下的租客，市建局將只給予相等於地政總署於收地時所提供特惠津貼(政府特惠津貼)兩倍的特惠金。</p>
	於2004年7月9日或之後，但於住戶戶籍調查日之前已遷入的租客		於凍結人口調查日或之後遷入的租客
	<p>5. 若租客根據有效租約於2004年7月9日或之後，但於住戶戶籍調查日之前遷入有關物業，並且不屬下列第7段所指情況，市建局將提供相等於應課差餉租值三倍的基本特惠金。</p> <p>6. 若租客接受基本特惠金建議，市建局將另外給予相等於應課差餉租值一半的額外現金。連同基本特惠金及額外現金鼓勵，單身租客最少可獲港幣70,000元，而二人或以上家庭則最少可獲港幣80,000元。此段內容受下列第7段所限制。</p> <p>7. 若租客另有居所或並非真正在重建物業內居住或於住戶戶籍調查日之前兩年內或於住戶戶籍調查後曾接受市建局或房協的任何現金補償、特</p>		<p>5. 受下列第6段所指的例外情況規限下，若租客根據有效租約於凍結人口調查日或之後遷入，市建局將給予相等於政府特惠津貼兩倍的特惠金。</p> <p>6. 上述第5段所指的特惠金並不適用於(i)另有居所的租客或(ii)並非真正在重建項目範圍內的物業內居住的租客或(iii)於凍結人口調查日之前兩年內或於凍結人口調查日或之後曾接受市建局或房協的任何現金補償、特惠金或安置的租客。在本段所列的情況下的租客，市建局將只給予相等於政府特惠津貼金額的特惠金。</p>

	<p>惠金或安置，市建局將只給予相等於地政總署於收地時所提供特惠津貼(政府特惠津貼)兩倍的特惠金。</p>	
	<p>於住戶戶籍調查日或之後遷入的租客</p>	
	<p>8. 若租客根據有效租約於住戶戶籍調查日或之後遷入，而不屬下列第9段所指情況，市建局將給予相等於政府特惠津貼兩倍的特惠金。</p> <p>9. 若租客另有居所或並非真正在重建物業內居住或於住戶戶籍調查日之前兩年內或於住戶戶籍調查後曾接受市建局或房協的任何現金補償、特惠金或安置，市建局將只給予與政府特惠津貼相同的特惠金。</p>	
<p>二房東</p>	<p>10. 於2004年7月9日前其租約已生效的二房東，除按佔用面積而獲上述第2至第4段所提及的特惠金及額外現金外，另可獲補償相等於十二個月的租金利潤。連同基本特惠金、額外現金鼓勵及十二個月的租金利潤，單身二房東最少可獲港幣70,000元，而二人或以上家庭二房東，則最少可獲港幣80,000元。</p> <p>11. 於2004年7月9日或之後，但於住戶戶籍調查日之前，其租約已生效的二房東，除按佔用面積而獲上述第5及第6段所提及的基本特惠金及額外現金鼓勵外，另可獲補償相等於十二個月的租金利潤。連同基本特惠金、額外現金及十二個月的租金利潤，單身二房東最少可獲港幣70,000元，而二人或以上家庭二房東，則最少可獲港幣80,000元。若二房東屬於上述第7段的情況，市建局將只給予相等於政</p>	<p>7. 受下列第8段所指的例外情況規限下，若二房東其租約於凍結人口調查日之前已生效並居住於單位內，市建局將給予該二房東相當於其佔用地方的應課差餉租值三倍的基本特惠金另加相等於其佔用地方的應課差餉租值一半的額外現金鼓勵及相等於12個月的租金利潤（即從三房客收取的租金收入扣除支付予業主的租金支出）。連同基本特惠金、額外現金鼓勵及12個月的租金利潤，單身二房東最少可獲港幣70,000元，而2人或以上家庭二房東，則最少可獲港幣80,000元。</p> <p>8. 上述第7段所指的基本特惠金、額外現金鼓勵及最少金額並不適用於(i)另有居所的二房東或(ii)並非真正在重建項目範圍內的物業內居住的二房東或(iii)於凍結人口調查日之前兩年內或於凍結人口調查日或之後曾接受市建局或房協的任何現金補償、特惠金或安置的二房東。</p>

