

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1309/10-11號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/DEV/1

發展事務委員會 特別會議紀要

日 期：2010年11月20日(星期六)
時 間：下午3時
地 點：立法會會議廳

出席委員：劉秀成議員, SBS, JP (主席)
涂謹申議員
梁劉柔芬議員, GBS, JP
石禮謙議員, SBS, JP
張宇人議員, SBS, JP
馮檢基議員, SBS, JP
王國興議員, MH
甘乃威議員, MH
李慧琼議員, JP
葉國謙議員, GBS, JP
葉劉淑儀議員, GBS, JP
謝偉俊議員
梁家傑議員, SC
陳淑莊議員
陳偉業議員

缺席委員：劉皇發議員, 大紫荊勳賢, GBS, JP (副主席)
何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP
陳鑑林議員, SBS, JP
黃宜弘議員, GBS
黃容根議員, SBS, JP
霍震霆議員, GBS, JP
李永達議員
張學明議員, GBS, JP
何秀蘭議員
梁美芬議員

出席公職人員： **議程第I項**

發展局常任秘書長(規劃及地政)
周達明先生, JP

發展局副秘書長(規劃及地政)2
袁民忠先生, JP

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)4
蘇翠影女士

應邀出席者： **議程第I項**

關注舊區住屋權益社工聯席
成員
王琮灃先生

南土瓜灣關注組
成員
李世鴻先生

九龍城區舊區網絡
代表
徐家訓先生

曾錦先生

人民規劃行動
成員
王浩賢先生

張善怡小姐

黃杏茹小姐

李維怡女士

甘霍麗貞女士

重建聯區居民業主聯會
成員
劉偉忠先生

冼惠芳小姐

徐益堯先生

H15關注組
成員
葉美容女士

陳學風先生

K28波鞋街關注組
代表
湛淦樞先生

姚小容女士

觀塘市中心區重建業主立案法團大聯盟
主席
王一民女士

冼鳳儀女士

劉道嫦女士

黃耀強先生

潘治國先生

舊區租客大聯盟
代表
黃秀萍女士

士丹頓街及永利街重建租客組
代表
岑瑞香女士

戚玉珍女士

賴建國先生

香港社會服務聯會
總主任
梅偉強先生

香港測量師學會
副主席
劉詩韻女士

Mary MULVIHILL女士

公共專業聯盟
研究主任
莊初傑先生

大角咀互助資源中心協會
秘書
李偉峰先生

油尖旺區議會議員
林浩揚先生

香港房屋經理學會
秘書
袁翠儀女士

香港地產行政師學會
副主席
余少洋先生

中西區關注組
召集人
羅雅寧女士

香港建築師學會
會長
鄭心怡女士

英國特許建造學會(香港)
會長
丁燦林先生

香港土地行政學會
專業發展及教育委員會主席
馮城生先生

灣仔區議會議員
鄭琴淵女士

深水埗區議會議員
劉佩玉女士

列席秘書 : 總議會秘書(1)4
林秉文先生

列席職員 : 高級議會秘書(1)5
鍾蕙玲女士

議會事務助理(1)7
蕭靜娟女士

經辦人／部門

I 《市區重建策略》檢討

(立法會CB(1)155/10-11(04) —— 政府當局就《市區重建策略》檢討提交的文件
號文件

檔號:DEVB(PL-CR)1-150/77 —— 關於"以人為先：從地區出發，與民共議的市區更新工作方針——《市區重建策略》檢討"的立法會參考資料摘要

立法會CB(1)155/10-11(05) —— 立法會秘書處就《市區重建策略》檢討擬備的文件(最新背景資料簡介)
號文件

不會出席會議的團體／個別人士所提交的意見書

(立法會CB(1)440/10-11(04) —— 九龍城區議會議員潘志文先生在2010年11月8日提交的意見書
號文件

立法會CB(1)440/10-11(11) —— 民主黨九龍西支部在2010年11月10日提交的意見書
號文件

立法會CB(1)469/10-11(01) —— 東區區議會議員楊位醒先生在2010年11月13日提交的意見書
號文件

立法會CB(1)500/10-11(02)——張耀棠先生於
號文件 2010年11月18日
提交的意見書)

