



共建优质居住环境

《市区重建策略》检讨 公众参与顾问服务

「建立共识」阶段报告

世联顾问有限公司
2010年10月

目录

	分节	页数
1	引言 1.1 背景 1.2 报告目的	3-4
2	「建立共识」阶段项目内容 2.1 前言 2.2 项目内容 2.3 公众参与过程分析/概览 2.4 与发展局、市建局及政策研究顾问之协调	4-7
3	「建立共识」阶段所收集的公众意见 3.1 机制 3.2 意见概览	7-13
4	总结及备注	13-14
5	附件 附件一 「建立共识」阶段所收集之公众意见 - 由香港中文大学香港亚太研究所提交 附件二 公众对《市区重建策略》检讨意见调查结果 - 由香港中文大学香港亚太研究所提交 附件三 公众意见及提出者列表	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。根据《市区重建策略》，市区重建的目的，是采取「以人为本」的方针，改善旧区居民的生活环境，而且，市区重建并不是零星拆建，而是由政府采取全面综合的方式，通过重建、复修和保存文物古迹等方法，更新旧区面貌。
- 1.1.2 尽管现行《市区重建策略》已订明指引，不过在市民眼中，市建局根据《市区重建局条例》及《市区重建策略》更新市区时，依然以「重建发展」为主导。按照规定，市建局须于 2001 年成立后的 20 年间，控制市区老化，除推行 200 个新重建项目外，并须接手 25 个前土地发展公司尚未完成的项目。目前，有关工作尚未完成。除此以外，市建局亦须负责楼宇复修及文物保育等工作，但倾向集中于市建局的重建项目内及其周边地方。
- 1.1.3 有鉴于社会不断变迁，市民对市区更新的期望亦逐渐转变，并对保育活化尤其热衷；因此发展局局长于 2008 年 7 月 17 日宣布检讨《市区重建策略》以配合社会最新的发展。检讨以双轨进行，在检讨的过程中，就情况与本港相若的海外城市进行政策研究及其他专题进行研究，同时以三个阶段促进公众参与，于两年内完成。
- 1.1.4 为了指导及监督整个检讨过程及促进公众参与，并就《市区重建策略》修订范围及修订办法拟备建议，政府特别成立《市区重建策略》检讨督导委员会(督导委员会)，由发展局局长担任主席，成员则由 10 名对市区更新深具认识和兴趣而有不同背景的独立人士组成。督导委员会成立后，一直定期举行会议及监察检讨进度，讨论未来路向。
- 1.1.5 至于促进公众参与方面，则分三个阶段进行，分别是「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 6 月）。「构想」及「公众参与」两阶段的报告已先后公布及上载至是次检讨的专设网页 (<http://www.ursreview.gov.hk>)供公众查阅及浏览。
- 1.1.6 督导委员会根据收集所得的公众意见，连同督导委员会的分组讨论，并与发展局局长举行集思会得出的意见及建议，整理出 10 项初步建议/回应，然后在「建立共识」阶段，广邀市民大众、持份者及专业团体/学会等社会各界发表意见并提出建议。在「建立共识」阶段之初，发展局局长出席电台节目，直接听取市民意见。其后，香港中文大学(中大)香港亚太研究所(亚太研究所)亦进行以结构式途径的电话调查，搜集市民对初步建议的意见。
- 1.1.7 与此同时，为了提供更多实据及资料，供公众考虑讨论，以便贯彻检讨实证基础的精神，督导委员会迄今共完成或展开七项专题研究，包

括

- (a) 由香港大学（港大）进行的「其他亚洲城市市区更新政策研究」；
- (b) 由市建局进行的「楼宇状况调查」；
- (c) 由港大进行的「香港市区更新成就与挑战」研究及「在新拟定《市区重建策略》中社会工作服务未来方向研究」；
- (d) 由奥雅纳工程顾问公司及高力国际物业顾问(香港)有限公司联合进行的「市建局市区更新项目的经济影响评估研究」；
- (e) 由七个区议会进行的「市区更新地区愿景研究」；
- (f) 分别由港大及中大进行的「市建局重建项目追踪研究——海坛街/桂林街及北河街重建项目」及「市建局重建项目追踪研究——观塘市中心重建项目」；以及
- (g) 由发展局进行的「楼宇维修计划资料分析」。

1.2 报告目的

- 1.2.1 本报告旨在总结并分析「建立共识」阶段各项活动。
- 1.2.2 所收集公众意见及建议，以结构式途径(即中大电话调查)及非结构式途径(即撇除上述电话调查外的其他途径)，于附件一详加细述。
- 1.2.3 一如先前公众参与的各个阶段，从公众搜集所得的意见和建议均悉数转交中大亚太研究所整理分析。

2 「建立共识」阶段项目内容

2.1 前言

- 2.1.1 一如「公众参与」阶段，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，包括一个建立共识工作坊、一次总结会议、两个专业团体咨询会议等，详见以下一览表。此外，经考虑「公众参与」阶段所收集得(从「构想」阶段所得七个主要议题)的意见，督导委员会以十项初步建议列出初步回应，已印制成小册子派发，以鼓励公众讨论。
- 2.1.2 除主要的公众参与活动外，另有多项宣传措施，务求公众继续关注并参与《市区重建策略》检讨，有关资料亦一并详列于下表。

2.2 项目内容

	活动	内容及备注
1	电台节目	2010年2月，商业一台播出4集电台回应节目《市区更新多声道》，由发展局局长及督导委员会委员介绍并解释拟议市区更新

		<p>各方案的大体路向，并接听听众电话，鼓励公众讨论，听取他们的意见。</p> <p>2010年3月8日，发展局局长出席香港电台第3台节目《Backchat》，让不谙中文的市民亦有机会参与讨论。</p> <p>2010年3月27日，发展局局长及市建局主席出席商业一台节目《政经星期六》。</p> <p>2010年4月，发展局局长接受香港电台独家专访，谈论市区更新问题。</p> <p>2010年5月15日及5月29日，发展局代表及局长先后出席香港电台第1台节目《星期六问责》及香港电台第2台节目《政坛新秀训练班》。</p>
2	传媒——报章广告	刊登报章广告，宣传公众参与活动，并呼吁市民参加。广告于2010年5月初，在《星岛日报》、《南华早报》、《都市日报》及《苹果日报》刊登。
3	《「建立共识」阶段公众意见总结及展望文件》	《市区重建策略》检讨的全面资料、方针/过程、研究概览、于「公众参与」阶段集得的公众意见等等，均已摘其大要，连同综合为十项初步建议的督导委员会初步回应，一并印制成小册子，方便市民讨论，从而建立共识。小册子已于5月10日上载《市区重建策略》检讨网站，并在多个地点及各项公众参与活动中派发。
4	电话调查	<p>为求更广泛搜集市民对初步建议的意见，中大于2010年5月14至25日期间，进行结构式的电话调查。电话号码一概从最新的香港住宅电话簿随机抽出，藉以确保能够涵盖全港。</p> <p>最后有1,005人接受访问，调查结果详见附件二。</p>
5	建立共识工作坊	<p>2010年5月15日，建立共识工作坊以大型会议的形式举行，目的在搜集市民对十项初步建议的意见，通过分组讨论交换意见，并进一步搜集其他意见及建议。工作坊按以下三大议题进行讨论：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 以地区为本、由下而上(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) 市区更新范围、市建局在重建中的角色及财务安排。 <p>工作坊约有140人参加，由督导委员会委员及专业团体代表应邀担任小组主持人，讨论摘要已上载《市区重建策略》检讨网站。</p>
6	总结会议	总结会议于2010年6月5日举行，是公众参与活动展开两年来最后一次大型会议。在会上，发展局代表、市建局代表及督导委员会委员就5月工作坊的三大议题，与市民交换意见，并向大会介绍中大电话调查的结果。当日并以抽签方式，让有意发表意见的市民有机会发言。

		<p>会议备有即时传译服务。</p> <p>总结会议共有约 170 人出席，包括区议员、专业人士、政府官员、受影响住户、关注组、非牟利组织、学者、学生及其他持份者，集得的意见表合共 74 张*。</p> <p>讨论摘要以中英双语公布，并上载《市区重建策略》检讨网站。</p> <p>*只包括已填写的意见卡。</p>
7	专业团体咨询会议	以聚焦小组形式于 2010 年 6 月 8 及 10 日举行，以便搜集专业团体对十项初步建议的意见。参加人数合共 33 人，分别来自 11 个专业团体。讨论摘要以中英双语公布，并上载《市区重建策略》检讨网站。
8	《市区重建策略》检讨网站	<p>《市区重建策略》检讨网站继续发挥平台作用，为公众提供有关《市区重建策略》的最新资讯，同时亦是公众发表意见的一个途径。</p> <p>在「建立共識」阶段，网上论坛及网志共录得 86 个留言。留言经已转交中大亚太研究所整理分析。除不雅留言外，所有留言均已发表并整理。</p>

2.3 公众参与过程分析/概览

- 2.3.1** 整体来说，「建立共識」阶段各公众参与活动出席率仍然不俗。不过，意见不再主要来自《市区重建策略》检讨网站，而是大多属于意见表及意见书一类，情况有别于先前两个公众参与阶段。虽然集得的意见较「公众参与」阶段少，但建议却十分实质具体，这大抵与促进公众参与期间有越来越多资料发放以供市民讨论有关。
- 2.3.2** 由于参加者当中不少均曾参加多于一次活动，而且本身或因市区更新项目而受到影响，因此，意见大多与现有重建项目的具体问题有关，而其中最备受关注的自然是补偿及安置政策，其次则是市区更新的愿景与范围以及持份者的角色。
- 2.3.3** 由于小册子十项初步建议由督导委员会拟订，工作坊分组讨论邀请督导委员会委员及专业团体代表担任主持，这安排却惹来一些质疑。有人认为部分小组讨论受到主持人主导，质疑他们并非真心诚意听取民意。有关这点，首先要澄清的是首两阶段需先听取意见，而这阶段则略为不同。经首两阶段听取民意后，督导委员会已根据分析意见所得，拟订初步回应。因此，假如主持人希望在「建立共識」阶段的分组讨论期间集中解释建议，亦为合理。
- 2.3.4** 中大的随机电话调查用意是扩大搜集民意的范围(即听取沉默大多数的意见)，部份公众对此调查方法亦存不同意见。负责调查的中大已

