

致立法會發展事務委員會：

H15 關注組（本關注組）一直關心香港的市區重建與城市規劃事宜，盼望藉著我們期待已久的《市區重建策略》檢討過程中，與各位議員和公眾分享我們過往的經歷和探索，並將積極提出改革建議，以改善現行市區重建的機制，提升對市建局的監管。

在發展局展就《市區重建策略》進行檢討時，本關注組亦以民間團體角度出發，收集公眾對市區重建的看法和建議，我們亦對現行《市區重建策略》進行仔細研究和分析，有關報告將於日後正式向當局呈交。現階段，我們將集中討論問卷調查初步結果和我們對社會影響評估的看法。

## 1. 問卷調查初步結果

自今年二月至今，針對《市區重建策略》的檢討，本關注組已舉行了三場地區性諮詢（包括灣仔、大角咀和觀塘），以及 18 場院校諮詢（包括八所大學不同學系的學生），出席人數超過 700 人。我們在這些諮詢會進行了調查，並收回 402 份問卷，問卷初步調查結果如下：

	是	否	沒有意見	無填寫
你認為是否需要提高對市建局的監管？	386	0	16	0
你是否同意街坊有權參與規劃自己的社區？	388	1	12	1
你是否贊成市建局除了提供金錢的賠償之外，亦應該為不同需要的街坊提供其他的選擇，如樓換樓、舖換舖及業權參與發展等？	367	4	29	2
參與 H15 關注組舉辦的公眾諮詢會後，你是否對市區重建策略及其有關的政策執行加深了認識？	331	6	54	11

## 2. 對社會影響評估的看法

根據《市區重建局》條例，市建局須按照《市區重建策略》條文去執行市區重建工作，當中列明市建局應全面評估重建項目所引起的社會影響，以及受影響居民的社區連繫和安置需要。該份社會影響評估分兩個階段進行：市建局在公布項目前先進行一個非公開的社會影響評估，內容包括人口特點、社會經濟特點、經濟活動特點、小商舖、街頭攤檔、居住環境、歷史背景、文化地方特色及所需紓緩措施的初步評估。第二次的社會影響評估在重建項目公布後進行，內容包括受影響居民的人口特點、社會經濟特點、安置需要、住屋意願、就業情況、工作地點、社區網絡、子女教育需要、長者弱能人士單親家庭子女的特殊需要，及所需紓緩措施的詳細評估。然而，由於這兩次被評估的對象（即受重建影響的街坊），在現行重建模式中（即只可選擇金錢賠償或公屋安置）最終都只有被搬離重建區，因此有關的社會影響評估報告對這群原本在重建區內生活的街坊並不能提供切實的幫助。舉例說，街坊的意願雖然是留在原區生活，但有關的紓緩措施根本就不能針對街坊這方面的需要而作出安排。又舉例說，因重建而要搬離原區生活，年幼子女便有可能不能繼續在原校升讀。

本關注組亦認為市建局的社會影響評估報告過於簡單，不能發揮社會影響評估的功能（見附件一）。事實上，曾有研究社會影響評估的人士，便建議社會影響評估應作為規劃程序重要的一環，一方面藉著進行社會影響評估時吸引和鼓勵公眾參與規劃，另一方面亦能有效地搜集公眾(尤其是受影響重建戶)對市區重建項目的意願。因此，社會影響評估應可成為一個能不斷更新的社區資料庫，作為日後制訂發展藍圖的基礎。

事實上，現時多個國家，如美國、加拿大、澳洲、紐西蘭等均十分重視社會影響評估，是環境評估中其中一項重要的指標，規定在建議某類發展項目時，必須提交社會影響評估報告，以及建議減低發展項目對社區影響的方法，實在藉得香港借鏡。

現時市區重建的程序還有一個嚴重漏洞，就是沒有一個政府部門審閱及通過社會影響評估報告，即使完全不符合民情，也可以照樣用來滿足各樣程序要求。至於市建局或房協有否按照社會影響評估來規劃、安排和執行，亦無任何政府部門負責審核，於是，評估做了與沒有做也可能沒有分別，只是淪為純粹的程序而已。身兼城規會主席的房屋、規劃及地政局常任秘書更曾經在城規會表示，城規會會員在審視重建項目時，不能超越《城市規劃條例》所賦予的權力，即會員沒有職權審議社評報告、安置問題，以及如何落實重建項目等問題<sup>(1)</sup>。

