

九龙城市区更新地区咨询平台
第十一次会议记录

日期：2013年12月17日（星期二）

时间：下午2时30分

地点：九龙红磡庇利街42号红磡小区会堂礼堂

出席者：

主席：黄泽恩博士

委员：方文杰先生

何显明先生

贺耀文牧师

郭敏仪女士

刘竟成先生

马锦华先生

潘永祥博士

潘咏贤女士

萧婉嫦女士

邓宝善博士

尹才榜先生

王惠贞女士

马昭智先生

市区重建局规划及设计总监

(代表市区重建局执行董事(规划及项目监督)出席)

何婉贞女士

发展局助理秘书长(市区更新)4

(代表发展局首席助理秘书长(规划及地政)4苏翠影女士出席)

萧尔年先生

规划署署任九龙规划专员

杨勉先生

运输署高级工程师/九龙中

(代表运输署总工程师/交通工程(九龙)彭伟成先生出席)

徐耀良先生

民政事务总署九龙城民政事务专员

秘书：任雅薇女士

规划署总城市规划师/市区更新地区咨询平台

缺席者：

委员：冯美华女士

| | | |
|-----------|---|-----------------------------|
| 列席者：张永翔先生 |] | 公众参与顾问 |
| 郭晓忠先生 |] | 世联顾问有限公司 |
| 陈国欣先生 |] | 规划研究顾问 |
| 梁善姮女士 |] | 艾奕康有限公司 |
| 欧阳允文先生 |] | |
| 何荣宗博士 |] | 社会影响评估顾问 |
| 陈嘉欣女士 |] | 香港城市大学应用科学系 社会资本与影响评估研究组 |

主席欢迎委员及各研究顾问出席九龙城市区更新地区咨询平台（下称「咨询平台」）会议。由于红磡圣公会圣匠堂小区中心礼堂正在进行装修工程，是次会议改于红磡小区会堂举行。他亦欢迎规划署署任九龙规划专员萧尔年先生及运输署高级工程师杨勉先生出席会议。

议程一 通过第十次会议记录

2. **秘书**表示秘书处于9月23日把咨询平台第十次会议记录拟稿经电邮传阅予各委员。其间收到委员的建议修订，经修订的会议记录在12月13日电邮予各委员。秘书处其后再收到另一名委员就会议记录第31段提出的修订建议，有关会议记录的取代页（即第7至8页）已在会上提交供委员参阅。**主席**在委员同意下宣布通过修订后的会议记录。

议程二 续议事项

3. **主席**邀请秘书汇报续议事项。**秘书**就上次会议有关公众教育推广计划续议事项向委员报告。秘书处在8月底就推广计划向市区更新基金有限公司提交拨款申请。其后因应基金董事会提出的意见，教育工作小组重新检视有关计划，并决定现阶段不进行有关计划及撤回拨款申请。秘书处在10月25日透过电邮通知委员有关教育工作

小组的决定。在各委员没有反对下，秘书处在11月5日向市区更新基金有限公司撤回有关拨款申请。

4. 主席在委员没有意见下结束这项议程的讨论。

议程三 九龙城市区更新计划－第二阶段公众参与报告拟稿 (讨论文件编号：DURF KC/08/2013)

5. 主席邀请公众参与及社会影响评估督导小组召集人马锦华先生与公众参与顾问代表张永翔先生向委员汇报第二阶段公众参与报告拟稿的内容。

6. 马锦华先生表示公众参与及社会影响评估督导小组在12月5日的会议上曾审阅第二阶段公众参与报告拟稿，并就有关文件表达意见。经讨论后，督导小组原则上同意通过有关报告拟稿的内容，顾问亦因应督导小组成员的意见修订有关报告拟稿。督导小组建议咨询平台考虑及接纳有关文件。

