No. P①

Date

林太：

有關閣下寄來的"市区重建策略擬稿"及貴局於二〇〇年一月十三日回函及附件本人就上述兩文件再反映本人的意見。

兩文件中就《二〇〇一年三月九日財委會討論文件(立法會相關議員發言)》，內容提到現行自置居所津貼的申領資格準則應用實例(FCR《2000-01》的附件I第四點：單位完全出租該單位可獲發50%的自置居所津貼。再從立法會FC135/00-01號文件(此份會議紀要業經政府當局審閱)該紀要一記錄了當時~~發展局~~、~~局~~長、庫務局俞局長、應耀康副局長、林健強首席行政主任、規劃地政局肖炯柱局長、余志穩副局長、答立法會有關出席會議議員。規劃地政局肖局長回應議員有關自置居所津貼提到按照"以人為本"的宗旨处理關於市区重建問題政府當局會向市建局建議下列措施，以期受影响的居民提供實際協助《共提四點建議》當中第一點「為貫徹土發公司以人為本的宗旨」該應特別考慮向倚靠出租單位所得收入為生的長者發放較高的特惠津貼。(現擇錄以下各位議員的發言。)

A 黃宏發議員表示：收回~~業~~物業的做法：原則上會構成剝奪私有財產。當局應為此支付公平合理的補償。

B：吳靄儀議員贊成採用以人為本的原則处理受重建項目影响的人士發放特惠津貼不過：她扼述香港大律師公會對市区重建的收地方式提出的反對，并而部份議員同樣關注到當局應對被剝奪的產權作出公平的補償。

C：梁耀忠議員質疑政府當局會否按照其承諾實踐以人為本的原則，同樣關注到

http://www.plentysteps.com

受影响居民的困境，以及當局必需就被剝奪的產權支付公平合理的補償。

綜合上述各議員的發言一致要求政府在处理收購重建過程"以人為本"用合情合理合法妥善安置賠償業主因重建被收購的業權。當時的蕭炯柱局長向在座各議員承諾一該局應特別考慮向倚靠出租單位所得收入為生的長者發放較高的特惠津貼。

有關第二份文件（市区重建策略）（擬稿）第26條提出：繼續沿用2000年立法會的文件（制度）進行收購賠償受重建影响的業主，市建局在維持兩者現存的差異的同時，亦會在審查業主資格時，從體恤角度去評核具特殊情況的出租業住宅業主（如依靠出租物業維持生計的長者業主）可否得到與自住業主同樣水平的特惠金。

据此建議本人再向閣下說明：本人已年過半百，該物業（地址官塘協和街83A四樓下室）一直是母親收租生活，直至她去世到出售，市建局均是一間"養老為本"的物業，一不是投机物業，二不是落釘物業，況者從閣下付出的有關文件，為什麼不作出兩者截然不同審查？這是否在制訂政策上的粗疏呢？

中國人的美德是勤奮節儉，積穀防機，有能力改善生活环境，買樓收租（一九六二年買）完全是市民的自由，正如曾先生所言"小政府大市場"恰好道出香港的"自由"精神。官民之間減少鴻溝，社會就減少怨氣，就多點祥和，為官之道能做到"民之所欲一常在我心"。

謝謝！

申訴人 區善基

二〇〇年十二月十日

RECEIVED
BY URB Reg DATE 13-12-2010
http://www.plentysteps.com

立法會 Legislative Council
陳淑莊議員 Hon CHAN Tanya
CIVIC PARTY

傳真及郵寄(傳真號碼：2845 3489)

香港中環雪廠街十一號
中區政府合署西座八樓
發展局局長
林鄭月娥女士

林局長：

有關《市區重建策略》檢討事宜

本人曾分別於本年十月廿六日及十一月二十日的發展事務委員會會議中問及《市區重建策略》檢討文件（擬稿）中為何沒包括相關檢討和修訂市區重建策略的條文，惟 貴局於兩次會議席上的回覆並不一致。故本人現特致函 閣下，冀 貴局就以下說法進行澄清：

檢討文件（擬稿）當中並沒提及原《市區重建策略》文件中的第三十九條「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」一項。就此事， 閣下曾於十月廿六日的發展事務委員會會議中回應本人並說明只屬「遺漏」之誤；但於十一月二十日的特別會議中，周達明常任秘書長卻回應指該項與《市區重建局條例》（第563章）20條的「局長可不時就進行市區重建而擬備市區重建策略」一條相重疊，故將該項「剔除」。由於上述兩個解釋有差異，冀 貴局能說明何者的說法將為最終定案？又，其原則是什麼？

盼 貴署能回應上述查詢，並作出相應的跟進行動。如有任何垂詢，煩請電2521 6106與本人聯絡。

立法會議員
陳淑莊 謹啟

二零一零年十一月二十六日

26 NOV 2010



John Batten

2010/12/13 上午 03:16

To enquiry@ursreview.gov.hk
cc
bcc
Subject URS

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt

Dear Sir/Madam

I wish to remind the Development Bureau that the Central & Western Concern Group attended many URS 'public engagement' seminars and we contributed many opinions.

We wish to reiterate that it is our view that the Urban Renewal Authority should be disbanded and a separate, independent and professional heritage body should manage Hong Kong's heritage buildings and assets.

Many thanks and kind regards

John Batten
Katty Law

Convenors of the Central & Western Concern Group

JOHN BATTEN

Postal Address:

思匯
CIVIC EXCHANGE

December 13, 2010

Urban Renewal Unit
Development Bureau
9/F, Murray Building
Garden Road, Central
Hong Kong

Your Ref: DEVB(PL-UR)70/41/97

Dear Sir/Madam,

Re: Response to the Draft Text of the Revised Urban Renewal Strategy

In our view, the Draft Revised Urban Renewal Strategy contains a variety of incremental reforms aimed at mitigating the most controversial aspects of the Urban Renewal Authority's (URA) operations, yet fails to address the underlying market inefficiencies and perverse incentives which lead to urban dilapidation. It also leaves the basic financial mechanism of the URA, which is the reason for most of the URA's problems, fundamentally unchanged.

The Draft contains some steps in the right direction, such as reforms aimed at making urban renewal a more participatory process. The proposed District Urban Renewal Forums (DURFs) will be responsible for public engagement, social impact assessments, and other planning studies. They will play a role in helping the URA identify future projects, giving the community some say over where redevelopment projects will take place. It remains to be seen how the DURFs will differ in influence and responsiveness from the existing District Advisory Committees, whose role has been negligible. As the DURFs will be wholly appointed, the risk is that they will become vehicles to endorse decisions made in advance by the URA. Additionally, the URA will still have to take its financial position into account before taking the DURFs' advice.

While it is encouraging that the Draft proposes owner-initiated redevelopment with the URA acting as either an "implementer" or "facilitator", it is uncertain to what extent these options will be taken up in practice. Traditional URA-initiated projects will likely continue to be the norm for the foreseeable future. In fact, the current Urban Renewal Strategy does not rule out owner involvement in redevelopment. It is merely that this option has been very rarely exercised due to the difficulty of negotiating satisfactory financial agreements. Still, the explicit endorsement of owner-initiated redevelopment may prevent future conflicts in which the URA and building owners offer competing redevelopment plans.

CIVIC EXCHANGE IS A COMPANY WITH LIMITED LIABILITY AND A REGISTERED CHARITY IN HONG KONG.

ROOM 701, HOSEINEE HOUSE, 69 WYNDHAM STREET, CENTRAL, HONG KONG.

There is also merit in the Draft's commitment to more comprehensive support for building rehabilitation and for establishing Owners' Corporations. Inadequate financing for building repairs and a lack of organizational capacity to implement them are serious problems in many of Hong Kong's older buildings. Policies which ameliorate these circumstances are therefore worthy of pursuit. Civic Exchange looks forward to hearing the details of future initiatives in this direction and hopes that the URA will significantly increase the ease of obtaining and qualifying for rehabilitation assistance.

The Draft has also for the first time published its criteria for the prioritization of redevelopment projects. These criteria had previously been opaque, which fostered an atmosphere of uncertainty and distrust and provided opportunities for corruption. Their publication is a first major step forward for transparency and accountability. Unfortunately, the criteria have been worded such that although the physical dilapidation of buildings is a major deciding factor, a project could still be justified on commercial grounds alone. This does not alleviate concerns that the URA has been targeting buildings that are not in particularly poor condition, such as the Staunton Street project.

Policy-makers need to abandon the assumption that all old buildings are in need of redevelopment. The Draft opens with the statement:

> *"There are at present about 4,000 buildings aged 50 years or above in Hong Kong. The number will increase by 500 a year over the next decade."*

This undoubtedly overstates the problem. There are in fact many private buildings over or approaching 40 years of age which are well-maintained and in very good condition, such as the luxury residential blocks on Kadoorie Avenue in Kowloon City (many of which were built in the 1950s), or early private residential estates such as Mei Foo Sun Chuen (built 1965-78). Buildings in need of redevelopment belong to a narrower profile – mostly inner-city *tong laus* or tenements that were built using substandard materials in the 1950s and early 1960s, and which are inhabited by low-income owners and tenants without the means or desire to maintain them. The Development Bureau should research and release figures on the number of buildings which are in poor condition by some definable technical standard, and use this figure as the basis for its urban renewal policies.

On the whole, while the Draft contains some worthy ideas, it fails to address the fundamental reasons for urban dilapidation in Hong Kong. The need for direct government intervention in urban renewal is the result of market inefficiencies brought about by Hong Kong's high land price policy.[1] This produces high transaction costs which discourage private-sector urban renewal, creates disincentives to maintain old buildings, renders adaptive reuse financially unviable, reduces the availability of mortgage financing for older properties, and helps explain the shortage of proper community facilities in dense urban areas. These are all interrelated phenomena.

[1] See Civic Exchange's recent publication *Treating the Symptoms: A Critical Review of Urban Renewal in Hong Kong*, available at http://www.civic-exchange.org/wp/wp-content/uploads/2010/08/20100804-TreatingtheSymptoms.pdf

To summarize:

a) High lease modification premiums discourage private-sector urban renewal by rendering it financially non-viable, particularly since it must be paid upfront in one payment. The adaptive reuse of old buildings is rendered even more unaffordable if a change in permissible land uses under the lease is required, as lease modification premiums are usually calculated based on the assumption of redevelopment to the highest permissible density.

b) Hong Kong's high land price policy makes property development an extremely capital-intensive industry dominated by few players. These large players are primarily interested in large projects and do not find small-scale urban renewal projects financially attractive, particularly since there are already high transaction costs to urban renewal.

c) The concentration of Hong Kong's property industry also heavily influences the structure of Hong Kong's banking industry and mortgage market. There is a bias towards providing easy mortgage financing for new properties but far less generous loans with shorter repayment periods for older properties. This discourages homebuyers and small investors from taking up and renovating older buildings, and deprives existing owners of the financing needed to implement maintenance and repairs.

d) The URA may be exacerbating perverse incentives to neglect maintenance, as it is more financially attractive for flat owners to accept the URA's above-market rate compensation than to maintain their buildings properly.

e) The high land price policy is also a major reason for poor provision of community facilities in Hong Kong's urban areas. Hong Kong's land prices are so high that the government has effectively priced itself out of the market, rendering it unwilling or unable to resume land for the purposes of providing public amenities such as parks and community facilities.

A truly effective urban renewal policy must understand, acknowledge and account for these distortions. There are two basic approaches that could be taken:

1. The first is to reduce these distortions in order to free up the market. Lease modification premiums could be reduced, waived, or spread out over time in order to incentivize private redevelopment. Special exemptions or reductions might even be granted to environmentally sustainable projects, such as adaptive reuse with energy retrofitting. This would make redevelopment more financially viable for small investors and developers, introduce more competition into the industry, and perhaps open up new markets in mortgage finance.

CIVIC EXCHANGE IS A COMPANY WITH LIMITED LIABILITY AND A REGISTERED CHARITY IN HONG KONG.

ROOM 701, HOSEINEE HOUSE, 69 WYNDHAM STREET, CENTRAL, HONG KONG.

2. The second would be to acknowledge the distortions and compensate for them by treating urban renewal as a public benefit to be provided by the government. If urban dilapidation and poor planning are the result of the high land price policy, then it makes sense to use land revenues to ameliorate the problems. All land revenues go into the Capital Works Reserve Fund in order to finance Hong Kong's infrastructure, and there is no inherent reason why these funds should not also be used for building repairs, redevelopment, public amenities, and other improvements to the urban fabric.

Moreover, the URA's current self-financing mechanism is unsustainable in the plainest sense of the word. In order to be financially profitable, its redevelopment projects currently triple gross floor area on average. This cannot continue indefinitely because there are environmental, infrastructural, and practical limits to the densities that can be achieved in urban areas.

However, the Draft does not (and cannot) alter the URA's financing mechanisms in any way. Even if the proposed consultation, compensation and project initiation reforms succeed in ameliorating urban renewal conflicts, no significant improvements in the URA's impact on the urban environment can be expected. As long as the URA remains largely self-financing, its projects will continue to produce more traffic congestion, canyon effects, overshadowing, insensitive design, and mediocre public open spaces.

The Draft can at best be described as a positive start. In order for genuinely impactful reforms to take place, the HKSAR Government must review not just the Urban Renewal Strategy, but the Urban Renewal Ordinance which determines the URA's financing and business model. We do not underestimate the political courage to do this (and we do not see this to be on the cards at this moment in time) but it does mean the public may see the Draft as a cosmetic exercise and the HKSAR Government will still find it hard to achieve significant urban renewal results.

Yours Sincerely,

Christine Loh
Chief Executive Officer

CIVIC EXCHANGE IS A COMPANY WITH LIMITED LIABILITY AND A REGISTERED CHARITY IN HONG KONG.

ROOM 701, HOSEINEE HOUSE, 69 WYNDHAM STREET, CENTRAL, HONG KONG.

1)

收到貴局寄來的香港舊區重建策略諮詢稿件，小民感激之餘，拜讀再三，仍未能發現有建設性的力容！可以說是舊瓶新酒，濫調陳腔。這個由重建局主事諸公研發出來，為重建局以後運作度身定做的条々框々，枝節和技術性執行事項，繼續以"分化收購""賤買高賣"並刻意鼓勵合作發展商定天價出售重建後的樓宇。意圖更能賺取額外利潤的重建運作方案。完全無助於圓順市區重建工作的施行，去平息民怨和重建利益如何公平分配的矛盾。

如果重建局的成見是"舊區重建事務不是香港的民生事務亦不是一項政治事務"，妄顧香港市民的長遠利益，繼續前朝殖民地式的重建思維導向，以"砍他一刀，搶了錢再算的重建"，漠視香港已回歸中國，漠視香港市民已是這個土地的永久主人！漠視香港市民已有一個確實永遠將來的真確事實！仍繼續存有"香港的土地，時間是借來的"錯誤偏見作重建事務的基準。倘若重建局讓

1 / DEC 2010

諸公忽略這一點，不洗心革臉去認識這一點，放下"新舊論"和"市價論"的重建思維，確切的體會香港舊區重建是必然並繼續的事務，而重建事務為香港帶來的有形和無形利益能對重建事務"可能損失"有起倍數補償的認知，我想這會是香港市民的態度。

小民預期缺乏上述認知的重建策略諮詢，根本解決不了重建事務引起與民对抗的核心矛盾。不過一封寫好一年仍未寄出的信可能对這次諮詢有實則意見表達。

小民衷心的希望，政府的精英官員和重建局主事諸公們的"智者千慮"能兼容民間的"愚者千慮"讓香港繼續成為真正"以民為本"，以"政制開明為本"的"沙漠綠洲"

此致

香港發展局局長林鄭月娥女士

馮德明

10/12.2011

尊敬的經濟發展局局長林鄭月娥女士：

看到2010年元月2日署名陳美芳記者在東方日報，對重建局事務和董事局決定的報道。本來已平靜的心境，又再在怒海翻騰，不能自己。這篇鱔稿放出了由上而下改為由下向上求的重建新策略的氣球，再想愚弄香港市民。明眼人都清楚看到，重建局主理人又在玩朝四暮三改為朝三暮四的把戲，企圖轉移視綫，瞞騙其他不受重建影響的市民。千方百計去減少重建局政行商職，是伙同發展商搶奪民利，以牟取暴利的政府機購；將重建這個有意義的工作轉化為一盤生意的指控！回顧前朝土發局和居屋政策的精神，我們不難發現，現在重建局的執行手法和居屋政策，與當初的原意出現了極大的扭曲。以前的善意蛻變成今日的猙獰。重建局主理官員只沉浸在鑽研開發如何能擺平市民對重建局不合理手段抗爭和如何迅速奪取市民利益的方法上。而不是為市民求取利益來表現其工作能力方法上，倒反大大增加受重建影響居民和政府關係的矛盾。如果陳美芳的報道為真确，香港市重建局的存在就沒有必要，就必須解散。另外成立一個非牟利但成員必須包括受重建影響業主居民為代表的機購去執行以后市區的重建工作。

以上的建議是基于陳美芳報導：重建局由現時起不再主動去如何做好重建工作，而是坐定定等待那此必須要重建舊區居民自己提出，以達到更能牟取暴利和操控的目的。這种屎橋會在重建局主理人的思維和決定上。證實了香港這种人只是政策優良執行者的說法！香港將會沉淪，重建局的作為顯出了徵兆！

為何重建局會通過傳媒放出這樣的試探氣球，我的猜估是，官塘市中

心重建區是香港市區內真正絕后的最大重建區。亦是真正絕后為重建局最能賺取利潤的重建區。重建局在這一單生意上的斬獲可以說是“乜仇都報晒”的天價利潤。其他以后的重建項目，當然會被認為是“蚊脞”項目，是微不足道的項目。懶得再花心思“坐定定乜都吾使做”是必然的羅輯結果。如果真是這樣，現時的重建局就不應存在！以免枉花公帑！

分析重建局的成立，必然要追源到土發局，土發局的存在是前朝的產物，其策略的制定。依我的看法是善用土地，當然利潤的賺取，亦是策略制定的基礎之一。但最大的誘因是政府高地價政策引伸！

由上世紀 70 年代起，香港工業的發展和經濟起飛，做就香港地產業務的蓬勃發展。地產商靈活銷售手法和龐大的造勢能力，政府高地價政策的護航，配合香港人求居所以安身立命的情意結。排隊買樓擁有自己的蝸居，是一件必然的事。由此地產商賺得龐大的利潤，而香港市民亦利用買樓居住的方法作為儲蓄、保本、增值的手段。這种連鎖性的一級一級的培育成就了一股不可抵擋的勢。地產的買賣成為香港市民一條傳統發達的青云路。這個傳統作為的影響力反過來加固了高地價政策的運行和伸張，香港人都知道買樓會發達！這种相附雙成的因果關係，造成了土發局在地產項目從中分一杯羹生成的條件，土發局的死亡并不死在荃灣重建區收購的虧損上，而是死在當時香港政府對亞洲金融風暴的認知和政策施行處理的手法上，土發局應是死不瞑目！

2004 年后，香港又一次劫后昇平，重建局名正言順的統領了香港重建事務。背負了土發展局虧損的心結，研發了多种搶奪民利和使重建局立在道德高地上的招數。利用傳媒，聘用測計師、社工、助其壓價收購服務。

滿足其牟取暴利的心魔意慾。体現其奪取民利的能力。

尖沙咀名鑄事件的出現，更突出了重建局搶掠民利的事實。利益非意願上的轉移更突顯重建局和受重建影響的業主居民的矛盾。如果重建局的主理人不能确切清楚知道或漠視這一點。今日理性的討論必然轉化成暴力的爭取！如果重建局的主理人誤解能更多搶奪民利是其高超工作能力的表現，而不是使受重建區影響的重建區業主居民心悅誠服的搬離。將會是香港的災難。這是高地價政策和現時高樓價引伸的結果。亦是重建局付出的收樓費未能令受重建建影響的業主居民，買回同區同等面積樓宇的結果。

在這里我亦順便一提，在官塘重建區範圍月華街巴士站要投標發展的樓宇，在 2009 年約 6 月份重建局發出的估值是每呎約 4900 元，在同年 11 月信和落標投得后，重建局發出的公告是每呎 6 仟多元。我現時會拭目以待建成后的樓宇會否超過一萬多元一呎,去再一次證明，重建局主理人的謊話連篇和利用謊言技倆去搶奪民利的事實。毫無疑問，即使我的猜估正確亦將于事無補。如果政府認為“是咁樣做呃，你吹呀！”我都無辦法。因為我明白的知道，公道并不一定自在人心，只不過很遺憾我們在英殖時代的相對公義，在香港人自己治理下慢慢消亡！

重建局在重建事務的策略及何云何從，就我的感覺，重建局的主理官員必須對香港回歸后，香港人是否是這里真正主人的認知（當然包括他們自己），缺乏了這點考慮。一切的處理及策略都是難以估量的短視和決失！香港現時有那麼多的爭拗。在外表上，有很多事是政府的處理有點失當，如目前的高鐵事件，為何一定造站于西九，為何西九就是市中心。就目前對香港的交通認知，在香港几乎任何一區都是中心。理由是番禺站的所謂

中心，離開原广州市火車站，省政府超過了由香港仔到羅湖的距離。所以為何一定要選在西九上。香港以往任何基建都考慮效益，獨是這個高鐵，全無此种考慮，只是吹水。局長大人，能否透露一點，我們受到中央多小壓力，規定要如此建做，如此全民為高鐵服務，使我知道我對政府的质疑是一种錯誤。

另：在1月9日在電視上看到你的發言，容光煥發，穿着很有品味，與最初被委任為局長時的“師奶 LOOK”相差十萬八千里，相信局長心境暢快，處事得心應手！我想局長應有昇官之象！是為

順祝

市民馮德明上

2010-1-11

馮德明

10/12 2010

(6)

檔号：
通訊地址：
聯絡电話：

發展局局長：

本人乃重建區的小業主，作出回应閣下的"市区重建策畧"檢討，請參考本人以下的訴求。

① 对多次的'重建策畧'檢討中，多的是極其不滿，也知道的是假諮詢，偽供識，重建居民的訴求以小業主業权參加，真的樓換樓，鋪換鋪，或現金補償的不足等，貴局只是敷衍了事，並無跟進，令到居民何其痛苦！

② "市区重建策略"(擬稿)中的page 3 item 6(a)業主必須獲得公平合理的補償，實際中小業主得不到，因為市建局以諸多藉口扣減現金補償，更何來樓換樓，鋪換鋪，和業权參加呢！

③ (擬稿)中的page 5 item 12至14透明度中，本人感受不到，因為市建局2010年中只是透露了一次賺取69億，黑廂作業比比皆是，如果不是居民力過市建局，根本當市民是白痴，問責何在？賺錢不作佈道，公理何在？請盡快還利潤於民吧！

④ (擬稿)中的page 10 item 26市建局何來道理將業主交吉樓宇作出任何所謂自住，非自住調整補償，因為業主絕對有权將物業多用途，這正是市建局对業主"不平等"的政策，何來"以人為本，以人為先"！

⑤ (擬稿)中page 10 item 27 '樓換樓'政策，居民要的是真的呎換呎，樓換樓，不是要居民補償差價金額才可以買回同樣呎數，市建局不要斷章取義，愚弄居民！

⑥ (擬稿)中page 11 item 31, 32 — 業主無必要凍結調查協助市建局，因為業主有業权登記的，業权是合法的，無必要"凍結調查"，只要市建局到土地註冊處了解就可以了，買賣時出示樓宇契約讓律師處理就可以了。

http://www.plentysteps.com

⑦ 促請發展局，有效地監管市建局誠意的，真正的樓換樓，舖換舖，小業主業权份数參舟，和不要諸多藉口扣減現金補償。

業主
何雲養
2010年12月5日

抄送：
發展局局長
立法會秘書處　　全体立法會議員
行政會秘書處　　全体行政會會員
市区重建策畧檢討督導委員會　全体委員

http://www.plentysteps.com

查詢樓換樓具體內容

敬啓者:

發展局於2010年10月14日發佈的市區重建策略(擬稿) 第 27項寫有：

> *市建局會在其重新發展項目原址或附近提供「樓換樓」選擇，作爲給住宅自住業主的現金補償及特惠金以外的選擇。由於這是一項替代選擇，「樓換樓」選擇下的現金值將等同於現金補償及特惠金選擇下所應支付的金額。*

由於上文沒有提及「樓換樓」的細節，本組感到無從討論及回應，希望 貴局解答以下問題：

1. 請問貴局於上述文件的諮詢期完結前會否進一步提供有關「樓換樓」的正式文件？ 如果會，何時？ 如果不會，原因何在？
2. 請問發展局於本年5月11日發佈的文件中第19頁所述的*「樓換樓」— 可考慮模式*是否仍被看成市區重建策略檢討內容的部份?
3. 請問發展局於本年6月4日發佈*「樓換樓」安排說明 — 初步建議*又是否仍被看成市區重建策略檢討內容的部份?
4. 如5月11日及6月4日所發佈文件內容有所出入，是否以後者爲準?

諮詢期有限，希望 貴局能於5天內以書面回覆。回信請寄[illegible]，封面註明「轉交H15關注組」。

此致
發展局局長

H15關注組謹啓
2010年11月8日

發展局蓋印檢收:

附件:

1. 2010年5月11日發展局發佈的文件中第19頁：*「樓換樓」— 可考慮模式*
2. 2010年6月4日發展局發佈的*「樓換樓」安排說明 — 初步建議*

「樓換樓」— 可考慮模式

目的	由市建局執行的重建項目，不涉及地段的重建價值，也非「業主參與」的重建模式。「樓換樓」的安排主要建基於為原自住業主保留社區網絡的考慮，在現金補償以外，提供的另一個選擇
對象	住宅自住業主
原則	7年樓齡自置居所津貼為現金補償基準的原則不變，「樓換樓」的選擇方案也以此現金值為基準
程序	• 住宅自住業主必須先接受其單位的現金補償金額，因為其他考慮均以此現金值為基準 • 如重建計劃下新單位價值高於自住業主應得的現金補償，則選擇「樓換樓」的業主須向市建局補回差價；如新單位價值低於現金補償，則業主可取回差額 • 市建局會於自願收購出價時列明「樓換樓」的方法及新單位的基本資料 • 如選擇「樓換樓」，市建局會將部份的補償金額保留在律師樓，以作確認
技術問題	一般樓宇買賣有3個重要元素：價格、面積及位置。由於用作「樓換樓」的新單位在業主決定參與「樓換樓」時仍未興建，甚至圖則仍未落實，如何讓業主有足夠資料作決定是一個問題，當然還有其他地政管理、買賣合約註冊、終止合約等問題有待研究。市建局會積極研究如何為選擇「樓換樓」的自住業主提供更多資料，確保提供的「樓換樓」是合理可行的另外選擇。
執行方法	1. 市建局可以考慮在重建項目樓宇的低層單位內預留部份特定面積（例如400，500和600平方呎）單位，提供作「樓換樓」之用 2. 有興趣業主須接受「新樓單一呎價」，即單位不會因樓層和座向而令單位與單位之間的呎價有分別 3. 新單位的價值將在業主選擇「樓換樓」安排及其所要的單位面積時落實 4. 當新樓宇落成時，將以抽籤形式決定揀樓次序 5. 業主需接受+/- 5%面積差異，如面積加大多於 5%，業主無須補錢；如面積縮小多於5%，則業主可獲補償差價。無論新舊單位，皆以實用面積計算。
備註	自2008年開始，市建局已推出特別措施，讓受市建局重建項目影響的自住業主登記表示有興趣可優先以市價購買重建後項目的單位。

「樓換樓」安排說明 — 初步建議

(i) 「樓換樓」是爲自住業主提供一個現金補償以外的選擇，爲公平起見，有需要與物業收購價的現金補償等同，或所謂等值的「樓換樓」。選擇「樓換樓」的業主不應得到高於現金補償的待遇。

(ii) 在收購建議文件裏面，除了列出市建局對業主的物業作出的收購金額，也會詳細列明「樓換樓」安排。

(iii) 業主需要在 60 日之內，決定選擇那一樣的補償方式。（配合自願收購的 60 日期限）

(iv) 爲令到業主充分掌握到「樓換樓」安排，收購建議將會列出包括以下的重要資料 ：

- 市建局在將來的重建樓宇預留的特定面積單位，作爲「樓換樓」之用，其實用面積將會是在低層的 400，500 和 600 平方呎。市建局會就着參與「樓換樓」安排的業主的意向，盡量設計和預留所需的特定面積單位。

- 「樓換樓」安排建議將附有「新樓單一呎價」。此呎價不會就樓層和座向而改變。換句話說，這呎價能爲有興趣參與「樓換樓」的業主鎖定新單位的價值。這「新樓單一呎價」是在市建局評估 7 年樓齡實用面積呎價的同時評估。

- 在參與「樓換樓」安排，市建局會將部分的補償金留在律師樓，以作確認業主參與「樓換樓」的意向及爲將來新樓落成時付款。而餘下的現金補償將即時發給業主，協助他們在新樓建成之前租住物業或作其他用途。

- 當新樓宇落成時，揀樓的次序將以抽籤形式進行。如業主早前選擇了 500 平方呎的單位，他將會與同樣選擇了 500 平方呎單位的業主進行抽籤。

(v) 了解「樓換樓」安排的細節後，有興趣參與「樓換樓」安排的業主可清楚知道有沒有需要補錢來購買新單位（如新單位的價值高於他可得現金補償）或可獲補償差價（如新單位的價值少於他可得現金補償）。業主只需在日後完成交易的時候才要補差價。

(vi) 參與「樓換樓」的自住業主將來與市建局完成交易以後，可自由轉讓有關的樓房，沒有限制。(但在重建期當中，參與「樓換樓」的自住業主不得轉讓。)

(vii) 市建局會在特殊情況下考慮容許參與了「樓換樓」安排的業主退出安排。

--完--

敬啓者：

本關注組自從2008年起，就一直在對《市區重建策略》進行檢討，以及對公眾進行民間的諮詢。我們諮詢受影響街坊及其他市民的結果，公眾對市區重建的期望，不論在補償、保育、活化等的意見，都明顯與發展局現時新推出的新策略擬稿所載不符。

故此，我們希望邀約　貴委員會所有成員，在12月2日、7日、或8日任何一晚晚上七點半，於灣仔與本關注組會面，讓我們有機會詳細交流有關市區更新的各種意見。由於諮詢期快完結，希望　貴委員會可接受我們的邀請，並在一星期內回覆，地點暫定在灣仔民間生活館(灣仔石水渠街74號地舖)。

謝謝。

此致
市區重建策略檢討督導委員會所有成員

並祝
工作愉快

H15關注組
2010年11月25日

抄送: 發展局局長林鄭月娥

"h15 hk"

26/11/2010 23:48

To @devb.gov.hk ~ Copied

cc

bcc

Subject 查問有關2001版《市區重建策略》第37-39條在新擬稿中的消失

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt

(if monster code appears, pls open the attached pdf file, thanks.)

敬啓者：

有關2001版《市區重建策略》第37-39條

本關注組查閱過發展局新頒佈之《市區重建策略擬稿》，發現在原有的《市區重建策略》（2001年頒佈）的第37-39條在新擬稿中完全消失。本關注組想請問，如果現時的新擬稿正式成爲新的《市區重建策略》，那麼，2001年版本的第37-39條之內容（註1）是否將等於全部廢除及不適用？

敬請於兩週內回覆。

此致

發展局局長林鄭月娥

H15關注組

2010年11月27日

抄送：市區重建策略檢討督導委員會、立法會發展事務委員會

註1) 以下即爲2001年《市區重建策略》版本的第37-39條:

37 政府會向市建局發出一套文件，列明市區重建計劃的規劃參數和財務指引，作爲市區重建策略的附件。這些文件包括：

(a) 225 個重建項目的詳細圖則；

(b) 9 個重建目標區的發展概念藍圖；

(c) 擬保存的歷史建築物清單；

(d) 重建項目的優先次序；及

(e) 規劃參數和財務指引。

由於上述文件涉及敏感資料，因此披露有關資料並不符合公眾利益。

38 《市區重建局條例》第21(3)條規定市建局在擬備其5年期業務綱領時，須依循規劃地政局局長擬備的市區重建策略中列明的指引。

39 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。



101127toDBabout 225projects.pdf

2010年11月27日

抄送：市區重建策略檢討督導委員會、立法會發展事務委員會

註1) 以下即爲2001年《市區重建策略》版本的第37-39條:

37 政府會向市建局發出一套文件，列明市區重建計劃的規劃參數和財務指引，作爲市區重建策略的附件。這些文件包括：

(a) 225 個重建項目的詳細圖則；

(b) 9 個重建目標區的發展概念藍圖；

(c) 擬保存的歷史建築物清單；

(d) 重建項目的優先次序；及

(e) 規劃參數和財務指引。

由於上述文件涉及敏感資料，因此披露有關資料並不符合公眾利益。

38 《市區重建局條例》第21(3)條規定市建局在擬備其5年期業務綱領時，須依循規劃地政局局長擬備的市區重建策略中列明的指引。

39 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。

101127toDBabout 225projects.pdf

敬啓者：

有關2001版《市區重建策略》第37-39條

本關注組查閱過發展局新頒佈之《市區重建策略擬稿》，發現在原有的《市區重建策略》（2001年頒佈）的第37-39條在新擬稿中完全消失。本關注組想請問，如果現時的新擬稿正式成爲新的《市區重建策略》，那麼，2001年版本的第37-39條之內容（註1）是否將等於全部廢除及不適用？

敬請於兩週內回覆。

此致
發展局局長林鄭月娥

H15關注組
2010年11月27日

抄送：市區重建策略檢討督導委員會、立法會發展事務委員會

註1) 以下即爲2001年《市區重建策略》版本的第37-39條:

37 *政府會向市建局發出一套文件，列明市區重建計劃的規劃參數和財務指引，作爲市區重建策略的附件。這些文件包括：*

(a) *225個重建項目的詳細圖則；*

(b) *9個重建目標區的發展概念藍圖；*

(c) *擬保存的歷史建築物清單；*

(d) *重建項目的優先次序；及*

(e) *規劃參數和財務指引。*

由於上述文件涉及敏感資料，因此披露有關資料並不符合公眾利益。

38 *《市區重建局條例》第21(3)條規定市建局在擬備其5年期業務綱領時，須依循規劃地政局局長擬備的市區重建策略中列明的指引。*

39 *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。*



"h15 hk"

28/11/2010 11:48

To sdev@devb.gov.hk — Copied

cc

bcc

Subject 就著本關注組於11月8日致函貴局之追問

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt

敬啓者：

就著本關注組於11月8日致函 貴局之追問

本關注組曾於2010年11月8日致函予　貴局，請教關於市區重建策略檢討的共識階段文件及現時新擬稿之間的差別的問題，不過，至今已21天，仍未見回覆。然而，諮詢結束日又迫在眉捷，不知　貴局何時回覆？

其實，就著「樓換樓」至今仍未有具體內容，叫人無從討論，沒有內容，如何諮詢？所以我們認爲，　貴局理應延遲擬稿諮詢期之完結日。

謝謝。

此致

發展局局長林鄭月娥

H15關注組

2010年11月27日

抄送：市區重建策略檢討督導委員會、立法會發展事務委員會

附件: 本關注組於2010年11月8日致 貴局之信件



101108_給發展局查詢樓換樓細節final.doc

查詢樓換樓具體內容

敬啓者:

發展局於 2010 年 10 月 14 日發佈的市區重建策略(擬稿) 第 27 項寫有：

> *市建局會在其重新發展項目原址或附近提供「樓換樓」選擇，作爲給住宅自住業主的現金補償及特惠金以外的選擇。由於這是一項替代選擇，「樓換樓」選擇下的現金值將等同於現金補償及特惠金選擇下所應支付的金額。*

由於上文沒有提及「樓換樓」的細節，本組感到無從討論及回應，希望 貴局解答以下問題：

1. 請問貴局於上述文件的諮詢期完結前會否進一步提供有關「樓換樓」的正式文件？ 如果會，何時？ 如果不會，原因何在？
2. 請問發展局於本年 5 月 11 日發佈的文件中第 19 頁所述的*「樓換樓」— 可考慮模式*是否仍被看成市區重建策略檢討內容的部份?
3. 請問發展局於本年 6 月 4 日發佈*「樓換樓」安排說明 — 初步建議*又是否仍被看成市區重建策略檢討內容的部份?
4. 如 5 月 11 日及 6 月 4 日所發佈文件內容有所出入，是否以後者爲準?

諮詢期有限，希望 貴局能於 5 天內以書面回覆。回信請寄住[illegible]，封面註明「轉交H15 關注組」。

此致
發展局局長

H15 關注組謹啓
2010 年 11 月 8 日

發展局蓋印檢收:

附件:

1. 2010 年 5 月 11 日發展局發佈的文件中第 19 頁：*「樓換樓」— 可考慮模式*
2. 2010 年 6 月 4 日發展局發佈的*「樓換樓」安排說明 — 初步建議*

H15關注組就市區重建策略檢討的意見書
總匯

目錄

由於本關注組與發展局同步開始民間的檢討，而且經綠皮書及白皮書兩個階段，現將我們檢討所得，連同本關注組曾聯署過的聲明，一同遞交，作為整體的意見書，以下為意見書之目錄：

一) H15關注組6月曾聯署之一份民間聯合聲明：抗議發展局《市區重建策略》假共識諮詢：
「騎劫民意假諮詢 官商勾結面錢走」

二）H15關注組就市區重建策略所辦之民間諮詢會：綠皮書階段民間諮詢文件總結意見書（2010年7月）

三) H15關注組回應[《市區重建策略檢討》「建立共識」階段之公眾意見總結及展望文件]

四) H15關注組10月曾聯署之一份民間就市區重建策略擬稿的聲明

五) H15關注組H15關注組就市區重建策略所辦之民間諮詢會：白皮書階段民間諮詢文件及諮詢的結果（2010年12月）

六) H15關注組12月曾聯署之一份民間就市區重建策略擬稿於立法會公聽會之聯合聲明

七) H15關注組促請行政會議否決《市區重建策略》公開信

八) H15關注組致發展局查詢而至諮詢期結束仍未獲回覆之信件：

1. 2010年11月8日H15關注組致發展局有關市區重建策略檢討擬稿內「樓換樓」內容
2. 2010年11月27日H15關注組致發展局追覆11月8日H15關注組致發展局之信件
3. 2010年11月27日H15關注組致發展局有關現行市區重建策略第37-39條是否已遭刪除而不再適用

H15關注組
2010年12月13日

H15關注組 市區重建策略檢討白皮書 諮詢問卷(總結) 13-12-2010

1) 你是否贊成樓換樓，舖換舖？ 442 ( )是 | 39 ( )否 | 29 ( ) 不清楚

2) 你覺得發展局的〔《市區重建策略》檢討「建立共識」階段公眾意見總結及展望文件〕中所講的「樓換樓」是否合理？ 54 ( )是 | 264 ( )否 | 164 ( ) 不清楚

3) 你覺得以下的換樓/換舖方式是否理想？

a) 原址回遷: ( )是 427 | ( )否 63 | ( ) 不清楚 28

b)由市建局尋找同區約七年樓齡的物業給街坊換 ( )是 381 | ( )否 82 | ( ) 不清楚 35

c) 如地盤夠大，可實行分期重建 ( )是 415 | ( )否 45 | ( ) 不清楚 47

d)市建局在自己同區盤中拿出新盤供人選擇 ( )是 380 | ( )否 74 | ( ) 不清楚 47

4) 是否應在重建項目中重建細小店舖在街道上，讓原有的小本經營行業可以回遷，保存地區特色、社區經濟及社區網絡？

485 ( )是 | 13 ( )否 | 9 ( ) 不清楚

5) 政府指定重建的地盤是否應提供以原區生活水平可負擔的房屋(包括出租公屋、居屋和公開發售的私樓)？

481 ( )是 | 15 ( )否 | 5 ( ) 不清楚

6) 是否贊成廢除市建局？

171 ( )是 | 226 ( )否 | 102 ( ) 不清楚

7)如果是，你認爲以下哪個方法可以代替市建局？

101 ( )其他政府部門分擔更新社區的工作

119 ( )以房協代替

8) 發展局的檢討文件中提到的「諮詢平台」，其成員全部都是委任的，只有諮詢意義，你覺得這樣是否是一個讓受影響社區可以有效參與的架構？

97 ( )是 | 366 ( )否 | 41 ( ) 不清楚

9) 是否覺得社工隊應脫離市建局，獨立運作？

413 ( )是 | 37 ( )否 | 57 ( ) 不清楚

10) 是否覺得有所有的重建項目都應該經過城市規劃委員會的公開諮詢程序？

464 ( )是 | 16 ( )否 | 29 ( ) 不清楚

諮詢共 15 場次

收回問卷共 513 份

為什麼要做《市區重建策略》檢討？

一）影響巨大：

這個問題影響著二十年內接近 200 個將被清拆的項目（確實地點仍未公佈），而受影響樓宇共有 2000 幢！市區重建局有權引用《收回土地條例》強行收地，當中牽涉幾個重要社會問題：

- 私有業權的問題
- 新規劃對周邊社群影響的各種民生問題
- 小本經營的營生問題
- 持續發展本土文化和本土經濟的問題
- 因重新分配土地資源引致貧富懸殊的問題
- 文物保育的問題
- 市區發展是否可持續的問題
- 低收入租戶在市區願沛流離的居住問題

參與諮詢，聯絡我們：

如果你對本草張所提出的任何問題有意法，或者你有其他創新的意見，歡迎你寄來給我們，我們熱烈期待你的參與！：

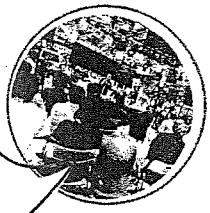
《市區重建策略檢討－民間白皮書》網頁：
[illegible]

更詳細的背景資料：
《市區重建策略-民間綠皮書(相關研究及文章)》網頁：
http://h15ursresearch.blogspot.com
《市區重建街坊權益小冊子》網頁：
http://urright.wordpress.com
查詢電話：62133168
電郵：h15grouphk@gmail.com

誠邀大家踴躍參與我們的民間諮詢！

四大原則 ： 如何量度市區更新的工作?

現時，市建局稱自己的工作是「以人為本」，又稱自己有四大原則：「重建發展，樓宇復修，[illegible]」但是，怎樣才為之「有做」或「做得好」呢？我們認為，應用以下四大原則來量度－－那麼，你呢？



1 可持續發展：

- 經濟增長≠經濟發展：
  經濟發展本來是為達到一系列社會與民生的目標，希望社會運動，人民獲得豐足生活，但經濟增長的數字，卻可能只代表了肥上瘦下。
- 與世界視野接軌：
  參考聯合國有關可持續發展的文件，在強調環境（environment）與經濟(economics)之外，更要強調公平(equity)
- 重新審視舊區價值：
  舊區文化包含著社區互助網絡、社區經濟、街道文化等優點，我們應重新思考它們在日益冷漠的商業社會中的價值。

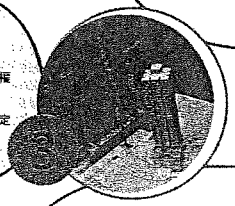


2 人權觀點中的「以人為本」：

- 首先保護受影響的人的基本權利
- 對社區有貢獻的人應有權享有成果
- 任何人都有選擇生活方式的權利
- 發展商的利潤不應凌駕市民的基本權利

3 草根民主：

- 生活的主導權、參與規劃權
- 充份的知情權之下做決定
- 不在受強權脅迫之下做決定



4 一個負責執行重建的公營部門的應有責任

- 市區更新牽涉重大民生議題，應由受監管的公營部門處理，不應卸責給私營發展商
- 高薪厚祿的行政人員，應盡一切方法去想出行政和技術上的措施，去解決市民的難題

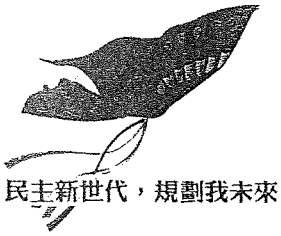
市區重建策略檢討

民間白皮書

第二輪民間公眾諮詢

草擬人

H15關注組



民主新世代，規劃我未來

H15關注組是一群關注舊區重建及關心街坊權益，又沒有政黨背景的溝仔街坊。在過去親歷重建發展的過程中，我們面對了許多的不公義、亦曾溢身據理力爭，最後也獲得社會上不同人士的支持，更因此有了一些長時間關注舊區發展和保存社區網絡的義工，一起組成H15關注組

今日，雖然我們已全部無奈地遷出，利東街也已被夷為平地，但在親歷重建的過程中，我們遇見過不少不公義的情形，亦眼見許多弱勢社群在重建區中受到欺壓。因此，我們決定會繼續關注與舊區發展、市區重建和城市規劃民主化有關的社會事務。

我們以民間角度出發，於二〇〇九年二月至十二月期間，免費我們製作的《民間綠皮書》到各大專院校和地區進行《市區重建策略》檢討民間諮詢會，現製作《民間白皮書》進行第二輪民間諮詢會！

一 官方與民間的《市區重建策略檢討》

有關市區重建策略的內文，以及當前上的問題，可參考 H15 民間自發討論網站：
http://ursreview2.wordpress.com

發展局的市區重建策略檢討諮詢官方網頁：
http://www.ursreview.gov.hk/tch/home.html

民間對發展局在諮詢過程中公正性的質疑、請參考：
http://peopleurs.wordpress.com/

二 民間回應發展局經過兩年諮詢後提出的文件：

發展局重點宣傳的有三點，據我們對各區情況的了解，對這三點我們都表示強烈質疑：

一 市建局的角色問題

發展局在文件中提出提出「促進者」(市建局協助業主找發展商進行重建)　和「執行者」(市建局像現在一樣，自行公佈重建收樓) 的區分。

這種迴市民二選一的框架是錯誤及誤導市民的

事實上，市建局最大的角色問題，就是它獲得了三大公權力：公務法資100億、重建項目免補地價及有行使《收回土地條例》強拆民產的權力。有了這些巨大的權力，市建局自然有公營部門追福社群的責任，而不是替地產商平價收樓。

那市建局的角色該做什麼？

ⓐ 市建局自己做重建，重建應該追原區街坊可負擔的房屋，而不應商業化；

ⓑ 重建牽涉民生問題樓大，不應全交市場負責，更不應以八成強拍條例去協助大地產收樓；

多年來市建局之所以受到強烈批評，是因為它沒有履行公營機構的社會責任，去改善街坊生活；在市區黃金地段的舊區裡，住了眾多無財力自行進行發展的小業主和貨苦租客，這不代表政府應任由地產商收地，檢討文件中提出鼓發展商引用《土地（為重新發展而強制售賣）條例》收地，很容易變成任由地產商壓程小業主的局面

二 對街坊的補償及安置問題

ⓐ **發展局偷換「樓換樓」概念：**

檢討文件細節不足，無從討論，但最起碼，有何理由拿走街坊物業，還要求街坊賠錢？而且，還要求舊區小業主將來用海鮮價、天價買新樓，皆在於埋不合。

文件中對樓換樓的定義亦大狹窄，樓換樓原有許多種可能，視乎個區情況而定，並非如發展局說的，一定要回到原地盤（回遷原地盤（原址回遷）只是其中一種選擇，其他做法包括：

- 由市建局尋找同區的七年樓齡的物業給街坊換樓；
- 如地盤夠大，可實行分期重建；
- 市建局在自己同區預留中拿出新盤供人選擇；等等

ⓑ **舖換舖是規劃問題：**

小本經營的店舖是社區網絡和地區特色的重要一環，市區重建若以人為本應一定要想方設法做到舖換舖，不能一句「很複雜」就推諉責任　其實，每公佈一重建區前，市建局理應已做好一份社區影響評估，已知那些舖會很難搬，那些舖是完成行成市，那些舖強烈依賴熱客街坊，若早知如此，卻不規劃好才公佈重建，為歸戶街坊帶來困難時市建局反而說安置有困難，這意不是強辭奪理！

ⓒ **保障住宅租戶：**

對市建局項目內的租戶，若非自願離開重建區，應以人口凍結日為原區公屋安置或合理補償的標準。現時的傻化政策，完全沒有處理因市建局公佈項目而對租戶帶來的即時影響，任由地產公司一知重建就趕租客走，租客失去原有安置及補償的權利，市建局亦省回安置的責任，更變橋事不關己，樓為御資。

三 文件中所謂「諮詢平台」的問題

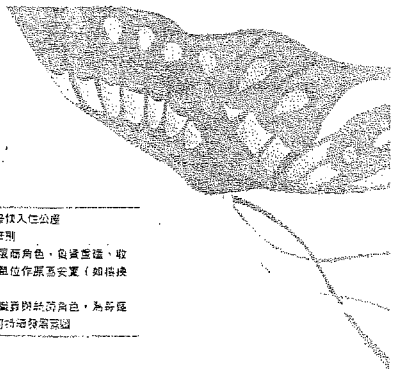
ⓐ 其成員全由政府委任，根本是由上而下；

ⓑ 只有諮詢意義，沒有實質決策權，容易變成政治花瓶，樣板圖章；

ⓒ 問責性成疑。

三 民間諮詢後建議整體改革方向

H15關注組以民間角度出發，於二〇〇九年二月至十二月期間，到各大專院校和地區進行《市區重建策略》檢討民間諮詢會，聆聽受影響人士的經驗、和收集不同人士的意見。我們收集到的意見中，大概有三個改革市區重建的方向：



方向一： 有效平衡發展商、政府與社區三者的角色與權利義務，並確保社區人士的參與

市建局的所有職能都有其他政府部門負責及已有相關政策，是否必定要有一個不受監管的公營部門來執行市區重新？列表如下：

● 改善區道戶生活環境	：	鼓勵合資格人士參與入住公屋
● 按樓推行樓宇修繕	：	成立政府官款法團
● 財務不可行、發展商不感興趣的重建地段	：	由房協承擔發展商角色，負責重建、收購物業和預留單位作原區安置（如樓換樓、舖換舖）
● 整體地區規劃	：	加強規劃署的職券與執行角色，為每區地區制訂一套可持續發展藍圖

方向二： 重建新思維：跳出被動諮詢，實踐主動參與的「社區參與規劃平台」

在諮詢不同區的街坊及專業人士意見後，我們希望向公眾提出一個更為民主的方案。市區重建影響到大量市民的生計和生活質素，同時亦牽涉整個香港社會是否可持續發展的問題，影響重大，故在決策方面應該提供足夠的資訊給民眾，造而設民眾以自決的方式進行，應個諮一個社區自主參與決策的「社區參與規劃平台」

「社區參與規劃平台」之基本精神：

- 由下而上，以人為本
- 充分體現社區參與決策
- 體現民主制度中權力互相制衡、權力須受到監察的效果
- 鼓勵市民參與社區事務，確保原區街坊能享受社區發展成果
- 避免由官方及財團壟斷和利益輸送
- 盡量採用共識決策模式，體現多元決策、顧及弱勢之美德

這個平台的模式現時還在諮詢與改進中，然而，主要框架已獲不同人士之支持，現在向公眾先公佈主要框架。平台的詳細運作建議請參考以下的網頁：

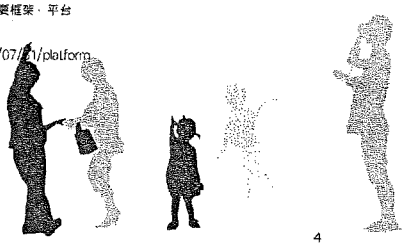
http://ursresponse.wordpress.com/2010/07/21/platform

方向三： 檢討現時規劃條例，使公眾對發展商參與規劃

現時的問題不是沒有條例，而是無執行和無監管，是否可以在現有架構內重新分配權力，以達監管的效果？由於政策繁多，請大家參考以下的網頁：

http://ursresponse.wordpress.com/





民間聯合聲明

抗議發展局《市區重建策略》假共識諮詢：

「騎劫民意假諮詢 官商勾結向錢走」

一）假諮詢、偽共識

自從 2008 年 7 月，發展局就《市區重建策略》展開了諮詢，並於 2010 年 1 月就《市區重建策略》檢討展開「建立共識」階段，卻一直未有向公眾交代 有關政策建議修訂的詳細具體內容。直至 2010 年 5 月初，當局才提出初步及欠缺細節的建議文件，但這些意見明顯並不符合過往一連串公眾諮詢會內市民表達的 意見，亦沒有處理受影響市民一直提出的苦處。

在這種情況下，文件只出了不夠一星期，發展局便意圖只以 5 月 15 日及 6 月 5 日的兩次工作坊去諮詢、總結公眾的意見。我們對此表示十分失望，發現當局 為期接近兩年的諮詢工作原來不過是一場公關表演，只想快刀斬亂麻製造既定事實，根本沒有誠意與公眾就具體的市區重建政策內容作深入討論。

5 月 15 日，發展局就《市區重建策略》檢討舉行第一次「建立共識」工作坊，惟我們發現當天的工作坊的安排與過往有所不同。在是次的討論過程中，各小 組皆由局方安排的主持人帶領討論、撰寫意見內容及於工作坊上代表小組發言，總結小組的立場。而部份的主持人更在討論過程中將參與者的意見簡化、扭曲，令市 民的意見未能確切地表達。縱然在當天會上有個別參與者向工作坊的公關職員及會上嘉賓表示不滿，但當中並無獲得認真處理。我們對於發展局今次的做法十分不 滿，並質疑當局意圖操控公眾諮詢工作坊，凝聚假的「民間共識」，為其政策建議製造虛假民意。

二）魔鬼都在細節裡，欠細節如何諮詢？

以往市區重建總是掛著「以人為本」的招牌，卻在實際的操作中對社區的網絡、地區特色、市民生計、居住權和文物都作出過不少破壞，讓我們深深了解到 「魔鬼都在細節中」的硬道理。就著發展局在本年 5 月初提出的文件，無論是所謂的「樓換樓」或「諮詢平台」，都欠缺運作的細節，根本讓市民無從諮詢，無從抉 擇。

三）民間初步共識：

現就幾個發展局重點宣傳的新政策方向，民間初步共識了幾個重點：

1） 要求真正對街坊可行的原區樓換樓：文件細節不足，無從討論，但最起碼，有何理由拿走街坊物業，還要求 街坊賠錢？而且，還是要舊區小業主將來用海鮮價、天價買新樓，簡直是雷曼式樓換樓！

2）原區舖換舖：要保存社區網絡及特色，必須原區舖換舖。

3）保障住宅租戶：對市建局項目內的租戶，若非自願離開重建區，應以人口凍結日為原區公屋安置或合理補償的標準。

4）市建局的角色：市建局有責任令所有其項目不會豪宅化，及重建所建的房屋是原區街坊可負擔的（即租得起或買得起）。

5）諮詢平台：文件細節不足，無從討論，而且過往的問題不是體制內沒諮詢架構，而是一直諮詢了市建局都不會聽，也沒有任何機制監察市民意見如何落實。現時 文件中建議的諮詢平台全部為委任，不民主也不可信。

就著上述所有問題，民間不同關注團體和受影響街坊團體，會持續開會以取得由下而上的民間共識，對重建應有的運作模式，民間將會商討新機制及其細節， 稍後會公佈，敬請留意。

今日，我們為抗議這個又一次的假諮詢，決定離場抗議，杯葛假諮詢！

2010年6月5日

聯合行動發起團體：觀塘市中心區重建業主立案法團大聯盟、中西區關注組、灣仔市集關注組、深水埗重建關注組、H15 關注組、順寧道 重建關注組、馬頭圍道塌樓重建關注組、上海街發展關注組、順寧道義工支援組、大角咀高鐵關注組、強制樓宇拍賣苦主大聯盟、人民規劃行動、社區文化關注、批 判地理學會、SEE 網絡、公共專業聯盟、社區發展陣線、舊區發展關注網絡、舊區住屋權益社工聯席、關注城市規劃社區大聯盟

民間聯合聲明

抗議發展局《市區重建策略》假共識諮詢：

諮詢了，倒退了？

一）魔鬼都在細節裡，欠細節如何諮詢？

以往市區重建總是掛著「以人為本」的招牌，卻在實際的操作中對社區的網絡、地區特色、市民生計、居住權和文物都作出過不少破壞，讓我們深深了解到 「魔鬼都在細節中」的硬道理。就著發展局在本年 10 月 14 日提出的《市區重建策略擬稿》，無論是所謂的「樓換樓」或「諮詢平台」，都欠缺運作的細節，根本 讓市民無從諮詢，無從抉擇。

在 10 月 14 日的記者會上，市建局主席張震遠也親口承認樓換樓的運作未有細節，然而，這份新的《市區重建策略》只會諮詢到 12 月 13 日，到底發展局和市建局，期待市民能如何去參與一個沒有內容只有口號的諮詢？

二）眾多問題之冰山一角

民間關注舊區更新的團體，都對現在這份新《市區重建策略》充滿各種質疑，由於了解到公眾很難一時間消化所有有關市區重建、更新的執行問題，故我們今天只選了幾個重點作出公告，希望各位傳媒和市民都可以真正去看政府發出來的文件，才會真正了解：

1) 委任制不民主、不可信：

新的政策方向，將以往由市建局負責委任或聘任的部份工作(包括分區諮詢委員會和聘任社工隊)，變作由政府委任一個「獨立」委員會去進行（包括「諮詢 平台」和「基金」））。然而，文件卻絕口不提政府委任那些諮詢平台成員和監察社工的「獨立」人士時，用的是什麼標準？這些被委任的「獨立」人士將如何向 市民， 尤其是受重建影響的市民問責？

2)「保存社區網絡」重要性被降格

過往的重建主要目標中的第(i)項是「保存區內居民的社區網絡 」;現時被改為「在切實可行的範圍內保存區內居民的社區網絡 」。換言之，本來要盡一切能力執行（雖然市建局都沒有執行）的原則，現已降格為「不一定要執行」了。什麼叫「切實可行」？誰有權定義？定義了後公眾不滿， 誰會問責？

3)諮詢平台－－權力增加，街坊出局

文件中的新「諮詢平台」，似乎只是將過往由市建局董事會所委任的分區諮詢委員會，變成由政府委任的諮詢平台。

這個諮詢平台雖然無決策力，但其意見彷彿是直接影響哪區開展重建與否，並且會負責在社區內做其中一份社會影響評估，權力和影響力都明顯比以往的分區諮詢委員會要高。然而，在新的平台上，街坊代表卻消失了。

況且，政府用什麼標準決定委任什麼人？如果平台不代表民意，市民想問責找誰？不講清楚這些就想過關，就是混淆視聽。

過往的分區諮詢委員會雖然劣評如潮，每區街坊都知那是政治花瓶，即使有街坊代表也是投票一定輸，是為不可以接受，但起碼字面上，都承認街坊應該有代表。 現在的諮詢平台，是老實不客氣，一腳把受影響的街坊踢出局， 實在是把受影響街坊的地位放到最低，是為不可以接受。

4) 社工隊

過往社工隊被批評由市建局出資招標聘請，且同市建局的分區辦事處同一個辦公室，是有利益衝突之嫌。同時，不同的社工都暗下證明了，市建局招標的社工隊，是講明不能集結街坊

爭取權益的。

新策略下，社工隊雖由所謂獨立基金聘請和獨立人士監察，但每區的社工隊如何產生?是否仍以招標方式? 由誰決定誰中標?用的是什麼標準？不講清楚這些，就是怎樣聲稱將會有透明度，也只是空話而已。

5) 新文件中所謂「樓換樓」－－偷龍轉鳳，指鹿為馬

不同區街坊一直要求的樓換樓，原有許多種可能，並沒有說一定要回到原地盤，回遷原地盤（原址回遷）只是其中一種不夠好的選擇。

其實, 根本可以即時由市建局尋找同區物業給街坊換樓; 或者將重建地盤分多期發展, 以達成樓換樓的效果; 或者市建局在自己同區盤中拿出新盤供人選擇, 等等不同方式。又或者，若街坊真的想留在原址回遷，就該不用補差價，因為街坊已讓出高空發展權來交換改善環境。

不同區有不同的情況，不能一概而論，市建局應本著以人為本的精神，在公佈項目前應預計該區有多少業權，預算區內是否有可能重置，或市建局自己能否提供足夠樓盤，才去公佈。

事實上，市建局在八年間開展了 41 個項目，應該有足夠的方法， 提供更多元的樓換樓可能。要拆人住屋，不是應該有起碼的「先安置，後清拆」的概念嗎？

文件細節不足，張主席也承認無細節提供，實在讓人無從討論。但最起碼：有何理由拿走街坊物業，還要求街坊賠錢？而且，還是要舊區小業主將來用海鮮 價、天價買新樓，簡直是雷曼式樓換樓！ 以前麗星樓、寶翠園的私人集合業權重建，將高空發展權讓出，以換取新樓。觀乎以往市建局的項目, 都是豪宅高樓, 取走街坊業權及高空發展權後, 已賺取許多利潤, 不應對街坊如此苛刻。

6) 舖換舖：

要保存社區網絡及特色，亦必須原區舖換舖，市建局應為社區影響評估中顯示需要在原區營生的舖戶，安排一舖換一舖，而不是只表示嘗試提供協助，任由舖戶因重建失去生計而置之不理。

7) 取消市民監察：取消定期檢討之指引

新文件還有一招居消市民任何監察權力的方法，就是將舊策略中最後一條全部刪去！以下是舊策略第 39 條內容：「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。」此舉等於撤銷了市民定期監察的權力，實在可怕！我們認為，這策略 應還原每兩、三年檢討一次的指引。

小結：

總結而言，現時的新策略很可能是一份比舊策略更退步的指引，但其地位卻被提高了（現時寫明是「政府的策略」）。同時，由於文件太過不清楚，所以，各區街坊和關心市區更新的民間團體及市民，已擬備了一整個疑問清單，共有問題 56 條，我們希望發展局和市建局會於兩星期內書面回答各種疑問，讓街坊有更進一步了解及認真參與諮詢的可能。

觀塘市中心區重建業主立案法團大聯盟、灣仔市集關注組、藍屋居民權益小組、深水埗重建關注組、H15 關注組、順寧道 重建關注組、馬頭圍道塌樓重建關注組、上海街發展關注組、順寧道義工支援組、大角咀高鐵關注組、強制樓宇拍賣苦主大聯盟、重建關注組、K28 波鞋街關注 組、人民規劃行動、社區文化關注、批判地理學會、社區發展陣線、舊區發展關注網絡、舊區住屋權益社工聯席 、自治八樓

就發展局正諮詢之《市區重建策略》擬稿之

民間聯合聲明

我們多個民間關注市區重建、更新的團體，對於發展局推出諮詢的《市區重建策略》擬稿，表示極大的憤怒與不滿。同時，對於立法會發展事務委員會主席將公聽會設定於星期二早上(註一)，令許多街坊因上班而未能出席，表示遺憾。

（一）假諮詢．偽共識

兩年來多次所謂「諮詢」，眾多關注團體表達之意見，全被嚴重扭曲，包括現時擬稿中的假樓換樓、假諮詢平台、降低社區網絡的重要性，等等。這些意見都偏離了諮詢的結果，比起舊有的策略，簡直是大倒退。

（二）欠缺監管，指引失去意義

在現行市區重建的執行中，最嚴重的問題，就是沒有一個負責監察執行重建機構而又向市民問責的獨立機構。《策略》只是法定指引，卻無人監管市建局是否 有切實執行，這樣，即使《策略》寫得有幾好，都沒有人保證市建局定要盡力執行，更何況，現時的新《策略》擬稿比起舊的寫得更差！？一直以來，這都是嚴重問 題，新策 略毫無改善，我們表示譴責！

（三）民間將建立自己的平台

有見及民間無論幾努力去參與諮詢，提供意見，都只能見到一個大倒退的新策略，我們宣告對官方全盤的失望，我們將在未來，建立民間的參與規劃平台，到市建局的重建區，派發資訊給受影響街坊，並且與他們商討對策，保障他們的權利。

（四）要求立法會遺憾新《策略》

我們希望立法會議員，認清這份假諮詢得來的新《策略》，予以遺憾！

發起團體:

觀塘市中心區重建業主立案法團大聯盟、K28 波鞋街關注組、H15 關注組、順寧道重建關注組、順寧道義工支援組、 灣仔市集關注組、藍屋居民權益小組、HK 重建關注組、社區營造計劃、中西區關注組、批判地理學會、社區文化關注、影行者、人民規劃行動、中大學生報、關注 舊區住屋權益社工聯席、FM101、自然活化合作社、Chez Art 藝家、馬頭圍道塌樓重建關注組、士丹頓街及永利街重建租客組、青年關懷弱勢聯席、中西區關注組、關注城市規劃社區大聯盟、十三街社區關注組

聯署個人

廖思銘(教院學生)
劉浩德(理大香港專上學院社會科學系學生)
陳翠思(理大香港專上學院社會科學系學生)
楊惠婷(理大香港專上學院社會科學系學生)
黃詠紅(理大香港專上學院社會科學系學生)
麥潔詩(理大香港專上學院社會科學系學生)
郭盈悅(理大香港專上學院社會科學系學生)
曾漢林(理大香港專上學院社會科學系學生)
楊穎仁
劉璧嘉 （中文大學學生）

盧嘉和　（裝修工人）
張善怡
羅冠杰（香港專上學院學生）
Kathy Lam
Zoe

李維怡
周諾恆
周艷綺(浸會大學學生)
黃嘉誼(浸會大學學生)
Fong Yuk Kwan
梁志江
李智良
Yuen Chi Yan
黃杏茹
冼惠芳
陳學風
楊健偉
鄧安怡
何智聰

楊國健

李世鴻

黃舒楣

註一：立法會發 展事務委員會就市區重建策略檢討所舉行的公聽會,本來設於 11 月 20 日星期六，惜當日絕大部份保皇黨議員遲到引致流會,流會後無人通知街坊，要街坊自己問才知流會，同時大家在等候室電視知道當日乃頒勳章給發展局局長及市建局主席，眾區街坊心頭氣難下,遂聯合抗議，並遊行上禮賓府，受阻後遊行至美利大廈聲援菜園村正在露宿抗議之村民及義工。抗議後，各團體要求立會重開公聽會，但發展事務委員會以無法於市區重建策略檢討完結前找到星期六為由，將公聽會設於 12 月 7 日星期二的早上，引至約十多個團體代表或居民無法出席。

查詢樓換樓具體內容

敬啓者:

發展局於2010年10月14日發佈的市區重建策略(擬稿) 第 27項寫有：

> *市建局會在其重新發展項目原址或附近提供「樓換樓」選擇，作為給住宅自住業主的現金補償及特惠金以外的選擇。由於這是一項替代選擇，「樓換樓」選擇下的現金值將等同於現金補償及特惠金選擇下所應支付的金額。*

由於上文沒有提及「樓換樓」的細節，本組感到無從討論及回應，希望 貴局解答以下問題：

1. 請問貴局於上述文件的諮詢期完結前會否進一步提供有關「樓換樓」的正式文件？ 如果會，何時？ 如果不會，原因何在？
2. 請問發展局於本年5月11日發佈的文件中第19頁所述的*「樓換樓」－ 可考慮模式*是否仍被看成市區重建策略檢討內容的部份?
3. 請問發展局於本年6月4日發佈*「樓換樓」安排說明 － 初步建議*又是否仍被看成市區重建策略檢討內容的部份?
4. 如5月11日及6月4日所發佈文件內容有所出入，是否以後者為準?

