

# 《市区重建策略》检讨 建立共识阶段 市区更新多声道（2）讨论摘要

日期：2010年2月13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」）委员陈炳超先生

主题：公众参与市区重建

---

1. 主持澄清网民在商台网上留言版所发表的意见，在时间许可的情况下主持都会读出，而局长也会逐一阅读意见。商台会把留言版的全部留言交给发展局跟进及处理<sup>1</sup>。
2. 主持读出网上留言：
  - 一位网民赞成由下而上，并把《土地(为重新发展而强制售卖)条例》（「强拍」）门槛降低到六成或以下，以加快市区重建。
  - 赞同「楼换楼」、「铺换铺」的公平补偿方式，容许小业主参与投资重建，有助洗脱市建局向地产商进行利益输送的形象。
  - 为防止「炒楼」，在赔偿方面，可将拥有超过一个物业的业主划分出来，而只拥有一个物业者，则应以「楼换楼」方式补偿。
  - 有网民质疑政府是否循例进行咨询，而非真心听取市民意见，或者不会采取实际行动，亦担心下届局长会否继续相关工作。
3. 局长强调，当局对是次检讨持非常开放的态度，期望在检讨的第三阶段里与社会建立共识，在作出修订《市区重建策略》的最终建议时，亦会考虑市民的意见。当有了共识或新方向后，会以新的《市区重建策略》文件取代2001年公布的政策。在这个过程中，当局不排除会修订有关法例，包括《市区重建局条例》。
4. 局长讲解以地区为本的市区更新工作：发展局在本年一月邀请了市区重建局(市建局)九个重建目标区所属的七个区议会参与交流会，讨论当区对市区更新的愿景。现时社会形成了以下的原则性方向，包括(1)「地区为本」—考虑地区特色、历史背景和文化，以决定市区更新四大业务策略(4Rs)的比重；(2)「由下而上」—当局在2001年划定225个重建项目，重建模式是由上而下；而「由下而上」则指当局会聆听当区居民的意见，考虑地区特色，增加项目的透明度等。但具体上如何落实执行则是一大挑战，包括需处理程序滥用等问题。

---

<sup>1</sup> 商台网上留言版的意见已在《市区重建策略》检讨网页的网上论坛转载。

5. 陈炳超补充，「由下而上」模式相当复杂。首先是政府人员在思维上需要作出改变；第二是保密性，如果项目太早外泄，可能会造成很多问题，以致未能落实；第三是实际上由谁操作；第四是要协调各区的不同诉求。公众参与的重点是让市民表达自己的想法，由区议会或政府建构平台，并提供相关资料和指引，以期达致可行的方案。
6. 局长指人口冻结调查是市区更新项目中安置及补偿安排的基础。受影响居民即使提早迁离，市建局亦会尽量作出安排。
7. 一名听众认为，由于市建局的重建项目往往落实无期，导致不少受影响居民要长久等候补偿才能迁离，而被逼忍受危险或差劣的居住环境。局长表示，其实受影响居民大多希望当局加快重建过程，包括补偿和安置安排，但某些项目却遭到不少社会人士反对。针对该名听众查询有关顺宁道项目，局长谓她已于 2 月 12 日授权市建局激活该项目的收购和补偿程序。局长强调，市建局重建项目的补偿方法是经由立法会通过的，对业主的补偿是以七年楼龄为基准计算，而租客则可获安置或搬迁补偿。
8. 另一位听众谈及其大厦参加了「楼宇更新大行动」，但因天台僭建物而拖延维修的进度。局长指，当局通过「楼宇更新大行动」向旧楼业主提供维修资助。她鼓励业主在维修过程中顺道处理僭建物。
9. 对于僭建物的处理及管制，政府大概在十年前经过广泛咨询，推出政策，针对全港约八十多万个僭建物，列明优先处理及清拆的准则。在 2007 至 2008 年，政府作出条例修订，包括通过三级制规管小型工程，以及订立制度核实和理顺部份现存的僭建物。十年间已清拆约四十万个需优先处理、有实时危险、大型或新建等僭建物。由于近来社会十分关注楼宇安全问题，当局会重新检视相关的政策和程序。
10. 局长解释去年以二十亿元推行楼宇更新大行动(十七亿元由政府承担，其余三亿元分别由香港房屋协会和市建局平均分担。)，针对一些需要维修、但没有业主立案法团或未能得到所有业主同意出资的旧楼，至今该计划已资助约六百幢这类别的楼宇。屋宇署会发出维修令，如相关大厦业主没法履行，屋宇署会安排承建商进行维修；在扣除对长者及非长者业主的资助后，再由业主按业权份数摊分维修费。
11. 有住在马头围道倒塌楼宇附近的听众称，其大厦廿多年来已维修不下十次，认为维修这么残旧的唐楼是资源浪费。要集齐所有业主共同出资或组织业主立案法团进行楼宇维修，过程非常困难。他促请市建局尽快完成该区重建计划，因为据他所知，大部份街坊都赞成重建。

12. 局长回应道，4Rs 一定要取得合适的平衡，但本港旧区楼宇日久失修的情况必须透过重建才可得以彻底解决。她指出，《市区重建策略》检讨的其中一个初步方向，是市建局可担当促进者或中介人角色，如果一个地段有相当百份比的业主希望重建，可自发地向市建局提出，市建局可协助配对合适的发展商、处理相关程序，过程由政府监管。这种由下而上的做法相对于市建局单方面进行重建，有助建设和谐社会。此外，立法会现正讨论「强拍」条例的修订，研究把门槛降至八成，加速重建项目进行。
13. 陈炳超补充，现在市区更新的方向是所谓的「由下而上」，即是由街坊或受影响居民提出意见、所面对的问题及对当区在 4Rs 上的期望；先在地区层面讨论，然后再进行地区规划程序等等。除了由市建局作为促进者，督导委员会亦正考虑其它具可行性方案，例如由业主邀请市建局入场负责重建。
14. 有听众指九龙城区有不少单幢式旧楼的重建项目，地盘面积小，完成后变成「牙签楼」。他建议当局加强整个地区的规划。局长认为，这正正反映以地区为本的好处和重要性。为了避免上述情形或地盘太大而造成「屏风楼」，政府与可持续发展委员会合作，刚完成名为「优化建筑设计 缔造可持续建筑环境」的社会参与过程，研究如何推广较佳的楼宇设计、改善空气流通等。
15. 陈炳超表示，这些情况受制于目前的法例，包括建筑条例、「强拍」条例等等。透过《市区重建策略》检讨，督导委员会正构思容许业主参与重建的可行性，并要配合当区整体规划，避免重建后的楼宇成为「牙签楼」或「屏风楼」。
16. 另有听众自称买下物业已廿多年，一直作收租用途，绝不是钉子户。他投诉市建局对出租单位业主的补偿很低，而且往往拖延重建进度，直到租客都迁走了，以致业主无租可收。局长请该名听众留下个人联络及项目资料，方便跟进；强调市建局的工作应以人为本，须尽快落实已激活的重建项目的补偿和安置安排。
17. 她简介对于住宅单位自住业主和住宅单位投资业主的不同补偿方法，这是《市区重建策略》检讨须研究和讨论的课题之一。

世联顾问

2010 年 4 月

-完-