

規劃地政局 副局長
張少卿 小姐：

費 解

根據 5 月 9 日市建局董事 劉炳章先生向傳媒宣稱(見附件 1)，因財政問題，市建局需選擇有利可圖的項目優先發展，更強調不會遵守承諾，將必須優先發展的 25 個項目次序推翻。

深感奇怪，根據過往各項資料顯示(見附件 2)，最有可能為市建局賺到盈利的官塘項目，訊息披露，道出因一些難以向外解釋的部門行政問題，導致市建局由成局至今難以將官塘藍圖規劃出給城規會審批。一個對社會整體利益均有利的重建項目，如果真是如較早前本會給政務司 司長信中的問題拖累(見附件 3)，是否已損害了全港利益？

本會一直以政府及專業人士發表的資料，經分析才集成以上資料文件，以資料及劉董事的訊息，不論是以人或賺錢為目標，官塘應是最佳目標物，但市建局一再強調在規劃上出現障礙，短期內難以規劃成事。是甚麼原因令一個對整體社會均受益的重建項目受到拖垮？以下問題敬請賜覆為盼：

1. 政府及市建局以往發出的文件及口頭諾言，是不是對人民的承諾？
2. 市建局是否可以無須遵守及單方面推翻以往的諾言？
3. 請問是甚麼原因令官塘重建項目至今仍不能作出規劃藍圖送交城規會審批？

副本交：政務司 司長
立法會
市區重建局
本港新聞機構

曾蔭權 先生
各議員
各董事

關注重建舊區(觀塘)居民協會

15/5/02

主席 () 馮煥然

市建局獲打本200億

政府注資百億 92億豁免地價



項目，包括深水埗舊區



舊區改造

政府宣布在未來五年內，向市區重建局投放資源近二百億元，以開展四十二個重建項目，包括分期注資一百億元，及以優惠地價形式，豁免重建項目的地價現值總額約九十二億元。但由於五年重建發展成本近三百八十億元，市建局仍需向外舉債，或與合作重建的發展商進行融資安排。

市建局非執行董事劉炳章表示，由於並非一次過撥款，市建局財政運用彈性較少，故重建項目開展的優先次序可能受影響，需先做有錢賺的項目，殘破度較低的項目，可能只復修而不重建。

規劃地政局局長曾俊華表示，政府致力強化本港作為國際都會的地位，而市區重建是其中重要一環。政府會在立法會六月底休會前，向財務委員會申請撥款一百億元。

行政長官會同行政會議前日原則上通過，由市建局新開展的重建項目，及所需的安置用地，可享象徵式每幅一千元的地價優惠。市建局未來五年內進行的四十二個新項目，總面積約十三點五公頃，以現值計算，估計政府帳面上豁免地價總值九十二億元。

規劃地政局副局長張少卿強調，地價優惠只會轉化為市建局的資本，不會落入與市建局合作的發展商的袋裏。而且這些重建項目因徵集土地困難，私人發展商不大有興趣自行做，若市建局沒進行重建，豁免的地價亦只是帳面數字。

百億注資免息免還

至於政府注資的一百億元，會分五年批撥，今年財政預算案已預留首年所需的二十億元撥款。一百億元注資免息免還，但條例規定，若市建局財政有盈餘時，政府可要求市建局上繳款項。張少卿解釋，不一次過注資，是考慮過政府及市建局財政情況後，認為最佳的安排。她稱政府「打本」一百億元，加上地價優惠，可令

市建局在市場上私人集資時更順利容易。市建局五年內四十二個項目，包括廿五個土地發展公司籌劃但未展開的項目，及十七個規劃地政局確定的市建策略項目，徵集土地成本需二百一十一億元，建築成本一百六十八億元，合共總發展成本三百七十九億元。但未來可建成一萬八千個單位，估計可產生總收益達五百三十二億元。

總收益五百卅二億

據了解，市建局為開展今年的八個重建項目，需向外舉債二、三十億元，而現已肩負約三十多億元銀團貸款，不能即時清還，估計在第四年即物業發展高峰時期，市建局借款總額將達一百億元，五年內財赤約一百三十億元。不過之後會維持收支平衡，而當二零一四/一五年度，即四十二個重建項目完成時，市建局可全無負債並有一百億元現金結餘。市建局主席劉華森表示，歡迎政府給予財政支持，顯示政府加快市區重建的決心，市建局會在立法會財委會批出撥款後，全速實施重建項目，長遠目標是做到財政自給。 本報記者報道

關注重建舊區(觀塘)居民協會

二〇〇二年五月

關注重建舊區(觀塘)居民協會

對加速舊區－觀塘市中心重建及有關方面的一些見解

意見撮要	參考資料	日期	附件
- 市建局應守諾“優先重建土發公司尚未完成之 25 項目”	: 市區重建策略 : 前規劃地政局副局長致本會信件	11/2001 6/3/2001	A1 A2
- 舊區重建的整體經濟效益.	: 成報社評 : 經濟日報評論 : 市建局主席劉華森先生評論	2/2/1998 29/3/2002 29/4/2002	A3 A4
- 市建局收購價合理, 但並非比私人發展商價高:(例)	: 經濟日報	29/3/2002 28/1/2002	A5 A6
- 觀塘市中心重建計劃 - 籌劃”擾攘”已久	: 土發委托顧問公司的可行報告 : 李華明議員工作報告 : 土發新聞稿 : 土發調查報告	19/1/1990 1995 年 25/1/1996 7/12/1997	B1 B2 B3 B4
- 觀塘市中心重建計劃 - 大規模, 配合政府的市區重建策略	: 香港市區重建<規劃環境地政科>	6/1996	B5(a) &(b)
- 地產商對觀塘市中心重建計劃感興趣	: 經濟日報	15/4/2000	B6
- 觀塘市中心重建計劃的逼切性及可行性 - 本會所作的調查研究	: 本會改市建局信件	13/6/2001	B7

