

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)570/08-09(09)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

發展事務委員會

2009年1月20日舉行的會議

關於《市區重建策略》的背景資料簡介

目的

政府當局將於2009年1月20日的事務委員會會議席上，向發展事務委員會簡介《市區重建策略》的全面檢討。本文件旨在提供有關現行的《市區重建策略》及其他與市區重建局(下稱"市建局")的工作相關的主要安排的背景資料，以及在發展事務委員會於近年所作相關討論期間，委員提出的關注事項及意見的概要。

於2001年成立市區重建局及頒布《市區重建策略》

2. 土地發展公司(下稱"土發公司")於1988年成立，是一個負責進行市區重建項目的法定機構。根據已經廢除的《土地發展公司條例》(第15章)第10條的規定，土發公司須按審慎的商業原則經營業務。雖然土發公司已成功完成多個重建項目，但在進行有關計劃時卻曾經遇上若干困難，包括 ——

- (a) 過往市區重建的理念，是重建工作長遠來說可以完全自負盈虧的方式進行。但由於缺乏有利可圖的重建項目，加上物業市道的狀況，我們或將不能繼續以這形式進行重建工作；
- (b) 由於土發公司往往須與業主進行冗長的商議，這不但延長了徵集土地的過程，亦增加了土發公司重建項目的財務負擔；及
- (c) 為著貫徹重建項目不會令任何人無家可歸的承諾，土發公司的市區重建步伐因本身的安置資源有限而受到限制。

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重建和復修工程，藉此更有效地重整和重新規劃較舊的市區，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。政府亦會制訂計劃，重修保養欠佳的樓宇，並保存在重建區內具歷史、文化及建築價值的建築物。此外，政府還會把使用率低的工業區納入市區重建計劃內，以便改變不協調的土地用途，使這些地區可以恢復蓬勃的經濟活動。

4. 政府於1999年10月22日以白紙條例草案形式，在憲報刊登《市區重建局條例草案》，以徵詢公眾意見。在2000年2月11日，內務委員會為研究白紙條例草案而成立的小組委員會向內務委員會提交其研究報告。

5. 《市區重建局條例草案》於2000年2月3日在憲報刊登，該條例草案的目的是——

- (a) 設立一個名為市建局的法定機構以取代土發公司，負責推行市區重建；
- (b) 訂定市建局的架構、宗旨及權力；及
- (c) 列出市建局擬實施的重建項目所涉及的規劃及收回土地程序。

該條例草案於2000年6月27日獲立法會通過。

6. 市建局於2001年5月1日成立。根據《市區重建局條例》(第563章)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，期間接獲超過100份意見書。政府當局經考慮所接獲的意見後，修訂市區重建策略擬稿，並於2001年11月頒布《市區重建策略》。根據《市區重建局條例》第21條的規定，市建局在擬備其提案計劃及項目實施計劃時，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**。

財政安排

7. 根據《市區重建局條例》的規定，市建局須以應有的謹慎和盡其應盡的努力處理其財政。政府在頒布《市區重建策略》時，

尚未就市建局的財政安排作最後定案。在2002年5月7日，行政長官會同行政會議指令 ——

- (a) 市建局獲得財政司司長批准的業務綱領及業務計劃內的新項目所涉及的市區重建地段，原則上可以象徵式地價批予市建局。財政司司長將確實考慮象徵式地價需要而作出決定；
- (b) 為應付市建局獲得批准的業務綱領及業務計劃內安置需要的用地，原則上可以象徵式地價提供。財政司司長將確實考慮象徵式地價需要而作出決定；及
- (c) 日後地政總署署長可行使行政長官授予的權力，在符合上文第(a)及(b)項的情況下，租賃或批出土地，以及修改有關批地文件。

8. 根據《市區重建局條例》的過渡性條文，市建局已接管土發公司所有資產與負債，包括正在進行的項目。當時的規劃地政及工程事務委員會於2002年5月31日的會議席上察悉，市建局在起步時的財政狀況欠穩健，並估計為推行10個正在進行的土發公司項目，在項目完成時的總虧損約達17億元。在上述背景下，政府當局建議在2002-2003至2006-2007的5個財政年度，分階段向市建局注資100億元。其後，政府當局的建議於2002年6月21日獲財務委員會批准。

