

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)2943/09-10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7月10日(星期六)
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
梁劉柔芬議員，GBS, JP
黃容根議員，SBS, JP
石禮謙議員，SBS, JP
張宇人議員，SBS, JP
李永達議員
張學明議員，GBS, JP
甘乃威議員，MH
何秀蘭議員
李慧琼議員，JP
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
梁家傑議員，SC
陳淑莊議員
陳偉業議員

缺席委員：陳鑑林議員，SBS, JP
黃宜弘議員，GBS
霍震霆議員，GBS, JP
王國興議員，MH

出席公職人員： **議程第I項**

發展局局長
林鄭月娥女士, JP

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**

公民黨
環境及持續發展政策支部主席
郭榮臻先生

民主建港協進聯盟
發展政策副發言人
葉傲冬先生

H19業主及租客權益關注組
代表
談基廸先生

中西區關注組
召集人
羅雅寧女士

公共專業聯盟
研究總監
陳啟明先生

戚玉珍小姐

重建關注組
主席
吳彥強先生

觀塘新隆大樓業主立案法團
秘書(兼任主席)
梁日榮先生

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

楊國榮先生

人民規劃行動
成員
王浩賢先生

李維怡小姐

灣仔市集關注組
成員
徐啟榮先生

順寧道義工支援組
成員
鄧安怡小姐

麥婉儀女士

順寧道重建關注組
代表
何國強先生

舊區租客大聯盟
代表
黃秀萍女士

張善怡小姐

南土瓜灣關注組
成員

湯文海先生

湯陳瑪莉女士

曾淑華女士

梁再寬女士

梁美英小姐

H15關注組成員

甘霍麗貞女士

徐益堯先生

伍錦超先生

岑學敏先生

社區文化關注

幹事

區國權先生

創建香港

創會會員

司馬文先生

九龍城區議會議員

張仁康先生

姚小容女士

K28波鞋街關注組

會員

湛淦樞先生

關注舊區住屋權益社工聯席

成員

王琮禮先生

賴建國先生

抗議政府強搶民產小組
會員
錢偉洛先生

重建聯區居民業主聯會
代表
葉美容女士

九龍城區舊區網絡
代表
陳海健先生

香港測量師學會
前會長；市區重建策略檢討工作小組主席
謝偉銓先生

中西區區議會議員
鄭麗琮小姐

羅玉興女士

深水埗區議會議員
羅錦有先生

陳佩玲小姐

社區營造計劃
發言人
馮炳德先生

楊健偉先生

Mary MULVIHILL女士

英國特許建造學會(香港)
會長
丁燦林先生

香港設施管理學會
前任會長
蘇鴻輝先生

姚清保先生

香港房屋經理學會
秘書
袁翠儀女士

荃灣區議會議員
羅少傑先生

關注城市規劃社區大聯盟
委員
凌鳳霞女士

香港地產行政師學會
執行委員會委員
余少洋先生

思網絡
總監
鄭敏華小姐

何智聰先生

影行者
代表
鄺舜怡小姐

香港建築師學會
規劃及地政委員會主席
余烽立先生

陳學風先生

李海珊小姐

黃燕妮小姐

何耀生先生

曾昭偉先生

觀塘區議會議員梁芙詠女士

活在觀塘
代表
袁智仁先生

社區發展陣線
組織幹事
黃穎姿小姐

馮城生先生

香港土地行政學會
資深會員
郭羗律先生

香港基層勞工陣線
委員
劉偉忠先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)4
王兆宜先生

列席職員 : 高級議會秘書(1)5
冼柏榮先生

議會秘書(1)7
張渭忠先生

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 —— 第三階段公眾參與
(立法會CB(1)1919/09-10(07)——政府當局就《市區重建策略》檢討 —— 第三階段公眾參與提交的文件)

立法會 CB(1)1919/09-10(08)——立法會秘書處
號文件 就《市區重建策略》檢討擬備的
文件(最新背景
資料簡介))

不出席會議的團體／個別人士提交的意見書

(立法會 CB(1)2441/09-10(16)——張耀棠先生於
號文件 2010年7月7日
提交的意見書

立法會 CB(1)2441/09-10(18)——一名市民於
號文件 2010年6月1日
提交的意見書

立法會 CB(1)2441/09-10(19)——東區區議會議
號文件 員楊位醒先生
於2010年6月8日
提交的意見書

立法會 CB(1)2441/09-10(20)——南區區議會議
號文件 員楊默博士於
2010年6月11日
提交的意見書

立法會 CB(1)2441/09-10(21)——九龍城區議會
號文件 議員潘志文先
生於2010年6月
25日提交的意
見書

立法會 CB(1)2441/09-10(23)——英國皇家特許
號文件 測量師學會(香
港)於2010年6月
29日提交的意
見書

立法會 CB(1)2441/09-10(24)——香港地產建設
號文件 商會於2010年
6月提交的意見
書

立法會 CB(1)2441/09-10(25)——於2010年6月
號文件 30日接獲香港
規劃師學會提
交的意見書

立法會CB(1)2501/09-10(03)——一名市民(凌鳳霞女士)提交的意見書)