<p>- 觀塘市中心重建計劃 - 經濟效益的估計</p> <p>--學者對市區重建的意見</p> <p>--市中心現有總面面積約 1,141,000 平方呎</p> <p>--市中心可重建總樓面面積約 6,000,000 平方呎</p> <p>--近期附近地段官地拍賣資料</p>	<p>: 經濟日報</p> <p>: 土發顧問報告</p> <p>: 經濟日報</p> <p>: 經濟日報</p>	<p>2/2/1998</p> <p>1/1990</p> <p>25/4/2000</p> <p>12/2001 4/2002</p>	<p>B8</p> <p>B1, B9</p> <p>B10</p> <p>B11</p>
<p>- 市建局董事:可能需要優先重建賺錢項目</p>	<p>: 經濟日報</p>	<p>9/5/2002</p>	<p>B12</p>

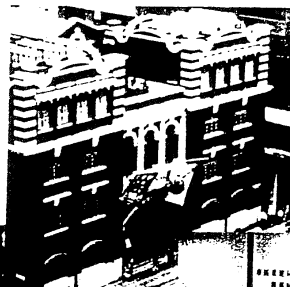
本會深信觀塘市中心重建計劃為一個有商業價值的項目。

本區坊眾一向支持“七年樓齡”為合理的收購價；並希望能夠儘早落實重建觀塘市中心。而市建局亦可藉著此計劃，儘快賺到“第一桶金”，從而加速推動往後的其他重建工作，使各方面都會因舊區重建而得益。

二〇〇二年五月

市區重建 以人為先

市區重建策略



規劃地政局
二零零一年十一月

重建目標區

- 11 為更妥善地進行重整和重新規劃工作，政府已劃定 9 個面積頗大的重建目標區，當中包括：
- (a) 觀塘；
 - (b) 馬頭角；
 - (c) 西營盤；
 - (d) 深水埗；
 - (e) 大角咀；
 - (f) 荃灣；
 - (g) 灣仔；
 - (h) 油麻地；以及
 - (i) 油塘。

重建

- 12 政府已把 200 個新項目和 25 個土發公司尚未完成的項目納入重建計劃之內，這 225 個重建項目共涉及面積達 67 公頃。估計這些項目範圍內涉及 32 000 個住宅單位和 126 000 名居民。
- 13 在這 225 個項目中，土發公司尚未完成的 25 個項目應獲得優先處理，因為這些項目範圍內的居民已等候重建多時。市建局在決定個別重建項目的優先次序時，應考慮下列因素：
- (a) 建議重建項目範圍是否殘破失修，急須重建；
 - (b) 有關樓宇是否缺乏基本衛生設施，或是否有火警的潛在危險；
 - (c) 在建議重建項目範圍內，居民的居住情況是否令人滿意；

香港特別行政區政府
The Government of the Hong Kong Special Administration Region

規劃地政局
香港花園道美利大廈

PLANNING and LANDS BUREAU
MURRAY BUILDING, GARDEN ROAD,
HONG KONG

本局網址 OUR WEBSITE : <http://www.plb.gov.hk>
本局檔號 OUR REF.: PLB(UR) 75/94/04 Pt.4
來函檔號 YOUR REF.:

電話 : 2848 2598
傳真 : 2905 1002

九龍觀塘翠屏道三號 8 樓
基督教家庭服務中心
翠屏社區服務處
中心主任
賴偉良先生
(轉交關注重建舊區(觀塘)居民協會)

敬啓者：

市區重建：
建議發放予住宅物業主的
自置居所津貼／補助津貼

貴會於 2001 年 3 月 5 日來信收悉。

在貴會於 2001 年 3 月 4 日所舉辦的居民大會上，有居民提出數項意見。就有關意見，本人現回覆如下：

(a) 市區重建計劃

市區重建局(市建局)將會負責推行為期 20 年的市區重建計劃，當中包括 200 個市區重建項目及 25 個土地發展公司(土發公司)尚未完成的項目。25 個土發公司尚未完成的項目將會獲得優先處理。我們預計 225 個項目將於 20 年內完成，並預計在重建計劃的第 15 或 16 年，所有項目均會展開。

(b) 搬遷津貼

市建局的收購物業政策，將在市建局成立後，由其董事會制定。然而，我們會向市建局建議，搬遷津貼的款額應不少於在荃灣重建項目中向業主發放的款額。就貴會建議搬遷津貼的計算基準反映小型裝修及維修的開支，我們會把有關建議轉交未來的市建局，以供考慮。

(c) 收購物業條款

根據政府修訂自置居所津貼的計算基準的建議，重置單位的樓齡會由約 10 年改為約 7 年。我們會建議市建局向業主提供較優厚的收購條款。然而，實際的收購條款須待市建局董事會制定。

(d) 居者有其屋計劃／自置居所貸款計劃

有居民建議放寬受市建局重建項目影響的租戶，在申請上述計劃時的入息及資產審查；我們願意與房屋委員會及房屋局切實商討有關建議。

此致

關注重建舊區（觀塘）居民協會

規劃地政局局長

(代行)

2001 年 3 月 6 日

港府開始出招救市



不投資者心經

港府宣布大規模的市區重建計劃，不但包括市區舊的私人樓宇，也包括大量的公屋。

這是港府救市的第一招，市區重建帶來許多經濟上的好處，首先是拆舊樓。拆舊樓使到香港整體樓宇的數量減少，對樓價有利，拆居屋公屋使到目前令港府很頭痛的居屋有出路，可將居屋轉公屋，拆舊屋遷出來的人剛好可以搬進多餘的房

屋。

舊區重建一舉數得

拆了舊樓，空出來的地可值錢了，因為這些樓都在市區，地價高得很，只要賣掉這些空地，收入就很可觀，用來補償因重建而受影響的人後仍然有餘，市區舊樓一般僅四層

高，拆掉重建可建30層，補償給四層樓的業主所需的金錢很少，這真是一本萬利的生意。

市區重建受影響而搬遷的業主，租客都獲得一筆相當不錯的補償，這筆錢夠他們買個新的樓房單位，於是這批人就成為了買樓房的生力軍。還有，重建過程中，不論是拆屋或建屋，都為原本相當低潮的建造業帶來生意，提供就業機會，在這個時候推出大規模的市區重建計劃真是一舉數得，希望這個計劃快快上馬，刺激經濟復甦。

