



香港青年協會 青年領袖發展中心

第十一屆（第二期）「青年立法會－議政訓練證書課程」

課程報告

市區更新是一項觸及社會及經濟層面，並涉及眾多持分者的重要發展課題。公眾參與對其發展策略及檢討尤其重要。其中，青年參與及他們對市區更新及重建策略的聲音及意見更是不可或缺的元素。為此，第十一屆（第二期）「青年立法會－議政訓練證書課程」特以《市區重建策略》檢討作為課程的其中一項主題，讓青年以多角度思考、理性探究及建設性討論的原則，探討其課題，並提出具建設性的建議。

一．「青年立法會－議政訓練證書課程」簡介

香港青年協會一直致力培育青年成為關心國家、貢獻香港的中流砥柱；並且協助他們發揮優秀潛質，為社會作出貢獻。過去十屆的「青年立法會－議政訓練證書課程」，我們已為超過 500 位學員提供了基本的議政訓練課程，讓他們掌握分析及討論議政的能力。

而第十一屆（第二期）「青年立法會－議政訓練證書課程」將繼續透過議政訓練及模擬香港特區立法會的運作，並配以《市區重建策略》檢討及於立法會的辯論，讓學員以多角度思考、理性探究及建設性討論的原則，以及循序漸進的演講及辯論訓練，提升他們的議政及提出建設性意見的能力。最終希望在加深學員對立法會的認識的同時，能為本港培育一班具備公民素質及關心社會事務的新一代年輕公民。

二．課程目標

- 透過為期共 16 節的課堂/工作坊及青年立法會會議，使學員體現青年議政
- 增加對社會的承擔，積極參與社會事務討論，包括：《市區重建策略》檢討及 2009/10 年度發表的財政預算案等
- 透過工作坊，認識立法會運作及從事政策分析的應有態度及重要性：從多角度思考、以理據為本的分析及作出具建設性的建議
- 提升社會政策分析能力、議政能力及公民議識
- 提升辯論及演說技巧，建立自信心

三．參加者

- 共 24 名中四及中六學生

四. 課程內容

課程內容	日期	時間	地點
課程導引及青年議政	28/02/09 (六)	14:00-17:30	*
工作坊一 立法會功能概覽及 立法會功能(一)控制公共開支	07/03/09 (六)	14:00-17:30	*
工作坊二 控制公共開支 嘉賓走訪(張國柱議員)	14/03/09 (六)	14:00-17:30	*
工作坊三 走訪民間智庫 (智經研究中心及匯賢智庫)	21/03/09 (六)	14:00-17:30	*
立法會參觀	23/03/09 (一)	16:00-17:00	LEGCO
工作坊三 控制公共開支辯論賽	04/04/09(六)	9:30-13:00	#
工作坊四 立法會功能(二)監察施政 探討《市區重建策略》檢討	13/04/09(一)	9:30-13:00	#
工作坊五 立法會功能(三)制定法律	13/04/09(一)	14:00-17:30	#
立法會旁聽 發展事務委員會檢討《市區重建策略》	15/04/09(三)	09:00-12:45	LEGCO
社區考察(灣仔區) 嘉賓會面(劉秀成議員, SBS, JP)	16/04/09 (四)	14:00-17:30	@
工作坊六 《市區重建策略》檢討辯論賽	18/04/09 (六)	9:30-13:00	@
工作坊七 制定法律辯論賽	25/04/09 (六)	9:30-13:00	#
工作坊八 質詢	25/04/09 (六)	14:00-17:30	#
工作坊九 議案辯論及法案審議	02/05/09 (六)	9:30-13:00	#
預備青年立法會會議	02/05/09 (六)	14:30-18:30	#
青年立法會會議	08/05/09 (五)	18:00-21:00	香港大學

* 香港北角百福道 21 號 香港青年協會大廈

中環皇后大道中 99 號 中環中心地下 6 室 香港青年協會青年領袖發展中心

@ 灣仔太原街市區更新匯意坊

LEGCO 中環昃臣道 8 號 立法會大樓

五. 內容形式及詳情

• 理論講座

透過活動重點講解議會運作及政策、政制分析的理論及重點。



課堂以互動形式進行



• 互動形式教學

學員透過親身參與議政活動，並就《市區重建策略》檢討進行社區考察、立法會旁聽、嘉賓座談會及學員辯論賽等活動，加深學員對《市區重建策略》檢討的認識。

學員透過市區重建局職員陪同及介紹下，於**灣仔區進行社區考察**，當中包括茂籬街及和昌大押一帶等，並就課題進行深入探討。另外，學員亦就《市區重建策略》檢討與立法會議員**劉秀成議員**，**SBS**，**JP** 會面，並積極地向他發表他們的看法及建議。

同時，為增加學員對《市區重建策略》檢討及立法會功能的認識，學員參與**立法會發展事務委員會檢討《市區重建策略》之旁聽會議**。此外，學員亦透過彼此之間的**辯論比賽**，鞏固所學的知識及啟發。



學員與立法會議員劉秀成議員，SBS，JP 會面，深入討論《市區重建策略》檢討。



學員在市區重建局職員陪同及介紹下，於灣仔茂籬街及和昌大押一帶進行社區考察，並與市區重建局職員就《市區重建策略》檢討進行深入討論。



學員亦透過彼此之間的辯論比賽，交流對《市區重建策略》檢討的意見，鞏固所學的知識及啟發。

- **議政工作坊**

透過政策討論，從多角度分析《市區重建策略》檢討，從而加深學員對議會運作及社會問題與政策分析的認識及參與。另外，學員亦被安排**參觀立法會大樓**、於**立法會事務委員會會議進行旁聽**及與**立法會主席曾鈺成先生進行真情對話**。



學員於立法會大樓進行參觀及旁聽立法會事務委員會會議。



學員與立法會主席曾鈺成先生進行真情對話，並於活動前接待曾鈺成先生。

- **青年立法會會議**

透過模擬立法會會議，學員將扮演不同黨派或背景的議員及官員，並於香港大學校務會議廳中，就《市區重建策略》檢討進行質詢，讓學員親身體驗在議會上的議政經驗，同時加深他們對《市區重建策略》檢討的認識及參與。我們亦邀請了現任立法會議員**梁美芬**議員擔任嘉賓主席，並就議題及各學員的表現進行回饋。另外，我們亦會邀請過往的學員及其他課程學員參與青年立法會會議，參與人數達 45 人。



