

《市区重建策略》检讨

「构想」阶段聚焦小组讨论摘要

日期： 2008 年 10 月 30 日（星期四）
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 11 楼 1107 室
参与人士类别： 受影响群体 — 业主及租户
参与人数： 23 人（旁听人士 3 人）

世联顾问代表简介《市区重建策略》检讨背景后，主持人李锦洪邀请与会者发表意见，要点如下：

1 加快重建的速度

- 1.1 应尽快清拆和重建一些楼龄超过 40 年，甚至 60 年的旧楼，以免影响市容。
- 1.2 有些楼龄较高的旧楼目前情况很差，有渗水等问题出现。应尽快重建这些旧楼，以免影响居民。
- 1.3 有些地区在宣布重建后 7 至 8 年仍未开始动工。由于楼宇的状况已很差，故应尽快展开重建工作。
- 1.4 目前重建速度缓慢可能和政策及程序有关。建议公布多个计划而只要当区有 80% 居民同意，便可收购有关楼宇来进行重建。
- 1.5 有些旧楼由于长期空置，卫生及治安问题严重，应尽快重建。
- 1.6 如果重建速度不能加快，便应资助受影响的地铺租户租用其它地方继续营业。

2 重建的优次及原则

- 2.1 市区重建应有整体的规划，重建和发展整个地区，避免在新建的楼宇旁仍留有残旧楼宇。
- 2.2 目前《市区重建策略》列明 9 个重建目标区。有与会者担心在目标区以外的重建工作将遥遥无期。
- 2.3 市区重建局（市建局）应提高工作效率及双管齐下，在未能展开实质的重建工作时进行楼宇维修，改善居民的生活质素。

- 2.4 市建局在协助业主进行楼宇维修时，不应设有资产审查。
- 2.5 目前，有部份楼宇维修工程很难向个别业主收回费用。市建局应提供协助，向个别业主收回有关费用。
- 2.6 有居民对市建局的收楼标准和优次感到疑惑及不公平；亦有居民认为目前收楼是以配合其它大型基建(如港铁工程)为标准。有与会者认为重建优次的考虑标准应为：(一)楼龄(以楼龄达 50 年以上的楼宇为优先)；(二)卫生情况；(三)配合区内整体规划；(四)重建项目的经济效益。

3 赔偿

- 3.1 重建的补偿金额应以一套公平的准则来计算。
- 3.2 业主除购入物业外，更要支付楼宇维修的开支。故此，业主应较租客获得更多的赔偿。
- 3.3 目前以「7 年楼龄」为基础的赔偿计算方法并不合理。因旧楼的实用面积比率较高，如赔偿的金额只相等于现时面积相若的 7 年楼龄单位的价值，这变相是赔偿不足。
- 3.4 赔偿应根据假设重置单位内部的实用面积计算，因为较新楼宇的实用面积比率不高。
- 3.5 应考虑「楼换楼」的安排，以区内面积相若的楼宇向受影响的居民作出赔偿，以取代现金赔偿。

4 保留历史、绿化、减少屏风楼

- 4.1 市建规划时应尽量避免兴建屏风楼，维持原区居民的生活质素。
- 4.2 有些古旧建筑物如衙前围村已有过百年历史。市建局应注重保育，保存这些历史建筑物，但需咨询当区人士的意见。
- 4.3 不少旧区的公园设施太少，市建局应通过重建，增加区内的绿化地带及其它公共设施。

5 加强当区咨询

- 5.1 不少当区居民希望重建而非复修，市建局应多咨询当区居民的意见。