

致 立法會發展事務委員會各位議員： 素仰閣下熱心社會為民請命，今天市區重建檢討，祈望 閣下為市民爭取公平權利。這是我們親身經歷，飽嘗重建惡法煎熬，這封信送給全港市民控訴政府惡法霸道，血淚滿盈無靜土的一封公開信

「強烈反對一刀切堆土式重建，強烈要求撤銷土地收回(124)惡法條例」

「強烈要求鋪換鋪、樓換樓、呎換呎，免費奉送高空發展權」

港府急於求成，欲將香港即成為世界級大都市藉口，借題市區重建「以民為本」「改善民生」為名，其背後另一面打著「以錢為本」為實，只顧與大地產商合作發展，謀暴利分紅，濫用惡法，強搶私產，摧毀本土文化經濟，社區網絡，無理濫用一刀切堆土式重建，去解決重建區內世代紮根經營，複雜民生經濟，養老飯碗問題，連根拔起，不理市民死活，何來「以民為本」呢？傾家蕩產，有怨無路訴，今藉著市區重建策略檢討諮詢機會，大吐苦水，表達我們被無辜迫害，被打爛飯碗，痛苦的血淚心聲，給大家分享，希望正義市民踴躍向政府反映意見，討過公道，血的控訴如下：

所謂市區重建策略，落實「以民為本」的方針，照顧平衡各方的利益，說話非常愛心動聽，是別有用心的。報喜不報憂，本應人人可大笑離去，為何有人強烈反對痛哭而不願走呢？事實並非如此，待遇雙重標準，賠償兩極化，是政府與民爭利。是精心策劃，專為政府度身而訂造強搶私人財產的強化擾民重建策略。有違重建策略 4R 原則，落實「以民為本」是欺騙市民的假面具。

政府宣佈該區重建，惡法先佈下天羅地網，政府反客為主，業權根本暗中已被政府強搶了。剝奪了原業主的話事權，原業主變成籠中鳥，威迫利誘，任由魚肉，樓上業主、區議員和測量師不過是被政府利用，強搶私人產業的一隻棋子而已！是假面具搶錢的一大騙局。惡法為勢所逼，強逼喪失飯碗，顯得極度悲憤和無奈。

- 一) 重建項目嚴重侵犯私有產業權，政府蓄意不諮詢原業權人，違反人權法。
- 二) 強烈反對假諮詢，有利益衝突的區議員贊成，作為重建的藉口，玩弄政治把戲，請問區議員憑甚麼權力去代表決定私人產業權呢？政府強姦民意。
- 三) 分化利誘政策，用極不仁道殘酷收購手法，先來大搗亂重建區內居民向來寧靜、和睦、互助的社區網絡，立即一反常態，自傷殘殺，人人爭利，分化上下利益矛盾不和諧，業主與租客對立。向樓上住戶假意大灑金錢，誤導利誘用七年樓齡市值吸引，必贏得樓上業主人多贊成重建。達到政府落實重建的藉口而已！（結果貨不對辦，七年樓齡出價不理想，得益現住小數業主，歧視多數出租業主，第一層壓價賠償 75 折，第二層 5 折及第三層 25 折，洞悉舊樓多是出租樓宇，垂手獨得，廉價收購物業，淨賺高空發展權，謀暴利絕計，惹來極大的非議和爭拗）。不擇手段收購，絕非光彩。
- 四) 利用人多欺人少政策，同一大廈地舖業權份數，論面積市值租值課稅差餉遠高於整幢樓上，欺侮地舖人小，無理強作一份業權計算，強迫接受市建局壓價出價限短時成交，不服從，再來惡法「尚方寶劍」。強迫世代紮根艱苦經營，靠自置地舖謀生和收租養老的業主們，要賤賣地舖飯碗，連根拔起，踢出原地外，假情假意，以市值租三年，凌辱業主淪為租客，三年

後不用吃飯嗎？重建刺激附近舖價飆升，賠錢，再私補貼數千萬，根本也買不回原舖，**存放銀行零利息，貶值見財化水了**，強搶我們旺角地王天天升值旺舖成果，失去永買不回，損失慘重。**摧毀我們畢生艱苦經營心血的成就，化為烏有，畢生心血商譽，客戶流失永不回**，覓地陌生難再起，保衛飯碗，畢生心靈的創傷，精神崩潰，雙重打擊，難以用金錢代替補償，長期飽受無辜無窮精神虐待困擾的痛苦，有怨無路訴。**我們不是要錢，要地舖謀生養老飯碗，「舖換舖」，奉送高空發展權**，要求是合情合理的。我們不是反對改善民生，而是強烈反對無理由要地舖業主徹底犧牲，何來「以民為本」呢？地舖業主不是人嗎？重建受害最慘的是地舖業主。

- 五) 2007 年 3 月 21 日，非常多謝香港經濟日報正義為民請命，舊樓有罪嗎？評論「尚方寶劍」土地收回條例，「惡法專題」(附件一)。**重建惡法是拜前規劃地政局長余志穩草擬「搬字過紙」、「慳水慳力」、「不顧後果」**。濫用前九鐵收荒地條例，強把過時收地條例，引用於重建市區鬧市涉及複雜民生問題。使紮根地舖謀生養老業主，連根拔起，趕絕生計。
- 六) **惡法強迫搬遷，漠視市民利益，前土發公司第 15 項(4)(C) 曾註明收購要經過業主公平合理的協商，現行的市區重建條例，第 36 項已將這條舊例廢除。**(冷血無情貪婪，徹底趕盡殺絕，一個不留而痛快。)
- 七) 立法會議員余若薇大律師認為(條例)是一道「尚方寶劍」，非常苛刻和霸道。雖然業主若不滿賠償，可到土地審裁處上訴，但(條例)列明「先收地」、「後賠償」，無論如何業主的私有產業權已被剝奪。法官都只能按照，是否「霸佔官地」、「處理簡易治罪條例」判予申訴人敗訴。惡法完全是保障政府，市民私產全無保障，「鳥在籠中」、「任人魚肉」證明政府蓄意強搶私人產業，趕絕生計，絕非謊言，「私有產權無保障」，「香港經濟快玩完」。
- 八) 立法會劉秀成議員同情我們不幸遭遇，故於 2007 年 11 月 27 日，立法會發展事務委員會討論，劉秀成議員建議五贏方案(附件二)，保留保育活化 K28 波鞋街，照顧全面利益，獲得陳偉業等十多位議員支持，認為大小業主有共同參與發展自己物業的權利，但不為發展局林鄭月娥局長接納，政府決心與民爭利，K28 面臨強行清拆的厄運。

