



共建优质居住环境

《市区重建策略》检讨
公众参与顾问服务

最后报告

世联顾问有限公司

2010年10月

目录

	部份	页
1	引言 1.1 背景 1.2 目的及方法 1.3 模式及过程 1.4 报告目的	3-6
2	公众参与活动之检讨 2.1 公众参与过程概览 2.2 资料分析	6-9
3	公众意见概览 3.1 所收集意见的数量 3.2 最受关注的议题 3.3 研究总结	10-15
4	结论及评论	15
5	附件 附件一 专题研究的目的是及研究结果 附件二 主要公众参与活动及计划一览表 附件三 伙伴合作计划活动概览 附件四 检讨过程所收集之公众意见（最后报告） - 由香港中文大学香港亚太研究所提交	16-19 20-27 28-31 32-39

1 引言

1.1 背景

1.1.1 在 2001 年，政府经过公众咨询后公布了《市区重建策略》。自此该策略成为市区重建局（「市建局」）的指引。市建局自成立以来，采用四大「业务策略」，即「重建发展」、「楼宇复修」、「旧区活化」与「文物保育」，进行市区更新工作，以求为市民大众提供一个优化的居住环境。但是，随着社会近年来的演进和不断改变的愿景，发展局局长于 2008 年 7 月 17 日宣布将进行《市区重建策略》检讨，旨在更新及配合最新的发展和期望以及其他事项，使各方的目标一致。

1.1.2 当局成立《市区重建策略》检讨督导委员会（「督导委员会」），以督导和监察整个检讨过程，促进公众参与，并就《市区重建策略》应作出修订的范围，向政府作出建议。督导委员会由发展局局长担任主席，而成员皆在市区更新、城市规划、文物保育及社区工作方面具备经验或充满热忱。

1.1.3 为期两年的检讨，最初包括一个就情况与香港相若的外国城市的政策研究，及一个分三阶段的公众参与过程，分别为「构想」、「公众参与」及「建立共识」。世联顾问有限公司（「世联」）负责公众参与有关的顾问服务，而「香港大学社会工作及社会行政学系」（「港大」）则负责政策的研究。符合以实证为本的方式，督导委员会在检讨的过程中，开展了七个专题研究，其研究结果供督导委员参考及进行讨论。这些研究如下：

- (1) 「其他亚洲城市市区更新政策研究」
- (2) 「楼宇状况调查」
- (3) 「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」
- (4) 「市建局市区更新项目的经济影响评估研究」
- (5) 「市区更新地区愿景研究」
- (6) 「市建局重建项目追踪研究」
- (7) 「楼宇维修计划资料分析」

各研究报告的目标和研究结果摘要列于附件一。

- 1.14 香港中文大学香港亚太研究所担任搜集、整理及分析市民大众意见的工作。

1.2 目标及方法

- 1.2.1 虽然市区重建是一个重要的议题，影响全港，但在公众参与阶段中观察到只有那些曾经或正在受影响，或对此方面有强烈意见的市民（例如：关注组），踊跃表达他们的意见。事实上，他们亦重复参加了各项公众参与活动。为了鼓励更广泛的参与，和收集那些没有直接利害关系的沉默大众表达意见，当局举办了一些引起公众关注、广泛而有深度的活动，让持份者轻易及积极地讨论市区重建。由此当局可以更了解大众意见，以及就未来《市区重建策略》达到一个共识。一如初议报告中订定，以下是其目标和方法：

1.2.2 目标

- 1.2.2.1 让市民就市区更新的资料及相关事宜建立基本的认知；
- 1.2.2.2 向下一代灌输市区更新和构建一个可持续发展、和充满活力的现代都市的关系，并点出其限制及其中涉及的困难抉择；
- 1.2.2.3 引发市民大众，包括与市区更新没有直接利益关系人士提出意见；以及
- 1.2.2.4 促进公众就市区更新应包括甚么及如何进行，建立广泛共识。

1.2.3 方法

- 1.2.3.1 特别以学生及青少年为主要对象，和公众分享资讯，使他們理解到香港推行市区更新的现况、目前所取得的成果及所面对的局限；
- 1.2.3.2 借助大众传媒，透过广告及与高收听率的电台合作，持续把相关信息广泛传达给公众；
- 1.2.3.3 充份利用电台、电视、公共事务节目、报章杂志等传媒，通过宣传活动，为有关工作营造合适的讨论环境；
- 1.2.3.4 积极扩阔接触层面，主动作出邀请，并伙拍不同相关组织／机构，适当地安排所属界别人士参与公众参与活动；以

及

1.2.3.5 利用有效的传媒关系和有力的互联网策略，引起公众对为期两年的《市区重建策略》检讨持续关注。

1.3 模式及过程

1.3.1 检讨在 2008 年 7 月展开，为期两年，并没有预设的议程。因此检讨过程由「构想」开始，邀请市民大众订立议程，提出他们关注而需要深入讨论的课题。公众参与的三个阶段如下：

第一阶段：构想（2008 年 7 月至 2009 年 1 月）

- ◇ 订立整项检讨工作的议程及认定需深入讨论的课题和事宜
- ◇ 政策顾问研究其他亚洲城市的市区重建做法
- ◇ 透过聚焦小组讨论、与专业机构及团体进行会议、有关亚洲城市市区更新经验的研讨会、网上讨论区及其他已尽快设立的沟通渠道，搜集社会意见



第二阶段：公众参与（2009 年 2 月至 2009 年 12 月）

- ◇ 列出在「构想」阶段大众认定的议题，进行全面讨论
- ◇ 举办巡回展览、访问及问卷调查、公众论坛、专题讨论、电台节目等等以鼓励市民大众的讨论
- ◇ 与伙伴机构及关注小组合办教育性和公众可以参与的活动



第三阶段：建立共识（2010 年 1 月至 2010 年 6 月）

- ◇ 检讨搜集到的意见和检视专题研究结果，从而提出初步建议
- ◇ 举办公众会议并进行民意调查，估计市民对初步建议的反应

1.4 报告之目的

- 1.4.1 本报告就公众参与过程作出概览和分析，并总结整个公众参与过程中所收集的公众意见。
- 1.4.2 公众参与每一个阶段的所有报告、会议总结，以及有关的文件和研究报告已公布及上载于《市区重建策略》检讨网址 (<http://www.ursreview.gov.hk/>)，让公众阅览。

2 公众参与活动的检讨

2.1 公众参与概览

当局在不同阶段都有举办广泛的公众参与活动，尽量吸引市民参与。不论是主动的或应公众要求，均透过上述 1.2.3 段的五种途径，为市民提供充份的机会，获得有关资料和活动详情。所有阶段的公众参与活动一览表详列于附件二。

2.1.1 和公众分享资讯

互联网在这项检讨中扮演重要的角色。《市区重建策略》检讨网页在 2008 年 7 月面世，为公众提供一个易用的平台，让他们知悉有关检讨的最新发展以及将会举行的活动。世联将有关的报告和文件适时上载。这些包括(但不限于)进度报告、阶段报告、公众参与活动摘要、公众意见总结、直接提交的意见书、相片及录像。2008 年 10 月推出的网志和网上论坛提供一个不同及便利的方法，让市民提出意见方法。透过专用网页提出的意见差不多占总数的五成，证明网页是一个非常有效及受欢迎的媒介。

除了善用网页，三本小册子，「市区更新 共议、共享」、「市区重建策略咨询摘要」和「公众意见及展望文件」，亦分别于「构想」、「公众参与」和「建立共识」阶段刊印，让市民得到足够资讯，加入讨论。各小册子已上载于《市区重建策略》检讨网址 (http://www.ursreview.gov.hk)，让公众阅览。在「公众参与」阶段，共有八个巡回展览、五次公开论坛及八次专题讨论，在香港不同地方举行，市民可由住所或工作地点前往附近的巡回展览发表意见。

首创先河的「市区更新汇意坊」在湾仔开设，作为一个资讯及资源中心，亦可为活动场地，为市民提供最新资讯或在该处举行活动交流意见。

在「建立共识」阶段，我们举办了一个工作坊和总结会议，让市民公开讨论督导委员会对「公众参与」阶段意见的回应和提出的初步建议，进一步搜集市民意见和建议。所有阶段的公众参与活动一览表详列于附件二。

