

《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18日（星期四）
时间： 下午2时30分至3时40分
地点： 香港花园道美利大厦12楼会议室
参与人士类别： 土地及建设咨询委员会
参与人数： 22人

发展局代表罗志康及世联顾问麦黄小珍简介《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 有关市区重建的建议

- 1.1 旧区有不少本土行业（例如大角咀区的五金商店和车行）在迁离原区后往往未能继续经营。因此在进行市区重建时，应顾及他们的生存空间。
- 1.2 市区重建局（市建局）进行的重建项目大多规模颇大，以致某些街道消失，令原来的商铺在重建后无法重新经营。
- 1.3 应订立一套清晰及透明的准则，解释市区重建的优先次序、文物保育及公共空间等问题。并应优先进行为地区带来正面影响的项目。
- 1.4 应拟备香港整体的土地使用规划（master land use plan），以配合市区重建的规划。
- 1.5 市区重建必须注重可持续发展。在经济方面，不应用尽发展地积比率；在社会方面，应「以人为本」，注重重建的果效、社会价值的改变以及保留社区网络；在文化方面，应透过市区重建推广本土文化；在环境方面，应注重重建对自然环境的影响。
- 1.6 市区重建可采纳很多不同的模式，问题在于社会应投放多少资源。市民大众应多讨论这个问题。
- 1.7 市区重建须因应本港未来发展的愿景，例如预计的人口，来决定是否需要兴建更多住宅单位，或增加个人平均居住面积。此外，应特别关注工业区的重建。

1.8 可以考虑以公私营合作（「PPP」）的方式进行市区重建，发展缺乏商业价值的旧区，以改善目前市区重建过分注重商业价值的问题。

1.9 应紧记市区重建的目标是改善居民的生活。

1.10 市建局应主动为有需要的大厦进行维修，亦应协助处理「失踪业主」的情况。

2 赔偿及重建模式

2.1 从过往经验来看，长期采用「7年楼龄」的赔偿做法不大可行，因为新一代物业的质素不断提高，在将来，以「七年楼龄」方法计算收购的赔偿，将令很多重建计划无法进行。

2.2 应检讨市建局目前收购物业的方式是否最佳及最可行。

2.3 可以从建筑学方面探究如何将重建项目分阶段进行，让居民和商户在重建进行期间可以暂时迁往不受影响的地方继续生活和营商。

2.4 向商铺和住宅提供赔偿时，应采用相同的赔偿准则。

2.5 7年楼龄的楼宇仍然相当昂贵。故此，保留及维修旧楼或许是更合适的做法。

3 全面咨询

3.1 政府和市建局进行的公众咨询有时会被某些团体或个人垄断。因此应尽量听取社会整体的声音，不应选择性地听取意见。

4 文物保育

4.1 香港很多地方在重建后变成单一式的大型商场，原来的特色商铺已不能继续生存，令香港变成单调乏味的城市。

4.2 应为「古迹」订下一个令公众明白及接受的定义。

5 《市区重建策略》检讨

5.1 园景策略有长远价值，并非只属装饰性，因此应成为《市区重建策略》的一部分。

- 5.2 由于社会的期望不断改变,《市区重建策略》必须定期加以检讨,方能回应社会不断改变的诉求。
- 5.3 市建局的员工基于工作关系,对市区重建工作应有独特体会,应被视为是次检讨的一个主要持份者。