7. 张永翔先生向委员汇报第二阶段公众参与报告拟稿的内容，收集到的主要公众意见及顾问的响应。此外，他亦简报公众对建议的社会影响评估纾缓措施及其他范畴的意见。

8. 主席多谢马锦华先生和张永翔先生的汇报，并邀请委员就第二阶段公众参与报告拟稿进行讨论。

9. 王惠贞女士认为有关报告拟稿内容全面，同时提出以下两方面的关注：

- (a) 有关针对十三街的建议，她赞同将该区列入重建优先范围，并理解顾问建议分拆十三街「综合发展区」用地是希望促进重建步伐。然而，十三街发展规模庞大，她认为即使把用地分拆亦难以促成私人发展商进行重建，因此咨询平台应建议由市建局主导重建。她同时指出该处连接启德发展区与土瓜湾，虽然顾问建议在十三街地盘设立公众行人通道以连接启德发展区，但她认为需要藉十三街的重建同时改善区内的交通问题；以及

- (b) 她不反对顾问建议当局在龙塘衙前围道一带适当地考虑豁免面积细小的地盘在重建发展时的泊车位要求，以保留街铺林立的气氛；另一方面亦赞同建议在重建九龙城市政大厦时增设泊车设施。不过她希望当局能监察区内整体泊车位数目，在考虑豁免泊车位要求的同时确保有足够公众停车位的供应。

10. **主席**备悉王惠贞女士的关注，并表示规划研究顾问已考虑龙塘衙前围道一带的泊车位问题。至于十三街的议题，他明白王女士希望透过该区重建的发展改善区内交通配套，他建议规划研究顾问或规划署九龙规划专员可就王女士的关注给予意见。**主席**亦邀请马昭智先生及何婉贞女士响应王女士的建议。

11. **马昭智先生**表示聆听到居民的意见，并指出在建议的重建优先范围内，除了十三街外，还有五街和环字八街等地区，这些地区的楼宇状况比十三街更恶劣。在楼宇更新大行动下，十三街的楼宇状况相对其他地区已有改善。他表示市建局在考虑运用公帑进行重建发展项目时必须考虑多个客观因素，包括楼宇状况及居住环境等。在制订业务计划时，市建局会考虑咨询平台的意见，并需要将业务计划提交予财政司司长批准。

12. **何婉贞女士**补充九龙城市区更新计划除供政府参考外，亦是一份可供公众人士，以及不同机构(包括私人发展商、市建局及业主)参考的文件。她相信咨询平台的建议可提供指引，以助他们考虑将来的发展方向和参与重建的决定。

13. **潘永祥博士**认为咨询平台需反映居民的意见，但他不认同咨询平台建议某个地区由市建局或其他私人机构主导重建。他指出持份者往往对执行重建项目有不同意见，加上市建局已有现行机制选择重建项目，他认为应交由市建局按现行机制决定区内的重建项目。倘若咨询平台建议市建局主导特定地区的重建项目，他忧虑可能不符合现有机制，另一方面亦可能引起不必要的公众期望。

14. **马昭智先生**认同潘永祥博士的意见，并不认同在重建优先范围内列出较优先的范围。在咨询平台建议重建优先范围后，他得悉区内有部分旧楼租客遭业主迫迁，引致区内租住单位供应减少，为旧楼租客带来负面的影响。他认为不宜给予公众太高期望，令低下阶层利益受损。

15. 王惠贞女士指出她作为咨询平台委员有责任反映地区意见，建议由市建局主导十三街重建发展，至于市建局接纳与否则留待政府决定。她同时指出将该区列为建议重建优先范围已不是首次，九龙城区议会委托香港中文大学进行的九龙城市区更新愿景研究报告已作出类似建议。而现时咨询平台的建议亦相近，她认为只有加快重建步伐，才可以减少投机活动引致的问题。

16. 主席留意到王惠贞女士希望藉十三街重建改善地区交通，并要求市建局主导该区的重建。主席认为两者可以独立处理，并询问王女士的关注点。

17. 王惠贞女士响应指规划和交通配套对区域发展十分重要，期望土瓜湾区能透过改善交通接驳受惠于启德发展。由于十三街位处重要位置，建议在该处发展交通配套和公共设施。由于私人发展商往往以利润作考虑，她担心「综合发展区」分拆后未能在重建时达到预期的社会效益，因此希望市建局能主导该区的重建，同时发展交通及相关配套设施，以达到社会效益。