	<p>府特惠津貼兩倍的特惠金。</p> <p>12. 於住戶戶籍調查日或之後，其租約才生效的二房東，將只獲提供上述第8至第9段所提及的特惠金。</p> <p>13. 如二房東沒有在受影響單位內任何部分居住，而其租約於2004年7月9日前生效者，可獲港幣10,000元另加十二個月租金利潤。如其租約於2004年7月9日或之後，但於住戶戶籍調查當日前生效者，可獲港幣10,000元或十二個月租金利潤，以較高者為準。如其租約於住戶戶籍調查日或之後才生效者，將不獲任何特惠金。</p>	<p>在本段所列的情況下的二房東，市建局將只給予相等於政府特惠津貼兩倍的特惠金另加12個月的租金利潤。</p> <p>9. 於凍結人口調查日或之後，其租約才生效並居住於單位內的二房東，將只獲提供根據上述第5或第6段所適用的情況而給予之特惠金。</p> <p>10. 如二房東沒有在受影響單位內任何部分居住，而其租約於凍結人口調查日之前生效者，可獲港幣10,000元或12個月租金利潤，以較高者為準。如其租約於凍結人口調查日或之後才生效者，將不獲任何特惠金。</p>
	<p>➤ 二房東可獲租金扣減如後。如有三房客較二房東更早交吉，二房東向市建局繳付的租金將會相應調低。</p>	
付款安排	<p>➤ 上列所有數額，半數將於簽妥有關退租協議書時支付，餘數於交吉後支付。</p> <p>➤ 上述基本特惠金已包括協助租客支付搬遷的費用，故獲得基本特惠金的租客將不會再獲發任何搬遷津貼。</p>	
特惠津貼發放準則（非住宅租客，工業樓宇租客除外）		
	前土發公司於1998年1月公布並現由市建局開展的重建項目所影響的租客（工業樓宇租客除外）	根據市區重建局條例公布的項目（前土發公司於1998年1月公布的項目除外）所影響的租客（工業樓宇租客除外）
特惠津貼	1. 根據現行法例，非住宅租客在租約期滿後，均不會獲業主任何補償。雖然如此，市建局仍會向非住宅租客（工業樓宇租客除外）提供物業的應課差餉租值的三倍金額作為特惠津貼。	1. 根據《業主與租客(綜合)條例》，非住宅租客在租約期滿及不獲續租的情況下，均必須搬離物業及不會獲得業主任何補償。雖然如此，市建局仍會向同意搬離物業的非住宅租客（工業樓宇租客除外）發放一筆相等於物業的應課差餉租值的3倍金額作為特惠津貼。
	2. 任何非住宅單位(工業樓宇除外)的自用租客，若於凍結人口／戶籍調查日之前已開始使用有關物業營商，並在市建局特惠津貼建議的有效期內無條件接納該特惠	2. 除上述第1段所指的特惠津貼外，任何非住宅單位(工業樓宇租客除外)的自用租客如在凍結人口調查日之前已開始使用有關物業營商，並在市

	<p>津貼建議，均可獲得額外的營商特惠津貼。此營商特惠津貼金額與自用租客在物業內連續營商的年期成正比比例，每經營一年可獲得其物業應課差餉租值的百分之十作為津貼，以30年為上限，金額最高為50萬元，最低為7萬元。在非完整年期的情況下，津貼金額將以最貼近的月份按比例攤分。自用租客需要提供在物業內連續營商年期的證明。</p>	<p>建局特惠津貼建議的有效期內無條件接納該特惠津貼建議及同意搬離物業，均可獲得額外的營商特惠津貼。此營商特惠津貼金額與自用租客在物業內連續營商的年期成正比比例，每經營1年可獲得其物業應課差餉租值的百分之十作為津貼，以30年為上限，金額最高為50萬元，最低為7萬元。在非完整年期的情況下，營商特惠津貼金額將以最貼近的月份按比例攤分。在申請營商特惠津貼時，自用租客需要提供在物業內連續營商年期的證明。“自用租客”是指於其物業內自行經營業務的租客。</p>
	<p>3. 自用租客亦可選擇就其營業損失申請補償，以代替上述兩項非住宅租客津貼。“自用租客”是指於其物業內自行經營業務的租客。</p>	<p>3. 自用租客亦可選擇就其營業損失申請補償，以代替上述兩項非住宅租客津貼（如適用）。</p>
付款安排	<p>4. 上述兩項非住宅租客津貼的總數，半數於租客簽妥退租協議書時支付，餘數則於租客交吉後支付。</p>	

7. 已在凍結人口調查登記但最終給業主要求遷出勸的租客只可獲取“搬遷補助金”<sup>222</sup>。
8. 給予業主的賠償已不斷在此報告中討論，故不會再此處重覆。
9. 非住宅物業方面，市建局提出以下賠償方案：
  - 出租物業的業主：市值 +（市值百分之10或應課差餉租值，以較高者為準）
  - 自住業主：市值 +（市值百分之35或應課差餉租值的4倍，以較高者為準）

