

《市区重建策略》检讨 建立共识阶段 市区更新多声道（1）讨论摘要

日期：2010年2月6日(星期六)

时间：上午10:00至11:00

频道：商业一台

主持：冯志丰

嘉宾：发展局局长林郑月娥女士、《市区重建策略》检讨督导委员会（下称「督导委员会」）委员吴永顺先生

主题：市区重建局在市区更新四大业务策略的角色

1. 主持人指传媒担心这是由政府赞助的节目，有可能变成「一言堂」。局长强调无需担心，因为电台是开放的平台，不会容许「一言堂」。政府时有采用赞助节目形式进行宣传，而这次便通过商业一台聆听市民意见。
2. 吴永顺讲解督导委员会的组成和运作，委员听取市民对市区更新的要求，再以专业角度向政府建议、反映。
3. 局长表示，是次检讨有不少意见认为市区更新四大业务策略(4Rs)¹应该以地区为本，配合地区特色，而一些旧楼长期失修，不适宜复修，只可透过重建才能解决问题。
4. 有自称是 K7 项目业主的听众指，该项目的单位实用面积量度方法不透明，过程只由一个测量师负责，导致容易出错；而估价却由十一位进行，他不明白市区重建局(市建局)的做法分别何以如此大。局长解释 K7 是市建局最大的重建项目，为了提高准确度，所以聘请十一位测量师作估价，但如每个程序都用上这么多测量师，技术上并不可行，亦会拖慢进度。
5. 该名听众称，即使不想把自己的单位出售，最后也非迁离不可，没有选择权。局长回应说，这反映在香港进行楼宇复修或重建的困难，因为楼宇业权分散，要得到所有业主同意有一定难度。吴永顺指出，外国很多重建项目(例如东京)需用上超过十年或更长时间进行商讨，才可得到所有业主同意。他认同现在 200 个重建项目是机密，到公布时市民没足够时间商讨、没有卖与不卖或讨价还价的选择权，所以不少意见指要给予重建区居民选择权。
6. 一位是中西区居民的听众指马头围道塌楼事件反映政府巡查失修楼宇出了问题。此

¹ 市区更新四大业务策略(4Rs)包括复修、重建、保育及活化。

外，中环苏豪区有很多已复修的唐楼，但市建局仍花资源收购重建，这些资源实应用于有真正需要重建的地区。局长表示，市区更新是社会的整体问题，其目标是改善旧区居民生活环境，政府不能依从个别业主的意愿推行某些政策。香港楼宇繁多，不可单靠某个政府部门巡查，业主有维修楼宇责任，租客也应租住安全的楼宇。

7. 吴永顺指，重建应按各区不同情况和居民的诉求进行，尽量保留有特色的街道，避免推土式重建。局长赞同最理想的市区更新是有机的转变，但很多业主无力进行有机转变或没有及时维修楼宇，故需政府介入。
8. 有听众建议应让发展商先收购旧楼，已复修的就应延迟收购。局长回应说，选择重建或复修项目的客观标准是楼宇的状况。在是次检讨期间，当局要求市建局进行楼宇状况研究。此外，发展商可引用《土地(为重新发展而强制售卖)条例》(「强拍」)向土地审裁署提出强拍申请，但楼宇必须是日久失修。
9. 有听众反映希望尽快通过降低强拍门槛至八成。局长表示，把「强拍」门槛降低，可望加快 50 年楼龄以上的旧楼业主自行申请「强拍」或把楼宇售予发展商重建的程序，有助改善其生活环境。
10. 一位听众指其所住大厦打算进行维修，但业主缺乏相关知识，又得不到足够业主的同意，面对相当的困难。局长称，香港房屋协会、市建局、屋宇署近年提供良好配套和支持，协助业主进行楼宇复修或维修，特别针对能力有限的业主，例如长者业主。当局未来会研究改善及整合各种协助方式。
11. 有听众认为业主有责任自行复修楼宇，不应只希望藉重建而获取补偿，浪费公帑。他促请当局加强执法和公民教育。局长回应指政府的对策包括立法、执法、支持缺乏能力的业主和公众教育，但仍有人利用法律漏洞或是因无知而犯法，故旧楼失修的问题难以完全解决。吴永顺亦认同不能单靠政府解决，不过政府可为弱势社群提供支持 and 协助。
12. 有听众于商台留言版上建议可考虑分别成立「重建局」、「复修局」、「活化局」和「保育局」以平衡 4Rs。他又认为市建局并没考虑 4Rs 的优次，其进行重建的目的是发展地产项目。局长表示，需要重新检视现行模式，例如现时的重建项目须保密，故未能做到由下而上；她希望透过是次检讨可在一些议题上取得共识，例如重建项目可否由业主决定及同意后，才邀请市建局正式开展等问题。
13. 局长解释新的「强拍」条例订明，有关地段上的物业必须集齐八成业权，才可申请强制拍卖。土地审裁署会依据有关地段的重建价值而审批公开拍卖的底价，拍卖所得会按业权份数分给业主，但此条例未必可完全解决旧楼老化问题。

