



共建优质居住环境

《市区重建策略》检讨 公众参与顾问服务

「构想」阶段报告

世联顾问有限公司
2009年4月

目录

	<i>分节</i>	<i>页数</i>
1	引言 1.1 背景资料 1.2 报告的目的	3 - 4
2	「构想」阶段项目内容及意见收集机制之背景 2.1 前言 2.2 项目内容 2.3 与政策研究顾问之协调	4 - 6
3	公众于「构想」阶段表达之意见 3.1 意见收集机制之背景 3.2 所收集意见的概览	6 - 9
4	「公众参与」阶段 4.1 从公众意见整理出的建议事项及议程 4.2 建议项目内容	9 - 16
5	总结及备注 5.1 下一阶段	16
6	附件 附件一 「构想」阶段所收集之公众意见 附件二 书面意见索引 附件三 聚焦小组讨论列表	17 - 32 33 - 36 37 - 38

1 引言

1.1 背景

- 1.1.1 政府在咨询公众后，于 2001 年公布《市区重建策略》，为市区重建局（市建局）的工作提供指导性原则。
- 1.1.2 随着社会变迁和市民期望的改变，发展局局长于 2008 年 7 月 17 日宣布检讨《市区重建策略》，以确保《市区重建策略》能配合社会最新发展。是次检讨包括与本港情况相若的海外城市政策研究及分三个阶段进行的公众参与，预计于两年内完成。世联顾问有限公司（世联顾问）在 2008 年 7 月下旬获委任为是次检讨的公众参与顾问。
- 1.1.3 政府承诺是次检讨「会以非常开放的态度进行...，完全没有预设的议程...，对市区更新的未来发展方向没有定论。政府真诚地期望公众能对这课题踊跃发表意见。」¹当局在 2009 年 1 月 20 日的立法会发展事务委员会会议中呈交的文件表示，将采取「全面彻底的手段...检讨市区更新的各个层面，而非仅限于市建局目前的工作...如有需要，更会考虑修改市区重建局条例。」
- 1.1.4 《市区重建策略》检讨分三个阶段进行 — 分别为「构想」阶段（2008 年 7 月至 2009 年 1 月）、「公众参与」阶段（2009 年 2 月至 12 月）及「建立共识」阶段（2010 年 1 月至 4 月）。
- 1.1.5 在「构想」阶段，我们透过不同方法确立及制订检讨过程的优先次序，并订出讨论议题及事项。对市区重建过程积极参与 / 感兴趣及 / 或受影响的持份者及市民大众均曾获邀参与表达意见及提出建议。
- 1.1.6 与此同时，香港大学研究队也就亚洲城市的市区重建政策进行研究（政策研究），有关内容将与在「构想」阶段收集的意见一同整合，以制订出「公众参与」阶段的讨论范围及议题，继而进入到「建立共识」阶段，以计划中的一个工作坊作为整个《市区重建策略》检讨工作的总结。

¹ 依据 2008 年 7 月 17 日政府发放之新闻稿，发展局局长就《市区重建策略》检讨发言之内容。

1.2 报告的目的

本报告总结了「构想」阶段期间进行的活动、所收集之公众意见及初步意见分析，以确定主要议题，并为「公众参与」阶段订出讨论议程。我们致力涵盖所有收集的意见，但由于公众参与是一个持续进行的过程，期间可能不时会收到新的意见，当局将在日后继续加以考虑有关意见。

2 「构想」阶段项目内容及意见收集机制之背景

2.1 前言

2.1.1 藉着「构想」阶段，我们为核心的公众参与活动及相关宣传等大型的公众参与过程作出准备。为识别受关注的主要议题，当局特别举办了一系列聚焦小组讨论，作为「构想」阶段的主要活动。另一重要的意见收集途径是《市区重建策略》检讨网站的改善和提升。

2.1.2 一如初议报告及其后的进度报告提及，有关活动分为标准及创新两大类，以便策划及汇报。下列图表将概述「构想」阶段中公众参与过程不同活动的进度。

2.2 项目内容

	活动	内容及备注
		标准项目内容
1	聚焦小组讨论	<p>(a) 以下各团体曾获邀参与聚焦小组讨论（共 20 次）：</p> <ul style="list-style-type: none">- 学术及专业团体（科学及工程）——建筑师、规划师、工程师、测量师等- 学术及专业团体（艺术及人文）——社会工作者、艺术及文化界代表、历史学家等- 倡导团体——政策「智库」组织、绿色团体、保育团体及社区团体- 商界组织——发展商、零售商、流动小贩、交通营运商等- 受影响团体——业主及租客 / 关注组织- 政治组织——区议会- 公众人士- 与市区重建有关的专业团体及组织，包括市建局分区咨询委员会、市建局董事会及《市区重建策略》检讨委员会、香港建筑师学会、香港房屋委员会、香港房屋协会(房协)、土地及建设咨询委员会及香港总商会。 <p>(b) 平均参与人数为 15 人（包括观察员）。《市区重建策略》检讨督导委员会（督导委员会）成员、发展局代表、市建局代表、政策研究顾问代表及世联顾问代表均有出席大部份小组讨论，除了获邀的参与者外，每次讨</p>

	活动	内容及备注
		<p>论亦有约 10 名即场参加的人士。</p> <p>(c) 著名传媒主持人林旭华及李锦鸿先生、世联顾问行政总裁麦黄小珍女士、香港总商会代表施家殷先生、香港建筑师学会代表何文尧先生、世联顾问代表兼资深传媒工作者袁健国先生，以及香港大学陈祖为教授均曾协助主持并带领讨论。</p> <p>(d) 每次聚焦小组讨论的摘要，已于会议完结后上载至《市区重建策略》检讨网站。</p>
2	重整网站	<p>(a) 已重整《市区重建策略》检讨网站，令网站更吸引和简明易用。更新版的网站已于 2008 年 12 月推出。</p> <p>(b) 网站内设有网上论坛、网志及网上问卷，为市民提供发表意见的平台。</p> <p>(c) 市民亦可于网站上浏览《市区重建策略》检讨的最新信息及未来活动。</p> <p>(d) 截至 2009 年 1 月，当局透过网站收集了 80 份有效意见，并将与聚焦小组讨论及其它渠道收到的意见一并进行分析。</p>
3	电视宣传短片	<p>(a) 电视宣传短片是有效宣传公众参与活动的途径，首个宣传短片已在 2008 年 12 月在电视及电台启播。</p>
4	「市区更新的模式与挑战—亚洲经验分享」研讨会	<p>(a) 市建局于 2008 年 12 月 15 日举行了一个有关亚洲地区市区更新经验的研讨会，让本港持份者与海外专家及从业员交流心得。当日约有 300 多位参加者分享新加坡、东京、首尔、台北、上海及广州六个亚洲城市的经验。</p> <p>(b) 大会已记录当日参与者所表达之意见，并于「构想」阶段中加以考虑。</p>
5	海外考察	<p>(a) 承接对六个亚洲城市的政策研究，当局亦举办了考察团，让主要持份者能取得东京和上海两个到访城市的第一手资料。</p> <p>(b) 东京考察团在发展局局长林郑月娥女士率领下于 2009 年 2 月 8-11 日圆满举行。代表团与东京地方政府官员、学者以及其它对市区重建有丰富经验的团体会面，并参与讲座。</p> <p>(c) 市建局主席张震远先生亦于 2009 年 3 月 26-28 日率领考察团前往上海。代表团与上海政府官员、学者以及其它对市区重建有丰富经验的商界代表会面，并参与讲座。</p>
6	公众宣传	<p>(a) 发放新闻稿邀请各界参与《市区重建策略》检讨伙伴合作计划、介绍东京考察团。</p> <p>(b) 为配合东京考察团并响应媒体查询，顾问安排了记者访问督导委员会成员，有关文章以及东京考察的经验</p>

	活动	内容及备注
		亦已在报章刊载。 (c) 藉 2009 年 3 月 25 日的开幕礼，顾问向专栏作家介绍市区更新汇意坊这创新项目及《市区重建策略》检讨。

2.2.1 在「构想」阶段期间，我们亦为将于「公众参与」阶段正式推出的项目进行筹备工作，包括：《市区重建策略》检讨伙伴合作计划、市区更新汇意坊以及电台节目。

2.3 与政策研究顾问之协调

2.3.1 世联顾问一直与发展局、市建局及政策研究顾问紧密合作，确保能收集及分析所有意见及响应。我们又定期进行顾问会议，整合各项观察资料以配合工作进度，从而在设计「公众参与」阶段活动时全面而整体地考虑及展示所有经验和相关意见。

