

九龙城市区更新地区咨询平台
第四次会议记录

日期：2012年2月28日（星期二）

时间：下午2时30分

地点：九龙红磡戴亚街1号圣公会圣匠堂小区中心4楼中心礼堂

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

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

黄锦星先生

谭小莹女士 市区重建局执行董事（规划及项目监督）

苏婉玲女士 民政事务总署九龙城民政事务专员

龙小玉女士 规划署九龙规划专员

李伟彬先生 运输署总工程师 / 交通工程（九龙）

苏翠影女士 发展局首席助理秘书长（规划及地政）4

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：刘竞成先生

马锦华先生

王惠贞女士

冯美华女士

列席者：李仲明先生 保育建筑师
林志良先生 市区重建局执行董事（行动及项目监督）

主席欢迎各委员和新任规划署九龙规划专员龙小玉女士首次出席会议。

议程一 通过第三次会议记录

2. 主席表示秘书处共收到2位委员分别要求修订九龙城市区更新地区咨询平台（下称「咨询平台」）的第三次会议记录拟稿，经修订的会议记录已于2月22日电邮予各委员，之后再收到一位委员就拟稿第57段的修订要求。秘书指出有关修订已显示在会上提交的取代页中。主席在各委员同意下宣布通过修订后的会议记录。

议程二 跟进事项

3. 主席邀请秘书汇报有关第三次会议的跟进事项。

议程 5：咨询平台与非政府机构合作推展旧区活化工作

4. 秘书指出秘书处已于2011年11月21日把有关计划的详情上载至咨询平台网站，并于12月发信通知区内的社会服务机构、艺术团体和教育机构，邀请他们参与计划。秘书处期后收到一些相关查询。

议程 6：公众人士要求亲临咨询平台会议表述市区更新意见的处理准则及安排

5. 秘书指出秘书处因应委员在第三次会议的讨论结果，已于2012年1月4日将修订后的处理准则及安排传阅予各委员。收到委员的意见后，秘书处于1月20日把有关处理准则及安排上载至咨询平台网站。

6. 主席多谢秘书就跟进事项作出的报告。

[鉴于议程三的讲者李仲明先生因事未能及时出席会议，主席建议提前讨论议程四事项，委员同意建议。]

议程四 市区重建局楼宇状况调查简介 (讨论文件编号：DURF KC/02/2012)

7. 主席欢迎并邀请林志良先生向委员汇报市区重建局(下称「市建局」)进行的楼宇状况调查研究。他表示楼宇状况是咨询平台秘书处拟备市区更新初步方案的一项重要准则，而有关准则是根据市建局的楼宇状况调查的结果厘定，因此有关介绍可加深委员对楼宇状况调查的理解。

8. 林志良先生向委员简述市建局于2009至2010年间就旧区内约3,000幢建于1981年前的楼宇进行的楼宇状况调查背景，并阐述了调查采用的方法、推算楼宇状况的限制及楼宇状况的主要评级。林先生指出调查结果会以小区显示，并以30年楼龄以上楼宇比例对失修楼宇作统计。不过，林先生强调楼宇状况的评级会因应时间及人为因素而改变，因此有关评级只适用于进行调查的时期。就九龙城区的整体楼宇状况调查结果，林先生表示数据显示该区30年楼龄以上的楼宇中有约百分之十五的楼宇是「明显失修」，百分之二十九的楼宇是「失修」和百分之五十六的楼宇是「良好」或「满意」。他亦介绍了九龙城不同小区内楼宇失修百分比的情况。

9. 响应主席询问简介资料中以不同颜色显示的范围，林志良先生解释灰色的范围是于1981年后才取得入住许可证的较新楼宇；紫色的范围则是政府建筑或公共房屋。该两类楼宇均不在研究范围之列。

10. 主席询问调查结果为何不针对个别楼宇以不同颜色显示楼宇失修状况，而只是概括地显示个别小区楼宇失修的百分比。

11. 林志良先生响应指市建局的调查是有就个别已勘察的目标楼宇作评估，而没有勘察的楼宇也有作推算。虽然楼宇状况调查由有经验的专业调查人员进行，但仍不免有一定的主观判断成分，加上楼宇状况会随时间改变，若把个别楼宇调查状况公开，可能会令业主担心物业的价值受影响，并引起日后与业主的争

