

**《市区重建策略》检讨
「建立共识」阶段
「建立共识」工作坊讨论摘要**

日期： 2010年5月15日(星期六)
时间： 下午2:30至5:30
地点： 香港浸会大学漫会大学道9号陈瑞槐夫人胡尹桂女士持续教育大楼12楼
出席人数： 136人(并不包括由《市区重建策略》检讨督导委员会成员及专业人士担任的小组主持、以及发展局、市区重建局和政府部门代表)

《市区重建策略》检讨督导委员会(督导委员会)在讨论和分析「公众参与」阶段所收集的意见及一系列专题研究的结果后,综合出十个有关市区更新未来发展的初步建议方向,由督导委员会秘书(发展局苏翠影女士)作简介。简介完毕后,主持人麦黄小珍女士邀请公众人士进行分组讨论。

分组讨论汇报摘要

1. 以地区为本、由下而上(市区更新咨询平台)、社会影响评估及社区服务队

1.1 市区更新咨询平台

有小组意见认为咨询平台旨在满足社区人士和街坊的意愿,应避免各方持份者受到任何损失。目前市区重建局(市建局)进行市区更新的主要问题在于代表性不足,亦无监管机制。因此,咨询平台应由独立机构负责,须加强社区参与,让社区人士和街坊皆可尽情发表意见,以确保有关平台真正做到「由下而上」,并切实保障小业主的权益。有小组希望能成立由居民主导、有规划师、政府代表、社会福利界、专业人士等参与的「社区参与规划中心」,配合市区更新咨询平台。

另外,有意见指此「市区更新咨询平台」应扩大为「区域规划平台」(District Planning Forum),其设立的主要目的是为市民提供良好的居住环境,但未必一定要通过重建。它应有足够的资源、决策和执行的权力,而不单单是给予意见而已。在工作执行上,平台可决定由什么机构负责;当没有其它机构可进行该项工作时,才交由市建局执行。

有小组认为应透过委任具备能力和公信力的中立人士担任主席,如法律界、宗教界人士或大学校长,而平台亦不可由区议会代替,以避免该平台过于政治化。不过,一些小组并不赞成委任制,建议推选社区人士和吸纳弱势社群组织的代表参与,并由社区服务队(社工队)先进行社区影响评估,再把结果

带到平台，由政府部门、居民代表和专业人士等各阶层人士一起规划社区。

有参加者指平台的设立可具弹性，做到跨区管理；设立信息系统，令所有资料公开互通，会议资料亦可查阅；并由专业人士协助市民了解市区重建的过程。此外，咨询必须大型而深入，包括基层调查，范畴须涵盖文化、经济、保育等各方面。

1.2 社区服务队

有意见认为目前「社工队」给人角色矛盾的感觉，赞成社工队独立于市建局(包括其工作地点不可在市建局的办事处)，而一些非政府机构亦可分担其工作。有小组指社工队可考虑由咨询平台聘请，某些政府部门(如民政事务局)或香港赛马会则可提供资源和资金，亦可考虑以基金的方式提供资源。

「社工队」须公开服务承诺，分清职责，其倡议者和个案处理的双重角色不应分割。

1.3 社会影响评估

意见普遍认为「社会影响评估」应由独立组织进行，其主要目的在于为市民(包括小商户)提供参与和决策的机会。评估方法应参照国际标准，尽量做到全面详尽，结果须公开、清晰、易明。评估所针对的地理范围应涵盖重建区及周边地区。

2. 补偿及安置

2.1 现金补偿

有小组认为补偿的计算方法并不清晰，尤其是单位面积的计算问题(何谓实用面积、何谓建筑面积、及何时根据实用或建筑面积计算等)，建议市建局提供详尽信息。有小组认为补差价的计算方法并不合理，而不少组别指以七年楼龄为基准的补偿额难以在现今的楼宇市场上购买物业。另外，有小组指公布重建项目/通知收购物业的时间和发放现金补偿的时间之间有差距，令受影响业主来不及购买替代的单位。

不少参加者要求重新审慎检讨现时的补偿方案，而需要考虑的因素包括：七年楼龄是否合适；测量师行估价是否公正；以实用面积抑或建筑面积计算补偿额；是否可以根据租金来计算补偿额；业主可否分享重建后的利润；应如何补偿「楼上铺」业主等。

