

# 《市区重建策略》检讨 「构想」阶段聚焦小组讨论摘要

日期： 2008年10月15日（星期三）  
时间： 下午6时30分至8时30分  
地点： 香港金钟夏慤道18号海富中心第二座24楼2402室世联顾问有限公司会议室  
参与人士类别： 商界组织 — 发展商等  
参与人数： 10人（旁听人士7人）

世联顾问代表简介《市区重建策略》检讨背景后，主持人李锦洪邀请与会者发表意见。

## 1. 意见要点<sup>1</sup>

### 1.1 市区重建不应单看经济效益 [1]

- 1.1.1 市区重建局（市建局）有别于发展商，负有社会责任，因此在进行市区重建项目时不应只考虑利润。
- 1.1.2 目前社会上有声音认为市区重建的发展密度过高，市建局在这方面应考虑及平衡整体社区利益。

### 1.2 与发展商的合作模式 [1]

- 1.2.1 在目前的合作模式下，进行重建项目的风险全由发展商承担，这鼓励了廉价的发展模式，但未必符合公众利益。市建局应考虑其它的合作模式，如卖楼后分红等。
- 1.2.2 成本是发展商考虑的主要因素，在目前招标的项目中，发展商需缴付的费用几乎等于地价，这种情况需要改善。

### 1.3 政府相关的条例僵化 [3]

- 1.3.1 如果旧区活化可行的话，政府应在政策上作出配合，例如加快有关审批程序或提供税务优惠。
- 1.3.2 政府应带头落实一些没有利润可图的长远发展项目，例如艺术文化项目等。这样，私人机构在环境成熟后自然会加入发展。
- 1.3.3 现时，很多与重建相关的政府条例（例如建筑物条例）相当僵化，令

---

<sup>1</sup> [1] 代表最优先

发展商在考虑市区重建的规划时，受到很多不必要的限制。

#### 1.4 市区重建项目可考虑设计，因而调整竞投价 [3]

1.4.1 在审批竞投项目时应考虑有关设计的提案，这有利于有关项目日后的开展。

1.4.2 政府也可考虑在政策上作出配合，例如调整重建项目的地价。

#### 1.5 更新及活化较重建重要，重建应加强环保及绿化元素 [5]

1.5.1 某些市区重建项目的发展方向应以更新和活化为主，而非重建。

1.5.2 市区重建的规划应更具弹性，以加快重建速度，例如保留旧有的建筑物及引入新的商业元素。如选择重建，可能无法保留重建区原有的社区特色。

1.5.3 市区重建应加强环保和绿化的元素，考虑发展的密度，尽量提供公共空间。

#### 1.6 混合发展模式 — 让居民和发展商等齐来参与发展及规划 [6]

1.6.1 市区重建应同时着重活化和保育，考虑原区居民的意愿。

1.6.2 可考虑采用混合发展模式，容许原区居民换取业权而非纯粹向他们提供现金赔偿。

1.6.3 可以参考北欧国家“social housing”的发展模式。

1.6.4 可以参考新加坡的经验，及早邀请发展商参与规划市区重建。

#### 1.7 市建局独力发展项目，提高灵活性 [6]

1.7.1 市建局也可以考虑独立发展整个市区重建项目，包括建筑部分。倘若发展商参与重建，将无可避免地因图利而令项目成本增加。

#### 1.8 顾及规划过程中市场的变化 [6]

1.8.1 由于筹备需时，不少发展项目在推出招标时，市场及社会的声音已经改变。因此，市建局应充分顾及市场的变化，使市区重建即使在经济环境欠佳时，亦不会受到影响。

#### 1.9 公私营讨论保育标准 [6]

1.9.1 公私营机构应就保育及其标准多作讨论。

### 1.10 整合土地、订立规范、售卖业权 [6]

1.10.1 由于发展商收回业权重新发展的速度缓慢，政府应考虑作出协助，包括整合土地和订立规范。

1.10.2 目前重建项目的业权属于市建局。当局可考虑将业权卖断给发展商，使发展商有更大的灵活性。

### 1.11 重建工厂区的可行性 [6]

1.11.1 应考虑重新发展已空置的工厂区的土地，作市建用途。

1.11.2 市建局亦可考虑活化已空置工厂大厦。

## 2. 讨论议题的优次

2.1 与会者对所提出的讨论议题按优先次序，排列如下：

<i>议题</i>	<i>排序</i>
市区重建不应单看经济效益	<b>1</b>
与发展商的合作模式	<b>1</b>
政府相关的条例僵化	<b>3</b>
市区重建项目可考虑设计，因而调整竞投价	<b>3</b>
更新及活化较重建重要重建应加强环保及绿化元素	<b>5</b>
混合发展模式 — 让居民和发展商等齐来参与发展及规划	<b>6</b>
市建局独力发展项目，提高灵活性	<b>6</b>
顾及规划过程中市场的变化	<b>6</b>
公私营讨论保育标准	<b>6</b>
整合土地、订立规范、售卖业权	<b>6</b>
重建工厂区的可行性	<b>6</b>