

《市區重建策略》檢討督導委員會

第五次會議記錄

日期： 2009 年 4 月 21 日(星期二)

時間： 下午 3 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

缺席者

譚鳳儀教授

列席者

伍謝淑瑩女士 發展局常任秘書長(規劃及地政)(署理)

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

譚贛蘭女士 地政總署署長

區載佳先生 屋宇署署長

梁焯輝先生 規劃署署長(署理)

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

羅志康先生	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)
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)
袁建國先生	公眾參與顧問(世聯顧問總監)
李瑞雲女士	公眾參與顧問(世聯顧問副總經理)

負責人

議程1：通過上次會議記錄

會上通過2009年3月9日上次會議記錄。

議程2：其他亞洲城市市區更新的政策研究

政策研究顧問的進度報告及最後研究報告

(督導委員會文件編號 7/2009)

2. 主席請委員就最後報告發表意見，特別是關於政策研究結論與建議的總結章目。

3. 政策研究顧問澄清，報告內「*市區更新*」一詞是指整體的策略，而「*市區重建*」則指重建項目中重新建設的部份。顧問又澄清，政策研究報告內「*保育*」及「*保存*」等名詞是指香港市區更新其中一項業務策略，並非單指重建項目其中一個環節。

4. 屋宇署署長指出，雖然有些國家的法例豁免若干保育項目受建築物規條所管制，但這並不表示容許這些項目採用一個較低的安全標準。豁免的目的不是放鬆建築物規條，而是希望透過非標準化的解決方法，靈活地讓保育項目符合安全規定。

5. 政策研究顧問回應委員對報告的用詞與表述方式的看法時表示，會聽取委員的意見，相應修訂報告。

政策
研究顧問

6. 主席請委員在本周末前向政策研究顧問提出其他意見，以便政策研究顧問把意見納入最後報告。報告的最後定稿會上載《市區重建策略》檢討網站。

委員
政策
研究顧問

7. 主席表示，除海外研究外，香港亦應有更多關於本地市區更新經驗的有系統的分析。會上各人獲悉，市區重建局(市建局)獲屋宇署協助，現正就香港舊樓的實際狀況及社會情況進行調查。首部分是就市建局目標區內的舊樓進行案頭研究，第二部分則包括視察這些舊樓及向這些樓宇的居民進行社會調查。

8. 主席備悉政策研究顧問在總結章目中所提出的見解，指香港的樓宇復修進展良好，會超越其他城市。她建議進行案頭研究，以總結屋宇署和其他公營機構就樓宇維修保養和擬議的法律架構所進行的工作。

發展局

9. 一位委員同意應就香港在樓宇維修保養方面的經驗進行研究，特別是政府可如何鼓勵業主維修保養其樓宇。市建局表示復修不能解決所有市區老化的問題，而該局就樓宇狀況進行的調查會提供更多資料，以便在這方面進行更深入的討論。

10. 主席補充說，擬議的樓宇維修保養研究應同時探討有關驗樓和維修保養樓宇的立法建議能否解決市區老化的問題。

發展局

11. 主席亦建議就以下範疇進行更深入的研究：

(a) 就市區更新項目至今的成效和所遇到的問題進行有系統的研究；

發展局／
市區重建局

(b) 就地區的願景進行研究，例如協助位於市建局行動區的區議會透過「以地區為本」的方式探討有關地區對市區更新的需要；

(c) 研究已活化地區的經濟影響評估，從而制訂一套新的評估綱領，以取代分析個別項目的直接成本與效益的傳統做法。

12. 主席表示我們可進一步考慮這些研究可否在內部進行，或需要向外委聘顧問進行。

13. 委員討論在進行經濟影響評估時應否同時進行社會影響評估。委員普遍贊同可透過比較項目完成前後在項目地區的經濟活動來評估市區更新項目所帶來的經濟影響。市建局表示他們曾就朗豪坊進行類似的研究，比較了該區的租值及物業的應課差餉租值。

14. 有些委員認為，由於一些社會層面的元素可能難以量化，故亦應就這些元素進行非量化研究。一位委員亦指出追蹤研究是查究市區更新有否確切改善受影響居民生活質素的有效工具。市建局表示現正就其中一個重建項目進行先導追蹤研究。

15. 一位委員表示，受市建局項目影響的租客有時可能會繼續住在同區的另一幢失修樓宇。有些受重建項目影響的住戶雖然合資格入住公屋，但他們寧願選擇領取現金津貼及繼續留在原區，因他們認為若遷往遠離市區的公屋，將難以另覓工作。

16. 主席同意這些複雜問題關乎社會福利計劃及公屋政策，但現階段難以擴大《市區重建策略》檢討範圍以涵蓋所有課題。

17. 一位委員建議研究市區更新對本地經濟的影響，特別是仕紳化如何影響小企業。

18. 主席表示需要蒐集那些接受補償而遷離的受影響業主的資料，以了解他們的生活如何得到改善。市建局表示難以蒐集有關資料，因為對安排感滿意的業主通常在遷出項目地區後不會留下聯絡資料。因此，較積極表達意見的通常是感到不滿的業主。受影響的租客則較樂意與社會服務隊保持聯絡；因此，即使在他們遷出後，亦較易蒐集他們的資料。

19. 一名委員建議可採用與進行海外政策顧問研究相若的方法，探討香港過往不同市區更新模式的利弊。其他委員認為這是選擇研究方法的問題。他們表示，雖然個案研究結果未必有足夠的代表性，但可提供相關資料，有助了解市區更新計劃對受影響人士的生活質素所帶來的影響，並從中汲取經驗。