3 公众于「构想」阶段表达之意见

3.1 意见收集机制之背景

3.1.1 如前文所述，我们透过但不限于以下途径收集公众意见，包括《市区重建策略》检讨网站、聚焦小组讨论期间所得之直接观察、其它公众活动、以及公众向发展局、市建局及 / 或世联顾问提交的意见 (通过电邮或其它方式)。香港中文大学香港亚太研究所获委任协助整理及分析所得的意见。

3.1.2 截至 2009 年 1 月，我们在「构想」阶段从公众收到合共 149 份书面评论、意见及建议。经过滤重复递交及与检讨无关的文件²后，共得 127 份意见书供进一步分析。在所得的书面建议及意见中，近三分二均透过《市区重建策略》检讨网站提交，显示网上平台是有效而简便的公众参与工具。20 次聚焦小组讨论的录音誊写亦包括在分析报告中。

3.2 所收集意见的概览

3.2.1 在附件一的报告内，我们按照八大主要议题分类列出了在「构想」阶段所收集的各类意见。有关分类系统已涵盖在《市区重建策略》检讨「构想」阶段中所收集的所有主要意见，其它无

² 与检讨无关的文件意指缺乏内容、或不牵涉有关市区更新的意见或建议（如在网站上张贴无意义的响应、向当局查询是否已经收到其意见书等）。

法分类的意见将于标题为「其它」的部份作讨论。

3.2.2 正如在 2009 年 1 月提交予督导委员会的文件及在《市区重建策略》检讨网站中提及, 经已确定之主要议题可分为九大主题, 现总结如下:

(a) 愿景与考虑因素

- 不少人士提出, 市区更新的愿景应视乎香港的长远定位而定, 并应列为城市规划和经济发展策略的一部分。部份人士亦建议应以市区重建作为地区整体规划的一部份, 不应把个别重建项目作为市区重建的着眼点。
- 部分人士则特别关注市区更新过程中发展密度、城市设计(例如樓宇高度、本土特色及公众空间)、环保及公共交通等因素。部分人士建议就相关范畴与政策(例如本地文化、扶贫、文物保育和《业主与租客条例》)进行多些研究并改善各范畴之间的协调。
- 「以人为本」模式的定义; 发展与生活质素之间的关系; 保育和活化社会网络、本土文化与文物以至本土经济的重要性等课题均引起颇多的讨论。部分人士认为改善失修樓宇的业主和租客的居住环境属于福利范畴, 应透过社会福利计划而不是市区更新计划來改善。
- 亦有市民建议把市区更新范围扩展至包括工业区及目前《市区重建策略》目标区以外的地区。

(b) 四大业务策略³之间的平衡与协调

- 有市民要求应更重视樓宇復修、文物保育和旧区活化, 以便可更妥善地保存本土文化及社会网络; 而部分人士则支持尽早重建因樓宇管理及保养欠佳引致樓宇安全及环境卫生日趋恶劣的樓宇。
- 部份人士对目前的《市区重建策略》中提出市建局将在20年内进行225项工程的可行性表示关注, 特别是在现有财政自给的原则下。
- 不少人士认为应更妥善地协调四大业务策略(例如就决定重建抑或復修制订有关指引)。

(c) 持份者的角色

- 很多人强调不同持份者在市区更新中应担当各自的角色。亦有就政府应否领导市区重建提出不同意见。部分人士促请政府增

³ 四大业务策略指重建发展、樓宇復修、旧区活化及文物保育。

加大对基建和公共设施的投资(例如半山区的自动扶梯),以吸引私营部门自发地进行渐进式的市区更新。

- 有些人建议市建局无须与发展商合作,大可自行推展有关项目;有些则认为除重建发展外,市建局本身未有足够能力推展其它三个业务策略。
- 部份人士认为可加强房协在楼宇复修的角色;更妥善地统筹与调整市建局、房协及屋宇署的市区更新工作,并在安置居民方面改善与香港房屋委员会的合作。
- 亦有声音要求促进私人参与市区重建(例如:简化强制售卖土地的规定、加快相关的审批程序、提供税务或土地补价优惠,或转移发展权益)。
- 有人建议鼓励居民自行进行重建,由非政府组织、发展商和市建局提供财政和技术协助。亦有人呼吁在政府协助下,透过业主参与重建项目;强制性维修保养、管理和保险;以及强制性保育等措施加强业主的角色。

(d) 补偿、重新安置和收地

- 关于目前的补偿政策是否太宽松或不足够,各方意见不一。有人建议向业主与租客提供更多补偿与安置的选择,例如「铺换铺」和「楼换楼」、原区安置及放宽入住公屋的准则。部分人士建议应在批出法定图则或发展项目前作出补偿与安置。
- 部份人士关注对租客之保障,并指出有些业主在政府宣布重建项目后,即根据现行的〈业主与租客(综合)条例〉终止租约。部分人士亦质疑容许市建局申请收地作市区更新的做法是否合理。

(e) 公众参与

- 有人建议邀请受影响业主、租客和公众以地区为本物色可推行四大业务策略的目标区。
- 一方面有人认为无论制订政策、规划、设计及落实等过程,以至市区更新的社会教育及设立地区组织联盟以监察市区更新项目,均应让公众参与;另一方面则有人忧虑公众参与过程或会减慢市区更新的步伐。

(f) 社会影响

- 有人建议扩大社会影响评估的范围至同时包括社会效益与社会成本;涵盖项目范围以外的地区;把评估纳入公众参与过程;并在重建发展前后均进行评估。
- 对于现时由市建局就个别项目委托非政府组织设立社区服务队的安排,有人表示关注,认为这些社区服务队须同时向受影

响的业主与租客及市建局负责。部分人士建议设立独立机制委任社区服务队。

(g) 财政安排

- 社会人士对市区更新现行的财政自给模式意见纷纭。部分人士认为这暗示市建局必须增加重建项目的发展密度，亦不会愿意改善其补偿与安置安排。部分人士则认为市建局应该上市筹集资金，并应邀请其它机构一起承担市区更新工作，推展那些无利可图的重建项目。
- 社会人士对市建局的角色有不同意见：有些人建议政府增加对市区更新的投资(例如把重建地盘与新发展地盘挂钩；转移发展权；增加拨给市建局的资源)；其它则建议政府在重建发展上减轻市建局所担当的角色，而加强私人机构的角色。

(h) 市区更新计划

- 鉴于有些旧区的居住环境每况愈下，而进行楼宇复修亦有一定限制，有人因此要求加快市区重建的步伐。他们要求尽早公布已规划的市区更新计划，以便受影响居民可尽早安排(例如是否翻新其楼宇)。

(i) 其它

- 有一项建议把《市区重建策略》制订为法定规例。
- 部分人士建议市建局的市区更新项目应在建筑设计上力求完美。

4 「公众参与」阶段

4.1 从公众意见整理出的事项及议程

4.1.1 在 2009 年 3 月的督导委员会会议上，与会者就「构想」阶段所收集的公众意见及政策研究顾问的研究结果进行讨论，归纳出以下议题作为「公众参与」阶段的公众讨论之议程，而公众论坛、专题讨论和巡回展览等也会于此阶段举行。以下阐述并非完全详尽，仅把所得之意见反映出来，带出有关议题：

议题 1：市区更新的愿景和范围

- 再探市区更新的指导原则 — 生活质素、可持续发展、「以人为本」的工作方针及和谐社会。

- 再探和扩大市区更新的范围，让我们以地区为本活化旧区，而非单专注于个别失修楼宇。市区更新不应局限于更新住宅区，我们也可视乎情况把工业楼宇和海滨地区涵盖在内。
- 研究为每个地区订定「以地区为本」的市区更新策略是否可行，包括如何邀请地区人士和相关政府机构参与订定「以地区为本」的策略；怎样的机构组织架构才是适当；以及哪一种才是可持续的推行模式。

议题 2：重建相对于楼宇复修

- 有否一个涵盖不同的市区更新模式的理想组合，能适用于各区？抑或一个地区最理想的模式应取决于该区的地方特色？
- 当我们为个别地区制订市区更新策略时应考虑哪些相关因素？如何界定失修楼宇？在指定某旧区应重建或复修时，应考虑哪些客观条件(如楼宇状况、对现有社会网络的影响、历史建筑物的保育、现有发展密度等)？
- 市建局日后应担当什么角色？是项目推行者或只是促进者？
- 我们如何鼓励私人业主采取更积极的态度维修保养他们的楼宇？
- 现行的《市区重建局条例》有否给予市建局足够权力为私人楼宇进行楼宇复修？

