

致 立法會

議員

強烈要求，保留原貌特色波鞋街旅遊經濟熱點，照顧全面利益，解決紛爭。

得悉 立法會於 11 月 27 日討論 K28 重建項目，本關注組對重建政策非常不滿，意見如下：

香港開埠以來，全賴本土居民小業主，小商戶，自力更生，艱苦經營，共創本土文化特色地區經濟，和睦互惠，維護香港經濟繁榮，奠下財庫基礎，今天香港成為國際大都會，本土居民，小業主，小商戶功不可抹，絕非大地產商之功勞也。

遺憾今天政府忘却了這班小市民維護本土多元化特色地區經濟的重要貢獻，樓老人亦老，政府以改善居民生活為理由，落實重建「以人為本」政策，並兼顧社會各方人士的利益，照顧周到，本應市民無任歡迎的，但為何每重建區有不少居民強烈反對指政府與民爭利，傾家蕩產，擊鼓鳴篳呢？究竟真是改善區內居民生活？抑或握殺本土多元化特色地區經濟呢？抑或強搶私有產業權呢？官商勾結，謀暴利呢？因此本關注組對重建擾民政策非常不滿，表達意見如下：

- (一) 重建區是涉及私人產業，不是危樓，政府決定重建該區之前，為何政府擅自主張，沒有尊重諮詢該區內受影響所有居民的意見呢？是嚴重侵犯私有產權法。
- (二) 濫製重建苛例，「雙重標準極不公平分化賠償擾民政策」，大攪分化上下不和諧，分化商戶和地舖業主對立，高價收購樓上物業，贏得樓上人多必贊成，利用人多欺人少政策，是支持重建成功最大理由。(摧毀 K28 居民一向上下和睦互助精神，一反常態，人人爭利，激發社會矛盾不和諧，是政府政策一手做成)人稱政府搶錢，一石二鳥絕計。(附件一)
- (三) 同一大廈的業權人受到極不同等級的待遇，欺侮地舖業主商戶人小，有理變無理，不能原地安置，舖換舖，剝奪業主自建物業權利，別無選擇，無理強迫地舖業主賤賣旺角地王天天升值血汗資產，更無理強迫紮根原區，共創特色波鞋街旅遊經濟繁榮的地舖業主和商戶們踢出原地外，目的在強搶一幅地王，改善居民生活，為何無理強迫這班人要徹底犧牲，趕絕生計，究竟我們犯了什麼罪？政府與民爭利，冷血無情歧視地舖業主商戶不是人，「假仁假義」，何來「以人為本」呢？
- (四) 得聞市建局自負盈虧，薪金浮動制，利字當頭，濫用重建苛例，目的奪取一幅完整私人土地，無理強搶私人物業賺大錢分紅，官商勾結，高價賣給大地產商壟斷整個商業區謀取暴利，租金貴，發展高級消費，握殺本土多元化地區經濟，削弱基層消費，趕絕地舖小業主生存空間，政府人為加速貧富懸殊兩極化要負全責。
- (五) 要知道波鞋街商戶全無政府資助，靠自力更生，發奮圖強，維護香港經濟繁榮，商戶世代艱苦經營數十載，克儉自置物業，作紮根永久經營，由靜守到旺，今天成為旺角地王，才創出今天富有地區特色波鞋街的美譽，門庭若市，遠近馳名，是年青人必到地方，旅遊業議會大力推介，每年吸引千萬遊客慕名而來，遊客指定要到波鞋街，不識這條是花園街，可知波鞋街盛名，絕非朝夕，要珍惜波鞋街凝聚力寶貴，得來絕不容易。一響承諾重建，嚴重干擾業主商戶經濟經營正常運作，經濟損失，無法估計，摧毀畢生艱苦心血的成果，商戶難覓別地代替，飲痛強迫犧牲結業，旺角地王，天天升值商譽，客戶流失，無價寶，損失慘重，如何補償呢？工人失業，趕絕生計，地舖業主，商戶工人是受迫害最大害主。我們不要賠錢，只要飯碗，要物業，保衛飯碗，保衛財產，疲於奔命，長期飽受無辜無窮精神虐待困擾的痛苦，寢食不安，苦不堪言，有理變無理，有怨無路訴，請問市建局何來「以人為本」呢？我們不是人嗎？

