



## 共建優質居住環境

《市區重建策略》檢討  
公眾參與顧問服務

## 最後報告

世聯顧問有限公司

2010年10月

	部份	頁
1	<b>引言</b> 1.1 背景 1.2 目的及方法 1.3 模式及過程 1.4 報告目的	3-6
2	<b>公眾參與活動之檢討</b> 2.1 公眾參與過程概覽 2.2 資料分析	6-9
3	<b>公眾意見概覽</b> 3.1 所收集意見的數量 3.2 最受關注的議題 3.3 研究總結	10-15
4	<b>結論及評論</b>	15
5	<b>附件</b> 附件一 專題研究的目的及研究結果 附件二 主要公眾參與活動及計劃一覽表 附件三 伙伴合作計劃活動概覽 附件四 檢討過程所收集之公眾意見（最後報告） - 由香港中文大學香港亞太研究所提交	16-19 20-27 28-31 32-39

## 目錄

### 1 引言

## 1.1 背景

- 1.1.1 在 2001 年，政府經過公眾諮詢後公布了《市區重建策略》。自此該策略成為市區重建局（「市建局」）的指引。市建局自成立以來，採用四大「業務策略」，即「重建發展」、「樓宇復修」、「舊區活化」與「文物保育」，進行市區更新工作，以求為市民大眾提供一個優化的居住環境。但是，隨著社會近年來的演進和不斷改變的願景，發展局局長於 2008 年 7 月 17 日宣布將進行《市區重建策略》檢討，旨在更新及配合最新的發展和期望以及其他事項，使各方的目標一致。
- 1.1.2 當局成立《市區重建策略》檢討督導委員會（「督導委員會」），以督導和監察整個檢討過程，促進公眾參與，並就《市區重建策略》應作出修訂的範圍，向政府作出建議。督導委員會由發展局局長擔任主席，而成員皆在市區更新、城市規劃、文物保育及社區工作方面具備經驗或充滿熱忱。
- 1.1.3 為期兩年的檢討，最初包括一個就情況與香港相若的外國城市的政策研究，及一個分三階段的公眾參與過程，分別為「構想」、「公眾參與」及「建立共識」。世聯顧問有限公司（「世聯」）負責公眾參與有關的顧問服務，而「香港大學社會工作及社會行政學系」（「港大」）則負責政策的研究。符合以實證為本的方式，督導委員會在檢討的過程中，開展了七個專題研究，其研究結果供督導委員參考及進行討論。這些研究如下：
- (1) 「其他亞洲城市市區更新政策研究」
  - (2) 「樓宇狀況調查」
  - (3) 「香港市區更新成就與挑戰研究」及「在新擬定《市區重建策略》中社會工作服務未來方向研究」
  - (4) 「市建局市區更新項目的經濟影響評估研究」
  - (5) 「市區更新地區願景研究」
  - (6) 「市建局重建項目追蹤研究」
  - (7) 「樓宇維修計劃資料分析」

各研究報告的目標和研究結果摘要列於附件一。

- 1.14 香港中文大學香港亞太研究所擔任蒐集、整理及分析市民大眾意見的工作。

## 1.2 目標及方法

- 1.2.1 雖然市區重建是一個重要的議題，影響全港，但在公眾參與階段中觀察到只有那些曾經或正在受影響，或對這方面有強烈意見的市民（例如：關注組），踴躍表達他們的意。事實上，他們亦重複參加了各項公眾參與活動。為了鼓勵更廣泛的參與，和收集那些沒有直接利害關係的沉默大眾表達意見，當局舉辦了一些引起公眾關注、廣泛而有深度的活動，讓持份者輕易及積極地討論市區重建。由此當局可以更了解大眾意見，以及就未來《市區重建策略》達到一個共識。一如初議報告中訂定，以下是其目標和方法：

### 1.2.2 目標

- 1.2.2.1 讓市民就市區更新的資料及相關事宜建立基本的認知；
- 1.2.2.2 向下一代灌輸市區更新和構建一個可持續發展、和充滿活力的現代都市的關係，並點出其限制及其中涉及的困難抉擇；
- 1.2.2.3 引發市民大眾，包括與市區更新沒有直接利益關係人仕提出意見；以及
- 1.2.2.4 促進公眾就市區更新應包括甚麼及如何進行，建立廣泛共識。

### 1.2.3 方法

- 1.2.3.1 特別以學生及青少年為主要對象，和公眾分享資訊，使他們理解到香港推行市區更新的現況、目前所取得的成果及所面對的局限；
- 1.2.3.2 借助大眾傳媒，透過廣告及與高收聽率的電台合作，持續把相關信息廣泛傳達給公眾；
- 1.2.3.3 充份利用電台、電視、公共事務節目、報章雜誌等傳媒，通過宣傳活動，為有關工作營造合適的討論環境；
- 1.2.3.4 積極擴闊接觸層面，主動作出邀請，並伙拍不同相關組織

／機構，適當地安排所屬界別人仕參與公眾參與活動；以及

1.2.3.5 利用有效的傳媒關係和有利的互聯網策略，引起公眾對為期兩年的《市區重建策略》檢討持續關注。

### 1.3 模式及過程

1.3.1 檢討在 2008 年 7 月展開，為期兩年，並沒有預設的議程。因此檢討過程由「構想」開始，邀請市民大眾訂立議程，提出他們關注而需要深入討論的課題。公眾參與的三個階段如下：

#### 第一階段：構想（2008 年 7 月至 2009 年 1 月）

- ◇ 訂立整項檢討工作的議程及認定需深入討論的課題和事宜
- ◇ 政策顧問研究其他亞洲城市的市區重建做法
- ◇ 透過聚焦小組討論、與專業機構及團體進行會議、有關亞洲城市市區更新經驗的研討會、網上討論區及其他已盡快設立的溝通渠道，蒐集社會意見



#### 第二階段：公眾參與（2009 年 2 月至 2009 年 12 月）

- ◇ 列出在「構想」階段大眾認定的議題，進行全面討論
- ◇ 舉辦巡迴展覽、訪問及問卷調查、公眾論壇、專題討論、電台節目等等以鼓勵市民大眾的討論
- ◇ 與伙伴機構及關注小組合辦教育性和公眾可以參與的活動



#### 第三階段：建立共識（2010 年 1 月至 2010 年 6 月）

- ◇ 檢討蒐集到的意見和檢視專題研究結果，從而提出初步建議
- ◇ 舉辦公眾會議並進行民意調查，估計市民對初步建議的反應

## 1.4 報告之目的

- 1.4.1 本報告就公眾參與過程作出概覽和分析，並總結整個公眾參與過程中所收集的公眾意見。
- 1.4.2 公眾參與每一個階段的所有報告、會議總結，以及有關的文件和研究報告已公布及上載於《市區重建策略》檢討網址 (<http://www.ursreview.gov.hk/>)，讓公眾閱覽。

## 2 公眾參與活動的檢討

### 2.1 公眾參與概覽

當局在不同階段都有舉辦廣泛的公眾參與活動，盡量吸引市民參與。不論是主動的或應公眾要求，均透過上述 1.2.3 段的五種途徑，為市民提供充份的機會，獲得有關資料和活動詳情。所有階段的公眾參與活動一覽表詳列於附件二。

#### 2.1.1 和公眾分享資訊

互聯網在這項檢討中扮演重要的角色。《市區重建策略》檢討網頁在 2008 年 7 月面世，為公眾提供一個易用的平台，讓他們知悉有關檢討的最新發展以及將會舉行的活動。世聯將有關的報告和文件適時上載。這些包括(但不限於)進度報告、階段報告、公眾參與活動摘要、公眾意見總結、直接提交的意見書、相片及錄像。2008 年 10 月推出的網誌和網上論壇提供一個不同及便利的方法，讓市民提出意見方法。透過專用網頁提出的意見差不多佔總數的五成，證明網頁是一個非常有效及受歡迎的媒介。

除了善用網頁，三本小冊子，「市區更新 共議、共享」、「市區重建策略諮詢摘要」和「公眾意見及展望文件」，亦分別於「構想」、「公眾參與」和「建立共識」階段刊印，讓市民得到足夠資訊，加入討論。各小冊子已上載於《市區重建策略》檢討網址 ([http://www.ursreview.gov.hk](http://www.ursreview.gov.hk/))，讓公眾閱覽。在「公眾參與」階段，共有八個巡迴展覽、五次公開論壇及八次專題討論，在香港不同地方舉行，市民可由住所或工作地點前往附近的巡迴展覽發表意見。

首創先河的「市區更新匯意坊」在灣仔開設，作為一個資訊及資源中心，亦可為活動場地，為市民提供最新資訊或在該處舉行活動交流意見。

在「建立共識」階段，我們舉辦了一個工作坊和總結會議，讓市民公開討論督導委員會對「公眾參與」階段意見的回應和提出的初步建議，進一步蒐集市民意見和建議。所有階段的公眾參與活動一覽表詳列於附件二。

我們亦充份利用大眾傳媒向公眾廣泛地提供及分享資訊。

### 2.1.2 借助大眾傳媒把相關信息廣泛傳達給公眾

傳媒是接觸市民大眾的重點工具。在整個檢討過程中，報章、電台和電視各自發揮功用。它們有效地協助雙方傳遞訊息，進行公開透明的討論。

政府為宣傳這次檢討和鼓勵參與，製作了宣傳廣告短片，在「構想」及「公眾參與」階段在電視播放。

商業電台亦被邀請，在「公眾參與」及「建立共識」階段，播放八次每次 90 秒的資訊，十輯每次 30 分鐘的特約節目和四輯聽眾致電電台內節目，有系統地討論公眾關心的市區更新各項議題。

