

《市區重建策略》檢討

「構想」階段聚焦小組討論摘要

日期： 2008年11月25日（星期二）
時間： 下午6時30分至8時30分
地點： 香港銅鑼灣高士威道66號香港中央圖書館1號活動室
參與人士類別： 市區重建局分區諮詢委員會
參與人數： 11人（旁聽人士4人）

世聯顧問代表簡介《市區重建策略》檢討背景後，主持人麥黃小珍邀請與會者發表意見。經與會者整理後，意見分為「政策」、「原則」及「執行」三部份，要點如下：

1 政策

1.1 「七年樓齡」賠償、原區安置

1.1.1 《市區重建策略》檢討的議題應包括「七年樓齡」賠償及原區安置受影響的居民。

1.1.2 以深水埗為例，原區安置對居民來說相當重要。

1.2 提供「樓換樓」、「舖換舖」作為選擇

1.2.1 應向受影響的居民及商戶提供多樣化的賠償方案，讓他們作出最合適的選擇。

1.2.2 應提供「樓換樓」、「舖換舖」的安排，讓受影響的居民和商戶有更多的選擇。

1.3 關注私家街更新

1.3.1 九龍城區不少私家街環境很差，衛生情況尤其惡劣，應盡快更新。

1.4 四大業務策略(4Rs)

1.4.1 市區重建局（市建局）在累積多年經驗後，對於在市區重建過程中採用哪一個業務策略，應有新的思維。

1.4.2 應設立機制、客觀標準及考慮相關的因素，以透明的方式決定採用哪一個業務策略進行市區重建。

2 原則

2.1 市區更新須配合城市規劃的願景

2.1.1 市區更新不可獨立於整體的城市規劃願景，須由宏觀層面考慮；亦不可單由市建局負責，須與其他機構（例如城市規劃委員會、發展局）協調配合。

2.1.2 市區更新應有長遠的政策，並與整體的城市規劃互相配合。

2.2 市區更新的目標

2.2.1 政府在市區更新方面的目標應以改善環境為主，與私人發展商的目標並不相同。因此，政府和私人發展商在市區更新的參與應有所分工，利潤較低的項目可以由市建局負責推行。

2.3 改善受影響居民、商鋪的生活與營商環境

2.3.1 市建局對舊樓應多進行保育和維修，以改善環境。

2.4 加入專家意見

2.4.1 政府在草擬市區重建項目時，應加入專家意見，然後才推出有關項目，讓社會人士進行討論。

3 執行

3.1 落實「以人為本」

3.1.1 必須將目前由上而下的發展模式改成由下而上，以滿足市民的訴求。

3.1.2 應多邀請市民參與制訂有關市區重建的未來路向。應多諮詢市民及鼓勵民間討論，不可以高壓方式進行市區重建。

3.1.3 由於市民的需求及意願各有不同，要達致「以人為本」殊不容易，但可以嘗試將相關的制度透明化。

3.1.4 市建局現時的工作方式與過去相比已有改善，應維持現行「以人為本」的工作方針。

3.2 進行重建後調查

3.2.1 應透過重建後的調查了解受影響的居民有否從市區重建中得益，從而評估市區重建有否帶來益處及改善居民的生活。深水埗區議會在過往也曾進行類似的調查。

3.3 多諮詢區議會

3.3.1 應多諮詢區議會，詳細了解當區居民的意見。

3.4 加快市區重建的步伐

3.4.1 以觀塘為例，應加快市區重建的速度。目前有部份重建項目因牽涉城市規劃的規定，進度緩慢。

3.5 照顧租戶上樓

3.5.1 在進行市區重建時應考慮個別租戶的特殊情況，照顧及協助租戶上樓。

3.6 檢討「自住居所」的定義及準則

3.6.1 目前「自住居所」的定義跟以往不同，應檢討有關的定義和準則。

3.7 檢討《收回土地條例》

3.7.1 應藉是次檢討，重新檢視《收回土地條例》，以平衡多方面的利益。