

公共事務論壇

「《市區重建策略》檢討- 「建立共識」階段」 討論摘要

論壇成員共提出 28 項言論。成員的討論內容摘要如下：

1. 一些成員讚許《市區重建策略》諮詢非常全面及公開。部分成員認為《市區重建策略》必須檢討，原因是早前政府提出的「招數」未能有效遏抑樓價，加上強拍舊樓的門檻降低，市區重建局(市建局)應檢視收樓是否較為容易，以及重建政策與賠償方案是否合時。
2. 多位成員贊成加強「以人為本」工作方針，認為符合現代化城市的要求，市區更新時應盡可能增加休憩場地和增添文化氛圍，增加公共空間，優化四周環境，促進人與人之間的和諧。
3. 不少成員贊同在各舊區設立「市區更新諮詢平台」，落實「由下而上」的公眾參與；有成員認為建議具創意，切合市民的期望。有成員認為「諮詢平台」可以加強與持份者的溝通，並藉此收集具體的案例作依據，持份者的積極參與，亦有助加快達成共識；另一成員則認為在市區重建諮詢架構中，重建項目的區代表應佔大多數，並且邀請與地產業界沒有關連的顧問參與。
4. 大部分成員同意市區更新工作應朝着「重建」、「復修」、「保育」、「活化」的 4R 策略發展，特別是落實「重建」及「復修」的發展方向。馬頭圍道塌樓事件帶來的啓示是要做好防患未然的工作，關注樓宇安全。但亦有成員認為如非必要，不應貿然進行重建。

5. 有成員對《市區重建策略》檢討表示支持，但認為現時市建局的角色側重物業發展，缺乏全面的地區發展視野，而且過份強調發展比率，對於公共空間及市民的置業能力兩方面亦未有顧及。有成員認為市建局應重新檢討其角色，並且與物業發展商「脫鉤」。
6. 有成員指出，市建局發展項目時，只標榜樓宇數目，或發展細單位以迎合市民的置業能力，忽略社會對大面積物業的需要。有成員認為市建局發展的物業應只售予本地居民，並限制每人只可以購買一個單位。有些成員建議市建局諮詢市民，定立合理的居住空間標準。
7. 有成員認為市建局發展項目時應維護大多數人的利益，並配合長遠的城市規劃，提供更多空間、多植樹木及保育文物。有成員質疑不少私人發展商參與的計劃，較偏重商業價值及追求盈利，未必能真正達到保育的目的，舊區居民往往因為社會發展和經濟效益而犧牲。
8. 多位成員同意《市區重建策略》是政府政策，執行機構不應只局限於市建局，因為當中涉及城市規劃及建設，對下一代有長遠的影響。一些成員認同市建局除了繼續擔當重建「執行者」的角色，也應為有意自行安排重建的業主提供「促進者」的服務，但這些服務不應動用政府的收地權力，也不應涉及公帑資助。有成員認為市建局應集中處理如何安置受影響居民及賠償問題，而發展局則集中重建工作。有成員認同市建局的文物保育工作，原則上應只專注在其重建項目範圍內，並參考政府的文物保育政策，為公眾提供更多機會享用這些經活化再用的建築。
9. 有成員同意政府在檢視市建局財務自給自足這原則的同時，應充份考慮市區更新工作為項目範圍外帶來的經濟效益。有成員提議預留部分基金用作幫助受影響居民重建社區網絡；衡量經濟效益時，重建後居民的生活質素是否有所提升亦應被計算在內。