去年，我邀請了一些商業的管理專才到城市大學講物流管理，全場爆滿，好多訂不到位的讀者向我反映，為甚麼我不自己搞個講座？現在的確有許多對物流管理很有興趣，想知道是甚麼東西。

想想，這也應該，我將在4月20日主持一個公開的講座，講解香港物流管理的發展，主辦機構是新青年論壇，有興趣的讀者們不妨打電話與他們聯絡，電話號碼是25424289。

一連四天的復活節假期開始了，這是過去數年來我第一次留在香港過復活節假期，因為太忙了，還有很多工作沒做，要留下來做，這將是一個繁忙的「假期」。

2007年 慶祝創刊59周年

社評

土發加快重建 勿剝削小業主

土地發展局表示，根據政府的補償政策，賠償給受今年一月宣布的廿六項重建計劃影響的居民，包括深水埗及油尖旺區，但有居民批評土發對西環及荃灣兩區的重建戶提供優惠是存在雙重標準，要求一視同仁。

土發公司歷年收回舊樓重建，曾引起無數糾紛。其實，土發只是政府的馬前卒，政府從不做蝕本生意，這從土發盈利愈滾愈大，可見一斑。

一般小業主的不滿，在於土發只是根據樓宇的實用面積，而非建築面積作賠償標準，小業主拿着賠償，根本買不到一間相同面積的單位，因為現時買賣單位可以建得可高可闊。

其次，土發很懂得把握樓市低潮，宣布重建計劃，以減低賠償額。今年初，土發宣布在香港、九龍十個主要地區推行廿六項重建計劃，在亞洲金融風暴之後，樓價跌去兩、三成，換言之，土發可收回數以十億計的賠償。雖云被收購物業的業主可以「平賣平買」，但土發公司要一年半載才發放賠償金，屆時樓市可能已止跌回升，蝕底的始終是小業主。

再者，土發的賠償準則並不一致，主要是看收購地點的重建價值。例如去年七月，土發收購荃灣七街，出價平均高達每平方呎八千一百七十五元，地產代理便認為偏高，因為荃灣區五年內樓齡的樓價只是六千餘元一平方呎。對於其他重建地區，土發「出則，下剝削小業主及租客」。

量師評估，每有頗大差距。土發只考慮舊樓的樓面面積，而非重建後的樓面面積，舊樓一般只有數層高，地積比率只是二、三倍，重建後，新的地積比率可倍增，所獲利潤，土發及參與合作的私人發展商可以坐地分肥。土發解釋，荃灣及堅尼地城兩區居民等待落實重建已有九年，才給予優惠。其實「官字兩個口」，過去土發的賠償金可讓業主購入樓齡五年的樓宇，現時減少補償，只可購買十年樓齡的樓宇，最大原因，就是近年樓價急升，加上重建計劃涉及的樓宇及單位數目愈來愈多，政府必須「認縮數」。

我們一直支持港府加快舊區重建，但是，賠償必須基於公平原則，下剝削小業主及租客。

市建局收購灣仔 物業呎價4290

測量師指出價 較私人發展商高逾4成

【本報記者辛佩蘭報道】市建局昨向優先重建項目，合共416個業權人發收購信件，並劃一收購呎價，其中以灣區4,290元賠償呎價最高。

市建局表示，今次收購總金額是物業價的3倍。有測量師認為，收購價比私人發展商的出價要高逾4成。不過，有業權人指收購價未能在同區購置另一單位自住(另文)。

業主有60日考慮收購價

受影響的業權人有60日時間考慮是否接納收購價。5月28日下午5時前回覆市建局。倘若業權人接受收購價，市建局的出價便失效，業主可能需對土地收回條例強迫收地。

此外，市區重建局昨天終於接獲政府通知，財政局正式批准市建局第一份五年業務綱領，並同意

每年注資20億元，五年合共注資100億元，進行42個重建項目。

大角咀深水埗 收購呎價逾3000

有董事局成員透露，理解政府此逐年注資方法，目的是有效監管市建局的帳目和易於操控。未來五年將展開42個新項目，包括25個前土發公司已經承諾的項目，換言之，平均每年要開展八個項目。

董事局成員又表示，就算政府今年注資20億元，市建局今年下半年仍會向銀團貸款，這是一般商業經營手法，與市建局資金不足無關。

事實上，市建局有需要在未來兩個月，動用至少10億元現金來收購三個優先重建項目，合共416個業權。

市建局地區發展總監伍展明表示，業權人可以有一次免費聘請註冊測量師估價的機會，只要最終市建局與業主達成交易，市建局都會承擔該筆估價費用。

市建局以劃一呎價收購方式開價，不計單位的樓層及座向，均統一收購呎價金額，有別於土發公司時代的收購方式。灣仔區住宅物業收購價每平方呎(實

用面積，下同)4,290元，大角咀區每平方呎3,430元，深水埗每平方呎3,200元。

測量師謝偉倫表示，劃一收購價是私人發展商慣用的收購手法，但只限於收購初期。他說，若由私人發展商收購灣仔莊士頓道項目，估計初期開價約每平方呎2,300元，就算到後期亦可能只開3,000元，而市建局開價每平方呎4,290元，較此高逾4成，估計當中涉及恩恤成分。

劉華森：重建可增就業機會

市建局主席劉華森表示，市建局會在立法會財務委員會批准有關計劃的財務安排後，會全速分批實行周年業務計劃及業務綱領內的重建項目。

劉華森亦提到，灣仔、大角咀及深水埗三個項目的整體發展本約為26億元。他相信有關投資會為社會帶來經濟效益及增加就業機會。

財政司司長批准的五年業務發展綱領，涉及42個重建項目，合共13.5公頃面積土地，將來重建完成可提供1.8萬個住宅單位，及14萬平方呎休憩用地和近40萬平方呎的社區設施樓面。

