



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

世聯顧問有限公司
2009年4月

目錄

	分節	頁數
1	引言 1.1 背景資料 1.2 報告的目的	1 – 2
2	「構想」階段項目內容及意見收集機制之背景 2.1 前言 2.2 項目內容 2.3 與政策研究顧問之協調	2 – 4
3	公眾於「構想」階段表達之意見 3.1 意見收集機制之背景 3.2 所收集意見的概覽	4 – 7
4	「公眾參與」階段 4.1 從公眾意見整理出的建議事項及議程 4.2 建議項目內容	7 – 14
5	總結及備註	14
	附件 附件一 「構想」階段所收集之公眾意見 附件二 書面意見索引 附件三 聚焦小組討論列表	15 – 31 32 – 35 36 – 37

1 引言

1.1 背景

- 1.1.1 政府在諮詢公眾後，於 2001 年公布《市區重建策略》，為市區重建局（市建局）的工作提供指導性原則。
- 1.1.2 隨著社會變遷和市民期望的改變，發展局局長於 2008 年 7 月 17 日宣布檢討《市區重建策略》，以確保《市區重建策略》能配合社會最新發展。是次檢討包括與本港情況相若的海外城市政策研究及分三階段進行的公眾參與，預計於兩年內完成。世聯顧問有限公司（世聯顧問）在 2008 年 7 月下旬獲委任為是次檢討的公眾參與顧問。
- 1.1.3 政府承諾是次檢討「會以非常開放的態度進行...，完全沒有預設的議程...，對市區更新的未來發展方向沒有定論。政府真誠地期望公眾能對這課題踴躍發表意見。」¹當局在 2009 年 1 月 20 日的立法會發展事務委員會會議中呈交的文件表示，將採取「全面徹底的手段...檢討市區更新的各個層面，而非僅限於市建局目前的工作...如有需要，更會考慮修改市區重建局條例。」
- 1.1.4 《市區重建策略》檢討分三個階段進行 — 分別為「構想」階段（2008 年 7 月至 2009 年 1 月）、「公眾參與」階段（2009 年 2 月至 12 月）及「建立共識」階段（2010 年 1 月至 4 月）。
- 1.1.5 在「構想」階段，我們透過不同方法確立及制訂檢討過程的優先次序，並訂出討論議題及事項。對市區重建過程積極參與／感興趣及／或受影響的持份者及市民大眾均曾獲邀參與表達意見及提出建議。
- 1.1.6 與此同時，香港大學研究隊也就亞洲城市的市區重建政策進行研究（政策研究），有關內容將與在「構想」階段收集的意見一同整合，以制訂出「公眾參與」階段的討論範圍及議題，繼而進入到「建立共識」階段，以計劃中的一個工作坊作為整個《市區重建策略》檢討工作的總結。

¹ 依據 2008 年 7 月 17 日政府發放之新聞稿，發展局局長就《市區重建策略》檢討發言之內容。

1.2 報告的目的

本報告總結了「構想」階段期間進行的活動、所收集之公眾意見及初步意見分析，以確定主要議題，並為「公眾參與」階段訂出討論議程。我們致力涵蓋所有收集的意見，但由於公眾參與是一個持續進行的過程，期間可能不時會收到新的意見，當局將在日後繼續加以考慮有關意見。

2 「構想」階段項目內容及意見收集機制之背景

2.1 前言

2.1.1 藉着「構想」階段，我們為核心的公眾參與活動及相關宣傳等大型的公眾參與過程作出準備。為識別受關注的主要議題，當局特別舉辦了一系列聚焦小組討論，作為「構想」階段的主要活動。另一重要的意見收集途徑是《市區重建策略》檢討網站的改善和提升。

2.1.2 一如初議報告及其後的進度報告提及，有關活動分為標準及創新兩大類，以便策劃及匯報。下列圖表將概述「構想」階段中公眾參與過程不同活動的進度。

2.2 項目內容

活動	內容及備註
標準項目內容	
1 聚焦小組討論	<p>(a) 以下各團體曾獲邀參與聚焦小組討論（共 20 次）：</p> <ul style="list-style-type: none">- 學術及專業團體（科學及工程）——建築師、規劃師、工程師、測量師等- 學術及專業團體（藝術及人文）——社會工作者、藝術及文化界代表、歷史學家等- 倡導團體——政策「智庫」組織、綠色團體、保育團體及社區團體- 商界組織——發展商、零售商、流動小販、交通營運商等- 受影響團體——業主及租客／關注組織- 政治組織——區議會- 公眾人士- 與市區重建有關的專業團體及組織，包括市建局分區諮詢委員會、市建局董事會及《市區重建策略》檢討委員會、香港建築師學會、香港房屋委員會、香港房屋協會(房協)、土地及建設諮詢委員會及香港總商會。 <p>(b) 平均參與人數為 15 人（包括觀察員）。《市區重建策略》檢討督導委員會（督導委員會）成員、發展局代表、市建局代表、政策研究顧問代表及世聯顧問代表均有出席大部份小組討論，除了獲邀的參與者外，每次討論亦有約 10 名即場參加的人士。</p>

	活動	內容及備註
		<p>(c) 著名傳媒主持人林旭華及李錦鴻先生、世聯顧問行政總裁麥黃小珍女士、香港總商會代表施家殷先生、香港建築師學會代表何文堯先生、世聯顧問代表兼資深傳媒工作者袁健國先生，以及香港大學陳祖為教授均曾協助主持並帶領討論。</p> <p>(d) 每次聚焦小組討論的摘要，已於會議完結後上載至《市區重建策略》檢討網站。</p>
2	重整網站	<p>(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。</p> <p>(b) 網站內設有網上論壇、網誌及網上問卷，為市民提供發表意見的平台。</p> <p>(c) 市民亦可於網站上瀏覽《市區重建策略》檢討的最新資訊及未來活動。</p> <p>(d) 截至 2009 年 1 月，當局透過網站收集了 80 份有效意見，並將與聚焦小組討論及其他渠道收到的意見一併進行分析。</p>
3	電視宣傳短片	<p>(a) 電視宣傳短片是有效宣傳公眾參與活動的途徑，首個宣傳短片已在 2008 年 12 月在電視及電台啟播。</p>
4	「市區更新的模式與挑戰—亞洲經驗分享」研討會	<p>(a) 市建局於 2008 年 12 月 15 日舉行了一個有關亞洲地區市區更新經驗的研討會，讓本港持份者與海外專家及從業員交流心得。當日約有 300 多位參加者分享新加坡、東京、首爾、台北、上海及廣州六個亞洲城市的經驗。</p> <p>(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。</p>
5	海外考察	<p>(a) 承接對六個亞洲城市的政策研究，當局亦舉辦了考察團，讓主要持份者能取得東京和上海兩個到訪城市的第一手資料。</p> <p>(b) 東京考察團在發展局局長林鄭月娥女士率領下於 2009 年 2 月 8-11 日圓滿舉行。代表團與東京地方政府官員、學者以及其他對市區重建有豐富經驗的團體會面，並參與講座。</p> <p>(c) 市建局主席張震遠先生亦於 2009 年 3 月 26-28 日率領考察團前往上海。代表團與上海政府官員、學者以及其他對市區重建有豐富經驗的商界代表會面，並參與講座。</p>
6	公眾宣傳	<p>(a) 發放新聞稿邀請各界參與《市區重建策略》檢討伙伴合作計劃、介紹東京考察團。</p> <p>(b) 為配合東京考察團並回應媒體查詢，顧問安排了記者訪問督導委員會成員，有關文章以及東京考察的經驗亦已在報章刊載。</p> <p>(c) 藉 2009 年 3 月 25 日的開幕禮，顧問向專欄作家介紹市區更新匯意坊這創新項目及《市區重建策略》檢討。</p>

- 2.2.1 在「構想」階段期間，我們亦為將於「公眾參與」階段正式推出的項目進行籌備工作，包括：《市區重建策略》檢討伙伴合作計劃、市區更新匯意坊以及電台節目。

2.3 與政策研究顧問之協調

- 2.3.1 世聯顧問一直與發展局、市建局及政策研究顧問緊密合作，確保能收集及分析所有意見及回應。我們又定期進行顧問會議，整合各項觀察資料以配合工作進度，從而在設計「公眾參與」階段活動時全面而整體地考慮及展示所有經驗和相關意見。

