

# 《市區重建策略》擬稿諮詢

## 公眾意見及回應摘要

發展局

2011年2月

# 目錄

## 第一章 引言

## 第二章 公眾意見及回應摘要

## 頁數

- |                       |    |
|-----------------------|----|
| 1. 《市區重建策略》目標、原則及工作方針 | 1  |
| 2. 市區更新地區諮詢平台         | 5  |
| 3. 市建局的角色             | 12 |
| (a) 問責制、透明度與財務安排      | 12 |
| (b) 重建 – 執行者角色        | 16 |
| (c) 重建 – 促進者角色        | 21 |
| (d) 樓宇復修              | 24 |
| (e) 文物保育              | 29 |
| 4. 由市建局執行的重建項目的收地過程   | 31 |
| (a) 根據條例收回土地          | 31 |
| (b) 給住宅業主的補償          | 32 |
| (i) 補償及特惠金            | 32 |
| (ii) 「樓換樓」            | 36 |
| (c) 協助商舖經營者及商舖業主      | 40 |

5.	由市建局執行的重建項目的處理	44
	(a) 規劃程序	44
	(b) 凍結人口調查	45
	(c) 社會影響評估	47
6.	市區更新信託基金	49
7.	其他意見	55
	(a) 《市區重建策略》檢討的公眾諮詢	55
	(b) 修改文稿意見	57
	(c) 個別議題、個案意見	59

附件一： 書面意見一覽表

## 第一章 引言

《市區重建局條例》(第 563 章)第 20 條訂明，發展局局長須在《市區重建策略》定稿前諮詢公眾。秉承香港特別行政區政府近年加強注重公眾參與的做法，發展局於 2008 年 7 月至 2010 年 6 月進行三個階段的廣泛公眾諮詢，全面檢討《市區重建策略》，期間蒐集超過 2 400 份公眾意見。我們根據已建立的廣泛共識，修訂了《市區重建策略》文本，並按《市區重建局條例》的規定，在 2010 年 10 月 13 日至 12 月 13 日，就文本擬稿諮詢公眾。當局共收到超過 70 份意見書。這份新的《市區重建策略》已在考慮接獲的意見後定稿。

《市區重建策略》是政府的策略，除市區重建局(市建局)外，其他持份者／參與者亦應該參與推行《市區重建策略》。我們亦已將這份新的《市區重建策略》交給市建局。市建局在擬備業務綱領時，須依循本文件所載指引。

## 第二章 公眾意見摘要

### 1. 《市區重建策略》目標、原則及工作方針（文稿 1 至 7 段）

編號	公眾意見要點	提出者	回應
1.1	<p>➤ 擬稿提出多項改善措施，方向正確，但未回應因高地價政策，大發展商壟斷及舊物業按揭困難，令市場機制失衡而引起市區破舊的問題。政府要檢討《市區重建局》條例，市區重建應視為公眾利益，並考慮在補地價上提供減免或分期繳交，以鼓勵小發展商進行重建，提高市場競爭。</p>	思匯	<p>➤ 新《市區重建策略》已提出一系列凝聚公眾共識的新措施，進一步解決市區破舊問題。</p> <p>➤ 此外，在出售房屋和商貿用地方面，政府並沒有所謂的「高地價政策」。政府賣地一直以市價為準，我們不會藉著估價過高而故意阻撓賣地；同樣，我們不會故意調低估價以催谷賣地。發展商視乎每一幅地的發展潛力和市場狀況出價，但要達到政府的底價，土地才會賣出。在補地價方面，我們有一套既定的機制和程序，確保結果是合理，符合公眾利益。</p>
1.2	<p>➤ 歡迎市區重建願景包含可持續發展、建設優質城市等概念及俱前瞻性。</p>	建築師學會	<p>➤ 意見備悉。</p>
1.3	<p>➤ 歡迎新市區重建策略以民為先，地區為本和與民共議的方針。</p>	香港測量師學會	<p>➤ 意見備悉。</p>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
1.4	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 擬稿強調市區重建而非更新，亦沒有交代市區以外舊樓重建及其他持份者如何配合問題。</li> </ul>	公共專業聯盟	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 新《市區重建策略》已闡述除市建局外，其他持份者亦應該參與推行，將來的市區更新地區諮詢平台(下稱「諮詢平台」)可再作詳細討論。至於重建工作伸延至市區以外地方，政府會持開放態度研究需要，當中涉及先後緩急問題。</li> </ul>
1.5	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 同意以「與民共議」原則處理市區重建問題，但公眾意見並不能正確地解決每個問題，尤其是觸及個別人士利益問題。故建議重建先後應以樓宇狀況客觀數據為依歸。</li> </ul>	Ir Greg Wong	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 意見備悉。</li> </ul>
1.6	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 支持「以人為先」策略，亦同意市區重建局(市建局)重建與復修兼顧。</li> </ul>	地產建設商會	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 意見備悉。</li> </ul>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
1.7	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 以人為本便應將工作方針重心放在重建以減輕人口老化面對的住屋困境、降低弱勢社群置業和租屋難度及扶助街坊商舖繼續經營。</li> <li>➤ 應優化市區更新四大原則(擬稿第6段)訂明因各種重建項目受影響的住宅租戶必須獲得妥善安置；公平合理補償必須包括物業重建價值和搬遷費用；市區更新應先保障舊區居民民生；及受影響居民意見會獲優先考慮。</li> </ul>	HK 重建關注組	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 新《市區重建策略》已提出一系列凝聚廣泛共識的新措施，協助受重建影響的居民及商舖。</li> </ul>
1.8	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 確立「以人為先」的公眾參與是市區重建的基石。</li> </ul>	梅享富	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 意見備悉。</li> </ul>
1.9	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 市區重建工作方針，應量化成較客觀的目標如樓齡、建築物狀況、人口等以作為重建項目指引及公開資料給市民閱覽。</li> </ul>	房屋經理學會	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 根據新《市區重建策略》，除考慮「諮詢平台」意見外，市建局亦會根據樓宇狀況調查結果，居民生活環境及市建局本身的人力和財政狀況考慮應否及如何把相關的提議納入其業務範圍。</li> </ul>
1.10	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 政府應盡快完成分區計劃大綱圖規劃，全方位研究市區重建，藉重建完善社區設施。</li> </ul>	楊位醒區議員	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 意見備悉。將來的「諮詢平台」可詳細研究建議。</li> </ul>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
1.11	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 支持以全面綜合方式去更新舊區，透過強而有力的領導，有願景及財政上可持續的方案，在市區更新各方面保持平衡。</li> </ul>	皇家特許測量師學會	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 意見備悉。</li> </ul>

## 2. 市區更新地區諮詢平台 (文稿 8 至 10 段)

編號	公眾意見要點	提出者	回應
2.1	<p>➤ 公眾意見普遍支持設立「諮詢平台」，而成員應包括：</p> <p>(a) 地區人士、街坊代表，業主立案法團、居民組織。「九龍城區舊區網絡」提出要加入九龍城「諮詢平台」。</p> <p>(b) 民選代表，輔以獨立的秘書處、社工隊及財政來源。</p> <p>(c) 居民組織及社區服務隊代表，區議會及相關專業團體，並接受公開提名人選。</p> <p>(d) 專業團體、地區組織、區議會及地區居民。</p> <p>(e) 民間組織、專業團體及建築師，並必須獲公眾認同。</p> <p>(f) 以業主組織為單位，引入專業團體，如房屋經理、社工及測量師。</p> <p>(g) 由區議會討論選出的民間組織及團體，以增加非政府委任成員及市民的代表性。</p>	<p>九龍城區舊區網絡 社聯</p> <p>H19 譚先生 公共專業聯盟 房屋經理學會 順寧道重建關注組 基督教服務處 明愛九龍社區中心 (以問卷調查所得)</p> <p>Mary Mulvihill 土地行政學會 地產行政師學會 思匯 藍屋權益小組 皇家特許測量師學會</p>	<p>➤ 「諮詢平台」將會包括區議會議員／分區委員會委員、地區人士、區內具規模的非政府組織代表和商會代表、專業人士，而部份區議會議員亦是由選舉產生。</p> <p>➤ 更重要的是「諮詢平台」會提供充份的公眾參與渠道予社會各階層人士，讓公眾有機會在當區有關市區更新的討論過程中提出意見。</p>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
	<p>(h) 區議會並無監察重建項目職責，故反對區議會介入。</p> <p>(i) 一個持平的討論去解決重建問題應包括專業團體，區議會議員及地區居民的參與。</p>		
2.2	<p>➤ 「諮詢平台」的工作：</p> <p>(a) 應早於地區規劃階段成立及應釐清工作範圍與權限。諮詢範圍應包括地區特色、重建議題、優先次序和參與模式，把「社會影響評估」作為核心工作及向公眾公布諮詢結果，定期提交報告。運作須具高透明度，向公眾公布諮詢結果，並定期向發展局局長提交諮詢報告。</p> <p>(b) 需與相關區議會，業主立案法團及業主討論重建或復修樓宇逼切性。</p> <p>(c) 政府應制訂全港發展策略作參考，由諮詢平台擬備地區重建規劃。</p> <p>(d) 建立網站和綜合地理信息系統包括土地信息重建樓宇業權，住戶資料等，並提高透明度。</p>	<p>社聯 Jason Leung 梅享富 土地行政學會 Ir Greg Wong 地產行政師學會</p>	<p>➤ 意見備悉。</p> <p>➤ 新策略已指出「諮詢平台」會盡早開展地區的社會影響評估。</p> <p>➤ 「諮詢平台」會舉辦多項廣泛的公眾參與活動，並進行各項規劃及相關研究，包括社會影響評估。</p> <p>➤ 「諮詢平台」會由規劃署的專業團隊協助。現時政府正深化「諮詢平台」運作細則，供即將成立的「諮詢平台」考慮。</p>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
	<p>(e) 應設立結構工程師隊，就樓宇狀況及倒塌危險作出技術評估，協助「諮詢平台」衡量樓宇作重建或主要維修決定，並定下優先次序。</p> <p>(f) 「諮詢平台」加強公眾與政府溝通，但諮詢工作，務必在指定時限完成，以免影響整體重建工作進度。</p>		
2.3	<p>➤ 「諮詢平台」的範圍：</p> <p>(a) 認同九龍城作首個「諮詢平台」，並應擴大包括馬頭圍、紅磡及鄰近舊工業區如新蒲崗，涵蓋區域需靈活及符合可持續發展。應在不同舊區設立「諮詢平台」，並可加強公眾與政府溝通。</p> <p>(b) 應在多個地點同步設立「諮詢平台」。大角咀及旺角一帶的樓宇已有 50 年以上歷史，部份是三無大廈，日久失修，應盡早設立「諮詢平台」。</p> <p>(c) 歡迎在九龍城作「諮詢平台」試點，但西九龍有超過 2000 幢 50 年以上樓宇，亦應盡快設立「諮詢平台」，並為擴展至其他地區訂下時間表。政府未有說明全港有多少個諮詢平台。</p>	<p>土地行政學會 林浩揚議員 民主黨九龍西支部 地產行政師學會 關注舊區住屋權益 社工聯席 房屋經理學會 思匯</p>	<p>➤ 發展局及規劃署正就設立「諮詢平台」作準備。政府會就成立第一個九龍城「諮詢平台」獲取的經驗，決定在其他地區成立第二個「諮詢平台」。</p> <p>➤ 在 2011 年 2 月 16 日提交立法會人事編制小組委員會審議有關為「諮詢平台」設立一總城市規劃師的文件中，已交待會於 2011 年年底成立第二個「諮詢平台」。</p>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
	<p>(d) 在九龍設立「諮詢平台」試點是個好開始，日後應在不同的舊區如深水埗、土瓜灣等多設平台。</p> <p>(e) 設立九龍城市區更新地區諮詢平台，是兼聽和進步思維。</p> <p>(f) 委任制會有「諮詢平台」只通過市建局事前已作決定的事項的危機。</p>		
2.4	<p>➤ 對「諮詢平台」的其他關注事項：</p> <p>(a) 與市建局權責不清，市建局只會參照而非遵從「諮詢平台」建議。</p> <p>(b) 「諮詢平台」由政府委任，缺乏公信力，亦無實質權力，只會成為市建局及政府防護盾。</p> <p>(c) 應設立機制調解分歧意見，並訂定原則平衡地區與區域規劃的要求及各區重建資源分配的優先次序。</p> <p>(d) 盡快提出「諮詢平台」細則並進行公眾諮詢。</p> <p>(e) 擔心「諮詢平台」舊酒新瓶，業主租客並無直接參與。</p>	<p>公共專業聯盟 思匯 關注舊區住屋權屋 社工聯席 順寧道重建關注組 凌鳳霞 建築師學會 社聯 H15 關注組 民主黨九龍西支部 Mary Mulvihill</p>	<p>➤ 「諮詢平台」屬諮詢性質，會就區內需進行市區更新的範圍提出建議。市建局會決定有關範圍的個別重建項目的優先次序和重建時間表。除考慮「諮詢平台」意見外，市建局亦會根據樓宇狀況調查結果，居民生活環境及本身的人力和財政狀況加以考慮。現時政府正深化「諮詢平台」運作細則，供將成立的「諮詢平台」考慮。</p> <p>➤ 見上文意見回應。</p>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
	<p>(f) 市建局除考慮「諮詢平台」建議外，仍會顧及本身財政狀況。</p> <p>(g) 政府應釐清市建局與「諮詢平台」的權責及角色，並交代重建發展潛力不足地區的重建工作。</p> <p>(h) 擬稿並未提供成立平台數目，成立原則，服務範圍，協調機制。</p>		
2.5	<p>➤ 政府必須向公眾交代如何監管「諮詢平台」。</p>	H15 關注組	<p>➤ 「諮詢平台」的成員將包括區議會議員／分區委員會成員以及區內具規模的非政府組織。透過這些有當區經驗和有民意代表性的成員，公眾可充份掌握「諮詢平台」的工作。此外，「諮詢平台」亦會舉辦多項廣泛的公眾參與活動，讓公眾參與。「諮詢平台」會議亦會向公眾開放。</p>
2.6	<p>➤ 「諮詢平台」成員全為委任，不民主也不可信，亦未提供成員資料。根據問卷調查(513份)多認為「諮詢平台」只有諮詢性質，成員全為委任，對公眾參與並不有效。</p>	H15 關注組 一眾關心舊區重建團體	<p>➤ 《市區重建策略》檢討督導委員會認為「諮詢平台」不應定性為分區城市規劃委員會。城市規劃委員會應繼續作為唯一制訂法定圖則的組織。</p>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 宣告對官方失望，並建議由政府或基金資助成立有決策權、由民間主導、社工牽頭、有專業人士參與的「社區參與規劃平台」。</li> <li>➤ 如果「諮詢平台」不稱職，有否監察和罷免機制。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 建議中的「諮詢平台」已包括地區人士，社工和專業人士參與。</li> <li>➤ 「諮詢平台」會獨立於區議會架構，而涵蓋的範圍亦無需是整個區議會的行政區，這樣可盡量以較客觀專業及整體利益為依歸，避免「諮詢平台」的工作受區議會換屆或小區政治影響。</li> <li>➤ 「諮詢平台」會就商議事項自行或建議有關部門進行當區的意見調查、規劃研究及公眾參與活動。政府寄望「諮詢平台」可與民間組織進一步合作，有效地動員基層市民的參與，以體現真正由下以上市區更新規劃的原則。</li> <li>➤ 發展局局長在 2010 年 12 月 7 日的立法會會議上，提出歡迎民間團體透過其他平台繼續關注和參與新策略下市區更新工作的推展。</li> </ul>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
2.7	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 社工隊在「諮詢平台」被取消。</li> </ul>	觀塘市中心區業主立案法團	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 「諮詢平台」將會包括社工和其他專業人士。社區服務隊成立，見下文第 6.10 段。</li> </ul>
2.8	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 應盡快交待繼九龍城後第二個「諮詢平台」成立的時間表，尤其是西九龍的「諮詢平台」的時間表。</li> </ul>	民主黨西九龍支部	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 在 2011 年 2 月 16 日提交立法會人事編制小組委員會審議有關為「諮詢平台」設立一總城市規劃師的文件，已交待會於 2011 年年底成立第二個「諮詢平台」。</li> </ul>
2.9	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 如何判斷先試行的一兩個「諮詢平台」是否成功。</li> </ul>	一眾關主舊區重建團體	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 在 2011 年 2 月 16 日提交立法會人事編制小組委員會審議有關為「諮詢平台」設立一總城市規劃師的文件中，已交待有關檢討「諮詢平台」成效的工作。</li> </ul>

