

## 研究市區重建局白紙條例草案小組委員會

### 各組織提出的主要關注事項 (截至1999年11月24日)

事宜	關注事項	有關條文	組織名稱
1. 市區重建策略	條例草案內並無提及何謂市區重建策略，以及如何制訂該項策略。	第5條	香港測量師學會 香港總商會 香港大學城市規劃及環境管理研究中心
	“市區重建”並非恰當的用語。“市區更新”是個較佳的用語，能夠反映有關事宜涉及多個範疇(社會、經濟及環境方面)。		香港社會服務聯會 香港大學城市規劃及環境管理研究中心 香港房屋政策評議會
	市區重建的概念所涉範圍甚廣，而不應限於在指定地區進行重新發展。現代化及嶄新的城市設計、改善市容環境、可持續發展、保存文物古蹟及地區特色，均是市區重建的要素，應在條例草案中清楚訂明。		香港園境師學會 香港規劃師學會 香港測量師學會 香港總商會 香港城市重建協會 香港社會服務聯會 香港房屋政策評議會 香港大學城市規劃及環境管理研究中心 古物諮詢委員會 城市規劃委員會
	市區重建應以人為本，這點須在條例草案中明文載述。		香港規劃師學會 香港社會服務聯會 香港大學城市規劃及環境管理研究中心 香港房屋政策評議會
	在進行市區重建時保存現有建築物與重建舊樓同樣重要。		香港建築師學會 香港工程師學會 香港規劃師學會 香港測量師學會 香港城市重建協會 香港總商會 城市規劃委員會

2. 政府 / 市區重建局在市區重建工作中的角色	市區重建局應促進市區重建，而非進行重建工作。私營機構應在市區重建工作中擔當主要角色。		香港建築師學會 香港測量師學會 香港總商會 香港城市重建協會 香港地產建設商會 香港地產行政學會
	政府只協助私營機構進行市區重建並不足夠。在規劃及運用資源方面，政府須採取更積極的態度。		香港大學城市規劃及環境管理研究中心
	應讓業主選擇是否參與重建項目。		香港總商會 香港地產建設商會
3. 公眾的參與	發表白紙條例草案並非諮詢公眾的有效方法，市民普遍不知道當局正在進行諮詢。當局應請社區工作人員及區議會議員協助解釋市區重建計劃。		香港房屋政策評議會
	市區重建過程有社會人士參與相當重要。參與應不只諮詢那麼簡單。政府應讓社會人士參與訂定未來發展計劃。		香港總商會 香港城市重建協會 香港社會服務聯會 香港大學城市規劃及環境管理研究中心 香港房屋政策評議會 香港地產行政學會
	成立社區輔助隊，協助居民表達本身的需要。		香港大學城市規劃及環境管理研究中心
	向公眾人士公開有關重建工作的資料、就個別重建項目舉行公開聽證會，以及在區議會轄下成立工作小組，監察有關項目的進度。		香港社會服務聯會 香港規劃師學會
	為每個重建項目成立跨界別資源中心，協助進行重建工作。		香港社會服務聯會

4. 市區重建局的架構	由執行董事兼任主席的模式並不可取，因其須處理市區重建局的日常業務，會傾向維護該局所作的決定。	第4條	土地發展公司
	市區重建局應聘用擅於保護文物古蹟的建築師。		古物諮詢委員會
	市區重建局的財務總監應由市區重建局董事會委任。		香港城市重建協會
	市區重建局董事會成員應包括基層代表，以加強該局對公眾的問責性。		公屋聯會
5. 市區重建局須向公眾負責	有必要加強市區重建局對公眾的問責性。條例草案並無述明公眾人士可如何監察市區重建局的工作。	第7、8及9條	香港規劃師學會 香港大學城市規劃及環境管理研究中心
	重建項目應提交立法會審批。		香港城市重建協會
	即使有重建項目招致損失，市區重建局亦無須負責。應探討為市區重建計劃設立營運基金的可行性。		香港地產行政學會
	市區重建局應聽取公眾人士對市區重建的意見、處理與市區重建有關的投訴，以及就問題個案作出仲裁。		香港城市重建協會 公屋聯會
6. 財政安排	市區重建是一項社會責任，政府應撥出公共資源支持重建工作。	第10至17條	香港規劃師學會 香港社會服務聯會 香港大學城市規劃及環境管理研究中心

	市區重建局按財政自給的原則運作，會對該局的工作造成限制。市區重建為社會帶來的益處不能以金錢衡量。		香港規劃師學會 古物諮詢委員會 香港大學城市規劃及 環境管理研究中心
	若持續進行的市區重建計劃由政府負責，會對政府造成沉重的財政負擔。鑒於公共資源有限，應以競爭的原則把資源用來協助重建計劃。		香港城市重建協會
	建議的財政安排(例如免地價)是適當及足夠的。		土地發展公司
	市區重建局的重建地段免收地價，會扭曲市場價值。		香港地產行政學會
	在計算地價方面，除收十足地價或免收地價的策略外，亦應研究其他策略。		香港總商會
	只在市區重建局的重建地段放寬地積比率，並在計算這些地段的建築樓面面積時又豁免政府、機構或社區設施所佔的面積，是意味著雙重標準。		城市規劃委員會
	增加地積比率未必可提高重建項目在財政上的可行程度，因為若干市區舊區的地積比率已達到《建築物條例》所容許的最高水平。		香港規劃師學會

