

**《市區重建策略》檢討督導委員會**  
**第四次會議記錄**

日期：2009年1月22日(星期四)

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	
李頌熹先生	
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)(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)
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
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(世聯顧問行政總裁)
李瑞雲女士	公眾參與顧問(世聯顧問副總經理)

陸瀚民先生	公眾參與顧問(世聯顧問客戶主任)
杜苾樂女士	公眾參與顧問(世聯顧問客戶經理)
傅溢思女士	公眾參與顧問(世聯顧問客戶經理)
袁建國先生	公眾參與顧問(世聯顧問總監)
蔡映麗女士	公眾參與顧問(世聯顧問高級客戶主任)

### **缺席者**

龍炳頤教授  
譚鳳儀教授

**負責人**

### **議程 1：通過上次會議記錄**

會上通過 2008 年 10 月 21 日上次會議記錄。

### **議程 2：政策研究進度報告** **(督導委員會文件編號 1/2009)**

2. 政策研究顧問(羅致光博士)以電腦投影片方式向與會者簡介從考察 6 個選定城市(即新加坡、首爾、東京、台北、廣州及上海)所得的初步觀察。顧問會晤了 50 多名來自政府部門及非政府組織的人士，並在各個選定城市物色最少一個市區重建項目和一個保育項目進行考察，尤其著重其中的組織架構、市區重建的模式與方法，及社區參與。顧問比較了這 6 個城市在重建、保育、復修方面的模式，以及政府、私人與社區的角色。

3. 顧問撮述時表示難以倚賴私人機構進行重建。在香港由私人機構主導的重建項目必須獲 90% 業主同意才可進行；與 6 個研究城市比較，這方面以香港的比率最高。香港的社區網絡最為薄弱，社會的肌理在各項討論中均屬重要課題，在轉移地積比率方面的爭議尤其多。討論又強調私人業主有責任為樓宇進行復修。顧問亦指出，有關正式用語、市區更新的組織架構、政治制度、土地政策、文化風俗，以及政府與發展商之間的關係等方面的不同之處，均會對研究的比較價值有所限制。

4. 主席告知委員，政策研究顧問會在聽取委員對其初步觀察的意見後，才會撰寫研究報告的最後一章，總結與香港尤其相關的經驗，預計會在 2009 年 1 月底完成。她請委員就政策研究發表意見。

政策  
研究顧問

5. 顧問就主席的提問澄清，雖然新加坡的私人物業業主負責維修保養其物業，新加坡政府亦積極向業主提供資助，推動私人業主美化城市面貌。

6. 一位委員請顧問就以下各方面提供詳情：(a)在實際環境方面，即重建的規劃與設計，例如土地混合用途及利用設計活化舊區；(b)在市區重建過程中的歷史文物保育；(c)統籌組織架構中的不同機構，例如規劃機構、文物保育機構；以及(d)可開發土地儲備的概念。

政策  
研究顧問

7. 一位委員建議顧問闡述如何調解業主、不同持份者及市民大眾之間的不同意見。顧問表示他們得悉研究城市採用不同的方法尋求共識。主席表示，業主在重建項目的參與程度每每受到項目的回報潛力所影響。如潛在利潤相對於風險較低，可能較多業主會選擇現金補償。

政策  
研究顧問

8. 另一位委員要求顧問闡述這些亞洲城市的政府在保存社區網絡方面的政策，以及如何評估在完成重建項目後原來社區網絡所出現的變化。顧問表示，在其他城市，自住業主佔居民的比例與香港的情況分別頗大(這可能是因為重建區以獨立屋及少層數樓房為主)，而重建項目中的衝突往往來自租客。

9. 顧問補充說，在研究城市中，並無法例規定須進行社會影響評估。除了首爾之外，其他城市甚少在重建區進行追蹤研究，以調查原來居民的去向，所以他無法就研究城市的居民在重建後返回重建區的比率的分別作出結論。

10. 一位委員建議顧問應從香港市區更新過程中一般涉及的主要課題，例如補償、保存社會肌里、保育歷史文物等方面著手。另一位委員認為，規劃與文物保育不可分開處理，並詢問顧問有否物色到適合香港的市區更新模式。顧問回覆時表示，所有城市在重建過程中均面對相若問題，但由於各個城市背景各異，在某個城市奏效的模式未必可以在另一個城市派上用場。他認為更重要的是，香港應從是次研究中汲取其他城市的經驗，而不是尋找可以全盤照搬的例子。他以新加坡為例，由於該地的政府和政治制度極為穩定，故新加坡可以進行非常詳細及十分長遠的市區規劃，但其他城市實難以仿效。

11. 一位委員認為，如果回報是市區更新一個重要的考慮因素，難免會影響到舊區現有的社區網絡和社區肌里。主席補充說，對公共資源的需求亦應是制訂可持續市區更新解決方案的一個主要考慮因素。

## 負責人

12. 一位委員指研究並沒有充分關注研究城市的營商背景。他建議《市區重建策略》檢討應考慮商業運作，而不只著眼於規劃或財務。他認為如果顧問能與有關城市的發展商交流，以了解當地的營商環境，這樣會有助檢討。如市區更新的模式可創值，該模式便能有效運作。該位委員繼而指出，社區肌里不會持久不變，故難以永久保存。他認為應選擇性地保存文物，至於保存哪些文物應透過公眾參與過程來決定。

