

市區重建策略檢討 民間版

市區重建何去何從？
市區重建何去何從？

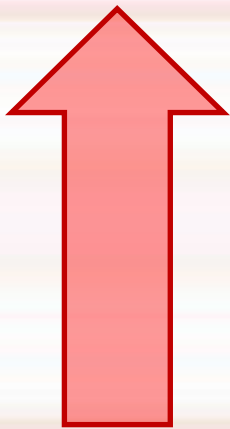
2010年8月15日



發展局展開
市區重建策略檢討

VS

H15 關注組進行
民間版市區重建策
略檢討



問題：即使市區重建策略至臻完美，若沒有其他政策和條例配合和監察，也是徒勞無功。

發展局之檢討結果—我們來計算一下

- ◆ 樓換樓，鋪換鋪 - 公眾論壇 12 次 + 專題討論 :18 次 = 30 次
- ◆ 業權參與 - 公眾論壇 11 次 + 專題討論 :23 次 =34 次
- ◆ 改善街坊生活 - 公眾論壇 10 次 + 專題討論 10 次 =20 次
- ◆ 地區特色 - 公眾論壇 7 次 + 專題討論 14 次 =21 次
- ◆ 社區網絡 - 公眾論壇 8 次 + 專題討論 18 次 =26 次
- ◆ 先復修、活化、保育、最後才選擇重建 - 公眾論壇 3 次 + 專題討論 =10 次

但是，發展局的檢討文件， 有否按照這個民意？

- ◆ 諮詢紀錄不老實
- ◆ 文件多處偷龍轉鳳，搶奪街坊用字，卻填塞進可怕的内容，如【樓換樓】

H15 關注組的民間諮詢

- ◆ 於二〇〇九年二月至十二月期間（正值發展局公眾諮詢期間），到各大專院校和地區進行《市區重建策略》檢討
- ◆ 收到過千份問卷，結果如下：

H15 關注組的問卷結果

改善市區重建的三個方向建議

廢除市建局
由政府部門
環境和生活質素
分擔改善舊區
工作

加強監管
提升重建項目
審批門檻

從下而上推行
市區更新的
社區參與
規劃平台

方向一：

廢除市建局：由政府部門分擔改善舊區環境和生活質素工作

擠迫戶：讓合資格人士盡快入住公屋

復修：政府貸款

財務不可行重建地段：由房協擔任發展商角色，負責重建、收購物業和預留單位作原區安置（如樓換樓、舖換舖）

整體地區規劃：加強規劃署的職責與統籌角色，為每個地區制訂一套可持續發展藍圖彩

其他

方向二：由下而上

——社區參與規劃平台

重建新思維：

跳出被動諮詢

實踐主動參與的

「社區參與規劃平台」



方向二：由下而上

——社區參與規劃平台

發展局檢討文件中建議之〔諮詢平台〕



- a) 其成員全由政府委任，根本是由上而下；
- b) 只有諮詢意義，沒有實質決策權，容易變成政治花瓶，橡皮圖章；
- c) 問責性成疑。



方向二：由下而上

——社區參與規劃平台



「社區參與規劃平台」之基本精神：

- 由下而上，以人為本
- 充分體現社區參與決策
- 體現民主制度中權力互相制衡、權力須受到監察的效果
- 鼓勵市民參與社區事務，確保原區街坊能享受社區發展成果
- 避免由官方及財團壟斷和利益輸送
- 盡量採用共識決策模式，體現多元決策、關懷弱勢之美德