委員察悉在是次會議席上提交的下列文件 ——

- (a) 關注舊區住屋權益社工聯席於2010年11月17日提交的意見書；
- (b) 九龍城區舊區網絡於2010年11月20日提交的意見書；
- (c) 藍屋居民權益小組提交的意見書；
- (d) 舊區租客大聯盟提交的意見書；
- (e) HK重建關注組於2010年11月20日提交的意見書；
- (f) 香港社會服務聯會提交的意見書；及
- (g) 香港建築師學會提交的意見書。

(會後補註：上述意見書的電子複本(立法會CB(1)546/10-11(01)至(07)號文件)已於2010年11月24日以電子郵件方式發出。)

團體代表陳述意見

第一節

2. 主席歡迎團體代表出席會議，並邀請他們陳述意見。

*關注舊區住屋權益社工聯席
(立法會CB(1)546/10-11(01)號文件於會議席上提交，
電子複本於2010年11月24日以電子郵件方式發出)*

3. 關注舊區住屋權益社工聯席成員王琮澧先生代表所有出席的團體代表發表一項聲明，表示由於事務委員會部分委員缺席原定於該日下午2時舉行的事務委員會特別會議，團體代表因而等候了

一個小時，白白浪費時間，他們對此表示遺憾。他表示團體代表將會退席，以表達不滿。此外，他亦要求事務委員會舉行另一次公聽會，以便收集團體代表的意見，而早前缺席或遲到的事務委員會委員應向團體代表道歉。他亦促請發展局局長出席公聽會。

4. 主席解釋，鑒於出席特別會議發表意見的團體代表眾多，他早前決定會議應在下午2時開始。由於這並非下午舉行會議的慣常時間，部分委員可能未為意會議提前舉行而遲到。在原定於下午2時舉行會議的時間，在席委員未足法定人數，因此會議並無舉行，但其後在席議員達到會議法定人數的要求，加上政府當局代表及團體代表亦在場，於是他決定在下午3時召開會議，聽取團體代表的意見。他為事務委員會要部分團體代表等候而致歉。

5. 張善怡小姐表示，公聽會應改日再次召開，而發展局局長亦須出席。她要求把團體代表的要求記錄在案。

6. 主席表示，他會要求發展局局長出席下一次公聽會，而團體代表的要求亦會紀錄在案。

7. 團體代表離開會議廳。

8. 王國興議員表示，出席第二節會議的團體代表可能亦會退席，以表達他們不滿意該日下午2時舉行的會議已告取消。涂謹申議員認為，即使只有一名團體代表或個別人士出席，第二節會議也應按照計劃舉行。

9. 主席表示休會，直至下午4時。第二節會議會按照原定時間開始。

(備註：休會期間，部分委員就會議的後勤安排表達意見。)

第二節

10. 主席歡迎團體代表出席會議，並邀請他們陳述意見。

賴建國先生

11. 賴建國先生表示，從一個社會工作者的角度而言，他歡迎經修訂的《市區重建策略》所提出的建議，成立市區更新信託基金，資助為受市區更新項目影響的居民提供援助和意見的社區服務隊的運作。然而，他關注到經修訂的《市區重建策略》內欠缺相關安排的詳細資料，例如社區服務隊與信託基金的信託委員會之間的關係、哪些委員會將管理社區服務隊、服務隊的人手安排、服務隊提供服務的時限，以及服務隊辦事處地點等。他促請政府當局說明，當局是否計劃就上述事項諮詢社工界。賴先生認為，服務隊應提倡公平和正義的政策，並應只為受市區更新項目影響的人士服務。他們提供的服務範圍應涉及樓宇維修、樓宇管理、為重新發展而強制售賣物業，以及驗樓和驗窗工作等事宜。上述工作全屬發展局的職權範圍。服務隊的服務對象包括社區機構及個別人士，其管理小組的成員不應包括市區重建局(下稱"市建局")在內。

12. 賴先生質疑，為何在經修訂的《市區重建策略》文本中略去分別在《市區重建策略》現行版本第37和39段內關於"225個重建項目"及"市區重建策略會定期予以檢討和修訂(每兩至三年一次)"的語句。

香港社會服務聯會

(立法會CB(1)546/10-11(06)號文件於會議席上提交，
電子複本於2010年11月24日以電子郵件方式發出)

