

《市區重建策略》檢討 建立共識階段 市區更新多聲道 (3) 討論摘要

日期：2010年2月20日
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」）委員張仁良教授
主題：補償及安置政策與財務安排

1. 局長解釋《市區重建策略》中現行的「補償及安置」政策、檢討進度及擬訂方向：
 - 自2008年7月啟動《市區重建策略》檢討以來，已透過不同渠道向公眾收集意見；當中，就「補償及安置」這課題收集到最多意見。
 - 現時的市區重建項目補償機制，在2001年經詳細討論，由立法會通過。補償的計算方法是除按單位市價補償給業主外，再加自置居所津貼；在2001年前，大概以十年樓齡為補償基準。
 - 當年在討論市區重建局(下稱「市建局」)成立時，議員和社會都十分希望優化補償機制；為此，當局遂決定自置居所津貼是以同區七年樓齡為基礎，並一直沿用至今。
 - 現行補償方法中，住宅單位業權人會分為自住業主或投資業主：自住業主除單位的市值外，可以獲得全數的自置居所津貼；總額約相等於一個同區七年樓齡單位的價值。如果是投資業主(例如：買樓作出租用途的業主)，則會獲得自置居所津貼的一半及單位的市值作為補償。在重建項目內，市建局亦須負責租戶的安置安排。
 - 市區重建的精神，是希望改善居民的居住環境。
2. 張仁良教授表示，督導委員會和當局聽到不少公眾人士表達，希望在補償上有其他選擇，例如：「樓換樓」、「舖換舖」。他認為以「7年樓齡」為基準頗為合理；因為現時7年樓齡的樓宇質素比以前大有改善，7年樓齡樓宇的價格更與新樓樓價相差不遠。他反而擔心長遠而言，是否能持續承擔財政開支。
3. 至於「樓換樓」、「舖換舖」，當局會詳加考慮；若果落實，實施規則必定要清晰，透明度也要相當高，而「樓換樓」、「舖換舖」的定義、條件和準則也必須清楚說明，避免誤會。

此外，局長強調，由於在香港進行市區重建的需時很長，市場變化也很快，因此必須考慮小業主在重建過程中願意承擔多少風險等眾多考慮因素。市建局在過去兩、三年也有採取一個優化措施：若果受重建影響居民是自住業主，而希望將來返回該重建項目居住，可以獲安排優先認購。

4. 主持讀出網上留言，並表示會將全部留言交給發展局跟進及處理¹：
- 一位自稱買了馬頭圍十三街的 50 年樓齡唐樓自住的「80 後」年青人建議政府，可以在啓德的發展用地上騰出地皮，興建類似居屋的樓宇，以樓換樓的方式跟十三街的居民交換。他認為，現在的舊樓存在「釘子戶」，他建議凡以公司名義註冊的都不獲額外補償，而個人業主也只會一生一次獲得一個單位的重建補償，以免有人不停「下釘」。局長回應表示，現時在一個重建項目中，若一位業主擁有數個單位，會按不同比例獲得補償；但是至於由公司註冊的業主則不獲補償或一生只獲一次重建補償的建議，就值得商榷。此外，當局亦通過「樓宇更新大行動」協助「十三街」進行維修，希望暫緩樓宇失修的問題。至於長遠會否在附近另覓土地安置，方便重建，她認為要深化考慮。局長認為，啓德的用地有發展空間：除了可以成爲一個中密度及著重綠化的區域外，亦可以有助市區重建、新舊交融。
 - 一位網民表示，舊樓重建的利益應歸予原來業主，爲他們創造財富，比起那些扶貧計劃、社企等來得直接和有建設性。
 - 有一位網民建議，希望在舊樓業主、市建局或地產商商討補償時引入調解的機制，避免爭拗。
5. 一位聽眾查詢政府是否設有專責人員協助舊樓進行非強制性驗樓。他覺得被納入「樓宇更新大行動」的樓宇當中，有些似乎存在塌樓危機。他建議政府主動收購重建，因爲舊樓翻新後仍未能一勞永逸。局長回應道，立法會正在審議有關強制驗樓和驗窗的條例，而屋宇署亦一直負責規管和保障樓宇安全，包括巡查樓宇、發出修葺令或檢控。至於該名聽眾認爲有些樓宇即使維修也沒用，必須重建；局長表明，希望藉是次檢討就重建或復修凝聚較大共識。
6. 有聽眾表示，有業主在凍結人口調查與落實重建項目之間的時間內逼遷租戶，令租客得不到應有的補償，並不獲公屋安置，市建局也不肯承諾向他們補償。局長回應表示對此非常關注，強調業主即使逼遷租戶，但根據凍結人口調查的資料顯示，該名業主不能算爲自住，補償額亦不會增加。對於該個案的受影響租客，市建局會按個別情況作出安排。市建局靈活性較大，在土地發展公司時代，也購置了一些物業作安置用。發展局及市建局將會研究在程序上如何把對租客的影響減至最小，亦會逐一提供協助。

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。

7. 局長指出，如果個別業主希望分享重建價值，應通過市場機制、依據法例進行；而市建局所做的市區重建項目涉及公眾使命、社會意義，兩者的性質和目的有所不同。政府不可爲了滿足個別業主的期望而使用公帑資助這些項目。
8. 當局明白有部份小業主在組織自己大廈業主同意進行更新的困難，又缺乏專業知識，他們既不想被發展商收購，又找不到誠實的中介人 (“honest broker”) 從中幫忙。所以，將來市建局在角色上或會有轉變，即由業主主動找市建局擔當中介人角色以協助進行重建，而非現時只要是市建局「看中」的項目便進行重建。市建局提供的是專業服務，使小業主可分享重建價值，因此過程中應可收取專業費用；有關當局正就這方案進行研究。另外，當局也會研究如何更有效地協助組織業主進行大廈維修。
9. 張仁良教授建議，就「樓換樓」方案，可依照現時機制先把補償現金化，意即依照應得的現金補償額，換取將來落成後的對等價值單位；這樣會較公平。至於「舖換舖」，市建局在執行上較複雜，但假如受影響人士選擇「舖換舖」，風險必須自行承擔。而執行細節應明確，例如換取同等價值的舖位及有優先選擇權等。
10. 有聽眾表示，希望市建局出價收購一視同仁。另外，市建局的出價往往比私人發展商低，相信會增加市建局收樓的難度、引起業主抗爭。局長重申，市建局是公營機構，具社會功能、透明度、公開和一致性，有政策規範，其所做的市區重建與私人發展商的項目在目的和意義上並不同；不會因爲個別項目的潛力不同而補償各異。根據現行政策，如果業主並不是居住在某單位，而是以這個單位做投資，當局必須按政策執行 — 業主會獲補償物業市值，再根據非自住補償方案，另加自置居所津貼的一半。
11. 就社區重建規劃，局長重申兩點：第一、在重建中，當局一定盡力爲社區增值，譬如增設公共空間、公眾設施等；第二，重建的出發點是幫助市民改善生活環境，注重樓宇狀況，並按社會情況而決定進行哪些項目；因此，當局的保育或發展項目多會導致虧蝕。

世聯顧問

2010年4月

-完-