

《市区重建策略》检讨

「构想」阶段聚焦小组讨论摘要

日期： 2009年1月14(星期三)
时间： 下午2时30分至4时30分
地点： 香港中环皇后大道中181号新纪元广场低座10楼
参与人士类别： 市建局董事会及《市区重建策略》检讨委员会
参与人数： 14人

市建局代表谭小莹女士简介《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，要点如下：

1 市区重建的规划

- 1.1 市区重建应该是市区整体规划的一部份。每个地区应保留一些引以自豪的文化，例如粤曲。应考虑容许个别地区保存或建立地区特色。事实上，现今市民所要求的保存地区网络与本地文化跟传统的文物保育做法有所不同。
- 1.2 基础建设可配合或协助社区发展，有助地区经济增长。举例来说，半山区兴建行人电梯后，增加了不少人流。
- 1.3 从经济及商业活动角度来看，应让中小企在社区内有生存空间。若某区在重建后只发展大型商业综合设施，中小企则难以跟大企业竞争，最终只有迁离该区。
- 1.4 建议在不收购业权下，为居民在原区提供较佳居住环境。
- 1.5 市区更新面对的另一困难是区域性的城市规划与根据《市区重建策略》规划两者之间的关系问题。

2 全面咨询及广泛收集意见

- 2.1 香港有一批经常来港及作短期探访/考察的专才，应设法收集这群流动人口的意见。
- 2.2 应留意非本地的意见及调查，例如国内的《第一财经杂志》曾于去年十二月对香港及其它城市进行调查，结果显示香港在文化及保育项目方面，排名较差。
- 2.3 《市区重建策略》检讨督导委员会不应只重视倡导团体的意见，亦应考虑

市区重建局（市建局）辖下《市区重建策略》检讨委员会的意见。

3 确定市区重建的目的

- 3.1 应确立政府对市区重建的重视程度及市民的看法。政府部门之间的合作极其重要，例如与运输及房屋局合作，往往可事半功倍。建议成立跨局架构以推动市区重建事宜。
- 3.2 检讨的一个重要前提是：「我们希望有一个怎样的城市？」。一个平衡发展的城市，不能单看经济发展因素，文化因素亦很重要；持续发展是一个重要概念，而良好的生活质素是其中的重点。
- 3.3 从社会学及文化角度来看，市区重建应「以人为本」，要考虑居民对社区的感情，不能只从技术方面考虑，亦不能将个人的价值判断强加于居民身上。
- 3.4 应找出市区重建问题的所在及就处理有关问题达成共识。举例来说，市区重建应改善市民的生活质素至那个水平？是只想翻新楼宇的外貌令其更美观，还是改善居住环境？应是后者，藉市区重建改善居住环境是极其复杂和艰巨的。
- 3.5 虽然没有既定和切实可行的方法衡量市民的居住条件，但是市民实际的居住和生活问题应是市区重建所关注的核心。
- 3.6 建议将问题量化，例如调查单位挤逼情况、现今没有自来水供应的居所的百分比，好让市民知悉现况后，按问题的严重程度列出处理的优先次序。

4 市区更新计划的透明度/公众参与性

- 4.1 市区更新面对多方面的困难，包括保密与透明度之间的矛盾。市建局是公营机构，应增加一些现在可能被视为机密的资料的透明度，以争取公众的尊重与信任。此外，由于未来的市区更新必须考虑宏观的城市规划，政策保密也会妨碍区域性的宏观城市规划。另一方面，增加透明度亦牵涉市场投机等问题，需要考虑。
- 4.2 市民要求尽早参与市区重建，但必须在保密与透明度之间取得平衡，方可实现。如能从较宏观角度进行讨论，订出市区更新选区的指引，解决保密问题，便可由下而上作区域性的规划，让市民尽早参与市区更新。这样，市区更新的工作便可在更得到居民认受的情况下进行。

5 市建局财政自给

- 5.1 以现时的角色和运作来看，市建局达致财政自给是不可行的。故应改变机制，例如政府向市建局提供更多资助。

6 市建局的角色及赔偿、收购模式

- 6.1 应重新界定市建局的角色。
- 6.2 市建局在重建及发展方面似乎享有专利。但市民未必认同市建局继续享有这专利，反而认为市建局可仿效金融管理局作市区重建的管理者。
- 6.3 在赔偿方面，很多市民仍感不足。「楼换楼」及「铺换铺」的建议仍有很多问题及细节需要考虑，现阶段并不可行。赔偿模式必须再作检讨，否则这会持续是抗争的源头。
- 6.4 现行的七年楼龄赔偿政策虽然慷慨，但却不是所有人也乐于接受，例如业主们或有意自行重建物业。市建局其实可以担当一个「促进者」的角色，鼓励市民在满足若干条件后自行联络市建局协助重建其物业，但这可能会影响规划。
- 6.5 让业主参与重建计划有其难处，但值得再深入研究。
- 6.6 面对社会对发展密度的关注，未来重建项目不容易达到财政自给，要重新考虑现有赔偿准则。