第十一屆(第二期)的青年立法會會議，由梁美芬議員擔任嘉賓主席，並就議題及各學員的表現進行回饋。



各學員就《市區重建策略》檢討進行質詢及討論。

六. 學員對課程的回饋

- 我們於整個課程的最後一節，向學員派發檢討及評估問卷，以衡量學員於課程內的進步和得著。

學員對課程滿意程度的評分(1-5 分)：1 為最少、5 為最多 (問卷數目：13 份)

內容	平均分	4 分所佔 百份比	5 分所佔 百份比	超過 4 分以上 所佔百份比
整體以言，課程能達到學員的學習目標	4.4	58.3%	41.7%	100%
學員對課程的整體滿意程度	4.6	41.7%	58.3%	100%
課程能增加學員對立法會的認定及了解	4.6	41.7%	58.3%	100%
課程能提升學員對社會事務的參與及關注	4.5	50.0%	50.0%	100%
課程能增加學員對公眾演說的能力及信心	4.8	25.0%	75.0%	100%
課程對學員日後參與社會事務有幫助	4.6	25.0%	66.7%	91.7%

課程整體經驗總結：

- 「課程讓我從不懂半點辯論技巧到能夠於短時間內組織演說講稿。是次課程內容十分充實，讓我們接觸到不同的社會問題，例如《市區重建策略》檢討及法律制定等。」
- 「在整個課程中，我學習到很多有關立法會的知識，同時亦提升自己的社會責任，加強自己對社會時事的關心。」
- 「課程讓我從多角度及有理據的思維模式下去看一件事。另外，我在這裡的最大得著是擴闊了我的視野，當中包括到香港大學進行立法會模擬辯論給與多位社會人士交流等。」
- 「透過課程，我認識及了解立法會的運作，而且得到不同機會與社會人士會面，直接地了解他們對不同議題的看法，更直接地接觸給了解社會問題。」

七. 學員對《市區重建策略》檢討的看法及建議

我對《市區重建策略》檢討的看法及建議

朱國寶

中華傳道會安柱中學

中學四年級

對於市區重建策略的問題，本人有下列幾項意見。

第一，我認為市區重建局（下稱市建局）應提高其透明度。市區重建工作由選址、諮詢、收購、清拆以至完成重建，都涉及大量而且繁複的過程和步驟，我建議市建局把有關過程的資訊公開給公眾，讓市民有機會清晰地了解箇中進度，特別是受重建影響的居民和商戶。二零零九年四月十五日，我出席旁聽立法會發展事務委員會的會議，當中列席的包括受市區重建影響的觀塘區居民。他們提到當市建局進行收購時，並沒有與居民和商戶協商及討論，只由市建局委託測量師訂出價格，及後居民亦未能詳細閱讀測量師行的報告，便要草率作出決定。因此，在訂立賠償呎價方面，我認為市建局應該把相關的報告和資料以及計算準則向有關的人士公開，有需要時亦可以共同協商，以確保賠償價格在公平和公正的情況下訂立。

第二，市建局應保留區域於重建前原有的特色。旺角朗豪坊、觀塘 APM 和荃灣荃新天地的設計都是美輪美奐，但與它們與四周的舊區、工廠大廈卻有點格格不入；看看位於灣仔的「和昌大押」，雖然沒有經過嶄新和現代化的洗禮，但卻仍然為途人帶來煥然一新的感覺。我認為市建局在進行重建時，未必一定要以清拆的方式，可以以改裝的方法，把建築物改建成住宅、博物館、甚至餐廳等，從而把該處獨特的文化保留。例如即將進行重建的旺角「波鞋街」，市建局可以考慮以「拆上不拆下」的方式，保留街道兩旁的街鋪，藉此保留區內街道原有的街鋪特色。

「以人為本」和「保存地區特色」都是市建局進行市區重建的宗旨，而上述兩項建議亦正正符合了這些宗旨。

我對《市區重建策略》檢討的看法及建議

蔡寧致

中華傳道會安柱中學

中學四年級

香港是一個有超過一百五十年歷史的城市，所以當城市的某一部份出現老化，阻礙社區的正常發展；甚至威脅居民生命及安全時，重建工程是刻不容緩和無可避免的。

事實上，市區重建能解決舊區積累多年的安全及衛生問題，提高該區的土地價值之餘，也能避免舊樓因以上問題而在未來成為沉重的經濟負擔。大角咀一帶舊樓建築結構老化，僭建問題嚴重，對住客和途人安全造成威脅。旺角經改建的舊式商業大廈消防系統普遍不完善，不啻是鬧市中的計時炸彈。去年八月的 XX 大廈大火就是一樁人為的悲劇。另外，旺角舊區近年鼠患問題嚴重，而且冷氣機老化滴水，令退伍軍人症的傳播更容易。因此，經妥善監管和規劃的重建，可以解決以上問題。

然而，市區重建局自零一年成立以來，重建項目卻多次遭居民、環保組織及保育團體非議。我認為市建局應透過市區重建策略檢討，總結過去八年經驗並集思廣益，令重建工程更臻完善：

一、重建項目不應與該區環境格格不入，設計應融入地區特色。重建項目應避免在該區衍生其他問題，如西九龍居民關注的屏風樓問題。因此，市建局和政府在建前應為該區作出全面規劃，以免重建項目造成浪費

二、市建局應考慮讓有地區特色的商舖在重建後於原址繼續經營，或讓社會企業在該址經營，以維持建築與社區間連繫，避免建築成為不折不扣的裝置藝術或全港隨處可見的大型商場。

三、市建局必須意識到，古舊建築若得到善用，本身並不對城市發展造成阻礙。若安全和衛生問題得到解決，設施被更新，舊樓的潛力無可限量。事實上，新加坡和倫敦舊城區具歷史價值的建築經修繕後成為知名的旅遊點，直接帶動該區經濟發展。

