

## 《市區重建策略》檢討督導委員會

### 第七次會議記錄

日期： 2009 年 10 月 20 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

譚鳳儀教授

黃景強博士

黃英琦女士

#### 缺席者

李頌熹先生

#### 列席者

周達明先生 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)

張文韜先生 發展局局長政治助理

庾志偉先生 發展局局長新聞秘書

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)( <b>秘書</b> )
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)
何麗珊女士	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

負責人

主席歡迎曾小休的譚鳳儀教授再次出席會議，並歡迎首次出席本會議的發展局常任秘書長(規劃及地政)周達明先生。

### **議程1：通過上次會議記錄**

- 會上通過2009年7月21日上次會議記錄。
- 會上備悉上次會議下述討論事項的最新情況：

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

- 市建局匯報世邦魏理仕已闡釋其報告第21頁「策略成效分析」部分，特別提出以「發展權轉移」作為一般政策須附帶的若干限制。

香港市區更新的成就與挑戰

5. 政策研究顧問匯報，他已開始就選取的項目進行文獻研究，並將在10月底訪問持份者，預計於2010年12月底前完成資料搜集工作。

市建局市區更新項目的經濟影響評估研究

6. 市建局匯報，奧雅納香港公司夥同高力國際獲委任為有關研究顧問。預期有關研究將於2010年1月底前完成。會上同意邀請該顧問在下次督導委員會會議上介紹其研究方法。

秘書處

樓宇維修資料分析

7. 秘書匯報，發展局屋宇組正進行「樓宇維修資料分析」，以檢視政府及其他公共機構在樓宇維修方面的各項計劃。該組已向相關政府部門、房協和市建局發出問卷，請他們提供有關推動樓宇管理和維修的各項計劃的詳情，並就遇上的困難分享經驗，以及討論改善措施。該組會分析所收到的意見，並舉辦集思會以研究改善措施。有關分析的進一步結果將於2010年年初就緒。

市建局重建項目追縱調查進度報告

8. 市建局匯報現正進行海壇街項目和觀塘市中心項目的

追縱調查。海壇街第1階段的調查已經完成，第2和第3階段的追縱調查已經展開。至於觀塘的調查，第1階段仍在進行。

**議程2：亞洲其他城市市區更新政策研究 – 倫敦南岸個案研究附加報告**

**(督導委員會文件編號 21/2009)**

9. 政策研究顧問以powerpoint投影片簡報他研究上述課題所得的結果。他闡釋研究中的可因街用地一半由大倫敦市議會擁有，一半由私人業主擁有，有關業主其後組成了由社區牽頭的「可因街行動組織」。該用地的面積與觀塘市中心重建項目用地相若。對於上述南岸地區的經驗是否適用於香港，顧問的結論如下：

- (a) 從南岸所提供的機遇、它位處黃金地段對面的海濱、倫敦在關鍵時期的政治動態、以及相關公共政策及社區動態等方面而言，南區個案是獨一無二的；
- (b) 香港的「棕色地帶」，例如舊啓德，可參考該個案的經驗；
- (c) 該個案顯示混合發展模式是成功的；以及
- (d) 香港如要借鏡該個案的經驗，需要先制定有助增強地方社區能力的公共政策；以公帑提供資助，促進

伙伴合作關係，以及透過土地用途政策，在重建後的地區興建居民負擔能力範圍內的房屋。

10. 一位委員詢問顧問，可因街的管理模式是否顯示由居民主動提出發展及管理的做法成功。政策研究顧問指出，可因街行動組織是社會企業，當地居民和業主均可參與。

11. 主席表示，香港各區未獲授權進行以地區為本的市區更新；由於沒有地方上的支援架構，一切均由政府中央定奪，在這方面確是諸多不便。

### **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 22/2009)**

12. 公眾參與顧問以powerpoint投影片簡報公眾參與計劃第五份進度報告。

13. 公眾參與顧問匯報，在7月至9月期間公眾繼續在網上論壇積極發表意見。中大已完成在各地點舉行共8場的巡迴展覽及問卷調查。至於即將舉行的第四場公眾論壇將於荃灣舉行。公眾參與顧問表示，公眾論壇的形式自第三場起有所改變，公眾簡報環節改為分段進行，以便安排兩節公眾討論時間。在專題討論方面，會上備悉已經完成4次專題討論，最後一次關於「市區更新財務安排」的專題討論將於10月底

