

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2772/08-09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：2009年4月15日(星期三)
時 間：上午9時
地 點：立法會會議廳

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)
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
劉慧卿議員，JP
霍震霆議員，GBS, JP
陳偉業議員
梁家傑議員，SC
張學明議員，SBS, JP
甘乃威議員，MH
何秀蘭議員
李慧琼議員
陳淑莊議員
梁美芬議員
葉國謙議員，GBS, JP
葉劉淑儀議員，GBS, JP
譚偉豪議員，JP

缺席委員：黃宜弘議員，GBS
黃容根議員，SBS, JP
石禮謙議員，SBS, JP
李永達議員

出席公職人員：**議程第I項**

發展局局長
林鄭月娥女士

發展局首席助理秘書長
(規劃及地政)4
羅志康先生

應邀出席者：**議程第I項**

市區重建局行政總監
羅義坤先生

市區重建局執行董事
譚小瑩女士

香港大學研究隊
羅致光博士

團體

H19業主及租客權益關注組

代表
談基廸先生

代表
Dare KOSLOW先生

公民黨

九龍東支部主席
余冠威先生

關注重建舊區(觀塘)居民協會

主席
袁潤輝先生

委員
余玉嫦小姐

觀塘市中心區重建業主立案法團大聯盟

主席
王一民女士

個別人士

馬志成先生

社區文化關注

統籌

歐國權先生

人民規劃行動

成員

王浩賢先生

個別人士

梁俊彥先生

H15 關注組

執委

甘霍麗貞女士

重建聯區居民業主聯會

代表

葉美容女士

公共專業聯盟

策略委員會成員

吳永輝先生

建築師事務所商會

會員

麥雅如小姐

個別人士

楊國健先生

個別人士

劉淑貞女士

廈門街街坊關注組

成員

麥賢平先生

成員
冼有根先生

個別人士

明愛徐誠斌學院
社會科學系課程主任
賴建國先生

深水埗重建關注組

成員
黃乃忠先生

成員
周綺薇小姐

社區發展陣線

執委成員
黃穎姿小姐

執委成員
朱健儀小姐

香港園境師學會

副會長
姚寶隆先生

香港測量師學會

產業測量組主席
潘永祥博士

香港社會服務聯會

"市區重建策略檢討"聚焦小組召集人
林國偉先生

中西區關注組

Co-convenor
John BATTEN先生

獅子山學會

Research Associate
Nicole ALPERT小姐

個別人士

伍錦超先生

影行者

行政經理
范沁榆小姐

灣仔市集關注組

成員
陳學風先生

活在觀塘

成員
袁智仁先生

個別人士

謝德文先生

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

經辦人／部門

I 檢討《市區重建策略》

(立法會CB(1)1240/08-09(01)號——政府當局就《市區重建策略》檢
文件 討提交的文件

立法會CB(1)570/08-09(08)號——政府當局就《市區重建策略》檢
文件 討提交的文件

立法會CB(1)570/08-09(09)號——立法會秘書處就
文件 《市區重建策略》擬備的文件
(背景資料簡介)

不會出席會議的團體所提交的意見書

(立法會CB(1)1240/08-09(06)號——香港地產建設商
文件 會於2009年3月
30日發出的函件)

立法會CB(1)1240/08-09(07)號——香港規劃師學會
文件 於2009年4月3日
提交的意見書

立法會CB(1)1240/08-09(08)號——環保觸覺於
文件 2009年4月2日提
交的意見書)

委員察悉在會議席上提交的下列文件 ——

- (a) 公民黨提交的意見書；
- (b) 觀塘市中心區重建業主立案法團大聯盟於
2009年4月14日提交的意見；
- (c) 馬志成先生提交的意見書；
- (d) 人民規劃行動於2009年4月13日提交的意見
書；
- (e) 梁俊彥先生於2009年4月15日提交的意見書；
- (f) H15 關注組於2009年4月15日提交的意見
書；
- (g) 香港園境師學會於2009年4月15日提交的意
見書；
- (h) 灣仔市集關注組於2009年4月15日提交的意
見書；及
- (i) 陳允中博士於2009年4月14日提交的意見書。

(會後補註：上述意見書(立法會CB(1)1311/
08-09(01)至(06)、(08)、(10)及(12)號文件，已於
2009年4月16日以電子郵件方式發出。)

時段 1

團體代表陳述意見

2. 主席邀請團體代表陳述意見。

H19業主及租客權益關注組
(立法會CB(1)1240/08-09(02)號文件)

3. H19業主及租客權益關注組代表談基迪先生陳述意見，詳情載於相關的意見書。H19業主及租客權益關注組代表Dare KOSLOW先生表示，業主只會在其物業不受到會遭政府或市區重建局(下稱"市建局")奪去的威脅下，才會繼續修葺及維修物業。他認為市建局應活化地區，並向有需要的業主提供援助，但他不贊同市建局推行項目的方法及甚麼應予保留。該處的樓宇並非殘舊不堪，無法維修，而屋宇署亦已表明其單位所在的大廈狀況良好。因此，當局指因有關樓宇失修而須拆卸的說法並非屬實。雖然那些樓宇並非歷史建築，但有關樓宇獨特，具有美學價值。許多遊客喜歡這樣的環境，並且到訪該區。興建高樓大廈並非市區更新的唯一選擇。為了後代，像士丹頓街展現城市舊貌的地區應予保存。雖然部分業主選擇遷出，但部分業主卻像他一樣希望留下來。

