

# 《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2日（星期四）  
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室世聯顾问有限公司会议室  
参与人士类别： 倡导团体 — 智库、有关环保、保育的团体 / 人士等  
参与人数： 21人

## 1 讨论议题

### 有关《市区重建策略》的议题

- 1.1 市区重建的愿景
- 1.2 原区安置
- 1.3 依循国际标准 (社会影响评估)
- 1.4 真正咨询的重要性
- 1.5 财务安排引致高地积比率
- 1.6 尊重居民意愿
- 1.7 破坏社区网络
- 1.8 全民讨论4Rs的优次
- 1.9 项目咨询文件中英并重
- 1.10 市区重建的价值观
- 1.11 文化保育政策检讨
- 1.12 检讨机制
- 1.13 政府下放城市规划的权力
- 1.14 先了解社区，后讨论重建
- 1.15 重建项目的土地用途
- 1.16 「楼换楼」、「铺换铺」的选择
- 1.17 4Rs的采用
- 1.18 咨询的前瞻性及时效性

### 有关市建局及其它组织角色的议题

- 1.19 城市规划委员会(城规会)、市区重建局(市建局)、香港房屋协会(房协)等相关组织的角色
- 1.20 公私营合作计划 (市建局与发展商的关系)
- 1.21 市建局的角色及其存废
- 1.22 市建局作为协调者的角色
- 1.23 公开市建局个别发展项目的财政状况

### 有关个别项目的议题

- 1.24 项目选取失宜 (麦花臣球场)

## 有关检讨过程的议题

1.25 公开聚焦小组的讨论内容

1.26 暂停重建项目

## **2 意见要点**

### 有关《市区重建策略》的议题

#### 2.1 市区重建的愿景

2.1.1 政府有必要确定本港市区重建的愿景。

2.1.2 目前的市区重建项目由发展商主导，缺乏愿景及文化保育政策。

#### 2.2 原区安置

2.2.1 目前以公屋安置的做法并不理想，因这并非原区安置。

#### 2.3 依循国际标准 (社会影响评估)

2.3.1 政府和市建局应参考及依循国际标准来进行文物保育的工作。

2.3.2 在过往的项目中，曾有社会影响评估报告内容失实的情况出现。

#### 2.4 真正咨询的重要性

2.4.1 政府确有咨询，但似乎未有听取市民的意见。

#### 2.5 财务安排引致高地积比率

2.5.1 市建局为达致收支平衡而大幅提高重建项目的地积比率，有些项目的地积比率甚至高达 15 倍。

#### 2.6 尊重居民意愿

2.6.1 当区居民在市区重建项目中根本没有反对的能力，市建局也没有询问他们是否愿意迁离原区。

2.6.2 如政府或市建局不接纳居民提出的意见，应作出解释。

#### 2.7 破坏社区网络

2.7.1 不少市建局的项目破坏了社区网络，令居民反感。

## 2.8 全民讨论 4Rs的优次

2.8.1 目前 4Rs 之中着重重建，这与社区的理解有差异。社区所着重的是维持社区网络。

2.8.2 4Rs 的优次十分重要，应由全民讨论。

## 2.9 项目咨询文件中英并重

2.9.1 个别项目的咨询文件不应只有英文，否则便不能做到真正的社区咨询。有关文件的全文应中英并重。

2.9.2 以观塘项目为例，咨询文件的中英文版本内容有很大的差别。

2.9.3 提供中英文咨询文件才是公平的咨询，以确守「以人为本」的原则。

## 2.10 市区重建的价值观

2.10.1 政府及市建局应重视市区重建的价值观，在有形价值以外，亦应注重无形价值（例如生活质素的改善）。

## 2.11 文化保育政策检讨

2.11.1 在考虑文化保育议题时应参考外国的例子，重视当区居民的意见，而不应只参考相关的文物保育法例。

2.11.2 文化保育是否应由市建局来推行，是一个值得评估的问题。

## 2.12 检讨机制

2.12.1 时移世易，某些发展项目已不为公众接受。市建局应设有机制中止该等项目。

## 2.13 政府下放城市规划的权力

2.13.1 政府应下放城市规划的权力，允许市民代表加入权力架构的决策层。

## 2.14 先了解社区，后讨论重建

2.14.1 市建局在进行重建项目前，必须先了解当区居民的意愿。例如在「建立清洁整齐和高大的地标便是优质的市区重建」的议题上，当区居民便有不同的看法。

2.14.2 就个别发展项目而言，当区居民的意见及决定权应比区议会或市建局的意见和决定更重要。

## 2.15 重建项目的土地用途

2.15.1 市区重建不应只是为了兴建楼宇，应考虑重建项目的土地用途是否被发展商垄断。

## 2.16 「楼换楼」、「铺换铺」的选择

2.16.1 应考虑以「楼换楼」、「铺换铺」方式安置原区居民的可行性，因居民以目前的赔偿可能买不到质素相同的同区物业。

## 2.17 4Rs的采用

2.17.1 在市区重建过程中采用哪一个业务策略(4Rs)，不应由市建局决定。政府应考虑设立机制，以其它方式来作决定。

## 2.18 咨询的前瞻性及时效性

2.18.1 公众咨询有时效性，故市建局应在发展方案成形后，再次进行咨询。

2.18.2 「以人为本」原则的一个重点是让当区居民在市区重建过程中有所选择。但目前唯一的选择只是现金赔偿。

2.18.3 咨询应有前瞻性，为期 10 至 20 年。但这种长期而有前瞻性的咨询是否可以在市建局的层面做到，实存疑问。举例来说，有些项目对香港整体有经济价值，但市建局却没有咨询全港市民的意见。

2.18.4 市建局应该进行「真咨询」，听取「真意见」，而不只是将市区重建的好处输送给发展商。

## 有关市建局及其它组织角色的议题

### 2.19 城规会、市建局、房协等相关组织的角色

2.19.1 应该厘清城规会、市建局及房协等相关组织在市区重建过程中所扮演的角色。目前公众咨询由城规会处理的做法，是不恰当的。

### 2.20 公私营合作计划 (市建局与发展商的关系)

2.20.1 应向公众交待市建局与发展商的关系。目前两者的合作关系存有不少弊端，包括不能保障市民利益、协助发展商、咨询不足和缺乏原区重置的安排。

### 2.21 市建局的角色及其存废

2.21.1 公众在过去很多市区重建项目中曾向市建局提出不少意见，但市建局似乎并没有予以考虑。因此，公众应该讨论市建局的角色及其存废的

问题。

2.21.2 市建局应退居幕后，市区重建与否应交由社区决定。

## 2.22 市建局作为协调者的角色

2.22.1 市建局在市区重建过程中应扮演协调者的角色，搜集社区的意见。

## 2.23 公开市建局个别发展项目的财政状况

2.23.1 市建局应公开个别发展项目的财政状况。

## 有关个别项目的议题

### 2.24 项目选取失宜 (麦花臣球场)

2.24.1 市建局参与旺角麦花臣球场重建项目是不适当的。

## 有关检讨过程的议题

### 2.25 公开聚焦小组的讨论内容

2.25.1 应公开聚焦小组所有的讨论内容。

### 2.26 暂停重建项目

2.26.1 市建局应考虑在 2010 年《市区重建策略》检讨完成之前，中止现有的项目或不推出新的项目。