

《市区重建策略》检讨 - 建立共识阶段
发展局局长出席
香港电台第三台「“Backchat” 听众来电」节目
讨论摘要

日期: 2010年3月8日
时间: 上午08:30至09:30
频道: 香港电台第三台
主持: 许伟图先生 (Mr. Hugh Chiverton)
嘉宾主持: 司马文先生 (Mr. Paul Zimmerman)
嘉宾: 发展局局长林郑月娥女士
主题: 市区重建的初步方向

1. 发展局局长（局长）说《市区重建策略》检讨于20个月之前展开，并且已在「建立共识」阶段于商业电台推出了一系列「听众来电」(Phone-in)节目以了解公众对有关议题的关注。许伟图先生相信公众对于讨论他们就具体重建个案的不满，比较讨论《市区重建策略》或建立共识更感兴趣。
2. 司马文先生说过去立法会强力要求政府提供极高额之赔偿。局长回应并提述马头围道重建项目，指出在该项目中市建局估计他们损失了至少7亿元。再者，赔偿机制大致上依据立法会财务委员会于2001年的决定而制定。
3. 基于不确定的因素，以及须贯彻由下而上的方针，政府建议市建局应独自执行上述项目，并且会与九龙城区议会讨论该项目。市建局会在该计划获正式批准之前，提供安置和赔偿给受影响的业主和租客。再者，每个市建局重建项目通常需时6至8年，期间市民的愿景和情绪都会改变。这些复杂的情况构成与私人发展商合作的不利因素。
4. 局长解释市建局绝对无须于每个原址重建项目中就所有开支收回成本。她补充说，《市区重建策略》准许市建局向财政司司长要求批准开展会亏蚀的项目，如马头围道的项目。再者，《市区重建策略》订明，长远来说，目标是令市区重建计划能财政自给。局长强调有需要在市建局的重建项目中加入公众休憩用地和政府、机构或社区设施。

5. 局长表示市建局的重建项目地价已获得豁免，用以增加市建局项目的财务可行性。
6. 虽然恰当的市区更新有赖执行 4R 的措施，但许伟图先生表示只有重建一项有可能为市建局带来利润，而复修、活化和保育则为主要的开支项目。
7. 就市建局似乎有角色冲突的情况，司马文先生表达不满：市建局一方面自称为「促进者」，但另一方面却扮演着发展商的角色。局长说《市区重建策略》检讨会为市建局的角色重新定位。她相信未来市建局在 4R 的框架下，会继续扮演其现时的角色。但倘若市建局只是以公帑来资助私人楼宇的业主，并为他们在重建项目中带来最大的回报，那么她对于市建局作为「促进者」的角色则有很大的保留。她说实在难以达致「两全其美」- 市建局的权力、豁免地价和受影响的私人楼宇业主的投资回报都能同时兼得。
8. 一位来电者谈及公众确认永利街的重要性，并促请市建局重新考虑拆卸有关旧唐楼所带来不能逆转的情况，以及保育该条旧街道。基于局长的介入，永利街重建项目(H19)有多项的修订，市建局最新的计划是保育三幢旧唐楼，余下的楼宇则以具有类似设计的新唐楼替代。
9. 该名回应者继续质疑市建局对永利街之破旧程度的严重性言之凿凿，并表示只需翻新破旧唐楼便足以解决问题，这个方法更为合理，而且有关开支对政府或市建局来说微不足道。许伟图先生补充说，市建局对于包括苏豪和上环的多个地区的士绅化/贵族化过程持相当强硬的态度。局长坚称市建局已改善了某些旧楼居民的生活条件。以永利街为例，因为该处有些唐楼的状况极之破旧，业主欣然接纳了市建局所建议的条件后迁离。局长承认市建局也遇过一些人对于他们的居住单位依依不舍。但倘若每个人都给予自由作出选择时，市建局便无法以地区、地方或建筑群为本来进行所有的改善项目。
10. 局长说楼龄是显示楼宇状况一个好的指针。自 2001 年公布《市区重建策略》以来，

市建局只完成了 40 个项目。局长强调，按照现时楼宇破旧和老化的速度，《市区重建策略》检讨是必需的。她最近于立法会提出了一条例草案强制验楼。局长认为重建不应继续是唯一的解决方案或主流模式，因此应运用《建筑物条例》强制业主维修和翻新他们的楼宇。

