

# 《市区重建策略》检讨 「建立共识」阶段 总结会议讨论摘要

日期： 2010年6月5日(星期六)  
时间： 下午2:30至5:30  
地点： 香港北角百福道21号香港青年协会大厦9楼演讲厅  
出席人数： 166人(不包括《市区重建策略》检讨督导委员会成员、发展局、市区重建局和政府部门代表)

---

主持人麦黄小珍女士简介《市区重建策略》检讨背景及进程。《市区重建策略》检讨督导委员会(督导委员会)在分析和讨论「公众参与」阶段收集的意见、参考一系列(共7个)专题研究的结果及考虑香港的独特情况后,综合出十个有关市区更新未来发展的初步建议方向,由督导委员会秘书(发展局苏翠影女士)作简介。苏女士并简述包括有关「楼换楼」安排说明的初步建议。十个初步建议方向录载于「建立共识阶段－公众意见总结及展望文件」(下称「展望文件」),并于5月11日发布。

为了解更广泛社会大众的意见,香港中文大学香港亚太研究所电话调查研究室于5月14日至5月25日曾作出随机抽样电话访问,主持人邀请研究室叶天生先生就《公众对市区重建策略检讨意见调查》作汇报;有关汇报的录像片段已上载于《市区重建策略》检讨网页。

## 公开讨论

### 1. 以地区为本、由下而上(市区更新咨询平台)、社会影响评估及小区服务队

#### 1.1 市区更新咨询平台(咨询平台)

在组成方面,有与会者认为成立「由下而上」的咨询平台原意良好,但担心若由政府委任,未能充分发挥其专业资源和确保中立性;有其他参加者表示可以用公开招标方式并由民间团体或非政府组织营运;亦有意见认为可以由民主方法经选举产生。另外有意见指出,现在建议的咨询平台很强调其社会性,不过咨询平台亦会牵涉到一些收地、收购和补偿等事项;为此,咨询平台也须加入收购、赔偿方面的专业人士。

另外,有参加者认为,如果区议会全部由选举产生,并拥有足够资源、设有规划委员会,已可以达至建议咨询平台的功能;因此,未必需要另设咨询平台架床迭屋。但亦有与会人士担心居民于区议会中的咨询会没有发言权,因此不希望以区议会作

有关的咨询平台。

在独立性方面，有与会者指出，由于政府负责咨询平台秘书处的的工作，担心由秘书处准备的文件及数据具引导性；因此要考虑如何保障咨询平台成员的独立性，并让其在拣选更新项目时，可作出独立判断。

有部分人士担心，咨询平台不是以立法形式成立的架构，市建局未必会依从其建议；亦没有任何机制监察当局如何落实市民的意见。有意见认为，地区的规划与社会影响评估亦要做好，而最重要是视乎各持份者的诚意和信任。

有参加人士建议，除了成立平台之外，还应该增拨资源在组织街坊的工作上，并邀请街坊主动就区内的情况表达意见。

有在场人士批评，以往的市区重建工作，破坏了居民的小区网络及商铺的客户网络。有与会者希望，要先规划、后重建。此外，有意见希望将来的规划不要只有大商场，要兼顾不同人士的需求，提供更多选择，不要让大财团垄断。

*有督导委员响应，由于过去市建局局限于现存机制下的营运模式，往往未能切合社会部分诉求，造成受重建人士与有关当局极度对立的现象，期望藉《市区重建策略》检讨的契机，大家都能走出一步，争取建立互信，令将来的市区更新能切合社会需要。另外，亦有委员引用「共建维港委员会」的例子，指出政府委任制度未必会削弱一个咨询平台的独立性；政府可委任专业团体，并由该专业团体委派其代表出任有关职务。*

## 1.2 小区服务队

在社工队的独立性方面，有在场人士不认同由市建局直接于内部增设人手，担心会令社工身处利益冲突，工作更为困难。亦有意见认为，如果将小区组织、倡导工作交与非政府组织，个案工作则交给市建局处理，由于社工是市建局顾用的，没有街坊会愿意寻求他们协助。

有与会人士则指出，现时社工均须要注册，所以每一位社工也应为自己的专业负责。若个案处理和倡导权益分家，从专业的角度很难处理；虽然有一些社工服务会较多以个案工作手法营运，但若街坊有需要时，也难以不理倡议的工作。现在的社会工作倡导多元化和一站式的服务，因此并不认同将社工服务仔细分工。