諮詢期有限，希望 貴局能於5天內以書面回覆。回信請寄住 ，封面註明「轉交H15關注組」。

此致
發展局局長

H15關注組謹啟
2010年11月8日

發展局蓋印檢收:

附件:
1. 2010年5月11日發展局發佈的文件中第19頁：*「樓換樓」－ 可考慮模式*
2. 2010年6月4日發展局發佈的*「樓換樓」安排說明 － 初步建議*

敬啟者：

有關2001版《市區重建策略》第37-39條

本關注組查閱過發展局新頒佈之《市區重建策略擬稿》，發現在原有的《市區重建策略》（2001年頒佈）的第37-39條在新擬稿中完全消失。本關注組想請問，如果現時的新擬稿正式成為新的《市區重建策略》，那麼，2001年版本的第37-39條之內容（註1）是否將等於全部廢除及不適用？

敬請於兩週內回覆。

此致
發展局局長林鄭月娥

H15關注組
2010年11月27日

抄送：市區重建策略檢討督導委員會、立法會發展事務委員會

註1) 以下即為2001年《市區重建策略》版本的第37-39條:

37 *政府會向市建局發出一套文件，列明市區重建計劃的規劃參數和財務指引，作為市區重建策略的附件。這些文件包括：*

(a) 225個重建項目的詳細圖則；

(b) 9個重建目標區的發展概念藍圖；

(c) 擬保存的歷史建築物清單；

(d) 重建項目的優先次序；及

(e) 規劃參數和財務指引。

由於上述文件涉及敏感資料，因此披露有關資料並不符合公眾利益。

38 *《市區重建局條例》第21(3)條規定市建局在擬備其5年期業務綱領時，須依循規劃地政局局長擬備的市區重建策略中列明的指引。*

39 *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。*

敬啟者：

就著本關注組於 11 月 8 日致函 貴局之追問

本關注組曾於 2010 年 11 月 8 日致函予 貴局，請教關於市區重建策略檢討的共識階段文件及現時新擬稿之間的差別的問題，不過，至今已 21 天，仍未見回覆。然而，諮詢結束日又迫在眉捷，不知 貴局何時回覆？

其實，就著「樓換樓」至今仍未有具體內容，叫人無從討論，沒有內容，如何諮詢？所以我們認為， 貴局理應延遲擬稿諮詢期之完結日。

謝謝。

此致
發展局局長林鄭月娥

H15 關注組
2010 年 11 月 27 日

抄送：市區重建策略檢討督導委員會、立法會發展事務委員會

附件: 本關注組於 2010 年 11 月 8 日致 貴局之信件

促請行政會議否決《市區重建策略》公開信

2008年7月17日，發展局局長林鄭月娥隆重宣布展開爲期兩年的《市區重建策略》檢討工作，其後於2010年10月14日公布《市區重建策略》擬稿，最後兩個月的公眾諮詢期於今日（即12月13日）屆滿。發展局在公眾諮詢期結束後，將制訂新一份《市區重建策略》的文本定稿，如獲行政會議通過，將影響日後的市區重建工作。

民間團體於過去兩年來就《市區重建策略》表達的意見完全被湮沒，我們感到十分失望和憤怒。

當年，民間團體促使政府推行《市區重建策略》的檢討工作，主要是：(i)市建局每個項目「賺到盡」的重建思維，爲發展商強行收地，產生與發展商利益輸送的嫌疑；(ii)市建局重建項目未能符合「公眾目的」的宗旨，改善舊區居民的生活和營商環境；(iii)市區重建項目不斷以最高地積比率興建超高超大建築物，破壞舊區的形態和生活環境；和(iv)要求市建局提供多元化的賠償選擇，包括原區回遷或安置。

民間的訴求

民間團體於過去兩年不斷提倡加強房協在市區重建的角色，在重建地盤範圍內多建市民可付擔的房屋(affordable housing)和商舖，做到樓換樓舖換舖，真正切合受重建影響市民的原區回遷及安置需要，改善他們的生活和營商環境和社區網絡，而不是輔助發展商謀取暴利。另方面，市建局應豎立一個良好公營機構的形象，盡力建設宜人的居住環境，每個重建項目應倡議合適的發展密度，達致新舊交融。

完全漠視民間的訴求

民間的訴求正正就是市區重建應有的公眾目的，這些訴求也正正就是推行市區重建最重要的策略基礎，然而對於這一切的實務，發展局卻完全未能面對和回應，令人沮喪。本關注組曾於本年11月8日和27日致函發展局，但亦未獲任何回答，回信只說會稍後回應，但諮詢期都已過，還回應什麼呢？甚至，不同的民間團體於本年11月合共輯錄了幾十條問題在一封信裡，要求回應，該些問題全涉及事實的查詢及有關諮詢的必須資料，缺乏這些資料大家無從給出意見，但最後發展局的回應，只是說會參考大家意見，並沒有回答任何問題。對這樣的敷衍塞責，實在不可以接受！

一如過往，這份《市區重建策略》擬稿只愛喊口號，內容空洞乏味。

《市區重建策略》擬稿第5段，市區更新的主要目標側重於重整土地運用、樓宇質素、交通網絡等硬件或規劃，卻完全不提市區更新的最重要目標是要改善居民的生活，完全違背策略

「以人爲本」、「以人爲先」等空洞口號，顛倒主次。我們認爲，倘若政府或市建局能真真正正由「以人爲本」、「以人爲先」出發，便不用推砌這官冕堂煌的《市區重建策略》。

「市區重建策略檢討督導委員會」往那裡去了？

究竟是政府刻意迴避還是真的誤解市民意見？針對《市區重建策略》檢討而特地成立的「市區重建策略檢討督導委員會」，目的是藉著十位分別擁有房屋、文物、環境、建築、文化藝術、經濟、工程和社區工作等經驗的社會人士「帶領和監督整個檢討過程和促進公眾參與」。兩年過去，他們有沒有盡忠職守呢？爲什麼諮詢期未完結前這個委員會就已於7月16日解散且並無任何公佈，在局方諮詢網頁中又無顯示？爲什麼民間的聲音完全被湮沒了？

如何監管市區更新地區諮詢平台？

發展局在《市區重建策略》擬稿中表示會設立市區更新地區諮詢平台，向政府建議市區更新及重建的範圍、舉辦公眾參與活動和進行各項規劃及社會影響評估等工作。如「市區重建策略檢討督導委員會」般，這諮詢平台成員全部由政府委任。諮詢平台主席將由專業人士擔任，成員包括區議員／分區委員會成員、專業人士、非政府組織和商會，以及市建局和有關政府部門的代表等。我們經歷過「市區重建策略檢討督導委員會」的工作模式後，對將來成立的諮詢平台更失卻信心。諮詢平台亦儼如現存市建局董事會的角色，換湯不換藥，公眾無法監管，因此政府必須向公眾交待如何有效地監管這諮詢平台。

促請行政會議不通過新一份的《市區重建策略》

特首應以社會和諧爲首要考慮，從新檢視發展局這份策略。鑑於「市區重建策略檢討」擬稿內多項條文仍未能令公眾釋慮，如「樓換樓」的具體安排、社區服務隊將來的角色、給業主的補償、租客的安置、對商舖經營者及商舖業主的補償等安排仍未如意，因此我們強列要求行政會議不應通過新一份的《市區重建策略》，並應督促發展局再認真重新修訂《市區重建策略》，真正聆聽民意，用德政去征服人心。

H15關注組
2010年12月13日

就發展局正諮詢之《市區重建策略》擬稿之

民間聯合聲明

我們多個民間關注市區重建、更新的團體，對於發展局推出諮詢的《市區重建策略》擬稿，表示極大的憤怒與不滿。同時，對於立法會發展事務委員會主席將公聽會設定於星期二早上，令許多街坊因上班而未能出席，表示遺憾。

（一）假諮詢．偽共識

兩年來多次所謂「諮詢」，眾多關注團體表達之意見，全被嚴重扭曲，包括現時擬稿中的假樓換樓、假諮詢平台、降低社區網絡的重要性，等等。這些意見都偏離了諮詢的結果，比起舊有的策略，簡直是大倒退。

（二）欠缺監管，指引失去意義

在現行市區重建的執行中，最嚴重的問題，就是沒有一個負責監察執行重建機構而又向市民問責的獨立機構。《策略》只是法定指引，卻無人監管市建局是否 有切實執行，這樣，即使《策略》寫得有幾好，都沒有人保證市建局定要盡力執行，更何況，現時的新《策略》擬稿比起舊的寫得更差！？一直以來，這都是嚴重問 題，新策 略毫無改善，我們表示譴責！

（三）民間將建立自己的平台

有見及民間無論幾努力去參與諮詢，提供意見，都只能見到一個大倒退的新策略，我們宣告對官方全盤的失望，我們將在未來，建立民間的參與規劃平台，到市建局的重建區，派發資訊給受影響街坊，並且與他們商討對策，保障他們的權利。

（四）要求立法會遺憾新《策略》

我們希望立法會議員，認清這份假諮詢得來的新《策略》，予以遺憾！

聯署團體:

觀塘市中心區重建業主立案法團大聯盟、K28 波鞋街關注組、H15 關注組、順寧道重建關注組、順寧道義工支援組、灣仔市集關注組、藍屋居民權益小組、HK 重建關注組、社區營造計劃、香港批判地理學會、社區文化關注、影行者、人民規劃行動、中大學生報、關注舊區住屋權益社工聯席、FM101、自然活化合作社、Chez Art 藝家、馬頭圍道塌樓重建關注組、士丹頓街及永利街重建租客組、青年關懷弱勢聯席、中西區關注組、關注城市規劃社區大聯盟

聯署個人:

廖思銘(教院學生)、劉浩德(理大香港專上學院社會科學系學生)、陳翠思(理大香港專上學院社會科學系學生)、楊惠婷(理大香港專上學院社會科學系學生)、黃詠紅(理大香港專上學院社會科學系學生)、麥潔詩(理大香港專上學院社會科學系學生)、郭盈悅(理大香港專上學院社會科學系學生)、曾漢林(理大香港專上學院社會科學系學生)、楊穎仁、劉璧嘉 （中文大學學生）、盧嘉和 （裝修工人）、張善怡、羅冠杰 (香港專上學院學生）、Kathy Lam、Zoe、李維怡、周諾恆、周艷綺(浸會大學學生)、黃嘉誼(浸會大學學生)、Fong Yuk Kwan、梁志江、李智良、Yuen Chi Yan、黃杏茹、冼惠芳、陳學風、楊健偉、鄧安怡、何智聰、楊國健、李世鴻、黃舒楣

H15關注組
回應
《市區重建策略檢討》
「建立公議」階段之公眾意見總結及展望文件

一）前言：

自2008年7月，發展局展開了《市區重建策略》檢討的諮詢，並於2010年1月進入「建立共識」階段，卻一直未有向公眾交代有關政策建議修訂的詳細具體內容。直至**本年5月初，當局才提出初步及欠缺細節的建議文件，但這些意見明顯並不符合過往一連串公眾諮詢會內市民表達的意見**，亦沒有處理受影響市民一直提出的苦處。

在這種情況下，**文件只出了不夠一星期，發展局便意圖只以5月15日及6月5日的工作坊和總結會議去總結公眾的意見**。同時，以往市區重建總是掛著「以人爲本」的招牌，卻在實際的操作中對社區的網絡、地區特色、市民生計、居住權和文物都作出過不少破壞，讓我們深深了解到「魔鬼都在細節中」的硬道理。就著發展局在本年5月初提出的文件，無論是所謂的「樓換樓」或「諮詢平台」，都欠缺運作的細節，根本讓市民無從諮詢，無從抉擇。

我們對此表示十分失望，發現當局爲期接近兩年的諮詢工作原來**不過是一場公關表演，只想快刀斬亂麻製造既定事實**，根本沒有誠意與公眾就具體的市區重建政策內容作深入討論，實爲浪費公帑。

有見及此，H15關注組與其他各區關注組聯合起來，探討過發展局相關文件的主要問題，並達成共識。本關注組將按照各區關注組間的基本共識，發表我們對發展局於5月初發出的檢討文件的意見。

首先，我們評論的標準如下:

1) 保存社區網絡及地區特色

2) 街坊可走可留有選擇

3) 公平的可持續發展

以下我們會對文件中三個主要的問題發表我們的回應和建議，這三個主要問題包括：

1）市建局的角色問題

2）對街坊的補償及安置問題

3）文件中所謂「諮詢平台」的問題

二）回應及建議：

1) 市建局角色的問題

1.1)市建局應在原區建設可負擔房屋：

正如文件中第17頁所講，重建是要以改善舊區居民的生活質素爲本，應先「取決於樓宇狀況，規劃考慮和居民居住情況，而非地段的重建價值，屬社會性的重建行爲。」

因此，市建局應自己做項目，所建的重點不只是提供中小型單位[1]，重點應該是**以原區生活水平來計算街坊可以買得起或租得起的房屋。**

發展局的文件中，對這個問題提出「促進者」和「執行者」的區分，更將所謂的「促進者」和「業權參與」拉上關係。我們認爲這種要市民二選一的框架是錯誤的。

事實上，市建局最大的角色問題，就是它獲得了三大權力：公帑注資100億、重建項目免補地價及有行使《收回土地條例》強搶民產的權力。

有了這些巨大的權力，市建局自然有公營部門造福社群的責任，而不是替地產商平價收樓。我們認爲，市建局最大的角色，在於它有責任令所有其項目不會豪宅化，以及重建後的房屋是原區街坊可負擔的（即租得起或買得起）。這樣自然可以保存社區網絡，達到《市區重建策略》的其中一項重大要求。

1.2) 重建牽涉巨大公眾利益，不宜全交由市場機制進行

商人做生意是只關注利益，只求成本低效用高；公營機構做工作是基於社會使命和公眾利益，多年來市建局之所以受到強烈批評，是因爲它沒有履行公營機構的使命，去改善街坊生活。這些批評，絕不意味社會同意將舊區的居住和社會環境改善的公共工作完全交給市場。

換句話說，處於市區黃金地段的舊區，可能也是住了眾多無財力自行進行發展的小業主和貧苦租客，不代表政府應任由地產商收地，而置這些舊樓小業主和貧苦租客於不顧。檢討文件中第17頁所講，讓發展商引用《土地（爲重新發展而強制售賣）條例》收地，很容易變成任由地產

1 大家都看到現在新建的樓宇，即使只有三、四百呎的建築面積也可售價高達二、三百萬，小不代便宜和可負擔，所以，所謂「中小型單位」只是瞞天過海的講法。

商強迫小業主的局面。

2) 對街坊的補償及安置問題

2.1)我們對於發展局文件中假樓換樓的看法

2.1.1 現時文件的建議太苛刻, 隱瞞高空發展權帶來的龐大利潤：

首先你給我一個滯後的七年樓齡的底價, 新樓就是(豪宅)發水樓天價, 令到街坊對所謂的補差價非常擔心。而且又無交待重建期間街坊住屋的需要如何處理, 令到人心惶惶。

以前麗星樓、寶翠園的私人集合業權重建, 將高空發展權讓出, 以換取新樓。觀乎以往市建局的項目, 都是豪宅高樓, 取走街坊業權及高空發展權後, 已賺取許多利潤, 不應對街坊如此苛刻。

2.1.2) 偷換概念—文件中對樓換樓的定義太狹窄:

不同區街坊一直要求的樓換樓, 原有許多種可能, 並沒有說一定要回到原地盤, 回遷原地盤（原址回遷）只是其中一種選擇。

其實, 根本可以即時由市建局尋找同區約七年樓齡的物業給街坊換樓; 或者將重建地盤分多期發展, 以造成可樓換樓的效果; 或者市建局在自己同區盤中拿出新盤供人選擇, 等等不同方式。

不同區有不同的情況, 不能一概而論, 市建局應本著以人爲本的精神, 在公佈項目前應預計該區有多少業權, 區內是否有可能重置, 或市建局自己能否提供足夠樓盤, 才去公佈。

事實上, 市建局在八年間開展了 41 個項目, 應該有足夠的方法, 提供更多元的樓換樓可能。

我們提出樓換樓的概念, 需要很多配套, 兼顧不同人的需要, 而不是發展局現在所講的街坊以天價買新樓, 現在檢討文件的樓換樓做法, 完全是偷龍轉鳳 瞞天過海, 令人失望至極。

2.2) 要求舖換舖:

小本經營的店舖是社區網絡和地區特色的重要一環, 市區重建若以人爲本應一定要想方設法做到舖換舖, 不能一句很複雜就推搪責任。舖換舖應該以呎換呎的方式落實。爲保障社區網絡, 重建後的物業應保留一定百分比(跟社區影響評估)，優先優惠原區租舖戶作回遷。另外一部份, 則與發展商訂明合約，將舖位放出市場。

2.3）**保障住宅租戶**：對市建局項目內的租戶，若非自願離開重建區，應以人口凍結日爲原區公屋安置或合理補償的標準。

3)文件中所謂「諮詢平台」的問題

有關這個諮詢平台，文件細節不足，無從討論，而且過往的問題不是體制內沒諮詢架構，而是一直諮詢了市建局都不會聽，也沒有任何機制監察市民意見如何落實。況且，現時文件中建議的諮詢平台全部爲委任，不民主，也不可信。

本關注組在諮詢不同區的街坊及專業人士意見後，希望向公眾提出一個更爲民主的方案。這個方案的各種執行細節如何可以實踐民主機制中權力互相制衡、權力須受到監察的效果，現時還在諮詢與改進中，然而，大框架已獲不同人士支持，現在向公眾先公佈主要框架。

我們認爲，市區重建影響到大量市民的生計和生活質素，同時亦牽涉整個香港社會是否可持續發展的問題，影響重大，應該在提供足夠的資訊給民眾，進而讓民眾自決的方式進行。故此，我們的建議已跳出了發展局提出的「諮詢」的框框，我們要的，是一個社區自主參與決策的**「社區參與規劃平台」**。

「社區參與規劃平台」的基本設計

3.1) 基本精神：

- 由下而上，以人爲本
- 充分體現社區參與決策
- 體現民主制度中應有之實質監察
- 鼓勵市民參與社區事務，確保原區街坊能享受社區發展成果
- 避免由官方及財團壟斷和利益輸送
- 盡量採用共識決策模式，體現多元決策、關懷弱勢之美德

3.2) 分區架構：

（請見圖 a）

a)小區劃分方法

一個小區的範圍大約是一個**區議會分區的三分之一**

- 全港本身有十八個區議會區域，以**油尖旺區**爲例：
- 油尖旺區劃分了 E01 到 E16 共 **16 個分區**，例如【大角咀南】
- 一個社區參與規劃平台小區則爲 **1 個分區的三分一**，即是將【大角咀南】劃成 3 個小區，每個小區各有一個社區參與規劃平台
- 舉例：依照這個邏輯，若果每個油尖旺區的 16 個分區都各劃分了 3 個小區並設置社區參與規劃平台的話，**單是油尖旺區就有 16 x 3 = 48 個社區參與規劃平台小區**了

b) 只有存在舊式唐樓的分區才需要有小區社區參與規劃平台；

c) 每一個小區單位均有一個完整架構及正式決策權的社區參與規劃平台；

d) 社區參與規劃平台獨立於任何政府部門、公營機構及區議會，其資金由民政事務處批出；

e) 區議會應提供網上空間，讓每個小區每月之議程、議決、會議紀錄等於互聯網上公開。

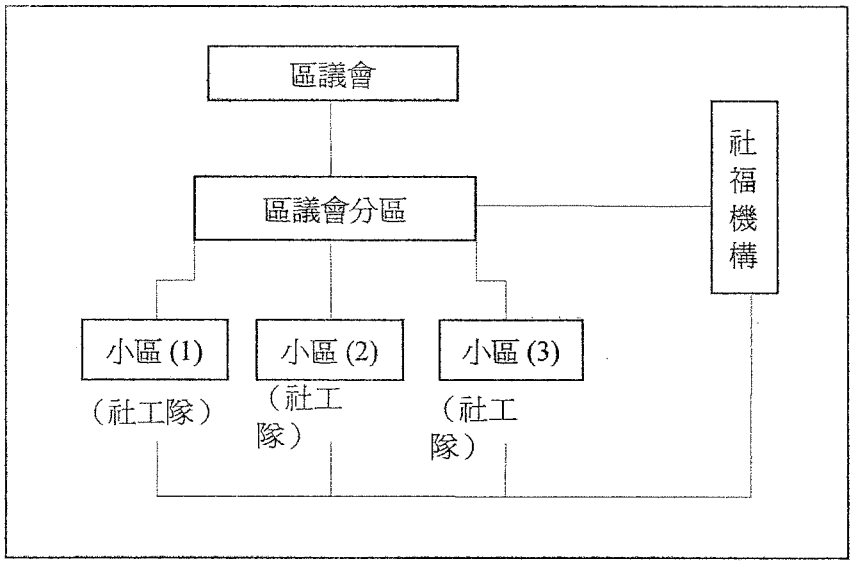


圖 a ：小區劃分方法

3.3)成員組成及產生辦法：

（請見圖 b）

a)有決策及投票權者（15-20 人）：

- 各小區代表(經小區選舉產生：5-10 名)
- 區議員(1 名當區直選區議員)
- 區內商會或商團 (1 名，由發展局及社工隊組成委任小組委任)
- 區內地區非政府組織(1 名，由發展局及社工隊組成委任小組委任)

b) 恆常列席而無投票權者：

委任專業人士(小區社工隊每隊派一名代表，另相關專業者，即建築、結構工程、規劃、環保、交通、測量、土木工程及文物保育各 1 名, 由發展局及社工隊組成委任小組委任)

c)按平台需要而列席，無投票權者：

政府官員及公營部門職員
(相關部門如發展局、地政署、建築署、規劃署、環保署、房委會、市建局及房協等）

d) 秘書工作

由區議會派職員承擔，秘書無發言及投票權

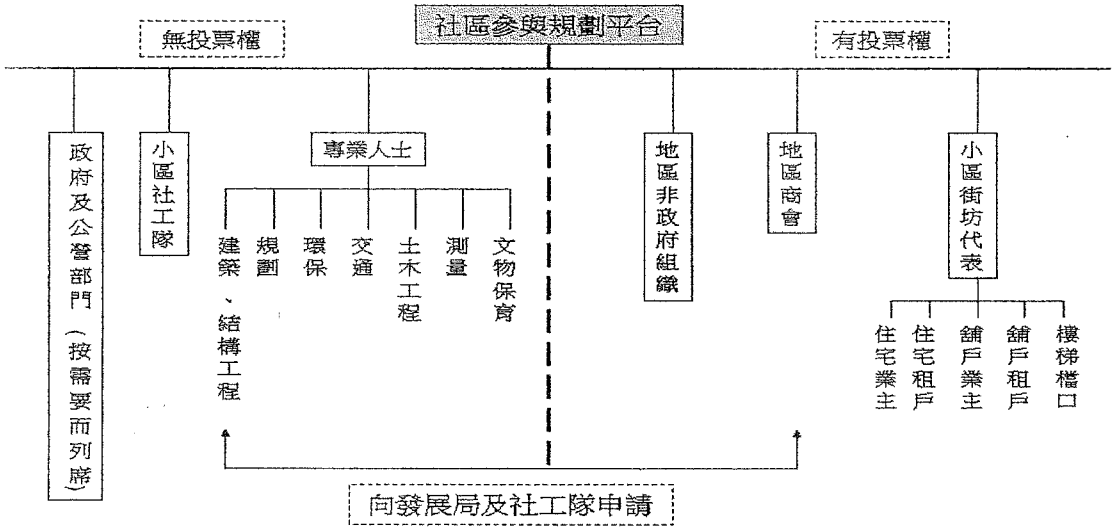


圖 b ：社區參與規劃平台架構
(除以上之外，當區直選區議員亦有投票權)

3.3) 分區社工機構及小區社工隊 的權責：

每個區議會分區由一個社工機構承擔工作，並派出三隊小區社工隊分別進行以下工作：

1. 於平台首年，負責**教育、動員和組織小區居民**
   - 組織居民同時，須積極在該小區**進行詳細社區需要調查，並作公開報告**
   - 每個平台上都恆常由小區社工隊派一名代表
   - 於準平台開始運作的第九個月起，在三個月內，**舉行選舉，選出各組別之小區街坊代表**
   - **必須由獨立機構擔任，且只能由民政處聘請**

3.4) 罷免權：

由於社工隊在這個機制中擁有極大的影響力，故機制中應該給予直選產生的小區代表和區內的選民一個罷免社工隊或社工機制的機會。另外，小區內的直選代表當然要直接向小區街坊問責，故在任期內如有一定數量的選民提出，亦應設有讓選民罷免該代表重選的機制。

3.5) 決策機制：

我們理解社區事務，尤其是牽涉到街坊的生計和產業，原則上決策不能用簡單多數決策，應以顧及街坊基本權利及整體社會的價值包括鄰里網絡、地區特色、地區經濟爲考量決策原則。同

H15 關注組就市區重建策略檢討的意見書
總匯

目錄

由於本關注組與發展局同步開始民間的檢討，而且經綠皮書及白皮書兩個階段，現將我們檢討所得，連同本關注組曾聯署過的聲明，一同遞交，作爲整體的意見書，以下爲意見書之目錄：

一）H15 關注組就市區重建策略所辦之民間諮詢會: 綠皮書階段民間諮詢文件總結意見書（2010 年 7 月）

二) H15 關注組回應[《市區重建策略檢討》「建立共識」階段之公眾意見總結及展望文件]

三) H15 關注組 10 月曾聯署之一份民間就市區重建策略擬稿的聲明

四) H15 關注組 H15 關注組就市區重建策略所辦之民間諮詢會: 白皮書階段民間諮詢文件及諮詢的結果（2010 年 12 月）

五) H15 關注組 12 月曾聯署之一份民間就市區重建策略擬稿於立法會公聽會之聯合聲明

六) H15 關注組促請行政會議否決《市區重建策略》公開信

H15 關注組
2010 年 12 月 13 日

時，考慮到許多地產公司已進駐於各舊區，而在自由市場的機制下，地產公司盡量謀取利益是合法和被容許的，但任何文明、民主的社會都需要平衡各方權利。

因此，爲了平衡各方權益及社會整體價值，令到小業主或更弱勢的租戶不會因集團壟斷區內多數業權而被迫接受某些決議，我們認爲決策應以盡量謀求共識爲標準方式。唯獨是一些緊急事項，如 a)區內證實會引發即時人身安全問題的樓宇和 b) 限時兩週內回覆的官方信件，才行使簡單多數投票制。

3.6) 市建局在這個機制內的角色：
市建局只作爲執行機構，切實執行社區參與規劃平台所決策的事務，並向該平台問責。

我們再一次強調，以上關於「社區參與規劃平台」的內容只是大框架，關於細節運作的設計，我們將繼續諮詢不同的地區人士、專業人士及學者，以集思廣益，提出切實民主的方案。

市區重建策略檢討

民間諮詢文件

意見書

H15 關注組

2010 年 7 月

目錄

甲． 前言及 H15 關注組簡介 P.2

乙． 市區重建相關法例釋義 P.4

丙． 市區重建原則 P.6

丁． 檢討《市區重建策略》條文 P.11

戊． 建議 P.80

甲．前言及 H15 關注組簡介

立法會於二〇〇〇年七月通過《市區重建局條例》後，二〇〇一年五月成立市建局，並於同年十一月公布首份《市區重建策略》。雖然《市區重建策略》中指明政府應每兩、三年便要檢討《市區重建策略》，但政府一直迴避至今才有所行動。

過去十年，不少舊區居民和商舖經營者受盡市區重建局的蹂躪，對《市區重建策略》的檢討自然存著莫大的期望，盼望不公義的事情絕跡於其他舊區。

不容發展局假諮詢、倪公識

發展局聯同世聯顧問有限公司在過去一年多，動用龐大社會資源舉行了各種各樣的公眾諮詢會、聚焦小組、工作坊及論壇等，搜集民間意見。發展局無疑是程序功夫做到十足，以量取勝，但綜觀近日舉行的「公眾意見總結大會」和及其附帶的「展望文件」，聲稱已與公眾就十個大課題建立了基本共識，然而共識的內容卻與公眾的意願存著一段遙不可及的距離，甚至套用了民間的語言扭曲民間意見，令人極度失望。如政府回應民間意見，只學懂了「樓換樓」的口號，對其精神卻一曉不通；又以技術原因完全不提「舖換舖」。究竟當局是否認真地思索民間提倡「樓換樓、舖換舖」的背後理念？又，政府提出日後重建項目的諮詢平台的成員竟然是由政府委任，亦完全違背了民間倡議「由下而上」地區規劃的訴求。

H15 關注組不能接受發展局的假諮詢和倪共識，大是大非，絕不含糊。

H15 關注組提倡城市規劃民主化的精神，以民間角度出發，於二〇〇九年二月至六月期間（也正值發展局公眾諮詢期間），到各大專院校和地區進行《市區重建策略》檢討——民間版，聆聽受影響人士的經驗，並進行討論和交流，以收集不同人士和團體的意見，經整理及綜合後向政府提交這份意見書，以正視聽，盼能改善現行市區重建失衡之處，盡綿力保護未來 180 多個重建項目受影響人士的權益，同時希望給城市發展帶出一個新方向。

H15 關注組簡介

H15 關注組成立已六年，最初的成員是一群受 H15 重建項目（即灣仔利東街／麥加力歌街項目）影響的住戶及舖戶。他們一直密切跟進該項目重建事宜，期間指出市建局和政府均沒有向受影響人士提供合理的選擇，亦由於區內老人眾多，較年輕而又熱心的街坊擔心老人家無法應付繁複的重建法定程序，故成立關注重建小組。

關注組在市建局還未就利東街重建項目公開諮詢之前，已率先自行逐家逐戶做了調查，又舉行居民大會，收集街坊意見。許多街坊表示，若有選擇的話，皆不願意離開這一區生活。關注組於是邀請專業人士協助，草擬了香港首份由下而上、居民直接參與的民間規劃方案，作為利東街日後重建發展的藍圖，亦即是公眾俗稱的「啞鈴方案」。此舉受到廣泛媒體報道，贏得公眾的了解和支持，很多義工相繼加入支持關注組的工作。

利東街的社區網絡逃不過被拆散，「啞鈴方案」亦遭到官方多番拒斥。關注組的街坊和義工從這幾年的經歷中，深刻體會到市區重建的政策和執行往往對弱勢社群不公義，令關注組的目光轉投向關注城市可持續發展的整體問題上，繼續爭取城市生活空間的自主權。

乙.市區重建相關法例釋義

《市區重建局條例》和《市區重建策略》

2000 年 7 月，立法會通過《市區重建局條例》，翌年成立了市建局。市建局是一個公營機構（即不是政府部門），日常營運需自負盈虧。它的工作主要包括 4Rs，即「重建發展（Redevelopment）、樓宇復修（Rehabilitation）、文物保育（pReservation）及舊區活化（Revitalisation）」。政府在市建局成立首五年合共注資 100 億元，而市建局的重建項目亦可免補地價，粗略估計，涉及公帑數百億元（20 年內 225 個項目）。

政府賦予市建局一系列的責任與權力，市建局的實務工作必須遵照《市區重建策略》的原則和指引來執行。

根據《市區重建局條例》，規定局長（即現今發展局局長）在《市區重建策略》定案前，須進行公眾諮詢。不過，首份《市區重建策略》的公眾諮詢，竟然在短短約兩個月內完成，於 2001 年 11 月定案，影響著未來 20 年 225 個重建項目。

政府還賦予市建局很大的權力，如《市區重建局條例》第 20 條(2)及(3)段指出，局長（即現今發展局局長）在修改或修訂該策略前，如認為該等修改或修訂的性質是「屬輕微、技術性或微不足道的，則無需諮詢公眾。」還有，「局長如認為披露某項資料並不符合公眾利益，則無需披露該項資料」。

《收回土地條例》

同時，政府立法當年打著「以人為本」和「公共用途」的大原則，說服立法會賦予它一個非常大的公共權力：《收回土地條例》，當市建局無法說服重建區業主放棄其持有物業時，便可引用《收回土地條例》（俗稱「尚方寶劍」），強迫將相關的土地及其物業收歸公有。

在這個大前提下，市建局公營機構的角色，應該與地產商不一樣，必須肩負眾多公共責任，亦即是《市區重建策略》當中所列明之多項社會目標。事實上，政府亦提出一個問責框架以制衡市建局的權力：

「市建局必須向公眾負責，並積極回應社會的需要。市建局的董事會應重視向公眾負責，其運作亦應公開及具透明度。為加強市建局的透明度及問責性，市建局應向董事會各董事發出申報利益的指引。董事會應考慮在切實可行的範圍內，公開其會議。市建局亦應成立一個獨立的帳目稽核小組。」

一節錄於《市區重建策略》第八、九段

不過，許多的決定，均取決於高官及市建局董事會的自行操守和判斷，如：「應(該)」、「積極」、「重視」等措詞，又或是「董事會應考慮在切實可行的範圍內」和「局長如認為...」等等，都賦予政府或市建局過大酌情權，卻沒有實質有效的約束力。在這種情況下，市建局又如何問責呢？

《城市規劃條例》

市區重建或市區更新，涉及城市整體的規劃和相關的法例。重建項目如涉及更改土地用途，反對者便要根據《城市規劃條例》就發展計劃向城市規劃委員會提交意見審議。不過，城規會的委員全都是由政府委任，問責性亦非常低。

H15 關注組便曾經向城規會提交「啞鈴方案」審議，親身體會到城規過程不足之處，發現城規會的思維非常封閉：

2004 年 H15 關注組比市建局和政府都更要早就在區內進行了大型訪問調查和公眾諮詢會，在反覆思量下，得出了香港首個由下而上、民間規劃的市區更新方案。這個方案獲多方好評，甚至獲規劃師學會頒年度銀獎(學會未頒過金獎)，然而市建局始終不肯採納關注組的發展方案。關注組於是向城規會提交該發展方案審議，但城規會基於關注組沒有能力落實該方案而否決，沒不是以方案的好壞作審批準則。換句話說，一旦某個地方被列作重建區，所有權力便歸於市建局。

關注組從這個規劃過程中，驗證了市民根本無從參與其城市生活空間的規劃。

《房協與市建局合作備忘錄》

另外，深水埗區內多個重建項目均由房屋協會負責，因此我們也要了解房協在市區重建中所扮演的角色和責任。根據房協的網頁：

「房協與市區重建局(市建局)在二零零二年十二月十二日簽訂合作備忘錄，為推動市區重建計劃建立長遠的策略夥伴關係。

根據這份合作備忘錄，房協將會按照市建局現行的政策推行發展計劃，初期集中處理七個位於深水埗及筲箕灣區的項目。

市建局將會繼續履行《市區重建局條例》所賦予的法定責任。房協則負責項目所需的物業收購工作、安置受影響的租客，以及建造和處置新建物業。房協同時會承擔所有開支和財務結果。

此外，房協在推行發展計劃時，會跟隨市建局多項現行的安排，包括成立市區重建社區服務隊，為受到重建影響的居民，特別是長者及有特別需要的居民，提供專業的服務。」

丙.市區重建原則

根據《市區重建局條例》，市區重建的工作，往往依靠市建局董事會及政府官員對《市區重建策略》的理解和其道德操守作為判斷事物的標杆。不過，針對《市區重建策略》裡意義較為廣泛的指引和原則，如何謂「以人為本」、何謂「妥善安置」、何謂「在切實可行的範圍內」等等，政府卻沒有具體的闡釋。

在牽涉重大公眾權利的情況下，一個健全的民主社會，不應容許這種「高層說了便算」的情況出現。同時，為堅持公平公開公正的原則，H15 關注組會先向公眾交代我們基於什麼原則和公共價值，來理解《市區重建策略》內的條文，以及我們如何理解政府部門和市建局所應履行之責任。

1. 實踐可持續發展：與世界視野接軌，重新審視舊區文化

1.1 與世界視野接軌

最近有學者為深水埗重建區做了一個詳細的社區研究報告[1]，當中有一段提及國際視野下的「可持續發展」，並指出香港在意識上落後於國際視野處，關注組認為非常有價值，現節錄兩段:

「『可持續發展』及『社會公平』的討論，早在 1987 年聯合國的《布倫特蘭德報告》(Brundtland Report) 此一著名的的可持續發展宣言中，對可持續發展的定議是: 『可持續發展係指做到滿足當代需求，同時不損及後代滿足其需要之發展』[2]。這裡講的發展 (development) 是指廣義的人類發展 (human development)，而非狹義的經濟增長 (economic growth)。正如英國學者所說：『經濟發展是要達到一系列社會目標...(i)個人所經歷的「效益」的進步。「效益」這裡可簡單地理解為『滿意』或『福利』...(ii)維護現有的自由和改進現有自由不充分的地方...(iii)自我尊敬和自我尊重...從這個方面解釋，**經濟發展(development)是遠比經濟增長(growth)廣泛的概念**』*(Pearce, Markandya and Barbier, 1989:29，粗字體為筆者所加)*。

自從 1980 代末開始，可持續發展就廣泛包括三個領域的發展，缺一不可。這三個領域是: 環境保護、經濟發展及社會公平 (social equity)[3] 。意思是，如果只有保護環境，而沒有經濟發展就是不可持續的發展；即使兼顧了發展經濟與環境保護，而沒有照顧社會公平，那麼表示許多人無法分享這個發展成果，也不是可持續發展。不幸的是，發展掛帥 (developmetalist) 國家所謂的可持續發展通常還是過渡偏重經濟成長，偶而做一點『綠化』就交待了『環境保護』。同樣重要的『社會公平』就被忽略了，極少被當成重要的政治議題。」

---

1 陳允中、陳劍青、李維怡：《市區重建研究系列一：深水埗 K20-K23 項目社區研究報告》，香港：2008 ，研究網頁：http://sspstayplan.wordpress.com。

2 "Development that meets the needs of the present without compromising the ability of future generations to meet their own needs." 來自聯合國「世界環境與發展委員會」(WCED)，1987 年所發表的「布朗特蘭報告」(The Brundtland Report)。

3 皮爾斯、馬肯亞、巴比爾(1996) 綠色經濟的藍圖，北京：北京師範大學出版社。

1.2 重新審視舊區的價值

根據以上國際社會對可持續發展的觀點與角度，H15 關注組認為應重新審視舊區的生活和文化，到底在社會公義、經濟發展之平衡、文化多元等不同方面有何貢獻，然後才可以重新想像將來的城市發展方向。

鄰里社會的重要性

在一個變化急速的商業社會之中，人與人之間變得越來越疏離和冷漠。消費社會中，人的生活只有物質享受，如此，整體社會的文化生活和精神健康的水平一定會下降。一個仍然有鄰里關係、保存著守望相助精神的社區生活，在當前這種商業社會之中，是一股暖流。

我們所談的社區網絡，未必代表住家家戶戶都感情深厚，而是一種空間和時間蘊釀而成的熟悉感和安全感，一旦拆散，便難以再生。這些社區網絡具體的體現，可舉數例，譬如樓梯檔或靠牆舖所扮演的社區看更的角色、樓上樓下互相協助購物等非正規經濟模式；社區成員有信心在發生事故時，不會無人知曉或無人理會的安全感；小商舖之間因地近之便而互相協助所造就的成本下降等等。這些都是要經歷大家長時間共同生活在某一個空間之內，才可以成就的一種社會資本，亦正是社會和諧的重要來源，放棄這種社會資本，對整體社會而言，其實是一個重大損失。

為中下至草根階層提供天然的社會安全網

社區經濟的發展，包括較低租金容許商舖以較低的價錢售賣貨品、社區網絡的非正規互助經濟等，其實都是無形的社區資產，讓中下至草根階層的住戶，能夠維持較低的生活成本，實為天然的社會安全網，亦無須花費納稅人的金錢。同時，有許多小本經營的小商舖，若因重建要重購或重租地方營商，幾乎是不可能的，因為重建會令地價飆升，亦打散其顧客網絡。這些小商舖本來很可能養活全家，甚至少量員工，若店主要結業的話，員工失業不在話下，甚至店主自己也可能跌入勞動市場變成非技術勞工，變成低收入戶，這樣不是增加了社會問題嗎？

中小企發展和傳統手工藝之溫床

由於舊區的租金長期維持於一個穩定的低水平，讓許多小本經營業者可以在舊區起步發展事業，絕對有助於香港的經濟多元發展。

同時，由於科技的發展和消費社會的蓬勃，傳統的手工藝因而式微。但政府如懂得保護舊區和本土文化，包含在可持續發展的政策裡，舊區便會是傳統手工藝的天然溫床。舊區的存在有助文化多元化，以及市民選擇不同的生活方式，符合國際社會所談及的可持續發展的元素。

支援上層社會經濟活動

曾協助 H15 關注組製作「啞鈴方案」的建築師羅建中先生便指出，舊區對整體香港經濟是很有貢獻的，因為社區網絡其實也是經濟網絡。

他認為，世界上許多重要的城市都會有舊區，因為舊區經過長時間蘊釀，建立了千絲萬縷的經濟關係。羅氏的辦公室座落在灣仔告士打道，他說：「舊區提供了便宜的住宅和做小生意的可能，這些便是支援著整個市中心經濟，令到這個城市可以有效率地運作...其實，拆舊區對香港作為一個金融中心的經濟都有破壞性，比如我們寫字樓以前的女工就是住灣仔舊區的，如果你迫她搬走到好遠的地方，會令到她無法繼續在這裡工作，以一位中老年女士來說，可能會有就業問題，如此，其實對整體經濟也有影響...再舉一例，我們是做建築的，如果把舊區拆掉，我們便無法再可以快速和低價地去灣仔舊區的印刷公司印圖，因為如果一重建就全變成船街那種豪宅的話，小型印務公司一定挨不住貴租，於是我們也要跑到柴灣去印，這也是增加了我們的成本。」

單以上述幾個舊區在當今香港的存在價值而言，有遠見、有可持續發展的視野的政府，應該了解舊區這些優良潛質，設法加以發展和完善，而不是破壞。同時，就著上文所提及的國際社會對經濟發展的闡釋，我們應該理解到經濟發展是遠比經濟增長更為廣泛的概念。

2. 實踐人權視野中的「以人為本」：認清「權利」（RIGHTS）與「利益」／「利潤」(INTEREST／PROFIT)為兩種不同的概念

依據公平的原則，無論在社會、經濟、文化等方面對社會有付出和有貢獻者，應予洽當的保護，這屬於基本的人權。在《市區重建策略》中所提及的「以人為本」，應理解作先以受影響的人為本。

2.1 受影響人士

受影響人士，不單包括重建區內的居民和商舖，也包括在重建區周邊地帶生活的市民。因為重建後周邊地價飚升，而整個交通、社區網絡、生活環境等也會有震蕩變遷，周邊的市民，在生活成本或方式上，或多或少受到牽連而要改變。事實上，「社區」本來就無須以政府所劃的重建區為界線，地方本來就會發展出自己的社區，不一定會與政府劃定的重建區範圍一樣。

2.2 為何先以受影響的人為本？

這是基於公平原則，是屬於人權的範疇。依據上述對社區網絡的理解，舊區內街坊因長時間共同生活而發展成一個複雜的網絡，每個成員都有一份貢獻。這些貢獻，難以用金錢衡量，但對社會整體的平衡發展十分有利。

一旦地區重建時，政府便硬要把這些人驅去社區，貶低他們的權利，我們便不得不考慮這樣的發展模式是否正確，即使是無可避免的，也應給他們優先提供不同合理的選擇和紓緩措

施，不讓受影響人士生活質素下跌。事實上，H15 關注組的經驗中，重建會令受影響人士忽然面對一大堆沉重的生活壓力，包括生活成本的上漲、重置物業的困難、面對政府各種程序的不勝其煩、安頓生意和家人的壓力等等。

如果重建政策中會令部分於該區有貢獻的市民，在重建後生活質素反而下降的話，便是一種「程序上的不公義」。程序不公義的意思，就是由於定立某類工作程序或規範時，欠缺對公義價值觀的考慮，導致當執行該法例或政策，即使執行人員技術上不犯規，卻產生了不公義的情況。相關的問題將於本建議書丁部分作詳細檢討。

2.3 「權利」與「利益」的分別

過去幾年，H15 關注組常聽到政府官員或市建局職員，竟然把過去沒有在社區貢獻，只希望藉著重建項目而謀取利益的大財團，也歸類為重建項目中的「持分者」，與一直在舊區生活並受重建衝擊居民和商舖相提並論，喧賓奪主。這種混淆視聽、不誠實的行為不能繼續下去。

「權利」和「利益」應當有相當清楚的劃分，清楚不過。市建局賦予的權力非同少可，除獲政府注資 100 億元作營運資金外，重建區範圍的地皮亦可免補地價，最厲害的當然是引用《收回土地條例》強行收地的大權，偌大的權力，應當承擔合符比例的社會責任，才能服眾。市建局過往便常因廉價收地，再以高價售予地產商來謀取利潤為詬病。

3. 落實草根民主：生活主導權、充份知情權和不在受強權脅迫下的決擇權

現今社會將民主全部理解為為代議政制和選舉，卻忽略了草根市民直接參與掌握自己生活主導的權利。

市區重建樣牽涉龐大民生問題，受影響的人應該有權決定自己的命運，因此，在利東街重建項目剛剛開始時，H15 關注組便花大量心力，逐家逐戶拍門調查街坊對重建的意願，甚至比市建局更早舉辦諮詢大會。這一切都是基於我們相信每個人都有一些與生俱來的權利，包括決定自己生活方式的權利，這亦與上述聯合國文件中國際社會對可持續發展中「社會公義」的遠見，不謀而合。

3.1 社區規劃權－掌握生活主導權

人生活在一個地方，並不如一塊積木，任由當權者隨意迫往另一處生活。可以選擇生活的地方，可以擁有生活的主導權，是一個民主社會基本應有的權利。同時，社區的發展，亦直接影響著當地每個人的生活質素。比如說，大財團是否想抬高當區的樓價？大財團是否不理會公眾權益在當區興建屏風樓？公營部門又是否忽然宣布某地為重建區，然後把當區街坊趕走？街尾的公園是否適合孩子玩耍？社區裡的交通設施是否方便？這些都是與生活息息相關的事情，每個街坊都應有權直接參與決策。

3.2 在充份知情權下作抉擇的權利

在重建區裡，知情權對於某些社群來說是遙不可及的，如大量的官方文件，便叫許多老人家吃不消，即使上過大學的街坊，亦未必可以完全了解整套重建政策的內容。市建局使用公帑推行重建，應有責任向受影響人士詳細講解相關的政策和重建戶的權利。

3.3 在不受強權脅迫下作抉擇的權利

當一個地區宣布為重建區後，即使重建戶萬分不願意，市建局仍可引用《收回土地條例》強行收地，甚至控告原業主霸佔官地，把業主趕出去。在這不平等的威迫談判下，加上沉重的壓力，到底多少「願意」接受賠償而搬遷的街坊是真正「開心滿意」的搬走呢？

4. 賦予公眾監察公營部門的權力

4.1 公帑應用以資助與公共目標相關的機構

政府成立市建局時，賦予它三大優勢，分別是(i)獲政府注資一百億元；(ii)地皮加建不需補地價；及(iii)可引用《收回土地條例》強行收地。在這樣情況下，公眾自然期望市建局應該是一個非牟利機構，不應以賺取利益為目標，破壞舊區的社會網絡，令舊區生活環境質素下降。此外，市建局的運作，如每個重建項目的財政狀況必須向公眾交待，讓公眾有效地監察。

4.2 執行部門的行政責任

市建局或房協，皆是一個以公帑運作的公營部門，負責推行和落實市區重建，它們有責任，體現或達致公共目標，並用盡一切行政和技術方法，解決受影響人士的問題；而不是倒行逆施，經常只以「有困難」、「現實問題」為借口，推搪一些合理的訴求。

丁. 檢討《市區重建策略》條文

在闡述過推行市區重建應有的原則後，意見書丁部分將對《市區重建策略》的條文，透過以下的框架作詳細檢討，方便公眾更有條理地討論現行《市區重建策略》不足之處和提供意見。

現行條文

我們將列舉《市區重建策略》中每一條條文，以作討論。

評論現況

我們將客觀地解讀和提供條文的背景資料，讓公眾自行判斷市建局的行為是否達到《市區重建策略》要求。我們又會把重建過程中的所見所聞展現出來，以便公眾掌握市建局的處事作為。

案例

一些重建街坊遇到的問題，我們將列舉真實個案以說明之。

建議

我們會列舉建議給公眾人士、政府和市建局參考和討論。

《市區重建策略》檢討內容

A. 解決市區老化的問題

引言

現行條文

1.	現時，都會區（即港島、九龍、荃灣及葵青）內約有 9300 幢 30 年或以上樓齡的私人樓宇。 在未來 10 年，樓齡屆滿 30 年的樓宇將增加 50%。樓宇老化的問題在舊區尤其嚴重。

評論現況

什麼是舊區？舊區的產生是否一定因為樓宇老化？樓宇老化是否等於該地區便一定有問題呢？根據民政事務總署網頁上的香港私人大廈電腦資料庫，1998 至 2016 年樓齡 30 年或以上的樓宇數目估計是：

樓齡介乎 30 至 39 年的樓宇數目在 2010 年是 4,810 幢，2012 年是 4,740 幢，2014 年是 4,500 幢及在 2016 年是 4,340 幢；樓齡超過 40 年的樓宇數目在 2010 年是 9,300 幢，2012 年是 10,290 幢，2014 年是 11,290 幢及在 2016 年是 12,220 幢。

關注組認為，樓齡高的樓宇不一定會令社區產生問題，反而要視乎樓宇的質素和保養程度才可以下結論。香港有許多保養良好達 30 年樓齡或以上的樓宇，分佈在跑馬地、銅鑼灣白沙道、百德新街、新會道、尖沙咀加連威老道、中環蘇豪區、九龍塘區、又一村等地區。因此，該條文的寫法似乎有誤導之嫌。此外，市建局成立九年，已公佈 41 個項目，拆去至少 432 幢樓宇，當中，如深水埗福榮街/福華街項目，就包括清拆一幢只有廿六年樓齡的樓宇，另西環第一街／第二街項目包括了一幢十一年樓齡的樓宇。我們又應如何理解這情況呢？

建議

市建局成立已九年，條文內樓宇的數目應作修訂，市建局應公佈最新的數據，市建局並應清晰說明決定樓宇須要重建的因素。

現行條文

2.	為了解決市區老化的問題，並改善舊區居民的居住環境，當局於2000年7月制定《市區重建局條例》（第 563 章）成為法例。該條例為推行市區重建提供一個新架構。市區重建局（市建局）並於 2001 年 5 月 1 日成立。

評論現況

根據該條文，政府制定《市區重建局條例》的目的，是以市建局作為一個法定團體，提供一個新架構，解決市區老化的問題，並改善舊區居民的居住環境。

《市區重建局條例》取代了舊有的《土地發展公司條例》。當年立法會審議《市區重建局條例》時，市建局強行收地的權力極具爭議，因為即使市建局沒有盡一切努力和合理地與業主協商賠償金額，亦可引用《收回土地條例》強行統一業權。《市區重建局條例》最終獲通過。

此外，值得注意的是，《市區重建局條例》第五條列明市建局的宗旨，但不包括改善舊區居民的居住環境。

究竟市建局這個新架構成立九年以來，是否達到改善舊區居民居住環境的目標呢？

市區生活質素

現行條文

3.	市區重建應落實「以人為本」的工作方針。市區重建的目的是改善市區居民的生活質素。政府既會兼顧社會上各方人士的利益與需要，亦不會犧牲任何社群的合法權益。這項政策的目的是減少居住在惡劣環境人士的數目。

評論現況

直接受重建影響的人

市建局「以人為本」的工作方針，所提及的「人」，是否應有優次之別？直接受重建影響的街坊是否需要得到優先妥善處理呢？他們的權益應否受到最大的保障？

除了要顧及重建範圍內居民的生活質素，重建區內還有許多受影響的地區小商舖、社區空間使用者，這些人均對社區的發展有所貢獻，他們的處境在重建過程中不容忽視。

市建局「以人為本」的工作方針，便不能把「合法權益」只分為黑與白，必須考慮實際情況。現行的市區重建政策視野裡，產權的分類只有「公共」及「私有」的分別，而私有產權又只有「業主」和「租客」這兩類。然而，舊區包含了大量現行法例以外的灰色地帶的業權或使用權，如樓梯舖、後梯舖、無需交租的街檔（如報紙檔）、靠牆舖等，這些經營者也是對社區有很大的貢獻，在重建過程中應該受到照顧。

這些小小的生計，不單是舊區的特色，亦是小本經營業者的生計來源，更對社區長期貢獻(如樓梯舖為唐樓天然的看更，報紙檔則經常成為了街道的看守者)。它們的長期存在實為社區內認可及實際需要的表現。同時，這些空間其實亦為舊區低下階層提供了天然社會安全網，提供廉價服務和商品。*（詳考：珍。雅各布斯之《美國大城市之生與死》）*。

此外，條文所謂的「兼顧社會上各方人士的利益與需要，亦不會犧牲任何社群的合法權益」，實在是將「利益」和「權利」混淆為類似的概念，在意識上犯上重大錯誤（詳細解釋請見本文件丙部第2部分：人權視野中的「以人為本」原則）。

周邊社區

「社區」本來就不會因政府所規劃的重建區範圍為界線。可惜，有關當局在推行市區重建時，往往沒有認真諮詢周邊社區。以灣仔利東街重建項目為例，重建地盤旁的廈門街住戶一直不為意市建局計劃把夏門街改作南北線行車，大量引入汽車破壞當地環境，白白錯過了提出反對的時機。

又，重建後周邊地價飆升，整個地區的交通、居住環境、社區網絡等也遭受到震蕩式的變遷，導致重建區周邊的市民，在生活成本和方式上，受到牽連，市建局是否在推行重建項目前考慮這些因素？

建議

- 清楚寫明「以人為本」是以權利受影響，或原本生活質素有可能面對變差的人為優先，不再混淆「權利」和「利益」這兩種不同的概念。

- 保障各種因市區重建而受影響的社區使用者，因為他們都應屬「社會上各方人士」和「社群」。任何人只要：

  a) 事實證明他是在重建區中生活／營商；
  b) 的確因重建而令生活受影響，面對生活質素可能降低的；

  就應該受到保障。

- 設立機制，為受影響街坊，在現金補償以外，提供留在原有社區網絡中繼續生活的選擇，這包括樓換樓／舖換舖的安排。另外，受影響人士，不應因為生活成本（如租金）無端上漲，而導致生活質素下降。

- 規劃重建區時應將周邊社群可能受到的影響一併評估及考慮，即是認真做好社會影響評估工作，並第一時間為周邊社群提供充足及易於了解的資訊。

- 「生活質素」，應指明包含非物質的精神生活部份，亦即包括社區網絡等無法量度的東西。

現行條文

4a	為進行重建項目而物業被收購或收回的業主必須獲得公平合理的補償。

評論現況

現時市建局對受影響業主只提供金額賠償，沒有其他選擇。政府是否應認真回應社會對「樓換樓、舖換舖」、「業主參與重建」等訴求？

另重建地皮的價值遠超過賠償單位以同區七年樓齡作準則的金額，是否屬於合理的補償？現時住宅單位業主賠償方式為：樓殼價＋自置居所津貼＝同區同面積七年樓齡單位樓價。為什麼要作如此分類，強調舊樓不值錢，刻意避開地皮的價值？

又，市建局一刀切地大幅扣減非自住或出租業主的賠償金額，是否合理？

<u>單一補償方式</u>

現行市建局的補償方案，只有金錢補償一種，完全忽略了原區「樓換樓，舖換舖」這最能節省資源的補償方式。

此外，市建局的估價過公程是黑箱作業，不公開亦不解釋，縱使街坊找其他測量師估價，市建局不接受的話亦欠缺解釋，令所謂合理補償，全無公信力。再者，基於以下原因，市建局給予的補償金額往往不足夠令受影響業主購買「同區同等面積七年樓齡」的單位：

a) 現時市建局按單位實用面積作賠償，但街坊去買樓則按建築面積計算。
b) 一旦地區公布為重建區，周邊樓盤紛紛封盤，在同區找單位的困難大增。
c) 一旦地區公布為重建區，周邊樓盤即使不封盤，樓價亦會飆昇，令街坊很難找到合適的單位。

<u>不合理扣減補償金額</u>

此外，市建局又會對某類業主扣減賠償金額，或胡亂判斷街坊身份，如「非業主自住」、「非唯一居所」等身份，減省賠償金額。值得關注的是，這些扣減方式無須通過立法會的監察；此外，市建局又會要求街坊在接受補償金額後必須簽署保密協議書，不能向外透露賠償金額，造成資訊不流通，外界不能判斷補償是否公平。

舊區裡，聯合業權的情況十分普遍（大多為家庭成員共有），市建局卻隨意將整體賠償金分成幾份，若然有業權家庭成員在外國，就被市建局指該單位屬「部份空置」、或「部份非唯一居所」、或「非業主自住」等而扣減補償。

此外，不少在舊區內紮根的同鄉會、商會、工會等亦以聯合業權形式持有，均是市建局現行政策無法妥善處理的。這一類的互助組織，常會照顧老弱孤寡的居住需要，容許他們長年居於此地，但這些住戶既非業主亦非租戶，不被市建局視為受影響的人。

<u>舖戶遇到的問題</u>

舖戶搬遷的問題，比住戶更嚴重和複雜，部份的行業，需要特定的牌照及按法例要求，又或有特定的營運空間需要，故只能在某些地方經營，例如：

- 棺材舖和遊戲機舖是有地域限制的，不是隨便找到地方就可以搬。
- 五金和工程舖，往往需要樓底高的舖位，現已不多；同時又需要門口可以停車，否則根本無法經營。
- 車房、工程與印刷舖等只能在舊樓經營，因為新消防條例禁止工場類的街舖在新大廈舖位開業；同時又需要門口可以停車，否則根本無法經營。
- 已發展成行成市的的行業，若搬散，生意一定大跌，地區特色亦蕩然無存。

這些小本經營店舖，是店主一家的營生，或者是老人家的養老所在，若被迫結業，定會對其生活質素造成很大的破壞。

案例

<u>一般情況</u>

現時住宅單位業主賠償方式為：樓殼價＋自置居所津貼＝同區同面積七年樓齡單位樓價

以灣仔船街重建項目為例，受重建影響的單位實用面積約 500 平方呎，市建局評估一個同區同面積七年樓齡的單位總金值 200 萬元。市建局於是向業主提出受影響單位樓殼價估價 60 萬元，另給予自置居所津貼 140 萬元，加起來便是 200 萬元，可買一個同區同面積七年樓齡單位樓價。

<u>無理扣減賠償的住戶業主個案</u>

- 「非業主自住」業主

  灣仔太原街重建項目展開前，有一婆婆認為自己年老，遂將物業轉名予兒子（即重建項目展開時的業主），而這位兒子則在外地工作。項目公布後，一日，市建局人員來該單位調查時，便指其母親不是業主，又指該單位非業主自住，更向其母親說如果她都不在，就會當作空置單位再行扣減賠償金額。母親懼怕起來，連需要入醫院治病也不敢，折磨了半年，業主母親過世。當業主回來處理問題時，卻受到市建局人員不斷滋擾，嚇得精神衰弱。有一次，市建局幾個工作人員到來，部分工作人員在客廳纏著業主說話，另一些工作人員竟直接走進房間內搜尋業主的物品，幸好被社工上門探訪時揭發，經傳媒報道後，市建局這才快快認真處理補償問題。

  亦有其他案例，業主與父母或兄弟同住，市建局一入屋就登記為「非業主自住」；又或者，業主買一層樓供父母頤養天年，就被判斷為「非業主自住」而扣減一大半賠償。

- 「非唯一居所」業主

  灣仔有一個老街坊，由於兒子在非重建區內有物業，即使該街坊不是與兒子同住，仍被市建局斷定為「非唯一居所」業主，因而大扣賠償金額。我們亦知道深水埗 K20-23 項目內一個老業主，由於家境清貧，物件不多，竟被房協人員指他的西裝放不入他的衣櫃，而斷定他是「非唯一居所」業主，即使經當區街坊關注組力爭，也不能為他完全取回應有的補償。

- 被市建局指為「釘王」業主

  曾有深水埗街坊，本來打算轉名將單位送給女兒，但在手續辦妥前，該單位被列入重建區範圍，業主不知就裡繼續自己的計劃，於是市建局當該女兒是「釘王」，只賠樓殼價。

- 家庭式居住與營商合一的單位
  針對這些居住與營商合一的單位，市建局通常第一次提收購價時都會視作商業單位來計算賠償金額（因商業單位賠償金額一般較低），並要求受影響業主證明自己的居住身份。曾有灣仔重建街坊，只因兒子做工程的工具放置於母親家中，市建局人員看後，便把單位判斷為「商業單位」，扣減賠償金額。

因賠償不足而無法在原區居住，導致生活質素下降

灣仔利東街重建項目中，有街坊搬到鴨脷洲，對上班上學造成很大困擾，亦減少了家庭團聚的時間。有些街坊則搬了同區 30-40 年樓齡的樓宇，居住情況不比舊有單位佳。

此外，利東街項目內有數個建築業工會，其中有工會所擁有的單位多年來為單身工人提供住宿，當中不乏年紀老邁的老工人。據同樓的業主轉述，市建局在處理該單位時，未有為原居於此的住客逐一安排安置，工人們大多在焦奈或不知就裡的情況下遷離單位。

因賠償不足或無法搬遷而導致小本經營商戶結業

灣仔利東街重建項目中，許多喜帖店都被迫搬走，原本前舖後廠、同行不同手藝群聚一起，這種低成本高效率之原有經營模式全部消失。我們知道至少兩間店舖已結業，部分則搬到其他大廈的樓上舖繼續經營，又或結束門市縮回工廠區內，勉力維持地舖經營者，許多都大吐苦水，謂生意大跌五至九成。

建議

檢討估價機制

市建局應公開界定「原區」的定義和範圍，因為估價與樣本抽取有直接的關係。

檢討及多元化補償方式

- 提供同區「樓換樓、舖換舖」作為補償方式的選擇之一。事實上，市建局或房協不應只把重建項目公開投標，讓地產商來謀利。有關部門應可以全權負責發展，包括建築工程和售樓工作，並預留單位給選擇樓換樓的街坊。受影響業主已放棄了物業高空發展權，同樣情況下私人發展商都能夠提供同面積樓換樓的方案（如西環寶翠園），仍能圖利，市建局為何做不到呢？

  重建範圍地盤面積較大的項目，則應分期重建，可落實「樓換樓、舖換舖」的賠償方式，正如房協當年重建油麻地六街時（即駿發花園現址），亦有相似的做法，二十多年前已經做到的事情，沒理由到現在反說技術上有困難。

- 對住宅業主的賠償方式不再以「樓殼價＋特惠津貼」作為基本概念，而應以業主是否可以在同區重置相同實用面積的七年樓齡樓宇為標準。

- 對舖戶業主的賠償方式不再以「舖殼價＋特惠津貼」作為基本概念，而應以業主是否可以在同區重置營生業務，而生活質素不下降為標準。

- 如有聯合業權者，應按其複雜的情況，予以補償或安置。

- 提供業權參與發展作為補償方式的選擇之一。
- 刪除所有不合理的扣減規則，如「非唯一居所」、「非業主自住」等身份。
- 廢除保密協議，增加賠償之公平、公開性。

現行條文

4b	受重建項目影響的住宅租戶必須獲得妥善的安置。

評論現況

市建局拒絕承認住宅租客身份

2004 年 7 月 9 日立法會通過修訂《業主及租客（綜合）條例》，大大削弱對租客的保障，業主只須給租客一個月通知，便可終止租務合約。同時，由於市建局由公佈項目至項目決定落實執行期間，必定超過一個月，引發部份業主企圖用各種方法增大其賠償，引發迫遷潮。近期重建區內租客給業主趕走的例子更屢見不鮮，不少租客更是在重目項目公布後，並已接受市建局的人口凍結調查後亦遭迫遷。然而，市建局卻坐視不理，拒絕承認其後被中斷合約、已登記的租客身份，剝奪他們的賠償及安置資格，違反《市區重建策略》第 24 和 25 條。

市建局未能提供妥善的安置

對於期望入住公屋的租客，區內卻未必有公屋提供，而被迫搬離原區，變相破壞了他們的社區網絡，與《市區重建策略》中「保存社區網絡」的理念相違背。

立法會當年討論《市區重建局條例》時，曾提及房協和房委會須預留百分之二十的公屋單位給重建區的租戶。過去幾年，部分重建區的租戶因未能通過資產審查，即使稍稍超過資產審查上限的個案，都不會獲發公屋。然而，因受重建影響而分發公屋單位予租戶，乃是因公務而取去私人權利後所發放的補償方式之一，不應與一般輪候公屋人士相比，因此，市建局、房協和房委會應履行酌情權，給予有需要的重建租戶入住公屋。值得一提的還有，雖然現行政策容許重建社工隊為有特別需要的街坊向市建局建議恩恤徙置，可是一般前線員工都不會主動說明這項政策的存在，社工隊更不是重建區內每家每戶都進行探訪，不少深水埗和灣仔重建街坊便表示從未見過社工隊。據理解，深水埗區議會已就此政策向有關當局表達不滿。

重建區一帶住宅租金飆昇

某地區一旦公布為重建區，周邊樓盤或相繼封盤，租金也會飆昇，增加重建租戶在區內另覓單位。舊區租金廉宜，為許多低收入人士也能負擔，同時為地區提供了勞動力。若因重建而要搬得遠遠的，將來便會大大增加上班交通開支，增加生活成本。

條文完全忽略商舖租戶的處境

《市區重建策略》完全沒有提及對地舖租客和樓上商用單位租戶的安排。事實上，舊區內許多小本經營生意，為街坊提供廉價服務或商品，是區內社區經濟的網絡，地舖更經常成為天然的街坊聚會場所。他們的處境，不容忽視。

如住宅租戶一樣，當某地區公布為重建區後，附近一帶的地舖租金同樣大幅飆昇，所要面對的困難比住宅租戶還要大。部份的行業，需領取特定牌照或要按法例要求，又或有特定的營運空間需要，故只能在某些地方經營，例如是：

- 棺材舖和遊戲機舖是有地域限制的，不是隨便找到地方就可以搬。
- 五金和工程舖，往往需要樓底高的舖位，現已不多；同時又需要門口可以停車，否則根本無

法經營。

- 車房、工程與印刷舖等只能在舊樓經營，因為新消防條例禁止工場類的街舖在新大廈舖位開業；同時又需要門口可以停車，否則根本無法經營。
- 已發展成行成市的的行業，若搬散，生意一定大跌，地區特色亦蕩然無存。

這些小本經營店舖，是店主一家的營生，或者是老人家的養老所在，若被迫結業，定會對其生活質素造成很大的破壞。

案例

住宅租戶

1)灣仔H15利東街重建項目長年租客伍先生，八歲開始已在利東街生活，直至重建前足足五十年。伍先生在區內熱心發展社區網絡，又與諸多街坊熟絡，多年來參與不少正規與非正規的社會事務。伍先生雖然只是租客，但對灣仔有很強的歸屬感，不願意搬離該區生活，不過現行重建機制卻未能協助這類租客留在原區生活。

2)灣仔H15利東街重建項目另一個租戶，由於重建局的社工隊不願意協助申請恩恤弁涉置，而被迫入住油塘區內的公屋。男戶主居於灣仔數十年，搬去油塘後，至今仍難以適應新生活。同時，孩子繼續在灣仔聖雅各小學讀書，為了節省交通費用和時間，媽媽每天送孩子上學後，只好留在聖雅各福群會數小時等接放學，每天生活奔波勞碌。

3)市建局近期公布的深水埗順寧道重建項目，多個租戶於人口凍結登記後被業主迫遷，儘使他們向市建局求助，市建局只表示由於該重建項目未獲發展局通過，因此不能介入業主與租戶之間的糾紛，亦不肯承認登記租戶的身份，市建局只肯發放搬遷補助給被迫遷租戶，令租戶不能獲重建租戶所享有之原區公屋安置的機會，此舉與條文理念相違背。

商用租戶

1)灣仔H15項目利東街10號經營水晶首飾的樓梯檔主阿May，以前在街邊當小販，賣一點首飾。後來在利東街找到一個出租樓梯檔，鄰近船街的家。她看到利東街的印刷和喜帖業特色，也特意做出一些迎合新娘子的水晶首飾，成為專門店。日間，她的樓梯檔經常充當街坊的物件暫存點和路過歇腳點。她還有一個很重要的公共職務，就是那棟唐樓的看更，如有陌生人進出進入，她必然知道。阿 May 的樓梯檔沒有水電供應，全靠隔壁華龍美髮幫忙才能解決這些問題。重建公布後，她的檔口便理所當然地當了資訊發佈站，擔心的街坊不是跑到這裡來問消息，阿 May 亦會協助街坊把他們的意願轉達有關當局。由此可見，舊區內的人際網絡微妙的關係，以及衍生樓梯舖這種有趣的功能空間。阿May至今仍未能在灣仔區找到負擔得起的檔舖，未能復業。

2)灣仔H15項目利東街另一個樓梯檔，是一間洋服店。廿年前，洋服師傅在利東街另一個位置的店舖較大，後來因生意出了問題，樓上的街坊知道他的困境後，便主動協助他，勸他嘗試搬往樓梯檔繼續營業，不用他繳付租金，但需要為整棟大廈的單位繳交樓梯間清潔費和電費。自然地，洋服師傅也當上了那棟大廈的看更。然而，重建項目公布後，市建局職員卻指師傅沒有任何租單，就被斷定是不合法佔用人。經數年爭取，才還得一個檔主的身份。現時，師傅由於年事已高，亦難以在附近找到租金相若的店舖，故無法再開業。

據我們所知，最少有一間印刷店和一間喜帖店因 H15 利東街重建項目而結業。該印刷店店主由於年事已高，難以承受再開業的風險，亦難以在附近找到租金相若能負擔得起的店舖，故已結業。而另一間喜帖店在被迫離開後搬到隔鄰廈門街，經營成本上漲加上生意大跌，已無奈結業。至於其他喜帖店租戶，已散落四周，有些只好結束門市，縮回工廠區。由於失去過往喜帖街成行成市的群聚效應，在 2006 年一項調查中顯示，大部份店舖的生意跌五至九成。

建議

必須承認租戶身份

市建局必須承認已接受人口凍結調查的租戶的身份，該租戶將來一旦被業主迫遷，市建局也必須給予原有的金額賠償或原區公屋安置。

補償方式以不破壞在原區居住／營商的基本權利為準

在舊區中長年居住的租客，同樣有份建立社區網絡和社區經濟，他們在社會上的地位和基本人權，不應該低於擁有資產的業主。很多人以為重建租客對社區沒有歸屬感，或只想要賠償，因而忽略了想留在原區繼續生活和保存自己社區網絡的租客。此外，《市區重建策略》應列明對小本經營租戶的保障。

《市區重建策略》的第 3 條指出不犧牲任何社群的權利，包含了不降低受影響人士的生活質素的意思，那麼，「妥善」在本條文的定義，應可指為:受重建影響租客可以獲得令他們滿意的新居安排，而小本經營業者亦不需遠離熟客和經濟網絡，不應破壞他們的生活質素或不令其生活成本在短期內暴升。

積極協助有需要租戶入住公屋

因重建而分發公屋單位予租戶，乃是因公務而取去私人權利後所發放的補償方式之一，不應與一般輪候公屋人士相比較。因此，市建局、房協和房委會應履行酌情權，給予有需要的租戶入住公屋。社工有權為有特別需要的重建租戶向政府寫信，要求酌情處理容許入住公屋，但知道這政策的重建街坊並不多。

積極落實「樓換樓、舖換舖」

重建項目不一定要由地產商來興建，謀取暴利。市建局或房協可嘗試負責建築工程及單位發售的工作，並預留單位給想選擇樓換樓的重建街坊。即使重建項目由地產商投得，標書內容亦可指定地產商必須預留部分單位作「樓換樓、舖換舖」等安排。一些規模較大的重建項目，更可採取分期重建的方式，更有利推行「樓換樓，舖換舖」的補償方法。事實上，房協過去進行油麻地六街重建時（即現時駿發花園），已有相似的做法，甚至在駿發花園中興建一棟公屋以安置原有租客。二十多年前已有辦法做到的事情，沒理由現在會因「技術」上有困難而做不到。

若是商舖租戶的話，應以一個與原本租金相若的價錢作為起租點，以後再按通脹的百分比來加租，以不破壞原有生活質素作準則。這種做法對上述有特定空間需要或某些持牌行業來說也較可行。

現行條文

4c	市區重建應使整體社會受惠。

評論現況

社會是由許多小社區所組成，每個小社區，又由許多人的網絡所形成；故每個地區的發展，都與整體社會息息相關，如可在舊區實踐可持續發展理念，整體社會自然會受惠。

利益嚴重向發展商傾斜

現時的重建項目，側重於經濟利益，嚴重向發展商傾斜，漠視小市民的基本權益。

未能達致整體社會受惠的情況

每個重建項目必須符合「公共用途」的要求，市建局才可行使《收回土地條例》的權力，強行統一重建區內的業權。過往經驗顯示，市建局跟發展商一樣，只會顧及重建項目的財務可行性，鮮有藉著重建的機遇履行社會責任，發展商亦只懂得把重建項目包裝成豪宅出售謀利，發展規模和設計與周圍環境極不協調，又引入大量車輛，造成交通擠塞。在現行重建模式中，重建區內外的人，包括業主、租客、商戶、社區空間使用者、周邊社群等，都難以受惠，只有一小撮人的受惠（尤其是地產商）並不能滿足「公共用途」的要求。

案例

請參考第 3、4a、4b、5a-l 條文的案例。

建議

重新檢視何謂「整體社會受惠」

「整體社會受惠」不應只看整體國民生產總值的上升，或只看發展商的利潤，更不該只是市建局收入的上升。「整體社會受惠」應指明為下列內容：

舊區雖然要發展和更新，也不能犧牲在當地生活的街坊的基本權益。重建應以受影響的人的基本權利為優先考慮，尊重基本人權是一個文明社會最根本的自我保障的基石。

根據聯合國於 1986 年的《發展權利宣言》(Declaration on the Right to Development)，指出每個人在發展中應有的權利，就是人人有權參與、貢獻和享受經濟、社會、文化與政府的發展，而社會應當有責任提供這樣的生活環境。而「發展的權利」(right to development)，是指每個人可以有自主自決的權利，參與制訂政策，以及平等分享社會的財富等。

「經濟發展」的概念比「經濟增長」更為廣泛而長遠，「經濟發展」應包含一系列的社會目標，包括維護每個人選擇生活方式的自由，令社會體系在社會、經濟、文化各方面邁向更文明、更平等。

具體措施的改進，請參考第 3、4a、4b、5a-l 條文的改善建議。

現行條文

4d	受重建項目影響的居民應有機會就有關項目表達意見。

評論現況

四大鴻溝

若果居民表達意見後的意見不被重視或尊重，那麼所有表達意見的渠道及程序，都不過是橡皮圖章而已。重建項目的諮詢，主要依賴市建局的工作坊／集思會等活動，但現時的官方「公眾諮詢」出現四大鴻溝，分別為資訊鴻溝、語言鴻溝、資源鴻溝及理念鴻溝：

- 資訊鴻溝
  許多市民的作息時間不同，尤其是香港的草根階層偏向工時長，而舊區的老人家或者不太能閱讀，這些弱勢社群如何可以獲得正確的資訊，是有關當局必須正面面對的問題。受影響街坊在沒有充足的資料情況下，實難以作出恰當的意見。

- 語言鴻溝
  語言鴻溝不單是指中文英文的問題，還有是諮詢文件所用的學術或專業語言。有時即使諮詢文件是中文，懂中文的市民還是會看不懂，原因是這些機關從來沒有考慮用市民大眾看得懂的語言來寫這些諮詢文件或繪畫那些規劃圖。

- 資源鴻溝
  街坊和市民日間都有工作，只能在晚上開會討論，週末也經常因為要出席論壇而不能跟家人一起。相反，政府有全職人員，還經常用很多錢來聘用顧問公司，地產商也是一樣。市民大眾，何來有這樣多的錢和時間呢？以灣仔利東街街坊為例，他們要逐家逐戶上門募捐，要找朋友義務幫忙劃圖則等等，很辛苦才能完成「啞鈴方案」。

- 理念鴻溝(有關理念和原則問題詳見本意見書丙部)
  香港的當權者和很多專業人士一心要將香港打造成所謂「世界級的城市」，而他們心目中的「世界級城市」就是建造像國際金融中心、四季酒店和西九天幕那樣的建築，與小市民的生活距離相當遠。本來市區已經有很多這類建築，同時還存在一些小市民可以生活起居的空間，尤其在舊區裡，兩者締造了多元化的城市樣貌。然而，現在小市民連僅餘的生活空間也正被當權者想像中的「世界級城市」擠壓掉，本土經濟和小市民生活跟中環集團的主流想法根本存在巨大的「理念鴻溝」，難以跨越。世界上的「世界級城市」沒有多少個會像香港那樣將本身文化擠壓掉，並且令到小市民難以在城中生活下去的，相反大多數「世界級城市」是會保育本土的文化、經濟和生活，而不是製造一些變身成高級消費場所的「舊建築」(關於保育的問題詳見第 5g 條）。

市建局透明度低

《市區重建策略》第 10 條指明，董事會應考慮在切實可行的範圍內，公開其會議。另方面，《市區重建策略》及《市區重建局條例》同時亦給予市建局董事會及發展局局長非常大的權力決定是否公開某些資訊(詳見本文件乙部的法例釋義）。可是，市建局許多決定都會直接或間接地影響著許多重建戶的生活質素和基本權利，高度公開及透明度是必須的，該市民在充份掌握情況下反映意見。

表達意見有別於直接參與

表達意見雖然重要，但畢竟只是讓受影響人士被動參與，要真正打造一個可持續的國際都會，應該鼓勵每個市民主動想像社區的未來，以及掌握自己的生活，才可以誘發正面而主動的歸屬感和

公民責任感。

案例

立法會無法監察個別重建項目的財務狀況

2003 年 12 月，市建局職員在灣仔聖雅各社區中心一個公開場合曾答應會向立法會報告所有重建項目的進度，然而，在 2007 年一個立法會會議中，曾有議員要求市建局公開營虧報告，都不得要領，市建局亦不時向外界宣稱重建項目會「虧本」。

欠缺追蹤調查

追蹤調查應最能反映受重建影響人士的生活質素有否改善，社區網絡有保存等。然而，我們一直未曾見過市建局向公眾交待這些問題。當市建局就灣仔利東街重建項目向城規會提交總綱發展藍圖審議時，亦只向城規會提出一份十分簡單的地圖，企圖證明原有印刷和喜帖店舖都已「搬回灣仔」，卻不提結業、生意大跌的事實。

拒納意見欠缺說服力

H15 關注組所提出的「啞吟方案」，由區內街坊、早期的區議會，以至專業界和社會輿論皆獲廣泛讚賞及支持，其後更在香港規劃師學會的年度獎中獲發銀獎，但「啞吟方案」竟然都不被市建局接納，當年市建局只解釋是「技術困難」，由此可見市建局的「開放透明度」是如何地低。

市建局所辦工作坊／集思會的弊病

以下為重建監察(一個監察市區重建的民間組織)於 2007 年 4 月，在市建局於深水埗區舉行「市建局社區工作坊 」上所派發的單張。單張內容於 2007 年 5 月已再作修定。