有参加者质疑为何同一项目的物业收购价各有不同，认为不应区分对自住业主和非自住业主的补偿，特别指出市建局扣减后者的补偿并不公平。

此外，有意见认为收回物业时不应调查业主的私隐。除现金补偿外，部份参加者提出允许个别业主(尤其是拥有店铺业权并经营生意的业主)参与重建的可行性。

2.2 「楼换楼」及「铺换铺」

「楼换楼」固然能为市民提供选择，但部份参加者指「楼换楼」当中所涉及的差价可能很大，并不实际，以致部份业主未必会选择「楼换楼」，因此特别要考虑照顾缺乏经济能力的长者。政府应澄清和清楚解释「楼换楼」的实际做法，如：新旧单位的面积计算方法（某些与会者赞成在同区内按实用面积换实用面积的「呎换呎」方法）；日后换新单位时计算楼价的基数，究竟是按照当时的楼价还是将来的楼价；如业主决定放弃更换新单位，能否中途退出计划等。业主「楼换楼」时把部份补偿金锁定/放置在律师楼保管的做法受到部份人士赞同，而实际的百分比可有待详细商讨。

参加者广泛地支持「先建后拆」、「原区安置」的原则，以保持社区网络。他们希望由官方或半官方机构进行协调，如香港房屋协会(房协)、香港房屋委员会、甚至市建局，在同区或附近的已发展项目中为业主或租客提供重置安排。「楼换楼」的模式应多元化，做到公平交易、高透明度，有意见则指不应该以抽签形式让业主选单位，应按其意愿。另有参加者指旧楼拆卸与新楼落成期间至少有几年时间，社区网络可能已经迁移，故担心令居民无法回迁。

不少小组意见建议提供简约实际的「可负担房屋」，而非豪宅或「士绅化」的项目。部份参加者担心豪宅项目的设计或会加重业主日后的负担，如因兴建大型会所和设施而征收令业主无法负担的管理费，或牵涉维修及管理等问题。所以，有建议认为应检讨《建筑物管理条例》或《城市规划条例》，以抑制「士绅化」或「豪宅化」的现象。市建局可与房协合作，参考丽星楼和宝翠园的经验，在同区或附近地方提供类似夹心阶层住屋水平的「楼换楼」选择。有参加者表示希望换取已经落成的单位，因为如果等到楼宇建成后才决定「楼换楼」，则必须确保受影响居民或业主在该期间内有足够金钱暂时租住单位。假若政府兴建中转房屋，亦要「先建后拆」。亦有参加者建议市建局可在重建区内物色七年楼龄的单位，供受影响人士选择。

「铺换铺」方面，不少组别认为很多重建后的商场被大财团垄断，剥削了中小企的生存空间。因此，须进一步研究「铺换铺」的可行性，要「以人为本」，

让小商户可继续经营，并维持生活素质。

有意见指出，「铺换铺」要提供相约的条件和环境，如人流、新铺位是否适合用作经营业务，并须考虑楼上铺和地铺的差别。

有参加者认为「铺换铺」应等于是为受影响业主或经营者在同区里找合适铺位，而不是待新铺位建成后才考虑是否提供或选择「铺换铺」。

2.3 租户

部份意见指冻结人口调查时登记为合资格的租户应该获得补偿安置，尤其是原区安置，以避免他们的生活质素因重建而下降。在租户安置方面，有小组建议放宽对当年曾经领取九龙城寨搬迁赔偿租户的限制，容许其申请公共房屋。

有小组认为《租务条例》经过几年前的更改及修订后出现了问题，因此应有特殊政策或措施保障租客的权益，并在开展重建项目时同时激活协助租客的机制。

3. 市区更新范围、市建局在重建中的角色及财务安排

3.1 市区更新的范围

各小组普遍认为《市区重建策略》应重视「由下而上」、「地区为本」，以当区居民的意愿为主要考虑，并一并考虑当区的情况和特色（例如是否有活化的需要）。市区更新应有足够的酝酿期，让市民多参与讨论，增加透明度，不可以机密为由妨碍市民的参与。亦有小组认为应重新检讨在《市区重建策略》下市建局需推行的 200 个项目中现时余下的项目，向社区交待为何进行这些项目、何时进行、怎么进行，并让市民参与。

