

《市區重建策略》檢討 建立共識階段 市區更新多聲道（1）討論摘要

日期： 2010年2月6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」）委員吳永順先生

主題： 市區重建局在市區更新四大業務策略的角色

1. 主持人指傳媒擔心這是由政府贊助的節目，有可能變成「一言堂」。局長強調無需擔心，因為電台是開放的平台，不會容許「一言堂」。政府時有採用贊助節目形式進行宣傳，而這次便通過商業一台聆聽市民意見。
2. 吳永順講解督導委員會的組成和運作，委員聽取市民對市區更新的要求，再以專業角度向政府建議、反映。
3. 局長表示，是次檢討有不少意見認為市區更新四大業務策略(4Rs)¹ 應該以地區為本，配合地區特色，而一些舊樓長期失修，不適宜復修，只可透過重建才能解決問題。
4. 有自稱是 K7 項目業主的聽眾指，該項目的單位實用面積量度方法不透明，過程只由一個測量師負責，導致容易出錯；而估價卻由十一位進行，他不明白市區重建局(市建局) 的做法分別何以如此大。局長解釋 K7 是市建局最大的重建項目，為提高準確度，所以聘請十一位測量師作估價，但如每個程序都用上這麼多測量師，技術上並不可行，亦會拖慢進度。
5. 該名聽眾稱，即使不想把自己的單位出售，最後也非遷離不可，沒有選擇權。局長回應說，這反映在香港進行樓宇復修或重建的困難，因為樓宇業權分散，要得到所有業主同意有一定難度。吳永順指出，外國很多重建項目(例如東京)需用上超過十年或更長時間進行商討，才可得到所有業主同意。他認同現在 200 個重建項目是機密，到公佈時市民沒足夠時間商討、沒有賣與不賣或討價還價的選擇權，所以不少意見指要給予重建區居民選擇權。
6. 一位是中西區居民的聽眾指馬頭圍道塌樓事件反映政府巡查失修樓宇出了問題。此

¹ 市區更新四大業務策略(4Rs)包括復修、重建、保育及活化。

外，中環蘇豪區有很多已復修的唐樓，但市建局仍花資源收購重建，這些資源實應用於有真正需要重建的地區。局長表示，市區更新是社會的整體問題，其目標是改善舊區居民生活環境，政府不能依從個別業主的意願推行某些政策。香港樓宇繁多，不可單靠某個政府部門巡查，業主有維修樓宇責任，租客也應租住安全的樓宇。

7. 吳永順指，重建應按各區不同情況和居民的訴求進行，盡量保留有特色的街道，避免推土式重建。局長贊同最理想的市區更新是有機的轉變，但很多業主無力進行有機轉變或沒有及時維修樓宇，故需政府介入。
8. 有聽眾建議應讓發展商先收購舊樓，已復修的就應延遲收購。局長回應說，選擇重建或復修項目的客觀標準是樓宇的狀況。在是次檢討期間，當局要求市建局進行樓宇狀況研究。此外，發展商可引用《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(「強拍」)向土地審裁署提出強拍申請，但樓宇必須是日久失修。
9. 有聽眾反映希望盡快通過降低強拍門檻至八成。局長表示，把「強拍」門檻降低，可望加快 50 年樓齡以上的舊樓業主自行申請「強拍」或把樓宇售予發展商重建的程序，有助改善其生活環境。
10. 一位聽眾指其所住大廈打算進行維修，但業主缺乏相關知識，又得不到足夠業主的同意，面對相當的困難。局長稱，香港房屋協會、市建局、屋宇署近年提供良好配套和支援，協助業主進行樓宇復修或維修，特別針對能力有限的業主，例如長者業主。當局未來會研究改善及整合各種協助方式。
11. 有聽眾認為業主有責任自行復修樓宇，不應只希望藉重建而獲取補償，浪費公帑。他促請當局加強執法和公民教育。局長回應指政府的對策包括立法、執法、支援缺乏能力的業主和公眾教育，但仍有人利用法律漏洞或是因無知而犯法，故舊樓失修的問題難以完全解決。吳永順亦認同不能單靠政府解決，不過政府可為弱勢社群提供支援和協助。
12. 有聽眾於商台留言版上建議可考慮分別成立「重建局」、「復修局」、「活化局」和「保育局」以平衡 4Rs。他又認為市建局並沒考慮 4Rs 的優次，其進行重建的目的是發展地產項目。局長表示，需要重新檢視現行模式，例如現時的重建項目須保密，故未能做到由下而上；她希望透過是次檢討可在一些議題上取得共識，例如重建項目可否由業主決定及同意後，才邀請市建局正式開展等問題。
13. 局長解釋新的「強拍」條例訂明，有關地段上的物業必須集齊八成業權，才可申請強制拍賣。土地審裁署會依據有關地段的重建價值而審批公開拍賣的底價，拍賣所得會按業權份數分給業主，但此條例未必可完全解決舊樓老化問題。