3 公眾於「構想」階段表達之意見

3.1 意見收集機制之背景

- 3.1.1 如前文所述，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、聚焦小組討論期間所得之直接觀察、其他公眾活動、以及公眾向發展局、市建局及／或世聯顧問提交的意見(通過電郵或其他方式)。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。
- 3.1.2 截至 2009 年 1 月，我們在「構想」階段從公眾收到合共 149 份書面評論、意見及建議。經過濾重複遞交及與檢討無關的文件²後，共得 127 份意見書供進一步分析。在所得的書面建議及意見中，近三分二均透過《市區重建策略》檢討網站提交，顯示網上平台是有效而簡便的公眾參與工具。20 次聚焦小組討論的錄音謄寫亦包括在分析報告中。

² 與檢討無關的文件意指缺乏內容、或不牽涉有關市區更新的意見或建議（如在網上張貼無意義的回應、向當局查詢是否已經收到其意見書等）。

3.2 所收集意見的概覽

3.2.1 在附件一的報告內，我們按照八大主要議題分類列出了在「構想」階段所收集的各類意見。有關分類系統已涵蓋在《市區重建策略》檢討「構想」階段中所收集的所有主要意見，其他無法分類的意見將於標題為「其他」的部份作討論。

3.2.2 正如在 2009 年 1 月提交予督導委員會的文件及在《市區重建策略》檢討網站中提及，經已確定之主要議題可分為九大主題，現總結如下：

(a) 願景與考慮因素

- 不少人士提出，市區更新的願景應視乎香港的長遠定位而定，並應列為城市規劃和經濟發展策略的一部分。部份人士亦建議應以市區重建作為地區整體規劃的一部份，不應把個別重建項目作為市區重建的著眼點。
- 部分人士則特別關注市區更新過程中發展密度、城市設計(例如樓宇高度、本土特色及公眾空間)、環保及公共交通等因素。部分人士建議就相關範疇與政策(例如本地文化、扶貧、文物保育和《業主與租客條例》)進行多些研究並改善各範疇之間的協調。
- 「以人為本」模式的定義；發展與生活質素之間的關係；保育和活化社會網絡、本土文化與文物以至本土經濟的重要性等課題均引起頗多的討論。部分人士認為改善失修樓宇的業主和租客的居住環境屬於福利範疇，應透過社會福利計劃而不是市區更新計劃來改善。
- 亦有市民建議把市區更新範圍擴展至包括工業區及目前《市區重建策略》目標區以外的地區。

(b) 四大業務策略³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，以便可更妥善地保存本土文化及社會網絡；而部分人士則支持盡早重建因樓宇管理及保養欠佳引致樓宇安全及環境衛生日趨惡劣的樓宇。
- 部份人士對目前的《市區重建策略》中提出市建局將在20年內進行225項工程的可行性表示關注，特別是在現有財政自給的原則下。

³ 四大業務策略指重建發展、樓宇復修、舊區活化及文物保育。

- 不少人士認為應更妥善地協調四大業務策略(例如就決定重建抑或復修制訂有關指引)。

(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。亦有就政府應否領導市區重建提出不同意見。部分人士促請政府增加對基建和公共設施的投資(例如半山區的自動扶梯)，以吸引私營部門自發地進行漸進式的市區更新。
- 有些人建議市建局無須與發展商合作，大可自行推展有關項目；有些則認為除重建發展外，市建局本身未有足夠能力推展其他三個業務策略。
- 部份人士認為可加強房協在樓宇復修的角色；更妥善地統籌與調整市建局、房協及屋宇署的市區更新工作，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(例如：簡化強制售賣土地的規定、加快相關的審批程序、提供稅務或土地補價優惠，或轉移發展權益)。
- 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。亦有人呼籲在政府協助下，透過業主參與重建項目；強制性維修保養、管理和保險；以及強制性保育等措施加強業主的角色。

(d) 補償、重新安置和收地

- 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「鋪換鋪」和「樓換樓」、原區安置及放寬入住公屋的準則。部分人士建議應在批出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布重建項目後，即根據現行的〈業主與租客(綜合)條例〉終止租約。部分人士亦質疑容許市建局申請收地作市區更新的做法是否合理。

(e) 公眾參與

- 有人建議邀請受影響業主、租客和公眾以地區為本物色可推行四大業務策略的目標區。
- 一方面有人認為無論制訂政策、規劃、設計及落實等過程，以至市區更新的社會教育及設立地區組織聯盟以監察市區更新項目，均應讓公眾參與；另一方面則有人憂慮公眾參與過程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；把評估納入公眾參與過程；並在重建發展前後均進行評估。
- 對於現時由市建局就個別項目委託非政府組織設立社區服務隊的安排，有人表示關注，認為這些社區服務隊須同時向受影響的業主與租客及市建局負責。部分人士建議設立獨立機制委任社區服務隊。

(g) 財政安排

- 社會人士對市區更新現行的財政自給模式意見紛紜。部分人士認為這暗示市建局必須增加重建項目的發展密度，亦不會願意改善其補償與安置安排。部分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市區更新工作，推展那些無利可圖的重建項目。
- 社會人士對市建局的角色有不同意見：有些人建議政府增加對市區更新的投資(例如把重建地盤與新發展地盤掛鈎；轉移發展權；增加撥給市建局的資源)；其他則建議政府在重建發展上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

- 鑑於有些舊區的居住環境每況愈下，而進行樓宇復修亦有一定限制，有人因此要求加快市區重建的步伐。他們要求儘早公佈已規劃的市區更新計劃，以便受影響居民可盡早安排(例如是否翻新其樓宇)。

(i) 其他

- 有一項建議把《市區重建策略》制訂為法定規例。
- 部分人士建議市建局的市區更新項目應在建築設計上力求完美。

4 「公眾參與」階段

4.1 從公眾意見整理出的事項及議程

4.1.1 在 2009 年 3 月的督導委員會會議上，與會者就「構想」階段所收集的公眾意見及政策研究顧問的研究結果進行討論，歸納出以下議題作為「公眾參與」階段的公眾討論之議程，而公眾論壇、專題討論和巡迴展覽等也會於此階段舉行。以下闡述並非完全詳盡，僅把所得之意見反映出來，帶出有關議題：

議題 1：市區更新的願景和範圍

- 再探市區更新的指導原則 — 生活質素、可持續發展、「以人為本」的工作方針及和諧社會。
- 再探和擴大市區更新的範圍，讓我們以地區為本活化舊區，而非單專注於個別失修樓宇。市區更新不應局限於更新住宅區，我們也可視乎情況把工業樓宇和海濱地區涵蓋在內。
- 研究為每個地區訂定「以地區為本」的市區更新策略是否可行，包括如何邀請地區人士和相關政府機構參與訂定「以地區為本」的策略；怎樣的機構組織架構才是適當；以及哪一種才是可持續的推行模式。

議題 2：重建相對於樓宇復修

- 有否一個涵蓋不同的市區更新模式的理想組合，能適用於各區？抑或一個地區最理想的模式應取決於該區的地方特色？
- 當我們為個別地區制訂市區更新策略時應考慮哪些相關因素？如何界定失修樓宇？在指定某舊區應重建或復修時，應考慮哪些客觀條件(如樓宇狀況、對現有社會網絡的影響、歷史建築物的保育、現有發展密度等)？
- 市建局日後應擔當什麼角色？是項目推行者或只是促進者？
- 我們如何鼓勵私人業主採取更積極的態度維修保養他們的樓宇？
- 現行的《市區重建局條例》有否給予市建局足夠權力為私人樓宇進行樓宇復修？

議題 3：文物保育及活化

- 市建局是否推行文物保育的適合機構？對比其他文物保育機構，例如古物諮詢委員會、活化歷史建築諮詢委員會、文物保育專員辦事處和古物古蹟辦事處，市建局應擔當什麼角色？
- 如何鑑定無形文物及評估其保育需要？
- 市建局的保育目標應否限於其發展項目地區內的文物建築，還是市建局應擔當更主動的保育角色？
- 如何能有效協調保育工作與其他市區更新計劃？
- 保育和活化工作是否必然會導致「土紳化」？