有参加者认为要以复修为先，在复修不可行的情况下才考虑重建。亦有参加者认为要重建和复修并重，也适度地进行保育和活化；在特殊情况下，某些保育项目可以包括在整体的重建或复修计划内。

3.2 市建局在重建中的角色

有意见认为市建局不论以「促进者」或「执行者」角色进行重建，都应以当区居民的意愿为依归，照顾社会各界的需要，贯彻「由下而上」的方针。

市建局担当「执行者」的角色是可行的，但要与其它政府部门进行分工。在建筑设计上，要做到多元化，与地区特色相呼应。

在扮演「促进者」角色时，市建局应对业主自发提出的重建项目作出评估，或让业主自行重建，并协助筹措资金和联络政府各相关部门。市建局可公开招标结果，如有多个发展商投标，要让市民有机会作比较。有参加者则希望市建局能协调发展商的售楼策略和定价。

不过，多个组别均提到，若由市建局担当「促进者」，倒不如由受影响居民自行找测量师行进行估价或自行招标，不需市建局的参与，反映部份参加者认为市建局扮演「促进者」角色与否，并不是其参与市区更新的重点。

部份小组强调受影响居民应有权分享重建的成果，业主或可投资于个别项目，发展自己的物业。有业主表示只要可以分享重建成果，即使业主参与重建涉及风险，亦愿意承担。有参加者提出类似业主参与计划的方案，即由业主和市建局合作参与市区更新，所牵涉的可能包括有关项目附近的数栋楼宇以及公共地方。但此方案比较复杂，需再作研究，而法例也可能因此而需要修改。

3.3 财务安排

一些参加者认为市区更新项目须考虑社会使命、效益及对项目周边地区的益处，而社会效益应比财务自给自足来得优先和重要，甚至有意见认为自给自足的目标会影响市区更新的推行，并质疑过往以「审慎理财」原则作为财务安排的基础。有小组反对考虑将来把市建局私有化和发行债券。

参加者大致认同市建局的财务状况必须公开、透明，部份人士建议市建局参考前土地发展公司公布与发展商的利润关系、财务数据等资料的先例，或可以就个别更新项目公开有关的财务资料。

有小组质疑市建局高级职员的分红制度，强烈反对浮薪制，建议应检讨其薪津。

世联顾问
2010年5月

-完-

《市区重建策略》检讨 「建立共识」阶段 总结会议讨论摘要

日期： 2010年6月5日(星期六)
时间： 下午2:30至5:30
地点： 香港北角百福道21号香港青年协会大厦9楼演讲厅
出席人数： 166人(不包括《市区重建策略》检讨督导委员会成员、发展局、市区重建局和政府部门代表)

主持人麦黄小珍女士简介《市区重建策略》检讨背景及进程。《市区重建策略》检讨督导委员会(督导委员会)在分析和讨论「公众参与」阶段收集的意见、参考一系列(共7个)专题研究的结果及考虑香港的独特情况后,综合出十个有关市区更新未来发展的初步建议方向,由督导委员会秘书(发展局苏翠影女士)作简介。苏女士并简述包括有关「楼换楼」安排说明的初步建议。十个初步建议方向录载于「建立共识阶段 – 公众意见总结及展望文件」(下称「展望文件」),并于5月11日发布。

为了解更广泛社会大众的意见,香港中文大学香港亚太研究所电话调查研究室于5月14日至5月25日曾作出随机抽样电话访问,主持人邀请研究室叶天生先生就《公众对市区重建策略检讨意见调查》作汇报;有关汇报的录像片段已上载于《市区重建策略》检讨网页。

公开讨论

1. 以地区为本、由下而上(市区更新咨询平台)、社会影响评估及小区服务队

1.1 市区更新咨询平台(咨询平台)

在组成方面,有与会者认为成立「由下而上」的咨询平台原意良好,但担心若由政府委任,未能充分发挥其专业资源和确保中立性;有其他参加者表示可以用公开招标方式并由民间团体或非政府组织营运;亦有意见认为可以由民主方法经选举产生。另外有意见指出,现在建议的咨询平台很强调其社会性,不过咨询平台亦会牵涉到一些收地、收购和补偿等事项;为此,咨询平台也须加入收购、赔偿方面的专业人士。

另外,有参加者认为,如果区议会全部由选举产生,并拥有足够资源、设有规划委员会,已可以达至建议咨询平台的功能;因此,未必需要另设咨询平台架床迭屋。但亦有与会人士担心居民于区议会中的咨询会没有发言权,因此不希望以区议会作

