

**《市區重建策略》檢討  
「建立共識」階段  
「建立共識」工作坊討論摘要**

日期： 2010年5月15日(星期六)  
時間： 下午2:30至5:30  
地點： 香港浸會大學浸會大學道9號陳瑞槐夫人胡尹桂女士持續教育大樓12樓  
出席人數： 136人(並不包括由《市區重建策略》檢討督導委員會成員及專業人士擔任的小組主持、以及發展局、市區重建局和政府部門代表)

---

《市區重建策略》檢討督導委員會(督導委員會)在討論和分析「公眾參與」階段所收集的意見及一系列專題研究的結果後,綜合出十個有關市區更新未來發展的初步建議方向,由督導委員會秘書(發展局蘇翠影女士)作簡介。簡介完畢後,主持人麥黃小珍女士邀請公眾人士進行分組討論。

**分組討論匯報摘要**

1. 以地區為本、由下而上(市區更新諮詢平台)、社會影響評估及社區服務隊

1.1 市區更新諮詢平台

有小組意見認為諮詢平台旨在滿足社區人士和街坊的意願,應避免各方持份者受到任何損失。目前市區重建局(市建局)進行市區更新的主要問題在於代表性不足,亦無監管機制。因此,諮詢平台應由獨立機構負責,須加強社區參與,讓社區人士和街坊皆可盡情發表意見,以確保有關平台真正做到「由下而上」,並切實保障小業主的權益。有小組希望能成立由居民主導、有規劃師、政府代表、社會福利界、專業人士等參與的「社區參與規劃中心」,配合市區更新諮詢平台。

另外,有意見指此「市區更新諮詢平台」應擴大為「區域規劃平台」(District Planning Forum),其設立的主要目的是為市民提供良好的居住環境,但未必一定要通過重建。它應有足夠的資源、決策和執行的權力,而不單單是給予意見而已。在工作執行上,平台可決定由什麼機構負責;當沒有其他機構可進行該項工作時,才交由市建局執行。

有小組認為應透過委任具備能力和公信力的中立人士擔任主席,如法律界、宗教界人士或大學校長,而平台亦不可由區議會代替,以避免該平台過於政治化。不過,一些小組並不贊成委任制,建議推選社區人士和吸納弱勢社群組織的代表參與,並由社區服務隊(社工隊)先進行社區影響評估,再把結果

帶到平台，由政府部門、居民代表和專業人士等各階層人士一起規劃社區。

有參加者指平台的設立可具彈性，做到跨區管理；設立資訊系統，令所有資料公開互通，會議資料亦可查閱；並由專業人士協助市民了解市區重建的過程。此外，諮詢必須大型而深入，包括基層調查，範疇須涵蓋文化、經濟、保育等各方面。

## 1.2 社區服務隊

有意見認為目前「社工隊」給人角色矛盾的感覺，贊成社工隊獨立於市建局（包括其工作地點不可在市建局的辦事處），而一些非政府機構亦可分擔其工作。有小組指社工隊可考慮由諮詢平台聘請，某些政府部門（如民政事務局）或香港賽馬會則可提供資源和資金，亦可考慮以基金的方式提供資源。

「社工隊」須公開服務承諾，分清職責，其倡議者和個案處理的雙重角色不應分割。

## 1.3 社會影響評估

意見普遍認為「社會影響評估」應由獨立組織進行，其主要目的在於為市民（包括小商戶）提供參與和決策的機會。評估方法應參照國際標準，盡量做到全面詳盡，結果須公開、清晰、易明。評估所針對的地理範圍應涵蓋重建區及周邊地區。

## 2. 補償及安置

### 2.1 現金補償

有小組認為補償的計算方法並不清晰，尤其是單位面積的計算問題（何謂實用面積、何謂建築面積、及何時根據實用或建築面積計算等），建議市建局提供詳盡資訊。有小組認為補差價的計算方法並不合理，而不少組別指以七年樓齡為基準的補償額難以在現今的樓宇市場上購買物業。另外，有小組指公佈重建項目/通知收購物業的時間和發放現金補償的時間之間有差距，令受影響業主來不及購買替代的單位。

不少參加者要求重新審慎檢討現時的補償方案，而需要考慮的因素包括：七年樓齡是否合適；測量師行估價是否公正；以實用面積抑或建築面積計算補償額；是否可以根據租金來計算補償額；業主可否分享重建後的利潤；應如何補償「樓上舖」業主等。

