

市區老化 砍掉重練



重建前

重建前的衙前圍村，是香港市區內最後一條圍村。資料圖片

市建局部分正進行的項目



地區 觀塘區
發展項目 觀塘市中心
預計完成年期 2021年



地區 中西區
發展項目 卑利街/嘉咸街
預計完成年期 2017年至2021年



地區 中西區
發展項目 士丹頓街/永利街
預計完成年期 規劃、時間表尚待確定



地區 紅磡區
發展項目 馬頭圍道/春田街
預計完成年期 2019年

今日香港

隨着部分市區開始老化，香港又面對土地不足的問題，市區重建已是政府必須面對的問題，近年市建局展開了不少的市區重建項目，可是每次都面對各種困難，有些是文物保育問題，有些則是居民不願遷出，到底市建局的工作範圍是什麼，在重建市區時遇到什麼困難，現在又正進行什麼項目，下文將會逐一分析。 ■ 羅玉芬 兼任大學講師



重建衙前圍村引起市民關注。資料圖片

市區最後圍村 歷史不敵發展

衙前圍村是香港最後一條在市區中的圍村，估計已逾四百年的歷史，不過仍不敵時代發展，面臨重建的命運。早在上世紀，已有人提出要重建衙前圍村，不過因居民不願意而失敗，直至2013年，政府下達收樓令，引起社會各界討論，支持者認為衙前圍村已不再是古蹟，而被居民改建成普通住宅，反對者認為衙前圍村有歷史價值，而且居民亦不願遷出，政府在強人所難。今年1月，最後一戶居民自願遷出，是否重建的爭議才告一段落。



重建後

重建後的衙前圍村，預計會保留部分建築和古蹟。資料圖片

市建局4R：重建、復修、活化、保育

市區重建局（市建局）於2001年5月成立，顧名思義就是要透過重建，解決市區老化問題，改善舊區的居住環境，為大眾提供優質的現代城市生活。它的前身是1988年成立的土地發展公司（土發公司）。除了繼承土發公司還未完成的25個發展項目，例如衙前圍村、觀塘市中心等，市建局還計劃了200個新項目，希望在20年內進行。2011年2月，發展局公佈新的《市區

重建策略》，指出市建局的使命是重建發展（Redevelopment）、樓宇復修（Rehabilitation）、舊區活化（Revitalization）和文物保育（heritage preservation）。它們又稱「4R」，當中以重建發展及樓宇復修為核心任務，後者是要延緩樓宇的老化速度，減少前者的迫切性。而眾所周知的是，樓齡達30年是樓宇開始老化的警號。

現時香港正面對市區樓宇開始老化、人口增多、土地又不足等問題，因此市區重建是必要及急切的，除了提升生活質素，還有公共安全的考慮。至於文物保育，市建局在開展重建、更新工程之時，還需要保存及重修具歷史、文化和建築價值的古蹟、構造物等，和保留社區原有的地方、歷史特色。透過這些工作，舊區得以活化，確保市區的綜合性及可持續發展。

諮詢居民需時 補償逆侵難搞

重建從來都不是一件容易的事，以黃大仙衙前圍村為例，雖然受影響的人士及業權只有約百個，但市建局卻用上了差不多十年才完成收地程序，剛開始拆卸，又有聲音希望暫停重建程序，到底是什麼原因令重建變得困難？
1. 諮詢需時
「以人為先，地區為本，與民共議，推進市區更新」是《市區重建策略》提出的工作方針，強調公眾參與、平衡社區整體及可持續發展和各持份者的需要，以及體恤有特別需要的人士。因此在重建項目開始之前，必須先進行諮詢，然後再進行各種討論，都是需時不短的程序。
2. 文物保育策略
有些舊區有相當的歷史建築，如何處置就成為問題。例如灣仔利東街和衙前圍村項目，前者又稱「龍帖街」，是婚嫁及其周邊物品的銷售集中地，後者是市區內的唯一一條圍村，擁有四百多年

歷史。兩個選址的區議會及居民都曾經反對重建建議，認為既有的地區特色、網絡及歷史勢必徹底消失。不過，即便解決了文物保育問題，在拆除過程中也有可能出現意料之外的事，例如衙前圍村項目，就發現了三百年的更樓遺址，因此又要進行評估，考慮是否停止重建工程，以及是否需要保育。
3. 補償爭議
市建局收購舊單位的時候，會採用收購、現金補償、「樓換樓」及同區安置等方法，並按市價及損失的評估來釐定，因物業使用人身份和特別需要有不同，例如年老租戶所得的補償會相對多，租戶將有特惠補償以彌補經營損失。不過，收購價格不會有人嫌高，因此每次收購，如何定價就成為難以達成共識的問題。
4. 「釘子戶」

在市建局正式公佈收購計劃前，所有在選址上的業主及租戶都是合資格得到補償的受影響人士。「釘子戶」原先意思是，趁在市建局還未公佈之前，先行收購將受影響的物業，希望賺取一筆補償；不過市建局已有堵塞方法，在公佈的一天同時登記合資格人士，避免有人「渾水摸魚」。
5. 逆權侵佔
逆權侵佔是指非物業持有人未有經業主同意，持續佔用其地方超過一定年期，可以透過法律程序成為佔用地的合法新業主。在觀塘重建項目中，這個問題成為熱話，由於政府以前沒有嚴格執法，造成部分商戶在通道上開舖，這些「通道舖」在市建局收地的時候申請逆權侵佔，有望成為合法業主，這就代表市建局在收地的時候必須向他們作出賠償。由於處理逆權侵佔需時，收地重建的速度也因而降低。

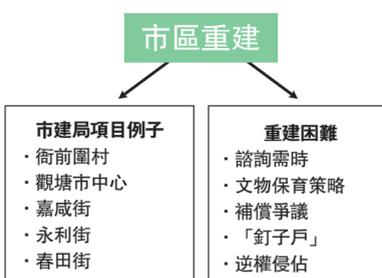
想一想

- 根據資料，試指出香港進行市區重建的原因。
- 承上題，進行市區重建時，市建局正面對什麼挑戰？
- 有人認為居民反對重建的原因，不外乎是賠償金額，你認同這看法嗎？
- 有評論指「市區重建是解決土地供應不足的唯一出路」，你如何評價此看法？

答題指引

- 同學可根據資料，指出香港正面臨市區老化和土地供應不足的問題，所以需要進行市區重建。
- 本題同學可引用資料作答，如文物保育問題、收地難題、諮詢和處理逆權侵佔需時等。
- 本題屬於開放評論題，同學需留意，賠償金額固然是市建局與居民之間最主要的衝突之一，但不是只有這個原因，如居民因不想遷離該區、重建會破壞該區居民之間的人脈等，因此賠償金額並非唯一的反對原因。
- 本題亦是評論題，同學需留意論點中含「唯一」二字，雖然市區重建可以有助解決土地供應不足問題，但卻不是唯一的解決辦法，增加土地供應還是有很多方法的，如改變土地用途等。

概念圖



延伸閱讀

- 《衙前圍村最後兩戶終肯搬》，香港《文匯報》
<http://paper.wenweipo.com/2016/01/25/HK1601250033.htm>
- 《南宋古村火災 焚毀百年歷史村屋》，香港《文匯報》
<http://news.wenweipo.com/2015/08/11/IN1508110095.htm>
- 《通道舖霸佔七成官地 祖裕民坊重建》，香港《文匯報》
<http://news.wenweipo.com/2016/04/26/IN1604260006.htm>