

《市區重建策略》檢討

「構想」階段聚焦小組討論摘要

日期： 2008 年 10 月 30 日（星期四）
時間： 下午 6 時 30 分至 8 時 30 分
地點： 九龍尖沙咀柯士甸道童軍徑香港童軍中心 11 樓 1107 室
參與人士類別： 受影響群體 — 業主及租戶
參與人數： 23 人（旁聽人士 3 人）

世聯顧問代表簡介《市區重建策略》檢討背景後，主持人李錦洪邀請與會者發表意見，要點如下：

1 加快重建的速度

- 1.1 應盡快清拆和重建一些樓齡超過 40 年，甚至 60 年的舊樓，以免影響市容。
- 1.2 有些樓齡較高的舊樓目前情況很差，有滲水等問題出現。應盡快重建這些舊樓，以免影響居民。
- 1.3 有些地區在宣布重建後 7 至 8 年仍未開始動工。由於樓宇的狀況已很差，故應盡快展開重建工作。
- 1.4 目前重建速度緩慢可能和政策及程序有關。建議公佈多個計劃而只要當區有 80% 居民同意，便可收購有關樓宇來進行重建。
- 1.5 有些舊樓由於長期空置，衛生及治安問題嚴重，應盡快重建。
- 1.6 如果重建速度不能加快，便應資助受影響的地舖租戶租用其他地方繼續營業。

2 重建的優次及原則

- 2.1 市區重建應有整體的規劃，重建和發展整個地區，避免在新建的樓宇旁仍留有殘舊樓宇。
- 2.2 目前《市區重建策略》列明 9 個重建目標區。有與會者擔心在目標區以外的重建工作將遙遙無期。
- 2.3 市區重建局（市建局）應提高工作效率及雙管齊下，在未能展開實質的重建工作時進行樓宇維修，改善居民的生活質素。

- 2.4 市建局在協助業主進行樓宇維修時，不應設有資產審查。
- 2.5 目前，有部份樓宇維修工程很難向個別業主收回費用。市建局應提供協助，向個別業主收回有關費用。
- 2.6 有居民對市建局的收樓標準和優次感到疑惑及不公平；亦有居民認為目前收樓是以配合其他大型基建(如港鐵工程)為標準。有與會者認為重建優次的考慮標準應為：(一)樓齡(以樓齡達 50 年以上的樓宇為優先)；(二)衛生情況；(三)配合區內整體規劃；(四)重建項目的經濟效益。

3 賠償

- 3.1 重建的補償金額應以一套公平的準則來計算。
- 3.2 業主除購入物業外，更要支付樓宇維修的開支。故此，業主應較租客獲得更多的賠償。
- 3.3 目前以「7 年樓齡」為基礎的賠償計算方法並不合理。因舊樓的實用面積比率較高，如賠償的金額只相等於現時面積相若的 7 年樓齡單位的價值，這變相是賠償不足。
- 3.4 賠償應根據假設重置單位內部的實用面積計算，因為較新樓宇的實用面積比率不高。
- 3.5 應考慮「樓換樓」的安排，以區內面積相若的樓宇向受影響的居民作出補償，以取代現金賠償。

4 保留歷史、綠化、減少屏風樓

- 4.1 市建規劃時應盡量避免興建屏風樓，維持原區居民的生活質素。
- 4.2 有些古舊建築物如衙前圍村已有過百年歷史。市建局應注重保育，保存這些歷史建築物，但需諮詢當區人士的意見。
- 4.3 不少舊區的公園設施太少，市建局應通過重建，增加區內的綠化地帶及其他公共設施。

5 加強當區諮詢

- 5.1 不少當區居民希望重建而非復修，市建局應多諮詢當區居民的意見。