

《市區重建策略》檢討
「建立共識」階段
「建立共識」工作坊討論摘要

日期： 2010年5月15日(星期六)
時間： 下午2:30至5:30
地點： 香港浸會大學浸會大學道9號陳瑞槐夫人胡尹桂女士持續教育大樓12樓
出席人數： 136人(並不包括由《市區重建策略》檢討督導委員會成員及專業人士擔任的小組主持、以及發展局、市區重建局和政府部門代表)

《市區重建策略》檢討督導委員會(督導委員會)在討論和分析「公眾參與」階段所收集的意見及一系列專題研究的結果後,綜合出十個有關市區更新未來發展的初步建議方向,由督導委員會秘書(發展局蘇翠影女士)作簡介。簡介完畢後,主持人麥黃小珍女士邀請公眾人士進行分組討論。

分組討論匯報摘要

1. 以地區為本、由下而上(市區更新諮詢平台)、社會影響評估及社區服務隊

1.1 市區更新諮詢平台

有小組意見認為諮詢平台旨在滿足社區人士和街坊的意願,應避免各方持份者受到任何損失。目前市區重建局(市建局)進行市區更新的主要問題在於代表性不足,亦無監管機制。因此,諮詢平台應由獨立機構負責,須加強社區參與,讓社區人士和街坊皆可盡情發表意見,以確保有關平台真正做到「由下而上」,並切實保障小業主的權益。有小組希望能成立由居民主導、有規劃師、政府代表、社會福利界、專業人士等參與的「社區參與規劃中心」,配合市區更新諮詢平台。

另外,有意見指此「市區更新諮詢平台」應擴大為「區域規劃平台」(District Planning Forum),其設立的主要目的是為市民提供良好的居住環境,但未必一定要通過重建。它應有足夠的資源、決策和執行的權力,而不單單是給予意見而已。在工作執行上,平台可決定由什麼機構負責;當沒有其他機構可進行該項工作時,才交由市建局執行。

有小組認為應透過委任具備能力和公信力的中立人士擔任主席,如法律界、宗教界人士或大學校長,而平台亦不可由區議會代替,以避免該平台過於政治化。不過,一些小組並不贊成委任制,建議推選社區人士和吸納弱勢社群組織的代表參與,並由社區服務隊(社工隊)先進行社區影響評估,再把結果

帶到平台，由政府部門、居民代表和專業人士等各階層人士一起規劃社區。

有參加者指平台的設立可具彈性，做到跨區管理；設立資訊系統，令所有資料公開互通，會議資料亦可查閱；並由專業人士協助市民了解市區重建的過程。此外，諮詢必須大型而深入，包括基層調查，範疇須涵蓋文化、經濟、保育等各方面。

1.2 社區服務隊

有意見認為目前「社工隊」給人角色矛盾的感覺，贊成社工隊獨立於市建局(包括其工作地點不可在市建局的辦事處)，而一些非政府機構亦可分擔其工作。有小組指社工隊可考慮由諮詢平台聘請，某些政府部門(如民政事務局)或香港賽馬會則可提供資源和資金，亦可考慮以基金的方式提供資源。

「社工隊」須公開服務承諾，分清職責，其倡議者和個案處理的雙重角色不應分割。

1.3 社會影響評估

意見普遍認為「社會影響評估」應由獨立組織進行，其主要目的在於為市民(包括小商戶)提供參與和決策的機會。評估方法應參照國際標準，盡量做到全面詳盡，結果須公開、清晰、易明。評估所針對的地理範圍應涵蓋重建區及周邊地區。

2. 補償及安置

2.1 現金補償

有小組認為補償的計算方法並不清晰，尤其是單位面積的計算問題(何謂實用面積、何謂建築面積、及何時根據實用或建築面積計算等)，建議市建局提供詳盡資訊。有小組認為補差價的計算方法並不合理，而不少組別指以七年樓齡為基準的補償額難以在現今的樓宇市場上購買物業。另外，有小組指公佈重建項目/通知收購物業的時間和發放現金補償的時間之間有差距，令受影響業主來不及購買替代的單位。

不少參加者要求重新審慎檢討現時的補償方案，而需要考慮的因素包括：七年樓齡是否合適；測量師行估價是否公正；以實用面積抑或建築面積計算補償額；是否可以根據租金來計算補償額；業主可否分享重建後的利潤；應如何補償「樓上舖」業主等。

有參加者質疑為何同一項目的物業收購價各有不同，認為不應區分對自住業主和非自住業主的補償，特別指出市建局扣減後者的補償並不公平。

此外，有意見認為收回物業時不應調查業主的私隱。除現金補償外，部份參加者提出允許個別業主(尤其是擁有店舖業權並經營生意的業主)參與重建的可行性。

2.2 「樓換樓」及「舖換舖」

「樓換樓」固然能為市民提供選擇，但部份參加者指「樓換樓」當中所涉及的差價可能很大，並不實際，以致部份業主未必會選擇「樓換樓」，因此特別要考慮照顧缺乏經濟能力的長者。政府應澄清和清楚解釋「樓換樓」的實際做法，如：新舊單位的面積計算方法（某些與會者贊成在同區內按實用面積換實用面積的「呎換呎」方法）；日後換新單位時計算樓價的基數，究竟是按照當時的樓價還是將來的樓價；如業主決定放棄更換新單位，能否中途退出計劃等。業主「樓換樓」時把部份補償金鎖定/放置在律師樓保管的做法受到部份人士贊同，而實際的百份比可有待詳細商討。

