

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)155/10-11(05)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

發展事務委員會

2010年10月26日舉行的會議

關於《市區重建策略》檢討的最新背景資料簡介

目的

本文件旨在提供有關《市區重建策略》檢討的背景資料，並綜述委員在發展事務委員會(下稱"事務委員會")進行相關討論期間提出的關注事項及意見。

於2001年成立市區重建局及頒布《市區重建策略》

2. 為解決本港日漸出現的市區老化問題，政府在1988年成立土地發展公司(下稱"土發公司")，負責按照審慎的商業原則，進行市區重建項目。雖然土發公司已成功完成多個重建項目，但在達致其目標時曾經遇上重大困難。舉例而言，可供進行有利可圖的重建項目的用地數目不多。由於與物業業主進行商議的過程冗長，導致為進行重建而徵集土地權益的工作耗時甚久。土發公司的市區重建工作可涉及的範圍往往因為其向受影響居民提供安置的資源不足而受到限制。

3. 政府當局曾於1995年進行一項公眾諮詢，而規劃署亦於1999年完成一項關於《市區重建策略》的研究。其後，行政長官在其1999年的施政報告宣布為市區重建訂立新的進取方針，並計劃成立市區重建局(下稱"市建局")以推行政府的《市區重建策略》。在新方針下，政府會採取更進取和全面的措施，為規劃面積較大的地區進行市區重建和復修工程，其目的在於藉重新設計更有效和更具環保效益的運輸和道路網絡、取代不協調的土地用途、提供更多休憩用地和社區設施，以及設計符合現

代生活需求的樓宇，更有效地重整和重新規劃較舊的已建設區。政府亦會制訂計劃，復修保養欠佳的樓宇，並保存在重建區內具歷史、文化或建築價值的建築物。此外，政府會把使用率低的工業區納入市區重建計劃，以便理順不協調的土地用途及活化這些地區的經濟活動。

4. 《市區重建局條例草案》於2000年2月3日刊登憲報，並於2000年6月27日獲立法會通過。市建局遂於2001年5月1日成立。根據《市區重建局條例》(第563章)(下稱"《市建局條例》")第20條的規定，政府當局在2001年8月1日至9月30日期間就《市區重建策略》擬稿諮詢公眾，並於2001年11月頒布新的策略。根據《市建局條例》第21條的規定，市建局在進行其重建項目時，須依循《市區重建策略》中列明的任何指引。《市區重建策略》的全文載於**附錄I**。

《市區重建策略》檢討

5. 在2001年至2008年期間，市建局與香港房屋協會聯手展開35個重建項目(包括10個新的重建項目及25個從土發公司接管的項目)。市建局亦訂立目標，在20年內展開225個重建項目。然而，若干問題在推行過程中浮現出來。該等問題涉及市建局就市區重建所採用的方法、市建局的補償政策、重建項目完成後所建設的環境，以及市建局在項目的規劃和收購過程中收集持份者意見和調解衝突的手法。鑒於公眾對這些事宜日益關注，事務委員會在2007年至2008年期間，曾與政府當局及市建局舉行多次會議，就市建局的工作及其收購與安置政策進行討論。市建局於2007年11月向事務委員會提交的文件列明市建局的收購及安置政策的詳情，有關詳情載於**附錄II**。

6. 在2008年6月24日，政府當局告知事務委員會，為回應行政長官作出的有關"優質城市，優質生活"的呼籲，以及普羅市民對市區重建日趨殷切的期望，政府當局將會對《市區重建策略》展開全面檢討。政府當局的目標是透過為期兩年的檢討，更新現行的《市區重建策略》，為市建局的工作提供指導原則。檢討過程分為3個階段，分別是"構想"階段(2008年7月至2009年1月)，該階段就6個與本港情況可作比較的亞洲城市的市區更新政策與做法進行研究；"公眾參與"階段(2009年2月至12月)，該階段蒐集香港各界人士對市區更新的未來方向的意見；以及"建立共識"階段(2010年1月至4月)，該階段的目的是建立所需的共

識，以便政府當局修訂《市區重建策略》。市建局主席在2008年6月24日的事務委員會會議上告知委員，該項檢討能提供機會讓公眾回顧市區重建工作並從中汲取經驗、根據現有資源確定進行市區更新工作的優先次序，以及就市區重建進行廣泛而深入的討論，從而就市建局應如何進行工作建立共識。

在2007年及2008年就市區重建局的工作所作的討論

關於市區重建及市區重建局的工作的一般事宜

7. 事務委員會委員指出，市民期望進行市區重建會降低發展密度、有更多休憩用地與社區設施、降低建築物高度與地積比率，以及保留有集體回憶的地方。他們亦察悉，採用新的市區重建模式以回應該等期望，將會無可避免地增加成本及影響市建局的重建項目的可行性。關於這方面，委員認為清晰的市區重建目標與價值觀，以及公眾認同，都是不可或缺的。

8. 有建議認為，市建局的項目應避免興建單調的商場，並應方便進行更多街頭活動，從而使城市更加多元化。不同的項目可採用不同的發展模式：部分地區可作高密度發展，而部分地區則作低密度發展；部分地區的舊建築物可清拆重建，而部分地區的舊建築物則予以保留。政府當局須在文物保育及較低發展密度與較多可用的發展區及個人生活空間之間，求取平衡。

《市區重建策略》檢討

9. 事務委員會委員普遍支持政府當局檢討《市區重建策略》的措施。部分委員建議，政府當局應擔當領導角色，並就檢討提出方向。與其嘗試參考外地的市區更新經驗，政府當局及市建局應認真回顧香港過去20年在市區重建方面的作為。

