

《市區重建策略》檢討 建立共識階段 市區更新多聲道（1）討論摘要

日期： 2010年2月6日(星期六)

時間： 上午10:00至11:00

頻道： 商業一台

主持： 馮志豐

嘉賓： 發展局局長林鄭月娥女士、《市區重建策略》檢討督導委員會（下稱「督導委員會」）委員吳永順先生

主題： 市區重建局在市區更新四大業務策略的角色

1. 主持人指傳媒擔心這是由政府贊助的節目，有可能變成「一言堂」。局長強調無需擔心，因為電台是開放的平台，不會容許「一言堂」。政府時有採用贊助節目形式進行宣傳，而這次便通過商業一台聆聽市民意見。
2. 吳永順講解督導委員會的組成和運作，委員聽取市民對市區更新的要求，再以專業角度向政府建議、反映。
3. 局長表示，是次檢討有不少意見認為市區更新四大業務策略(4Rs)¹ 應該以地區為本，配合地區特色，而一些舊樓長期失修，不適宜復修，只可透過重建才能解決問題。
4. 有自稱是 K7 項目業主的聽眾指，該項目的單位實用面積量度方法不透明，過程只由一個測量師負責，導致容易出錯；而估價卻由十一位進行，他不明白市區重建局(市建局) 的做法分別何以如此大。局長解釋 K7 是市建局最大的重建項目，為了提高準確度，所以聘請十一位測量師作估價，但如每個程序都用上這麼多測量師，技術上並不可行，亦會拖慢進度。
5. 該名聽眾稱，即使不想把自己的單位出售，最後也非遷離不可，沒有選擇權。局長回應說，這反映在香港進行樓宇復修或重建的困難，因為樓宇業權分散，要得到所有業主同意有一定難度。吳永順指出，外國很多重建項目(例如東京)需用上超過十年或更長時間進行商討，才可得到所有業主同意。他認同現在 200 個重建項目是機密，到公佈時市民沒足夠時間商討、沒有賣與不賣或討價還價的選擇權，所以不少意見指要給予重建區居民選擇權。
6. 一位是中西區居民的聽眾指馬頭圍道場樓事件反映政府巡查失修樓宇出了問題。此

¹ 市區更新四大業務策略(4Rs)包括復修、重建、保育及活化。

外，中環蘇豪區有很多已復修的唐樓，但市建局仍花資源收購重建，這些資源實應用於有真正需要重建的地區。局長表示，市區更新是社會的整體問題，其目標是改善舊區居民生活環境，政府不能依從個別業主的意願推行某些政策。香港樓宇繁多，不可單靠某個政府部門巡查，業主有維修樓宇責任，租客也應租住安全的樓宇。

7. 吳永順指，重建應按各區不同情況和居民的訴求進行，盡量保留有特色的街道，避免推土式重建。局長贊同最理想的市區更新是有機的轉變，但很多業主無力進行有機轉變或沒有及時維修樓宇，故需政府介入。
8. 有聽眾建議應讓發展商先收購舊樓，已復修的就應延遲收購。局長回應說，選擇重建或復修項目的客觀標準是樓宇的狀況。在是次檢討期間，當局要求市建局進行樓宇狀況研究。此外，發展商可引用《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(「強拍」)向土地審裁署提出強拍申請，但樓宇必須是日久失修。
9. 有聽眾反映希望盡快通過降低強拍門檻至八成。局長表示，把「強拍」門檻降低，可望加快 50 年樓齡以上的舊樓業主自行申請「強拍」或把樓宇售予發展商重建的程序，有助改善其生活環境。
10. 一位聽眾指其所住大廈打算進行維修，但業主缺乏相關知識，又得不到足夠業主的同意，面對相當的困難。局長稱，香港房屋協會、市建局、屋宇署近年提供良好配套和支援，協助業主進行樓宇復修或維修，特別針對能力有限的業主，例如長者業主。當局未來會研究改善及整合各種協助方式。
11. 有聽眾認為業主有責任自行復修樓宇，不應只希望藉重建而獲取補償，浪費公帑。他促請當局加強執法和公民教育。局長回應指政府的對策包括立法、執法、支援缺乏能力的業主和公眾教育，但仍有人利用法律漏洞或是因無知而犯法，故舊樓失修的問題難以完全解決。吳永順亦認同不能單靠政府解決，不過政府可為弱勢社群提供支援和協助。
12. 有聽眾於商台留言版上建議可考慮分別成立「重建局」、「復修局」、「活化局」和「保育局」以平衡 4Rs。他又認為市建局並沒考慮 4Rs 的優次，其進行重建的目的是發展地產項目。局長表示，需要重新檢視現行模式，例如現時的重建項目須保密，故未能做到由下而上；她希望透過是次檢討可在一些議題上取得共識，例如重建項目可否由業主決定及同意後，才邀請市建局正式開展等問題。
13. 局長解釋新的「強拍」條例訂明，有關地段上的物業必須集齊八成業權，才可申請強制拍賣。土地審裁署會依據有關地段的重建價值而審批公開拍賣的底價，拍賣所得會按業權份數分給業主，但此條例未必可完全解決舊樓老化問題。

14. 局長指「樓宇更新大行動」的對象也包括沒有業主立案法團或沒有能力組織大廈業主進行維修的舊樓。

世聯顧問

2010年4月

-完-