议题 3：文物保育及活化

- 市建局是否推行文物保育的适合机构？对比其它文物保育机构，例如古物咨询委员会、活化历史建筑咨询委员会、文物保育专员办事处和古物古迹办事处，市建局应担当什么角色？
- 如何鉴定无形文物及评估其保育需要？
- 市建局的保育目标应否限于其发展项目地区内的文物建筑，还是市建局应担当更主动的保育角色？
- 如何能有效协调保育工作与其它市区更新计划？
- 保育和活化工作是否必然会导致「士绅化」？
- 文物建筑的业主在保育这些建筑物方面应担当什么角色？如何鼓励私人业主在保育方面担当更积极角色？

议题 4：私营机构相对于公营机构在重建方面的参与

- 如何在公营和私营机构参与市区更新方面求取适当平衡？政府透过《土地(为重新发展而强制售卖)条例》鼓励私营机构重建市区的失修楼宇。市建局是否在重建失修楼宇方面与私营机构竞争？
- 市建局在现有业主整合业权方面应否担当促进者的角色，让这些业主可根据《土地(为重新发展而强制售卖)条例》公开拍卖这些旧楼，作重建之用？
- 应否容许市建局在公布发展计划或完成详细的项目规划前收购物业及作出补偿？
- 我们如何通过市场力量推动私营机构自发地进行渐进式的市区更新，即采取循序渐进的过程而非突如其来的模式(例如半山苏豪区)？
- 当一幢高楼大厦超越它的建筑和经济有效使用期时，到底是私人业主还是公营机构须负责重建？如大厦所在的地段发展潜力已用尽，又会如何？

议题 5：补偿和安置政策

- 现时「按 7 年楼龄重置单位」为计算基准的补偿方案是否可持续，尤其是公众的诉求是希望降低重建项目的楼宇高度和发展密度？如长远来说这方案未能持续，还有什么方法？
- 市建局应否提供更多补偿选择，例如在市区更新项目完成后提供「楼换楼」和「铺换铺」，以协助保存现有的社区网络？应否在建筑期内为业主提供租金津贴和不便津贴，并应由谁负责有关费用？
- 如容许「旧楼换新楼」(加上在重建期内发放租金津贴(如有的话))，这将形成一个全新和更高的补偿标准。我们应否把同一标准扩展，让选择现金补偿的人士同样受惠？倘若有关开支由公帑支付，公众又是否愿意承担所隐含的更高的市区更新成本？
- 自住物业、出租物业和空置物业的补偿额应否不同？
- 住户如在市区更新项目已开展后才迁入居住，应否获发安置津贴或获编配公屋单位？
- 市建局应否采纳原区安置政策？而这是指同区还是在同一项目范围内安置？

议题 6：业主参与重建

- 我们应否采纳一个提倡业主更多参与市区重建的政策？倘若在项目范围内不大可能进一步增加发展密度，或如须提供社区设施作为重建的一部分，又会否出现问题？
- 在香港进行重建一般涉及多层大厦业权分散的问题。这会否为业主参与重建更添困难？
- 应否要求业主分担重建的财政风险？是否全部现有业主都能明白及处理所涉及的风险，尤其是重建项目一般历时 5 至 6 年之久才能完成？
- 鉴于每个项目的重建过程需时甚久，我们应否设立任何退出机制，让参与重建的业主可在重建项目完成前选择退出？
- 鉴于重建项目过程需时甚久，应何时及如何向参与重建的业主发放金额？
- 目前，政府通过在项目范围内批出政府土地，以及就发展项目的任何潜在增益只象征式收取补价来支持市建局的项目。我们应否让市建局保留有关利益，使其可继续进行其它市区更新工作，而非与参与重建的私人业主分享当中利益？

议题 7：公众参与

- 应否让公众及地区人士参与整个市区更新的过程，包括认定项目范围、规划以至推行？
- 为避免市场投机及确保善用公帑，《市区重建局条例》下的项目在正式开展前均会保密。我们应如何处理防止投机和让公众参与两者之间可能出现的冲突？
- 我们是否应获得大多数现有业主的同意后，才开展重建项目？对于反对重建项目的少数业主，我们应如何处理？
- 市建局应否只在现有居民同意市区更新需要及接纳拟议更新计划的地区展开项目？
- 倘若我们为每个地区订立一个「以地区为本」的市区更新策略，我们应如何设计公众参与过程，以确保能代表区内不同持份者的诉求？怎样的机制才能平衡不同意见及解决不同持份者之间可能出现的冲突？
- 如何在公众参与和推行步伐之间求取平衡？

议题 8：社会影响评估和社区服务队

- 应否把社会影响评估纳入公众参与过程，让社会影响评估除可找出推行方面的问题及建议缓解措施外，也能加强其在决策过程中的作用？
- 社会影响评估应否「以地区为本」，而非由项目主导，以确保能从更宏观的角度出发，为整个社区作更好的规划？
- 应否进行追踪研究，以评估市区更新在长远方面对有关业主和居民的影响？
- 在「以地区为本」的规划模式下，社区服务队应担当什么角色？
- 倘若继续以市建局资源委任社区服务队，会否有潜在角色冲突？

议题 9：市区重建的财政安排

- 长远来说，我们应否继续为市区更新计划订下财政自给的目标？
- 考虑到楼宇复修、文物保育及旧区活化项目一般不会产生任何收入，以持续市区更新计划，我们如何确保市区更新计划可持续发展？
- 我们应如何看财政的持续性？举例来说，我们应否只计算一个项目的直接财政收益，还是我们应从较大范围评估一个项目的经济回报，例如半山区的自动扶梯。
- 可否以允许转移发展权益作为一个加快市区更新的方法？

4.1.2 上述议题将适用于「公众参与」阶段中的所有项目，但不一定适用于每个情况。举例来说，在专题讨论中，将个别和深入地探讨每个议题；相反地，在公众论谳中将较广泛概略的方式处理有关议题，以鼓励与会者分享其看法。

4.2 建议项目内容

4.2.1 在「公众参与」阶段内除了一般标准项目外，亦会进行一系列「创新项目」，务求尽量加强公众的认识及参与。

	活动	内容及备注
标准项目内容		
1	公众论坛	<p>(a) 我们将会举行5次为时半天，每次容纳200位公众人士的公众论坛。我们会审慎安排，确保每次公众论坛均有不同背景的人士参与，而与会者有均等机会发表意见。</p> <p>(b) 每次公众论坛将配合两场分别于香港岛、九龍东、九龍西和荃湾举行的巡回展览。最后作总结的公众论坛计划于香港岛举行。我们将邀请相关的区议会合办这些论坛。</p> <p>(c) 公众论坛将会由具经验和地位的人士主持。</p>
2	《市区重建策略》检讨巡回展览及面谈访问	<p>(a) 为配合公众论坛的举行，我们将举办8次《市区重建策略》检讨巡回展览。</p> <p>(b) 世联顾问的意见及分析伙伴—香港中文大学香港亚太研究所（中大小组）将会使用一份参照「公众参与」阶段议程而拟定的问卷，在现场进行最少800个面谈访问。巡回展览大致上会配合公众论坛及专题讨论进行。</p>
3	专题讨论	我们将会举行多至10次、为时半天的专题讨论会。我们拟定有关专题时将考虑当时的民情和市民的意见。
4	结构式电话访问	除了透过互联网、会议及在巡回展览期间进行面谈访问等途径搜集公众意见外，我们亦将采用问卷进行调查访问，藉以随机收集更多公众意见。在「公众参与」阶段完结前，香港中文大学的研究小组会进行定量调查访问，以随机抽样方式进行1,000个成功电话访问，以确保数据可靠。
5	小册子	<p>(a) 我们将参考在「构想」阶段所得的意见及其它六个与香港情况相若城市的政策研究结果等，从而印制一份小册子，载有相关资料和拟定的检讨议程。</p> <p>(b) 伙伴机构与区议会、民政事务总署会协助派发小册子，并鼓励公众发表意见。小册子亦会在巡回展览、公众论坛及专题讨论会期间派发。</p>
6	电视宣传短片	我们将会修订「构想」阶段播放的电视宣传短片，以配合「公众参与」阶段。

