

聖公會基愛社會服務中心

市區重建青年關注社

〈市區重建局條例草案〉諮詢文件意見書

1. 背景：

- 1.1 政府意識到以往的市區重建步伐太過緩慢，很多重建項目均不能開展，特首遂於一九九九年施政報告中，宣佈在二零零零年成立市區重建局（市建局），來代替現時的土地發展公司，進行市區重建，加快重建步伐。規劃環境地政局在同年十月推出〈市區重建局條例草案〉諮詢文件，諮詢期至十二月三十一日止。
- 1.2 政府計劃市建局於未來二十年內在全港九個區推行二百個重建計劃。深水埗私人樓宇區舊樓林立，其中不少殘破不堪。土地發展公司在深水埗區已宣佈的重建計劃有七個，包括：包括：保安道／順寧道，青山道／昌華街，順寧道，青山道／元洲街，元洲街／福榮街，保安道／懷惠道／福榮街／福華街。
- 1.3 聖公會基愛社會服務中心位於深水埗，曾接觸不少居住於舊區的家庭及青年人。中心推行這個『市區重建青年關社計劃』，旨在提高青年人對社區的歸屬感，及對時事和社會的關注。『市區重建青年關社計劃』裏透過一群熱心的青年人與社工一起搜集資料，出席研討會，從而增加他們對〈市區重建局條例草案〉的認識，而在十二月廿九日晚上更在長沙灣社區中心舉行居民會，邀請規劃環境地政局助理局長何盛田先生，城市規劃及環境管理研究中心教授伍美玲博士，資深社工黃國基先生出席，與深水埗舊區居民一起研討上述條例草案及市區重建的問題。
- 1.4 除了上述的居民會外，『市區重建青年關社計劃』亦分別在十二月廿一及廿三日在青山道／興華街交界花槽及保安道市政大廈門口進行街頭展覽及意見調查。是次調查之細節及所得結果詳列於第2段：

2. 『深水埗舊區居民對市區重建的意見』調查

調查目的：為搜集深水埗舊區居民對市區重建的意見，並於〈市區重建局條例草案〉諮詢期完結前向規劃環境地政局反映，以便政府在成立市建局及規劃深水埗區重建計劃時作參考。

調查方法：十二月二十一日及二十三日，分別在青山道／興華街交界花槽及保安道市政大廈門口，進行街頭展覽及諮詢站，並以「街頭訪問」形式進行問卷調查，成功訪問了一百四十四位居住於深水埗區私人樓宇的居民。

調查結果及分析：是次訪問共收回一百四十四份有效問卷，結果分析如下：

問題 1 · 你知不知道政府將成立「市區重建局」以代替現時「土地發展公司」來進行市區重建？

	人數(N=144)	百分率
知道	95	66%
不知道	49	34%

問題 2 · 你知不知道政府剛推出〈市區重建局條例草案諮詢文件〉，並為未來的市區重建及市區重建局進行諮詢？

	人數(N=144)	百分率
知道	45	31%
不知道	99	69%

在回答首兩條問題時，雖然有 66%的被訪者知道政府即將成立「市區重建局」以代替現時「土地發展公司」來進行市區重建；可是只有 31%的被訪者知道政府推出〈市區重建局條例草案諮詢文件〉，並為未來的市區重建及市區重建局進行諮詢。反映大部份舊區居民到臨近諮詢期屆滿時，仍然不察覺港府的舊市區重建工作對他們日後生活的影響；對〈市區重建局條例草案諮詢文件〉—這份規劃了本港日後市區重建工作的藍圖，一無所知。

