

## 「油旺地區研究」：一場只為延續市建局「地產主導」重建模式的鋪墊

由2017年年中開展，「閉門造車」四年，市建局終於在2021年9月24日對外公佈其「油旺地區研究」的鴻圖大計，縱使文件用上不少華麗詞藻去形容油旺重建後可以變成一個個所謂「特色區域」，但醉翁之意不在酒，局方背後的真實目的只在於「擴權」和「謀利」，透過推行「地積比率轉移」的方式，加強「地產主導」的市區重建模式，與地產商合作發展共同謀利，讓香港市民「愈住愈貴」、「愈住愈細」。

「油旺地區研究」提出的方案涉及影響市建局往後的重建模式，作為長期關注舊區重建發展及居民權益的民間團體，本組提出以下四大問題，認為政府及市建局落實有關方案時，應進行相關檢視及向公眾交待：

### 一問「市區重建地產主導發展模式之禍害」：

- 1.1. 多年以來，市建局聲稱要「自負盈虧」，因此以「地產主導」的市區重建模式來發展重建項目，**以公共資源進行重建項目，但接近所有重建項目最終都是與地產商合作發展，興建一個又一個的「貴價樓盤」，讓香港市民「愈住愈貴」、「愈住愈細」**，這種重建發展模式是否真的對香港整體利益有利？是否只照顧了市建局和地產商的金錢利益，卻長期惡化香港住屋問題？
- 1.2. 如上，油旺地區研究提出「**地積比率轉移**」等新方式，**以確保市建局在進行油旺重建時，依然能賺得盆滿鉢滿**，意味著未來也只是與地產商在油旺合作興建更多的「貴價樓盤」，有關建議方案除了加強現時「地產主導」的市區重建模式，繼續向「錢」看之外，對香港社會又有何裨益？

### 二問「居民原區安置規劃之失蹤」：

- 2.1. 若果進行大規模的油旺重建，除了拆卸樓宇，還有數以萬計的「人」需要安置，當中包括不少年老的自住業主和基層租戶家庭，該如何解決？
- 2.2. 市建局行政總監韋志成在2019年11月3日的網誌曾提及『在範圍內共7.7萬個房屋單位中，屬公營出租單位的只有不足700個』，更指區內公私營房屋的比例嚴重失衡，可見市建局亦深知現時油旺地區不足700個公營房屋單位根本無法對區內的基層租戶家庭做到原區安置，而市建局自身的安置大廈，在全港亦只有四棟，已近乎爆滿。
- 2.3. 然而，整份油旺地區研究文件隻字不提相關安置規劃，亦沒有交待任何準備工作，以「佛系」態度來應對居民安置，令人咋舌。

### 三問「油旺地區產業及小本經營者之生路」：

- 3.1. 油旺舊社區中存有各種經濟產業鏈，如車房業、五金行業，亦有大量社區民生小店，這些經濟活動除了為基層市民帶來工作機會，養活本地不少家庭，亦與其他經濟行業息息相關，若市建局未來在油旺進行大規模重建，會否摧毀這些中小型經濟產業，及對香港整體經濟造成什麼影響？
- 3.2. 從現時市建局「油旺地區研究」中的文件可見，局方只強調某幾個特別區域的行業，例如太子花墟、旺角女人街、油麻地果欄等作出特定的「保育」安排，但對於區內其他小本經營的行業卻予以漠視，甚至在文件中提及要在大角咀和太子「逐步淘汰傳統工業用途」，似乎在局方眼中，只是認定是沒有「旅遊特色」的行業，就可以任由它們在重建下煙滅。
- 3.3. 市建局重建趕絕地區經濟產業，過去早有前科，以土瓜灣重建為例，市建局由2016年3月至今，先後宣佈了超過五個重建項目，區內超過100間車房及相關產業的店舖受影響，但市建局卻沒有任何妥善規劃及配套，任由整個行業鏈在重建下被摧毀，造成無數車房師傅的中年失業，影響他們一家的生計，令人憂慮相同情況會發生在未來油旺重建中，摧毀當區的經濟行業及社區小店。