我们亦充份利用大众传媒向公众广泛地提供及分享资讯。

2.1.2 借助大众传媒把相关信息广泛传达给公众

传媒是接触市民大众的重点工具。在整个检讨过程中，报章、电台和电视各自发挥作用。它们有效地协助双方传递讯息，进行公开透明的讨论。

政府为宣传这次检讨和鼓励参与，制作了宣传广告短片，在「构想」及「公众参与」阶段在电视播放。

商业电台亦被邀请，在「公众参与」及「建立共识」阶段，播放八次每次 90 秒的资讯，十辑每次 30 分钟的特约节目和四辑听众致电电台内节目，有系统地讨论公众关心的市区更新各项议题。

在所有参与阶段，报章广告亦协助提高认知度及鼓励市民参与各项活动。

在「构想」阶段，为回应传媒，有安排督导委员会成员接受报章访问，分享于海外探访中所观察到的事物和心得。在「公众参与」阶段中，督导委员会成员、学者、专业人士和其他知名人士，配合电台的特约节目，撰稿在报章上刊登，以期将要点广泛传播。

香港电台的「铿锵集」及明珠台的「明珠档案」在出席部份公众参与活动后，编制成节目，在无线电视的翡翠台、明珠台和亚洲电视的本港台播出。此外，督导委员会成员和发展局代表曾数次出席港台的公众事务节目，引起社会上各界人士和市民大众对是次检讨的兴趣。

2.1.3 通过宣传活动，为有关工作营造适合的讨论环境

除了以上的途径，使用电邮广发邀请也是鼓励公众参与的方法之一。以街上横额宣传公众论坛，这些论坛在「公众参与」阶段是我们与区议会合办的主要活动之一。

「市区更新汇意坊」由发展局局长主持的开幕礼，亦引起市民对此创新项目的兴趣。

2.1.4 积极扩阔接触层面

为了扩阔接触层面，我们采用主动出击的策略，尽量广泛邀请社会上各方机构及团体的参与。

在「构想」阶段，来自不同界别的持份者被邀参与 20 个聚焦小组讨论。就六个亚洲城市进行了政策研究及安排海外考察以搜集第一手资料，探讨这些城市推行市区更新的方式并借鉴其成功经验。海外专家和业界人士也应邀在亚洲经验研讨会上分享他们在市区更新方面的经验。

在「公众参与」阶段，我们邀请了不同区议会为合办机构，以接触更广层面的市民，鼓励他们参与公开论坛和专题讨论，亦举办七个外展会议与专业团体直接面谈，交流意见。创新的伙伴合作计划旨在吸引更多目标公众更深入地参与检讨过程，通过津贴形式，让伙伴机构展开与市区更新有关的活动。是项计划分两期进行共有 20 个合作伙伴机构举办了 23 个活动项目。附件三详列各机构的名称及它们的活动。活动报告已于《市区重建策略》检讨网页上载。

同样地，在「建立共识」阶段，举行了两个公众会议及两个咨询会议。专业机构再获邀请分享以及讨论意见。

香港中大的亚太研究所在「公众参与」阶段于八个巡回展览中进行面对面的访问；在「建立共识」阶段进行电话调查，主动搜集广大市民对市区更新的观点。

2.1.5 持续公众兴趣

以上各种途径的结合，在整个检讨过程中提供了轻易可达的渠道，让公众提出意见。定期让讨论在传媒曝光亦有助维持公众对议题的注意。

作为公众参与顾问，世联与发展局、市建局和政策研究顾问紧密合作，确保迅速而适当地搜集所有意见，并加以分析。我们定期开会，管理整个过程、策划、协调、讨论观察所得的意见。

公众参与过程共分三个清晰的阶段谨慎地进行。公众意见循序渐进，由广博意见继而具体建议，每个阶段都提供清晰的指引，让讨论有效而顺利地进行。「构想」阶段没

有预设议程，通过一连串讨论问题去邀请公众一同定出《市区重建策略》检讨的议程。这些建议后来归纳为七个主要议题：1) 市区更新的愿景和范围 2) 市区更新的四大「业务策略」¹ 3) 持份者的角色 4) 补偿及安置政策 5) 公众参与 6) 社会影响评估及社区服务队 7) 财务安排。

收集的意见在讨论和检讨后，督导委员会将这些意见整理为十个初步建议，成为「建立共识」阶段的讨论基础。为方便公众讨论，十个初步建议再分成三大议题，分别是：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，3) 市区更新范围、市建局在重建中的角色及财务安排。

督导委员会积极参与整个检讨过程，举行定期会议，透彻地讨论公众意见，相关会议记录亦上载到《市区重建策略》检讨网页。督导委员会亦参与各公众参与活动，例如亚洲市区更新经验的研讨会、公开论坛和聚焦小组，亲自听取市民及专业人士的意见。在「公众意见及展望文件」刊印前，督导委员会成员与发展局局长进行多次小组讨论及集思会，检视公众意见，并收集成员的意见和建议，以此为基础，整理出十个初步建议。在「建立共识」阶段，督导委员会成员在「建立共识工作坊」与持份者直接沟通，并在总结会议上直接回应市民意见。

在检讨的过程中，督导委员会认同需掌握最好的做法和有关资料的重要性，故授权进行多项在 1.1.3 项提及的研究。第一项进行的是「亚洲其他城市市区更新政策研究」，其内容为「公众参与阶段咨询摘要」小册子提供在「构想」阶段收集到的公众意见以外的宝贵资料。这些资料在「公众参与」阶段中的巡回展览中也有展出。

2.2 资讯分析

由于公众意见是透过不同渠道表达，这些渠道包括(但不限于)参与活动、直接递交、意见表格及网志 / 网上论坛等，中文大学香港亚太研究所获委任，负责有系统、完整地搜集、整理和分析所有意见。在整个检讨过程中搜集到的公众意见数量、渠道分配和内容概览如下。

¹ 四大「业务策略」指重建发展、楼宇复修、旧区活化与文物保育

3 公众意见概览

3.1 收集到的公众意见数目

在剔除了重复提交及不切题的文件后²，在检讨的三个阶段收集到 2,488 份书面意见及建议。意见来源的分配见表一：

表一：意见来源的分配

来源	第一阶段	第二阶段	第三阶段	总数	%
第一阶段小册子附录问卷网上问卷	27	58	--	85	3.42
邮递 / 电邮 / 亲手递交	30	68	42	140	5.63
致电发展局查询	1	--	--	1	0.04
咨询会议（立法会、区域咨询委员会、城规会、区议会、土地及建设咨询委员会）	--	13	13	26	1.05
聚焦小组、公开论坛及专题讨论	20	13	4	37	1.49
伙伴合作计划	--	--	27	27	1.09
呈交发展事务委员会特别会议的书	--	23	--	23	0.92
意见表格	--	420	86	506	20.34
网页（网志和网上论坛）	69	1,082	86	1237	49.72
意见卡（巡回展览）	--	377	--	377	15.15
录像（巡回展览	--	23	--	23	0.92
电台节目	--	--	6	6	0.24
总数	147	2,077	264	2,488	100.00

《市区重建策略》检讨网页，包括网志和网上论坛，是意见的主要来源，差不多占总数的一半（49.72%）。这现象显示了网上平台非常方便有效，是一个重要的工具。其他主要来源包括意见表格（20.34%）和意见卡（15.15%）。然而，大部份收集到的意见都很简短，一般都是粗略地表达他们对政府在市区更新方面的期望。相反地，透过邮递 / 电邮、聚焦小组讨论、公开论坛、专题讨论、咨询会议和伙伴合作计划等收到

² 「重复提交」指同一个团体或个人的同一份意见，透过不同途径提交。「不切题文件」指没有意义的提交，或不合关乎市区更新的意见或建议（例如放在网页上、不为人理解的回复，及查询当局是否收到他的意见之类的问题）。

