

《市区重建策略》检讨

「构想」阶段聚焦小组讨论摘要

日期：2008年12月3日(星期三)
时间：下午6时30分至8时30分
地点：九龙尖沙咀柯士甸道童军径香港童军中心9楼901室
组别：倡导团体
出席人数：8人

世联顾问代表简介《市区重建策略》检讨背景，主持人陈祖为博士邀请与会者发表意见，要点如下：

1. 市区重建的标准与准则

- 1.1 应有一套具透明度的标准和准则来决定哪一个地区需要进行重建。
- 1.2 由于市区重建局（市建局）没有对残旧的楼宇提供清晰的定义，令一些应进行复修而非重建的楼宇，最终被拆卸。

2. 暂时中止现有和新增的项目，直至政府发表新的《市区重建策略》

- 2.1 市建局应暂时中止所有现有和新增的重建项目，直至政府发表新的《市区重建策略》。
- 2.2 应先详细检视现有的重建项目，然后才批准其继续进行。

3. 市建局的运作模式

- 3.1 市建局应改名为「市区更新局」，因香港的市区重建应以市区更新为主题。
- 3.2 市建局应承认其问题，并寻求其它重建香港的方法。
- 3.3 市建局并不完善、具保护性和官僚，应予以废除。
- 3.4 市建局只像一个地产发展商。
- 3.5 市建局因有权收回土地以致权力过大，有需要作出监察和制衡。
- 3.6 市建局应提高运作的透明度。
- 3.7 市建局继承了很多从土地发展公司而来的问题。

- 3.8 市区重建应由市场而非政府进行。虽然前者的速度较慢，但能满足市场需要。政府如有需要干预，也应基于良好的规划动机而非财务考虑。
4. 市区重建应更具规模
- 4.1 市区重建应像观塘项目般更具规模，而不应像深水埗项目般在细小的地段上兴建高楼大厦。应以观塘的项目为例，以更全面及更广泛的区域发展方针作为未来市区重建的正确方向。
- 4.2 市区重建有很多问题，香港的未来需有一个清晰的愿景。
5. 加快市区重建的步伐
- 5.1 目前有部份重建的项目进度缓慢，故应加快市区重建的速度。
6. 平衡四大业务策略(4Rs)
- 6.1 应平衡四大业务策略(4Rs)。市区更新目前太侧重重建工作，犹如「全面重建」。应更着重其余三大业务策略（3Rs）。
- 6.2 应提供更多拨款进行楼宇复修。
7. 社会问题
- 7.1 居民由于不能负担新建楼宇的价格，被逼迁离重建区，造成社会问题。市建局并没有提供协助，让居民重返重建区及享受重建后的成果。
- 7.2 市建局应重视平等，避免有任何人被边缘化。
- 7.3 居民不能负担楼宇的维修费用，应视为福利而非重建的问题。
8. 保留旧区
- 8.1 假如容许目前的重建工作方针继续下去，香港所有的地区将变得单一和沉闷。
- 8.2 香港应保留旧区及旧社群，以显出其独特和吸引之处。
- 8.3 市区重建计划只着重建造大型平台，令许多街道不再存在。现时所有重建后的地区都非常相似。香港应仿效波士顿的例子，保留城市的特色。应重视多元化发展。
9. 《市区重建策略》检讨

- 9.1 纵然《市区重建策略》强调生活质素，但由于市区重建项目占据了私人物业，并牺牲空间来兴建摩天大楼，令居民的生活质素下降。
- 9.2 公众的期望在过去十年出现了很大变化。现在市民希望参与市区更新，并有选择的权利。
- 9.3 政府需确认目前有关市区更新政策及市建局的问题。
- 9.4 《市区重建策略》检讨是一个政策课题，市建局不应参与其中。

10. 外国经验

- 10.1 香港应参考新加坡的模式，以美化本国为市区更新的目标。
- 10.2 应参考荷兰的政策模式，严格执行业主自行维修楼宇的政策。