



公民黨就《市區重建策略》檢討的意見書

《策略》的檢討原則和方向

1. 《策略》的檢討必須從過往的重建工作中總結經驗，在客觀事實的基礎上，重新訂定新的重建政策，才可以真正回應市民的需要。因此，公民黨認為政府必須針對已完成的項目，為當時受影響的住戶作深入及詳細的追縱調查，以認知他們現時的生活環境、社區網絡等改變，是否符合現時《策略》內的方針，藉此探究《策略》的檢討方向。
2. 在過往的重建工作中，受影響居民享有地區的權利，未有得到尊重和回應。他們曾經為社區的進步作出不少貢獻，令社區得以成熟發展，受到社會重視，這些付出並非數字可以量化。但政府在執行重建工作時，卻無情地將他們驅逐出生活多年的社區。因此《策略》內的賠償政策，必須尊重受影響居民享有該社區的權利，從而作出更合理的賠償。
3. 政府在市區重建中的角色不應仿照私人發展商般，只執行收購、拆卸、重建等工序。市區重建區作為公共機構，理應扮演「促進者」的角色，讓民間擁有策動市區重建的權利，並為他們作出專業支援，消除他們在過程中的疑慮。若遇上有業主因財政困難時，當局更應考慮為業主借貸，協助他們完成市區重建工作。即使政府有必要主導重建項目時，亦應該為受影響居民提供更多重建模式作選擇。
4. 市區重建項目的設計應該重視街頭活動及活化公共空間。事實上，過去的市區重建工作著重於執行條文內的細節，缺乏對社區關係的認知，因此重建項目的設計往往未能適切地回應民間需要。就此，當局應該鼓勵市民共同參與市區重建工作，在規劃中體現「還地於民」的精神，開放更多公共空間予市民共用。
5. 政府應該以香港作為整體，全盤規劃市區重建工作，不應獨立地處理單一重建項目。市建局的責任在於活化社區結構，令到社區環境及生活質得以提升。一套宏觀的市區重建策略應該與其他城市規劃政策同時落實，才可以兼顧不同的社會需要。因此當局在規劃未來的市區重建項目時，應該更重視過往被忽視的原素，例

如：規劃公共空間、建設海濱長廊、更新工業地區及其他被忽視的用地、環保建設及文化保育等。當局在檢討《策略》時引入上述原素，社區才得以更全面地發展。

6. 現時的市區工作受制於市建局財政自給的政策，以致重建工作日漸商業化，城市規劃遠離市民的需要。因此，政府應該就財政資源和城市規劃的關係重新諮詢公眾，藉此檢討政府是否有需要資助重建項目。當局更應該解除現時每個項目都要賺取利潤的束縛，讓市建局可以從各個項目之中互相調配財政資源。

重建模式

現時當局「推土機式」的重建發展模式，導致大部分受影響市民社區更新過程中欠缺選擇，最後均被迫遷離居住多年的社區，既有的人際網絡和社區特色受到嚴重破壞。公民黨認為當局在市區重建過程中，應該履行「以人為本」的精神，妥善地保存本土文化及社會網絡，在發展密度和公共空間中取得平衡，並考慮引入其他發展模式，如：復修計劃等。

財政安排

受制於「財政自給」的要求，市建局作為一個公共機構卻與一般私人發展商無異，只能透過加大地積比率以增加樓面面積，從而擴大利潤，忽略了改善市區居民生活質素的任務，更不能達致「以人為本」的理想目標。公民黨建議政府解除對市建局「自負盈虧」的束縛，並向市建局提供更多財政支援，或在土地使用事宜方面賦予市建局更大彈性。

賠償政策

《策略》規定「收購行動應在項目獲核准後，而有關土地復歸政府所有前進行」。在這種有違正常市場規律的「先規劃後收地」模式下，重建遙遙無期，即使受影響居民最終按樓齡7年的假設單位的價值獲得補償額，但由於樓價隨着發展而飆升，該筆補償額在絕大部分情況下不足以購買同區的相若單位。就此，公民黨建議政府檢討「先規劃後賠償」的規定，並引入更靈活的賠償方式，例如：樓換樓、鋪換鋪、讓受影響業主有優先機會購買居屋或重建發展後的單位。

與民共議

爲了妥善保存地區特色及社區網絡，當局應該確保持份者能夠透過從下而上的機制參與市區重建工作，落實社區規劃制度，鼓勵相關專業人士在早期諮詢階段介入，協助整合各界人士對社區更新的意見，真正實行由下而上的全民規劃；並著力維持具社區特色的文化及經濟活動，以保留社區內原有的規劃格局、社會網絡及生活面貌。

社會影響評估

社工在市區重建過程中扮演相當重要的角色，現時前線社工隊的人手嚴重不足，難以應付龐大的重建工作。當局應該增加社工隊的資助，支援他們的專業服務。爲了避免社工隊因角色衝突而影響工作，公民黨建議市建局可考慮設立獨立基金，並從基金撥款予社工隊。同時，公民黨建議強化社工隊的功能，在重建工作中做好社會影響評估及往後的追蹤調查，以評估市區更新在長遠方面對有關業主和居民的影響。

公民黨

2009年4月15日