其實若更多市民能參與市區重建，市區重建工程將可以更順利地進行。作為中學生，我們應該更關心城市的發展並表達意見，裝備自己作香港未來的領袖。

我對《市區重建策略》檢討的看法及建議

林梓熒

中華傳道會安柱中學

中學六年級

作為年青人，我十分明白年青人的需要。在此，我希望市區重建局對社區作規劃時可嘗試考慮年青人的需要，在重建項目上除了建設高尚住宅及大型商場，還可特別為年青人提供設施，使區內的年青人受惠，並更能健康和快樂成長。

年青人除了在學校讀書，課餘時還會使用社區內的文娛及康樂設施。一般而言，社區內的文娛及康樂設施都發展得很完善，但除了這些設施，許多年青人還希望社區內有一些與朋友相聚娛樂的地方。現暫稱這概念為開放式空間。

這些開放式空間是一些面積大能容納較多人的室內環境。年青人在這裡有自由及私人空間，是一個既舒適而又有吸引力的環境，讓年青人可在內談天及進食。空間的活動可也年青人自行計劃或發揮，但必定是健康和有益身心。例如：小組在空間裡討論功課及會議；大伙兒在空間裏遊戲及開派對；空間甚至可以提供影音設備供年青人大伙兒看影片，或適當地玩電子遊戲機。

年青人是最有活力的，朋輩的關係在他們心中比任何年紀的人都來得重要，很多時候，他們都希望有一個較大型的地方供他們相聚。社區內固然有許多休憩公園，而且廿四小時開放，但室內環境比室內環境更適合他們活動。當然年青人也可以到樓上咖啡室、餐廳相聚，但這些還是公眾地方，當大伙兒興高采烈玩樂時，就會顯得有點不自然，再者大伙兒難免做成不少嘈音，這也會為其他公眾帶來不方便。學校當然也是一個不錯的選擇，但開放時間有一定限制，而且自由到有限，不同學校的朋友也難以在此聚會。所以，一個最理想的開放式空間就是一個既舒適、自由及更有私人空間家。但香港人的家面積大得有限，然而在一群年青朋友中，有一個朋友能提供一個開放式的家，供大伙兒相聚，卻不是一件易事呢！因此，如果社區內有一個屬於年青人的家，實在妙極。而我想：這就是上述的「開放式空間」。

開放式空間可以是以租用形式供年青人使用，當然價錢要大眾化，一般年青人能負擔。可以由政府直接管理，也可支助社區團體籌辦，讓空間成為社區中心的一部分，為年青人提供一個安全而且健康的娛樂場所。當然，管理單位可定立使用守則，以作適當的監管及保障空間適當使用，情況就如政府提供室內運動場給公眾使用一樣。開放時間應與年青人的娛樂時間配合，例如上學時間可休息，但卻較晚才閉門；也可以於長假期加多開放。

再者，如果開放式空間真能落成，不妨加多點年青人的意見，甚至由他們設計這個屬於他們的家。

開放式空間一直以來都是我夢想的社區設施，相信也是很多年青人的心聲，希望重建項目能成就年青人的美夢，更多從他們的需要和角度出發，使他們在社區內活得更健康和多采多姿。

我對《市區重建策略》檢討的看法及建議

馮文好

中華傳道會安柱中學

中學六年級

市區重建是爲了建立一個更爲舒適的環境給市民享用而清拆或修復樓宇。可惜，不同的媒介告訴市民的是市建局有不少的失誤，例如：屏風樓，遲遲不收樓而導致樓宇日久失修，沒有措施鼓勵業主主動維修，沒有措施支援一些在重建中受影響的小本經營者，沒有追蹤行動去調查因重建而搬遷的住戶的生活素質等等。

香港地少人多，樓宇愈起愈高爲配合人口的需求是正常的事，但是若沒有一個長遠的規劃，合適的分析而茂茂然在一棟棟高樓大廈會影響周圍的通風系統。例如：荃灣建一棟 50 層以上的萬景峰，影響到川龍街一帶的通風系統。市建局有沒有設立檢討委員會爲此作出檢討呢？

同樣令人不解的是市建局公布了前土發公司遺留下來的廿五個重建項目後，卻遲遲未處理，令重建項目內的住戶「等收樓」而不主動維修樓宇，居住環境日差，以中環結志街爲例，近嘉咸街那一端已公布納入重建範圍附近的唐樓日久失修，但近鴨巴甸街另一端的唐樓卻有定期維修，反映前者業主受市建局公布重建項目的政策影響，而放棄維修樓宇。選擇由政府主導去重建的同時爲什麼不鼓勵業主多維修自己的樓宇或以罰款懲罰那樓宇失修的業主？其可減低政府的支出，又可共創美好社區。

本人認爲復修，活化可與重建工作比重一樣。建立一個更爲舒適的環境不一定要連根拔起地把整個社區重新設計。新的設計未必可以一齊都美好，因爲原本街道的由歷史形成的獨特特色未必可以重設。儘管新的設計有無數的模仿，都是沒可能做出由歷史形成的獨特特色。若果環境不是太惡劣如旺角般，四周老鼠的，本人認爲復修，活化該是優先考慮的選擇。

「樓換樓和舖換舖計劃」不是不可取的，因爲可以減低重建對社區網絡的破壞。大部分的居民可留下而不用遷出，人與人之間的關係可以保持。再者，此舉可免除了很多收樓時與業主的衝突。同樣，小本經營和富有特色的店舖可保留。

本人認爲市區更新應爲社區帶來更優質的環境，可從三方面：環境 (ENVIRONMENT)，經濟 (ECONOMY) 和社會 (SOCIETY) 考慮重建策略。我個人認爲綠化社區是最重要的，清新少污染的環境，這可提高生活水平，減少污染對市民健康的影響，亦是城市人享往的生活。做法可以簡單的在天台與路邊街道種植植物。

我對《市區重建策略》檢討的看法及建議

林曦

匯基書院(東九龍)

中學四年級

我對於現時市區重建策略檢討有以下建議：

1. 增加對公眾的宣傳，讓公眾了解重建方案，好處及影響

雖然市區重建局過去也有作過宣傳，但宣傳力度卻不足以讓市民對項目有認知及了解。如果市民對項目，其用意及將來的發展方向未有了解，容易受其他輿論影響觀感，造成項目進行的阻力及市民的不信任。可以考慮將宣傳擴展到電視及電台，作出長期的宣傳，宣傳有關市建局於項目所完成了的工作，以增加支持及認同；宣傳有關項目的好處及願景，讓市民對項目有信心。宣傳能讓已完成計劃的重建項目進行得更順利及更受支持。

