

# 《市區重建策略》檢討 建立共識階段 市區更新多聲道（4）討論摘要

日期： 2010年2月27日(星期六)

時間： 上午10:00至11:00

頻道： 商業一台

主持： 馮志豐

嘉賓： 發展局局長林鄭月娥女士、《市區重建策略》檢討督導委員會（下稱「督導委員會」）委員何喜華先生

主題： 社會影響評估與社區服務隊

---

1. 局長表示這次以贊助電台節目形式與公眾公開討論有關《市區重建策略》檢討的課題，引來公眾關注。及後亦會繼續與公眾以不同形式探討其他問題。她強調當局是認真、誠懇地希望藉《市區重建策略》檢討與社會一起取得共識，而政府與督導委員會均表達誠意和容納不同聲音。何喜華贊同社會上需要達到共識，才可訂立更好的《市區重建策略》。
2. 何喜華指出，在現行的《市區重建策略》下，當局會顧及受影響住戶的安置和補償安排。搬遷會影響居民的生活，例如對社區的歸屬感、對搬遷後生活擔憂、和小童的就學安排等，而社區服務隊能夠提供貼身的專業服務，協助受影響居民。
3. 何喜華解釋，重建項目動工前、進行住戶人口凍結調查後，規定要做社會影響評估。希望將來的社會影響評估能夠由下而上、更全面和詳盡，探討整個區域的經濟及社會特質、如何配合《市區重建策略》、社區需要及受影響居民的情況等，配合整體規劃以發展社區。
4. 局長解釋，社工有兩類介入點：（一）在重建項目啟動後，社工逐一跟進個案，協助受影響居民解決補償等問題；（二）在較早的階段，以社工角度去看區內哪些地方應該重建或復修，協助公眾爭取權益。何喜華強調，社工的職責是提供專業服務，所以市建局所聘請的社工絕不會偏袒市建局而不盡力為居民爭取權益；否則居民可向社會工作者註冊局投訴。
5. 局長表示，市建局須履行社會使命，負責改善市民的生活環境，因此其重建項目與私人發展商所做的大有分別。市建局花很多精力和資源在安置受影響租戶方面，讓合資格人士入住公屋或提供現金補償。市建局的焦點並不在於是否獲利，而《市區重建策略》亦沒規定每個項目都必須有盈餘。
6. 局長解釋，市建局要按照《市區重建局條例》及《市區重建策略》每年向財政司

司長遞交來年的業務計劃和未來 5 年的業務綱領，包括：說明計劃的重建項目數量、將運用多少資源在復修和活化等；此報告經發展局審核後再由財政司司長通過。如果突然要開展一個新項目，就必須提出申請；若預計會錄得虧損的話，便須得到財政司司長批准。

7. 市建局預料馬頭圍道重建項目會虧蝕，因為除了安置外，也加入新思維，譬如：(一) 由市建局獨力進行重建，因而擁有設計主動權；(二) 由於小型住宅單位供應量偏低，所以此項目會以小型單位為主；(三) 實踐「以地區為本，由下而上」——諮詢九龍城區議會主席，並參考區內人士的意見，譬如保留街舖、增加休憩空間、提供社區設施和綜合式樓宇資源中心。當局會以此為試點，希望當區在重建後成為樞紐，帶動周邊地區，為其他市建局重建項目起示範作用。
8. 有聽眾建議，將來發售馬頭圍道重建項目單位時應附加限制，如買方三年內不可轉讓，或不准以公司名義購入，以防止炒賣。有意見亦擔心，項目重建後會推高樓價，但如售價太低則可能變成另一種居屋。局長回應，政府正採取一些措施應對樓價高企，包括優化土地供應、限制建造中小型單位和盡量安排有需要居民在三年內遷上公屋；但干預買家放售或樓價的做法並不恰當。此外，市建局售賣重建樓宇得來的收入，也會用於履行其社會使命，作為另一個重建項目的資金。
9. 有聽眾建議，可否以樓宇「未有維修的年期」為準則，扣減收購價；亦提議若重建項目有大量日久失修的僭建物，可考慮以僭建物的面積及所在年期為基準而提出罰款。局長解釋這是市區更新及樓宇維修的互動問題。她表示，立法會正審議《2010 年建築物（修訂）條例草案》，要求業主必須替指定樓齡的樓宇進行檢驗，屬預防性的法例。此外，屋宇署現時進行大量工作，包括發出修葺令、維修令及檢控違反法例的業主。不過局長重申，全港五十年樓齡以上的樓宇數量很多，老化速度很快，而明顯失修的樓宇也不少，問題龐大，需要動員市建局、業主和私人發展商等的力量才能較有效地解決舊樓失修的問題。
10. 有聽眾表示，市建局會否考慮以其他方式處理堅決不肯售賣單位的少數業主，例如「樓換樓」、「舖換舖」；此外，亦有聽眾查詢按照現時市建局的政策，要多久才可以完全清拆五十年樓齡以上的舊樓。局長表示，市建局的重建工作具社會使命，若盡全力仍未能收購百分之百業權，它可以向發展局局長提出申請，由局長推薦予行政長官會同行政會議，引用《土地收回條例》收回業權。但局長亦同時指出，引用該條例收樓，要經過嚴謹審批並達到一定百分比的收購門檻，才會推薦給行政會議。她亦表示，雖然大部份「石屎樓」的設計壽命均是五十年，但一些樓宇保養較好，不一定要立即清拆。
11. 有聽眾認為政府應協助大廈成立業主立案法團。局長表示，政府現時在樓宇安全方面，是採取雙管齊下的方法：第一，由發展局及屋宇署負責樓宇安全；第二，

民政事務局及民政事務總署則專注樓宇管理。局長認為若舊樓業主沒有管理能力，要為大廈定期維修或依令修葺會甚有難度。

12. 有聽眾表示同意強制驗樓，而且愈舊的樓宇檢驗便應愈頻密，覺得現在罰則不足，並認為「釘契」對於投資及自住業主起不了作用。另有意見認為，「樓宇更新大行動」在執行方面可以有所改進：現時業主要先墊資才可以得到補貼，故建議應先將津貼發予業主立案法團才開展維修。
13. 局長回應表示，屋宇署在執法方面會跟進及嚴懲不負責任的業主；此問題不但危害樓宇本身的安全，更影響周邊樓宇及公眾安全。至於墊資、現金流量的問題，局長表示需認真考慮。至於樓宇僭建物的問題，全港所有「單梯式」樓宇的天台僭建物都因走火的考慮而在過去十年被納入清拆行動。
14. 何喜華表示曾為一些老業主申請公屋，然後將其物業出售或轉租他人，作為其生活費。他希望香港房屋協會可以逐步將這類樓宇收購，再轉租其他有需要人士。他與有關人士向政府建議，把整條街道或一系列的樓宇一起合併管理，解決聽眾所指的舊樓管理的困難。局長補充表示，當局值得研究如何在年老業主申請公屋時摒除計算其部份資產，或把不太有用的資產現金化，以幫助他們日後的生活。這方面安老事務委員會亦一直有仔細研究，但外國流行的「易按揭」做法（即把物業交回銀行，再由銀行向年老業主支付定期金）在香港行不通，因為香港的樓宇大多擁有分散的業權。
15. 局長在節目完結前表示，社會討論必須延續下去，並希望與社會人士一起建立共識。何喜華亦希望各區居民積極參與討論當區的發展，包括樓宇復修問題。他認為如何加強居民參與、支援有業主立案法團的樓宇、及協助組織沒有法團的樓宇業主做好自己大廈的管理和維修等，是日後的工作重點。

世聯顧問

2010年4月

-完-