11. 有一电邮称，当局为了增加市建局与新世界河内道项目「名铸」的利润，封闭了康和里，并且在政府宪报刊登了一则通告，为时一个月。但因为大部分人对该通告的目的都不知情，所以该街道在无人反对下被宣布剔除。因此，发展商便可以将纳入地积比率计算，并且避免缴付额外地价。将街道剔除也导致严重交通挤塞，以及空气不流通。当局用同样的手段令湾仔的利东街消失。电邮内容提问发展局是否有意封闭更多的街道，剥夺社会的公共资产，增加楼宇密度和阻挡空气流通，以达致令发展商致富的目的。
12. 局长重申 K11 是于 1997 年由前土地发展公司开展的，并且是根据正式的城市规划程序执行，计划扩阔区内各条街道。该项目开放地面层作为公共信道，根据《建筑物条例》可赚取额外的建筑楼面面积。市民越来越看重公众休憩地方的价值，因此有需要改变规例让公众的愿景成真。分区计划大纲图将会检讨，并且也有新政策规管私人发展项目中公众休憩地方的设计和管理。
13. 一位来电者论及公众对市建局的印象差劣，以及感到政府偏帮发展商。他也谈及中环街市有潜质成为一个成功的旅游景点。
14. 局长说政府会以公众利益为依归而行事，并且承认市建局确实有形象问题。检讨《市区重建策略》是正视这个问题的措施。
15. 另一电邮的意见指出根据现行政策，市区重建只是集中拆卸低矮楼宇和争取最大发展密度，但这些却造成了道路和行人流量的增加、「屏风效应」、噪音、混凝土的热存量等等问题。此外，电邮内容反对将强制售卖的门槛下降，因为此举会改变香港的城市地貌，但却欠缺整全和前瞻的规划。就所有分区计划大纲图重新进行严谨的评估，以及尽量利用高度限制去改善市区设计，可使公众对市区重建有

更多的谅解。关于市建局的重建项目，局长表示公众利益与生活条件的改善息息相关。当此项公众利益被确立后，倘若有个案收购 100%业权失败，当局便会向行政长官会同行政会议推介该个案，建议引用《土地收回条例》；因为引用该条例之前必须证明有关收回土地的公共目的。她同意倘若所有分区计划大纲图都接受管制的发展参数进行检讨和更新，公众会更乐意接受重建项目。

16. 许伟图先生问局长她会怎样处理因重建项目造成的环境问题而可能受影响的大量人士。局长说社会上已有共识、认定香港整体要有一大部份的土地会维持作绿化和保育。政府在有限的土地供应的制肘下能兴建高楼大厦、改善联通，以及享有高效率的公共交通运输，感到自豪。
17. 司马文先生发问，在香港这样挤迫的环境是否可以开发额外的空间。局长说政府会通过检讨分区计划大纲图来规管发展密度。再者，今年的卖地表已定，虽然发展商或许根据分区计划大纲图可获准兴建更多楼宇，但政府发出的契约有售卖的条款、包括限制可建楼面面积、楼宇高度等，都会令发展商实质可兴建的减少。
18. 一位来电者批评指事实上市建局拆毁旧楼或故意容许旧楼破烂失修，从而取得足够理由让市建局插手，很多市区重建项目都令公众哗然。她质疑市建局是否真的有考虑过咨询公众所得的意见，还是咨询只不过是例行公事。局长证实行政长官在上次施政报告提及保育计划。新近的例子有荷李活道一带的地方。关于中区警署和永利街项目，她保证说当局已着手收集和考虑公众意见。
19. 司马文先生说市建局有约 220 个重建项目，但公众所知的只不过是 24 个左右。他问局长可否停止或改变这些过往的项目计划从而引入新思维。局长说在展开任何市区重建项目、清拆或收购之前，为了防止计划被利用，当局慎重考虑保密的重要性。《市区重建策略》检讨会厘定未来应采用怎样的重建参数或方向。根据公众的回应，市建局不应继续以保密形式营运，并且公众应该有机会在重建项目计划开始之前参与讨论该等计划。
20. 又有一电邮称，虽然我们拥有伟大的城市居所，但生活质量却很可悲。香港一直

为人诟病：城市规划全无城市感可言、街景褪色、每个地方都被污染吞没、富有历史和文化价值的建筑物遭拆卸。局长说发展局会设法通过发展和密度管制、海滨改善工程、绿化、环境美化和文物保育等，为香港市民建造一个优质和可持续的生活环境。

21. 司马文先生问我们可否使用地价的款项，进行不一样的项目，美化香港。局长说财政司司长会按照预算案的计划行事，以支持所有必需的公众服务和基建的要求。一直以来政府有很强的推动力使用公帑来改善香港的环境。
22. 又一电邮表示，倘若所有业主都能获得更合理的自置居所津贴，他会支持市区重建。在许多个案中，项目的现存价值低，但它的重建价值则会非常之高。很多时候，地积比率没有用尽，并且市建局夺取了业主重建的利益。该回应者质疑为甚么整幢唐楼的赔偿会比地盘的价值为低，这个情况对业主极不公平。
23. 局长解释，就营运理念和计划而言，市建局更新项目和私营机构推展的重建项目极之不同。以后者来说，重建的价值已在强制售卖中获得充分的考虑。土地审裁处于厘定了保留价后，实际上考虑了重建价值、地积比率及其它因素。以前者来说，赔偿是根据立法会所批准的基准计算，即是自置居所津贴是以一个假设的同区楼龄7年之单位的价值为基准，以满足那些受影响人士获得安置的需要，并且推展长远可持续发展的市区更新。

2010年4月

-完-