

《市區重建策略》檢討
「建立共識」階段

公眾意見及回應摘要

發展局
2010年10月

目錄

第一章 引言

第二章 十個初步建議與經修訂的《市區重建策略》擬稿

第三章 公眾意見及回應摘要

- A. 市區更新願景、以地區為本及由下而上（市區更新地區諮詢平台）[凝聚共識第 1、2 點]
- B. 市區更新範圍(4R 策略)及市建局在重建的角色 [凝聚共識第 3、4、5 點]
- C. 補償及安置 [凝聚共識第 6、7、8 點]
- D. 社會影響評估及社區服務隊 [凝聚共識第 9 點]
- E. 財務安排[凝聚共識第 10 點]
- F. 其他

附件： 書面意見一覽表(2010 年 5 月至 7 月 10 日)

第一章 引言

《市區重建策略》檢討督導委員會在歸納公眾意見和參考其他城市經驗和香港的實際情況後，就有關市區更新的主要課題提出了初步建議，並編印成《市區重建策略》檢討「建立共識」階段公眾意見總結及展望文件（展望文件），於5月11日起向市民派發。在「建立共識」階段期間，通過以下活動及向相關委員會的簡介會議收集意見：

公眾參與活動

1. 2010年5月15日「建立共識」工作坊（工作坊）
2. 2010年6月5日總結會議（總結會議）
3. 2010年6月8日專業團體諮詢會議（專業團體會議1）
4. 2010年6月10日專業團體諮詢會議（專業團體會議2）

相關委員會簡介會議

1. 2010年5月13日土地及建設諮詢委員會（土諮會）
2. 2010年5月15日香港房屋協會執行委員會（屋協）（閉門會議）
3. 2010年5月20日市區重建局董事會（閉門會議）
4. 2010年6月4日城市規劃委員會（城規會）
5. 2010年6月24日古物諮詢委員會（古諮會）
6. 2010年6月26日中央政策組非全職顧問會議（閉門會議）

立法會發展事務委員會就《市區重建策略》檢討已於2010年7月10日舉行特別會議聽取公眾意見。歸納以上活動的意見及截至2010年7月10日從不同渠道所收集個人或團體的書面意見，就展望文件所提出的十個取向建議及就各項意見要點的回應細列在以下各部分。

第二章 十個初步建議與經修訂的《市區重建策略》(擬稿)

	十個初步建議	經修訂的《市區重建策略》(擬稿)
1.	設立「市區更新地區諮詢平台」(「諮詢平台」)	經修訂的《市區重建策略》(擬稿)已加入有關設立「諮詢平台」的條文。我們現建議在九龍城區作為第一個試點。
2.	《市區重建策略》是政府策略	經修訂的《市區重建策略》(擬稿)清楚闡述該策略為政府策略，除市建局外，其他持份者／參與者(包括政府有關的政策局及部門、相關區議會、房協、私營機構(業主、發展商)、個別業主、專業人士及非政府機構)亦應該參與推行《市區重建策略》。
3.	市建局應以「重建」及「復修」並重	經修訂的《市區重建策略》(擬稿)強調市建局應以「重建發展」和「樓宇復修」為核心業務。就「樓宇復修」方面，我們現正與市建局及房協商討其責任與工作範圍的劃分。就「重建發展」方面，市建局應考慮以下各項因素：(a) 建議重建項目的範圍是否破舊失修，及「諮詢平台」是否認為項目急須重建；(b) 有關樓宇是否缺乏基本衛生設施或因欠缺妥善管理和保養維修以致有火警的潛在危險；(c) 在建議重建項目範圍內，居民的居住環境是否令人滿意；(d) 能否透過重新規劃和重整建議項目範圍，使區內環境得到改善；(e) 重建工作能否改善建議重建項目範圍內的土地運用；以及(f) 建議重建項目範圍內的樓宇是否可以復修。
4.	市建局的文物保育工作	經修訂的《市區重建策略》(擬稿)註明市建局進行文物保育項目時，會參考政府的文物保育政策。市建局除專注於其重建項目範

	十個初步建議	經修訂的《市區重建策略》(擬稿)
		圍內的保育項目外，亦會有在項目以外推展文物保育工作的靈活性，並可選擇非牟利或牟利機構作為合作夥伴。
5.	市建局在重建的角色	經修訂的《市區重建策略》(擬稿)提出市建局日後的重建工作將以更多元化的模式進行，包括「執行者」和「促進者」。
6.	對住宅業主的補償	經修訂的《市區重建策略》(擬稿)說明給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。市建局在維持兩者現存的差異的同時，亦會在審查業主的資格時，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)可否得到與自住業主同樣水平的特惠金。市建局會在其重新發展項目原址或附近提供「樓換樓」選擇，作為給住宅自住業主的現金補償及特惠金以外的選擇。由於這是一項替代選擇，「樓換樓」選擇下的現金值將等同於現金補償及特惠金選擇下所應支付的金額。
7.	受影響的商戶	經修訂的《市區重建策略》(擬稿)說明市建局會在重建項目地段附近物色合適處所，以協助受影響的商舖營運者能遷往同區另一處所繼續營業，並會協助受影響的商舖業主在完成的重建項目內租用或購置舖位。

	十個初步建議	經修訂的《市區重建策略》(擬稿)
8.	協助合資格的租戶	經修訂的《市區重建策略》(擬稿)註明市建局會致力協助那些在凍結人口登記後、市建局完成收購前遭業主迫遷或中止租約而喪失安置資格的租戶，並為他們安排轉介。
9.	社會影響評估和社會服務隊	<p>經修訂的《市區重建策略》(擬稿)註明「諮詢平台」在建議重建為優先方案前，會盡早開始進行社會影響評估。</p> <p>經修訂的《市區重建策略》(擬稿)中亦提出當局會成立一個信託基金，社區服務隊會直接向信託基金的信託委員會匯報。政府將委任獨立人士出任信託委員會委員。委員會在監察社區服務隊及發放有關信託基金的財務報告的資料方面，均會保持高透明度。</p>
10.	市建局財務自給自足的原則	經修訂的《市區重建策略》(擬稿)說明市建局在推行市區更新計劃時，會繼續維持財政自給的長遠目標。政府將繼續透過以下措施向市建局提供支援：(a) 已注入市建局的 100 億元；(b) 豁免重建地段的地價；(c) 豁免安置用地的地價；以及(d) 政府提供的貸款。當局也會採取宏觀的角度，積極的審視市區更新項目所帶來在項目範圍及周邊的經濟效益。

第三章 公眾意見及回應摘要

A. 市區更新願景、以地區為本及由下而上（市區更新諮詢平台）[凝聚共識第 1、2 點]

編號	公眾意見要點	提出者	回應
市區更新願景			
A-1	<p>➤ 市區更新策略不應只為市建局提供工作方向，應涵蓋整體市區更新各方面的策略，包括市區的整體環境質素，私營部門的角色責任及保障社會平等的目標，使可持續發展的理想得以執行。</p>	公共專業聯盟 總結會議	<p>➤ 意見基本上與我們在建立共識文件的建議吻合：</p> <ul style="list-style-type: none">• 市區更新的願景應超越現時《市區重建策略》下，以重建為主導來解決市區老化及改善舊區居民居住環境的目標，採取更全面和綜合的方式，更新舊區面貌，並體現不同的社區特色，包括當區的歷史、文化和本土經濟。• 這願景應涵蓋可持續發展及優質城市的概念（包括發展密度、城市設計、綠化環境、本土文化、文物保育、海港美化等），亦須具前瞻性，配合香港的長遠發展。• 市區更新的願景不應只依賴市建局負責執行，修訂後的《市區重建策略》也應提供空間讓私人發展商、小業主

編號	公眾意見要點	提出者	回應
			<p>及其他機構參與市區更新的工作。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 應在地區層面規劃市區更新，加強「以人為本」工作方針，並落實「由下而上」的公眾參與。 <p>➤ 經修訂的《市區重建策略》(擬稿)清楚闡述該策略為政府策略，除市建局外，其他持份者／參與者(包括政府有關的政策局及部門、相關區議會、房協、私營機構(業主、發展商)、個別業主、專業人士及非政府機構)亦應該參與推行《市區重建策略》。</p>
A-2	<p>➤ 應融合整體城市規劃及將來的可持續發展方向。</p>	<p>城規會 專業團體會議 1 公共事務論壇 規劃師學會</p>	<p>➤ 多謝意見。將來的「市區更新地區諮詢平台」(「諮詢平台」)可再作討論。</p>
A-3	<p>➤ 可參考新加坡的例子集規劃、市區更新和保育於統一的機構。</p>	<p>城規會 專業團體會議 1</p>	<p>➤ 與新加坡不同，香港市區更新工作的執行者包括其他持份者／參與者，而不只局限於市建局。</p>
A-4	<p>➤ 市建局發展項目時應維護大多數人的利益，更重要的是</p>	<p>公共事務論壇</p>	<p>➤ 我們也非常重視維繫社區網絡，建立共識文件中建議向受影響的自住業主提供「樓</p>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
	維繫更新後的社區網絡。	馬錦華	換樓」的選擇，目的也是希望維繫社區網絡，讓業主可以重返原區。
A-5	➤ 當選擇七大區進行重建時，在籌備及推行的過程中，要確保當區的市民瞭解發展藍圖，以及重建對其居所帶來的潛在危險和不便。	公共事務論壇	➤ 在建立共識文件中，我們建議在舊區成立「諮詢平台」，以加強市區更新的地區規劃工作，通過該平台落實「由下而上」的公眾參與。
A-6	➤ 市區重建破壞了居民的社會網絡及商舖的客戶網絡，希望先規劃、後重建。	總結會議	➤ 見上文意見回應。
A-7	➤ 贊成以人為本的工作方針，《市區重建策略》應顧及社區的需要。	地產建設商會	➤ 多謝意見。《市區重建策略》的修訂已朝這個方向優化。
A-8	➤ 多位成員同意《市區重建策略》是政府政策，執行機構不應只局限於市建局，因為當中涉及城市規劃及建設，對下一代有長遠的影響。	公共事務論壇	➤ 多謝意見。
A-9	➤ 《市區重建策略》是政府政策，一旦清晰訂立發展目標後，當局不應與民爭利，市	陳華裕	➤ 多謝意見。根據《市區重建策略》的修訂，市建局會扮演「執行者」及「促進者」的角色。

