

《市區重建策略》檢討 公眾參與階段 公眾論壇討論摘要

日期： 2009 年 5 月 30 日（星期六）
時間： 下午 2 時 30 分至 5 時
地點： 九龍尖沙咀海防道九龍公園香港文物探知館
參與人數： 53 人（包括督導委員會委員 2 人，發展局 2 人及市區重建局 5 人）

公眾參與顧問一世聯顧問代表麥黃小珍簡介《市區重建策略》檢討背景及主要議題後，邀請香港大學社會工作及社會行政學系高級講師羅致光博士主持公開討論。意見要點如下：

公開討論摘要

1. 市區更新的願景與範圍

在願景方面，多名與會者認為居民能否享受重建的成果及《市區重建策略》（《策略》）中「以人為本」的方針至為重要。他們認為《策略》檢討不能只是經濟利益主導，而應以香港的長期利益為先，社會利益亦要一併考慮。另外亦有與會者指出市區更新問題的癥結在於香港人只視舊物業為具有重建潛質的項目，充滿功利意味，而政府的態度彷彿也不遑多讓，導致問題日益惡化。

關於重建項目的範圍與規模，有與會者認為重建範圍與規模要越小越好，小範圍的重建項目，例如以單棟樓宇作單元，而不是整個區域或街道的重建，可以對社區網絡的完整性及可持續性的影響減至最低；大規模的重建計劃則或會對小本經營的商戶帶來負面影響或甚至會扼殺創業者的機會。此外，亦有意見認為應進行更少重建項目。

但另有與會者質疑小規模的重建不能達致全面的市區更新，認為應該從區的層面整合檢視市區更新的四大業務策略（4Rs），並「以地區為本」的方針進行重建，因為這樣才有助地區整體及健康地發展。

2. 市區更新的四大業務策略

重建發展

有與會者指出，現行的重建項目破壞社會網絡，所以應以社區更新為先，重建發展則為最後著。他們認為應為舊樓宇分級，而只有破舊不堪的樓宇才需要重建，亦應為『破舊不堪』下定義和制定準則，並在重建時提出該建築物需要重建的原因及準則讓人有所依從。亦有人提議將 4Rs 中重建的比重減至四分之一。

樓宇復修

部份與會者指出為香港的可持續發展，政府應鼓勵業主復修及翻新樓宇，一些質素好的樓宇不應被提早拆卸。不少意見認為業主有責任做好樓宇維修，政府亦應有法例對此進行規管。

與會者中有建議政府可成立「維修局」提供技術及資助協助業主復修。其中，有關指政府及市建局處理項目的手法或會間接影響居民對復修樓宇的意願。與會者以嘉咸街及士丹頓街等項目為例，指該區在被訂定為重建目標區後，業主缺乏誘因進行復修，導致居住環境惡化，可見過早宣佈重建計劃對樓宇復修有負面作用。

與會者中亦有人指出一面倒的主張復修並不一定是最好的方法，並質疑現在有些非業主人士大聲疾呼復修的重要性，是因為他們毋須負上任何責任。

文物保育

有與會者關注到政府不應只在樓宇方面進行保育，社區網絡亦要一併保存。

整合檢視

有與會者歡迎發展局進行全面的《策略》檢討，並認為 4Rs 須予以整合及從地區層面考慮，讓最多的持份者得益。

3. 持份者的角色(公、私營機構和業主參與重建)

與會者認為受影響者（即居民或租戶）應有選擇權與決定重建與否的權利，另有意見指政府應鼓勵及支援業主處理維修問題，而重建的機制亦需討論。

關於市區重建局（市建局）的工作方面，有與會者認為缺乏規管，《策略》沒有憲法或法律上的地位，亦沒有懲罰機制去制衡市建局的工作。另外，有意見指出市建局應在守護公眾利益的原則下去進行市區更新，而不能純以商業利益作考慮，並要保持透明度。

有與會者指土發公司和之後的市建局已成立二十年，市區老化問題還是原地踏步，市建局理應解散，改讓其他機構進行有關項目。有意見認為市建局的功能與各政府部門例如屋宇署和房屋委員會等有重疊，市建局不應是關注房屋福利政策的機構；所有機構在問責性及透明度上均要提高。亦有意見認為重建項目應由私人發展商進行。

有些與會者不希望市建局代表發展商去爭取發展項目，多名與會者指市建局的角色應由主動的執行者變為推動者及仲裁人，以助促進私人發展商及業主復修或重建、統一業權協助重建或提供法律及資金上的援助等。

