



共建優質居住環境

《市區重建策略》檢討 公眾參與顧問服務

「建立共識」階段報告

世聯顧問有限公司
2010年10月

目錄

	分節	頁數
1	引言 1.1 背景 1.2 報告目的	3-4
2	「建立共識」階段項目內容 2.1 前言 2.2 項目內容 2.3 公眾參與過程分析/概覽 2.4 與發展局、市建局及政策研究顧問之協調	4-7
3	「建立共識」階段所收集的公眾意見 3.1 機制 3.2 意見概覽	7-13
4	總結及備註	13-14
5	附件 附件一 「建立共識」階段所收集之公眾意見 - 由香港中文大學香港亞太研究所提交 附件二 公眾對《市區重建策略》檢討意見調查結果 - 由香港中文大學香港亞太研究所提交 附件三 公眾意見及提出者列表	15-29 30-43 44-51

1 引言

1.1 背景

- 1.1.1 政府在諮詢公眾後，於 2001 年公布《市區重建策略》，為市區重建局（市建局）的工作，提供指導性原則。根據《市區重建策略》，市區重建的目的，是採取「以人為本」的方針，改善舊區居民的生活環境，而且，市區重建並不是零星拆建，而是由政府採取全面綜合的方式，通過重建、復修和保存文物古蹟等方法，更新舊區面貌。
- 1.1.2 儘管現行《市區重建策略》已訂明指引，不過在市民眼中，市建局根據《市區重建局條例》及《市區重建策略》更新市區時，依然以「重建發展」為主導。按照規定，市建局須於 2001 年成立後的 20 年間，控制市區老化，除推行 200 個新重建項目外，並須接手 25 個前土地發展公司尚未完成的項目。目前，有關工作尚未完成。除此以外，市建局亦須負責樓宇復修及文物保育等工作，但傾向集中於市建局的重建項目內及其周邊地方。
- 1.1.3 有鑑於社會不斷變遷，市民對市區更新的期望亦逐漸轉變，並對保育活化尤其熱衷；因此發展局局長於 2008 年 7 月 17 日宣佈檢討《市區重建策略》以配合社會最新的發展。檢討以雙軌進行，在檢討的過程中，就情況與本港相若的海外城市進行政策研究及其他專題進行研究，同時以三個階段促進公眾參與，於兩年內完成。
- 1.1.4 為了指導及監督整個檢討過程及促進公眾參與，並就《市區重建策略》修訂範圍及修訂辦法擬備建議，政府特別成立《市區重建策略》檢討督導委員會（督導委員會），由發展局局長擔任主席，成員則由 10 名對市區更新深具認識和興趣而有不同背景的獨立人仕組成。督導委員會成立後，一直定期舉行會議及監察檢討進度，討論未來路向。
- 1.1.5 至於促進公眾參與方面，則分三個階段進行，分別是「構想」階段（2008 年 7 月至 2009 年 1 月）、「公眾參與」階段（2009 年 2 月至 12 月）及「建立共識」階段（2010 年 1 月至 6 月）。「構想」及「公眾參與」兩階段的報告已先後公布及上載至是次檢討的專設網頁 (<http://www.ursreview.gov.hk>) 供公眾查閱及瀏覽。
- 1.1.6 督導委員會根據收集所得的公眾意見，連同督導委員會的分組討論，並與發展局局長舉行集思會得出的意見及建議，整理出 10 項初步建議/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/學會等社會各界發表意見並提出建議。在「建立共識」階段之初，發展局局長出席電台節目，直接聽取市民意見。其後，香港中文大學（中大）香港亞太研究所（亞太研究所）亦進行以結構式途徑的電話調查，蒐集市民對初步建議的意見。
- 1.1.7 與此同時，為了提供更多實據及資料，供公眾考慮討論，以便貫徹檢討實證基礎的精神，督導委員會迄今共完成或展開七項專題研究，包

括

- (a) 由香港大學(港大)進行的「其他亞洲城市市區更新政策研究」；
- (b) 由市建局進行的「樓宇狀況調查」；
- (c) 由港大進行的「香港市區更新成就與挑戰」研究及「在新擬定《市區重建策略》中社會工作服務未來方向研究」；
- (d) 由奧雅納工程顧問公司及高力國際物業顧問(香港)有限公司聯合進行的「市建局市區更新項目的經濟影響評估研究」；
- (e) 由七個區議會進行的「市區更新地區願景研究」；
- (f) 分別由港大及中大進行的「市建局重建項目追蹤研究——海壇街/桂林街及北河街重建項目」及「市建局重建項目追蹤研究——觀塘市中心重建項目」；以及
- (g) 由發展局進行的「樓宇維修計劃資料分析」。

1.2 報告目的

- 1.2.1 本報告旨在總結並分析「建立共識」階段各項活動。
- 1.2.2 所收集公眾意見及建議，以結構式途徑(即中大電話調查)及非結構式途徑(即撇除上述電話調查外的其他途徑)，於附件一詳加細述。
- 1.2.3 一如先前公眾參與的各個階段，從公眾蒐集所得的意見和建議均悉數轉交中大亞太研究所整理分析。

2 「建立共識」階段項目內容

2.1 前言

- 2.1.1 一如「公眾參與」階段，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，包括一個建立共識工作坊、一次總結會議、兩個專業團體諮詢會議等，詳見以下一覽表。此外，經考慮「公眾參與」階段所收集得(從「構想」階段所得七個主要議題)的意見，督導委員會以十項初步建議列出初步回應，已印製成小冊子派發，以鼓勵公眾討論。
- 2.1.2 除主要的公眾參與活動外，另有多項宣傳措施，務求公眾繼續關注並參與《市區重建策略》檢討，有關資料亦一併詳列於下表。

2.2 項目內容

	活動	內容及備註
1	電台節目	2010年2月，商業一台播出4集電台回應節目《市區更新多聲道》，由發展局局長及督導委員會委員介紹並解釋擬議市區更新

		<p>各方案的大體路向，並接聽聽眾電話，鼓勵公眾討論，聽取他們的意見。</p> <p>2010年3月8日，發展局局長出席香港電台第3台節目《Backchat》，讓不諳中文的市民亦有機會參與討論。</p> <p>2010年3月27日，發展局局長及市建局主席出席商業一台節目《政經星期六》。</p> <p>2010年4月，發展局局長接受香港電台獨家專訪，談論市區更新問題。</p> <p>2010年5月15日及5月29日，發展局代表及局長先後出席香港電台第1台節目《星期六問責》及香港電台第2台節目《政壇新秀訓練班》。</p>
2	傳媒——報章廣告	刊登報章廣告，宣傳公眾參與活動，並呼籲市民參加。廣告於2010年5月初，在《星島日報》、《南華早報》、《都市日報》及《蘋果日報》刊登。
3	《「建立共識」階段公眾意見總結及展望文件》	《市區重建策略》檢討的全面資料、方針/過程、研究概覽、於「公眾參與」階段集得的公眾意見等等，均已摘其大要，連同綜合為十項初步建議的督導委員會初步回應，一併印製成小冊子，方便市民討論，從而建立共識。小冊子已於5月10日上載《市區重建策略》檢討網站，並在多個地點及各項公眾參與活動中派發。
4	電話調查	<p>為求更廣泛蒐集市民對初步建議的意見，中大於2010年5月14至25日期間，進行結構式的電話調查。電話號碼一概從最新的香港住宅電話簿隨機抽出，藉以確保能夠涵蓋全港。</p> <p>最後有1,005人接受訪問，調查結果詳見附件二。</p>
5	建立共識工作坊	<p>2010年5月15日，建立共識工作坊以大型會議的形式舉行，目的在蒐集市民對十項初步建議的意見，通過分組討論交換意見，並進一步蒐集其他意見及建議。工作坊按以下三大議題進行討論：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 以地區為本、由下而上(市區更新諮詢平台)、社會影響評估及社區服務隊; 2) 補償及安置；以及 3) 市區更新範圍、市建局在重建中的角色及財務安排。 <p>工作坊約有140人參加，由督導委員會委員及專業團體代表應邀擔任小組主持人，討論摘要已上載《市區重建策略》檢討網站。</p>
6	總結會議	總結會議於2010年6月5日舉行，是公眾參與活動展開兩年來最後一次大型會議。在會上，發展局代表、市建局代表及督導委員會委員就5月工作坊的三大議題，與市民交換意見，並向大會介紹中大電話調查的結果。當日並以抽籤方式，讓有意發表意見的市民有機會發言。

		<p>會議備有即時傳譯服務。</p> <p>總結會議共有約 170 人出席，包括區議員、專業人士、政府官員、受影響住戶、關注組、非牟利組織、學者、學生及其他持份者，集得的意見表合共 74 張*。</p> <p>討論摘要以中英雙語公布，並上載《市區重建策略》檢討網站。</p> <p>*只包括已填寫的意見卡。</p>
7	專業團體諮詢會議	以聚焦小組形式於 2010 年 6 月 8 及 10 日舉行，以便蒐集專業團體對十項初步建議的意見。參加人數合共 33 人，分別來自 11 個專業團體。討論摘要以中英雙語公布，並上載《市區重建策略》檢討網站。
8	《市區重建策略》檢討網站	<p>《市區重建策略》檢討網站繼續發揮平台作用，為公眾提供有關《市區重建策略》的最新資訊，同時亦是公眾發表意見的一個途徑。</p> <p>在「建立共識」階段，網上論壇及網誌共錄得 86 個留言。留言經已轉交中大亞太研究所整理分析。除不雅留言外，所有留言均已發表並整理。</p>

2.3 公眾參與過程分析/概覽

- 2.3.1 整體來說，「建立共識」階段各公眾參與活動出席率仍然不俗。不過，意見不再主要來自《市區重建策略》檢討網站，而是大多屬於意見表及意見書一類，情況有別於先前兩個公眾參與階段。雖然集得的意見較「公眾參與」階段少，但建議卻十分實質具體，這大抵與促進公眾參與期間有越來越多資料發放以供市民討論有關。
- 2.3.2 由於參加者當中不少均曾參加多於一次活動，而且本身或因市區更新項目而受到影響，因此，意見大多與現有重建項目的具體問題有關，而其中最備受關注的自然是在補償及安置政策，其次則是市區更新的願景與範圍以及持份者的角色。
- 2.3.3 由於小冊子十項初步建議由督導委員會擬訂，工作坊分組討論邀請督導委員會委員及專業團體代表擔任主持，這安排卻惹來一些質疑。有人認為部分小組討論受到主持人主導，質疑他們並非真心誠意聽取民意。有關這點，首先要澄清的是首兩階段需先聽取意見，而這階段則略為不同。經首兩階段聽取民意後，督導委員會已根據分析意見所得，擬訂初步回應。因此，假如主持人希望在「建立共識」階段的分組討論期間集中解釋建議，亦為合理。
- 2.3.4 中大的隨機電話調查用意是擴大蒐集民意的範圍(即聽取沉默大多數的意見)，部份公眾對此調查方法亦存不同意見。負責調查的中大已

