

《市區重建策略》檢討

「建立共識」階段報告 – 行政摘要

1 背景

政府於 2001 年根據《市區重建局條例》(第 563 章)20 條公布《市區重建策略》，為市區重建局（市建局）的工作，提供指引。《市區重建策略》目的是改善市區居民的生活質素，並應落實「以人為本」的工作方針。為著回應社會近年來的發展和市民對市區更新願景的改變，對保育活化尤其熱衷，因此發展局局長於 2008 年 7 月 17 日宣佈對《市區重建策略》進行廣泛及深入的檢討，以配合社會最新的發展。檢討的公眾參與過程分為「構想」、「公眾參與」及「建立共識」三個階段，為期兩年。此報告詳列在「建立共識」階段舉辦過的公眾參與活動，並總結收集的市民意見。

督導委員會根據「構想」和「公眾參與」階段收集的公眾意見，舉行集思會並整理出 10 項市區重建初步建議/回應，然後在「建立共識」階段，廣邀市民大眾、持份者及專業團體/學會等社會各界，集中對初步建議發表意見及提出建議，希望達致共識。

2 「建立共識」階段項目內容

為了蒐集民意，「建立共識」階段進行了多項主要的公眾參與活動，包括：

- 八集商業電台及香港電台之電台節目；
- 英文及中文報章廣告；
- 印製《「建立共識」階段公眾意見總結及展望文件》在多個地點及各項公眾參與活動中派發；
- 電話調查 (有 1,005 人接受訪問)；
- 建立共識工作坊 (約有 140 人出席)；
- 總結會議 (約 170 人出席)；
- 兩個專業團體諮詢會議 (參加人數合共 33 人)；
- 《市區重建策略》檢討網站 (網上論壇及網誌共錄得 86 個留言)。

3 「建立共識」階段所收集的公眾意見摘要

所有意見已悉數委託中大蒐集、整理並分析。截至「建立共識」階段完結為止，經剔除重複遞交及與檢討無關的文件¹後，中大確認其中 264 份的意見書並進行分析。

收集得的意見按三大議題臚列，即

(1) 以地區為本、由下而上及市區更新諮詢平台、社會影響評估及社區服務隊；

¹ 重複遞交的文件，指由同一團體或個人循多個途徑提交的同一意見。與檢討無關的文件，則指毫無意義或與市區更新無關的意見或建議(例如網站上不明所以的言詞、查詢意見是否收到等)。

- (2) 補償及安置；以及
- (3) 市區更新範疇、市建局在重建中的角色及財務安排。

議題一：以地區為本、由下而上及市區更新諮詢平台、社會影響評估及社區服務隊(初步建議[1]及[9])

(a) 成立市區更新諮詢平台（「諮詢平台」）

根據書面回應及電話調查所得，市民普遍贊成市區更新應以人為本，由下而上。雖然公眾普遍接受此基本方針，但對諮詢平台的成員組合及人選卻大感關注，認為會直接影響諮詢平台的工作成效及代表性。

(b) 社會影響評估應地區與項目並重，而社區服務隊則應倡導權益工作與個案處理工作分家

督導委員會建議與公眾意見相符，意見主要集中在由何人負責社會影響評估去維持其不偏不倚的獨立角色。至於將社區服務隊的倡導權益工作與個案處理工作分家的建議，則意見不一。反對建議的人則認為，社工本無負責倡導權益工作與個案處理工作之角色。

議題二：補償與安置(初步建議[6]、[7]及[8])

(c) 維持以同區 7 年樓齡自置居所津貼為住宅物業業主現金補償的基準及區分自住業主和非自住業主

不少受訪者認為重置樓齡 7 年樓宇所需樓價計算補償，並不足夠，而按不同基準補償自住業主與非自住業主，亦有不公平之嫌。此項政策儘管受到非議，但電話調查卻發現有 62.7%的受訪者贊成繼續實施。

(d) 向有特殊情況的非自住長者業主提供協助

普遍受訪者贊成向有特殊情況（例如倚靠租金為收入）的非自住長者業主提供協助的建議。此做法亦獲電話調查受訪者支持。

(e) 為住宅自住業主提供「樓換樓」選擇

對於除現金補償外，另設「樓換樓」選擇，意見頗為分歧。現行參照重置樓齡 7 年樓宇所需樓價計算補償的辦法大受質疑。然而，電話調查發現大部分受訪者贊成市建局為受影響業主提供「樓換樓」方案，但對於如何實施，則或有不同看法。

(f) 為商舖營運者提供更多重新開業的協助，但無法安排「舖換舖」

不少人認為市建局應盡量協助商戶重新開業，此做法亦獲電話調查受訪者支持。

(g) 市建局應研究方案，協助一些租戶因在凍結人口調查後不獲業主續租而喪失安置及補償的資格

大部份人支持建議，認為市建局應協助這些喪失安置及補償資格的租戶，此做法亦獲電話調查受訪者支持。

議題三：市區更新範圍、市建局在重建中的角色及財務安排 (初步建議[2]、[3]、[4]、[5]及[10])

(a) 《市區重建策略》是政府政策，執行機構不應只局限於市建局

根據書面回應及電話調查所得，市民普遍贊成《市區重建策略》是政府政策，執行機構不應只局限於市建局，其他持份者亦應該參與。

(b) 市建局日後的市區更新工作應「重建」與「復修」並重

市民普遍贊成上述建議，但對於規劃和執行重建與復修兩個策略的先後緩急及如何取得平衡，則意見紛紜。根據電話調查所得，大部分受訪者同樣地贊成市建局日後的市區更新工作應「重建」與「復修」並重，不應顧此失彼。

(c) 市建局在文物保育方面的新角色

對於市建局在文物保育方面的工作應專注於重建項目範圍內的建議，市民意見不一。電話調查顯示，過半數受訪者反對市建局只負責重建項目範圍內的文物保育。

(d) 在市區重建方面，市建局應既是「執行者」，又是「促進者」

對於市建局除了是一貫的重建「執行者」外亦應擔當「促進者」這一建議，市民意見紛紜。反對的人認為，市建局肩負特殊的社會任務，服務應有別於私人公司。

(e) 檢視市建局財務自給自足這原則的同時，應充份考慮市區更新工作為項目範圍外帶來的經濟效益

市民普遍贊成此建議。有市民認為在計算過往項目的社會果效時，應考慮項目對周邊地區帶來的連帶利益。此建議在電話調查亦同樣獲得支持。

4 總結及備註

儘管在「建立共識」階段收集的意見尚有分歧，但從上文可見，基本市區重建原則已在某程度上達到共識，包括設立市區更新諮詢平台以支持地區為本和由下而上的方針；提供「樓換樓」補償方案；為受影響持份者提供更可信賴的社區服務；以及將原來單由市建局或發展局負責改為跨局合作，以便全盤考慮如何更新市區。

「建立共識」階段讓大眾討論督導委員會歸納得的十個初步建議。其後，督導委員會將細心研究「建立共識」階段所收集的意見，以便擬訂最後《市區重建策略》的建議，提交政府考慮。

-完-