

《市區重建策略》檢討網站(網誌及網上論壇)

日期	姓名	內容
《市區重建策略》檢討網站(網誌及網上論壇)		
《市區重建策略》檢討網站 (網誌)		
2010年2月1日	MaTau Wai Road 45A to J should be redeveloped	URA should immediately redevelop Ma Tau Wai Road 45A to J. There is no other excuse that the government should help the society, even though the project may not be as profitable as others. If URA does not do anything, why do we need to keep URA? Not all projects of URA should be catered for big private developers. URA should stand up to do something quick.
2010年2月1日	馬頭圍道 45J 塌樓悲劇	馬頭圍道 45J 塌樓悲劇，支持市建局積極參與啓動重建。 等私人發展商收購困難重重，業主自己出錢維修都減少不了重塌下來陰影。市建局作為政府重建之手，要明白該地段重建困局，請即計劃重建。

2010年2月23日	MoLeung, LEE	<p>林鄭女士</p> <p>本人覺得你對重建二字不解 你不明白,特色不是想做就有,不能 100%做出來的,要由人,歷史,文化,社會 等複雜背景做出來的.. 重建做出來的,是新的,現代的 我們只會用重建去"盡力"找回失落的過去和回憶,我們是不能,也不可以用"你以為做得到的 特色"換"已有的特色" 這是絕對的錯誤</p> <p>再這,每一個時代,都應該有一些保留,否則歷史會出現斷層 或者你會說,我們有書本,有相片可以追溯, 但你沒有想過文字,圖片是會被歪曲的 當下的新聞報紙雜誌而是最好的證明 一幀圖片可以有千萬故事,一段文字更可有無限意味 唯有真實的事物才會告訴後世真相</p> <p>林鄭女士, 你做的事是沒殺過去, 換取短淺快樂的將來, 請你收手吧!</p>
------------	--------------	---

2010年3月6日	Singles	<p>I am really unable to share the body language of URA. But you can tell, you know who you can trust. And I don't know how, it's just a feeling inside, you kind of go with your gut. My gut was telling me not to trust URA. Sorry if you don't like I'm a 'go with my gut' type of person.</p> <p>My gut feeling is that URA does turn on the public for decades and URA is a loyal friend of the private developers. And now the recent decision of URA to redevelop Ma Tau Wai Road 43 and 45 is again a plan to make money and to win business from hands of the market. I see no reason why URA should redevelop Chun Tin Street where the private developers are working hard on property acquisition already.</p>
2010年3月16日	Little Lady Gaga	<p>Dear Mrs. Lam</p> <p>You did not listen to major voice in this website. There was more than 70% of comments to cry for an equal compensation rate for all types of owners. But, you did not make any response to their need. What's the point to participate in this consultation?</p> <p>I am very disappointed to see this result.</p>

2010年3月30日	年青人	<p>我認為政府不應由私人發展商和市建局合作重建項目。</p> <p>尖沙咀名鑄就一個活生生的官商勾結的例子，重建後樓價由市場原則來訂定，只會被愈炒愈高，令我們一群年青人實現不到置業夢。</p> <p>要好像上海的新天地及田子坊活化項目一樣成功，政府應主導重建，注入文化及康樂元素，再者，香港人早已厭倦單一的商業地產項目發展了。</p>
2010年3月31日	紅姑(不是鍾楚紅)	<p>林太、各位主事本港建設規劃的公務員：</p> <p>你們好！市區重建，主要目的是為市民提高生活質素，改善居住環境，但是除了重建殘舊物業外，隨着歲月流逝，一些年輕樓宇亦漸漸進入需要復修的中年日子。然而，即使收到屋宇署的修葺通知，進行維修亦非想像般容易，只是要大多數業主讚成維修已是非常困難，特別是有地舖甚至一樓亦為商舖的樓宇，要商舖業主投讚成票，根本沒可能，加上業主立案法團及物業管理公司的私相授受，一般小業主只有任由利益集團擺佈，事例數不星數，就如最近自資刊登全版報紙的“美孚媽媽女兒”、相信也有十年光境的“錦綉花園業主不可切換管理公司”、沙田文禮閣炒 “I kill you later”以及大型屋苑的恃勢欺人，賬目不清．．．，就以我所居住的樓宇為例，去年找了顧問公司提供維修方案，最後在業主大會上，就是被地下及一樓商舖約佔三成業權的代表否決了，而立案法團及管理公司其實早已知悉，顧問費尤是白白浪費，中間瓜葛，圍外人根本無從得知，我亦曾「多事」查問過中情由，換來一星期不清倒垃圾兼夜半重擊走廊外牆，在此我無意投訴或追究責任，我只想道出存在已久但又無人（亦不敢）聞問的普遍問題！</p>