在所有參與階段，報章廣告亦協助提高認知度及鼓勵市民參與各項活動。

在「構想」階段，為回應傳媒，有安排督導委員會成員接受報章訪問，分享於海外探訪中所觀察到的事物和心得。在「公眾參與」階段中，督導委員會成員、學者、專業人仕和其他知名人仕，配合電台的特約節目，撰稿在報章上刊登，以期將要點廣泛傳播。

香港電台的「鏗鏘集」及明珠台的「明珠檔案」在出席部份公眾參與活動後，編製成節目，在無線電視的翡翠台、明珠台和亞洲電視的本港台播出。此外，督導委員會成員和發展局代表曾數次出席港台的公眾事務節目，引起社會上各界人仕和市民大眾對是次檢討的興趣。

### 2.1.3 通過宣傳活動，為有關工作營造適合的討論環境

除了以上的途徑，使用電郵廣發邀請也是鼓勵公眾參與的方法之一。以街上橫額宣傳公眾論壇，這些論壇在「公眾參與」階段是我們與區議會合辦的主要活動之一。

「市區更新匯意坊」由發展局局長主持的開幕禮，亦引起市民對此創新項目的興趣。

#### 2.1.4 積極擴闊接觸層面

為了擴闊接觸層面，我們採用主動出擊的策略，盡量廣泛邀請社會上各方機構及團體的參與。

在「構想」階段，來自不同界別的持份者被邀參與 20 個聚焦小組討論。就六個亞洲城市進行了政策研究及安排海外考察以搜集第一手資料，探討這些城市推行市區更新的方式並借鑑其成功經驗。海外專家和業界人仕也應邀在亞洲經驗研討會上分享他們在市區更新方面的經驗。

在「公眾參與」階段，我們邀請了不同區議會為合辦機構，以接觸更廣層面的市民，鼓勵他們參與公開論壇和專題討論，亦舉辦七個外展會議與專業團體直接面談，交流意見。創新的伙伴合作計劃旨在吸引更多目標公眾更深入地參與檢討過程，通過津貼形式，讓伙伴機構展開與市區更新有關的活動。是項計劃分兩期進行共有 20 個合作伙伴機構舉辦了 23 個活動項目。附件三詳列各機構的名稱及它們的活動。活動報告已於《市區重建策略》檢討網頁上載。

同樣地，在「建立共識」階段，舉行了兩個公眾會議及兩個諮詢會議。專業機構再獲邀請分享以及討論意見。

香港中大的亞太研究所在「公眾參與」階段於八個巡迴展覽中進行面對面的訪問；在「建立共識」階段進行電話調查，主動搜集廣大市民對市區更新的觀點。

#### 2.1.5 持續公眾興趣

以上各種途徑的結合，在整個檢討過程中提供了輕易可達的渠道，讓公眾提出意見。定期讓討論在傳媒曝光亦有助維持公眾對議題的注意。

作為公眾參與顧問，世聯與發展局、市建局和政策研究顧問緊密合作，確保迅速而適當地蒐集所有意見，並加以分析。我們定期開會，管理整個過程、策劃、協調、討論觀察所得的意見。

公眾參與過程共分三個清晰的階段謹慎地進行。公眾意見循序漸進，由廣博意見繼而具體建議，每個階段都提供清晰的指引，讓討論有效而順利地進行。「構想」階段沒

有預設議程，通過一連串討論問題去邀請公眾一同定出《市區重建策略》檢討的議程。這些建議後來歸納為七個主要議題: 1) 市區更新的願景和範圍 2) 市區更新的四大「業務策略」<sup>1</sup> 3) 持份者的角色 4) 補償及安置政策 5) 公眾參與 6) 社會影響評估及社區服務隊 7) 財務安排。

收集的意見在討論和檢討後，督導委員會將這些意見整理為十個初步建議，成為「建立共識」階段的討論基礎。為方便公眾討論，十個初步建議再分成三大議題，分別是: 1) 以「地區為本」，「由下而上」及「市區更新諮詢平台」、社會影響評估及社區服務隊，2) 補償及安置，3) 市區更新範圍、市建局在重建中的角色及財務安排。

督導委員會積極參與整個檢討過程，舉行定期會議，透徹地討論公眾意見，相關會議記錄亦上載到《市區重建策略》檢討網頁。督導委員會亦參與各公眾參與活動，例如亞洲市區更新經驗的研討會、公開論壇和聚焦小組，親自聽取市民及專業人士的意見。在「公眾意見及展望文件」刊印前，督導委員會成員與發展局局長進行多次小組討論及集思會，檢視公眾意見，並收集成員的意見和建議，以此為基礎，整理出十個初步建議。在「建立共識」階段，督導委員會成員在「建立共識工作坊」與持份者直接溝通，並在總結會議上直接回應市民意見。

在檢討的過程中，督導委員會認同需掌握最好的做法和有關的資料的重要性，故授權進行多項在 1.1.3 項提及的研究。第一項進行的是「亞洲其他城市市區更新政策研究」，其內容為「公眾參與階段諮詢摘要」小冊子提供在「構想」階段收集到的公眾意見以外的寶貴資料。這些資料在「公眾參與」階段中的巡迴展覽中也有展出。

## 2.2 資訊分析

由於公眾意見是透過不同渠道表達，這些渠道包括(但不限於)參與活動、直接遞交、意見表格及網誌 / 網上論壇等，中文大學香港亞太研究所獲委任，負責有系統、完整地蒐集、整理和分析所有意見。在整個檢討過程中蒐集到的公眾意見數量、渠道分配和內容概覽如下。

---

<sup>1</sup> 四大「業務策略」指重建發展、樓宇復修、舊區活化與文物保育

### 3 公眾意見概覽

#### 3.1 收集到的公眾意見數目

在剔除了重複提交及不切題的文件後<sup>2</sup>，在檢討的三個階段收集到 2,488 份書面意見及建議。意見來源的分配見表一：

表一：意見來源的分配

來源	第一階段	第二階段	第三階段	總數	%
第一階段小冊子附錄問卷網上問卷	27	58	--	85	3.42
郵遞 / 電郵 / 親手遞交	30	68	42	140	5.63
致電發展局查詢	1	--	--	1	0.04
諮詢會議（立法會、區域諮詢委員會、城規會、區議會、土地及建設諮詢委員會）	--	13	13	26	1.05
聚焦小組、公開論壇及專題討論	20	13	4	37	1.49
伙伴合作計劃	--	--	27	27	1.09
呈交發展事務委員會特別會議的書	--	23	--	23	0.92
意見表格	--	420	86	506	20.34
網頁（網誌和網上論壇）	69	1,082	86	1,237	49.72
意見卡（巡迴展覽）	--	377	--	377	15.15
錄像（巡迴展覽）	--	23	--	23	0.92
電台節目	--	--	6	6	0.24
<b>總數</b>	<b>147</b>	<b>2,077</b>	<b>264</b>	<b>2,488</b>	<b>100.00</b>

《市區重建策略》檢討網頁，包括網誌和網上論壇，是意見的主要來源，差不多佔總數的一半（49.72%）。這現象顯示了網上平台非常方便有效，是一個重要的工具。其他主要來源包括意見表格（20.34%）和意見卡（15.15%）。然而，大部份收集到的意見都很簡短，一般都是粗略地表達他們對政府在市區更新方面的期望。相反地，透過郵遞 / 電郵、聚焦小組討論、公開論壇、專題討論、諮詢會議和伙伴合作計劃等收到

<sup>2</sup> 「重複提交」指同一個團體或個人的同一份意見，透過不同途徑提交。「不切題文件」指沒有意義的提交，或不合關乎市區更新的意見或建議（例如放在網頁上、不為人理解的回覆，及查詢當局是否收到他的意見之類的問題）。

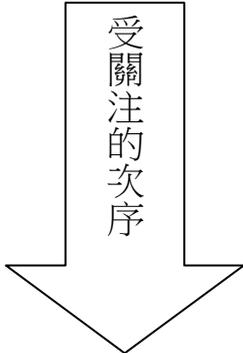
的意見，由於大多是由受影響的社區和專業團體提交，因此內容較長而實質。

除了以上途徑，在「公眾參與」階段的巡迴展覽面談，和「建立共識」階段的電話調查分別收集到 886 和 1,005 名市民的意見。

### 3.2 最受關注的事項

整個公眾參與過程所蒐集的公眾意見，以「構想」階段中市民已選取七個議題歸納，並於以下 (表二) 以關注程度排列。在兩年的檢討期內，最受關注的議題是「補償及安置政策」和「市區更新的願景和範圍」。最少人談論的題目是「社會影響評估及社區服務隊」和「財務安排」。

**表二：最受關注的議題**

最多人關注	1. 補償及安置政策
	2. 市區更新的願景和範圍
	3. 持份者的角色
	4. 市區更新的四大「業務策略」
	5. 公眾參與
	6. 社會影響評估及社區服務隊
最少人關注	7. 財務安排

在每一個議題之下最受關注的事項列於表三。

**表三：每一個議題之下最受關注的事項**

題目	
市區更新的願景和範圍	制定市區重建策略需要考慮的事
市區更新的四大「業務策略」	四大「業務策略」的重點和優先次序
持份者的角色	市建局的角色
補償及安置政策	現金賠償的計法和準則
公眾參與	諮詢過程
社會影響評估及社區服務隊	社會影響評估
財務安排	市建局自負盈虧

