

香港基督教女青年會 市區重建社會服務工作隊
向香港立法會《市區重建局條例草案》委員會提交的意見

落實「以人為本」的香港市區更新政策
所需增訂的「市區重建局條例草案」宗旨及配套措施

3.4.2000

一． 前言：

香港基督教女青年會「市區重建社會服務工作隊」（簡稱本會）就香港特區政府成立市區重建局以推動市區重建方面，曾於二〇〇〇年一月向立法會「研究市區重建局白紙條例草案小組委員會」提交兩份詳盡意見書，包括：「如何落實以人為本的香港市區更新政策」及「舊區居民對《市區重建局條例草案》諮詢文件的意見調查摘要」。故此，為節省各位立法會《市區重建局條例草案》委員會議員的寶貴時間，本會謹此扼要地提出以下五點進一步的意見，以收拋磚引玉之效：—

二． 要求政府修訂「市區重建局條例草案」：

2.1 「市建局」宗旨：

2.1.1 建議：

本會建議政府在本條例草案第 II 部第 5 段的「市建局」宗旨部份(a)段尾，新增一項條文（深色字之句子）如下：

『作為一個依法設立的法人團體而取代土發公司，負責透過進行、鼓勵、推廣及促進市區重建，改善香港的住屋水平及已建設環境，從而改善香港舊市區居民的生活質素；』

2.1.2 備註：

政府在書面回應本會及各團體意見時表示，政府的重建政策是「以人為本」。然而，政府卻又表示「以人為本」一詞難以法律語言具體界定，故納入法例亦無甚幫助。對政府此說法難以贊同。

在草擬法案方面，政府應跨越「以商業原則運作」的法定組織的條例藍本（例如：「土地發展公司條例」及「九廣鐵路公司條例」等），因該等條例藍本基本上是「以物為本」。本會要求政府應認真考慮，加入「以人為本」的具體元素於「市建局」宗旨中。

將「符合人的需要」及「公眾對服務的需求」等落實「以人為本」精神的詞語寫入香港法例中，亦有不少先例。例如：

2.1.1 「醫院管理局條例」第 II 部第 4 段：醫院管理局職能

- 4(b) 就公眾對...服務的需求...；
- 4(c)(iii) 改善 ...，以符合病人的需要；
- 4(c)(vi) 確保 ... 對公眾負責；

- 2.1.2 「職業訓練局條例」第 II 部第 5 段：職訓局宗旨
5(d) 向...殘疾人士提供技能訓練...以改善他們的就業機會和訓練他們應付...；
- 2.1.3 「僱員再培訓條例」第 II 部第 4 段：委員會職能
4(c)...以協助本地僱員掌握...或提高其...從而適應...；
- 2.1.4 「消費者委員會條例」第 II 部第 4 段：委員會職能
4(1)...藉...保障及促進 ... 消費者權益...；

2.2 加強「市建局」對公眾的問責：

2.2.1 市建局主席及執行董事出席立法會回答議員提問

市建局主席及執行董事除了須出席立法會轄下的委員會及小組委員會外，亦應按立法會要求陪同有關政府局長及署長或其授權官員出席立法會大會回答議員提問。

2.2.2 設立重建地域諮詢機制。

政府應在「市建局」各重建地域，設立包括區議員、受影響居民代表及各有關利益團體的諮詢機制。此舉可讓參與者的意見獲得充分反映，有助市區更新計劃能照顧社區需要及增加居民的認受程度。

2.2.3 提供高透明度的「市建局」資訊：

市建局董事會成員向該局所申報利益（在平衡適當私隱需要後）、已議決及公佈的重建計劃資料及安置、補償政策，不單應可在該局各主要辦事處公開讓市民查閱，更應透過設立中、英文國際互聯網頁在網上公佈，讓公眾可二十四小時自行查閱，以提高資訊透明度。

2.3 應採用情理兼備的物業獲取補償方案

是次條例草案免除「市建局」須事先與業主進行磋商的要求，表面上雖可加快重建效率，但「市建局」會予業主及公眾作風非常專橫、霸氣的強烈感受及強奪民產的印象。處理上稍一失準，更易激發社區抗爭事件，影響社會穩定。

「市建局」需在宣佈重建後三個月內，向業主建議獲取物業補償價。然後，所謂君子有三限，「市建局」應提供專業費用予小業主，在收到該局建議收購價後三至九個月內，自行聘請最多共三位或三次產業測量師向「市建局」出價，以保障業主權益，滿足小業主「為求公道」的基本意欲。「市區重建局」需寬大地釐訂具體物業補償計算方式及提供估價高透明度，將疑點利益歸於小業主。宣佈重建十二個月後，「市建局」方可向政府要求引用「收回土地條例」。

2.4 妥善地安置補償受影響居民：

2.4.1 混合式安置資源及保留現金補償方案：

政府應協助「市建局」，按有關重建計劃受影響居民的實際需要，獲取混合式的安置資源，引入房屋委員會、房屋協會....等，有效率及妥善地進行安置。「市建局」宜在主要的重建地域，各設中轉樓宇，供安置暫

未符合房屋委員會及房屋協會安置資格的受影響居民入住，直至他們已符合其安置資格為止。「市建局」應保留現金補償方案。

2.4.2 受「市建局」重建影響而獲安置居民應享有和其安置機構其他租戶同等權益

舊區租金及基本生活開支較低，吸引了不少寧忍受低生活條件的獨居長者、新到港家庭、低收入人士窩居。他們並非為改善生活而主動申請提早遷入公屋，而是因要配合將來「市建局」高效率重建的公眾利益，而被逼限期遷居，故公眾及安置機構不應輕率地以「打尖者」將他們標籤，而予較差的對待。

房屋委員會及房屋協會作為頗具歷史的房屋管理機構，皆有自行的安置、輪候政策（例如：戶主或家戶成員居港年期、家庭收入及資產限額等）。此等政策及審核資格，未必能對「市建局」市區重建計劃受影響居民作彈性處理。「市建局條例」應賦予市建局足夠權力，在「人口凍結調查」中獲取適當資料以滿足其安置機構的審查要求，免出現不連貫的程序。當獲安置後，他們應享有和該安置機構其他租戶同等權益。

「市建局」需保留「土地發展公司」現時對受影響弱勢社群（老、弱、傷健及遭遇家庭突變居民）的體恤照顧德政措施，不應有政策上倒退。

2.5 設立由多種專業人士組成的「市區更新綜合服務隊」，作為落實「以人為本」的香港市區重建政策的配套服務

政府規劃地政局多次向公眾及立法會書面表示，「市建局」應考慮為九個重建區設立市區重建社工隊，以便為受「市建局」重建項目影響的居民提供援助及意見。本會對此深表贊同。

本會並進一步建議，該等社工隊應可加入城市規劃、產業測量及法律專業等多種專業從業員，發展為獨立運作的「市區更新綜合服務隊」(Urban Regeneration Integrated Team)。服務隊以市區重建區(Development Scheme)為配套單位，同時協助受影響的居民處理「市區重建」及「市區復修」所引發的問題。

— 完 —