

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1333/12-13(04)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

發展事務委員會

2013年6月25日舉行的會議

關於市區重建局的工作的最新背景資料簡介

目的

本文件旨在提供背景資料說明市區重建局(下稱"市建局")的工作，並綜述委員自2010-2011年度立法會會期以來，在發展事務委員會(下稱"事務委員會")就此課題進行討論期間提出的關注事項及意見。

成立市區重建局及在2011年頒布新的《市區重建策略》

2. 市建局在2001年5月1日成立，並根據於2000年6月獲制定的《市區重建局條例》(第563章)推行市區更新工作。根據《市區重建局條例》第21條，市建局在進行重建項目時，須依循政府當局所制訂的《市區重建策略》列明的指引。首份《市區重建策略》於2001年11月公布¹。在2008年7月至2010年6月期間，政府當局檢討2001年的《市區重建策略》，並進行為期兩年、共3個階段的公眾參與活動。新的《市區重建策略》於2011年2月24日制訂及頒布，採取"以人為本、從地區出發及與民共議"為重點工作方針。

落實新的《市區重建策略》

3. 根據新的《市區重建策略》，市建局須以"重建發展"和"樓宇復修"為其核心業務。

¹ 關於2001年11月發表的《市區重建策略》全文，可登入以下超連結瀏覽：
<http://www.legco.gov.hk/yr01-02/chinese/panels/plw/papers/plw0208-217-1c-scan.pdf>

重建發展

4. 按照新的《市區重建策略》，市建局採取了三管齊下的方法進行重建，即由市建局自行提出開展重建項目、推行由業主提出的需求主導重建項目，以及透過協助業主集合業權進行重建。截至2012年6月，市建局已推行或繼續落實合共55個發展項目，將會提供約19 700個新單位。

5. 在2011年6月28日的事務委員會會議上，委員察悉，在市建局運作的首10年，該局完成了13個重建項目。部分委員關注到有關的工作進度緩慢，並促請政府當局及市建局進行檢討，以找出箇中原因。政府當局表示，市建局在其首10年的工作中遇到不少挑戰和困難，促使政府當局在2008年進行《市區重建策略》檢討的工作。市建局解釋，在推展重建項目的冗長過程中，最具挑戰性的工作是處理受影響物業業主和居民的補償安排。

6. 事務委員會委員強調，在進行重建項目的規劃工作時，最重要是在透過提供新硬件設施來增加舊區土地的經濟價值，以及保存現有社區網絡兩者之間取得平衡。他們指出，若重建後的物業價格與受影響居民所獲的補償額差距太大，居民便無法繼續在重建區居住，其社區網絡亦會因而瓦解。此外，在重建後，細小的街鋪往往被大商場取代，亦會影響舊區居民的社交生活。政府當局贊同委員的意見，亦認為在市區重建過程中須維持舊區現有的社區網絡。市建局表示，要全面保留社區網絡有實際困難。然而，該局會在此事上加倍努力。市建局清楚知悉街鋪被大商場取代已削弱區內社羣的活力，已承諾會盡量在新項目中提供街鋪。

需求主導重建項目

7. 根據"需求主導"重建模式，佔地盤內相關地段67%(即三分之二)或以上不分割份數的擁有人可聯合向市建局提交申請，以推展重建項目。一項有關此模式的先導計劃在2011年7月推出。在首輪申請中，市建局接獲25宗申請，並挑選了其中3個項目。該3個項目在2012年4月已全部開展。在2012-2013年度，市建局挑選了4宗申請，以落實重建。

8. 市建局在2012年10月26日發出的新聞稿中宣布，該局的目標是在未來5年增加和擴大重建項目的數量和規模。市建局啟動的重建項目和需求主導項目會有20至25個，發展費用合共約250億元。該局計劃在未來5年提供4 500個住宅單位，其中接近五成單位的實用面積會少於500平方呎。該局在個別市建局項目的收購和

清拆工作接近完成時，會考慮政府的做法和市場情況，以及市建局須作出的承擔，以決定有關項目會否採用"港人港地"的政策。

促進者服務

9. 除擔當"執行者"的角色外，新的《市區重建策略》亦要求市建局擔當"促進者"角色，協助業權分散的樓宇業主集合業權，開展重建項目。就市建局提供的促進者服務而言，佔有關地盤內每個地段至少50%或以上不分割份數的擁有人，方可聯合提出申請。市建局只能擔當統籌者的角色，協助有關樓宇的業主集合80%至90%的業權在市場聯合出售，但市建局並不會參與收購有關樓宇的任何業權。根據此模式，市建局會協助舊樓物業業主處理在重建過程中聯合出售所涉及的技術和複雜程序。市建局已成立一間名為市區重建中介服務有限公司的全資附屬公司，以推行先導計劃。該公司為《地產代理條例》下的持牌附屬機構。"促進者"服務已於2011年7月26日開始接受申請。

