

# 《市區重建策略》檢討 「構想」階段聚焦小組討論摘要

日期： 2008年9月17日（星期三）  
時間： 下午6時30分至下午9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： 學者及專業人士（科學及工程）— 建築師、規劃師、工程師、測量師等  
參與人數： 19人

## 1 討論議題

- 1.1 《市區重建策略》的性質應更具策略性
- 1.2 重建項目的規模和推行
- 1.3 復修的推行
- 1.4 四大業務策略(4Rs)之間的平衡和協調
- 1.5 市區更新的步伐和計劃
- 1.6 市區重建局(市建局)、香港房屋協會(房協)及其他市區重建工作承擔者的角色、相互之間的協調及市區重建的資源分配
- 1.7 公眾諮詢程序
- 1.8 房屋安置
- 1.9 維修保養的責任
- 1.10 與社會政策之間的關係

## 2 意見要點

### 2.1 市區更新的主要考慮因素

- 2.1.1 現時的《市區重建策略》策略性不足，過份以資金為主導。《市區重建策略》應屬整體城市規劃策略及經濟發展策略的一部分。
- 2.1.2 市區更新工作應進行更多的分析。
- 2.1.3 市區更新應更多考慮社會因素，並應量化其對社會帶來的效益。
- 2.1.4 應更致力推廣個別市區更新項目的規劃意向。
- 2.1.5 《市區重建策略》應考慮人口結構（如高齡化）的變化。
- 2.1.6 市區更新應考慮對租金水平產生的影響及低收入階層的負擔能力。
- 2.1.7 有關可持續發展的要求（例如環保採購）應納入《市區重建策略》

內。

## 2.2 市區更新的主要部分

### *一般意見*

2.2.1 支持四大業務策略。

### *重建項目的規模和推行*

2.2.2 策略應涵蓋私營機構在重建中的角色，並應簡化強制售賣要求。

2.2.3 重建項目應規模更大，以達致更全面的規劃目標。

### *復修的推行*

2.2.4 支持市建局及房屋協會等機構的強制性復修及協助工作。

2.2.5 應考慮進行強制管理及強制保險。

2.2.6 應簡化樓宇更改用途的審批程序。

2.2.7 應考慮採用其他辦法（例如調遷）解決過度擁擠問題。

### *四大業務策略之間的平衡和協調*

2.2.8 現行的《市區重建局條例》以重建為本。

2.2.9 應加強復修。

2.2.10 四大業務策略之中，應更重視復修、保育及活化。

2.2.11 應制訂指引以釐定重建或復修的施行方法（例如樓齡、樓宇的狀況及該區的規劃意向）。同時應就個別項目諮詢受影響的群體。

2.2.12 關於能否將重建前復修過程中的耗費減至最低，各方有不同的意見。部分與會者認為透過更妥善的計劃便可達致目標；亦有認為目標難以實現，皆因重建工作通常是由市場主導。

## 2.3 市區更新的步伐和計劃

2.3.1 市區更新應加快步伐。

2.3.2 有必要制定更明確的市區更新計劃，並向公眾公布。這樣，舉例來說，業主便能決定是否需要復修樓宇。

2.3.3 市區更新應作為政府的一項長期發展計劃。

## 2.4 市區更新的承擔者及其業務模式

2.4.1 應檢討市建局及房協（例如作為規劃者、發展者或促進者）的角色

及其相互之間的協調。

- 2.4.2 對於其他三個業務策略的實施而言，市建局並未獲得足夠授權。
- 2.4.3 應加強房協在復修中的角色。
- 2.4.4 市建局與房屋委員會應在規劃、設計及房屋安置方面有更緊密的合作。
- 2.4.5 可參考海外經驗，將資源分配至本土地區，以聯合各持份者推行市區更新計劃。

## 2.5 以人為本的方法

### *一般意見*

- 2.5.1 部分與會者對現時市區更新所採取的「以人為本」的做法感到滿意，亦有部分認為仍有改善空間。

### *公眾諮詢*

- 2.5.2 確定重建、復修等工作的目標區／樓宇時，有必要進行公眾諮詢。
- 2.5.3 許多現有市區更新項目採取由上而下、由外至內的政策。
- 2.5.4 應提高規劃程序（包括公眾諮詢程序）的合法性。

### *房屋安置*

- 2.5.5 應考慮其他非現金補償方案，例如原區安置。
- 2.5.6 應考慮貧困業主的安置。

### *維修保養的責任*

- 2.5.7 維修保養的責任應由業主承擔，不應由公眾人士背負沉重的資助。

## 2.6 《市區重建策略》與社會政策之間的關係

- 2.6.1 市區更新為低收入階層置換廉租私人住宅，這基本上是貧窮問題，應透過扶貧政策予以解決。
- 2.6.2 應與其他政策，例如人口資源政策，有更好的協調。