### 3. 市建局的角色

#### (a) 問責制、透明度與財務安排 (文稿 12 至 14 段及 40 至 42 段)

編號	公眾意見要點	提出者	回應
3.1	<p><u>透明度</u></p> <p>➤ 期望市建局能把董事會會議討論結果公開放上。</p>	Jason Leung	<p>➤ 一直以來市建局已把會議紀要上載市建局網頁內，供公眾查閱。至於公開會議，由於市建局董事會會議的討論經常涉及需要保密的商業敏感事項和發展項目，這些資料過早披露或會引起不必要猜測，因此全面公開會議會有困難。</p> <p>➤ 自 2010 年開始，市建局向立法會披露已完成了的重建項目的財務狀況，往後會繼續循這方向加強市建局的透明度。</p>
3.2	<p>➤ 市建局必須向公眾披露詳細財務數據。</p>	觀塘市中心區業主立案法團	<p>➤ 市建局是公營機構，受《市區重建局條例》規範，其運作及工作進度須定時向政府及立法會匯報。因此，每年市建局的業務計劃也會由發展局審核，再交予財政司司長批准，發展局和市建局</p>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
			<p>每年亦會出席立法會會議討論和交代市建局的工作。</p> <p>➤ 自 2010 年開始，市建局向立法會披露已完成了的重建項目的財務狀況，往後會繼續循這方向加強市建局的透明度。</p>
3.3	<p><u>問責制</u></p> <p>➤ 政府應對市建局作公開、公正及獨立監管，為市民在賠償安置等問題作出調解。或成立獨立機構就市建局與受影響居民之間的紛爭進行調解。</p> <p>➤ 應設監管市建局制度。</p> <p>➤ 市建局應定期向公眾公布其收支帳目。</p>	<p>楊位醒區議員 姚小容 K28 關注組 H19 譚先生 凌鳳霞 觀塘市中心區業主 立案法團 Jason Leung 藍屋權益小組</p>	<p>➤ 市建局是公營機構，受《市區重建局條例》規範，其運作及工作進度須定時向政府及立法會匯報。因此，每年市建局的業務計劃也會由發展局審核，再交予財政司司長批准，發展局每年亦會到立法會討論和交代市建局的工作。</p> <p>➤ 有關審計意見備悉。</p> <p>➤ 市建局自 2010 年開始，市建局向立法會披露已完成了的重建項目的財務狀況，往後會繼續循這方向加強市建局的透明度。</p>
3.4	<p>➤ 市建局應該透露賺錢項目，還利潤於民。</p>	<p>何雲養</p>	
3.5	<p>➤ 市建局應受審計署獨立審計。</p>	<p>梅享富 公共專業聯盟</p>	

編號	公眾意見要點	提出者	回應
3.6	<ul style="list-style-type: none"> <li>有意見認為市建局等同發展商，應提升為政府正式局級機構，運用部門資源，有效推行舊區重建。</li> </ul>	土地行政學會	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府財政自給原則是公營機構良好管治的基石，在檢視市建局財務自給自足的原則的同時，政府會充份考慮市區更新工作為項目範圍外帶來的經濟及社會效益。</li> <li>新《市區重建策略》亦指出市建局在推行市區更新計劃時，維持財政自給是一個長遠的目標。此外，政府將繼續透過已注資的100億元，豁免重建地段的地價，豁免安置用地的地價，以及政府提供的貸款向市建局提供</li> </ul>
3.7	<ul style="list-style-type: none"> <li>應設立一個由民間組織、慈善團體組成，具透明度的監督系統，對整個重建發展進行監察。</li> </ul>	南土瓜灣關注組	
3.8	<p><u>財務安排</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>為了能維持「財政自給」，市建局會依賴地產收入，令市建局取態背離民意，應正本清源，改正「財政自給」原則。</li> </ul>	公共專業聯盟	
3.9	<ul style="list-style-type: none"> <li>應解散市建局及另組一個獨立和非牟利專業團體管理香港文物建築。</li> </ul>	中西區關注組	
3.10	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府應重新考慮市建局「財政自給」原則。不應追求個別項目有利可圖為最終目標，要就重建後的「社會增值」和「短期虧損」作出平衡。</li> </ul>	地產行政師學會 思匯	
3.11	<ul style="list-style-type: none"> <li>同意政府需要一個長遠能「財政自給」的重建策略，並應考慮重建能為重建區整體帶來的社會及經濟效益。</li> </ul>	皇家特許測量師學會 建築師學會	

編號	公眾意見要點	提出者	回應
3.12	<ul style="list-style-type: none"> <li>高倍率發展潛質的重建項目會受環境及基建等限制而日漸減少。因此，並不能持續。擬稿並未提出改善財政機制。「財政自給」會繼續令重建項目產生更多環境問題。</li> </ul>	思匯	<p>支援。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>《市區重建局條例》並無已廢除的前《土地發展公司條例》內有關該公司須按商業原則行事的條文。</li> <li>根據新《市區重建策略》，在考慮開展重建項目時，市建局會參照「諮詢平台」的建議，樓宇狀況及本身的人力及財政狀況。</li> </ul>
3.13	<ul style="list-style-type: none"> <li>同意在制定重建項目時市建局需考慮本身財政狀況，但市建局除考慮到回報及本身的人力和財政狀況外，亦應承擔社會責任，在必要時負起重建責任，如在經濟價值低的「十三街」、「環字八街」及大角咀進行重建。</li> </ul>	民主黨九龍西支部	
3.14	<ul style="list-style-type: none"> <li>不完全贊同市建局應自給自足。</li> </ul>	地產行政師學會	
3.15	<ul style="list-style-type: none"> <li>市建局不應該自負盈虧與民爭利。建議市建局成爲屋宇署屬下機構。</li> </ul>	K28 關注組	
3.16	<ul style="list-style-type: none"> <li>同意市建局「財政自給」作爲重建項目長遠目標，但爲避免「官商勾結」的指控，應設機制控制發展商售樓價錢或自行發展。</li> </ul>	梅享富	
3.17	<ul style="list-style-type: none"> <li>建議政府重新考慮市建局的財務安排，應否維持財政自給的長遠目標及市建局應否以盈利爲目標。</li> </ul>	地產建設商會	

編號	公眾意見要點	提出者	回應
3.18	➤ 市建局應盡社會責任，不應在重建項目謀取暴利。	Brandon Young 馮德明	

(b) 重建 – 執行者角色 (文稿 16(a)及(b)和 17 段)

編號	公眾意見要點	提出者	回應
3.19	➤ 擬稿放棄了「社會性的重建行爲」作為市建局的工作目標。市建局應選擇不具高度經濟價值但急需重建的項目，興建居屋級的樓宇，令受影響居民較易返回原區居住。	公共專業聯盟	➤ 意見備悉。根據新《市區重建策略》，市建局執行的重建項目會依策略所載的規劃及收地過程，補償及安置政策進行，是「社會性的重建行爲」。根據新策略，市建局會參照「諮詢平台」的建議，樓宇狀況及本身的人力及財政狀況，以開展重建項目。
3.20	➤ 市建局重建項目不應豪宅化，應是原區街坊可負擔的。	H15 關注組	➤ 意見備悉。 ➤ 市建局在啓德用地會自行興建實而不華單位，供受市建局重建項目影響的自住業主作為現金補償及特惠金以外的「樓換樓」選擇。

