

《市区重建策略》检讨 「建立共识」阶段 「建立共识」工作坊讨论摘要

日期： 2010年5月15日(星期六)
时间： 下午2:30至5:30
地点： 香港浸会大学浸会大学道9号陈瑞槐夫人胡尹桂女士持续教育大楼12楼
出席人数： 136人(并不包括由《市区重建策略》检讨督导委员会成员及专业人士担任的小组主持、以及发展局、市区重建局和政府部门代表)

《市区重建策略》检讨督导委员会(督导委员会)在讨论和分析「公众参与」阶段所收集的意见及一系列专题研究的结果后,综合出十个有关市区更新未来发展的初步建议方向,由督导委员会秘书(发展局苏翠影女士)作简介。简介完毕后,主持人麦黄小珍女士邀请公众人士进行分组讨论。

分组讨论汇报摘要

1. 以地区为本、由下而上(市区更新咨询平台)、社会影响评估及社区服务队

1.1 市区更新咨询平台

有小组意见认为咨询平台旨在满足社区人士和街坊的意愿,应避免各方持份者受到任何损失。目前市区重建局(市建局)进行市区更新的主要问题在于代表性不足,亦无监管机制。因此,咨询平台应由独立机构负责,须加强社区参与,让社区人士和街坊皆可尽情发表意见,以确保有关平台真正做到「由下而上」,并切实保障小业主的权益。有小组希望能成立由居民主导、有规划师、政府代表、社会福利界、专业人士等参与的「社区参与规划中心」,配合市区更新咨询平台。

另外,有意见指此「市区更新咨询平台」应扩大为「区域规划平台」(District Planning Forum),其设立的主要目的是为市民提供良好的居住环境,但未必一定要通过重建。它应有足够的资源、决策和执行的权力,而不单单是给予意见而已。在工作执行上,平台可决定由什么机构负责;当没有其它机构可进行该项工作时,才交由市建局执行。

有小组认为应透过委任具备能力和公信力的中立人士担任主席,如法律界、宗教界人士或大学校长,而平台亦不可由区议会代替,以避免该平台过于政治化。不过,一些小组并不赞成委任制,建议推选社区人士和吸纳弱势社群组织的代表参与,并由社区服务队(社工队)先进行社区影响评估,再把结果

帶到平台，由政府部门、居民代表和专业人士等各阶层人士一起规划社区。

有参加者指平台的设立可具弹性，做到跨区管理；设立信息系统，令所有资料公开互通，会议资料亦可查阅；并由专业人士协助市民了解市区重建的过程。此外，咨询必须大型而深入，包括基层调查，范畴须涵盖文化、经济、保育等各方面。

1.2 社区服务队

有意见认为目前「社工队」给人角色矛盾的感觉，赞成社工队独立于市建局(包括其工作地点不可在市建局的办事处)，而一些非政府机构亦可分担其工作。有小组指社工队可考虑由咨询平台聘请，某些政府部门(如民政事务局)或香港赛马会则可提供资源和资金，亦可考虑以基金的方式提供资源。

「社工队」须公开服务承诺，分清职责，其倡议者和个案处理的双重角色不应分割。

1.3 社会影响评估

意见普遍认为「社会影响评估」应由独立组织进行，其主要目的在于为市民(包括小商户)提供参与和决策的机会。评估方法应参照国际标准，尽量做到全面详尽，结果须公开、清晰、易明。评估所针对的地理范围应涵盖重建区及周边地区。

2. 补偿及安置

2.1 现金补偿

有小组认为补偿的计算方法并不清晰，尤其是单位面积的计算问题(何谓实用面积、何谓建筑面积、及何时根据实用或建筑面积计算等)，建议市建局提供详尽信息。有小组认为补差价的计算方法并不合理，而不少组别指以七年楼龄为基准的补偿额难以在现今的楼宇市场上购买物业。另外，有小组指公布重建项目/通知收购物业的时间和发放现金补偿的时间之间有差距，令受影响业主来不及购买替代的单位。

不少参加者要求重新审慎检讨现时的补偿方案，而需要考虑的因素包括：七年楼龄是否合适；测量师行估价是否公正；以实用面积抑或建筑面积计算补偿额；是否可以根据租金来计算补偿额；业主可否分享重建后的利润；应如何补偿「楼上铺」业主等。

有参加者质疑为何同一项目的物业收购价各有不同，认为不应区分对自住业主和非自住业主的补偿，特别指出市建局扣减后者的补偿并不公平。

此外，有意见认为收回物业时不应调查业主的私隐。除现金补偿外，部份参加者提出允许个别业主(尤其是拥有店铺业权并经营生意的业主)参与重建的可行性。

2.2 「楼换楼」及「铺换铺」

「楼换楼」固然能为市民提供选择，但部份参加者指「楼换楼」当中所涉及的差价可能很大，并不实际，以致部份业主未必会选择「楼换楼」，因此特别要考虑照顾缺乏经济能力的长者。政府应澄清和清楚解释「楼换楼」的实际做法，如：新旧单位的面积计算方法（某些与会者赞成在同区内按实用面积换实用面积的「呎换呎」方法）；日后换新单位时计算楼价的基数，究竟是按照当时的楼价还是将来的楼价；如业主决定放弃更换新单位，能否中途退出计划等。业主「楼换楼」时把部份补偿金锁定/放置在律师楼保管的做法受到部份人士赞同，而实际的百份比可有待详细商讨。