**市建局自負盈虧，利字當頭。強烈反對市建局高壓強搶重建區私產，靠拍賣私產賺暴利來維持營運高開支，還剩餘驚人暴利，高達 44 億元巨款！那裡去了？薪金浮動分紅制，不擇手段，高獎賞(附件三) 08 年 10 月 12 日太陽報報導，林總監高薪金入逾 40 萬元，9 個月有 104 萬元浮動薪金，遠勝特首。談判賠償要簽保密制。洩露保密，要受罰，黑箱作業，無透明度，不許集體談判，很明顯同一單位，賠償各不同，利用各業主利益矛盾弱點，逐一擊破，威迫利誘，擅長收賣，每區帶頭反對者，奇怪，多必盡早接受原出價賠償離去？質疑有(秘密)交易之嫌，是有公開交代賠償真實數目的必要。更離譜的：市建局反客為主壓價收購，假公平，要原業主選擇市建局提供的測計師，任選其中一位代為估價，結果估價高於市建局出價為己私利，不接受，無理堅持市建局出價為準，是玩弄市民假民主的行為，非常卑鄙可恥的。買賣實用面積計算，買賣苛例甚多，別無選擇，限低價，限短時成交，剝奪前景秀麗高空發展權，業主無權議價，拙拙迫人，拒絕成交，要告上法庭，原業主變為非法佔用**

官地要坐牢。市建局手握尚方寶劍，強逼業主賤賣私產地舖飯碗，以高價賣給發展商，官商勾結，從中賺暴利用來達到市建局龐大財政自供自給，營運高開支分紅，極權無理，我們強烈反對，杜絕市建局與民爭利誘因，市建局金錢費用應由政府支付。

比對一般私人市場，正常自由公平買賣，以建築面積計算，由業主出價，可無限議價，沒有限時成交，可不成交，絕對保障私有產業權，別人無權干涉。同是香港地方，政府與私人買賣大有天淵之別，政府濫用惡法，威迫利誘，極不公平收購手法，剝奪市民正常自由公平買賣權利，市建局權力過大凌駕法律之上，2009年2月4日許董事濫權貪婪炒賣判囚15個月例子，是冰山一角（附件四），披露出市建局無人監管，為所欲為，濫權欺凌，冷血無情，投訴無門，可以白天強搶私人血汗財產謀暴利，是有牌土匪所為，非常可怕。全是政府一手做成。

政府濫用惡法欺侮小業主，為何原小業主不許復修，無權自建，一定要賤賣給政府折樓，為何市建局收地亦不自建，為何大地產商有權自建呢？官商勾結，可從 See 雜誌找到答案（附件五），市建局著重代理商角色，將重建得來8幅重建土地，公開拍賣（慳水慳力，謀暴利）。高價賣給大地產商，盈利高達80%至300%，全歸政府所有。市建局不許「鋪換鋪」，損人利己，是有利一幅完整土地出售，可謀取更高盈利有關，最大得益者是政府。是個極不負責任冷血貪婪無良政府。

現還有200多個重建項目推出，如此推算，其每戶背後服務各行各業，牽連甚廣，如律師、會計師、地產代理、供應商、裝修工人等等，受影響市民直接或間接失業高達數以百萬計。欺侮原小業主不許自建，交由大地產商重建，是政府蓄意毀滅本土地區特色，多元化經濟模式，歧視地舖小業主、小商戶進行滅絕大清洗，不容許靠自置地舖謀生養老小業主，有生存機會。政府只願與大地產商合作發展地產，租售拆帳分紅賺暴利，壟斷全港大商場天下（如沙田新城市廣場為例），將來政府變成香港最大地產商。加速高地價政策，加速通脹，租金貴，抬高售價，引至民不聊生。每個商場劃一銷售，同一名牌公司天下（壟斷實例），最近消委會公佈，同一貨品，大公司售價高於小商戶售價近倍，扼殺小業主小商戶、難有創業競爭生存空間，削弱小業主經濟消費。政府加速貧富懸殊兩極化，香港過往「價廉物美」的聲譽，永遠消失了。

我們認為私人房屋業權人應有責任管理、維修及保養自己物業的義務和責任。目前，既有屋宇署定時勘察私人房屋的結構安全和頒令維修保養，無需市建局架構重疊插手私人物業，市建局更無理擔當發展商、代理商角式，與民爭利，有違反政府不插手私人商業原則，激發民憤，浪費龐大資源和公帑，是非常不恰當的；

2007年12月4日，市建局張震遠主席接受明報專訪（附件六），張主席處事公平、公正，不愧為一個英明領導者，坦誠承認過去只注重安置居民，而忽略小商戶需求。他認為必須扭轉昔日「由上而下」的重建策略，期望長期做到「先諮詢」、「後重建」，由市民參與制訂地區重建藍圖。他亦明白小商戶經營傳統街市，行業是很難搬，明白商戶一搬遷，就執笠，認同重建前未有諮詢原業主意見。

正如市建局吳家鉅董事(附件七)，他認為重建政策是有檢討的必要，改變市建局擔當發展商的角色，市建局改為擔當協助重建角式，重點放在復修和保育唐樓方面，尊重私有產業權法，立法保障小業主和大地產商合作發展物業權利，節省公帑，減少爭拗，去留有得揀，公平公正，完全照顧各業權人利益，這才是真正符合「以民為本」、「和諧社區網絡」的精神，解決市區重建是最理想辦法，我們熱烈支持。

2001 年市區重建策略，訂明每隔二三年檢討一次，2006 年前市建局梁家傑董事提出重建策略有問題需要檢討，政府不合聽，還要「炒魷」高官卸責失職，禍害市民，是誰之過？拖延八年，今天發展局終於認同市區重建策略有問題，需要檢討，看來政府未肯放棄重建計劃利益，要攞出人命，才肯罷休，祈望政府真正接納民意，尊重私有產業權，照顧全面利益為依歸，重建項目是涉及私人產業權，關乎全港民生切身利益問題，重建政策不公平，影響深遠，今天我們是受害者，或許明天的是你或是他，避免禍害，重蹈覆轍，維護全港市民切身利益起見，呼籲全港市民踴躍站出來，祈望盡社會輿論、議員和市民的责任，提供你寶貴的意見，向發展局市區重建策略檢討反映意見，我們要求立法會成立專責委員會「跟進市區重建策略檢討」，為民請命，共同努力，爭取公平合理的權益，保障私有產業權，使大小業權人，大小商戶共融社會，共創香港經濟繁榮美好的明天，才是香港之福。

發展局《市區重建策略》：

郵寄：發展局香港中環花園道美利大廈 9 樓(來郵請註明《市區重建策略》檢討)

電郵：[enquiry@ursreview.gov.hk](mailto:enquiry@ursreview.gov.hk)

傳真：2845 3489

電話：2848 2718

網址：[www.ursreview.gov.hk](http://www.ursreview.gov.hk)