有关的咨询平台。

在独立性方面，有与会者指出，由于政府负责咨询平台秘书处的的工作，担心由秘书处准备的文件及数据具引导性；因此要考虑如何保障咨询平台成员的独立性，并让其在拣选更新项目时，可作出独立判断。

有部分人士担心，咨询平台不是以立法形式成立的架构，市建局未必会依从其建议；亦没有任何机制监察当局如何落实市民的意见。有意见认为，地区的规划与社会影响评估亦要做好，而最重要是视乎各持份者的诚意和信任。

有参加人士建议，除了成立平台之外，还应该增拨资源在组织街坊的工作上，并邀请街坊主动就区内情况表达意见。

有在场人士批评，以往的市区重建工作，破坏了居民的小区网络及商铺的客户网络。有与会者希望，要先规划、后重建。此外，有意见希望将来的规划不要只有大商场，要兼顾不同人士的需求，提供更多选择，不要让大财团垄断。

有督导委员响应，由于过去市建局局限于现存机制下的营运模式，往往未能切合社会部分诉求，造成受重建人士与有关当局极度对立的现象，期望藉《市区重建策略》检讨的契机，大家都能走出一步，争取建立互信，令将来的市区更新能切合社会需要。另外，亦有委员引用「共建维港委员会」的例子，指出政府委任制度未必会削弱一个咨询平台的独立性；政府可委任专业团体，并由该专业团体委派其代表出任有关职务。

1.2 小区服务队

在社工队的独立性方面，有在场人士不认同由市建局直接于内部增设人手，担心会令社工身处利益冲突，工作更为困难。亦有意见认为，如果将小区组织、倡导工作交与非政府组织，个案工作则交给市建局处理，由于社工是市建局顾用的，没有街坊会愿意寻求他们协助。

有与会人士则指出，现时社工均须要注册，所以每一位社工也应为自己的专业负责。若个案处理和倡导权益分家，从专业的角度很难处理；虽然有一些社工服务会较多以个案工作手法营运，但若街坊有需要时，也难以不理倡议的工作。现在的社会工作倡导多元化和一站式的服务，因此并不认同将社工服务仔细分工。

有在场人士质疑社工队的拨款方法，并指出有业界人士觉得，市区重建引申的利益冲突，比一般传统社会服务范畴内的利益冲突较为严重。因此他们认为若由市建局聘请社工，只会适得其反。有意见认为不应该由任何直接执行市区重建的机构去资助社工队；可参考赛马会的「平和基金」模式，成立一个完全独立的基金以聘请社工。

2. 补偿及安置

2.1 现金补偿

有出席者建议，对一些年老的业主、出租单位业主，经济困难的长者、退休人士，或者其他有困难的受重建影响业主，都可以考虑以较宽松的方式处理其补偿事宜。亦有意见认为应该对自住业主与非自住业主划一赔偿。

有与会者提出，现在收地或收购物业的过程漫长，建议当局考虑在这方面奖励或稍为增加津贴予受影响业户，鼓励其及早将物业交予市建局。

2.2 「楼换楼」及「铺换铺」

有参与者指出，至今的重建项目兴建的全是豪宅式楼宇，难以用本来的旧楼单位作「楼换楼」。有在场人士亦要求当局应补充「楼换楼」的建议细节。有与会者认为，如果「楼换楼」建议是增加赔偿的话，是奖赏一些没有尽责维修自己物业的业主，与现行要求业主负责维修保养物业的原则背道而驰，并不赞同。

有意见认为，《市区重建策略》应阐明将来重建会否包括所谓「不具备重建价值的楼宇」；认为「不具备重建价值的楼宇」折合为现金价值的话，会与重建后楼宇价值相若，可用「楼换楼」的模式操作，减低纷争。

有与会者希望当局研究及尝试实施原区的「铺换铺」，以保存小区网络和特色。

发展局在此澄清，展望文件中「楼换楼」建议是为提供现金补偿的额外选择，不是补偿金额的增加或原则的改变。

2.3 租户

有意见认为当局应保障住宅租户权益：对市区重建项目内的租户，若非自愿离开，应以冻结人口调查日登记的纪录为准，并且需要以原区公屋安置或给予合理补偿。

有与会者指出，以顺宁道项目为例，租客在冻结人口调查日已作登记，但在当局出价前却遭迫迁，这情况在各区时有发生。他建议，所有冻结人口调查已登记的租客，应获补偿；并采取先安置后补偿方针，堵塞现时漏洞。