13. 香港社會服務聯會主任梅偉強先生陳述意見，詳情載於意見書內。他強調，香港社會服務聯會(下稱"社聯")對市區更新信託基金的信託委員會的成員組合甚為關注。社聯認為，信託委員會的成員應包括舊區居民、非政府地區組織的代表、專業機構及相關政府部門，不一定包括市建局的成員。

香港測量師學會

14. 香港測量師學會副主席劉詩韻女士表示，香港測量師學會大致上支持經修訂的《市區重建策略》，以及2010-2011年度施政報告內有關市區更新的3項措施。她指出，隨着老化的樓宇日益增多，市建局應以更公開和公正的方式，訂立揀選市區更新項目地點的準則，以及推行有關項目的優先次序。在樓宇維修方面，向樓宇業主灌輸妥善進行預防性維修的觀念，實為重要。至於受市區更新項目影響但無法在同區另覓合適鋪位的小商戶，應獲給予按照包括其在受影響的鋪位營業的年期等因素釐定的額外特惠金。就給予出租住宅業主的補償而言，考慮因素應包括擁有該住宅的時間、住宅現時的狀況、業主入息水平，以及業主擁有其他住宅的數目。她強調，在評估一個重建項目的成本效益時，應考慮在該項目發展規範內外可帶來的經濟利益。

Mary MULVIHILL女士

15. Mary MULVIHILL女士對政府當局在相關的立法會參考資料摘要(下稱"資料摘要")所作陳述表示不贊同。有關的陳述指目前未見有明顯壓力(來自過往市建局項目或現時項目受影響的業主除外)，促使當局改變現時的補償基準。她相信，許多業主不知悉自己會受市建局重建項目所影響，而許多受影響的業主須遷往發展較不集中的地點，他們顯然不滿意有關補償組合。她關注到，將成立的市區更新地區諮詢平台(下稱"諮詢平台")令居民不能參與其中，因此過往市建局項目忽略社區參與的問題仍會持續。至於政府當局在資料摘要指出，經修訂的《市區重建策略》檢討不會為政府帶來額外的經濟負擔，MULVIHILL女士質疑，政府何以為廣深港高速鐵路及亞洲運動會等項目撥出數以十億元的款項，但從來不為住屋等民生必需項目多花額外款項。她建議把至少1%的基本工程儲備基金撥作文物及康樂設施之用。

16. 就資料摘要其中一個附件所載的市區更新政策發展概覽(當中特別提述為重新發展而強制售賣物業)而言，Mary MULVIHILL女士質疑，當局可

基於樓宇的維修狀況便認為某些樓宇理應重新發展，但卻沒有在理據方面訂定嚴格規則。她建議當局設立機制，安排樓齡將達50年的樓宇進行檢驗，並獲發證書。

公共專業聯盟

(立法會CB(1)500/10-11(01)號文件)

17. 公共專業聯盟研究主任莊初傑先生陳述意見，詳情載於意見書內。他強調，政府當局應參考國際影響評估協會所訂的國際標準，以改善現行社會影響評估的機制。再者，市建局擁有一個獨立於立法會監察的小金庫，這情況並不健康。市建局亦應納入審計署進行衡工量值式審計的範圍。

大角咀互助資源中心協會

(立法會CB(1)440/10-11(08)號文件)

18. 大角咀互助資源中心協會秘書李偉峰先生陳述意見，詳情載於意見書內。他特別指出，當局應盡快在大角咀實行"樓換樓"補償方案，因為該區現正推行多個重建項目，應可為上述方案提供住宅單位。關於按同區樓齡7年的重置單位釐定的補償基準，他促請政府當局界定"同區"的定義。

油尖旺區議會議員林浩揚先生

(立法會CB(1)440/10-11(09)號文件)

19. 油尖旺區議會議員林浩揚先生陳述意見，詳情載於意見書內。他補充，在決定是否及何時開展一個重建項目時，市建局應在項目的財務利益及社區人士期望兩方面，取得平衡。政府當局及市建局應向公眾表達清晰信息，即當局及市建局均致力重建舊區，令社會人士獲益。

香港房屋經理學會

(立法會CB(1)440/10-11(10)號文件)

