

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)284/07-08號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/PLW/1

規劃地政及工程事務委員會 特別會議紀要

日 期：2007年9月24日(星期一)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：劉皇發議員，大紫荊勳賢，GBS, JP (主席)
劉秀成議員，SBS, JP (副主席)
田北俊議員，GBS, JP
何俊仁議員
何鍾泰議員，SBS, S.B.St.J., JP
涂謹申議員
陳鑑林議員，SBS, JP
梁劉柔芬議員，GBS, JP
劉健儀議員，GBS, JP
蔡素玉議員，JP
霍震霆議員，GBS, JP
石禮謙議員，SBS, JP
陳偉業議員
方剛議員，JP
李永達議員
李國英議員，MH, JP
林偉強議員，SBS, JP
郭家麒議員

列席議員：周梁淑怡議員，GBS, JP
陳婉嫻議員，SBS, JP
馮檢基議員，SBS, JP
王國興議員，MH
張超雄議員

缺席委員 : 呂明華議員, SBS, JP
陳智思議員, GBS, JP
黃容根議員, SBS, JP
梁家傑議員, SC
張學明議員, SBS, JP

出席公職人員 : 議程第I項

發展局常任秘書長(規劃及地政)
楊立門先生

發展局署理副秘書長(規劃及地政)2
羅翠薇女士

應邀出席人士 : 議程第IV項

市區重建局

行政總監
林中麟先生

執行董事(商務及企業)
羅義坤先生

執行董事(規劃及發展)
譚小瑩女士

總經理(物業及土地部)
黃偉權先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)4
薛鳳鳴女士

列席職員 : 高級議會秘書(1)7
王兆宜先生

議會事務助理(1)7
蕭靜娟女士

I 市區重建局的工作

- (立法會CB(1)2371/06-07(01)號文件 —— 政府當局提供的關於"市區重建局的工作"的資料文件
- 立法會CB(1)2371/06-07(02)號文件 —— 立法會秘書處擬備的"相關事件及文件一覽表"(截至2007年9月18日的情況)
- 立法會CB(1)1184/06-07(07)號文件 —— 政府當局提供的關於"市區重建局的工作"的資料文件
- 立法會CB(1)1940/06-07(03)號文件 —— 政府當局提供的題為"就立法會規劃地政及工程事務委員會於2007年4月23日會議上的提問作出回應"的資料文件
- 立法會CB(1)1934/06-07號文件 —— 2007年4月23日特別會議的紀要
- 立法會CB(1)2304/06-07號文件 —— 2007年6月26日會議的紀要
- 立法會CB(1)2353/06-07(01)號文件 —— 申訴部就市區重建政策發出的轉介文件)

委員察悉重建監察及H15關注組在會議席上提交的意見書。

(會後補註：上述兩份意見書(立法會CB(1)2398/06-07(01)及CB(1)2398/06-07(02)號文件)其後已於2007年9月25日送交委員參閱。)

2. 發展局常任秘書長(規劃及地政)表示，政府當局及市區重建局(下稱"市建局")就委員在2007年6月26日的會議上所提問題作出的回應，均載列於立法會CB(1)2371/06-07(01)號文件及該文件的附件A。關於市區重建策略的檢討，政府當局現正就展開該項檢討的時間，與市建局進行討論。政府當局會盡快向事務委員會講述此事的最新發展。

3. 市建局行政總監表示，市建局會與時並進，迎合社會的期望，並會因應各界的意見改善其工作。由於

涉及各方利益，市建局在展開工作時必須求取適當的平衡。市建局的工作在綠化、提供社區設施及創造就業機會的範疇，已令社會受惠。除了重建發展的工作外，市建局亦進行了多項文物保育、樓宇復修及舊區活化的工作，例子包括保育26幢舊樓、透過其物料資助計劃及提供樓宇復修貸款協助復修約370幢樓宇，以及在上環坊及大角咀等地點採取活化舊區的措施。

