

市區重建策略草案 公眾諮詢報告

規劃地政局
2001年10月

報告

《市區重建局條例》（第 563 章）第 20 條規定規劃地政局局長在市區重建策略定案前，須諮詢公眾。根據該條例有關條文，市區重建策略草案於 2001 年 7 月 31 日以諮詢文件形式公布，以徵求公眾意見。有關文件現夾附於附件 A。

2. 公眾諮詢期由 2001 年 8 月 1 日至 2001 年 9 月 30 日。在諮詢過程中，政府共派發了 25 000 份諮詢文件的中文本和 8 000 份英文本。

3. 規劃地政局代表曾出席 37 個有關市區重建策略草案的簡報會、研討會和論壇，並於 2001 年 10 月 3 日與立法會規劃地政及工程事務委員會議員交換意見。諮詢期間，規劃地政局舉辦了三次公眾諮詢大會，直接聽取市民意見。有關簡報會、研討會和論壇的資料臚列於附件 B。

4. 此外，政府共接獲 102 份書面意見。提交書面意見的團體及人士，根據所屬組別分類的一覽表載於附件 C。公眾就市區重建策略普遍表示支持。公眾人士，尤其是居住於舊區的人士，都希望市區重建計劃能盡快開展。

5. 所收到主要意見的摘要和我們對有關意見的回應見附件 D。

6. 我們會盡快將市區重建策略定稿並交給市區重建局。

**規劃地政局代表出席有關市區重建策略草案的
簡報會、研討會和論壇一覽表**

編號	日期	團體
1.	8月8日	社會工作者論壇
2.	8月10日	深水埗區議會市區重建問題工作小組
3.	8月14日	葵青區議會規劃環保委員會
4.	8月14日	香港規劃師學會
5.	8月16日	油尖旺區議會房屋事務委員會
6.	8月17日	灣仔區居民
7.	8月20日	公眾諮詢大會（九龍西）
8.	8月22日	香港大學城市規劃及環境管理研究中心
9.	8月23日	社會工作者簡介會
10.	8月23日	中西區居民
11.	8月24日	城市規劃委員會
12.	8月24日	深水埗區居民
13.	8月27日	環境諮詢委員會
14.	8月28日	香港社會服務聯會
15.	8月30日	市區重建局董事會
16.	8月31日	公眾諮詢大會（九龍東）
17.	9月3日	古物諮詢委員會
18.	9月4日	九龍城區議會
19.	9月5日	社會工作者簡介會
20.	9月6日	東區區議會工務建設及發展委員會
21.	9月11日	土地及建築諮詢委員會
22.	9月11日	觀塘區議會
23.	9月13日	中西區區議會
24.	9月14日	大角咀區居民

編號	日期	團體
25.	9月18日	灣仔區議會
26.	9月19日	立法會議員助理簡介會
27.	9月19日	公眾諮詢大會（香港島）
28.	9月20日	安老事務委員會
29.	9月20日	深水埗區議會房屋事務委員會
30.	9月20日	南區區議會
31.	9月25日	香港基督教女青年會
32.	9月25日	荃灣區議會
33.	9月25日	黃大仙區議會房屋事務委員會
34.	9月26日	香港總商會香港服務業聯盟
35.	9月26日	文化委員會
36.	9月27日	香港房屋委員會策劃小組委員會
37.	9月27日	香港房屋協會執行委員會

合共：37 個場合

就市區重建策略草案的公眾諮詢
所收到的書面意見

編號	提交意見的團體	書面意見數目
<u>政黨</u>		
1.	民主建港聯盟	
2.	民主黨立法會議員秘書處	
	小計	2
<u>區議會</u>		
1.	黃大仙區議會議員張仁康先生、 李明佩女士及李思泌博士	
2.	九龍城區議會議員馮競文女士、 文德全先生、劉定邦先生及陳家偉先生	
3.	九龍城區議會議員王紹爾先生	
	小計	3
<u>學者</u>		
1.	香港城市大學高級專業學院 社會科學學部吳家鎚博士	
2.	香港大學城市規劃及環境管理研究中心 伍美琴博士	
3.	香港理工大學 Dr Glenn Sweitzer	
4.	香港理工大學 Miss Winnie Law	
	小計	4
<u>專業團體及個別專業人士</u>		
1.	香港建築師學會	
2.	香港園境師學會	
3.	香港規劃師學會	
4.	香港地產行政學會	
5.	香港測量師學會	

