

**《市区重建策略》检讨督导委员会
第四次会议记录**

日期：2009年1月22日(星期四)

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	
李颂熹先生	
吴永顺先生	
黄景强博士	
黄英琦女士	
罗志康先生	发展局首席助理秘书长(规划及地政)(秘书)

列席者

杨立门先生	发展局常任秘书长(规划及地政)
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
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)
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(世联顾问行政总裁)
李瑞云女士	公众参与顾问(世联顾问副总经理)

陆瀚民先生	公众参与顾问(世联顾问客户主任)
杜苡乐女士	公众参与顾问(世联顾问客户经理)
傅溢思女士	公众参与顾问(世联顾问客户经理)
袁建国先生	公众参与顾问(世联顾问总监)
蔡映丽女士	公众参与顾问(世联顾问高级客户主任)

缺席者

龙炳颐教授
谭凤仪教授

负责人

议程 1：通过上次会议记录

会上通过 2008 年 10 月 21 日上次会议记录。

议程 2：政策研究进度报告 **(督导委员会文件编号 1/2009)**

2. 政策研究顾问(罗致光博士)以电脑投影片方式向与会者简介从考察 6 个选定城市(即新加坡、首尔、东京、台北、广州及上海)所得的初步观察。顾问会晤了 50 多名来自政府部门及非政府组织的人士,并在各个选定城市物色最少一个市区重建项目和一个保育项目进行考察,尤其着重其中的组织架构、市区重建的模式与方法,及社区参与。顾问比较了这 6 个城市在重建、保育、复修方面的模式,以及政府、私人与社区的角色。

3. 顾问撮述时表示难以倚赖私人机构进行重建。在香港由私人机构主导的重建项目必须获 90% 业主同意才可进行；与 6 个研究城市比较，这方面以香港的比率最高。香港的社区网络最为薄弱，社会的肌里在各项讨论中均属重要课题，在转移地积比率方面的争议尤其多。讨论又强调私人业主有责任为楼宇进行复修。顾问亦指出，有关正式用语、市区更新的组织架构、政治制度、土地政策、文化风俗，以及政府与发展商之间的关系等方面的不同之处，均会对研究的比较价值有所限制。

4. 主席告知委员，政策研究顾问会在听取委员对其初步观察的意见后，才会撰写研究报告的最后一章，总结与香港尤其相关的经验，预计会在 2009 年 1 月底完成。她请委员就政策研究发表意见。

政策
研究顾问

5. 顾问就主席的提问澄清，虽然新加坡的私人物业业主负责维修保养其物业，新加坡政府亦积极向业主提供资助，推动私人业主美化城市面貌。

6. 一位委员请顾问就以下各方面提供详情：(a) 在实际环境方面，即重建的规划与设计，例如土地混合用途及利用设计活化旧区；(b) 在市区重建过程中的历史文物保育；(c) 统筹组织架构中的不同机构，例如规划机构、文物保育机构；以及(d) 可开发土地储备的概念。

政策
研究顾问

7. 一位委员建议顾问阐述如何调解业主、不同持份者及市民大众之间的不同意见。顾问表示他们得悉研究城市采用不同的方法寻求共识。主席表示，业主在重建项目的参与程度每每受到项目的回报潜力所影响。如潜在利润相对于风险较低，可能较多业主会选择现金补偿。

政策
研究顾问

8. 另一位委员要求顾问阐述这些亚洲城市的政府在保存社区网络方面的政策,以及如何评估在完成重建项目后原来社区网络所出现的变化。顾问表示,在其它城市,自住业主占居民的比例与香港的情况分别颇大(这可能是因为在重建区以独立屋及少层数楼房为主),而重建项目中的冲突往往来自租客。

9. 顾问补充说,在研究城市中,并无法例规定须进行社会影响评估。除了首尔之外,其它城市甚少在重建区进行追踪研究,以调查原来居民的去向,所以他无法就研究城市的居民在重建后返回重建区的比率的分别作出结论。

10. 一位委员建议顾问应从香港市区更新过程中一般涉及的主要课题,例如补偿、保存社会肌里、保育历史文物等方面着手。另一位委员认为,规划与文物保育不可分开处理,并询问顾问有否物色到适合香港的市区更新模式。顾问回复时表示,所有城市在重建过程中均面对相若问题,但由于各个城市背景各异,在某个城市奏效的模式未必可以在另一个城市派上用场。他认为更重要的是,香港应从是次研究中汲取其它城市的经验,而不是寻找可以全盘照搬的例子。他以新加坡为例,由于该地的政府和政治制度极为稳定,故新加坡可以进行非常详细及十分长远的市区规划,但其它城市实难以仿效。

11. 一位委员认为,如果回报是市区更新一个重要的考虑因素,难免会影响到旧区现有的社区网络和社区肌里。主席补充说,对公共资源的需求亦应是制订可持续市区更新解决方案的一个主要考虑因素。

负责人

12. 一位委员指研究并没有充分关注研究城市的营商背景。他建议《市区重建策略》检讨应考虑商业运作，而不只着眼于规划或财务。他认为如果顾问能与有关城市的发展商交流，以了解当地的营商环境，这样会有助检讨。如市区更新的模式可创值，该模式便能有效运作。该位委员继而指出，社区肌里不会持久不变，故难以永久保存。他认为应选择性地保存文物，至于保存哪些文物应透过公众参与过程来决定。