合和購船街6單位 每個380萬



合和仍在收購灣仔船街32A至40號及50至56號一批舊樓

【本報記者王者聲報道】近月市區重建局宣布，以26億元重建3個舊區的同時，已在灣仔船街收購舊樓逾十年的合和集團(0054)，收購的行動再有新進展，最近再以2,300萬元購入灣仔船街54及54A號六個住宅單位。

每呎價高達5900元

據土地註冊處資料，合和旗下的 Wetherall Investments 有限公司，於去年12月17日，成功向業主 Lam Pek Kim 購入灣仔船街54號2及4樓住宅單位，以及船街54A號1、2、4及5樓住宅單位，成交價共2,300萬元。

業內人士透露，上述物業為合和的 Mega Tower Hotel 發展項目範圍內，平均每個單位作價約383萬元（估計連同15%搬遷費），以平均每個面積650平方呎計算，平均每平方呎收購價達5,892元。

擬發展83層高酒店

合和的 Mega Tower Hotel 項目計劃發展一幢樓高83層酒店，共提供1,300間房間，坐落地點位於灣仔堅尼地道、厚豐里及船街，所需發展地皮面積達11,040平方米

（約11.88萬平方呎），其中73,582平方呎由合和持有，另外45,252平方呎則透過向港府換地方式收購。

船街逾30戶洽購中

據了解，該酒店項目一主要出口在船街，而合和收購該樓物業已逾10年，至今仍未完成收購部分為船街32號A至40號、50至56號，兩批舊樓涉及50多戶，當中30多戶正與合和洽商中。

而去年底，市傳合和曾以每平方呎（以實用面積計算）4,800元收購單位，當中包括15%搬遷費用。

三區重建 預期兩年完成收購

另市區重建局於上周公布，將以26億元重建三個分別位於灣仔、深水埗及大角咀重建項目。

其中的13億元用作收購安置，而受重建所影響的居民將在3月收到補償細則及金額，市建局已預期最少兩年時間完成整個收購程序，相比合和船街收購時間短很多。

按市建區的13億元用作收購安置，以涉及400個業權計算，平均每個獲賠約240萬元，較合和收購價為低。

(B.17)