公民黨

(立法會CB(1)1311/08-09(01)號文件在會議席上提交，電子複本於2009年4月16日以電子郵件方式發出)

4. 公民黨九龍東支部主席余冠威先生陳述意見，詳情載於相關的意見書。他補充，從觀塘市中心項目取得的經驗，可為《市區重建策略》檢討工作提供方向。他因此促請市建局對受影響的業主、居民及商戶，進行詳細的追蹤研究。

關注重建舊區(觀塘)居民協會

5. 關注重建舊區(觀塘)居民協會主席袁潤輝先生表示，市建局利用金融海嘯這個機會提出觀塘市中心項目的收購建議，並且誤導地聲稱有關的賠償金額足以及在麗港城購買相若的單位。但是，可能只有部分業主才能夠這樣做。市建局基於商業考慮因素，不合理地扣減部分業主的賠償額。至於是否向自住業主發

放特惠津貼，只是靠市建局人員草率搜尋業主的資料後釐定。業主只能以賠償金額購買30至40年樓齡的單位。該11名測量師使用不能作比擬的地區作估價，不夠全面。居民無法以任何形式複印、拍攝或發布存放於市建局資源中心的估價報告。有關項目是否惠及長者居民，公眾可自行判斷。他希望事務委員會成立小組委員會，跟進此事。

觀塘市中心區重建業主立案法團大聯盟

(立法會CB(1)1311/08-09(02)號文件在會議席上提交，電子複本於2009年4月16日以電子郵件方式發出)

6. 觀塘市中心區重建業主立案法團大聯盟主席王一民女士陳述意見，詳情載於相關的意見書。

馬志成先生

(立法會CB(1)1311/08-09(03)號文件在會議席上提交，電子複本於2009年4月16日以電子郵件方式發出)

7. 馬志成先生陳述意見，詳情載於相關的意見書。

社區文化關注

8. 社區文化關注統籌歐國權先生反對擴大市建局的職能以加入重建工業區的範疇。市建局重建工業大廈的意向，純粹以商業和地產為本，與改善舊區的生活環境無關。他擔心，重建工業大廈會對小型工業經營者及創意工業的從業員造成影響。工業大廈樓底高，提供偌大的樓面面積。市建局所採用的單一手法不適宜處理這類項目。私營機構已有能力在觀塘等地區推行商業或住宅發展項目，藉以更新舊區。許多創意工業已在觀塘及火炭設立辦事處。市建局欠缺創意工業方面的經驗，當局讓市建局重建工業區，將會破壞創業工業的網絡。重建及活化工業區的工作應由負責文化藝術事宜的政策局／部門統籌，當局須就有關工作所造成的影響進行研究。市建局把重點放在地產發展，這樣會窒礙創意工業的發展。他亦擔心，黃竹坑、油塘及觀塘等海濱工業區將會重建成豪宅區。此舉將會剝奪市民使用海濱休憩用地的權利。

人民規劃行動

(立法會CB(1)1311/08-09(04)號文件在會議席上提交，電子複本於2009年4月16日以電子郵件方式發出)

9. 人民規劃行動成員王浩賢先生陳述意見，詳情載於相關的意見書。

梁俊彥先生

(立法會CB(1)1311/08-09(05)號文件在會議席上提交，電子複本於2009年4月16日以電子郵件方式發出)

10. 梁俊彥先生陳述意見，詳情載於相關的意見書。他補充，當局應成立一個小組委員會，並引入修訂法例的建議，以改變市建局的行事方式。

H15關注組

(立法會CB(1)1311/08-09(06)號文件在會議席上提交，電子複本於2009年4月16日以電子郵件方式發出)

11. H15關注組執委甘霍麗貞女士陳述意見，詳情載於相關的意見書。

重建聯區居民業主聯會

12. 重建聯區居民業主聯會代表葉美容女士表示，雖然《市區重建策略》檢討工作遲了進行，但總比沒有檢討好。市建局計劃在20年內推行225個市區重建項目，但直至2009年，市建局只推行了不足40個項目，因此須在未來12年推行接近190個項目，而這做法頗有問題。雖然市建局表示市區重建工作應以人為本，保存受影響地區的特色和社區網絡，但她不認為市建局的項目已達到這些目標。聯會過往也與政府當局定期保持溝通，但雙方上一次聯絡已是一年多以前的事。她質疑政府當局是否認為無須再保持溝通。她認為，當局日後應提供樓換樓和鋪換鋪的賠償方案，以締造雙贏及社會和諧的局面。由立法會成立小組委員會以規管市建局的行事方式，實為重要。

公共專業聯盟

(立法會CB(1)1240/08-09(03)號文件)

13. 公共專業聯盟策略委員會成員吳永輝先生陳述意見，詳情載於相關的意見書。他補充，在推行市區重建項目時，區議會的參與非常重要，但區議會卻沒有充分權力協調和解決與市區重建有關的事宜。香港並無按地區進行長遠的規劃，亦沒有足夠的監管。當局應在市建局的市區重建項目推廣轉移地積比率和換地等做法。

