

香港社會服務聯會
「市區重建局」工作小組

香港社會服務聯會「市區重建局」工作小組就政府所提出的《市區重建局條例草案》諮詢文件有以下的回應及建議：

- 1 有關當局在《條例草案》中所談及的「市區重建」，實際上只是一些硬件結構性的改變和影響，而且亦難包括「市區復修」[Urban Rehabilitation]的概念。然而，在整體城市規劃過程中，所需要考慮的，其實還應包括社會民生、市民參與等方面，這是遠超於現在所謂「市區重建」所限。因此，我們建議應該使用「市區更新」[Urban Regeneration]，此一既考慮了社區、居民參與、社會、經濟、環境等要素的概念，來代替較狹隘的「市區重建」概念。
- 2 當局必須考慮到市區重建在社會民生層面上所產生的影響，並應針對這些影響以制定市區重建策略的目標。而這些影響包括：
 - 2.1 受影響居民權益的問題：更具體來說，就是居民安置和賠償的問題。未來市建局在收地的權力上將會比過往土地發展公司更大和更直接，這是否意味居民「討價還價」，表達自己要求及爭取權益的能力相對地減少了呢？當局又會如何處理受遷拆影響居民的要求，並根據什麼基準，來作出合理的賠償和安置呢？這是我們相當關注的。而且，需要重建的舊區，往往是弱勢社群的安身之所。這些群體，當中包括了獨居長者、低收入人士、傷殘人士等，就必定顯得更徬徨無助了。另外，就賠償而引起居民之間，特別是業主和租客的矛盾和衝突已是屢見不鮮！
 - 2.2 社區網絡：一個有一定歷史的社區系統，就必定有其本身的一個社區網絡。其實，一個非正式照顧〔如鄰舍互助〕系統，很多時候，其支援功能比正規服務系統來得更為有效與直接。舊區更新或許會改變社區系統的結構，因而舊有的社區網絡可能會出現變化，更甚者就會因此而解體。一個社區系統的支援網絡其實代表了居民的生活質素。市區重建和復修的過程當中，有必要考慮到如何在改善社區系統的結構之餘，亦能保持，甚至提昇原有的社區網絡。

2.3 社區特色：正如社區網絡一樣，一個社區會自然而然發展出其特色。這些「社區特色」包括區內一些歷史悠久和具象徵意義的建築物，如廟宇、會堂等，亦可能是一些能代表區內居民的生活文化及模式的建築結構，如舊式市集及小型街舖等。這種種實際上是社區文化的體現，要知道這種社區文化是經年累月，一點一滴的積累下來，更加是整個社區和居民們所擁有的無形財產。偶一不慎，市區重建可能會把這些寶貴文化清洗得蕩然無存。

2.4 建議：

2.4.1 其實評估的過程是另一種居民參與的途徑，而且是更加直接的。經過評估後所制定的政策和措施，除了更有認受性之外，居民的承擔亦會加強，並且會更投入和積極地參與「市區更新」的過程。因此，我們建議當局於條例草案中制定有關社會影響評估[**Social Impact Assessment**]的「技術性附件」[**Technical Memorandum**]，詳細列明該項評估的具體執行細節，並於訂定整體重建策略及每個重建計劃之前，根據附件所訂，對相關的重建區進行社會影響評估，探討重建對社區於社會民生層面上的影響，了解居民的需要，進一步根據這些資料和數據訂定重建計劃的目標。

2.4.2 在每個計劃／項目的地區內設立「跨專業支援中心」〔當中包括規劃師、測量師、社工、律師等〕。因為市區更新是一個多元化的課題，單靠某一個專業根本是難以應付當中千絲萬縷的問題，所以必須集合各個有關層面的工作人員，成立一個以地區為單位的常駐支援中心，統籌各方面資源，協助進行「市區更新」的工作。

3 另外，因為市區更新牽涉到市民本身的福祉與及他們的社區，所以，一如蕭炯柱局長在九九年度施政報告規劃環境地政施政方針序言中所提及，「每位以香港為家的人士」理應有權參與其中，表達他們的意見，監察市區更新的過程。

3.1 重建區內的規劃發展項目，市建局只將其資料刊登於憲報內，一般市民只可以以書面形式反對或透過立法會進行諮詢，但這些關乎市民大眾切身問題的建設，並不會交由城市規劃委員會審批及進行公聽。我們認為居民在過程中的參與十分不足，諮詢機制和措施有待改善。

3.2 建議：

- 3.2.1 政府應及早公佈市區重建策略內容及相關資料，並就該策略廣泛諮詢市民大眾，收集意見進行修訂，繼而就修訂進一步諮詢公眾。
 - 3.2.2 就個別重建計劃／項目舉行公聽會，詳細地公佈項目資料，邀請各界相關專業人士、受影響居民以及普羅大眾參與，表達意願，討論各項有關的事宜。按照公聽會中所收集的公眾意見和討論結果，修改和制定進一步的重建計劃。
 - 3.2.3 我們建議當局應促請每個重建區的區議會成立「市區更新計劃及項目諮詢委員會」。這個委員會除了由該區區議員擔任成員外，更需要包括居民代表、區內服務團體代表等；在市區更新的過程中，負責監察區內重建計劃的進程，收集和反映居民意見。
- 4 由土地發展公司過渡到市區重建局，土地收回程序相信會比以往更有效率，但就市區重建過程中所牽涉到的政府內部行政過程則好像未有什麼改變。針對過往土發的經驗，市建局可嘗試在市區更新的內部行政程序中發揮統籌者的角色，與其他相關政府部門，主要包括規劃署、地政署及屋宇署磋商合作細節，建立綜合審批程序，提高整體市區更新工作的效率。

由此看來，舊區更新不只是建築和規劃上的硬件性課題，更加會牽動到整個社會的民生和福利。假若「市區更新」是希望建構更美好居住環境，提高市民生活質素，落實特首在本年度施政報告中所強調的「可持續發展」，我們認為有關當局必須將社會層面上的影響納入考慮範圍之中，加強在重建計劃及過程中的「公民參與」，以及針對過往於市區重建中所得到的經驗，切實檢討及謀求改善策略。

一九九九年十一月二十三日