工作坊日期	區域	工作坊不足之處
11/2005	灣仔市區更新總體構思工作坊 (Community Aspiration Study – the Older Wanchai)	在 2005 年 11 月有份出席該諮詢會的街坊指出，市建局於 2006 年向城市規劃委員會提交的規劃申請中，只表示曾進行諮詢，在諮詢會收集得來一大堆的公眾批評，卻不包括在內： ● 強烈批評市建局現時的重建方法的意見 ● 指市建局破壞社區網絡和地方特色的意見 ● 要求市建局引入樓換樓，原區安置受影響街坊等 這些意見在報告中隻字不提，反而說「沒有」受訪者強烈批評市建局現時的重建方法，令街坊感到表達的意見完全不被理會和刪掉。
6/2006	中環卑利街/嘉咸街重建項目社區參與工作坊	● 市建局拒絕提供發展項目擬建總樓面面積、樓宇高度、地積比率等發展參數 ● 市建局拒絕提供受影響住宅數目，及交代受影響的小販去留
2007	旺角波鞋街	● 在預設項目必須重建及所有受影響的街坊必須搬遷的前提下進行諮詢和討論 ● 無視其它規劃方案，如部分保留、部分重建；或是由劉秀成建築師提出的樓上重建、地下保留等多元方案
2007	深水埗	● 沒有邀請深水埗重建區內的居民出席 ● 帶領討論的調查員並不中立，以市建局的立場來詮釋與會者的意見

建議

表達意見隱含了集思廣益的想法，故受影響人士表達意見後，一個負責執行市區重建的公營機構便應去理解該意見背後的價值觀和原則，以及思考如何滿足這些原則和價值觀，然後再提出規劃方案和諮詢，才可修成正果。現時市建局既定的重建模式，只是握著《收回土地條例》強行統一重建區內業權，令業主備受壓力而被迫接受金額補償，重建區內的資訊亦不流通。

市建局必須設立機制讓所有受影響人士都有機會參與規劃，以及用簡單易明的方式進行諮詢，包括：

- 準備諮詢會前應進行調查，了解區內居民的作息時間、知識程度，作出適當的安排。
- 諮詢會的宣傳必須充足，可用各樣不同的途徑通知每一個受影響的住戶和商戶。
- 諮詢會場地首選應該是街坊可達性和參與性較高的公共空間進行，並非一定要在室內進行。

直接參與直接表達意見仍有距離

如前文指出，表達意見有別於直接參與。政府可考慮效法許多外地的先進城市，由政府或公營部門撥出公帑和鼓勵私人基金會撥款，協助市民提出共生方案，直接參與社區規劃。

現行條文

5a	市區重建的主要目標：重整及重新規劃指定的重建目標區。

評論現況

歧視舊區的民間發展

從邏輯角度來說，只有認為舊區的本質上是不好的、有問題的，才會將重建的「主要目標」設定為「重整及重新規劃重建區」，否定了舊區的有機發展，與「可持續發展」理念相違背。

如上述第 4d)條指出的理念鴻溝，市建局必須改進其視野，學懂欣賞舊區原有的美好特質，再思考如何在這些特質上加添新元素，實踐可持續發展理念（相關理念原則請參考本意見書丙部）。

重新規劃不一定可達改善生活生目標

綜觀過往多個重建項目，重建區都不是以「改善」原區街坊生活為主，而是打造一個中產新社區給將來居住和營商的人。更何況，若諮詢不足，市民無法參與規劃，在上者又不了解民情，重新規劃必然無法達致改善生活的目標。

建議

市建局的主要目標，不應是單方面重新規劃，或只是進行低度諮詢，而是鼓勵市民參與規劃。政府或有關當局應提供誘因，鼓勵地區人士（尤其是弱勢社群）主動參與社區未來的規劃。政府應主動查找舊區的優點和原有的社會及經濟價值，才可達致可持續發展的規劃。

現行條文

5b	市區重建的主要目標：設計更有效和環保的地區性交通及道路網絡。

評論現況

「有效」一詞是以誰的角度考慮？是以地產商還是以原有受影響的街坊？市建局就每個重建項目所提交的交通影響評估報告，從來未有證明其新設計之交通網絡如何更為「更有效」，亦犯上假設原本的交通和道路網絡一定是不環保和無效的謬誤。

以灣仔利東街重建項目來說，市建局的規劃設計並沒有達致更有效和環保的交通及道路網絡的目標，反而把大量汽車引進舊區，增加噪音、加劇空氣污染，破壞舊區環境，對居民來說，並非「有效」。

案例

市建局計劃在灣仔利東街重建項目地庫興建一個提供三百個車位的停車場，停車場出口設在毗鄰廈門街寶藝花園旁邊，同時還要打通廈門街與皇后大道東連接通車，把交通問題轉移至廈門街，汽車的噪音、廢氣、道路安全對廈門街街坊定會構成影響。同時，打通廈門街與皇后大道東的梯級交接點，正是灣仔第一道海岸線的地標，將會連同該處的公共空間平台一同消失。

H15 關注組聯同義工在 2008 年年初做了一項地區調查，發現廈門街的許多街坊對於利東街重建而帶來的道路工程毫不知情。廈門街街坊後來迅速成立關注組極力反對此項道路工程，反對廈門街成為重建利東街的外加犧牲品。

建議

舊區不應引入大量車輛，應多設計行人路，並鼓勵市民使公共交通工具，以免重建後增加街坊要面對的空氣、噪音污染等問題，生活質素不升反跌。重建項目的規劃方案亦必須配合周邊環境，不能讓周邊社區去接收過度的交通流量。

現行條文

5c	市區重建的主要目標：確保土地用途能互相並配合社會發展。

評論現況

「確保土地用途能互相配合社會發展」是對的。然而，何謂「社會發展」卻涉及原則理念性問題，必須重新明瞭「社會發展」的意義，有別於現行市區重建不顧及小市民的個人發展和生活的可持續性的做法。

1948 年的《國際人權宣言》(Universal Declaration of Human Rights)清楚列明一連串與個人的發展權利有關的條文，包括人人有權實踐一切在經濟、社會和文上的權利以達致人格發展的權利。

此外，1986 年的《發展權利宣言》(Declaration on the Right to Development)更指出，人人有權參與、貢獻和享受經濟、社會、文化與政府的發展，而社會應當有責任提供這種生活的環境。而「發展的權利」(right to development)，是指讓每個人可以有自主自決的權利，可以參與制訂鼓勵發展的政策，以及平等分享社會的財富等。

案例

這種因基本原則分歧而產生的問題，可見諸本意見書內的各案例。

建議

《市區重建策略》所指的「土地用途互相配合社會發展」，便應加入上述人文價值觀的元素。

現行條文

5d	市區重建的主要目標：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。

評論現況

過往重建區中曾發現有不足三十年樓齡的樓宇被市建區拆掉，另也有舊而不破的樓宇遭清拆，推算市建局沒有為重建區的樓宇進行樓宇結構安全評估，亦令外界質疑圈地列作重建區的準則，以及是否涉及利益問題。

舊樓有問題嗎？

舊樓不一定不符合標準及環保，條文的寫法有誤導成份。樓宇失修不一定要拆毀重建，也可以復修，才更為節省資源和能源，才較為環保。對「舊樓」片面的闡釋，加上只以經濟增長作為發展指標的錯誤想法，導致這個目標，變成拆毀許多街坊家園的藉口。

重建後新樓很環保？

重建項目的新規劃，往往帶來過量的交通流量(詳見第 5b 條)，新樓宇又大又高，造成屏風效應，也不見得環保。

案例

不舊的樓宇被重建拆掉的例子

以灣仔利東街中段五、六十年代唐樓群為例，樓宇未見破舊不堪，應可復修免卻拆卸，可是當局以該項目已定為「重建發展」，沒有向居民提出復修的選擇。利東街街坊後來製作了「啞鈴方案」，建議把唐樓復修，並附設電梯，方便和老人家和有需要人士使用。然而，市建局卻總是將這個建議拒諸門外。後來，市建局雖然同意利東街中段的樓層重建後不會高於四層，不過仍然堅持把唐樓群清拆。同時，該排重建後四層高的樓宇不用作住宅，只有純商業用途，即是說，整個清拆重建只是以商業元素作首要考量，不顧及環保原則，更沒有顧及社區網絡與街坊需要。另利東街項目中，毗鄰廈門街一棟只有十多年樓齡的樓宇亦被拆掉。

另一個例子，是西環第一街、第二街 H20 重建項目，重建區內其中一棟樓宇只有十多年樓齡，卻要被清拆，街坊都很不明白。

深水埗九江街、福榮街 K26 重建項目，數棟六層高、只有廿六年樓齡的樓宇遭到清拆，奇怪的是，對面街一排四十多年的樓宇卻不被納入重建區範圍或復修目標。該重建地盤已建起了一棟幾十層高的高級住宅樓宇，讓人不禁質疑，到底所謂的改善環境是為誰而言？

重建後不符合環保的建築

荃灣萬景峰、灣仔尚翹峰、中上環的帝后華庭和泓都等重建後新建樓宇，又高又大，與周邊環境極不配合，兼且形成屏風效應，影響區內其他樓宇之通風和日照，又增加區內交通負荷，掀起噪音和空氣質素等問題，絕不環保。

建議

市建局可透過復修令樓宇達致符合標準及環保，避免盲目拆樓，浪費資源。本項條文可考慮改為「市區重建的主要目標：將社區內無法復修的樓宇重建為符合現代標準而又設計環保的新式樓宇。」

此外，在規劃過程中，市建局應清楚向公眾交代一棟樓宇是拆掉還是復修的理由。市建局應掌握舊區內樓宇的結構評估，樓宇如經復修後可維持相當時間，便應宣佈在一定年期內不會被列入重建範圍，減少對民生的滋擾。

另方面，市建局應調低協助居民維修樓宇貸款的條件，因為樓宇復修後，差餉租值自然增加，業主也要負上財務上的責任，加上市建局已享用多重政府優惠（詳見本意見書乙部），市建局應有社會責任盡全力協助沒有龐大資金的舊樓業主復修樓宇，並協助沒有業主立案法團的樓宇參與市建局的樓宇復修計劃。

現行條文

5e	市區重建的主要目標：推動市區的可持續發展。

評論現況

土地發展公司遺留下來的廿五個項目，全都是重新發展，即拆卸重建，連根拔起。市建局自二〇〇一年成立開始，一共展開了四十一個項目，當中個項目亦以這種拆卸重建的方式進行，每個項目對累積對舊區破壞，可想而知，與可持續發展理念相違背。同時，《市區重建策略》中所提及的「可持續發展」，相信是根據特區政府的落後和不合時宜的定義（可參閱本文件丙部）。

案例

重建項目與可持續發展理念相違背的例子，可見諸本意見書中各條的案例。

建議

市建局應重新考量可持續發展的定義，與國際社會接軌，詳情參照本意見書丙部。

現行條文

5f	市區重建的主要目標：推動復修重建目標區內有需要維修的樓宇。

評論現況

土地發展公司遺留下來的廿五個項目，全都是重新發展，即拆卸重建，連根拔起。市建局自二〇〇一年成立開始，一共展開了四十一個項目，當中個項目亦以這種拆卸重建的方式進行。究竟舊樓什麼時候要拆掉，什麼時候應復修，公眾對這標準並不清楚。

案例

案例請參照上述第 5d 條。

建議

市建局應清楚向公眾交代一棟樓宇要拆卸還是可以復修的理由。每個重建項目中，不一定把所有樓宇拆掉或全部復修，可按樓宇的質素和街坊的需要，作混合性、更有彈性的規劃，亦為街坊留下「樓換樓、舖換舖」的可能性。

市建局應積極推動復修，避免盲目拆卸樓宇，減少對民生的滋擾。

現行條文

5g	市區重建的主要目標：保存具歷史、文化和建築學價值的樓宇、地點及構築物。

評論現況

留屋不留人，活歷史變死歷史

市建局成立後，雖然推出數個保育項目，另個別重建項目中亦保存了零星的歷史建築物，不過除藍屋項目將來可能有機會保留居民生活文化，其他只留唐樓的軀殼。對於文物和歷史的保育，很多時因為把舊街坊趕走，無法述說當年往事，豐富保育內涵。

不重視「庶民文化」和「本土文化」

現今被保育的建築物，往往都只是殖民地時代具特色的舊式建築，或是古廟。市建局的視野亦一樣，欠缺對不同年代的文化和建築的重視，尤其是「庶民文化」和「本土文化」。

保育建築成豪宅點綴物

市區重建項目中所保存的舊建築物，往往會只剩軀殼，把內裡的事物淘空，或者變成重建後豪宅的點綴物、消閑購物點，失卻其歷史意義，故市建局未有切實保存具歷史、文化和建築學價值的樓宇。

不重視生活在當地社群的意見

現時的機制下，對於文物的定義，生活在當區的社群是無權定義的，但其實這些人對這些建築物或地景具最深刻的體會，因此，他們的意見是十分重要的，不容忽視。

拆後新建的建築物不能稱作「文物保育」

聯合國對文化遺產的界定，是指具有文化重要性的地方，當中最重要的是其原真性是，集體回憶往往以物質實體作為建構和保存的基礎，因此拆後新建的所謂的「文物保育」是不能接受的。

案例

灣仔利東街中段唐樓

利東街大約在 1911－1920 年間建成。根據利東街居民追憶，1950 年代末期私人公司在該處進行重建，建成了一排六層高的樓宇。其後，印刷行業也開始在利東街發展起來，主要印制文具和商業名片等。1970 年代開始，利東街部分商戶專門印制各種婚宴請帖，以及月曆和新年利市封等，「喜帖街」便由此得名。利東街實實在在地反映了香港過去近半個世紀的民間生活和歷史面貌，凝聚了公眾的集體回憶。

那一整排六層高的唐樓，在急速發展的香港是十分罕有。同時，當街坊製定「啞鈴方案」時，已指出灣仔由半山走到海邊，包含著一條不同年代建築物的歷史線路，如果拆毀利東街中段的唐樓群，這條歷史建築物走便會消失。可是，市建局不肯接納街坊保留唐樓的建議，堅持用推土機的重建模式，拆掉所有唐樓。

灣仔 H16 項目和昌大押

位於莊士敦道的和昌大押雖獲保存，但已變成了市建局豪宅項目嘉薈軒身旁的點綴和賣點。現在的和昌大押，乃是高檔食肆，街坊不能隨時進出，那保育到底是為誰呢？至於廈門街的舊海岸線，就更不被市建局放在眼內，廈門街通車後將被剷除。

灣仔包浩斯街市

位於皇后大道東的灣仔街市具豐富歷史價值，各大專業團體也陳述其歷史意義，「是典型的早期現代建築包浩斯風格(Bauhaus)在香港的代表作」(建築師學會－中港考古研究室)。然而作為一座極具價值的歷史建築，本應留給香港市民共同擁有的公眾資產，豈料當局將其變賣，只保存外殼，再在上蓋興建豪宅，這又是真正的保育嗎？

衙前圍村

衙前圍村是市區中最老的一條圍村，具六百多年歷史，市建局只計劃保留天后宮、門樓、「慶有餘」牌匾等圍村三寶和數間村屋，再在上空興建高樓大廈，完全破壞了圍村的氛圍和物質。

油麻地紅屋

位於油麻地的紅屋，已變成了窩打老道 8 號高級住宅身邊的古蹟文物，不過至今仍未見有具體用途和活化措施。

建議

對「文化」的闡釋，應尊重廣大基層市民的意見，特別包括「庶民文化」和「本土文化」。

保存非物質文化遺產

市建局應思考如何落實留屋也留人的活保育方式，在既有根基上發展才是有遠見的、活的、可持續的保育方式。

外國一些較不擾民的保育方式，限制業主只可把歷史建築物賣給政府，確保該物業不會落在地產商手中被破壞，同時又可讓居住或在其中營商的人自行保養樓宇。市建局和政府皆應參考這種保育方式。

現行條文

5h	市區重建的主要目標：在切實可行的範圍內保存地方特色。

評論現況

市建局成立後，聲稱會保留嘉咸街、利東街、波鞋街等地區的特色，其成績有待證實。

「地方特色」與地區經濟活動和日常生活息息相關。這可以是因區內街坊多年投身的一種行業而形成的效應，這些小店舖也因舊區租金便宜而賴以維生，一朝市建局以推土方式重建，周邊樓價便會飆昇，小商舖無法負擔，亦令其多年經營之品牌被財雄勢大的集團所接收。同時，住宅租戶亦因捱不起貴租而被迫離去，多年經營之網絡便潰散，地方特色不再。

此外，條文中「切實可行」四字可圈可點，何時何物何人會被保存，難有明確標準。在沒有明確標準的情況下，受影響人士的可參與度便大大減低低，就造成了不可彌補的缺憾。

案例

<u>保育名為，實為文化資本掠奪：喜帖街變「姻園」</u>

市建局聲稱接納灣仔利東街重建項目居民意見，提出「姻園」計劃，根本完全違反了「啞鈴方案」的神韻，對「人」的尊重。以下節錄了 H15 關注組於 2007 年 12 月 22 日發表對市建局新方案的看法：

> 「對於市建局昨日發表對利東街的「姻園」發展計劃，我們認為全然是一個商業邏輯賺到盡的態度，以一個「主題商場」來企圖假扮喜帖街社區網絡。H15 關注組認為這種規劃完全偏離[市區重建策略]中所列明的市區重建的主要目標：保存社區網絡和地區特色，還想透過這種假保育去蒙混過關，贏得公眾掌聲，實在是欺騙公眾的行為。
>
> 「主題商場」企圖假扮喜帖街社區特色
>
> 上述原利東街的印刷和喜帖舖戶的引言，已經清楚解釋了我們這條街原本運作的方式，市建局當初全然不顧街坊聚沙成塔的經濟成果，和互相協助的社區生態，打散了原有的社區經濟網絡，令到各印刷和喜帖戶和成本大增，故有的舖戶已挨不住而在新租約未滿就已結業。至於搬去別處仍在營業的街坊，大家在失去了原有的互助網 絡和成行成市的效應後，生意大跌五至九成。這種情況完全背離了「市區重建 改善生活」的口號。
>
> 是「保存」社區網絡，不是「重新打造」社區網絡
>
> 同時，現今的計劃，聲稱以「社會企業」來打造社區網絡——我們想指出，社區網絡不是靠社會服務「做」出來的，而是靠一個自然的生活環境慢慢形成的，更何況，從現今市建局提出的社會服務中，完全看不到和原居民的社區網絡有任何關係，如此則如何「保存」社區網絡呢？
>
> 扼殺小本經營業者 搶掠文化資本
>
> 街坊數十年來小本經營，辛苦建立的地區特色，市建局一手破壞，面對街坊慘痛後果，絲毫不思補救之餘，更連街坊所建立這些文化資本也一併掠奪來自抬身價，叫原 有街坊被害

慘後，還要回來為飆升的高租金打工。而租金飆升後，其他印刷業又不能回來，小本業者如何經營？這實是扼殺原本的社區網絡和地區特色，此種行為實是雀巢鳩佔無疑！

露天市集

舊區裡，露天市集是一個具地區特色、社區網絡和本土經濟的所在地。灣仔露天市集幾經爭取後，才可以獲得保留，而中環嘉咸街市集，是否能得到保存，仍是未知之數。

建議

根據現有機制，對於「地方特色」的定義，生活在當區的社群是無權定義的，但生活在其中的人才最清楚該區的特色，市建局應多聆聽他們的意見，改作「盡一切方法保存地方特色」。

所謂地方特色，實在有賴社群及其生活方式的集體保留，因此，「樓換樓、舖換舖」的行政措施是最有效保存地方特色的方法。

現行條文

5i	市區重建的主要目標：保存區內居民的社區網絡。

評論現況

灣仔利東街重建項目前，市建局均沒有主動提及有關保存街坊的社區網絡和措施，H15 關注組多番追問下，政府才粗略交代以社會企業來重塑社區網絡。但社區網絡怎能單靠社會企業來保存？

市建局不認識何謂「社區網絡」

「社區網絡」不一定是指親密朋友關係。很多人，包括政府和市建相關的職員，都錯誤以為「社區網絡」是一些很親密的朋友關係。真正的社區網絡，是一些熟悉和信任感，一些日常相處習慣，或特發事件中得到街坊關懷的那種安全感等。一個良好的地區文化的傳承，正好就是靠這些日復一日的實踐，每個街坊包括店舖和小檔口等自發積極參與，以言傳和身教承傳下去。這種互信感和熟悉感，需時培養，並非新建一堆樓群，搬一堆新的人進入社區，就可即時生成。

這種社區網絡的時空，並非以一個功能集中的新社區中心便可代替，更非靠社會服務可以打造出來，而是很多時有賴舊區對公共空間使用的寬鬆定義，才可以發展下去。舊區街道上有許多小型的公共空間，可能是店舖，可能是某個街角，可能是小公園，讓人可以自然聚集，形成互助關係。

市建局不時在重建項目興建社區中心或推行社會企業，便稱是保存社區網絡，實在混淆了「重塑新網絡」與「保存社區網絡」這兩個截然不同的概念。還有一點必須注意，就是街坊的社區網絡範圍不等於重建項目地界，萬一被破壞的話，重建地盆周邊的社區亦受影響。

市建局對社區網絡的認識嚴重不足，故已破壞了不少社區網絡，無法彌補，亦不能容許再發生。

案例

灣仔 H15 利東街重建項目

H15 關注組製定民間規劃方案，其中最重要的考慮因素是保存社區網絡和地方特色，包括居民和商戶的網絡。市建局聲稱參考街坊意見後推出的「姻園」方案，只不過是雀巢鳩佔的設計。

在 H15 關注組與市建局的交往信件及面見過程中，發現市建局職員對社區網絡錯誤的想法：

- 以為興建一個社區中心就等於保存社區網絡
- 以為「打造一個新網絡」等於「保存社區網絡」

根據香港大學司徒薇教授在 2006 年所進行的一項研究中，利東街的印刷業在重建項目的打擊下，有的結業，有的散落在周邊地域裡，過著挨貴租、生意額大跌的生活。利東街過往的經濟活動特色，是印刷、喜帖業互補，互相協助加工，同時前舖後廠，大大減低成本，一旦離散，即使他們之間仍保存良好的個人友誼，亦無補於地方特色的喪失，與及生活質素的大大下降。同時，舊區內常見的樓梯舖和靠牆舖是街道的天然看顧者和消息站，或者暫寄物件的角色，亦遭消散。

住戶方面，不少街坊均表示，一旦搬離，即使仍居住於灣仔區，社區網絡亦已然潰散。因為社區網絡確實是與生活地帶有著十分緊密的關係，即使他們之間個別人保持著友誼，但對日常生活空間的信任感和安全感卻會不期然地消失。況且，不少街坊所獲發的補償金額，不足買同區同面積七年樓單位，被迫搬離灣仔，至於租客，更難於同區找到相若價錢的相若單位和舖位。

土發和房協過往保存社區網絡的好例子

以往土發公司曾經在推行重建項目前，先購置物業，讓想樓換樓街坊有選擇的餘地。房協在重建油麻地六街時（即駿發花園項目），也用樓換樓的方案，令業主或租客可以在原址生活，保存社區網絡，而該項目仍是有利可圖的。此外，尖沙咀河內道重建項目亦有為業主提供業權參與的選擇。

建議

市建局、房協和所有相關人員，應該認真了解社區網絡的意義，並在該條文中加上「盡一切方法」保存區內社區網絡，把「居民」刪去，因為要保存的不單是居民社區網絡，應包括在該區生活的人士。

市建局應積極落實「樓換樓、舖換舖」和業權參與等選擇，盡量減低對原有社區網絡的破壞。

現行條文

5j	市區重建的主要目標：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。

評論現況

據 H15 關注組所知，部分有需要人士，如老人和傷殘人士，由於不懂得向重建社工隊求助，以致問題拖延而得不得解決。

此外，綜觀市建局成立至今，從未有向受影響街坊提供房屋。如要入住公屋，該租客必須完全符合公屋資產審查，鮮有酌情。再者，公屋單位亦不未必一定適合有特別需要的人士，以輪椅使用者為例，房委會必須要當事人出示註冊職業治療師的建議文件，才願意為其需要而改裝通道及屋內設計。

市建局近期公布會在深水埗一重建項目中提供老人居所，回應社會訴求。不過，將來這類單位的售價或租金是否為舊區街坊所能負擔的，仍有待分曉。

建議

- 重建社工隊應主動為有需要人士提供協助，而不應被動地等他們上門要求協助。
- 社會影響評估中應包括這一項調查，如有需要，應在社工隊中增添一小隊去處理有關問題。
- 特別需要的人士，不應該因為有特別的需要，而失去了留在原區生活的選擇，市建局應在規劃階段中有所注意，加入相關的設計和設施（如各種無障礙設施），方便這些受影響人士未來的生活。

現行條文

5k 及 5l	市區重建的主要目標： (5k) 提供更多休憩用地和社區及福利設施。 (5l) 以具吸引力的園林景觀和城市設計，美化市容。

評論現況

不友善的公共空間

園林景觀及休憩地固然是好東西，但最近銅鑼灣時代廣場牽起的公共空間討論，便指出許多公共空間包括公園，原來不是建在地面，而在某屋苑的平台上，大大減低公眾的可達性。雖然這些地方不會拒絕市民進入，但整個設計都不鼓勵市民使用，通道亦很隱蔽，間接變成了屋苑的私人空間。

重建項目內所提供的公共空間和休憩用地，質素也欠佳，如尖沙咀河內道重建項目，所謂的公眾休憩用地原來只是一條較寬闊的行人通道而已，不符合休憩用地的要求。灣仔區重建項目內的公共空間的設計和管理也不理想，令市民卻步。

殺街的借口

在市建局的規劃下，休憩用地、社區設施和園林景觀等，統統都變成了一些正規化的設施，令到本來由社區網絡自然形成的空間消失（參考第 5j 和 5i 條），當中包括活力充沛的街道，抹殺了原有歷史悠久的社區內的活力。

妄顧舊區原有的公共空間

舊區不少公共空間是自然而成的。這些空間可以是一片小空地、一個街角、或是公園一角、或是小店舖門前幾張坐椅，是街道生活重要的一環，也是培養公民社會的空間，不應被忽略。事實上，這些公共空間，既是舊區的地方特色，且鞏固了社區網絡，必須加以保育。

案例

社區慢慢形成的空間

以灣仔利東街重建項目為例，廈門街與皇后大道東交界原本有一小平台，廈門街的店舖會在平台上做一點小宣傳，又有收買二手電器的叔叔坐著等客人，老人家也喜歡在那兒閑坐聊天。H15 關注組便多次在該小平台舉行文化藝術活動，以及關於區內發展的公眾諮詢會和展覽。這個平台的使用方式，是由街坊自發和慢慢形成的，標誌著社區的精神。然而，市建局一於少理，決心要將廈門街通車，剷除這一個街坊喜歡的公共休憩及交流場所。

又如利東街某些樓梯檔和靠牆舖，舖主除了是天然的街道看更外，亦是街坊閑聊、寄存物件之處，到重建項目公布時，應運而生，變成消息發放站，街坊互相安慰和支持。這些地方雖然狹小，但卻能讓街坊感到其半公開半私密的性質，安心在此坦露自己的擔憂。這些都是市建局不能看見的寶藏，一下子便給毀掉。

無人知道的公共空間

灣仔船街重建項目包括保育和昌大押，理應向公眾開放。不過，唐樓的樓面全數給食肆佔用，不消費的公眾不能內進，唐樓的天台都是經市民爭取後才開放給公眾參觀，不過仍要預早通知食肆負責人。另一例子的旺角塱豪坊重建項目，當中亦提供了一個休憩用地，不過位置極隱蔽，鮮有街坊使用。

建議

重建項目所提供的公共空間或休憩用地，應盡一切方法建在街道上。如要建在平台上，其設計必須符合公眾可達性要求。此外，舊區不少自發而成的公共空間，既是舊區的地方特色，亦是培養社區網絡之所需空間，應該予以保存。

現行條文

6a 及 6b	政府計劃透過 20 年的市區重建計劃，達到下列目標： (6a) 重建大約 2,000 幢破舊失修的樓宇。 (6b) 改善殘破舊區內超逾 67 公頃土地的環境。

評論現況

在沒有任何清晰標準（如何謂殘破、何謂改善、何謂不能復修必須拆卸重建等）之下，而先設地指出要重建二千幢樓宇及改變超過 67 公頃土地的環境，是不合理的，政府必須重新評估數據。

舊區發展密度較低，不過，一旦計劃重建，新發展的可建樓面面積便以倍數增加，人口和汽車流量亦相應上升，新樓宇又高又大，未必與周邊地方協調，未必能改善舊區的生活環境。

案例

由於這兩條是先設性的條文，其理念直接影響整個重建，故本意書內的案例皆適用。

建議

《市區重建策略》應清楚列明「改善殘破舊區」的定義，也應重新評估舊區裡需要重建的樓宇的數字。此外，重建地盤的發展密度不應以分區計劃大綱圖所容許的地積比率作上限，市建局應根據舊區實質環境和區內街坊的意願，為每個重建項目定出合適的發展規模，詳請參考 5a-I 的改善建議。

現行條文

6c	政府計劃透過 20 年的市區重建計劃，達到下列目標： 安置大約 27,000 個受影響租戶。

評論現況

現況、案例與改善建議請參考 4a、4b、6a 及 6b 條的目標。

現行條文

6d 及 6e	政府計劃透過 20 年的市區重建計劃，達到下列目標： (6d)　提供大約 6 萬平方米的休憩用地。 (6e)　提供約 9 萬平方米樓面面積用作社區及福利設施。

評論現況

現況、案例與改善建議請參考 5g、5h、5i、5j、5k 及 5l 條。

現行條文

6f	政府計劃透過 20 年的市區重建計劃，達到下列目標： (6f)　提供 7 所新校舍。

評論現況

近年不少中小學面臨「殺校」危機，政府應該重新評估建新校舍目標。

現行條文

7	市區重建並不是零星拆建的過程，政府會採取全面綜合的方式，藉重建、復修和保存文物古蹟等方法，更新舊區面貌。

評論現況

綜觀過去市建局的工作，嚴重側重於重建方面，嚴重破壞舊區面貌和社區網絡，必須改正過來。

B. 市建局的角色

引言

現行條文

8	市建局肩負在 20 年內推行市區重建計劃的使命，當中包括 200 個新項目和 25 個土地發展公司（土發公司）尚未完成的項目，目標是要在這段時期內控制市區老化的問題。

評論現況

市建局自二〇〇一年五月成立至今已九年，推行項目進展緩慢，加上社會的價值觀和訴求改變，如保育意識和社區網絡意識提高已大大提高，政府應重新檢討市建局未來的工作和這二百個項目是否繼續推行，或以什麼形式發展。所謂市區老化的問題，不能再簡單定調。

問責制與透明度

現行條文

9及10	(9) 市建局必須向公眾負責，並積極回應社會的需要。市建局的董事會應重視向公眾負責，其運作亦應公開及具透明度。 (10) 為加強市建局的透明度及問責性，市建局應向董事會各董事發出申報利益的指引。董事會應考慮在切實可行的範圍內，公開其會議。市建局亦應成立一個獨立的帳目稽核小組。

評論現況

市建局是一個公營機構，不過其董事會會議卻不公開讓市民旁聽，透明度極低。

民主社會—權力必須被規管

一個公營部門的開放透明度和問責性，必須受到法例規限，不能只依仗當權執行者自行判斷，有違民主社會基本準則，即權力必須被規管。政府賦予市建局很大的權力，如《市區重建局條例》第20 條(2)及(3)，指出，發展局局長在修改或修訂該策略前，如認為該等修改或修訂的性質是「屬輕微、技術性或微不足道的，則無需諮詢公眾」。還有，「局長如認為披露某項資料並不符合公眾利益，則無需披露該項資料」。

許多決定，是取決於高官及市建局董事會的操守和判斷，如本項條文中的「應（該）」、「積極」、「重視」等，而其透明度的指引則是「董事會應考慮在切實可行的範圍內」和「局長如認為...」，換句話說，市建局的問責性，是在一個不公開的環境下進行的，市建局又如何問責呢？根據過去重建街坊的經驗，市民的基本知情權和選擇權，都是靠不斷努力爭取才得到。

建議

作為一個公營機構，市建局應開放董事會會議，並把會議紀錄放在市建局各地區辦事處讓公眾查閱。

重建目標區

現行條文

11	為更妥善地進行重整和重新規劃工作，政府已劃定 9 個面積頗大的重建目標區，當中包括：(a)觀塘；(b)馬頭角；(c)西營盤；(d)深水埗；(e)大角咀；(f)荃灣；(g)灣仔；(h)油麻地；以及(i)油塘。

評論現況

現況、案例與改善建議請參考第 1、2、5 及第 6 條。

重建

現行條文

12	政府已把200個新項目和25個土發公司尚未完成的項目納入重建計劃之內，這225個重建項目共涉及面積達67公頃。估計這些項目範圍內涉及32,000個住宅單位和126,000名居民。

評論現況

現況、案例與改善建議請參考第1、2、5及第6條。

現行條文

13	在這225個項目中，土發公司尚未完成的25個項目應獲得優先處理，因為這些項目範圍內的居民已等候重建多時。市建局在決定個別重建項目的優先次序時，應考慮下列因素：—

評論現況

條文中「這些項目範圍內的居民已等候重建多時 」一句，有誤導公眾之嫌。由於政府不採取行政措施鎖定重建時間，業主面對很多不明朗因素，導致樓宇日久失修，加速破舊。政府其實有責任向市民解釋重建進度時間表，提高資訊流通。

現行條文

13a 至 13f	在這 225 個項目中，土發公司尚未完成的 25 個項目應獲得優先處理，因為這些項目範圍內的居民已等候重建多時。市建局在決定個別重建項目的優先次序時，應考慮下列因素： (a) 建議重建項目範圍是否殘破失修，急須重建； (b) 有關樓宇是否缺乏基本設施，或是否有火警的潛在危險； (c) 在建議重建項目範圍內，居民的居住情況是否令人滿意； (d) 能否透過重新規劃和重整建議項目範圍，使區內環境得到改善； (e) 重建工作能否改善建議重建項目範圍內的土地運用；以及 (f) 建議重建項目範圍內的樓宇是否可以復修。

評論現況

假若這六個因素都存在的話，便應該解決和處理，唯未能合理成為開啟一個重建項目的理由，因為：

- 這些問題，不一定要採取連根拔起、推倒重來的重建方式才可處理，或會有其他更環保、節省資源又不勞民傷財的方式更新，詳見本意見第 4、5、6、9 及 10 條。

- 由於市建局開放透明低、且沒有問責性，其權力在無監察的情況下，受影響人士難以掌握和分析自身所面對的情況，表達意見的機制形同虛設。

建議

關於開放、透明與問責的問題，請參考上文第 4d、9 及 10 條。

復修

現行條文

14及15	14) 妥善的樓宇維修是全面更新舊區的重要環節。復修樓宇不但有助改善市區環境、紓緩拆卸重建的逼切性，同時亦切合政府持續發展的政策。 15) 為鼓勵業主在樓宇重建前進行適當的維修保養，市建局應考慮向受其重建項目影響而物業被收購的業主，引入一項修葺費用發還計劃。這項計劃的目的是向業主作出保証，若果他們的樓宇在數年內被重建，他們在修葺方面的支出不會因重建而白費。倘若業主因應有關監管部門的指令而進行所需工程，而物業最終被市建局收購作重建之用，則業主應可就有關工程餘下的有效期申請發還有關支出款項。上述監管部門規定的工程包括屋宇署（根據建築物條例（第123條 ））要求進行的樓宇維修或修葺工程、消防處（根據消防安全（商業處所）條例（第 502 條））要求進行的消防裝置或設備安裝或改善工程，以及機電工程署（根據升降機及自動梯（安全）條例（第 327 條））要求進行的升降機工程或自動梯工程。

評論現況

現況、案例與改善建議請參考第 5d 及 5f 條，詳情可參考由香港民主民生協進會進行的「舊樓復修政策研究」(2004 年）。

保存文物及古蹟

現行條文

16及17	(16) 市區重建應包括保存古蹟文物。市建局應保存重建項目範內的歷史建築物，其工作應包括： (a) 保存和重修具歷史、文化和建築學價值的樓宇、地點及構築物；及 (b) 保留有關社區的原有地方色彩和不同地區的歷史特色。 (17) 在切實可行的情況下，獲保存的歷史建築物應用作適當的社區、公共或其他有益用途，目的是要發揮這些建築物的功能，使這些建築物成為市民活動的場所和生活的一部分，而不僅是歷史文物展品。

評論現況

現況、案例與改善建議請參考第 5g 及 5h 條。

保存文物及古蹟

現行條文

18	市建局應考慮在董事會之下設立一個諮詢委員會，就保存文物古蹟的工作提供意見。市建局亦應確保與文化委員會、古物諮詢委員會、民政事務局和康樂及文化事務署等相關部門保持密切聯繫，以便統籌有關工作。

評論現況

現況、案例與改善建議請參考第 5g 及 5h 條。有關諮詢民意的問題，請參考第 4d、9 、10 條。

C. 收地過程

收回土地
以協議方式收購土地

現行條文

19、20及21	19) 根據《市區重建局條例》，市建局可向規劃地政局局長提出申請，要求局長向行政長官會同行政會議作出建議，收回所需的土地進行市區重建。 20) 《市區重建局條例》訂明提出申請收地的時限。就發展項目而言，市建局必須在規劃地政局局長授權進行有關項目後的 12 個月內，提出收地申請；就發展計劃而言，在市建局根據《城市規劃條例》（第 131 章）擬備的圖則獲得行政長官會同行政會議根據同一條例第 9 條核准後的 12 個月內，市建局便必須提出收地申請。設定申請時限的目的，是要確保市民在一定的時限內，便可知悉其物業會否被收回。 21) 儘管市建局可根據《市區重建局條例》，為進行重建而申請收地，但在向規劃地政局局長提出申請前，市建局應考慮以協議方式收購所需土地。收購行動應在項目獲核准後，而有關土地復歸政府所有前進行。

評論現況

<u>不平等談判</u>

《市區重建策略》的第 19 和 20 條，根本性地違反人權。這十二個月期限的意思，是指無論業主是否願意搬遷（或是願意搬遷，但市建局沒有給予合理賠償，談判未達共識），到最後市建局可以行使公權力強行收地，又會控告業主霸佔官地，更可透過執達吏或警察把業主抬離家園。在這種前提下，加上《市區重建策略》第 4d 和第 9 條有關市建局欠缺監察和透明度的問題，更本不能達致第 21 條所指出的以「協議方式」收購所需土地，市建局與小業主的磋商根本不是在一個公平的基礎上進行，第 21 條文形同虛設。

<u>條文內容嚴重誤導</u>

重建項目開啟後，便觸及許多問題，包括城市規劃、社區網絡、社區經濟和補償安置等。對於受影響人士而言，要賣樓賣舖或離開該區，是人生的重大決定，除非一心想搬走，否則難以在12個月內輕易決定。第 20 條最後一句為「設定申請時限的目的，是要確保市民在一定的時限內，便可知悉其物業會否被收回。」，有嚴重的誤導性。這句句子：a.假設了所有受影響人士都想賣掉單位後搬遷，完全忽視「留在原區保留社區網絡的人」的意願；b.不為街坊提供「留下來」的選擇；和 c.不容許業權參與發展模式，這些都是不合時宜的假設。

<u>低價收地，高價拍賣，難脫官商勾結之嫌</u>

現時市建局收回土地後，再由私人地產商來發展，重建項目的地皮還可免補地價，讓其賺取暴利，實難脫「官商勾結」的指責。

忽視私產權利—香港社會的基礎

第 21 條條文所指的「協議」，只要求市建局「應考慮以協議方式收購所需土地」。市民的私產權，是香港社會的重要基石，絕不應由執行當局「考慮」是否與市民「協議」。

案例

市建局手握《收回土地條例》的大權，在不公平的協議基礎之下，市民往往害怕被告上法庭或被抬出家園的壓力下，只好無奈地接受極不利的補償條件，並不符合平等「協議」的精神，有關例子可參考第 4a 及 4b 及下文的第 24 及 25 條。

建議

必須符合公眾利益

《收回土地條例》指出，任何政府部門引用該條例強行收地，必先符合公眾利益這很高的門檻，確保私產權得到保障。公眾利益當然包括受影響市民的基本權利，因此，建議市建局若要引用該條例，必先做到：

- 提供樓換樓／舖換舖和業權參與發展的選擇。
- 以混合多元發展模式去推行項目，如 H15 關注組所提的「啞鈴方案」，項目可分期重建、有拆卸重建、有舊樓復修，以照顧不同需要的人。
- 社會影響評估中應有確實的問題，問街坊在有選擇的情況下，會否選擇留在原區居住或營商(有關社會影響評估請參考下文第 28 及 29 條)。
- 證明市建局的規劃方案和補償方式不會破壞任何一個原區街坊的基本權利和原有生活質素，證明已確實達致「以人為本」的理念。

刪除引用《土地收回條例》的法定時限

設立引用《土地收回條例》的時限造成不平等的協商平台，令市建局有持無恐，未必真心與小業主協商收購價，因此建議取消這法定時限。

D. 市建局項目的處理

規劃程序

現行條文

22	為了加快推行市區重建計劃，我們引入了新的規劃程序，以處理市建局的重建項目。市建局可採用發展項目或發展計劃的形式進行重建項目。公眾可根據《市區重建局條例》就發展項目提出反對，或根據《城市規劃條例》就發展計劃提出反對。法例已列明處理有關反對意見的程序。

評論現況

目前，市建局的重建項目以重建地盤是否涉及土地用途更改而分類。一般而言，重建範圍規模較小，且符合現有分區計劃大綱圖的土地用途，市建局便以「重建項目」(development project)形式進行(例如深水埗 K20-23 項目)，審議程序根據《市建重建局條例》進行，反對意見由市建局及發展局負責審訊和決定。若重建範圍規模較大，當中又涉及分區計劃大綱圖的土地用途更改，市建局便以「重建計劃」(development scheme)形式進行(例如 H15 利東街項目、H18 及 H19 的中環項目、觀塘重建項目等)，審議程序根據《城市規劃條例》進行，反對意見則交由城規會負責審訊。

值得注意的是，這兩套審議程序截然不同，卻是重建街坊對重建項目表示反對或不滿的唯一法定途徑，決定了他們未來的生活和生計。從透明度以至公眾的認知度來說，城規會的審議制度看似較優勝，可是，城規會現行的審議程序仍遠遠未能做到社會期望「把關」的角色，情況亦令人憂慮。以下重點列出這兩套審議程序的利與弊。

	《市建重建局條例》審議程序	《城市規劃條例》審議程序
好處	涉及處理反對意見的時間或較快	公開、透明度較高，任何公眾人士均可提交意見
壞處	只有受重建項目影響且反對該重建項目的人士才可提交反對意見，一般公眾人士不能提交意見	城規會的聆訊討論由政府(即發展局常任秘書)及秘書處(即規劃署)主導，難免令公眾質疑判決的公正性
	第一階段不公開；若上訴則可能要付上堂費(《市建重建局條例》第 28 條)	城規會只側重審議重建地盤的平面發展藍圖，卻未能全面討論重建計劃，如重建對社區及重建街坊的影響等
	上訴委員會成員由政府委任，難免令公眾質疑判決的公正性	城規會議程緊湊，會員根本沒有可能在一、兩個小時的聆訊後，有足夠的考慮對重建計劃作出判決
	上訴程序形式如在法庭訴訟，受影響重建戶在資源及以法律形式表達理據等方面均難免處於下方	沒有上訴機制
	公眾沒有任何渠道討論或參與制訂重建地盤的發展藍圖	

上述的規劃程序，正好暴露了現行沒有一套全面監察重建項目，包括顧及重建街坊意願、搬遷、評估對社區影響等的機制，以及城規會只側重審議重建地盤土地用途的弊端。

事實上，每次項目公布時（尤其是「重建項目」），很少受影響街坊會知道原來有兩個月可以向市建局提出反對的機制，即使提出反對後，市建局也只是內部處理，過程不公開，這樣的反對機制形同虛設。

「重建項目」發展藍圖沒有表達意見渠道

市建局制定「重建項目」的發展藍圖時，不需提交城規會審議，街坊因此沒有渠道表達意見，有別於「重建計劃」可向城規會表達意見的機制。

案例

以灣仔利東街重建項目為例，H15 關注組於 2004 年率先在區內進行了大型訪問調查和公眾諮詢會，比市建局的諮詢會還要早。又在反覆努力下，得出了香港首個由下而上、民間直接參與規劃的市區更新方案（即「啞鈴方案」）。「啞鈴方案」獲多方好評，甚至獲香港規劃師學會頒年度銀獎，然而市建局始終不肯採納方案。H15 關注組於是向城規會提交「啞鈴方案」審議，城規會忽視「啞鈴方案」的多項優點，反而強調重建項目的業權已復歸政府，質疑「啞鈴方案」落成的可行性，遂否決申請，令街坊對城規會失去信任。

建議

統一重建項目表達意見機制

建議取消重建項目(development project)與重建計劃(development scheme)之區分，一律由城規會審議。

擴闊城規會的審議權力和職責

建議城規會必須審慎審議社會影響評估報告，亦要充份理解市建局以如何形式進行項目，或對受影響人士的賠償或安置安排是否妥善。

行政措施

建議改革城規會的組成和議決程序，另為提升城規會的獨立性和公信力，建議城規會主席應由非公職人員出任。

確保足夠時間時間討論重建項目

建議城規會轄下成立專責小組，專門討論市區重建項目(如現行的 Objection Hearing Committee 架構)，就每個項目舉行公聽會。

現行條文

23	按照《市區重建局條例》第 21 及 22 條的規定，市建局須擬備一份業務綱領草案，臚列擬於未來 5 年實施的項目，以及一份周年業務計劃草案，列明將於下一個財政年度實施的項目，並須每年把有關業務綱領草案和業務計劃草案呈交財政司司長批准。

評論現況

業務綱領和業務計劃內容不公開，公眾無從監管，財政司司長批核時，會否只側重經濟利益，而忽略《市區重建策略》其他準則，也不得知曉。

案例

業務綱領和業務計劃內容保密，無從監察，亦無法詳述案例。

建議

- 市建局雖然不會提前公布項目，但應該公開訂定 200 個項目和 2000 幢須拆卸樓宇的準則，讓公眾監察及表達意見。
- 政府應考慮讓立法會參與監察市建局制定的五年業務綱領及計劃草案，這些會議可以保密。
- 五年過後，市建局應公佈該份業務綱領及計劃草案，讓公眾監察。

凍結人口調查

現行條文

24及25	(24) 根據《市區重建局條例》第23(2)條，市建局項目（發展項目或發展計劃）首次在憲報刊登的日期，將作為該項目的開始實施日期。公布項目的開始實施日期的目的，是讓市建局可參照這個日期，根據其政策決定受影響人士是否有資格領取特惠津貼和獲得安置。 (25) 市建局會在項目的開始實施日期進行凍結人口調查，以核實受影響人士領取特惠津貼和獲得安置的資格。這項調查應於當日或最多數日內完成，並必須全面而準確，以免有"假冒居民"魚目混珠，入住重建區，濫用安置資源。

評論現況

重建項目公布後，市建局便會立刻進行人口凍結調查，並於三天內完成。人口凍結調查，亦決定了街坊在重建區內的身份(例如街坊是否非自住、重建單位是否非唯一居所、或單位是否空置等)，將直接影響日後的安置和補償，而現行法例給予市建局自訂指引裁定有關情況，令權力嚴重傾斜。

登記時間太倉促

市建局於重建項目公布後三天內完成人口凍結調查，時間太過倉促。如重建街坊剛好外遊或不在，工作人員便會張貼告示在其門口，若住戶不能及時找到市建局職員，該單位就可能被指是「非唯一居所」，因而扣減業主的金額補償。

沒有主動照顧不同需要人士

對一些不懂字的老人家來說，如果剛好不在家而被市建局在門上貼上告示，也不會了解發生什麼事，後果可嚴重了。

「人人是賊」的錯誤假設

由於市建局職員往往本著「人人是賊」的假設，導致居民往往在人口凍結調查時遇到百般凌辱，有些怕事的街坊更曾被無理搜屋。

無視舊區內孕育之小本生意

政府聲稱為了杜絕職業地產公司在重建區內「落釘」，或避免有人「假冒居民魚目混珠，入住重建區」，於是不會預先公開重建區的地點，因此項目一公布後便啟動了重建機制，這些突如其來的公布亦會令街坊不知所措。這種做法，尤其對舊區內因租金便宜得以孕育的小型企業來說，成了一種無法預測、不可彌補的災難性風險。

市建局拒絕承認住宅租戶身份

2004年7月9日立法會通過修訂《業主及租客（綜合）條例》，大大削弱對租客的保障，業主只須給租客一個月通知，便可終止租務合約。近期重建區內租客給業主趕走的例子更屢見不鮮，不少租客更是在重建目項目公布後，並已接受市建局的人口凍結調查後亦遭迫遷。然而，市建局卻坐

視不理，拒絕承認其後被中斷合約、已登記的租客身份，剝奪他們的賠償及安置資格，違反《市區重建策略》第 4b、24 和 25 條。

案例

案例一

灣仔太原街重建項目一名街坊，常在到外地工作，母親認為自己年事已高，故將位於太原街的自住物業業權轉到他名下，剛巧重建項目公布，市建局職員登門，便指婆婆不是業主，不與她商討。其後，婆婆病重入院，又受到市建局職員恐嚇，指若無人在太原街家那邊，便會把單位列作非自住單位，將扣減一半的自置居所賠償金額，嚇得婆婆有病不醫，跑回家中。結果，婆婆病死，兒子回到香港後亦受到嚴重的精神打擊，身體和精神都受到嚴重傷害，從一個非常健康的人變成一個非常瘦弱的人。

事件被報章揭發後，市建局職員便登門尋訪，其中兩人在客廳與該名街坊談話時，另外兩人竟自行到房中搜尋，亦將街坊寫在月曆上的私人電話抄下，侵犯私隱。剛巧這給聖雅各福群會的社工（聖雅各福群會並非太原街重建項目的重建社工隊）撞破，經傳媒報道市建局的行徑後，市建局才認真處理這街坊的遭遇。

案例二

灣仔 H15 項目內的春園街街坊，一天全家上茶樓，回家時發現市建局職員曾到訪，並張貼凍結人口的告示在門口，於是街坊便按指示致電市建局接受人口凍結程序。據他憶述，當時市建局職員連他兩個兒子在那裡上學，每天是乘車還是走路上學都問過了，然而，後來竟斷定他們一家的單位是「非唯一居所」，並大肆扣減他們應有的補償金額。

案例三

一名筲箕灣重建街坊憶述，人口凍結調查當天，市建局職員曾進入她家中，沒有問過她就自行到處看，在她家中找尋各種「非自住」的「證據」（如灰塵大）。要知道置業往往是一個家庭用許多血汗錢換來的，街坊感到大受凌辱，為何一旦成為重建區居民，就好像做賊一般？

案例四

一名深水埗受重建影響的老伯憶述，只因他家中家徒四壁，就在凍結人口調查時被市建局斷定為「非自住」人士，大扣補償金額，理由是「他的西裝不能放入他的衣櫃」！

案例五

一名深水埗受重建影響的商舖街坊憶述，店舖的設計是前舖後居，但房協職員來進行人口凍結調查時，竟描述他只是間中住在這裡，於是又借口大扣他的補償金額，幸好後來有熱心的街坊和義工幫忙追究該名市建局職員，才回復這舖主前舖後居的身份。

案例六

市建局拒絕承認住宅租戶身份案例，請參考 4b。

其他給苛刻扣減賠償金額的案例請參考第 4a 及 4b 條。此外，街坊最終同意搬遷時，市建局和房協

便會迫街坊簽下關於補償方式的保密協議書，許多街坊為怕惹官非，都不願意再提及自己搬家的事。因此，有許多個案，我們都無從追縱，即使所知者，我們都無法全部在此透露。

建議

- 進行凍結人口調查時，前線職員必須尊重街坊的私隱權利。
- 進行凍結人口調查時，前線職員必須主動告知街坊的權益，包括所有對重建項目的反對和上訴機制，並清楚解釋讓街坊知道，他們有兩個月諮詢期可以向當局提交意見，以及整個重建的程序等。
- 市建局應把凍結人口調查報告副本交給街坊。

分區諮詢委員會

現行條文

26	市建局應在9個重建目標區內，分別設立一個分區諮詢委員會，就市區重建項目向市建局提供意見和協助。分區諮詢委員會應由市建局董事會委任，並在區內具有代表性。成員應包括業主、租戶、區議會議員，以及其他關注區內市區重建的非政府機構代表。

評論現況

分區諮詢委員會理應有監察重建項目、向市建局提交改善建議的功能，但其成員卻由受監察的市建局委任，給公眾黑箱作業的印象，導致認受性不高。此外，據了解，諮詢會約每一季只安排一次會議，且會議每次只有個多小時，未有足夠時間討論問題。

案例

以深水埗 K20-23 重建項目為例，分區諮詢委員會的會議內容雖然公開，但會議次數疏落，一年只有三、四次，每次會議時間只約一個多小時，討論內容空泛，作用不大。

建議

市建局應將會議議程及紀錄貼在市建局地區辦事處，並應盡辦法讓街坊知悉會議日期，讓各街坊列席旁聽。

分區諮詢委員會的功能與重建項目的諮詢、表達意見和透明度直接有關，請參考第 4d、9 及 10 項的改善建議。

就發展項目及發展計劃進行諮詢

現行條文

27	根據《市區重建局條例》第 23 條，市建局須在政府憲報公布項目（發展項目或發展計劃）的開始實施日期，以及展示有關項目的一般資料，供公眾查閱。市建局應舉行公眾會議，通知區內居民有關項目的詳情和收集公眾意見。市建局亦應就項目諮詢有關區議會，並應印製簡易淺白的小冊子，派發給受影響人士。

評論現況

有關諮詢的問題，請參考第 4d、9 及第 10 條。

案例

區議會諮詢形同虛設

以灣仔利東街重建項目為例，市建局並沒有理會區議會轄下的關注重建小組的反對，堅持落實重建計劃，也不理會獲區議會大會通過應給予受影響人士「樓換樓、鋪換鋪」的建議。即使灣仔區議會反對市建局引用《收回土地條例》統一利東街重建項目業權，亦不能阻止市建局；深水埗區議會亦曾就區內 K20-21 重建項目遇到類似情形。這些都在在反映區議會作為地區諮詢的機制，形同虛設。

此外，市建局到區議會諮詢時，亦未必把所有事情和盤托出，如灣仔區議會主席曾指責市建局不能再誤導區議會，另深水埗區議會轄下市區重建問題專責小組的委員甘炳光博士，更直斥房協職員有欺瞞區議會之嫌。

市建局行徑怪誕

2005 年 11 月 5 日，是利東街重建項目的土地復歸日。一位做基層工作以畢生積蓄在利東街置業的婆婆，與一眾街坊到市建局開會，被市建局職員特意把這位婆婆帶到另一間房內，在一輪查問後告知婆婆其他街坊已走，便把婆婆送回利東街。當婆婆回到利東街時，發現其他街坊原來尚在市建局中，才自己被市建局騙了，失聲痛哭。

建議

請參考第 4d、9 及第 10 條的改善建議。

社會影響評估

現行條文

28及29	(28) 市建局應全面評估建議項目所引起的社會影響，以及受影響居民的社區連繫和安置需要。 (29) 社會影響評估研究應分為兩個階段進行:(a)在政府憲報公布建議項目前，先進行非公開的社會影響評估；及(b)在政府憲報公布建議項目後，進行詳細的社會影響評估。

評論現況

第一階段的社會影響評估報告的內容並不公開，調查結果是否乎合地區現況，公眾無從監察。《市區重建策略》雖然清楚寫明社會影響評估的目的，是要了解居民意願，但其問卷卻從不提供「想留下」或「樓換樓、舖換舖」的選擇，只問街坊是否想搬遷，這樣的問卷設計導致結果偏頗。此外，第二階段的社會影響評估，與人口凍結調查一起進行，令很多街坊誤會他們非走不可。

市建局完成社會影響評估報告後，亦沒有第三者負責審核，即是說，即使報告內容偏差或不符合民情，也可以用來滿足各樣法定程序要求。至於市建局有否按照社會影響評估的建議來規劃、安排和執行重建項目，亦無任何政府部門負責審核。身兼城規會主席的房屋、規劃及地政局常任秘書便曾經在城規會表示，城規會會員在審視重建項目時，不能超越《城市規劃條例》所賦予的權力，即會員沒有職權審議社評報告、安置問題，以及如何落實重建項目等問題[1]。至於不涉及土地用途改變的「重建項目」，更不需向城規會提交任何文件或報告審議。

現行市區重建項目審議制度弊端繁多，對社會影響評估的忽略尤其值得關注。綜觀市建局過去多個的社會影響評估報告，都過於簡單，完全不能發揮社會影響評估的功能。

案例

<u>案例一：無人監察，無從問責</u>

社會影響評估完成後無人監察，換句話說，報告質素如何，結果是否公允，或結果即使公允，有關當局有沒有執行等等，無人問責。

<u>案例二：評估調查之執行問題</u>

重建項目公布後三日內，市建局會同一時間進行社會影響評估和凍結人口調查，有違公平：

灣仔藍屋在 2006 年公布為重建項目，並聲言會予以保存。進行人口凍結調查當日，一併進行社會影響評估的調查。不過，社會影響評估的問卷內，卻沒有調查「受影響居民的住屋意願」(即《市區重建局策略》第 31(d)條)，只一面倒問街坊想搬往何處，卻不問街坊是否想留下。調查報告於是得出的結論是，九成的街坊想搬離現居。

---

1 城規會於 2006 年 1 月 20 日的會議紀錄，當時城規會正在討論市建局位於深水埗荔枝角道／桂林街／醫局街的重建項目。

後來，歷經熱心街坊、義工、和非政府組織的努力爭取，才得到今天藍屋「可留屋也留人」的初步成果。政府官員和市建局職員的受薪職責，本來就是要盡心了解街坊所需，和如何把重建帶來的影響減至最低，但現在卻要靠街坊自身不斷爭取，實在諷刺。

建議

社會影響評估報告應由獨立機構進行，由市建局支付費用，確保報告的中立和獨立性。報告內容由獨立委員會審核，並監察市建局有否按照報告來規劃及照顧受影響人士，才可落實重建計劃。

國際公認的社會影響評估方法，把社會影響評估視為規劃程序重要的一環，一方面藉著社會影響評估吸引和鼓勵公眾參與規劃，另方面亦能有效地搜集公眾(尤其是受影響重建街坊)對市區重建項目的意願。如社會影響評估的結論是發展項目對社區打擊太大，又沒法提供合理的紓緩措施，便不應強硬落實發展項目。如發展項目獲通過，便應按照評估內容作為日後制訂發展藍圖的基礎。

近年來，市民對不少政府工程項目或市區重建項目都不認同，部分原因是政府沒有認真評估工程項目對居民的影響，提供足夠的紓緩措施，卻一意孤行急急展開項目，終於出現「官迫民反」局面。故，建議效法多個國家或地區的做法，把社會影響評估正式納入環境影響評估內其中的一環，制訂社會影響評估的指引，報告內容可由獨立委員會審議。

現行條文

30及31	(30) 在政府憲報公布建議項目前，市建局須就以下各主要方面進行非公開的社會影響評估：(a)建議項目範圍的人口特點；(b)該區的社會經濟特點；(c)該區的居住環境；(d)該區經濟活動的特點，包括小商舖及街頭攤檔等；(e)該區的人口擠迫程度；(f)該區設有的康樂、社區和福利設施；(g)該區的歷史背景；(h)該區的文化和地方特色；(i)就建議項目對社區的潛在影響所進行的初步評估；以及(j)所需紓緩措施的初步評估。 (31) 在政府憲報公布建議項目後，市建局須就以下各主要方面進行詳細的社會影響評估：(a)受建議項目影響的居民人口特點；(b)受影響居民的社會經濟特點；(c)受影響居民的安置需要；(d)受影響居民的住屋意願；(e)受影響居民的就業狀況；(f)受影響居民的工作地點；(g)受影響居民的社區網絡；(h)受影響家庭子女的教育需要；(i)長者的特殊需要；(j)弱能人士的特殊需要；(k)單親家庭的特殊需要，尤其是有年幼子女的單親家庭的特殊需要；(l)建議項目對社區的潛在影響所進行的詳細評估；以及(m)所需紓緩措施的詳細評估。

評論現況

現況和改善建議，請參考第 28 及 29 條。另外加兩項改善建議：

- 第 30 及 31 條中，所需調查的項目應加上「對重建區周邊社群可能造成的影響」。
- 第 31 條中加入「地區文化和特色」、「社區生活模式」，因為這些都不能單憑肉眼觀察，而需仔細向居民了解。

案例

市建局計劃在灣仔利東街重建項目地庫興建一個提供三百個車位的停車場，停車場出口設在毗鄰廈門街寶藝花園旁邊，同時還要打通廈門街與皇后大道東連接通車，把交通問題轉移至廈門街，汽車的噪音、廢氣、道路安全對廈門街街坊定會構成影響。同時，打通廈門街與皇后大道東的梯級交接點，正是灣仔第一道海岸線的地標，將會連同該處的公共空間平台一同消失。

H15 關注組聯同義工在 2008 年年初做了一項地區調查，發現廈門街的許多街坊對於利東街重建而帶來的道路工程毫不知情。廈門街街坊後來迅速成立關注組極力反對此項道路工程，反對廈門街成為重建利東街的犧牲品。這件事情正好反映重建的影響，不規限於重建地盤的界線，日後的社會影響評估必須包括重建周邊地區的影響。

現行條文

32	在政府憲報公布建議項目後，市建局會隨即進行凍結人口調查，而大部分詳細社會影響評估所需的數據，亦可在進行凍結人口調查的過程中一併收集。當市建局根據《市區重建局條例》第 24 條提交發展項目時，應同時向規劃地政局局長提交詳細的社會影響評估報告。而當市建局根據《市區重建局條例》第 25 條向城市規劃委員會呈交發展計劃的圖則時，亦應同時提交詳細的社會影響報告。市建局並應把報告內容公開，供公眾參閱。

評論現況

現況、改善建議和案例，請參考第 28 及 29 條。

市建局應考慮把社會影響評估報告上載互聯網，讓公眾易於索閱，並把告示張貼於受影響區域(即包括周邊社區)當眼處，如做掛欄杆的橫額，指明網址及索取文件的地點，以及反對的期限等資料。

重建項目公布後至反對期限期間，在日間、晚上及週末，在社區的公共空間（如球場、公園），舉行諮詢會，公佈調查結果和解答重建街坊的疑問。

市區重建社區服務隊

現行條文

33	市建局應在9個重建目標區內，分別設立一隊市區重建社區服務隊，以便為受市建局重建項目影響的居民，提供協助和意見。市區重建社區服務隊應獨立運作。在各重建目標區的首項重建項目展開前，該區應儘可能先設立一隊服務隊。

評論現況

個別不敢透露姓名的社工，均指出市建局和房協，蓄意以各種方式干涉他們協助街坊的工作，並曾過份地要求社工透露街坊的私隱。據 H15 關注組了解，許多重建社工隊的社工，只是協助市建局遊說街坊賣掉物業和搬遷，並沒有真正從街坊的權益角度思考。此外，一些市建社工隊的地區服務處，設在市區重建局的辦公室內，令社工的工作受到監察，更令街坊無法信任社工，暢所欲言。

重建社工隊受聘於市建局，立場上已存利益衝突之嫌，不能說服其工作屬「獨立運作」，便街坊未能相信自己的私隱真的受到社工保護，社工亦因而未能盡現職能。

案例

灣仔利東街項目

灣仔利東街重建項目中的一個租戶，便因重建社工隊不願協助，被迫搬進位於油塘的公屋居住。同時，孩子繼續在灣仔聖雅各小學讀書，為了節省交通費用和時間，媽媽每天送孩子上學後，只好留在聖雅各福群會浪費數小時等接放學，每天生活奔波勞碌。

該名街坊曾轉向灣仔其他社福機構求助，該社福機構的社工認為他們留在灣仔生活的理據充份，但礙於不便插手其他社工隊的本份工作，只好著街坊向重建社工隊清楚講述自己的情況，該社福機構的社工後來竟然因此遭到市建局向其上司施壓，這種行為，實在要不得。

旺角上海街重建項目

旺角上海街重建項目中，租客眾多，而部分業主更嘗試在人口凍結調查後迫走租客。根據市建局網頁和《市區重建策略》第 24 及 25 條，人口凍結調查當日如已登記之租客，理應獲得公屋安置。然而有租客指出，社工隊不單不協助街坊，更一直推說如果業主迫遷，租客就不會有任何賠償或安置。其實，社工是有權為街坊寫信要求房署提供恩恤安置，街坊向社工提出這要求時，重建局的社工竟說沒有這回事，與事實不符。

深水埗區重建項目

深水埗醫局街重建項目中，地舖街坊指出，重建社工隊表示不會協助受重建影響的地舖業主或租戶。深水埗另一個重建項目中，有天台戶的街坊指出，重建社工隊曾走訪多戶天台屋，告訴許多老人家他們不會獲得安置，並勸告他們簽一張同意不需安置、只要現金的文件。然而，根據市建局網頁，就知道，卻明文清楚寫了天台屋居民是有機會獲配公屋的。

建議

改善挑選重建社工隊機制

建議重建社工隊的費用由市建局支付，以招標方式讓各社工機構投標，但由另一獨立機構進行遴選。該遴選機構，亦應設立投訴機制，讓街坊可以投訴未盡忠職守的社工。目前最具公允的遴選機構，應該為社工聯合總會。

確保重建社工隊獨立運作和職責

- 建議在《市區重建局條例》中列明，市建局無權向社工隊過問街坊個案進度和要求，以維持社工隊真正的獨立性。重建社工隊的辦公室應與市建局或房協辦公室分開。

- 重建社工隊的合約，應包括在土收後一年內，公開一份重建街坊追縱調查，以監察市建局的工作成效。

- 重建社工隊應清楚自己的工作範疇，並不是協助市建局遊說街坊賣掉物業和搬遷，而是從街坊權益和公義的角度，考慮如何協助街坊。

E. 財務安排

現行條文

34	政府正研究以下財政和相關措施，以協助市建局落實其 20 年的市區重建計劃，並增加市建局項目的財務可行性。這些措施包括：(a)豁免重建地段的地價；(b)豁免安置用地的地價；以及(c)向市建局提供貸款。

評論現況

根據現行措施，政府不用市建局的重建項目補地價，已是一種非常特殊和優厚的財政資助，大大降低了重建項目的發展成本，公眾自然關注市建局利用其特殊地位統一業權後，然後把地皮轉移給地產商，再與地產商分享利潤，難免產生輸送財富之嫌。

案例

資料顯示，市建局過往提出的賠償呎價，由每平方呎 2,000 多元（西營盤第一、二街項目）至 9,000 多元（中環嘉咸街及士丹頓街項目）不等。有資深建築師便指出，一般住宅項目建築成本每平方呎只約 1,000 多元，即是說，倘若市建局落實「樓換樓、舖換舖」代替現金賠償，便可大大節省賠償開支，更符合經濟原則。事實上，私人地產商多次在舊區收地重建，也是採用「樓換樓」這形式，重建項目仍有利可圖。

建議

市建局的重建項目，必須有別於一般地產商私人項目的發展模式。市建局及政府應積極開拓不同的重建模式，以符合現今社會的需求，如「樓換樓、舖換舖」、「業主參與重建」等，既可大大減低市建局和政府的財政壓力（不用支付龐大的賠償開支），亦可確保重建街坊繼續在原區生活，達致多贏局面。市建局應重新研究過往房協在重建油麻地六街（即現時駿發花園）的經驗，積極落實「樓換樓」的重建模式，加強與房協這方面的合作關係。

現行條文

35	政府的目標是鼓勵私營機構參與重建，並在長遠而言，令市區重建計劃能財政自給。

評論現況

觀乎過往的重建項目，市區重建要自給自足並不是天大的困難，而財政自給不等於謀取最大利潤。市建局自成立以來，年年均錄得巨大盈大，反而令公眾不安，令公眾感到市建局和發展商的利潤已凌駕市民的基本權益，重建項目是否符合公眾利益的根本問題。

市建局為了謀取最大利潤，只使用最簡單的推土式重建方法，完全綑綁和局限了社區更新的模式，忽略了小業主參與規劃和重建的可能性和機遇。

至於是否應把市區重建工作轉移私營機構，在未有充足的研究和公開諮詢前，不可輕率鼓勵私營機構主導重建，因私營機構並不會照顧公眾利益，亦更不受監管，弱勢社群和租戶更加無助，對草根人士打擊嚴重，或會造成另一些社會問題。至於業主方面，公眾亦應尊重他們不願賣掉業權的決擇，《土地（為重新發展而強制售賣）條例》的修訂最近生效，只要乎合某些條件，申請強制拍賣的門檻由集合九成業權降成八成，對舊區或多或少帶來影響。

建議

市建局可以一些中、小型項目作試點，嘗試業主業權參與、「樓換樓、舖換舖」等重建模式，達致每一個重建街坊都有機會原區安置，保存社區網絡和延續社區的生態。

現行條文

36	根據《市區重建局條例》第 10(4)條，市建局須以應有的謹慎和盡其應盡的努力處理其財政。

評論現況

市建局經常向外宣稱重建項目會虧蝕，但自成立以來，公眾從未見過一個真正錄得虧蝕的重建項目，這些輕率的發布誤導公眾之嫌，令公眾質疑市建局是為重建項目搏取更多樓面面積，謀取最大利潤。

此外，謹慎理財並不等於個別項目不能虧蝕，市建局應該積極探討多元重建模式，配合各個社區的需要，才真正符合謹慎理財之道。

案例

灣仔船街重建項目中，市建局曾向外公布賠償支出約3億元，估計該項目虧損約2億元。不過，後來有報道指，發展商以 6.4 億元奪得項目發展權，如賣樓收益超過 10 億元，更要向市建局分花紅，另商場首三年的收入撥歸市建局等條款，外間估計市建局在船街項目中獲取超過 7 億元利潤。這例子足以證明市建區重建項目由經濟元素主導，但看不到符合公眾利益的要求。

建議

市建局可以一些中、小型項目作試點，嘗試業主業權參與、「樓換樓、舖換舖」等重建模式，達致每一個重建街坊都有機會原區安置，保存社區網絡和延續社區的生態。

E. 參數和指引

現行條文

37	政府會向市建局發出一套文件，列明市區重建計劃的規劃參數和財務指引，作為市區重建策略的附件。這些文件包括： (a) 225 個重建項目的詳細圖則； (b) 9 個重建目標區的發展概念藍圖； (c) 擬保存的歷史建築物清單； (d) 重建項目的優先次序；及 (e) 規劃參數和財務指引。 由於上述文件涉及敏感資料，因此披露有關資料並不符合公眾利益。

評論現況

過往土發或市建局向外公開一些重建項目後，卻遲遲未能落實，期間受影響業主又沒有妥善維修樓宇，因此加快樓宇的破損。另方面，若在毫不知情的情況下，面對著市建局突如期來宣布成為重建區，對重建街坊的沖擊又會很大。

案例

觀塘裕民坊重建計劃公布二十年後才得以展開，期間業主沒有妥善維修樓宇，令居住環境每況愈下。

建議

市建局應該多提供誘因，鼓勵業主定期維修和保養樓宇質素，在無可避免情況下，才應進行重建。

現行條文

38	《市區重建局條例》第 21(3)條規定市建局在擬備其 5 年期業務綱領時，須依循規劃地政局局長擬備的市區重建策略中列明的指引。

評論現況

請參考第 23 條。

建議

政府可每五年進行一次全港性各區住屋環境普查，作為確立重建區的理據。

現行條文

39	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。

評論現況

現時已超過了條文中所謂「每兩至三年一次」做檢討和修訂的時間，拖遲了足足六年。

建議

市區重建策略乃影響民生之重大政策，理應每年收集意見，方可以跟得上社會發展的時代步伐，同時也可以對負責執行重建工作的市建局和房協實施監察。此外，《市區重建策略》的檢討和修訂，或會涉及相關法例的修改，政府應持開放態度。

戊. 建議

H15 關注組以民間角度出發，於二〇〇九年二月至六月期間，到各大專院校和地區進行《市區重建策略》檢討民間諮詢會，聆聽受影響人士的經驗，和收集不同人士的意見。我們收集到的意見中，大概有三個改革市區重建的方向：

方向一：廢除市建局，由現有政府部門分擔改善舊區環境和舊區居民生活

針對下列各項，我們初步的構思如下：

改善擠迫戶生活環境	：讓合資格人士盡快入住公屋
積極推行樓宇復修	：放寬政府貸款準則
財務不可行、發展商不感興趣的重建地段	：由房協擔任發展商角色，負責重建、收購物業和預留單位作原區安置（如樓換樓、舖換舖）
整體地區規劃	：加強規劃署的職責與統籌角色，為每個地區制訂一套可持續發展藍圖
其他	

方向二：改變市建局角色，從下而上推行社區更新

收集街坊意願，一個都不能犧牲；由市民決定和啟動社區更新方向和模式

政府、區議會應配合市建局促進社區更新的角色

<u>有什麼好處？</u>

現時的重建方式，對小業主和小租客最可怕的地方，就是在毫無預警情況下，某一天市建局看中你家園，便可宣佈為重建區，小市民沒有選擇餘地，必須接受這突如其來的災難式事件。從下而上的社區更新模式，可將小市民的未來，交還他們手中，是最民主的方法，亦是最合乎情理的做法。

