

致 發展局林鄭月娥局長暨立法會發展事務委員會各位議員：

市區重建策略檢討近兩年了，擬稿新瓶舊酒，略有輕微改善，內容簡短，欠缺監管機制，遺憾的是，政府仍堅持「以錢為本」，拋棄社會責任，最重要是，未有誠意接受重建區全體業主長期訴求，真正樓換樓，舖換舖，只有物業才可保障私人財產，政策「本末倒置」，濫法欺民，徹底摧毀中產地舖民生經濟，加速貧富懸殊兩極化，激發民憤仇富社會不和諧，何來「以人為先」呢？毀滅中產，香港經濟快玩完！是鐵一般的事實，我們對政策強烈不滿意見如下：

1. 資料簡短，講一套做又另一套
2. 欠缺監管投訴機制
3. 16 條 (c). 市建局擔當促進者角式，有進步的，無理收取服務費，原因政府有責任免費協助小業主重建。
4. 27 條. 有樓換樓，不是原區安置，是誤導市民假樓換樓，有誠意接受市民訴求真正樓換樓。
5. 28 條. 有舖換舖，重建完成後叫人去購買新價地舖，是欺侮地舖小業主全無理由的，根本是政府拋棄社會，與民爭利，妄顧市民謀生飯碗，以 K28 波鞋街盛名為例，全無政府資助，自置地舖世代紮根艱苦拼搏經營，自力更新，艱苦經營數十載，才創出特色波鞋街的美譽，世界馳名，得來絕不容易，為香港經濟繁榮作出很大貢獻，本人今年 79 歲，經營鞋業有半個世紀了，目睹生意蒸蒸日上，前景秀麗無限好，自問畢生心血努力不會白廢，安居樂業安享晚年，願將地舖物業交給下一代繼續經營，服務社會，是本人一生的心願也。
6. 夢想不到波鞋街 38 年樓齡政府要重建，原業主無權自建，濫用惡法，強逼結業，賤賣地舖謀生飯碗，剝奪私有產業權利，強逼接受現金賠償，賠錢不足買不到原區地舖，縱使有的只能買到舊樓地舖，不久再次遭受重建或強拍的厄運了，臨老被逼從頭做起，苦不堪言，雙重趕絕，錢放在錢行，政府不擔保，零利息，銀紙貶值見財化水了，重重打擊，連根拔起，最慘是地舖業主，徹底摧毀本人畢生心血成果化為烏有，何來「以人為本」呢？地舖業主不是人嗎？請問局長有沒有關心市民無辜傾家蕩產痛苦感受呢？
7. 11 月 5 日經濟日報報導，花園街 49 號地舖 A1A2 1200 呎，以 3 億 9 千萬天價成交，二年暴升四倍（附件一），K28 波鞋街賤價賠錢，無一人買回原區地舖，銀紙貶值一大截，趕絕生計，慘！慘！市建局強搶民產，據為己有，獨享波鞋城，收租分紅牟暴利，為何原業主享不到重建後經濟繁榮的成果呢？改善民生，無理要將波鞋街世代艱苦經營的良民要徹底犧牲，與強盜有何分別呢？市建局忘記了本身職責，要承擔社會責任，不應以賺錢為主，維護本土地區特色，世代經營，可持續發展，作為一個負責任的政府，理應歸還市民業權謀生飯碗，市民強烈訴求樓換樓舖換舖，是非常合情合理的。
8. 為何原業主不能自建呢？歸根究底，是市建局「以錢為本」官商勾結牟利有關，立竿見影，名鑄當年以 2000 多元實用呎價收購，市建局托高樓價

以 37000 元建築面積天價出售，「一本萬利」，連參與合作的發展商也頗有微言（附件二），事實証明，配合政府囤積土地多年壟斷不出售，供應土地斷層，導致樓價三級跳騰升牟暴利，遺禍廣大市民，政府責任實難辭其咎，市建局今年暴利 69 億有功，頒發大紫荊勳章慶功，政府有沒有自問良心，這些暴利是強搶小市民的舊樓黃金土地和高空發展權賺來的，重建後盈利暴增，足可以彌補市民訴求樓換樓，舖換舖的價值，不會虧本還有龐大暴利盈餘，政府無理拒絕還要賺到盡！趕絕市民生計，局長身為市民的衣食父母官居心何太狠呢？