#### 四問「市建局對香港整體房屋問題之責任」：

- 4.1. 如上所述，市建局現時「地產主導」的市區重建模式，以出售「貴價樓盤」來謀利，長期推高香港的樓價和租金，同時大肆拆卸舊樓，減少市區的平價租盤供應，令基層市民在租務市場可負擔的單位更加緊拙，亦變相導致更多畸型的劏房在市場湧現，「愈劏愈細」。
- 4.2. 再者，市建局安置時會動用房委會和房協的公屋資源，但卻從沒有交還任何一處重建地盤讓房委會和房協興建公屋，足見現時市建局的重建不但無法改善香港市民整體的住屋生活質素，更是今天「住屋難、住屋貴、住屋細」的元兇之一！
- 4.3. 當前香港房屋問題嚴峻，連國家領導人亦屢屢表示關注，但目前整個油旺地區研究，其建議方向是以加強市建局的「賺錢能力」為主軸，對於如何紓緩香港整體房屋問題，未能提出任何前瞻性的願景和建議，可說是毫無建樹，亦反映當局缺乏對解決香港房屋問題的承擔。
- 4.4. 雖然文件中有提及會尋找合適的地盤興建「首置盤」單位，聲稱是資助房屋，但實際供應量卻未知，倘若龐大的油旺重建，最終卻只有一兩棟「首置盤」，其餘九成以上地盤依然是與地產商合作興建的「貴價樓盤」，除了變成市建局的形象工程，實在無助解決香港住屋問題。
- 4.5. 既然油旺區內的公私營房屋的比例嚴重失衡，區內只有不足700個公營房屋單位，若當局有心要解決香港住屋問題，是否應該探討未來重建油旺時是否可增

加區內公營房屋的比例，例如規定未來重建發展計劃大綱中，最少應有三成公營房屋？

本組的建議：

就未來油旺地區的重建及市建局重建模式的轉變，本組認為應先全面檢視現時以「地產主導」的市區重建模式的利弊禍害。本組建議，發展局在展開公眾諮詢的同時，亦應參考2007年進行《市區重策略檢討》的做法，委託獨立的研究團隊（如大學研究所、顧問公司等）開展以下不同的專題研究，才能決定未來油旺重建的方向及做法：

1. **市建局重建模式對香港房屋問題影響評估**，包括但不限：(1) 過去不同地區的重建項目對該區各類型住宅單位(按不同樓齡及面積大小分類)的樓價及租金的影響；(2) 現時重建後新供應的樓盤單位是否合乎可負擔性及宜居性；(3) 與地產商合作發展圖利的重建模式對香港整體住屋問題的影響，如是否減少舊區中基層市民可負擔的租盤，導致更多不適切房屋的出現；
2. **市建局重建項目追蹤研究及社會影響評估**，透過追蹤過去市建局重建項目中受影響的住戶及小商戶的去向，了解他們在重建後的生活質素及營商情況，檢視現時重建政策是否能實現市區重建策略中所提及改善生活質素及保持社區網絡的目標，同時亦對重建項目鄰近的社區進行調查，了解項目進行期間及完成後對周邊社區所造成的影響。
3. **油旺重建原區安置方案研究**，檢視油旺區內可用作未來重建安置的用地，包括但不限：(1)檢視收回油旺地區的私人遊樂場地契約用地的可行性、(2) 改劃區內其他由政府持有的區內空地作安置用地及公營房屋的可行性；及(3) 以「分期重建」方式實現「先建後拆」的可行性，如房協於上世紀八十年代做油麻地六街重建建成駿發花園的經驗，先作好妥善規劃，先把第一個重建區建成可租可賣的可負擔房屋，再用以原區安置其後同區的重建區住戶；
4. **油旺重建對地區經濟產業影響評估研究**，檢視油旺地區內現時各個行業的經濟活動情況，探討重建對各個行業及整體經濟活動所帶來的影響，以及如何保存有關行業的可行方案
5. **各地城市的市區重建政策研究**，檢視中國國內及海外各地的市區重建政策發展及經驗，包括但不限於：(1)受影響居民及商戶的諮詢及參與機制、(2) 各類受影響人士的安置及賠償政策、(3) 重建規劃的程序及發展模式

舊區街坊自主促進組  
2021年9月27日