

Opening statement by URA MD, Mr. Billy Lam, on Wanchai redevelopment
LegCo Panel, 23 November 2004

主席：

我們很多謝灣仔區議會較早前給我們的意見書，我們會仔細考慮可以落實的地方，一定跟進。市區更新是羣體的社會工作，而灣仔是我們的重點更新地區之一，日後我們一定會和以往一樣，與灣仔區議會繼續和加強溝通和諮詢。

「更新灣仔」立場書

- 目前，市建局在灣仔有四個重建項目，實施到不同的階段，包括：
 - 多年前土發公司在太原街開展的項目；
 - 莊士敦道項目已展開建築工程；
 - 較小規模的皇后大道東項目，居民搬遷工作亦進入最後階段；
 - 利東街項目的收購工作也進展理想，在 647 個業權中，市建局已成功收購 75%，進度與本局其他較大型項目相若。
- 我們理解區議員及地區人士非常關注更新灣仔的工作及對社區的影響，我想藉今日的機會向大家解釋本局的立場。

市建局是否有必要全部拆卸重建，把整個舊區「連根拔起」？

- **我們同意市區更新不等於全部拆卸重建。而我們的 4R（即重建、復修、保育及活化）工作目標與區議會及地區人士的意見是一致的。**

- 利東街是土發公司九八年初公布的二十五個重建項目之一，我們尊照政府當年承諾，優先盡快展開收樓重建工作。
- 我們將會在適當的地區拆卸重建，亦協助業主復修樓宇，並在可能情況下保育在重建區內有建築及歷史價值的樓宇，以及全面活化舊區。
- 在復修方面，自今年 5 月，灣仔舊區內已有 17 幢樓宇（748 戶）的業主利用本局的樓宇復修試驗計劃或貸款及資助計劃，全面復修他們的樓宇，提昇居住質素。而參加的樓宇數目仍在增加。
- 在保育方面，我們在莊士敦道項目保留了「和昌大押」及船街 5 幢建築物。在利東街項目內，我們也保留了皇后大道東 186-190 號的 3 幢戰前唐樓。
- 我們理解有地區人士希望保留利東街喜帖行業，但 保留個別行業涉及不少複雜問題及存在多種困難。
- 利東街喜帖鋪大多數不是業主自己經營，其實有 85% 是租戶，沒有人可以保證私人業主一定會長期續租給現在的租戶；而市場情況瞬息萬變，亦無人可以確定租戶會經營印刷喜帖生意到何時。
- 灣仔區議會委託香港大學進行的調查中，72% 的居民受訪者贊成全面重建，支持保留「喜帖舖」的居民只得大約 4%。
- 然而，市建局在未來發展項目的設計中，會考慮各界，尤其區議會及地區人士意見，例如在整體發展內，加入婚嫁業務的主題。
- 至於目前喜帖舖搬遷的問題，我們正在努力為他們找尋新地點。最近，已經有幾間成功搬去利東街口對面一個名為「喜帖街」的新商場。

為何市建局不考慮在金錢之外，為居民提供其他選擇？

- 我們明白單憑現金補償，不足以解決居民的所有困難及照顧他們的需要。
- 一直以來，本局的前線員工及資助的社工隊都竭盡所能，為居民提供適切的協助及專業輔導。
- 至於「樓換樓」及「舖換舖」的建議，當中涉及多種困難，包括居民的需求不一、市建局並沒有現樓存貨供應，如果要特別興建，實在沒有地盤，如果要購買整幢樓宇作此用途，供應亦有問題，而且除了成本過分昂貴外，日後可能出現剩餘單位的維修及管理的額外開支負擔，亦都不易解決。
- 我們曾經和莊士敦道項目和太原街項目的合作發展商，努力探討是否可以讓利東街項目居民以補差價方式優先認購新單位，可惜他們認為難以承諾，因為無法預計市場變化和如何影響他們的售樓策略。
- 不過，憑數年來 16 個已展開的項目經驗所，現時的現金補償方法，是最受居民歡迎的，因為更有彈性，居民完全可以自己決定如何運用，解決他們的問題。
- 此外，我們的前線員工會盡量協助個別業主，在市場上物色灣仔本區或其他地方重置單位搬遷。

市建局的收購準則及估價機制是否對業主不公允？採用實用面積計算是否公平？

- 我們的估價機制，是盡可能做到公平、客觀和基礎廣闊，我們採用 7 家獨立的測量師行來釐定自置居所津貼的呎價。而業主的收購信中都清楚列是哪 7 家測量師行。
- 採用實用面積計算是最公平、統一而客觀的方法。因為本港樓宇市場對建築面積並無統一標準。消費者委員會亦提倡採用實用面積計算。

在新修訂的業主與租客（綜合）條例下，市建局如何保障現有的租戶？

- 市建局無權阻止業主根據法例收樓，但會盡量力求公平對待租戶。
- 我們已就新修訂法例提出一些建議，以處理受前土發項目影響的現有租戶。有關建議已在另一份呈交這個委員會的文件交待。

總結

- 我們很高興灣仔的區議會願意擔當市區重建的「促進者」角色。
- 一直以來，我們**非常重視社區參與地區諮詢工作**。過去，市建局舉行多個地區工作坊，廣邀專家、地區人士及政府部門參與，就更新灣仔提供意見。
- 為了得到更廣泛的社區的參與和諮詢，我們正探討在規劃過程中，如何更能掌握社區對更新舊區的最新意見。
- 我們將繼續以 4R 綜合方式來推行市區更新計劃，以期達致全面活化舊區。
- 利東街項目是市建局至今最大型的重建計劃，總發展成本超過 35 億元。雖然我們的資源有限，其他地區亦有需要同樣或更殷切的項目，不過由於居民、地區團體及區議會多年來的爭取，我們便把它列為優先項目。相信重建計劃在完成後，可為社區帶來益處，活化灣仔舊區。
- 透過公平補償、安置合資格租戶，及盡力協助居民解決個人及家庭困難，我們希望可以減低重建對受影響業主及租客的影響。

- 市建局珍惜與區議會及各地區人士的合作機會，並會加強溝通，同心協力，推行市區更新工作。
- 多謝主席。