

致 發展局局長及立法會發展事務委員會各位議員：

市區重建策略（擬稿）之綜合意見

引言

政府在草擬《市區重建策略》（擬稿）時，因為未能檢討為何偏離了其最初所訂定的重要原則、目標和「以人為本」的工作方針，並且文過飾非，無怪民間團體痛責當局『假諮詢、偽共識』。明顯地若「以人為本」，便不應將工作方針重心放在樓齡和舊樓數目之上，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。簡而言之，當局現時的重建目標非常動聽，可惜其“改善舊區居民的居住環境”的目標祇做了表面（沒有居民）的“改善舊區的居住環境”，祇讓區外居民有多些豪宅選擇，多些投機炒賣機會，並且以掩人耳目，瞞上騙下的「七年樓齡」津貼來欺壓舊區居民，根本（擬稿）沒有以舊區居民為本，漠視舊區居民利益。

政府一直以來沒有檢討和衡量過在以往二十年來所訂下的一些量化目標，例如：

- (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呢？將來二十年來的目標為何不用提呢？無人檢討，無人交代。
- (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？無人檢討，無人交代。
- (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？無人檢討，無人交代。
- (d) 原本目標會提供 7 所新校舍，成果如何？無人檢討，無人交代。

當然今天正要殺校之際，明顯揭示當年的目標未能與時並進，而痛心疾首的是局長在 12 月 7 日回應梁家傑議員提問有關檢討事宜時，局長表現得非常之不負責任、無承擔，竟然稱“當年說 2-3 年檢討一次有小小不設實際，都未開始做到什麼，如何檢討？”當然明白當年所訂下的目標不一定正確，但不可能，拖了廿年，還未開始做到的，埋藏起來便算數，反而要問責地，要作早期的檢討，早些作出適宜的修正。例如若能早期檢討，便知道「校舍」不設實際，便可修正為「老人院」或「老人中心」之類，早些還富於民，但今天祇是爲了「交差」，敷衍地做了所謂檢討，結果「還富於民」變成「還民於『富』」，賤賣了市民的資產，輸送土地及高空發展權予市建局和地產商，利益盡歸富豪所有，舊區居民的利益和權利被漠視為「不設實際」。

市建局粉飾宣傳，發展局以偏蓋全

市建局使用大量公帑宣傳並粉飾其過往的策略缺點，聘用世聯顧問有限公司，藉著中大的所謂隨機電話調查，（但實質上，是利用引導性答案來挾持沉默大多數不知情的意見，來壓抑實質受到不公平對待的受害者的意見），從而消滅民間的反對聲音，分明利用可控制的數據，以便宣傳獲得所謂廣大民意的支持，同樣發展局局長面對市民反對聲音時，不管理據有多充足，亦不管民間的疾苦有多深，總是輕描淡寫地說：“…市區重建是一個相當富爭議性的項目，我想在座無一個人，包括我們立法會議員呢，都未必有期望可以做到百分百共識…” “…大體上，我們廣泛收到的回應，是認為同區七年樓齡仍然是一個非常合適的補償基準…” 從不正面回答民間的質詢，結果，不利局方的爭議性等項目均被刪去，又將那些同區七年樓齡『津貼』混為非常合適的『補償』基準來談論，試問有幾許人士能明白，在基本法下所談的『補償』是要求十足『補』回業主被徵用業權後應得的價值，即使未計算『津貼』的價值，賠償的價值也理應包含其地段不可分割部份的重建價值，但局長卻將『津貼』的價值加上賠償的價值才等於基本法下所指的『補償』，並且將『津貼』的價值提高比重和加入扣減機制，另外再從同區七年樓齡的灰色地帶，利用測量價值的高低差價，（平

時政府賣地，各專業測量師都有公布其專業性評估價值，而每次賣地的結果都一定比最低的估值高出兩成至八成不等），結果當局所選取的專業測量價值也是以最低價為準則，再巧立名目，利用扣減極高比重的津貼，導致業主被徵用業權後，往往未能購回同區七年樓齡的單位，若同時再加上香港樓市上升的因素，即所謂的『補償』基準便遠遠偏離購買力。若然當局在諮詢或調查民意之先，能無私地反映此『補償』不足事實，當局才能明正言順引述為大眾的意見。