14. 局长指「楼宇更新大行动」的对象也包括没有业主立案法团或没有能力组织大厦业主进行维修的旧楼。

世联顾问
2010年4月

-完-

《市区重建策略》检讨 建立共识阶段 市区更新多声道（2）讨论摘要

日期：2010年2月13日（星期六）

时间：上午10:00至11:00

频道：商业一台

主持：冯志丰

嘉宾：发展局局长林郑月娥女士、《市区重建策略》检讨督导委员会（下称「督导委员会」）委员陈炳超先生

主题：公众参与市区重建

1. 主持澄清网民在商台网上留言版所发表的意见，在时间许可的情况下主持都会读出，而局长也会逐一阅读意见。商台会把留言版的全部留言交给发展局跟进及处理¹。
2. 主持读出网上留言：
 - 一位网民赞成由下而上，并把《土地(为重新发展而强制售卖)条例》（「强拍」）门槛降低到六成或以下，以加快市区重建。
 - 赞同「楼换楼」、「铺换铺」的公平补偿方式，容许小业主参与投资重建，有助洗脱市建局向地产商进行利益输送的形象。
 - 为防止「炒楼」，在赔偿方面，可将拥有超过一个物业的业主划分出来，而只拥有一个物业者，则应以「楼换楼」方式补偿。
 - 有网民质疑政府是否循例进行咨询，而非真心听取市民意见，或者不会采取实际行动，亦担心下届局长会否继续相关工作。
3. 局长强调，当局对是次检讨持非常开放的态度，期望在检讨的第三阶段里与社会建立共识，在作出修订《市区重建策略》的最终建议时，亦会考虑市民的意见。当有了共识或新方向后，会以新的《市区重建策略》文件取代2001年公布的政策。在过程中，当局不排除会修订有关法例，包括《市区重建局条例》。
4. 局长讲解以地区为本的市区更新工作：发展局在本年一月邀请了市区重建局(市建局)九个重建目标区所属的七个区议会参与交流会，讨论当区对市区更新的愿景。现时社会形成了以下的原则性方向，包括(1)「地区为本」— 考虑地区特色、历史背景和文化，以决定市区更新四大业务策略(4Rs)的比重；(2)「由下而上」— 当局在2001年划定225个重建项目，重建模式是由上而下；而「由下而上」则指当局会聆听当区居民的意见，考虑地区特色，增加项目的透明度等。但具体上如何落实执行则是一大挑战，包括需处理程序滥用等问题。

¹ 商台网上留言版的意见已在《市区重建策略》检讨网页的网上论坛转载。

5. 陈炳超补充，「由下而上」模式相当复杂。首先是政府人员在思维上需要作出改变；第二是保密性，如果项目太早外泄，可能会造成很多问题，以致未能落实；第三是实际上由谁操作；第四是要协调各区的不同诉求。公众参与的重点是让市民表达自己的想法，由区议会或政府建构平台，并提供相关资料和指引，以期达致可行的方案。
6. 局长指人口冻结调查是市区更新项目中安置及补偿安排的基础。受影响居民即使提早迁离，市建局亦会尽量作出安排。
7. 一名听众认为，由于市建局的重建项目往往落实无期，导致不少受影响居民要长久等候补偿才能迁离，而被逼忍受危险或差劣的居住环境。局长表示，其实受影响居民大多希望当局加快重建过程，包括补偿和安置安排，但某些项目却遭到不少社会人士反对。针对该名听众查询有关顺宁道项目，局长谓她已于 2 月 12 日授权市建局激活该项目的收购和补偿程序。局长强调，市建局重建项目的补偿方法是经由立法会通过的，对业主的补偿是以七年楼龄为基准计算，而租客则可获安置或搬迁补偿。
8. 另一位听众谈及其大厦参加了「楼宇更新大行动」，但因天台僭建物而拖延维修的进度。局长指，当局通过「楼宇更新大行动」向旧楼业主提供维修资助。她鼓励业主在维修过程中顺道处理僭建物。
9. 对于僭建物的处理及管制，政府大概在十年前经过广泛咨询，推出政策，针对全港约八十多万个僭建物，列明优先处理及清拆的准则。在 2007 至 2008 年，政府作出条例修订，包括通过三级制规管小型工程，以及订立制度核实和理顺部份现存的僭建物。十年间已清拆约四十万个需优先处理、有实时危险、大型或新建等僭建物。由于近来社会十分关注楼宇安全问题，当局会重新检视相关的政策和程序。
10. 局长解释去年以二十亿元推行楼宇更新大行动(十七亿元由政府承担，其余三亿元分别由香港房屋协会和市建局平均分担。) ，针对一些需要维修、但没有业主立案法团或未能得到所有业主同意出资的旧楼，至今该计划已资助约六百幢这类别的楼宇。屋宇署会发出维修令，如相关大厦业主没法履行，屋宇署会安排承建商进行维修；在扣除对长者及非长者业主的资助后，再由业主按业权份数摊分维修费。
11. 有住在马头围道倒塌楼宇附近的听众称，其大厦廿多年来已维修不下十次，认为维修这么残旧的唐楼是资源浪费。要集齐所有业主共同出资或组织业主立案法团进行楼宇维修，过程非常困难。他促请市建局尽快完成该区重建计划，因为据他所知，大部份街坊都赞成重建。