觀

KWUN

塘

TONG

市

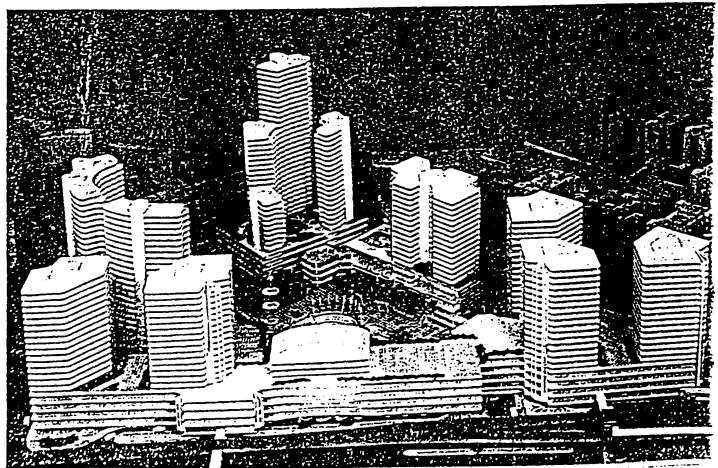
TOWN

中

CENTRE

心

4320



19/1/90

LD Land Development Corporation

Llewelyn-Davies Weeks
ARCHITECTS & PLANNERS

土地發展公司新任主席呼籲政府
盡快落實市區重建諮詢文件

土地發展公司新任主席劉華森先生今日(星期四)呼籲政府盡快就市區重建諮詢文件中提出的建議作出決定。

劉先生認為，諮詢文件內的建議，尤其是土地發展公司可獲得優惠地價批出的土地安置用途，如果獲得批准，將可加快市區重建。

劉先生說：「公司一向都積極爭取安置土地。本人深信，這對解決公司安置受重建影響的居民這個最大困難，將大有裨益。」

劉先生同時簡述多項土地發展公司規劃中的項目，包括灣仔道/太原街計劃。他透露公司共收到七份標書，短期內會作出決定。

劉先生認為灣仔既屬舊區，多個地點環境惡劣，亟需重建。

這項重建計劃包括取替現有的街市，並考慮採取改善交通流量及街邊小販問題，俾能進一步改善環境。

有關河內道重建計劃，劉先生表示該公司希望可於年初完成有關業主參予計劃的細則。業主可以其物業投資作重建發展，或者另加資金，參予重建。

劉先生說土地發展公司極為希望可以進行觀塘市中心計劃。該計劃可分期進行，完成後區內環境當會大大改善。他促請有關方面盡快為此作出決定。

他表示土地發展公司現正積極考慮分別位於港九多區的九個項目，地點包括上環、旺角、筲箕灣及大角咀。

另有兩項位於油麻地及紅磡的連繫地盤計劃，亦在研究中。此種發展形式是將一項重建計劃的利潤，用之於另一項虧本的計劃。

劉先生回應房屋協會的要求時表示，該公司會為堅尼地城及荃灣七街兩項重建計劃進行重建研究。

「土地發展公司亦認為這兩個地區均需要進行重建，」劉先生說。

劉先生並透露土地發展公司承諾撥出六千五百萬元予政務總署，以協助解決“籠民”問題。該公司會在深水埗順寧道建一幢宿舍。

他並表示有數項重要重建計劃未能收購的業權，已向政府呈交收地申請。

「本人希望政府可盡快處理有關申請，以便展開建築工作，」劉先生說。

該批計劃的其中一項為皇后街重建計劃，目前已購入百份之八十六的物業業權。該處將興建住宅、商業及寫字樓，並包括一座社會福利大樓及寬敞的休憩用地。

此外，位於亞皆老街/上海街的重建計劃，共佔地一萬二千一百三十七平方米，目前已購入百分之八十六的物業業權。

劉氏指出，該計劃並包括搬遷現時康樂街(雀仔街)的雀鳥攤檔；公司將在旺角園圃街興建一個雀鳥主題公園。

劉先生說土地發展公司位於中環租庇利街及永樂街的兩項商業/寫字樓發展項目，進展良好。他預計該兩項計劃可於明年底如期落成。

一九九六年一月二十五日

敬啟者：

調查通告

- 一. 土地發展公司根據土地發展公司條例乃一法定機構，其任務為重建本港殘舊地區。
- 二. 本公司最近經已獲得香港特區政府批准在觀塘區 貴住戶居住之地區範圍內，進行市區重建計劃。故此本公司現正研究該重建計劃之可行性。為對此項計劃作出適當之評審，本公司現委任香港資料搜集中心於一九九七年十二月六日至十二月九日期間進行一項戶籍調查。當該中心之職員登門造訪 閣下時，自當佩帶身份證明文件。規劃環境地政局局長亦已根據土地發展公司條例第十六條之規定，授權工作人員進入 閣下物業內視察。調查所得資料，概予保密，倘若日後決定進行該項重建計劃，調查所得資料便會正式被採納作為參考。
- 三. 本公司當盡量減少調查對 閣下造成之不便。如蒙 惠予合作，不勝感荷。如對來訪調查員之身份或該次調查有懷疑，可致電 9483-8691 或 9483-8692 向本公司職員查詢求証。
- 四. 是項調查工作承諾蒙鼎力支持，本公司深表謝意。

此致
貴住戶

土地發展公司
房屋事務部高級助理總監
梁紀曾 謹啟

一九九七年十二月六日

香港

市區重建

規劃環境地政科

一九九六年六月

II. 背景

9. 一九九五年七月，政府發表了市區重建的公眾諮詢文件，提出一套全面的建議去加快重建。諮詢工作於一九九五年十一月十五日完成，諮詢結果摘要見附件 A。

10. 雖然與世界其他地方相比，香港相對來說仍是一個新興的城市，但較舊的已建設區老化問題已日益引起關注。除了建築物變舊的問題外，這些地區大多是在採用現代城市規劃之前已發展，而人口亦可能超出原本的規劃及設計，基建設施通常亦不足夠，區內一般缺乏遊憩用地及社區設施。殘舊的建築物，亦常引致居住環境惡化。交通擠塞、居住地方擠迫、嚴重的環境問題、生活質素下降及其他市區老化的「病徵」，都是本港較舊地區隨處可見的現象。由於市民對社會的期望提高及生活水準改善，此等舊區的情況，並不符合今日社會的期望。這正顯示出市區重建的需要，這些計劃將會涉及大規模清拆、重新規劃及重建殘舊地區。從重建計劃中我們可取得規劃得益，包括更佳的市區設計、改善的社區設施及房屋。

市區重建的定義

11. 當年的地政總署城市規劃部在一九八三年擬備的文件中，對市區重建作出以下的定義 —

「...依照為市區重建而擬備的綜合規劃圖的新設計進行的大規模的清拆及重建，以改善...廣大殘舊地區的環境質素的規劃、程序及計劃...」

12. 文件提出此定義，把市區重建及原址市區改善計劃作出比較，市區改善計劃屬於較小規模及只可以在市區作出有限改善的工作。對市區設計極其量只作出有限的改變，而且主要是着眼於重建個別建築物，或提供一些政府團體/社區設施。

13. 無論採用那一個定義，市區重建的顯著特點是 —

- (a) 相對來說較為大規模；
- (b) 其目標在於改善整體市區環境，而不只是提供某些設施或重建個別建築物；

經濟 2004.2.20

新地觀塘 挑戰太古東區商厦



特 稿

新地最近(2004年)在觀塘八個地段中，先後購入三幅商厦地段，佔地二千餘呎，將觀塘商厦區發展擴充至四幅地段，其地亦可與位於海濱東的商厦區。

太古地產最近與新地公司合作，在觀塘區發展商厦，其地亦可與位於海濱東的商厦區。

新地最近(2004年)在觀塘八個地段中，先後購入三幅商厦地段，佔地二千餘呎，將觀塘商厦區發展擴充至四幅地段，其地亦可與位於海濱東的商厦區。

平方米，而第四及六期將繼續在二〇〇三至二〇〇四年期間落成。

地產界人士指出，新地公司可與太古地產合作，在觀塘區發展商厦。

是期之發展更趨客，以創紀之第一期為例，其地產商太古地產與新地公司合作，第二期情況更明顯，七號地產商太古地產與新地公司，故此未來數期創紀之發展期同一方向發展。

整個觀塘區未來將出現新面貌，土地發展公司正積極籌備重建裕民坊，涉及樓面五百一十七萬平方米。

雷露表示，對裕民坊重建項目很感興趣，不排除有合作機會。

資料顯示，新地最近與太古地產合作，在觀塘區發展商厦，其地亦可與位於海濱東的商厦區。

太古地產最近與新地公司合作，在觀塘區發展商厦，其地亦可與位於海濱東的商厦區。

太古地產最近與新地公司合作，在觀塘區發展商厦，其地亦可與位於海濱東的商厦區。

■本報記者 李錦興

逕啓者：

優先重建觀塘市中心

在市區重建局成立之前，政府規劃地政局曾經承諾，向貴局建議優先重建土地發展公司尚未完成的 25 個項目，當中包括觀塘市中心。本會熱切期望貴局接納規劃地政局這項建議，以及儘快重建上述的 25 個項目。此外，站在居民的立場，我們當然希望貴局能把觀塘市中心計劃安排在首 5 項的名單內，待本區居民可以早日獲得賠償安置，徹底改善居住環境。但是，除了居民的主觀意願外，本會認為亦有多多的客觀原因，需要貴局最優先展開觀塘市中心的重建計劃。它們如下：

