

《市区重建策略》检讨

「构想」阶段聚焦小组讨论摘要

日期： 2008年11月18日（星期二）
时间： 下午6时30分至8时30分
地点： 香港铜锣湾高士威道66号香港中央图书馆2号活动室
参与人士类别： 公众人士 / 倡导团体
参与人数： 31人（旁听人士14人）

世联顾问代表简介《市区重建策略》检讨背景后，主持人麦黄小珍邀请与会者发表意见。经与会者整理后，意见分为「政策」、「原则」及「执行」三部份，要点如下：

1 政策

1.1 租客被迫迁不获赔偿

- 1.1.1 冻结人口登记至完成收购为期过长，期间有租客被业主迫迁而不获赔偿。故此，应在重建项目公布后，立即确认已登记租客的身份。
- 1.1.2 在进行重建工作前，应尽快安排受影响租客无条件上楼。
- 1.1.3 向租客提供的赔偿方案应由独立的中介机构制定，并应提高相关的赔偿额。

1.2 「先收地、后赔偿」政策不妥当

- 1.2.1 目前「先收地、后赔偿」的做法不妥当，也不符合「以人为本」的工作方针。
- 1.2.2 向受影响居民提供的赔偿必须公平、公正及公开。

1.3 以「楼换楼」、「铺换铺」及「业权参与」作为未来市区重建的选择

- 1.3.1 应提供「楼换楼」、「铺换铺」的安排及以其它涉及业权参与的重置方式来作为未来市区重建的选择，让商铺可以继续在同区经营。

1.4 市区重建局(市建局)复核委员会

- 1.4.1 市建局复核委员会的成员应增设受影响居民的代表。

1.5 废除「非唯一居所」政策

- 1.5.1 「非唯一居所」并非《市区重建局条例》的一部份，是市建局自行订定的政策，应予以废除。
- 1.6 检讨过去市区重建项目，参考欧美经验
- 1.6.1 市建局应检讨本港已推行的市区重建项目，并参考欧美的市区重建经验，不应该只参考亚洲地区的做法。
- 1.7 社工队应由独立中介机构招聘及管理
- 1.7.1 目前社工队由市建局聘任的做法并不妥当，应由独立中介机构（例如香港社会服务联会）负责聘任及管理。
- 1.8 城市规划委员会(城规会)应完全民主化，规划过程应透明公开
- 1.8.1 目前城规会成员由政府委任的做法并不妥当，应以民主方式选出成员。同时，有关市区重建的规划过程应该透明和公开。
- 1.9 不应以获利最多为目标
- 1.9.1 目前有重建项目为求获取最多利润，便将公众用地纳入发展范围。市区重建不应以获利最多为目标。
- 1.10 检讨《市区重建局条例》(恶法)
- 1.10.1 应藉是次《市区重建策略》检讨的机会，检讨《市区重建局条例》。
- 1.11 让居民参与市区重建
- 1.11.1 受影响的居民应有权参与市区重建及相关的规划工作。
- 1.12 不应引用《收回土地条例》
- 1.12.1 不应引用《收回土地条例》收回私人土地，作市区重建之用。

2 原则

2.1 反对强抢私人业权

2.1.1 强烈反对私人业权在市区重建过程中被夺去。

2.1.2 政府和市建局必须尊重私人业权，如业主不愿出售物业，便不应强行重建。

2.2 保存和谐社区网络、地区特色及地区经济

- 2.2.1 目前的市建项目多交由大发展商进行，破坏了原有的社区网络、地区特色及地区经济。
- 2.3 反对「一刀切」、「推土式」的发展模式
 - 2.3.1 反对目前政府和发展商采用「一刀切」、「推土式」的发展模式，令原有地铺不能继续经营。
- 2.4 以巩固复修方式进行保育
 - 2.4.1 应以巩固复修的方式进行保育，但不应只保留硬件而拆去原有的内涵。
- 2.5 取消市建局
 - 2.5.1 应取消市建局，由政府协助业主进行重建，并由市场调节或发展商进行物业收购；以及应将私有业权自由议价的权利归还业主。

3 执行

- 3.1 市建局有法不依、缺乏监管
 - 3.1.1 目前市建局权力过大、有法不依、缺乏监管，未能发挥应有的作用。发展局及市建局董事局应加强监管，并提高市建局运作的透明度。
 - 3.1.2 市建局的董事局应引入市民代表，监管市建局的日常运作。
 - 3.1.3 目前市建局的财务缺乏监管，其财政状况及财务安排应完全公开，并向公众问责。
- 3.2 估价机制须由市建局及业主共同确认
 - 3.2.1 目前由市建局单方面聘请测量师评估物业价值的做法不公平，业主没有议价能力。
- 3.3 真诚及全面的咨询
 - 3.3.1 市建局必须真诚及全面地咨询受影响的居民及业主，了解他们的情况。
- 3.4 同区住宅供应不足
 - 3.4.1 纵然有同区安置的安排，但由于同区住宅的供应不足，实际上不可能在同区安置所有受影响的居民，令部份居民被迫迁离原区。
- 3.5 社工队须有足够资源

- 3.5.1 目前社工队人数及资源有限，需时很久方能成功约见，拖慢重建时间。
- 3.6 社会影响评估应由独立中介机构负责
- 3.6.1 社会影响评估应交由独立中介机构真确无误地进行，并以受影响居民为考虑基础。
- 3.7 加强沟通，利便重建
- 3.7.1 市建局应加强与受影响居民的沟通，定期举行会议，令重建得以顺利进行。
- 3.8 实用面积比率有异，影响赔偿
- 3.8.1 由于旧楼的实用面积比率较新楼高，因此以 7 年楼龄作为赔偿基础的做法并不妥当，影响赔偿。