

《市区重建策略》检讨 「构想」阶段聚焦小组讨论摘要

日期： 2008年9月17日（星期三）
时间： 下午6时30分至9时30分
地点： 香港金钟夏慤道18号海富中心第二座24楼2402室世聯顾问有限公司会议室
参与人士类别： 学者及专业人士（科学及工程）— 建筑师、规划师、工程师、测量师等
参与人数： 19人

1 讨论议题

- 1.1 《市区重建策略》的性质应更具策略性
- 1.2 重建项目的规模和推行
- 1.3 复修的推行
- 1.4 四大业务策略(4Rs)之间的平衡和协调
- 1.5 市区更新的步伐和计划
- 1.6 市区重建局(市建局)、香港房屋协会(房协)及其它市区重建工作承担者的角色、相互之间的协调及市区重建的资源分配
- 1.7 公众咨询程序
- 1.8 房屋安置
- 1.9 维修保养的责任
- 1.10 与社会政策之间的关系

2 意见要点

2.1 市区更新的主要考虑因素

- 2.1.1 现时的《市区重建策略》策略性不足，过份以资金为主导。《市区重建策略》应属整体城市规划策略及经济发展策略的一部分。
- 2.1.2 市区更新工作应进行更多的分析。
- 2.1.3 市区更新应更多考虑社会因素，并应量化其对社会带来的效益。
- 2.1.4 应更致力推广个别市区更新项目的规划意向。
- 2.1.5 《市区重建策略》应考虑人口结构（如高龄化）的变化。
- 2.1.6 市区更新应考虑对租金水平产生的影响及低收入阶层的负担能力。
- 2.1.7 有关可持续发展的要求（例如环保采购）应纳入《市区重建策略》

内。

2.2 市区更新的主要部分

一般意见

2.2.1 支持四大业务策略。

重建项目的规模和推行

2.2.2 策略应涵盖私营机构在重建中的角色，并应简化强制售卖要求。

2.2.3 重建项目应规模更大，以达致更全面的规划目标。

复修的推行

2.2.4 支持市建局及房屋协会等机构的强制性复修及协助工作。

2.2.5 应考虑进行强制管理及强制保险。

2.2.6 应简化楼宇更改用途的审批程序。

2.2.7 应考虑采用其它办法（例如调迁）解决过度拥挤问题。

四大业务策略之间的平衡和协调

2.2.8 现行的《市区重建局条例》以重建为本。

2.2.9 应加强复修。

2.2.10 四大业务策略之中，应更重视复修、保育及活化。

2.2.11 应制订指引以厘定重建或复修的施行方法（例如楼龄、楼宇的状况及该区的规划意向）。同时应就个别项目咨询受影响的群体。

2.2.12 关于能否将重建前复修过程中的耗费减至最低，各方有不同的意见。部分与会者认为透过更妥善的计划便可达致目标；亦有认为目标难以实现，皆因重建工作通常是由市场主导。

2.3 市区更新的步伐和计划

2.3.1 市区更新应加快步伐。

2.3.2 有必要制定更明确的市区更新计划，并向公众公布。这样，举例来说，业主便能决定是否需要复修楼宇。

2.3.3 市区更新应作为政府的一项长期发展计划。

2.4 市区更新的承担者及其业务模式

- 2.4.1 应检讨市建局及房协（例如作为规划者、发展者或促进者）的角色及其相互之间的协调。
- 2.4.2 对于其它三个业务策略的实施而言，市建局并未获得足够授权。
- 2.4.3 应加强房协在复修中的角色。
- 2.4.4 市建局与房屋委员会应在规划、设计及房屋安置方面有更紧密的合作。
- 2.4.5 可参考海外经验，将资源分配至本土地区，以联合各持份者推行市区更新计划。

2.5 以人为本的方法

一般意见

- 2.5.1 部分与会者对现时市区更新所采取的「以人为本」的做法感到满意，亦有部分认为仍有改善空间。

公众咨询

- 2.5.2 确定重建、复修等工作的目标区 / 楼宇时，有必要进行公众咨询。
- 2.5.3 许多现有市区更新项目采取由上而下、由外至内的政策。
- 2.5.4 应提高规划程序（包括公众咨询程序）的合法性。

房屋安置

- 2.5.5 应考虑其它非现金补偿方案，例如原区安置。
- 2.5.6 应考虑贫困业主的安置。

维修保养的责任

- 2.5.7 维修保养的责任应由业主承担，不应由公众人士背负沉重的资助。

2.6 《市区重建策略》与社会政策之间的关系

- 2.6.1 市区更新为低收入阶层置换廉租私人住宅，这基本上是贫穷问题，应透过扶贫政策予以解决。
- 2.6.2 应与其它政策，例如人口资源政策，有更好的协调。