委員察悉在是次會議上提交的下列文件 ——

- (a) 戚玉珍小姐於2010年7月9日提交的意見書；
- (b) 人民規劃行動及本土研究社聯名提交的意見書；
- (c) 舊區租客大聯盟提交的意見書；及
- (d) 九龍城區議會議員張仁康先生於2010年7月10日提交的意見書。

(會後補註:上述意見書的電子複本(立法會CB(1)2529/09-10(01)至(04)號文件)已於2010年7月12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，並邀請他們陳述意見。

公民黨

3. 公民黨環境及持續發展政策支部主席郭榮臻先生表示，政府當局未能採用以人為本及由下而上的方式檢討《市區重建策略》，有需要提升市民在該項檢討的參與。市區重建局(下稱"市建局")應擔當促進者的角色，向業主提供支援，鼓勵他們自行展開重建工作。與此同時，當局應致力避免將市建局項目變成豪宅發展項目，因為這會把居民趕離熟悉的環境，並製造社會矛盾。應設立一個由民選區議員及地區代表組成而有真正市民參與的平台，在地區層面協助督導市區重建的方向。

民主建港協進聯盟

4. 民主建港協進聯盟(下稱"民建聯")發展政策副發言人葉傲冬先生表示，民建聯支持政府當局

的建議，並認同市建局應擔當更積極的角色，方便市區重建。隨着為重新發展而強制售賣土地的申請門檻降低，應容許收集到足夠業權百分比(例如80%)的業主接觸市建局尋求協助，以便與發展商合作進行重建項目。與此同時，民建聯擔心，強制驗樓計劃及強制驗窗計劃或會給業主帶來困難，因為部分承建商操縱標價，會令維修費用大幅增加。政府當局應處理此問題。

H19業主及租客權益關注組

5. H19業主及租客權益關注組代表談基迪先生認為，政府當局利用《市區重建策略》檢討將市建局的不合理措施(例如根據假設7年樓齡重置單位的價值計算賠償)合理化。市建局雖有69億元的巨額盈餘，但仍壓低業主的賠償水平，並協助發展商抬高物業價格。

中西區關注組

6. 中西區關注組召集人羅雅寧女士從宏觀的角度綜觀市區更新時表示，市區更新已成為方便財富由小業主轉移至大發展商的工具。市建局不讓受影響居民公平分享重建帶來的經濟利益，還迫使他們離開熟悉的地區。隨着越來越多高樓大廈造成屏風效應，她擔心市建局的項目會令地區環境轉差。她促請市建局向業主及店鋪經營者提供更合理的賠償，提出樓換樓及鋪換鋪賠償。

公共專業聯盟

(立法會CB(1)2501/09-10(01)號文件)

7. 公共專業聯盟研究總監陳啟明先生借助電腦投影資料表達意見，詳情載於意見書及陳述資料內。他補充，在制訂經修訂的《市區重建策略》時，應妥為留意私人機構在市區更新的參與。政府當局的目的應是在環境及社區方面進行可持續發展。至於樓宇更新大行動，政府當局應給予並無業主立案法團的舊樓較高的優先次序。此外，在市區更新方面，市建局應放棄其以利潤為本的做法。

(會後補註：陳述資料的電子複本(立法會CB(1)2536/09-10(01)號文件)已於2010年7月12日以電子郵件方式發出。)

戚玉珍小姐

(立法會CB(1)2529/09-10(01)號文件於會議席上提交，而電子複本則於2010年7月12日以電子郵件方式發出)

8. 戚玉珍小姐陳述意見，詳情載於其意見書內。她批評現行市區更新政策無情、不義、不合理及不負責任。假設7年樓齡重置單位的價值被用作計算現金賠償的基準，以及業主被迫離開熟悉的社區。店鋪經營者被迫結業，令長期服務的僱員失業。市區更新只讓市建局及發展商受惠，而令受影響的各方蒙受損失。

重建關注組

(立法會CB(1)2441/09-10(01)號文件)

9. 重建關注組主席吳彥強先生陳述意見，詳情載於意見書內。他補充，使用假設7年樓齡重置單位的價值作為計算現金賠償的基準有欠公允，因為該基準並無顧及土地的發展潛力。

觀塘新隆大樓業主立案法團

(立法會CB(1)2441/09-10(02)號文件)

10. 觀塘新隆大樓業主立案法團秘書(兼任主席)梁日榮先生以電腦投影資料表達意見，詳情載於意見書及陳述資料內。他表示，要接受樓換樓賠償的業主填補現金賠償與新單位價值的差額並不合理，因為新發展項目的總樓面面積增加，會為市建局及發展商帶來厚利。

(會後補註：陳述資料的電子複本(立法會CB(1)2546/09-10(01)號文件)已於2010年7月13日以電子郵件方式發出。)

觀塘市中心區重建業主立案法團大聯盟

11. 觀塘市中心區重建業主立案法團大聯盟主席王一民女士對《市區重建策略》檢討表示失望，因為該檢討容許市建局繼續以不受管制的方式運

作。她認為使用假設7年樓齡重置單位的價值作為計算現金賠償的基準是"黑箱作業"的產物，並促請立即予以檢討。為紓解公眾的疑慮，市建局必需公布其重建項目的一切相關財務資料，尤其是市建局與發展商聯合進行的項目。她對政府當局現正進行的公眾參與活動並無信心。

