

書面質詢

黃潔貞議員

藉都市更新助居民改善生活環境

現時本澳各區存在數千幢樓齡超過30年以上的舊樓，並隨著時間推移持續老化，只會有增無減，不少已因缺乏維護顯得殘破不堪，存在著各種風險，這不僅影響著居民的生活質素，也侷限了社區的可持續發展，社會一直期望能透過有效的重建整治，又或維修美化等不同的都市更新方式解決有關問題。日前，行政長官在立法會回應議員的相關提問時表示，暫住房今年底入伙後便可啟動祐漢新邨的都更工作，其作為本地首個都市更新項目，將會成為未來都更工作的重要經驗參考與示範。

據悉，願意拆遷的祐漢新邨居民均可入住暫住房項目，而且現住一房廳居民可申請入住二房廳單位；同時政府亦同意祐漢新邨的都更可加入車位、允許地面住宅可改為商舖、建樓上商場等幫補建築費用。由於相關業主不少屬於長者，上述做法有助減輕他們在重建成本，以及重建期間在外租屋的費用負擔。消息公佈後，隨即有居民反映對上述措施能減免多少建築費用，未能負擔剩餘費用又無法申請貸款的業有否其他協助，以至暫住房的申請資格及各棟群樓的重建時程等方面都存在疑問；同時對於其他非屬祐漢新邨，但又有重建意願的樓宇是否有類似的支援措施，這仍需有關方面公佈更多的細節資訊。

此外，都市更新亦不僅限於重建的方式，也可透過樓宇維修及街道美化等都可為居民的居住及社區環境帶來改善。例如參考鄰近香港同樣存在大量樓齡高的樓宇建築，但由於有較完善的維修保養制度，使得樓宇的保存情況及價格較為良好。值得注意的是，近年本澳先後修訂了《都市建築法律制度》，完善了樓宇維修保養的規定；以及透過引入大型綜合旅遊休閒企業對“六大片區”進行活化，當局後續將如何利用相關法律及政策措施推動都市更新的發展，值得關注。

對此，本人提出以下質詢：

1. 政府將首先啟動“順利樓”的重建工作，但由於暫住房項目共有2,300個單位，加上只有3成業主居住於祐漢7棟樓群中，應能滿足全部“7幢群樓”的自住業主居住需要。為此，請問當局除了順利樓外，何時能為“7幢群樓”業主規劃搬遷暫住房的安排，讓他們能提早改善生活環境？
2. 政府多次強調都市更新要靠私人進行，但上述提到如增加車位、商鋪幫補建築成本，又或增加容積率等做法都涉及法律與公共行政行為，仍須要有政府的協助及決定等角色。因此，當局未來在其他樓宇重建或都市更新項目中，將如何參考祐漢新邨的做法，協調相關部門及都更公司，按各區詳細規劃分析其他潛在重建項目能採用的鼓勵性措施，提高業主自發重建的意願？
3. 為鼓勵舊區業主開展維修或重建工作，政府會否透過協調大型企業參與，例如以“六大片區”為試點，並提供相關企業及業主經濟或商業等不同誘因，以加快開展區內殘危樓宇的維修美化，甚至是擴展至片區周邊範圍的維修及重建工作，以點帶面提高本澳舊區的都市更新進程？