

《市區重建策略》檢討

「構想」階段聚焦小組討論摘要

日期： 2008年12月18日（星期四）
時間： 下午2時30分至3時40分
地點： 香港花園道美利大廈12樓會議室
參與人士類別： 土地及建設諮詢委員會
參與人數： 22人

發展局代表羅志康及世聯顧問麥黃小珍簡介《市區重建策略》檢討背景後，邀請與會者發表意見，要點如下：

1 有關市區重建的建議

- 1.1 舊區有不少本土行業（例如大角咀區的金店和車行）在遷離原區後往往未能繼續經營。因此在進行市區重建時，應顧及他們的生存空間。
- 1.2 市區重建局（市建局）進行的重建項目大多規模頗大，以致某些街道消失，令原來的商舖在重建後無法重新經營。
- 1.3 應訂立一套清晰及透明的準則，解釋市區重建的優先次序、文物保育及公共空間等問題。並應優先進行為地區帶來正面影響的項目。
- 1.4 應擬備香港整體的土地使用規劃（master land use plan），以配合市區重建的規劃。
- 1.5 市區重建必須注重可持續發展。在經濟方面，不應用盡發展地積比率；在社會方面，應「以人為本」，注重重建的果效、社會價值的改變以及保留社區網絡；在文化方面，應透過市區重建推廣本土文化；在環境方面，應注重重建對自然環境的影響。
- 1.6 市區重建可採納很多不同的模式，問題在於社會應投放多少資源。市民大眾應多討論這個問題。
- 1.7 市區重建須因應本港未來發展的願景，例如預計的人口，來決定是否需要興建更多住宅單位，或增加個人平均居住面積。此外，應特別關注工業區的重建。

1.8 可以考慮以公私營合作（「PPP」）的方式進行市區重建，發展缺乏商業價值的舊區，以改善目前市區重建過分注重商業價值的問題。

1.9 應緊記市區重建的目標是改善居民的生活。

1.10 市建局應主動為有需要的大廈進行維修，亦應協助處理「失蹤業主」的情況。

2 賠償及重建模式

2.1 從過往經驗來看，長期採用「7年樓齡」的賠償做法不大可行，因為新一代物業的質素不斷提高，在將來，以「七年樓齡」方法計算收購的賠償，將令很多重建計劃無法進行。

2.2 應檢討市建局目前收購物業的方式是否最佳及最可行。

2.3 可以從建築學方面探究如何將重建項目分階段進行，讓居民和商戶在重建進行期間可以暫時遷往不受影響的地方繼續生活和營商。

2.4 向商舖和住宅提供賠償時，應採用相同的賠償準則。

2.5 7年樓齡的樓宇仍然相當昂貴。故此，保留及維修舊樓或許是更合適的做法。

3 全面諮詢

3.1 政府和市建局進行的公眾諮詢有時會被某些團體或個人壟斷。因此應盡量聽取社會整體的聲音，不應選擇性地聽取意見。

4 文物保育

4.1 香港很多地方在重建後變成單一式的大型商場，原來的特色商舖已不能繼續生存，令香港變成單調乏味的城市。

4.2 應為「古蹟」訂下一個令公眾明白及接受的定義。

5 《市區重建策略》檢討

5.1 園景策略有長遠價值，並非只屬裝飾性，因此應成為《市區重建策略》的一部分。

- 5.2 由於社會的期望不斷改變，《市區重建策略》必須定期加以檢討，方能回應社會不斷改變的訴求。
- 5.3 市建局的員工基於工作關係，對市區重建工作應有獨特體會，應被視為是次檢討的一個主要持份者。