- 文物建築的業主在保育這些建築物方面應擔當什麼角色？如何鼓勵私人業主在保育方面擔當更積極角色？

議題 4：私營機構相對於公營機構在重建方面的參與

- 如何在公營和私營機構參與市區更新方面求取適當平衡？政府透過《土地(為重新發展而強制售賣)條例》鼓勵私營機構重建市區的失修樓宇。市建局是否在重建失修樓宇方面與私營機構競爭？
- 市建局在現有業主整合業權方面應否擔當促進者的角色，讓這些業主可根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》公開拍賣這些舊樓，作重建之用？
- 應否容許市建局在公布發展計劃或完成詳細的項目規劃前收購物業及作出補償？
- 我們如何通過市場力量推動私營機構自發地進行漸進式的市區更新，即採取循序漸進的過程而非突如其來的模式(例如半山蘇豪區)？
- 當一幢高樓大廈超越它的建築和經濟有效使用期時，到底是私人業主還是公營機構須負責重建？如大廈所在的地段發展潛力已用盡，又會如何？

議題 5：補償和安置政策

- 現時「按 7 年樓齡重置單位」為計算基準的補償方案是否可持續，尤其是公眾的訴求是希望降低重建項目的樓宇高度和發展密度？如長遠來說這方案未能持續，還有什麼方法？
- 市建局應否提供更多補償選擇，例如在市區更新項目完成後提供「樓換樓」和「鋪換鋪」，以協助保存現有的社區網絡？應否在建築期內為業主提供租金津貼和不便津貼，並應由誰負責有關費用？
- 如容許「舊樓換新樓」(加上在重建期內發放租金津貼(如有的話))，這將形成一個全新和更高的補償標準。我們應否把同一標準擴展，讓選擇現金補償的人士同樣受惠？倘若有關開支由公帑支付，公眾又是否願意承擔所隱含的更高的市區更新成本？
- 自住物業、出租物業和空置物業的補償額應否不同？
- 住戶如在市區更新項目已開展後才遷入居住，應否獲發安置津貼或獲編配公屋單位？

- 市建局應否採納原區安置政策？而這是指同區還是在同一項目範圍內安置？

議題 6：業主參與重建

- 我們應否採納一個提倡業主更多參與市區重建的政策？倘若在項目範圍內不大可能進一步增加發展密度，或如須提供社區設施作為重建的一部分，又會否出現問題？
- 在香港進行重建一般涉及多層大廈業權分散的問題。這會否為業主參與重建更添困難？
- 應否要求業主分擔重建的財政風險？是否全部現有業主都能明白及處理所涉及的風險，尤其是重建項目一般歷時 5 至 6 年之久才能完成？
- 鑑於每個項目的重建過程需時甚久，我們應否設立任何退出機制，讓參與重建的業主可在重建項目完成前選擇退出？
- 鑑於重建項目過程需時甚久，應何時及如何向參與重建的業主發放金額？
- 目前，政府通過在項目範圍內批出政府土地，以及就發展項目的任何潛在增益只象徵式收取補價來支持市建局的項目。我們應否讓市建局保留有關利益，使其可繼續進行其他市區更新工作，而非與參與重建的私人業主分享當中利益？

議題 7：公眾參與

- 應否讓公眾及地區人士參與整個市區更新的過程，包括認定項目範圍、規劃以至推行？
- 為避免市場投機及確保善用公帑，《市區重建局條例》下的項目在正式開展前均會保密。我們應如何處理防止投機和讓公眾參與兩者之間可能出現的衝突？
- 我們是否應獲得大多數現有業主的同意後，才開展重建項目？對於反對重建項目的少數業主，我們應如何處理？
- 市建局應否只在現有居民同意市區更新需要及接納擬議更新計劃的地區展開項目？

- 倘若我們為每個地區訂立一個「以地區為本」的市區更新策略，我們應如何設計公眾參與過程，以確保能代表區內不同持份者的訴求？怎樣的機制才能平衡不同意見及解決不同持份者之間可能出現的衝突？
- 如何在公眾參與和推行步伐之間求取平衡？

議題 8：社會影響評估和社區服務隊

- 應否把社會影響評估納入公眾參與過程，讓社會影響評估除可找出推行方面的問題及建議緩解措施外，也能加強其在決策過程中的作用？
- 社會影響評估應否「以地區為本」，而非由項目主導，以確保能從更宏觀的角度出發，為整個社區作更好的規劃？
- 應否進行追蹤研究，以評估市區更新在長遠方面對有關業主和居民的影響？
- 在「以地區為本」的規劃模式下，社區服務隊應擔當什麼角色？
- 倘若繼續以市建局資源委任社區服務隊，會否有潛在角色衝突？

議題 9：市區重建的財政安排

- 長遠來說，我們應否繼續為市區更新計劃訂下財政自給的目標？
- 考慮到樓宇復修、文物保育及舊區活化項目一般不會產生任何收入，以持續市區更新計劃，我們如何確保市區更新計劃可持續發展？
- 我們應如何看財政的持續性？舉例來說，我們應否只計算一個項目的直接財政收益，還是我們應從較大範圍評估一個項目的經濟回報，例如半山區的自動扶梯。
- 可否以允許轉移發展權益作為一個加快市區更新的方法？

4.1.2 上述議題將適用於「公眾參與」階段中的所有項目，但不一定適用於每個情況。舉例來說，在專題討論中，將個別和深入地探討每個議題；相反地，在公眾論壇中將以較廣泛概略的方式處理有關議題，以鼓勵與會者分享其看法。

4.2 建議項目內容

4.2.1 在「公眾參與」階段內除了一般標準項目外，亦會進行一系列「創新項目」，務求盡量加強公眾的認識及參與。

	活動	內容及備註
標準項目內容		
1	公眾論壇	<p>(a) 我們將會舉行5次為時半天，每次容納200 位公眾人士的公眾論壇。我們會審慎安排，確保每次公眾論壇均有不同背景的人士參與，而與會者有均等機會發表意見。</p> <p>(b) 每次公眾論壇將配合兩場分別於香港島、九龍東、九龍西和荃灣舉行的巡迴展覽。最後作總結的公眾論壇計劃於香港島舉行。我們將邀請相關的區議會合辦這些論壇。</p> <p>(c) 公眾論壇將會由具經驗和地位的人士主持。</p>
2	《市區重建策略》檢討巡迴展覽及面談訪問	<p>(a) 為配合公眾論壇的舉行，我們將舉辦 8 次《市區重建策略》檢討巡迴展覽。</p> <p>(b) 世聯顧問的意見及分析伙伴 — 香港中文大學香港亞太研究所（中大小組）將會使用一份參照「公眾參與」階段議程而擬定的問卷，在現場進行最少800 個面談訪問。巡迴展覽大致上會配合公眾論壇及專題討論進行。</p>
3	專題討論	我們將會舉行多至10 次、為時半天的專題討論會。我們擬定有關專題時將考慮當時的民情和市民的意見。
4	結構式電話訪問	除了透過互聯網、會議及在巡迴展覽期間進行面談訪問等途徑蒐集公眾意見外，我們亦將採用問卷進行調查訪問，藉以隨機收集更多公眾意見。在「公眾參與」階段完結前，香港中文大學的研究小組會進行定量調查訪問，以隨機抽樣方式進行1,000 個成功電話訪問，以確保數據可靠。
5	小冊子	(a) 我們將參考在「構想」階段所得的意見及其他六個與香港情況相若城市的政策研究結果等，從而印製一份小冊子，載有相關資料和擬定的檢討議程。

	活動	內容及備註
		(b) 伙伴機構與區議會、民政事務總署會協助派發小冊子，並鼓勵公眾發表意見。小冊子亦會在巡迴展覽、公眾論壇及專題討論會期間派發。
6	電視宣傳短片	我們將會修訂「構想」階段播放的電視宣傳短片，以配合「公眾參與」階段。
7	報章廣告	我們會考慮在報章刊登廣告宣傳一系列公眾參與活動及邀請公眾參與。
8	公眾宣傳	我們將推出全面的廣告／宣傳計劃（媒體關係），以擴闊社區參與的層面，並在「公眾參與」階段增加市民對有關题目的認識與興趣。
9	維持網站的運作	(a) 我們將繼續透過網上論壇、網上問卷及網誌，為市民提供表達意見及建議的平台。 (b) 我們亦會在網站上不時更新市區更新匯意坊、伙伴機構及其他活動的資料，以供公眾省閱。
創新項目內容		
1	伙伴機構	(a) 伙伴合作計劃目的是擴闊接觸層面，鼓勵市民積極發表意見。此計劃分兩期進行，將鼓勵並策動學校、專業組織及其他根據稅務條例第88條登記的團體舉辦各類型活動。 (b) 有關組織將獲邀建議及舉辦有關《市區重建策略》檢討的活動，組織可分為兩大類（第一類：區議會、學校及專業團體等；第二類：其他社區組織及非政府團體） (c) 兩個階段將合共批核約20項活動，並平均向每項獲批活動發放最多港幣一萬元資助。當局並會透過借出市區更新匯意坊場地、邀請發展局及／或市建局代表擔任講員等方式協助推行活動。 (d) 由督導委員會成員、發展局代表及世聯顧問代表組成的評審團已經審批了9份建議書，作為首階段伙伴機構推行的項目。這些已籌劃的活動現正於2009年3-6月期間進行。 (e) 第二階段宣傳將於4月正式展開，並在5月開始接受申請。由督導委員會成員、發展局代表及世聯顧問代表組成的評估小組將繼續負責甄選及審批申請。