冼鳳儀女士

12. 冼鳳儀女士講述她在深水埗作為店鋪經營者的經驗。她表示，市建局提供的大約650萬元賠償，只是發展商就類似店鋪出價的三分之一。她投訴指在物色另一店鋪繼續經營五金業時，遇到極大困難。過去20個月來，她曾爭取更多賠償，但卻不得要領。她現時感到精疲力竭及沮喪，認為市建局不值得信任。

楊國榮先生

(立法會CB(1)2441/09-10(03)及CB(1)2501/09-10(02)號文件)

13. 楊國榮先生陳述意見，詳情載於其意見書內。他補充，對於政府當局不關注受市建局項目影響的天台居民現時所面對的困難，他感到憤怒和失望。

人民規劃行動

(立法會CB(1)2529/09-10(02)號文件於會議席上提交，而電子複本則於2010年7月12日以電子郵件方式發出)

14. 人民規劃行動成員王浩賢先生陳述意見，詳情載於意見書內。他補充，《市區重建策略》檢討反映市區更新續有官商勾結的情況出現，剝奪了公眾公平分享經濟利益的權利。市建局應在每項市區更新項目中爭取保留社區生活，並支持給予樓換樓及鋪換鋪賠償的原則，而非賺取最大利潤。此外，在市區更新中，政府當局應致力與社區建立共識。

李維怡小姐

(立法會CB(1)2441/09-10(04)號文件)

15. 李維怡小姐陳述意見，詳情載於其意見書內。她補充，對於政府當局在《市區重建策略》檢

討中剔除鋪換鋪賠償方案，她感到失望。她相信，如規劃較佳，店鋪經營者應能在重建區內復業。當局應進行社會影響評估，以確定受影響居民的生活質素不會下降。政府當局應重視街鋪在維持社區網絡時的功能。

灣仔市集關注組

16. 灣仔市集關注組成員徐啟榮先生認為有需要檢討市建局高級管理層的現行表現評估機制。他認為不應再以賺取最大利潤作為表現指標，而應以當地居民及店鋪經營者的生活質素是否有所改善，以及是否有能力將當地居民留在更新區內，作為表現基準。在維持社區網絡方面，街鋪擔當重要的角色。市建局在更新舊區時，應考慮東京六本木在保存社區方面的成功經驗。

順寧道義工支援組

(立法會CB(1)2441/09-10(05)號文件)

17. 順寧道義工支援組成員鄧安怡小姐陳述意見，詳情載於意見書內。她補充，市建局以極不公平的方式對待租客及店鋪經營者，令他們不獲更有利的賠償方案，並迫使他們離開熟悉的社區。政府當局應認真考慮鋪換鋪賠償方案。

麥婉儀女士

(立法會CB(1)2725/09-10(01)號文件，於會後接獲並於2010年8月12日發出)

18. 麥婉儀女士陳述意見，詳情載於其意見書內。她批評市建局沒有實踐承諾，還採用很多苛刻條款以減少賠償額。使用假設7年樓齡重置單位的價值作為計算賠償的基準是"黑箱作業"的產物。應成立一個獨立機構監察市建局的運作。市建局的責任是阻止市區老化，以及改善舊區居民的生活環境，故不應淪為發展商興建利潤豐厚的住宅樓宇牟利的工具。

順寧道重建關注組

19. 有見部分租客被迫遷離其順寧道的單位，順寧道重建關注組代表何國強先生認為《市區重建

策略》大有問題。為提高透明度，政府當局曾建議及早公布重建項目的地點。他擔心這只會導致不利後果，令業主有更多時間趕走租客。此外，業主如知悉其物業將會重建，便不願意進行維修保養工程。

舊區租客大聯盟

(立法會CB(1)2529/09-10(03)號文件於會議席上提交，而電子複本則於2010年7月12日以電子郵件方式發出)

20. 舊區租客大聯盟代表黃秀萍女士陳述意見，詳情載於意見書內。她補充，租客並無足夠保障，並建議安置在凍結人口調查時登記的租客，而他們即使後來遷出，亦應獲政府當局賠償。社會服務團應透過市建局以外的另一來源獲得撥款，以維持其獨立性。

張善怡小姐

(立法會CB(1)2441/09-10(06)號文件)

21. 張善怡小姐將其陳述時間給予觀塘新隆大樓業主立案法團秘書(兼任主席)梁日榮先生。梁先生表示，鑒於重建區內新樓的總樓面面積增加帶來巨利，選擇樓換樓賠償的業主無理由須填補現金賠償與新單位價格的差額。

南土瓜灣關注組

(立法會CB(1)2441/09-10(07)號文件)

22. 南土瓜灣關注組成員湯文海先生陳述意見，詳情載於意見書內。他補充，政府當局應增撥資源應付樓宇老化問題，並認為市建局作為以人為本的機構應把67億元盈餘回饋社會，不要瞞騙無知的市民。

湯陳瑪莉女士

23. 湯陳瑪莉女士將其陳述時間給予南土瓜灣關注組成員湯文海先生。湯先生表示，市建局透過自訂機制壓低收購價，違反自由經濟的規則。政府當局及立法會有需要監察市建局的運作，以免其在不受任何限制的情況下運作。

曾淑華女士

24. 曾淑華女士將其陳述時間給予南土瓜灣關注組成員湯文海先生。湯先生表示，在市區更新方面，現時由上而下的方式已令政府當局與居民之間出現對抗。為糾正此情況，市區更新須透過由下而上的方式進行，讓地方社群積極參與。政府當局亦應控制市建局的權力。