有參加者質疑為何同一項目的物業收購價各有不同，認為不應區分對自住業主和非自住業主的補償，特別指出市建局扣減後者的補償並不公平。

此外，有意見認為收回物業時不應調查業主的私隱。除現金補償外，部份參加者提出允許個別業主(尤其是擁有店舖業權並經營生意的業主)參與重建的可行性。

## 2.2 「樓換樓」及「舖換舖」

「樓換樓」固然能為市民提供選擇，但部份參加者指「樓換樓」當中所涉及的差價可能很大，並不實際，以致部份業主未必會選擇「樓換樓」，因此特別要考慮照顧缺乏經濟能力的長者。政府應澄清和清楚解釋「樓換樓」的實際做法，如：新舊單位的面積計算方法（某些與會者贊成在同區內按實用面積換實用面積的「呎換呎」方法）；日後換新單位時計算樓價的基數，究竟是按照當時的樓價還是將來的樓價；如業主決定放棄更換新單位，能否中途退出計劃等。業主「樓換樓」時把部份補償金鎖定/放置在律師樓保管的做法受到部份人士贊同，而實際的百分比可有待詳細商討。

參加者廣泛地支持「先建後拆」、「原區安置」的原則，以保持社區網絡。他們希望由官方或半官方機構進行協調，如香港房屋協會(房協)、香港房屋委員會、甚至市建局，在同區或附近的已發展項目中為業主或租客提供重置安排。「樓換樓」的模式應多元化，做到公平交易、高透明度，有意見則指不應該以抽籤形式讓業主選單位，應按其意願。另有參加者指舊樓拆卸與新樓落成期間至少有幾年時間，社區網絡可能已經遷移，故擔心令居民無法回遷。

不少小組意見建議提供簡約實際的「可負擔房屋」，而非豪宅或「士紳化」的項目。部份參加者擔心豪宅項目的設計或會加重業主日後的負擔，如因興建大型會所和設施而徵收令業主無法負擔的管理費，或牽涉維修及管理問題。所以，有建議認為應檢討《建築物管理條例》或《城市規劃條例》，以抑制「士紳化」或「豪宅化」的現象。市建局可與房協合作，參考麗星樓和寶翠園的經驗，在同區或附近地方提供類似夾心階層住屋水平的「樓換樓」選擇。有參加者表示希望換取已經落成的單位，因為如果等到樓宇建成後才決定「樓換樓」，則必須確保受影響居民或業主在該期間內有足夠金錢暫時租住單位。假若政府興建中轉房屋，亦要「先建後拆」。亦有參加者建議市建局可在重建區內物色七年樓齡的單位，供受影響人士選擇。

「舖換舖」方面，不少組別認為很多重建後的商場被大財團壟斷，剝削了中小企的生存空間。因此，須進一步研究「舖換舖」的可行性，要「以人為本」，

讓小商戶可繼續經營，並維持生活素質。

有意見指出，「舖換舖」要提供相約的條件和環境，如人流、新舖位是否適合用作經營業務，並須考慮樓上舖和地舖的差別。

有參加者認為「舖換舖」應等於是為受影響業主或經營者在同區裏找合適舖位，而不是待新舖位建成後才考慮是否提供或選擇「舖換舖」。

## 2.3 租戶

部份意見指凍結人口調查時登記為合資格的租戶應該獲得補償安置，尤其是原區安置，以避免他們的生活質素因重建而下降。在租戶安置方面，有小組建議放寬對當年曾經領取九龍城寨搬遷賠償租戶的限制，容許其申請公共房屋。

有小組認為《租務條例》經過幾年前的更改及修訂後出現了問題，因此應有特殊政策或措施保障租客的權益，並在開展重建項目時同時啟動協助租客的機制。

## 3. 市區更新範圍、市建局在重建中的角色及財務安排

### 3.1 市區更新的範圍

各小組普遍認為《市區重建策略》應重視「由下而上」、「地區為本」，以當區居民的意願為主要考慮，並一併考慮當區的情況和特色（例如是否有活化的需要）。市區更新應有足夠的醞釀期，讓市民多參與討論，增加透明度，不可以機密為由妨礙市民的參與。亦有小組認為應重新檢討在《市區重建策略》下市建局需推行的 200 個項目中現時餘下的項目，向社區交待為何進行這些項目、何時進行、怎麼進行，並讓市民參與。

有參加者認為要以復修為先，在復修不可行的情況下才考慮重建。亦有參加者認為要重建和復修並重，也適度地進行保育和活化；在特殊情況下，某些保育項目可以包括在整體的重建或復修計劃內。