于总结会议上对公众提问一一回应。双方的意见均已上载到《市区重建策略》检讨网站，供公众阅览。总体来说，公众参与过程一直恪守公开透明的原则，除了确保人人有平等机会发表意见外，并主动寻求沉默大多数的意见。最后得出的共识，是大家大致上赞成市区更新应由下而上，以地区为本，应提供更多赔偿选择（不只有根据现时计算方法的现金赔偿）及市建局的角色应改变，以致能促进以及提倡和实施。

2.4 与发展局、市建局及政策研究顾问之协调

2.4.1 世联顾问作为公众参与顾问，一直与发展局、市建局及政策研究顾问紧密合作，确保能迅速和合适地收集及分析所有公众意见及回应。我们亦定期进行顾问会议，以管理项目进度，并计划、协调、讨论相关的观察及回应。

3 「建立共識」阶段所收集的公众意见

3.1 机制

3.1.1 公众人仕、关注组、专业团体、政党等的意见，均经由多种途径搜集，其中包括(但不限于)《市区重建策略》检讨网站、公众参与活动举行时派发的意见表、通过邮寄、电邮或其他方式直接提交发展局、市建局及/或世联顾问的书面意见等等。所有意见已悉数委托中大搜集、整理并分析。

3.1.2 截至「建立共識」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 份为有效的意见书 (其中 197 份在《「建立共识」阶段公众意见总结及展望文件》公布后搜集)。当中三分之一来自公众参与活动举行时派发的意见表，另外约三分之二则来自书面意见及《市区重建策略》检讨网站等其他途径，分布相当平均。

3.1.3 有效意见书分析，详见附件一。

3.2 意见概览

3.2.1 附件一为中大亚太研究所对在「建立共識」阶段经由结构式和非结构式途径集得意见的分析。有效意见书合共 264 份，已按「公众参与」阶段七大议题分类，而无法归类的意见则归入「其他」项下。

3.2.2 本报告根据十项初步建议，将集得的意见按三大议题胪列，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)。

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) 市区更新范围、市建局在重建中的角色及财务安排。在诠释意见方面必须留意，不少意见均来自一再参与活动的关注组及受影响人士。

3.2.3 在意见分析方面，有明确要求在重量之余，亦应同时重质，并由政府发挥领导作用。有关各议题及初步建议的整体意见，现撮述如下。

3.2.4 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])

➤ 成立市区更新咨询平台 (「咨询平台」)

- 根据书面回应及电话调查所得，市民普遍赞成市区更新应以人为本，由下而上：电话调查中 73.3%的受访者赞成在地区层面，设立市区更新咨询组织。
- 对于在旧区设立咨询平台以加强持份者参与这一建议，公众大多表示赞成。反对的，则主要认为咨询平台与现有咨询组织重叠。
- 虽然公众普遍欢迎基本方针，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。
- 与咨询平台有关的建议包括：
 - i. 区议员、资深社工及业主立案法团主席；
 - ii. 业主立案法团、互助委员会等地区居民组织；
 - iii. 10 名民选议员，各人又可委任 3 名居民代表及 3 名测量师、社工等专业人士；
 - iv. 地区社区代表、专业人士、非政府机构成员、商会成员及市建局与有关政府部门代表；
 - v. 熟悉收地及土地补偿的专业人士；
 - vi. 由法律界、宗教界、大专校长等背景中立及能干的人士出任主席。
- 有强烈要求让本区居民代表加入咨询平台。
- 有建议谓，咨询平台成员不应全由政府委任，而是应考虑由市民以民主方式选出。
- 有建议谓，咨询平台应由非政府机构等独立组织管理。
- 有建议谓，咨询平台应为法定组织，从而确保有决策权。

➤ 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。
- 有建议认为社会影响评估应由独立组织进行，亦有建议交由社区服务队负责。
- 据电话调查所得，半数(48.4%)受访者认为，项目公布前的社会影响评估应由本区咨询组织进行，25%则认为应由市建局负责。至于项目公布后的受影响住户特别需要评估，逾半数(55.6%)认为应由独立机构进行，只有 28.4%认为应交市建局负责。
- 有关社会影响评估的范围，则意见纷纭，例如范围应包括重建影响的利与弊；应包括重建地区与周边地区；应评估市区更新对本区社区网络及受影响居民有多大影响；应让政府官员、专业人士及受影响住户共同参与社区规划工作等。
- 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，亦意见不一。电话调查显示，63%的受访者赞成倡导权益工作工作与个案处理工作应视作两种截然不同的职责，分别交由市建局辖下社工及其他机构负责。
- 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。部分人担心将两者分家，或会罔顾现实及对一站式服务的需求。
- 由于目前已有不少关注组从事倡导权益工作活动，部分受访者质疑市建局是否有必要自行聘用社区服务队，负责倡导权益工作。
- 在聘用社区服务队方面，另有建议不应由市建局出资聘任，以免影响社区服务队不偏不倚的独立角色。
- 基于上述见解，有建议所需经费应来自独立基金会或信托基金、政府基金、平和基金一类的基金、政府部门(如民政事务总署)、香港赛马会等。
- 另有建议市建局制订守则并为社区服务队提供培训，社区服务队的工作且不应以社会福利为限，有关社工应具有行政、收地、赔偿及安置等经验。

3.2.5 议题二：补偿与安置(初步建议[6]、[7]及[8])

- 在维持以同区 7 年楼龄自置居所津贴为住宅物业业主现金补偿的基准和区分自住业主和非自住业主
 - 有反对意见谓，参照重置楼龄 7 年楼宇所需楼价计算补偿，既不足够，亦欠公道，而按不同基准补偿自住业主与非自住业主，亦有厚此薄彼之嫌。
 - 不少受访者建议成立独立委员会，检讨补偿的计算办法及准则。
 - 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，并按不同基准补偿自住业主与非自住业主。

- 向有特殊情况的非自住长者业主提供协助
 - 督导委员会这一建议普遍受到欢迎，但何谓「有特殊情况」则仍有待厘清。
 - 电话调查证实有 71.3%的受访者赞成建议。

- 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。如何量度单位大小，亦不乏争议。
 - 有人要求解释建议，特别说明如何计算补偿金额与新单位楼价之间的差额。
 - 反建议包括：让业主按本身意愿选择新单位而不按抽签方法；由政府重建期间，提供临时房屋或租金津贴；选择「楼换楼」的受影响业主有权在新单位完成买卖前改变初衷，选择现金补偿；业主考虑是否选择「楼换楼」的期限，应由 60 日延长至 90 日；由市建局提供多种方案，协助业主支付楼宇差价；以及非自住业主亦可参与计划。
 - 另有建议推出「新楼换旧楼」或「呎换呎」等方案。
 - 然而，电话调查发现有 76.1%的受访者赞成市建局为受影响业主提供「楼换楼」方案。至于被问及是否赞成采用督导委员会提出的「楼换楼」模式，赞成的比率则降至 52%，可见受访者虽然大多赞成「楼换楼」，但对于如何实施，则或有不同看法。

- 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，市建局应协助商户重新开业，办法包括在重建项目预留铺位，又或提供租金折扣、特惠津贴等，补偿商户在重建期间的收入损失。
 - 据电话调查所得，78.7%的受访者亦有同感。
 - 纵使理解由于重建经年，客源或已流失，加上不一定有铺位适合商户回迁复业，以致「铺换铺」难以实行，但不少受访者仍要求市建局重新研究是否可为商户在附近另觅商铺，以作补偿。

- 市建局应研究方案，协助一些合资格租户因不获业主续租而丧失安置的机会
 - 建议与民意相符，并获得大部份人支持。电话调查亦显示赞成率达 75.3%。

3.2.6 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]）

- 《市区重建策略》是政府政策，执行机构不应只局限于市建局
 - 市民普遍赞成上述建议，并有建议让城市规划委员会及规划署担当更重要的角色，确保地区规划完善。
 - 有建议由市建局与规划署分工，由市建局处理安置及补偿事宜，由规划署负责处理重建失修楼宇的问题。
 - 有建议由发展局负责整体策略，市建局只作其中一个代理者。
 - 电话调查发现，84.4%的受访者赞成有关政府部门、公营机构、私营机构、个别业主、专业人士及非政府机构亦应参与市区更新的工作。

- 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，但对于规划与实行的先后缓急及重建与复修如何取得平衡，则意见纷纭。
 - 有意见指为免重建带来社会、经济、环境等棘手纠纷，应以复修为先，只有在别无他法的情况下，才进行重建。
 - 另一方面，亦有人指出，复修并不能一次过解决市区老化的问题，只有重建才是改善旧区居民生活环境的更佳办法。
 - 根据电话调查所得，对于重建与复修，82.5%的受访者认为市建局日后不应顾此失彼。
 - 对于落实楼宇维修这一相关问题，市民大多同意，成立业主立案法团及建立物业管理机制，是关键所在。有建议政府加强民政事务总署的职能，协助失修旧楼成立业主立案法团。
 - 另有建议政府尽快参照强制验楼及强制验窗等计划，推行强制楼宇修复计划，以便防患未然。
 - 在资助失修楼宇业主进行所需复修及维修工程方面，亦收到多项建议。

- 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。反对的人认为，市建局应同时考虑周边地区及重建项目范围外的楼宇，从而达到整体保育的效果。
 - 电话调查显示，有过半数(53.9%)的受访者反对市建局只负责重建项目范围内的保育项目。
 - 在保育历史建筑方面，有人同意业主应获得现金补偿或其他经济诱因，亦有认为住户应有权自行决定去留。此外，有谓历史建筑应只限售予政府，以免遭发展商拆卸重建。

- 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。假如市建局成为私人公司的直接竞争对手，便会令人担心竞争是否公平。此外，亦有人担心，一旦业主纷纷向市建局求助，市区更新便会缺乏多样化。
 - 电话调查显示，75.1%的受访者赞成，假如旧楼能够集齐一定比例的业主同意，大可与市建局接触，接受收费顾问服务。
 - 赞成市建局担当「促进者」的人，大多希望得悉更多细节。
 - 对于政府应否在过程中行使收地权以及应否动用公帑一点，意见颇为纷纭。有认为这实属无可避免，最重要的是，项目是否有利大众。
 - 有市民担心，情况会变得复杂，而且会耗费大量资源，因而建议市建局考虑将顾问服务外判予专业人士。
 - 有建议市建局成立附属公司提供服务，以免市建局在行使法定权力及运用公帑方面出现混乱。
 - 有关市建局担当「促进者」的角色及职能等方面，意见不一，包括市建局应协助业主与政府部门洽商，协助业主成立重建合作社，选定重建模式，向财务机构贷款等等。
 - 有建议谓应让业主将业权换作重建项目的股权，并有权拍卖名下的股份。
- 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。有建议谓，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。
 - 电话调查所得的支持率，亦同样高企，有 83.5%的受访者同意，市区更新为邻近地区带来的经济利益，应与市建局的财政自给原则一并考虑。
 - 另有建议，市建局财政状况及重建项目资料均应增加透明度。