收購及安置政策

9. 根據《市區重建策略》，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，但在向發展局局長提出申請前，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。市建局於2007年11月向發展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，現載述於**附錄II**。

委員在發展事務委員會近期所作討論期間提出的關注事項及意見

10. 市建局自2001年5月成立以來，推出了多項市區重建項目，而不同的問題／事項亦在推行過程中浮現出來。該等問題／事項與若干事宜有關，包括市建局就市區重建所採用的方法；市建局的補償政策；重新發展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的意見和因應互有衝突的需求進行調解的方法。鑒於公眾對市建局的工作(尤其是市建局

的重新發展項目的推行模式)日益關注，發展事務委員會在2007年4月至2008年6月期間曾舉行多次會議，與政府當局及市建局討論市建局的工作、市建局的收購及安置政策，以及《市區重建策略》檢討。委員在事務委員會所作討論期間提出的主要關注事項及意見，綜述於下文各段。

一般事宜

11. 委員指出，市民期望發展密度會較低、有更多休憩用地及保留有集體回憶的地方。為回應該等期望而採用新的全面做法進行市區重建，無可避免會增加費用，亦無可避免會影響從市建局重建項目取得的收入。市區重建需要有清晰的目標和價值，而整個社會亦須就有關事宜達致共識。

12. 個別委員就部分一般事宜提出進一步的意見，有關意見載列如下 ——

- (a) 市區重建可在不同模式下進行，部分地區進行高密度發展，其他地區則進行低密度發展；部分地區興建新樓，其他地區則保留舊樓。
- (b) 應避免某區在重建後充斥着相同的建築物。市建局應以在重建後鼓勵進行更多街頭活動為目標，令城市更加多元化和充滿活力，而不是興建單調的商場。
- (c) 要滿足有關各方互相矛盾的要求並不可能，政府當局在進行市區重建時須作出平衡。追求保育及低密度發展的理想，意味着供發展及作為個人居住空間的可用面積會相應減少。一如東京的情況，這是整個社會日後須面對和經歷的問題。

財政及收購安排

13. 市建局的財政安排及收購政策是委員的主要關注所在。部分委員批評市建局一直如私人發展商般行事，忽略了一個公共機構獲委以改善市區居民生活質素的任務。部分其他委員察悉，市區重建是一項複雜的工作，往往涉及利益衝突的情況。他們認為，一如《市區重建策略》所載，重要的是平衡社會各界的利益和需要，但同時不會犧牲個別社群的合法權利。

14. 部分個別委員曾提出下列意見 ——

- (a) 雖然市建局應達致收支平衡，但不應從轄下的重建項目中賺取不合理的盈利。

- (b) 政府當局是時候考慮市建局應否繼續採用財政自給的方式，並制訂新的改革措施，以便日後協助市建局進行工作。
- (c) 從經濟角度看市區重建可能會有問題，但如沒有足夠財政資源，便沒有可能進行任何市區重建工作。
- (d) 市區重建的着眼點應在於持份者而非發展商。持份者應可參與市區重建，並分享當中成果。
- (e) 市建局不會在完成規劃工作前支付補償金額的現行安排需作出根本性的檢討。
- (f) 受影響各方應有所選擇，例如樓換樓和鋪換鋪的補償方式，以及與業主合作進行重建等，以便想留下的人可以留下，而想接受補償的人則可以遷出。
- (g) 政府當局應考慮向市建局提供更多財政支援，或在土地使用事宜方面賦予市建局更大彈性。
- (h) 按樓齡7年的假設單位的價值計算補償額，該筆補償額在絕大部分情況下不足以購買同區的相若單位。
- (i) 現時根據樓齡7年的相若假設單位的價值提出收購的補償安排，已可達致適當的平衡，故有關政策應該依然可行。

