

《市區重建策略》檢討 「建立共識」階段 總結會議討論摘要

日期： 2010年6月5日(星期六)
時間： 下午2:30至5:30
地點： 香港北角百福道21號香港青年協會大廈9樓演講廳
出席人數： 166人(不包括《市區重建策略》檢討督導委員會成員、發展局、市區重建局和政府部門代表)

主持人麥黃小珍女士簡介《市區重建策略》檢討背景及進程。《市區重建策略》檢討督導委員會(督導委員會)在分析和討論「公眾參與」階段收集的意見、參考一系列(共7個)專題研究的結果及考慮香港的獨特情況後，綜合出十個有關市區更新未來發展的初步建議方向，由督導委員會秘書(發展局蘇翠影女士)作簡介。蘇女士並簡述包括有關「樓換樓」安排說明的初步建議。十個初步建議方向錄載於「建立共識階段－公眾意見總結及展望文件」(下稱「展望文件」)，並於5月11日發布。

為瞭解更廣泛社會大眾的意見，香港中文大學香港亞太研究所電話調查研究室於5月14日至5月25日曾作出隨機抽樣電話訪問，主持人邀請研究室葉天生先生就《公眾對市區重建策略檢討意見調查》作匯報；有關匯報的錄影片段已上載於《市區重建策略》檢討網頁。

公開討論

1. 以地區為本、由下而上(市區更新諮詢平台)、社會影響評估及社區服務隊

1.1 市區更新諮詢平台(諮詢平台)

在組成方面，有與會者認為成立「由下而上」的諮詢平台原意良好，但擔心若由政府委任，未能充份發揮其專業資源和確保中立性；有其他參加者表示可以用公開投標方式並由民間團體或非政府組織營運；亦有意見認為可以由民主方法經選舉產生。另外有意見指出，現在建議的諮詢平台很強調其社會性，不過諮詢平台亦會牽涉到一些收地、收購和補償等事項；為此，諮詢平台也須加入收購、賠償方面的專業人士。

另外，有參加者認為，如果區議會全部由選舉產生，並擁有足夠資源、設有規劃委員會，已可以達至建議諮詢平台的功能；因此，未必需要另設諮詢平台架床疊屋。但亦有與會人士擔心居民於區議會中的諮詢會沒有發言權，因此不希望以區議會作

有關的諮詢平台。

在獨立性方面，有與會者指出，由於政府負責諮詢平台秘書處的工作，擔心由秘書處準備的文件及資料具引導性；因此要考慮如何保障諮詢平台成員的獨立性，並讓其在揀選更新項目時，可作出獨立判斷。

有部份人士擔心，諮詢平台不是以立法形式成立的架構，市建局未必會依從其建議；亦沒有任何機制監察當局如何落實市民的意見。有意見認為，地區的規劃與社會影響評估亦要做好，而最重要是視乎各持份者的誠意和信任。

有參加人士建議，除了成立平台之外，還應該增撥資源在組織街坊的工作上，並邀請街坊主動就區內的情況表達意見。

有在場人士批評，以往的市區重建工作，破壞了居民的社區網絡及商舖的客戶網絡。有與會者希望，要先規劃、後重建。此外，有意見希望將來的規劃不要只有大商場，要兼顧不同人士的需求，提供更多選擇，不要讓大財團壟斷。

有督導委員回應，由於過去市建局局限於現存機制下的營運模式，往往未能切合社會部份訴求，造成受重建人士與有關當局極度對立的現象，期望藉《市區重建策略》檢討的契機，大家都能走出一步，爭取建立互信，令將來的市區更新能切合社會需要。另外，亦有委員引用「共建維港委員會」的例子，指出政府委任制度未必會削弱一個諮詢平台的獨立性；政府可委任專業團體，並由該專業團體委派其代表出任有關職務。

1.2 社區服務隊

在社工隊的獨立性方面，有在場人士不認同由市建局直接於內部增設人手，擔心會令社工身處利益衝突，工作更為困難。亦有意見認為，如果將社區組織、倡導工作交與非政府組織，個案工作則交給市建局處理，由於社工是市建局顧用的，沒有街坊會願意尋求他們協助。

有與會人士則指出，現時社工均須要註冊，所以每一位社工也應為自己的專業負責。若個案處理和倡導權益分家，從專業的角度很難處理；雖然有一些社工服務會較多以個案工作手法營運，但若街坊有需要時，也難以不理倡議的工作。現在的社會工作倡導多元化和一站式的服務，因此並不認同將社工服務仔細分工。