建築師事務所商會

14. 建築師事務所商會會員麥雅如小姐表示，她不會作任何口頭陳述。

楊國健先生

(立法會CB(1)1311/08-09(07)號文件(電腦投影片簡介資料的電子複本)於2009年4月16日以電子郵件方式發出)

15. 楊國健先生陳述意見，詳情載於相關的電腦投影片簡介資料。他補充，政府現正以直接或間接方式、自願或非自願地操控住宅物業價格，市建局的重建項目令附近地區的物業價格和租金上升，此舉等同打劫窮人，偷竊中產階層的財產。經濟能力較差的居民和商戶被趕離原有的社區。市建局是公營機構，接受政府提供的各種資助。新的《市區重建策略》應強制規定，市建局須向受影響的大多數居民，提供他們可負擔的房屋，而不是令物業價格上漲。市建局應預留重建後的部分單位，以折讓價格售予無能力按標高的市價購買單位的受影響居民。市建局應提出向受影響居民提供住宅單位的方案。他促請立法會成立小組委員會，監察市建局的運作情況。

劉淑貞女士

16. 劉淑貞女士表示，她是深水埗重建項目的受害人，其店鋪以非她所能控制的價格被強行收回。現行的制度並不公平。她依賴店鋪維持生計、養育子女及支持退休後的生活開支。賠償額不足以讓她購買同類店鋪，當局亦沒有協助她重新開展業務。她受到重大打擊，面對沉重壓力，亦須承擔相關訴訟的法律費用。市建局應檢討其行事方式。

討論

17. 陳偉業議員表示，最具爭議的問題是市民無法決定市建局的重建項目在何時何地推行。他邀請團體代表就市建局重建項目的地點應按地區內的大多數居民的投票結果作決定的構思，以及推行重建項目所需的適當的支持比率一事，提出意見。

18. 梁俊彥先生表示，若採用表決機制，少數人的權利便被多數人壓制。他提出反建議，表示重建項目可分階段推行，當局應在每個階段徵詢相關業主的意願，並預留彈性修訂重建計劃，以切合業主的意願。

19. 楊國健先生表示，若應否在一個地區推行重建項目由大多數支持者決定，受影響的長者居民便墮入無助的處境。

20. 甘乃威議員表示，他不支持有關構思，即市建局的重建項目推行與否由相關居民表決而定，因為其他市民亦有權表達自己的意見。

21. 葉劉淑儀議員認為樓換樓和鋪換鋪的賠償方式公平，並質疑當局為何不提供有關方案，政府當局應為此作出解釋。

22. 何秀蘭議員認為，由於業主與市建局之間的賠償協議保密，對業主的法律保障因而減少，業主須訴諸傳媒，向市建局和政府當局施壓。她詢問，政府當局會否修訂與居民賠償和權利有關的法例。

23. 公共專業聯盟策略委員會成員吳永輝先生贊同有關應引入與賠償和權利相關的法例修訂的建議。他表示，市區重建需要策略，就縱面而言，應集中在細小地區、文化元素、街景及建築羣；橫面而言，則集中在每個大型地區的整體重建策略。當局批給許可前應諮詢區議會和該區人士。在紐約等部分海外城市，若地區議會反對城市規劃當局所批准的市區重建項目，會交由上級當局裁定，並就是否推行有關項目作最後決定。

24. 重建聯區居民業主聯會代表葉美容女士表示，受影響居民與市建局之間的協議不應保密，而日後亦不應有這樣的保密協議。在推行重建項目時，業主把發展權交給市建局。她質疑為何沒有提供"讓業主參與重建"作為其中一個方案。受影響的租戶應獲遷至公共租住屋邨。市建局推行重建項目時，不應令重建區內的街道消失。

25. 關注重建舊區(觀塘)居民協會委員余玉嫦小姐表示，市建局提出的賠償方案並非以人為本。當局提出的賠償金額不足以購買樓齡7年的相同面積單

位。若物業並非作自住用途，便不會獲發特惠津貼。市建局把天台構築物的賠償金額定為正常賠償水平的八分之一，實在太低，並且欠缺法律基礎支持。市建局應解釋為何把賠償額定於如此低的水平，並應改善向公眾披露財務資料的情況。

26. 觀塘市中心區重建業主立案法團大聯盟主席王一民女士表示，就觀塘市中心項目而言，她不認為在受影響的住宅單位自住業主中，有很多人已接納市建局的收購建議。她認為市建局提出的賠償金額不足以購買樓齡7年的單位。受觀塘市中心項目影響的居民不喜歡現時的賠償方式，議員應聽取他們的意見。政府當局應對市建局施加管制。

27. 何秀蘭議員關注到，政府當局如何確保推行市區重建項目時公眾可以參與，以及日後如何為市區重建項目籌措資金。她認為，與其研究市區重建的海外經驗，倒不如在本地進行追蹤研究，探討受影響各方生活質素的轉變。

28. H19業主及租客權益關注組代表談基迪先生贊同有關政府當局應反思本地的市區重建經驗的意見。H19業主及租客權益關注組代表Dare KOSLOW先生表示，當局應聘請獨立人士(而不是市建局)進行追蹤研究，以瞭解市區重建對受影響居民所造成的影響，因為若由獨立人士進行有關研究，結果會較準確。