拗。林先生表示调查结果没有显示个别楼宇状况亦是基于调查的保密性和希望留待业主邀请专业人士对个别楼宇状况作更详细的调查才作定断。

12. **何显明先生**询问调查有否包括僭建或结构更改的数据，因为楼宇失修状况也有可能是由于僭建或不专业的改建而造成。

13. **林志良先生**响应表示调查员进行目视调查时，会把察觉到的僭建物或明显改建的结构记录下来。至于不易察觉的改建，由于没有准备以批准图则作比对，调查员在目视调查时很难发现这些潜藏的改建，所以不能担保所有改建都能记录下来。然而，调查员进行目视调查期间，如发现有实时危险的个案，会实时将个案转介屋宇署或警方处理。倘若发现有潜在危险的个案，他们会集合个案，并于短时间内转交屋宇署跟进。

14. **潘永祥博士**询问在调查中的小区楼宇失修百分比是以小区内大厦幢数还是大厦单位数目作基数。由于区内楼宇高度不一，每幢大厦单位数目可能有差别，他表示以单位数目作计算，方能更清楚地了解区内失修问题的严重性和重建的需要，这有助资源调配，所以建议调查中应以单位数目作基数。

15. **林志良先生**指出调查区内楼宇状况是以 30 年以上楼龄的楼宇幢数作计算，而不是以大厦单位数目作计算。他指出调查中所针对的 30 年以上楼龄的楼宇(即于 1981 年前取得入住许可证的楼宇)大部分都在 8 层或以下，每一幢楼宇的单位数目大致相若。他解释在如何将楼宇划分为一幢时是根据一定准则，并曾参考地政总署的地段分界。他相信在划分过程中，每幢楼宇所包含的单位数目是相差不远。

16. **谭小莹女士**补充若调查以单位作计算，她相信是有一定的困难，因为有关的楼宇不仅是一梯两个单位，而是一梯可以有数个单位，尤其是「劏房」愈来愈普遍。市建局的调查是很难确定一幢楼宇有多少个单位。

17. **主席**理解市建局的调查是以每幢楼宇作计算，这与他们主要的楼宇重建工作有关，并总结楼宇状况调查的出发点是以市建局自用为主。

议程三 消失中的唐楼：九龙城及香港其他地区骑楼建筑的保

保育及活化再利用个案研究
(讨论文件编号: DURF KC/01/2012)

18. **主席**欢迎并邀请保育建筑师李仲明先生向委员介绍唐楼的历史和分享有关骑楼建筑的保育及活化再利用例子。他表示有关介绍可供委员在考虑及建议九龙城区的保育及活化工作时作为参考。

19. **李仲明先生**向委员介绍唐楼的不同名称(包括: 唐楼、骑楼和店屋)及其历史由来, 并阐述唐楼在不同时代和不同地方的建筑形态与区分, 以及它们对街道风貌的影响。李先生比较不同地方对唐楼的保存方式和相关的文化保育意义, 并探讨唐楼活化再利用的考虑因素。他提及一些本港旧建筑活化再利用个案, 包括湾仔和昌大押、土瓜湾牛棚和湾仔蓝屋建筑群, 并指出有适当保育政策支持的重要性。他总结长远的最大挑战是如何不单靠政府资助, 而可使旧小区可持续地发展和以有效方案使旧建筑成功地活化。

20. **主席**多谢李先生的研究分享, 并请委员就有关议题发表意见。

21. **方文杰先生**留意到李先生所引用湾仔蓝屋建筑群的保育个案中, 原本的居民在复修后可优先选择迁回原有单位居住, 他询问复修期间的过渡安排和那些室内维修是否须得到居民的同意。另外, 建筑物在复修后, 居民会否有额外资助作日后维修。