K28 重建項目波鞋街眾業主啟

聯絡人：湛淦樞

詳情請瀏覽網址：<http://www.ppal.com.hk/template/K28.htm>

Patrick Lau Website: [www.patricklau.hk](http://www.patricklau.hk)

二零零九年四月二十三日

H15 編制「黃幡翻飛處」，內容反映重建區受害者強烈不滿，是有參考資料真實的價值，各大書局有售。

附件一：2008 年 3 月 27 日香港經濟日報舊樓有罪嗎?重建惡法專題

附件二：劉秀成建議的五贏方案，照顧全面利益

附件三：2008 年 10 月 12 日東方、太陽報導市建局薪金浮動制

附件四：2009 年 2 月 4 日經濟日報市建局前董事貪婪炒賣判囚

附件五：See 10 期雜誌—市建局賣地謀暴利

附件六：2007 年 12 月 4 日市建局張震遠主席接受明報專訪

附件七：2008 年香港經濟日報市建局吳家鉅董事訪問

2008 年 03 月 27 日 星期四 香港經濟日報 欄名:專題 撰文:蕭曉華

## 舊樓有罪？

重建問題愈來愈多，民間頻頻以另類方案進諫。上周波鞋街關注組提供「六贏方案」；想留住嘉咸街街市的市民日前交出「A/H3/380」建議；還有深水埗街坊，等候林鄭開飯已到第 18 天！

用智慧擋住推土機，以誠意拒絕生活網絡被搗毀，能否令決策者聽取民意？

今日，《收回土地條例》賦予重建機構的權力，大過「以人爲本」，對保障私有財產權構成威脅。

### 尙方寶劍 《收回土地條例》

#### 「業主」變「佔用者」

「當知道店舖被劃入重建區，我看看《市區重建搬遷手冊》，開頭條文上還用『業主』一詞，再讀下去無端變爲『佔用者』一詞，令人費解！」「部分舖戶與房協只傾過一次，便收到律師信和法庭傳票，被控告霸佔官地了！」「老街坊被房協質問：『你無非要錢，開個價啦！』又話：『唔搬就拉你坐監！』幾乎嚇暈。」

一班受重建影響的深水埗街坊（重建區 K20-23），第 3 周在興華街舉行「平民夜宴」，希望邀請發展局局長林鄭月娥前來，邊吃飯，邊聽聽他們的心聲和「留低方案」。發起「深水埗重建關注組」的街坊周綺薇說：「政府以爲留守的街坊貪心，其實大家都說寧要原地安置，不要錢。不是說不贊成拆樓，但可不可以日後預留一點點位置給舊商戶、老街坊？」

到這天，街坊主要的困難，是被法制拒諸門外——《收回土地條例》（下稱《條例》）將他們的業權收歸政府。不情願下，他們的地方叫作「官地」，身份也變成「佔用者」。

「當重建項目刊憲後，市建局可引用《條例》申請收回土地，指定時間後，有關的物業已屬政府擁有，到時業主一覺醒來，物業已不屬於他。」立法會議員涂謹申說。

#### 生活「癱瘓」

《市區重建局條例》內的《條例》規定，政府有權在「公眾利益」的前提下收回土地。除作重建用途，亦應用於提供行人徑、橋樑、污水渠或康樂設施等項目。2000 年，當時的規劃地政局副局長余志穩，爲《條例》草擬立法時，曾表示概念取自早年九廣鐵路公司用過的模式，因這樣能直接收地。

「但這模式有歷史因素，從前所收主要是農地，也有荒廢的房屋，且土地上耕種少，爲築一條鐵路，受收地影響的市民相對地少。可是，今天《條例》用於重建項目，令舖戶和業主面對不少問題。」涂謹申說。

「重建兩年多，負責收購的房協一直未與部分商戶進行實質協商，我們曾主動交出會計師報告，他們都愛理不理，令重建進度延誤。因附近居民陸續遷出，令這裏人流少，生意很困難。情況維持接近 3 年了，撐得好辛苦。」文具店老闆馮生無奈地說。

深水埗區外，其他重建區街坊亦受影響。「我唔反對重建，起新樓對社會好，但市建局對收租業主好唔公平，沒有透明度，收樓差不多連通知書都無。我 靠收租維生，當年唔係用一大錢買舖，而係靠擺街邊，一分一毫咁供（間舖）回來，現在拿住張無用嘅屋契，怎好？」大角咀 K32 項目杉樹街的業主李太說。

已經遷出灣仔利東街的徐先生，指當年協商賠償亦無議價能力。「重建過程令人痛苦，我用發展商的建築面積買樓，尺寸在差餉物業估價處、地政處都承認，為何市建局卻以實用面積作賠償？起樓後又以建築面積出售？他們指定起用幾個測量師，街坊聘請的都不承認，這樣公道與否？」

## 被迫搬遷

利益遭受漠視，街坊真的沒有反抗之力？有重建關注組人士提出，舊法例《土地發展公司條例》（由市建局前身的土發公司使用）的第 15 項（4）（c），曾註明「收購要經過與業主公平合理的協商」，不過，現行的《市區重建局條例》第 36 項已將這條舊例廢除。

立法會議員余若薇認為，《條例》是一道「尚方寶劍」，非常苛刻及霸道。「雖然業主若不滿賠償可到土地審裁處上訴，但《條例》列明『先收地，後賠償』，無論如何業主的私有產權已被剝奪，而土審處亦非一個真正的議價機制。」

而根據《基本法》第 6 及 105 條，分別訂明保護私有財產權，以及保護依法徵用私人財產時被徵用財產的人得到補償的權利。余若薇指，重建區住宅表面可獲得原區 7 年樓齡的單位作補償參考，但實際運作時經常出現落差；而舖戶則以舊樓租值計算賠償，由於附近舖價因重建而飆升，商戶難在原區重開。

「你唔肯接受的話，就會被告上法庭，到時即使向法官指陳收樓時遇到的不公平待遇，或希望原區安置時，法官都只能按是否『霸佔官地』處理，再以《簡易治罪條例》判予申訴人敗數。」一重建關注組人士說。

面對重建，街坊不能不走，但又無法在原區覓得生活契機，整個生活網絡瓦解，不少人認為《法例》是惡法。「我們向區議員、立法會議員、申訴專員詢問過，大家都說要等《條例》作出修改才能解決問題，但我已在水深火熱之中，等唔到這一日了。」文具舖馮生說。

---

## 無監管、無規劃

### 《土地（為重新發展而強制售賣）條例》

關於私有產權問題，最近發展局建議放寬《土地（為重新發展而強制售賣）條例》申請門檻，由九成降至八成業權份數，即只要一幢大廈八成業權被收購，另外兩成業權持有者便必須出售業權。這建議惹來無數居民團體反對，指修例罔顧業主利益，令其私有業權沒保障。

