

今日香港

舊區重建

提升生活素質?

去舊立新

香港經歷多年發展，市區老化問題逐漸湧現，樓齡達50年的舊樓為數不少。成立快將10年的市區重建局(簡稱市建局)於2010年尾透露未來將投入逾兩百億元，以推動2011至2015年度的5年計劃，其中大部分開支將用在舊區重建範疇。通識角度而言，舊區重建是否真能有效提升香港人的生活素質？不同持份者對此又有何意見？下文將作逐一探討。

■香港文匯報特約記者 李學思

■香港現時約有17,000幢樓齡達30年以上的舊樓，部分日久失修，結構安全問題令人關注。 資料圖片



議題探索

今日香港

- 香港維持或改善居民的生活素質的發展方向如何？
- 香港居民對不同層面的生活素質的優次有甚麼不同看法？
- 哪些方面的生活素質被視為最重要？哪些被視為最急切的需要？甚麼人可作出相關的決定？為甚麼？
- 不同人士或機構能為維持或改善生活素質作出甚麼貢獻？有甚麼障礙？在沒有清除障礙的情況下，哪些群體最受影響？

新聞背景

舊樓逾萬幢 急切盼重建

香港現時約有17,000幢樓齡達30年以上的舊樓，為加快市區重建的步伐，政府於2001年成立市建局，旨在改善內城區環境。市建局的主要重建目標是有40至50年樓齡的舊樓，當中的大部分居民為基層市民，以助他們改善居住素質。

新樓呎價高昂 原居民難負擔

然而，有人認為市建局與地產商合作發展的重建項目，呎價高昂，例如毗鄰灣仔港鐵站的尚翹峰，平均呎價高達逾萬元，一般業主收取市建局賠償後，也不可能購回單位居住。

有環保團體指，香港的「屏風樓」現象普遍，加劇空氣污染問題。 資料圖片

生活素質

生活素質(Quality of Life)意指個人對生活中不同範疇的整體滿意程度，包含個人與群體兩個層面。群體而言，生活素質意味人們生活各範疇中的客觀條件得到提升。當中又可分为「物質生活素質」(Material Quality of Life)和「非物質生活素質」(Non-material Quality of Life)。

物質生活素質泛指生活中能以金錢換取的滿足，可被理解為維護基本生存條件的因素，包括經濟結構的富足、公

平，以及環境結構的安全、穩定等。例如利用財富解決生活上的需要，甚至滿足慾望，追求享受。非物質生活素質泛指不能以金錢換取的心靈滿足。

士紳化

士紳化(Gentrification)意指社區中產化及高檔化。一個舊區原本聚集低收入人士，在市區重建工程進行後，生活環境得以改善，導致地價及租金上升，原居住的低收入居民難以負擔，被迫遷離至更偏遠的地區生活，於是新遷入的高收入居民取代原有的低收入者，成為主要居民。

人稱「喜帖街」的利東街正在進行重建工程。 資料圖片

小知識

舊樓遍全港 龍城重災區

本港現時約有17,000幢樓齡達30年以上的舊樓，預計有關數目在10年後會上升至近30,000幢，而有50年以上樓齡的舊樓亦達3,300幢，主要分布於深水埗、大角咀、九龍城等。政府早前巡查全港3,300幢樓齡超過50年的舊樓，發現當中900幢日久失修，情況嚴重。

《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(俗稱強拍條例)

香港的舊樓業權存在兩個普遍現象：一是業權分散；二是因移民和離世等原故，部分業主下落不明，甚至業權不清。有地產業界人士指，由於以往每個舊樓收購項目都有部分業主無法聯絡，而若按照舊有條例(即樓齡超過50年的樓宇，必須至少有9成業主同意才能進行強制拍賣)，會令重建計劃難以落實。針對舊樓結構的安全問題，立法會早前通過將現行舊樓的強拍門檻由9成降低至8成(即樓齡超過50年的樓宇，有8成業主同意便可進行強拍)的修例動議，並於2010年4月1日正式實施。