29. H15關注組執委甘霍麗貞女士表示，當局應進行社會影響評估及追蹤研究，並妥善協調這兩項工作。若不進行追蹤研究，受影響居民在遷出後的生活有否改善，仍是未知之數。

30. 陳淑莊議員申報利益，表明她是市建局董事會非官方的非執行董事。她表示，社工向受市建局項目影響的居民所提供的協助不夠全面。

31. 人民規劃行動成員王浩賢先生認為，就資源方面而言，社工向受影響居民提供的支援並不獨立。他經常聽聞有社工被上司要求不要全力協助受影響的居民。由於部分調查結果顯示，約40%受影響居民已遷往別區，他質疑只在重建地區進行社會影響評估的用處。市建局應承諾會協助希望留在原區的受影響居民，以及披露所進行的社會影響評估詳情，讓公眾

可取得更多資料，以互動方式討論《市區重建策略》檢討的工作。

32. 梁俊彥先生認為，由於社工的身份不獨立，他們未能協助受影響的居民，而居民最終也因為沒有選擇留下來的機會而要遷出。

33. 楊國健先生表示，由獨立機構香港大學政策二十一有限公司在深水埗進行的追蹤研究顯示，參與的比率相當高。若由政府當局進行追蹤研究，居民可能較不願意參與。根據《市區重建策略》，應由身份獨立的社工向受影響居民提供支援。追蹤研究結果顯示，由於身份不獨立及來自上司的壓力，他們無法協助居民。他們可以做的，只是協助居民致函市建局。

34. 梁家傑議員表示，進行追蹤研究講求合作。他認為，當局早應進行《市區重建策略》檢討，《市區重建策略》檢討的工作必須進行。對於當局是因為在2008年有此需要才進行《市區重建策略》檢討的意見，他並不接受。他徵詢團體代表對市建局推行市區重建項目的財務安排的意見，並表示若政府當局須承擔有關費用，市建局便不是財政自給。他認為應以全港層面，而不是按個別用地來看待重建項目的利潤或虧損。

35. 公共專業聯盟策略委員會成員吳永輝先生表示，市區重建項目不應旨在謀利，並且需要有政府的參與。梁俊彥先生表示，市建局主要在市中心用地推行項目，有關地價可能會上升。舉例而言，市建局在大角咀重建唐樓，推行有利可圖的項目。楊國健先生表示，根據《市區重建策略》檢討，長遠而言，市建局不應有任何盈餘。不過，由於早前興建的豪華酒店、辦公室及住宅單位，以及所取得在街道進行高空發展的權利，市建局目前有盈餘。

36. 甘乃威議員表示，賠償及重置往往是進行重建所遇到的問題，而保育及發展密度等因素近期亦受到關注。政府當局應檢討強行清拆的重建方式，並考慮日後應採用甚麼方式。重點在於如何確保居民接納重建的建議。他認為，觀塘市中心項目已有所改善。若發展密度太低，便沒有發展商願意推行重建項目。他關注政府當局在有關情況下所擔當的角色。

37. 葉劉淑儀議員認為，士丹頓街／永利街項目應保留該區的特色。陳淑莊議員亦關注市建局推行士丹頓街／永利街項目所採取的方式，以及會否進行復修工程，以保存該區的特色。

38. H19業主及租客權益關注組代表 Dare KOSLOW先生表示，士丹頓街／永利街地區內許多業主已修葺其單位以達致高標準。除重建外，還可以用很多方法美化地區，使之變得更為精彩。

39. 公共專業聯盟策略委員會成員吳永輝先生表示，雖然重建並非市區更新的唯一方法，但部分舊樓質素欠佳，公眾安全或會受到威脅。與其他城市(例如新加坡)相比，香港基層市民的人均居住面積狹小得多。

40. 何秀蘭議員建議應在事務委員會轄下成立小組委員會，研究與市區重建有關的事宜。劉慧卿議員就於事務委員會轄下成立小組委員會，是否有利進行《市區重建策略》檢討一事，徵詢團體代表的意見。

41. 關注重建舊區(觀塘)居民協會委員余玉嫦小姐、人民規劃行動成員王浩賢先生、楊國健先生及梁俊彥先生支持成立小組委員會，以便跟進《市區重建策略》檢討事宜。楊國健先生認為，立法會獲市民授權為市民的代表，應監察政府當局和市建局的工作。梁俊彥先生認為，立法會應監督《市區重建策略》檢討的過程，因為《市區重建策略》檢討督導委員會(下稱"督導委員會")欠缺民主元素，不能代表市民監察有關的檢討過程。

42. 發展局局長回應表示，與市建局部分項目有關的爭議源於環境不斷轉變，以及公眾期盼較低的發展密度。雖然《市區重建策略》檢討須就急速轉變的外在環境作出回應，但現有的市建局項目不應受到影響，因為這些項目直接回應舊區居民的訴求和願望。至於現已納入《市區重建策略》並計劃推行的225個項目是否悉數推行，仍須進一步考慮。若當局決定應推行有關項目，如何在推行項目時減少可能產生的衝突，實為重要。現時的公眾參與過程跟過往有所不同：政府當局察悉公眾對規劃的訴求、發展密度的管制措施已經制訂、以及當局採用"點、線、面"的方法推行文物保育工作。關於賠償方案，提供樓換樓和鋪