10. 雖然事務委員會普遍認為市建局不需要在檢討期間暫停或推遲正在進行的項目，但有部分委員建議，引起爭議的項目應在檢討期間暫停進行。有委員亦認為，市建局在檢討期間應避免拆卸具歷史價值的建築物。

11. 政府當局表示，在檢討期間，市建局會專注於爭議較少的項目，例如與保育及復修有關的項目。為受影響各方及社會

的最佳利益着想，市建局應按照現行計劃及重建時間表行事。暫停該等項目不會有助改善居民和租戶的居住環境。

財務及補償安排

12. 部分委員批評市建局擔當私人地產發展商的角色，並建議政府當局應檢討市建局應否繼續以財政自給的方式運作，以及在處理土地使用事宜方面獲提供更多財政支援，並獲賦予更大彈性。雖然市建局應達致收支平衡，但不應從轄下的重建項目謀取不合理的盈利，亦不應忽略其獲賦予改善市區居民生活質素的責任。在平衡社會各界的需要與利益時，不應犧牲任何個別社群的合法權利。

13. 部分委員認為，市建局現時在完成規劃工作後才提出補償建議的安排須徹底檢討、現時的補償額並不足夠、受影響各方應有不同的補償方案選擇，以及應在若干正在進行的重建項目試行"樓換樓"和"舖換舖"的補償方式及與業主合作進行重建，以測試該等做法的成效。市建局解釋，作出"樓換樓"及"舖換舖"的安排的建議有實際困難，例如受影響各方對重置單位的屬意地點和布局的要求可能難以一一滿足。預留足夠數目的單位予尚未受影響的居民，是另一個問題。合作進行重建是否可行，須視乎進行有關項目的時間、有關地區的整體規劃，以及受影響業主是否有興趣參與。此外，合作進行重建是一項高風險的長期投資，不少受影響業主可能沒有興趣參與。合作重建項目賴以實行的條件，例如取得較高的地積比率，不一定會在市建局的建議項目出現。市建局亦表示，不少受影響業主均屬意收取現金補償，因為這做法具靈活性。

在市區重建項目內保存地方特色及社區網絡

14. 在保存社區網絡及地方特色方面，部分委員建議應讓傳統行業在重建區繼續存在，藉以保留有關地區的特色。此外，一如新加坡的做法，可以邀請舊店東主在重建區內營業。除保護舊建築物外，如何善用受保護的舊建築物亦同樣重要，而舊區與重建區之間的連接問題亦應處理。政府當局亦應為市建局提供足夠的資源以進行該等保育項目，因為保育工作往往與市區重建工作互相交織。

市區重建局的財政資料的透明度

15. 部分委員認為市建局應具有高透明度，並應就每個重建項目發放清晰和最新的財政狀況資料。政府當局回應時解釋，由於市建局的運作涉及其與私人發展商和受影響各方的往來的高度敏感商業資料，在不加篩選的情況下公布所有財政資料，並非可取的做法。然而，市建局會就其財政狀況，按年提供財政資料與分析，有關資料與當局就2008年6月24日事務委員會會議提供的文件(立法會CB(1)1951/07-08(04)號文件)載述的資料相若。

在2009年及2010年就《市區重建策略》檢討所作的討論

16. 事務委員會於2009年1月20日聽取政府當局簡介《市區重建策略》檢討的進展，並於2009年4月15日聽取團體代表的意見。政府當局在2010年2月23日再向事務委員會匯報《市區重建策略》檢討的進展，並於2010年5月25日就《市區重建策略》檢討督導委員會(下稱"督導委員會")提出的市區重建未來路向的初步建議，徵詢委員的意見。事務委員會在2010年7月10日舉行另一次會議，聽取團體代表的意見。就此課題提出的其他關注事項及意見，綜述於下文各段。

市區重建模式及建立共識

17. 部分委員認為，政府當局應主動地與公眾接觸，藉以蒐集社區意見，並應盡量持開放及包容的態度進行公眾參與活動。他們建議，當局應就推行市區重建項目的地點及該等重建項目的範圍，向公眾徵詢意見，藉以把阻力減至最少，並縮短推行的時間。可予採用的模式包括在某個市區重建項目已獲大部分業主支持的地區優先進行市區重建，或制訂一套特定機制，使新區的規劃與推行市區重建項目配合。當局亦應就重建發展、樓宇復修、舊區活化及文物保育等因素在市區重建方面的相對比重，徵詢公眾意見。在香港，市區重建工作的一大不足之處，是政府當局沒有讓受影響的業主及當區居民參與市建局的決策過程。委員促請政府當局檢討擬設立的市區更新諮詢平台的成員組合，以期讓業主和商戶表達心聲。一名委員認為，有關為受市區重建項目影響的居民設立上訴機制的建議，值得深入研究。政府當局表示，每個因素的相對比重均是《市區重建策略》檢討的研究焦點，公眾參與的建議亦會包括在內。政

府當局會從更廣闊的角度看待市區重建，並會致力就市區重建的未來方向在社會上建立共識。當局會舉行公開的公眾論壇及設立專題討論環節，以蒐集普羅市民的意見。此外，當局會舉行巡迴展覽、設立一個市區更新匯意坊，以及專用作收集市民意見的網站。

18. 部分委員認為，若市區重建是以由下而上的方式進行，而公眾可參與其中，市建局便無須為防止投機活動而不提供有關其已規劃的市區重建項目的財政資料。公布有關個別項目的收入、開支及利潤等資料，可顯示某區的事區重建項目的盈利如何用作資助不同地區的其他項目，或進行同區的其他改善工程。政府當局答允研究如何把由下而上的市區重建方式付諸實行。