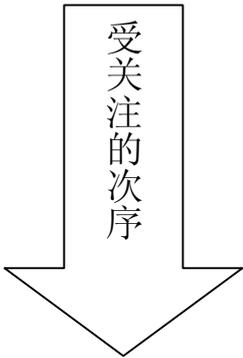
的意见，由于大多是由受影响的社区和专业团体提交，因此内容较长而实质。

除了以上途径，在「公众参与」阶段的巡回展览面谈，和「建立共识」阶段的电话调查分别收集到 886 和 1,005 名市民的意见。

3.2 最受关注的事项

整个公众参与过程所搜集的公众意见，以「构想」阶段中市民已选取七个议题归纳，并于以下 (表二) 以关注程度排列。在两年的检讨期内，最受关注的议题是「补偿及安置政策」和「市区更新的愿景和范围」。最少人谈论的题目是「社会影响评估及社区服务队」和「财务安排」。

表二：最受关注的议题

最多人关注	1. 补偿及安置政策
	2. 市区更新的愿景和范围
	3. 持份者的角色
	4. 市区更新的四大「业务策略」
	5. 公众参与
	6. 社会影响评估及社区服务队
	7. 财务安排
	最少人关注

在每一个议题之下最受关注的事项列于表三。

表三：每一个议题之下最受关注的事项

题目	
市区更新的愿景和范围	制定市区重建策略需要考虑的事
市区更新的四大「业务策略」	四大「业务策略」的重点和优先次序
持份者的角色	市建局的角色
补偿及安置政策	现金赔偿的计法和准则
公众参与	咨询过程
社会影响评估及社区服务队	社会影响评估
财务安排	市建局自负盈亏

3.3 研究结果摘要

香港中大的香港亚太区研究所把根据结构式和非结构式途径收集到意见作出的分析(见附件四)。如欲细读每一阶段收集到的详细意见,可参阅《市区重建策略》检讨网页上「构想」、「公众参与」和「建立共识」各阶段的报告。

在整个公众参与过程中,市民一致要求要有更多参与机会,有更多选择,和市建局的角色更平衡。督导委员会提出多项建议回应这些意见,包括:在每一个旧区设立一个「市区更新咨询平台」,加强市区更新计划的工作;受影响的业主,除了现金补偿,亦增加「楼换楼」的选择;以及让市建局同时担任「促进者」的角色。这些建议和其他建议都收录在「公众意见及展望文件」小册子内。

「建立共识」阶段的讨论分三大议题: 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) 市区更新范围、市建局在重建中的角色及财务安排。每个议题的主要意见摘要如下:

3.3.1 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

➤ 市区重建计划与公众参与

在整个检讨过程,市民一致要求市区重建计划应从地区出发、以人为本、由下而上。有见及此,督导委员会建议在每一个旧区设立一个「市区更新咨询平台」,加强市区更新计划的工作。至于成员,很多人要求本区居民代表加入「市区更新咨询平台」作为成员,而平台主席则由对本区有深入认识的专业人士担任。

市民要求政府透过公众参与活动,听取居民的需求。政府应投放更多资源,鼓励和推动居民参与市区重建计划过程。当局应及早咨询受影响的人士,尤其是业主和租客,即在订立重建计划之前。咨询过程应更公开和透明,公众应得到更多供讨论的资料,及当局应举办更多社区活动让公众参与。市建局亦应该定期公布重建项目的时间表和进度,供大众监察。

➤ 社会影响评估及社区服务队

为符合以人为本、由下而上和从地区出发等方针,有意见认为政府应考虑任命独立人士进行社会影响评估,以及市区重建对居民的影响的追踪研究。追踪研究亦

应找出项目完成后受影响居民的生活状况，例如他们的生活质素有没有改善；而评估范围则应伸延到邻近和周边社区。

社区服务队的服务对受影响居民十分重要，但有人认为由市建局聘任会令他们不够独立及制造利益冲突。然而，要将他们的工作分拆为倡导权益和处理个案可能会不符合社工的专业要求和道德，以及忽视了服务对象的真正需要和利益。因此有人建议服务队应脱离市建局，另设独立基金支付他们的开支。「在新拟定《市区重建策略》中社会工作服务未来方向研究」在 2010 年 4 月展开，检讨现时受雇市建局的社区服务队的角色，以求在此问题找出新的见解和方向。

3.3.2 补偿与安置

市建局现行的补偿机制，大致上是依据立法会财务委员会于 2001 年 3 月就有关「自置居所津贴及发放予商用物业和合法占用人的特惠津贴」，经深入研究后作出的决定而制订的。目前自置居所的补偿金额是建基于同区物业七年楼龄的价值，亦认为合理。但亦有市民认为以现行的补偿政策，业主很难在同区内买回一个七年楼龄、大小、地点和交通网络相若的单位。大部份人要求为自住业主提供「楼换楼」这个额外选择，让他们可在原区居住，保存建立了的社区网络。

因应这个要求，当局提出「楼换楼」这个选择的建议给受影响的自住业主。在《市区重建策略检讨》网页内刊载了「楼换楼」安排说明。但对于如何落实「楼换楼」则尚未有共识。

按现行的市建局政策，除了公开市场价值，自住业主会获得全数「自置居所津贴」，而非自住业主则获半数。政策的理念是由于市建局推动的重建项目是要履行其社会使命，补偿金额应足够让自住业主在同区内另觅新住所。此理念不适用于非自住业主。然而，部份业主认为，不论自住与否，他们应获得同等的补偿。一些长者业主在重建旧区内只拥有一个旧楼单位，他们将它出租，靠租金收入过活。有见及此，初步建议对有特殊情况而年迈的非自住业主给予特别考虑，尽量协助他们。建议普遍获市民支持。

亦有人建议市建局帮助受影响的商铺经营者，设法协助小生意经营者重返已重建的地区，重新开业，因为他们很难在同区内另觅合适的店铺。

有人认为由《土地收回条例》赋予市建局的土地收回权力过大。重建区内受影响的居

民，不论愿意与否，往往都被逼迁离。亦有人认为重建项目通常都漠视租客的权利，未来应该给他们多点援助。有人建议那些已于冻结人口调查登记为合格的租客，应获得补偿和安置，而受影响居民应获在同区安置。

3.3.3 市区更新范围、市建局在重建中的角色及财务安排

➤ 市区更新的范围

市民认为市区更新的目的是优化生活，同时美化城市。因此，市区内的历史文物固然值得尊重，现存的社会网络，让居民感到安定和亲切，亦应该保留。为避免重建地区士绅化，市建局不应只着眼兴建大型商场，而是要保留该区零售小店群的网络，让小本经营者有一个较公平的竞争机会，与大型企业并存；同时为市民提供「可负担房屋」，而非昂贵的豪宅。

市民亦感到可持续发展很重要，建议考虑多方面的事项，例如绿化、增加空间、尽量避免「屏风效应」和维持较低的楼宇密度。

公众认为现时的《市区重建策略》太侧重于项目重建。四大「业务策略」之间的比重须要重新考虑。市区更新应更重视楼宇复修、文物保育和旧区活化。这些元素有助保存社区特色、社区网络和环境。如无绝对需要，例如楼宇的破烂程度对住客和公众构成危险，否则重建应为最后的考虑。

有市民建议政府介入协助旧楼业主复修楼宇。例如为失修的旧楼设立级别，实施强制复修的计划，并为年长的业主提供财务援助。市建局亦应贷款予重建价值不大的失修旧楼业主，协助他们复修楼宇。

公众又认为香港缺乏一个整体的保育政策，尤其缺乏保存私有历史建筑的政策。

➤ 市建局的角色

市民认为市建局问责不足，透明度亦不够。有人建议设立一个由不同持份者组成的独立委员会，监察市建局落实政策的情况和财政状况。市民认为市建局应将重点放在社会责任，而不是牟利之上。它的成绩不应以财政回报为准则。

亦有人建议市建局扮演「促进者」的角色，协助业主自行重建，或与发展商合作，以加速重建步伐。这个见解得到有关研究的支持，例如「楼宇状况调查研究」显

示市建局不能独力应付越来越多的老化楼宇。政府应更主动协调所有有关机构，例如市建局、香港房屋协会、屋宇建设委员会，和政府部门，例如屋宇署，携手解决市区更新问题。但有人质疑一旦市建局成为「促进者」，会否对私营机构造成不公平的竞争。