「我本身係大坑街坊，一直被收購公司滋擾，A 公司先來用低於市價的收購價游說，B 公司再用稍高價錢『利誘』。後來查出他們是『打龍通』，但舊樓好多老人家不清楚，短視的業主又以爲有着數，不知這樣連『土地發展權』也廉價出讓。再者，點解政府要業主少數服從多數？唔想賣都要賣？」業主組織「SOS 業主陣綫」秘書 Anna 說。

民間人士霍偉幫則指，修例建議中只強調小業主的利益由土審處把關，但審核標準（地段樓齡達 40 年以上、地段上業主下落不明）和有否獨立上訴機制等未有清晰交代。「我也看過案例，有測量師在法庭建議發展商以戶主營業額的 5 倍作賠償，令人質疑該賠償的準則。」

「修例無疑可加快收樓的步伐，及解決舊樓釘戶的問題。」中原地產代表陳永傑則說。建議受地產商青睞，因有助增加物業供應量，發展商將收購目標也放到半山住宅與市中心物業，如銅鑼灣、觀塘和中環等。

中西區關注組召集人羅雅寧指出，以西半山堅道以南、西摩道一帶多低矮舊樓爲例，由於舊樓地契無發展限制，修例將造成巨無霸式發展，屏風樓、阻塞交通等，令該區發展無監管或規劃可言。

---

## 何謂舊樓？

政府指因要「加快重建速度，改善環境」，而使用《收回土地條例》及意欲放寬申請強制售賣土地的門檻，以將舊樓收購來重置新物業。但說起來，怎樣才算是「舊樓」？

根據發展局資料顯示，目前約有 9,000 棟樓齡達 40 年或以上的私人樓宇，「雖然舊樓的狀況十分視乎其保養是否妥善，但樓齡達 40 年的樓宇往往未能符合現代樓宇的最新標準，無法提供舒適方便的環境。」

「政府公布的重建項目或發展商的部署收購，都令小業主就算受盡風吹雨打、石屎剝落，都不敢維修樓宇。他們怕花費血汗金錢修葺樓宇後，翌日便被收樓，結果居住環境日差，最後物業也『順理成章』成爲清拆目標。」研究重建問題的港大社會學系學生王浩賢說。

也有保養得宜的樓宇，遭以「不健康」的舊樓般「看待」。「我舊時屋企在東沙島街 199 號，係 1959 年由爸爸買下來的。40 年都好『實淨』，水泥從沒剝落。可惜 199 號在街角，前後隔籬都重建，所以它也要拆。」因重建而遷出深水埗的街坊阿楊說。

系列名:惡法系列之三



2007年8月8日

### 拆卸重建？復修保育？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，但香港的市區重建計劃多年來一直偏重拆卸重建，甚少進行復修保育，令到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、皇后碼頭的街頭戰士。天星已經被掉落堆填區，皇后將會被斬件等候發落，碼頭風波依然未平息，而中央警署、灣仔街市、波鞋街……等等，命運又將會如何呢？

究竟點解平衡發展與保育是這麼重要的呢？澳門是一個最佳的例子說明這一點。「澳門歷史城區」能夠成功列入《世界遺產名錄》成為「世界遺產」，就是因為澳門能夠在發展與保育之間取得適當的平衡。從城市規劃出發，以保育整個舊城區作為城市發展的核心，完整保留歷史建築物的原來風貌，成為吸引海外遊客的一大賣點，推動旅遊業發展，為當地帶來龐大的經濟收益。

立法會民政事務委員會最近亦曾到訪澳門考察當地的文化保育經驗，考察團成員都盛讚澳門政府在保育方面的工作，好值得香港借鏡。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：

- (一) 紀念物（在歷史上具有特別價值的紀念性建築物，例如：教堂、廟宇及炮台等）；
- (二) 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）；
- (三) 建築群（屬同種類的建築物與空間的組合體）；
- (四) 地點（例如：自然景觀、街道景色、公園及墳場等）；
- (五) 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；更加重要的是包括以「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，才能夠保留波鞋街的氣氛。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分者（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。

事實上，「舊城新生」、「遷上留下」的保育方式並非甚麼新奇事物，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逐一移平，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，接著的波鞋街又能否繼續生存呢？俗稱「波鞋街」的旺角洗衣街重建項目，是前土發公司在 1998 年宣布的 25 個重建項目之一。立法會在 2000 年審議《市區重建局條例》(第 563 章)及其後在相關的事務委員會會議上討論市區更新課題時，多數議員都支持盡快落實前土發公司項目，盡早改善舊區居民的居住環境。油尖旺區議會亦在 2006 年 12 月 14 日通過動議，要求市建局盡快落實重建洗衣街項目。不過，在波鞋街經營的商舖代表卻表示強烈反對，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，將會對本土經濟造成打擊。

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，居民代表則要求盡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。

有見及此，我覺得身為專業界別的立法會議員，應該以專業的角度和實際的行動協助他們解決問題，於是就此課題做了一些功夫，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，我特別向香港大學建築學系的學生提出這一研究課題，經學生的廣泛調查及深入分析後得出的結論為「遷上留下」是較為可取的兩全其美方案。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報告，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，無需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，更可以藉改善環境後的波鞋街吸引更多遊客，推動旅遊業及經濟發展。

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，提出拆卸其中五幢樓層較少的舊樓，只涉及五個舖位，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，並將部分舊樓的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，為各持分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。

報告又指出，波鞋街的出現已經有約三十年，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，社區的多元發展性不會被削弱，又可以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。

~ 完 ~

羅義坤薪酬低於林中麟

〈附件三〉

【本報訊】市區重建局行政總監羅義坤今年三月坐正，接替林中麟，該局的最新年報披露，羅義坤月入為三十一萬元，按此推算其年收入為三百七十三萬元，低於林中麟的四百五十四萬元。不過，羅的年收入推算暫未計及按其表現發放的浮薪在內。

由於年報以財政年度截數，故市建局○七至○八年度的年報，只能顯示羅義坤今年三月的收入，有三十一萬元，以此推算其年薪為三百七十三萬元，而林中麟上年度收入則為四百五十四萬元。

市建局資產淨值 144 億

高獎賞、高浮薪、高暴利淨賺 44 億，全是不擇手段壓榨剝削，  
得來重建區市民的血汗金錢，以民為本！是欺騙市民的謊言。

年報又指出，截至三月底，市建局淨資產總值達一百四十四億元，當中包括政府注資的一百億元及市建局本身累積的盈餘四十四億元。市建局表示已為洗衣街項目撥備十億元虧損，並估計收購觀塘項目要撥備二十億元。