換鋪賠償方案的建議涉及技術問題，須詳加考慮，政府當局會繼續研究此事。至於追蹤研究方面，當局現正以試驗性質，分3個階段為海壇街項目進行追蹤研究，500名受影響居民已獲邀參與有關研究，10名業主和90多個租戶亦同意參與。他們會在遷出前，以及遷出後1個月和6個月接受訪問。一如財政司司長在本年度的財政預算案演辭中指出，重建並非市區更新的唯一或主流方案。在《市區重建策略》檢討中，市區更新4R策略各個範疇所佔比重是研究的焦點。士丹頓街／永利街項目的發展密度已大幅度降低以保留地區特色，預計該項目虧損達數億元。

43. 發展局局長進一步表示，政府當局應集中檢討《市區重建策略》，並竭力以公平、具透明度的方式推展《市區重建策略》檢討的工作。她歡迎舉行會議以蒐集市民的意見。她會聽取及整理團體代表的意見，並向督導委員會轉達有關意見以供進一步討論。她是督導委員會的主席，將會監督《市區重建策略》檢討的工作，並會考慮社會人士和督導委員會成員的意見。當局會透過《市區重建策略》檢討的網頁，發布督導委員會的議程和文件，香港大學研究隊的海外市區重建工作報告亦會在網頁發布。她澄清，擴大市建局職責範圍，納入重建工業大廈和海濱地區這範疇的構思，是在《市區重建策略》檢討的構思階段接獲的建議，因此現時公眾參與階段的內容亦涵蓋有關建議，以供市民進一步討論。政府當局對這項建議尚未有定論。

44. 市區重建局行政總監羅義坤先生表示，受觀塘市中心項目影響的部分居民已在藍田、將軍澳，甚至觀塘區購買優質單位。市建局已完成提出初步收購建議的工作，並會繼續與受影響居民商討。市建局的測量師曾就估價的相關事宜，與受影響居民交流意見。社工會向受影響的居民提供協助。

時段 2

團體代表陳述意見

廈門街街坊關注組

45. 廈門街街坊關注組成員麥賢平先生表示，他反對影響廈門街居民的市區重建項目，並質疑城市規劃委員會及市建局處理此事的方式，因為居民並不知

悉因相關重建項目而進行的交通改道工程。廈門街將會失去一個公園，居民的權利被剝削。他希望委員能密切注意此事。廈門街街坊關注組成員冼有根先生表示，市建局改變街道的分布情況，盡量增加項目的總樓面面積。在廈門街興建迴旋處、停車場出入口、的士上落客處等，會造成污染、交通擠塞及人車爭路的情況。他質疑，這樣做是否符合有關在推行市區重建項目時採取以人為本方針、保留社區網絡及改善居民生活環境等原則。他強烈促請成立小組委員會，以研究《市區重建策略》檢討的工作、接受市民投訴、監察市建局的運作、增加規劃和重建工作的透明度，以及諮詢住在重建區及附近地區的居民。區議會應收集受影響各方的意見，並且討論有關事宜。在達成共識後，方可推行重建項目。

*明愛徐誠斌學院社會科學系課程主任賴建國先生
(立法會CB(1)1289/08-09(01)號文件)*

46. 明愛徐誠斌學院社會科學系課程主任賴建國先生陳述意見，詳情載於相關的意見書。

社區發展陣線

47. 社區發展陣線執委成員黃穎姿小姐表示，他們關注在推行市區重建工作期間，社會服務隊可否協助居民，瞭解居民的需要。除疏導居民的情緒，以及協助他們在遷居後適應新環境等困難任務外，她希望社會服務隊亦可協助居民參與市區重建的工作。舊區居民有緊密的社交聯繫，市區重建無可避免會破壞他們在舊區的社交網絡和回憶。部分居民甚至在遷出後，每天回來探望舊街坊，為的只是與他們聊天。若居民希望搬回原來的舊區居住，現時並無任何渠道讓社會服務隊協助居民。她認為，社會服務隊應在推行重建項目的早期階段便展開工作，組織居民和加強有關各方的溝通，令市區重建工作進行得更理想。

*香港園境師學會
(立法會CB(1)1311/08-09(08)號文件在會議席上提交，電子複本於2009年4月16日以電子郵件方式發出)*

48. 香港園境師學會副會長姚寶隆先生陳述意見，詳情載於相關的意見書。他補充，當局應制訂綠化工作的法定要求和長遠目標。市區重建項目所提供

的公眾休憩空間應與區內原有的公眾休憩空間或綠化區融合。

香港測量師學會

49. 香港測量師學會產業測量組主席潘永祥博士表示，香港測量師學會已成立工作小組，研究《市區重建策略》檢討多個範疇的事宜，並提供有建設性的意見。目前，該學會認為《市區重建策略》檢討的範疇應保持開放，不應受太多局限，多個範疇值得深入研究和探討。市建局應考慮檢討其策略，專注回應有關保育和活化的訴求。至於市建局應否繼續全權負責市區重建所有範疇的工作，以及其他機構可否分擔部分範疇的工作等方面亦應探討。雖然市民普遍接納市建局應財政自給，但減低發展密度的訴求日益增多，面對這種情況，市建局可能難以達到收支平衡。人口稠密舊區的收購建議需要大量資金，而由於涉及的財政壓力，有關重建項目可能會以較低的優先次序推行。雖然政府當局認為現行收購機制有效而公平，但估價方法和定出收購建議的理據和程序方面須予檢討。