12. 局长回应道，4Rs 一定要取得合适的平衡，但本港旧区楼宇日久失修的情况必须透过重建才可得以彻底解决。她指出，《市区重建策略》检讨的其中一个初步方向，是市建局可担当促进者或中介人角色，如果一个地段有相当百份比的业主希望重建，可自发地向市建局提出，市建局可协助配对合适的发展商、处理相关程序，过程由政府监管。这种由下而上的做法相对于市建局单方面进行重建，有助建设和谐社会。此外，立法会现正讨论「强拍」条例的修订，研究把门槛降至八成，加速重建项目进行。
13. 陈炳超补充，现在市区更新的方向是所谓的「由下而上」，即是由街坊或受影响居民提出意见、所面对的问题及对当区在 4Rs 上的期望；先在地区层面讨论，然后再进行地区规划程序等等。除了由市建局作为促进者，督导委员会亦正考虑其它具可行性方案，例如由业主邀请市建局入场负责重建。
14. 有听众指九龙城区有不少单幢式旧楼的重建项目，地盘面积小，完成后变成「牙签楼」。他建议当局加强整个地区的规划。局长认为，这正正反映以地区为本的好处和重要性。为了避免上述情形或地盘太大而造成「屏风楼」，政府与可持续发展委员会合作，刚完成名为「优化建筑设计 缔造可持续建筑环境」的社会参与过程，研究如何推广较佳的楼宇设计、改善空气流通等。
15. 陈炳超表示，这些情况受制于目前的法例，包括建筑条例、「强拍」条例等等。透过《市区重建策略》检讨，督导委员会正构思容许业主参与重建的可行性，并要配合当区整体规划，避免重建后的楼宇成为「牙签楼」或「屏风楼」。
16. 另有听众自称买下物业已廿多年，一直作收租用途，绝不是钉子户。他投诉市建局对出租单位业主的补偿很低，而且往往拖延重建进度，直到租客都迁走了，以致业主无租可收。局长请该名听众留下个人联络及项目资料，方便跟进；强调市建局的工作应以人为本，须尽快落实已激活的重建项目的补偿和安置安排。
17. 她简介对于住宅单位自住业主和住宅单位投资业主的不同补偿方法，这是《市区重建策略》检讨须研究和讨论的课题之一。

世联顾问
2010 年 4 月

-完-

**《市区重建策略》检讨
建立共识阶段
市区更新多声道 (3) 讨论摘要**

日期 : 2010年2月20日
时间 : 上午10:00至11:00
频道 : 商业一台
主持 : 冯志丰
嘉宾 : 发展局局长林郑月娥女士、《市区重建策略》检讨督导委员会(下称「督导委员会」)委员张仁良教授
主题 : 补偿及安置政策与财务安排

1. 局长解释《市区重建策略》中现行的「补偿及安置」政策、检讨进度及拟订方向:
 - 自2008年7月激活《市区重建策略》检讨以来,已透过不同渠道向公众收集意见;当中,就「补偿及安置」这课题收集到最多意见。
 - 现时的市区重建项目补偿机制,在2001年经详细讨论,由立法会通过。补偿的计算方法是除按单位市价补偿给业主外,再加自置居所津贴;在2001年前,大概以十年楼龄为补偿基准。
 - 当年在讨论市区重建局(下称「市建局」)成立时,议员和社会都十分希望优化补偿机制;为此,当局遂决定自置居所津贴是以同区七年楼龄为基础,并一直沿用至今。
 - 现行补偿方法中,住宅单位业权人会分为自住业主或投资业主:自住业主除单位的市值外,可以获得全数的自置居所津贴;总额约相当于一个同区七年楼龄单位的价值。如果是投资业主(例如:买楼作出租用途的业主),则会获得自置居所津贴的一半及单位的市值作为补偿。在重建项目内,市建局亦须负责租户的安置安排。
 - 市区重建的精神,是希望改善居民的居住环境。
2. 张仁良教授表示,督导委员会和当局听到不少公众人士表达,希望在补偿上有其它选择,例如:「楼换楼」、「铺换铺」。他认为以「7年楼龄」为基准颇为合理;因为现时7年楼龄的楼宇质素比以前大有改善,7年楼龄楼宇的价格更与新楼楼价相差不远。他反而担心长远而言,是否能持续承担财政开支。
3. 至于「楼换楼」、「铺换铺»,当局会详加考虑;若果落实,实施规则必定要清晰,透明度也要相当高,而「楼换楼」、「铺换铺」的定义、条件和准则也必须清楚说明,避免误会。