編號	公眾意見要點	提出者	回應
3.21	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 市建局重建項目應撥出指定比例面積，供社區設施或福利用途，並訂明申請程序和批核準則。</li> </ul>	社聯	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 意見備悉。現時規劃署可按有關部門要求，在審視市建局就重建計劃提交總綱發展藍圖時，作出要求。</li> </ul>
3.22	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 市建局可自行啓動重建項目(擬稿 16(a)段)，偏離現時伙伴私人發展商進行重建的做法，此種模式應只可適用於經濟上不可行的重建項目。</li> </ul>	地產建設商會	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 在新《市區重建策略》已列明市建局可以有以下三種方式啓動重建。(a) 市建局可自行提出開展重建項目(市建局作為「執行者」)；(b) 市建局可就大廈業主聯合建議在其地段／大廈開展重建項目的事宜作出回應(市建局作為「執行者」)；以及(c) 市建局可向業主提供顧問服務，以協助業主集合土地業權，開展由業主自發的重建項目(市建局作為「促進者」)。首兩個方式是以市建局的機制推行，屬社會性的重建項目，而後者是以「促進者」角色提供服務，屬投資性的重建項目，因為業主希望重建帶來利潤。</li> </ul>
3.23	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 當局應促進私人機構參與市區重建如私人機構已整合土地，市建局不應納入重建項目，進行收購。反之，市建局應提供協助促成業主參與發展模式。市建局更應邀請已擁有大部分業權的業主合作發展。再者，市建局也應提高與私人機構合作發展的利潤分配額以鼓勵參與。</li> </ul>	地產建設商會	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 市建局自行啓動項目並非代表市建局不會再伙同發展商合作。至今，已公布的市建局自行進行重建的項目只有馬頭圍道</li> </ul>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
			／春田街項目。由於啓德是一個提供「樓換樓」安排的地盤，故並非重建項目。
3.24	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 同意策略內決定重建優先次序的因素(擬稿 17 段)，但最先要考慮的是重建項目能否通過重新規劃和重整建議項目範圍，使區內環境得到改善。</li> </ul>	皇家特許測量師學會	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 意見備悉。</li> </ul>
3.25	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 雖然樓宇破舊是重建優先次序的準則，但市建局對重建項目，卻仍會以商業考慮為理由推行。</li> </ul>	思匯	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 政府財政自給原則是公營機構良好管治的基石，在檢視市建局財務自給自足的原則的同時，政府會充份考慮市區更新工作為項目範圍外帶來的經濟及社會效益。</li> <li>➤ 新《市區重建策略》亦指出市建局在推行市區更新計劃時，維持財政自給是一個長遠的目標。</li> </ul>
3.26	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 舊區重建，不能避免影響區內經濟活動，在重建項目附近物色合適處所安置亦不容易。「喜帖街」便是一例。可在重建項目建築設計上容納這些活動在低層或地庫。</li> </ul>	房屋經理學會	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 意見備悉。內容會轉交市建局作考慮。</li> </ul>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
3.27	➤ 市建局近年的重建項目多以單項式及利益為發展前提，對九龍城欠缺長遠及具規劃的發展。	九龍城區舊區網絡	➤ 意見備悉。可向將來在九龍城成立的「諮詢平台」反映。
3.28	➤ 訂定重建項目，應考慮大型基建對樓宇影響，以高鐵在大角咀為例，高鐵興建及營運必對該區樓宇有不同程度影響，應優先考慮該區重建。	林浩揚區議員	➤ 意見備悉。可向將來在西九龍區成立的「諮詢平台」反映。
3.29	➤ 大型重建項目應作分期發展，配合住戶及舖戶在項目內分期搬遷及回遷，減少重建帶來影響。	Ir Greg Wong	➤ 意見備悉。內容會轉交市建局作考慮。
3.30	➤ 有意見認為市建局應著眼於市民所需和社會發展方向，考慮發展基建項目配合區域發展。	土地行政學會	➤ 意見備悉。
3.31	➤ 重建項目應符合公眾利益，興建普通市民可負擔的房屋。	藍屋權益小組	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 意見備悉。</li> <li>➤ 市建局在啓德用地會自行興建實而不華單位，供受市建局重建項目影響的自住業主作為現金補償及特惠金以外的「樓換樓」選擇</li> </ul>
3.32	➤ 市建局應有應變計劃，避免重建項目被長期拖延。	H19 譚先生	➤ 意見備悉。內容會轉交市建局作考慮。
3.33	➤ 獨立測量師可擔任「執行者」角色。	Chris Kam	➤ 意見備悉。

編號	公眾意見要點	提出者	回應
3.34	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 應確立更清晰透明的重建項目選址條件。</li> </ul>	香港測量師學會	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 新策略清楚列明市建局執行個別重建項目的優先次序時要考慮的因素包括項目內樓宇是否破舊失修等。</li> </ul>
3.35	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 不清楚如由街坊提出重建，市建局是會以「執行者」角色／「促進者」角色予以協助。</li> </ul>	一眾關心舊區重建團體	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 在新《市區重建策略》已列明市建局可以有以下三種方式啟動重建。(a) 市建局可自行提出開展重建項目(市建局作為「執行者」)；(b) 市建局可就大廈業主聯合建議在其地段／大廈開展重建項目的事宜作出回應(市建局作為「執行者」)；以及(c) 市建局可向業主提供顧問服務，以協助業主集合土地業權，開展由業主自發的重建項目(市建局作為「促進者」)。首兩個方式是以市建局的機制推行，屬社會性的重建項目，而後者是以「促進者」角色提供服務，屬投資性的重建項目，因為業主希望重建帶來利潤。現時市建局正研究執行細則。</li> </ul>

(c) 重建 – 促進者角色 (文稿 16(c)段及 18 段)

編號	公眾意見要點	提出者	回應
3.36	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 支持多形式重建模式，除主動的執行者亦包括促進者角色，鼓勵及協助業主重建物業。</li> </ul>	皇家特許測量師學會	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 意見備悉。</li> </ul>
3.37	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 歡迎促進者角色為有意集合業權作重建發展的業主提供顧問服務，並提供「新加坡集體出售業權的安排」資料作參考，包括集體出售業權的透明度、冷靜期及集體出售失敗後的兩年規限期等。</li> </ul>	葉劉淑儀議員	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 意見備悉。內容已轉交市建局作考慮。</li> </ul>
3.38	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 市建局應加強「促進者」角色，作為專業獨立顧問，協助「諮詢平台」已訂定為可重建樓宇，去協助業主處理如集合業權等工作，加快重建過程。</li> </ul>	皇家特許測量師學會	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 意見備悉。內容會轉交市建局作考慮。</li> </ul>
3.39	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 在擔當「促進者」角色時，市建局不應與私人發展商競爭。市建局宜選擇在市場上沒有吸引力的項目予以協助。市建局亦可連同大學，專業團體及其他局／部門開辦專業促進者課程及訂定發牌制度給私人參與。</li> </ul>	Ir Greg Wong	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 意見備悉。內容會轉交市建局作考慮。</li> </ul>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
3.40	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 業主參與重建模式比較理想，若有關重建項目會帶來更大公益，市建局應可有條件地擔當促進者角色，否則作為公營機構，不應參與純商業性行為，跟私人公司直接競爭。</li> </ul>	公共專業聯盟	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 市建局作為公營機構會履行其使命和任務，藉重建改善舊區居民的生活質素。重建的理據和項目的緩急先後將會取決於樓宇狀況，規劃考慮和居民居住情況，而非地段的重建價值。因此市建局重建項目屬社會性的重建行為。</li> <li>➤ 市建局是市區更新的其中一個執行機構，其重建項目應具社會性，其他機構或私人發展商可以協助市區更新的進行，互補不足。而市建局也可協助小業主集齊業權聯合出售。</li> <li>➤ 就市建局向業主提供顧問服務，擔當「促進者」角色，不應與私人公司直接競爭的關注，內容備悉，並已轉交市建局考慮。市建局正深化擔當「促進者」角色的細節。</li> </ul>
3.41	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 促進者角色或會混淆市民對市建局的角色，應再作詳細深入研究。</li> </ul>	地產行政師學會	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 見上文意見回應。</li> </ul>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
3.42	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 促進者角色等同「代理」或「中介人」，會增加地產商主動接觸業主，收購物業發展，租客處境堪虞。</li> </ul>	舊區租客大聯盟	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 市建局提供「促進者」服務是讓業主在重建上有多一個選擇，市建局亦會要求進行重建的業主需顧及受影響租戶。</li> </ul>
3.43	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 政府有責任免費協助業主自行重建或和地產商商討合作重建。促進者角色是大進步，但無理收取酬金，應免費協助小業主重建。</li> </ul>	K28 關注組 姚小容	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 市建局作為「促進者」，按業主要求提供顧問服務，集齊業權，按市場機制及現行法例進行重建，與市場上的測量師提供的服務無異，故市建局應收費以免造成不公平競爭。</li> <li>➤ 與市建局啟動的重建項目不同，市建局在擔當「促進者」的角色時不會運用公權收地，而是以協助的形式提供顧問服務，例如：協助業主集齊土地業權和招標出售予發展商（在適當情況下發展商可引用《土地(為重新發展而強制售賣)條例》），或與發展商合作重建。</li> </ul>
3.44	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 若小業主集合八成土地業權，可自行找發展商合作重建，便不需市建局提供協助。應考慮提供類似新加坡集合出售業權的安排。</li> </ul>	土瓜灣張先生	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 意見備悉。內容會轉交市建局作考慮。</li> </ul>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
3.45	<ul style="list-style-type: none"> <li>私人發展商在市區更新扮演重要角色，在《市區重建策略》文件中鮮有着墨。政府應促進私人參與舊區重建。</li> </ul>	地產建設商會	<ul style="list-style-type: none"> <li>新《市區重建策略》文件清楚說明除市建局外，其他持份者包括私營機構(業主、發展商)也應參與推行《市區重建策略》。</li> <li>在《市區重建策略》檢討以外，政府已透過《土地(為重新發展而強制售賣)條例》及附屬法例促進私人參與重建。</li> </ul>
3.46	<ul style="list-style-type: none"> <li>獨立測量師可擔任促進者角色</li> </ul>	Chris Kam	<ul style="list-style-type: none"> <li>意見備悉。</li> </ul>

(d) 樓宇復修 (文稿 19 及 20 段)

編號	公眾意見要點	提出者	回應
3.47	<ul style="list-style-type: none"> <li>市建局應提供資料、指導及借貸，幫助業主維修及活化樓宇。</li> </ul>	地產建設商會	<ul style="list-style-type: none"> <li>意見備悉。根據新《市區重建策略》，市建局會以「重建發展」和「樓宇復修」作為其核心業務。</li> </ul>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
3.48	<p>➤ 支持樓宇復修工作，減少重建需要。政府應作出承擔，由有關部門協助委任專業代理人如專業房屋經理，提供一站式服務，聯絡居民及小業主，推行維修及活化工作。而等待的重建樓宇應透過勘察分析，進行持續監察，並投放資源處理基本的維修與管理，以免樓宇失修，構成公眾危險。然而，在聯絡業主方面，政府要作出承擔。</p>	房屋經理學會	<p>➤ 意見備悉。內容會轉交市建局作考慮。</p> <p>➤ 政府完成了一項「樓宇維修計劃資料分析」的研究，研究的結論指推行各項資助計劃一般面對的問題包括小業主在樓宇安全及管理方面的意識不足、部份大廈難以成立業主立案法團等。政府公布了有關樓宇安全一系列樓宇復修的措施，其中包括市建局和房協會的協調及提供各資助或貸款計劃的整合。</p> <p>➤ 為加強政府對業主提供的支援及協助，政府會整合屋宇署、房協和市建局各方面的資源，以重新制訂一項統一而全面的財政支援計劃。有關計劃會為有需要的業主提供「一站式服務」。市建局現時亦正計劃在其主要服務地區設立市區更新資源中心，為小業主提供有關復修和重建的資訊。</p>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
3.49	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 認同需正視樓宇復修的重要性。需訂定一跨專業處理樓宇復修事宜指引，由社工協調各專業團體，提高效率。同時制訂具體方案，協助未有法團的大廈業主和居民解決樓宇失修問題。</li> </ul>	社聯	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 意見備悉。</li> </ul>
3.50	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 需集中一個機構統籌眾多復修工作，善用社會資源。</li> </ul>	地產行政師學會	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 政府公布了有關樓宇安全一系列樓宇復修的措施，其中包括市建局和香港房屋協會的協調及提供各資助或貸款計劃的整合。</li> </ul>
3.51	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 市區更新應平衡重建及復修，在長遠可傾向更多復修。</li> </ul>	建築師學會	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 在新《市區重建策略》下，市建局作為落實策略的重要持份者，會「重建」及「復修」並重。長遠而言，如舊區老化問題得到紓緩，大眾對樓宇維修的意識因應立法、執法和支援工作有所提高，屆時市建局工作或可以樓宇復修為先。</li> <li>➤ 發展局於 2010 年 2 月就強制驗</li> </ul>
3.52	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 市建局應以樓宇復修及協助成立業主立案法團為首要工作。</li> </ul>	梅享富	
3.53	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 市建局應繼續現有復修及保育角色，保持各地區特色。</li> </ul>	皇家特許測量師學會	
3.54	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 在政策上需解決維修資金不足及缺乏執行組織等問題。</li> </ul>	思匯	

