

《市区重建策略》检讨

最后报告 — 行政摘要

1 背景

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。但随着社会近年来的发展和市民对市区更新愿景的改变，发展局局长于 2008 年 7 月 17 日宣布进行《市区重建策略》检讨，旨在配合社会最新的发展和期望，更新现有策略，使各方的目标一致。

为期两年的检讨，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。香港中文大学香港亚太研究所（「中大」、「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。

2 公众参与活动的检讨

当局分三个阶段举办各种公众参与活动，尽量吸引市民参与。不论是主动的或应公众要求，当局都为市民提供足够机会，去查阅有关资料和活动详情。

检讨过程除了善用网页，将有关的资料适时上载至互联网，让公众阅览外，于 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。除了善用网页，当局亦分别于「构想」、「公众参与」和「建立共识」阶段印制三本小册子，让市民得到足够信息，加入讨论。当局在不同地点举办八场巡回展览、五个公开论坛及八个专题讨论，让市民发表意见。此外，我们亦举办二十个聚焦小组讨论、七个外展会议及两个专业团体咨询会议与专业团体直接面谈，交流意见。创新的伙伴合作计划共有二十个团体及学校参与，旨在吸引更多目标公众更深入地参与检讨过程。首创先河的是在湾仔开设「市区更新汇意坊」，作为一个信息及资源中心，为市民提供最新信息，在该处举行活动交流意见和举办相关活动。

我们亦借助大众传媒把相关信息广泛传达给公众，在整个检讨过程中，报章、电台和电视台均各自发挥宣传功用。

中大香港亚太研究所在「公众参与」阶段于八个巡回展览中进行面对面的访问及在「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意见。

公众参与过程共分三个不同的阶段谨慎进行。收集公众意见过程循序渐进，由广泛的意见至具体的建议，每个阶段都提供清晰的指引，让讨论能有效而顺利地进行。「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。在「公众参与」阶段，这些建议被归纳为七个主要议题让公众讨论：

- (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；以及
- (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。在「建立共识」阶段中，七个主要议题再分为分三大议题：

- (1) 以「地区为本」、「由下而上」(包括「市区更新咨询平台」及社会影响评估和社区服务队)；
- (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，以促进讨论。

《市区重建策略》检讨督导委员积极参与整个检讨过程，并举行定期会议，透彻地讨论公众意见，并授权进行多项研究以掌握最好和适切的市区更新作业方法。

3 公众意见概览

在剔除了重复提交及不切题的文件后，在检讨的三个阶段收集到 2,488 份书面意见及建议。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，及令市建局的角色更平衡。每个议题的主要意见摘要如下：

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。

¹ 四大「業務策略」指重建發展、樓宇復修、舊區活化與文物保育

➤ *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。

有市民建议社区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」已于 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。

补偿与安置

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。大部份意见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，保存既有的社区网络。因应这个要求，当局建议提出「楼换楼」这个选择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」的安排则尚未有共识。

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*

有建议为避免重建地区土绅化，市建局不应只着眼兴建大型商场，而要保留地区零售小店网络，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。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」之间的比重需要重新检讨。

➤ *市建局的角色*

亦有建议市建局担任「促进者」的角色，协助业主自行重建，或与发展商合作，以加快重建步伐。但有市民质疑一旦市建局成为「促进者」，会对私营机构造成不公平的竞争。

➤ *市建局的财政自给模式*

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。有人要求市建局公开其财务状况，以及每一个重建项目的财务数据。

4 结语

搜集到的意见当中虽然有很多是长久以来对补偿看法坚持的意见，但这些意见主要来自

关注团体及有利益关系的人士。然而，社会在市区重建大方向上则取得较多共识，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，去响应市民希望有更多参与、更多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要求。

督导委员会考虑过在「建立共识」阶段整理出来的意见后，将提交十个对初步建议微调的优化建议，用于在2010年尾修订《市区重建策略》。

-完-