	活动	内容及备注
7	报章广告	我们会考虑在报章刊登广告宣传一系列公众参与活动及邀请公众参与。
8	公众宣传	我们将推出全面的广告 / 宣传计划 (媒体关系), 以扩阔社区参与的层面, 并在「公众参与」阶段增加市民对有关题目的认识与兴趣。
9	维持网站的运作	(a) 我们将继续透过网上论坛、网上问卷及网志, 为市民提供表达意见及建议的平台。 (b) 我们亦会在网站上不时更新市区更新汇意坊、伙伴机构及其它活动的资料, 以供公众省阅。
创新项目内容		
1	伙伴机构	(a) 伙伴合作计划目的是扩阔接触层面, 鼓励市民积极发表意见。此计划分两期进行, 将鼓励并策动学校、专业组织及其它根据税务条例第88条登记的团体举办各类型活动。 (b) 有关组织将获邀建议及举办有关《市区重建策略》检讨的活动, 组织可分为两大类 (第一类: 区议会、学校及专业团体等; 第二类: 其它社区组织及非政府团体) (c) 两个阶段将合共批核约20项活动, 并平均向每项获批活动发放最多港币一万元资助。当局将会透过借出市区更新汇意坊场地、邀请发展局及 / 或市建局代表担任讲员等方式协助推行活动。 (d) 由督导委员会成员、发展局代表及世联顾问代表组成的评审团已经审批了9份建议书, 作为首阶段伙伴机构推行的项目。这些已筹划的活动现正于2009年3-6月期间进行。 (e) 第二阶段宣传将于4月正式展开, 并在5月开始接受申请。由督导委员会成员、发展局代表及世联顾问代表组成的评估小组将继续负责甄选及审批申请。
2	传媒 — 电台	(a) 电台是向普罗大众宣传公众参与活动的有效途径。 (b) 我们已委托商业一台在「公众参与」阶段期间播放有关宣传、教育及推广的信息时段 (每段长 90 秒), 并制作 30 分钟电台节目。 (c) 有关电台节目系列将配合公众论坛、巡回展览及专题讨论, 在 2009 年 3 月尾至 7 月中播放。
3	校际活动 / 比赛 (代替网上游戏的)	(a) 已为网上游戏制作招标公告。当局在考虑成本效益后, 同意搁置网上游戏的计划。

	活动	内容及备注
	活动)	(b) 建议以其它活动如辩论比赛、一分钟录像比赛等代替网上游戏, 藉此增加年轻一代对市区重建的兴趣及参与。 (c) 上述活动将于 2009 年中开始推出。
5	市区更新汇意坊	(a) 首个市区更新汇意坊已于 2009 年 3 月 25 日在湾仔太原街率先揭幕, 作为此全新概念的试点, 藉此推动更多公众参与。 (b) 市区更新汇意坊将成为社区人士交流意见的枢纽, 旨在增加曝光率及为公众提供较长期的地点参与《市区重建策略》检讨的活动。 (c) 市区更新汇意坊亦会用作伙伴机构举行活动的场所, 其它组织亦可申请借用, 并由市建局及发展局按照可用场地的情况进行批核。 (d) 为增加场地的使用率, 我们将与非政府团体在汇意坊合办活动, 以鼓励各界善用有关设施和接触更多市民。

5 总结及备注

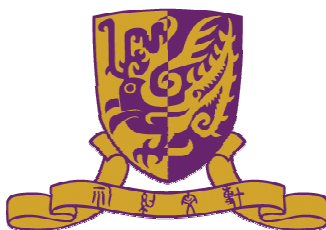
5.1 《市区重建策略》检讨「构想」阶段为是次检讨的公众参与过程揭开序幕, 有关活动将一直持续至 2009 年底。财政司司长在 2009-10 年的财政预算案中, 鼓励社会各界参与《市区重建策略》检讨。《市区重建策略》检讨实际上已成功建立开放及透明的讨论气氛。我们期待市民大众在未来的「公众参与」阶段中积极参与, 坦诚讨论各项有关市区更新的议题。

6 附件

6.1 请参阅附件。

- 完 -

附件 I



香港中文大学
香港亚太研究所

《市区重建策略》检讨

「构想」阶段中发表和收集的公众意见

2009 年 3 月

此研究由世联顾问有限公司委托进行

1 引言

1.1 背景

政府以《市区重建局（市建局）条例》为根据，于 2008 年 7 月正式开展了一项规模庞大、全港性的咨询活动 — 《市区重建策略》检讨。是次检讨共分为三个阶段，即第一阶段 — 「构想」（2008 年 7 月至 2009 年 1 月）、第二阶段 — 「公众参与」（2009 年 2 月至 12 月）和第三阶段 — 「建立共识」（2010 年 1 月至 4 月）。发展局委任的公众参与顾问 — 世联顾问有限公司（世联顾问） — 委托香港中文大学香港亚太研究所负责调查和分析在三个阶段中公众提交有关《市区重建策略》的意见和评论。

1.2 公众意见概覽

1.2.1 所得意见的数目

我们在「构想」阶段从公众收集了共 149 个书面评论、意见或建议。撇除重复和与检讨无关的文件后⁴，共得 127 份意见书供进一步分析。在所得的书面建议及意见中，近三分二是透过政府建立的网站提交，显示网上平台有效而简便，是市民与政府沟通和发表意见的重要渠道。

表 1：意见来源分布

来源	数目	百分比
附有问卷的小册子*	16	12.6
立场文件或建议书	8	6.3
网站（网志、网上论坛和网上问卷）	80	63.0
向发展局以电话垂询	1	0.8
邮件/电子邮件	22	17.3
总数	127	100.0

⁴⁸ 与检讨无关的文件意指缺乏内容、或不牵涉有关市区重建的意见或建议（如在网上张贴无意义的响应、向当局查询是否已经收到其意见书等）。

*该小册子于世联顾问获聘任前已设计、制作及派发。

在「构想」阶段期间，共举办了 20 次聚焦小组讨论，收集几乎所有相关持份者对主要问题的意见。本研究分析亦包括从这途径收集得来的意见。

总括来说，世联顾问在「构想」阶段内交予香港亚太研究所作分析的文件包括：

- (a) 通过各种渠道（如网站和邮件），从公众收集到的 127 份书面意见；以及
- (b) 聚焦小组讨论的 20 份录音誊写。

1.2.2 意见分类

在这份报告中，所有在《市区重建策略》检讨「构想」阶段内收集的意见将依照一个涵盖八个主要议题的系统分类，即：

- (a) 愿景及考虑
- (b) 4R「业务策略」之平衡及协调
- (c) 持份者的角色
- (d) 赔偿、重置及收地
- (e) 公众参与
- (f) 社会影响
- (g) 财务安排
- (h) 市区更新时间表

这分类系统不仅涵盖几乎所有从公众收集到的主要意见，更与附录于政府在开展《市区重建策略》检讨时出版的小册子内的问卷互相呼应。未能依照这系统分类的意见将在标题为「其它」之部分讨论。

1.2.3 最受关注的议题

在上述所列的八个主要议题之中，市区更新的「愿景及考虑」最备受关注。这可能由于是次《市区重建策略》检讨原意是进行一个全面而彻底的检讨，没有预设议程，亦没有咨询文件作为公众讨论的基础。因此当被问及意见时，市民往往就他们认为政府应该做的事情表达一些广泛和不明确的意见。其它吸引市民提供很多建议的议题有「持份者的角色」、「赔偿、重置及收地」和「公众参与」。市民对「4R 业务策略之平衡及协调」的关注程度只是一般。而收集得最少意见的议题则为「财务安排」、「社会影响」和「市区更新时间表」。

以下表 2 列出在各个议题下市民最关心的分题。

表 2：各个议题下最受关注的副标题

议题	最受关注的分题
愿景及考虑	特定关注点
4R「业务策略」之重点及协调	4R 的重点/优先次序
其它持份者的角色	市建局的角色
赔偿、重置及收地	现金赔偿
公众参与	咨询过程
社会影响	社会影响评估的范围；社工队的利益冲突
财务安排	市建局财政自给
市区更新时间表	市区更新的步伐