10. 有成員提出當選擇七大區進行重建時，在籌備及推行的過程中，要確保當區的市民瞭解發展藍圖，以及重建對其居所帶來的潛在危險和不便。有成員認為市建局在重建後，亦需要對社區作出影響評估，並向公眾解釋，在後期發展階段，如何進行社會影響評估及財政安排。
11. 有成員認為政府應盡快有系統地推行市區重建計劃，並提供稅務優惠來鼓勵物業持有人參與重建，令舊區面貌得以保存，推動旅遊發展。有成員認為當局應檢討過往市區重建的經驗，重新思考香港是否需要繼續發展高密度的商業區，還是應保留舊區面貌。有成員認為社區重建應為社區帶來多元化，注入活力及產生社會經濟活動。
12. 有成員提議政府先着手全面檢查舊樓的結構是否安全。多位成員認為市區重建時必須要建立共識，當局應建立一個公平合理的舊區樓宇估值方法，並提供公開、公平的上訴機制，保障舊樓小業主的權益。有成員提議由區議員及非政府組織代表擔任上訴小組成員。
13. 一些成員認為「樓換樓」計劃可行，當局應同時提供不同的還款方式予參與換樓的自住業主，並按其家庭人口及年齡的比例，彈性處理還款期；此外，當局需因應樓宇單位面積、樓層及座向的不同而設不同的價目，供換樓者按其經濟能力作出不同的選擇。為了優化計劃，當局應設法吸引首批換樓者，而綜援人士、單親家庭、新移民等應得到特別優惠。有成員提議當局參考油麻地駿發花園的例子，在原區較偏側的位置興建實用性高的屋苑，供原居民入住。
14. 一些成員則認為實行樓換樓時存有難度，因市建局與業主對樓宇面積及樓價方面較難取得共識。此外，多位成員關注長者是否能獲原區安置，以保持其社區網絡，擔心長者一旦要遷往其他社區，要面對從新適應的問題。

15. 對於諮詢文件中建議在重建後，為商舖營運者提供更多重新開業的協助，和租回重建項目復業的選擇，有成員表示難以實行，因為很多商舖營運者對原有店舖有感情，多不願意搬遷，原區復業的話，亦可能面對租金上升、店舖面積縮減、經營空間改變等問題；有成員認為應再研究「舖換舖」的可行性；亦有成員認為提供合理的賠償即可。另一成員則認為應由市場主導，因為即使安排商戶原區復業，經營環境已轉變，他們未必能享受社區重建後的成果；有成員則提議市區重建局提供過往商舖營運者接受各種賠償方案的數字或原區復業的數據以作參考。
16. 有成員同意為確保舊樓租戶可藉著市建局重建改善生活環境，局方應研究方案，明確地協助一些舊樓租戶，避免令他們喪失安置的機會。一些成員同意社會影響評估應分別從地區和項目層面進行，而社區服務隊的倡導權益工作和個案處理工作亦可分開處理。此外，社區服務隊可擔當市建局及受影響居民的橋樑，而為了增加獨立性，揀選及管理社區服務隊的工作可由社會福利署負責。
17. 一些成員認為市區更新工作應以「復修」為先，由於復修前會進行詳細研究，能讓業主對物業有更充分瞭解，才決定是否重建。另外，復修的另一好處是可以維持物業原狀，以灣仔為例，很多重建後的大廈都比原來的物業為高，令石屎森林問題惡化。另一成員則認為在 4R 重點中，應該以「重建」為首，加以配合區內的實際環境、居民的住屋需要及小商戶的經營空間等，以達致經「重建」、「復修」後的建築物能真正得到「保育」的目的，而不致於被形式化，淪為「展品」。有成員指出，由於「重建」需時，各持份者應主動承擔未重建前舊物業的維修和管理等責任。
18. 有成員認為香港社會需要平衡保育與發展，否則將失去特有的文化遺產。對於利用經濟誘因而非現金補償，來保存私人擁有文物及與非牟利機構以伙伴合作模式活化歷史建築，有成員認為可行，因為「活化」的意義，在於透過「古為今用」來存活歷史。

19. 有成員提議向學生灌輸市區重建的概念，使他們在日後面對市區重建時，能掌握更多資訊，並以理性的態度去面對。

公共事務論壇秘書處
二零一零年八月