此外，營商特惠津貼：每年營商應課差餉租值的0.1倍，最多30年，或不多於500,000元及不少於70,000元。自住業主可選擇就業務損失作出申索，代替以上兩項津貼。
10. 在數項市建局的項目中，曾有旨在保存項目地點地方特色的安排，即K28的地區

<sup>222</sup> 由於公眾關注多個受深水埗重建項目影響的租戶，即凍結人口調查後瞬即被要求遷出的租戶，故此市建局董事會在2009年11月3日的會議中決定增加搬遷補助金金額至兩倍，連同一系列有關措施，改善給予受影響住戶的援助，以及因應需要，檢討當時政策，向租戶提供進一步的保障。（2009年11月4日政府對立法會十一題的回應）

特色體育用品店安排、H18 的地區特色新鮮食品店安排及 MK/02 的地區特色花店及校服店安排。

## 附錄 VI

### 市區重建局大角咀修復支援計劃中（已完成、正進行及已核准）的修復項目

#### 樓宇復修物料資助計劃

樓宇名稱	名稱	入伙日期	完成日期*
1. 中星樓	中匯街 63 號	1966 年	2004 年 1 月
2. 大榮樓	大全街 44-64 號	1974 年	2004 年 1 月
3. 大貴樓	大全街 22-42 號	1974 年	2004 年 1 月
4. 建福大廈	大角咀道 249-255 號	1965 年	2004 年 2 月
5. 富貴大廈東座	博文街 1-7 號	1959 年	2004 年 12 月
6. 家慶樓	利得街 20-26 號	1964 年	2006 年 2 月
7. 大成樓	埃華街 70-86 號	1974 年	2006 年 2 月
8. 大全樓	埃華街 88-102 號	1974 年	2006 年 2 月
9. 必發大廈	必發道 32-38A 號	1966 年	2006 年 9 月
10. 大豐樓	大全街 27-41 號	1975 年	2007 年 2 月
11. 大滿樓	大全街 43-59 號	1975 年	2007 年 2 月
12. 洋松街 69-71 號	洋松街 69-71 號	1959 年	2007 年 8 月
13. 大利樓	角祥街 31-41 號	1968 年	2007 年 11 月
14. 大有樓	大全街 13-21 號	1974 年	2008 年 1 月
15. 松柏樓	菩提街 6-8 號	1963 年	2008 年 3 月

\*最近大廈整體維修工程完成

#### 樓宇復修貸款計劃

樓宇名稱	地址	入伙日期	完成日期*
1. 大公樓	大角咀道 107-127 號	1974 年	2006 年 1 月
2. 大華樓	旺堤街 62 號	1976 年	2006 年 1 月
3. 龍鳳大樓	詩歌舞街 64 號	1963 年	2006 年 9 月
4. 大貴樓	大全街 22-42 號	1974 年	2006 年 11 月
5. 大榮樓	大全街 44-64 號	1974 年	2006 年 11 月
6. 牡丹大廈	大角咀道 63 號	1959 年	2007 年 2 月
7. 博文街 8-10A 號	博文街 8-10A 號	1957 年	2008 年 4 月
8. 福全街 50 號	福全街 50 號	1964 年	2008 年 5 月

\*最近大廈整體維修工程完成

#### 復修工程進行中

樓宇名稱	地址	入伙日期
1. 大角咀道 39-53 號、	大角咀道 39-53 號、嘉善街 1 號及博文	1957 年

嘉善街 1 號及博文街 2 號	街 2 號	
2. 界限大廈	界限街 2 號	1966 年
3. 興旺大廈	大角咀道 67-85 號、利得街 1-5 號、福 澤街 2-6 號	1964 年
4. 富貴大廈西座	海景街 36-46 號	1961 年

已核准申請

樓宇名稱	地址	入伙日期
1. 嘉善街 15-17A 號	嘉善街 15-17A 號	1959 年
2. 長豐大廈	塘尾道 85-95 號	1966 年
3. 千歲大廈	大角咀道 87-93 號	1963 年