### 3.3 研究結果摘要

香港中大的香港亞太區研究所把根據結構式和非結構式途徑收集到意見作出的分析(見附件四)。如欲細讀每一階段收集到的詳細意見，可參閱《市區重建策略》檢討網頁上「構想」、「公眾參與」和「建立共識」各階段的報告。

在整個公眾參與過程中，市民一致要求要有更多參與機會，有更多選擇，和市建局的角色更平衡。督導委員會提出多項建議回應這些意見，包括：在每一個舊區設立一個「市區更新諮詢平台」，加強市區更新計劃的工作；受影響的業主，除了現金補償，亦增加「樓換樓」的選擇；以及讓市建局同時擔任「促進者」的角色。這些建議和其他建議都收錄在「公眾意見及展望文件」小冊子內。

「建立共識」階段的討論分三大議題：1) 以「地區為本」，「由下而上」及「市區更新諮詢平台」、社會影響評估及社區服務隊，2) 補償及安置，以及3) 市區更新範圍、市建局在重建中的角色及財務安排。每個議題的主要意見摘要如下：

#### 3.3.1 以「地區為本」，「由下而上」及「市區更新諮詢平台」、社會影響評估及社區服務隊

##### ➤ 市區重建計劃與公眾參與

在整個檢討過程，市民一致要求市區重建計劃應從地區出發、以人為本、由下而上。有見及此，督導委員會建議在每一個舊區設立一個「市區更新諮詢平台」，加強市區更新計劃的工作。至於成員，很多人要求本區居民代表加入「市區更新諮詢平台」作為成員，而平台主席則由對本區有深入認識的專業人仕擔任。

市民要求政府透過公眾參與活動，聽取居民的需求。政府應投放更多資源，鼓勵和推動居民參與市區重建計劃過程。當局應及早諮詢受影響的人仕，尤其是業主和租客，即在訂立重建計劃之前。諮詢過程應更公開和透明，公眾應得到更多供討論的資料，及當局應舉辦更多社區活動讓公眾參與。市建局亦應該定期公布重建項目的時間表和進度，供大眾監察。

##### ➤ 社會影響評估及社區服務隊

為符合以人為本、由下而上和從地區出發等方針，有意見認為政府應考慮任命獨立人仕進行社會影響評估，以及市區重建對居民的影響的追蹤研究。追蹤研究亦

應找出項目完成後受影響居民的生活狀況，例如他們的生活質素有沒有改善；而評估範圍則應伸延到鄰近和周邊社區。

社區服務隊的服務對受影響居民十分重要，但有人認為由市建局聘任會令他們不夠獨立及製造利益衝突。然而，要將他們的工作分拆為倡導權益和處理個案可能會不符合社工的專業要求和道德，以及忽視了服務對象的真正需要和利益。因此有人建議服務隊應脫離市建局，另設獨立基金支付他們的開支。「在新擬定《市區重建策略》中社會工作服務未來方向研究」在 2010 年 4 月展開，檢討現時受僱市建局的社區服務隊的角色，以求在此問題找出新的見解和方向。

### 3.3.2 補償與安置

市建局現行的補償機制，大致上是依據立法會財務委員會於 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」，經深入研究後作出的決定而制訂的。目前自置居所的補償金額是建基於同區物業七年樓齡的價值，亦認為合理。但亦有市民認為以現行的補償政策，業主很難在同區內買回一個七年樓齡、大小、地點和交通網絡相若的單位。大部份人要求為自住業主提供「樓換樓」這個額外選擇，讓他們可在原區居住，保存建立了的社區網絡。

因應這個要求，當局提出「樓換樓」這個選擇的建議給受影響的自住業主。在《市區重建策略檢討》網頁內刊載了「樓換樓」安排說明。但對於如何落實「樓換樓」則尚未有共識。

按現行的市建局政策，除了公開市場價值，自住業主會獲得全數「自置居所津貼」，而非自住業主則獲半數。政策的理念是由於市建局推動的重建項目是要履行其社會使命，補償金額應足夠讓自住業主在同區內另覓新住所。此理念不適用於非自住業主。然而，部份業主認為，不論自住與否，他們應獲得同等的補償。一些長者業主在重建舊區內只擁有一個舊樓單位，他們將它出租，靠租金收入過活。有見及此，初步建議對有特殊情況而年邁的非自住業主給予特別考慮，盡量協助他們。建議普遍獲市民支持。

亦有人建議市建局幫助受影響的商舖經營者，設法協助小生意經營者重返已重建的地區，重新開業，因為他們很難在同區內另覓合適的店舖。

有人認為由《土地收回條例》賦予市建局的土地收回權力過大。重建區內受影響的居

民，不論願意與否，往往都被逼遷離。亦有人認為重建項目通常都漠視租客的權利，未來應該給他們多點援助。有人建議那些已於凍結人口調查登記為合資格的租客，應獲得補償和安置，而受影響居民應獲在同區安置。

### 3.3.3 市區更新範圍、市建局在重建中的角色及財務安排

#### ➤ 市區更新的範圍

市民認為市區更新的目的是優化生活，同時美化城市。因此，市區內的歷史文物固然值得尊重，現存的社會網絡，讓居民感到安定和親切，亦應該保留。為避免重建地區士紳化，市建局不應只著眼興建大型商場，而是要保留該區零售小店群的網絡，讓小本經營者有一個較公平的競爭機會，與大型企業並存；同時為市民提供「可負擔房屋」，而非昂貴的豪宅。

市民亦感到可持續發展很重要，建議考慮多方面的事項，例如綠化、增加空間、盡量避免「屏風效應」和維持較低的樓宇密度。

公眾認為現時的《市區重建策略》太側重於項目重建。四大「業務策略」之間的比重須要重新考慮。市區更新應更重視樓宇復修、文物保育和舊區活化。這些元素有助保存社區特色、社區網絡和環境。如無絕對需要，例如樓宇的破爛程度對住客和公眾構成危險，否則重建應為最後的考慮。

有市民建議政府介入協助舊樓業主復修樓宇。例如為失修的舊樓設立級別，實施強制復修的計劃，並為年長的業主提供財務援助。市建局亦應貸款予重建價值不大的失修舊樓業主，協助他們復修樓宇。

公眾又認為香港缺乏一個整體的保育政策，尤其缺乏保存私有歷史建築的政策。

#### ➤ 市建局的角色

市民認為市建局問責不足，透明度亦不夠。有人建議設立一個由不同持份者組成的獨立委員會，監察市建局落實政策的情況和財政狀況。市民認為市建局應將重點放在社會責任，而不是牟利之上。它的成績不應以財政回報為準則。

亦有人建議市建局扮演「促進者」的角色，協助業主自行重建，或與發展商合作，以加速重建步伐。這個見解得到有關研究的支持，例如「樓宇狀況調查研究」顯

示市建局不能獨力應付越來越多的老化樓宇。政府應更主動協調所有有關機構，例如市建局、香港房屋協會、屋宇建設委員會，和政府部門，例如屋宇署，攜手解決市區更新問題。但有人質疑一旦市建局成為「促進者」，會否對私營機構造成不公平的競爭。

#### ➤ 市建局的財政自給模式

市建局現時緊守的財政自給和審慎的財政原則，給市民的感覺是它必須有財政盈餘。因此，除了財政自給的原則，市建局亦應考慮到市區更新為鄰近地區帶來的經濟利益，「市建局市區更新項目的經濟影響評估研究」亦支持這個見解。有人要求市建局公開其財政狀況，以及每一個重建項目的財務資料。

## 4 結語

除了個別利益關係方面的批評，社會上普遍認為公眾參與過程是全面、公開及透明的，確保了過程的誠信和質素。透過廣泛的溝通途徑，社會對市區更新的資料與論點有了一個共識。

互聯網受年輕人歡迎，幫助加深下一代對市區更新的認知，讓他們明白這並非只是舊區居民的話題，而是一個充滿活力的現代城市前途所繫。

當局透過廣泛而可行的方法鼓勵沉默多眾發表意見，對直接受影響的人仕所堅持的立場起了一個平衡的作用。

蒐集到的意見當中雖然有很多強烈而頑固的長期意見，主要來自關注團體及有利益關係的人仕。然而，社會在大方向則取得較多共識，例如未來的市區更新活動應用一個從地區出發、由下而上的參與過程；讓受影響居民在現金補償之外可以有「樓換樓」的選擇；以及市建局的職責應更廣、更平衡，正正回應市民希望多些參與、多些選擇和認為市建局在修訂後的《市區重建策略》中應有一個比較平衡的角色的訴求。

督導委員會考慮過在「建立共識」階段整理出來的意見後，將呈交對發展局十個初步建議的微調建議，而發展局將會在 2010 年第四季修訂《市區重建策略》，然後刊出草擬文件進行公眾諮詢，再作最後決定和公布。發展局正在綜合市民對十個初步建議及回應有關意見，亦同時在 2010 年第四季發表摘要。

