

## 第二章 研究匯報

本章會逐一交代整個研究過程中每個環節的工作及所搜集到的資料，以便於第三章進一步組織整個市區重建課題的始末，以及第四章分析新《策略》的問題。

### 2.1. 文獻回顧

本研究藉文獻回顧，翻查各市區重建議題的相關紀錄，統整各界的意見及反響，藉此梳理市區重建多年來在社會上討論時理據及時事脈絡，從而檢視有關條例、政策及文件制訂時所建基的社會背景，及各項執行細節建議的由來。

#### 2.1.1 文獻範疇

本研究團隊嘗試搜羅各方文獻，範疇包括「市區重建局」及「立法會」等官方文件，亦有「傳媒報道」、「民間或專業研究調查」等類別，分類及範圍詳見下圖：

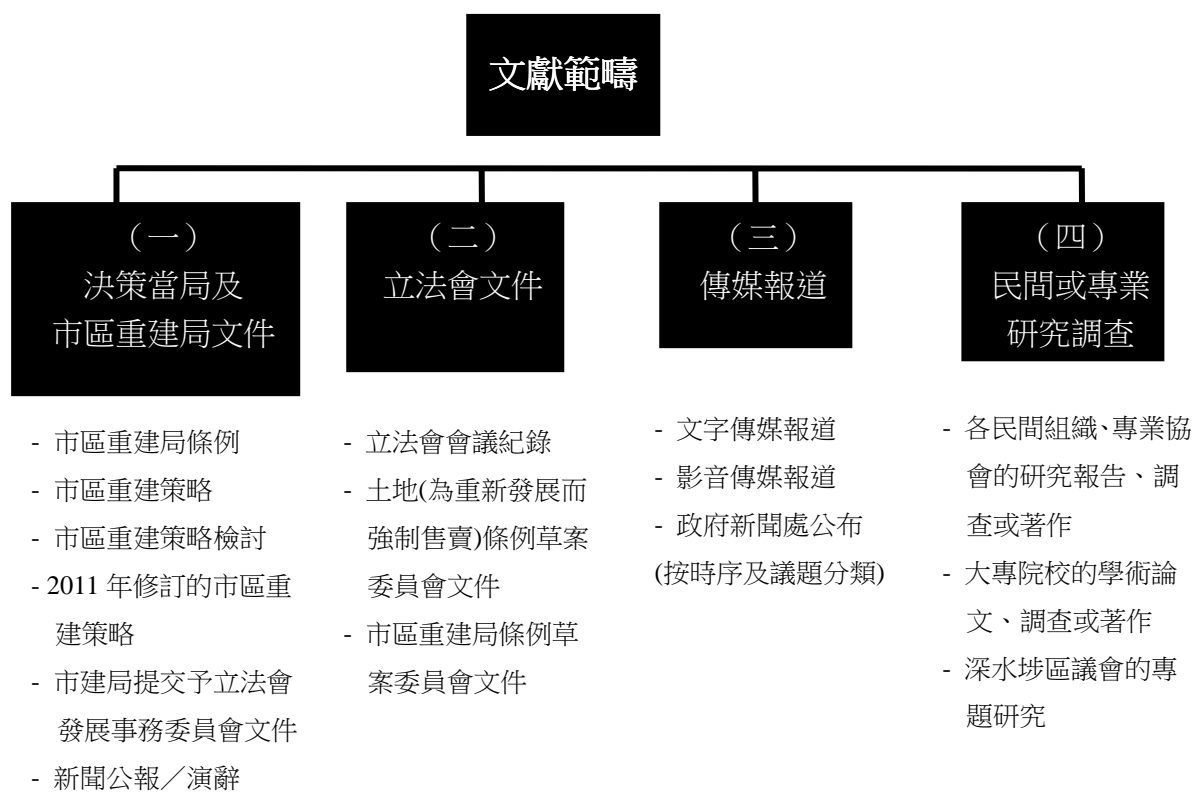


圖 2.1 文獻範疇

## **(一) 政策決定當局及市區重建局方面的文件**

包括 2000 年制定的《市區重建局條例》、2001 年 11 月落實的《策略》、2008 年至 2010 年 6 月進行的《策略》檢討的相關研究及調查報告、最新於 2011 年 2 月 25 日發表經修訂的新《策略》、由市建局提交予立法會發展事務委員會的文件、以及其新聞公告及演辭。此類文獻有助我們了解政府及市建局的方針及立場，並作為檢討其執行市區重建項目的其中一個研究基礎資料。

## **(二) 立法會文件**

包括立法會就市區重建議題相關的會議紀錄、針對私人市場重建的《土地(為重新發展而強制售賣)條例》草案委員會文件、以及《市區重建局條例》草案委員會文件等，當中亦包括各界在制定政策期間所提交的意見書。此類文獻能反映各項市區重建相關的政策及條例的制定背景，及各界就其所作的相關討論及建議。