14. 局長指「樓宇更新大行動」的對象也包括沒有業主立案法團或沒有能力組織大廈業主進行維修的舊樓。

世聯顧問
2010年4月

-完-

《市區重建策略》檢討 建立共識階段 市區更新多聲道（2）討論摘要

日期： 2010年2月13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」）委員陳炳超先生

主題： 公眾參與市區重建

1. 主持澄清網民在商台網上留言版所發表的意見，在時間許可的情況下主持都會讀出，而局長也會逐一閱讀意見。商台會把留言版的全部留言交給發展局跟進及處理¹。
2. 主持讀出網上留言：
 - 一位網民贊成由下而上，並把《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(「強拍」)門檻降低到六成或以下，以加快市區重建。
 - 贊同「樓換樓」、「舖換舖」的公平補償方式，容許小業主參與投資重建，有助洗脫市建局向地產商進行利益輸送的形象。
 - 為防止「炒樓」，在賠償方面，可將擁有超過一個物業的業主劃分出來，而只擁有一個物業者，則應以「樓換樓」方式補償。
 - 有網民質疑政府是否循例進行諮詢，而非真心聽取市民意見，或者不會採取實際行動，亦擔心下屆局長會否繼續相關工作。
3. 局長強調，當局對是次檢討持非常開放的態度，期望在檢討的第三階段裏與社會建立共識，在作出修訂《市區重建策略》的最終建議時，亦會考慮市民的意見。當有了共識或新方向後，會以新的《市區重建策略》文件取代2001年公布的政策。在過程中，當局不排除會修訂有關法例，包括《市區重建局條例》。
4. 局長講解以地區為本的城市更新工作：發展局在本年一月邀請了市區重建局(市建局)九個重建目標區所屬的七個區議會參與交流會，討論當區對市區更新的願景。現時社會形成了以下的原則性方向，包括(1)「地區為本」—考慮地區特色、歷史背景和文化，以決定市區更新四大業務策略(4Rs)的比重；(2)「由下而上」—當局在2001年劃定225個重建項目，重建模式是由上而下；而「由下而上」則指當局會聆聽當區居民的意見，考慮地區特色，增加項目的透明度等。但具體上如何落實執行則是一大挑戰，包括需處理程序濫用等問題。

