

《市区重建策略》检讨督导委员会

第八次会议记录

日期： 2010 年 3 月 23 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

何喜华先生

关则辉先生

李颂熹先生

龙炳颐教授

吴永顺先生

谭凤仪教授

黄景强博士

黄英琦女士

缺席者

张仁良教授

列席者

周达明先生 发展局常任秘书长(规划及地政)(在讨论第5项议程时担任代主席)

袁民忠先生 发展局副局长(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

庾志伟先生 发展局局长新闻秘书

伍谢淑莹女士 规划署署长

梁玉书先生 地政总署副署长(一般事务)

林少棠先生 屋宇署副署长

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
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)
黄于唱博士	政策研究顾问(香港大学研究队)
何丽珊女士	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
傅溢思女士	公众参与顾问

负责人

主席欢迎各位出席会议。她表示由于市区重建和楼宇安全近日成为热门话题,因此很可能引发公众在「建立共识」阶段对《市区重建策略》作更多讨论。

议程1: 通过上次会议记录

2. 由于并无收到与会者对上次会议记录拟稿的意见,会上通过2010年1月5日上次会议记录。

3. 会上备悉上次会议的讨论事项有下述最新情况:

商业电台第一台(商业一台)和香港电台(港台)的电台节目

4. 主席多谢与她一起出席商业一台一连4集的一小时「市区更新多声道」节目的督导委员会成员。虽然每集为时一小时的节目只能接听少数听众来电,但会上一般认为这项尝试

有其用处。一位也有出席电台节目的委员表示，这些电台节目有助引发公众讨论。会上备悉发展局局长亦出席了港台的「Backchat」节目，藉此与英语听众讨论有关课题。

5. 主席表示按目前进度，检讨的第三阶段，即「建立共识」阶段，须延长至本年年中。

议程2：「建立共识」阶段的公众参与

(督导委员会文件编号 7/2010) [机密议程]

6. 本议程另行以机密文件形式记录。

议程3：海坛街 / 桂林街及北河街重建项目社会影响追踪研究(督导委员会文件编号 8/2010)

7. 主席欢迎香港大学的黄于唱博士以powerpoint投影片简报海坛街 / 桂林街及北河街项目追踪研究的进度。

8. 黄博士解释，研究共分三个阶段进行，针对因进行海坛街 / 桂林街及北河街重建项目而须搬迁的居民及商户，探讨搬迁所带来的社会影响。研究对象共分为四类，分别为住宅租户；住宅业主；商铺租户；以及商铺业主。所有对象在调查过程中会接受三次访问，在基线调查阶段的首次访问在他们的原来居所 / 店铺中进行，而第一和第二次的追踪调查则在他们的新居 / 新铺中进行。首轮追踪调查访问已经进行，

并得出以下初步结果：

- (a) 大多数受影响的被访者(70.0%)在搬迁后仍居于深水埗区。一般来说，租客在追踪调查时所居住的单位，较在进行基线调查时的居所为大；
- (b) 在搬入新居后，有较多被访者表示他们的日常交通时间及费用有所增加；
- (c) 大多数被访者指，搬迁对他们或其家人在生活上各方面都没有、或只有轻微影响；
- (d) 被访者搬往新社区后，明显减少了与邻居 / 亲戚的接触，信任度及关系亦显然不及从前；
- (e) 大部分被访者表示，他们的健康状况良好；
- (f) 被访的商铺经营者数目较少，但在所有受访商铺经营者中，除一位以外，所有都在同一地区继续营业；
- (g) 不少被访者表示他们的居住环境有所改善；
- (h) 根据土地注册处的记录，有28名受影响的自住业主在2009年7月或之前购置了物业，当中超过80%(14名)在深水埗或邻近地区，例如荔枝角(4名)或旺角(3名)置业；超过一半购买较旧的单位(楼龄超过30年)。此

外，过半数(57.1%)购买较原来居所细小的单位。很大比例的自住业主选择较旧及较小的单位，并把收到的现金补偿一大部分(超过100万元)留作其它用途。主席询问这些自住业主是否大部分属长者时，黄博士答应查核。

黄于唱博士

9. 黄博士亦向与会者指出，受访者确切表示他们在搬迁后的情况，较在搬迁前进行基线调查时他们所预计为好。

议程4：市建局市区更新项目的经济影响评估研究摘要报告
(督导委员会文件编号9/2010)

