

《市区重建策略》检讨督导委员会

第六次会议记录

日期： 2009 年 7 月 21 日(星期二)

时间： 下午 2 时 30 分

地点： 中区政府合署(西翼) 822 室

出席者

林郑月娥女士 发展局局长(主席)

陈炳钊先生

张仁良教授

何喜华先生

关则辉先生

龙炳颐教授

吴永顺先生

黄景强博士

黄英琦女士

缺席者

李颂熹先生

谭凤仪教授

列席者

袁民忠先生 发展局副秘书长(规划及地政)

张文韬先生 发展局局长政治助理

陈婉雯女士 发展局局长政务助理

伍谢淑莹女士 规划署署长

谭赣兰女士 地政总署署长

区载佳先生 屋宇署署长

罗义坤先生 市区重建局行政总监

谭小莹女士 市区重建局执行董事

林志良先生 市区重建局执行董事

苏翠影女士	发展局首席助理秘书长(规划及地政)(<i>秘书</i>)
叶柔曼女士	发展局助理秘书长(市区更新)
关慧玲女士	发展局助理秘书长(市区更新)
罗致光博士	政策研究顾问(香港大学研究队)
麦黄小珍女士	公众参与顾问
熊子弦女士	公众参与顾问
余锦雄先生	世邦魏理仕资深董事总经理
梁锦华先生	世邦魏理仕董事
丘凯云女士	世邦魏理仕见习测量师

负责人

主席介绍督导委员会的新任秘书。

议程1：通过上次会议记录

- 会上通过2009年4月21日上次会议记录。

议程2：亚洲其它城市市区更新政策研究－台北及东京发展权补充研究

(督导委员会文件编号 12/2009)

- 世邦魏理仕以powerpoint投影片简报他们研究上述议题所得的结果。有关台北实施的「发展权转移」政策是否适用于本港，顾问指出在香港的环境实施相若政策会面对多项掣肘，例如所选定的发展权接收用地已没有剩余的地积比率、公众普遍期望有较低的发展密度，以及在财政方面的影响。

4. 世邦魏理仕顾问解释，台北的原有用地约有30%至50%的发展权可转移到接收用地。多位委员认为难以在香港物色剩余地积比率可达此幅度的用地。

5. 会上备悉，由于市民现时对发展密度和楼宇高度的期望与前大不相同，香港或已错失在重建时采用发展权转移方法的时机。鉴于法定图则已订明有关用地的重新发展密度，除非可接收发展权的用地尚未有法定图则，否则要降低有关用地的地积比率，使之成为发展权接收用地将甚为困难。不过，如能利用接收用地上的政府／团体／社区土地，或如某个案涉及保存历史古迹，则仍有灵活处理的空间。

6. 政策研究顾问认为，在政治的考虑下，用不同的方法来落实及计划将发展权转移到接收用地均不可行。一位委员亦对这项政策有所保留，原因是一个发展项目的预期价值会随市场波动，在物业市道不景时风险很高。

7. 市建局表示，市建局过往曾试行以挂钩发展地盘的方式进行发展，这个发展方式在概念上与发展权转移相若。但由于接收的用地是与原有的用地相连，有关的转移安排看似在扩大的重建用地内进行。**H16项目**(即庄士敦道项目)便是一例。

8. 会上建议世邦魏理仕因应情况在报告内作进一步阐释，而督导委员会可根据报告的研究结果自行定论。主席表

世邦魏理仕

示，虽然委员对推行「发展权转移」政策有保留，但仍可按个别情况考虑。

9. 世邦魏理仕顾问续介绍日本所采用「等价交换」的做法。世邦魏理仕的顾问指出，这个做法通常需要较长的谈判时间，大约超过10年；纵然在法例上只是「等价交换」，但却牵涉庞大的赔偿。就六本木山的个案来说，项目实际的建筑期只有3年，但却要长达12年的时间才能达成协议，有关发展商已算相当慷慨。