<u>有什麼問題需要解決？</u>

1)如何保證過程中的民主？
2)如何不讓社區內擁有眾多物業的大地產或大業主恃勢脅迫小業主和租客？
3)如何處理特定如文物保育的問題？
4)由什麼人來負責做開啟重建的機制？
5)市建局在這種模式內的角色是否包括教育、協助、統籌和撥款？那撥款準則應如何決定？

方向三：加強市建局監管，提升重建項目審批門檻

A. 法例修訂

建議一

明確標明市區重建的目標為改善重建戶的生活質素及周邊社區的生活環境。

根據《市區重建局條例》第 5 條，市建局的宗旨為：

(a) 作為一個依法設立的法人團體而取代土發公司，負責透過進行、鼓勵、推廣及促進市區重建，改善香港的住屋水平及已建設環境；

(b) 透過將老舊失修區重建成經妥善規劃，並(如適當的話)設有足夠交通設施、其他基礎建設及社區設施的新發展區，從而改善香港的住屋水平及已建設環境，以及已建設區的布局；

(c) 更良好地利用香港已建設環境中失修地區的土地，並騰出土地以應付各種發展需要；

(d) 透過促進對個別建築物的結構穩定性、外部修飾的完整性以及消防安全方面的保養和改善，以及促進改善香港已建設環境的外觀及狀況，從而防止該已建設環境頹敗；

(e) 保存有歷史、文化或建築學價值的建築物、地點及構築物；及

(f) 從事行政長官在諮詢市建局後藉憲報刊登的命令而准許的其他活動，以及執行該等命令指派予市建局的其他職責。

現行法例裡，市建局的多項宗旨裡，竟然沒有一項列出改善重建戶的生活質素的目標，令人咋舌。新建築物雖然可稱作改善香港的住屋水平，但不代表重建戶的生活有所改善。

我們建議修訂《市區重建局條例》第 5 條，明確加入下列市區重建的目標：
(i) 鞏固舊區更新，承傳舊區文化
(ii) 改善重建戶生活質素
(iii) 新發展與應與舊區協調，展示良好規劃

建議二

取消《市建重建局條例》第 29 條發展局申請引用《收回土地條例》強行收地的時限，並必須證明重建項目符合「公眾利益」的要求。

根據現行法例，發展計劃草圖獲核准後的十二個月內，市建局必須向發展局局長提出引用《收回土地條例》，統一重建範圍的業權。市建局手持這尚方寶劍，肆無忌憚，即使賠償方案不合理，受影響市民亦無可奈何。

另方面，市建局如要引用《收回土地條例》，必須達到「公眾利益」的要求。綜觀市建局過去多年來的表現，強差人意，每個重建項目落成後，皆標榜為尊貴豪宅，唯利是圖，絕稱不上是「公眾利益」，被迫遷的重建戶忿忿不平，亦觸發社會公義的問題。

我們建議政府必須嚴謹審視重建項目是否符合「公眾利益」，並取消引用《收回土地條例》的時限。

建議三

取消《市建重建局條例》第 26 條以「發展項目」(development project)形式進行重建，以統一審議和推行重建項目的機制。

一般而言，重建範圍規模較小，且符合現有分區計劃大綱圖的土地用途，市建局便以「發展項目」(development project)形式進行，審議程序根據《市建重建局條例》進行，反對意見由市建局及發展局負責審訊和決定。若重建範圍規模較大，當中又涉及分區計劃大綱圖的土地用途更改，市建局便以「發展計劃」(development scheme)形式進行，審議程序根據《城市規劃條例》進行，反對意見則交由城規會負責審訊。

其中一個例子，市建局位於深水埗順寧道重建項目以「發展項目」形式進行，受影響街坊和關注該項目發展的團體欲向市建局提交意見，卻獲以下回覆：

根據《市建重建局條例》第 24 條 -

(1) 任何人如認為他將會受根據第 23(1)條刊登的公告所提述的擬根據第 26 條藉發展項目方式實施的項目所影響，並欲反對該項發展項目的實施，可於公布期內將一份他反對該項目的陳述書送交市建局。

(2) 第(1)款所述的陳述書須列明—

(a) 反對的性質及理由；
(b) (凡對發展項目作出修訂則該項反對即會消除)建議作出的修訂。

即是說，提意見的人必須受項目所影響，其意見並局限於反對性質，如無反對意味，市建局和發展局均不會處理。此外，如受重建影響的街坊向市建局和發展局提反對意見，政府亦只會閉門處理，大大有別於「發展計劃」的審議程序，可在城規會公開申述任何意見。

市建局所有重建項目必須向城規會提交「總綱發展藍圖」諮詢公眾，還市民參與社區規劃的權利。

目前，市建局不用就「發展項目」向城規會提交總綱發展藍圖(master layout plan)諮詢公眾，剝奪市民參與社區規劃的權利，有違現今社會的訴求。

我們建議市建局應就每個重建項目制訂「發展計劃草圖」(draft development scheme plan)和「總綱發展藍圖」(master layout plan)，交由城規會審議，取消以「發展項目」(development project)形式進行重建。

建議四

市建局向城規會提交的「發展計劃草圖」，應包括社會影響評估報估和如何實施該發展計劃。

根據《市建重建局條例》第 25(5)條，市建局刊憲公布重建項目後，須向城規會提交「發展計劃草圖」(draft development scheme plan)，但不包括如何落實發展計劃的方案和社會影響評估報告。故建議修訂該條例。

我們建議擴闊城規會的審議權力和職責，修訂《市區重建局條例》第 25 條，市建局就每個重建項目須向城規會提交下列文件以供審議：

(i) 圖則及發展參數；
(ii) 列明市建局如何實施該項發展計劃；
(iii) 市建局對因實施該項發展計劃而相當可能會帶來的社會影響評估。

B. 行政措施

建議五

擴大補償和安置選擇，取消單一「七年樓齡」賠償準則，從多角度解決重建戶的生活問題。

目前，市建局只單一以金錢補償方式取得重建範圍業權，漠視居民辛苦累積和建立多年的社區，習以為常的生活模式被連根拔起。

市建局以公幣推行重建項目，公眾對其要求，自當有別於地產商慣常的商業營運手法。在重建過程中，市建局應該照顧到每個重建戶的合理要求和意願，否則便不應強行推行重建項目，政府和城規會亦不應該輕易批准重建項目。

我們建議市建局必須向重建戶提供多元補償方案以供選擇，如「樓換樓、舖換舖」和業主參與等形式，取消單一「七年樓齡」的賠償準則。

建議六

嚴謹審視社會影響評估報告，提供有效紓緩措施，把重建帶來的影響減至最低。

在外地，社會影響評估視為參與社區規劃的途徑，透過問卷調查和工作坊等形式，收集受影響人士和專家小組的意見，評估發展項目的利弊，決定是否落實項目，和如何提供紓緩措施。在多個地區，社會影響評估均屬於環境影響評估的一部分。
反觀香港城市規劃的落後，《市建重建策略》中雖然規定市建局必須為每個重建項目提交社會評估報告，但卻沒有任何政府部門負責審核，連城規會委員也不能超越《城市規劃條例》所賦予的權力，委員沒有職權審議社評報告、安置問題，以及如何落實重建項目等問題。

我們建議應改善社會影響評估運作的機制，由獨立組織進行社會影響評估，並由指定政府部門負責審議評估報告，再呈交城規會。

建議七

改革重建社工隊的運作機制。

現時重建社工隊由市建局聘請，在市建局面欲盡快推動市建項目的情況下，社工隊固然受制於市建局，難以視重建戶的利益和意願為首要服務目標，形成角色衝突，嚴重損害其專業形象。

我們建議重建社工隊必須獨立運作，全面協助重建戶面對重建所帶來的問題。

建議八

確保城規會有足夠時間討論重建項目。

重建項目對重建戶及周邊社區影響深遠，要認真審議和考慮的事情繁多複雜，不能在一個或兩個小時內完成。另方面，城規會會議議程繁重，一天內要處理多項規劃申請，絕不輕鬆。委員首先對重建範圍的民情或特質未必認識，又鑑於時間所限，可能未經充份討論便通過項目，後果嚴重。

我們建議城規會成立轄下專責小組，專門討論市區重建項目(如現行的 Objection Hearing Committee 架構)，並就每個項目舉行公廳會。

建議九

提升城規會的獨立性和公信力。

城規會的主席為發展局常任秘書長，轄下的都市規劃小組主席則為規劃署署長，亦是市建局非執行董事之一，若審議市建局重建項目，必定產生角色衝突之嫌。

此外，城規會秘書處為城規會每項討論事項預備文件，原來也只是規劃署當中的一個部門，可完全配合規劃署的計劃和意願。雙重打擊下，城規會的獨立性和公信力均欠奉，難以服眾。

下表列出城規會現時審議重建項目的利弊：

	《市建重建局條例》審議程序	《城市規劃條例》審議程序
好處	---	公開、透明度較高
壞處	第一階段不公開；若上訴則可能要付上堂費(《市建重建局條例》第 28 條)	城規會的聆訊討論由政府(即發展局常任秘書)及秘書處(即規劃署)主導，難免令公眾質疑審議結果的公正性
	上訴委員會成員由政府委任，難免令公眾質疑判決的公正性	城規會只側重審議重建地盤的平面發展藍圖，卻未能全面討論重建計劃，如重建對社區及重建戶的影響等
	上訴程序形式如在法庭訴訟，受影響重建戶在資源及以法律形式表達理據等方面均難免處於下方	城規會議程緊湊，會員根本沒有可能在一、兩個小時的聆訊後，有足夠的考慮對重建計劃作出判決
	公眾沒有任何渠道討論或參與制訂重建地盤的發展藍圖	沒有上訴機制

我們建議城規會主席應由非公職人員出任，並加入地區組織人士為城規會委員，加強審議結果的公眾認受性。

資料來源：

H15 關注組網頁：
http://h15.hk

市區重建街坊權益須知網頁（H15 關注組製作）：
http://urright.wordpress.com

舊區更新電視台總台網站：
http://renewaltv.wordpress.com

深水埗留低方案及社區研究網頁：
http://sspstayplan.wordpress.com

《市區重建策略》詳細內容網頁：
http://www.devb-plb.gov.hk/chi/policy/urs.htm

《市區重建局條例》：（雙語法例系統網頁，第 563 章）
http://www.legislation.gov.hk/blis_ind.nsf/CurAllChinDoc?OpenView&Start=548&Count=30&Expand=560.1#560.1

《收回土地條例》：（雙語法例系統網頁，第 124 章）
http://www.legislation.gov.hk/blis_ind.nsf/6033a8cc1f220686482564840019d2f2?OpenView&Start=117&Count=30&Expand=124#124

《城市規劃條例》：（雙語法例系統網頁，第 131 章）
http://www.legislation.gov.hk/blis_ind.nsf/6033a8cc1f220686482564840019d2f2?OpenView&Start=117&Count=30&Expand=131.1#131.1

市建局網頁：www.ura.org.hk

發展局網頁：www.devb-plb.gov.hk/chi/home/index.htm

房協網頁：www.hkhs.com

《黃幡翻飛處》

香港明愛青少年及社區服務 —
九龍社區中心

Caritas Youth & Community Service —
Community Centre – Kowloon

九龍太子道西256A一樓
電話 2339 3713 傳真 : 2794 3667
電郵 : ycskincc@caritassws.org.hk
網頁 : http: //kincc.caritas.org.hk

1/F., 256A Prince Edward Rd. West, Kowloon
Tel : 2339 3713 Fax : 2794 3667
Email : ycskincc@caritassws.org.hk
Websit : http: //kincc.caritas.org.hk

尊敬的發展局局長林鄭月娥女士

呈交九龍城區市民對《市區重建策略》檢討的意見

本中心服務九龍城區數十年，一直推動居民參與社區、關心社會。爲了讓更多居民關心政府的施政方針和內容，鼓勵居民提出意見、以盡公民責任，本中心於十一月份在九龍城區(包括十三街及龍城舊區)舉辦一項名爲「施政報告對九龍城的發展啓示」的活動。〔目的是向居民提供有關市區重建策略檢討的教育資訊和討論平台，讓居民表達對社區未來更新及發展的意見〕我們將市民的意見提交給局長作考慮，相信這些意見能有助局長了解九龍城區居民對社區未來更新及發展的期望。

現隨函附上 29 份意見書，讓局長參考，也爲九龍城社區未來的更新及發展尋求路向，敬請查收。如有任何查詢，歡迎聯絡本人或負責社工何妙紅姑娘，電話：2339 3782。

順祝

身體健康！

明愛九龍社區中心
社會工作督導主任

CARITAS COMMUNITY CENTRE 明愛九龍社區中心 KOWLOON

陳盧堅

日期：2010 年 11 月 30 日
附件：活動海報
意見書 29 份

- 2 DEC 2010

土瓜灣

業主

1.你是否認識「樓換樓」的詳情?

認識
否 (3 人意見)
知，換 7 年樓

2.你會選擇現金補償或「樓換樓」?

先會選擇「樓換樓」，作爲在社區居住後才考慮現金，自己好想住在原區，住了幾拾年，好習慣
現金補償
樓換樓 (2 人意見)
樓換樓，因爲住是基本需要

3.你對以上 2 種賠償方案有何意見?

無辦法，但認爲不公平，應該呎換呎計算
沒有
覺得呎數計算要有準確數字
市建局在 2 種賠償方案都壓價，欺壓基層市民

4.你對政府建議修訂法例「強制業主/法團聘用物業管理公司」有何意見?

有問題，政府無考慮到老人無收入，點負擔到，應該協助長者管理物業，唔好令長者更加節衣縮食
業主承擔大了
可能舊樓業主承擔不起
管理係好事，但要考慮老業主/基層老人家無錢，政府唔體恤實際情況

社區更新

1.作社區的一份子，你認爲這個平台應否有社區居民的直接參與?

需要，應該有市民聲音，不只是政府聲音
要
應該 (5 人意見)
梗係應該有啦
肯定要居民參與，這裡生活的人是更能知道這區的需要，意見更可適合這區
應該由住這裡的人去講出社區的意見
應該有

2.作爲社區的「持份者」你認爲新社區應有哪些規劃、社會設施及社會服務?

處理社區衛生、空氣(太多車房)、公園不足夠，欠缺社區會堂
醫療，因舊區多老人家，增加休憩設施
舊樓不方便

樓換樓實際 d
住緊係重要，所以一定係「樓換樓」好
選樓換樓，現金補償唔夠現在自己外出租屋，樓換樓擔心唔知起幾年，外邊租金又貴。
現時樓價太貴，要錢冇用，最好有現樓換現樓
樓換樓最好是現樓換現樓，及不要是豪宅
冇辦法，有無奈，兩種方案都唔係好，對居民無保障
同區 7 年樓齡價錢應該調高
「樓換樓」最好是「一呎換一呎」
未有
沒有 (2 人意見)
「樓換樓」應「呎換呎」
照市價賠償
最起碼要補償同市值，想即找到可居住

4.你對政府建議修訂法例「強制業主/法團聘用物業管理公司」有何意見?

不要
贊成，這可以眾業主齊心
老業主好慘，特首只顧自己，官商勾結
不好，因爲難爲要業主，若果迫要實行，那再算
如果太少或一定數目單位的大廈應該豁免
不對，政府不應該這樣懲罰業主，應該鼓勵業主去承擔而不是強制或用其他方法協助業主
好事，因舊樓業權分散，好難管理
好就有人協助，但唔好的地方就是白白令業主用多了錢
等如「大石壓死蟹」，擔心管理公司是否可靠，盈利是否合理公道，業主應有選擇，不應強制，既然舊樓已經 40 多年，那麼用修修補補也沒有用
我自己的樓只有 30 多年，仍然好新。不應強制，因爲展者業主每個月要支出幾百元，負擔不起，長者沒有收入
對這建議是合理，有需要
不可能，業主們不能應付，因太多長者。不如自己應付
不太需要管理公司，因舊樓不太多人
因有管理公司，所以沒有意見
應給予自由選擇，教育可積極去管理，不贊成強制去迫人管理

社區更新

1.作社區的一份子，你認爲這個平台應否有社區居民的直接參與?

需要
最好，但區議員已經可以代表居民
要
都好
應該，因區議員都不能代表所有居民心聲
好應該，事關住在這裡最了解
應該，因區議員等社區人士都不能完全表達居民意見
應該，社區居民有權去了解咎發表意見

明愛九龍社區中心

主題性　交流站

「施政報告對九龍城的發展啟示」

住屋權益：

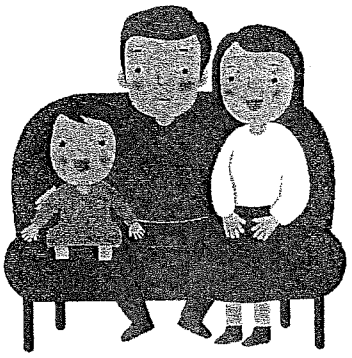
施政報告

公共租住房屋 – 平均每年可興建約 15,000 個公屋單位，維持平均輪候時間約三年。

現時政策

在申請公屋方面，全港的公屋主要分佈在四個區域內，分別為市區，擴展市區，新界和離島(不包括東涌)。由於市區現時沒有足夠公屋可供編配予所有輪候冊申請人，申請人只可從其餘三個非市區的地區中選擇一區作為將來編配公屋的地區。不過，符合申請「高齡單身人士」、「共享頤年」及「天倫樂」(適用於與長者同住一單位)這三個優先配屋計劃的人士則可選擇任何一區的公屋單位。

租客：



1. 你現在是否正輪候公屋?
2. 你住屋壓力有幾大?你目前房租是多少?面積多大?有多少人住?
3. 你對未滿 60 歲人士不能申請到市區居住，有何意見?
4. 政府曾豁免公屋戶租金，有民間訴求認為低收入家庭及正輪候公屋市民也應獲發租金津貼，你的意見又如何?

明愛九龍社區中心

主題性交流站

「施政報告對九龍城的發展啟示」

社區更新及發展

政府面對市區重建更新採用「以人為先-從地區出發，與民共議的工作方針」，發展局選定九龍城區為市區更新地區諮詢平台的首個試點。

1. 作為社區的一份子，你認為這個平台應否有社區居民的直接參與?

   支持有。

2. 作為社區的「持份者」你認為新社區應有哪些規劃、社會設施及社會服務?

   保留地方，吐故

謝謝你的意見! 我們收集到的意見，將交予發展局及市區重建局等部門跟進!

填表人：~~土瓜灣十三街居民~~/龍城居民　　日期：9/11/2010

明愛九龍社區中心

主題性交流站

「施政報告對九龍城的發展啟示」

社區更新及發展

政府面對市區重建更新採用「以人為先-從地區出發，與民共議的工作方針」，發展局選定九龍城區為市區更新地區諮詢平台的首個試點。

1. 作為社區的一份子，你認為這個平台應否有社區居民的直接參與?

應該由住在这裏的人去講出社區的意見

2. 作為社區的「持份者」你認為新社區應有哪些規劃、社會設施及社會服務?

樓宇維修，防火設施，社區衛生要改善，街道太污穢

范華

謝謝你的意見! 我們收集到的意見，將交予發展局及市區重建局等部門跟進!

填表人： 土瓜灣十三街居民 /龍城居民　　日期： 19/11/2010

明愛九龍社區中心

主題性交流站

「施政報告對九龍城的發展啟示」

社區更新及發展

政府面對市區重建更新採用「以人為先-從地區出發，與民共議的工作方針」，發展局選定九龍城區為市區更新地區諮詢平台的首個試點。

1. 作為社區的一份子，你認為這個平台應否有社區居民的直接參與?

肯定要居民參與，這裏生活的人是更能知道這區的需要，意見更可以合這區

2. 作為社區的「持份者」你認為新社區應有哪些規劃、社會設施及社會服務?

改善衛生，樓宇太殘破，容易有意外，管理差，社區規劃不好，好亂

謝謝你的意見! 我們收集到的意見，將交予發展局及市區重建局等部門跟進!

填表人： 土瓜灣十三街居民 /龍城居民　　日期： 19/11/2012 人事爭路

明愛九龍社區中心

主題性交流站

「施政報告對九龍城的發展啟示」

社區更新及發展

政府面對市區重建更新採用「以人為先-從地區出發，與民共議的工作方針」，發展局選定九龍城區為市區更新地區諮詢平台的首個試點。

1. 作為社區的一份子，你認為這個平台應否有社區居民的直接參與?

應該

2. 作為社區的『持份者』你認為新社區應有哪些規劃、社會設施及社會服務?

個社區太舊，墻有破亂，有危險。

謝謝你的意見! 我們收集到的意見，將交予發展局及市區重建局等部門跟進!

填表人： 土瓜灣十三街居民 /龍城居民 日期： 15/11/2010

明愛九龍社區中心

主題性交流站

「施政報告對九龍城的發展啟示」

社區更新及發展

政府面對市區重建更新採用「以人為先-從地區出發，與民共議的工作方針」，發展局選定九龍城區為市區更新地區諮詢平台的首個試點。

1. 作為社區的一份子，你認為這個平台應否有社區居民的直接參與?

係應該，但我哋打工仔真係工作時間好長，好辛苦，未必有時間參與

2. 作為社區的「持份者」你認為新社區應有哪些規劃、社會設施及社會服務?

有係好好，我哋工作真係好辛苦，怕未必有机会用到日月及了多

謝謝你的意見! 我們收集到的意見，將交予發展局及市區重建局等部門跟進!

填表人： ~~十瓜灣十二街居民~~ /龍城居民　　日期： 2/11/2010

明愛九龍社區中心

主題性交流站

「施政報告對九龍城的發展啟示」

社區更新及發展

政府面對市區重建更新採用「以人為先-從地區出發，與民共議的工作方針」，發展局選定九龍城區為市區更新地區諮詢平台的首個試點。

1. 作為社區的一份子，你認為這個平台應否有社區居民的直接參與?

應該。

2. 作為社區的「持份者」你認為新社區應有哪些規劃、社會設施及社會服務?

增加教育設施。

謝謝你的意見! ~~我們收集到的~~意見，將交予發展局及市區重建局等部門跟進!

填表人： 土瓜灣十三街居民 /龍城居民　　日期： 5/1/2010

明愛九龍社區中心

主題性交流站

「施政報告對九龍城的發展啟示」

社區更新及發展

政府面對市區重建更新採用「以人為先-從地區出發，與民共議的工作方針」，發展局選定九龍城區為市區更新地區諮詢平台的首個試點。

1. 作為社區的一份子，你認為這個平台應否有社區居民的直接參與?

要，居民会知道这裏的問題，应该意見會明白居民的需要

2. 作為社區的「持份者」你認為新社區應有哪些規劃、社會設施及社會服務?

多建公屋，改善民生生活，多加特色，增加市民就業機会

謝謝你的意見! 我們收集到的意見，將交予發展局及市區重建局等部門跟進!

填表人： 十~~瓜灣十二街居~~民 /龍城居民　　日期： 2/11/2010

明愛九龍社區中心

主題性交流站

「施政報告對九龍城的發展啟示」

社區更新及發展

政府面對市區重建更新採用「以人為先-從地區出發，與民共議的工作方針」，發展局選定九龍城區為市區更新地區諮詢平台的首個試點。

1. 作為社區的一份子，你認為這個平台應否有社區居民的直接參與?

應該。

2. 作為社區的「持份者」你認為新社區應有哪些規劃、社會設施及社會服務?

加快起 MTR 。增加老人服務。

謝謝你的意見! 我們收集到的意見，將交予發展局及市區重建局等部門跟進!

填表人： 十瓜灣十三街居民/龍城居民 日期： 2/11/2010

明愛九龍社區中心

主題性交流站

「施政報告對九龍城的發展啟示」

社區更新及發展

政府面對市區重建更新採用「以人為先-從地區出發，與民共議的工作方針」，發展局選定九龍城區為市區更新地區諮詢平台的首個試點。

1. 作為社區的一份子，你認為這個平台應否有社區居民的直接參與?

應該.

2. 作為社區的「持份者」你認為新社區應有哪些規劃、社會設施及社會服務?

唔知

謝謝你的意見! 我們收集到的意見，將交予發展局及市區重建局等部門跟進!

填表人：土瓜灣十三街居民 /龍城居民　　日期：2/11/2012

明愛九龍社區中心

主題性交流站

「施政報告對九龍城的發展啟示」

業主：

1. 你是否認識「樓換樓」的詳情?

知、換了年樓.

2. 你會選擇現金補償或「樓換樓」?

樓換樓. 因為住是基本需要.

3. 你對以上 2 種賠償方案有何意見?

市建局在2种賠償方案都壓價、欺壓基層市民.

4. 你對政府建議修訂法例「強制業主/法團聘用物業管理公司」有何意見?

管理係好事，但要考慮老業主/基層老人家無錢，政府唔体恤实際情况.

社區更新及發展

政府面對市區重建更新採用「以人為先-從地區出發，與民共議的工作方針」，發展局選定九龍城區為市區更新地區諮詢平台的首個試點。

1. 作社區的一份子，你認為這個平台應否有社區居民的直接參與?

梗係应該有啦.

2. 作為社區的「持份者」你認為新社區應有哪些規劃、社會設施及社會服務?

公园、商场、街市.

謝謝你的意見! 我們收集到的意見，將交予發展局及市區重建局等部門跟進!

填表人：土瓜灣十三街居民 /龍城居民　　日期：

明愛九龍社區中心

主題性交流站

「施政報告對九龍城的發展啟示」

業主：

1. 你是否認識「樓換樓」的詳情?

認識

2. 你會選擇現金補償或「樓換樓」?

公先選擇「樓換樓」，仍為在社區居住後才考慮現金，能好想住在原區，住了幾拾年，好習慣

3. 你對以上 2 種賠償方案有何意見?

無辦法，但認為不公平，應以吠換吠計算

4. 你對政府建議修訂法例「強制業主/法團騁用物業管理公司」有何意見?

有問題，政府無考慮到老人無收入，吳負担到，應該協助長者管理物業，唔好令長者更加節衣縮食。

社區更新及發展

政府面對市區重建更新採用「以人為先-從地區出發，與民共議的工作方針」，發展局選定九龍城區為市區更新地區諮詢平台的首個試點。

1. 作社區的一份子，你認為這個平台應否有社區居民的直接參與?

需要，應該有市民聲音，不只是政府聲音

2. 作為社區的「持份者」你認為新社區應有哪些規劃、社會設施及社會服務?

處理社區衛生、空氣（太多車位）、公園不足夠、欠缺社區會堂

謝謝你的意見! 我們收集到的意見，將交予發展局及市區重建局等部門跟進!

填表人：土瓜灣十三街居民 /龍城居民　　日期：19/11/2010

明愛九龍社區中心

主題性交流站

「施政報告對九龍城的發展啟示」

業主：

1. 你是否認識「樓換樓」的詳情?

是 否

2. 你會選擇現金補償或「樓換樓」?

現金補償

3. 你對以上 2 種賠償方案有何意見?

沒有

4. 你對政府建議修訂法例「強制業主/法團騁用物業管理公司」有何意見?

業主會承擔大了。

社區更新及發展

政府面對市區重建更新採用「以人為先-從地區出發，與民共議的工作方針」，發展局選定九龍城區為市區更新地區諮詢平台的首個試點。

1. 作社區的一份子，你認為這個平台應否有社區居民的直接參與?

需

2. 作為社區的「持份者」你認為新社區應有哪些規劃、社會設施及社會服務?

醫療，因舊區多老人家，[illegible]

謝謝你的意見! 我們收集到的意見，將交予發展局及市區重建局等部門跟進!

填表人： 土瓜灣十三街居民 /龍城居民　　日期： 19/11/2010

明愛九龍社區中心

主題性交流站

「施政報告對九龍城的發展啟示」

業主：

1. 你是否認識「樓換樓」的詳情?

否。

2. 你會選擇現金補償或「樓換樓」?

「樓換樓」

3. 你對以上 2 種賠償方案有何意見?

準確數字

覺得吹數計算要有[illegible]。

4. 你對政府建議修訂法例「強制業主/法團騁用物業管理公司」有何意見?

可能查樓業主承擔不起。

社區更新及發展

政府面對市區重建更新採用「以人為先-從地區出發，與民共議的工作方針」，發展局選定九龍城區為市區更新地區諮詢平台的首個試點。

1. 作社區的一份子，你認為這個平台應否有社區居民的直接參與?

應該。

2. 作為社區的「持份者」你認為新社區應有哪些規劃、社會設施及社會服務?

道路環境處理，增加巴士線，加小夫MTR建造時間，

謝謝你的意見！我們收集到的意見，將交予發展局及市區重建局等部門跟進!

填表人：土瓜灣十三街居民/龍城居民　　日期：19/11/2010

明愛九龍社區中心

主題性交流站

「施政報告對九龍城的發展啟示」

業主：

1. 你是否認識「樓換樓」的詳情?

否

2. 你會選擇現金補償或「樓換樓」?

樓換樓

3. 你對以上 2 種賠償方案有何意見?

4. 你對政府建議修訂法例「強制業主/法團聘用物業管理公司」有何意見?

社區更新及發展

政府面對市區重建更新採用「以人為先-從地區出發，與民共議的工作方針」，發展局選定九龍城區為市區更新地區諮詢平台的首個試點。

1. 作社區的一份子，你認為這個平台應否有社區居民的直接參與?

直接。

2. 作為社區的「持份者」你認為新社區應有哪些規劃、社會設施及社會服務?

舊樓不方便

謝謝你的意見! 我們收集到的意見，將交予發展局及市區重建局等部門跟進!

填表人：土瓜灣十三街居民 /龍城居民　　日期：

明愛九龍社區中心

主題性交流站

「施政報告對九龍城的發展啟示」

業主：

1.你是否認識「樓換樓」的詳情?

未太肯定，應該是用個新單位換現時的高樓

2.你會選擇現金補償或「樓換樓」?

樓換樓

3.你對以上 2 種賠償方案有何意見?

樓換樓完實際d

4.你對政府建議修訂法例「強制業主/法團聘用物業管理公司」有何意見?

不要

社區更新及發展

政府面對市區重建更新採用「以人為先-從地區出發，與民共議的工作方針」，發展局選定九龍城區為市區更新地區諮詢平台的首個試點。

1.作社區的一份子，你認為這個平台應否有社區居民的直接參與?

要要

2.作為社區的「持份者」你認為新社區應有哪些規劃、社會設施及社會服務?

老服務

謝謝你的意見! 我們收集到的意見，將交予發展局及市區重建局等部門跟進!

填表人： 土瓜灣十三街居民 /龍城居民　　日期： 2/1/2016

明愛九龍社區中心

主題性交流站

「施政報告對九龍城的發展啟示」

業主：

1.你是否認識「樓換樓」的詳情?

新樓換舊樓

2.你會選擇現金補償或「樓換樓」?

樓換樓

3.你對以上 2 種賠償方案有何意見?

住家係重要，所以一定係「樓換樓」好。

4.你對政府建議修訂法例「強制業主/法團聘用物業管理公司」有何意見?

贊成，這可令眾業主齊心。

社區更新及發展

政府面對市區重建更新採用「以人為先-從地區出發，與民共議的工作方針」，發展局選定九龍城區為市區更新地區諮詢平台的首個試點。

1.作社區的一份子，你認為這個平台應否有社區居民的直接參與?

當然好，但已諮詢已經可以代表居民。

2.作為社區的「持份者」你認為新社區應有哪些規劃、社會設施及社會服務?

謝謝你的意見! 我們收集到的意見，將交予發展局及市區重建局等部門跟進!

填表人： 土瓜灣十三街居民 /龍城居民　　日期： 2/11/2010

明愛九龍社區中心

主題性交流站

「施政報告對九龍城的發展啟示」

業主：

1.你是否認識「樓換樓」的詳情?

聽過 但唔知詳情

2.你會選擇現金補償或「樓換樓」? 選樓換樓

現金補償：唔夠現在配帶租屋 樓換樓：擔心唔知起幾年，外邊租 又貴

3.你對以上 2 種賠償方案有何意見?

4.你對政府建議修訂法例「強制業主/法團騁用物業管理公司」有何意見?

老業主好慢，特首只顧配，官商勾結

社區更新及發展

政府面對市區重建更新採用「以人為先-從地區出發，與民共議的工作方針」，發展局選定九龍城區為市區更新地區諮詢平台的首個試點。

1.作社區的一份子，你認為這個平台應否有社區居民的直接參與?

要

2.作為社區的「持份者」你認為新社區應有哪些規劃、社會設施及社會服務?

要保留現時個區的現貌

謝謝你的意見! 我們收集到的意見，將交予發展局及市區重建局等部門跟進!

填表人： 土瓜灣十三街居民 /龍城居民 日期： 2/11/2010

明愛九龍社區中心

主題性交流站

「施政報告對九龍城的發展啟示」

業主：

1.你是否認識「樓換樓」的詳情?

聽過，應該是新樓換舊樓

2.你會選擇現金補償或「樓換樓」?

樓換樓

3.你對以上 2 種賠償方案有何意見?

現時樓價太貴，要錢有用，最好有現樓換現樓

4.你對政府建議修訂法例「強制業主/法團聘用物業管理公司」有何意見?

不好，因為難為要業主，若果迫住要實行，那再算

社區更新及發展

政府面對市區重建更新採用「以人為先-從地區出發，與民共議的工作方針」，發展局選定九龍城區為市區更新地區諮詢平台的首個試點。

1.作社區的一份子，你認為這個平台應否有社區居民的直接參與?

都好。

2.作為社區的「持份者」你認為新社區應有哪些規劃、社會設施及社會服務?

空氣要改善，太污濁，要加強安老服務，不要縮水樓。

謝謝你的意見! 我們收集到的意見，將交予發展局及市區重建局等部門跟進!

填表人： 土瓜灣十三街居民 /龍城居民　　日期： 2/11/2010

明愛九龍社區中心

主題性交流站

「施政報告對九龍城的發展啟示」

業主：

1.你是否認識「樓換樓」的詳情?

不太清楚

2.你會選擇現金補償或「樓換樓」?

樓換樓

3.你對以上 2 種賠償方案有何意見?

樓換樓 最好是現樓換現樓 及不要是豪宅

4.你對政府建議修訂法例「強制業主/法團騁用物業管理公司」有何意見?

如果太少 單位的大廈 應該豁免
或一定數目

社區更新及發展

政府面對市區重建更新採用「以人為先-從地區出發，與民共議的工作方針」，發展局選定九龍城區為市區更新地區諮詢平台的首個試點。

1.作社區的一份子，你認為這個平台應否有社區居民的直接參與?

應該，區議員都不能代表所有居民心聲

2.作為社區的「持份者」你認為新社區應有哪些規劃、社會設施及社會服務?

應該統一規劃，避免單幢樓

謝謝你的意見! 我們收集到的意見，將交予發展局及市區重建局等部門跟進!

填表人： 土瓜灣十三街居民 /龍城居民　　日期： 4/11/10

明愛九龍社區中心

主題性交流站

「施政報告對九龍城的發展啟示」

業主：

1.你是否認識「樓換樓」的詳情?

唔知

2.你會選擇現金補償或「樓換樓」?

会揀「樓換樓」，有担心買不到現樓居住，自己想在此區，住了很久，仍有朋友家人也住此區。

3.你對以上 2 種賠償方案有何意見?

有辦法，有無奈，兩種方案都唔係好，对居民無保障

4.你對政府建議修訂法例「強制業主/法團聘用物業管理公司」有何意見?

不對，政府不应該这樣懲罰業主，应該鼓勵業主去承担，而不是強制或用其他方法去協助業主

社區更新及發展

政府面對市區重建更新採用「以人為先-從地區出發，與民共議的工作方針」，發展局選定九龍城區為市區更新地區諮詢平台的首個試點。

1.作社區的一份子，你認為這個平台應否有社區居民的直接參與?

好应該，事關住在这裏最了解

2.作為社區的「持份者」你認為新社區應有哪些規劃、社會設施及社會服務?

多些公共服務休憩地(e.g.图書館)，交通配套

謝謝你的意見! 我們收集到的意見，將交予發展局及市區重建局等部門跟進!

填表人： 土瓜灣十二街居民 /龍城居民　　日期： 2/11/2010

明愛九龍社區中心

主題性交流站

「施政報告對九龍城的發展啟示」

業主：

1.你是否認識「樓換樓」的詳情?

不太 清楚

2.你會選擇現金補償或「樓換樓」?

現金補償

3.你對以上 2 種賠償方案有何意見?

同區7年樓齡 價錢應該調高

4.你對政府建議修訂法例「強制業主/法團聘用物業管理公司」有何意見?

好事，因舊樓業權分散，好難管理

社區更新及發展

政府面對市區重建更新採用「以人為先-從地區出發，與民共議的工作方針」，發展局選定九龍城區為市區更新地區諮詢平台的首個試點。

1.作社區的一份子，你認為這個平台應否有社區居民的直接參與?

應該，因區議員等社區人士都未能完全表達居民意見

2.作為社區的「持份者」你認為新社區應有哪些規劃、社會設施及社會服務?

政府應 管制 地產商收購，由政府主導發展

謝謝你的意見! 我們收集到的意見，將交予發展局及市區重建局等部門跟進!

填表人： 土瓜灣十三街居民/龍城居民 日期： 2/11/10

明愛九龍社區中心

主題性交流站

「施政報告對九龍城的發展啟示」

業主：

1.你是否認識「樓換樓」的詳情?

一間換一間？不太清楚

2.你會選擇現金補償或「樓換樓」？

~~最好就是「一呎換一呎」~~，我會選「樓換樓」因為住了本区之多年，希望能住在習慣了的社区。

3.你對以上 2 種賠償方案有何意見?

~~因為住了本区之多年希望能住在習慣了的社区~~「樓換樓」最好是「一呎換一呎」

4.你對政府建議修訂法例「強制業主/法團騁用物業管理公司」有何意見?

好就有人幫助，但唔好的地方就是白白令業主用多錢。

社區更新及發展

政府面對市區重建更新採用「以人為先-從地區出發，與民共議的工作方針」，發展局選定九龍城區為市區更新地區諮詢平台的首個試點。

1.作社區的一份子，你認為這個平台應否有社區居民的直接參與?

應該，社区居民應有權去了解和發表意見

2.作為社區的「持份者」你認為新社區應有哪些規劃、社會設施及社會服務?

無意見

謝謝你的意見！我們收集到的意見，將交予發展局及市區重建局等部門跟進！

填表人： 土瓜灣十三街居民 /龍城居民　　日期：2/11/10

明愛九龍社區中心

主題性交流站

「施政報告對九龍城的發展啟示」

業主：

1.你是否認識「樓換樓」的詳情?

不知道，例如補差額的安排如何，業主有何選擇都不清楚。

2.你會選擇現金補償或「樓換樓」?

兩睇，視乎了解詳情後，才可決定。如果適合，希望能住回原區

3.你對以上 2 種賠償方案有何意見?

未有。

4.你對政府建議修訂法例「強制業主/法團聘用物業管理公司」有何意見?

等如「大石 死蟹」，担心管理公司是否可靠，盈利是否合理公道，業主應有選擇，不應強制，既然個樓已經40多年那麼旧，修修補補也沒有用，應該重建。

社區更新及發展

政府面對市區重建更新採用「以人為先-從地區出發，與民共議的工作方針」，發展局選定九龍城區為市區更新地區諮詢平台的首個試點。

1.作社區的一份子，你認為這個平台應否有社區居民的直接參與?

應該加入社區居民，原因是了解政府对本区的發展計劃，可令資訊流通

2.作為社區的「持份者」你認為新社區應有哪些規劃、社會設施及社會服務?

欠缺康樂中心，長者中心地方不足，家庭服務、婦女學習班都缺乏

謝謝你的意見! 我們收集到的意見，將交予發展局及市區重建局等部門跟進!

填表人： 土瓜灣十三街居民/龍城居民　　日期： 2/11

明愛九龍社區中心

主題性交流站

「施政報告對九龍城的發展啟示」

業主：

1.你是否認識「樓換樓」的詳情?

收了多少呎就賠番多少呎的樓，若大了就要補差價。

2.你會選擇現金補償或「樓換樓」？

寧願要樓換樓，若賠錢怕唔夠買番呢個区，希望住番本区，已經住了30多年。

3.你對以上 2 種賠償方案有何意見?

4.你對政府建議修訂法例「強制業主/法團騁用物業管理公司」有何意見?

我自己的樓只有30多年，仍然好新。不應強制，因為長者業主要每個月要支出幾百元，負担不起，長者沒有收入。

社區更新及發展

政府面對市區重建更新採用「以人為先-從地區出發，與民共議的工作方針」，發展局選定九龍城區為市區更新地區諮詢平台的首個試點。

1.作社區的一份子，你認為這個平台應否有社區居民的直接參與?

社区居民最了解社区情況，應該在平台發表意見

2.作為社區的「持份者」你認為新社區應有哪些規劃、社會設施及社會服務?

地鉄站出口，方便居民

謝謝你的意見！我們收集到的意見，將交予發展局及市區重建局等部門跟進！

填表人：土瓜灣十三街居民 /龍城居民　　日期：2/11/10

陳英珍、黃開心

明愛九龍社區中心

主題性交流站

「施政報告對九龍城的發展啟示」

業主：

1.你是否認識「樓換樓」的詳情?

是

2.你會選擇現金補償或「樓換樓」?

未理解「樓換樓」

3.你對以上 2 種賠償方案有何意見?

改善

4.你對政府建議修訂法例「強制業主/法團聘用物業管理公司」有何意見?

對這建議是合理，有需要

社區更新及發展

政府面對市區重建更新採用「以人為先-從地區出發，與民共議的工作方針」，發展局選定九龍城區為市區更新地區諮詢平台的首個試點。

1.作社區的一份子，你認為這個平台應否有社區居民的直接參與?

應該

2.作為社區的「持份者」你認為新社區應有哪些規劃、社會設施及社會服務?

欠缺大型商場，不方便

謝謝你的意見! 我們收集到的意見，將交予發展局及市區重建局等部門跟進!

填表人： 土瓜灣十三街居民/龍城居民　　日期： 2/11/2010

明愛九龍社區中心

主題性交流站

「施政報告對九龍城的發展啟示」

業主：

1.你是否認識「樓換樓」的詳情?

不太認識。

2.你會選擇現金補償或「樓換樓」?

「樓換樓」有現金但買不回樓。

3.你對以上 2 種賠償方案有何意見?

「樓換樓」应「吠換吠」

4.你對政府建議修訂法例「強制業主/法團騁用物業管理公司」有何意見?

不可能，業主們不能应付，因太多者。

不如自己应付。

社區更新及發展

政府面對市區重建更新採用「以人為先-從地區出發，與民共議的工作方針」，發展局選定九龍城區為市區更新地區諮詢平台的首個試點。

1.作社區的一份子，你認為這個平台應否有社區居民的直接參與?

应該。

2.作為社區的「持份者」你認為新社區應有哪些規劃、社會設施及社會服務?

老人設施不夠，老人運动設施不夠。

謝謝你的意見! 我們收集到的意見，將交予發展局及市區重建局等部門跟進!

填表人： 土瓜灣十三街居民 /龍城居民　　日期： 2/11/2010

明愛九龍社區中心

主題性交流站

「施政報告對九龍城的發展啟示」

業主：

1.你是否認識「樓換樓」的詳情?

不認識

2.你會選擇現金補償或「樓換樓」?

現金補償不多的買新樓，「樓換樓」好!

3.你對以上 2 種賠償方案有何意見?

照市價賠償。

4.你對政府建議修訂法例「強制業主/法團騁用物業管理公司」有何意見?

不太需要管理公司，因舊樓不太多。

社區更新及發展

政府面對市區重建更新採用「以人為先-從地區出發，與民共議的工作方針」，發展局選定九龍城區為市區更新地區諮詢平台的首個試點。

1.作社區的一份子，你認為這個平台應否有社區居民的直接參與?

應該

2.作為社區的「持份者」你認為新社區應有哪些規劃、社會設施及社會服務?

MTR最緊要，希望政府快建成。康樂設施，大型不足。

謝謝你的意見! 我們收集到的意見，將交予發展局及市區重建局等部門跟進!

填表人： 土瓜灣十三街居民 /龍城居民　　日期： 2/11/2010

明愛九龍社區中心

主題性交流站

「施政報告對九龍城的發展啟示」

業主：

1.你是否認識「樓換樓」的詳情?

不認識

2.你會選擇現金補償或「樓換樓」?

寧願換樓，原址

3.你對以上 2 種賠償方案有何意見?

沒有

4.你對政府建議修訂法例「強制業主/法團聘用物業管理公司」有何意見?

再有管理公司，我以為沒有意見。

社區更新及發展

政府面對市區重建更新採用「以人為先-從地區出發，與民共議的工作方針」，發展局選定九龍城區為市區更新地區諮詢平台的首個試點。

1.作社區的一份子，你認為這個平台應否有社區居民的直接參與?

應該。

2.作為社區的「持份者」你認為新社區應有哪些規劃、社會設施及社會服務?

沒有所謂。

謝謝你的意見! 我們收集到的意見，將交予發展局及市區重建局等部門跟進!

填表人： 土瓜灣十三街居民 /龍城居民　　日期： 2/11/2010

明愛九龍社區中心

主題性交流站

「施政報告對九龍城的發展啟示」

業主：

1.你是否認識「樓換樓」的詳情?

不知道

2.你會選擇現金補償或「樓換樓」?

~~[illegible]~~ 不会選擇，因不能補償現在的居住問題

3.你對以上 2 種賠償方案有何意見?

最起碼要補償同市值，想即找到可居住，

4.你對政府建議修訂法例「強制業主/法團騁用物業管理公司」有何意見?

应给予自由選擇，教育可積極去管理，不贊成強制去迫人管理，不

社區更新及發展

政府面對市區重建更新採用「以人為先-從地區出發，與民共議的工作方針」，發展局選定九龍城區為市區更新地區諮詢平台的首個試點。

1.作社區的一份子，你認為這個平台應否有社區居民的直接參與?

应该，由住的人给予意見，居民会較明白

2.作為社區的「持份者」你認為新社區應有哪些規劃、社會設施及社會服務?

设立多些有較好的老人 套的设施，应该有组織及全面的老人服務

謝謝你的意見! 我們收集到的意見，將交予發展局及市區重建局等部門跟進!

填表人： 土瓜灣十三街居民 /龍城居民 日期： 2/11/2010

香港基督教服務處
HONG KONG CHRISTIAN SERVICE
全人關心 卓越創新
care for all excel in all
傳真：2845-3489

香港中環
花園道美利大廈9樓
發展局

執事先生:

香港基督教服務處
對《市區重建策略》檢討的意見

香港基督教服務處(下簡稱「本處」)十分欣賞政府在過去兩年多就市區重建策略進行的三個階段工作，當中特別欣賞發展局能在過程中聽取不同階層人士及專業團體的意見，爲香港將來市區重建進行完善的準備及設計。

另外，本處十分歡迎特區政府在剛發表的施政報告中提出設立「市區更新地區諮詢平台」、「市區更新信託基金」及「樓換樓」安排，通過廣納專業人士及地區人士意見，從而支援受市建局重建項目影響的居民及進行有效的文物保育及地區活化工作。

最後，展望將來，本處建議在未來，發展局除可繼續加強及推動現有的工作外，亦應研究加強受收購及重建影響的市民的支援，令市民增加自行參與收購及重建的信心，從而加快市區重建的速度。例如在新加坡，政府設有「分層屋契委員會」，專門負責行政審裁處的工作，審批所有已獲得80%或90%多數業權擁有人同意的集體出售物業的申請 (審批標準包括「出價是否合理」、「如何攤分售賣收益」及「買方與其他業權擁有人的關係」等)，從而爲少數業權擁有者提供保障，確保他們可公平分享出售物業的收益。

行政總裁吳水麗

二零一零年十一月二十二日

Hong Kong Institute of Surveyors - Key Suggestions on the new Urban Renewal Strategy

In general, our Institute is supportive of the new Urban Renewal Strategy and the three new initiatives announced in the 2010-11 Policy Address

We welcome the proposed setting up of "District Urban Renewal Forum" to facilitate urban renewal with a "people-centered", "bottom-up" and "district-based" approach. Nevertheless, as we have mentioned before, when more and more buildings in our society aged and its structure and fabrics deteriorated and becoming decayed, requests for redevelopment is likely to predominate. The Authority should set out the selection criteria and implementation priority in a more open and fair manner to avoid disputes or grudges in the society.

We concur the importance of rehabilitation as URA's core business and would like to stress that the need for introducing the concept of proper preventive building maintenance (not just building repairs) to building owners cannot be underestimated.

On the topic of compensation, small business operators in particular affected by large scale urban redevelopment projects are unlikely able to find suitable replacement shop premises within the same district. Therefore, we have suggested before that additional ex-gratia payment should be determined by reference to the number of years of such business operated at the affected premises.

We noted that the revised URS requires URA to adopt a more compassionate approach in assessing the eligibility of owners of tenanted domestic units for full HPA rate. We consider factors such as the period of ownership, current living conditions, level of income or even the number of other residential units owned should be taken into account in determining the level of the ex-gratia payable to those non-owner-occupiers.

To conclude, in assessing the cost-effective of a project, the economic benefits it brings both inside or ousted the project boundary should be taken into account.

香港建築師學會
The Hong Kong Institute of Architects

21 October 2010

By Fax and By Post
Fax No. : 2905 1002

Our Ref. : BLA/DevB/URSR/AK/cw/1010
Your Ref. : DEVB(PL-UR) 70/41/97

Mrs Carrie Lam, GBS, JP
Chairman
Steering Committee on the Review of Urban Renewal Strategy
9/F Murray Building
Garden Road
Hong Kong

Dear Carrie,

Consensus Building Stage of Review of the Urban Renewal Strategy

Thank you for the letter dated 11 May 2010 from the Secretary for Steering Committee on the Review of Urban Renewal Strategy informing the launch of the final stage of the captioned review.

Subsequent to our participation in the Consensus Building Workshop on 15 May 2010 and focus group meeting on 8 June 2010, we are pleased to submit our written views to respond to the consensus building stage of the urban renewal strategy review. Please find enclosed our paper for your consideration and record.

Yours sincerely

Annakwong.

Anna S Y Kwong *MH FHKIA*
President

c.c. Prof Hon Patrick Lau, Member, Legislative Council (Architectural, Surveying and Planning)

Encl

Patron: The Honourable Donald Tsang Yam-Kuen, Chief Executive, Hong Kong Special Administrative Region
A Member of The International Union of Architects (UIA), Commonwealth Association of Architects (CAA) and Architects Regional Council Asia (ARCASIA)

香港銅鑼灣希慎道1號19樓
19th Floor, One Hysan Avenue, Causeway Bay, Hong Kong
P.O. Box 20934 Hennessy Road Post Office
T: 2511 6323 F: 2519 6011, 2519 3364
W: http://www.hkia.net E: hkiasec@hkia.org.hk

北京海淀區三里河路13號中國建築文化中心北翼9001室
Room 9001, North Wing, China Architectural Cultural Centre,
13 Sanlihe Road , Haidian District, Bejing
T/F: (86-10) 8808-2219 E: hkiabjo-sec@hkia.net

RECEIVED
BY URB Reg DATE 22-10-2010



香港建築師學會
The Hong Kong Institute of Architects

The Hong Kong Institute of Architects
Written Views to Respond to
Consensus Building Stage of Urban Renewal Strategy Review

With reference to the ten preliminary proposals in the booklet Public Views and Future Direction - Paper for the Consensus Building Stage of the Urban Renewal Strategy Review, published by the Development Bureau, please be informed of our comments as follows (using the numbering in p. 27 & 28 of the booklet):-

People-centred Principle, Bottom-up Public Engagement Processes, and DURF

1. We support the proposal that the authorities should plan for urban regeneration at the district level, adhere more closely to the "people-centred" principle, and put into implementation the "bottom-up" public engagement processes. We agree in principle to the setting up of a District Urban Renewal Forum (DURF) in each of the old districts. For successful implementation, the following issues need to be addressed:-
   a. Guiding principles need to be established to maintain a balance between regional and district planning requirements to avoid overprovision of desirable facilities and the not-in-my-backyard syndrome regarding undesirable facilities.
   b. Urban renewal projects of the whole territory need to be prioritized such that resources for urban renewal among districts are balanced.
   c. The composition of the DURF must be endorsed by the public, in order for its opinions to be recognized as being "people-centred", and the DURF as a real "bottom-up" engagement process.
   d. A mechanism has to be devised for reconciling the possibly diversified or polarized opinions from the different members of the DURF.

Role of URA and Other Public and Private Organizations in Urban Renewal

2. We agree that implementation of the Urban Renewal Strategy (URS) should not be confined to URA, and the participation of other public and private organizations should be articulated more clearly.
3. While the 4Rs (Redevelopment, Rehabilitation, pReservation and Revitalisation) could remain as the basis of urban regeneration, the Government should re-appraise the value of Redevelopment vis-à-vis the other Rs, namely, Preservation, Revitalization and Rehabilitation, and formulate a real urban renewal strategy that gives justice to its name. To this end, we do not object to URA's future role in urban regeneration being an agent with a balanced focus on Redevelopment and Rehabilitation, with possible shift towards Rehabilitation in the long run.
4. We agree that URA's work in heritage preservation should be confined to within its redevelopment project areas. However, the government should properly promote the preservation and revitalization of heritage buildings through other means and agents.
5. The proposal of URA to provide service as a facilitator to owners to undertake redevelopment, without invoking the Government's land resumption power or subsidy by public funds, is worth exploration.

香港建築師學會
The Hong Kong Institute of Architects

Compensation to Owners and Tenants

6. For maintaining the community fabric before redevelopment, we support the provision of a "flat for flat" (in the same neighbourhood) option for compensating residential owner-occupiers.
7. Similarly, a "shop for shop" option should be offered to owners of shop premises if possible. We also suggest the government to consider that, for those new shops provided in the redeveloped areas, there could be a "rent subsidy" system for a certain period of time, in order to give a group of qualified shop tenants who can foster the right ambience for the newly redeveloped district, or who are genuinely rooted in the district, a chance to re-establish themselves in the new neighbourhood, thus preventing the "wipe-out-and-start-anew" situation.
8. We agree that, to maintain the social network and to be truly people-centred, URA should come up with measures to assist the tenants who lose their chance of rehousing or compensation due to non-renewal of tenancy by their owners after the freezing surveys.

Social Impact Assessment

9. While we support the carrying out of Social Impact Assessment both on a district and project basis, we believe the results of the assessment should be supplied to the DURF for its reference, before the DURF comes up with its opinions.

Self-financing Principle of the URA

10. Urban renewal by the government, in itself, does not necessarily require it to be profitable or self-financing. There are many other non-financial factors justifying urban renewal and the government should consider freeing up urban renewal from this overly restrictive principle of self-financing. It is also difficult, if not impossible, to carry out urban renewal without redevelopment under this restrictive principle for existing buildings that have not reached their allowable development potential. And this has led, all too common, to the removal of local residents to other districts due to gentrification. Financial viability should not be considered as the first priority or the ultimate goal of urban renewal.

We note that, while many of our comments on the URS Review mentioned in our letter to the Development Bureau on 18 December 2009 were taken up in the preliminary proposals; some of our comments, especially those in the urban design aspect, remain unaddressed and we would reiterate them below:-

- "Canyonization", happening where huge buildings replace existing low-rise ones without corresponding setting-back and evident in recent urban renewal projects, is alienating for street users and should no longer be continued.

- Careful consideration should be given to the effect of increasing or decreasing the density of a district due to an urban renewal project. In particular, and especially if urban renewal is freed from the self-financing principle, opportunity exists for the government to reduce the density of overcrowded areas by replacing dilapidated buildings with lower density ones or open spaces.

香港建築師學會
The Hong Kong Institute of Architects

- A more three-dimensional and human approach to urban renewal should be adopted. As the city fabrics are interwoven with each other, the context and relations of areas within and outside community areas (which do not actually have boundaries) must be taken into consideration. The interfaces of one area to another must also be addressed and taken care of to maintain an integrated community and cityscape. Two-dimensional dissection of land parcels as renewal targets can create more problems than solutions.

- From the perspective of public health, energy conservation and sustainable urban living space, urban renewal should closely integrate with the principles of urban climatic map, which is of paramount importance especially in the context of high density urban areas.

The Hong Kong Institute of Architects
October 2010

香港建築師學會
The Hong Kong Institute of Architects

10 December 2010

By Fax and By Post
Fax No. : 2905 1002

Our Ref. : BLA/DevB/DRURS/AK/cw/1012

Ms SO Chui Ying Winnie
Principal Assistant Secretary (Planning & Lands) 4
Urban Renewal Unit
Development Bureau
9/F Murray Building
Garden Road
Hong Kong

Dear ~~Ms So~~ Winnie,

Public Consultation on Draft Revised Urban Renewal Strategy

We refer to the public consultation on Draft Revised Urban Renewal Strategy released by Development Bureau in October 2010.

We are pleased to submit our written views to respond to the captioned public consultation. Please find enclosed our paper for your consideration and record.

Yours sincerely

Anna S Y Kwong *MH FHKIA*
President

Encl

c.c. Prof Hon Patrick Lau, Member, Legislative Council (Architectural, Surveying and Planning)

Patron: The Honourable Donald Tsang Yam-Kuen, Chief Executive, Hong Kong Special Administrative Region
A Member of The International Union of Architects (UIA), Commonwealth Association of Architects (CAA) and Architects Regional Council Asia (ARCASIA)

香港銅鑼灣希慎道1號19樓
19th Floor, One Hysan Avenue, Causeway Bay, Hong Kong
P.O. Box 20334 Hennessy Road Post Office
T: 2511 6323 F: 2519 6011, 2519 3364
W: http://www.hkia.net E: hkiasec@hkia.org.hk

北京海淀區三里河路13號中國建築文化中心北翼9001室
Room 9001, North Wing, China Architectural Cultural Centre,
13 Sanlihe Road , Haidian District, Bejing
T/F: (86-10) 6808-2219 E: hkiabjo-sec@hkia.net



香港建築師學會
The Hong Kong Institute of Architects

The Hong Kong Institute of Architects
Response to the Public Consultation on Draft Revised Urban Review Strategy

With reference to the "People First – A District-based and Public Participatory Approach to urban Renewal : draft revised Urban Review Strategy", published by the Development Bureau in October 2010, we would like to express our comments as follows:-

1. We are very glad to see the statement about the vision of urban renewal, "should embrace the concepts of sustainable development and building a quality city and be forward looking".

2. We support the idea of setting up of a new advisory platform, District Urban Renewal Forum (DURF), which will comprise members in the district as well as professionals and hope that potentially our members would have more opportunities to serve the community through this platform. We however would like to reiterate that :
   a. The composition of the DURF must be endorsed by the public, in order for its opinions to be recognized as being "people-centred", and the DURF as a real "bottom-up" public engagement process.
   b. There must a mechanism for reconciliation of possibly diversified or polarized opinions from the different members of the DURF.
   c. Guiding principles need to be established to maintain a balance between regional and district planning requirements to avoid overprovision of desirable facilities and the Not-in-My-Backyard syndrome regarding undesirable facilities.
   d. Urban renewal projects of the whole territory need to be prioritized for optimum planning of resources for urban renewal among districts.

3. While we support the carrying out of Social Impact Assessment (SIA) both on a district and project basis, we believe the results of the SIA should be made available to DURF before DURF offer advice to the Government.

4. We welcome the diverse forms of URA's roles not just confining to implementer of redevelopment but could also be joint-venture implementer or consultant to owners.

5. We look forward to seeing URA open its meetings to the public.

6. While the 4Rs (Redevelopment, Rehabilitation, pReservation and Revitalisation) could remain as the basis of urban rejuvenation, it is not clear if the URA will be mandated to still adopt "Redevelopment" and "Rehabilitation" as its core business. (Para. 11 of the DRAFT refers). We hope that URA's future role in urban regeneration will have a balanced focus on Redevelopment and Rehabilitation, with possible shift towards Rehabilitation in the long run.

香港建築師學會
The Hong Kong Institute of Architects

The Hong Kong Institute of Architects
Response to the Public Consultation on Draft Revised Urban Review Strategy (Continued)

7. We agree that URA's work in heritage preservation should be confined to within its redevelopment project areas. However, the government should properly promote the preservation and revitalization of heritage buildings through other means and agents.

8. We would like to reiterate that urban renewal by the government, in itself, does not necessarily require it to be profitable or self-financing. There are many other non-financial factors justifying urban renewal and the government should consider freeing up urban renewal from this overly restrictive principle of self-financing. Financial viability should not be considered as the first priority or the ultimate goal of urban renewal.

9. We note that, while many of our comments on the URS Review mentioned in our letter to the Development Bureau in October 2010 have been addressed in the DRAFT, some of our comments, especially in the urban design aspect, remain unaddressed, and we would reiterate that a more three-dimensional approach to urban renewal should be adopted. As the city fabrics are interwoven with each other, the context and relations of areas within and outside community areas (which do not actually have boundaries) must be taken into consideration. The interfaces of one area to another must be addressed and taken care of to maintain an integrated community and cityscape. Two-dimensional dissection of land parcels as renewal targets can create more problems than solutions.

The Hong Kong Institute of Architects
November 2010

發展局局長：

香港土地行政學會對發展局於2010年10月13日公布《市區重建策略》文本擬稿中提出的三個新措施有以下的意見:

(一) 在九龍城設立首個「市區更新地區諮詢平台」:

1.1 本會認同九龍城區是設立首個「市區更新地區諮詢平台」的理想地區。本會更認爲九龍城不應受制於地方行政區域爲基礎的邊界，而應該擴大並包括需修復或重建的舊樓數量相當多的馬頭圍，紅磡，及鄰近的舊工業區如新蒲崗。「市區更新地區諮詢平台」所涵蓋的地區範圍更應要靈活運用，以適應並符合可持續性發展。市區重建策略須較全面審視及討論地區的硬件和軟件網絡的發展，以供應均衡的重修樓宇數量、重建樓宇及社區發展土地。而市建局須較有彈性地訂定樓宇重修及重建的次序，減低市民投機買賣舊樓的機率，以確保舊樓業主的權益。

1.2 文稿附件D的「市區更新地區諮詢平台」職能、組成和運作模式，其設立是有助市區更新工作的認受性及支持度。其成員的組成應盡可能包括經由區議會討論選

出的民間組織／團體，以增加非政府委任成員及市民的代表性。

1.3 本會更認爲「市區更新地區諮詢平台」應該建立網站和綜合地理信息系統，以確保機會公平和增加透明度;

(二) 社區服務隊的職能

本會認爲社區服務隊是確保自下而上有效率的協調、促進樓宇重建順利實施的關鍵人物、對重建工作成敗舉足輕重。社區服務隊隊員除需具備處理人際關系的專業知識外，要更需具備土地行政、樓宇發展及重建的基本知識，以便能向受影響的樓宇的業主及住客:

(甲)提供重建分區發展計劃背景[如發展藍圖、大綱圖]、目的和政策。粗略解釋計算樓宇的剩餘高空發展權、每户可佔發展比率等等;

(乙)講解市建局可付予的賠償；

(丙)講解業主自行發展重建的條件：80%或90%的業權同意可向土地審裁處申請強拍等。

社區服務隊在全面向重建樓宇的業主及住客提供以上的資訊時，並須收集他們對自行重建或由市建局重建的意

向。這些信息對市建局訂定重建樓宇的先後非常重要。

(三) 鋪換鋪

因應相關業主的強烈要求，本會認爲在可行的情況下，如重建後的樓宇附帶商場有足夠商鋪面積，應考慮推行如樓換樓等價方式的鋪換鋪，以促進商鋪業主對重建樓宇的配合，加速重建工作早日展開。

香港土地行政學會

2010 年 12 月 12 日

新聞稿

香港土地行政學會於本月十一日假座香港科學館演講廳-行第十六屆會員周年大會暨專題研討會：批判性探討市區重建策-。

本會就市建局的市區重建策-檢討表達意見如下:

(一) 「地區更新諮詢平台」

「市區更新地區諮詢平台」需涵蓋區域性大範圍，俾能全面地審視及討論地區重建、復修的需要。須設立網上平台以提高透明度，從而達致公平。於此亦讓相關持份者交流意見，政府可從此媒介知悉民情、作出明智決策。「地區更新諮詢平台」可利用地理信息地圖成立地區資訊系-，包括地區土地信息、重建樓宇業權、住-資料等。「地區更新諮詢平台」必需包括重建樓宇業主代表，以減卻信任危機及民怨。

(二) 補償及安置政策

除以換地權益概念提供「樓換樓」外，應以相同概念考慮提供「舖換舖」。因應相關業主的強烈要求，本會認爲在可行的情況下，如重建後的樓宇附帶商場有足夠商舖面積，應考慮推行如樓換樓等價方式的舖換舖，以促進舊樓商舖業主對重建樓宇的配合，加速重建工作。

(三) 社區服務隊的職能

本會認爲社區服務隊是協調、促進樓宇重建的關鍵人物、對重建工作成敗-足輕重。社區服務隊隊員除需具備處理人際關係的專業知識外，更需具備土地行政、樓宇發展及重建的基本知識。社區服務隊需全面向重建樓宇的業主及住客提供重建樓宇的條件、賠償及安置等資訊，並收集他們對自行重建或由市建局重建的意向。這信息對市建局訂定重建樓宇的先後次序非常重要。

於-討會中本會亦收集了參加者的寶貴意見，以下是部份意見的節錄:

〈一〉認爲市建局等同發展商，要求政府須檢討現時市建局的身份及角色。爲有效推行舊區重建，應提升市建局爲正式的局級機構，能運用規劃署、地政總署等部門的資源，且能配合發展局的角色和職能。

〈二〉現時市建局的政策推行和成效令人失望，除未能在改善民生的大前提下得到公眾認同外，本身亦被質疑與民爭利，不如改名爲「市區單幢破爛大-重建局」。所以市建局應避免過分強調商業物業發展的需要，而是著眼於市民之所需和社會發展方向。應從現行重建單一物業---爲配合發展商的重建模式，考慮發展基建項目配合區域發展的可行性；以彰顯政府的角色，而非純作私人發展商的伙伴。

香港地產建設商會
THE REAL ESTATE DEVELOPERS ASSOCIATION OF HONG KONG
香港中環德輔道中十九號環球大廈1403室
Room 1403, World-Wide House, 19 Des Voeux Road Central, Hong Kong.
Tel: 2826 0111 Fax: 2845 2521

2 December 2010

Secretary for Development
Development Bureau
9/F Murray Builing
Garden Road
Central
Hong Kong

Attention: Ms. Winnie So

Dear Winnie,

Draft Revised Urban Renewal Strategy

We thank you for your letter of 13 October 2010 inviting our views on the draft Revised Urban Renewal Strategy.

Last June, we made a submission to the Panel on Development of the Legislative Council and we found the views we gave regarding the points of principle remaining just as valid today. We are pleased to attach a copy of this submission for your reference.

In addition, we would like to make one further comment, specifically on the latest draft Urban Renewal Strategy. We noticed from paragraph 16(a) on page 7 of the draft that the URA would thenceforth be able to initiate a redevelopment project on its own. As you know, this would represent a significant departure from URA's current formula of partnering with the private sector in urban redevelopment, and we assume that this mode of operation would only be undertaken for projects that are considered not economically viable. We would be grateful if you could confirm that our assumption is correct.

Yours sincerely

Louis Loong
Secretary General

香港地產建設商會
THE REAL ESTATE DEVELOPERS ASSOCIATION OF HONG KONG
香港中環德輔道中十九號環球大廈1403室
Room 1403, World-Wide House, 19 Des Voeux Road Central, Hong Kong.
Tel: 2826 0111 Fax: 2845 2521

Comments of
The Real Estate Developers Association of Hong Kong on
Review of the Urban Renewal Strategy

General

- The current Urban Renewal Strategy ("URS") was conceived in 2001. Over the past decade, we have witnessed a significant change in the public's attitude and aspirations with regard to the city's fabric and living space. It is therefore an opportune time to undertake a review of the URS.

- In our submission to the Government in 2001, we gave our support to the people-oriented approach as avowed by the Urban Renewal Authority ("URA") in tackling urban renewal. We wish to reaffirm our support to this approach and urge the Government to ensure that any urban renewal strategy must be able to take care of the genuine needs and interests of the community.

The People-oriented Approach

- When the URA was set up in 2002, Government injected $10 billion to cover its forecast deficits incurred by taking up the projects from the LDC. The URA is required to exercise prudent commercial principles in handling its finances and it is supposed to run on a self-financing model. This approach has determined the direction the URA takes with regard to its acquisition policy, and rightly or wrongly, the URA has been perceived by the public as profit-oriented and only interested in profitable projects while leaving out those projects which may not generate adequate financial returns but are of great community interests.

- Other issues also emerged as URA carried out its works: in order to increase the financial returns, the development potential of URA's redevelopment sites may have been driven to the maximum resulting in high density developments. In the course of land assembly, local residents were inevitably displaced and the conflicts between people's desire to cling to their neighbourhood and the project initiatives had created some negative sentiments against the URA.

- Government should therefore rethink the URA's financing model – whether urban renewal can be fully self-financing and whether URA's business plans should be profit-driven.

- Government should recognize that the public's aspiration for urban renewal has changed over time. With a growing consciousness of built heritage and identity with neighbourhood, the idea of urban renewal has become mixed with increasing demand for the quality of living space. In some cases, demolish-and-

香港地產建設商會
THE REAL ESTATE DEVELOPERS ASSOCIATION OF HONG KONG
香港中環德輔道中十九號環球大廈1403室
Room 1403, World-Wide House, 19 Des Voeux Road Central, Hong Kong.
Tel: 2826 0111 Fax: 2845 2521

rebuild is the right approach; in others, especially where there is strong local character and close neighbourhood network, revival and revitalization may be a better approach. Apart from straightforward knock-down and rebuild, URA should also formulate a strategy to preserve and revitalize a neighbourhood by improving the structural sustainability of buildings, beautifying the building fabric, celebrating the unique cultural character and heritage of the neighbourhood and enhancing its attractiveness.

Working with the Private Sector

- The private sector has a very important part to play in the urban renewal process but its role was little mentioned in the URS. Government should facilitate private sector participation by fostering a conducive environment.

- Where the private sector has already amalgamated major landed interests, proper respect must be paid to the land assembly efforts undertaken by the private sector over the years and it is unfair for the URA to resume the entire area. Such action will discourage the private sector from undertaking urban renewal projects as the URA may at any time declare those projects as renewal projects and thereby quashing all the time and efforts invested by the private sector. On the other hand, there may be situations where the private sector would have difficulties in acquiring all of the properties needed to implement a project. Under such circumstances, the URA should provide the means of facilitation through the owners' participation development mode. Instead of unilaterally earmarking such sites into its development schemes, the URA should consider inviting the larger owner for joint development and step in to assist in the acquisition of the remaining properties and provide relocation packages.

- Under the current business model, apart from the lump sum income paid upfront by the developer, the URA is also entitled to additional revenue based on a profit-sharing mechanism. The URA should consider raising the threshold of profit-sharing and creating an incentive for its private sector partner to put up extra resources for the development of better quality buildings.

Facilitating Building Maintenance

- There are 4 Rs in the URS – Redevelopment, Rehabilitation, pReservation and Revitalization. The URA should not only concern itself with redevelopment but should also get involved in rehabilitation projects.

- Many of the buildings constructed in the 1970s are in a dilapidated condition but may have little potential for redevelopment initiatives. In these cases the

香港地產建設商會
THE REAL ESTATE DEVELOPERS ASSOCIATION OF HONG KONG
香港中環德輔道中十九號環球大廈1403室
Room 1403, World-Wide House, 19 Des Voeux Road Central, Hong Kong.
Tel: 2826 0111 Fax: 2845 2521

URA may step in and apply its resources to assisting their rehabilitation/revitalization by providing loans to owners to maintain their buildings, setting up information and resource centres to assist owners and conducting promotional programs to educate the public about the importance of building maintenance.

Preservation of Built Heritage

- Our URS will not be complete without a holistic policy on the preservation of built heritage. The Development Bureau has taken over the responsibility of heritage preservation from the Home Affairs Bureau since 2007. The Revitalizing Historic Buildings Through Partnership Scheme was introduced in 2008. While the results are yet to be fully realized, we believe the Scheme is one step forward towards a holistic heritage preservation policy.

- However, there is still a lack of policy on the preservation of privately-owned historical buildings and we believe more innovation is needed to facilitate private initiatives. It is not practical to rely on private owners to fully sponsor the substantial maintenance and repair costs, nor is it equitable to deprive private owners of their right of property development by declaring their property historical monument without proper compensation.

- We believe that if a specific building is to be preserved, the owners should be entitled to compensation for loss of development rights either in the form of cash compensation or through the transfer of development rights. URA may act as Government's agent to negotiate the terms with private owners under the guidance of the Antiquities Advisory Board. Other measures such as transfer of development rights, tax incentives, extra plot ratio may also be used to encourage preservation by the private sector. Where appropriate, financial assistance should be provided to assist private owners to carry out repairs and regular maintenance.