18. 马锦华先生指出有关公众意见已反映在公众参与的报告内。由于涉及规划研究的议题，建议在较后的议程进行讨论。

19. 张永翔先生补充指公众参与报告已记录公众对十三街一带的交通配套、道路连接、市建局在重建发展的角色，以及龙塘衙前围道一带整体泊车位供应等关注。

20. 主席总结议程，建议委员同意接纳有关公众参与报告拟稿。委员同意有关决定，有关报告会上载至九龙城市区更新计划的网页供公众查阅。就王女士的关注，他建议规划研究顾问可在讨论下一议程时响应。

议程四 九龙城市区更新计划－规划研究工作文件(五)：市区更新计划定稿(拟稿)(讨论文件编号：DURF KC/09/2013)

21. 主席邀请规划研究督导小组召集人邓宝善博士及规划研究顾问代表陈国欣先生向委员汇报工作文件(五)：市区更新计划定稿(拟稿)的内容。

22. **邓宝善博士**表示规划研究顾问过往曾与各相关政府部门及机构沟通，以完成市区更新计划定稿拟稿。有关工作文件已在规划研究督导小组 12 月 6 日的会议上讨论。督导小组原则上通过有关文件内容，顾问亦因应督导小组成员的意见修订拟稿，督导小组建议咨询平台考虑及接纳有关文件。

23. **陈国欣先生**指出顾问已参考第二阶段公众参与及社会影响评估结果，以及各方面提出的意见对市区更新计划方案作出调整，公众大致认同方案建议的方向。他向委员介绍市区更新计划定稿的方案建议。

24. **主席**多谢陈国欣先生的汇报，并补充规划研究顾问在拟备市区更新方案时已考虑社会影响评估的数据及纾缓措施建议。就着王惠贞女士对分拆十三街「综合发展区」建议的关注，**主席**邀请陈国欣先生和萧尔年先生响应。

25. **陈国欣先生**表示公众大致同意将十三街「综合发展区」用地分拆。虽然对分拆的数目存在分歧，但不论分拆为两个或三个地盘，顾问亦建议为十三街的用地制订整体规划大纲，以规管日后发展，包括分拆后用地之间的连系，以及在用地内设立公众行人通道以连接启德发展区，确保分拆建议不会影响用地日后发展的整体性。根据公众意见，建议规划大纲亦需考虑设置公共设施、休憩用地、泊车设施、分拆后地盘之间以及与周边的联系等发展要求。透过规划大纲的规管，他希望可释除王惠贞女士对分拆建议的疑虑。

26. **萧尔年先生**补充指规划大纲主要规限用地内的多项发展参数，包括需要提供的设施、泊车位和交通配套等要求。当任何申请人按《城市规划条例》第 16 条向城市规划委员会(下称「城规会」)提交「综合发展区」用地的规划申请，城规会将按规划大纲审批规划申请是否符合有关的发展要求。他指出城规会在处理规划申请时设有三星期的公众咨询期，公众人士可就有关申请提出意见。

27. **主席**指出不论是否将十三街的「综合发展区」用地分拆，当局仍可透过制订规划大纲在发展和交通设计上进行规管。咨询平台现时的建议可加入在规划大纲内，而城规会则负责根据规划大纲为日后发展作出规管。

28. **马锦华先生**表示作为城规会委员，他理解不论申请人是私人发展商或政府部门，在提交「综合发展区」的规划申请均必须符合城规会的规定，包括提交交通影响评估、环境影响评估及视觉影响评估等要求。马先生亦指出咨询平台现时只就规划方向作出建议，而日后方案的实施细节则留待相关部门或机构作详细考虑及决定。受职权范围所限，咨询平台不能就各方面作出详细建议。

29. **马昭智先生**认为十三街的重建发展未必可促进旧区与启德发展区的交通连接，因为十三街用地不是直接毗连启德发展区，而「综合发展区」地带主要规管用地内的交通连接。他认同**马锦华先生**的意见，只要进行妥善规管，私人发展商同样可进行重建发展，例如区内环字八街亦不乏私人主导的重建发展。此外，马先生从社会影响角度赞同分拆十三街「综合发展区」用地的建议。他估计十三街内约有 1,600 至 1,800 户居民和约 260 多间汽车维修工场，分拆重建可以减少大批居民和汽车维修工场需要同一时间搬迁的问题，可减低对小区的影响。