19. 少數委員關注到，城市規劃欠缺政府的領導。當區居民因市區重新發展而須承受不好的後果，例如空氣流通欠佳及更為稠密擠迫的居住環境，實在有欠公允。政府當局應考慮降低重建項目的高度和密度，儘管這樣做可導致該等項目的投資回報大幅減少。此外，政府當局應在下次人口普查中收集有關基層家庭的住戶收入、租金支出，以及該等住戶居於樓齡逾50年的舊樓的數目的資料。在評估各區的發展潛力時，規劃師應掌握各區的當地歷史和現況。至於為每區製作三維模型的要求，政府當局表示，可否為各區製作更多三維模型，須視乎是否有資源而定。

收購、補償及安置安排

20. 一名委員認為，現行安排是在法定規劃程序完成後才提出收購及安置建議，而此安排在業主與租戶之間引起不少糾紛。另一名委員則關注到，過早公布市區重建項目是相當敏感的做法，因為此舉或會引致投機活動。事務委員會察悉，社會各界對於補償金額意見分歧：不少受影響居民認為有關的補償並不足夠，而部分社會人士則認為補償方案過於慷慨。部分委員建議為受影響居民提供不同的市區更新及補償方案，並認為當局應檢討現時業主與市建局之間的補償協議須予保密的安排。至於有關提供"樓換樓"和"舖換舖"的補償方式的建議，政府當局解釋，有關方案涉及一些技術性問題，需要詳細考慮。此外，政府當局在2010年5月25日的事務委員會會議上表示，若實施"樓換樓"的補償方式，選擇此方式的受影響業主須填補其所獲補償額與新單位價格之間的差額，部分團體代表認為並不合

理。委員普遍認為，雖然實施該兩種補償方式既複雜又困難，但仍值得當局詳細研究，因為提供有關方案可有助減少市區重建項目產生的衝突。受影響的居民及商戶應有權繼續在原區居住及經營業務。為協助商戶，一名委員要求政府當局考慮把受影響的商戶遷往公共街市的空置舖位經營。

21. 在2010年7月10日的事務委員會會議上，部分委員關注到，由於物業價格攀升，業主要按建議中的"樓換樓"補償安排購置新居，將會非常困難。為解決此問題，一名委員建議政府當局應考慮為受影響的業主興建特別種類的樓宇，即類似夾心階層房屋的樓宇。

22. 此外，有委員建議預先支付現金予受影響的業主以應付臨時住宿費用，然後在重建物業中給予業主一個同樣面積的單位，並讓商戶可在重建區內以優惠租金繼續經營。另一做法是受影響業主應獲給予最多為現有物業價值2或3倍的補償或一個等值的物業單位，但條件是業主放棄索取重建利潤。政府當局表示，當局會制訂不同的補償方案。

23. 委員認為，受市區重建影響的租戶應獲得妥善照顧，例如豁免他們須符合申請公共租住房屋(下稱"公屋")的現行資格準則、在原區提供公屋以協助他們維繫社交網絡、在進行凍結人口調查後保障他們免被無理迫遷，以及修訂《業主與租客(綜合)條例》。然而，一名委員擔心，在重建區內增建公屋會令發展密度增加。如交通問題獲得充分處理，把租戶遷往另一地區應屬可以接受的安排。政府當局表示，公屋是稀有資源，所有人(包括受影響租戶)必須符合既定準則，才可獲考慮安置在公屋屋邨。此外，市建局難以承諾在原區安置受影響的居民，因為市建局依賴香港房屋協會及房屋委員會向有房屋需要的受影響居民提供公屋單位。在租戶被無理迫遷方面，政府當局已察悉這個問題，並正在進行研究，探討箇中原因。政府當局會設法確定法例是否存在漏洞，以及是否需要修訂法例或調整政策以解決此問題。

活化與保育

24. 在活化與保育方面，部分委員建議，市建局應加強活化舊區的工作，並應把文物保育與市區重建融合。除保護文物建築外，政府當局亦應保護地區的特色與活動，以及避免破壞周邊的現有發展、地區特色及社區網絡。政府當局表示，根據以

往在灣仔舊區推行保育措施所取得的經驗，當局會考慮把現行的"點、線、面"文物保育方式，延伸至其他地區。

社會影響評估、追蹤研究及社會服務隊

25. 部分委員認為有需要進行追蹤研究，以審視市區重建項目對區內居民及鄰近地區居民的影響。由於社工向受影響居民提供的支援間接由市建局支付經費，他們或會不被視為能對市建局及受影響居民保持中立。此外，委員關注社工身兼個案工作者與倡議者的情況。為確保社會服務隊的獨立性，應設立一個基金以提供社會服務。該基金亦可用於在市區重建項目推行之前及之後，進行更多全面的社會影響評估，以及進行追蹤研究。《市區重建策略》檢討亦應處理有關舊區與重建區之間的連接安排的事宜。政府當局表示，市建局會在每個市區重建項目推行之前進行社會影響評估。至於追蹤研究，政府當局匯報，當局現正以試驗性質為海壇街項目進行分為3個階段的追蹤研究，在500名受影響居民中，已有100名業主及租戶同意參與有關研究。在2010年5月25日，政府當局進一步表示，當局現正進行一項研究，探討社工作為個案工作者與倡議者的問題。

舊有物業的收購成本與為重新發展而強制售賣

26. 部分委員指出，舊有物業的收購成本與重建物業的售價出現極大差距，推動發展商在舊樓屯積單位。這些業主大部分不會為樓宇日後的維修事宜操心。委員建議引入較公平的機制，讓受影響的物業業主可在項目完成後分享利潤，而至於從重建中賺取豐厚利潤的發展商，應被徵收類似暴利稅的費用，以便把利潤分配予受影響的物業業主。在屯積舊樓單位方面，一名團體代表在2010年7月10日的事務委員會會議上表示，發展商收購此類物業是慣常做法，以便為其後可賺取豐厚利潤的重建項目鋪路。然而，在香港這種自由社會，這種做法無可避免。

