

《市区重建策略》检讨督导委员会 在「构想阶段」认定的主要议题

目的

本文件概述《市区重建策略》检讨的「构想阶段」公众参与过程中至今所认定的主要议题。

背景

2. 自《市区重建策略》检讨展开以来，我们透过聚焦小组讨论、提交意见书、《市区重建策略》检讨网站论坛及公开研讨会等不同方法，搜集公众对香港市区更新的意见。我们已透过督导委员会文件编号 2/2008 告知委员，我们会把初步讨论所得意见整理成一份事项与挑战一览表，作为其后阶段进行公众咨询供检讨的议程。

3. 与此同时，政策研究顾问亦会提交报告，摘述及总结他们研究相若亚洲城市的市区更新政策与做法，包括模式、成效及可供借鉴之处后所得的结果。政策研究顾问的进度报告载有其初步观察摘要(督导委员会文件编号 1/2009 之附件)。「构想阶段」所制定的议程连同其它亚洲城市的做法与经验研究报告会成为第二阶段 - 公众参与阶段咨询的基础。我们希望这些资料有助进行更彻底的讨论，并能探讨出应付市区更新各项挑战的创新方法。

迄今所收到的公众意见

4. 我们在「构想阶段」订定的市区更新主要事项与挑战：

(a) 愿景与考虑因素

- 不少人士提出，市区更新的愿景应视乎香港的长远定位而定，并应列为城市规划和经济发展策略的一部分。
- 部分人士则特别关注市区更新过程中发展密度、城市设计(例如樓宇高度、本土特色及公众空间)、环保及公共交通等因素。部分人士建议就相关范畴与政策(例如本地文化、扶贫、文物保育和《业主与租客条例》)进行多些研究并改善各范畴之间的协调。
- 「以人为本」模式的定义；发展与生活质素之间的关系；保育和活化社会网络、本土文化与文物以至本土经济的重要性等课题均引起颇多的讨论。部分人士认为改善失修樓宇的业主和租客的居住环境属于福利范畴，应透过社会福利计划而不是市区更新计划來改善。
- 亦有市民建议把市区更新范围扩展至包括工业区及目前《市区重建策略》目标区以外的地区。

(b) 四大业务策略¹之间的平衡与协调

- 有市民要求应更重视樓宇復修、文物保育和旧区活化，以便可更妥善地保存本土文化及社会网络；而部分人士则支持尽早重建因樓宇管理及保养欠佳引致樓宇安全及环境卫生日趋恶劣的樓宇。
- 不少人士认为应更妥善地协调四大业务策略(例如就决定重建抑或復修制订有关指引)。

¹ 四大业务策略指重建发展、樓宇復修、旧区活化及文物保育。

(c) 持份者的角色

- 很多人强调不同持份者在市区更新中应担当各自的角色。有些人建议市建局无须与发展商合作，大可自行推展有关项目；有些则认为除重建发展外，市建局本身未有足够能力推展其它三个业务策略。
- 部份人士认为可加强香港房屋协会(房协)在楼宇复修的角色；更妥善地统筹与调整市建局、房协及屋宇署的市区更新工作，并在安置居民方面改善与香港房屋委员会的合作。
- 亦有声音要求促进私人参与市区重建(例如：简化强制售卖土地的规定、加快相关的审批程序、提供税务或土地补价优惠，或转移发展权益)。
- 有人建议鼓励居民自行进行重建，由非政府组织、发展商和市建局提供财政和技术协助。亦有人呼吁在政府协助下，透过业主参与重建项目；强制性维修保养、管理和保险；以及强制性保育等措施加强业主的角色。
- 亦有人促请政府增加对基建和公共设施的投资(例如半山区的自动扶梯)，以吸引私营部门自发地进行渐进式的市区更新。

(d) 补偿、重新安置和收地

- 有人建议向业主与租客提供更多补偿与安置的选择，例如「铺换铺」和「楼换楼」、原区安置及放宽入住公屋的准则。部分人士建议应在批出法定图则或发展项目前作出补偿与安置。
- 关于目前的补偿政策是否太宽松或不足够，各方意见不一。部分人士亦质疑容许市建局申请收地作市区更新的做法是否合理。

(e) 公众参与

- 有人建议邀请受影响业主、租客和公众以地区为本物色可推行四大业务策略的目标区。
- 一方面有人认为无论制订政策、规划、设计及落实等过程，以至市区更新的社会教育及设立地区组织联盟以监察市区更新项目，均应让公众参与；另一方面则有人忧虑公众参与过程或会减慢市区更新的步伐。

(f) 社会影响

- 有人建议扩大社会影响评估的范围至同时包括社会效益与社会成本；涵盖项目范围以外的地区；把评估纳入公众参与过程；并在重建发展前后均进行评估。
- 对于现时由市建局就个别项目委托非政府组织设立社区服务队的安排，有人表示关注，认为这些社区服务队须同时向受影响的业主与租客及市建局负责。部分人士建议设立独立机制委任社区服务队。

(g) 财政安排

- 社会人士对市区更新现行的财政自给模式意见纷纭。部分人士认为这暗示市建局必须增加重建项目的发展密度，亦不会愿意改善其补偿与安置安排。部分人士则认为市建局应该上市筹集资金，并应邀请其它机构一起承担市区更新工作，推展那些无利可图的重建项目。
- 社会人士对市建局的角色有不同意见：有些人建议政府增加对市区更新的投资(例如把重建地段与新发展地段相连；增加拨给市建局的资源)；其它则建议政府在重建发展上减轻市建局所担当的角色，而加强私人机构的角色。

(h) 市区更新计划

- 鉴于有些旧区的居住环境每况愈下，而进行楼宇复修亦有一定限制，有人因此要求加快市区重建的步伐。他们要求尽早公布已规划的市区更新计划，以便受影响居民可尽早安排(例如是否翻新其楼宇)。

(i) 其它

- 有一项建议把《市区重建策略》制订为法定规例。
- 部分人士建议市建局的市区更新项目应在建筑设计上力求完美。

5. 公众参与顾问现正拟备有关「构想阶段」的详细报告，我们稍后会提交督导委员会。

意见征询

6. 请委员就上文第 4(a)至(i)项所摘述的主要意见与事项发表意见。

**《市区重建策略》检讨督导委员会秘书处
2009 年 1 月**