

香港房屋政策評議會的信頭

Letterhead of Hong Kong People's Council on Housing Policy

香港房屋政策評議會

對《市區重建局條例藍紙草案》及市區重建的立場

香港房屋政策評議會〔本會〕就政府刊於憲報的《市區重建局條例藍紙草案》及現時政府提倡的市區重建政策有以下立場：

甲、 總論：讓居民當家作主的市區重建

本會認為理想的市區重建，應能讓每一個受影響的居民參與其中，使其能夠決定如何透過市區重建按其意願改善自己的生活，從而達到讓市民創造屬於居民自己的生活空間和具有特色的社區、改善居民生活質素、提升市民素質及使市民得到最大的福祉。

要達到上述的理想，本會認為政府在提供市民參與的渠道上扮演著非常重要的角色。然而，現時政府提出的《市區重建局條例藍紙草案》並未讓受影響居民在市區重建上有決策性的參與，而草案內容亦未具體提出改善居民生活質素的機制。

本會認同政府應加快市區重建的步伐，並且不反對政府成立「市區重建局」以取代「土地發展公司」進行市區重建。而本會亦理解到政府為了處理急劇惡化的舊區問題而需要快速的解決方案。但本會認為政府在長遠推行市區重建的理念、以至《市區重建局條例藍紙草案》的內容應為提升居民參與的角色、改善居民的生活質素及推行以居民為本的城市重建奠下基礎。

然而，政府現時的市區重建理念及《市區重建局條例藍紙草案》內容並沒有由「人本理念」出發，及未有尊重居民於重建過程中的參與。因此，本會對政府根據現時的《市區重建局條例藍紙草案》成立「市區重建局」及推行有關的市區重建工作感到難以接受。

「市區重建局」成立的宗旨

本會對《市區重建局條例藍紙草案》中所表述的「市區重建局」的宗旨，仍然只流於著重社區設施、樓宇維修、住屋水平等「非人化」的原則感到非常失望。本會認為市區重建的最終目的，應包括改善居民的生活質素及將對居民的負面影響減到最低。

雖然「規劃署」在去年年尾發表的《市區重建策略研究行政摘要》中，指出了市區重建的整體目標應包括「確保受影響人士獲得妥善、及時的安置或賠償」，但本會憂慮這目標並沒有法例約束力，尤其是「規劃地政局」並沒有將這目標寫在法例中。因此，本會認為《市區重建局條例藍紙草案》應加入改善區居民生活質素的宗旨，以真正保障居民的福祉。

安置及賠償的法理依據

在安置及賠償的問題上，雖然規劃地政局在《市區重建局條例白紙草案》的公開諮詢中，許下了很多有關安置及賠償的承諾。然而，有關的安置及賠償都並非由「市區重建局」所負責及承擔，「市區重建局」極其量也只是執行機構。根據《市區重建局條例白紙草案》中清楚說明，賠償及安置都是由政府按《土地收回條例》所負責。本會擔心「規劃地政局」替「市區重建局」所許下的承諾難以兌現。而受重建影響居民在日後要求得到合理的安置及賠償時，可能會出現困難。

因此，本會認為「市區重建局」亦應負起保證受影響居民必會得到合理安置及賠償的責任，並且將這個責任寫作《市區重建局條例》裡。

重建安置方案

本會認為市區重建其中一個非常重要的環節，是為受市區重建影響的租住居民提供適切的安置。然而，按現時「規劃地政局」的說法，「規劃地政局」只是與「房屋協會」達成策略性伙伴的協議，而並未有實質具體的重建安置方案；而「規劃地政局」更未能與「房屋委員會」達成任何協議。本會憂慮在市區重建安置方案未能落實之前便成立「市區重建局」進行重建，最終可能導致政府無法為受影響的居民提供妥善之安置。

市區重建局的問責性

市區重建涉及重大的公眾利益。而現時政府建議的「市區重建局」董事會的組成，並沒有反映市民監察的角色。本會認為「市區重建局」董事會的組成，應包括立法會議員。而該些議員可以由立法會內互選產生，並向立法會負責，以提高市民對「市區重建局」的問責權力。