June 2010

香 港 地 產 行 政 師 學 會
HONG KONG INSTITUTE OF REAL ESTATE ADMINISTRATORS

2010 – 2012
General Council 執行委員會

Immediate Past President 上屆會長
Wu M.H., Marco 鄔滿海

President 會 長
Kwong C.W., Alkin 鄺正煒

Vice Presidents 副會長
Chan Y.C., Raymond 陳有燦
Lee M.C., Stephen 李銘清
Lo W.K., Vincent 勞永強
Suen K.L. 孫國林
Sze K.Y., Kyran 施家殷
Tse K.W., David 謝建華
Wong K.C., Stanley 黃錦昌
Yu S.Y., Andrew 余少洋

Honorary Secretary 義務秘書
Lau L.C., Ellijah 劉麗清
Deputy Honorary Secretary 副義務秘書
Cheng C.L., Patrick 鄭志良

Honorary Treasurer 義務司庫
Chan Y.C., Raymond 陳有燦
Deputy Honorary Treasurer 副義務司庫
See W.K., Steve 施偉強

Committees Chairmen 事務小組主席

Academics & Professional Development 學術及專業發展
Tse K.W., David 謝建華

Activities (Overseas & Local) 活動(海外及本地)
Wong K.C., Stanley 黃錦昌

Information & Publications 資訊及刊物
Lo W.K., Vincent 勞永強

Infrastructure & Construction Practice 大型基建及建設專業事務
Lee M.C., Stephen 李銘清

Land & Real Estate Development Practice 土地及物業發展專業事務
Yu S.Y., Andrew 余少洋

Membership 會籍事務
Ho C.H., Maisy 何超嫦

Planning & Development Practice 規劃及發展專業事務
Sze K.Y., Kyran 施家殷

Property Management & Maintenance Practice 物管及維修專業事務
Suen K.L. 孫國林

Public Relations & Communication 公關及傳訊事務
Choi N.M., Michael 蔡涯棉

Council Members 執行委員
Chan W.C., Kenneth 陳永昌
Chau F.K., Edmond 周富強
Fung K.H., Lobo 馮國雄
Lai K.F., Davis 黎冠輝
Lam K.L., Peter 林國良
Lo Y.T., Ellen 盧以德
Mung K.F., Charles 蒙健輝
Tiu C.W., August 刁展威

本會檔號 ：HIREA/DEVB/L10020
來函檔碼 ：DEVB(PL-UR) 70/41/97

致：發展局首席助理秘書長
發展局 (規劃地政科)
香港花園道美利大廈

蘇翠影女士 ：

市區重建策略

繼本會於本年七月十日就上述事宜，曾提出意見。現就 貴局於十月份提出的擬稿，再表達意見如下：

1. 支持『市區更新諮詢平台』的設立

本會認爲雖然諮詢平台開始祇有在九龍城成立試點，但這也是一個好的開始，希望日後可以在不同的舊區如深水埗、土瓜灣等地多設諮詢平台，以加強公眾及政府就市區重建的課題上多作溝通。可是，諮詢務必要在指定時限內完成，以免影響整體工作進度。

2. 考慮集中單一機構作『復修』工作

目前失修的樓宇多達 1,500 幢，收購重建的速度，遠遠慢於其老化及損壞程度，再者，部份樓宇也不至於破舊到需要拆卸重建，故此，『復修』工作理應放在第一位。不過，現時進行『復修』工作的官方或半官方機構太多，例如市建局及房協等，本會建議理應集中給一個機構統籌工作，這樣才可以更善用社會的資源。

3. 對市建局擔任『促進者』角色有保留

雖然，市建局將不會動用政府的收地權力，也不會運用公帑資助有關收購項目。但此舉可能令小市民對市建局的角色有所混淆，本會建議市建局應就此詳細再深入研究。

香港郵政總局信箱4126號 G.P.O. Box 4126 GPO HK 網址 Website : www.hirea.org.hk 電郵 E-mail : info@hirea.org.hk 傳真 Fax No.: 3007-0675
義務秘書地址 Hon. Secretary Address : 香港灣仔港灣道30號新鴻基中心2605室 Rm 2605, Sun Hung Kai Centre, No.30 Harbour Rd, Wanchai, HK

2010 – 2012
General Council 執行委員會

Immediate Past President 上屆會長
Wu M.H., Marco 鄔滿海

President 會 長
Kwong C.W., Alkin 鄺正煒

Vice Presidents 副會長
Chan Y.C., Raymond 陳有燦
Lee M.C., Stephen 李銘清
Lo W.K., Vincent 勞永強
Suen K.L. 孫國林
Sze K.Y., Kyran 施家殷
Tse K.W., David 謝建華
Wong K.C., Stanley 黃錦昌
Yu S.Y., Andrew 余少洋

Honorary Secretary 義務秘書
Lau L.C., Ellijah 劉麗清
Deputy Honorary Secretary 副義務秘書
Cheng C.L., Patrick 鄭志良

Honorary Treasurer 義務司庫
Chan Y.C., Raymond 陳有燦
Deputy Honorary Treasurer 副義務司庫
See W.K., Steve 施偉強

Committees Chairmen 事務小組主席

Academics & Professional Development 學術及專業發展
Tse K.W., David 謝建華

Activities (Overseas & Local) 活動(海外及本地)
Wong K.C., Stanley 黃錦昌

Information & Publications 資訊及刊物
Lo W.K., Vincent 勞永強

Infrastructure & Construction Practice 大型基建及建設專業事務
Lee M.C., Stephen 李銘清

Land & Real Estate Development Practice 土地及物業發展專業事務
Yu S.Y., Andrew 余少洋

Membership 會籍事務
Ho C.H., Maisy 何超迺

Planning & Development Practice 規劃及發展專業事務
Sze K.Y., Kyran 施家殷

Property Management & Maintenance Practice 物管及維修專業事務
Suen K.L. 孫國林

Public Relations & Communication 公關及傳訊事務
Choi N.M., Michael 蔡涯棉

Council Members 執行委員
Chan W.C., Kenneth 陳永昌
Chau F.K., Edmond 周富強
Fung K.H., Lobo 馮國雄
Lai K.F., Davis 黎冠輝
Lam K.L., Peter 林國良
Lo Y.T., Ellen 盧以德
Mung K.F., Charles 蒙健輝
Tiu C.W., August 刁展威

4. 『換樓權益書』

本會建議在一些大型的重建計劃如官塘等，可以考慮在原址或附近提供樓換樓的額外選擇，而方式可以透過『換樓權益書』的機制進行，這樣，可以令市民收取現金補償之餘，也可能於日後遷回原址附近，對收購重建的進度，是有所幫助的。

5. 不贊成『舖換舖』的補償政策

除了舖本身的價值之外，於原址補回相若面積的舖，對業主的補償機制是非常複雜及主觀。一來業主必須等數年或近十年的回遷時間，生意不能延續進行，二來現時舊區的行業如打鐵、米舖、車房等，都不適合將來重建後的商舖用途，故此，現金補償應是最客觀及可以接受的方式。

6. 不完全贊同市建局應自給自足

市區重建應就重建後的『社會增值』和『短期虧損』作出平衡，以符合市建局成立及『市區重建局條例』的精神，不應祇追求每一個項目或整個市建局的營運是有利可圖才進行。

香港地產行政師學會
會長

鄺正煒
謹啓
二零一零年十二月十日

香港郵政總局信箱4126號 G.P.O. Box 4126 GPO HK 網址 Website : www.hirea.org.hk 電郵 E-mail : info@hirea.org.hk 傳真 Fax No.: 3007-0675
義務秘書地址 Hon. Secretary Address : 香港灣仔港灣道30號新鴻基中心2605室 Rm 2605, Sun Hung Kai Centre, No.30 Harbour Rd, Wanchai, HK

香港社會服務聯會

交發展局

討論《市區重建策略》(擬稿)

政府當局於 2010 年 10 月公佈《市區重建策略》(擬稿)(下稱《市區重建策略》)後，社聯整合業界的意見，提出下列五點關注和建議：

1. 社區服務隊

諮詢期間，受重建項目影響的居民及社工對服務隊的獨立性、專業自主、提供服務的時間和模式均表示疑慮。《市區重建策略》（擬稿）只提出社區服務隊（下稱：服務隊）由信託基金直接資助，並直接向信託基金匯報。然而，《市區重建策略》並未詳細提及服務隊的定位、工作範疇、服務規格、資源及編制等。因此，社聯有下列關注和建議：

1.1 以《社會工作者工作守則》爲專業自主的基礎。在不悖離《社會工作者註冊條例》及《社會工作者工作守則》的條文下，建議在《市區重建策略》及服務隊的合約中訂明服務隊的獨立性原則，並清楚寫明與居民、市建局及各持份者的關係。藉此保障服務隊以居民和商戶爲服務對象，以他們的權益爲首要考慮，就此釋除公眾疑慮。

1.2 以《社會工作者工作守則》爲專業服務的基準。社工專業運用多元的介入手法，包括個案工作、互助小組、支援網絡、社區組織及社區教育等等，推動居民「助人自助」，全方位支援全體受影響的人士(例如：住宅及商舖的業主及租戶、天台屋等)積極面對及參與市區更新的事務。因此，將來的服務隊合約應訂明社工應該運用多元的介入手法提供服務。

1.3 擴大服務隊的服務範圍，提供多元化的服務。針對市區樓宇老化及即將實施的強制驗樓驗窗和強制拍賣(修訂)等政策，服務隊工作應面向全港樓齡三十年以上的私人樓宇，支援居民面對包括市建局、私人發展商及居民自發重建發展時所面對的困難；此外，還協助聯繫居民，推動他們參與和應付社區保育、社區活化、樓宇管理維修等事務。由於舊區內的房屋問題需要跨界別合作，故服務團隊內應有跨專業的支援，當局應預留資源予居民及服務隊按需要聘任或購買律師、規劃師、建築師、測量師等類型的專業服務。

1.4 公眾和業界都要求服務隊常設化，使提供服務的時間不落後於公佈重建方案。因此，建議落實新的《市區重建策略》之時，政府應隨即於香港島（2 隊〔中西區/灣仔、東區〕）、九龍東（2 隊〔觀塘、九龍城/土瓜灣/紅磡〕）、九龍中（1 隊〔油尖旺〕）、九龍西及荃葵青（2 隊〔長沙灣/深水埗，荃葵青〕）及新界西（元朗/屯門）先開設共八隊常設的市區更新社區服務隊，以 1 位社工服務 3000 人（約相等於 800 戶或 70 幢六層一梯兩單位的舊樓）的制定服務隊的人手[1]。有

[1] 參考鄰舍層面社區發展項目的人手編制比例。

市建局或私人發展商重建項目時，將增加社工的人手，建議 1 位社工服務 800 人[2]（約相等於 200 戶或 16 幢六層一梯兩單位的舊樓）。

1.5 服務隊的合約年期不應少於五年，以建立具有穩定性和熟知市區更新事宜的團隊。每五年進行一次服務規劃的檢視，按舊樓數目調整各區服務隊的人手編制。

作爲「以人爲先」的《市區重建策略》，政府有必要考慮我們上述的建議，以全面回應市區更新引伸的社會問題及需要，並合乎「以人爲先」的原則。

2. 「市區更新信託基金」

社聯認同改變原來由市建局直接資助社區服務隊的模式，並擴大範圍至資助非政府機構及其他持份者的文物保育和地區活化項目。由於「市區更新信託基金」(下稱「基金」)掌握大量資源，社區服務隊需要向基金委員會匯報工作，但《市區重建策略》裏對基金的組成和運作未有詳細說明，因此，社聯有以下關注和建議：

2.1 社聯十分關注基金委員會的組成方法、任命機制、中立性及各持份者之間的關係。爲保障中立性和避免利益衝突，建議基金委員應包括舊區居民組織、地區非政府組織、立法會議員（社會福利界及所屬地區直選議員）、社會工作者註冊局、社會服務聯會、專業團體、相關政府部門、教育界、學者等代表。市建局不應擔任基金委員。此外，建議設立基金委員利益申報機制，籍以提高透明度和公信力。當局應該訂明對基金的監察機制及基金資助項目的成效評估細則。

2.2 基金運作需要有高透明度，主動發放基金運作信息，與市民保持緊密的聯系，並諮詢市民對基金運作的意見，其中可考慮參考公益金的資助模式。

2.3 爲保障基金的延續性，當局需列明市建局向基金注資的模式及責任。

3. 「市區更新地區諮詢平台」

現時市建局的執行市區重建項目時，其爲人詬病的是缺乏地區居民諮詢和參與；《市區更新策略》建議的市區更新地區諮詢平台(下稱：諮詢平台)無疑拓闊了市民參與地區規劃和居民參與重建的空間。不過，《市區重建策略》內沒有清楚說明諮詢平台的組成機制、職權範圍、運作細節。社聯對此有下列兩方面的建議：

諮詢平台的組成及運作：

3.1 爲達致「加強地區層面市區更新的規劃」的目標；諮詢平台應早於地區規劃階段同告成立，鼓勵公眾及早參與相關的規劃工作，吸納各界人士對市區重建及更新的意見，籍此保障市區更新及重建後的社區設施和土地用途等更能滿足社區整體的需要。

3.2 除著市區重建局角色的轉變，同一個社區將來有可能出現幾種營運模式的重建工作，再加上私營的重建項目，情況會比現時複雜。局方應釐清「諮詢平台」的工作範圍及其權限。

3.3 諮詢平台的組成直接影響其效能。我們強烈要求加入「居民組織」和「社區服務隊」的代表，以確保基層市民及社工的參與。另外，爲增加諮詢平台的公信

[2] 參考觀塘區服務隊的人手比例。

力，政府在委任前應接受公開提名，容許各界別，包括非政府機構及居民組織提名委員人選。爲加強「諮詢平台」的問責性，我們建議當局邀請區議會及相關專業團體派員加入「諮詢平台」。

3.4 公眾和社福界對「諮詢平台」寄予厚望。我們要求當局盡快就「諮詢平台」的組成、提名機制、權責、功能及運作模式等內容提出方案，並進行公眾諮詢。

吸納社區意見：

3.5 「諮詢平台」的重點工作應該是策劃、推廣和執行該區的社區更新「公眾參與」(Public Engagement)事務；諮詢的範圍不只局限於市區更新項目(包括重建、復修、保育和活化四類項目)的範圍，更要諮詢合乎地區特色和需要的公眾諮詢議題、優次和參與模式等原則性的問題。

3.6 「諮詢平台」須建立吸納弱勢社群聲音的機制。作爲支援弱勢社群參與社區規劃、應對社區轉變的社工，理應是不可劃缺的持份者，他以沒有利益衝突的身份協助各持份者交流，傳遞資訊，廣泛地和及時灺收集民意，幫助各持份者更真實和全面地掌握民情，對建立社區的真共識是有百利而無一害。我們建議「社區服務隊」成爲「諮詢平台」的當然委員。

3.7 當局應把「社會影響評估」納入「諮詢平台」的核心工作之一，因爲有效和客觀的數據搜集和分析對建立共識有舉足輕重的作用。「社會影響評估」應該是「公眾參與」的參考基礎。局方應該說明開展「社會影響評估」工作流程和細則，並列明諮詢平台及相關的執行單位應根據「社會影響評估」的結果進行有效的回應措施，甚至調整更新項目的規劃。

3.8 諮詢平台需要保障公眾的知情權，其運作必須具備高透明度。因此，「諮詢平台」必須向公眾公佈諮詢結果；並定期向發展局局長提交諮詢報告。

4. 對重建後的土地規劃

市區重建項目是市區土地供應的主要來源。《市區重建策略》只重覆了《市區重建局條例》的法定規劃程序。工作小組認爲要按「以人爲先」的原則，建議政府當局考慮要求所有重建項目撥出**指定比例的面積，供社區設施或福利用途**，滿足人口增長帶來的新增需要，並定明申請該等社區設施的程序和批核準則。

此外，第 29 段簡單提及公眾可根據《市區重建局條例》或《城市規劃條例》提出反對。不過，並未有說明公眾或諮詢平台能否參與重建事務中的土地規劃工作。政府當局有必要說明諮詢平台參與地區規劃的權限。

5. 樓宇復修、社區保育及活化等措施的協調

社聯認同《市區重建策略》正視樓宇復修的重要性。加強樓宇復修的工作，延續社區的生命，無疑減輕由重建對社區網絡的破壞。然而，樓宇失修和老化樓宇快速增加，強制驗樓政策亦實施在即，無論是否自願進行復修，越來越多的業主需要承擔日漸沉重的壓力。社聯對此提出下列建議：

5.1 現時涉及樓宇復修和支援業主的機構和部門繁多，儘管權責有別，但往往出現工作重疊，容易混淆。我們建議局方訂定一《跨專業處理樓宇復修事宜指引》，

清楚界定各專業的角色、職能和指定程序，讓公私營的團體在處理複雜的樓宇復修事宜時能更有條理，加強彼此協調和效率，促進業主參與樓宇復修的動機。

5.2 執行樓宇復修事務時，往往涉及個人、家庭或居民之間的糾紛和問題，建議在進行更新目裏，把由更新事務引起的個人、家庭和鄰里之間的問題納入服務隊的工作範疇，由社工協調各專業與居民的關係，提供全面的關顧，以跨專業協作的方式推動居民參與樓宇更新工作。

5.3 當局不應只把協助業主成立法團視作解決樓宇失修問題的唯一方法，當局應同時制訂協助未有法團的大廈業主和居民的具體方案，也要正視協助法團長期作的重要性，並給予充份的協助。

致發展局局長及市區更新組，

市區重建策略（擬稿）之綜合意見

引言

政府在草擬《市區重建策略》（擬稿）時，因爲未能檢討爲何偏離了其最初所訂定的重要原則、目標和「以人爲本」的工作方針，並且文過飾非，無怪民間團體痛責當局『假諮詢、僞共識』。明顯地若「以人爲本」，便不應將工作方針重心放在樓齡和舊樓數目之上，而是要集中處理如何利用市區重建去減輕人口老化所面對住屋的困境，降低弱勢社群的置業和租屋的難度，扶助街坊生意繼續去營商。簡而言之，當局現時的重建目標非常動聽，可惜其“改善舊區居民的居住環境”的目標祇做了表面（沒有居民）的“「改善」舊區的居住環境”，祇讓區外居民有多些豪宅選擇，多些投機炒賣機會，並且以掩人耳目，瞞上騙下的「七年樓齡」津貼來欺壓舊區居民，根本（擬稿）沒有以舊區居民爲本，漠視舊區居民利益。

政府一直以來沒有檢討和衡量過在以往二十年來所訂下的一些量化目標，例如：

(a) 原本目標會安置 27 000 個受影響租戶的，成果如何？無故被迫遷的租戶又有多少呢？將來二十年來的目標爲何不用提呢？無人檢討，無人交代。

(b) 原本目標會提供大約 6 萬平方米的休憩用地，成果如何？有沒有公共休憩用地被私人豪宅會所或商場霸用呢？將來二十年來的目標爲何不用提呢？無人檢討，無人交代。

(c) 原本目標會提供約 9 萬平方米樓面面積用作社區及福利設施，成果如何？有多少平民在享用呢？將來二十年來的目標爲何不用提呢？無人檢討，無人交代。

(d) 原本目標會提供 7 所新校舍，成果如何？無人檢討，無人交代。

當然今天正要殺校之際，明顯揭示當年的目標未能與時並進，而痛心疾首的是局長在 12 月 7 日回應梁家傑議員提問有關檢討事宜時，局長表現得非常之不負責任、無承擔，竟然稱“當年說 2-3 年檢討一次有小小不設實際，都未開始做到什麼，如何檢討？” 當然明白當年所訂下的目標不一定正確，但不可能，拖了廿年，還未開始做到的，埋藏起來便算數，反而要問賣地，要作早期的檢討，早些作出適宜的修正。例如若能早期檢討，便知道「校舍」不設實際，便可修正爲「老人院」或「老人中心」之類，早些還富於民，但今天祇是爲了「交差」，敷衍地做了所謂檢討，結果「還富於民」變成「還民於『富』」，賤賣了市民的資產，輸送土地及高空發展權予市建局和地產商，利益盡歸富豪所有，舊區居民的利益和權利被漠視爲「不設實際」。

市建局粉飾宣傳，發展局以偏蓋全

市建局使用大量公帑宣傳並粉飾其過往的策略缺點，聘用世聯顧問有限公司，藉著中大的所謂隨機電話調查，(但實質上，是利用引導性答案來挾持沉默大多數不知情的意見，來壓抑實質受到不公平對待的受害者的意見)，從而消減民間的反對聲音，分明利用可控制的數據，以便宣傳獲得所謂廣大民意的支持，同樣發展局局長面對市民反對聲音時，不管理據有多充足，亦不管民間的疾苦有多深，總是輕描淡寫地說：“…市區重建是一個相當高爭議性的項目，我想在座無一個人，包括我們立法會議員呢，都未必有期望可以做到百分百共識…” “…大體上，我們廣泛收到的回應，是認爲同區七年樓齡仍然是一個非常合適的補償基準…” 從不正面回答民間的質詢，結果，不利局方的爭議性等項目均被刪去，又將那些同區七年樓齡『津貼』混爲非常合適的『補償』基準來談論，試問有幾許人士能明白，在基本法下所談的『補償』是要求十足『補』回業主被徵用業權後應得的價值，即使未計算『津貼』的價值，賠償的價值也理應包含其地段不可分割部份的重建價值，但局長卻將『津貼』的價值加上賠償的價值才等於基本法下所指的『補償』，並且將『津貼』的價值提高比重和加入扣減機制，另外再從同區七年樓齡的灰色地帶，利用測量價值的高低差價，（平

時政府賣地，各專業測量師都有公布其專業性評估價值，而每次賣地的結果都一定比最低的估值高出兩成至八成不等），結果當局所選取的專業測量價值也是以最低價爲準則，再巧立名目，利用扣減極高比重的津貼，導致業主被徵用業權後，往往未能購回同區七年樓齡的單位，若同時再加上香港樓市上升的因素，即所謂的『補償』基準便遠遠偏離購買力。若然當局在諮詢或調查民意之先，能無私地反映此『補償』不足事實，當局才能明正言順引述爲大眾的意見。

當局應反省如何解脫『假諮詢、僞共識』的事實

民間團體不斷地痛責當局『假諮詢、僞共識』，但可惜當局總是充耳不聞，究竟主因何在？當局可能以爲民間團體要拒絕當局的市區更新目標；以爲民間團體不贊同「以人爲本，從地區出發，與民共議」的工作方針；以爲民間團體反對要成立市區更新地區諮詢平台。其實民間團體對大目標、大方向和大原則都不認爲有多大問題，但市建局在很多細節上，實行的時候卻又與大目標、大方向和大原則背道而行，例如同區七年樓齡補償基準的設立，從大目標、大方向和大原則來說，都不認爲有多大問題，並且獲得不少掌聲，但實行的時候卻出現很多漏洞，導致有部份人所得的補償，就連同區四十年樓齡的單位也買不到，當局不單無設法去堵塞漏洞，反而還向大眾吐苦水，辯稱市建局使用同區七年樓齡補償基準已經要虧蝕，甚至傳聞批評有些小業主叫天價，貪得無厭，當局如此逃避面對問題，怎能不叫民間團體不斷地痛責當局『假諮詢、僞共識』呢？

一些本來是「以人爲本」的量化性的策略目標，如在本文段 2 中所提的，在今天（擬稿）的策略中卻一字不提，所以現敦請政府要從新明確地訂立「以人爲本」的量化性策略目標，設立有公信力的獨立監察機關，根據已量化的指標，製成服務承諾，之後每年匯報成果進度，以便市民大眾參與監察，局方同時需要設立早期的檢討和跟進的機制。

「以人爲本」策略目標 — 必須以改善受重建影響舊區居民生活爲本

政府在修訂《市區重建策略》時，若是承諾「以人爲本」的話，政府不是要先針對舊樓數目，而是要先針對目前全港擁有舊樓業權長者的數目，及其未來十年按年遞增的該組人數，以及那些日益增加低收入租戶（祇能賺取最低工資的租戶）數目，另外還要因應市區重建、強拍重建和私人重建所導致那些可提供平價的樓宇、舖位及租住單位的實際減少數目，包括空置等待重建的單位數目，政府要爲避免因供求失衡而導致舊區居民無法維持現有的生活水平，便必須及早預備提供足夠的平價單位數目，如復建居屋、增建公屋及在市區重建後，多建設一些平民化樓宇，讓舊區居民有能力地重新置業、營商或租用，不能單靠一兩項如啓德舊機場的試點便自滿地，認爲解決了整體的問題，而應該規劃每年此類的供與求之差距，若然求多於供，便要將迫遷的行動停下來，先興建足夠的平民化樓宇，讓受重建影響的居民有足夠的選擇，雖不是遂到最理想的同區樓換樓舖換舖，也可以有機會到旁邊區域的樓換樓舖換舖。一個「以人爲本」的重建策略，絕不可以先要求犧牲舊區居民利益，然後最終卻讓舊區居民以外的人去獲取重建後的利益，絕不可以劫貧濟富。

《市區重建策略》既然作爲政府的策略，即必須解決民生的居住問題，現在最低工資的法案已經訂定，政府有責任興建足夠平民化的樓宇，而平民化的樓宇的定義便應與

最低工資掛勾，簡單說政府要針對賺取最低工資人數的需求，在市區重建之時，預留足夠的單位，而該等單位的租金是賺取最低工資人所能負擔的。

所以強烈反對（擬稿）的策略中刪掉舊策略之『不會犧牲任何社群的合法權益』部份，難道『合法權益』不用再受保障嗎？抑或是當局承認過往一直無法保障弱勢社群的『合法權益』是事實的，所以現在不敢保證『任何社群的合法權益』是『不會被犧牲』呢？

根據（擬稿）的策略構想，政府在憲報公布建議項目之前，即凍結人口調查之前，便會成立「諮詢平台」進行社會影響評估，結果會令一些小業主爲了將來可能被扣減超過百萬元的非自住的

津貼，便會迫遷租戶；另外市建局若轉移了擔當「促進者」角色，則收地所引用的條例便會改爲強拍條例第 545 章，結果將會有更多租戶無法獲得上樓安置。（擬稿）的策略必須修改，以填塞漏洞來防止逃避安置受影響租戶。建議補償基準中的津貼價值比重要盡量降低，如不得超過總補償額的半成。舉例現時總補償額若爲四百萬，其中有二百萬是津貼，將來津貼便要少於四十萬，但總補償額又不能少過四百萬，免得違反基本法。

（擬稿）的策略稱市建局會爲商舖營運者覓舖位，但與其他地產代理的功能有何不同呢？建議改爲市建局會爲商舖營運者覓舖位並作爲交換，並給予搬遷及重新營運添置的津貼，以確保店主不會因重建而無法繼續營運。

同樣地，（擬稿）的策略也可以要求市建局爲住宅業主覓新居作爲交換，並給予搬遷及重新添置的津貼，以確保業主不會因重建而無法繼續有屋住。當局應考慮到，即使補償金額超過合理賠償，但樓價上升速度令業主擔心被迫遷後無法另覓新居。

優化市區更新(重建)四大原則

（擬稿）的策略與舊的策略中，除第三原則中的“市區重建” 改爲 “市區更新” 之外，四大原則一字不變，足以顯示政府未能聽到民意及民怨，爲甚麼市民強烈要求樓換樓舖換舖？主要原因就是業主未能獲得公平合理的補償？爲甚麼還有那麼多租戶埋怨？原因就是有租戶未能獲得妥善於的安置；爲甚麼公聽會有那麼多反對聲音？原因就是未能獲得整體社會受惠；爲甚麼眾多諮詢會有那麼多抗議？原因就是居民表達意見未能獲得當局重視。快二十年了，此四大原則還未能做到，故必須盡快優化。

當局必須先澄清如何介定公平合理的補償，不要將七年樓齡津貼混入補償計算，舊樓業主的樓宇價值雖不高，但其重建價值，即地價可不菲，故建議優化第一原則爲『爲進行重建項目而物業被收購或收回的業主必須獲得公平合理的補償，及必須包括物業的重建價值和搬遷津貼；』

既然（擬稿）的策略已經由市建局策略升格爲政府策略，則受各類重建影響的租戶也應當同樣地獲得妥善於的安置，故建議優化第二原則爲『因各類重建項目包括市建局的、私人強拍的、道路鐵路收回土地的而受影響的住宅租戶必須獲得妥善的安置；』

當局應承認有責任要保障弱勢社群的『合法權益』，所以不應以犧牲小我，即犧牲舊區居民來爲公益的心態來進行市區更新。故建議優化第三原則爲『市區更新應先以保障舊區居民民生爲前題，而最終能使整體社會受惠；』

過往居民曾提出很多具體及建設性的意見，甚至聘用專業人士作出詳盡的計劃如 H15 和 K28，均一一被否決，而當局未能顯示有誠意接納意見。故建議優化第四原則爲『受重建項目影響的居民應有機會就有關項目表達意見，受影響的居民意見會獲優先考慮。』

新思維新策略新目標

改善舊區居民的最終目的，是要令他們

(1)『居者有其屋』— 不會因當局要重建，那些本來已有業權者，而無法在同區另覓同樣屋住面積的「新」屋居住（註：七年樓齡也算「新」）；

(2)『租者有其家』— 不會因當局要重建，那些本來一家已在同址租用多年，而無法用相近租金另覓新處租住，來保持一個正常家庭的生活；

(3) 『商者有其舖』— 不會因當局要重建，那些本來已在同區營商多年，而無法在同區另覓新舖繼續一個同樣成本效益的營商環境。

HK 重建關注組

吳彥強主席 13/12/2010

中華人民共和國香港特別行政區
Hong Kong Special Administrative Region of the People's Republic of China

立法會 LEGISLATIVE COUNCIL
葉劉淑儀 議員 GBS, 太平紳士 Hon Mrs Regina IP LAU Suk-yee GBS, JP

本函檔號 Our Ref.: ABD/101213
來函檔號 Your Ref.:

香港花園道美利大廈 9 號

發展局

規劃地政科市區更新組

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)4

蘇翠影 女士

尊敬的蘇秘書長：

就最新的《市區重建策略》（擬稿），本人謹希望提出兩點意見。

首先本人高興見到擬稿提及市建局日後新增「促進者」的角色，為有意集合業權作重新發展的業主提供顧問服務。本人明白作為一本策略，擬稿未能很詳盡地討論這一新增角色的內容；就此，本人謹希望提供立法會秘書處資料研究部最近就「新加坡集體出售業權的安排」的資料便覽供貴局參考，特別在便覽的第 4 至第 6 部分陳述了新加坡當局對集體出售業權的行政規管。本人明白新加坡方面對以上有法例規管，與擬稿所表達的由市建局充當「促進者」的行政措施有別；然而，就有關集體出售業權委員會的成立與運作(4.2 至 4.4)、集體出售業權的透明度(6.2)－其中包括給予簽訂協議的業主五天的冷靜期(6.2c) 、與集體出售失敗後的兩年規限期(6.6)，相信都對日後市建局擔當「促進者」的角色有參考價值。上述措施部分程度地針對到與本人現時在市建局仍未擔當「促進者」角色時，市場上有關業主自發的聯合標售情況下所發生的一些問題－包括在小業主已經多次拒絕標售，而公開招標都失敗後，仍然常遭到慫恿重新發展的收購代理商或業主接觸洽售(6.6)，及一些不熟悉協議內容又獲不到充分諮詢的年老業主在簽訂協議後感到傍徨(6.2c)等等的情況。

香港仔舊大街 118A-120 號兆群大廈 UG9 號舖 SHOP 9, UG, SIU KWAN MANSION, OLD STREET ABERDEEN, HONG KONG
電話 TEL: (852) 2580 0023 傳真 FAX: (852) 2553 0015 網站 WEBSITE: www.reginaip.hk 電郵 E-MAIL: iplau@reginaip.hk

第二，就社區服務隊方面，為受影響的居民提供協助是市區更新不可或缺的工作。本人希望提出一點，基於這方面工作的特別，社區服務隊人員除了需要熟悉市區重建的法定程序外，市區更新信託基金在可行的情況下，應該給予服務隊人員與土地法律有關的適切的訓練，這並非旨在使他們能給予受影響業主法律意見，但相信會有助他們有效履行工作。

立法會議員葉劉淑儀 葉劉淑儀

二零一零年十二月十三日

附件：立法會秘書處資料研究部「新加坡集體出售業權的安排」的資料便覽（FS29/09-10）

資料便覽

新加坡集體出售業權的安排

1. 背景

1.1 為加快市區重建的步伐，政府最近就3個類別的地段降低強制售賣土地的申請門檻[1]，把根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(*Land (Compulsory Sale for Redevelopment) Ordinance*)(第545章)所規定的門檻，由持有相關地段不分割份數不少於90%的業權，降低至持有不少於80%的業權。本資料便覽旨在向發展事務委員會提供背景資料，說明新加坡現行的相關體制安排。新加坡與香港均屬土地匱乏的經濟體系，兩者亦面對類似的發展壓力。此外，新加坡就強制售賣土地建立與香港類似的法律架構。新加坡當局制定《土地業權(分層)法》*(Land Titles (Strata) Act)*(第158章)，透過由多數業主以集體出售(亦稱為整體出售(en bloc sale))業權的方式把物業售予私人發展商，以加快市區重建。

2. 新加坡集體出售業權的安排

2.1 在1994年，新加坡的國家規劃機關 —— 市區重建局(Urban Redevelopment Authority) —— 提高多幅住宅用地的地積比率，務求在面對國內人口增長的同時，紓緩國內土地不足的問題。此政策引發新加坡出現集體出售業權的交易，物業項目內的業權擁有人以溢價集體將其物業售予買家(通常為發展商)，以作重建用途。此項集體出售業權的安排在低密度住宅區尤其吸引，因為有關地區所准許的地積比率較以前提高，為土地帶來未開發的重新發展價值。

---

[1] 該3個類別地段分別為：(a)地段上每一個單位，均代表多於該地段所有不分割份數的10%，(b)地段上所有建築物的樓齡均達50年或以上，以及(c)地段並非位於工業地帶，而地段上所建的每所建築物均屬樓齡達30年或以上的工業建築物。

2.2 當時集體出售業權的先決條件是須先獲相關的物業業主一致同意，許多集體出售業權的交易因此告吹，而受到阻撓的業主抱怨少數持反對意見的鄰居破壞有關交易的進行。更重要的是上述情況令新加坡珍貴的土地資源未盡其用，與市區重建局的意向背道而馳。

2.3 基於上述背景，當時的律政部兼內政部政務部長(Minister of State for Law and Home Affairs)在1998年6月提議降低集體出售業權須取得業主同意的百分比。在1999年10月，新加坡國會修訂《土地業權(分層)法》，撤銷集體出售業權交易須獲得所有業權擁有人一致同意的規定，代之以須獲多數業權擁有人同意的規定[2]。經修訂的法令訂明，所需的多數業權擁有人同意的百分比，與建築物樓齡及贊成集體出售業權的業主所佔的業權掛鈎。

3. 規管集體出售業權交易的法律框架

3.1 《土地業權(分層)法》批准並鼓勵土地分權，同時對集體出售物業業權和處理分層業權的事宜作出監管。此外，該法令亦訂明多項規定，當中包括集體出售業權須獲多數業權擁有人的同意。就樓齡少於10年的物業項目而言，多數業權擁有人最少必須持有總業權份數價值的90%[3]，並最少佔有發展項目內所有單位的總面積的90%。至於樓齡達10年或以上的建築物，有關的百分比定為80%[4]。

3.2 一如下**表**所示，新加坡政府所採用的強制出售業權申請門檻，與海外許多地方的做法大致相符。

---

[2] 據Christudason (2005a)所述，"國會贊同多數業權擁有人所關注的事項，而認為持反對意見的少數業權擁有人的行為，妨礙了利用整體出售業權的方式而盡量發揮土地發展潛力的安排，並窒礙舊屋苑進行活化"。

[3] 業權份數價值決定了共同擁有物業的業權份數、投票權及分層發展項目內每名業權擁有人須承擔的維修費用。業權份數價值表由相關的發展商備存，而在出售發展項目內任何分層地段單位前，必須獲建築物專員(Commissioner of Buildings)同意。

[4] 在2007年以前，80%／90%的規定只是以業權份數價值為基礎，而在2007年引入的相關物業項目內所有單位的總面積之新增規定，旨在處理混合發展項目存在的業權所佔份數價值不公的問題。一般而言，混合發展項目內住宅、辦公室及商鋪單位所佔的份數價值分別為1:4:5。若只以份數價值作為決定是否進行集體出售業權的交易，業權份數的差異會令商鋪及辦公室單位的擁有人佔有較大的"話事權"。

表 —— 選定地方就強制出售物業須取得的業權擁有人的同意比率

紐約及華盛頓	80%
新西蘭	75%
艾伯塔省	75%
東京	66.7%
首爾	66.7%
廣州及上海	66.7%的物業業權擁有人擁有合共66.7%的總建築樓面面積
台北	• 加快重建區域：50%的物業業權擁有人擁有50%的總土地及建築樓面面積。 • 優先重建區域：60%的物業業權擁有人擁有66.7%的總土地及建築樓面面積。 • 其他未劃定區域：66.7%的物業業權擁有人擁有75%的總土地及建築樓面面積。

資料來源： Law et al. (2009), Property Council of Australia (2009), Department of Building and Housing of New Zealand (2010)及*Condominium Property Act* (2009)。

4. 集體出售業權的程序

4.1 在新加坡，集體出售業權的程序載於《土地業權(分層)法》，有關安排概述如下：

<u>第一階段：選舉集體出售業權委員會(collective sale committee)</u>

4.2 集體出售業權的交易可由物業業主、發展商或物業顧問提出。正式的程序由有意出售物業的業主組成集體出售業權委員會，研究有關交易的可行性開始。根據《土地業權(分層)法》，成員人數介乎3至14人的集體出售業權委員會必須經由大廈管理公司舉行的大會選出，只有年滿21歲的合資格物業業主(或其提名人)方可獲選加入該委員會。集體出售業權委員會代表所有物業業主共同行事，就下列事項召開1次或多次大會：

(a) 聘用律師、物業顧問或物業代理處理集體出售業權的事宜；

(b) 核准處理售賣收益分攤的機制；及

(c) 核准集體出售業權協議書[5]的條款及條件。

第二階段：取得所需的多數物業業權擁有人的同意

4.3 集體出售業權委員會必須在首位業主簽署集體出售業權協議書之日起計12個月內，就該協議書取得所需的多數業主的同意並加以簽署。倘無法取得所需的同意，則委員會必須解散。

第三階段：以公開競投或拍賣方式出售

4.4 在取得所需的多數物業業主簽署集體出售業權協議書後，集體出售業權委員會才可將物業出售。所有集體出售業權的交易均須以公開競投或公開拍賣方式進行，但委員會可在沒有接獲合適出價的情況下，與買家簽訂私人合同。集體出售業權委員會會與成功的競投者或買家訂立初步買賣協議。

第四階段：向分層屋契委員會(strata titles board)提出申請

4.5 同意出售物業的多數物業業權擁有人必須向分層屋契委員會提出申請，以確認與買家達成的初步買賣協議。分層屋契委員會是根據《樓宇維修及分層管理法》*(Building Maintenance and Strata Management Act)*成立的機構，負責聆訊下列申請：

(a) 根據《土地業權(分層)法》作出集體出售業權令；及

(b) 處理與分層單位或分層發展項目(包括公用地方)有關的爭議或事宜。

[5] 集體出售業權協議書一般涵蓋下列各項：(a)須獲80%或90%多數物業業權擁有人同意的規定；(b)出售的單位及公用地方的預設底價；(c)物業售賣收益的分攤機制；(d)協議有效期；及(e)物業擁有人把物業騰空交吉的日期，以及買家可待業權擁有人將物業騰空交吉後繳款的規定。

4.6 集體出售業權申請通知書必須以掛號郵遞方式送達所有物業擁有人，而相關物業內每幢建築物的顯眼處亦須張貼以4種官方語言書寫的通知書。反對出售物業而沒有在集體出售業權協議書簽署的少數業主，可在上述申請通知書送達分層屋契委員會審批之日起計21天內，或分層屋契委員會容許的較長限期內，向分層屋契委員會提出反對，並列明所持的理由。

4.7 一般而言，分層屋契委員會會在4至6個月內就集體出售業權申請作出裁決。若批准有關申請，分層屋契委員會會作出命令：

(a) 將物業項目內所有單位及土地集體出售；

(b) 規定屬締約方的所有物業業權擁有人須受買賣協議所有條款約束；及

(c) 所有物業業權擁有人均須執行、簽署、交付及完備一切所需文件，以便將物業轉讓予買方。

5. 分層屋契委員會的運作

5.1 在新加坡，分層屋契委員會擔當行政審裁處的職責，負責審批所有已獲取80%或90%多數業權擁有人同意的集體出售物業交易的申請。委員會確保所有交易均符合所需現有業主同意百分比的規定，並依循程序辦事，且有關交易是本着誠信和賣買雙方獨立行事的基礎進行。此外，該委員會亦會考慮所有業權擁有人的利益，以及評估少數業主所提出的反對，當中包括多項事宜，例如出價是否合理、如何分攤售賣收益，以及買方與其他業權擁有人的關係等。簡而言之，分層屋契委員會為少數業權擁有人提供保障，確保他們可公平分享出售物業的收益。

5.2 集體出售業權申請的個案由多於1個分層屋契委員會聆訊，而管理該等委員會的行政工作是由在國家發展部轄下成立的分層地契局(Strata Titles Boards)負責。分層地契局由1名主席及1名或多名副主席掌管，他們均由國家發展部部長任命。

5.3 當局每次接獲集體出售業權申請時，均會成立分層屋契委員會處理。該委員會由分層地契局主席(或副主席)及從不超過30人的成員團中揀選出的2名或4名人士組成。成員團團員由國家發展部部長委任，均具備廣泛的經驗，當中包括有會計師、建築師、工程師、律師、物業顧問和測量師。

集體出售業權申請的審批工作

5.4 由多數業權擁有人提出的出售物業申請，須由分層屋契委員會審批。在無人反對申請的情況下，委員會均會批准申請，除非委員會考慮下列因素後，認為有關交易並非本着誠信而進行：

(a) 整個物業項目的售價；

(b) 售賣收益的分攤方式；及

(c) 買方與任何物業業權擁有人的關係。

5.5 另外，分層屋契委員會可發出命令，增加反對集體出售業權的業主獲得的售賣收益，如集體出售業權委員會拒絕執行該項命令，則分層屋契委員會有權否決集體出售業權的申請(詳見下文第6.3段)。

5.6 若有人就集體出售業權的交易提出反對，而分層屋契委員會認為(a)反對有關交易的業主會蒙受財務損失，或(b)售賣收益不足以贖回任何已按揭或抵押的單位，則分層屋契委員會不會批准集體出售業權的申請。制訂此項規定，旨在確保物業業權擁有人不會因出售物業而蒙受財務損失。根據《土地業權(分層)法》，若物業擁有人賣出單位的收益，在扣減分層屋契委員准許可計算的款項後(例如印花稅及購買單位所支付的法律費用，以及集體出售業權涉及的開支)，低於購買單位所繳付的金額，便視為蒙受財務損失。

5.7 分層屋契委員會所作的決定屬最終決定，申請人不得向高等法庭提出上訴，但就法律論點或在過程中有涉嫌違規情況而提出上訴者則除外。然而，若分層屋契委員會的決定不合法、不合理或涉及程序失誤，反對集體出售業權的物業擁有人便可尋求司法覆核。

6. 保障少數業主在集體出售業權交易的利益

6.1 《土地業權(分層)法》訂明下列程序，並賦予分層屋契委員會權力，以保障少數業主在集體出售業權交易的利益：

集體出售業權交易的透明度

6.2 新加坡國會在2007年修訂《土地業權(分層)法》，列明規管訂立集體出售業權協議書的新規則。此次修訂是為回應物業業權擁有人的投訴而作出，投訴者指其在不完全瞭解集體出售物業業權協議書內容的情況下，被迫簽訂協議書。新規則規定如下：

(a) 集體出售業權委員會在集體出售業權協議書的前言中須列明如何獲得有關的交易資料，例如物業項目的預設底價、分攤售賣收益的方法、支付律師、推銷代理及參與有關售賣的其他各方的費用，以及地段或單位騰空交吉的日期；

(b) 獲聘負責處理集體出售業權的律師，須於簽訂集體出售業權協議書時在場，以解釋有關法律條文及責任，並釐清物業業權擁有人就交易存有疑慮的任何事項。此舉旨在確保物業業權擁有人完全知悉其簽訂的協議書在法律上的一切責任；及

(c) 給予已簽訂集體出售業權協議書的業主為期5天的冷靜期。他們可在冷靜期內任何時間撤銷協議書，而無須就其決定提供理由。

增加少數業權擁有人所得的售賣收益

6.3 集體出售業權的交易，或會出現少數反對出售業權業主在無財務損失或欠缺合理理據的情況下，被迫接受該項交易。在此等情況下，在符合公平和公正的原則下，分層屋契委員會有權增加已提出有效反對出售業權的業主所獲得的售賣收益，並只會在集體出售業權委員會同意增幅後才批准出售物業的申請。增幅的金額將從所有物業擁有人的售賣收益中支付，上限為各單位出資2,000新加坡元(10,680港元)或售賣收益的0.25%，兩者以較高者為準。任何未動用的款額將會交回所有物業擁有人。

集體出售業權交易的公平性

6.4 集體出售業權通常以公開競投或拍賣方式進行。在競投或拍賣的截止申請日後，集體出售業權委員會必須在實際可行情況下盡快向物業擁有人提供所接獲標書的資料。再者，委員會必須取得由獨立測量師以物業在競投或拍賣申請截止當日計算的估值報告。此做法旨在回應集體出售業權委員會是否已盡力爭取最佳價格的憂慮，以及擬議的集體出售業權交易是否公平。

6.5 分層屋契委員會在接獲反對出售業權的申請後，將會要求提交兩份或以上估值報告，當中最少一份是由要求集體出售業權的多數擁有人提交，另一份則由反對集體出售業權的少數業主提交。分層屋契委員會或須就有關報告作出仲裁。

在嘗試集體出售業權交易失敗後施加兩年規限期

6.6 《土地業權(分層)法》訂立嚴格的規定，就業主早前嘗試進行集體出售業權交易失敗後再次提出相關的申請，施加限制。當擬議的集體出售業權交易告吹後，當局便會施加兩年規限期，以免在沒有足夠業權份數促成交易的情況下，仍有人作多番申請的嘗試及騷擾物業擁有人。在兩年規限期內，如欲重新啟動集體出售業權的程序，便須遵守嚴格的規則。首次為集體出售業權的目的而重新召開的業主大會，須獲物業擁有人總數最少50%同意，或須獲持有分層物業項目內所有地段業權份數最少50%的業主同意。若在該兩年規限期內須要繼續嘗試召開業主大會，有關門檻會提升至80%，而在兩年規限期屆滿時，須獲業權擁有人同意的比率將會調整至業權份數價值的20%，或物業擁有人總數的25%。若集體出售業權申請再次失敗，另一段兩年規限期便會展開。

資料研究及圖書館服務部
2010年9月30日
電話：2869 9621

資料便覽為立法會議員及其轄下委員會而編製，它們並非法律或其他專業意見，亦不應以該等資料便覽作為上述意見。資料便覽的版權由立法會行政管理委員會(下稱"行政管理委員會")所擁有。行政管理委員會准許任何人士複製資料便覽作非商業用途，惟有關複製必須準確及不會對立法會構成負面影響，並須註明出處為立法會秘書處資料研究及圖書館服務部，而且須將一份複製文本送交立法會圖書館備存。

參考資料

1. Christudason, A. (2000) Insecurity of Tenure – Erosion of Fundamental Rights of Strata-Titled Property Owners in Singapore. *Property, Land Use and Real Estate Law*, Vol. #1, August. Available from: http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=229566 [Accessed August 2010].

2. Christudason, A. (2005a) Impediments to the success of collective sales: lessons for the property consultant. *Property Management*, Vol. 23, No. 4, pp.271-285.

3. Christudason, A. (2005b) Legal framework for collective sale of real estate in Singapore – Pot of gold for investors. *Journal of Property Management & Finance*, Vol. 28, No.2, pp.109-122.

4. Christudason, A. (2009) Property rights: achieving a fine balance in collective sales of strata development in Singapore. *International Journal of Law in the Built Environment*, 1, No.1, pp.26-41.

5. *Condominium Property Act*. (2009) Available from: http://www.qp.alberta.ca/570.cfm?frm_isbn=9780779745593&search_by=link [Accessed August 2010].

6. Department of Building and Housing of New Zealand. (2010) *Update 1 April 2010 – Unit Titles Act passes into law*. Available from: http://www.dbh.govt.nz/unit-titles-review-index [Accessed August 2010].

7. Hong Kong Housing Society. (2010) *Information services on the Land (Compulsory Sale for Redevelopment) Ordinance (Cap.545)*. Available from: http://bmms.hkhs.com/eng/land_ordinance_cap545.html [Accessed August 2010].

8. Hui, E. et al. (2008) A review of the effectiveness of urban renewal in Hong Kong. *Property Management*, Vol. 26, No.1, pp.25-42.

9. Institute of Estate Agents. (2010) *Home Seller (General): En-Bloc Sales FAQ*. Available from: http://www.iea.org.sg/index.cfm?GPID=2 [Accessed August 2010].

10. *Land Titles (Strata) Act*. Singapore Statutes Online. Available from: http://statutes.agc.gov.sg/non_version/cgi-bin/cgi_retrieve.pl?&actno=Reved-158&date=latest&method=part [Accessed August 2010].

11. Law, C.K. et al. (2009) *Study Report of the Urban Renewal Policies in Asian Cities for the Urban Renewal Strategy Review*. Available from: http://www.ursreview.gov.hk/eng/doc/Policy%20Study%20Report%20in%20Asian%20Cities%20050509.pdf [Accessed August 2010].

12. Lim, L.Y. (2010) Collective sales and related valuation issues: a Singapore case study. *Journal of Property Management & Finance*. Vol. 28, No.2, pp.140-149.

13. Ministry of Law. (2010) *Second Reading Speech by Law Minister K Shanmugam on the Land Titles (Strata) (Amendment) Bill*. Available from: http://app2.mlaw.gov.sg/News/tabid/204/Default.aspx?ItemId=479 [Accessed August 2010].

14. Property Council of Australia. (2009) *Strata Title Renewal*. Available from: http://www.propertyoz.com.au/nsw/library/Strata%20Title%20Renewal%20Paper.pdf [Accessed August 2010].

15. Rodyk & Davidson LLP. (2010) *Proposed Amendments to Land Titles (Strata) Act – 26 April 2010*. Available from: http://www.rodyk.com/page/Resources/article/296 [Accessed August 2010].

16. *Strata Titles Board*. (2010) Available from: http://www.mnd.gov.sg/stb/abtus1.html [Accessed August 2010].

17. Ter, K.L. (2008) A man's home is (not) his castle – en bloc collective sales in Singapore. *Singapore Academy of Law Journal*, March, pp.49-98.

致 發展局林鄭月娥局長

市區重建策略檢討近兩年了，擬稿新瓶舊酒，略有輕微改善，內容簡短，欠缺監管機制，遺憾的是，政府仍堅持「以錢為本」，拋棄社會責任，最重要是，未有誠意接受重建區全體業主長期訴求，真正樓換樓，舖換舖，只有物業才可保障私人財產，政策「本末倒置」，濫法欺民，徹底摧毀中產地舖民生經濟，加速貧富懸殊兩極化，激發民憤仇富社會不和諧，何來「以人為先」呢？毀滅中產，香港經濟快玩完！是鐵一般的事實，我們對政策強烈不滿意見如下：

1. 資料簡短，講一套做又另一套
2. 欠缺監管投訴機制
3. 16 條（c）. 市建局擔當促進者角式，有進步的，無理收取服務費，原因政府有責任免費協助小業主重建。
4. 27 條. 有樓換樓，不是原區安置，是誤導市民假樓換樓，有誠意接受市民訴求真正樓換樓。
5. 28 條. 有舖換舖，重建完成後叫人去購買新價地舖，是欺侮地舖小業主全無理由的，根本是政府拋棄社會，與民爭利，妄顧市民謀生飯碗，以 K28 波鞋街盛名為例，全無政府資助，自置地舖世代紮根艱苦拼搏經營，自力更新，艱苦經營數十載，才創出特色波鞋街的美譽，世界馳名，得來絕不容易，為香港經濟繁榮作出很大貢獻，本人今年 ，經營鞋業有半個世紀了，目睹生意蒸蒸日上，前景秀麗無限好，自問畢生心血努力不會白廢，安居樂業安享晚年，願將地舖物業交給下一代繼續經營，服務社會，是本人一生的心願也。
6. 夢想不到波鞋街 38 年樓齡政府要重建，原業主無權自建，濫用惡法，強逼結業，賤賣地舖謀生飯碗，剝奪私有產業權利，強逼接受現金賠償，賠錢不足買不到原區地舖，縱使有的只能買到舊樓地舖，不久再次遭受重建或強拍的厄運了，臨老被逼從頭做起，苦不堪言，雙重趕絕，錢放在錢行，政府不擔保，零利息，銀紙貶值見財化水了，重重打擊，連根拔起，最慘是地舖業主，徹底摧毀本人畢生心血成果化為烏有，何來「以人為本」呢？地舖業主不是人嗎？請問局長有沒有關心市民無辜傾家蕩產痛苦感受呢？
7. 11 月 5 日經濟日報報導，花園街 49 號地舖 A1A2 1200 呎，以 3 億 9 千萬元價成交，二年暴升四倍（附件一），K28 波鞋街賤價賠錢，無一人買回原區地舖，銀紙貶值一大截，趕絕生計，慘！慘！市建局強搶民產，據為己有，獨享波鞋城，收租分紅牟暴利，為何原業主享不到重建後經濟繁榮的成果呢？改善民生，無理要將波鞋街世代艱苦經營的良民要徹底犧牲，與強盜有何分別呢？市建局忘記了本身職責，要承擔社會責任，不應以賺錢為主，維護本土地區特色，世代經營，可持續發展，作為一個負責任的政府，理應歸還市民業權謀生飯碗，市民強烈訴求樓換樓舖換舖，是非常合情合理的。
8. 為何原業主不能自建呢？歸根究底，是市建局「以錢為本」官商勾結牟暴利有關，立竿見影，名鑄當年以 2000 多元實用呎價收購，市建局托高樓價

以37000元建築面積天價出售，「一本萬利」，連參與合作的發展商也頗有微言（附件二），事實証明，配合政府囤積土地多年壟斷不出售，供應土地斷層，導致樓價三級跳飆升牟暴利，遺禍廣大市民，政府責任實難辭其咎，市建局今年暴利69億有功，頒發大紫荊勳章慶功，政府有沒有自問良心，這些暴利是強搶小市民的舊樓黃金土地和高空發展權賺來的，重建後盈利暴增，足可以彌補市民訴求樓換樓，舖換舖的價值，不會虧本還有龐大暴利盈餘，政府無理拒絕還要賺到盡！趕絕市民生計，局長身為市民的衣食父母官居心何太狠呢？

9. 記得當年K28波鞋街業主攪自建，多個發展商願為K28項目重建發展，十足做到樓換樓舖換舖，無需補錢，還有錢賺，他們擔心幫我們會得罪政府，今後成為黑名單，冇生意做，放棄了。

10. 中國有物權法保障全民的私有產業權利，麗星樓駿發花園有樓換樓可行先例，局長向外取經，台北東京由業主自組成發展重建，照顧全面利益，為何政府不考慮這多贏方案呢？

11. 物業是一生人奮鬥最大的資產，比生命更為重要，尤其是世代靠地舖謀生收租保值養老飯碗，安居樂業，安享晚年，問題是，不是危樓，政府無理濫用惡法，強逼市民賤賣畢生心血的成果，供給市建局和地產商牟暴利，臨老無辜被逼遷離故居，無能力從頭做起，苦不堪言，市民不貪不是貪錢「釘子戶」，主要是要求「舖換舖」「樓換樓」，原區安置，保留安居謀生飯碗，是合情合理的。

總結，市建局自負盈虧與民爭利政策是錯的，保障私有產業權利，我們建議市建局成為屋宇署屬下機構，放棄「自負盈虧」政策，政府有責任免費協助小業主自建，或免費協助小業主和大地產商合作重建，立法合作條件，厘訂每一個物業市值，多個選擇，可要錢走，或樓換樓，舖換舖，呎換呎，市值多除小補，保障全港小業主權利，保證可加快市區更新，使全港大小業主，大小商戶富起來，共創香港經濟繁榮，才是香港之福，市民不是要錢，是靠物業才可保障私人財產，敬希政府尊重私人產業，接納民意，為民造福。

附件：（1）. 經濟日報波鞋街地舖天價成交

（2）. 東方日報社評

K28波鞋街關注組聯絡人　湛淦樞先生

通訊地址：

電話：

2010年11月8日

題外話：發水樓長期存在，放任無人理，火燒至通天，才救火，火不燒到肉不知肉痛苦，官字兩個口，無辜受害者是廣大市民

一部通書睇到老，港元跟長期弱勢美元掛鈎，兩地經濟兩極化，勢必拖垮港元大貶值，全民叫苦連天，無聲抗議，被逼搶購樓宇保值，政府仍睡在夢中，看幾時爆大鑊。

附件(一)

hkef.com 2010年11月05日 星期五 地產 撰文:梁建國

波鞋街舖 3.9 億售 旺角新舖王 呎價高造 32.5 萬 全港第三貴

旺角波鞋街人流暢旺，舖位價值高企。消息人士透露，旺角花園街旺角電腦中心地下，一個面積約 1,200 平方呎的舖位，以高達 3.9 億元易手，呎價達 32.5 萬元，成爲旺角新舖王，亦成本港舖王第 3 位。

該舖原由多倫多體育用品持有自用，將售後租回舖位。

市場人士指出，旺角花園街剛錄得大額成交。物業爲花園街 49 號，地下 A1 及 2 號舖，由兩個舖位合併而成，面積合共 1,200 平方呎，以成交價 3.9 億元成交，呎價高至 32.5 萬元。

以呎價計，壓倒 05 年同區西洋菜街 2Y 號舖 24 萬元呎價成交，成爲旺角新舖王，此外，同時打入本港舖王榜第 3 位。

位於旺角電腦中心地下

旺角新舖王位於旺角電腦中心地下，亦即旺角波鞋街最旺地段之一，日夜人流均甚暢旺。據了解，該舖由波鞋街著名品牌，多倫多體育用品持有自用，以售賣 Nike 相關體育用品爲主，特別是最新款波鞋，吸引一班潮人搶購。該集團於 97 年至 07 年間，分階段購入兩個舖位，再打通成一個 1,200 平方呎舖位自用，如今沽出後，將售後租回物業，月租爲 80 萬元，新買家可享 2.4 厘租金回報

花園街 45 號舖 1.8 億售

事實上，由於波鞋街舖位，多由地段內多間龍頭體育用店持有，少有推出放售，加上不少物業已被市建局列入重建範圍，故波鞋街舖位交投不算多。

本年第二季，花園街 74 至 76 號全幢，即是次新高呎價舖位對面，樓高 7 層，地盤面積約 2,240 平方呎，設有 2 個地舖，1 至 7 樓爲住宅，合共面積約 14,458 平方呎，以 3.11 億元易手，買家爲波鞋街開設多間分店的彭漢釗。另上月花園街 45 至 47 號地下 B 舖，剛以 1.8 億元成交，物業面積爲 1,000 平方呎，呎價約 18 萬元。

近期，舖位交投活躍，單在今年，先後有 4 個核心區舖位，呎價打入本港舖王前 10 名，包括銅鑼灣恩平道 44 至 48 號舖，面積約 750 平方呎，以 3 億元成交，呎價達 40 萬元，列入本港舖王第 2 位。

本港舖王排名

排名	日期(月/年)	分區	物業地址	層數	單位	建築面積(約平方呎)	平均呎價(元)	租金
1	12/09	尖沙咀	廣東道6至8號	地下	-	1,600	526,875	[illegible]
2	07/10	銅鑼灣	恩平道44至48號	地下	1至2號	795	378,884	[illegible]
3	11/10	旺角	花園街49號	地下	A1及2	1,200	325,000	[illegible]
4	07/10	銅鑼灣	波斯富街77-83號	地下	N	200	243,400	[illegible]
5	09/09	銅鑼灣	寶甸道24號	地下	22	418	240,364	TAKA[illegible]
6	06/05	旺角	西洋菜街2Y號	地下	2	150	240,000	[illegible]
7	06/09	尖沙咀	梳士巴利道3號[illegible]	地下	27	250	238,800	[illegible]
8	09/09	銅鑼灣	景隆街2號	地下	A至E	1,000	236,000	[illegible]
9	05/10	旺角	西洋菜街36號	地下	—	800	231,250	[illegible]
10	05/07	銅鑼灣	聯業街50-52號	地下	B	800	225,000	Bodyshop

[illegible]

附件(三)

東方日報 東方日報正論 2010年07月11日(日)

社會責任拋一邊 市區重建添民怨

市區重建策略檢討已進入尾聲，立法會昨日召開特別會議，邀請數十個團體就市區重建發表意見。令當局尷尬的是，諮詢活動演變成一場控訴大會，團體猛烈炮轟市建局罔顧社會責任，賤買貴賣，巧取豪奪，已成爲另類發展商。更有居民直斥市建局企圖將牟取暴利、強搶民產的行爲合理化，所謂策略檢討根本是無情無義的假諮詢。

十年前成立的市建局，一直標榜四大業務範疇，分別是重建失修樓宇、維修保養欠佳的樓宇、保育具歷史及建築價值的建築物，以及活化舊區。

不過，市建局的角色近年悄然發生變化，其工作重心不是重建市區，而是擇肥而噬，將舊區重建爲高檔住宅出售圖利。以西環第一街重建項目爲例，當年收購呎價僅三千元，重建後售價高達一萬二千元，是收購價的四倍。在尖沙咀、中西區、灣仔、大角咀等地的重建項目，同樣包裝成豪宅，有關定價甚至成爲當地樓價的新標尺，無疑對樓價飆升起了推波助瀾的作用。

同樣備受詬病的是，現時的重建模式大都是閉門造車，審議招標過程黑箱作業，市建局儼如「造王者」，不但引起公眾不滿，連參與合作的發展商也頗有微言。早前市建局有份參與的尖沙咀一個重建項目發售時，再次因價格高昂引起廣泛非議，與市建局合作的發展商踢爆，雙方曾因爲定價問題出現分歧，原因是市建局的定價竟然比發展商「更進取」。一句「更進取」，暴露了市建局「貪得無厭」的嘴臉。

市建局拒不承認是推高樓價的「元兇」，辯稱只是根據市場水平定價。其實，問題的關鍵不在於樓價定位的高低，而在於市建局忘記了本身職責，忘記了要承擔的社會責任，忘記了作爲一間公營機構不應以賺錢作爲主要目的。成立市建局的本來目的，是爲了加快舊區重建，改善市民的生活環境，提高大眾的生活質素，因此，市建局理應承擔那些私人企業不願意做或做不到的重建項目，如果私人企業能做到的，市建局就沒有插手的必要。然而，市建局卻是反其道而行之，予人的印象是只對那些有利可圖的項目感興趣，與發展商爭利。

眾所周知，生活在舊區的大多是基層民眾，不少是幾十年的老街坊，他們盼望重建後能夠原區安置。然而，重建後的項目往往變得高檔化，新樓呎價「三級跳」，居民根本負擔不起原地安置的高樓價，惟有接受賠償，搬遷至邊遠地區。可以說，市區重建不但沒有改善居民的生活環境，反而破壞了原有的社區網絡，激化貧富矛盾。

事實上，本港樓宇老化問題非常嚴重，四十年以上樓齡的舊樓高達一萬多幢，有些因年久失修而搖搖欲墜，早前馬頭圍道發生塌樓悲劇，社會的普遍共識是加快舊區重建，市建局責無旁貸而道遠，本可以發揮重要角色。老實說，本港並不缺少發展商，也不缺少豪宅，缺少的是基層民眾能負擔的「上車盤」，可惜市建局卻是金錢掛帥，不務正業，本末倒置，怎不令人失望！

在過去一年中，市建局賺取了六十九億元的利潤，看在市民的眼中，這就是巧取豪奪的證據，不禁令人質疑當局所謂穩定樓市到底有多少誠意。現在，既是檢討市區重建策略的時候，也是該檢討市建局角色的時候。

本文連結：http://orientaldaily.on.cc/cnt/news/20100711/00186_001.html

附件(二)

東方日報　2010年07月11日(日)

「市建局搶民產」

歷時兩年的市區重建策略檢討已進入最後階段，但多名曾受重建之苦的小業主及關注團體群起炮轟檢討提出的初步方向，只是將市區重建局牟取暴利、強搶民產的行爲合理化，批評市建局去年度錄得六十九億元盈餘，是由於「低價收購、高價售樓」，最終市區更新的成果卻非原有居民所能分享，重申市建局有足夠空間爲受影響居民提供更佳安置及「樓換樓、舖換舖」的賠償安排。

立法會發展事務委員會昨舉行特別會議，近七十名團體代表及個別人士發言表達對《市區重建策略》檢討的意見。H19業主及租客權益關注組代表談基廸批評，市建策略檢討提出的初步方向，不但沒有改善現行的情況，反以不同理據將市建局行爲合理化，事實卻是單憑市建局去年度大賺六十九億元，已經「鐵證如山」顯示出該局「左邊係壓價（收購）、右邊係抬價（放售），遊戲規則你哋定、我哋受！」

市建局出價低人三倍

在深水埗開設五金舖二十多年的業主李太表示，其逾千平方呎地舖連七百平方呎閣樓不幸納入重建範圍，市建局最初開價僅五百零八萬元，交涉二十個月才增加至六百五十多萬元，相反田生集團最近收購附近舖位，出價卻是市建局的三倍：「無晒公道、無晒公理，市建局講一套做一套，鎮壓小業主！」

人民規劃行動成員王浩賢亦舉例指，大角咀洋松街／松樹街項目當年收購價僅每平方呎實用面積四千零卅八元，重建爲「形品・星寓」後新近推售，實用面積呎價竟倍增至九千三百五十三元，足證市建局牟取暴利。本報比較市建局自行發展並已推售的八個重建項目，亦顯示重建後售價遠高於收購價（見表）。

要求「樓換樓舖換舖」

中西區關注組召集人羅雅寧亦斥市建局「低價收購舊區樓，高價賣屏風樓……咁樣賺錢不道德」，認爲市建局有空間大幅降低項目發展密度及提供「樓換樓、舖換舖」的合理賠償。

多名與會者接連炮轟市建局「政策以錢爲本無情無義無理無法」、「角色錯配變成發展商」等，其中「抗議政府強搶民產小組」會員錢偉洛發言時更以黑色絲襪蒙頭，諷刺市建局行徑如強盜劫匪。部分與會者更在會議結束前拉起橫額及撕毀諮詢文件封面，以示不滿當局未有回應民間訴求。

發展局局長林鄭月娥解釋，市建局去年度錄得巨額盈餘，主要是由於年內推出三個重點項目招標，再上一年度招標項目較少就錄得數十億元虧損，而且市建局有社會性責任，不能單靠地段有否重建價值去決定是否重建，若小業主認爲物業有投資性重建價值，當局鼓勵小業主自發重建。

對於外界質疑市建局藉市區重建牟取暴利，低價收樓高價賣樓，市建局主席張震遠出席一重建項目樓盤銷售活動時否認指控，他強調該局爲解決市區老化的問題，以高價購入舊樓，改善居民的居住環境。由於市建局購入的地皮經過多年發展，隨着樓價上升，加上該局秉持市價售盤的原則，故有低收高賣的誤會。

本文連結：
http://orientaldaily.on.cc/cnt/news/20100711/00174_001.html

市建局重建項目呎價比較

重建項目	收購呎價＊（實用面積）	重建後樓盤	開售呎價△（連舖面積）
西營盤第一街／第二街	$3137	場城樓	$11000
大角咀洋松街／松樹街	$4038	形品・星寓	$8000
深水埗保安道／順寧道	$3094	寶盛居	$7000
高仔莊士敦道	$4290	嘉善軒	$7000
大角咀櫻桃街	$3430	遊桃灣	$5500
深水埗福榮街／福榮街	$3200	海雲	$5098
旺角新填地街	$3111	MOD 595	$4500
大角咀洋松街／必發道	$2671	I-home	$4000

註：＊為實際收購呎價
△每平方呎平均售價

致 發展局局長林鄭月娥女士

重建暴利忘本責 強拍強搶毀民生 自力更生無樂土 不知何處是吾家

市區重建策略檢討浪費兩年，擬稿新瓶舊酒，欠缺監管機制，遺憾的是，政府仍堅持「以錢為本」，拋棄社會責任，最重要是，未有誠意接受市民訴求，真正樓換樓，舖換舖，只有物業才可保障私人財產，政策「本末倒置」，濫法欺民，徹底摧毀中產地舖小業主、小商戶生存空間，加速貧富懸殊兩極化，激發民憤仇富社會不和諧，爭拗永無休止，何來「以人為先」呢？毀滅中產，香港經濟快玩完！是鐵一般的事實，我們對擬稿檢討非常失望如下：

1. 欠缺監管投訴機制，資料簡單不詳，講一套做又另一套，大失信心。
2. 16 條（c）. 市建局擔當促進者角式有進步，但政府有責任免費協助小業主重建，無理收取服務費。
3. 27 條. 有樓換樓，不是原區安置，是誤導市民假樓換樓，有誠意接受市民訴求真正樓換樓。
4. 28 條. 立法要公平公正有樓換樓無理由，有舖換舖，原因樓上遷居容易，世代靠原區地舖經營謀生養老飯碗地舖遷移極難，對地舖小業主是極不公平的，根本是政府拋棄社會，與民爭利，妄顧市民私產地舖謀生飯碗，趕絕生計，以 K28 波鞋街盛名實例，全無政府資助，自置地舖世代繁根艱苦經營，自力更生，艱苦經營數十載，才創出特色波鞋街的美譽，世界馳名，得來絕不容易，為香港經濟繁榮作出很大貢獻，本人今年　　，經營鞋業有半個世紀了，目睹生意蒸蒸日上，前景秀麗無限好，自問畢生心血努力不會白廢，安居樂業安享晚年，願將地舖物業交給下一代繼續經營，服務社會，是本人一生的心願也。
5. 波鞋街 38 年樓齡政府要重建，剝奪私有產業權利，賤賣地舖謀生飯碗，我們非常感謝劉秀成議員幫助搞五方案，也遭否決。強逼接受現金賠償，賠錢不足買不到原區地舖，縱使有的只能買到舊樓地舖，不久再次遭受重建或強拍的厄運了，臨老被逼從頭做起，苦不堪言，雙重趕絕，錢放在錢行，政府不擔保，零利息，銀紙貶值見財化水了，重重打擊，連根拔起，最慘是地舖業主，徹底摧毀本人畢生心血成果化為烏有，何來「以人為本」呢？地舖業主不是人嗎？請問局長有沒有關心市民無辜傾家蕩產痛苦感受呢？
6. 11 月 5 日經濟日報報導，花園街 49 號地舖 A1A2 1200 呎，以 3 億 9 千萬天價成交，二年暴升四倍（附件一），K28 波鞋街賤價賠錢，無一人買回原區地舖，銀紙貶值一大截，趕絕生計，慘！慘！市建局強搶民產，據為己有，獨享波鞋城，收租分紅年暴利，為何原業主享不到重建後經濟繁榮的成果呢？改善民生，無理要將波鞋街世代謀生養老飯碗要徹底犧牲，與強盜有何分別呢？市建局忘記了本身職責，要承擔社會責任，不應以賺錢為主，維護本土地區特色，世代經營，可持續發展，兼奉送舊樓黃金土地和高空發展權，重建後盈利暴增，市民訴求原區樓換樓舖換舖，是非常合情合理。
7. 為何原業主不能自建呢？歸根究底，是市建局「以錢為本」官商勾結年暴利有關，立竿見影，名鑄當年以 2000 多元實用呎價收購，市建局托高樓價

16 DEC 2010

以37000元建築面積天價出售，「一本萬利」，連參與合作的發展商也頗有微言（附件二），事實証明，政府囤積土地多年壟斷不出售，供應土地斷層，導致樓價三級跳飆升牟暴利，高地價政策，遺禍廣大市民，政府責任實難辭其咎，市建局進行中間剝削，今年暴利69億有功，頒發大紫荊勳章慶功，請問政府有沒有自問良心，這些暴利是強搶小市民的舊樓黃金土地和高空發展權賺來的，市建局鯨吞全港舊樓小業主，黃金土地成全港最大業主，每年盈利暴增，遽數以千億元不足為奇，重建後盈利暴增足可以彌補市民祈求樓換樓，舖換舖，是不會虧本，還有龐大暴利盈餘，政府無理拒絕，趕絕生計，歸還市民物業，謀生飯碗是合情合理的。

8. 記得當年K28波鞋街業主攪自建，多個發展商願為K28項目重建發展，十足做到樓換樓舖換舖，無需補錢，還有錢賺，他們擔心幫我們會得罪政府，今後成為黑名單，冇生意做，放棄了。
9. 中國有物權法保障全民的私有產業權利，麗星樓駿發花園有樓換樓可行先例，局長向外取經，台北東京由業主自組成發展重建，照顧全面利益，為何政府不考慮這多贏方案呢？
10. 物業是一生人奮鬥最大的資產，比生命更為重要，尤其是世代靠地舖謀生收租保值養老飯碗，安居樂業，安享晚年，問題是，不是危樓，政府無理濫用惡法，強逼市民賤賣畢生心血的成果，供給市建局和地產商牟暴利，臨老無辜被逼遷離故居，無能力從頭做起，苦不堪言，市民不反對重建，而是反對政策嚴重剝奪私有產業權利，趕絕生計，市民不貪不是貪錢「釘子戶」，主要是要求「舖換舖」「樓換樓」，原區安置，保留物業安居謀生養老飯碗，是合情合理的。

