

《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和协助。
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-