-完-

表一： 專題研究的目的是及研究結果

研究名稱	(1) 其他亞洲城市市區更新政策研究
研究目的	研究與本港情況較為接近的六個亞洲城市(首爾、東京、新加坡、台北、上海及廣州)的市區更新經驗。
研究結果摘要	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 許多其他亞洲城市均有明確的文物保育及重建的綜合規劃，而這對私營主導市區重建尤為重要。</li> <li>● 這些城市的經驗反映了雖然實際的比重有所分別，但市區重建都須涉及公營部門和私營機構的參與。</li> <li>● 是項研究涉及的城市，其開發密度均不及香港。因此，這些城市均可以藉提高地積比率，鼓勵或促使私營機構參與舊區重建。由於香港社會日益關注發展密度，提高地積比率為舊區重建提供足夠誘因，在香港將日益困難。</li> <li>● 復修方面，是項研究涉及的亞洲城市中，除首爾都政府和台北市政府向市區更新重點地區分別提供貸款和補貼外，私有樓宇的保養和維修主要是由私人負責。</li> <li>● 其他城市在其規劃過程中，有指定優先重建的地區，而香港現時並無此安排。雖然在《市區重建策略》中，有列明目標區，但涉及市建局在目標區內的具體樓宇群或小區計劃則列為敏感及高度機密。這是由於市建局進行的項目涉及不少公帑和財務利益，避免和減少濫用是保密的重要考慮。這亦與市建局的補償較市價為高，使投機者有利可圖有關。以上保密的關注，亦成為業主特別在早期規劃中可以參與的主要障礙。所以要考慮增加業主參與的可能時，透明度與補償的問題須一併考慮。</li> </ul>
研究名稱	(2) 樓宇狀況調查
研究目的	研究旨在更新在市建局區內 30 年樓齡或以上私人樓宇結構狀況的資料，並了解有關樓宇住戶的居住情況，作為市建局日後在決定重建項目時的參考因素。
初步研究結果摘要	初步研究顯示，根據抽樣調查結果推斷，在市建局區內的約 7,000 幢樓宇中，約有 1,900 幢有不同程度的破舊或失修。
研究名稱	(3) 香港市區更新成就與挑戰
研究目的	這研究以 2001 年《市區重建策略》為基準，分析市建局推行現行市區更新的四大策略（即重建、復修、保育及活化）的成果，

	及面對的挑戰。
研究結果摘要	<p><u>重建</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 市建局在 8 年間開展了 41 個項目，而土發公司在 13 年間只開展了 25 個項目。市建局有助加快市區重建的步伐，重建的速度仍難以趕得上本港樓宇的老化。</li> <li>● 大部份前土發公司的重建項目在市建局接手後備受爭議，公眾參與過程變得更為重要。</li> <li>● 大多數受影響的住宅自住業主歡迎重建，但商舖業主則不然。</li> <li>● 重建項目的保密性備受批評，市民認為需要增加項目的透明度。</li> <li>● 在補償方面，有業主要求「樓換樓」、「舖換舖」。</li> </ul> <p><u>復修</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 市建局及房協曾於過去 10 年分別通過各項計劃協助 506 及 377 幢樓宇進行復修。</li> <li>● 復修方面的主要挑戰是確保業主可承擔維修樓宇的責任。</li> </ul> <p><u>保育</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 市建局在保育方面的角色並未獲清楚界定；而市建局在其重建項目以內及以外，均有進行保育。</li> <li>● 市建局在重建項目中，有採取新措施以盡量保存當區特色，亦有嘗試保存社區網絡。</li> <li>● 保育方面的主要挑戰是財政上的可持續性存疑。</li> </ul> <p><u>活化</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 活化項目一般需要依賴區議會的支持，大角嘴的活化項目為其中一例。</li> <li>● 市建局在活化方面只宜開展有關項目，隨後需由其他機構接手推行管理。</li> </ul> <p><u>財務安排</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 長遠來說，有需要檢討市建局是否能財政自給。</li> </ul>
延伸研究	在新擬定《市區重建策略》中社會工作服務未來方向研究
研究目的	為由市區重建局聘任的社區服務隊進行系統性的檢討，社區服務隊的主要職責為協助於重建區內受影響人士
研究結果摘要	為由市建局及相關社區團體聘任的社區服務隊的工作展開檢討，並收集了市建局員工的意見。根據調查結果，發現《市區重建策略》與現行實際做法並不一致，而市區重建社區服務隊的獨立性則是社工的重點關注。另外，特別在社區組織及政策

	倡導方面，市區重建社區服務隊亦有相當的工作與其他社區服務團體重疊。現建議將來新《市區重建策略》中社區服務隊的三個方向選項，政府當局將會選取最佳的方法。
研究名稱	(4) 市建局市區更新項目的經濟影響評估研究
研究目的	以荃灣市中心重建項目作為研究對象，以評估此項目對荃灣區經濟的影響。
研究結果摘要	重建項目能吸引遊人，並加強荃灣各小區的連繫。項目為該區帶來的經濟效益包括在重建階段和重建後在當區增加的就業機會。在建築期間，項目帶來 1227 個職位，而完成項目後，則創造了 700 多個額外商業及零售職位，及約 3 億元的額外零售收入。此外，在建築期亦帶來約 17 億元的投資及估計額外 14 億元的總體經濟利益。其他的包括物業價格調升及政府收入如物業成交釐印收益等。然而，鄰近項目的商戶在重建期間受到一些暫時性的負面影響，項目商場完工後亦對附近的商舖造成競爭，但亦對另外一些商舖帶動更多的生意。
研究名稱	(5) 市區更新地區願景研究
研究目的	我們邀請了市建局目標區內的 7 個區議會(即中西區、灣仔、油尖旺、九龍城、深水埗、觀塘及荃灣)進行地區願景研究，以了解各區在市區更新願景。研究的重點是要從地區出發，了解每區的特點，並發掘該區對現行四大更新策略在當區實施的具體期望。
初步研究結果摘要	發展局及市建局於 2010 年初在馬灣挪亞方舟舉辦區議會「市區更新地區願景研究」交流會。有關的 7 個區議會在會上交流各區願景研究的初步研究成果，7 個區議會對該區在市區更新應採取那些更新措施的重點/比重各異，但卻各自歸納到當區的特點，並一同體驗「以地區為本」和「由下而上」的重要性。各區已陸續在 2010 年 4 月提交願景研究的最後報告。
研究名稱	(6) 市建局重建項目追蹤研究
研究目的	就市建局於觀塘市中心重建項目和深水埗海壇街重建項目進行追蹤研究，以了解因重建而搬遷對受影響的居民及商戶帶來的影響。
初步研究結果摘要	深水埗海壇街重建項目的追蹤研究的初步結果反映大部份受影響人士於搬遷後仍居於深水埗區。從分析 28 個自住業主的個

	<p>案顯示，有大約 57%業主選擇重置面積較小單位，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。大部份的租客及自住業主均表示搬遷後的生活環境有所改善，實際的適應情況一般較原先預計或擔憂為佳。</p>
研究名稱	(7) 樓宇維修計劃資料分析
研究目的	<p>這研究是就政府部門、房協及市建局現時提供的各種樓宇維修資助計劃進行盤點。研究的目的是探討不同類型的樓宇維修工程所獲的資助概況，及進一步整合各資助計劃的可能性。</p>
研究結果摘要	<p>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。政府會研究如何整合政府和其他機構提供的各資助或貸款計劃。</p>

## 附件二：主要公眾參與活動及計劃一覽表

階段 / 活動	內容及備註
A. 「構想」階段	
A1	<p>「構想」階段</p> <p>聚焦小組討論</p> <p>(a) 以下各團體曾獲邀參與聚焦小組討論（共 20 次）：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 學術及專業團體（科學及工程）——建築師、規劃師、工程師、測量師等</li> <li>- 學術及專業團體（藝術及人文）——社會工作者、藝術及文化界代表、歷史學家等</li> <li>- 倡導團體——政策「智庫」組織、綠色團體、保育團體及社區團體</li> <li>- 商界組織——發展商、零售商、流動小販、交通營運商等</li> <li>- 受影響團體——業主及租客／關注組織</li> <li>- 政治組織——區議會</li> <li>- 公眾人士</li> <li>- 與市區重建有關的專業團體及組織，包括市建局分區諮詢委員會、市建局董事會及《市區重建策略》檢討委員會、香港建築師學會、香港房屋委員會、香港房屋協會(房協)、土地及建設諮詢委員會及香港總商會。</li> </ul> <p>(b) 平均參與人數為 15 人（包括觀察員）。《市區重建策略》檢討督導委員會（督導委員會）成員、發展局代表、市建局代表、政策研究顧問代表及世聯顧問代表均有出席大部份小組討論，除了獲邀的參與者外，每次討論亦有約 10 名即場參加的人士。</p> <p>(c) 著名傳媒主持人林旭華及李錦鴻先生、世聯顧問行政總裁麥黃小珍女士、香港總商會代表施家殷先生、香港建築師學會代表何文堯先生、世聯顧問代表兼資深傳媒工作者袁健國先生，以及香港大學陳祖為教授均曾協助主持並帶領討論。</p> <p>(d) 每次聚焦小組討論的摘要，已於會議完結後上載至《市區重建策略》檢討網站。</p>
A2	<p>重整網站</p> <p>(a) 已重整《市區重建策略》檢討網站，令網站更吸引和簡明易用。更新版的網站已於 2008 年 12 月推出。</p> <p>(b) 網站內設有網上論壇、網誌及網上問卷，為市民提供發表意見的平台。</p> <p>(c) 市民亦可於網站上瀏覽《市區重建策略》檢討的最新資訊及未來活動。</p> <p>(d) 截至 2009 年 1 月，當局透過網站收集了 80 份有效意見，並將與聚焦小組討論及其他渠道收到的意見一併進行分析。</p>
A3	<p>電視宣傳短片</p> <p>(a) 電視宣傳短片是有效宣傳公眾參與活動的途徑，首個宣傳短片已在 2008 年 12 月在電視及電台啟播。</p>
A4	<p>「市區更新的模</p> <p>(a) 市建局於 2008 年 12 月 15 日舉行了一個有關亞洲地區市區更新經</p>