於總結會議上對公眾提問一一回應。雙方的意見均已上載到《市區重建策略》檢討網站，供公眾閱覽。總體來說，公眾參與過程一直恪守公開透明的原則，除了確保人人有平等機會發表意見外，並主動尋求沉默大多數的意見。最後得出的共識，是大家大致上贊成市區更新應由下而上，以地區為本，應提供更多賠償選擇（不只有根據現時計算方法的現金賠償）及市建局的角色應改變，以致能促進以及提倡和實施。

2.4 與發展局、市建局及政策研究顧問之協調

2.4.1 世聯顧問作為公眾參與顧問，一直與發展局、市建局及政策研究顧問緊密合作，確保能迅速和合適地收集及分析所有公眾意見及回應。我們亦定期進行顧問會議，以管理項目進度，並計劃、協調、討論相關的觀察及回應。

3 「建立共識」階段所收集的公眾意見

3.1 機制

3.1.1 公眾人仕、關注組、專業團體、政黨等的意見，均經由多種途徑蒐集，其中包括(但不限於)《市區重建策略》檢討網站、公眾參與活動舉行時派發的意見表、通過郵寄、電郵或其他方式直接提交發展局、市建局及/或世聯顧問的書面意見等等。所有意見已悉數委託中大蒐集、整理並分析。

3.1.2 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 份為有效的意見書 (其中 197 份在《「建立共識」階段公眾意見總結及展望文件》公佈後蒐集)。當中三分之一來自公眾參與活動舉行時派發的意見表，另外約三分之二則來自書面意見及《市區重建策略》檢討網站等其他途徑，分佈相當平均。

3.1.3 有效意見書分析，詳見附件一。

3.2 意見概覽

3.2.1 附件一為中大亞太研究所對在「建立共識」階段經由結構式和非結構式途徑集得意見的分析。有效意見書合共 264 份，已按「公眾參與」階段七大議題分類，而無法歸類的意見則歸入「其他」項下。

3.2.2 本報告根據十項初步建議，將集得的意見按三大議題臚列，即 1) 以地

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)。

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; 2) 補償及安置 ; 以及 3) 市區更新範圍、市建局在重建中的角色及財務安排。在詮釋意見方面必須留意，不少意見均來自一再參與活動的關注組及受影響人仕。

3.2.3 在意見分析方面，有明確要求在重量之餘，亦應同時重質，並由政府發揮領導作用。有關各議題及初步建議的整體意見，現撮述如下。

3.2.4 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])

➤ 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：電話調查中 **73.3%** 的受訪者贊成在地區層面，設立市區更新諮詢組織。
- 對於在舊區設立諮詢平台以加強持份者參與這一建議，公眾大多表示贊成。反對的，則主要認為諮詢平台與現有諮詢組織重疊。
- 雖然公眾普遍歡迎基本方針，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。
- 與諮詢平台有關的建議包括：
 - i. 區議員、資深社工及業主立案法團主席；
 - ii. 業主立案法團、互助委員會等地區居民組織；
 - iii. 10 名民選議員，各人又可委任 3 名居民代表及 3 名測量師、社工等專業人仕；
 - iv. 地區社區代表、專業人仕、非政府機構成員、商會成員及市建局與有關政府部門代表；
 - v. 熟悉收地及土地補償的專業人仕；
 - vi. 由法律界、宗教界、大專校長等背景中立及能幹的人仕出任主席。
- 有強烈要求讓本區居民代表加入諮詢平台。
- 有建議謂，諮詢平台成員不應全由政府委任，而是應考慮由市民以民主方式選出。
- 有建議謂，諮詢平台應由非政府機構等獨立組織管理。
- 有建議謂，諮詢平台應為法定組織，從而確保有決策權。

➤ 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。
- 有建議認為社會影響評估應由獨立組織進行，亦有建議交由社區服務隊負責。
- 據電話調查所得，半數(48.4%)受訪者認為，項目公布前的社會影響評估應由本區諮詢組織進行，25%則認為應由市建局負責。至於項目公布後的受影響住戶特別需要評估，逾半數(55.6%)認為應由獨立機構進行，只有 28.4%認為應交市建局負責。
- 有關社會影響評估的範圍，則意見紛紜，例如範圍應包括重建影響的利與弊；應包括重建地區與周邊地區；應評估市區更新對本區社區網絡及受影響居民有多大影響；應讓政府官員、專業人仕及受影響住戶共同參與社區規劃工作等。
- 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，亦意見不一。電話調查顯示，63%的受訪者贊成倡導權益工作與個案處理工作應視作兩種截然不同的職責，分別交由市建局轄下社工及其他機構負責。
- 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。部分人擔心將兩者分家，或會罔顧現實及對一站式服務的需求。
- 由於目前已有不少關注組從事倡導權益工作活動，部分受訪者質疑市建局是否有必要自行聘用社區服務隊，負責倡導權益工作。
- 在聘用社區服務隊方面，另有建議不應由市建局出資聘任，以免影響社區服務隊不偏不倚的獨立角色。
- 基於上述見解，有建議所需經費應來自獨立基金會或信託基金、政府基金、平和基金一類的基金、政府部門(如民政事務總署)、香港賽馬會等。
- 另有建議市建局制訂守則並為社區服務隊提供培訓，社區服務隊的工作且不應以社會福利為限，有關社工並應具有行政、收地、賠償及安置等經驗。

3.2.5 議題二：補償與安置(初步建議[6]、[7]及[8])

- 在維持以同區 7 年樓齡自置居所津貼為住宅物業業主現金補償的基準和區分自住業主和非自住業主
 - 有反對意見謂，參照重置樓齡 7 年樓宇所需樓價計算補償，既不足夠，亦欠公道，而按不同基準補償自住業主與非自住業主，亦有厚此薄彼之嫌。
 - 不少受訪者建議成立獨立委員會，檢討補償的計算辦法及準則。
 - 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，並按不同基準補償自住業主與非自住業主。

- 向有特殊情況的非自住長者業主提供協助
 - 督導委員會這一建議普遍受到歡迎，但何謂「有特殊情況」則仍有待釐清。
 - 電話調查證實有 **71.3%**的受訪者贊成建議。

- 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。如何量度單位大小，亦不乏爭議。
 - 有人要求解釋建議，特別說明如何計算補償金額與新單位樓價之間的差額。
 - 反建議包括：讓業主按本身意願選擇新單位而不按抽籤方法；由政府在新單位完成買賣前改變初衷，選擇現金補償；業主考慮是否選擇「樓換樓」的期限，應由 60 日延長至 90 日；由市建局提供多種方案，協助業主支付樓宇差價；以及非自住業主亦可參與計劃。
 - 另有建議推出「新樓換舊樓」或「呎換呎」等方案。
 - 然而，電話調查發現有 **76.1%**的受訪者贊成市建局為受影響業主提供「樓換樓」方案。至於被問及是否贊成採用督導委員會提出的「樓換樓」模式，贊成的比率則降至 **52%**，可見受訪者雖然大多贊成「樓換樓」，但對於如何實施，則或有不同看法。

- 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，市建局應協助商戶重新開業，辦法包括在重建項目預留舖位，又或提供租金折扣、特惠津貼等，補償商戶在重建期間的收入損失。
 - 據電話調查所得，**78.7%**的受訪者亦有同感。
 - 縱使理解由於重建經年，客源或已流失，加上不一定有舖位適合商戶回遷復業，以致「舖換舖」難以實行，但不少受訪者仍要求市建局重新研究是否可為商戶在附近另覓商舖，以作補償。

- 市建局應研究方案，協助一些合資格租戶因不獲業主續租而喪失安置的機會
 - 建議與民意相符，並獲得大部份人支持。電話調查亦顯示贊成率達 **75.3%**。

3.2.6 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]）

- 《市區重建策略》是政府政策，執行機構不應只局限於市建局
 - 市民普遍贊成上述建議，並有建議讓城市規劃委員會及規劃署擔當更重要的角色，確保地區規劃完善。
 - 有建議由市建局與規劃署分工，由市建局處理安置及補償事宜，由規劃署負責處理重建失修樓宇的問題。
 - 有建議由發展局負責整體策略，市建局只作其中一個代理者。
 - 電話調查發現，**84.4%**的受訪者贊成有關政府部門、公營機構、私營機構、個別業主、專業人仕及非政府機構亦應參與市區更新的工作。

- 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，但對於規劃與實行的先後緩急及重建與復修如何取得平衡，則意見紛紜。
 - 有意見指為免重建帶來社會、經濟、環境等棘手糾紛，應以復修為先，只有在別無他法的情況下，才進行重建。
 - 另一方面，亦有人指出，復修並不能一次過解決市區老化的問題，只有重建才是改善舊區居民生活環境的更佳辦法。
 - 根據電話調查所得，對於重建與復修，**82.5%**的受訪者認為市建局日後不應顧此失彼。
 - 對於落實樓宇維修這一相關問題，市民大多同意，成立業主立案法團及建立物業管理機制，是關鍵所在。有建議政府加強民政事務總署的職能，協助失修舊樓成立業主立案法團。
 - 另有建議政府盡快參照強制驗樓及強制驗窗等計劃，推行強制樓宇修復計劃，以便防患未然。
 - 在資助失修樓宇業主進行所需復修及維修工程方面，亦收到多項建議。

- 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。反對的人認為，市建局應同時考慮周邊地區及重建項目範圍外的樓宇，從而達到整體保育的效果。
 - 電話調查顯示，有過半數(**53.9%**)的受訪者反對市建局只負責重建項目範圍內的保育項目。
 - 在保育歷史建築方面，有人同意業主應獲得現金補償或其他經濟誘因，亦有認為住戶應有權自行決定去留。此外，有謂歷史建築應只限售予政府，以免遭發展商拆卸重建。

- 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。假如市建局成為私人公司的直接競爭對手，便會令人擔心競爭是否公平。此外，亦有人擔心，一旦業主紛紛向市建局求助，市區更新便會缺乏多樣化。
 - 電話調查顯示，**75.1%**的受訪者贊成，假如舊樓能夠集齊一定比例的業主同意，大可與市建局接觸，接受收費顧問服務。
 - 贊成市建局擔當「促進者」的人，大多希望得悉更多細節。
 - 對於政府應否在過程中行使收地權以及應否動用公帑一點，意見頗為紛紜。有認為這實屬無可避免，最重要的是，項目是否有利大眾。
 - 有市民擔心，情況會變得複雜，而且會耗費大量資源，因而建議市建局考慮將顧問服務外判予專業人仕。
 - 有建議市建局成立附屬公司提供服務，以免市建局在行使法定權力及運用公帑方面出現混亂。
 - 有關市建局擔當「促進者」的角色及職能等方面，意見不一，包括市建局應協助業主與政府部門洽商，協助業主成立重建合作社，選定重建模式，向財務機構貸款等等。
 - 有建議謂應讓業主將業權換作重建項目的股權，並有權拍賣名下的股份。
- 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。有建議謂，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。
 - 電話調查所得的支持率，亦同樣高企，有 **83.5%**的受訪者同意，市區更新為鄰近地區帶來的經濟利益，應與市建局的財政自給原則一併考慮。
 - 另有建議，市建局財政狀況及重建項目資料均應增加透明度。