總結，市建局自負盈虧與民爭利政策是錯的，保障私有產業權利，我們建議市建局成為屋宇署屬下機構，放棄「自負盈虧」政策，政府有責任鼓勵免費協助小業主自建，或免費協助小業主和大地產商合作重建，立法合作條件，厘訂每一個物業市值，多個選擇，可要錢走，或樓換樓，舖換舖，呎換呎，市值多除小補，保障全港小業主權利，保證可加快市區更新，使全港大小業主，大小商戶富起來，共創香港經濟繁榮，才是香港之福，市民不是要錢，是靠物業才可保障私人財產，敬希政府真誠尊重私人產業，接納民意，為民造福。

附件：（1）. 經濟日報波鞋街地舖天價成交

（2）. 東方日報社評

K28波鞋街關注組聯絡人　湛淦樞先生

通訊地址：

電話：

2010年12月12日

題外話：發水樓長期存在，放任無人理，火燒至通天，才救火！火不燒到肉不知肉痛苦，官字兩個口，不做不錯，無辜受害者是廣大市民只是冰山一角！一部通書睇到老，港元跟長期弱勢美元掛鈎，兩地經濟兩極化，勢必拖垮港元大貶值，全民叫苦連天，無聲抗議，被逼搶購樓宇保值，間接鼓勵投機炒賣，政府卸責仍睡在夢中，看幾時爆大鑊。有冇做好這份工呢？

附件(一)

2010年11月05日 星期五 地產 撰文:梁建國

波鞋街舖3.9億售 旺角新舖王 呎價高造32.5萬 全港第三貴

旺角波鞋街人流暢旺，舖位價值高企。消息人士透露，旺角花園街旺角電腦中心地下，一個面積約1,200平方呎的舖位，以高達3.9億元易手，呎價達32.5萬元，成爲旺角新舖王，亦成本港舖王第3位。

該舖原由多倫多體育用品持有自用，將售後租回舖位。

市場人士指出，旺角花園街剛錄得大額成交。物業爲花園街49號，地下A1及2號舖，由兩個舖位合併而成，面積合共1,200平方呎，以成交價3.9億元成交，呎價高至32.5萬元。

以呎價計，壓倒05年同區西洋菜街2Y號舖24萬元呎價成交，成爲旺角新舖王，此外，同時打入本港舖王榜第3位。

位於旺角電腦中心地下

旺角新舖王位於旺角電腦中心地下，亦即旺角波鞋街最旺地段之一，日夜人流均甚暢旺。據了解，該舖由波鞋街著名品牌，多倫多體育用品持有自用，以售賣Nike相關體育用品爲主，特別是最新款波鞋，吸引一班潮人搶購。該集團於97年至07年間，分階段購入兩個舖位，再打通成一個1,200平方呎舖位自用，如今沽出後，將售後租回物業，月租爲80萬元，新買家可享2.4厘租金回報

花園街45號舖 1.8億售

事實上，由於波鞋街舖位，多由地段內多間龍頭體育用店持有，少有推出放售，加上不少物業已被市建局列入重建範圍，故波鞋街舖位交投不算多。

本年第二季，花園街74至76號全幢，即是次新高呎價舖位對面，樓高7層，地盤面積約2,240平方呎，設有2個地舖，1至7樓爲住宅，合共面積約14,458平方呎，以3.11億元易手，買家爲波鞋街開設多間分店的彭漢釗。另上月花園街45至47號地下B舖，剛以1.8億元成交，物業面積爲1,000平方呎，呎價約18萬元。

近期，舖位交投活躍，單在今年，先後有4個核心區舖位，呎價打入本港舖王前10名，包括銅鑼灣恩平道44至48號舖，面積約750平方呎，以3億元成交，呎價達40萬元，列入本港舖王第2位。

本港舖王排名

排名	日期(月/年)	分區	物業地址	開數	單位	建築面積(約平方呎)	平均呎價(元)	用途
1	12/09	尖沙咀	廣東道6至8號	地下	—	1,600	326,075	英皇住宅
2	07/10	銅鑼灣	恩平道44至48號	地下	1至2樓	706	376,684	寶宇軍
3	11/10	旺角	花園街49號	地下	A1及2	1,200	325,000	銅鑼灣
4	07/10	銅鑼灣	寶雲道77-83號	地下	N	200	243,400	中國銀行
5	09/09	銅鑼灣	廣角道24號	地下	22	416	240,384	TAKA住宅
6	06/05	旺角	西洋菜街2Y號	地下	2	160	240,000	小食
7	06/09	尖沙咀	樓士巴利道3號星光行	地下	27	250	238,000	勤存
8	09/09	銅鑼灣	銅鑼灣2號	地下	A至E	1,000	236,000	時裝、用品及珠寶
9	05/10	旺角	西洋菜街38號	地下	—	800	231,250	國際銀行
10	08/07	銅鑼灣	鐵路街50-52號	地下	B	800	235,000	Bodyshop

資料提供：長勝建築

附件(二)

東方日報 東方日報正論 2010年07月11日(日)

社會責任拋一邊 市區重建添民怨

市區重建策略檢討已進入尾聲，立法會昨日召開特別會議，邀請數十個團體就市區重建發表意見。令當局尷尬的是，諮詢活動演變成一場控訴大會，團體猛烈炮轟市建局罔顧社會責任，賤買貴賣，巧取豪奪，已成爲另類發展商。更有居民直斥市建局企圖將牟取暴利、強搶民產的行爲合理化，所謂策略檢討根本是無情無義的假諮詢。

十年前成立的市建局，一直標榜四大業務範疇，分別是重建失修樓宇、維修保養欠佳的樓宇、保育具歷史及建築價值的建築物，以及活化舊區。

不過，市建局的角色近年悄然發生變化，其工作重心不是重建市區，而是擇肥而噬，將舊區重建爲高檔住宅出售圖利。以西環第一街重建項目爲例，當年收購呎價僅三千元，重建後售價高達一萬二千元，是收購價的四倍。在尖沙咀、中西區、灣仔、大角咀等地的重建項目，同樣包裝成豪宅，有關定價甚至成爲當地樓價的新標尺，無疑對樓價飆升起了推波助瀾的作用。

同樣備受詬病的是，現時的重建模式大都是閉門造車，審議招標過程黑箱作業，市建局儼如「造王者」，不但引起公眾不滿，連參與合作的發展商也頗有微言。早前市建局有份參與的尖沙咀一個重建項目發售時，再次因價格高昂引起廣泛非議，與市建局合作的發展商踢爆，雙方曾因爲定價問題出現分歧，原因是市建局的定價竟然比發展商「更進取」。一句「更進取」，暴露了市建局「貪得無厭」的嘴臉。

市建局拒不承認是推高樓價的「元兇」，辯稱只是根據市場水平定價。其實，問題的關鍵不在於樓價定位的高低，而在於市建局忘記了本身職責，忘記了要承擔的社會責任，忘記了作爲一間公營機構不應以賺錢作爲主要目的。成立市建局的本來目的，是爲了加快舊區重建，改善市民的生活環境，提高大眾的生活質素，因此，市建局理應承擔那些私人企業不願意做或做不到的重建項目，如果私人企業能做到的，市建局就沒有插手的必要。然而，市建局卻是反其道而行之，予人的印象是只對那些有利可圖的項目感興趣，與發展商爭利。

眾所周知，生活在舊區的大多是基層民眾，不少是幾十年的老街坊，他們盼望重建後能夠原區安置。然而，重建後的項目往往變得高檔化，新樓呎價「三級跳」，居民根本負擔不起原地安置的高樓價，惟有接受賠償，搬遷至邊遠地區。可以說，市區重建不但沒有改善居民的生活環境，反而破壞了原有的社區網絡，激化貧富矛盾。

事實上，本港樓宇老化問題非常嚴重，四十年以上樓齡的舊樓高達一萬多幢，有些因年久失修而搖搖欲墜，早前馬頭圍道發生塌樓悲劇，社會的普遍共識是加快舊區重建，市建局堪稱任重而道遠，本可以發揮重要角色。老實說，本港並不缺少發展商，也不缺少豪宅，缺少的是基層民眾能負擔的「上車盤」，可惜市建局卻是金錢掛帥，不務正業，本末倒置，怎不令人失望！

在過去一年中，市建局賺取了六十九億元的利潤，看在市民的眼中，這就是巧取豪奪的證據，不禁令人質疑當局所謂穩定樓市到底有多少誠意。現在，既是檢討市區重建策略的時候，也是該檢討市建局角色的時候。

本文連結：http://orientaldaily.on.cc/cnt/news/20100711/00186_001.html

附件(二)

東方日報 2010年07月11日(日)

「市建局搶民產」

歷時兩年的市區重建策略檢討已進入最後階段，但多名曾受重建之苦的小業主及關注團體群起炮轟檢討提出的初步方向，只是將市區重建局牟取暴利、強搶民產的行爲合理化，批評市建局去年度錄得六十九億元盈餘，是由於「低價收購、高價售樓」，最終市區更新的成果卻非原有居民所能分享，重申市建局有足夠空間爲受影響居民提供更佳安置及「樓換樓、舖換舖」的賠償安排。

立法會發展事務委員會昨舉行特別會議，近七十名團體代表及個別人士發言表達對《市區重建策略》檢討的意見。H19業主及租客權益關注組代表談基廸批評，市建策略檢討提出的初步方向，不但沒有改善現行的情況，反以不同理據將市建局行爲合理化，事實卻是單憑市建局去年度大賺六十九億元，已經「鐵證如山」顯示出該局「左邊係壓價（收購）、右邊係抬價（放售），遊戲規則你哋定、我哋受！」

市建局出價低人三倍

在深水埗開設五金舖二十多年的業主李太表示，其逾千平方呎地舖連七百平方呎閣樓不幸納入重建範圍，市建局最初開價僅五百零八萬元，交涉二十個月才增加至六百五十多萬元，相反田生集團最近收購附近舖位，出價卻是市建局的三倍：「無晒公道、無晒公理，市建局講一套做一套，鎮壓小業主！」

人民規劃行動成員王浩賢亦舉例指，大角咀洋松街／松樹街項目當年收購價僅每平方呎實用面積四千零八元，重建爲「形品・星寓」後新近推售，實用面積呎價竟倍增至九千三百五十三元，足證市建局牟取暴利。本報比較市建局自行發展並已推售的八個重建項目，亦顯示重建後售價遠高於收購價（見表）。

要求「樓換樓舖換舖」

中西區關注組召集人羅雅寧亦斥市建局「低價收購舊區樓，高價賣屏風樓……咁樣賺錢不道德」，認爲市建局有空間大幅降低項目發展密度及提供「樓換樓、舖換舖」的合理賠償。

多名與會者接連炮轟市建局「政策以錢爲本無情無義無理無法」、「角色錯配變成發展商」等，其中「抗議政府強搶民產小組」會員錢偉洛發言時更以黑色絲襪蒙頭，諷刺市建局行徑如強盜劫匪。部分與會者更在會議結束前拉起橫額及撕毀諮詢文件封面，以示不滿當局未有回應民間訴求。

發展局局長林鄭月娥解釋，市建局去年度錄得巨額盈餘，主要是由於年內推出三個重點項目招標，再上一年度招標項目較少就錄得數十億元虧損，而且市建局有社會性責任，不能單靠地段有否重建價值去決定是否重建，若小業主認爲物業有投資性重建價值，當局鼓勵小業主自發重建。

對於外界質疑市建局藉市區重建牟取暴利，低價收樓高價賣樓，市建局主席張震遠出席一重建項目樓盤銷售活動時否認指控，他強調該局爲解決市區老化的問題，以高價購入舊樓，改善居民的居住環境。由於市建局購入的地皮經過多年發展，隨着樓價上升，加上該局秉持市價售盤的原則，故有低收高賣的誤會。

本文連結：
http://orientaldaily.on.cc/cnt/news/20100711/00174_001.html

市建局重建項目呎價比較

重建項目	收購呎價*（實用面積）	重建後樓盤	期售呎價△（實際面積）
西營盤第一街／第二街	$3137	增城帥	$11000
大角咀洋松街／松樹街	$4038	形品・星寓	$9000
深水埗保安道／順寧道	$3094	星盛居	$7000
灣仔莊士敦道	$4290	囍匯軒	$7000
大角咀櫻桃街	$3430	海桃灣	$5500
深水埗福榮街／福華街	$3200	御峯	$5098
旺角新填地街	$3111	MOD 595	$4500
大角咀洋松街／必發道	$2671	i-home	$4000

註：*為實際收購呎價
△每平方呎平均售價



Kam Chris

2010/11/20 下午 10:40

To <enquiry@ursreview.gov.hk>
cc
Subject Urban Renewal Strategy (Draft)

Dear Sir,

I suggest that private surveyor firms can help in redevelopment as implementor and facilitator besides URA. Moreover, I recommend URA to revise the existing flat rate for ex-gratia payment. Each flat's ex-gratia should be assessed on individual merit as rates asssessment. Existing system is unfair to some newly renovated flat owners. I hope the bureau can accept my idea and revise the existing policy.

Your attention is highly appreciated.

Yours sincerely,

Kam Kin Pong
20-11-2010

致尊貴的發展局局長：

我們是九龍城區舊區的市民(九龍城區舊區網絡)，舊區網絡是本著建立理想社區的願景而成立，由龍城和土瓜灣舊區居民小組所組成，包括有耆英團結組、九龍城關注啓德發展居民組、十三街社區關注組及土瓜灣社區家長關注組。我們組成網絡的理想是爲了締造理想的社區生活，令社區，成爲更美好的家園。

我們對於今年施政報告裡面提到的市區更新策略(35-39段落)、樓宇安全(43-44段落)、樓宇管理(45-47段落)，經過我們詳細討論之後，得出了以下一些意見：

(1) **九龍城區舊區網絡要求加入市區更新地區諮詢平台** — 以九龍城區作諮詢平台試點 我們是讚許的，我們也強烈要求諮詢平台加入我們「九龍城區舊區網絡」和開放予地區人士的參與，如由小業主組成的業主立案法團和居民組成爲諮詢平台的成員，人數最少佔五成席位，這樣正好體現新策略的核心價值是強調以人爲本、與民共議及從地區出發，推動政府部門、公私營機構、社會各界及市建局攜手合作進行市區更新工作。有關政府建議市建局在啓德發展區預留房屋用地，興建可供「樓換樓」的安排，我們基本上是同意，但由於安排上欠缺詳細的內容和細則，故我們對此安排也有所保留。

(2) **樓宇安全** — 對於劏房問題，我們希望現有的劏房可以保存下來，如果拆掉的話，更加會危害到樓宇結構。同時，我們希望政府能體會一些基層租客亦需要劏房這類廉價房屋，希望政府在推行新政策的同時也需要協助受影響的基層租客。

(3) **樓宇管理** — 政府所倡議又或是正執行的樓宇政策，以及很多新的樓宇管理模式根本不適用於舊區，在舊區居住以長者爲主，經濟能力有限，從沒有管理樓宇的概念，政府在地區積極推動成立業主立案法團的成績也未現有效，這也是不爭的事實。所以我們反對施政報告中的建議，以強制法律措施去強制業主或法團聘用物業管理公司。

我們希望尊貴的立法會議員能夠在施政報告的立法會議案辯論中代表我們向特首曾蔭權表達舊區基層居民的集體聲音。如有任何疑問，請與我們的聯絡人聯繫。

不勝感激！

九龍城區舊區網絡

聯絡人：

陳海健

嚴渭棆

2010年10月17日

市建局搶掠本人至少 萬元的資產！！

- 給曾特首的投訴

Received on
- 6 DEC 2010

香港特別行政區特首　曾蔭權先生：

您好！本人居於深水埗區五十多年，我對父母留下的物業有深厚的感情，深水埗，根據本人聘請的專業的測量師行評估 2010 年 8 月 27 日同區七年樓價實用面積每呎 8,400 元已經過於保守。市建局竟是搶掠本人 萬元資產之巨！！

曾財爺承認樓價飆升 47%，深水埗區七年樓齡的樓盤如港灣豪庭、每呎實用面積成交價已 8,800 元。

市建局至少搶着本人半層樓至少 萬元的資產，怎不會令人憤怒？市建局去年謀暴利 69 億元何來？不是掠取民脂民膏？市建局製造種種社會矛盾，天怨人怒！

自 2006 年至今，拖足 4 年，把本人及太太搞得精神崩潰，市建局職員屍位素餐，以搶掠民產為己任。破壞社區網路，把市中心的居民趕到天水圍！

市建局仗勢搶掠，現政府地政署已發信通知本人。檔案，引用《土地收回條例》，強制性收樓，強行搶掠，公理何在？？

作為一個受重建無妄之災的災民，十分十分不公平！強烈要求特首、立法會議員、行政會議成員、發展局局長、督導委員會成員，還我們一班弱勢社群一個公道！

最後，祝特首身體健康！

檔案編號：(　　)

副本抄送：
發展局局長 林鄭月娥女仕
行政會議秘書處轉送全體行會議員
立法會秘書處轉送全體立法會議員
市區重建策略檢討督導委員會全體委員

江瑞祥

重建區苦主　江瑞祥　台啟
聯絡電話：

2010 年 11 月 30 日

PA(PL)4 70/41/97/02 Pt.7

《市區重建策略》擬稿
意見書

我們是「觀塘重建區商舖租客關注組」(下稱關注組)，關注組自成立以來一直十分關注重建區內商舖租客的權益，對於 10 月份 貴局經修訂的《市區重建策略》擬稿中的內容，仍未能令重建區受影響的商舖租客權益得到足夠的保障，故致函發表意見，以表達商舖租客如何在重建過程中得不到足夠保障及加劇經營困難。

商舖租戶任人魚肉

首先就以我們觀塘項目爲例，市建局出價兩年至今，重建區住戶 9 成多已遷出 20 多座樓宇十室九空、街道人流減少、我們商舖租戶營業額大幅下降；但不少商舖出租業主眼見租戶欠缺政策保障，故此任意大幅加租，甚至威嚇不續租或直接迫遷租戶，令本已經營困難的商舖租戶，經營環境更加雪上加霜，縱然商舖租戶在凍結人口時已獲市建局登記，但這登記制度形同虛設，當遇上上述業主時若自行遷出或被逼遷均不會獲得市建局任何賠償，我們只可以逼於忍氣吞聲交貴租吧了！

有見及此，我們多次要求市建局能夠主動作出相應措施，保障我們商舖租戶的生計和權益，可惜市建局至今還未就我們的訴求提供實質幫助，只推說這是商戶間租務問題，租金調整是商業決定，市建局實難干預。有請發展局試想，若我們非受重建影響，以及政策絲毫沒有保障商舖租戶，我們便不會落得如此田地。

當局必定責無旁貸

關注組認爲 貴局應作爲監察市建局執行政策的角色，對此等行爲理應責無旁貸，更正好藉著是次檢討撥亂反正，但如今在《市區重建策略》擬稿第 28 段中，只以寥寥數十字的篇幅，空洞地表示會協助商舖經營者及商舖業主，內容明顯全無周詳計劃和缺乏誠意，可見政策雖然存在嚴重漏洞，有關當局竟還能繼續視若無睹，助紂爲虐？！

必須加強保障商舖租戶的權益

我們關注組認爲有關當局必須重新檢視商舖租戶的賠償條例，堵塞法例的漏洞，從中加強對商舖租戶的保障。大家都知道，現時政策上並無機制處理凍結人口登記後，被業主逼遷的商舖租戶的補償安排，**故此我們期望在《市區重建策略》檢討中實在有必要加強保障商舖租戶的權益，修訂賠償政策，規定市建局作爲政策執行者，必須定期更新重建區內凍結人口的資料，以確保每位曾經接受凍結人口登記的商舖租戶，不會因爲被迫遷而喪失賠償的機會。**要知道我們商舖租戶當中有部份是老街坊多年來默默耕耘的心血命根，如果一個重建令無良者有機可乘，運用政策漏洞害苦老街坊喪失應有賠償，那是以人爲本嗎？

觀塘重建區商舖租客關注組
二零一零年十二月十三日

RECEIVED
BY ARB Reg DATE 13.12.2010

中華人民共和國香港特別行政區
Hong Kong Special Administrative Region of the People's Republic of China

立法會議員 LEGISLATIVE COUNCILLOR
劉秀成教授 Prof Hon Patrick LAU SBS JP

急件！

檔號：LC-10/113

香港特別行政區發展局

林鄭月娥局長鈞鑒：

就市區重建策略檢討公眾諮詢，隨函謹附2007年8月9日刊登於《明報》的本人文章『波鞋街重建計劃—「遷上留下」五贏方案』，以及K28波鞋街關注組委託MDFA建築師事務所有限公司與汪皓建築師合作撰寫的「K28項目可行性研究報告」，供當局作為市區重建策略當中「先拆卸後重建」以外的其他市區更新方案的參考。專此奉達。

即請

政安

劉秀成 謹上

二零一零年十二月十日

附件：2007年8月9日《明報》『波鞋街重建計劃—「遷上留下」五贏方案』
K28項目可行性研究報告

副本抄送：立法會發展事務委員會秘書林秉文先生

香港中環擺花街12-16號合成商業大廈901室 ROOM 901, UNION COMMERCIAL BUILDING, 12-16 LYNDHURST TERRACE, HONG KONG
TEL: (852) 2537 2536 FAX: (852) 2147 9155 E-MAIL: patricklau@gmail.com WEBSITE: www.patricklau.hk

13 DEC 2010

劉秀成　立法會議員（建築、測量及都市規劃界）

波鞋街重建計劃——「遷上留下」五贏方案

雖然全球趨勢顯示保育文化遺產，但香港卻屢重建多年來一直偏重拆卸重建，甚少進行復修保育，令有價值的歷史建築一個一個地消失，近年開始引發社會就城市發展與保育之間如何取得適當平衡的激烈爭論，同時就產生了一批保護天星、皇后的前衛戰士、天星已被拆落堆填區，皇后將被動作等候發落，結果現狀依然未平息，中央書局、灣仔街市，波鞋街等，命運又將如何？

立法會民政事務委員會最近曾到訪荷蘭考察，考察團成員都盛讚荷蘭人懂得善惜舊物，最重要是荷蘭政府訂立了清晰的政策，說明可被列為法定受保護文物的五大條件，包括：

- 紀念物（在歷史上具有特別意義的紀念性建築物，例如教堂、牌坊、紀念等）；
- 具建築藝術價值的建築物（當時的建築物兩個時代代表本地風貌最大差異、有突破新的不動產）；
- 建築群（因同樣風格的建築物構成期間的組合體）；
- 地點（例如自然景觀、街道景色、公園及墳場等）；以及
- 保護區（在空間及地學上與周邊地點結合的自然或建築物地帶）。

換句話說，除了極有歷史意義或值得紀念的建築物，以及透過「再建築新用」的方式進行「保育點」活化之外，更重要的是包括以「保育區」的層面進行「舊城新生」，整大面積保育，透過城市規劃，將新舊建築群和諧地配合起來，達到平衡保育與發展的理想效果。

「舊城新生」是以風為本的方式進行保育，對於涉及社區文化的建築群尤其重要。就以「波鞋街」為例，要保留波鞋街的獨有特色，並非單住一兩間商舖就可以做得到，必須進行原域性的保育，才能保留波鞋街的氣氛。不過，面對樓上居民與樓下商舖兩者對於去留問題的矛盾，「遷上留下」將會是較易滿足各持份者（包括樓上居民、樓下商舖、市建局、市民及政府）不同需要的方案。

樓上居民賠償搬遷

事實上，「舊城新生」、「遷上留下」的保育方式並非什麼新奇事物，外國有很多這方面的經驗，香港的鴨佳坊、蘇荷區亦是舊城新生的成功例子。只是香港一直以來對於文化保育的不重視，又或者是貪圖便利，市區重建項目都是以先清拆後重建的單一方式進行，以致不少有價值的建築物都被逐一拆去，多年來建立的社區特色亦隨之而消失，「荷蘭街」便是其中一個例子。

當時荷蘭人以重新建立起來，保留的波鞋街又能否繼續生存？俗稱「波鞋街」的三角洲及荷東地項目，是前上發公司98年宣布的25個重建發展之一，不過，在波鞋街經營的商舖代表卻強烈反對，原因是經過多年的建立，波鞋街獨有的社區特色已經形成，不但吸引本地人士，更成為海外遊客觀光購物的旅遊景點，若被拆卸，將會對本土經濟做成打擊。

由於支持與反對清拆波鞋街的意見分歧，K28波鞋街關注組（商舖代表）及西九龍關注市區重建協會及洗衣街／花園街／奶路臣街落實重建行動組（居民代表），分別向立法會議員求助，商舖代表希望保留波鞋街的組織經營，居民代表則要求盡早獲得賠償遷出現址，面對雙方的爭拗的局面，為保持公平的對待，以維護社會和諧為人前提，必須找出一個能夠照顧各方利益的辦法。

本人就此再進一步工夫，並提出了一個香港很少使用的「遷上留下」方案，情商與樓下店的業主開會討論，又邀請了建築系的大學生就如何重新研究，同時委託他們繼續進行可行性研究的顧問，以及為他們的意見市建局高層商討單一清拆以外的其他方案，包括「遷上留下」的建議作進一步考慮。

執此，我特別向港大建築系學生提出這一研究課題，經過生展法就業及深入分析後得出結論為「遷上留下」是較可取的兩全其美方案。我將學生的建議向市建局反映後，市建局提議與舖代表接受可行性研究，有關商戶於是委託顧問MDFA建築師事務所進行可行性研究，結果顯示「遷上留下」是技術上可行的多贏方案：

- 第一贏，是樓上居民，可以立即領取市建局目前提出的搬遷賠償搬出改善生活環境；
- 第二贏，是樓下商舖業主，可如願繼續留低原址經營，毋須因為被迫結業而蒙受經濟損失；
- 第三贏，是市建局，可以減省賠償給商舖的高昂財政負擔，將K28項目變為可賺錢的投資商機；
- 第四贏，是市民及遊客，可繼續到波鞋街購物觀光；
- 第五贏，是政府，不但順利解決社會矛盾，更可藉改善環境後的波鞋街吸引更多遊客，推動旅遊業及經濟。

實際上是一個「五贏」的方案。

根據《K28項目可行性研究報告》建議的「遷上留下」——復修加重建混合方案，提出拆卸其中6幢樓層較少的舊樓，只涉及5個舖位，但重建一個或提供酒店服務的商業大廈，將原來的住宅轉為樓上商舖，為旺角區提供更多個值較高的商業用地，都可為K28區的地積比率增值。方案建議盡量保留復修原來的建築物，改善現有的消防裝置及走火通道，以暢通無阻的通道設計加設升降機為輪椅使用者及長者等提供方便，並將部分舊樓頂層改建為空中花園，更有助解決旺角區游憩空間不足的問題。

最重要是達到「以人為本」的原則，為各持份者提供自由選擇的空間，希望搬走的搬走，願意留低的留低，將商業與住宅適當分隔，讓受居民受到兩舖的噪吵聲音滋擾，創造一個更美好的工作、生活及營商環境。

樓下商舖原址留低

報告又指出，波鞋街的出現已有約30年，是一條以細商鋪經營模式自然發展而成的特色街道，是大型商場連鎖店所不能掌握的。由於「遷上留下」的混合方案，並非單一全面清拆，社區的多元發展不會被剝奪，又可根據原訂的發展方向，以最人性化的生活環境，既可持續提升社區競爭力及自然發展的空間。

假如波鞋街的「遷上留下」復修加重建混合方案得以實施，將會是破開「舊城新生」區域性保育方式的一項突破，為將來的保育政策提供重要的參考案例。事實上，現行香港正需要盡快落實一套完善的保育政策，協調城市發展與文化保育之間取得適當平衡，從而減低就此引發的連串紛爭，為香港社會帶來更多的利益。



居民搬走，商舖留下，是否保留波鞋街的最佳方法？

文章總數: 1 篇

1. 明報 | (發行量/接觸人次: 95,578) | 2007-08-09
B12| 論壇| 重建・保育| By 劉秀成
字數: 2268 words

波鞋街重建計劃——「遷上留下」五贏方案

雖然全球趨勢傾向保育文化遺產，但香港市區重建多年來一直偏重拆卸重建，甚少進行復修保育，令有價值的歷史建築一個一個地消失，近年開始引發社會就城市發展與保育之間如何取得適當平衡的激烈辯論，同時亦造就了一批保護天星、皇后的街頭戰士。天星已被掉落堆填區，皇后將被斬件等候發落，碼頭風波依然未平息，中央警署、灣仔街市、波鞋街等，命運又將如何？

立法會民政事務委員會最近曾到澳門考察，考察團成員都盛讚澳門值得香港借鏡。最重要是澳門政府訂立了清晰的政策，說明可被列為法定受保護文物的五大條件，包括：

●紀念物（在歷史上具有特別價值的紀念性建築物，例如教堂、廟宇、炮台等）；

●具建築藝術價值的建築物（獨特的建築藝術風格能代表本地區發展史上某一重要時期的不動產）；

●建築群（屬同種類的建築物與空間的組合體）；

●地點（例如自然景觀、街道景色、公園及墳場等）；以及

●保護區（在空間及美學上與前述地點結合的自然或建築物地帶）。

換句話說，除了擁有歷史意義或值得紀念的建築物，可以透過「古建築新用」的方式進行「保育點」活化之外，更重要的是包括以「保育區」的層面進行「舊城新生」的大面積保育，透過城市規劃，將新舊建築群和諧地配合起來，達到平衡保育與發展的理想效果。

「舊城新生」是以區為本的方式進行保育，對於涉及社區文化的建築群尤其重要。就以「波鞋街」為例，要保留波鞋街的獨有特色，並非留住一兩間商舖就可以做得到，必須進行區域性的保育，才能保留波鞋街的氣氛。不過，面對樓上居民與樓下商舖兩者對於去留問題的矛盾，「遷上留下」將會是較易滿足各持份者（包括樓上居民、樓下商舖、市建局、市民及政府）不同需要的方案。

樓上居民賠償搬遷

事實上，「舊城新生」、「遷上留下」的保育方式並非什麼新奇事物，外國有很多這方面的經驗，香港的蘭桂坊、蘇豪區亦是舊城新生的成功例子。只是香港一直以來對於文化保育的不重視，又或者是貪圖便利，市區重建項目都是以先清拆後重建的單一方式進行，以致不少有價值的建築物都被逐一移平，多年來建立的社區特色亦隨之而消失，「喜帖街」便是其中一個例子。

喜帖街難以重新建立起來，接着的波鞋街又能否繼續生存？俗稱「波鞋街」的旺角洗衣街重建項目，是前土發公司98 年宣布的25 個重建項目之一，不過，在波鞋街經營的商舖代表卻強烈反對，原因是經過多年的建立，波鞋街獨有的社區特色已經形成，不但吸引本地人士，更成為海外遊客觀光購物的旅遊景點，若被拆卸，將會對本土經濟做成打擊。

由於支持與反對清拆波鞋街的意見分歧，K28 波鞋街關注組（商舖代表）及西九龍關注市區重建協會及洗衣街／花園街／奶路臣街落實重建行動組（居民代表），分別向立法會議員求助，商舖代表希望保留波鞋街繼續經營，居民代表則要求盡早獲得賠償遷出現址，面對雙方矛盾的局面，為保持公平的對待，以維護社會和諧為大前提，必須找出一個能夠照顧各方利益的辦法。

本人就此課題做了一些工夫，並提出了一個香港很少使用的「遷上留下」方案，積極與雙方面的業主開會討論，又邀請了建築系的大學生參與調查研究，同時替他們聯絡了進行可行性研究的顧問，以及幫他們約見市建局高層商討單一清拆以外的其他方案（包括「遷上留下」的建議）作進一步考慮。

就此，我特別向港大建築系學生提出這一研究課題，經學生廣泛調查及深入分析後得出結論為「遷上留下」是較可取的兩全其美方案。我將學生的建議向市建局反映後，市建局提議商舖代表提交可行性研究，有關商戶於是委託顧問MDFA 建築師事務所進行可行性研究，結果顯示「遷上留下」是技術上可行的多贏方案：

- 第一贏，是樓上居民，可以立即領取市建局目前提出的搬遷賠償搬出改善生活環境；
- 第二贏，是樓下商舖業主，可如願繼續留低原址經營，毋須因為被迫結業而蒙受經濟損失；
- 第三贏，是市建局，可以減省賠償給商舖的高昂財政負擔，將K28 項目變為可賺錢的投資商機；
- 第四贏，是市民及遊客，可繼續到波鞋街購物觀光；
- 第五贏，是政府，不但順利解決社會矛盾，更可藉改善環境後的波鞋街吸引更多遊客，推動旅遊業及經濟。實際上是一個「五贏」的方案。

根據《K28 項目可行性研究報告》建議的「遷上留下」——復修加重建混合方案，提出拆卸其中5 幢樓層較少的舊樓，只涉及5 個舖位，但重建一幢或提供酒店服務的商業大廈，將原來的住宅轉為樓上商舖，為旺角區提供更多價值較高的商業用地，卻可為K28 區的地積比率增值。方案建議盡量保留復修原來的建築物，改善現有的消防裝置及走火通道，以暢通無阻的通道設計加設升降機為輪椅使用者及長者等提供方便，並將部分舊樓頂層改建為空中花園，更有助解決旺角區遊憩空間不足的問題。最重要是達到「以人為本」的原則，為各持份者提供自由選擇的空間，希望搬走的搬走，願意留低的留低，將商業與住宅適當分隔，避免居民受到商舖的嘈吵聲音滋擾，創造一個更美好的工作、生活及營商環境。

樓下商舖原址留低

報告又指出，波鞋街的出現已有約30 年，是一條以細街舖經營模式自然發展而成的特色街道，是大型商場連銷店所不能做到的。由於「遷上留下」的混合方案，並非單一全面清拆，社區的多元發展不會被削弱，又可脫離規劃式的發展方向，以最人性化的生活環境，將可持續提升社區競爭力及自然發展的空間。

假如波鞋街的「遷上留下」復修加重建混合方案得以實踐，將會是鼓勵「舊城新生」區域性保育方式的一項突破，為將來的保育政策提供重要的參考案例。事實上，現時香港正需要盡快落實一套完善的保育政策，協調城市發展與文化保育之間取得適當平衡，從而減低就此引發的連串紛爭，為香港社會締造更多的和諧。

居民搬走，商舖留下，是否保留波鞋街的最佳方法？

文章編號: [200708090040236]

本內容之版權由相關傳媒機構 / 版權持有人擁有。除非獲得明確授權，否則嚴禁複製、改編、分發或發布本內容。版權持有人保留一切權利。 本內容經慧科的電子服務提供。

慧科訊業有限公司 查詢請電: 電郵速遞:
慧科訊業有限公司（2010）。版權所有，翻印必究。

發展局市區更新組：

我是市民李建華先生，我想關於發展局市區更新組的意見就有關荃灣、觀塘市中心及灣仔舊區重建計劃通知書，因爲市區人口老化問題日益嚴重，加上計劃在荃灣、觀塘市中心及灣仔舊區重建包括：觀塘市中心重建商業區、住宅區、荃灣及灣仔舊區重建商住大廈等。我想希望荃灣區議會會議、觀塘區議會會議及灣仔區議會會議關於發展局市區更新組代表的意見。我想希望會繼續支持發展局市區更新組工作。

李　建　華

2010　年　11　月　8　日

"Jason Leung (HKG)"

2010/10/18 上午 10:21

To "'enquiry@ursreview.gov.hk'" <enquiry@ursreview.gov.hk>
cc
bcc
Subject 對市區重建策略提供意見

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt

給發展局：

本人希望就市區重建策略提供意見，詳情如下：

1) 市區更新目標5J項：非常同意爲特別需要人士提供相應設計的房屋，尤其實行樓換樓計劃，對特別設計住房的需求會很大，原因大多數住在舊區居民都是長者們，當中亦有弱能人士，能夠藉此機會建造相應房屋，滿足他們的需要，從而幫助他們融入社會，不致住在偏遠的地區，會是一件好事情。

2) 市區更新地區諮詢平台第10項：諮詢平台除與相關區議會互動和作討論外，亦希望讓舊區業主立案法團或業主參與，因爲舊區樓宇是否需要迫切重建或復修，最清楚的就是舊區業主們。

3) 問責制與透明度13項：贊同市建應集中"重建發展"和"樓宇復修"爲其核心業務。另外，爲提高透明度，建議董事會把會議討論的結果公開放在網上供市民查閱，同時亦希望能夠提供其賬目，市建經常聲稱要保持收支平衡，但市民根本無法知道它每個項目的財政狀況。如能做到高透明度才可說是真正問責。

4) 樓宇修復第20項：對於修復一項，我會用較長的篇幅。市區重建策略提到希望市建向業主提供全面的協助，林局長還提議給予屋宇署更大的權力，讓他們可以直接入屋檢查是否有僭建物，在這先多謝市建和發展局。不過，我們需要深思市建如何協助。另外，給予屋宇署更大的權力後，他們會否盡其責任，而屋宇署又是否一個最有效的部門處理修復等問題。在這我有所保留並希望藉機會分享我們舊樓業主一些經驗：我是十三街其中一法團的委員，早於兩年多前收到屋宇署天台僭建物的命令，於是大廈其中一位熱心的長者業主便開始組織立案法團，幸運地在我的大廈裡，有一班願意承擔的業主們，於是法團便在兩年多前成立，我們亦在同一時間多次聯絡屋宇署，希望協助安排天台的非法佔用人離開，屋宇署當時表示沒有問題，並會盡力協助，但是，事隔兩年多了，大廈的外牆已做好復修，棚也被迫要拆卸(因爲棚的保險期快過)，天台屋的問題仍然存在，整個天台屋搖搖欲墜，危危地懸掛在我們天台上，隨時掉在街上釀成災難。我問屋宇署爲何用兩年多的時間也解決不了天台屋的問題？他們回應起初因爲屋宇署曾經搬遷，收不到我們的信件，之後說基於人道立場，不能迫非法佔用人離開，接著，法團再去信給予壓力，他回覆要等待屋宇署高層開會決定每一個案，但幾時開會未定，最近兩次的答覆重奇怪，首先說兩年後發現非法佔用人有精神病記錄，迫她離開等如迫她自殺，跟著，再細問下，又說基於保密，不能跟我們說天台屋的事宜，最後，我在忍無可忍的情況下，問命令是屋宇署發的，你們知道命令無法處理，爲何還不停發命令，他竟回答："我也沒有辦法！"好一句我也沒有辦法，我當時感到很心痛，心痛的不是屋宇署的官僚態度，浪費納稅人的金錢和時間，而是爲何我這樣愚蠢，相信屋宇署能幫助我們，現在浪費不單是我的金錢，還有大廈一班公公婆婆的金錢，我知道長者業主們靠貯蓄用來維修的錢是得來不易的，將來爲天台的事需要再搭棚，額外無辜的支出又要我們業主負責，長者業主們更可能沒有資助，這是社會公義嗎？

5) 另外，基於公平性，還有一項值得討論。於2011年1月1日開始，所有大廈需要購買第三者意外保險，我是同意的。但對於沒有購買的大廈，只有法團委員受到懲罰。這是不公平的。

意外保險，我是同意的，但對於沒有購買的大廈，只有委員要支到懲罰，這是不公平的，因爲通常比較熱心的業主才願意擔當委員，爲何盡責的反而受到懲罰！所以懲罰應由整棟業主承擔，不單只是委員。

6) 對於不交維修費的業主，林局長稱會作爲刑事處理，我亦表示同意。另外，對於自行改建房屋，俗稱"劏房"之業主，亦需考慮當作刑事處理，因爲他們莽顧樓安全，間開多間樓宇出租。現行釘契禁止期買賣的懲罰根本起不了任何作用，因爲他們是用來出租並不會放賣的。反而視作刑事可能會具有阻赫性，當然刑罰不可以太輕。

7) 接著，對於劏契亦有一問題。現時很多舊區業主把屋契分成多份，我知道樓宇業權是不可分割的，這樣分契行爲是否合法呢？另外，住在分契樓又是否能獲得樓換樓賠償？如果是的話，一間物業分開成三間，這樣他便可以換取三間新樓。我們又必需研究並堵塞這個漏洞。

8) 給住宅業主的補償26項：之前在討論區上談過，同意以較特惠金額賠償給依靠出租維生的長者業主。但我覺得長者的年齡應界定爲65歲而不是60歲。因爲65歲才是法定之退休年齡，60歲還有工作能力。我們要確保長者業主們真的只靠出租物業維生才能獲得補償，以免納稅人的金錢被浪費。不過需列明出租的唯一單位可爲住宅或商舖。因爲有些年老的業主只得一間商舖出租作爲生活費，他們亦需要得到照顧。從去年樓宇更生大行動中，65歲自住長者獲得較多的津貼，這計劃實行得相當之好。我想社會對長者特別的關懷已存有共識，這應該沒有很大的問題。

9) 規劃程序第30項：同意市建局發出一份業務綱領，列明未來5年實施的項目，讓一些舊區市民不能再以快清拆爲借口不作維修，同時亦使他們好好利用其資產，對社會是一件好事。

十三街的八十後梁先生上

Our achievements:

Manpower Developer Award 2010

Caring Company 2004-10

Corporate Citizenship 2010

The Best For I Award 2009-

執事官員：

多謝寄來重建策略（擬稿）

環八街（樂、興、發、達、景、順、福、安）的樓宇，像危在旦夕，即將就木的病者，倒不如默祝它早登天堂——拆建！因裝修只加重外牆的新負荷——新英坭的重量、新舊牆隨時完整大塊剝落、遇風雨、更難料。

從脫落內外牆所見，內裡鐵枝，已銹蝕無作用，等於塌樓的預告

如塌樓，自死應該，因無能力才住這垃圾樓；但如傷人，自己的老命賠不起！

有關新擬稿的意見：

5. 環八街應無歷史文化學的價值的特色

6. 補償能遷離，相信許多人都高興。給我入住公屋也高興。

7 改建就是改善居民生活的質素

8 社會影響不大

9-15 諮詢平台，向 區議員查詢最好

16-20

急須重建

21-22 應無文物保育、歷史特色

27-42 地點不是繁盛高級、補償比其他地區較簡易許多

1984年居環字街至今，我曾多次回答街上的調查：樓上住戶，「多數」是能力有關才住如此的垃圾樓，難得有機緣離去。

地舖「多數」不願遷離，因可利用數以100尺以上的街道工作和放置物品。因此我建議如果真正想改建環字街，請尽快收回「環七」私家街（聽說「環安」不是仙像街）以「消防車」不能進入放滿雜物的私家街為理由，不准業主和租客利用街上工作後，隨即宣佈拆建環八街，就會減少改建的麻煩！……敬祝

官運亨通

呂桑 謹上 2010-12-6

Dr Dennis H F Mui (梅享富)

BSc(Eng)(1st Hon), MSc(Eng)(Distinction), MBA(Tech Mgt), DBA
RPE, FHKIE; CPMS, CFMS, FRICS; C Eng, FIMechE, FCIBSE; CPEng, FIEAust, FAIPM
Estate Agent's Licence (Individual) no.

Correspondence address: c/o

16 November 2010 Your Ref: DEVB(PL-UR) 70/41/97

Urban Renewal Unit
Development Bureau
9/F Murray Building, Garden Road
Hong Kong SAR

Dear Sirs

Draft Text of the Revised Urban Renewal Strategy

I refer to your letter dated 14 October 2010 enclosing the draft text for comments and would like to express my views on the draft as follows for your consideration:

District Urban Renewal Forum

It is imperative that urban renewal must be people-centred in which public participation is undoubtedly one of the cornerstones. The local communities and affected stakeholders should be involved in the urban renewal process at the outset to foster buy-in so as to streamline the process, which has been taking too long under the administration of the previous Land Development Corporation and the current Urban Renewal Authority (URA).

However, the pitfall is that if the planning is only at district level, there will be no integration with those of other districts to achieve the strategic development of the HKSAR. Each district might only focus on the interest of their own district similar to the current 18 District Councils operation. However, the development of each district might have far reaching implications on the livelihood of the people living in districts at the vicinity e.g. traffic and transportation demand. NIMBY will unfortunately be the resultant phenomenon if each district is not facilitated properly.

Hence, in meeting the demand of the local communities of the districts, the government is required to be the integrator by crafting a strategic development framework of the entire HKSAR i.e. development/planning in terms of population distribution, infrastructure planning, links between communities, cultural heritage policy etc. DURF will then take charge of the planning within the broader picture of

Dr Dennis H F Mui (梅享富)

BSc(Eng)(1st Hon), MSc(Eng)(Distinction), MBA(Tech Mgt), DBA
RPE, FHKIE; CPMS, CFMS, FRICS; C Eng. FIMechE, FCIBSE; CPEng, FIEAust, FAIPM
Estate Agent's Licence (Individual) no.

Correspondence address: c/o

the territory-wide strategies.

Accountability and transparency

To enhance the public's confidence on URA, it is better to have the independent audit be conducted by the Audit Commission, which has been doing a great job over the past couple of years in identifying inefficiencies and ineffectiveness of various government departments. The self appointed audit team might not be able to gain the confidence of the kind that the public has on the Audit Commission.

Rehabilitation

Rehabilitation is the key to resolve urban decay and should be the main responsibilities of URA to prevent further dilapidation of existing buildings. URA should be tasked to focus on primarily facilitating the building owners to provide proper maintenance of their own buildings and the formation of the Incorporated Owner/Owner Committee. The re-development of dilapidated buildings into new buildings of modern standard design should be the secondary role of URA. In this way, the districts could be revitalized to become more sustainable without imposing pressure to the infrastructure which might be brought about by re-developing old buildings to skyscraper/screen-like buildings that culminated in drastic increase of the population density inevitably.

There are two schools of thought with regard to urban development, the first one being re-development of brown site and the other one is development on green site. The latter could be better for HKSAR as new green site could enable well planned infrastructure and environmental design whereas old developed districts might not have had such flexibilities due to the short term development plan and lack of holistic approach in the past.

Resumption of Land

There might be less disputes if resumption of land should mainly for improving the environment, infrastructure to make the community more sustainable e.g. open space, parks, recreational facilities, roadwork, community facilities etc. Revitalization of the environment, infrastructure and community facilities to attract younger generation to move into the local community is vital in sustainable development instead of just

Dr Dennis H F Mui (梅享富)

BSc(Eng)(1st Hon), MSc(Eng)(Distinction), MBA(Tech Mgt), DBA
RPE, FHKIE; CPMS, CFMS, FRICS; C Eng, FIMechE, FCIBSE; CPEng, FIEAust, FAIPM
Estate Agent's Licence (Individual) no. [illegible]

Correspondence address: c/o

converting old buildings into new modern ones without proper up-to-date supporting community facilities.

Resumption merely for jointly re-developing the land with the private developer into expensive and deluxe residential flats might lead to the general public allegation of collusion between the government and the private developers i.e. making profit for the private developers.

Financial arrangements

It is agreeable that the long-term objective is to maintain a self-financing urban renewal programme. However, if URA continues the status quo i.e. collaborating with private developers, it is difficult to prevent the exploitation of the projects by the private developers in making profit by selling the flats at an ever-increasing price that is not affordable by the general public. Currently, URA could do nothing to stop them from doing so. The typical example is the Queen's Cube in Wanchai and URA is being accused as one of the accomplices to inflate the property market unreasonably.

Once collaborating with the private developers, the government will inevitably be accused of collusion with private developers for profit making. Hence, it is necessary that URA should be refrained from joint venture with private developers unless there are mechanisms to control the selling price. If it is unavoidable that URA has to be implementer (though not recommended) or as the joint venture partner with building owners, URA should be charged with the responsibilities to take up project development on their own since work is to be outsourced to specialist consultants anyway. It might be prudent to raise loan from banks. As a quasi-government body and the connection with the administration, an interest rate lower than market could be negotiated by URA with the banks. In this way, the self-financing objective could still be achieved.

Yours truly,

Dennis Mui (Dr.)



Mary M

2010/12/14 下午 10:11

To "enquiry@ursreview.gov.hk" <enquiry@ursreview.gov.hk>

cc

bcc

Subject URA meeting urgent community needs

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt

History: This message has been forwarded.

This is not a topic in the review but I feel that it should be given consideration.

Society is rapidly ageing and one of the biggest problems facing the community in ten years time will be a severe shortage in the number of homes for the elderly and units suitable for people confined to wheel chairs.

URA from now on could devote the podium floor of future developments to facilities for the elderly, specailly constructed with private access, wider lifts, doors that open onto garden facilities on the podium. There are families who want to be close to their loved ones but because of employment or lack of expertise cannot look after them. With well planned units on the podium floor providing service on call or elderly homes their dilema would be resolved. Domestic helpers could pop down during the day to take the elderly out, feed them, etc. These facilities could be sold or managed as elderly homes.

We cannot continue to avoid the ageing issue and government has a duty to find solutions sooner rather than later.

The presence of elderly on the podium floor might put off some purchasers but these would probably be investors rather than end users. It might have a calming effect on prices in these blocks. This proposal would help keep families together and provide better community support for the elderly.

Regards
Mary

On Tue, Dec 14, 2010 at 6:08 PM, enquiry@ursreview.gov.hk <enquiry@ursreview.gov.hk> wrote:
> Dear Madam,
>
> Thank you for your email dated 13.12.2010 on the draft Urban Renewal
> Strategy (URS).
>
> Your views on the new URS, together with other public
> comments, will be carefully considered as we further improve it before
> finalisation. We will provide you with a further reply later.
>
>
>
> Thank your for your attention to urban renewal matters.
>
>
>
>
>

> Development Bureau
>
>
>
> ----原始訊息----
>
> 寄件人:
>
> 日期: 2010年12月13日 23:06
>
> 收件人: <enquiry@ursreview.gov.hk>
>
> 標題: Fwd: URA Consultation
>
>
>
> Attached pls find copy of quoted YTM DC letter
>
>
>
> ---------- Forwarded message ----------
>
> From:
>
> Date: Mon, Dec 13, 2010 at 11:00 PM
>
> Subject: URA Consultation
>
> To: enquiry@ursreview.gov.hk
>
>
>
>
>
> People First - A District-based and Public Participatory Approach to
>
> Urban Renewal Strategy
>
>
>
> DURF; While the URA ordinance, promulgated more than ten years ago,
>
> stipulates that genuine district advisory boards should be set up, all
>
> that is proposed to date is the setting up of one pilot scheme in
>
> Kowloon City. This DURF will be more of the old wine in new bottles
>
> we have come to expect from these advisory bodies, all the usual
>
> suspects will be appointed. Once again there is no direct
>
> participation from owners and tenants, despite that fact that this is
>
> required under the ordinance. I fail to see why an academic living
>
> in subsidized quarters on a university campus in tranquil surroundings
>
> should be considered more of an expert than a local resident who knows
>
> his neighbourhood intimately.
>
>
>

> I object strongly to the role of the district council on these
>
> advisory bodies while the DCs wash their hands off the consequences of
>
> their approval of badly planned developments. On 2 May 2007 I
>
> received the following response from YTM DC with regard to my concerns
>
> re the public open space at the New World/URA Hanoi Road
>
> Redevelopment. "When the URA consults DC about its project, the
>
> District Councillors will give their comments and advice for URA's
>
> consideration. Taking into account the terms of reference of DC, it
>
> is not the role of DC to monitor the redevelopment projects outside
>
> the consultative process' It is totally unacceptable therefore that a
>
> body that takes no responsibility for its decisions be allowed to
>
> represent local residents in the approval process.
>
>
>
> I also object to Page 10 of the LC Brief (F) Compensating domestic
>
> owners-occupiers:
>
> This states that there is no noticeable pressure (EXCEPT FROM THOSE
>
> FORMER OR CURRENT URA PROJECT-AFFECTED OWNERS) to change the current
>
> compensation rate.
>
>
>
> Of course property owners who are not aware yet that they are in a URA
>
> focus development or those not affected by the schemes are hardly
>
> likely to have strong opinions on this issue. It is obvious however
>
> that many owners losing their homes to URA developments are not at all
>
> satisfied as the compensation structure often forces them to move to
>
> less central locations. They also object to being bought out for a
>
> fraction of what the redevelopment sells for per square foot.
>
>
>
> Page 107 Annex F Implications of the Proposals - Financial, states
>
> that 'there will be no additional financial burden to the government'.
>
> This is ridiculous, it is the duty of the government to fund certain
>
> community facilities. At least ONE PERCENT of the Capital Works Fund
>
> should be set aside to cover heritage conservation and recreational
>

> facilities.
>
>
>
> Page 113 Compulsory Sale Ordinance. There are no regulations in place
>
> with regard to the clause relating to 'justified on the state of
>
> repair of the existing buildings'. There should be a mechanism in
>
> place whereby buildings approaching 50 years are inspected and
>
> certified. Those in good condition would then be exempt from the 80%
>
> Compulsory Sale trigger mechanism. This would prevent wide spread
>
> abuse of the ordinance and allow residents of older buildings to
>
> escape from the constant threath of losing their family home.
>
>
>
> Mary Mulvihill
>
>
>
>
>
>
>
>
>

油尖旺區議會
YAU TSIM MONG DISTRICT COUNCIL
Our Ref. : (7) in DCCR 1141
Tel. No. : 2399 2587
Fax No. : 2722 7696

2 May 2007

Miss Mary Muvlihill

Dear Miss Muvlihill,

Hanoi Road Development

Thank you for your letter dated 24 March 2007.

The District Council (DC) is an advisory body set up under the District Councils Ordinance (Cap. 547). Its terms of reference are as follows:-

(a) to advise the Government-

(i) on matters affecting the well-being of the people in the District; and

(ii) on the provision and use of public facilities and services within the District; and

(iii) on the adequacy and priorities of Government programmes for the District; and

(iv) on the use of public funds allocated to the District for local public works and community activities; and

(b) where funds are made available for the purpose, to undertake-

(i) environmental improvements within the District;

(ii) the promotion of recreational and cultural activities within the District; and

(iii) community activities within the District.

When the Urban Renewal Authority (URA) consults DC about its project, the District Councillors will give their comments and advice for URA's consideration. Taking into account the terms of reference of DC, it is not the role of DC to monitor the redevelopment projects outside the consultative process.

Yours sincerely,

(Miss YAN Mei-yee)
for Secretary, Yau Tsim Mong District Council

致：發展局局長
林鄭月娥

有關：《市區重建策略》擬稿之意見

是次擬稿實屬玉蓋彌彰，現時居民只可磚頭換現鈔，實在不合理，此乃番邦蠻族“雀巢鵲佔”所爲。香港作爲文明社會，國際大都會，更有基本法保障，當局要正視、尊重自由市場。即使市區重建，資產理應可走可留，有選有擇。唯是次擬稿不但沒有改進，更不進則退，及至是大倒退矣(現今物業是一個超勁增長的資產產業)。

給住宅業主的補償

引用：特首在施政報告所說的《共享繁榮》，物業之價值：不是一般的買賣那麼簡單，是“原業權人”持有其業權至 2047 年，當中更包括有關業權不可分割土地、未來高空發展權所帶來的龐大收益。現在市區重建的情況，市建局挪用 100 億公帑，以十年前所訂立的機制作今天的收購準則，著重單向利益，而非多方面同意制約。不平等的收購補償機制。

因爲，當時正值負資產年代，聽見有樓人士都退避三舍之世界裏，一片愁雲慘霧的景象。結果時至今天，市建局「低收、高賣」，將“原業權人”的私產轉到某公營機構裡再買給財團，公帑侵吞私有業權。七除八拆下，仍錄得 69 億元驚人暴利，尚未計算部分舊區重建後，將來商場出租的長期收益，飲水思源，是由重建區衍生而來！爲何政府沒有與重建居民分享當中的成果？老說甚麼「共享」繁榮，其實實質正在是「搶奪」繁榮。

現時局方建議的「樓換樓」，需業主再額外補差價，明顯是假「樓換樓」。「樓換樓」的定義，應爲呎換呎，一層樓換一層樓，是理所當然的。局方可參考本人於 11 月 20 日遞交予立法會發展事務委員會，有關廣州《猎德村變身 CBD 之一》(05 號文件)的成功重建例子，當中不須要政府一分錢，更可配合當地城市及周邊建設，形成多贏局面；還有的是此方案令原居民在未來仍可每年攤分重建後的收益，共享成果， 貴局長如此聽來可能會覺得不可思議，但這事實正正發生在我們的祖國上，香港彼鄰的廣州也。

市區更新地區諮詢平台

現在市區重建最受苦的人爲一群處於弱勢、在不清楚自己的權益下賤賣私有產權的小業主。然而「諮詢平台」將由政府委任，漠視居民聲音，似乎是想利用公帑轉移他人私產爲實。這份擬稿打著“官號”，實質是加以鉗制及欺壓重建區居民。而且，這市建局的身份一直是個迷，一時說是公營機構，一時又把自己說要自負盈虧。而且更拉攏私人財團合作，名不正、言不順地把小市民的財產「左袋轉右袋」，成爲他們的「私產」！因此，「諮詢平台」應採取獨立自主，本著不平則鳴的抱負，主動反映居民意見及權益。

社區服務隊

現時擬稿建議由市建局提供 5 億元成立信託基金聘請社工隊，並未能釋除居民對社工獨立性的疑慮。社區服務隊應獨立幫助市民，從居民角度了解其需要及主動提供適切服務。故此，有關支出應由政府而非市建局承擔，而提供服務的非政府機構亦應吸納有豐富社區工作經驗及樓宇買賣知識的社工協助居民。主動地爲居民提出質詢及利弊。

最後，樓換樓、舖換舖是理所當然，本人希望局方能修正《市區重建策略》擬稿的錯誤，加強居民的參與，且以協助重建居民爲己任，以大眾的智慧，去推動市區的發展。讓居民與政府能真正共享繁榮。

凌鳳霞
觀塘重建區業主
2010 年 12 月 10 日

副本送抄： 立法會秘書處全體立法會議員
行政會議秘書處全體行政會議成員
市區重建策略檢討督導委員會全體委員
立法會財經事務委員會全體議員

13 DEC 2010



2010/12/10 下午 04:35

To enquiry@ursreview.gov.hk
cc
bcc
Subject

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt

局長你好,

看過文件
小市民的意見如下

1. 重建應以每個社區不同的特色去思考
否則就會像現在某些大廈重建後
只得一幢高高的在中間
影響市容
要全盤規劃, 要整體重建

2. 不是反對重建
但要對原住民公平
要公平保障大家的權益
市建局應該 原址重建後安排原有呎吋大細的單位交換給市民
市建局的賠償能在同區附近買回一個同等大細的單位嗎
答案是不能
地鋪的就更慘了
所以
絕對應該參考 大坑麗星樓(現上林) 重建的做法
你們今後的重建如果參考該做法
市建就會由過街老鼠神憎鬼厭
變做人人喜愛的機構了.

謹啓

敬祝
秋安

吳先生
20101210

.

對「經修訂的《市區重建策略》擬稿」的意見書

我們是一群來自觀塘、土瓜灣、大角咀、深水埗、西營盤及中上環的舊區租客。對於未來公佈的施政報告，我們十分關注，並希望表達我們對基層市民的居住需求、房屋政策，以至於市區重建政策的種種意見。

根據現時《業主與租客(綜合)條例》，業主只需要一個月通知便可以要求租客遷出。但在市建局的重建項目中，人口凍結登記和市建局實際收購之間卻有一段頗長的時間，導致業主可以在市建局實際收購前拒絕續與租客訂立新租約，甚至以大幅度加租等手段驅逐現有的租客。即使這些租客已經接受了市區重建局的人口凍結登記，但由於缺乏政策的保障，最終亦使其失去了一個「安樂家」之餘，亦同時失去原來應得的安置或補償。事實上，我們知道有部分重建區租客已經收到業主的不續約通知，目前正感到非常憂慮及徬徨。

另外，文件指出，市建局將增加擔當「促進者」的角色，這等同將市建局變成『代理』或『中介人』，我們擔心這改變會令租客的處境更加危險。現時不少舊區已經有很多不同的私人地產商主動接觸業主，游說業主出售物業，然後再賣給大地產商發展地皮，而往往這些私人地產只會與業主商討物業價值，並不會理會居住在物業內的租客，加上現時的<強拍條例>通過後，正正出現了不少這些情況。而且法律上業主亦沒有責任賠償予租客，若果連市建局亦缺乏對處理安置舊區租客的承擔，恐怕租客的處境會更加堪虞。

因此，我們再一次重申我們的建議：

1. 應制訂政策或措施，保障凍結後的重建區租客免被業主逼遷
2. 加強保障重建區內租客的權益，即使被迫遷，亦可追溯返原本應有的待遇

舊區租客大聯盟

2010 年 12 月 9 日

召集人：朱祝英

聯絡處：

電話 ：

公共專業聯盟
The Professional Commons

老問題 未解決 —
對《市區重建策略》（擬稿）的回應

1. 《市區重建策略》（擬稿）（以下簡稱《策略擬稿》）所反映的檢討成果，叫人失望。在過去幾年的抗爭，以至歷次諮詢會上的發言中，市民已清楚申述對既有市區重建政策的不滿。可是，《策略擬稿》顯示政府基本上堅持既有做法，包括無意制訂市區更新策略；市區重建局（以下簡稱市建局）維持重重建、輕復修的工作方針；沒有妥善回應爲誰重建問題；未能改善賠償爭拗等。

無意制訂市區更新策略

2. 顧名思義，市區重建策略就是市區重建策略，市區重建策略不是市區更新策略，更何況從理論層面而言，把市區更新置於市區重建的理念之下，是本末倒置。誠如《策略擬稿》指出，市區更新涉及重建發展、樓宇復修、舊區活化和文物保育四大範疇，參與重建的持份者眾多（第 3 及 4 段），但文件內容卻長篇累贅地部署市建局怎樣進行舊樓重建，市區以外的舊樓重建問題如何處理固然沒有交代，其他持份者如何配合整體市區更新也付諸闕如，加上文件內不斷根據《市區重建局條例》對市建局的工作作出具體規範，因此該政策文件實際上只是市建局的工作指引而已。

「推土機」重建發展模式繼續橫行

3. 更叫人失望的是，特區政府在「建立共識」階段的諮詢文件曾提出「復修爲先」的建議，表示從樓宇安全和可持續發展角度，應以樓宇復修爲先（第 15 頁），也就是說舊樓拆卸重建相對而言會處於次要地位。但在《策略擬稿》中，「復修爲先」的建議已經隻字不提，那麼市建局在權衡重建與復修兩者的優次時，何者孰輕，何者孰重呢？特區政府顯然漠視長期以來市民對市建局「推土機」重建發展模式的不滿，擇惡固執，民怨根源未獲處理，日後市區重建項目仍可能舉步維艱。

「三無」樓宇無針對復修策略

4. 《策略擬稿》縱然強調「市建局會以樓宇復修爲核心業務」，但隨後列出的配套措施，卻顯示特區政府沒有正視問題的決心，因爲即使委派了專責團隊協助業主組織業主立案法團，仍可能有不少樓宇無法組成立案法團，

香港灣仔道 133 號 10A 室　10-A, Times Media Centre, 133 Wanchai Road, Wanchai, Hong Kong
電話 Tel:(852)8200 6332　傳真 Fax:(852)3020 0267　info@procommons.org.hk　www.procommons.org.hk

缺乏能力管理樓宇維修工程，日後仍會出現數以千計沒有聘請物業管理公司、沒有成立業主立案法團或其他居民組織的「三無」樓宇，這些樓宇的狀況仍會因無力復修而不斷惡化。其實，本智庫多次建議特區政府把「樓宇更新大行動」幫助的對象改爲「三無」樓宇，並由屋宇署協助該等樓宇管理維修工程，[1]俾能徹底解決有關問題，無奈特區政府無意承擔這責無旁貸的工作。再者，《策略擬稿》根本不是市區更新策略，只是市建局的工作指引而已，超越市建局職權範圍的事自然不會在此文件處理。

繼續「忽然保育」

5. 文物保育雖然再不是市建局的核心任務，但《策略擬稿》表示市建局仍會參考文物保育政策協助保育歷史建築物，問題是特區政府根本缺乏系統的文物保育政策，又不願透過制定市區更新策略釐清具體政策方向，可以預見未來市區重建局的保育工作很大程度上繼續受特區政府的影響，因應市民的保育訴求作出回應，因而有很大的隨意性。其實，特區政府主要是利用市建局擁有「小金庫」的便利，可以無需立法會審批而取得財政資源協助完成「忽然保育」的突發任務。有關保育政策的構思也背離「地區出發，與民共議」的基本方針，因爲社區更新諮詢平台的建議理應是重要的考慮條件之一，但《策略擬稿》沒有重點提及。

「豪宅化」與爲誰重建

6. 「建立共識」階段的《公眾意見文件》建議，市建局「重建的理據和項目的緩急先後應取決於樓宇狀況，規劃考慮和居民居住情況，而非地段的重建價值，屬社會性的重建行爲」（第 17 頁）。然而，《策略擬稿》一方面放棄了「社會性的重建行爲」作爲市建局的工作目標，另一方面在財務安排中再度重申市建局「會繼續維持財政自給的長遠目標」，卻沒有交代會否向特區政府交託的活化及保育項目收回成本甚至收取服務費，而所謂「政府當局政策上的支持」（第 21 段）不知所指爲何，爲此市建局自然需積極「創收」，才有充足財力履行本身的職責及特區政府交付的眾多任務。市建局既然擔任地產發展商的角色，最有效的賺錢途徑便是收集市區優質地皮，再交由地產發展商包裝爲「豪宅」。

[1] 公共專業聯盟：《居民主導　成果共享—市區更新策略研究報告》，2009 年 12 月，第 IV 章，第 11 段，及公共專業聯盟：《市區更新策略補充方案》，2010 年 7 月，第 7 段。

7. 由於《策略擬稿》沒有明確交代日後重建項目的市場定位，刪去「社會性的重建」的目標後，又沒承諾興建「實而不華」樓宇供「樓換樓」之用，使居民對政府建議在重建項目附近安排「樓換樓」計劃缺乏信心，他們普遍擔心新建樓宇會「豪宅化」，無力繳付新舊樓宇的差價，所謂金錢補償以外的新增選擇只是徒託空言而已。

8. 其實，本智庫曾順應有關「社會性的重建」的構思，建議市建局選擇一些不具高度經濟價值但急需重建的項目，興建居屋級數的樓宇，新樓宇與重建前的社會經濟水平比較接近，大大拉近價格差距，使原業主商戶居民較易返回原區居住，保留社區網絡及社區經濟。[2]這樣的安排才能使受重建影響的居民直接受益，有助消弭矛盾。

賠償爭議還是化解不了

9. 《策略擬稿》提供的「樓換樓」選項，在「建立共識」諮詢階段已被批評得體無完膚，因爲市建局基本上仍維持同區七年樓齡賠償額的標準，居民被要求補回新舊單位的差價才能「樓換樓」，才能返回原區居住。拒絕「鋪換鋪」的賠償安排，則使失去鋪位者甚至失去營生途徑。更大的矛盾是，市建局因房產價格飆升，與地產商賺得豐厚利潤，使受重建影響的市民覺得重建成果受到剝削。本港地產價格的整體趨勢向上，而貧富懸殊愈形嚴重，致使生活於城市破陋地區的市民自然更珍惜僅餘的資產，務求把握機會謀取較多賠償供日後生活所需，這是無可口非的；可以預見，未來每次舊樓收購都會演變爲激烈的爭取賠償抗爭。倘若市建局興建「實而不華」，或更具體而言居屋質素的樓宇，供「樓換樓」之用，相信有助化解賠償矛盾。

反對增添商業性「促進者」角色

10. 爲配合推廣業主參與重建模式，《策略擬稿》建議市建局在原有的「執行者」角色以外，增加「促進者」角色，可以向業主提供顧問服務以換取服務報酬。必須指出的是，擬議的「促進者」角色不會運用任何公權力，所協助的重建項目也不具備特殊社會公益意味，既然有關業務是純商業性行爲，市建局作爲公營機構，由公帑資助，自然不應參與，更何況與私人公

[2] 詳情參看公共專業聯盟：《市區更新策略補充方案》，第 12 段。

司直接競爭，實有違市場主導及公平競爭原則。故此，本智庫反對市建局以純商業模式提供重建顧問服務。

11. 本智庫認爲業主參與重建模式比較理想，因此也建議市建局有條件地擔當「促進者」角色，若有關重建項目能否帶來更大的公眾利益，及按照「環境優先、公益先行；全面兼顧、社區支援」原則進行重建，我們是樂觀其成的。[3]

「與官委代表共議」不等同「與民共議」

12. 《策略擬稿》建議設立市區更新諮詢平台（以下簡稱諮詢平台），作爲體現「與民共議」的策略性措施。可是，諮詢平台的成員都是由政府委任，缺乏認受性和代表性，完全不符合規劃民主化原則，也難以贏得市民的信任和支持。基於此，由這些官位委代表主持公共參與活動、社區影響評估等的結果也很難取信於民。在此呼籲特區政府必須改變諮詢平台的產生辦法，放棄官委成員改由民選代表替代，再輔以獨立的秘書處、社工隊及財政來源，才能有效扭轉其負面形象。[4]

市區更新諮詢平台是橡皮圖章

13. 另一方面，諮詢平台與市建局之間的權責關係不清。諮詢平台雖然可以「以全面及綜合的方式向政府建議以地區爲本的市區更新工作」（第 8 段），但市建局在選擇重建發展項目時，只會「參照」諮詢平台的建議，並非硬性規定必須遵從，也沒有訂立機制要求市建局交待拒絕原因。誠如政府文件顯示，市建局過去一段時間重建舊樓的數目相當有限，每年平均只能重建六十五棟樓宇，那麼諮詢平台的建議的實際作用頗成疑問，可能只是用來合理化市建局心目中擬重建的項目而已。

[3] 環境優先、公益先行原則：按照可持續發展原則擬定重建方案，以降低地積比率爲主，彈性安排地積比率以提供資源滿足社會公益需要，優化規劃設計，改善建築環境；全面兼顧、社區支援原則：照顧社區影響、對弱勢住戶提供支援、保存社區網絡、維護地區經濟；參看《居民主導成果共享—市區更新策略研究報告》，第 IV 章，第 14 段。

[4] 詳情參看公共專業聯盟：《市區更新策略補充方案》，第 8 段。

社會影響評估虛有其名

14. 《策略擬稿》基本上重覆了十年前制定的社會影響評估內容，只在個別問題上加強了對業主狀況的關注。新方案中較大的動作是要求諮詢平台在建議重建爲優先方案前，盡早開始進行社會影響評估。由此可見，官方版本社會影響評估所關注的，是市區重建對市民的影響，並非更廣泛層面市民對市區更新的需要。影響所及，政府委派成立的諮詢平台所做的社會影響評估，相信不會偏離政府的主體想法。其實，特區政府版本的社會影響評估完全偏離了社會影響的根本目的。本智庫曾建議政府參考國際影響評估協會（International Association for Impact Assessment）所提出的一系列國際準則，以改善現行社會影響評估的利弊；特區政府顯然沒有採納。在此舉一例以說明現行社會影響評估制度的不足之處：社會影響評估不應限於發現或消除負面結果，更需做到促進發展和產生更好的發展成果，包括協助整體社區和持份者確定發展目標，構思更新模式的選項、制訂緩解措施，務求使計劃產生最大的正面效果。[5]社會影響評估其實是與民共議的具體體現，市民藉此可以參與建構市區更新的願景，過程可能眾聲喧嘩，意見紛陳，這是特區政府及市建局所不願見。

無根的社區服務隊

15. 由於社區服務隊過去隸屬市建局，受重建影響的市民固然對他們抱持懷疑態度，隊內社工對本身的服務對象也感到混淆，根據《策略擬稿》，他們將改爲隸屬新設的市區更新信託基金。可是，社區服務隊能否真正服務街坊，頗成疑問，原因包括：社區服務隊既然獨立於市建局，文件中卻沒有爲他們重新訂立清晰的任務與使命；市區更新信託基金並非常設部門，難以對社區服務隊提供適切的督導及監督；諮詢平台進行地區性諮詢，組織公共參與活動，及籌辦社會影響評估，都沒有爲社區服務隊預留角色。由此可見，社區服務隊在日後市區更新中將難以發揮積極作用。

財政至上指導方針

16. 必須指出的是，「財政自給」是整個市區重建策略中最重要的指導原則，甚至可能是具有凌駕性的方針。市建局必須籌集足夠的資金滿足收購賠償重建之用，更要提供資金完成特區政府交託的文物保育任務。可是，市建

[5] 詳情參看公共專業聯盟：《市區更新策略補充方案》，第 20 段。

局唯一依賴的是地產收入，相信這是以上種種背離民意的政策取態的原因所在。若要糾正市區重建策略的種種流弊，正本清源之法是把「財政自給」改正過來。

清查小金庫

17. 市建局擁有一個獨立於立法會監察的小金庫，可以靈活調動資源完成特區政府交辦的文物保育任務，爲政府提供了很大的方便。這種情況並不健康，有需要把市建局納入審計署衡工量值審計範圍，以確保財政開支用得其所及提高其成本效益。

公共專業聯盟
2010 年 11 月 17 日

公共專業聯盟
The Professional Commons

Old problems Remained Intact
Responses on "Urban Renewal Strategy" (Draft)

1. The outcome of the review on the "Urban Renewal Strategy" (Draft) (hereafter the "Draft Strategy") is disappointing. Through struggles over the past years, as well as the statements they had presented at previous consultation meetings, members of the public made their dissatisfaction with the existing urban renewal policy very clear. However, the Draft Strategy indicated that the Government basically maintains the established practices, including unwilling to formulate an urban regeneration strategy, while the Urban Renewal Authority (hereinafter the "URA") insists on its work principle of "focusing on redevelopment, neglecting rehabilitation". The document also failed to address the question concerning redevelopment for whom, as well as to improve the disputes from compensation, and so on.