政策  
研究顧問

13. 顧問回應時表示，難以確定一些有關政府與物業發展商之間的基本關係的假設。在社區肌里方面，他表示其他城市現時的趨勢是由政府推動私人機構自發地進行漸進式的更新。

14. 一位委員要求顧問以數個重建項目為例，列出該些項目向受影響居民和商鋪提出的補償方案，以及讓社區參與的機制。顧問回應時表示，由於研究主要涵蓋已完成的市區更新項目，他們難以聯絡已遷出的居民。然而，顧問承諾提供一些補充資料，例如個案研究，供委員參考。

政策  
研究顧問

15. 顧問會向秘書處提交一份完整的最後報告擬本及一份報告摘要。秘書表示所有提交督導委員會的報告及文件經委員同意後會上載《市區重建策略》檢討網站。

秘書及  
顧問  
政策研究

### **議程 3：公眾參與進度報告** **(督導委員會文件編號 2/2009)**

16. 會上備悉公眾參與顧問就公眾參與進度提交的報告，當中包括聚焦小組討論、政府宣傳短片、網站的更新、伙伴機構、電台節目等資料。

17. 主席告知與會者，她會在二月初率領代表團前往東京考察。代表團成員包括 4 名督導委員會委員、6 名市建局《市區重建策略》檢討委員會成員及 8 名同時是市建局分區諮詢委員會成員的區議員。市建局人員、顧問及發展局人員亦會同行。訪問行程包括與負責市區更新的政府官員及熟悉這課題的學者會晤，並會實地考察選定的市區更新項目。市建局主席則會在 2009 年 3 月底率領另一代表團前往上海。

**議程 4：在「構想」階段訂定的主要事項**  
**(督導委員會文件編號 3/2009)**

18. 主席表示檢討正處於重要關鍵，她期望督導委員會能就在「構想」階段訂定應在「公眾參與」階段與公眾重點討論的專題與事項提出意見。她請委員仔細考慮文件所述的主要事項，並以書面向秘書表達意見。秘書會蒐集委員的意見，並會另行提交文件，供在 2009 年 3 月召開的督導委員會特別會議討論。

委員  
秘書

[會後補註：督導委員會特別會議定於 2009 年 3 月 9 日舉行。]

**議程 5：「公眾參與」階段的宣傳計劃**  
**(督導委員會文件編號 4/2009)**

19. 公眾參與顧問表示，下一輪的「公眾參與」階段會廣邀公眾參與，故需大型的宣傳計劃配合，以廣周知，務求聽取更多意見。

20. 顧問向委員簡介「公眾參與」階段的宣傳計劃，包括在灣仔設立匯意坊、贊助電台節目、巡迴展覽、專題討論、公眾論壇、電腦遊戲、政府宣傳短片及整體傳媒策略等。

21. 顧問告知委員，首間匯意坊設於灣仔太原街，並會在2009年2月正式啓用。歡迎伙伴機構及其他有興趣的人士利用匯意坊籌辦與《市區重建策略》檢討有關的公眾參與活動。

**議程 6：伙伴合作計劃**  
**(督導委員會文件編號 5/2009)**

22. 公眾參與顧問簡介有關文件，並請委員提出意見。

23. 一位委員指該合作計劃宣傳不足，因為沒有向個別的非政府機構發出邀請。主席呼籲委員幫忙向與其有聯繫的機構推廣有關計劃。

24. 顧問指出計劃公開讓區議會、學校及非牟利機構參加。計劃推出時曾發出新聞稿，並在《市區重建策略》檢討網站上載相關資料。他們亦已透過電郵聯絡曾參與聚焦小組討論並留下聯絡資料的關注團體。顧問亦向區議會及香港社會服務聯會發送計劃的資料，並請他們協助把資料發送給地區組織和非政府機構。

公眾  
參與顧問

25. 顧問答允會彈性處理1月30日的截止申請限期。

26. 主席表示，基於目前的經濟情況，《市區重建策略》檢討必須與很多社會及經濟議題互相爭取報章報道和市民注意。顧問表示，委員如知道有機構對計劃感興趣，請轉告他們，他們會積極聯絡這些機構，請他們提出申請。

公眾  
參與顧問

## 負責人

27. 一位委員建議顧問可考慮製作一本有助年青一代認識是次檢討的漫畫。顧問答允與伙伴機構的學生交流時會跟進其他具創意的宣傳方法。

公眾  
參與顧問

28. 主席表示，《市區重建策略》檢討是一個獨特的公眾參與活動，因為過程中包括一個「構想」階段，讓公眾有 6 至 7 個月時間參與訂定檢討的議程。她在短期內會與 18 區區議會主席會晤，並會與他們討論。主席呼籲委員多提建議和新構思，協助政府在檢討過程中更深入地走入群眾。

主席

29. 一位委員建議應詳細考慮公眾論壇所採用的形式。顧問答允在考慮公眾論壇和專題討論的形式時會參考就其他課題舉行公眾論壇的做法。

公眾  
參與顧問

[顧問們於此時離席。]

### 議程 7：其他事項

30. 會議於下午 5 時結束。

**《市區重建策略》檢討督導委員會秘書處  
2009 年 2 月**