有在場人士質疑社工隊的撥款方法，並指出有業界人士覺得，市區重建引申的利益衝突，比一般傳統社會服務範疇內的利益衝突較為嚴重。因此他們認為若由市建局聘請社工，只會適得其反。有意見認為不應該由任何直接執行市區重建的機構去資助社工隊；可參考賽馬會的「平和基金」模式，成立一個完全獨立的基金以聘請社工。

2. 補償及安置

2.1 現金補償

有出席者建議，對一些年老的業主、出租單位業主，經濟困難的長者、退休人士，或者其他有困難的受重建影響業主，都可以考慮以較寬鬆的方式處理其補償事宜。亦有意見認為應該對自住業主與非自住業主劃一賠償。

有與會者提出，現在收地或收購物業的過程漫長，建議當局考慮在這方面獎勵或稍為增加津貼予受影響業戶，鼓勵其及早將物業交予市建局。

2.2 「樓換樓」及「舖換舖」

有參與者指出，至今的重建項目興建的全是豪宅式樓宇，難以用本來的舊樓單位作「樓換樓」。有在場人士亦要求當局應補充「樓換樓」的建議細節。有與會者認為，如果「樓換樓」建議是增加賠償的話，是獎賞一些沒有盡責維修自己物業的業主，與現行要求業主負責維修保養物業的原則背道而馳，並不贊同。

有意見認為，《市區重建策略》應闡明將來重建會否包括所謂「不具備重建價值的樓宇」；認為「不具備重建價值的樓宇」折合為現金價值的話，會與重建後樓宇價值相若，可用「樓換樓」的模式操作，減低紛爭。

有與會者希望當局研究及嘗試實施原區的「舖換舖」，以保存社區網絡和特色。

發展局在此澄清，展望文件中「樓換樓」建議是為提供現金補償的額外選擇，不是補償金額的增加或原則的改變。

2.3 租戶

有意見認為當局應保障住宅租戶權益：對市區重建項目內的租戶，若非自願離開，應以凍結人口調查日登記的紀錄為準，並且需要以原區公屋安置或給予合理補償。

有與會者指出，以順寧道項目為例，租客在凍結人口調查日已作登記，但在當局出價前卻遭迫遷，這情況在各區時有發生。他建議，所有凍結人口調查已登記的租客，應獲補償；並採取先安置後補償方針，堵塞現時漏洞。

2.4 其他

有一位在場人士表示，當局在重建唐樓時必須公平對待所有受影響的人士包括天台屋的業主，令所有受影響業主均獲得合理賠償。

3. 市區更新範圍、市建局在重建中的角色及財務安排

3.1 市區更新的範圍

有參加者指出，《市區重建策略》應該是為整體市區更新而訂的策略；並應加入可持續發展概念：即在經濟、環境及社會發展各方面取得平衡。

有意見指出，樓宇管理不善有可能由於業主欠缺管理能力；因此有與會者建議，應該考慮在《市區重建策略》中加強民政事務總署的角色，加快推動為大廈成立業主立案法團，以免樓宇復修後仍因沒有法團管理而日久失修。

3.2 市區重建局在重建中的角色

有與會者認為，不論市建局是「促進者」或是「執行者」，有關的市區更新項目，必先要有良好規劃，並讓市民參與整個設計；若市建局是「促進者」的話，協助尋找私人發展商進場重建，則擔心私人發展商不會考慮公眾意見進行規劃。

有參加者認為，市建局應該是「協助者」和「技術支援者」的角色；作為公營機構，不應該扮演一個重建商或發展商的角色；而應幫助一些沒有能力重建和復修的業主，做多一點「促進者」的角色。另外亦有意見認為，市建局應改為附屬於香港房屋協會，協助社區重建，不應以利益為先。

有與會者提出，應思考市建局未來重建方式的優次：究竟是應該要求居民先維修自己的物業，而市建局加以協助；或是讓受影響的業主合資聯同市建局發展物業；抑或是與現時一樣，由市建局去知會居民那些區域要進行重建。

有出席者提出，市建局有責任令其項目不致豪宅化，而重建的所有樓宇單位也應是原區街坊可負擔的。亦有與會者覺得，當局推行重建時，縱使公眾關心的往往是補償金額等細節問題，但最重要的是要完善政策，不要先談金錢。