10. 主席请市建局团队简介文件。市建局代表表示，顾问因应督导委员会成员上次提出的意见，已着力去访问那些原先在项目范围内营业，但在该区重建时搬往周遭地区继续营业的商铺经营者。

11. 市建局代表表示，整体来说，K13项目获该区居民欢迎。在项目的收购、施工及营运阶段均对该区经济有正面的影响。项目亦有一些负面的影响，包括在施工阶段暂时阻碍了附近商铺营业，以及在项目完成后，使该区的零售商面对竞争。主席认为这些研究结果有助阐明应如何正确评定重建项目的成本与效益。

议程7：2010年《市区重建策略》检讨工作计划

(督导委员会文件编号 12/2010) [机密议程]

12. 本议程另行以机密文件形式记录。

议程6：楼宇维修计划资料分析

(督导委员会文件编号 11/2010)

13. 主席重提，在马头围塌楼事件后，她曾在立法会承诺，发展局会采取一连串有关楼宇安全的跟进行动，包括巡查全港4 000幢楼龄满50年的楼宇；加快实施强制验楼计划及强制验窗计划；检讨屋宇署的执法措施，包括屋宇署完成为期十年的清拆僭建物计划后的跟进；检讨「劏房」情况；在考虑「楼宇更新大行动」的成效后，协调各项楼宇维修方面的财政支持及贷款计划；以及加强关于楼宇安全的公众教育。

14. 主席表示，有关的进度报告现已成为资料文件，列明政府下述的工作：

- (a) 以市建局和房协所设立有关大厦管理及维修事宜的联合电话热线为基础，尝试发展「一站式服务」以支持大厦业主进行工程；
- (b) 考虑整合现时可供大厦业主申请的各项财政支持计划；以及

- (c) 订定积极的宣传及公众教育计划，以唤起和保持市民在楼宇安全方面的意识，并建立注重楼宇安全的文化。

15. 主席邀请委员就此课题，特别是就政府承诺加强楼宇安全支持方面的「工作清单」中未有提及的措施，提出意见。

督导委员会

成员

16. 一位委员重申，行政长官应注意旧区在大厦管理方面严重问题。该委员并顺带提到，「劏房」的租金一直上升，使那些居住在这类蜗居的弱势社群生活日益困难。

17. 另一位委员建议，除了教育公众外，为确保业界的专业人士对楼宇维修工作具备一定程度的知识，认可人士和注册结构工程师的专业资格要求应包括楼宇维修方面的知识。

(主席于此时离席。)

议程5：香港市区更新的成就与挑战摘要报告

(督导委员会文件编号 10/2010)

18. 代主席请政策研究顾问简介文件。政策研究顾问向与会者介绍，他在香港大学的研究队于2009年8月获邀进行这项研究，而这项研究是根据市建局提供的资料进行文献研究，并就市建局及其它团体曾进行的研究进行一项次层分析。研究队访问了相关持份者，并有研究就《市区重建策略》

检讨所搜集到的公众意见。

19. 政策研究顾问继而以 powerpoint 投影片向与会者作出简介。他汇报已就「4Rs」策略研究以下的个案：

- 重建发展－利东街 / 麦加力歌街项目(H15)；
- 楼宇复修－大角咀建筑群及中星楼；
- 文物保育－茂萝街 / 巴路士街项目；以及
- 旧区活化－大角咀街道美化计划。

20. 重建发展方面，政策研究顾问特别提出以下结论供委员参考：

- (a) 比较土地发展公司所开展的项目数目以及多个前土发公司项目的复杂程度及争议性，市建局加快了市区重建工作。然而，由于楼宇老化速度快，以及维修状况欠佳，所以市区重建仍然是香港面对的巨大挑战；
- (b) 当局应制订以地区为本的规划机制；
- (c) 市建局在「4Rs」策略下的角色须予检讨，并须在《市区重建策略》中复位角色；

- (d) 当局有需要检讨受市建局重建项目影响的不同类别业主获给予的补偿；
- (e) 现行楼宇复修的制度急须检讨，包括现行与土地及楼宇有关的法例；不同政府部门之间的协调；以及在大厦管理方面的社区建设工作；
- (f) 有必要检讨市建局长远能否保持财政自给，特别是要面对不断转变的公众期望、未来市区更新范畴的变化，以及市建局角色的改变等情况。

议程8：其它事项

21. 除非有需要举行特别会议，下次督导委员会会议定于2010年5月20日举行。议事完毕，会议于下午6时10分结束。

《市区重建策略》检讨督导委员会秘书处

2010年4月

-完-