

《市區重建策略》檢討督導委員會

第六次會議記錄

日期： 2009 年 7 月 21 日(星期二)

時間： 下午 2 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

龍炳頤教授

吳永順先生

黃景強博士

黃英琦女士

缺席者

李頌熹先生

譚鳳儀教授

列席者

袁民忠先生 發展局副秘書長(規劃及地政)

張文韜先生 發展局局長政治助理

陳婉雯女士 發展局局長政務助理

伍謝淑瑩女士 規劃署署長

譚贛蘭女士 地政總署署長

區載佳先生 屋宇署署長

羅義坤先生 市區重建局行政總監

譚小瑩女士 市區重建局執行董事

林志良先生 市區重建局執行董事

蘇翠影女士	發展局首席助理秘書長(規劃及地政)(<i>秘書</i>)
葉柔曼女士	發展局助理秘書長(市區更新)
關慧玲女士	發展局助理秘書長(市區更新)
羅致光博士	政策研究顧問(香港大學研究隊)
麥黃小珍女士	公眾參與顧問
熊子弦女士	公眾參與顧問
余錦雄先生	世邦魏理仕資深董事總經理
梁錦華先生	世邦魏理仕董事
丘凱雲女士	世邦魏理仕見習測量師

負責人

主席介紹督導委員會的新任秘書。

議程1：通過上次會議記錄

- 會上通過2009年4月21日上次會議記錄。

議程2：亞洲其他城市市區更新政策研究－台北及東京發展權補充研究

(督導委員會文件編號 12/2009)

- 世邦魏理仕以powerpoint投影片簡報他們研究上述議題所得的結果。有關台北實施的「發展權轉移」政策是否適用於本港，顧問指出在香港的環境實施相若政策會面對多項掣肘，例如所選定的發展權接收用地已沒有剩餘的地積比率、公眾普遍期望有較低的發展密度，以及在財政方面的影響。

4. 世邦魏理仕顧問解釋，台北的原有用地約有30%至50%的發展權可轉移到接收用地。多位委員認為難以在香港物色剩餘地積比率可達此幅度的用地。

5. 會上備悉，由於市民現時對發展密度和樓宇高度的期望與前大不相同，香港或已錯失在重建時採用發展權轉移方法的時機。鑑於法定圖則已訂明有關用地的重新發展密度，除非可接收發展權的用地尚未有法定圖則，否則要降低有關用地的地積比率，使之成為發展權接收用地將甚為困難。不過，如能利用接收用地上的政府／團體／社區土地，或如某個案涉及保存歷史古迹，則仍有靈活處理的空間。

6. 政策研究顧問認為，在政治的考慮下，用不同的方法來落實及計劃將發展權轉移到接收用地均不可行。一位委員亦對這項政策有所保留，原因是一個發展項目的預期價值會隨市場波動，在物業市道不景時風險很高。

7. 市建局表示，市建局過往曾試行以掛鈎發展地盤的方式進行發展，這個發展方式在概念上與發展權轉移相若。但由於接收的用地是與原有的用地相連，有關的轉移安排看似在擴大的重建用地內進行。H16項目(即莊士敦道項目)便是一例。

8. 會上建議世邦魏理仕因應情況在報告內作進一步闡釋，而督導委員會可根據報告的研究結果自行定論。主席表

世邦魏理仕

示，雖然委員對推行「發展權轉移」政策有保留，但仍可按個別情況考慮。

9. 世邦魏理仕顧問續介紹日本所採用「等價交換」的做法。世邦魏理仕的顧問指出，這個做法通常需要較長的談判時間，大約超過10年；縱然在法例上只是「等價交換」，但卻牽涉龐大的賠償。就六本木山的個案來說，項目實際的建築期只有3年，但卻要長達12年的時間才能達成協議，有關發展商已算相當慷慨。

10. 會上備悉，雖然東京六本木山項目備受讚譽，但香港甚或日本已很難在另一項目上再套用這個經驗。會上亦備悉，日本的重建用地在重建前後可容許的地積比率差距比香港所容許的差距大得多。根據日本法例，必須獲取三分之二的業主同意，才可採用「等價交換」的方法。