3.2.7 其他

(a) 制订《市区重建策略》的考虑要点

- 市民大多同意市建局应秉承可持续发展的原则，以平衡经济、社会、环境等利益为己任。
- 在社会方面，市民大多同意保存旧区独有的文化特色及气息。
- 在经济方面，有建议重建项目须提供「可负担房屋」而不是豪宅。所谓「可负担房屋」，大可是质素类似居者有其屋(居屋)的中小型单位。同时，市建局不应单单着眼于商业因素，而是应以该区的社区需要为先，防止大型企业垄断，并从各阶层的利益出发，为他们提供更多选择。此外，市区更新不应只顾兴建高尚住宅及大型商场。

(b) 市区更新的步伐

- 市民大多认为市区更新步伐太慢。有建议检讨尚待进行的项目，让市民知悉现行计划的理念及未来路向。

(c) 作为执行者的市建局应如何筛选重建项目并订定缓急先后

- 有建议谓应订定清晰的重建项目筛选准则。准则除不得有违市区更新的目的外，并可鼓励私人尽本份并参与市区更新。此外，准则应反映重建的社会本质。
- 有建议市建局公布未来 10 至 20 年的重建计划，以免业主以市建局快将重建为借口，不肯复修楼宇。
- 由业主及发展商主动促成的项目，亦应订立清晰明确、公开透明的立项准则。

(d) 市建局的问责问题

- 有市民关注市建局的问责问题，因而建议成立独立委员会，监察市建局贯彻政策及管理财务的情况。亦有建议让市民旁听市建局会议，并阅览会议纪录。
- 有建议改革市建局，并重新厘订市建局的工作表现指标。

(e) 私人机构的角色

- 有认为私人机构的角色有欠清晰。有关私人机构的角色，众说纷纭。
- 有建议政府应协助私人机构解决困难，收购有待重建的物业，另有建议就市建局项目推行业主参与计划。
- 然而，另有意见谓，市区更新不应由市场主导，因此，不应以私人机构为主。有人甚至反对市建局与私人机构合作。

(f) 公众参与

- 市民大多同意设立市区更新咨询平台，可以有助当局与市民沟通。另有建议除采取是项方针外，并应举行各类公众参与活动，向市民发放有关市区更新的资讯，才可促进双向沟通。

(g) 《市区重建策略》检讨过程

- 部分市民认为，先前两个阶段集得的意见受到曲解，亦未有如实反映于载有督导委员会初步回应与建议的小册子之中。有认为电话调查的受访者并不熟悉现行政策与路向，因而质疑调查结果是否足以代表民意。

4 总结及备注

「建立共识」是检讨最后及最重要的阶段，除了让市民有机会发表意见外，亦让大众讨论督导委员会在听取并研究「公众参与」阶段集得的意见及参考海外和本地专题研究得

出的实据/资料后的初步回应及建议。其后，督导委员会将细心研究「建立共识」阶段所收集的意见，以便拟订最后建议，提交政府考虑。

两年来促进公众参与的整个过程以及其间所收集的意见总结，将结集于最后报告公布。

尽管意见尚有分歧，但从上文可见，基本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。

当然，假如最终建议获得政府采纳，其中细节仍有待厘定商议，但是次检讨无疑已朝这方向迈出重要的一步。要更新香港市区，当中仍有不少难以解决的新旧问题，须继续研究对策。

5 附件

请参阅附件。

- 完 -

附件一

香港中文大学
香港亚太研究所
电话调查研究室

《市区重建策略》检讨

「建立共识」阶段中所收集的公众意见

2010年8月

此研究由世联顾问有限公司委托进行

香港中文大学香港亚太研究所(亚太研究所)受世联顾问有限公司(世联顾问)委托,专责收集及分析《市区重建策略》检讨自2008年7月以来集得的公众意见。在第一阶段「构想」阶段所确立的7个主要议题,已在2009年2月展开的第二阶段「公众参与」阶段,交由市民进一步进行讨论。经考虑首两阶段集得的意见后,《市区重建策略》检讨督导委员会(督导委员会)在《「建立共识」阶段公众意见总结及展望文件》(《「建立共识」阶段文件》)列出初步建议,供市民讨论。这一「建立共识」阶段已于2010年6月结束。本报告旨在总结「建立共识」阶段集得的意见及倾向,特别是市民对《「建立共识」阶段文件》所载建议的意见。

1 公众意见概览

1.1 所得公众意见数量

截至「建立共识」阶段结束时,经撇除重复及与检讨无关的文件后,共收集到264个公众书面评论、意见及建议。其中75个是意见表,在6月5日总结会议席上集得;42个是邮件/电邮及建议/立场书,在多个场合集得;另有86个意见经由《市区重建策略》检讨网页及公共事务论坛网页提交。为了让政府官员及督导委员会成员与公众直接交换意见,世联顾问由2010年2月至6月期间,安排了连串商业电台及香港电台节目、一个建立共识工作坊、一次总结会议及两次聚焦小组讨论,其间发表的意见,现于本报告撮述(表一)。

「建立共识」阶段意见主要来自网上意见,情况与先前两个阶段相似。虽然集得的意见较「公众参与」阶段少,但大多来自受影响社区、专业团体及有关的持份者,由于对市区更新较为熟悉,因此意见相对实质具体。

表 1: 意见来源分布

来源	数量	百分比
邮件/电子邮件/亲身递交	42	15.91
咨询会议(立法会、城市规划委员会、土地及建设咨询委员会)	13	4.92
工作坊及咨询会议	4	1.52
呈交发展事务委员会特别会议的意见书	27	10.23
意见表	86	32.58
《市区重建策略》检讨网站(网志及网上论坛)/公共事务论坛网页	86	32.58
电台节目	6	2.27
总数	264	100.00

1.2 电话调查

除上表开列的意见、评论及建议外,世联顾问另委托亚太研究所进行独立电话调查,研究公众对《「建立共识」阶段文件》所载十个政策方向有何意见。调查于2010年5

月 14 日至 25 日期间进行，共成功访问 1,005 名年满 15 岁并操粤语或普通话的香港居民，回应率为 48.7%。按置信水平为 95% 计算，样本标准误差(以二项百分比分布为基础)为 0.0158，个案为 1,005 个的样本，最高估计误差幅度即为 $\pm 3.09\%$ 。

1.3 意见分类

「构想」阶段得出的七大议题，不论是「公众参与」阶段的咨询小册子，还是督导委员会的《「建立共识」阶段文件》均一直沿用。为使检讨三个阶段集得的意见能够前后一致、互相对比，本报告亦采用同一分类方式交代调查结果。该七大议题分别是：

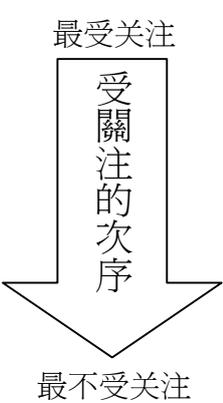
- (a) 市区更新的愿景与范围
- (b) 市区更新的四大业务策略
- (c) 持份者的角色
- (d) 补偿及安置政策
- (e) 公众参与
- (f) 社会影响评估及社区服务队
- (g) 财务安排

至于未能如上归类的意见，则归入「其他」项下。

1.4 最受关注的议题

在「建立共识」阶段中，公众最关注的议题为「补偿及安置政策」、「市区更新的愿景与范围」及「持份者的角色」。市民对「市区更新的四大业务策略」及「社会影响评估及社区服务队」的关注程度为中等。讨论最少的议题则为「财务安排」及「公众参与」。

表 2：最受关注的议题

	1. 补偿及安置政策
	2. 市区更新的愿景与范围
	3. 持份者的角色
	4. 市区更新的四大业务策略
	5. 社会影响评估及社区服务队
	6. 财务安排
	7. 公众参与

各议题项下最受关注的项目，详见表 3。

表 3：各议题项下最受关注的项目

议题	最受关注的项目
市区更新的愿景与范围	市区更新咨询平台
市区更新的四大业务策略	四大业务策略的侧重点或优先次序
持份者的角色	市建局的角色
补偿及安置政策	「楼换楼」方案
公众参与	咨询过程
社会影响评估及社区服务队	社区服务队
财务安排	市建局的财政自给原则

2 主要结果

本节旨在扼述「公众参与」阶段所得意见的主要结果，包括书面评论、意见、建议、咨询会议纪要及电话调查。本节编排与上述七大议题相同。

2.1 市区更新的愿景与范围

此议题最受关注的副主题，一为市区更新咨询平台，另一则为制订《市区重建策略》所须考虑的因素。

2.1.1 制订《市区重建策略》的考虑因素

2.1.1.1 可持续发展

在这方面，普遍共识是，更新旧区要能够改善市区生活环境，令市区生活惬意，并让人人受惠，市建局便须秉承可持续发展的宗旨，平衡经济、社会、环境等各方面的诉求。有市民埋怨，现行的《市区重建策略》在着手解决市区老代问题时，过于侧重重建，以致楼宇过早拆卸，高楼密密麻麻，结果产生人多车多、「屏风效应」、噪音、空气污染等种种问题。另有人要求降低市区重建项目的地积比率，并尽量避免旧区街道变得形同虚设。不少人希望有更多绿化地带、公园、公共空间等，亦有人相信，市区有更多绿化地带，可有助减少公共医疗开支，促进人们和谐共处，长远并可减少罪案。另有建议公共空间及公园应设于地面，即使不得不设于平台，亦应方便公众前往。

2.1.1.2 社会文化因素

除可持续发展外，公众大多赞成保留旧区的特色文化、历史、文物及个性，从而尊重地区历史文化。此外，不少人认为，对重建地区的居民来说，维持社交网络

尤其重要，特别是年长的一群，有熟悉亲切的老街坊，他们的生活才会安乐安心。

2.1.1.3 经济因素

公众大多抱怨市建局重建单位过于昂贵，并非受影响住户所能负担，于是往往造成市绅化效应，迫使重建地区附近的低收入家庭陆续迁出，让路给较富裕的家庭。他们认为，市建局有责任提供可负担的房屋而不是豪华住宅，并有建议因应本区居民的负担能力，兴建设施与质素与居者有其屋相类的中小型单位。

