

## 影片名稱：《鏗鏘集 – 榮神益人》

播出日期： 2018-01-15

片長： 22 分鐘

學習單元： 今日香港

學習範圍： 文化藝術、保育與發展、土地與房屋

關鍵字： 教商合作,教會,地產商,發展商,重建,教堂,佑寧堂,宗教組織,慈善組織

### 簡介：

位於堅尼地道的三級歷史古蹟香港佑寧堂，開始動工清拆，教會和發展商合作在該地段興建 22 層高的大樓。這種模式的「教商合作」過去已出現不少。為何教堂可以變作商業用途？當中的機制和程序是怎樣的？教堂座落「政府、機構或社區」用地，變了豪宅後，對城市規劃有何影響？本集訪問了幾位教友，以及了解土地規劃法例及程序的人士，一起探討教商合作的原因及問題。

### 內容重點：

- 了解佑寧堂重建涉及的法例及程序
- 探討教友對教堂重建的看法
- 了解其他教商合作的重建或搬遷個案
- 探討重建對城市規劃造成的影響
- 探討宗教或慈善組織進行牟利業務的情況及觀點

### 持分者：

持分者	人物 / 組織	經歷 / 看法
教友	Verna (佑寧堂前教友)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 不覺得這件事能彰顯神的榮耀。「你們不能侍奉神，又侍奉瑪門」，瑪門是代表金錢</li> <li>■ 那些很漂亮的花崗石，如今滿目瘡痍，令人很傷心</li> <li>■ 認為應該尊重聖所，保留歷史、保留上帝聖所的聖潔和純潔</li> <li>■ 教堂就是教堂，豪宅就是豪宅，不覺得兩者應該結合</li> </ul>
	Jane (佑寧堂前執事)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 以前牧師住所在這裡，可以向纜車上的人揮手</li> <li>■ 現在被掩蓋的突出部分就是鐘樓，是很可愛的，外型不只是直線，頂部有斜型設計</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 這（佑寧堂與發展商合作重建）尤如侍奉兩個主人，教會在協助發展商，顯然地產商追求的明顯是利潤，而且想賺到盡，教會則想保障自己的將來，但這不是發展商所關注的，他們並不關心教會會如何使用收益，及教會的角色和任務</li> </ul>
	<p>陳可樂 （香港基督徒學生運動執行幹事）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ （講述灣仔星街的重建項目）這兒本來是教堂，樓高約 2 至 3 層，跟地產商合作後便變成豪宅，分別有豪宅入口和教堂入口</li> <li>■ 當教堂改建為高樓大廈，箇中利潤極之龐大，也吸引地產商與教會洽商這類合作，最終結果很可能影響附近社區</li> <li>■ 教會用地一般屬「政府、機構或社區」用地，原意是供公眾使用，很多本應屬於公眾使用的機構用地，突然變成高樓大廈及豪宅，連教會亦不能倖免</li> <li>■ 以星街為例，本來是私人捐地，希望教會善用來服務基層市民，但最後變成幫助地產商，透過土地發展機制的灰色地帶而「開綠燈」，或者幫助地產商賺盡每分錢的時候，便大有問題</li> <li>■ 由於舊地契條款的限制少，城規會便成為這類改劃重建的最後把關</li> <li>■ 翻查資料發現佑寧堂兩度向城規會申請改變土地用途，於 1997 年獲批加建住宅，不過計劃一直未進行，因此教會曾經 5 次向城規會申請延長審批有效期</li> <li>■ 認為這種情況很有趣，通常教會申請重建時都表示，已經獲得教友的批准和同意，其實無形中是劃分了教友和社區其他人士，附近社區明明不同意發展如此高密度項目，但教會選擇忽視</li> <li>■ 自己最不滿的是，城規會在 2008 年，將佑寧堂位處政府、機構或社區用地，加設發展高度限制，新建築物樓高不可超過 3 層，但佑寧堂表示，已獲批的 22 層大樓申請未過期，不肯跟從，更一度向城規會提出司法覆核，最終雙方和解。教會最後維持重建 22 層高的大廈</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 時至今日，大眾對空氣流通及景觀的要求已大幅提升，對環保、公共空間的要求也如此，所以這些也應該與時並進</li> <li>■ 自己一直關注教會與地產商合作發展的模式是否符合土地公義。90年代初，聖公會伙拍長江實業地產發展鹿茵山莊，後來出售百多個單位，獲利 11 億元</li> <li>■ 即使教會把利潤幫助貧苦大眾，但教會一旦參與土地買賣，變相是助長地產霸權</li> <li>■ 「你看那天上的飛鳥，也不種也不收，上帝尚且養活牠，更何況是珍貴的人呢？」教會經常說政府沒有撥款，本身亦不夠錢用，唯有自行賺錢，這是一種結構性的問題。</li> <li>■ 香港政府一直以高地價政策管治社會，所以教會也無可避免地參與了這個透過土地買賣而獲利的機制，有時成為了護航者，有時更成為了同謀</li> </ul>
受影響居民	Ada (沙田居民)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 我們爭取不要在城門河畔興建高樓大廈，因為我們十分希望維持城門河原有的風貌</li> </ul>
教會	香港佑寧堂 (書面回覆)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 這次重建合法合理，符合所有城規程序和教會規章；這次與發展商合作，亦令教會得以重建而毋須負債，將來獲得的利潤可以擴展事工</li> </ul>
	盧龍光 (牧師、灣仔循道衛理香港堂重建的主事人)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 自己當主任牧師時立即遇到第一個挑戰，就是這教堂需不需要重建，很多人說不行，但問題是自己作為(灣仔循道衛理香港堂的)主任牧師，就連主日學在哪兒進行也不知道，因為這裡課室不多</li> <li>■ 自己是當時重建的主事人，教會本來打算自資重建，但考慮到與發展商合作才有足夠資金達致地盡其用，更符合經濟效益，最終選擇與新世界發展合作</li> <li>■ 我們無法用盡這塊土地的潛力，不會用足其地積比例，對基督徒而言這是管家的問題。你有沒有全面發揮上帝賦予的恩典？這塊土地不</li> </ul>