11. 雖然香港的寶翠園項目似乎採用了類似的「等價交換」模式，但席上請與會者注意，有關發展商認為該重新發展項目具吸引力，是考慮到地積比率增加超過10倍及樓市上升等因素。

議程3：公眾參與計劃

公眾參與顧問的進度報告

(督導委員會文件編號 13/2009)

12. 公眾參與顧問以powerpoint投影片簡報公眾參與計劃的進度。

13. 主席表示，《市區重建策略》檢討已進行一年，公眾參與過程現已過了一半，不過，所舉辦的活動似乎未能在社會上引起廣泛興趣，亦有批評指整個過程互動不足。主席請各位委員就如何有效引發公眾討論提出意見，以期在稍後階段建立共識。

14. 主席告知各位委員，立法會發展事務委員會曾於2009年4月28日考慮是否成立《市區重建策略》檢討小組委員會，但最終決定擱置這個構思。雖然如此，她會致力安排立法會發展事務委員會委員和督導委員會委員保持密切對話，為此她已安排兩個委員會於8月27日進行會晤交流。

15. 一位委員表示，他出席了數個專題討論會和公眾論壇，發現不同場合的出席者大致相同，並重複提出類似的見解。各委員遂討論讓出席者者與政府／市建局代表進行公開辯論的利弊。會上同意辯論模式未必有助理性地討論有關問題，但建議督導委員會應盡快就擬議的未來路向制訂初步草擬方案，讓公眾討論。

16. 一位委員建議可邀請更多學者出席公眾論壇，以便透過不同角度闡述、分析及／或交換意見，對課題作更深入透

徹的討論。

17. 政策研究顧問表示，由於沉默的大多數一般都不會站出來表態，透過某些中間人促請更多持份者參與，這個做法或會有用。主席籲請督導委員會委員提供協助。

委員

18. 一位委員表示，應為受影響人士提供選擇。該委員認為，即使同是受影響的業主／租客，對市建局的重建項目亦或許持相反意見。住宅單位的業主／租客可得到不俗的賠償／或獲得安置，但非住宅單位的佔用人，特別是傳統行業的小規模經營者，在離開舊區後，很難重新開業，亦會流失一定的客源。該委員認為，在四大業務策略中，「重建」不應繼續被視為市建局的首要工作，而這一點應在《市區重建策略》檢討的報告中視為基本原則加以說明。

19. 一位委員表示，市建局項目能獲取私營機構重建項目未能即時獲取的規劃增益。他注意到公眾現已明白土地被收購及重建後的價值，如市建局自行推展項目，而不是與私人發展商合作進行，公眾會較易接受。

20. 主席同意必須為檢討探討多個方案，供受市建局重建項目影響的業主選擇。她認為藍屋所採用的「留屋留人」方案，正好反映政府正面回應公眾在這方面的訴求，並表示當局會在夏季這幾個月擬定《市區重建策略》的未來方向。她指出很多表面上關乎市建局的問題現時已變成與現行策略

發展局

及財務事宜有關的問題。主席繼而提醒與會者，財政司司長在本年度的財政預算案演辭中已表明「重建」不再是日後市區更新的主流方案。

議程4：伙伴合作計劃進度報告

(督導委員會文件編號 14/2009)

21. 與會者備悉伙伴合作計劃的進度，第二期活動有更多學校參與，預計第二期活動可接觸到約8 000名市民。

議程5：香港市區更新的成就與挑戰

(督導委員會文件編號 15/2009)

22. 主席表示擬議研究的目的是在進行《市區重建策略》檢討過程中，就香港在市區更新的經驗作出分析與整理。政策研究顧問表示有很多關於市建局過往項目的研究，故可利用這些輔助資料作為基礎。

