

《市区重建策略》检讨 建立共识阶段 市区更新多声道 (3) 讨论摘要

日期 : 2010 年 2 月 20 日
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」) 委员张仁良教授
主题 : 补偿及安置政策与财务安排

1. 局长解释《市区重建策略》中现行的「补偿及安置」政策、检讨进度及拟订方向：
 - 自 2008 年 7 月激活《市区重建策略》检讨以来，已透过不同渠道向公众收集意见；当中，就「补偿及安置」这课题收集到最多意见。
 - 现时的市区重建项目补偿机制，在 2001 年经详细讨论，由立法会通过。补偿的计算方法是除按单位市价补偿给业主外，再加自置居所津贴；在 2001 年前，大概以十年楼龄为补偿基准。
 - 当年在讨论市区重建局(下称「市建局」) 成立时，议员和社会都十分希望优化补偿机制；为此，当局遂决定自置居所津贴是以同区七年楼龄为基础，并一直沿用至今。
 - 现行补偿方法中，住宅单位业权人会分为自住业主或投资业主：自住业主除单位的市值外，可以获得全数的自置居所津贴；总额约等于一个同区七年楼龄单位的价值。如果是投资业主(例如：买楼作出租用途的业主)，则会获得自置居所津贴的一半及单位的市值作为补偿。在重建项目内，市建局亦须负责租户的安置安排。
 - 市区重建的精神，是希望改善居民的居住环境。
2. 张仁良教授表示，督导委员会和当局听到不少公众人士表达，希望在补偿上有其它选择，例如：「楼换楼」、「铺换铺」。他认为以「7 年楼龄」为基准颇为合理；因为现时 7 年楼龄的楼宇质素比以前大有改善，7 年楼龄楼宇的价格更与新楼楼价相差不远。他反而担心长远而言，是否能持续承担财政开支。
3. 至于「楼换楼」、「铺换铺」，当局会详加考虑；若果落实，实施规则必定要清晰，透明度也要相当高，而「楼换楼」、「铺换铺」的定义、条件和准则也必须清楚说明，避免误会。

此外，局长强调，由于在香港进行市区重建的需时很长，市场变化也很快，因此必须考虑小业主在重建过程中愿意承担多少风险等众多考虑因素。市建局在过去两、三年也有采取一个优化措施：若果受重建影响居民是自住业主，而希望将来返回该重建项目居住，可以获安排优先认购。

4. 主持读出网上留言，并表示会将全部留言交给发展局跟进及处理¹：
- 一位自称买了马头围十三街的 50 年楼龄唐楼自住的「80 后」年青人建议政府，可以在启德的发展用地上腾出地皮，兴建类似居屋的楼宇，以楼换楼的方式跟十三街的居民交换。他认为，现在的旧楼存在「钉子户」，他建议凡以公司名义注册的都不获额外补偿，而个人业主也只会一生一次获得一个单位的重建补偿，以免有人不停「下钉」。局长回应表示，现时在一个重建项目中，若一位业主拥有数个单位，会按不同比例获得补偿；但是至于由公司注册的业主则不获补偿或一生只获一次重建补偿的建议，就值得商榷。此外，当局亦通过「楼宇更新大行动」协助「十三街」进行维修，希望暂缓楼宇失修的问题。至于长远会否在附近另觅土地安置，方便重建，她认为要深化考虑。局长认为，启德的用地有发展空间：除了可以成为一个中密度及着重绿化的区域外，亦可以有助市区重建、新旧交融。
 - 一位网民表示，旧楼重建的利益应归予原来业主，为他们创造财富，比起那些扶贫计划、社企等来得直接和有建设性。
 - 有一位网民建议，希望在旧楼业主、市建局或地产商商讨补偿时引入调解的机制，避免争拗。
5. 一位听众查询政府是否设有专责人员协助旧楼进行非强制性验楼。他觉得被纳入「楼宇更新大行动」的楼宇当中，有些似乎存在塌楼危机。他建议政府主动收购重建，因为旧楼翻新后仍未能一劳永逸。局长回应道，立法会正在审议有关强制验楼和验窗的条例，而屋宇署亦一直负责规管和保障楼宇安全，包括巡查楼宇、发出修葺令或检控。至于该名听众认为有些楼宇即使维修也没用，必须重建；局长表明，希望藉是次检讨就重建或复修凝聚较大共识。
6. 有听众表示，有业主在冻结人口调查与落实重建项目之间的时间内逼迁租户，令租客得不到应有的补偿，并不获公屋安置，市建局也不肯承诺向他们补偿。局长回应表示对此非常关注，强调业主即使逼迁租户，但根据冻结人口调查的资料显示，该名业主不能算为自住，补偿额亦不会增加。对于该个案的受影响租客，市建局会按个别情况作出安排。市建局灵活性较大，在土地发展公司时代，也购置了一些物业作安置用。发展局及市建局将会研究在程序上如何把对租客的影响减至最小，亦会逐一提供协助。

¹ 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。

7. 局长指出，如果个别业主希望分享重建价值，应通过市场机制、依据法例进行；而市建局所做的市区重建项目涉及公众使命、社会意义，两者的性质和目的有所不同。政府不可为了满足个别业主的期望而使用公帑资助这些项目。
8. 当局明白有部份小业主在组织自己大厦业主同意进行更新的困难，又缺乏专业知识，他们既不想被发展商收购，又找不到诚实的中介人 (“honest broker”) 从中帮忙。所以，将来市建局在角色上或会有转变，即由业主主动找市建局担当中介人角色以协助进行重建，而非现时只要是市建局「看中」的项目便进行重建。市建局提供的是专业服务，使小业主可分享重建价值，因此过程中应可收取专业费用；有关当局正就这方案进行研究。另外，当局也会研究如何更有效地协助组织业主进行大厦维修。
9. 张仁良教授建议，就「楼换楼」方案，可依照现时机制先把补偿现金化，意即依照应得的现金补偿额，换取将来落成后的对等价值单位；这样会较公平。至于「铺换铺」，市建局在执行上较复杂，但假如受影响人士选择「铺换铺」，风险必须自行承担。而执行细节应明确，例如换取同等价值的铺位及有优先选择权等。
10. 有听众表示，希望市建局出价收购一视同仁。另外，市建局的出价往往比私人发展商低，相信会增加市建局收楼的难度、引起业主抗争。局长重申，市建局是公营机构，具社会功能、透明度、公开和一致性，有政策规范，其所做的市区重建与私人发展商的项目在目的和意义上并不同；不会因为个别项目的潜力不同而补偿各异。根据现行政策，如果业主并不是居住在某单位，而是以这个单位做投资，当局必须按政策执行 — 业主会获补偿物业市值，再根据非自住补偿方案，另加自置居所津贴的一半。
11. 就社区重建规划，局长重申两点：第一、在重建中，当局一定尽力为社区增值，譬如增设公共空间、公众设施等；第二，重建的出发点是帮助市民改善生活环境，注重楼宇状况，并按社会情况而决定进行哪些项目；因此，当局的保育或发展项目多会导致亏蚀。

世联顾问
2010年4月

-完-