		<p>有時我會想，到底樓宇維修、物業管理是為普羅業主謀福祉，還是為特定利益集團而設，非常模糊；我也曾至電區議員兼立法會議員，在現行法例下他們亦無能為力，我曾建議規定一段時間後強制更換管理公司，但議員認為社會不會接受，此點我亦不明是指普羅市民的社會或是特定團體的社會！其實，除了以上建議，是否可以以小住戶為主的評分制，由政府部門（例如民政事務署）每年或每屆任期發信與各住戶，要求住戶就個人的滿意度評分給管理公司及立案法團，數據向公眾發布，而評分低至某一界限就需要強制切換，數據亦可為其他樓宇在招標管公司時作為參考，相信如此方可取得制衡雙方勢力懸殊的境況，避免過大利益集中在小數人手上。</p> <p>謹祝 公事順暢</p>
2010年6月16日	月鳥 i@like.ws	<p>重建才是正確而又真正改善舊樓居民的生活質素. 維修活化只是拖延時間的一個駝鳥政策. 為要加速重建步伐應將 6 年變通為 3 年收完成一個重建計劃. 否則香港會變成舊港,不論在國際上或與國內的競爭力都必然遜色.</p> <p>重建不是單一向改善舊居居民生活質素或增加建築業就業情況. 而是<u>香港整體未來朝向現代化先進城市的一個重大方向.</u></p>
《市區重建策略》檢討網站(網上論壇)		
2010年1月16日	Mr. Chan	URA loves money.
2010年2月1日	Joyce	十三街範圍咁大,發展商根本無能力去做,市建局又唔做....可能大吉利是講句真係要等到十三街有秊樓事故政府先會理....唉!

2010年2月3日	jso	縫右補炸彈處處，市建局應該重建八文樓!
2010年2月21日	hemnett	你們可以將市建局上市利用有關資金加快重建，以及利用重建單位制衡其它發展商無理天價樓.
2010年2月25日	peako	政府應該盡快重建十三街，我嗰間屋樓上漏水落黎，天花爛晒，外牆又裂開好多地方，投訴屋宇署，半年都唔黎睇！一 D 回音都有！
2010年2月27日	MR. to	十三街係一個地段,所以發展商根本係無辦法做到,更枉論田生這些公司,但係政府偏偏又唔肯分開地段俾發展商做,而政府又唔做,所以就造成而家呢個僵局.....反而馬頭角道同炮仗街就收到如火如荼,連區議員都聽到好多既重建聲音,但偏偏政府唔理,呢個就係香港政府!!!!
2010年3月5日	Kau	十三街快些重建啦

2010年3月29日	Lam Ka-yan	<p>日前在報章上讀到的文章感到很有同感。亦好羞恥香港有個這樣的市建局只顧賺錢去"發展"有潛質地段，真正失修的樓宇就不放在眼內。</p> <p>45J 的香港故事</p> <p>《明報》 2010年2月18日 張超雄 正言匯社社長 / 香港理工大學應用社會科學系講師</p> <p>廿一世紀的香港，自詡為亞洲國際都會，竟然還會出現死人塌樓事件。一個行政主導、自詡強政勵治的特區政府，是否要好好檢討一下？</p>
2010年4月26日	Miss Lau	<p>本人強烈要求盡快處理 13 街的重建 project. 我住在 13 街十多年，我也有為自己的樓宇盡責任做維修，但我現在才發現，實在是修無可修!!! 這些樓宇已經 49 年了，要徹底解決其對公共安全的威脅，維修不是根治的方法，一定要全面從建；再說，未來十年的土瓜灣，有沙中線的覆蓋，相信也有一番新景象，13 街這個問題遲早也要解決，這樣對整體的市區規劃不是更能增值嗎？</p> <p>我也明白政府近年的政策要顧及其他人的聲音，但是，我們應該理性些，不管外面有說話多動聽的人正在高舉 什麼" 保育" "環保" 等要求，但他們的聲音總不能 淹蓋我們 13 街居民的希望，因為 13 街不是他們的家，13 街是 13 街居民的家，13 街重建與否，應由 13 街的居民作決定，請這些保育的人不要再阻我們遷出舊區 和改善生活啊！</p>
2010年4月26日	Mr. Tong	<p>在這裡已經不斷有十三街居民講出訴求，但其實局長是否看到？是否聽到？抑或只是給一個平台大家宣洩一下吧了</p>
2010年5月23日	十三街的八十後	<p>給督導委員會：</p>

現時的情況，只有自住業主才可獲得以同區 7 年樓齡自置居所津貼，如是把單位出租或空置，只能得到補助津貼的百分之五十，要知道自置居所津貼和補助津貼基本上已存在相當大的差異，所以自住跟出租或空置的情況，補償相差會是以百萬計。結果有很多業主都不願把物業出租或空置。對於上述的情況，大家可以理解。

今日我不就補償應否一視同人作出討論，因為看見大家對補償方法已有過千個回應，但對督導委員會開的話題卻好像沒有人看到似的。所以我想就督導委員會的話題提出一些建議。

督導委員會其中一個話題是市建局對於有特殊情況的非自住長者業主，應否給他們獲得較一般非自住業主較高的自置居所津貼。現時舊區居住的大多數都是長者，有的更加行動不便，但基於現時補償的情況，他們要是行動不方便也不願遷出，每天行七八層樓梯。另外，有些情況是長者已經年紀老邁，沒有收入，只依賴唯一的物業租金收入作為生活費。我想應該給長者們較佳的待遇，畢竟他們年少時都貢獻過社會，到年老的時候，我們作為下一代也應該給他們多些的關心，這是香港其中一個重要的核心價值。

