

《市区重建策略》检讨

「建立共识」阶段报告 – 行政摘要

1 背景

政府于 2001 年根据《市区重建局条例》(第 563 章)20 条公布《市区重建策略》，为市区重建局（市建局）的工作，提供指引。《市区重建策略》目的是改善市区居民的生活质素，并应落实「以人为本」的工作方针。为着响应社会近年来的发展和市民对市区更新愿景的改变，对保育活化尤其热衷，因此发展局局长于 2008 年 7 月 17 日宣布对《市区重建策略》进行广泛及深入的检讨，以配合社会最新的发展。检讨的公众参与过程分为「构想」、「公众参与」及「建立共识」三个阶段，为期两年。此报告详列在「建立共识」阶段举办过的公众参与活动，并总结收集的市民意见。

督导委员会根据「构想」和「公众参与」阶段收集的公众意见，举行集思会并整理出 10 项市区重建初步建议/响应，然后在「建立共识」阶段，广邀市民大众、持份者及专业团体/学会等社会各界，集中对初步建议发表意见及提出建议，希望达致共识。

2 「建立共识」阶段项目内容

为了搜集民意，「建立共识」阶段进行了多项主要的公众参与活动，包括：

- 八集商业电台及香港电台之电台节目；
- 英文及中文报章广告；
- 印制《「建立共识」阶段公众意见总结及展望文件》在多个地点及各项公众参与活动中派发；
- 电话调查 (有 1,005 人接受访问)；
- 建立共识工作坊 (约有 140 人出席)；
- 总结会议 (约 170 人出席)；
- 两个专业团体咨询会议 (参加人数合共 33 人)；
- 《市区重建策略》检讨网站 (网上论坛及网志共录得 86 个留言)。

3 「建立共识」阶段所收集的公众意见摘要

所有意见已悉数委托中大搜集、整理并分析。截至「建立共识」阶段完结为止，经剔除重复递交及与检讨无关的文件¹后，中大确认其中 264 份的意见书并进行分析。

收集得的意见按三大议题胪列，即

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)。

- (1) 以地区为本、由下而上及市区更新咨询平台、社会影响评估及社区服务队;
- (2) 补偿及安置; 以及
- (3) 市区更新范畴、市建局在重建中的角色及财务安排。

议题一：以地区为本、由下而上及市区更新咨询平台、社会影响评估及社区服务队(初步建议[1]及[9])

(a) 成立市区更新咨询平台 (「咨询平台」)

根据书面响应及电话调查所得，市民普遍赞成市区更新应以人为本，由下而上。虽然公众普遍接受此基本方针，但对咨询平台的成员组合及人选却大感关注，认为会直接影响咨询平台的工作成效及代表性。

(b) 社会影响评估应地区与项目并重，而社区服务队则应倡导权益工作与个案处理工作分家

督导委员会建议与公众意见相符，意见主要集中在由何人负责社会影响评估去维持其不偏不倚的独立角色。至于将社区服务队的倡导权益工作与个案处理工作分家的建议，则意见不一。反对建议的人则认为，社工本无负责倡导权益工作与个案处理工作之角色。

议题二：补偿与安置(初步建议[6]、[7]及[8])

(c) 维持以同区 7 年楼龄自置居所津贴为住宅物业业主现金补偿的基准及区分自住业主和非自住业主

不少受访者认为重置楼龄 7 年楼宇所需楼价计算补偿，并不足够，而按不同基准补偿自住业主与非自住业主，亦有不公平之嫌。此项政策尽管受到非议，但电话调查却发现 62.7% 的受访者赞成继续实施。

(d) 向有特殊情况的非自住长者业主提供协助

普遍受访者赞成向有特殊情况 (例如倚靠租金为收入) 的非自住长者业主提供协助的建议。此做法亦获电话调查受访者支持。

(e) 为住宅自住业主提供「楼换楼」选择

对于除现金补偿外，另设「楼换楼」选择，意见颇为分歧。现行参照重置楼龄 7 年楼宇所需楼价计算补偿的办法大受质疑。然而，电话调查发现大部分受访者赞成市建局为受影响业主提供「楼换楼」方案，但对于如何实施，则或有不同看法。

(f) 为商铺营运者提供更多重新开业的协助，但无法安排「铺换铺」

不少人认为市建局应尽量协助商户重新开业，此做法亦获电话调查受访者支持。

(g) 市建局应研究方案，协助一些租户因在冻结人口调查后不获业主续租而丧失安置及补偿的资格

大部份人支持建议，认为市建局应协助这些丧失安置及补偿资格的租户，此做法亦获电话调查受访者支持。

议题三：市区更新范围、市建局在重建中的角色及财务安排 (初步建议[2]、[3]、[4]、[5]及[10])

(a) 《市区重建策略》是政府政策，执行机构不应只局限于市建局

根据书面响应及电话调查所得，市民普遍赞成《市区重建策略》是政府政策，执行机构不应只局限于市建局，其他持份者亦应该参与。

(b) 市建局日后的市区更新工作应「重建」与「复修」并重

市民普遍赞成上述建议，但对于规划和执行重建与复修两个策略的先后缓急及如何取得平衡，则意见纷纭。根据电话调查所得，大部分受访者同样地赞成市建局日后的市区更新工作应「重建」与「复修」并重，不应顾此失彼。

(c) 市建局在文物保育方面的新角色

对于市建局在文物保育方面的工作应专注于重建项目范围内的建议，市民意见不一。电话调查显示，过半数受访者反对市建局只负责重建项目范围内的文物保育。

(d) 在市区重建方面，市建局应既是「执行者」，又是「促进者」

对于市建局除了是一贯的重建「执行者」外亦应担当「促进者」这一建议，市民意见纷纭。反对的人认为，市建局肩负特殊的社会任务，服务应有别于私人公司。

(e) 检视市建局财务自给自足这原则的同时，应充份考虑市区更新工作为项目范围外带来的经济效益

市民普遍赞成此建议。有市民认为在计算过往项目的社会果效时，应考虑项目对周边地区带来的连带利益。此建议在电话调查亦同样获得支持。

4 总结及备注

尽管在「建立共识」阶段收集的意见尚有分歧，但从上文可见，基本市区重建原则已在某程度上达到共识，包括设立市区更新咨询平台以支持地区为本和由下而上的方针；提

供「楼换楼」补偿方案；为受影响持份者提供更可信赖的社区服务；以及将原来单由市建局或发展局负责改为跨局合作，以便全盘考虑如何更新市区。

「建立共识」阶段让大众讨论督导委员会归纳得的十个初步建议。其后，督导委员会将细心研究「建立共识」阶段所收集的意见，以便拟订最后《市区重建策略》的建议，提交政府考虑。

-完-