22. **李仲明先生**回应指出这保育个案独特之处是有蓝屋建筑群居民的参与。他表示居民成立了一个团体, 并与圣雅阁福群会一同申请该项活化计划。居民不论在建筑设计或保育方案上均是参与者, 有一起参与的机会。复修计划某程度上会影响居民的日常起居生活, 但幸好蓝屋建筑群内有 9 幢唐楼, 包括石水渠街的蓝屋、庆云街的黄屋和景星街的橙屋。在过渡安排方面, 计划以分期形式进行: 先为黄屋和橙屋进行复修工作, 然后待黄屋和橙屋完成复修后, 展开蓝屋的复修工作。受影响居民可暂住于有待复修的蓝屋, 当蓝屋展开复修工作时, 居民可迁往复修后的黄屋和橙屋居住, 每位受影响居民只须来回搬迁一次。在复修计划下, 外墙建筑特色原素会被保留, 在室内复修方面, 计划会为唐楼加入新的设施, 包括巩固结构、改善排污设施、供水系统和电

力系统、以及加入厨房、浴室、电梯、通道和桥梁以连接建筑群，另外也将建筑群后的空地辟作公共空间。由于计划要求居民积极参与小区活动，日后想入住蓝屋建筑群的居民亦须申请，以让街坊评核是否适合于蓝屋小区内居住。

23. **何显明先生**就上述的保育议题有以下的问题和观察：
(1)香港是否有充足的土地可供发展，而同时可保育这类建筑群；
(2)有保育建筑群案例的海外地方如南洋，当地的人口增长率是否与香港唐楼的人口增长率不一样；
(3)他留意到南洋保育区内的居民大部分是长者，而年青人大多已迁往城市生活。他询问香港是否有需要保育这些楼宇给予退休长者居住；
(4)他认为介绍中所列举的香港个别保育例子不算成功，因为这些例子中的唐楼在改建后都已现代化，和昔日模样不同，只可算是「类似保育」的例子；
(5)有关蓝屋建筑群的保育个案，政府投入了多少资源作保育，而政府或私人有没有更多的资源投放在类似的保育项目上。

24. **李仲明先生**响应表示以上是涉及政府政策的范畴。李先生指出分享其他国家旧城区的保育经验，并与香港旧区情况作比较，是希望委员从中思考香港旧区更新的方向及可供选择的推行方法，然而香港可按自己的实际情况，不一定须要跟随列举的海外模式。在土地资源的问题上，九龙城邻近启德发展区，这大片未发展的土地会为九龙城旧区更新带来契机，相信可合并考虑。此外，在早前提及的马六甲旧城区例子，当地政府选择保留旧区面貌，在新的地区作发展，这正好反映在选择市区更新方案时，政府政策配合的重要性。

25. 响应**主席**提问关于九龙城区唐楼的概况，**李仲明先生**指出根据他的观察九龙城小区内没有整条街的骑楼建筑群，只仅有大约 8 至 10 幢左右的单幢骑楼建筑。在整个九龙城行政区内的红磡和土瓜湾旧区中，尚存的骑楼建筑相信亦不多，该区的楼宇大多是战后重建的露台式建筑。他指出区内大部分唐楼业权都是私人拥有，所有唐楼不属于法定古迹或一级历史建筑。

26. **主席**表示由于业权问题，这些唐楼又没有历史建筑的评级，要保育这些建筑主要视乎业主意愿。

27. **谭小莹女士**就湾仔蓝屋建筑群的保育个案作补充，她表

示藍屋涂上蓝色的建筑部分是政府收回的土地，而其旁边的多块私人土地最初是由香港房屋协会（下称「房协」）在协助市建局推展保育计划时收购回来。房协期后退出该计划，并向政府交出有关土地，因此，蓝屋建筑群的业权最后全部由政府拥有。政府随后透过「活化历史建筑伙伴计划」将保育计划项目招标，圣雅阁福群会以「留屋留人」的保育概念取得合约，政府于是以此作为保育活化试点。除了有部分蓝屋居民表示要原址居留，市建局亦有安置希望上楼的居民。政府须要预留一笔款项给予圣雅阁福群会为蓝屋日后作重要维修和设施的提升，及后更提供两年的资助，务求该会可持续地营运。但倘若该会于两年后因没有资助而不能继续营运，计划项目便可能要终止，而政府亦会取回有关物业。