20. 香港房屋經理學會秘書袁翠儀女士陳述意見，詳情載於意見書內。她強調，擬成立的諮詢平台的成員應包括房屋經理在內的各相關界別的專業人員。《市區重建策略》不應只着眼於拆卸和重建，活化和更新亦是重要的環節。

香港地產行政師學會

21. 香港地產行政師學會副主席余少洋先生支持成立諮詢平台。然而，香港地產行政師學會對市建局在業主自發的重建項目擔當促進者的做法有保留，因為市建局可能被誤以為是買家，而事實上現時有專業顧問提供這類購買物業業權時所需的協調服務。在"樓換樓"補償方案方面，香港地產行政師學會建議，上述方案可藉換地權益書的方式提供，而換地權益書應可在市場自由買賣。有關權益的價值應由地政總署釐定，上限為同區樓齡7年重置單位的價值。香港地產行政師學會不完全同意市建局應以自負盈虧的方式營運。若市建局只推行有利可圖的重建項目，便可能與當初根據《市區重建局條例》(第563章)成立市建局的精神不符。從宏觀角度而言，市建局的工作不只是重建發展、樓宇復修、舊區活化及文物保育，亦包括重整及重新規劃舊區。

中西區關注組

22. 中西區關注組召集人羅雅寧女士詢問何以第一節會議沒有舉行，事務委員會會否召開另一次公聽會以聽取本來參與第一節會議的人士的意見，以及發展局局長會否獲邀出席公聽會。主席解釋，由於是次會議比慣常的開會時間早了半小時開始(即下午2時)，部分委員可能沒有注意，因此到了下午2時15分仍未達到法定人數的要求，會議便告取消。當第一節會議於下午3時重新召開時，即使主席解釋，團體代表及個別人士仍然不滿意，並堅持離席。他會考慮在可行的情況下召開另一次公聽會，並邀請發展局局長出席。

23. 就《市區重建策略》檢討而言，羅女士對檢討結果及經修訂的《市區重建策略》擬稿感到失望。她認為《市區重建策略》在修訂後並無太大改善，許多基本問題仍未解決。舉例而言，市建局的工作並無制衡制度監察。她質疑有關檢討的獨立性，因為該檢討的部分顧問先前受聘於市建局，負責推行多個特別項目。至於擬成立的諮詢平台，基於諮詢平台的成員由政府當局委任，她不認為諮詢平台可

提高公眾參與市區重建工作的程度。她以嘉咸街重建項目為例，表示即使新訂的《市區重建策略》已妥備，市建局仍不會考慮公眾對保存該區歷史文物的意見，而繼續拆卸舊建築物。隨着為重新發展而強制售賣土地的申請門檻降低，市區更新策略會繼續向地產商傾斜。若情況不變，市區重建只會產生更多問題及抗爭行動。

香港建築師學會

(立法會CB(1)546/10-11(07)號文件於會議席上提交，
電子複本於2010年11月24日以電子郵件方式發出)

24. 香港建築師學會主席鄭心怡女士陳述意見，詳情載於意見書內。她強調，財務可行性不應是規範《市區重建策略》的唯一因素。此外，當局應採用較立體的方式推展市區更新工作。區與區之間的接合必須妥為處理和顧及，以維持社區及市貌的整體性。

英國特許建造學會(香港)

25. 英國特許建造學會(香港)主席丁燦林先生歡迎政府當局所提有關為諮詢平台推行試驗計劃及採用"樓換樓"補償方案等建議。然而，諮詢平台所作的決議對城市規劃的決定有多大影響力，現時尚未清晰，他認為當局應清楚界定諮詢平台在城市規劃工作中擔當的角色。他促請政府當局推廣提供逆向按揭的做法，並促進發展商收購具有重建潛力的物業。為保障業主利益，確保公平交易，政府當局最好向發展商發出具法律效力的指引，訂明收集業權方面的規定。

香港土地行政學會

26. 香港土地行政學會專業發展及教育委員會主席馮城生先生歡迎經修訂的《市區重建策略》所提出的3項新措施。他認為，在九龍城推行諮詢平台試驗計劃是不錯的選擇，因為該區有不少破舊失修的樓宇。他希望諮詢平台建議推行的重建項目的規模，可足以達致成本效益。在社區服務隊的角色方面，他認為有關服務隊應對市區重建有豐富的認識，包