2. 在每個項目推行前，也進行大型的諮詢活動及工作

現時，市區重建局有對重建收集民意，但是只有部分人知道有收集民意的活動，很多人因為不知道有甚麼發表方法及途徑而光脆不理會事情。如果市區重建局在每個項目前也舉行大型諮詢活動，如論壇，作出大力宣傳那諮詢活動，及邀請傳媒參與，相信能夠啟發市民參與為重建作出思考，以集思廣益。如果像現時般，市民連有一個怎樣的項目，怎樣的表達途徑也不知道，市民又如何會為項目思考建議，最後的計劃要得到大部分人民支持及認同因而也有難度。對於民意調查，還能在重建該範圍及附近作問卷訪問，訪問該區的住戶，工作的人以及任何有機會受影響的人，以全面了解該區人民的意願及希望的發展方向。如此，重建的計劃除了能夠集思廣益，得到一個較符合多方利益的方案外，還能得到開放及民主的形象，得到支持。

3. 在計劃落實後，立即進行工程，緊隨時間表

重建的工程落實，必定會對部分市民造成影響，然而，如果每個工程及項目也能迅速完成及動工，不拖延半點時間，這樣除了對該區經濟及交通有利之外，也能建立一個高效率的形象，將來市民也不會再對於重建有抗拒。像觀塘重建的項目，弄了上十年也未開始，對市民的負面影響相當大，同時也拖慢了該區的經濟發展，最後連衛生等問題也被連鎖波及。若市民看見每個計劃動輒要弄上十年，而每每工程也不能如一開始的時間表所列明，市民對重建就不會再有信心，也不會支持重建，對當局留下負面印象。重建局在處理將來計劃時應先公開定立工程及計劃時間表，把握時間完成計劃，照時間表辦事，不浪費時間。

我認為市區重建局將來再有重建計劃時，應以保存當地文化，將經濟以及環保融合為主要方針。首先保存文化能顯示政府對當地居民的重視及尊重，能夠得到支持，也能保持當區的獨特之處，以確保該區與其他地方的競爭力及發展旅遊的潛力；將經濟和環保融合，因為經濟能確保該區居民的生活以及發展，為該區加入生氣；環保為時下趨勢，可以得到各界支持及認同，同時也能讓該區環境更好，人民生活

質素提高，也可以改善健康。總而言之，我認為市區重建局需要額外重視文化，經濟及環保。

我對《市區重建策略》檢討的看法及建議

宋彥文

德雅中學

中學四年級

我認為市區重建策略是一個有建設的項目。香港的發展急速，往往在集中發展某方面下，會忽略了其他方面，造成重點與非重點的發展差距極大。市區重建正正就能令我們作一個檢討，將一些已不適用於現在及長遠發展的設施，重建為適合的配套。

以旺角波鞋街為例，該區建築密度高，上居下舖，人流亦很多，無論是噪音、空氣質素、霓虹燈的光線、保安等問題，都對居民造成極大的滋擾。

若果，重建後亦以興建住宅為主的話，未能改善問題，就會失去重建的目的。

另外，我認為香港具備不同發展方向的條件。因此，重建後的設施可以較多元化，並保留地區特色。

我們需要的是一個以金融為主體，中西文化匯聚的香港，不是一個像香港一樣大的中環或旺角。

我對《市區重建策略》檢討的看法及建議

李家騏

聖保羅男女中學

中學四年級

本人認為所有重建項目都應以民意為基礎，並顧及當地特色。當局亦應在重建同時，考慮加強綠化及公共休戲空間。現時大部份地區都缺乏一些社區康樂設施，城市過高密度發展，而油麻地、油塘等目標重建地區更是當中的表表者。所以規劃時亦可多聽取地方人士意見，集思廣益，確保是次重建能夠為整體社會帶來最大利益。

本人明白向業主收購物業有一定的困難，但當局仍應保持應有的透明度。將回收樓價變成與業主之間的保密協定、以「逐點擊破」式回收，手法嚴重破壞社區鄰社關係。業主可能為了避免別人妒嫉自己較高的回收樓價，而產生鄰社之間的互不信任。估值時也不宜為了順利「解決」這些舊樓業主而提出過高的估值，這樣不但會開出壞先例，亦妄顧其他納稅人的利益，令重建工作更加艱巨。

本人建議當局應以樓宇更新維修為優先，重建為最後考慮。畢竟這些重建工作都會破壞社區的原貌，亦非最具成本效益的方法。當局應主力協助業主進行樓宇復修工作，盡可能保留社區原貌，保留香港的原有特色。

最後，當局應將各項招標工作公平公開地進行，並在重建一些爭議性較大的地區前做好一切諮詢工作，避免再出現一些類似皇后碼頭、天星碼頭等的事件再次發生。只有把每項重建工作都做好，定能建立一個更美好的香港！

我對《市區重建策略》檢討的看法及建議

蕭猷權

聖貞德中學

中學六年級

青年立法會這個課程，增加了我對市區重建工作的認識，現就分享我對市區重建策略的看法。市區重建局採用四大業務策略作為其工作方向：重建發展、樓宇復修、文物保育以及舊區活化(4Rs)，以達至提升舊區市民生活質素的目標。

不過，市區重建局的工作很多時未能兼顧舊區基層市民和小商戶的利益。市建局很多時將舊區化身成現代化商場和大廈，忽視舊區文化和小眾行業的利益，時事評論員黃英琦批評，市區重建策略沒有考慮舊區小商戶的利益，只懂得賠錢將商戶「踢走」，例如灣仔囍帖街、旺角波鞋街和大角咀五金行聚集地等。商戶要在同區另覓店舖談何容易，他們最終被迫要到其他地區經營或者結業，未能繼續生存，更勿論受惠於市區重建。黃英琦更指出每個舊區都有其特色，但市建局和發展商往往只懂得將舊區重建成商場和屋苑，忽視舊區文化，破壞舊區特色，灣仔囍帖街等多個特色社區，因重建而消失，實在令人惋惜，可見市建局未能做到「保育」的策略。