➤ 市建局的财政自给模式

市建局现时紧守的财政自给和审慎的财政原则，给市民的感觉是它必须有财政盈余。因此，除了财政自给的原则，市建局亦应考虑到市区更新为邻近地区带来的经济利益，「市建局市区更新项目的经济影响评估研究」亦支持这个见解。有人要求市建局公开其财政状况，以及每一个重建项目的财务资料。

4 结语

除了个别利益关系方面的批评，社会上普遍认为公众参与过程是全面、公开及透明的，确保了过程的诚信和质素。透过广泛的沟通途径，社会对市区更新的资料与论点有了一个共识。

互联网受年轻人欢迎，帮助加深下一代对市区更新的认知，让他们明白这并非只是旧区居民的话题，而是一个充满活力的现代城市前途所系。

当局透过广泛而可行的方法鼓励沉默多众发表意见，对直接受影响的人仕所坚持的立场起了一个平衡的作用。

搜集到的意见当中虽然有很多强烈而顽固的长期意见，主要来自关注团体及有利益关系的人仕。然而，社会在大方向则取得较多共识，例如未来的市区更新活动应用一个从地区出发、由下而上的参与过程；让受影响居民在现金补偿之外可以有「楼换楼」的选择；以及市建局的职责应更广、更平衡，正正回应市民希望多些参与、多些选择和认为市建局在修订后的《市区重建策略》中应有一个比较平衡的角色的诉求。

督导委员会考虑过在「建立共识」阶段整理出来的意见后，将呈交对发展局十个初步建议的微调建议，而发展局将会在2010年第四季修订《市区重建策略》，然后刊出草拟文件进行公众咨询，再作最后决定和公布。发展局正在综合市民对十个初步建议及回应有关意见，亦同时在2010年第四季发表摘要。

-完-

表一：专题研究的目的及研究结果

研究名称	(1) 其他亚洲城市市区更新政策研究
研究目的	研究与本港情况较为接近的六个亚洲城市(首尔、东京、新加坡、台北、上海及广州)的市区更新经验。
研究结果摘要	<ul style="list-style-type: none"> ● 许多其他亚洲城市均有明确的文物保育及重建的综合规划，而这对私营主导市区重建尤为重要。 ● 这些城市的经验反映了虽然实际的比重有所分别，但市区重建都须涉及公营部门和私营机构的参与。 ● 是项研究涉及的城市，其开发密度均不及香港。因此，这些城市均可以藉提高地积比率，鼓励或促使私营机构参与旧区重建。由于香港社会日益关注发展密度，提高地积比率为旧区重建提供足够诱因，在香港将日益困难。 ● 复修方面，是项研究涉及的亚洲城市中，除首尔都政府和台北市政府向市区更新重点地区分别提供贷款和补贴外，私有楼宇的保养和维修主要是由私人负责。 ● 其他城市在其规划过程中，有指定优先重建的地区，而香港现时并无此安排。虽然在《市区重建策略》中，有列明目标区，但涉及市建局在目标区内的具体楼宇群或小区计划则列为敏感及高度机密。这是由于市建局进行的项目涉及不少公帑和财务利益，避免和减少滥用是保密的重要考虑。这亦与市建局的补偿较市价为高，使投机者有利可图有关。以上保密的关注，亦成为业主特别在早期规划中可以参与的主要障碍。所以要考虑增加业主参与的可能时，透明度与补偿的问题须一并考虑。
研究名称	(2) 楼宇状况调查
研究目的	研究旨在更新在市建局区内 30 年楼龄或以上私人楼宇结构状况的资料，并了解有关楼宇住户的居住情况，作为市建局日后在决定重建项目时的参考因素。
初步研究结果摘要	初步研究显示，根据抽样调查结果推断，在市建局区内的约 7,000 幢楼宇中，约有 1,900 幢有不同程度的破旧或失修。
研究名称	(3) 香港市区更新成就与挑战
研究目的	这研究以 2001 年《市区重建策略》为基准，分析市建局推行现行市区更新的四大策略（即重建、复修、保育及活化）的成果，

	及面对的挑战。
研究结果摘要	<p><u>重建</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 市建局在 8 年间开展了 41 个项目，而土发公司在 13 年间只开展了 25 个项目。市建局有助加快市区重建的步伐，重建的速度仍难以赶得上本港楼宇的老化。 ● 大部份前土发公司的重建项目在市建局接手后备受争议，公众参与过程变得更为重要。 ● 大多数受影响的住宅自住业主欢迎重建，但商铺业主则不然。 ● 重建项目的保密性备受批评，市民认为需要增加项目的透明度。 ● 在补偿方面，有业主要求「楼换楼」、「铺换铺」。 <p><u>复修</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 市建局及房协曾于过去 10 年分别通过各项计划协助 506 及 377 幢楼宇进行复修。 ● 复修方面的主要挑战是确保业主可承担维修楼宇的责任。 <p><u>保育</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 市建局在保育方面的角色并未获清楚界定；而市建局在其重建项目以内及以外，均有进行保育。 ● 市建局在重建项目中，有采取新措施以尽量保存当区特色，亦有尝试保存社区网络。 ● 保育方面的主要挑战是财政上的可持续性存疑。 <p><u>活化</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 活化项目一般需要依赖区议会的支持，大角嘴的活化项目为其中一例。 ● 市建局在活化方面只宜开展有关项目，随后需由其他机构接手推行管理。 <p><u>财务安排</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 长远来说，有需要检讨市建局是否能财政自给。
延伸研究	在新拟定《市区重建策略》中社会工作服务未来方向研究
研究目的	为由市区重建局聘任的社区服务队进行系统性的检讨，社区服务队的主要职责为协助于重建区内受影响人士
研究结果摘要	为由市建局及相关社区团体聘任的社区服务队的工作展开检讨，并收集了市建局员工的意见。根据调查结果，发现《市区重建策略》与现行实际做法并不一致，而市区重建社区服务队的独立性则是社工的重点关注。另外，特别在社区组织及政策

	倡导方面，市区重建社区服务队亦有相当的工作与其他社区服务团体重迭。现建议将来新《市区重建策略》中社区服务队的三个方向选项，政府当局将会选取最佳的方法。
研究名称	(4) 市建局市区更新项目的经济影响评估研究
研究目的	以荃湾市中心重建项目作为研究对象，以评估此项目对荃湾区经济的影响。
研究结果摘要	重建项目能吸引游人，并加强荃湾各小区的连系。项目为该区带来的经济效益包括在重建阶段和重建后在当区增加的就业机会。在建筑期间，项目带来 1227 个职位，而完成项目后，则创造了 700 多个额外商业及零售职位，及约 3 亿元的额外零售收入。此外，在建筑期亦带来约 17 亿元的投资及估计额外 14 亿元的总体经济利益。其他的包括物业价格调升及政府收入如物业成交厘印收益等。然而，邻近项目的商户在重建期间受到一些暂时性的负面影响，项目商场完工后亦对附近的商铺造成竞争，但亦对另外一些商铺带动更多的生意。
研究名称	(5) 市区更新地区愿景研究
研究目的	我们邀请了市建局目标区内的 7 个区议会(即中西区、湾仔、油尖旺、九龙城、深水埗、观塘及荃湾)进行地区愿景研究，以了解各区的市区更新愿景。研究的重点是要从地区出发，了解每区的特点，并发掘该区对现行四大更新策略在当区实施的具体期望。
初步研究结果摘要	发展局及市建局于 2010 年初在马湾挪亚方舟举办区议会「市区更新地区愿景研究」交流会。有关的 7 个区议会在会上交流各区愿景研究的初步研究成果，7 个区议会对该区的市区更新应采取那些更新措施的重点/比重各异，但却各自归纳到当区的特点，并一同体验「以地区为本」和「由下而上」的重要性。各区已陆续在 2010 年 4 月提交愿景研究的最后报告。
研究名称	(6) 市建局重建项目追踪研究
研究目的	就市建局于观塘市中心重建项目和深水埗海坛街重建项目进行追踪研究，以了解因重建而搬迁对受影响的居民及商户带来的影响。
初步研究结果摘要	深水埗海坛街重建项目的追踪研究的初步结果反映大部份受影响人士于搬迁后仍居于深水埗区。从分析 28 个自住业主的个

