

給立法會發展事務委員會主席

張宇人議員

## 市建坐擁 326 億 於社會公眾何益?

### 舊區重建 地產傾斜

### 社區網絡 蕩然無存

我們是舊區街坊自主促進組，是一個全義工組織，是由灣仔利東街、深水埗多個重項目（包括 K20-23、順寧道、福榮街、東京街／福榮街、青山道／元州街及通州街）、旺角新填地街及衙前圍村等市區重建項目的關注組街坊及支援組義工等共同組成，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。

#### A. 現時市區重建的問題:

##### A1. 「原區安置」規劃欠奉，「社區網絡」保存空談

##### A1.1 保存「情感性」和「需要性」社區網絡的重要性

<市區重建策略>裡言明，須盡可能保存社區網絡，又謂重建應改善居民生活。本組認為，社區網絡與居民生活質素正是息息相關，能否妥善保存，就是影響著能否改善居民生活質素的關鍵。

過去本組向市建局去信詢問局方對於「社區網絡」的定義，但市建局竟回覆說「社區網絡是人與人之間互動交流建立而成，過程會不斷演化、互動及不會因重建發展而戛然而止」。本組認為，市建局對「社區網絡」的理解十分淺薄，按照當局的說法，「社區網絡」變成了只局限於人與人之間的關係及友誼，而這些關係是無須建基在「社區」上，但沒有了社區，這還可以叫做「社區網絡」嗎？

我們須指出，社區網絡是有分「情感性」的社區網絡和「需要性」的社區網絡，而兩者都是與社區環境密切相關，不能抽離「社區」的脈絡，去空談「網絡」。

「情感性」社區網絡是關乎鄰里情感，建立關係其實視乎人的性格及作息時間差異的個別情況，不一定以居住年期作為評斷標準。本組成員曾見過一些共住不過兩、三年的板間房租客，由於背景相似，又願意互相照顧，故感情不錯，但他們一旦被重建拆遷，分開居住在不同地區，基於各自的工作時間及經濟負擔，根本難以再維持跨區聯繫。

而對於許多居住在舊區劏房或板間房的街坊來說，更重要的是「需要性」的社區網絡，即有關上班、上學、買食物與日常用品這些每天都要辦的事，或是長者所需要的診所、醫院等設施。這些事情看上去是最平凡，但卻是影響每個人每天生活最深。過去在深水埗區，順寧道重建關注組就提出過「15 分鐘生活圈」的生活方式，即基層市民很容易在深水埗的舊區滿足日常生活所需，為他們省卻不少時間成本和經濟支出。而深水埗的交通方便，對於長工時的工友，可以節省更多工作所須的通勤時間，用作與家人子女的相處時間。這些均是與受影響重建戶的生活質素息息相關的。

<市區重建策略>裡言明，須盡可能保存社區網絡，又謂重建應改善居民生活。我們認為，一次重建是否能真正改善，或至少不改差了原區居民的生活，很視乎以上兩種社區網絡有沒有受到損毀，或是否有獲得保存。

### 【保存社區網絡須考慮的元素】

情感性社區網絡	需要性社區網絡
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 對社區的歸屬感</li> <li>● 與鄰里的情感</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 就近上班</li> <li>● 就近子女上學</li> <li>● 容易滿足生活所需</li> <li>● 可負擔房租及物價</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 社區支援網絡 (就近親朋、鄰里)</li> </ul>	