另外，在重建的過程中，「樓上舖」的商戶其實是最辛酸的一群。據《東方日報》的社評，「樓上舖」是香港市區一大特色，展現本土經濟和地區特色的空間，無論是已經清拆的灣仔利東街或即將清拆的旺角波鞋街都有不少樓上舖，但市建局在收購時，卻堅持按原來（即五十年前）的用途劃分商業和住宅單位去決定賠償金額，這種賠償方式對於這些小商戶來說十分之不利，取得的賠償額很低，很難在同區買一個相類近的單位繼續經營下去。再者，樓上舖大多是家庭事業，生意本來可以父傳子、世代經營下去，但重建卻打斷和摧毀了延續性，這些家庭都要重新打算。

最後，希望市區重建局在收購舊區樓宇時能夠改善上述的問題，達致以人為本的目標，多從舊區市民、小商戶的利益出發，保育舊區特色文化，保留大家的集體回憶，做足「4Rs」。

我對《市區重建策略》檢討的看法及建議

陳駿昇

聖貞德中學

中學六年級

市區重建項目的進行，是爲了提高地積比率以使土地可以得到更有效的運用，亦是爲了配合更切合時代、經濟、居民需要的城市規劃。但在重建進行的過程中，所需要、亦是應該考慮的，不單是以上兩項，而是受項目影響的居民、商人、區域或街道特色，以至留存在某些人的心目中的回憶和情感。究竟兩者之間如何平衡？這是市區重建局需要強調及注意的，而在爲期 2 年的市區重建策略檢討的過程中，亦需多加研究，務求令這次檢討取得一定的成效，以使市區重建策略無論在概念或是實際運作時都能真正平衡各方面的利益，避免反對聲音的出現，更有效率地達致市區重建對社會的重要益處。

有關督導委員會的角色及作用

督導委員會的成立目的是監督市區重建策略檢討的進行，姑勿論委員會是由那些人組成，其角色都應該是具備客觀性，這樣才可以真正發揮委員會在於「監督」方面的作用。在委員會的兩次外地考察經歷中，應該獲得了不少其他地方的市區重建經驗。這些經驗的參考價值及作用實取決於委員會對其所採取的態度。當中可能有些是值得香港借鑑的，但基於某些委員的立場或本身的身份、利益，卻否定了外國經驗的參考價值，令檢討只在原地踏步，並無有意義的成果可言。因此，各位督導委員會的委員都應該摒棄本身的身份，放開心胸去嘗試接納、消化考察得來之經驗，轉化爲市建策略檢討的成果，爲制定出更適合香港的市區重建模式踏出重要的一步。

有關市建策略檢討中收集市民意見的環節

市建策略中強調要「以人爲本」，而檢討中亦著重收集市民意見，這種重民意及顧及市民利益的態度、做法無疑是十分可取的，但在實際上如何看待或處理民意的難題卻是市建檢討中必需解決的。

督導委員會曾經到東京作考察，而從考察報告中反映出日本在某些處理民意方面的手段上是相當值得香港學習的。就日本的情況而言，日本有法例規定所有的重建項目必須得到三分之二的住宅及商鋪業主同意才可予以通過及進行，而負責重建的單位亦願意多走一步，嘗試取得所有人的同意。這樣一來，不但能確保所有人都認同有改變的需要，亦可避免日後發生不必要的爭拗；在賠償方面，任何賠償問題及相關權益都是由一個非政府組織所負責，這種做法令賠償問題得以由一個非涉及重大利益的「第三者」以較爲客觀的方式解決；而受影響的住宅及商鋪業主亦可選擇在重建後返回原來的地點，這種給予市民「多一個」選擇的做法令賠償政策加添一份「以人爲本」的氣息。

總括而言，本人認爲政府在進行市建策略檢討時必須以認真、重視的態度收集

及考慮市民的意見，並將意見歸納和採納，令市區重建這一個對市民影響重大的長遠計劃可以更為著重市民的利益，最終使市民能樂意接受重建及享受到重建後所帶來的益處。

我對《市區重建策略》檢討的看法及建議

區陪芝

伊利沙伯中學

中學六年級

我對市區重建策略檢討的建議及看法—從喜帖街說起：

「溫馨的光景不過借出，到期拿回嗎，等不到下一代，是嗎？」

謝安琪的喜帖街，不單反映出時下愛情的虛幻，更訴說著市區的變遷。政府有見部分舊城區已不能符合社會發展的需要，所以發展局制訂出一套市區重建策略，作為市區重建的依歸。

然而，市區重建策略並不能只按照二零零一年的諮詢資料為藍本，隨著時代變更，這份策略也有一些需要改進的地方：

1. 在策略第 4 點中，有提及到「政府在進行市區重建時，會緊守以下重要原則」；但這些原則只是一些抽象的概念，並沒有一個量化的標準。例如：「為進行重建項目而物業被收購或收回的業主，必須獲得公平合理的補償」但何謂公平合理，則沒有任何的論述。
2. 第 5 點 G 項提出，「保存具歷史、文化和建築學價值的樓宇、地點及構築物」，但缺乏一些對周邊環境的相關重建方向。例子有灣仔茂蘿街的戰前工人宿舍，雖然得到保育，但周圍的街道景物並不與宿舍融合，與旁邊的英皇娛樂大廈比較，更顯得突兀。
3. 第 5 點 L 項指出了「以具吸引力的園林景觀和城市設計，美化市容」。但本人曾於報章上看到在觀塘裕民坊重建計劃中，兩棵植於觀塘政府合署的老樹要被鋸走。樹木是城市的重要綠化資產，而老樹更是人們的集體回憶。保育或移植老樹，絕對與 L 項有相得益彰的效果，又何苦要斬樹呢？
4. 第 9 點清楚說明「市建局的運作亦應公開及具透明度」，可惜的是，在觀塘裕民坊重建計劃中，有關文件居然不能公開，這樣斷然是沒有透明度可言。何謂透明度，似乎還沒有一個清晰的界定。
5. 於第 33 點中，「市區重建社區服務隊應獨立運作」，但在實際情況中，服務隊受薪於市區重建局，這存在著直接的利益衝突。社工未必可以將一些對市建局不利的意見傳遞給市民知道。

總括而言，在透明度方面，市建局在某些方面欠缺清晰解釋，令市民未必了解每個重建計畫的細節；而一些抽象的觀念並沒有量化的論述。希望市建策略能更完善，為不同的持分者爭取最大的利益。