9. 記得當年 K28 波鞋街業主攬自建，多個發展商願為 K28 項目重建發展，十足做到樓換樓舖換舖，無需補錢，還有錢賺，他們擔心幫我們會得罪政府，今後成為黑名單，冇生意做，放棄了。
10. 中國有物權法保障全民的私有產業權利，麗星樓駿發花園有樓換樓可行先例，局長向外取經，台北東京由業主自組成發展重建，照顧全面利益，為何政府不考慮這多贏方案呢？
11. 物業是一生人奮鬥最大的資產，比生命更為重要，尤其是世代靠地舖謀生收租保值養老飯碗，安居樂業，安享晚年，問題是，不是危樓，政府無理濫用惡法，強逼市民賤賣畢生心血的成果，供給市建局和地產商牟暴利，臨老無辜被逼遷離故居，無能力從頭做起，苦不堪言，市民不賣不是貪錢「釘子戶」，主要是要求「舖換舖」「樓換樓」，原區安置，保留安居謀生飯碗，是合情合理的。

總結，市建局自負盈虧與民爭利政策是錯的，保障私有產業權利，我們建議市建局成為屋宇署屬下機構，放棄「自負盈虧」政策，政府有責任免費協助小業主自建，或免費協助小業主和大地產商合作重建，立法合作條件，厘訂每一個物業市值，多個選擇，可要錢走，或樓換樓，舖換舖，呎換呎，市值多除小補，保障全港小業主權利，保證可加快市區更新，使全港大小業主，大小商戶富起來，共創香港經濟繁榮，才是香港之福，市民不是要錢，是靠物業才可保障私人財產，敬希政府尊重私人產業，接納民意，為民造福。

附件：（1）經濟日報波鞋街地舖天價成交

（2）東方日報社評

K28 波鞋街關注組聯絡人 湛淦樞先生

2010 年 11 月 8 日

題外話：發水樓長期存在，放任無人理，火燒至通天，才救火，火不燒到肉不知肉痛苦，官字兩個口，無辜受害者是廣大市民

一部通書睇到老，港元跟長期弱勢美元掛鈎，兩地經濟兩極化，勢必拖垮港元大貶值，全民叫苦連天，無聲抗議，被逼搶購樓宇保值，政府仍睡在夢中，看幾時爆大錢。

附件(一)

波鞋街舖 3.9 億售 旺角新舖王 呎價高造 32.5 萬 全港第三貴

旺角波鞋街人流暢旺，舖位價值高企。消息人士透露，旺角花園街旺角電腦中心地下，一個面積約 1,200 平方呎的舖位，以高達 3.9 億元易手，呎價達 32.5 萬元，成為旺角新舖王，亦成本港舖王第 3 位。

該舖原由多倫多體育用品持有自用，將售後租回舖位。

市場人士指出，旺角花園街剛錄得大額成交。物業為花園街 49 號，地下 A1 及 2 號舖，由兩個舖位合併而成，面積合共 1,200 平方呎，以成交價 3.9 億元成交，呎價高至 32.5 萬元。

以呎價計，壓倒 05 年同區西洋菜街 2Y 號舖 24 萬元呎價成交，成為旺角新舖王，此外，同時打入本港舖王榜第 3 位。

位於旺角電腦中心地下

旺角新舖王位於旺角電腦中心地下，亦即旺角波鞋街最旺地段之一，日夜人流均甚暢旺。據了解，該舖由波鞋街著名品牌，多倫多體育用品持有自用，以售賣 Nike 相關體育用品為主，特別是最新款波鞋，吸引一班潮人搶購。該集團於 97 年至 07 年間，分階段購入兩個舖位，再打通成一個 1,200 平方呎舖位自用，如今沽出後，將售後租回物業，月租為 80 萬元，新買家可享 2.4 厘租金回報。

花園街 45 號舖 1.8 億售

事實上，由於波鞋街舖位，多由地段內多間龍頭體育用品店持有，少有推出放售，加上不少物業已被市建局列入重建範圍，故波鞋街舖位交投不算多。

本年第二季，花園街 74 至 76 號全幢，即是次新高呎價舖位對面，樓高 7 層，地盤面積約 2,240 平方呎，設有 2 個地舖，1 至 7 樓為住宅，合共面積約 14,458 平方呎，以 3.11 億元易手，買家為波鞋街開設多間分店的彭漢釗。另上月花園街 45 至 47 號地下 B 舖，剛以 1.8 億元成交，物業面積為 1,000 平方呎，呎價約 18 萬元。

近期，舖位交投活躍，單在今年，先後有 4 個核心區舖位，呎價打入本港舖王前 10 名，包括銅鑼灣恩平道 44 至 48 號舖，面積約 750 平方呎，以 3 億元成交，呎價達 40 萬元，列入本港舖王第 2 位。

