



## 香港基督教女青年會

(聯絡人：盧超群先生)

電話：2928 6228 電郵：ywpcyj1@ywca.org.hk

### 對政府『市區重建 以人為先：市區重建策略諮詢文件』的意見

19.9.2001

#### 一. 本會在市區重建的經驗及意見來源：

本會自一九九三年起，便在「土地發展公司」資助下，成立全港首隊「市區重建社會服務工作隊」(市建隊)，專職關注受該公司市區重建計劃影響人士(尤其困苦家庭、老弱殘障人士、精神健康及社會適應能力存在嚴重困難人士)，並按需要提供深入的以個案為主的綜合性社會服務，並促進受影響人士與該公司有關重建計劃各級主管的溝通和發展基本互信。

本會多年來均持續關注及回應香港市區重建政策(例如：一九九五年香港政府所發表「市區重建」公眾諮詢文件、一九九六年發表「香港市區重建」政策文件、一九九九年十月《市區重建局條例草案》諮詢文件)。本會「市建隊」亦在市區重建收地及安置補償方案諮詢期間，多次透過意見調查及發佈，協助舊區家庭(尤其沉默的大多數)將當時他們急需重建、不願拖延的迫切訴求，向政府、「土地發展公司」及立法會清楚地反映。本會「市建隊」亦曾在「市區重建局」(市建局)資助下向九龍西舊區家庭提供過渡期「市區重建社會服務」。本會「市建隊」過去八年來曾接觸或協助的舊區家庭遍及荃灣、九龍西、九龍東、港島中西區及灣仔。

#### 二. 對「市區重建策略」的期望

政府規劃地政局一直向公眾表示，會致力促使市區重建在獲得社會共識、受影響人士接受及融和氣氛下進行。因此，透過公開諮詢來讓公眾參與公共政策制定過程便成為達到此目的重要方法。

按照《市區重建局條例》(第563章)21(3)條規定市建局在擬備其五年業務綱領時，須依循規劃地政局

局長擬備的市區重建策略中列明的指引。因此，「市區重建策略草案」諮詢按照該條例第20條款屬重要法定公眾諮詢程序，可用來讓公眾參與制定市建局政策，加強市建局影響社會民生政策措施的社會認受性，從而預防戾氣積累、成為締造融和重建的措施。

因此，在完成「市區重建策略草案」諮詢後，政府應公開發表諮詢報告，詳細列出所有收集到的意見，無論該訴求是否已獲政府同意寫入「市區重建策略」中的，並列出政府或市建局對公眾訴求的回應。

### 三. 對「市區重建策略草案」內容的意見

#### 3.1 「市區重建 以人為先」( People First – A Caring Approach to Urban Renewal ) :

政府在立法過程中一直確認「以人為本」作為香港市區重建的原則後，如今更採用「以人為先」作為首份「市區重建策略草案」的標題，不單顯出心思及誠意，亦為廿一世紀香港市區重建的異象、使命感及核心價值 ( Vision, Mission & Values ) 奠定房角石 ( Corner Stone ) 。

然而，要落實「以人為先」的重建使命，必須依賴一班分享共同使命的市建局董事、委員、管理層及府前線員工。政府須在市建局成立初期，明確地將政府對「以人為先市區重建策略」精神的理解與市建局董事及管理層交流，減少不必要的揣測，提高議事決策效率。此外，政府應主動協調各政策局、署，提供財政、土地及房屋等足夠資源予市建局，去落實「以人為先」的重建策略。

#### 3.2 市區重建應符合可持續發展原則原則：

本會同意市區重建的目的是改善市區居民的生活質素，而非以財政得益或收回土地規劃價值為首要考慮。此目的亦應貫徹於市區復修及維修政策。

此外，政府已確認各公共政策須符合可持續發展原則，故建議於策略的第4段「重要原則」下應加入「市區重建應符合可持續發展原則」，而非僅於第14段「復

修」下列出「同時亦切合政府持續發展的政策」。

### 3.3 「市區重建的主要目標」

建議政府於第5段「市區重建的主要目標」下，應加入：

- (i) 在建築設計上致力達到無障礙 (Barrier-free) 社區通道方案，避免對殘障人士構成不便；
- (ii) 妥善照顧舊區具特色的街頭小經濟活動，避免有關勞動者因重建而失去自力更新機會。

### 3.4 市建局的問責制與透明度：

為加強市建局的透明度及問責性，該局應盡快設立互聯網站。該局應主動公布其機構異象、使命感及核心價值、組織及架構、董事會及委員會職責說明及成員名單、背景及聯絡方法、各董事及分區諮詢委員會委員申報利益資料、市建局政策及私隱政策聲明、提供已公布進行的重建項目資料、社會影響評估報告及新聞稿...等。

### 3.5 重建目標區

政府應更準確地界定及闡釋「重建目標區」的含義，因據悉政府所指的200個新項目和25個前土發公司尚未完成的項目中，有近半並不位於政府所提及的九個「重建目標區」內。

### 3.6 復修

市建局若向受其重建項目影響而物業被收購的業主，引入策略草案所建議的「修葺費用發還計劃」，相信有助鼓勵業主在樓宇重建前進行適當的維修保養。

諮詢文件第3段列明「這項政策的目的是減少居住在惡劣環境人士的數目」。對於環境惡劣但仍可復修的舊區，政府不應停留在「物業維修屬業主責任」的狹窄理解，或容讓居住在內的老弱貧窮租戶無了期受苦。市建局可提供優惠貸款及專業資源，鼓勵及協調有關業主履行維修責任，提升物業安全及基本設施。當有關舊區物業的安全程度及基本設施明顯提升後，有關