財政狀況

4. 李永達議員提到市建局在2006-2007年度的累計盈利為23億元，認為市建局的財政狀況並非一如其所聲稱般欠佳。鑒於物業價格處於升軌，他相信市建局在未來數年可維持穩定的收入來源和盈利。然而，社會人士的保育意識增強，會令市建局重建項目的發展密度下降，影響市建局的盈利或甚至令市建局出現虧損。他認為市建局在補償及保育等事宜上一直過分審慎，並詢問在此方面會否略為放寬。政府當局應考慮向市建局提供更多財政支援，或在土地使用事宜方面賦予市建局更大彈性，例如利用灣仔街市附近的斜坡進行重建項目，以保存灣仔街市。

5. 市建局行政總監在回應時表示，市建局在運作的最初數年，財政狀況一直非常差。在政府注資100億元及豁免地價後，市建局才得以更暢順的展開工作。近年的財政狀況有所改善，主要是因為在2002至2004年期間收購的土地，其後於2004至2006年地產市道穩步復蘇時獲批合營重建合約。市建局已動用近2億元提供物料資助貸款及免息貸款，供業主進行自願性質的樓宇復修工程。市建局現時有超過20個保育項目，並已主動進行保存樓宇(包括一些未獲評級的樓宇)的工作。鑒於市建局的財政狀況有所改善，加上經濟氣候穩定，市建局會致力推行更多項目，包括觀塘市中心項目。發展局常任秘書長(規劃及地政)補充，政府當局會讓市建局靈活推行轄下項目，以利便進行保育工作。當局現正探討有何可行方案，保存灣仔街市，例如利用該街市附近的斜坡進行重建項目，同時保存灣仔街市。

6. 張超雄議員及馮檢基議員促請市建局提供已完成的重建項目的財政結算資料。陳偉業議員批評市建局在其運作和財政狀況方面欠缺透明度，以及誇大轄下某些項目可能招致的虧損，同時又沒有披露關於其盈利狀況的詳細資料。

7. 市建局行政總監在回應時解釋，個別項目的實際財政結算資料只會在根據該項目興建的單位悉數售出後才可獲得。市建局屆時可提供進一步資料。

8. 鑒於相關法例賦予市建局不少特別權力進行工作，例如向政府申請強制收回單位，以及根據以樓齡7年的假設單位的市值為基礎的機制計算補償額，何俊仁議員認為，雖然市建局應達致收支平衡，但不應從轄下的重建項目中賺取不合理的盈利。他歡迎市建局在售出單位後披露進一步資料。

9. 鑒於市建局的累計盈利達23億元，張超雄議員認為市區重建應以重建社區及改善市民生活，而不應以賺取盈利為目標。

10. 郭家麒議員指出，有意見認為市建局的市區重建工作有欠公允、沒有讓受影響各方參與其事，以及改變了受影響地區的特色。社會對市區重建項目的期望，有別於對私人發展項目的期望。與其僅是與發展商合作，市建局亦應與公共機構合作，因為公共機構會容許更靈活地更改重建項目。鑒於市建局擁有一些特別權力，他質疑市建局為何須採納商業及自負盈虧的原則，進行每個重建項目。

11. 發展局常任秘書長(規劃及地政)在回應時澄清，現時並無規定市建局每個項目均須自負盈虧。就大部分項目而言，市建局並非以賺取盈利為目標。無論市場情況如何，市建局必須按計劃提出收購。由於市建局是一個法定機構，政府當局不會輕率地干預其運作。當局所着重的是市建局有否履行其責任，以及其財政資源可否支持未來的工作。

12. 市建局行政總監補充，市建局有社會責任，並非以賺取盈利為目標。市建局根據其獲財政司司長核准的5年期業務綱領而非市場情況推行重建項目，並會首先推行前土地發展公司(下稱"土發公司")的項目。市建局的財政預算須由財政司司長批准。部分項目有利可圖，其他則錄得赤字。市建局的剩餘資金會用來推行更多重建項目，以及迎合社會不斷增加的需求，例如保育及降低發展密度的訴求。所賺取的盈利一律會用於為更多市區重建項目及其他樓宇復修、文物保育和舊區活化工作提供資金，令社會受惠。推行樓宇復修、文物保育及舊區活化的項目只會招致開支，該等項目不會有任何收入。該等虧損的項目的例子包括建立上環坊及保存茂蘿街的6幢唐樓。扣除機會成本，單是收購及保存後一個項目所需的成本，便可達1億元左右。若有更多資金可供隨時使用，市區重建工作將可加快進行。雖然他對於市建局日後的財政狀況不太樂觀，但會盡最大努力，達成市建局的使命。

