

藍屋居民權益小組就《市區重建策略》(擬稿)的立場書

藍屋居民權益小組(下稱本小組)於 2006 年 10 月成立，小組的成立目的為：

- 1) 關注市區重建、居民安置權益;
- 2) 發揮自助互助社區網絡關係;
- 3) 監察政府執行政策時的透明度及問責性。

2006 年，房協宣告「趕人留屋」的藍屋計劃。藍屋街坊必須遷出，換來的是中醫博物館、茶藝博物館和餐廳等。街坊在沒有選擇權下便要遷出，但經過街坊努力爭取後，最終，發展局把藍屋建築群納入活化歷史建築伙伴計劃，公開投標讓非牟利團體保育藍屋建築群，而申辦團體必須讓原居民有權繼續居住，實現「留屋又留人」的方案。故此，對於其他重建項目的苦況，本小組成員實在感同身受。經過兩年多的檢討，對於發展局推出《市區重建策略》(擬稿)，本小組感到強烈不滿。我們的意見如下：

1. 重建項目應興建可負擔的房屋

位於灣仔皇后大道東的 Queen's Cube，前身是市建局其中一個的重建項目。2004 年，市建局以不足 4000 元 1 平方呎的低價收購，但現時卻以 15000 元 1 平方呎的高價發售。400 呎的單位售 597 萬，實用面積卻只有 275 呎。市建局以「公眾利益」為名，強行向重建區的業主收購單位，實質卻違反公眾利益去興建一般市民買唔起的高昂住宅。相反，市建局作為政府注資 100 億的公營機構，理應肩負眾多公共責任，從普羅市民角度出發，興建普羅市民可負擔的房屋。

2. 重建破壞社區網絡

街坊居住多年下來，累積了可貴的社區網絡，使街坊與鄰居、商店、親友間有不少互惠和利他的行為。這個社區網絡卻因居所或商舖被重建而連根拔起。樓換樓、舖換舖、原區安置等才是能保存社區網絡的做法。

然而，市區重建策略(擬稿)卻說是「在切實可行的範圍內保存區內居民的社區網絡」，說明了不一定要保存社區網絡了！但切實可行的範圍是甚麼？又由誰去決定呢？

3. 假樓換樓

發展局最新建議的「樓換樓」方案，即是要街坊賠上物業，但要街坊賠錢的做法，強行要「樓換樓」的街坊以天價買新樓。本小組的成員經常說：「我住得好地地！無人叫你(市建局)黎拆樓架！」當重建區的街坊處放被強行

迫走的位置，被市建局奪去高空發展權去起豪宅，樓換樓只是街坊一個合理不過的要求。本小組有街坊眼見國內重建拆遷是 1 呎換 1 呎，即以 400 呎的單位換回 400 呎單位。本小組實在不理解為何市建局收街坊居所後，還是街坊賠錢買豪宅！

4. 街坊無實權的諮詢平台

新的諮詢平台全由政府委任，街坊代表一個都無，卻能建議重建範圍、保育目標和重建模式等。縱然諮詢平台無決策力，但其意見彷彿是有直接影響力。只是問題是街坊沒有實權參與決定。一個真正的由下而上的方式，理應是由社區內的不同人仕，以民主共商的方式來討論和參與決定的。

5. 全面公開帳目

市建局是政府注資 100 億的公營機構，公眾是有權監察市建局的運作情況的。故此，爲了更有效讓市民了解及監察市建局的運作，市建局須定期向公眾公佈其收支帳目。

6. 社工隊

過往，市建局直接資助重建社工隊，有嚴重的利益衝突。社工隊在受到限制下，未能保障和倡議街坊的權益。雖然社工隊將會改由信託基金撥款和監察，但很多細節都未有公佈，包括是否用投標方式、標書內容、以甚麼準則決定是否中標、社工隊的工作目標等。在未清楚細節前，難以說明社工隊的服務方向能保障街坊的基本權益。

7. 租客的權益

重建未能有效保障租客的權益，只會把租客推向更壞的位置。自從租管條例的修改，使業主可於一個月通知下便趕走租客，而法定補償的取消使租客獲得的賠償大幅度減低。

因此，重建區的租客縱然在凍結人口日作登記後，被業主迫走後，市建局卻不再承認重建租戶的身份。就算業主沒有趕走租客，都只能得到大幅度調低的補償，難以在同區租下其他地方長時間繼續居住。

結論：

發展局把藍屋建築群納入活化歷史建築伙伴計劃，是城市運動累積多年共同努力的成果。街坊可走可留有選擇、留下的街坊可選擇原址居住、邀交能負擔的租金、街坊由下而上參與決定計劃未來藍屋建築群的發展。這是一個令人欣喜的地方，可惜可走可留有選擇、可負擔的房屋、真正的樓換樓、舖換舖、民間參與決定重建等都是其他重建項目未能做到的。兩年的檢討，換來的是市區重建策略（擬稿）沒有回應關心重建的訴求，本小組感到十分不滿和遺憾。

致 發展局林局長 / 市建局張主席 /
立法會 發展事務委員會 / 財務委員會 及立法會各議員：
panel_dev@legco.gov.hk;f_c@legco.gov.hk;zyhtong@legco.gov.hk;
(請轉交立法會圖書館備存)

新加坡集體出售業權的安排

政府當局就《市區重建策略》檢討提交的文件

經修訂的《市區重建策略》擬稿

文件中 市建局在重建的角色中提到有關市建局擔當「執行者」和「促進者」的兩種重建模式：

市建局 [促進] 重建項目的模式

A. 「促進者」 - 市建局促進重建項目的模式 是否指小 業主已經集合 8 成土地業權， 由市建局按市場機制及現行法例進行重建， 向業主提供顧問服務？ （在適當情況下發展商可引用《土地（為重新發展而強制售賣）條例》），或與發展商合作重建？

但若果 小 業主已經集合 8 成土地業權， 基本上可自行找建築公司或與發展商合作重建， 不需要市建局協助提供任何顧問服務。市建局實際幫助不大 !!

市建局 [執行] 重建項目的模式

B. 「執行者」 - 市建局執行重建項目的模式 是否指小 業主已經集合 某百分比的 業權， 但未集合 8 成土地業權 的業主主動向市建局建議啟動重建？ 市建局也可按《市區重建局條例》，申請引用《收回土地條例》以公眾利益為理由收回土地業權。（市建局是項目執行者，有補償機制）但補償機制亦用原於 賠 償七年樓齡的補償機制？？市建局 強行收購，自行重建， 與現行機制有何分別 ??

資料研究及圖書館服務部就新加坡集體出售業權的安排擬備的文件(資料便覽)

(出處為立法會秘書處資料研究及圖書館服務部，須將一份複製文本送交立法會圖書館備存。)

建議 1): 可否在 「促進者」的中引入類似 - 新加坡集體出售業權的安排

1. 市區舊樓林立，單靠 市建局也不可能全部完成，若 協助 小業主 集體出售業權，加快 重建步伐，改善環境治安，減低對行人之風險，避免浪費整體社會資源，創造大量就業機會，振興本地經濟，減少內 耗，創造雙贏結局，履 行社會責任，符合社會的期望。

2. 現時 有 發展商已經開始 高價收購 有 重建價值之 舊樓，將來可能只剩下 地點欠佳或已用盡地積比率，沒有 重建價值之 舊樓，留待 市建局收購賠償；到時政府用於補貼賠償費用會倍增。市建局應有長遠目光，不應與民爭利，應 協助 小業主 出售或 參與完成更多項目，避免將來增加 補貼賠償費用。

土瓜灣張先生

2010 年 11 月 18 日

抄送：特別行政區行政長官辦公室 ceo@ceo.gov.hk;



民主黨九龍西支部

CB(1)440/10-11(11)

The Kowloon West Branch of Democratic Party
(Incorporated with limited liability)

香港九龍彌敦道 776 號四樓

4 th, Floor Hanley House, 776-778 Nathan Rd, Kowloon, H.K.

Tel: 23977033

Fax: 23978998/23974801

E-mail: dphkklw@dphk.org Web Page: <http://www.dphk.org>

發展事務委員會

劉秀成 主席：

回應《市區重建策略檢討》：承擔社會責任 加快舊區重建

背景

1. 西九龍區舊樓臨立。據政府早前提交立法會的文件(CB(1)1716/09-10(02))顯示，九龍城、油尖旺及深水埗區分別有 1088 幢、645 幢及 515 幢樓齡超過 50 年的舊樓。其中，九龍城「十三街」、土瓜灣「環宇八街」、大角咀等多區居民多年來均要求市區重建局(「市建局」)進行全面重建，惟市建局多年來未有回應訴求。
2. 發展局最近公佈《市區重建策略》(擬稿)，當中提出成立「諮詢平台」，採取「由下而上」的重建模式。我們歡迎上述建議。不過，最近有線電視¹新聞引述市建局消息人士表示，鑑於「十三街」地盤面積龐大、地積比率限制重建發展等問題，假若市建局於該區進行重建，將有機會出現嚴重虧損。因此市建局未有計劃將「十三街」納入重建計劃。
3. 我們認為，市建局有社會責任加快舊區重建及市區更新。因此，我們現提交以下建議。

釐清市建局重建角色

4. 發展局提交立法會的文件(DEVB(PL-UR)1-150/77)第 6B(ii)段表示，

「市建局在決定是否及在何時展開重建項目前，除了會考慮「諮詢平台」反映的區內意見及由「諮詢平台」主導進行的社會影響評估研究的結果外，亦會根據該局就樓齡30 年或以上樓宇進行的樓宇狀況調查結果考慮所涉樓宇的狀況、居民的生活環境以及市建局本身的人力和財政狀況加以考慮。」

5. 我們同意在制定重建項目時市建局需考慮本身財政狀況，惟作為公營機構，市建局需負一個重要的社會責任，即在必要時負起重建責任。

¹ 見有線電視 2010 年 10 月 27 日：

http://cablenews.i-cable.com/webapps/news_video/index.php?news_id=346163

6. 以「十三街」為例，重建經濟價值低，私人發展商多年來未有在該區發展重建計劃。假若市建局以同樣理由不考慮重建，該區又怎可能進行重建？
7. 西九龍其他地區如土瓜灣「環字八街」、大角咀等多個地區亦有迫切的重建需要。假若市建局在考慮重建計劃時仍需考慮「本身的人力和財政狀況」而不願意重建該等地區，政府將如何解決該等地區的重建問題？
8. 更有甚者，發展局一方面建議推行「諮詢平台」，另一方面附加註腳，提出市建局在決定重建計劃時需考慮本身財政狀況。假若「諮詢平台」的意見與市建局財務評估有衝突時，又如何釐清重建項目的最終決定權？
9. 我們認為，政府有責任釐清市建局、「諮詢平台」等相關機構的權責及角色問題，以及交代某些地區在重建發展潛力不足之下，市建局及政府會如何推動該等地區的重建工作。

為「諮詢平台」擴展至其他區議會設立時間表

10. 政府提交的文件表示，將會於九龍城區設立「諮詢平台」試點，並於附件D表示，成立諮詢平台的計劃全面實施後，「市建局的九個目標地區所包括的舊區均會在諮詢平台的涵蓋範圍內計劃」。
11. 我們歡迎上述建議，惟文件未有交代試驗計劃的時間表，包括試驗的時間、計劃何時才擴展至其他區議會。我們認為發展局應盡快於其他區議會成立「諮詢平台」，加快市區重建。我們亦認為發展局應為落實其他「諮詢平台」盡快制訂時間表。
12. 發展局局長於10年10月28日施政報告致謝議案辯論中表示，明年一月頒布新重建策略時，「所有市區重建策略新措施，如對於受影響的長者業主有特殊的情況，及非自住業主的安排，我們都會按新策略於市區重建項目中推行，只是我們希望爭取有一段率先的時間，待九龍城區這個地區更新諮詢平台的運作順暢了，才展延到其他區域」。
13. 我們希望政府澄清該新措施包括「樓換樓」等是否會於其他地區於明年初落實？同時，我們亦要求發展局澄清新措施是否適用於現時進行中的收購項目。

其他建議

14. 我們認為，現時政府只計劃於啟德預留用地作「樓換樓」計劃，明顯未能滿足九龍城區以外的重建戶需要：就算發展局局長容許「跨區滾動式樓換樓」

亦會破壞原區安置，維繫重建戶原有生活網絡的「樓換樓」原意。

15. 我們認為，既然大角咀區有重建需求，因此重建該區可改善「滾動式樓換樓」計劃的運作，為未來油尖旺以至深水埗區重建項目提供「樓換樓」土地，避免日後上述地區啟動重建項目時才發現未能提供原區「樓換樓」賠償選擇。
16. 不過，在未能落實啟德以外地區的「樓換樓」賠償選擇之下，我們認為政府應考慮讓現時受市建局重建影響的西九龍區居民選擇參與擬定的「樓換樓」計劃，讓他們在領取現金賠償外有多一種賠償選擇。
17. 除了盡快重建大角咀區以增加「樓換樓」土地供應外，我們亦建議發展局於西九龍區尋找土地作「樓換樓」之用，以應付日後西九龍區市區更新的需求。

結論

18. 我們認同政府提出「由下而上」的重建模式。惟我們希望政府能釐清市建局擔當的角色，交代市建局及政府將如何解決「十三街」、「環宇八街」、大角咀等有重建需求地區的重建問題。
19. 我們認同市建局進行重建時因運用的是公帑，故市建局應小心考慮項目回報。不過，正因為市建局運用的是公帑，就更應承擔社會責任，履行市區更新的责任。正如發展局推出「樓宇更新大行動」資助業主進行維修，政府在運用公帑時，某些時間會摒棄簡單的投資回報考慮，以承擔責任推動能產生社會效益的政策。
20. 重建舊區正正能改善市民生活環境，推動市區更新，帶來投資回報以外的社會效益。因此，我們希望政府能回應西九龍多區居民的訴求，盡快重建「十三街」、「環宇八街」及大角咀等地區。
21. 最後，鑑於西九龍區有超過2千幢樓齡超過50年的舊樓，因此我們希望政府能盡快於西九龍各區推行「諮詢平台」，讓民間及地區聲音參與重建計劃，加快舊區重建。