- (六) 本關注組非常感謝劉秀成議員構思一套五贏方案，照顧各方面利益（附件二），市建局認為方案不可行，未有誠意磋商解決問題，遺憾遭董事局否決，我們非常失望和無奈。
- (七) 最近報章消息，傳出市建局揚言意欲用推土式重建波鞋街，發展更活力更好，架空我們成就，企圖奪取我們畢生艱苦經營特色波鞋街盛名成功心血的成果，據為己有，自領功勞，絕非光彩之事，有本領者別地另創波鞋街，才是真本領，有本事嗎？
- (八) 港大堪察樓宇結構安全，無危險，可復修，保留特色波鞋街原貌發展旅遊經濟繁榮。
- (九) 港大調查結果，支持復修和反對者均等，市建局無理不重視我們支持復修的一半（附件三），理應要照顧全面利益，建議採用多贏方案解決紛爭。
- (十) 請要尊重 2007 年 1 月 17 日立法會通過方剛議員動議保留具有本土特色波鞋街的商業區和市集議案。
- (十一) 私人收樓公平交易，要有九成門檻，市建局苛例保證成功收地不受此限，引發惡果，鄰近商舖短缺，舖價飛升，受害者賠償金額，只能買回半間商舖，對年老地舖業主倚靠地舖收租養活者，趕絕生計，叫苦連天，事件遍及每個重建項目。
- (十二) 從官塘重建項目，發展重建強化壟斷構思，成為沙田新城市廣場壟斷翻版，後患無窮。
1. 受害者表面數佰商舖業主和商戶被踢出原地外，其實每戶背後服務各行業牽連甚廣，如律師，會計師，地產代理，供應商，裝修公司，工人家庭等等，背後受影響者高達數以萬計。
 2. 得益者只有一個大地產商，壟斷整個商業區，節省大量顧用各行業服務人數，間接喪失大量市民就業機會。
 3. 現還有 200 多個重建項目推出，如此推算受影響市民高達數以百萬計，市民失去原區發展謀生的原動力，坐吃山崩，收入減少，削弱受害市民消費的原動力，牽連各行各業生意自然下降，政府人為摧毀整個香港經濟萎縮，影響深遠，後果非常嚴重，主政者不能坐視卸責不理的。總之，重建苛例擾民政策不改，爭拗永無休止，絕非香港之福。

思網絡總監鄭敏華女仕，建議市建局，改變由擔當發展商角色，變為協助受重建影響的小業主自組公司，進行區內重建，節省公帑，減少爭拗，去留有得揀，尊重私有產業權，是最理想解決辦法，外國有行使此法久矣！為何政府本末倒置，不接納呢？（附件四）

中國有保障人私有產權法，不容侵犯，澳門有保留保育新舊城市共存法，香港獨有保障政府成功收地法，凌駕基本法之上，香港不如中國，更不如澳門，苛例猛於虎，置業及營商者大失信心，香港日落西山為期不遠矣！敬希政府珍惜「以人為本」「和諧社會」服務市民的精神，政府要尊重小市民私有產權利，盡快檢討重建擾民政策，改變市建局擔當發展商角色，杜絕大地產商壟斷商業，人人安居樂業，以香港經濟大局為重，懇請 閣下體察實情向有關當局反映，為民造福，專此函達，重視民意，希為接納，不勝感謝，敬候賜福佳音。

K28 波鞋街關注組 敬上

23.11.2007

附件四份

劉小姐

曾小姐

湛先生

K28 波鞋街關注組委員會

急件 / 傳真(2127 7688)及郵寄

市區重建局行政總監
林中麟先生鈞鑒：

貴局來函收悉，信中提及 貴局與 K28 波鞋街關注組（本會）代表及建築顧問於九月十四日舉行的會議上，已從專業角度清晰闡述「K28 項目可行性研究報告」不可行的原因，但與會人士卻有不同的意見，謹盼 貴局就下列各項回應作出進一步澄清。