另外，本會認為「市區重建局」有責任公開其業務綱領及業務計劃，以加強公眾的參與及「市區重建局」工作的透明度。

政府在市區重建上的財政承擔

雖然「規劃地政局」為「市區重建局」的財政安排設置了不少的新政策，使「市區重建局」日後更容易引入私人發展商的資金進行重建，但現時無人能夠預測未來二十年的香港經濟前景。因此，本會認

為政府有責任在「市區重建局」出現財政困難，而又不能以貸款形式解決時進行注資，以確保「市區重建局」有充足的財政能力進行市區重建。

房屋局在市區重建的角色

本會對房屋局一直沒有直接參與市區重建感到錯愕。本會認為房屋局是有責任改善舊區居民的居住環境。市區重建涉及舊區居民的居住質素改善。房屋局不參與當中，令本會質疑政府是否決意改善舊區居民的生活質素。就此，本會認為房屋局必須參與市區重建策略之制定，並協助市區重建改善舊區居民的居住質素。

地區議會及人士在市區重建的角色

本會相信地區議會有責任及能力參與決策市區重建的角色。因此，本會認為「市區重建局」應設立常設的地區議會決策機制，讓地區議會能參與地區上的市區重建決策過程，從而使公眾在市區重建上有更大的參與。

另外，本會對「規劃地政局」在推出《市區重建局白紙條例草案》時所舉行的公眾諮詢論壇表示讚許。本會感到這類公眾諮詢能有效地加強政府與市民之間的溝通。因此，本會認為「市區重建局」亦應在公開有關重建的資料時舉行「公眾聆訊」[Public Hearing]，並應將這種做法立法成法定的安排。

社會影響評估[Social Impact Assessment/ SIA]

在《市區重建局白紙條例草案》進行諮詢時，有不少市民提及市區重建的過程中應加入「社會影響評估」，以了解當地居民需要及減低市區重建的居民的負面影響。本會了解到政府在進行規劃時，會按

法例要求進行環境及交通評估。因此，本會相信一個「以人為本」的市區重建，「社會影響評估」是必不可少的一環。政府及社會人士只要定出具體的指標，便可將「社會影響評估」加入成為市區重建的法定過程，從而將居民在重建時所受到的影響減到最低。

乙、本會對《市區重建局藍紙條例草案》所提出的建議

本會對《市區重建局藍紙條例草案》有以下的修改建議：

加強第 I 部

本會認為應加入條文，在董事會以外成立多個以重建區域及地區議會議員為本的常設法定機制，以讓地區議會有權參與直接影響該議會所屬地區的重建事宜。

加強第 4 條

本會認為應加入一定數目的立法會議員作為「市區重建局」的董事會成員。

加強第 5 條

本會認為應加入改善居民生活質素的原則。

加強第 V 部

本會認為應在此部加入條文，使「市區重建局」

(1) 有責任公開其業務綱領、業務計劃、發展項目及發展計劃；

- (2) 在公開有關資料時，須按法例進行「公眾聆訊」以公開諮詢公眾；
- (3) 讓地區議會按法定常設機制，參與直接影響該議會所屬地區的重建決策事宜；
- (4) 在規劃及重建的過程時，除須按法例進行交通及環境評估外，還須要進行社會影響評估；以及
- (5) 須負起保證受重建影響居民必會得到合理安置及賠償的責任。

加強第 12 條

本會認為應加強此條法例，使政府須在「市區重建局」出現財政困難，而又不能以貸款形式解決時進行注資。

丙、總結

本會期盼著未來的市區重建能夠真正讓市民有決策性的參與，並使市區重建成為真正改善居民居住環境、創造居民自己獨特的社區的途徑，使市民的生活質素、社區環境及社區經濟動力能被提升。這才是市區重建的三贏局面。

二零零零年三月一日