編號	公眾意見要點	提出者	回應
	<p>建局只作協助及扶持角色並須確立所產生利益之大部份及發展成果一併歸原業主及全港市民共享為原則。</p>		
市區更新地區諮詢平台（「諮詢平台」）			
A-10	<p>➤ 歡迎有關「由下而上」的新方向，市區更新的規劃應與整體市區更新政策互相配合。</p>	<p>土諮會 規劃師學會</p>	<p>➤ 多謝意見。《市區重建策略》的修訂已朝這個方向優化。</p>
A-11	<p>➤ 普遍贊成以地區為本、由下而上及增加透明度的做法。成立「諮詢平台」可吸納地區的意見，在地區上先建立共識，而城市規劃委員會可集中於其制定法定圖規的工作上。有委員建議配合資源以落實執行地區的改善及美化項目。</p>	<p>城規會</p>	<p>➤ 多謝意見。</p>
A-12	<p>➤ 贊成加強「以人為本」方針，落實「由下而上」的公眾參與，成立「諮詢平台」可吸納地區的意見，在地區上建</p>	<p>Lam Chi Kam 楊位醒 民建聯</p>	<p>➤ 多謝意見</p>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
	立推行 4R 策略的共識。	公共事務論壇 測量師學會 特許測量師學會	
A-13	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 當局須研究「諮詢平台」在哪些區設立，亦須確保組成諮詢平台的成員有足夠的代表性。 	民建聯	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 多謝意見。我們建議在九龍城區成立第一個「諮詢平台」作為試點。
A-14	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 在各舊區設立「諮詢平台」，不應過於山頭主義，相反應以整體規劃，平衡社會需要，以利整區發展為依歸。 	陳華裕	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 多謝意見。
A-15	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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、有專業參與的「社區參與規劃中心」。 	工作坊 總結會議 舊區社工聯席 H15 關注組	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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。 ➤ 政府會研究在「諮詢平台」的基礎下，如何透過地區組織與社會服務機構，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。 ➤ 由於平台要有一定可操作性，有需要與政府掛鈎。

編號	公眾意見要點	提出者	回應
			<ul style="list-style-type: none"> ➤ 建議中的「諮詢平台」已包括地區人士，社工和專業參與。 ➤ 「諮詢平台」主要的職能是透過調查、研究及公眾參與活動等方式建議當區的「市區更新行動區」範圍和策略，包括樓宇復修、重建和保育應在何處進行及地區環境美化等工作。 ➤ 「諮詢平台」可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。通過「諮詢平台」，可鼓勵地區居民的參與，真正的由下而上。 ➤ 「諮詢平台」應獨立於地區的區議會架構，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，避免受區議會換屆或小區政治影響。
A-16	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 組成及成員方面不一定專業領導，但可加入不同的專業人士。應委任中立及有公信力的人士，要有居民代表，並加入弱勢社群的組織。 	工作坊 總結會議	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 我們建議「諮詢平台」的組成是多元化的，不單包括對地區有認識的人士，也包括地區組織的代表和專業人士，而部份地區代表亦會是由有選舉成份組織或機構產生。就委任合適的成員，我們會多加留意，委任一些中立的人士為成員，以補充純地區利益考慮的不足。

編號	公眾意見要點	提出者	回應
			<ul style="list-style-type: none"> ➤ 「諮詢平台」將舉辦公眾參與活動更廣泛徵詢公眾意見。
A-17	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 不贊成「諮詢平台」全部委任，不民主也不可行。不應由政府或市建局主導或委任，更不應完全沒有持份者的參與。 	工作坊 民間聯合聲明 重建業主聯會 及 H19 關注組 重建關注組	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 就「諮詢平台」的組成，見上文意見回應。 ➤ 直接受影響的持份者可透過參加「諮詢平台」安排的公眾參與活動而表達意見。
A-18	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 當局應加強監管和如何落實聽取民意。 	工作坊 民間聯合聲明 總結會議	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 多謝意見。
A-19	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 應增加「諮詢平台」的透明度，需設立資訊系統。 	工作坊 專業團體會議 1 土地行政學會 規劃師學會	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 多謝意見。每個「諮詢平台」可以提供一個獨立網站以便溝通，參與及收集公眾意見。
A-20	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 有意見擔心「諮詢平台」的成員只會狹窄地考慮區內意見及事務；若將來區與區之間出現意見分歧，有可能影 	專業團體會議 1 專業團體會議 2	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 見上文意見回應。

編號	公眾意見要點	提出者	回應
	響區內或跨區的整體規劃。		
A-21	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 建議「諮詢平台」應加入受影響的當地居民組織(如立案法團、互委會及居民組織等)，並應向法團主席、副主席及成員諮詢意見。 	專業團體會議 1 九龍城網絡 土地行政學會	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 見上文意見回應。
A-22	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 「諮詢平台」應該有社會福利署、房屋署及房屋委員會的代表參與。 	南土瓜灣關注組	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 見上文意見回應。
A-23	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 「諮詢平台」應要有業主參與，提出意見。 	關注啓德居民組	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 見上文意見回應。
A-24	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 建議成立地區規劃平台： <ul style="list-style-type: none"> • 覆蓋範圍：兩個區議會 • 成員：10 名民選委員；由民選委員委任 3 名居民代表、3 名專業人士 • 主持公眾參與活動、策劃及督導社區影響評估 • 擁有獨立的秘書處、社工隊及財政來源 	公共專業聯盟 總結會議	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 就「諮詢平台」的範圍運作及覆蓋範圍，見上文意見回應。 ➤ 就「諮詢平台」的組成，見上文意見回應。

編號	公眾意見要點	提出者	回應
A-25	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 有成員認為在市區重建諮詢架構中，重建項目的區代表應佔大多數，並且邀請與地產業界沒有關連的顧問參與。當局應推動區內居民攜手參與，並與持份者多溝通。 	公共事務論壇	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 多謝意見。就「諮詢平台」的組成，見上文意見回應。
A-26	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 一些成員讚許《市區重建策略》諮詢非常全面及公開，增設「諮詢平台」的建議非常創新，亦切合市民的期望。 	公共事務論壇	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 多謝意見。
A-27	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 贊成設立「諮詢平台」。鑑於現時香港的政治氣候，對「諮詢平台」能有效運作存在疑問。如「諮詢平台」未能達共識作出建議，市建局就不實行市區更新？建議只在現行機制上加入「諮詢平台」。 	Yau Yau	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 第一個試行的「諮詢平台」將會在九龍城區成立。在「諮詢平台」機制的試行期間，市建局和相關部門應繼續執行當區或其他區內已開展或有急切需要立刻開展的市區更新項目，以回應地區居民的訴求。
A-28	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 區議會已有規劃委員會，可達致「諮詢平台」的功能，未必需要另設平台架床疊屋。 	總結會議	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 設立「諮詢平台」的目的是希望以全面及綜合的方式建議地區更新工作，以人為本、由下而上，從地區出發，以配合整體的城市規劃，並反映各區的市區更新願景。建議的「諮詢平台」不一定根據區議

編號	公眾意見要點	提出者	回應
			<p>會的選區而成立，功能上也有分別，是一個極具專業性的平台，當然，建議的成員也會包括區議會議員／分區委員會成員。我們現正草擬「諮詢平台」的運作模式，避免與區議會的職能重疊。</p>
A-29	<p>➤ 建議「諮詢平台」應有彈性處理跨區的情況。</p>	土地行政學會	<p>➤ 多謝意見。我們會詳細研究「諮詢平台」的運作模式。</p>
A-30	<p>➤ 在更新及重建計劃的制定期間，盡量公開及更新包括選擇項目的優次及準則等資訊。</p>	民建聯 測量師學會	<p>➤ 我們會研究如何有效地通過「諮詢平台」轉遞有關資訊，希望能盡量做到透明和公開。構思中的「諮詢平台」只會就區內需進行市區重建的範圍提出建議；如市建局接受其建議，該局會決定有關範圍內個別重建項目的優先次序和確實的重建時間表。市建局在決定是否及在何時展開重建項目前，除了會考慮「諮詢平台」反映的區內意見及由「諮詢平台」主導進行的社會影響評估研究的結果外，亦會根據該局就樓齡 30 年或以上樓宇進行的樓宇狀況調查結果考慮所涉樓宇的狀況、居民的生活環境以及市建局本身的人力和財政狀況加以考慮。</p>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
A-31	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 當局需要求參與重建的發展商公開更多資料，增加整個重建流程的透明度，以釋除居民的疑慮。 	民建聯	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 「諮詢平台」未必能要求參與重建的私人發展商公開其含有商業性的資料。
A-32	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 當局為何要成立「諮詢平台」而不授權區議會進行有關工作 	Designing HK 創建香港	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 「諮詢平台」應獨立於地區的區議會架構，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，避免受區議會換屆或小區政治影響。

第三章 公眾意見及回應摘要

B. 市區更新範圍(4R 策略)及市建局在重建的角色 [凝聚共識第 3、4、5 點]

編號	公眾意見要點	提出者	回應
市區更新範圍 (4R 策略)			
B-1	➤ 有委員建議政府可向公眾提供有關重建及復修私人物業的資料。	土諮會	➤ 「諮詢平台」會研究如何發放有關市區更新項目的資料。
B-2	➤ 當局應重新檢討當時 200 個市建局項目的剩餘項目，向社區交代為何進行這些項目，何時，怎麼做，讓市民參與。	工作坊	➤ 將來無論市建局是擔任「促進者」或「執行者」的角色，如由市建局執行，則需考慮樓宇狀況和「諮詢平台」的意見，而「諮詢平台」會諮詢公眾。
B-3	➤ 希望市建局聽聽中文大學建築系何院長的建議，公佈十年或二十年將會重建的項目(不需要明確的時間表)，因為現在的舊樓業主常以希望收購為藉口，把物業丟空而不作維修，如果知道自己是否在十年或二十年內屬於重建	十三街的八十後	➤ 見上文意見回應。