¹ 商台網上留言版的意見已在《市區重建策略》檢討網頁的網上論壇轉載。

5. 陳炳超補充，「由下而上」模式相當複雜。首先是政府人員在思維上需要作出改變；第二是保密性，如果項目太早外洩，可能會造成很多問題，以致未能落實；第三是實際上由誰操作；第四是要協調各區的不同訴求。公眾參與的重點是讓市民表達自己的想法，由區議會或政府建構平台，並提供相關資料和指引，以期達致可行的方案。
6. 局長指人口凍結調查是市區更新項目中安置及補償安排的基礎。受影響居民即使提早遷離，市建局亦會盡量作出安排。
7. 一名聽眾認為，由於市建局的重建項目往往落實無期，導致不少受影響居民要長久等候補償才能遷離，而被逼忍受危險或差劣的居住環境。局長表示，其實受影響居民大多希望當局加快重建過程，包括補償和安置安排，但某些項目卻遭到不少社會人士反對。針對該名聽眾查詢有關順寧道項目，局長謂她已於 2 月 12 日授權市建局啟動該項目的收購和補償程序。局長強調，市建局重建項目的補償方法是經由立法會通過的，對業主的補償是以七年樓齡為基準計算，而租客則可獲安置或搬遷補償。
8. 另一位聽眾談及其大廈參加了「樓宇更新大行動」，但因天台僭建物而拖延維修的進度。局長指，當局通過「樓宇更新大行動」向舊樓業主提供維修資助。她鼓勵業主在維修過程中順道處理僭建物。
9. 對於僭建物的處理及管制，政府大概在十年前經過廣泛諮詢，推出政策，針對全港約八十多萬個僭建物，列明優先處理及清拆的準則。在 2007 至 2008 年，政府作出條例修訂，包括通過三級制規管小型工程，以及訂立制度核實和理順部份現存的僭建物。十年間已清拆約四十萬個需優先處理、有即時危險、大型或新建等僭建物。由於近來社會十分關注樓宇安全問題，當局會重新檢視相關的政策和程序。
10. 局長解釋去年以二十億元推行樓宇更新大行動(十七億元由政府承擔，其餘三億元分別由香港房屋協會和市建局平均分擔。) ，針對一些需要維修、但沒有業主立案法團或未能得到所有業主同意出資的舊樓，至今該計劃已資助約六百幢這類別的樓宇。屋宇署會發出維修令，如相關大廈業主沒法履行，屋宇署會安排承建商進行維修；在扣除對長者及非長者業主的資助後，再由業主按業權份數攤分維修費。
11. 有住在馬頭圍道倒塌樓宇附近的聽眾稱，其大廈廿多年來已維修不下十次，認為維修這麼殘舊的唐樓是資源浪費。要集齊所有業主共同出資或組織業主立案法團進行樓宇維修，過程非常困難。他促請市建局盡快完成該區重建計劃，因為據他所知，大部份街坊都贊成重建。

12. 局長回應道，4Rs 一定要取得合適的平衡，但本港舊區樓宇日久失修的情況必須透過重建才可得以徹底解決。她指出，《市區重建策略》檢討的其中一個初步方向，是市建局可擔當促進者或中介人角色，如果一個地段有相當百份比的業主希望重建，可自發地向市建局提出，市建局可協助配對合適的發展商、處理相關程序，過程由政府監管。這種由下而上的做法相對於市建局單方面進行重建，有助建設和諧社會。此外，立法會現正討論「強拍」條例的修訂，研究把門檻降至八成，加速重建項目進行。
13. 陳炳超補充，現在市區更新的方向是所謂的「由下而上」，即是由街坊或受影響居民提出意見、所面對的問題及對當區在 4Rs 上的期望；先在地區層面討論，然後再進行地區規劃程序等等。除了由市建局作為促進者，督導委員會亦正考慮其他具可行性方案，例如由業主邀請市建局入場負責重建。
14. 有聽眾指九龍城區有不少單幢式舊樓的重建項目，地盤面積小，完成後變成「牙籤樓」。他建議當局加強整個地區的規劃。局長認為，這正正反映以地區為本的好處和重要性。為了避免上述情形或地盤太大而造成「屏風樓」，政府與可持續發展委員會合作，剛完成名為「優化建築設計 締造可持續建築環境」的社會參與過程，研究如何推廣較佳的樓宇設計、改善空氣流通等。
15. 陳炳超表示，這些情況受制於目前的法例，包括建築條例、「強拍」條例等等。透過《市區重建策略》檢討，督導委員會正構思容許業主參與重建的可行性，並要配合當區整體規劃，避免重建後的樓宇成為「牙籤樓」或「屏風樓」。
16. 另有聽眾自稱買下物業已廿多年，一直作收租用途，絕不是釘子戶。他投訴市建局對出租單位業主的補償很低，而且往往拖延重建進度，直到租客都遷走了，以致業主無租可收。局長請該名聽眾留下個人聯絡及項目資料，方便跟進；強調市建局的工作應以人為本，須盡快落實已啟動的重建項目的補償和安置安排。
17. 她簡介對於住宅單位自住業主和住宅單位投資業主的補償方法，這是《市區重建策略》檢討須研究和討論的課題之一。

世聯顧問

2010 年 4 月

-完-

**《市區重建策略》檢討
建立共識階段
市區更新多聲道 (3) 討論摘要**

日期 : 2010年2月20日
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」)委員張仁良教授
主題 : 補償及安置政策與財務安排

