

今日香港

續談重建 筆者於上集*介紹了現今香港的市區更新情況，其中不但講述了市建局推行的「4Rs」策略，即重建發展（Redevelopment），樓宇復修（Rehabilitation），文物保育（pReservation），舊區活化（Revitalization），亦援引了幾個重建例子如觀塘裕民坊項目，引述了牽涉的持份者的意見，反映了平衡各方利益，當是市建局面對的重要課題之一。下文將繼續介紹市建局的賠償方案，以及分析重建是否能改善區內居民的生活質素。

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
*請見4月17日A22：http://pdf.wenweipo.com/2015/04/17/a22-0417.pdf



單元二：今日香港（按教育局課程指引）
主題1：生活素質
• 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？

市建局按3方面賠償

對於受市建局重建項目影響的住宅單位，業主可得3個賠償款項：單位的市值交吉價，自置居所津貼和補助津貼。

交吉價 (valued on vacant possession basis)：房屋可以在市場上進行合法交易的全數市場價值，即進行買賣時物業是自住的。「交吉」和「不交吉」是粵語地區房屋交易中常見的兩個詞。「吉」字本應是「空」字，由於粵語中「空」字與「凶」字諧音，生意人為了避諱，把「空」改成了「吉」。所以「交吉」和「不交吉」實際上應該是「交空」和「不交空」，前者是指物業是自住的，後者是指涉及第三方或空置的。

自置居所津貼 (HPA)：自置居所津貼的金額，是物業的市值交吉價，減去在類似地區購置一個面積相若、樓齡約7年的單位市值。舉例來說，假設一個自住住宅單位的市值交吉價為80萬元，而類似地區面積相若、樓齡約7年的單位市值為200萬元，自置居所津貼即為兩者之差，即120萬元。

補助津貼 (SA)：相當於自置居所津貼的百分之七十五。補助津貼僅適用於已出租或空置單位。

■香港文匯報記者 戚鈺峰

去危樓 保歷史 重建任重道遠

拆除有結構危險的舊樓，是市區更新的好處之一。圖為立法會議員梁美芬要求當局檢視馬頭圍的舊樓。 資料圖片

住危樓有風險。圖為本港欠缺維修的劏房。 資料圖片

重建不忘「人本」

參考他國達平衡



舊區重建出發點是好的，把破舊的市區重建，更有效地利用土地資源、增加社區設施及改善區內市民的生活水平。即然舊區重建是一個那麼好的計劃，卻往往得不到市民的支持呢？

首先，很多市民指出舊區重建會使區內失去人情味。在舊區如深水埗和觀塘，到處都是街坊小店，士多、茶餐廳和小型麵包店都在該區屹立十多年甚至數十年，與街坊建立深厚的感情。但市區重建後這些小店往往難以生存，大部分都會被大商場及連鎖集團所取替，這使區內市民感到難以適從。

同時，有商舖為配合發展而被迫結業，而有些人亦需要另找居所，但是他們所得賠償卻不足夠。因此有人會認為舊區重建是對小商店、小業主的「逼害」。他們所得的賠償金無法使他們在其他區內開舖置業，他們便是市區重建的一大苦主。

既然市區重建帶來如此多問題，那麼為什麼還要繼續進行呢？

舊區通常都會出現資源被浪費、危樓及環境保育等問題，因此舊區重建本身就是「以人為本」，以改善區內市民生活水平為大前提的社區項目，但是在進行的過程中往往會面對很多難題，包括重建成本、市民意見及文化保育等問題。無可否認，把社區都市化能達到最高的成本效益，但引來的問題卻往往是政府最難解決的，例如人情味的流失、大財團壟斷等。而當中的經濟效益又是否值得我們去犧牲呢？這個問題便交由同學去定奪。

但值得思考的是文化與經濟是否難以並存呢？如果同學有打開過關於香港的旅遊書，定會發現當中十有八九介紹的餐廳都是港式冰室和茶餐廳，旅遊景點都是在舊區尋寶。那麼政府和香港市民又應該如何利用這些香港的特點呢？如果遊客要吃高級西餐廳，不一定來香港，但要感受最地道的香港味，卻在唐人街找不到。《桃姐》、《歲月神偷》這類香港電影不就使香港某些平日無人問津的街道成為旅遊拍照的景點嗎？政府在制定政策時，最重要的就是不要忘本。到底舊區重建的目的何在？誰人又有資格發聲呢？其他國家或地區又如何平衡文化和經濟呢？這些問題皆值得同學深思。