問題是怎樣定為"有特殊情況"呢？以下我有一些提議，基於客觀的原則，我覺得可以考慮對於長者業主，都可以有一間出租或空置物業(不論住宅或店舖)獲得豁免，而得到等於同區 7 年樓齡自置居所的津貼。一來只限一間應該不會為市建局帶來太多的負擔，二來如果特殊情況定得太複雜，日後只會出現無謂的爭議，浪費時間。現在樓宇更新大行動中，長者業主可得到較一般業主高的津貼，這計劃實行得十分好，就是因為界定清晰簡單，而社會對於優待長者已有共識。

		<p>最後，亦希望市建局聽聽中文大學建築系何院長的建議，公佈十年或二十年將會重建的項目(不需要明確的時間表)，因為現在的舊樓業主常以博收購為藉口，把物業掉空而不作維修，如果知道自己是否在十年或二十年內屬於重建項目，他們便能善用自己的資源，對個人或社會都會帶來好處。</p>
2010年6月62日	CC	<p>其實，觀上述各位的意見，最大反應的並非自住的業主，而是既得利益者。現行市建局的補償中對自住的補償十分合理，現在所提出樓換樓的方案亦只不過對自住多一個選擇。既然自主業主可以憑著那些合理的補償在同區購買到七年樓齡的單位，業主對樓換樓的意欲是可能有，但真正回購機會率並不大。意問要4至5年後才可回到原居地居住，那怕現在已遷往的新居，新生活早已習慣了。何來還有意欲再重新適應？</p> <p>反之，今次的檢討中，委員會依然沒有正面探討非自住業主的進一步的可行的補償方案，沒有反思當中問題，於往後的重建問題上依然會存在著分歧。箭是要向著標靶發射；檢討是要向著問題研究，否則用了更多時間作檢討都是枉然。因為同一個問題依然存在，問題依然未解決。</p> <p>檢討與房屋及重建有關的政策永遠是最困難，因為樓價如海鮮價一樣，不時改變。在捕風捉影的情況下，中短期的政策比較適合上述政策課題的需要。</p>

2010年6月11日	David So	<p>同意 CC 講，未有處理非自住業主訴求。就算唔同意佢 o 地 o 既要求：要求收取自住業主補償，都應該出來向公眾說明背後原因。唔可以 唔採佢 o 地，如果唔係就只會不停嘈落去。</p> <p>我個人就認為唔應該賠咁多畀非自住業主，因為我唔想政府用我 o 的錢賠畀投資者。</p>	
2010年6月25日	民主建港協進聯盟	<p style="text-align: center;">民建聯對市區重建策略檢討的回應</p> <p>政府當局於 2008 年 7 月對現行《市區重建策略》展開全面檢討。該項檢討分為三個階段，現已發展至最後的建立共識階段。民建聯對當局整理公眾意見後，就七大課題作出的初步建議表示支持，惟在細節上仍有討論及改進的 空間。</p> <p style="text-align: center;">(一) 市區更新的願景與範圍</p> <p>我們一向認為市建局的重建策略應該更加靈活，建議引入「逆向重建、自下而上」方法，即由舊樓業主作主導，在取得一定的業權同意後，就可 主動邀請市建局合作重建。</p>	

因此，我們贊成當局應在地區層面規劃市區更新，加強「以人為本」方針，落實「由下而上」的公眾參與，並在舊區設立市區更新諮詢平台。我們認為，諮詢平台提供了正式的渠道，將地區的憂慮、關注和意見傳遞給當局，有助當局更有效地制定和執行舊區重建及規劃的工作。但當局須研究諮詢平台在哪些區設立，亦須確保組成諮詢平台的成員有足夠的代表性，以將地區聲音如實反映，並多進行各層面的公眾活動，鼓勵區內居民積極參與、表達已見。

(二) 市區更新的四大策略

民建聯同意市區更新的四大策略(4R)應有更平衡的協調。目前市建局推行更新項目時，較著重重建的取向，然而舊區的價值不應被抹殺，當局應盡可能避免以重建的方法將舊區推倒重來，而考慮如何透過其他3R，即「復修」、「保育」和「活化」，保留受影響地區的特色。雖然市建局已在其項目中進行若干保育工作，但這些保育工作並未足夠，仍有待進一步加強。當局應作出多方面嘗試，與私人機構或非牟利團體合作進行活化及保育工作，將富香港特色的文化傳承延續下去。民建聯亦希望當局密切監察強拍條例的執行，我們相信，適當地運用條例，將能有效推動舊區的重建發展。

(三) 市建局在重建的角色

除了現時的「執行者」角色，民建聯歡迎市建局在重建項目中扮演「促進者」的新嘗試。作為「執行者」，市建局可以主動及被動的方式推動重建。對於某些舊區，很多大廈業主對維修不聞不問，加上業權分散，難以達成維修共識，令樓宇維修不足，危及住客的安全。對此，民建聯建議市建局透過諮詢平台劃定此類區

域，並主動介入，與區內業主進行協商重建方案。另外，亦應貫徹落實「由下而上」的理念，由舊區內某大廈或地段集合某百分比的業主同意後，主動向市建局建議啓動重建。

至於「促進者」的角色，市建局擬以收取酬金的形式為「業主參與」的重建項目提供顧問服務，可成為發展商與業主間的橋樑，與業主分享其發展經驗及專業意見，協助他們解決重建期間遇到的問題，有助加強他們參與重建的信心和意欲。