社區問題方面

- (1) 空氣污染嚴重：根據環境保護署的空氣污染指數一般監測站的紀錄(四月及五月)，觀塘市的空氣污染情況在各區中最為嚴重(其中包括中西區、深水埗、荃灣等)。而本會認為空氣污染的主要原因，是整個社區欠缺規劃，導致交通過份擠迫，大廈的位置及高度阻隔了空氣的流通。因此，要徹底解決空氣污染的問題，最有效的方法就是整體重建及重新規劃。
- (2) 交通過份擠塞：現時，本會發現共有 14 條小巴線及 53 條巴士線途經或停站於觀塘市中心，這樣沈重的交通負荷當然令區內的交通經常出現嚴重擠塞，最終導致因過路及貨運轉駁的駕車人士和乘客浪費大量時間，同時亦會令他們因等候而損失可觀的經濟收益。
- (3) 欠缺作為樞紐的規劃：上述的交通擠塞，最主要原因是整體規劃的問題。觀塘市中心是屬於觀塘區的交通樞紐，順利、秀茂坪、藍田、油塘、鯉魚門甚至將軍澳等地區的公共交通運輸工具都是在市中心作接駁地點，而在道路的規劃上則未能承受上述龐大的交通負荷，所以才出現嚴重的擠塞問題。因此，單靠改動交通工具路線是無補於事；只有重建該區及重新規劃，才可徹底解決問題。
- (4) 行人流量過多：由於是觀塘區的交通樞紐，再加上區內的居民，令市中心區經常出現行人流量過多的問題。這問題直接導致行人過份擠迫，迫使部份途人行出馬路，出現「人車爭路」的危險情況。此外，人流過多亦會產生各項的環境污染問題。
- (5) 缺乏社區設施及設備：就整個觀塘市中心區而言，是極為缺乏具規模的社區設施及設備，例如大型商場、文娛中心、大會堂等。而且，現時觀塘區亦缺乏具代表性的建築物。因此，如果重建觀塘中心，相信可利用部分的土地，興建商場、文娛中心等社區設施，甚至興建一至兩幢具觀塘特色的建築物，以彌補上述的不足。

經濟可行性方面

- (1) 政府土地比例高：在觀塘市中心計劃內，政府土地佔了很大的比例，這可令貴局節省不少的收地補償開支，從而增加盈利的機會。(政府土地的分佈，請參閱附件一)
- (2) 計劃地點具發展潛力：觀塘市中心為區內的交通樞紐，連接觀塘地鐵站，交通方便，同時亦鄰近觀塘工商業區，極具發展住宅及商用大廈的有利條件。再加上該計劃佔地龐大，

實是九龍區絕無僅有而可供發展的大幅市區土地，相信地價深具可觀價值，因此重建後亦應帶來可觀的經濟回報。

- (3) 重建配合經濟發展：現時，觀塘工業區正在急速轉型為商業發展區，而工業區內已興建了不少現代化的商業大廈。假若觀塘市中心得以重建和重新發展，必定能配合，甚至進一步推動工業區的發展，這可以為整個觀塘市中心締造更多的商業機會，而且能創造就業機會，改善區內的失業情況，對整個觀塘區而言都是有利的。
- (4) 全部土地可供發展：觀塘市中心重建區沒有任何的歷史古跡，因此可動用全部土地作發展用途，這令經濟回報可以更加豐厚。
- (5) 業權分佈集中：我們發現重建區的業權分佈是頗為集中，有數幢大廈的業主是大企業集團。這樣，貴局的收購土地工作就可相對地較為簡單，節省不少的人力物力，更可令重建的過程更加順利。

還有，只要貴局能持守「以人為本」的工作原則，再加上合理的賠償安置，本會必定盡全力協助貴局的重建工作，一同解決各方面的工作疑難；而居民亦會全力支持貴局的重建行動。

因此，本會懇請貴局認真考慮上述的因素，儘量優先展開觀塘市中心的重建計劃。如有任何疑問，請隨時致電 9357-3443 與本人聯絡。

祝貴局業務蒸蒸日上！

此致

市區重建局董事會主席
市區重建局董事會各成員

關注重建舊區(觀塘)居民協會 主席

二零零一年六月十三日

聯絡處：觀塘翠屏道3號基督教家庭服務中心8樓

電話：2701-5592

傳真：2304-7762

2.2.98
S275

香港大學房地產及建設系副教授黎偉聰博士



學者抨土發「尚方寶劍」 侵私權

被抨濫權

有人認為，土地發展公司推行舊區重建計劃，既可提供質素較高的住宅，又可改善舊區居民的生活環境，是一項「雙贏」方案；但有學者認為上述論點不盡不實，並批評土發侵犯私有產權，剝奪小業主自行重建物業的權利。小業主代表則批評土發濫用權力，欺負小業主。

剝奪小業主重建物業權利

香港大學房地產及建設系副教授黎偉聰博士表示，土發成立十年，但對房地產發展沒大貢獻，反而在個別收購行動中侵犯私有產權。

他指出，各小業主在沒有違反官契及其他條文下，應可享有居住權，但土發以公眾利益為藉口，不一定按市場價格收購各小業主的物業，是剝奪小業主的利益。但重建後新的地積比率可倍提高，土發却沒有與各小業主分享經濟重建利益。

他稱，土發須放棄平價收購的心態，更不應運用「尚方寶劍」，將官地收回條例，向不肯交出業權的小業主，強行徵收業權。

資料顯示，土發曾引用官地收回條例，成功收回多項物業，包括亞答街／上海街、皇

后街、租庇利街／皇后大道中等，而灣仔道／太原街、窩打老道雲南里則正在申請中。

土發條例第十五條列明，規劃環境地政局局長不可以建議收回土地，除非他信納土發公司已採取一切合理步驟，以其他方法獲取該土地，包括會以公平合理的條款洽購該土地。

手握「官地收回例」王牌

另一方面，本身是尖沙咀河內道業主的小業主評權協會發言人黎大偉說，土發濫用權力，欺負小業主，右手握着「尚方寶劍」（官地收回條例），左手則手持低價收購業權的建議書。小業主若有不服，便「殺無赦」，根本土發就不尊重業權擁有者的權利。