30. **王惠贞女士**理解城规会会严格审视日后的发展及区内整体交通和小区配套设施的提供，但她关注即使分拆十三街「综合发展区」用地，亦未必可提供足够诱因予私人发展商进行重建，令重建未能及时进行。此外，王女士表示她对邻近启德发展十分关注。她认为启德发展区内拟议兴建的环保连接系统除了连接观塘区外，亦可向西面延伸至土瓜湾区。王女士曾听取外间专业人士的建议，指出十三街的位置可能适合该系统延伸，因此她希望当局在考虑该区总体规划时备悉有关建议。

31. 就市建局「楼换楼」安排方面，**马昭智先生**指出文件内提及的有关安排是市建局的现有政策，市建局日后进行的重建项目均设有「楼换楼」安排。市建局已在启德发展区预留「楼换楼」单位，并正在兴建，他相信待启德发展区或「楼换楼」单位落成后，日后市建局在九龙城区进行的新重建项目，将会有现楼提供予合格的自住业主选择。**陈国欣先生**备悉**马昭智先生**的意见，并会以「继续推行」代替「建议」一词。

32. 在委员没有进一步的意见下，**主席**总结这议程，并同意接纳规划研究工作文件(五)：市区更新计划定稿(拟稿)。

**议程五 九龙城市区更新计划－第二阶段社会影响评估报告拟稿
(讨论文件编号：DURF KC/10/2013)**

33. 主席邀请公众参与及社会影响评估督导小组召集人马锦华先生与社会影响评估顾问代表何荣宗博士向委员汇报第二阶段社会影响评估报告拟稿的内容。

34. 马锦华先生表示公众参与及社会影响评估督导小组在12月5日的会议上讨论了第二阶段社会影响评估报告拟稿，并同意接纳建议的社会影响纾缓措施内容，小组成员同时就报告拟稿内容提供了意见。顾问已因应督导小组意见就报告作出了相应修订，现建议咨询平台考虑及接纳有关报告。

35. 何荣宗博士向委员报告第二阶段社会影响评估工作及研究成果。他介绍顾问过去在第二阶段社会影响评估的主要工作、各社会群组对纾缓措施方向的意见和期望，以及现有与市区更新有关的支持服务及措施。何博士接着就建议的三项纾缓措施，包括市区更新实用指南、一站式信息及支持中心，以及推广及优化现有的支持服务及措施向委员作出阐述。他最后亦向委员报告研究工作小组对报告的意见，以及顾问的响应。

36. 主席多谢马锦华先生和何荣宗博士的汇报，并邀请委员就第二阶段社会影响评估报告拟稿内容提出意见。

37. 马昭智先生指出市建局现时在大角咀设有首个「市建一站通」资源中心，将来也可能在马头围一带设立类似的资源中心，但他澄清在现有政策下，有关资源中心的服务只会提供市建局重建项目的信息。马先生认为市建局重建项目涉及不同赔偿政策，而私人主导的重建则主要为私人交易，当中涉及契约和法律等事宜，因此情况不同。然而，「市建一站通」资源中心现时亦会借出场地予非政府机构举办信息分享活动，他亦鼓励更多其他机构和团体可借用场地举办类似活动，帮助有需要的市民。

38. 马锦华先生指出研究督导小组备悉市建局资源中心服务内容的局限。马先生期望资源中心可借出场地为受重建影响居民发放信息，达到一站式中心服务的目的。

39. 何显明先生指出报告内记录了区内详细的人口特征。他询问顾问有否就将来区内的人口变化及相关社会影响进行研究和评

估。

40. **何荣宗博士**响应表示由于现在没有确切的重建计划，居民不能确定会否迁出，因此评估将来的人口及社会影响存在困难，故没有进行有关方面评估。何博士指出顾问在问卷调查曾询问居民是否期望原区安置，发现各区的居民有不同的反应，例如在龙塘衙前围道一带有较高比例居民表示在受重建影响时希望得到原区安置，而在十三街和环字八街一带的居民要求原区安置的比例相对较低。

