

《市區重建策略》檢討督導委員會 在「構想階段」認定的主要議題

目的

本文件概述《市區重建策略》檢討的「構想階段」公眾參與過程中至今所認定的主要議題。

背景

2. 自《市區重建策略》檢討展開以來，我們透過聚焦小組討論、提交意見書、《市區重建策略》檢討網站論壇及公開研討會等不同方法，蒐集公眾對香港市區更新的意見。我們已透過督導委員會文件編號 2/2008 告知委員，我們會把初步討論所得意見整理成一份事項與挑戰一覽表，作為其後階段進行公眾諮詢供檢討的議程。

3. 與此同時，政策研究顧問亦會提交報告，摘述及總結他們研究相若亞洲城市的市區更新政策與做法，包括模式、成效及可供借鑑之處後所得的結果。政策研究顧問的進度報告載有其初步觀察摘要(督導委員會文件編號 1/2009 之附件)。「構想階段」所制定的議程連同其他亞洲城市的做法與經驗研究報告會成為第二階段 - 公眾參與階段諮詢的基礎。我們希望這些資料有助進行更徹底的討論，並能探討出應付市區更新各項挑戰的創新方法。

迄今所收到的公眾意見

4. 我們在「構想階段」訂定的市區更新主要事項與挑戰：

(a) 願景與考慮因素

- 不少人士提出，市區更新的願景應視乎香港的長遠定位而定，並應列為城市規劃和經濟發展策略的一部分。
- 部分人士則特別關注市區更新過程中發展密度、城市設計(例如樓宇高度、本土特色及公眾空間)、環保及公共交通等因素。部分人士建議就相關範疇與政策(例如本地文化、扶貧、文物保育和《業主與租客條例》)進行多些研究並改善各範疇之間的協調。
- 「以人為本」模式的定義；發展與生活質素之間的關係；保育和活化社會網絡、本土文化與文物以至本土經濟的重要性等課題均引起頗多的討論。部分人士認為改善失修樓宇的業主和租客的居住環境屬於福利範疇，應透過社會福利計劃而不是市區更新計劃來改善。
- 亦有市民建議把市區更新範圍擴展至包括工業區及目前《市區重建策略》目標區以外的地區。

(b) 四大業務策略¹之間的平衡與協調

- 有市民要求應更重視樓宇復修、文物保育和舊區活化，以便可更妥善地保存本土文化及社會網絡；而部分人士則支持盡早重建因樓宇管理及保養欠佳引致樓宇安全及環境衛生日趨惡劣的樓宇。
- 不少人士認為應更妥善地協調四大業務策略(例如就決定重建抑或復修制訂有關指引)。

¹ 四大業務策略指重建發展、樓宇復修、舊區活化及文物保育。

(c) 持份者的角色

- 很多人強調不同持份者在市區更新中應擔當各自的角色。有些人建議市建局無須與發展商合作，大可自行推展有關項目；有些則認為除重建發展外，市建局本身未有足夠能力推展其他三個業務策略。
- 部份人士認為可加強香港房屋協會(房協)在樓宇復修的角色；更妥善地統籌與調整市建局、房協及屋宇署的市區更新工作，並在安置居民方面改善與香港房屋委員會的合作。
- 亦有聲音要求促進私人參與市區重建(例如：簡化強制售賣土地的規定、加快相關的審批程序、提供稅務或土地補價優惠，或轉移發展權益)。
- 有人建議鼓勵居民自行進行重建，由非政府組織、發展商和市建局提供財政和技術協助。亦有人呼籲在政府協助下，透過業主參與重建項目；強制性維修保養、管理和保險；以及強制性保育等措施加強業主的角色。
- 亦有人促請政府增加對基建和公共設施的投資(例如半山區的自動扶梯)，以吸引私營部門自發地進行漸進式的市區更新。

(d) 補償、重新安置和收地

- 有人建議向業主與租客提供更多補償與安置的選擇，例如「鋪換鋪」和「樓換樓」、原區安置及放寬入住公屋的準則。部分人士建議應在批出法定圖則或發展項目前作出補償與安置。
- 關於目前的補償政策是否太寬鬆或不足夠，各方意見不一。部分人士亦質疑容許市建局申請收地作市區更新的做法是否合理。

(e) 公眾參與

- 有人建議邀請受影響業主、租客和公眾以地區為本物色可推行四大業務策略的目標區。
- 一方面有人認為無論制訂政策、規劃、設計及落實等過程，以至市區更新的社會教育及設立地區組織聯盟以監察市區更新項目，均應讓公眾參與；另一方面則有人憂慮公眾參與過程或會減慢市區更新的步伐。

(f) 社會影響

- 有人建議擴大社會影響評估的範圍至同時包括社會效益與社會成本；涵蓋項目範圍以外的地區；把評估納入公眾參與過程；並在重建發展前後均進行評估。
- 對於現時由市建局就個別項目委託非政府組織設立社區服務隊的安排，有人表示關注，認為這些社區服務隊須同時向受影響的業主與租客及市建局負責。部分人士建議設立獨立機制委任社區服務隊。

(g) 財政安排

- 社會人士對市區更新現行的財政自給模式意見紛紜。部分人士認為這暗示市建局必須增加重建項目的發展密度，亦不會願意改善其補償與安置安排。部分人士則認為市建局應該上市籌集資金，並應邀請其他機構一起承擔市區更新工作，推展那些無利可圖的重建項目。
- 社會人士對市建局的角色有不同意見：有些人建議政府增加對市區更新的投資(例如把重建地段與新發展地段相連；增加撥給市建局的資源)；其他則建議政府在重建發展上減輕市建局所擔當的角色，而加強私人機構的角色。

(h) 市區更新計劃

- 鑑於有些舊區的居住環境每況愈下，而進行樓宇復修亦有一定限制，有人因此要求加快市區重建的步伐。他們要求儘早公佈已規劃的市區更新計劃，以便受影響居民可盡早安排(例如是否翻新其樓宇)。

(i) 其他

- 有一項建議把《市區重建策略》制訂為法定規例。
- 部分人士建議市建局的市區更新項目應在建築設計上力求完美。

5. 公眾參與顧問現正擬備有關「構想階段」的詳細報告，我們稍後會提交督導委員會。

意見徵詢

6. 請委員就上文第 4(a)至(i)項所摘述的主要意見與事項發表意見。

《市區重建策略》檢討督導委員會秘書處

2009 年 1 月