黎大偉稱，該協會要求土發在釐定收購價時，應參考每個單位所佔的業權份數，及重建後的可建樓面面積，並非如目前的做法，只考慮舊樓的樓面面積。

土發：可向城規會提反對

被學者及受重建影響的小業主炮轟，土發發言人的回應是，小業主可向港府提出自行重建物業，或者在重建發展計劃提交城市規劃委員會時，向城規會提出反對。

另外，她澄清土發並非以低價收購物業，是以市價計算收購價。此外，土發會聘請最少兩間獨立的測量師行，進行專業的市價評估，並以兩者中較高者為出價基礎。

而小業主更可在收購過程中，自行聘請測師提供意見，有關協助所需的費用，可由土發於收購完成後支付。

合刊

88層唇膏形商廈 直矗立觀塘？



世界著名建築師Peter Pran最近在香港中文大學演講，他為土地發展公司「觀塘市中心」重建項目，設計的現代建築概念隨即曝光。不過，縱使是大師級，Peter的作品却未知會否被採用，因為土發「改朝換代」之後，換生殺權決定將來重建模式的是市區重建局，而非土發公司。

「觀塘市中心」重建項目是土發公司歷來最大規模的計劃，無論佔地範圍，或涉及受影響的重建住戶數量，均遠超土發以往的紀錄。為了令重建物業能夠成為觀塘區的地標(Landmark)，土發公司九七年邀請Peter為項目進行設計。

牽涉1730個業權

整個項目佔地面積五十一萬平方呎，需要拆卸二十三幢樓宇，影響二千二百三十個住戶，合共一千七百三十個業權；涉及範圍包括觀塘道、康寧道、物華街、協和街、裕民坊和月華街。

Peter是現代主義建築師，他的設計充滿時代感。他構思一幢八十八層高以玻璃幕牆設計「唇膏形」(見附圖)的寫字樓大廈，作為觀塘的地標，或可想像他的現代主義想法，連同設計區另一幢四十三層高的商業中心，成為發展區心臟地帶。發展項目亦提供三座住宅物業，包括兩座樓高六十五層、兩座四十三層及一座十九層大廈。另外也有一幢連五層巴士總站的十九層高酒店及商場物業。整個發展項目的總樓面面積達六百三十四萬平方呎。

觀塘區人和車的流量都十分高，Peter建議「利用行人天橋將人流帶往附近的地鐵站」。

他了解觀塘是個舊區，附近一帶舊樓林立，樓宇不太高，與他所設計的高層大廈有天淵之別，不過他認為「隨著些微環境已經改變，觀塘區的發展密度將得以放寬，相信二十年之後觀塘區會全面改變，不會有新舊區的不符」。

整個設計需重新評估

雖然他為土發設計，但雙方已沒有合約約束，對於觀塘市中心現時的重建進度也不了解，他自言明白金融風暴影響香港經濟，所以土發公司的項目到現時仍未能動工。

按時間表，市區重建局(下稱「市建局」)在兩個月後成立。「市建局」與土發公司會隨即展開過渡和交接安排，「市建局」將接收土發所有資產和承接她已經開展的項目。至於土發在九八年初宣布進行的二十六個優先重建項目，政府表明會列入「市建局」五年發展計劃之內，觀塘市中心重建項目是其中一個。可是，會否視為優先發展就需要「市建局」成立之後決定。

有政府官員向記者說，市建局將來要視乎物業市場情況而決定「觀塘市中心」的重

建模式，「將來是否連同樣的寫字樓、住宅和酒店樓面面積，現在還未知道」。換言之整個設計需要重新評估。

■本報記者 辛佩蘭



美籍現代主義建築師Peter Pran。(李麗君攝)

(B11)

兩幅官地拍賣成績表

05.12.2002	琵琶山	元朗
位置	郝德發道3號	元朗屏山
地段	新九龍內地段第6379號	丈量約份第121約地段第2051號
用途	住宅(丙類)	住宅(甲類)
地盤面積	63,207 方呎	40,410 方呎
地積比率	1.318 倍	2.924 倍
可建總樓面	83,307 方呎	118,169 方呎
成交價	1.7 億元	6200 萬元
每方呎樓面地價	2040 元	525 元
發展商	嘉華地產	信和置業

16. 4. 2002

昨日4幅官地拍賣資料

地點	西九龍填海區海輝道	九龍塘墩和老街與達之路交界	火炭半山樂葵徑2號百德苑	春坎角環角道
地段	九龍內地段第11158號	新九龍內地段6196號	沙田市地段第526號	鄉郊達屋地段第1164號
用途	住宅(甲類)	住宅(丙類)	住宅(丙類)	住宅(丙類)
地盤面積(平方呎)	112,484	158,231	207,745	40,042
地積比率(倍)	7.5(住宅3.5, 非住宅1)	1.9	2.1	0.75
可建總樓面面積(平方呎)	843,629	301,177	436,265	30,032
開價(億元)	11	4.6	4.2	0.75
每口價加(百萬元)	20	10	10	1
成交價(億元)	16.4	5.7	6.6	1
成交價較開價高(%)	49	24	57	33.3
樓面地價(元/平方呎)	1,944	1,893	1,513	3,333
預計落成後成本價(元/平方呎)	3,200	3,500	3,500	7,000
買家	信和集團	信和(1/5)、萬泰(1/5)、華人置業(1/5)	南豐、永泰亞洲	大昌集團
總投資額(億元)	28	11	15	2.1

