

# 《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14(星期三)  
時間： 下午2時30分至4時30分  
地點： 香港中環皇后大道中181號新紀元廣場低座10樓  
參與人士類別： 市建局董事會及《市區重建策略》檢討委員會  
參與人數： 14人

市建局代表譚小瑩女士簡介《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，要點如下：

### 1 市區重建的規劃

- 1.1 市區重建應該是市區整體規劃的一部份。每個地區應保留一些引以自豪的文化，例如粵曲。應考慮容許個別地區保存或建立地區特色。事實上，現今市民所要求的保存地區網絡與本地文化跟傳統的文物保育做法有所不同。
- 1.2 基礎建設可配合或協助社區發展，有助地區經濟增長。舉例來說，半山區興建行人電梯後，增加了不少人流。
- 1.3 從經濟及商業活動角度來看，應讓中小企在社區內有生存空間。若某區在重建後只發展大型商業綜合設施，中小企則難以跟大企業競爭，最終只有遷離該區。
- 1.4 建議在不收購業權下，為居民在原區提供較佳居住環境。
- 1.5 市區更新面對的另一困難是區域性的城市規劃與根據《市區重建策略》規劃兩者之間的關係問題。

### 2 全面諮詢及廣泛收集意見

- 2.1 香港有一批經常來港及作短期探訪/考察的專才，應設法收集這群流動人口的意見。
- 2.2 應留意非本地的意見及調查，例如國內的《第一財經雜誌》曾於去年十二月對香港及其他城市進行調查，結果顯示香港在文化及保育項目方面，排名較差。
- 2.3 《市區重建策略》檢討督導委員會不應只重視倡導團體的意見，亦應考慮

市區重建局（市建局）轄下《市區重建策略》檢討委員會的意見。

### 3 確定市區重建的目的

- 3.1 應確立政府對市區重建的重視程度及市民的看法。政府部門之間的合作極其重要，例如與運輸及房屋局合作，往往可事半功倍。建議成立跨局架構以推動市區重建事宜。
- 3.2 檢討的一個重要前提是：「我們希望有一個怎樣的城市？」。一個平衡發展的城市，不能單看經濟發展因素，文化因素亦很重要；持續發展是一個重要概念，而良好的生活質素是其中的重點。
- 3.3 從社會學及文化角度來看，市區重建應「以人為本」，要考慮居民對社區的感情，不能只從技術方面考慮，亦不能將個人的價值判斷強加於居民身上。
- 3.4 應找出市區重建問題的所在及就處理有關問題達成共識。舉例來說，市區重建應改善市民的生活質素至那個水平？是只想翻新樓宇的外貌令其更美觀，還是改善居住環境？應是後者，藉市區重建改善居住環境是極其複雜和艱巨的。
- 3.5 雖然沒有既定和切實可行的方法衡量市民的居住條件，但是市民實際的居住和生活問題應是市區重建所關注的核心。
- 3.6 建議將問題量化，例如調查單位擠逼情況、現今沒有自來水供應的居所的百分比，好讓市民知悉現況後，按問題的嚴重程度列出處理的優次。

### 4 市區更新計劃的透明度/公眾參與性

- 4.1 市區更新面對多方面的困難，包括保密與透明度之間的矛盾。市建局是公營機構，應增加一些現在可能被視為機密的資料的透明度，以爭取公眾的尊重與信任。此外，由於未來的市區更新必須考慮宏觀的城市規劃，政策保密也會防礙區域性的宏觀城市規劃。另一方面，增加透明度亦牽涉市場投機等問題，需要考慮。
- 4.2 市民要求盡早參與市區重建，但必須在保密與透明度之間取得平衡，方可實現。如能從較宏觀角度進行討論，訂出市區更新選區的指引，解決保密問題，便可由下而上作區域性的規劃，讓市民盡早參與市區更新。這樣，市區更新的工作便可在更得到居民認受的情況下進行。

### 5 市建局財政自給

- 5.1 以現時的角色和運作來看，市建局達致財政自給是不可行的。故應改變機制，例如政府向市建局提供更多資助。

## 6 市建局的角色及賠償、收購模式

- 6.1 應重新界定市建局的角色。
- 6.2 市建局在重建及發展方面似乎享有專利。但市民未必認同市建局繼續享有這專利，反而認為市建局可仿效金融管理局作市區重建的管理者。
- 6.3 在賠償方面，很多市民仍感不足。「樓換樓」及「舖換舖」的建議仍有很多問題及細節需要考慮，現階段並不可行。賠償模式必須再作檢討，否則這會持續是抗爭的源頭。
- 6.4 現行的七年樓齡賠償政策雖然慷慨，但卻不是所有人都樂於接受，例如業主們或有意自行重建物業。市建局其實可以擔當一個「促進者」的角色，鼓勵市民在滿足若干條件後自行聯絡市建局協助重建其物業，但這可能會影響規劃。
- 6.5 讓業主參與重建計劃有其難處，但值得再深入研究。
- 6.6 面對社會對發展密度的關注，未來重建項目不容易達到財政自給，要重新考慮現有賠償準則。