

《市區重建策略》檢討

「構想」階段聚焦小組討論摘要

日期： 2008年11月18日（星期二）
時間： 下午6時30分至8時30分
地點： 香港銅鑼灣高士威道66號香港中央圖書館2號活動室
參與人士類別： 公眾人士 / 倡導團體
參與人數： 31人（旁聽人士14人）

世聯顧問代表簡介《市區重建策略》檢討背景後，主持人麥黃小珍邀請與會者發表意見。經與會者整理後，意見分為「政策」、「原則」及「執行」三部份，要點如下：

1 政策

1.1 租客被迫遷不獲賠償

- 1.1.1 凍結人口登記至完成收購為期過長，期間有租客被業主迫遷而不獲賠償。故此，應在重建項目公佈後，立即確認已登記租客的身份。
- 1.1.2 在進行重建工作前，應盡快安排受影響租客無條件上樓。
- 1.1.3 向租客提供的賠償方案應由獨立的中介機構制定，並應提高相關的賠償額。

1.2 「先收地、後賠償」政策不妥當

- 1.2.1 目前「先收地、後賠償」的做法不妥當，也不符合「以人為本」的工作方針。
- 1.2.2 向受影響居民提供的賠償必須公平、公正及公開。

1.3 以「樓換樓」、「舖換舖」及「業權參與」作為未來市區重建的選擇

- 1.3.1 應提供「樓換樓」、「舖換舖」的安排及以其他涉及業權參與的重置方式來作為未來市區重建的選擇，讓商舖可以繼續在同區經營。

1.4 市區重建局(市建局)覆核委員會

- 1.4.1 市建局覆核委員會的成員應增設受影響居民的代表。

1.5 廢除「非唯一居所」政策

- 1.5.1 「非唯一居所」並非《市區重建局條例》的一部份，是市建局自行訂定的政策，應予以廢除。
- 1.6 檢討過去市區重建項目，參考歐美經驗
- 1.6.1 市建局應檢討本港已推行的市區重建項目，並參考歐美的市區重建經驗，不應該只參考亞洲地區的做法。
- 1.7 社工隊應由獨立中介機構招聘及管理
- 1.7.1 目前社工隊由市建局聘任的做法並不妥當，應由獨立中介機構（例如香港社會服務聯會）負責聘任及管理。
- 1.8 城市規劃委員會(城規會)應完全民主化，規劃過程應透明公開
- 1.8.1 目前城規會成員由政府委任的做法並不妥當，應以民主方式選出成員。同時，有關市區重建的規劃過程應該透明和公開。
- 1.9 不應以獲利最多為目標
- 1.9.1 目前有重建項目為求獲取最多利潤，便將公眾用地納入發展範圍。市區重建不應以獲利最多為目標。
- 1.10 檢討《市區重建局條例》(惡法)
- 1.10.1 應藉是次《市區重建策略》檢討的機會，檢討《市區重建局條例》。
- 1.11 讓居民參與市區重建
- 1.11.1 受影響的居民應有權參與市區重建及相關的規劃工作。
- 1.12 不應引用《收回土地條例》
- 1.12.1 不應引用《收回土地條例》收回私人土地，作市區重建之用。

2 原則

2.1 反對強搶私人業權

2.1.1 強烈反對私人業權在市區重建過程中被奪去。

2.1.2 政府和市建局必須尊重私人業權，如業主不願出售物業，便不應強行重建。

2.2 保存和諧社區網絡、地區特色及地區經濟

- 2.2.1 目前的市建項目多交由大發展商進行，破壞了原有的社區網絡、地區特色及地區經濟。
- 2.3 反對「一刀切」、「推土式」的發展模式
 - 2.3.1 反對目前政府和發展商採用「一刀切」、「推土式」的發展模式，令原有地舖不能繼續經營。
- 2.4 以鞏固復修方式進行保育
 - 2.4.1 應以鞏固復修的方式進行保育，但不應只保留硬件而拆去原有的內涵。
- 2.5 取消市建局
 - 2.5.1 應取消市建局，由政府協助業主進行重建，並由市場調節或發展商進行物業收購；以及應將私有業權自由議價的權利歸還業主。

3 執行

- 3.1 市建局有法不依、缺乏監管
 - 3.1.1 目前市建局權力過大、有法不依、缺乏監管，未能發揮應有的作用。發展局及市建局董事局應加強監管，並提高市建局運作的透明度。
 - 3.1.2 市建局的董事局應引入市民代表，監管市建局的日常運作。
 - 3.1.3 目前市建局的財務缺乏監管，其財政狀況及財務安排應完全公開，並向公眾問責。
- 3.2 估價機制須由市建局及業主共同確認
 - 3.2.1 目前由市建局單方面聘請測量師評估物業價值的做法不公平，業主沒有議價能力。
- 3.3 真誠及全面的諮詢
 - 3.3.1 市建局必須真誠及全面地諮詢受影響的居民及業主，了解他們的情況。
- 3.4 同區住宅供應不足
 - 3.4.1 縱然有同區安置的安排，但由於同區住宅的供應不足，實際上不可能在同區安置所有受影響的居民，令部份居民被迫遷離原區。
- 3.5 社工隊須有足夠資源

- 3.5.1 目前社工隊人數及資源有限，需時很久方能成功約見，拖慢重建時間。
- 3.6 社會影響評估應由獨立中介機構負責
- 3.6.1 社會影響評估應交由獨立中介機構真確無誤地進行，並以受影響居民為考慮基礎。
- 3.7 加強溝通，利便重建
- 3.7.1 市建局應加強與受影響居民的溝通，定期舉行會議，令重建得以順利進行。
- 3.8 實用面積比率有異，影響賠償
- 3.8.1 由於舊樓的實用面積比率較新樓高，因此以 7 年樓齡作為賠償基礎的做法並不妥當，影響賠償。