

傳真及電郵致 香港特別行政區立法會
發展事務委員會

由環保觸覺撰寫

檢討《市區重建策略》

環保觸覺作為一個綠色組織，過去一向關注環境保育和城市規劃的問題，亦深切體會到政府現行的市區重建策略，很明顯地已和時代及社會大眾的期望脫節，市區重建局的角色和運作模式必需重新制定，否則日後市區重建的項目，仍然會催生更多屏風樓、摧毀社區網絡、糟蹋具保育價值的建築物等等規劃失當的問題。

現行的舊區規劃重建模式，簡單來說，往往就是先在平面圖上獨立圈出可供推倒重建的範圍，然後算一算地積比率，看看新建築設計能否以最大的地積比，以賺取最高的經濟回報；然後著眼點是要動用多少賠償金額，要用多久時間才能把原居民「清走」，盡快安排清拆工程，發展煥然一新的地產建築項目。這套以經濟效益為先決考慮，繼而着眼重建範圍內原有居民的遷走，舊有建築硬件的徹底推倒的「社區重建」手法，實在是不合時宜，甚至是惹人反感。

就以灣仔利東街為例，對這條頗具社區色彩及充滿活力的老街，街坊們提出「啞鈴」式發展方案，即銳意保留並修復、翻新街道中段位置最具保留價值的矮小建築群，讓居民及舖戶可留下來繼續原有的社區生活和生意經營；而街道兩端則可用作發展高樓大廈以滿足市建局的經濟效益。結果被強行套用一個「假啞鈴」方案，魚目混珠來發展建築項目，將居民及舖戶清走。

很明顯地，社區原有的居民在整個重建規劃中，美其名是持份者，說到底，其實只能擔當被動的小角色，甚至沒有角色；在現時這套重建規劃的思維和大前提下，怎會從尊重和保留地方社區的特色文化、居民生活和鄰里網絡情感出發？而社區內具有特色或歷史意義的建築物，就更加是沉默和逆來順受的持份者。

這類建築物的保留大多只會作為商業用途的發展，簡單來說就是藉著留下一個頗具歷史特色的舊房子的軀殼以作招徠，把該地方日後的商舖、物業的價錢抬得高一點。市區重建，只保留建築物軀殼，內裡的人和事全皆趕絕，建築物的靈魂已消失，絕對不符合善用及保存歷史文物的原則。

究其原因，是政府習慣了先以錢來衡量保護文物文化的工作，同時又將推動保育的開支視作包袱，在市區重建時遇到有保留具價值的建築物的訴求時，市建

局的思維，只局限於一幢幢建築物的存廢問題上，甚至可能是地產項目上了馬後，才急急因應社會壓力保留個別建築物，而一般考慮的，往往是和帶動地區消費、開拓商機等可淘利的用途掛勾，以目前所定下的市建局的角色來看，社區文化保育工作就只能處於低水平的層次。

要檢討市區重建的策略，本會認為首先要做的，是反思「市區重建」這個概念，範圍為甚麼一定是市區？手法為甚麼一定是重建？是因為市區的樓價可以做得高，建成新樓後可以賺得更多？若果是的話，那麼市建局只能永遠充當為發展商開路之角色，採用「推土式」的重建模式，進行全面的收購及清拆，講求最大的地盤發展面積。

假若把「市區重建」定調為「舊區活化」，思維便完全不同，會變得先尊重原有舊區的社區傳統和原居民生活，工作重點是保存社區生活特色，加以塑造或強化，再適度地注入新元素和活化。簡單來說，是以居民的安居為本。以往政府曾經為了解決木屋區居民的長遠這居住問題，市區人口過份擠迫和提升公共房屋的質素，大力推行十年建屋計劃，今天政府面對各個舊區老化和居住環境變差的問題，同樣應有積極的承擔。

市區重建要做到以居民的安居為本這個責任，其財政安排便很難能夠自給自足，政府必須增加舊區活化和更新這方面的財政承擔，否則市建局這個公共機構只會是地產發展商的化身，著眼新建樓面的呎價，或是錯誤地把發展商當作是一個重要的持份者，反而對居民這個首要的持份者，只懂得要賠錢了事的技倆。

基本上在現有市區重建模式下，新建的樓宇挾着市區地利的優勢，發展商為賺取巨額利潤，大多唾棄舊區的社區特色，改走高檔包裝和呎價的路線，而原本擁有業權的舊區業主或居民，勢將難以買回原區單位，本來富有特色的社區生活和文化，一下子便被地產項目的發展圖利而吞噬。

