

## 市建局不應步上土發後塵

新世紀論壇地產小組召集人及專業測計師 彭兆基 (09-06-2000)

立法會正在審議《市區重建局條例草案》(下稱條例草案)，如無意外，草案會在本月底立法年度結束前通過。根據條例草案所成立的市區重建局(下稱市建局)也可望在短期內成立，展開工作。然而，將來市建局的角色仍有一些值得商榷之處。

無可否認，市區重建的確是一件艱巨複雜的工作，實在有需要交由一個特別的機構負責跨部門的工作。將來的市建局會肩負規劃地政局、規劃署、地政總署和房宇署等多個部門的職能。據說政府將更會從這一局三署抽調三分之一人手到市建局。

根據《市區重建條例草案》第 22 條，市建局能制定如同《城規會條例》中的「發展大綱圖」作用的發展計劃圖(Plan for Development Scheme)，這個發展計劃(Development Scheme)能夠羅列出一個理想的規劃藍圖，當中包括一些具有歷史保留價值的樓宇，以及需要即時維修處理的建築物。現時這些職能是由政府不同部門掌管，而市建局成立後，將具有這些跨部門的功能，目的是要改善環境、促進樓宇的保養和改善，以及保存有歷史價值的建築物。本論壇對市建局這些功能是毫無異議的。

但根據條例草案，市建局除了執行這些跨部門工作外，還擁有自行發展物業，以及與私人發展商合作重建的權利。據悉，市建局將會沿用土地發展公司一貫的模式處理收回的土地，即是與大型發展商合作重建發展。本論壇認為，這種方法未能達到市區重建的意義。

首先，私人發展商必會以利潤的可觀與否作為發展項目的大前提，一些利潤微薄，或只具社會效益而欠缺財務效益的項目，自然不會放在優先的考慮之列，甚至會置諸腦後。在這情況下，重建區自然難以得到最佳的規劃。

其次，市建局與私人發展商合作，必定會惹來「官商勾結」一類的批評，情況就像目前的土地發展公司一樣，這樣對市建局的形象大大不利。再者，由於發展的規模全是大面積的土地，合作對象必定是大地產發展商，小型發展商根本無從參與其中，容易造成不公平的現象。

新論壇重申，政府在市區重建的過程中只應扮演促進者(Facilitator)的角色，其目標是要彌補自由市場的盲點。而市建局作為這個促進者，不應參與物業發展，只需負責制定目標和執行有關收地的工作，當中包括：規劃制定重建區；安置舊區



居民(至於安置資源則應由房委會和房協分擔，而並非由市建局提供)；監管重建區內不被列入重建項目的樓宇的保養和維修；協調具歷史及建築價樓宇的保護工作；在指定時限內通過協商收回分散的業權，如協商無效，則可請求政府用法例收回土地；最後將徵集所得的業權交回政府，依據發展計劃中的指定用途把地段重新拍賣或招標。上述的工作只有政府或具政府支持的半官方機構才能做到。至於發展商的角色，則只應局限在發展重新規劃的土地。

這樣做不單可以免除不必要的批評，而且亦能符合各方面的利益，例如舊區的居民得搬到設施較為完備的樓宇，發展商也毋需花費大量時間和金錢收樓及安置受影響的居民。

據了解，政府雖然都認為這種建議是合理的，但卻擔心未必能獲得立法會條例草案審議委員會的多數議員同意，因為政府恐怕，有些議員會擔心政府會濫用《土地收回條例》(Government Land Resumption Ordinance)的權力，收回私人業權。

然而，政府根本未真正讓議員考慮過這建議，又怎能假設他們的想法呢？再者，自有《土地收回條例》以來，政府重未濫用，即使過往有人以這種理由挑戰政府這種權力，在法庭上也不曾被接納。

新論壇認為，政府應該以解決問題(Problem Solving)的態度看待市區重建，若只顧慮「政治現實」而無視問題的癥結，最終只會使整個社會在市區重建中付出沉重的代價。

總括而言，《市區重建局條例草案》賦予市建局的職能及權力實在過大，若不作適當的收縮或削減，只會造成另一個像房委會一樣龐大的官僚架構。

(本文已刊載於 2000 年 6 月 9 日之《信報》)