其他经济因素如下：

(a) 市建局的愿景应包含更多非商业考虑因素。市区更新不必只着眼于财政收益，而是应顾及社区的社会需要。

(b) 日后规划更新时，不应只顾兴建大型商场，而是应该从各阶层的利益出发，提供更多选择，防止大型企业垄断。

2.1.2 以人为本、由下而上

虽然「以人为本、由下而上」的定义见仁见智，但公众普遍赞成，规划市区更新，应该以人为本，并须经过由下而上的参与过程。有人坚称「以人为本」的「人」，是指受市区更新项目影响的人士，不论是选择去或留的居民，还是项目毗邻地区的居民。亦有人认为，广义而言，应包括市区更新过程涉及的所有持份者。至于「由下而上」，有认为只是政府收集民意的公众咨询机制，亦有认为是让本区居民自行规划并执行重建项目的模式。

2.1.3 市区重建的步伐

公众大多认为市区更新步伐太慢，亦有嫌市建局重建项目竣工需时过久，以致不少失修楼宇的住户被迫冒险在恶劣的环境居住，等候市建局收回单位，情况又以经济状况欠佳的长者尤其严重。因此，有建议检讨 200 个列入《市区重建策略》但尚待进行的项目，并由市建局向市民解释项目重建的理由、时间及方式。

2.1.4 市区更新咨询平台

经咨询公众意见后，督导委员会在《「建立共识」阶段文件》建议在各旧区成立市区更新咨询平台，藉以收集民意，供政府考虑，从而加强市区更新的规划工作。对于上述平台是否必须一点，暂时未能达成共识，但不少人均赞成让所有持份者在地区层面更多参与市区更新工作，从而贯彻由下而上、以人为本的工作方针。有认为此举有利就规划市区更新建立共识，从而加快更新步伐，但亦有认为毋须成立咨询平台。其中有谓市建局辖下已有七个地区咨询委员会从事类似工作，因而质疑是否有必要另设咨询机制，另亦有建议，与其成立全新的咨询组织，倒不如向区议会增拨资源，用以举办周年地区发展论坛，藉以拟备周年地区发展计划，开列失修楼宇清单。此外，另有建议，与其仅仅提供意见，倒不如将咨询平台扩大为「地区规划平台」，以便有足够资源及权力，议决市区更新计划并付诸实行。

类似的建议还包括成立社区参与规划中心，以本区居民为主，并由非政府机构管理，以便就市区更新建立共识。

然而，根据电话调查所得，公众大多赞成成立市区更新咨询组织，情况与上文所述大不相同。其中，73.3%的受访者赞成成立类似组织，就市区更新规划收集民意，持相反意见的，则只有18.7%。

2.1.4.1 目的、职能及成员组合

有建议咨询平台应竭力确保居民如愿以偿，并防止持份者蒙受损失。另有建议咨询平台的职能应包括举办公众参与活动以广集民意，监督并监察社会影响评估，并将有关地区规划的民意综合成建议，以资修订分区计划大纲图。

不少人因咨询平台欠缺本区居民代表，对《「建立共识」阶段文件》所载建议表示有意见。有关咨询平台成员组合的建议包括：

- (a) 咨询平台必须包括一名区议员、一名资深社工及一名业主立案法团主席；
- (b) 另加业主立案法团、互助委员会等地区居民组织；
- (c) 10名民选成员，并可各自委任3名居民代表及3名测量师、社工等专业人士；
- (d) 本区社区代表、专业人士、非政府机构成员、商会成员及市建局与有关政府部门代表；
- (e) 另应邀请熟悉收地及补偿的专业人士加入；
- (f) 由法律界、宗教界、大专校长等背景中立的有能之士出任主席。

不少人认为，假如咨询平台的成员全由政府委任，公信力及独立性未免成疑。因此，有建议成员由居民选出，另有建议管理工作交由非政府机构等独立组织负责。碍于咨询平台只属咨询性质，并非法定组织，有担心难以保证政府或市建局会听从咨询平台的意见。

2.2 市区更新的四大业务策略

对于市区更新的四大业务策略，意见大多集中在业务策略的主次平衡以及复修所须考虑的因素。

2.2.1 四大业务策略的主次

对于何者是首要业务策略，公众意见不一，但大多认为应以复修为先，原因是只要旧楼状况可以维持并能够翻修，复修始终较重建理想。除非楼宇已经残旧不堪，以致对住户及公众构成危险，否则，重建应视作别无他法的最后一着。此外，复修亦可避免因重建而引起社会、经济、环境等棘手纠纷。然而，亦有人坚称，复修并不能一次过解决市区老化的问题，只有重建才可改善旧区居民的生活环境。他们相信，除非复修能够让钢筋混凝土楼房永保坚固，否则，重建亦属在所必须。除上述意见外，亦有少数人认为应复修与重建并重，而保育及活化则次之。然而，电话调查结果则略有不同。绝大部分的受访者(82.5%)

赞成市建局日后应同时兼顾重建与复修，反对的则只有10.7%。

2.2.2 复修

公众普遍赞成，成立业主立案法团及建立物业管理机制，是楼宇维修得当的关键所在。因此，有建议政府加强民政事务总署的职能，协助旧楼成立业主立案法团，防止楼宇失修。有认为业主有责任定期检查楼宇，以便防患未然，及早进行维修工程，因而要求尽快推行强制验楼及强制验窗等强制楼宇维修计划。有建议楼龄愈高，巡查愈密。然而，亦有担心长者等小业主未必有能力修复楼宇，因而建议为他们提供再按揭或修复基金等其他经济援助。

其他建议包括：

- (a) 改善楼宇更新大行动，让业主可在维修工程展开前获发津贴，毋须像现行计划般，由业主先行垫付工程费用。
- (b) 遇有缺乏重建潜质的失修楼宇，市建局可向业主提供贷款，协助他们修复楼宇。

2.2.3 保育

不少人批评政府至今仍未有全盘的保育政策，其中又以私人历史建筑的保育政策尤其缺乏。有意见谓，政府公布私人物业成为历史建筑，令有关业主再无权发展，但却不给予适当补偿，实有有欠公允。有建议这类业主应获得现金补偿或其他经济诱因，例如可转让发展权等。

对于市建局保存文物古迹的工作应否以其重建项目范围为限一点，暂时未有共识。虽然有人赞成，但亦有人认为，要有全盘的保育政策的话，除重建项目范围外，周边地区以至区外楼宇亦应一并考虑。电话调查同样显示，没有一个方案获得绝大部分公众赞成。有略高于半数(53.9%)的受访者反对或强烈反对市建局只限负责其重建项目范围内的保育项目，另有37%则表示赞成。

其他建议包括：

- (a) 受保育楼宇的住户应有权自行决定去留。
- (b) 具历史价值的建筑物只可售予政府，以免遭发展商拆卸重建。

2.2.4 活化

究竟应由哪个政府部门或组织专责活化工作，公众未能达成共识。有建议谓市建局应可多从事活化工作，但亦有表示由区议会接手更为适合。然而，公众普遍认为，活化工作涉及多个政府部门，市建局实难以独力而为。因此，有少数人建议与慈善团体以伙伴方式合作，以期活化历史建筑。

2.3 持份者的角色

2.3.1 市建局的角色

2.3.1.1 由市建局担任执行者

有关由市建局担任执行者方面，意见不太多。有认为让业主主动洽谈重建，并由市建局负责执行，实属可行。另有反对市建局参与其事，原因是这类活动应由私人发展商牵头。

电话调查显示，对于遇有失修旧楼大多数业主希望重建，可以组织起来向市建局提出，公众大多（83.3%）表示赞成，只有约十分之一（11.7%）的受访者反对或强烈反对。

其他意见主要关于作为执行者的市建局如何筛选重建项目并订定缓急先后，其中包括：

- (a) 个别人士促请市建局订明各种重建方式以何者为先，即究竟应先资助业主复修楼宇，还是由受影响业主与市建局合力重建，又或沿用现行办法。
- (b) 有谓应订定重建项目的筛选准则，另有认为筛选准则及缓急先后不应违背市区更新及鼓励私人参与等目标。少部分人希望市建局除具价值的重建地点外，亦应着眼于破落地区，藉以确保重建符合社会需要。另有人促请市建局公布未来 10 至 20 年的重建计划，以免业主借口市建局快将重建，不肯装修楼宇。
- (c) 有建议谓，由业主及发展商提出的项目，要符合哪些条件，才会成为市建局项目，亦应订有明确准则，所有资料并应公开透明。
- (d) 如大部分业主不接受市建局的重建项目，有可能需要去设立一个退出机制去中止项目

2.3.1.2 由市建局担任促进者

《「建立共识」阶段文件》所载由市建局担任促进者的建议，是讨论的焦点所在。赞成的认为市建局是公营组织，不但获得业主信赖，亦可防止业主遭私人发展商误导。另有认为，业主只要能够分享重建成果，即使存在风险，亦会愿意参与。反对的则认为，市建局提供的服务与私营公司无异，并无特殊社会功能可言。此外，市建局既是公营组织，一旦与私人公司直接竞争，便会违反公平竞争及以市场为主导等原则。另有人担心，倘若业主纷纷向市建局征求意见，市区更新便有千篇一律之虞。电话调查所得，却并非如此正反参半，而是以赞成居多。其中75.1%的受访者赞成或强烈赞成，认为旧楼只要征得一定比率的业主同意，大可与市建局接触，接受收费顾问服务。

部份人虽然赞成由市建局担任促进者，但却反对政府在过程中行使收地权及动用公帑。另有认为，假如要求市建局介入的话，这实属无可避免；最重要的，是重建项目是否有利大众。

其他建议包括：

- (a) 假如市建局但凡有个别业主求助都要提供服务的话，情况会变得相当复杂，而且会耗费大量资源。市建局大可二择其一，一是专注处理已规划的重建项目，二是考虑将顾问服务外判予专业人士。
- (b) 为免有行使法定权力及耗用公帑之嫌，市建局应成立附属公司，提供与促进重建有关的服务。
- (c) 市建局可考虑在完成评估议拟的重建项目后，向业主提供技术、法律、财务(如提供贷款)等支援，并协助他们与各政府部门洽商。评估依据，可以是有关项目是否有利可图。
- (d) 市建局可协助业主成立重建合作社，负责选定合宜的重建模式，以及在市建局协助下，向财务机构贷款等等。
- (e) 业主应可拥有重建项目的股权，以便由全体业主分担风险。业主要是对物业市场缺乏信心，则可将名下股份拍卖，从而将业权与发展权一并出售。