另外，有意見指市建局可做一些類似強弱機危綜合分析（SWOT analysis）以找出改善之處，並可透過比較市建局和私人市場的異同來找出市建局的真正功能所在。

4. 公眾參與

在公眾參與方面，有與會者提出有意義的公眾參與不只是幾場公眾論壇或諮詢，而是全面及持續的社區參與。有與會者提出 1981 年倫敦就一場暴動後的研究並指出，假使政府不能有效地讓群眾參與社區規劃，社會的動盪將持續發生。由此可見，政府應有既定政策讓市民有機會、權利及資源參與社區規劃，這樣才有機會落實有效的公眾參與政策。

5. 補償及安置政策

有與會者歡迎市建局進行收購讓業主可獲得賠償，但亦有人提出居民及租戶在以往重建項目中遇到的困境，例如大角咀的街坊在重建後租用新舖位，生意大不如前，租金昂貴之餘，生活質素未有改善；旺角波鞋街的商戶亦無法在當區繼續經營。因此他們認為應深入討論及實行「樓換樓」及「舖換舖」的機制，令租戶或業主有

選擇權而不會被逼遷或強行安置。意見指，過往曾就有關做法進行討論但從未落實。他們認為「樓換樓」及「舖換舖」可避免樓釘的出現，亦可令社會共融。亦有提議在當區撥出一些居住單位作原區安置以保存社區網絡。

另外，與會者指業主無權出價及議價的現行做法並不公平，亦有指所有自住或出租物業的補償金額應一視同仁。

6. 社會影響評估與社區服務隊

在社會影響評估方面，有意見認為無論評估結果如何，市建局可引用「土地收回條例」收地，業主也必須搬走，社會影響評估在評估重建項目對街坊的影響方面無大作用，遂變成一種支持重建的證明。另外，有與會者指現時沒有政府部門評審社會影響評估的做法及結果，第一階段的社會影響評估既不公開，而問卷亦越趨簡化，故質疑評估能否達到一個可信及全面的結論。又有意見支持社會影響評估要擴闊至包含整區而不單純是調查受重建影響的居民。與會者以西環為例，指出即使只有一小區域進行重建，項目附近都會吸引不少新的連鎖商戶進駐，對整區的生活方式及質素均會有很大的影響。

會上市建局代表就社會影響評估的運作方面有以下澄清：

- (i) 第一階段的社會影響評估中文譯作非公開的社會影響評估；但「非公開」的意思是指不會進行逐戶訪問。該報告仍會呈交城市規劃委員會（城規會），而有關政府部門亦會審閱報告。不過，與交通影響評估等有別，社會影響評估並沒有法定的標準。
- (ii) 有關問卷範圍方面，所有調查問題均依照《策略》中的要求進行。
- (iii) 社會影響評估所收集的資料/個案會由社工隊跟進。

在社區服務隊方面，有意見認為它應脫離市建局獨立操作。

關於追蹤研究方面，有與會者認為由於欠缺追蹤研究，政府未能掌握居民遷移後的動向，如有否留在當區生活及改善生活質素等，以至未能了解現有重建機制能否確保當區居民享受重建成果。亦有認為市建局和居民間的保密協議令街坊對個別團體自發進行的追蹤研究有所保留。會上市建局代表指出市建局正就海壇街的項目作追蹤研究，租客反應不錯，惟業主多不願接受訪問，市建局會再跟進。

7. 財務安排

有與會者認為透過增加地積比率及樓面面積鼓勵重建的做法未必能達致可持續發展的市區更新目標。

8. 其他

有與會者指出市區重建不能脫離房屋及規劃政策，現在從政策局的層面上兩者分別由發展局及房屋及運輸局管轄，這樣的安排影響實際的執行及規劃。亦有意見指《策略》如何完備也受城規會的影響，所以城規會的權力要與《策略》一起檢討。

又有與會者希望政府幫助居民令其有機會面對公平及可負擔的訴訟程序，因為街坊要處理法律問題會使其精神受極大困擾。

亦有與會者希望有關諮詢在有充足背景資料下進行，包括香港房屋的供求、甚麼是市區老化 – 其性質及有關地區（包括現有的 225 個市區更新項目）、私人市場在市區更新中的表現、市建局及政府對《策略》的意見及所面對的問題，及他們想見到改善的地方等。

世聯顧問

2009 年 6 月

-- 完 --