13. 涂謹申議員認為，鑒於社會的價值及期望均有所改變，先前就重建項目作出的財政預測可能不再有效。保育是政府當局的首要責任，但與市區重建互相交織。因此，各界預計市建局在推行轄下項目時會進行保育工作。然而，鑒於社會對保育的要求越來越強烈，若政府當局沒有直接或間接地向市建局提供充分資源，市建局未必可進行市區重建工作。

14. 市建局行政總監在回應時感謝涂謹申議員提出具建設性的意見，而且對市建局的工作有透徹的了解。他強調市建局不會忽視約1 500幢急須重建的殘破樓宇的11萬名居民居住環境欠佳的問題。

補償機制

15. 王國興議員質疑，作為一個公共機構，市建局以低價提出收購，繼而以高價出售重建物業圖利，對受影響居民是否不公平。再者，市建局獲賦權強制收回單位，受影響居民只能屈服。鑒於部分受影響業主／居民對市區重建工作表示不滿，他就樓換樓及鋪換鋪的補償建議，徵詢市建局的意見。

16. 市建局行政總監在回應時指出，在物業市道低迷時提出收購並在物業市道改善後出售重建物業的現象，只在數年前發生，目前的情況則恰恰相反，在未來亦會繼續。評估收購價的機制以市值為基礎，不但公開、公平、公正和專業，而且緊貼市場趨勢。有關的區議會主席和議員及香港測量師學會會長會從在市建局註冊以提供服務的20多名測量師當中抽籤選出7名，評估7年自置居所津貼額。最高和最低的估值將不予理會，所採用的是餘下5項估值的平均數。以市場趨勢波動的情況為例，就利東街物業提供的7年自置居所津貼額在2004年1月為每平方呎4,079元，而就茂蘿街物業提供的7年自置居所津貼額在2006年為每平方呎6,351元。在1997年，荃灣某個重建項目的收購價為每平方呎超過8,000元，但當該項目在2002年招標時，有關物業的價格僅是每平方呎2,000多元。與2003年相比，現時的中原城市指數已上升逾80%。關於樓換樓及鋪換鋪的補償建議，市建局已詳加研究。鑒於當中涉及實際問題，例如受影響各方所屬意的重置單位的地點和布局，以及預留足夠數目的單位予尚未受影響的居民所涉及的困難，大部分受影響人士認為提供現金補償是最靈活的方案，可讓受影響各方自行選擇購買某個單位。根據最近進行的一項調查，先前利東街的居民有72%已遷往同區其他單位。他又強調市建局的人員及社區服務隊的社工會在物色適合的單位方面，向受影響各方提供協助。

17. 劉秀成議員問及上述荃灣重建項目的單位現時的價格，市建局行政總監在回應時表示，該等單位現時的平均價格約為每平方呎5,000元。市建局行政總監在回應陳鑑林議員提出的一項詢問時表示，在香港房屋協會於深水埗推行的數個重建項目中，約有40宗個案未獲解決，磋商仍在進行。自願出售單位及強制收回單位的收購價，可能會因提出該兩類收購的時間有差距而不同。

18. 張超雄議員認為，市建局進行市區重建的方法並非以人為本，而且沒有顧及受影響地區的社會生態和網絡。部分居民根本不想獲得任何補償，只想留在本來的地方。按樓齡7年的假設單位的價值計算補償額，該筆補償額在絕大部分情況下不足以購買同區的相若單位，而他進行的調查亦顯示，市建局提供的補償額平均只能購買樓齡10年以上的單位。由於物業價格持續上升，此情況在日後會惡化。除非當局檢討市區重建策略，否則社會可能會失去和諧。

