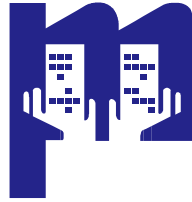




香港地產行政師學會
Hong Kong Institute of Real Estate
Administrators



香港物業管理公司協會
The Hong Kong Association of
Property Management Companies



香港房屋經理學會
The Hong Kong Institute of Housing



英國特許房屋經理學會亞太分會
Chartered Institute of Housing Asian Pacific
Branch



市區重建策略全面檢討

香港地產行政師學會
香港物業管理公司協會
香港房屋經理學會
英國特許房屋經理學會(亞太分會)

各學會會員參與- 意見收集表格

(此意見收集表格由香港地產行政師學會擬備)

目標: 收集各會員對市區重建策略全面檢討之意見，以備制訂第三階段就《市區重建策略》應修訂的範圍和方向歸納意見。

意見收集期: 二零零九年四月卅日

甲、市區重建策略檢討

(請參閱 2008 年 7 月《市區重建策略》檢討小冊子，有關資料可瀏覽網址
http://www.ursreview.gov.hk/tch/doc/urs_pamphlet_chi.pdf)

- 透過不同階段與社會大眾探討做好市區更新工作。
- 協助社會各界更清楚了解進行市區更新可達致的成果及大眾比較關注的事項，以蒐集如何解決有關事項的意見。
- 開展全面檢討以反映不繼轉變的情況和公眾訴求，當全面檢討完成後，便可依據經更新的《市區重建策略》，推展本港日後的市區更新工作。

乙、重點檢討課題

《市區重建策略》已確定以下七個重點檢討課題：

1. 除重建外，樓宇修復亦是更新舊區的一個可行辦法。不過，當樓宇超越它的建築和經濟有效使用期時，最終仍須拆卸重建。我們應怎樣設定基制，在市區更新過程中，令兩者有系統而互相補足地推行？
2. 重建可能會破壞舊區環境和受影響居民的社區網絡，但同時，重建卻可在已發展的地區提供公眾休憩用地和社區設施，從而為原有社區注入生氣。公營機構應如何積極配合重建的推行工作？

3. 「採用『以人為本』的工作方針進行市區更新」、「保存社區網絡」及「地方特色」的涵義，因人而異，社會能否就如何達致此等目標而達成共識？
4. 市民要求的低密度發展、保育和保存社區網絡，均有一定經濟代價，社會願意為此而多付代價？
5. 如何讓公眾盡早參與重建和保育項目的規劃工作，同時防止投機者藉機遷入重建項目以申索補償？
6. 更新市區特別是進行重建，可翻新和美化舊區，但在改造過程中，難免會使一些小本生意無法經營下去，如何紓緩有關的影響？
7. 政府、市建局、市民和私人機構應如何合作互補，達致更新市區的目標？

丙、《市區重建策略》之重點檢討課題

請在適合的空格上填寫(✓)表達你對市區重建策略內每個重點課題的意見。

1. 重建發展 (Redevelopment) 請評價下列事項的重要性，並請填寫任何寶貴意見！	非常 重要	重要	較不 重要	其他意見 / 建議
i) 重建發展工作應進行更多保持社區網絡、生活質素等有關社會因的分析，並量化其對社會帶來的效益。				
ii) 市區重建需要一個較宏觀的規劃策略，政府應審慎考慮香港在未來發展和改變的方向。				
iii) 市建局為市區重建項目設定具體的重建模式及設計要求之前，應先作廣泛的公眾諮詢。				
iv) 市建局在市區重建上缺乏由城市研究專家主導的願景，故應加以確立。				
v) 在目前的合作模式下，進行重建項目的風險全由發展商承擔，這鼓勵了廉價的發展模式，但未必符合公眾利益。市建局應考慮其他的合作模式，如賣樓後分紅等。				
vi) 成本是發展商考慮的主要因素，在目前招標的項目中，亦應考慮公共空間 (open space)、社區設施、環保設施等。				
vii) 政府應帶頭落實一些非純粹以利潤為最終目的之長遠發展項目，例如體育及文化藝術項目等。這樣，私人機構在環境成熟後自然加入發展。				
viii) 除為受影響業戶提供現金賠償外，應設立一些能鼓勵業戶支持重建項目的元素，例如讓業戶可換取未來重建項目的業權或其他權益。				
ix) 由於發展商收回業權重新發展的速度緩慢，政府應考慮作出協助，包括整合土地和訂立規範。				
x) 市建局應考慮重新發展已空置的工廠區的土地及活化已空置工廠大廈，作市建用途。				