### 3.2 市建局在重建中的角色

有意見認為市建局不論以「促進者」或「執行者」角色進行重建，都應以當區居民的意願為依歸，照顧社會各界的需要，貫徹「由下而上」的方針。

市建局擔當「執行者」的角色是可行的，但要與其他政府部門進行分工。在建築設計上，要做到多元化，與地區特色相呼應。

在扮演「促進者」角色時，市建局應對業主自發提出的重建項目作出評估，或讓業主自行重建，並協助籌措資金和聯絡政府各相關部門。市建局可公開招標結果，如有多個發展商投標，要讓市民有機會作比較。有參加者則希望市建局能協調發展商的售樓策略和定價。

不過，多個組別均提到，若由市建局擔當「促進者」，倒不如由受影響居民自行找測量師行進行估價或自行招標，不需市建局的參與，反映部份參加者認為市建局扮演「促進者」角色與否，並不是其參與市區更新的重點。

部份小組強調受影響居民應有權分享重建的成果，業主或可投資於個別項目，發展自己的物業。有業主表示只要可以分享重建成果，即使業主參與重建涉及風險，亦願意承擔。有參加者提出類似業主參與計劃的方案，即由業主和市建局合作參與市區更新，所牽涉的可能包括有關項目附近的數棟樓宇以及公共地方。但此方案比較複雜，需再作研究，而法例也可能因此而需要修改。

### 3.3 財務安排

一些參加者認為市區更新項目須考慮社會使命、效益及對項目周邊地區的益處，而社會效益應比財務自給自足來得優先和重要，甚至有意見認為自給自足的目標會影響市區更新的推行，並質疑過往以「審慎理財」原則作為財務安排的基礎。有小組反對考慮將來把市建局私有化和發行債券。

參加者大致認同市建局的財務狀況必須公開、透明，部份人士建議市建局參考前土地發展公司公佈與發展商的利潤關係、財務數據等資料的先例，或可以就個別更新項目公開有關的財務資料。

有小組質疑市建局高級職員的分紅制度，強烈反對浮薪制，建議應檢討其薪津。

世聯顧問  
2010年5月

-完-

# 《市區重建策略》檢討 「建立共識」階段 總結會議討論摘要

日期： 2010年6月5日(星期六)  
時間： 下午2:30至5:30  
地點： 香港北角百福道21號香港青年協會大廈9樓演講廳  
出席人數： 166人(不包括《市區重建策略》檢討督導委員會成員、發展局、市區重建局和政府部門代表)

主持人麥黃小珍女士簡介《市區重建策略》檢討背景及進程。《市區重建策略》檢討督導委員會(督導委員會)在分析和討論「公眾參與」階段收集的意見、參考一系列(共7個)專題研究的結果及考慮香港的獨特情況後，綜合出十個有關市區更新未來發展的初步建議方向，由督導委員會秘書(發展局蘇翠影女士)作簡介。蘇女士並簡述包括有關「樓換樓」安排說明的初步建議。十個初步建議方向錄載於「建立共識階段－公眾意見總結及展望文件」(下稱「展望文件」)，並於5月11日發布。

為瞭解更廣泛社會大眾的意見，香港中文大學香港亞太研究所電話調查研究室於5月14日至5月25日曾作出隨機抽樣電話訪問，主持人邀請研究室葉天生先生就《公眾對市區重建策略檢討意見調查》作匯報；有關匯報的錄影片段已上載於《市區重建策略》檢討網頁。

## 公開討論

### 1. 以地區為本、由下而上(市區更新諮詢平台)、社會影響評估及社區服務隊

#### 1.1 市區更新諮詢平台(諮詢平台)

在組成方面，有與會者認為成立「由下而上」的諮詢平台原意良好，但擔心若由政府委任，未能充份發揮其專業資源和確保中立性；有其他參加者表示可以用公開投標方式並由民間團體或非政府組織營運；亦有意見認為可以由民主方法經選舉產生。另外有意見指出，現在建議的諮詢平台很強調其社會性，不過諮詢平台亦會牽涉到一些收地、收購和補償等事項；為此，諮詢平台也須加入收購、賠償方面的專業人士。

另外，有參加者認為，如果區議會全部由選舉產生，並擁有足夠資源、設有規劃委員會，已可以達至建議諮詢平台的功能；因此，未必需要另設諮詢平台架床疊屋。但亦有與會人士擔心居民於區議會中的諮詢會沒有發言權，因此不希望以區議會作

