

《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25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1号活动室
参与人士类别： 市区重建局分区咨询委员会
参与人数： 11人（旁听人士4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 「七年楼龄」赔偿、原区安置

1.1.1 《市区重建策略》检讨的议题应包括「七年楼龄」赔偿及原区安置受影响的居民。

1.1.2 以深水埗为例，原区安置对居民来说相当重要。

1.2 提供「楼换楼」、「铺换铺」作为选择

1.2.1 应向受影响的居民及商户提供多样化的赔偿方案，让他们作出最合适的选择。

1.2.2 应提供「楼换楼」、「铺换铺」的安排，让受影响的居民和商户有更多的选择。

1.3 关注私家街更新

1.3.1 九龙城区不少私家街环境很差，卫生情况尤其恶劣，应尽快更新。

1.4 四大业务策略(4Rs)

1.4.1 市区重建局（市建局）在累积多年经验后，对于在市区重建过程中采用哪一个业务策略，应有新的思维。

1.4.2 应设立机制、客观标准及考虑相关的因素，以透明的方式决定采用哪一个业务策略进行市区重建。

2 原则

2.1 市区更新须配合城市规划的愿景

2.1.1 市区更新不可独立于整体的城市规划愿景，须由宏观层面考虑；亦不可单由市建局负责，须与其它机构（例如城市规划委员会、发展局）协调配合。

2.1.2 市区更新应有长远的政策，并与整体的城市规划互相配合。

2.2 市区更新的目标

2.2.1 政府在市区更新方面的目标应以改善环境为主，与私人发展商的目标并不相同。因此，政府和私人发展商在市区更新的参与应有所分工，利润较低的项目可以由市建局负责推行。

2.3 改善受影响居民、商铺的生活与营商环境

2.3.1 市建局对旧楼应多进行保育和维修，以改善环境。

2.4 加入专家意见

2.4.1 政府在草拟市区重建项目时，应加入专家意见，然后才推出有关项目，让社会人士进行讨论。

3 执行

3.1 落实「以人为本」

3.1.1 必须将目前由上而下的发展模式改成由下而上，以满足市民的诉求。

3.1.2 应多邀请市民参与制订有关市区重建的未来路向。应多咨询市民及鼓励民间讨论，不可以高压方式进行市区重建。

3.1.3 由于市民的需求及意愿各有不同，要达致「以人为本」殊不容易，但可以尝试将相关的制度透明化。

3.1.4 市建局现时的工作方式与过去相比已有改善，应维持现行「以人为本」的工作方针。

3.2 进行重建后调查

3.2.1 应透过重建后的调查了解受影响的居民有否从市区重建中得益，从而评估市区重建有否带来益处及改善居民的生活。深水埗区议会在过往也曾进行类似的调查。

3.3 多咨询区议会

3.3.1 应多咨询区议会，详细了解当区居民的意见。

3.4 加快市区重建的步伐

3.4.1 以观塘为例，应加快市区重建的速度。目前有部份重建项目因牵涉城市规划的规定，进度缓慢。

3.5 照顾租户上楼

3.5.1 在进行市区重建时应考虑个别租户的特殊情况，照顾及协助租户上楼。

3.6 检讨「自住居所」的定义及准则

3.6.1 目前「自住居所」的定义跟以往不同，应检讨有关的定义和准则。

3.7 检讨《收回土地条例》

3.7.1 应藉是次检讨，重新检视《收回土地条例》，以平衡多方面的利益。