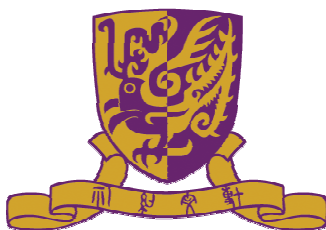
2	傳媒 — 電台	<p>(a) 電台是向普羅大眾宣傳公眾參與活動的有效途徑。</p> <p>(b) 我們已委託商業一台在「公眾參與」階段期間播放有關宣傳、教育及推廣的資訊時段（每段長 90 秒），並製作 30 分鐘電台節目。</p> <p>(c) 有關電台節目系列將配合公眾論壇、巡迴展覽及專題討論，在 2009 年 3 月尾至 7 月中播放。</p>
3	校際活動／比賽 (代替網上遊戲的活動)	<p>(a) 已為網上遊戲製作招標公告。當局在考慮成本效益後，同意擱置網上遊戲的計劃。</p> <p>(b) 建議以其他活動如辯論比賽、一分鐘錄像比賽等代替網上遊戲，藉此增加年輕一代對市區重建的興趣及參與。</p> <p>(c) 上述活動將於 2009 年中開始推出。</p>
4	市區更新匯意坊	<p>(a) 首個市區更新匯意坊已於 2009 年 3 月 25 日在灣仔太原街率先揭幕，作為此全新概念的試點，藉此推動更多公眾參與。</p> <p>(b) 市區更新匯意坊將成為社區人士交流意見的樞紐，旨在增加曝光率及為公眾提供較長期的地點參與《市區重建策略》檢討的活動。</p> <p>(c) 市區更新匯意坊亦會用作伙伴機構舉行活動的場所，其他組織亦可申請借用，並由市建局及發展局按照可用場地的情況進行批核。</p> <p>(d) 為增加場地的使用率，我們將與非政府團體在匯意坊合辦活動，以鼓勵各界善用有關設施和接觸更多市民。</p>

5 總結及備註

《市區重建策略》檢討「構想」階段為是次檢討的公眾參與過程揭開序幕，有關活動將一直持續至 2009 年底。財政司司長在 2009-10 年的財政預算案中，鼓勵社會各界參與《市區重建策略》檢討。《市區重建策略》檢討實際上已成功建立開放及透明的討論氣氛。我們期待市民大眾在未來的「公眾參與」階段中積極參與，坦誠討論各項有關市區更新的議題。

- 完 -

附件 I



香港中文大學
香港亞太研究所

《市區重建策略》檢討

「構想」階段中發表和收集的公眾意見

2009 年 3 月

此研究由世聯顧問有限公司委託進行

1 引言

1.1 背景

政府以《市區重建局（市建局）條例》為根據，於 2008 年 7 月正式開展了一項規模龐大、全港性的諮詢活動 — 《市區重建策略》檢討。是次檢討共分為三個階段，即第一階段 — 「構想」（2008 年 7 月至 2009 年 1 月）、第二階段 — 「公眾參與」（2009 年 2 月至 12 月）和第三階段 — 「建立共識」（2010 年 1 月至 4 月）。發展局委任的公眾參與顧問 — 世聯顧問有限公司（世聯顧問） — 委託香港中文大學香港亞太研究所負責調查和分析在三個階段中公眾提交有關《市區重建策略》的意見和評論。

1.2 公眾意見概覽

1.2.1 所得意見的數目

我們在「構想」階段從公眾收集了共 149 個書面評論、意見或建議。撇除重複和與檢討無關的文件後⁴，共得 127 份意見書供進一步分析。在所得的書面建議及意見中，近三分二是透過政府建立的網站提交，顯示網上平台有效而簡便，是市民與政府溝通和發表意見的重要渠道。

表 1：意見來源分佈

來源	數目	百分比
附有問卷的小冊子 ⁵	16	12.6
立場文件或建議書	8	6.3
網站（網誌、網上論壇和網上問卷）	80	63.0
向發展局以電話垂詢	1	0.8
郵件/電子郵件	22	17.3
總數	127	100.0

⁴與檢討無關的文件意指缺乏內容、或不牽涉有關市區重建的意見或建議（如在網上張貼無意義的回應、向當局查詢是否已經收到其意見書等）。

⁵該小冊子於世聯顧問獲聘任前已設計、製作及派發。

在「構想」階段期間，共舉辦了 20 次聚焦小組討論，收集幾乎所有相關持份者對主要問題的意見。本研究分析亦包括從這途徑收集得來的意見。

總括來說，世聯顧問在「構想」階段內交予香港亞太研究所作分析的文件包括：

- (a) 通過各種渠道（如網站和郵件），從公眾收集到的 127 份書面意見；以及
- (b) 聚焦小組討論的 20 份錄音謄寫。

1.2.2 意見分類

在這份報告中，所有在《市區重建策略》檢討「構想」階段內收集的意見將依照一個涵蓋八個主要議題的系統分類，即：

- (a) 願景及考慮
- (b) 4R⁶「業務策略」之平衡及協調
- (c) 持份者的角色
- (d) 賠償、重置及收地
- (e) 公眾參與
- (f) 社會影響
- (g) 財務安排
- (h) 市區更新時間表

這分類系統不僅涵蓋幾乎所有從公眾收集到的主要意見，更與附錄於政府在開展《市區重建策略》檢討時出版的小冊子內的問卷互相呼應。未能依照這系統分類的意見將在標題為「其他」之部分討論。

⁶ 四大業務策略指重建發展、樓宇復修、舊區活化及文物保育。

1.2.3 最受關注的議題

在上述所列的八個主要議題之中，市區更新的「願景及考慮」最備受關注。這可能由於是次《市區重建策略》檢討原意是進行一個全面而徹底的檢討，沒有預設議程，亦沒有諮詢文件作為公眾討論的基礎。因此當被問及意見時，市民往往就他們認為政府應該做的事情表達一些廣泛和不明確的意見。其他吸引市民提供很多建議的議題有「持份者的角色」、「賠償、重置及收地」和「公眾參與」。市民對「4R 業務策略之平衡及協調」的關注程度只是一般。而收集得最少意見的議題則為「財務安排」、「社會影響」和「市區更新時間表」。

以下表 2 列出在各個議題下市民最關心的分題。

表 2：各個議題下最受關注的副標題

議題	最受關注的分題
願景及考慮	特定關注點
4R「業務策略」之重點及協調	4R 的重點/優先次序
其他持份者的角色	市建局的角色
賠償、重置及收地	現金賠償
公眾參與	諮詢過程
社會影響	社會影響評估的範圍；社工隊的利益衝突
財務安排	市建局財政自給
市區更新時間表	市區更新的步伐

有關這些議題的意見將在以下各節進一步討論並加以闡述。

2 主要研究結果

本節概述從書面意見和聚焦小組討論所得的主要結果。以下羅列在「構想」階段中收集的主要意見和其他不同建議。

2.1 願景及考慮

2.1.1 目的、願景與使命

雖然就「哪項目的、願景和使命最為重要」的問題並沒有共識，許多人均一致認為有一些基本原則是需要遵守的。例如在目的方面有下列建議：

- (a) 市區更新應可提高生活質素和享受，為整個社會帶來裨益；
- (b) 《市區重建策略》應為香港未來的需要以及整個城市和各區的願景帶來清晰的指標；
- (c) 市區更新的願景取決於香港的長期定位，是城市規劃和經濟發展策略中的一部份。

