



電話：8100 4877
 傳真：3011 9577
 地址：荃灣郵政信箱 454 號

電郵：info@greensense.org.hk
 網頁：www.greensense.org.hk

致立法會議員

**香港未預備好加速重建 分區計劃大綱圖檢討慢
 曾特首違反 07 年競選承諾 3 年來只檢討了一半
 政府應推遲降低強制拍賣門檻**

2007 年曾特首在競選時承諾，透過檢討分區計劃大綱圖，處理屏風樓問題，並優先在重建壓力較大的地方做檢討。3 年過去了，我們調查了市區 24 幅較有重建壓力的分區計劃大綱圖，發現已作檢討的，只有 12 幅，只得一半。換言之，仍有 12 幅是未有區域性的高度限制。(可見附頁) 曾特首的承諾並沒有兌現。

與此同時，財爺及林鄭欲加速市區重建，其中一項措施是將強制拍賣門檻由 9 成降至 8 成。現時城規的條例千蒼百孔，包括仍然容許樓宇「發水」、分區計劃大綱圖只檢討了一半。顯然重建後的舊樓將可能變成高樓或屏風樓，將未能改善舊區整體環境。

本會從坊間的資料及舊區居民的反映，得悉舊樓收購的多個進行中個案，其中在未檢討的分區計劃大綱圖的區域，最少有 7 個 (見附頁)。可見發展商正看準這個城規漏洞，收購舊樓後重建大賺一筆，但屏風樓或高樓建成後，受害的卻是整體的舊區環境。部份不肯賣單位予發展商的小業主，就要在強拍條例下被逼賤價拍賣。

現時，約有 2,582 座綜合或住宅樓宇達到 50 年樓齡，到 2019 年則達到 7,350 座。政府有意降低 50 年樓齡樓宇的強拍門檻，由九成至八成，加速重建。若有 1 成的樓是透過強制拍賣或成功完全收購作重建，由於發展商只顧利益，用盡地積比及高度，推算未來 10 年舊區便會有機會增加約 735 座高樓或屏風樓，社區的環境及交通定必難以負荷。可惜，政府仍未評估加速重建後對社區及環境的影響。

本會認為，由於城規體制仍有多項漏洞，必須完善以下三方面，才可加速重建。

- (1) 檢討所有受重建壓力影響較大的分區計劃大綱圖，最少仍有 12 張
- (2) 停車場車位檢討[應盡快完成，然後修改《香港規劃標準與準則》內的私人屋苑停車位數量指引，減少私人屋苑內的車位數目，從而減少停車場體積
- (3) 減少樓宇豁免面積(即減少發水)，以免因會所、工作平台、預製組件等豁免面積使樓宇體積增大。

本會希望各位立法會議員，若政府不願意在修例前先完成上述措施，請否決政府的議案。感謝你!

環保觸覺主席譚凱邦
 二零一零年三月一日



附頁三 發展商正收購重建或剛收購完成的項目，
位置在未檢討的分區計劃大綱圖內

(資料來源：坊間及舊區居民，環保觸覺已盡可能核實)

所屬分區計劃 大綱圖	地點	收購進度	重建後規模	收購舊樓公司 / 發展商
灣仔	灣仔活道 16-18 號	接近收購完成 或已收購完成	51 層	麗新
堅尼地城及摩 星嶺	堅尼地城卑路乍街 150-162 號	已收購完成	50 層	九龍建業
銅鑼灣	銅鑼灣重士街 1-11 號及華倫街 3-11 號	舊樓已拆，並即 將興建「尚巒」	38 層	金朝陽
銅鑼灣	銅鑼灣希雲街 32-48 號	收購中	未有資料	金朝陽
長沙灣	深水埗大埔道 186-188 號	已收九成業權 剛申請強拍	未有資料	恒基
長沙灣	長沙灣福華街 565 號	收購中	未有資料	田生
長沙灣	長沙灣道 270-274 號	舊樓已拆	30 層	信和



附頁二 法定分區計劃大綱圖分析圖

-  有重建壓力，分區計劃大綱圖已檢討，並加上高限 及/或 地積比限制
-  有重建壓力，但未檢討的分區計劃大綱圖

註：數字所顯示的區域可參考附頁一