19. 何俊仁議員提述大坑道一個私人重建項目時指出，有關的上市公司在該項目的施工期內向居民提供津貼，供居民租住其他地方，並在重建後的樓宇提供一個與原有單位樓面面積相同的單位予居民。從這個重建項目可見，居民利用原有單位以資本投資方式參與重建項目，應是一個可行方案。透過把盈利轉撥社會及向受影響各方提供合理補償，居民對進行市區重建不但不會抗拒，反而會表示歡迎。

20. 蔡素玉議員認同，樓換樓及鋪換鋪的補償方案是可行的。若採用大坑道麗星樓重建項目的方法，所有衝突將可解決。在該項目下，有關發展商提供了樓換樓及鋪換鋪的補償方案，而業主可支付一筆補足樓價差額的款項，選擇更佳的住宅單位。若盈利高於某一水平，業主可分享盈利，但無須承擔任何損失。他們亦獲得為期3年的租金津貼。若私人發展商可採用這個方法，她質疑市建局為何不可這樣做。

21. 市建局行政總監在回應時表示，市建局提供的補償是根據立法會財務委員會在2001年所批准以樓齡7年的假設單位的市值為基礎的機制計算。他重申，市建局的收購價不但公開和公平，而且採用專業方法按單位的現行市值釐定。超過90%的受影響單位過去是透過業主自願出售單位收購得來，而市建局會繼續設法解決餘下的少數個案，並在現行補償政策的框架下，提出方法解決每宗個案各自存在的問題。市建局可根據所取得的經驗在日後改良補償安排，當中會考慮可否向受影響各方提供更多方案。

22. 劉秀成議員認同市建局應考慮讓受影響各方以資本投資方式參與重建項目，並詢問會否為洗衣街項目的受影響各方提供這個方案。就重建項目而言，雖然有部分業主願意接納補償及遷出，但不願意接納補償及遷出的業主，在有關法例的規定下唯有被迫屈服。

23. 市建局行政總監在回應時指出，洗衣街項目涉及售賣不同種類體育用品的店鋪，並非只限於售賣波鞋的店鋪。該處過往亦有不少書店。目前全區有60多間體育用品店。在位於重建範圍內的38間店鋪當中，有19間售賣體育用品，而超過半數的受影響體育用品店的經營者，除了在重建範圍內有店鋪外，於同區亦有其他店鋪。只有約3至4個受影響的體育用品店經營者是業主，其餘均是租客。市建局現正探討有何可行方法，在現行政策下保留該區的特色。讓受影響各方以資本投資方式參與重建項目原則上是一個好構思。然而，由於市建局以特惠金的形式提供補償，故這方面有實際困難。讓受影響各方以資本投資方式參與重建項目，市建局須運用商業手法賺取最多盈利，以及犧牲公眾利益來優先照顧參與資本投資的業主的利益，這或會導致在提供公眾用地和公用設施方面須作出遷就。參與資本投資的業主亦須在一段長時間內，承受物業市場波動的風險。

24. 馮檢基議員詢問市建局會在何時推行前土發公司未完成的項目。根據市建局先前作出的承諾，該等項目一律應在2007年3月31日或該日前推行。即使樓換樓、鋪換鋪及呎換呎的補償方案不能在一段短時間內推行，亦應作為長遠方針，因為這樣的安排可在最大程度上減少衝突，特別是基於受影響店鋪可暫時設於附近某個地點，然後在重建項目完成後遷回原址。他促請市建局考慮為受影響業主提供以資本投資方式參與重建項目的方案。

25. 市建局行政總監在回應時表示，樓換樓及鋪換鋪的補償方案可能只在若干特別情況下可行。市建局一直研究如何更靈活地提供補償。只有衙前圍村項目及洗衣街項目這兩個前土發公司項目，在5年目標期屆滿後仍未推行。市建局需要更多時間，解決與文物保育和保存地方特色有關的事宜，而該兩個項目會在今個財政年度內推行。繼續研究讓受影響各方以資本投資方式參與該兩個項目，會令重建過程變得複雜，市建局較宜採用現時相對來說較為簡單的補償機制，盡快推行該兩個項目。

