

土地分配公義：應由土瓜灣九重建項目做起！

林鄭於去年成立的土地供應專責小組，以「細」、「貴」、「擠」來形容香港住屋問題，聲稱要開拓更多土地來源，才能解決住屋問題。**但從市區重建的事例可見，香港的住屋問題是源於分配不均**，現時市建局在土瓜灣有九個毗鄰相近的重建項目，其中一個地盤面積較細的項目被用作首置盤，即使以市價六二折發售，單位呎價仍要超過\$15,000，**而其餘八個土瓜灣重建項目，日後全用作興建天價豪宅，呎價隨時超過\$25,000**。市建局的重建模式，實質上是惡化了整體基層租戶的住屋環境，令香港樓價更貴、住屋成本更高：

市建局自成立以來，**正在進行重建及已拆卸的樓宇數目已經超過1500棟，但竟然連一棟公營房屋也沒有起過¹，甚至連興建用作安置重建戶的樓宇也沒有²**，對於舒緩整體基層住屋問題，可說是毫無貢獻！更甚者，重建令舊樓減少，基層租戶可負擔的租盤（雖然住屋環境惡劣）亦同時減少，但重建後的新建樓宇卻是出售天價的豪宅，根本不是一般市民可負擔的房屋，結果只會令「劏房」現象更加惡化，或繼續湧現更多不人道的惡劣住屋，如「棺材房」或「太空艙」，去滿足市場上的龐大需求。

故此，要解決基層住屋問題，應該立即先檢視市區重建土地的分配不均！現時**市建局在土瓜灣的九個重建項目，地盤總面積約為2.8頃，等同一條公共屋邨的規模，粗略估計，就可以興建最少5000個公營房屋單位，容納超過12000名基層市民**。即使僅使用其中一個區內最大的重建項目—庇利街/榮光街項目作公營房屋發展，估計亦可以提供約1000個公屋單位，容納超過3000名基層市民。

市建局亦可以**按照不同階層的住屋需要，興建各類可負擔房屋，在重建地盤作公私營混合發展**。過去土瓜灣民間團體紅土社區達人曾提出切實可行的民間規劃方案，建議於兩個土瓜灣重建項目（馬頭圍道／春田街項目及春田街／崇志街項目）作公、私營房屋混合發展，既可以安置重建項目中原有的居民和社區小店，亦可以**提供公屋、居**

屋及私樓的房屋類型，令房屋資源更公平分配，及社區結構較為健康，不會只有窮人區或富貴區的兩極化。

最後，奉勸林鄭，若真是有心幫助劏房小孩，應該做實事，而不是打嘴炮，**要立即檢討市建局在提供公營房屋上的責任及角色，並糾正市區重建以「地產掛帥」的發展思維，否則開拓再多土地，又有何用？**

舊區街坊自主促進組

2018年9月13日

¹ 市建局曾在啟德興建貴價居屋，但該盤土地是由政府另外撥地，而非使用重建項目的地盤

² 現時市建局有四棟安置大廈，但均是接手自前身土地發展公司於1980及90年代興建，並非由市建局興建

延伸閱讀：

市建局：樓市寄生蟲 托市是必然？

<https://wp.me/p5xEw3-11o>

拆解市建局語言偽術懶人包：【原區安置不可行 居民訴求大想頭？】

<https://wp.me/p5xEw3-Km>

土瓜灣春田街民間規劃方案資料：

<https://www.legco.gov.hk/yr17-18/chinese/panels/dev/papers/dev20171031cb1-153-3-c.pdf>