參加者廣泛地支持「先建後拆」、「原區安置」的原則，以保持社區網絡。他們希望由官方或半官方機構進行協調，如香港房屋協會(房協)、香港房屋委員會、甚至市建局，在同區或附近的已發展項目中為業主或租客提供重置安排。「樓換樓」的模式應多元化，做到公平交易、高透明度，有意見則指不應該以抽籤形式讓業主選單位，應按其意願。另有參加者指舊樓拆卸與新樓落成期間至少有幾年時間，社區網絡可能已經遷移，故擔心令居民無法回遷。

不少小組意見建議提供簡約實際的「可負擔房屋」，而非豪宅或「士紳化」的項目。部份參加者擔心豪宅項目的設計或會加重業主日後的負擔，如因興建大型會所和設施而徵收令業主無法負擔的管理費，或牽涉維修及管理問題。所以，有建議認為應檢討《建築物管理條例》或《城市規劃條例》，以抑制「士紳化」或「豪宅化」的現象。市建局可與房協合作，參考麗星樓和寶翠園的經驗，在同區或附近地方提供類似夾心階層住屋水平的「樓換樓」選擇。有參加者表示希望換取已經落成的單位，因為如果等到樓宇建成後才決定「樓換樓」，則必須確保受影響居民或業主在該期間內有足夠金錢暫時租住單位。假若政府興建中轉房屋，亦要「先建後拆」。亦有參加者建議市建局可在重建區內物色七年樓齡的單位，供受影響人士選擇。

「舖換舖」方面，不少組別認為很多重建後的商場被大財團壟斷，剝削了中小企的生存空間。因此，須進一步研究「舖換舖」的可行性，要「以人為本」，

讓小商戶可繼續經營，並維持生活素質。

有意見指出，「舖換舖」要提供相約的條件和環境，如人流、新舖位是否適合用作經營業務，並須考慮樓上舖和地舖的差別。

有參加者認為「舖換舖」應等於是為受影響業主或經營者在同區裏找合適舖位，而不是待新舖位建成後才考慮是否提供或選擇「舖換舖」。

2.3 租戶

部份意見指凍結人口調查時登記為合資格的租戶應該獲得補償安置，尤其是原區安置，以避免他們的生活質素因重建而下降。在租戶安置方面，有小組建議放寬對當年曾經領取九龍城寨搬遷賠償租戶的限制，容許其申請公共房屋。

有小組認為《租務條例》經過幾年前的更改及修訂後出現了問題，因此應有特殊政策或措施保障租客的權益，並在開展重建項目時同時啟動協助租客的機制。

3. 市區更新範圍、市建局在重建中的角色及財務安排

3.1 市區更新的範圍

各小組普遍認為《市區重建策略》應重視「由下而上」、「地區為本」，以當區居民的意願為主要考慮，並一併考慮當區的情況和特色（例如是否有活化的需要）。市區更新應有足夠的醞釀期，讓市民多參與討論，增加透明度，不可以機密為由妨礙市民的參與。亦有小組認為應重新檢討在《市區重建策略》下市建局需推行的 200 個項目中現時餘下的項目，向社區交待為何進行這些項目、何時進行、怎麼進行，並讓市民參與。

有參加者認為要以復修為先，在復修不可行的情況下才考慮重建。亦有參加者認為要重建和復修並重，也適度地進行保育和活化；在特殊情況下，某些保育項目可以包括在整體的重建或復修計劃內。

3.2 市建局在重建中的角色

有意見認為市建局不論以「促進者」或「執行者」角色進行重建，都應以當區居民的意願為依歸，照顧社會各界的需要，貫徹「由下而上」的方針。

市建局擔當「執行者」的角色是可行的，但要與其他政府部門進行分工。在建築設計上，要做到多元化，與地區特色相呼應。

在扮演「促進者」角色時，市建局應對業主自發提出的重建項目作出評估，或讓業主自行重建，並協助籌措資金和聯絡政府各相關部門。市建局可公開招標結果，如有多個發展商投標，要讓市民有機會作比較。有參加者則希望市建局能協調發展商的售樓策略和定價。

不過，多個組別均提到，若由市建局擔當「促進者」，倒不如由受影響居民自行找測量師行進行估價或自行招標，不需市建局的參與，反映部份參加者認為市建局扮演「促進者」角色與否，並不是其參與市區更新的重點。

部份小組強調受影響居民應有權分享重建的成果，業主或可投資於個別項目，發展自己的物業。有業主表示只要可以分享重建成果，即使業主參與重建涉及風險，亦願意承擔。有參加者提出類似業主參與計劃的方案，即由業主和市建局合作參與市區更新，所牽涉的可能包括有關項目附近的數棟樓宇以及公共地方。但此方案比較複雜，需再作研究，而法例也可能因此而需要修改。

3.3 財務安排

一些參加者認為市區更新項目須考慮社會使命、效益及對項目周邊地區的益處，而社會效益應比財務自給自足來得優先和重要，甚至有意見認為自給自足的目標會影響市區更新的推行，並質疑過往以「審慎理財」原則作為財務安排的基礎。有小組反對考慮將來把市建局私有化和發行債券。

參加者大致認同市建局的財務狀況必須公開、透明，部份人士建議市建局參考前土地發展公司公佈與發展商的利潤關係、財務數據等資料的先例，或可以就個別更新項目公開有關的財務資料。

有小組質疑市建局高級職員的分紅制度，強烈反對浮薪制，建議應檢討其薪津。

世聯顧問

2010年5月

-完-