26. 李永達議員表示，他不會視市建局的工作為完全失敗。雖然他認為滿意市建局的補償的受影響各方不會提出任何事宜，但他不明白市建局在重建項目方面展開的工作，為何仍會引起這樣多的不滿。若市建局提供的補償合理，便不應幾乎每個項目均會引起這樣多的爭議。

27. 陳婉嫻議員引述受影響的店鋪經營者面對的困難，例如大角咀的金店經營者難以物色另一間租金與其現有店鋪差不多低的店鋪繼續經營。市建局提供的補償，不足以讓受影響各方購買同區單位。

28. 涂謹申議員認為，現時根據樓齡7年的相若假設單位的價值提出收購的補償安排，已可達致適當的平衡，故有關政策應該依然可行。他指出，不少舊區居民曾向他尋求協助，要求重建他們居住的地區，而他預計日後會有更多重建的要求提出。他提醒政府當局和市建局為這方面的發展作好準備，以及緊記必須客觀而公平地對待舊區居民。他對於如何解決居民及商鋪經營者之間的衝突表示關注，並認為樓換樓和鋪換鋪的補償方案，以及讓受影響各方以資本投資方式參與重建項目，可解決不少衝突。

29. 郭家麒議員指出，以樓換樓和鋪換鋪作出補償的構思，旨在向受影響各方提供一個方案，而不是強迫他們承受風險。部分業主希望獲得現金補償、部分希望獲得重建樓宇的單位，而部分則只是希望保留他們的地鋪。除非市建局改變其補償政策，否則不能解決衝突。他懷疑政府當局是否迫使市建局採納現時的方式進行市區重建。

30. 發展局常任秘書長(規劃及地政)在回應時澄清，政府當局並無就樓換樓和鋪換鋪的補償方案，向市建局施加任何限制。市建局行政總監補充，市建局現正研究為受影響各方提供更多補償方案，並曾在個別情況下協助受影響的店鋪經營者物色另一地點繼續經營。市建局現正探討可否向那些已在受影響地區建立業務一段長時間的小型店鋪經營者，提供進一步協助。

31. 方剛議員歡迎市建局在推行市區重建項目時，保留洗衣街的特色及露天市集。他認為若採用樓換樓及鋪換鋪的補償方案，便須設立一個新機制，評估舊單位換新單位的增值效應，而此事將會非常複雜。此外，雖然物業價格現時處於升軌，但業主日後依然可能須面對物業價格下跌的風險。他認為應縮短進行收購所需的時間，減低物業價格波動的風險，並提醒當局投機者可以購買舊單位或商鋪，以期藉重建圖利。

32. 市建局行政總監在回應時同意方議員的意見，認為設立這樣的一個新機制將會非常複雜。提供現金補償的彈性較大，因為部分居民可能屬意遷往另一地區，甚至內地。市建局會考慮個別情況，在切實可行範圍內盡量向受影響各方提供協助。深水埗及大角咀等舊區有不少居民均希望重建項目可盡快推行。

保育

33. 陳鑑林議員申報利益，表明他是市建局董事會成員。他詢問市建局會否減少重建項目的數目，以及因應市民的保育意識不斷提高，在日後推行更多文物保育和樓宇復修項目。雖然市建局過往曾推行該等項目，但就市建局的文物保育和樓宇復修工作展開的宣傳並不足夠。進行樓宇復修可改善舊樓的質素，令其價值提高。由於物業市道持續暢旺，這會令舊樓的業主受惠。

34. 市建局行政總監在回應時表示，市建局會進一步加強宣傳其在各個範疇的工作。市建局已推行物料資助計劃、樓宇復修貸款計劃和困難戶資助計劃，以及提供技術支援，推廣和利便進行樓宇復修工作。市建局已為復修過的樓宇，與17間銀行作出安排，提供第三者責任保險津貼及優惠銀行按揭條款。在大角咀，一幢樓宇單位的價格在進行復修後上升了40%。發展局常任秘書長(規劃及地政)補充，市建局在推行轄下項目時，一直致力進行文物保育工作，而發展局現正制訂一套新的文物保育政策。