編號 提交意見的團體

書面意見數目

6. 香港城市重建協會
7. 香港律師會
8. 世界自然（香港）基金會
9. 律師許端明先生
10. 新繼發展有限公司陶賜祈先生
11. 香港政策研究所
12. 香港建設管理交流中心
13. Helen Lung

小計 13

商界／貿易機構／發展商

1. 屈基夫及何有限公司顧問工程師
2. 香港總商會香港服務業聯盟
3. 太古地產有限公司
4. 香港中華廠商聯合會
5. 香港工業總會
6. 香港地產建設商會

小計 6

社會團體及政府部門

1. 聖雅各福群會灣仔中環重建居民關注組
2. 大角咀重建租客權益關注組
3. 民政事務總署
4. 香港社會服務聯會
5. 香港盲人輔導會
6. 香港基督教女青年會
7. 小業主評權協會
8. 九龍官塘物華街臨時小販市場
互助委員會
9. 關注重建舊區（觀塘）居民協會
10. 聖公會基愛大坑東社區發展中心
深水埗舊區重建居民關注組

編號 提交意見的團體**書面意見數目**

11.	全港舊區重建租客大聯盟及 全港舊區重建業主聯會		
12.	西九龍關注市區重建協會		
13.	聖公會麥理浩夫人中心 葵涌私人樓宇業主聯會		
14.	舊區原居民權益關注組		
15.	中西區發展關注社		
16.	十三街重建受影響主租客聯會		
17.	九龍社團聯會 關注市區重建大廈管理專責小組		
18.	明愛莫張瑞勤社區中心 西營盤第一、二街舊區重建居民關注組		
19.	重建社區業主代表		
20.	康復諮詢委員會 轄下無障礙小組委員會		
21.	智樂兒童遊樂場協會有限公司		
22.	香港基督教服務處		
23.	基督教家庭服務中心		
		小計	23
	<u>法定機構及諮詢委員會</u>		
1.	古物諮詢委員會		
2.	市區重建局（審計委員會）		
3.	香港房屋協會		
4.	平等機會委員會		
		小計	4
	市民		47
		合共：	102

回應公眾對市區重建策略 諮詢文件的意見

(1) 問責制

意見： 執行董事應負責確保市區重建局（市建局）項目能夠如期完成。

回應： 行政總監是市建局的行政主管，負責與另外兩名執行董事一同按照市建局董事會的指示，管理市建局事務。上述 3 名執行董事須負責確保市建局項目如期完成。

(2) 上訴機制

意見： 當局應設立上訴機制，以處理市民不滿特惠補償安排的有關投訴。

回應： 政府會設立行政上訴機制。如市民不滿地政總署署長有關發放自置居所津貼和補助津貼的決定，可循上訴機制提出上訴。

在有關機制下，上訴委員會全部成員均由非官方人士出任。

住宅物業業主如不滿地政總署署長有關發放自置居所津貼和補助津貼的決定，可在 30 天內向上訴委員會秘書提交上訴通知書。上訴委員會秘書為公職人員。上訴委員會的主席或副主席會提名適當的成員，以組成上訴委員會，負責進行上訴聆訊。上訴委員會秘書一職由上訴委員會秘書兼任。上訴委員會一

般會以公開形式進行聆訊，惟有關雙方均同意以非公開形式進行聆訊則另作別論。

有關聆訊不拘形式。如上訴人願意親自出席聆訊，便可在期間陳詞。上訴人亦可由他人代表陳詞。另一方面，地政總署必須派代表出席聆訊，解釋地政總署署長所作出的決定。上訴委員會在聆訊後會就署長的決定作出裁決。如地政總署署長不接納有關裁決，上訴個案便會交由規劃地政局局長覆審，並作出最後決定。

上訴委員會由 1 名主席、1 名副主席和大約 10 至 15 名成員組成。主席或副主席會聯同由主席或副主席提名的 3 名成員組成上訴委員會，負責聆訊上訴個案。上訴委員會成員須來自各個不同界別，當中須包括專業人士和社會賢達。上訴委員會的主席、副主席和成員均由政務司司長委任。