梁再寬女士

25. 梁再寬女士希望市建局可以公平及透明的方式運作，向受影響的業主及租客提出合理賠償。當局亦應就《市區重建策略》檢討充分諮詢公眾。

梁美英小姐

26. 梁美英小姐並無在會上陳述任何意見。

H15關注組

(立法會CB(1)2441/09-10(08)號文件)

27. H15關注組成員甘霍麗貞女士陳述意見，詳情載於意見書內。她補充，市建局自2001年成立以來，未能履行的其既定職能及社會責任。她認為在市區更新方面，政府當局應藉以人為本的方式尋求可持續發展。此外，普羅大眾應獲授權監督市建局的運作。

徐益堯先生

28. 對於《市區重建策略》檢討未能就樓換樓賠償方案提供足夠細節，徐益堯先生表示關注。為確保公平起見，市建局應使用建築面積而非實用面積計算給業主的賠償。

伍錦超先生

29. 伍錦超先生指出租客在市區重建項目中的窘境，並表示他們已成為市建局減少給非業主佔用人的賠償的工具。他促請政府當局構想可行方法，在租客於市建局項目的凍結人口調查登記後，維護他們的利益。

岑學敏先生

(立法會CB(1)2540/09-10(01)號文件，於會後接獲並於2010年7月13日發出)

30. 岑學敏先生陳述意見，詳情載於其意見書內。他補充，對於沒有市建局代表出席回應團體代表的質詢及意見，他感到十分失望。他促請政府當局公布其保育項目的詳情，並認為有需要立法保護香港的歷史地標。市建局亦需重定4大業務策略的相對優先次序，以及改善其社會影響評估。

社區文化關注

31. 社區文化關注幹事區國權先生表示，政府當局應採用以地區為本及由下而上的方式更新市區，以便順利進行市區更新項目，避免不必要的衝突。當局應認定誰要對市建局項目所造成的不利環境後果負責。就所有市建局項目而言，首要應是當地居民的安康。市建局在市區重建的角色應轉為促進者的角色。

創建香港

(立法會CB(1)2540/09-10(02)號文件，於會後接獲並於2010年7月13日發出)

32. 創建香港創會會員司馬文先生陳述意見，詳情載於意見書內。他歡迎採用由下而上的方式更新市區，但質疑設立市區更新諮詢平台(下稱"諮詢平台")的建議，並認為應向區議會委以責任，就地區層面的市區更新向政府當局提供意見。無論如何，收地是最後手段，只應在所有其他方法皆無效時才使用。政府當局應提供支援及誘因，讓舊樓業主維修及保養物業。

九龍城區議會議員張仁康先生

(立法會CB(1)2529/09-10(04)號文件於會議席上提交，而電子複本則於2010年7月12日以電子郵件方式發出)

33. 九龍城區議會議員張仁康先生陳述意見，詳情載於其意見書內。他補充，市區更新是改善舊區生活環境及消除破舊樓宇結構危險的唯一方法。他認為有需要以樓換樓賠償取代根據假設7年樓

齡重置單位的價值計算的現金賠償。另外，應使用建築面積而非實用面積計算賠償。業主在遷入重建項目的新單位前，應獲提供租金津貼或臨時房屋。

姚小容女士

(立法會CB(1)2441/09-10(09)號文件)

34. 姚小容女士陳述意見，詳情載於其意見書內。她補充，政府當局一直操控公眾諮詢。不讓業主參與，《市區重建策略》檢討難以達致真正共識。社區更新已成為助長官商勾結的工具。業主被剝奪他們應得的賠償；店鋪經營者的業務被窒礙，造成失業；財富則集中於少數人的手中。

K28波鞋街關注組

(立法會CB(1)2441/09-10(10)號文件)

35. K28波鞋街關注組會員湛淦樞先生陳述意見，詳情載於意見書內。他補充，《市區重建策略》檢討未能回應居民多番提出同區樓換樓及鋪換鋪的賠償要求。他認為應讓街鋪業主合理分享重建波鞋街的成果。

政府當局所作回應

36. 主席請發展局局長(下稱"局長")回應團體代表的意見。局長表示，為制訂市區更新藍圖，政府當局採取開放態度，邀請各界參與持續兩年的《市區重建策略》檢討。當局做了大量研究工作，亦透過各種方式(包括路演、公眾論壇及設立市區更新匯意坊)，進行深入的公眾諮詢，以收集公眾意見。當局亦會在今年稍後公布經修訂的《市區重建策略》擬本前，再諮詢公眾。她解釋，由於《市區重建策略》檢討由政府當局推行，她並無要求市建局代表出席是次會議。至於市建局的盈餘，她表示該67億元只是市建局在2009-2010財政年度終結當時的財政狀況。產生盈餘的主要原因，是市建局於年內把3幅具相當規模和吸引力的土地招標出售。她亦提醒與會人士，市建局在前年發出觀塘市中心項目要約時，其實錄得約45億元虧損。換言之，市建局的年度財政狀況會出現波動。她贊同與會人士

