

口頭質詢

黃潔貞議員

關注都市更新工作的最新進展

都市更新是改善城市環境老化問題，並為居民構建宜居環境的重要手段。現時本澳超過7,000幢樓宇中，30年樓齡以上的舊樓約有5,000幢，反映本澳樓宇處於老化期，加快都市更新步伐已是迫在眉睫。然而，推進都市過程需要不同持份者的配合，當前本澳受制於法律、資金、私人業權等複雜因素，進展仍然十分有限。

雖然第18/2022號法律《都市更新法律制度》已於2023年6月1日正式生效，為舊樓重建提供了明確的法律依據。由政府全資擁有的都更公司主導的“祐漢七棟樓群”項目為例，從開展討論至今近20年時間，但距離實質性動工仍有漫長距離，其中業權問題是影響“祐漢七棟樓群”重建進程的關鍵因素，即使《都市更新法律制度》生效，但可能因無法尋找到業權人；重建負擔未能取得共識等問題，至今仍然無法收集到足夠的同意業權比例。

另外，在私人推進的都更項目方面，業界則反映《都市更新法律制度》與包括《土地法》等涉及都市更新的法律之間存在銜接問題。儘管《都市更新法律制度》為舊樓重建設定了業權比例（如樓齡滿40年為80%），但根據《土地法》，批租地項目重建前須先修改土地合約，而此步驟依法仍需100%業權人同意。綜合上述問題，再加上缺乏舊樓重建的誘因與便利性促進業主或企業更參與，無論公共與私人推進都市更新項目都存在相當困難。隨著新一份施政報告明確土地工務局作為都市更新的主責部門，社會期望能加快優化相關工作，開創更多元化的都更途徑，尋找社會共同利益點，讓舊區換新貌，城市得到可持續發展。

對此，本人提出以下質詢：

1. 對於《都更法》與《土地法》的銜接問題，當局在回覆本人書面質詢時表示，“按樓宇的不同樓齡及狀況取得法定的重建最低業權百分比

後，由同意重建的所有權人以重建方案為基礎訂立及簽署重建協議，並透過強制參與重建程序，以必要仲裁裁決取代剩餘未簽署重建協議的所有權人參與重建”，但相關過程需要大量的時間和行政成本，請問當局會否研究修改相關法律條文，為更多都市更新項目提供便利？

2. 新一份施政報告明確土地工務局作為都市更新的主責部門後，請問會否整體開展所有相關檢法律或配套的檢視工作，推出更具吸引力的支持、補償或鼓勵方案為誘因，加快重建項目推進？
3. 近期都市更新委員會召開全體會議中提及，將透過街區美化方式來帶動社區活力，推動都市更新。請問當局具體上將如何開展相關街區美化工作，並能結合“市容美化整潔工作組”跨部門協調小組來發揮作用，讓其能成為都市更新的過渡性模式？