

CB(1)2225/08-09(07)

環保觸覺 意見書

降低門檻將引發重建潮 政府難以應付 各區高度及地積比限制不足 將建高樓及增加密度

政府擬降低強制拍賣門檻要求，由過往需擁有九成物業擁有權才可申請強制拍賣，降至擁有八成便可申請。環保觸覺認為此舉會令市場上將出現更多合併收購活動，加快舊樓重建步伐的同時，卻增加高樓興建的可能性。

本會調查由 07 年 1 月至 08 年 1 月屋宇署批出的建築圖則，發現西半山分區計劃大綱圖內，最少有 13 個將可能重建的地盤，我們並發現以問題及要點：

- (1) 大部份的圖則都是 40 層至 50 層，換言之西半山將出現更多高樓
- (2) 大部份發展商入圖則比以往頻密，顯示大部份發展商想盡快在設高限前盡快入則(現已設高限)
- (3) 很多發展商未收購完成已先入則，包括現時西摩道 4A 至 4P 美麗臺，未收購完成已得到屋宇署成功批出建 2 座 50 層的圖則

更重要的是，本會發現最少有兩個地段，發展商已收購超過 8 成的業權份數，甚或已達 9 成。若政府修例降低重建門檻，大量發展商在短時間內重建舊區會導致很多的即時及長遠問題。在追求利潤最大化的前提下，發展商會把每塊土地的地積比及高度用盡，加上部份地區沒有高度限制，發展密度和樓宇高度必定驚人，基本的通風、日照及採光，將受到影響，重建未能為改善社區環境帶來正面轉變。

若門檻放寬，發展商可較易進行強制拍賣，政府又是否能同時應付多個舊區的重建壓力？這與政府近來不斷修訂分區計劃大綱圖來降低發展高度，是背道而馳。

現時重建的壓力大的區域，以分區計劃大綱圖劃分，包括東半山、灣仔、旺角及長沙灣，仍然沒有高度限制及地積比限制。所以，發展商只要得到屋宇署批准圖則，就可以建樓，亦無需通過城規會。現時建築物條例，對地積比規限寬鬆，根據地盤類型(甲、乙及丙)為 8 至 10 倍，實屬過高。再加上現時發展商可透過多項豁免樓面項目來為項目「發水」，地積比可能由原先舊樓的 3 至 5 倍，增至 10 倍至 15 倍。所以，政府在未有良好制度來規限重建高度及地積比，以及規限「發水樓」前，絕對不能降低重建門檻。

環保觸覺
二零零九年七月九日