

公共事务论坛

「《市区重建策略》检讨- 「建立共识」阶段」 讨论摘要

論壇成員共提出 28 項言論。成員的討論內容摘要如下：

1. 一些成員贊許《市區重建策略》諮詢非常全面及公開。部分成員認為《市區重建策略》必須檢討，原因是早前政府提出的「招數」未能有效遏抑樓價，加上強拍舊樓的門坎降低，市區重建局(市建局)應檢視收樓是否較為容易，以及重建政策與賠償方案是否合時。
2. 多位成員贊成加強「以人為本」工作方針，認為符合現代化城市的要求，市區更新時應尽可能增加休憩場地和增添文化氛圍，增加公共空間，優化四周環境，促進人與人之間的和諧。
3. 不少成員贊同在各舊區設立「市區更新諮詢平台」，落實「由下而上」的公眾參與；有成員認為建議具創意，切合市民的期望。有成員認為「諮詢平台」可以加強與持份者的溝通，並藉此收集具體的案例作依據，持份者的積極參與，亦有助加快達成共識；另一成員則認為在市區重建諮詢架構中，重建項目的區代表應占大多數，並且邀請與地產業界沒有關連的顧問參與。
4. 大部分成員同意市區更新工作應朝着「重建」、「復修」、「保育」、「活化」的 4R 策略發展，特別是落實「重建」及「復修」的發展方向。馬頭圍道塌樓事件帶來的啟示是要做好防患未然的工作，關注樓宇安全。但亦有成員認為如非必要，不應貿然進行重建。

5. 有成员对《市区重建策略》检讨表示支持，但认为现时市建局的角色侧重物业发展，缺乏全面的地区发展视野，而且过份强调发展比率，对于公共空间及市民的置业能力两方面亦未有顾及。有成员认为市建局应重新检讨其角色，并且与物业发展商「脱钩」。
6. 有成员指出，市建局发展项目时，只标榜楼宇数目，或发展细单位以迎合市民的置业能力，忽略社会对大面积物业的需要。有成员认为市建局发展的物业应只售予本地居民，并限制每人只可以购买一个单位。有些成员建议市建局咨询市民，订立合理的居住空间标准。
7. 有成员认为市建局发展项目时应维护大多数人的利益，并配合长远的城市规划，提供更多空间、多植树木及保育文物。有成员质疑不少私人发展商参与的计划，较偏重商业价值及追求盈利，未必能真正达到保育的目的，旧区居民往往因为社会发展和经济效益而牺牲。
8. 多位成员同意《市区重建策略》是政府政策，执行机构不应只局限于市建局，因为当中涉及城市规划及建设，对下一代有长远的影响。一些成员认同市建局除了继续担当重建「执行者」的角色，也应为有意自行安排重建的业主提供「促进者」的服务，但这些服务不应动用政府的收地权力，也不应涉及公帑资助。有成员认为市建局应集中处理如何安置受影响居民及赔偿问题，而发展局则集中重建工作。有成员认同市建局的文物保育工作，原则上应只专注在其重建项目范围内，并参考政府的文物保育政策，为公众提供更多机会享用这些经活化再用的建筑。
9. 有成员同意政府在检视市建局财务自给自足这原则的同时，应充份考虑市区更新工作为项目范围外带来的经济效益。有成员提议预留部分基金用作帮助受影响居民重建小区网络；衡量经济效益时，重建后居民的生活质素是否有所提升亦应被计算在内。

10. 有成员提出当选择七大区进行重建时，在筹备及推行的过程中，要确保当区的市民了解发展蓝图，以及重建对其居所带来的潜在危险和不便。有成员认为市建局在重建后，亦需要对小区作出影响评估，并向公众解释，在后期发展阶段，如何进行社会影响评估及财政安排。
11. 有成员认为政府应尽快有系统地推行市区重建计划，并提供税务优惠来鼓励物业持有人参与重建，令旧区面貌得以保存，推动旅游发展。有成员认为当局应检讨过往市区重建的经验，重新思考香港是否需要继续发展高密度的商业区，还是应保留旧区面貌。有成员认为小区重建应为小区带来多元化，注入活力及产生社会经济活动。
12. 有成员提议政府先着手全面检查旧楼的结构是否安全。多位成员认为市区重建时必须要建立共识，当局应建立一个公平合理的旧区楼宇估值方法，并提供公开、公平的上诉机制，保障旧楼小业主的权益。有成员提议由区议员及非政府组织代表担任上诉小组成员。
13. 一些成员认为「楼换楼」计划可行，当局应同时提供不同的还款方式予参与换楼的自住业主，并按其家庭人口及年龄的比例，弹性处理还款期；此外，当局需因应楼宇单位面积、楼层及座向的不同而设不同的价目，供换楼者按其经济能力作出不同的选择。为了优化计划，当局应设法吸引首批换楼者，而综援人士、单亲家庭、新移民等应得到特别优惠。有成员提议当局参考油麻地骏发花园的例子，在原区较偏侧的位置兴建实用性高的屋苑，供原居民入住。
14. 一些成员则认为实行楼换楼时存有难度，因市建局与业主对楼宇面积及楼价方面较难取得共识。此外，多位成员关注长者是否能获原区安置，以保持其小区网络，担心长者一旦要迁往其它小区，要面对从新适应的问题。

15. 对于咨询文件中建议在重建后，为商铺营运者提供更多重新开业的协助，和租回重建项目复业的选择，有成员表示难以实行，因为很多商铺营运者对原有店铺有感情，多不愿意搬迁，原区复业的话，亦可能面对租金上升、店铺面积缩减、经营空间改变等问题；有成员认为应再研究「铺换铺」的可行性；亦有成员认为提供合理的赔偿即可。另一成员则认为应由市场主导，因为即使安排商户原区复业，经营环境已转变，他们未必能享受小区重建后的成果；有成员则提议市区重建局提供过往商铺营运者接受各种赔偿方案的数字或原区复业的数据以作参考。
16. 有成员同意为确保旧楼租户可借着市建局重建改善生活环境，局方应研究方案，明确地协助一些旧楼租户，避免令他们丧失安置的机会。一些成员同意社会影响评估应分别从地区和项目层面进行，而小区服务队的倡导权益工作和个案处理工作亦可分开处理。此外，小区服务队可担当市建局及受影响居民的桥梁，而为了增加独立性，拣选及管理小区服务队的工作可由社会福利署负责。
17. 一些成员认为市区更新工作应以「复修」为先，由于复修前会进行详细研究，能让业主对物业有更充分了解，才决定是否重建。另外，复修的另一好处是可以维持物业原状，以湾仔为例，很多重建后的大厦都比原来的物业为高，令石屎森林问题恶化。另一成员则认为在 4R 重点中，应该以「重建」为首，加以配合区内的实际环境、居民的住屋需要及小商户的经营空间等，以达致经「重建」、「复修」后的建筑物能真正得到「保育」的目的，而不致于被形式化，沦为「展品」。有成员指出，由于「重建」需时，各持份者应主动承担未重建前旧物业的维修和管理等责任。
18. 有成员认为香港社会需要平衡保育与发展，否则将失去特有的文化遗产。对于利用经济诱因而非现金补偿，来保存私人拥有文物及与非牟利机构以伙伴合作模式活化历史建筑，有成员认为可行，因为「活化」的意义，在于透过「古为今用」来存活历史。

19. 有成员提议向学生灌输市区重建的概念，使他们在日后面对市区重建时，能掌握更多信息，并以理性的态度去面对。

公共事务论坛秘书处
二零一零年八月