方向二：由下而上

一 社區參與規劃平台



- 「社區參與規劃平台」之基本架構（1）：

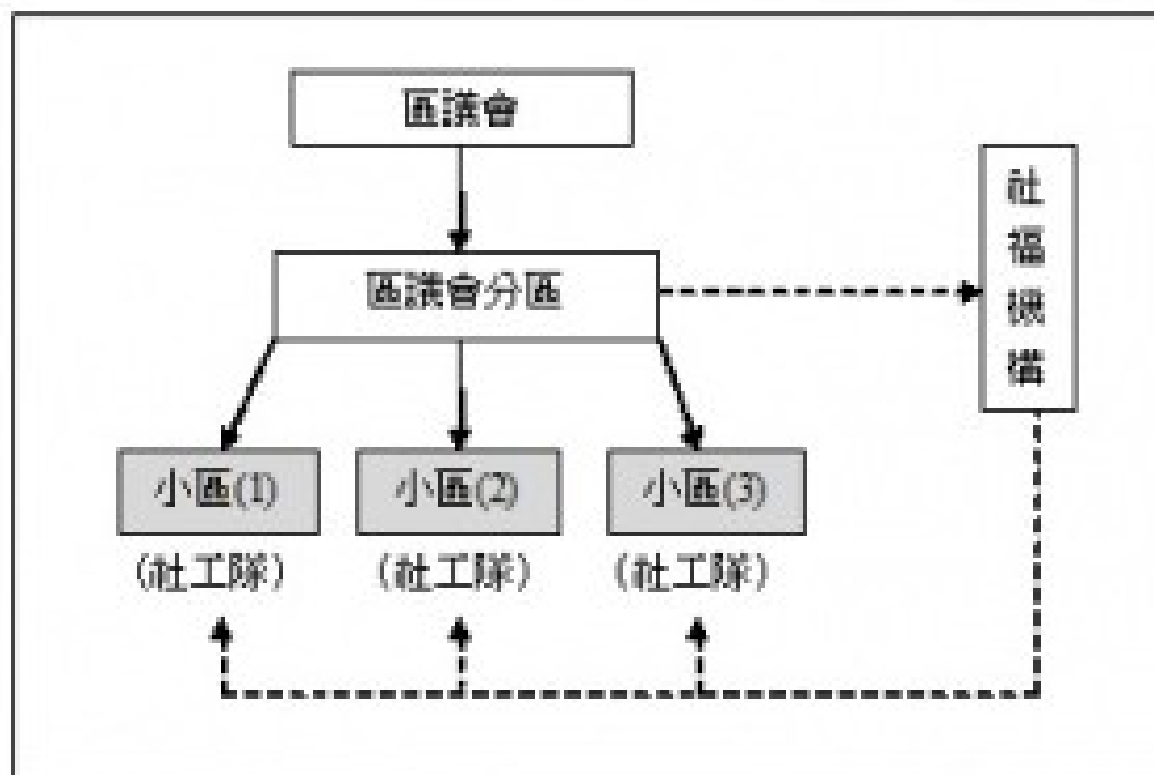


圖 a：小區劃分方法



方向二：由下而上

——社區參與規劃平台



「社區參與規劃平台」之基本架構（2）：

- 只有存在舊式唐樓的分區才需要有小區社區參與規劃平台；
- 每一個小區單位均有一個完整架構及正式決策權的社區參與規劃平台；
- 社區參與規劃平台獨立於任何政府部門、公營機構及區議會，其資金由民政事務處批出；
- 區議會應提供網上空間，讓每個小區每月之議程、議決、會議紀錄等於互聯網上公開。



