



共建優質居住環境

《市區重建策略》檢討 公眾參與顧問服務

「構想」階段報告 一

行政摘要

世聯顧問有限公司

2009年6月

1 背景

《市區重建策略》檢討於 2008 年 7 月展開，是一個為期兩年的公眾參與過程，共分三個階段進行。本報告總結了在第一階段（「構想」階段）期間進行的公眾參與活動及所收集之公眾意見。

2 「構想」階段項目內容

	活動	內容及備註
標準項目內容		
1	聚焦小組討論	(a) 共舉行 20 次聚焦小組討論 (b) 每次聚焦小組討論的摘要，已上載至《市區重建策略》檢討網站。
2	重整網站	(a) 已重整《市區重建策略》檢討網站，令網站更吸引和簡明易用。更新版的網站已於 2008 年 12 月推出。 (b) 網站內設有網上論壇、網誌及網上問卷。
3	電視宣傳短片	電視宣傳短片已在 2008 年 12 月在電視及電台啟播。
4	「市區更新的模式與挑戰—亞洲經驗分享」研討會	(a) 市建局舉行了一個有關亞洲地區市區更新經驗的研討會，並邀請了國內及海外的講者到場分享心得。 (b) 大會已記錄當日參與者所表達之意見，並於「構想」階段中加以考慮。
5	海外考察	當局舉辦了到訪東京和上海的考察團，讓主要持份者能取得當地最新的第一手資料。
6	公眾宣傳	(a) 除了發放新聞稿，顧問亦安排了記者訪問督導委員會成員，有關文章已在報章刊載。 (b) 顧問已向專欄作家進行簡介。

3 公眾於「構想」階段表達之意見

我們透過但不限於以下途徑收集公眾意見，包括《市區重建策略》檢討網站、聚焦小組討論、以及公眾書面的意見。香港中文大學香港亞太研究所獲委任協助整理及分析所得的意見。我們從公眾收到合共 127 份與檢討相關的意見書供進一步分析，並按照八大主要議題（詳見如下）進行分類，而無法分類的意見則於標題為「其他」的部份作討論。

(a) 願景與考慮因素

- 不少人士提出，市區更新的願景應列為城市規劃和經濟發展策略的一部份。部份人士亦認為應以市區重建作為地區整體規劃的一部份。
- 特別受關注的事項包括發展密度、城市設計、環保及公共交通等因素。有建議指出，應就相關範疇與政策進行多些研究並改善各範疇之間的協調。
- 「以人為本」方針的定義；發展與生活質素之間的關係；保護和活化社區網絡、本土文化與文物、以至本土經濟等課題均引起頗多的討論。部份人

士認為改善失修樓宇的居住環境屬於福利範疇，而不是重建發展的問題。

- 亦有市民建議把市區更新範圍擴展至工業區及《市區重建策略》目標區以外的地區。

(b) 四大業務策略¹之間的平衡與協調

- 有市民要求應更重視樓宇復修、文物保育和舊區活化；而部份人士則支持盡早重建情況惡劣的樓宇。
- 部份人士對市建局將在20年內進行225項工程的可行性表示關注。
- 不少人士認為應更妥善地協調四大業務策略。

(c) 持份者的角色

- 很多人強調不同持份者在市區更新中應擔當各自的角色，不過對於政府應否領導市區更新則有不同意見。
- 有些人認為市建局應自行推展項目；有些則認為除重建發展外，市建局本身未有足夠權力推展其他三個業務策略。
- 部份人士建議加強香港房屋協會(房協)在樓宇復修的角色；在市建局、房協及屋宇署間作出更妥善的協調，並在安置居民方面改善與香港房屋委員會的合作。
- 亦有聲音要求促進私人參與市區重建的角色。
- 有人建議鼓勵居民自行進行重建，由非政府組織、發展商和市建局提供財政和技術協助。亦有人呼籲加強業主在重建發展、樓宇復修及文物保育的角色。

(d) 補償、安置和收地

- 關於目前的補償政策是否太寬鬆或不足夠，各方意見不一。有人建議向業主與租客提供更多補償與安置的選擇，例如「舖換舖」和「樓換樓」。另一些人士建議應在批准法定圖則或發展項目前作出補償與安置。
- 部份人士關注對租客之保障，並指出有些業主在政府宣佈重建項目後，即終止租約。部份人士則質疑容許市建局申請收地是否合理。

(e) 公眾參與

- 有人建議邀請持份者和公眾以地區為本的方針物色可推行四大業務策略的目標區。
- 一方面有人認為無論整個市區更新過程，以至社區教育及設立地區組織聯

¹ 重建發展、樓宇復修、舊區活化與文物保育

盟以監察市區更新項目，均應讓公眾參與；而另一方面則有人憂慮公眾參與或會減慢市區更新的步伐。

(f) 社會影響

- 有人建議擴大社會影響評估的範圍，以至同時包括社會效益與社會成本、涵蓋項目範圍以外的地區，並在重建發展前後均進行評估。
- 對於現時由市建局委託非政府組織設立社區服務隊的安排，有人表示關注，因為它們須同時向受影響的業主與租客、以及市建局負責。部份人士建議設立獨立機制委任社區服務隊。

(g) 財政安排

- 社會人士對市建局現行的財政自給模式意見紛紜。部份人士認為這將導致市建局在其重建項目中增加發展密度，亦使市建局不願意改善其補償與安置的安排。部份人士則認為市建局應該上市籌集資金，並應邀請其他機構一起承擔推展那些無利可圖的項目的責任。
- 有些人建議政府增加對市區更新的投資；其他人則建議減輕市建局所擔當的角色，而加強私人機構的角色。

(h) 市區更新計劃

- 有人要求加快市區重建的步伐，盡早公佈已規劃的市區更新計劃，以便讓受影響居民作出更佳安排。

(i) 其他

- 有一項建議是把《市區重建策略》制訂為法定規例。
- 部份人士建議《市區重建策略》應包括在建築設計上力求完美。

4 總結及備註

財政司司長在 2009 - 10 年度的財政預算案中，鼓勵社會各界參與《市區重建策略》檢討。在「構想」階段中已初步建立了開放及透明的參與和討論氣氛，應可促進更進一步的社會參與。

- 完 -