有在場人士認為，當局應多跟小業主合作，而不應動輒引用《收回土地條例》。另外亦有建議認為，在市建局「執行者」和「促進者」之間應加入與小業主一起重建的合作方案：如果業主不願意將單位賣給市建局，可以參與重建，自負盈虧，以解決現在小業主對市建局的不信任。

有意見指出，市區重建的過程應具透明度，亦要有良好的監管機制。

有關其他持份者參與重建方面，有建議認為應考慮在《市區重建策略》中加入私人發展商的角色。

3.3 財務安排

有參與者認為，市建局應是非牟利的機構，行政人員不應該收取花紅。

有意見認為，市建局應該仿效上市公司，將財務安排的細節完全透明地公開讓公眾查閱，而且應該主動要求審計署審查，並建立機制讓市民就市建局財務運作作出諮詢或投訴。

4. 其他

4.1 有關對公眾對《市區重建策略》檢討意見調查匯報的意見

有在場人士質疑上述電話調查並不科學，認為部份問題應分拆為幾條細問題才可令受訪者清楚表達意願；亦認為調查時應先詢問受訪者是否清楚現行市區重建局政策，若受訪者對現行政策並不了解，則調查結果未必反映實況。

香港中文大學香港亞太研究所電話調查研究室葉天生先生回應表示，若果「政策內容複雜、一般公眾未必了解」就不去調查/聽取公眾的意見，很多政策諮詢便只能向專家進行調查，民意調查根本無法進行，民意也無法洞悉。因此，正如公眾參與顧問的做法，除了邀請明顯關心市區重建或對課題有認識的人士參加、搜集意見外，還需要以其他調查方法更廣泛地諮詢公眾。至於如何衡量不同公眾意見的可靠性或份量，則交由督導委員會決定。

另外有關「方法學」的問題，葉先生表示必須考慮可行性，若果將一條問題分拆至數條；現有的十六條問題，可能增至七十至八十條問題，實際上並不可行。葉先生繼續解釋，若果一條問題中包括幾個元素，受訪者須完全同意問題中所有元素，其回應才作「贊成」計算；若受訪者對問題內其中一個因素不同意，則會計算為「不贊成」；若受訪者只在特定條件下同意而在某些條件下不同意的話，則會作「其他答案」論，受訪者亦同意此安排。

4.2 有關《市區重建策略》檢討諮詢過程的意見

有在場人士抗議發展局《市區重建策略》檢討諮詢的安排，認為自從二零零八年七月展開公眾參與活動後，發展局一直只聽、沒有就意見作出回應，直至本年五月初才提出初步及欠缺細節的建議及展望文件，很多公眾的意見都沒有包括其中，認為反映當局假諮詢，未能凝聚共識。

5. 總結

發展局常任秘書長(規劃及地政) 周達明先生作總結

常任秘書長明白很多建議仍存在爭議。他指出，現階段進行的是策略檢討而非政策措施的制訂；當局會在修改《市區重建策略》時，一併研究有關細節及措施。

在地區諮詢平台方面，大部分持份者認同此理念；當局會深入研究，令諮詢平台具備充分的代表性及獨立性，並探討如何讓街坊參加諮詢平台的工作。

有關社區服務隊及社工的安排，當局會繼續研究由市建局聘請社工、或是由獨立團體負責比較適合。

在賠償和安置上，他再次澄清，當局在聽取公眾意見後，理解除了現金補償外公眾希望有其他選擇，並可以於原居的社區繼續生活；因此當局建議除了現行現金補償外，增設「樓換樓」的選擇。至於細節，當局會以當年立法會通過「同區七年自置居所津貼」作為基準，進一步作詳細研究。

至於商鋪方面，政府和市建局會繼續在「以人為本」的原則上，在可能範圍內盡量協助受影響商鋪營運者於當區重置鋪位，讓他們可於區內繼續營運。

有關租戶方面，當局會仔細研究並作適當安排，協助受影響租戶。

最後，有關市建局未來角色（「促進者」、「執行者」）方面，當局會細心考慮市建局同時擔任這兩個角色的可行性及有關問題。

常任秘書長感謝與會者及督導委員會的參與，並歡迎公眾繼續表達意見。

世聯顧問
2010年7月

- 完 -