有關的諮詢平台。

在獨立性方面，有與會者指出，由於政府負責諮詢平台秘書處的工作，擔心由秘書處準備的文件及資料具引導性；因此要考慮如何保障諮詢平台成員的獨立性，並讓其在揀選更新項目時，可作出獨立判斷。

有部份人士擔心，諮詢平台不是以立法形式成立的架構，市建局未必會依從其建議；亦沒有任何機制監察當局如何落實市民的意見。有意見認為，地區的規劃與社會影響評估亦要做好，而最重要是視乎各持份者的誠意和信任。

有參加人士建議，除了成立平台之外，還應該增撥資源在組織街坊的工作上，並邀請街坊主動就區內的情況表達意見。

有在場人士批評，以往的市區重建工作，破壞了居民的社區網絡及商舖的客戶網絡。有與會者希望，要先規劃、後重建。此外，有意見希望將來的規劃不要只有大商場，要兼顧不同人士的需求，提供更多選擇，不要讓大財團壟斷。

*有督導委員回應，由於過去市建局局限於現存機制下的營運模式，往往未能切合社會部份訴求，造成受重建人士與有關當局極度對立的現象，期望藉《市區重建策略》檢討的契機，大家都能走出一步，爭取建立互信，令將來的市區更新能切合社會需要。另外，亦有委員引用「共建維港委員會」的例子，指出政府委任制度未必會削弱一個諮詢平台的獨立性；政府可委任專業團體，並由該專業團體委派其代表出任有關職務。*

## 1.2 社區服務隊

在社工隊的獨立性方面，有在場人士不認同由市建局直接於內部增設人手，擔心會令社工身處利益衝突，工作更為困難。亦有意見認為，如果將社區組織、倡導工作交與非政府組織，個案工作則交給市建局處理，由於社工是市建局顧用的，沒有街坊會願意尋求他們協助。

有與會人士則指出，現時社工均須要註冊，所以每一位社工也應為自己的專業負責。若個案處理和倡導權益分家，從專業的角度很難處理；雖然有一些社工服務會較多以個案工作手法營運，但若街坊有需要時，也難以不理倡議的工作。現在的社會工作倡導多元化和一站式的服務，因此並不認同將社工服務仔細分工。

有在場人士質疑社工隊的撥款方法，並指出有業界人士覺得，市區重建引申的利益衝突，比一般傳統社會服務範疇內的利益衝突較為嚴重。因此他們認為若由市建局聘請社工，只會適得其反。有意見認為不應該由任何直接執行市區重建的機構去資助社工隊；可參考賽馬會的「平和基金」模式，成立一個完全獨立的基金以聘請社工。

## 2. 補償及安置

### 2.1 現金補償

有出席者建議，對一些年老的業主、出租單位業主，經濟困難的長者、退休人士，或者其他有困難的受重建影響業主，都可以考慮以較寬鬆的方式處理其補償事宜。亦有意見認為應該對自住業主與非自住業主劃一賠償。

有與會者提出，現在收地或收購物業的過程漫長，建議當局考慮在這方面獎勵或稍為增加津貼予受影響業戶，鼓勵其及早將物業交予市建局。

### 2.2 「樓換樓」及「舖換舖」

有參與者指出，至今的重建項目興建的全是豪宅式樓宇，難以用本來的舊樓單位作「樓換樓」。有在場人士亦要求當局應補充「樓換樓」的建議細節。有與會者認為，如果「樓換樓」建議是增加賠償的話，是獎賞一些沒有盡責維修自己物業的業主，與現行要求業主負責維修保養物業的原則背道而馳，並不贊同。

有意見認為，《市區重建策略》應闡明將來重建會否包括所謂「不具備重建價值的樓宇」；認為「不具備重建價值的樓宇」折合為現金價值的話，會與重建後樓宇價值相若，可用「樓換樓」的模式操作，減低紛爭。

有與會者希望當局研究及嘗試實施原區的「舖換舖」，以保存社區網絡和特色。

*發展局在此澄清，展望文件中「樓換樓」建議是為提供現金補償的額外選擇，不是補償金額的增加或原則的改變。*

### 2.3 租戶

有意見認為當局應保障住宅租戶權益：對市區重建項目內的租戶，若非自願離開，應以凍結人口調查日登記的紀錄為準，並且需要以原區公屋安置或給予合理補償。

有與會者指出，以順寧道項目為例，租客在凍結人口調查日已作登記，但在當局出價前卻遭迫遷，這情況在各區時有發生。他建議，所有凍結人口調查已登記的租客，應獲補償；並採取先安置後補償方針，堵塞現時漏洞。

