

市區重建策略檢討
灣仔區論壇

日期： 2009年11月7日（星期六）
時間： 下午1時15分
地點： 修頓遊樂場籃球場
嘉賓： 發展局首席助理秘書長蘇翠影女士
市建局執行董事譚小瑩太平紳士
灣仔區議會發展、規劃及交通委員會主席吳錦津 MH, JP
發展、規劃及交通安全推廣工作小組主席李均頤議員
循道衛理中心總幹事盧錦華 MH, JP
香港測量師學會副會長葉滿華, JP
香港規劃師學會副會長陳劍安先生
香港中文大學建築學院社區參與研究組王雲豪先生

1 政府及發展商的角色

- 1.1 建議政府釐清所擔當的角色：對經濟效益低、影響公眾安全及衛生的重建項目，政府應主動參與，並作出強制性收購重建；對有經濟潛力的重建項目，政府應擔當協助推動商界參與發展的角色，鼓勵地產發展商參與開發。
- 1.2 與會者表示，市建局現時的定位尚未清楚，並且認為不應將重建責任交予發展商。
- 1.3 與會者認為，政府在提出重建項目前，應作出全面的社會評估及諮詢，才能有效地反映社區問題，切合市民的需要。

2. 優化建築設計締造可持續建築環境

- 2.1 「優化建築設計締造可持續建築環境」小冊子的內容用字及表達理念較為偏重學術性，普通市民難以掌握。不過，與會者均認為小冊子對未來市區重建策略有一定參考作用。
- 2.2 一個良好的優化設計可加入適當的「發水」誇大面積，並預留足夠的建築物間距，藉以改善舊區的居住環境。
- 2.3 大部份意見認為居民應積極向政府反映有關理想社區建設的意見，讓政

府能作出切合社區需要的規劃，例如興建社區設施，改善居民的生活質素。

- 2.4 現時樓宇高度愈高，鄰舍關係就愈生疏。重建時應着重保留及加強鄰舍關係，建議預留部分用地面積，作為居民的公共空間。
- 2.5 尚翹峰下面的灣仔新街市地庫目前騰空，當局有計劃改作灣仔區第二個社區用途設施，供居民參與社區活動，以加強社區凝聚力，達致活化舊區的目的，在場出席人士一致贊同此項建議。
- 2.6 與會者期望政府能在優化建築物的過程中多花心思，加入環保設計元素，減少屏風效應和樓宇數目。

3 加強管制地產發展商

- 3.1 現時未有政策限制地產發展商興建樓宇的高度，以致他們的樓宇不斷向上發展，破壞整個社區及整個香港市區設計，甚至影響維港山脊線。與會者建議每區設有樓宇高度平均線，限制發展商興建樓宇的高度及密度。
- 3.2 建築物的最重要對象是「居民」，但舊樓重建落成後，大部分的原址居民都因為沒有能力負擔昂貴的樓價，而被迫遷出灣仔區，以致失去了重建的原意，沒有改善當區居民生活質素。
- 3.3 政府不應把“發水面積”撥給地產發展商建設私人會所等休憩設施，因為該設施只開放給住客使用，未能讓整個社區受惠，導致社區資源未被充分利用。因此，有關設施並不能改善居民的整體社區生活質素，卻間接讓發展商提高樓價和謀取暴利。

4 業主及租客的保障

- 4.1 與會者要求政府重新檢討《強拍條例》上訴機制。現時的上訴門檻太高，不單需要提交多個費用昂貴的報告，包括專家報告、樓宇結構報告及維修報告，申訴人還須要繳付律師費。每個上訴動輒要花費幾百萬元，以致業主在無可選擇的情況下，接受《強拍條例》。與會者建議政府提供多種方案給業主選擇，例如樓換樓、舖換舖等補償安排。
- 4.2 有意見認為政府應立刻廢除《強拍條例》。因為《強拍條例》不單未能

保障小業主利益，更有違持續發展的基本原則（即不犧牲任何人的利益為前提下進行重建發展）。

4.3 在現行的制度下，進行重建項目時尚未有妥善保障租客利益。因此，建議政府應考慮租客的利益，使其受到一定程度的保障。

5 <<強拍條例>>的討論

5.1 香港物業屬於多層式發展，業權互相牽制，<<強拍條例>>能有助解決業權不清的問題，平衡各方面的利益。

5.2 <<強拍條例>>除了讓私人發展商能進行收購舊樓重建項目外，亦能協助舊樓業主自行選擇發展商，開發其樓宇的土地權益，維護自己的利益。因此，與會者建議政府考慮降低條例門檻。

5.3 有個案顯示，業主認為樓宇有重建的需要，便聯合起來，以集體招標形式選擇發展商，自行與發展商商討重建細則。最後，業主的聯合行動促成樓換樓、舖換舖等補償安排。

6 市民對保育建築物的意見

6.1 政府於保育建築物時，應詳細評估建築物的歷史價值。若認為建築物具有保育價值，政府便應把樓宇內外一併保存下來，否則，若只保存建築物的外貌，內裏已改作其作用途，便失去了保育的原意。

6.2 在實行保育政策時，政府應「以人為本」，多考慮於保育後的建築物，安排原址居民留下繼續居住及生活。

6.3 以灣仔街市為例，政府只保存街市的外貌，改變了內裏的構造，另外，由於商販拒絕遷入新街市地庫，而原定的舖位長期空置，浪費社會資源及公共空間。

6.4 與會者表示，若情況不許可，即使未能將建築物全面保育，改為保留富有特色的建築物外貌，亦是另類折衷的保育方式。

7 社工於重建計劃中的角色及爭議

7.1 社工於重建計劃中擔當着重要角色，包括提供心理輔導及最新重建資訊

給受影響居民。另外，他們亦能擔當居民與持份者的溝通橋樑。雖然社工受薪於市建局，但他們是專業人士，必會遵守社工的專業操守及使命。

7.2 部份與會者憂慮，由市建局直接撥款招聘社工協助受重建影響的市民，不單令社工角色尷尬，市民亦難以信任社工的建議，質疑其中立性，拒絕他們的協助。故建議政府應提出方案，分開處理市建局撥款及招聘社工的事，讓社工能以中立形象幫助有需要的市民。

8 灣仔海濱、交通設施或行人專用區的意見

8.1 現時，多處灣仔區公共空間被私人發展商佔用，未能紓解市民使用的休憩設施時，致常有供不應求的情況。與會者一致建議政府應增加區內的公共空間及休息設施，改善居民的社區生活質素。

論壇於下午 3 時 25 分結束。

