

灣仔區議會  
「更新灣仔」立場書

引言

1. 本文件旨在闡明市區重建局（市建局）就灣仔區議會「更新灣仔」立場書的重點作出的回應。
2. 市建局歡迎灣仔區議會關注市區更新的工作，以及支持以綜合方式推行市區更新計劃。灣仔區議會的意見，有很多方面與本局正進行的工作有一致的取向。灣仔區議會認為需要在更新舊區的同時，儘量減少對社區及商舖的影響，這點我們亦大致同意。然而，若干程度的影響實在是無可避免的，市建局會透過公平補償、安置合資格租戶、以及細心解決受影響人士面對的真正困難，以舒緩有關影響。

利東街項目的背景資料

3. 利東街項目為前土地發展公司（前土發）於1998年1月宣布的25個項目之一，是根據前《土地發展公司條例》製備的發展計劃，於1999年根據《城市規劃條例》獲得批核。當市建局於2001年成立時，有關項目尚未推行。由於部分立法會議員及受影響居民要求儘快實施前土發已宣布的25個項目，故市建局於2004年1月開展利東街項目。有關前土發宣布的25個項目，市建局現已推行了17個。
4. 利東街項目的圖則載於附件 A。有關項目佔地約8,900平方米，共有647個業權受到影響。截至2004年11月16日，市建局已成功收購75%業權，與本局其他項目的收購進度相若。此項目中，大概有517個住宅租戶受到影響，而市建局亦已開始進行詳細的甄別工作，準備為合資格的租戶分配安置單位。

## 拆卸重建與市區更新

5. 市建局同意，市區更新不一定需要拆卸重建。因此，市建局以綜合的 4R 策略推行市區重建，除了在適當的地區進行拆卸重建，更會協助業主復修樓宇、在可能情況下保育具有建築、歷史或文化價值的樓宇，以及全面活化舊區。有時候，拆卸重建是提供重要基建的最佳或唯一方法，例如更完善的道路設計、休憩用地及社區設施。在這方面，可持續發展委員會於 2004 年 7 月出版的「可持續發展－為我們的未來作出抉擇」諮詢文件第 4 章 25 段亦表示：

「我們也承認更新工程的潛在好處受制於舊區的既有環境，長遠而言，舊區更新未必可以取代重建發展在提升都市生活空間方面的工作。」

6. 在利東街項目中，市建局會保留皇后大道東 186-190 號的戰前唐樓，而在附近的莊士敦道項目中，亦會保留一些建築物。
7. 市建局亦十分注重灣仔區的樓宇復修工作。自 2004 年 5 月，共有 17 幢樓宇總數 748 戶利用市建局的樓宇復修試驗計劃，或貸款及資助計劃，完成或進行樓宇復修。參與有關計劃的樓宇數目正不斷增加。
8. 市建局明白灣仔區議會對保留利東街喜帖行業的意見，亦理解他們希望保留地方特色。我們正竭盡所能，希望透過保留歷史建築及促進私人樓宇復修，以保留地方特色。可是，相對保留建築物而言，保留個別行業存在多種困難。舉例來說，現時印刷喜帖的商舖，約有八成半是租戶。就算市建局能保存及復修現有樓宇，亦不能保證業主願意長期續租給其現有租戶，或供租戶繼續經營現有業務。況且，市場情況瞬息萬變，我們亦不能確定租戶會經營印刷喜

帖生意至何時。

9. 市建局亦知悉，在灣仔區議會委託香港大學進行的調查中，有 72% 的受訪者贊成全面重建；只有極少數是支持保留利東街「喜帖舖」特色的（住宅業主 4%；租客 3%；商舖業主及租客均為 9%）。然而，市建局正考慮在有關發展項目的設計中，納入婚嫁業務的主題。
10. 雖然有關計劃於 1998 年獲城市規劃委員會（城規會）批核前，已進行了公眾諮詢，不過市建局亦同意需要改善地區層面的諮詢工作，並已作出相應安排。將來推行項目時，除了會進行法定的城市規劃諮詢外，亦會同時進行詳細的社會影響評估。此外，市建局亦有進行詳細的調查和資助成立社工隊，為有特別困難的居民，盡力照顧他們的需要，尤其在安置及搬遷方面。社工隊至今已處理 330 宗個案，協助業主及租客解決個人及家庭問題。此外，當本局開展利東街項目時，亦有為受影響居民舉行了 50 次居民大會，並透過市建局熱線解答了 2,800 項查詢。

### 金錢及其他補償方式

11. 市建局同意，單憑現金補償，並不足以解決受項目影響人士的所有困難及照顧他們的所有需要。市建局職員及本局資助的社工隊均花了大量時間和精神，為居民提供協助，包括：
- 安置住宅租戶；
  - 協助自住業主物色新居；
  - 增加訂金的比例，以協助業主支付新購樓宇的訂金；
  - 協助業主與銀行商討按揭或過渡貸款事宜；及
  - 輔導有特別困難的居民。

