

《市區重建策略》檢討 「建立共識」階段 專業團體諮詢會議(一) 討論摘要

日期： 2010年6月8日(星期二)
時間： 下午6:00至8:00
地點： 市區更新探知館(香港皇后大道中181號新紀元廣場低座601室)
出席人數： 22人(不包括《市區重建策略》檢討督導委員會成員、發展局、市區重建局和政府部門代表)

主持人麥黃小珍女士簡介《市區重建策略》檢討背景及進程。《市區重建策略》檢討督導委員會(督導委員會)在分析和討論「公眾參與」階段收集的意見、參考一系列(共7個)專題研究的結果及考慮香港的獨特情況後，綜合出十個有關市區更新未來發展的初步建議方向，並由發展局代表作簡介。初步建議錄載於「建立共識階段－公眾意見總結及展望文件」(下稱「展望文件」)，於5月10日發佈。簡介後，主持人邀請與會者發表意見並由督導委員作出回應。

公開討論

1. 以地區為本、由下而上(市區更新諮詢平台)、社會影響評估及社區服務隊

1.1 市區更新諮詢平台(諮詢平台)

有與會者支持設立建議的諮詢平台，而諮詢平台的地區願景應配合香港整體願景，並提議可參考新加坡，以「區域規劃」為方向，解決跨區事務。有意見擔心諮詢平台的成員只會狹窄地考慮區內意見及事務；若諮詢平台反對重建方案中某項公用設施，有可能否決整個方案，影響區內或跨區的整體規劃；為此，有出席者建議限制諮詢平台能夠議決的事項。另外有參加者認為，重建涉及交通、公共衛生等問題，除了關注社會問題外，亦要符合經濟要求。

有在場人士擔心，若每個諮詢平台均認為自己的項目較為重要，市建局根本不會有資源同時開展多個項目，因此應設立決定項目優次的機制。有與會者認為若以舊區「十三街」為例，當中除了涉及眾多業權外，附近亦有例如牛棚，前「啟德機場」用地、觀塘市中心重建等多個項目，因此強調整體規劃的重要性。

在資訊流通方面，有建議設立網上平台，方便公眾從網上查閱公開資料，加強透明

度。此外，每個諮詢平台也可設立網站或例如「Facebook」等網上工具，透過網上社交網絡，讓公眾發表意見，增加「由下而上」的元素。

有與會者認為，市建局一向受《市建局條例》監管，亦靠此條例完成收購；若果建議的諮詢平台只依靠規劃署，除非條例賦予政府額外權力，否則擔心無法收地及開展項目。另外，由於諮詢平台並非法定組織，擔心現行法例無法監管諮詢平台的運作。

有擔心指公眾未必有能力提出合適的市建計劃，建議政府進行市區重建區的研究並提出方案，讓地區人士就方案提意見，或以設計吸引居民參與重建或復修。但亦有與會者認為「由下而上」的方式難以在區內達至共識。另外有出席者覺得可透過公眾教育，讓公眾對市區更新的期望更貼近現實。

有在場人士建議，為了聽取社區的意見，可參考、動員由民政事務署設立的「地區大廈管理聯絡小組」，協助大廈籌組業主立案法團，將隊伍附屬於市建局，與居民保持聯絡，開拓社區更新發展。

出席的督導委員認為，由於良好的城市規劃及優質的城市環境需要專業參與規劃，因此諮詢平台的組成應包括專業人士，並以例如樓宇破舊程度、復修成本效益等客觀資料作出判斷。

1.2 社區服務隊

有參與者表示，社區服務隊應有行政、賠償及安置等經驗，並認為服務隊的工作不應只局限於社會福利一面，由於當中涉及經濟和環境等考慮，建議將社區服務隊易名為社區發展隊，並為諮詢平台服務。

發展局綜合回應表示，文件中提及當局會進行更全面、深入的「社會影響評估」，並已進行例如「經濟影響評估研究」等科學化研究，目的是為協助諮詢平台討論。

2. 補償及安置

2.1 「樓換樓」及「舖換舖」

有與會者表示，諮詢平台在提出城市規劃建議時，可為居民爭取城市整體規劃的「土地運用」並建議重建項目內的樓宇規格，讓有意選擇「樓換樓」的受影響業主亦無須補回大額差價；有意見更希望政府在重建項目收益及居民重建意願之間取得平衡。

有關「舖換舖」，有意見認為可在項目中預先規劃商舖類型，知會原來舊區的商舖業主，令他們瞭解重建後返回項目內營業的機會，例如車房一類的業務，可以返回營

業的機會相對較低；政府應與相關部門協調，並與商舖業主保持溝通。

有與會者認為，文件中提及的「經濟誘因」可以加快重建步伐，但若不能提出具體機制或方法，可令部份市民產生不合理期望，最終在重建時產生對立。

發展局澄清，文件提及的「經濟誘因」是指在保育政策內的經濟誘因，當局並沒有任何計劃改變市區重建補償或復修現行經濟誘因的水平；建議中的「樓換樓」，是為受影響自住業主提供選擇，並非調整補償水平。

2.2 其他

有與會者認為，部份舊區長者業主往往缺乏經費進行復修或重建，因此提議參考外國例子設立貸款基金：將長者現有物業抵押予市建局並為其物業復修，當長者離世後該物業便撥歸市建局。

3. 市區更新範圍、市建局在重建中的角色及財務安排

3.1 市區更新的範圍

有在場人士指出，現在新建樓宇的高度已從過去 20 - 30 層增加至 40 - 50 層，當局必須考慮誘因或方法令將來重建這些樓宇可以有利可圖。

有認為世界各大城市的市區更新均以復修為主、重建為次，香港應該參考。保育方面，有意見認為應善用公帑，無須保育多項同類的建築，例如警察局。

3.2 市區重建局在重建中的角色

有與會者認為，可參考現時法律援助的做法，並建議如有業主希望重建其物業，市建局可擔任「檢測者」的角色，為該項目進行初步可行性研究，以檢定該項目的重建價值；若然可以，而業主已集齊業權但沒有資金重建，市建局可發放貸款；當項目完成後，便還款予市建局。另外，有建議市建局亦可擔任「協調者」的角色，為業主洽談私人發展商進行重建，並限制發展商的可得利潤。

有與會者表示，若市建局擔任「促進者」，可能有大量業主向市建局尋求協助，擔心市建局資源未必能夠應付；亦有建議將此工作外判。

有出席人士擔心，若市建局以「促進者」的角色為重建項目擔任顧問會造成與市場上同類顧問服務的競爭；若大部份項目的業主向市建局尋求協助，有可能影響市區更新發展的多樣性。

有在場人士質疑現時市建局的公信力，而社會上亦缺乏有認受性並有專業知識的市區更新決策機構。

3.3 財務安排

有與會者認為，為了令市區重建有更大彈性興建例如公園等公用設施，使經濟效益可惠及周邊地區，建議放寬每個項目收支平衡的要求。亦有與會者認為，當局在重建中不一定須要獲利，若放棄自負盈虧原則，可能更有利於社會發展。

有意見認為，重建應著眼於長線價值，不應以短線商業原則為主；當局需要在重建項目的金錢收益與市民居住質素中取得平衡。

- 完 -