

立法會發展事務委員會
促進私人參與土地重新發展的建議

發表人：李豐年 2008/3/6

主席、各位委員、各位先生、女士：

就《土地(為重新發展而強制售賣)條例》提出，放寬三種類別的以較低的申請門檻—不少於80%的不分割份數作為較低的強制售賣土地申請門檻，本人有以下意見：

本港土地不足，很多適合的地段已作發展，故政府和不少發展商都把目光放在發展已久的舊區上，例如港島西區、大角咀、深水埗、新蒲崗等，那裏有不少樓齡四五十樓的舊樓，人口也大多老化，不少發展商都希望收購這些地段，建造屋苑、商場、商業大廈等；而部份居住在那裏的居民則希望透過出售物業改善生活環境；政府則希望透過私人發展商的參與，達至加快市區重建步伐、活化舊區、使舊區可持續發展的目的。然而，當中有一些問題是需要注意的。

首先，每人對自己資產的處置是各人的自由，何況物業是大多港人一生中最重要資產，他們日夜拼駁，只希望購得一個物業，故此每個業主均有權決定物業出售與否。本人認為只有一些樓宇結構或維修情況差劣以致對住客以及途人有危險，並樓齡在四十年以上的樓宇才適合較低的申請門檻，若大廈維修情況理想，政府不應允許強行出售。本人建議就「地段上所有樓宇的樓齡均達40年以上」這一類別上收緊條件，明確加上「所有樓宇的結構或維修情況差劣，對住客和途人潛在高風險」等字眼。

對於下落不明/無法聯絡的業主，本人認為不能以此為藉口抹去對方表達意願的權利，本人認為這項建議應等坊間有更多討論後再議。

另一方面，若通過本建議對環境方面也會造成不少負面影響。若政府通過建議，很多發展商已可在舊區，如銅鑼灣、尖沙咀、灣仔等地區大興土木，舊區未必可承擔其大增的交通負荷，空氣質素和噪音問題也會立刻出現。現在香港的空氣質素每況愈下，在市中心失控地重建會使空氣質素進一步嚴重下降，甚麼「藍天行動」全成廢話。

本人生活在港島西區，十分了解重建舊區對舊區造成的問題。政府一向想在舊區進行可持續發展，唯可持續發展不等於可持續「起樓」，發展必須強調「人」這元素，不少舊區甚有特色，亦很有老街坊的人情味，如灣仔的喜帖街和港島西區都是

好例子，尤其是港島西區，這區有不少特色商舖雲集於此，並集中在一、兩條街道上，比如集中了不少藥材舖的高陞街、「參茸海味街」—文咸西街、「鹹魚欄」—梅芳街、「米行街」—皇后街至東邊街一段干諾道中……這些特色街道裏的街坊一邊做生意，一邊互相守望了數十載，當中的人情味使西區成為一個溫暖的社區。若這些特色商舖因發展而被迫分散，或搬到大型商場經營，其特色風味已一去不復還，這些都是不可量化但又十分重要的資產，並不是一幢幢高聳入雲的新商場、屋苑可以彌補的。此外，由於所在地段的優良，重建後商場的租金亦未必是在做小生意的商舖可以負擔的，這些商舖只有結業、消失的下場。

除了多特色商舖街外，樓宇大多是單幢式的也是港島區的特色之一。若這些單幢式樓宇全變成一個個屋苑，只會使港島失去原來的味道。其次，為了追求最高的回報，現在不少發展商都把興建高達五十以至六十層高，引入如此龐大的人流會使舊區的交通嚴重擠壓，而如此聳高的樓宇亦會阻擋景觀。現在在九龍區望向港島區看到太平山的山脊線的範圍愈來愈少，若把港島舊區重建後在九龍區只怕再也看不到太平山了。再者，除了樓宇高度問題，發展商會否把屋苑或商廈建成屏風樓也是本人所關注的問題。舊區的道路狹小，可供空氣流通的空間不是十分充裕，若興建了一個個屏風屋苑，會大大阻礙空氣流動，不但使空氣污染問題加劇，不流通的空氣亦會使細菌、病毒長期集中在一起，增加社區爆發大型傳染病的風險。是嚴重的社會衛生問題，希望局方可以和城規會在制定政策時多加溝通、配合。

現在港島西區正面臨地鐵港島綫西移及堅道水管更新此兩大重量級工程的展開，對交通、空氣質素、人流等問題的負荷能力仍是問題，根本沒有可能加上大量失控的重建工程。如此大量的工程會使港島西區成為一個大地盤，使當中的居民完全沒法過正常的生活。本人祈望市建局日後制定政策是可以和多個部門溝通，例如港鐵公司，將對市民的影響減到最低。

市區重建局當初成立的目的包括了4個R：Redevelopment, Rehabilitation, Reservation 和 Revitalisation，可是現在執行的政策反映只傾重重新發展一環，忽略了其他環節；只著重樓宇興建而忽略「人」的元素。財政司在在剛出爐的財政預算案也建議加強資助長者對維修自住物業的金額。本人認為對於維修良好的舊樓保存下來亦無不可，政府可考慮引入有特色的行業入舊區以活化舊區，達至可持續發展的目的。

以上建議，希望當局及議員可以慎重考慮。