



## 民主黨九龍西支部

CB(1)440/10-11(11)

The Kowloon West Branch of Democratic Party  
(Incorporated with limited liability)

香港九龍彌敦道 776 號四樓

4 th, Floor Hanley House, 776-778 Nathan Rd, Kowloon, H.K.

Tel: 23977033

Fax: 23978998/23974801

E-mail: dphkklw@dphk.org Web Page: <http://www.dphk.org>

發展事務委員會

劉秀成 主席：

### 回應《市區重建策略檢討》：承擔社會責任 加快舊區重建

#### 背景

1. 西九龍區舊樓臨立。據政府早前提交立法會的文件(CB(1)1716/09-10(02))顯示，九龍城、油尖旺及深水埗區分別有 1088 幢、645 幢及 515 幢樓齡超過 50 年的舊樓。其中，九龍城「十三街」、土瓜灣「環宇八街」、大角咀等多區居民多年來均要求市區重建局(「市建局」)進行全面重建，惟市建局多年來未有回應訴求。
2. 發展局最近公佈《市區重建策略》(擬稿)，當中提出成立「諮詢平台」，採取「由下而上」的重建模式。我們歡迎上述建議。不過，最近有線電視<sup>1</sup>新聞引述市建局消息人士表示，鑑於「十三街」地盤面積龐大、地積比率限制重建發展等問題，假若市建局於該區進行重建，將有機會出現嚴重虧損。因此市建局未有計劃將「十三街」納入重建計劃。
3. 我們認為，市建局有社會責任加快舊區重建及市區更新。因此，我們現提交以下建議。

#### 釐清市建局重建角色

4. 發展局提交立法會的文件(DEVB(PL-UR)1-150/77)第 6B(ii)段表示，

「市建局在決定是否及在何時展開重建項目前，除了會考慮「諮詢平台」反映的區內意見及由「諮詢平台」主導進行的社會影響評估研究的結果外，亦會根據該局就樓齡30 年或以上樓宇進行的樓宇狀況調查結果考慮所涉樓宇的狀況、居民的生活環境以及市建局本身的人力和財政狀況加以考慮。」

5. 我們同意在制定重建項目時市建局需考慮本身財政狀況，惟作為公營機構，市建局需負一個重要的社會責任，即在必要時負起重建責任。

<sup>1</sup> 見有線電視 2010 年 10 月 27 日：

[http://cablenews.i-cable.com/webapps/news\\_video/index.php?news\\_id=346163](http://cablenews.i-cable.com/webapps/news_video/index.php?news_id=346163)

6. 以「十三街」為例，重建經濟價值低，私人發展商多年來未有在該區發展重建計劃。假若市建局以同樣理由不考慮重建，該區又怎可能進行重建？
7. 西九龍其他地區如土瓜灣「環字八街」、大角咀等多個地區亦有迫切的重建需要。假若市建局在考慮重建計劃時仍需考慮「本身的人力和財政狀況」而不願意重建該等地區，政府將如何解決該等地區的重建問題？
8. 更有甚者，發展局一方面建議推行「諮詢平台」，另一方面附加註腳，提出市建局在決定重建計劃時需考慮本身財政狀況。假若「諮詢平台」的意見與市建局財務評估有衝突時，又如何釐清重建項目的最終決定權？
9. 我們認為，政府有責任釐清市建局、「諮詢平台」等相關機構的權責及角色問題，以及交代某些地區在重建發展潛力不足之下，市建局及政府會如何推動該等地區的重建工作。

#### 為「諮詢平台」擴展至其他區議會設立時間表

10. 政府提交的文件表示，將會於九龍城區設立「諮詢平台」試點，並於附件D表示，成立諮詢平台的計劃全面實施後，「市建局的九個目標地區所包括的舊區均會在諮詢平台的涵蓋範圍內計劃」。
11. 我們歡迎上述建議，惟文件未有交代試驗計劃的時間表，包括試驗的時間、計劃何時才擴展至其他區議會。我們認為發展局應盡快於其他區議會成立「諮詢平台」，加快市區重建。我們亦認為發展局應為落實其他「諮詢平台」盡快制訂時間表。
12. 發展局局長於10年10月28日施政報告致謝議案辯論中表示，明年一月頒布新重建策略時，「所有市區重建策略新措施，如對於受影響的長者業主有特殊的情況，及非自住業主的安排，我們都會按新策略於市區重建項目中推行，只是我們希望爭取有一段率先的時間，待九龍城區這個地區更新諮詢平台的運作順暢了，才展延到其他區域」。
13. 我們希望政府澄清該新措施包括「樓換樓」等是否會於其他地區於明年初落實？同時，我們亦要求發展局澄清新措施是否適用於現時進行中的收購項目。

#### 其他建議

14. 我們認為，現時政府只計劃於啟德預留用地作「樓換樓」計劃，明顯未能滿足九龍城區以外的重建戶需要：就算發展局局長容許「跨區滾動式樓換樓」

亦會破壞原區安置，維繫重建戶原有生活網絡的「樓換樓」原意。

15. 我們認為，既然大角咀區有重建需求，因此重建該區可改善「滾動式樓換樓」計劃的運作，為未來油尖旺以至深水埗區重建項目提供「樓換樓」土地，避免日後上述地區啟動重建項目時才發現未能提供原區「樓換樓」賠償選擇。
16. 不過，在未能落實啟德以外地區的「樓換樓」賠償選擇之下，我們認為政府應考慮讓現時受市建局重建影響的西九龍區居民選擇參與擬定的「樓換樓」計劃，讓他們在領取現金賠償外有多一種賠償選擇。
17. 除了盡快重建大角咀區以增加「樓換樓」土地供應外，我們亦建議發展局於西九龍區尋找土地作「樓換樓」之用，以應付日後西九龍區市區更新的需求。

### 結論

18. 我們認同政府提出「由下而上」的重建模式，惟我們希望政府能釐清市建局擔當的角色，交代市建局及政府將如何解決「十三街」、「環字八街」、大角咀等有重建需求地區的重建問題。
19. 我們認同市建局進行重建時因運用的是公帑，故市建局應小心考慮項目回報。不過，正因為市建局運用的是公帑，就更應承擔社會責任，履行市區更新的責任。正如發展局推出「樓宇更新大行動」資助業主進行維修，政府在運用公帑時，某些時間會摒棄簡單的投資回報考慮，以承擔責任推動能產生社會效益的政策。
20. 重建舊區正正能改善市民生活環境，推動市區更新，帶來投資回報以外的社會效益。因此，我們希望政府能回應西九龍多區居民的訴求，盡快重建「十三街」、「環字八街」及大角咀等地區。
21. 最後，鑑於西九龍區有超過2千幢樓齡超過50年的舊樓，因此我們希望政府能盡快於西九龍各區推行「諮詢平台」，讓民間及地區聲音參與重建計劃，加快舊區重建。

民主黨九龍西支部

林浩揚 潘志文 陳麗君 王德全 莊志達 議員

袁海文 劉俊業 李偉峰 社區主任

2010年11月10日