10. 会上备悉，虽然东京六本木山项目备受赞誉，但香港甚或日本已很难在另一项目上再套用这个经验。会上亦备悉，日本的重建用地在重建前后可容许的地积比率差距比香港所容许的差距大得多。根据日本法例，必须获取三分之二的业主同意，才可采用「等价交换」的方法。

11. 虽然香港的宝翠园项目似乎采用了类似的「等价交换」模式，但席上请与会者注意，有关发展商认为该重新发展项目具吸引力，是考虑到地积比率增加超过10倍及楼市上升等因素。

议程3：公众参与计划

公众参与顾问的进度报告

(**督导委员会文件编号 13/2009**)

12. 公众参与顾问以powerpoint投影片简报公众参与计划的进度。

13. 主席表示，《市区重建策略》检讨已进行一年，公众参与过程现已过了一半，不过，所举办的活动似乎未能在社会上引起广泛兴趣，亦有批评指整个过程互动不足。主席请各位委员就如何有效引发公众讨论提出意见，以期在稍后阶段建立共识。

14. 主席告知各位委员，立法会发展事务委员会曾于2009年4月28日考虑是否成立《市区重建策略》检讨小组委员会，但最终决定搁置这个构思。虽然如此，她会致力安排立法会发展事务委员会委员和督导委员会委员保持密切对话，为此她已安排两个委员会于8月27日进行会晤交流。

15. 一位委员表示，他出席了数个专题讨论会和公众论坛，发现不同场合的出席者大致相同，并重复提出类似的见解。各委员遂讨论让出席者者与政府／市建局代表进行公开辩论的利弊。会上同意辩论模式未必有助理性地讨论有关问题，但建议督导委员会应尽快就拟议的未来路向制订初步草拟方案，让公众讨论。

16. 一位委员建议可邀请更多学者出席公众论坛，以便透过不同角度阐述、分析及／或交换意见，对课题作更深入透

彻的讨论。

17. 政策研究顾问表示，由于沉默的大多数一般都不会站出来表态，透过某些中间人促请更多持份者参与，这个做法或会有用。主席吁请督导委员会委员提供协助。

委员

18. 一位委员表示，应为受影响人士提供选择。该委员认为，即使同是受影响的业主／租客，对市建局的重建项目亦或许持相反意见。住宅单位的业主／租客可得到不俗的赔偿／或获得安置，但非住宅单位的占用人，特别是传统行业的小规模经营者，在离开旧区后，很难重新开业，亦会流失一定的客源。该委员认为，在四大业务策略中，「重建」不应继续被视为市建局的首要工作，而这一点应在《市区重建策略》检讨的报告中视为基本原则加以说明。

19. 一位委员表示，市建局项目能获得私营机构重建项目未能实时获取的规划增益。他注意到公众现已明白土地被收购及重建后的价值，如市建局自行推展项目，而不是与私人发展商合作进行，公众会较易接受。

20. 主席同意必须为检讨探讨多个方案，供受市建局重建项目影响的业主选择。她认为蓝屋所采用的「留屋留人」方案，正好反映政府正面回应公众在这方面的诉求，并表示当局会在夏季这几个月拟定《市区重建策略》的未来方向。她指出很多表面上关乎市建局的问题现时已变成与现行策略

发展局

及财务事宜有关的问题。主席继而提醒与会者，财政司司长在本年度的财政预算案演辞中已表明「重建」不再是日后市区更新的主流方案。

议程4：伙伴合作计划进度报告

(督导委员会文件编号 14/2009)

21. 与会者备悉伙伴合作计划的进度，第二期活动有更多学校参与，预计第二期活动可接触到约8 000名市民。

议程5：香港市区更新的成就与挑战

(督导委员会文件编号 15/2009)

22. 主席表示拟议研究的目的是在进行《市区重建策略》检讨过程中，就香港在市区更新的经验作出分析与整理。政策研究顾问表示有很多关于市建局过往项目的研究，故可利用这些辅助资料作为基础。

