

致：香港立法會 發展事務委員會

由：岑學敏

2010年7月10日發展事務委員會特別會議
就《市區重建策略》檢討的意見

1. 在檢討《市區重建策略》的幾個階段中，不少論壇和工作坊的參與者均指出，市區更新並不是一項獨立的政策，而是需要與城市規劃、房屋政策、文物保育等政策互為連結；同時，市區重建局亦必須檢討其 4R 策略的比重和優次。然而，在最新的《市區重建策略》檢討《「建立共識」階段：公眾意見總結及展望文件》（下稱「文件」）當中，並沒有真正回應這些根本的訴求。
2. 有關將來 4R 策略的發展建議，「文件」「建議『重建』和『復修』為市建局未來工作的主幹〔……〕在修訂後的市區更新策略和市建局核心工作中，『重建』仍應佔一個重要的位置」（第 15 頁）；至於保育方面，「文件」建議將來市建局「應只專注在其重建範圍內」（第 24 頁）。這種所謂的「檢討」4R 的發展建議，**根本沒有解決現存市建局執行 4R 時，往往集中於「重建」而忽略其他方面的重要性，或單純把其他 3R 當作交功課式的做法**；而有關保育方面的建議，仍然沒法解決現在缺乏完善的保育政策的問題，而「文件」的建議，**只會把保育做得更加零散，更加是「交功課」式的做法**。
3. 市建局執行保育時的弊端，不在於其是重建項目範圍內，或是保育項目，而是市建局往往把利潤最大化，而且缺乏透明度和問責。當土地發展公司進行西港城時，考慮到要安置區內受重建項目影響的特色傳統行業，把西港城大部份舖位交予他們經營，並訂立一些保障該些行業的措施，如承諾使用年期等；但當土地發展公司解散，市區重建局成立後，市區重建局則把管理的責任外判予德藝會（和大家樂有密切聯繫的機構），並改變了土地發展公司對西港城管理的態度。土地發展公司年代，管理比較完善，保安人數較多，樓宇維護頻繁，甚至還有不定期的「展覽會」——各家特色商戶把部分商品搬到地下層的中庭展出。德藝會則明顯亦盈利和自身利益為重：地下的特色商戶現在變成了滿記甜品、西餅店和紀念品商店；大樓已經很久沒有維修；整棟建築物的許多窗口被封實；西港城門外只有德藝會開設的大舞台酒樓大幅廣告，非常影響原有商戶的生意。
4. 至於位於市建局「莊士敦道項目」（嘉薈軒）內的「莊士敦道 60-66 號」和「船街 18 號」唐樓保育，其受公眾批評，是眾所皆知的事實。由於市建局往往以賺錢為目的，沒有顧及歷史建築的發展脈絡，**把原屬庶民的建築改為高檔餐廳，排拒庶民**。更嚴重的問題，該計劃完成至今已有兩年，**公眾仍未見市建**

局有公開該項目的「保育規劃」(conservation plan)和相關的研究，亦無法在城規會或古物古蹟辦事處查閱該份規劃。¹事實上，現在市建局進行中的保育項目，沒有任何一個計劃，公眾可以查閱局方與該計劃相關的研究與「保育規劃」(conservation plan)。資訊全不透明，公眾無法監察，以致日後的保育很多變成「假保育」、「留殼不留人」，才是市建局進行保育的最大弊端。

5. 於此，本人謹此呼籲：

- 甲、市建局必須公開所有進行中及已完成的保育工作的保育規劃和相關研究，接受公眾的監察和問責；
- 乙、市區更新政策必須和城市規劃、房屋政策、文物保育政策、文化政策相互連結，不能斬件式運作；
- 丙、訂立地標保護或其他聚落保存的法例：香港現時缺乏對一整個地域或聚落的保存法令，可以參考紐約的《地標保存法》，或台北寶藏巖的聚落保存方法，制定相關法例，可在香港指定歷史城區或聚落保存區域，把某些特別的區域完整保存下來，而其中亦要包含可以把人留下續住的部份；
- 丁、修訂現時不完善的社會影響評估，引入更完整的評估，如文化影響評估等，必須評估市區更新項目對鄰近社區、傳統技藝行業等的影響。

¹ 據市建局物業及公共總監(Director of Property and Land)溫兆華(William Wan)2009年於香港城市大學的一場講座中指出，市建局曾委託一名為 Trevor Holmes 的人士草擬了一份保育規劃(Conservation Plan)，而城規會在2004年中予以通過。唯至今，公眾仍無法在市建局網站、城規會或古物古蹟辦事處查閱這份規劃。