No intention of developing an Urban Regeneration Strategy

2. As the name implies, the Urban Renewal Strategy is strictly a strategy focusing on urban renewal, and is by no means a holistic strategy covering various aspects of urban regeneration, not to mention that from the theoretical level, putting urban regeneration under the concept of urban renewal is simply "placing the cart before the horse". Despite the fact that the Draft Strategy outlined the four major aspects of urban regeneration, i.e. redevelopment, rehabilitation, revitalization and heritage preservation where many stakeholders would be involved (paras. 3 and 4), the document only focus on how the URA should deploy on the redevelopment of old buildings. Not only did it certainly fail to cover redevelopment issues beyond the urban areas, it also did not shed light on how other stakeholders can accommodate the overall urban regeneration policies. More importantly, the Draft Strategy quoted the stipulations of the "Urban Renewal Authority Ordinance" as in laying guidelines for the URA, showing that the policy document is effectively and merely a working guideline of the institution.

香港灣仔道 133 號 10A 室　10-A, Times Media Centre, 133 Wanchai Road, Wanchai, Hong Kong
電話 Tel:(852)8200 6332　傳真 Fax:(852)3020 0267　info@procommons.org.hk　www.procommons.org.hk

The "Bulldozer" mode of Redevelopment: continue to run rampant

3. In the consultation paper issued at the "consensus building" stage, the Hong Kong SAR Government (hereafter the Government) had put forward a "rehabilitation first" proposal in a bid to ensure building safety and sustainable development (page 15), while demolition and redevelopment of old buildings will be a supplementary measure only. But in the Draft Strategy, the "rehabilitation first" proposal has no longer been mentioned. Against this background, how the URA strikes a balance in setting the priorities between reconstruction and rehabilitation? Which one would be on a higher level of priorities? The Government has apparently chosen stubbornness and neglected public grievance over the "bulldozer" mode of development of the URA. As the sources of the resentment have not been ironed out, it would be difficult for the URA to run the redevelopment projects smoothly in the future.

No specific rehabilitation strategy for the "Three NOs" buildings

4. Although the Draft Strategy has stressed that "the URA will undertake building rehabilitation as its core business", the subsequent matching measures indicated that the Government is lacking determination to address the issue. Even a dedicated team is being assigned to provide necessary assistance, many owners of old buildings may still be unable to form Owners' Corporations, and subsequently lack the ability to manage building maintenance projects. In the future, there would still be thousands of "Three NOs" buildings with no property management companies, Owners' Corporation or other residents' organizations. Without proper rehabilitation, the physical condition of these buildings will, in the long run, deteriorate drastically. In fact, The Professional Commons (hereafter The ProCommons) has suggested that, as a means to completely resolve this problem, the Government should reposition the "Operation Building Bright" programme and target the Three "NOs" buildings as the main benefiters. Moreover, the Buildings Department should play a key role in assisting project management of the rehabilitation of these buildings.[1] However, the Government is not very keen on shouldering the respective responsibility. In sum, the Draft Strategy is in essence not an urban regeneration strategy at all, which is merely

[1] The Professional Commons, "For the People, By the People: Research Report on Urban Regeneration Strategy," December 2009, Chapter IV, para.11, and The Professional Commons, "Supplementary Proposal on Urban Regeneration Strategy," July 2010, para. 7.

the working guidelines of the URA. Therefore, any matters beyond terms of reference of the URA would naturally not be a matter of concern in this document.

Continuation of "Sudden Preservation"

5. Although heritage preservation is no longer its core task, but the Draft Strategy emphasized that the URA would continue to participate in the preservation of historic heritage buildings by taking government's heritage preservation policies into consideration. However, it is problematic that systematic policy on heritage preservation is lacking on one hand, the Government has no intention to outline a strategy for urban regeneration on the other. In the foreseeable future, it is very likely that the preservation projects of the URA would continue to be influenced by the Government in general, which is largely responsive to the public pressure, therefore arbitrary in nature. The Government has taken advantage of the "small coffer" of the URA to meet its ad hoc task on "sudden conservation," bypassing the scrutiny and approval of the Legislative Council. Such an arrangement is generally departed from the basic principle of "a district-based and public participatory approach". Despite the fact that the District Urban Renewal Forum is supposed to be a major component at the district level consultation mechanism, the Draft Strategy provided no specification on how the Forum could affect the decisions on heritage preservation.

Building "luxury" flats of and the question of redevelopment for whom

6. The "Public Views and Future Direction" paper issued at the "Consensus Building" phase proposed that "the rationale for reconstruction priorities and projects should depend on building conditions, planning considerations and the living conditions of residents, and not on the redevelopment value of the site, the nature of redevelopment should be a social one"(p. 19). On one hand, the Draft Strategy has given up "social redevelopment" as the work objectives of the URA. On the other hand, it has once again reiterated that "the long-term objective of a self-financing urban renewal programme will continue to be upheld," without a clarification on whether it would recoup the cost, or even charging a service fee for the revitalization and preservation projects entrusted by the Government. It is uncertain concerning the meaning of the statement "if there is policy support or a request from the Administration"(para. 21). To fulfill its own responsibilities as well as the tasks

assigned by the Government via generation of sufficient financial resources, the URA has to create substantial amount of funds proactively. Since the URA continues to play the role as a real estate developer, the most effective way of it to make money is to consolidate urban old buildings into high-quality sites, and then entrust property developers to package the projects into "luxury" flats.

7. The Draft Strategy has not explicitly clarified the market positioning of future redevelopment projects, deleting the goal of "social redevelopment" on one hand and refusing to commit on the construction of "no-frills" buildings for "flat for flat" purposes on the other. In the light of this, it would be difficult to win public confidence on the "flat for flat" schemes in where near the redevelopment area. It is generally worried that the redevelopment projects will eventually produce "luxury flats" which are far beyond the affordability of residents concerned to settle the price between the new and old flats. If so, the so-called "additional choices" beyond monetary compensation options are a mere empty promise.

8. As a response to the "social redevelopment" concept initiated at the "consensus building" stage, The ProCommons has suggested the construction of "Home Ownership Scheme standard" buildings on redevelopment sites of low economic value but must-needed to be redeveloped. The socio-economic levels of such new buildings would be closer to those before the redevelopment process. By doing so, it would tremendously narrow the price gap, and allow business owners and residents to return to their original area more easily, therefore keeping social network and community economy.[2] Such an arrangement can directly benefit those who are affected by the redevelopment projects, and help resolve conflicts.

Controversies over compensation: still cannot be resolved

9. The "flat for flat" option provided in the Draft Strategy was severely criticized in "consensus building" stage of consultation because the URA had basically maintained the "notional seven years old replacement flat" as the yardstick of compensation. The residents would be required to pay back the difference in price between the old and new unit if they accepted the "flat for flat" arrangement in order to return to live in the same area. The revised strategy also insists on rejecting the

[2] The Professional Commons, "Supplementary Proposal on Urban Regeneration Strategy," para. 12.

compensatory arrangements of “shop for shop”, so most shop owners would lose not only their property but also their means of conducting business. More importantly, in collaboration with the real estate developers, the URA has earned huge profits due to the soaring property prices, while those being affected by the redevelopment would feel that they were exploited by reaping the benefits from the redevelopment projects. The tension intensified due to overall upward trend in local property prices, together with the widening rich-poor gap. It is then natural for those who are living in dilapidated urban areas to cherish their only remaining valuable assets, and to take full advantage of the opportunities in redevelopment projects to gain compensation in the fullest extent for their future needs in living expenses. We can foresee that each and every of the future acquisitions of old buildings will be transformed into intensive struggles for compensation. Should the URA build "no frills" buildings, or specifically those of “HOS standards,” for “flat for flat” compensation, it would be conducive in reducing the conflicts in compensation.

Against the additional commercial "facilitator" role

10. To facilitate owners’ participation in redevelopment, the Draft Strategy recommended the URA to assume an extra role of “facilitator” to provide consultancy services to property owners in exchange for services fees rendered, on top of its original role as an "implementer". It should be noted that the proposed "facilitator" role will not be allowed to exercise any public authority and the redevelopment projects it assists would not aim at any specified social meaning as catering for public needs. Such a project is a purely commercial deal and therefore the URA, as a public body and funded by public money, should not engage in this kind of business. It would also be in direct competition with private companies, which is in contrary to the principle of market-oriented and fair competition. Therefore, The ProCommons opposed the idea of allowing URA to provide redevelopment consulting services in a purely commercial mode.

11. Comparatively speaking, The ProCommons has regarded that owners’ participation in the redevelopment is more preferable and also suggested the URA to act as a "facilitator" but on a conditional manner. We welcome the URA to do so only if the redevelopment project can bring greater public interest and is in accordance

with the principles of "Environmental and Public Need as the Foremost" and "Comprehensive Care, Community Support".[3]

"Communicating with government-appointed representatives": different from "communicating with the civil society"

12. The Draft Strategy proposed the establishment of "District Urban Renewal Forum" (hereinafter the "DURF") as a strategic measure for the realization of the "people-centered" approach. However, the DURF members will be solely appointed by the Government and therefore will be in lack of legitimacy and representation. Such an arrangement is totally inconsistent with the principle of "democratic planning", therefore difficult to win public trust and support. Against this background, the public participation activities organized by these appointed representatives, the results of the social impact assessments, etc. would be very difficult in gaining public trust. The ProCommons called on the Government to change the formation of the DURF by giving up government appointed members and having them replaced with elected representatives. In order to effectively reverse its negative image, the DURF should have an independent secretariat, social work teams and financial sources.[4]

District Urban Renewal Forum: a rubber stamp only

13. On the other hand, the institutional relationship between the DURF and the URA is unclear, although the DURF is created to "advise the Government on district-based urban renewal initiatives from a holistic and integrated perspective" (para. 8). When the URA chooses its redevelopment projects, it would merely "take reference" of the proposals from the DURF, rather than a mandatory requirement for the URA to follow the latter's recommendations. Besides, there has been no mechanism requiring the URA to clarify on the reasons for rejection. As shown by government documents, dilapidated buildings redeveloped by the URA were limited

[3] "Environmental and Public Need as the Foremost": The redevelopment proposals should be designated in accordance with the principles of sustainable development. Plot ratio should be maintained at a low level in most cases but flexible arrangement would be accepted in order to foster a higher value for the benefit of the society as a whole; Comprehensive Care, Community Support: Negative impact on the community would be minimized through the provision of support to the underprivileged, in a way to maintaining their social network and safeguarding healthy development of local economy. The Professional Commons, "For the People, By the People: Research Report on Urban Regeneration Strategy," Chapter IV, para.14.

[4] The Professional Commons, "Supplementary Proposal on Urban Regeneration Strategy," para. 8.

in number, amounting to sixty-five buildings each year. It is doubtful that DURF's recommendations would be manipulated, therefore only serving the purpose of justifying the redevelopment proposals of the URA.

Social Impact Assessments: in name only, not in essence

14. The Draft Strategy basically repeated most of the contents of the social impact assessments (hereafter the "SIA") a decade ago, and merely put greater emphasis on the wellbeing of property owners on individual issues. A relatively bigger change in the new proposal is to require the DURF to begin SIAs once an urban site is designated for redevelopment. The official version of SIA demonstrated that the primary concern of the Government is the possible impact of urban redevelopment on the public, rather than a wider public need for urban regeneration. It is expected that the SIAs conducted by appointed DURFs would not seriously deviate from the main thought of the Government. On the other hand, the government's version is distanced from the fundamental purposes of SIAs. The ProCommons has recommended the Government to refer to the international standards proposed by the International Association for Impact Assessment in a bid to improve the existing assessment mechanism, but it apparently has not adopted it. One of the international guidelines is being quoted to shed light on the inadequacies of the existing SIA system: social impact assessment should not be confined to detection or elimination of any negative results. Instead, it should strive to promote development and to create a better development results, so as to facilitate the community at large and stakeholders for consolidation of development objectives, to explore different alternatives in regeneration, to designate remedial measures, and to produce maximum positive effects from the projects, etc.[5] SIA is in fact a concrete manifestation of the public participatory approach in urban regeneration through which members of the general public could actively involve in the formulation of new visions. It might be a "noisy" process with diverged opinions, which the Government and the URA might not want to encounter.

[5] The Professional Commons, "Supplementary Proposal on Urban Regeneration Strategy," para. 20.

Social service teams: rootless in organization structure

15. As the social service teams were under the URA in the past, the affected residents were naturally skeptical to them. The social workers were also confused regarding whom they are actually working with. According to the Draft Strategy, they will be accountable to the new Urban Renewal Trust Fund in the future. But whether the social service teams can truly serve the neighborhood is doubtful due to the following reasons: no clear indication on the tasks and missions of the social service teams although they are now independent from the URA; no appropriate supervision and monitoring to the teams as the Fund is not a standing department; no definite role for the teams in various DURF activities such as district-level consultations, public participation, and SIAs. In the light of this, it is unlikely for the social service teams to play a crucial role in the process of urban regeneration.

Guiding principle of "Financial Supremacy"

16. It must be noted that the "self-financing" principle is the most important guiding principles in the urban renewal strategy, perhaps even an overriding one. The URA must raise sufficient funds not only to meet the needs for flat acquisition, compensation and redevelopment, but also to complete government-entrusted missions of heritage preservation. As the profit generated from property redevelopments is the only source of income that the URA can rely on, it brings about a solid explanation for its policy direction which deviates public expectation. To correct malpractices and wrongdoings in urban renewal, the most concrete measure is to reverse the prominent guideline of "financial self-sufficiencies".

Scrutinize URA's "small coffer"

17. The URA owns a "small coffer" which is independent from the scrutiny of the Legislative Council. It provides great convenience to the Government by deploying resources flexibly to complete government's assignment on heritage preservation. This situation is not healthy and should be rectified by putting the URA under the "value for money audit" of the Audit Commission to ensure that the appropriations for the URA are spent wisely, therefore raising its cost effectiveness.

公共專業聯盟
The Professional Commons

The Professional Commons
17 November 2010

香港灣仔道 133 號 10A 室　10-A, Times Media Centre, 133 Wanchai Road, Wanchai, Hong Kong
電話 Tel:(852)8200 6332　傳真 Fax:(852)3020 0267　info@procommons.org.hk　www.procommons.org.hk

10 December, 2010

Mr. Stephen Lam
Clerk to the Panel on Development
Legislative Council Secretariat
3/F Citibank Tower
3 Garden Road
Central, Hong Kong

Urgent by e-mail only
(e-mail: slam@legco.gov.hk)

Dear Sir,

Re: Urban Renewal Strategy (URS) Review

Over the past two years, the Development Bureau has gathered public views for the URS review on how best to create a quality living environment in older urban areas of Hong Kong by involving the 4Rs – Redevelopment, Revitalization, Regeneration and Rehabilitation – with a view to regenerating these older urban areas while at the same time maintaining the unique characters of these various older urban areas. RICS, as a leading global property professional institution, has actively participated in all the three consultation stages, namely the "Envisioning", "Public Engagement" and "Consensus Building" stages of the URS review over the past two years. On 25 July 2009, we had organized a Conference on URS with the topic of "Urban Renewal: Get it Right – Learning from Global Experience" by inviting three overseas UR experts to share their views and experience on URS in the Conference. We had also compiled the views expressed by these overseas experts, the panelists and attendees into a report named "the Best Practice in Urban Renewal" and submitted to the Development Bureau for reference.

RICS supports the strategy that urban renewal is not a slash and burn process. A comprehensive and holistic approach should be adopted with strong leadership, long term vision and financially sustainable options to rejuvenate older urban areas by the 4Rs. In response to the revised URS as outlined in the draft URS Consultation Paper dated October, 2010 prepared by the Development Bureau, we have comments on the following aspects:

LEADERSHIP

- **URA to act as the Facilitator** – We support that URA should place more weight on acting as a facilitator to provide consultation service to the individual owners of owner-initiated redevelopment on those sites that have been identified by DURF for redevelopment.

  For situations where a majority of the owners have already come to the

RICS Asia
Room 1804
Hopewell Centre
183 Queen's Road East
Wanchai
Hong Kong
T: 852 2537 7117
F: 852 2537 2756
ricsasia@rics.org

consensus for redevelopment, URA can also act as a consultant facilitator to assist owners in taking forward the project under the prevailing market mechanism and legal framework. Under this scenario, URA can act as an independent and impartial 'middle-man' to assist these owners to reach agreements among themselves with the perspective developers who are willing to undertake and proceed with these redevelopment projects.

Although it is the responsibility of owners to maintain or redevelop their buildings when it has come to the end of their physical or economic life, URA acting as a facilitator for owners would enhance and even speed up the redevelopment process since an opportunity or potential for redevelopment would have already been an incentive for private owners eagerly to put forward a project themselves. URA can play a vital role in facilitating these private owners to redevelop their buildings.

- **Owners' Aspirations in Redevelopment** – We agree that URA should take on a more diverse form as an "implementer" or "facilitator" in response to the diversified needs of different owners. URA shall be an implementer to initiate a redevelopment project on its own but also shall respond to any joint approach from building owners to initiate redevelopment of their lot(s) or building(s). URA can also act as a facilitator to provide assistance to owners as consultant to help them to unify titles for owner-initiated redevelopment.

- **Priority of URA-implemented Redevelopment** – We concur with the paper (para.17) on those "factors" that shall be considered in determining the priority of individual redevelopment. However, we are of the view the macro consideration shall be the first priority, thus, whether a redevelopment project will improve the area as a whole by re-planning and restructuring - should come first. Improvement of the living conditions of the residents in a single redevelopment project may not revitalize a dilapidating area in which the project falls.

- RICS members have extensive experience and expertise in working with property owners in planning, redevelopment and valuation issues, and we would encourage URA to draw on this pool of experts in advising owners on such projects.

LONG TERM VISION

- **Public Engagement** – In "district-based" urban regeneration planning, public consultation through local focus groups is important and it is necessary to ensure the "representativeness" of the participants of these focus groups. Public engagement is vital yet it is equally important to articulate a clear vision for the district over the long term. However, we envisage that the "representativeness" of consultations is not wide enough or otherwise will not fully cover all sectors of affected people and the general public. For a balanced discussion and for resolving potential conflicts, invitation of professional bodies, members of local District Boards, and local residents e.g. RICS and HKIS, and not just "pressure groups", to attend the focus group meetings would be useful.

- **Rehabilitation and Preservation** – We concur that there should be an ideal

RICS Asia
Room 1804
Hopewell Centre
183 Queen's Road East
Wanchai
Hong Kong
T: 852 2537 7117
F: 852 2537 2756
ricsasia@rics.org

balance of different approaches to urban regeneration, whether redevelopment,, rehabilitation, or preservation. A district always has its own local characteristics and different approaches of urban regeneration should therefore be adopted to different districts or areas. The local characteristics of a particular district will be the main factor to decide which approach of the 4Rs, and what mix of the 4Rs should be adopted. It must be noted that an ideal balance or mix of approaches may not be achievable owing to the diverse views of the different stakeholders. URA should continue its role in rehabilitation (assistance to owner in building refurbishment and maintenance) and preservation (preservation and restoration of building of historical, cultural or architectural interest) in urban renewal projects.

- **Social Impact** – In view of the fact that there may be diversified views on the renewal of a district or an area, early social impact assessments (which shall also refer to the long term goal or vision) shall be initiated and conducted by DURF before redevelopment is recommended and supported. The proposed social impact assessment as stated in paragraph 36 of the Paper is supported. On the other hand, we consider that the "interim" social impact (which refers to short term impact) that may occur during the redevelopment stage shall also be considered when planning for urban renewal. For example, when a huge redevelopment project (such as the Kwun Tong Town Centre Redevelopment Project K7 for which the redevelopment process will last for over 10 years) is undertaken, there would also be social impact on the nearby districts / areas that needs to be addressed.

FINANCIAL SUSTAINABILITY

- **Acquisition and Resumption** – The existing compensation mechanism and standard is fair and should be maintained. URA's proposal on the adoption of a compassionate approach in assessing the eligibility of owners of tenanted domestic units for ex-gratia payment on par with owner-occupiers in exceptional circumstances is welcomed and supported, since elderly owners who rely on the rental of their properties for a living should be individually and separately taken care.

- **"Flat-for-Flat"** – Redevelopment needs to take into account of the owners' aspirations, for those who have personal expectation especially those who have strong will to live in the same locality, the "flat-for-flat" proposal can provide an alternative choice to cash compensation. However, it may not be fair and may not be financially viable if such compensation is on a square foot -to- square foot and floor-to-floor basis. We support that in the spirit of fairness, such options for flat-for-flat must be based on valuation and the amount of cash compensation. An owner who opts for "flat-for-flat" should not benefit more than someone who chooses cash compensation. In view of the fact that the family or financial situation of an owner may change during the long redevelopment period, an option for the owners who had selected flat for flat option to withdraw from the scheme and get back the cash agreed compensation should be given.

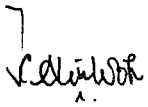
  The other way round would be for URA to offer those affected the option of "priority purchase" of new flats or shops within the new development upon

RICS Asia
Room 1804
Hopewell Centre
183 Queen's Road East
Wanchai
Hong Kong
T: 852 2537 7117
F: 852 2537 2756
ricsasia@rics.org

completion at market value. Offering an "option to purchase" should be considered as this will not increase redevelopment costs or diminish the land value payable by developer to URA, and could maintain a sense of community in the area.

- **Financial Arrangements** – Urban regeneration should not only be sustainable in terms of social, environmental, hygiene and preservation angles but must also financially be sustainable. Hong Kong requires a long-term self-financed urban renewal strategy such that all funds that required are self-generated from urban renewal projects. With the Government policy support on land premia waiver, URA has already gained a good financial support to implement the urban regeneration. Therefore, URA should exercise due care and diligence in pursuing urban renewal projects such that the urban regeneration programme can be self-financing in the long run. Besides, in the context of financial viability when considering an urban renewal project we should not just take into financial benefit but also the social and economical benefits gained to the project area, its neighborhood as well as the improvement of the social and economical environment of a district / area as a whole.

Yours faithfully,



David Tse
EMBA (Kellogg-HKUST) FRICS FHKIS FHIREA RPS (GP) MCIREAA RBV EA
RICS International Governing Councillor
Chairman of URS Task Force, RICS (Hong Kong)

cc: Mrs. Carrie Lam, JP – Secretary for Development
(e-mail: [illegible])
Ms. Winnie So, Principal Assistant Secretary (Planning & Lands) 4, Development Bureau
(e-mail: [illegible])
Mr. Quinn Law, Managing Director, Urban Renewal Authority
(e-mail [illegible])
Urban Renewal Unit, Development Bureau
(e -mail: enquiry@ursreview.gov.hk)

DT/pc

RICS Asia
Room 1804
Hopewell Centre
183 Queen's Road East
Wanchai
Hong Kong
T: 852 2537 7117
F: 852 2537 2756
ricsasia@rics.org

RICS

RICS Asia

Mrs. LAM CHENG Yuet Ngor, Carrie, JP
Secretary for Development
8th Floor West Wing
Central Government Offices
11 Ice House Street, Central, Hong Kong

5th January, 2011

Dear Mrs. Lam,

Re: Tax Increment Financing (TIF) as Alternative Source of Funds for Urban Renewal Projects

On behalf of RICS Hong Kong, may I take this opportunity to wish you and your colleagues a prosperous 2011!

Further to our recent submission dated 10th December 2010 on the urban renewal strategy review, I wish to present to you some supplementary information on Tax Increment Financing, which is a tool widely adopted in the US, and as of 2010, TIF has also been adopted by the UK government in a number of urban renewal projects.

As you can see in the attached briefing note on TIF, there are pros and cons in this financing model. It is RICS Hong Kong' view that this overseas modus operandi may not be applicable in Hong Kong given the differences in legal, political and socio-economical frameworks. In fact, with the current buoyant capital market in Hong Kong, the TIF securities may not even be seen as an attractive investment.

Nonetheless, over the long term, this concept is worthy of the HKSAR Government's consideration in conducting a preliminary round of feasibility studies on the alternative sources of funds for URA to become fully self-financed. The TIF is, in principle, a sustainable source of funds whereby the general tax payers (i.e. in other districts) will not have to keep subsidizing urban regeneration investments in certain old urban districts.

Should you need further information, please feel free to contact me at or Mr. Roy Ying, Head of Communications of RICS Asia at .

Yours sincerely,

Mr. David Tse
Chairman of Urban Renewal Strategy Review Task Force
RICS Hong Kong

Encl.

RICS ASIA
Room 1804
Hopewell Centre
183 Queen's Road East
Wanchai
Hong Kong
T +852 2537 7117
F +852 2537 2756
ricsasia@rics.org
www.rics.org

Tax increment financing (TIF)

TIF is a mechanism for using anticipated future increases in tax revenues to finance the current urban renewal projects that are expected to generate those increased revenues. TIF would enable the redevelopment agency (or the project owner) to capture the tax increment, which is defined as the future increase in tax revenue to be generated, from the district to be redeveloped within a defined period of time, generally over a span of at least 20-25 years, via the securitization of the expected tax increment. The government would retain long-term tax revenue upon the expiry of the TIF arrangement, which would enable a sustainable source of funds to be raised for future urban renewal investment.

The rapid spread of the TIF approach in the US demonstrates that it is widely seen as an effective tool with a proven track record. Currently, 49 states and the District of Columbia have enabled legislation for tax increment financing. In the UK, Deputy Prime Minister Nick Clegg announced in September 2010 that the Government would be introducing new powers for local authorities that would allow them to borrow against projected future income streams.

The key criteria for allowing the creation of a TIF are that it is in support of a project that promotes regeneration and that without the use of TIF the project would be financially unviable.

Benefits of TIF include:

- An initiative seen as a commitment by the government to redevelop a district without having to put additional burden on existing tax payers. The funds generated are created from projects that would never have existed without the TIF arrangement.
- Tax payers who live in other part of the city would not have to pay for the urban redevelopment projects as the TIF funds are generated from the tax increment within a defined district.
- TIF is a district based locally administered program, which falls under a public participatory approach of urban regeneration. It is an effective way of empowering the local community.
- The redevelopment agency (in HK's context the URA) together with the local community will need to deliver a long term comprehensive plan so that piecemeal and uncoordinated developments do not take place, especially without knowing what infrastructure is going to be provided for the district.
- With TIF, the scale of the redevelopment projects may be bigger and more comprehensive as the funds are likely to be coming from a sustainable source as long as the projected tax increments are generated from a credible model.

Challenges of TIF include:

- There needs to be a very stringent feasibility study in working out the projected TIF revenue as the funds are basically "borrowing from the future." If overly optimistic, the district government may not be able to meet its repayment obligations without having to ask for under-writing from the municipal level government.
- TIF may create another level of local bureaucracy which may require additional resources in complying with relevant regulations and protocol.
- In attracting investors' interest in TIF securities, there may be a need to offer certain tax breaks.
- TIF works best when the economy is buoyant as investors can see credibility in TIF projection. In economic downturn, the value of TIF securities may be under pressure.

Prerequisites in creating TIF include a number of rigorous feasibility studies by independent consultants over the legal, financial and political infrastructures. A new piece of legislation may be required in providing the necessary power, and defines the criteria, under which the TIF can operate. A set of well researched financial models in projecting TIF revenue must be in place in order to achieve financial sustainability. The district level authorities and the redevelopment agency will need to be assured with a stable political infrastructure over the long term as TIF securities, typically a bond or a mixture of public equity and debt, would usually last for at least 20-25 years.

Hurdles to Overcome

- The way overseas countries are conducting TIF may not be 100% suitable for Hong Kong, but the principle is workable and the source of funding is sustainable in the long term. The concept is worthy of consideration by the administration of HKSAR Government for feasibility studies on the alternative source of funds for URA in the longer term.

- Hong Kong has no district based tax. Under the existing tax regime, the TIF concept is not compatible as all tax incomes are treated as general revenue and are placed in a pool for the expenditures of HK as a whole. Nonetheless, TIF is a good overseas example for HKSAR Government's consideration in the longer term, but given the current legal, political and socio-economical landscape, TIF would require a great deal of fundamental changes to tax structures and legislation. Therefore, feasibility studies and a thorough consultation with the public and various stakeholders would be necessary.

- Given the current capital market condition, this type of private bonds or mixture of private sector equity and debt may seem unattractive to

corporate or individual investors in HK or Asia for now, as there are other products or REITs to choose from that could produce much higher yields and at the same time of acceptable or lower risk ratings. However, market conditions do change, and it is only prudent to start conceptualizing alternative investment vehicles into the long term future when times are good.

- The URA is receiving subsidy from the tax payers via land grants with waiver of land premium. The redevelopment projects untaken by URA have been financially feasible with the exception of heritage preservation or rehabilitation projects. If these preservation or rehabilitation projects are the projects that need TIF, the expected yields from the corresponding securitized products may not be very attractive to investors. Therefore, a rigorous feasibility study is required in generating different investment options so that URA can still manage to be fully self-financed even after taking into consideration those heavily subsidized projects.

SHAM SHUI PO
DISTRICT COUNCIL

1/F Cheung Sha Wan Government Offices,
303 Cheung Sha Wan Road, Kowloon
E-mail: sspdcadm@sspdc.had.gov.hk
Fax: 2785 4218

深水埗區議會

九龍長沙灣道303號
長沙灣政府合署4字樓
電郵：sspdcadm@sspdc.had.gov.hk
傳真：2785 4218

檔號：HAD SSP DC/13/2/1/1/(3)VI

郵寄及傳真函件

香港中環雪廠街11號
中區政府合署西座8樓
發展局
發展局局長
林鄭月娥女士，JP
(傳真：2151 5303)

鄭局長：

要求延長經修訂的《市區重建策略》擬稿諮詢期至明年三月

深水埗區議會市區更新及歷史建築保育工作小組委員閱悉貴局於本年十月公布經修訂的《市區重建策略》擬稿。

爲進一步研究市區重建的發展模式，本工作小組現正進行一項有關市區重建政策發展的綜合研究調查，藉此回應上述文件。由於該項研究調查將於明年二月完成，盼望 貴局能延長上述文件的諮詢期至明年三月，以便小組就諮詢工作提供更廣泛的意見，從而有助令將來的市區重建策略方案更完備，一方面達至改善市區居民生活質素的目標，另一方面涵蓋可持續發展及優質城市的概念，使居民更能安居樂業。

現懇請 貴局考慮工作小組上述的要求，並以書面盡快回覆。如對本函內容有任何查詢，請致電與工作小組秘書李淑儀女士聯絡(電話：2150 8183)。

深水埗區議會
市區更新及歷史建築保育工作小組主席

梁有方

副本送：	
發展局市區更新組	(傳真：2845 3489)

18 NOV 2010
二零一零年十一月十八日

強烈抗議

市建局並無申請搜查令，搜查本人公司

妄顧法紀　無法無天的惡行！

尊敬的香港特別行政區　曾蔭權特首：

您好！本人多次去信求助特首，謹此表示歉意及無奈。

市建局拖足本人四年仍然無理剋扣賠償價。

2010年11月19日地政總署已出信，將引用《土地收回條例》強制性收舖。

2010年11月26日市建局職員彭偉德先生，尤淑敏小姐聲稱地政總署人員來量度本人舖位、閣樓的實用面積，並出示《地政總署以進行市建局工程項目編號》的紙給本人簽名後，就大肆搜查本人所經營的時裝店內的每件時裝及擺件，又逐一地為店內的時裝拍照及登記價錢，足足搜查了五小時之久。最後，他們要本人簽署同意共8頁紙的貨物清單離去。但在過程之中，本人根本沒有知道被查的原因及本人所簽的究竟是什麼文件？當時，本人將此事告知本人的兒子。他聞後十分震驚：「市建局真的膽敢目無法紀嗎？怎可以沒申請搜查令，就搜查私人公司？這根本是犯法的行為！」故此，本人特此向特首，投訴市建局這班職員目無法紀、不受監管的行徑，要求立例監管，不能重蹈覆轍，禍害其他市民。而本人亦已追回此8頁的貨物清單，如有需要，本人可即時提供証據及証供。

市建局進入收購階段這兩年來，本人的舖位因迫遷而遭受到種種不同的破壞。例如閣樓平台的排污渠接二連三的被人破壞，令到屎尿等污物流入的屋。當時，我一邊清理，一邊哭……特首先生，箇中的辛酸誰體會到呢？

另外，地下舖有一座電眼，也遭人破壞電腦遙令監視系統失靈，鐵閘沒法運作，被人塞匙孔，何人所為?個個心知肚明。

2010年5月立法會發展常務委員會主席劉秀成先生，代我哋幾位重建區預約市建局行政總監羅義坤先生會面，表達我們重建居民的訴求，但羅總監失約，轉而委託深水埗項目經理黃偉權先生見面。半年來，石沉大海，毫無跟進!目的拖延時間，置本人於死地，引用土收條例強制收樓

2010年8月，本人聘請測量所評估出該物業的市值，市建局視之無物,不給予公平的價錢，一意強搶民產。

曾特首：重建區的居民，每個人都有一個悲慘的故事，本人的苦況只是冰山一角，要求以法律途徑制裁市建局的犯罪行為! 多謝!

副本抄送：
發展局局長 林鄭月娥女士
行政會議秘書處轉送全體行政會議議員
立法會秘書處轉送全體立法會議員
市區重建策略檢討督導委員會全體委員

檔案編號:
業主 洗鳳儀

2010年12月2日

shun ning

To enquiry@ursreview.gov.hk
cc
bcc
Subject 順寧道重建關注組就《市區重建策略》擬稿的意見

下午 03:18

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt

(if monster word appears, please refert to attachement)

敬啓者:

本關注組就市區重建策略擬稿之意見書

一）魔鬼都在細節裡，欠細節如何諮詢？

以往市區重建總是掛著「以人爲本」的招牌，卻在實際的操作中對社區的網絡、地區特色、市民生計、居住權和文物都作出過不少破壞，讓我們深深了解到「魔鬼都在細節中」的硬道理。就著發展局在本年10月14日提出的《市區重建策略擬稿》，無論是所謂的「樓換樓」或「諮詢平台」，都欠缺運作的細節，根本 讓市民無從諮詢，無從抉擇。

在10月14日的記者會上，市建局主席張震遠也親口承認樓換樓的運作未有細節，然而，這份新的《市區重建策略》只會諮詢到12月13日，到底發展局和市建局，期待市民能如何去參與一個沒有內容只有口號的諮詢？

二）眾多問題之冰山一角

民間關注舊區更新的團體，都對現在這份新《市區重建策略》充滿各種質疑，由於了解到公眾很難一時間消化所有有關市區重建、更新的執行問題，故我們今天只選了幾個重點作出公告，希望各位傳媒和市民都可以真正去看政府發出來的文件，才會真正了解：

<u>1)有關租戶於凍結日後被迫遷的問題:</u>

現時由於順寧道重建項目的租戶積極爭取，社會上已了解到，部份地產業主確會在凍結日後趕走租客而求取更多賠償，租戶因而喪失市區重建租戶原區公屋安置的權利。現時市建局新宣佈的對租戶的所謂優化，只是著眼於賠償方面，卻仍然不承認凍結日已存在的重建租戶選擇原區公屋安置的權利，對此我們表示極不同意。我們認爲，只

要是凍結日之前已在該區居住，亦有在凍結日做登記的租戶，便應獲得原區公屋安置或現金補償的選擇權。

2)有關二房東（尤爲長者二房東）的問題

二房東的現有賠償，也幾乎與普通租客無分別。舊區裡的二房東，大部份都是租出板間房或閣樓，二房東往往亦靠這份微薄收入來維持生計。尤其是，在舊區這類的二房東，許多都是長者。重建後，這類二房東很難再找到一個地方做二房東，換言之重建是奪去其生計，對長者二房東而言尤其爲災難。而新擬稿中，考慮到長者的生計問題，長者的出租業主也獲體恤角度考慮視作自住業主，同樣是生計問題，二房東的長者的生計也應受到保障。

3)委任制不民主、不可信：

新的政策方向，將以往由市建局負責委任或聘任的部份工作(包括分區諮詢委員會和聘任社工隊)，變作由政府委任一個「獨立」委員會去進行（包括「諮詢平台」和「基金」））。 然而，文件卻絕口不提政府委任那些諮詢平台成員和監察社工的「獨立」人士時，用的是什麼標準？這些被委任的「獨立」人士將如何向市民，尤其是受重建影響的市民問責？

4)「保存社區網絡」重要性被降格

過往的重建主要目標中的第(i)項是「保存區內居民的社區網絡」;現時被改爲「在切實可行的範圍內保存區內居民的社區網絡」。換言之，本來要盡一切能力執行（雖然市建局都沒有執行）的原則，現已降格爲「不一定要執行」了。什麼叫「切實可行」？誰有權定義？定義了後公眾不滿，誰會問責？

5)諮詢平台——權力增加，街坊出局

文件中的新「諮詢平台」，似乎只是將過往由市建局董事會所委任的分區諮詢委員會，變成由政府委任的諮詢平台。

這個諮詢平台雖然無決策力，但其意見彷彿是直接影響哪區開展重建與否，並且會負責在社區內做其中一份社會影響評估，權力和影響力都明顯比以往的分區諮詢委員會要高。然而，在新的平台上，街坊代表卻消失了。

況且，政府用什麼標準決定委任什麼人？如果平台不代表民意，市民想問責找誰？不講清楚這些就想過關，就是混淆視聽。

過往的分區諮詢委員會雖然劣評如潮，每區街坊都知那是政治花瓶，即使有街坊代表也是投票一定輸，是爲不可以接受，但起碼字面上，都承認街坊應該有代表。 現在的諮詢平台，是老實不客氣，一腳把受影響的街坊踢出局， 實在是把受影響街坊的地位放到最低，是爲不可以接受。

6) 社工隊

過往社工隊被批評由市建局出資招標聘請，且同市建局的分區辦事處同一個辦公室，是有利益衝突之嫌。同時，不同的社工都暗下證明了，市建局招標的社工隊，是講明不能集結街坊爭取權益的。

新策略下，社工隊雖由所謂獨立基金聘請和獨立人士監察，但每區的社工隊如何產生? 是否仍以招標方式? 由誰決定誰中標?用的是什麼標準？不講清楚這些，就是怎樣聲稱將會有透明度，也只是空話而已。

7) 新文件中所謂「樓換樓」——倫龍轉鳳，指鹿爲馬

不同區街坊一直要求的樓換樓，原有許多種可能，並沒有說一定要回到原地盤，回遷原地盤（原址回遷）只是其中一種不夠好的選擇。

其實, 根本可以即時由市建局尋找同區物業給街坊換樓; 或者將重建地盤分多期發展, 以達成樓換樓的效果; 或者市建局在自己同區盤中拿出新盤供人選擇, 等等不同方式。又或者，若街坊真的想留在原址回遷，就該不用補差價，因爲街坊已讓出高空發展權來交換改善環境。

不同區有不同的情況，不能一概而論，市建局應本著以人爲本的精神，在公佈項目前應預計該區有多少業權，預算區內是否有可能重置，或市建局自己能否提供足夠樓盤，才去公佈。

事實上，市建局在八年間開展了41個項目，應該有足夠的方法， 提供更多元的樓換樓可能。要拆人住屋，不是應該有起碼的「先安置，後清拆」的概念嗎？

文件細節不足，張主席也承認無細節提供，實在讓人無從討論。但最起碼：有何理由拿走街坊物業，還要求街坊賠錢？而且，還是要舊區小業主將來用海鮮 價、天價買新樓，簡直是雷曼式樓換樓！ 以前麗星樓、寶翠園的私人集合業權重建，將高空發展權讓出，以換取新樓。觀乎以往市建局的項目, 都是豪宅高樓, 取走街坊業權及高空發展權後, 已賺取許多利潤, 不應對街坊如此苛刻。

8) 舖換舖：

要保存社區網絡及特色，亦必須原區舖換舖，市建局應爲社區影響評估中顯示需要在原區營生的舖戶，安排一舖換一舖，而不是只表示嘗試提供協助，任由舖戶因重建失

去生計而置之不理。

9) 取消市民監察：取消定期檢討之指引

新文件還有一招居消市民任何監察權力的方法，就是將舊策略中最後一條全部刪去！以下是舊策略第39條內容：「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。」此舉等於撤銷了市民定期監察的權力，實在可怕！我們認爲，這策略 應還原每兩、三年檢討一次的指引。

三）擬稿出版前已有的問題：房協與市建局的備忘錄

這份備忘錄牽涉許多受房協項目影響的街坊，理應公開。同時，備忘錄不過是市建局和房協的雙方協議，只要雙方同意，應該可以就著不同地區的需要而特事特辦。

本關注組於2010年6-8月在深水-街頭做了1000份街頭問卷，意向調查所得，絕大部份街坊認爲房協所做的k20-23重建項目，應建公屋、居屋、中低價樓、小型街舖及公共設施。因此，本關注組於今年9月推出了就k20-23的地盤而設計的[深水-居民自主規劃方案]。然而，房協、市建局和發展局的官員回答問題，都是一句說備忘錄說不可以就不可以。竟以這種官僚和教條的回應方法，回應街坊自發自主的民間規劃和1000個民意，本關注組認爲極不可以接受。

同時，這種態度，亦令人對擬稿中所謂的諮詢平台的「與民共議」的誠意，感到極度懷疑！

四)諮詢期間不認真回應市民的提問:

現時的新策略很可能是一份比舊策略更退步的指引，但其地位卻被提高了（現時寫明是「政府的策略」）。同時，由於擬稿的文件太過不清楚，所以，各區街坊和關心市區更新的民間團體及市民，已擬備了一整個疑問清單，共有問題56條，我們希望發展局和市建局會於兩星期內書面回答各種疑問，讓街坊有更進一步了解及認真參與諮詢的可能。這56條問題，於本年10月22日 寄出，市建局和發展局分別於11月22日和12月2日，以簡單到不可能的幅度來回應，令人感到，這種諮詢毫無誠意。

基於以上所有原因，我們簽署了民間的聯合聲明，見附件一。

此致

此致

發展局

順寧道重建關注組

2010年12月13日

抄送：市區重建局主席張震遠先生、香港房屋協會總經理曾德明先生、立法會發展事務委員會各議員、立法會何秀蘭議員、立法會黃毓民議員、立法會馮檢基議員、深水-區議會市區更新及歷史建築保育工作小組

附件一:

就發展局正諮詢之《市區重建策略》擬稿之民間聯合聲明

我們多個民間關注市區重建、更新的團體，對於發展局推出諮詢的《市區重建策略》擬稿，表示極大的憤怒與不滿。同時，對於立法會發展事務委員會主席將公聽會設定於星期二早上(註一)，令許多街坊因上班而未能出席，表示遺憾。

（一）假諮詢．偽共識

兩年來多次所謂「諮詢」，眾多關注團體表達之意見，全被嚴重扭曲，包括現時擬稿中的假樓換樓、假諮詢平台、降低社區網絡的重要性，等等。這些意見都偏離了諮詢的結果，比起舊有的策略，簡直是大倒退。

（二）欠缺監管，指引失去意義

在現行市區重建的執行中，最嚴重的問題，就是沒有一個負責監察執行重建機構而又向市民問責的獨立機構。《策略》只是法定指引，卻無人監管市建局是否 有切實執行，這樣，即使《策略》寫得有幾好，都沒有人保證市建局定要盡力執行，更何況，現時的新《策略》擬稿比起舊的寫得更差！？一直以來，這都是嚴重問 題，新策 略毫無改善，我們表示-責！

（三）民間將建立自己的平台

有見及民間無論幾努力去參與諮詢，提供意見，都只能見到一個大倒退的新策略，我們宣告對官方全盤的失望，我們將在未來，建立民間的參與規劃平台，到市建局的重建區，派發資訊給受影響街坊，並且與他們商討對策，保障他們的權利。

（四）要求立法會遺憾新《策略》

我們希望立法會議員，認清這份假諮詢得來的新《策略》，予以遺憾！

我們希望立法會議員，認清這份假諮詢得來的新《策略》，予以遺憾！

發起團體:

觀塘市中心區重建業主立案法團大聯盟、K28波鞋街關注組、H15關注組、順寧道重建關注組、順寧道義工支援組、灣仔市集關注組、藍屋居民權益小組、HK重建關注組、社區營造計劃、中西區關注組、批判地理學會、社區文化關注、影行者、人民規劃行動、中大學生報、關注 舊區住屋權益社工聯席、FM101、自然活化合作社、Chez Art藝家、馬頭圍道塘樓重建關注組、士丹頓街及永利街重建租客組、青年關懷弱勢聯席、中西區關注組、關注城市規劃社區大聯盟、十三街社區關注組

聯署個人

廖思銘(教院學生)
劉浩德(理大香港專上學院社會科學系學生)
陳翠思(理大香港專上學院社會科學系學生)
楊惠婷(理大香港專上學院社會科學系學生)
黃詠紅(理大香港專上學院社會科學系學生)
麥潔詩(理大香港專上學院社會科學系學生)
郭盈悅(理大香港專上學院社會科學系學生)
曾漢林(理大香港專上學院社會科學系學生)
楊穎仁
劉璧嘉（中文大學學生）
盧嘉和　（裝修工人）
張善怡
羅冠杰 (香港專上學院學生)
Kathy Lam
Zoe

李維怡
周諾恆
周艷綺(浸會大學學生)
黃嘉誼(浸會大學學生)
Fong Yuk Kwan
梁志江
李智良
Yuen Chi Yan
黃杏茹
冼惠芳
陳學風
楊健偉
鄧安怡
何智聰

楊國健

李世鴻

黃舒楣

註一: 立法會發 展事務委員會就市區重建策略檢討所舉行的公聽會,本來設於11月20日星期六, 惜當日絕大部份保皇黨議員遲到引致流會,流會後無人通知街坊, 要街坊自己問才知流會, 同時大家在等候室電視知道當日乃頒-章給發展局局長及市建局主席, 眾區街坊心頭氣難下,遂聯合抗議, 並遊行上禮賓府, 受阻後遊行至美利大廈聲援菜園村正在露宿抗議之村民及義工。抗議後, 各團體要求立會重開公聽會, 但發展事務委員會以無法於市區重建策略檢討完結前找到星期六爲由, 將公聽會設於12月7日星期二的早上, 引至約十多個團體代表或居民無法出席。


順享道意見書13.12.2010.pdf


附件-就發展局正諮詢之策略擬稿民間聯合聲明.pdf

致 發展局局長林鄭月娥
立法會發展事務委員會主席劉秀成議員

我們是十三街社區關注組，我們由土瓜灣十三街及五街居民所組成，我們一直關心社區大小事務，本著關心社區，爲社區服務的決心而成立。我們對本區存有特殊和深厚的感情，對本區的未來發展心存關心及期望。

我們一直關注政府於 2008 年開展的『市區重建策略』檢討。我們曾多次抽出時間出席地區舉辦的展覽和公眾論壇，居民組更多次在社區進行深入的探討和討論。對於發展局在 10 月發表的『市區重建策略』(擬稿)我們經過了深入的了解和討論後，即時回應了立法會發展事務委員會的邀請，安排時間以至請假出席公聽會，期望運用公聽會，達到居民，官員及議員三方的溝通良機，讓彼此在互助合作下，完善『市區重建策略』檢討。

可是，局長卻因出席禮賓府接受勳章及部份議員的遲到而取消會議，我們對以上的情況有感不被尊重！我們真想問問局長及立法會爲何會有出現此情況!會議不是早已定下的嗎?局長及立法會的議員爲何會失約呢?讓居民空走了一趟，既浪費了我們的時間及金錢，也讓我們帶著失望地離去。我們期望局長及立法會議員可以給我們一個合理的解釋，請局長及立法會以書面給我們一個解釋。

十三街社區關注組

聯絡人：
陳海健

王月女

2010 年 12 月 1 日

-7 DEC 2010

敬啓者：

請盡快處理觀塘重建天台戶的安置問題，不要再拖延

我們得悉觀塘重建項目中有一個租戶家庭，一家三口，居於
。該租戶今年七月起獲市區重建社工隊（即由基督教家庭服務中心派出的社工隊）答應提供體恤安置，豈料在第一次派屋後竟等了三個多月都未獲跟進處理。現時，全棟大廈大部份的人都已離去，只剩數戶，市建局和社工隊都明知那裡治安和衛生狀況惡劣，蟲蟻鼠輩橫行，非常不安全，卻一年都未再處理他們的個案。

《市區重建策略》指明要改善居民生活，市建局亦有與房委會在每區預留單位給重建戶，但現時市建局唯一給予街坊的選擇，卻是與他們原本居住的大廈樓齡不相上下的最舊井型公屋,，實在不合理。

市建局及社工隊明知如此，卻在派了第一次公屋後故意拖延處理，竟達一年之久。我們十分懷疑，這是利用街坊現時惡劣的居住環境，迫使其接受舊樓搬舊樓的處理方式。若然屬實，我們認爲實屬手法惡劣，希望有關的社福機構及市建局澄清。

現時發展局正進行新《市區重建策略》擬稿的諮詢，我們希望向當局表明，社工隊現時由市建局撥款的狀況相當不良。事實上，我們從觀塘的重建區街坊口中得知，同一隊觀塘重建社工隊已換了兩至三批人，以前略肯站在街坊一邊爭取權益的社工都已經離職，真正原因爲何，實在惹人懷疑。

事實上，無論新舊的《市區重建策略》，都指明要保存居民社區網絡。現時，該租戶並沒有要求市建局給予原區安置，因爲其社區網絡，包括同鄉及女兒，都是住在深水埗／旺角一帶，故希望，有關當局可以盡量安排，讓.　　一家可以安置到元洲邨或海麗邨的公屋。

此致
市區重建局、基督教家庭服務中心、發展局、社會工作者註冊局

同根社、關注綜援檢討聯盟

7-12-2010

抄送：
市區重建策略檢討督導委員會、立法會發展事務委員會、立法會九龍西議員黃毓民、立法會九龍西議員馮檢基

Mr Tam from H19 called today (1608-1628) to request his suggestions on the revised URS be reflected. He said his suggestions were formulated after discussing with other acquaintences affected by URA projects in Kwun Tong and Sham Shui Po.

He has made four suggestions -

1. An independent agency be set up to monitor the operation of the URA and to mediate conflicts between the URA and the locals. He said that while certain ways of URA in handling public enquiries are questionable, he considers having a middleman in between would serve to minimize further "abrasion" (Mr Tam's exact wording).
2. For elderly owner occupiers who have been resided in flats affected by URA projects for an extended period (say, at least 10 years), the flat-for-flat offer should be enhanced as "foot-for-foot". He said that these elderly owner occupiers are most vulnerable to changes in living environment and his suggestion can facilitate them to move into a familiar community of social settings comfortable to them.
3. Appointments of local residents in old buildings susceptible to redevelopment into DURF to better reflect the sentiment of this type of residents.
4. The URS should require the URA, before commencing any project, to have a "contingency plan" to avoid reoccurance of the experience of H19 which got stuck and held abeyance for a long time.

I told Mr Tam that it appears that his suggestions are quite material, he may wish to write in to avoid being mis-interpreted or inaccurately reflected. He said that he considered expressing his views through telephone would suffice.

AS(UR)3
3 November 2011

CONFIDENTIAL

Our Ref : PDD/URSR/10-0011

市區重建局
URBAN RENEWAL AUTHORITY

10th December, 2010

Mrs. LAM CHENG Yuet Ngor, Carrie, GBS, JP
Secretary for Development
Development Bureau
8th Floor, West Wing,
Central Government Offices,
11 Ice House Street,
Central, Hong Kong.

Dear Mrs. Lam,

Proposed amendments to the text of the Draft Urban Renewal Strategy ("Draft URS")

The two-year public consultation on the URS Review has been most fruitful with candid exchange of ideas, and wise counsel from members of the public. The Board of the Urban Renewal Authority ("URA Board") would like to express its full support for the proposed policy directions contained in the Draft URS.

In considering the text of the Draft URS, we have identified certain parts which may require some adjustments. While the majority of them are minor textual ones, there are a few guidelines that we hope can be rewritten for clarification purpose as well as to avoid misinterpretation in future. They include references to the charging of "service fee" for URA's facilitation work in redevelopment; the names of the various social impact assessments that will be done by the District Urban Renewal Forum ("DURF") and the URA; compassionate approach in the assessment of ex gratia payment for owners of tenanted domestic units; and the appointment of "independent persons" to the Board of Trustees of the Urban Renewal Trust Fund.

香港中環皇后大道中 181號新紀元廣場低座 10樓 電話 2588 2222 傳真 2827 0176, 2827 0085 網址 www.ura.org.hk
10/F Low Block, Grand Millennium Plaza, 181 Queen's Road Central, Hong Kong tel 2588 2222 fax 2827 0176, 2827 0085 website www.ura.org.hk

CONFIDENTIAL

On behalf of the URA Board, I am hereby submitting the Authority's proposed amendments to the text of the Draft URS for your consideration (Annexes 1 and 2).

As the principal urban renewal agency in Hong Kong, we look forward to advancing our efforts in promoting urban renewal, and successfully implementing the new initiatives under the revised URS which are both responsive to public aspirations, as well as in keeping with changing times.

Yours sincerely,

Quinn Law Yee-kwan
Managing Director

Annex 1

CONFIDENTIAL

Proposed amendments to the text of Draft revised URS

Paragraph	Text	Remarks
5 (f)	The main objectives of urban renewal are – (f) Promoting the timely maintenance and rehabilitation of buildings in need of repair;	Proposed addition to better reflect objective of rehabilitation.
7	A "people-centred, district-based, public participatory" approach should be adopted to carry out urban renewal. While improving the quality of life of residents in the urban areas remains a primary goal, the vision of urban renewal should embrace the concepts of sustainable development and building a quality city (including appropriate development intensity, land use planning, ~~city planning,~~ urban design, greening, local culture, heritage preservation and harbour beautification, etc.) and be forward-looking to support the development of Hong Kong in the long run.	"Land use planning" is the more appropriate term to use in this context as "city planning" in the original version includes all the other items of development intensity, urban design, greening, etc.
8	A new advisory platform, District Urban Renewal Forum (DURF), will be set up to strengthen urban renewal planning at the district level. DURF will advise the Government on district-based urban renewal initiatives from a holistic and integrated perspective, including advice on regeneration and redevelopment areas, preservation targets, and implementation models. In the process, DURF will conduct broad-based public engagement activities and various planning and related studies,	The meaning of "implementation models" is not clear. Does it refer to implementation agents or the 4Rs?

Annex 1

CONFIDENTIAL

Proposed amendments to the text of Draft revised URS

	including social impact assessments.	
11	The URA is tasked to adopt "Redevelopment"and "Rehabilitation" as its core businesses under the URS comprising redevelopment, rehabilitation, heritage preservation and revitalization.	Correction of typographical error
13	To increase its public accountability and transparency, the URA will continue to issue guidelines on the declaration of interests to its Board ~~directors~~Members. The URA Board will consider opening its meetings to the public as far as practicable. The URA will continue with the set up of an independent audit team.	"Board Members" is the correct term.
14	Reflecting a comprehensive and holistic district-based approach, the URA will move away from the previous concept of target areas and support DURFs to be set up in old urban areas. DURF will be piloted in one or two districts before full implementation and ~~prior to this~~in the meantime, URA will continue with urban renewal projects that have been initiated or those which require ~~immediate~~ due attention in light of building and living conditions and in response to requests from the local community.	In the absence of DURF, the building conditions survey will provide the main reference for selection of projects in addition to other factors such as local community aspirations.
15	The URA will undertake redevelopment projects making reference to the recommendations of DURF and taking account of building conditions surveys, ownership status and its manpower and	Proposed addition to reflect different factors involved in the selection of redevelopment projects.

Proposed amendments to the text of Draft revised URS

	financial position. As stipulated in the URAO, the URA will seek the approval of the Financial Secretary (FS) before any redevelopment proposal is to be included in its corporate plan and business plan.	
16 (a), (b) and (c)	Responding to owners' aspirations, redevelopment will take more diverse forms with URA as "implementer" or "facilitator" subject to their respective framework – (a) URA ~~can~~ may initiate a redevelopment project on its own (URA as "implementer"); (b) URA ~~can~~ may respond to a joint approach from building owners to initiate redevelopment of their lot(s)/building(s) (URA as "implementer") subject to meeting certain thresholds of owners' consent; and (c) URA ~~can~~ may provide assistance to owners as consultant ~~at a service fee~~ to help them assemble titles for owner-initiated redevelopment (URA as "facilitator") with fee contribution from the owners.	Proposed amendments to align this URS provision with URA's envisaged demand-led and facilitator models. Instead of a "fee-charging" structure, the URA is proposing the setting up of "Work Fund" with cash contributions from participating owners and with the URA making up the initial shortfall in this fund. The URA will not charge for its staff costs. It is believed that such a cost contributing arrangement is a better one. Emphases of URA's proposed facilitation scheme are

Proposed amendments to the text of Draft revised URS

		that the Authority will neither have vested nor pecuniary interest in the project, thus allowing it to play the role of a dedicated broker.
17 (a), (b) and new (g)	In URA-implemented redevelopment projects, the URA should consider the following factors when determining the priority of individual redevelopment projects to be implemented – (a) whether the proposed project area is old and dilapidated and requires urgent redevelopment as identified by building conditions surveys and DURF; (b) whether the buildings lack basic sanitation facilities or due to lack of proper management and maintenance, they are exposed to potential fire risks ~~due to lack of proper management and maintenance~~; (g) whether the buildings are under multiple ownership or already under substantial single ownership.	Proposed addition to maintain consistency with paras.14 and 15. Proposed amendment to maintain consistency with Chinese version. Proposed addition of this sub-para. to reflect significance of ownership structure in light of URA's experience.
18	In URA-facilitated redevelopment projects, the URA ~~can~~ may provide consultation service to owners of owner-initiated redevelopment provided that the sites are also identified by DURF for redevelopment	Building condition will be an important factor in URA's consideration of whether to take up a facilitation project.

Proposed amendments to the text of Draft revised URS

	and in light of building conditions surveys. These projects will be taken forward under the prevailing market mechanism and if applicable, other relevant legislation such as the Land (Compulsory Sale for Redevelopment) Ordinance. No acquisition, compensation, rehousing or resumption actions on the part of the URA will be involved in URA-facilitated redevelopment projects.	
20	The URA will ~~undertake~~ promote rehabilitation of buildings in need of repair ~~building rehabilitation~~ as one of its core businesses and provide ~~a comprehensive range of~~ technical and financial assistance to owners in order to promote proper maintenance of buildings. The URA's rehabilitation strategy will include the setting up of building resource centres in old urban areas providing one-stop service to owners; dedicated teams to help owners in Owners' Corporation formation and ~~comprehensive~~ provision of technical and financial assistance to owners in need.	To maintain consistency with para.5(f) of the draft revised URS and amendments to reflect existing practice.
22	The URA will make reference to the Government's policy on heritage conservation in pursuing its heritage preservation ~~projects~~efforts. Due emphasis will be given to collaborative partnership with non-profit making organizations (but private sector partners will not be precluded where such collaborative proposal is meritorious) and public access to enjoy the	The revised URS envisages that the majority of preservation efforts will be part and parcel of redevelopment projects, with standalone projects being the exception rather than the norm. As such, the word "efforts" will be more appropriate than "projects".

Proposed amendments to the text of Draft revised URS

	use of the revitalized historic buildings.	
26	The distinction in compensation and ex gratia payment for owner-occupiers and owners of vacant and tenanted domestic units will continue. While upholding the current distinction, the URA will adopt a compassionate approach in assessing the eligibility of owners of tenanted domestic units for ex gratia payment ~~on par with owner-occupiers~~ in exceptional circumstances such as elderly owners who rely on the rental ~~of~~ income from their properties for a living.	Proposed amendment to align with URA's newly introduced policy on Elderly Domestic Owner-Landlords Compassionate Allowance which is higher than 50% HPA but below 100% HPA. Therefore "on par" is not appropriate. Of course, the proposed removal of the phrase does not preclude the Authority from enhancing such assistance should circumstances warrant in future.
27	The URA will offer "flat for flat" in a URA new development in-situ or in the same district or ~~in the vicinity~~at available sites as an alternative option to cash compensation and ex gratia payment to owner-occupiers of domestic units. As this is an alternative, the amount of cash compensation and ex gratia payment offered to an owner-occupier opting for flat-for-flat shall form the basis of his participation in the flat-for-flat arrangement. ~~the cash value under the "flat for flat" option will be equivalent to the amount payable under the option of cash compensation and ex gratia payment.~~	Catering for Kai Tak site, Rolling Stock (comprising in-situ flat-for-flat units not yet taken up), and other future sites to be granted by Government (if any). Textual refinement to better describe the flat-for-flat arrangement.
28	The URA will help identify suitable premises in the ~~neighbourhood~~ district of the redevelopment projects to enable the	

Proposed amendments to the text of Draft revised URS

	affected shop operators to relocate and continue operation in the same ~~area and will~~district as far as practicable. Upon completion of a redevelopment project, the URA will assist affected shop ~~owners~~ operators to lease and shop owners to ~~or~~ purchase ~~shops~~ shop premises in ~~the future~~appropriate redeveloped projects ~~upon completion~~as far as practicable.	
32	On commencement day, the URA should conduct a freezing survey to determine eligibility for ex gratia allowances and rehousing. The survey should be completed on the same day or at most within a couple of days. It is important that a comprehensive and accurate survey is conducted to prevent and deter "imposters" from taking up residence in the project area afterwards and abusing the compensation system or the rehousing scheme and to deter unfair eviction of tenants.	(i) Compensation system too can be the target of abuse. (ii) Unfair eviction of tenants is a genuine concern.
33	In pursuance of the urban renewal objective to improve the living conditions of residents in dilapidated buildings, the URA will aim to put in place ~~referral arrangements~~ measures to help tenants evicted or with their tenancies terminated after a freezing survey but before the URA successfully acquires the properties from their landlords, hence losing their eligibility for rehousing.	Proposed amendment to align with URA's newly introduced initiative to help such tenants.
34	~~Early~~ District social impact assessments will	As envisaged in the Draft URS,

Proposed amendments to the text of Draft revised URS

	be initiated and conducted by DURF before redevelopment is recommended as the preferred option. The URA will update these assessments by DURF before implementing any specific redevelopment project.	there will be **three** SIAs that will be undertaken by DURF and the URA. The current draft (both English and Chinese versions) has tried to draw a distinction between the three assessments, and the Chinese version of the Draft URS is careful in not repeating the former name given to the "non-obtrusive" social impact assessment (i.e."非公開"社會影響評估), a term which had been misinterpreted and criticised by many. Despite the replacement of the Chinese term with a narrative description of what "non-obtrusive" really means, and the fact that there will now be an additional SIA that will be conducted by DURF, the URA feels that the three SIAs can be better distinguished if different names are attributed to each. For the SIA to be conducted by DURF, it can be called "District Social Impact Assessment" to highlight its broader coverage. For the two SIAs to be conducted by the URA, they can be simply called "Stage 1" and "Stage 2" Social Impact Assessment respectively.

Annex 1

CONFIDENTIAL

Proposed amendments to the text of Draft revised URS

35	The URA will carry out social impact assessment studies as follows – (a) A ~~non-obtrusive~~Stage 1 social impact assessment to update any earlier social impact assessment commissioned by DURF before the publication of any proposed redevelopment project in the Government Gazette; and (b) A ~~detailed~~ Stage 2 social impact assessment including proposed mitigation measures after the proposed project has been published in the Government Gazette.	Change of name to highlight distinction between the three SIAs and to avoid misinterpretation.
36	The main elements of the social impact assessments to be commissioned by DURF ~~or~~and that to be conducted by URA before the publication of the proposed project in the Government Gazette should include –	
37 (c) and (e)	The main elements of the ~~detailed~~ Stage 2 social impact assessment including proposed mitigation measures to be conducted after the proposed project has been published in the Government Gazette should include – (c) the rehousing needs of the affected ~~residents~~tenants; (e) the housing preferences of the affected owners ~~and tenants~~.	Proposed amendment to reflect reality.
38	Most of the factual data for the ~~detailed~~	Change of name to highlight

Proposed amendments to the text of Draft revised URS

	Stage 2 social impact assessment should be collected as part of the freezing survey to be conducted immediately after the publication of the proposed project in the Government Gazette. The URA should submit ~~a~~ the reports of the two ~~detailed~~ social impact assessments conducted by it to SDEV when it submits a development project under section 24 of the URAO. The URA should also submit ~~a report of the detailed~~ the two reports ~~social impact assessment~~ to the Town Planning Board when it submits a development scheme under section 25 of the URAO. The URA should also release the two reports for public information.	distinction between the three SIAs and to formalise existing practice of making both reports available to the public.
39.	A trust fund with endowment from the URA will be set up to fund various activities to be conducted by DURF, the social services teams who are providing assistance and advice to residents affected by URA-implemented redevelopment projects and, applications from NGOs and other stakeholders involved in heritage preservation and district revitalization initiatives in the overall urban renewal context to be considered on a case-by-case basis. The social service teams will directly report to the Board ~~of Trustees~~/Committee of the trust fund. The Government will appoint independent persons onto the Board~~of Trustees~~/Committee. The Board/Committee will maintain transparency in its monitoring of the social service teams and in its financial reporting on the trust.	(i) The addition of "Committee" caters for another possible trust fund structure. The term currently used in the Chinese version "委員會" is wide enough to cover both "Board" and "Committee". (ii) As it is our understanding that one or two URA representatives will be appointed to the Board/ Committee, we trust the current wordings "independent persons" will not impede the appointment of our Board Members or

Proposed amendments to the text of Draft revised URS

		executives to the Board/Committee.

Additional comment :

The Urban Renewal Strategy will be regularly reviewed.

Annex 2

CONFIDENTIAL

更改市區重建策略（擬稿）內文建議

段 數	內 文
封面	以人爲先 － 從地區~~出發爲本~~，與民共議~~的~~ 推進市區更新~~工作方針~~
5 (f)	市區更新的主要目標如下－ (f) 推動適時保養和復修有需要維修的樓宇進行復修；
7	進行市區更新時，應採用「以人爲~~本~~先，從地區~~出發爲本~~，與民共議」的工作方針。儘管市區更新一直是以改善市區居民生活質素爲主要目標，市區更新的願景應涵蓋可持續發展及優質城市的概念（包括適當的發展密度、土地用途~~城市~~規劃、城市設計、綠化、本土文化、文物保育、海港美化等），亦須具前瞻性，配合香港的長遠發展。
8	當局政府將會設立一個新的諮詢平台，稱爲市區更新地區諮詢平台（下稱「諮詢平台」），以加強地區層面市區更新的規劃。「諮詢平台」將以全面及綜合的方式，向政府建議以地區爲本的市區更新工作，包括市區更新及重建的範圍；~~、~~需要保育的目標；~~、~~以及進行更新的執行模式*等。過程中，「諮詢平台」會舉辦多項廣泛的公眾參與活動，並進行各項規劃及相關研究，包括社會影響評估。 (*註：“執行模式”也不能清楚說明文本的意思)
9	「諮詢平台」將由政府委任，主席由熟悉市區更新工作的專業人士擔任。~~、~~成員包括區議員／分區委員會成員、專業人士、區內具規模經驗的非政府組織和商會，以及市建局和有關政府部門的代表。規劃署則爲「諮詢平台」提供秘書處服務及專業支援。
10	「諮詢平台」可運用擬設立的「市區更新信託基金」的資源，進行各項研究工作及舉辦公眾參與活動。「諮詢平台」亦會透過不時

更改市區重建策略（擬稿）內文建議

	的會議和以合作項目的形式，與相關區議會互動。
11	《市區重建策略》包括重建發展、樓宇復修、文物保育和舊區活化~~。~~市建局應以「重建發展」和「樓宇復修」爲其核心業務。
13	爲加強市建局的問責性及透明度，市建局會繼續向董事會各~~董事~~成員發出申報利益的指引。董事會會考慮在切實可行的範圍內，公開~~進行其~~會議。市建局亦會繼續設立獨立的帳目稽核小組。
14	在全面綜合和從地區出發的方針下，市建局會改變以往重建目標區的概念，繼而支持在舊區成立的「諮詢平台」。在全面實施「諮詢平台」的模式前，「諮詢平台」會在一兩個區首先試行，其間市建局會繼續進行已~~開展提出~~或因應樓宇狀況，居住環境和地區要求~~須適當須即時~~處理的市區更新項目。
15	市建局會參照「諮詢平台」的建議，樓宇狀況調查，土地業權狀況及考慮本身的人力及財政狀況，以開展重建項目。 該局會遵照《市區重建局條例》的規定，在把任何重建提議納入其業務綱領及業務計劃前，先尋求財政司司長批准。
16 (b) 和 (c)	市建局日後的重建工作將以更多元化的模式進行，以回應業主的訴求。市建局會根據相關的框架，擔當「執行者」或「促進者」的角色－ (b) 市建局可就相當比數大廈業主聯合建議在其地段／大廈開展重建項目的事宜作出回應（市建局仍作爲「執行者」）；以及 (c) 市建局可向業主提供顧問服務，~~並收取服務酬金，~~以協助業主集合土地業權，開展由業主自發的重建項目（市建局作爲「促進者」）。在這重建模式下，業主須支付若干費用。
17 (a), (d) 和新的 (g)	在推行由市建局執行的重建項目方面，市建局在決定執行個別重建項目的優先次序時，應考慮以下各項因素 － (a) 按樓宇狀況調查以及「諮詢平台」的建議，考慮建議重建項

更改市區重建策略（擬稿）內文建議

	目的範圍是否破舊失修~~，及「諮詢平台」是否認爲項目~~，急須重建； (d) 能否~~透通~~過重新規劃和重整建議項目範圍，使區內環境得到改善； ~~(g) 有關樓宇是否業權分散或已接近單一業權擁有。~~
18	在推行由市建局~~擔當「~~促進~~者」~~的重建項目方面，市建局可就業主自發重建的項目，向他們提供顧問服務，先決條件是「諮詢平台」~~和樓宇狀況調查~~亦認爲有關地點有需要進行重建。這些項目將按現行的市場機制及其他適用的法例，如《土地（爲重新發展而強制售賣）條例》~~，~~進行。在這些由市建局擔任促進者的重建項目中，市建局將不涉及安排收購、補償、安置或收地工作。
20	市建局會以~~樓宇~~~~推動有需要維修的樓宇進行~~復修爲~~其~~核心業務~~之二~~，並會向業主提供~~全面協助~~~~技術和財務支援~~，以鼓勵業主妥善保養和維修物業。市建局的樓宇復修策略將包括在舊區設立~~大廈樓宇~~資源中心，爲業主提供一站式服務；委派專責團隊協助業主成立業主立案法團；以及爲有需要的業主提供~~全面~~~~技術和財務支援~~。
22	市建局進行文物保育~~項目~~~~工作~~時，會參考政府的文物保育政策。市建局會注重與非牟利機構以伙伴模式合作（但如建議值得推行，不排除與私人機構進行這類伙伴合作），以及讓公眾有機會享用經活化的歷史建築。
26	給住宅自住業主和空置及出租住宅業主不同的補償及特惠金的安排會繼續存在。市建局在維持兩者現存的差異的同時，亦會在審查業主的資格時，從體恤角度去評核具特殊情況的出租住宅業主（例如依靠出租物業維持生計的長者業主）~~可否得到與自住業主同樣水平~~的特惠金。

更改市區重建策略（擬稿）內文建議

27	市建局會在其重新發展項目原址或同區或附近適當地點提供「樓換樓」選擇，作爲給住宅自住業主的現金補償及特惠金以外的選擇。由於這是一項替代選擇，~~「樓換樓」選擇~~市建局向願意參與「樓換樓」安排的業主~~下的現金值將等同於~~提供的現金補償及特惠金~~選擇下所應支付的~~金額，將成爲「樓換樓」安排的基礎。
28	市建局會在切實可行的情況下，在重建項目~~地段附近的同區~~物色合適處所，以協助受影響的商舖營運者能遷往同區另一處所繼續營業。~~，並~~在項目完成後，市建局會在適當項目內盡可能協助受影響的商舖~~業主在完成的重建項目內營運者~~租用舖位或協助商舖業主購置舖位。
32	市建局會在項目的開始實施日期進行凍結人口調查，以核實受影響人士領取特惠津貼和獲得安置的資格。這項調查應於當日或最多數日內完成，並必須全面而準確，以免有「假冒居民」魚目混珠，入住重建區，濫用賠償或安置資源或有租戶被不公平逼走。
33	爲貫徹市區更新~~是要~~改善殘舊失修樓宇居民居住環境的目的，市建局會制定措施，~~幫助~~致力協助那些在凍結人口調查後，~~、~~市建局完成收購前遭業主迫遷或中止租約而喪失安置資格的租戶。~~，並爲他們安排轉介~~。
34	「諮詢平台」在建議重建爲優先方案前，會盡早開始進行地區社會影響評估。市建局在執行任何特定重建項目前，會更新這些由「諮詢平台」完成的社會影響評估的結果。
35	市建局將進行以下的社會影響評估研究 – (a) 在政府憲報公布建議重建項目前，~~以避免對居民造成滋擾的方式~~，進行第一階段社會影響評估，以更新「諮詢平台」早前進行的社會影響評估結果；以及 (b) 在政府憲報公布建議重建項目後，進行~~詳細的~~第二階段社會影響評估，包括建議的紓緩措施。

Annex 2

CONFIDENTIAL

更改市區重建策略（擬稿）內文建議

36	在政府憲報公布建議項目前，「諮詢平台」~~或~~和市建局進行的社會影響評估須包括以下各主要方面－
37 (c) 和 (e)	在政府憲報公布建議項目後，市建局須就以下各主要方面進行詳細的第二階段社會影響評估，並包括建議的紓緩措施 － (c) 受影響~~居民~~租戶的安置需要； (e) 受影響業主~~和租戶~~的住屋意願；
38	在政府憲報公布建議項目後，市建局會隨即進行凍結人口調查，而大部分第二階段詳細社會影響評估所需的數據，亦可在進行凍結人口調查的過程中一併收集。當市建局根據《市區重建局條例》第 24 條提交發展項目時，應同時向發展局局長提交詳細的由市建局進行的兩個社會影響評估的報告。市建局根據《市區重建局條例》第 25 條提交發展計劃時，亦應同時向城市規劃委員會提交這些~~詳細的社會影響評估~~報告。市建局並應把這些報告內容公開，供公眾參閱。
39	當局會成立一個信託基金，由市建局提供撥款，資助「諮詢平台」舉辦的各項活動、爲受市建局執行的重建項目影響居民提供援助和意見的社區服務隊的支出，以及按個別情況考慮下批核、由參與在市區更新範圍內進行文物保育和地區活化的非政府機構及其他持份者申請的項目。社區服務隊會直接向信託基金的信託委員會匯報。政府將委任獨立人士出任信託委員會委員。委員會在監察社區服務隊及發放有關信託基金的財務報告的資料方面，均會保持高透明度。

額外意見：

市區重建策略會定期予以檢討和修訂。

"shun ning"

22/10/2010 16:58

To devbenq@devb.gov.hk

cc

bcc

Subject 就《市區重建策略擬稿》的疑問 [請兩星期內回覆]

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt

if monster word appears, please see attachment.