我對《市區重建策略》檢討的看法及建議

任配言

新界鄉議局元朗區中學

中學六年級

市區重建屬於持續發展的項目，所涉及的範圍極廣。我和我的家人都認為很難就個別項目評價，始終市民都不是建設及建築的能手，在重建項目的設計及實用度上我們實在不能給予意見。

不過我們真確認為，政府要以民為本。要知道在一個社區內齊集著不同的人，要平衡各方的利益實屬艱難。因此，政府首要做的就是每個項目的開展時清楚交代工程的計劃和影響程度。一定要注意民心的轉變。

我們認為，首要是確保市民的安全，讓他們在重建期間仍能安心生活。另外亦要保持環境清潔，妥善規管建築廢料的處理，以免影響居民生活。重建需時，在期間的交通及社區設施的安排亦要處理得宜，除了要方便居民之外，亦不可大大破壞該區的營商環境，讓店主和居民都可以安然度過重建的時期。

除了重建期間，收回物業等前期工作最為困難，政府可以多點派員進行家訪或舉行業主大會，先徵求住戶意見，盡量平衡各方要求，有理可行的亦應考慮，以免引起民憤。不過亦要小心有人存心欺壓。

最重要的是有關古蹟保育的問題，我們明白政府有一班專業人士決定什麼才值得保留，不過有些時候亦可想想是否一定要清拆。城市發展不等於破壞，我們要的是活化。政府可以把舊的換新，不一定要拆毀。可以保留建築物外殼，把內部改裝成新的用途，這讓可以保留集體回憶又可以發展工業，相對反對的聲音較小，政府重建亦會更順利。

我對《市區重建策略》檢討的看法及建議

黃泳怡

聖公會呂明才中學

中學六年級

對於《策略》所規劃的九個重建目標區，不少市民都會對此或有疑問：那些目標區是如何選出？在該區所進行的重建項目又是否符合多數人的利益呢？在重建的同時又可否保留到該區的特色呢？而這又可否符合可持續發展的原則？

以觀塘的重建項目為例，觀塘是一個工廠區，區內工廠林立，與相鄰的大型商場根本就格格不入，格調完全不一；一街相隔，就令人仿如到了另一社區，這並不是一個好的重建計劃。重建背後的理念是希望可以改善市民的生活素質、建立更佳的交通網絡等，但這並不代表每每在重建項目中加入一個大型商場作地標便可以解決問題。

無疑地，一個大型商場可以增加人流，為該區注入動力，但此卻令一個又一個社區失去原有的特色，令香港的各個區都變成一個模樣的大型商場，那樣試問長遠又如何吸引到更多的旅客到訪、增加他們到港的次數呢？在每次的重建計劃中，建設大型商場總會成為考慮項目之一，各大集團爭相前來分一杯羹；但這卻不斷扼殺小商戶的生存空間，隨著鋪租上升，大集團的加入，從前的「小本生意」已紛紛變成連鎖店的生意。

反觀倫敦，地產商無法沾手舊區重建，區內少了簇新商廈和購物中心，卻造就了很多工匠和小商戶的生存空間，區內生氣勃勃，也不乏遊客造訪。這可反映出大型商場不是唯一一個吸引旅客的景點，而一些具有特色的社區反多吸引更多旅客前來了解區內的文化。一個成功的重建計劃是可以在重建的同時仍保留該區的原貌，保持該區特色，這亦是可持續發展的理念。所以，當制定一個重建項目時，最先考慮的是保留該區特色，保留一些古蹟文物、有代表性的建築，而加入大型商場只是最後的一個選擇。

重建計劃中最重要亦最困難的就是如何保留區內居民的那份「情」及區內的網絡，讓居民可以繼續維繫。對於小商戶及居民，當局可以考慮「鋪換鋪」、「樓換樓」的方案，而對一些在區內經營生意或居住一段時間的，更可以考慮減免他們的租金，這舉可令更多人留於原區，而區內的網絡也盡可能不被破壞。

另一方面，正如《市區重建策略》所指出，市區重建應落實「以人為本」的工作方針，應要顧及不同持份者及公眾的利益，所以聽取不同持份者及公眾的意見是必須的，亦應參考專業人士的意見，多舉辦不同的工作坊及會議，收集各方的訴求及建議，最終才定立一個符合到各方利益之方案。再者，市民的參與固然重要，但重建計劃都必須有高透明度，讓市民了解計劃的最新發展及進度。

最後，希望有更多人可就市區重建計劃發聲，表達各人的意見，令各個項目都能被大多數人所接納及支持，藉以加快市區重建的進度。

我對《市區重建策略》檢討的看法及建議

陳曉樂

張振興伉儷書院

中學六年級

市區重建是城市發展的重要一環，也是一個極之困擾的問題，皆因市區重建涉及的範圍既深且廣，重建當局需要考慮的不單只是受重建計劃影響的各持分者的利益，需要顧及重建對環境、文物保育等各範疇的影響。對於現時市區重建項目仍因存在利益衝突等問題而拖延甚久，例如：波鞋街的重建計劃，然正如上述市區重建所牽涉的層面很廣，不能一時三刻、草率地完成，不過，市區重建局有必要加緊對受影響區域的市民溝通，務求使重建項目更順利落成。

對於現時市區重建的策略，我有下列的建議：

首先，重建當局及政府有必要增加社會上社工社調解員的數目，以助重建項目順利實行。由於市區重建會將受影響居民遷移別處暫時居住，此會把原居民原有的社區網絡破壞。此外，部份原居民會因搬遷而對新居住環境感到陌生，漸造成情緒困擾。再者，部份原居民因搬遷而比以往更遠離工作地點，使交通費增加，這對一些低收入家庭的生活打擊尤甚，生活漸感困難而出現情緒病。基於以上由市區重建引發的問題，會使受影響的居民對市區重建產生恐懼及不滿，以致不願搬離原地，繼而阻礙重建計劃的進程。社工及調解員對解決上述問題擔當極重要的角色，通過他們與受影響居民的對話，有助消除他們的顧慮，並了解市區重建到底是那一回事。同時在重建時，若受影響的居民出現情緒問題，社工亦有助向他們提供輔導服務。