	財務報告應顯示從土地發展公司轉撥至市區重建局的固定資產在價值上的變動。此外，應分別就進行重建的項目及應撥歸政府的若干項目(例如公園)備存獨立帳目。		香港市區重建協會
	不宜把有利可圖和可能虧蝕的重建項目合併。		香港總商會
7. 規劃程序	有需要就每項發展建議進行社區、經濟、環境及景觀的影響評估，尤須評估居民的需要及社區網絡解體所造成的影響。	第18條	香港規劃師學會 香港社會服務聯會 香港大學城市規劃及環境管理研究中心
	若各項影響評估的結果顯示不宜重新發展舊區，應考慮放棄重建舊區。		香港社會服務聯會 香港大學城市規劃及環境管理研究中心
	就發展項目提出反對的限期為一個月，時間未免太短。	第21條	香港大學城市規劃及環境管理研究中心
	規劃環境地政局局長就發展項目的反對意見所作決定為最終決定。在這方面沒有上訴機制。	第21條	香港大學城市規劃及環境管理研究中心
	條例草案未有訂立就發展計劃提出反對的途徑。	第22條	香港地產建設商會
	應解釋制訂5年事務計劃及周年業務計劃所依據的準則。	第18及19條	城市規劃委員會
8. 重建樓宇	應設立移交發展權的機制。		香港建築師學會
	重建項目的組合方式應適合不同規模的發展商。		香港建築師學會

9.修復樓宇	樓宇業主是否有能力管理樓宇，以及在財政上能否負擔管理工作，對市區重建的成敗相當重要。		香港建築師學會
	《建築物條例》及《消防條例》應促進樓宇的修復工作，改建工程的圖則審批制度亦應加以改善。		香港建築師學會 香港測量師學會
	就樓宇的維修保養揀選技術性及科學化的工程標書十分重要。市區重建局應按科學準則制訂及更新保養標準，當中應考慮社會因素。		香港工程師學會
	須改變現行按揭制度，使舊樓成為值得投資的項目。		香港建築師學會
	應清楚劃分市區重建局與建築事務監督的職責，並對兩者作出協調。		香港測量師學會 香港城市重建協會 公屋聯會 香港社會服務聯會
	應加強公眾對保養樓宇的認識。		香港建築師學會 香港工程師學會 香港總商會 香港城市重建協會
	應公開說明把樓宇納入預防性保養計劃的篩選準則，以及業主負責進行保養工作的範圍。在目標地區內的樓宇進行維修保養的周期，應與目標地區以外的樓宇相同。		香港測量師學會

	市區重建局應負責為重建計劃中須予保留的歷史建築物進行定期保養工作。重建地區以外的歷史建築物亦須保存和進行保養。此外，極力推薦在面積很大的地區內保存整批歷史建築物。		古物諮詢委員會
10. 收回及處置土地	只有在符合公眾利益的情況下，市區重建局才能行使收回土地的權力。應清楚訂明公眾利益的涵義。	第24條	香港工程師學會
	贊成擴大市區重建局收回土地的權力。		香港總商會 土地發展公司
	深切關注市區重建局無須與業主進行磋商而有權收回土地的情況。		公屋聯會 香港社會服務聯會
	關注到市區重建局若把根據法例收回的土地售予私人發展商，而其在重建計劃中賺取利潤，會否違反人權或社會公義。	第25條	香港地產行政學會
11. 收地補償	應公開進行物業估值的準則，以及考慮有關物業的重建價值。		香港測量師學會
	應向住宅樓宇及非住宅樓宇的業主／住戶提供特惠款項。		香港測量師學會
	應以同區5年樓齡而面積相若的單位作為補償標準。		公屋聯會
	應考慮對物業所生的情感價值。		香港地產行政學會
	現時計算補償額的公式是適當的。		土地發展公司

12.安置	妥善的安置安排極為重要。贊成須爭取房屋委員會及房屋協會的協助，安置受影響人士。		公屋聯會 香港房屋政策評議會 香港大學城市規劃及環境管理研究中心 香港規劃師學會 香港地產建設商會 香港社會服務聯會 土地發展公司 城市規劃委員會
	應在條例草案中清楚訂明市區重建局有責任安置因該局的重建項目而被迫遷出居所的居民。		香港規劃師學會 香港社會服務聯會 香港地產建設商會 香港大學城市規劃及環境管理研究中心
	受影響租戶應有資格申請各項購屋貸款計劃。		香港地產建設商會
13.過渡事宜	重要的是確保土地發展公司順利過渡至市區重建局。土地發展公司現有人員(包括高級職員)應繼續留任。		土地發展公司
14.雜項	市區重建提供了一個良機，提升建築及相關工程的藝術及技術水平。		香港工程師學會
	應設立機制，消除不合時宜的產權負擔。這項工作適宜由具有類似司法職能的機構負責。		香港測量師學會
	《土地(為重新發展而強制售賣)條例》應予修訂，以放寬強制售賣土地的限制(須取得地段的90%權益)。在計算權益時，應以“計劃”而非“地段”為基礎。		香港測量師學會 香港城市重建協會
	各個有份參與市區重建的政府部門須加強協調及改善工作程序。		香港社會服務聯會 香港大學城市規劃及環境管理研究中心