

# 《市区重建策略》检讨

## 「构想」阶段聚焦小组讨论摘要

日期： 2008年12月9日(星期二)  
时间： 下午6时30分至8时25分  
地点： 九龙尖沙咀柯士甸道童军径香港童军中心11楼1104室  
参与人士类别： 政治组织 – 区议会  
参与人数： 10人(旁听人士1人)

世联顾问代表简介《市区重建策略》检讨背景后，主持人麦黄小珍邀请与会者发表意见，要点如下：

### 1 增加康乐文化公共设施

- 1.1 应考虑在市区重建地区预留土地兴建康乐文化公共设施，如休憩用地、图书馆、市政大楼、公园等。
- 1.2 以观塘为例，由于重建区位于观塘的中心地带，兴建康乐文化公共设施将令观塘居民受惠。政府可考虑提供其它地方予市区重建局（市建局）发展，以换地方式落实上述建议。

### 2 规划市区重建

- 2.1 市区重建的规划应改变目前以商业利益挂帅的做法，有关的规划应有前瞻性兼顾旧区活化。应该继续进行旧区的文物保育工作，但须厘定标准。
- 2.2 应注重全区的整体规划，并平衡及兼顾周边的区域及居民。以南昌站为例，由于其位置较近海边，故不适宜在当区兴建过高的楼宇。
- 2.3 不同的政府部门及机构应互相配合以促成全区的整体规划。如没有政府部门的配合，将很难进行整体的规划。
- 2.4 市区重建应包括增加绿化及保留地区特色，以解决区内原有的问题。
- 2.5 市建局近年的发展项目开始注重楼宇复修、旧区活化及文物保育，不再是单一的重建，这是正确的方向。
- 2.6 重建楼宇的高度应与周边的建筑物配合，高低有序更添美感。
- 2.7 市建局发展项目的地盘面积不可太小，否则会局限建筑模式，令所建的楼宇不能顾及空气流通、单位景观及达到高低有序的效果。此外，面积太小容易令所建的楼宇具压迫感。

- 2.8 市区重建应有较长远目标，规划时不可只顾取悦居民。
- 2.9 在规划时应考虑保留有社区特色的建筑物，以丰富社区的内涵。以深水埗为例，应适当地复修旧楼，以配合、平衡及调和整区的发展。
- 2.10 香港的旧楼跟澳门相比，数目很少。
- 2.11 应多咨询专家，研究市区重建项目对社区整体的影响。

### 3 厘清市建局的定位

- 3.1 市建局应有社会承担，但在目前实际运作上，市建局跟一般私人发展商无异。市建局的定位跟市民的看法有所出入，因此容易造成争议。
- 3.2 在运作方面，市建局可以参考香港房屋协会（房协）的运作模式。
- 3.3 市建局的角色及功能不应与私人发展商重叠。

### 4 赔偿及重建模式

- 4.1 在赔偿和重建的模式方面，市建局应争取更多持份者的支持，因应居民不同的情况作出适当的赔偿安排，并应按个别情况考虑「楼换楼、铺换铺」或现金赔偿。

### 5 全面咨询

- 5.1 政府和市建局应进行全面和随机的公众咨询以全面反映居民的看法，避免咨询被一小撮人支配而无法反映区内实际的情况。公众咨询必须广泛才能减少争议，并应让市民感到咨询的工作具备诚意。市区重建应以社会内不同阶层居民的利益为依归。
- 5.2 公众咨询不应由市建局单方面进行，区议会及民间组织也可同时进行咨询。
- 5.3 市建局在进行公众咨询时，必须与区议会及民间机构保持对话，并就所收集的意见对重建项目作出相应的修改。
- 5.4 市建局在进行公众咨询前应多发资讯，以此教育社区。

### 6 市区重建选址应有准则

- 6.1 应优先重建太旧或对市容有负面影响的楼宇。
- 6.2 市区重建的选址应有一套透明的准则，如可以对区内造成正面影响的项目，也应优先进行。

### 7 楼宇复修

7.1 没有成立业主立案法团的旧楼不容易进行复修。因此，政府有关部门、市建局及房协应提供相关的协助。

## 8 交通配套及环保因素

8.1 市区重建必须注重交通配套及环保因素，避免在日后造成交通挤塞问题或对环境造成负面影响。