當局應反省如何解脫『假諮詢、偽共識』的事實

民間團體不斷地痛責當局『假諮詢、偽共識』，但可惜當局總是充耳不聞，究竟主因何在？當局可能以為民間團體要拒絕當局的市區更新目標；以為民間團體不贊同「以人為本，從地區出發，與民共議」的工作方針；以為民間團體反對要成立市區更新地區諮詢平台。其實民間團體對大目標、大方向和大原則都不認為有多大問題，但市建局在很多細節上，實行的時候卻又與大目標、大方向和大原則背道而行，例如同區七年樓齡補償基準的設立，從大目標、大方向和大原則來說，都不認為有多大問題，並且獲得不少掌聲，但實行的時候卻出現很多漏洞，導致有部份人所得的補償，就連同區四十年樓齡的單位也買不到，當局不單無設法去堵塞漏洞，反而還向大眾吐苦水，辯稱市建局使用同區七年樓齡補償基準已經要虧蝕，甚至傳聞批評有些小業主叫天價，貪得無厭，當局如此逃避面對問題，怎能不叫民間團體不斷地痛責當局『假諮詢、偽共識』呢？

一些本來是「以人為本」的量化性的策略目標，如在本文段2中所提的，在今天（擬稿）的策略中卻一字不提，所以現敦請政府要從新明確地訂立「以人為本」的量化性策略目標，設立有公信力的獨立監察機關，根據已量化的指標，製成服務承諾，之後每年匯報成果進度，以便市民大眾參與監察，局方同時需要設立早期的檢討和跟進的機制。

「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

政府在修訂《市區重建策略》時，若是承諾「以人為本」的話，政府不是要先針對舊樓數目，而是要先針對目前全港擁有舊樓業權長者的數目，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（祇能賺取最低工資的租戶）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，如復建居屋、增建公屋及在市區重建後，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，不能單靠一兩項如啓德舊機場的試點便自滿地，認為解決了整體的問題，而應該規劃每年此類的供與求之差距，若然求多於供，便要將迫遷的行動停下來，先興建足夠的平民化樓宇，讓受重建影響的居民有足夠的選擇，雖不是達到最理想的同區樓換樓舖換舖，也可以有機會到旁邊區域的樓換樓舖換舖。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，然後最終卻讓舊區居民以外的人去獲取重建後的利益，絕不可以劫貧濟富。

《市區重建策略》既然作為政府的策略，即必須解決民生的居住問題，現在最低工資的法案已經訂定，政府有責任興建足夠平民化的樓宇，而平民化的樓宇的定義便應與

最低工資掛勾，簡單說政府要針對賺取最低工資人數的需求，在市區重建之時，預留足夠的單位，而該等單位的租金是賺取最低工資人所能負擔的。

所以強烈反對（擬稿）的策略中刪掉舊策略之『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』是事實的，所以現在不敢保證『任何社群的合法權益』是『不會被犧牲』呢？

根據（擬稿）的策略構想，政府在憲報公布建議項目之前，即凍結人口調查之前，便會成立「諮詢平台」進行社會影響評估，結果會令一些小業主為了將來可能被扣減超過百萬元的非自住的

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為強拍條例第 545 章，結果將會有更多租戶無法獲得上樓安置。（擬稿）的策略必須修改，以填塞漏洞來防止逃避安置受影響租戶。建議補償基準中的津貼價值比重要盡量降低，如不得超過總補償額的半成。舉例現時總補償額若為四百萬，其中有二百萬是津貼，將來津貼便要少於四十萬，但總補償額又不能少過四百萬，免得違反基本法。

（擬稿）的策略稱市建局會為商舖營運者覓舖位，但與其他地產代理的功能有何不同呢？建議改為市建局會為商舖營運者覓舖位並作為交換，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。

同樣地，（擬稿）的策略也可以要求市建局為住宅業主覓新居作為交換，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

（擬稿）的策略與舊的策略中，除第三原則中的“市區重建”改為“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，為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？為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；為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；為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。

當局必須先澄清如何界定公平合理的補償，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；』

既然（擬稿）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；』

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；』

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。』

新思維新策略新目標

改善舊區居民的最終目的，是要令他們

- (1) 『居者有其屋』— 不會因當局要重建，那些本來已有業權者，而無法在同區另覓同樣屋住面積的「新」屋居住（註：七年樓齡也算「新」）；
- (2) 『租者有其家』— 不會因當局要重建，那些本來一家已在同址租用多年，而無法用相近租金另覓新處租住，來保持一個正常家庭的生活；
- (3) 『商者有其舖』— 不會因當局要重建，那些本來已在同區營商多年，而無法在同區另覓新舖繼續一個同樣成本效益的營商環境。

HK 重建關注組

吳彥強主席 13/12/2010