## 小結

以上種種只點出了市區重建其中的一兩個問題，還有很多問題需要處理。我們認為政府必須認真檢視現行市區重建的模式，應充份考慮其他重建方案，如業權參與重建和社區規劃、「樓換樓、舖換舖」等。此外，市區重建項目的分類與城規會的組成架構和諮詢程序也需認真檢視。有見及此，本關注組盼望發展事務委員會成立特別小組，仔細跟進《市區重建策略》檢討事宜。



H15 關注組

二〇〇九年四月十五日

---

1 城規會於 2006 年 1 月 20 日的會議紀錄，當時城規會正在討論市建局位於深水埗荔枝角道／桂林街／醫局街的重建項目。



## 市區重建局 社會影響評估住戶問卷

物業地址：\_\_\_\_\_ 計劃編號：\_\_\_\_\_

- I) 你或你的家庭成員是否有下列情況？
- a. 長者（六十歲或以上） 1. 沒有 \_\_\_\_\_ 2. 有 \_\_\_\_\_ (人數)
- (a) 子女 / 親友同住  / (b) 附近住  地址 \_\_\_\_\_
- 需要次序： (a) 獨立房間  / (b) 升降機  / (c) 環境改善  /  
(d) 醫療設施  / (e) 購物方便  / (f) 社區設施  /  
(g) 地方要大等  /  
(h) 其他如因重建帶來的問題  (請註明) \_\_\_\_\_
- b. 你的家庭成員有否殘疾人士？
1. 沒有  2. 有 \_\_\_\_\_ (人數) 3. 姓名 \_\_\_\_\_
- 需要 (1) 輪椅出入 / (2) 智障 / (3) 視障 / (4) 聽障 / (5) 特別護理需要 /  
(6) 精神/心理輔導或支援 / (7) 其他因殘疾和重建帶來的問題 (請註明) \_\_\_\_\_
- c. 你的家庭成員有否單親人士而需要照顧年幼子女？
1. 沒有  2. 有 \_\_\_\_\_ (人數) 3. 姓名 \_\_\_\_\_
- 需要 (1) 如子女託管 / (2) 學校 / (3) 地方大 / (4) 環境改善 /  
(5) 其他如因重建帶來的經濟問題 (請註明) \_\_\_\_\_
- d. 你或你的家庭成員有否新來港人士 (成人不足七年居留)
1. 沒有  2. 有 \_\_\_\_\_ (人數)
- e. 你的家庭是否正在接受綜援？
- 1 是  2 否，打算申請綜援  3 否，不打算申請綜援
- f. 你或你的家庭成員是否願意接受社工跟進？ 1 接受  2 不接受
- g. 你在學的孩子有否需要轉校或其他協助？ 1 沒有  2. 有 (請註明) \_\_\_\_\_
- II) 你或你的家庭成員會否因為重建而在下列方面受到影響？
- a. 社區網絡 (如社交、近親照顧等) 1 是  2 否
- 如果答“是”，請註明是誰及有關網絡會受到影響，如(1)(ii)(iii), (3)(i)(ii)：\_\_\_\_\_
- 家庭成員(1)/ (2)/ (3)/ (4)/ (5)/ (6)/ (7)/ (8) 或 (請註明) \_\_\_\_\_
- 網絡是有關： (i) 鄰舍支援 / (ii) 社區/宗教團體支援 / (iii) 子女託管 / (iv) 子女/親友 /  
(v) 醫療支援 / (vi) 學校 / (vii) 其他如因重建帶來的問題 (請註明) \_\_\_\_\_
- b. 就業 (1) 好 / (2) 沒有 / (3) 壞
- 如是壞的影響，請註明 \_\_\_\_\_
- c. 經濟 (1) 非常好 / (2) 好 / (3) 沒有 / (4) 壞 / (5) 非常壞
- 如是好的影響，請選擇： (a) 增加積蓄  (b) 增加獎勵資金  (c) 解決債務問題   
(d) 減少支出(例：不需要交貴的私樓租金)  (e) 其他  (請註明) \_\_\_\_\_
- 如是壞的影響，請選擇： (f) 減少積蓄  (g) 減少流動資金  (h) 增加債務負擔   
(i) 增加支出  (j) 其他  (請註明) \_\_\_\_\_
- d. 你(或家人)和現在鄰居和街坊的關係怎樣？
- (1) 很好 / (2) 好 / (3) 普通 / (4) 不好 / (5) 十分不好
- III) 戶主或家庭成員的其他意見或問題加註 \_\_\_\_\_

戶主姓名：\_\_\_\_\_ 簽署：\_\_\_\_\_ 日期 \_\_\_\_\_

訪問員姓名：\_\_\_\_\_ 簽署：\_\_\_\_\_ 日期 \_\_\_\_\_