	案显示，有大约 57% 业主选择重置面积较小单位，有大约 79% 选择重置楼龄较高(20 年以上)的二手单位，但同时有大约 46% 留起多于 100 万元补偿金额。大部份的租客及自住业主均表示搬迁后的生活环境有所改善，实际的适应情况一般较原先预计或担忧为佳。
研究名称	(7) 楼宇维修计划资料分析
研究目的	这研究是就政府部门、房协及市建局现时提供的各种楼宇维修资助计划进行盘点。研究的目的是探讨不同类型的楼宇维修工程所获的资助概况，及进一步整合各资助计划的可能性。
研究结果摘要	研究的结论指推行各项资助计划一般面对的问题包括小业主在楼宇安全及管理方面的意识不足、部份大厦难以成立业主立案法团等。政府会研究如何整合政府和其他机构提供的各资助或贷款计划。

附件二：主要公众参与活动及计划一览表

阶段 / 活动	内容及备注
A. 「构想」阶段	
A1	<p>聚焦小组讨论</p> <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>
A2	<p>重整网站</p> <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》检讨的最新资讯及未来活动。</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他渠道收到的意见一并进行分析。</p>
A3	<p>电视宣传短片</p> <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>
A4	<p>「市区更新的模</p> <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</p>

阶段 / 活动		内容及备注
	式与挑战—亚洲经验分享」研讨会	<p>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>
A5	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、学者以及其他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、学者以及其他对市区重建有丰富经验的商界代表会面，并参与讲座。</p>
A6	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回应媒体查询，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亦已在报章刊载。</p> <p>(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。</p>
B. 「公众参与」阶段		
标准项目		
B1	公众参与阶段咨询摘要	<p>我们制作了介绍《市区重建策略》检讨的背景、检讨方法/过程、以及细述在「构想」阶段中确认的七大议题的小册子。小册子不仅提供关于现有政策的基本资讯，亦包括在「公众参与」阶段开始前公众对不同议题的意见、可供借鉴的海外经验等。该小册子在公众参与活动以及参与伙伴合作计划的机构所开展的活动中派发，亦可于市区更新汇意坊和各区民政事务处索取。</p>
B2	巡回展览	<p>总共八场巡回展览在香港岛、九龙东、九龙西和荃湾举行。有关在「构想」阶段确立的七大议题的基本资讯，以及通过政策研究而总结出的亚洲城市之市区更新经验都涵盖在内，旨在向公众提供《市区重建策略》检讨概览，并令其更具针对性。我们通过在现场进行结构式面谈访问、意见卡和影片等方式搜集公众意见。一些参观展览的儿童透过绘画发表其意见。</p> <p>巡回展览于 2009 年 5 月 7 日至 10 月 12 日期间举行，总共录得参观人次 14,082、收集到 400 张意见卡、23 段录影片段以及 1,088 幅儿童画作。其中，影片、照片和儿童画作已被上载至《市区重建策略》检讨</p>

阶段 / 活动		内容及备注
		网站；而一批儿童画作则获拣选于市区更新汇意坊内展出。
B3	结构式面谈访问	在巡回展览期间，亚太研究所对参观人士进行了随机抽样结构式面谈访问，共完成 886 份有效问卷。问卷结果的详细报告附于附件三。
B4	公众论坛	<p>为方便公众发表意见，五场公众论坛依次举行，共有 478 人参加。来自发展局、市建局的代表和督导委员会成员均有出席所有论坛，并亲身观察讨论过程。每场论坛开始时都会对《市区重建策略》检讨的进展作出简介，之后就不同的相关议题进行公众简报，台下讨论亦十分热烈。对议题有丰富知识的公众人物获邀作为论坛主持人。现场设有中、英文即时传译或接续传译。</p> <p>论坛邀得不少合办机构协助招募参加者并对活动作宣传，以扩大活动的影响力。这些机构包括深水埗区议会市区更新及历史建筑保育工作小组、各区议会及东区区议会房屋管理事务工作小组等等。</p> <p>电子邀请函（包含电子传单）和街头横额等也用以对活动作进一步宣传。</p> <p>每场公众论坛的讨论摘要（中文及英文），已于论坛完结后尽速上载至《市区重建策略》检讨网站。</p> <p>公众论坛得到公众人士、持份者、学生、立法会议员、区议员、专业人士、伙伴合作计划机构代表及媒体的广泛参与。参加者的参与和互动积极热烈，平均每场论坛有 7 个来自公众（大多是关注/受影响单位）、专业人士、立法会议员和区议员的简报。</p> <p>展示有关公众简报的录影片段（及汇报用的投影片，如有使用的话）和活动照片随后亦已上载至《市区重建策略》检讨网站。</p>
B5	专题讨论	<p>配合公众论坛，我们亦举办了8场专题讨论，以促进公众对在「构想」阶段中确认的各大议题作详细深入的讨论。平均每场讨论会有60人参加，其中有不少为出席过多于一场讨论会的参加者（此情况亦发生于公众论坛）。来自发展局和市建局的代表均以观察员身份出席活动并细心聆听，在主持人认为对讨论有帮助及许可的情况下，澄清或提供补充性的事实和资料；但其意见并不被纳入为可作分析的有效意见。</p> <p>专题讨论通常以简介《市区重建策略》检讨的进展作开始，随后进行对不同相关议题和题目的公众简报（平均每场 9 个）。在可行的情况下和参加者的意愿，参加者会参照建议的讨论题目，以小组形式展开详细讨论，而对议题具有丰富知识的专业团体或学会代表则负责促进</p>

阶段 / 活动		内容及备注
		<p>讨论。之后由各组汇报小组讨论的要点。</p> <p>现场参与气氛十分热烈，各场专题讨论均有不少公众人士作出简报。除公众、持份者之外，督导委员会成员、发展局代表、市建局代表、专业人士、立法会议员和区议员等也就某些题目进行简报。</p> <p>包含汇报用的投影片的录影片段、讨论题目、中文及英文讨论摘要以及专题讨论的照片均随后上载至《市区重建策略》检讨网站上。</p>
B6	与专业学会和其他团体进行简报会及会议	<p>发展局和市建局代表主办及出席了相关会议，对象包括土地及建设咨询委员会、中西区区议会、城市规划委员会、分区咨询委员会，以报告公众参与活动的概况和得着。此外，立法会发展事务委员会议员的助理亦在此期间参与了两次简介会。</p> <p>专业团体获邀与发展局和市建局代表进行会面，目的是听取专业意见，并详尽解释《市区重建策略》检讨的相关议题。七场会议经已顺利举行，包括以下团体：香港土地行政学会、香港园境师学会、香港总商会、英国特许建筑设计技师学会香港分会联同香港建筑设计技师学会、香港建筑师学会、英国特许建造学会和英国特许皇家测量师学会香港分会。大多数与会团体随后均有递交书面意见。</p>
B7	海外考察团	<p>作为政策顾问的港大团队进行了有关 6 个亚洲城市的政策研究，探讨这些城市推行市区更新的方式并借鉴成功经验。当局举办了考察团分别前往东京和上海，让主要持份者组别（包括督导委员会成员、区议员、政府官员、市建局代表及市建局董事局成员等）取得最新的第一手资料：</p> <p>(a) 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 至 11 日圆满举行。代表团与东京地方政府官员、学者以及其他对市区更新的相关议题有丰富经验的团体会面及参与其主持的有关讲座，又参观了六本木山等市区更新亮点项目。</p> <p>(b) 市建局主席张震远先生亦于 2009 年 3 月 26 至 28 日率领考察团前往上海。代表团与上海政府官员、学者以及其他对市区更新有深厚认识的商界代表会面，参与有关讲座，并参观了文化保育/活化等项目。</p>
B8	政府宣传短片	<p>在「构想」阶段中制作的政府宣传短片于 2009 年 5 月至 7 月重新播出，目的在于提升公众意识，鼓励公众表达意见，邀请他们浏览《市区重建策略》检讨网站以了解最新发展，从而推动公众参与。</p>
B9	传媒 — 电台节目	<p>电台节目旨在提供资讯并接触普罗大众。基于听众群广泛，商业电台被推荐制作有节目。</p>