3.2.7 其他

(a) 製訂《市區重建策略》的考慮要點

- 市民大多同意市建局應秉承可持續發展的原則，以平衡經濟、社會、環境等利益為己任。
- 在社會方面，市民大多同意保存舊區獨有的文化特色及氣息。
- 在經濟方面，有建議重建項目須提供「可負擔房屋」而不是豪宅。所謂「可負擔房屋」，大可是質素類似居者有其屋(居屋)的中小型單位。同時，市建局不應單單着眼於商業因素，而是應以該區的社區需要為先，防止大型企業壟斷，並從各階層的利益出發，為他們提供更多選擇。此外，市區更新不應只顧興建高尚住宅及大型商場。

(b) 市區更新的步伐

- 市民大多認為市區更新步伐太慢。有建議檢討尚待進行的項目，讓市民知悉現行計劃的理念及未來路向。

(c) 作為執行者的市建局應如何篩選重建項目並訂定緩急先後

- 有建議謂應訂定清晰的重建項目篩選準則。準則除不得有違市區更新的目的外，並可鼓勵私人盡本份並參與市區更新。此外，準則應反映重建的社會本質。
- 有建議市建局公布未來 10 至 20 年的重建計劃，以免業主以市建局快將重建為藉口，不肯復修樓宇。
- 由業主及發展商主動促成的項目，亦應訂立清晰明確、公開透明的立項準則。

(d) 市建局的問責問題

- 有市民關注市建局的問責問題，因而建議成立獨立委員會，監察市建局貫徹政策及管理財務的情況。亦有建議讓市民旁聽市建局會議，並閱覽會議紀錄。
- 有建議改革市建局，並重新釐訂市建局的工作表現指標。

(e) 私人機構的角色

- 有認為私人機構的角色有欠清晰。有關私人機構的角色，眾說紛紜。
- 有建議政府應協助私人機構解決困難，收購有待重建的物業，另有建議就市建局項目推行業主參與計劃。
- 然而，另有意見謂，市區更新不應由市場主導，因此，不應以私人機構為主。有人甚至反對市建局與私人機構合作。

(f) 公眾參與

- 市民大多同意設立市區更新諮詢平台，可以有助當局與市民溝通。另有建議除採取是項方針外，並應舉行各類公眾參與活動，向市民發放有關市區更新的資訊，才可促進雙向溝通。

(g) 《市區重建策略》檢討過程

- 部分市民認為，先前兩個階段集得的意見受到曲解，亦未有如實反映於載有督導委員會初步回應與建議的小冊子之中。有認為電話調查的受訪者並不熟悉現行政策與路向，因而質疑調查結果是否足以代表民意。

4 總結及備註

「建立共識」是檢討最後及最重要的階段，除了讓市民有機會發表意見外，亦讓大眾討論督導委員會在聽取並研究「公眾參與」階段集得的意見及參考海外和本地專題研究得

出的實據/資料後的初步回應及建議。其後，督導委員會將細心研究「建立共識」階段所收集的意見，以便擬訂最後建議，提交政府考慮。

兩年來促進公眾參與的整個過程以及其間所收集的意見總結，將結集於最後報告公布。

儘管意見尚有分歧，但從上文可見，基本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。

當然，假如最終建議獲得政府採納，其中細節仍有待釐定商議，但是次檢討無疑已朝這方向邁出重要的一步。要更新香港市區，當中仍有不少難以解決的新舊問題，須繼續研究對策。

5 附件

請參閱附件。

- 完 -

附件一

香港中文大學
香港亞太研究所
電話調查研究室

《市區重建策略》檢討

「建立共識」階段中所收集的公眾意見

2010年8月

此研究由世聯顧問有限公司委託進行

香港中文大學香港亞太研究所(亞太研究所)受世聯顧問有限公司(世聯顧問)委託，專責收集及分析《市區重建策略》檢討自 2008 年 7 月以來集得的公眾意見。在第一階段「構想」階段所確立的 7 個主要議題，已在 2009 年 2 月展開的第二階段「公眾參與」階段，交由市民進一步進行討論。經考慮首兩階段集得的意見後，《市區重建策略》檢討督導委員會(督導委員會)在《「建立共識」階段公眾意見總結及展望文件》(《「建立共識」階段文件》)臚列初步建議，供市民討論。這一「建立共識」階段已於 2010 年 6 月結束。本報告旨在總結「建立共識」階段集得的意見及傾向，特別是市民對《「建立共識」階段文件》所載建議的意見。

1 公眾意見概覽

1.1 所得公眾意見數量

截至「建立共識」階段結束時，經撇除重複及與檢討無關的文件後，共收集到 264 個公眾書面評論、意見及建議。其中 75 個是意見表，在 6 月 5 日總結會議席上集得；42 個是郵件/電郵及建議/立場書，在多個場合集得；另有 86 個意見經由《市區重建策略》檢討網頁及公共事務論壇網頁提交。爲了讓政府官員及督導委員會成員與公眾直接交換意見，世聯顧問由 2010 年 2 月至 6 月期間，安排了連串商業電台及香港電台節目、一個建立共識工作坊、一次總結會議及兩次聚焦小組討論，其間發表的意見，現於本報告撮述 (表一)。

「建立共識」階段意見主要來自網上意見，情況與先前兩個階段相似。雖然集得的意見較「公眾參與」階段少，但大多來自受影響社區、專業團體及有關的持份者，由於對市區更新較爲熟悉，因此意見相對實質具體。

表 1: 意見來源分佈

來源	數量	百分比
郵件/電子郵件/親身遞交	42	15.91
諮詢會議 (立法會、城市規劃委員會、土地及建設諮詢委員會)	13	4.92
工作坊及諮詢會議	4	1.52
呈交發展事務委員會特別會議的意見書	27	10.23
意見表	86	32.58
《市區重建策略》檢討網站(網誌及網上論壇)/公共事務論壇網頁	86	32.58
電台節目	6	2.27
總數	264	100.00

1.2 電話調查

除上表開列的意見、評論及建議外，世聯顧問另委託亞太研究所進行獨立電話調查，研究公眾對《「建立共識」階段文件》所載十個政策方向有何意見。調查於 2010 年

5月14日至25日期間進行，共成功訪問1,005名年滿15歲並操粵語或普通話的香港居民，回應率為48.7%。按置信水平為95%計算，樣本標準誤差(以二項百分比分佈為基礎)為0.0158，個案為1,005個的樣本，最高估計誤差幅度即為±3.09%。

1.3 意見分類

「構想」階段得出的七大議題，不論是「公眾參與」階段的諮詢小冊子，還是督導委員會的《「建立共識」階段文件》均一直沿用。為使檢討三個階段集得的意見能夠前後一致、互相比對，本報告亦採用同一分類方式交代調查結果。該七大議題分別是：

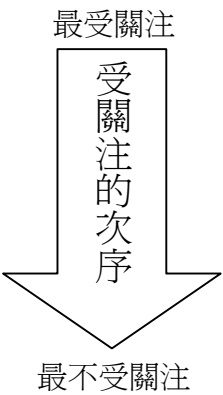
- (a) 市區更新的願景與範圍
- (b) 市區更新的四大業務策略
- (c) 持份者的角色
- (d) 補償及安置政策
- (e) 公眾參與
- (f) 社會影響評估及社區服務隊
- (g) 財務安排

至於未能如上歸類的意見，則歸入「其他」項下。

1.4 最受關注的議題

在「建立共識」階段中，公眾最關注的議題為「補償及安置政策」、「市區更新的願景與範圍」及「持份者的角色」。市民對「市區更新的四大業務策略」及「社會影響評估及社區服務隊」的關注程度為中等。討論最少的議題則為「財務安排」及「公眾參與」。

表 2：最受關注的議題

	1. 補償及安置政策
	2. 市區更新的願景與範圍
	3. 持份者的角色
	4. 市區更新的四大業務策略
	5. 社會影響評估及社區服務隊
	6. 財務安排
	7. 公眾參與

各議題項下最受關注的項目，詳見表 3。

表 3：各議題項下最受關注的項目

議題	最受關注的項目
市區更新的願景與範圍	市區更新諮詢平台
市區更新的四大業務策略	四大業務策略的側重點或優先次序
持份者的角色	市建局的角色
補償及安置政策	「樓換樓」方案
公眾參與	諮詢過程
社會影響評估及社區服務隊	社區服務隊
財務安排	市建局的財政自給原則

2 主要結果

本節旨在扼述「公眾參與」階段所得意見的主要結果，包括書面評論、意見、建議、諮詢會議紀要及電話調查。本節編排與上述七大議題相同。

2.1 市區更新的願景與範圍

此議題最受關注的副主題，一為市區更新諮詢平台，另一則為制訂《市區重建策略》所須考慮的因素。

2.1.1 制訂《市區重建策略》的考慮因素

2.1.1.1 可持續發展

在這方面，普遍共識是，更新舊區要能夠改善市區生活環境，令市區生活愜意，並讓人人受惠，市建局便須秉承可持續發展的宗旨，平衡經濟、社會、環境等各方面的訴求。有市民埋怨，現行的《市區重建策略》在着手解決市區老代問題時，過於側重重建，以致樓宇過早拆卸，高樓密密麻麻，結果產生人多車多、「屏風效應」、噪音、空氣污染等種種問題。另有人要求降低市區重建項目的地積比率，並盡量避免舊區街道變得形同虛設。不少人希望有更多綠化地帶、公園、公共空間等，亦有人相信，市區有更多綠化地帶，可有助減少公共醫療開支，促進人們和諧共處，長遠並可減少罪案。另有建議公共空間及公園應設於地面，即使不得不設於平台，亦應方便公眾前往。

2.1.1.2 社會文化因素

除可持續發展外，公眾大多贊成保留舊區的特色文化、歷史、文物及個性，從而尊重地區歷史文化。此外，不少人認為，對重建地區的居民來說，維持社交網絡

尤其重要，特別是年長的一群，有熟悉親切的老街坊，他們的生活才會安樂安心。

2.1.1.3 經濟因素

公眾大多抱怨市建局重建單位過於昂貴，並非受影響住戶所能負擔，於是往往造成市紳化效應，迫使重建地區附近的低收入家庭陸續遷出，讓路給較富裕的家庭。他們認為，市建局有責任提供可負擔的房屋而不是豪華住宅，並有建議因應本區居民的負擔能力，興建設施與質素與居者有其屋相類的中小型單位。

其他經濟因素如下：

(a) 市建局的願景應包含更多非商業考慮因素。市區更新不必只着眼於財政收益，而是應顧及社區的社會需要。

(b) 日後規劃更新時，不應只顧興建大型商場，而是應該從各階層的利益出發，提供更多選擇，防止大型企業壟斷。

2.1.2 以人為本、由下而上

雖然「以人為本、由下而上」的定義見仁見智，但公眾普遍贊成，規劃市區更新，應該以人為本，並須經過由下而上的參與過程。有人堅稱「以人為本」的「人」，是指受市區更新項目影響的人士，不論是選擇去或留的居民，還是項目毗鄰地區的居民。亦有人認為，廣義而言，應包括市區更新過程涉及的所有持份者。至於「由下而上」，有認為只是政府收集民意的公眾諮詢機制，亦有認為是讓本區居民自行規劃並執行重建項目的模式。