10. 事務委員會部分委員察悉，在落實上述模式的第一年，市建局只計劃展開一至兩個促進者模式的重建項目，他們認為此數目過少。市建局表示，如業主的需求殷切，該局會考慮推展更多此等項目，以及在此方面投入更多資源。除了協助有關樓宇的業主集合業權在市場聯合出售外，市建局亦會考慮向業主(尤其是長者業主)提供其他形式的協助，讓他們在物業收購過程中更加瞭解本身的權益。

"樓換樓"計劃

11. 根據新的《市區重建策略》，市建局提供"樓換樓"的方案，作為向自住業主提供現金補償及特惠津貼以外的選擇。選擇"樓換樓"的自住業主仍會按假設樓齡為7年的重置單位的市值獲得補償及特惠津貼。新的單位會以市值出售。自住業主可選擇以原址"樓換樓"方式購買市建局在原址進行新發展項目下興建的單位，或購買在啟德發展區用地就"樓換樓"計劃預留的大約1 000個單位。首兩個獲提供此項選擇的是北帝街／新山道項目及福榮街項目。啟德發展區的"樓換樓"單位預計在2014-2015年度預售，並在2016-2017年度入伙。

12. 事務委員會委員認為，當局只在啟德發展區預留1 000個單位推行"樓換樓"計劃，預計不足以應付受紅磡、土瓜灣、牛頭角及觀塘等地區的重建項目影響的居民的住屋需要。政府當局承諾，若市民的需求殷切，當局會在啟德發展區提供更多土地推展有關計劃。

13. 部分委員指出，市建局向業主開出的收購價與重建後的物業價格差距甚大，受影響的業主因而或許不能負擔"樓換樓"計劃下的單位。他們強調，該計劃的單位應以業主可負擔的價格出售，使他們無需填補有關的款項差額，而市建局亦應在有關單位落成前的過渡期內協助業主解決住屋問題。否則，業主不會對該計劃感興趣。市建局認為，由於"樓換樓"計劃下的單位尚未落成，現時評論業主對該計劃的反應，可能言之尚早。當落成的單位可入伙時，該計劃會獲得更多支持。市建局計劃在未來5至6年展開的每個重建項目預留若干數目的單位，用以推行該計劃。透過此安排，受影響居民可獲提供已計劃推行的重建項目內的現有單位，從而亦可提高該計劃的吸引力。

14. 在2012年10月29日，市建局公布位於深水埗海壇街229A至G號首個需求主導重建項目的"樓換樓"單位的定價。預計可於2019-2020年入伙的海壇街新發展項目原址"樓換樓"單位的固定呎價(按實用面積計算)介乎每平方呎8,847元至9,089元；而啟德發展區"樓換樓"單位的固定呎價(按實用面積計算)則介乎每平方呎10,030元至11,548元。

補償安排

15. 現時受市建局重建項目影響的住宅自住業主所獲的補償和自置居所津貼款額，是按假設樓齡為7年的重置單位價格計算。住宅自住業主所獲的補償和特惠金與空置或出租住宅單位業主所獲的補償額和特惠金並不相同。根據新的《市區重建策略》，市建局推出了"出租住宅物業長者業主體恤津貼"，以協助受市建局重建項目影響並依靠其唯一出租物業租金收入維持生計的長者業主。根據該項安排，合資格的長者業主可獲金額接近自置居所津貼80%的補償，較一般出租物業業主可獲發相等於自置居所津貼50%的補助津貼金額為高。

16. 此外，為更妥善協助舊樓居民，市建局已制訂措施，協助在凍結人口調查後但在市建局成功收購有關物業前，被業主終止租約或拒絕續租的租戶。市建局會按物業的應課差餉租值向他們發放特惠金。在特殊情況下，市建局亦會考慮安排體恤安置。

17. 一名事務委員會委員指出，市建局與業主的測量師各自評估的物業價格差距甚大的情況時有發生。就此，有建議認為，當局應針對市區重建項目成立類似金融糾紛調解機制的仲裁制度。市建局答允考慮有關的建議。部分委員表示，在一些市建局重建項目即將展開的地區，許多業主與租戶簽訂了條款不尋常

