

## 《市區重建策略》檢討督導委員會

### 第八次會議記錄

日期： 2010 年 3 月 23 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

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

譚鳳儀教授

黃景強博士

黃英琦女士

#### 缺席者

張仁良教授

#### 列席者

周達明先生 發展局常任秘書長(規劃及地政)(在討論第5項議程時擔任代主席)

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

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

梁玉書先生 地政總署副署長(一般事務)

林少棠先生 屋宇署副署長

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
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)
黃於唱博士	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
傅溢思女士	公眾參與顧問

## 負責人

主席歡迎各位出席會議。她表示由於市區重建和樓宇安全近日成為熱門話題，因此很可能引發公眾在「建立共識」階段對《市區重建策略》作更多討論。

### 議程1：通過上次會議記錄

2. 由於並無收到與會者對上次會議記錄擬稿的意見，會上通過2010年1月5日上次會議記錄。

3. 會上備悉上次會議的討論事項有下述最新情況：

#### 商業電台第一台(商業一台)和香港電台(港台)的電台節目

4. 主席多謝與她一起出席商業一台一連4集的一小時「市區更新多聲道」節目的督導委員會成員。雖然每集為時一小時的節目只能接聽少數聽眾來電，但會上一般認為這項嘗試

有其用處。一位也有出席電台節目的委員表示，這些電台節目有助引發公眾討論。會上備悉發展局局長亦出席了港台的「Backchat」節目，藉此與英語聽眾討論有關課題。

5. 主席表示按目前進度，檢討的第三階段，即「建立共識」階段，須延長至本年年中。

### **議程2：「建立共識」階段的公眾參與**

**(督導委員會文件編號 7/2010) [機密議程]**

6. 本議程另行以機密文件形式記錄。

### **議程3：海壇街／桂林街及北河街重建項目社會影響追蹤研究(督導委員會文件編號 8/2010)**

7. 主席歡迎香港大學的黃於唱博士以powerpoint投影片簡報海壇街／桂林街及北河街項目追蹤研究的進度。

8. 黃博士解釋，研究共分三階段進行，針對因進行海壇街／桂林街及北河街重建項目而須搬遷的居民及商戶，探討搬遷所帶來的社會影響。研究對象共分為四類，分別為住宅租戶；住宅業主；商舖租戶；以及商舖業主。所有對象在調查過程中會接受三次訪問，在基線調查階段的首次訪問在他們的原來居所／店舖中進行，而第一和第二次的追蹤調查則在他們的新居／新舖中進行。首輪追蹤調查訪問已經進行，

並得出以下初步結果：

- (a) 大多數受影響的被訪者(70.0%)在搬遷後仍居於深水埗區。一般來說，租客在追蹤調查時所居住的單位，較在進行基線調查時的居所為大；
- (b) 在搬入新居後，有較多被訪者表示他們的日常交通時間及費用有所增加；
- (c) 大多數被訪者指，搬遷對他們或其家人在生活上各方面都沒有、或只有輕微影響；
- (d) 被訪者搬往新社區後，明顯減少了與鄰居／親戚的接觸，信任度及關係亦顯然不及從前；
- (e) 大部分被訪者表示，他們的健康狀況良好；
- (f) 被訪的商舖經營者數目較少，但在所有受訪商舖經營者中，除一位以外，所有都在同一地區繼續營業；
- (g) 不少被訪者表示他們的居住環境有所改善；
- (h) 根據土地註冊處的記錄，有28名受影響的自住業主在2009年7月或之前購置了物業，當中超過80%(14名)在深水埗或鄰近地區，例如荔枝角(4名)或旺角(3名)置業；超過一半購買較舊的單位(樓齡超過30年)。此

外，過半數(57.1%)購買較原來居所細小的單位。很大比例的自住業主選擇較舊及較小的單位，並把收到的現金補償一大部分(超過100萬元)留作其他用途。主席詢問這些自住業主是否大部分屬長者時，黃博士答應查核。

黃於唱博士

9. 黃博士亦向與會者指出，受訪者確切表示他們在搬遷後的情況，較在搬遷前進行基線調查時他們所預計為好。

**議程4：市建局市區更新項目的經濟影響評估研究摘要報告**  
**(督導委員會文件編號9/2010)**

10. 主席請市建局團隊簡介文件。市建局代表表示，顧問因應督導委員會成員上次提出的意見，已着力去訪問那些原先在項目範圍內營業，但在該區重建時搬往周遭地區繼續營業的商舖經營者。