2.1.3 市區重建的步伐

公眾大多認為市區更新步伐太慢，亦有嫌市建局重建項目竣工需時過久，以致不少失修樓宇的住戶被迫冒險在惡劣的環境居住，等候市建局收回單位，情況又以經濟狀況欠佳的長者尤其嚴重。因此，有建議檢討 200 個列入《市區重建策略》但尚待進行的項目，並由市建局向市民解釋項目重建的理由、時間及方式。

2.1.4 市區更新諮詢平台

經諮詢公眾意見後，督導委員會在《「建立共識」階段文件》建議在各舊區成立市區更新諮詢平台，藉以收集民意，供政府考慮，從而加強市區更新的規劃工作。對於上述平台是否必須一點，暫時未能達成共識，但不少人均贊成讓所有持份者在地區層面更多參與市區更新工作，從而貫徹由下而上、以人為本的工作方針。有認為此舉有利就規劃市區更新建立共識，從而加快更新步伐，但亦有認為毋須成立諮詢平台。其中有謂市建局轄下已有七個地區諮詢委員會從事類似工作，因而質疑是否有必要另設諮詢機制，另亦有建議，與其成立全新的諮詢組織，倒不如向區議會增撥資源，用以舉辦周年地區發展論壇，藉以擬備周年地區發展計劃，開列失修樓宇清單。此外，另有建議，與其僅僅提供意見，倒不如將諮詢平台擴大為「地區規劃平台」，以便有足夠資源及權力，議決市區更新計劃並付諸

實行。類似的建議還包括成立社區參與規劃中心，以本區居民為主，並由非政府機構管理，以便就市區更新建立共識。

然而，根據電話調查所得，公眾大多贊成成立市區更新諮詢組織，情況與上文所述大不相同。其中，**73.3%**的受訪者贊成成立類似組織，就市區更新規劃收集民意，持相反意見的，則只有 **18.7%**。

2.1.4.1 目的、職能及成員組合

有建議諮詢平台應竭力確保居民如願以償，並防止持份者蒙受損失。另有建議諮詢平台的職能應包括舉辦公眾參與活動以廣集民意，監督並監察社會影響評估，並將有關地區規劃的民意綜合成建議，以資修訂分區計劃大綱圖。

不少人因諮詢平台欠缺本區居民代表，對《「建立共識」階段文件》所載建議表示有意見。有關諮詢平台成員組合的建議包括：

- (a) 諮詢平台必須包括一名區議員、一名資深社工及一名業主立案法團主席；
- (b) 另加業主立案法團、互助委員會等地區居民組織；
- (c) 10 名民選成員，並可各自委任 3 名居民代表及 3 名測量師、社工等專業人士；
- (d) 本區社區代表、專業人士、非政府機構成員、商會成員及市建局與有關政府部門代表；
- (e) 另應邀請熟悉收地及補償的專業人士加入；
- (f) 由法律界、宗教界、大專校長等背景中立的有能之士出任主席。

不少人認為，假如諮詢平台的成員全由政府委任，公信力及獨立性未免成疑。因此，有建議成員由居民選出，另有建議管理工作交由非政府機構等獨立組織負責。礙於諮詢平台只屬諮詢性質，並非法定組織，有擔心難以保證政府或市建局會聽從諮詢平台的意見。

2.2 市區更新的四大業務策略

對於市區更新的四大業務策略，意見大多集中在業務策略的主次平衡以及復修所須考慮的因素。

2.2.1 四大業務策略的主次

對於何者是首要業務策略，公眾意見不一，但大多認為應以復修為先，原因是只要舊樓狀況可以維持並能夠翻修，復修始終較重建理想。除非樓宇已經殘舊不堪，以致對住戶及公眾構成危險，否則，重建應視作別無他法的最後一着。此外，復修亦可避免因重建而引起社會、經濟、環境等棘手糾紛。然而，亦有人堅稱，復修並不能一次過解決市區老化的問題，只有重建才可改善舊區居民的生活環境。他們相信，除非復修能夠讓鋼筋混凝土樓房永保堅固，否則，重建亦屬在所必須。除上述意見外，亦有少數人認為應復修與重建並重，而保育及活化則次之。然而，電話調查結果則略有不同。絕大部分的受訪者(**82.5%**)

贊成市建局日後應同時兼顧重建與復修，反對的則只有10.7%。

2.2.2 復修

公眾普遍贊成，成立業主立案法團及建立物業管理機制，是樓宇維修得當的關鍵所在。因此，有建議政府加強民政事務總署的職能，協助舊樓成立業主立案法團，防止樓宇失修。有認為業主有責任定期檢查樓宇，以便防患未然，及早進行維修工程，因而要求盡快推行強制驗樓及強制驗窗等強制樓宇維修計劃。有建議樓齡愈高，巡查愈密。然而，亦有擔心長者等小業主未必有能力修復樓宇，因而建議為他們提供再按揭或修復基金等其他經濟援助。

其他建議包括：

- (a) 改善樓宇更新大行動，讓業主可在維修工程展開前獲發津貼，毋須像現行計劃般，由業主先行墊付工程費用。
- (b) 遇有缺乏重建潛質的失修樓宇，市建局可向業主提供貸款，協助他們修復樓宇。

2.2.3 保育

不少人批評政府至今仍未有全盤的保育政策，其中又以私人歷史建築的保育政策尤其缺乏。有意見謂，政府公布私人物業成為歷史建築，令有關業主再無權發展，但卻不給予適當補償，實有有欠公允。有建議這類業主應獲得現金補償或其他經濟誘因，例如可轉讓發展權等。

對於市建局保存文物古蹟的工作應否以其重建項目範圍為限一點，暫時未有共識。雖然有人贊成，但亦有人認為，要有全盤的保育政策的話，除重建項目範圍外，周邊地區以至區外樓宇亦應一併考慮。電話調查同樣顯示，沒有一個方案獲得絕大部分公眾贊成。有略高於半數(53.9%)的受訪者反對或強烈反對市建局只限負責其重建項目範圍內的保育項目，另有37%則表示贊成。

其他建議包括：

- (a) 受保育樓宇的住戶應有權自行決定去留。
- (b) 具歷史價值的建築物只可售予政府，以免遭發展商拆卸重建。

2.2.4 活化

究竟應由哪個政府部門或組織專責活化工作，公眾未能達成共識。有建議謂市建局應可多從事活化工作，但亦有表示由區議會接手更為適合。然而，公眾普遍認為，活化工作涉及多個政府部門，市建局實難以獨力而為。因此，有少數人建議與慈善團體以伙伴方式合作，以期活化歷史建築。

2.3 持份者的角色

2.3.1 市建局的角色

2.3.1.1 由市建局擔任執行者

有關由市建局擔任執行者方面，意見不太多。有認為讓業主主動洽談重建，並由市建局負責執行，實屬可行。另有反對市建局參與其事，原因是這類活動應由私人發展商牽頭。

電話調查顯示，對於遇有失修舊樓大多數業主希望重建，可以組織起來向市建局提出，公眾大多 (83.3%) 表示贊成，只有約十分之一(11.7%)的受訪者反對或強烈反對。

其他意見主要關於作為執行者的市建局如何篩選重建項目並訂定緩急先後，其中包括：

- (a) 個別人士促請市建局訂明各種重建方式以何者為先，即究竟應先資助業主復修樓宇，還是由受影響業主與市建局合力重建，又或沿用現行辦法。
- (b) 有謂應訂定重建項目的篩選準則，另有認為篩選準則及緩急先後不應違背市區更新及鼓勵私人參與等目標。少部分人希望市建局除具價值的重建地點外，亦應着眼於破落地區，藉以確保重建符合社會需要。另有人促請市建局公布未來 10 至 20 年的重建計劃，以免業主藉口市建局快將重建，不肯裝修樓宇。
- (c) 有建議謂，由業主及發展商提出的項目，要符合哪些條件，才會成為市建局項目，亦應訂有明確準則，所有資料並應公開透明。
- (d) 如大部分業主不接受市建局的重建項目，有可能需要去設立一個退出機制去中止項目

2.3.1.2 由市建局擔任促進者

《「建立共識」階段文件》所載由市建局擔任促進者的建議，是討論的焦點所在。贊成的認為市建局是公營組織，不但獲得業主信賴，亦可防止業主遭私人發展商誤導。另有認為，業主只要能夠分享重建成果，即使存在風險，亦會願意參與。反對的則認為，市建局提供的服務與私營公司無異，並無特殊社會功能可言。此外，市建局既是公營組織，一旦與私人公司直接競爭，便會違反公平競爭及以市場為主導等原則。另有人擔心，倘若業主紛紛向市建局徵求意見，市區更新便有千篇一律之虞。電話調查所得，卻並非如此正反參半，而是以贊成居多。其中75.1%的受訪者贊成或強烈贊成，認為舊樓只要徵得一定比率的業主同意，大可與市建局接觸，接受收費顧問服務。

部份人雖然贊成由市建局擔任促進者，但卻反對政府在過程中行使收地權及動用公帑。另有認為，假如要求市建局介入的話，這實屬無可避免；最重要的，是重建項目是否有利大眾。

其他建議包括：

- (a) 假如市建局但凡有個別業主求助都要提供服務的話，情況會變得相當複雜，而且會耗費大量資源。市建局大可二擇其一，一是專注處理已規劃的重建項目，二是考慮將顧問服務外判予專業人士。
- (b) 為免有行使法定權力及耗用公帑之嫌，市建局應成立附屬公司，提供與促進重建有關的服務。
- (c) 市建局可考慮在完成評估議擬的重建項目後，向業主提供技術、法律、財務(如提供貸款)等支援，並協助他們與各政府部門洽商。評估依據，可以是有關項目是否有利可圖。
- (d) 市建局可協助業主成立重建合作社，負責選定合宜的重建模式，以及在市建局協助下，向財務機構貸款等等。
- (e) 業主應可擁有重建項目的股權，以便由全體業主分擔風險。業主要是對物業市場缺乏信心，則可將名下股份拍賣，從而將業權與發展權一併出售。

2.3.1.3 其他

除由市建局擔當執行者與促進者的角色外，不少人亦對市建局的問責問題表示關注，具體意見包括：

- (a) 有批評謂市建局毋須問責，因而建議成立獨立委員會，監察市建局貫徹政策及管理財政的情況。亦有要求讓市民旁聽市建局會議，而且會議紀錄可向市建局分區辦事處索閱。
- (b) 有建議將市建局改組。少數人則建議解散市建局，並將有關工作轉交政府部門負責。另有建議將市建局納入香港房屋委員會及房屋署之下。
- (c) 有認為不應以金錢衡量市建局的工作表現。衡量準則應改為留守原區的受影響住戶商戶數目、受影響住戶安置前後的滿意程度、毗鄰社區的滿意程度等等。