35. 蔡素玉議員認為，在推行重建項目時，市建局應適當地顧及保留受影響地區的特色。她亦關注到現時有否任何備受公眾關注而未獲評級，同時又沒有納入市建局的文物保育計劃的建築物，並詢問市建局會否考慮保留整條街或整個地區，而非僅是保留某些建築物。

36. 市建局行政總監在回應時表示，因應方剛議員在早前的立法會會議上動議並獲通過的一項相關議案，市建局會保留洗衣街的特色。市建局先前已保留轄下重建項目範圍內的歷史建築物。和昌大押等未獲評級的建築物亦已保留。為回應各界對保育的訴求，以及為了促進旅遊業，市建局會保留位於嘉咸街的永和雜貨店的外牆，並會建立一條"老店街"。利東街部分街景亦會保留。這些全是市建局為保留文物而採取的新措施的例子。發展局常任秘書長(規劃及地政)補充，市建局一直因應文物保育的概念已由樓宇保育轉變為街景保育，迅速作出回應。就餘樂里／正街項目而言，城市規劃委員會(下稱"城規會")曾促請除保留市建局所建議的兩幢樓宇外，亦應保留更多樓宇，以保留小巷的特色。

37. 李永達議員指出，市區重建是一個複雜的課題，社會應意識到要為保育付出代價。若得到社會支持，政府向市建局額外注資是更妥善地照顧保育需要的方案之一，但此事須再作諮詢。

其他事宜

38. 陳婉嫻議員不滿市建局多年來的工作，並批評市建局在舊區製造衝突，以及沒有充分留意受影響各方的生計和物業業權。她質疑市建局的工作是否以人為本、在收回成本的基礎上推行，又或旨在如發展商般圖利。若市建局的工作受法例規限，政府當局有責任處理此事。她認為在推行市區重建項目時，不應忽略少數人的意見。就觀塘市中心項目而言，市建局並無藉此機會改善觀塘與鄰近地區的連接，以及加強該等鄰近地區(例如牛頭角及翠屏)的發展。與其零碎地進行市區重建，市區重建應是改善整體城市規劃的機會，同時應為各方締造雙贏局面。她又對於建議興建的多層地標建築物，以及分3期推行有關項目表示關注。她亦質疑備受爭議的衙前圍村項目為何無須經城規會審批，並請當局就此方面作出澄清。她對於市建局不會在法定規劃程序完成前提出收購表示失望，並強烈不滿該項目側重有關的私人發展商，以及認為市建局建議的設計方案未如理想。

39. 陳偉業議員表示，他對市建局過去數年的工作深表失望。在獲得100億元的注資後，市建局不應如此吝嗇，漠視業主的權利。在推行大型項目時，市建局與發展商勾結，對居民的需要坐視不理。市建局採取的措施卑劣，應予以譴責。在市區重建方面，重建發展並非唯一方案，樓宇復修和翻新亦是可行做法。然而，市建局往往屬意清拆饒富特色的地區，進行重建發展。市建局已在居民與店主之間激發衝突，而該等衝突事實上可透過在進行詳細規劃工作之前收購受影響的住宅單位而避免。市建局並無接納受影響各方及議員提出的意見，並曾拒絕議員參加與受影響各方舉行的會議。

40. 陳偉業議員提述悉尼歌劇院時指出，高度並非作為地標建築物的先決條件。雖然市建局已致力求取平衡，但觀塘市中心項目仍側重發展商的利益。這種側重發展商利益的情況，在衙前圍村項目中更為明顯。啟德的規劃人口由30萬人下降至8萬人，顯示出在市區重建方面最重要的是所採取的策略。當局應採取措施，減少因市建局以高壓手段進行市區重建項目而不斷升級的衝突。他促請發展局審慎檢討此等事宜。

41. 劉秀成議員指出，市建局在規劃重建項目時，並無緊記從一個全面的城市規劃角度出發。擴大項目範圍可能有助推行重建項目，因為在規劃密度較低的發展項目時會有較大彈性。政府當局在進行城市規劃時應高瞻遠矚，並容許更靈活地進行市區重建。觀塘市中心項目應與在啟德進行的低密度發展項目一併考慮。