技術問題

1. 「拆上留下」方案影響樓宇結構；
 - K28 顧問建築師可提供詳細報告，但要求市建局先提供理據。
2. 將住宅改為商場，涉及重大技術問題未能解決，包括樓梯及升降機不足、住宅舊樓難承受大量人流；
 - K28 方案強調，商業用途(5 Kpa)非唯一選擇，可作旅館用途(2.5 Kpa)，與現時住宅(2 Kpa)相若。
3. 徵用官地興建升降機，須經地政總署同意；
 - 非大問題，方案可作修改。
4. 更改土地用途須經城規會審批，重新啟動法定規劃程序，拖慢項目進度；
 - 任何計劃也須經城規會，審批準則視乎計劃對整區是否有好效果，住宅也未必是最好的，而 K28 的五贏方案可維護包括公眾的多方面利益。

財務問題

5. 於波鞋街旁興建一幢 30 層高商業大廈，涉複雜技術，估計要額外花 5 億元工程費，令整個項目虧損由 7 至 9 億擴大至 13 億元；
 - K28 方案肯定不用蝕錢，商戶願意放棄地積比率的賠償，只求保留商舖繼續經營。
6. 市建局須每年投放近 200 萬元復修波鞋街，財務上不划算；
 - 請市建局提供詳細財務報告及理據，可興建旅館立即出售，不用投放資源做維修管理。
7. 更改土地用途亦涉及補地價問題；
 - K28 方案不一定要更改土地用途，詳情可再作商討。
8. 放棄住宅發展將影響項目回報；

K28 波鞋街關注組委員會

- K28 方案強調，商業發展非唯一選擇。旅館也可立即出售獲取回報。

安全問題

9. 波鞋街商戶要求在地盤繼續經營，既要進行打樁和安裝支撐鐵架，又要讓商戶經營，即使技術可行，屋宇署和保險公司亦未必接受；
 - K28 顧問建築師可提供詳細報告。
10. 清拆樓宇期間繼續營業，市民安全難獲保障；
 - K28 顧問建築師可提供詳細報告。

協調問題

11. 或要長時間中斷商舖營運；
 - 請市建局提供這方面的理據。
12. 未能獲所有受影響地舖業主支持；
 - K28 關注組會進行內部諮詢，若受影響的五間商舖得到滿意賠償或可作出協調。
13. K28 關注組提出的方案，需研究額外資料，待有結果後公布決定。
 - 請市建局先提供財務報告及重建方案，K28 顧問可提供進一步資料。

貴局提出的理由，主要集中於改變土地用途及技術性問題，建築顧問已表明並不一定需要更改為商業用途，亦可考慮旅館及住宅項目，無須改變土地用途又符合結構負重限制；而涉及無障礙通道及升降機設施等問題，可從技術層面修訂來解決；至於未能取得全部商舖業主同意的理由，無論如何，反對重建的業主數目也較支持市建局的為多。

本會對 貴局否決於 K28 項目進行復修與重建混合發展建議，感到非常失望。貴局堅持先清拆後重建的方案，實在有違 貴局的 4R（重建、復修、活化及保育）業務策略，甚至只剩下重建的那一個 R。這樣強迫業主離開，完全沒有以人為本的思維方式，本會認為 貴局應該增加一個 R（Review），重新檢討 貴局的工作，才能平息市民認為《市區重建條例》為惡法的嚴厲批評，向公眾作出合理交代。

事實上，於堆填區不敷應用的今天，仍然堅持先清拆後重建的原則，製造大量建築廢物，需要付運內地處理，既不環保，亦不合乎經濟原則，並非理想的做法。就此，懇請 貴局再次考慮，立法會議員劉秀成教授早前提出的“遷上留下”五贏方案。隨函謹付相關文章「拆卸重建？復修保育？波鞋街重建計劃—“遷上留下”

K28 波鞋街關注組委員會

五歲方案」，供 閣下參閱。此函達。

即頌
時祺




K28 波鞋街關注組 謹啟


黃德明 謹啟

二零零七年十一月廿三日

附件： 2007年8月9日《明報》B12版「拆卸重建？復修保育？波鞋街重建計劃—“邊上留下”五歲方案」立法會議員劉秀成教授發表文章。

副本送：立法會議員劉秀成教授
立法會高級議會秘書(中訴)1 黃麗容女士代為轉發給個案會議相關職員

文章總數: 1 篇

1. 波鞋街重建計劃——「遷上留下」五贏方案 [明報] 2007-08-09 B12 論壇 重建、保育 劉秀成

論壇
B12

1 . 明報

劉秀成
2007-08-09

重建、保育

波鞋街重建計劃——「遷上留下」五贏方案

雖然全球趨勢傾向保育文化遺產，但香港市區重建多年來一直偏重拆卸重建，甚少進行復修保育，令有價值的歷史建築一個一個地消失，近年開始引發社會就城市發展與保育之間如何取得適當平衡的激烈辯論，同時亦造就了一批保護天星、皇后的街頭戰士。天星已被掉落堆填區，皇后將被斬件等候發落，碼頭風波依然未平息，中央警署、灣仔街市、波鞋街等，命運又將如何？