有关这些议题的意见将在以下各节进一步讨论并加以阐述。

2 主要研究结果

本节概述从书面意见和聚焦小组讨论所得的主要结果。以下罗列在「构想」阶段中收集的主要意见和其它不同建议。

2.1 愿景及考虑

2.1.1 目的、愿景与使命

虽然就「哪项目的、愿景和使命最为重要」的问题并没有共识，许多人均一致认为有一些基本原则是需要遵守的。例如在目的方面有下列建议：

- (a) 市区更新应可提高生活质素和享受，为整个社会带来裨益；
- (b) 《市区重建策略》应为香港未来的需要以及整个城市和各区的愿景带来清晰的指针；
- (c) 市区更新的愿景取决于香港的长期定位，是城市规划和经济发展策略中的一部份。

此外，在目的和愿景方面，市民也有更具体的关注：

- (a) 政府不应该以重建发展来处理贫穷问题，而市区更新亦不应被视为社会福利或重新分配资源的方法；

(b) 市区更新应以都市化为原则。

2.1.2 在地区层面规划市区更新

有建议认为市区更新应属地区整体规划的一部分，而不应以个别项目为市区更新的着眼点。他们认为规划项目时应从宏观角度出发，涵盖更广泛地域，亦应考虑整体的周边社区，而不是把重点放在一个特定的地点上。此外，在其它众多因素之中，市区更新项目的选址、4R 之间的选择和基建规划应建基于整体的地区规划之上。

2.1.3 具体关注事项

大多数人都重视保存地区特色和社区网络、照顾该区的实际需要。具体来说，有关建议包括：

- (a) 重视周边的地区历史和文化特色；
- (b) 保存现有的社区网络和由此产生的安全感和熟落感；
- (c) 保存多样化的地区商业网络，并鼓励小商户与大企业之间的互相竞争；
- (d) 在进行重建发展项目前彻底理解受影响社区的需要；
- (e) 保存原有的交通运输网络，并提供空间以建设全面的交通设施；
- (f) 透过强调地方文化特色的活动改善周边社区的经济。

公众就其它因素和问题也提出了不同的意见，让政府在制订市区更新的愿景和策略时加以考虑，其中包括：

- (a) 政府应考虑可持续发展、重建发展对环境的影响、增加绿化地带和公共空间等因素；
- (b) 尽量减少「屏风效应」和建筑密度；
- (c) 确保已重建的建筑物与周边的楼宇和谐一致；
- (d) 市建局应确保其重建发展计划与香港未来 5 至 10 年的整体发展互相配合。

2.1.4 「以人为本」的涵义

纵使以往就「以人为本」的涵义有过不少讨论，但始终没有达到共识。许多人士认为，若以此为原则，政府应聆听市民（特别是受影响业主及租户）的声音，亦应让市民参与市区更新计划的过程。有意见指，改善旧区居民的生活环境是属于福利范畴，除了市区更新外，应由社会福利计划及政策来达致有关目标。亦有其它人士建议「以人为本」应改为「以受影响人士为本」。

2.1.5 市区更新的覆盖范围

市民就市区更新的覆盖范围发表了很多不同意见。有建议认为市建局应扩展其目标区以刺激旅游业及经济的发展；同时，除了现有的九个目标重建区外，亦应让私人发展商选择希望重建发展的地区。另有建议指应把4R的范围伸延至新市镇、工业区及郊区。

2.1.6 项目甄选准则

很多人提倡一套公开及透明的甄选准则，以及在选取适合重建发展项目时听取受影响社区所关注的问题。然而，在具体的甄选方法和甄选准则方面，也有很多不同的见解。在实行方法方面，建议包括维持现有的甄选程序、根据专家分析进行甄选、使用从下而上和以地区为本的方法，并进行定期甄选检讨。在甄选准则上，建议包括：

- (a) 同时公布多个项目，任何一个先被受影响社区赞同的项目，将可获优先处理；
- (b) 考虑让贫困地区作为重建发展目标；
- (c) 「一梯两契」的楼宇以及日久失修的建筑物应优先处理；
- (d) 考虑楼龄和建筑物的其它状况；
- (e) 选择具经济效益的地皮/地点进行重建发展；
- (f) 重建发展单幢住宅楼宇，而非目前引来大批投诉的大规模重建计划；
- (g) 进行大面积的重建发展以达致全面规划。

2.1.7 与其它政策的关系

在收集的意见当中，普遍认为市区更新必须配合整体的城市发展策略及其它公共政策。例如，有建议将教育和社会政策与《市区重建策略》结合。

2.2 4R 业务策略之平衡及协调

现在市建局已采用 4R 业务策略来进行市区更新。在众多意见中，大多认为问题在于 4R 业务策略之间的优先次序和平衡。其它考虑重点在于厘定采用 4R 业务策略优先次序的准则或指引。

2.2.1 4R 的重点/优先次序

大多数关注 4R 之平衡的人士都倾向认为应重新检讨或更改 4R 的比重。

在众多要求重新检讨 4R 比重的意见当中，许多皆认为目前的策略过于强调重建发展，并要求多加着眼于楼宇复修、旧区活化和文物保育，因为它们可以协助保存地方特色、社会网络和环境。也有些人士要求以保育主导，代替现时以发展为主导的模式。有其它意见认为应在其它 3R 已用尽时，才以重建发展作为最后手段。此外，尚有一些人士建议把更多重点放在楼宇复修上，有些甚至建议完全停止重建发展。

虽然许多人士建议将重点放在其它 3R 上，部分人士批评目前针对这三个策略的资源分配是不足的。有建议希望更广泛地宣传楼宇复修计划。亦有意见指出某些业权不清的旧建筑物为楼宇复修带来困难。因此，部分人士提出年老的业主不需通过入息审查而可以获得财政资助，以维修和保养其物业。另有一些人士认为，目前的保育政策是零碎分散的，更没有任何机制鼓励业主自行保养维修其楼宇。

然而，有少数人士认为应更着眼于重建发展。他们支持及早重建安全情况及卫生环境恶劣的楼宇。有人认为需让公众了解到，缺乏历史和文化价值的残旧楼宇应该拆卸，而社会亦应在时机成熟时进行更新。不过，根据现时的《市区重建策略》，市建局需于 20 年内完成 225 个项目，有人怀疑这是否可行，特别在市建局现时财政自给的原则下。

2.2.2 4R「业务策略」之协调

有意见要求当局制订一套清晰的定义、准则和指引，以厘定如何在 4R 中作出选择；例如，需要为「破旧」的楼宇厘定清晰的定义来决定建筑物需要重建或是复修。有些人士提出应向公众公开相关的定义作公开讨论之用。

以下是就定义，准则和指引方面的一些较具体建议：

- (a) 应只优先重建建于 1950 和 1960 年代的破旧楼宇；
- (b) 工业区应重新发展或进行重建，而住宅区则应进行复修；
- (c) 单幢住宅楼宇应优先复修；
- (d) 受影响的社区应该有权决定 4R 的优先次序；
- (e) 缺乏维修和管理的破旧楼宇，应获优先重建。

2.3 持份者角色

市区更新的所有持份者之中，市建局的角色最受各方面重视。

2.3.1 市建局的角色

很多人士对市建局的角色表示关注，他们的论点包括：

- (a) 市建局应尽力履行其社会责任而不应谋利；

- (b) 一方面有建议市建局应调低其重建发展的角色，加强在其它 3R 的工作；另一方面有促请市建局加速重建步伐，并扩大其地区范围。然而，亦有意见认为《市区重建局条例》及《市区重建策略》并未赋予市建局充份条件去推行其它 3R；
- (c) 有人对市建局与发展商之间的关系提出质疑，声言前者是后者的代理人。有人建议容许业主参与重建，而市建局则独立推行重建项目；
- (d) 另一个做法是市建局协助业主自行重建，或与发展商合作。亦有建议市建局在地区层面上协助市区更新的规划；
- (e) 有部分人士认为既然业主需要负责维修自己的单位，而屋宇署则负责审查楼宇的结构安全及维修检查，市建局不应承担这些职责；
- (f) 市建局结合了发展商（企业角色）和规划者（行政角色）于一身，这种身份应被检讨。有人认为这是角色冲突，不能满足社会的期望，反而制造纷争。为免浪费公帑，应将市建局废除。

关于市建局的其它评论包括：

- (a) 市建局的重建发展计划时常有意无意增加了市区的密度；
- (b) 有个别评论指市建局倾向于先执行「容易」的项目而拖延「困难繁复」的项目；
- (c) 有个别观察指出市建局的项目通常会将某个地区弄得「整洁」，但不一定比之前好。