本港舖王排名

排名	日期 (月/年)	分區	物業 地址	層數	單位	建築面積 (約平方呎)	平均呎價 (元)	租客
1	12/09	尖沙咀	廣東道 5 至 5B 號	地下	—	1,600	526,875	美華地產
2	07/10	銅鑼灣	恩平道 44 至 48 號	地下	1 至 2 號	704	375,854	裕豐行
3	11/10	旺角	花園街 49 號	地下	A1 及 2	1,200	325,000	豐利地產
4	07/10	銅鑼灣	波斯富街 77-83 號	地下	N	200	243,400	中環地產
5	09/09	銅鑼灣	東角道 24 號	地下	22	418	240,384	72K A 地產
6	06/06	旺角	西洋菜街 2Y 號	地下	2	156	240,000	小民
7	05/09	尖沙咀	梳士巴利道 3 號星光行	地下	27	250	238,800	新豐
8	09/09	銅鑼灣	康樂街 2 號	地下	A 至 E	1,500	236,000	聯益 聯昌 長安地
9	05/10	旺角	西洋菜街 36 號	地下	—	800	231,250	源發地產
10	05/07	銅鑼灣	畢拿街 50-62 號	地下	B	800	225,000	80095 地產

資料來源：地產雜誌

社會責任拋一邊 市區重建添民怨

市區重建策略檢討已進入尾聲，立法會昨日召開特別會議，邀請數十個團體就市區重建發表意見。令當局尷尬的是，諮詢活動演變成一場控訴大會，團體猛烈炮轟市建局罔顧社會責任，賤買賤賣，巧取豪奪，已成為另類發展商。更有居民直斥市建局企圖將牟取暴利、強搶民產的行為合理化，所謂策略檢討根本是無情無義的假諮詢。

十年前成立的市建局，一直標榜四大業務範疇，分別是重建失修樓宇、維修保養欠佳的樓宇、保育具歷史及建築價值的建築物，以及活化舊區。

不過，市建局的角色近年悄然發生變化，其工作重心不是重建市區，而是擇肥而噬，將舊區重建為高檔住宅出售圖利。以西環第一街重建項目為例，當年收購呎價僅三千元，重建後售價高達一萬二千元，是收購價的四倍。在尖沙咀、中西區、灣仔、大角咀等地的重建項目，同樣包裝成豪宅，有關定價甚至成為當地樓價的新標尺，無疑對樓價飆升起了推波助瀾的作用。

✓ 同樣備受詬病的是，現時的重建模式大都是閉門造車，審議招標過程黑箱作業，市建局儼如「造王者」，不但引起公眾不滿，連參與合作的發展商也頗有微言。早前市建局有份參與的尖沙咀一個重建項目發售時，再次因價格高昂引起廣泛非議，與市建局合作的發展商踢爆，雙方曾因為定價問題出現分歧，原因是市建局的定價竟然比發展商「更進取」。一句「更進取」，暴露了市建局「貪得無厭」的嘴臉。

市建局拒不承認是推高樓價的「元兇」，辯稱只是根據市場水平定價。其實，問題的關鍵不在於樓價定位的高低，而在於市建局忘記了本身職責，忘記了要承擔的社會責任，忘記了作為一間公營機構不應以賺錢作為主要目的。成立市建局的本來目的，是為了加快舊區重建，改善市民的生活環境，提高大眾的生活質素，因此，市建局理應承擔那些私人企業不願意做或做不到的重建項目，如果私人企業能做到的，市建局就沒有插手的必要。然而，市建局卻是反其道而行之，予人的印象是只對那些有利可圖的項目感興趣，與發展商爭利。

眾所周知，生活在舊區的大多是基層民眾，不少是幾十年的老街坊，他們盼望重建後能夠原區安置。然而，重建後的項目往往變得高檔化，新樓呎價「三級跳」，居民根本負擔不起原地安置的高樓價，惟有接受賠償，搬遷至邊遠地區。可以說，市區重建不但沒有改善居民的生活環境，反而破壞了原有的社區網絡，激化貧富矛盾。

事實上，本港樓宇老化問題非常嚴重，四十年以上樓齡的舊樓高達一萬多幢，有些因年久失修而搖搖欲墜，早前馬頭圍道發生塌樓悲劇，社會的普遍共識是加快舊區重建，市建局堪稱任重而道遠，本可以發揮重要角色。老實說，本港並不缺少發展商，也不缺少豪宅，缺少的是基層民眾能負擔的「上車盤」，可惜市建局卻是金錢掛帥，不務正業，本末倒置，怎不令人失望！