的租約，令租戶陷於不利的處境。他們促請市建局檢討有關向租戶提供補償的政策和行政程序，否則真正受影響的租戶獲得安置或補償和特惠金的機會會被剝削。

市區更新地區諮詢平台

18. 根據新的《市區重建策略》，當局將於市區舊區設立一個新諮詢平台，名為市區更新地區諮詢平台(下稱"諮詢平台")，藉以在規劃階段加強市區更新的工作。諮詢平台的成員將由政府當局委任，並由一名熟悉市區更新事宜的專業人士擔任主席。規劃署會為諮詢平台提供秘書及專業支援。預期諮詢平台將以全面而綜合的方式，因應地區特色，就地區的市區更新方案向市建局、政府部門及其他相關團體提供意見。諮詢平台在提出任何市區重建項目前，會舉辦層面廣泛的公眾參與活動及進行各項規劃和相關研究，包括社會影響評估。首個諮詢平台在2011年6月於九龍城設立。事務委員會委員歡迎此項措施，並促請政府當局盡快在大角咀、深水埗及旺角等其他市區舊區設立諮詢平台。

市區更新信託基金

19. 市建局在2011年8月成立市區更新信託基金(下稱"信託基金")，並向信託基金注資5億元撥款。信託基金會根據新的《市區重建策略》，為各項有關措施提供穩定和獨立的財政來源，包括社區服務隊的委聘和運作、展開各項由諮詢平台提出的規劃及相關研究，以及由非政府機構建議的文物保育和地區活化措施。信託基金設有獨立的董事會，董事會成員由發展局局長提名。

復修

20. 政府當局、市建局及香港房屋協會(下稱"房協")推出"樓宇更新大行動"(下稱"更新行動")，作為2008年金融海嘯下推出的一項針對性"保就業"措施，以提供津貼及一站式技術支援，協助破舊樓宇的業主進行維修及保養工程。有關目標是運用政府當局、市建局及房協合作作出的35億元撥款，為逾3 100幢樓齡超過30年的樓宇提供財政及技術支援。更新行動在2012年完成。自2011年4月1日起，市建局及房協合作，並把兩間機構就樓宇復修提供的5個財政支援計劃合併為單一計劃，即"樓宇維修綜合支援計劃"(下稱"綜合支援計劃")。綜合支援計劃的統一申請準則及條款和條件適用於全港所有合資格樓宇。該計劃現時由市建局及房協共同管理。

21. 事務委員會部分委員建議，政府當局及市建局應以更進取的方式推展樓宇復修工作，訂定在合理時間內樓宇復修計劃須完成復修的目標樓宇數目。政府當局解釋，就處理破舊樓宇存在的問題而言，在推行樓宇復修計劃時，市建局及其他相關機構向物業業主提供的技術和財政支援，只可解決硬件方面的問題。很多時破舊樓宇的問題與軟件有關(例如樓宇管理事宜)，這正是該等樓宇普遍較弱的一環。

22. 事務委員會部分委員察悉，市建局在2010-2011年度完成復修約500幢舊樓，但屋宇署訂下的目標只是每年巡查150幢樓宇，以找出與分間單位相關工程的違規情況。他們建議，市建局在展開樓宇復修計劃時所收集的舊樓狀況資料，可用以協助屋宇署建立有關本港破舊樓宇狀況的資料庫。建議設立的資料庫的內容涵蓋破舊樓宇內的分間單位、走火通道、電線及水管等狀況的資料，有助當局展開保障樓宇安全的執法工作。他們促請相關政府部門和機構(包括屋宇署、消防處及市建局)加強協調，提高樓宇復修工作的效率，以確保樓宇安全。政府當局表示，屋宇署、市建局及房協藉推行更新行動計劃，在樓宇復修工作方面建立了緊密的夥伴合作關係，由屋宇署主力執法，市建局和房協則提供技術支援。由於根據新的《市區重建策略》，市建局加強在樓宇復修方面的角色，其工作有助屋宇署掌握更多有用資料，瞭解本港破舊樓宇的狀況。舉例而言，市建局自2011年起一直與屋宇署緊密合作，就樓齡達30年或以上的7 000幢樓宇進行樓宇狀況調查。

23. 事務委員會部分委員建議，市建局應加強其角色，協助沒有業主立案法團及樓宇管理服務的舊樓物業業主進行樓宇保養工程，例如統籌業主集資進行緊急維修工程。他們建議，政府當局應考慮立法規定樓宇業主須聘請服務供應商妥善管理及保養樓宇，並相信市建局有能力向該等樓宇提供樓宇管理服務。政府當局同意有需要研究高層次的跨政策局合作，以確保沒有業主立案法團的住宅樓宇獲得妥善管理。至於協助物業業主安排緊急維修工程，政府當局認為，非政府機構可透過以社會企業的模式經營發揮作用，此構思可在諮詢平台作進一步探討。