## **(三) 傳媒報道**

本研究已按時序及議題類別分類，從中反映過去十多年來社會及經濟變遷對市區重建討論的影響，以及期間公眾的焦點及各界意見。

## **(四) 民間或專業研究調查**

包括各民間組織、專業協會、及大專院校的研究報告、調查或著作。此類文件分析性較強，亦更集中反映受影響的地區以及專業界別的觀點。深水埗區議會多年亦有贊助多項市區重建議題的研究，有關研究原計劃亦應歸入這部份的文獻。不過，市區更新及歷史建築保育工作小組審批本項研究時，委員認為針對深水埗區的研究可分拆為另一研究，分析焦點在更微觀的地區情況，故本研究則著眼較宏觀的政策範疇，深水埗區的有關研究的回顧則會作適量取捨。

翻查以上各相關文獻可見，市建局由成立至今十年以來，民間相關研究、傳媒報道或評論文章等資訊繁多，卻未有客觀、具系統性且能與官方策略檢討同步進行的十年回顧，故本研究會嘗試以各項文獻資料為基礎，重塑市建局成立以及兩份《策略》訂立的背景及各項細節的討論過程。

## 2.1.2 歸納議題

市建局工作包括保育、樓宇復修、重建及活化四方面（即 4R），本研究將集中討論市建局在新《策略》中定義為「核心業務」的重建及樓宇復修兩個範疇。本研究尤其關注受重建影響人士的權利及其賠償與安置問題、舊區樓宇維修所面對的困難以及相關支援、以及市民在整個市區更新過程之中的參與。翻查文獻 以後，本研究歸納出關涉的重點議題，如下圖：

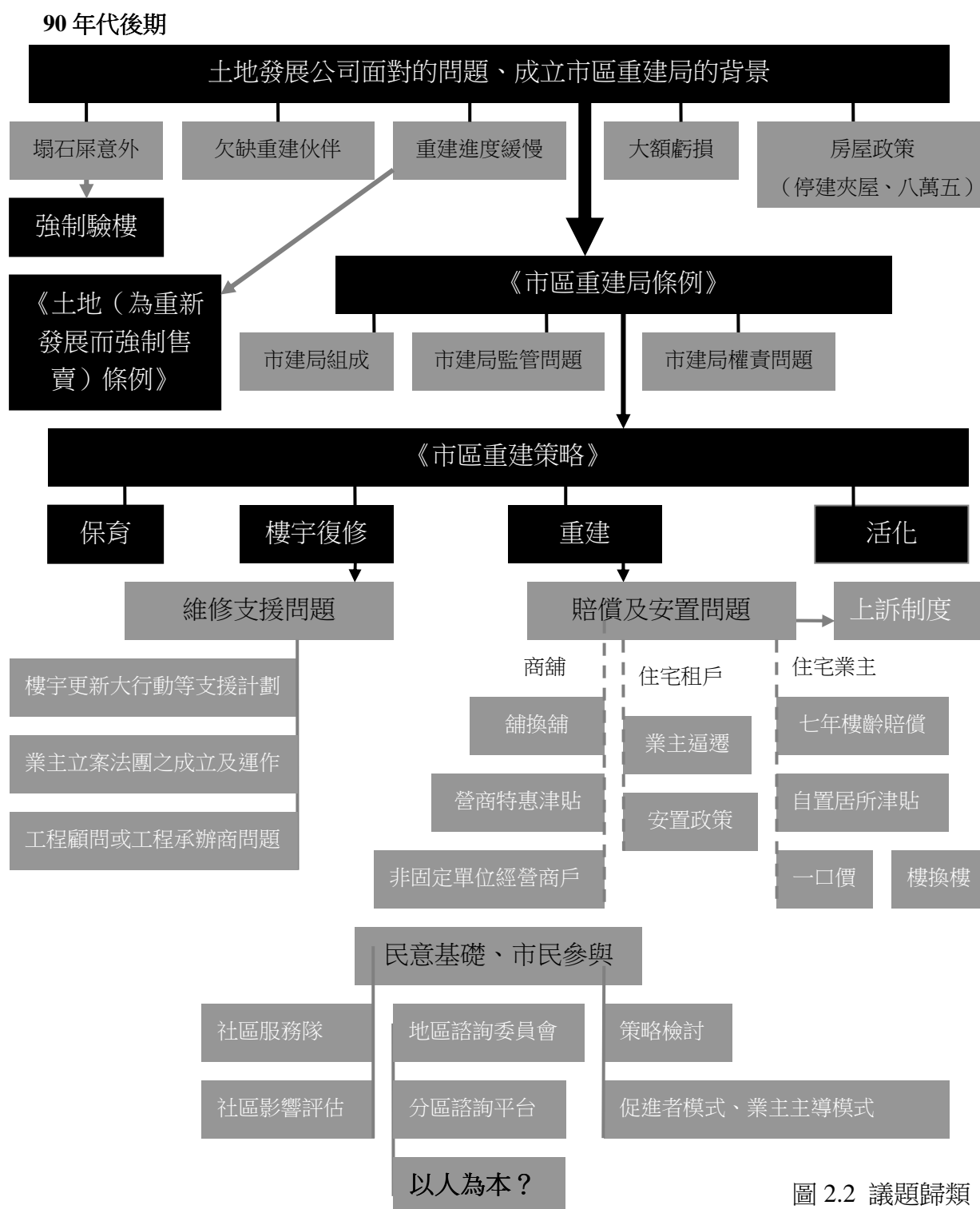


圖 2.2 議題歸類

## 2.2. 持份者訪談

本研究於 2011 年 5 月至 6 月期間，共邀請 12 個單位共 14 位受訪者進行深入訪談，各受訪者均曾參與成立市建局或制定新舊兩份《策略》的過程，其第一身經驗及意見為本研究提供更多角度、更立體的背景資料。