2.3.1.3 其他

除由市建局担当执行者与促进者的角色外，不少人亦对市建局的问责问题表示关注，具体意见包括：

- (a) 有批评谓市建局毋须问责，因而建议成立独立委员会，监察市建局贯彻政策及管理财政的情况。亦有要求让市民旁听市建局会议，而且会议纪录可向市建局分区办事处索阅。
- (b) 有建议将市建局改组。少数人则建议解散市建局，并将有关工作转交政府部门负责。另有建议将市建局纳入香港房屋委员会及房屋署之下。
- (c) 有认为不应以金钱衡量市建局的工作表现。衡量准则应改为留守原区的受影响住户商户数目、受影响住户安置前后的满意程度、毗邻社区的满意程度等等。

2.3.2 其他持份者的角色

意见大多涉及有关政策局及私人发展商的角色。有建议让城市规划委员会及规划署担当更重要的角色，确保地区规划完善，及早订定规划纲领，并限制楼宇的高度。另有建议由市建局处理安置及补偿事宜，由规划署负责取缔失修楼宇。其他则建议整体策略由发展局掌管，而市建局只是其下的工具之一，并非唯一的工具。然而，有谓应厘清市建局、城市规划委员会及发展局之间的关系。根据电话调查所得，绝大多数(84.8%)的受访者赞成或强烈赞成让有关政府部门、公营机构、私营机构、个别业主、专业人士及非政府机构参与市区更新的工作，反对或强烈反对的则占9.9%。

公众普遍关注私人发展商会担当什么角色。有认为，不论以往或日后，私人发展商在市区更新方面均举足轻重，但《市区重建策略》检讨却鲜有提及。有希

望政府协助私营机构收购有待重建物业的所有单位，以便推行业主参与计划。另一方面，亦有认为市区更新涉及公众利益，因此不应由市场主导，亦不应以私营机构为主力。此外，亦有人反对市建局与私人发展商合作。

2.4 补偿及安置政策

2.4.1 对住宅业主的现金补偿的计法和准则

2.4.1.1 7年楼龄重置居所价值

很多人批评现时用7年楼龄价值为基础，计算现金补偿予住宅业主的准则不公平，有必要检讨。他们一般不同意市建局认为受影响业主有足够的补偿去买另一个居住环境更好的物业。有市民说目标物业的收购价与市场上物业的市价有甚大差距。业主要在同区重置一个7年楼龄的居所极其困难。有人说那是因为补偿额是以实用面积而非建筑面积计算。另有人认为是因为减少了对非自住业主的补偿。很多市民主张设立一个独立委员会，详尽检讨补偿的计算方法和准则，计算出一个公平的补偿计划。亦有人建议成立调解和上诉机制，处理对补偿额不满意的业主。

2.4.1.2 在特殊环境下的长者业主

在「建立共识」阶段有市民建议给予身处特殊环境的长者业主较高的津贴。对于这项建议，意见参差。反对的人认为这样会鼓励其他人争取同等权益，最终令香港变成福利社会。相反地，电话调查结果显示大部份受访者（71.3%）赞成或非常赞成这建议，只有21.5%不赞成或非常不赞成。

2.4.1.3 自住业主与非自住业主的补偿差额

根据现行的补偿政策，自住业主与非自住业主的补偿是有差距的。非自住业主只获物业的公开市价，加自置居所津贴的一半。很多人批评这政策不公平，要求不同类别的业主都获得同数的津贴。一些批评自住业主与非自住业主的津贴差距太大。有人提出在决定非自住业主的津贴时，其他因素也要一并考虑，例如拥有物业的时间、现时的居住状况、业主的收入水平、甚至所持其他物业的数目。但一赞同此政策的人则忧虑，假若两者获同等补偿，会惹来投机者买旧楼等待市建局收购。电话调查过半受访者赞成现行政策，62.7%赞成或非常赞成维持现行政策，29%不赞成。

2.4.2 选择「楼换楼」

在《市区重建策略检讨》的首两个阶段，很多市民要求市建局在现金补偿之外，为住宅业主提供其他选择，例如「楼换楼」。因应这些要求，督导委员会在「建立共识」阶段文件中提出「楼换楼」的方案，咨询公众。在「建立共识」阶段收到的意见显示，公众对应否实行这个方案没有共识。反对的人一般质疑

其可行性。一些人估计新楼价钱与业主应得的现金补偿额的差距太大，很多业主负担不起新楼。另一些人则认为在拆卸旧楼之后，要好几年时间，新楼才会完成。期间居民的社会网络可能已经瓦解，恐怕他们也不太热衷迁回。

有市民支持「楼换楼」方案。好几位要求政府进一步澄清和解释它的实行机制，例如，如何计算新楼与旧楼的面积，以及应用现时的市价，或是将来的市价作为低价计算日后换回来的新楼楼价。

有几位市民提供了「楼换楼」的实施方法。

- (a) 业主不应以抽签方式选择新居所，而应按个人意愿选择；
- (b) 由于接受了「楼换楼」的业主需要等新楼落成，政府在重建期间应为他们提供临时居所或租金津贴；
- (c) 受影响的业主选择了「楼换楼」之后，在另置新居交易完成之前任何时间，应有权改变主意，改为收取应有的现金补偿；
- (d) 业主应有较长的时间去考虑是否选择「楼换楼」，由现在的 60 天延长至 90 天；
- (e) 市建局应容许业主以不同的方式缴付新楼楼价与现金补偿的差额；
- (f) 非自住业主也可以参加本计划；
- (g) 选择了「楼换楼」的业主交付订金给律师后，市建局应考虑给予利息。

电话调查结果显示，大部份受访者（76.1%）赞成或非常赞成市建局让受影响业主有权选择「楼换楼」。只有 26.7%持相反意见。但是，当他们被问到是否同意督导委员会提出的「楼换楼」模式，支持度跌至 52%，而 38.8%受访者不赞成或非常不赞成他们的方案。这表示受访者虽然大致上赞成有「楼换楼」这个选择，对如何落实方案则有不同想法。

除了督导委员会提出的「楼换楼」方案，市民亦建议市建局考虑其他模式：

- (a) 业主应获偿一个同等大小的新楼，而无需付出新楼楼价与可获的现金补偿差额（所谓「呎换呎」）；
- (b) 市建局可与香港房屋协会合作，参照丽星楼和宝翠园的经验，在同区或邻近地区提供一种可与夹心阶层居所标准比拟的「楼换楼」选择；
- (c) 最理想的做法是，在同区内建成新楼，让业主直接换楼而无需离开本区。

2.4.3 商铺业主与经营者

公众一般都赞同市建局尽可能帮助小型商户重返本区、重新开业，因为他们很难在同区再找到适合的新铺。很多人建议市建局在重建项目预留一定比例的商铺予商户回迁；而且在他们的生意回复正常之前，应享租金折扣优惠。亦有人建议商户获发特别津贴，以补偿在重建期内的收入损失。同样的，电话调查结果显示大部份受访者（78.7%）赞成或非常赞成市建局应为商户作特别安排，在项

目完成后协助他们迁回，继续营业。不赞成或非常不赞成的只占 13%。

虽然「建立共识」阶段文件清楚说明「铺换铺」不可行，很多市民仍然要求再进一步探讨其可能性。有人认为重建的商场被大型企业垄断，小型商户没有生存空间，只有「铺换铺」才帮到他们。另有人认为如要保存社会网路和本区特色，更需要实行「铺换铺」。

2.4.4 租户

公众一般赞成保障在冻结人口调查中已登记合格租户的权利。多数人认为合格租户应获补偿及安置，不论他们何时迁出。除此之外，有一位人士认为，已获登记的租户，由于他们的搬迁并非出于自愿，而是由重建计划所致，因此，不应以一般公型租住房屋的审查标准。这意见与电话调查结果相符。调查显示 75.3% 受访者赞成或非常赞成市建局需设法帮助合格租户，让他们得到安置或补偿。

2.4.5 天台屋

有部份人士认为，市建局应该公平对待所有类型的业主，包括天台屋业主，以确保他们能够获得合理补偿。有一个意见认为，没有登记业权的业主应该也会获恩恤补偿。天台屋的住户及业主的权益应受法律清晰界定及保障。

2.5 公众参与

倘若要设立「咨询平台」，一般都认为它应是当局与市民之间的一道桥梁。有人认为政府不应只听「咨询平台」成员的声音，而需要组织更多公众参与活动，例如工作坊和公众论坛，透过平台吸纳社会和区内居民意见。另有人提议设立一个由居民代表、专业人士、政府官员和非政府组织成员组成的社区计划中心，与「咨询平台」并肩工作。

除了设立「咨询平台」，一般的共识是「由上而下」的方式，在今天已不能满足市民的意愿，市区更新应该「由下而上」，让区内市民参与。因此，政府需投放更多资源，推动区内市民对区域议题发表意见。此外，政府应组织各类的公众参与活动，包括工作坊、巡回展览、咨询会议及调查等。亦有人建议当局多与业主会联系，咨询业主的意见。

除此之外，市民大致认为咨询过程应更公开、透明及问责。有人建议政府发表更多的市区更新资料，让市民讨论，例如市建局的重建时间表。另有建议在旧区开设资讯中心，提供市区更新资料和教育公众楼宇维修的重要性。亦有人提出市建局可征询大众认为比较方便开咨询会议的时间地点。此外，在宣布重建项目之后，市建局应在日间、晚间和周末在公众场所开咨询会议，回答受影响居民的问题。

2.6 社会影响评估及社区服务队

2.6.1 社会影响评估

没有人对「地区性社会影响评估」和「项目性社会影响评估」表示意见。至于由谁来进行「社会影响评估」，有人认为应交给一个独立机构处理。另一些则主张由社区服务队负责。电话调查结果显示接近半数的受访者（48.4%）相信公布项目前的社会影响评估应由地区性的咨询机构担任，25%则主张由市建局负责。至于在公布项目后针对受影响居民的特别需要的评估，超过半数（55.6%）认为应由一个独立机构执行，而只有 28.4% 认为那是市建局的工作。

有几位市民对社会影响评估的目的、范围、内容和效应表示意见：

- (a) 社会影响评估不应限于找出或消除负面的后果。它同时应帮助社区及持份者认识发展的目标，为集思更新模式和制定补救方法，使重建发展达到最高的正面效益。
- (b) 社会影响评估应包括重建地区及周围地区。
- (c) 社会影响评估应测量市区更新对社区网络的影响，及对受影响的居民可能造成的负面效应。评估亦需要找出，受影响居民如获得不同的补偿计划，是否仍会在原区居住或营商。
- (d) 社会影响评估应该提供一个机会，让政府官员、专业人士和受影响居民一同参与社区计划。