15. 關於"樓換樓"及"鋪換鋪"的補償建議，市建局表示已詳加研究。鑒於當中涉及實際問題，例如受影響各方所屬意的重置單位的地點和布局，以及預留足夠數目的單位予尚未受影響的居民所涉及的困難，大部分受影響人士認為提供現金補償是最靈活的方案，可讓受影響各方自行選擇購買某個單位。舉例而言，先前利東街的居民有72%已遷往同區其他單位。此外，市建局的人員及社區服務隊的社工會在物色適合的單位方面，向受影響各方提供協助。

與受影響業主合作進行重建

16. 據市建局表示，與業主合作進行重建是否可行，視乎進行有關項目的時間、有關地區的整體規劃和受影響業主是否有興趣而定。由於合作重建是一項高風險的長期投資，並非所有受影響業主會對這項安排感興趣。合作重建的安排過往曾在前土發公司一個位於河內道的項目中推行，該項目的一名大業主以市值收購了眾多土地權益，佔總土地權益超過70%。就衙前圍村項目而言，

市建局已邀請小業主表明他們會否有興趣參與合作重建，但大部分小業主表示沒有興趣。鑒於一名大業主發展商已取得約70%的土地權益，與該名發展商進行合作重建將會是一項切實可行的安排。

17. 部分委員認為，市建局應可就其他重建項目採取同一做法，綜合那些希望參與合作重建的業主所擁有的分散土地權益。業主參與重建項目至為重要，而採用以人為本的方針是指為受影響各方提供一個選擇。若只有大業主可參與合作重建，未免有欠公允。市建局應就此方面訂立具透明度的準則，例如在有興趣參與合作重建方案的業主所擁有的土地權益總百分比達到某水平時，向受影響業主提供合作重建的方案。

18. 市建局回應表示，市建局的現金補償非常慷慨及具靈活性，而不少受影響業主均屬意獲得現金補償，務求盡快改善他們的住環境。當局在2007年11月推行改善措施，邀請受影響業主表達認購重建住宅單位的意向，有關安排是為那些希望在原來居住的地區購買單位的受影響業主而設。

19. 部分委員提述位於大坑道的麗星樓私人重建項目，認為該項目相當成功，不但有利可圖，而且是在發展商與受影響業主磋商後推行。因此，委員認為市建局應進一步考慮為受影響業主提供合作重建的方案

20. 市建局解釋，麗星樓重建項目所在土地的地積比率在進行重建之前並未用盡，以致可透過提高地積比率令該重建項目有利可圖。該項目亦用了一段很長的時間完成。市建局重建項目的情況則不同，有部分土地的地積比率已經用盡，而各個優先項目(亦即前土發公司所公布的25個項目)亦急須推行。私人發展商可根據市場情況推出重建項目，但市建局必須按照預先訂立的時間表行事。

保存地方特色及社區網絡

21. 雖然市建局已在其項目中進行若干保育工作，但委員普遍認為這些保育工作並不足夠，應進一步加強。個別委員曾就這方面提出下列意見 ——

- (a) 市區重建應提供空間，讓傳統行業繼續生存。舊區的特色應該保留，而當局應致力把舊區與新區融合起來。
- (b) 借鑒新加坡的經驗，當局可考慮邀請舊店東主在重建區營業。

- (c) 單是保護建築物並不足夠，如何善用受保護建築物同樣重要。
- (d) 《市區重建策略》檢討應處理關乎舊區與重建區的連繫的事宜。
- (e) 保育是政府當局的首要責任，但與市區重建互相交織。然而，鑒於社會對保育的要求越來越強烈，若政府當局沒有直接或間接地向市建局提供充分資源，市建局未必可進行市區重建工作。
- (f) 市建局進行市區重建的方法並非以人為本，而且沒有顧及受影響地區的社會生態和網絡。

市建局財政資料的透明度

22. 部分委員認為，市建局應是一個透明度高的公共機構，為社會利益而運作，而不是按商業價值和原則運作。因此，市建局應向議員及廣大市民提供每個重建項目的清晰和最新財政狀況資料。

23. 政府當局回應表示，由於市建局的運作涉及關乎其與私人發展商和受影響各方的商業往來的高度敏感資料，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日的事務委員會會議所提交的立法會CB(1)1951/07-08(04)號文件載述的資料相若。

