

香港社會服務聯會
提交立法會發展事務委員會
就《市區重建策略》檢討的意見

本會歡迎發展局就《市區重建策略》作檢討，並認為局方已開通一些渠道收集公眾的意見。而為了進一步監察整個檢討進程，**本會建議於立法會於發展事務委員會中成立小組，跟進檢討工作**，及希望有關小組可**就過去每項發展項目受影響人士進行追蹤研究**（tracking study），使執行者及社會大眾了解這些人士的生活是否得到改善，從而完善未來推動市區發展的工作，確保《市區重建策略》所提出的「以人為本」精神得以有效及適當彰顯。

本會已另行向發展局就第一階段檢討提交意見書(附件一)，其中重點如下：

- 1) 「以人為本」內的「人」的應為受市區發展及更新影響的人士，當中不單只是住戶及商戶，亦包括區內及附近工作人士和閒逛人士。
- 2) 市區發展及更新以改善生活質素為目標，除了硬件設施方面，亦要顧及對人際網絡及文化風貌影響等。
- 3) 4Rs 策略應平衡發展，不應只集中於重建清拆而忽略復修、保育和活化。而採取何種策略則必須建基於居民的參與及選擇權。
- 4) 設立獨立及不同層面的監管機制，監管市區重建局如何行使其權力。
- 5) 應委任專業機構進行更有系統的社會影響評估，以便提出獨立的社區更新建議。並應向受影響人士加設追蹤研究，以檢討《市區重建策略》的成效。
- 6) 改變市區重建社區服務隊的補救角色，確立其發展性功能。

二零零九年一月十九日

香港社會服務聯會
《市區重建策略》檢討

「以人為本」的《市區重建策略》

本會就「《市區重建策略》檢討」第一階段諮詢，建議將以下課題列入討論議程內，使未來的《市區重建策略》更全面。

我們認為「以人為本」應為《市區重建策略》的整體內容及方向。然而，「以人為本」已成為老生常談，無論現時政府至市區重建局對「以人為本」都有不同的演繹，從社會工作專業角度，我們認為「以人為本」的《市區重建策略》應該包括以下的元素：

1. 「以人為本」內的「人」的應為受市區發展及更新影響的人士

既然我們要將「以人為本」作為市區發展及更新的主旨，首先便必須要界定這些「人」是指誰，方能以他們為本。我們認為這些「人」應包括居於受影響區內的住戶，不論其身份是業主還是租戶，天台居民還是後巷樓梯底住戶；區內經營者，不論是街舖、樓梯舖、排檔、街邊檔，還是前舖後居、樓上舖等；擁有上述業權者，不論是自住業主、出租業主，還是空置業主等；及周遭與該區有聯繫及互動的人士，不論是受影響區域邊緣的住戶及商戶，還是在區內及附近工作人士和閒逛人士等。因為上述人士均會受到市區發展及更新的不同程度影響，而該等影響會直接或間接牽連到其生活質素，故必須將他們列入為需要關注人士。

2. 市區發展及更新須以改善生活質素為目標

我們認為推動市區發展的目標，是要改善人的生活質素。生活質素既包括但不止催生及發展人的社交支援網絡；亦涵蓋促進社區建設、增加社區歸屬及投入感、以至社區和整個都市的文化生活面貌。

3. 發展及更新的策略建須基於居民參與及選擇權的

在推動社區更新的工作中，最重要是從規劃發展到重建/復修/保育期間，能容讓居民及社區人士的參與，以及保障他們應有的選擇權利，才能體現上述提及的「以人為本」理念及和達致改善生活質素為目標。我們認為市區發展及更新的策略，固然不應該只是著重樓宇重建清拆，而應考慮保育、復修等其他方法，更重要是我們亦不應該把都市發展的策略討論及可能性，鎖定為幾種預設方法的某一種，而是透過鼓勵市民，特別是受影響人士的參與，按他們的意願調整及設計最合適的策略。我們又認為社區更新（community regeneration）及都市發展（Urban Development）是策略重點，是要確保居民生活得到改善質素，社會得到發展等，所以市區重建不應局限在環境及樓宇的

更新 (buildings renewal)，甚至應考慮以保留現時的社區為主，不論是人及建築物。透過樓宇維修及社區更新，使該區重展活力。

4. 應設立獨立的監管機制

市區重建局雖是非政府部門，但可引用土地收回條例、制定及執行收購、賠償或安置政策權力等。然而，現時卻沒有任何政府部門或獨立組織負責直接監管市區重建局的運作及執行，以致有關的安排常會引起受影響人士不滿及爭拗，未能完全達至「以人為本」的目標。我們認為應在釐清相關政策局（市區重建局及發展局）的定位及功能之餘，亦要設立獨立及不同層面的監管機制，監管市區重建局如何行使其權力，而非止於政府委任的董事局及相關政策局的遙遠監察。

5. 應設立社會影響評估及追蹤研究

市區發展及更新，無可避免對市民造成影響，社會影響評估是不可或缺的，現行的《市區重建策略》內已有所提及。然而，現時社會影響評估的目的，只是協助市區重建局按其既定的重建方針，重建清拆該區及順利遷移區民，而不是按評估的結果，採取「以人為本」的角度重新考量社區更新策略及方法，市建局應改善現時進行社會影響評估的方式，委任獨立機構以專業、嚴謹及客觀的態度處理的社會影響評估，並按評估的結果，提出獨立的社區更新建議。

同時，為使市區更新或發展能真正惠及受影響人士，有系統地跟進及了解該批人士在發展過後的生活質素轉變亦非常重要。我們認為就著每項發展項目都應該進行追蹤研究 (tracking study)，使執行者及社會大眾了解受影響人士的生活是否得到改善，從而完善未來推動市區發展的工作。

6. 重新訂立社會服務的角色及功能

市區重建社會服務隊（服務隊）目前主要在宣佈重建後才會進入該區內開展工作。此安排把服務隊的角色限制在補救性工作上，只能協助居民搬遷及適應新環境。再者，現時服務隊的資源直接來自市區重建局，隊伍的獨立性經常受到居民及社區人士的質疑。整個制度和服務安排，不但完全忽略服務隊在促進地區內不同持份者對市區更新的參與及提供意見方面所能夠扮演的積極角色，而且影響社區各持份者及居民與服務隊之間的互信。

故此，我們認為應該重新檢討服務隊的工作範疇及其資助機制。服務隊的工作除了是處理個案外，更應採取更積極及主動的方式介入於市區更新中，協助組織居民積極參與，建立相互對話的平台，表達對市區發展的意願。

2009年1月