

九龙城市区更新地区咨询平台  
第七次会议记录

日期：2012年10月10日（星期三）

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

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

谭小莹女士

徐耀良先生

龙小玉女士

苏翠影女士

市区重建局执行董事（规划及项目监督）

民政事务总署九龙城民政事务专员

规划署九龙规划专员

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：何显明先生

冯美华女士

彭伟成先生

运输署总工程师/交通工程（九龙）

列席者：	陈国欣先生	]	
	许贝儿女士	]	规划研究顾问
	梁善姮女士	]	艾奕康有限公司
	欧阳允文先生	]	
	张永翔先生	]	公众参与顾问
	傅溢思女士	]	世联顾问有限公司
	吕悦华女士	]	公众参与顾问
	陈君女士	]	香港理工大学应用社会科学系社会
	罗嘉丰先生	]	政策研究中心
	何荣宗博士	]	社会影响评估顾问
	王学雯女士	]	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。

## 议程一 通过第六次会议记录

2. 秘书表示秘书处于9月11日把咨询平台的第六次会议记录拟稿经电邮传阅予各委员，并接获修订建议。经修订的会议记录已于10月4日经电邮再次传阅予各委员，之后未有接获其他修订。主席在各委员同意下宣布通过有关会议记录。

## 议程二 跟进事项

3. 主席邀请秘书汇报跟进事项。

### 九龙社团联合会旧区活化计划－「活化土瓜湾 由牛棚出发」

4. 秘书表示九龙社团联合会已向市区重建局(下称「市建局」)的「艺术文化融入旧区」伙伴项目先导计划申请拨款，并获得约34万元以开展有关计划。此外，市区更新基金有限公司(下称「市区更新基金」)在9月10日开展「市区更新文物保育及地区活化资助计划」，以资助市区更新范围内的文物保育及地区活化项目。秘书处已将有

关消息通知九龙社团联会，该会将考虑向市区更新基金申请拨款。

5. **主席**表示待计划开展后希望能邀请该会就展开的活动向咨询平台作汇报。

### 议程三 九龙城市区更新计划—第一阶段公众参与活动公众意见初步小结(讨论文件编号: DURF KC/09/2012)

6. **主席**多谢各委员、秘书处、三间顾问公司及借出活动场地的小区团体，在多方的努力和支持下，第一阶段的公众参与活动得以顺利举行，并于9月30日结束。**主席**表示由于公众参与活动中所收集的意见仍需时整理和分析，当天的议程只能讨论初步归纳的公众意见，而最终的公众意见结论将要待下次会议才能向各委员汇报。**主席**邀请公众参与顾问世联顾问有限公司代表张永翔先生向委员作汇报。

7. **张永翔先生**向委员简述过往多个星期所进行的公众参与活动，并报告各项活动内容和参与活动人数。他表示活动期间顾问一共收到接近300份意见，包括电邮、书信、传真、意见表和网上意见表，顾问亦在各项活动作详细的意见摘要以记录会议进程及公众意见。由于所收集的意见须作分类、整理、分析和总结，有关工作仍在进行中，所以讨论文件编号DURF KC/09/2012所归纳的公众意见只是初步小结。张先生指出初步意见是按三项原则作总结，包括：1) 多人提出的意见；2) 在活动现场有多位参加者均认同的意见；或3) 透过不同渠道和活动场合收集到的意见。他随后向委员讲述讨论文件内初步归纳的公众意见和诉求。顾问在咨询期内亦委托香港理工大学社会政策研究中心负责进行街头的公众参与问卷调查。张先生邀请香港理工大学代表吕悦华女士就问卷调查向委员作讲解。

8. **吕悦华女士**表示公众参与问卷调查比预期早完成，收集的有效问卷样本总数为1,122份，较目标问卷总数1,000份为多。她报告问卷调查在8月20日至8月31日早上9时至晚上9时于建议的街站进行，并以配额抽样方式在九龙城市区更新计划初步方案(下称「初步方案」)的不同范围和针对区内外人士各收集目标问卷样本不少于200份。在问卷调查分布上，吕女士发现在重建优先范围和复修及活化优先范围两区问卷调查的进度较理想，这是由于选择访问的地点人流较多和该区居民较踊跃参与。就问卷在不同范围内小区比例的分配上，她表示收集问卷数目大致跟从小区居住人口比例，不过，由于统计处所提供的人口数据并不是根据小区的范围，因此在计算人口上有重叠的情况出现。不过，吕女士表示现时建议的比例仍然是可接受的。委员若同意有关的比例分配，他们会作进一步全面分析，并预计在11月初完成有关问卷调查报告。