阶段 / 活动		内容及备注
		<p>(a) 旨在介绍《市区重建策略》和相关议题并提供基本资讯，总共 8 集、每集 90 秒的资讯广播时段在商业一台播出，时间为 09 年 3 月 30 至 4 月 26 日以及 5 月 26 至 6 月 22 日。节目采用轻松活泼、贴近现实生活的“广播剧”形式，目的是吸引不同年龄人士，引起他们的兴趣。</p> <p>(b) 一连 10 集、每集 30 分钟的赞助节目于 2009 年 4 月至 7 月在商业一台播出，讨论在构想阶段中确认的七大议题及海外经验，就市区更新这个复杂和专门的社会事务提供事实和资讯。20 位嘉宾讲者参与了该辑节目，分享他们对于市区更新的经验和意见。</p> <p>资讯广播时段和电台节目的声带可于《市区重建策略》检讨网站下载收听。</p>
B10	传媒 — 报章报道	基于 30 分钟电台赞助节目的内容，督导委员会、学者、专业人士及其他公众人物发表了一系列文章，旨在传达/重申电台节目中表达的资讯/事实/观点，进一步扩大这些讯息在社区的影响力，唤起公众的讨论和参与。共有 8 篇文章于明报和星岛日报发表，另外亦有 16 篇新闻报道于苹果日报、东方日报、太阳报、星岛日报和明报刊登。
B11	传媒 — 报章广告	为宣传公众参与活动并呼吁市民积极参加，我们设计了报章广告，分两次刊登 — 第一次于 2009 年 5 月初在明报、南华早报和头条日报刊登；第二次于 2009 年 9 月在都市日报、南华早报和星岛日报刊登。
B12	传媒 — 其他节目	<p>(a) 督导委员会成员及嘉宾于 2009 年 12 月获邀参与了香港电台电视部「左右红蓝绿」两集节目的摄制，分别讨论了四大业务策略和湾仔「地区为本」的市区更新经验。</p> <p>(b) 为摄制关于市区更新的节目，香港电台电视部节目「铿锵集」和明珠台节目「明珠档案」的摄制队选择性地到访了某些公众参与活动。这些制作完毕的节目分别在无线电视翡翠台和亚视本港台、以及无线电视明珠台播出。</p>
B13	《市区重建策略》检讨网站	<p>《市区重建策略》检讨网站不仅是向公众提供最新有关《市区重建策略》资讯的平台，也是一个供其发表意见的途径。</p> <p>网上论坛和网志共录得 1,082 个留言。这些留言经已转交中大亚太研究所进行分类和分析。除不雅留言外，所有留言均获发表及处理。</p>

阶段 / 活动		内容及备注
创新项目		
B14	伙伴合作计划	<p>伙伴合作计划分为两个阶段，目的是扩大公众对《市区重建策略》检讨参与的深度和广度。第一阶段共有 11 个申请团体，其中 9 间成功获得资助并成为伙伴合作机构进行市区更新的相关活动；第二阶段共有 16 个申请团体，其中 14 个成功获得资助成为伙伴合作机构。这些机构包括区议会、专业团体、本地中学及大专院校、以及根据《税务条例》(第 112 章) 第 88 条获认可的非牟利慈善团体。</p> <p>伙伴合作计划机构举办了包括研究调查、工作坊、研讨会、比赛、展览和考察等围绕市区更新的活动，目的是教育公众以及伙伴合作机构所确认的目标受众。</p> <p>每个伙伴合作机构均获最高一万港元的资助，以组织他们所提议并获批准的活动。机构在活动完成后已提交报告，包括活动的准备工作及/或过程、搜集的主要/重要观点意见和自我评估。第一及第二阶段的报告已上载至《市区重建策略》检讨网站，并陈列于市区更新汇意坊内。</p>
B15	市区更新汇意坊	<p>市区更新汇意坊于2009年3月25日由发展局局长主持揭幕仪式，正式对公众开放，作为一个讯息和资源中心、以及聚会和活动场地，鼓励公众用作与市区更新有关的用途。</p> <p>伙伴合作机构开展的一些活动也是以汇意坊作为场地。</p> <p>一系列刊物亦陈列于此，包括「构想」阶段报告、伙伴合作计划第一及第二阶段报告、「公众参与」阶段咨询摘要小册子、及其他相关刊物。该处也配备电脑和设有展览，方便公众人士获取最新资讯。</p>
C. 「建立共識」阶段		
C1	电台节目	<p>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>

阶段 / 活动		内容及备注
		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》。
C2	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。
C3	《「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。
C4	电话调查	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。 最后有1,005人接受访问，调查结果详见附件二。
C5	建立共识工作坊	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： 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。 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。
C6	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。 会议备有即时传译服务。 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*。 讨论摘要以中英双语公布，并上载《市区重建策略》检讨网站。 *只包括已填写的意见卡。
C7	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。

阶段 / 活动		内容及备注
		讨论摘要以中英双语公布，并上载《市区重建策略》检讨网站。
C8	《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>

附件三: 伙伴合作计划活动概览

机构	活动名称	活动内容
第一期		
1 英国特许建筑设计技师学会 - 香港分会, 香港建筑设计技师学会	如何在市区更新过程中平衡 4R	以论坛形式讨论如何在市区更新过程中平衡重建发展、楼宇复修、旧区活化与文物保育的四大策略。活动邀请香港专业教育学院学生及其会员参与。
2 基督教香港信义会信义中学	「市区更新你我他」	举办「市区更新你我他」专题研习活动, 透过简介会、个案研习及专题活动系列, 加深学生对香港市区更新和文化保育的认识和参与, 从而培养学生的可持续发展观念、市民身分认同及对香港的归属感。
3 英国特许建造学会(香港)	市区更新为建造业界人士带来的机遇和挑战	透过举办两场持续专业进修讲座, 让会员了解市区更新项目的最新发展。
4 香港地产行政师学会	市区重建策略全面检讨	透过研讨会及问卷调查, 邀请对议题有兴趣的会员及附属团体的会员积极参与活动, 协助发展局的检讨工作。
5 香港土地行政学会 (海报 - 只有英文)	Urban Renewal Strategy (URS) Review from Modern Land Administration Perspective (只有英文)	邀请会员及大专生等参加讲座及工作坊, 分享大家对市区更新的认识及经验并就策略检讨提出建议。
6 圆桌研究及教育协会	香港城市改造采访计划	透过学习新闻采访、写作及摄影, 实地考察香港各重建区, 鼓励中学生思考及亲身采索香港市区重建的各个面向, 探讨重建策略的未来。活动邀请记者、摄影师、学者、居住于重建地区的街坊或规划师讲解市区重建的理念和政策。参加者可根据其兴趣重点考察重建区, 学员递交作品后, 由专人提供意见并予以修改, 然后放置网页内。

7	香港青年协会青年领袖发展中心	第十一届「青年立法会议政训练证书课程」	邀请高中学生亲身参与及体验，认识立法会议政的原则，活动将透过工作坊、社区考察及座谈会加深学员对《市区重建策略》检讨的认识及参与。
8	社区文化关注	另类市区更新的展览与研讨会 (研讨会 1 图片)(研讨会 2 图片)(展览图片)	透过举办研讨会协助香港市民认识西方城市及香港市区更新的案例，从中吸取值得香港学习的宝贵经验，进而开拓香港市民对市区更新的视野与想象。这个活动及所收集的参与者回应，可作为香港市区更新检讨的重要参考。
9	香港兆基创意书院	有机社区 - 九龙城社区活化实验计划	以九龙城建筑特色的纪录开启学生对周边事物的兴趣，透过工作坊、展览和论坛加强学生们对九龙城既有的地理条件和社区变迁的知识。
第二期			
10	香港管理专业协会罗桂祥中学	香港 4R 你要知	透过工作坊、专题研习、实地考察、网页设计比赛及分享暨展览会等活动，培养学生的可持续发展概念，并让学生认识有关香港重建发展、楼宇复修、旧区活化和文物保育的工作。
11	林浩扬区议员办事处	本土特色文化 - <大牌档>存废问题研讨会	透过进行市区重建局 4 大业务策略(4Rs)的问卷调查，了解社会上不同持份者对文物保育及旧区活化的取态。问卷以深水埗区大排档为题，调查九龙西居民的意见；针对石硤尾街及耀东街的大排档，收集街坊及食客对大排档的意见并作出比较。随后举办《大牌档》保育研讨会。
12	圣公会梁季彝中学	市区重建 - 观塘与荃湾	位于观塘的圣公会梁季彝中学，邀请位于荃湾的保良局姚连生中学共同参与专题研习，让学生们可以交流意见、分享经验。藉荃湾重建的例子，让观塘区的学生思考本区的城市定位。举办工作坊，让学生能掌握市区重建的基本知识。学生更进行实地考察及简报，以竞逐「最充实演示」及「最有创意演示」奖项。随后举行摄影比赛及展览，并举行「新城旧市」颁奖活动。