問題 3 · 「市區重建局」將代替現時「土地發展公司」來進行市區重建。你是否期望有渠道向政府反映你對市區重建的意見？

	人數(N=144)	百份率
有期望	121	84%
沒有期望	8	6%
不知道／很難說	15	10%

問題 4 · 你是否希望有地區組織或福利機構，能舉辦一些活動來協助居民面對重建問題？

	人數(N=144)	百份率
希望	135	94%
不希望	9	6%

問題 5 · 你最希望地區組織或福利機構（例如社工隊），能舉行下列哪些活動來協助居民面對重建問題？

	人數 (N=135)	百份率
開設資源中心及報告板，讓居民查詢重建資料。	66	48%
舉辦講座，邀請專業人士、社區人士及政府官員向居民講解重建問題。	70	52%
組織居民開心及解決重建的問題。	72	53%
協助居民向政府反映對市區重建的問題。	90	67%
其他活動	7	5%

由被訪者對問題 3 至 5 的回應顯示，絕大部份(84%)的居民都期望可以有途徑向「市區重建局」反映意見，而有九成多的居民更希望有地區組織或福利機構協助他們面對市區重建問題。

問題 6 · 請問你現時居住的地方是租的、還是買的呢？

	人數	百份率
租用	66	46%
自置	77	54%

是次接受訪問的居民，業主或租客各佔約一半。有關租客的部份：

問題 7a(i) 你希望得到的安排是

	人數(N=66)	百份率
安置公屋	53	80%
賠償	11	16%
其他	2	3%
沒有回答	1	1%

問題 7a(ii) (因著希望安置公屋的追問) 你希望獲得的安置地區是

	人數(N=53)	百份率
深水埗區	39	74%
九龍市區	7	13%
香港島區	1	2%
擴展市區	2	4%
新界	0	0%
離島	0	0%
沒有回答	4	8%

問題 7a(iii) (因著希望賠償或其他的追問) 你最希望獲得的賠償安排是：

	人數(N=11)	百份率
政府提供租金津貼	0	0%
政府提供貸款津貼	1	9%
政府提供津貼買樓	2	18%
政府提供純金錢賠償	7	64%
其他	1	9%

問題 7a(iv) 你是否有信心政府有合理的安置或賠償？

	人數(N=66)	百份率
有	31	47%
沒有	31	47%
沒有回答	4	6%

問題 7a(v) 你是否合乎入住公屋資格？

	人數(N=66)	百份率
是	56	85%
否	9	14%
無意見／不願透露	1	1%

根據被訪租客對問題 7a(i)至 7a(iii)的回應，反映出他們有很強烈的意願希望可在重建後入住公屋(80%)，而希望入住公屋的被訪租客中，又有七成多期望可以安置於深水埗區的公屋單位。而其中，八成半的被訪租客表示自己具備合乎入住公屋的資格。故此，可以假定日後深水埗區進行重建的時候，受影響的租客對區內公屋有很大的需求。但當問及是否有信心政府有合理的安置或賠償時，只有 47%的被訪者具備信心，這反映出政府在日後處理受影響居民的重建及賠償時，需要理解居民的需要和訴求，從而提供更合理的安排，以提高市民對政府的安置或賠償的信心。

有關業主部份

問題 7b (i) 你最希望因重建政府對你的安排是：

	人數(N=77)	百份率
樓換樓	54	70%
金錢賠償	18	23%
沒有回答	5	7%

那些希望「樓換樓」的業主，接答問題 7b(ii)，其中有 54%表示最希望獲得在原區內賠償一個同樣面積的單位。

	人數(N=54)	百份率
政府在原區內賠償一個同樣面積的單位	29	54%
政府在重建樓宇後給回居住單位	20	37%
其他	4	7%
沒有回答	1	2%

以上的調查結果，反映出無論被訪者是租客抑或是業主，假若政府一旦需要重建他們的居所，他們都希望可以繼續於區內居住。而被訪的業主中，七成是希望可以獲得區內樓換樓的安排，這個訴求明顯地與現時「土地發展公司」以現金賠償為主的方法有很大的不同。

