

《市區重建策略》檢討

「構想」階段聚焦小組討論摘要

日期： 2009年1月15日(星期四)
時間： 下午4時至5時45分
地點： 香港金鐘金鐘道95號統一中心22樓，香港總商會演講廳
參與人士類別： 香港總商會會員
參與人數： 9人

香港總商會地產及基建委員會主席施家殷先生主持討論，並邀請麥黃小珍女士簡介《市區重建策略》檢討公眾參與的背景及進度。兩人邀請與會者發表意見，要點如下：

1 市區重建的願景及考慮

- 1.1 市區重建不應只局限於重建目標區，應在任何有需要的地方進行重建。除了重建外，還有其他推進市區更新的方式。例如，有某些個案中，復修或許是更合適的模式。此外，市區重建局(市建局)可在單位／樓宇殘破前，向無法負擔樓宇翻新費用的業主提供貸款。由於很多業主不懂如何安排樓宇維修、翻新或復修，市建局可協助個別樓宇成立業主立案法團，以進行這些方面的工作。
- 1.2 「殘舊樓宇」的定義並不清楚／不能接受。如只以樓齡來介定，例如任何樓齡超過30年的樓宇均被視為「殘舊」的話，需要翻新或重建的樓宇將持續出現，引致翻新或重建的成本高昂。此外，單靠樓齡作為衡量樓宇是否殘舊的標準並不可靠，應考慮其他準則，如樓宇的狀況。只要樓宇有可作翻新的基本服務及衛生設備，就沒有必要進行收購重建。

2 釐清市建局的定位

- 2.1 應定下準則，如樓齡、樓宇狀況等，並向公眾交代在那些情況下市建局可行使權力。
- 2.2 市建局及香港政府應有全面而明確的重建目標，重點在於建立策略性的願景，促進地區性的重建。

3 市區重建計劃

- 3.1 市建局應具更廣闊的遠景，著重提高香港市民的生活質素。除了單一地進行市區重建外，部分資金／經費可預留作其他相關用途，如美化和改善街道及地區。
- 3.2 由於業主和租戶一直等候市建局的收樓行動，很多在重建目標區內的樓宇比非目標區內的樓宇更為殘舊。他們缺乏維持大廈狀況良好的誘因。另一方面，一些在重建目標區內的樓宇只需要進行翻新。因此，取消目標區或許是較佳的做法，又或者至少對目標區內的樓宇狀況重新進行評估，以決定是否絕對需要目標區。
- 3.3 市建局傾向只推行財政可行的項目。
- 3.4 市建局應宏觀地考慮整體的市區重建政策和策略以及在微觀層面考慮指定地區的獨立項目／個案。每區的情況皆有分別，市民從不同角度會有不同的訴求。所以，應為不同地區度身訂造市區重建的策略和模式，這也表示市建局需要與每區的市民溝通。
- 3.5 位於九龍具高地積比率的舊樓（例如重慶大廈）有嚴重卻被忽略的問題。因此類樓宇有複雜的業權問題和受到新樓宇的高度限制，故缺乏誘因而來進行重建。
- 3.6 以現已變成沙田新市鎮的舊沙田鄉村為例，分辨市區重建和新市鎮發展是重要的。

4 建築密度

- 4.1 豁免計算建築樓面面積，會令樓宇密度增加多達四倍（如將軍澳的例子）。故有需要重新考慮應否輕易同意豁免計算建築樓面面積。

5 平衡及協調四大業務策略(4Rs)

- 5.1 即使某些地區的設計或城市規劃已維持了數十年，也不代表它們需要翻新或重建。
- 5.2 更新並不代表拆卸或完全改變一個地區或地方以進行重建。應保存及活化歷史建築。

6 社會及環境影響

- 6.1 其中一個問題是我們如何界定「市區殘舊」的定義。
- 6.2 當市建局開始更新一個地區，區內的本地企業、公司、鄰近商店和其他中小型企業(中小企)會全部消失，以致該區失去社會及經濟活力。
- 6.3 為避免原本的居民被邊緣化，市建局在更新工作完成後，須確保原本的居民有能力返回同一社區居住，不論是住在經過翻新或重建的樓宇。如居民因不能負擔而需遷往較便宜的地區，例如天水圍，那些地區或因此變成問題地區。
- 6.4 若市區重建單由市場力量主導，重建區便會出現很多新的高樓大廈，特別是商用大廈，例如購物商場，以致原本在現存社區的居民和鄰近的商店被邊緣化。
- 6.5 在推行市區重建計劃前，需為周邊地區進行環境影響評估(例如空氣質素)。

7 賠償及津貼

- 7.1 向那些售賣物業給市建局的業主提供誘因是不對的。業主真正想得到的是一個高於市價的賠償，他們真正的目的並非透過保存或重建樓宇來建設一個更好、更安全的居住環境，而是為了牟利。即使公眾批評賠償過多，持份者亦難以轉換賠償方法或檢討賠償金額。
- 7.2 也有意見表示應設計一個全面的賠償及／或補助系統，例如提供資助及貸款給業主作翻新或重建樓宇的用途。

8 與其它組織成為合作伙伴

- 8.1 市區重建應是協作計劃，需包括不同的策略伙伴和政府部門。
- 8.2 以跑馬地為例，不同的政府部門（例如消防處、屋宇署和房屋署）進行舊樓勘察，然後業主透過民政事務總署設立業主立案法團來進行所需的翻新工程。整過過程比市建局所推行的項目更有效。事實上，很多個案都應該進行市區翻新，而不是市區重建。

8.3 市建局應與運輸署合作，以確保區內交通不會因為重建項目受嚴重影響。

9 外國經驗

9.1 我們應參考外國的例子，例如荷蘭的業主必須為自己的物業繳付更新及翻新的費用。然而，香港人會等候直至他們的物業變得破舊，以獲市建局的賠償而遷出。