此外，局长强调，由于在香港进行市区重建的需时很长，市场变化也很快，因此必须考虑小业主在重建过程中愿意承担多少风险等众多考虑因素。市建局在过去两、三年也有采取一个优化措施：若果受重建影响居民是自住业主，而希望将来返回该重建项目居住，可以获安排优先认购。

4. 主持读出网上留言，并表示会将全部留言交给发展局跟进及处理¹：
 - 一位自称买了马头围十三街的 50 年楼龄唐楼自住的「80 后」年青人建议政府，可以在启德的发展用地上腾出地皮，兴建类似居屋的楼宇，以楼换楼的方式跟十三街的居民交换。他认为，现在的旧楼存在「钉子户」，他建议凡以公司名义注册的都不获额外补偿，而个人业主也只会一生一次获得一个单位的重建补偿，以免有人不停「下钉」。局长回应表示，现时在一个重建项目中，若一位业主拥有数个单位，会按不同比例获得补偿；但是至于由公司注册的业主则不获补偿或一生只获一次重建补偿的建议，就值得商榷。此外，当局亦通过「楼宇更新大行动」协助「十三街」进行维修，希望暂缓楼宇失修的问题。至于长远会否在附近另觅土地安置，方便重建，她认为要深化考虑。局长认为，启德的用地有发展空间：除了可以成为一个中密度及着重绿化的区域外，亦可以有助市区重建、新旧交融。
 - 一位网民表示，旧楼重建的利益应归予原来业主，为他们创造财富，比起那些扶贫计划、社企等来得直接和有建设性。
 - 有一位网民建议，希望在旧楼业主、市建局或地产商商讨补偿时引入调解的机制，避免争拗。
5. 一位听众查询政府是否设有专责人员协助旧楼进行非强制性验楼。他觉得被纳入「楼宇更新大行动」的楼宇当中，有些似乎存在塌楼危机。他建议政府主动收购重建，因为旧楼翻新后仍未能一劳永逸。局长回应道，立法会正在审议有关强制验楼和验窗的条例，而屋宇署亦一直负责规管和保障楼宇安全，包括巡查楼宇、发出修葺令或检控。至于该名听众认为有些楼宇即使维修也没用，必须重建；局长表明，希望藉是次检讨就重建或复修凝聚较大共识。
6. 有听众表示，有业主在冻结人口调查与落实重建项目之间的时间内逼迁租户，令租客得不到应有的补偿，并不获公屋安置，市建局也不肯承诺向他们补偿。局长回应表示对此非常关注，强调业主即使逼迁租户，但根据冻结人口调查的资料显示，该名业主不能算为自住，补偿额亦不会增加。对于该个案的受影响租客，市建局会按个别情况作出安排。市建局灵活性较大，在土地发展公司时代，也购置了一些物业作安置用。发展局及市建局将会研究在程序上如何把对租客的影响减至最小，亦会逐一提供协助。

¹ 商台网上留言版的意见已在《市区重建策略》检讨网页的网上论坛转载。

7. 局长指出，如果个别业主希望分享重建价值，应通过市场机制、依据法例进行；而市建局所做的市区重建项目涉及公众使命、社会意义，两者的性质和目的有所不同。政府不可为了满足个别业主的期望而使用公帑资助这些项目。
8. 当局明白有部份小业主在组织自己大厦业主同意进行更新的困难，又缺乏专业知识，他们既不想被发展商收购，又找不到诚实的中介人 (“honest broker”) 从中帮忙。所以，将来市建局在角色上或会有转变，即由业主主动找市建局担当中介人角色以协助进行重建，而非现时只要是市建局「看中」的项目便进行重建。市建局提供的是专业服务，使小业主可分享重建价值，因此过程中应可收取专业费用；有关当局正就这方案进行研究。另外，当局也会研究如何更有效地协助组织业主进行大厦维修。
9. 张仁良教授建议，就「楼换楼」方案，可依照现时机制先把补偿现金化，意即依照应得的现金补偿额，换取将来落成后的对等价值单位；这样会较公平。至于「铺换铺」，市建局在执行上较复杂，但假如受影响人士选择「铺换铺」，风险必须自行承担。而执行细节应明确，例如换取同等价值的铺位及有优先选择权等。
10. 有听众表示，希望市建局出价收购一视同仁。另外，市建局的出价往往比私人发展商低，相信会增加市建局收楼的难度、引起业主抗争。局长重申，市建局是公营机构，具社会功能、透明度、公开和一致性，有政策规范，其所做的市区重建与私人发展商的项目在目的和意义上并不同；不会因为个别项目的潜力不同而补偿各异。根据现行政策，如果业主并不是居住在某单位，而是以这个单位做投资，当局必须按政策执行 — 业主会获补偿物业市值，再根据非自住补偿方案，另加自置居所津贴的一半。
11. 就社区重建规划，局长重申两点：第一、在重建中，当局一定尽力为社区增值，譬如增设公共空间、公众设施等；第二，重建的出发点是帮助市民改善生活环境，注重楼宇状况，并按社会情况而决定进行哪些项目；因此，当局的保育或发展项目多会导致亏蚀。