2.6.2 社区服务队

2.6.2.1 角色

由于社区服务队社工在执行倡导权益的工作和处理个案的工作时有角色冲突，有建议将这两个角色分开。但多数人认为倡导权益和处理个案不应分拆。一些人觉得这两个角色只是很多工作范畴之中两个，但与社工的类别不符。另一些则认为一直以来很多人推举一站式服务，将两个角色分开会达不到专业要求，同时忽略了服务对象的现实与利益。然而，有人怀疑市建局应否聘用社区服务队做倡导权益的工作，因为已有很多关注小组和非政府组织协助市民争取权益。相反地，电话调查中 63% 受访者赞成或非常赞成处理个案和倡导权益是两个互异的职责，应由市建局聘用社工处理个案，而其他机构聘用社工倡导权益。

有几位市民建议社区服务队担任其他角色。其中一位觉得社区服务队的工作一直限于补救工作，他们作为不同持份者之间的促进者，以及意见提供者的角色，皆被忽视了。另一位则建议社工在受影响居民和市建局或发展商之间发挥桥梁的作用。

2.6.2.2 独立性与资金来源

很多人仍然对社区服务队的独立性表示关注。他们认为服务队应该独立，不受市建局提供资金或聘用，或在市建局的办公室工作。有人的论点是，由市建局聘用社区服务队会给人不够独立的印象，妨碍他们与受影响居民建立互信。有人指出服务队的角色冲突是由资金来源，而非他们的职务引起。

大部份讨论集中在社区服务队的融资模式。一些人建议服务队由「地区更新咨询平台」聘用。大多数人主张由一个独立基金或信托基金提供资金。有人建议政府设立基金，另有人认为可以像「平和基金」一般运作。除了基金，亦有建议由政府部（例如民政事务总署，社会福利署）或香港赛马会出资。

2.6.2.3 其他

数位市民对社区服务队的要求和训练有如下意见：

- (a) 服务队的专业职员应拥有行政、收地、补偿及安置的经验。
- (b) 服务队应有一套执行守则和接受训练，让他们清晰理解自己的角色。

2.7 财政安排

2.7.1 「财政自给自足」原则

大部份人对市建局的财政自给自足原则表示意见。很多人认为应该检讨现行以「财政自给」和「审慎财政原则」为基础的财政模式。几位市民认为谨守这些原则令人感到市建局是以牟利为出发点。为了达到财政自给自足，市建局放弃没有利润的项目，4大业务策略又没有优先次序。另有人对市建局项目为本的模式是否可达至的财政持续性存疑。另一方面，有人支持市建局财政自给。他们相信，只要不涉及超越更新项目范畴的活化和复修工作，便可做到财政自给。倘若市建局担起这些项目，它应该收回成本。一位市民认为市建局的财政状况应每5年检讨一次，如有需要，政府可注入资金。

2.7.2 考虑重建为项目范围外带来的经济效益

很多人讨论市区更新项目为邻近地区带来的经济效益的重要性。很多人同意大家应考虑更新带来项目范围外的经济效益。但有些人认为我们亦需要考虑更新为周围地区带来的社会使命和社会效益。社会效益应比财政自给自足原则更受重视。其他人亦同意，除了经济效益，市建局应以改善旧区居民生活为目标，实施一个以人为本的方针，担起发展商不愿参与但具社会效益的项目。电话调查显示，超过8成（83.5%）受访者赞成或非常赞成市建局除了财政自给原则，亦应考虑市区更新为邻近地区带来的经济效益。只有9.6%持异议。

2.7.3 财政状况透明度及其他

市建局的财政状况透明度受到同等注视。大部份人同意市建局应公开其财政状况和每个更新项目的财务资料。有建议邀请香港审计署给市建局做审计以加强其效率。

其他有关财务安排的意见：

- (a) 市建局应停止发债券；
- (b) 市建局应考虑上市，利用集资加速市区更新；
- (c) 市建局行政人员不应获发花红。

2.8 其他

很多人对现在的《市区重建策略》检讨发表意见。有人对发展局发布咨询文件的日期由 2010 年 1 月延至 2010 年 5 月表示不满。有人觉得很多在前一阶段收到的意见，被误解或是没有在「建立共识」阶段文件内表达出来，另有人怀疑政府没有诚意聆听。有几位表示由中大执行的电话调查结果未能提供充足资料，因为受访公众不熟悉现行的政策和方式。

有人对个别市区更新项目表示意见。有些人要求将九龙城和土瓜湾的破烂旧区，尤其「13 街」，提早重建。有几位对终止永利街重建表示不满，希望当局尽快补偿及安置。其他人则反对重建波鞋街和 H18 项目。

其他建议：

- (a) 不论现时的《市区重建策略》检讨结果如何，每 2 至 3 年都需要来一个中期检讨，令市区更新与时并进。
- (b) 我们可向台湾的市区更新模式学习。在每个地区设立区域办事处，为受影响的居民提供支援。市建局可邀请专业人士和发展商负责重建项目，然后跟进，如有冲突，便担任仲裁者化解问题。

附件二

香港中文大学香港亚太研究所
电话调查研究室

公众对市区重建策略检讨意见调查

二零一零年五月十四日至二十五日

抽样方法及调查概况

调查日期	: 二零一零年五月十四日至廿五日 (晚上六时十五分至十时三十分)		
调查对象	: 15 岁或以上能说广东话或普通话的香港居民		
调查方法	: 电话随机抽样访问		
抽样方法	: 先从最新的香港住宅电话簿 (中文及英文版) 中随机抽出若干电话号码; 为了使未刊载之住宅电话号码也有机会被选中, 将已抽选的电话号码最后的两个数字删去, 再配上由电脑产生的随机数字; 当成功接触住户后, 选取其中一名符合调查资格的家庭成员作为访问对象。		
成功受访样本数目	: 1,005		
调查执行结果			
电话号码总数		13,000	
未能成功接触:		8,387	
无效电话	3,945		
非住宅	592		
传真或密码	747		
线路繁忙	220		
没有人接听	2,883		
成功接触:		4,613	
确定没有合适受访者	252		
一接听即挂线 (未确定为住宅及有否合适受访者)	2,298		
被合适受访者拒绝受访	978		
受访者访问中途拒绝	72		
预约合适受访者但最后联络不上	8		
成功访问	1,005		
成功回应率	: $\frac{\text{成功访问}}{\text{成功访问} + \text{被合适受访者拒绝} + \text{受访者访问中途拒绝} + \text{预约合适受访者但最后联络不上}}$ = $\frac{1,005}{1,005 + 978 + 72 + 8} = 48.7\%$		
抽样误差	: 以 1,005 这个成功样本数对母体进行推论, 假设受推论的变项为二项分配时, 其样本标准差为 0.0158; 若将可信度 (confidence level) 设于 95%, 推论百分比变项时最大可能样本误差为 $\pm 3.09\%$ 以内。		

调查结果 (频数及百分比分布)

Q1 「现时市区更新主要包括四方面工作，即重建、楼宇复修、文物保育同旧区活化，而呢四种工作中又主要着重于楼宇重建。如果将来市建局改为以楼宇复修同重建为主的话，你又赞唔赞成呢？」

	频数	百分比	有效百分比
1. 非常唔赞成	7	0.7	0.7
2. 唔赞成	100	10.0	10.0
3. 赞成	754	75.0	75.0
4. 非常赞成	75	7.5	7.5
7. 其他意见 (注明)	17	1.7	1.7
8. 唔知道／好难讲	52	5.2	5.2
总计	1005	100.0	100.0

有效样本 1005 缺值样本 0

Q2 「有意见认为，市区更新唔应该只系由市建局做，政府有关部门、公营机构、私营机构、个别业主、专业人士同非政府机构都应该参与。你赞唔赞成呢个讲法呢？」

	频数	百分比	有效百分比
1. 非常唔赞成	2	0.2	0.2
2. 唔赞成	97	9.7	9.7
3. 赞成	785	78.1	78.1
4. 非常赞成	67	6.7	6.7
7. 其他意见 (注明)	15	1.5	1.5
8. 唔知道／好难讲	39	3.9	3.9
总计	1005	100.0	100.0

有效样本 1005 缺值样本 0

Q3「依家市建局除咗嗰佢慨重建项目范围内做保育工作外，亦有专门慨保育工作，例如上环慨西港城。如果市建局只专注嗰重建项目范围里面慨保育工作，你赞唔赞成呢？」

	频数	百分比	有效百分比
1. 非常唔赞成	26	2.6	2.6
2. 唔赞成	516	51.3	51.3
3. 赞成	361	35.9	35.9
4. 非常赞成	11	1.1	1.1
7. 其他意见 (注明)	12	1.2	1.2
8. 唔知道／好难讲	79	7.9	7.9
总计	1005	100.0	100.0

有效样本 1005 缺值样本 0

Q4「有人建议，若果某啲旧楼有大部分业主都想重建，佢地就可以组织起嚟主动向市建局提出，由市建局考虑收购，进行重建。你赞唔赞成呢个建议呢？」

	频数	百分比	有效百分比
1. 非常唔赞成	4	0.4	0.4
2. 唔赞成	114	11.3	11.3
3. 赞成	781	77.7	77.7
4. 非常赞成	56	5.6	5.6
7. 其他意见 (注明)	7	0.7	0.7
8. 唔知道／好难讲	43	4.3	4.3
总计	1005	100.0	100.0

有效样本 1005 缺值样本 0

Q5「有意见认为，一幢旧楼若果有相当百分比慨业主想重建，佢地就可以搵市建局，由市建局以收费形式向业主提供顾问服务，例如协助业主集合业权然后卖俾发展商，或者同发展商合作重建。你赞唔赞成呢个建议呢？」

	频数	百分比	有效百分比
1. 非常唔赞成	10	1.0	1.0
2. 唔赞成	171	17.0	17.0
3. 赞成	720	71.6	71.6
4. 非常赞成	35	3.5	3.5
7. 其他意见 (注明)	12	1.2	1.2
8. 唔知道／好难讲	57	5.7	5.7
总计	1005	100.0	100.0