2.4 其他

有一位在场人士表示，当局在重建唐楼时必须公平对待所有受影响的人士包括顶楼加盖屋的业主，令所有受影响业主均获得合理赔偿。

3. 市区更新范围、市建局在重建中的角色及财务安排

3.1 市区更新的范围

有参加者指出，《市区重建策略》应该是为整体市区更新而订的策略；并应加入可持续发展概念：即在经济、环境及社会发展各方面取得平衡。

有意见指出，楼宇管理不善有可能由于业主欠缺管理能力；因此有与会者建议，应该考虑在《市区重建策略》中加强民政事务总署的角色，加快推动为大厦成立业主立案法团，以免楼宇复修后仍因没有法团管理而日久失修。

3.2 市区重建局在重建中的角色

有与会者认为，不论市建局是「促进者」或是「执行者」，有关的市区更新项目，必先要有良好规划，并让市民参与整个设计；若市建局是「促进者」的话，协助寻找私人发展商进场重建，则担心私人发展商不会考虑公众意见进行规划。

有参加者认为，市建局应该是「协助者」和「技术支持者」的角色；作为公营机构，不应该扮演一个重建商或发展商的角色；而应帮助一些没有能力重建和复修的业主，做多一点「促进者」的角色。另外亦有意见认为，市建局应改为附属于香港房屋协会，协助小区重建，不应以利益为先。

有与会者提出，应思考市建局未来重建方式的优次：究竟是应该要求居民先维修自己的物业，而市建局加以协助；或是让受影响的业主合资联同市建局发展物业；抑或是与现时一样，由市建局去知会居民那些区域要进行重建。

有出席者提出，市建局有责任令其项目不致豪宅化，而重建的所有楼宇单位也应是原区街坊可负担的。亦有与会者觉得，当局推行重建时，纵使公众关心的往往是补偿金额等细节问题，但最重要的是要完善政策，不要先谈金钱。

有在场人士认为，当局应多跟小业主合作，而不应动辄引用《收回土地条例》。另外亦有建议认为，在市建局「执行者」和「促进者」之间应加入与小业主一起重建的合作方案：如果业主不愿意将单位卖给市建局，可以参与重建，自负盈亏，以解决现在小业主对市建局的不信任。

有意见指出，市区重建的过程应具透明度，亦要有良好的监管机制。

有关其他持份者参与重建方面，有建议认为应考虑在《市区重建策略》中加入私人发展商的角色。

3.3 财务安排

有参与者认为，市建局应是非牟利的机构，行政人员不应该收取花红。

有意见认为，市建局应该仿效上市公司，将财务安排的细节完全透明地公开让公众查阅，而且应该主动要求审计署审查，并建立机制让市民就市建局财务运作作出咨询或投诉。

4. 其他

4.1 有关对公众对《市区重建策略》检讨意见调查汇报的意见

有在场人士质疑上述电话调查并不科学，认为部分问题应分拆为几条细问题才可令受访者清楚表达意愿；亦认为调查时应先询问受访者是否清楚现行市区重建局政策，若受访者对现行政策并不了解，则调查结果未必反映实况。

香港中文大学香港亚太研究所电话调查研究室叶天生先生响应表示，若果「政策内容复杂、一般公众未必了解」就不去调查/听取公众的意见，很多政策咨询便只能向专家进行调查，民意调查根本无法进行，民意也无法洞悉。因此，正如公众参与顾问的做法，除了邀请明显关心市区重建或对课题有认识的人士参加、搜集意见外，还需要以其他调查方法更广泛地咨询公众。至于如何衡量不同公众意见的可靠性或份量，则交由督导委员会决定。

另外有关「方法学」的问题，叶先生表示必须考虑可行性，若果将一条问题分拆至数条；现有的十六条问题，可能增至七十至八十条问题，实际上并不可行。叶先生继续解释，若果一条问题中包括几个元素，受访者须完全同意问题中所有元素，其响应才作「赞成」计算；若受访者对问题内其中一个因素不同意，则会计算为「不赞成」；若受访者只在特定条件下同意而在某些条件下不同意的话，则会作「其他答案」论，受访者亦同意此安排。