此外，在目的和願景方面，市民也有更具體的關注：

- (a) 政府不應該以重建發展來處理貧窮問題，而市區更新亦不應被視為社會福利或重新分配資源的方法；
- (b) 市區更新應以都市化為原則。

2.1.2 在地區層面規劃市區更新

有建議認為市區更新應屬地區整體規劃的一部分，而不應以個別項目為市區更新的着眼點。他們認為規劃項目時應從宏觀角度出發，涵蓋更廣泛地域，亦應考慮整體的周邊社區，而不是把重點放在一個特定的地點上。此外，在其他眾多因素之中，市區更新項目的選址、4R 之間的選擇和基建規劃應建基於整體的地區規劃之上。

2.1.3 具體關注事項

大多數人都重視保存地區特色和社區網絡、照顧該區的實際需要。具體來說，有關建議包括：

- (a) 重視周邊的地區歷史和文化特色；
- (b) 保存現有的社區網絡和由此產生的安全感和熟落感；
- (c) 保存多樣化的地區商業網絡，並鼓勵小商戶與大企業之間的互相競爭；
- (d) 在進行重建發展項目前徹底理解受影響社區的需要；
- (e) 保存原有的交通運輸網絡，並提供空間以建設全面的交通設施；
- (f) 透過強調地方文化特色的活動改善周邊社區的經濟。

公眾就其他因素和問題也提出了不同的意見，讓政府在制訂市區更新的願景和策略時加以考慮，其中包括：

- (a) 政府應考慮可持續發展、重建發展對環境的影響、增加綠化地帶和公共空間等因素；
- (b) 盡量減少「屏風效應」和建築密度；
- (c) 確保已重建的建築物與周邊的樓宇和諧一致；
- (d) 市建局應確保其重建發展計劃與香港未來 5 至 10 年的整體發展互相配合。

2.1.4 「以人為本」的涵義

縱使以往就「以人為本」的涵義有過不少討論，但始終沒有達到共識。許多人士認為，若以此為原則，政府應聆聽市民（特別是受影響業主及租戶）的聲音，亦應讓市民參與市區更新計劃的過程。有意見指，改善舊區居民的生活環境是屬於福利範疇，除了市區更新外，應由社會福利計劃及政策來達致有關目標。亦有其他人士建議「以人為本」應改為「以受影響人士為本」。

2.1.5 市區更新的覆蓋範圍

市民就市區更新的覆蓋範圍發表了很多不同意見。有建議認為市建局應擴展其目標區以刺激旅遊業及經濟的發展；同時，除了現有的九個目標重建區外，亦應讓私人發展商選擇希望重建發展的地區。另有建議指應把4R的範圍伸延至新市鎮、工業區及郊區。

2.1.6 項目甄選準則

很多人提倡一套公開及透明的甄選準則，以及在選取適合重建發展項目時聽取受影響社區所關注的問題。然而，在具體的甄選方法和甄選準則方面，也有很多不同的見解。在實行方法方面，建議包括維持現有的甄選程序、根據專家分析進行甄選、使用從下而上和以地區為本的方法，並進行定期甄選檢討。在甄選準則上，建議包括：

- (a) 同時公布多個項目，任何一個先被受影響社區贊同的項目，將可獲優先處理；
- (b) 考慮讓貧困地區作為重建發展目標；
- (c) 「一梯兩契」的樓宇以及日久失修的建築物應優先處理；
- (d) 考慮樓齡和建築物的其他狀況；
- (e) 選擇具經濟效益的地皮/地點進行重建發展；
- (f) 重建發展單幢住宅樓宇，而非目前引來大批投訴的大規模重建計劃；
- (g) 進行大面積的重建發展以達致全面規劃。

2.1.7 與其他政策的關係

在收集的意見當中，普遍認為市區更新必須配合整體的城市發展策略及其他公共政策。例如，有建議將教育和社會政策與《市區重建策略》結合。

2.2 4R 業務策略之平衡及協調

現在市建局已採用 4R 業務策略來進行市區更新。在眾多意見中，大多認為問題在於 4R 業務策略之間的優先次序和平衡。其他考慮重點在於釐定採用 4R 業務策略優先次序的準則或指引。

2.2.1 4R 的重點/優先次序

大多數關注 4R 之平衡的人士都傾向認為應重新檢討或更改 4R 的比重。

在眾多要求重新檢討 4R 比重的意見當中，許多皆認為目前的策略過於強調重建發展，並要求多加著眼於樓宇復修、舊區活化和文物保育，因為它們可以協助保存地方特色、社會網絡和環境。也有些人士要求以保育主導，代替現時以發展為主導的模式。有其他意見認為應在其他 3R 已用盡時，才以重建發展作為最後手段。此外，尚有一些人士建議把更多重點放在樓宇復修上，有些甚至建議完全停止重建發展。

雖然許多人士建議將重點放在其他 3R 上，部分人士批評目前針對這三個策略的資源分配是不足的。有建議希望更廣泛地宣傳樓宇復修計劃。亦有意見指出某些業權不清的舊建築物為樓宇復修帶來困難。因此，部分人士提出年老的業主不需通過入息審查而可以獲得財政資助，以維修和保養其物業。另有一些人士認為，目前的保育政策是零碎分散的，更沒有任何機制鼓勵業主自行保養維修其樓宇。

然而，有少數人士認為應更著眼於重建發展。他們支持及早重建安全情況及衛生環境惡劣的樓宇。有人認為需讓公眾了解到，缺乏歷史和文化價值的殘舊樓宇應該拆卸，而社會亦應在時機成熟時進行更新。不過，根據現時的《市區重建策略》，市建局需於 20 年內完成 225 個項目，有人懷疑這是否可行，特別在市建局現時財政自給的原則下。

2.2.2 4R「業務策略」之協調

有意見要求當局制訂一套清晰的定義、準則和指引，以釐定如何在 4R 中作出選擇；例如，需要為「破舊」的樓宇釐定清晰的定義來決定建築物需要重建或是復修。有些人士提出應向公眾公開相關的定義作公開討論之用。

以下是就定義，準則和指引方面的一些較具體建議：

- (a) 應只優先重建建於 1950 和 1960 年代的破舊樓宇；
- (b) 工業區應重新發展或進行重建，而住宅區則應進行復修；
- (c) 單幢住宅樓宇應優先復修；
- (d) 受影響的社區應該有權決定 4R 的優先次序；
- (e) 缺乏維修和管理的破舊樓宇，應獲優先重建。

2.3 持份者角色

市區更新的所有持份者之中，市建局的角色最受各方面重視。

2.3.1 市建局的角色

很多人士對市建局的角色表示關注，他們的論點包括：

- (a) 市建局應盡力履行其社會責任而不應謀利；
- (b) 一方面有建議市建局應調低其重建發展的角色，加強在其他 3R 的工作；另一方面有促請市建局加速重建步伐，並擴大其地區範圍。然而，亦有意見認為《市區重建局條例》及《市區重建策略》並未賦予市建局充份條件去推行其他 3R；

- (c) 有人對市建局與發展商之間的關係提出質疑，聲言前者是後者的代理人。有人建議容許業主參與重建，而市建局則獨立推行重建項目；
- (d) 另一個做法是市建局協助業主自行重建，或與發展商合作。亦有建議市建局在地區層面上協助市區更新的規劃；
- (e) 有部分人士認為既然業主需要負責維修自己的單位，而屋宇署則負責審查樓宇的結構安全及維修檢查，市建局不應承擔這些職責；
- (f) 市建局結合了發展商（企業角色）和規劃者（行政角色）於一身，這種身份應被檢討。有人認為這是角色衝突，不能滿足社會的期望，反而製造紛爭。為免浪費公帑，應將市建局廢除。

關於市建局的其他評論包括：

- (a) 市建局的重建發展計劃時常有意無意增加了市區的密度；
- (b) 有個別評論指市建局傾向於先執行「容易」的項目而拖延「困難繁複」的項目；
- (c) 有個別觀察指出市建局的項目通常會將某個地區弄得「整潔」，但不一定比之前好。

2.3.2 其他公營組織的角色

公眾都期望市建局與其他公營組織的關係能適當調整，並改善各方面的協調。具體而言，有人重申香港房屋協會作為市建局策略夥伴的重要性，因此主張加強其樓宇復修的角色。但是，亦有人批評市建局與屋宇署的政策不協調。有人指出古物諮詢委員會的權力在某程度上與市建局的權力重疊，因為前者負責決定哪一些建築物為法定古蹟，後者也有相近的權力選擇應保存的建築物。