有效样本 1005 缺值样本 0

Q6「除咗现金补偿外，有意见认为，市建局应该提供『楼换楼』慨安排俾受重建影响慨业主选择。对于呢个意见，你赞唔赞成呢？」

	频数	百分比	有效百分比
1. 非常唔赞成	7	0.7	0.7
2. 唔赞成	170	16.9	16.9
3. 赞成	685	68.2	68.2
4. 非常赞成	79	7.9	7.9
7. 其他意见 (注明)	16	1.6	1.6
8. 唔知道／好难讲	48	4.8	4.8
总计	1005	100.0	100.0

有效样本 1005 缺值样本 0

Q7「依家市建局对受影响业主系以七年楼龄单位价值作现金补偿，有意见认为，如果自住业主选择『楼换楼』，所换慨新单位价值高过原本慨七年楼龄现金补偿慨话，业主要补番差价。你赞唔赞成呢种『楼换楼』方式？」

	频数	百分比	有效百分比
1. 非常唔赞成	27	2.7	2.7
2. 唔赞成	363	36.1	36.1
3. 赞成	499	49.7	49.7
4. 非常赞成	23	2.3	2.3
7. 其他意见 (注明)	14	1.4	1.4
8. 唔知道／好难讲	79	7.9	7.9
总计	1005	100.0	100.0

有效样本 1005 缺值样本 0

Q8「依家市建局重建项目慨现金补偿系楼价市值加埋津贴(即等于七年楼龄单位价值)，唔同种类慨业主所得慨津贴都唔同，例如非自住业主比自住业主少。你赞唔赞成继续推行呢个政策？」

	频数	百分比	有效百分比
1. 非常唔赞成	10	1.0	1.0
2. 唔赞成	281	28.0	28.0
3. 赞成	608	60.5	60.5
4. 非常赞成	22	2.2	2.2
7. 其他意见 (注明)	2	0.2	0.2
8. 唔知道／好难讲	82	8.2	8.2
总计	1005	100.0	100.0

有效样本 1005 缺值样本 0

Q9「头先讲过，嗰啲非自住业主所得慨补偿比自住业主少。如果嗰啲非自住业主系长者兼且有特殊情况，你又赞唔赞成佢地可以获得多啲补偿呢？」

	频数	百分比	有效百分比
1. 非常唔赞成	4	0.4	0.4
2. 唔赞成	212	21.1	21.1
3. 赞成	663	66.0	66.0
4. 非常赞成	53	5.3	5.3
7. 其他意见 (注明)	19	1.9	1.9
8. 唔知道／好难讲	54	5.4	5.4
总计	1005	100.0	100.0

有效样本 1005 缺值样本 0

Q10「有意见认为，对于受市建局重建影响慨商户，市建局应提供特别慨安排同协助，令佢地可以选择返番重建完成后慨项目内租铺。对于呢个意见，你赞唔赞成呢？」

	频数	百分比	有效百分比
1. 非常唔赞成	4	0.4	0.4
2. 唔赞成	127	12.6	12.6
3. 赞成	754	75.0	75.0
4. 非常赞成	37	3.7	3.7
7. 其他意见 (注明)	19	1.9	1.9
8. 唔知道／好难讲	64	6.4	6.4
总计	1005	100.0	100.0

有效样本 1005 缺值样本 0

Q11 「有人认为，市建局嘅进行重建时，必须协助啲啲已登记嘅合资格住宅租户，令到佢地唔会因为业主唔同佢地续租，而丧失安置嘅机会。你赞唔赞成呢个意见呢？」

	频数	百分比	有效百分比
1. 非常唔赞成	5	0.5	0.5
2. 唔赞成	167	16.6	16.6
3. 赞成	718	71.4	71.4
4. 非常赞成	39	3.9	3.9
7. 其他意见 (注明)	10	1.0	1.0
8. 唔知道／好难讲	66	6.6	6.6
总计	1005	100.0	100.0

有效样本 1005 缺值样本 0

Q12 「有意见认为，嘅旧区成立市区更新咨询组织，以啲区市民嘅意见为依归，接受影响地区人士嘅意愿，去决定更新嘅计划 (即重建定唔重建，或者做唔做保育，嘅边度做等等)。对于呢个建议，你赞唔赞成呢？」

	频数	百分比	有效百分比
1. 非常唔赞成	9	0.9	0.9
2. 唔赞成	179	17.8	17.8
3. 赞成	677	67.4	67.4
4. 非常赞成	59	5.9	5.9
7. 其他意见 (注明)	9	0.9	0.9
8. 唔知道／好难讲	71	7.1	7.1
9. 拒答	1	0.1	缺值
总计	1005	100.0	100.0

有效样本 1004 缺值样本 1

Q13「有意见认为，市建局嘅宣布重建项目之前，要喺嗰个旧区进行较大范围嘅社会评估，研究有关项目对社区有乜嘢潜在影响。你认为呢类社会评估应该由市建局定系由头先提过嘅地区咨询组织进行好啲呢？」

	频数	百分比	有效百分比
1. 市建局	251	25.0	25.0
2. 地区咨询组织	486	48.4	48.4
3. 其他：两者一起做	142	14.1	14.1
4. 其他：两者都不应该做	9	0.9	0.9
5. 其他：由其他机构做	19	1.9	1.9
8. 唔知道／好难讲	97	9.7	9.7
9. 拒答	1	0.1	缺值
总计	1005	100.0	100.0

有效样本 1004 缺值样本 1

Q14「有意见认为，市建局嘅重建项目正式公布后，要进行另外一个评估，主要研究受重建项目影响居民嘅特别需要。你认为呢个评估，应该由市建局定系由独立机构做好啲呢？」

	频数	百分比	有效百分比
1. 市建局	285	28.4	28.4
2. 其他独立机构	558	55.5	55.6
3. 其他：两者一起做	47	4.7	4.7
4. 其他：两者都不应该做	2	0.2	0.2
5. 其他：由其他机构做	6	0.6	0.6
8. 唔知道／好难讲	105	10.4	10.5
9. 拒答	2	0.2	缺值
总计	1005	100.0	100.0

有效样本 1003 缺值样本 2

Q15 「现时市建局直接聘用由社工组成慨社区服务队，主要负责帮助受重建影响居民嘅搬迁时遇到慨困难，但有意见认为佢哋亦应该协助居民争取权益。如果市建局请慨社工只系负责处理个案，由其他机构慨社工负责争取权益。你赞唔赞成呢？」

	频数	百分比	有效百分比
1. 非常唔赞成	10	1.0	1.0
2. 唔赞成	257	25.6	25.7
3. 赞成	599	59.6	59.9
4. 非常赞成	31	3.1	3.1
7. 其他意见 (注明)	12	1.2	1.2
8. 唔知道／好难讲	91	9.1	9.1
9. 拒答	5	0.5	缺值
总计	1005	100.0	100.0

有效样本 1000 缺值样本 5

Q16 「有意见认为，市建局除咗考虑要维持财务慨自给自足外，仲要考虑埋市区更新工作作为附近地区带嚟慨经济效益。你赞唔赞成呢个意见呢？」

	频数	百分比	有效百分比
1. 非常唔赞成	8	0.8	0.8
2. 唔赞成	88	8.8	8.8
3. 赞成	792	78.8	79.2
4. 非常赞成	43	4.3	4.3
7. 其他意见 (注明)	5	0.5	0.5
8. 唔知道／好难讲	64	6.4	6.4
9. 拒答	5	0.5	缺值
总计	1005	100.0	100.0

有效样本 1000 缺值样本 5

DISTRICT 「请问你住喺全港十八区慨边一区呢？」

	频数	百分比	有效百分比
1. 中西区	42	4.2	4.2
2. 东区	102	10.1	10.2
3. 南区	36	3.6	3.6
4. 湾仔	26	2.6	2.6
5. 九龙城	63	6.3	6.3
6. 观塘	100	10.0	10.0
7. 深水埗	50	5.0	5.0
8. 黄大仙	57	5.7	5.7
9. 油尖旺	34	3.4	3.4
10. 离岛	19	1.9	1.9
11. 葵青	52	5.2	5.2
12. 北区	43	4.3	4.3
13. 西贡	65	6.5	6.5
14. 沙田	91	9.1	9.1
15. 大埔	41	4.1	4.1
16. 荃湾	49	4.9	4.9
17. 屯门	66	6.6	6.6
18. 元朗	64	6.4	6.4
99. 拒绝回答	5	0.5	缺值
总计	1005	100.0	100.0

有效样本 1000 缺值样本 5

HOUSE 「请问你现在居住所系以下边一类型呢？」

	频数	百分比	有效百分比
1. 租住公营房屋	320	31.8	32.0
2. 自置公营房屋	163	16.2	16.3
3. 租住私人楼宇	108	10.7	10.8
4. 自置私人楼宇	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. 拒绝回答	6	0.6	缺值
总计	1005	100.0	100.0

有效样本 999 缺值样本 6

AGE 「请问你系属于以下边个年龄组别呢？」

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

有效样本 1001 缺值样本 4

EDU 「请问你概教育程度系以下边个组别呢？」

	频数	百分比	有效百分比
1. 小学或以下	119	11.8	11.9
2. 中学	551	54.8	55.3
3. 大专或以上	327	32.5	32.8
9. 拒绝回答	8	0.8	缺值
总计	1005	100.0	100.0

有效样本 997 缺值样本 8

WORK 「请问你属于以下边类人士呢？」

	频数	百分比	有效百分比
1. 全职工作	512	50.9	51.1
2. 兼职工作	23	2.3	2.3
3. 搵紧工／暂时停工	32	3.2	3.2
4. 退休人士	139	13.8	13.9
5. 主理家务	157	15.6	15.7
6. 学生	138	13.7	13.8
9. 拒答	4	0.4	缺值
总计	1005	100.0	100.0

有效样本 1001 缺值样本 4

INCOME 「请问你屋企慨家庭每月总收入系以下边个组别呢？」

	频数	百分比	有效百分比
0. 没有收入	36	3.6	3.8
1. 一万以下	159	15.8	16.6
2. 一万至三万以下	389	38.7	40.5
3. 三万至五万以下	184	18.3	19.2
4. 五万或以上	134	13.3	14.0
8. 不定/不知道	58	5.8	6.0
9. 拒绝回答	45	4.5	缺值
总计	1005	100.0	100.0