28. **方文杰先生**表示倘若不是政府土地或有不同部门和机构协助，蓝屋建筑群个案相信不会这么畅顺，因旧区活化所牵涉的私人业权问题很多。

29. **苏翠影女士**补充湾仔蓝屋建筑群保育项目是发展局文物保育专员办事处第二期活化历史建筑伙伴计划的其中一个项目。该项目于较早前在立法会工务小组委员会讨论过，亦将于4月提交予立法会财务小组委员会申请拨款进行活化工程。

30. **主席**关注到保育唐楼时遇到的私人业权问题，并请**谭小莹女士**解释有关早前市建局收购太子道西的唐楼作保育的考虑及选择准则，而九龙城的唐楼会否符合所设的准则。

31. **谭小莹女士**响应指市建局于2008年已进行保育唐楼的研究。研究涵盖目标区内70多幢唐楼，并发现大部分唐楼都是零星地分布，间中会有两三幢相连，仅得两列较完整的唐楼群位于上海街和太子道西。上海街唐楼群是由两组4幢相连唐楼和一组2幢相连唐楼，中间夹杂2幢战后楼宇所组成，楼宇状况较差。太子道西唐楼群则是由一组8幢相连唐楼和一组2幢相连唐楼，中间夹杂2幢高楼所构成，楼宇状况则相对较好。市建局将这两列合共20幢相对较完整和较值得保留的唐楼列为第一级别(Grade One)，以高于市价向业主作补偿，有关唐楼在法定规划图上划为「其他指定用途」注明「骑楼式唐楼用作商业及/或文化用途」，并根据市建局条例，以发展计划形式推行保育计划。针对第二级别(Grade Two)相连的唐楼(例如九龙城的乐口福)，市建

局透过自愿性收购方式，游说业主出售物业作保育，但业主普遍反应冷淡。对于一些单幢而富有特色的唐楼，市建局则以第三级别(Grade Three)作区别。市建局会向业主开出一些条件，并成立配对基金以复修楼宇。市建局透过基金资助业主进行复修，而业主须同意遵守 5 年内不拆卸楼宇和在一定时间内开放予公众人士参观等条件。市建局现正处理两宗个案，但由于业主要投入金钱和须遵守指定条件，成效仍有待观察。

32. **主席**总结市建局对保育唐楼的主要考虑是基于唐楼是否一列完整的建筑群。由于市建局和九龙城地区人士对唐楼的保育可持不同的睇法，他建议日后可多探讨保育唐楼的考虑因素。

33. **苏婉玲女士**表示根据古物古迹办事处的资料，九龙城区内的古迹并不包括唐楼，因为区内大部分古迹都是教堂、庙宇和医院，主要是历史悠久的西式建筑居多。苏女士向李仲明先生询问在九龙城区有没有一些特别的唐楼，在保留人文历史角度上有保育价值。

34. **李仲明先生**响应表示从文化遗产的角度，民居建筑是代表当代小区的生活方式，如果建筑不存在时，人们只能靠图片或文字记录去追溯以往的生活。从早前的图片观察，唐楼在建筑美学上价值不是太大，反而在保存小区生活方式、小区网络和相互间的文化原素上起着更为重要的作用。在探讨旧区保育的时候，他建议不应只着重旧建筑外观或建筑年份，也应注意是否需要保育小区旧生活形式。因为旧区保育往往有代价，牺牲了重建的潜力。倘若选择保育旧区，土地供应与城市规划的政策亦须配合。他举出利舞台例子指出当时若有发展潜力转移的政策配合，利舞台建筑便有更大的机会被保留。

35. **李仲明先生**亦就复修活化唐楼时是否需要更改功能或增加现代化设施的问题上作补充。他指出不同人士对这问题会有不同见解，但从其他海外个案反映，即使是世界级文化遗产的保育要求也接受活化时进行更新功能和增加现代化设施。适当的设施加建只是反映当代生活需要，新功能的加入更往往吸引新一批人士使用，使旧建筑得以成功活化。