民主黨九龍西支部

林浩揚 潘志文 陳麗君 王德全 莊志達 議員

袁海文 劉俊業 李偉峰 社區主任

2010年11月10日

關注舊區住屋權益社工聯席
Concerning Urban Housing Rights Social Workers Alliance

致：立法會發展事務委員會委員

回應《市區重建策略（擬稿）》

我們是一群來自灣仔、中西區、大角咀、深水埗、觀塘等舊區工作的社工及大專學者。我們成立「關注舊區住屋權益社工聯席」是希望透過以專業團體的角色關注及評論政府於舊市區推行政策，並組織聯區居民倡議公平公義的都市政策及措施。

經過兩年多對《市區重建策略》檢討，發展局於 2010 年 10 月發表的《市區重建策略（擬稿）》（下簡稱「擬稿」）。首先我們要求發展局回應「一眾關心舊區重建及更新的團體」於 2010 年 10 月 22 日提出的疑問及質詢。擬稿內有甚多地方需要關注，稍後其他團體會分別關注不同的範圍，我們將集中討論「市區更新地區諮詢平台」、「市區更新信託基金」及「社區服務隊」。

1. 市區更新地區諮詢平台

發展局提出的「市區更新地區諮詢平台」（下簡稱平台）只是諮詢性質，並無任何實質權力。然而，他們卻要為地區更新範圍及策略提供建議。此安排很容易成為市區重建局及政府的防護盾，他們只需將有關項目放上平台討論，便可表示已諮詢了，隨後便可執行其計劃。如此等計劃並未得公眾的支持，平台成員便只得背負公眾的責罵。

再者，根據發展局的文件未有說明全港成立多少個平台？是否如過往般於七個區議會內成立七個平台？此平台是根據什麼原則而成立？服務範圍有多大？如平台的意見與政府及市建局的意見未有共識，甚至平台反對政府及市建局的意見時，將如何處理？此等問題均似在文件內未有清楚解釋。

2. 市區更新信託基金

我們對發展局終於願意成立信託基金資助社工隊的工作表示歡迎。我們要求市建局、私人發展商及政府仿效「平和基金」的運作，如定期向信託基金捐款，以使其有足夠的資源運作。信託基金要有高透明度，讓社會人士監察。信託基金除了資助社區服務隊和文物保育及地區活化外，更應資助團體舉辦促進社區參與及市區更新的活動及計劃。信託基金的成員應有代表性、熟悉市區更新及認識社會服務的人士擔任，如社工學者、居民組織成員、社區規劃人士、文物保育專家等。

3. 社區服務隊

現時發展局提出的文件並無詳列社區服務隊的定位、工作目標、服務範疇、人手編制及資源，只籠統地提及「為受市建局執行的重建項目影響居民提供援助及意見」，及社區服務隊是向信託基金負責。我們認為發展局應主動與業界社工及居民商討上述問題，使社區服務隊能為他們提供適切服務。

關注舊區住屋權益社工聯席

Concerning Urban Housing Rights Social Workers Alliance

相對市建局及其他私人發展商，一般居民及商戶均處於弱勢的位置，我們認為社區服務隊必然是定位在協助他們身上。社區服務隊的工作範圍亦不應止於服務「為受市建局執行的重建項目影響居民」，而應包括其他受重建影響、有復修及樓宇管理需要的居民，以達致為整體面對樓宇問題的居民及商戶服務。再者，社工的專業知識及技巧，正好與居民及其他持份者建立網絡，促進社區更新活化。

建基於上述的理念，社區服務隊的目標應是：

1. 協助和推動居民參與市區更新，共建理想的社區。
2. 運用由下而上的社區規劃推動市區更新的工作。
3. 尊重居民的選擇權；接納社區的多元性和協調不同持份者融合不同的選擇於地區規劃上。
4. 協助受社區更新影響的居民及商戶表達意見及提供適切協助。

我們認為社區服務隊必須獨立於市建局及發展局，故基金會內負責社區服務隊的成員不能是有此背景的成員。社區服務隊亦應公開召標，以達公平及公開性。每個合約年期亦不應少於五年，以維持服務的延續性及穩定性。社區服務隊應在落實新的《市區重建策略》時，隨即於港島、東九龍及西九龍各開設一隊以開展基礎工作，準備隨時公布的市建局及私人發展商的計劃。社區服務隊更可發動居民及商戶關注區內的規劃及社區問題，從而及早改善，促進社區參與，增加社區歸屬感。

最後，我們要求新的《市區重建策略》內應清楚列明何時會作檢討，以便監察其進展及作出修定。

我們懇請各位立法會發展事務委員會委員能深入考慮我們的意見，為香港舊區的居民及商戶監察政府，使她能撰寫一份適切的策略。

聯絡人：王琮澧
賴建國

致立發會發展事務委員會:

對新《市區重建策略檢討》擬稿的意見

重建：兼顧社會上各方人士的利益與需要，不會犧牲任何社群的合法權益

① 舊策略第 3 條當中寫下“... 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...”，這是施政者為人民服務的承諾。但新策略第 7 條寫法沒有這意念存在。故強烈要求該原文載入新策略中。

修葺費用發還計劃

② 舊策略第 15 條寫下“... 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證，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 ...”，但新策略第 20 條沒有載入此計劃。政府時常推廣大廈要作定期保養及維修，保持良好狀態。過往常有大廈被市建局納入重建範圍，該大廈的法團或業主便開始拒絕出錢為大廈作定期保養及維修。而市建局在從事重建工作由正式落實到遷徙為時 5 至 10 年，以觀塘為例更足足等了 18 年。新策略應重新載入此計劃，成立工作小組作統籌，並推廣與群眾，簡化計劃中各項安排。

新策略提供「樓換樓」選擇

③.1 新策略第 27 條所講“... 「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...”，事實上與民間廣泛倡議的「樓換樓」南轅北轍，因受重建影響的業主其實已讓出高空發展權，簡單來說，若自行發展，撇除發展及在外租住成本後，由原本的 1 間舊廈可發展成 3 至 4 間同面積的新單位，故民間倡議的「樓換樓」，僅僅的「無條件的一呎換一呎，以物易物」，在建築期間市建局並要作出臨時安置措施。何患？活生生的例子，如昔日大坑的麗星樓（即現今的上林）、西環寶翠園等已奉行此法。上次 7 月 10 日立法會上，新隆大樓主席梁日榮先生已就上述「樓換樓」受重建影響的業主的權益作一次性陳述（立法會 CB(1)2441/09-10(02)號文件）。

而前言謂“《市區重建策略》擬稿，當中納入了二零零八年七月至二零一零年六月進行廣泛公眾參與期間所建立的基本共識”，在這「樓換樓」安排上可謂撒謊，蒙騙公眾。

③.2 另外，為何現今政府的施政，竟與民生講現金化？

③.3 還有，一般小市民未必明白重建的利害關係如剛提及的詳情，政府是有責任將它推廣，並教育市民包括受重建影響的業主。但有些不知情業主們認為可接受，代表政府的市建局便大肆張揚，隱藏背後利益歸屬者。令人有官商勾結之嫌。

定期檢討

④ 舊策略第 39 條訂明，該策略需要定期檢討，新的竟沒有載入此要求，市區重建策略不再有定期檢討嗎？市建局過往做法已為人垢病，故新策略要載入此要求。

觀塘新隆大樓業主立案法團代表

梁日榮先生 及 鄭煒莉小姐

2010 年 11 月 11 日

在市區重建策略的多個課題中，本會比較關心以下範圍：包括〔活化及復修項目〕的處理、〔補償及安置政策〕的標準、〔公眾參與〕、如何介定〔市區更新目標區〕及〔社區保育〕等課題。

(1) 活化舊區建築物

〔市區更新的四大業務策略〕中的〔活化〕建築物問題，當中涉及業主權益及各政府部門間的協調。我們認為政府應實行一站式的處理方法，如活化工廠大廈改為商住綜合用途，必須處理設施配套、政策法規及日後管理等範圍，涉及的部門包括“地政”、“屋宇”、“消防”、“機電”、“食環”、“運輸”等，如不能拆牆鬆綁，靈活處理，便很可能變成紙上談兵。

此外，大部份大廈業權分散，個別小業主處理以上問題的能力有限，政府需要委任專業的代理人，進行此類工作。

有效聯絡業主：政府的責任

有建議聘請社工協助，聯絡大廈的業戶，這樣雖然可以為小業主提供調解等工作，但對於協調舊樓業主之間對大廈管理的認知，尚需要「專家」提供協助。在這方面，無論是民政事務署、本會的義工隊或房屋協會的同事，在過往的八年，都不斷進行上門探訪及試圖將舊樓的居民串連起來，成績有目共睹。

根據我們的經驗，在這些舊樓的居民大多數並非業主，一般以事不關己的冷漠態度處理維修問題，而付款維修或處理重建的決定權都在業主身上。因此，有效的聯絡方法，以組織大廈居民和業主，方可順利進行復修的工作。

本會認為只有政府才可透過有關部門（如差餉物業估價署、入境事務署、地政總署等）搜集的資料，找出可以準確的聯絡所有業主的方法，有效地將訊息傳遞。但礙於可能涉及敏感的個人資料，必須由政府抽撥人手整理，我們希望政府可在聯絡安排上作出承擔。

房屋經理的角色

業界房屋經理所接受的是長期專業訓練，同時兼顧了房屋政策、社會政策、規劃、法律及工程等廣泛的專業知識。而且，本會與各政府部門在地區合作已有深厚的基礎，在處理舊區方面已掌握問題所在。因此我們相信，專業房屋經理無論在推動舊區復修或市區重建範疇，都是較為合適的統籌者，能為社會作出貢獻。

本會支持多做〔大廈復修〕的工作。因為〔復修〕對城市規劃帶來最少的影響，減少資源損耗。承如上文指出，政府需要協助資料傳導，建立接觸業主的溝通平台。由於大廈內仍有業主或佔用人(occupants)居住，復修期間安全至為重要，因此便需要安排專業的管理人員，處理工程策劃、物流、分期施工及財務安排，及在項目設計上都要作出改善，特別需要照顧長者及傷殘人士。

香港房屋經學會

引入逆向按揭，協助長者維修

對於長者及退休人士，政府可考慮引入逆向按揭（Reverse Mortgage），處理他們對財務承擔的憂慮。

對逆向按揭的其他建議

除處理維修費用外，「逆向按揭」也可解決部份因人口老化而產生的社會負擔。按揭機構可與業主訂立契約，讓他們每月支取定額的生活費，直至百年歸老為止。而物業的價值，屆時亦將以按揭成數，轉給按揭機構及業主的繼承人。對於年長的業主而言，樓宇維修的財政承擔的確對他們構成壓力。他們透過逆向按揭支取生活費之餘，亦可以輕鬆地支付樓宇的維修及管理費用。

(2) 業主參與及保障小業主的私產權

對於〔補償及安置政策〕，雖然政府對採用“樓換樓”、“呎換呎”、“地換地”的模式處理重建區的補償及安置有所保留，但小業主的私產權是要保障的。

雖然「重新發展潛力」並不是市建局的目標，但局方有責任向受影響的業主解釋：為何他們不能分享物業在重新發展時的潛在利益？

讓業主擁有換購權益（Option to Buy）

市建局可以現行政策，以同區 7 年樓齡的價格進行收購。倘若業主願意交出物業，便可換取將來重建後的購買權及鎖定的一個比例成份，當物業重建完成後，他們便可行使這個換購權益，購入新建成的單位。當然，這中間還有一些需要斟酌的細節，例如是否需要凍結部份收購費、凍結期計算、承繼問題等。

我們認為換購權益方案可減低“樓換樓”、“呎換呎”、“地換地”模式方案所帶來的大量行政工作，亦可公平地處理重新發展時的潛在利益問題。當然，政府仍需盡快落實一套被公眾認受的量度標準。

(3) 以甚麼模式安置受影響的居民？

受市區重建的業主及居民相對年紀較大，即使可以安排入住啓德發展計劃的居住單位，也應該考慮該計劃附近的社區設施是否有照顧到長者的需要，例如醫療、康樂、購物、交通等。

至於原區安置的可行性，即安排受市區重建的業主及居民入住啓德發展計劃的居住單位，從而讓他們可以維繫經過多年建立的社區網絡，盡量減低搬遷對他們心理構成的不安，這建議的受益者只能局限於居住在九龍城區的人士。況且，啓德發展計劃的居住單位即使樓面面積一致，亦有樓層、座向、間隔等因素，令選擇居住單位時產生糾紛。以現金津貼處理安置受影響的居民便顯得較易處理。業主及租客希望原區安置的，可以按個人的需要找尋區內合適的私人發展居所，保存原有的社區網絡。

(4) 市區更新地區諮詢平台

而「公眾參與」的資訊平台，我們認為可以“業主組織”為主要諮詢單位，較容易凝聚共識。在諮詢文件之中，政府提出以“九龍城市區更新地區諮詢平台”，是一種兼聽和進步的思維。我們建議在執行的期間，除了要照顧業主意願外，亦需在可行的政策框架內，引入各相關專業團體（如房屋經理、社工、測量師）以提供專業意見及協助，平衡地區人仕及社會整體利益。

另一方面，在開放討論的同時，需處理資料保密之間的矛盾，否則，「公眾參與資訊平台」可能會製造更多“釘子戶”，造就更多利益集團，浪費社會資源。

(5) 市區更新目標區的謎思

我們認為需要審視政府現時開列的 9 個重建目標區域。其中以馬頭角區為例；鄰近的馬頭圍、土瓜灣及近美東村的一些私家街，都是條件相類似的舊區，為何沒有包括在內？

政府提出的重建考慮因素

根據發展局在二零一零年十月發出的有關諮詢文件，提及市區重建策略在「進行市區更新時，應採用“以人為本，從地區出發，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為主要目標，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、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。」，這些重建考慮因素，都是一些比較宏觀，並且較難掌握的願境。

將主觀概念量化成客觀資料

我們深信政府可把這些主觀概念，量化成較客觀的資料，如樓齡、建築物狀況、消防、環境衛生、人口、規劃發展藍圖及是其他考慮因素等。

透過樓宇勘察及數據分析，我們便可有效地掌握舊區的物業狀況，並將之演化成客觀的甄選標準，甚至作為公開資料供市民閱覽，以解除市民心中的疑慮。過去七個月，專業房屋經理透過民政事務總署的“大廈管理專業服務計劃”，在九龍城、中西區、深水埗及荃灣為超過 85 幢舊區的同類樓宇進行了勘察和數據分析，相信這些經驗亦可為市區重建作為指引。