4.2 有关《市区重建策略》检讨咨询过程的意见

有在场人士抗议发展局《市区重建策略》检讨咨询的安排，认为自从二零零八年七月展开公众参与活动后，发展局一直只听、没有就意见作出响应，直至本年五月初才提出初步及欠缺细节的建议及展望文件，很多公众的意见都没有包括其中，认为反映当局假咨询，未能凝聚共识。

5. 总结

发展局常任秘书长(规划及地政)周达明先生作总结

常任秘书长明白很多建议仍存在争议。他指出，现阶段进行的是策略检讨而非政策措施的制订；当局会在修改《市区重建策略》时，一并研究有关细节及措施。

在地区咨询平台方面，大部分持份者认同此理念；当局会深入研究，令咨询平台具备充分的代表性及独立性，并探讨如何让街坊参加咨询平台的工作。

有关小区服务队及社工的安排，当局会继续研究由市建局聘请社工、或是由独立团体负责比较适合。

在赔偿和安置上，他再次澄清，当局在听取公众意见后，理解除了现金补偿外公众希望有其他选择，并可以于原居的小区继续生活；因此当局建议除了现行现金补偿外，增设「楼换楼」的选择。至于细节，当局会以当年立法会通过「同区七年自置居所津贴」作为基准，进一步作详细研究。

至于商铺方面，政府和市建局会继续在「以人为本」的原则上，在可能范围内尽量协助受影响商铺营运者于当区重置铺位，让他们可于区内继续营运。

有关租户方面，当局会仔细研究并作适当安排，协助受影响租户。

最后，有关市建局未来角色（「促进者」、「执行者」）方面，当局会细心考虑市建局同时担任这两个角色的可行性及有关问题。

常任秘书长感谢与会者及督导委员会的参与，并欢迎公众继续表达意见。

世联顾问
2010年7月

- 完 -

《市区重建策略》检讨 「建立共识」阶段 专业团体咨询会议(一) 讨论摘要

日期： 2010年6月8日(星期二)
时间： 下午6:00至8:00
地点： 市区更新探知馆(香港皇后大道中181号新纪元广场低座601室)
出席人数： 22人(不包括《市区重建策略》检讨督导委员会成员、发展局、市区重建局和政府部门代表)

主持人麦黄小珍女士简介《市区重建策略》检讨背景及进程。《市区重建策略》检讨督导委员会(督导委员会)在分析和讨论「公众参与」阶段收集的意见、参考一系列(共7个)专题研究的结果及考虑香港的独特情况后,综合出十个有关市区更新未来发展的初步建议方向,并由发展局代表作简介。初步建议录载于「建立共识阶段－公众意见总结及展望文件」(下称「展望文件」),于5月10日发布。简介后,主持人邀请与会者发表意见并由督导委员作出回应。

公开讨论

1. 以地区为本、由下而上(市区更新咨询平台)、社会影响评估及社区服务队

1.1 市区更新咨询平台(咨询平台)

有与会者支持设立建议的咨询平台,而咨询平台的地区愿景应配合香港整体愿景,并提议可参考新加坡,以「区域规划」为方向,解决跨区事务。有意见担心咨询平台的成员只会狭窄地考虑区内意见及事务;若咨询平台反对重建方案中某项公用设施,有可能否决整个方案,影响区内或跨区的整体规划;为此,有出席者建议限制咨询平台能够议决的事项。另外有参加者认为,重建涉及交通、公共卫生等问题,除了关注社会问题外,亦要符合经济要求。

有在场人士担心,若每个咨询平台均认为自己的项目较为重要,市建局根本不会有资源同时开展多个项目,因此应设立决定项目优次的机制。有与会者认为若以旧区「十三街」为例,当中除了涉及众多业权外,附近亦有例如牛棚,前「启德机场」用地、观塘市中心重建等多个项目,因此强调整体规划的重要性。

在信息流通方面,有建议设立网上平台,方便公众从网上查阅公开资料,加强透明

度。此外，每个咨询平台也可设立网站或例如「Facebook」等网上工具，透过网上社交网络，让公众发表意见，增加「由下而上」的元素。

有与会者认为，市建局一向受《市建局条例》监管，亦靠此条例完成收购；若果建议的咨询平台只依靠规划署，除非条例赋予政府额外权力，否则担心无法收地及开展项目。另外，由于咨询平台并非法定组织，担心现行法例无法监管咨询平台的运作。

