

《市区重建策略》检讨督导委员会

第五次会议记录

日期： 2009 年 4 月 21 日(星期二)

时间： 下午 3 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

龙炳颐教授

吴永顺先生

黄景强博士

黄英琦女士

缺席者

谭凤仪教授

列席者

伍谢淑莹女士 发展局常任秘书长(规划及地政)(署理)

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

谭赣兰女士 地政总署署长

区载佳先生 屋宇署署长

梁焯辉先生 规划署署长(署理)

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

| | |
|-------|--------------------------------|
| 罗志康先生 | 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) |
| 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) |
| 袁建国先生 | 公众参与顾问(世联顾问总监) |
| 李瑞云女士 | 公众参与顾问(世联顾问副总经理) |

负责人

议程1： 通过上次会议记录

会上通过2009年3月9日上次会议记录。

议程2： 其它亚洲城市市区更新的政策研究

政策研究顾问的进度报告及最后研究报告

(督导委员会文件编号 7/2009)

2. 主席请委员就最后报告发表意见，特别是关于政策研究结论与建议的总结章目。
3. 政策研究顾问澄清，报告内「*市区更新*」一词是指整体的策略，而「*市区重建*」则指重建项目中重新建设的部份。顾问又澄清，政策研究报告内「*保育*」及「*保存*」等名词是指香港市区更新其中一项业务策略，并非单指重建项目其中一个环节。

4. 屋宇署署长指出，虽然有些国家的法例豁免若干保育项目受建筑物规条所管制，但这并不表示容许这些项目采用一个较低的安全标准。豁免的目的不是放松建筑物规条，而是希望透过非标准化的解决方法，灵活地让保育项目符合安全规定。

5. 政策研究顾问响应委员对报告的用词与表述方式的看法时表示，会听取委员的意见，相应修订报告。

政策
研究顾问

6. 主席请委员在本周末前向政策研究顾问提出其它意见，以便政策研究顾问把意见纳入最后报告。报告的最后定稿会上载《市区重建策略》检讨网站。

委员
政策
研究顾问

7. 主席表示，除海外研究外，香港亦应有更多关于本地市区更新经验的有系统的分析。会上各人获悉，市区重建局(市建局)获屋宇署协助，现正就香港旧楼的实际状况及社会情况进行调查。首部分是就市建局目标区内的旧楼进行案头研究，第二部分则包括视察这些旧楼及向这些楼宇的居民进行社会调查。

8. 主席备悉政策研究顾问在总结章目中所提出的见解，指香港的楼宇复修进展良好，会超越其它城市。她建议进行案头研究，以总结屋宇署和其它公营机构就楼宇维修保养和拟议的法律架构所进行的工作。

发展局

9. 一位委员同意应就香港在楼宇维修保养方面的经验进行研究，特别是政府可如何鼓励业主维修保养其楼宇。市建局表示复修不能解决所有市区老化的问题，而该局就楼宇状况进行的调查会提供更多资料，以便在这方面进行更深入的讨论。

10. 主席补充说，拟议的楼宇维修保养研究应同时探讨有关验楼和维修保养楼宇的立法建议能否解决市区老化的问题。

发展局

11. 主席亦建议就以下范畴进行更深入的研究：

(a) 就市区更新项目至今的成效和所遇到的问题进行有系统的研究；

发展局 /
市区重建局

(b) 就地区的愿景进行研究，例如协助位于市建局行动区的区议会透过「以地区为本」的方式探讨有关地区对市区更新的需要；

(c) 研究已活化地区的经济影响评估，从而制订一套新的评估纲领，以取代分析个别项目的直接成本与效益的传统做法。

12. 主席表示我们可进一步考虑这些研究可否在内部进行，或需要向外委聘顾问进行。

13. 委员讨论在进行经济影响评估时应否同时进行社会影响评估。委员普遍赞同可透过比较项目完成前后在项目地区的经济活动来评估市区更新项目所带来的经济影响。市建局表示他们曾就朗豪坊进行类似的研究,比较了该区的租值及物业的应课差饷租值。

14. 有些委员认为,由于一些社会层面的元素可能难以量化,故亦应就这些元素进行非量化研究。一位委员亦指出追踪研究是查究市区更新有否确切改善受影响居民生活质素的有效工具。市建局表示现正就其中一个重建项目进行先导追踪研究。

15. 一位委员表示,受市建局项目影响的租客有时可能会继续住在同区的另一幢失修楼宇。有些受重建项目影响的住户虽然合资格入住公屋,但他们宁愿选择领取现金津贴及继续留在原区,因他们认为若迁往远离市区的公屋,将难以另觅工作。

16. 主席同意这些复杂问题关乎社会福利计划及公屋政策,但现阶段难以扩大《市区重建策略》检讨范围以涵盖所有课题。

17. 一位委员建议研究市区更新对本地经济的影响,特别是仕绅化如何影响小企业。

18. 主席表示需要搜集那些接受补偿而迁离的受影响业主的资料，以了解他们的生活如何得到改善。市建局表示难以搜集有关资料，因为对安排感满意的业主通常在迁出项目地区后不会留下联络资料。因此，较积极表达意见的通常是感到不满的业主。受影响的租客则较乐意与社会服务队保持联络；因此，即使在他们迁出后，亦较易搜集他们的资料。

19. 一名委员建议可采用与进行海外政策顾问研究相若的方法，探讨香港过往不同市区更新模式的利弊。其它委员认为这是选择研究方法的问题。他们表示，虽然个案研究结果未必有足够的代表性，但可提供相关资料，有助了解市区更新计划对受影响人士的生活质素所带来的影响，并从中汲取经验。