而市建局的現金和銀行結餘為一百零九億元，該局估計要預留七十二億元，作為已進行的項目所須承擔的開支。在未來五年，市建局已開展及計劃中的多個項目，總成本達三百億元，該局估計明年仍要向銀行借貸。

未計浮薪羅義坤月入 31 萬 市建局新總監平過林中麟 A04/ 港聞 太陽報 12/10/2008

【本報訊】市區重建局行政總監羅義坤今年三月坐正，接替林中麟，該局的最新年報披露，羅義坤月入為三十一萬元，按此推算其年收入為三百七十三萬元，低於林中麟的四百五十四萬元。不過，羅的年收入推算暫未計及按其表現發放的浮薪在內。

由於年報以財政年度截數，故市建局○七至○八年度的年報，只能顯示羅義坤今年三月的收入有三十一萬元，以此推算其年薪為三百七十三萬元，而林中麟上年度收入則為四百五十四萬元。

洗衣街項目撥備 10 億元

去年底離任的林中麟，工作九個月，收入有三百六十七萬元，當中一百零四萬元為浮薪，平均月入逾四十萬元。原任執行總監（商務及企業）的羅義坤，工作十一個月，收入有三百五十三萬元，當中八十六萬元為浮薪。

另一位執行總監（規劃及發展）譚小瑩，年入三百二十五萬元，當中六十三萬元為浮薪。

年報又指出，截至三月底，市建局淨資產總值達一百四十四億元，當中包括政府注資的一百億元及市建局本身累積的盈餘四十四億元。市建局表示已為洗衣街項目撥備十億元虧損，並估計收購觀塘項目要撥備二十億元。

市建局的現金和銀行結餘為一百零九億元，該局估計要預留七十二億元，作為已進行的項目所須承擔的開支。在未來五年，市建局已開展及計劃中的多個項目，總成本達到三百億元，該局估計明年仍要向銀行借貸。

2009 年 2 月 4 日 香港經濟日報 港聞

市局前董事 逃稅行賄囚 15 月

官斥蓄意漏報 當局內部認購乏監管

市建局前董事許振文涉串同新世界職員，隱瞞泓都一手交易，以逃避 49 萬元印花稅，以及賄賂市建局執董林筱魯，昨被判囚 15 個月。法官斥他因貪婪而蓄意逃稅，並指案件揭露市建局對內部認購缺乏監管，致遭人濫用，建議當局應審慎處理。

### 市局：已加強監管賣樓程序

市建局昨回應指，案發後該局已加強監管樓宇銷售程序，如要求發展商在提交有關內部及公開認購的安排時，必須獲市建局同意，以及符合運輸及房屋局、地產代理監管局及消費者委員會等的規定。

被告許振文（50 歲）早前在區域法院被裁定串謀詐騙及向公職人員提供利益罪成，還押逾兩周的他昨容貌憔悴，聞判後未有太大反應，其生意夥伴的同案被告莫京儒（50 歲）則被判囚 10 個月。兩人除償還涉案印花稅外，亦需向稅務局繳付該印花稅的 10 倍罰款，即逾 490 萬元。

對於許的代表資深大律師求情稱，如非許患了躁鬱症，他絕不會失控橫掃 24 個單位及賄賂林筱魯，法官全盤拒絕其說法，反指許夥同他人大手購入單位作炒賣，其唯一動機源於貪婪，且他非偶一漏報單位交易，顯然是蓄意逃稅。

### 另被告監 10 月 共罰 490 萬

法官指，許購入 24 個單位後，同日即將其中 4 個轉售，相信如有更多單位放盤成功，他所逃的稅額將涉更多，但考慮他過去在市區重建項目的貢獻，以及因長期服用抗抑鬱病藥物，致患躁狂症及大膽妄為行事，酌量減刑。

法官特別強調，案件揭露市建局對樓宇內部認購制度監管不足，結果遭人濫用，故本案因接獲公眾投訴而曝光，絕不稀奇，建議市建局日後應審慎處理。

案發於 05 年 1 月至 11 月，許藉人事關係取得新世界內部認購權，購入堅尼地城泓都 4 個市值共逾 1,753 萬元單位，轉售獲利逾 57 萬元，他為逃印花稅而銷毀臨時買賣合約瞞騙政府，其另購的 9 個單位因乏人問津，遂以「筍工」賄賂林筱魯以求退訂 583 萬元。

法官：杜大衛；案件編號：DCCC57/08。 撰文：張慕湘





## 揭市區重建業主參與計劃不成之謎

文：鄭敏華  
圖：市建局提供新聞圖片

被譽為香港市區最後一條圍村的衙前圍村，終結束廿載收購重建計劃的拉鋸；市區重建局於今年一月初正式宣布展開收購私人發展商過去未能購入的餘下業權，為重建計劃開路。是項計劃既是市建局成立以來涉及文物之中歷史最悠久的一項，同時又是首次與項目原業權人合作的計劃，理應成為社會一直討論的「業主參與計劃」參考藍本，但市建局回覆稱：「這是『合作發展協議』項目 (Joint Venture Agreement)，並非『業主參與發展計劃』。」並以此拒絕交代項目免補地價後涉及公帑的財政安排。

### 為何業主參與發展計劃不能改善？

市區重建局或其前身土地發展公司，至今只在尖沙咀河內道項目推行過一次名正言順的「業主參與計劃」。市建局發言人稱，據該項目經驗，「業主參與發展計劃」是指所有業主都有機會參與項目發展，並按各人所擁有物業的不同市值所佔份數，共同承擔市場及財務風險和分享收益。若有意參與

「業主參與發展計劃」的業主的業權份數市值總和不達到既定的最低標準，計劃便不會進行。

據了解，土發當年就河內道項目所定「願意分擔風險成本的參與業主持有業權份數市值總和最低標準」，就是不少於重建範圍內物業總市值的七成。土發定下如此高比率，是認為機構本身資金不足，一般收地後賣地招標予發展商的做法，資金隨即回籠；但業主參與發展，土發若不引入第三投資者的話，土發及參與業主便要成為發展商，自行建樓賣樓，當中需投入新資金甚或向銀行融資，進一步需承擔利息支出。土發審慎理財起見，便定出沒有總值達七成的業權人肯「出樓又出錢」，他們便不讓機構冒險。土發以其機構利益出發的如此審慎保本方案，可以想像小業主反應欠佳；市建局稱，當年參與的業主最終全數退出，並以此認為業主參與計劃並不可行，而市建局成立至今接近7年，亦沒有修訂、改善，或更改另一些可供選擇的業主參與計劃構思。