有担心指公众未必有能力提出合适的市建计划，建议政府进行市区重建区的研究并提出方案，让地区人士就方案提意见，或以设计吸引居民参与重建或复修。但亦有与会者认为「由下而上」的方式难以在区内达至共识。另外有出席者觉得可透过公众教育，让公众对市区更新的期望更贴近现实。

有在场人士建议，为了听取社区的意见，可参考、动员由民政事务署设立的「地区大厦管理联络小组」，协助大厦筹组业主立案法团，将队伍附属于市建局，与居民保持联络，开拓社区更新发展。

出席的督导委员认为，由于良好的城市规划及优质的城市环境需要专业参与规划，因此咨询平台的组成应包括专业人士，并以例如楼宇破旧程度、复修成本效益等客观资料作出判断。

1.2 社区服务队

有参与者表示，社区服务队应有行政、赔偿及安置等经验，并认为服务队的工作不应只局限于社会福利一面，由于当中涉及经济和环境等考虑，建议将小区服务队易名为社区发展队，并为咨询平台服务。

发展局综合回应表示，文件中提及当局会进行更全面、深入的「社会影响评估」，并已进行例如「经济影响评估研究」等科学化研究，目的是为协助咨询平台讨论。

2. 补偿及安置

2.1 「楼换楼」及「铺换铺」

有与会者表示，咨询平台在提出城市规划建议时，可为居民争取城市整体规划的「土地运用」并建议重建项目内的楼宇规格，让有意选择「楼换楼」的受影响业主亦无须补回大额差价；有意见更希望政府在重建项目收益及居民重建意愿之间取得平衡。

有关「铺换铺」，有意见认为可在项目中预先规划商铺类型，知会原来旧区的商铺业主，令他们了解重建后返回项目内营业的机会，例如车房一类的业务，可以返回营

业的机会相对较低；政府应与相关部门协调，并与商铺业主保持沟通。

有与会者认为，文件中提及的「经济诱因」可以加快重建步伐，但若不能提出具体机制或方法，可令部份市民产生不合理期望，最终在重建时产生对立。

发展局澄清，文件提及的「经济诱因」是指在保育政策内的经济诱因，当局并没有任何计划改变市区重建补偿或复修现行经济诱因的水平；建议中的「楼换楼」，是为受影响自住业主提供选择，并非调整补偿水平。

2.2 其他

有与会者认为，部份旧区长者业主往往缺乏经费进行复修或重建，因此提议参考外国例子设立贷款基金：将长者现有物业抵押予市建局并为其物业复修，当长者离世后该物业便拨归市建局。

3. 市区更新范围、市建局在重建中的角色及财务安排

3.1 市区更新的范围

有在场人士指出，现在新建楼宇的高度已从过去 20 - 30 层增加至 40 - 50 层，当局必须考虑诱因或方法令将来重建这些楼宇可以有利可图。

有认为世界各大城市的市区更新均以复修为主、重建为次，香港应该参考。保育方面，有意见认为应善用公帑，无须保育多项同类的建筑，例如警察局。

3.2 市区重建局在重建中的角色

有与会者认为，可参考现时法律援助的做法，并建议如有业主希望重建其物业，市建局可担任「检测者」的角色，为该项目进行初步可行性研究，以检定该项目的重建价值；若然可以，而业主已集齐业权但没有资金重建，市建局可发放贷款；当项目完成后，便还款予市建局。另外，有建议市建局亦可担任「协调者」的角色，为业主洽谈私人发展商进行重建，并限制发展商的可得利润。

有与会者表示，若市建局担任「促进者」，可能有大量业主向市建局寻求协助，担心市建局资源未必能够应付；亦有建议将此工作外判。

有出席人士担心，若市建局以「促进者」的角色为重建项目担任顾问会造成与市场同类顾问服务的竞争；若大部份项目的业主向市建局寻求协助，有可能影响市区更新发展的多样性。

有在场人士质疑现时市建局的公信力，而社会上亦缺乏有认受性并有专业知识的市区更新决策机构。

3.3 财务安排

有与会者认为，为了令市区重建有更大弹性兴建例如公园等公用设施，使经济效益可惠及周边地区，建议放宽每个项目收支平衡的要求。亦有与会者认为，当局在重建中不一定须要获利，若放弃自负盈亏原则，可能更有利于社会发展。