保育與活化

24. 儘管重建發展和樓宇復修是市建局在新的《市區重建策略》下的核心業務，市建局仍會繼續分配資源推展已承諾進行的保育和活化項目。主要項目包括位於太子道西／園藝街及上

海街／亞皆老街的兩個騎樓建築樓群保育項目、中環街市(城中綠洲)、百子里活化計劃，以及旺角街區活化計劃。

工業大廈重建先導計劃

25. 在2012-2013年度財政預算案演辭中，財政司司長宣布邀請市建局以先導計劃形式重建工業大廈。先導計劃的目的是加快步伐，更新位於已改劃用途地帶的破舊工業大廈，從而釋放更多用地作住宅或商業發展用途。

26. 政府當局在2012年6月向事務委員會簡介市建局的工業大廈收購政策。該政策的一項主要特色是在評估單位的現有用途價值時會參考公開市場上可資比較的成交價。事務委員會委員普遍歡迎推行有關的先導計劃。政府當局表示，在匯集工業大廈的物業權益作重建時，市建局會面對業權分散所造成的困難。在經修訂的收購政策之下，市建局會向工業樓宇的業主提供經濟誘因，以吸引他們接受收購。

27. 市建局於2012年10月在堅尼地城士美菲路開展先導計劃下的首個工業大廈重建項目。該項目將提供約180個住宅單位，以及部分樓面面積作零售業務用途。第二個項目於2013年1月在長沙灣汝洲西街展開，目標是提供約16 700平方米的寫字樓及零售樓面面積。

最新發展

28. 政府當局及市建局將於2013年6月25日的事務委員會會議上向委員匯報市建局在新的《市區重建策略》下的工作進度，以及下一個財政年度的工作計劃。

29. 附有超文本連結的相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部1
2013年6月18日

市區重建局的工作

相關文件一覽表

日期	事件	文件／會議紀要
2001年10月3日	規劃地政及工程事務委員會討論《市區重建策略》諮詢文件	<p>討論文件（立法會CB(1)2038/00-01(01)號文件） http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/plw/papers/a2038c01.pdf</p> <p>諮詢文件 http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/plw/papers/a1854c.pdf</p> <p>會議紀要（立法會CB(1)1046/01-02號文件） http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/plw/minutes/pl011003.pdf</p> <p>諮詢報告 http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/plw/papers/report-c.pdf</p>
2001年11月	政府當局公布首份《市區重建策略》	<p>《市區重建策略》 http://www.legco.gov.hk/yr01-02/chinese/panels/plw/papers/plw0208-217-1c-scan.pdf</p>
2002年6月21日	財務委員會批准在資本投資基金項下開立為數100億元的新承擔額，用以向市區重建局(下稱"市建局")注資	<p>財務建議 http://www.legco.gov.hk/yr01-02/chinese/fc/fc/papers/f02-24c.pdf</p> <p>會議紀要(立法會FC21/02-03號文件) http://www.legco.gov.hk/yr01-02/chinese/fc/fc/minutes/fc020621.pdf</p>

日期	事件	文件／會議紀要
2004年11月23日	<p>規劃地政及工程事務委員會與政府當局及團體代表討論市區重建項目的收地補償安排</p>	<p>討論文件（立法會CB(1)263/04-05(02)號文件） http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/plw/papers/plw1123cb1-263-2c.pdf</p> <p>秘書處擬備的背景資料簡介（立法會CB(1)263/04-05(03)號文件） http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/plw/papers/plw1123cb1-263-3c.pdf</p> <p>會議紀要（立法會CB(1)509/04-05號文件） http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/plw/minutes/pl041123.pdf</p> <p>關於"市區重建局項目自置居所津貼呎價的評估方法"的跟進文件（立法會CB(1)1202/04-05(01)號文件） http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/plw/papers/plw1123cb1-1202-1c.pdf</p>
2006年5月17日	<p>立法會會議——有關"市區重建策略檢討"的議案經辯論後被否決</p>	<p>會議過程正式紀錄(第169至229頁) http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/counmtg/hansard/cm0517ti-translate-c.pdf</p>
2007年2月7日	<p>立法會會議——關於《市區重建策略》的一項口頭質詢</p>	<p>會議過程正式紀錄(第32至39頁) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/counmtg/hansard/cm0207-translate-c.pdf</p>
2007年11月27日	<p>發展事務委員會(下稱"事務委員會")與政府當局討論市建局的物業</p>	<p>資料文件（立法會CB(1)297/07-08(04)號文件） http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/papers/dev1127cb1-297-4-c.pdf</p>