敬啓者：

繼今年行政長官發表施政報告後，發展局與市建局聯袂開記者會，並公佈了進行兩年檢討後新寫的《市區重建策略》擬稿，聲稱諮詢兩個月。

我們一眾關心舊區重建及更新的團體，看過新策略及兩位的發言，有多處有疑問甚至質疑，我們認爲發展局和市建局都應正面書面回應我們這些問題，以實踐所謂的「諮詢」。

以下爲籌集不同市民、團體所問的問題，並不會進行刪減，請兩局在兩星期內分別逐條書面回應：

一）關於住宅業主：

- 假使間受重建的業主已經-牲了許多重建時所產生的額外高空發展權的利潤, 那麼在發展局最新建議的「樓換樓」選擇中，業主需要支付新樓的差額，這個建議對於重建業主來說是否合理呢?
- 正在諮詢的市區重建策略只得那麼少量的內容, 市民如何進行參與諮詢呢? 例如, 構思中的「樓換樓」到實際內容是怎樣呢?
- 「樓換樓」連市建局主席都話無細節，但諮詢得兩個月，無細節點諮詢呢？
- 樓換樓欠缺細節, 無法知道政府的樓換樓是什麼, 無從支持或反對, 難道這才是這種沒有細節的諮詢的目的?
- 新策略說, 樓換樓和平台「先試行一、兩區」, 那請問如何判斷這一、兩區是否做得好? 如果樓換樓因太貴而無人能換, 那市建局和發展局會怎做?
- 當局稱會委派專責團隊協助業主成立業主立案法團，但過往房協和民政事務處的多年努力繼也未能爲舊樓業主成功地協助成立業主立案法團，今天爲何市建局有能力成 功地協助舊樓業主成立業主立案法團？最擔心市建局無心復修，反而努力製造必須重建的環境，如同私人舊樓收購者般盡情破壞法團的團結，當局可有法例規範必須 市建局先要證明多年復修未有成果才可申請重建？
- 當局是否認爲要補天價的樓換樓就是市民所要求的樓換樓呢？當局有否想過重建多一些實而不華的樓宇，可以落實呎換呎的樓換樓而不用補差價方案呢？

二）關於舖戶的問題：

- 由於宣布重建之後，區內的租金將會大幅提升，屆時如何能確保商舖經營者可以在同區另一地方繼續經營，而租金也大約維持之前的情況呢？另外，一些行業/店舖的運作條件需要符合現時的樓宇/防火/環境等等的局方要求（如：車房、遊戲機中心），市建局在提供協助安置的時候，能否同時協助處理以上那些局方的要求呢？
- 既然商舖的存在是社區網絡重要的一部份，亦是一種地方特色(如：利東街、波鞋街)，那麼作爲另一個補償的選擇 - 舖換舖又是否合理呢？
- 舖換舖爲什麼不被視爲可行呢？請詳細解釋。
- 新策略中指市建局會「協助」商舖：只說協助同區搬遷，而無具體講明，是有意義的嗎？如果只說去同區找舖位讓人搬，以前市建局都有做過，但是否會去找一個真正能讓該行業經營的舖位？（如車房、工場是需要特定條件）到時如找了一個租金升幾倍的舖位，讓店舖無法經營，也會向公眾稱說已「協助」該街坊？
- 爲何市建局不可以在社會影響評估當中，見到有靠社區網絡和一定要在舊樓經營的小本經營店舖，就預留地方給他們？
- 當局稱市建局會爲商舖營運者覓舖位，但與其他地產代理的功能有何不同呢？
- 關於地區特色，都常都是成行成市如囍帖街、波鞋街等，市建局有什麼策略讓這些原經營者可以繼續享受他們辛苦發展街道的成果？
- 協助商舖經營者及商舖業主(28)請問附近的定義是什麼？商舖業主在物色合適處所時，是不是由業主決定什麼是合適處所？

三）關於重建所牽涉的露天市集和樓梯檔報紙檔等

這些很多時是社區特色，也是服務社區多年很有貢獻的人，但重建後營生空間將消失，市建局是否會預留位置，讓原本經營的人以差不多的租金重租？

四）有關社區網絡：

- 爲何在最新建議中，將原有的「保存區內居民的社區網絡」改爲「在切實可行的範圍內保存區內居民的社區網絡」(第5 [i] 條)？什麼叫「切實可行」？誰有權定義？定義了後公眾不滿，誰會問責？
- 在市區更新目標的上說 5(i) 在切實可行的範圍內保存區內居民的社區網絡，切實可行的範圍請問是什麼範圍？
- 當5(i) 說不可確實保證可保存區內居民，請問市建局怎可執行文物保育(21B)的保留有關社區的原有地方色彩和不同地區的歷史特色？

五）關於住宅租戶：

- 第３３條對凍結人口調查登記了而遭業主迫遷或中止租約的租戶「安排轉介」，「轉介」即是甚麼意思？是否市建局會負責安置？還是市建局不負責而把租戶當人球推去其他部門？如是，又推去甚麼部門？爲甚麼自己不負責要推去其他部門？
- 既然第３點也說了《市區重建策略》是政府的策略，擬稿的封面又寫著「以人

爲先」，爲甚麼政麼不爲受重建影響、凍結人口登記了而遭業主迫遷或中止租約的租戶做好安置？

- 市建局主席１０月１４日《市區重建策略》記者會發言稱「近年我們發現有一些重建租戶，在市建局未出價或成功收購物業前，租約已被中止。雖然這些例子非常少，但新的策略亦照顧到這個情況。市建局計劃對這類租戶，提供更大保障，只要租戶在人口凍結調查時已被登記，就算市建局未出價或成功收購物業，租戶被人中止租約，他們都可以在市建局收購物業之後，得到3倍差餉租值的現金補償。」爲何《市區重建策略》的條文完全沒有有關的段落？只有「轉介」？爲甚麼同一時間就《市區重建策略》同一主題發佈的訊息如此混亂？市建局主席又一套？發展局又另一套？如此一來，市民回應諮詢又應該要以哪一個爲准？訊息如此混亂下所做的諮詢又是否公允？
- 有關3倍差餉租值的現金補償，對整層樓層／板房／套房／天台屋／籠屋的租戶是否都是同一標準？

六）有關新策略中所建議的信託基金：

- 市區更新信託基金的內容、運作、監管又是如何呢? 能否用具體的文字來表述及解釋詳情呢?

七）有關新策略中所建議的「市區更新諮詢平台」：

- 在建議的「市區更新諮詢平台」當中, 如何能確保居民及街坊能夠真正的參與? 假使間, 新平台裡的成員只得由政府委任, 這樣又能否真正反映社區內的種種聲音? 另外, 由於平台只屬於諮詢性質, 在沒有實權的情況下, 又怎能有效落實平台對市區更新的看法?
- 政府委任那些諮詢平台成員和監察社工的獨立人士時, 用的是什麼標準, 這些人士如何向市民, 尤其是受重建影響的市民問責?
- [試行一,兩區]－－新策略說, 樓換樓和平台「先試行一、兩區」, 那請問如何判斷這一、兩區是否做得好? 如果樓換樓因太貴而無人能換, 那市建局和發展局會怎做?
- 如果諮詢平台不稱職，有否機制監察和罷免機制？
- 諮詢平台全是由政府委任，普通市民沒有權參與？
- 諮詢平台的成員任期是多小?

八）有關市建局角色問題：

- 參考近日灣仔的Queen's Cube 重建項目爲例子, 作爲得到政府支援的公營機構，市建局應否爲日後的重建項目, 規定只發展可負擔房屋*爲主*呢? 這個規定又應否寫進市區重建策略內呢?
- 市建局的角色, 即新策略第16點, 分成abc三項, b和c都是由街坊業主自己提出想重建, 但b就是由市建局執行,c就是發展商執行而由市建局作顧問並收街坊顧問費(促進者)。對此有如下問題
  1) 在街坊提出要重建時, 市建局會如何選擇做b還是做c? 用什麼標準決定?
  2) 如果街坊要求的是ｂ，那麼將來市建局會否只肯做ｃ？ 用什麼標準決定?
  3) 第18點說如果市建局做c,即促進者, 那麼是否提供收費服務的先決條件, 竟是諮詢平台是否認爲該地需進行重建. 爲何a和b就不是呢?

4) 市建局如做促進者, 它所提供的服務到底將包括什麼呢?我很希望見到一個清單。

- 爲何取消九大目標區和預計重建區的數目? 背後是否意味原本在業務綱領中仍未公佈的180多個項目, 將不會由市建局推行? 將會按什麼準則去決定是否推行?
- 將舊的引言中很重要的「市區重建的目的是改善市區居民的生活質素。政府既會兼顧社會上各方人士的利益與需要，亦不會犧牲任何社群的合法權益。這項政策的目的是減少居住在惡劣環境人士的數目。」
  爲何新的市區重建策略要將「減少居住在惡劣環境人士的數目」刪去？這是否已不再是市建局的目標？
- 新 的策略不再提市區重建的原本目的是『改善市區居民的生活質素。政府既會兼顧社會上各方人士的利益與需要，亦不會犧牲任何社群的合法權益。這項政策的目的是 減少居住在惡劣環境人士的數目。』爲甚麼新的策略不再朝向原本定下的目的？最不明白爲甚麼整個新的策略一點也不提『不會犧牲任何社群的合法權益』，是否『合法權益』不用再受保障？抑或是當局承認過往一直無法保障弱勢社群的『合法權益』，所以不敢保證『任何社群的合法權益』是『不會被犧牲』？
- 爲甚麼將舊的策略中的“市區重建” 原本是定爲 “目的” 的要降低改爲“緊守重要原則” 或“工作方針” 而已及爲甚麼要刪掉部份 “目的” ？是否想降低對弱勢社群的承諾？犧牲任何社群的合法權益也不在乎？
- 爲何不可將以下這句寫入策略？「市建局的角色爲建造原區街坊可負擔（包括租與買）的住屋」

九）人口凍結：

@第31點, 改了字眼, 由「讓市建局可參照這個日期，根據其政策決定受影響人士是否有資格領取特惠津貼和獲得安置」變成了「根據其政策決定受影響人士領取特惠津貼和獲得安置的資格」--這樣有甚麼分別?

@第33點,提到迫遷問題, 所謂的[轉介]是什麼? 爲何一定要讓該等租客喪失安置資格? 那在凍結之後才進區租住的租戶是否會有賠償?

十）社會影響評估

- 社會影響評估是否在新策略指引下會做三次, 第一個由諮詢平台做, 但如何做呢?
- 誰決定平台和市建局分別做的社會影響評估內所牽涉的問題已獲得充份的紓緩援施? 用什麼方法衡量?
- 如果「充份的紓緩援施」並不存在, 市建局是否可以繼續做下去?

十一）有關是否定期檢討策略的問題：

- 爲何最新的版本放棄了關於定期檢討及條訂策略的條文(原文第39條)? 這個條文是否應該保存呢?

十二）有關策略如何落實的問題：

- 如何能確保市建局的未來運作能夠依照市區重建策略內的指引來執行?
- 用什麼機制來監察市建局是否有按指引執行？這個監察機制又如何向市民問責？

十三）關於樓宇復修 ：

以往市建局會爲自己執行的項目提供發還修葺費的(舊策略第15點), 爲何現在消失了？

十四）社工隊(第39點)：
那麼之前五月出版的共識階段文件的綠色書所講的兩種社工方案是否已否決了?
新策略下社工隊雖由所謂獨立基金聘請和獨立人士監察, 但每區的社工隊如何產生?是否仍是招標? 由誰用什麼標準決定誰中標?
新策略下是否仍存在現在的一隊社工隊3-4人要同時做兩至三個重建區?
市區更新信託基金的金錢運用有否獨立機構監管?會否公開帳目讓市民監管?

十五）關於發展局檢討市區重建策略的方法：

世聯顧問有限公司利用中大的隨機電話調查來消滅民間的反對聲音，分明利用所謂擴大蒐集民意的範圍(但實質是利用引導性答案來挾持沉默大多數不知情的意見，來壓抑實質受到不公平對待的受害者的意見)，當局若有誠意藉中大的隨機電話調查來作準則，可否讓問題的設計及安排由民間團體負責，而隨機電話調查讓中大執行？

十六）綜合性問題：

- 當局祇有單方面新設立《市區重建局條例》授權市建局可以掠奪市民業權、租住權的及營商權，而沒有新設立任何一些保障市民合法權益的條例？甚至今連一些保障機制也欠奉，爲甚麼會如此？

- 爲甚麼新的策略不可訂定目的爲：

  (1)『居者有其屋』— 不會因當局要重建，而本來已有業權者，卻無法在同區另覓同樣屋住面積的「新」屋居住（註：七年樓齡也算「新」）；

  (2)『租者有其家』— 不會因當局要重建，而本來一家已在同址租用多年，卻無法用相近租金另覓新處租住，來保持一個正常家庭的生活；

  (3)『商者有其舖』— 不會因當局要重建，而本來已在同區營商多年，卻無法在同區另覓新舖繼續一個同樣成本效益的營商環境？

- 當局曾否計算過因加快重建速度所造成的環境破壞和對堆填區的負荷等影響？

- 市建局是否會先爲那些對公眾安全構成威脅的舊樓重建？強拍下的舊樓稱有土審處「把關」，市建局若不是爲那些對公眾安全構成威脅的舊樓重建，有誰會「把關」呢？由發展局「把關」，公平嗎？

此致

發展局

一眾關心舊區重建及更新的團體

二零一零年十月二十二日 聯區問題表.pdf

敬啓者：

繼今年行政長官發表施政報告後，發展局與市建局聯袂開記者會，並公佈了進行兩年檢討後新寫的《市區重建策略》擬稿，聲稱諮詢兩個月。

我們一眾關心舊區重建及更新的團體，看過新策略及兩位的發言，有多處有疑問甚至質疑，我們認爲發展局和市建局都應正面書面回應我們這些問題，以實踐所謂的「諮詢」。

以下爲籌集不同市民、團體所問的問題，並不會進行刪減，請兩局在兩星期內分別逐條書面回應：

一）關於住宅業主：

■ 假使間受重建的業主已經犧牲了許多重建時所產生的額外高空發展權的利潤，那麼在發展局最新建議的「樓換樓」選擇中，業主需要支付新樓的差額，這個建議對於重建業主來說是否合理呢?

■ 正在諮詢的市區重建策略只得那麼少量的內容，市民如何進行參與諮詢呢? 例如，構思中的「樓換樓」到實際內容是怎樣呢?

■ 「樓換樓」連市建局主席都話無細節，但諮詢得兩個月，無細節點諮詢呢？

■ 樓換樓欠缺細節，無法知道政府的樓換樓是什麼，無從支持或反對，難道這才是這種沒有細節的諮詢的目的?

■ 新策略說，樓換樓和平台「先試行一 兩區」，那請問如何判斷這一 兩區是否做得好? 如果樓換樓因太貴而無人能換，那市建局和發展局會怎做?

■ 當局稱會委派專責團隊協助業主成立業主立案法團，但過往房協和民政事務處的多年努力繼也未能爲舊樓業主成功地協助成立業主立案法團，今天爲何市建局有能力成 功地協助舊樓業主成立業主立案法團？最擔心市建局無心復修，反而努力製造必須重建的環境，如同私人舊樓收購者般盡情破壞法團的團結，當局可有法例規範必須 市建局先要證明多年復修未有成果才可申請重建？

■ 當局是否認爲要補天價的樓換樓就是市民所要求的樓換樓呢？當局有否想過重建多一些實而不華的樓宇，可以落實呎換呎的樓換樓而不用補差價方案呢？

二）關於舖戶的問題：

■ 由於宣布重建之後，區內的租金將會大幅提升，屆時如何能確保商舖經營者可以在同區另一地方繼續經營，而租金也大約維持之前的情況呢? 另外，一些行業/店舖的運作條件需要符合現時的樓宇/防火/環境等等的局方要求 (如: 車房、遊戲機中心)，市建局在提供協助安置的時候，能否同時協助處理以上那些局方的要求呢?

■ 既然商舖的存在是社區網絡重要的一部份，亦是一種地方特色(如: 利東街、波鞋街)，那麼作爲另一個補償的選擇 - 舖換舖又是否合理呢?

■ 舖換舖爲什麼不被視爲可行呢？請詳細解釋。

■ 新策略中指市建局會「協助」商舖：只說協助同區搬遷，而無具體講明，是有意義的嗎？如果只說去同區找舖位讓人搬，以前市建局都有做過，但是否會去找一個真正能讓該行業經營的舖位？（如車房、工場是需要特定條件）到時如找了一個租金升幾倍的舖位，讓店舖無法經營，也會向公眾稱說已「協助」該街坊？

■ 爲何市建局不可以在社會影響評估當中，見到有靠社區網絡和一定要在舊樓

經營的小本經營店舖，就預留地方給他們？

■ 當局稱市建局會爲商舖營運者覓舖位，但與其他地產代理的功能有何不同呢？

■ 關於地區特色，都常都是成行成市如囍帖街、波鞋街等，市建局有什麼策略讓這些原經營者可以繼續享受他們辛苦發展街道的成果？

■ 協助商舖經營者及商舖業主(28)請問附近的定義是什麼? 商舖業主在物色合適處所時，是不是由業主決定什麼是合適處所？

三）關於重建所牽涉的露天市集和樓梯檔報紙檔等

這些很多時是社區特色，也是服務社區多年很有貢獻的人，但重建後營生空間將消失，市建局是否會預留位置，讓原本經營的人以差不多的租金重租？

四）有關社區網絡：

■ 爲何在最新建議中, 將原有的「保存區內居民的社區網絡」改爲「在切實可行的範圍內保存區內居民的社區網絡」(第5 [i] 條)? 什麼叫「切實可行」？誰有權定義？定義了後公眾不滿，誰會問責？

■ 在市區更新目標的上說5(i) 在切實可行的範圍內保存區內居民的社區網絡，切實可行的範圍請問是什麼範圍?

■ 當5(i) 說不可確實保證可保存區內居民，請問市建局怎可執行文物保育(21B)的保留有關社區的原有地方色彩和不同地區的歷史特色？

五）關於住宅租戶：

- 第３３條對凍結人口調查登記了而遭業主迫遷或中止租約的租戶「安排轉介」，「轉介」即是甚麼意思？是否市建局會負責安置？還是市建局不負責而把租戶當人球推去其他部門？如是，又推去甚麼部門？爲甚麼自己不負責要推去其他部門？
- 既然第３點也說了《市區重建策略》是政府的策略，擬稿的封面又寫著「以人爲先」，爲甚麼政麼不爲受重建影響、凍結人口登記了而遭業主迫遷或中止租約的租戶做好安置？
- 市建局主席１０月１４日《市區重建策略》記者會發言稱「近年我們發現有一些重建租戶，在市建局未出價或成功收購物業前，租約已被中止。雖然這些例子非常少，但新的策略亦照顧到這個情況。市建局計劃對這類租戶，提供更大保障，只要租戶在人口凍結調查時已被登記，就算市建局未出價或成功收購物業，租戶被人中止租約，他們都可以在市建局收購物業之後，得到3倍差餉租值的現金補償。」爲何《市區重建策略》的條文完全沒有有關的段落？只有「轉介」？爲甚麼同一時間就《市區重建策略》同一主題發佈的訊息如此混亂？市建局主席又一套？發展局又另一套？如此一來，市民回應諮詢又應該要以哪一個爲准？訊息如此混亂下所做的諮詢又是否公允？

■ 有關3倍差餉租值的現金補償，對整層樓層／板房／套房／天台屋／籠屋的租戶是否都是同一標準？

六）有關新策略中所建議的信託基金：

■ 市區更新信託基金的內容 運作 監管又是如何呢? 能否用具體的文字來表述及解釋詳情呢?

七）有關新策略中所建議的「市區更新諮詢平台」：

■ 在建議的「市區更新諮詢平台」當中，如何能確保居民及街坊能夠真正的參與？假使間，新平台裡的成員只得由政府委任，這樣又能否真正反映社區內的種種聲音？另外，由於平台只屬於諮詢性質，在沒有實權的情況下，又怎能有效落實平台對市區更新的看法？

■ 政府委任那些諮詢平台成員和監察社工的獨立人士時，用的是什麼標準，這些人士如何向市民，尤其是受重建影響的市民問責？

■ [試行一,兩區]－－新策略說，樓換樓和平台「先試行一、兩區」，那請問如何判斷這一、兩區是否做得好？如果樓換樓因太貴而無人能換，那市建局和發展局會怎做？

■ 如果諮詢平台不稱職，有否機制監察和罷免機制？

■ 諮詢平台全是由政府委任，普通市民沒有權參與？

■ 諮詢平台的成員任期是多小？

八）有關市建局角色問題：

■ 參考近日灣仔的 Queen's Cube 重建項目爲例子，作爲得到政府支援的公營機構，市建局應否爲日後的重建項目，規定只發展可負擔房屋爲主呢？這個規定又應否寫進市區重建策略內呢？

■市建局的角色，即新策略第 16 點，分成 abc 三項，b 和 c 都是由街坊業主自己提出想重建，但 b 就是由市建局執行，c 就是發展商執行而由市建局作顧問並收街坊顧問費(促進者)。對此有如下問題

1) 在街坊提出要重建時，市建局會如何選擇做 b 還是做 c？用什麼標準決定？

2) 如果街坊要求的是 b ，那麼將來市建局會否只肯做 c ？ 用什麼標準決定？

3) 第 18 點說如果市建局做 c,即促進者，那麼是否提供收費服務的先決條件，竟是諮詢平台是否認爲該地需進行重建. 爲何 a 和 b 就不是呢？

4) 市建局如做促進者，它所提供的服務到底將包括什麼呢?我很希望見到一個清單。

■爲何取消九大目標區和預計重建區的數目？背後是否意味原本在業務綱領中仍未公佈的 180 多個項目，將不會由市建局推行？將會按什麼準則去決定是否推行？

■將舊的引言中很重要的「市區重建的目的是改善市區居民的生活質素。政府既會兼顧社會上各方人士的利益與需要，亦不會犧牲任何社群的合法權益。這項政策的目的是減少居住在惡劣環境人士的數目。」

爲何新的市區重建策略要將「減少居住在惡劣環境人士的數目」刪去？這是否已不再是市建局的目標？

■ 新 的策略不再提市區重建的原本目的是『改善市區居民的生活質素。政府既會兼顧社會上各方人士的利益與需要，亦不會犧牲任何社群的合法權益。這項政策的目的是 減少居住在惡劣環境人士的數目。』爲甚麼新的策略不再朝向原本定下的目的？最不明白爲甚麼整個新的策略一點也不提『不會犧牲任何社群的合法權益』，是否『合法權益』不用再受保障？抑或是當局承認過往一直無法保障弱勢社群的『合法權益』，所以不敢保證『任何社群的合法權益』是『不會被犧牲』？

■ 爲甚麼將舊的策略中的“市區重建” 原本是定爲 “目的” 的要降低改爲 “緊守重要原則” 或 “工作方針” 而已及爲甚麼要刪掉部份 “目的” ？是否想降低對弱勢社群的承諾？犧牲任何社群的合法權益也不在乎？

■ 爲何不可將以下這句寫入策略？「市建局的角色爲建造原區街坊可負擔（包括

租與買）的住屋」

九）人口凍結：

@第31點, 改了字眼, 由「讓市建局可參照這個日期，根據其政策決定受影響人士**是否有資格**領取特惠津貼和獲得安置」變成了「根據其政策決定受影響人士領取特惠津貼和獲得安置的資格」--這樣有甚麼分別?

@第33點,提到迫遷問題, 所謂的[轉介]是什麼? 爲何一定要讓該等租客喪失安置資格?那在凍結之後才進區租住的租戶是否會有賠償?

十）社會影響評估

- 社會影響評估是否在新策略指引下會做三次, 第一個由諮詢平台做, 但如何做呢?
- 誰決定平台和市建局分別做的社會影響評估內所牽涉的問題已獲得充份的紓緩援施? 用什麼方法衡量?
- 如果「充份的紓緩援施」並不存在, 市建局是否可以繼續做下去?

十一）有關是否定期檢討策略的問題：

■ 爲何最新的版本放棄了關於定期檢討及條訂策略的條文(原文第39條)? 這個條文是否應該保存呢?

十二）有關策略如何落實的問題：

■ 如何能確保市建局的未來運作能夠依照市區重建策略內的指引來執行?

■ 用什麼機制來監察市建局是否有按指引執行？這個監察機制又如何向市民問責？

十三）關於樓宇復修 ：

以往市建局會爲自己執行的項目提供發還修葺費的(舊策略第15點), 爲何現在消失了？

十四）社工隊(第39點)：

那麼之前五月出版的共識階段文件的綠色書所講的兩種社工方案是否已否決了?
新策略下社工隊雖由所謂獨立基金聘請和獨立人士監察, 但每區的社工隊如何產生? 是否仍是招標? 由誰用什麼標準決定誰中標?
新策略下是否仍存在現在的一隊社工隊3-4人要同時做兩至三個重建區?
市區更新信託基金的金錢運用有否獨立機構監管?會否公開帳目讓市民監管?

十五）關於發展局檢討市區重建策略的方法：

世聯顧問有限公司利用中大的隨機電話調查來消滅民間的反對聲音，分明利用所謂擴大蒐集民意的範圍(但實質是利用引導性答案來挾持沉默大多數不知情的意見，來壓抑實質受到不公平對待的受害者的意見)，當局若有誠意藉中大的隨機電話調查來作準則，可否讓問題的設計及安排由民間團體負責，而隨機電話調查讓中大執行？

十六）綜合性問題：

- 當局祇有單方面新設立《市區重建局條例》授權市建局可以掠奪市民業權、租住權的及營商權，而沒有新設立任何一些保障市民合法權益的條例？甚至今連一些保障機制也欠奉，爲甚麼會如此？

- 爲甚麼新的策略不可訂定目的爲：
(1)『居者有其屋』— 不會因當局要重建，而本來已有業權者，卻無法在同區另覓同樣屋住面積的「新」屋居住（註：七年樓齡也算「新」）；
(2)『租者有其家』— 不會因當局要重建，而本來一家已在同址租用多年，卻無法用相近租金另覓新處租住，來保持一個正常家庭的生活；
(3)『商者有其舖』— 不會因當局要重建，而本來已在同區營商多年，卻無法在同區另覓新舖繼續一個同樣成本效益的營商環境？

- 當局曾否計算過因加快重建速度所造成的環境破壞和對堆填區的負荷等影響？

- 市建局是否會先爲那些對公眾安全構成威脅的舊樓重建？強拍下的舊樓稱有土審處「把關」，市建局若不是爲那些對公眾安全構成威脅的舊樓重建，有誰會「把關」呢？由發展局「把關」，公平嗎？

此致

發展局

一眾關心舊區重建及更新的團體

二零一零年十月二十二日

致 發展局局長

收到市區重建策略檢討擬稿，全是發展局的原意，全無新意，政府愛聽局外人意見作爲定案，不聽市民長期高叫強烈訴求，原區安置真正樓換樓，舖換舖，保障私有產業權利，遺憾的是政府仍堅持「以錢爲本」的方針，扭曲市民訴求，只做假象樓換樓，不做舖換舖，有違反重建策略「以人爲本」的精神，只有真正舖換舖，才可保持社區多元化廉價經濟網絡可持續發展，使大小業主大小商戶富起來，共創香港經濟繁榮，舖換舖必需做到的，今天政府叫我們來表達意見，祈望今次是真諮詢，接納民意，重建擬稿，不要令市民失望，建議如下：

1. 資料欠缺詳細。
2. 冇設立監管機構。
3. 16 條（c）. 市建局擔當促進者角式，有改進，無理收取酬金，政府欲想加快市區更新，政府有責任免費協助小業主重建。
4. 27 條. 政府仍以賺錢爲宗旨，不許原區安置，造成假樓換樓的假象。
5. 28 條. 冇舖換舖，叫人購買重建後的市價新舖，原業主長期靠此地舖謀生，強逼賤賣地舖，兼奉送高空發展權和黃金土地，無理不許舖換舖，政府要賺到盡，有沒有考慮地舖業主賤賣物業，犧牲生意，買不回原區物業，銀紙貶值，臨老喪失飯碗痛苦的感受呢？重重打擊擾民政策，對地舖業主是非常不公平的。地舖小業主要求原區安置舖換舖給還謀生飯碗是合情合理的。

一、 說到底，政府「以錢爲本」，市建局自負盈虧，官商勾結牟取暴利利關，事實証明，名鑄爲例，當年以 2000 多元實用呎價收購，現以 37000 元建築面積呎價天價出售，灣仔 Queen's Cube 3000 多元實用呎價收購，以 15000 多元發水樓呎價出售，「一本萬利」哄動全城，市建局忘記了本身是公營機構，不應以賺錢爲目的，暴利遮蔽高官雙眼，視社會責任如廢物，今年暴利暴升 69 億慶功，頒發人紫荊勳章，是市民舊樓土地變黃金賺來的，有龐大暴利，爲何做不到原區安置樓換樓舖換舖呢？爲何原業主享不到重建後的繁榮成果呢？爲何原業主無權自建呢？高官有沒有站在原業主這邊想想，強逼賤賣私產喪失畢生心血成果化爲烏有痛苦的感受呢？何來「以民爲本」呢？

二、 百年建屋，政府要十年徹底清拆，妄顧私有產業權利，惡法給市建局和大地產商強拍，鯨吞全港舊樓黃金土地，徹底改變全港故有民生社會體系，變成「中環地區」大業主壟斷全港高級大商場天下，劃一大公司天下，冇競爭，高級消費，基層小市民，吃力不消，民不聊生，政府政策「本末倒置」，蓄意握殺地舖小業主小商戶生存空間，全港再冇投資中產地舖小

10-NOV-2010 11:59 96% P.06

業主小商戶了，遺禍下一代永無小本創業投資機會了，政府蓄意摧毀本土故有民生多元化廉價經濟，百萬市民失業，加速貧富懸殊兩極化，激發民憤仇富不和諧，消滅中產，大地產商能否一人獨撐香港經濟繁榮嗎？後果嚴重，影響極度深遠，「地產霸權」一書，有深遠啓示。溫總理說財富落一小數人手裏，對社會是不公平，也是不穩定的。

二、 中國有物權法保障全民私有產業權利，台北和東京是由原區小業主組成發展重建，照顧全面利益，麗星樓和駿發花園有樓換樓先例，爲何政府不考慮這多贏方案，保障私有產業權利呢？

物業是市民經濟最大的資產，有的是祖業遺下來的，有的是親友贈送紀念物，尤其是一生人艱苦經營，成功養活幾代的地舖，陪伴成長，服務街坊，朝夕相見，產生了深厚感情，自力更新，安享晚年，是人生最大安慰的事，問題是，不是危樓，政府無理濫用重建強拍惡法，強逼賤賣畢生心血成果，去供給市建局或大地產商牟暴利，賠錢不足，買不回原區物業，錢放在銀行，政府不擔保，零利息，銀紙貶值，見財化水了，臨老無辜被逼遷離故居，無能力從頭做起，強逼買回貴價物業，籌錢分期供款，苦不堪然，市民不貿，不是貪錢「釘了戶」，主要是要求舖換舖，樓換樓，保留安居謀生飯碗。

總結重建或強拍政策是「以錢爲本」，嚴重剝奪私有產業權利，是有徹底修訂的必要，維護保障私有產業權利，維護本土地區民生多元化廉價經濟可持續發展，政府欲加快市區更新，我們建議市建局放棄「以錢爲本」與民爭利的方針，要承擔社會的責任，將市建局成爲屋宇署屬下機構，免費協助原業主自建或免費協助小業主與大地產商合作共同參與發展，立法合作條件，厘訂物業市值，多個選擇，可要錢走，或樓換樓，舖換舖，呎換呎，補回市值差價，去留有得揀，可瓦解「釘子戶」高索償死結，節省公帑，照顧全面利益，保證可加快市區更新，保障私人財產，使大小業主大小商戶富起來，共創香港經濟繁榮，才是香港之福，祈望政府尊重私有產業權利「以民爲本」，接納民意爲民造福。

市民 姚小容

通訊地址：

電話：

2010 年 11 月 8 日

10-NOV-2010 11:59 95% P.07

致 發展局局長林鄭月娥女士

<u>銀紙貶值無保障 物業保障最安心 原區安置舖換舖 還我真正樓換樓</u>

收到市區重建策略檢討擬稿，浪費二年寶貴時間，妄顧私有產業權利，全是發展局的原意，全無新意，政府愛聽局外人意見作爲定案，不聽市民長期高叫強烈訴求，原區安置真正樓換樓，舖換舖，保障私有產業權利，遺憾的是政府仍堅持「以錢爲本」的方針，扭曲市民訴求，只做假象樓換樓，私利不做舖換舖。有違反重建策略「以人爲本」的精神，只有真正舖換舖，才可保持社區多元化廉價經濟網絡可持續發展，使大小業主大小商戶富起來，共創香港經濟繁榮，舖換舖必需做到的，今天政府叫我們來表達意見，祈望今次是真諮詢，接納民意，重建擬稿，不要令市民失望，建議如下：

1. 冇設立投訴監管機構。資料簡單不全，漏洞百出，大失信心。
2. 16 條（c）. 市建局擔當促進者角式，有改進，無理收取酬金，政府欲想加快市區更新，政府有責任免費協助小業主重建。
3. 27 條. 政府仍以賺錢爲宗旨，不許原區安置，造成假樓換樓的假象。
4. 28 條. 立法要一視同仁，有樓換樓，無理冇舖換舖，叫人購買重建後的市價新舖，原業主世代靠此地舖謀生，強逼賤賣地舖，謀生飯碗，賠錢不足，買不回原區地舖，銀紙貶值，臨老喪失飯碗，連根拔起，苦不堪言，重建後盈利暴增，是從市民奉送高空發展權和舊樓黃金土地賺來的，政府無理要賺到盡，不許舖換舖，趕絕生計政策「本末倒置」，政府與民爭利，何來「以人爲先」呢？對地舖業主是非常不公平的。樓上遷居容易，世代靠原區地舖經營謀生養老飯碗，地舖搬遷極難，地舖小業主要求原區安置舖換舖給還謀生飯碗是合情合理的。

一、 說到底，政府「以錢爲本」，市建局自負盈虧，官商勾結牟取暴利有關，事實証明，名鑄爲例，當年以 2000 多元實用呎價收購，現以 37000 元建築面積呎價天價出售，灣仔 Queen's Cube 3000 多元實用呎價收購，以 15000 多元發水樓呎價出售，「一本萬利」哄動全城，市建局忘記了本身是公營機構，不應以賺錢爲目的，暴利遮蔽高官雙眼，視社會責任如廢物，今年暴利暴升 69 億慶功，頒發大紫荊勳章，暴利是從市民舊樓土地變黃金賺來的，有龐大暴利，爲何做不到原區安置樓換樓舖換舖呢？爲何原業主享不到重建後的經濟繁榮成果呢？爲何原業主無權自建呢？高官有沒有站在原業主這邊想想，強逼賤賣私產喪失畢生心血成果化爲烏有痛苦的感受呢？何來「以民爲本」呢？

二、 百年建屋，政府要十年徹底清拆，妄顧私有產業權利，惡法給市建局和大地產商強拍，鯨吞全港舊樓黃金土地，徹底改變全港故有民生社會體系，變成「中環地區」大業主壟斷全港高級大商場天下，劃一大公司天下，冇競爭，高級消費，基層小市民，吃力不消，民不聊生，政府政策「本末

13 DEC 2010

13-DEC-2010 10:06 95% P.06

倒置」，蓄意握殺地舖中產小業主小商戶生存空間，全港再有投資中產地舖小業主小商戶了，遺禍下一代永無小本創業投資機會了，政府蓄意摧毀本土故有民生多元化廉價經濟，百萬市民失業，加速貧富懸殊兩極化，激發民憤仇富不和諧，消滅中產，全民皆窮，削弱市場消費，大地產商能否一人獨撐香港經濟繁榮嗎？後果嚴重，影響極度深遠，「地產霸權」一書，有深遠啓示。溫總理說財富落一小數人手裏，對社會是不公平，也是不穩定的。

三、 中國有物權法保障全民私有產業權利，台北和東京是由原區小業主組成發展重建，照顧全面利益，麗星樓和駿發花園有樓換樓先例，爲何政府不考慮這多贏方案，保障私有產業權利呢？

物業是市民經濟最大的資產，有的是祖業遺下來的，有的是親友贈送紀念物，尤其是一生人艱苦經營，成功養活幾代的地舖，陪伴成長，服務街坊，朝夕相見，產生了深厚感情，自力更新，安享晚年，是人生最大安慰的事，問題是，不是危樓，政府無理濫用重建強拍惡法，強逼賤賣畢生心血成果，去供給市建局或大地產商牟暴利，賠錢不足，買不回原區物業，錢放在銀行，政府不擔保，零利息，銀紙貶值，見財化水了，臨老無辜被逼遷離故居，無能力從頭做起，強逼買回貴價物業，籌錢分期供款，苦不堪然，我們不是反對重建，而是反對政策嚴重剝奪小業主私有產業權利，摧毀市民生計，市民不賣，不是貪錢「釘子戶」，主要是要求舖換舖，樓換樓，可補回建築費，務求保留安居謀生飯碗。

總結重建或強拍政策是「以錢爲本」，嚴重剝奪私有產業權利，是有徹底修訂的必要，維護保障私有產業權利，維護本土地區民生多元化廉價經濟可持續發展，政府欲加快市區更新，我們建議市建局放棄「以錢爲本」與民爭利的方針，要承擔社會的責任，將市建局成爲屋宇署屬下機構，免費協助原業主自建或免費協助小業主與大地產商合作共同參與發展，立法合作條件，厘訂物業市值，多個選擇，可要錢走，或樓換樓，舖換舖，呎換呎，補回市值差價，去留有得揀，可瓦解「釘子戶」高索償死結，節省公帑，照顧全面利益，保證可加快市區更新，保障私人財產，使大小業主大小商戶富起來，共創香港經濟繁榮，才是香港之福，祈望政府尊重私有產業權利「以民爲本」，接納民意爲民造福。

市民　姚小容

通訊地址：

電話：

2010年12月8日

10-10-20日 一份二頁 (一)

面交局長 台鑒

苏舉影長室 傳 2705 1002

公元1368年明高祖朱元璋稱帝，总结了历史的教训，善政在于养民，养民在于宽县或。下诏中：制订律法要为于通晓贵在宽简。

局方那末"重建棠略擬稿"收悉。因容空泛。因此第二条：政府既会兼顾社会上各方人士的利益与需要，亦不会牺牲任何社群的合法權益。将何删除掉？那是一段肩承担庄严的承诺。请局方谨重考虑，那是一句可能是低下所居无助人唯一的政策依据。那么：

(一) 重建棠略由那一部门释法？

(二) 市建局或地政署执法，由谁监督？

(三) "无契天台业主"(本人了案)是依那一条法例操作？那些住在天台中请已上公座的"无契"业主空置着，政府收據怎样对待？

10-10-20日 一份 項(二)

劳发官：请你新旧版本等正式对照，到底是宽着，还是收紧？

这一批七卷八卷的"无契天台业主"依然面对无良物官吏与扁欺压。指地政署。

请你们用良知，用良心去衡量天台。天台业主、天台租客。条文是含糊，还是清晰？

你们尚若以将几十年前的法律如今一样适用于每一个个案。不如把本人的个案摆上立法会審議，到将充公对象，届时也有法可依。有的官民对火不融。

请把建立发法用社摘要影印文本寄一份给老朽。谢。

禮

[illegible]

10-10-20日

TO 曾交局长 FROM 10-10-25日 DATE 一份四頁 NO. (一)

李湘源
黄立勳 长官：

傳 2705 1002
2147 3691

公众意見回应摘要收悉。懇恢复名。既然市应重建略策没有节具设議程，就本人的节案上址天台就有行，而政府制订的策略是面向將来講拆，必定有类似的节案：用于云租的没有土地注册登记房屋倒建筑物的业主。已申請上公屋已空置的天台业主，要不要思恤。(一)对什么"建立共识"及已擬稿中的策略仍然只学不提？請正面答：怎么处理天台业主？本人的悲惨遭遇：0四年五月二日登记对房(一)会的业主后，地政署引用内部指引把本人資格自動删除，并指令房協在0五年七月十五日不得重新确认。其间从无一张公函通知什么简体会解释。没有内部指是谁的又喻？当天的登记算数吗？合法否？

RECEIVED
BY: URB Reg DATE 25-10-2010

TO..... FROM 10-10-25日 DATE..... NO. (二)

(二)地政署处理有契的业主是按法定補偿。
及按現行政策。本人明白也无可厚非。
思拉補偿呢？只针对佔用人。是按政策。
現行政策有么編册呢？无！内部指引无可奉告。
租住迪例天台中的租客，有安置特惠金。
租住有契樓宇的租客，有安置特惠金。
前者向享共同待遇。没有天台"无契业主"
何来"无契天台"的租户？这不是政策的漏洞吗
租住迪例天台中的租客，有安置特惠金。
而租迪例天台的业主，一句说日西方。
问宜爷公平公正创造合理嗎？商人在上。
依照梁财李娘上方条例及法例无例方的
一律无的傾。什么由下至上顾及感受都与
良心无关。那么请李燕長官如何解释思
拉政策？希望详告。

處理天台業主、租戶及佔用人的問題		10-10-25日	一物四頁 〈三〉
C-60	➢ 建立共識一書，失望萬分，七大課題之中，天台業主，租戶及佔用人隻字不提。提議： 1. 廢除之前地政總署的「內部」指引做法，公開提出討論。 2. 登記之時，工作人員有義務向天台住戶、租戶、業主，作詳細解釋，比如自住的安置政策，出租部分的津貼撫恤政策，租戶的安置及津貼政策。 3. 把有契的業主賠償政策	楊國榮 總結會議 請問為何天台不提出動議？ 本人的經過与回應是天壤之別，說一套做一套。	➢ 政府在 2008 年 7 月開展《市區重建策略》檢討，並沒有預設議程，而是透過 3 個階段的公眾參與，逐步推行。在「構想」階段識別的七大課題已在「公眾參與」階段經過詳細討論。在「建立共識」階段，督導委員會就建議的十個初步取向，收集公眾意見。 ➢ 市建局在進行凍結人口調查後，會舉行簡佈會，解釋規劃、收購和安置程序。在獲得批准推行項目後，亦會分別舉行多場業主與租客簡佈會，詳細解釋各類物業的補償安置政策(包括天台物業)，並即場解答疑問。 ➢ 地政總署處理補償申索時，無論是法定補償或是恩恤補償，都是按現行法例和政策

編號	公眾意見要點	提出者	回應
	與天台(僭建物)內的無契(沒有田土廳登記)天台業主清晰分開。		進行。由於天台違例構築物的擁有人一般並非於該天台復歸政府之前的業權人，所以地政總署未能向他們發放於《收回土地條例》中適用於業主的補償。雖然如此，地政總署及市建局亦基於恩恤政策，會向天台違例構築物內的佔用人，發放特惠補償金助他們搬遷。有關地政總署的恩恤政策，已在該部門印製的「收回市區土地及補償安排(供業主、佔用人及測量師參考的指引)」小冊子中說明。

〈三〉 為什么天台佔用人有恩恤，而天台业主分毫不予恩恤。公平公正嗎？

〈四〉 小冊子中那一章句請勾勒出來，即寄給我。

10-10-25日 [illegible] (四)

局長 李黃長官：

我初步复核：07年 三月三日 三月十六日 及五月十五日 去信曾寄至：作好修订重建策略参考未見回应？

其中用本人觉悟的经过，描述一个盘踞在掌控人民生杀大權的李政儀，外柔内毒，衍視众生的态度，高高在上，给予鞭撻。

信中虽然对刘志伟的行经着墨不多，但从黃曲应中〈電话〉可知高敏自恃，目空一切和那过腐不堪的思维。牛会铸成，在下求恤不成，反被扣上无法无天的罪名，神人共憤！

请局長及李黃長官：在下于07年三月十六日第三点有五点思恤建議，请书面解答。禮。

总请局長批示 [illegible]

二〇一〇年十月二十五日

TO ..... FROM 10-12-9日 DATE 一份二頁 NO 〈一〉

尊重的

林鄭月娥局長

督导委員会诸位 台鉴：

傳 21473691

重建策略的收集意見即將屆滿，已進入正式定稿倒计時。

根据李湘源及林永文先生審視所有信件总结：提議：把"无契天台"与"空置天台"业主由政府主导提出交立法会审議，促成合法補偿。或由政府主导制订相关政策，纲入抚恤范围僅本人一个。人身言微呼吁。

在两年的咨询期间在下上书几十次几萬字，用本人悲惨的求恤经过归依据，映名由折告之追求。恳请局長诸位大人接纲若析遂言吧。順天理应民心，承恩恩澤萬民。

在下身受殘骸，婆々之牲，那々他们向政府求情求恤，未有寸進闪痰不已。0五年月二十日

TO..... FROM 10-12-9日 DATE 一份二頁 NO. <二>

漫々、陳辰倆人顫抖的手握住我，夢帶氣喘說：
"我啊有本事就該啊個天台屋是自己的。未港几
年，何用呢。"我就不行了，掃先帮々个，多少都好。"
漫々八十多岁〈痴呆独居〉眼神呆滯，言不發。
就在当年〈03年4月十2日〉重新登記時，在个去電
倆位均已斷线，之后再多次去電均已斷线。
人非常不啊，焉无情在个饮泣泪个。我斷
估可能他们与我永别……。創恨而去。
可怜他们手无缚鸡之力，而不知有多少的个案
类似悲剧被无声吞噬。
面对将来的重建，在个深信会有同样的悲
剧重演。在这关键之刻，草民再再再次恳求荷
辰，諸位委員高抬貴手，把他们唯一的根本利
益纲才抚恤范围吧。惠澤庶民功在千秋。
在此僅以慰亡灵。

拜謝

掃面蒙鞠躬呈上

二〇一〇年十二月九日

尊重的 林鄭月娥局長 曾宗委 諸委員 台鑒

10-12-13日 DATE 一份之夏 NO. <一>

傳：21473691 29051002

美国儿童心里学家马修斯在《哲学与幼童》中，讲了一段很有意味的故事：六岁的伊思因为别人的孩子霸占了电视机，看不到自己喜欢的节目而非常懊恼，他问妈妈为什么人的自私比一个人的好？这话让母親很难回答伊思不知道"少数服从多数"是社会一条公理。因为人们认为多数人的选择是正确的，这就是人类社会的数量法则。

如果一切事物都是由多数人来决定，也许伊思就不会有那样的追问。问题的关键是还有很多少数人来决定一切事物的时候。我们不会忘记另一种声音：真理往往在少数人的手里。但有决定權的"少数人"往往要么是有绝对權威的領导者，要么是有绝对的思想哲学家。也许有一天，伊思获得了權力，他可以命令那个孩子必須看他喜欢的频道。这時，问题也许轉变成个孩子的问题：为什么有權就能满足自己的欲望？

RECEIVED BY URB Reg DATE 13.12.2010

TO..... FROM 10-12-13日 DATE 一份三頁 NO. <二>

是的，一个人怎么能与一群人抗衡呢？一个人与真理相伴，或许可以无所畏惧，但他要实理他的真理，还需要一个强大的支撑，这个支撑是什么呢？答案或许令人沮丧的……權力或金錢。这些直露的思想，怎么能跟伊思那样的孩子讲清楚呢？所以，伊思的问题从大人的思维角度回答，是难以有满意的答案。因为没有纯客观的標准来认定，他必然经过某个人来解释，于是，谁拥有解释權，谁就可以认定標准。

有人说，世界上最难回答的问题往往是孩子提出的问题。因为他们的问题是真正的人类问题，哲学问题。而孩子问题又往往把真理性问题一丝不挂地揪出来，让大人们很尴尬。大人们往往回避问题，或只分析问题，而孩子们往往因为大人们没给答案而沮丧，放弃了对问题的追问。于是，哲学思想便在这种蛛境里很快夭折了，哲学最终成了极少数对问题穷追不舍的人的专利。

真理性问题常常在儿童思维中出现，又常常在儿童思

TO ..... FROM 10-12-13日 DATE 一份須 NO <三>

继中消灭。

在下怀着对局长的敬畏之心尊重之情为用上述故事。虽然我不是天真无邪童言无忌的伊黑。古人道：鸟之将亡其鸣也哀，人之将死其言也善。不堪回首的求恤历程，凤烛成年的漫叙相托，一滴一滴无助老泪纵横，促我埋案疾书，一张一张朴实罗历蹒跚的面孔激我良知燃烧。

尊重的局长：虽然你不是思想家哲学家，但你是有绝对權威的領导者，在敬畏局或许更高的层次一言兆鼎。请你用心灵的感受与民勇出通，请你用心声的感应与民共鸣。接纳老杨的提议

俗人云：心怀良知璞玉，若写道德文章。一部法律的修订，一册政策的更新，无不烙上时代的烙印，历史不会忘记为權者主持人的丰勋伟迹，在人民的心中是一座永远不倒的丰碑。请接纳吧，利在庶民功在千秋。拜谢 揚国荣鞠躬敬呈上。

二〇一〇年十二月十三日

"Greg Wong"

2010/12/02 下午 03:03

To <enquiry@ursreview.gov.hk>
cc
bcc
Subject

☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt

To: Urban Renewal Unit
Development Bureau
9/F, Murray Building, Garden Road
Hong Kong

Dear Sir,

I read the Urban Renewal Strategy (Draft) of October 2010. The following are my comments: -

1. General: - The Title: People First – A District–based and Public Participatory Approach to Urban Renewal

In this day of strong media influence on public policy making, I must concur that there is nothing wrong with "Public Participation" on many issues of urban renewal. However despite it is proper to have public participation on most if not every issue, I unfortunately have to say that public participation does not give the correct answer to every question. In matters of personal taste, personal preference, public participation will let Government guage the majority's preference and taste. It may also give an eye opener to officials on grass-roots' thoughts. It brings the wisdom and bright ideas of the grass-roots, local knowledge and local needs to high ranking officials in Government and assist them to adjust policy positions. Example of such matter are: what is the best may to put a heritage building to use; how to layout the buildings and parks of a cultural district; what is preferred, smaller shops or bigger malls etc.

I concur with District-based and public participatory approach for these types of issues. There are other matters however which public participation may present distorted "public view". The public view indicate a variety of self interests.

My comment on the URS will be on three issues: (a) How District Urban Renewal Forum conclude on which buildings to start redevelopment first, (Clause 15) and (b) Diverse forms of URA / Owners participation in redevelopment, (Clause 16); and (c) Suggest the Mandatory Phasing of all URA's large projects.

2. How DURF Conclude on which Buildings to Start Redevelopment First

I support "URA move away from previous target areas". The LDC and URA in the past

have priority to develop prized land and even attempted to (but did not succeed) redevelop. The Law of URA was drafted in 2000. The LegCo then gave this mighty power to Government to take private property was based on one and one only criteria: - if URA do not resume and demolish this building, it either may collapse within a short time or owners and neightbours will live in unhealthy and unsafe conditions because it is almost impossible for owners to refurbish it. If not for that, the URA Ordinance would have contradicted the Basic Law on private property ownership. Read the first four "Purpose of the Authority" in the Law of Hong Kong Chapter 563 Sec 5(a) to (d) and this message is crystal clear.

In a DURF public consultation, so called public opinion expressed will come from enthusiastic owners who will champion for their own property to be bought over by URA first. The majority of the "public's" opinion are likely to be bias opinion. The DURF must make a decision after they sort out themselves which buildings are in the worst state and will collapse first or have big pieces of plaster fell on the head of pedestrians first, and these are the ones to be recommended to URA redevelopment according to the "Purpose of the Authority".

How will the DURF choose the worst old buildings among the hundreds of buildings when all their owners claimed must redeveloped first? In Europe a country like Austria has thousands of bridges over 100 year old crossing the Danube and its tributaries; each county said its bridges need to be refurbished or replaced immediately; how does a Central Government decide on which bridge to be replaced first? In Hong Kong, the Government own 30,000 slopes. Highways Department, Arch SD, WSD etc all said their slopes need money to be upgraded as soon as possible; how does Government decide which slopes are to be given money to be upgraded this year which ones next year and which ones 10 years later? These decision makers do have a systematic way based on technical data to rate and prioritize which bridges or slopes are to be upgraded. In the past the LDC and URA's decision was based on which piece of land is the most valuable. From now on, the DURF must base its decision on technical assessment of which building is in the worst situation of collapse in the near future or renderings fall down to hurt pedestrians first. In this respect, my suggestion is a technical unit of experienced structural engineers must be established to give DURF the necessary technical support to draw the conclusion. The structural assessment of which building should have priority in demolish (or major refurbishment) over the "public participation" opinion from local building owners. Otherwise what do you think the news media will put on the headlines if DURF recommended to URA and URA demolish and redevelopment No. 100 Ma Tau Wai Road with 300 voices (owners) in 2011 and in 2012, No. 60 Ma Tau Wai Road with 100 voices (owners only) collapsed?

3. Diverse Forms of URA / Owners Participation in Redevelopment

Some 5 or 6 years ago, a number of Building Inc. Owners contact me. They said their building's development plot ratio is already the maximum. And therefore they said they were convinced the URA cannot afford to pay them 7 years new flat price to redevelop. However their building was really dilapidated; so they wanted me to

contact for them the URA that they will accept 10 or 12 years new flat price as compensation. I know URA will not do that. However I did write to Billy Lam and have a meeting with him, I suggested in my letter that the URA may in future also act as consultant/project manager and/or partial financier of these less profitable land plot, riding on owners have agreed to accept 12 year old flat price as compensation. The lower than URA Law specified compensation was the foundation of my diversed form of redevelopment proposal 5 or 6 years ago.

My discussions on URA's new facilitator role of URA are as follows: -

Essentially I think the "facilitator" role of URA in such form of redevelopment should use the skills and human resources of the private sector business and professionals. URA's facilitator role should be one of (i) initiator: - to educate the owners, to provide free and unbiased advice, to provide monetory and professional resources to initiate the owners to organize redevelopment; (ii) guide and mentor throughout the redevelopment packaging process; (iii) provide financing in various way e.g. one way is buy over some flats of very old owners who are not interested to participate to help the project to move ahead.

This alternative form of URA role is not simple and cannot be covered in a few pages. It will take months and years to draft the manual of operation (e.g. how to prepare for a cycle of rise and then rapid fall in property prices). It will takes several projects to gain the experience to discover the right way. For now, I put forward two points on the operation process for consideration.

(i) There must be a clear criteria set up as to when the URA should not compete with private developers and when the URA should move in to act as facilitator. My suggested principle is that Government enterprise should not take away the opportunities of private entrepreneurs and succeed to beat private business utilizing the advantage of public subsidy and civil service assistance. In the case of URA, if in the beginning it is obvious that the final package is attractive to the private developers and the old building owners are willing, URA should let private developers to deal directly with the owners after some initial organizing work done by the URA (e.g. set up meetings, some information provision etc). If the project cannot attract private developers or the cooperation of URA and the owners are involved to a point that it is more efficient for URA to continue, then URA should continue to participate as facilitator, project manager and eventually can sell its partial ownership stake to private investors.

(ii) URA should work with universities, HKIS, Law Society and Housing and Transport Bureau to start courses, degree programs, set up a licensing system and set up regulatory Council on professional facilitators to help old building owners to package and to redevelope. A professional firm with a licensed authorized facilitator will help owners to package together the building for redevelopment. The authorized facilitator will be subjected to rules and monitoring same way like lawyers, authorized persons, real estate agents.

monitoring same way like lawyers, authorized persons, real estate agents.

4. Suggest the Mandatory Phasing of all URA's Large Developments

Most of the URA redevelopment involves 3 to 4 tower blocks or podium. There are many advantages of phasing the vacating / demolition / construction in two phases. The shops of Phase 1 can be relocated to Phase 2 in the vacant shops where owners take the money and leave; additional shop space can be created to provide more shop space if needed. When Phase 1 is completed, all the shops can be moved back to Phase 1. In the case of Flat for Flat compensation schemes, owners can be moved from Phase 1 to lease the Phase 2 flats and move back to their new flat when Phase 1 is completed. This means the shop owners will not lose the massing effect and will not lose their loyal customers. The flat owners will not lose the social circle and neighbourhood in a phased development program.

Regards,
Wong Chak Yan

Mail header

To <enquiry@ursreview.gov.hk>
cc
Subject Urban Renewal Strategy Review

2010/11/27
下午 01:36

致: 發展局局長

市區重建策畧檢討

1. 本人提出以下意見:

2. 此計劃對清除滿佈在市區危險舊樓及改善居住環境實屬必要及迫切性。

3. 本人居住在已解散的公務員分作社的物業內 (Co-operative Building Society Ltd) 、亦是此物業業主。物業樓齡已超過 50 年、4 層高、無電梯、典型唐樓，估計全港約有 200 幢相同樓宇、全部位於市區。絕大部份業主或住客均爲退休公務員及家屬及部份在職公務員。

4. 由於樓齡大、樓宇內外石屎經常爆裂、引致危險。維修費高昂，負担困難。大部份退休公務員及家屬年紀很大，很多不能上落樓梯，有家歸不得。

5. 很多上述樓宇業主長久已來非常渴望售予發展商重建，得以改善居住環境及清除市區危險舊樓。但在過去十多年來碍於特區政府的不合理政策，令到業主沒法將物業售予發展商重建。在市區極缺乏可供發展土地情況下，發展商都沒興趣收購，這可証明不合理的政府政策作硬。在此情況下，危險舊樓不能清除，有人有家家歸不得，及嚴重浪費社會寶貴資源。

6. **現懇請政府及市區重建局將上述樓宇納入市區重建策畧檢討範圍內。由市區重建局自行或協助發展。**

7. 有關上述危險舊樓的詳細背景及本人等在過去向政府提議改善信件等附上在 files 內供參考。

8. 若需進一步資料，請聯絡本人。

9. 請確認收到此 email.

[redacted]

黃伯仁上

2010年11月27日

Letter to the Secretary for Development -Redeve Vr 2 .doc

Inspection Report on Building 2008.pdf

Letter to DB 7 August 2010 (1).doc

Wong Pak Yan MH 黃伯仁 MH

18 Feb 2010

To : Mrs Lam Cheng Yuet Ngor
Secretary for Development
c.c. Mr Raymond Tam
Director, CE's Office
c.c Miss Denise Yue
Secretary for the Civil Service (Miss Denise Yue)

Dear Mrs Lam,

Disaster of the sudden collapse of a building at Tokwawan in January 2010

1. **Background**

1.1 The captioned disaster has shocked the society of Hong Kong as a whole. In response to this accident, you acted promptly to conduct an inspection of all the buildings aged 50 and above to ascertain their structural safety. The total buildings aged 50 and above are about 12,000 blocks located in different areas of Hong Kong. All these old buildings are located in the busy and old districts. Any accidents must lead to heavy casualty.

1.2 On one hand, you repeatedly highlight the importance of the routine repair, upkeep and maintenance of the old buildings and on the other hand, you urge from to time the owners of the old buildings to conduct the said repair, upkeep and maintenance on a regular basis and when the need arises. Due to many reasons, repair work has never been done for many old and dangerous buildings. Definitely similar disasters and accidents may always happen without any warnings causing casualty to public;

1.3 I just learned from newspaper and TV that you proposed the following:-

(a) the owners of the very old buildings to initiate the request of redevelopment ; and

(b) the Urban Renewal Authority to act as a middle man to assist those owners representing a majority of ownership (say 90%) of a building or block in developing the whole building or block.

This is in fact a wise and the ultimate solution to remove all the hidden bombs in the city. I feel sure the aforesaid proposal has the support of most owners of old buildings, the public and developers.

2. **Background of our building**

2.1 I am one of the 20 owners of a building located at 〕

It is **now 60 years old,** being a typical Chinese Building (唐樓) with 5 –storey comprising 20 flats without lift facility and emergency exit (後樓梯). During the construction period of the building around 1959-60, Hong Kong faced a very dry season with the water supply under control. Despite warnings were made by the Architects and Site Supervisors to the contractor, salt water was still used for the construction of the building when the Architects and Supervisors were not at the site. Use of salt water for the construction of the building **undermined** the structural safety of the building.

2.2 Since 1980, i.e. after the first occupation of 20 years, spalling concrete (石屎爆裂) and exposures of steel bars (鋼肋外露) were found in many beams ,columns, internal and external pieces of walls of all flats; constant water leakage happened at the top roofs. Regular overall repairs for the building were conducted in the past 30 years. Unfortunately the effectiveness of the regular repair only lasted for a very short period, say 2 or 3 years. In the past 30 years, about 5-6 overall repairs were made for the building costing us a few million dollars. The last overall repair was conducted by end of 2008. Now spalling concrete can be seen in some areas again.

2.3 All the owners are feeling very upset with this old building because the building needs very frequent repair with very expensive repair cost. In addition, some of the owners residing upstairs are too old to use the staircases to get out or get home. Out of the 20 owners, 19 intended to sell the flats in the market.

2.4 The public housing estates of So Uk Estate and Un Chau Estate were built at the same time of ours. It was confirmed by the Housing Authority that salt water was used as one of the construction materials. Similar problems of spalling and exposure of steel bars and etc were seen in the blocks. As all the blocks of the 2 Estates were beyond economical repair, they were pulled down for redevelopment around 1997 and 2010 onwards respectively.

3. **Further background of our building**

3.1 Formerly the ownership of our building was the then "The Thesaurus Co-operative Building Society Ltd (Building Society)" (即公務員建屋合作社、或俗稱公務員樓). (hereunder referred to "Our building") According to my knowledge, the total Building Societies in Hong Kong including those dissolved ones were about 150.

Our Building Society was dissolved in 2006. Upon the dissolution of the Building Society, the ownership of the building was transferred to its members at the time of dissolution. The share of ownership transferred was equal to the share of the Building Society owned by each member.

3.2 From 1950 onwards, to help junior Civil Servants to solve their housing problems, Government granted pieces of land at a discounted rate, normally 60% off to civil servants to build their own buildings. The procedure is that a group of Civil Servants ranging from 10 to hundreds formed a Building Society to apply for land from Government and then they engaged their own contractors to build their buildings. The Building Society was the owner of the building and the piece of the land. The status of Civil Servants involved were members of the Building Society. Each member was allocated one flat for dwelling purpose.

3.3 From about 1985, Government allowed the Building Societies to be dissolved. Upon the dissolution of the Building Society, the ownership of each Building Society was transferred to its members at time of dissolution as mentioned in papa 3.1.above. All Building Societies must accept the following **unreasonable** terms before their applications for dissolution were approved:-

(a) After the dissolution, each owner must pay the Government the underpaid land cost i.e. 60% at the current market rate before he or she is allowed to sell his or her flat in the market. The current land cost of 60% for a flat of about 1,500 sq ft of our building to be paid to Government is about HK$1.50 million. In fact under the relevant terms, owners are not allowed to 將單位/樓宇放盤 before the land cost is paid back to Government. It is indeed a ridiculous policy as most of the Civil Servants and retired Civil Servants cannot afford to pay such a big sum from their own pockets first;

(b) Owners must not lease or sub-lease their flats until the land cost is fully paid to the Government; and

(c) The original land lease of each Building Society was revised to include a **new Clause fixing** the plot ratio and floor area of the building at the existing ones. Under the original land lease, there was **no such Clause** governing the plot ratio of the site. The site of our building was 6,000 sq ft with a total floor area of about 24,000- sq ft, i.e. the total floor area used is 4 times of the site. Under the original land lease, we may **redevelop** the building up to the maximum plot ratio of 9 times (or 54,000 sq ft) as approved for the District of Shamshuipo by the Town Planning Committee. With the **inclusion** of the unreasonable new **Clause**, we **lose** about 30,000 sq ft upon redevelopment;

(d) If the building is to be redeveloped by a developer or buyer, normally the site must be redeveloped up to the maximum plot ratio of 9 times. To facilitate the development of the new building up to a plot ratio of 9 times, the developer or buyer must pay a premium to Government for increase of plot ratio from 4 times to 9. Ridiculously Government **will not provide the developer or buyer the amount of premium to be paid until the developer or buyer becomes the owner of the building/site.** Definitely **developers never take any risk to buy a block of building with much uncertain elements as mentioned above.**

3.4 According to my knowledge, no former Cooperative Building Societies were successfully redeveloped after the **Handover in 1997** as compared with a few before the **Handover**.

4. **Calculation of premium for increase plot ratio**

4.1 To know more about the calculation of the premium for increase of plot ratio, around 2007, we had a meeting with a Sr Professional Staff of Lands Departments seeking the required information.

4.2 The Sr Professional Staff advised that –

(a) The developer has to pay the premium for the additional floor area of the new building over the existing floor area of the existing building;

(b) The calculation is based on the current rate of per sq ft of similar new buildings in the same District; and

(c) He further added that to avoid public and audit queries, usually the highest current rate of a building in the same District would be used as a marker rate, e.g. if the old buildings of Man King House (文景樓) or Man Wai House (文蔚樓) at Jordan Road were to be redeveloped, the current rate of 凱旋門 would be used as a marker rate for payment of premium for increase of plot ratio. He continued to say that the developer might appeal against the said marker rate if they had strong reasons. Upon receipt of the appeal, Lands Department would consider the reduction of the premium if justified but the whole process would require 2 to few years.

5. **Time required for payment of land cost (para 3.3 (a) is relevant) and redeem of assignment/deed (屋契)**

5.1 It takes exactly 4 months for Lands Department to advise owner or applicant of the land cost to be paid back to Government;

5.2 Upon the acceptance of the land cost by the owner, it take 1 month for the Lands Department to prepare demand note;

5.3 Upon payment of land cost, it takes about 2 to 3 months to remove or discharge the Legal Charge by the Lands Department and the Financial Secretary Incorporated.

5.4 The whole process is about 7 to 8 months which is considered too long at the time of the sharp fluctuation of the property market.

6. **The situation, condition, difficulties and hope of the owners of our building**

6.1 Our building comprises of 20 flats residing by the following persons::-

	Over 70 years old	60-70 years old	Below 60 years old	
(a) Serving Civil Servant	0	0	2	
(b) Pensioners	3	3	3	
(c) Spouse/widowers	5	0	2	
(d) Children/parents	5	4	15	
Total	**13**	**7**	**22**	Grand Total : 42

6.2 You will note from the above table that 13 owners/tenants are above 70 out of the total of 42. In fact 3 of them are over 80 years old and the one at 60 is a handicapped person. Apart from their poor health condition, they are too old to use staircases to get out their flats for both routine and sudden medial treatments or other activities. For your information, the ceiling of our flats is very high, i.e. 11 ft high as compared with about 9 ft for new flat;

6.3 Apart from their difficulties in using the staircases, the frequent and very expensive repair cost for the building also imposes a heavy burden on their shoulders;

6.4 Three elderly women out of 42 persons aged above 70 years are living alone. The flat of 1,500 sf is too big for them to live and upkeep.

6.5 Two out 42 persons are unable to use staircases and hence moved out from their flats and the flats have been vacant for some time.

6.6 About 2 years ago, an elderly owner of 75 years old felt down from staircases. Thanks to God, she was slightly injured and is still alive today. Will luck still with us again next time?

6.7 In view of the reasons mentioned in para 6.1 o 6.6 above, 19 owners out of 20 **have been hoping very much** to sell their flats to a developer for redevelopment.

6.8 In the past 15 years, we informally approached many developers including listed companies to explore the possibility to redevelop our building. No developers were interested at all due to the very **harsh restrictions as** mentioned in para 3 to 5 above imposed on our building by the Government.

6.9 At the time of despair, we sought assistance from the former Urban Renewal Authority (URA) and the Hong Kong Housing Society (HKHS) in about 1995 and 2005 respectively. Unfortunately our proposals were denied for various reasons.

6.10 Again in about 2006 we requested The Planning Department to include our building in the proposed list of the redevelopment properties for URA or HKHS to enforce. It was unsuccessful again without giving us any reasons.

6.11 The installation of a lift might help solve some of the many problems. Around 2008 we sought advice from the Buildings Department to ascertain whether we were allowed to install a lift. The reply from the Buildings Department was negative for the reason that the plot ratio of our building was used up.

6.12 Around 1997 we wrote to the former CE requesting for assistance but in vain;

6.13 Again turning to the Housing Department for assistance – to see whether we could apply for public housing. The answer was "no" as we were owners of properties. Instead they suggested us to dispose of the flats and then we would be eligible after a few years. It is nonsense that the only way to dispose of the flats is to sell them to a developer for redevelopment purposes. As mentioned above, **the selling of flats to developer was definitely impossible.**

6.14 Except our building, owners of more than 100 similar dissolved former Cooperative Building Societies encountering the same difficulties and problems as ours.

7. **Expected assistance from Development Bureau**

7.1 I feel sure that you as Secretary for Development are now fully aware of the backgrounds of our building, the difficulties and problems we are facing, and the repeated efforts we tried to help ourselves in the past few decades. You will also agree that the Government Departments and Non-government Organizations we approached and mentioned above are not helpful and are bureaucratic. In fact some of our owners had not once said that they were (Chinese is used here to correctly reflect their words) 「官員冷酷無情、置善良市民困難不顧、他們只害怕及理會那些上街示威抗議的市民、但是我們是一等守法良民，沒法學其他人行爲。」 You will understand why no violate and illegal actions have been taken by us and other owners residing at the buildings of the dissolved Cooperative Building Societies having the same problems as ours against the unreasonable and ridiculous policy.

7.2 Learned from the disaster happening at Tokwawan, you acted very promptly to nominate URA to assist those owners who are willing to redevelop their old buildings. **For the reasons mentioned above, your proposal should cover our building and other buildings with similar problems.** 我們對你充滿希望，做到爲民需，爲民所急，促進安居樂業，請你用之前你處理工廠大廈轉型手法、即狼，快及準來協助我們走出困境。你是政策局局長，有絕對權力修改不合理政策條文，加上你對大家的承諾，體恤及果斷，我們對你有絕對信心及厚望。

7.3 Our request is very simple and reasonable, each of us agrees to surrender his or her flat of 1,500 sq ft each in return of a 7 to10-year old flat of 750 sq ft in the same District.

7.4 To achieve the target, we should like to propose the following changes

(a) To modify the restriction of para 3.3 (a) above;

(b) Before the purchase of the building by a developer, the Government must provide the premium for increase of plot ratio to the developer or its agents for his consideration; and

(c) The premium for increase of plot ratio must be reasonable and be reduced to the minimum as this Clause **did not exist** in the original land lease. In fact after the repayment of the land cost (60%) at the current rate, it has eliminated the rationale of "I owe you". **Under the circumstance of full payment of land cost, we see no reasons for Government to include a new Clause in the land lease governing the redevelopment of the building up to the maximum plot ratio.**

(d) To speed up and revise the whole process as below:-

(i) The duration for application for amount of land cost (60%) should be reduced from 4 months to one;

(ii) the duration for application for redeem for assignment/deed from be reduced from 3 months to one; and

(iii) application for amount of premium for increase of plot ratio for the whole building can be made by one of the existing owners of the building or the potential buyer or developer of the building at any time and without any administrative fees.

8. **Benefits arising from the redevelopment of the former properties of Cooperative Societies**

8.1 There are more than 100 Cooperative Building Societies did not use up the plot ratio. Upon redevelopment, there will be an additional supply of properties of about 2.7 million sq ft or about 4,500 flats (6000 sq ft each site x 4.5 times x 100 sites/600 sq ft);

8.2 The supply of land in urban area is rare. All the sites are located in the urban area; and

8.3 Likewise the stamp duty and rates will be increased from the additional supply of properties.

9. Relevant information and documents

I just mentioned above that the conditions of our building was very poor including spalling concrete (石屎爆裂) and exposures of steel bars (鋼肋外露). To prove what I said above is correct, I enclose in the attached file the Inspection Report completed by our Repair Consultant (Authorized Person) in 2008 for the purpose of carrying out the repair and upkeep work of the building at that time..

Yours sincerely

Wong Pak Yan MH
On behalf of 19 owners of