

致各發展事務委員會委員，

市區重建策略（擬稿）之意見

引言

1. 政府在修訂《市區重建策略》時，應先檢討為何未能達到其最初所訂定的重要原則、目標和「以人為本」的工作方針。明顯地若「以人為本」，便不應以樓齡和舊樓數目為工作方針重心，而是要集中處理如何利用市區重建去減輕人口老化所面對住屋的困境，降低弱勢社群的置業和租屋的難度，扶助街坊生意繼續去營商。
2. 政府有沒有檢討和衡量過在以往二十年來的目標成果：
是否過往二十年來所設立的目標並未達標，便想不了了之？
 - (a) 原本目標會安置 27 000 個受影響租戶的，成果如何？無故被迫遷的租戶又有多少戶呢？將來二十年來的目標為何不用提呢？
 - (b) 原本目標會提供大約 6 萬平方米的休憩用地，成果如何？有沒有公共休憩用地被私人豪宅會所或商場霸用呢？將來二十年來的目標為何不用提呢？
 - (c) 原本目標會提供約 9 萬平方米樓面面積用作社區及福利設施，成果如何？有多少平民在享用呢？將來二十年來的目標為何不用提呢？
 - (d) 原本目標會提供 7 所新校舍，成果如何？當然今天正要殺校之際，明顯揭示當年的目標是必須要設立期限作檢討，這些本來是「以人為本」的策略目標，今天的策略修訂卻一字不提，所以現敦請政府要明確訂立「以人為本」策略目標，並每年匯報成果進度並設立期限作檢討和跟進。

「以人為本」策略目標—必須以改善受重建影響舊區居民生活為本

3. 若政府在修訂《市區重建策略》時，是「以人為本」的話，政府不是要針對舊樓數目，而要針對目前全港 60 歲以上擁有舊樓業權長者數目，及其未來十年按年遞增的該組人數，以及那些日益增加低收入租戶（祇能負擔每月低於五千元租金的租戶）數目，另外還要因應市區重建、強拍重建和私人重建所導致那些可提供平價的樓宇、舖位及租住單位的實際減少數目，包括空置等待重建的單位數目，政府要為避免因供求失衡而導致舊區居民無法維持現有的生活水平，便必須及早預備提供足夠的平價單位數目，如居屋、公屋及重建後多建設一些平民化樓宇，讓舊區居民有能力地重新置業、營商或租用。一個「以人為本」的重建策略，絕不可以先要求犧牲舊區居民利益，之後才讓舊區居民以外的人去獲取重建後的利益。

4. 所以強烈要求新的策略不可刪掉舊策略之中『不會犧牲任何社群的合法權益』部份，難道『合法權益』不用再受保障嗎？抑或是當局承認過往一直無法保障弱勢社群的『合法權益』，所以不敢保證『任何社群的合法權益』是『不會被犧牲』呢？
5. 新的策略構想在政府憲報公布建議項目之前，即凍結人口調查之前，便成立「諮詢平台」進行社會影響評估，結果一些小業主爲了將來可能被扣減超過百萬元非自住的津貼，便會迫遷租戶；另外市建局若轉移了擔當「促進者」角色，則收地所引用的條例便會改爲強拍條例第 545 章，結果將會有更多租戶無法獲得上樓安置。新的策略必須修改，以填塞漏洞來防止逃避安置受影響租戶。
6. 新的策略稱市建局會爲商舖營運者覓舖位，但與其他地產代理的功能有何不同呢？建議改爲市建局會爲商舖營運者覓舖位並作爲交換，並給予搬遷及重新營運添置的津貼，以確保店主不會因重建而無法繼續營運。
7. 同樣地，新的策略也可以要求市建局爲住宅業主覓新居作爲交換，並給予搬遷及重新添置的津貼，以確保業主不會因重建而無法繼續有屋住。當局應考慮到，即使補償金額超過合理賠償，但樓價上升速度令業主擔心被迫遷後無法另覓新居。

優化市區更新(重建)四大原則

8. 新與舊的策略中，除第三原則中的“市區重建”改爲“市區更新”之外，四大原則一字不變，足以顯示政府未能聽到民意及民怨，爲甚麼市民強烈要求樓換樓舖換舖？主要原因就是業主未能獲得公平合理的補償？爲甚麼還有那麼多租戶埋怨？原因就是有租戶未能獲得妥善的安置；爲甚麼公聽會有那麼多反對聲音？原因就是未能獲得整體社會受惠；爲甚麼眾多諮詢會有那麼多抗議？原因就是居民表達意見未能獲得當局重視。快二十年了，此四大原則還未能做到，故必須盡快優化。
9. 當局必須先澄清如何介定公平合理的補償，不要將七年樓齡津貼混入補償計算，舊樓業主的樓宇價值雖不高，但其重建價值，即地價可不菲，故建

議優化第一原則為『為進行重建項目而物業被收購或收回的業主必須獲得公平合理的補償，及必須包括物業的重建價值和搬遷津貼；』

10. 既然新的策略已經由市建局策略升格為政府策略，則受各類重建影響的租戶也應當同樣地獲得妥善的安置，故建議優化第二原則為『因各類重建項目包括市建局的、私人強拍的、道路鐵路收回土地的而受影響的住宅租戶必須獲得妥善的安置；』
11. 當局應承認有責任要保障弱勢社群的『合法權益』，所以不應以犧牲小我，即犧牲舊區居民來為公益的心態來進行市區更新。故建議優化第三原則為『市區更新應先以保障舊區居民民生為前題，而最終能使整體社會受惠；』
12. 過往居民曾提出很多具體及建設性的意見，甚至聘用專業人士作出詳盡的計劃如 H15 和 K28，均一一被否決，而當局未能顯示有誠意接納意見。故建議優化第四原則為『受重建項目影響的居民應有機會就有關項目表達意見，受影響的居民意見會獲優先考慮。』

HK 重建關注組
吳彥強主席
20/11/2010