36. **萧婉嫦女士**认为保育要视乎区内的需求。在富有历史的

龙城区，一方面私人楼宇众多，重建价值高，另一方面亦有保育诉求。她认为应想办法平衡保育和发展这两方面的工作。在广州荔湾，当地政府把唐楼前面的骑楼立面保留，而后面的建筑则作重建，这使保育项目变得更有特色，值得日后在更新九龙城区时借镜。她希望日后顾问公司可作研究，并与业主商讨以作出配合。

37. **尹才榜先生**提出九龙城区木厂街附近的东方纱厂建筑群是值得保留的。他指出有关建筑群在建筑方面有一定特色，而且亦是有关纺织业唯一的遗址，九龙城区议会曾主动向古物古迹办事处提出建议作保留。据他所知，业主曾主动建议保留建筑，但因活化方案与法定图则规定有抵触，所以仍须与各政府部门沟通和配合。他期望东方纱厂建筑群可得到保留和活化，并成为九龙城区内回忆纺织业的聚焦点。

38. **主席**指出东方纱厂建筑群活化个案可能涉及城市规划方面的问题。**主席**请规划署龙小玉女士提供有关个案详情。

39. **龙小玉女士**响应表示现时没有有关个案的资料，但会容后向委员补充有关资料。

[会后补注：东方纱厂位于木厂街 7 号，属 3 级历史建筑物。该建筑物连同宋皇台道 70 至 78 号于马头角分区计划大纲核准图上划作「综合发展区(2)」。2003 年 12 月，城市规划委员会(城规会)在该处批准了一项住宅及零售商店的综合发展，但批准时列明若核准发展项目没有于 2007 年 12 月 5 日或之前展开，则有关规划许可便会失效。由于该址的建筑图则于 2009 年 11 月 30 日才获批准，因此该发展的规划许可已失效。该址的未来发展须按现有分区计划大纲图的规限，并获得城规会的规划许可才可进行。]

40. **潘永祥博士**指出相对于香港，外国的保育会较容易，因法规有所不同。外国法规规定较严格，重建潜力不大，政府亦有资助可帮助业主维修。就香港的旧区保育，政府资助的维修费相对不是最大的诱因。相反本港旧区的重建潜力较大，地契对于发展的管制若不是太大，加上旧区唐楼通常是低密度，涉及业权不多时，业主可联合拆卸唐楼再重建。因此，除非有政府的领导或有法律的管制，单从商业考虑旧区保育相信是困难重重。如果要进行旧区保育，他认为必须深入考虑几个因素：(1) 旧区保留价值；(2) 地契管制；以及(3) 业权问题。

41. **何显明先生**表示以他观察所得，九龙城区不会有私人小区可进行旧区保育，个别的单幢住宅更不容易进行，反之，政府的牛棚则有机会进行保育。何先生同意萧婉嫦女士早前提出的意见，建议用行政措施规定重建时须保留楼宇前面骑楼立面的面貌。他却不认同卖座电影作品中旧区的场景是考虑保育的因素。

42. **主席**多谢李仲明先生的介绍和各位委员的意见。

议程五 拟备九龙城市区更新初步方案及相关研究时间表 (讨论文件编号: DURF KC/03/2012)

43. **主席**邀请秘书向委员简介讨论文件内容。

44. **秘书**告知委员在会上提交讨论文件第三页的取代页，并向委员介绍拟备九龙城市区更新初步方案的背景、研究愿景、方法和拟议的不同市区更新范围，并汇报就相关研究向市区更新基金有限公司申请拨款的进度。**秘书**表示有关研究预计可在本年度第二季开展。

45. **主席**表示文件提及重建优先范围内的重建发展可由市建局及/或私人发展主导，他认为私人发展商应包括由业主自发的组合。他又表示虽然文件内建议的不同市区更新范围是一些初步概念，如物业被划入(a)重建优先范围、(b)复修及活化优先范围；与(c)重建及复修混合范围内，会对业主有甚么影响，特别是在市建局早前提及的「需求主导」及「促进者」两项先导计划上，业主应有甚么期望。