2.3.3 私人發展商的角色

一些意見認為市區更新應該由私人發展商承擔，因應市場需求，在政府的監察下進行。另一些人士認為政府應檢討高地價政策，提供稅務或土地補價優惠或轉移發展權，以減低發展商的重建發展成本。亦有人建議將強制性售賣的門檻從現在最少九成的業權加以降低，並加速對私人發展商的有關審批程序。有意見認為私人企業與政府應加強合作。此外，政府應邀請私人發展商參與保育工作。但是有些人士對私營機構在市區更新方面的角色有保留，因為他們是謀利的，甚至有人認為他們不應被列作市區更新的持份者之一。

2.3.4 業主與租戶的角色

在受影響社區的角色方面，大部分的意見均支持受影響的業主與租戶更積極地參與市區更新，例如讓他們參與重建發展的決定程序。有很多討論是關於鼓勵居民自行重建，由非政府機構、發展商及市建局提供財務和技術支援。但有鑑於地產市場的不穩定，受影響的業主如持有未來重建項目的權益，可能要承擔風險。

此外，有人促請業主加強維修及管理自己的樓宇。他們堅持這是業主的責任，政府不應提供任何資助。有人建議實施強制驗樓，並由業主購買有關保險。但亦有建議設計一個保育機制，吸引業主在政府的協助下保育自己的樓宇。

2.3.5 其他組織的角色

大部分人都同意市建局應考慮尋求更多策略性伙伴進行市區更新。部分人士認為中介人，例如學者、區議員、立法會議員和專業人士，在諮詢過程中可以擔當較積極的角色。有人認為旅遊發展局也應該參與市區更新，因為具歷史價值的建築物經復修和保育後會成為本地旅遊業的重要資源。另有人提倡一個「社會創新」的做法，賦予社區及非政府機構權力，組織市民與政府合作重建發展。

2.3.6 政府的角色

公眾就政府應扮演的角色有不同的意見。有些人士促請政府（或發展局）在市區更新方面擔當一個更積極的角色。另一些人士則要求發展局執行其監察市建局的角色，處理問責的問題。也有建議指政府需要加強監管有關的建築項目及負責的私人發展商。其他建議政府協調各有關公共機構（例如市建局、香港房屋協會、香港房屋委員會）與政府部門（例如屋宇署），聯合解決市區更新問題，並要求所有這些機構提供的服務有較好的協調。此外，有促請政府增加在基建方面的投資，鼓勵漸進式更新，半山自動扶手電梯便是一例。另一方面，亦有建議指政府應負責重建區內有關文化和藝術的項目。

2.4 賠償/安置/收地

賠償、安置及收地問題是公眾在「構想」階段中非常關注的主要議題之一。在芸芸意見當中，有較多公眾就「現金賠償」提出意見，其次是「非現金賠償」，「安置安排」，最後是「收地」。一般均認為應向受影響的業主及租戶提供更多賠償及安置選擇，如現金賠償、「樓換樓」、「舖換舖」或被安置入住公屋單位。但是，公眾就有關賠償額的計算和準則各持不同的意見，甚至出現分歧。

2.4.1 現金賠償

公眾對現金賠償的意見紛紜。就現有的賠償政策（例如，採用「七年樓齡」的方法計算收購賠償；以實用面積計算物業的市場價格），公眾對賠償額是過高或過低持不同的意見。認為賠償額過高的人士建議收緊七年樓齡的標準，而認為賠償額過低的人士就要求更多或其他津貼。另外，有公眾人士要求檢討現有的賠償政策，但亦有人認為有關政策應保持不變。

其他意見包括：

- (a) 賠償額或多或少應相當於市場價格；
- (b) 無論單位是空置、出租或自住，業主理應獲得相同的賠償額；
- (c) 只有能證明受影響單位是唯一居所的業主才能獲得全額賠償，這是個不公平的做法；
- (d) 被迫遷出重建區的商舖應獲得額外補貼，以彌補可能增加的租金。

有些人建議在法定圖則或發展項目獲得批准前提供補償和安置。亦有一些人士關注保護租戶的問題，指出有些業主在重建項目公佈後，根據目前的《業主與租戶（綜合）條例》終止租約。

2.4.2 非現金賠償

儘管少數人對「樓換樓」的安排持反對意見，以「樓換樓」、「舖換舖」的方式作為非現金賠償是最經常被提及的做法。一些人認為這樣可以減少收回樓宇時所遇到的問題和障礙，並有助於保留現有的社區網絡。

2.4.3 安置安排

許多意見均傾向認為市建局應給予機會讓受影響居民享有原區安置。有些人支持這建議，因為它可以加快收回土地的速度和保留原有的社區網絡。但亦有人反駁原區安置未必能保留原有的社區網絡，亦有人懷疑是否有足夠的住宅樓宇供應作原區安置之用。

然而，更多人傾向同意長者和租戶應享有獲原區安置的優先權。

其他有關安置的建議如下：

- (a) 協助受影響居民在鄰近地區安頓；
- (b) 讓受影響的居民有較大機會在符合條件的情況下返回重建區；
- (c) 安置不應只限於正式租戶。那些住在籠屋、非法僭建和天台屋的居民都應在考慮之列。

2.4.4 收地

有人對目前收回土地 / 樓宇的方法表示不滿，認為市建局權力過大。他們投訴，住在重建地區內的受影響住戶不論同意與否，最終都被逼遷離。他們認為上訴機制（例如透過土地審裁處）未能有效幫助受影響的業主及租戶。有人視強制性收回土地 / 樓宇實為侵犯私人業權，要求檢討現存政策 / 安排以及《收回土地條例》。有人甚至質疑容讓市建局為市區更新申請收地的理據。相反地，有人認為申請收回土地的門檻應該降低以加速重建發展。

其他意見包括：

- (a) 市建局應成立專業隊伍專責收回土地；
- (b) 市建局應向公眾簡單清晰地解釋收回土地的程序。

2.4.5 有關收地及賠償的其他意見

- (a) 當受影響物業進行估值的時候，市建局不應公開討論可能會影響估值的事項；
- (b) 現有的賠償政策傾向將業主遷離以便重建而非提供方法協助業主維修樓宇。

2.5 公眾參與

2.5.1 諮詢過程

市民普遍認為，諮詢對市區重建來說不但重要，而且是必需的。大多數人士要求以更好的方式來進行諮詢。他們的意見是：

- (a) 在諮詢過程中，市建局和社會人士需要更多溝通。市建局應盡力以簡單的方法向受影響居民介紹和解釋所有相關的條例和規例；
- (b) 市建局應採取「先諮詢，後重建」的方法；
- (c) 一般公眾應有權參與重建規劃；
- (d) 應有一個更好和更全面的諮詢方法，如採用民意調查；
- (e) 為加強市建局和受影響居民之間的溝通，應該定期舉行會議；
- (f) 公眾應參與決策、規劃和設計階段；
- (g) 受影響社區應包括重建範圍附近的居民，亦應向他們作出諮詢；
- (h) 市建局應與區議會討論重建發展規劃，不應把諮詢的責任轉移予城市規劃委員會。

但有些人士認為公眾參與可能拖慢重建發展的步伐，亦可能吸引投機者。

2.5.2 選擇市區更新項目

有些發表意見人士堅持應透過與受影響居民互動的過程來決定市區更新的優先次序，而誰擁最終決策權亦是非常關鍵的因素，需要作進一步的考慮。另外，有建議政府應提供不同的市區更新計劃書，讓公眾進行投票。

2.5.3 從設計到推行項目

許多人士對於市區重建發展項目的設計和推行表示關注，主要集中於兩方面，即「如何」（如何適當地設計和推行項目），以及「誰」（什麼人士應參與此過程）。例如，部分人士認為：

- (a) 在規劃過程中，市建局應集中諮詢受影響人士；
- (b) 私人發展商應有機會參與規劃過程。

2.5.4 其他考慮及建議

- (a) 建立社區規劃中心，作為社區教育和公眾參與的平台；
- (b) 政府應為社區提供更多資源，以促進更多公眾參與。

2.6 社會影響

2.6.1 社會影響評估

- (a) 關於評估範圍的建議，主要集中在對受影響居民的重新審查和調查過程上。部分人士建議市建局在重建發展結束後進行跟進調查，以便確定得益或受影響的群體。有人建議對前土地發展公司負責的重建發展項目展開社會影響評估。亦有一些人士建議擴展社會影響評估的範圍至重建區周邊地區的居民。雖然有建議指應該重新檢討重建發展對社會的整體影響，而非只看單一項目所造成的影響，但亦有建議委任專家和非政府機構負責評估這些項目的社會成本；
- (b) 有人同意社會影響評估應該在重建發展開始前進行，以了解業主遷出的意願；
- (c) 部分人士促請市建局在進行社會評估時必須汲取過往重建發展的經驗。例如，觀塘的重建發展項目可以參考灣仔的經驗。其他人士則表示，社會影響評估應該依照「國際標準」進行；
- (d) 此外，也有其他一系列的建議，包括需要注意受影響社區的權益如何受到重建發展過程所影響、社會影響評估應由獨立中介人執行，以及批評社會影響評估報告並沒有反映「真實情況」。