世联顾问
2010年4月

-完-

《市区重建策略》检讨 建立共识阶段 市区更新多声道（4）讨论摘要

日期：2010年2月27日（星期六）

时间：上午10:00至11:00

频道：商业一台

主持：冯志丰

嘉宾：发展局局长林郑月娥女士、《市区重建策略》检讨督导委员会（下称「督导委员会」）委员何喜华先生

主题：社会影响评估与社区服务队

1. 局长表示这次以赞助电台节目形式与公众公开讨论有关《市区重建策略》检讨的课题，引来公众关注。及后亦会继续与公众以不同形式探讨其它问题。她强调当局是认真、诚恳地希望藉《市区重建策略》检讨与社会一起取得共识，而政府与督导委员会均表达诚意和容纳不同声音。何喜华赞同社会上需要达到共识，才可订立更好的《市区重建策略》。
2. 何喜华指出，在现行的《市区重建策略》下，当局会顾及受影响住户的安置和补偿安排。搬迁会影响居民的生活，例如对社区的归属感、对搬迁后生活担忧、和小童的就学安排等，而社区服务队能够提供贴身的专业服务，协助受影响居民。
3. 何喜华解释，重建项目动工前、进行住户人口冻结调查后，规定要做社会影响评估。希望将来的社会影响评估能够由下而上、更全面和详尽，探讨整个区域的经济及社会特质、如何配合《市区重建策略》、社区需要及受影响居民的情况等，配合整体规划以发展社区。
4. 局长解释，社工有两类介入点：（一）在重建项目激活后，社工逐一跟进个案，协助受影响居民解决补偿等问题；（二）在较早的阶段，以社工角度去看区内哪些地方应该重建或复修，协助公众争取权益。何喜华强调，社工的职责是提供专业服务，所以市建局所聘请的社工绝不会偏袒市建局而不尽力为居民争取权益；否则居民可向社会工作者注册局投诉。
5. 局长表示，市建局须履行社会使命，负责改善市民的生活环境，因此其重建项目与私人发展商所做的大有分别。市建局花很多精力和资源在安置受影响租户方面，让合资格人士入住公屋或提供现金补偿。市建局的焦点并不在于是否获利，而《市区重建策略》亦没规定每个项目都必须有盈余。

6. 局长解释，市建局要按照《市区重建局条例》及《市区重建策略》每年向财政司司长递交来年的业务计划和未来 5 年的业务纲领，包括：说明计划的重建项目数量、将运用多少资源在复修和活化等；此报告经发展局审核后再由财政司司长通过。如果突然要开展一个新项目，就必须提出申请；若预计会录得亏损的话，便须得到财政司司长批准。
7. 市建局预料马头围道重建项目会亏蚀，因为除了安置外，也加入新思维，譬如：(一) 由市建局独力进行重建，因而拥有设计主动权；(二) 由于小型住宅单位供应量偏低，所以此项目会以小型单位为主；(三) 实践「以地区为本，由下而上」——咨询九龙城区议会主席，并参考区内人士的意见，譬如保留街铺、增加休憩空间、提供社区设施和综合式楼宇资源中心。当局会以此为试点，希望当区在重建后成为枢纽，带动周边地区，为其它市建局重建项目起示范作用。
8. 有听众建议，将来发售马头围道重建项目单位时应附加限制，如买方三年内不可转让，或不准以公司名义购入，以防止炒卖。有意见亦担心，项目重建后会推高楼价，但如售价太低则可能变成另一种居屋。局长回应，政府正采取一些措施应对楼价高企，包括优化土地供应、限制建造中小型单位和尽量安排有需要居民在三年内迁上公屋；但干预买家放售或楼价的做法并不恰当。此外，市建局售卖重建楼宇得来的收入，也会用于履行其社会使命，作为另一个重建项目的资金。
9. 有听众建议，可否以楼宇「未有维修的年期」为准则，扣减收购价；亦提议若重建项目有大量日久失修的僭建物，可考虑以僭建物的面积及所在年期为基准而提出罚款。局长解释这是市区更新及楼宇维修的互动问题。她表示，立法会正审议《2010 年建筑物（修订）条例草案》，要求业主必须替指定楼龄的楼宇进行检验，属预防性的法例。此外，屋宇署现时进行大量工作，包括发出修葺令、维修令及检控违反法例的业主。不过局长重申，全港五十年楼龄以上的楼宇数量很多，老化速度很快，而明显失修的楼宇也不少，问题庞大，需要动员市建局、业主和私人发展商等的力量才能较有效地解决旧楼失修的问题。
10. 有听众表示，市建局会否考虑以其它方式处理坚决不肯售卖单位的少数业主，例如「楼换楼」、「铺换铺」；此外，亦有听众查询按照现时市建局的政策，要多久才可以完全清拆五十年楼龄以上的旧楼。局长表示，市建局的重建工作具社会使命，若尽全力仍未能收购百分之百业权，它可以向发展局局长提出申请，由局长推荐予行政长官会同行政会议，引用《土地收回条例》收回业权。但局长亦同时指出，引用该条例收楼，要经过严谨审批并达到一定百分比的收购门槛，才会推荐给行政会议。她亦表示，虽然大部份「石屎楼」的设计寿命均是五十年，但一些楼宇保养较好，不一定要立即清拆。
11. 有听众认为政府应协助大厦成立业主立案法团。局长表示，政府现时在楼宇安全

