

香港社會服務聯會  
交立法會發展事務委員會會議  
討論《市區重建策略》  
(2010年11月20日)

社聯一直關注市區重建策略的檢討工作。政府當局於2010年10月公佈《市區重建策略》(擬稿)(下稱《市區重建策略》)後，社聯搜集業界的意見，提出下列五點關注和建議：

1. 社區服務隊

諮詢期間，受重建項目影響的居民及社工業界對服務隊的獨立性、專業自主、提供服務的時間和模式均表示疑慮。《市區重建策略》只有提出社區服務隊(下稱：服務隊)由信託基金直接資助，服務隊直接向信託基金匯報。然而，《市區重建策略》並未詳細提及服務隊的定位、工作範疇、服務規格，資源及編制。因此，社聯有下列關注和建議：

- 1.1 以《社會工作者工作守則》為專業自主的基礎。在不悖離《社會工作者註冊條例》及《社會工作者工作守則》的條文下，建議在《市區重建策略》及服務隊的合約列明服務隊與居民、市建局及各持份者的關係，並訂明服務隊的獨立性原則，藉此確保服務隊以居民和商戶為服務對象，按他們的權益為首要考慮，就此釋除公眾疑慮。
- 1.2 以《社會工作者工作守則》為專業工作手法的基準。社工專業運用多元的介入手法，包括個案工作、社區網絡、社區互助及社區教育等等，全方位介入社區事務，協助居民及受影響人士達至「助人自助」的成果。因此，將來的服務隊合約應訂明社工應該運用多元的介入手法提供服務。建議於《市區重建策略》及服務隊合約中應列明以上工作手法及範疇。
- 1.3 公眾和業界都要求設立服務隊的時間應先於方公佈重建方案。此外，市區更新的辦法要同時考慮樓宇復修，社區保育和活化。因此，建議落實新的《市區重建策略》之時，政府應隨即於香港島、九龍東、九龍西、新界西先開設四隊常設的市區更新社區服務隊，對應4R模式—「重建、復修、保育和活化」，提供多元化的市區更新社區支援服務，服務包括個案工作、社區組織、社區教育及社區需要評估等等一般性服務，其目標是協助居民面對樓宇復修、業主法團的成立和運作、以及社區保育和活化等事務。推出新的重建項目時，再重新擴充資源，為受重建影響的居民提供專門的服務。另外，當局需要增加人手，設定服務人手比例，建立穩定和富經驗的服務團隊。

作為「以人為先」的《市區重建策略》，政府有必要詳細說明上述的安排是否能否全面回應市區更新引伸的社會問題及需要，並合乎「以人為先」的原則。

## 2. 「市區更新信託基金」

社聯認同改變原來由市建局直接資助社區服務隊的模式，並擴大範圍至資助非政府機構及其他持份者的文物保育和地區活化項目。由於「市區更新信託基金」(下稱「基金」)掌握大量資源，社區服務隊需要向基金委員會匯報工作，但《市區重建策略》裏對基金的組成和運作未有詳細說明，因此，社聯有以下關注和建議：

- 2.1 社聯十分關注基金委員會的組成方法、任命機制、中立性及與不同持份者之間的利益關係。為免利益衝突和保障基金的中立性，建議基金委員應來自舊區居民、地區非政府組織、專業團體、相關政府部門等等。市建局不應擔任基金委員。建議設立基金委員利益申報機制，提高透明度和公信力。此外，當局應該訂明對基金的監察機制及基金資項目的成效評估細則。
- 2.2 基金運作需要有高透明度，主動發放基金運作信息，與市民保持緊密的聯系，並諮詢市民對基金運作的意見。
- 2.3 為保障基金的延續性，當局需列明市建局向基金注資的模式及責任。

## 3. 「市區更新地區諮詢平台」

現時市建局的執行市區重建項目時，其為人詬病的是缺乏地區居民諮詢和參與；《市區更新策略》建議的市區更新地區諮詢平台(下稱：諮詢平台)無疑拓闊了市民參與地區規劃和居民參與重建的空間。不過，《市區重建策略》內沒有清楚說明諮詢平台的組成機制、職權範圍、運作細節。社聯對此有下列建議：

- 3.1 為達致「加強地區層面市區更新的規劃」的目標；諮詢平台應早於規劃階段同告成立，以吸納各界人士對市區重建及更新的意見。並鼓勵公眾及早參與相關的規劃工作，此舉有助確保更新及重建後的社區設施、空間及用途等更能滿足社區整體的需要。
- 3.2 就諮詢平台的組成，我們強烈要求加入居民組織及社區服務隊的代表，以確保基層及前綫社工的參與。另外，為增加諮詢平台的公信力，政府在委任前應接受公開提名，容許各界別，包括非政府機構及居民組織提名委員人選。
- 3.3 社福界十分重視「諮詢平台」的組成、權責及運動等事宜，公眾對「諮詢平台」亦寄予厚望，我們要求當局就「諮詢平台」的組成、提名機制、功能及運作方式等事宜盡快提出方案，並進行公眾諮詢。
- 3.4 諮詢平台需要保障公眾的知情權，其運作具備高透明度。因此，「諮詢平台」必須向公眾公佈的諮詢結果；並定期向發展局局長提交諮詢報告。

#### 4. 對重建後的土地規劃

市區重建項目是市區土地供應的主要來源。《市區重建策略》只重覆了《市區重建局條例》的法定規劃程序。工作小組認為要按「以人為先」的原則，建議政府當局考慮要求所有重建項目撥出指定比例的面積，供社區設施或福利用途，滿足人口增長帶來的新增需要，並定明申請該等社區設施的程序和批核準則。

此外，第 29 段簡單提及公眾可根據《市區重建局條例》或《城市規劃條例》提出反對。不過，並未有說明公眾或諮詢平台能否參與重建事務中的土地規劃工作。政府當局有必要說明諮詢平台參與地區規劃的權限。

#### 5. 樓宇復修、社區保育及活化等措施的協調

社聯認同《市區重建策略》正視樓宇復修的重要性。加強樓宇復修的工作，延續社區的生命，無疑減輕由重建對社區網絡的破壞。然而，樓宇失修和老化樓宇快速增加，強制驗樓政策亦實施在即，無論是否自願進行復修，越來越多的業主需要承擔日漸沉重的壓力。社聯對此提出下列建議：

- 5.1 現時涉及樓宇復修和支援業主的機構和部門繁多，儘管權責有別，但往往出現工作重疊，容易混淆。我們建議局方訂定一《跨專業處理樓宇復修事宜指引》，清楚界定各專業的角色、職能和指定程序，讓公私營的團體在處理複雜的樓宇復修事宜時能更有條理，加強彼此協調和效率，促進業主參與樓宇復修的動機。
- 5.2 執行樓宇復修事務時，往往涉及個人、家庭或居民之間的糾紛和問題，建議在進行更新目裏，把由更新事務引起的個人、家庭和鄰里之間的問題納入服務隊的工作範疇，由社工協調各專業與居民的關係，提供全面的關顧，以跨專業協作的方式推動居民參與樓宇更新工作。
- 5.3 當局不應只把協助業主成立法團視作解決樓宇失修問題的唯一方法，當局應同時制訂協助未有法團的大廈業主和居民的具體方案，也要正視協助法團長期作的重要性，並給予充份的協助。