管理有待重建的物業

雖然這些建築物已經長年失修，有潛在的危險，但卻未能即時進行重建或復修工作。在此以前，本會認為政府須投放一些資源，處理基本的維修及管理，以免因樓宇失修而對公眾人士構成危險。專業房屋經理可配合進行樓宇勘察及提供一站式的管理並安排維修及持續監察。

政府可考慮外判物業管理公司，提供相關專業房屋管理服務。

(6) 如何保留內經濟活動或社會和文化特色？

舊區的經濟活動被重建淘汰

在進行舊區重建時，市建局雖然對“避免破壞區內經濟活動或社會和文化特色”作出承諾，但對舊區內的經濟活動造成影響卻不能避免。例如在土瓜環及馬頭角有不少小型工場、汽車維修店和相關店鋪、家庭式工場和私家街等。其實這些業務能在市區中存在，反映了市民的需求。市建局在考慮它們的存在是否合適之餘，在重建項目附近物色合適的處所亦不容易。“喜帖街”的例子正好說明。

以建築設計處理 經濟效益的考慮

其實，在新建大廈之間，仍可容納這些有特式的商業街道。例如汽車修理業可能對住宅居民造成影響，但如將之集中在內街或置於重建項目的較低層、甚至地庫，而面向內街的牆身均設計為細窗戶、或廚廁部份，便能起隔音作用，將滋擾減至最少之餘，同時包容了地區的商業特式。簡單來說，部份問題是可透過建築設計時處理好的只要發展項目能平衡於經濟效益和保育兩方面。

結語

香港房屋經理學會對市區重建策略檢討原則上支持，但我們認為市區重建策略不能只強調清拆及重建，市區的更新也值得推廣。

而且重建項目也得分開先後次序：待重建項目內的樓宇，本身可能有潛在危險，威脅居民及公眾的安全。維修及管理是刻不容緩的。處理舊區的房屋管理事務，必須掌握問題所在，透過全面的樓宇勘察及數據分析，找出急需維修的項目，再以上門探訪及向舊樓的居民解釋維修及管理的重要，鼓勵立刻行動。

假如發現維修已在經濟效益上接近不可行，可以向市區重建局反映，以決定進一步的解決方案。

香港房屋經學會



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



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

29 November 2010

Clerk to the Panel on Development
Legislative Council Secretariat
Legislative Council Building
8 Jackson Road
Central, Hong Kong

CB(1)619/10-11(01)

Attention: Ms. Sharon Chung

Dear Ms. Chung,

Panel on Development Review of the Urban Renewal Strategy

We thank you for your letter of 1 November inviting our views on the subject "Review of the Urban Renewal Strategy".

You may recall that we have made a submission to the Panel in June this year and our views remain just as valid today. We are pleased to attach a copy of our previous submission for your easy reference.

We would wish to make one additional comment as follows:

We noticed from the draft Urban Renewal Strategy (issued by the Development Bureau in October 2010) that the URA can initiate a redevelopment project on its own (paragraph 16(a) on page 7). This would represent a major departure from URA's current formula of partnering with the private sector in urban redevelopment projects, and we assume that such mode of operation would only be undertaken for projects that are considered not economically viable.

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

香港社會服務聯會
交立法會發展事務委員會會議
討論《市區重建策略》
(2010年11月20日)

社聯一直關注市區重建策略的檢討工作。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，社聯搜集業界的意見，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業界對服務隊的獨立性、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》只有提出社區服務隊(下稱：服務隊)由信託基金直接資助，服務隊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。因此，社聯有下列關注和建議：

- 1.1 以《社會工作者工作守則》為專業自主的基礎。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》及服務隊的合約列明服務隊與居民、市建局及各持份者的關係，並訂明服務隊的獨立性原則，藉此確保服務隊以居民和商戶為服務對象，按他們的權益為首要考慮，就此釋除公眾疑慮。
- 1.2 以《社會工作者工作守則》為專業工作手法的基準。社工專業運用多元的介入手法，包括個案工作、社區網絡、社區互助及社區教育等等，全方位介入社區事務，協助居民及受影響人士達至「助人自助」的成果。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。建議於《市區重建策略》及服務隊合約中應列明以上工作手法及範疇。
- 1.3 公眾和業界都要求設立服務隊的時間應先於方公佈重建方案。此外，市區更新的辦法要同時考慮樓宇復修，社區保育和活化。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、九龍東、九龍西、新界西先開設四隊常設的市區更新社區服務隊，對應4R模式—「重建、復修、保育和活化」，提供多元化的市區更新社區支援服務，服務包括個案工作、社區組織、社區教育及社區需要評估等等一般性服務，其目標是協助居民面對樓宇復修、業主法團的成立和運作、以及社區保育和活化等事務。推出新的重建項目時，再重新擴充資源，為受重建影響的居民提供專門的服務。另外，當局需要增加人手，設定服務人手比例，建立穩定和富經驗的服務團隊。

作為「以人為先」的《市區重建策略》，政府有必要詳細說明上述的安排是否能否全面回應市區更新引伸的社會問題及需要，並合乎「以人為先」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、中立性及與不同持份者之間的利益關係。為免利益衝突和保障基金的中立性，建議基金委員應來自舊區居民、地區非政府組織、專業團體、相關政府部門等等。市建局不應擔任基金委員。建議設立基金委員利益申報機制，提高透明度和公信力。此外，當局應該訂明對基金的監察機制及基金資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。
- 2.3 為保障基金的延續性，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，其為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。社聯對此有下列建議：

- 3.1 為達致「加強地區層面市區更新的規劃」的目標；諮詢平台應早於規劃階段同告成立，以吸納各界人士對市區重建及更新的意見。並鼓勵公眾及早參與相關的規劃工作，此舉有助確保更新及重建後的社區設施、空間及用途等更能滿足社區整體的需要。
- 3.2 就諮詢平台的組成，我們強烈要求加入居民組織及社區服務隊的代表，以確保基層及前綫社工的參與。另外，為增加諮詢平台的公信力，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。
- 3.3 社福界十分重視「諮詢平台」的組成、權責及運動等事宜，公眾對「諮詢平台」亦寄予厚望，我們要求當局就「諮詢平台」的組成、提名機制、功能及運作方式等事宜盡快提出方案，並進行公眾諮詢。
- 3.4 諮詢平台需要保障公眾的知情權，其運作具備高透明度。因此，「諮詢平台」必須向公眾公佈的諮詢結果；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。工作小組認為要按「以人為先」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 發展局林鄭月娥局長暨立法會發展事務委員會各位議員：

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色，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 79 歲，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，導致樓價三級跳躉升牟暴利，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 波鞋街業主攬自建，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，市民不賣不是貪錢「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

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，看幾時爆大錢。

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，成為旺角新舖王，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。物業為花園街 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，成為旺角新舖王，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 相關體育用品為主，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，月租為 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品店持有，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 樓為住宅，合共面積約 14,458 平方呎，以 3.11 億元易手，買家為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，物業面積為 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)	租客
1	12/09	尖沙咀	廣東道 5 至 5B 號	地下	—	1,600	526,875	美華地產
2	07/10	銅鑼灣	恩平道 44 至 48 號	地下	1 至 2 號	750	375,834	裕豐行
3	11/10	旺角	花園街 49 號	地下	A1 及 2	1,200	325,000	豐利地產
4	07/10	銅鑼灣	波斯富街 77-83 號	地下	N	200	263,400	中環地產
5	09/09	銅鑼灣	東角道 24 號	地下	22	410	240,384	72KA 地產
6	06/06	旺角	西洋菜街 2Y 號	地下	2	150	240,000	小民
7	05/09	尖沙咀	梳士忌利道 3 號星光行	地下	27	250	236,800	新豐
8	09/09	銅鑼灣	康樂街 2 號	地下	A 至 E	1,500	236,000	聯益 聯昌 長安地
9	05/10	旺角	西洋菜街 36 號	地下	—	800	231,250	源發地產
10	05/07	銅鑼灣	畢拿街 50-62 號	地下	B	800	225,000	800y9 地產

資料來源：地產雜誌

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，賤買賤賣，巧取豪奪，已成為另類發展商。更有居民直斥市建局企圖將牟取暴利、強搶民產的行為合理化，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，將舊區重建為高檔住宅出售圖利。以西環第一街重建項目為例，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，有關定價甚至成為當地樓價的新標尺，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，雙方曾因為定價問題出現分歧，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，忘記了作為一間公營機構不應以賺錢作為主要目的。成立市建局的本來目的，是為了加快舊區重建，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

「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、強搶民產的行為合理化，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為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迪批評，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為合理化，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，重建為「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」，認為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「政策以錢為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，若小業主認為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，他強調該局為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

發展項目	收購呎價 (實用面積)	重建後樓盤	呎價呎呎 (建築面積)
西營盤第一街／第二街	\$3137	通成樓	\$11000
大角咀洋松街／松樹街	\$4038	形品·星寓	\$8000
深水埗欖樹街／順華街	\$3094	豐盛店	\$7000
灣仔莊士敦道	\$4290	高層軒	\$7000
大角咀櫻桃街	\$3430	通成樓	\$5500
深水埗欖樹街／順華街	\$3200	通成	\$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
△為呎方呎平均售價

我們是九龍城區舊區網絡的成員，舊區網絡是本著建立理想社區的願景而成立，由龍城和土瓜灣的舊區居民小組所組成，包括耆英團結組、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。我們大多在龍城及土瓜灣區居住多年，可說是生於斯長於斯，對本區的風土民情有特殊和深厚的情感，對本區的未來發展心存厚望。

我們一直關注政府於 2008 年開展的市區重建策略檢討，曾多次出席了地區舉辦的展覽和公眾論壇，居民組在社區更多次進行了深入的探討和討論。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，九龍城區舊區網絡有了以下的意見：

(1)九龍城區舊區網絡及社區居民組織應加入市區更新地區諮詢平台

九龍城區舊區網絡要求加入市區更新地區諮詢平台，我們強烈要求諮詢平台應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，這樣正好體驗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』；我們居於舊區對區內大小事物存有了解及深厚感情和認識，會本著對社區發展和居民利益爲依歸。

(2)市建局發展目光短視，缺乏長遠及規劃及政府帶頭及容許發展商破壞地區發展

市建局在近年的重建項目中經常以單項式及以利益爲發展前提，對九龍城整區欠缺長遠及具規劃的發展，對社區的發展及更新和保育欠缺承擔，政府帶領又或容許市建局及其他地產發展商以同樣的手法去重建舊區，不斷興建牙籤樓，完全未能配合新舊區的融合，破壞城市的肌理。

(3)政府奪取小業主資產及地區長期發展的成果

在 10 年後的今天，發展局及市建局依然採用 2000 年立法會定立的 7 年樓齡價目收樓，我們認爲政府有強盜小市民的資產價值，舊區的樓宇有資產升值及樓宇高空發展的機會，政府這種大石壓死蟹的方式，是坐享我們居民發展社區數 10 年的成果，居民過往辛勤地在社區生活，合力將舊區發展起來。可是，今天政府卻以重建及更新爲由，強盜了我們的資產及享受了由我們所創造的繁華。我們認爲政府若有良心，應以市場的現價收購計劃重建的舊區樓宇，作爲對小業主的賠償。

(4)租客同區安置

受影響的租客，多年來在社區生活，工作及子女在社區中上學，生活網絡也在社區中建立，我們認爲若社區重建時也應安置他們在同區居住，不要破壞他們的生活網絡。

最後，我們期望各立法會議員及官員能體恤舊區居民對是次『市區重建策略檢討』的重視，政府亦應施政得宜，改善民生，市民才可以安居樂業，政府也一定會受市民的愛戴。

九龍城區舊區網絡



CB(1)440/10-11(09)

林浩揚

區議員辦事處

立法會發展事務委員會

劉秀成主席：

2010年11月20日《市區重建策略》檢討意見書

民主黨一直關注關注市區重建的事宜，本人致力爭取大角咀等多個油尖旺地區全面重建，今次喜見當局進行是次的檢討，就此本人對《市區重建策略》檢討有以下意見：

1. 建議在大角咀設諮詢平台

當局有意在九龍城作為試點，本人認為這是不足的，大角咀及旺角一帶的樓宇已經有 50 年以上的歷史，而油尖旺有 645 幢這類型的大廈，部份是三無大廈，日久失修。大角咀一帶是九龍少有的沿海地段，同時大角咀有多棟的工業大廈，五金業加工場等設施，海風中的飄分及工業用化合物加速樓宇的老化。在設置試點的問題上，應在多個地區同步設立，以了解全港性的樓宇結構情況，尤其是如大角咀的工業及居住用樓宇近在咫尺的地區。

2. 考慮未來建設項目對樓宇的變化

現時重建的項目中，重點在於樓宇現時的狀況及發展潛力，而沒有考慮到大型基建對樓宇的影響。

以高鐵在大角咀段為例，高鐵的興建及營運時必然對該區建築物有不同程度的影響。當局應考慮到大型基建對地區的影響，從而優先考慮該地區的重建項目，並且向屋宇署要求協助，分享屋宇署定期到全港大廈巡視樓宇結構安全的數據，以便即時知悉每棟樓宇情況，作出合適的規劃。

油尖旺區議員

林浩揚

2010年11月6日

市區重建局成立以來一直享用著「100億」公帑、免補地價及使用《土地收回條例》三大特權。表面上它以改善舊區居民生活質素的任務，但實際裡卻背道而馳，在《市區重建策略檢討「建立共識階段」公眾意見總結及展望的文件》中所提出的建議，不禁令人驚詫！市建局往往假借不同的「諮詢渠道」去「收集市民意見」。但最後竟自訂出一個「補差價、樓換樓」的建議。真是假借民意、花巧誤導！

1. 基本法保障私有產業權

「契約精神」明確規定：由1997年回歸之香港樓契，可平穩過渡50年不變，直至2047年6月30日。期間的私有產業亦可自由買賣或擁有，故此市區重建不應在基本法以外，加入不平等條例（例如：土地收回條例），干涉私有產業，箝制業權人。

