

《市区重建策略》检讨 公众参与阶段 公众论坛讨论摘要

日期： 2009 年 5 月 30 日（星期六）
时间： 下午 2 时 30 分至 5 时
地点： 九龙尖沙咀海防道九龙公园香港文物探知馆
参与人数： 53 人（包括督导委员会委员 2 人，发展局 2 人及市区重建局 5 人）

公众参与顾问一世聯顾问代表麦黄小珍简介《市区重建策略》检讨背景及主要议题后，邀请香港大学社会工作及社会行政学系高级讲师罗致光博士主持公开讨论。意见要点如下：

公开讨论摘要

1. 市区更新的愿景与范围

在愿景方面，多名与会者认为居民能否享受重建的成果及《市区重建策略》（《策略》）中「以人为本」的方针至为重要。他们认为《策略》检讨不能只是经济利益主导，而应以香港的长期利益为先，社会利益亦要一并考虑。另外亦有与会者指出市区更新问题的症结在于香港人只视旧物业为具有重建潜质的项目，充满功利意味，而政府的态度仿佛也不遑多让，导致问题日益恶化。

关于重建项目的范围与规模，有与会者认为重建范围与规模要越小越好，小范围的重建项目，例如以单栋楼宇作单元，而不是整个区域或街道的重建，可以对社区网络的完整性及可持续性的影响减至最低；大规模的重建计划则或会对小本经营的商户带来负面影响或甚至会扼杀创业者的机会。此外，亦有意见认为应进行更少重建项目。

但另有与会者质疑小规模的重建不能达致全面的市区更新，认为应该从区的层面整合检视市区更新的四大业务策略（4Rs），并「以地区为本」的方针进行重建，因为这样才有助地区整体及健康地发展。

2. 市区更新的四大业务策略

重建发展

有与会者指出，现行的重建项目破坏社会网络，所以应以社区更新为先，重建发展则为最后着。他们认为应为旧楼宇分级，而只有破旧不堪的楼宇才需要重建，亦应为『破旧不堪』下定义和制定准则，并在重建时提出该建筑物需要重建的原因及准则让人有所依从。亦有人提议将 4Rs 中重建的比重减至四分之一。

楼宇复修

部份与会者指出为香港的可持续发展，政府应鼓励业主复修及翻新楼宇，一些素质好的楼宇不应被提早拆卸。不少意见认为业主有责任做好楼宇维修，政府亦应有法例对此进行规管。

与会者中有建议政府可成立「维修局」提供技术及资助协助业主复修。其中，有关关注指政府及市建局处理项目的手法或会间接影响居民对复修楼宇的意愿。与会者以嘉咸街及士丹顿街等项目为例，指该区在被订定为重建目标区后，业主缺乏诱因进行复修，导致居住环境恶化，可见过早宣布重建计划对楼宇复修有负面作用。

与会者中亦有人指出一面倒的主张复修并不一定是最好的方法，并质疑现在有些非业主人士大声疾呼复修的重要性，是因为他们毋须负上任何责任。

文物保育

有与会者关注到政府不应只在楼宇方面进行保育，社区网络亦要一并保存。

整合检视

有与会者欢迎发展局进行全面的《策略》检讨，并认为 4Rs 须予以整合及从地区层面考虑，让最多的持份者得益。

3. 持份者的角色(公、私营机构和业主参与重建)

与会者认为受影响者（即居民或租户）应有选择权与决定重建与否的权利，另有意见指政府应鼓励及支持业主处理维修问题，而重建的机制亦需讨论。

关于市区重建局（市建局）的工作方面，有与会者认为缺乏规管，《策略》没有宪法或法律上的地位，亦没有惩罚机制去制衡市建局的工作。另外，有意见指出市建局应在守护公众利益的原则下去进行市区更新，而不能纯以商业利益作考虑，并要保持透明度。

有与会者指土发公司和之后的市建局已成立二十年，市区老化问题还是原地踏步，市建局理应解散，改让其它机构进行有关项目。有意见认为市建局的功能与各政府部门例如屋宇署和房屋委员会等有重叠，市建局不应是关注房屋福利政策的机构；所有机构在问责性及透明度上均要提高。亦有意见认为重建项目应由私人发展商进行。

有些与会者不希望市建局代表发展商去争取发展项目，多名与会者指市建局的角色应由主动的执行者变为推动者及仲裁人，以助促进私人发展商及业主复修或重建、统一业权协助重建或提供法律及资金上的援助等。