## 附錄 VII

### 釋例-----支付予自用業主的賠償與非自用業主及租客的賠償方案

1. 此附表只供參巧，所有數字均是約數，不一定反映任何個別真實個案。
2. 賠償政策略為簡化以供參巧用途：
  - 自住業主方面，賠償相等於假設為七年樓齡的單位。
  - 非自住業主方面，賠償為現有用途市值+自置居所津貼（即相等於一個假設為七年樓齡的單位的價值及現有用途市值的差額）的百分之 50。
  - 租客則可獲公屋單位重置或合資格獲得相等於每年應課差餉租值的 3.5 倍的現金賠償<sup>223</sup>。
    - 假設觀塘一所總樓面面積為 500 平方呎(或實用面積為 350 平方呎)的住宅單位的應課差餉租值為 60,000 元，則可獲取現金賠償 210,000 元。
  - 公屋單位方面，市建局須向香港房屋委員會(簡稱「房委會」)及房協發還租用公屋單位的費用，以每年檢討及房委會和房協協議的金額作計算基礎。現行由市建局向房委會／房協發還的平均公屋單位租金為 155,210 元。
3. 以一所 K7 裡的單位為例：
  - 實用面積： 350 平方呎
  - 現有用途市值：每平方呎 1,476 元，即 738,000 元
  - 假設為七年樓齡的單位的價值。 每平方呎 5,937 元，即 2,077,950 元
  - 自置居所津貼 = 1,339,950 元
  - 自住物業的相關費用津貼<sup>224</sup>為 111,900 元
  - 出租物業的相關費用津貼為 87,700 元

應繳付的賠償	金額
自住業主 (\$2,968,500+\$111,900)	\$2,189,850
非自住業主 (\$738,000+\$1,338,850/2+\$87,700)	\$1,495,675
差額	\$694,175
租客或	\$210,000
房委會／房協	\$155,210

4. 換句話說，應繳付予自住業主的賠償相比起一般業主獲得的賠償（即應繳付予非自住業主的金額）和物業全租客獲得的賠償（即應繳付予租客或房委會／房協）加起來還要超出相當多<sup>225</sup>。

<sup>223</sup> 事實上，所有在 4/7/2004 前居於前土發公司項目地區的租客會獲得“7-5-3-1”賠償，通常較應課差餉租值的 3.5 倍更為可觀，詳情請參閱附件 V。

<sup>224</sup> 市建區給予住宅物業戶主相關費用津貼，以助其支付搬遷及重置物業等有關開支。

<sup>225</sup> 假若物業租予數位租客，如果超過 7 位及所有租客都選擇遷往公屋單位，支付予多位租客的出租物業

## 附錄 VIII 朗豪坊個案 (K2)

### 背景

1. 位於亞皆老街／上海街的 K2 (朗豪坊) 項目為土法公司與其夥伴鷹君集團有限公司在 1988-89 年度首八項開展項目之一。項目歷時 15 年，在 2004 年由市建局完成，於 2005 年正式開幕。
2. 朗豪坊處於旺角心臟地帶，旺角地如其名，是香港最旺的地方，日間大部分時間街道上總是人潮湧湧。該地皮東至砵蘭街，南至山東街，西至新填地街，北至亞皆老街。
3. 朗豪坊坐落的地段本來是一處陳舊的多用途地帶，有住宅大廈及各種零售商鋪，包括傳統中式裙褂鋪，麻雀館及樓上妓院等娛樂場所，以及面向鶴園街、售賣雀鳥的特色店鋪或小販，該雀鳥集中地已根據土發公司的計劃遷往園圃街雀鳥花園。
4. 朗豪坊重建項目改變了整個地區的土地用途狀況及社會經濟特徵。重建後，朗豪坊以簇新的摩天大樓取代原有低檔次的商住舊樓 (圖 VIII.1)。
5. 朗豪坊地底之下的公共交通交匯處成為首個建於私人發展地方之下的小巴士站。



圖 VIII.1 朗豪坊，2005 年 10 月 6 日  
圖片源自 [www.globalphotos.org](http://www.globalphotos.org)

### 項目資料

6. 該地皮以前設計成綜合發展區，佔地 11,976 平方米，重建後成為集零售商鋪、辦公室、酒店及休憩用地於一身的多功能綜合建築物，有 15 層的商場，60 層的甲級辦公室大樓，59 層、665 間房間及套房的五星級朗豪酒店，以及一些政府／團體／社區設施。朗豪坊是旺角地標，開幕時是九龍半島最高大廈，在總樓面面積達 53,100 平方米的商場有大約 300 間商鋪及餐館，創造多個新職位。我們注意到該地皮的地積比率達 14 倍，項目的重建總樓面面積比原來的多 4 倍。

---

的總賠償可能比自住物業的賠償還要高。

表 VIII.1 土地用途及總樓面面積變動

	重建前	重建後
總樓面面積	40,810 平方米	167,419 平方米
用途	多用途	主要作商業用途 (160,870 平方米)，亦有一些政府／團體／社區設施 (6,548 平方米) 和休憩用地 (1,100 平方米)
建築物數目	58	兩幢
人口	2,603	0