41. **主席**补充指评估重建后的社会影响是一个很大的课题。根据海外的经验，需要先有详细和确切的项目内容才进行有关评估，他认同当局将来需进行有关研究。

42. **马昭智先生**与委员分享市建局对受重建影响居民进行追踪研究调查的经验。由于绝大部分居民在获得赔偿和搬迁后都不愿意接受调查，因此评估成效不大。他指出除了大型的发展项目值得进行追踪研究调查外，有关评估研究是不适合由咨询平台在现时进行。

43. **何显明先生**澄清，他只是建议规划署可参考其他重建地区的人口变化，推算区内未来人口，为重建后的小区配套设施要求作预算。**马锦华先生**赞同有关建议，认为如当局掌握更多的数据，有助规划将来发展。马先生建议当局将来可透过房屋署和统计署收集有关数据，或可透过区内的长者中心进行追踪研究。

44. **主席**备悉有关意见，并总结这议程。在委员没有进一步的意见下，他宣布接纳第二阶段社会影响评估报告拟稿。

议程六 九龙城市区更新计划建议(讨论文件编号：DURF KC/11/2013)

45. **主席**表示文件内的九龙城市区更新计划建议是基于上述三项议程讨论的顾问工作报告和收集到的居民意见而制定，他期望委员在听取秘书的介绍和讨论后通过有关内容(即讨论文件编号 DURF KC/11/2012 的附件)，以作为咨询平台日后提交予政府的建议蓝本。他邀请秘书向委员讲解讨论文件的内容。

46. **秘书**向委员介绍将会提交予政府的九龙城市区更新计划报告的内容和结构。她指出报告主要包括引言、市区更新计划建议及

结语三部分，其中报告的引言部分将包括咨询平台成立的背景、工作目的、建议市区更新范围及市区更新计划制订过程；市区更新计划建议部分整合了规划研究的市区更新计划方案及社会影响评估纾缓措施的内容；结语部分则会建议政府将来按实际情况跟进有关建议和适时公布实施的情况。**秘书**表示秘书处正拟备报告的引言部分，完成后将传阅予委员审阅。她邀请委员就报告的建议部分提出意见，委员亦可于会将意见交予秘书处。若文件内容获委员通过，有关建议部分将作为拟备市区更新计划报告的蓝本，而秘书处亦会将报告的其他部分传阅予委员考虑及通过。

47. **主席**补充指九龙城市区更新计划报告预计于下月提交予发展局局长考虑。秘书处会继续整理有关资料和拟备报告的引言部分，并于稍后传阅予委员考虑，他希望委员主要集中讨论报告的市区更新计划建议部分(即讨论文件的附件)，并邀请委员提出意见。

48. **马锦华先生**询问委员若对建议部分有意见需在何时提出，**秘书**响应表示希望委员在十二月底前向秘书处提出意见。**主席**补充指有关文字修订意见可在会后向秘书处提出，但假若意见涉及概念性的修订，请委员在会上提出。

49. **郭敏仪女士**指规划研究工作文件建议内容较为详细，而提交予政府的报告则较为简要。她关注咨询平台在提交建议时如何让政府考虑到建议的详细安排。**秘书**回应指出提交予政府的报告是辑录顾问的建议，而各顾问亦会将研究成果辑录成最终报告，该报告会详细阐述制订建议的经过及有关建议的内容。由于各顾问仍需时整理最终报告，秘书处会先行将九龙城市区更新计划报告提交予政府考虑，而顾问的最终报告则会在稍后时间向政府提交，以让其参考建议的详细资料。

50. **主席**补充九龙城市区更新计划报告可简要地介绍顾问的建议，至于顾问建议的详细内容，则可参阅各顾问所拟备的最终报告，他指出九龙城市区更新计划报告，以及顾问拟备的两份最终报告均会向政府提交。**马锦华先生**建议在九龙城市区更新计划报告内提供检索数据，以方便查阅顾问最终报告。