的普遍意見，認為應進一步提高市建局財政狀況的透明度，並確定市建局日後會繼續就已完成的項目披露財務資料。

37. 局長進一步表示，在4大業務策略中，長遠應以樓宇復修為優先。然而，鑒於現時仍有不少破舊失修的樓宇，短期內重建亦會繼續成為市區更新的重點。市建局經常進行非牟利項目，以履行社會責任。在此方面，馬頭圍道／春田街重建項目可算是好例子。由於市建局或會擔當促進者的角色，她預期會有更多自發重建項目。至於順寧道項目，政府當局知悉部分業主已在凍結人口調查後終止租客的租約。這並不普遍，因為該等業主不一定會就此受惠。在此情況下，政府當局會要求市建局設法解決租客所面對的困難。

討論

38. 梁美芬議員關注到受市建局項目影響的店鋪經營者所面對的困難，例如他們的財務損失。K28波鞋街關注組會員湛淦樞先生回應時表示，政府當局並不很理解店鋪經營者所面對的困難。店鋪經營者一旦遷離波鞋街，便會流失顧客。他們不可能以市建局的低額賠償在同區或附近地區購買相若店鋪。一個較為屬意的方案，會是市建局提出鋪換鋪賠償。除了關注樓宇上層居民的利益外，他亦促請政府當局照顧街鋪業主的利益。

39. 涂謹申議員表示，他可以理解市區更新賠償安排所涉及的複雜性和困難。他要求社區文化關注幹事區國權先生澄清其對市區重建不利後果的看法。區先生回應時表示，由於大部分市建局項目以高樓大廈告終，造成屏風效應，當地居民便須承擔後果，例如空氣流通欠佳及人口稠密的環境。就此，他希望政府當局可考慮降低重建項目的高度及密度，從而減少對當地居住環境的負面影響。他理解這樣做會減少市建局及有關發展商在重建項目的投資回報。

40. 何秀蘭議員詢問，市建局使用劃一金額收購舊樓的住宅單位，是否防止發展商藉收購舊樓權益在重建中獲利的有效措施。順寧道重建關注組代

表何國強先生回應時表示，發展商在舊樓購買物業是普遍做法。該等發展商其後成為重建的主要受益人。他相信，如此做法在香港等自由社會是無法避免的。

41. 對於湯文海先生認為立法會應監察市建局的運作，梁家傑議員表示，立法會正在各方面監察市建局的工作。舉例而言，政府當局同意進行《市區重建策略》檢討，正是回應他本人於2006年5月所動議的議案。此外，市建局董事會有4位立法會議員向市建局提供意見。觀塘新隆大樓業主立案法團秘書(兼任主席)梁日榮先生在回應梁家傑議員就市區重建項目的發展潛力作出的查詢時表示，香港各區7個市區重建項目的樓面面積已經增加了2.04至5.05倍，為市建局及有關發展商帶來巨利。

42. 陳偉業議員認為，香港市區更新的一大弱點，是政府當局不但未能讓業主及當地居民參與市建局的決策過程，反而令他們被市建局及發展商剝削。他大力支持採用樓換樓及鋪換鋪賠償方案，以緩和衝突並讓受影響的居民及店鋪經營者可在重建後遷回。部分團體代表回應陳偉業議員的查詢時舉手支持樓換樓賠償。陳議員促請政府當局留意團體代表的意見及建議，因為讓受影響居民繼續在原區居住是正確的。

43. 葉劉淑儀議員要求澄清將市建局的角色轉為促進者的建議，並質疑如此變動會否為可能只有興趣於牟利的發展商提供足夠的誘因，參與市區重建。局長回應時表示，在現有模式下，市建局與發展商共同或自行進行項目，都是擔當推行者，須透過一切必要步驟展開項目。在擬議的促進者模式下，會由有關業主邀請市建局擔任顧問，進行自發重建項目。不會使用公帑，亦不會引用收地權力，項目交由市場決定，視乎業主想拍賣土地重建，還是與發展商組成合作夥伴。

44. 石禮謙議員表示，發展商參與市建局項目，只在其成功投得市建局從業主收購的土地一刻開始。應注意的是，就市區重建而言，發展商並不參與規劃及收購過程。

45. 主席感謝團體代表提出意見，並結束會議的第一節。

第二節

46. 主席歡迎團體代表，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)2441/09-10(11)號文件)

47. 關注舊區住屋權益社工聯席成員王琮禮先生陳述意見，詳情載於意見書內。他補充，社會服務團的社工由市建局資助，故難以取得對他們的獨立性存疑的受影響居民的信任。此外，將權益促進事宜交由社會服務團所屬機構進行的建議不切實際。為紓解居民及社工的疑慮，社會服務團應由獨立的機制撥款。

賴建國先生
(立法會CB(1)2540/09-10(03)號文件，於會後接獲並於2010年7月13日發出)

48. 賴建國先生陳述意見，詳情載於其意見書內。他關注到擬設諮詢平台的角色，恐防市建局日後可能會利用該平台作為阻擋抗議及反對的工具。他亦質疑分別將權益促進及個案處理事宜交由社會服務團所屬機構及社工進行的建議，因為該兩項職能不可分開。依他之見，社會服務團應在獨立的撥款下運作，以支援受影響的居民。