2. 過時的收購條款

市建局以2001年所制訂的不合時宜計價方法（七年樓齡），來收購今天得來不易的黃金地段，更自訂可笑又奇怪的業權分類：非唯一居所、出租戶、空置戶、商業用途等等，一律扣錢高達百份之50之多。

3. 以權謀私利

市建局手握「『100億』公帑」而不肯每年恆常向公眾交代帳目收益，天文數字何去何從？利用公帑收購私人物業，然後自恃自負盈虧不接受監管，公帑私營，「這是政府對公眾利益的最大失誤」。

4. 市建局施壓、強搶土地

政府給予公帑(100億)設立一個部門，用作吞噬重建區業權人的居所，由於市建局自鳴要自負盈虧，但卻監守自盜，對重建業主瘋狂搶掠、施壓、自訂條例收歸市區黃金土地、唯利是圖，令民憤加劇、矛盾加深、社會更不和諧！

5. 市建局主導重建更新，忽視小市民利益

市區更新、重建，是政府、市民、地產商的合作和配合才能成事，缺一不可；文明國際社會要真真正正樓換樓、鋪換鋪是理所當然，三方互利互讓、群策群力、配合得宜、達致三贏局面，共同建設美好新城市。

最後本人把已故前國家領導人鄧小平在深圳南巡時，向深圳的官員說過的一句話「先給一小撮人先富起來吧！」，改成為向特區政府官員說「先給一小撮受重建影響的人先安定下來吧！」

副本抄送：

香港特別行政區首長 曾蔭權先生

香港特別行政區行政會議各成員

立法會全體議員

K7 重建戶

凌鳳霞

2010年7月10日

2010年11月10日

猎德村变身 CBD 之 1：村民几乎全票通过改造方案

金羊网 2007-08-29 09:11:35

城中村改造开发模式补偿办法创先河

新快报记者 纪许光 陈志杰 何姗 陈文 摄影 王翔

西边旧城改造，东边城中村改造——广州的“中调”战略正在高调启动。由于猎德大桥的建造，以及珠江新城的建设，猎德村成为城中村改造的先行者。

猎德村的一举一动受到高度关注，其焦点并不

仅仅是“中调”及未来的 CBD 建设，而是酝酿 10 多年之久但又“没有时间表”（林树森语）的城中村改造终于破冰——受制于资金、体制等各方面的因素，广州一直未能啃下这块“硬骨头”，城中村改造的最大障碍是资金及由此带来的各方利益平衡，全市 138 个城中村改造需投入 2000 亿资金，不可能全部由政府支付，那么如何筹集这笔资金？对被征收土地的农民如何补偿？城中村改造由谁来主导，公共设施由谁埋单？

尽管广州 138 个城中村改造的模式是“一村一策”，猎德村的开发模式并不可复制，但对于一些共性的问题，它所秉承的一些原则仍然值得借鉴，在补偿办法、开发模式可能开创先例，被其他村的改造借鉴和采纳。

根据原则性方案，猎德村将全部拆掉重建，猎德村改造拟采取政府不出资，主要通过土地拍卖等运作方式筹集资金完成。整个改造分三部分进行规划，猎德桥东部作村民的安置区；西部按价值最大化原则进行拍卖，用于发展商业；而南部则建星级酒店，支撑集体经济。

首先开拆的猎德村桥东地块是猎德村复建安置区，村总人口 7865 人，3167 户，整个工程将按容积率 5.2 进行复建。猎德村对外发布的设计招标公告上显示，此项工程投入 20 亿。其中用于安置房工程的部分 17 个亿，此外将有 3 个亿的资金用于社区附件的建设。

整个桥东区域的计划复建改造工作将于 2010 年前完成。

广州现有城中村 138 个，而真正像猎德这样位于城市中心区域的城中村实际上只有 45 个。广州市社科院彭澎博士认为，猎德旧村改造是 CBD 大环境下的产物，它之所以引人关注，就在于猎德是第一个“吃螃蟹的人”。成功对猎德村实施改造，将成为检验广州“中调”成果的重要参考依据。作为试点，猎德的旧村改造无论成败都将成为日后政府实施这一举措的“范本”。

规划专家郑静认为猎德村的开发模式虽不可复制，但它所秉承的一些原则值得借鉴。在补偿办法、开发模式可能开创先例，被其他城中村改造借鉴和采纳。

村民争取回来的优惠价

猎德村村址占地约 500 亩，而经济规划用地有近 400 亩，按照“三三制”原则，这些土地在完成改造后，将有三分之二被用于商业用途和村经济发展。对于地处寸土寸金的珠江新城地段的猎德，这是笔不小的财富。面对家园的变故和丰厚的利益，村民能以近 100%的高票通过拆迁方案，其中的利益如何进行分配与平衡？这是城中村改造要突破的最大难点。

全部村民表决通过，有一个很重要的因素：那就是，优惠的增容面积差价。

“我们现在实行的是‘拆一补一’的方案，也就是按照宅基地证上的面积实行回迁补偿。这个是理所当然的。其实，最吸引我的是那 3500 元/平方米的增容面积差价。按照我们现在的地段，这里的房价都在 10000 元以上，而且以后升值空间非常大。现在每平米 3500 元就能搞定，这是个不小的诱惑。”村民沈伯说。

在猎德村回迁户型公示办公室里，工作人员解释说，沈伯所提到的所谓“回迁增容面积”，实际上指的是村民回迁的时候，在现有实际拆除面积的基础上，超出的部分。比如，沈伯现在的宅基地证上体现的房屋面积为 38.5 平米，在未来回迁的时候，沈伯可以根据现在公示户型图纸选择自己心仪的户型，但这些户型的面积有的要超出沈伯现在的房屋面积，按照优惠原则，超出的部分，猎德村村民可以按照 3500 元/平米的价格进行购买，而村民们对这个价格普遍表示可以接受。

“而这 3500 元的增容面积房价，是村民争取回来的。”沈伯告诉新快报记者，最早这个价格被定在 5000 元/平米，由于村民反对，村委会经过研究，将价格降到了现在的水平。

违章建筑也有补偿

现在的猎德民居大多以 5 层楼房为主，但实际上在村民手里的宅基地证上被认可的只有 4 层。而多出的第 5 层无一例外均属于“违章建筑”。

猎德村一梁姓队长透露，对于这些违章建筑，将来是不会被计算到回迁面积里的。但有一点，是村民比较满意的，这些违章建筑在被拆除后，村民将得到每平米 1000 元的一次性建筑价格补偿。

村民们对于这次的旧村改造表现得很乐观。村民黄伯的房子位于猎德村桥东区域的猎德东大街，顺着李氏大宗祠右侧的小巷，记者来到了黄伯的家，这里的一切显得那么拥挤，窄窄的巷道里到处是纵横交错的电线，楼与楼之间相距的空隙不足 50 厘米。楼体四周被密密麻麻的晾衣架包裹着，走进黄伯的家，老人习惯性地把灯开了，迎我们坐下。

“年轻人都不愿住在村子里，稍微有点经济能力的都在外面买房子了。改造好啊，现在的居住环境实在不怎么样，你看，我这里白天不开灯都不行。夏天几乎不通风，家里的风扇要常开着，这样的房子在猎德村到处都是，我的孩子早就在城里买房子了，年轻人不愿住在

家里，嫌太挤。”“回迁以后环境要比现在好很多，对这个事情我们很支持的。”

回迁前有租房补贴和出租屋损失补偿

新快报记者在对村民的走访中了解到，“开拆”以后，村民将面临租房住的现实问题。最麻烦的是，在这个过程中，长期靠出租屋租赁为主要生活来源的村民们首先要面对的就是在回迁之前的租金损失。

为此，村委给这部分村民制定了补偿办法——街铺补偿 50 元/平米，住宅补偿 20 元/平米，这些钱的发放，按照规定由村委每月向村民支付，这是村民们在回迁之前所能得到的“能看到见的实惠”。

改造效应珠江新城土地供给增加交通改善

作为城中村改造第一村，猎德村的背后隐含着“GCBD21（广州 21 世纪城市中央商务区中央商务区）”、“广州首座悬索桥——猎德大桥”等鲜亮的名词，是它们带来猎德村不可复制的改造契机。

中山大学教授袁奇峰介绍，珠江新城基础设施很充分，带来地价高企，需求增长。这是市场因素推动了猎德村改造。

8 月 22 日，珠江新城某售楼部工作人员告诉新快报记者：“周边的楼房基本上都达到了 2.5 万元每平方米的价位。”这远远高于广州的平均房价。

推动猎德村改造的另一个因素是猎德大桥的建设。8月28日,珠江边猎德大桥工地上,施工倒计时牌显示,还有265天大桥就将建成通车。猎德大桥是广州第一座悬索桥,为新光快速路的一部分,连接海珠区和天河区,其北引桥将跨过猎德村,直接连接猎德大道,是南北交通主干道。猎德大桥跨猎德村而过必将带来大面积的拆迁。

“可以说是猎德大桥启动了猎德村改造。”据袁奇峰介绍。袁奇峰认为,猎德村改造将增加珠江新城的土地供给,也使珠江新城交通设施更完善。

据了解,猎德大桥建成后,市民从天河去海珠、番禺,可借道新光快速路的猎德大桥、新光大桥,一路直达不超过半小时。

中山大学城市规划研究员李立勋院长认为,加快猎德城中村改造进程有利于改善珠江新城面临的交通困扰,对改善中央商务区面貌,优化中央商务区投资环境等有着极大的影响。

猎德旧村改造方案之所以能够获得高票通过,一个重要的先决条件就是,村民的利益得到了保障。而政府在这个过程中通过调控可以促进CBD进程,对各方而言都是好事。(待续)

(编制:日京)

搜集资料

K7居民
凌凤霞

2010年11月10日
P.4.

CB(1)671/10-11(01)

就《市區重建策略》擬稿
民間聯合聲明

- (一) 假諮詢、偽共識；
- (二) 欠缺監管，失去指引意義；
- (三) 民間將會建立自己平台；
- (四) 要求立法會遺憾新《策略》。

是次擬稿實屬玉蓋彌彰，假借立法會訂立強拍強收土地，現時居民只可磚頭換印鈔，實在不合理，此乃番邦蠻族所為。香港作為文明社會，國際大都會，更有基本法保障，自由市場，資產理應可走可留，是有選擇權的。市建局挪用一百億公帑，以十年前所訂立的機制作今天的收購準則，怎樣平衡今天城市繁榮呢？

引用：特首在施政報告所說的《共享繁榮》，物業之價值：不是一體的買賣那麼簡單，是“原”業權人持有其業權至 2047 年，當中更包括其高空發展權。發展局局長於 12 月 1 日會議提及的業權不可分割的私人地段分數，此乃“原”業權人的私產，走廊樓梯大堂總有一些在公契裡，而非公眾利益。現在市區重建的情況，是將“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，又點會服眾呢？政府怎樣處理，怎樣追究，怎樣交代？

回顧市建局在 2001 年所訂定的準則，只是單向利益，不是多方面互意制約；加上當時正值負資產年代，聽見有樓人士都退避三舍。結果時至今天，市建局「低收、高賣」，七除八拆下，竟然仍錄得 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！為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？

最後，煩請各位議員抽空瀏覽本人於 11 月 20 日提交有關廣州《獵德村變身 CBD 之一》(05 號文件)的成功重建例子，以 99% 居民通過投票形式贊成，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，而居民群策群力的爭取，令將來也有得著，請我們的議員參考。

凌鳳霞
觀塘重建區業主
2010 年 12 月 3 日

就《市區重建策略》擬稿

民間聯合聲明

- (一)假諮詢、偽共識；
- (二)欠缺監管，失去指引意義；
- (三)民間將會建立自己平台；
- (四)要求立法會遺憾新《策略》。

從上月 20 日的發展事務委員會特別會議流會事件中，反映出立法會作為監察政府施政的機構行政混亂、賤視市民的意見。所為的公開諮詢，實質是草草了事的一場表演秀(show)，表演劇目為《專貴的立法會議員抽出寶貴的黃金時間接見市民聽取意見！》

實際上市民日夜為口奔馳，絕不容易抽空與家人相聚，如今卻為了全港受市建局重建影响居民的利益，甘於抽出‘鑽石時段’出席，好像我丈夫為此在內地乘搭當日早機回來聽會，但結果卻失望而回！

雖然會議擇日重開，但卻選擇今天 12 月 7 日(星期二)，一般基層市民上班或上學時段作公眾諮詢，請問：這是有誠意做諮詢嗎？就算重開會議，也一定失去很多居民的不同意見及回響，而淪為例行公事！公開諮詢已失去意義吧！

議員們呀！我最後想再問市區重建局：利用 100 億公帑，應該是善待重建區居民嗎？但現在似乎是想利用公帑轉移他人資產為實，這份(市區重建策略擬稿)更是打著‘官號’，欺壓重建區居民和加強鉗制，名正言順把小市民的財產轉移有關機構(市區重建局)！

凌鳳霞

觀塘重建區業主

2010 年 12 月 3 日

立法會發展事務委員會主席、局長、各位議員：

我們「舊區租客大聯盟」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。雖然我們在市區重建策略檢討的兩年間，與不少關注重建區租客權益的團體一樣，不斷提出建議，要求保障區內租客的權益。可是，在發展局於2010年10月發表的《市區重建策略(擬稿)》中，只表示會為被迫遷的租客提供轉介服務。我們對此建議感到極度憤怒及失望！

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，可是最終使租客失去了一個「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。

我們再一次重申我們的建議：保障重建區內租客的權益！只要租客於凍結人口登記當日已經入住重建區，無論最終有否被迫遷，都與一般租客一樣，獲得原有同樣的待遇！

我們非常期望新的《市區重建策略》能填補上述的政策漏洞，使住在重建區的租客得到應得的保障。

多謝！



中華人民共和國香港特別行政區

CB(1)440/10-11(04)

