

給立法會發展事務委員會主席  
謝偉銓議員

## 土瓜灣有地不起公屋？ 市建局重建無助民生、滅絕小店

### 土瓜灣有地不起公屋？七重建項目全變天價豪宅

市建局目前在土瓜灣有七個毗鄰相近的重建項目，當中一個項目是已交吉的地盤，五個項目已於去年12月被政府以《收回土地條例》（下稱土收）強制收回，一個項目現正打算動用土收。這七個毗鄰相近的重建項目，範圍由庇利街去到銀漢街和崇安街一帶，地盤總面積超過兩公頃，佔地比不少公屋邨用地更大，如近年由填海而來的東涌第一百零三區及東涌第一百零九區，用地面積也分別只有1.73公頃和1.2公頃。

根據市建局提供的資料，這七個土瓜灣重建項目地盤發展後能提供超過3000個單位（見下表），可容納近8000人居住。而當中最大的重建項目庇利街／榮光街發展項目(KC-009)，地盤總面積約8,042平方米，亦足以興建超過1000個單位，容納約3000人居住。遺憾地，在市建局現時的規劃發展下，這七個重建項目將全部用作與地產發展商合謀，用作興建貴價的私人豪宅，將來出售呎價隨時超過\$20,000元一呎，但卻連一棟公營房屋也沒有！

| 土瓜灣重建項目       | 預計可興建新單位數目 | 當中興建公營房屋數目 |
|---------------|------------|------------|
| 土瓜灣榮光街/崇安街    | 560        | 0          |
| 土瓜灣啟明街/榮光街    | 414        | 0          |
| 土瓜灣榮光街        |            |            |
| 土瓜灣鴻福街/啟明街    | 400        | 0          |
| 土瓜灣鴻福街/銀漢街    | 750        | 0          |
| 土瓜灣馬頭角庇利街/榮光街 | 1,152      | 0          |
| 馬頭角啟明街        | 75         | 0          |
| 總數            | 3,276      | 0          |

### 市區重建模式加劇香港深層次矛盾

以上土瓜灣重建的例子，只不過是市建局十多年以來重建問題的冰山一角。市建局雖然是「公營機構」，聲稱「以人為先」，但運作卻是以「賺錢為本」，究竟於社會有何裨益？我們且來看看以下數個事實：

一. 市建局拆樓是用房委會及房協的公營房屋單位去安置居民，但收回的所有重建地皮卻全部是興建私人豪宅，與發展商分紅圖利，過去十多年以來開展的重建項目已經有64個，但竟然無須交還任何一處的重建地皮給房委會或者房協興建公營房屋。

二. 現時不論是房委會抑或房協的公屋重建，均是先作好「先建後拆」及「原區安置」的規劃，即先在原區尋覓地皮興建屋邨作重建調遷之用，例如現時房協計劃重建真善美邨，會在同區先預留啟德地皮，待安置屋邨興建後，方開始安排調遷真善美邨的居民，但是市建局卻不用做任何安置居民的規劃，只是一味將安置的責任推卸至房委會及房協身上。

三. 市建局目前有四棟安置大廈，以應付全港所有重建項目中因不合公屋資格（如超過入息及資產限額）的居民安置之用，但諷刺地這四棟安置大廈均不是由市建局興建，而是由市建局的前身土地發展公司於20多年前興建，而市建局自成立以來，卻連一棟安置大廈均沒有興建過，著實諷刺！

四. 市建局現時的重建模式是在惡化整體香港基層住屋問題惡，現時重建發展是在拆一些基層租戶可以租得起的劏房、板房或套房等等，雖然有關住屋環境甚為惡劣，但市建局的重建是令這些市場上基層租戶可負擔的租盤也同時減少，但另一邊廂市建局卻沒有增加到公屋或可負擔房屋的供應，所有重建後的新建樓宇均是與地產商合作發展出售的私人物業，根本不是基層租戶甚或普羅市民可負擔租住的樓宇，亦只會令「劏房」現象只會更加惡化，或一些「違例」建築如工廈劏房等只會繼續湧現，去滿足市場上的龐大需求。故此，在市建局的重建發展模式下，香港市民只會「愈住愈差」、「愈住愈迫」和「愈住愈貴」。

#### **現有重建地盤為何不立即起公屋 卻「放語」尚未收購的重建項目？**

不知道是否市建局深知自身「以錢為本」的貪婪本色，已廣受公眾厭惡，在今年開展的公務員合作社重建項目（靠背壟道/浙江街項目）時，指將會預留該項目的3分1地盤興建公營房屋。然而，市建局進行一個新重建項目，收購時間可以長達三至五年或以上，而且以本組在不同重建項目的組織經驗，市建局在收購及安置往往會用各種方式留難刻薄居民，過程充滿著各種不公，故此現階段是否能順利收購，仍然尚未知曉。

我們十分質疑，若政府及市建局真的有心要在市區興建公屋，正如上述所講，市建局現時在土瓜灣就有七個土瓜灣重建項目地盤，當一個項目是已交吉的地盤，五個項目已於去年12月被強制收回，預計下年度就可以清拆，既然如此，為何不立即將有關地盤預留作興建一條公屋屋邨之用，即時紓緩香港房屋問題，而非寄望於一個連收購都未正式開始的重建項目？

**結語：「原區安置」規劃非不能，實不為也**

本組和其他民間團體過去多年以來，一直都倡議「市區重建地盤起公屋」，亦應根據政府公私營房屋的「七三」比例，可惜現時市建局的做法卻是清一色地興建私人貴價樓，**即使推出所謂的首置盤項目，呎價亦要逾一萬五千蚊，根本不能當作公營房屋。**

市建局經常用語言偽術去美化「重建」，例如在介紹土瓜灣重建時，聲稱是「小區發展」，發展規劃的目標是「透過提供地庫社區停車場 / 公眾停車場及重整道路網絡，為該區創造四通八達及充滿活力的可步行環境」。但是，市建局實質上在做的是「推土機式」剷平整個社區，而整個規劃發展的目標是只有「死物」，如停車場、道路網絡等等，整個發展規劃中是沒有考慮過「人」的需要和生活！

而最令人憤怒的是，市建局現時做重建，只會拆樓賺錢，卻不用做任何安置居民的規劃工作，所有安置居民的責任均推卸至房委會及房協身上。然而，甚為諷刺的一點是，相較於房委會及房協，市建局明明是更有能力做好居民原區安置的規劃，皆因市建局在不同地區均有持續地開展重建項目，在每區根本可以先預留一兩處地皮，以興建安置居民的樓宇。例如市建局現時只須將部份已收地的土瓜灣重建項目，預留作興建安置屋邨和樓宇，就可以應付日後在九龍城區開展新重建項目的安置需要，但市建局卻拒絕做任何類似規劃，非不能，實不為也！

舊區街坊自主促進組

2020年6月23日

副本抄送至

市區重建局

發展局局長黃偉綸

發展局規劃地政科

---

## 我們是誰？

我們是舊區街坊自主促進組，是一個全義工組織，是由灣仔、深水埗、旺角、九龍城等多個重建項目的關注組街坊及支援組義工共同組成，宗旨是一起籌劃捍衛舊區居民的基本權利、監督政策發展及關注城市的可持續發展。