### 河內道業主參與計劃個案條款參考

1. 業主可選擇「承擔發展成本」或「不承擔發展成本」；
2. 選擇「承擔發展成本」的參與業主，其業權總值需達總業權總值的七成；
3. 物業落成後亦按業權及投資所佔項目比例扣除成本後分享收益；
4. 河內道項目以商業用途為主，當時沒供參與業主選擇可按業權換回新物業的相應樓面呎數

衙前圍村





## 市建局一直用公帑補貼的最優厚待遇卻只做「地產代理」

從市建局表述可見，業主參與計劃的最大難題，就是令他們無法在完成收地後隨即收錢兼全身而退，一切後事可交他人處理，其工作與市場上的地產代理可說無異。分別是市場上的地產代理沒有強行收地的尚方寶劍、沒有項目免補地價的優惠，而地產代理協助（可能是發展商或投資者）收樓，原業主有對等議價地位，可以不滿不賣，就算是最後剩下的業權，其物業價值亦可以透過拍賣而在公開競爭下取得最高價值。

我們或許不能不承認，一個自主機構的「求存」和「謀求最大利潤」是理性經濟行為；市建局在法例容許下只做地產代理，減低營運風險，可以理解。有市場人士粗略估計，市建局過去數年招標出售8個地盤的「轉手買賣」，回報率達80%至300%不等，較一般發展商透過公開拍地建樓賣樓的生意，回報率約為30%-40%，相去甚遠。（當然，市建局自行發展的經營方法回報會否更高則有待分析）

只是我們常常都問，市建局謀求最大利潤後，有何社會利益？不為社會利益，為什麼要在政策及財政上給予如此不平等厚待？或許，同樣以理性經濟行為而論，市場有競爭才有進步，一個機構長期坐享不平等優惠，甚至免卻市場正常競爭，最終只會製造毫無效率的營運情況，甚至錯誤商業決定而無從驗證，公帑既用不得其所兼可能浪費。



## 衙前圍村項目開業主參與先例

市建局成立以來一直拒絕推行業主參與計劃，衙前圍村項目卻出現突破。市建局發言人稱，於該項目宣布重建之前，有關業主（即發展商長實）已完成收購逾70%的業權，並已有政府部門核准重建的建築圖則，擁有合法發展權益，市建局與該業主合作，是雙方既可分享重建收益，亦需承擔物業發展的財務及法律風險。同時，市建局又稱，他們曾與村內的代表及小業主溝通，詢問他們對「業主參與發展計劃」的興趣，但小業主只希望市建局盡快以現金方式收購物業，所以市建局稱這不是「業主參與發展計劃」。

不過，從有限資料所見，衙前圍村項目的所謂「合作協議發展」而非「業主參與發展」，除了是市建局與「單一發展商」私下簽定有所謂「保密約束條款」的合約外，其餘安排與河內道項目情況大致相若。

此例一開，令人質疑市建局為何特別只讓衙前圍村的大小業主可以就「業主參與計劃」表態，而不問其他項目的業主？例如根據旺角波鞋街店舖業主代表稱，不欲市建局收購其物業的業主所擁業權總值接近總業權市值的八成，但市建局卻一直拒絕讓他們合作協議發展，或參與發展。如此不一致的公共政策，有否涉及行政失當令市民蒙受不公平對待，相信這是申訴專員公署的可以管轄的範圍。



## 涉及公帑理應向公眾交代

另外，按正常市場運作，發展商自行收樓重建很多時若涉及更改土地用途或徵用公家土地都需向地政署補地價，這亦是庫房重要收入來源；但市建局成立時，政府表示原則上會對其重建項目收取象徵性地價，市建局發言人沒有正面回應衙前圍村個案，只稱：「相信該項目亦會以同樣方式處理。」那麼，發展商在佔項目業權七成的情況下與市建局合作發展，當中又涉及將公家土地納入發展項目而免補地價，市建局與發展商如何分擔成本及分享成果？庫房少了的收入是否合理回饋社會？這又很可能是政府部門衡工量值的問題，地政總署甚至審計署可能都需要研究，因為這是首宗案例，是部門或機構詮釋新政策和法例必須面對的挑戰。

## 業主參與應是合理權利

市建局既然承認長實的合法發展權益，哪有理由否定小業主同樣的合法權益？當然前者有龐大財力和專家可與市建局抗衡，小業主則往往一盤散沙缺乏在在需財要透過法律途徑方可取回的議價能力。然而，恒基地產去年就士丹利街項目（H19）提出司法覆核的勝仗，其實已預示市建局一直沒供業主選擇下強收不滿業主業權的合法性備受挑戰；而市建局是次就衙前圍村的合作發展協議安排，雖很可能是形勢所迫的決定，但正進一步凸顯業主應有合法發展權益的問題，案例更令政策出現矛盾，市建局有可能已陷入越來越深的法律危機。

其實，市建局一直以來自設規限，老是認為業主參與計劃不可行，絕對是平白浪費了過去數年市況平穩向上的機遇。如今通帳高息口低的時勢，銀行融資發展，分分鐘是負利率，持有實物比持有現金穩健得多，就算市建局擔心本身資金不足，大部分想保留業權的業主又無心無力承擔發展成本，要引入第三投資者或向銀行融資發展，亦非不審慎的理財做法。

當然，要一個公營機構去經營從來都風險高回應快的地產投資是否恰當安排，還是最根本問題。



2008 年 03 月 04 日 星期二 香港經濟日報 社會要聞 撰文:辛佩蘭

## 市局研檢討重建角色

小業主面對市建局「入侵」重建，不再沉默，從利東街、嘉咸街到波鞋街，均希望爭取話事權。市建局董事會成員吳家鎚認為，有需要檢討市建局的重建角色，包括是否將發展權交還小業主。

吳家鎚表示，市建局董事會曾討論過局方的整體角色是否需要轉變，從以往主動發展，改為將發展權交還予有重建能力的業主，市建局只擔當資助及技術支援角色，重建工作由業主與其他發展商及建築師構思。

### 商發展權是否交還業主

他說市建局擔當協助重建角色，重點放在復修和保育唐樓方面。

由業主自行負責重建的構思，有待進一步探討可行性，但十多年前，尖沙咀河內道重建項目是首個市建局提出的業主參與計劃，卻失敗收場，因為當時土發公司賦予小業主有份分擔發展，但最終是小業主將所有業權賣予大發展商新世界，土發最終還是要跟大財團交涉，失去「業主參與」的意義。

吳家鎚說，給業主參與發展，由半官方機構審批重建計劃，其他重建構思由小業主和建築師「話事」，在日本有很多成功例子。

2008 年 07 月 15 日 星期二 香港經濟日報 撰文:吳家鎚 城市大學社會科學學部講師

## 諮詢不訂大綱 延誤市區重建

市區重建的模式及其主要的執行者——「市區重建局」，近年備受批評，指其一直以來均採取推土拆卸重建方式行事，無視社區網絡的保存，只顧與發展商合作賺大錢而忽視受影響的居民在賠償、居住和生計維持的訴求。