此外，市建局亦應扮演平衡市場利益及社會需要的角色。作為公帑資助的公營機構，除追求商業利益以外，市建局必須履行應有的職責，承擔社會責任，積極推動私人發展商不願參與、卻關係社會利益的項目。市建局去年錄得創新高的龐大盈餘，我們相信這將賦予局方更多資源執行關乎社會效益的發展。

(四) 補償及安置政策

一直以來，民建聯不斷竭力為重建區居民爭取「樓換樓」和「舖換舖」的補償方案，我們的訴求在是次《市區重建策略》檢討中終於獲得回應。局方首次建議推出「樓換樓」的補償模式，我們認為此法可讓居民有多一個選擇，以保留其經營多年的社區網絡。惟「樓換樓」的執行模式和細節尚有需要商榷的地方。譬如，選擇「樓換樓」的業主須向市建局補回重建後新單位與原有單位的差價，在這個安排下，很多業主，尤其長者業主，缺乏這樣的經濟能力，無法選擇「樓換樓」而被逼放棄原有的社區網絡；市建局亦需就選擇「樓換樓」的市民在新樓未建成前的安置問題，研究合適的安排。民建聯希望當局能作深

入探討，了解受影響居民的實際情況，制定更理想的補償方案，讓業主能重返社區。

此外，我們亦倡議當局繼續研究「舖換舖」的安排。在重建項目中，商戶是最受影響的一群，即使獲得當局提供的特惠補償，他們亦大多不能在原區找到舖位，以致無法繼續經營，生計大受影響。雖然「舖換舖」牽涉更多技術問題，然而為將負面影響減至最低，我們促請當局繼續考慮及探討「舖換舖」的可行性，給予舊區商戶營生的機會。

(五) 公眾參與

舊區更新及重建，與區內業主息息相關。民建聯贊成當局在各個層面加強並提早公眾參與，廣納意見，以平衡各方利益，制定最合適的計劃。我們鼓勵當局透過「地區更新諮詢平台」舉辦更多公眾活動，從不同角度探討地區的意見。而在更新及重建計劃的制定期間，盡量公開及更新資訊，同時就每個項目制定附有時間表的工作流程，讓不同利益人士遵照這個框架進行工作及互動。

此外亦需要求參與重建的發展商公開更多資料，增加整個重建流程的透明度，以釋除居民的疑慮，讓他們明白自己在過程中的權利，減少對利益流失的擔心。而若當局能保障居民在重建計劃中所獲得的利益分配，將有利於獲取居民的支持和配合，加快重建項目的進行。

(六) 社會影響評估及社區服務隊

社區服務隊的目標是充當市建局與受影響居民之間的橋樑，增強雙方的溝通，並協助居民處理因重建而引起的問題。當局在檢討中亦指出，現時部分社區服務隊認為，由市建局聘任會有損其獨立性。我們認為，當局應制定適當措施，盡量減少社區服務隊在倡導權益的工作及處理個案的工作上的角色衝突，以獲取居民的信任，並確保該隊能有效幫助居民解決問題。

(七) 財務安排

民建聯贊同市建局應維持自給自足的財政原則，力求收支平衡，但不應賺取不合理的盈利。另外，檢討文件中指出，有意見認為應考慮重建為項目範圍內外所帶來的經濟效益，以評估重建項目的經濟效益，並決定財務安排。我們認為，各方的利益都需要被充分考慮，重建為項目範圍內外所帶來的經濟效益亦不能被忽視，然而，當局必須以審慎的態度，平衡利益後，才可作出合乎公眾利益財務的安排。

民主建港協進聯盟

二零一零年六月

2010年6月27日	Ms F	<p>同意，本人亦十分希望13街得以重建。這些舊樓已經十分殘舊，儘管業主們已經積極維修，但生活環境仍然惡劣。又沒有電梯，那兒居住了很多老人家，他們每天都要吃力地「爬」上七、八樓，簡直「攞人老命」！而且那裡的地段又好，近舊啓德機場，又要興建「國際級」遊輪碼頭，外國旅客看到附近又舊又爛，又怎會有好印象呢！</p> <p>13街的面積是十分大，由政府負責重建確是合理又圓滿的！一來收回這龐大地皮是需要強大的資金支持，不是單一發展商能輕易負擔的。二來，大面積的重建可以確保重建項目的完整性及全面性，可透過政府各部門的協調發展出完整的發展藍圖。在香港這個彈丸之地，充分地利用土地是十分重要及必須的，這片大地皮是香港土地未來發展的一個重要項目。</p> <p>為那兒生活的居民，又或為了土地發展計劃，13街重建是刻不容緩的！</p>
2010年6月28日	MR. To	<p>難得大家仍不斷為十三街在發言，但他們會看到嗎？這裡只是讓你們宣洩一下的地方，林鄭他們只會忙於高鐵，忙於政改，忙於起錨....至於等待市建局重建十三街....可能悲觀點說句，假如十三街出現如馬頭圍般秣樓事故，市建就可能考慮....是考慮....</p>
2010年7月9日	Lam chi kam	<p>I agree to set-up "District Urban Renewal Forum" at each of destined old district for collecting opinion, expectations, nurvous, from those people living there while making conclusion for carrying out 4R works.</p>
於商業電台留言板的留言		
2010年2月3日	豪仔	<p>做好復修，日後要保育和活化也容易得多，重建應是私人發展商的工作，市建局不應參與。</p>
2010年2月3日	terry	<p>舊區重建才是最重要</p>
2010年2月4日	阿珍	<p>梗係復修緊要啦！因為重建要使好多錢 \$\$\$\$而活化同保育係好需要長時間去做，而且可以留返</p>