9. **主席**多谢公众参与顾问的汇报，并邀请委员提出意见。**主席**表示今天的讨论重点不是为解决问题和讨论结果，委员应就顾问的工作作检视，或在初步归纳的资料上检视是否有遗漏和不明白的地方，或须作补充。

10. **萧婉嫦女士**认为各项公众参与活动均能吸引区内人士参与和发表意见。就活化商贸范围的议题，她曾在聚焦小组会议听到对区内珠宝业和相关道路问题的关注，她认为更新建议应配合当区的珠宝业发展。

11. **主席**在公众参与活动中亦听到相关意见，他相信公众参与顾问会将有关意见记录在案。

12. **郭敏仪女士**就理工大学的问卷调查建议顾问在分析时可根据范围内的小区尽量细分意见，这可让委员了解更多及有助下一步制订计划的工作。

13. **主席**响应表示各范围内的小区情况和背景可能有别，本着「地区为本」的原则，顾问在分析资料时应了解小区的不同之处。**主席**在各委员没有再提出意见的情况下结束这项议程的讨论。

#### 议程四 九龙城市区更新计划－社会影响评估工作汇报 (讨论文件编号: DURF KC/10/2012)

14. **主席**邀请社会影响评估顾问香港城市大学的代表何荣宗博士向委员汇报社会影响评估的工作。**主席**表示由于详细的结果仍需时分析，顾问主要报告评估工作的过程和进度，并会在下一次会议报告具体和全面的分析结果。

15. **何荣宗博士**向委员简介社会影响评估工作的内容和进度，并汇报社区民生状况概览有关人口统计数据的初步分析。何博士表示第一阶段进行的评估工作包括民生状况概览和问卷调查。当中的民生状况概览是由人口统计分析的量化研究、持份者访谈和小区实地考察的质性研究三部分组成。他表示人口统计分析是根据政府统计处资料从七个方面作分析，而他会从其中四方面，包括人口、社会经济地位、长者及青少年和少数族裔向委员分享初步的研究分析。他初步有以下的观察：

- (a) 受影响小区的人口密度较全港为高，但平均住户人数则相对较低，这引起对提供支持网络是否足够的关注；
- (b) 建议重建及复修混合范围住户的社会经济能力相对较低，这反映居民大多是低收入或退休人士；
- (c) 受影响区内长者和青少年的人口比例较高。对于长者住户方面，何博士关注受影响的独居/全长者住户的需要。在青少年方面，他预料有青少年(19岁或以下人士)的住户普遍对小区设施要求会较高。他估计以上两个群组对原区安置的诉求会特别高；以及
- (d) 区内少数族裔的人口比例较全港为高。撇除多为外籍佣工的菲律宾籍及印度尼西亚籍人士，何博士从数据上和实地考察推测在区内最受重建影响的族裔主要包括印度人、巴基斯坦人和泰国人。何博士会就这三个族裔的资料作进一步分析，以加深对他们的了解。

何博士随后亦汇报持份者访谈、小区实地考察和问卷调查的工作进度。就问卷调查方面，何博士强调调查已顾及当区居民和商户，包括区内的珠宝业商户。他向委员报告已完成大部分目标范围的问卷收集，并邀请王学雯女士就收集问卷时所遇到的问题向委员分享。

16. 王学雯女士表示在活化商贸范围进行上门的问卷调查时，受访者大多拒绝接受访问。他们其后透过九龙城民政事务处的协助，联络珠宝玉石厂商会，并邀请其属下会员参与问卷调查，最终从各厂商会收回少量问卷。王女士解释反应欠积极的原因可能是厂商会在九月下旬有展览活动，而市区更新建议对他们的影响未必有切身的关系。

17. 何荣宗博士补充除了珠宝业商户外，范围内有闸的大厦亦较难进行上门访问，此外受立法会选举的影响，透过区议员作联系进行问卷调查亦不易，因此他们现在仍努力进行问卷调查。响应萧婉嫦女士对珠宝业的关注，何博士表示会尽力去收集他们的意见，但他们的积极性较预期为低。

18. **主席**邀请委员就社会影响评估的工作及进度提出意见，并向何博士问及下一阶段聚焦小组的开展时间。**主席**关注有关工作的时间，并指出就评估结果制订解决或纾缓方案，以对问题作响应的过程需时。因此，有委员希望聚焦小组可尽早进行，以尽快取得结果和制订相应的对策。

19. **何荣宗博士**响应表示根据初议报告书的建议，聚焦小组将会在明年第一季进行。他备悉有委员希望早点获悉有关重点行业和居民的意见，并表示理解有关关注。另一方面，何博士表示聚焦小组中若能有一些具体的方案选择作讨论，参加者的参与度会较理想，特别在收集商户的意见。具体的选择措施可以是一些较实质和较多细节的建议选择。