立法會民政事務委員會最近曾到澳門考察，考察團成員都盛讚澳門值得香港借鏡。最重要是澳門政府訂立了清晰的政策，說明可被列為法定受保護文物的五大條件，包括：

- 紀念物（在歷史上具有特別價值的紀念性建築物，例如教堂、廟宇、炮台等）；
- 具建築藝術價值的建築物（獨特的建築藝術風格能代表本地區發展史上某一重要時期的不動產）；
- 建築群（屬同種類的建築物與空間的組合體）；
- 地點（例如自然景觀、街道景色、公園及墳場等）；以及
- 保護區（在空間及美學上與前述地點結合的自然或建築物地帶）。

換句話說，除了擁有歷史意義或值得紀念的建築物，可以透過「古建築新用」的方式進行「保育點」活化之外，更重要的是包括以「保育區」的層面進行「舊城新生」的大面積保育，透過城市規劃，將新舊建築群和諧地配合起來，達到平衡保育與發展的理想效果。

「舊城新生」是以區為本的方式進行保育，對於涉及社區文化的建築群尤其重要。就以「波鞋街」為例，要保留波鞋街的獨有特色，並非留住一兩間商舖就可以做得到，必須進行區域性的保育，才能保留波鞋街的氣氛。不過，面對樓上居民與樓下商舖兩者對於去留問題的矛盾，「遷上留下」將會是較易滿足各持份者（包括樓上居民、樓下商舖、市建局、

市民及政府)不同需要的方案。

樓上居民賠償搬遷

事實上,「舊城新生」、「遷上留下」的保育方式並非什麼新奇事物,外國有很多這方面的經驗,香港的蘭桂坊、蘇豪區亦是舊城新生的成功例子。只是香港一直以來對於文化保育的不重視,又或者是貪圖便利,市區重建項目都是以先清拆後重建的單一方式進行,以致不少有價值的建築物都被遷一移平,多年來建立的社區特色亦隨之而消失,「喜帖街」便是其中一個例子。

喜帖街難以重新建立起來,接 的波鞋街又能否繼續生存?俗稱「波鞋街」的旺角洗衣街重建項目,是前土發公司 98 年宣布的 25 個重建項目之一,不過,在波鞋街經營的商舖代表卻強烈反對,原因是經過多年的建立,波鞋街獨有的社區特色已經形成,不但吸引本地人士,更成為海外遊客觀光購物的旅遊景點,若被拆卸,將會對本土經濟做成打擊。

由於支持與反對清拆波鞋街的意見分歧,K28 波鞋街關注組(商舖代表)及西九龍關注市區重建協會及洗衣街/花園街/奶路臣街落實重建行動組(居民代表),分別向立法會議員求助,商舖代表希望保留波鞋街繼續經營,居民代表則要求儘早獲得賠償遷出現址,面對雙方矛盾的局面,為保持公平的對待,以維護社會和諧為大前提,必須找出一個能夠照顧各方利益的辦法。

本人就此課題做了一些工夫,並提出了一個香港很少使用的「遷上留下」方案,積極與雙方面的業主開會討論,又邀請了建築系的大學生參與調查研究,同時替他們聯絡了進行可行性研究的顧問,以及幫他們約見市建局高層商討單一清拆以外的其他方案(包括「遷上留下」的建議)作進一步考慮。

就此,我特別向港大建築系學生提出這一研究課題,經學生廣泛調查及深入分析後得出結論為「遷上留下」是較可取的两全其美方案。我將學生的建議向市建局反映後,市建局提議商舖代表提交可行性研究,有關商戶於是委託顧問 MDFA 建築師事務所進行可行性研究,結果顯示「遷上留下」是技術上可行的多贏方案:

- 第一贏,是樓上居民,可以立即領取市建局目前提出的搬遷賠償搬出改善生活環境;
- 第二贏,是樓下商舖業主,可如願繼續留低原址經營,毋須因為被迫結業而蒙受經濟損失;
- 第三贏,是市建局,可以減省賠償給商舖的高昂財政負擔,將 K28 項目變為可賺錢的投資商機;
- 第四贏,是市民及遊客,可繼續到波鞋街購物觀光;
- 第五贏,是政府,不但順利解決社會矛盾,更可藉改善環境後的波鞋街吸引更多遊客,推動旅遊業及經濟。實際上是一個「五贏」的方案。

根據《K28 項目可行性研究報告》建議的「遷上留下」——復修加重建混合方案,提出拆

卸其中 5 幢樓層較少的舊樓，只涉及 5 個舖位，但重建一幢或提供酒店服務的商業大廈，將原來的住宅轉為樓上商舖，為旺角區提供更多價值較高的商業用地，卻可為 K28 區的地積比率增值。方案建議盡量保留復修原來的建築物，改善現有的消防裝置及走火通道，以暢通無阻的通道設計加設升降機為輪椅使用者及長者等提供方便，並將部分舊樓頂層改建為空中花園，更有助解決旺角區遊憩空間不足的問題。最重要是達到「以人為本」的原則，為各持份者提供自由選擇的空間，希望搬走的搬走，願意留低的留低，將商業與住宅適當分隔，避免居民受到商舖的嘈吵聲音滋擾，創造一個更美好的工作、生活及營商環境。

樓下商舖原址留低

報告又指出，波鞋街的出現已有約 30 年，是一條以細街舖經營模式自然發展而成的特色街道，是大型商場連鎖店所不能做到的。由於「遷上留下」的混合方案，並非單一全面清拆，社區的多元發展不會被削弱，又可脫離規劃式的發展方向，以最人性化的生活環境，將可持續提升社區競爭力及自然發展的空間。

假如波鞋街的「遷上留下」復修加重建混合方案得以實踐，將會是鼓勵「舊城新生」區域性保育方式的一項突破，為將來的保育政策提供重要的參考案例。事實上，現時香港正需要盡快落實一套完善的保育政策，協調城市發展與文化保育之間取得適當平衡，從而減低就此引發的連串紛爭，為香港社會締造更多的和諧。

居民搬走，商舖留下，是否保留波鞋街的最佳方法？

文章編號：200708090040238

[返回主菜單](#)