抗議政府強搶民產小組

49. 抗議政府強搶民產小組會員錢偉洛先生批評，降低為重新發展而強制售賣土地的申請門檻等措施，顯示政府當局正利用市區更新作為搶奪窮人資產及物業的手段。他亦表示，市建局重建項目內的高樓大廈正造成屏風效應，對當地居民的生活環境造成不良影響。

重建聯區居民業主聯會

50. 重建聯區居民業主聯會代表葉美容女士表示，她對《市區重建策略》檢討感到失望。儘管經過

多番要求，政府當局仍沒有回應業主的訴求。她認為應根據原來單位的相同面積提出樓換樓及鋪換鋪賠償。鑒於市建局獲豁免支付補地價，並可增加重建項目的總樓面面積，她認為要業主填補現金賠償與新單位價格的差額並無理據支持。當局應作出安排，讓居民在重建後遷回原區。另外，重建項目中可供市場購買的街鋪不應少於70%。當局應容許社會服務團以真正獨立的方式運作，不受市建局影響及控制。

九龍城區舊區網絡

(立法會CB(1)2441/09-10(12)號文件)

51. 九龍城區舊區網絡代表陳海健先生陳述意見，詳情載於意見書內。他補充，諮詢平台應由受影響居民組成，並以獨立的方式運作。應使用建築面積而非實用面積計算給業主的賠償。應容許業主在90日而非60日內回覆市建局的收購建議。對於接受樓換樓賠償的業主，應在重建期間提供臨時住所或租金津貼。應有機制監督市建局的財務營運狀況，而其市區重建的盈餘應撥歸政府庫房。

香港測量師學會

(立法會CB(1)2441/09-10(13)號文件)

52. 香港測量師學會(下稱"測量師學會")前會長謝偉銓先生陳述意見，詳情載於意見書內。他補充，測量師學會支持採用由下而上的方式更新市區及樓換樓賠償方案。政府當局應清晰說明釐定重建區優先次序的準則。對於不滿所定優先次序及賠償的人士，應有上訴機制，讓他們可提交個案覆核。當局應協助老店業主在同區或他區另覓店鋪繼續經營。在計算給店鋪業主的賠償時，應顧及店鋪的歷史及名聲。在評估市區更新項目時，政府當局應考慮社區的整體利益。

中西區區議會

53. 中西區區議會議員鄭麗琼小姐表示，市建局的工作向來欠缺管制。中西區差不多所有市區重建項目最終都成為發展商牟取暴利的工具，令業主蒙受損失。公眾對市區更新的態度多年來已有所轉

變，越來越多居民屬意保存地方特色及市景多於重建地區。因而，應採用由下而上的方式更新市區，盡可能讓多些受影響居民參與。此外，應透過市區更新在舊區提供多些社區設施及休憩用地。

羅玉興女士

54. 羅玉興女士促請政府當局向在將予重建的樓宇上層經營的店鋪業主提供鋪換鋪賠償方案，以便他們可在同區繼續經營。在提供賠償方面，她批評市建局對在樓宇上層經營的店鋪業主採用不同標準，令連鎖店的業主獲得更為慷慨的賠償。

深水埗區議會

55. 深水埗區議會議員羅錦有先生表示，深水埗區議會原則上支持在深水埗等舊區進行市區更新。然而，他關注到市建局及發展商在釐定重建項目內住宅單位價格所用的準則，並希望市區重建項目不會只提供機會給市建局及發展商牟取暴利。

陳佩玲小姐

56. 對於很多居民因重建項目而被迫遷離舊區居所，與政府當局提倡採用以人為本的方式更新市區相悖，陳佩玲小姐表示關注。政府當局拒絕提供鋪換鋪賠償，顯示其缺乏誠意。她質疑政府當局不提供鋪換鋪賠償的決定，並相信該方案可行。政府當局應回應店鋪業主在原區繼續經營的強烈訴求。

社區營造計劃

(立法會CB(1)2441/09-10(14)號文件)

57. 社區營造計劃發言人馮炳德先生陳述意見，詳情載於意見書內。他相信重建並非更新市区的唯一途徑，並質疑市建局為何不能在同區提供樓換樓及鋪換鋪賠償。他批評政府當局未能在發展與保育之間取得平衡，以及選擇破壞草根階層的生計、地區特色及社區網絡。這一切皆違反政府當局所主張，以綜合及以人為本的方式推行市區更新。他對市建局如發展商般運作感到失望，並促請政府

當局提供更多賠償方案，以及停止進行《市區重建策略》檢討提出的各項建議。

楊健偉先生

58. 楊健偉先生批評擬設諮詢平台不能在真正以人為本、由下而上及綜合的方式推廣市區更新。他質疑諮詢平台主席何以須由政府當局委任，以及為何不加入居民代表。他強調，採用真正由下而上的方式，讓地方社群參與所有市區更新措施，是重要一環。

Mary MULVIHILL女士

(立法會CB(1)2540/09-10(04)號文件，於會後接獲並於2010年7月13日發出)

59. Mary MULVIHILL女士陳述意見，詳情載於其意見書內。她補充，《市區重建策略》檢討未能解決各界分歧。她反對在擬設諮詢平台加入區議員。至於在公眾參與活動中舉辦的市區更新研討會，她感到失望的是，立法會議員及區議員甚少出席該等研討會。

英國特許建造學會(香港)