		<p>是教會的，是社會的</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 對於當年地產商向政府補地價 6 千多萬元以加入商業用途作重建，自己認為合符土地公義</li> <li>■ 對外界批評教會與發展商合作，是幫助對方賺錢，自己認為是一種偏見。由始至終，人們都對宗教有誤解，教會當然對窮人有承擔，但教會與每一個人都是朋友，不會有偏見認為因你有錢而不跟你做朋友。耶穌的墳墓就是有錢人出資的</li> <li>■ 有人認為興建豪宅就是不對、教會不應興建豪宅。這是甚麼道理、甚麼邏輯？興建豪宅後的利潤由教友分紅嗎？不是。但如今整個社會覺得，教會只可自己出錢、教會服務社會是應該的。如何有資源服務社會？唯有教會自行尋找資源，如何尋找？便是以合法、合理途徑尋找。教會有甚麼，使用甚麼資源去尋找</li> <li>■ 地產商以牟利為先，與教會宗旨不同，所以在洽商的過程，教會要堅守服務社會的原則，他表示當年地產商用盡方法希望取得地面樓層的使用權，但自己堅持要開放予公眾使用</li> <li>■ 地產商只向錢看。自己當然知道地面樓層作店舖會賺更多錢，但教會的原則及價值觀是，最貴的地方要保留給教會，最好的地方要服務人群</li> <li>■ （對於教會被指其營運酒店）宗教與社會息息相關，宗教為甚麼不可以做生意？宗教只是不可以斂財、不可賺錢後自行攤分</li> </ul>
測量師	劉振江 （香港測量師學會前會長）	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 早年，尤其是香港島於百多年前，批出的土地契約，條文只規定不准進行污染或厭惡性活動，可說幾乎沒有發展限制</li> <li>■ 尤其地契年期很長，正如剛剛提及的 999 年，買家便會更安心，不需要擔心跟政府續期的安排。若屬市區土地，交通配套、基建及各類設施較完備，不需要再多花心思，對發展商而言，這些土地非常吸引</li> </ul>

行會成員	葉劉淑儀 (行政會議成員)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 無論是慈善組織或社企，都不可被禁止牟利，能夠牟利即代表管理得當。不可禁止它們賺錢，問題是應把利潤用作契約規定的用途，例如提供青年服務、教育服務，而且不是那種賺到盡的教育服務</li> <li>■ 要監管的是有沒有將錢轉移到子公司，由自己人擔任顧問收取服務費</li> </ul>
規劃師	陳達材 (規劃師)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 自己 80 年代於沙田拓展處工作</li> <li>■ 神召會擁有的土地，早已規劃作休憩用地，所以當年部門指派自己為神學院覓地重置，希望騰空這塊土地讓公眾使用，不過後來並無成事</li> <li>■ 自己當時也相當恐懼，擔心可能將來有發展商把這土地改作住宅用途或其他商業發展，會強烈牴觸沙田的規劃及城市設計的用途</li> <li>■ 教會與地產商在物業市場賺錢之餘，過程中也應該尊重社區意願。私人土地也需要尊重其規劃原意，尤其作為教會，對一個宗教組織而言，更應着重公眾利益，並非教會擁有這塊土地便可為所欲為</li> </ul>