問題 8 · 若你所住的地方宣佈重建，你最擔心下列那些問題？（選出最多三項）

	人數	百分率
1. 重建時所遇到的法律問題	19	13%
2. 重建時所遇到的安置問題	104	72%
3. 重建時所遇到的賠償問題	59	41%
4. 因重建搬遷所遇到的金錢問題	32	22%
5. 因重建而引起的就業／生計問題	11	8%
6. 因重建而引起的就學問題	15	10%
7. 因重建而引起的醫療問題	5	3%
8. 重建搬遷後引起的交通不方便	20	14%
9. 因重建而離開親朋及街坊鄰里	13	9%
10. 不捨得居住的地方／區域	9	6%
11. 擔心適應不到搬遷後的新環境	14	10%
12. 在未遷出時的樓宇維修問題	25	17%
13. 其他問題，請註明；	10	7%

被訪者對問題 8 的回應，與上述問題 7a(i)及 7b(ii)的結果十分一致、事實上有 72%的被訪者都表示最擔心重建時所遇到的安置問題，因此當局在重建之時，極需要有完善安置政策以排解居民的憂慮。

問題 9 · 你是否希望本區重建？

	人數(N=144)	百分率
是→改善居住環境	100	70%
是→入住公屋	6	4%
是→擔心現況	12	8%
是→其他	11	8%
否→適應問題	1	1%
否→其他	10	7%
沒有回答	4	2%

雖然被訪者一直對舊區重建的安置問題表示憂慮，但同時有 70%的被訪者希望通過本區重建改善現時的居住環境和繼續於本區居住，反映出舊區居民同樣認同港府舊區重建的理念，只是他們希望港府在重建自己居住區域的同時，能夠妥為安置他們，以減低舊區重建對他們生活和生計的影響。

問題 10 · 政府在某區進行重建前，是否需要在社區內進行過調查，以了解受影響居民的需要和意願？

	人數(N=144)	百份率
需要	131	91%
不需要	6	4%
無意見	7	5%

被訪的居民強烈希望在進行重建前，政府能夠進行調查以了解居民的需要及意願。事實在一九九九年十二月二十九日的一次以〈市區重建局條例草案諮詢文件〉為題的深水埗居民大會上，學者和居民都曾提出在進行重建之前，政府有必要進行社區影響評(Social Impact Assessment)，俾使重建的過程更加暢順。

個人資料

問題 11 · 閣下的年齡是：

	人數(N=144)	百份率
18-29	5	3%
30-39	28	19%
40-49	29	20%
50-59	22	15%
60-69	37	26%
70-79	18	13%
80 以上	4	3%
沒有回答	1	1%

問題 12 · 閣下家庭的平均月入是：

	人數(N=144)	百份率
\$0-\$4,999	31	21%
\$5,000-\$9,999	37	26%
\$10,000-\$14,999	37	26%
\$15,000-\$19,999	11	8%
\$20,000 以上	17	11%
沒有回答	11	8%

根據上表顯示，有 42% 被訪者的年齡是 60 歲或以上，而 50 歲或以上者更達 57%。其實這個被訪者的年齡分佈正反映了深水埗的社區特色，正是一個人口老化的區域；亦因此可以預期在日後開展深水埗的重建工作時，將要面對大批年老居民的安置要求。至於是次被訪的人士，絕大多的家庭平均收入均低於\$15,000，近五成多被訪者家庭收入更是低於\$10,000 的基層市民。