参加者广泛地支持「先建后拆」、「原区安置」的原则，以保持社区网络。他们希望由官方或半官方机构进行协调，如香港房屋协会(房协)、香港房屋委员会、甚至市建局，在同区或附近的已发展项目中为业主或租客提供重置安排。「楼换楼」的模式应多元化，做到公平交易、高透明度，有意见则指不应该以抽签形式让业主选单位，应按其意愿。另有参加者指旧楼拆卸与新楼落成期间至少有几年时间，社区网络可能已经迁移，故担心令居民无法回迁。

不少小组意见建议提供简约实际的「可负担房屋」，而非豪宅或「士绅化」的项目。部份参加者担心豪宅项目的设计或会加重业主日后的负担，如因兴建大型会所和设施而征收令业主无法负担的管理费，或牵涉维修及管理等问题。所以，有建议认为应检讨《建筑物管理条例》或《城市规划条例》，以抑制「士绅化」或「豪宅化」的现象。市建局可与房协合作，参考丽星楼和宝翠园的经验，在同区或附近地方提供类似夹心阶层住屋水平的「楼换楼」选择。有参加者表示希望换取已经落成的单位，因为如果等到楼宇建成后才决定「楼换楼」，则必须确保受影响居民或业主在该期间内有足够金钱暂时租住单位。假若政府兴建中转房屋，亦要「先建后拆」。亦有参加者建议市建局可在重建区内物色七年楼龄的单位，供受影响人士选择。

「铺换铺」方面，不少组别认为很多重建后的商场被大财团垄断，剥削了中小企的生存空间。因此，须进一步研究「铺换铺」的可行性，要「以人为本」，

让小商户可继续经营，并维持生活素质。

有意见指出，「铺换铺」要提供相约的条件和环境，如人流、新铺位是否适合用作经营业务，并须考虑楼上铺和地铺的差别。

有参加者认为「铺换铺」应等于是为受影响业主或经营者在同区里找合适铺位，而不是待新铺位建成后才考虑是否提供或选择「铺换铺」。

2.3 租户

部份意见指冻结人口调查时登记为合资格的租户应该获得补偿安置，尤其是原区安置，以避免他们的生活质素因重建而下降。在租户安置方面，有小组建议放宽对当年曾经领取九龙城寨搬迁赔偿租户的限制，容许其申请公共房屋。

有小组认为《租务条例》经过几年前的更改及修订后出现了问题，因此应有特殊政策或措施保障租客的权益，并在开展重建项目时同时激活协助租客的机制。

3. 市区更新范围、市建局在重建中的角色及财务安排

3.1 市区更新的范围

各小组普遍认为《市区重建策略》应重视「由下而上」、「地区为本」，以当区居民的意愿为主要考虑，并一并考虑当区的情况和特色（例如是否有活化的需要）。市区更新应有足够的酝酿期，让市民多参与讨论，增加透明度，不可以机密为由妨碍市民的参与。亦有小组认为应重新检讨在《市区重建策略》下市建局需推行的 200 个项目中现时余下的项目，向社区交待为何进行这些项目、何时进行、怎么进行，并让市民参与。

有参加者认为要以复修为先，在复修不可行的情况下才考虑重建。亦有参加者认为要重建和复修并重，也适度地进行保育和活化；在特殊情况下，某些保育项目可以包括在整体的重建或复修计划内。

3.2 市建局在重建中的角色

有意见认为市建局不论以「促进者」或「执行者」角色进行重建，都应以当区居民的意愿为依归，照顾社会各界的需要，贯彻「由下而上」的方针。

市建局担当「执行者」的角色是可行的，但要与其它政府部门进行分工。在建筑设计上，要做到多元化，与地区特色相呼应。

在扮演「促进者」角色时，市建局应对业主自发提出的重建项目作出评估，或让业主自行重建，并协助筹措资金和联络政府各相关部门。市建局可公开招标结果，如有多个发展商投标，要让市民有机会作比较。有参加者则希望市建局能协调发展商的售楼策略和定价。

不过，多个组别均提到，若由市建局担当「促进者」，倒不如由受影响居民自行找测量师行进行估价或自行招标，不需市建局的参与，反映部份参加者认为市建局扮演「促进者」角色与否，并不是其参与市区更新的重点。

部份小组强调受影响居民应有权分享重建的成果，业主或可投资于个别项目，发展自己的物业。有业主表示只要可以分享重建成果，即使业主参与重建涉及风险，亦愿意承担。有参加者提出类似业主参与计划的方案，即由业主和市建局合作参与市区更新，所牵涉的可能包括有关项目附近的数栋楼宇以及公共地方。但此方案比较复杂，需再作研究，而法例也可能因此而需要修改。

3.3 财务安排

一些参加者认为市区更新项目须考虑社会使命、效益及对项目周边地区的益处，而社会效益应比财务自给自足来得优先和重要，甚至有意见认为自给自足的目标会影响市区更新的推行，并质疑过往以「审慎理财」原则作为财务安排的基础。有小组反对考虑将来把市建局私有化和发行债券。

参加者大致认同市建局的财务状况必须公开、透明，部份人士建议市建局参考前土地发展公司公布与发展商的利润关系、财务数据等资料的先例，或可以就个别更新项目公开有关的财务资料。

有小组质疑市建局高级职员的分红制度，强烈反对浮薪制，建议应检讨其薪金。

世联顾问

2010年5月

-完-