有意见认为，重建应着眼于长线价值，不应以短线商业原则为主；当局需要在重建项目的金钱收益与市民居住质素中取得平衡。

- 完 -

《市区重建策略》检讨 「建立共识」阶段 专业团体咨询会议(二) 讨论摘要

日期： 2010年6月10日(星期四)
时间： 下午6:00至8:00
地点： 市区更新探知馆(香港皇后大道中181号新纪元广场低座601室)
出席人数： 11人(不包括《市区重建策略》检讨督导委员会成员、发展局、市区重建局和政府部门代表)

主持人麦黄小珍女士简介《市区重建策略》检讨背景及进程。《市区重建策略》检讨督导委员会(督导委员会)在分析和讨论「公众参与」阶段收集的意见、参考一系列(共7个)专题研究的结果及考虑香港的独特情况后,综合出十个有关市区更新未来发展的初步建议方向,并由发展局代表作简介。初步建议录载于「建立共识阶段 - 公众意见总结及展望文件」(下称「展望文件」),于5月10日发布。简介后,主持人邀请与会者发表意见并由督导委员作出回应。

公开讨论

1. 以地区为本、由下而上(市区更新咨询平台)、社会影响评估及社区服务队

1.1 市区更新咨询平台(咨询平台)

有与会者认为,现时建议的咨询平台方向正确,但其实际运作比形式更为重要;因此认为「由下而上」与「由上而下」的元素同等重要,均需包涵。另外,有参与者担心,若将来区与区之间出现意见分歧,有可能影响整体规划。

有在场人士指出,现时建议的组成方法并没有包括业主或居民代表,担心有关工作未能获得受影响人士的认同。有与会者希望,当局应增加与旧区业主立案法团联络,向法团主席、副主席及成员咨询意见。有意见则指,很多旧区居民希望加快重建步伐。

有参加者认为,可让公众透过咨询平台查看有关重建项目的资料,例如:楼宇测量过程及结果。

发展局解释,建议的咨询平台会就整个区域提供关于市区更新的意见,而非就个别大厦或单位等给予意见。

1.2 社区服务队

有与会者关注社工队对自己角色感到矛盾的情况；建议应为社工队订立一套实务守则及培训，让他们清楚其角色。

2. 补偿及安置

2.1 「楼换楼」及「铺换铺」

有认为很难判断建议的「楼换楼」补偿是否合理；就「铺换铺」方面，有出席者认为不能实施「铺换铺」只是由于价钱问题，若果受影响商铺业主愿意补回新铺与旧铺的差价，「铺换铺」应该可行。另外，亦有参加者指出，以藹帖街为例，受影响的不少为租户，若只以一个新铺的业权换取原有旧铺的业权，做法未必可行；若市建局希望保留社区活动及文化，应考虑如何协助重置原有商铺；有意见则认为，「铺换铺」的着眼点是社区保育，不应只注重商铺业主的补偿金额。

发展局澄清，建议中「楼换楼」的目的是为受影响自主业主提供多一项选择，而非提高补偿金额的水平。另外，有督导委员就「铺换铺」回应表示，由于重建时必须符合现今土地规划及相关条例的要求，项目内可提供的地铺数量及面积与原来的旧楼都可能大相径庭，新项目甚至可能不设地铺，因此在重建项目内寻找类似铺位作「铺换铺」未必可行；另外，有督导委员解释，不少受影响商铺业主希望迁出后立即于附近地方复业，以保留客户网络，因此最大的争议在于其补偿金额而非返回原来地点营业。

3. 市区更新范围、市建局在重建中的角色及财务安排

3.1 市区重建局在重建中的角色

有与会者表示，市建局除了担任「执行者」及「促进者」的角色外，更应该考虑担任一个公正「仲裁者」的角色，让公众感受到市建局对待人人平等。

有参加者指出，现在的 4R 包括复修及活化，不过，现时这两项工作由多于一个机构负责，公众对此可能感到混淆，在「展望文件」中亦没有阐明未来如何分工；有建议认为，督导委员会及政府可于这次检讨中阐明不同机构在复修及活化应如何分工合作。

4. 其他

有意见认为市区更新应包括海港沿岸区域的规划。