階段 / 活動		內容及備註
	式與挑戰—亞洲經驗分享」研討會	驗的研討會，讓本港持份者與海外專家及從業員交流心得。當日約有 300 多位參加者分享新加坡、東京、首爾、台北、上海及廣州六個亞洲城市的經驗。 (b) 大會已記錄當日參與者所表達之意見，並於「構想」階段中加以考慮。
A5	海外考察	(a) 承接對六個亞洲城市的政策研究，當局亦舉辦了考察團，讓主要持份者能取得東京和上海兩個到訪城市的第一手資料。 (b) 東京考察團在發展局局長林鄭月娥女士率領下於 2009 年 2 月 8-11 日圓滿舉行。代表團與東京地方政府官員、學者以及其他對市區重建有豐富經驗的團體會面，並參與講座。 (c) 市建局主席張震遠先生亦於 2009 年 3 月 26-28 日率領考察團前往上海。代表團與上海政府官員、學者以及其他對市區重建有豐富經驗的商界代表會面，並參與講座。
A6	公眾宣傳	(a) 發放新聞稿邀請各界參與《市區重建策略》檢討伙伴合作計劃、介紹東京考察團。 (b) 為配合東京考察團並回應媒體查詢，顧問安排了記者訪問督導委員會成員，有關文章以及東京考察的經驗亦已在報章刊載。 (c) 藉 2009 年 3 月 25 日的開幕禮，顧問向專欄作家介紹市區更新匯意坊這創新項目及《市區重建策略》檢討。
<b>B. 「公眾參與」階段</b>		
標準項目		
B1	公眾參與階段諮詢摘要	我們製作了介紹《市區重建策略》檢討的背景、檢討方法/過程、以及細述在「構想」階段中確認的七大議題的小冊子。小冊子不僅提供關於現有政策的基本資訊，亦包括在「公眾參與」階段開始前公眾對不同議題的意見、可供借鑑的海外經驗等。該小冊子在公眾參與活動以及參與伙伴合作計劃的機構所開展的活動中派發，亦可於市區更新匯意坊和各區民政事務處索取。
B2	巡迴展覽	總共八場巡迴展覽在香港島、九龍東、九龍西和荃灣舉行。有關在「構想」階段確立的七大議題的基本資訊，以及通過政策研究而總結出的亞洲城市之市區更新經驗都涵蓋在內，旨在向公眾提供《市區重建策略》檢討概覽，並令其更具針對性。我們通過在現場進行結構式面談訪問、意見卡和影片等方式蒐集公眾意見。一些參觀展覽的兒童透過繪畫發表其意見。  巡迴展覽於 2009 年 5 月 7 日至 10 月 12 日期間舉行，總共錄得參觀人次 14,082、收集到 400 張意見卡、23 段錄影片段以及 1,088 幅兒童畫作。其中，影片、照片和兒童畫作已被上載至《市區重建策略》檢討

階段 / 活動	內容及備註
	<p>網站；而一批兒童畫作則獲揀選於市區更新匯意坊內展出。</p>
B3	<p>結構式面談訪問</p> <p>在巡迴展覽期間，亞太研究所對參觀人士進行了隨機抽樣結構式面談訪問，共完成 886 份有效問卷。問卷結果的詳細報告附於附件三。</p>
B4	<p>公眾論壇</p> <p>為方便公眾發表意見，五場公眾論壇依次舉行，共有 478 人參加。來自發展局、市建局的代表和督導委員會成員均有出席所有論壇，並親身觀察討論過程。每場論壇開始時都會對《市區重建策略》檢討的進展作出簡介，之後就不同的相關議題進行公眾簡報，台下討論亦十分熱烈。對議題有豐富知識的公眾人物獲邀作為論壇主持人。現場設有中、英文即時傳譯或接續傳譯。</p> <p>論壇邀得不少合辦機構協助招募參加者並對活動作宣傳，以擴大活動的影響力。這些機構包括深水埗區議會市區更新及歷史建築保育工作小組、各區議會及東區區議會房屋管理事務工作小組等等。</p> <p>電子邀請函（包含電子傳單）和街頭橫額等也用以對活動作進一步宣傳。</p> <p>每場公眾論壇的討論摘要（中文及英文），已於論壇完結後儘速上載至《市區重建策略》檢討網站。</p> <p>公眾論壇得到公眾人士、持份者、學生、立法會議員、區議員、專業人士、伙伴合作計劃機構代表及媒體的廣泛參與。參加者的參與和互動積極熱烈，平均每場論壇有 7 個來自公眾（大多是關注/受影響單位）、專業人士、立法會議員和區議員的簡報。</p> <p>展示有關公眾簡報的錄影片段（及匯報用的投影片，如有使用的話）和活動照片隨後亦已上載至《市區重建策略》檢討網站。</p>
B5	<p>專題討論</p> <p>配合公眾論壇，我們亦舉辦了8場專題討論，以促進公眾對在「構想」階段中確認的各大議題作詳細深入的討論。平均每場討論會有60人參加，其中有不少為出席過多於一場討論會的參加者（此情況亦發生於公眾論壇）。來自發展局和市建局的代表均以觀察員身份出席活動並細心聆聽，在主持人認為對討論有幫助及許可的情況下，澄清或提供補充性的事實和資料；但其意見並不被納入為可作分析的有效意見。</p> <p>專題討論通常以簡介《市區重建策略》檢討的進展作開始，隨後進行對不同相關議題和題目的公眾簡報（平均每場 9 個）。在可行的情況下和參加者的意願，參加者會參照建議的討論題目，以小組形式展開詳細討論，而對議題具有豐富知識的專業團體或學會代表則負責促進</p>

階段 / 活動	內容及備註
	<p>討論。之後由各組匯報小組討論的要點。</p> <p>現場參與氣氛十分熱烈，各場專題討論均有不少公眾人士作出簡報。除公眾、持份者之外，督導委員會成員、發展局代表、市建局代表、專業人士、立法會議員和區議員等也就某些題目進行簡報。</p> <p>包含匯報用的投影片的錄影片段、討論題目、中文及英文討論摘要以及專題討論的照片均隨後上載至《市區重建策略》檢討網站上。</p>
B6	<p>與專業學會和其他團體進行簡報會及會議</p> <p>發展局和市建局代表主辦及出席了相關會議，對象包括土地及建設諮詢委員會、中西區區議會、城市規劃委員會、分區諮詢委員會，以報告公眾參與活動的概況和得著。此外，立法會發展事務委員會議員的助理亦在此期間參與了兩次簡介會。</p> <p>專業團體獲邀與發展局和市建局代表進行會面，目的是聽取專業意見，並詳盡解釋《市區重建策略》檢討的相關議題。七場會議經已順利舉行，包括以下團體：香港土地行政學會、香港園境師學會、香港總商會、英國特許建築設計技師學會香港分會聯同香港建築設計技師學會、香港建築師學會、英國特許建造學會和英國特許皇家測量師學會香港分會。大多數與會團體隨後均有遞交書面意見。</p>
B7	<p>海外考察團</p> <p>作為政策顧問的港大團隊進行了有關 6 個亞洲城市的政策研究，探討這些城市推行市區更新的方式並借鑑成功經驗。當局舉辦了考察團分別前往東京和上海，讓主要持份者組別（包括督導委員會成員、區議員、政府官員、市建局代表及市建局董事局成員等）取得最新的第一手資料：</p> <p>(a) 東京考察團在發展局局長林鄭月娥女士率領下於 2009 年 2 月 8 至 11 日圓滿舉行。代表團與東京地方政府官員、學者以及其他對市區更新的相關議題有豐富經驗的團體會面及參與其主持的有關講座，又參觀了六本木山等市區更新亮點項目。</p> <p>(b) 市建局主席張震遠先生亦於 2009 年 3 月 26 至 28 日率領考察團前往上海。代表團與上海政府官員、學者以及其他對市區更新有深厚認識的商界代表會面，參與有關講座，並參觀了文化保育/活化等項目。</p>
B8	<p>政府宣傳短片</p> <p>在「構想」階段中製作的政府宣傳短片於 2009 年 5 月至 7 月重新播出，目的在於提升公眾意識，鼓勵公眾表達意見，邀請他們瀏覽《市區重建策略》檢討網站以了解最新發展，從而推動公眾參與。</p>
B9	<p>傳媒 — 電台節目</p> <p>電台節目旨在提供資訊並接觸普羅大眾。基於聽眾群廣泛，商業電台被推薦製作有關節目。</p>