Hong Kong Special Administrative Region of the People's Republic of China



九龍城區議會

Kowloon City District Council

潘志文議員

Pun Chi Man of DC member

致：

立法會

發展事務委員會

主席/各委員 台啟：

規劃重建應分緩急先後

本人是九龍城區議會土瓜灣南選區(G14)議員 潘志文。本區有一個興建至今已有 50 多年歷史的 8 條「環字」私家街區。私家街區內樓宇嚴重失修，大廈外牆大面積的石屎剝落，政府外判工人不用工具，已可徒手取下超過 1 個成年人高度的外牆石屎。用手錘輕敲外牆，外牆石屎是大片大片的脫落，工人不敢再如此敲擊外牆，因整幢樓宇外牆石屎已呈浮離主體現象，有在現場監工的政府工程師說：“再敲得徹底的話，將會是整幅外牆都沒有了”。從已剝落石屎的外牆看，主柱及橫樑的鋼筋亦已銹蝕至幾近斷甚至是已斷。石屎剝落及將會剝落的石屎，令警方的封鎖線不斷加大加多。警方不斷呼籲市民行無石屎剝落的一邊，可笑的是連警員自己都無一個安全的地方可站。郵差哥哥致電 本人，說他在「環字 8 私家街」派郵件，是望著天行路，就是望著那些裂縫不斷的擴闊。本人跟警方講，如用望遠鏡向大廈外牆看，警方將要封鎖的是整個街區，事實上現有封鎖區，是封鎖了多天還未解封，由於封鎖已影響到居民通過街道。現時「環字 8 私家街」許多社區配套設施已經殘破過時，地底污水渠倒塌淤塞，私家街區內各大廈天井浸滿污水，滋生蚊蠅及蟲鼠亂竄，衛生環境極為惡劣，未到大熱天時已經是臭氣沖天。「環字 8 私家街」區內人口老化，很多業主都不在區內居住。由於「環字 8 私家街」街區各大廈都無成立業主立案法團，現有的業主互助委員會幾乎是完全停止運作，這令區內居民在遇上大廈有問題時很難集體行動處理。就如現時大廈地底渠淤塞及天井浸滿污水，蚊蠅飛至頂樓、蟲鼠明目張膽列隊橫行等環境衛生問題。大廈居民雖有意改善，但都因無力組織集資而無法進行改善工程。

本人要求加快本區的規劃重建，單提出重建很容易令部份業主放棄維修大廈，且重建無期。每到雨季和風季來臨時，舊樓的外牆石屎剝落情況隨時危害到公眾安全。為此 本人要求政府派出專業人士免費優先檢驗 50 年樓齡以上的舊樓，同時提供資源協助大廈進行維修工程，但 50 年以上樓齡的舊樓再維修亦祇會是越來越差，很多超過 50 年樓齡的舊樓維修後 1、2 年左右，又再出現牆身漏水、柱樑爆裂等情況。真確的例子是：土瓜灣落山道 1 號的大廈外牆，維修才 5 年，在 2010 年 11 月 7 日外牆批盪便塌下傷及 1 途人。

更甚的就是一幢已傾斜而超過 50 年樓齡的大廈，維修可令大廈扶正復原嗎？現時政府所有資助大廈維修的計劃及就算是剛完成維修工程的大廈，都未能解決剝房的存在及漏水的情況，而剝房及漏水是會嚴重損壞樓宇結構及縮短樓宇壽命的主要原因。如剝房情況不解決，所有維修計劃都是失敗的，維修亦是枉然的，且會浪費大量納稅人的公帑。部份舊樓是「醫好都嘅藥費」，為此 本人要求政府盡快規劃優先重建土瓜灣區，特別是「環宇八私家街區」。本人強烈要求政府增撥資源整區規劃重建，而不是收一幢拆一幢再原地建一幢，這樣重建不環保、根本上改變不到社區環境、交通水電煤所有公共設施都不能整體配套。本區的重建要整體規劃配合到地鐵及啟德郵輪碼頭的發展，將思維放眼到西九文化發展和一個真正金融中心及旅遊熱點的國際大都市，而不是短視地計較眼前利潤的得失上。專業驗樓、協助維修及加快規劃重建的三個環節是一環扣一環，缺一不可！

此文於 2010 年 6 月 24 日經區議會秘書處轉達給「立法會 發展事務委員會」，在執筆前發生如下有紀錄的個案：

6 月 8 日有市民報警，啟明街 49 號由政府外判拆去約 2 呎乘 2 呎浮離的外牆石屎；
6 月 19 日下午有市民報警啟明街 49 號外牆呈現倒塌危機；
6 月 22 日約 17 時環順街 26 號有約 8 呎乘 4 吋的窗簷從 8 樓飛脫落街；
6 月 23 日上午約 9 時居民致電謂環順街天台圍欄搖搖欲墜
6 月 23 日約 12 時啟明街 47 號有維修工人報警外牆整幅爆裂隨時倒塌；
6 月 23 日約 18 時鴻福街 25 號有拳頭般大的石屎從高空跌落泊在路旁的車頂；
6 月 24 日約 20 時 25 分在環景街 3 號有數塊像沙田柚般大小的石屎剝落；
以上個案需勞動警力留守，甚至要消防車到場戒備。

今日 2010 年 11 月 8 日，再致函「立法會 發展事務委員會」表達九龍城區急需重建的迫切性，在執筆前亦發生如下有紀錄的個案：

10 月 2 日在「環順街 5 號 5 樓」，因窗簷石屎剝落做成損毀需賠償及被告上庭；
10 月 26 日下午在環達街環達樓高處有石屎剝落，差點傷及地舖居民；
11 月 1 日在「環景街 1 號 5 樓」窗簷石屎鬆脫，屋宇署要用重型吊臂車吊工人上去將浮離石屎剝除；

過往在九龍城區發生的嚴重倒塌做成傷亡的事件：

2010 年 11 月 7 日落山道 1 號，大廈維修才 5 年的外牆批盪塌下傷及 1 途人；
2010 年 1 月 29 日馬頭圍道 45J 號塌樓導致 4 死 2 傷；
2000 年 3 月 25 日土瓜灣美景二期塌簷造成 7 途人受傷；
1990 年 10 月 26 日土瓜灣道 66 號塌簷造成 6 死 7 傷；

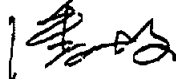
本區重複不斷的發生大廈外牆石屎剝落，是警示著大廈外牆的安全年期已到了極限。結構工程師指外牆石屎批盪，一般壽命達 10 年，而本區的樓宇外牆很多都已幾個 10 年無修葺了。每逢打風落雨都有石屎剝落，維修可根本解決問題嗎？連每天數拾車的國內同胞看到「環宇 8 私家街」區也表極度驚訝：香港這粒東方之珠，聲稱國際大都會，可還有這麼…是什麼地方來的？！「環宇 8 私家街」被形容為 50 年代的「九龍寨城」，處無政府狀態！！

在《市區重建策略》最後諮詢階段，本人於 2010 年 6 月 22 日邀請了市建局派員出席土瓜灣「環字 8 街」數佰人的業主大會，會上業主一致舉手向市建局人員表達要求加快重建土瓜灣「環字 8 街」的訴求，現在有個別大廈集合了 9 成業權份數等著市建局擔當“促進者”的角色。

本人強烈要求政府盡快規劃優先重建土瓜灣區，特別是「環字八私家街區」。

此致 主席/各委員

九龍城區議會

潘志文  議員 謹啟

副本送：

九龍城民政事務處

民政事務專員 蘇婉玲女士、太平紳士

九龍城區議會秘書 林翠瑩 小姐

2010 年 11 月 8 日

致各發展事務委員會委員，

市區重建策略（擬稿）之意見

引言

1. 政府在修訂《市區重建策略》時，應先檢討為何未能達到其最初所訂定的重要原則、目標和「以人爲本」的工作方針。明顯地若「以人爲本」，便不應以樓齡和舊樓數目爲工作方針重心，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。
 2. 政府有沒有檢討和衡量過在以往二十年來的目標成果：
是否過往二十年來所設立的目標並未達標，便想不了了之？
 - (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戶呢？將來二十年來的目標為何不用提呢？
 - (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為何不用提呢？
 - (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為何不用提呢？
 - (d) 原本目標會提供 **7 所新校舍**，成果如何？當然今天正要殺校之際，明顯揭示當年的目標是必須要設立期限作檢討，這些本來是「以人爲本」的策略目標，今天的策略修訂卻一字不提，所以現敦請政府要明確訂立「以人爲本」策略目標，並每年匯報成果進度並設立期限作檢討和跟進。
- 「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
3. 若政府在修訂《市區重建策略》時，是「以人爲本」的話，政府不是要針對舊樓數目，而要針對目前全港 **60 歲以上擁有舊樓業權長者數目**，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（祇能負擔每月低於五千元租金的租戶）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，如居屋、公屋及重建後**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。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，之後才讓舊區居民以外的人去獲取重建後的利益。

4. 所以強烈要求新的策略不可刪掉舊策略之中『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』，所以不敢保證『任何社群的合法權益』是『不會被犧牲』呢？
5. 新的策略構想在政府憲報公布建議項目之前，即凍結人口調查之前，便成立「諮詢平台」進行社會影響評估，結果一些小業主爲了將來可能被扣減超過百萬元非自住的津貼，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。新的策略必須修改，以填塞漏洞來防止逃避安置受影響租戶。
6. 新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。
7. 同樣地，新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

8. 新與舊的策略中，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。
9. 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

議優化第一原則為『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，及必須包括物業的重建價值和搬遷津貼；』

10. 既然新的策略已經由市建局策略升格為政府策略，則受各類重建影響的租戶也應當同樣地獲得妥善的安置，故建議優化第二原則為『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；』
11. 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，即犧牲舊區居民來為公益的心態來進行市區更新。故建議優化第三原則為『市區更新應先以保障舊區居民民生為前題，而最終能使整體社會受惠；』
12. 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為『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。』

HK 重建關注組
吳彥強主席
20/11/2010

一)背景:

順寧道重建關注組是在 2009 年 7 月成立，成立的原因是因為 2009 年 6 月 26 日市建局公佈重建順寧道 69 號-83 號，區內街坊自發組織成為關注組，關注區內受影響街坊的權益。

在整整一年的過程中，我們發現，雖然市區重建講明租戶是應該原區安置，以保存社區網絡。然而，市建局聲稱在深水埗區內，沒有足夠的公屋去安置大量板間房和套房的租戶，導致區內另一重建區（海壇街／桂林街項目）有大量租客不能原區安置。同時，由於一公佈重建，就馬上拉高附近地價，故此，即使是業主，樓宇被收後，是否可以買回同樣大小的單位，都成疑問。至於大量低收入的租戶們，更難以處理區內日益高漲的租金。

與此同時，我們見到由香港房屋協會所負責的區內 K20-23 號重建項目，仍未有規劃。了解到房協可以自己建屋，亦見到以往房協在油麻地六街重建時所做的駿發花園項目，我們認為是對業主和租戶都有保障的做法。於是，關注組的街坊和義工一起想：到底區內街坊是否贊成在這裡再建公屋及中低價私人住宅樓宇呢？

於是，關注組就著這個問題，在 2010 年 6 月-8 月期間，在深水埗區內做了 1000 份問卷，了解區內街坊對公屋和中低價私人住宅樓宇的需求。我們發現，絕大部份的人都贊成區內應再建公屋和中低價私人住宅樓宇，同時也有其他的規劃期望（如社區設施等）。於是關注組根據這些意見，在邀請專業人士的義務協作之下，製作了這一份「深水埗居民自主規劃方案」。

二)方案設計的原則：

1) 舊區重建 以人為本

政府於 2000 年 7 月制定《市區重建局條例》（第 563 章）成為法例，而當中市區重建的首要目標是：「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。」（《市區重建策略》，第 2 及第 3 點）

同時，《市區重建策略》中，標明了「以人為本」的原則，希望不破壞社區內原生社群的生活質素為最大原則。本關注組認為，在一個社區規劃方案中，應當先了解當區的環境，以及區內市民的需要，方才可以稱作「以人為本」。

同時，深水埗是比較歷史悠久的舊區，由於租金低廉，有較多低收入階層居住及打工。深水埗街坊較多依賴此處物價低廉、租金相對其他區合宜及交通便利，以便減低生活成本，這形成了一個低收入階層的生活經濟圈。故此，保存社區網絡、保育社區經濟溫床，對於這些低收入、弱勢社群來說，是保住他們生活水平的一個基本發展前題。

2) 可持續發展：環境（environment）、經濟(economics)、公平(equity)

在聯合國 1987 年有關可持續發展的《布倫特蘭德報告》¹中，強調了可持續發展之所以無法達成，多是基於對經濟與社會公義之忽視，並呼籲為達致可持續發展的願景，我們需要一個鼓勵有效的人民參與的政治系統。

在聯合國 1986 年的《發展權利宣言》（Declaration on the Right to Development）²中，更指明了，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一種生活的環境。

1 [Our Common Future: Report of the World Commission on Environment & Development](http://www.un-documents.net/wced-ocf.htm) (又名“Brundtland Report”), <http://www.un-documents.net/wced-ocf.htm>, 15/3/2008

2 United Nations- Declaration on the Right to Development, <http://www.un.org/documents/ga/res/41/a41r128.htm>, 15/3/2008

正如英國學者所說，經濟發展是要達到一系列社會目標，包括「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』」；「維護現有的自由和改進現有自由不充分的地方」；「自我尊敬和自我尊重」，故此，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)。

我們將之握要地理解，可持續的發展，是必須包括環境、經濟和社會公平三個因素，否則，所謂的發展，只有向某個階層傾斜，必定導致貧富懸殊，這將是我們都不想見到的。

3)多贏、可行的原則：

以《市區重建策略》中「以人為本」的原則，希望不破壞我們原有街坊的生活質素，同時又讓社區有更新的機會，亦讓房協在此中可以有收益，繼續服務社群。

三) 深水埗區的背景資料

1)人口結構

深水埗區在2008年的人口約為361,600，自1991年起**持續下降**(圖2.1)，而總人口佔全港人口的比例亦由1996年的5.9%降至2008年的5.2%。居住人口(比例)持續下降。

