

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》檢討意見

本人就《市區重建策略》檢討，有以下意見：

市區重建，目的是將環境惡劣的殘破舊樓重新規劃，從而善用土地，改善整體社區環境。隨着歲月的過去，香港舊樓將越來越多，由於政府所掌握的資料如城市規劃大綱的高度限制、地積比例限制以及舊契樓宇等資料，資料豐富詳盡，無人可及，所以政府在市區重建中應扮演更積極的角色。本人認為，政府應盡快完成分區大綱草圖規劃，全盤考慮是否或如何加快市區重建，籍重建完善一些社區欠缺的設施。

香港市區發展，過去是無規劃可言，本人期望當局能全方位的研習市區重建，令香港的市容有規劃，整齊、環保、漂亮。有關的規劃應由發展局聯同各政府部門共同制訂，同時有必要立法保障小市民。譬如日本有「日照權」的法例保障，即「建成新樓不可諫擋原有看見太陽」，及化成發展密度等參數保障，香港完全沒有這些法例保障小市民，令小市民沒有選擇。

把市區重建做得更好，其實可以參考20年前房協駿發花園的例子。當時駿發花園的舖戶都可在原址的附近如上海街繼續經營，而且各行業如茶餐廳、藥材舖、五金店等可以經營至今。

1988年設立的土地發展公司和2001年面世的市區重建局，似乎都因為要自負盈虧，在重建中逐利多於便民，對重建舖戶的要求推說難做、很複雜。在新建議中，將原有的「保存區內居民的社區網絡」改為「在切實可行的範圍內保存區內居民的社區網絡」，此句可圈可點，誰來訂出切實可行的範圍，令人擔心

會成為市建局逃避責任的一個藉口。

要重建過程中，保留地區特色和社區特色，市建局明顯是粗枝大葉，往往以巨大的商場設計代替原來成行成市如囍帖街、波鞋街等，原小店的經營者無法繼續享受他們辛苦發展街道的成果，服務社區多年很有貢獻的人，如露天市集和樓梯檔報紙檔等，在重建後亦營生空間消失。當局應責成重建局務必預留若干位置，讓原本經營的人可以差不多的租金重租。

本人認為，日後九龍城區重建和啓德發展區可以聯成一氣，令受重建影響的居民有足夠的選擇，想走可拿賠償，想留，業權參與、樓換樓、舖換舖亦可，而不是單純地用法例迫走他們。

市區重建要真正地做到以人為本，應該尊重舊樓居民。政府不能只靠市建局，在重建要負一定責任，尤其是對市建局的監察有必要加強。由於市建局並非政府部門，但又是公營機構專司重建，影響很大，但由於沒有問責性，即使出價不合理，也可強行收樓，做錯了事，指責投訴接受，市建局可以作風照舊。因此，政府應該公開、公正、獨立的監察這些法定機構，令市民賠償、安置等受不合理或遭不公平對待也可投訴有門。

最後，本人希望市區重建的新策略，能做到原居者重建有其屋、原租者重建有其家，原商者重建有其舖。

東區區議員
楊位醒
2010年11月13日