60. 英國特許建造學會(香港)會長丁燦林先生表示，該學會支持採用以人為本及由下而上的方式更新市區。他促請政府當局考慮向年老業主推廣逆向按揭。他亦建議市建局與香港房屋協會合作向受影響的居民提供可負擔的房屋單位。

香港設施管理學會

61. 香港設施管理學會前任會長蘇鴻輝先生表示，該學會支持建議採用由下而上及以人為本的方式更新市區的《市區重建策略》檢討。他認為政府當局應更留意重建項目內樓宇的結構方面而非美感。對於部分舊區，應致力保存當地的歷史及經濟特色。與此同時，為紓緩業主與市建局之間的衝突，政府當局應考慮容許受影響的業主合理地分享市建局項目的利潤。

姚清保先生

(立法會CB(1)2441/09-10(15)號文件)

62. 姚清保先生陳述意見，詳情載於其意見書內。他補充，政府當局應構想可行方法，向受影響租客提供同區安置，因為他們當中會有頗多人在凍結人口調查後被業主迫離居所。

香港房屋經理學會

63. 香港房屋經理學會秘書袁翠儀女士認為，政府當局應向活化項目所涉及的業主提供一站式服務。當局應制訂詳細規劃及加強支援，以便活化工廈作商業用途。該學會認為，政府當局應考慮委任專業代理人，在市區更新項目中代表業主。為紓解年老業主的財政困難，政府當局應推廣逆向按揭。至於樓換樓及鋪換鋪賠償方面，應制訂普遍接納的方法量度受影響單位的樓面面積。此外，擬設諮詢平台應有業主參與，亦應加強業主定期維修及保養樓宇的工作。

荃灣區議會

64. 荃灣區議會議員羅少傑先生歡迎政府當局會考慮向受影響業主提供樓換樓賠償方案。他認為應向依賴單位租金維持生計的年老非業主佔用人提供更優惠的賠償。

關注城市規劃社區大聯盟

65. 關注城市規劃社區大聯盟委員凌鳳霞女士不同意選擇樓換樓賠償的業主須支付現金賠償與新單位價格的差額。她批評現金賠償方案包含不公平措施，例如業主佔用人與非業主佔用人的待遇不同。

香港地產行政師學會

66. 香港地產行政師學會執行委員會委員余少洋先生表示，該學會支持採用以人為本及由下而上的方式更新市區及設立諮詢平台。《市區重建策略》檢討必需在指定時限內完成。應對舊樓復修給予較優先次序，並在所有維修及保養樓宇的方法均無效

的情況下才應進行重建。他表示，該學會並不支持市建局在市區重建項目中擔任促進者角色的建議，因為有關工作應交由市場上的專業人士進行。應考慮採用類似交換權益制度的制度，以改善樓換樓賠償方案。

思網絡

67. 思網絡總監鄭敏華小姐認為，在進行市區更新時，政府當局應審慎處理私人物業擁有權的問題，以免損害業主處置物業的權利及自由。

何智聰先生

68. 何智聰先生批評政府當局過去兩年就《市區重建策略》檢討進行的公眾諮詢欠缺透明度。他認為《市區重建策略》檢討提出的各項建議是糖衣毒藥。他認為現時的公眾參與活動並非真正的諮詢，因為政府當局無意真心聽取公眾意見。

香港建築師學會

69. 香港建築師學會規劃及地政委員會主席余烽立先生希望政府當局在進行市區更新時，會依從以人為本及由下而上的方式。他相信，設立諮詢平台會大大方便由下而上的公眾參與。基於資源有限，應制訂有效機制，釐定市區重建項目的優先次序。

陳學風先生

70. 陳學風先生促請當局檢討擬設諮詢平台的功能及成員組合，以便該等平台會在有當地居民參與的市區更新中成為決策機構，而市建局則應變成負責執行諮詢平台決定的機構。

李海珊小姐

71. 李海珊小姐並無在會上陳述任何意見。

黃燕妮小姐

72. 黃燕妮小姐並無在會上陳述任何意見。

何耀生先生

73. 何耀生先生表示，政府當局決定不拆卸永利街部分樓宇重建，令該等樓宇的租客及業主感到失望及混亂，因為他們當中有很多人已等候重建多年。歷史建築物的評級缺乏統籌，而永利街尚未獲市建局收購的舊樓如何保養，亦無詳細計劃說明。

曾昭偉先生

74. 曾昭偉先生認為，市建局的工作是一個把窮人的財富轉移給富人的過程。他批評市建局並無真正依從以人為本及由下而上的方式更新市區。他促請市建局改善其社會影響評估的工作。

觀塘區議會

75. 觀塘區議會議員梁芙詠女士認為，為落實採用由下而上及以人為本的方式更新市區，市建局不應剝奪當地居民的利益。能從市區重建的成果中取得最大利益的，應是業主及普羅大眾。鑒於各區的老化樓宇不斷增加，政府當局應構想全港性及以人為本的措施，以應付市區老化。另外，在進行樓宇更新大行動時，政府當局應認真研究非法分割住宅單位所造成的結構安全問題。

活在觀塘

76. 活在觀塘的代表袁智仁先生認為，誠如在內地一些城市的個案中，政府當局應採取措施，給受影響居民以折扣價購買單位，讓他們在市區重建項目完成後遷回。以廟街為例，他促請政府當局不要進行會影響當地文化特色的重建工作。政府當局應將市區重建的諮詢擴及有關各方(包括藝團)，而非集中於發展商及業主。