有在场人士质疑社工队的拨款方法，并指出有业界人士觉得，市区重建引申的利益冲突，比一般传统社会服务范畴内的利益冲突较为严重。因此他们认为若由市建局聘请社工，只会适得其反。有意见认为不应该由任何直接执行市区重建的机构去资助社工队；可参考赛马会的「平和基金」模式，成立一个完全独立的基金以聘请社工。

## 2. 补偿及安置

### 2.1 现金补偿

有出席者建议，对一些年老的业主、出租单位业主，经济困难的长者、退休人士，或者其他有困难的受重建影响业主，都可以考虑以较宽松的方式处理其补偿事宜。亦有意见认为应该对自住业主与非自住业主划一赔偿。

有与会者提出，现在收地或收购物业的过程漫长，建议当局考虑在这方面奖励或稍为增加津贴予受影响业户，鼓励其及早将物业交予市建局。

### 2.2 「楼换楼」及「铺换铺」

有参与者指出，至今的重建项目兴建的全是豪宅式楼宇，难以用本来的旧楼单位作「楼换楼」。有在场人士亦要求当局应补充「楼换楼」的建议细节。有与会者认为，如果「楼换楼」建议是增加赔偿的话，是奖赏一些没有尽责维修自己物业的业主，与现行要求业主负责维修保养物业的原则背道而驰，并不赞同。

有意见认为，《市区重建策略》应阐明将来重建会否包括所谓「不具备重建价值的楼宇」；认为「不具备重建价值的楼宇」折合为现金价值的话，会与重建后楼宇价值相若，可用「楼换楼」的模式操作，减低纷争。

有与会者希望当局研究及尝试实施原区的「铺换铺」，以保存小区网络和特色。

*发展局在此澄清，展望文件中「楼换楼」建议是为提供现金补偿的额外选择，不是补偿金额的增加或原则的改变。*

### 2.3 租户

有意见认为当局应保障住宅租户权益：对市区重建项目内的租户，若非自愿离开，应以冻结人口调查日登记的纪录为准，并且需要以原区公屋安置或给予合理补偿。

有与会者指出，以顺宁道项目为例，租客在冻结人口调查日已作登记，但在当局出价前却遭迫迁，这情况在各区时有发生。他建议，所有冻结人口调查已登记的租客，应获补偿；并采取先安置后补偿方针，堵塞现时漏洞。

### 2.4 其他

有一位在场人士表示，当局在重建唐楼时必须公平对待所有受影响的人士包括顶楼加盖屋的业主，令所有受影响业主均获得合理赔偿。

### 3. 市区更新范围、市建局在重建中的角色及财务安排

#### 3.1 市区更新的范围

有参加者指出，《市区重建策略》应该是为整体市区更新而订的策略；并应加入可持续发展概念：即在经济、环境及社会发展各方面取得平衡。

有意见指出，楼宇管理不善有可能由于业主欠缺管理能力；因此有与会者建议，应该考虑在《市区重建策略》中加强民政事务总署的角色，加快推动为大厦成立业主立案法团，以免楼宇复修后仍因没有法团管理而日久失修。

#### 3.2 市区重建局在重建中的角色

有与会者认为，不论市建局是「促进者」或是「执行者」，有关的市区更新项目，必先要有良好规划，并让市民参与整个设计；若市建局是「促进者」的话，协助寻找私人发展商进场重建，则担心私人发展商不会考虑公众意见进行规划。

有参加者认为，市建局应该是「协助者」和「技术支持者」的角色；作为公营机构，不应该扮演一个重建商或发展商的角色；而应帮助一些没有能力重建和复修的业主，做多一点「促进者」的角色。另外亦有意见认为，市建局应改为附属于香港房屋协会，协助小区重建，不应以利益为先。

有与会者提出，应思考市建局未来重建方式的优次：究竟是应该要求居民先维修自己的物业，而市建局加以协助；或是让受影响的业主合资联同市建局发展物业；抑或是与现时一样，由市建局去知会居民那些区域要进行重建。