本會支持明文規定，以樓換樓、舖換舖的形式，為居民在同區作出安置為前提，讓居民積極參與重建的籌劃，保證現有的居民生活模式及社區網絡得以延續；例如在重建時先在重建區內騰出地方，安置受影響的居民，到新單位落成後，優先讓業權人挑選，並要求業權人向原租戶租出單位，真正做到改善居民生活的質素，讓舊區鄰舍關係重新建構。這個同區樓換樓、舖換舖的做法，免卻對原單位收購價的爭拗和拖延，原居民或業主日後若把換來的單位店舖轉手，完全是他們的個人喜好，與政府無關。

舊區的街舖多富特色和人情味，亦是很多市民的小本經營，賴以自力更生；舊區重建後應保留和現時相同的街舖數目，並和發展商訂立契約，必須以維繫原有

街舖為優先考慮，並限制街舖只可租予個體戶，這樣才能保存社區街舖特色，同時避免連鎖式集團的進據，使社區消費變得單一化及昂貴。

世界各地有名的大都會城市，都蘊藏著其獨特的歷史文化和發展史，新舊社區互相交融，各有特色，香港這個城市亦有著豐富的地方文化色彩，我們要懂得尊重和珍惜這些社區文化。

環保觸覺主席
譚凱邦先生

二零零九年四月二日

聯絡方法：

電話：8100 4877

傳真：3011 9577

電郵：info@greensense.org.hk

附件：三個規劃錯誤的市區重建項目

附件 —— 市建局的屏風樓宇項目

(1) 萬景峰 (已建成)

位置：荃灣大河道及楊屋道交界

類型：住宅連商場

規模：共 5 棟接近完全相連，全皆 50 層以上

從兩圖可見，萬景峰就像一幅圍牆，影響川龍街及沙咀道一帶之舊式私人樓宇之通風及採光。因為這項目實在是規模太大及太高，基本上從該區的任何一個位置，也可清晰見到「這幅牆」。



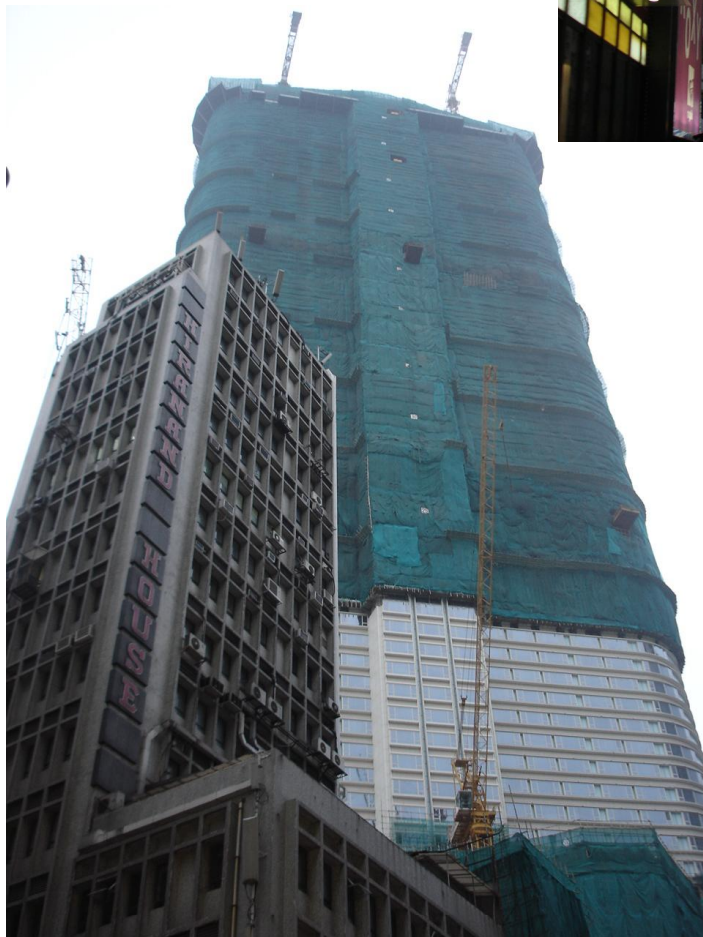
(2) 河內道項目 (建築中，差不多完工)

