

《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17日(星期三)
时间： 上午9时30分至11时30分
地点： 九龙何文田佛光街33号房屋委员会会议室
参与人士类别： 香港房屋委员会
参与人数： 15人

世联顾问代表麦黄小珍简介《市区重建策略》检讨背景后，邀请与会者发表意见，要点如下：

1 收集全民意见

- 1.1 公众咨询有时会被小众的意见垄断，因此应考虑采取抽样民意调查及透过其它方式进行咨询，广泛及全面地收集市民对市区重建的意见。
- 1.2 应在进行公众咨询前多发放资讯，向公众介绍香港市区重建的历程，及解释市区重建所需耗费的社会资源。
- 1.3 应以互动的方式咨询当区居民，确定他们是否希望重建。

2 有关市区重建的建议

- 2.1 可以考虑将地积比率转移到另一幅土地发展，及透过其它有创意的方式进行重建发展或文物保育。
- 2.2 可弹性容许一些有能力及愿意承担风险的业主参与市区重建。
- 2.3 采用不少于80%的业权作为强制售卖的申请门槛时，可考虑以整个地区而非单一楼宇为基础。这可令市区重建更顺利进行。
- 2.4 应从宏观角度全面地看市区重建，了解社会愿意付出的代价及市区重建的愿景。并可考虑在政策方面提供诱因，透过市区重建达致长远目标，例如绿化城市。
- 2.5 市区重建是庞大的工作，不应由市区重建局(市建局)单方面来承担。市建局不应财政自给，社会愿意为市区重建付上多少资源应由社会讨论和决定。
- 2.6 可以考虑由受影响居民及商户组成新公司来进行市区重建。
- 2.7 市区重建不一定由政府或市建局负责，可考虑由私人机构进行。应鼓励私人发展商和居民参与，协调和发展市区重建的工作。

- 2.8 市区重建的目的不应只是为了发展物业或赚取利润。
- 2.9 以往市区重建的工作过于支离破碎。有关的工作应由发展局统筹，并考虑本港未来的整体发展方向，不应只从经济角度考虑市区重建的问题。
- 2.10 市区重建项目的发展模式可以在批地条文中列明，以免日后可能出现各种问题。
- 2.11 规划市区重建时应加入公共设施。
- 2.12 市建局现在的工作范围很广阔和相当复杂，如同时要自负盈亏并不可能。市建局应鼓励伙伴机构加入，参与市区重建的工作。

3 《市区重建局条例》

- 3.1 应考虑修订《市区重建局条例》，容许个别业主参与重建工作及以文物保育以代替重建。
- 3.2 可透过修改法例提升个别业主和发展商参与市区重建的积极性。

4 赔偿政策

- 4.1 市建局对受影响居民的赔偿较为宽松，但对商户的赔偿则经常和商户的期望有相距。
- 4.2 赔偿应以「市值赔偿、恩恤安置」为标准。前者应透过拍卖重建物业，将所得的收入按业权比例摊分给业主。后者应按实际情况安置受影响的居民。

5 加强有关市区重建的公民教育

- 5.1 应加强公民教育，让市民明白业主有维修物业的责任。待市建局拆卸重建并非解决楼宇老化的唯一办法。
- 5.2 应让市民知道社会要为市区重建付出多少代价。

6 文物保育

- 6.1 目前文物保育的工作过于零碎，缺乏整体的规划。
- 6.2 应保留有特色的社区，以吸引游客。没有历史文物价值的建筑不一定要保留，亦应注意楼宇的破旧情况。
- 6.3 市区重建涉及文化行为和文物保育，其目的在于保留香港的特色以吸引游客和人才，保持香港的竞争力。既然有关文化和保育工作，便不应只计算市建局的盈亏，而应是以社会整体的得益来作评价。

7 四大业务策略(4Rs)

7.1 市区更新目前太依赖重建工作，应考虑多进行保育工作，以保留香港的历史文化和特色。

8 社区感情及凝聚力

8.1 市区重建可能令整个市集及有关的社区网络消失，故应注重社区感情及凝聚力，并尽量安排原区安置。

9 专业协助

9.1 进行市区重建工作时应加强对受影响居民的专业协助，例如提供社工队的服务。

10 改善环境

10.1 应把握市区重建这难得的机会来改善旧区的环境、进行绿化工作及改善地区和街道的景观。

10.2 香港市民的公共空间太少，可以考虑透过市区重建，兴建多用途的公共空间。

10.3 不应进行独栋式楼宇的重建，因此举不能改善当区的环境，只会增加发展及人口密度。

11 《市区重建策略》检讨

11.1 应将所有信息，包括亚洲城市研究的结果，在公众咨询阶段向公众发放，并邀请更多的持份者发表意见，例如城市规划委员会、环境保护署等。

11.2 「市区更新：共议、共享」单张内问题的用字过于学术性，应改用较为平民化的字句。