11. 市建局代表表示，整體來說，K13項目獲該區居民歡迎。在項目的收購、施工及營運階段均對該區經濟有正面的影響。項目亦有一些負面的影響，包括在施工階段暫時阻礙了附近商舖營業，以及在項目完成後，使該區的零售商面對競爭。主席認為這些研究結果有助闡明應如何正確評定重建項目的成本與效益。

**議程7：2010年《市區重建策略》檢討工作計劃**

**(督導委員會文件編號 12/2010) [機密議程]**

12. 本議程另行以機密文件形式記錄。

**議程6：樓宇維修計劃資料分析**

**(督導委員會文件編號 11/2010)**

13. 主席重提，在馬頭圍塌樓事件後，她曾在立法會承諾，發展局會採取一連串有關樓宇安全的跟進行動，包括巡查全港4 000幢樓齡滿50年的樓宇；加快實施強制驗樓計劃及強制驗窗計劃；檢討屋宇署的執法措施，包括屋宇署完成為期十年的清拆僭建物計劃後的跟進；檢討「劏房」情況；在考慮「樓宇更新大行動」的成效後，協調各項樓宇維修方面的財政支援及貸款計劃；以及加強關於樓宇安全的公眾教育。

14. 主席表示，有關的進度報告現已成為資料文件，列明政府下述的工作：

- (a) 以市建局和房協所設立有關大廈管理及維修事宜的聯合電話熱線為基礎，嘗試發展「一站式服務」以支援大廈業主進行工程；
- (b) 考慮整合現時可供大廈業主申請的各項財政支援計劃；以及

- (c) 訂定積極的宣傳及公眾教育計劃，以喚起和保持市民在樓宇安全方面的意識，並建立注重樓宇安全的文化。

15. 主席邀請委員就此課題，特別是就政府承諾加強樓宇安全支援方面的「工作清單」中未有提及的措施，提出意見。

督導委員會

成員

16. 一位委員重申，行政長官應注意舊區在大廈管理方面嚴重問題。該委員並順帶提到，「劏房」的租金一直上升，使那些居住在這類蝸居的弱勢社群生活日益困難。

17. 另一位委員建議，除了教育公眾外，為確保業界的專業人士對樓宇維修工作具備一定程度的知識，認可人士和註冊結構工程師的專業資格要求應包括樓宇維修方面的知識。

(主席於此時離席。)

### **議程5：香港市區更新的成就與挑戰摘要報告**

#### **(督導委員會文件編號 10/2010)**

18. 代主席請政策研究顧問簡介文件。政策研究顧問向與會者介紹，他在香港大學的研究隊於2009年8月獲邀進行這項研究，而這項研究是根據市建局提供的資料進行文獻研究，並就市建局及其他團體曾進行的研究進行一項次層分析。研究隊訪問了相關持份者，並有研究就《市區重建策略》

檢討所蒐集到的公眾意見。

19. 政策研究顧問繼而以powerpoint投影片向與會者作出簡介。他匯報已就「4Rs」策略研究以下的個案：

- 重建發展－利東街／麥加力歌街項目(H15)；
- 樓宇復修－大角咀建築群及中星樓；
- 文物保育－茂蘿街／巴路士街項目；以及
- 舊區活化－大角咀街道美化計劃。

20. 重建發展方面，政策研究顧問特別提出以下結論供委員參考：

- (a) 比較土地發展公司所開展的項目數目以及多個前土發公司項目的複雜程度及爭議性，市建局加快了市區重建工作。然而，由於樓宇老化速度快，以及維修狀況欠佳，所以市區重建仍然是香港面對的巨大挑戰；
- (b) 當局應制訂以地區為本的規劃機制；
- (c) 市建局在「4Rs」策略下的角色須予檢討，並須在《市區重建策略》中重定角色；



- (d) 當局有需要檢討受市建局重建項目影響的不同類別業主獲給予的補償；
- (e) 現行樓宇復修的制度急須檢討，包括現行與土地及樓宇有關的法例；不同政府部門之間的協調；以及在大廈管理方面的社區建設工作；
- (f) 有必要檢討市建局長遠能否保持財政自給，特別是要面對不斷轉變的公眾期望、未來市區更新範疇的變化，以及市建局角色的改變等情況。

#### **議程8：其他事項**

21. 除非有需要舉行特別會議，下次督導委員會會議定於2010年5月20日舉行。議事完畢，會議於下午6時10分結束。

**《市區重建策略》檢討督導委員會秘書處**

**2010年4月**

-完-