42. 發展局常任秘書長(規劃及地政)在回應時表示，就市建局的工作和表現提出的意見應該公正持平，而批評市建局從來沒有達到任何值得讚揚的成果，未免存在偏見。關於觀塘市中心項目，市建局已取得城規會就發展計劃圖作出的核准，並已準備根據《城市規劃條例》進行法定規劃過程。雖然可能仍然未能完全處理個別居民的一些要求，但大部分居民均希望早日推行有關項目。他看不到該項市區重建工作為何會被視為一項過失。不少居民支持興建一幢高的地標建築物，但因應各界對該建築物的高度表示關注，城規會已要求市建局在該重建項目的總樓面面積不會減少的基礎上，考慮降低該建築物的高度。有關的設計方案會顧及景觀設計和空氣流通情況，不會造成任何屏風效應。關於與鄰近地區的連接，觀塘市中心項目是市建局將會推行而規模最大的市區重建項目，市建局不可能滿足為數眾多的有關各方的每一個要求。就衙前圍村項目而言，雖然有關法例訂明無須取得城規會的核准，但市建局一直有聽取議員及社會人士的意見。關於在完成法定規劃程序前提出收購的建議，雖然認同市建局的立場是必須考慮審慎理財和法律事宜，但政府當局在此事上會維持開放態度。至於在推行市區重建項目時更全面而靈活地進行城市規劃的建議，會在檢討市區重建策略時處理。

43. 市建局行政總監補充，市建局在過去兩年零9個月為觀塘市中心項目進行了4次諮詢工作。在該等諮詢工作進行期間，興建一幢高的地標建築物普遍獲得支持。部分居民建議興建一幢高達300米的地標建築物，因為他們認為這會帶來好運。在現行建議下，該建築物的高度為280米，體積並不龐大。他引用"高而不密"的概念，表示較高的建築物會提供更多休憩和綠化用地。該項目的設計會緊貼現今潮流，在建築物之間有大量休憩用地。市建局會進行空氣流通評估，日後不會產生任何屏風效應。扣除政府、機構及社區設施，該項目的地積比率已由9.0減至6.9。儘管如此，市建局會研究如何處理城規會就建議興建的地標建築物的高度提出的意見。他澄清是居民希望興建一幢高的地標建築物，不是市建局。市建局在進行工作時會公正持平及以人為本。關於衙前圍村項目，該發展項目的高度會超過主水平基準以上100米，並與附近建築物的高度相若，而獅子山的山脊線不會被遮擋。至於某發展商已收購衙前圍村約70%物業這個實際問題，亦不容忽視。

44. 市建局行政總監亦澄清，樓宇復修是市建局的使命之一，現時有一些樓宇復修項目持續進行。市建局十分重視社會人士的意見，並曾與議員舉行會議，討論

各項事宜。舉例而言，市建局一直就觀塘市中心項目，與有關區議會緊密合作。大部分居民均知悉該項目，而參觀有關巡迴展覽的人數約達9萬人。市建局已進行全面諮詢，並接納了在第四輪公眾諮詢期間所接獲的12項主要建議，該等建議已納入呈交城規會的方案內。就市建局的表現及其員工的工作提出的意見應該公正持平。

45. 張超雄議員、郭家麒議員、陳偉業議員、李永達議員、劉秀成議員及王國興議員認同應檢討市區重建策略。王國興議員指出有必要檢討市區重建策略，以改善市區重建工作、澄清各種誤會及解決自推行市區重建策略以來所產生的多項問題。他詢問當局會在何時進行該項檢討。

46. 發展局常任秘書長(規劃及地政)在回應時表示，政府當局同意並承諾檢討市區重建策略，確實時間將視乎發展局各項工作計劃的先後次序而定。由於進行該項檢討須動用大量人力和財政資源，政府當局現正就此事諮詢市建局，並會盡快告知議員進行檢討的時間。

II 其他事項

47. 議事完畢，會議於下午4時35分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2007年11月20日