

《市區重建策略》檢討 建立共識階段 市區更新多聲道（2）討論摘要

日期： 2010年2月13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」）委員陳炳超先生

主題： 公眾參與市區重建

1. 主持澄清網民在商台網上留言版所發表的意見，在時間許可的情況下主持都會讀出，而局長也會逐一閱讀意見。商台會把留言版的全部留言交給發展局跟進及處理¹。
2. 主持讀出網上留言：
 - 一位網民贊成由下而上，並把《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(「強拍」)門檻降低到六成或以下，以加快市區重建。
 - 贊同「樓換樓」、「舖換舖」的公平補償方式，容許小業主參與投資重建，有助洗脫市建局向地產商進行利益輸送的形象。
 - 為防止「炒樓」，在賠償方面，可將擁有超過一個物業的業主劃分出來，而只擁有一個物業者，則應以「樓換樓」方式補償。
 - 有網民質疑政府是否循例進行諮詢，而非真心聽取市民意見，或者不會採取實際行動，亦擔心下屆局長會否繼續相關工作。
3. 局長強調，當局對是次檢討持非常開放的態度，期望在檢討的第三階段裏與社會建立共識，在作出修訂《市區重建策略》的最終建議時，亦會考慮市民的意見。當有了共識或新方向後，會以新的《市區重建策略》文件取代2001年公布的政策。在過程中，當局不排除會修訂有關法例，包括《市區重建局條例》。
4. 局長講解以地區為本的市區更新工作：發展局在本年一月邀請了市區重建局(市建局)九個重建目標區所屬的七個區議會參與交流會，討論當區對市區更新的願景。現時社會形成了以下的原則性方向，包括(1)「地區為本」—考慮地區特色、歷史背景和文化，以決定市區更新四大業務策略(4Rs)的比重；(2)「由下而上」—當局在2001年劃定225個重建項目，重建模式是由上而下；而「由下而上」則指當局會聆聽當區居民的意見，考慮地區特色，增加項目的透明度等。但具體上如何落實執行則是一大挑戰，包括需處理程序濫用等問題。

¹ 商台網上留言版的意見已在《市區重建策略》檢討網頁的網上論壇轉載。

5. 陳炳超補充，「由下而上」模式相當複雜。首先是政府人員在思維上需要作出改變；第二是保密性，如果項目太早外洩，可能會造成很多問題，以致未能落實；第三是實際上由誰操作；第四是要協調各區的不同訴求。公眾參與的重點是讓市民表達自己的想法，由區議會或政府建構平台，並提供相關資料和指引，以期達致可行的方案。
6. 局長指人口凍結調查是市區更新項目中安置及補償安排的基礎。受影響居民即使提早遷離，市建局亦會盡量作出安排。
7. 一名聽眾認為，由於市建局的重建項目往往落實無期，導致不少受影響居民要長久等候補償才能遷離，而被逼忍受危險或差劣的居住環境。局長表示，其實受影響居民大多希望當局加快重建過程，包括補償和安置安排，但某些項目卻遭到不少社會人士反對。針對該名聽眾查詢有關順寧道項目，局長謂她已於 2 月 12 日授權市建局啓動該項目的收購和補償程序。局長強調，市建局重建項目的補償方法是經由立法會通過的，對業主的補償是以七年樓齡為基準計算，而租客則可獲安置或搬遷補償。
8. 另一位聽眾談及其大廈參加了「樓宇更新大行動」，但因天台僭建物而拖延維修的進度。局長指，當局通過「樓宇更新大行動」向舊樓業主提供維修資助。她鼓勵業主在維修過程中順道處理僭建物。
9. 對於僭建物的處理及管制，政府大概在十年前經過廣泛諮詢，推出政策，針對全港約八十多萬個僭建物，列明優先處理及清拆的準則。在 2007 至 2008 年，政府作出條例修訂，包括通過三級制規管小型工程，以及訂立制度核實和理順部份現存的僭建物。十年間已清拆約四十萬個需優先處理、有即時危險、大型或新建等僭建物。由於近來社會十分關注樓宇安全問題，當局會重新檢視相關的政策和程序。
10. 局長解釋去年以二十億元推行樓宇更新大行動(十七億元由政府承擔，其餘三億元分別由香港房屋協會和市建局平均分擔。)，針對一些需要維修、但沒有業主立案法團或未能得到所有業主同意出資的舊樓，至今該計劃已資助約六百幢這類別的樓宇。屋宇署會發出維修令，如相關大廈業主沒法履行，屋宇署會安排承建商進行維修；在扣除對長者及非長者業主的資助後，再由業主按業權份數攤分維修費。
11. 有住在馬頭圍道倒塌樓宇附近的聽眾稱，其大廈廿多年來已維修不下十次，認為維修這麼殘舊的唐樓是資源浪費。要集齊所有業主共同出資或組織業主立案法團進行樓宇維修，過程非常困難。他促請市建局盡快完成該區重建計劃，因為據他所知，大部份街坊都贊成重建。

12. 局長回應道，4Rs 一定要取得合適的平衡，但本港舊區樓宇日久失修的情況必須透過重建才可得以徹底解決。她指出，《市區重建策略》檢討的其中一個初步方向，是市建局可擔當促進者或中介人角色，如果一個地段有相當百份比的業主希望重建，可自發地向市建局提出，市建局可協助配對合適的發展商、處理相關程序，過程由政府監管。這種由下而上的做法相對於市建局單方面進行重建，有助建設和諧社會。此外，立法會現正討論「強拍」條例的修訂，研究把門檻降至八成，加速重建項目進行。
13. 陳炳超補充，現在市區更新的方向是所謂的「由下而上」，即是由街坊或受影響居民提出意見、所面對的問題及對當區在 4Rs 上的期望；先在地區層面討論，然後再進行地區規劃程序等等。除了由市建局作為促進者，督導委員會亦正考慮其他具可行性方案，例如由業主邀請市建局入場負責重建。
14. 有聽眾指九龍城區有不少單幢式舊樓的重建項目，地盤面積小，完成後變成「牙籤樓」。他建議當局加強整個地區的規劃。局長認為，這正正反映以地區為本的好處和重要性。為了避免上述情形或地盤太大而造成「屏風樓」，政府與可持續發展委員會合作，剛完成名為「優化建築設計 締造可持續建築環境」的社會參與過程，研究如何推廣較佳的樓宇設計、改善空氣流通等。
15. 陳炳超表示，這些情況受制於目前的法例，包括建築條例、「強拍」條例等等。透過《市區重建策略》檢討，督導委員會正構思容許業主參與重建的可行性，並要配合當區整體規劃，避免重建後的樓宇成為「牙籤樓」或「屏風樓」。
16. 另有聽眾自稱買下物業已廿多年，一直作收租用途，絕不是釘子戶。他投訴市建局對出租單位業主的補償很低，而且往往拖延重建進度，直到租客都遷走了，以致業主無租可收。局長請該名聽眾留下個人聯絡及項目資料，方便跟進；強調市建局的工作應以人為本，須盡快落實已啟動的重建項目的補償和安置安排。
17. 她簡介對於住宅單位自住業主和住宅單位投資業主的補償方法，這是《市區重建策略》檢討須研究和討論的課題之一。

世聯顧問

2010 年 4 月

-完-