### 2.4 其他

有一位在場人士表示，當局在重建唐樓時必須公平對待所有受影響的人士包括天台屋的業主，令所有受影響業主均獲得合理賠償。

### 3. 市區更新範圍、市建局在重建中的角色及財務安排

#### 3.1 市區更新的範圍

有參加者指出，《市區重建策略》應該是為整體市區更新而訂的策略；並應加入可持續發展概念：即在經濟、環境及社會發展各方面取得平衡。

有意見指出，樓宇管理不善有可能由於業主欠缺管理能力；因此有與會者建議，應該考慮在《市區重建策略》中加強民政事務總署的角色，加快推動為大廈成立業主立案法團，以免樓宇復修後仍因沒有法團管理而日久失修。

#### 3.2 市區重建局在重建中的角色

有與會者認為，不論市建局是「促進者」或是「執行者」，有關的市區更新項目，必先要有良好規劃，並讓市民參與整個設計；若市建局是「促進者」的話，協助尋找私人發展商進場重建，則擔心私人發展商不會考慮公眾意見進行規劃。

有參加者認為，市建局應該是「協助者」和「技術支援者」的角色；作為公營機構，不應該扮演一個重建商或發展商的角色；而應幫助一些沒有能力重建和復修的業主，做多一點「促進者」的角色。另外亦有意見認為，市建局應改為附屬於香港房屋協會，協助社區重建，不應以利益為先。

有與會者提出，應思考市建局未來重建方式的優次：究竟是應該要求居民先維修自己的物業，而市建局加以協助；或是讓受影響的業主合資聯同市建局發展物業；抑或是與現時一樣，由市建局去知會居民那些區域要進行重建。

有出席者提出，市建局有責任令其項目不致豪宅化，而重建的所有樓宇單位也應是原區街坊可負擔的。亦有與會者覺得，當局推行重建時，縱使公眾關心的往往是補償金額等細節問題，但最重要的是要完善政策，不要先談金錢。

有在場人士認為，當局應多跟小業主合作，而不應動輒引用《收回土地條例》。另外亦有建議認為，在市建局「執行者」和「促進者」之間應加入與小業主一起重建的合作方案：如果業主不願意將單位賣給市建局，可以參與重建，自負盈虧，以解決現在小業主對市建局的不信任。

有意見指出，市區重建的過程應具透明度，亦要有良好的監管機制。

有關其他持份者參與重建方面，有建議認為應考慮在《市區重建策略》中加入私人發展商的角色。

#### 3.3 財務安排

有參與者認為，市建局應是非牟利的機構，行政人員不應該收取花紅。

有意見認為，市建局應該仿效上市公司，將財務安排的細節完全透明地公開讓公眾查閱，而且應該主動要求審計署審查，並建立機制讓市民就市建局財務運作作出諮詢或投訴。

#### 4. 其他

##### 4.1 有關對公眾對《市區重建策略》檢討意見調查匯報的意見

有在場人士質疑上述電話調查並不科學，認為部份問題應分拆為幾條細問題才可令受訪者清楚表達意願；亦認為調查時應先詢問受訪者是否清楚現行市區重建局政策，若受訪者對現行政策並不了解，則調查結果未必反映實況。

香港中文大學香港亞太研究所電話調查研究室葉天生先生回應表示，若果「政策內容複雜、一般公眾未必了解」就不去調查/聽取公眾的意見，很多政策諮詢便只能向專家進行調查，民意調查根本無法進行，民意也無法洞悉。因此，正如公眾參與顧問的做法，除了邀請明顯關心市區重建或對課題有認識的人士參加、搜集意見外，還需要以其他調查方法更廣泛地諮詢公眾。至於如何衡量不同公眾意見的可靠性或份量，則交由督導委員會決定。

另外有關「方法學」的問題，葉先生表示必須考慮可行性，若果將一條問題分拆至數條；現有的十六條問題，可能增至七十至八十條問題，實際上並不可行。葉先生繼續解釋，若果一條問題中包括幾個元素，受訪者須完全同意問題中所有元素，其回應才作「贊成」計算；若受訪者對問題內其中一個因素不同意，則會計算為「不贊成」；若受訪者只在特定條件下同意而在某些條件下不同意的話，則會作「其他答案」論，受訪者亦同意此安排。