方向二：由下而上

——社區參與規劃平台

「社區參與規劃平台」之

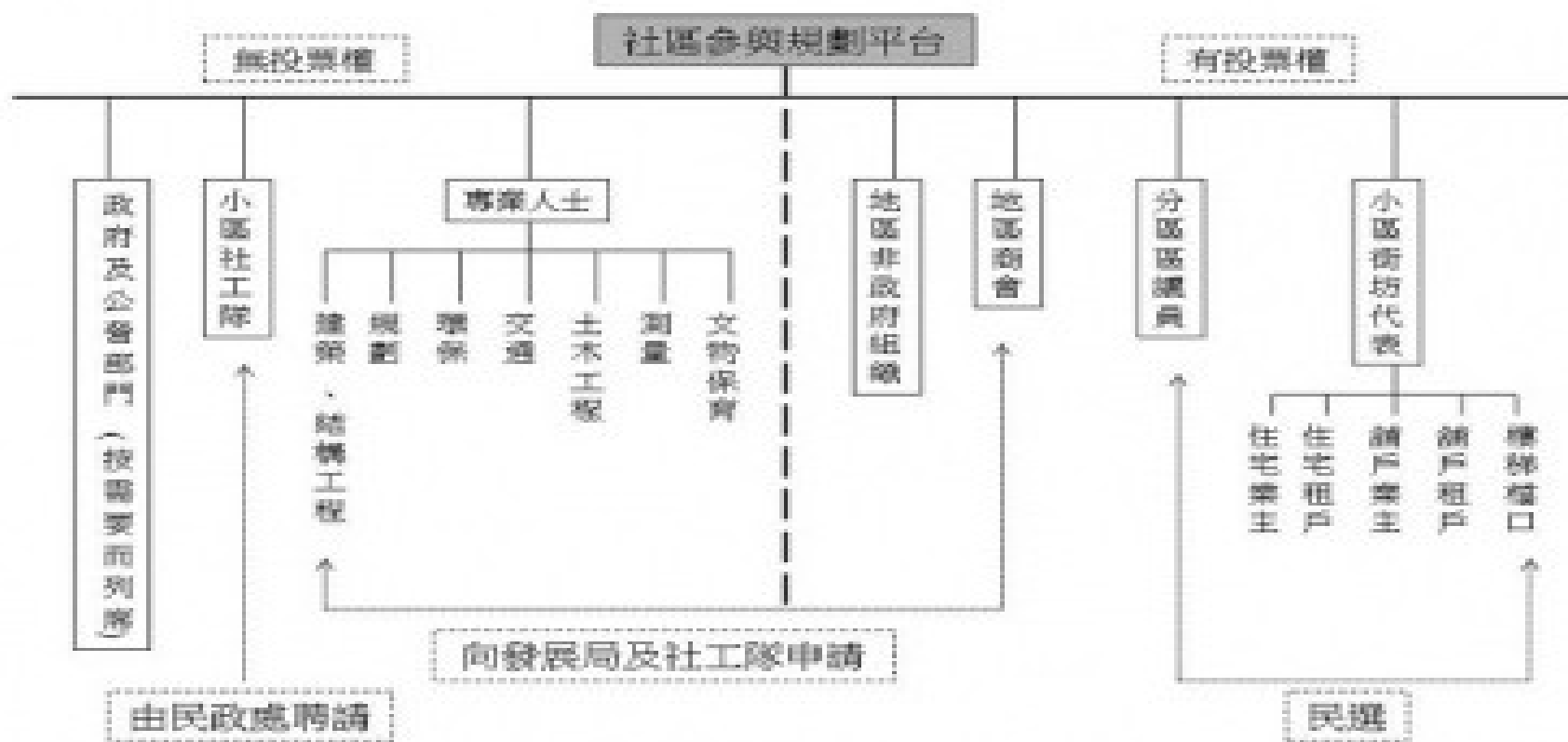


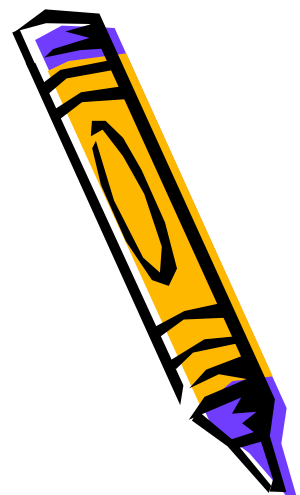
圖 b：社區參與規劃平台架構

方向二：由下而上

——社區參與規劃平台

分區社工機構及小區社工隊的權責：

- 於平台首年，負責教育、動員和組織小區居民
- 組織居民同時，須積極在該小區進行詳細社區需要調查，並作公開報告
- 每個平台上都恆常由小區社工隊派一名代表
- 於準平台開始運作的第九個月起，在三個月內，舉行選舉，選出各組別之小區街坊代表
- 必須由獨立機構擔任，且只能由民政處聘請



方向二：由下而上

——社區參與規劃平台



罷免權：

- 社工隊：由於社工隊在這個機制中擁有極大的影響力，故機制中應該給予直選產生的小區代表和區內的選民一個罷免社工隊或社工機制的機會。
- 小區代表：小區內的直選代表當然要直接向小區街坊問責，故在任期內如有一定數量的選民提出，亦應設有讓選民罷免該代表重選的機制。