方面，是采取双管齐下的方法：第一，由发展局及屋宇署负责楼宇安全；第二，民政事务局及民政事务总署则专注楼宇管理。局长认为若旧楼业主没有管理能力，要为大厦定期维修或依令修葺会甚有难度。

12. 有听众表示同意强制验楼，而且愈旧的楼宇检验便应愈频密，觉得现在罚则不足，并认为「钉契」对于投资及自住业主起不了作用。另有意见认为，「楼宇更新大行动」在执行方面可以有所改进：现时业主要先垫资才可以得到补贴，故建议应先先将津贴发予业主立案法团才开展维修。
13. 局长回应表示，屋宇署在执法方面会跟进及严惩不負責任的业主；此问题不但危害楼宇本身的安全，更影响周边楼宇及公众安全。至于垫资、现金流量的问题，局长表示需认真考虑。至于楼宇僭建物的问题，全港所有「单梯式」楼宇的天台僭建物都因走火的考虑而在过去十年被纳入清拆行动。
14. 何喜华表示曾为一些老业主申请公屋，然后将其物业出售或转租他人，作为其生活费。他希望香港房屋协会可以逐步将这类楼宇收购，再转租其它有需要人士。他与有关人士向政府建议，把整条街道或一系列的楼宇一起合并管理，解决听众所指的旧楼管理的困难。局长补充表示，当局值得研究如何在年老业主申请公屋时摒除计算其部份资产，或把不太有用的资产现金化，以帮助他们日后的生活。这方面安老事务委员会亦一直有仔细研究，但外国流行的「易按揭」做法（即把物业交回银行，再由银行向年老业主支付定期金）在香港行不通，因为香港的楼宇大多拥有分散的业权。
15. 局长在节目完结前表示，社会讨论必须延续下去，并希望与社会人士一起建立共识。何喜华亦希望各区居民积极参与讨论当区的发展，包括楼宇复修问题。他认为如何加强居民参与、支持有业主立案法团的楼宇、及协助组织没有法团的楼宇业主做好自己大厦的管理和维修等，是日后的工作重点。

世联顾问

2010年4月

-完-

《市区重建策略》检讨 - 建立共识阶段
发展局局长出席
香港电台第三台「“Backchat” 听众来电」节目
讨论摘要

日期: 2010年3月8日
时间: 上午08:30至09:30
频道: 香港电台第三台
主持: 许伟图先生 (Mr. Hugh Chiverton)
嘉宾主持: 司马文先生 (Mr. Paul Zimmerman)
嘉宾: 发展局局长林郑月娥女士
主题: 市区重建的初步方向

1. 发展局局长（局长）说《市区重建策略》检讨于20个月之前展开，并且已在「建立共识」阶段于商业电台推出了一系列「听众来电」(Phone-in)节目以了解公众对有关议题的关注。许伟图先生相信公众对于讨论他们就具体重建个案的不满，比较讨论《市区重建策略》或建立共识更感兴趣。
2. 司马文先生说过去立法会强力要求政府提供极高额之赔偿。局长回应并提述马头围道重建项目，指出在该项目中市建局估计他们损失了至少7亿元。再者，赔偿机制大致上依据立法会财务委员会于2001年的决定而制定。
3. 基于不确定的因素，以及须贯彻由下而上的方针，政府建议市建局应独自执行上述项目，并且会与九龙城区议会讨论该项目。市建局会在该计划获正式批准之前，提供安置和赔偿给受影响的业主和租客。再者，每个市建局重建项目通常需时6至8年，期间市民的愿景和情绪都会改变。这些复杂的情况构成与私人发展商合作的不利因素。
4. 局长解释市建局绝对无须于每个原址重建项目中就所有开支收回成本。她补充说，《市区重建策略》准许市建局向财政司司长要求批准开展会亏蚀的项目，如马头围道的项目。再者，《市区重建策略》订明，长远来说，目标是令市区重建计划能财政自给。局长强调有需要在市建局的重建项目中加入公众休憩用地和政府、机构或社区设施。