政策
研究顾问

13. 顾问回应时表示，难以确定一些有关政府与物业发展商之间的基本关系的假设。在社区肌里方面，他表示其它城市现时的趋势是由政府推动私人机构自发地进行渐进式的更新。

14. 一位委员要求顾问以数个重建项目为例，列出该些项目向受影响居民和商铺提出的补偿方案，以及让社区参与的机制。顾问回应时表示，由于研究主要涵盖已完成的市区更新项目，他们难以联络已迁出的居民。然而，顾问承诺提供一些补充资料，例如个案研究，供委员参考。

政策
研究顾问

15. 顾问会向秘书处提交一份完整的最后报告拟本及一份报告摘要。秘书表示所有提交督导委员会的报告及文件经委员同意后会上载《市区重建策略》检讨网站。

秘书及
顾问
政策研究

议程 3：公众参与进度报告 (督导委员会文件编号 2/2009)

16. 会上备悉公众参与顾问就公众参与进度提交的报告，当中包括聚焦小组讨论、政府宣传短片、网站的更新、伙伴机构、电台节目等资料。

17. 主席告知与会者，她会在二月初率领代表团前往东京考察。代表团成员包括 4 名督导委员会委员、6 名市建局《市区重建策略》检讨委员会成员及 8 名同时是市建局分区咨询委员会成员的区议员。市建局人员、顾问及发展局人员亦会同行。访问行程包括与负责市区更新的政府官员及熟悉这课题的学者会晤，并会实地考察选定的市区更新项目。市建局主席则会在 2009 年 3 月底率领另一代表团前往上海。

议程 4：在「构想」阶段订定的主要事项
(督导委员会文件编号 3/2009)

18. 主席表示检讨正处于重要关键，她期望督导委员会能就在「构想」阶段订定应在「公众参与」阶段与公众重点讨论的专题与事项提出意见。她请委员仔细考虑文件所述的主要事项，并以书面向秘书表达意见。秘书会搜集委员的意见，并会另行提交文件，供在 2009 年 3 月召开的督导委员会特别会议讨论。

委员
秘书

[会后补注：督导委员会特别会议定于 2009 年 3 月 9 日举行。]

议程 5：「公众参与」阶段的宣传计划
(督导委员会文件编号 4/2009)

19. 公众参与顾问表示，下一轮的「公众参与」阶段会广邀公众参与，故需大型的宣传计划配合，以广周知，务求听取更多意见。

20. 顾问向委员简介「公众参与」阶段的宣传计划，包括在湾仔设立汇意坊、赞助电台节目、巡回展览、专题讨论、公众论坛、电脑游戏、政府宣传短片及整体传媒策略等。

21. 顾问告知委员，首间汇意坊设于湾仔太原街，并会在2009年2月正式启用。欢迎伙伴机构及其它有兴趣的人士利用汇意坊筹办与《市区重建策略》检讨有关的公众参与活动。

议程 6：伙伴合作计划
(督导委员会文件编号 5/2009)

22. 公众参与顾问简介有关文件，并请委员提出意见。

23. 一位委员指该合作计划宣传不足，因为没有向个别的非政府机构发出邀请。主席呼吁委员帮忙向与其有联系的机构推广有关计划。

24. 顾问指出计划公开让区议会、学校及非牟利机构参加。计划推出时曾发出新闻稿，并在《市区重建策略》检讨网站上载相关资料。他们亦已透过电邮联络曾参与聚焦小组讨论并留下联络资料的关注团体。顾问亦向区议会及香港社会服务联会发送计划的资料，并请他们协助把资料发送给地区组织和非政府机构。

公众
参与顾问

25. 顾问答允会弹性处理1月30日的截止申请限期。

26. 主席表示，基于目前的经济情况，《市区重建策略》检讨必须与很多社会及经济议题互相争取报章报道和市民注意。顾问表示，委员如知道有机构对计划感兴趣，请转告他们，他们会积极联络这些机构，请他们提出申请。

公众
参与顾问

负责人

27. 一位委员建议顾问可考虑制作一本有助年青一代认识是次检讨的漫画。顾问答允与伙伴机构的学生交流时会跟进其它具创意的宣传方法。

公众
参与顾问

28. 主席表示，《市区重建策略》检讨是一个独特的公众参与活动，因为过程中包括一个「构想」阶段，让公众有 6 至 7 个月时间参与订定检讨的议程。她在短期内会与 18 区区议会主席会晤，并会与他们讨论。主席呼吁委员多提建议和新构思，协助政府在检讨过程中更深入地走入群众。

主席

29. 一位委员建议应详细考虑公众论坛所采用的形式。顾问答允在考虑公众论坛和专题讨论的形式时会参考就其它课题举行公众论坛的做法。

公众
参与顾问

[顾问们于此时离席。]

议程 7：其它事项

30. 会议于下午 5 时结束。

**《市区重建策略》检讨督导委员会秘书处
2009 年 2 月**