2.3.2 其他持份者的角色

意見大多涉及有關政策局及私人發展商的角色。有建議讓城市規劃委員會及規劃署擔當更重要的角色，確保地區規劃完善，及早訂定規劃綱領，並限制樓宇的高度。另有建議由市建局處理安置及補償事宜，由規劃署負責取締失修樓宇。其他則建議整體策略由發展局掌管，而市建局只是其下的工具之一，並非唯一的工具。然而，有謂應釐清市建局、城市規劃委員會及發展局之間的關係。根據電話調查所得，絕大多數(84.8%)的受訪者贊成或強烈贊成讓有關政府部門、公營機構、私營機構、個別業主、專業人士及非政府機構參與市區更新的工作，反對或強烈反對的則佔9.9%。

公眾普遍關注私人發展商會擔當什麼角色。有認為，不論以往或日後，私人發展商在市區更新方面均舉足輕重，但《市區重建策略》檢討卻鮮有提及。有希

望政府協助私營機構收購有待重建物業的所有單位，以便推行業主參與計劃。另一方面，亦有認為市區更新涉及公眾利益，因此不應由市場主導，亦不應以私營機構為主力。此外，亦有人反對市建局與私人發展商合作。

2.4 補償及安置政策

2.4.1 對住宅業主的現金補償的計法和準則

2.4.1.1 7年樓齡重置居所價值

很多人批評現時用7年樓齡價值為基礎，計算現金補償予住宅業主的準則不公平，有必要檢討。他們一般不同意市建局認為受影響業主有足夠的補償去買另一個居住環境更好的物業。有市民說目標物業的收購價與市場上物業的市價有甚大差距。業主要在同區重置一個7年樓齡的居所極其困難。有人說那是因為補償額是以實用面積而非建築面積計算。另有人認為是因為減少了對非自住業主的補償。很多市民主張設立一個獨立委員會，詳盡檢討補償的計算方法和準則，計算出一個公平的補償計劃。亦有人建議成立調解和上訴機制，處理對補償額不滿意的業主。

2.4.1.2 在特殊環境下的長者業主

在「建立共識」階段有市民建議給予身處特殊環境的長者業主較高的津貼。對於這項建議，意見參差。反對的人認為這樣會鼓勵其他人爭取同等權益，最終令香港變成福利社會。相反地，電話調查結果顯示大部份受訪者（71.3%）贊成或非常贊成這建議，只有21.5%不贊成或非常不贊成。

2.4.1.3 自住業主與非自住業主的補償差額

根據現行的補償政策，自住業主與非自住業主的補償是有差距的。非自住業主只獲物業的公開市價，加自置居所津貼的一半。很多人批評這政策不公平，要求不同類別的業主都獲得同數的津貼。一些批評自住業主與非自住業主的津貼差距太大。有人提出在決定非自住業主的津貼時，其他因素也要一併考慮，例如擁有物業的時間、現時的居住狀況、業主的收入水平、甚至所持其他物業的數目。但一贊同此政策的人則憂慮，假若兩者獲同等補償，會惹來投機者買舊樓等待市建局收購。電話調查過半受訪者贊成現行政策，62.7%贊成或非常贊成維持現行政策，29%不贊成。

2.4.2 選擇「樓換樓」

在《市區重建策略檢討》的首兩個階段，很多市民要求市建局在現金補償之外，為住宅業主提供其他選擇，例如「樓換樓」。因應這些要求，督導委員會在「建立共識」階段文件中提出「樓換樓」的方案，諮詢公眾。在「建立共識」階段收到的意見顯示，公眾對應否實行這個方案沒有共識。反對的人一般質疑

其可行性。一些人估計新樓價錢與業主應得的現金補償額的差距太大，很多業主負擔不起新樓。另一些人則認為在拆卸舊樓之後，要好幾年時間，新樓才會完成。期間居民的社會網絡可能已經瓦解，恐怕他們也不太熱衷遷回。

有市民支持「樓換樓」方案。好幾位要求政府進一步澄清和解釋它的實行機制，例如，如何計算新樓與舊樓的面積，以及應用現時的市價，或是將來的市價作為低價計算日後換回來的新樓樓價。

有幾位市民提供了「樓換樓」的實施方法。

- (a) 業主不應以抽籤方式選擇新居所，而應按個人意願選擇；
- (b) 由於接受了「樓換樓」的業主需要等新樓落成，政府在重建期間應為他們提供臨時居所或租金津貼；
- (c) 受影響的業主選擇了「樓換樓」之後，在另置新居交易完成之前任何時間，應有權改變主意，改為收取應有的現金補償；
- (d) 業主應有較長的時間去考慮是否選擇「樓換樓」，由現在的 60 天延長至 90 天；
- (e) 市建局應容許業主以不同的方式繳付新樓樓價與現金補償的差額；
- (f) 非自住業主也可以參加本計劃；
- (g) 選擇了「樓換樓」的業主交付訂金給律師後，市建局應考慮給予利息。

電話調查結果顯示，大部份受訪者（76.1%）贊成或非常贊成市建局讓受影響業主有權選擇「樓換樓」。只有 26.7% 持相反意見。但是，當他們被問到是否同意督導委員會提出的「樓換樓」模式，支持度跌至 52%，而 38.8% 受訪者不贊成或非常不贊成他們的方案。這表示受訪者雖然大致上贊成有「樓換樓」這個選擇，對如何落實方案則有不同想法。

除了督導委員會提出的「樓換樓」方案，市民亦建議市建局考慮其他模式：

- (a) 業主應獲償一個同等大小的新樓，而無需付出新樓樓價與可獲的現金補償差額（所謂「呎換呎」）；
- (b) 市建局可與香港房屋協會合作，參照麗星樓和寶翠園的經驗，在同區或鄰近地區提供一種可與夾心階層居所標準比擬的「樓換樓」選擇；
- (c) 最理想的做法是，在同區內建成新樓，讓業主直接換樓而無需離開本區。

2.4.3 商舖業主與經營者

公眾一般都贊同市建局盡可能幫助小型商戶重返本區、重新開業，因為他們很難在同區再找到適合的新舖。很多人建議市建局在重建項目預留一定比例的商舖予商戶回遷；而且在他們的生意回復正常之前，應享租金折扣優惠。亦有人建議商戶獲發特別津貼，以補償在重建期內的收入損失。同樣的，電話調查結果顯示大部份受訪者（78.7%）贊成或非常贊成市建局應為商戶作特別安排，在項

目完成後協助他們遷回，繼續營業。不贊成或非常不贊成的只佔 13%。

雖然「建立共識」階段文件清楚說明「舖換舖」不可行，很多市民仍然要求再進一步探討其可能性。有人認為重建的商場被大型企業壟斷，小型商戶沒有生存空間，只有「舖換舖」才幫到他們。另有人認為如要保存社會網路和本區特色，更需要實行「舖換舖」。

2.4.4 租戶

公眾一般贊成保障在凍結人口調查中已登記合資格租戶的權利。多數人認為合資格租戶應獲補償及安置，不論他們何時遷出。除此之外，有一位人士認為，已獲登記的租戶，由於他們的搬遷並非出於自願，而是由重建計劃所致，因此，不應以一般公型租住房屋的審查標準。這意見與電話調查結果相符。調查顯示 75.3% 受訪者贊成或非常贊成市建局需設法幫助合資格租戶，讓他們得到安置或補償。

2.4.5 天台屋

有部份人士認為，市建局應該公平對待所有類型的業主，包括天台屋業主，以確保他們能夠獲得合理補償。有一個意見認為，沒有登記業權的業主應該也會獲恩恤補償。天台屋的住戶及業主的權益應受法律清晰界定及保障。

2.5 公眾參與

倘若要設立「諮詢平台」，一般都認為它應是當局與市民之間的一道橋樑。有人認為政府不應只聽「諮詢平台」成員的聲音，而需要組織更多公眾參與活動，例如工作坊和公眾論壇，透過平台吸納社會和區內居民意見。另有人提議設立一個由居民代表、專業人士、政府官員和非政府組織成員組成的社區計劃中心，與「諮詢平台」並肩工作。

除了設立「諮詢平台」，一般的共識是「由上而下」的方式，在今天已不能滿足市民的意願，市區更新應該「由下而上」，讓區內市民參與。因此，政府需投放更多資源，推動區內市民對區域議題發表意見。此外，政府應組織各類的公眾參與活動，包括工作坊、巡迴展覽、諮詢會議及調查等。亦有人建議當局多與業主會聯繫，諮詢業主的意見。

除此之外，市民大致認為諮詢過程應更公開、透明及問責。有人建議政府發表更多的市區更新資料，讓市民討論，例如市建局的重建時間表。另有建議在舊區開設資訊中心，提供市區更新資料和教育公眾樓宇維修的重要性。亦有人提出市建局可徵詢大眾認為比較方便開諮詢會議的時間地點。此外，在宣佈重建項目之後，市建局應在日間、晚間和周末在公眾場所開諮詢會議，回答受影響居民的問題。

2.6 社會影響評估及社區服務隊

2.6.1 社會影響評估

沒有人對「地區性社會影響評估」和「項目性社會影響評估」表示意見。至於由誰來進行「社會影響評估」，有人認為應交給一個獨立機構處理。另一些則主張由社區服務隊負責。電話調查結果顯示接近半數的受訪者（48.4%）相信公佈項目前的社會影響評估應由地區性的諮詢機構擔任，25%則主張由市建局負責。至於在公佈項目後針對受影響居民的特別需要的評估，超過半數（55.6%）認為應由一個獨立機構執行，而只有 28.4% 認為那是市建局的工作。

有幾位市民對社會影響評估的目的、範圍、內容和效應表示意見：

- (a) 社會影響評估不應限於找出或消除負面的後果。它同時應幫助社區及持份者認識發展的目標，為集思更新模式和制定補救方法，使重建發展達到最高的正面效益。
- (b) 社會影響評估應包括重建地區及周圍地區。
- (c) 社會影響評估應測量市區更新對社區網絡的影響，及對受影響的居民可能造成的負面效應。評估亦需要找出，受影響居民如獲得不同的補償計劃，是否仍會原區居住或營商。
- (d) 社會影響評估應該提供一個機會，讓政府官員、專業人士和受影響居民一同參與社區計劃。

2.6.2 社區服務隊

2.6.2.1 角色

由於社區服務隊社工在執行倡導權益的工作和處理個案的工作時有角色衝突，有建議將這兩個角色分開。但多數人認為倡導權益和處理個案不應分拆。一些人覺得這兩個角色只是很多工作範疇之中兩個，但與社工的類別不符。另一些則認為一直以來很多人推舉一站式服務，將兩個角色分開會達不到專業要求，同時忽略了服務對象的現實與利益。然而，有人懷疑市建局應否聘用社區服務隊做倡導權益的工作，因為已有很多關注小組和非政府組織協助市民爭取權益。相反地，電話調查中 63% 受訪者贊成或非常贊成處理個案和倡導權益是兩個互異的職責，應由市建局聘用社工處理個案，而其他機構聘用社工倡導權益。

有幾位市民建議社區服務隊擔任其他角色。其中一位覺得社區服務隊的工作一直限於補救工作，他們作為不同持份者之間的促進者，以及意見提供者的角色，皆被忽視了。另一位則建議社工在受影響居民和市建局或發展商之間發揮橋樑的作用。