### 其他資料：

堅尼地道佑寧堂的重建及地契資料	<p><b>重建詳情</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 位於堅尼地道的香港佑寧堂，佑寧堂與恒基兆業地產合作，於 2017 年 12 月拆卸有 68 年歷史，屬三級歷史建築的教堂，重建成 22 層高的大樓，將來地下數層會留作教堂</li> </ul> <p><b>地契資料</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 香港佑寧堂早於 1890 年在此處建堂，當時的創辦人雅理各牧師將這塊土地交予佑寧堂受託人，用作公開崇拜及傳揚福音。佑寧堂用地是向政府購入，《鏗鏘集》翻查 1897 年的地契，發現年期長達 999 年，至今地租仍然是 131 元</li> <li>■ 由於這種舊地契並無列明用途或高度限制，因此是次教會與地產商合作，改劃一座小教堂成為 22 層高的住宅，毋須申請修改地契及補地價</li> </ul>
-----------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 《鏗鏘集》翻查地契，教會在 1960 年獲港英政府以年租 58 元批出千多平方呎土地來擴充，列明土地只可作教會相關用途。《鏗鏘集》就此詢問地政總署重建有沒有違反規例，署方回覆已於 2017 年 11 月去信教會要求提交資料</li> </ul> <p><b>安排重建期間遇到的困難</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 教會兩度向城規會申請改變土地用途，於 1997 年獲批加建住宅，不過計劃一直未進行，因此教會曾經 5 次，向城規會申請延長審批有效期</li> <li>■ 城規會在 2008 年，將佑寧堂位處的政府、機構或社區用地，加設發展高度限制，新建築物樓高不可超過 3 層，但佑寧堂表示，已獲批的 22 層大樓申請未過期，不肯跟從，更一度向城規會提出司法覆核，最終雙方和解。教會最後維持重建 22 層高的大廈</li> <li>■ 佑寧堂的運作由法團條例規管，恒基兆業地產一度憂慮，由於教堂重建後不會佔用整座新建築，有可能牴觸相關條文，引致倫敦母會自動接管新建大樓的業權。在地產商要求下，佑寧堂於 2016 年向高等法院尋求澄清，結果法庭聲明重建後並不會牴觸有關條文，重建計劃終動工</li> </ul>
<p>灣仔星街教堂的重建及地契資料</p>	<p><b>重建詳情</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 教會在 1997 年以 7 千萬元售予長江實業，改建後地下兩層為教堂，樓上變成住宅</li> </ul> <p><b>地契資料</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 教堂前身是天主教聖母聖衣堂，土地在 40 年代，由私人捐獻予教會</li> </ul>
<p>灣仔循道衛理香港堂的重建及地契資料</p>	<p><b>重建詳情</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 90 年代因為失修及空間不敷應用，教會與地產商新世界發展合作，將教堂改建成 23 層高的教會兼商用辦公室大樓，由發展商承擔重建費用。重建後樓上 13 層辦公室交予地產商營運 20 年</li> </ul> <p><b>地契資料</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 重建前的循道衛理香港堂是灣仔地標。1934 年獲政府以 5 萬多元批地，地契規定只可作教堂之用，之後重建加入商業用途，發展商要向政府補</li> </ul>