27. 政府當局解釋，降低強制售賣的申請門檻會增加屯積地產物業的成本，以及遏止投機活動。然而，物業發展項目難免受利潤推動。至於有意見關注到即使是市建局的項目亦出現上述的巨大差距，政府當局表示，市建局作為一間肩負社會責任的公共機構，無法向受影響的業主保證，他們總能從重建中取得其預期的回報水平。然而，實施為重新發展而強制售賣的機制，加上由市建局擔當促進者，可讓業主參與重建。

28. 對於有意見批評政府當局採取以利潤推動的方式，會把貧窮居民及商戶推向絕境，政府當局回應時表示，當局會考慮市建局可如何協助小業主重建其物業，但條件是不會對市建局的其他措施造成影響，亦須視乎資源是否允許。即使在該等情況下，業主亦必須遵守有關規定，包括作出妥善安排以安置租戶。政府當局強調不應使用公帑以滿足業主希望得到的重建利潤水平，亦不應讓只想分享重建利潤但不願意承擔安置受影響租戶的責任的業主享用公屋資源。

29. 部分委員認為應檢討強制售賣機制。小業主往往覺得無法以強制售賣所得款項購買另一相若的物業。由於該法例自1999年制定以來，並無進行任何檢討，委員認為對小業主有欠公允。把強制售賣的申請門檻降低，令收購物業更加容易，會損害小業主的利益，最終亦只會令土地供應增加，讓發展商賺取利潤。政府當局解釋，強制售賣機制提供一個法律框架，讓業主可自行組織起來，通常與發展商合作重新發展他們的物業，並分享利潤。當局是在2006年進行的諮詢及民意調查完成後，才建議把所有樓宇的樓齡達50年或以上的地段的申請門檻降低。很多小業主已質疑政府當局為何相隔如此長的時間才提出建議，他們不獲機會透過重建改善居住環境，理由只因其舊樓內的部分物業被持有作投機用途。

市區重建局擔當促進者的角色

30. 在2010年5月25日的事務委員會會議上，委員就市建局擬擔當促進者的角色一事表達意見。部分委員認為，作為促進者的市建局應致力確保小業主可就其物業取得合理而公平的金額，而租戶亦獲得適當的援助。然而，部分其他委員對有關建議是否可行存疑，因為業主欠缺推動力和組織能力，他們之間亦有不同的利益和取向，因此難以達致由業主自行重建的目標。此外，要鼓勵發展商參與這類重建項目亦非易事。

31. 政府當局解釋市建局擔當執行者與促進者的不同之處。在擔當執行者時，市建局會行使法定權力，運用公共資源達致市區重建的目標，並負責安置合資格的受影響租戶。另一方面，市建局在擔當促進者時，不會運用公共資源安置受影響的租戶，因為這是業主的責任。政府當局會妥善考慮委員的意見，以及在公眾參與活動期間收集的意見。

32. 附有超文本連結的相關文件一覽表載於**附錄III**。

立法會秘書處
議會事務部 1
2010年10月21日

《市區重建策略》
(於2001年11月公布)

解決市區老化的問題

- 引言
- 1 現時，都會區(即港島、九龍、荃灣及葵青)內約有9 300幢30年或以上樓齡的私人樓宇。在未來10年，樓齡屆滿30年的樓宇將增加50%。樓宇老化的問題在舊區尤其嚴重。
 - 2 為了解決市區老化的問題，並改善舊區居民的居住環境，當局於2000年7月制定《市區重建局條例》(第563章)成為法例。該條例為推行市區重建提供一個新架構。市建局並於2001年5月1日成立。
- 市區的生活質素
- 3 市區重建應落實"以人為本"的工作方針。市區重建的目的是改善市區居民的生活質素。政府既會兼顧社會上各方人士的利益與需要，亦不會犧牲任何社群的合法權益。這項政策的目的是減少居住在惡劣環境人士的數目。
 - 4 政府在進行市區重建時，會緊守以下重要原則 ——
 - (a) 為進行重建項目而物業被收購或收回的業主必須獲得公平合理的補償；
 - (b) 受重建項目影響的住宅租戶必須獲得妥善的安置；
 - (c) 市區重建應使整體社會受惠；及
 - (d) 受重建項目影響的居民應有機會就有關項目表達意見。
 - 5 市區重建的主要目標如下 ——
 - (a) 重整及重新規劃指定的重建目標區；
 - (b) 設計更有效和更環保的地區性交通及道路網絡；

- (c) 確保土地用途能互相配合並配合社會發展；
 - (d) 將破舊失修的樓宇重建為符合現代標準而又設計環保的新式樓宇；
 - (e) 推動市區的可持續發展；
 - (f) 推動復修重建目標區內有需要維修的樓宇；
 - (g) 保存具歷史、文化和建築學價值的樓宇、地點及構築物；
 - (h) 在切實可行的範圍內保存地方特色；
 - (i) 保存區內居民的社區網絡；
 - (j) 為有特別需要的受影響人士(例如長者和弱能人士)提供特別設計的房屋；
 - (k) 提供更多休憩用地和社區及福利設施；及
 - (l) 以具吸引力的園林景觀和城市設計，美化市容。
- 6 政府計劃透過20年的市區重建計劃，達到下列目標 ——
- (a) 重建大約2 000幢破舊失修的樓宇；
 - (b) 改善殘破舊區內超逾67公頃土地的環境；
 - (c) 安置大約27 000個受影響租戶；
 - (d) 提供大約6萬平方米的休憩用地；
 - (e) 提供約9萬平方米樓面面積用作社區及福利設施；及
 - (f) 提供7所新校舍。
- 7 市區重建並不是零星拆建的過程，政府會採取全面綜合的方式，藉着重建、復修和保存文物古蹟等方法，更新舊區面貌。