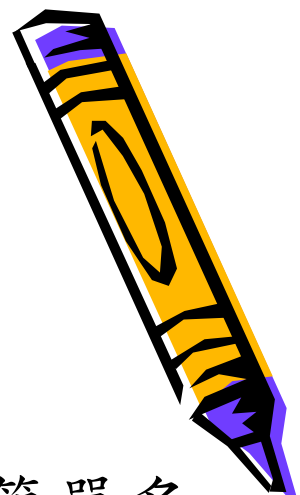


方向二：由下而上

—— 社區參與規劃平台

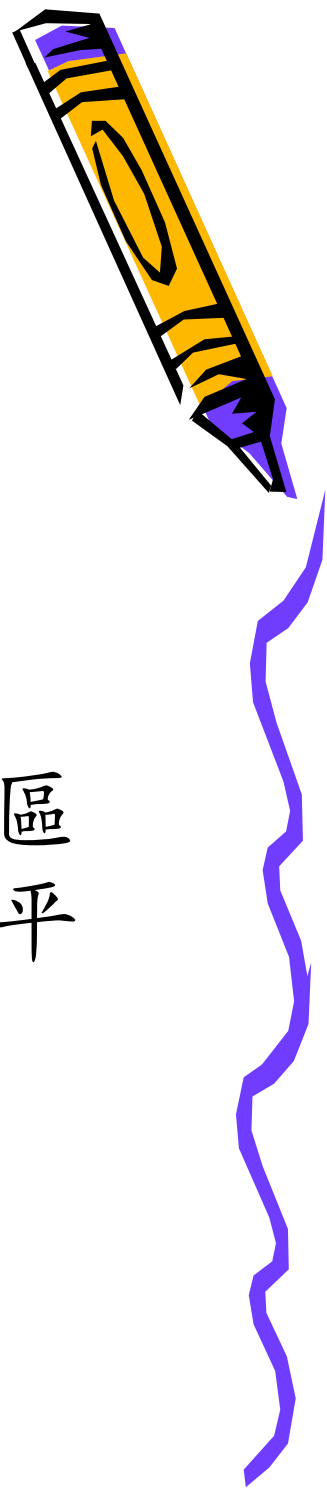
決策機制：

- 牽涉到街坊的生計和產業，原則上決策不能用簡單多數決策，應以顧及街坊基本權利及整體社會的價值包括鄰里網絡、地區特色、地區經濟為考量決策原則。
- 考慮到許多地產公司已進駐於各舊區，而在自由市場的機制下，地產公司已盡量謀取利益是合法和被容許的，但任何文明、民主的社會都需要平衡各方權利。
- 為了平衡各方權益及社會整體價值，令到小業主或更弱勢的租戶不會因集團壟斷區內多數業權而被迫接受某些決議，我們認為決策應以盡量謀求共識為標準方式。唯獨是些緊急事項，如 a) 區內證實會引發即時人身安全問題的信件，才行使簡單多數投票制。



方向二：由下而上

——社區參與規劃平台



市建局在這個機制內的角色：

- 市建局只作為執行機構，切實執行社區參與規劃平台所決策的事務，並向該平台問責。



方向三：加強監管 提升重建項目審議門檻

法例修訂建議 (1)

修訂《市區重建局條例》第 5 條，加入下列應有的市區重建目標：

- i. 鞏固舊區更新，承傳舊區文化
- vi. 改善重建戶生活質素和營商環境
- vii. 新發展與應與舊區協調，展示良好規劃

或其他

方向三：加強監管 提升重建項目審議門檻

法例修訂建議 (2)

取消《市區重建局條例》第 29 條發展局申請引用《收回土地條例》強行收地的時限，並必須證明重建項目符合「公眾利益」的要求。

還原土發故有做法：

根據《土地發展公司條例》第 15 條 3(b):

“The Secretary shall not make a recommendation in pursuance of land resumption under the Crown Lands Resumption Ordinance unless

he is satisfied that the Corporation has taken all reasonable steps to otherwise acquire the land including negotiating for the purchase thereof on terms that are fair and reasonable.”

方向三：加強監管 提升重建項目審議門檻

法例修訂建議 (3)

取消《市區重建局條例》第 26 條以「發展項目」(development project) 形式進行重建，以統一審議和推行重建項目的機制。

方向三：加強監管 提升重建項目審議門檻

法例修訂建議 (4)

修訂《市區重建局條例》第 25(5) 條，市建局向城規會提交的「發展計劃草圖」，應包括社會影響評估報告和如何實施該發展計劃；同時擴大城規會的權力和職責審議社會影響評估報告。

方向三：加強監管 提升重建項目審議門檻

行政措施建議 (1)

擴大補償和安置選擇，取消單一「七年樓齡」賠償準則，從多角色解決重建戶的生活問題，如回遷、「樓換樓、舖換舖」、業主參與形式等。

方向三：加強監管 提升重建項目審議門檻

行政措施建議 (2)