### 溝通由下而上 望有的放矢

市建局主席及行政總監早前在不同場合中，亦表示目前市建局的運作模式、重建方法以至市民參與重建計劃程度等事項上，確需要有新思維出現。

發展局終於宣布將於今年 8 月份與市區重建局合作，對 2001 年推出的市區重建策略進行檢討，希望用兩年的時間，作諮詢及總結意見，從而完善目前市區重建的政策。事實上，當局亦相當重視今次的檢討工作，發展局創新地提出採用「與民共議」和「不預設的議程」的方法蒐集民意，任由市民各自表述後再將意見歸納後，用此作為制定諮詢文件的藍本。

當然這一改沿用已久的由上而下的政策制定的機制，改用由下而上的溝通途徑，這樣當然是民主社會的共識，難題是如何將資料收納而又能將民意拿捏得準確，這對於政府官員及市建局來說，將會是極大的挑戰。

但如掌握不善的話，結果下來，可能輸掉市民對政府能力的認同；而活生生的例子：如近日禽流感殺雞賠償事件，事件自 2003 年發生至今，仍然未能制定出一套有效處理好活雞的策略，當中所見的只是一輪、又有第二及三輪的諮詢，結果到現在還未有最後的政策大綱出台，而引起市民和雞販的不滿是可以理解的。

汲取了上述的政策檢討失誤的經驗，首先，筆者並不反對「與民共議」的溝通和諮詢的方式，惟某程度上，當局有必要為檢討工作定下討論大綱，目的是讓市民作討論及意見交流時有所依據，而非無的放矢，浪費了寶貴的時間和解構民意的機會。

若要為檢討交流定下初步的討論方向，可依據過往市建局的（慘痛）工作經驗作指引，當中涉及可討論的包括有：賠償機制，4Rs（即重建發展、樓宇復修、文物保育及舊區活化）的優次，財政安排及如何增加市民參與重建規劃的機會，而更重要是市建局的角色定位如何，因這會直接影響市區重建的進度及推行。

事實上，從「社區出發」的市區重建策略的新思維，理應是所有討論的基礎，當然這並不是新意念和經驗，環顧我們周遭的大城市如東京、大坂、台北等早已視此為舊區更生和重建規劃的原則。為何我們香港在這方面仍舉步維艱呢？這方面必須在是次檢討中加以重視的。

### **從社區出發 多元化供選擇**

無可否認，由於價值觀不同，很難用單一制度，讓每個持份者或受影響居民滿意重建的安排，所以提供「多元化」市區重建機制及方式，改善舊區居住機能，供市民、團體自由選擇參與，這是成熟社會在市區重建政策應努力的方向。

而市區重建實施方式，涉及重建、保存、復修，如何能夠有效落實各項實施方式，推行時能否做到由下而上的「自力更生」社區重建規劃，實應藉是次的策略檢討進行更有方向性及細緻的討論。



2007 年 01 月 22 日 星期一 香港經濟日報 地產透視 撰文:馮玉萍

## 市建局角色惹爭議 倡檢討

擾攘長達 10 年的市建局上環「士丹頓街／永利街」重建項目，上周恒地(0012)就尚賢居剔出重建範圍的上訴得直，個案發還城規會重新考慮，事件令人關注市建局未來的重建項目，會否重蹈覆轍，有建議該局是時候檢討其當發展商的角色。

市建局與恒地就「士丹頓街／永利街」重建項目的紛爭，關鍵在於該項目的重建範圍，包括恒地持有的地盤在內，而市建局重建項目正式刊憲落實之前，恒地已獲城規會批准，就士丹頓街 70 至 72 號地盤，獨立重建 1 幢 29 層高的住宅大廈(連兩層平台)，有關地盤現已命名為尚賢居，並於去年 11 月以 5 年長期樓花形式，以呎價逾 1 萬元推出 20 個單位。

惟約 1 年後，市建局宣布開展「士丹頓街／永利街」重建項目，並把恒地的尚賢居地盤納入重建範圍內，令尚賢居獨立重建膠着，亦引發之後雙方一連串的訴訟。直至上周，恒地要求把尚賢居項目剔出重建範圍的上訴得直，該重建項目發還城規會重新考慮。

事件反映由於市建局的重建項目涉及私有產權，故產權擁有者及市建局，就收購產權事宜往往會出現爭拗，而市建局未來亦會陸續展開大大小小不同的重建項目，類似的爭拗亦難以避免。

關注市區重建問題團體思網絡總監鄭敏華認為，士丹頓街永利街個案，應喚醒政府檢討市建局角色問題，她說：「市建局一直運用政府資源擔當發展商角色，剝奪重建區內業主的物業發展權。」

她認為，無論大業主或小業主的權益都應該尊重，亦應同樣地享有當發展商的選擇，而非面對市建局收購時，只能夠接受低價賠償金額，或者等候政府施行《土地收回條例》強制收回他們的產業，而別無選擇。

### 整合重建 奪小業主自由

對於市建局堅持以整合模式進行重建，她直指這不但剝奪小業主自由重建的機會，還將舊區問題複雜化。她說：「舊區涉及地區特色和不同人士的生活模式，在不了解區內生態文化下勉強進行綜合發展，只會製造社會矛盾。」

