

在市區重建策略的多個課題中，本會比較關心以下範圍：包括〔活化及復修項目〕的處理、〔補償及安置政策〕的標準、〔公眾參與〕、如何介定〔市區更新目標區〕及〔社區保育〕等課題。

(1) 活化舊區建築物

〔市區更新的四大業務策略〕中的〔活化〕建築物問題，當中涉及業主權益及各政府部門間的協調。我們認為政府應實行一站式的處理方法，如活化工廠大廈改為商住綜合用途，必須處理設施配套、政策法規及日後管理等範圍，涉及的部門包括“地政”、“屋宇”、“消防”、“機電”、“食環”、“運輸”等，如不能拆牆鬆綁，靈活處理，便很可能變成紙上談兵。

此外，大部份大廈業權分散，個別小業主處理以上問題的能力有限，政府需要委任專業的代理人，進行此類工作。

有效聯絡業主：政府的責任

有建議聘請社工協助，聯絡大廈的業戶，這樣雖然可以為小業主提供調解等工作，但對於協調舊樓業主之間對大廈管理的認知，尚需要「專家」提供協助。在這方面，無論是民政事務署、本會的義工隊或房屋協會的同事，在過往的八年，都不斷進行上門探訪及試圖將舊樓的居民串連起來，成績有目共睹。

根據我們的經驗，在這些舊樓的居民大多數並非業主，一般以事不關己的冷漠態度處理維修問題，而付款維修或處理重建的決定權都在業主身上。因此，有效的聯絡方法，以組織大廈居民和業主，方可順利進行復修的工作。

本會認為只有政府才可透過有關部門（如差餉物業估價署、入境事務署、地政總署等）搜集的資料，找出可以準確的聯絡所有業主的方法，有效地將訊息傳遞。但礙於可能涉及敏感的個人資料，必須由政府抽撥人手整理，我們希望政府可在聯絡安排上作出承擔。

房屋經理的角色

業界房屋經理所接受的是長期專業訓練，同時兼顧了房屋政策、社會政策、規劃、法律及工程等廣泛的專業知識。而且，本會與各政府部門在地區合作已有深厚的基礎，在處理舊區方面已掌握問題所在。因此我們相信，專業房屋經理無論在推動舊區復修或市區重建範疇，都是較為合適的統籌者，能為社會作出貢獻。

本會支持多做〔大廈復修〕的工作。因為〔復修〕對城市規劃帶來最少的影響，減少資源損耗。承如上文指出，政府需要協助資料傳導，建立接觸業主的溝通平台。由於大廈內仍有業主或佔用人(occupants)居住，復修期間安全至為重要，因此便需要安排專業的管理人員，處理工程策劃、物流、分期施工及財務安排，及在項目設計上都要作出改善，特別需要照顧長者及傷殘人士。

香港房屋經學會

引入逆向按揭，協助長者維修

對於長者及退休人士，政府可考慮引入逆向按揭（Reverse Mortgage），處理他們對財務承擔的憂慮。

對逆向按揭的其他建議

除處理維修費用外，「逆向按揭」也可解決部份因人口老化而產生的社會負擔。按揭機構可與業主訂立契約，讓他們每月支取定額的生活費，直至百年歸老為止。而物業的價值，屆時亦將以按揭成數，轉給按揭機構及業主的繼承人。對於年長的業主而言，樓宇維修的財政承擔的確對他們構成壓力。他們透過逆向按揭支取生活費之餘，亦可以輕鬆地支付樓宇的維修及管理費用。

(2) 業主參與及保障小業主的私產權

對於〔補償及安置政策〕，雖然政府對採用“樓換樓”、“呎換呎”、“地換地”的模式處理重建區的補償及安置有所保留，但小業主的私產權是要保障的。

雖然「重新發展潛力」並不是市建局的目標，但局方有責任向受影響的業主解釋：為何他們不能分享物業在重新發展時的潛在利益？

讓業主擁有換購權益 (Option to Buy)

市建局可以現行政策，以同區 7 年樓齡的價格進行收購。倘若業主願意交出物業，便可換取將來重建後的購買權及鎖定的一個比例成份，當物業重建完成後，他們便可行使這個換購權益，購入新建成的單位。當然，這中間還有一些需要斟酌的細節，例如是否需要凍結部份收購費、凍結期計算、承繼問題等。

我們認為換購權益方案可減低“樓換樓”、“呎換呎”、“地換地”模式方案所帶來的大量行政工作，亦可公平地處理重新發展時的潛在利益問題。當然，政府仍需盡快落實一套被公眾認受的量度標準。