編號	公眾意見要點	提出者	回應
3.55	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 擬稿不再提及「復修為先」的建議，仍然強調重建。此外，「三無」樓宇(無業主立案法團、無物業管理公司、無能力管理樓宇維修工程)因無力維修而不斷惡化。應讓如「樓宇更新大行動」等政策協助三無樓宇。</li> </ul>	公共專業聯盟	<p>樓計劃及強制驗窗計劃向立法會提交《2010年建築物(修訂)條例草案》，立法會的法案委員會正審議有關草案。當局正與委員會緊密合作，期望盡快完成審議。</p>
3.56	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 市建局應較有彈性地訂定樓宇維修次序，確保舊樓業主權益。</li> </ul>	土地行政學會	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 政府完成了一項「樓宇維修計劃資料分析」的研究，研究的結論指推行各項資助計劃一般面對的問題包括小業主在樓宇安全及管理方面的意識不足、部份大廈難以成立業主立案法團等。政府公布了有關樓宇安全一系列樓宇復修的措施，其中包括市建局和香港房屋協會的協調及提供各資助或貸款計劃的整合。</li> </ul>
3.57	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 擔心市建局無心復修，反而製造必須重建的環境。</li> </ul>	一眾關心舊區重建團體	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 政府於2009及2010年先後三次撥款，連同香港房屋協會和市區重建局，共斥資25億元，為超過1900多幢舊樓業主提供資助。第二輪「樓宇更新大行動」的第一類別目標樓宇於2010年10月至12月期間接受業主立案法團申請，共收到500多個申請。香港房屋協會及市區重建</li> </ul>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
			<p>局，正審核有關申請是否符合基本資格規定。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 為加強政府對業主提供的支援及協助，政府會整合屋宇署、房協和市建局各方面的資源，以重新制訂一項統一而全面的財政支援計劃。有關計劃會為有需要的業主提供「一站式服務」。市建局現時亦正計劃在其主要服務地區設立市區更新資源中心，為小業主提供有關復修和重建的資訊。</li> </ul>
3.58	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 市建局重建工作由落實至搬遷為時 5 至 10 年。市建局應繼續提供修葺費用發還計劃及成立工作小組統籌，協助重建項目內的大廈作定期保養及維修。</li> </ul>	觀塘新隆大樓立案法團	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 市建局提供修葺費用發還計劃沒有改變。</li> </ul>
3.59	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 有部份殘破樓宇，已達最高地積比，重建價值低，業主或可接受如 10 至 12 年樓齡物業價值補償。市建局可作重建顧問、項目經理或融資機構，幫助重建。</li> </ul>	Ir Greg Wong	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 意見備悉。內容會轉交市建局作考慮。</li> </ul>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
3.60	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 當局應制訂機制准許 50 年樓齡的樓宇，經驗證狀況良好後，可免受強制拍賣。</li> </ul>	Mary Mulvihill	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 意見備悉。根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》，申請強拍一方須令土地審裁處信納基於地段上樓宇的齡期或維修狀況，該地段理應重建才會發出強制售賣令。</li> </ul>
3.61	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 希望劏房可以保存，政府應體會一些基層租客需要這類廉價房屋。</li> </ul>	九龍城區舊區網絡	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 意見備悉。</li> </ul>
3.62	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 贊成集中「重建發展」和「樓宇復修」為其核心業務。然而需要深思如何處理如天台僭建物問題，及質疑在給予屋宇署更大權力後，他們會否盡其責任。</li> </ul>	Jason Leung	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 意見備悉。</li> </ul>

(e) 文物保育 (文稿 21 至 22 段)

編號	公眾意見要點	提出者	回應
3.63	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 同意市建局只應處理重建項目範圍內的文物保育，政府亦應以其他形式及組織提倡保育及活化歷史建築。</li> </ul>	建築師學會	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 意見備悉。</li> <li>➤ 在保育方面，行政長官在 2007 年 10 月公布了新的文物保育政策聲明及一系列文物保護措施。過去 3 年，發展局先後推出了文物影響評估機制、成立文物</li> </ul>
3.64	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 政府未有透過制定市區更新策略釐清具體文物保育方向，隨意回應，背離「地區出發，與民共識」的基本方針。</li> </ul>	公共專業聯盟	

編號	公眾意見要點	提出者	回應
3.65	<p>➤ 活化歷史建築伙伴計劃應是文物保育政策向前邁進的一步，但現時缺乏對私人擁有的歷史建築物進行保育的政策。如決定保育私人擁有的歷史建築物，便應向業主作出現金補償或轉移發展權、提供稅務優惠、額外地積比等。亦應提供適切經濟資助以協助私人業主進行維修及保養。市建局可作政府代理與私人業主進行商討。</p>	地產建設商會	<p>保育專員辦事處、推出活化歷史建築伙伴計劃、將政府提供的維修資助由法定古蹟擴展到私人擁有的獲評級歷史建築及成功保護了數個私人擁有的歷史建築。</p> <p>➤ 市建局在文物保育方面的角色有需要配合政府的文物保育政策，以達致政策的一致性和避免工作重疊。因此，我們建議市建局將來在文物保育方面的工作，應參考文物保育政策的原則，並專注於其重建項目範圍內，只有在有政府在政策上支持或政府提出要求(例如中環街市項目)時，才進行獨立的文物保育工作。</p>
3.66	<p>➤ 市建局應予以取締。政府應成立一個獨立的專業保育組織，管理香港歷史建築及資產。</p>	中西區關注組	

#### 4. 由市建局執行的重建項目的收地過程

##### (a) 根據條例收回土地 (文稿 23 至 24 段)

編號	公眾意見要點	提出者	回應
4.1	➤ 收回土地作改善環境、基礎設施及社區設施較少社會爭議，若作重建高尚住宅用途會令市民覺得是官商勾結。	梅享富	➤ 市建局進行的重建均屬社會性的項目，因此才會用《收回土地條例》。
4.2	➤ 市建局不應在基本法以外引用如土地收回條例，干涉私有產業。	凌鳳霞	➤ 基本法第 105 條註明「香港特別行政區依法保護私人和法人財產的取得、使用、處置和繼承的權利，以及依法徵用私人和法人財產時被徵用財產的所有人得到補償的權利」。
4.3	➤ 不應引用《土地收回條例》收地，應給業主足夠時間考慮、集體議價，共同分享重建成果。	南土瓜灣關注組	➤ 市建局在啓德用地會自行興建實而不華單位，供受市建局重建項目影響的自住業主作為現金補償及特惠金以外的「樓換樓」選擇。

(b) 給住宅業主的補償

(i) 補償及特惠金 (文稿 26 段)

編號	公眾意見要點	提出者	回應
4.4	➤ 樓宇若不是危樓，便不應無理強逼市民賤賣物業。	姚小容 K28 關注組	➤ 市建局進行重建項目時，均需通過法定的程序獲得授權才可開展。 ➤ 在為物業的市價估價時，市建局會委託兩家獨立測量師行作出估價，並取其較高者。
4.5	➤ 應加強支援受收購及重建影響的居民，增加他們的信心，如新加坡設立「分層屋契委員會」審批集體出售業權申請，為少數業權擁有者提供保障。	基督教服務處	➤ 意見備悉。
4.6	➤ 市建局在收購樓宇時，應劃一以建築面積計算收購面積呎價。	南土瓜灣關注組	➤ 首先，補償自住業主和非自住業主皆可得到高於樓價市值的補償，分別只在津貼部份。對於自住業主，他們有在同區另覓居所的需要，故補償水平應足夠補償自住業主在同區另覓合適居所之需(自置居所津貼是建基於同區 7 年樓齡樓宇的價值)，但要向非自住業主補償全數的自置
4.7	➤ 無論單位自住與否，不能巧立名目，分拆費用，扣減補償。	何雲養	
4.8	➤ 市建局壓價收購。	馮德明 江瑞祥 冼鳳儀 凌鳳霞	

編號	公眾意見要點	提出者	回應
4.9	➤ 以 2001 年訂定的 7 年樓齡樓宇計算補償方法，並非十足補償，不平等及不合時宜。亦不應將業權及補償分類，扣減賠償及並未計入獲重建而增加的發展價值。	凌鳳霞 HK 重建關注組 江瑞祥	居所津貼，並沒有這個政策的基礎。 ➤ 市建局採用實用面積(或稱銷售面積)計算物業的收購價。
4.10	➤ 同區 7 年樓齡樓宇補償的「同區」意義應界定清楚，方便市民自行評估。	大角咀互助資源中心協會	➤ 實用面積的定義乃根據香港測量師學會於 1999 年 3 月所發出的量度作業手則及於 2008 年 2 月的增補守則為準，定義清晰明確，亦得到普適認同。政府在引用《收回土地條例》時，亦是採用相同的標準。
4.11	➤ 應填塞漏洞，防止市建局逃避安置受影響租戶及降低補償津貼比重。	HK 重建關注組	➤ 市建局會根據屋宇署核准的建築圖則來量度實用面積，以計算收購價。沒有核准建築圖則的物業，市建局會委託專業測量師實地量度。
4.12	➤ 應成立一個評審同區 7 年樓齡呎價的獨立機構。	觀塘市中心區業主立案法團	➤ 此外，立法會財務委員會 2001 年 3 月就有關「自置居所津貼及發放予商用物業和合法佔用人的特惠津貼」是經過嚴謹討論而通過的，現時市建局的物業收購
4.13	➤ 特惠金應以個別個案評估，尤其是剛完成修葺工程單位或需依靠出租單位作收入的長者業主。	區善基 Chris Kam	
4.14	➤ 二房東現有賠償，與普通租客相約，但一些長者二房東往往依靠租金為生，應受保障。	順寧道重建關注組	
4.15	➤ 現有的補償機制是公平的，並應保留。亦歡迎以恩恤處理長者業主如以出租單位養老，應發放較高的特惠金。	皇家特許測量師學會	