編號	公眾意見要點	提出者	回應
	項目，他們便能善用自已的資源，對個人或社會都會帶來好處。		
B-4	<p>➤ 同意市區更新的四大策略(4R)應有更平衡的協調。當局應盡可能避免以重建的方法將舊區推倒重來，如非必要，不應貿然進行重建。而考慮如何透過其他 3R，即「復修」、「保育」和「活化」，保留受影響地區的特色。</p>	<p>民建聯 公共事務論壇 測量師學會 規劃師學會</p>	<p>➤ 「諮詢平台」主要的職能包括建議當區的「市區更新行動區」範圍和策略，包括樓宇復修、重建和保育應在何處進行、地區環境美化工作及如何保留地區等。</p>
B-5	<p>➤ 4R 策略也應以居民為本。</p>	<p>馬錦華</p>	<p>➤ 《市區重建策略》會落實以人為本的工作方針。</p>
B-6	<p>➤ 應涵蓋 4R 策略以外的政策措施：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 制訂一套整全的保育政策，設立專責機制，以平衡發展和保育之間的矛盾，而市建局只負責重建範圍內值得保育的古蹟。 • 改善市區建築環境，利用可持續發展委員會進行相 	<p>公共專業聯盟</p>	<p>➤ 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>➤ 建立共識文件中，我們建議市建局的文物</p>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
	<p>關檢討的機會，針對私人發展商設計房屋時肆意利用規劃準則與指引的灰色地帶的流弊。</p> <ul style="list-style-type: none"> 讓地方行政擴權。 		<p>保育工作，原則上應只專注在其重建項目範圍內，並應參考政府的文物保育政策，包括利用經濟誘因而非現金補償來保存私人擁有的文物、與非牟利機構以伙伴合作模式活化歷史建築和為公眾提供更多機會可享用這些經活化再用的建築。有關條文已涵蓋在經修訂的《市區重建策略》(擬稿)。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 可持續發展委員會就「優化建築設計締造可持續建築環境」完成了社會參與過程報告。日後推行的市區更新項目會參考有關報告的建議。 ➤ 地方行政擴權並不包括在是次檢討的範圍。
B-7	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 有成員認為香港社會需要平衡保育與發展，否則將失去特有文化遺產。對於利用經濟誘因而非現金補償來保存私人擁有文物的方案，及與非牟利機構以伙伴合作模式活化歷史建築，有成員認為可行，因為「活化」的意義，在於透過「古為今用」來存活 	公共事務論壇	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 見上文意見回應。

編號	公眾意見要點	提出者	回應
	歷史。		
B-8	<ul style="list-style-type: none"> 有委員認為因古諮會資源有限，如市建局可作為 1440 棟歷史建築物評級的保育執行者會對古諮會幫助。 	古諮會	<ul style="list-style-type: none"> 市建局在文物保育方面的角色在經修訂的《市區重建策略》(擬稿)中列明。
B-9	<ul style="list-style-type: none"> 有委員贊同市建局的文物保育工作應集中在其項目內，但不一定只限與非牟利機構合作。 	古諮會	<ul style="list-style-type: none"> 多謝意見。根據經修訂的《市區重建策略》(擬稿)，市建局應參考政府的文物保育政策，然而市建局在尋找合作機構方面有彈性。
B-10	<ul style="list-style-type: none"> 有成員認同市建局的文物保育工作，原則上應只專注在重建項目範圍內，並參考政府的文物保育政策，為公眾提供更多機會享用這些經活化再用的建築。 	公共事務論壇	<ul style="list-style-type: none"> 多謝意見。
B-11	<ul style="list-style-type: none"> 建議保育為第一優先，可參考倫敦、巴黎及西班牙的做法。 	一名市民	<ul style="list-style-type: none"> 見上文意見回應。
B-12	<ul style="list-style-type: none"> 就文物保育方面，建議應與區內其他歷史建築結合，鼓勵新產業發展，以增整體性 	陳華裕	<ul style="list-style-type: none"> 「諮詢平台」的職能包括建議當區的樓宇復修、重建和保育應在何處進行及地區環境美化等工作。通過該平台，將可為當區

編號	公眾意見要點	提出者	回應
	之和諧、協調及持續發展之效益。		文物保育的整合及方向作出建議。
B-13	<p>➤ 市建局的文物保育工作不應只集中在其項目內，應與周邊環境互相配合。</p>	楊默	<p>➤ 多謝意見。市建局在重建項目內推展文物保育工作也會顧及周邊的環境。</p>
B-14	<p>➤ 應盡速完成「強制驗樓計劃」和「強制驗窗計劃」的立法工作，以復修為先，建議：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 樓宇更新大行動的新增撥款，應用於資助缺乏管理工程能力的樓宇。 • 針對樓宇失修與物業管理的關係，協助設立業主立案法團或其他物業管理機制。 • 協助樓宇復修是市建局兩大主要任務之一。 	公共專業聯盟	<p>➤ 市建局將來會以「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。</p> <p>➤ 發展局已於 2010 年 2 月就強制驗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。</p> <p>➤ 我們完成了一項「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的協調及提供各資助或貸款計劃的整合。</p>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
			<ul style="list-style-type: none"> ➤ 樓宇更新大行動的新增撥款已批准，將會協助更多缺乏管理工程能力的樓宇。
B-15	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 一些成員認為市區更新工作應以「復修」為先，加上在復修前會進行詳細研究，能讓業主對物業有更充分瞭解，才決定是否重建。有成員則指出，由於「重建」需時，各持份者應主動承擔未重建前舊物業的維修和管理等責任。 	公共事務論壇	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 見上文意見回應。
B-16	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 有成員則認為在 4R 重點中，應該以「重建」為首，加以配合區內的實際環境、居民的住屋需要及小商戶的經營空間等，以達致經「重建」、「復修」後的建築物真正得到「保育」的目的。 	公共事務論壇	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 見上文意見回應。
B-17	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 市建局與房協在復修方面的分工應清晰界定以免重疊。 	城規會	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 見上文意見回應。
B-18	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 贊同復修能延長樓宇的可用性，但不應忽略重建的重要 	Yau Yau	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 市區更新會透過多管齊下的方法來處理。

編號	公眾意見要點	提出者	回應
	性。再者，重建可提供公共休憩空間或帶來其他 3R 未達的經濟發展。		
B-19	➤ 重建才是正確而又真正改善舊樓居民的生活質素，維修活化只是拖延時間的一個鴿鳥政策。為要加速重建步伐，應將 6 年變為 3 年完成一個重建計劃。重建不是單一向改善舊區居民生活質素或增加建築業就業情況，而是香港整體未來朝向現代化先進城市的一個重大方向。	月鳥	➤ 見上文意見回應。
B-20	➤ 發展局有責任推廣樓宇修復較重建為先，市建局推搪或可以樓宇復修為先，事實卻在爭取優質地段，先在可賺取豐厚利潤地段積極重建，不會以樓宇安全為優先考慮。	重建關注組	➤ 見上文意見回應。
B-21	➤ 針對舊樓復修問題，政府要成立復修中心，為市民提供	關注啓德居民組	➤ 在復修方面，市建局將聯同房協在技術支援和財政支援上扮演更重要的角色。

編號	公眾意見要點	提出者	回應
	免費協助。		➤ 另見上文意見回應。
B-22	➤ 建議政府派出專業人士免費優先檢驗五十年樓齡以上的舊樓，同時提供資源協助大廈進行維修工程。	潘志文	➤ 見上文意見回應。
B-23	➤ 不單重建，市建局也應提供協助業主復修物業的措施。	地產建設商會	➤ 市建局應以重建和復修並重。
B-24	➤ 現時缺乏對私人擁有的歷史建築物進行保育的政策，如個別私人物業需要保育，當局應就失去發展權的業主提供補償。	地產建設商會	➤ 在保育方面，今次的《市區重建策略》檢討確認保育作為《市區重建策略》4R 多元策略一部份，並聚焦提出將來市建局在保育方面的工作方針。
B-25	➤ 復修及活化這兩項工作由多於一個機構負責，建議政府可於這次檢討中闡明不同機構在復修及活化應如何分工合作。	專業團體會議 2	➤ 經修訂的《市區重建策略》(包括復修和活化)確認政府有關的部門、公營機構、私營機構、個別業主、專業人士和非政府機構的參與。
B-26	➤ 按現時香港大部份樓齡在四十年以上之樓宇，普遍存在設施不足、環境惡劣、保養大多未如人意等情況，當局	陳華裕	➤ 當局現正透過多管齊下的方法來處理樓宇失修的問題包括立法、執法、支援及協助措施及宣傳及公眾教育。

編號	公眾意見要點	提出者	回應
	應盡快制定政策，協助這些舊區的業主作全面的規劃。		
市建局在重建的角色			
B-27	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 有委員認為就市建局可成立附屬公司提供「促進者」服務，以免與市建局在法定權力下的工作有所混淆。 	土諮會	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 市建局就市區更新方面有豐富的經驗，我們提議市建局擔當「促進者」的角色是提供一項顧問服務，市建局現正研究執行細節。
B-28	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 擔心若市建局提供「促進者」服務會造成不公平的競爭。也有認為這是涉及大量資源的工作。 	土諮會 專業團體會議 1	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 市建局提供「促進者」服務是讓業主有多一個選擇，現正研究執行細節。市建局一定會避免造成市場上不公平的競爭。
B-29	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 除了現時的「執行者」角色，歡迎市建局在重建項目中扮演「促進者」的的角色。 	民建聯 楊位醒 特許測量師學會 公共事務論壇	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 多謝意見。
B-30	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 市建局必須承擔社會責任，以公眾利益為本，積極推動關係社會利益的項目。 	民建聯 楊位醒	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 多謝意見。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會取決於樓宇狀況，規劃考慮和居民居住情

編號	公眾意見要點	提出者	回應
			況，而非地段的重建價值。
B-31	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 市建局應為「執行者」的最後選擇，可考慮以公帑協助社區重建。 	工作坊	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 市建局是市區更新的其中一個執行機構，其重建項目會具社會性，其他機構或私人發展商可以協助市區更新的進行，互保不足。而市建局也可協助小業主集齊業權和私人發展商合作。
B-32	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 當局應研究讓業主參與重建及分享重建成果，建議市建局可與小業主以「合作者」的形式合作重建，給小業主多一個選擇。 	工作坊 H15 關注組 張耀棠 總結會議 測量師學會	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 意見提出市建局不單應向業主提供「促進者」的服務，也應作為「合作者」，讓小業主可參與重建及分享重建成果的機會。就這一點，我們必須強調，市建局作為執行者啟動重建項目是屬社會性的重建，「業主參與」或與小業主合作重建的模式屬投資性的重建。小業主可主動邀請市建局以顧問身份協助小業主自發性集齊業權方便重建，與市建局啟動具社會性的項目有所分別，因為非重建區業主難以同意用公權公帑去協助部份舊區業主作投資性的重建。
B-33	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 當局應促進私人機構在市區重建的參與，如私人機構已整合土地，市建局不應納入 	地產建設商會	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 在經修訂的《市區重建策略》(擬稿)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