2.6.2 社區服務隊

- (a) 部分人士建議為居住在重建區的長者提供醫療服務，亦有建議檢討社會工作者現時所提供的服務；
- (b) 很多人認同社區服務隊並非不偏不倚和獨立。由於社區服務隊由市建局提供資金，因此前者的角色存在利益衝突，令人認為他們的存在只是為了協助居民遷出。另有建議可成立一個獨立基金提供資金，以保持社區服務隊的獨立性。有其他人提議由獨立中介機構(如香港社會服務聯會)來聘請社區服務隊；
- (c) 有關社區服務隊的其他不同意見，包括邀請學者加入，以及批評社區服務隊缺乏資源和人手在居民有需要時提供服務。

2.7 財務安排

市民對於市區重建的財務安排持不同意見。一些人士支持現在的財政自給模式，另一些人士認為應該檢討現在的財務安排。後者表達了他們對於這種安排的可行性和可持續性的關注，皆因公眾對補償的要求不斷提高和市區重建項目有眾多問題需要考慮，例如環境保護和保育。另有批評指現時的財務安排目標在於達到財政自給，這將會在一定程度上引致高建築密度的重建項目。

關於市區重建應該採納的財政模式，市民也提出了不同的意見。部分人士建議市建局採納公私合營模式，而另一些人士認為私人融資模式更好。也有建議提出應該向其他國家的公私合資企業學習，例如荷蘭的強制性樓宇保養及新加坡的地區美化經驗。一些人建議政府向市區重建撥出更多資源，例如每年向市建局提供資源以資助樓宇復修和文物保育，也可以轉移發展權或交換土地的方式來保存有歷史文化價值的建築或資助其他財政上不可行的項目，例如景賢里。

其他的建議包括：

- (a) 讓市建局上市或為市區重建成立一個特別基金；
- (b) 保留並出租一部分重建後的樓宇以增加市建局的收入；
- (c) 為市建局找出有利可圖的用地以彌補其和其他用地推行 4R 所招致的虧損；
- (d) 市建局應該向公眾公開相關的財務資料。

2.8 市區更新時間表

2.8.1 市區重建的步伐

不少建議指出應加快市區重建發展的步伐。有投訴認為某些重建地點的收地工作進展緩慢，令有關樓宇在居民遷出後日久失修，衛生問題嚴重。另有一些人士認為市建局應盡快決定哪些樓宇將會進行重建，以消除九個目標區內居民的憂慮。然而，亦有意見指市建局希望於 20 年內完成二百多個重建項目的目標是過份進取，主張重建發展的節奏應該放慢，避免有樓宇在未老化前已被拆卸。

2.8.2 早期諮詢

此外，有意見認為市建局應該在早期諮詢受影響的團體和人士，並在諮詢前提供充份的資料。在落實重建發展計劃之前，市建局應先諮詢業主而非區議員，諮詢過程亦應盡量保持公開及透明。另有建議市建局定期公開市區重建發展的時間表及進度，加快市區重建的速度，以及加強公眾監察。

2.9 其他

其他意見大致可分為兩個主要的題目，即有關《市區重建策略》檢討及個別項目的意見。

2.9.1 有關《市區重建策略》檢討的意見

有關目前的《市區重建策略》檢討，意見主要針對於未能在《市區重建策略》檢討前提供有關市建局的工作及市區重建的充份資料。部分人士要求將立法會的會議紀錄及聚焦小組討論的錄音上載於《市區重建策略》檢討的網站。

其他關於《市區重建策略》檢討的意見如下：

- (a) 建議舉辦更多《市區重建策略》檢討的宣傳活動；
- (b) 部分人士建議把市建局已完成的項目納入《市區重建策略》檢討中。另外有部分人士認為政策研究只包含亞洲城市而沒有西方城市，是局限和表面的；
- (c) 部分人士要求暫停正在進行的或將要進行的重建發展項目，直至《市區重建策略》檢討完成或新的《市區重建策略》最後落實為止。

2.9.2 個別項目

觀塘重建發展項目是最經常被提及的，很多人士通過網上論壇質疑該項目的出價過高，並且認為應終止該項目。然而亦有少數人士認為出價太低，並不合理。此外，有些人士擔心觀塘的士紳化問題，認為現有的計劃只針對中產階級，忽略了區內年長及低收入人士的問題。

關於其他項目的個別意見如下：

- (a) 將大嶼山發展成一個住宅區，而中環則完全用作商業用途，以減輕未來重建發展舊區的壓力；
- (b) 上海街的保育項目應包括「先收購，後保育」的安排，而市建局可考慮把上海街改造成一條獨特的「美食街」。

其他值得一提的建議如下：

- (a) 《市區重建策略》內應提出，重建項目在建築設計上應力求完美。
- (b) 將《市區重建策略》列為法定條例；
- (c) 土地批核文件應該清楚列明相關的資料（即重建發展模式及重建發展所需的年期），以減少重建發展過程中遇到的問題；
- (d) 成立一個機制檢討由土地發展公司開展的項目。

2.10 所收集的意見總結

縱使部分人士清楚知道公眾參與可能會減慢市區更新，然而，一般市民都認為公眾諮詢是非常重要的。總括而言，在「構想」階段中引起最多公眾關注的是《市區重建策略》的「願景及考慮」。雖然未能就哪個目的、願景和使命方為最重要的問題達成一致共識，很多人相信市區更新會改善生活質素及為整個社會帶來益處。大多數意見贊成保留周邊社區的特色及網絡至為重要。

有關「持份者的角色」、「賠償/安置/收地」以及「公眾參與」的議題也引起很多的討論和建議。在所有有關的持份者當中，市建局的角色最受關注。部分人士建議市建局淡化在發展中的角色，亦有很多人抱怨收地的速度緩慢，主張加快這過程及擴大市區重建的地理範圍。很多人同意應為受影響的業主及租戶提供更多的賠償及安置選擇。

關於 4R 方面，公眾對「4R 業務策略之平衡及協調」的關注程度只屬一般。在提出的觀點中，不少人稱現時的策略過份集中於重建發展，希望能加強對其他 3R 的考慮。

最少人討論的議題是「財務安排」、「社會影響」和「市區更新時間表」。部分人士支持現在市建局財政自給的模式，但另有一些人士質疑它的可行性和可持續性。大多數人士同意在重建發展項目完成後進行跟進研究，並延伸社會影響評估的範圍。由於社區服務隊由市建局資助，部分人士質疑其獨立性和公正性。

- 完 -

附件 II

書面意見索引

日期	姓名	組織	頁數
附於「構想」階段小冊子的問卷			
2008年8月7日	李建華	--	A001
2008年9月1日	--	--	A002
2008年9月1日	Tam Chung On	--	A003-004
2008年9月1日	Tong Shun Ting	--	A005
2008年9月10日	Dr. Philip Wong	--	A006
2008年9月18日	Jenny Leung	--	A007
2008年9月26日	施美璇	--	A008-009
2008年10月30日	Avan Fan	--	A010
2008年10月31日	Kenneth Kwan	--	A011
2008年11月28日	--	--	A012-013
2008年12月8日	--	--	A014-015
2008年12月8日	--	--	A016-017
--	Chan Wai Hong	--	A018-019
2008年12月23日	Greg Pearce	--	A020-021
2009年1月21日	陳篡仁	--	A022-023
2009年1月30日	曾玉安	--	A024-025
立場文件或建議書			
2008年8月7日	--	H15 關注組	B001-010
2008年8月7日	--	ATV	B011
2008年11月21日	--	觀塘市中心區重建業主立案法團大聯盟	B012-018
2008年12月10日	--	China Business Centre, Hong Kong Polytechnic University	B019-048
2008年12月21日	Edmond	--	B049
2009年1月19日	--	香港社會服務聯會	B050-051
2009年1月29日	Mee Kam Ng	--	B052-060
2009年1月29日	--	舊區住屋權益社工聯席	B061-062
網站（網上論壇）			
2008年10月19日	小 Q	--	C001
2008年10月21日	Cheers	--	C002
2008年10月25日	Denny	--	C003
2008年10月26日	Daisy Chan	--	C004