編號	公眾意見要點	提出者	回應
4.16	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 在恩恤處理給予非自住物業業主的補償，也應考慮居住年期，單位狀況，受影響業主入息等。</li> </ul>	香港測量師學會	<p>政策乃依據該決定為基礎而制訂。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 現時並未有足夠理據增加補償，畢竟市建局是以公帑營運的，要在公平合理和恰當運用公共資源中取得平衡。</li> </ul>
4.17	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 2000 年立法會定立的 7 年樓齡價目收樓，在 10 年後今天有政府強盜小市民資產之嫌。</li> </ul>	九龍城區舊區網絡	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 7 年樓齡呎價乃收購的補償標準，業主能否購得同區 7 年樓齡的單位需視乎當區二手單位的供應而定。</li> <li>➤ 根據我們在深水埗海壇街重建項目的追蹤研究初步結果顯示，在分析 28 個自住業主的個案中，有大約 57% 業主選擇重置面積較小的單位，有大約 79% 選擇重置樓齡較高(20 年以上)的二手單位，但同時有大約 46% 留起多於 100 萬元補償金額。這正正反映業主的選擇各有不同。</li> <li>➤ 7 年樓齡呎價的評估是從 7 間獨立專業測量師行的估值計算出來，在撇除最高和最低的估值後，以餘下 5 個估值的平均數而訂定。該 7 間獨立專業測量師行則以公開抽籤形式揀選，以確保</li> </ul>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
			<p>公開、公平、公正。這個制度及其推行的方法具透明度及獨立性。</p> <p>➤ 根據新《市區重建策略》，市建局會從體恤角度去評核具特殊情況的出租住宅業主(例如依靠出租物業維持生計的長者業主)的特惠金。</p>
4.18	<p>➤ 被安置上公屋的家庭，應多增加三千元以上的搬遷資助，減輕購置新家用電器開支。</p>	劉遂鎮	<p>➤ 意見備悉。內容會轉交市建局作考慮。</p>
4.19	<p>➤ 不同意發展局文件指沒有公眾壓力要求改變現行的補償率。在現有補償架構下，很多居民不滿失去居所，被逼遷離市中心區。</p>	Mary Mulvihill	<p>➤ 意見備悉。</p>
4.20	<p>➤ 現有統一特惠金計算方法，對曾新近重修的樓宇不公平。市建局應按個別情況作評估。</p>	Chris Kam	<p>➤ 意見備悉。內容會轉交市建局作考慮。</p>
4.21	<p>➤ 同意以較高特惠金賠償給依靠出租維生的長者業主，但年齡應界定為 65 歲或以上。</p>	Jason Leung	<p>➤ 意見備悉。市建局現時推出的恩恤考慮年齡界定為 60 歲。</p>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
4.22	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 在觀塘重建項目，重建租戶只獲安置於樓齡相近的公屋，並不合理。</li> </ul>	同根社、關注綜援檢討聯盟	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 意見備悉。市建局會盡量提供市區公營房屋予受影響居民選擇，但未能承諾提供新建的公營房屋單位予受影響居民。</li> </ul>
4.23	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 受重建影響的租客，也應安置在同區居住，保存他們的生活網絡。</li> </ul>	九龍城區舊區網絡	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 意見備悉。內容會轉交市建局作考慮。</li> </ul>

(ii) 「樓換樓」 (文稿 27 段)

編號	公眾意見要點	提出者	回應
4.24	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 普遍支持或不反對「樓換樓」安排，但有以下關注：</li> <li>(a) 欠缺細則，也不一定要「原址回遷」。</li> <li>(b) 欠缺細節，無從表達意見。並詢問會否進一步提供「樓換樓」文件作諮詢。此外，「樓換樓」不應要補差價，要求真正原區「樓換樓」。</li> <li>(c) 居住超過 10 年的長者應給予「呎換呎」優惠。</li> <li>(d) 要求「呎換呎」及不需補償差價。</li> </ul>	順寧道重建關注組 一眾關心舊區重建團體 觀塘新隆大樓立案法團 H19 譚先生 何雲養 凌鳳霞 HK 重建關注組 南土瓜灣關注組	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 意見備悉。市建局正深化「樓換樓」細則，並會在稍後公布。</li> <li>➤ 根據發展局在 2010 年 10 月 13 日向立法會發出的文件，指出市建局將推出的「樓換樓」安排，除啓德用地單位外，當市建局在市區某舊區進行重建時，部份重建單位可作日後附近的另一項目的「樓換樓」單位之用。</li> <li>➤ 「樓換樓」是為受影響的住宅自住業主提供現金以外的選擇，讓</li> </ul>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
	<p>(e) 應為住宅業主覓新居所作為交換，並給予搬遷及裝修津貼。政府有責任在重建項目內，興建足夠平民化的樓房，預留單位與最低工資收入家庭居住。</p> <p>(f) 啓德發展區應預留給土瓜灣區受影響業主以「呎換呎」交換，面積差額多除少補。</p> <p>(g) 有樓換樓，但不是原區安置。</p> <p>(h) 應有多種選擇包括：尋找同區物業作換樓；分期發展重建地盤以達成樓換樓；在同區市建局新盤拿出單位；或不用補差價遷回重建後原址。</p>	<p>H15 關注組 K28 關注組 基督教服務處 藍屋權益小組 姚小容</p>	<p>他們可在原區居住，保存建立了的社區網絡。重建賠償是建基於七年樓齡，「樓換樓」不等於舊樓換新樓，以一呎換一呎是背離了現時以重置 7 年樓齡物業的等值賠償基準。</p> <p>➤ 要補差價絕對合理，因為大前提是我們不改動 7 年樓齡自置居所津貼的補償金額基準，而有關的理據如下：</p> <p>(i) 安排「樓換樓」的用意不是要提高補償水平，而是向自住業主提供多一個選擇；</p> <p>(ii) 新的單位會以市價出售。因此，「樓換樓」並非以新樓換舊樓；</p> <p>(iii) 選擇「樓換樓」的業主仍會獲發放以重置同區七年樓齡單位價格計算的補償和特惠金，唯一分別在於業主將與市建局簽定協議，以獲發放的金額購置一個新單位。</p> <p>➤ 這等同一個接受了七年樓齡現金賠償的業主，在選購同區全新</p>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
			<p>單位時也需要多付金錢。如不用補差價，就等於以全新樓換舊樓。</p> <p>➤ 市建局將在啓德用地興建「實而不華」供「樓換樓」之用的中小型單位。</p>
4.25	<p>➤ 支持以「樓換樓」為基準而非以「呎換呎」為基準，而另一個替代方案就是提供在重建項目內可「優先購買」新單位的選擇。</p>	皇家特許測量師學會	<p>➤ 意見備悉。</p>
4.26	<p>➤ 要求興建一些特別設計住屋，滿足長者及弱能人士需要。</p>	Jason Leung 房屋經理學會	<p>➤ 意見備悉。</p>
4.27	<p>➤ 沒有承諾興建「實而不華」樓宇供「樓換樓」之用，「豪宅化」重建項目令受影響業主無力繳付新舊樓宇差價。</p>	公共專業聯盟	<p>➤ 市建局在啓德用地擬興建實而不華的可負擔單位作首批「樓換樓」單位。</p>
4.28	<p>➤ 在大型重建計劃可以考慮透過「換樓權益書」的機制提供「樓換樓」選擇，待物業重建完成，業主可行使換樓權益，選擇遷回原址附近。</p>	地產行政師學會 房屋經理學會	<p>➤ 意見備悉。</p>
4.29	<p>➤ 根據問卷調查(29份)，居民多會先選擇「樓換樓」才考慮現金補償，部份人提出要以「呎換呎」。</p>	明愛九龍社區中心	<p>➤ 意見備悉。</p>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
4.30	<ul style="list-style-type: none"> <li>市建局應在未來重建項目內提供單位給同區其他受重建影響的業主，作「樓換樓」用途。</li> </ul>	大角咀互助資源中心協會	<ul style="list-style-type: none"> <li>根據《市區重建策略》，市建局會在其重新發展項目原址或同區或適當地盤提供「樓換樓」選擇。</li> </ul>
4.31	<ul style="list-style-type: none"> <li>只在啓德預留用地作「樓換樓」計劃未能滿足九龍城區以外的重建戶需要。就此，大角咀有重建需要，要求盡快重建大角咀及在西九龍找尋土地，發展得出的單位可作日後油尖旺以至深水埗區重建項目提供「樓換樓」選擇，而現時受重建影響的西九龍區居民應可參與擬定的「樓換樓」計劃，讓他們有多一個選擇。應同時在其他地區落實「樓換樓」。</li> </ul>	民主黨九龍西支部	<ul style="list-style-type: none"> <li>意見備悉。</li> </ul>
4.32	<ul style="list-style-type: none"> <li>根據問卷調查(513份)多認為要有原址回遷，市建局應代尋找同區7年樓齡的物業，較大地盤應分期重建及在同區重建項目內提供新盤選擇等措施。</li> </ul>	H15 關注組	<ul style="list-style-type: none"> <li>意見備悉。內容會轉交市建局作考慮。</li> </ul>
4.33	<ul style="list-style-type: none"> <li>「樓換樓」錯誤變成第二次評估7年樓齡補償。</li> </ul>	觀塘市中心區業主立案法團	<ul style="list-style-type: none"> <li>意見備悉。</li> </ul>
4.34	<ul style="list-style-type: none"> <li>有責任在重建項目上興建足夠平民化的樓房，預留單位給最低工資收入家庭租住。</li> </ul>	HK 重建關注組	<ul style="list-style-type: none"> <li>意見備悉。</li> </ul>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
4.35	➤ 必需研究並堵塞分契樓可換取多間「樓換樓」單位作賠償的選擇。	Jason Leung	➤ 意見備悉。內容會轉交市建局作考慮。
4.36	➤ 市建局應該在原址重建項目，安排原有呎吋單位與居民交換及參考大坑麗星樓重建方法。	吳先生	➤ 意見備悉。市建局會在其重新發展項目原址或同區適當地盤提供「樓換樓」選擇。但大前提是業主需接受 7 年樓齡自置居所津貼的補償金額基準，並補回新樓樓價差額。

(c) 協助商舖經營者及商舖業主(文稿 28 段)

編號	公眾意見要點	提出者	回應
4.37	➤ 不贊成原址「舖換舖」，補償機制會非常複雜及主觀，未必能延續商舖營運及配合重建後新發展的用途，現金補償最客觀。	地產行政師學會	➤ 意見備悉。 ➤ 與「樓換樓」不同，「舖換舖」在實行上存在很多難以解決的問題，例如：每個店舖無論在地點、面積和營運需要等都各有差異，而由於重建時必須符合土地
4.38	➤ 如重建後的樓宇附帶商場，並有足夠商舖面積，應考慮推行如「樓換樓」方式的「舖換舖」。	土地行政學會	

編號	公眾意見要點	提出者	回應
4.39	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 無理不許「舖換舖」，剝奪私有產權，剋扣賠償，非常不公平，有意見指失去舖位者，失去營生途徑。</li> </ul>	K28 關注組 姚小容 冼鳳儀 公共專業聯盟 H15 關注組	<p>規劃的考慮和滿足各項建築、消防及安全條例等的要求，在重建項目的設計上沒有可能保證可在完成的新項目內提供相若的舖位。正因如此，如要依「樓換樓」般預早與受影響商戶業主議訂重建後商舖的售賣，實在不可行。況且有些店舖現時經營的行業，可能並不切合當區重建後的規劃。再者，由於店舖營運有需要建立客源，如店舖在重建期間已另覓舖位開業，另建客源，相信希望回遷的商戶會很少。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 近年，市建局亦優化了補償方式包括推出特別安排，讓有特色的商舖營運者可以市價優先租用重建區的新商舖。</li> <li>➤ 新《市區重建策略》已要求市建局為商戶提供更多協助，以便他們復業。舉例來說，市建局會協助受影響商戶在重建項目同區物色合適地方，好讓他們搬遷，在區內繼續營業，並會協助受影響的商舖業主在日後的重建項目完成後，租用或購置舖位。除</li> </ul>
4.40	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 市建局應為受影響商舖，另覓舖位作為交換及給予搬遷和裝修津貼，或在重建項目內預留若干舖位，讓原本經營者以相約租金重租及經營。</li> </ul>	HK 重建關注組 順寧道重建關注組	
4.41	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 以觀塘重建項目為例，商舖業主大幅加租或逼遷已登記租戶，令租戶補償全無保障，而市建局未有實質協助。政府應重新檢視賠償規則，堵塞漏洞，確保租戶不會因被逼遷而喪失賠償機會。</li> </ul>	觀塘重建區商舖租客關注組	
4.42	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 小商戶應可獲額外的特惠津貼，訂算基礎應考慮經營年期等。</li> </ul>	香港測量師學會	
4.43	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 在社會影響評估當中，見到有靠社區網絡和一定要在舊區經營的小本經營店舖，就預留地方給他們。</li> </ul>	一眾關心舊區重建團體	