		原址,令到重感情既市民唔會咁多意見就咁啦
2010年2月4日	阿寶	我會覺得係復修...唔需要一下子就活化保育因為復修之後可以有多D時間諗得長遠d...
2010年2月5日	少D2R、多D2R	市區重建局4R(重建、復修、活化及保育)之中,你認為哪項最重要?這個問題十分好,但十分複雜!如果答案只是四擇其一,就肯定不明舊區更新的複雜性。首先,如果市場沒有任何重建意向,業主又走不出,樓齡超過50年又殘破,我贊成市建局担起該地段重建這個責任。第二,我不贊成市建局做太多復修/保育工程,相反應由BD推動更多復修/保育要求,因為舊樓維修始終都是業主的責任。在這點有一條件,就是究竟業主有沒有能力復修/保育?如果無,市建局才有角色。第三,我同意市建局多搞活化,因交由市場或個別業主做,就一定太散不夠完整。
2010年2月5日	有相信市建局有4R	市建局在過去決定重建項目,根本沒有考慮4R(重建、復修、活化及保育)的優先次序。坦白說,回顧過去市建局已啟動的重建項目,根本只有擇肥而食。舉個例子,囍帖街不要市建局重建,因不少業主願意自資重建;囍帖街又不要市建局復修,因不少業主願意自行定期維修;囍帖街更不要市建局活化,因囍帖街本來已經非常活化;囍帖街不要市建局保育,因不少業主願意自行保育。說到底,市建局都是為了搞一些有收益保證的地產項目,自負盈虧,順利過渡,只要獨善其身,不會被殺局就得過且過。
2010年2月5日	不明人	重建是最不要得的,但不明白復修和保育有什麼分別?活化的意思好像也差不多...
2010年2月5日	推到完場	
2010年2月5日	萊	現時市區重建後出現的樓都係巨型私人樓,居住密度增加了很多,舊區的環境沒有全面改善。市建局應以較低的地積比重重建。另外,反對透過將業權門檻降至8成來加速重建,因為這可能會造成不尊重原有兩成(達20%,不可算是少),加速重建會令更多屏風"豪宅"出現。
2010年2月6日	張	現時市建局是濫用了土收權,參考多個法庭案例,市建局竟然將公眾利益解釋成「維持市建局財政穩健」,結果法庭變為市建局唯利是圖的馬前卒,小市民應有權益和真正公眾利益被騎劫。市建局賺得的利潤不見得會回撥政府,它財政穩健不一定社會得益法例應限制市建局在運用土

		<p>收條例或主動參與重建權，應限制在危害公眾安全的案子方可使用.重建主動權應放回給居民和業主，渴望重建的主動向市建局申請(而不單止現時自行找發展商，結果很多小業主被發展商或收購商欺騙)強拍下降至 8 成門檻，發展商更易收購，但政策卻無相關配套保護小業主</p> <p>市建局應首先做好重建中介人角色，提供法律、技術、資源支援，為小市民服務而非一味主動參與旺區重建，大做其豪宅發展商與民爭利，但欠市場價值之地卻一天比一天破落而欠資金重新發展市建局可參考台灣重建局模式，每區開設地區辦事處支援小業主,提供開會場地，由市建局邀請律師,建築師,規劃師等專業人仕協助並邀請發展商參與，期間由市建局跟進和監察過程在發生糾紛時由市建局作獨立仲裁由下而上推行重建，一方面加快有需要地區的重建，一方面減省收購業權的公帑開支也防止市建局繼續做擁有公權力的貪錢發展商</p>
2010 年 2 月 6 日	tung	<p>同時，重建時是否可加入更多可持續發展的元素，例如環保建築與綠化?另外，其實 4r 是否一定是分開來的策略?例如地方的文化值得保育，但樓宇結構的確差，有重建的需要，是否可以重建完但仍保育其地方文化?例如在設計方面著手，將樓宇的設計花一點心思，不是一重建就所有野面目全非?</p>
2010 年 2 月 7 日	樓意	
2010 年 2 月 11 日	祥	<p>揸住雞碎咁多賠償無可能買返同區靚樓所以大部分人都只係想攞多啲錢搬走與其叫居民參與不如均真啲賠足啲一係就樓換樓舖換舖咁樣居民先至會關心個社區將來點發展</p>
2010 年 2 月 11 日	范紫齊	<p>市建局應重視居民的意見,根據當地市民的生活方式和生活水平設計重建,不要一味建豪宅,這樣居民才會願意參與.</p>
2010 年 2 月 13 日	Mr. Cheung	<p>要加快市區重建的工作,由下而上,自行重建就要降底門檻致 6 成或以下,以現時 8 成門檻,只有地產商有能力重建,做多 100 年都未做好</p>