編號	公眾意見要點	提出者	回應
	<p>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。</p>		<p>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，並收取服務酬金，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，因為業主重建價值帶來利潤。</p>
B-34	<p>➤ 市建局應該是「協助者」和「技術支援者」的角色。</p>	<p>總結會議 專業團體會議 1</p>	<p>➤ 見上文意見回應。</p>
B-35	<p>➤ 可給小業主多一個選擇，先重建，後向小業主追討重建費用，相信小業主也樂意補回重建成本(並不是差價)，減少繼續內耗，創造雙贏結局。</p>	<p>張耀棠</p>	<p>➤ 見上文意見回應。</p>
B-36	<p>➤ 市建局應擔當社會角色，站在社會居民立場平衡利益，作為「促進者」是承擔責任，不應收費。如市建局作為「促</p>	<p>工作坊 K28 關注組</p>	<p>➤ 市建局作為「促進者」，可向業主提供顧問服務，集齊業權，按市場機制及現行法例進行重建。由於與市場上的測量師提供的服務相若，故市建局應收費以免與民爭</p>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
	進者」角色，可否動用政府條例協助。		<p>利。至於詳請，市建局正作出研究。</p> <p>➤ 與市建局啟動的項目不同，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，因為非重建區業主難以同意用公權公帑去協助部份舊區業主作投資性的重建。</p>
B-37	<p>➤ 市建局應集中從事復修及重建兩項(即 2R)工作，在特殊情況下，可參與重建區內的活化及保育項目。</p>	公共專業聯盟	<p>➤ 經修訂的《市區重建策略》(擬稿)清楚表明市建局會以「重建發展」和「樓宇復修」為其核心業務。</p>
B-38	<p>➤ 市建局放棄具重建價值的項目，應清楚交代其業務及市場定位。</p>	公共專業聯盟	<p>➤ 經修訂的《市區重建策略》(擬稿)已訂明在推行市建局執行的重建項目應考慮的因素。市建局重建的理據和項目的緩急先後應取決於樓宇狀況，規劃考慮和居民居住情況，而非地段的重建價值，屬社會性的重建行爲。</p>
B-39	<p>➤ 市建局以「促進者」角色推動業主參與重建方式，應仍可以使用收回土地條例及提供某程度的資助。業主獲得市建局的幫助，條件可包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 重建項目需帶來更大的公 	公共專業聯盟	<p>➤ 市建局以「促進者」角色提供收費服務，目的是讓業主有多一個選擇，市建局一定會避免造成市場上不公平的競爭。</p> <p>➤ 市建局作為執行者啟動重建項目是屬社會性的重建，「業主參與」的模式屬投資性的重建。</p>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
	<p>眾利益。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 按照「環境優先、公益先行；全面兼顧、社區支援」原則進行重建。 		<ul style="list-style-type: none"> ➤ 另見上文意見回應。
B-40	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 有成員認為現時市建局的角色側重物業發展，缺乏全面性的地區發展視野，過份強調發展比率，發展物業時未有「以人為本」，偏重商業價值及追求盈利，對於公共空間及市民的置業能力兩方面亦未有顧及。該成員認為市建局應重新檢討其角色及作用，並且與物業發展商「脫鉤」。 	公共事務論壇	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 見上文意見回應。
B-41	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 市建局作為「執行者」，應釐定接納個別業主及發展商提議的重建項目的清晰指引，例如項目會帶來規劃增益等。市建局作為「促進者」，應考慮在指定的市區更新地區內的改善舊區的項目包括改建工業大廈，樓宇翻新 	規劃師學會	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 市建局將來作為重建項目「執行者」的理據見上文意見回應。 ➤ 建議市建局作為「促進者」是向業主提供顧問服務。至於「復修」和「重建」均為市建局未來工作的主幹。

編號	公眾意見要點	提出者	回應
	等。		
B-42	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 有成員認為市建局應集中處理如何安置受影響居民及賠償問題，而發展局則集中重建工作。 	公共事務論壇	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 市建局作為落實策略的重要持份者，會以「重建」及「復修」並重，市建局對受重建影響的人士會作出公平合理的補償及安置。
B-43	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 市建局應當履行所謂「促進者」角色，集合各業權促成重建，令各方得益。 	梁日榮	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 市建局擔當「促進者」的角色，是向業主提供顧問服務。
B-44	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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。 	總結會議	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 市建局作為「促進者」，向業主提供顧問服務之餘也會為履行良好的企業指引，要求進行重建的業主需顧及如何協助受影響租戶。
B-45	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 市建局改為擔當「促進者」的角色，結果只會令補償租戶的問題變成空談。 	重建關注組	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 見上文意見回應。
B-46	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 市建局自 2001 年成立以來，一直背棄市區更新為改善舊區居民生活和環境這個宗旨，不斷拆卸舊樓，興建屏風式豪宅，引用法例趕走低下階層的住戶和租客。重 	社區營造計劃	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 見上文意見回應。

編號	公眾意見要點	提出者	回應
	建並不是唯一的選擇。		
B-47	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 市建局應就其市區更新項目諮詢各持份者，作為一個「推動者」(‘Enabler’)，與社區合作。 	<p>規劃師學會</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 將來的「諮詢平台」會建議當區的「市區更新行動區」範圍和策略。「諮詢平台」將舉辦公眾參與活動更廣泛徵詢公眾意見。

第三章 公眾意見及回應摘要

C. 補償及安置 [凝聚共識第 6、7、8 點]

編號	公眾意見要點	提出者	回應
7 年樓齡補償			
C-1	<p>➤ 應檢討 7 年樓齡的補償，因為用 7 年樓齡補償難以在市場上購買物業。</p>	工作坊	<p>➤ 我們必須強調一點，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政策乃依據該決定為基礎而制訂。</p> <p>➤ 督導委員會並不認為有足夠理據增加補償，畢竟市建局是以公帑營運的，要在公平合理和運用公共資源中取得平衡，但委員會支持為自住業主提供現金補償以外的選擇。</p> <p>➤ 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</p>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
			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。
C-2	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 市建局評估壓低 7 年樓齡自置居所津貼和舊樓市值。 	重建業主聯會暨 H19 關注組	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 7 年樓齡呎價的評估是從 7 間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 個專業測量師行則以公開抽籤形式揀選，以確保公開、公平、公正。這個制度及其推行的方法具透明度及獨立性。
C-3	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 市建局以同區七年樓齡作補償津貼不足夠。政府有責任賠償真實價值，包括地段的發展潛力（非單獨重建）、現值價和津貼。 	重建關注組	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 見上文意見回應。
C-4	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 市建局以同區七年樓齡的準則作賠償不合時宜。 	凌鳳霞	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 見上文意見回應。
C-5	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 同意保持 7 年樓齡的補償額。 	Yau Yau	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 多謝意見。
C-6	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 市建局的收購計算，並不是建築面積也不是實用面積，是可用面積，折實約只有 5 成多實用面積。市建局的收購價補償並不能買回同區七 	張耀棠	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 市建局採用實用面積（或稱銷售面積）計算收購物業的收購價。 ➤ 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

編號	公眾意見要點	提出者	回應
	年樓齡的單位。		<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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。 ➤ 另見上文意見回應。
C-7	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 建議收購補償金額或「樓換樓」安排都以同一計算方法，以建築面積為計算單位。 	九龍城網絡	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 市建局會採用劃一的單位面積計算方法處理重建項目收購物業的收購價及「樓換樓」選擇，即以實用面積（或稱銷售面積）計算。
C-8	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 有否考慮協助不肯出售之小業主，在未引用[土地徵用]補償機制前，用公開招標拍賣形式，出售物業，在市場放售，由市建局與各發展商公開競投，以確保小業主得到真正的合理賠償，化解糾紛。 	張耀棠	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 市建局進行社會性重建項目時才會用《收回土地條例》。公開招標拍賣形式並非社會性的重建模式。
C-9	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 剝削部份業權擁有者的重新發展潛力價值，犧牲部份業權擁有者的十足補償方案來 	重建業主聯會暨 H19 關注組	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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

編號	公眾意見要點	提出者	回應
	津貼其他賠錢的重建、復修或文物保育項目，是違背基本法第 105 條。		<p>人財產時被徵用財產的所有人得到補償的權利」。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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政策乃依據該決定為基礎而制訂。 ➤ 現行的《市區重建策略》訂明，市建局須以應有的謹慎和盡其應盡的努力處理其財政。
「樓換樓」			
C-10	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 贊成「樓換樓」建議，認同選擇「樓換樓」的受影響業主應補「差價」。 	特許測量師學會	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 多謝意見。

編號	公眾意見要點	提出者	回應
C-11	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 認同新「樓換樓」方向，但應擬定技術上的可行性，例如「差價」的計算等。 	土諮會 測量師學會	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 有關「樓換樓」的安排，請參閱「樓換樓」安排說明，該說明已上載於市區重建策略檢討的網頁供公眾查閱。市建局現正研究「樓換樓」安排的其他細則。
C-12	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 建議「樓換樓」可參考以前新界「換地權益書」的做法，其「換地權益書」可自由買賣。 	土諮會 土地行政學會	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 多謝意見。市建局現正研究「樓換樓」安排的其他細則。「樓換樓」安排的政策原意是讓自住住宅物業業主保持社區網絡。
C-13	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 認為「樓換樓」的補償模式可讓居民有多一個選擇，以保留其經營多年的社區網絡。惟「樓換樓」的執行模式和細節尚有需要商榷的地方。 	民建聯	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 見上文意見回應。
C-14	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 建議新單位的價值同區 7 年樓齡單位的差價，在有關估價日時固定，作為選擇「樓換樓」業主的差價參考，更應有退出機制。 	測量師學會	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 見上文意見回應。