##### 4.2 有關《市區重建策略》檢討諮詢過程的意見

有在場人士抗議發展局《市區重建策略》檢討諮詢的安排，認為自從二零零八年七月展開公眾參與活動後，發展局一直只聽、沒有就意見作出回應，直至本年五月初才提出初步及欠缺細節的建議及展望文件，很多公眾的意見都沒有包括其中，認為反映當局假諮詢，未能凝聚共識。

#### 5. 總結

發展局常任秘書長(規劃及地政) 周達明先生作總結

常任秘書長明白很多建議仍存在爭議。他指出，現階段進行的是策略檢討而非政策措施的制訂；當局會在修改《市區重建策略》時，一併研究有關細節及措施。

在地區諮詢平台方面，大部分持份者認同此理念；當局會深入研究，令諮詢平台具備充分的代表性及獨立性，並探討如何讓街坊參加諮詢平台的工作。

有關社區服務隊及社工的安排，當局會繼續研究由市建局聘請社工、或是由獨立團體負責比較適合。

在賠償和安置上，他再次澄清，當局在聽取公眾意見後，理解除了現金補償外公眾希望有其他選擇，並可以於原居的社區繼續生活；因此當局建議除了現行現金補償外，增設「樓換樓」的選擇。至於細節，當局會以當年立法會通過「同區七年自置居所津貼」作為基準，進一步作詳細研究。

至於商舖方面，政府和市建局會繼續在「以人為本」的原則上，在可能範圍內盡量協助受影響商舖營運者於當區重置鋪位，讓他們可於區內繼續營運。

有關租戶方面，當局會仔細研究並作適當安排，協助受影響租戶。

最後，有關市建局未來角色（「促進者」、「執行者」）方面，當局會細心考慮市建局同時擔任這兩個角色的可行性及有關問題。

常任秘書長感謝與會者及督導委員會的參與，並歡迎公眾繼續表達意見。

世聯顧問  
2010年7月

- 完 -

# 《市區重建策略》檢討 「建立共識」階段 專業團體諮詢會議(一) 討論摘要

日期： 2010年6月8日(星期二)  
時間： 下午6:00至8:00  
地點： 市區更新探知館(香港皇后大道中181號新紀元廣場低座601室)  
出席人數： 22人(不包括《市區重建策略》檢討督導委員會成員、發展局、市區重建局和政府部門代表)

---

主持人麥黃小珍女士簡介《市區重建策略》檢討背景及進程。《市區重建策略》檢討督導委員會(督導委員會)在分析和討論「公眾參與」階段收集的意見、參考一系列(共7個)專題研究的結果及考慮香港的獨特情況後，綜合出十個有關市區更新未來發展的初步建議方向，並由發展局代表作簡介。初步建議錄載於「建立共識階段－公眾意見總結及展望文件」(下稱「展望文件」)，於5月10日發佈。簡介後，主持人邀請與會者發表意見並由督導委員作出回應。

## 公開討論

### 1. 以地區為本、由下而上(市區更新諮詢平台)、社會影響評估及社區服務隊

#### 1.1 市區更新諮詢平台(諮詢平台)

有與會者支持設立建議的諮詢平台，而諮詢平台的地區願景應配合香港整體願景，並提議可參考新加坡，以「區域規劃」為方向，解決跨區事務。有意見擔心諮詢平台的成員只會狹窄地考慮區內意見及事務；若諮詢平台反對重建方案中某項公用設施，有可能否決整個方案，影響區內或跨區的整體規劃；為此，有出席者建議限制諮詢平台能夠議決的事項。另外有參加者認為，重建涉及交通、公共衛生等問題，除了關注社會問題外，亦要符合經濟要求。

有在場人士擔心，若每個諮詢平台均認為自己的項目較為重要，市建局根本不會有資源同時開展多個項目，因此應設立決定項目優次的機制。有與會者認為若以舊區「十三街」為例，當中除了涉及眾多業權外，附近亦有例如牛棚，前「啓德機場」用地、觀塘市中心重建等多個項目，因此強調整體規劃的重要性。

在資訊流通方面，有建議設立網上平台，方便公眾從網上查閱公開資料，加強透明

度。此外，每個諮詢平台也可設立網站或例如「Facebook」等網上工具，透過網上社交網絡，讓公眾發表意見，增加「由下而上」的元素。

有與會者認為，市建局一向受《市建局條例》監管，亦靠此條例完成收購；若果建議的諮詢平台只依靠規劃署，除非條例賦予政府額外權力，否則擔心無法收地及開展項目。另外，由於諮詢平台並非法定組織，擔心現行法例無法監管諮詢平台的運作。