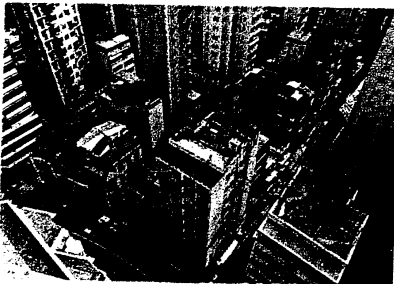
1,000

政府分5年注資百億 以便舉債

市建局獲「打本」

42項目免地價

灣仔莊士敦道項目是其中受惠的發展計劃。
政府免市建局地價，優先重建的
(辛佩蘭攝)



市建局未來5年資金來源

- 政府注資100億元
- 42個項目免地價，可省回92億元
- 準備向市場舉債逾20億元，5年內最多要借100億元
- 出售整合的發展地盤
- 與發展商合作分擔成本

【本報記者辛佩蘭報道】政府決定以100億元現金承擔和免地價優惠方式，「打本」給市區重建局開展42個新項目，以鞏固市建局在市場順利舉債的能力。規劃地政局副局長張少卿表示，有關注資決定，已考慮過政府現時龐大的財政赤字問題。

先建賺錢項目 冀盡快「回籠」

政府分五年時間，逐年注資20億元給市建局，這可能會影響市建局重新調動重建計劃的時間表，先進行一些賺錢的項目，將資金盡快「回籠」。

市建局董事會成員劉炳章指出，分期批款令市建局的彈性收窄，故可能需要優先重建賺錢項目；一些殘舊而又蝕錢的計劃，可能要以維修方式暫時改善樓宇狀況。

連同地價優惠，政府未來五年投入的帳面金額接近200億元，包括100億元現金注資及92億元免收的地價（見表）。

料12年後現金結餘100億 無負債

張少卿表示，政府希望市建局在五年後財政可自給自足，直至42個項目全部發展完成為止。2014至2015年時，市建局不僅收支平衡，還有100億元的現金結餘，並且全無負債。政府估計，市建局在十二至十三年後的售樓收益會達532億元。

張少卿承認，市建局條例上有訂明，當市建局財政能力許可時，政府可要求市建局歸還注資的款項。

市建局向政府提供的資料顯示，42個項目的收地、收購單位賠償及安置住戶所用的金額，連同重建的建築成本開支，需要379億元。張少卿說，當中100億元由政府注資，換言之，餘下279億元便需市建局自行集資及與發展商分擔。此外，市建局亦打算預留4億元作保存歷史文物之用。

免地價涉92億 僅象徵式付千元

42個重建及發展項目，涉及13.5公頃面積的市區用地，以去年9月的地價水平作估算，約值92億元。其實市建局也需要象徵式支付地價的，每個重建及發展地盤會收取1,000元費用。

張少卿說，財政司每年會審視市建局的財政狀況，再衡量注資進度。100億元的注資金額不以借款方式批出，是考慮到市建局未來還需要向外舉債，支付利息開支，故注資方式較合適。

行政會議前天同意給市建局注資100億元及少收92億元地價收益，作為給市建局的承擔。規劃地政局擬於6月向立法會申請撥款。

該42個項目完成後，可以在市區增加1.8萬個新型住宅單位、13.5萬平方呎面積的公眾休憩用地及40多萬平方呎的社區設施樓面面積。

政務司 司長
曾蔭權 先生

(附件三)

照顧全民利益、優化施政!

廢土發，另設立「市區重建局」去蕪存菁，當中意願，相信政府及市民彼此都是朝著以改善社會整體利益為依歸。

組局前政府諾言多多(尤其是口頭諾言)，當時議會及眾多社會人士及團體對政府許下的諾言普遍均存疑及不信任。唯獨本會及官塘街坊獨辦眾議，為著社會整體利益曾致函規劃局提出多項建議，積極遊說政黨，議員及街坊支持政府組成「市區重建局」(見附件1)。

本會曾預料在現今疲弱經濟環境下，日後市建局在開展項目時定必受到資金困擾。因此成局後本會曾致函市建局及政府相關部門，將政府承諾會優先重建的25個項目中，列出重建官塘市中心的各項有利因素及很大機會會為市建局賺到第一桶金(見附件2)。

豈料，一個如此有利社會整體利益的重建改善項目，從訊息中獲知由於政府相關部門堅持要將政策上重要的設施，部門首長亦只憂慮，如不按政策行事會為己身帶來負面後果，因而不顧及平衡社會整體利益強行要在官塘重建區內設置(例如教育署在人口比例上，區內需要設置學校，竟然不考慮地點及環境是否適合培育學童，只盲從依政，僵化施行，忽視實際長遠正負面)。正因如此，致令市建局至今仍未將官塘規劃藍圖制定，呈交城規會審批。政府部門出現如此僵化的行政官員，香港經濟不能復甦，他們需否要負上部份責任?

司長 大人，您有責任協調和問責各部門首長及帶領我們重返安逸之區域。本會有以下問題懇請賜覆為盼：

1. 政府及相關部門會否全力協調和協助市建局運作?
2. 政府各相關部門是否已和市建局設有聯合工作小組，統籌規劃重建工作?
3. 為何組局至今1年多仍有已知必須優先重建的項目(官塘市中心)不能展開規劃工作?是否正如愛上述所說之不協調因素造成?
4. 5月9日市建局董事劉炳章先生曾向傳媒表示(見附件3)，因財政問題須先進行有盈利的項目。如有部門因它的僵化行政，令有盈利的項目(例如官塘市中心)受到拖延，曾司長這是否已有損全港市民利益?

副本交：立法會

規劃地政局 副局長 張少卿 小姐
市區重建局

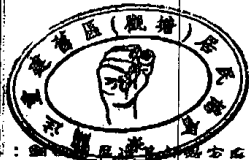
各議員

各董事

關注重建舊區(觀塘)居民協會

主席(馮煥然) 馮煥然

14/5/02



編印處：地址：觀塘區觀塘市中心R座(傳真：23067769)