

書面質詢

黃潔貞議員

冀優化法律及配套措施，加快都更完善舊區環境

近期，都更公司公佈“祐漢七棟樓群”項目最新工作進展，據悉現階段已完成支援全數共46棟樓宇的業權人召開分層建築物所有人大會，籌組管理機關，並已收集大部分業主簽名申請規劃條件圖。項目將以“存量優化”為方向，在不增加居住人口密度及住宅戶數的前提下設計，以垂直都市概念，把各低層樓宇整合為高層樓宇，每棟樓高 30層，原單位數量不變，並包含地庫停車場、裙樓及居住塔樓、綠化平台及完善的步行系統。此外，作為樓宇重建期間業主的居住配套，暫住房亦將預計於年底竣工，所提供的2,803個單位已能完全滿足有關項目業主的需要。

作為都更公司首個開展的本澳都更項目，“祐漢七棟樓群”不僅受到該區居民關注，亦能為後續都更項目起示範作用。然而，除了“祐漢七棟樓群”約2000多個單位，現時本澳還有數萬個四十年及以上樓齡住宅單位，而隨著時間推移只會有增無減。舊區樓宇持續老化，不僅影響市民的居住安全、生活質量，更連帶整個社區交通、環境衛生、經濟發展等多個方面。再者，無論按都更公司“祐漢七棟樓群”項目又或少數已有的私人重建經驗可見，從構思到落成所耗費時間成本極大，過程中原樓宇的老化問題仍會持續，設法加快推動更多合適地點有序開展都市更新，已是迫在眉睫。

然而，《都市更新法律制度》生效已有一年多時間，至今鮮有都更個案可供參考，社會有意見認為現時法律或配套上缺乏明確的誘因與便利性；加上相較於由政府及都更公司主導“祐漢七棟樓群”項目的做法，一般業主的人力物力難以仿倣。再者，有業界反映《都市更新法律制度》與其他法律存在銜接問題。以《土地法》為例，批租地項目重建前須先修改土地合約，這一步需要100%業權人同意，因此即使達到《都市更新法律制度》規定的重建業權百分比80%或85%，仍需100%業權人簽字才

能推動重建，這些情況都阻礙了都更工作的開展。

對此，本人提出以下質詢：

1. 舊區樓宇特別是“唐樓”土地面積小，如不能透過數幢整合或以片區發展，僅以單幢重建方式，難以透過土地複合利起到拓寬公共道路、增加公共設施或整體美化社區環境的效果，亦可能與正編制的分區詳規中的土地及功能定位有所落差。因此，請問相關部門及都更公司在“祐漢七棟樓群”項目所使用的“存量優化”與垂直都市概念，日後如何推動應用到更多都更案例上？
2. 雖然過去政府認為私人都更重建是私人責任，但現實上單靠業主很難滿足片區或較大型都更項目所需的人力物力，上述提出的“存量優化”與垂直都市概念更難以在私人自發的都更上實現。請問政府及都更公司會否增加未來的都更主導性，包括設定短中長期都更目標及開展前期工作？包括善用現有都市更新諮詢委員會及社團基礎，建立專門負責都更的跨部門、跨領域、跨公共及私人的協調小組進行討論及諮詢，凝聚共識以平衡私人與公共利益？
3. 因應現時《都市更新法律制度》與其他法律法規，如《土地法》所存在的銜接問題，當局有否對此進行檢視優化？同時能否研究在法律法規或配套上，提高誘因與便利性，建立更多能吸引業主、企業自發或合作，業主、企業與都更公司合作等多元的都更途徑，加快本澳都更步伐？