

# 《市区重建策略》检讨 「建立共识」阶段 专业团体咨询会议(一) 讨论摘要

日期： 2010年6月8日(星期二)  
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： 22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)

有与会者支持设立建议的咨询平台,而咨询平台的地区愿景应配合香港整体愿景,并提议可参考新加坡,以「区域规划」为方向,解决跨区事务。有意见担心咨询平台的成员只会狭窄地考虑区内意见及事务;若咨询平台反对重建方案中某项公用设施,有可能否决整个方案,影响区内或跨区的整体规划;为此,有出席者建议限制咨询平台能够议决的事项。另外有参加者认为,重建涉及交通、公共卫生等问题,除了关注社会问题外,亦要符合经济要求。

有在场人士担心,若每个咨询平台均认为自己的项目较为重要,市建局根本不会有资源同时开展多个项目,因此应设立决定项目优次的机制。有与会者认为若以旧区「十三街」为例,当中除了涉及众多业权外,附近亦有例如牛棚,前「启德机场」用地、观塘市中心重建等多个项目,因此强调整体规划的重要性。

在信息流通方面,有建议设立网上平台,方便公众从网上查阅公开资料,加强透明

度。此外，每个咨询平台也可设立网站或例如「Facebook」等网上工具，透过网上社交网络，让公众发表意见，增加「由下而上」的元素。

有与会者认为，市建局一向受《市建局条例》监管，亦靠此条例完成收购；若果建议的咨询平台只依靠规划署，除非条例赋予政府额外权力，否则担心无法收地及开展项目。另外，由于咨询平台并非法定组织，担心现行法例无法监管咨询平台的运作。

有担心指公众未必有能力提出合适的市建计划，建议政府进行市区重建区的研究并提出方案，让地区人士就方案提意见，或以设计吸引居民参与重建或复修。但亦有与会者认为「由下而上」的方式难以在区内达至共识。另外有出席者觉得可透过公众教育，让公众对市区更新的期望更贴近现实。

有在场人士建议，为了听取社区的意见，可参考、动员由民政事务署设立的「地区大厦管理联络小组」，协助大厦筹组业主立案法团，将队伍附属于市建局，与居民保持联络，开拓社区更新发展。

*出席的督导委员认为，由于良好的城市规划及优质的城市环境需要专业参与规划，因此咨询平台的组成应包括专业人士，并以例如楼宇破旧程度、复修成本效益等客观资料作出判断。*

## 1.2 社区服务队

有参与者表示，社区服务队应有行政、赔偿及安置等经验，并认为服务队的工作不应只局限于社会福利一面，由于当中涉及经济和环境等考虑，建议将小区服务队易名为社区发展队，并为咨询平台服务。

*发展局综合回应表示，文件中提及当局会进行更全面、深入的「社会影响评估」，并已进行例如「经济影响评估研究」等科学化研究，目的是为协助咨询平台讨论。*

## 2. 补偿及安置

### 2.1 「楼换楼」及「铺换铺」

有与会者表示，咨询平台在提出城市规划建议时，可为居民争取城市整体规划的「土地运用」并建议重建项目内的楼宇规格，让有意选择「楼换楼」的受影响业主亦无须补回大额差价；有意见更希望政府在重建项目收益及居民重建意愿之间取得平衡。

有关「铺换铺」，有意见认为可在项目中预先规划商铺类型，知会原来旧区的商铺业主，令他们了解重建后返回项目内营业的机会，例如车房一类的业务，可以返回营

业的机会相对较低；政府应与相关部门协调，并与商铺业主保持沟通。

有与会者认为，文件中提及的「经济诱因」可以加快重建步伐，但若不能提出具体机制或方法，可令部份市民产生不合理期望，最终在重建时产生对立。

*发展局澄清，文件提及的「经济诱因」是指在保育政策内的经济诱因，当局并没有任何计划改变市区重建补偿或复修现行经济诱因的水平；建议中的「楼换楼」，是为受影响自住业主提供选择，并非调整补偿水平。*

## 2.2 其他

有与会者认为，部份旧区长者业主往往缺乏经费进行复修或重建，因此提议参考外国例子设立贷款基金：将长者现有物业抵押予市建局并为其物业复修，当长者离世后该物业便拨归市建局。

## 3. 市区更新范围、市建局在重建中的角色及财务安排

### 3.1 市区更新的范围

有在场人士指出，现在新建楼宇的高度已从过去 20 - 30 层增加至 40 - 50 层，当局必须考虑诱因或方法令将来重建这些楼宇可以有利可图。

有认为世界各大城市的市区更新均以复修为主、重建为次，香港应该参考。保育方面，有意见认为应善用公帑，无须保育多项同类的建筑，例如警察局。

### 3.2 市区重建局在重建中的角色

有与会者认为，可参考现时法律援助的做法，并建议如有业主希望重建其物业，市建局可担任「检测者」的角色，为该项目进行初步可行性研究，以检定该项目的重建价值；若然可以，而业主已集齐业权但没有资金重建，市建局可发放贷款；当项目完成后，便还款予市建局。另外，有建议市建局亦可担任「协调者」的角色，为业主洽谈私人发展商进行重建，并限制发展商的可得利润。

有与会者表示，若市建局担任「促进者」，可能有大量业主向市建局寻求协助，担心市建局资源未必能够应付；亦有建议将此工作外判。

有出席人士担心，若市建局以「促进者」的角色为重建项目担任顾问会造成与市场上同类顾问服务的竞争；若大部份项目的业主向市建局寻求协助，有可能影响市区更新发展的多样性。

有在场人士质疑现时市建局的公信力，而社会上亦缺乏有认受性并有专业知识的市区更新决策机构。

### **3.3 财务安排**

有与会者认为，为了令市区重建有更大弹性兴建例如公园等公用设施，使经济效益可惠及周边地区，建议放宽每个项目收支平衡的要求。亦有与会者认为，当局在重建中不一定须要获利，若放弃自负盈亏原则，可能更有利于社会发展。

有意见认为，重建应着眼于长线价值，不应以短线商业原则为主；当局需要在重建项目的金钱收益与市民居住质素中取得平衡。

- 完 -