



公共專業聯盟

The Professional Commons

CB(1)2536/09-10(01)

# 市區更新策略補充方案

公共專業聯盟  
2010年7月10日

# I. 不是市建局業務策略



公共專業聯盟  
The Professional Commons

- 應涵蓋市區更新各方面的策略
  - 市區整體環境質素（環境可持續性）
  - 私營部門的角色與責任
- 有助實現社會可持續性
  - 保障少數人的權益
  - 適當平衡社會整體與原業主租客的利益
  - 避免商業集團霸佔更新的成果



## II. 復修為先：不夠徹底

- 樓宇更新大行動對焦錯誤
  - 「三無樓宇」：7000－4000=3000棟
  - 新增撥款應主要用於幫助缺乏管理維修工程能力的樓宇
- 物業管理與樓宇殘破的關係
  - 個別樓宇沒有能力成立業主立案法團或任何居民組織，民政事務總署沒有正視問題

### III. 涵蓋範圍: 4R策略以外



公共專業聯盟  
The Professional Commons

- 制訂一套整全的保育政策，設立專責機制，以平衡發展和保育之間的矛盾
  - 市建局只負責重建範圍內值得保育的古蹟
- 改善市區建築環境，利用可持續發展委員會進行相關檢討的機會，針對私人發展商設計房屋時肆意利用規劃準則與指引的灰色地帶的流弊
- 地方行政擴權

## IV. 地區規劃平台：改良方案



公共專業聯盟  
The Professional Commons

- 更好地體現人民規劃原則
- 覆蓋範圍：兩個區議會
- 成員：
  - 10名民選委員
  - 民選委員委任3名居民代表、3名專業人士
- 主持公共參與（public engagement）活動、策劃及督導社區影響評估
- 擁有獨立的秘書處、社工隊、財政來源

## V. 業務及市場定位？

- 市建局放棄過去盈利至上的重建策略
  - 「重建的理據和項目的緩急先後應取決於樓宇狀況，規劃考慮和居民居住情況，而非地段的重建價值，屬社會性的重建行為」
  - 「由市建局執行的重建項目，不涉及地段的重建價值」
- 高重建價值地區的重建工作日後的具體安排：

● 市建局完全退出？



## VI. 重建樓宇的水平

- 宜定位在居屋或夾屋的水平
  - 有助減低補償方面的矛盾
  - 有助保留社區網絡，甚至社區經濟
  - 避免市區樓宇「豪宅化」
  - 維持社會可持續性

## VII. 改良版「樓換樓」方案



公共專業聯盟  
The Professional Commons

- 更好地體現七年樓齡賠償原則
  - 「樓換樓」、「鋪換鋪」
  - 確保住客獲得賠償
  - 建築期業主獲租金補貼
  - 經濟上可行：
    - （現在）收舊樓建豪宅
    - （日後）重建樓宇訂於居屋/夾屋水平



# VIII . 市建局的角色

- 主要從事復修及重建兩項（即2R）工作，活化及保育不納入主要使命及任務
  - 有助減輕市建局的財政負擔
- 以「促進者」角色推動「業主參與」重建方式，仍可以使用《收回土地條例》及提供資助，條件：
  - 重建項目需帶來更大的公眾利益
  - 按「環境優先、公益先行；全面兼顧、社區支援」原則進行重建
- 不應與私人市場競爭

# IX. 市建局的財務模式

- 若不進行高重建價值項目，市建局需檢討自負盈虧財政政策
- 參與復修、活化及保育項目，需收回成本
- 每五年進行檢討，有需要時政府須注資，以確保其財政穩健性
- 把市建局納入審計署衡工量值審計範圍，以提高其成本效益及財政開支用得其所

# X. 社會影響評估

《國際影響評估協會》提出的國際準則：

- 有助締造一個在生態、社會文化以至經濟層面更為可持續，與及更公平的環境
- 不限於發現或消除負面結果，更需促進發展，協助確定發展目標，構思更新模式的選項、制訂緩解措施
- 更廣泛的市民參與，評估工作應早在規劃階段已經開始，重建完成後繼續後續審計
- 應著重公平性的問題，確保弱勢社群獲得合理安置及補償



公共專業聯盟

The Professional Commons

謝謝!

[www.procommons.org.hk](http://www.procommons.org.hk)