市建局的角色

- 引言 8 市建局肩負在20年內推行市區重建計劃的使命，當中包括200個新項目和25個土地發展公司(土發公司)尚未完成的項目，目標是要在這段時期內控制市區老化的問題。
- 問責制與透明度 9 市建局必須向公眾負責，並積極回應社會的需要。市建局的董事會應重視向公眾負責，其運作亦應公開及具透明度。
- 10 為加強市建局的透明度及問責性，市建局應向董事會各董事發出申報利益的指引。董事會應考慮在切實可行的範圍內，公開其會議。市建局亦應成立一個獨立的帳目稽核小組。
- 重建目標區 11 為更妥善地進行重整和重新規劃工作，政府已劃定9個面積頗大的重建目標區，當中包括 ——
- (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；及
 - (i) 油塘。
- 重建 12 政府已把200個新項目和25個土發公司尚未完成的項目納入重建計劃之內，這225個重建項目共涉及面積達67公頃。估計這些項目範圍內涉及32 000個住宅單位和126 000名居民。
- 13 在這225個項目中，土發公司尚未完成的25個項目應獲得優先處理，因為這些項目

範圍內的居民已等候重建多時。市建局在決定個別重建項目的優先次序時，應考慮下列因素——

- (a) 建議重建項目範圍是否殘破失修，急須重建；
- (b) 有關樓宇是否缺乏基本衛生設施，或是否有火警的潛在危險；
- (c) 在建議重建項目範圍內，居民的居住情況是否令人滿意；
- (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；及
- (f) 建議重建項目範圍內的樓宇是否可以復修。

復修

- 14 妥善的樓宇維修是全面更新舊區的重要環節。復修樓宇不但有助改善市區環境、紓緩拆卸重建的逼切性，同時亦切合政府持續發展的政策。
- 15 為鼓勵業主在樓宇重建前進行適當的維修保養，市建局應考慮向受其重建項目影響而物業被收購的業主，引入一項修葺費用發還計劃。這項計劃的目的是向業主作出保證，若果他們的樓宇在數年內被重建，他們在修葺方面的支出不會因重建而白費。倘若業主因應有關監管部門的指令而進行所需工程，而物業最終被市建局收購作重建之用，則業主應可就有關工程餘下的有效期申請發還有關支出款項。上述監管部門規定的工程包括屋宇署(根據《建築物條例》(第123條)要求進行的樓宇維修或修葺工程、消防處根據《消防安全(商業處所)條例》(第502條)要求進行的消防裝置或設備安裝或改善工程，以及機電工程署根據《升降機及自動梯(安全)條例》(第327條)要求進行的升降機工程或自動梯工程。

- 保存文物古蹟
- 16 市區重建應包括保存古蹟文物。市建局應保存重建項目範圍內的歷史建築物，其工作應包括 ——
- (a) 保存和重修具歷史、文化和建築學價值的樓宇、地點及構築物；及
 - (b) 保留有關社區的原有地方色彩和不同地區的歷史特色。
- 17 在切實可行的情況下，獲保存的歷史建築物應用作適當的社區、公共或其他有益用途，目的是要發揮這些建築物的功能，使這些建築物成為市民活動的場所和生活的一部分，而不僅是歷史文物展品。
- 18 市建局應考慮在董事會之下設立一個諮詢委員會，就保存文物古蹟的工作提供意見。市建局亦應確保與文化委員會、古物諮詢委員會、民政事務局和康樂及文化事務署等相關部門保持密切聯繫，以便統籌有關工作。

收地過程

- 收回土地
- 19 根據《市區重建局條例》，市建局可向規劃地政局局長提出申請，要求局長向行政長官會同行政會議作出建議，收回所需的土地進行市區重建。
- 20 《市區重建局條例》訂明提出申請收地的時限。就發展項目而言，市建局必須在規劃地政局局長授權進行有關項目後的12個月內，提出收地申請；就發展計劃而言，在市建局根據《城市規劃條例》(第131章)擬備的圖則獲得行政長官會同行政會議根據同一條例第9條核准後的12個月內，市建局便必須提出收地申請。設定申請時限的目的，是要確保市民在一定的時限內，便可知悉其物業會否被收回。
- 以協議方式收購土地
- 21 儘管市建局可根據《市區重建局條例》，為進行重建而申請收地，但在向規劃地政局局長提出申請前，市建局應考慮以協議

方式收購所需土地。收購行動應在項目獲核准後，而有關土地復歸政府所有前進行。

市建局項目的處理

- 規劃程序
- 22 為了加快推行市區重建計劃，我們引入了新的規劃程序，以處理市建局的重建項目。市建局可採用發展項目或發展計劃的形式進行重建項目。公眾可根據《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。法例已列明處理有關反對意見的程序。
- 23 按照《市區重建局條例》第21及22條的規定，市建局須擬備一份業務綱領草案，臚列擬於未來5年實施的項目，以及一份周年業務計劃草案，列明將於下一個財政年度實施的項目，並須每年把有關業務綱領草案和業務計劃草案呈交財政司司長批准。
- 凍結人口調查
- 24 根據《市區重建局條例》第23(2)條，市建局項目(發展項目或發展計劃)首次在憲報刊登的日期，將作為該項目的開始實施日期。公布項目的開始實施日期的目的，是讓市建局可參照這個日期，根據其政策決定受影響人士是否有資格領取特惠津貼和獲得安置。
- 25 市建局會在項目的開始實施日期進行凍結人口調查，以核實受影響人士領取特惠津貼和獲得安置的資格。這項調查應於當日或最多數日內完成，並必須全面而準確，以免有"假冒居民"魚目混珠，入住重建區，濫用安置資源。
- 分區諮詢委員會
- 26 市建局應在9個重建目標區內，分別設立一個分區諮詢委員會，就市區重建項目向市建局提供意見和協助。分區諮詢委員會應由市建局董事會委任，並在區內具有代表性。成員應包括業主、租戶、區議會議

