

《市區重建策略》檢討 - 建立共識階段
發展局局長出席
香港電台第三台「“Backchat” 聽眾來電」節目
討論摘要

日期: 2010年3月8日
時間: 上午08:30至09:30
頻道: 香港電台第三台
主持: 許偉圖先生 (Mr. Hugh Chiverton)
嘉賓主持: 司馬文先生 (Mr. Paul Zimmerman)
嘉賓: 發展局局長林鄭月娥女士
主題: 市區重建的初步方向

1. 發展局局長（局長）說《市區重建策略》檢討於20個月之前展開，並且已在「建立共識」階段於商業電台推出了一系列「聽眾來電」(Phone-in)節目以了解公眾對有關議題的關注。許偉圖先生相信公眾對於討論他們就具體重建個案的不滿，比較討論《市區重建策略》或建立共識更感興趣。
2. 司馬文先生說過去立法會強力要求政府提供極高額之賠償。局長回應並提述馬頭圍道重建項目，指出在該項目中市建局估計他們損失了至少7億元。再者，賠償機制大致上依據立法會財務委員會於2001年的決定而制定。
3. 基於不確定的因素，以及須貫徹由下而上的方針，政府建議市建局應獨自執行上述項目，並且會與九龍城區議會討論該項目。市建局會在該計劃獲正式批准之前，提供安置和賠償給受影響的業主和租客。再者，每個市建局重建項目通常需時6至8年，期間市民的願景和情緒都會改變。這些複雜的情況構成與私人發展商合作的不利因素。
4. 局長解釋市建局絕對無須於每個原址重建項目中就所有開支收回成本。她補充說，《市區重建策略》准許市建局向財政司司長要求批准開展會虧蝕的項目，如馬頭圍道的項目。再者，《市區重建策略》訂明，長遠來說，目標是令市區重建計劃能財政自給。局長強調有需要在市建局的重建項目中加入公眾休憩用地和政府、機構或社區設施。

5. 局長表示市建局的重建項目地價已獲得豁免，用以增加市建局項目的財務可行性。
6. 雖然恰當的市區更新有賴執行 4R 的措施，但許偉圖先生表示只有重建一項有可能為市建局帶來利潤，而復修、活化和保育則為主要的開支項目。
7. 就市建局似乎有角色衝突的情況，司馬文先生表達不滿：市建局一方面自稱為「促進者」，但另一方面卻扮演著發展商的角色。局長說《市區重建策略》檢討會為市建局的角色重新定位。她相信未來市建局在 4R 的框架下，會繼續扮演其現時的角色。但倘若市建局只是以公帑來資助私人樓宇的業主，並為他們在重建項目中帶來最大的回報，那麼她對於市建局作為「促進者」的角色則有很大的保留。她說實在難以達致「兩全其美」- 市建局的權力、豁免地價和受影響的私人樓宇業主的投資回報都能同時兼得。
8. 一位來電者談及公眾確認永利街的重要性，並促請市建局重新考慮拆卸有關舊唐樓所帶來不能逆轉的情況，以及保育該條舊街道。基於局長的介入，永利街重建項目(H19)有多項的修訂，市建局最新的計劃是保育三幢舊唐樓，餘下的樓宇則以具有類似設計的新唐樓替代。
9. 該名回應者繼續質疑市建局對永利街之破舊程度的嚴重性言之鑿鑿，並表示只需翻新破舊唐樓便足以解決問題，這個方法更為合理，而且有關開支對政府或市建局來說微不足道。許偉圖先生補充說，市建局對於包括蘇豪和上環的多個地區的士紳化/貴族化過程持相當強硬的態度。局長堅稱市建局已改善了某些舊樓居民的生活條件。以永利街為例，因為該處有些唐樓的狀況極之破舊，業主欣然接納了市建局所建議的條件後遷離。局長承認市建局也遇過一些人對於他們的居住單位依依不捨。但倘若每個人都給予自由作出選擇時，市建局便無法以地區、地方或建築群為本來進行所有的改善項目。
10. 局長說樓齡是顯示樓宇狀況一個好的指標。自 2001 年公佈《市區重建策略》以來，

市建局只完成了 40 個項目。局長強調，按照現時樓宇破舊和老化的速度，《市區重建策略》檢討是必需的。她最近於立法會提出了一條例草案強制驗樓。局長認為重建不應繼續是唯一的解決方案或主流模式，因此應運用《建築物條例》強制業主維修和翻新他們的樓宇。