括在分區計劃大綱圖上不同樓宇的地積比率、政府當局可提供的補償，以及某地段的業主自發推行重建項目的條件等。此外，社區服務隊亦應能把上述資料充分告知受影響業主。若社區服務隊能有效地擔當協調角色，市區重建項目的進度亦可加快。

灣仔區議會議員鄭琴淵女士

27. 灣仔區議會議員鄭琴淵女士支持採用《市區重建策略》下的四大業務策略(即重建發展、樓宇復修、舊區活化和文物保育)。她表示，四大業務策略應均衡發展，過份強調重建，並非理想的安排。她希望政府當局能在文物保育及活化兩方面多花功夫。關於《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)及樓宇更新大行動，她促請政府當局密切監察有關推行情況，以便向"三無"樓宇(即沒有成立業主立案法團或其他居民組織，亦無聘用物業管理公司提供服務的樓宇)的單位業主提供支援。在"樓換樓"補償方案方面，她認為政府當局應重新研究有關規定，即受影響業主須向市建局支付獲給予單位的價值與其享有的現金補償之間的差額。她詢問可否仿效新加坡政府的做法，採用逆向按揭的安排。雖然她大致上贊同經修訂的《市區重建策略》文本第26至28段的內容，但她促請政府當局繼續探討"鋪換鋪"補償的安排。

深水埗區議會議員劉佩玉女士

28. 深水埗區議會議員劉佩玉女士表示，她所屬地區的聲音普遍支持新訂的《市區重建策略》，但政府當局應告知公眾更多有關詳情。在補償安排方面，她同意按照樓齡7年重置單位的價值釐定補償水平的做法可以接受，但由於估計價值的方法欠缺透明度，涉及補償的爭議由此而起。當受影響業主質疑市建局根據其顧問名單上的顧問所提專業意見的出價時，市建局往往會採用原先的估計價值。她促請當局提升估值方法的透明度。在諮詢平台方面，她希望盡快推行有關計劃，並在深水埗等其他地區成立第二個諮詢平台。然而，她關注到諮詢平台的代表性，希望當局可提供更多關於諮詢平台運作的資料。至於市區更新信託基金方面，她希

望公眾可知悉如何應用該信託基金的更多詳情，以及公眾參與信託基金的運作。

討論

"鋪換鋪"補償及租戶的安置安排

29. 王國興議員請各專業學會就如何處理兩項極具爭議的課題(即"鋪換鋪"補償，以及受市區重建影響的租戶的安置安排)發表意見。

30. 香港建築師學會主席鄭心怡女士認為，"鋪換鋪"補償的安排可取，而當中所涉及的事宜屬財務性質。至於如何釐訂租戶的安置安排，則視乎租戶與業主之間的磋商及租戶的財政能力。在香港，當局的房屋政策確保人人有容身之所。

31. 香港測量師學會副主席劉詩韻女士表示，香港測量師學會曾研究"鋪換鋪"補償事宜。對受市區重建項目影響的商戶而言，由於需要幾年時間才能為有關商戶於日後的發展項目內提供鋪位，因此"鋪換鋪"的安排仍然無法解決商戶首要關注的不會中斷營業的問題。根據經修訂的《市區重建策略》，預期諮詢平台可確定區內經濟蓬勃的地點，避免因建議重建這些地點而破壞該區的本土經濟。至於不在上述地點範圍內的商鋪，在考慮到商戶經營時間的長短後，給予商戶的補償應該增加。

32. 賴建國先生認為，從社工的觀點來看，推行重建項目獲得當區居民支持，實屬重要。獲得居民支持和參與，重建過程遇到障礙亦較容易克服。至於租戶的安置安排，他詢問發展局與運輸及房屋局的分工情況，是否令安置安排起了變化。據他所知，過往每年有2 000個新建公屋單位預留給受市區重建項目影響的居民，但他聽聞，從現在開始，九龍區的新建單位不會預留給上述居民。