《市區重建策略》檢討及在檢討期間推行正在進行的重建項目

24. 據政府當局表示，在2008年7月展開的《市區重建策略》檢討工作，是一項沒有預設議程或結論的公開工作。當局希望檢討應旨在為市建局制訂新策略推行市區更新工作，而非用以評核該局過去7年的表現。

25. 部分委員認為，政府當局應已充分收集社會的意見，問題是政府當局可否覓得最佳的未來路向。政府當局雖然應採取開放態度，但亦應擔當領導角色，並就檢討提出方向。亦有意見認為，只要認真回顧香港過去20年就市區重建做了甚麼便已足夠，無須嘗試參考外地的經驗。

26. 委員察悉，雖然《市區重建策略》檢討須約兩年時間完成，但市建局會繼續按照現行政策推行正在進行的項目。部分委員關注到，在兩年的檢討期內，市區重建的步伐會被拖慢。他們

認為現有的重建項目已延誤多時，應在切實可行的情況下盡快進行。另一方面，部分其他委員認為，中環H19及旺角洗衣街等具爭議性的項目則應暫停，以待進一步檢討。在檢討期間，市建局不應拆卸具歷史價值的建築物。

27. 一名委員建議，政府當局應在若干重建項目試行"樓換樓"和"鋪換鋪"的補償方式，以及與業主合作進行重建，以測試該等建議的成效。另一名議員則認為，現時並非適當時候試行該等擬議新方式。

28. 政府當局表示，在檢討期間，市建局將專注於爭議較少的項目，例如與保育及修復有關的項目。為受影響各方及社會的最佳利益着想，市建局越早按照現有計劃及時間表完成已展開的項目越好，因為推行該等項目的過程已經歷很多困難。暫停已展開的項目，對正待改善居住環境的居民和租戶不會有利。

29. 相關文件一覽表載於**附錄III**。

立法會秘書處
議會事務部 1
2009年1月19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，包括小商舖及街頭攤檔等；
- (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。

市區重建社區服務隊 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，該區應儘可能先設立一隊服務隊。

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) 為商舖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，自用商舖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。至於商舖租戶，他們可得的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，是以店舖的經營年期為準，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舖經營者，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。

* * * * *

市區重建局的工作

相關事件及文件一覽表

日期	委員會／事件	參考資料
1999年10月21日	政府當局公布其計劃，表示將會建立新的體制架構，以取代土地發展公司負責處理市區老化的問題，並以白紙條例草案方式公布《市區重建局條例草案》，向公眾徵詢意見。	<p>政府當局的新聞公報 http://www.info.gov.hk/gia/general/199910/21/1021161.htm</p> <p>立法會參考資料摘要 http://www.legco.gov.hk/yr99-00/chinese/hc/sub_com/hs01/papers/lcb_c.pdf</p>
2000年2月11日	為審議市區重建局(下稱"市建局")白紙條例草案而成立的小組委員會向內務委員會匯報其商議工作。	<p>小組委員會的報告(立法會CB(1)939/99-00號文件) http://www.legco.gov.hk/yr99-00/chinese/hc/papers/c1-939c.pdf</p> <p>內務委員會的會議紀要(立法會CB(2)1085/99-00號文件) http://www.legco.gov.hk/yr99-00/chinese/hc/minutes/hc110200.pdf</p>
2000年2月3日	以藍紙條例草案方式公布的《市區重建局條例草案》(下稱"《市建局條例草案》")刊登憲報。	<p>立法會參考資料摘要 http://www.legco.gov.hk/yr99-00/chinese/bc/bc09/general/89_brf.pdf</p>

