

《市区重建策略》检讨

「构想」阶段聚焦小组讨论摘要

日期： 2009年1月15日(星期四)
时间： 下午4时至5时45分
地点： 香港金钟金钟道95号统一中心22楼，香港总商会演讲厅
参与人士类别： 香港总商会会员
参与人数： 9人

香港总商会地产及基建委员会主席施家殷先生主持讨论，并邀请麦黄小珍女士简介《市区重建策略》检讨公众参与的背景及进度。两人邀请与会者发表意见，要点如下：

1 市区重建的愿景及考虑

- 1.1 市区重建不应只局限于重建目标区，应在任何有需要的地方进行重建。除了重建外，还有其它推进市区更新的方式。例如，有某些个案中，复修或许是更合适的模式。此外，市区重建局（市建局）可在单位 / 楼宇残破前，向无法负担楼宇翻新费用的业主提供贷款。由于很多业主不懂如何安排楼宇维修、翻新或复修，市建局可协助个别楼宇成立业主立案法团，以进行这方面的工作。
- 1.2 「残旧楼宇」的定义并不清楚 / 不能接受。如只以楼龄来界定，例如任何楼龄超过 30 年的楼宇均被视为「残旧」的话，需要翻新或重建的楼宇将持续出现，引致翻新或重建的成本高昂。此外，单靠楼龄作为衡量楼宇是否残旧的标准并不可靠，应考虑其它准则，如楼宇的状况。只要楼宇有可作翻新的基本服务及卫生设备，就没有必要进行收购重建。

2 厘清市建局的定位

- 2.1 应定下准则，如楼龄、楼宇状况等，并向公众交代在那些情况下市建局可行使权力。
- 2.2 市建局及香港政府应有全面而明确的重建目标，重点在于建立策略性的愿景，促进地区性的重建。

3 市区重建计划

- 3.1 市建局应具更广阔的远景，着重提高香港市民的生活质素。除了单一地进行市区重建外，部分资金 / 经费可预留作其它相关用途，如美化和改善街道及地区。
- 3.2 由于业主和租户一直等候市建局的收楼行动，很多在重建目标区内的楼宇比非目标区内的楼宇更为残旧。他们缺乏维持大厦状况良好的诱因。另一方面，一些在重建目标区内的楼宇只需要进行翻新。因此，取消目标区或许是较佳的做法，又或者至少对目标区内的楼宇状况重新进行评估，以决定是否绝对需要目标区。
- 3.3 市建局倾向只推行财政可行的项目。
- 3.4 市建局应宏观地考虑整体的市区重建政策和策略以及在微观层面考虑指定地区的独立项目 / 个案。每区的情况皆有分别，市民从不同角度会有不同的诉求。所以，应为不同地区度身订造市区重建的策略和模式，这也表示市建局需要与每区的市民沟通。
- 3.5 位于九龙具高地积比率的旧楼（例如重庆大厦）有严重却被忽略的问题。因此类楼宇有复杂的业权问题和受到新楼宇的高度限制，故缺乏诱因来进行重建。
- 3.6 以现已变成沙田新市镇的旧沙田乡村为例，分辨市区重建和新市镇发展是重要的。

4 建筑密度

- 4.1 豁免计算建筑楼面面积，会令楼宇密度增加多达四倍（如将军澳的例子）。故有需要重新考虑应否轻易同意豁免计算建筑楼面面积。

5 平衡及协调四大业务策略(4Rs)

- 5.1 即使某些地区的设计或城市规划已维持了数十年，也不代表它们需要翻新或重建。
- 5.2 更新并不代表拆卸或完全改变一个地区或地方以进行重建。应保存及活化历史建筑。

6 社会及环境影响

- 6.1 其中一个问题是我们如何界定「市区残旧」的定义。
- 6.2 当市建局开始更新一个地区，区内的本地企业、公司、邻近商店和其它中小型企业(中小企)会全部消失，以致该区失去社会及经济活力。
- 6.3 为避免原本居民被边缘化，市建局在更新工作完成后，须确保原本居民有能力返回同一社区居住，不论是住在经过翻新或重建的楼宇。如居民因不能负担而需迁往较便宜的地区，例如天水围，那些地区或因此变成问题地区。
- 6.4 若市区重建单由市场力量主导，重建区便会出现很多新的高楼大厦，特别是商用大厦，例如购物商场，以致原本在现存社区的居民和邻近的商店被边缘化。
- 6.5 在推行市区重建计划前，需为周边地区进行环境影响评估(例如空气质素)。

7 赔偿及津贴

- 7.1 向那些售卖物业给市建局的业主提供诱因是不对的。业主真正想得到的是一个高于市价的赔偿，他们真正的目的并非透过保存或重建楼宇来建设一个更好、更安全的居住环境，而是为了牟利。即使公众批评赔偿过多，持份者亦难以转换赔偿方法或检讨赔偿金额。
- 7.2 也有意见表示应设计一个全面的赔偿及 / 或补助系统，例如提供资助及贷款给业主作翻新或重建楼宇的用途。

8 与其它组织成为合作伙伴

- 8.1 市区重建应是协作计划，需包括不同的策略伙伴和政府部门。
- 8.2 以跑马地为例，不同的政府部门 (例如消防处、屋宇署和房屋署) 进行旧楼勘察，然后业主透过民政事务总署设立业主立案法团来进行所需的翻新工程。整过过程比市建局所推行的项目更有效。事实上，很多个案都应该进行市区翻新，而不是市区重建。

8.3 市建局应与运输署合作，以确保区内交通不会因为重建项目受严重影响。

9 外国经验

9.1 我们应参考外国的例子，例如荷兰的业主必须为自己的物业缴付更新及翻新的费用。然而，香港人会等候直至他们的物业变得破旧，以获市建局的赔偿而迁出。