2008年10月27日	Yhlui	--	C005
2008年11月2日	Cherry	--	C006
2008年11月4日	Yllui	--	C007
2008年11月6日	Vanillcoke	--	C008
2008年11月8日	Hang	--	C009
2008年11月8日	Cy	--	C010
2008年11月10日	RL	--	C011
2008年11月15日	Sam	--	C012
2008年11月15日	Wendy Shum	--	C013
2008年11月16日	A	--	C014
2008年11月16日	Veron	--	C015
2008年11月16日	Fan	--	C016
2008年11月16日	View	--	C017
2008年11月22日	Eric	--	C018
2008年11月22日	Carrie41	--	C019
2008年11月23日	Sun	--	C020
2008年11月23日	Joey	--	C021
2008年12月11日	Angela Wong	--	C022
2008年12月11日	PANG	--	C023
2008年12月11日	kenneth	--	C024
2008年12月11日	特首	--	C025
2008年12月12日	Kin Kin	--	C026
2008年12月17日	Patrick	--	C027
2008年12月17日	Wai	--	C028
2008年12月24日	Ada Wong	--	C029-030
2008年12月26日	小Q	--	C031
2008年12月27日	停上收購	--	C032
2008年12月28日	Joseph Lai	--	C033
2008年12月28日	Kevin Lam	--	C034
2008年12月28日	James	--	C035
2008年12月28日	Ada Wong	--	C036-040
2008年12月28日	Max	--	C041
2008年12月28日	Ricky Mak	--	C042
2008年12月29日	Jessica	--	C043
2008年12月29日	Jessica	--	C044
2008年12月29日	Peg	--	C045
2008年12月30日	skychan	--	C046

2008年12月30日	Miss. Fan	--	C047
2008年12月30日	Peg	--	C048
2008年12月30日	Fayefaye	--	C049
2008年12月30日	Mandy	--	C050
2009年1月1日	ORCA	--	C051
2009年1月1日	DY	--	C052
2009年1月2日	David	--	C053
2009年1月2日	Sea Wong	--	C054
2009年1月3日	DY	--	C055
2009年1月3日	ABC	--	C056
2009年1月3日	David	--	C057-058
2009年1月3日	Bill	--	C059-060
2009年1月3日	Johnny	--	C061
2009年1月6日	MK Chan	--	C062
2009年1月17日	Wright Fu	--	C063
2009年1月17日	Beary Pang	--	C064
2009年1月22日	Yllui	--	C065
2009年1月23日	隆志安	--	C066-067
2009年1月26日	Sea	--	C068
2009年1月27日	Wright Fu	--	C069
2009年1月29日	賴建國	--	C070-074
網站（網誌）			
2008年12月12日	Nick Tye	--	D001
2008年12月12日	Nick Tye	--	D002
2009年1月15日	Iamchunhung	--	D003
2009年1月16日	MK Chan	--	D004
2009年1月19日	Wang	--	D005
2009年1月20日	TTS	--	D006
2009年1月21日	阿苦	--	D007
網站（網上問卷）			
2008年12月10日	--	--	E001
2008年12月12日	--	--	E002
2008年12月12日	--	--	E003
2008年12月17日	--	--	E004
2009年1月5日	Kobe Ho	--	E005
2009年1月5日	Camille Keung	--	E006
2009年1月9日	Ian Nock	--	E007

2009年1月10日	Sam Yip	--	E008
2009年1月11日	梁小姐	--	E009
2009年1月29日	賴建國	--	E010
2009年1月30日	Calvin	--	E011
向發展局以電話垂詢			
2008年8月5日	Mr. Cham	--	F001-002
郵件/電子郵件			
2008年8月7日	湛淦樞	K28 波鞋街關注組	G001-020
2008年8月7日	盧如卿	--	G021-023
	楊國榮	--	G024-030
2008年8月7日	K28 波鞋街業主	--	G031-054
2008年8月8日	Sze To	--	G055
2008年8月11日	Paul Zimmerman	--	G056
2008年8月19日	Edward Logsdail	--	G057
2008年8月29日	張先生	--	G058
2008年9月1日	老堂佳	K28 波鞋街關注組業主- 文明體育用品有限公司	G059-079
2008年9月10日	Dr. Dennis H F Mui	--	G080-087
2008年9月24日	江洪	--	G088-091
2008年10月3日	--	H15 關注組	G092
2008年10月20日	--	--	G093
2008年11月17日	任國棟	--	G094-095
2008年11月28日	David Lai	--	G096-097
--	無名氏	--	G098-099
2008年12月12日	yy yip	--	G100
2008年12月30日	Terence Cheung	--	G101
2008年12月30日	Andy Lam	--	G102
2009年1月1日	yy yip	--	G103
2009年1月6日	--	Hong Kong Housing Society	G104-106
2009年1月14日	Daniel King Him Fung		G107-110
2009年1月21日	市民阿苦		G111-112

備註：公眾人士可於市區更新匯意坊查閱上述公眾意見。

地址：香港灣仔太原街38號

電話：3109-7302

開放時間：逢星期二至日(包括公眾假期) 早上11時至晚上9時；逢星期一休息

附件 III

聚焦小組討論

	日期	時間	地點	組別
1	2008年9月17日	晚上6時半至9時半	世聯顧問有限公司會議室	學者及專業人士（科學及工程）— 建築師、規劃師、工程師、測量師等
2	2008年9月24日	晚上6時半至9時半	世聯顧問有限公司會議室	學者及專業人士（藝術及人文科）— 社工、藝術家及文化界代表及歷史學家
3	2008年10月2日	晚上6時半至8時半	世聯顧問有限公司會議室	倡導團體 — 智庫、有關環保、保育的團體/人士等
4	2008年10月8日	晚上6時半至8時半	世聯顧問有限公司會議室	倡導團體 — 地區組織
5	2008年10月15日	晚上6時半至8時半	世聯顧問有限公司會議室	商界組織 — 發展商等
6	2008年10月21日	晚上6時半至8時	香港中央圖書館2號活動室	受影響團體 — 業主及租戶/關注組織
7	2008年10月30日	晚上6時半至8時半	尖沙咀香港童軍中心11樓1107室	受影響團體 — 業主及租戶
8	2008年11月5日	晚上6時半至8時半	尖沙咀香港童軍中心11樓1107室	倡導團體 — 地區組織
9	2008年11月12日	晚上6時半至8時半	尖沙咀香港童軍中心11樓1107室	政治組織 — 區議會

	日期	時間	地點	組別
10	2008年11月18日	晚上6時半 至8時半	香港中央圖書館2號活動室	公眾人士/倡導團體
11	2008年11月25日	晚上6時半 至8時半	香港中央圖書館1號活動室	市區重建局分區諮詢委員會
12	2008年11月27日	晚上6時半 至8時半	尖沙咀香港童軍中心11樓1107室	商界組織 — 零售商、小販、運輸界等
13	2008年12月3日	晚上6時半 至8時半	尖沙咀香港童軍中心9樓901室	倡導團體
14	2008年12月8日	晚上6時半 至8時10分	香港銅鑼灣希慎道1號19樓香港 建築師學會會議室	專業團體 — 香港建築師學會
15	2008年12月9日	晚上6時半 至8時25分	尖沙咀香港童軍中心11樓1104室	政治團體 — 區議會
16	2008年12月17日	上午9時半 至11時半	九龍何文田佛光街33號 香港房屋委員會及房屋署會議室	政府組織 — 香港房屋委員會
17	2008年12月18日	下午2時半 至3時40分	香港中環花園道美利大廈12樓會 議室	政府組織 — 土地及建設諮詢委員會
18	2008年12月18日	下午4時半 至5時35分	香港銅鑼灣告士打道280號世貿 中心30樓會議室	政府組織 — 香港房屋協會
19	2009年1月14日	下午2時半 至4時半	香港中環皇后大道中181號新紀 元廣場低座10樓	市建局董事會及《市區重建策略》檢討委員會
20	2009年1月15日	下午4時至 5時45分	香港金鐘金鐘道95號統一中心22 樓香港總商會演講廳	香港總商會