(3) 以甚麼模式安置受影響的居民？

受市區重建的業主及居民相對年紀較大，即使可以安排入住啓德發展計劃的居住單位，也應該考慮該計劃附近的社區設施是否有照顧到長者的需要，例如醫療、康樂、購物、交通等。

至於原區安置的可行性，即安排受市區重建的業主及居民入住啓德發展計劃的居住單位，從而讓他們可以維繫經過多年建立的社區網絡，盡量減低搬遷對他們心理構成的不安，這建議的受益者只能局限於居住在九龍城區的人士。況且，啓德發展計劃的居住單位即使樓面面積一致，亦有樓層、座向、間隔等因素，令選擇居住單位時產生糾紛。以現金津貼處理安置受影響的居民便顯得較易處理。業主及租客希望原區安置的，可以按個人的需要找尋區內合適的私人發展居所，保存原有的社區網絡。

(4) 市區更新地區諮詢平台

而「公眾參與」的資訊平台，我們認為可以“業主組織”為主要諮詢單位，較容易凝聚共識。在諮詢文件之中，政府提出以“九龍城市區更新地區諮詢平台”，是一種兼聽和進步的思維。我們建議在執行的期間，除了要照顧業主意願外，亦需在可行的政策框架內，引入各相關專業團體（如房屋經理、社工、測量師）以提供專業意見及協助，平衡地區人仕及社會整體利益。

另一方面，在開放討論的同時，需處理資料保密之間的矛盾，否則，「公眾參與資訊平台」可能會製造更多“釘子戶”，造就更多利益集團，浪費社會資源。

(5) 市區更新目標區的謎思

我們認為需要審視政府現時開列的 9 個重建目標區域。其中以馬頭角區為例；鄰近的馬頭圍、土瓜灣及近美東村的一些私家街，都是條件相類似的舊區，為何沒有包括在內？

政府提出的重建考慮因素

根據發展局在二零一零年十月發出的有關諮詢文件，提及市區重建策略在「進行市區更新時，應採用“以人為本，從地區出發，與民共議”的工作方針。儘管市區更新一直是以改善市區居民生活質素為主要目標，市區更新的願景應涵蓋可持續發展及優質城市的概念（包括適當的發展密度、城市規劃、城市設計、綠化、本土文化、文物保育、海港美化等），亦須具前瞻性，配合香港的長遠發展。」，這些重建考慮因素，都是一些比較宏觀，並且較難掌握的願境。

將主觀概念量化成客觀資料

我們深信政府可把這些主觀概念，量化成較客觀的資料，如樓齡、建築物狀況、消防、環境衛生、人口、規劃發展藍圖及是其他考慮因素等。

透過樓宇勘察及數據分析，我們便可有效地掌握舊區的物業狀況，並將之演化成客觀的甄選標準，甚至作為公開資料供市民閱覽，以解除市民心中的疑慮。過去七個月，專業房屋經理透過民政事務總署的“大廈管理專業服務計劃”，在九龍城、中西區、深水埗及荃灣為超過 85 幢舊區的同類樓宇進行了勘察和數據分析，相信這些經驗亦可為市區重建作為指引。

管理有待重建的物業

雖然這些建築物已經長年失修，有潛在的危險，但卻未能即時進行重建或復修工作。在此以前，本會認為政府須投放一些資源，處理基本的維修及管理，以免因樓宇失修而對公眾人士構成危險。專業房屋經理可配合進行樓宇勘察及提供一站式的管理並安排維修及持續監察。

政府可考慮外判物業管理公司，提供相關專業房屋管理服務。

(6) 如何保留內經濟活動或社會和文化特色？

舊區的經濟活動被重建淘汰

在進行舊區重建時，市建局雖然對“避免破壞區內經濟活動或社會和文化特色”作出承諾，但對舊區內的經濟活動造成影響卻不能避免。例如在土瓜環及馬頭角有不少小型工場、汽車維修店和相關店鋪、家庭式工場和私家街等。其實這些業務能在市區中存在，反映了市民的需求。市建局在考慮它們的存在是否合適之餘，在重建項目附近物色合適的處所亦不容易。“喜帖街”的例子正好說明。

以建築設計處理 經濟效益的考慮

其實，在新建大廈之間，仍可容納這些有特式的商業街道。例如汽車修理業可能對住宅居民造成影響，但如將之集中在內街或置於重建項目的較低層、甚至地庫，而面向內街的牆身均設計為細窗戶、或廚廁部份，便能起隔音作用，將滋擾減至最少之餘，同時包容了地區的商業特式。簡單來說，部份問題是可透過建築設計時處理好的只要發展項目能平衡於經濟效益和保育兩方面。

結語

香港房屋經理學會對市區重建策略檢討原則上支持，但我們認為市區重建策略不能只強調清拆及重建，市區的更新也值得推廣。

而且重建項目也得分開先後次序：待重建項目內的樓宇，本身可能有潛在危險，威脅居民及公眾的安全。維修及管理是刻不容緩的。處理舊區的房屋管理事務，必須掌握問題所在，透過全面的樓宇勘察及數據分析，找出急需維修的項目，再以上門探訪及向舊樓的居民解釋維修及管理的重要，鼓勵立刻行動。

假如發現維修已在經濟效益上接近不可行，可以向市區重建局反映，以決定進一步的解決方案。

香港房屋經理學會