編號	公眾意見要點	提出者	回應
C-15	<p>➤ 有關「樓換樓」的安排：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 補差價及計算時間要澄清。 • 澄清新／舊樓的面積計算方法（建築／實用）。 • 要有離場的方法，考慮要有承繼權。 • 反對只容許換重建後樓宇的底層單位，不應以抽籤形式選單位，應按業主意願。 	工作坊	<p>➤ 見上文意見回應。</p>
C-16	<p>➤ 這是假「樓換樓」，建議太苛刻，隱瞞高空發展權帶來的龐大利潤。</p>	H15 關注組	<p>➤ 「樓換樓」安排有兩個大前提：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 以不超過 7 年樓齡自置居所津貼為基準，這個賠償額一般已是舊樓市值兩到三倍。 • 提供多一個選擇，去維繫社區網絡 <p>➤ 《市區重建策略》檢討督導委員會認同現時以同區 7 年樓齡自置居所津貼作為住宅物業自住業主現金補償基準的做法仍然合適。在「公眾參與」階段所聽到的意見都是希望有選擇，督導委員會認同公眾的意見，認為受重建項目影響的業主應該有現</p>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
			<p>金補償以外的選擇。「樓換樓」是為受影響的住宅自住業主提供現金以外的選擇，讓他們可在回遷原區居住，保存建立了的社區網絡。</p> <p>➤ 業主可自行集合土地業權和招標出售與發展商或與發展商合作重建，以分享重建的利潤。將來市建局可為小業主提供有關的顧問服務。</p>
C-17	<p>➤ 落實「樓換樓」以維持社區網絡。</p>	<p>民間聯合聲明 公共專業聯盟 社會營造計劃</p>	<p>➤ 見上文意見回應。</p>
C-18	<p>➤ 公眾訴求「樓換樓」必須呎換呎，不涉及 7 年樓齡賠償，不應補差價。</p>	<p>工作坊 梁日榮 重建業主聯會 暨 H19 關注組 關注啓德居民組</p>	<p>➤ 「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>➤ 要補差價是合理的，因為大前提是我們不是要改動 7 年樓齡自置居所津貼的補償金額基準。這等同一個接受了七年樓齡現金賠償的業主，在選購同區全新樓時也需要多付金錢。如不用補差價，就等於全新</p>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
			樓換舊樓。
C-19	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 有委員認為建議的「樓換樓」未必能符合公眾以舊樓換新樓的期望。 	古諮會	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 見上文意見回應。
C-20	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 政府及社區設施用的樓面面積，其建構及發展成本理應是公帑為當區及顧及周邊發展而支付的責任，不是受重建影響業主的責任，是否因土地價值是公帑部份，要計算新樓換了舊樓後應支付地價的升值部份嗎？ 	梁日榮	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 如果有關設施是用作公共用途，在現時「樓換樓」的建議安排下，新單位的價格為市價，住宅自住業主需要補付的差價與這些設施的建構和發展成本並沒有關係。
C-21	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 應提供建築期業主獲租金補貼。 	工作坊 公共專業聯盟 九龍城區網絡	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 為選擇「樓換樓」的業主再額外提供新樓未落成時的安置是偏離了以同區 7 年樓齡自置居所津貼作為住宅物業自住業主現金補償基準的原則。業主選擇「樓換樓」也必須先接受其單位的現金補償金額，因為其他考慮均以此現金值為基準，部份現金補償是可以即時提取作臨時租住或其他用途，所以業主理應自行處理新樓未落成前的居住安排。如果再提供建築期業主獲租金補貼，等於有多重優惠，對選擇現

編號	公眾意見要點	提出者	回應
			金補償業主並不公平。
C-22	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 市建局亦需就選擇「樓換樓」的市民在新樓未建成前的安置問題，研究合適的安排。 	民建聯 古諮會	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 見上文意見回應。
C-23	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 「樓換樓」的權益可作多用途，例如轉讓或自用。 	工作坊	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 「樓換樓」安排是回應很多業主對保留社區網絡的訴求。市建局現正研究「樓換樓」安排的其他細則。
C-24	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 支持原區安置，可在原區提供 7 年樓齡的物業，建造可負擔房屋作「樓換樓」，重建樓宇訂於居屋／夾屋水平。 	工作坊 H15 關注組 公共專業聯盟 張耀棠 九龍城網絡 關注啓德居民組	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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。
C-25	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 大地盤可分期重建，讓後期受拆卸重建影響業主，移遷新建樓宇。小地盤不能分期重建，可聯合香港房屋委員會及香港房屋協會暫時撥出物業作臨時安置，又或效法前土發公司購入一批物業作 	梁日榮	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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。

編號	公眾意見要點	提出者	回應
	安置用途。		
C-26	➤ 非自住業主應有權要求「樓換樓」。	舊樓小業主	➤ 「樓換樓」計劃原意是讓自住業主有機會重返原區，非自住業主已有居所，並沒有重返原區以保存建立了的社區網絡的情況。
C-27	➤ 提議效法麗星樓或駿發花園的「樓換樓」安排。	重建業主聯會 K28 關注組	➤ 見上文意見回應。 ➤ 該兩個項目有其獨特背景及特殊情況，其「樓換樓」安排並不適宜在市建局的一般重建項目內推行。
C-28	➤ 有成員認為應盡量安排原區安置，亦有關注長者是否能獲原區安置，以保持其社區網絡，當局可參考油麻地駿發花園的例子，在原區較偏側的位置興建實用性高的屋苑，供原居民入住。	公共事務論壇	➤ 見上文意見回應。
C-29	➤ 有成員認為「樓換樓」計劃可行，當局應同時提供不同的還款方式予換樓者，按家庭人口及年齡的比例，對還款期作出彈性處理；因應樓宇單位面積、樓層及座向的	公共事務論壇	➤ 「樓換樓」是為受影響的住宅自住業主提供現金以外的選擇，讓他們可在原區居住，保存建立了的社區網絡。建議的「樓換樓」會以估計七年樓齡呎價的同時去估計當時新樓的單一呎價。採用當時的新樓

編號	公眾意見要點	提出者	回應
	<p>不同而設不同的價目，供換樓者按其經濟能力作出不同的選擇。爲了優化計劃，當局應設法吸引首批換樓者，而綜援人士、單親家庭、新移民等應得到特別優惠。</p>		<p>價原因有二：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 給予對有興趣選擇「樓換樓」的業主一個肯定和能夠反映當時市場水平的單價，以免參加的業主受物業市場波動困擾；及 • 因爲牽涉物業收購，住戶遷置和可能牽涉的法律程序，故此市建局不能確定整個重建期會有多長。
C-30	<p>➤ 當局應重視原區居民及持份者的意願，以「樓換樓」的原則處理。一些成員則認爲實行「樓換樓」時存有難度，因市建局與業主對樓宇面積及樓價方面較難取得共識。</p>	公共事務論壇	<p>➤ 「樓換樓」是爲受影響的住宅自住業主提供現金以外的選擇，讓他們可在原區居住，保存建立了的社區網絡。</p>
C-31	<p>➤ 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。</p>	總結會議	<p>➤ 「樓換樓」是爲受影響的住宅自住業主提供現金以外的選擇，讓他們可在原區居住，保存建立了的社區網絡，並不是增加七年樓齡的補償基準。</p>
C-32	<p>➤ 認爲「不具備重建價值的樓宇」折合爲現金價值的話，</p>	總結會議	<p>➤ 透過市建局執行的重建項目，政策必須一致，包括了建議中的「樓換樓」政策，而</p>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
	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。		「樓換樓」是為受影響的住宅自住業主提供現金以外的選擇，讓他們可在原區居住，以保存建立了的社區網絡，並不是增加七年樓齡的補償基準，故不會視乎項目是否有重建價值而有所不同。
C-33	➤ 延長業主考慮方案的期限：由 60 日增加至 90 日以方便業主詳細考慮會否接受安排。業主接受「樓換樓」安排後，市建局應該 3 年內建成新樓宇進行「樓換樓」。	九龍城區網絡	➤ 市建局正研究「樓換樓」的其他細節。
C-34	➤ 建議發展局利用「啓德發展區」，先興建新樓，讓九龍城居民可以呎換呎現樓換現樓，安置居民。	關注啓德居民組	➤ 當局在啓德發展已選定一幅適合的土地興建首批單位為「樓換樓」之用。
「舖換舖」			
C-35	➤ 應實行「舖換舖」以保持社區經濟。	公共專業聯盟 張善怡 社會營造計劃	➤ 與「樓換樓」不同，「舖換舖」在實行上存在更多難以解決的問題，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

編號	公眾意見要點	提出者	回應
			<p>可在完成的新項目內提供相若的舖位，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"> ➤ 近年，市建局亦優化了補償方式包括推出在具有地區特式的項目作出特別安排，讓商舖自用業主可以市價優先租用重建區的新商舖。 ➤ 縱使無法安排「舖換舖」，經修訂的《市區重建策略》(擬稿)亦清楚表明市建局會更多協助商舖經營者及商舖業主。再者，在規劃之初，「市區更新諮詢平台」在建議「市區更新行動區」時可避免揀選有特色街道，從而減少受重建影響的商戶。
C-36	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 要求原區提供「舖換舖」，應有同區或附近類似舖位作賠償，以呎換呎毋需補差價。 	<p>工作坊 H15 關注組 民間聯合聲明 總結會議 K28 關注組 姚小容</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 見上文意見回應。

編號	公眾意見要點	提出者	回應
		順寧道支援組	
C-37	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 市建局又迴避「舖換舖」方案，此乃「偽共識」鐵證。 	重建業主聯會暨 H19 關注組	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 見上文意見回應。
C-38	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 市建局在重建項目中，有責任興建小商舖協助受重建影響的商戶，以保留當區社會文化特色。 	重建業主聯會	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 見上文意見回應。
C-39	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 「樓梯檔」、「報紙檔」、「後樓梯舖」也要安排重置至店舖大小、客人人流相若的位置，及在街坊可應付的租金水平。 	張善怡	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 見上文意見回應。
C-40	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 《市區重建策略》檢討中所提到「舖換舖」是不可行的論調，因為市建局伙同發展商，重建後的地段盡是豪宅及高級商場，而這些商場全部都是出租，正因這些可觀的長期收入、高回報，市建局又怎會與市民共享？故此，這就造成了市建局是搶 	冼鳳儀	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 見上文意見回應。

編號	公眾意見要點	提出者	回應
	掠地舖的「賊王」。		
C-41	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 有委員認為「舖換舖」不可行，但或有需要成立「商舖服務隊」向商舖經營者提供協助。 	城規會	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 市建局會為商舖營運者提供更多重新開業的協助，和租回重建項目復業的選擇。對於業主基本上提供現金補償，但無法安排「舖換舖」。
C-42	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 有出席者認為不能實施「舖換舖」只是由於價錢問題，若果受影響商舖業主願意補回新舖與舊舖的差價，「舖換舖」應該可行。 	專業團體會議 2	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 見上文意見回應。
C-43	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 建議「舖換舖」同樣地可參考以前新界「換地權益書」的做法。 	土地行政學會	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 見上文意見回應。
C-44	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 有成員認為市建局應鼓勵商戶在重建後原區復業，因此政府應該只賠償商戶停業期間的損失。 	公共事務論壇	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 見上文意見回應。
C-45	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 對於諮詢文件中提到不能以「舖換舖」的方式處理，有成員表示認同。因為很多商舖營運者對原有店舖有感 	公共事務論壇	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 見上文意見回應。

