

**灣仔 H15 利東街/麥加力歌街
「啞鈴方案」協助市區重建局落實「以人為本」原則**

重建計劃公佈，居民永無寧日

我們是市區重建局(下稱市建局)H15 灣仔利東街/麥加力歌街項目關注組的成員，成立的目的是保障受影響居民的權益。自 2003 年 10 月 17 日(附件一)項目公佈以來，居民及商舖永無寧日，因為市建局的賠償，根本無法讓街坊在同區重置合適的物業居住或營商。街坊一方面為保留舖貼街及六十年代利東街建築群而努力，同時亦四出在灣仔區尋找二手樓及商舖繼續生活及營商而奔波，市建局沒有足夠的諮詢及評估，而且灣仔已有多個地盤被重建(附件二)，使區內沒有足夠的二手樓宇及商舖提供給希望生活在原區的居民購買或租用。關注組認為若市建局要做到真正的「以人為本」，改善社區民生及活化舊區，市建局必須重新考慮受影響的居民及商戶的處境，提出新的解決方法，以達至多贏局面。

市建局應落實「以人為本」

根據市區重建策略(附件三)市建局有責任保存城市特色，社區網絡及社區文化。2001 年規畫地政局到馮檢基議員的信中，亦清楚表明規劃地政局更建議市建局成立後，應有「樓換樓」方案(附件四)。另外，根據報章報導，地政署亦承諾城規會保留利東街內舖貼業的特色(附件五)。關注組的組員曾主動與市建局聯絡並提出多項建議，但並沒有得到積極回應。(附件六)，當市建局採取「拖字訣」時，傳媒卻十分關注事件(附件七)，更得到幾位熱心的專業人士提出了一個「啞鈴方案」(附件八)，以落實「以人為本」的市區更新。

提出「啞鈴方案」，達致可持續發展

我們認為，這個方案能貫徹履行「以人為本」的宗旨，並為市區更新提供清拆重建以外的另一選擇，方案中包括三種賠償方法：一)金錢賠償(合理)，居民有權選擇接受金錢賠償，自由選擇重置物業；二)居民及商戶可留在原本單位或經翻新的類同單位內繼續居住或營商；三)居民在原區以呎換呎、補差價的方式換取重建後的新單位。(附件九)「啞鈴方案」的重點是把利東街六十年代有特色的樓群保留復修，而街的頭及尾段會建築兩座較高層的大樓，選擇留在利東街的居民可以選擇已復修的樓宇或補回 7 年樓齡差價購買街頭及街尾的新樓。總括而言，這個做法既可保留六十年代的建築，亦可保留有特色的舖貼街，而居民亦可獲得原區安置，更重要的是這個方案在財政上是可行的。我們相信，這個「啞鈴方案」不是唯一的方案，這個方案是要證明，市區更新可以比重建拆毀更「以人為本」，達到舊區更新、古蹟保存、經濟發展以及照顧不同居民、商戶需要的目的。「啞鈴方案」原則上已接受，技術疑慮則可尚待解決。

市建局在回覆這幾位專業人士的信件中提到三個技術上的疑慮，包括一)對已離開居民及商舖不公平，二)建築設計及三)樓換樓、舖換舖的法律問題(附件十，十一)，卻沒有從原則上反對「啞鈴方案」的可行性，足以證明這個方案並沒有違反市建局的目標，正如在這幾位專業人士的覆信中說，提出「啞鈴方案」目的在避免一刀切的政策，解決不同受影響人士需要，更重要是市建局同意這方案原則上可行，技術上的疑慮卻可以解決，並願意幫忙解決(附件十二)。

如各位議員對上述方案有任疑問，我們可約見三位專業人士向大家詳加講解，他們包括建築師羅建中先生、規劃師杜立基先生及測量師溫文儀先生

我們的要求

關注組現請求立法會規劃地政及工程事務委員會跟進以下事項：

1. 要求立法會敦促市區重建局積極研究「啞鈴方案」
2. 成立一個有法律效力及中立仲裁機制，以解決賠償上的問題
3. 另外亦要求成立一個監察「市區更新」小組，以監察全港市區更新問題

多謝主席及各位議員！

甘太

溫雪珍

附件

立法會圖書館已備存此文件。
如欲參閱此文件，請與立法會圖書館聯絡。