## A1.2 政策未有保存重建區受影響居民及小商戶的社區網絡

社區網絡對受重建影響的居民及小商戶甚為重要，但市建局現時的政策和規劃發展卻完全忽視他們的需要，下表將講述市建局現時在規劃及政策上的問題：

	政策為何未能保存居民社區網絡?
自住 業主:	<ul style="list-style-type: none"><li>● 市建局聲稱會對自住業主賠償同區七年樓齡，但土瓜灣重建項目的居民關注組〔鶴園春田商住大聯盟〕過去指出，市建局的估價機制不透明，拒絕公開估價報告，而自住業主能夠領取的補償金，大多不能在同區換到「七年樓」，不少自住業主最終被迫搬離原區。</li><li>● 現時市建局會提供一個叫「樓換樓」方案供業主選擇，但多年來均被質疑是假「樓換樓」，因為不但要受重建影響的自住業主貼錢買樓，而且只有兩個選項: (1)啟德的樓盤; 或(2)等 3-5 年後在原址回遷，前者對大部份重建項目的自住業主是非原區，後者等待時間太長，要自行設法解決幾年間的住屋問題。</li></ul>
住宅 租戶	<ul style="list-style-type: none"><li>● 現時受重建影響的住宅租戶若本身符合房委會或房協的公屋資格，可獲得公屋安置。但市建局完全依賴房委會及房協在各區的公屋資源，完全沒有為原區安置作妥善規劃 (詳見 A2 部份)。這造成了若房委會在當區沒有足夠公屋單位，重建租戶就無法原區安置。</li><li>● 若受重建影響的住宅租戶不合公屋資格，可選擇市建局的安置大廈，但全港只有四棟，分別在荔枝角、旺角、大角咀和西環，不一定可原區安置。</li></ul>
小商戶	<ul style="list-style-type: none"><li>● 現時受重建影響的小商戶只可以領取補償金，但重建導致區內租金上升及舊區中適合小本經營行業生存的租盤大減，小商戶復業十分困難。</li><li>● 〈市區重建策略〉第 28 點要求市建局「...並會協助受影響的商舖營運者租用或商舖業主購置在完成的重建項目內的舖位」，但現時市建局並沒有落實相關政策，況且若果重建發展後的地鋪租金或地價驟升數倍，小商戶根本無力負擔。</li></ul>

## A2. 市建局妄顧「公共利益」，惡化整體香港基層住屋問題

根據《市區重建策略》，市建局進行重建的目的是「減少居住在惡劣環境人士的數目」，局方在進行重建時對廣大基層市民的住屋問題有一定責任。可是，由市建局及房協等公營機構進行的重建，所有重建項目均與私人地產商合作發展豪宅牟利，帶頭推高市區樓價及租金，妄顧基層房屋問題的嚴峻。

第一，市建局成立十多年來，從來沒有起過一棟樓宇去安置重建戶<sup>1</sup>，亦沒有進行妥善安置居民的規劃，安置居民主要是倚賴房委會及房協的公營房屋單位，但收回的所有重建地皮卻興建私人豪宅，無須交還任何一處的重建地皮給房委會或者房協興建出租房屋或資助出售房屋<sup>2</sup>，這種做法無疑是導致整體公、私型房屋供應的失衡，亦令公屋資源更加緊拙。

第二，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，但市建局重建並不一定是改善了整體基層租戶的住屋環境。一邊廂，當舊樓減少，市場上基層租戶可負擔的租盤同時減少，另一邊廂市建局重建後的新建樓宇卻是與地產商合作發展出售的私人物業，根本不是基層租戶可負擔租住的樓宇。現時或未來在輪候公屋人士或稍微超過公屋入息要求的夾心人只會愈住愈差，皆因當舊樓買少見少，重建後又不會興建一些基層可負擔的租住房屋，「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。

市建局可動用《收回土地條例》（下稱土收）強收重建項目的業權，迫遷住戶及小商店，掌控極大的公權力。市建局動用土收，理應要符合「公眾利益」，可是如上述所言，由市建局及房協等公營機構進行的重建，近乎所有重建項目均與私人地產商合作發展豪宅牟利，「公眾利益」只是向發展商傾斜，而非顧及基層市民的宜居生活，惡化基層住屋問題。

---

<sup>1</sup> 現時四棟安置大廈是由前身土地發展公司於 1980 及 90 年代興建

<sup>2</sup> 市建局在啟德興建的居屋，是由政府另外撥地，而非動用重建地盤

### A3. 重建規劃不民主，缺乏透明度

#### A3.1 拒絕在網頁上載〈社會影響評估報告〉，危害公眾及受影響居民的知情權

《市區重建局條例》規定市區重建局進行重建項目，必須在進行人口凍結前後，進行兩次社區影響評估。但這份社區影響評估報告在市建局完成後，近乎被銷聲匿跡，不論是公眾或受重建影響的街坊皆難以接觸，原因如下：