編號	公眾意見要點	提出者	回應
	<p>情，多不願意搬遷，原區復業的話，亦可能面對租金上升、店舖面積縮減、經營空間改變等問題；有成員則認為應再研究其可行性；亦有成員認為提供合理的賠償即可。另一成員亦認為應由市場主導，因為即使安排商戶原區復業，經營環境已轉變，他們未必能享受社區重建後的成果；有成員則提議市建局提供過往商舖營運者接受各種賠償方案的數字或原區復業的數據以作參考。</p>		
C-46	<p>➤ 當局應繼續考慮及探討「舖換舖」的可行性，給予舊區商戶營生的機會。</p>	<p>民建聯 古諮會</p>	<p>➤ 見上文意見回應。</p>
C-47	<p>➤ 受大規模重建項目影響的小商戶，未必能在同區找合適重置的舖位，市建局應提供協助。或者，市建局應根據經營的年數向商舖的經營者提供額外的特惠金。</p>	<p>測量師學會</p>	<p>➤ 見上文意見回應。</p>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
住宅自住業主和空置及出租住宅業主			
C-48	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 不應區分對自住業主及非自住「業主」的補償，並劃一賠償。 	<p>工作坊 總結會議</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 督導委員會認為補償自住業主和非自住業主仍應沿用目前的區分。 ➤ 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。 ➤ 當然，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社會性的重建行為，其中一個主要目的是改善居民生活環境。 ➤ 基於以上各點，經修訂的《市區重建策略》(擬稿)說明住宅自住業主和安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。市建局會以體恤角度去評核具特殊情況的出租住宅業主可否得到與自住業主同樣水平的特惠金。

編號	公眾意見要點	提出者	回應
C-49	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 如何定義和劃分自住和非自住業主，兩者的補償如可估算？自住和非自住業主應得全數的自置居所津貼補償。 	舊樓小業主	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 「自住業主」是指業主以其住宅物業作自住用途，並以該物業作為其唯一居所。「唯一居所」是指除了有關物業外，業主並沒有使用其他物業作為居所，而出租或空置的物業則為非業主自住。政策的詳細條文已上載市建局網頁，供公眾參考。 ➤ 另見上文意見回應。
C-50	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 現時自住業主及非自住業主的自置居所津貼額相距太大，建議計算非自住業主的津貼額時應考慮其他因素，例如擁有該業權的年期，目前生活狀況，收入水平和擁有其他住宅單位的數目等。此外，個別業主與公司業主的津貼額應有所分別，後者為投資業主。 	測量師學會	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 見上文意見回應。
C-51	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 怎樣定為「有特殊情況」的長者非自住業主呢？建議可以考慮對於長者業主，都可以有一間出租或空置物業（不論住宅或店舖）獲得豁免，而得到等於同區 7 年樓 	十三街的八十後	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 經修訂的《市區重建策略》（擬稿）說明市建局會以體恤角度去評核具特殊情況的出租住宅業主可否得到與自住業主同樣水平的特惠金。

編號	公眾意見要點	提出者	回應
	齡自置居所的津貼。		
C-52	<ul style="list-style-type: none"> 不同意為非自住長者業主提供較高的津貼。市建局也應照顧失業的、傷殘的、單親家庭的非自住業主？香港已有社會福利安全網，市建局不應成為另一個社會福利署，市建局畢竟是使用公帑。 	Yau Yau	<ul style="list-style-type: none"> 見上文意見回應。
C-53	<ul style="list-style-type: none"> 贊成政府協助有特殊情況的非自住長者業主，提供較高的津貼。 	關注啓德居民組	<ul style="list-style-type: none"> 多謝意見。
C-54	<ul style="list-style-type: none"> 今次的檢討中，委員會依然沒有正面探討非自住業主的進一步的可行的補償方案。 	CC	<ul style="list-style-type: none"> 見上文意見回應。
C-55	<ul style="list-style-type: none"> 未有處理非自住業主訴求。就算不同意，應向公眾說明背後原因。認為不應該增加非自住業主的賠償，因為政府不應用公帑多賠償給投資者。 	David So	<ul style="list-style-type: none"> 見上文意見回應。
C-56	<ul style="list-style-type: none"> 就自住業主及非自住業主的 	張耀棠	<ul style="list-style-type: none"> 見上文意見回應。

編號	公眾意見要點	提出者	回應
	補償差異，建議發展局要求在現屆立法會財務委員會再行檢討及修訂，回應市民訴求。		
C-57	➤ 補償方案會因自住業主和非自住業主而剝削有上百萬元差距的補償，有違基本法第105條。	重建業主聯會 暨 H19 關注組	➤ 見上文意見回應。
處理租戶的問題			
C-58	➤ 應確保凍結人口調查時登記的合資格租戶獲得賠償及安置。	工作坊 民間聯合聲明 總結會議 順寧道支援組 公共專業聯盟 H15 關注組 姚清保	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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。 ➤ 經修訂的《市區重建策略》(擬稿)註明市建局會致力協助那些在凍結人口登記後、市建局完成收購前遭業主迫遷或中止租約而喪失安置資格的租戶，並為他們安排轉介。
C-59	➤ 市建局應訂立附例在人口調查凍結後，業主容許有新住客入住，即屬違例。市建局	陳華裕	➤ 市建局在進行凍結人口調查後，會舉行簡佈會，解釋規劃、收購和安置程序。在獲得批准推行項目後，亦會分別舉行多場業

編號	公眾意見要點	提出者	回應
	<p>必須向已凍結登記之業主清晰申明，在此以後再有新住戶遷入者，市建局不負賠償責任。有關日後若有賠償之損失應由該業主負責，以免引起一些披著弱勢之名者而從中取利。</p>		<p>主與租客簡佈會，詳細解釋各類物業的補償安置政策，並即場解答疑問。</p>
處理天台業主、租戶及佔用人的問題			
C-60	<p>➤ 建立共識一書，失望萬分，七大課題之中，天台業主，租戶及佔用人隻字不提。提議：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 廢除之前地政總署的「內部」指引做法，公開提出討論。 2. 登記之時，工作人員有義務向天台住戶、租戶、業主，作詳細解釋，比如自住的安置政策，出租部分的津貼撫恤政策，租戶的安置及津貼政策。 3. 把有契的業主賠償政策 	楊國榮 總結會議	<p>➤ 政府在 2008 年 7 月開展《市區重建策略》檢討，並沒有預設議程，而是透過 3 個階段的公眾參與，逐步推行。在「構想」階段識別的七大課題已在「公眾參與」階段經過詳細討論。在「建立共識」階段，督導委員會就建議的十個初步取向，收集公眾意見。</p> <p>➤ 市建局在進行凍結人口調查後，會舉行簡佈會，解釋規劃、收購和安置程序。在獲得批准推行項目後，亦會分別舉行多場業主與租客簡佈會，詳細解釋各類物業的補償安置政策(包括天台物業)，並即場解答疑問。</p> <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</p>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
	<p>與天台(僭建物)內的無契(沒有田土廳登記)天台業主清晰分開。</p>		<p>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。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>

第三章 公眾意見及回應摘要

D. 社會影響評估及社區服務隊 [凝聚共識第 9 點]

編號	公眾意見要點	提出者	回應
社區影響評估			
D-1	<p>➤ 委派獨立組織進行社區影響評估。</p>	工作坊	<p>➤ 我們在經修訂的《市區重建策略》(擬稿)中加入條文,「諮詢平台」在建議重建為優先方案前,會盡早開始進行社會影響評估。市建局在執行任何特定重建項目前,會更新這些由「諮詢平台」完成的社會影響評估的結果。</p>
D-2	<p>➤ 應參考國際影響評估協會提出的國際準則:</p> <ul style="list-style-type: none">• 有助締造一個在生態、社會文化以至經濟層面更為可持續,與及更公平的環境。• 不限於發現或消除負面結果,更需促進發展,協助確定發展目標,構思更新模式的選項、制訂緩解措	公共專業聯盟	<p>➤ 社會影響評估須包括的主要涵蓋項目已在經修訂的《市區重建策略》(擬稿)列出。</p>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
	<p>施。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 更廣泛的市民參與，評估工作應早在規劃階段已經開始，重建完成後繼續後續審計。 • 應尤其著重公平性的問題，確保弱勢社群獲得合理安置及補償。 		
D-3	<p>➤ 有成員認為市建局在重建後，亦需要對社區作出影響評估，並向公眾解釋，在後期發展階段，如何進行社會影響評估及財政安排。</p>	公共事務論壇	<p>➤ 見上文意見回應。</p>
D-4	<p>➤ 另建議：建立共識文件中第22頁，由於這類評估在性質上並非影響評估而是紓援措施評估，亦建議可將這個層面的社會影響評估另定名稱，以免混淆。</p>	楊國榮	<p>➤ 這正是我們在建立共識文件中提出的建議。</p>
D-5	<p>➤ 同意社會影響評估應分別從地區和項目層面進行。</p>	公共事務論壇 馬錦華 特許測量師學	<p>➤ 多謝意見。</p>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
		會	
社區服務隊			
D-6	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 社區服務隊應獨立於市建局，由市建局直接聘用社工的建議，無助於解決現時社工角色上的衝突問題，更是一個不可行的方案。 	工作坊 舊區社工聯席 社聯 重建業主聯會 暨 H19 關注組 總結會議	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 我們委託了香港大學的研究團隊進一步研究社區服務隊在分工上的處理。 ➤ 研究建議由獨立基金聘請社區服務隊會較為公眾及業界接受。 ➤ 經修訂的《市區重建策略》(擬稿)已加入成立一個信託基金的條文，社區服務隊會由基金撥款並向信託基金的信託委員會匯報。
D-7	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 當局應制定適當措施，盡量減少社區服務隊在倡導權益的工作及處理個案的工作上的角色衝突。 	民建聯	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 見上文意見回應。
D-8	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 倡導權益及個案工作實際上是環環相扣，不應工作分家。 	舊區社工聯席 社聯 總結會議	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 見上文意見回應。
D-9	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 社工可扮演促進者的角色，以真正落實上述的概念，而非只列席「諮詢平台」。 	舊區社工聯席	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 「諮詢平台」成員將會包括區內有相當經驗的非政府組織或團體，社工組織也可包括其中。