11. 有一電郵稱，當局為了增加市建局與新世界河內道項目「名鑄」的利潤，封閉了康和里，並且在政府憲報刊登了一則通告，為時一個月。但因為大部分人對該通告的目的都不知情，所以該街道在無人反對下被宣佈剔除。因此，發展商便可以將納入地積比率計算，並且避免繳付額外地價。將街道剔除也導致嚴重交通擠塞，以及空氣不流通。當局用同樣的手段令灣仔的利東街消失。電郵內容提問發展局是否有意封閉更多的街道，剝奪社會的公共資產，增加樓宇密度和阻擋空氣流通，以達致令發展商致富的目的。
12. 局長重申 K11 是於 1997 年由前土地發展公司開展的，並且是根據正式的城市規劃程序執行，計劃擴闊區內各條街道。該項目開放地面層作為公共通道，根據《建築物條例》可賺取額外的建築樓面面積。市民越來越看重公眾休憩地方的價值，因此有需要改變規例讓公眾的願景成真。分區計劃大綱圖將會檢討，並且也有新政策規管私人發展項目中公眾休憩地方的設計和管理。
13. 一位來電者論及公眾對市建局的印象差劣，以及感到政府偏幫發展商。他也談及中環街市有潛質成為一個成功的旅遊景點。
14. 局長說政府會以公眾利益為依歸而行事，並且承認市建局確實有形象問題。檢討《市區重建策略》是正視這個問題的措施。
15. 另一電郵的意見指出根據現行政策，市區重建只是集中拆卸低矮樓宇和爭取最大發展密度，但這些卻造成了道路和行人流量的增加、「屏風效應」、噪音、混凝土的熱存量等等問題。此外，電郵內容反對將強制售賣的門檻下降，因為此舉會改變香港的城市地貌，但卻欠缺整全和前瞻的規劃。就所有分區計劃大綱圖重新進行嚴謹的評估，以及盡量利用高度限制去改善市區設計，可使公眾對市區重建有

更多的諒解。關於市建局的重建項目，局長表示公眾利益與生活條件的改善息息相關。當此項公眾利益被確立後，倘若有個案收購 100%業權失敗，當局便會向行政長官會同行政會議推介該個案，建議引用《土地收回條例》；因為引用該條例之前必須證明有關收回土地的公共目的。她同意倘若所有分區計劃大綱圖都接受管制的發展參數進行檢討和更新，公眾會更樂意接受重建項目。

16. 許偉圖先生問局長她會怎樣處理因重建項目造成的環境問題而可能受影響的大量人士。局長說社會上已有共識、認定香港整體要有一大部份的土地會維持作綠化和保育。政府在有限的土地供應的制肘下能興建高樓大廈、改善聯通，以及享有高效率的公共交通運輸，感到自豪。
17. 司馬文先生發問，在香港這樣擠迫的環境是否可以開發額外的空間。局長說政府會通過檢討分區計劃大綱圖來規管發展密度。再者，今年的賣地表已定，雖然發展商或許根據分區計劃大綱圖可獲准興建更多樓宇，但政府發出的契約有售賣的條款、包括限制可建樓面面積、樓宇高度等，都會令發展商實質可興建的減少。
18. 一位來電者批評指事實上市建局拆毀舊樓或故意容許舊樓破爛失修，從而取得足夠理由讓市建局插手，很多市區重建項目都令公眾譁然。她質疑市建局是否真的有考慮過諮詢公眾所得的意見，還是諮詢只不過是例行公事。局長證實行政長官在上次施政報告提及保育計劃。新近的例子有荷李活道一帶的地方。關於中區警署和永利街項目，她保證說當局已著手收集和考慮公眾意見。
19. 司馬文先生說市建局有約 220 個重建項目，但公眾所知的只不過是 24 個左右。他問局長可否停止或改變這些過往的項目計劃從而引入新思維。局長說在展開任何市區重建項目、清拆或收購之前，為了防止計劃被利用，當局慎重考慮保密的重要性。《市區重建策略》檢討會釐定未來應採用怎樣的重建參數或方向。根據公眾的回應，市建局不應繼續以保密形式營運，並且公眾應該有機會在重建項目計劃開始之前參與討論該等計劃。
20. 又有一電郵稱，雖然我們擁有偉大的城市居所，但生活質量卻很可悲。香港一直

爲人詬病：城市規劃全無城市感可言、街景褪色、每個地方都被污染吞沒、富有歷史和文化價值的建築物遭拆卸。局長說發展局會設法通過發展和密度管制、海濱改善工程、綠化、環境美化和文物保育等，爲香港市民建造一個優質和可持續的生活環境。

21. 司馬文先生問我們可否使用地價的款項，進行不一樣的項目，美化香港。局長說財政司司長會按照預算案的計劃行事，以支持所有必需的公衆服務和基建的要求。一直以來政府有很強的推動力使用公帑來改善香港的環境。
22. 又一電郵表示，倘若所有業主都能獲得更合理的自置居所津貼，他會支持市區重建。在許多個案中，項目的現存價值低，但它的重建價值則會非常之高。很多時候，地積比率沒有用盡，並且市建局奪取了業主重建的利益。該回應者質疑爲甚麼整幢唐樓的賠償會比地盤的價值爲低，這個情況對業主極不公平。
23. 局長解釋，就營運理念和計劃而言，市建局更新項目和私營機構推展的重建項目極之不同。以後者來說，重建的價值已在強制售賣中獲得充分的考慮。土地審裁處於釐定了保留價後，實際上考慮了重建價值、地積比率及其他因素。以前者來說，賠償是根據立法會所批准的基準計算，即是自置居所津貼是以一個假設的同區樓齡 7 年之單位的價值爲基準，以滿足那些受影響人士獲得安置的需要，並且推展長遠可持續的市區更新。

2010 年 4 月

-完-