## 項目推行

7. 表 VIII.2 列出項目發展重要里程碑

表 VIII.2 重要里程碑

日期	詳情
1988/89	開展亞皆老街／上海街項目
1988 年 3 月	在計劃大綱草圖將地皮劃為綜合發展區
1991 年 3 月	計劃圖按《城市規劃條例》第5條刊憲
1992 年 12 月	城規會核准亞皆老街／上海街重建總綱發展藍圖
1993 年 7 月	總督會同行政局核准計劃圖
1993/94	豉油街安置單位落成，部分用作安置受亞皆老街／上海街重建影響的居民
1993 年 10 月	開始收購
1995 年 6 月	提交收地申請
1997 年 1 月	收地刊憲
1997 年 3 月	計劃原先由兩幢辦公室大廈和零售設施組成，建議將項目的一幢辦公室大樓改為酒店，改動獲城規會批准，與此同時積極進行拆卸及前期準備工作。
1997 年 12 月	完成收地和清拆行動
2000 年 1 月	開始地基及建築工程
2000 年 2 月	簽立批地協議
2000 年 10 月	向城規會提交配合項目一般建築圖則的修訂總綱發展藍圖，在下月獲批
2004 年中	朗豪坊落成
2005 年 1 月 25 日	舉行朗豪坊開幕典禮，成為九龍地標

8. 為方便推行項目，成立土發公司的全資附屬公司<sup>226</sup>，參與土發公司及其夥伴發展商

<sup>226</sup> 其實，在營辦首年就土發公司開展的首 8 項項目各成立一間附屬公司，總共 8 間。

的合作發展協議，協議包括：

- 發展商獲土地作保證並支付土發公司<sup>227</sup>；
- 發展商支付所有有關收購地皮及其後發展的費用<sup>228</sup>；
- 發展商及附屬公司或土發公司攤分發展後售賣物業所得的利潤<sup>229</sup>。

9. 收購工作於 1993 年 10 月展開，在 1997 年尾，已收購了 538 個物業權益的其中九成。隨著土發公司的政策改變，K2 的收購政策亦有所更改。最初是由私人協商擬定的，即主要緊貼市值再逐漸增加（詳情請參閱附表 V）。收地申請在 1997 年 12 月獲批及完成。

## K2 項目的影響

10. 由於基本上此項目由土發公司計劃和推行，就算由市建區完成，都不適合以《市區重建策略》的綱領對此項目作出評價。不過，K2 項目帶來下列非常明顯的影響：

- 朗豪坊項目的特色是其主題市集、辦公室大樓、戲院、食肆、商場及地標式建築設計。項目已活化該破舊地區，尤其是以前被標榜為紅燈區的砵蘭街，改善該區的社會環境。
- 朗豪坊地底之下供小巴用的公共交通交匯處有助舒緩交通擠塞問題，支援該區因朗豪坊重建項目而增加的交通需要。另外，擴闊砵蘭街和上海街某些路段，提供上落客區。
- 行人接駁設施連接港鐵站及其他地區，方便購物和使用區內設施人士。
- 有一佔地 1,100 平方米的公共休憩用地，先前只有一地帶劃作此用途。
- 現在有一社區中心。
- 以前只有一個熟食中心，現在已由商場內的新式食物廣場取代。
- 雖然朗豪坊是地標式建築群，但有評論認為該些建築對該區來說過於“突兀”和“巨大”。
- 所有在原址的原住民及商戶已搬遷。
- 雀鳥鋪已在園圃街雀鳥花園重置，該處現在亦成為遊客熱點。

11. 我們亦注意到市建局聯同區議會和有關部門努力活化該區，將該區發展成主題街，利用該區的特色商業活動，加以推廣。

<sup>227</sup> 雖然沒有個別項目數據，但從審計報告可見，在 1988/89 年度土發公司的 7 項第一期重建項目中以土地作保證從 4 間發展商收到的資金達 12 億元。例如，這些保證金的定期存款利息在 1988/89 年度及 1989/90 年度分別帶來 2837 萬 5 千元及 1 億 1,813 萬元收益，投放在土發公司的營運之中。利息收益是土發公司早期唯一的收入來源。

<sup>228</sup> 連同土地保證金，第一期項目中由夥伴發展商墊支的總資金估計超過 200 億元（土發公司 1991/92 年度年報第 7 頁）。

<sup>229</sup> 土發公司 1988-89 年度年報經審核帳目註 7。