

東區區議員楊位醒

九龍灣宏通街2號寶康中心2樓13室

《市區重建策略》檢討——第三階段公眾參與意見書

市區重建問題複雜，而且牽涉不同持分者的利益和公帑的使用，要取得社會一致共識，恐怕並不容易。而為期兩年的《市區重建策略檢討》，目前已到了最具挑戰性的「建立共識」階段，困難肯定有，但做總比不做要好！

本人贊成建議，市區重建項目要改變過去閉門造車的模式，變成以「由下而上，地區為本」的原則，通過專業人士和地區人士等組成的「市區更新諮詢平台」，決定各個舊區何處須重建？何處須復修？何處須保育？何處活化？換句話說，市區更新四個R的，由地區平台主動建議而非單由市建局決定。

本人認為，為了確保真正的「由下而上」，往後「諮詢平台」應通過工作坊，論壇等公眾參與活動，真正收集當區居民的意見，而不是單由平台成員說說便算。有了公眾事前參與，政府政策開展才有足夠的公眾認受性，項目上馬自然事半功倍。未經公眾參與的政策，強行上馬而舉步維艱，維港填海、西九文娛區是痛苦可鑑的前車。

前年展開的《市區重建策略檢討》，便是以公眾參與的模式成功地進行。它讓相關議題的持分者，包括受重建影響的住宅業主、租客、商鋪店主、重建區附近的居民、非政府組織、關注城市規劃和保育的民間團體、專業人士、市建局和政府官員等作多邊對話。在七大課題包括：市區更新的願景與範圍、市區更新的四大策略、市建局在重建的角色、補償及安置政策、公眾參與、社會影響評估及社區服務隊、財務安排等凝聚了共識。

有人擔心，地區已有區議會，「市區更新諮詢平台」，架床疊屋，重覆討論費時失事，且更有機會製造矛盾。本人認為，任何涉及各方利益的事情，總有不同聲音，如果能事前建立一定共識，令重建項目獲得小業主和社區支持，花多一點時間也是值得。如遇上大爭議的項目，或者遇上大部分地鋪業主不願搬遷等情況，市建局無謂沾此燙手山芋，把時間精力用予更有迫切需要的重建項目上。

把舊樓拆掉，然後重建，建得比從前更大、更高，賣得更貴。似乎成爲市區重建的既定方程式。本人覺得，市建局不應像私人發展商般爭盈逐利，必須肩負社會責任，以公眾利益爲本，改善舊區居民的生活質素，改善地區的生活環境，而非地段的重建價值。在舊區，有時多一片休憩空間，比多一幢高樓好。而本是基層市民的舊住所，重建後不建豪宅，去建一些大家買得起租得起的樓宇，相信爭拗自無，市民定必歡迎。

本人贊成，市建局除了繼續擔當重建「執行者」的角色，也應爲有意自行安排重建的業主提供「促進者」的服務，讓舊樓小業主有更大的自主，去決定是否重建，重建模式和賠償方法。若然業主認爲七年樓齡價值賠償不吸引，小業主們大可自行重建分享利潤（當然亦要承擔風險）。

至於「樓換樓」建議，是爲自住業主提供金錢賠償以外選擇。讓街坊可走可留，有權選擇樓換樓，即使需要很多配套，能兼顧不同人的需要，是值得做的。保存社區網絡，小本經營的店舖是社區網絡和地區特色的重要一環。當局建議爲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，但對於業主僅提供現金補償，無法安排「舖換舖」。本人認爲對於一些具歷史價值的小店可作較靈活的安排，給予「舖換舖」，

因為這類小店在逝去的歲月曾在社區有過重要影響，重建拆掉舊舖，即使租回重建項目復業，但呎數恐怕因新租價高而面目全非，「舖換舖」除了公事公辦，還可以富有人情味。

東區區議員
楊位醒
2010年6月8日