- 員，以及其他關注區內市區重建的非政府機構代表。
- 就發展項目及發展計劃進行諮詢 27 根據《市區重建局條例》第23條，市建局須在政府憲報公布項目(發展項目或發展計劃)的開始實施日期，以及展示有關項目的一般資料，供公眾查閱。市建局應舉行公眾會議，通知區內居民有關項目的詳情和收集公眾意見。市建局亦應就項目諮詢有關區議會，並應印製簡易淺白的小冊子，派發給受影響人士。
- 社會影響評估 28 市建局應全面評估建議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。
- 29 社會影響評估研究應分為兩個階段進行 ——
- (a) 在政府憲報公布建議項目前，先進行非公開的社會影響評估；及
 - (b) 在政府憲報公布建議項目後，進行詳細的社會影響評估。
- 30 在政府憲報公布建議項目前，市建局須就以下各主要方面進行非公開的社會影響評估 ——
- (a) 建議項目範圍的人口特點；
 - (b) 該區的社會經濟特點；
 - (c) 該區的居住環境；
 - (d) 該區經濟活動的特點，包括小商鋪及街頭攤檔等；
 - (e) 該區的人口擠迫程度；
 - (f) 該區設有的康樂、社區和福利設施；
 - (g) 該區的歷史背景；
 - (h) 該區的文化和地方特色；
 - (i) 就建議項目對社區的潛在影響所進行的初步評估；及
 - (j) 所需紓緩措施的初步評估。

- 31 在政府憲報公布建議項目後，市建局須就以下各主要方面進行詳細的社會影響評估 ——
- (a) 受建議項目影響的居民人口特點；
 - (b) 受影響居民的社會經濟特點；
 - (c) 受影響居民的安置需要；
 - (d) 受影響居民的住屋意願；
 - (e) 受影響居民的就業狀況；
 - (f) 受影響居民的工作地點；
 - (g) 受影響居民的社區網絡；
 - (h) 受影響家庭子女的教育需要；
 - (i) 長者的特殊需要；
 - (j) 弱能人士的特殊需要；
 - (k) 單親家庭的特殊需要，尤其是有年幼子女的單親家庭的特殊需要；
 - (l) 建議項目對社區的潛在影響所進行的詳細評估；及
 - (m) 所需紓緩措施的詳細評估。
- 32 在政府憲報公布建議項目後，市建局會隨即進行凍結人口調查，而大部分詳細社會影響評估所需的數據，亦可在進行凍結人口調查的過程中一併收集。當市建局根據《市區重建局條例》第24條提交發展項目時，應同時向規劃地政局局長提交詳細的社會影響評估報告。而當市建局根據《市區重建局條例》第25條向城市規劃委員會呈交發展計劃的圖則時，亦應同時提交詳細的社會影響報告。市建局並應把報告內容公開，供公眾參閱。
- 33 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，以便為受市建局重建項目影響的居民，提供協助和意見。市區重建社區服務隊應獨立運作。在各重建目標區的首項重建項目展開前，該區應盡可能先設立一隊服務隊。

市區重建社區服務隊

財務安排

- 34 政府正研究以下財政和相關措施，以協助市建局落實其20年的市區重建計劃，並增加市建局項目的財務可行性。這些措施包括 ——
- (a) 豁免重建地段的地價；
 - (b) 豁免安置用地的地價；及
 - (c) 向市建局提供貸款。
- 35 政府的目標是鼓勵私營機構參與重建，並在長遠而言，令市區重建計劃能財政自給。
- 36 根據《市區重建局條例》第10(4)條，市建局須以應有的謹慎和盡其應盡的努力處理其財政。

參數和指引

- 37 政府會向市建局發出一套文件，列明市區重建計劃的規劃參數和財務指引，作為市區重建策略的附件。這些文件包括 ——
- (a) 225個重建項目的詳細圖則；
 - (b) 9個重建目標區的發展概念藍圖；
 - (c) 擬保存的歷史建築物清單；
 - (d) 重建項目的優先次序；及
 - (e) 規劃參數和財務指引。
- 由於上述文件涉及敏感資料，因此披露有關資料並不符合公眾利益。
- 38 《市區重建局條例》第21(3)條規定市建局在擬備其5年期業務綱領時，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。
- 39 市區重建策略會定期予以檢討和修訂(每兩至3年1次)。政府會就市區重建策略的修訂先行徵詢公眾意見，方予以定案，以供實施。

市區重建局的收購及安置政策
(摘錄自立法會CB(1)297/07-08(04)號文件)

* * * * *

2. 市建局的收購政策以政府的收地政策為基礎，而政府的收地政策是經過立法會財務委員會詳細討論後通過的。然而，市建局的政策較政府的收地政策更優厚，例如提供特惠的相關費用津貼，以鼓勵業主早日接受市建局的收購建議。