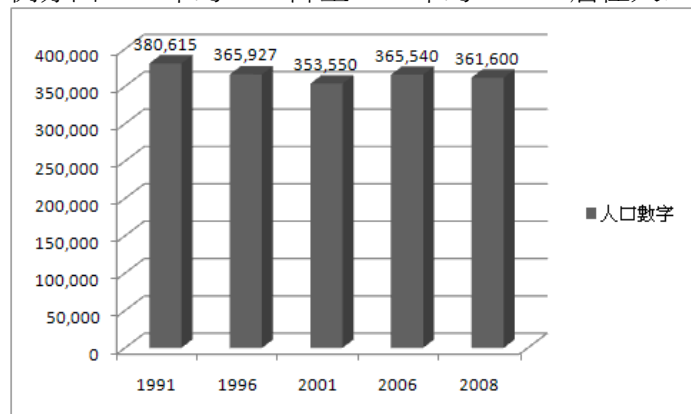


圖2.1深水埗區人口趨勢(資料來源：2006年中期人口統計，政府統計處)

除了人口下降外，也有**老化**跡象。2008年，深水埗區內65歲或以上的人口比例在全港十八區中排名第二，遠高於全港的平均值，反映區內人口偏向老化。按2006年中期人口普查，深水埗區內長者較集中居住在公共屋邨。

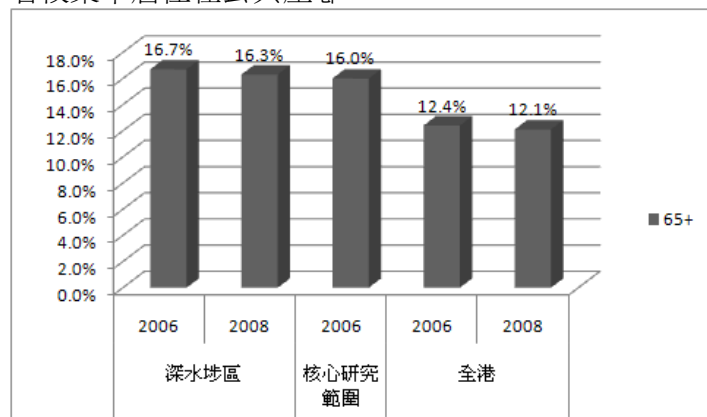


圖 2.2 深水埗區、核心研究範圍和全港長者人口比例

雖然人口下降，但**人口密度**仍然很高，不跌反升。深水埗區在1996年和2001年的人口密度均在全港十八區中排名第五，而2006年更升至全港第四

表2.1深水埗區人口密度

	1996	2001	2006
--	------	------	------

人口密度（人/平方公里）	38,237	37,772	39,095
--------------	--------	--------	--------

資料來源：2006 年中期人口統計，政府統計處

另一方面，深水埗區**人口流動性高**。過去五年間曾由其他分區遷入的人口為18.3%(64,917人)，在市區九個分區中排行第二，而由深水埗區遷出到其他分區的人數(72,128人)，較遷入的多，故總人口有淨流失。另外，曾於過去五年在同區遷居的人口為13.6%，在市區九個分區中排行第三；仍居於五年前舊址（即沒有遷居）的人口比率不足60%，較全港水平低，顯示深水埗區的人口流動性十分高(圖2.3)。

這種情況與區內低收入租戶的情況結合起來，或許也顯示幾種可能：

- a) 市區重建局和私人發展商收購舊樓的情況，影響了區內居民不斷外遷；
- b) 低收入戶往往都正在排隊等公屋，派到公屋後往往都被調遷他區。

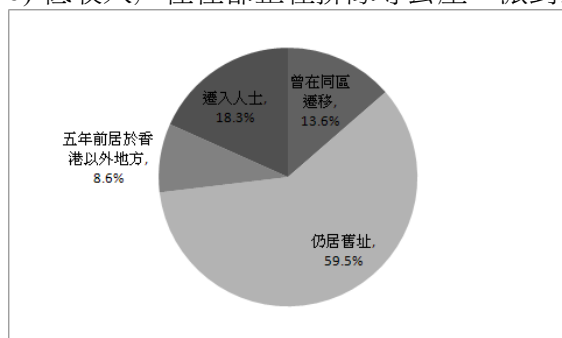


圖2.3 深水埗區人口於過去五年間的遷移狀況
資料來源：2006 年中期人口統計，政府統計處

2) 人口的就業及經濟狀況

首先是勞動人口參與率低。深水埗區的整體勞動人口參與率為55.5%，屬全港最低水平。另一方面，區內有18.1%的人口乃已退休人士，比率為全港第二最高，可見深水埗區的勞動人口參與率低，這很可能反映區內有許多綜緩戶和失業人士。

另外本區人口即使有就業，也多屬低收入。深水埗區內的家庭住戶每月收入中位數為\$13,500，較全港中位數\$17,250低，是全港最低的地區。

3) 家庭居住狀況及居住類型

首先是本區的住戶結構。本區的家庭居所**共住程度很高**。

深水埗區的家庭結構以未擴展的單核心家庭為主*(61.7%)，其次是單人家庭*(21.4%)，及垂直擴展的單核心家庭*(7.7%)。區內的單位，兩個及三個或以上家庭住戶共住的比率均在全港排行第三，而非家庭住戶共住的比率則排名全港第六，反映區內的單位共住情況普遍。

- *註：家庭核心：一對夫婦及其所有從未結婚的子女(如有)，或單親家長及其所有從未結婚子女；
 未擴展的單核心家庭：一個家庭核心而無其他親屬；
 垂直擴展的單核心家庭：一個家庭核心及一名或以上不同代的親屬，可包括其他同代親屬；
 平向擴展的單核心家庭：一個家庭核心及一名或以上同代親屬，不包括其他不同代的親屬；
 多個核心家庭：兩個或以上家庭核心，成員可有親屬關係；
 有親屬關係人士的非核心家庭：一群不能構成家庭核心的親屬，可包括無親屬關係人士；
 只包括無親屬關係人士家庭：一群無親屬關係人士。

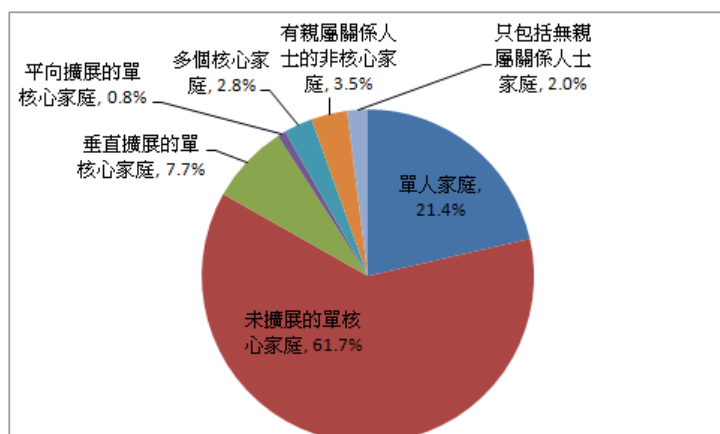


圖2.4 深水埗區家庭住戶結構分布

資料來源：2006 年中期人口統計，政府統計處

深水埗的另一方面居住模式特別之處，在於租戶比例高。深水埗區內53.5%的家庭住戶住在全租單位，明顯較全港水平(43.0%)為高。

雖然深水埗區內的家庭住戶收入是全港最低，每月租金中位數卻較全港水平略高，反映租金或供款對深水埗區居民構成頗為沉重的負擔(表2.2)。這是必須正視的問題，因為有太多窮困戶需要負擔高昂的住屋開支。

	深水埗區	全港
家庭住戶每月租金中位數	1,680	1677
家庭住戶每月按揭供款及借貸還款中位數	8,822	7800
租金與收入比率中位數	29.2%	16.0%
按揭供款及借貸還款與收入比率中位數	37.8%	26.6%

表 2.2 深水埗區及全港家庭住戶租住居所支出中位數

四)社區規劃方案問卷調查結果:

關注組在 2010 年六月至八月在深水埗區內做了 1000 份問卷調查，有效問卷為 975 份。透過這個調查，我們希望了解區內不同人士對社區的期望，結果如下：

1) 在我們的問卷中，其居住狀況為：

居住形式	百份比 %
公屋住戶	26.8
唐樓 (整層單位)	18.4
唐樓 (套房)	20.3
唐樓(板間房)	10.1
洋樓	15.4
宿舍 /籠屋/無屋	1.2
無答	5.8

居住形式	百份比 %
業主	22.8
租客	55.5
二房東	1.5
無屋	0.2
無答	10.6

2) 受訪者的年齡層及居於深水埗區的年份

2.1) 受訪者年齡層

年齡層	16-20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	70 以上
百份比%	5.1	7	12.8	19.4	19.6	18.1	18

2.2) 受訪者居於深水埗區的年份

年數	少於 1 年	1-6 年	7-9 年	10-19 年	20-29 年	30 年以上	無答
百份比%	4.3	20.4	7	20.9	15.2	28.7	3.6

在受訪者中，由出世至今皆住在深水埗的受訪者，有 24.3%；而住了十年以上者，超過六成。

3) 對於在深水埗區再興建公屋的意見：

意見	百份比%
贊成	84.1
不贊成	7
沒意見/不知道	8.9

4) 對於在深水埗區是否再興建中低價私人樓宇的意見：

意見	百份比%
贊成	62.9
不贊成	12.0
沒意見/不知道	25.1

5) 對在房協 K20-23 重建項目內規劃的期望：

期望	百份比%
公屋	74.8
中低價私人住宅樓宇	52
長者屋	49.2
社區中心	45.9
讓小本經營店舖可以經	39.2

營的商舖單位	
公園(有蓋、綠化)、遊樂場(幼兒、小童&長者設施、康樂、放狗設施)	7.8
居屋	1.9
商場	2.9
保留街道、地舖、小商舖	0.7
運動設施（如游泳池、足球場等）	1.9
街市	1.1
安老院	0.6
日間長者中心	0.5
托兒中心	0.2
圖書館	1.3
不要屏風樓/太高密度	0.8
廟宇	0.2
學校	0.5
醫院	0.3
公廁	0.2

另外，只有一人提出過的設施，包括：傷殘人士設施、深水埗歷史博物館、停車場和超市。

五) 分析：

以下，我們將結合深水埗的背景資料和問卷調查的結果，以及我們對以人爲本、可持續發展及多可行的原則，去分析一下：

1)關於在深水埗區對公屋的需求：

贊成的原因：超過八成受訪者贊成，原因主要是覺得區內低收入戶多，應該協助低收入階層有屋住，而公屋的規劃可以比較好一點，現時的唐樓太擠迫。另外也有人提到可以安置一些因拆樓而被迫遷的窮租戶。

不贊成的原因：一千份問卷中，不贊成的只有 70 人，較多人提出的原因，是有 13 人認為市區地應讓政府賣給地產商賺錢營運；3 人認為應吸引較富有或較年輕的人來住，以免給人「窮」的印象；有 21 人則擔心區內人口太密集、擋風和空氣流通問題；23 人認為公屋已經太多。

(註：並非所有受訪者都有就答案提供原因)

2) 關於對深水埗區建中低價私人樓宇的需求：

贊成的原因：超過六成人贊成，主要的原因是認為應建設讓區內的街坊負擔得起的樓宇，因現在的樓價太過貴。

不贊成的原因：只有 12%不贊成，當中超過一半人提出的原因，是擔心即是中低價的私人樓宇，區內的街坊仍負擔不到，4 人提出擔心建私樓會助長地產炒樓和官商勾結，3 人提出擔心抬高樓價物價。

(註：並非所有受訪者都有就答案提供原因)

3)對深水埗 K20-23 重建項目的期許

從數據可以見到，超過七成人認為在該地盤可以建公屋；超過五成人認為可以建中低價住宅樓宇；接近四成人認為應建設讓小本經營可以持續發展的小舖位；約五成人認為該建長者屋讓老人有穩定居所。同時，如果將所有對社區設施的要求加起來，總共有超過六成人認為應該在該地盤上建社區設施。

4) 總結：設計社區規劃方案時將注意的問題

我們可以見到，絕大部份的街坊都贊成建設公屋，主要是看到區內的需要問題。

我們也可以見到，大部份的街坊都贊成建中低價樓宇，也主要是看到區內的需要問題，是區內人是否負擔得起的問題。

我們再看看反對的意見——雖然反對意見屬少數，但少數人不一定提不出重要的原因。

在反對再建公屋的人當中，主要的反對意見是有 21 人擔心區內人口太密集、擋風和空氣流通問題；23 人認為公屋已經太多。而在反對建中低價私人樓宇的人當中，超過一半的人（即 60 人）提出的意見，都是擔心區內街坊是窮到連中低價的樓都買不起。

由此可見，在不贊成的原因之中，主要的擔憂是關於區內規劃和生活質素的問題，以及體察區內街坊的需要問題。我們在規劃時，會特別注重這一方面的問題。

六)社區規劃方案內容：

1) 關於對公屋的強烈訴求：K22 項目

1.1) 在 K22 的地盤上建一棟公屋。房屋呈 L 型，有 24 層，每層有 20 個單位。

1.2)每層有三類單位：1 人單位(6 個)、2-3 人單位(8 個)、4-6 人單位(6 個)。換言之，每層提供 20 個單位。即總共提供 20 個 x24 層=480 個單位。

1.3)根據房協網頁顯示，K22 的地盤總面積為 2130 平方米，所以可建總住宅樓面面積為：
 $2130 \text{ 平方米} \times 7.5 \text{ 倍（住宅地積比率）} = 15975 \text{ 平方米}$

1.4) 建議中的總住宅樓面面積為約為 15960 平方米。

1.5)公屋的樓下有兩層非住宅用途的空間，兩層上置平台公園，作公共用途。非住宅用途將於以下部份仔細介紹。

1.6) L 型公屋的座向設計，是希望可以盡量取得本港較多的東風，以及夏季的西南風，希望鼓勵住戶多取自然風，少開冷氣，更符合環保原則。

2) 關於對中低價私人住宅樓宇的強烈訴求：K21 項目

2.1) 在 K21 地盤上建設兩棟高 24 層的居屋單位，每層 8 個單位，即總共提供：
 $8 \text{ 個} \times 24 \text{ 層} \times 2 \text{ 棟} = 384 \text{ 個}$

2.2) 根據房協網頁顯示，K22 的地盤總面積為 2610 平方米，所以可建總住宅樓面面積為：
 $2610 \text{ 平方米} \times 7.5 \text{ 倍（住宅地積比率）} = 19575 \text{ 平方米}$