在過去一年中，市建局賺取了六十九億元的利潤，看在市民的眼中，這就是巧取豪奪的證據，不禁令人質疑當局所謂穩定樓市到底有多少誠意。現在，既是檢討市區重建策略的時候，也是該檢討市建局角色的時候。

本文連結：http://orientaldaily.on.cc/cnt/news/20100711/00186_001.html

「市建局搶民產」

歷時兩年的市區重建策略檢討已進入最後階段，但多名曾受重建之苦的小業主及關注團體群起炮轟檢討提出的初步方向，只是將市區重建局牟取暴利、強搶民產的行為合理化，批評市建局去年度錄得六十九億元盈餘，是由於「低價收購、高價售樓」，最終市區更新的成果卻非原有居民所能分享，重申市建局有足夠空間為受影響居民提供更佳安置及「樓換樓、舖換舖」的賠償安排。

立法會發展事務委員會昨舉行特別會議，近七十名團體代表及個別人士發言表達對《市區重建策略》檢討的意見。H19業主及租客權益關注組代表談基迪批評，市建策略檢討提出的初步方向，不但沒有改善現行的情況，反以不同理據將市建局行為合理化，事實卻是單憑市建局去年度大賺六十九億元，已經「鐵證如山」顯示出該局「左邊係壓價（收購）、右邊係抬價（放售），遊戲規則你哋定、我哋受！」

市建局出價低人三倍

在深水埗開設五金舖二十多年的業主李太表示，其逾千平方呎地舖連七百平方呎閣樓不幸納入重建範圍，市建局最初開價僅五百零八萬元，交涉二十個月才增加至六百五十多萬元，相反田生集團最近收購附近舖位，出價卻是市建局的三倍：「無晒公道、無晒公理，市建局講一套做一套，鎮壓小業主！」

人民規劃行動成員王浩賢亦舉例指，大角咀洋松街／松樹街項目當年收購價僅每平方呎實用面積四千零卅八元，重建為「形品·星寓」後新近推售，實用面積呎價竟倍增至九千三百五十三元，足證市建局牟取暴利。本報比較市建局自行發展並已推售的八個重建項目，亦顯示重建後售價遠高於收購價（見表）。

要求「樓換樓舖換舖」

中西區關注組召集人羅雅寧亦斥市建局「低價收購舊區樓，高價賣屏風樓……咁樣賺錢不道德」，認為市建局有空間大幅降低項目發展密度及提供「樓換樓、舖換舖」的合理賠償。

多名與會者接連炮轟市建局「政策以錢為本無情無義無理無法」、「角色錯配變成發展商」等，其中「抗議政府強搶民產小組」會員錢偉洛發言時更以黑色絲襪蒙頭，諷刺市建局行徑如強盜劫匪。部分與會者更在會議結束前拉起橫額及撕毀諮詢文件封面，以示不滿當局未有回應民間訴求。

發展局局長林鄭月娥解釋，市建局去年度錄得巨額盈餘，主要是由於年內推出三個重點項目招標，再上一年度招標項目較少就錄得數十億元虧損，而且市建局有社會性責任，不能單靠地段有否重建價值去決定是否重建，若小業主認為物業有投資性重建價值，當局鼓勵小業主自發重建。

對於外界質疑市建局藉市區重建牟取暴利，低價收樓高價賣樓，市建局主席張震遠出席一重建項目樓盤銷售活動時否認指控，他強調該局為解決市區老化的問題，以高價購入舊樓，改善居民的居住環境。由於市建局購入的地皮經過多年發展，隨着樓價上升，加上該局秉持市價售盤的原則，故有低收高賣的誤會。

本文連結：

http://orientaldaily.on.cc/cnt/news/20100711/00174_001.html

市建局重建項目呎價比較

發展項目	收購呎價 (實用面積)	重建後樓盤	呎價呎呎 (建築面積)
西營盤第一街／第二街	\$3137	滿堂棧	\$11000
大角咀洋松街／松樹街	\$4038	形品·星寓	\$8000
深水埗欖安道／順華道	\$3094	豐盛店	\$7000
灣仔莊士敦道	\$4290	高層軒	\$7000
大角咀櫻桃街	\$3430	滿堂棧	\$5500
深水埗欖安道／順華道	\$3200	滿堂	\$5098
旺角新填地街	\$3111	MOD 595	\$4500
大角咀洋松街／必發道	\$2671	i-home	\$4000

註：*為實際收購呎價
△為呎方呎平均售價