2.6.2.2 獨立性與資金來源

很多人仍然對社區服務隊的獨立性表示關注。他們認為服務隊應該獨立，不受市建局提供資金或聘用，或在市建局的辦工室工作。有人的論點是，由市建局聘用社區服務隊會給人不夠獨立的印象，妨礙他們與受影響居民建立互信。有人指出服務隊的角色衝突是由資金來源，而非他們的職務引起。

大部份討論集中在社區服務隊的融資模式。一些人建議服務隊由「地區更新諮詢平台」聘用。大多數人主張由一個獨立基金或信託基金提供資金。有人建議政府設立基金，另有人認為可以像「平和基金」一般運作。除了基金，亦有建議由政府部（例如民政事務總署，社會福利署）或香港賽馬會出資。

2.6.2.3 其他

數位市民對社區服務隊的要求和訓練有如下意見：

- (a) 服務隊的專業職員應擁有行政、收地、補償及安置的經驗。
- (b) 服務隊應有一套執行守則和接受訓練，讓他們清晰理解自己的角色。

2.7 財政安排

2.7.1 「財政自給自足」原則

大部份人對市建局的財政自給自足原則表示意見。很多人認為應該檢討現行以「財政自給」和「審慎財政原則」為基礎的財政模式。幾位市民認為謹守這些原則令人感到市建局是以牟利為出發點。為了達到財政自給自足，市建局放棄沒有利潤的項目，4大業務策略又沒有優先次序。另有人對市建局項目為本的模式是否可達至的財政持續性存疑。另一方面，有人支持市建局財政自給。他們相信，只要不涉及超越更新項目範疇的活化和復修工作，便可做到財政自給。倘若市建局擔起這些項目，它應該收回成本。一位市民認為市建局的財政狀況應每5年檢討一次，如有需要，政府可注入資金。

2.7.2 考慮重建為項目範圍外帶來的經濟效益

很多人討論市區更新項目為鄰近地區帶來的經濟效益的重要性。很多人同意大家應考慮更新帶來項目範圍外的經濟效益。但有些人認為我們亦需要考慮更新為周圍地區帶來的社會使命和社會效益。社會效益應比財政自給自足原則更受重視。其他人亦同意，除了經濟效益，市建局應以改善舊區居民生活為目標，實施一個以人為本的方針，擔起發展商不願參與但具社會效益的項目。電話調查顯示，超過8成（83.5%）受訪者贊成或非常贊成市建局除了財政自給原則，亦應考慮市區更新為鄰近地區帶來的經濟效益。只有9.6%持異議。

2.7.3 財政狀況透明度及其他

市建局的財政狀況透明度受到同等注視。大部份人同意市建局應公開其財政狀況和每個更新項目的財務資料。有建議邀請香港審計署給市建局做審計以加強其效率。

其他有關財務安排的意見：

- (a) 市建局應停止發債券；
- (b) 市建局應考慮上市，利用集資加速市區更新；
- (c) 市建局行政人員不應獲發花紅。

2.8 其他

很多人對現在的《市區重建策略》檢討發表意見。有人對發展局發佈諮詢文件的日期由 2010 年 1 月延至 2010 年 5 月表示不滿。有人覺得很多在前一階段收到的意見，被誤解或是沒有在「建立共識」階段文件內表達出來，另有人懷疑政府沒有誠意聆聽。有幾位表示由中大執行的電話調查結果未能提供充足資料，因為受訪公眾不熟悉現行的政策和方式。

有人對個別市區更新項目表示意見。有些人要求將九龍城和土瓜灣的破爛舊區，尤其「13 街」，提早重建。有幾位對終止永利街重建表示不滿，希望當局盡快補償及安置。其他人則反對重建波鞋街和 H18 項目。

其他建議：

- (a) 不論現時的《市區重建策略》檢討結果如何，每 2 至 3 年都需要來一個中期檢討，令市區更新與時並進。
- (b) 我們可向台灣的市區更新模式學習。在每個地區設立區域辦事處，為受影響的居民提供支援。市建局可邀請專業人士和發展商負責重建項目，然後跟進，如有衝突，便擔任仲裁者化解問題。

附件二

香港中文大學香港亞太研究所

電話調查研究室

公眾對市區重建策略檢討意見調查

二零一零年五月十四日至二十五日

抽樣方法及調查概況

調查日期	：二零一零年五月十四日至廿五日（晚上六時十五分至十時三十分）		
調查對象	：15 歲或以上能說廣東話或普通話的香港居民		
調查方法	：電話隨機抽樣訪問		
抽樣方法	：先從最新的香港住宅電話簿（中文及英文版）中隨機抽出若干電話號碼；爲了使未刊載之住宅電話號碼也有機會被選中，將已抽選的電話號碼最後的兩個數字刪去，再配上由電腦產生的隨機數字；當成功接觸住戶後，選取其中一名符合調查資格的家庭成員作爲訪問對象。		
成功受訪樣本數目	：1,005		
調查執行結果			
電話號碼總數			13,000
未能成功接觸：			8,387
無效電話	3,945		
非住宅	592		
傳真或密碼	747		
線路繁忙	220		
沒有人接聽	2,883		
成功接觸：			4,613
確定沒有合適受訪者	252		
一接聽即掛線（未確定爲住宅及有否合適受訪者）	2,298		
被合適受訪者拒絕受訪	978		
受訪者訪問中途拒絕	72		
預約合適受訪者但最後聯絡不上	8		
成功訪問	1,005		
成功回應率	：成功訪問／(成功訪問 + 被合適受訪者拒絕 + 受訪者訪問中途拒絕 + 預約合適受訪者但最後聯絡不上)		
	= 1,005／(1,005 + 978 + 72 + 8) = 48.7%		
抽樣誤差	：以 1,005 這個成功樣本數對母體進行推論，假設受推論的變項爲二項分配時，其樣本標準差爲 0.0158；若將可信度 (confidence level) 設於 95%，推論百分比變項時最大可能樣本誤差爲± 3.09% 以內。		

調查結果（頻數及百分比分佈）

Q1 「現時市區更新主要包括四方面嘅工作，即重建、樓宇復修、文物保育同舊區活化，而呢四種工作中又主要著重於樓宇重建。如果將來市建局改為以樓宇復修同重建為主嘅話，你又贊唔贊成呢？」

	頻數	百分比	有效百分比
1. 非常唔贊成	7	0.7	0.7
2. 唔贊成	100	10.0	10.0
3. 贊成	754	75.0	75.0
4. 非常贊成	75	7.5	7.5
7. 其他意見 (註明)	17	1.7	1.7
8. 唔知道／好難講	52	5.2	5.2
總計	1005	100.0	100.0

有效樣本 1005 缺值樣本 0

Q2 「有意見認為，市區更新唔應該只係由市建局做，政府嘅有關部門、公營機構、私營機構、個別業主、專業人士同非政府機構都應該參與。你贊唔贊成呢個講法呢？」

	頻數	百分比	有效百分比
1. 非常唔贊成	2	0.2	0.2
2. 唔贊成	97	9.7	9.7
3. 贊成	785	78.1	78.1
4. 非常贊成	67	6.7	6.7
7. 其他意見 (註明)	15	1.5	1.5
8. 唔知道／好難講	39	3.9	3.9
總計	1005	100.0	100.0

有效樣本 1005 缺值樣本 0

Q3「依家市建局除咗喺佢嘅重建項目範圍內做保育工作外，亦有專門嘅保育工作，例如上環嘅西港城。如果市建局只專注喺重建項目範圍裏面嘅保育工作，你贊唔贊成呢？」

	頻數	百分比	有效百分比
1. 非常唔贊成	26	2.6	2.6
2. 唔贊成	516	51.3	51.3
3. 贊成	361	35.9	35.9
4. 非常贊成	11	1.1	1.1
7. 其他意見 (註明)	12	1.2	1.2
8. 唔知道／好難講	79	7.9	7.9
總計	1005	100.0	100.0

有效樣本 1005 缺值樣本 0

Q4「有人建議，若果某啲舊樓有大部分業主都想重建，佢地就可以組織起嚟主動向市建局提出，由市建局考慮收購，進行重建。你贊唔贊成呢個建議呢？」

	頻數	百分比	有效百分比
1. 非常唔贊成	4	0.4	0.4
2. 唔贊成	114	11.3	11.3
3. 贊成	781	77.7	77.7
4. 非常贊成	56	5.6	5.6
7. 其他意見 (註明)	7	0.7	0.7
8. 唔知道／好難講	43	4.3	4.3
總計	1005	100.0	100.0

有效樣本 1005 缺值樣本 0

Q5 「有意見認為，一幢舊樓若果有相當百分比嘅業主想重建，佢地就可以搵市建局，由市建局以收費形式向業主提供顧問服務，例如協助業主集合業權然後賣俾發展商，或者同發展商合作重建。你贊唔贊成呢個建議呢？」

	頻數	百分比	有效百分比
1. 非常唔贊成	10	1.0	1.0
2. 唔贊成	171	17.0	17.0
3. 贊成	720	71.6	71.6
4. 非常贊成	35	3.5	3.5
7. 其他意見 (註明)	12	1.2	1.2
8. 唔知道／好難講	57	5.7	5.7
總計	1005	100.0	100.0

有效樣本 1005 缺值樣本 0

Q6 「除咗現金補償外，有意見認為，市建局應該提供『樓換樓』嘅安排俾受重建影響嘅業主選擇。對於呢個意見，你贊唔贊成呢？」

	頻數	百分比	有效百分比
1. 非常唔贊成	7	0.7	0.7
2. 唔贊成	170	16.9	16.9
3. 贊成	685	68.2	68.2
4. 非常贊成	79	7.9	7.9
7. 其他意見 (註明)	16	1.6	1.6
8. 唔知道／好難講	48	4.8	4.8
總計	1005	100.0	100.0

有效樣本 1005 缺值樣本 0

Q7 「依家市建局對受影響業主係以七年樓齡單位價值作現金補償，有意見認為，如果自住業主選擇『樓換樓』，所換嘅新單位價值高過原本嘅七年樓齡現金補償嘅話，業主要補番差價。你贊唔贊成呢種『樓換樓』方式？」

	頻數	百分比	有效百分比
1. 非常唔贊成	27	2.7	2.7
2. 唔贊成	363	36.1	36.1
3. 贊成	499	49.7	49.7
4. 非常贊成	23	2.3	2.3
7. 其他意見 (註明)	14	1.4	1.4
8. 唔知道／好難講	79	7.9	7.9
總計	1005	100.0	100.0

有效樣本 1005 缺值樣本 0

Q8 「依家市建局重建項目嘅現金補償係樓價市值加埋津貼(即等於七年樓齡單位價值)，唔同種類嘅業主所得嘅津貼都唔同，例如非自住業主比自住業主少。你贊唔贊成繼續推行呢個政策？」

	頻數	百分比	有效百分比
1. 非常唔贊成	10	1.0	1.0
2. 唔贊成	281	28.0	28.0
3. 贊成	608	60.5	60.5
4. 非常贊成	22	2.2	2.2
7. 其他意見 (註明)	2	0.2	0.2
8. 唔知道／好難講	82	8.2	8.2
總計	1005	100.0	100.0