1. 局長解釋《市區重建策略》中現行的「補償及安置」政策、檢討進度及擬訂方向：
 - 自2008年7月啓動《市區重建策略》檢討以來，已透過不同渠道向公眾收集意見；當中，就「補償及安置」這課題收集到最多意見。
 - 現時的市區重建項目補償機制，在2001年經詳細討論，由立法會通過。補償的計算方法是除按單位市價補償給業主外，再加自置居所津貼；在2001年前，大概以十年樓齡為補償基準。
 - 當年在討論市區重建局(下稱「市建局」)成立時，議員和社會都十分希望優化補償機制；為此，當局遂決定自置居所津貼是以同區七年樓齡為基礎，並一直沿用至今。
 - 現行補償方法中，住宅單位業權人會分為自住業主或投資業主：自住業主除單位的市值外，可以獲得全數的自置居所津貼；總額約相等於一個同區七年樓齡單位的價值。如果是投資業主(例如：買樓作出租用途的業主)，則會獲得自置居所津貼的一半及單位的市值作為補償。在重建項目內，市建局亦須負責租戶的安置安排。
 - 市區重建的精神，是希望改善居民的居住環境。
2. 張仁良教授表示，督導委員會和當局聽到不少公眾人士表達，希望在補償上有其他選擇，例如：「樓換樓」、「舖換舖」。他認為以「7年樓齡」為基準頗為合理；因為現時7年樓齡的樓宇質素比以前大有改善，7年樓齡樓宇的價格更與新樓樓價相差不遠。他反而擔心長遠而言，是否能持續承擔財政開支。
3. 至於「樓換樓」、「舖換舖」，當局會詳加考慮；若果落實，實施規則必定要清晰，透明度也要相當高，而「樓換樓」、「舖換舖」的定義、條件和準則也必須清楚說明，避免誤會。

此外，局長強調，由於在香港進行市區重建的需時很長，市場變化也很快，因此必須考慮小業主在重建過程中願意承擔多少風險等眾多考慮因素。市建局在過去兩、三年也有採取一個優化措施：若果受重建影響居民是自住業主，而希望將來返回該重建項目居住，可以獲安排優先認購。

4. 主持讀出網上留言，並表示會將全部留言交給發展局跟進及處理¹：
 - 一位自稱買了馬頭圍十三街的 50 年樓齡唐樓自住的「80 後」年青人建議政府，可以在啓德的發展用地上騰出地皮，興建類似居屋的樓宇，以樓換樓的方式跟十三街的居民交換。他認為，現在的舊樓存在「釘子戶」，他建議凡以公司名義註冊的都不獲額外補償，而個人業主也只需可以一生一次獲得一個單位的重建補償，以免有人不停「下釘」。局長回應表示，現時在一個重建項目中，若一位業主擁有數個單位，會按不同比例獲得補償；但是至於由公司註冊的業主則不獲補償或一生只獲一次重建補償的建議，就值得商榷。此外，當局亦通過「樓宇更新大行動」協助「十三街」進行維修，希望暫緩樓宇失修的問題。至於長遠會否在附近另覓土地安置，方便重建，她認為要深化考慮。局長認為，啓德的用地有發展空間：除了可以成爲一個中密度及著重綠化的區域外，亦可以有助市區重建、新舊交融。
 - 一位網民表示，舊樓重建的利益應歸予原來業主，爲他們創造財富，比起那些扶貧計劃、社企等來得直接和有建設性。
 - 有一位網民建議，希望在舊樓業主、市建局或地產商商討補償時引入調解的機制，避免爭拗。
5. 一位聽眾查詢政府是否設有專責人員協助舊樓進行非強制性驗樓。他覺得被納入「樓宇更新大行動」的樓宇當中，有些似乎存在塌樓危機。他建議政府主動收購重建，因爲舊樓翻新後仍未能一勞永逸。局長回應道，立法會正在審議有關強制驗樓和驗窗的條例，而屋宇署亦一直負責規管和保障樓宇安全，包括巡查樓宇、發出修葺令或檢控。至於該名聽眾認爲有些樓宇即使維修也沒用，必須重建；局長表明，希望藉是次檢討就重建或復修凝聚較大共識。
6. 有聽眾表示，有業主在凍結人口調查與落實重建項目之間的時間內逼遷租戶，令租客得不到應有的補償，並不獲公屋安置，市建局也不肯承諾向他們補償。局長回應表示對此非常關注，強調業主即使逼遷租戶，但根據凍結人口調查的資料顯示，該名業主不能算爲自住，補償額亦不會增加。對於該個案的受影響租客，市建局會按個別情況作出安排。市建局靈活性較大，在土地發展公司時代，也購置了一些物業作安置用。發展局及市建局將會研究在程序上如何把對租客的影響減至最小，亦會逐一提供協助。