20. **主席**明白社会影响评估顾问面对的困难，并关注时间的配合和数据上互动方面的问题。由于具体和实质的措施建议往往需时制订，**主席**认为聚焦小组若在明年年初进行可能会较迟。他建议顾问可选择先处理简单和不太尖锐的议题，至于复杂和需要较具体措施应对的议题，顾问可运用多些时间处理。

21. **王惠贞女士**认为在咨询期提供太多细节方案不太合适，但亦明白商户的参与会视乎实际的建议。在改善商户的参与上，她建议可从过往的咨询工作观察有那些共识的意见，找出初步可探讨的事项。这使聚焦小组有讨论焦点和方向性，而毋须待下一阶段进行。此外，王女士欣赏顾问的分析全面，这对将来计划工作有很大的帮助。但在汇报分析结果时，她建议顾问可考虑直接运用区域的名称，而避免运用区域代号作诠释。

22. 就收集商户意见所遇到的困难，**萧婉嫦女士**建议顾问可透过大厦管理处或法团邀请商户参与访问，并在商户非繁忙的时间进行。萧女士希望顾问能运用更多不同方式尽快完成问卷调查的工作，并尽快开展聚焦小组的工作。**主席**邀请委员就这方面向顾问提供协助。

23. **潘永祥博士**备悉顾问对区内人口年龄分布的初步分析，并建议可深入分析人口的租客和业主身份，以协助了解小区内真实的情况。此外，由于在区内实行具体的重建工作仍需要一段时间，顾问在人口年龄分布的分析上必须留意年龄会随年月增长而不同，分析的影响因此亦会有分别。

24. **方文杰先生**留意到顾问的人口统计初步分析反映区内老人和青少年比例较高，在重建的方案下，原区安置的诉求会因此较多。不过，他认为顾问不能只单看数据，而须作深入分析。例如就青少年在当区上学的数目，顾问必须研究青少年与学校的关系。此外，在制订更新计划时，他建议顾问须留意青少年对区内配套设施方面的意见，如小区会堂等区内设施是否足够。

25. **谭小莹女士**对主席就简单议题先开展聚焦小组的建议，她认为应迎难而上，并期望社会影响评估结果有指向性。若结果只重新提及各方的关注，问题最终会得不到解决。她表示虽然现时没有具体的规划方案，但仍可尝试透过与汽车维修业及殡仪和相关行业两个群组的代表进行讨论，找出一些两个行业比较接受的方向。这有助下一阶段制订具体的市区更新计划工作。她愿意陪同何博士落区进行讨论。

26. **主席**注意到社会影响评估顾问所遇到的问题。在落区与持份者进行讨论时，**主席**建议何博士可邀请有其他专业和决策权的人士陪同，相信在互动的情况下效果会更好。除了谭女士之外，**主席**亦希望各委员及相关人士提供协助。

27. **苏翠影女士**响应表示在未有具体方案的情况下，若只有市建局代表陪同社会影响评估顾问落区参与聚焦小组讨论，例如汽车维修业及殡仪和相关行业两个群组，她担心可能会引起公众误会市建局就在何处进行重建已有取态。苏女士认为在下一步的聚焦小组，除了发展局和市建局外，各委员可多参与，集思广益，并尽量避免以上提及的误会。

28. **何荣宗博士**表示对于汽车维修业和殡仪业的关注，进行的研究和访问已找出具体的想法和焦点，可进行相关的聚焦小组讨论。有关工作的细节安排稍后要再讨论。

29. **谭小莹女士**补充顾问须在社会影响评估工作就受影响行业的就业数据作跟进。

30. **何荣宗博士**响应表示评估工作中有收集有关行业就业的数据，并将会作出分析。

31. **主席**总结这项议程的讨论，并表示下一步落区与持份者进行讨论时，除了有社会影响评估顾问团队的参与外，顾问亦须寻找合适的人选，包括各委员或部门代表陪同出席活动以提供协助。这建议可增加活动的互动性，亦增进双方的了解，以优化讨论的结果。**主席**请何博士与秘书处就日后聚焦小组工作作安排，并多谢他们的工作汇报。

## 议程五 九龙城市区更新计划 — 规划研究工作汇报 (讨论文件编号: DURF KC/11/2012)

32. **主席**邀请规划研究顾问艾奕康有限公司的代表陈国欣先生向委员汇报规划研究的工作。

33. **陈国欣先生**向委员简介规划工作的进度概况，并邀请梁善姮女士就初步已归纳区内的主要议题向委员报告。

34. **梁善姮女士**简述规划研究的流程和顾问如何就收集得来的公众意见和资料制订响应方案。她向委员阐述区内的主要议题要点，并指出回应议题时会以「以人为本」为原则，考虑方案的可行性和把握不同的机遇，以有效地响应诉求。在响应议题手法上，她表示会以解决问题、纾缓滋扰和优化环境三方面着手处理。她随后就初步方案各建议的范围向委员报告顾问的初步响应和考虑方向，并交代下一步制订不同市区更新计划建议的工作。