13	萧婉嫦区议员办事处	庆祝国庆暨市区重建 欢乐茶座	举办地区论坛，加深居民对市区重建的认识，让他们参与《市区重建策略》检讨，同时向需要进行楼宇维修的业主提供协助。
14	灵粮堂怡文中学	从湾仔文化保育看香 港市区重建策略	80 名中四学生分两组参与半日的实地考察和讨论。完成活动后，学生带领校内其他同学，参与《市区重建策略》检讨的公众活动，包括巡回展览和公众论坛，让学生能表达意见。
15	香港城市大学建筑科 技术学部	双主题活动	举办二次讲座及于香港仔、香港大学、观塘及土瓜湾进行实地考察。参加者须在考察后提交有关香港文化及文物建筑的报告；所得的资料及意见将被编印为小册子，作为活动记志，送交相关专业团体作参考。
16	香港青年协会青年领 袖发展中心*	第十二届「青年立法会 - 议政训练证书课 程」	透过议政训练及模拟香港特区立法会的运作，配以有关《市区重建策略》检讨的辩论，训练学员以多角度作有建设性的讨论。邀请立法会议员作客席讲者，向同学分享监察政府工作的经验。
17	香岛中学九龙塘正校	深水埗旧区摄影展及 社会调查	先举行摄影工作坊让同学掌握所需技巧。其后同学须提交有关深水埗的历史建筑及人文情怀的照片，透过摄影展表达他们对「旧市区、新未来」的看法。活动后举行分享会，加强同学的参与。
18	圆桌研究及教育协会 *	香港市区重建 - 摄 影考察计划 (针孔城 市)	透过学习新闻采访及摄影和实地考察香港各重建区，让中学生及年青人亲身探索香港市区重建的各个面向。活动将邀请学者及重建街坊讲解市区重建的基本知识和分享经验，及为学员递交的作品提供意见。所有学员的作品展示在市区重建的网志内。
19	循道卫理中心	「市区重建策略」湾仔 区论坛	与湾仔区议会合作举行地区论坛，让居民对市区更新有所认识，并在《市区重建策略》检讨中参与讨论。
20	公共专业联盟	跳出『公营』『市区』 『重建』框框研讨会	透过座谈会凝聚联盟内的专业人士及公众就《市区重建策略》检讨进行主题式的讨论。透过互联网的联系系统 Facebook 作宣传推广，以接触更多专业人士及公众。

21	三十会	《市区重建策略》检讨	先进行问卷调查收集会员意见，再举办研讨会，针对「持份者角色」、「补偿及安置政策」及「公众参与」三个议题，让会员深入探讨，增进专业知识和交流经验。此外亦就市区更新的不同议题撰写文章，于各大报章发表。
22	社区文化关注*	香港市区更新研讨及检讨	延续 2009 年上半年举办的研讨会，更深入研究《市区重建策略》，激发讨论。举行研讨会及展览，让市民对市区更新有更深入和透彻的了解。所收集的意见可成为《市区重建策略》检讨的参考资料。
23	中区街坊福利会	「旧区重建·共商齐议」座谈会(海报)(图片)	举办座谈会，让重建区内的商贩聚首一堂，表达对市区更新的意见，令未来的市区发展，在优化社会面貌之余也能保留历史和地区特色传统。

* 亦是第一期的合作伙伴

附件四

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
检讨过程所收集之公众意见
最后报告

2010年8月

此研究由世联顾问有限公司委托进行

根据市区重建局「(市建局)」条例，《市区重建策略》检讨从 2008 年至 2010 分 3 个阶段进行：「构想」(2008 年 7 月至 2009 年 1 月)、「公众参与」(2009 年 2 月至 12 月)和「建立共识」(2010 年 1 月至 6 月)。香港亚太研究所受世联顾问有限公司「(世联)」委托，搜集并分析公众在这 3 个阶段就市区更新提出的意见。本报告提供一个概览，并分析这些意见的倾向。

1. 搜集到的意见概览

1.1 搜集到的公众意见数量

检讨到了「建立共识」阶段末，撇除重复及与检讨无关的文件后，共收到 2,488 份书面意见或建议。这些包括投递至《市区重建策略》检讨网站及「公共事务论坛」网站的 1,237 份；来自各公众咨询活动的 506 份意见表；8 个巡回展览的 377 意见卡；另 140 份是在不同场合收到的邮件、电邮或建议书。其他意见来自「构想」阶段小册子问卷、聚焦小组讨论、公众论坛和专题讨论的意见扼要、巡回展览收集的录影片段、从参与伙伴合作计划(伙伴计划)的机构收集的意见、呈交发展事务委员会特别会议的意见书、咨询会议的会议记录、电台节目中发表的意见及致电发展局的查询(表一)。

网站，包括网志和网上论坛，是意见收集的主要来源，差不多占总数的一半(49.72%)。其他主要来源包括意见表(20.34%)和意见卡(15.15%)。然而，从这些渠道收集到的意见(占总数 85.21%)大部份收集到的意见都很简短，一般都是粗略地表达他们对政府在市区更新方面的期望。相反地，透过邮递/电邮、聚焦小组讨论、公开论坛、专题讨论、咨询会议和伙伴合作计划的会议记录等收到的意见，由于大多是由受影响的社区和专业团体提交，因此内容较长而实质。

表一：意见来源的分配

来源	第一阶段	第二阶段	第三阶段	总数	%
第一阶段小册子附录问卷网上问卷	27	58	--	85	3.42
邮递/电邮/亲手递交	30	68	42	140	5.63
致电发展局查询	1	--	--	1	0.04
咨询会议(立法会、区域咨询委员会、城规会、区议会、土地及建设咨询委员会)	--	13	13	26	1.05
聚焦小组、公开论坛及专题讨论	20	13	4	37	1.49

伙伴合作计划	--	--	27	27	1.09
呈交发展事务委员会特别会议的书	--	23	--	23	0.92
意见表格	--	420	86	506	20.34
网页（网志和网上论坛）	69	1,082	86	1237	49.72
意见卡（巡回展览）	--	377	--	377	15.15
录像（巡回展览	--	23	--	23	0.92
电台节目	--	--	6	6	0.24
总数	147	2,077	264	2,488	100.00

除了上述途径，世联亦委托了香港亚太研究所在 8 个巡回展览进行面谈访问和一个电话调查，积极地搜集公众意见。面谈访问由 2009 年 5 月至 10 月在 8 个巡回展览场地逐一进行。最后成功完成了 886 份问卷。电话调查由 2010 年 5 月 14 日至 25 日进行，成功访问了 1,005 位市民，成功回应率达 48.7%。

1.2 意见分类

在完成「构想」阶段之后，从市民意见归纳出七个主要课题。这个归纳法不单用于「公众参与」阶段的咨询文件，亦被《市区重建策略》检讨督导委员会用于「建立共识」阶段的咨询文件。为了将三个阶段搜集到的意见一致地分析，本报告继续采用这个归纳法。以下是这七大课题：

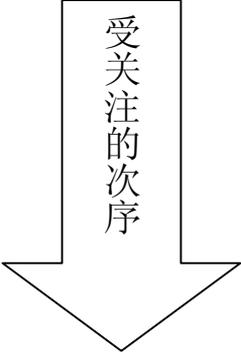
- (a) 市区更新的愿景与范围
- (b) 市区更新的四大「业务策略」²
- (c) 持份者的角色
- (d) 补偿及安置政策
- (e) 公众参与
- (f) 社区影响评估与社区服务队
- (g) 财务安排