2.3) 每個單位約 50.97 平方米，即總樓面面積：

50.97 平方米 x 384 個 = 19572.48 平方米

2.4) 在樓宇地底建設一個 42 個車位的停車場，由房協管理，收益歸房協。（由於相關的政府限制，一個 384 個單位的項目，如在地底建設一個 42 個車位停車場，是免計算任何地積比率的。）

2.5) 兩棟居屋的樓下有兩層非住宅用途的空間，兩層上置平台花園，為居屋之業主所共有。非住宅用途將於以下部份仔細介紹。

3) 關於對小型店舖（非住宅用途）的需求：

3.1) 大部份贊成建立小型店舖的受訪者都有提及，希望舖租便宜一點的店舖，可減低舖戶的成本，連帶讓街坊購物也可以便宜一點。

3.2) 在 K22 的底層向興華街一邊規劃小型街舖，預計總面積為 1000 平方米。非住宅用途在這個項目可佔面積為 3195 平方米，我們將預留 2195 平方米作公共用途。有關公共用途請見下列第 4 點。

3.3) 在 K21 的兩棟居屋底層規劃小型街舖，預計總面積為 1957.5 平方米。非住宅用途在這個項目可佔面積為 3915 平方米，我們將預留 1957.5 平方米(即一半)作公共用途。

3.4) 房協應直接管理 K21 和 K22 項目中的街舖，居屋地面的舖位可買可租，而公屋地面的舖位則只可以租，而租金直接成為房協的收入。

3.5) 在地面一層應設置傷殘人士通道讓乘輪椅人士可以上落。

4) 對社區公共設施（非住宅用途）的需求：

4.1) 由於同區非常接近已有醫院（明愛醫院）、圖書館（保安道市政大樓）和運動場地（長沙灣室內運動場、元州邨側足球場、李鄭屋游泳池和深水埗運動場），故這三項設施雖然我們認為區內是需要，但在 K20-23 項目裡，卻不需要再有這兩種設施。至於其他各種意見，我們都認為屬於社區需要，可以規劃到方案裡。

4.2) 在 K21 項目中的社區設施(1957.5 平方米, 即約 21070.53 呎)

主要設計為設公共用途的租賃空間，讓社會福利機構、綠色團體或社區藝術團體，服務社群。

4.3) 在 K22 項目中的社區設施(2195 平方米, 即約 23626.98 呎)

a) 在 K22 地盤上突出並緊貼榮發閣等樓宇的位置(即以前的福榮街 502B-504B 的位置)，興建一個地面公園。

b) 在原福榮街 496-502A 直通原元州街 396-401 的位置地面，設公共用途的租賃空間，讓社會福利機構、綠色團體或社區藝術團體，服務社群。

c) 在原福榮街的 494-502A、原元州街 391-401 及原興華街的 5-15 的位置的 1/F，設置幼稚園及設公共用途的租賃空間，讓社會福利機構、綠色團體或社區藝術團體租用，服務社群。

d) 在原福榮街的 494-502A、原元州街 391-401 及原興華街的 5-15 的位置的 1/F 天台，設置可供公眾使用的平台花園，並將部份花槽的地帶設置為讓樓下的幼稚園及附近老人中心作城市綠化耕種的用途。(而出租屋則建於平台花園之上，另，平台花園上應在 L 型出租屋的角位設置電梯槽供樓上居民出入。詳情請看圖及模型。)

4.4) 在地面一層應設置傷殘人士通道讓乘輪椅人士可以上落。

5)有關人口密集和通風的問題：

關注組回應：讓我們採取逆向思考的方法想一想——如果不建公屋或中低價樓，我們看到現時發展商新建的樓宇，都希望將利潤提至最高；同時，由於深水埗舊區相當多，如果舊區重建的話，無論如何，發展商也會建起高樓。故，在屏風效應上和人口密集的問題上，可能也與公屋所差無幾。相反，如果建公屋的話，是否能令其高度與樓宇設計，更受到公眾監控，從而令其更關顧社區需要？

通風的關鍵是在於風向的問題及樓宇設計、擺放方位的問題。依照現時的地理環境，最大的通風口是南邊，即是運動場和長沙灣天主教中學那邊（見地圖），因此，在 K21 和 K22 地盤上，不應建過高的樓宇，及在設計和方位上以社區通風作為主要考量，避免屏風效應。現時的方案，只是建議建 24 層的樓宇，比起附近的元州邨及新建的私人地產項，已少了十層有多。

同時，按照天文台的資料，香港的風向主要有東風，以及夏天的西南風。由有關項目的方位來看，東風主要通過深水埗高低不齊的樓宇，而西南風則經過幸福邨及運動場平地，由於在 K21 及 K22 的樓宇俱不高，不會導致擋風的問題。而且，由於在 K22 項目中留有平台公園及地面公園，已達疏風之效。

至於人口，其實，這些公屋主要的目標是用來安置因重建受影響的街坊（未來香港仍有 180 多個重建區，地點不明，可以想像許多都在深水埗）。換句話說，這些公屋是用以安置原有的人口，應該不會導致人口忽然幾何跳升的問題。

6)有關少數受訪者認為市區地應讓政府賣給地產商賺錢入庫房的意見：

關注組回應：首先，大家先要認識一點，K20-23 是市區重建項目，可以說是由市區重建局「外判」給房協做的項目。在房協進行該項目收購時，有關的街坊及義工已聽到房協人員指出這個項目只會由房協來執行。市區重建局和香港房屋協會都是財政獨立的公營機構，即使招標賣地，將來與地產商分花紅，錢也不會進入政府庫房。相反，市建局成立之時，政府注資了公帑一百億，又容許日後的發展免補地價，更賦予了行使《收回土地條例》的強搶業權之公權。而房協的成立，雖也是希望疏導香港的住屋問題，但在通過市建局外判而執掌重建項目的房協，也在該項目內享有可用《收回土地條例》的強搶業權之公權。

在這些給予公營機構的公權力背後，其實是更大的社會責任，即是令到市區重建受影響的街坊和周邊的街坊都可以改善生活。

同時，為貫徹多贏的原則，我們會建議地盤 K20(地盤總面積 1000 平方米)和 K23(地盤總面積 1390 平方米)，讓房協發展以市價買賣的私人樓宇項目。然而，為符合區內街坊對樓宇高度和空氣質素的訴求，我們希望作出以下建議：

a)K20 項目

建築 22 層，每層 6 個單位，每個單位約 56.8 平方米，即共提供 132 個單位。即總住宅樓面面積為：7497.6 平方米。(其可建之總住宅樓宇面積為：1000 平方米 x7.5 倍=7500 平方米)

b)K23

建築 31 層，每層 6 個單位，每個單位約 56 平方米，即共提供 186 個單位。即總住宅樓面面積為：10416 平方米。(其可建之總住宅樓宇面積為 1390 平方米 x7.5 倍=10425 平方米)

7)關於有很少數受訪者認為想要多些年輕和有錢人進入社區：

關注組回應：最近強拍條例一從九成門檻降至八成，大家都看得到大地產商在深水埗區到處

收樓，可以想像，將來他們建起的樓宇一定是貴價樓宇，這個發展趨勢本身已滿足了這類受訪者的需求。同時，這類樓宇建起，會連帶附近的地價和物價也會拉高。我們認為，社會應該平衡發展，尤其是認知到深水埗的家庭收入中位數是全港最低，同時租金中位數卻較全港水平略高，可見租金實在是街坊的沉重負擔。同時，舊樓租戶的居住環境也有待改善。故，由市區重建局乃房協所執行的重建項目，應在賺錢以外顧及更多不同社會因素，如可持續發展、社會公平、減輕貧富懸殊等。

8) 關於少數受訪者希望在地盤上建商場

關注組回應：關於這一點，我們考察過附近的商場，包括天悅、宇宙、麗新等，其實都並不太旺，反而，建起住宅樓宇，可能有助於帶旺社區。同時，區內不少小本經營的店舖皆需要較小型的舖位，我們希望這個規劃方案，是提供較多的小型街舖，帶旺街道，同時亦讓小本經營的東主有地方，可租可買。規劃應考慮空間使用導致的連鎖反應，我們希望減低舖租的成本，可以連帶將區內物價調控於一低水平，讓中低下階層的市民可以有生存的空間，亦讓小本經營業者可以營生，也可保持住社區內多元化、有活力的街道生活。

2010年11月

順寧道重建關注組

政府在九龍城區設立首個「市區更新地區諮詢平台」，而作為紮根地區的團體，本關注組建議：

- 一) 市區重建局在收購被重建的樓宇時，應劃一以市場一貫的買賣慣例，以建築面積計算收購面積呎價。
- 二) 尊重市民個人私產權，在洽商收購重建樓宇時，無論單位業主自住與否，皆不能再巧立名目，將部分樓價分拆成搬遷費，以侵吞非自住業主的產權，並避免過往樓宇被宣佈成重建項目後，租客被業主迫遷的情況。
- 三) 市建局不能再引用等同強搶民產的《收回土地條例》來收地，並給業主足夠時間考慮是否集體議價，甚至參考海外業主及發展商合作重建的經驗，共同分享重建成果。
- 四) 舊樓租客一般是社會上最基層的一群，在重建時安排非重建局管轄的獨立社工隊協助，以租客立場照顧租客的搬遷安置安排。
- 五) 政府在啓德發展區內預留作「樓換樓」補償方案所建造的單位，應讓土瓜灣區受重建影響的業主原區安置，自住業主優先選擇，並以建築面積一呎換一呎交易，而新舊單位面積的差額，以多除少補原則處理。
- 六) 最後，政府有責任邀請民間組織、慈善團體組成一個具透明度的監督系統，對整個重建發展進行監察，公正客觀地處理受重建影響的業戶及居民的投訴，避免過往有冤無路訴的情況繼續發生。

南土瓜灣關注組

2010年10月5日

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；沒有妥善回應為誰重建問題；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「復修為先」的建議，表示從樓宇安全和可持續發展角度，應以樓宇復修為先（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，「復修為先」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為核心業務」，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，因為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，

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」幫助的對象改為「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，因為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」與為誰重建

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，屬社會性的重建行為」（第 17 頁）。然而，《策略擬稿》一方面放棄了「社會性的重建行為」作為市建局的工作目標，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）不知所指為何，為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為「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，因為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為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. 為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為，市建局作為公營機構，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. 本智庫認為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），作為體現「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為本的市區更新工作」（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。

社會影響評估虛有其名

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，以降低地積比率為主，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。

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為優先方案前，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》，他們將改為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，文件中卻沒有為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，都沒有為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

⁵ 詳情參看公共專業聯盟：《市區更新策略補充方案》，第 20 段。

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，為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

立法會發展事務委員會

劉秀成主席：

2010年11月20日《市區重建策略》檢討意見書

我們大角咀互助資源中心協會一直致力善用區內資源，讓區內市民得到較好的生活空間。在推動社區工作的同時，了解到大角咀有全面重建的迫切性，有見及此，我們希望可向有關當局提出以下的意見：

1. 實現「樓換樓」的做法

現時的「樓換樓」是獲發放以重置同區七年樓齡單位價格計算的補償和特惠金計算，而並非提供同區單位以供業主作為其中一個補償選擇。以大角咀為例，已有多個市建局的重建項已在進行中，在未來的重建項目提供現有的單位作為「樓換樓」的方案是可行的，這方式可向受未來重建項目影響的業主提供現樓，減少業主需要在同區尋找單位的困擾。重建項目均集中在樓層不超過13層的舊式樓宇，而未來落成的樓宇高度限制足以興建20層以上的樓層，當局只需與發展商協議在發展項目中提供某個數量的單位給予同區其他受重建影響的業主，便可以實現樓換樓的方案。

2. 儘快界定同區七年樓齡樓宇的定義

《市區重建策略》檢討只說明“以重置同區七年樓齡樓宇的價值作為受市建局重建項目影響的住宅自住業主計算補償和自置居所津貼的基準”，但未有向公眾說明「同區」的定義，舊區重建上均面對同一的問題，在舊區中必然有新建的單棟物業，俗稱「牙籤樓」。該類物業的價值必然比同區舊式樓宇為高，形成樓價存在極端差異的情況。所謂的「同區」只有當局才知道當中的定義，當局有需要向公眾公開參考數據，如以地政署的區域劃分或是以重建項目的半徑劃分，必須向公眾，以便市民自行評估。

大角咀互助資源中心協會

李偉峰

2010年11月6日

致 發展局局長及立法會發展事務委員會各位議員：

CB(1)440/10-11(03)

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為定案，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「以錢為本」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「以人為本」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. 有設立監管機構。
3. 16 條 (c). 市建局擔當促進者角色，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. 政府仍以賺錢為宗旨，不許原區安置，造成假樓換樓的假象。
5. 28 條. 有舖換舖，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「以錢為本」，市建局自負盈虧，官商勾結牟取暴利有關，事實證明，名鑄為例，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，不應以賺錢為目的，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，是市民舊樓土地變黃金賺來的，有龐大暴利，為何做不到原區安置樓換樓舖換舖呢？為何原業主享不到重建後的繁榮成果呢？為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為烏有痛苦的感受呢？何來「以民為本」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，有競爭，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」，蓄意扼殺地舖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，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，為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，市民不賣，不是貪錢「釘子戶」，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「以錢為本」，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「以錢為本」與民爭利的方針，要承擔社會的責任，將市建局成為屋宇署屬下機構，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「以民為本」，接納民意為民造福。

市民 姚小容

2010年11月8日

東區區議員楊位醒

九龍灣宏通街2號寶康中心2樓13室

《市區重建策略》檢討意見

本人就《市區重建策略》檢討，有以下意見：

市區重建，目的是將環境惡劣的殘破舊樓重新規劃，從而善用土地，改善整體社區環境。隨着歲月的過去，香港舊樓將越來越多，由於政府所掌握的資料如城市規劃大綱的高度限制、地積比例限制以及舊契樓宇等資料，資料豐富詳盡，無人可及，所以政府在市區重建中應扮演更積極的角色。本人認為，政府應盡快完成分區大綱草圖規劃，全盤考慮是否或如何加快市區重建，籍重建完善一些社區欠缺的設施。