階段 / 活動		內容及備註
		<p>(a) 旨在介紹《市區重建策略》和相關議題並提供基本資訊，總共 8 集、每集 90 秒的資訊廣播時段在商業一台播出，時間為 09 年 3 月 30 至 4 月 26 日以及 5 月 26 至 6 月 22 日。節目採用輕鬆活潑、貼近現實生活的“廣播劇”形式，目的是吸引不同年齡人士，引起他們的興趣。</p> <p>(b) 一連 10 集、每集 30 分鐘的贊助節目於 2009 年 4 月至 7 月在商業一台播出，討論在構想階段中確認的七大議題及海外經驗，就市區更新這個複雜和專門的社會事務提供事實和資訊。20 位嘉賓講者參與了該輯節目，分享他們對於市區更新的經驗和意見。</p> <p>資訊廣播時段和電台節目的聲帶可於《市區重建策略》檢討網站下載收聽。</p>
B10	傳媒 — 報章報道	基於 30 分鐘電台贊助節目的內容，督導委員會、學者、專業人士及其他公眾人物發表了一系列文章，旨在傳達/重申電台節目中表達的資訊/事實/觀點，進一步擴大這些訊息在社區的影響力，喚起公眾的討論和參與。共有 8 篇文章於明報和星島日報發表，另外亦有 16 篇新聞報道於蘋果日報、東方日報、太陽報、星島日報和明報刊登。
B11	傳媒 — 報章廣告	為宣傳公眾參與活動並呼籲市民積極參加，我們設計了報章廣告，分兩次刊登 — 第一次於 2009 年 5 月初在明報、南華早報和頭條日報刊登；第二次於 2009 年 9 月在都市日報、南華早報和星島日報刊登。
B12	傳媒 — 其他節目	<p>(a) 督導委員會成員及嘉賓於 2009 年 12 月獲邀參與了香港電台電視部「左右紅藍綠」兩集節目的攝製，分別討論了四大業務策略和灣仔「地區為本」的市區更新經驗。</p> <p>(b) 為攝製關於市區更新的節目，香港電台電視部節目「鏗鏘集」和明珠台節目「明珠檔案」的攝製隊選擇性地到訪了某些公眾參與活動。這些製作完畢的節目分別在無線電視翡翠台和亞視本港台、以及無線電視明珠台播出。</p>
B13	《市區重建策略》檢討網站	<p>《市區重建策略》檢討網站不僅是向公眾提供最新有關《市區重建策略》資訊的平台，也是一個供其發表意見的途徑。</p> <p>網上論壇和網誌共錄得 1,082 個留言。這些留言經已轉交中大亞太研究所進行分類和分析。除不雅留言外，所有留言均獲發表及處理。</p>

階段 / 活動	內容及備註
創新項目	
B14	<p>伙伴合作計劃</p> <p>伙伴合作計劃分為兩個階段，目的是擴大公眾對《市區重建策略》檢討參與的深度和廣度。第一階段共有 11 個申請團體，其中 9 間成功獲得資助並成為伙伴合作機構進行市區更新的相關活動；第二階段共有 16 個申請團體，其中 14 個成功獲得資助成為伙伴合作機構。這些機構包括區議會、專業團體、本地中學及大專院校、以及根據《稅務條例》(第 112 章) 第 88 條獲認可的非牟利慈善團體。</p> <p>伙伴合作計劃機構舉辦了包括研究調查、工作坊、研討會、比賽、展覽和考察等圍繞市區更新的活動，目的是教育公眾以及伙伴合作機構所確認的目標受眾。</p> <p>每個伙伴合作機構均獲最高一萬港元的資助，以組織他們所提議並獲批准的活動。機構在活動完成後已提交報告，包括活動的準備工作及/或過程、搜集的主要/重要觀點意見和自我評估。第一及第二階段的報告已上載至《市區重建策略》檢討網站，並陳列於市區更新匯意坊內。</p>
B15	<p>市區更新匯意坊</p> <p>市區更新匯意坊於2009年3月25日由發展局局長主持揭幕儀式，正式對公眾開放，作為一個訊息和資源中心、以及聚會和活動場地，鼓勵公眾用作與市區更新有關的用途。</p> <p>伙伴合作機構開展的一些活動也是以匯意坊作為場地。</p> <p>一系列刊物亦陳列於此，包括「構想」階段報告、伙伴合作計劃第一及第二階段報告、「公眾參與」階段諮詢摘要小冊子、及其他相關刊物。該處也配備電腦和設有展覽，方便公眾人士獲取最新訊息。</p>
<b>C. 「建立共識」階段</b>	
C1	<p>電台節目</p> <p>2010 年 2 月，商業一台播出 4 集電台回應節目《市區更新多聲道》，由發展局局長及督導委員會委員介紹並解釋擬議市區更新各方案的大體路向，並接聽聽眾電話，鼓勵公眾討論，聽取他們的意見。</p> <p>2010 年 3 月 8 日，發展局局長出席香港電台第 3 台節目《Backchat》，讓不諳中文的市民亦有機會參與討論。</p> <p>2010 年 3 月 27 日，發展局局長及市建局主席出席商業一台節目《政經星期六》。</p> <p>2010 年 4 月，發展局局長接受香港電台獨家專訪，談論市區更新問題。</p>

階段 / 活動		內容及備註
		2010年5月15日及5月29日，發展局代表及局長先後出席香港電台第1台節目《星期六問責》及香港電台第2台節目《政壇新秀訓練班》。
C2	傳媒——報章廣告	刊登報章廣告，宣傳公眾參與活動，並呼籲市民參加。廣告於2010年5月初，在《星島日報》、《南華早報》、《都市日報》及《蘋果日報》刊登。
C3	《「建立共識」階段公眾意見總結及展望文件》	《市區重建策略》檢討的全面資料、方針/過程、研究概覽、於「公眾參與」階段集得的公眾意見等等，均已摘其大要，連同綜合為十項初步建議的督導委員會初步回應，一併印製成小冊子，方便市民討論，從而建立共識。小冊子已於5月10日上載《市區重建策略》檢討網站，並在多個地點及各項公眾參與活動中派發。
C4	電話調查	為求更廣泛蒐集市民對初步建議的意見，中大於2010年5月14至25日期間，進行結構式的電話調查。電話號碼一概從最新的香港住宅電話簿隨機抽出，藉以確保能夠涵蓋全港。  最後有1,005人接受訪問，調查結果詳見附件二。
C5	建立共識工作坊	2010年5月15日，建立共識工作坊以大型會議的形式舉行，目的在蒐集市民對十項初步建議的意見，通過分組討論交換意見，並進一步蒐集其他意見及建議。工作坊按以下三大議題進行討論： 1) 以地區為本、由下而上(市區更新諮詢平台)、社會影響評估及社區服務隊; 2) 補償及安置；以及 3) 市區更新範圍、市建局在重建中的角色及財務安排。  工作坊約有140人參加，由督導委員會委員及專業團體代表應邀擔任小組主持人，討論摘要已上載《市區重建策略》檢討網站。
C6	總結會議	總結會議於2010年6月5日舉行，是公眾參與活動展開兩年來最後一次大型會議。在會上，發展局代表、市建局代表及督導委員會委員就5月工作坊的三大議題，與市民交換意見，並向大會介紹中大電話調查的結果。當日並以抽籤方式，讓有意發表意見的市民有機會發言。  會議備有即時傳譯服務。  總結會議共有約170人出席，包括區議員、專業人士、政府官員、受影響住戶、關注組、非牟利組織、學者、學生及其他持份者，集得的意見表合共74張*。  討論摘要以中英雙語公布，並上載《市區重建策略》檢討網站。  *只包括已填寫的意見卡。
C7	專業團體諮詢會議	以聚焦小組形式於2010年6月8及10日舉行，以便蒐集專業團體對十項初步建議的意見。參加人數合共33人，分別來自11個專業團體。

階段 / 活動	內容及備註
C8 《市區重建策略》檢討網站	<p>討論摘要以中英雙語公布，並上載《市區重建策略》檢討網站。</p> <p>《市區重建策略》檢討網站繼續發揮平台作用，為公眾提供有關《市區重建策略》的最新資訊，同時亦是公眾發表意見的一個途徑。</p> <p>在「建立共識」階段，網上論壇及網誌共錄得 86 個留言。留言經已轉交中大亞太研究所整理分析。除不雅留言外，所有留言均已發表並整理。</p>

### 附件三：伙伴合作計劃活動概覽

機構	活動名稱	活動內容
<b>第一期</b>		
1 英國特許建築設計技師學會 - 香港分會, 香港建築設計技師學會	如何在市區更新過程中平衡 4R	以論壇形式討論如何在市區更新過程中平衡重建發展、樓宇復修、舊區活化與文物保育的四大策略。活動邀請香港專業教育學院學生及其會員參與。
2 基督教香港信義會信義中學	「市區更新你我他」	舉辦「市區更新你我他」專題研習活動，透過簡介會、個案研習及專題活動系列，加深學生對香港市區更新和文化保育的認識和參與，從而培養學生的可持續發展觀念、市民身分認同及對香港的歸屬感。
3 英國特許建造學會(香港)	市區更新為建造業界人士帶來的機遇和挑戰	透過舉辦兩場持續專業進修講座，讓會員了解市區更新項目的最新發展。
4 香港地產行政師學會	市區重建策略全面檢討	透過研討會及問卷調查，邀請對議題有興趣的會員及附屬團體的會員積極參與活動，協助發展局的檢討工作。
5 香港土地行政學會 (海報 - 只有英文)	Urban Renewal Strategy (URS) Review from Modern Land Administration Perspective (只有英文)	邀請會員及大專生等參加講座及工作坊，分享大家對市區更新的認識及經驗並就策略檢討提出建議。
6 圓桌研究及教育協會	香港城市改造採訪計劃	透過學習新聞採訪、寫作及攝影，實地考察香港各重建區，鼓勵中學生思考及親身採索香港市區重建的各個面向，探討重建策略的未來。活動邀請記者、攝影師、學者、居住於重建地區的街坊或規劃師講解市區重建的理念和政策。參加者可根據其興趣重點考察重建區，學員遞交作品後，由專人提供意見並予以修改，然後放置網頁內。

