

## 藍屋居民權益小組就《市區重建策略》(擬稿)的立場書

藍屋居民權益小組(下稱本小組)於 2006 年 10 月成立，小組的成立目的為：

- 1) 關注市區重建、居民安置權益;
- 2) 發揮自助互助社區網絡關係;
- 3) 監察政府執行政策時的透明度及問責性。

2006 年，房協宣告「趕人留屋」的藍屋計劃。藍屋街坊必須遷出，換來的是中醫博物館、茶藝博物館和餐廳等。街坊在沒有選擇權下便要遷出，但經過街坊努力爭取後，最終，發展局把藍屋建築群納入活化歷史建築伙伴計劃，公開投標讓非牟利團體保育藍屋建築群，而申辦團體必須讓原居民有權繼續居住，實現「留屋又留人」的方案。故此，對於其他重建項目的苦況，本小組成員實在身同感受。經過兩年多的檢討，對於發展局推出《市區重建策略》(擬稿)，本小組感到強烈不滿。我們的意見如下：

### 1. 重建項目應興建可負擔的房屋

位於灣仔皇后大道東的 Queen's Cube，前身是市建局其中一個的重建項目。2004 年，市建局以不足 4000 元 1 平方呎的低價收購，但現時卻以 15000 元 1 平方呎的高價發售。400 呎的單位售 597 萬，實用面積卻只有 275 呎。市建局以「公眾利益」為名，強行向重建區的業主收購單位，實質卻違反公眾利益去興建一般市民買唔起的高昂住宅。相反，市建局作為政府注資 100 億的公營機構，理應肩負眾多公共責任，從普羅市民角度出發，興建普羅市民可負擔的房屋。

### 2. 重建破壞社區網絡

街坊居住多年下來，累積了可貴的社區網絡，使街坊與鄰居、商店、親友間有不少互惠和利他的行為。這個社區網絡卻因居所或商舖被重建而連根拔起。樓換樓、舖換舖、原區安置等才是能保存社區網絡的做法。

然而，市區重建策略(擬稿)卻說是「在切實可行的範圍內保存區內居民的社區網絡」，說明了不一定要保存社區網絡了！但切實可行的範圍是甚麼？又由誰去決定呢？

### 3. 假樓換樓

發展局最新建議的「樓換樓」方案，即是要街坊賠上物業，但要街坊賠錢的做法，強行要「樓換樓」的街坊以天價買新樓。本小組的成員經常說：「我住得好地地！無人叫你(市建局)黎拆樓架！」當重建區的街坊處放被強行

迫走的位置，被市建局奪去高空發展權去起豪宅，樓換樓只是街坊一個合理不過的要求。本小組有街坊眼見國內重建拆遷是 1 呎換 1 呎，即以 400 呎的單位換回 400 呎單位。本小組實在不理解為何市建局收街坊居所後，還是街坊賠錢買豪宅！

#### 4. 街坊無實權的諮詢平台

新的諮詢平台全由政府委任，街坊代表一個都無，卻能建議重建範圍、保育目標和重建模式等。縱然諮詢平台無決策力，但其意見彷彿是有直接影響力。只是問題是街坊沒有實權參與決定。一個真正的由下而上的方式，理應是由社區內的不同人仕，以民主共商的方式來討論和參與決定的。

#### 5. 全面公開帳目

市建局是政府注資 100 億的公營機構，公眾是有權監察市建局的運作情況的。故此，爲了更有效讓市民了解及監察市建局的運作，市建局須定期向公眾公佈其收支帳目。

#### 6. 社工隊

過往，市建局直接資助重建社工隊，有嚴重的利益衝突。社工隊在受到限制下，未能保障和倡議街坊的權益。雖然社工隊將會改由信託基金撥款和監察，但很多細節都未有公佈，包括是否用投標方式、標書內容、以甚麼準則決定是否中標、社工隊的工作目標等。在未清楚細節前，難以說明社工隊的服務方向能保障街坊的基本權益。

#### 7. 租客的權益

重建未能有效保障租客的權益，只會把租客推向更壞的位置。自從租管條例的修改，使業主可於一個月通知下便趕走租客，而法定補償的取消使租客獲得的賠償大幅度減低。

因此，重建區的租客縱然在凍結人口日作登記後，被業主迫走後，市建局卻不再承認重建租戶的身份。就算業主沒有趕走租客，都只能得到大幅度調低的補償，難以在同區租下其他地方長時間繼續居住。

#### 結論：

發展局把藍屋建築群納入活化歷史建築伙伴計劃，是城市運動累積多年共同努力的成果。街坊可走可留有選擇、留下的街坊可選擇原址居住、邀交能負擔的租金、街坊由下而上參與決定計劃未來藍屋建築群的發展。這是一個令人欣喜的地方，可惜可走可留有選擇、可負擔的房屋、真正的樓換樓、舖換舖、民間參與決定重建等都是其他重建項目未能做到的。兩年的檢討，換來的是市區重建策略（擬稿）沒有回應關心重建的訴求，本小組感到十分不滿和遺憾。