日期	委員會／事件	參考資料
2000年6月23日	為審議《市建局條例草案》而成立的法案委員會向內務委員會作匯報。	法案委員會報告(立法會CB(1)1924/99-00號文件) http://www.legco.gov.hk/yr99-00/chinese/bc/bc09/reports/cb1-1924.pdf
2000年6月26日及27日	《市建局條例草案》獲立法會通過。	立法會會議過程正式紀錄 http://www.legco.gov.hk/yr99-00/chinese/counmtg/hansard/000626fc.pdf http://www.legco.gov.hk/yr99-00/chinese/counmtg/hansard/000627fc.pdf
2000年11月6日	規劃地政及工程事務委員會就成立市建局的進度進行討論。	討論文件 http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/plw/papers/a115c03.pdf 關於"土地發展公司收購物業與政府收回土地"的跟進文件 http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/plw/papers/a288c.pdf 會議紀要(立法會CB(1)352/00-01號文件) http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/plw/minutes/pl061100.pdf
2001年2月27日及3月1日及2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)630/00-01(01)及(02)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/plw/papers/a630c01.pdf http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/plw/papers/a630c02.pdf

日期	委員會／事件	參考資料
		<p>政府當局對部分委員及團體代表所表達的意見的回應 http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/plw/papers/a788c.pdf</p> <p>會議紀要(立法會CB(1)2063、2045及2047/00-01號文件) http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/plw/minutes/pl270201.pdf http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/plw/minutes/pl1010301.pdf http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/plw/minutes/pl1020301.pdf</p>
2001年3月10日	財務委員會批准有關修訂發放予受收地影響的物業業主和佔用人的自置居所津貼、補助津貼及特惠津貼的建議。	<p>討論文件 http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/fc/fc/papers/f00-83c.pdf</p> <p>會議紀要(立法會FC135/00-01號文件) http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/fc/fc/minutes/fc300301.pdf</p>
2001年7月9日	規劃地政及工程事務委員會就市建局的工程規劃、估計開支及薪酬檢討進行討論。	<p>討論文件(立法會CB(1)1659/00-01(03)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/plw/papers/a1659c03.pdf</p> <p>會議紀要(立法會CB(1)2077/00-01號文件) http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/plw/minutes/pl1090701.pdf</p>

日期	委員會／事件	參考資料
2001年10月3日	<p>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>	<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/pl1011003.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	<p>政府當局公布其《市區重建策略》。</p>	<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1月22日及2月8日	<p>規劃地政及工程事務委員會就市建局的工作計劃進行討論。</p>	<p>討論文件(立法會CB(1)825/01-02(01)號及1011/01-02(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr01-02/chinese/panels/plw/papers/plw0122cb1-825-1c.pdf http://www.legco.gov.hk/yr01-02/chinese/panels/plw/papers/plw0208cb1-1011-1c.pdf</p> <p>立法會秘書處擬備的關於"政府當局就市區重建作出的承諾"的文件 http://www.legco.gov.hk/yr01-02/chinese/panels/plw/papers/plw0122cb1-843-1c.pdf</p>

日期	委員會／事件	參考資料
		<p>會議紀要(立法會CB(1)1962號及1442/01-02號文件) http://www.legco.gov.hk/yr01-02/chinese/panels/plw/minutes/pl020122.pdf http://www.legco.gov.hk/yr01-02/chinese/panels/plw/minutes/pl020208.pdf</p>
2002年1月25日	<p>規劃地政及工程事務委員會向內務委員會提交一份報告，反映議員對土地發展公司25個未完成項目延遲實施所表達的關注。</p>	<p>向內務委員會提交的文件(立法會CB(1)900/01-02號文件) http://www.legco.gov.hk/yr01-02/chinese/hc/papers/hc0125cb1-900c.pdf</p> <p>內務委員會的會議紀要(立法會CB(2)1014/01-02號文件) http://www.legco.gov.hk/yr01-02/chinese/hc/minutes/hc020125.pdf</p>
2002年5月31日	<p>規劃地政及工程事務委員會就當局對市建局的財政支援以及政府當局向市建局注資100億元的建議進行討論。</p>	<p>立法會參考資料摘要 http://www.legco.gov.hk/yr01-02/chinese/panels/plw/papers/plb(cr)51_66(2002)viii(chi).pdf</p> <p>討論文件 http://www.legco.gov.hk/yr01-02/chinese/panels/plw/papers/plw0531cb1-1828-1c.pdf</p> <p>會議紀要(立法會CB(1)538/02-03號文件) http://www.legco.gov.hk/yr01-02/chinese/panels/plw/minutes/pl020531.pdf</p> <p>政府當局於會議後所提供的關於市建局3個"前期項目"收購物業事宜的補充資料(立法會CB(1)2026/01-02號文件) http://www.legco.gov.hk/yr01-02/chinese/panels/plw/papers/plw0531cb1-2026-c.pdf</p>