3. 簡括來說，住宅物業業主的收購政策包括提供物業市值的補償和自置居所津貼或補助津貼。自置居所津貼為假設重置單位(按7年樓齡及位於相若地區的單位釐定)的價格與被收購單位市值的差額，即為人熟悉的"7年樓"準則。自住業主可以獲得自置居所津貼。出租及空置單位的業主，則可獲得補助津貼。補助津貼是自置居所津貼的50%。

4. 住宅租客可獲得以其單位應課差餉租值計算的基本特惠金，再加額外現金；若租客本身符合資格，亦可選擇公屋安置以替代現金補償。連同基本特惠金及額外現金，單身租客最少可獲港幣7萬元，而2人或以上家庭則最少可獲港幣8萬元。另外，為回應《2004年業主與租客(綜合)(修訂)條例》通過時，立法會對前土地發展公司(下稱"前土發公司")餘下項目住宅租客補償方面的關注，市建局亦同意以上述條例通過前的舊有補償計算方法，為前土發公司項目內合資格的租客提供特惠金。

5. 非住宅單位業主及租客的補償政策以物業的市值及應課差餉租值為計算基礎。商用物業自用業主可得物業市值加津貼，津貼額是物業市值的35%，或相等於其應課差餉租值4倍的金額，以較高者為準。此外，自用業主亦可選擇就其營業損失申請補償，以代替上述特惠津貼。出租或空置商用物業的業主可得物業市值加津貼，津貼額是物業市值的10%，或相等於其應課差餉租值的金額，以較高者為準。商用物業租客可獲得應課差餉租值的3倍金額作為特惠津貼，或選擇就其營業損失申請補償。

6. 當市建局每次推出項目，並進行住戶狀況調查時，均會向項目範圍內所有受影響業主及租客提供市建局收購及安置政策的詳細資料。

* * * * *

9. 市建局於2007年11月19日宣布了一系列新措施強化現行的政策，令受到重建項目影響的居民和商戶受惠。這些新措施是在現行政策框架下，盡量因應受影響居民和社區的訴求和關注而制定。市建局推出這些措施有3大目的：即在實際可行的情況下，盡量協助居民維持社區網絡；幫助營運了一段長時間的商戶在當區重新營業；以及保存具有當區特色的零售行業。這些強化措施包括：

- (i) 為自住業主提供住宅單位認購意向安排；
- (ii) 在已開展的項目劃出特定樓面，專門作社會企業之用；
- (iii) 為商鋪營運者提供額外營商特惠津貼；及
- (iv) 專為洗衣街項目設立"體育用品店"安排。

10. 第一項強化措施是住宅單位認購意向安排。此項措施專為重建項目的住宅物業自住業主而設，方便他們在重建完成後，以當時市價購買單位，返回原來地點自住。自住業主只需在市建局發出收購建議後60日的考慮期內，完全接納收購建議及向市建局登記意向，便可以參與這項安排。視乎預留單位的數目，自住業主將可以在發展項目首次公開預售之前，優先在預留的單位之中選購，揀樓次序將會以抽籤形式決定。惟有關安排將視乎批地條款是否允許。上述安排有助他們保持在當地的社區網絡和生活模式。無論是否參與這項安排，自住業主在現行"7年樓"的自置居所津貼補償政策下，所獲得的現金補償額，並不會受到影響。

11. 第二項新措施是為社會企業劃出特定樓面。此項措施目的是協助受影響的居民重新建立和加強他們的社區網絡。市建局會考慮在較具規模而可以提供合適樓面的項目中，預留若干地方予非政府團體競投，用作營運社會企業，讓項目範圍內的

居民及商戶可以積極參與其中。市建局仍在敲定新措施的細節，希望可以先行在利東街及卑利街／嘉咸街項目中試行。在總結經驗之後，市建局或會考慮推展此項措施至其他可行項目。

12. 第三項措施是額外的營商特惠津貼，目的是為在重建項目內的非住宅物業內營商的自用業主和租戶，在現有的特惠津貼之外，再提供一筆額外營商特惠津貼，以增加整體的津貼額。根據現行的補償準則，自用商鋪業主除了可以獲得本身物業的市價之外，還可以獲得一筆相等於物業市價的35%或應課差餉租值4倍的特惠津貼，以較高者為準。至於商鋪租戶，他們可得特惠津貼相等於應課差餉租值3倍的金額。額外營商特惠津貼的計算方法，是以店鋪的經營年期為準，每一年可得相等於應課差餉租值10%的金額，以30年為上限，即營運年期達30年或以上的商戶，他們可得的額外津貼金額最高為差餉租值3倍，上限為50萬元。為確保小商戶或營運年期較短的商戶亦可得到一定程度的協助，政策訂明津貼額最少為7萬元。

13. 第四項新措施是有關"體育用品店"安排，特別為行將開展的旺角洗衣街項目中的體育用品行業而制定，旨在保存該項目的有地區特色。市建局同意立法會議員、社區人士及受影響運動用品商戶的看法，認為應保存當地的體育用品零售行業，並在情況許可下，強化此項地區特色。因此，市建局會專門為洗衣街項目提供"體育用品店"安排，以配合該重建項目的"運動用品城"的設計概念，進一步提升地區特色。透過這項安排，在項目內所有19間經營體育用品的店鋪經營者，將可優先在重建完成後，以當時市值租金租用地下和樓上的零售舖位，用作銷售體育用品，租期最長3年。有關安排的細節現正制定中，並會在本財政年度內項目開展時公布。

14. 市建局在實際環境及資源許可的情況下，制定這些強化措施，盡量回應不斷轉變的社會需要和期望。這些強化措施以2001年立法會財務委員會通過的政府收地補償政策為基礎。在過去6年，這項在2001年通過的政策在多個重建項目中已經證明行之有效，是市建局須堅守的基本政策。