2.3.2 其它公营组织的角色

公众都期望市建局与其它公营组织的关系能适当调整，并改善各方面的协调。具体而言，有人重申香港房屋协会作为市建局策略伙伴的重要性，因此主张加强其楼宇复修的角色。但是，亦有人批评市建局与屋宇署的政策不协调。有人指出古物咨询委员会的权力在某程度上与市建局的权力重叠，因为前者负责决定哪一些建筑物为法定古迹，后者也有相近的权力选择应保存的建筑物。

2.3.3 私人发展商的角色

一些意见认为市区更新应该由私人发展商承担，因应市场需求，在政府的监察下进行。另一些人士认为政府应检讨高地价政策，提供税务或土地补价优惠或转移发展权，以减低发展商的重建发展成本。亦有人建议将强制性售卖的门槛从现在最少九成的业权加以降低，并加速对私人发展商的有关审批程序。有意见认为私人企业与政府应加强合作。此外，政府应邀请私人发展商参与保育工作。但是有些人士对私营机构在市区更新方面的角色有保留，因为他们是谋利的，甚至有人认为他们不应被列作市区更新的持份者之一。

2.3.4 业主与租户的角色

在受影响社区的角色方面，大部分的意见均支持受影响的业主与租户更积极地参与市区更新，例如让他们参与重建发展的决定程序。有很多讨论是关于鼓励居民自行重建，由非政府机构、发展商及市建局提供财务和技术支持。但有鉴于地产市场的不稳定，受影响的业主如持有未来重建项目的权益，可能要承担风险。

此外，有人促请业主加强维修及管理自己的楼宇。他们坚持这是业主的责任，政府不应提供任何资助。有人建议实施强制验楼，并由业主购买有关保险。但亦有建议设计一个保育机制，吸引业主在政府的协助下保育自己的楼宇。

2.3.5 其它组织的角色

大部分人都同意市建局应考虑寻求更多策略性伙伴进行市区更新。部分人士认为中介人，例如学者、区议员、立法会议员和专业人士，在咨询过程中可以担当较积极的角色。有人认为旅游发展局也应该参与市区更新，因为具历史价值的建筑物经复修和保育后会成为本地旅游业的重要资源。另有人提倡一个「社会创新」的做法，赋予社区及非政府机构权力，组织市民与政府合作重建发展。

2.3.6 政府的角色

公众就政府应扮演的角色有不同的意见。有些人士促请政府（或发展

局)在市区更新方面担当一个更积极的角色。另一些人士则要求发展局执行其监察市建局的角色,处理问责的问题。也有建议指政府需要加强监管有关的建筑项目及负责的私人发展商。其它建议政府协调各有关公共机构(例如市建局、香港房屋协会、香港房屋委员会)与政府部门(例如屋宇署),联合解决市区更新问题,并要求所有这些机构提供的服务有较好的协调。此外,有促请政府增加在基建方面的投资,鼓励渐进式更新,半山自动扶手电梯便是一例。另一方面,亦有建议指政府应负责重建区内有关文化和艺术的项目。

2.4 赔偿/安置/收地

赔偿、安置及收地问题是公众在「构想」阶段中非常关注的主要议题之一。在芸芸意见当中,有较多公众就「现金赔偿」提出意见,其次是「非现金赔偿」,「安置安排」,最后是「收地」。一般均认为应向受影响的业主及租户提供更多赔偿及安置选择,如现金赔偿、「楼换楼」、「铺换铺」或被安置入住公屋单位。但是,公众就有关赔偿额的计算和准则各持不同的意见,甚至出现分歧。

2.4.1 现金赔偿

公众对现金赔偿的意见纷纭。就现有的赔偿政策(例如,采用「七年楼龄」的方法计算收购赔偿;以实用面积计算物业的市场价格),公众对赔偿额是过高或过低持不同的意见。认为赔偿额过高的人士建议收紧七年楼龄的标准,而认为赔偿额过低的人士就要求更多或其它津贴。另外,有公众人士要求检讨现有的赔偿政策,但亦有人认为有关政策应保持不变。

其它意见包括:

- (a) 赔偿额或多或少应相当于市场价格;
- (b) 无论单位是空置、出租或自住,业主理应获得相同的赔偿额;
- (c) 只有能证明受影响单位是唯一居所的业主才能获得全额赔偿,这是个不公平的做法;
- (d) 被迫迁出重建区的商铺应获得额外补贴,以弥补可能增加的租金。

有些人建议在法定图则或发展项目获得批准前提供补偿和安置。亦有一些人士关注保护租户的问题,指出有些业主在重建项目公布后,根据目前的《业主与租户(综合)条例》终止租约。

2.4.2 非现金赔偿

尽管少数人对「楼换楼」的安排持反对意见，以「楼换楼」、「铺换铺」的方式作为非现金赔偿是最经常被提及的做法。一些人认为这样可以减少收回楼宇时所遇到的问题和障碍，并有助于保留现有的社区网络。

2.4.3 安置安排

许多意见均倾向认为市建局应给予机会让受影响居民享有原区安置。有些人士支持这建议，因为它可以加快收回土地的速度和保留原有的社区网络。但亦有人反驳原区安置未必能保留原有的社区网络，亦有人怀疑是否有足够的住宅楼宇供应作原区安置之用。

然而，更多人倾向同意长者和租户应享有获原区安置的优先权。

其它有关安置的建议如下：

- (a) 协助受影响居民在邻近地区安顿；
- (b) 让受影响的居民有较大机会在符合条件的情况下返回重建区；
- (c) 安置不应只限于正式租户。那些住在笼屋、非法僭建和天台屋的居民都应在考虑之列。

2.4.4 收地

有人对目前收回土地 / 楼宇的方法表示不满，认为市建局权力过大。他们投诉，住在重建地区内的受影响住户不论同意与否，最终都被逼迁离。他们认为上诉机制（例如透过土地审裁处）未能有效帮助受影响的业主及租户。有人视强制性收回土地 / 楼宇实为侵犯私人业权，要求检讨现存政策 / 安排以及《收回土地条例》。有人甚至质疑容让市建局为市区更新申请收地的理据。相反地，有人认为申请收回土地的门槛应该降低以加速重建发展。

其它意见包括：

- (a) 市建局应成立专业队伍专责收回土地；
- (b) 市建局应向公众简单清晰地解释收回土地的程序。

2.4.5 有关收地及赔偿的其它意见

- (a) 当受影响物业进行估值的时候，市建局不应公开讨论可能会影响估值的事项；
- (b) 现有的赔偿政策倾向将业主迁离以便重建而非提供方法协助业主维修楼宇。

2.5 公众参与

2.5.1 咨询过程

市民普遍认为，咨询对市区重建来说不但重要，而且是必需的。大多数人士要求以更好的方式来进行咨询。他们的意见是：

- (a) 在咨询过程中，市建局和社会人士需要更多沟通。市建局应尽力以简单的方法向受影响居民介绍和解释所有相关的条例和规例；
- (b) 市建局应采取「先咨询，后重建」的方法；
- (c) 一般公众应有权参与重建规划；
- (d) 应有一个更好和更全面的咨询方法，如采用民意调查；
- (e) 为加强市建局和受影响居民之间的沟通，应该定期举行会议；
- (f) 公众应参与决策、规划和设计阶段；
- (g) 受影响社区应包括重建范围附近的居民，亦应向他们作出咨询；
- (h) 市建局应与区议会讨论重建发展规划，不应把咨询的责任转移予城市规划委员会。

但有些人士认为公众参与可能拖慢重建发展的步伐，亦可能吸引投机者。

2.5.2 选择市区更新项目

有些发表意见人士坚持应透过与受影响居民互动的过程来决定市区更新的优先次序，而谁拥最终决策权亦是非常关键的因素，需要作进一步的考虑。另外，有建议政府应提供不同的市区更新计划书，让公众进行投票。

2.5.3 从设计到推行项目

许多人士对于市区重建发展项目的设计和推行表示关注，主要集中于两方面，即「如何」（如何适当地设计和推行项目），以及「谁」（什么人士应参与此过程）。例如，部分人士认为：

