

今日香港+能源科技與環境

# 業主住戶商舖 重建牽涉因素多

## 重建不易

香港地少人多，城市空間本來就捉襟見肘，加上經濟發展迅速，人口不斷上升，為了容下更多人，城市整體向上發展，把舊的地區用摩天高樓取而代之似乎自然不過。然而，市區老化、重建並不容易，當中牽涉了不少持份者，例如業權持有者、居民、商戶等等，人和人的互動、人和建築的互動，築成了「歷史」，因此重建就觸及了如何平衡各持份者的利益。那麼，香港的重建原則是什麼？有什麼優點？本文將一一詳述。 ■黎添祥老師

作者簡介：香港通識教育協會副主席 高雷中學通識教育科主任

## 項目多迴響大

香港有過或現有許多重建項目，較為人熟知的有永利街項目，因反對聲音大，現已劃為保育區；喜帖街項目由2009年中發展，發展商信置、合和配合喜帖街歷史背景，項目命名為「蘭匯The Avenue」，融合重建、保育、環保生活及住宅等不同元素，預料2015年落成；觀塘裕民坊項目，為香港史上最大型的重建項目，分5期完成。還有大大小小的項目，都引發不少社會迴響。以觀塘裕民坊為例，有不少團體擔心重建後通風不暢，有屏風樓效應；也有該區居民認為，把上世紀的建築的悉數拆卸，不但抹去了不少人的共同回憶，還會引致地區商業化、單一化，小店小舖難以支付高昂租金。 ■香港文匯報記者 戚鈺峰

## 政府採用「4Rs」 重建復修保育活化

香港愈來愈多的樓宇正在老化。到2011年為止，全港約有4,000幢樓齡達50年或以上的樓宇；在往後10年，這些樓宇的數目更會按年遞增500幢。儘管特區政府、專責機構如市區重建局（市建局）和香港房屋協會（房協）、業主立法法團及相關專業機構已不斷努力，本港舊樓的整體情況依然不理想，對公眾安全構成威脅。

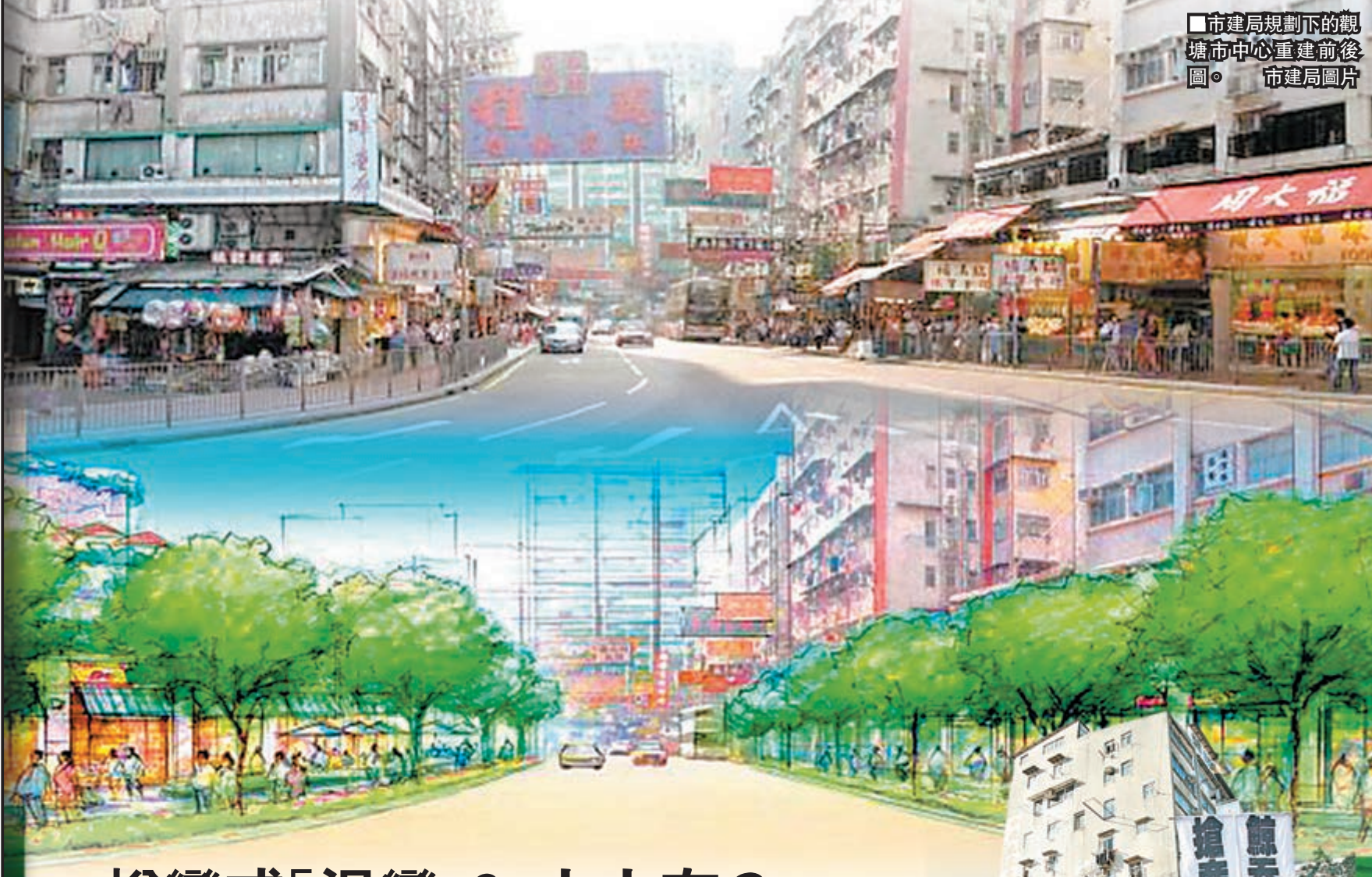
《市區重建策略》是特區政府的策略。在這個策略下，市區更新並不是零星拆建的過程，特區政府採取全面綜合的方式，藉着四大業務策略，即「4Rs」來推動市區重建，包括：重建發展（Redevelopment），樓宇復修（Rehabilitation），文物保育（pReservation），舊區活化（Revitalization）。