¹ 商台網上留言版的意見已在《市區重建策略》檢討網頁的網上論壇轉載。

7. 局長指出，如果個別業主希望分享重建價值，應通過市場機制、依據法例進行；而市建局所做的市區重建項目涉及公眾使命、社會意義，兩者的性質和目的有所不同。政府不可爲了滿足個別業主的期望而使用公帑資助這些項目。
8. 當局明白有部份小業主在組織自己大廈業主同意進行更新的困難，又缺乏專業知識，他們既不想被發展商收購，又找不到誠實的中介人 (“honest broker”) 從中幫忙。所以，將來市建局在角色上或會有轉變，即由業主主動找市建局擔當中介人角色以協助進行重建，而非現時只要是市建局「看中」的項目便進行重建。市建局提供的是專業服務，使小業主可分享重建價值，因此過程中應可收取專業費用；有關當局正就這方案進行研究。另外，當局也會研究如何更有效地協助組織業主進行大廈維修。
9. 張仁良教授建議，就「樓換樓」方案，可依照現時機制先把補償現金化，意即依照應得的現金補償額，換取將來落成後的對等價值單位；這樣會較公平。至於「舖換舖」，市建局在執行上較複雜，但假如受影響人士選擇「舖換舖」，風險必須自行承擔。而執行細節應明確，例如換取同等價值的舖位及有優先選擇權等。
10. 有聽眾表示，希望市建局出價收購一視同仁。另外，市建局的出價往往比私人發展商低，相信會增加市建局收樓的難度、引起業主抗爭。局長重申，市建局是公營機構，具社會功能、透明度、公開和一致性，有政策規範，其所做的市區重建與私人發展商的項目在目的和意義上並不同；不會因爲個別項目的潛力不同而補償各異。根據現行政策，如果業主並不是居住在某單位，而是以這個單位做投資，當局必須按政策執行 — 業主會獲補償物業市值，再根據非自住補償方案，另加自置居所津貼的一半。
11. 就社區重建規劃，局長重申兩點：第一、在重建中，當局一定盡力爲社區增值，譬如增設公共空間、公眾設施等；第二，重建的出發點是幫助市民改善生活環境，注重樓宇狀況，並按社會情況而決定進行哪些項目；因此，當局的保育或發展項目多會導致虧蝕。

世聯顧問

2010年4月

-完-

《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-

《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，當局爲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，爲時一個月。但因爲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爲公共通道，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爲一個成功的旅遊景點。
14. 局長說政府會以公眾利益爲依歸而行事，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，因爲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眾服務和基建的要求。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-

《市區重建策略》檢討 「建立共識」階段 電台討論節目摘要

日期： 二零一零年三月二十七日 (星期六)
時間： 早上八點到九點
節目： 商業電台第一台 - 政經星期六
主持人： 蔡文堅及陳淑薇
嘉賓： 發展局局長林鄭月娥女士及市建局主席張震遠先生

1. 在節目的初段，討論的主要焦點集中在近期有關兩個市建局項目的熱門話題，即上環 H19 永利街項目的最新保育永利街全部建築物方案及土瓜灣馬頭圍道塌樓後的工作及計劃。
2. 其他市區更新話題的討論包括：加強業主對樓宇維修工作的意識，及根據近期《土地(為重新發展而強制售賣)條例》將強制拍賣的門檻從 90% 降低到 80%。
3. 在廣播的尾段，發展局局長表示今次《市區重建策略》的檢討有一些「共識」，就是往後市區更新的工作一定要「由下而上」及「以地區為本」。「由下而上」和「以地區為本」必須先要在地區醞釀，甚麼需要保育，甚麼應該維修及甚麼應該重建。從源頭去減少爭拗，而不是在項目開展後才去爭拗。

2010 年 5 月

--完--