編號	公眾意見要點	提出者	回應
D-10	<p>➤ 社區服務隊獨立於市建局，可以獨立資源資助服務或以基金形式運作，獨立聘請社工。</p>	<p>工作坊 舊區社工聯席 社聯 總結會議 關注啓德居民組 九龍城網絡</p>	<p>➤ 見上文意見回應。</p>
D-11	<p>➤ 建立共識文件清晰提及「倡導權益」的工作，社聯樂見社會達成這項原則性的共識。不過，文件資料有限，有關當局需提供更多資料以作進一步討論。</p>	<p>社聯</p>	<p>➤ 社工倡導權益的工作，應可在建議的「諮詢平台」發揮。</p>
D-12	<p>➤ 建議及早介入，在各個舊市區設立服務隊。文件只提及在各個地區設立「諮詢平台」，但這不等於及早介入。要協助較弱勢社群參與更新工作，或於受影響時提供社工支援。因此，常設的服務隊伍和專職的社工人手是必</p>	<p>社聯</p>	<p>➤ 透過「諮詢平台」，可讓社工和區內市民及早介入有關該區市區更新的規劃，從而減低對居民的影響。</p>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
	不可少。		
D-13	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 過往數月發現已有很多關注組及非政府機構協助組織受影響居爭取權益，市建局未必有需要資助爭取權益的社區服務隊。然而，認同社區服務隊在個案處理幫助受影響居民的重要性。 	Yau Yau	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 多謝意見。
D-14	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 社區服務隊應有行政、賠償及安置等經驗，並認為服務隊的工作不應只局限於社會福利一面，由於當中涉及經濟和環境等考慮，建議易名為「社區發展隊」(Community Development Team)，並為諮詢平台服務。 	專業團體會議 1 土地行政學會	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 見上文意見回應。

編號	公眾意見要點	提出者	回應
D-15	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 有與會者關注社工隊對自己角色感矛盾的情況；建議應為社工隊訂立一套實務守則 (code of practise) 及培訓，讓他們清楚其角色。 	專業團體會議 2	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 多謝意見。
D-16	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 社區服務隊的倡導權益工作和個案處理工作亦可分開處理。此外，社區服務隊可擔當市建局及受影響居民的橋樑，而為了增加獨立性，揀選及管理社區服務隊的工作可由社會福利署負責。 	公共事務論壇 馬錦華	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 見上文意見回應。
D-17	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 社區服務隊的倡導權益工作和個案處理工作，建議分開不同機構負責，嚴格挑選服務機構。 	陳華裕	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 見上文意見回應。

第三章 公眾意見及回應摘要

E. 財務安排 [凝聚共識第 10 點]

編號	公眾意見要點	提出者	回應
財務安排			
E-1	➤ 贊同市建局應維持自給自足的財政原則，力求收支平衡，但不應賺取不合理的盈利。各方的利益都需要被充分考慮，重建為項目範圍內外所帶來的經濟效益亦不能被忽視。	民建聯	➤ 多謝意見。
E-2	➤ 反對將來考慮將市建局私有化和發行債券。	工作坊 重建業主聯會 暨 H19 關注組	➤ 當局並沒有將市建局私有化的建議。市建局早前發行債券，主要原因是為收購重建項目的時期提供足夠的現金流而不是集資。
E-3	➤ 市建局應增加財務的透明度。	工作坊 重建業主聯會 暨 H19 關注組 凌鳳霞	➤ 市建局已於 2010 年 6 月 22 日向立法會發展事務委員會提交文件，公開其已完成重建項目的財政狀況，其後市建局亦會在每年向立法會提交工作報告時披露已完成的重建項目。

編號	公眾意見要點	提出者	回應
E-4	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 每五年進行檢討，有需要時由政府注資，以確保其財政穩健性。參與活化及保育項目，需收回全部成本。建議把市建局納入審計署審計範圍，以提高其成本效益及財政開支用得其所。 	公共專業聯盟	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 經修訂的《市區重建策略》(擬稿)訂明市建局須以應有的謹慎和盡其應盡的努力處理其財政，而每年市建局須呈交 5 年的業務綱領及下年度業務計劃予財政司司長批准。因此，政府每年都會審視市建局的財務狀況。
E-5	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 同意政府在檢視市建局財務自給自足這原則的同時，應充份考慮市區更新工作為項目範圍外帶來的經濟效益。 	公共事務論壇 馬錦華 測量師學會	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 多謝意見。
E-6	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 建議放寬每個項目收支平衡的要求。亦有與會者認為，當局在重建中不一定需要獲利，若放棄自負盈虧原則，可能更有利於社會發展。 	專業團體會議 1	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 政府在檢視市建局財務自給自足這原則的同時，會充份考慮市區更新工作為項目範圍外帶來的經濟效益。 ➤ 經修訂的《市區重建策略》(擬稿)指出市建局在推行市區更新計劃時，會繼續維持財政自給的長遠目標。
E-7	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 提議預留部分基金用作幫助受影響居民重建社區網絡。 	公共事務論壇 馬錦華	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 在「市區更新諮詢平台」成立以後將有助挑選不會破壞社區網絡的項目。

F. 其他

編號	公眾意見要點	提出者	回應
《市區重建策略》檢討的諮詢			
F-1	<p>➤ 抗議發展局在《市區重建策略》檢討的公眾參與第三階段，祇是假諮詢，而所謂「建立共識」，亦祇屬「偽共識」。</p>	<p>民間共識聯署 民間聯合聲明 重建業主聯會 暨H19關注組 總結會議</p>	<p>➤ 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：多次出席立法會發展事務委員會匯報，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。</p> <p>➤ 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。</p> <p>➤ 「建立共識」階段建議十個初步取向，目的是希望能與公眾繼續深化詳細具體內容。經考慮所有意見後，當局提出了經修訂《市區重建策略》（擬稿）。</p>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
			<ul style="list-style-type: none"> ➤ 經修訂的《市區重建策略》(擬稿)文本已公布及進行公眾諮詢，歡迎公眾人士就文本提出意見。
F-2	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 5月15日，發展局就《市區重建策略》檢討舉行「建立共識」工作坊，各小組皆由局方安排的主持人帶領討論、撰寫意見內容及於工作坊上代表小組發言，總結小組的立場。而部份的主持人更在討論過程中將參與者的意見簡化、扭曲，令市民的意見未能確切地表達。 	民間共識聯署 民間聯合聲明 重建業主聯會 暨 H19 關注組	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 5月15日舉行的建立共識工作坊，7位委員及3位來自專業學會的成員作為小組組長，他們均是對《市區重建策略》檢討有充份認識的中立人士，就不同的課題帶領小組討論。
F-3	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 向立法會發展事務委員會提出以下訴求： <ol style="list-style-type: none"> 1. 要求政府當局盡快向公眾詳細交代《市區重建策略》檢討中各項建議的具體政策內容，並以為期一年的時間就各項政策建議作公眾諮詢； 2. 要求發展事務委員會成 	民間共識聯署	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 由於檢討已兩年，發展局局長在5月25日的發展事務委員會上明確表示不能再延遲12個月。 ➤ 發展事務委員會已於2010年7月10日就《市區重建策略》檢討舉行特別會議，聽取公眾意見。

編號	公眾意見要點	提出者	回應
	<p>立一小組委員會就《市區重建策略》檢討中各項政策建議進行研究及討論；</p> <p>3. 要求發展事務委員會召開公聽會，聽取民間就現時局方提出的各項政策建議的初步回應及意見。</p>		
F-4	<p>➤ 在 2 月至 3 月期間，市建局利用 16 萬元贊助電台，用以篩選聽眾，製造「偽共識」。</p>	重建業主聯會暨H19關注組	<p>➤ 選擇利用節目贊助的形式，好處是我們可以在討論議題、節目形式或播放時間方面有更大的主動權。我們必須強調製作這個電台節目的主要目的，是希望設立與市民直接溝通的平台，讓市民發表意見。節目的形式以接聽市民來電為主，我們對來電的市民不會作任何規範及過濾，歡迎他們就不同市區更新的議題自由發表意見。</p>
F-5	<p>➤ 重建策略檢討近兩年，原業主無權參與，是建立假共識。</p>	K28關注組	<p>➤ 見上文意見回應。</p>
F-6	<p>➤ 用《市區重建策略》檢討的諮詢拖延市建局的改革和問責，迴避《市區重建局條例》主體法例有修改的迫切性。</p>	社區營造計劃	<p>➤ 《市區重建策略》檢討的開展並未有預設議題和結論。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。</p>

編號	公眾意見要點	提出者	回應
成立相關獨立機制及監管市建局			
F-7	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 要求成立「評審委員會」評審市建局 7 年樓齡呎價估值的準確性以及獨立機制。 	重建業主聯會 重建業主聯會 暨 H19 關注組 重建關注組	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 7 年樓齡呎價的評估是從 7 間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 個專業測量師行則以公開抽籤形式揀選，以確保公開、公平、公正。這個制度及其推行的方法是具透明度及獨主性，故未必有需要成立「評審委員會」評審市建局 7 年樓齡呎價估值的準確性。
F-8	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 要求成立「監察委員會」防止市建局濫用權力財力。 	重建業主聯會 重建業主聯會 暨 H19 關注組 重建關注組	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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。
F-9	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 市建局的財政收入需要監管，所有的收益應該歸入公帑並應取消市建局管理層的花紅機制。 	總結會議 九龍城網絡	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 見上文意見回應。
F-10	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 建議成立強制性的調解機制以協調有關市區更新程序上的參與和協商等，從而減少衝突。 	城規會	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 調解機制可以協商的形式解決糾紛，幫助減少因市區更新項目帶來的衝突。當局正計劃在今年年底前推出調解機制先導計劃。

編號	公眾意見要點	提出者	回應
F-11	<ul style="list-style-type: none"> 有成員亦認為市區重建對香港十分重要，但大前提是要保障業主的權益，並建立一個公開及具透明度的上訴機制。 	公共事務論壇	<ul style="list-style-type: none"> 在符合某些情況下，強制售賣個案可以上訴。
F-12	<ul style="list-style-type: none"> 當局應建立一個公平合理的舊區樓宇估值方法，並提供公開、公平的上訴機制，保障舊樓小業主的權益。有成員提議由區議員及非政府組織代表擔任上訴小組成員。 	公共事務論壇 馬錦華	<ul style="list-style-type: none"> 見上文意見回應。
市區更新項目的細節			
F-13	<ul style="list-style-type: none"> 建議在推行市區更新項目加入綠化及提供街道藝術擺設。 	城規會 規劃師學會	<ul style="list-style-type: none"> 多謝意見。近年市建局的項目也加入環保和綠化的元素。
F-14	<ul style="list-style-type: none"> 市區更新時應盡可能增加休憩場地和增添文化氛圍，增加公共空間，優化美化四圍環境。 	公共事務論壇 規劃師學會	<ul style="list-style-type: none"> 市建局在推行重建項目時會盡量提供休憩空間及優化周邊環境。
F-15	<ul style="list-style-type: none"> 有成員指出，市建局發展項目時，只標榜樓宇數目，或 	公共事務論壇	<ul style="list-style-type: none"> 市建局在推行重建項目會因應地盤的大小、地點、市場需求等實際情況決定重建

