

《市区重建策略》检讨 「建立共识」阶段 专业团体咨询会议(二) 讨论摘要

日期： 2010年6月10日(星期四)
时间： 下午6:00至8:00
地点： 市区更新探知馆(香港皇后大道中181号新纪元广场低座601室)
出席人数： 11人(不包括《市区重建策略》检讨督导委员会成员、发展局、市区重建局和政府部门代表)

主持人麦黄小珍女士简介《市区重建策略》检讨背景及进程。《市区重建策略》检讨督导委员会(督导委员会)在分析和讨论「公众参与」阶段收集的意见、参考一系列(共7个)专题研究的结果及考虑香港的独特情况后,综合出十个有关市区更新未来发展的初步建议方向,并由发展局代表作简介。初步建议录载于「建立共识阶段－公众意见总结及展望文件」(下称「展望文件」),于5月10日发布。简介后,主持人邀请与会者发表意见并由督导委员作出回应。

公开讨论

1. 以地区为本、由下而上(市区更新咨询平台)、社会影响评估及社区服务队

1.1 市区更新咨询平台(咨询平台)

有与会者认为,现时建议的咨询平台方向正确,但其实际运作比形式更为重要;因此认为「由下而上」与「由上而下」的元素同等重要,均需包涵。另外,有参与者担心,若将来区与区之间出现意见分歧,有可能影响整体规划。

有在场人士指出,现时建议的组成方法并没有包括业主或居民代表,担心有关工作未能获得受影响人士的认同。有与会者希望,当局应增加与旧区业主立案法团联络,向法团主席、副主席及成员咨询意见。有意见则指,很多旧区居民希望加快重建步伐。

有参加者认为,可让公众透过咨询平台查看有关重建项目的资料,例如:楼宇测量过程及结果。

发展局解释,建议的咨询平台会就整个区域提供关于市区更新的意见,而非就个别大厦或单位等给予意见。

1.2 社区服务队

有与会者关注社工队对自己角色感到矛盾的情况；建议应为社工队订立一套实务守则及培训，让他们清楚其角色。

2. 补偿及安置

2.1 「楼换楼」及「铺换铺」

有认为很难判断建议的「楼换楼」补偿是否合理；就「铺换铺」方面，有出席者认为不能实施「铺换铺」只是由于价钱问题，若果受影响商铺业主愿意补回新铺与旧铺的差价，「铺换铺」应该可行。另外，亦有参加者指出，以囍帖街为例，受影响的不少为租户，若只以一个新铺的业权换取原有旧铺的业权，做法未必可行；若市建局希望保留社区活动及文化，应考虑如何协助重置原有商铺；有意见则认为，「铺换铺」的着眼点是社区保育，不应只注重商铺业主的补偿金额。

发展局澄清，建议中「楼换楼」的目的是为受影响自主业主提供多一项选择，而非提高补偿金额的水平。另外，有督导委员就「铺换铺」回应表示，由于重建时必须符合现今土地规划及相关条例的要求，项目内可提供的地铺数量及面积与原来的旧楼都可能大相径庭，新项目甚至可能不设地铺，因此在重建项目内寻找类似铺位作「铺换铺」未必可行；另外，有督导委员解释，不少受影响商铺业主希望迁出后立即于附近地方复业，以保留客户网络，因此最大的争议在于其补偿金额而非返回原来地点营业。

3. 市区更新范围、市建局在重建中的角色及财务安排

3.1 市区重建局在重建中的角色

有与会者表示，市建局除了担任「执行者」及「促进者」的角色外，更应该考虑担任一个公正「仲裁者」的角色，让公众感受到市建局对待人人平等。

有参加者指出，现在的 4R 包括复修及活化，不过，现时这两项工作由多于一个机构负责，公众对此可能感到混淆，在「展望文件」中亦没有阐明未来如何分工；有建议认为，督导委员会及政府可于这次检讨中阐明不同机构在复修及活化应如何分工合作。

4. 其他

有意见认为市区更新应包括海港沿岸区域的规划。