## 樓換樓

12. 我們理解有居民希望繼續於同區居住，亦明白他們維繫社區網絡的需要。然而，樓換樓計劃面對多種困難：

- 需求

本局無從知道將有多少業主選擇此等計劃。前土發曾以試驗性質推行「購買權計劃」：其一是在大圍購買一幢樓宇，供旺角一項重建計劃的業主選購；另一次則是讓業主有權以市值回購重建後的樓宇。有關計劃的成效令人失望，間接表明，若果計劃要成功推行，有關單位必須靠近重建範圍，並且在收購工作開始時已經可供入住。

- 供應

若要推行是項計劃，市建局需要持有現樓存貨供業主選擇。現時，本局並無此等存貨。當局原擬在劃作安置用途的土地上，興建這類單位，但是香港房屋委員會及房屋協會的屋邨現時有大量安置單位供應，而政府又決定公營機構應減少參與供應房屋，故有關土地現已改作其他用途。即使有土地，若果要在清場之前完成建造新單位，亦存在相當困難。而且，同一時間空置一、兩幢或更多的樓宇，亦不切實際。由於位置、面積、設計所限，同一項目將不會有多少業主有興趣選擇此等單位。

- 成本

興建或購買單位均十分昂貴。若果這些單位未能即時售出，市建局便需要持有有關物業，直至日後有其他項目的業主選擇購買。期間，不但減少了可動用的流動現金，亦會產生維修、管理的困難和增加額外開支。

13. 雖然如此，市建局會儘力協助遇到困難的自住業主，在市場上物色重置單位。

### 舖換舖

14. 舖換舖計劃亦面對類似的困難，程度還會更甚。商舖東主通常對舖位的面積、舖面、間隔等均有特別要求，特別是店舖的所在地。舖位的價錢亦因取決此等因素而差別甚大。若要因應個別業主的不同要求配對合適的舖位，在運作上將會異常困難，市建局亦不可能為此而持有大量空置舖位。若果要為若干行業集體安排舖位，困難度將會更大；尤其是那些需要特別牌照安排的店舖。一如為住宅物業業主所作的安排，市建局亦會協助店舖業主物色適合的重置物業，以繼續他們的業務。

### 估價機制及公布收購價的時間

15. 在評估每個項目的自置居所津貼呎價時，市建局會以公開招標方式委託七家專業測量師行進行。他們根據本身的專業準則和地政總署署長的指引，評估適用的自置居所津貼呎價。之後，市建局會採用七家測量師行估價的加權平均數，以釐定項目的自置居所津貼呎價。在利東街項目的住宅物業中，所有業主的收購信都有說明是哪七家測量師行提供估價。市建局相信，現行估價機制乃公平公開。
16. 以實用面積作為估價的基準，是技術上的需要。由於建築面積的定義沒有一致的標準，故市建局相信使用實用面積估價，將會更清楚和更容易明白。由於不同樓宇有不同的實用率，故更需要使用實用面積計算呎價。消費者委員會及香港測量師學會亦曾建議，以實用面積計算樓宇面積。

## 自置居所津貼政策及住宅物業類別

17. 自置居所津貼政策早於市建局在 2001 年成立前，已由立法會財務委員會通過。自置居所津貼為假設重置單位的價格（以同區面積相若、假設樓齡為七年的單位為基準）與被收購單位公開市值的差額。政策訂明，自住業主可獲取全數自置居所津貼，而出租及空置單位業主則可獲自置居所津貼的 50% 作為補助津貼。因此，市建局（及政府）絕對需要根據指引，辨別單位是由業主自住、出租還是空置。本局盡量以靈活的方法應用有關指引，務求與立法會通過的政策一致。此外，市建局亦成立了覆核委員會，覆核業主不滿意自置居所津貼的個案（及其他事宜）。若果物業最後由政府收回，獨立的自置居所津貼上訴委員會亦可處理有關個案。