■陳潔珊文憑試通識科5**狀元、科大商學院三年級生



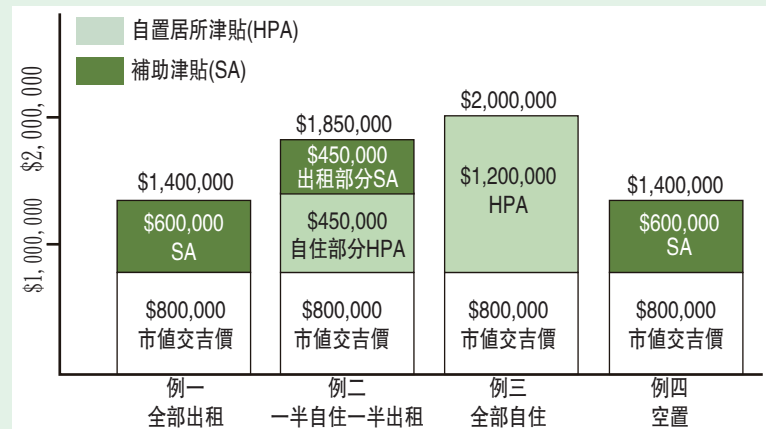
- 《加快市區重建 解決劏房問題》，香港文匯報，2013年9月10日，http://paper.wenweipo.com/2013/09/10/PL1309100006.htm
- 《貧窮指標：二零一一年份的最新情況》，勞工及福利局網站，http://www.lwb.gov.hk/chi/other_info/PovertyIndicators_2011_chi.pdf
- 《黃舒楠：市區重建改寫了家》，評台網站，http://www.pentoy.hk/時事/mpforum2013/2015/01/05/黃舒楠市區重建改寫了家

■香港文匯報記者 戚鈺峰

模擬試題 LS

請先閱讀以下資料，然後回答問題：

資料A：市建局補償方法



資料來源：市建局

資料B：

2011年各地區入息低於平均綜援金額家庭

深水埗	12.4%
觀塘	11.5%
中西區	5.7%
油尖旺	9.7%
全港平均	10%

2011年各地區每月家庭入息中位數

深水埗	\$15,400
觀塘	\$15,500
中西區	\$30,000
油尖旺	\$20,000
全港平均	\$19,600

2011年各地區失業率

深水埗	4%
觀塘	4%
中西區	1.9%
油尖旺	2.7%
全港平均	3.4%

資料來源：政府統計處2011年人口普查

資料C：重建的利弊

利	令舊區得以重新發展，樓價升值 減少危樓數目，令居民及其他市民安全有保障 令舊區得以重新規劃，改善市容、安全及衛生問題 改善管理，有助加強治安 減少移山填海增加土地需求，更符合可持續發展及環境保育原則 令重建及其周邊地區增值 商住式規劃，提供就業機會 商業區或觀光區，發展成景點，吸引遊客 政府可從賣地及釐印稅獲得可觀收入 令香港更國際化及現代化，吸引外國投資
弊	令社區原有特色消失 令社區網絡及集體回憶消失，降低市民對該社區的歸屬感 製造污染，如建築廢料、空氣污染等 樓宇升值的主要得益者是發展商，而不是居民 低收入民衆無能力繼續留在原地居住，剝奪居民居住權 屏風樓導致熱島效應 居民及商戶不滿，導致衝突 政府只着重經濟發展，忽視可持續發展，可能得不償失 有可能造成官商勾結，損害港府管治威信 污染及廉潔問題削弱外國投資者來港意慾

資料來源：綜合本地各大報刊



參考以上資料，有說舊區重建對該區的居民是改善生活質素的途徑，你有多大程度同意此說法？解釋你的答案。

很大程度同意：

- 指出都市更新概念能夠解決市中心萎縮的問題，可重新發展；
- 指出市建局「以人為本，地區為本，與民共議」的工作方針；
- 改善舊區環境及結構安全問題，提升居民生活素質，更切合時代需要；
- 市建局有足夠賠償，有津貼及以交吉價交易；
- 商業與住宅並存規劃，帶動舊區經濟增長；
- 更妥善管理，減少舊區產生的罪案率；
- 舊區重新發展後，可改善居民的就業機會及增加收入。

很小程度同意：

- 其他合理答案也可接受，除引用資料回答外，所提出論點必須有論據及例證作支持，若加上駁論部分加強說服力，評分更高。
- 破壞原本的社區網絡，卻沒有安置原本社區區民的安排，僅賠償；
- 市建局在規劃重建時只着重經濟效益，沒有重視居民的意見；
- 舊區重新發展後，可改善居民的就業機會及增加收入。
- 更妥善管理，減少舊區產生的罪案率；
- 商業與住宅並存規劃，帶動舊區經濟增長；
- 市建局有足夠賠償，有津貼及以交吉價交易；
- 指出都市更新概念能夠解決市中心萎縮的問題，可重新發展；
- 指出市建局「以人為本，地區為本，與民共議」的工作方針；
- 改善舊區環境及結構安全問題，提升居民生活素質，更切合時代需要；
- 市建局有足夠賠償，有津貼及以交吉價交易；
- 商業與住宅並存規劃，帶動舊區經濟增長；
- 更妥善管理，減少舊區產生的罪案率；
- 舊區重新發展後，可改善居民的就業機會及增加收入。

