市建伽俐略

在一個人口稠密、寸金尺土的國際大都市推行市區更新，既要改善舊區居民生活環境和解決舊區老化，亦要考慮照顧受影響居民不同的訴求和財政上的可行性。市區更新涉及眾多持份者，加上近年社會對市區更新有不同的期望，令市區更新工作一直面對爭議，其中的爭議主要來自以下方面：

安置和賠償

賠償安排往往備受爭議。一些受影響業主認為現時補償不足夠，亦有市民認為太慷慨，各方意見不一。

「七年樓齡」補償機制提供給自住業主其物業的市值及一筆額外津貼（自置居所津貼），令他們可以在同區購買一個「七年樓齡」面積相約的單位居住。而非自住業主則獲得其物業的市值及一筆額外津貼（由於性質不同，津貼額比自住業主相對為少）。有業主認為這安排對他們不公平，認為市建局應該給所有業主同等的津貼。

有受影響業主投訴沒有選擇地被逼遷離原來社區，就此問題，市建局為 2011 年 2 月 24 日宣布新的《市區重建策略》之後開展的項目，提供「樓換樓」方案，供受市建局重建項目影響的自住業主作為現金補償及特惠金以外的另一選擇。

重建項目的規劃審批需要一段頗長的時間，在期間可能有租客遭業主迫遷或終止租約而失去獲得賠償或安置的資格。

思考問題：

1. 受重建影響的居民應該得到原區安置嗎？是否實際可行？
(註：市區公屋單位數量都是有限的)

2. 「樓換樓」安排的利與弊？

3. 「舖換舖」的安排是否實際可行？
（註：部分於舊區經營的商舖，如車房、殯儀店及五金舖等，其地點及環境均有特別要求）

4. 市建局應如何幫助那些被業主迫遷的租客，而不會被一些蓄意欺騙公帑的人士濫用？

5. 自住業主及非自住業主所得的津貼應否一樣？
（註：他們已獲得其物業的市值價）

6. 「七年樓齡」的補償機制是否適當？
（註：公帑是否可以負擔？）

參考個案：

觀塘市中心重建計劃 | 深水埗順寧道項目 | 需求主導項目

加強公眾參與

多年來，市建局在推行市區更新項目時，都會透過不同渠道和各持份者溝通，例如透過地區諮詢委員會、區議會、居民會、意見調查和路演展覽等，讓居民和地區人士參與和表達意見，希望項目可以符合大多數市民和居民的期望。雖然如此，市區更新畢竟是一個非常爭議性的課題，當中牽涉不同持份者的利益，例如業主的津貼補償、租客的賠償和安置安排、商戶的生計影響、重建範圍的納入與否等。

根據 2011 年修訂的《市區重建策略》，政府決定設立地區諮詢平台，以加強地區參與市區更新的規劃。然而，有意見認為加強公眾參與可能會減慢市區更新的步伐，亦可能由於項目資料公開而吸引投機者（俗稱釘子戶）進駐。

思考問題：

1. 為何市建局進行了公眾諮詢工作後，項目仍然引起爭議？有沒有可行的改善方法?

2. 如何在盡早讓公眾參與和避免投機之間取得平衡？

3. 如何能既鼓勵公眾參與，同時又不會減慢市區更新的速度？

參考個案：

觀塘市中心項目 | 利東街 / 麥加力歌街項目

（有關加強公眾參與的討論亦可參考市區重建策略檢討網頁 www.ursreview.gov.hk ）

保育與重建的平衡取捨

香港地少人多，要持續發展成為國際大都會，重建是無可避免的，但有評論指重建會令一些特色街道和地區文化消失，例如雀仔街、花布街和喜帖街等。因此，近年一些人士強烈反對任何重建，認為要全面保育，特別是要保育一些荷載香港人集體回憶的舊建築和本土文化。但亦有另一方的意見認為，重建是必須的，既可改善舊區的惡劣居住環境和解決殘破失修樓宇的問題，又可以提升香港的城市面貌，而在重建時一些舊建築被拆卸或地區文化的消失亦在所難免，例如一些露天市集也由於地區的自然發展，漸漸地萎縮和消失了。

新修訂的《市區重建策略》列明，文物保育是市區更新的一部分，市建局應保存市區更新項目範圍內的歷史建築物。市建局會參考政府所成立的「地區諮詢平台」的建議及考慮其他因素去推行市區更新工作，並按實際可行的情況去保存歷史文物和特有的地區特色，以期達致市區更新的新舊兼容的目標。

思考問題：

1 當城市發展（如重建失修舊樓）和保育地區文化特色（如保留露天市集）之間出現矛盾時，應如何作出取捨及考慮什麼因素？

2 在保留香港人集體回憶的建築和地區特色這個議題上，有沒有一些客觀的估量標準？

3 在重建發展、樓宇復修和文物保育方面，政府、市建局和業主應各自負起甚麼責任？

參考個案：

莊士敦道項目　利東街／麥加力歌街項目　卑利街／嘉咸街發展計劃

（有關加強公眾參與的討論亦可參考市區重建策略檢討網頁 www.ursreview.gov.hk）

政府和市建局的角色

關於政府或公營機構應否在市區更新擔當牽頭的角色，社會上有不同意見。有建議指政府可改善舊區內的基建設施，作為誘因讓業主及私營機構自發地進行市區更新。但亦有意見認為公營機構（市建局）有社會使命，進行市區更新的工作時會更關注居民的生活和社區的可持續發展。

根據新的《市區重建策略》，市建局除了一如以往自行開展重建項目外，亦會回應業主的需求，考慮是否運用公帑和公權去執行一些「需求主導」的重建項目，或以促進者的角色向業主提供中介服務。

此外，就市建局現行的財政自給的模式，社會人士意見紛紜。支持者認為使用公帑須謹慎，反對者則認為這只會迫使市建局爭取較大商業利益，亦令其欠缺財力推行一些無利可圖但具社會效益的項目。

思考問題：

1. 市區更新應否採用「大市場、小政府」策略，即政府只應提供適當的環境，而讓私營機構在重建發展擔當主要角色？

2. 市建局應否減少自行開展重建項目，集中進行「需求主導」的項目，以減少爭議？

3. 市建局作為公營機構，應否擔當發展商的角色？其中介服務亦會否與民爭利？

4. 市建局應否維持「長遠而言，財政自給」這目標？若否，如何維持市區更新計劃能長期運作？是否要動用大量公帑？

5. 市建局是否應該在其項目興建「樓換樓」或「資助房屋」？如是，市建局的財務安排如何可以應付？

6. 市建局在重建項目收購所有業權後，一般會將重建項目交給地產商發展，與地產商合作興建新式樓宇，這會否令人解讀為市區更新只是將舊區「豪宅化」？

(有關討論亦可參考市區重建策略檢討網 www.ursreview.gov.hk)