編號	公眾意見要點	提出者	回應
			<p>了這些措施，預期「諮詢平台」亦會確定區內經濟蓬勃的地點，避免因建議重建這些範圍而破壞該地區的經濟。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 由於商戶每每因為市況而被加租，而商戶會否繼續在同一舖位經營，與其營運情況有關，故難以採用同一政策，如住宅租戶般，確認其租戶身份，稍後再作賠償。</li> <li>➤ 有關冼鳳儀女士的投訴個案，發展局經與地政總署和市建局瞭解情況後，已於 2011 年 1 月 18 日作出回覆。</li> </ul>
4.44	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 在重建樓宇／區容納有特色的商業街，透過建築設計平衡經濟效益與保育。</li> </ul>	房屋經理學會	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 意見備悉。</li> </ul>
4.45	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 可以換地權益概念，提供「舖換舖」選擇。</li> </ul>	土地行政學會	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 意見備悉。內容會轉交市建局作考慮。</li> </ul>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
4.46	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 根據問卷調查(513份)市民多認為在重建項目中要提供細小街舖，讓原有的小本經營行業回遷，保存地區特色、經濟及網絡。因此，要求原區「舖換舖」，重建後物業應保留一定百分比優先優惠原區租舖戶回遷，並與發展商合作伙伴訂明將舖位放出市場。</li> </ul>	H15 關注組	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 意見備悉。內容會轉交市建局作考慮。</li> </ul>
4.47	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 政府應責成市建局預留舖位讓原經營者，以相若租金重租。</li> </ul>	楊位醒區議員	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 意見備悉。內容會轉交市建局作考慮。</li> </ul>

## 5. 由市建局執行的重建項目的處理

### (a) 規劃程序 (文稿 29 及 30 段)

編號	公眾意見要點	提出者	回應
5.1	➤ 重建項目應撥出指定比例面積，供社區設施或福利用途，滿足人口增長需求，並定明申請程序和批核準則，及「諮詢平台」參與地區規劃的權限。	社聯	➤ 意見備悉。
5.2	➤ 問卷調查(513 份)顯示市民多認為重建項目應提供以原區生活水平可負擔的房屋(包括公屋、居屋及私人樓宇)。	H15 關注組	➤ 意見備悉。內容會轉交市建局作考慮。 ➤ 市建局在啓德用地會自行興建實而不華單位，供受市建局重建項目影響的自住業主作為現金補償及特惠金以外的「樓換樓」選擇。
5.3	➤ 同意市建局制定業務綱領，列明未來 5 年實施項目，讓舊區市民作準備。	Jason Leung	➤ 意見備悉。
5.4	➤ 重建要全盤計劃，整體重建。	吳先生	➤ 意見備悉。

(b) 凍結人口調查 (文稿 31 至 33 段)

編號	公眾意見要點	提出者	回應
5.5	<ul style="list-style-type: none"> <li>由人口凍結登記和市建局收購物業之間時間頗長，業主卻可根據法例提早一個月通知，便可要求租客遷出，使租客失去安置或補償機會。政府應制訂政策或措施，保障這些租客，追溯應有待遇。</li> </ul>	舊區租客大聯盟 順寧道重建關注組 藍屋權益小組 HK 重建關注組	<ul style="list-style-type: none"> <li>根據市建局現行安置政策，凡在市建局項目凍結人口調查時登記的合資格租戶，在其業主與市建局達成交易或業權復歸政府後，仍然在單位內居住的租戶，可獲安置或補償。</li> </ul>
5.6	<ul style="list-style-type: none"> <li>對重建項目內的租戶，若非自願離開，應以人口調查凍結日為訂定原區公屋安置或合理補償的資格。</li> </ul>	H15 關注組	<ul style="list-style-type: none"> <li>新《市區重建策略》內已註明市建局會制定措施，幫助在凍結人口調查後，市建局完成收購前因業主迫遷或終止租約而喪失安置資格的租戶。市建局已於 2010 年 9 月 27 日市建局董事會會議通過向有關合資格租戶提供 3 倍應課差餉租值的補償。</li> </ul>
5.7	<ul style="list-style-type: none"> <li>在凍結人口調查登記了而遭業主迫遷或中止租約的租戶，市建局會「安排轉介」，這是什麼意思？</li> </ul>	一眾關心舊區重建團體	<ul style="list-style-type: none"> <li>根據《市區重建局條例》第 23(2) 條，市建局項目首次在憲報刊登的日期，將作為該項目的開始實施日期。公布項目的開始實施日期的目的，是讓市建局可參照這個日期，根據其政策決定受影響人士領取特惠津貼和獲得安置的資格。</li> </ul>
5.8	<ul style="list-style-type: none"> <li>業主應可自決物業租住情況，業權亦可在土地註冊處了解，市建局無需以凍結人口調查，證明物業是自住或非自住，在補償中作出扣減。</li> </ul>	何雲養	<ul style="list-style-type: none"> <li>根據《市區重建局條例》第 23(2) 條，市建局項目首次在憲報刊登的日期，將作為該項目的開始實施日期。公布項目的開始實施日期的目的，是讓市建局可參照這個日期，根據其政策決定受影響人士領取特惠津貼和獲得安置的資格。</li> </ul>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
			<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 市建局會在項目的開始實施日期進行凍結人口調查，以核實受影響人士領取特惠津貼和獲得安置的資格。這項調查會於當日或最多數日內完成，並必須全面而準確，以免有「假冒居民」魚目混珠，入住重建區，濫用賠償或安置資源及避免有租戶被不公平逼走。</li> <li>➤ 補償自住業主和非自住業主應沿用目前的區分。</li> <li>➤ 首先，大家要清楚知道，兩類業主皆可得到高於樓價市值的補償，分別只在津貼部份。對於自住業主，他們有在同區另覓居所的需要，故補償水平應足夠補償自住業主在同區另覓合適居所之需(自置居所津貼是建基於同區 7 年樓齡樓宇的價值)，但要向非自住業主補償全數的自置居所津貼，並沒有這個政策的基礎。</li> <li>➤ 要向住宅自住和非自住業主在樓價市值之上再提供津貼的政策基礎是由於市建局的重建是</li> </ul>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
			<p>社會性的重建行爲，其中一個主要目的是改善居民生活環境。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 在重建舊區內有些長者業主只依靠出租單位套取生活費養老。現時一刀切的政策把他們視爲非自住業主，不獲全數的自置居所津貼，引起他們不安和關注。</li> <li>➤ 基於以上各點，新《市區重建策略》說明住宅自住業主和空置及出租住宅業主不同的補償及特惠金的安排會繼續存在。市建局亦已公布以體恤角度去評核具特殊情況的出租住宅業主的特惠金。</li> </ul>

(c) 社會影響評估 (文稿 34 至 38 段)

編號	公眾意見要點	提出者	回應
5.9	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 贊同進行社會影響評估。而地區性及項目性評估結果應提供給「諮詢平台」作參考。</li> </ul>	建築師學會	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 意見備悉。</li> </ul>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
5.10	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 支持由「諮詢平台」作早期社會影響評估，亦要考慮若是大型及長遠的重建項目如觀塘市中心重建，建議在重建過程中作出中期評估。</li> </ul>	皇家特許測量師學會	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 意見備悉。</li> <li>➤ 根據新《市區重建策略》，「諮詢平台」會盡早進行社會影響評估。其後，市建局會更新這些評估和進行弟第一和第二階段的社會影響評估。</li> </ul>
5.11	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 擬稿內的社會影響評估只顯示重建項目對市民的影響，而並非廣泛地評估市民對市區更新的需要。評估目的亦不應限於發現／消除負面結果，而應是促進產生更好的發展成果包括協助社區和持份者確定發展目標，構思更新模式選項、制訂緩解措施，使重建計劃產生最大正面效果。建議當局參考國際影響評估協會 (International Association for Impact Assessment) 所提出的一系列國際標準。</li> </ul>	公共專業聯盟	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 意見備悉。內容會轉交市建局和將來的「諮詢平台」作考慮。此外，根據新《市區重建策略》，「諮詢平台」會盡早進行社會影響評估，意見可作備考。而市建局在執行任何特定的重建項目前，會更新這些由「諮詢平台」完成的社會影響評估。</li> </ul>
5.12	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 擬稿重提有關假冒居民魚目混珠，入住重建區是向私有產權挑戰。</li> </ul>	觀塘市中心區業主立案法團	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 意見備悉。</li> </ul>
5.13	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 為何在擬稿將原有的「保存區內居民的社區網絡」改為「在切實可行的範圍內保存區內居民的社區網絡」？誰有權定義切實可行？</li> </ul>	一眾關心舊區重建團體 藍屋居民權益小組 楊位醒議員	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 根據新《市區重建策略》，「諮詢平台」會盡早進行地區性的社會影響評估。</li> </ul>

## 6. 市區更新信託基金 (文稿 39 段)

編號	公眾意見要點	提出者	回應
6.1	<p><u>基金細節及組織</u></p> <p>➤ 支持設立市區更新信託基金，支援受重建影響的居民，及進行有效文物保育及地區活化工作。</p>	基督教服務處	➤ 意見備悉。
6.2	<p>➤ 歡迎成立信託基金資助社工隊工作，基金要有高透明度，讓社會人士監察。</p>	關注舊區住屋權益 社工聯席	➤ 意見備悉。有關高透明度的承諾在新策略已列明。
6.3	<p>➤ 基金委員要具代表性，應包括舊區居民組織、地區非政府組織、立法會議員、社工註冊局、社會服務聯會、專業團體、相關政府部門、教育界、學者等代表。市建局不應擔任委員。</p>	社聯 關注舊區住屋權益 社工聯席	<p>➤ 「市區更新信託基金」的運作會獨立於市建局。發展局會成立董事會／委員會並作出委任。董事會／委員會會確保此基金在監察及財務報告方面具高透明度。有關詳情有待成立董事會／委員會後由該董事會／委員會擬定。為協助各項由基金支持的市區更新工作得以順利推展，政府可能會要求市建局再向該基金注資，因此基金可動用基金本金進行有價值的項目。市建局將有代表出任董事會／委員會委員。</p>
6.4	<p>➤ 社區服務隊必須獨立於市建局及發展局，基金內負責社區服務隊的成員不應有此背景的成員。</p>	關注舊區住屋權益 社工聯席	<p>➤ 「市區更新信託基金」的信託董</p>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
			<p>事會／委員會所涉及的市區更新工作種類繁多，不單需為「諮詢平台」所進行的各項活動和研究提供資源，以協助制訂從地區出發的市區更新藍圖(例如社會影響評估、規劃研究、公眾參與活動等)及聘用社區服務隊，而且亦會支援市建局以外其他團體根據新藍圖進行的文物保育及地區活化活動。</p> <p>➤ 在現階段就董事會／委員會成員人選還未有定稿。</p>
6.5	<p>➤ 設立利益申報機制、監察機制及資助成效評估原則及列明市建局向基金注資模式和責任。</p>	社聯	<p>➤ 「市區更新信託基金」的董事會／委員會會聘請合資格的獨立會計、建立獨立的審計系統，並每年公布基金的營運、財政及審計報告。詳細公布形式有待成立董事會／委員會後由該董事會／委員會擬定。</p>
6.6	<p>➤ 基金應要高透明度和發放運作信息，及與市民聯繫，諮詢意見。</p>	社聯	<p>➤ 政府將來可要求市建局再向基金撥款。</p>
6.7	<p>➤ 信託基金的內容、運作、監管如何？</p>	一眾關心舊區重建團體	<p>➤ 政府將來可要求市建局再向基金撥款。</p>
6.8	<p>➤ 應擴大資助範圍包括非政府機構及其他持份者的文物保育和地區活化項目。</p>	社聯	<p>➤ 「市區更新信託基金」的董事會／委員會所涉及的市區更新工</p>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
6.9	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 除資助社區服務隊和文物保育及地區活化外，亦應資助團體舉辦促進社區參與及市區更新活動及計劃。</li> </ul>	關注舊區住屋權益 社工聯席	<p>作種類繁多，不單需為「諮詢平台」所進行的各項活動和研究提供資源，以協助制訂從地區出發的市區更新藍圖(例如社會影響評估、規劃研究、公眾參與活動等)及聘用社區服務隊，而且亦會支援市建局以外其他團體根據新藍圖進行的文物保育及地區活化活動。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 文物保育及地區活化項目的申請細節詳情有待董事會／委員會正式成立後才擬定及公布。</li> </ul>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
6.10	<p><u>社區服務隊</u></p> <p>➤ 普遍支持獨立社區服務隊，協助居民有關重建事宜，但有以下關注／意見：</p> <p>(a) 缺乏定位，工作目標、服務規格、人手編制及資源。</p> <p>(b) 服務隊應常設化，並在落實新的重建策略後隨即在港九、荃葵青及新界西設立 8 隊服務隊，制定人手編制；港島、東九龍及西九龍各設一隊。</p> <p>(c) 服務隊合約年期不應少於 5 年，及公開招標。</p> <p>(d) 擴大服務範圍包括超過 30 年樓齡的樓宇，支援及聯繫居民參與社區保育、活化及樓宇管理維修等事務，和更新事務引起的個人、家庭與鄰里之間的問題。</p> <p>(e) 應預留資源給居民及服務隊按需要聘任或購買律師，規劃師，建築師，測量師等的服務。</p> <p>(f) 服務隊需具備處理人際關係、土地行政、樓宇發展、重建基本知識、法定程序及市建局賠償方案、自行發展條件等專業知識，並收集民間對重建的意向。</p>	<p>社聯          關注舊區住屋權益          社工聯席          土地行政學會          葉劉淑儀議員          順寧道重建關注組          南土瓜灣關注組          H15 關注組          同根社、關注綜援          檢討聯盟          藍屋權益小組          一眾關心舊區重建          團體</p>	<p>➤ 將成立的「市區更新信託基金」董事會／委員會將就社區服務隊委聘的安排和其他細節作詳細研究。意見內容會轉交「市區更新信託基金」董事會／委員會考慮。</p>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
	<p>(g) 服務隊應以《社會工作者工作守則》為專業自主的基礎及服務的基準。建議在服務合約中訂明社區服務隊的獨立性。</p> <p>(h) 在可行情況下，服務隊應得到有關土地法律的訓練，由「市區更新信託基金」支付。</p> <p>(i) 應訂明服務隊如何產生，招標方式及中標標準。</p> <p>(j) 文件沒有訂明委聘社工隊的資料，是否仍以招標方式委聘。</p> <p>(k) 合約應訂明服務隊的獨立性，與居民、市建局及持份者的關係，和以多元化介入提供服務。</p> <p>(l) 現時由市建局撥款聘任社工隊相當不良。</p> <p>(m) 服務隊工作範圍應包括受市建局重建項目及其他重建影響、有復修及樓宇管理需要的居民。</p>		
6.11	<p>➤ 社區服務隊財政應由政府承擔而非市建局，以釋除居民對服務隊獨立性的疑慮。</p>	凌鳳霞	<p>➤ 向社區服務隊提供資金的「市區更新信託基金」的運作會獨立於市建局。</p>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
6.12	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 社區服務隊改為隸屬「市區更新信託基金」,能否真正服務街坊存疑。「諮詢平台」沒有為社區服務隊預留角色。</li> </ul>	公共專業聯盟	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 意見備悉。「市區更新信託基金」會為社區服務隊訂立服務協議及作出監管。「諮詢平台」成員會包括區議員／分區委員會成員、專業人士、區內具規模非政府組織(可以是地區上的社會服務機構)。</li> </ul>