嚴謹審視社會影響評估報告，協調政府各部門提供有效紓緩措施，把重建帶來的影響減至最低。

是否應該由獨立組織進行社會影響評估？

應由哪個政府部門或組織審核？社會影響評估辦事處？社會影響諮詢委員會？

方向三：加強監管 提升重建項目審議門檻

行政措施建議 (3)

改革重建社工隊的運作機制。

方向三：加強監管 提升重建項目審議門檻

行政措施建議 (4)

為確保城規會有足夠時間討論重建項目，建議城規會成立轄下專責小組，專門討論市區重建項目（現行的 **Objection Hearing Committee** 的架構），並就每個項目舉行公廳會。

方向三：加強監管 提升重建項目審議門檻

行政措施建議 (5)

為提升城規會的獨立性和公信力，建議城規會主席應由非公職人員出任，並加入地區組織人士為城規會委員，加強審議結果的公眾認受性。

回應發展局檢討文件誤導之處： 有關市建局角色（1）

- **迫你二選一，誤導市民**：發展局的文件中，提出「**促進者**」和「**執行者**」的區分，更將所謂的「**促進者**」和「**業權參與**」拉上關係。
- **市建局三大公權**：公帑注資 100 億、重建項目免補地價及有行使《收回土地條例》強搶民產的權力。
- **建可負責房屋，不要豪宅化**：市建局應自己做項目，所建的重點不只是提供中小型單位 [1]，重點應該是以**原區生活水平**來計算街坊可以買得起或租得起的房屋。

回應發展局檢討文件誤導之處： 市建角色問題（2）

重建牽涉巨大民生問題，不宜全交市場負責

- 多年來市建局之所以受到強烈批評，是因為它沒有履行公營機構的使命，而絕不意味社會同意將舊區的居住和社會環境改善的公共工作完全交給市場。
- 處於市區黃金地段的舊區，住了眾多無財力自行進行的發展的小業主和貧苦租客，不代表政府應任由地產商收地，而置這些舊樓小業主和貧苦租客於不顧。檢討文件中第17頁所講，讓發展商引用《土地（為重新發展而強制售賣）條例》收地，很容易變成任由地產商壓迫小業主的局面。

回應發展局檢討文件誤導之處： 所謂〔樓換樓〕（1）

- **雷曼式樓換樓**：文件細節不足，無從討論，但最起碼，有何理由拿走街坊物業，還要求街坊賠錢？而且，還要求舊區小業主將來用海鮮價、天價買新樓！
- **街坊已讓高空發展權**：以前麗星樓、寶翠園的私人集合業權重建都是以此換取新樓。觀乎以往市建局的項目，都是豪宅高樓，取走街坊業權及高空發展權後，已賺取許多利潤，不應對街坊如此苛刻。

回應發展局檢討文件誤導之處： 所謂〔樓換樓〕（2）

偷換概念—文件中對樓換樓的定義太狹窄：

- 樓換樓原有許多種可能，視乎該區情況而定，並非如發展局說的，一定要回到原地盤，回遷原地盤（原址回遷）只是其中一種選擇。其他做法包括：
 - i) 由市建局尋找同區約七年樓齡的物業給街坊換樓；
 - ii) 如地盤夠大，可實行分期重建；
 - iii) 市建局在自己同區盤中拿出新盤供人選擇；等等

回應發展局檢討文件誤導之處： 所謂〔舖換舖好難〕

舖換舖是規劃問題：

- 小本經營的店舖是社區網絡和地區特色的重要一環，市區重建若以人爲本應一定要想方設法做到舖換舖，不能一句很複雜就推搪責任。
- 每公佈一重建區前，市建局理應已做好一份社區影響評估，已知那些舖會很難搬，那些舖是靠成行成市，那些舖強烈依靠熟客街坊，若早知如此，卻不規劃好才公佈重建，爲舖戶街坊帶來困難時市建局反而說安置有困難，這豈不是強辭奪理！

回應發展局檢討文件誤導之處： 所謂〔租戶優化政策〕

只需依法承認凍結日租戶身份

現時的優化政策，完全沒有處理因市建局公佈項目而對租戶帶來的即時影響，任由地產公司一知重建就趕租客走，租客失去原有安置及補償的權利，市建局亦省回安置的責任，更聲稱事不關己，極為卸責。

改善市區重建的三個方向建議

廢除市建局
由政府部門
環境和生活質素
分擔改善舊區
工作

加強監管
提升重建項目
審批門檻

從下而上推行
市區更新的
社區參與
規劃平台