

《市区重建策略》检讨 建立共识阶段 市区更新多声道（4）讨论摘要

日期：2010年2月27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」）委员何喜华先生

主题：社会影响评估与社区服务队

1. 局长表示这次以赞助电台节目形式与公众公开讨论有关《市区重建策略》检讨的课题，引来公众关注。及后亦会继续与公众以不同形式探讨其它问题。她强调当局是认真、诚恳地希望藉《市区重建策略》检讨与社会一起取得共识，而政府与督导委员会均表达诚意和容纳不同声音。何喜华赞同社会上需要达到共识，才可订立更好的《市区重建策略》。
2. 何喜华指出，在现行的《市区重建策略》下，当局会顾及受影响住户的安置和补偿安排。搬迁会影响居民的生活，例如对社区的归属感、对搬迁后生活担忧、和小童的就学安排等，而社区服务队能够提供贴身的专业服务，协助受影响居民。
3. 何喜华解释，重建项目动工前、进行住户人口冻结调查后，规定要做社会影响评估。希望将来的社会影响评估能够由下而上、更全面和详尽，探讨整个区域的经济及社会特质、如何配合《市区重建策略》、社区需要及受影响居民的情况等，配合整体规划以发展社区。
4. 局长解释，社工有两类介入点：（一）在重建项目激活后，社工逐一跟进个案，协助受影响居民解决补偿等问题；（二）在较早的阶段，以社工角度去看区内哪些地方应该重建或复修，协助公众争取权益。何喜华强调，社工的职责是提供专业服务，所以市建局所聘请的社工绝不会偏袒市建局而不尽力为居民争取权益；否则居民可向社会工作者注册局投诉。
5. 局长表示，市建局须履行社会使命，负责改善市民的生活环境，因此其重建项目与私人发展商所做的大有分别。市建局花很多精力和资源在安置受影响租户方面，让合格人士入住公屋或提供现金补偿。市建局的焦点并不在于是否获利，而《市区重建策略》亦没规定每个项目都必须有盈余。

6. 局长解释，市建局要按照《市区重建局条例》及《市区重建策略》每年向财政司司长递交来年的业务计划和未来 5 年的业务纲领，包括：说明计划的重建项目数量、将运用多少资源在复修和活化等；此报告经发展局审核后再由财政司司长通过。如果突然要开展一个新项目，就必须提出申请；若预计会录得亏损的话，便须得到财政司司长批准。
7. 市建局预料马头围道重建项目会亏蚀，因为除了安置外，也加入新思维，譬如：(一) 由市建局独力进行重建，因而拥有设计主动权；(二) 由于小型住宅单位供应量偏低，所以此项目会以小型单位为主；(三) 实践「以地区为本，由下而上」——咨询九龙城区议会主席，并参考区内人士的意见，譬如保留街铺、增加休憩空间、提供社区设施和综合式楼宇资源中心。当局会以此为试点，希望当区在重建后成为枢纽，带动周边地区，为其它市建局重建项目起示范作用。
8. 有听众建议，将来发售马头围道重建项目单位时应附加限制，如买方三年内不可转让，或不准以公司名义购入，以防止炒卖。有意见亦担心，项目重建后会推高楼价，但如售价太低则可能变成另一种居屋。局长回应，政府正采取一些措施应对楼价高企，包括优化土地供应、限制建造中小型单位和尽量安排有需要居民在三年内迁上公屋；但干预买家放售或楼价的做法并不恰当。此外，市建局售卖重建楼宇得来的收入，也会用于履行其社会使命，作为另一个重建项目的资金。
9. 有听众建议，可否以楼宇「未有维修的年期」为准则，扣减收购价；亦提议若重建项目有大量日久失修的僭建物，可考虑以僭建物的面积及所在年期为基准而提出罚款。局长解释这是市区更新及楼宇维修的互动问题。她表示，立法会正审议《2010 年建筑物（修订）条例草案》，要求业主必须替指定楼龄的楼宇进行检验，属预防性的法例。此外，屋宇署现时进行大量工作，包括发出修葺令、维修令及检控违反法例的业主。不过局长重申，全港五十年楼龄以上的楼宇数量很多，老化速度很快，而明显失修的楼宇也不少，问题庞大，需要动员市建局、业主和私人发展商等的力量才能较有效地解决旧楼失修的问题。
10. 有听众表示，市建局会否考虑以其它方式处理坚决不肯售卖单位的少数业主，例如「楼换楼」、「铺换铺」；此外，亦有听众查询按照现时市建局的政策，要多久才可以完全清拆五十年楼龄以上的旧楼。局长表示，市建局的重建工作具社会使命，若尽全力仍未能收购百分之百业权，它可以向发展局局长提出申请，由局长推荐予行政长官会同行政会议，引用《土地收回条例》收回业权。但局长亦同时指出，引用该条例收楼，要经过严谨审批并达到一定百分比的收购门槛，才会推荐给行政会议。她亦表示，虽然大部份「石屎楼」的设计寿命均是五十年，但一些楼宇保养较好，不一定要立即清拆。
11. 有听众认为政府应协助大厦成立业主立案法团。局长表示，政府现时在楼宇安全

方面，是采取双管齐下的方法：第一，由发展局及屋宇署负责楼宇安全；第二，民政事务局及民政事务总署则专注楼宇管理。局长认为若旧楼业主没有管理能力，要为大厦定期维修或依令修葺会甚有难度。

12. 有听众表示同意强制验楼，而且愈旧的楼宇检验便应愈频密，觉得现在罚则不足，并认为「钉契」对于投资及自住业主起不了作用。另有意见认为，「楼宇更新大行动」在执行方面可以有所改进：现时业主要先垫资才可以得到补贴，故建议应先津贴发予业主立案法团才开展维修。
13. 局长回应表示，屋宇署在执法方面会跟进及严惩不负责任的业主；此问题不但危害楼宇本身的安全，更影响周边楼宇及公众安全。至于垫资、现金流量的问题，局长表示需认真考虑。至于楼宇僭建物的问题，全港所有「单梯式」楼宇的天台僭建物都因走火的考虑而在过去十年被纳入清拆行动。
14. 何喜华表示曾为一些老业主申请公屋，然后将其物业出售或转租他人，作为其生活费。他希望香港房屋协会可以逐步将这类楼宇收购，再转租其它有需要人士。他与有关人士向政府建议，把整条街道或一系列的楼宇一起合并管理，解决听众所指的旧楼管理的困难。局长补充表示，当局值得研究如何在年老业主申请公屋时摒除计算其部份资产，或把不太有用的资产现金化，以帮助他们日后的生活。这方面安老事务委员会亦一直有仔细研究，但外国流行的「易按揭」做法（即把物业交回银行，再由银行向年老业主支付定期金）在香港行不通，因为香港的楼宇大多拥有分散的业权。
15. 局长在节目完结前表示，社会讨论必须延续下去，并希望与社会人士一起建立共识。何喜华亦希望各区居民积极参与讨论当区的发展，包括楼宇复修问题。他认为如何加强居民参与、支持有业主立案法团的楼宇、及协助组织没有法团的楼宇业主做好自己大厦的管理和维修等，是日后的工作重点。

世联顾问

2010年4月

-完-