- (a) 在规划过程中，市建局应集中咨询受影响人士；
- (b) 私人发展商应有机会参与规划过程。

2.5.4 其它考虑及建议

- (a) 建立社区规划中心，作为社区教育和公众参与的平台；
- (b) 政府应为社区提供更多资源，以促进更多公众参与。

2.6 社会影响

2.6.1 社会影响评估

- (a) 关于评估范围的建议，主要集中在对受影响居民的重新审查和调查过程上。部分人士建议市建局在重建发展结束后进行跟进调查，以便确定得益或受影响的群体。有人建议对前土地发展公司负责的重建发展项目展开社会影响评估。亦有一些人士建议扩展社会影响评估的范围至重建区周边地区的居民。虽然有建议指应该重新检讨重建发展对社会的整体影响，而非只看单一项目所造成的影响，但亦有建议委任专家和非政府机构负责评估这些项目的社会成本；
- (b) 有人同意社会影响评估应该在重建发展开始前进行，以了解业主迁出的意愿；
- (c) 部分人士促请市建局在进行社会评估时必须汲取过往重建发展的经验。例如，观塘的重建发展项目可以参考湾仔的经验。其它人士则表示，社会影响评估应该依照「国际标准」进行；
- (d) 此外，也有其它一系列的建議，包括需要注意受影响社区的权益如何受到重建发展过程所影响、社会影响评估应由独立中介人执行，以及批评社会影响评估报告并没有反映「真实情况」。

2.6.2 社区服务队

- (a) 部分人士建议为居住在重建区的长者提供医疗服务，亦有建议检讨社会工作者现时所提供的服务；
- (b) 很多人认同社区服务队并非不偏不倚和独立。由于社区服务队由市建局提供资金，因此前者的角色存在利益冲突，令人认为他们的存在只是为了协助居民迁出。另有建议可成立一个独立基金提供资金，以保持社区服务队的独立性。有其它人提议由独立中介机构(如香港社会服务联会)来聘请社区服务队；

- (c) 有关社区服务队的其它不同意见，包括邀请学者加入，以及批评社区服务队缺乏资源和人手在居民有需要时提供服务。

2.7 财务安排

市民对于市区重建的财务安排持不同意见。一些人士支持现在的财政自给模式，另一些人士认为应该检讨现在的财务安排。后者表达了他们对于这种安排的可行性和可持续性的关注，皆因公众对补偿的要求不断提高和市区重建项目有众多问题需要考虑，例如环境保护和保育。另有批评指现时的财务安排目标在于达到财政自给，这将会在一定程度上引致高建筑密度的重建项目。

关于市区重建应该采纳的财政模式，市民也提出了不同的意见。部分人士建议市建局采纳公私合营模式，而另一些人士认为私人融资模式更好。也有建议提出应该向其它国家的公私合资企业学习，例如荷兰的强制性楼宇保养及新加坡的地区美化经验。一些人建议政府向市区重建拨出更多资源，例如每年向市建局提供资源以资助楼宇复修和文物保育，也可以转移发展权或交换土地的方式来保存有历史文化价值的建筑或资助其它财政上不可行的项目，例如景贤里。

其它的建议包括：

- (a) 让市建局上市或为市区重建成立一个特别基金；
- (b) 保留并出租一部分重建后的楼宇以增加市建局的收入；
- (c) 为市建局找出有利可图的用地以弥补其在其它用地推行 4R 所招致的亏损；
- (d) 市建局应该向公众公开相关的财务资料。

2.8 市区更新时间表

2.8.1 市区重建的步伐

不少建议指出应加快市区重建发展的步伐。有投诉认为某些重建地点的收地工作进展缓慢，令有关楼宇在居民迁出后日久失修，卫生问题严重。。另有一些人士认为市建局应尽快决定哪些楼宇将会进行重建，以消除九个目标区内居民的忧虑。。然而，亦有意见指市建局希望于 20 年内完成二百多个重建项目的目标是过份进取，主张重建发展的节奏应该放慢，避免有楼宇在未老化前已被拆卸。

2.8.2 早期咨询

此外，有意见认为市建局应该在早期咨询受影响的团体和人士，并在咨询前提供充份的资料。在落实重建发展计划之前，市建局应先咨询业主而非区议员，咨询过程亦应尽量保持公开及透明。另有建议市建局定期公开市区重建发展的时间表及进度，加快市区重建的速度，以及加强公众监察。

2.9 其它

其它意见大致可分为两个主要的题目，即有关《市区重建策略》检讨及个别项目的意见。

2.9.1 有关《市区重建策略》检讨的意见

有关目前的《市区重建策略》检讨，意见主要针对于未能在《市区重建策略》检讨前提供有关市建局的工作及市区重建的充份资料。部分人士要求将立法会的会议纪录及聚焦小组讨论的录音上载于《市区重建策略》检讨的网站。

其它关于《市区重建策略》检讨的意见如下：

- (a) 建议举办更多《市区重建策略》检讨的宣传活动；
- (b) 部分人士建议把市建局已完成的项目纳入《市区重建策略》检讨中。
另外有部分人士认为政策研究只包含亚洲城市而没有西方城市，是局限和表面的；
- (c) 部分人士要求暂停正在进行的或将要进行的重建发展项目，直至《市区重建策略》检讨完成或新的《市区重建策略》最后落实为止。

2.9.2 个别项目

观塘重建发展项目是最经常被提及的，很多人士通过网上论坛质疑该项目的出价过高，并且认为应终止该项目。然而亦有少数人士认为出价太低，并不合理。此外，有些人士担心观塘的士绅化问题，认为现有的计划只针对中产阶级，忽略了区内年长及低收入人士的问题。

关于其它项目的个别意见如下：

- (a) 将大屿山发展成一个住宅区，而中环则完全用作商业用途，以减轻未来重建发展旧区的压力；
- (b) 上海街的保育项目应包括「先收购，后保育」的安排，而市建局可考虑把上海街改造成一条独特的「美食街」。

其它值得一提的建议如下：

- (a) 《市区重建策略》内应提出，重建项目在建筑设计上应力求完美。
- (b) 将《市区重建策略》列为法定条例；
- (c) 土地批核文件应该清楚列明相关的资料 (即重建发展模式及重建发展所需的年期)，以减少重建发展过程中遇到的问题；
- (d) 成立一个机制检讨由土地发展公司开展的项目。

2.10 所收集的意见总结

纵使部分人士清楚知道公众参与可能会减慢市区更新，然而，一般市民都认为公众咨询是非常重要的。总括而言，在「构想」阶段中引起最多公众关注的是《市区重建策略》的「愿景及考虑」。虽然未能就哪个目的、愿景和使命方为最重要的问题达成一致共识，很多人相信市区更新会改善生活质素及为整个社会带来益处。大多数意见赞成保留周边社区的特色及网络至为重要。

有关「持份者的角色」、「赔偿/安置/收地」以及「公众参与」的议题也引起很多的讨论和建议。在所有有关的持份者当中，市建局的角色最受关注。部分人士建议市建局淡化在发展中的角色，亦有很多人抱怨收地的速度缓慢，主张加快这过程及扩大市区重建的地理范围。很多人同意应为受影响的业主及租户提供更多的赔偿及安置选择。

关于 4R 方面，公众对「4R 业务策略之平衡及协调」的关注程度只属一般。在提出的观点中，不少人称现时的策略过份集中于重建发展，希望能加强对其他 3R 的考虑。

最少人讨论的议题是「财务安排」、「社会影响」和「市区更新时间表」。部分人士支持现在市建局财政自给的模式，但另有一些人士质疑它的可行性和可持续性。大多数人士同意在重建发展项目完成后进行跟进研究，并延伸社会影响评估的范围。由于社区服务队由市建局资助，部分人士质疑其独立性和公正性。

- 完 -

附件 II

书面意见索引

日期	姓名	组织	页数
附于「构想」阶段小册子的问卷			
2008年8月7日	李建华	--	A001
2008年9月1日	--	--	A002
2008年9月1日	Tam Chung On	--	A003-004
2008年9月1日	Tong Shun Ting	--	A005
2008年9月10日	Dr. Philip Wong	--	A006
2008年9月18日	Jenny Leung	--	A007
2008年9月26日	施美璇	--	A008-009
2008年10月30日	Avan Fan	--	A010
2008年10月31日	Kenneth Kwan	--	A011
2008年11月28日	--	--	A012-013
2008年12月8日	--	--	A014-015
2008年12月8日	--	--	A016-017
--	Chan Wai Hong	--	A018-019
2008年12月23日	Greg Pearce	--	A020-021
2009年1月21日	陈篡仁	--	A022-023
2009年1月30日	曾玉安	--	A024-025
立场文件或建议书			
2008年8月7日	--	H15 关注组	B001-010
2008年8月7日	--	ATV	B011
2008年11月21日	--	观塘市中心区重建业主立案法 团大联盟	B012-018
2008年12月10日	--	China Business Centre, Hong Kong Polytechnic University	B019-048
2008年12月21日	Edmond	--	B049
2009年1月19日	--	香港社会服务联会	B050-051
2009年1月29日	Mee Kam Ng	--	B052-060
2009年1月29日	--	旧区住屋权益社工联席	B061-062
网站（网上论坛）			
2008年10月19日	小 Q	--	C001
2008年10月21日	Cheers	--	C002
2008年10月25日	Denny	--	C003
2008年10月26日	Daisy Chan	--	C004