位置：尖沙咀河內道

類型：商業、商場及服務式住宅

規模：一棟但闊達 70 米，超過 80 層

這座大廈實在是過闊及過高，設計差劣，等同將兩個足球場豎立。市建局及發展商爲了每個單位都有開揚大窗，提高單位價值，把大廈拉長。這是最損人利己的設計。



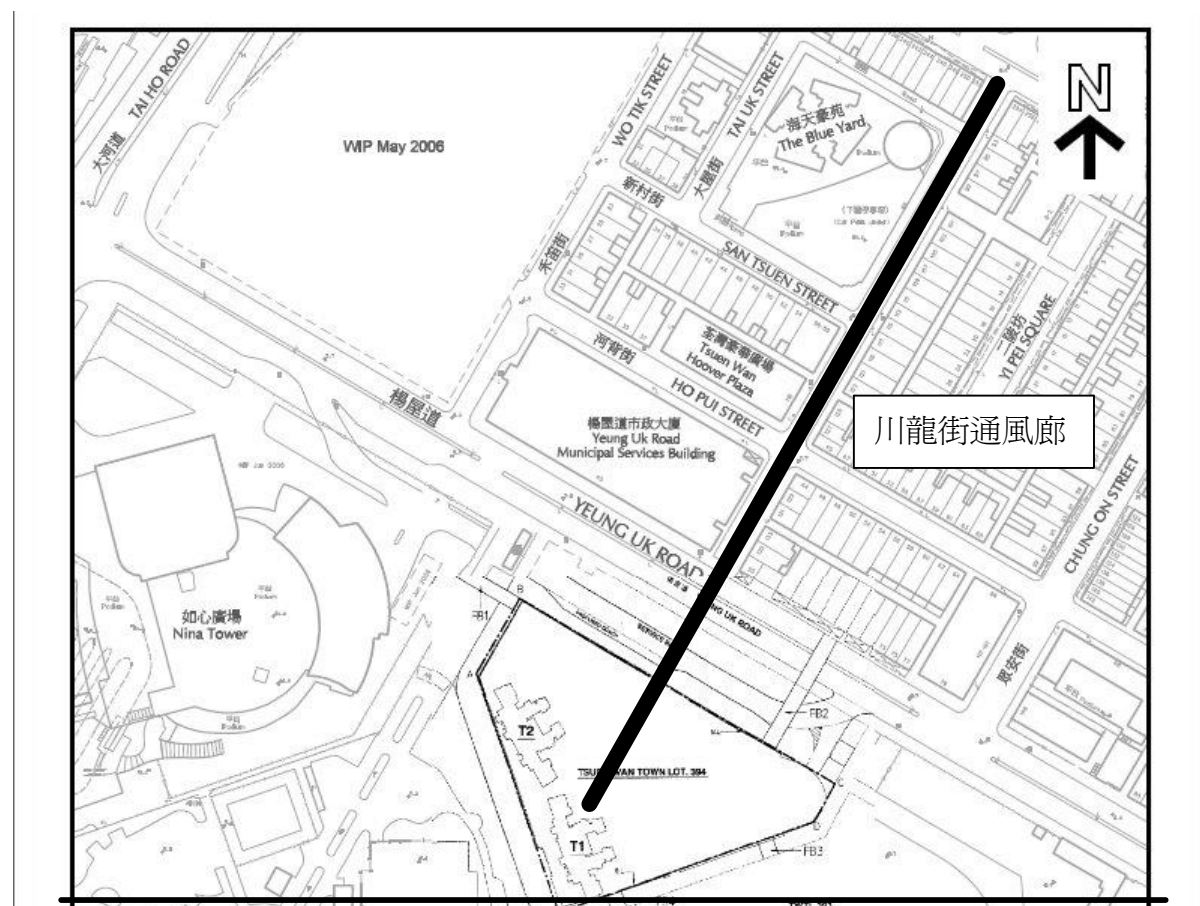
(3) 楊屋道項目 (已完工)

位置：荃灣楊屋道

類型：住宅及商場

規模：兩棟，45 層

這個市建局及信和合作的項目，將使川龍街通風廊永久消失。由下圖可見，該項目的第 1 座(T1)的位置，完全將川龍街通風廊遮擋。川龍街是其中一條貫穿整個荃灣市中心的街道，可將由西南吹來的海風送到荃灣市中心各棟樓宇及橫街。



這三個錯誤規劃，不能再發生。