23. 一位委員提出，以現行的《市區重建策略》作為研究的唯一基準或未能全面評估香港在市區更新方面的成就與挑戰。市建局項目在財政上是否可行亦必須檢討。主席同意市建局現時的財政模式是否持續可行，亦必須在現行的策略檢討中加以探討。

24. 政策研究顧問回應一位委員的提問時明確表示，研究過程中會有社區服務隊參與。

25. 一位委員建議是次研究應揀選較具爭議性的項目。對於有建議把K13項目列入研究名單，另一位委員認為這個項目屬土地發展公司項目，而且不具爭議性，把它列入研究名單會令公眾誤以為有關研究意圖迴避具爭議性的項目。主席同意研究應包括具爭議性的項目。

26. 經討論後，會上同意選定下述項目作個案研究：

重建項目： H15-利東街項目

K7-觀塘市中心項目

(K2-朗豪坊項目，但只研究土地發展公司就該項目所採用的不同方法，而非研究該項目的細節。)

復修項目： 大角咀建築群

保育項目： 茂蘿街／巴路士街項目

活化項目： 大角咀街道美化工程

議程6：市區更新地區願景研究

(督導委員會文件編號 16/2009)

27. 市建局闡述有關文件，並告知與會者市建局建議資助9個行動區內相關的7個區議會，委聘顧問研究有關地區的居民對市區更新的願景。會上同意由發展局及市建局於短期內向上述7個區議會作簡報。

發展局及市建局

議程7：市建局市區更新項目的經濟影響評估研究

(督導委員會文件編號 17/2009)

28. 市建局闡述有關文件，會上同意市建局按招標程序著手邀請顧問公司提交意向書。

市建局

議程8：樓宇狀況調查報告

(督導委員會文件編號 18/2009)

29. 市建局闡述有關文件，並報告根據以案頭工作方式進行的第一期調查結果，市建局行動區內7 000幢樓宇中，估計有 1 400幢的狀況欠佳。

30. 市建局進行第二期工作時會就約3 000幢位於行動區而狀況欠佳的樓宇作實地調查，並會抽樣選出500幢樓宇，訪問有關住戶，以了解其居住環境。市建局表示顧問會在10月提交中期報告，以便為《市區重建策略》檢討提供有用的

市建局

參考資料。

31. 主席認為調查所得的結果會惠及《市區重建策略》檢討與「樓宇更新大行動」。該調查亦會考慮「樓宇更新大行動」所帶來的果效。

議程9：樓宇維修資料分析

(督導委員會文件編號 19/2009)

32. 主席表示，政策研究顧問較早前的報告在結論中指出，香港的樓宇復修工作進度良好，並超越其他城市。發展局建議的清點、審視工作，可就不同計劃在配合上的問題找出可予改善的空間。

發展局
屋宇署

議程10：市建局重建項目追蹤調查進度報告

(督導委員會文件編號 20/2009)

33. 市建局回應一位委員的提問時，澄清進行上述追蹤調查時會訪問海壇街及觀塘兩個市建局重建項目的受影響住戶，而不是社區服務隊。兩個項目的調查工作會由香港大學政策廿一有限公司負責；而海壇街項目的資料分析工作會由香港大學負責；觀塘項目的資料分析工作則由中文大學負責。

議程11：其他事項

34. 主席告知委員以下幾個在夏季舉行的有關市區更新的會議，分別為：

- (a) 已在7月13日舉行的「金融時報市區更新高峰會」；
- (b) 英國皇家特許測量師學會於7月26日舉行的「市區重建策略會議」；以及
- (c) 香港測量師學會在2009年9月26日舉行的周年大會

她會在上述場合就市區更新問題發言，並囑咐秘書處與香港測量師學會聯絡，邀請督導委員會委員出席其在9月舉行的會議。

發展局

35. 委員備悉督導委員會將於2009年8月27日與立法會發展事務委員會進行會晤交流。如有特定議程項目提出進行討論，秘書處會另行致函委員。

36. 議事完畢，會議於下午5時30分結束。

《市區重建策略》檢討督導委員會秘書處

2009年9月