**可持續發展**：一種以符合經濟學、社會學及生態學的可持續發展為方針的設計方法，涵蓋日常生活用品、建築設計、都市規劃，以至地球的物理環境。因應不少都市在規劃初期忽略自然環境，造成河川被阻、土壤侵蝕、洪水及污染等問題，以可持續發展設計準則重新規劃街道、公共設施等，可降低對環境的衝擊。 ■資料來源：維基百科

## 歷史難「重建」 「4Rs」路漫漫

「舊區重建」牽涉到了不同的持份者，而這些持份者的利益似乎是不能夠全部照顧得到。對當區居民來說，得到金錢的賠償，得到新的居所，表面上或許值得，但是街坊之間的鄰里關係、和舊建築物建立的感情、代代相傳的房子繼承等等，並不能夠「重建」；對商家來說，搬遷店舖，或許有更多機遇，或許面臨加租而經營困難；對發展商來說，商機是一切，只要能賺錢，就是值得；對政府部門來說，如何去平衡這些持份者之間的利益，減少他們間的矛盾，是一項重要的任務。有人認為，至今為止的重建項目，都是以賺錢為主，並沒有考慮到首要的解決當區民生、提升草根階層生活質素；重建「4Rs」的利弊，存在的種種問題，值得讀者思考。

■香港文匯報記者 戚鈺峰



市建局規劃下的觀塘市中心重建前後圖。市建局圖片

## 蛻變或「退變」？ 人人有Say

### 多角度觀點

**市區重建局**：進行市區更新時，應採用「以人為先，地區為本，與民共議」的工作方針。特區政府既會兼顧社會上各方人士的利益與需要，亦不會犧牲任何社群的合法權益。這項政策的目的是減少居住在惡劣環境人士的數目。儘管市區更新一直是以改善市區居民生活質素為主要目標，市區更新的願景應涵蓋可持續發展及優質城市的概念(包括適當的發展密度、土地用途規劃、城市設計、綠化、本土文化、文物保育、海港美化等)，亦須具前瞻性，配合香港的長遠發展。

**香港理工大學高級講師陳和順**：市區重建進度緩慢，主要原因不在於市區重建局，而在於市建局自負盈虧的運作原則。特區政府在2001年成立市區重建局時，曾經注資100億元，但是100億元的資金可以讓市建局同時開展多少個重建項目，而不用承受過高的財務風險呢？

回看過去，市建局曾在地產市道不景時出現重大

利東街重建後想像圖。市建局圖片



虧蝕；事實上，就算經濟景氣的時候，市建局也不可能同時進行太多項目。以這種速度進行，市區重建的進度當然緩慢。所以，市建局真正需要檢討的，不只是需求主導重建計劃，而是整個市區重建的注資模式，特別是自負盈虧的運作模式。

**傳媒人梁文道**：市區重建在香港從來不是重建社區，它只是一種拆掉老建築老街道再賣給發展商的單純牟利行為。至於居民，除了在賠償金額上要和市區重建局討價還價之外，根本不被諮詢不受理會。我們知道土地是香港最寶貴的資產，也知道地產業是香港經濟的火車頭，但在經過了泡沫破滅的慘痛教訓，正要努力尋求轉型方向的今天，難道就不可以稍為改弦易轍，找出一個既能照顧舊區原有風貌和人際網絡，又可兼顧商業利益的新模式嗎？市區重建局的答案似乎是：不可以。

**香港當代文化中心總監黃英琦**：深水埗最多的是在貧窮線上下徘徊的基層居民。社區更新不能製造矛盾，令貧窮的人更遭白眼；重建追求的應是兼容價值，而非樓價主導，低收入社區的重建項目應以平實為主，讓街坊都租得起，得以改善生活。如今，新住宅大樓氣勢迫人的入侵草根社區，新的必然衝擊舊的文化，新的也會傲慢地把舊的生活習慣加以「紀律化」，讓社區更貼近中產的淨化思維，例如不愛髒亂，不愛露天市集。豪宅將令深水埗加速「土紳化」，令窮人更苦。市建局可自行決定重建規模，它卻選擇了最賺錢的那種。