5. 局长表示市建局的重建项目地价已获得豁免，用以增加市建局项目的财务可行性。
6. 虽然恰当的市区更新有赖执行 4R 的措施，但许伟图先生表示只有重建一项有可能为市建局带来利润，而复修、活化和保育则为主要的开支项目。
7. 就市建局似乎有角色冲突的情况，司马文先生表达不满：市建局一方面自称为「促进者」，但另一方面却扮演着发展商的角色。局长说《市区重建策略》检讨会为市建局的角色重新定位。她相信未来市建局在 4R 的框架下，会继续扮演其现时的角色。但倘若市建局只是以公帑来资助私人楼宇的业主，并为他们在重建项目中带来最大的回报，那么她对于市建局作为「促进者」的角色则有很大的保留。她说实在难以达致「两全其美」- 市建局的权力、豁免地价和受影响的私人楼宇业主的投资回报都能同时兼得。
8. 一位来电者谈及公众确认永利街的重要性，并促请市建局重新考虑拆卸有关旧唐楼所带来不能逆转的情况，以及保育该条旧街道。基于局长的介入，永利街重建项目(H19)有多项的修订，市建局最新的计划是保育三幢旧唐楼，余下的楼宇则以具有类似设计的新唐楼替代。
9. 该名回应者继续质疑市建局对永利街之破旧程度的严重性言之凿凿，并表示只需翻新破旧唐楼便足以解决问题，这个方法更为合理，而且有关开支对政府或市建局来说微不足道。许伟图先生补充说，市建局对于包括苏豪和上环的多个地区的士绅化/贵族化过程持相当强硬的态度。局长坚称市建局已改善了某些旧楼居民的生活条件。以永利街为例，因为该处有些唐楼的状况极之破旧，业主欣然接纳了市建局所建议的条件后迁离。局长承认市建局也遇过一些人对于他们的居住单位依依不舍。但倘若每个人都给予自由作出选择时，市建局便无法以地区、地方或建筑群为本来进行所有的改善项目。
10. 局长说楼龄是显示楼宇状况一个好的指针。自 2001 年公布《市区重建策略》以来，

市建局只完成了 40 个项目。局长强调，按照现时楼宇破旧和老化的速度，《市区重建策略》检讨是必需的。她最近于立法会提出了一条例草案强制验楼。局长认为重建不应继续是唯一的解决方案或主流模式，因此应运用《建筑物条例》强制业主维修和翻新他们的楼宇。

11. 有一电邮称，当局为了增加市建局与新世界河内道项目「名铸」的利润，封闭了康和里，并且在政府宪报刊登了一则通告，为时一个月。但因为大部分人对该通告的目的都不知情，所以该街道在无人反对下被宣布剔除。因此，发展商便可以将纳入地积比率计算，并且避免缴付额外地价。将街道剔除也导致严重交通挤塞，以及空气不流通。当局用同样的手段令湾仔的利东街消失。电邮内容提问发展局是否有意封闭更多的街道，剥夺社会的公共资产，增加楼宇密度和阻挡空气流通，以达致令发展商致富的目的。
12. 局长重申 K11 是于 1997 年由前土地发展公司开展的，并且是根据正式的城市规划程序执行，计划扩阔区内各条街道。该项目开放地面层作为公共信道，根据《建筑物条例》可赚取额外的建筑楼面面积。市民越来越看重公众休憩地方的价值，因此有需要改变规例让公众的愿景成真。分区计划大纲图将会检讨，并且也有新政策规管私人发展项目中公众休憩地方的设计和管理。
13. 一位来电者论及公众对市建局的印象差劣，以及感到政府偏帮发展商。他也谈及中环街市有潜质成为一个成功的旅游景点。
14. 局长说政府会以公众利益为依归而行事，并且承认市建局确实有形象问题。检讨《市区重建策略》是正视这个问题的措施。
15. 另一电邮的意见指出根据现行政策，市区重建只是集中拆卸低矮楼宇和争取最大发展密度，但这些却造成了道路和行人流量的增加、「屏风效应」、噪音、混凝土的热存量等等问题。此外，电邮内容反对将强制售卖的门槛下降，因为此举会改变香港的城市地貌，但却欠缺整全和前瞻的规划。就所有分区计划大纲图重新进行严谨的评估，以及尽量利用高度限制去改善市区设计，可使公众对市区重建有