日期	事件	文件／會議紀要
	收購政策及相關事宜	會議紀要（立法會CB(1)606/07-08號文件） http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/minutes/de071127.pdf
2008年6月24日	事務委員會與政府當局討論首份《市區重建策略》的檢討工作及市建局的工作	有關《市區重建策略》檢討的資料文件（立法會CB(1)1951/07-08(03)號文件） http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/papers/dev0624cb1-1951-3-c.pdf 有關市建局的工作的資料文件（立法會CB(1)1951/07-08(04)號文件） http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/papers/dev0624cb1-1951-4-c.pdf 會議紀要（立法會CB(1)2322/07-08號文件） http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/minutes/de080624.pdf
2008年7月17日	發展局正式展開首份《市區重建策略》的檢討工作	資料文件（立法會CB(1)2193/07-08(01)號文件） http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/papers/devcb1-2193-1-c.pdf
2009年1月20日	事務委員會與政府當局討論首份《市區重建策略》的檢討工作	資料文件（立法會CB(1)570/08-09(08)號文件） http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0120cb1-570-8-c.pdf 背景資料簡介（立法會CB(1)570/08-09(09)號文件） http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0120cb1-570-9-c.pdf

日期	事件	文件／會議紀要
		會議紀要（立法會 CB(1)1948/08-09號文件） http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/minutes/dev20090120.pdf
2009年4月15日	事務委員會聽取公眾對首份《市區重建策略》的檢討工作的意見	資料文件（立法會 CB(1)1240/08-09(01)號文件） http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0415cb1-1240-1-c.pdf 會議紀要（立法會 CB(1)2772/08-09號文件） http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/minutes/dev20090415.pdf
2010年2月23日	事務委員會與政府當局討論首份《市區重建策略》的檢討工作	資料文件（立法會 CB(1)1157/09-10(03)號文件） http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev0223cb1-1157-3-c.pdf 背景資料簡介（立法會 CB(1)1157/09-10(04)號文件） http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev0223cb1-1157-4-c.pdf 會議紀要（立法會 CB(1)1712/09-10號文件） http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/minutes/dev20100223.pdf
2010年5月25日	事務委員會與政府當局討論首份《市區重建策略》的檢討工作	資料文件（立法會 CB(1)1919/09-10(07)號文件） http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev0525cb1-1919-7-c.pdf

日期	事件	文件／會議紀要
		<p>背景資料簡介(立法會CB(1)1919/09-10(08)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev0525cb1-1919-8-c.pdf</p> <p>會議紀要(立法會CB(1)2602/09-10號文件) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/minutes/dev20100525.pdf</p>
2010年7月10日	事務委員會聽取公眾對首份《市區重建策略》的檢討工作的意見	<p>會議紀要(立法會CB(1)2943/09-10號文件) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/minutes/dev20100710.pdf</p>
2010年10月26日	事務委員會與政府當局討論經修訂的《市區重建策略》擬稿文本	<p>資料文件(立法會CB(1)155/10-11(04)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/dev/papers/dev1026cb1-155-4-c.pdf</p> <p>關於"以人為先：從地區出發，與民共議的市區更新工作方針《市區重建策略》檢討"的立法會參考資料摘要(檔號：DEVB(PL-UR)1-150/77) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/dev/papers/dev1026-devbplcr115077-c.pdf</p> <p>背景資料簡介(立法會CB(1)155/10-11(05)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/dev/papers/dev1026cb1-155-5-c.pdf</p> <p>會議紀要(立法會CB(1)736/10-11號文件) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/dev/minutes/dev20101026.pdf</p>

日期	事件	文件／會議紀要
2010年11月20日	事務委員會聽取公眾對經修訂的《市區重建策略》擬稿文本的意見	會議紀要（立法會CB(1)1309/10-11號文件） http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/dev/minutes/dev20101120.pdf
2010年12月7日	事務委員會聽取公眾對經修訂的《市區重建策略》擬稿文本的意見	會議紀要（立法會CB(1)1605/10-11號文件） http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/dev/minutes/dev20101207.pdf
2011年6月28日	事務委員會與政府當局討論市建局的工作	資料文件（立法會CB(1)2530/10-11(03)號文件） http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/dev/papers/dev0628cb1-2530-3-c.pdf 會議紀要（立法會CB(1)693/11-12號文件） http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/dev/minutes/dev20110628.pdf
2012年6月28日	事務委員會與政府當局討論市建局的工作	資料文件（立法會CB(1)2207/11-12(01)號文件） http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/papers/dev0628cb1-2207-1-c.pdf 會議紀要（立法會CB(1)2599/11-12號文件） http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/minutes/dev20120628.pdf