本文版權屬於 明報 所有。現由資料策基有限公司重印，如需轉載，必須獲准與原稿，版權所有，翻印必究。

資料策基有限公司 查詢熱線：(852) 2548 5888 電郵直達：enlan@wisera.com 網址：http://www.wisera.com

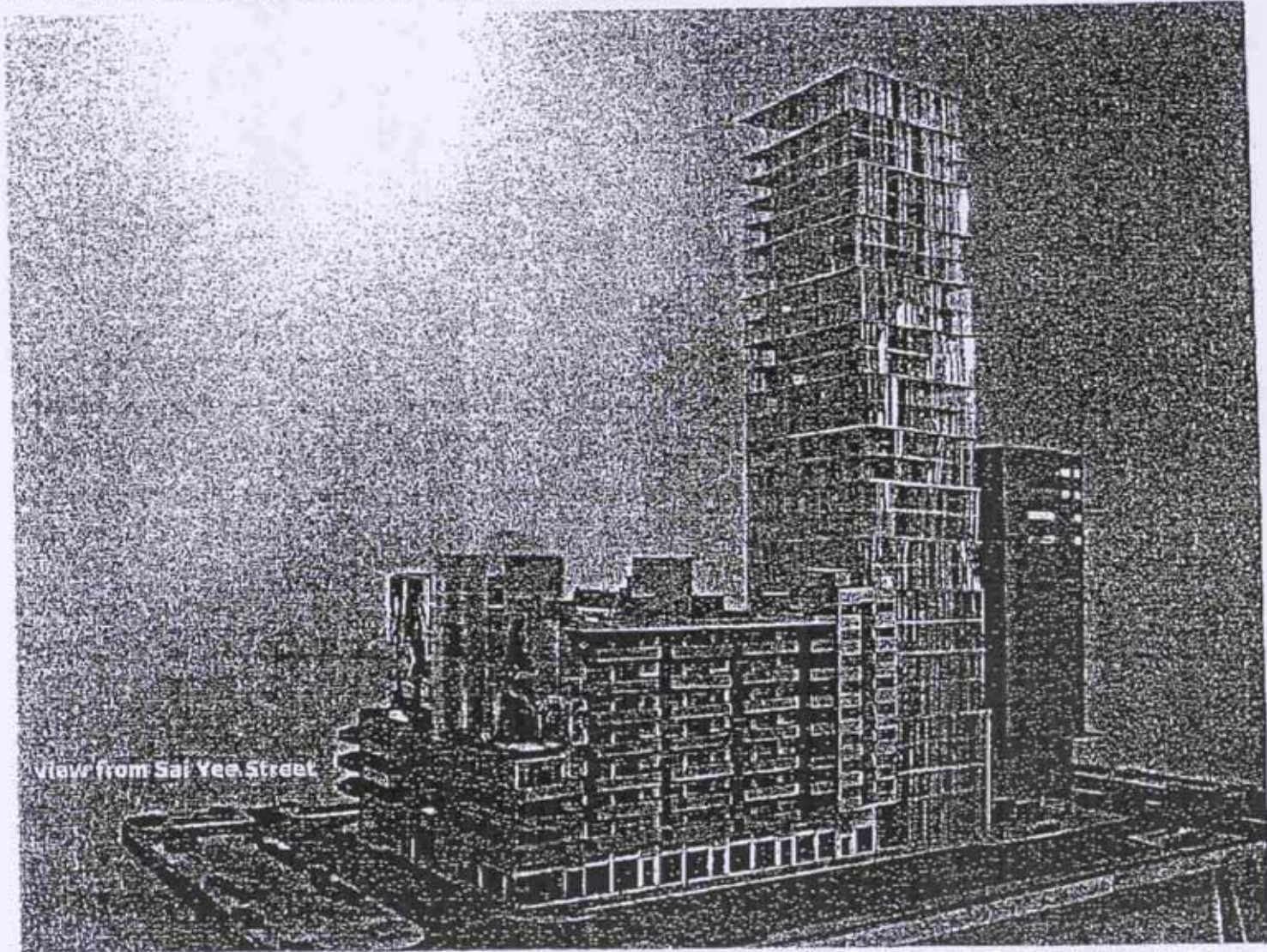
資料策基有限公司 (2007)，版權所有，翻印必究。

可行性研究報告的目標

憑著獨特的街舖經營模式，旺角區是香港最受歡迎的主題購物的主題購物區之一。這些不同類型的主題購物區如金魚街、花墟、女人街、波鞋街分佈於旺角的街道上，是旅遊購物熱點，遠近馳名。旅遊發展局大力推介，每年吸引千萬遊客慕名而來，遊客要來到波鞋街，不經花園街，可知波鞋街盛名傳來絕不輕易，是遊客及香港青年人必到的地方，它們都是經年累月而自然發展的成果，並已成為香港人生活的一部分。

本可行性研究報告希望能提出除既有的單一收樓清拆然後全面重建以外的其他方案，供各持份者參考和研究。就復修和重建當中尋找一些雙贏的設計提案，令參與者可展開有建設性的對話，從而將K28的問題妥善地解決。