2010年2月13日	Fai Fai	贊同 sheung 先生的意見，可以樓換樓，鋪換鋪的方式得到公平補償，也可容許小戶參與投資重建，才會洗去明益大地產商，大財團，劫貧濟富的形象。
2010年2月14日	買了五十年樓齡唐樓自住的八十後上	<p>第二個大膽的建議是想法子在原區增建房屋作為樓換樓的賠償，以幫助自住的老人家和居民改善生活狀況。其實如果細心一想，現在許多舊區的用地都是甲級住宅用地，而且沒有用盡其地積比例，以十三街為例，大約有 2688 戶，平均每戶實用面積 550 呎，大可在啓德發展用地找一些面積相約的地皮，建築一些類似居屋的地方，以樓換樓的方式跟十三街的居民交換，這樣，又可滿足居民同區安置的訴求，又可為政府換到一幅相等於半山一號兩倍的甲級住宅用地，計算發水在內，這幅地大可以市值大約二百億成交，而建造以樓換樓的屋成本大多是三十億，更可以建築面積換實用面積，真是 win-win situation。問題在於有沒有官員大膽提出和採用。</p> <p>其實舊樓問題主要的原因不是舊樓，而是人的問題，首先要先杜絕釘王，以馬頭圍唐樓為例，根據明報資料，45 號 9 幢唐樓共 45 單位，有 58% 由私人公司名義擁有，有業主更擁有當中 1 至 2 幢全幢業權，卻漠視屋宇署的命令，他們只求透過收購圖利，原因是收購賠償的價錢實在太過吸引，現在市建局根據七年樓齡的基準作賠償，而且最多可以賠償三間或一整幢的單位，我覺得凡是公司註冊都不可獲得額外的補償，因為補償的原則是令舊區的市民改善生活而不是給公司用作謀取暴利。另外，個人業主亦只可最多獲得一間的保償，而且更是一世只可獲保償一次，以免個別人仕不停落釘。接著，不可讓人善自更改圖則，還要立法嚴懲處理非法更改圖則的人。</p>
2010年2月15日	十三街	發展局用了幾年時間在啓德機場打造海景公屋和節能村.點解不加快重建附近地區?有些私人發展商又用重建高度限制為原因去打壓低收樓賠償令我們舊樓業主限本不可在原區置業.我很同意樓換樓的賠償方法，不是海景公屋和居屋都 o k ! 只要改善生活環境就

		好.Reference: http://hk.news.yahoo.com/article/100117/3/g5yp.html 部分高層享無敵海景(星島)2010年1月18日星期一
2010年2月18日	婉儀	發展重要, 保育更為重要, 政府一邊宣傳, 叫香港人心繫家國, 另一邊幫助地產商恨恨收地, 拆人家園, 破壞歷史文物, 破壞地區特色, 破壞風土人情, 讓香港到處變得沒有特式, 看不見歷史, 見不到地區風土人情, 大自然環境也被破壞, 讓沒有靈魂的玻璃高樓大廈樹起來, 高樓大廈為誰而建?
2010年2月18日	tam s.y.	天台是公眾地方, 大廈內每個戶主一同擁有, 頂樓戶主將天台建屋, 據為己有, 外來人即使佔領了該天台屋, 沒有頂樓戶主同意, 不可能有水電供應, 所以是非法的金錢交易, 將公家地方私相售受, 是一項罪行, 政府卻袖手旁觀, 若無其事, 令人費解, 投訴多次, 屋宇署認為私人樓不管, 我們納了稅養公務員, 並不是錢多到沒地方用, 收養公務員當做慈善, 對於幾位聽眾的投訴, 引起我們的共鳴.
2010年2月18日	市建局貪錢	梗係賠得唔夠啦! 話就話賠7年樓齡, 但係d錢根本買唔返間樓, 仲要俾市建局左扣右扣d錢, 叫人點敢買舊樓。
2010年2月20日	kekeke	作為舊區舊樓的小業主, 支持林局長提出由下而上由業主參與重建。我們認為由市區重建局協調各方求, 小業主們一般只有3種要求, 要錢, 要樓或參與重建, 我們願意參與重建, 出建築費用, 換同等面積或補足多出面積的地價建築費, 換得原區、原地的新樓。
2010年2月20日	天台租客	市建局說天台無業權, 租客不獲承認, 我想問租客身份為何與業權掛鉤, 租客就是租客我住這裡十年, 交租水電十年, 不是租客是什麼, 難道當我是露宿者? 我覺得業權買賣是一回事, 租客賠償是另一回事, 難道天台的租客是透明的? 這樣公平嗎?
2010年2月22日	發記	最後, 近日有報導指出, 不論公營機構也好, 地產發展商也好, 都傾向收購有升值潛力的旺區舊樓, 對相對偏離中心的舊樓不甚了了, 若實情如此, 政府可不為舊業主組織合作社, 找金融機構貸款將整幢舊樓原型原址重建, 即五層唐樓就建回五層同面積的樓房, 根據目前有升降