	<p>地價 6 千多萬元</p>
循道衛理聯合教會的經營的酒店用地資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 去年 4 月審計處揭發 14 幅免地價或按優惠地價批出的土地，用作營運酒店，包括循道衛理聯合教會位於灣仔的酒店</li> <li>■ 該幅土地獲政府以優惠地價 1 千元批出，教會以外判形式營運酒店，於 2013 至 2015 年間，3 年內錄得近 7 千萬元收入。教會強調這些盈餘全數用作慈善服務</li> </ul>
沙田神召會教會土地	<p><b>重建詳情</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2017 年，恒隆地產入紙，申請在沙田城門河河畔一幅教會土地興建兩幢 30 層高的住宅，被城規會否決</li> <li>■ 有沙田居民批評，教會與地產商私下合作牟利</li> <li>■ 神召會沒有回應沙田神學院原址重建計劃，恒隆地產則表示，在評估城規會就申請提出的意見</li> </ul> <p><b>土地詳情</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 土地由神召會私人持有，佔地超過 5 萬平方呎，現時由另一個宗教團體使用</li> <li>■ 原來的神學院於 2002 年由發展商恒隆協助覓地，搬往屯門虎地</li> </ul>
何文田一幅土地	<p><b>重置及重建詳情</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 原為浸信會神學院會會址</li> <li>■ 教會在 90 年代以逾 3 億元將土地售予新鴻基地產，換取了西貢一幅土地和新校舍</li> <li>■ 何文田的土地則發展成樓高 30 層的住宅，目前平方呎價接近 2 萬元</li> </ul>
牛池灣一幅土地	<p><b>重置及重建詳情</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 地皮約 20 多萬平方呎，本來由天主教安貧小姊妹會經營安老院</li> <li>■ 1996 年與地產商交換土地，安老院搬往上水，地產商於 2003 年獲城規會通過，原址興建 5 幢約 60 層高的住宅及商業設施</li> </ul>

### 影片標籤 (CuePoints) :

- 0110 Jane 和 Verna 對佑寧堂與地產商合作重建感不滿和可惜
- 0251 佑寧堂的土地資料；劉振江講解這幅土地對地產商的吸引之處

- 0433 陳可樂講述灣仔星街教堂及佑寧堂重建項目申請重建期間的交涉過程，並表達其不滿
- 0802 探討佑寧堂的重建項目有否違反法例
- 1018 盧龍光講述當年作出灣仔循道衛理香港堂重建的決定，強調洽談中要堅守原則，要符合土地公義
- 1400 盧龍光和葉劉淑儀回應有關教會經營酒店的做法
- 1534 居民反地沙田神召會教會土地作重建，陳達材講述當年將原址的神學院搬往別處時已有憂慮
- 1754 教會將持有的私人地皮與地產商交換發展並非首次發生
- 1907 陳達材寄語教會與地產商要尊重社區意願
- 1952 陳可樂慨嘆教會在缺乏資金下無可奈何與地產商合作，但卻有違服務大眾宗旨，造就了地產霸權

#### 思考問題：

1. 節目描述了什麼「教商合作」的例子？綜合這些個案，試從教會和發展商的兩方面分析教商合作出現的原因。
2. Jane 和 Verna 因不滿佑寧堂與發展商合作而離開教會。她們不滿的原因是甚麼？
3. 陳可樂指地產商透過土地發展機制的灰色地帶將服務基層的土地變成賺錢的工具。試以佑寧堂的例子解釋機制的灰色地帶指的是甚麼。
4. 對於教會與發展商合作重建，盧龍光有何看法？你是否同意他的觀點？
5. 「教會能運用土地發展的利潤支持服務社會的慈善項目。」與「即使教會把利潤幫助貧苦大眾，但教會一旦參與土地買賣，變相是助長地產霸權。」你傾向同意哪一個說法？解釋你的答案。
6. 不少慈善組織或社企都有經營牟利業務。你認為政府可從哪些方面對其作出監管，以確保他們不會借慈善之名斂財？
7. 不少教會將持有的私人地皮與地產商交換以換取金錢和土地或以原有教會土地重建成住宅。試評論做法對地產商、教會、教友、社區裡的居民各有何利弊。

#### 延伸閱讀：

1. 通識概念：土地用途  
[http://www.liberalstudies.hk/daily\\_concepts/index.php?word=417](http://www.liberalstudies.hk/daily_concepts/index.php?word=417)
2. 通識概念：土地契約(1)  
[http://www.liberalstudies.hk/daily\\_concepts/index.php?word=532](http://www.liberalstudies.hk/daily_concepts/index.php?word=532)
3. 通識概念：慈善組織(1)  
[http://www.liberalstudies.hk/daily\\_concepts/index.php?word=148](http://www.liberalstudies.hk/daily_concepts/index.php?word=148)





4. 通識影片：鏗鏘集－此地不留人

<http://www.liberalstudies.hk/video/programme.php?vid=tcs16-1667>

影片連結：

<http://www.liberalstudies.hk/video/programme.php?vid=tcs18-1734>