以下為各受訪人的背景資料概要，至於訪談的詳細紀錄，請參考本報告附件一：各持份者訪問筆錄全文。

### （一）龐婉儀女士

先後於土地發展公司（下稱土發）及市建局任職規劃專業人員達 18 年，現為香港規劃師學會理事，曾任該會副會長。其訪談提供土發成立背景資料，描述其運作情況，包括與政府部門的交涉、與私人發展商的合作、給予受影響居民的賠償及安置，亦就市建局運作模式及《策略》內容提出質疑。

### （二）X 先生（受訪者不欲表明身份）

曾於本港某大型地產商任職高層人員，在九十年代初期作為土發合作伙伴參與市區重建項目。其訪談披露土發與私人發展商的合作關係、當中私人發展商所運用的一些手段，並從地產商的角度分析市區更新政策的欠缺及漏洞。

### （三）余志穩先生

於 1999 年 4 月至 2002 年 1 月出任規劃環境地政局副局長（後改稱規劃地政局副局長），正值土發過渡到市建局之時，他亦是首份《策略》的草擬者。其訪談講述土發運作最終面臨破產的緣由、市建局成立前夕《市區重建局條例》及《策略》的制定過程以及期間所收集到的民間訴求，並以當初制定《策略》的原意審視現時市建局的運作問題及新《策略》的內容。

### （四）兩名前永安街（又稱花布街）布疋店商戶

受土發 H6「皇后大道中／租庇利街」（即現中環中心）項目影響，獲安排遷到 H2「西港城」項目所發展的傳統行業及手工藝中心繼續經營，是香港重建項目中少數獲「舖換舖」安排的受影響重建戶。其訪談講述由花布街搬到西港城的過程，搬遷對行業的影響，以及商戶對重建的看法。

### **(五) 馮檢基先生**

在深水埗區從事地區工作多年，自八十年代起任深水埗區議會民選議員，九十年代起任立法會議員至今，為香港民主民生協進會成員。其訪談講述市建局成立及《策略》制定期間所經歷的諮詢過程以及民間所提出的訴求，並分析新《策略》的重點改變。

### **(六) 李永達先生**

現任葵青區議會民選議員及立法會議員，並任立法會房屋事務委員會主席，同時為其所屬政黨民主黨的房屋事務發言人。其訪談就市建局成立十年以來作出評價及展望。

### **(七) 涂謹申先生**

曾任深水埗區議會民選議員，現為油尖旺區議會民選議員，曾於1996至2001年期間任土發管理局成員。其訪談講述市區重建過程中所見的情況以及對市建局的評價。

### **(八) 賴建國先生**

註冊社工，曾先後於土發及市建局年代任社區服務隊成員，參與多個重建項目的社會服務工作，現為關注舊區住屋權益社工聯席召集人。其訪談講述社區服務隊的遴選過程、在市區重建過程中擔當的角色、工作情況及制肘，並評價《策略》獨立基金會運作社區服務隊的安排，以及提出成立社區參與規劃中心的建議。

### **(九) 黃英琦女士**

曾任市政局議員、灣仔區議會議員，並於2004年至2007年期間任灣仔區議會主席，因而介入當區市區重建議題，又曾任市區重建策略檢討督導委員會成員。其訪談敘述灣仔區的重建經歷，並評價相關政策。

### **(十) 劉偉忠先生**

曾是重建項目 K7「觀塘市中心」的受影響業主，現為觀塘舊區重建大聯盟副主席，積極協助受影響居民。其訪談描述市建局收購及重建過程的步驟及其中居民需要注意的地方，並以受影響居民角度評價現行的市區重建政策。

### **(十一) 梁啟智先生**

現為香港中文大學通識教育部領袖培育課程副主任及市區重建分區諮詢委員會成員，亦是城市地理學專家，活躍於本港保育及舊區重建社會運動。其訪談主要講述分區諮詢委員會的運作情況，以及對新《策略》提出的地區諮詢平台的展望。

### **(十二) 馬錦華先生及李淑玲小姐**

馬錦華先生是長者安居服務協會總幹事，曾於土發年代服務於重建項目的社工隊；李淑玲小姐則為長者安居服務協會項目主任，曾任市建局重建項目社區服務隊社工。長者安居服務協會最近受政府委託進行「支援長者業主外展服務先導計劃」，向長者業主提供面對私人物業收購或強制售賣的外展支援服務；另又受市建局委託，為有意申請市建局「需求主導」重建項目和「促進者」進行的中介服務。二人的訪談講述現時各區受私人收購影響的長者業主情況，以及社工在處理個案時所遇到的困難。