有擔心指公眾未必有能力提出合適的市建計劃，建議政府進行市區重建區的研究並提出方案，讓地區人士就方案提意見，或以設計吸引居民參與重建或復修。但亦有與會者認為「由下而上」的方式難以在區內達至共識。另外有出席者覺得可透過公眾教育，讓公眾對市區更新的期望更貼近現實。

有在場人士建議，為了聽取社區的意見，可參考、動員由民政事務署設立的「地區大廈管理聯絡小組」，協助大廈籌組業主立法法團，將隊伍附屬於市建局，與居民保持聯絡，開拓社區更新發展。

*出席的督導委員認為，由於良好的城市規劃及優質的城市環境需要專業參與規劃，因此諮詢平台的組成應包括專業人士，並以例如樓宇破舊程度、復修成本效益等客觀資料作出判斷。*

## 1.2 社區服務隊

有參與者表示，社區服務隊應有行政、賠償及安置等經驗，並認為服務隊的工作不應只局限於社會福利一面，由於當中涉及經濟和環境等考慮，建議將社區服務隊易名為社區發展隊，並為諮詢平台服務。

*發展局綜合回應表示，文件中提及當局會進行更全面、深入的「社會影響評估」，並已進行例如「經濟影響評估研究」等科學化研究，目的是為協助諮詢平台討論。*

## 2. 補償及安置

### 2.1 「樓換樓」及「舖換舖」

有與會者表示，諮詢平台在提出城市規劃建議時，可為居民爭取城市整體規劃的「土地運用」並建議重建項目內的樓宇規格，讓有意選擇「樓換樓」的受影響業主亦無須補回大額差價；有意見更希望政府在重建項目收益及居民重建意願之間取得平衡。

有關「舖換舖」，有意見認為可在項目中預先規劃商舖類型，知會原來舊區的商舖業主，令他們瞭解重建後返回項目內營業的機會，例如車房一類的業務，可以返回營業的機會相對較低；政府應與相關部門協調，並與商舖業主保持溝通。

有與會者認為，文件中提及的「經濟誘因」可以加快重建步伐，但若不能提出具體機制或方法，可令部份市民產生不合理期望，最終在重建時產生對立。

*發展局澄清，文件提及的「經濟誘因」是指在保育政策內的經濟誘因，當局並沒有任何計劃改變市區重建補償或復修現行經濟誘因的水平；建議中的「樓換樓」，是為受影響自住業主提供選擇，並非調整補償水平。*

## 2.2 其他

有與會者認為，部份舊區長者業主往往缺乏經費進行復修或重建，因此提議參考外國例子設立貸款基金：將長者現有物業抵押予市建局並為其物業復修，當長者離世後該物業便撥歸市建局。

## 3. 市區更新範圍、市建局在重建中的角色及財務安排

### 3.1 市區更新的範圍

有在場人士指出，現在新建樓宇的高度已從過去 20 - 30 層增加至 40 - 50 層，當局必須考慮誘因或方法令將來重建這些樓宇可以有利可圖。

有認為世界各大城市的市區更新均以復修為主、重建為次，香港應該參考。保育方面，有意見認為應善用公帑，無須保育多項同類的建築，例如警察局。

### 3.2 市區重建局在重建中的角色

有與會者認為，可參考現時法律援助的做法，並建議如有業主希望重建其物業，市建局可擔任「檢測者」的角色，為該項目進行初步可行性研究，以檢定該項目的重建價值；若然可以，而業主已集齊業權但沒有資金重建，市建局可發放貸款；當項目完成後，便還款予市建局。另外，有建議市建局亦可擔任「協調者」的角色，為業主洽談私人發展商進行重建，並限制發展商的可得利潤。

有與會者表示，若市建局擔任「促進者」，可能有大量業主向市建局尋求協助，擔心市建局資源未必能夠應付；亦有建議將此工作外判。

有出席人士擔心，若市建局以「促進者」的角色為重建項目擔任顧問會造成與市場上同類顧問服務的競爭；若大部份項目的業主向市建局尋求協助，有可能影響市區更新發展的多樣性。

有在場人士質疑現時市建局的公信力，而社會上亦缺乏有認受性並有專業知識的市區更新決策機構。

### 3.3 財務安排

有與會者認為，爲了令市區重建有更大彈性興建例如公園等公用設施，使經濟效益可惠及周邊地區，建議放寬每個項目收支平衡的要求。亦有與會者認為，當局在重建中不一定須要獲利，若放棄自負盈虧原則，可能更有利於社會發展。

