

《市區重建策略》檢討

「構想」階段聚焦小組討論摘要

日期： 2008年12月17日(星期三)
時間： 上午9時30分至11時30分
地點： 九龍何文田佛光街33號房屋委員會會議室
參與人士類別： 香港房屋委員會
參與人數： 15人

世聯顧問代表麥黃小珍簡介《市區重建策略》檢討背景後，邀請與會者發表意見，要點如下：

1 收集全民意見

- 1.1 公眾諮詢有時會被小眾的意見壟斷，因此應考慮採取抽樣民意調查及透過其他方式進行諮詢，廣泛及全面地收集市民對市區重建的意見。
- 1.2 應在進行公眾諮詢前多發放資訊，向公眾介紹香港市區重建的歷程，及解釋市區重建所需耗費的社會資源。
- 1.3 應以互動的方式諮詢當區居民，確定他們是否希望重建。

2 有關市區重建的建議

- 2.1 可以考慮將地積比率轉移到另一幅土地發展，及透過其他有創意的方式來進行重建發展或文物保育。
- 2.2 可彈性容許一些有能力及願意承擔風險的業主參與市區重建。
- 2.3 採用不少於80%的業權作為強制售賣的申請門檻時，可考慮以整個地區而非單一樓宇為基礎。這可令市區重建更順利進行。
- 2.4 應從宏觀角度全面地看市區重建，了解社會願意付出的代價及市區重建的願景。並可考慮在政策方面提供誘因，透過市區重建達致長遠目標，例如綠化城市。
- 2.5 市區重建是龐大的工作，不應由市區重建局(市建局)單方面來承擔。市建局不應財政自給，社會願意為市區重建付上多少資源應由社會討論和決定。
- 2.6 可以考慮由受影響居民及商戶組成新公司來進行市區重建。
- 2.7 市區重建不一定由政府或市建局負責，可考慮由私人機構進行。應鼓勵私人發展商和居民參與，協調和發展市區重建的工作。

- 2.8 市區重建的目的不應只是爲了發展物業或賺取利潤。
- 2.9 以往市區重建的工作過於支離破碎。有關的工作應由發展局統籌，並考慮本港未來的整體發展方向，不應只從經濟角度考慮市區重建的問題。
- 2.10 市區重建項目的發展模式可以在批地條文中列明，以免日後可能出現各種問題。
- 2.11 規劃市區重建時應加入公共設施。
- 2.12 市建局現在的工作範圍很廣闊和相當複雜，如同時要自負盈虧並不可能。市建局應鼓勵伙伴機構加入，參與市區重建的工作。

3 《市區重建局條例》

- 3.1 應考慮修訂《市區重建局條例》，容許個別業主參與重建工作及以文物保育以代替重建。
- 3.2 可透過修改法例提升個別業主和發展商參與市區重建的積極性。

4 賠償政策

- 4.1 市建局對受影響居民的賠償較爲寬鬆，但對商戶的賠償則經常和商戶的期望有相距。
- 4.2 賠償應以「市值賠償、恩恤安置」爲標準。前者應透過拍賣重建物業，將所得的收入按業權比例攤分給業主。後者應按實際情況安置受影響的居民。

5 加強有關市區重建的公民教育

- 5.1 應加強公民教育，讓市民明白業主有維修物業的責任。待市建局拆卸重建並非解決樓宇老化的唯一辦法。
- 5.2 應讓市民知道社會要爲市區重建付出多少代價。

6 文物保育

- 6.1 目前文物保育的工作過於零碎，缺乏整體的規劃。
- 6.2 應保留有特色的社區，以吸引遊客。沒有歷史文物價值的建築不一定要保留，亦應注意樓宇的破舊情況。
- 6.3 市區重建涉及文化行爲和文物保育，其目的在於保留香港的特色以吸引遊客和人才，保持香港的競爭力。既然有關文化和保育工作，便不應只計算市建局的盈虧，而應是以社會整體的得益來作評價。

7 四大業務策略(4Rs)

7.1 市區更新目前太依賴重建工作，應考慮多進行保育工作，以保留香港的歷史文化和特色。

8 社區感情及凝聚力

8.1 市區重建可能令整個市集及有關的社區網絡消失，故應注重社區感情及凝聚力，並盡量安排原區安置。

9 專業協助

9.1 進行市區重建工作時應加強對受影響居民的專業協助，例如提供社工隊的服務。

10 改善環境

10.1 應把握市區重建這難得的機會來改善舊區的環境、進行綠化工作及改善地區和街道的景觀。

10.2 香港市民的公共空間太少，可以考慮透過市區重建，興建多用途的公共空間。

10.3 不應進行單棟式樓宇的重建，因此舉不能改善當區的環境，只會增加發展及人口密度。

11 《市區重建策略》檢討

11.1 應將所有資訊，包括亞洲城市研究的結果，在公眾諮詢階段向公眾發放，並邀請更多的持份者發表意見，例如城市規劃委員會、環境保護署等。

11.2 「市區更新：共識、共享」單張內問題的用字過於學術性，應改用較為平民化的字句。