然而，現時社會上的社工或調解員的數目並不多，加上香港的社會問題逐漸增加，其增加的速度比社工增加的速度還要快。在這情況下，香港的社工供不應求，甚至有很多社工因工作壓力太大而辭職。因此，無論是要解決市區重建的問題或其他的社會問題，政府重建當局均有必要培訓更多社工以協助重建工作。

其次，我建議重建當局在施工拆卸樓宇時可用「循環再用」的策略，即將建築廢料再用，以達環保之效。例如，重建當局可有規劃地拆卸石屎，以重新用作建廈之用，一來可減少製造大量建築廢料，以致造成土地、水等污染問題。二來，循環再用的廢料可省去額外大量購買建築材料的費用。其三，有助從重建與環境保育中取得平衡。最後，更有助宣揚環保意識，重建當局更可將重建後的樓宇塑造成環保大廈，以宣傳環保訊息。

市區重建的項目影響甚廣，要辦到真正的以人為本，是十分困難的。因此，一系列的配套設施是必要的，以上兩項建議能有助協調重建與人和環境的矛盾，重建當局是值得參考的。

為讓市民的生活質素提升，社會有更快的進步，市建局應在往後的日子，更努力朝著市區重建四大業務策略進發，制造一個有活力、更具競爭力的活力香港。

我對《市區重建策略》檢討的看法及建議

李俊威

張振興伉儷書院

中學六年級

古往今來，「檢討」一詞都具劃時代的意義。它的作用在於承先啓後，蒐集一政策試驗落實後四面八方的意見，加以整合，視之爲遺教，啓迪後續，反思如何優化該策、如何補足缺失，繼而力所能及地圓滿之。《論語》有云：「吾日三省吾身。」思悟、反省，說的也就是檢討。唐太宗獨愛諫官魏徵，至其逝，不禁黯歎：「以銅爲鏡可以正衣冠，以古爲鏡可以知興替，以人爲鏡可以明得失。」以鏡反照自身，說的也是檢討。鑑古而知今，素來是推動進步的原動力，何以鑑而知、何以檢而察，除了客觀因素如審時度勢諸類，其一不可劃缺之要點就是「人」。

所謂「言人人殊」，倘以客觀的環境爲「榦」，那麼所分流衍生的，就是摻有百般多樣主觀成份的「支」。考究何以檢討，必先以人作爲出發點，也要以人爲歸向點，這點是無可厚非的大前提。回歸題目，要究市區重建檢討，必先窮其源能否切中「人」的中心歸向。恰如其份，所得所知，其打響「以人爲本」的重建目標的確可圈可點，一矢中的。話雖如此，亦有社會人士一語道破－「響亮的名號，只考文字功夫」誠然，實踐與否才是焦點所在。不過市區重建局在推行重建項目及制定檢討方針時，都屢而標榜「以人爲本」的名號，可謂貫徹始終，理念清晰，甚收鼓動民智之效。

從名號旋踵而來的，就是實踐的功夫－檢討過程能否做到「訥於言而敏於行」。要知道市區重建是一項牽涉諸多持份者的大型項目，稍一不慎，其禍之火星，燎原其期。故此重建之要領，不在工程落實之時，而是夾道兩旁的前期諮詢及後期檢討工作，同時間，兩者具在如一的必然性。檢討工作的功能，其一就是比照能否達到前期諮詢所共識的目標。如失掉這功能，不如不檢。綜觀現時的重建檢討目標，似是只是廣度而深度不足，檢討工作每每張羅穀弓，叫人引頸以待，然而市民對其先後對比往往盲點處處，不知到底事成後與其本初所定的目標相差多少。這點就須歸究於其諮詢之始，雖如天羅地網，看似無所無包，但最終共識歸一之時，卻如密室政治。說穿了，就是百姓只知有上書呈見的渠道而不知天子皇榜所在。由此而論，再言檢討，則紙上談兵，鮮有觀點可取了。

小瑕疵不足以了大局。撇開上述一點不論，然則有一點不得不讚的就是檢討工作的清晰性。檢討工作劃分三層：「構想」、「公眾參與」、「建立共識」，循序漸進，甚是可取。像書寫論文一樣，構想框架，繼而蒐集論點，最後下筆書寫，這三點緊密而成，環環相扣，貴在簡單而明確。或許有人會辯斥之爲巧言令色，空有理想而不切實際，不諱言筆者當初亦有此顧慮，但蒐集一下資料以後，終破此論，糾正觀點。實如其願，每個階段皆有實質行動証取之。

先言「構想」階段，側重點在於「訂立」，儼如一船之掌舵，倘不善水航之術，何以操掌千百船員之性命？故此，此階段重蒐賢選能，拾取具經驗者之說，引爲己用，考察研討就是此一階段的具體實踐行動。市區重建局，先後率團到東京、上海參觀當地的市區更新項目，獲益匪淺。回港後，旋即整理所見、集合所聞，匯意成

篇，發表報告而公布其成，行動之捷，應記一功。其次，此階段亦有聘任顧問公司，邀不同政界、商界人物，知名社會人士，析論項目之方針，縱橫時勢，蒐羅素材，以構築成框架。萬事俱備以後，就把意見範圍進一步開放，予最重要的持份者－「公眾」。

在「公眾參與」一環，其側重點應在於能否顧及不同人士的參與。有見及此，當局力所能及地舉行一場又一場的大小型公眾座談會、諮詢會，務求集思廣益，希望各階層的市民能夠就「構想」一階段裡所訂立的議題項目交換意見。亦定期在電台、網上發布最新資訊，務使市民能接收最新資訊從而表達意見。綜觀參與度，甚是可讚，主動參與，被邀參與的人數亦堪可參，實在鼓舞。但對於一市區而言，被動者、有所隱慮而未能予以意見者亦成憂患。這裡，姑且舉長者一輩為隅。市區重建影響甚深之一群，可謂此群獨居休隱的長者們，他們面臨屋宇將拆，離群在即，廣播數十年的鄉里情、社交圈子一夕改變，影響甚鉅。然則他們一則礙於不便，未能出席座談會抒發胸臆，即便幸而臨場者，其言之絀，甚不足以表決心聲；二則他們不擅利用網上資訊發達之便，每多窒礙油然而生，使他們有口難言。為此，當局對有關社群的支援力度的有所不及，倘餘波一朝併發，絕不可小覷。即便冰山一角，一室之隅亦應提神注意，不能忽略每個階層的利益，上至商鋪東主，下至星斗市民，也應以包容之心態詳洽以待，雖然費時，但亦非能得過且過，敷衍塞責，終歸結至最後一環－「共識」。