2008年10月27日	Yhlui	--	C005
2008年11月2日	Cherry	--	C006
2008年11月4日	Yllui	--	C007
2008年11月6日	Vanillcoke	--	C008
2008年11月8日	Hang	--	C009
2008年11月8日	Cy	--	C010
2008年11月10日	RL	--	C011
2008年11月15日	Sam	--	C012
2008年11月15日	Wendy Shum	--	C013
2008年11月16日	A	--	C014
2008年11月16日	Veron	--	C015
2008年11月16日	Fan	--	C016
2008年11月16日	View	--	C017
2008年11月22日	Eric	--	C018
2008年11月22日	Carrie41	--	C019
2008年11月23日	Sun	--	C020
2008年11月23日	Joey	--	C021
2008年12月11日	Angela Wong	--	C022
2008年12月11日	PANG	--	C023
2008年12月11日	kenneth	--	C024
2008年12月11日	特首	--	C025
2008年12月12日	Kin Kin	--	C026
2008年12月17日	Patrick	--	C027
2008年12月17日	Wai	--	C028
2008年12月24日	Ada Wong	--	C029-030
2008年12月26日	小 Q	--	C031
2008年12月27日	停上收购	--	C032
2008年12月28日	Joseph Lai	--	C033
2008年12月28日	Kevin Lam	--	C034
2008年12月28日	James	--	C035
2008年12月28日	Ada Wong	--	C036-040
2008年12月28日	Max	--	C041
2008年12月28日	Ricky Mak	--	C042
2008年12月29日	Jessica	--	C043
2008年12月29日	Jessica	--	C044
2008年12月29日	Peg	--	C045
2008年12月30日	skychan	--	C046

2008年12月30日	Miss. Fan	--	C047
2008年12月30日	Peg	--	C048
2008年12月30日	Fayefaye	--	C049
2008年12月30日	Mandy	--	C050
2009年1月1日	ORCA	--	C051
2009年1月1日	DY	--	C052
2009年1月2日	David	--	C053
2009年1月2日	Sea Wong	--	C054
2009年1月3日	DY	--	C055
2009年1月3日	ABC	--	C056
2009年1月3日	David	--	C057-058
2009年1月3日	Bill	--	C059-060
2009年1月3日	Johnny	--	C061
2009年1月6日	MK Chan	--	C062
2009年1月17日	Wright Fu	--	C063
2009年1月17日	Beary Pang	--	C064
2009年1月22日	Yllui	--	C065
2009年1月23日	隆志安	--	C066-067
2009年1月26日	Sea	--	C068
2009年1月27日	Wright Fu	--	C069
2009年1月29日	赖建国	--	C070-074
网站（网志）			
2008年12月12日	Nick Tye	--	D001
2008年12月12日	Nick Tye	--	D002
2009年1月15日	Iamchunhung	--	D003
2009年1月16日	MK Chan	--	D004
2009年1月19日	Wang	--	D005
2009年1月20日	TTS	--	D006
2009年1月21日	阿苦	--	D007
网站（网上问卷）			
2008年12月10日	--	--	E001
2008年12月12日	--	--	E002
2008年12月12日	--	--	E003
2008年12月17日	--	--	E004
2009年1月5日	Kobe Ho	--	E005
2009年1月5日	Camille Keung	--	E006
2009年1月9日	Ian Nock	--	E007

2009年1月10日	Sam Yip	--	E008
2009年1月11日	梁小姐	--	E009
2009年1月29日	赖建国	--	E010
2009年1月30日	Calvin	--	E011
向发展局以电话垂询			
2008年8月5日	Mr. Cham	--	F001-002
邮件/电子邮件			
2008年8月7日	湛淦枢	K28 波鞋街关注组	G001-018
2008年8月7日	卢如卿	--	G019-021
	杨国荣	--	G022-028
2008年8月7日	K28 波鞋街业主	--	G029-052
2008年8月8日	Sze To	--	G053
2008年8月11日	Paul Zimmerman	--	G054
2008年8月19日	Edward Logsdail	--	G055
2008年8月29日	张先生	--	G056
2008年9月1日	老堂佳	K28 波鞋街关注组业主- 文明体育用品有限公司	G057-77
2008年9月10日	Dr. Dennis H F Mui	--	G078-085
2008年9月24日	江洪	--	G086-089
2008年10月3日	--	H15 关注组	G090
2008年10月20日	--	--	G091
2008年11月17日	任国栋	--	G092-093
2008年11月28日	David Lai	--	G094-095
--	无名氏	--	G096-097
2008年12月12日	yy yip	--	G098
2008年12月30日	Terence Cheung	--	G099
2008年12月30日	Andy Lam	--	G100
2009年1月1日	yy yip	--	G101
2009年1月6日	--	Hong Kong Housing Society	G102-104
2009年1月14日	Daniel King Him Fung		G105-108
2009年1月21日	市民阿苦		G109-110

备注：公众人士可于市区更新汇意坊查阅上述公众意见。

地址：香港湾仔太原街38号

电话：3109-7302

开放时间：逢星期二至日(包括公众假期) 早上11时至晚上9时；逢星期一休息

附件 III

聚焦小组讨论

	日期	时间	地点	组别
1	2008年9月17日	晚上6时半至9时半	世联顾问有限公司会议室	学者及专业人士（科学及工程）— 建筑师、规划师、工程师、测量师等
2	2008年9月24日	晚上6时半至9时半	世联顾问有限公司会议室	学者及专业人士（艺术及人文科）— 社工、艺术家及文化界代表及历史学家
3	2008年10月2日	晚上6时半至8时半	世联顾问有限公司会议室	倡导团体 — 智库、有关环保、保育的团体/人士等
4	2008年10月8日	晚上6时半至8时半	世联顾问有限公司会议室	倡导团体 — 地区组织
5	2008年10月15日	晚上6时半至8时半	世联顾问有限公司会议室	商界组织 — 发展商等
6	2008年10月21日	晚上6时半至8时	香港中央图书馆2号活动室	受影响团体 — 业主及租户/关注组织
7	2008年10月30日	晚上6时半至8时半	尖沙咀香港童军中心11楼1107室	受影响团体 — 业主及租户
8	2008年11月5日	晚上6时半至8时半	尖沙咀香港童军中心11楼1107室	倡导团体 — 地区组织
9	2008年11月12日	晚上6时半至8时半	尖沙咀香港童军中心11楼1107室	政治组织 — 区议会

	日期	时间	地点	组别
10	2008年11月18日	晚上6时半至8时半	香港中央图书馆2号活动室	公众人士/倡导团体
11	2008年11月25日	晚上6时半至8时半	香港中央图书馆1号活动室	市区重建局分区咨询委员会
12	2008年11月27日	晚上6时半至8时半	尖沙咀香港童军中心11楼1107室	商界组织 — 零售商、小贩、运输界等
13	2008年12月3日	晚上6时半至8时半	尖沙咀香港童军中心9楼901室	倡导团体
14	2008年12月8日	晚上6时半至8时10分	香港铜锣湾希慎道1号19楼香港建筑师学会会议室	专业团体 — 香港建筑师学会
15	2008年12月9日	晚上6时半至8时25分	尖沙咀香港童军中心11楼1104室	政治团体 — 区议会
16	2008年12月17日	上午9时半至11时半	九龙何文田佛光街33号香港房屋委员会及房屋署会议室	政府组织 — 香港房屋委员会
17	2008年12月18日	下午2时半至3时40分	香港中环花园道美利大厦12楼会议室	政府组织 — 土地及建设咨询委员会
18	2008年12月18日	下午4时半至5时35分	香港铜锣湾告士打道280号世贸中心30楼会议室	政府组织 — 香港房屋协会
19	2009年1月14日	下午2时半至4时半	香港中环皇后大道中181号新纪元广场低座10楼	市建局董事会及《市区重建策略》检讨委员会
20	2009年1月15日	下午4时至5时45分	香港金钟金钟道95号统一中心22楼香港总商会演讲厅	香港总商会