

## 香港規劃師學會對《市區重建局條例草案》諮詢文件的初回應

香港規劃師學會（本會）歡迎政府發表市區重建局（市建局）條例草案（草案）向公眾進行諮詢。本會一貫支持成立具實際權責的市建局，運用公眾資源推行市區重建工作。本草案之刊憲，實為向正確方向邁出重要的一步。

市區重建不單是城市成長的歷史過程中，社會必須作出的一種承擔，更是對市民生活質素和社區資源的投資。因此，市區重建不單單涉及清拆破舊建築物重新發展，以至修繕現有建築物，更重要的是以人為本，通過改良舊區物質環境，從而更新社區活力，其中特別注意減少對穩定社區的良好因素，如社會支持網絡和地區特色等造成破壞。雖然在諮詢文件中提到一些關於安置等問題，但在草案本身條文中，特別是第五項「市建設局局的宗旨」下，完全沒有提及市區重建工作的社會因素，實在是一項重大不足之處，本會認為，為明確訂定市建局在推行市區重建工作的宗旨，在此方面法例上應有清晰指示。

與上述相關的一點，是我們認為市建局應在落實市區重建策略時，在各區進行社區影響評估，以作為具體項目的依據，「五年事務計劃」亦應包括此方面工作的進展。此外，在凍結人口調查後，亦應就項目內容進行公眾參與。

在市區重建項目的財務安排上，我們同意考慮多方面的彈性安排。但是我們對「放寬」重建地區的地積比率限制有所保留。不少重建項目所在地區建築物密度已相當高，而愈遲重建的地區，密度會愈高，由於種種基礎設施和市容面貌等限制不可能無止境地放寬地積比率。而且單單放寬市建局項目外會造成不公平不協調的現象。基於以上原因，我們認為不宜過於樂觀地相信放寬地積比率的方法，可以對重建項目的財務安排有實質幫助。事實上，成功的市區重建工作，應為社會帶來非財務性的得益，（如生活質素的改善），和間接的財務性得益，（如節省因社區解體帶來的福利開支），故要「長遠來說能達致財政自給的安排」將會為市區重建工作做成不合理的壓力，結果會先天性地為市建局工作帶來限制。

關於市建局董事會成員的公眾問責性，我們同意申報利害關係是必需的。同時，為加強問責性，市建局的宗旨，應作更清晰的陳述，加入社會及地區考慮因素，此外，有關處理上訴，項目內容諮詢及修改等亦應依照公平開放的程序。

以上是本會對草案的初步原則性意見。我們將會進一步與有關官員商討草案內容，就具體細節如程序，期限，上訴機制等再提出意見。