



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 一

行政摘要

世联顾问有限公司
2009年6月

1 背景

《市区重建策略》检讨于 2008 年 7 月展开，是一个为期两年的公众参与过程，共分三个阶段进行。本报告总结了在第一阶段（「构想」阶段）期间进行的公众参与活动及所收集之公众意见。

2 「构想」阶段项目内容

	活动	内容及备注
标准项目内容		
1	聚焦小组讨论	(a) 共举行 20 次聚焦小组讨论 (b) 每次聚焦小组讨论的摘要，已上载至《市区重建策略》检讨网站。
2	重整网站	(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。 (b) 网站内设有网上论坛、网志及网上问卷。
3	电视宣传短片	电视宣传短片已在 2008 年 12 月在电视及电台启播。
4	「市区更新的模式与挑战—亚洲经验分享」研讨会	(a) 市建局举行了一个有关亚洲地区市区更新经验的研讨会，并邀请了国内及海外的讲者到场分享心得。 (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。
5	海外考察	当局举办了到访东京和上海的考察团，让主要持份者能取得当地最新的第一手资料。
6	公众宣传	(a) 除了发放新闻稿，顾问亦安排了记者访问督导委员会成员，有关文章已在报章刊载。 (b) 顾问已向专栏作家进行简介。

3 公众于「构想」阶段表达之意见

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、以及公众书面的意见。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。我们从公众收到合共 127 份与检讨相关的意见书供进一步分析，并按照八大主要议题（详见如下）进行分类，而无法分类的意见则于标题为「其它」的部份作讨论。

(a) 愿景与考虑因素

- 不少人士提出，市区更新的愿景应列为城市规划和经济发展策略的一部份。部份人士亦认为应以市区重建作为地区整体规划的一部份。
- 特别受关注的事项包括发展密度、城市设计、环保及公共交通等因素。有建议指出，应就相关范畴与政策进行多些研究并改善各范畴之间的协调。
- 「以人为本」方针的定义；发展与生活质素之间的关系；保护和活化社区

网络、本土文化与文物、以至本土经济等课题均引起颇多的讨论。部份人士认为改善失修楼宇的居住环境属于福利范畴，而不是重建发展的问题。

- 亦有市民建议把市区更新范围扩展至工业区及《市区重建策略》目标区以外的地区。

(b) 四大业务策略¹之间的平衡与协调

- 有市民要求应更重视楼宇复修、文物保育和旧区活化；而部份人士则支持尽早重建情况恶劣的楼宇。
- 部份人士对市建局将在20年内进行225项工程的可行性表示关注。
- 不少人士认为应更妥善地协调四大业务策略。

(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，不过对于政府应否领导市区更新则有不同意见。
- 有些人认为市建局应自行推展项目；有些则认为除重建发展外，市建局本身未有足够权力推展其它三个业务策略。
- 部份人士建议加强香港房屋协会(房协)在楼宇复修的角色；在市建局、房协及屋宇署间作出更妥善的协调，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的角色。
- 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。亦有人呼吁加强业主在重建发展、楼宇复修及文物保育的角色。

(d) 补偿、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」。另一些人士建议应在批准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，即终止租约。部份人士则质疑容许市建局申请收地是否合理。

(e) 公众参与

- 有人建议邀请持份者和公众以地区为本的方针物色可推行四大业务策略的目标区。

¹ 重建发展、楼宇复修、旧区活化与文物保育

- 一方面有人认为无论整个市区更新过程,以至社区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;而另一方面则有人忧虑公众参与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,以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,并在重建发展前后均进行评估。
- 对于现时由市建局委任非政府组织设立社区服务队的安排,有人表示关注,因为它们须同时向受影响的业主与租客、以及市建局负责。部份人士建议设立独立机制委任社区服务队。

(g) 财政安排

- 社会人士对市建局现行的财政自给模式意见纷纭。部份人士认为这将导致市建局在其重建项目中增加发展密度,亦使市建局不愿意改善其补偿与安置的安排。部份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推展那些无利可图的项目的责任。
- 有些人建议政府增加对市区更新的投资;其它人则建议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

- 有人要求加快市区重建的步伐,尽早公布已规划的市区更新计划,以便让受影响居民作出更佳安排。

(i) 其它

- 有一项建议是把《市区重建策略》制订为法定规例。
- 部份人士建议《市区重建策略》应包括在建筑设计上力求完美。

4 总结及备注

财政司司长在 2009 - 10 年度的财政预算案中,鼓励社会各界参与《市区重建策略》检讨。在「构想」阶段中已初步建立了开放及透明的参与和讨论气氛,应可促进更进一步的社会参与。

- 完 -