

## 政府若進一步放寬強制拍賣門檻 中西區勢必出現重建失控大災難

政府建議降低土地為重新發展所需整合業權份數以作強制售賣的申請門檻，目的是促進私人發展商重建舊樓。在作出此項政策修改之前，有關當局及立法會必須從實際的地區角度去評估一旦立法對市民和地區環境帶來的影響；若地區已因為地契條款沒有訂明發展限制或規劃限制不足等情況而出現發展過密的問題，政府再貿然立法鼓勵發展商收樓重建，樓宇密度勢將倍增，肯定會為社區帶來環境及交通的大災難。

以西半山堅道以南，西摩道、衛城道一帶為例，區內有許多低矮的舊樓，吸引了不少發展商收購重建，目前已知獲核准的私人重建項目達 5-6 項，其中大部份是拆卸原有數層至十多層的舊樓改建為樓高 50 層的大廈，並附設停車場。眾所周知，堅道、西摩道、衛城道塞車無日無之，情況極之嚴重，已令區內居民十分不滿。政府沒有切實執行「半山區發展限制」，令這區發展密度極速膨脹，居民每天承受塞車之苦，樓宇之間距離過密及空氣變差令居住環境愈來愈壞，居民生活質素嚴重受損。可以說，這區的發展基本上是毫無規劃、毫無監管可言：發展商即使未開始或未完成舊樓收購，已率先向屋宇署申請建築圖則，提出興建層數達 50 層的大廈，而當局無視區內嚴峻的塞車及屏風樓問題，竟然批准這些申請，是罔顧區內居民的權益！

事實上，區內許多有 40 年樓齡的舊樓，如果保養得宜，樓宇質素仍是很好的，從環保角度根本毋需拆卸重建，若加以適當修葺翻新，許多市民都樂於在這類樓宇居住。因此以 40 年樓齡為準則並不合理，降低強制拍賣門檻至八成亦剝削此類物業業主的資產權，變相強逼小業主賣樓給發展商，恐怕變成利益輸送。

半山區過度發展的問題，早前申訴專員已作出嚴厲的批評(東方日報 2007 年 12 月 12 日頭版「政府出賣半山」)；牽涉城規會和發展商的司法覆核，亦顯示半山區的發展已到達極限，有必要訂定嚴格的發展限制。如果在這時進一步放寬強制拍賣門檻，變相鼓勵發展商加速收購舊樓重建，在西摩道、衛城道發生的幾層變五、六十層的「重建失控」情況會加快在全港各區出現，後果不堪設想。

為了有效控制發展密度，避免各區出現重建失控，政府應先完善地區的規劃藍圖，訂定合理的發展限制並切實執行，鼓勵業主保養及修葺舊樓，改善環境質素。當局必須明白，發展是有極限的，過了極限居民的生活質素就會被侵蝕，社區亦失去和諧。半山區的情況正好說明，政府必須放棄不斷增建的發展模式，更萬萬不能立法助長「巨無霸式重建」。

本關注組建議，在未制定完善地區規劃之前，實不宜倉卒放寬強制拍賣門檻，請當局及議員慎重考慮。