有意見認為，重建應著眼於長線價值，不應以短線商業原則爲主；當局需要在重建項目的金錢收益與市民居住質素中取得平衡。

- 完 -

# 《市區重建策略》檢討 「建立共識」階段 專業團體諮詢會議(二) 討論摘要

日期： 2010年6月10日(星期四)  
時間： 下午6:00至8:00  
地點： 市區更新探知館(香港皇后大道中181號新紀元廣場低座601室)  
出席人數： 11人(不包括《市區重建策略》檢討督導委員會成員、發展局、市區重建局和政府部門代表)

---

主持人麥黃小珍女士簡介《市區重建策略》檢討背景及進程。《市區重建策略》檢討督導委員會(督導委員會)在分析和討論「公眾參與」階段收集的意見、參考一系列(共7個)專題研究的結果及考慮香港的獨特情況後，綜合出十個有關市區更新未來發展的初步建議方向，並由發展局代表作簡介。初步建議錄載於「建立共識階段－公眾意見總結及展望文件」(下稱「展望文件」)，於5月10日發佈。簡介後，主持人邀請與會者發表意見並由督導委員作出回應。

## 公開討論

### 1. 以地區為本、由下而上(市區更新諮詢平台)、社會影響評估及社區服務隊

#### 1.1 市區更新諮詢平台(諮詢平台)

有與會者認為，現時建議的諮詢平台方向正確，但其實際運作比形式更為重要；因此認為「由下而上」與「由上而下」的元素同等重要，均需包涵。另外，有參與者擔心，若將來區與區之間出現意見分歧，有可能影響整體規劃。

有在場人士指出，現時建議的組成方法並沒有包括業主或居民代表，擔心有關工作未能獲得受影響人士的認同。有與會者希望，當局應增加與舊區業主立案法團聯絡，向法團主席、副主席及成員諮詢意見。有意見則指，很多舊區居民希望加快重建步伐。

有參加者認為，可讓公眾透過諮詢平台查看有關重建項目的資料，例如：樓宇測量過程及結果。

發展局解釋，建議的諮詢平台會就整個區域提供關於市區更新的意見，而非就個別大廈或單位等給予意見。

#### 1.2 社區服務隊

有與會者關注社工隊對自己角色感到矛盾的情況；建議應為社工隊訂立一套實務守則及培訓，讓他們清楚其角色。

## 2. 補償及安置

### 2.1 「樓換樓」及「舖換舖」

有認為很難判斷建議的「樓換樓」補償是否合理；就「舖換舖」方面，有出席者認為不能實施「舖換舖」只是由於價錢問題，若果受影響商舖業主願意補回新舖與舊舖的差價，「舖換舖」應該可行。另外，亦有參加者指出，以藹帖街為例，受影響的不少為租戶，若只以一個新舖的業權換取原有舊舖的業權，做法未必可行；若市建局希望保留社區活動及文化，應考慮如何協助重置原有商舖；有意見則認為，「舖換舖」的著眼點是社區保育，不應只注重商舖業主的補償金額。

*發展局澄清，建議中「樓換樓」的目的是為受影響自主業主提供多一項選擇，而非提高補償金額的水平。另外，有督導委員就「舖換舖」回應表示，由於重建時必須符合現今土地規劃及相關條例的要求，項目內可提供的地舖數量及面積與原來的舊樓都可能大相逕庭，新項目甚至可能不設地舖，因此在重建項目內尋找類似舖位作「舖換舖」未必可行；另外，有督導委員解釋，不少受影響商舖業主希望遷出後立即於附近地方復業，以保留客戶網絡，因此最大的爭議在於其補償金額而非返回原來地點營業。*

## 3. 市區更新範圍、市建局在重建中的角色及財務安排

### 3.1 市區重建局在重建中的角色

有與會者表示，市建局除了擔任「執行者」及「促進者」的角色外，更應該考慮擔任一個公正「仲裁者」的角色，讓公眾感受到市建局對待人人平等。

有參加者指出，現在的 4R 包括復修及活化，不過，現時這兩項工作由多於一個機構負責，公眾對此可能感到混淆，在「展望文件」中亦沒有闡明未來如何分工；有建議認為，督導委員會及政府可於這次檢討中闡明不同機構在復修及活化應如何分工合作。

## 4. 其他

有意見認為市區更新應包括海港沿岸區域的規劃。