另外，有意见指市建局可做一些类似强弱机危综合分析（SWOT analysis）以找出改善之处，并可透过比较市建局和私人市场的异同来找出市建局的真正功能所在。

4. 公众参与

在公众参与方面，有与会者提出有意义的公众参与不只是几场公众论坛或咨询，而是全面及持续的社区参与。有与会者提出 1981 年伦敦就一场暴动后的研究并指出，假使政府不能有效地让群众参与社区规划，社会的动荡将持续发生。由此可见，政府应有既定政策让市民有机会、权利及资源参与社区规划，这样才有机会落实有效的公众参与政策。

5. 补偿及安置政策

有与会者欢迎市建局进行收购让业主可获得赔偿，但亦有人提出居民及租户在以往重建项目中遇到的困境，例如大角咀的街坊在重建后租用新铺位，生意大不如前，租金昂贵之余，生活质素未有改善；旺角波鞋街的商户亦无法在当区继续经营。因此他们认为应深入讨论及实行「楼换楼」及「铺换铺」的机制，令租户或业主有

选择权而不会被逼迁或强行安置。意见指，过往曾就有关做法进行讨论但从未落实。他们认为「楼换楼」及「铺换铺」可避免楼钉的出现，亦可令社会共融。亦有提议在当区拨出一些居住单位作原区安置以保存社区网络。

另外，与会者指业主无权出价及议价的现行做法并不公平，亦有指所有自住或出租物业的补偿金额应一视同仁。

6. 社会影响评估与社区服务队

在社会影响评估方面，有意见认为无论评估结果如何，市建局可引用「土地收回条例」收地，业主也必须搬走，社会影响评估在评估重建项目对街坊的影响方面无大作用，遂变成一种支持重建的证明。另外，有与会者指现时没有政府部门评审社会影响评估的做法及结果，第一阶段的社会影响评估既不公开，而问卷亦越趋简化，故质疑评估能否达到一个可信及全面的结论。又有意见支持社会影响评估要扩阔至包含整区而不单纯是调查受重建影响的居民。与会者以西环为例，指出即使只有一小区域进行重建，项目附近都会吸引不少新的连锁商户进驻，对整区的生活方式及质素均会有很大的影响。

会上市建局代表就社会影响评估的运作方面有以下澄清：

- (i) 第一阶段的社会影响评估中文译作非公开的社会影响评估；但「非公开」的意思是指不会进行逐户访问。该报告仍会呈交城市规划委员会（城规会），而有关政府部门亦会审阅报告。不过，与交通影响评估等有别，社会影响评估并没有法定的标准。
- (ii) 有关问卷范围方面，所有调查问题均依照《策略》中的要求进行。
- (iii) 社会影响评估所收集的资料/个案会由社工队跟进。

在社区服务队方面，有意见认为它应脱离市建局独立操作。

关于追踪研究方面，有与会者认为由于欠缺追踪研究，政府未能掌握居民迁移后的动向，如有否留在当区生活及改善生活质素等，以至未能了解现有重建机制能否确保当区居民享受重建成果。亦有认为市建局和居民间的保密协议令街坊对个别团体自发进行的追踪研究有所保留。会上市建局代表指出市建局正就海坛街的项目作追踪研究，租客反应不错，惟业主多不愿接受访问，市建局会再跟进。

7. 财务安排

有与会者认为透过增加地积比率及楼面面积鼓励重建的做法未必能达致可持续发展的市区更新目标。

8. 其它

有与会者指出市区重建不能脱离房屋及规划政策，现在从政策局的层面上两者分别由发展局及房屋及运输局管辖，这样的安排影响实际的执行及规划。亦有意见指《策略》如何完备也受城规会的影响，所以城规会的权力要与《策略》一起检讨。

又有与会者希望政府帮助居民令其有机会面对公平及可负担的诉讼程序，因为街坊要处理法律问题会使其精神受极大困扰。

亦有与会者希望有关咨询在有充足背景资料下进行，包括香港房屋的供求、甚至是市区老化 – 其性质及有关地区（包括现有的 225 个市区更新项目）、私人市场在市区更新中的表现、市建局及政府对《策略》的意见及所面对的问题，及他们想见到改善的地方等。

世联顾问

2009 年 6 月

-- 完 --