33. 發展局常任秘書長(規劃及地政)回應表示，政府當局曾詳細研究以"鋪換鋪"補償代替現金補償，但得出的結論是，有關安排並不切實可行，而原因正與香港測量師學會所提出的一樣。至於受市

區重建項目影響的居民獲編配公屋單位的安排，他不認為幾個政策局重整架構會令有關安排改變。各政策局一直通力合作，致力解決問題。有一點屬實的是，編配給受市建局項目影響的居民的單位，並非全部是新建公屋單位。

市區更新地區諮詢平台(下稱"諮詢平台")

34. 葉國謙議員歡迎成立諮詢平台。他預期諮詢平台有助加強以"由下而上"方式，開展市區更新的規劃工作。葉議員提述中西區關注組召集人羅雅寧女士所舉嘉咸街重建項目的例子，表示中西區區議會事實上曾多次聽取公眾對該項目的意見。最終，若干團體的意見未獲接納，但這樣不代表有關意見未獲聽取或考慮。他詢問羅女士對如何善用徵詢意見的平台的意見，以及如何避免因若干意見未獲接納而引致爭議不斷的情況。

35. 羅雅寧女士表示，市建局當初以"綑綁"形式向中西區區議會介紹嘉咸街重建項目。市建局曾向當區一羣居民游說，指中西區區議會如不支持該項目，他們需要多等10年，嘉咸街才會進行重建。在顧及這些居民的期望下，中西區區議會最終表示支持市建局的建議。然而，她知悉中西區區議會多名議員、多個專業學會及當區許多居民，均對重建計劃所訂的高密度發展極有保留。雖然有關計劃最終也獲城市規劃委員會(下稱"城規會")通過，但在規劃方面已立下不良先例。她進一步批評，指市建局許多重建項目着重圖利，並以"由上而下"方式推行。她質疑此等做法是否符合公眾的期望。

36. 賴建國先生認為，政府當局的文件內並無清楚說明，當局最終會成立多少個諮詢平台。他關注到，市建局可能會以諮詢平台作為保護盾，把所有事情交由諮詢平台討論後，便當作已經完成必要的諮詢過程。諮詢平台對市區重建工作有多大影響力，屬未知之數，此等問題均需要討論。他認為，市建局所有持份者，包括相關地區的區議會及立法會民選議員、非政府機構及當區居民，均須是諮詢平台的成員。

37. 李慧琼議員詢問，市建局日後就是否開展一個重建項目所作的決定，如何把居民的意見反映在內。她促請當局在推行由市建局擔當執行者的項目時，須取得諮詢平台的支持。

38. 甘乃威議員提述社聯有關在諮詢平台的成員中加入居民組織及社區服務隊代表的建議，並詢問政府當局會否考慮有關建議。

39. 發展局常任秘書長(規劃及地政)答覆表示，諮詢平台的成員中會有分區委員會委員，他們是地區人士。至於加入社區服務隊代表的建議，當局須小心考慮，因為諮詢平台就重建項目進行的社會影響評估或會有社工參與，可能出現利益衝突的問題。在向政府當局建議以地區為本的方式推展市區更新工作的過程中，諮詢平台會舉辦多項廣泛的公眾參與活動。因此，諮詢平台提出的建議在很大程度上可反映相關地區居民的意見。至於最終合共成立多少個諮詢平台，現時尚未訂出有關計劃。當局會在2011年第一季於九龍城優先推行試驗計劃。從試驗計劃取得經驗後，第二個諮詢平台將於較後時間成立。當局會繼續在沒有成立諮詢平台的地區，按照以地區為本方式進行重建項目的諮詢工作。

40. 對於有關當局會繼續在沒有成立諮詢平台的地區推行重建項目的說法，甘乃威議員質疑，諮詢平台只是市區重建過程中的「花瓶」。 陳淑莊議員詢問政府當局有關諮詢平台覆蓋各區的計劃，以及成立更多諮詢平台的時間表與機制。

41. 發展局常任秘書長(規劃及地政)向委員保證，諮詢平台不是「花瓶」，而是經過兩年時間擬訂，在經修訂的《市區重建策略》下的主要新措施之一。在現階段，當局並無成立其他諮詢平台的時間表。政府當局察悉，部分地區人士期望在其所屬地區成立諮詢平台。在構思成立下一輪的諮詢平台時，政府當局會聽取公眾意見，並會考慮各種客觀因素，例如個別地區內樓齡高或殘破的樓宇，以及市建局現有項目的數目。