早前有歷史悠久的麵廠面臨被強拍的命運。 資料圖片

資料三：不同持份者對舊區重建的看法

持份者類別	意見
舊區居民	1.居民甲：「重建對區內居住的老街坊來說是壞事。根據政策，我們雖然獲得賠償，但必須離開居住數十年的居所，朋友四散，多年建立的社區網絡瓦解，唯有遷往較邊陲的新發展區，重新適應環境。這樣有錢又有何用？」2.居民乙：「我在舊區居住幾十年，樓宇失修問題嚴重，牆身出現裂痕，早前紅磡更有樓宇倒塌，令人提心吊膽。我因經濟能力不足而無法遷居。如果政府推行重建，我便可搬離這個危險地。據我所知，有調查結果指，近7成舊樓業主認為居住地方需要重建。因此我支持這個計劃。」3.租客：「舊樓較便宜，不少被間成套房出租，在百多呎的空間裡，具備洗手間、房間甚至廚房，月租平均只需2,000至3,000元。無論政府怎樣重建，都跟我們沒有關係。就算再多新的樓盤，我們根本沒可能負擔那昂貴的租金……」
商戶	我的麵廠在一幢5層高的唐樓地舖，開業至今已近半個世紀，通過家庭式作業為不同的麵店、食肆提供各式麵品，其中招牌蝦子麵更是飲食界名牌，吸引不少市民「幫襯」。早前有發展商想以逾千萬元收購麵廠，但我只想守住家業，因為這是由父親起家……
地產商	香港地少人多，尤以市區土地更為珍貴，故不少發展商希望與市建局合作，將舊區再發展，從中取得可觀利潤。近年在政府加快舊區重建的步伐下，出現不少市建局與地產商合作發展的重建項目，如荃灣御凱的平均呎價達6,000元，毗鄰灣仔港鐵站的尚翹峰的平均呎價更逾萬元，而俗稱「喜帖街」的利東街重建項目雖未建樓，但業界估計落成後的住宅每呎至少賣9,000元，地產行業獲利甚豐。
保育人士	在以往的重建項目裡，其中很多樓宇或街道別具特色，見證香港發展歷史，是本地人的一種集體回憶。例如太原街又稱「玩具街」，位於灣仔莊士敦道與皇后大道東之間，是香港少數仍保留早年街市特色的區域。太原街是一個非常熱鬧的露天市集，雖然只有百多米長，但在街道的開端是看不到盡頭的，原因是太原街擠滿遊客。
環保團體	香港的污染問題日益嚴重，這與市區高樓林立，通風欠佳有關。市區重建雖可對人樓密集的市區重新進行城市規劃，增加綠化帶以改善環境，但這只是「理想」，結果大多事與願違。大部分重建項目在重建後由原本的7至8層高變成動輒50層高的摩天大廈，樓宇與樓宇間的相距甚近，形成「屏風樓」，導致空氣污染問題進一步加劇。



資料一：市建局簡介

市建局是由政府斥資成立的公營機構，旨在為香港締造優質的城市生活，創建更美好的家園。市建局的重建目標是居住環境惡劣的殘破舊樓。局方重新規劃，將這些舊樓重建為令社會受惠的設施，如休憩用地及社區設施，並盡量徵集面積較龐大的土地，以進行完整的規劃。此舉可重整本港的基本建設，如道路、交通網絡及休憩設施，從而善用土地，改善整體社區環境。

工作重點

- 加速重建發展，去舊立新，創造更美好的生活環境；
- 促進及鼓勵維修修繕的樓宇，防止市區老化；
- 保存及修葺具歷史或建築價值的樓宇，並致力保留地方特色；
- 更新舊區，促進經濟，改善環境，造福社群。

資料來源：市建局網頁

資料二：市建局收益

市建局於2010年公布，自2001年成立以來，首8個重建項目的財務狀況，結果全部「賺錢」，連同其他收益，截至2010年3月底，該局的累積盈餘達67.3億元，其中2009年更因市道良好而破紀錄獲利69億元。

去年土瓜灣馬頭圍道一棟唐樓倒塌，造成人命傷亡，而相連的一排相同樓齡的樓宇結構亦受到影響。 資料圖片

想一想

- 根據資料三，歸納以上不同人士的觀點，從而辨別他們的立場。
- 市區重建如何影響香港的生活素質？參考以上資料加以闡述。
- 你認為市建局在多大程度上實踐其工作重點？試抒己見。
- 有人說：「將舊區重建可有效提升居民的生活素質。」你是否同意這個說法？為甚麼？

辭彙鏈接

- 士紳化 Gentrification
- 土地利用 Land Use
- 城市規劃 Town Planning
- 集體回憶 Collective Memory
- 公眾利益 Public Interest
- 物質生活素質 Material Quality of Life
- 非物質生活素質 Non-material Quality of Life
- 市區更新 Urban Renewal
- 市區重建 Urban Redevelopment