香港社會服務聯會

(立法會CB(1)1240/08-09(04)號文件)

50. 香港社會服務聯會"市區重建策略檢討"聚焦小組召集人林國偉先生陳述意見，詳情載於相關的意見書。他補充表示，他支持有關成立小組委員會以跟進《市區重建策略》檢討事宜的建議。

中西區關注組

51. 中西區關注組的Co-convenor John BATTEN先生表示，香港人生活環境擠迫，而將軍澳的規劃顯示城市規劃政策的徹底失敗，該區的道路和建築物過多，並與居住環境不協調。《市區重建策略》檢討涉及更廣泛的議題，關乎香港市民的生活方式。香港的城市規劃不符合可持續發展的原則。現時對城市規劃的許多令人不滿意的地方，可以概括稱為一種過時的思維。這種思維一日不改變也沒有希望，而進行《市區重建策略》檢討只會浪費時間。若市建局的項目可創造更理想的生活環境，便不會有任何投訴出現。

伍錦超先生

(立法會CB(1)1311/08-09(09)號文件(電腦投影片簡介資料的電子複本)於2009年4月16日以電子郵件方式發出)

52. 伍錦超先生陳述意見，詳情載於相關的電腦投影片簡介資料。他補充，市建局並無遵守《市區重建策略》檢討的指引，破壞地方特色和社區網絡。他質疑，城市規劃委員會為何批准市建局作高層發展的重建項目。他認為應成立小組委員會，監察《市區重建策略》檢討的工作。

影行者

53. 影行者行政經理范沁榆小姐藉播放一段影片以反映受市區重建影響的居民的心聲、居民之間緊密的社區聯繫，以及對受影響商戶的影響。她表示，市區重建對社會造成重大影響，並表示希望可成立小組委員會以跟進《市區重建策略》檢討的事宜。

灣仔市集關注組

(立法會CB(1)1311/08-09(10)號文件在會議席上提交，電子複本於2009年4月16日以電子郵件方式發出)

54. 灣仔市集關注組成員陳學風先生陳述意見，詳情載於相關的意見書。

活在觀塘

(立法會CB(1)1289/08-09(02)號文件；以及立法會CB(1)1311/08-09(11)號文件(電腦投影片簡介資料的電子複本)於2009年4月16日以電子郵件方式發出)

55. 活在觀塘成員袁智仁先生陳述意見，詳情載於相關的意見書及電腦投影片簡介資料。他表示，根據他從互聯網收集所得的資料，市建局聲稱觀塘市中心項目受影響居民的賠償金額足夠他們在同區購買樓齡7年的單位，但此說法並無事實根據。大部分居民已遷往較遠的將軍澳。他質疑，狀況一般至良好的樓宇為何會納入觀塘市中心項目的重建界線範圍，以及現有公共設施和公眾休憩空間為何納入有關界線範圍，但市建局卻無須支付任何補價。他亦質疑，連接重建地盤與附近地區的部分設施，為何由其他方而不是市建局負責建造。他支持成立小組委員會。

謝德文先生

56. 謝德文先生表示，市建局是"獨立王國"，欠缺問責性，財政方面欠缺透明度，並以向員工發放花紅的方式與民爭利。對於市建局指其許多項目錄得虧損，他不表信服。政府曾向市建局注資，並且提供無須補地價的重建用地。若在這情況下市建局仍然無法收支平衡，便應終止其工作。市建局可改變角色。與其扮演發展商的角色，倒不如採取與台灣相若的做法，向業主提供諮詢服務，讓業主自行重建物業。傳媒報道市建局以可恥的手法收回業主的物業。市建局與香港房屋協會派臥底代理人出席居民的會議，收集情報，但現時並無關於如何使用收集所得的資料的指引。當局無須以重建方式解決樓宇日舊失修的問題，政府可進行維修工程。若業主拒絕遵從，政府可針對其物業的業權登記押記，並在業主去世且相關物業出售後，收回有關維修費用。《市區重建策略》檢討工作有許多問題，因為當局並無檢討過往的市區重建工作，反而參考海外的市區重建經驗。他質疑這做法是否符合相關法例的規定。他亦質疑，政府當局聘請羅致光博士進行《市區重建策略》檢討，有否利益衝突，因為他曾是市建局的承建商，負責其他範疇的工作。他支持成立小組委員會，跟進《市區重建策略》檢討的事宜。

深水埗重建關注組

57. 深水埗重建關注組成員周綺薇小姐表示，市建局人員工作的手法可恥。她曾要求議員、立法會秘書處申訴部，以及相關區議會的有關委員會協助，但由於權力所限，徒勞無功。市建局欠缺與市民溝通的良方，進行公眾諮詢未能達到其目的。她促請議員支持成立小組委員會，監察市區重建的工作。她認為市建局的市區重建工作並非以人為本。舉例而言，前線人員告知一名不欲遷出的85歲天台屋居民，若她拒絕遷出，便要坐牢及繳付每天100元的罰款。在另一宗個案，市建局人員紀錄了一名行動不便的居民的連絡人的電話號碼，但沒有加以解釋。一名拒絕遷出的受影響商戶的官司敗訴，並質疑若市建局的市區重建工作是以人為本，為何會掠奪別人的財產。