舉行。

14. 伙伴合作計劃第二期已經展開，預計可接觸到約7 000至8 000名參與者。在媒體方面，公眾參與顧問匯報，「明珠檔案」近日已播出，現正安排在11月拍攝兩集「左右紅藍綠」。在主席致函15個專業團體／相關組織後，顧問現正跟進聯絡該等團體，以安排進行討論，以期鼓勵他們在12月底前提交意見。顧問亦匯報會就《市區重建策略》檢討為立法會議員助理舉行兩輪簡介。

15. 公眾參與顧問表示，中大現正就巡迴展覽中所進行的問卷調查，以及從「公眾參與階段」不同途徑所整理出來的意見撰寫分析報告。

16. 主席表示，她聽到一些回應，認為我們所舉辦的公眾諮詢會，在規模上或已達飽和程度。她多謝各位委員不辭勞苦，參與《市區重建策略》檢討多個活動。巡迴展覽已經完成，與會者亦同意成果令人滿意。

17. 公眾參與顧問回應一位委員時匯報，在參與伙伴合作計劃第一期的9家機構中，有8家已提交報告，而餘下的機構由於其活動橫跨兩期，將於稍後才提交報告。公眾參與顧問在進行計劃第二期時會密切跟進機構提交報告的情況。

公眾參與顧問

**議程4：市區更新地區願景研究進度報告**

(督導委員會文件編號 23/2009)

18. 主席表示，繼督導委員會通過進行地區願景研究後，她曾親自接觸7位區議會主席，他們對有關研究給予正面的回應。市建局匯報，發展局及市建局已在九月底拜訪了7個區議會，全部均支持有關建議。市建局現正跟進各區委聘顧問的情況。截至是次會議當日，7個區議會中已有5個為本區選定顧問。為使各區有更多時間準備其研究，會上同意原定於12月中舉行的跨區分享會將改在2010年1月舉行。主席籲請委員出席分享會，並請市建局協助盡快敲定有關場地。

市建局

19. 一位委員表明利益關係，指其所屬大學的建築系是該文件附件內所提及的顧問之一。

20. 一位委員問及會否在地區願景研究論壇上討論《市區重建策略》檢討的草擬方案。秘書澄清，地區願景研究顧問的委聘書訂明顧問是負責協助有關地區進行地區願景研究。因此，所委聘的顧問或不能就《市區重建策略》檢討的課題提出方案。另一位委員詢問，除進行案頭研究外，顧問會否就地區內較小的區域舉行公眾參與討論會。市建局表示，顧問應從整個地區的角度進行研究。主席補充說，過程中會參考地方社區的意見，而在落實任何計劃之前，進行願景研究以確定有關地區的訴求是十分重要的。

21. 秘書處會應一位委員的要求，就地區願景研究過程中在所屬地區內舉行的任何專題討論聯絡市建局，並知會督導委員會委員。

秘書處

22. 一位委員建議，雖然地區願景研究的重點與《市區重建策略》檢討的重點不同，但在願景研究過程中整理所得與該檢討相關的地區意見，應納入檢討過程中。會上同意有關建議。

#### **議程5：樓宇狀況調查進度報告**

***(督導委員會文件編號 24/2009)***

23. 市建局簡介上述文件，並告知與會者調查的中期結果可在2009年11月就緒。

24. 市建局匯報在工程評估、社會研究、經濟研究及伸延資料研究等範疇的進度。會上備悉，市建局很難取得住戶同意，讓研究隊進行家訪。與此同時，顧問在過程中亦有向政策二十一有限公司徵詢意見。

25. 市建局回應主席時表示，屋宇署已提供協助，去信有關的住戶，向他們解釋這項獲政府支持的政策。一位委員建議市建局可考慮提供某些獎勵，以減低住戶的抗拒。政策研究顧問建議市建局可考慮接觸一些擅於進行家訪的專業團體，以及向當地的區議員尋求協助。



**議程6:《市區重建策略》檢討的工作計劃(2009年10月至2010年11月)(機密)**

**(督導委員會文件編號 25/2009)**

26. 此議程項目另行以機密形式記錄。

**議程7：其他事項**

27. 主席再次向委員表示衷心的謝意，感謝他們為督導委員會付出的時間和心力，她明白委員有時可能因身為督導委員會委員而處境尷尬。她向委員保證，他們付出的努力，會有助為香港建立長遠並更能持續發展的市區更新模式。

28. 議事完畢，會議於下午4時15分結束。會上備悉秘書處會通知委員有關在12月舉行的特別會議的日期和時間。

秘書處

**《市區重建策略》檢討督導委員會**

**2009年11月**