**學者曾淵滄博士**：為甚麼當年港英政府優先處理木屋區問題？我估計原因可能是木屋區處於官地，清拆木屋區可以騰出土地建高樓，可以住更多人。劏房為私人業主所擁有，收樓不易，得靠市建局的市區重建計劃及私人地產商的重建計劃。不論是經過政府還是私人



早前有香港裕民坊居民不滿賠償方案舉行遊行。資料圖片

地產商，香港整體的市區重建速度都非常慢，無法加快重建，就無法安置住在劏房裡的人，劏房問題也就永遠解決不了。

**某大學講師**：大部分香港人聽到「舊區重建」一般沒有太大的反應。因為在香港人的眼中，這個城市根本沒有所謂「重建」、「不重建」的概念。對營營役役的香港人來說，「起完又拆，拆完又起」不但正常不過，更認為這是經濟發展必然的過程。每天香港都有舊樓被拆卸，過一兩年之後必然會有一幢幢新落成的高樓大廈。這種轉變當然不會嚴重影響區內居民的生活，各人依然每天上班下班，於是大家便有一個印象，以為「重建」只是一小部分或局部地改變居住環境。他們亦單純地相信「改變」一定會帶來良好的影響。這是因為當「社區」早已成為人們日常的生活習慣，起居飲食的安排已經是理所當然的時候，普羅大眾當然難以察覺自己居住的地方漸漸變得陌生、鄰舍間的關係日漸脆弱疏離。到驚然發現的那一天，才知道為時已晚。

**立法會議員梁家傑**：就拿灣仔喜帖街作例子好了。這是近年第一個引起廣泛關注的項目。居民聯合專業人士訂了一個規劃方案，希望保留喜帖街的特色和原有的社區網絡，卻給城規會否決了。這揭示了市區重建的一個核心問題：規劃透明度低，原居民只是給「安置」的一群，並非規劃的夥伴和真正被諮詢的對象，意見難以獲得重視。

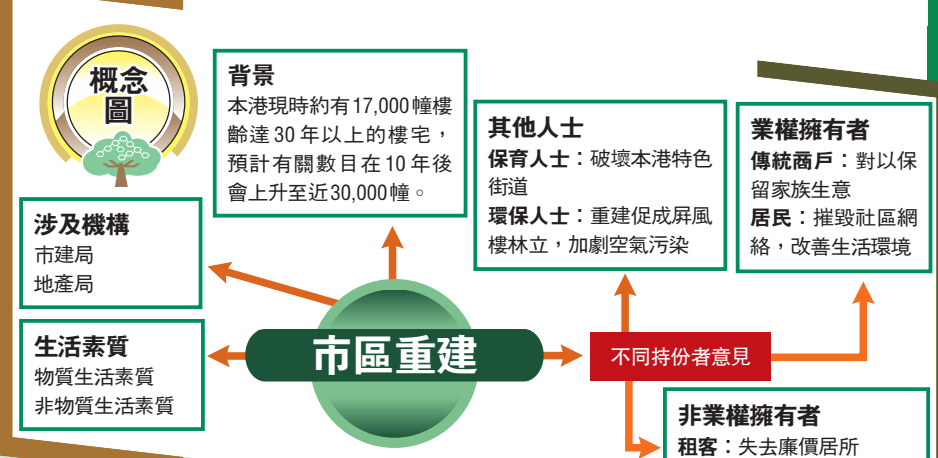
### 想一想

1. 根據上文，指出香港市區老化的概況。
2. 承上題，指出特區政府的應對措施。
3. 試舉出10年來其中2個重建項目及其成效。
4. 有人認為「舊區重建是純牟利，也改善不了該區市民的生活質素，更令社會單一化。」你有多大程度同意這說法？解釋你的答案。
5. 你認為重建如何影響到不同持份者的身份認同問題？解釋你的答案。

### 答題指引

1. 可指出2011年及往後的房屋老化情況。
2. 可指出市建局的成立、《市區重建策略》的制定和其中的四大策略。
3. 自由作答，可以舉例如利東街、灣仔街市、藍屋、觀塘裕民坊等。
4. 同學宜舉例說明，指出不同重建計劃對不同持份者的影響，再作出結論。
5. 自由作答，例如街坊之間的關係、重建後區內形成的中產和草根階層身份觀等等。

■香港文匯報記者 戚鈺峰



### 延伸閱讀

1. 《深水埗變創意聚落》，文匯網，2014年8月23日 <http://paper.wenweipo.com/2014/08/23/OT1408230001.htm>
2. 《市區重建策略》，市建局網站，2011年11月 [http://ura.org.hk/tc/pdf/about/URS\\_chi\\_2011.pdf](http://ura.org.hk/tc/pdf/about/URS_chi_2011.pdf)
3. 《市區活化重建》，香港電台網站，2010年8月25日 [http://www.liberalstudies.hk/environment/ls\\_environment\\_23.php](http://www.liberalstudies.hk/environment/ls_environment_23.php)

■香港文匯報記者 戚鈺峰