23. 一位委员提出，以现行的《市区重建策略》作为研究的唯一基准或未能全面评估香港在市区更新方面的成就与挑战。市建局项目在财政上是否可行亦必须检讨。主席同意市建局现时的财政模式是否持续可行，亦必须在现行的策略检讨中加以探讨。

24. 政策研究顾问回应一位委员的提问时明确表示，研究过程中会有社区服务队参与。

25. 一位委员建议是次研究应拣选较具争议性的项目。对于有建议把K13项目列入研究名单，另一位委员认为这个项目属土地发展公司项目，而且不具争议性，把它列入研究名单会令公众误以为有关研究意图回避具争议性的项目。主席同意研究应包括具争议性的项目。

26. 经讨论后，会上同意选定下述项目作个案研究：

重建项目： H15-利东街项目

K7-观塘市中心项目

(K2-朗豪坊项目，但只研究土地发展公司就该项目所采用的不同方法，而非研究该项目的细节。)

复修项目： 大角咀建筑群

保育项目： 茂萝街／巴路士街项目

活化项目： 大角咀街道美化工程

议程6：市区更新地区愿景研究

(督导委员会文件编号 16/2009)

27. 市建局阐述有关文件，并告知与会者市建局建议资助9个行动区内相关的7个区议会，委聘顾问研究有关地区的居民对市区更新的愿景。会上同意由发展局及市建局于短期内向上述7个区议会作简报。

发展局及市建局

议程7：市建局市区更新项目的经济影响评估研究

(督导委员会文件编号 17/2009)

28. 市建局阐述有关文件，会上同意市建局按招标程序着手邀请顾问公司提交意向书。

市建局

议程8：楼宇状况调查报告

(督导委员会文件编号 18/2009)

29. 市建局阐述有关文件，并报告根据以案头工作方式进行的第一期调查结果，市建局行动区内7 000幢楼宇中，估计有 1 400幢的状况欠佳。

30. 市建局进行第二期工作时就会就约3 000幢位于行动区而状况欠佳的楼宇作实地调查，并会抽样选出500幢楼宇，访问有关住户，以了解其居住环境。市建局表示顾问会在10月提交中期报告，以便为《市区重建策略》检讨提供有用的

市建局

参考资料。

31. 主席认为调查所得的结果会惠及《市区重建策略》检讨与「楼宇更新大行动」。该调查亦会考虑「楼宇更新大行动」所带来的果效。

议程9：楼宇维修资料分析

(督导委员会文件编号 19/2009)

32. 主席表示，政策研究顾问较早前的报告在结论中指出，香港的楼宇复修工作进度良好，并超越其它城市。发展局建议的清点、审视工作，可就不同计划在配合上的问题找出可予改善的空间。

发展局
屋宇署

议程10：市建局重建项目追踪调查进度报告

(督导委员会文件编号 20/2009)

33. 市建局回应一位委员的提问时，澄清进行上述追踪调查时会访问海坛街及观塘两个市建局重建项目的受影响住户，而不是社区服务队。两个项目的调查工作会由香港大学政策廿一有限公司负责；而海坛街项目的资料分析工作会由香港大学负责；观塘项目的资料分析工作则由中文大学负责。

议程11：其它事项

34. 主席告知委员以下几个在夏季举行的有关市区更新的会议，分别为：

- (a) 已在7月13日举行的「金融时报市区更新高峰会」；
- (b) 英国皇家特许测量师学会于7月26日举行的「市区重建策略会议」；以及
- (c) 香港测量师学会在2009年9月26日举行的周年大会

她会在上述场合就市区更新问题发言，并嘱咐秘书处与香港测量师学会联络，邀请督导委员会委员出席其在9月举行的会议。

发展局

35. 委员备悉督导委员会将于2009年8月27日与立法会发展事务委员会进行会晤交流。如有特定议程项目提出进行讨论，秘书处会另行致函委员。

36. 议事完毕，会议于下午5时30分结束。

《市区重建策略》检讨督导委员会秘书处

2009年9月