

《市區重建策略》檢討 「構想」階段聚焦小組討論摘要

日期： 2008年10月15日（星期三）
時間： 下午6時30分至8時30分
地點： 香港金鐘夏慤道18號海富中心第二座24樓2402室世聯顧問有限公司會議室
參與人士類別： 商界組織 — 發展商等
參與人數： 10人（旁聽人士7人）

世聯顧問代表簡介《市區重建策略》檢討背景後，主持人李錦洪邀請與會者發表意見。

1. 意見要點¹

1.1 市區重建不應單看經濟效益 [1]

- 1.1.1 市區重建局（市建局）有別於發展商，負有社會責任，因此在進行市區重建項目時不應只考慮利潤。
- 1.1.2 目前社會上有聲音認為市區重建的發展密度過高，市建局在這方面應考慮及平衡整體社區利益。

1.2 與發展商的合作模式 [1]

- 1.2.1 在目前的合作模式下，進行重建項目的風險全由發展商承擔，這鼓勵了廉價的發展模式，但未必符合公眾利益。市建局應考慮其他的合作模式，如賣樓後分紅等。
- 1.2.2 成本是發展商考慮的主要因素，在目前招標的項目中，發展商需繳付的費用幾乎等於地價，這種情況需要改善。

1.3 政府相關的條例僵化 [3]

- 1.3.1 如果舊區活化可行的話，政府應在政策上作出配合，例如加快有關審批程序或提供稅務優惠。
- 1.3.2 政府應帶頭落實一些沒有利潤可圖的長遠發展項目，例如藝術文化項目等。這樣，私人機構在環境成熟後自然會加入發展。

¹ [1] 代表最優先

- 1.3.3 現時，很多與重建相關的政府條例（例如建築物條例）相當僵化，令發展商在考慮市區重建的規劃時，受到很多不必要的限制。
- 1.4 市區重建項目可考慮設計，因而調整競投價 [3]
- 1.4.1 在審批競投項目時應考慮有關設計的提案，這有利於有關項目日後的開展。
- 1.4.2 政府也可考慮在政策上作出配合，例如調整重建項目的地價。
- 1.5 更新及活化較重建重要，重建應加強環保及綠化元素 [5]
- 1.5.1 某些市區重建項目的發展方向應以更新和活化為主，而非重建。
- 1.5.2 市區重建的規劃應更具彈性，以加快重建速度，例如保留舊有的建築物及引入新的商業元素。如選擇重建，可能無法保留重建區原有的社區特色。
- 1.5.3 市區重建應加強環保和綠化的元素，考慮發展的密度，盡量提供公共空間。
- 1.6 混合發展模式 — 讓居民和發展商等齊來參與發展及規劃 [6]
- 1.6.1 市區重建應同時著重活化和保育，考慮原區居民的意願。
- 1.6.2 可考慮採用混合發展模式，容許原區居民換取業權而非純粹向他們提供現金賠償。
- 1.6.3 可以參考北歐國家“social housing”的發展模式。
- 1.6.4 可以參考新加坡的經驗，及早邀請發展商參與規劃市區重建。
- 1.7 市建局獨力發展項目，提高靈活性 [6]
- 1.7.1 市建局也可以考慮獨立發展整個市區重建項目，包括建築部分。倘若發展商參與重建，將無可避免地因圖利而令項目成本增加。
- 1.8 顧及規劃過程中市場的變化 [6]
- 1.8.1 由於籌備需時，不少發展項目在推出招標時，市場及社會的聲音已經改變。因此，市建局應充分顧及市場的變化，使市區重建即使在經濟環境欠佳時，亦不會受到影響。
- 1.9 公私營討論保育標準 [6]
- 1.9.1 公私營機構應就保育及其標準多作討論。

1.10 整合土地、訂立規範、售賣業權 [6]

- 1.10.1 由於發展商收回業權重新發展的速度緩慢，政府應考慮作出協助，包括整合土地和訂立規範。
- 1.10.2 目前重建項目的業權屬於市建局。當局可考慮將業權賣斷給發展商，使發展商有更大的靈活性。

1.11 重建工廠區的可行性 [6]

- 1.11.1 應考慮重新發展已空置的工廠區的土地，作市建用途。
- 1.11.2 市建局亦可考慮活化已空置工廠大廈。

2. 討論議題的優次

2.1 與會者對所提出的討論議題按優先次序，排列如下：

<i>議題</i>	<i>排序</i>
市區重建不應單看經濟效益	1
與發展商的合作模式	1
政府相關的條例僵化	3
市區重建項目可考慮設計，因而調整競投價	3
更新及活化較重建重要重建應加強環保及綠化元素	5
混合發展模式 — 讓居民和發展商等齊來參與發展及規劃	6
市建局獨力發展項目，提高靈活性	6
顧及規劃過程中市場的變化	6
公私營討論保育標準	6
整合土地、訂立規範、售賣業權	6
重建工廠區的可行性	6