xi) 市區重建應具有彈性，如未能收回所有業權，應分階段發展。				
xii) 於重建計劃中，不論商業、住宅或工業樓宇，除基本賠償外，引入額外補償/資助，增加業主主動參與之意慾。				

2. 樓宇復修 (Rehabilitation)	非常同意	同意	較不同意	其他意見 / 建議
閣下是否同意下列事項，並請填寫任何寶貴意見!				
i) 相比重建項目而言，樓宇復修會面對較少困難，因其不會對原有的社區網絡及經濟活動造成較大的影響。因此，政府應鼓勵業主更加重視樓宇復修的工作。				
ii) 界定那些樓宇需要進行復修，有助社區能達共識去推動樓宇復修。				
iii) 政府應統一現行各個不同機構或部門的各項借款或資助計劃，包括屋宇署、房協及市建局等，以便市民或大廈法團，能一次過了解所有計劃的內容，從而挑選最合適的計劃。				
iv) 為誘使業主落實為樓宇進行復修，政府應擴大現行的資助金額及範圍，例如將工業樓宇包括在內，及對樓宇單位數目的限制加以放寬。				
v) 政府應確立策略，為一些無法團或物業管理公司管理的樓宇推行樓宇復修計劃。				
vi) 為大廈日後進行樓宇復修作好準備，以及協助舒緩業主於樓宇復修時所帶來的財政壓力，政府應為全港樓宇制訂樓宇維修儲備基金的具體指引。				
vii) 樓宇復修可令整區樓宇安全問題得以解決。				
viii) 補助計劃要做到公平及平衡社會上的利益關係。				

3. 舊區活化 (Revitalization) 請評價下列事項的重要性，並請填寫任何寶貴意見！	非常 重要	重要	較不 重要	其他意見 / 建議
i) 舊區活化應更多考慮社會因素，並應量化其對社會帶來的效益。				
ii) 政府應考慮在市區重建項目上收取較少的地價，以換取或鼓勵發展商投資在舊區活化的發展上，以及提供更多社會設施、活化社區功能、綠化工程等。				
iii) 政府在選定私人發展商參與合作重建發展項目時，應要求發展商為整個地區進行活化研究及提交建議報告，該等活化研究及建議亦應作為評審該發展項目其中之評選標準。				
iv) 活化工程後，新環境對非政府組織之發展有所幫助。				
閣下是否同意下列事項，並請填寫任何寶貴意見！	非常 同意	同意	較不 同意	其他意見 / 建議
v) 舊區活化，單靠市建局的推動及安排是不足夠的，為加速令舊區活化，私人發展商、物業業主和區議會亦應負起領導的角色。				
vi) 為吸引私人發展商及物業業主自發為物業進行活化，政府應增加對此等工作的援助，包括簡化審批過程、財務協助與及稅務優惠。				
vii) 賦予區議會有更大權力，負責統籌及計劃該區區內的所有舊區活化工程。				
viii) 在社區活化的前期工作，必須邀請所有對原有社區聯繫、文化與及經濟最受影響的人仕或團體，參與小組討論，議定詳細的活化方案。				
ix) 為補救受影響的社區聯繫、文化及經濟，可考慮作一些跨社區的調動安排。				
x) 政府在審批私人發展商的大型合作項目時，可附帶要求進行及完成區議會、非政府組織和其他關注團體所建議的活化項目。				
xi) 舊區活化令整區經濟活動得以帶動。				
xii) 舊區活化後成為該區的旅遊地點之一，促進經濟活動。				
xiii) 活化後的社區網絡得以保持，同時令經營生意者的生意得以改善。				