上訴委員會負責處理與下列事項有關的上訴個案：

- (a) 上訴人是否有資格獲得自置居所津貼和補助津貼；
- (b) 個別案件中自置居所津貼和補助津貼額的計算方法；以及
- (c) 其他有關發放自置居所津貼和補助津貼的事宜。

關於上文(a)項，上訴委員會須考慮個案實

情，並決定在現行政策下，上訴人是否有資格獲得自置居所津貼或補助津貼。舉例來說，上訴委員會或須決定某單位是否確實由業主的直屬親屬佔用。

關於上文(b)項，上訴委員會須考慮個案實情，並決定在現行政策及已公布的估值指引下，計算自置居所津貼或補助津貼額時是否應把有關物業的某些範圍或構築物包括在內。

政府會制定上訴聆訊的行政規則，並就此徵詢上訴委員團主席和副主席的意見。

(3) 保存文物古蹟

意見：受市建局文物古蹟保存項目影響的業主和租戶應分別獲得補償和安置。

回應：受市建局文物古蹟保存項目影響的業主和租戶，會與受市建局其他重建項目影響的業主和租戶一樣，獲得相同的對待。

(4) 推行時間表

意見：市建局不應因為目前的經濟狀況，把計劃中的項目押後推行，而政府應向市建局注資，以推行為期20年的重建計劃。

回應：市區重建是政府的長遠承擔。對於香港現正面對的經濟困境，市建局在擬備業務綱領及業務計劃時，必然會加以審慎考慮。長遠來說，政府的目標，是務使市區重建計劃日後能夠以財政自給的方式運作。

(5) 土地徵集

意見：市建局只應把收回的土地出售，不應擔當發展商的角色。

回應：市建局可按下列方式推行市區重建項目：

- (a) 自行發展；
- (b) 聯同私營發展商進行；或
- (c) 出售所徵集的土地予私營發展商。

市建局會視乎個別情況，採用合適的方式進行有關項目。

(6) 土地(為重新發展而強制售賣)條例(第 545 條)

意見：《土地(為重新發展而強制售賣)條例》的適用範圍狹窄，故應予擴大，以推動由私營機構進行市區重建。

回應：《土地(為重新發展而強制售賣)條例》由 1999 年 6 月起生效，迄今只實施了一段很短的時間。政府稍後會檢討該條例的運作情況。

(7) 景觀規劃政策

意見：市區重建策略內應納入一份景觀規劃總綱圖，勾劃出重建區內的景觀布置、休憩設施、行人路環境及康樂設施。

回應：為了更妥善地進行重整和重新規劃，當局已劃定 9 個涵蓋廣大面積的重建目標區，包括：

- (a) 觀塘；
- (b) 馬頭角；
- (c) 西營盤；
- (d) 深水埗；
- (e) 大角咀；
- (f) 荃灣；
- (g) 灣仔；
- (h) 油麻地；以及
- (i) 油塘。

景觀規劃是重整和重新規劃重建目標區的一項重要環節。

(8) 社區經濟活動

意見： 社會影響評估應顧及進行市區重建對地區性經濟活動的負面影響。

回應： 擬議重建項目的社會影響評估範圍，會涵蓋進行市區重建對社區內存在已久的經濟活動及小型商戶的影響。

(9) 以人為本的方式

意見： 政府進行市區重建時，應採用“以人為本”的方式而非“以樓宇為本”的方式。

回應： 政府的政策是按照“以人為本”的原則進行市區重建。根據這項政策，政府的所有決定都會以人為先，目的是要改善舊區市民的生活質素。不過，重建項目必然會涉及清拆殘舊失修的樓宇和興建新樓宇。