* * * * *

《市區重建策略》檢討

相關文件一覽表

日期	委員會	參考資料
2001年10月3日	規劃地政及工程事務委員會與政府當局及團體代表就政府當局的《市區重建策略》草案諮詢文件進行討論。	<p>討論文件(立法會CB(1)2038/00-01(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/plw/papers/a2038c01.pdf</p> <p>諮詢文件 http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/plw/papers/a1854c.pdf</p> <p>會議紀要(立法會CB(1)1046/01-02號文件) http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/plw/minutes/pl011003.pdf</p> <p>諮詢報告 http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/plw/papers/report-c.pdf</p>
2001年11月	政府當局公布《市區重建策略》。	<p>《市區重建策略》 http://www.legco.gov.hk/yr01-02/chinese/panels/plw/papers/plw0208-217-1c-scan.pdf</p>
2002年6月21日	財務委員會批准在資本投資基金項下開立為數100億元的新承擔	<p>財務建議 http://www.legco.gov.hk/yr01-02/chinese/fc/fc/papers/f02-24c.pdf</p>

日期	委員會	參考資料
	額，用以向市建局注資。	會議紀要(立法會FC21/02-03號文件) http://www.legco.gov.hk/yr01-02/chinese/fc/fc/minutes/fc020621.pdf
2004年11月23日	規劃地政及工程事務委員會與政府當局及團體代表就市區重建項目的收地補償安排進行討論。	討論文件(立法會CB(1)263/04-05(02)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/plw/papers/plw1123cb1-263-2c.pdf 秘書處擬備的背景資料簡介(立法會CB(1)263/04-05(03)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/plw/papers/plw1123cb1-263-3c.pdf 會議紀要(立法會CB(1)509/04-05號文件) http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/plw/minutes/pl041123.pdf 關於"市區重建局項目自置居所津貼呎價的評估方法"的跟進文件(立法會CB(1)1202/04-05(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/plw/papers/plw1123cb1-1202-1c.pdf
2006年5月17日	立法會就一項關於"市區重建策略檢討"的議案進行辯論。該項議案遭否決。	立法會會議過程正式紀錄(第169至229頁) http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/counmtg/hansard/cm0517ti-translate-c.pdf
2007年2月7日	議員就"市區重建策略"提出一項口頭質詢。	立法會會議過程正式紀錄(第32至39頁) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/counmtg/hansard/cm0207-translate-c.pdf

日期	委員會	參考資料
2007年11月27日	發展事務委員會與政府當局討論市建局的物業收購政策及相關事宜。	<p>資料文件(立法會CB(1)297/07-08(04)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/papers/dev1127cb1-297-4-c.pdf</p> <p>會議紀要(立法會CB(1)606/07-08號文件) http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/minutes/de071127.pdf</p>
2008年6月24日	發展事務委員會與政府當局討論《市區重建策略》檢討及市建局的工作。	<p>有關《市區重建策略》檢討的資料文件(立法會CB(1)1951/07-08(03)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/papers/dev0624cb1-1951-3-c.pdf</p> <p>有關市建局的工作的資料文件(立法會CB(1)1951/07-08(04)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/papers/dev0624cb1-1951-4-c.pdf</p> <p>會議紀要(立法會CB(1)2322/07-08號文件) http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/minutes/de080624.pdf</p>
2008年7月17日	發展局於2008年7月17日正式展開檢討《市區重建策略》的工作。	<p>資料文件(立法會CB(1)2193/07-08(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/papers/devcb1-2193-1-c.pdf</p>
2009年1月20日	發展事務委員會與政府當局討論《市區重建策略》檢討。	<p>資料文件(立法會CB(1)570/08-09(08)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0120cb1-570-8-c.pdf</p> <p>背景資料簡介(立法會CB(1)570/08-09(09)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0120cb1-570-9-c.pdf</p>

日期	委員會	參考資料
		會議紀要(立法會CB(1)1948/08-09號文件) http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/minutes/dev20090120.pdf
2009年4月15日	發展事務委員會 聽取公眾對《市區 重建策略》檢討的 意見。	資料文件(立法會CB(1)1240/08-09(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0415cb1-1240-1-c.pdf 背景資料簡介(立法會CB(1)570/08-09(09)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0120cb1-570-9-c.pdf 會議紀要(立法會CB(1)2772/08-09號文件) http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/minutes/dev20090415.pdf
2010年2月23日	發展事務委員會 與政府當局討論 《市區重建策略》 檢討。	資料文件(立法會CB(1)1157/09-10(03)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev0223cb1-1157-3-c.pdf 背景資料簡介(立法會CB(1)1157/09-10(04)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev0223cb1-1157-4-c.pdf 會議紀要(立法會CB(1)1712/09-10號文件) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/minutes/dev20100223.pdf
2010年5月25日	發展事務委員會 與政府當局討論 《市區重建策略》 檢討。	資料文件(立法會CB(1)1910/09-10(07)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev0525cb1-1919-7-c.pdf 背景資料簡介(立法會CB(1)1910/09-10(08)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev0525cb1-1919-8-c.pdf

日期	委員會	參考資料
		會議紀要(立法會CB(1)2602/09-10號文件) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/minutes/dev20100525.pdf
2010年7月10日	發展事務委員會 聽取公眾對《市區 重建策略》檢討的 意見。	資料文件(立法會CB(1)1910/09-10(07)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev0525cb1-1919-7-c.pdf 背景資料簡介(立法會CB(1)1910/09-10(08)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev0525cb1-1919-8-c.pdf 會議紀要(立法會CB(1)2943/09-10號文件) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/minutes/dev20100710.pdf