更多的谅解。关于市建局的重建项目，局长表示公众利益与生活条件的改善息息相关。当此项公众利益被确立后，倘若有个案收购 100%业权失败，当局便会向行政长官会同行政会议推介该个案，建议引用《土地收回条例》；因为引用该条例之前必须证明有关收回土地的公共目的。她同意倘若所有分区计划大纲图都接受管制的发展参数进行检讨和更新，公众会更乐意接受重建项目。

16. 许伟图先生问局长她会怎样处理因重建项目造成的环境问题而可能受影响的大量人士。局长说社会上已有共识、认定香港整体要有一大部份的土地会维持作绿化和保育。政府在有限的土地供应的制肘下能兴建高楼大厦、改善联通，以及享有高效率的公共交通运输，感到自豪。
17. 司马文先生发问，在香港这样挤迫的环境是否可以开发额外的空间。局长说政府会通过检讨分区计划大纲图来规管发展密度。再者，今年的卖地表已定，虽然发展商或许根据分区计划大纲图可获准兴建更多楼宇，但政府发出的契约有售卖的条款、包括限制可建楼面面积、楼宇高度等，都会令发展商实质可兴建的减少。
18. 一位来电者批评指事实上市建局拆毁旧楼或故意容许旧楼破烂失修，从而取得足够理由让市建局插手，很多市区重建项目都令公众哗然。她质疑市建局是否真的有考虑过咨询公众所得的意见，还是咨询只不过是例行公事。局长证实行政长官在上次施政报告提及保育计划。新近的例子有荷李活道一带的地方。关于中区警署和永利街项目，她保证说当局已着手收集和考虑公众意见。
19. 司马文先生说市建局有约 220 个重建项目，但公众所知的只不过是 24 个左右。他问局长可否停止或改变这些过往的项目计划从而引入新思维。局长说在展开任何市区重建项目、清拆或收购之前，为了防止计划被利用，当局慎重考虑保密的重要性。《市区重建策略》检讨会厘定未来应采用怎样的重建参数或方向。根据公众的回应，市建局不应继续以保密形式营运，并且公众应该有机会在重建项目计划开始之前参与讨论该等计划。
20. 又有一电邮称，虽然我们拥有伟大的城市居所，但生活质量却很可悲。香港一直

为人诟病：城市规划全无城市感可言、街景褪色、每个地方都被污染吞没、富有历史和文化价值的建筑物遭拆卸。局长说发展局会设法通过发展和密度管制、海滨改善工程、绿化、环境美化和文物保育等，为香港市民建造一个优质和可持续的生活环境。

21. 司马文先生问我们可否使用地价的款项，进行不一样的项目，美化香港。局长说财政司司长会按照预算案的计划行事，以支持所有必需的公众服务和基建的要求。一直以来政府有很强的推动力使用公帑来改善香港的环境。
22. 又一电邮表示，倘若所有业主都能获得更合理的自置居所津贴，他会支持市区重建。在许多个案中，项目的现存价值低，但它的重建价值则会非常之高。很多时候，地积比率没有用尽，并且市建局夺取了业主重建的利益。该回应者质疑为甚么整幢唐楼的赔偿会比地盘的价值为低，这个情况对业主极不公平。
23. 局长解释，就营运理念和计划而言，市建局更新项目和私营机构推展的重建项目极之不同。以后者来说，重建的价值已在强制售卖中获得充分的考虑。土地审裁处于厘定了保留价后，实际上考虑了重建价值、地积比率及其它因素。以前者来说，赔偿是根据立法会所批准的基准计算，即是自置居所津贴是以一个假设的同区楼龄 7 年之单位的价值为基准，以满足那些受影响人士获得安置的需要，并且推展长远可持续的市区更新。

2010 年 4 月

-完-

《市区重建策略》检讨 「建立共识」阶段 电台讨论节目摘要

日期：二零一零年三月二十七日 (星期六)

时间：早上八点到九点

节目：商业电台第一台 - 政经星期六

主持人：蔡文坚及陈淑薇

嘉宾：发展局局长林郑月娥女士及市建局主席张震远先生

1. 在节目的初段，讨论的主要焦点集中在近期有关两个市建局项目的热门话题，即上环 H19 永利街项目的最新保育永利街全部建筑物方案及土瓜湾马头围道塌楼后的工作及计划。
2. 其它市区更新话题的讨论包括：加强业主对楼宇维修工作的意识，及根据近期《土地(为重新发展而强制售卖)条例》将强制拍卖的门槛从 90% 降低到 80%。
3. 在广播的尾段，发展局局长表示今次《市区重建策略》的检讨有一些「共识」，就是往后市区更新的工作一定要「由下而上」及「以地区为本」。「由下而上」和「以地区为本」必须先要在地区酝酿，什麼需要保育，什麼应该维修及什麼应该重建。从源头去减少争拗，而不是在项目开展后才去争拗。

2010 年 5 月

--完--