(10) 規劃參數及指引

意見： 據悉，政府會提供一套規劃參數與財政指引的文件給市建局，並夾附於市區重建策略之後。政府應把這份規劃參數與財政指引文件公開，讓市民參閱。

回應： 規劃參數與財政指引載有敏感資料（包括敏感的規劃與商業資料），一旦公開將會有損公眾利益。

(11) 保存文物古蹟的項目

意見： 我們不可為了保存古蹟，以致市區重建項目受阻延。

回應： 保存文物古蹟可能會是任何一個市區重建項目的組成部分。有關規劃工作須在項目前期時開展。不過，我們不會讓保存古蹟這部分的工作阻延重建項目的進度。

(12) 市民的參予

意見： 當局應讓市民有機會參與市區重建項目的決策工作。

回應： 當局應讓市民有機會就市區重建項目提意見。這原則會在市區重建策略反映出來。

(13) 重建使用率低的工業區

意見： 市區重建項目內應包括重建殘舊的工業區。

回應： 香港的經濟在過去二、三十年已經轉型，由以往製造業為主轉為服務業為主，以致不少較舊的工業大廈正出現使用率偏低的情況。

現時，都會區約有 1 600 幢工業大廈，其中大約 820 幢樓齡達到 20 年或以上。我們估計，這個樓齡組別的工業大廈，到了 2007 年，將會增至 1 200 幢左右。這些舊工業區不少均可重新規劃作非工業用途，及加以重建。

作為市區重建計劃工作的一部份，市建局會研究將使用率低的舊工業區作整體重建的可行性。私營機構亦可參與有關重建工作。

(14) 復修工作

意見： 市建局須負責復修重建目標區內的舊樓，並支付復修保養費用。

回應： 保養物業是業主的責任，但若有需要，政府會對個別有財務困難的人士給予支援，包括提供財政上的協助。

市建局不會負擔重建目標區內業主的維修保養費用，但會考慮引入一項修葺費用發還計劃，供土地發展公司所遺下 25 個未完成重建項目的業主申請。

(15) 公眾諮詢報告

意見： 政府應就市區重建策略的公眾諮詢工作發表報告。

回應： 政府會撰寫有關的公眾諮詢工作報告。報告會提交立法會規劃地政及工程事務委員會審議，並載於規劃地政局網頁上，供市民瀏覽。

(16) 社會影響評估

意見： 市區重建項目的社會影響評估由誰進行？

回應： 市建局負責為每個重建項目進行社會影響評估。研究工作可由市建局進行，也可以由該局委託顧問公司、本地大學或非政府機構進行。

(17) 社區服務隊

意見： 贊成設立市區重建社區服務隊的構思。重建目標區展開重建項目之前，應先行成立有關服務隊。

回應： 過往土地發展公司曾撥款成立兩支社區服務隊。有關經驗證明服務隊有助於加快市區重建的工作，並能在土地發展公司與受其重建項目影響的業主和租戶之間，扮演溝通橋樑的角色。市建局應在 9 個重建目標區內，分別設立一隊市區重建社區服務隊，為受市建局重建項目影響的居民，提供協助和意見。各重建目標區展開首項重建項目之前，應盡可能先設立有關服務隊。不過，實際安排仍須待市建局董事會決定。

市建局須就社區服務隊的經費和職責範圍，與負責設立服務隊的非政府機構簽訂服務合約。服務隊會獨立運作，但由市建局支付經費，並須遵守和實踐協定的指引和目標。

(18) 重建目標區

意見：當局如何劃定 9 個重建目標區？日後能否劃定更多重建目標區？

回應：1998 年 10 月，規劃環境地政局（現已改稱“規劃地政局”）要求規劃署為全港進行市區重建規劃研究。研究工作已於 1999 年 9 月完成。

研究期間，規劃署考慮的因素包括個別樓宇的樓齡、狀況和消防安全設計，並探討能否改善重建區的基礎建設、區內環境和社區設施。研究結果確定了 200 個優先重建項目。這 200 個優先重建項目集中於數個地區，有鑑於此，當局劃定了 9 個重建目標區，面積由 10 公頃至 130 公頃不等。劃定重建目標區的主要目的，是為了進行整體的重新規劃和重整工作。

(19) 市區重建項目

意見：市區老化並不是市建局可以獨力解決的問題。市建局不應享有重建市區的特權。

回應：雖然市建局的職責是實施政府的市區重建策略，但不會享有進行市區重建項目的專利權。其他公營機構也可以就市區重建提出建議。政府會個別考慮，並在適當時候給予協助。

(20) 估價指引

意見：當局應就法定補償和特惠補償發出明確指引，供市民參考。

回應：地政總署即將發出估價指引，供市民參考；但在指引定稿前，該署會先徵詢香港測量師學會的意見。

規劃地政局
2001年10月