## 7. 其他意見

### (a) 《市區重建策略》檢討的公眾諮詢

編號	公眾意見要點	提出者	回應
7.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 抗議發展局在《市區重建策略》檢討的公眾參與祇是假諮詢，而所謂「建立共識」，亦祇屬「偽共識」。</li> </ul>	<p>HK 重建關注組 凌鳳霞</p> <p>H15 關注組(附一份由民間組織及個人聯署的聲明)</p> <p>順寧道重建關注組 關注舊區住屋權益 社工聯席 何雲養</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 是次檢討並不是假諮詢，在檢討的過程，我們不斷以不同的方式和渠道向公眾發放資訊，包括：設立專題網頁和「市區更新匯意坊」，通過傳媒及電台節目更廣泛的與公眾溝通，舉行公眾論壇、專題討論、巡迴展覽等，我們就不同階段所刊印的小冊子，廣泛向公眾派發，而相關的專題研究報告、討論摘要和活動錄像等均上載於《市區重建策略》檢討網頁供公眾查閱。</li> <li>➤ 督導委員會的委員在檢討的不同階段，均有親身出席公眾參與活動，在「建立共識」階段更擔任工作坊的小組主持及在總結會議中有答問環節，與公眾直接交流意見。</li> <li>➤ 發展局局長曾多次出席立法會與議會討論策略檢討，並出席立法會的公聽會，聽取市民意見。</li> </ul>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
7.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 十分欣賞過去兩年多就市區重策略進行的三個階段工作，特別是在過程中聽取不同階層及專業團體意見。</li> </ul>	基督教服務處	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 意見備悉，多謝鼓勵。</li> </ul>
7.3	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 深水埗區議會正進行一項有關市區重建政策發展的綜合研究調查，要求延長諮詢期至 2011 年 3 月。</li> </ul>	深水埗區議會市區更新及歷史建築保育工作小組主席梁有方	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 《市區重建策略》是一份策略性文件，執行策略的細節仍需政府有關部門及市區重建局仔細研究敲定。政府的目的是在擬稿的公眾諮詢期完結後，盡快把策略定稿和落實，因此不宜再把諮詢期延長。發展局局長在 2010 年 12 月 7 日的立法會發展事務委員會上已作出解釋，指過去兩年已有廣泛的公眾參與。此外，新《市區重建策略》建議在舊區設立「諮詢平台」，將以全面綜合的方式，從地區出發，按當區的特色提出市區更新藍圖。相信貴工作小組的綜合研究調查結果及建議，對將來在西九龍區成立「諮詢平台」極具參考價值。</li> </ul>

(b) 修改文稿意見

編號	公眾意見要點	提出者	回應
7.4	<p>➤ 詢問及建議加回原文第 38 至 39 段(有關定期檢討及諮詢公眾)。</p>	<p>H15 關注組 陳淑莊議員 觀塘新隆大樓立案法團 順寧道重建關注組 一眾關心舊區重建團體 關注舊區住屋權益 社工聯席</p>	<p>➤ 有關定期檢討及諮詢公眾的條款已重加。</p> <p>➤ 至於第 37 段，有關是否繼續推展這 225 項目餘下的項目，《市區重建策略》在 2001 年公布時，市建局接手的重建清單內有 225 個項目，包括前土發公司已經公布的 25 個項目。這 25 個項目現時已全部展開，有部分更已完成。在其他的 200 個項目中，市建局公布並展開了 16 個，而其餘項目則從未披露。修訂後的《市區重建策略》不會要求市建局負責展開其餘 184 項未經披露的項目，而日後的重建項目將在參考「諮詢平台」建議後選定。請參閱發展局局長在 2010 年 10 月 13 日向立法會發放的資料文件。</p>
7.5	<p>➤ 關注刪去原文第 37 段有關列明市區重建計劃的規劃參數和財務指引。</p>	<p>H15 關注組</p>	

編號	公眾意見要點	提出者	回應
7.6	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 要求加回原文第 3 段「政府既會兼顧社會上各方人士的利益與需要，亦不會犧牲任何社群的合法權益。」</li> </ul>	觀塘新隆大樓立案法團 HK 重建關注組 一眾關心舊區重建團體	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 有關字眼已重加。</li> </ul>
7.7	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 要求加回量化性的策略目標(原文第 6 段)。</li> </ul>	HK 重建關注組	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 由於重建項目將會由「諮詢平台」經研究及作公眾諮詢後建議，因此，原文硬性的策略指標不再適用。</li> </ul>
7.8	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 擬稿第 5(i)條(更新主要目標)加上「切實可行的範圍」而未有提及有關定義由誰決定。</li> </ul>	順寧道重建關注組 藍屋權益小組 H15 關注組	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 根據新策略，將成立「諮詢平台」，向政府建議以地區為本的市區更新工作，包括重建範圍。</li> </ul>
7.9	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 要求加回原文第 15 段有關將重建樓宇修葺費用發還計劃。</li> </ul>	觀塘新隆大樓立案法團 一眾關心舊區重建團體	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 有關內容已重加。</li> </ul>
7.10	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 在行文及細節上建議不同改動。</li> </ul>	市區重建局	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 新《市區重建策略》收納了大部份的有關建議。</li> </ul>