市區更新信託基金(下稱"信託基金")及社會影響評估

42. 鑒於《市區重建策略》擬稿文本內的有關陳述，指政府將委任個別人士出任信託基金的信託委員會委員，以及該委員會在監察社區服務隊及發放有關信託基金的財務報告的資料方面，均會保持高透明度，梁家傑議員詢問賴建國先生對如何確保委員會具有代表性有何意見。賴先生認為政府的平和基金的成員組合可以作為參考，並建議信託基金的信託委員會應由包括關注團體在內的不同持份者組成。

43. 賴先生要求政府當局澄清，向受市建局所推行的項目影響的居民提供支援的社區服務隊，將會由諮詢平台還是信託基金聘用。他認為，社會影響評估應由大學或大專學院負責，而不是由社工進行。然而，社工可擔當監察者的角色。陳淑莊議員詢問信託基金的撥款來源。她亦詢問為何要以信託基金形式營運有關基金。

44. 發展局常任秘書長(規劃及地政)表示，待信託委員會成立後，委員便會擬定信託基金的營運模式。在策略層面，社區服務隊會向信託委員會匯報，信託委員會則會批准撥款，聘用有關服務隊。關於進行社會影響評估的最佳人選方面，社工的意見對信託委員會很有用。至於信託基金的撥款來源，相關的立法會參考資料摘要已述明，市建局應向信託基金注資5億元，而如有需要，當局可能會要求市建局再向該信託基金注資。

45. 甘乃威議員提述經修訂的《市區重建策略》擬稿文本第36段，當中載列在公布擬議重建項目前須進行的社會影響評估的範圍。他質疑，社會影響評估會否以機密形式進行，以及有關評估會以何種方式進行。

46. 發展局常任秘書長(規劃及地政)答覆表示，社會影響評估並非一項新措施。一直以來，有關評估也是在項目公布前進行的。若以新訂的"由下而上"方式規劃市區重建項目，有意見提議諮詢平台可在較早階段進行額外的社會影響評估。

其他事項

47. 關於市建局所擔當的執行者及促進者角色，陳淑莊議員詢問，市建局擔當上述哪一個角色，是否取決於若干百分比單位業主的同意、相關樓宇的狀況，抑或是其他因素。梁家傑議員指出，《市區重建策略》擬稿並無載列市建局擔當該兩種角色的相關原則。他察悉政府當局曾解釋稱，《市區重建策略》是關乎策略性方向，而非載述實施細節的文件。然而，他希望聽取團體代表對有關原則的意見。

48. 賴建國先生認為，就其他各方不感興趣的重建項目而言，市建局應擔當執行者的角色。他對市建局擔當促進者的新角色表示歡迎，並建議市建局應獲分配資源，以加強該構機為擔當此角色所需的專業知識及提供的服務(例如社會服務)。

49. 陳淑莊議員表示，《市區重建策略》的現行版本第39段載述，《市區重建策略》會定期予以檢討和修訂，但經修訂的《市區重建策略》內沒有這樣的陳述。發展局局長早前回應時指可能只是一時出錯。她要求政府當局確認會補回有關陳述。

50. 發展局常任秘書長(規劃及地政)表示，《市區重建策略》現行版本於10年前擬定，有關內容有需要予以微調。《市區重建局條例》第20(1)條規定，發展局局長可不時擬備《市區重建策略》，因此無須在經修訂的《市區重建策略》加入有關定期進行檢討的陳述。然而，政府當局會考慮陳議員所提的建議。

51. 甘乃威議員詢問，政府當局會否檢討關於新發展項目(例如名鑄及K11)售價高昂，但多年前受有關項目影響的業主所獲的補償，兩者差距甚大的問題。他亦詢問，政府當局會否考慮引入一套機制，讓受影響的業主分享市建局重建項目所賺取的某一水平及高於若干水平的利潤。李慧琼議員表示，若受影響業主可分享重建的成果，在一定程度上應能疏導他們的不滿情緒。

