

《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，以囍帖街為例，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。