7	香港青年協會青年領袖發展中心	第十一屆「青年立法會 - 議政訓練證書課程」	邀請高中學生親身參與及體驗，認識立法會議政的原則，活動將透過工作坊、社區考察及座談會加深學員對《市區重建策略》檢討的認識及參與。
8	社區文化關注	另類市區更新的展覽與研討會 (研討會 1 圖片)(研討會 2 圖片)(展覽圖片)	透過舉辦研討會協助香港市民認識西方城市及香港市區更新的案例，從中吸取值得香港學習的寶貴經驗，進而開拓香港市民對市區更新的視野與想像。這個活動及所收集的參與者回應，可作為香港市區更新檢討的重要參考。
9	香港兆基創意書院	有機社區 - 九龍城社區活化實驗計劃	以九龍城建築特色的紀錄開啟學生對周邊事物的興趣，透過工作坊、展覽和論壇加強學生們對九龍城既有的地理條件和社區變遷的知識。
<b>第二期</b>			
10	香港管理專業協會羅桂祥中學	香港 4R 你要知	透過工作坊、專題研習、實地考察、網頁設計比賽及分享暨展覽會等活動，培養學生的可持續發展概念，並讓學生認識有關香港重建發展、樓宇復修、舊區活化和文物保育的工作。
11	林浩揚區議員辦事處	本土特色文化 - <大牌檔>存廢問題研討會	透過進行市區重建局 4 大業務策略(4Rs)的問卷調查，了解社會上不同持份者對文物保育及舊區活化的取態。問卷以深水埗區大排檔為題，調查九龍西居民的意見；針對石硤尾街及耀東街的大排檔，收集街坊及食客對大排檔的意見並作出比較。隨後舉辦《大牌檔》保育研討會。
12	聖公會梁季彝中學	市區重建 - 觀塘與荃灣	位於觀塘的聖公會梁季彝中學，邀請位於荃灣的保良局姚連生中學共同參與專題研習，讓學生們可以交流意見、分享經驗。藉荃灣重建的例子，讓觀塘區的學生思考本區的城市定位。舉辦工作坊，讓學生能掌握市區重建的基本知識。學生更進行實地考察及簡報，以競逐「最充實演示」及「最有創意演示」獎項。隨後舉行攝影比賽及展覽，並舉行「新城舊市」頒獎活動。

13	蕭婉嫦區議員辦事處	慶祝國慶暨市區重建歡樂茶座	舉辦地區論壇，加深居民對市區重建的認識，讓他們參與《市區重建策略》檢討，同時向需要進行樓宇維修的業主提供協助。
14	靈糧堂怡文中學	從灣仔文化保育看香港市區重建策略	80名中四學生分兩組參與半日的實地考察和討論。完成活動後，學生帶領校內其他同學，參與《市區重建策略》檢討的公眾活動，包括巡迴展覽和公眾論壇，讓學生能表達意見。
15	香港城市大學建築科技學部	雙主題活動	舉辦二次講座及於香港仔、香港大學、觀塘及土瓜灣進行實地考察。參加者須在考察後提交有關香港文化及文物建築的報告；所得的資料及意見將被編印為小冊子，作為活動記誌，送交相關專業團體作參考。
16	香港青年協會青年領袖發展中心*	第十二屆「青年立法會 - 議政訓練證書課程」	透過議政訓練及模擬香港特區立法會的運作，配以有關《市區重建策略》檢討的辯論，訓練學員以多角度作有建設性的討論。邀請立法會議員作客席講者，向同學分享監察政府工作的經驗。
17	香島中學九龍塘正校	深水埗舊區攝影展及社會調查	先舉行攝影工作坊讓同學掌握所須技巧。其後同學須提交有關深水埗的歷史建築及人文情懷的照片，透過攝影展表達他們對「舊市區、新未來」的看法。活動後舉行分享會，加強同學的參與。
18	圓桌研究及教育協會*	香港市區重建 - 攝影考察計劃 (針孔城市)	透過學習新聞採訪及攝影和實地考察香港各重建區，讓中學生及年青人親身探索香港市區重建的各個面向。活動將邀請學者及重建街坊講解市區重建的基本知識和分享經驗，及為學員遞交的作品提供意見。所有學員的作品展示在市區重建的網誌內。
19	循道衛理中心	「市區重建策略」灣仔區論壇	與灣仔區議會合作舉行地區論壇，讓居民對市區更新有所認識，並在《市區重建策略》檢討中參與討論。
20	公共專業聯盟	跳出『公營』『市區』『重建』框框研討會	透過座談會凝聚聯盟內的專業人士及公眾就《市區重建策略》檢討進行主題式的討論。透過互聯網的聯繫系統 Facebook 作宣傳推廣，以接觸更多專業人士及公眾。

21	三十會	《市區重建策略》檢討	先進行問卷調查收集會員意見，再舉辦研討會，針對「持份者角色」、「補償及安置政策」及「公眾參與」三個議題，讓會員深入探討，增進專業知識和交流經驗。此外亦就市區更新的不同議題撰寫文章，於各大報章發表。
22	社區文化關注*	香港市區更新研討及檢討	延續 2009 年上半年舉辦的研討會，更深入研究《市區重建策略》，激發討論。舉行研討會及展覽，讓市民對市區更新有更深入和透徹的了解。所收集的意見可成為《市區重建策略》檢討的參考資料。
23	中區街坊福利會	「舊區重建·共商齊議」座談會 (海報)(圖片)	舉辦座談會，讓重建區內的商販聚首一堂，表達對市區更新的意見，令未來的市區發展，在優化社會面貌之餘也能保留歷史和地區特色傳統。

\* 亦是第一期的合作伙伴

附件四

香港中文大學  
香港亞太研究所  
電話調查研究室

---

《市區重建策略》檢討  
檢討過程所收集之公眾意見  
最後報告

---

2010年8月

此研究由世聯顧問有限公司委託進行

根據市區重建局「(市建局)」條例，《市區重建策略》檢討從 2008 年至 2010 分 3 個階段進行：「構想」(2008 年 7 月至 2009 年 1 月)、「公眾參與」(2009 年 2 月至 12 月)和「建立共識」(2010 年 1 月至 6 月)。香港亞太研究所受世聯顧問有限公司「(世聯)」委託，蒐集並分析公眾在這 3 個階段就市區更新提出的意見。本報告提供一個概覽，並分析這些意見的傾向。

## 1. 蒐集到的意見概覽

### 1.1 蒐集到的公眾意見數量

檢討到了「建立共識」階段末，撇除重複及與檢討無關的文件後，共收到 2,488 份書面意見或建議。這些包括投遞至《市區重建策略》檢討網站及「公共事務論壇」網站的 1,237 份；來自各公眾諮詢活動的 506 份意見表；8 個巡迴展覽的 377 意見卡；另 140 份是在不同場合收到的郵件、電郵或建議書。其他意見來自「構想」階段小冊子問卷、聚焦小組討論、公眾論壇和專題討論的意見扼要、巡迴展覽收集的錄影片段、從參與伙伴合作計劃(伙伴計劃)的機構收集的意見、呈交發展事務委員會特別會議的意見書、諮詢會議的會議記錄、電台節目中發表的意見及致電發展局的查詢(表一)。

網站，包括網誌和網上論壇，是意見收集的主要來源，差不多佔總數的一半(49.72%)。其他主要來源包括意見表(20.34%)和意見卡(15.15%)。然而，從這些渠道收集到的意見(佔總數 85.21%)大部份收集到的意見都很簡短，一般都是粗略地表達他們對政府在市區更新方面的期望。相反地，透過郵遞/電郵、聚焦小組討論、公開論壇、專題討論、諮詢會議和伙伴合作計劃的會議記錄等收到的意見，由於大多是由受影響的社區和專業團體提交，因此內容較長而實質。

**表一：意見來源的分配**

來源	第一階段	第二階段	第三階段	總數	%
第一階段小冊子附錄問卷網上問卷	27	58	--	85	3.42
郵遞 / 電郵 / 親手遞交	30	68	42	140	5.63
致電發展局查詢	1	--	--	1	0.04
諮詢會議(立法會、區域諮詢委員會、城規會、區議會、土地及建設諮詢委員會)	--	13	13	26	1.05
聚焦小組、公開論壇及專題討論	20	13	4	37	1.49

伙伴合作計劃	--	--	27	27	1.09
呈交發展事務委員會特別會議的書	--	23	--	23	0.92
意見表格	--	420	86	506	20.34
網頁（網誌和網上論壇）	69	1,082	86	1237	49.72
意見卡（巡迴展覽）	--	377	--	377	15.15
錄像（巡迴展覽）	--	23	--	23	0.92
電台節目	--	--	6	6	0.24
<b>總數</b>	147	2,077	264	2,488	100.00

除了上述途徑，世聯亦委託了香港亞太研究所在 8 個巡迴展覽進行面談訪問和一個電話調查，積極地搜集公眾意見。面談訪問由 2009 年 5 月至 10 月在 8 個巡迴展覽場地逐一進行。最後成功完成了 886 份問卷。電話調查由 2010 年 5 月 14 日至 25 日進行，成功訪問了 1,005 位市民，成功回應率達 48.7%。