雖然此報告的建議在現階段還未能完全取得所有K28業主的共識，但我們希望此方案能提供一些值得各方考慮及深入探討的建議。



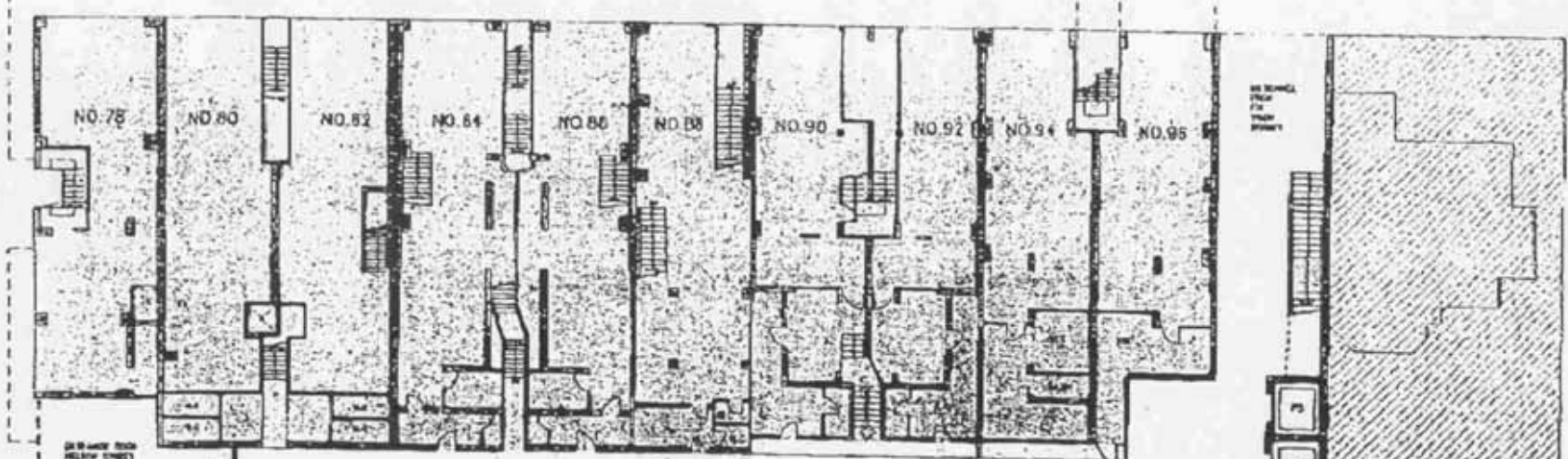
✓

View from Sai Yee Street

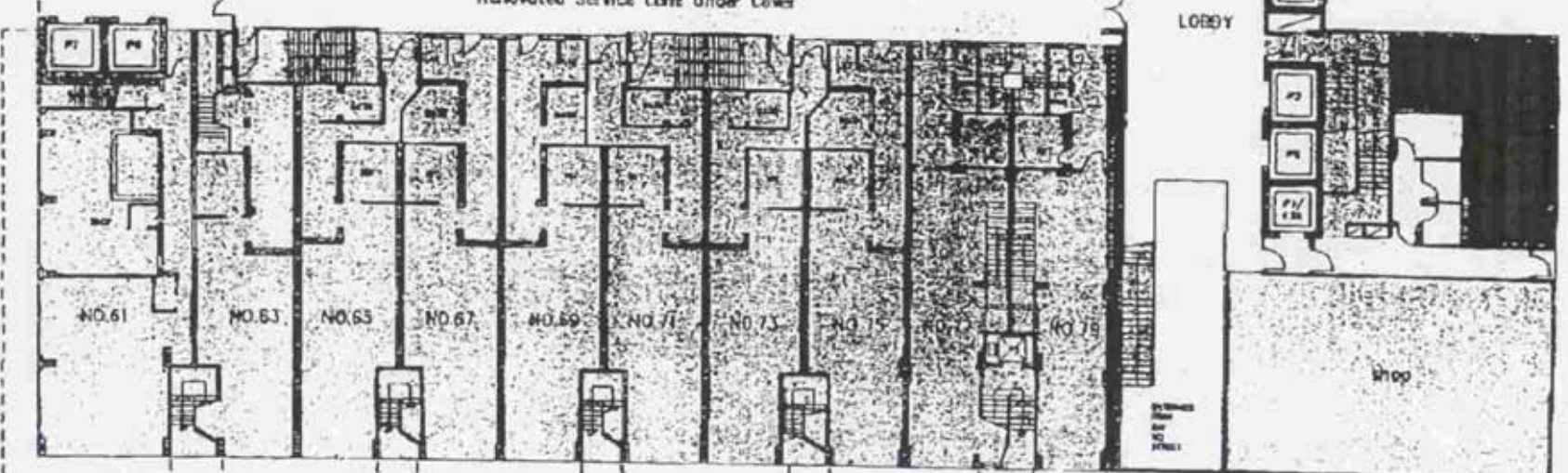
Meta-4 Design Forum Ltd

FA YUEN STREET

NELSON STREET



Renovated Service Lane Under Cover



SAI YEE STREET



meta4 design forum ltd PHILIP SO & ASSOCIATES LTD.
 project Feasibility Studies for K28 Rehabilitation and Redevelopment Scheme
 drawing GROUND FLOOR PLAN drawing no. LA-CE-001 scale 1:500 @ A3