獅子山學會

(立法會CB(1)1240/08-09(05)號文件)

58. 獅子山學會的 Research Associate Nicole ALPERT小姐陳述意見，詳情載於相關的意見書。

討論

59. 劉慧卿議員表示，政府當局應解決有關市區重建的紛爭，以爭取立法會的支持。若社會滿意市建局的項目，便不會有這麼多團體代表要求立法會探討有關問題。她詢問，發展局局長是否支持有關成立小組委員會以研究市區重建事宜的建議。她亦要求澄清，香港大學研究隊的羅致光博士擔任政府當局的顧問，有否任何利益衝突。

60. 發展局局長回應表示，政府當局認為事務委員會亦可聚焦地研究和討論市區重建的事宜，如有需要更可舉行特別會議。目前，事務委員會已於其轄下或與其他事務委員會聯合成立海濱規劃事宜小組委員會、研究《土地業權條例》修訂建議聯合小組委員會，以及監察西九文化區計劃推行情況聯合小組委員會。政府當局計劃與事務委員會定期討論《市區重建策略》檢討的事宜，而是次會議已是本年度立法會會期內，討論有關議題的第三次會議。成立小組委員會與否，並非一項重大議題。再者，成立小組委員會不可解決所有問題，亦不能協調與市區重建有關的所有意見。若小組委員會的目標是進行意見調查或海外研究工作，便可能與政府當局的工作重疊，因為政府當局在有關範疇收集的資料會提供予立法會；而若小組委員會的目標是監察市建局的工作，則與《市區重建策略》檢討無關。市建局在《市區重建策略》檢討進行期間繼續其工作，但未來數年是市建局的整固期，重建項目的數量會減少。委員在考慮本身的工作量後可決定是否成立小組委員會，政府當局會保持合作。團體代表出席可配合會議的討論，因為他們希望議員聽取其意見。政府當局已引入新方法，透過舉辦公眾論壇和聚焦小組等活動、與伙伴機構合作及在灣仔成立匯意坊，讓公眾參與《市區重建策略》檢討的工作。香港大學研究隊的羅致光博士並無任何利益衝突，因為該研究隊負責蒐集關於選定亞洲城市的市區重建工作資料，不會帶領《市區重建策略》檢討的工作。

61. 梁家傑議員表示，議員不想與政府當局的工作重疊，但擔心《市區重建策略》檢討是否公平進行，其方向又是否正確。若到最後發現議員和政府當局的方向不同，便會浪費時間和資源。舉例而言，他不知道政府當局會否檢討和總結《市區重建策略》的每項內容。此外，他沒有詳細資料，亦不知悉海壇街／桂林街及北河街項目的追蹤研究的焦點，因為政府當局並無提供有關資料。督導委員會內沒有立法會議員，他詢問政府當局如何釋除議員的疑慮。他亦詢問，政府當局會否及時提供有關《市區重建策略》檢討的資料，以便議員一旦認為《市區重建策略》檢討的方向與他期望有偏差，可從速提出修訂。若成立小組委員會，政府當局可定期提供進度報告。在《市區重建策略》檢討期間，當局如未能及時徵詢議員的意見，情況並不理想。就這方面，他詢問議員提出意見的適當時間。

62. 發展局局長回應表示，政府當局會在《市區重建策略》檢討進行期間，以互動方式徵詢議員的意見。《市區重建策略》內容如有改動，須獲立法會的支持，而若需要修訂法例和作出財務上的新安排，亦須立法會批准。剛完成的《市區重建策略》檢討的構想階段，旨在徵詢市民的意見，訂定檢討工作的議程，因此相對而言比較抽象，政府當局和督導委員會對檢討結果並無預定的意見。她就政府當局為是次會議提交的文件所載的9個在構想階段識別的專題是否足夠，以及應否在公眾參與階段加入更多專題以供討論等適宜，促請議員提供意見。就海壇街／桂林街及北河街項目進行追蹤研究，是改善市區重建項目推行情況的措施之一，市建局亦會彈性採用改良方法，無須待至整個檢討過程完畢。當局已針對資源不足的關注事項，增加提供予社會服務隊的資源。至於議員提供意見的適當時間，則主要視乎議員的主動性，成立小組委員會與否並非主要因素。舉例而言，若議員想討論某項議題，便可把該議題納入事務委員會的議程，政府當局便會相應擬備討論文件。對政府當局而言，繼續開展督導委員會的工作，以及向事務委員會匯報《市區重建策略》檢討的進度，兩者可同步進行。最新的事態發展是，督導委員會已要求以地區為本的方式，進行更深入的市區重建研究。

63. 葉劉淑儀議員表示，她可就社區網絡提供相反意見，以便進行更全面的討論。雖然她同意社區網

絡的支援對長者十分重要，因為他們的行動受到限制，難以適應新環境，但市民(尤其是年青一代)過分受保護，會減低他們適應新環境的能力。香港人面對逆境、適應不同環境的能力，是香港賴以成功的重要元素。她質疑，若市民受保護至不願意遷往別區及建立新社區網絡的這種程度，情況是否理想。有時候，社會需要有創造性的破壞，才可展現新創意。