		<p>機大廈的重置價每平方尺約1 8 0 0至2 0 0 0元，相信不設升降的樓房應低於此數，若以每平方尺1 8 0 0元又以6 0 0尺作計算，應在1 0 0萬元建築費左右，以現時利率水平分攤二十年還款，總比每三兩年又要政府資助又要業主夾錢來 支付每戶數萬維修費划算，未知局長意下如何。</p>
2010年2月22日	土瓜灣張先生	<p>http://www.inmediahk.net/node/1003842 政府曾經花費數百萬公控聘請專家,作市區重建策略檢討報告,但受很多對市區重建有興趣的朋友及立法會議員質疑及批評。建議 14) 政府在聘請專家作任何研究報告前,先在各政府網址加入討論區,由市民討論及作檢討,有需要時才聘請專家作研究報告,香港有很多關心政府政策的朋友都很願意為政府出謀獻計。</p> <p>建議 13)當重建項目有地區特飾時,應利用地舖對開行人路作臨時商舖,繼續經營,對開馬路用作行人專區,重建後二樓以上住宅維持不變,地下地舖維持不變,拆一間換一間,「舖換舖」,避免二樓建商場影响地舖估值,盡量保持原有地區設計,地區特飾,避免因重建而令地區特飾永遠消失。相同面積之商場樓上商舖,遠遠比不上地舖之價值,若再用倒模型式興建大型商場,只會大大破壞原有物業之價值,令政府(納稅人)補貼更多,「舖換舖」在計算賠償時也可大大減少政府(納稅人)賠償之支出,保障小業主,也保障市建局,這樣安排是否更加公平,可否帶到市區重建策略檢討督導委員會內討論,謝謝!</p> <p>建議 10) 由土地註冊署協助有意重建之業主立案法團,聯絡其它沒有表態業主或聯絡不上業主,一起參與重建。建議 11) 在舊樓業主與市建局或地產商商討賠償時,應引入調解機制,例如在土地審裁處設調解中心。商討包括樓換樓,臨時房屋,合作發展,出售股份等安排,避免爭拗。</p> <p>建議 9) 當然重建發展未必一定賺錢,以土發收購荃灣七街為例,土發以當時時價七千多元一呎收購荃灣七街,正值金融風暴,致令土發財政陷於困境,無以為繼,最終(結業)收場,由市建</p>

		<p>局接手，當時已有小業主題意參與重建，但被土發拒絕。建議在現行強制拍賣機制前引入股份制合作發展，可讓小業主考慮共同參與發展，將重建風險轉嫁於每個業主身上，若小業主對後市沒有信心，可經拍賣以合理市價出售股份，同時出售業權及物業發展權，相信會比淨出售業權更加合情、合理、合法得多。應會吸引到小型發展商競投股份。</p> <p>建議 7)增加對舊樓業主的維修資助,在強制性驗樓後及未能自行重建前,督促大廈成立業主立案法團，並代大廈聘用管理公司進行維修，再向業主追收款項，並積極推動市建局的重建工作。政府需要由下而上,諮詢市民，聽取舊樓業主心聲。希望局長以市民利益為大前題。</p> <p>建議 3)自行重建門檻可由 8 成願意自行重建之小業主同意(看實際情況及申請數量)再降低門檻致 7 成或 6 成。自行重建與強制拍賣統一業權不同，不用被人強制拍賣，不觸及私人財產擁有權問題，市建局可以協助及鼓勵其他沒有表態業主或聯絡不上業主一起參與，或經拍賣以合理市價出售物業,相信可以以類似樓花形式或換地權益書(換樓權益書) 出售，或接受在原區作為樓換樓的賠償。建議 4)以市建局作中介人、低息貸款，及作出臨時房屋安排，多建之樓層及單位應足夠補貼支付重建費用，自付盈虧，不用政府補貼，而拆卸舊樓及重建工程亦可創造大量就業機會，振興本地經濟。</p> <p>本人有以下建議:-建議 1)在原區增建房屋作為樓換樓的賠償，即時改善自住的老人家和舊區居民生活狀況。建議 2) 捍衛私產權，市建局應引入與小業主合作自行重建，再不用被人強制拍賣，話事權在自己業主手上，又不用再等市建局或地產商收購，亦不用出售物業，最重要是可以(原區、原單位、原位置)樓換樓，鋪換鋪，不須用大筆公糧作收購用途，減少爭執,也可以提高生活質素。亦不用發展商參與謀取暴利。</p>
--	--	--

現在舊樓太多[釘子戶], 部份業主亦聯絡不上, 要市建局或地產商集齊 8 成業權, 強制其他不願出售業權之業主拍賣物業, 統一業權重建, 不但觸及私人財產擁有權問題, 亦引起太多爭執, 過去 19 宗強制拍賣個案的經驗, 看到發展商只有興趣重建一些可以賺到錢的項目, 降低強制拍賣的門檻, 並不能幫到有真正需要重建的舊樓。而且需時少則三、四年,長則十年八載, 市建局的重建步伐實在太慢, 遠遠追不上舊樓老化的速度。而且只靠市建局要用大筆公糧作收購用途,自付盈虧, 再多 100 年都未能完成。

本人有以下建議:-建議 1)在原區增建房屋作為樓換樓的賠償, 即時改善自住的老人家和舊區居民生活狀況。建議 2) 捍衛私產權, 市建局應引入與小業主合作自行重建, 再不用被人強制拍賣, 話事權在自己業主手上, 又不用再等市建局或地產商收購, 亦不用出售物業, 最重要是可以(原區、原單位、原位置)樓換樓, 鋪換鋪, 不須用大筆公糧作收購用途, 減少爭執,也可以提高生活質素。亦不用發展商參與謀取暴利。

