

## <都市更新與重建問題>

## 社區營造計劃

### 都市中的舊區需要更新 重建並不是唯一的選擇

市區更新的目的是改善舊區居民生活和環境，宗旨是透過保持社區網絡、本土經濟和地區特色，進而復修保育和改善社區設施來達至。可惜市建局自 2001 年成立以來，一直背棄這個重要原則，不但未能改善舊區居民的生活質素，更引用法例(如土地收回和租管條例等)，趕走窮人特別是低下階層的住戶和租客。市建局不斷拆卸舊樓，興建屏風式豪宅，讓富人進佔和中產化社區，破壞原有基層的鄰里互助網絡及鄰舍關係。這不但令樓價以幾何級數上升，更加劇貧富懸殊，令周邊地區的物價和租金不斷上漲，引發許多城市規劃和社會民生問題，因此都市中的舊區需要更新，重建並不是唯一的選擇。

### 控制地產過度發展 追求真正社會公義

發展局局長林鄭月娥自 2007 年上場以來，一直未能解決市區更新的問題，更容讓市建局繼續唯利是圖。現在更強行通過《強拍條例》，將強制售樓門檻降至八成，進一步剝削小業主的議價能力和選擇權。市建局政策明顯向地產發展傾斜、侵犯舊區居民私有產權，破壞基層市民為賴以為生的社區網絡，令社會製造更多深層次矛盾。要徹底解決都市更新和舊區重建的問題，就要先改變過度依賴地產發展的經濟模式，從社區和居民的需要出發，制定一套真正以民為本的政策，提供合理賠償、樓換樓、舖換舖、業權參與、原區安置、復修保育及民眾規劃等等多元選擇和措施，改善原有舊區居民的生活，保障市民的居住權。社會須要建立一套正確的可持續發展觀，在符合社會公義的大原則下進行資源再分配，令城市發展不用再犧牲任何人的權利。

### 重建法例須修改 策略檢討要執行

所以現在的市區更新及重建矛盾係政府所造成，而李鄭月娥局長最過份的地方，係用<市區重建策略檢討>的諮詢去拖延市建局認真的改革和問責，只顧一味維護和偏幫市建局和私人發展商，及互扯貓尾以達到分化和欺壓街坊的目的，而一直迴避<市區重建條例>主體法例有修改的迫切性，繼續容許市建局引用<收回土地條例>去趕走舊區街坊興建豪宅，變成一個擁有巨大公權力的怪獸去破壞舊區有機生態，並以法定機構身份去與私人發展商進行合法勾結和略奪。而身為一個咁重要的發展局局長，居然在未完成市區重建策略檢討便運用權力和程序，強行通過將<強拍條例>的門檻降至八成，去容許私人發展商進一步剝削舊樓業主和租戶的選擇權，這樣的做法簡直是狼狽為奸官商勾結的典型。

### 不顧民情的局長 官商間合法勾結

發展局和市建局只係一直迴避和扭曲街坊的訴求，政府只要落實真正的樓換樓及舖換舖，讓街坊可以原區安置和保留原有生態和網絡，維持地區文化特色與小本經營的社區經濟，這是都是有法例可依及安置賠償有先例可援，而街坊只是要回他們原本所擁有的生活，這正正是市區更新和重建的根本原則，即改善舊區居民和租戶的生活質素，保留社區網絡和地區特色及本土經濟，真正做到以人為本的政策。至於市建局的前身土發或房協及其他發展商，早已有分期重建和原區安置(駿發花園及窩打老道八號)，真正的樓換樓舖換舖(寶翠園和大坑麗星樓等)，所以最大的責任在政府身上特別是發展局局長林鄭月娥，她是一位不顧民情不理民怨，縱容官商間合法勾結以剝奪小市民生存空間的官員。