社區發展陣線

77. 社區發展陣線組織幹事黃穎姿小姐表示，她對擬設諮詢平台並無居民代表出任成員感到失望。她察悉並關注到《市區重建策略》檢討並無提

及店鋪經營者的困難。她認為社會影響評估仍有改善空間，並應容許社會服務團以真正獨立的方式運作。

馮城生先生

78. 馮城生先生認為，在提出樓換樓賠償方案時，政府當局應考慮市建局及有關發展商會因總樓面面積擴大而從重建項目的新單位中獲得的利益。此外，政府當局應更認真考慮鋪換鋪賠償方案。

香港土地行政學會

(立法會CB(1)2441/09-10(17)號文件)

79. 香港土地行政學會資深會員郭羗律先生陳述意見，詳情載於意見書內。他補充，應在擬設諮詢平台的運作中留有更大彈性，例如應設立互動網站提供渠道，方便進行由下而上的諮詢。

香港基層勞工陣線

80. 香港基層勞工陣線幹事劉偉忠先生質疑，如擬設諮詢平台沒有業主及租客的代表，是否可能有真正由下而上的諮詢。他對從業主會收取的賠償的各項扣減表示關注，並認為有關扣減是市建局為了減少向業主收購物業的成本而使用的策略。他強調，政府當局的公眾諮詢並非真正諮詢，而政府當局聲稱已達致的共識亦非真正共識。

影行者

81. 影行者代表鄭舜怡小姐以影片展示市區重建如何影響人們在緊密連繫的社區中熱情相處和互相關懷。

討論

82. 委員同意延長會議，以便有充足時間進行討論。

83. 涂謹申議員注意到，部分發展商在《市區

重建策略》檢討展開後，已開始公然向業主收購舊區的住宅單位。隨着為重新發展而強制售賣土地的申請門檻降低後，他關注到是否有任何地區值得委員及政府當局特別注意。

84. 梁美芬議員表示，測量師學會為受市區更新項目影響的居民提出設立上訴機制的建議值得深入研究。她注意到，基於物業價格近月急升，土瓜灣部分受影響業主覺得難以使用其賠償購買一個相若單位。她亦從K28波鞋街關注組會員湛淦樞先生得悉，由於難以找到一個可負擔的街鋪，即使有市建局的賠償，他亦無法將其家族生意傳給年青一代。梁議員促請政府當局在進行市區更新時處理該等問題。

85. 石禮謙議員表示，市區更新的主要問題是賠償及安置安排。為盡量減少衝突，他相信最佳的解決辦法是根據單位的面積提出樓換樓賠償。關於社會服務團的工作，他表示社工的主要服務對象應是受影響的居民。撥款來源不應對他們的服務有任何影響，因為他們是專業人士。

86. 陳淑莊議員認為社會服務團在市區更新中正擔當重要的角色，並認為有需要聆聽前線社工訴說他們正面對的困難。

87. 何俊仁議員將受影響居民與市建局的現存衝突歸咎於政府當局未能適當行使其法定權力。為減少日後的衝突，政府當局應重新研究擬設諮詢平台的成員組合，以期帶入業主及店鋪經營者的聲音。亦有需要解決各項賠償問題，以免公眾以為政府當局勾結商界，奪取業主的資產。

88. 賴建國先生在回應委員時指出，社會服務團缺乏足夠資源應付現有的工作量。關於社會服務團的獨立問題，他認為如市建局是款項發放機構，社工便無可能漠視市建局的指示。他促請政府當局考慮向社會服務團提供獨立撥款。重建聯區居民業主聯會代表葉美容女士表達類似的關注意見。為制止市建局與發展商勾結，她重申政府當局有需要指令將不少於70%的市區重建項目街鋪推出市場發

售。此外，她相信只有樓換樓及鋪換鋪賠償方案才可解決現有問題。社區發展陣線組織幹事黃穎姿小姐分享她的經驗，表明如社會服務團繼續由市建局撥款，社會服務團的社工將難以取得居民的信任。要前線社工從個案處理中剔出權益促進事宜並不切實際，因為兩者緊密相連。此外，為向針對市建局及發展商的法律行動所涉的居民提供協助，她認為社會服務團極需專業法律支援。

政府當局所作回應

89. 局長應主席的邀請表示，政府當局曾邀請一名經驗豐富的社工加入市建局的檢討督導委員會，提供專業意見。此外，政府當局剛接獲香港大學社會工作及社會行政學系就社會服務團的角色進行的研究報告。現時，政府當局較傾向設立一個獨立機制，資助及監察社會服務團的運作。局長表示，政府當局正考慮在其他與樓宇相關的範疇(包括為重新發展而強制售賣土地的個案)加強社工的角色。在加強社區參與方面，局長表示，諮詢平台會在各區舉行公眾參與活動，繼續收集地方社群對市區更新的意見，亦會參考先前進行的地區願景研究。當局可透過諮詢平台識別居民對各區4大業務策略的相對比重及優先次序的意見。政府當局會致力推行具體措施，落實採用以人為本、由下而上及以地區為本的方式更新市區。

II 其他事項

90. 議事完畢，會議於下午12時43分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2010年9月30日