有效樣本 1005 缺值樣本 0

Q9 「頭先講過，嗰啲非自住業主所得嘅補償比自住業主少。如果嗰啲非自住業主係長者兼且有特殊情況，你又贊唔贊成佢地可以獲得多啲補償呢？」

	頻數	百分比	有效百分比
1. 非常唔贊成	4	0.4	0.4
2. 唔贊成	212	21.1	21.1
3. 贊成	663	66.0	66.0
4. 非常贊成	53	5.3	5.3
7. 其他意見 (註明)	19	1.9	1.9
8. 唔知道／好難講	54	5.4	5.4
總計	1005	100.0	100.0

有效樣本 1005 缺值樣本 0

Q10 「有意見認為，對於受市建局重建影響嘅商戶，市建局應提供特別嘅安排同協助，令佢地可以選擇返番重建完成後嘅項目內租舖。對於呢個意見，你贊唔贊成呢？」

	頻數	百分比	有效百分比
1. 非常唔贊成	4	0.4	0.4
2. 唔贊成	127	12.6	12.6
3. 贊成	754	75.0	75.0
4. 非常贊成	37	3.7	3.7
7. 其他意見 (註明)	19	1.9	1.9
8. 唔知道／好難講	64	6.4	6.4
總計	1005	100.0	100.0

有效樣本 1005 缺值樣本 0

Q11「有人認為，市建局喺進行重建時，必須協助嗰啲已登記嘅合資格住宅租戶，令到佢地唔會因為業主唔同佢地續租，而喪失安置嘅機會。你贊唔贊成呢個意見呢？」

	頻數	百分比	有效百分比
1. 非常唔贊成	5	0.5	0.5
2. 唔贊成	167	16.6	16.6
3. 贊成	718	71.4	71.4
4. 非常贊成	39	3.9	3.9
7. 其他意見 (註明)	10	1.0	1.0
8. 唔知道／好難講	66	6.6	6.6
總計	1005	100.0	100.0

有效樣本 1005 缺值樣本 0

Q12「有意見認為，喺舊區成立市區更新諮詢組織，以嗰區市民嘅意見為依歸，接受影響地區人士嘅意願，去決定更新嘅計劃 (即重建定唔重建，或者做唔做保育，喺邊度做等等)。對於呢個建議，你贊唔贊成呢？」

	頻數	百分比	有效百分比
1. 非常唔贊成	9	0.9	0.9
2. 唔贊成	179	17.8	17.8
3. 贊成	677	67.4	67.4
4. 非常贊成	59	5.9	5.9
7. 其他意見 (註明)	9	0.9	0.9
8. 唔知道／好難講	71	7.1	7.1
9. 拒答	1	0.1	缺值
總計	1005	100.0	100.0

有效樣本 1004 缺值樣本 1

Q13「有意見認為，市建局喺宣佈重建項目之前，要喺個個舊區進行較大範圍嘅社會評估，研究有關項目對社區有乜嘢潛在影響。你認為呢類社會評估應該由市建局定係由頭先提過嘅地區諮詢組織進行好啲呢？」

	頻數	百分比	有效百分比
1. 市建局	251	25.0	25.0
2. 地區諮詢組織	486	48.4	48.4
3. 其他：兩者一起做	142	14.1	14.1
4. 其他：兩者都不應該做	9	0.9	0.9
5. 其他：由其他機構做	19	1.9	1.9
8. 唔知道／好難講	97	9.7	9.7
9. 拒答	1	0.1	缺值
總計	1005	100.0	100.0

有效樣本 1004 缺值樣本 1

Q14「有意見認為，市建局喺重建項目正式公佈後，要進行另外一個評估，主要研究受重建項目影響居民嘅特別需要。你認為呢個評估，應該由市建局定係由獨立機構做好啲呢？」

	頻數	百分比	有效百分比
1. 市建局	285	28.4	28.4
2. 其他獨立機構	558	55.5	55.6
3. 其他：兩者一起做	47	4.7	4.7
4. 其他：兩者都不應該做	2	0.2	0.2
5. 其他：由其他機構做	6	0.6	0.6
8. 唔知道／好難講	105	10.4	10.5
9. 拒答	2	0.2	缺值
總計	1005	100.0	100.0

有效樣本 1003 缺值樣本 2

Q15 「現時市建局直接聘用由社工組成嘅社區服務隊，主要負責幫助受重建影響居民喺搬遷時遇到嘅困難，但有意見認為佢哋亦應該協助居民爭取權益。如果市建局請嘅社工只係負責處理個案，由其他機構嘅社工負責爭取權益。你贊唔贊成呢？」

	頻數	百分比	有效百分比
1. 非常唔贊成	10	1.0	1.0
2. 唔贊成	257	25.6	25.7
3. 贊成	599	59.6	59.9
4. 非常贊成	31	3.1	3.1
7. 其他意見 (註明)	12	1.2	1.2
8. 唔知道／好難講	91	9.1	9.1
9. 拒答	5	0.5	缺值
總計	1005	100.0	100.0

有效樣本 1000 缺值樣本 5

Q16 「有意見認為，市建局除咗考慮要維持財務嘅自給自足外，仲要考慮埋市區更新工作為附近地區帶嚟嘅經濟效益。你贊唔贊成呢個意見呢？」

	頻數	百分比	有效百分比
1. 非常唔贊成	8	0.8	0.8
2. 唔贊成	88	8.8	8.8
3. 贊成	792	78.8	79.2
4. 非常贊成	43	4.3	4.3
7. 其他意見 (註明)	5	0.5	0.5
8. 唔知道／好難講	64	6.4	6.4
9. 拒答	5	0.5	缺值
總計	1005	100.0	100.0

有效樣本 1000 缺值樣本 5

DISTRICT 「請問你住喺全港十八區嘅邊一區呢？」

	頻數	百分比	有效百分比
1. 中西區	42	4.2	4.2
2. 東區	102	10.1	10.2
3. 南區	36	3.6	3.6
4. 灣仔	26	2.6	2.6
5. 九龍城	63	6.3	6.3
6. 觀塘	100	10.0	10.0
7. 深水埗	50	5.0	5.0
8. 黃大仙	57	5.7	5.7
9. 油尖旺	34	3.4	3.4
10. 離島	19	1.9	1.9
11. 葵青	52	5.2	5.2
12. 北區	43	4.3	4.3
13. 西貢	65	6.5	6.5
14. 沙田	91	9.1	9.1
15. 大埔	41	4.1	4.1
16. 荃灣	49	4.9	4.9
17. 屯門	66	6.6	6.6
18. 元朗	64	6.4	6.4
99. 拒絕回答	5	0.5	缺值
總計	1005	100.0	100.0

有效樣本 1000 缺值樣本 5

HOUSE 「請問你現在嘅居所係以下邊一類型呢？」

	頻數	百分比	有效百分比
1. 租住公營房屋	320	31.8	32.0
2. 自置公營房屋	163	16.2	16.3
3. 租住私人樓宇	108	10.7	10.8
4. 自置私人樓宇	391	38.9	39.1
5. 其他：宿舍	12	1.2	1.2
6. 其他：村屋／丁屋／祖屋	5	0.5	0.5
9. 拒絕回答	6	0.6	缺值
總計	1005	100.0	100.0

有效樣本 999 缺值樣本 6

AGE 「請問你係屬於以下邊個年齡組別呢？」

	頻數	百分比	有效百分比
1. 15 - 19 歲	92	9.2	9.2
2. 20 - 29 歲	152	15.1	15.2
3. 30 - 39 歲	178	17.7	17.8
4. 40 - 49 歲	223	22.2	22.3
5. 50 - 59 歲	199	19.8	19.9
6. 60 - 69 歲	107	10.6	10.7
7. 70 歲或以上	50	5.0	5.0
9. 拒絕回答	4	0.4	缺值
總計	1005	100.0	100.0

有效樣本 1001 缺值樣本 4

EDU 「請問你嘅教育程度係以下邊個組別呢？」

	頻數	百分比	有效百分比
1. 小學或以下	119	11.8	11.9
2. 中學	551	54.8	55.3
3. 大專或以上	327	32.5	32.8
9. 拒絕回答	8	0.8	缺值
總計	1005	100.0	100.0

有效樣本 997 缺值樣本 8

WORK 「請問你屬於以下邊類人士呢？」

	頻數	百分比	有效百分比
1. 全職工作	512	50.9	51.1
2. 兼職工作	23	2.3	2.3
3. 搵緊工／暫時停工	32	3.2	3.2
4. 退休人士	139	13.8	13.9
5. 主理家務	157	15.6	15.7
6. 學生	138	13.7	13.8
9. 拒答	4	0.4	缺值
總計	1005	100.0	100.0

有效樣本 1001 缺值樣本 4

INCOME 「請問你屋企嘅家庭每月總收入係以下邊個組別呢？」

	頻數	百分比	有效百分比
0. 沒有收入	36	3.6	3.8
1. 一萬以下	159	15.8	16.6
2. 一萬至三萬以下	389	38.7	40.5
3. 三萬至五萬以下	184	18.3	19.2
4. 五萬或以上	134	13.3	14.0
8. 不定／不知道	58	5.8	6.0
9. 拒絕回答	45	4.5	缺值
總計	1005	100.0	100.0

有效樣本 960 缺值樣本 45

SEX 受訪者性別

	頻數	百分比	有效百分比
1. 男	458	45.6	45.6
3. 女	547	54.4	54.4
總計	1005	100.0	100.0

有效樣本 1005 缺值樣本 0

附件三 - 公眾意見及提出者列表

書面建議索引

工作坊、總結會議及諮詢會議		
日期	活動	地點
2010年5月15日	建立共識工作坊	浸會大學道校園陳瑞槐夫人胡尹桂女士持續教育大樓
2010年6月5日	總結會議	香港北角百福道21號 香港青年協會大廈
2010年6月8日	專業團體諮詢會議	中環皇后大道中181號 新紀元廣場低座6樓601室 市區更新探知館
2010年6月10日	專業團體諮詢會議	中環皇后大道中181號 新紀元廣場低座6樓601室 市區更新探知館
		數量: 4

諮詢會議 (立法會、城市規劃委員會、土地及建設諮詢委員會等)	
日期	會議
2010年1月29日	城市規劃委員會都會規劃小組委員會會議
2010年2月23日	立法會發展事務委員會會議
2010年5月13日	土地及諮詢委員會會議
2010年5月25日	立法會發展事務委員會會議
2010年5月28日	油尖旺地區諮詢委員會會議
2010年6月3日	荃灣地區諮詢委員會會議
2010年6月4日	城市規劃委員會會議
2010年6月10日	中西區地區諮詢委員會會議
2010年6月15日	灣仔地區諮詢委員會會議
2010年6月24日	古物諮詢委員會會議
2010年6月29日	九龍城地區諮詢委員會會議
2010年7月5日	深水埗地區諮詢委員會會議
2010年7月10日	立法會發展事務委員會會議特別會議
數量: 13	