52. 發展局常任秘書長(規劃及地政)表示，就市建局擔當促進者的重建項目而言，相關業主或者可以分享重建所得的利潤。至於由市建局提出的項目，由於提供予受影響業主的現行補償方案(例如為自住業主而設的自置居所津貼)仍然適用，因此不設利潤共享的安排。由於市建局有為公眾利益而推行重建項目的社會責任，因此不可以與私人發展商作比較。日後，重建項目會以"由下而上"方式推行，諮詢平台亦會參與其中，加上樓宇狀況的因素會納入考慮之列，因此他相信涉及市建局重建項目的爭議應會減少。

53. 李慧琼議員提述市建局部分項目的樓宇高度和造成屏風效應的問題，並詢問市建局可否為其項目訂定較高的樓宇設計標準。她希望市建局不單遵從《城市規劃條例》，更應率先行動，遵守總樓面面積寬免方面的新規定。

54. 發展局常任秘書長(規劃及地政)在回應時表示，在政府當局公布總樓面面積寬免方面的新規定後，市建局已作出承諾，即使新規定尚未生效，市建局新項目的中標者仍須遵從新規定。

55. 涂謹申議員詢問，在2010年11月19日公布旨在遏抑物業投機活動的額外印花稅，是否適用於市建局所收購的物業。若須向有關物業徵收印花稅，舊樓單位的新買家可能不會自願把單位售予市建局。然而，市建局如強制收購有關物業(即非售賣物業)，額外印花稅或者便不適用於此等情況。因此，舊樓單位的新買家不會自願將單位售予市建局，反而會等候市建局進行強制收購。如此一來，市建局的重建項目便會受到不必要的阻延。發展局常任秘書長(規劃及地政)表示會向市建局查證。

政府當局

政府當局的回應

56. 發展局常任秘書長(規劃及地政)表示，出席會議的兩名社工專業人員對成立社區服務隊的建議反應正面，令人鼓舞。他會向即將組成的信託委員會轉達他們對信託基金的意見。他相信，信託委員會在制訂信託基金的營運安排時，會徵詢持份者的

意見。他感謝各學會對經修訂的《市區重建策略》的支持。政府當局會認真考慮各學會所提出的意見。他贊同英國特許建造學會(香港)及鄭琴淵女士的意見，認為樓宇復修是市區更新工作的重要環節，並強調一如經修訂的《市區重建策略》特別指出，樓宇復修為市建局的核心業務。他澄清，雖然"樓換樓"補償方案是現金補償以外的另一種選擇，但正如香港房屋經理學會在意見書內建議，接受該方案的業主不會獲得額外的現金補償。他向委員保證，諮詢平台會舉辦多項廣泛的公眾參與活動，收集公眾意見，以全面反映當地社區人士的意見。至於"鋪換鋪"的安排，他重申即使提供有關安排，仍無法解決商戶關注的不會中斷營業的問題。舊區的營商模式亦可能不會在重建區內復現。市區重建策略檢討督導委員會已詳細討論此事，並得出結論認為"鋪換鋪"補償安排並不切實可行。至於市建局若干新項目的定價和風格問題，他表示已充分瞭解公眾的意見。市建局日後推行的項目會符合公眾的期望。在馬頭圍項目及未來的啟德發展計劃中，市建局會提供標準適中的中小型單位。

57. 主席感謝團體代表發表意見，並為第一節會議未能如期於下午2時舉行而致歉。他表示會為未能在第一節會議向事務委員會表達意見的團體代表，安排另一次會議，並會邀請發展局局長出席該次會議。

58. 陳淑莊議員建議，鑒於政府當局就經修訂的《市區重建策略》舉行的諮詢只為期兩個月，事務委員會應盡快安排舉行上述會議。梁家傑議員亦向沒有出席第一節會議的人士致歉。他表示，重新安排舉行時間超過兩小時的會議會有一定困難，而事務委員會應只安排邀請未能出席第一節會議的25名團體代表及個別人士出席下次會議。

(會後補註：關於《市區重建策略》的另一場公聽會其後定於2010年12月7日舉行。經主席同意，並無出席2010年11月20日公聽會第二節會議但其後要求出席2010年12月7日會議的人士，亦獲邀出席。)

II 其他事項

59. 議事完畢，會議於下午5時53分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2010年2月21日