46. **谭小莹女士**表示在两项先导计划上，市建局欢迎项目申请人的旧楼物业位于咨询平台所建议的「重建区」内，但对于旧楼物业位于咨询平台最终所建议的「保育区」内，市建局会对申请有所保留。然而，申请人物业倘若位于先前所提及的重建及复修混合等范围，这并不代表市建局不会接受申请。她指出现时所建议的范围仍在概念阶段，待建议计划深化后，市建局必会考虑咨询平台的建议。

47. **邓宝善博士**表示现时的建议范围仍很初步，他相信日后

聘请的研究顾问会通过公众参与活动就这些初步建议的范围及内容提出意见或修改。

48. **苏婉玲女士**指出成立咨询平台旨在结合地区人士和专家意见，提出市区更新建议让政府和市建局参考。咨询平台并非一个行政机构，其所建议的范围并非一个法定规限。她相信市建局在考虑市区更新各项因素时会参考咨询平台的意见。

49. **何显明先生**注意到建议中好像没有顾及周边的启德发展区，他认为日后聘请的顾问须考虑启德发展区所带来的机遇和新旧两区的融合发展。

50. **萧婉嫦女士**认同就九龙城区建议不同的市区更新范围，包括重建、复修和活化等，并设立文物径。在活化商贸范围方面，她认为红磡区是香港珠宝业的集中地，政府可考虑研究打造一条珠宝街以利商机。在活化海滨长廊方面，她建议政府可与发展商探讨把现时海逸豪园附近废置的青州码头打通，以连接尖沙咀和土瓜湾海滨。在美化私家街道方面，萧女士申报她是崇洁街崇字大厦的业主立案法团主席，她指出九龙城区内有很多私家街，由于业权是私人拥有，政府是不会提供维修服务。崇洁街是一条美食街，街坊一直有意把街道美化使其别具特色。她建议政府考虑提供资助以改善私家街的环境。

51. **潘永祥博士**表示为地区定立不同市区更新范围是十分敏感的议题，他建议咨询平台日后的公开文件，包括咨询文件、研究报告书或图则均须附注，以说明定立不同范围的目的。这可保障咨询平台和向市民有所交代，以避免令公众或传媒有不必要的误解。主席赞成有关建议。

52. **秘书**补充说拟议的市区更新初步方案是日后公众咨询的基础。她表示日后聘请的顾问公司会考虑公众的意见，并作深入跟进，研究的结果能协助咨询平台制定并向政府建议九龙城的市区更新计划。秘书处备悉潘永祥博士要求在日后相关图则及文件上加入附注的意见。

53. **郭敏仪女士**询问秘书处建议的六个范围是否有缓急先后之分，重建范围会否因有塌楼事件变得相对较重要。至于活化项目如设立文物径，政府现有机制其实已可处理，似乎没有必要

在咨询平台进行讨论或研究。

54. **秘书**响应表示建议的六个范围涉及不同的范畴，并没有缓急之分。在公众参与过程中，除了会就该六个范围咨询市民意见外，同时亦会就各个范围在区内的优先次序咨询公众。

55. **主席**理解郭女士的关注，并认同楼宇老化是须要处理的重要问题，但是市区更新并不只局限于重建，当中亦涵盖复修、活化和保育等工作。主席指出咨询平台的职权范围也涵盖这些范畴。

56. **苏翠影女士**响应郭女士的关注表示咨询平台会处理市区更新各范畴的事项。她指出成立咨询平台是源于市区重建策略的建议，咨询平台是以全面及综合的方式向政府建议以地区为本的市区更新工作，除了重建和复修的范畴外，也涵盖保育范畴。

57. **黄锦星先生**认为在拟备市区更新初步方案时，除了须要考虑居住环境的卫生、空气/噪音污染的因素外，亦可从空气流通及优化都市气候方面作出考虑。

58. **秘书**表示日后的研究会探讨空气流通方面的议题。

59. **主席**作出总结，他表示建议的市区更新范围会透过日后广泛的公众参与活动及顾问公司的研究得到深化，深化的建议日后由咨询平台提交给政府部门和相关机构考虑，并可作为政府及相关机构的指引，以助他们落实市区更新的政策与措施。

议程六 其他事项

60. 由于没有其他事项须予讨论，会议于5时32分结束。

九龙城市区更新地区咨询平台

秘书处

2012年2月