## 1.2 意見分類

在完成「構想」階段之後，從市民意見歸納出七個主要課題。這個歸納法不單用於「公眾參與」階段的諮詢文件，亦被《市區重建策略》檢討督導委員會用於「建立共識」階段的諮詢文件。為了將三個階段蒐集到的意見一致地分析，本報告繼續採用這個歸納法。以下是這七大課題：

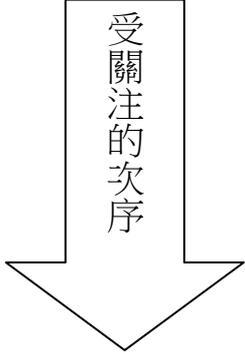
- (a) 市區更新的願景與範圍
- (b) 市區更新的四大「業務策略」<sup>2</sup>
- (c) 持份者的角色
- (d) 補償及安置政策
- (e) 公眾參與
- (f) 社區影響評估與社區服務隊
- (g) 財務安排

## 1.3 最受關注的議題

在兩年的檢討期內，最受關注的議題是「補償及安置政策」和「市區更新的願景與範圍」。另一引起很多人談論的是「持份者的角色」，尤其是市建局的角色。公眾對「社區更新的四大業務策略」和「公眾參與」的關注只屬一般。最少人談論的議題是「社會影響評估與社區服務隊」和「財務安排」（表二）。

<sup>2</sup> 4 大「業務策略」指重建發展、樓宇復修、舊區活化與文物保育

**表二：最受關注的議題**

最多人關注	1. 補償及安置政策	
	8. 市區更新的願景和範圍	
	9. 持份者的角色	
	10. 市區更新的四大「業務策略」	
	11. 公眾參與	
	12. 社會影響評估及社區服務隊	
	13. 財務安排	
	最少人關注	

**表三：每一個議題之下最受關注的事項**

課題 題目	最受關注的事項
市區更新的願景和範圍	制定市區重建策略需要考慮的事
市區更新的四大「業務策略」	四大「業務策略」的重點和優先次序
持份者的角色	市建局的角色
補償及安置政策	現金賠償的計法和準則
公眾參與	諮詢過程
社會影響評估及社區服務隊	社會影響評估
財務安排	市建局自負盈虧

## 2. 研究結果摘要

以下是大多數人對有關七大議題的意見、及其他意見的摘要。

### 2.1 市區更新的願景與範圍

#### 2.1.1 多數人的意見

- (a) 市區更新的目的是優化生活，同時美化城市；
- (b) 市區更新的計劃，需符合一個以人為本的方針及由下而上的公眾參與過程；
- (c) 市區內的歷史文物及其文化價值必需獲得尊重；

- (d) 政府應保留現存的社區網絡，讓居民有安定和親切感；
- (e) 政府應考慮到可持續發展的元素，例如重建對環境的影響、加強綠化、增加空間、盡量避免「屏風效應」和維持較低的樓宇密度；
- (f) 市建局不應只著眼興建大型商場，而是要保留該區零售小店群的網絡，讓小本經營者有一個較公平的競爭機會，與大型企業並存；
- (g) 在挑選合適的重建項目時，市建局應有一套公開透明的選擇準則，並需聆聽受影響社區所表達的關注；
- (h) 市區更新的步伐應加快。

### 2.1.2 其他意見

- (a) 《市區重建策略》應在社區的層面進行檢討，重建應按一個「從地區出發」的方針；
- (b) 「以人為本」的「人」是指受市區更新項目影響的居民，不論其去留的意向，及住在重建項目鄰近的市民；
- (c) 城市規劃委員會與市區更新關係密切，因此該委員會應與《市區重建策略》一起被檢討；
- (d) 為避免重建地區士紳化，市建局需要在未來的重建項目中為市民提供「可負擔房屋」，而非昂貴的豪宅；
- (e) 市區更新諮詢平台應包括本區居民代表。

## 2.2 市區更新的四大「業務策略」

### 2.2.1 多數人的意見

- (a) 現時的《市區重建策略》太側重於項目重建，政府應檢討和修改四大「業務策略」之間的重要性。市區更新應更重視樓宇復修、文物保育和舊區活化。這些元素有助保存社區特色、社會網絡和環境；
- (b) 政府應介入協助舊樓業主復修樓宇。例如為失修的舊樓設立級別，實施強制復修的計劃，並為年長的業主提供財務援助去進行樓宇復修；
- (c) 香港缺乏一套整體的保育政策，尤其對保存私有的歷史建築。

### 2.2.2 其他意見

- (a) 樓宇的破爛程度對住客和公眾構成危險，否則重建應在考慮之末；
- (b) 很多失修的舊樓可能沒有太大的重建價值，市建局需考慮貸款予這些業主，協助他們復修樓宇；
- (c) 居住在受保護建築內的市民應有權選擇去留。

## 2.3 持份者的角色

### 2.3.1 多數人的意見

- (a) 市建局問責不足，透明度亦不夠。有人建議設立一個由不同持份者組成的獨立委員會，監察市建局落實政策的情況和財政狀況；
- (b) 市建局應將重點放在社會責任，而不是牟利之上。它的成績不應以財政回報為準則；
- (c) 市建局應扮演「促進者」的角色，協助業主自行重建，或與發展商合作，以加速重建步伐；
- (d) 政府應更主動協調所有有關機構，例如市建局、香港房屋協會、屋宇建設委員會，和政府部門，例如屋宇署，攜手解決市區更新問題。

### 2.3.2 其他意見

- (a) 有人質疑市建局與發展商之間的關係，指前者是後者的代理人；
- (b) 古物諮詢委員會的權力與市建局的權力某程度上重疊，前者的職責是斷定那些建築需要受保護，而後者也有類似權力去選擇應受保育的建築；
- (c) 我們應維持「大市場、小政府」的原則，市區更新應由私營機構因應市場需求來進行。

## 2.4 補償及安置政策

### 2.4.1 多數人的意見

- (a) 以現行的補償政策，業主很難在同區內買回一個七年樓齡、大小、地點和交通網絡相若的單位；
- (b) 不論樓宇是空置、已出租或業主自住，業主都應獲同等的補償；
- (c) 市建局應提出「樓換樓」這個選擇給受影響的業主，雖然如何落實「樓換樓」尚未有共識；
- (d) 有人認為由土地回收條例賦予市建局的土地回收權力過大。重建區內受影響的居民，不論願意與否，往往都被逼遷離；
- (e) 市建局應該設法協助小生意經營者重返已重建的地區，重新開業，因為他們很難在同區內另覓合適的店鋪；
- (f) 重建項目通常都漠視租客的權利，應該給他們多點援助。那些已於凍結人口調查登記為合資格的租客，不論他們何時遷離，都應獲得補償和安置；
- (g) 受影響居民應獲在同區安置。

### 2.4.2 其他意見

- (a) 如果商店店主因生意受損而獲發津貼，但將物業出租的業主卻未因租金收入受損而獲津貼的話，是不公平的；

- (b) 政府應考慮用發展權轉移或換地來保存歷史文物及其文化價值；
- (c) 設立調解或上訴機制去處理那些對補償額不滿意的業主。

## **2.5 公眾參與**

### *2.5.1 多數人的意見*

- (a) 政府應採取一個由下而上的公眾參與方式，照顧居民的需要，並投放更多資源，鼓勵和推動居民參與市區重建計劃過程；
- (b) 市建局應「先諮詢、後重建」，在訂立重建計劃之前，早一點諮詢受影響的市民，尤其是業主和租客；
- (c) 諮詢過程應更公開和透明，公眾應得到更多資料以便討論，當局應舉辦更多社區活動讓公眾參與。

### *2.5.2 其他意見*

- (a) 市建局應該定期公報重建項目的時間表和進度，供大眾監察；
- (b) 市建局亦應該在舊區設立資訊中心，為市民提供市區更新的資訊和收集民意。

## **2.6 社會影響評估 / 社區服務隊**

### *2.6.1 多數人的意見*

- (a) 政府應考慮任命獨立人士進行社會影響評估，以及市區重建對居民的影響的追蹤研究；
- (b) 評估範圍不應局限於重建地區，而應該伸延到鄰近和周邊社區；
- (c) 由於社區服務隊受聘於市建局，給人不夠獨立的印象，引起利益衝突。然而，要將他們的工作分拆為倡導權益和處理個案，可能會不符合社工的專業要求，以及忽視了服務對象的真正需要和利益。解決方法之一是讓服務隊脫離市建局，另設獨立基金支付他們的開支。

### *2.6.2 其他意見*

- (a) 重建項目完成後，市建局應就受影響居民的生活狀況進行追蹤研究，了解他們的生活質素有沒有改善。

## **2.7 財務安排**

### *2.7.1 多數人的意見*

- (a) 市建局現時緊守的財政自給和審慎的財政原則，給市民的感覺是它必須有財政盈餘；
- (b) 除了財政自給的原則，市建局亦應考慮到市區更新為鄰近地區帶來的經濟利益；
- (c) 市建局應公開其財政狀況，以及每一個重建項目的財務資料。

### 2.7.2 其他意見

- (a) 市建局應在股票市場上市，利用集得的資本加速市區更新過程；
- (b) 市建局過於著眼財政上可行的地區，例如中、上環，以求有較高的收益。

— 完 —