日期	委員會／事件	參考資料
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100億元的新承擔額，用以注資市建局。	財務建議 http://www.legco.gov.hk/yr01-02/chinese/fc/fc/papers/f02-24c.pdf 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
2003年5月2日	規劃地政及工程事務委員會就市建局在2002-2003年度的工作以及該局未來的工作計劃進行討論。	討論文件(立法會CB(1)1485/02-03(04)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/plw/papers/plw0502cb1-1485-4c.pdf 會議紀要(立法會CB(1)1832/02-03號文件) http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/plw/minutes/pl030502.pdf
2004年6月29日	規劃地政及工程事務委員會就市建局自2003年4月以來的工作進展以及該局2004-2005年度的業務計劃進行討論。	討論文件(立法會CB(1)2221/03-04(05)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/plw/papers/plw0629cb1-2221-5c.pdf 會議紀要(立法會CB(1)2487/03-04號文件) http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/plw/minutes/pl040629.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)) 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

日期	委員會／事件	參考資料
		<p>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</p> <p>關於"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</p>
2005年7月	關於市建局自2004年4月以來的工作及其2005-2006年度業務計劃的資料文件送交規劃地政及工程事務委員會的委員參閱。	<p>資料文件(立法會CB(1)2019/04-05(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/plw/papers/plwcb1-2019-1c.pdf</p>
2006年7月	關於市建局自2005年4月以來的工作及其2006-2007年度業務計劃的資料文件送交規劃地政及工程事務委員會的委員參閱。	<p>資料文件(立法會CB(1)2013/05-06(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/plw/papers/plwcb1-2013-1c.pdf</p>
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。	<p>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</p>

日期	委員會／事件	參考資料
2006年7月5日	議員就"具特色的購物街和露天市集"提出一項書面質詢。	立法會會議過程正式紀錄(第54至55頁) http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/counmtg/hansard/cm0705-translate-c.pdf
2007年1月17日	兩項分別關於"古蹟保護政策"及"保留並支持具本土特色商業區和市集的發展"的議案在立法會獲得通過。	立法會會議過程正式紀錄(第97至158頁) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/counmtg/floor/cm0117-confirm-ec.pdf 議案的進度報告(立法會CB(3)448/06-07號文件) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/plw/papers/plwcb3-448-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(頁32至39) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/counmtg/hansard/cm0207-translate-c.pdf
2007年3月7日	議員就"露天市集"提出一項口頭質詢。	立法會會議過程正式紀錄(頁26至32) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/counmtg/hansard/cm0307-translate-c.pdf
2007年4月23日	規劃地政及工程事務委員會與政府當局討論市建局的工作。	資料文件(立法會CB(1)1184/06-07(07)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/plw/papers/plw0327cb1-1184-7-c.pdf 會議紀要(立法會CB(1)1934/06-07號文件) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/plw/minutes/pl070423.pdf

日期	委員會／事件	參考資料
2007年6月26日	規劃地政及工程事務委員會與政府當局討論市建局的工作。	<p>討論文件(立法會CB(1)1940/06-07(03)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/plw/papers/plw0626cb1-1940-3-c.pdf</p> <p>會議紀要(立法會CB(1)2304/06-07號文件) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/plw/minutes/pl070626.pdf</p>
2007年9月24日	規劃地政及工程事務委員會與政府當局進一步討論市建局的工作。	<p>資料文件(立法會CB(1)2371/06-07(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/plw/papers/plw0924cb1-2371-1-c.pdf</p> <p>會議紀要(立法會CB(1)284/07-08號文件) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/plw/minutes/pl070924.pdf</p>
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》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>

日期	委員會／事件	參考資料
		<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>