35. **主席**邀请委员就规划研究的工作提出意见。

36. **邓宝善博士**多谢顾问的工作汇报，但表示顾问在制订具体方案时须考虑九龙城未来的发展方向，包括该区的城市设计和整体规划定位，并作出配合。他建议顾问就这方面可多与规划署沟通，以理解整体发展方向，才就个别小区制订具体方案。

37. **主席**补充居民对美食专区的建议表示反对不单是因为所带来的交通影响，亦是由于食肆所带来的油烟和噪音等环境问题所致，顾问因此须多加留意。**主席**在各委员没有再提出意见的情况下结束这项议程的讨论。



议程六 九龙城区未来的铁路发展  
(讨论文件编号: DURF KC/08/2012)

38. 主席邀请秘书向委员简介讨论文件内容。

39. 秘书表示这文件原是上次会议议题，因台风关系才延至今次会议作讨论。文件目的旨在透过介绍九龙城区未来的铁路发展，让委员了解铁路发展可能为区内带来的机遇，讨论将有助顾问制订九龙城市区更新计划。秘书向委员介绍区内将来的两项大型铁路发展，包括沙田至中环线(下称「沙中线」)和观塘线延线，并简介区内五个车站，包括启德站、土瓜湾站、马头围站、何文田站和黄埔站的出入口位置，以让委员知悉车站可能对初步方案各范围的影响。秘书最后邀请委员就区内未来的铁路发展对制订市区更新计划的影响提出意见。

40. 主席留意到何文田站是未来两条铁路的转线车站，估计铁路发展会为区内带来不少人流和发展契机。何文田站位置接近初步方案内温思劳街/机利士南路的复修及活化优先范围，在经济诱因下，该处的土地用途可能有改变的需要。主席认为规划研究顾问可考虑铁路发展对该区带来的影响，并探讨邻近何文田站附近范围的土地用途是否有重塑的空间，如考虑作商业或其他用途等的可行性。

41. 马锦华先生认同有需要就土地用途按实际情况作重新检讨。由于铁路发展会增加有关地区交通的便捷性和人流，区内街坊会关注铁路发展对居民生活质素和生活习惯的影响，因此规划研究顾问应为此作评估及了解。马先生亦认为每个车站周边不一定是商业发展，因太多人流出入往往会对居民构成困扰，他建议可设置步行街或静态休闲设施，以供区内居民享用和取得发展的平衡。

42. 谭小莹女士表示若要规划研究顾问检讨区内的土地用途，这会否干预规划署或城市规划委员会的工作角色。她认为顾问的研究应基于现时土地用途探究最得到小区人士支持及可行的方法，去改善区内环境和促进市区更新的步伐。

43. 主席回应指出铁路发展必定会为区内带来很大的转变，西港岛线的发展对中西区一带的影响便是例子。他认为作全盘考虑时，土地用途改变的因素是需要考虑的。

44. 龙小玉女士表示当局会因应环境的转变和配套，考虑是否需要检讨区内的土地用途。响应马锦华先生的意见，她指出在启德站周边的规划已预留一大片公共空间，给予当区居民一个优质的生活环境。

45. 尹才榜先生表示未来两条铁路发展估计将会增加区内人流和商业发展。他认为顾问须评估人流增加后对小区的影响和区内交通的改变，特别是对将来交通工具线路安排的影响，他询问可否将评估列入工作范围内。

46. 主席响应表示咨询平台现在急切的工作主要是处理五街、十三街、环字八街及其他地区市区更新方面的问题，以改善居民的居住环境。他期望将来的铁路发展有助改善区内的环境。

47. 潘永祥博士认同铁路发展会为区内带来方便，并为区内带来商业诱因，促使土地用途的改变，而规划署亦会检视区内的土地用途。他建议规划研究顾问在研究时可集中检视初步方案内重建优先范围以外的其他区域范围在新铁路发展下的商业诱因，并预计将来这些范围的重建步伐和发展的可能。

48. 主席相信未来的铁路发展将会对九龙城区带来很大的改变和加快区内的市区更新步伐。他促请规划研究顾问考虑铁路发展的影响。主席在各委员没有再提出意见的情况下结束这项议程的讨论。

## 议程七 其他事项

49. 由于没有其他事项须予讨论，会议于 5 时 10 分结束。

九龙城市区更新地区咨询平台

秘书处

2012 年 10 月