

**《市區重建策略》檢討督導委員會
第一次會議記錄**

日期：2008年7月22日(星期二)

時間：上午10時30分

地點：中區政府合署(西翼)822室

出席者

林鄭月娥女士	發展局局長	(主席)
陳炳釗先生		
張仁良教授		
何喜華先生		
關則輝先生		
李頌熹先生		
龍炳頤教授		
吳永順先生		
黃景強博士		
黃英琦女士		
羅志康先生	發展局首席助理秘書長(規劃及地政)4	(秘書)

列席者

楊立門先生	發展局常任秘書長(規劃及地政)
袁民忠先生	發展局副秘書長(規劃及地政)2
張文韜先生	發展局局長政治助理
伍謝淑瑩女士	規劃署署長
譚贛蘭女士	地政總署署長
張孝威先生	屋宇署署長
譚小瑩女士	市區重建局執行董事
池谷弘先生	市區重建局規劃及發展總經理
周文康先生	發展局助理秘書長(市區更新)4

缺席者

譚鳳儀教授

負責機構

議程 1：督導委員會的角色與運作
(督導委員會文件編號 1/2008)

1. 主席歡迎各委員與政府代表出席《市區重建策略》檢討督導委員會(委員會)第一次會議。
2. 主席向委員重申，政府並沒有既定的議程，並會以最開放的態度進行檢討。檢討結果主要會視乎社會上的主流共識。
3. 主席向委員簡介委員會的角色。與會者察悉下列事項：
 - (a) 成立委員會的目的，是要帶領和監督整個檢討過程，並就如何修訂《市區重建策略》向政府作出建議；
 - (b) 委員的任期由 2008 年 7 月 17 日起，為期兩年。任期可按需要調整，以便涵蓋整個檢討過程；
 - (c) 發展局、其他政府部門與市區重建局(市建局)會指派高級官員或代表列席委員會會議，以提供資料，方便委員進行討論；以及
 - (d) 有關修訂現行《市區重建策略》的建議，尤其是涉及發展局範疇外的政策或運作事宜，或對公共財政有重大影響的建議，均需經過政府內部討論。發展局會統籌政府內部就委員會所作的建議的討論。
4. 委員察悉必須就任何利益衝突作出申報的安排，而該等聲明會記錄在會議記錄內。
5. 委員察悉，為促進委員開放地交流意見及構想，委員會會議不會公開進行。除了載有市場敏感資料的文件之外，所有文件及獲通過的會議記錄均會向公眾公開。
6. 會上討論委員會的運作及行政事宜，要點摘錄如下：
 - (a) 發展局會負責檢討工作。市建局作為推行市區更新的主要執行機構之一，會提供支援，但並不會督導檢討工作；

- (b) 委員可與其他人士自由討論有關《市區重建策略》的事宜，以及公開發表其本人的觀點，但未經有關委員同意，不應引述其他委員在委員會會議上表達的觀點；
- (c) 如傳媒或其他組織邀請委員出席論壇或公眾參與活動，秘書處會負責跟進。政府就有關檢討的提問所作出的公開回應，也會抄送予委員，以供參考。

秘書

7. 會上通過有關委員會的擬議角色與運作模式。

議程 2：《市區重建策略》檢討過程
(督導委員會文件編號 2/2008)

8. 主席請委員就檢討應重點探討的重要事項提出意見，例如要求市建局在 20 年內推展 225 項市區更新項目的建議；復修舊樓的政策；自現行《市區重建策略》公布以來推行市區更新的經驗及成績等。

9. 會上討論要點摘錄如下：

- (a) 澳門和倫敦應列為政策研究及海外考察對象之一，市建局答應把建議轉交顧問考慮；
- (b) 檢討應探討如何按需要把市區更新工作由《市區重建策略》劃定的 9 個目標區，擴展至其他區域；
- (c) 就文物保育與市區更新之間的協調，委員認為保育工作的需要不應單單視乎古物諮詢委員會的評級。地區人士應有機會及早參與，以便就個別項目最適度的保育範圍達致共識；
- (d) 一名委員建議研究重建發展對被逼遷離原來社區的住戶的影響。經討論後，委員察悉，市建局未有備存受影響住戶的新住址，因而極難追尋他們的下落，但可找出受某些重建項目影響的商戶，例如利東街(H15)項目的商戶。顧問可利用有關資料，分析對社區所造成的影響；

市建局

政策研究
顧問

負責機構

- (e) 委員普遍想知道更多有關市建局財政狀況的資料。市建局解釋，只有在個別項目下的所有單位出售後，才可得出實際的財務業績。雖然進行中項目的財政表現是商業敏感資料，市建局會研究如何就已完成項目提供進一步的資料；
- (f) 委員建議探討市建局推展市區更新的商業模式(例如維修與重建之間的比例、保育現有建築物的比重、公開招標、租務政策等)與財政模式(例如項目可行性、預計的財政表現、不同項目之間的補貼等)。委員認為應研究市建局項目須肩負哪些重要目標，因為這正是這些項目與其他私人發展的不同之處。委員亦察悉，市建局的角色很大程度上視乎《市區重建局條例》的規定；
- (g) 委員察悉，基於這個課題的重要性，必須在整個檢討過程與立法會議員保持溝通；
- (h) 委員強調有需要讓公眾知道及認同推行市區更新有很多方式，以及檢討過程中的討論不應簡化為純粹在保育與重建之間選擇其一。為此，政策研究顧問應向公眾介紹海外進行市區更新的經驗，政府也應向社會傳達一個清晰的訊息，就是檢討會是個開放的過程，而當局期望公眾會積極參與；以及
- (i) 委員同意，除了正式的研討會及工作坊外，政府也應利用其他更容易讓公眾接觸到的渠道，以達到促進市民大眾參與的目標。政府應採用現有網絡科技以發放資訊及更廣泛地收集公眾意見。此外，亦應利用新媒體如 YouTube 以接觸較年輕的一代。委員亦同意公眾參與顧問應致力讓學生及教師參與討論，令一些在市區更新方面沒有直接個人利益的市民亦能參與檢討。

市建局

政策研究
顧問

公眾參與
顧問

議程 3：其他事項

10. 主席答允委員的要求，將提供有關《市區重建策略》檢討的報章摘要，給委員參考。

(會後備註：秘書處會逢星期五透過電郵發送有關《市區重建策略》檢討的報章摘要。)

11. 餘無別事，會議在下午 12 時 15 分結束。

《市區重建策略》檢討督導委員會秘書處
2008 年 8 月