20. 政策研究顧問表示，委員已認定有需要獲取更多關於香港市區更新計劃的成效與問題的資料。雖然研究的結論會有局限，但進行研究會有助搜集資料。他表示，過去數年，社會價值有所轉變，他認為採用個案研究模式，有助認定甚麼因素導致性質相若的項目有些成功而有些失敗。但他提醒與會人士，研究結果不可作為定論，因為有關研究或未能在這方面提供充分的科學證據。他指出評估較早前才完成的項目的社會影響，比評估仍在進行階段的項目更為容易。他答允與市建局進一步商討如何進行有關

政策
研究顧問

研究。

議程3：公眾參與計劃

21. 主席建議以下列次序討論有關文件：

公眾參與顧問的「構想」階段報告

(督導委員會文件編號 9/2009)

22. 委員通過由公眾參與顧問撰寫的「構想」階段報告，並備悉報告會上載《市區重建策略》檢討的網站。

「公眾參與」階段的議程

(督導委員會文件編號 10/2009)

23. 主席表示檢討進入「公眾參與」階段，應有較廣泛的公眾參與，故必須吸引市民的注意，吸納更多公眾意見和得到社會更多人士認同。秘書解釋說，席上提交的問題一覽表是根據3月9日特別會議上委員的討論而擬備的。按委員的意見作出修訂後，這些問題會在巡迴展覽中展示，並會載於「公眾參與」階段派發的小冊子內。他補充說，展覽及小冊子內的資料亦會包括現時的《市區重建策略》、相關的海外做法及公眾在「構想」階段就有關課題所表達的意見等。

委員

24. 秘書表示，當局會從不同角度與公眾討論委員所提出有關制訂「以地區為本」的市區更新策略的建議。主席諮詢委員是否認為一覽表已涵蓋所有需與公眾討論的課題，以及可否改善有關問題的表述方式。

25. 部分委員認為擬備的問題不夠趣味來激發公眾積極參與討論。主席同意應以更具趣味的方式表述有關問題，以助市民在「公眾參與」階段熱烈討論。

26. 一位委員建議加入真實故事，令有關課題更個人化，藉以吸引公眾。另一位委員認為應以更多視覺影象吸引市民注意。亦有一位委員建議可加插市建局在過往從各個項目所得的經驗。

27. 由於為巡迴展覽所擬備的問題具教育作用，會上同意有關問題可繼續用於巡迴展覽。而載於小冊子的問題則會加以修訂，以反映委員的意見。

秘書

28. 主席邀請委員深入考慮有關問題，並建議委員可在本周末前提出改善這些問題的建議。

委員

公眾參與顧問的進度報告

(督導委員會文件編號 8/2009)

29. 公眾參與顧問闡述公眾參與計劃的進度，並向委員簡介「公眾參與」階段期間的宣傳計劃。

30. 公眾參與顧問告知與會人士，首個巡迴展覽將於5月7日開始舉行。市民可在巡迴展覽的匯意角發表意見，並以錄像方式記錄其意見。中大研究隊亦會進行問卷調查，以蒐集到訪者的意見。

31. 當局會與相關的區議會合辦公眾論壇，並會配合不同主題的專題討論舉辦論壇。首次專題討論將於5月16日舉行，而首個公眾論壇將於5月30日舉行。當局會在5月7日前分別在多份中英文報章刊登廣告，讓市民知悉已籌劃的公眾參與活動。

32. 秘書回應一位委員的提問時表示，一共會舉辦8次專題討論，每次會就一個專題進行討論。個別參加者有機會在討論開始時向與會人士表達意見。參加者會繼而分成小組進行更深入的討論，然後向所有參加者報告及再進行全體討論。

33. 公眾參與顧問回應主席時解釋，專題討論的參加者將包括已報名的公眾人士和獲邀嘉賓。與課題相關的專業人士和專家會獲邀進行簡佈和擔任主持。政府官員和市建局職員亦會到場提供背景資料和回應市民意見。

34. 一位委員表示，專題討論能否達致目標有時須視乎獲邀組織的性質，因為有些組織不太願意接納不同的見解，未能有助建立共識。

35. 主席表示會不斷優化公眾參與計劃。她提出在夏季安排與所有區議會主席會面，歡迎督導委員會委員參與。

秘書

東京研究考察報告(供參考用)

(督導委員會文件編號 11/2009)

36. 公眾參與顧問就東京研究考察之行擬備的報告已上載《市區重建策略》檢討的網站，供公眾參考。發展局與市建局現正審閱上海研究考察報告擬本，一俟準備就緒，亦會上載《市區重建策略》檢討的網站。

議程4：其他事項

37. 主席告知委員，自《市區重建策略》檢討在2008年7月展開以來，當局已先後3次向立法會發展事務委員會報告有關檢討的進度。她表示立法會發展事務委員會曾在4月15日舉行特別會議，以聽取團體對《市區重建策略》檢

負責人

討的意見，而事務委員會會在下次於4月28日舉行的會議上考慮是否成立小組委員會，監察當局的《市區重建策略》檢討工作。如事務委員會決定成立小組委員會，發展局會作好準備，與小組委員會充分合作。發展局亦會安排督導委員會委員與小組委員會會晤。

秘書

[會後補注：立法會發展事務委員會在4月28日會議上否決成立《市區重建策略》檢討小組委員會。]

38. 議事完畢，會議於下午5時45分結束。

《市區重建策略》檢討督導委員會秘書處

2009年5月