20. 政策研究顾问表示，委员已认定有需要获取更多关于香港市区更新计划的成效与问题的资料。虽然研究的结论会有局限，但进行研究会有助搜集资料。他表示，过去数年，社会价值有所转变，他认为采用个案研究模式，有助认定甚么因素导致性质相若的项目有些成功而有些失败。但他提醒与会人士，研究结果不可作为定论，因为有关研究或未能在这方面提供充分的科学证据。他指出评估较早前才完成的项目的社会影响，比评估仍在进行阶段的项目更为容易。他答允与市建局进一步商讨如何进行有关研

政策
研究顾问

究。

议程3：公众参与计划

21. 主席建议以下列次序讨论有关文件：

公众参与顾问的「构想」阶段报告

(督导委员会文件编号 9/2009)

22. 委员通过由公众参与顾问撰写的「构想」阶段报告，并备悉报告会上载《市区重建策略》检讨的网站。

「公众参与」阶段的议程

(督导委员会文件编号 10/2009)

23. 主席表示检讨进入「公众参与」阶段，应有较广泛的公众参与，故必须吸引市民的注意，吸纳更多公众意见和得到社会更多人士认同。秘书解释说，席上提交的问题一览表是根据3月9日特别会议上委员的讨论而拟备的。按委员的意见作出修订后，这些问题会在巡回展览中展示，并会载于「公众参与」阶段派发的小册子内。他补充说，展览及小册子内的资料亦会包括现时的《市区重建策略》、相关的海外做法及公众在「构想」阶段就有关课题所表达的意见等。

委员

24. 秘书表示，当局会从不同角度与公众讨论委员所提出有关制订「以地区为本」的市区更新策略的建议。主席咨询委员是否认为一览表已涵盖所有需与公众讨论的课题，以及可否改善有关问题的表述方式。

25. 部分委员认为拟备的问题不够趣味来激发公众积极参与讨论。主席同意应以更具趣味的方式表述有关问题，以助市民在「公众参与」阶段热烈讨论。

26. 一位委员建议加入真实故事，令有关课题更个人化，藉以吸引公众。另一位委员认为应以更多视觉影象吸引市民注意。亦有一位委员建议可加插市建局在过往从各个项目所得的经验。

27. 由于为巡回展览所拟备的问题具教育作用，会上同意有关问题可继续用于巡回展览。而载于小册子的问题则会加以修订，以反映委员的意见。

秘书

28. 主席邀请委员深入考虑有关问题，并建议委员可在本周末前提出改善这些问题的建议。

委员

公众参与顾问的进度报告

(督导委员会文件编号 8/2009)

29. 公众参与顾问 阐述公众参与计划的进度，并向委员简介「公众参与」阶段期间的宣传计划。

30. 公众参与顾问 告知与会人士，首个巡回展览将于5月7日开始举行。市民可在巡回展览的汇意角发表意见，并以录像方式记录其意见。中大研究队亦会进行问卷调查，以搜集到访者的意见。

31. 当局会与相关的区议会合办公众论坛，并会配合不同主题的专题讨论举办论坛。首次专题讨论将于5月16日举行，而首个公众论坛将于5月30日举行。当局会在5月7日前分别在多份中英文报章刊登广告，让市民知悉已筹划的公众参与活动。

32. 秘书 响应一位委员的提问时表示，一共会举办8次专题讨论，每次会就一个专题进行讨论。个别参加者有机会在讨论开始时向与会人士表达意见。参加者会继而分成小组进行更深入的讨论，然后向所有参加者报告及再进行全体讨论。

33. 公众参与顾问响应主席时解释，专题讨论的参加者将包括已报名的公众人士和获邀嘉宾。与课题相关的专业人士和专家会获邀进行简报和担任主持。政府官员和市建局职员亦会在场提供背景资料和响应市民意见。

34. 一位委员表示，专题讨论能否达致目标有时须视乎获邀组织的性质，因为有些组织不太愿意接纳不同的见解，未能有助建立共识。

35. 主席表示会不断优化公众参与计划。她提出在夏季安排与所有区议会主席会面，欢迎督导委员会委员参与。

秘书

东京研究考察报告(供参考用)

(督导委员会文件编号 11/2009)

36. 公众参与顾问就东京研究考察之行拟备的报告已上载《市区重建策略》检讨的网站，供公众参考。发展局与市建局现正审阅上海研究考察报告拟本，一俟准备就绪，亦会上载《市区重建策略》检讨的网站。

议程4：其它事项

37. 主席告知委员，自《市区重建策略》检讨在2008年7月展开以来，当局已先后3次向立法会发展事务委员会报告有关检讨的进度。她表示立法会发展事务委员会曾在4月15日举行特别会议，以听取团体对《市区重建策略》检

负责人

讨的意见，而事务委员会会在下次于4月28日举行的会议上考虑是否成立小组委员会，监察当局的《市区重建策略》检讨工作。如事务委员会决定成立小组委员会，发展局会作好准备，与小组委员会充分合作。发展局亦会安排督导委员会委员与小组委员会会晤。

秘书

[会后补注：立法会发展事务委员会在4月28日会议上否决成立《市区重建策略》检讨小组委员会。]

38. 议事完毕，会议于下午5时45分结束。

《市区重建策略》检讨督导委员会秘书处

2009年5月