1.3 最受关注的议题

在两年的检讨期内，最受关注的议题是「补偿及安置政策」和「市区更新的愿景与范围」。另一引起很多人谈论的是「持份者的角色」，尤其是市建局的角色。公众对「社区更新的四大业务策略」和「公众参与」的关注只属一般。最少人谈论的议题是「社会影响评估与社区服务队」和「财务安排」（表二）。

² 4 大「业务策略」指重建发展、楼宇复修、旧区活化与文物保育

表二：最受关注的议题

最多人关注	1. 补偿及安置政策	
	8. 市区更新的愿景和范围	
	9. 持份者的角色	
	10. 市区更新的四大「业务策略」	
	11. 公众参与	
	12. 社会影响评估及社区服务队	
	13. 财务安排	
	最少人关注	

表三：每一个议题之下最受关注的事项

课题 题目	最受关注的事项
市区更新的愿景和范围	制定市区重建策略需要考虑的事
市区更新的四大「业务策略」	四大「业务策略」的重点和优先次序
持份者的角色	市建局的角色
补偿及安置政策	现金赔偿的计法和准则
公众参与	咨询过程
社会影响评估及社区服务队	社会影响评估
财务安排	市建局自负盈亏

2. 研究结果摘要

以下是大多数人对有关七大议题的意见、及其他意见的摘要。

2.1 市区更新的愿景与范围

2.1.1 多数人的意见

- (a) 市区更新的目的是优化生活，同时美化城市；
- (b) 市区更新的计划，需符合一个以人为本的方针及由下而上的公众参与过程；
- (c) 市区内的历史文物及其文化价值必需获得尊重；

- (d) 政府应保留现存的社区网络，让居民有安定和亲切感；
- (e) 政府应考虑到可持续发展的元素，例如重建对环境的影响、加强绿化、增加空间、尽量避免「屏风效应」和维持较低的楼宇密度；
- (f) 市建局不应只着眼兴建大型商场，而是要保留该区零售小店群的网络，让小本经营者有一个较公平的竞争机会，与大型企业并存；
- (g) 在挑选合适的重建项目时，市建局应有一套公开透明的选择准则，并需聆听受影响社区所表达的关注；
- (h) 市区更新的步伐应加快。

2.1.2 其他意见

- (a) 《市区重建策略》应在社区的层面进行检讨，重建应按一个「从地区出发」的方针；
- (b) 「以人为本」的「人」是指受市区更新项目影响的居民，不论其去留的意向，及住在重建项目邻近的市民；
- (c) 城市规划委员会与市区更新关系密切，因此该委员会应与《市区重建策略》一起被检讨；
- (d) 为避免重建地区士绅化，市建局需要在未来的重建项目中为市民提供「可负担房屋」，而非昂贵的豪宅；
- (e) 市区更新咨询平台应包括本区居民代表。

2.2 市区更新的四大「业务策略」

2.2.1 多数人的意见

- (a) 现时的《市区重建策略》太侧重于项目重建，政府应检讨和修改四大「业务策略」之间的重要性。市区更新应更重视楼宇复修、文物保育和旧区活化。这些元素有助保存社区特色、社会网络和环境；
- (b) 政府应介入协助旧楼业主复修楼宇。例如为失修的旧楼设立级别，实施强制复修的计划，并为年长的业主提供财务援助去进行楼宇复修；
- (c) 香港缺乏一套整体的保育政策，尤其对保存私有的历史建筑。

2.2.2 其他意见

- (a) 楼宇的破烂程度对住客和公众构成危险，否则重建应在考虑之末；
- (b) 很多失修的旧楼可能没有太大的重建价值，市建局需考虑贷款予这些业主，协助他们复修楼宇；
- (c) 居住在受保护建筑内的市民应有权选择去留。

2.3 持份者的角色

2.3.1 多数人的意见

- (a) 市建局问责不足，透明度亦不够。有人建议设立一个由不同持份者组成的独立委员会，监察市建局落实政策的情况和财政状况；
- (b) 市建局应将重点放在社会责任，而不是牟利之上。它的成绩不应以财政回报为准则；
- (c) 市建局应扮演「促进者」的角色，协助业主自行重建，或与发展商合作，以加速重建步伐；
- (d) 政府应更主动协调所有有关机构，例如市建局、香港房屋协会、屋宇建设委员会，和政府部门，例如屋宇署，携手解决市区更新问题。

2.3.2 其他意见

- (a) 有人质疑市建局与发展商之间的关系，指前者是后者的代理人；
- (b) 古物咨询委员会的权力与市建局的权力某程度上重叠，前者的职责是断定那些建筑需要受保护，而后者也有类似权力去选择应受保育的建筑；
- (c) 我们应维持「大市场、小政府」的原则，市区更新应由私营机构因应市场需求来进行。

2.4 补偿及安置政策

2.4.1 多数人的意见

- (a) 以现行的补偿政策，业主很难在同区内买回一个七年楼龄、大小、地点和交通网络相若的单位；
- (b) 不论楼宇是空置、已出租或业主自住，业主都应获同等的补偿；
- (c) 市建局应提出「楼换楼」这个选择给受影响的业主，虽然如何落实「楼换楼」尚未有共识；
- (d) 有人认为由土地回收条例赋予市建局的土地回收权力过大。重建区内受影响的居民，不论愿意与否，往往都被逼迁离；
- (e) 市建局应该设法协助小生意经营者重返已重建的地区，重新开业，因为他们很难在同区内另觅合适的店铺；
- (f) 重建项目通常都漠视租客的权利，应该给他们多点援助。那些已于冻结人口调查登记为合格的租客，不论他们何时迁离，都应获得补偿和安置；
- (g) 受影响居民应获在同区安置。

2.4.2 其他意见

- (a) 如果商店店主因生意受损而获发津贴，但将物业出租的业主却未因租金收入受损而获津贴的话，是不公平的；

- (b) 政府应考虑用发展权转移或换地来保存历史文物及其文化价值；
- (c) 设立调解或上诉机制去处理那些对补偿额不满意的业主。

2.5 公众参与

2.5.1 多数人的意见

- (a) 政府应采取一个由下而上的公众参与方式，照顾居民的需要，并投放更多资源，鼓励和推动居民参与市区重建计划过程；
- (b) 市建局应「先咨询、后重建」，在订立重建计划之前，早一点咨询受影响的市民，尤其是业主和租客；
- (c) 咨询过程应更公开和透明，公众应得到更多资料以便讨论，当局应举办更多社区活动让公众参与。

2.5.2 其他意见

- (a) 市建局应该定期公报重建项目的时间表和进度，供大众监察；
- (b) 市建局亦应该在旧区设立资讯中心，为市民提供市区更新的资讯和收集民意。

2.6 社会影响评估 / 社区服务队

2.6.1 多数人的意见

- (a) 政府应考虑任命独立人士进行社会影响评估，以及市区重建对居民的影响的追踪研究；
- (b) 评估范围不应局限于重建地区，而应该伸延到邻近和周边社区；
- (c) 由于社区服务队受聘于市建局，给人不够独立的印象，引起利益冲突。然而，要将他们的工作分拆为倡导权益和处理个案，可能会不符合社工的专业要求，以及忽视了服务对象的真正需要和利益。解决方法之一是让服务队脱离市建局，另设独立基金支付他们的开支。

2.6.2 其他意见

- (a) 重建项目完成后，市建局应就受影响居民的生活状况进行追踪研究，了解他们的生活质素有没有改善。

2.7 财务安排

2.7.1 多数人的意见

- (a) 市建局现时紧守的财政自给和审慎的财政原则 给市民的感觉是它必须有财政盈余；
- (b) 除了财政自给的原则，市建局亦应考虑到市区更新为邻近地区带来的经济利益；
- (c) 市建局应公开其财政状况，以及每一个重建项目的财务资料。

2.7.2 其他意见

- (a) 市建局应在股票市场上市，利用集得的资本加速市区更新过程；
- (b) 市建局过于着眼财政上可行的地区，例如中、上环，以求有较高的收益。

— 完 —