居住環境已作基本改善而不再惡劣，既可理解為已達到，而原先的舊區居民便無需永久遷出而得到原區居住的效益。在實施是項復修計劃時，市建局亦需先進行人口凍結調查，再讓區內有關全體居民充分參與討論，發揮社區規劃(Community Planning)的精神。

### 3.7 保存文物古蹟

市建局應先向重建範圍內被認定為應保存的歷史建築物內業主及租戶，提供與其他重建項目物業相同的收購、安置補償照顧。

### 3.8 以協議方式收購土地

市建局的營運經費主要來自公帑，那麼市建局在協議方式收購所需土地時，應能落實政府在立法會通過《市區重建局條例》草案及市區重建收地及安置補償方案期間曾作出的承諾，不應倒退。是項收地及安置補償社會共識實得來不易。政府亦有明顯責任提供足夠資源予市建局去實踐政府承諾。

### 3.9 公平對待按規劃程序提出反對的人士

市建局在面對公眾反對及正爭取反對者接受發展項目／計劃的過程，有時會面對頗大困擾。然而，經充份諮詢而又妥為解答反對者疑慮，不單能為有關重建計劃帶來社會認受性，亦會對該局其後徵集土地的過程帶來不少順暢和效率，減少社區抗爭和戾氣。

當公眾根據《市區重建局條例》就發展項目提出反對，或根據《城市規劃條例》就發展計劃提出反對時，市建局及政府應主動提供可供查詢的規劃資料清單予有關反對人士或團體，以保障雙方能較公平地議事。

### 3.10 凍結人口調查與核實個人資料權利

從過往經驗所知，部份居民在重建機構「突然」宣佈將重建項目公布時，剛不在香港或其後憂慮自己登記的資料有錯漏。按個人資料(私隱)條例所賦予的權利，曾在凍結人口調查時提供資料予市建局的人

士，應可獲協助核實及更新其在市建局登記的個人資料屬正確無誤。

### 3.11 市建局分區諮詢委員會

市建局分區諮詢委員會應以重建目標區為配套範圍，惟政府須先解決本文上述「3.5 重建目標區」所指出的界定問題。委員會成員在重建目標區內應有的廣泛代表性。成員需申報他們與市建局重建計劃間的利害關係。

分區諮詢委員會在需要時應可獲市建局撥款，就主要的市建局政策委託民意調查機構在區內進行獨立而廣泛的抽樣問卷調查，以收集包括沉默的大多數的重建區居民意見，作為各委員會成員回應市建局諮詢的重要參考。

### 3.12 市建局對所收集的公眾意見應公布其回應

市建局在政府憲報公布項目（發展項目或發展計劃）後，當已舉行公眾會議及收集到受影響人士及團體公眾意見後，應公布其對所收集到意見的回應。

### 3.13 社會影響評估

(i) 市建局未向規劃地政局局長提交最後評估研究結果前，該局應就對社區的潛在影響及所需紓緩措施諮詢受影響人士及分區諮詢委員會。

(ii) 政府須向市建局提供資源及政策上足夠照顧，該局才能落實社會影響評估所建議相應的紓緩措施。

例如：要切實落實市建策略內市區重建主要目標5(h)「保存區內居民的社區網絡」，市建局便需政府規劃地政局、房屋局、房屋委員會等配合才可成事。

(iii) 在推行有效紓緩措施的過程，或需市建局承擔較煩複而體貼的諮詢、安置及補償程序，但卻為落實「市區重建 以人為先」的策略所需。

### 3.14 與所有關心市區重建的社會服務業界共商符合未來廿年可持續發展的「市區重建社區服務隊」（市建

## 隊)的資助方案

**3.14.1**採用「市建隊」以重建目標區為配套的方案，既能符合市建局市建項目保密需要，又能在25個前「土地發展公司」已公布但未完成項目的重建早期（未進行第二次刊憲），便有專職社工協助居民紓解疑慮，屬一明顯妥協雙贏安排。

**3.14.2**廿一世紀公帑的使用應符合社會可持續發展的原則。既然市建局的營運經費主要來自公帑（即屬於全體納稅人），因此該局所資助設立的「市區重建社區服務隊」功能及角色應以照顧受市建局重建項目影響的所有居民為先，獨立而持平地向居民提供協助和意見，促進居民與市建局的溝通，締造雙贏的解決問題方案。因此，「市建隊」與「市建局」應為共同落實「以人為先」市區重建策略的夥伴(Strategic Partners)，而非僅為服務供應商角色。

**3.14.3**市建局現時人手編制內並未設有全職專業註冊社工人員，在草擬及訂立「市建隊」資助方案時，或會予人外行領導內行、使其社工專業認受性存疑的猜想。市建局在訂立「市建隊」資助方案過程，應廣泛諮詢社會服務業界意見：

- (i) 市建局諮詢過程必須讓業界掌握足夠的資訊、了解整過決策程序，並須有回饋的渠道，無論所表達的意見有否獲得接納，均應對他們作出交代。
- (ii) 市建局有關委員會應引入社會福利署及香港社會服務聯會專業代表的實質參與；
- (iii) 市建局應將未定案的「市建隊」資助方案草擬公布，舉辦公開諮詢會收集全港所有關心市區重建社會服務機構的意見，才交市建局董事會定案及公開招標。

這樣，「市建隊」資助方案將更能達到有廣泛社會服務業界專業認受性及符合未來廿年社會可持續發展的「市區重建社區服務隊」的資助方案。

~~ 完 ~~