有效样本 960 缺值样本 45

SEX 受访者性别

	频数	百分比	有效百分比
1. 男	458	45.6	45.6
3. 女	547	54.4	54.4
总计	1005	100.0	100.0

有效样本 1005 缺值样本 0

附件三 - 公众意见及提出者列表

书面建议索引

工作坊、总结会议及咨询会议		
日期	活动	地点
2010年5月15日	建立共识工作坊	浸会大学道校园陈瑞槐夫人胡尹桂女士持续教育大楼
2010年6月5日	总结会议	香港北角百福道21号 香港青年协会大厦
2010年6月8日	专业团体咨询会议	中环皇后大道中181号 新纪元广场低座6楼601室 市区更新探知馆
2010年6月10日	专业团体咨询会议	中环皇后大道中181号 新纪元广场低座6楼601室 市区更新探知馆
		数量: 4

咨询会议 (立法会、城市规划委员会、土地及建设咨询委员会等)	
日期	会议
2010年1月29日	城市规划委员会都会规划小组委员会会议
2010年2月23日	立法会发展事务委员会会议
2010年5月13日	土地及咨询委员会会议
2010年5月25日	立法会发展事务委员会会议
2010年5月28日	油尖旺地区咨询委员会会议
2010年6月3日	荃湾地区咨询委员会会议
2010年6月4日	城市规划委员会会议
2010年6月10日	中西区地区咨询委员会会议
2010年6月15日	湾仔地区咨询委员会会议
2010年6月24日	古物咨询委员会会议
2010年6月29日	九龙城地区咨询委员会会议
2010年7月5日	深水埗地区咨询委员会会议
2010年7月10日	立法会发展事务委员会会议特别会议
数量: 13	

日期	姓名	组织
邮件/电子邮件/亲身递交		
2010年2月2日	Jason Leung	
2010年2月18日	Mr. CHEUNG Yiu-tong	
2010年2月20日	九龙城区议员任国栋	
2010年2月26日	蔡柱强	
2010年3月25日		西九新动力
2010年3月27日	M Y Chan	
2010年3月31日	吴炫达	土瓜湾社区事务促进会主席
2010年4月29日		九龙城关注启德发展居民组
2010年5月13日	Mr Pang Kin Fai (Edmund)	
2010年5月15日	梁日荣	
2010年5月15日		K28 众业主
2010年5月15日		士丹顿街及永利街重建租客组
2010年5月16日		H15 关注组
2010年5月17日		重建联区业主联合会
2010年5月18日		深水埗南昌街一旧楼小业主
2010年5月22日		「民间共识」联署
2010年5月25日		重建联区业主联合会暨 H19 业主及租客权益关注组
2010年5月31日	杨国荣	
2010年6月3日		K28 波鞋街关注组众业主
2010年6月3日		香港社会服务联合会
2010年6月5日		民间联合声明
2010年6月5日		公共专业联盟
2010年6月5日	杨国荣	
2010年6月6日	梁日荣	
2010年6月6日	Yau Yau	
2010年6月14日	冼凤仪	
2010年6月14日	杨国荣	
2010年6月14日	杨国荣	
2010年6月15日	杨国荣	
2010年6月19日	杨国荣	
2010年6月22日	吕燊	
2010年6月25日	杨国荣	
2010年6月26日	姚丽英	
2010年6月28日	Timothy Ma	
2010年6月28日	江瑞祥	
2010年6月29日		九龙城关注启德发展居民组
2010年6月30日	杨国荣	
2010年6月30日		香港规划师学会
2010年6月30日	观塘区议员陈华裕	

2010年7月8日	杨国荣	
2010年7月10日	Paul Zimmerman	Designing Hong Kong
2010年7月10日		全港重建联区业主居民联会
		数量: 42

日期	姓名	组织
呈交立法会发展事务委员会特别会议 (2010年7月10日) 的意见书		
2010年6月1日	一名市民	
2010年6月8日	东区区议会议员杨位醒先生	
2010年6月11日	南区区议会议员杨默博士	
2010年6月15日	杨国荣先生	
2010年6月24日	九龙城区议会议员潘志文先生	
2010年6月25日	姚小容女士	
2010年6月25日		K28 波鞋街关注组
2010年6月27日		九龙城区旧区网络
2010年6月29日		英国皇家特许测量师学会(香港)
2010年6月30日		香港规划师学会
2010年6月30日		关注旧区住屋权益社工联席
2010年6月30日		香港测量师学会
2010年6月		香港地产建设商会
2010年6月		香港土地行政学会
2010年7月5日		社区营造计划
2010年7月5日	姚清保先生	
2010年7月5日	李维怡小姐	
2010年7月5日		顺宁道义工支援组
2010年7月5日	张善怡小姐	
2010年7月5日		南土瓜湾关注组
2010年7月5日		H15 关注组
2010年7月7日	张耀棠先生	
2010年7月10日		公共专业联盟
2010年7月10日		重建关注组
2010年7月10日		观塘新隆大楼业主立案法团
2010年7月10日	凌凤霞女士	
2010年7月10日	杨国荣先生	
		数量: 27

日期	姓名	组织
意见表		
2010年3月5日	夏国泰	
2010年5月15日	陈瑞东	

2010年6月	邓带	一位九龙城区居民
2010年6月	木杏熙	一位九龙城区居民
2010年6月	冯炳	一位九龙城区居民
2010年6月	赵毛女	一位九龙城区居民
2010年6月	林玉清	一位九龙城区居民
2010年6月	黄小姚	一位九龙城区居民
2010年6月	曾锦	一位九龙城区居民
2010年6月	刘燕	一位九龙城区居民
2010年6月	刘春友	一位九龙城区居民
2010年6月	高木春	一位九龙城区居民
(于2010年6月5日总结会议上收集的意见表)		
议题1		
2010年6月5日	陈海健	土瓜湾十三街社区关注组
2010年6月5日	MARY	TST
2010年6月5日	张秉忠	马头围重建关注组
2010年6月5日	张超雄	
2010年6月5日	凌凤霞	官塘区
2010年6月5日	张耀棠	土瓜湾居民
2010年6月5日	伍锦超	H15 关注组
2010年6月5日	吴彦强	湾仔
2010年6月5日	(无名氏)	
2010年6月5日	Candy	CFSC SST
2010年6月5日	Jeffrey	KT SST
2010年6月5日	陈凯姿	
2010年6月5日	Paul Zimmerman	Designing HK
2010年6月5日	李维怡	
2010年6月5日	Philip Fung	Hong Kong Institute of Land Admistration
2010年6月5日	岑学敏	社区文化关注
2010年6月5日	王浩贤	
2010年6月5日	Chris Wong	
2010年6月5日	丘凤美	深水埗
2010年6月5日	李超错	
2010年6月5日	郑月娥	
2010年6月5日	杨国荣	
2010年6月5日	罗国威	
2010年6月5日	冼凤仪	深水埗
2010年6月5日	IU SIU YUNG	
2010年6月5日	赖建国	
2010年6月5日	区国权	
2010年6月5日	Tony Hui	
议题2		
2010年6月5日	张耀棠	土瓜湾居民
2010年6月5日	姚清保	深水埗顺宁道

2010年6月5日	王浩贤	
2010年6月5日	芳姐	南土瓜湾关注组
2010年6月5日	曾音拳及刘伟忠	
2010年6月5日	IU SIU YUNG	
2010年6月5日	张超雄	
2010年6月5日	Paul Zimmerman	Designing HK
2010年6月5日	张太	
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	南土瓜湾关注组
2010年6月5日	Steve Cheung	
2010年6月5日	麦婉仪	马头围/春田街塌楼重建关注组
2010年6月5日	冯志明	
2010年6月5日	黄燕芬	马头围道塌楼重建关注组
2010年6月5日	吴彦强	
2010年6月5日	伍锦超	H15 关注组
2010年6月5日	HO WAN TEUNG	
2010年6月5日	张善怡	
2010年6月5日	IU SIU YUNG	
2010年6月5日	罗国威	
2010年6月5日	湛淦枢	
2010年6月5日	候志宏	
2010年6月5日		深水埗海坛街通州街北河街
2010年6月5日	(无名氏)	
2010年6月5日	Patrick Chung	Hong Kong Institute of Real Estate Administrators
2010年6月5日	陈凯姿	
2010年6月5日	叶美容	
2010年6月5日	何国强	
2010年6月5日	不平人	
<u>议题 3</u>		
2010年6月5日	Chris Wong	
2010年6月5日	张超雄	
2010年6月5日	Steve Cheung	
2010年6月5日	李炳权	
2010年6月5日	伍锦超	H15 关注组
2010年6月5日	吴彦强	湾仔
2010年6月5日	(无名氏)	
2010年6月5日	湛淦枢	
2010年6月5日	王浩贤	
2010年6月5日	江择文	
2010年6月5日	Paul Zimmerman	Designing HK
2010年6月5日	区国权	

2010年6月5日	(无名氏)	
2010年6月5日	Lui Tak Shing	
2010年6月5日	梁太	
		数量: 86

日期	姓名	组织
《市区重建策略》检讨网站(网志及网上论坛)/公共事务论坛网页		
《市区重建策略》检讨网站 (网志)		
2010年2月1日	MaTau Wai Road 45A to J should be redeveloped	
2010年2月1日	马头围道 45J 塌楼悲剧	
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	红姑(不是钟楚红)	
2010年6月16日	月鸟 i@like.ws	
《市区重建策略》检讨网站(网上论坛)		
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	十三街的八十后	
2010年6月62日	CC	
2010年6月11日	David So	
2010年6月25日	民主建港协进联盟	
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	
于商业电台留言板的留言		
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	阿宝	
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	推到完场	
2010年2月5日	莱	
2010年2月6日	张	
2010年2月6日	tung	
2010年2月7日	楼意	
2010年2月11日	祥	
2010年2月11日	范紫齐	
2010年2月13日	Mr. Cheung	
2010年2月13日	Fai Fai	
2010年2月14日	买了五十年楼龄唐楼自住的八十后上	
2010年2月15日	十三街	
2010年2月18日	婉仪	
2010年2月18日	tam s.y.	
2010年2月18日	市建局贪钱	
2010年2月20日	kekeke	
2010年2月20日	天台租客	
2010年2月22日	发记	
2010年2月22日	土瓜湾张先生	
2010年2月24日	小肥	
2010年2月26日	买了五十年楼龄唐楼自住的八十后上	
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	坚	
公共事务论坛		
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	
		数量: 86

电台节目	
日期	节目
2010年2月6日	市区更新多声道(1)
2010年2月13日	市区更新多声道(2)
2010年2月20日	市区更新多声道(3)
2010年2月27日	市区更新多声道(4)
210年3月8日	香港电台第3台 - Backchat
2010年3月27日	商业一台 - 政经星期六
	数量: 6

合计: 264