有出席者提出，市建局有责任令其项目不致豪宅化，而重建的所有楼宇单位也应是原区街坊可负担的。亦有与会者觉得，当局推行重建时，纵使公众关心的往往是补偿金额等细节问题，但最重要的是要完善政策，不要先谈金钱。

有在场人士认为，当局应多跟小业主合作，而不应动辄引用《收回土地条例》。另外亦有建议认为，在市建局「执行者」和「促进者」之间应加入与小业主一起重建的合作方案：如果业主不愿意将单位卖给市建局，可以参与重建，自负盈亏，以解决现在小业主对市建局的不信任。

有意见指出，市区重建的过程应具透明度，亦要有良好的监管机制。

有关其他持份者参与重建方面，有建议认为应考虑在《市区重建策略》中加入私人发展商的角色。

#### 3.3 财务安排

有参与者认为，市建局应是非牟利的机构，行政人员不应该收取花红。

有意见认为，市建局应该仿效上市公司，将财务安排的细节完全透明地公开让公众查阅，而且应该主动要求审计署审查，并建立机制让市民就市建局财务运作作出咨询或投诉。

## 4. 其他

### 4.1 有关对公众对《市区重建策略》检讨意见调查汇报的意见

有在场人士质疑上述电话调查并不科学，认为部分问题应分拆为几条细问题才可令受访者清楚表达意愿；亦认为调查时应先询问受访者是否清楚现行市区重建局政策，若受访者对现行政策并不了解，则调查结果未必反映实况。

*香港中文大学香港亚太研究所电话调查研究室叶天生先生响应表示，若果「政策内容复杂、一般公众未必了解」就不去调查/听取公众的意见，很多政策咨询便只能向专家进行调查，民意调查根本无法进行，民意也无法洞悉。因此，正如公众参与顾问的做法，除了邀请明显关心市区重建或对课题有认识的人士参加、搜集意见外，还需要以其他调查方法更广泛地咨询公众。至于如何衡量不同公众意见的可靠性或份量，则交由督导委员会决定。*

*另外有关「方法学」的问题，叶先生表示必须考虑可行性，若果将一条问题分拆至数条；现有的十六条问题，可能增至七十至八十条问题，实际上并不可行。叶先生继续解释，若果一条问题中包括几个元素，受访者须完全同意问题中所有元素，其响应才作「赞成」计算；若受访者对问题内其中一个因素不同意，则会计算为「不赞成」；若受访者只在特定条件下同意而在某些条件下不同意的话，则会作「其他答案」论，受访者亦同意此安排。*

### 4.2 有关《市区重建策略》检讨咨询过程的意见

有在场人士抗议发展局《市区重建策略》检讨咨询的安排，认为自从二零零八年七月展开公众参与活动后，发展局一直只听、没有就意见作出响应，直至本年五月初才提出初步及欠缺细节的建议及展望文件，很多公众的意见都没有包括其中，认为反映当局假咨询，未能凝聚共识。

## 5. 总结

### 发展局常任秘书长(规划及地政)周达明先生作总结

常任秘书长明白很多建议仍存在争议。他指出，现阶段进行的是策略检讨而非政策措施的制订；当局会在修改《市区重建策略》时，一并研究有关细节及措施。

在地区咨询平台方面，大部分持份者认同此理念；当局会深入研究，令咨询平台具备充分的代表性及独立性，并探讨如何让街坊参加咨询平台的工作。

有关小区服务队及社工的安排，当局会继续研究由市建局聘请社工、或是由独立团体负责比较适合。

在赔偿和安置上，他再次澄清，当局在听取公众意见后，理解除了现金补偿外公众希望有其他选择，并可以于原居的小区继续生活；因此当局建议除了现行现金补偿外，增设「楼换楼」的选择。至于细节，当局会以当年立法会通过「同区七年自置居所津贴」作为基准，进一步作详细研究。

至于商铺方面，政府和市建局会继续在「以人为本」的原则上，在可能范围内尽量协助受影响商铺营运者于当区重置铺位，让他们可于区内继续营运。

有关租户方面，当局会仔细研究并作适当安排，协助受影响租户。

最后，有关市建局未来角色（「促进者」、「执行者」）方面，当局会细心考虑市建局同时担任这两个角色的可行性及有关问题。

常任秘书长感谢与会者及督导委员会的参与，并欢迎公众继续表达意见。

世联顾问  
2010年7月

- 完 -