64. 深水埗重建關注組成員周綺薇小姐表示，居民對所住地區有感情，彼此間亦有聯繫。地區自然更新亦是一種改變，要居民經常遷往別區並非開拓新發展的唯一方法。同樣地，破壞並非創意的唯一來源，但她承認在某程度上，市建局破壞了人與人之間的關係和區內經濟活動，卻激發了受影響居民的創意。舉例而言，深水埗居民建立了一個網站，發表他們對城市規劃及由下而上的公眾諮詢方式的意見。

65. 葉劉淑儀議員表示，她所指的並非沒有理由的不斷改變，而是隨時日出現的自然改變。她質疑市民是否真的沒有能力遷往別區及建立新社區網絡。

66. 深水埗重建關注組成員周綺薇小姐表示，居民並非不願意改變。事實上，社區網絡和人與人之間的關係正不斷轉變。不過，問題不在於市民有否建立新社區網絡的能力，而是需否把居民建立多時的舊社區網絡清除。

67. 伍錦超先生表示，就生活環境和鄰舍關係而言，外地與本港的情況不同。海外的市區重建經驗未必適用於香港。現時的重建方式，往往把居民分隔，破壞他們之間近似家庭的聯繫。舊區亦設有互聯網接駁等服務，迎合年青一代的需要。

68. 何俊仁議員支持成立小組委員會。關於葉劉淑儀議員對於市民適應新環境能力的意見，他表示自己不反對改變，但怎樣改變才是問題。當局須就這方面讓公眾參與更多。

69. 劉秀成議員關注市區重建對環境和社區所造成的影響。就洗衣街項目而言，他憂慮該項目最終不符合《市區重建策略》的原則。他質疑，市建局為何不採用他和陳偉業議員提出的五贏方案，讓有關社區自然演變，而無須採用拆卸的方式。他促請有關各

方應多與政府當局溝通，並建議督導委員會與事務委員會會晤以交流意見。

70. 謝德文先生表示，他贊同劉秀成議員的意見。政府當局掌管市區重建的所有資料，若成立小組委員會，公眾便可取得更多資料。因此，他支持成立小組委員會。

71. 何秀蘭議員表示，公眾可藉舉行是次會議的機會，瞭解市建局的不當行為。她支持成立小組委員會，跟進《市區重建策略》檢討的事宜，以及主導督導委員會執行工作的路向及監察市建局的工作。《市區重建策略》檢討應在2001年後的2至3年便進行。由於立法會並無機制跟進有關事宜，當局只是在近期才展開《市區重建策略》檢討的工作。立法會有責任監察政府的工作方面。舉例而言，市建局收購建議為何按保密協議的方式處理便需要討論，以及市建局應解釋作出有關安排的法律理據。有關的社工害怕公開發表意見。市區重建工作涉及多方面的利益。她要求委員就應否成立小組委員會表明立場。她認為，無意跟進市區重建事宜的委員不應阻撓有興趣的委員跟進有關工作。

72. 陳偉業議員表示，物業未被納入市建局重建項目範圍的部分業主，渴望物業進行重建。另一方面，物業已納入市建局重建項目範圍的部分業主，卻抗拒物業進行重建。目前，當局以行政方式決定一個地區是否重建，既欠缺透明度亦缺乏居民與公眾的參與。他提出讓相關業主透過表決機制，根據市建局所提供的詳細建議決定是否接納市建局的重建項目，並就此方案是否可行一事，徵詢團體代表的意見。他表示，容許業主自行決定的原則相當重要，並詢問政府當局會否在《市區重建策略》檢討內考慮此事。有些團體代表以舉手方式，表示支持這項原則。

73. 發展局局長回應表示此事項相當重要，並會納入《市區重建策略》檢討的範圍。市區重建局行政總監羅義坤先生表示，針對市建局人員行為的投訴個案的具體資料應提供予市建局，以便市建局跟進。

74. 秘書按照主席的指示解釋表示，根據《內務守則》，在事務委員會轄下成立小組委員會須制訂建議，以供事務委員會考慮。在2009年2月24日會議的

議程上，已加入一項有關在事務委員會轄下成立小組委員會以跟進市區重建相關事宜的建議的項目。委員在該次會議席上決定，先舉行一次事務委員會會議以聽取公眾意見。委員可考慮遵照以往的做法，把有關項目納入隨後的會議的議程。

75. 何秀蘭議員要求委員就應否成立小組委員會一事正式表決。

76. 主席表示須遵照既定的程序，在隨後的會議決定是否成立小組委員會。

77. 梁家傑議員表示，雖然有關程序規定在會議席上進行討論須擬定建議，但委員可在是次會議表明立場。

78. 劉慧卿議員表示，相關項目應納入編定隨後於2009年4月28日舉行的會議的議程，並在該次會議席上決定是否成立小組委員會。她贊同梁家傑議員的意見，即出席會議的委員可在是次會議表明立場，並要求秘書處擬備所需文件。

79. 梁家傑議員表示，有關文件應包括政府當局進行《市區重建策略》檢討的時間表，以及《市區重建策略》檢討的流程。

80. 其後，出席會議的部分委員以舉手方式，表示支持成立小組委員會。葉劉淑儀議員表示，她不反對成立小組委員會。

81. 主席表示，委員已表明立場，沒有委員提出反對。

II 其他事項

82. 議事完畢，會議於下午12時55分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2009年10月13日