日期	姓名	組織
郵件/電子郵件/親身遞交		
2010年2月2日	Jason Leung	
2010年2月18日	Mr. CHEUNG Yiu-tong	
2010年2月20日	九龍城區議員任國棟	
2010年2月26日	蔡柱強	
2010年3月25日		西九新動力
2010年3月27日	M Y Chan	
2010年3月31日	吳炫達	土瓜灣社區事務促進會主席
2010年4月29日		九龍城關注啓德發展居民組
2010年5月13日	Mr Pang Kin Fai (Edmund)	
2010年5月15日	梁日榮	
2010年5月15日		K28 眾業主
2010年5月15日		士丹頓街及永利街重建租客組
2010年5月16日		H15 關注組
2010年5月17日		重建聯區業主聯會
2010年5月18日		深水埗南昌街一舊樓小業主
2010年5月22日		「民間共識」聯署
2010年5月25日		重建聯區業主聯會暨 H19 業主及租客權益關注組
2010年5月31日	楊國榮	
2010年6月3日		K28 波鞋街關注組眾業主
2010年6月3日		香港社會服務聯會
2010年6月5日		民間聯合聲明
2010年6月5日		公共專業聯盟
2010年6月5日	楊國榮	
2010年6月6日	梁日榮	
2010年6月6日	Yau Yau	
2010年6月14日	冼鳳儀	
2010年6月14日	楊國榮	
2010年6月14日	楊國榮	
2010年6月15日	楊國榮	
2010年6月19日	楊國榮	
2010年6月22日	呂燊	
2010年6月25日	楊國榮	
2010年6月26日	姚麗英	
2010年6月28日	Timothy Ma	
2010年6月28日	江瑞祥	
2010年6月29日		九龍城關注啓德發展居民組
2010年6月30日	楊國榮	
2010年6月30日		香港規劃師學會

2010年6月30日	觀塘區議員陳華裕	
2010年7月8日	楊國榮	
2010年7月10日	Paul Zimmerman	Designing Hong Kong
2010年7月10日		全港重建聯區業主居民聯會
數量:		<u>42</u>

日期	姓名	組織
呈交立法會發展事務委員會特別會議 (2010年7月10日) 的意見書		
2010年6月1日	一名市民	
2010年6月8日	東區區議會議員楊位醒先生	
2010年6月11日	南區區議會議員楊默博士	
2010年6月15日	楊國榮先生	
2010年6月24日	九龍城區議會議員潘志文先生	
2010年6月25日	姚小容女士	
2010年6月25日		K28 波鞋街關注組
2010年6月27日		九龍城區舊區網絡
2010年6月29日		英國皇家特許測量師學會(香港)
2010年6月30日		香港規劃師學會
2010年6月30日		關注舊區住屋權益社工聯席
2010年6月30日		香港測量師學會
2010年6月		香港地產建設商會
2010年6月		香港土地行政學會
2010年7月5日		社區營造計劃
2010年7月5日	姚清保先生	
2010年7月5日	李維怡小姐	
2010年7月5日		順寧道義工支援組
2010年7月5日	張善怡小姐	
2010年7月5日		南土瓜灣關注組
2010年7月5日		H15 關注組
2010年7月7日	張耀棠先生	
2010年7月10日		公共專業聯盟
2010年7月10日		重建關注組
2010年7月10日		觀塘新隆大樓業主立案法團
2010年7月10日	凌鳳霞女士	
2010年7月10日	楊國榮先生	
數量:		<u>27</u>

日期	姓名	組織
意見表		
2010年3月5日	夏國泰	
2010年5月15日	陳瑞東	
2010年6月	鄧帶	一位九龍城區居民
2010年6月	木杏熙	一位九龍城區居民
2010年6月	馮炳	一位九龍城區居民
2010年6月	趙毛女	一位九龍城區居民
2010年6月	林玉清	一位九龍城區居民
2010年6月	黃小姚	一位九龍城區居民
2010年6月	曾錦	一位九龍城區居民
2010年6月	劉燕	一位九龍城區居民
2010年6月	劉春友	一位九龍城區居民
2010年6月	高木春	一位九龍城區居民
(於2010年6月5日總結會議上收集的意見表)		
議題 1		
2010年6月5日	陳海健	土瓜灣十三街社區關注組
2010年6月5日	MARY	TST
2010年6月5日	張秉忠	馬頭圍重建關注組
2010年6月5日	張超雄	
2010年6月5日	凌鳳霞	官塘區
2010年6月5日	張耀棠	土瓜灣居民
2010年6月5日	伍錦超	H15 關注組
2010年6月5日	吳彥強	灣仔
2010年6月5日	(無名氏)	
2010年6月5日	Candy	CFSC SST
2010年6月5日	Jeffrey	KT SST
2010年6月5日	陳凱姿	
2010年6月5日	Paul Zimmerman	Designing HK
2010年6月5日	李維怡	
2010年6月5日	Philip Fung	Hong Kong Institute of Land Admistration
2010年6月5日	岑學敏	社區文化關注
2010年6月5日	王浩賢	
2010年6月5日	Chris Wong	
2010年6月5日	邱鳳美	深水埗
2010年6月5日	李超錯	
2010年6月5日	鄭月娥	
2010年6月5日	楊國榮	
2010年6月5日	羅國威	
2010年6月5日	冼鳳儀	深水埗
2010年6月5日	IU SIU YUNG	
2010年6月5日	賴建國	

2010年6月5日	區國權	
2010年6月5日	Tony Hui	
議題 2		
2010年6月5日	張耀棠	土瓜灣居民
2010年6月5日	姚清保	深水埗順寧道
2010年6月5日	王浩賢	
2010年6月5日	芳姐	南土瓜灣關注組
2010年6月5日	曾音拳及劉偉忠	
2010年6月5日	IU SIU YUNG	
2010年6月5日	張超雄	
2010年6月5日	Paul Zimmerman	Designing HK
2010年6月5日	張太	
2010年6月5日	柳安怡	
2010年6月5日	HO KA YIN	
2010年6月5日	MAY LEUNG	南土瓜灣關注組
2010年6月5日	Steve Cheung	
2010年6月5日	麥婉儀	馬頭圍/春田街場樓重建關注組
2010年6月5日	馮志明	
2010年6月5日	黃燕芬	馬頭圍道場樓重建關注組
2010年6月5日	吳彥強	
2010年6月5日	伍錦超	H15 關注組
2010年6月5日	HO WAN TEUNG	
2010年6月5日	張善怡	
2010年6月5日	IU SIU YUNG	
2010年6月5日	羅國威	
2010年6月5日	湛淦樞	
2010年6月5日	候志宏	
2010年6月5日		深水埗海壇街通州街北河街
2010年6月5日	(無名氏)	
2010年6月5日	Patrick Chung	Hong Kong Institute of Real Estate Administrators
2010年6月5日	陳凱姿	
2010年6月5日	葉美容	
2010年6月5日	何國強	
2010年6月5日	不平人	
議題 3		
2010年6月5日	Chris Wong	
2010年6月5日	張超雄	
2010年6月5日	Steve Cheung	
2010年6月5日	李炳權	
2010年6月5日	伍錦超	H15 關注組
2010年6月5日	吳彥強	灣仔

2010年6月5日	(無名氏)	
2010年6月5日	湛淦樞	
2010年6月5日	王浩賢	
2010年6月5日	江擇文	
2010年6月5日	Paul Zimmerman	Designing HK
2010年6月5日	區國權	
2010年6月5日	(無名氏)	
2010年6月5日	Lui Tak Shing	
2010年6月5日	梁太	
	數量:	86

日期	姓名	組織
《市區重建策略》檢討網站(網誌及網上論壇)/公共事務論壇網頁		
《市區重建策略》檢討網站 (網誌)		
2010年2月1日	MaTau Wai Road 45A to J should be redeveloped	
2010年2月1日	馬頭圍道 45J 塌樓悲劇	
2010年2月23日	MoLeung, LEE	
2010年3月6日	Singles	
2010年3月16日	Little Lady Gaga	
2010年3月30日	年青人	
2010年3月31日	紅姑(不是鍾楚紅)	
2010年6月16日	月鳥 i@like.ws	
《市區重建策略》檢討網站(網上論壇)		
2010年1月16日	Mr. Chan	
2010年2月1日	Joyce	
2010年2月3日	jso	
2010年2月21日	hemnett	
2010年2月25日	peako	
2010年2月27日	MR. to	
2010年3月5日	Kau	
2010年3月29日	Lam Ka-yan	
2010年4月26日	Miss Lau	
2010年4月26日	Mr. Tong	
2010年5月23日	十三街的八十後	
2010年6月62日	CC	
2010年6月11日	David So	
2010年6月25日	民主建港協進聯盟	
2010年6月27日	Ms F	
2010年6月28日	MR. To	
2010年7月9日	Lam chi kam	

於商業電台留言板的留言		
2010年2月3日	豪仔	
2010年2月3日	terry	
2010年2月4日	阿珍	
2010年2月4日	阿寶	
2010年2月5日	少D2R、多D2R	
2010年2月5日	有相信市建局有4R	
2010年2月5日	不明人	
2010年2月5日	推到完場	
2010年2月5日	萊	
2010年2月6日	張	
2010年2月6日	tung	
2010年2月7日	樓意	
2010年2月11日	祥	
2010年2月11日	范紫齊	
2010年2月13日	Mr. Cheung	
2010年2月13日	Fai Fai	
2010年2月14日	買了五十年樓齡唐樓自住的八十後上	
2010年2月15日	十三街	
2010年2月18日	婉儀	
2010年2月18日	tam s.y.	
2010年2月18日	市建局貪錢	
2010年2月20日	kekeke	
2010年2月20日	天台租客	
2010年2月22日	發記	
2010年2月22日	土瓜灣張先生	
2010年2月24日	小肥	
2010年2月26日	買了五十年樓齡唐樓自住的八十後上	
2010年2月27日	Titi	
2010年2月27日	jason	
2010年2月27日	天台屋	
2010年2月27日	Tina	
2010年2月27日	Lamshekho	
2010年3月7日	堅	
公共事務論壇		
2010年5月19日	Message #1	
2010年5月21日	Message #2	
2010年5月23日	Message #3	
2010年5月25日	Message #4	
2010年5月27日	Message #5	

2010年5月30日	Message #6	
2010年6月1日	Message #7	
2010年6月2日	Message #8	
2010年6月5日	Message #9	
2010年6月7日	Message #10	
2010年6月8日	Message #11	
2010年6月17日	Message #12	
2010年6月17日	Message #13	
2010年6月20日	Message #14	
2010年6月21日	Message #15	
2010年6月23日	Message #16	
2010年6月23日	Message #17	
2010年6月23日	Message #18	
2010年6月25日	Message #19	
2010年6月26日	Message #20	
2010年6月28日	Message #21	
2010年6月28日	Message #22	
2010年6月29日	Message #23	
2010年6月30日	Message #24	
2010年6月30日	Message #25	
2010年6月30日	Message #26	
2010年5月24日	Message #27	
2010年7月2日	Message #28	
		數量: 86

電台節目	
日期	節目
2010年2月6日	市區更新多聲道(1)
2010年2月13日	市區更新多聲道(2)
2010年2月20日	市區更新多聲道(3)
2010年2月27日	市區更新多聲道(4)
2010年3月8日	香港電台第3台 - Backchat
2010年3月27日	商業一台 - 政經星期六
	數量: 6

合計: 264