(c) 個別議題、個案意見

編號	公眾意見要點	提出者	回應
7.11	<p>➤ 已解散的公務員合作社的物業 (Co-operative Building Society Ltd)約有 200 幢，樓齡超過 50 年，位於順寧道 330-336 號的樓宇 4 層高無電梯，日久失修，維修費亦高昂及多長者居住，因此要求由市建局主動或協助發展(意見夾附詳細背景及過去向政府提議改善信件)。</p>	黃伯仁	<p>➤ 意見備悉。內容會轉交市建局作考慮。</p> <p>➤ 在新《市區重建策略》下，市建局可向業主提供顧問服務，以協助業主集合土地業權，開展由業主自發的重建。</p>
7.12	<p>➤ 在重建項目設計，應考慮及三維的城市設計方法及重建項目對重建區附近社區，尤其是重建區與非重建區臨界地帶的影響。</p>	建築師學會	<p>➤ 意見備悉。內容會轉交市建局作考慮。</p>
7.13	<p>➤ 重提當年 K28 波鞋街「遷上留下」的建議，供當局作為市區重建策略中「先拆卸後重建」以外的其他方案。</p>	劉秀成議員	<p>➤ 意見備悉。</p>
7.14	<p>➤ 多次來信，認為《市區重建策略》未有提及天台無契業主補償問題，政府處理亦無法可依。要求重建區內樓宇天台無契業主跟有業權物業租客／天台住客一般，獲得安置恩恤補償。來信亦指「無契天台業主」面對無良官員欺壓，質疑沒有天台無契業主，何來無契天台租戶，指這是政策的漏洞。</p>	楊國榮	<p>➤ 地政總署處理補償申索時，無論是法定補償或是恩恤補償，都是按現行法例和政策進行。由於天台違例構築物的擁有人一般並非於該天台復歸政府之前的業權人，所以地政總署未能向他們發放於《收回土地條例》中適用於業主的補償，而市建局亦難以</p>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
			<p>視他們為業主而提出收購。雖然如此，地政總署及市建局亦基於恩恤政策，會向天台違例構築物內的佔用人，發放特惠補償金助他們搬遷。有關地政總署的恩恤政策，已在該部門印製的「收回市區土地及補償安排(供業主、佔用人及測量師參考的指引)」小冊子中說明。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 此外，根據市建局現行安置政策，凡在市建局項目凍結人口調查時登記的天台構築物「佔用人」，合資格的亦可獲安置。香港房屋委員會和香港房屋協會一般會向受重建影響的合資格天台構築物「佔用人」安排入住公營房屋單位。</li> <li>➤ 由於非法僭建物會對樓宇安全構成威脅，政府一貫的政策是予以取締。</li> </ul>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
7.15	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 政府應詳細考慮引入在歐美應用的「租稅增額融資」(Tax Increment Financing (TIF)) 方式，成立 TIF 基金，以估計即將重建地區於未來(不少於 15 年)可以獲得的額外稅收，發行證券／債券去籌集資金，用作營運重建項目。(附英國皇家特許測量師學會(亞洲)分析香港落實「租稅增額融資」的好處及挑戰。)</li> </ul>	皇家特許測量師學會	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 意見閱悉。</li> </ul>
7.16	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 政府應考慮引入逆向按揭 (Reverse Mortgage)處理長者及退休人士財務憂慮，透過逆向按揭支取生活費之餘，亦可支付樓宇維修及管理費用。</li> </ul>	房屋經理學會	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 意見備悉。</li> </ul>
7.17	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 政府有必要立法制訂「日照權」及化成發展密度等參數，保障市民。</li> </ul>	楊位醒區議員	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 意見備悉。</li> </ul>
7.18	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 人口急速老化，十年後長者屋供應將會嚴重短缺。市建局可在重建項目樓宇平台地點提供長者設施及長者單位，滿足需求。</li> </ul>	Mary Mulvihill	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 意見備悉。內容會轉交市建局作考慮。</li> </ul>
7.19	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 個別人士／團體希望加快處理以下地區及重建問題： <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 土瓜灣「環八街」重建；</li> <li>(b) 九龍城區重建；</li> </ul> </li> </ul>	呂燦 潘志文議員 順寧道重建關注組 九龍城舊區網絡	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 意見備悉。有關個別區內的重建建議，可待「諮詢平台」成立後提出作進一步討論。</li> <li>➤ 我們在 2010 年 10 月 13 日向立</li> </ul>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
	<p>(c) 深水埗，順寧道自主規劃方案(並提供詳細環境、經濟及社區問卷調查資料)；</p> <p>(d) 大角咀及旺角一帶；</p> <p>(e) 市建局不應只建牙簽樓；</p> <p>(f) 現有「劏房」可保存作基層廉價房屋；</p> <p>(g) 支持荃灣、觀塘市中心及灣仔舊區；</p> <p>(h) 提倡加強房屋協會在市區重建的角色，建可付擔房屋(affordable housing)和商舖，做到樓換樓、舖換舖。</p>	<p>林浩揚議員 民主黨西九龍支部 李建華 H15 關注組</p>	<p>法會提交的文件，交待了市建局將在啓德興建「實而不華」，居民負擔得來，實用面積由 40 到 60 平方米不等的中小型單位。</p>
7.20	<p>➤ 為何諮詢期未完結前解散「市區重建策略檢討督導委員會」？</p>	<p>H15 關注組</p>	<p>➤ 「市區重建策略督導委員會」的任期由 2008 年 7 月 17 日至 2010 年 7 月 16 日。委員會在 2010 年 5 月公布了「建立共識」階段公眾意見總結及展望文件，及後亦聽取了公眾意見，提出了優化十個初步共識的建議，如期完滿結束了兩年諮詢期的工作。</p>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
7.21	<ul style="list-style-type: none"> <li>就《市區重建策略》對「諮詢平台」、「樓換樓」、「舖換舖」、凍結人口登記後保障原有居民／權益、市區更新信託基金，市建局角色，社會影響評估，市區重建策略定期檢討，樓宇復修等多項(超過 50)議題的詳細疑問。</li> </ul>	一眾關心舊區重建團體	<ul style="list-style-type: none"> <li>意見備悉。《市區重建策略》是一份策略性文件，有關各項在新《市區重建策略》提出的新措施的意見，會轉交市建局及將來的「諮詢平台」和市區更新信託基金／董事會考慮。</li> </ul>
7.22	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府應在重建項目承擔出資興建社區設施，最少預留 1%基本工程基金(Capital Works Fund)用作文物保育及康樂設施。</li> </ul>	Mary Mulvihill	<ul style="list-style-type: none"> <li>意見備悉。</li> </ul>
7.23	<ul style="list-style-type: none"> <li>要求盡快處理觀塘物華街一天台租戶安置問題。</li> </ul>	同根社、關注綜援檢討聯盟	<ul style="list-style-type: none"> <li>意見備悉。個案已轉交市建局作跟進。</li> </ul>
7.24	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府有責任將重建的利害關係詳情推廣，並教育市民。</li> </ul>	觀塘新隆大樓立案法團	<ul style="list-style-type: none"> <li>意見備悉。內容已轉交市建局作考慮。</li> </ul>
7.25	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府和市建局在諮詢期不認真回應提問，民間將建立自己的平台。</li> </ul>	順寧道重建關注組	<ul style="list-style-type: none"> <li>發展局局長在 2010 年 12 月 7 日的立法會會議上，提出會歡迎民間團體透過其他平台繼續關注和參與新策略下市區更新工作的推展。</li> </ul>
7.27	<ul style="list-style-type: none"> <li>不滿發展局局長沒有出席 2010 年 11 月 20 日的公聽會及有立法會議員遲到缺席會議</li> </ul>	十三街社區關注組	<ul style="list-style-type: none"> <li>發展局常任秘書長及其他發展局人員代表局長出席 2010 年 11 月 20 日的公聽會。</li> </ul>

## 附件一：書面意見一覽表 (2010 年 10 月 13 日至 12 月 13 日)

### 郵件、電郵及親手送遞

<u>姓名／團體</u>	<u>縮寫代號</u>	<u>日期</u>	<u>備註</u>
1. 區善基	區善基	12 月 10 日	
2. 陳淑莊(立法會議員)	陳淑莊議員	11 月 26 日	
3. 中西區關注組	中西區關注組	12 月 13 日	
4. 思匯	思匯	12 月 13 日	
5. 馮德明	馮德明	12 月 10 日	
6. 何雲養	何雲養	12 月 5 日	
7. H15 關注組	H15 關注組	11 月 8 日	
8. H15 關注組	H15 關注組	11 月 25 日	
9. H15 關注組	H15 關注組	11 月 27 日	
10. H15 關注組	H15 關注組	11 月 27 日	
11. H15 關注組	H15 關注組	12 月 13 日	夾附已在「建立共識」階段提交過的意見文件及連同 K28 波鞋街關注組及一眾團體和個別人士聯署的「民間聯合聲明」。
12. 明愛九龍社區中心	明愛九龍社區中心	11 月 30 日	夾附問卷調查意見

## 郵件、電郵及親手送遞

<u>姓名／團體</u>	<u>縮寫代號</u>	<u>日期</u>	<u>備註</u>
13. 香港基督教服務處	基督教服務處	11月22日	
14. 香港測量師學會	香港測量師學會	11月20日	
15. 香港建築師學會	建築師學會	10月21日及 12月10日	
16. 香港土地行政學會	土地行政學會	12月12日	
17. 香港地產建設商會	地產建設商會	12月2日	相同內容的信件亦有呈交給立法會發展事務委員會
18. 香港地產行政師學會	地產行政師學會	12月10日	
19. 香港社會服務聯會	社聯	12月3日	相同內容的信件亦有呈交給立法會發展事務委員會
20. HK 重建關注組	HK 重建關注組	12月13日	
21. 葉劉淑儀(立法會議員)	葉劉淑儀議員	12月13日	夾附「新加坡集體出售業權的安排」資料便覽
22. K28 波鞋街關注組(湛淦樞)	K28 關注組	11月8日	相同內容的信件亦有呈交給立法會發展事務委員會
23. K28 波鞋街關注組(湛淦樞)	K28 關注組	12月12日	
24. Kam Kin Pong, Chris	Chris Kam	11月20日	

## 郵件、電郵及親手送遞

<u>姓名／團體</u>	<u>縮寫代號</u>	<u>日期</u>	<u>備註</u>
25. 九龍城區舊區網絡	九龍城區舊區網絡	10月17日	
26. 江瑞祥	江瑞祥	11月30日	
27. 觀塘重建區商舖租客關注組	觀塘重建區商舖租客關注組	12月13日	相同內容的信件亦有呈交給立法會發展事務委員會
28. 劉秀成(立法會議員)	劉秀成議員	12月10日	
29. 劉遂鎮	劉遂鎮	12月12日	
30. 李建華	李建華	11月8日	
31. Jason Leung	Jason Leung	10月18日	
32. 呂燊	呂燊	12月6日	
33. 梅享富博士	梅享富	11月16日	
34. Mary Mulvihill	Mary Mulvihill	12月13日	
35. 凌鳳霞	凌鳳霞	12月10日	
36. 吳先生	吳先生	12月10日	
37. 舊區租客大聯盟	舊區租客大聯盟	12月9日	相同內容的信件亦有呈交給立法會發展事務委員會

## 郵件、電郵及親手送遞

<u>姓名／團體</u>	<u>縮寫代號</u>	<u>日期</u>	<u>備註</u>
38. 公共專業聯盟	公共專業聯盟	11 月 17 日	相同內容的信件亦有呈交給立法會發展事務委員會
39. 英國皇家特許測量師學會(亞洲)	皇家特許測量師學會	12 月 10 日	
40. 深水埗區議會市區更新及歷史建築保育工作小組主席梁有方	深水埗區議會市區更新及歷史建築保育工作小組主席梁有方	11 月 18 日	
41. 冼鳳儀	冼鳳儀	12 月 2 日	
42. 順寧道重建關注組	順寧道重建關注組	12 月 13 日	
43. 十三街社區關注組	十三街社區關注組	12 月 1 日	
44. 同根社、關注綜援檢討聯盟	同根社、關注綜援檢討聯盟	12 月 7 日	
45. H19 譚先生	H19 譚先生	11 月 3 日	
46. 市區重建局	市區重建局	12 月 10 日	夾附修改擬稿建議表
47. 一眾關心舊區重建及更新團體	一眾關心舊區重建團體	10 月 22 日	

## 郵件、電郵及親手送遞

<u>姓名／團體</u>	<u>縮寫代號</u>	<u>日期</u>	<u>備註</u>
48. 姚小容	姚小容	11月8日	相同內容的信件亦有呈交給立法會發展事務委員會
49. 姚小容	姚小容	12月8日	
50. 楊國榮	楊國榮	10月20日	
51. 楊國榮	楊國榮	10月25日	
52. 楊國榮	楊國榮	12月9日	
53. 楊國榮	楊國榮	12月13日	
54. Ir Wong Chak Yan, Greg	Ir Greg Wong	12月2日	
55. 黃伯仁	黃伯仁	11月27日	夾附公務員合作社舊樓詳細背景及過去向政府提交信件

小計 55份

## 立法會發展事務委員會（2010年11月20日及12月7日）特別會議公眾意見書

<u>姓名／團體</u>	<u>縮寫代號</u>	<u>日期</u>	<u>備註</u>
56. 藍屋居民權益小組	藍屋權益小組	11月	
57. 土瓜灣張先生	張先生	11月18日	

## 立法會發展事務委員會（2010年11月20日及12月7日）特別會議公眾意見書

<u>姓名／團體</u>	<u>縮寫代號</u>	<u>日期</u>	<u>備註</u>
58. 民主黨九龍西支部	民主黨九龍西支部	11月10日	
59. 關注舊區住屋權益社工聯席	關注舊區住屋權益社工聯席	11月17日	
60. 觀塘新隆大樓業主立案法團	觀塘新隆大樓立案法團	11月11日	
61. 香港房屋經理學會	房屋經理學會	11月11日	
62. 香港建築師學會	建築師學會	11月	
63. 香港地產建設商會	地產建設商會	11月29日	
64. 香港社會服務聯會	社聯	11月20日	
65. K28 波鞋街關注組	K28 關注組	11月8日	
66. 九龍城區舊區網絡	九龍城舊區網絡	11月20日	
67. 林浩揚(油尖旺區議會議員)	林浩揚議員	11月6日	
68. 凌鳳霞	凌鳳霞	11月10日	
69. 凌鳳霞	凌鳳霞	12月3日	
70. 舊區租客大聯盟	舊區租客大聯盟	11月	
71. 潘志文(九龍城區議會議員)	潘志文議員	11月8日	

## 立法會發展事務委員會（2010年11月20日及12月7日）特別會議公眾意見書

<u>姓名／團體</u>	<u>縮寫代號</u>	<u>日期</u>	<u>備註</u>
72. HK 重建關注組	HK 重建關注組	11 月 20 日	
73. 順寧道重建關注組	順寧道重建關注組	11 月	
74. 南土瓜灣關注組	南土瓜灣關注組	10 月 5 日	
75. 公共專業聯盟	公共專業聯盟	11 月 17 日	
76. 大角咀互助資源中心協會	大角咀資源協會	11 月 6 日	
77. 姚小容	姚小容	11 月 8 日	
78. 楊位醒(東區區議會議員)	楊位醒議員	11 月 13 日	
79. 觀塘市中心區重建業主立案法團	觀塘市中心區業主立案法團	12 月 7 日	
80. Mr Brandon K Yong	Brandon Yong	12 月 7 日	
81. 觀塘重建區商舖租客關注組	觀塘重建區商舖租客關注組	12 月 7 日	

小計 26 份

註 1：以上書面意見以英文字順序排列

註 2：立法會發展事務委員會特別會議(2010年11月20日及12月7日)共收到 26 份公眾意見書，其中 7 份亦送交發展局

註 3：總數共 74 份書面意見