

中西區關注組

Central & Western Concern Group

2010年2月17日

致立法會〔土地（為重新發展而強制售賣）（指明較低百分比）公告〕小組委員會：

修訂無助解決市區老化問題 只方便發展商加速靚區收樓
引發嚴重規劃失控環境災難 侵犯私有產權惡法必須擱置

中西區關注組一直關注及跟進中西區內的規劃及重建項目，就發展局建議《土地(為重新發展而強制售賣)條例》的申請門檻由九成下調至八成，我們**強烈反對**，因為這項修訂將嚴重侵犯私有產權及導至全港各區發展失控，影響極之深遠。

政府現時的「市區更新」，表面上說是改善舊區的居住環境，實際上是容讓私人發展商(或市建局)透過用盡地段上可發展的最大樓面面積去賺取最大的利潤，利益明顯傾斜向地產商。從來發展商着眼的是地段的「發展潛力」，而非樓宇是否破舊需要更新。在中西區我們看到大量的例子：許多樓齡四、五十年狀態良好、甚至是剛維修好的舊樓被發展商大舉收購，原來住得好好的業主/住客無奈被逼遷離，發展商拆卸這些四、五層的樓宇去興建很多幢四、五十層的巨無霸，大大破壞當區的環境；層層疊疊的屏風效應令空氣越來越差，更慘的是道路狹窄無法承受新增的交通負荷，嚴重擠塞令居民永無寧日。最可悲的是政府根本無法控制這種情況，例如在西摩道有一個地盤(也是強拍案例)，城規會想以環境及交通理由要求發展商降低密度，結果連上訴官司也輸了，可想而知失控的情況是何其嚴峻！

因此所謂的「修訂條例能促進市區更新」根本是極大的誤導：現時得到發展商「垂青」的大多是密度已相當高的核心地區，在政府缺乏妥善規劃監控的情況下，這些地區的居住質素只會越來越差。而發展潛力低的地區，地產商根本無興趣去重建那些舊樓。因此，放寬強拍門檻，的確方便了發展商收樓，但就根本無助改善市區老化的問題，更甚的是必會引致重建失控。

官方文件內所說的「樓宇使用年限」亦令人十分費解。據建築業界指，起樓並無「使用年限」這概念，可以說，若有適當保養，樓宇可作長遠使用(built to last)。而事實上，在中西區有很多經復修有五十年以上樓齡的唐樓，結構良好外觀美侖美奐，部份更加進「可持續發展」的環保元素，不單大大延長樓宇的壽命，業主更視為對社會的長線投資。這種對居所的尊重及珍惜是應該得到鼓勵及支持，亦應成為市區更新政策的重要方向。若政府沒有對所謂的「樓宇使用年限」進行嚴肅及科學化的研究，就武斷地作出「五十年使用年限」這論點，恐怕是混淆視聽，令人誤以為這些樓宇不能再用，非賣給發展商不可。這恐怕是另一種向發展商的利益傾斜。

放寬強拍門檻最直接的影響，是進一步剝削小業主的居住權、資產擁有權及小商戶的營商權 – 這些權利理應是受法律完全保障的。現時在九成門檻下已有許多苦主個案未

能妥善解決，已出現不公義的情況，若再進一步放寬門檻，苦主定會倍增，後果實在是不堪設想！

立法會必須捍衛香港市民的私有產權，並考慮到降低門檻可導致的重建失控，我們促請議員審慎考慮擱置這項修訂。我們亦促請當局改變現時的推土機式重建策略，以樓宇復修及針對極度失修的樓宇進行重建，並嚴格控制發展密度去改善市區的居住環境。

中西區關注組