3. 總結及建議：

3.1 政府應就〈市區重建局條例草案〉及市區重建計劃的規劃加強對市民的諮詢工作。

- 是項接受調查的一百四十四位被訪者中，接近七成的被訪者不知道政府剛推出〈市區重建局條例草案諮詢文件〉，遑論回應政府諮詢，就條例草案發表意見；可是超過八成被訪者期望有渠道就「市建局」代替現時「土地發展公司」來進行市區重建表達意見，亦有六成多被訪者希望有地區組織或福利機構協助居民向政府反映對市區重建的意見。簡言之，政府的諮詢工作仍可更進一步，令深水埗舊區居民可以對市區重建的問題表達意見。
- 考慮到舊區居民的特性—例如長者居多—我們建議政府延長〈市區重建局條例草案〉的諮詢期，與及改善目前的諮詢方法，以更深入淺出的方法介紹市建局，輔助居民認識條例草案；並在即將推行重建計劃的九個區舉辦公聽會並加強宣傳。日後進行各區重建計劃規劃時，更需加強對市民的諮詢工作，就個別重建計劃項目舉行公聽會，詳細公佈有關項目的資料，邀請各界相關專業人士及受影響居民，表達意願，參與討論有關的事宜，並考慮所收集得的意見和討論結果，制定進一步的重建計劃。

3.2 政府在深水埗區推行重建計劃時，需充份考慮居民的安置意願，及備有足夠的原區單位，避免激化社會矛盾。

- 需要重建的舊區，往往是目前弱勢社群的聚居之所。是項調查的一百四十四位被訪者中，超過四成是 60 歲以上的長者，更有超過七成每月家庭收入低於一萬伍仟元。對於市區重建，有超過七成被訪者最擔心的是安置問題，而超過八成的被訪租客則希望重建時得到公屋的安置，其中更有七成多選擇被安置到深水埗區的公屋。至於業主方面，超過七成被訪者希望政府以樓換樓方式作賠償，其中有接近五成半希望獲得政府在原區內賠償一個同樣面積的單位。換言之深水埗舊區的居民無論是租客或業主，對原區安置的單位的需求都很大。

- 正因為深水埗舊區的居民，無論是租客或業主，對原區安置單位的需求都很大，我們憂慮深水埗區是否有足夠的公屋單位安置受市區重建影響的租客及業主。此外，是次調查曾接觸九戶不合乎入住公屋資格的被訪者，其中有八戶都希望重建時被安排入住公屋，由於是次調查只訪問了一百四十四名居民，而八戶這個數目未必有足夠的代表性，但我們相信受重建影響而又不合乎入住公屋資格的租戶的安置問題，仍是政府處理舊市區重建時極需關注的。事實上深水埗舊區業主仍表示，在重建後可以繼續留在深水埗區居住，這個需求會否刺激深水埗區的樓價上昇呢？據政府透露，受市區重建影響的業主將會獲得賠償一筆能在同區內購回同面積十年內樓齡樓宇的款項。但政府是根據什麼基準訂定賠償額呢？被訪業主都表示憂慮政府的賠償未必足夠讓他們在原區購回單位居住，所以他們大部份選擇以樓換樓方式作賠償。
- 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，居民表達自己要求及爭取權益的力量相對受到較大的限制，我們極希望當局在處理受遷拆影響居民的要求，及訂定賠償額和安置計劃時，能夠充份考慮居民的意願，審慎處理，避免激化社會矛盾。

3.3 將社會影響評估(Social Impact Assessment)寫成法定文件，附錄於〈市區重建局條例草案〉裏

- 超過九成被訪者認為政府在某區進行重建前，需要在社區內進行調查，以了解受影響居民的需要和意願。
- 我們建議當局於條例草案中制定有關社會影響評估的技術性附件，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，根據附件所列，對相關的重建區進行社會影響評估，探討重建對社區的影響，並了解居民的需要，進一步根據這些資料和數據訂定重建計劃的目標。

3.4 在未來重建或復修的舊區內提供綜合社區服務，協助居民對市區重建問題。

接近九成半被訪者希望有地區組織或福利機構，能舉辦一些活動來協助居民面對重建問題。所以，我們建議在舊區內提供多元化的綜合社會服務，包括個人輔導、網絡建立社區參與等等，協助居民面對各項市區重建問題。

單位印鑑：

意見呈交團體：

聖公會基愛社會服務中心
市區重建青年關注社

30.12.1999

聯絡人： 柯明蕙女士
 中心社會工作員
聯絡電話： 2776-9277