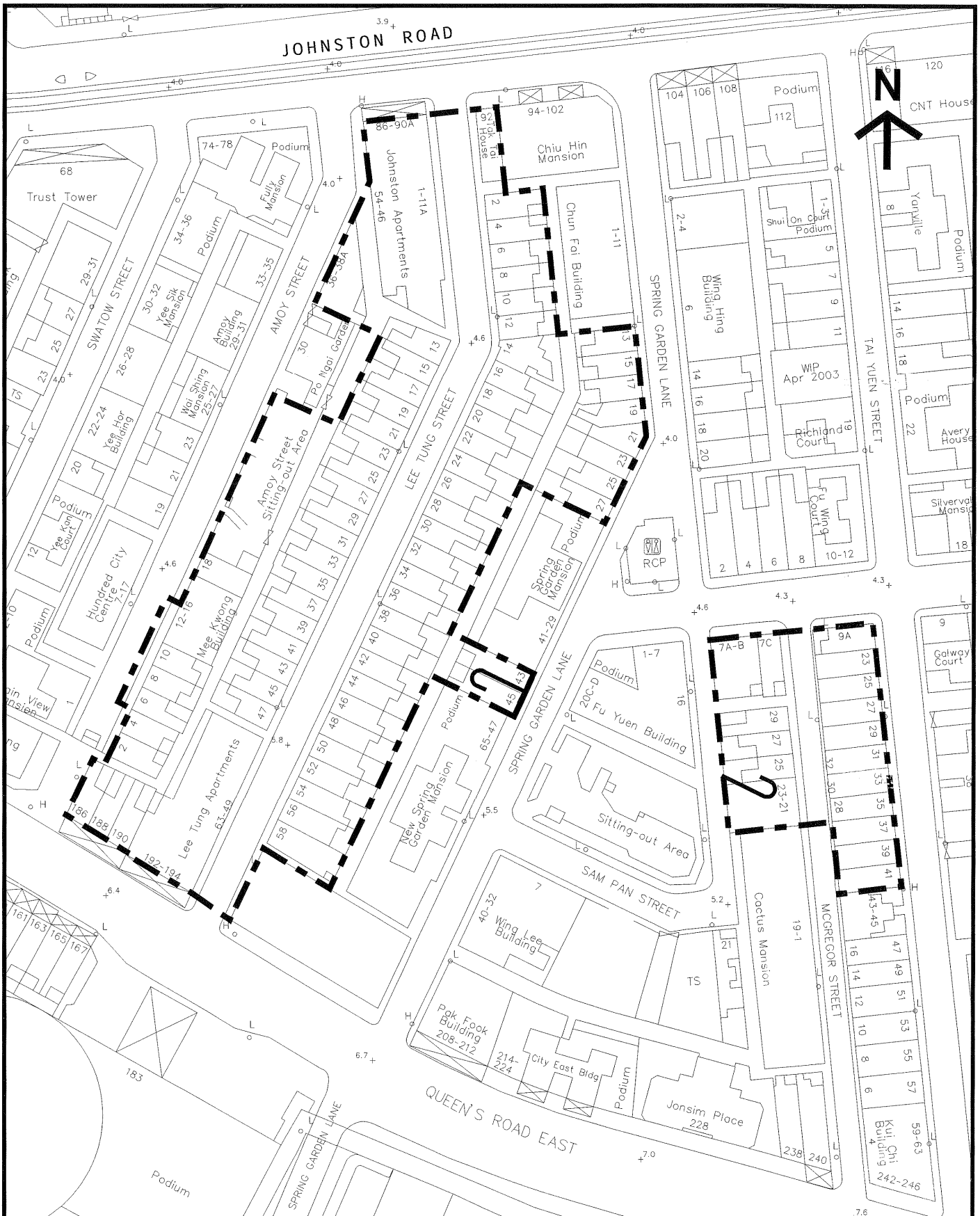
## 保障租戶的權益

18. 市建局並無獲悉利東街出現住宅租戶在租約期滿後被業主收樓的個案。在《業主與租客（綜合）條例》於最近修訂後，凡於 2004 年 7 月 9 日（即修訂生效日）存在的租約，住宅物業業主可於租約期滿時要求收回物業，但必須在租約期滿後，給予租客最少 12 個月的通知期。有關前土發已宣布項目內，住宅業主因《業主與租客（綜合）條例》的新條文而與租客結束租約，市建局已就住宅租客的安排作出建議，並載於另一份呈交立法會事務委員會的文件「市區重建項目收地補償安排」。市建局並無權阻止業主行使法律賦予的權力。然而，本局在有關方面的建議，已儘量力求公平對待受影響租戶，並同時致力在業主與租客的權益方面作出平衡。

## 區議會的角色

19. 灣仔區議會願意成為市區重建的「促進者」角色，市建局感到十分高興。我們十分珍惜與各區區議會的合作機會，對於受本局工作影響的社區，本局將致力加強與他們的溝通。我們的明確目標，是與各合作夥伴手並進，推行市區重建。市建局現正探討如何在規劃過程中，如何更好地掌握受市區更新工作影響的社區的意見，包括樓宇復修、舊區活化及重建發展項目。此外，本局亦致力與各有關人士，包括社區、政府、發展商、專業人士及非政府機構合作，推動市區重建工作。

市區重建局  
2004年11月



Legend :

 Project Boundary

H15  
LEE TUNG STREET / MCGREGOR STREET  
Document 1



Site Plan  
Page 1 of 1

Scale 1 : 1000

Date: 15 - 4 - 2004