51. **郭敏仪女士**询问咨询平台会以甚么方式向政府提交九龙城市区更新计划报告，例如向发展局介绍及讨论报告内的建议，**秘书**表示计划建议当中涉及政府部门的配合和跟进工作，顾问在制订建议的过程已咨询有关部门或政策局的意见，并因应他们的意见修订

有关建议，故计划内大部分建议基本上可行，并可由有关部门跟进，但亦有部分建议日后仍需详细研究，例如发展汽车维修中心的建议。主席补充指计划建议在制订过程已和相关部门或政策局沟通，并排除不可行的建议因此不需要以特别的方式向政府提交报告。由于建议的实施及细节安排涉及资源限制等因素，相信政府需时考虑咨询平台的建议。

52. 在委员没有进一步的意见下，主席总结是项议程，并宣布原则上接纳九龙城市区更新计划的建议部分。委员如有任何文字修订，可在本月底前向秘书处提出，秘书处会继续整理报告，并稍后传阅予委员考虑及通过。委员同意有关决定。

议程七 其他事项

53. 主席提出以下的其他事项予委员讨论。

提交九龙城市区更新计划后的跟进工作

54. 主席建议根据提交予政府的九龙城市区更新计划制作小册子，透过彩色图解、清晰和简单文字介绍有关计划建议，让区内居民知悉咨询平台的建议，并向各持份者，例如曾参与咨询平台活动的居民、业主立案法团主席及相关组织及团体等派发，或经当区民政事务处向市民发放。此外，配合有关工作，教育工作小组同时可担当公众教育的角色，在未来数月向地区居民、社会服务团体或学校等介绍咨询平台的工作和九龙城市区更新计划。他邀请委员就有关建议提出意见。

55. 邓宝善博士认同有关建议，但他认为在发放数据时也必须避免引起不必要的疑虑或为小区带来负面的影响，如业主封盘影响地区住宅单位供应和租金，为居民带来不便。马锦华先生及萧婉嫦女士认同邓宝善博士的关注，并建议在刊物注明有关计划是咨询平台的建议，仍有待政府或有关机构考虑实行。

56. 徐耀良先生同意为九龙城市区更新计划的建议制作小册子。他同时建议发布新闻公报，全面发放数据。

57. 尹才榜先生赞同以简单和清晰文字在刊物内向市民介绍九龙城市区更新计划建议。在收到有关刊物时，居民可能会有疑问，

他建议在区议会介绍有关计划建议，以便区议员日后可协助响应居民提出的问题。**主席**认为有关工作可交予教育工作小组跟进。

58. 响应何显明先生询问正式提交九龙城市区更新计划报告的时间，以便启动有关教育工作，**主席**表示委员须在 12 月 31 日或之前就报告内的建议向秘书处提交意见。秘书处将在 1 月整理委员意见和有关报告，并把报告拟稿传阅予委员考虑及通过，预计在 1 月底向政府提交，提交当日亦会发布有关新闻公报。其后，教育工作小组可开展有关教育工作，向市民介绍九龙城市区更新计划建议，包括接触区议会及区议员，有关工作细节将交由教育工作小组跟进。

咨询平台工作检讨

59. **主席**表示咨询平台的市区更新规划模式为香港首次进行，他建议规划研究督导小组、社会影响评估及公众参与督导小组，以及教育工作小组分别检视过去的工作，以分享经验及提出改善建议。**主席**希望有关经验可在下次会议上讨论。他邀请委员就其建议提出意见。

60. 各委员均表示支持有关检讨工作，**马锦华**先生认为有关检讨工作对日后在其他地区设立的咨询平台有参考作用。

秘书处人员改动

61. **主席**表示秘书任雅薇女士将在 12 月下旬调任，其秘书职位将由吴淑君女士担任。**主席**代表咨询平台感谢任女士过往工作所作出的努力，并祝愿她日后工作顺利。

62. 由于没有其他事项须予讨论，会议于 5 时 20 分结束。

九龙城市区更新地区咨询平台
秘书处
2013 年 12 月