香港市區發展，過去是無規劃可言，本人期望當局能全方位的研究市區重建，令香港的市容有規劃，整齊、環保、漂亮。有關的規劃應由發展局聯同各政府部門共同制訂，同時有必要立法保障小市民。譬如日本有「日照權」的法例保障，即「建成新樓不可諫擋原有看見太陽」，及化成發展密度等參數保障，香港完全沒有這些法例保障小市民，令小市民沒有選擇。

把市區重建做得更好，其實可以參考20年前房協駿發花園的例子。當時駿發花園的舖戶都可在原址的附近如上海街繼續經營，而且各行業如茶餐廳、藥材舖、五金店等可以經營至今。

1988年設立的土地發展公司和2001年面世的市區重建局，似乎都因為要自負盈虧，在重建中逐利多於便民，對重建舖戶的要求推說難做、很複雜。在新建議中，將原有的「保存區內居民的社區網絡」改為「在切實可行的範圍內保存區內居民的社區網絡」，此句可圈可點，誰來訂出切實可行的範圍，令人擔心

會成為市建局逃避責任的一個藉口。

要重建過程中，保留地區特色和社區特色，市建局明顯是粗枝大葉，往往以巨大的商場設計代替原來成行成市如囍帖街、波鞋街等，原小店的經營者無法繼續享受他們辛苦發展街道的成果，服務社區多年很有貢獻的人，如露天市集和樓梯檔報紙檔等，在重建後亦營生空間消失。當局應責成重建局務必預留若干位置，讓原本經營的人可以差不多的租金重租。

本人認為，日後九龍城區重建和啓德發展區可以聯成一氣，令受重建影響的居民有足夠的選擇，想走可拿賠償，想留，業權參與、樓換樓、舖換舖亦可，而不是單純地用法例迫走他們。

市區重建要真正地做到以人為本，應該尊重舊樓居民。政府不能只靠市建局，在重建要負一定責任，尤其是對市建局的監察有必要加強。由於市建局並非政府部門，但又是公營機構專司重建，影響很大，但由於沒有問責性，即使出價不合理，也可強行收樓，做錯了事，指責投訴接受，市建局可以作風照舊。因此，政府應該公開、公正、獨立的監察這些法定機構，令市民賠償、安置等受不合理或遭不公平對待也可投訴有門。

最後，本人希望市區重建的新策略，能做到原居者重建有其屋、原租者重建有其家，原商者重建有其舖。

東區區議員

楊位醒

2010年11月13日

煩請立法會秘書處轉抄：全體立法會發展事務委員會委員

發展事務委員會主席 劉香成謹啟：

P.1

多謝主席！我作為受重建項目、官塘K7的居民代表，二年多來，參加過十多場的《市區重建策略檢討》，但最新的《擬稿》，令我感到非常失望，令我質疑政府“以人為本”的誠意。三分鐘的發言，我也只能用幾句表達：錯漏百出，不進則退，列舉“三漏”。

第一漏：

漏着成立一個真真正正的監管市建局的獨立、有效的機制。否則，市建局濫用權力，隨意制定重建政策及演繹其不合理的權力。

第二漏：

漏着確立一個“評審同區七年樓齡呎價”獨立機構。（本人強調“獨立”兩字）

第三漏：

漏着制定法例：規管市建局必須向公眾披露詳細

的財務數據。〈強調“詳細”〉

P.2

以下三錯：

第一錯：

社工隊在所謂的“諮詢平台”中被“消滅”，社工隊的
作用消失，重建居民沒有社工隊的協助。

第二錯：

“樓換樓”的居民訴求被扭曲，其錯在變時二次
評估七年樓。誤導特首。

第三錯：

第12頁第32項中
《擬稿》中^{重提}有假冒居民，魚目混珠，入住
重建區，該項錯在“不懂《基本法》，向私產權
挑戰。

嚮導^{時間}難盡，三分鐘太短，但^{居民}30個月的訴求，
似乎都是白費了！局長，這是我吶喊的心聲”

葵青區中心區重建關注案法團
大聯盟 主席 王一民

2010.12.7

A Presentation by
Brandon K. Young
To
The
Legislative Council
On
December 7, 2010

Urban Renewal has no place for
Hungry Ghosts ... SCMP Oct. 08, 2010

URA More Like A Private
Developer China Daily Nov. 19, 2010

Queen'sCube 單身貴族居停

市區重建與文化保育的拔河
香港經濟日報 | 2010-11-12

香港商報 | 2010-11-13

組織請願遭高層干預,
市建局重吏社工隊受壓
..... 明報2010.07.08



市建局
URBAN RENEWAL
AUTHORITY

重建政策租客逼坐音樂
椅.....信報 2010.08.12

Actions speak
louder than words for URA ...
SCMP 2010.09.18

市區細樓將現豪
宅價 香港商報 | 2010-07-31

市
建
局
否
認
低
買
商
賣
圖
利

社會責任拋一邊
市區重建添民怨
東方日報2010.07.11

市區重建局賺大錢
裂解社區 亞洲周刊

開售呎價超過收
購價一倍市建局
遭炮轟矣取暴
利.....新報2010.07.11

市
建
局
不
應
做
地
產
商

東方日報
10-11-16

成
報
20
10
.7
11

We're being squeezed tighter than ever -
it really is a dog's life SCMP Oct. 14, 2010

The Obscure Identity of URA as a Public Agency and Partner of profit maximizing Private Property Developers

The Public Assistance and authority empower to URA under CAP 563 & Urban Renewal Strategy (2001)

- URA acquires the lawful property rights of affected residents with compensation level according to their own guidelines and subject to no negotiation.
- URA is exempted from taxation under the Inland Revenue Ordinance (CAP. 112).
- To boost the financial viability, the government may stipulate a higher plot ratio.
- Under the rationalization of land use & comprehensive planning, the authority may incorporate roadways and public land to increase the GFA at no cost.
- Compulsory Land Resumption & revert of deeds to government before allocate to URA.
- Waiver of land premia for redevelopment and rehousing sites.
- Interest free government loan up to HK\$100 billion.
- Under Chapter 563 Section 31, URA is granted power to enter & inspect any land and premises and authorized for using force.

The roles of URA as partner & collaborator of private developers.

- In pursuant of 'excellent in building design and construction standards', most redevelopment projects are targeted for the high end of the property market.
- The timing of property sale is subject to the prevailing market condition.
- The price of the properties are marked to market.
- The redevelopment scheme and building composition are subject to market condition and profitability.
- The development objective is to maximize the profit for URA and its partners.
- No mandate by the government to promote affordable housing as public interest

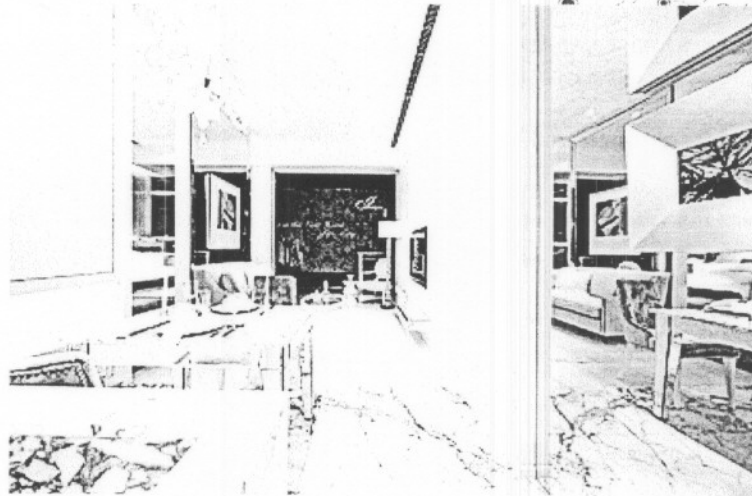
市區重建 .. 社會責任 .. 謀取暴利

重建項目	收購價(實用)	重建後樓盤	開售價(實用)*	賬面利潤
西營盤第一街/第二街	\$3,137	縉城峰	\$15,277	387%
大角咀洋松街/松樹街	\$4,038	形品·星寓	\$11,111	175%
保安道/順寧道	\$3,094	豐盛居	\$9,722	214%
灣仔莊士敦道	\$4,290	嘉薈軒	\$9,722	127%
大角咀櫻桃街	\$3,430	海桃灣	\$7,640	123%
福榮街/福華街	\$3,200	海	\$7,080	121%
旺角新填地街	\$3,111	MOD 595	\$6,250	101%
大角咀洋松街/必發道	\$2,671	I-Home	\$5,555	108%

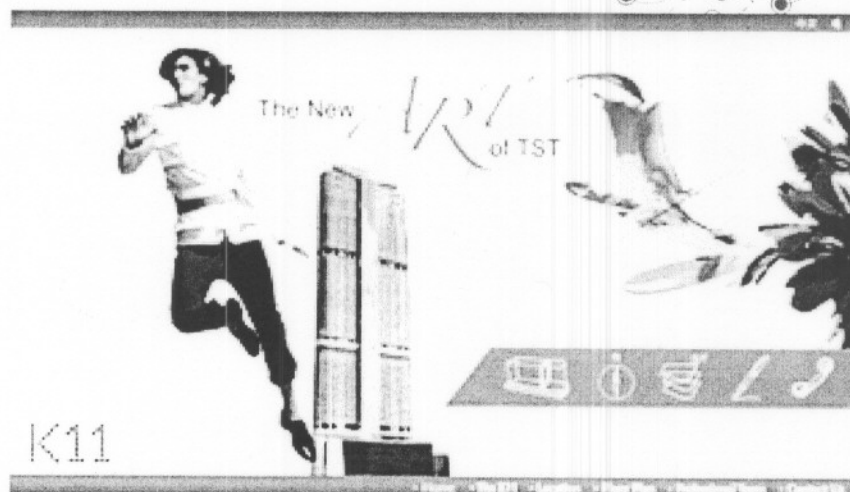
*收購價不包括種種扣減

*開售價(實用)是根據72%實用率模擬計算

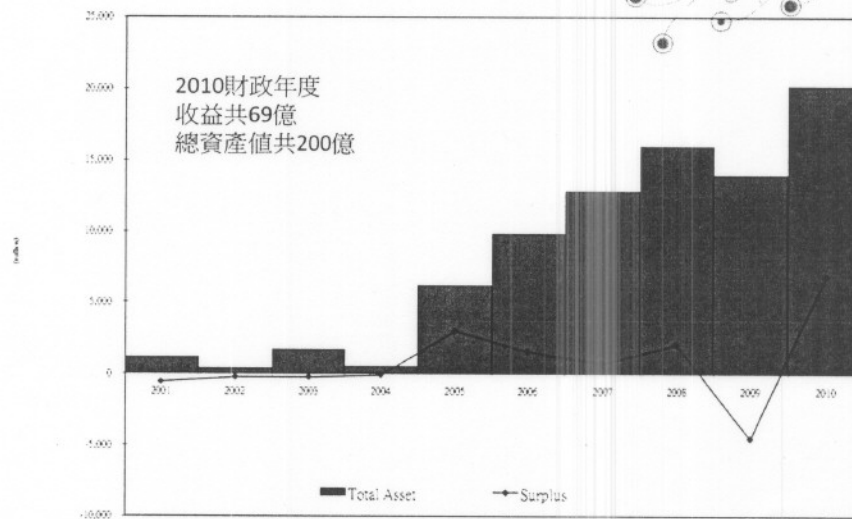
What would you and me get?



What would you and me get?



The Financial Position of URA



Who are the People?



Who are the People?



君子愛財，取之有道

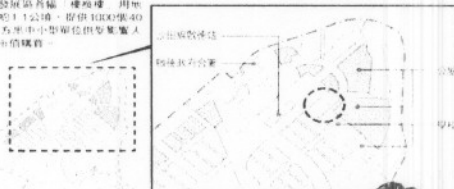
前市建局高級職員贈言：



鯨主義

7年樓齡外增添選擇 不計

啟德發展區首幅「樓上樓」用地佔地約1.1公頃，提供1000個40至60方呎中小型單位供髮型寬人士以市價購買。



林對對銀期
留市建設日
後工作以樹
建和復整地

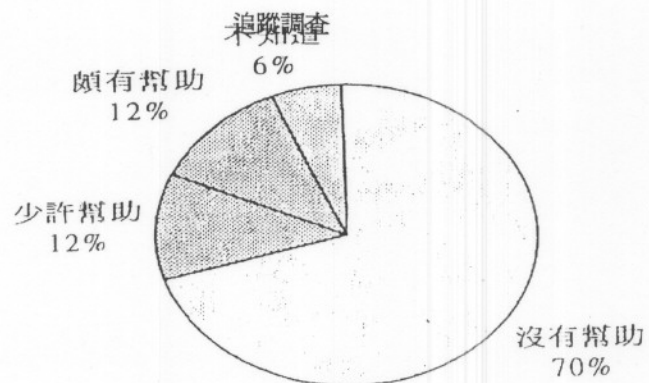
5億;

A L.V. Story



重建項目追蹤調查

重建戶對社工隊之意見



發展事務委員會
《市區重建策略》檢討 特別會議

意見書

主席、局長、各位立法會議員您們好！我是「觀塘重建區商舖租客關注組」的代表，首先很多謝原本要發言的舊區租客大聯盟，讓出了寶貴的 3 分鐘時間予我們，表達商舖租客如何在重建過程中得不到保障及經營困難。

首先就以我們觀塘項目為例，重建區住戶 9 成多已遷出，樓宇十室九空、路面人流減少、商戶營業大幅下降；但有出租商舖的無良業主眼見租戶欠缺政策保障，故此任意大幅加租，甚至不續租或迫遷租戶，令本已經營困難的租戶，更加雪上加霜，縱然租戶在凍結人口時已登記，但這登記制度形同虛設，當遇上上述業主時若自行遷出或逼遷均不獲市建局任何賠償，我們只有逼於忍氣吞聲交貴租。

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，可惜當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，局方實難干預。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

我們認為發展局應作為監察市建局執行政策的角色，對此理應責無旁貸，更正好利用這次檢討撥亂反正，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，可見政策雖然存在漏洞多時，有關當局竟還能繼續視若無睹，助紂為虐？！

必須加強保障商舖租戶的權益

我們關注組認為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，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，那是以人為本嗎？

〈意見書完〉