一) 只能在市建局或民政事務署平日的辦公時間閱讀報告，不便受重建影響的基層市民及公眾查閱，且報告拒絕在網上公開；

二) 市建局既拒絕在網上公開報告，地區辦事處又拒絕提供複印，要求市民現場閱讀完數十頁的評估報告；

本組必須指出，市區重建策略第 12 段提到：『市建局必須向公眾負責，並積極回應社會的訴求。市建局的董事會應向公眾負責，運作亦應公開及具透明度。』故此，市建局實有責任確保社會影響評估及其他關於重建的資料，包括重建政策，制定政策過程紀錄，規劃土地過程紀錄等，有足夠的透明度，讓公眾及受影響重建街坊可以輕易取得及參閱，而不是在行政上加以阻撓及排拒參與。

#### A3.2 欠缺定期落區與居民會面，從不主動向居民交待重建進度

《市區重建策略》列明市建局的工作方針應「與民共議」，但市建局卻欠缺具體政策及機制，從不向受影響居民主動交待重建項目進度，資訊缺乏透明度，以深水埗東京街/福榮制重建項目為例，當區關注組需要在深水埗區議會網站上查閱會議議程，方發現市建局正在諮詢區議會動用土收，但區內居民對此毫不知情，更遑論「與民共議」，做法十分荒謬！

## B. 我們的建議:

- B1. 為保存社區網絡，今後重建規劃上應以「先建後拆」的方針為原則，讓所有受影響人士，包括自住業主、基層租戶及小商戶等，均可以有原區安置的機會

市區重建局應考慮研究各種原區安置的方案及可能性，如透過試行具體的分期重建以達致「先建後拆」、興建混合性房屋及提供回遷安置方案，讓所有受影響人士，包括自住業主、基層租戶及小商戶等，均可以有原區安置的機會。

事實上，上世紀八十年代，房協做油麻地六街重建時（即現今的駿發花園），以「分期重建」方式來實現「先建後拆」，先把第一個重建區建成可租可賣的可負擔房屋，用以原區安置其後的重建區住戶，可見有關方式在技術上絕對可行。

現時市建局在土瓜灣先後展開了六個毗鄰相近的重建項目，正可以透過「分期重建」來實現「先建後拆」。現時亦有民間規劃方案可供當局參考及採用，社區組織〔紅土社區達人〕早於 2015 年時，就已為土瓜灣重建作出思考、社區討論和提出方案，希望可以做到保留重要社區經濟鏈的小店和令居民可以原區安置，方案重點如下：

- 建議將馬頭圍道及崇志街兩個地盤合而為一，分兩期發展。
- 首先在馬頭圍道興建兩幢 18 層高共 420 個單位的樓宇後，安置受重建影響的崇志街居民遷入，然後才展開第二期重建，興建一幢 25 層高共有 150 個單位的樓宇。
- 兩個地盤的 3 幢新樓，建議要包括私樓、居屋、公屋，最理想是在同一幢的樓宇內，包含三種模式的混合樓宇，令房屋資源更公平分配，令社區個結構較健康，不會只有窮人區或富貴區的兩極化。
- 本身一幢私樓，都會有人租、有人買，只不過包租公換作政府而已，並無不可。

雖然市建局於 2016-2017 年度展開更多的重建項目，但由於重建後地積比例增加，可以安置數區不同街坊，而方案所採取「分期重建」及原區安置受影響的業主、租戶及鋪戶的方式，亦可應用於今後所有的重建發展中。

- B2. 應規定市建局重建後要設立興建公營及私營房屋的比例，比例亦應以供應公營房屋為主，以滿足重建安置需要及舒緩基層房屋問題，而不是只向發展商傾斜，妄顧「公眾利益」
  
- B3. 社會影響評估 (Social impact assessment) 應供給公眾和和當區居民商戶於網上查閱，另外亦應免費郵寄整份報告的副本給受影響居民和商戶。
  
- B4. 應加強與民共議，在各重建地區定期（如每三個月）召開會議聆聽各方意見，包括居民關注組及關注團體等，交代重建進度及過程，及檢討現有政策的不足。

副本呈：

發展局局長黃偉綸

立法會發展事務委員會各委員

立法會發展事務委員會秘書處

市區重建局

舊區街坊自主促進組

2017 年 10 月 30 日