「共識」之類，不外乎整合意見，取長補短，決定計劃大體方向，匯百支流以成一主幹，過程一樣切忌馬虎草率。當局在過程中邀請第一、二段參與人士回頭議決，此策甚是可貴。因為只有一班一直緊貼跟進檢討過程的人士才能勝任決議共識之職。此階段難於整合，重於發布。所決所定，必須向公眾有所交待，而且宜於在發布後有所緩衝，讓公眾就發布內容進行討論，再提交新一輪意見以便修正共識。

要言之，檢討工作貴乎與持份者的通力合作。每個階段都不能私下議決而不經任何諮詢、表決。雖知共識難取，天下並沒有能讓所有人都心悅誠服之謀策，但當局要做的，是表裡如一地力所能及的滿足各人心中的大體所求。畢竟現在是當局在「太歲頭上動土」－侵擾市民原有的生活模式，強硬要他們服從己見，略嫌獨裁味甚重。大體而言，當局目前的檢討工作清晰且具條理，每階段皆有實踐落實的行動，唯小瑕小疵未能包護之，堪是遺憾，若能封隙除瑕，必定事事完美而無滲漏之危端。還望之不吝心機時間，力求盡事盡美，以共謀真正「以人為本」之道。

我對《市區重建策略》檢討的看法及建議

麥耀昆

張振興伉儷書院

中學六年級

得知發展局會在未來兩年，透過不同途徑蒐集民意，與市民共同探討如何能在市區更新過程中，為市民締造優質的居住環境，並同時保留城市的獨特風貌。由 2001 年成立至今的市區重建局，到現時為止已推展 35 個重建項目，保育超過 25 幢歷史建築物作活化再利用，使近 500 幢樓宇多於 39,000 個住宅單位的住戶受惠或將會受惠，在完成以上 35 個重建項目的同時，提供約 25,000 平方米的公眾休憩用地及約 59,000 平方米的政府、社區和福利設施，如青年中心和護理安老院。發展局聯同市建局及灣仔區議會以地區為本方式整體活化灣仔舊區。

市建局最近宣布在未來數年擴大其保育策略，保育本港 48 幢戰前廣州式騎樓建築。看到這些市建局提供的數字，可見市建局的工作成效。但這卻沒有反映當中市建局經常被批評的問題，就是公眾參與的問題。

市區重建策略檢討的首場公眾論壇就有市民提出，重建項目欠缺追蹤研究，沒法得知受影響居民的居住質素是否得到改善。還有早前 H15 規劃就被批有評近 200 個社會不同界別的公眾意見，如 H15 關注組就已提交了 11 頁紙、14 個大點的回應一只被草草化約為 6 點而被抹去。很多重要的意見，如缺乏公眾參與、發展高度、唐樓群的保存價值、擬議發展對區內交通的壓力等，都沒有被正面回應。這也是這次檢討要討論的事項，我不認為所謂的公眾參與是聽聽就算。社區上每一位持份者的意見也是十分重要的，我相信市區更新的原則「以人為本」不是空談，市區更新後最終的使用者應是廣大的市民，如果他們的意見也不被重視，那公眾參與的作用又何在呢？

另一方面，大規模重建會破壞香港歷史和居民的社區網絡，有見及此，在保育古蹟應下更多的工夫，不應因為虧蝕而不再進行，反而更應改善現存之古蹟保育制度，以達到轉虧為盈或減少虧蝕之效。還有應防止有投機者從中取利，防礙市區重建。

總結而言，是次的市區重建策略檢討，實在是有很多之地方需著墨討論，相信在市區重建的同時，市區重建局能夠平衡社會上各持份者之意見，共同構建一個和諧、美好及有社區特色的香港。

我對《市區重建策略》檢討的看法及建議

陳遠韜

工商資訊學院

就我個人而言，在眾多須重建的市區，本人較為熟悉觀塘區。以下是本人對觀塘 市區重建策略檢討的一些建議及看法。

首先談及樓宇維修保養。香港現正面臨金融海嘯，樓宇維修期間，住戶搬出後，業主或會失去收租的能力，因此和市建局提出不合理的賠償，然後其他地區會爭先仿效，形成骨牌效應。政府必須在每區設定一個固定的賠償金額，至於該地的交通、人流地理位置只可作微調，因為在重建之後到處都是商機，這不是符合了美化都市的條件嗎？如果市建局根據地理位置而作出巨大差額賠償，這不是意味著重建後，該地依然是該區的核心嗎？那麼重建只是粉飾太平，樓宇只是比重建前更為美觀。

第二，地皮發展。自 1990 年。香港的製造業「日落西山」，大量工廠空置，觀塘站附近一段部分改建成商業大廈或貨倉，但沿海一段則大多空置。我認為市建局可以考慮把這些工廠區搖身一變成爲文化藝術集中地，因為現在大部份熱愛音樂的發燒友都會長期借用這些空置的地方夾 Band，由於四周不是左鄰右里，他們不用擔心被控噪音滋擾。據我所知觀塘藝術工作室(<http://www.inmediahk.net/node/55194>)便是其一例子。香港居住環境寸金尺土，但藝術創作往往需要很大的空間；若在家中創作，顏料產生的異味、製作過程中產生的塵埃，非常影響日常生活。藝術工作者選擇租用觀塘的工廠大廈，主要原因是租金便宜及交通便利。事實上，觀塘區的藝術租客很多是兩人以上合租一個單位，這正正反映藝術家的經濟能力有限，正正突顯在香港從事藝術創作的艱難。市建局可以考慮在觀塘拼出一個藝術新天地，將來或能夠與西九睇齊。

第三，先處理社區現時潛在的問題，重建便指日可待。一個地區的發展，除了確保土地用途能互相配合並配合社會發展外。最重要的是保存區內居民的社區網絡。但近年觀塘區黃色事業十分猖獗，觀塘其中一個人口老化的原因是當地的居民抵受不了嫖客的滋擾，有能力的年輕一輩都已搬離，只剩下那些拾荒的老人家。因此觀塘被標籤化。