現在舊樓太多[釘子戶], 部份業主亦聯絡不上, 要市建局或地產商集齊 8 成業權, 強制其他不願出售業權之業主拍賣物業, 統一業權重建, 不但觸及私人財產擁有權問題, 亦引起太多爭執, 過去 19 宗強制拍賣個案的經驗, 看到發展商只有興趣重建一些可以賺到錢的項目, 降低強制拍賣的門檻, 並不能幫到有真正需要重建的舊樓。而且需時少則三、四年,長則十年八載, 市建局的重建步伐實在太慢, 遠遠追不上舊樓老化的速度。而且只靠市建局要用大筆公糧作收購用途,自付盈虧, 再多 100 年都未能完成。

目前有超過十一萬人活於惡劣居住環境, 這些舊樓缺乏管理和維修, 外牆剝落、滲水、排水渠損壞、電力與消防設施殘舊等老化情況嚴重, 維修只能美化外觀而已,對舊樓業主提高生活質素及對四、五十年嘅舊樓的結構亦沒有太大幫助, 問題出在鋼筋大量銹蝕, 其間它會自然膨脹逼

		爆石屎，即使補救十次，也是枉然。而且，在六、七十年代設計之唐樓，絕大部份沒有電梯，缺乏消防設備，天井通風及光線不足，亦不附合現時建築條例標準，維修只能美化外觀，對改善舊區居民生活狀況沒有太大幫助。
2010年2月24日	小肥	受人錢財替人消災，市建局的社工和政府的社工一樣，從不是幫居民，只是想促使工程可以盡快開工，信不過。
2010年2月26日	買了五十年樓齡唐樓自住的八十後上	在上星期提出用居屋樓換樓的建議，聽到有不少問題和回應。其中張仁良教授說難以執行，我在這裡有些資料想補充，希望令大家更加明白我背後的理念和邏輯，從而啓發大家的思考。以紅磡海濱南岸(即前身是居屋紅灣半島)為例，它們提供三種呎數單位，分別是 559、630 和 770。而十三街的單位亦其實相當類似大約只有三種則，分別是 550、650 和 775。有人問係唔係 1000 呎就賠 1000 呎?問案係同等面積交換，如想有其他選擇，需要透過第二市場交易。
2010年2月27日	Titi	
2010年2月27日	jason	收租人士賠一半當然是要 la,如果不是 d 人 ng 炒豪宅 la,個個買舊樓放租又有 10 幾厘回報又發重建財 la.你知 ng 知租緊舊樓個 d 好多是等緊上樓!但又沒有錢租幾千元的私樓才在這些危樓住,你知 ng 知對租客來說 d 賠贖和上樓是我地人生大事有幾多業主是活在危樓中 a,有幾多會出錢維修舊樓?賠贖給租客是要的.你們業主在土發局時代應該知道賠贖規則 la.你當時買舊樓,經紀沒有話你知?
2010年2月27日	天台屋	天台屋問題嚴重,政府不理.點解?因為無人想管?難怪有水彈事件.
2010年2月27日	Tina	中國同香港有一個共通點，樓房佔國內生產總值十分重的百份比，銀行借錢靠磚頭(一般工種借的錢相對有限)房屋是我們的最後防線。中共因為很多時不合理收地，產生很多維權人士出來抗爭’中共其中一個很大的弱點就是喜歡製造表面風光，形成民間同政府的深層次矛盾。這是一個個地雷，越埋越多，幾時爆，無人知，佢亦都明遲早會爆，例如賠贖不足，換地不理想，盼港府不要將這些深層次矛盾帶來香港。其實，市建局條例已造成分化，對用物業收租人士只

		賠一半，那是共人產無異。妳賣樓就照市價,人家賣給你就硬性要人半價,那是什麼道理?!
2010年2月27日	Lamshekho	本人家住十三街,十三街和很多啓德發展附近是有了發展機會.但是政府在幾年前當我地沒有業主立案法團時草草立法限制重建後大廈高度(100m).現在高度限制常用作私人發展商壓價的借口.高度限制是解決了一些空氣問題但點解環保政策要舊樓業主負擔.如果不是發展局和市建局牽頭重建,很多業主和租客根本得不到益處.另外重建進度超慢,就算已經納入啓德發展的十三街中的五街.納入了規劃十年都沒有任何重建消息.我希望真的不好再等多一個十年了.點解納入了規劃的地方十年都沒有任何重建消息,而好似北角村未有規劃好就拆了近十年,現在還是停車場.市建局是以人爲本還是以地價爲本?
2010年3月7日	堅	衣服，食物，住屋，車費等生活所需均由賣方訂價，當中稍有折讓必定要賣方同意方可落實，少付者免問，有趣的是，舊樓要收購，反而是由買方訂價，賣方絕無討價還價的能力和權力，這些所謂被鱔稿稱爲天價的收購，當事人只可買回面積再細的單位，並且幾乎是同齡樓，要買新一點的樓嗎，無端端負債，不是我們所能付擔，一闊三大，理智叫人以不搬走爲皆，我們並不是追求富貴的人，但求生活無憂，不過，如果屬於自己的東西，就必定要爭回自主權，決不可被地產商騙走我們的物業。