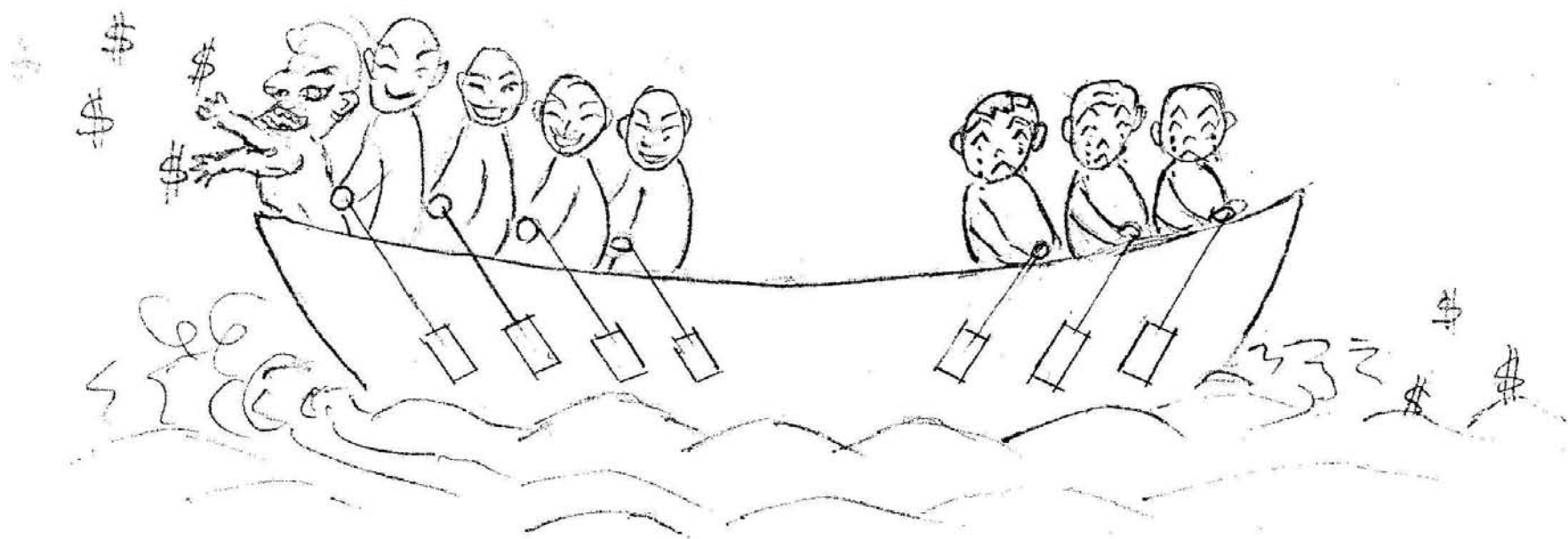
故此，她建議市建局改變當發展商角色，改為協助受重建影響的小業主自組公司，進行區內重建。

同舟共濟兩頭扒 艱苦心血付東流

太平山下，特色景點

鷸蚌相爭漁翁利 地王到手笑開顏

煮豆燃豆其，  
豆在自釜中泣。  
本煎同根生，  
相煎何太急！



苛例猛於虎，苛例不改，爭拗永無止休止

苛例泡製分化上下不和，賠償兩極化，誘利樓上舊樓換新樓，樓上人多贊成，是重建最大理由。 是最大得益者！

強迫世代艱苦經營要結業，工人失業。慘！慘！慘！苦！苦！苦！無理毀我生計！毀我事業！奪我成果！ 是最大迫害苦主！

強迫地舖小業主賤賣物業養肥大地產商，壟斷商場，如沙田新城市廣場，政府製造貧富懸殊兩極化。 是最大迫害苦主！

政府無理強搶私人物業賺錢，剝奪私人業權發展權利，建議市建局改變當發展商的角色，改為協助業主自組公司，進行區內重建。

## 市建局擬重建前諮詢市民 共同制訂藍圖 照顧小商戶需要 2007 年 12 月 4 日

【明報專訊】市區重建局成立 6 年以來，嘉咸街和波鞋街等多個重建項目被指破壞社區，上任逾半年的市建局主席張震遠接受本報專訪時承認，過去只注重安置居民，忽略小商戶需要。他認為必須扭轉昔日「由上而下」的重建策略，本月底將先公布強化利東街社區網絡計劃，另外在嘉咸街市集加建保護上蓋，毋須隨重建遷拆，期望長期做到「先諮詢，後重建」，由市民參與制訂地區重建藍圖。

### 嘉咸街市集工程期間如常經營

市區重建工作爭議不斷，發展局明年將展開重建策略檢討，全面檢討市建局的角色定位。張震遠說，隨規市建局落實「7 年樓齡」賠償政策(無論樓齡多長，賠償額均以 7 年樓齡為賠償計算基準)，已大致滿足住宅業主及租戶的賠償及安置公屋等需要，但承認小商戶的賠償問題未解決。「小商戶經營傳統街市行業是很難搬，一搬遷就執笠。因此，賠償時最少保證足夠他們退休，如有零售特色便要考慮保留。」

張震遠重申，市建局已承諾灣仔舊區及上環嘉咸街兩大港島市集，當嘉咸街舊樓踏入清拆階段時，市建局構思興建一個有照明及外形配合市集特色的保護上蓋，讓檔販在工程期間如常經營，維持街市活力，重建後更配合兩旁老店，匯集成老店街。他笑言：「進駐老店街一定是傳統舊貨商店，不會在老舖內開 LV！」

董事會月底將召開會議，討論強化灣仔利東街社區網絡計劃。據悉，市建局建議撥出部分零售樓面，邀請原利東街居民營辦社會企業，讓老街坊重建後可回流聚首。重建後店舖亦以婚宴喜帖為主題，重塑「喜帖街」。

張震遠表示，發展局長林鄭月娥已成立跨部門協調小組，協助市建局與各政府部門協調重建工程，例如重建觀塘市中心涉及搬遷政府合署等問題。

### 改變以往保密方式

市建局積極開拓活化項目，但衙前圍村及波鞋街等討論逾 10 年的重建工作亦刻不容緩，並惹來重建局居民不滿批評。張震遠說，以往為防業主「打釘」，在項目公布前預先收購單位，以賺取市建局可觀賠償，市建局一直將重建選址列作機密，事前不會諮詢舊區市民是否願意讓市建局介入收購重建，往往事後才公布重建內容，結果引來地區反彈。

他期望長遠採用「先諮詢，後重建」方式扭轉困局，「未決定來不來(重建)前要先諮詢，若大部分居民說不想你來，那無問題，如果居民說想你來，我才會來，這便可減少爭議，因為是你叫我來」。

明報記者 賴偉家

### 新主席改低調作風 增透明度聽反對聲 2007 年 12 月 4 日

【明報專訊】市建局視重建項目資訊為商業機密，甚少公開董事會討論內容和各項決定詳情。但張震遠上場半年卻一改昔日董事會低調作風，頻頻曝光親自公布重建計劃，甚至應邀參加反對團體舉辦的活動。張震遠表示，董事會決定增加透明度，認為「最少要聽到反對意見，就算無法全部滿足對方訴求，也要知道對方要什麼」。

自市建局公布重建中環嘉咸街後，不少地區保育團體不滿百年市集被毗，紛紛組織活動抗議，有重建區業主更自發組織反收購行動，與市建局抗衡。張震遠表示，自項目公布以來，一直被指毗滅市集，董事會檢討後承認透明度不足，沒有詳細交代保留市集工作的內容。因此，他於董事會會議後舉行特別記者會重新表態，並應反對團體邀請參加對方主辦的嘉咸街市集活動，親自聽取對方訴求，讓公眾的重點放在如何強化市集特色等具體措施上。

他指市區重建議題十分複雜，無論重建政策如何改革，也不會減低爭議，只有透過不斷聽取地區意見，逐步完善工作。「有人說《市區重建策略》限制了市建局工作，以為政府檢討政策便可解決所有問題，但這次檢討不是 magic bullet(靈丹妙藥)，足可應付所有問題。」