編號	公眾意見要點	提出者	回應
	發展細單位以迎合市民的置業能力，忽略社會對大面積物業的需要。有成員認為市建局發展的物業應只售予本地居民，並限制每人只可以購買一個單位。有成員同意市建局應研究市民的合理居住空間標準。		項目的設計。
F-16	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 有成員認為政府應盡快有系統地推行市區重建計劃，並提供稅務優惠來鼓勵物業持有人參與重建，以保持舊區的面貌，如此一來對旅遊業亦會帶來好處。 	公共事務論壇	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 建議的「市區更新諮詢平台」將有助擬定當區的城市重建藍圖。
F-17	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 市建局的重建不應是大量豪宅，應提供中小型的單位。 	工作坊 H15 關注組 關注啓德居民組	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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。
F-18	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 建議市建局在決定拆卸重建及保育項目時，應先充分地諮詢文物保育專家的意見，從而避免再發生中環皇后碼 	楊默	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 多謝意見。將來的「諮詢平台」會透過調查、研究及公眾參與活動等方式建議當區的「市區更新行動區」範圍和策略，包括樓宇復修、重建和保育應在何處進行及地

編號	公眾意見要點	提出者	回應
	頭、灣仔利東街(喜帖街)、永利街等不快的事件。		區環境美化等工作。
F-19	➤ 應保留街道特色，維護都市設計元素。	規劃師學會	➤ 多謝意見。
其他			
F-20	➤ 要求持份者與市建局有對等的談判地位。	重建業主聯會 暨 H19 關注組	➤ 經修訂的《市區重建策略》(擬稿)註明市建局應考慮以協議方式收購所需土地。
F-21	➤ 新的《市區重建策略》檢討必須經立法會修訂法例，確保小業主不被剝削。	重建業主聯會 暨 H19 關注組	➤ 見上文意見回應。
F-22	➤ 建議委員中有必要民選區議員一人，資深社工一人，居民(大廈法團主席)一人。	楊國榮	➤ 意見中的「委員」未知是否指「諮詢平台」的成員。若是，見上文有關的意見回應。
F-23	➤ 質疑電話意見調查的方法及調查的可信性。	總結會議	➤ 香港中文大學香港亞太研究所電話調查研究室代表已於總結會議當日回應有關質疑。
F-24	➤ 要求提供顧問公司和有關電話意見調查的資料。	楊國榮	➤ 公關顧問已作回覆。
F-25	➤ 措施的執行細節應盡快公布，再作研究。	張耀棠	➤ 市建局將會擬定措施的執行細節。

編號	公眾意見要點	提出者	回應
F-26	➤ 應兩、三年後再作一次中期《市區重建策略》檢討，以確保市區更新能與時並進。	張耀棠	➤ 政府會就《市區重建策略》定期作出檢討。
F-27	➤ 希望當局密切監察強拍條例的執行，適當地運用條例，將能有效推動舊區的重建發展。	民建聯	➤ 當局會密切監察強拍條例的執行。
F-28	➤ 市建局應改為附屬於香港房屋協會，協助社區重建，不以利益先行。	總結會議	➤ 市區更新並不能依靠單一機構可以推展，市建局和香港房屋協會均為推行市區更新項目的重要持份者，互保不足。
F-29	➤ 建議市建局成為屋宇署屬下機構。	K28 關注組	➤ 發展局為政策局，屋宇署及市建局均為發展局轄下的部門和法定機構。市區更新並不能依靠單一機構可以推展，市建局和香港房屋協會均為推行市區更新項目的重要持份者，共同推行政策。
F-30	➤ 公眾參與應由學校開始，提議向學生灌輸市區重建的概念。	公共事務論壇 馬錦華	➤ 多謝意見。市建局已就市區更新出版教材套。
F-31	➤ 政府及市建局應更主動倡導一些有利地區發展的工作，如解決地區人流過於集中，	陳華裕	➤ 多謝意見。建議的「市區更新諮詢平台」可向當局建議有關活化舊區的意見。

編號	公眾意見要點	提出者	回應
	興建高速升降機等以方便市民。		

附件：書面意見一覽表 (2010年5月11日至7月10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. 陳華裕(觀塘區議會議員)	陳華裕	6月28日	
2. 張耀棠	張耀棠	5月17日	
3. 張耀棠	張耀棠	6月8日	
4. 張耀棠	張耀棠	6月14日	
5. 關注舊區住屋權益社工聯席	舊區社工聯席	5月20日	同一信件呈交立法會發展事務委員會並於5月25日會議上討論
6. 創建香港	創建香港	7月10日	
7. H15 關注組	H15 關注組	5月16日	
8. 香港規劃師學會	規劃師學會	6月30日	
# 9. 香港測量師學會	測量師學會	6月30日	致立法會發展事務委員會作為2010年7月10日特別會議公眾意見書，副本送發展局
10. 香港社會服務聯會	社聯	6月3日	
11. 民間共識聯署	民間共識聯署	5月22日	發起團體包括：人民規劃行動、H15關注組

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>
12. 民間聯合聲明	民間聯合聲明	6月5日	及順寧道重建關注組以及其他聯署團體/個人，聯署於5月25日發展事務委員會討論於6月5日總結會議呈交
13. K28 關注組眾業主	K28 關注組	5月15日	
14. K28 關注組眾業主	K28 關注組	6月3日	同一信件在6月5日再次提交
15. 江瑞祥	江瑞祥	6月28日	同一信件在7月7日再次提交
16. 九龍城關注啓德發展居民組	關注啓德居民組	5月15日	
17. 九龍城關注啓德發展居民組	關注啓德居民組	6月29日	
# 18. 九龍城區舊區網絡	九龍城網絡	6月26日	致立法會發展事務委員會作為2010年7月10日特別會議公眾意見書，副本送發展局
19. 梁日榮	梁日榮	5月15日	
20. 梁日榮	梁日榮	6月6日	
21. 呂燊	呂燊	6月22日	
22. 馬錦華	馬錦華	6月28日	
# 23. 香港地產建設商會	地產建設商會	6月30日	致立法會發展事務委員會作為2010年7月10日特別會議公眾意見書，副本送發展局

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>
# 24.	英國皇家特許測量師學會(香港)	特許測量師學會	6月29日	致立法會發展事務委員會作為2010年7月10日特別會議公眾意見書，副本送發展局
25.	冼鳳儀	冼鳳儀	6月14日	
26.	重建聯區業主聯會	重建業主聯會	5月17日	
27.	重建聯區業主聯會	重建業主聯會	7月10日	
28.	重建聯區業主聯會暨 H19 業主及租客權益關注組	重建業主聯會暨 H19 關注組	5月25日	致立法會發展事務委員會信件在5月25日呈交發展局
29.	深水埗南昌街舊樓小業主	舊樓小業主	5月18日	其後再次收到5封大致相同的信件
30.	士丹頓街及永利街重建租客組	H19 租客組	5月15日	
31.	公共專業聯盟	公共專業聯盟	6月5日	
32.	姚麗英	姚麗英	6月26日	
33.	Yau Yau	Yau Yau	6月6日	
34.	楊國榮	楊國榮	5月31日	
35.	楊國榮	楊國榮	6月1日	
36.	楊國榮	楊國榮	6月3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>
37. 楊國榮	楊國榮	6月5日	
38. 楊國榮	楊國榮	6月14日	
39. 楊國榮	楊國榮	6月14日	
40. 楊國榮	楊國榮	6月15日	
41. 楊國榮	楊國榮	6月19日	
42. 楊國榮	楊國榮	6月25日	
43. 楊國榮	楊國榮	6月30日	
# 44. 楊國榮	楊國榮	7月6日	致立法會發展事務委員會作為2010年7月10日特別會議公眾意見書，副本送發展局
45. 楊國榮	楊國榮	7月8日	
			小計 45份

重建策略檢討網站網上論壇

<u>姓名／團體</u>	<u>縮寫代號</u>	<u>日期</u>	<u>備註</u>
46. CC	CC	6月6日	
47. David So	David So	6月11日	
48. 民主建港協進聯盟	民建聯	6月25日	
49. Lam Chi Kam	Lam Chi Kam	7月9日	
50. MR. To	MR To	6月28日	
51. Ms F	Ms F	6月27日	
52. 十三街的八十後	十三街的八十後	5月23日	
53. 月鳥	月鳥	6月16日	

小計 8份

公共事務論壇

<u>姓名／團體</u>	<u>縮寫代號</u>	<u>日期</u>	<u>備註</u>
54. 公共事務論壇	公共事務論壇	5月19日至 7月2日	共28份留言

公共事務論壇

姓名／團體

縮寫代號

日期

備註

小計 28 份

立法會發展事務委員會（2010年7月10日）特別會議公眾意見書

姓名／團體

縮寫代號

日期

備註

- | | | | |
|------------------|---------|-------|--|
| 55. 一名市民 | 一名市民 | 6月1日 | |
| 56. 張善怡 | 張善怡 | 7月 | |
| 57. 張耀棠 | 張耀棠 | 7月7日 | |
| 58. 關注舊區住屋權益社工聯席 | 舊區社工聯席 | 6月30日 | |
| 59. 社區營造計劃 | 社區營造計劃 | 7月 | |
| 60. 觀塘新隆大樓業主立案法團 | 新隆樓立案法團 | 7月10日 | |
| 61. H15 關注組 | H15 關注組 | 7月 | |
| 62. 香港土地行政學會 | 土地行政學會 | 6月 | |
| 63. 香港規劃師學會 | 規劃師學會 | 6月30日 | |
| 64. K28 關注組眾業主 | K28 關注組 | 6月25日 | |
| 65. 李維怡 | 李維怡 | 7月10日 | |
| 66. 凌鳳霞 | 凌鳳霞 | 7月10日 | |

立法會發展事務委員會（2010年7月10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>
67. 潘志文(九龍城區議會議員)	潘志文	6月24日	
68. 重建關注組	重建關注組	7月10日	
69. 順寧道義工支援組	順寧道支援組	7月	
70. 南土瓜灣關注組	南土瓜灣關注組	7月	
71. 公共專業聯盟	公共專業聯盟	7月	
72. 楊國榮	楊國榮	6月15日	
73. 姚小容	姚小容	6月25日	
74. 姚清保	姚清保	7月	
75. 楊位醒(東區區議會議員)	楊位醒	6月8日	
76. 楊默(南區區議會議員)	楊默	6月11日	

小計 22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（2010年7月10日）特別會議共收到27份公眾意見書，其中5份的副本亦送交發展局並在郵件、電郵及親手送遞一欄中以「#」顯示

註3：總數共103份書面意見，另在「工作坊」和「總結會議」收到共93份意見表