4. 文物保育 (Preservation)	非常同意	同意	較不同意	其他意見 / 建議
閣下是否同意下列事項，並請填寫任何寶貴意見!				
i) 文物保育有嚴格限制，會影響市區重建推展的進程，防礙重建項目的設計。				
ii) 文物保育於舊區活化和市區重建發展時，並非單純保護文物，乃是使其在過程中，發揮其增值功能，與及能發揮其社會、歷史及保育價值。				
iii) 文物保育應以整體社區一個較宏觀且長遠的角度來考慮。				
iv) 文物保育作為市區重建的一個較重要的考慮，應由已定為發展重建地區的區議會連同「古物古蹟辦事處」商討發展大綱，再交由市建局加入發展計劃內考慮。				
v) 文物保育可加強成為區內的旅遊景點。				
vi) 文物保育影響該土地持續發展的空間，間接影響將來可帶來的回報。				
vii) 市區重建發展的策略，要令香港市民對文物保育有更深刻的認識。				

5. 政策方面 (Policy)	非常重要	重要	較不重要	其他意見 / 建議
請評價下列事項的重要性，並請填寫任何寶貴意見!				
i) 現時的《市區重建策略》策略性不足，過份以財政可行性為主導。《市區重建策略》應屬整體城市規劃策略及經濟發展策略的一部份。				
ii) 應更致力推廣個別市區更新項目的規劃意向。				
iii) 《市區重建策略》應考慮人口結構（如高齡化）的變化。				
iv) 市區更新應考慮對租金水平產生的影響及低收入階層的負擔能力。				
v) 有關可持續發展的要求（例如環保採購）應納入《市區重建策略》內。				
vi) 政府進行市區重建時，應考慮如何打破跨部門的障礙。舉例來說，小販問題並不能單由發展局或市建局獨力處理。				
vii) 市區重建項目應採用更具環保意識的設計概念，包括考慮低二氧化碳排放、再生能源的應用及建築物能源效益設計等。				

5. 政策方面 (Policy)	非常 重要	重要	較不 重要	其他意見 / 建議
請評價下列事項的重要性，並請填寫任何寶貴意見!				
viii) 由於籌備需時，不少發展項目在推行招標時，市場及社會的聲音已經改變。因此，市建局應充分顧及市場的變化，使市區重建即使在經濟環境欠佳時，亦不會受到影響。				
ix) 透過私人發展商令舊區重建加快，現行法例第 545 章「土地（為重新發展而強制售賣）條例」需要作修訂。				
x) 除了舉辦居民講座、公開研討會與及在區議會上商討和收集意見外，引入其它更有效令舊區重建的相關人士參與重建計劃的方法。				
xi) 令經營小生意的受影響業戶，滿意重建計劃的安排。				
xii) 制訂防禦措施，堵塞對藉機遷入即將重建項目而博取補償的行為。				
xiii) 政府應為樓宇設定「重建發展」或「樓宇復修」的清晰指引，以便有關業主能早有共識地配合整區的舊區重建發展計劃。				
xiv) 重建發展項目往往因個別受影響業戶未願意搬出，而大大妨礙整個項目的進度。為此政府應制訂更果斷措施，以免項目受到不必要的拖延。				

丁、 其他意見 / 建議

戊、 個人資料

所屬會員：	<input type="checkbox"/> 香港地產行政師學會
	<input type="checkbox"/> 香港物業管理公司協會
	<input type="checkbox"/> 香港房屋經理學會
	<input type="checkbox"/> 英國特許房屋經理學會亞太分會

公司名稱：	
公司代表姓名 / 會員姓名：	
電子郵件：	
傳真號碼：	
聯絡電話：	
日期：	

- 完 -

請以下列方式遞交意見予香港地產行政師學會
郵遞: 致香港地產行政師學會香港郵政總局信箱 4126 號
傳真: 2887 6239 **電郵:** info@hirea.org.hk

會員意見收集表格的截止日期為二零零九年四月三十日。

你珍貴的意見及評語將幫助我們就如何修訂《市區重建策略》向政府作出建議。

- 謝謝! -