

九龍城市區更新地區諮詢平台  
第七次會議記錄

日期：2012年10月10日（星期三）

時間：下午2時30分

地點：九龍紅磡戴亞街1號聖公會聖匠堂社區中心4樓中心禮堂

出席者：

主席：黃澤恩博士

委員：方文傑先生

賀耀文牧師

郭敏儀女士

劉竟成先生

馬錦華先生

潘永祥博士

潘詠賢女士

蕭婉嫦女士

鄧寶善博士

尹才榜先生

王惠貞女士

譚小瑩女士

徐耀良先生

龍小玉女士

蘇翠影女士

市區重建局執行董事（規劃及項目監督）

民政事務總署九龍城民政事務專員

規劃署九龍規劃專員

發展局首席助理秘書長（規劃及地政）4

秘書：任雅薇女士 規劃署總城市規劃師/市區更新地區諮詢平台

缺席者：

委員：何顯明先生

馮美華女士

彭偉成先生

運輸署總工程師/交通工程（九龍）

列席者：	陳國欣先生	]	
	許貝兒女士	]	規劃研究顧問
	梁善姮女士	]	艾奕康有限公司
	歐陽允文先生	]	
	張永翔先生	]	公眾參與顧問
	傅溢思女士	]	世聯顧問有限公司
	呂悅華女士	]	公眾參與顧問
	陳君女士	]	香港理工大學應用社會科學系社會
	羅嘉豐先生	]	政策研究中心
	何榮宗博士	]	社會影響評估顧問
	王學雯女士	]	香港城市大學應用科學系社會資本與 影響評估研究組

主席歡迎委員及研究顧問出席九龍城市區更新地區諮詢平台（下稱「諮詢平台」）會議。

## 議程一 通過第六次會議記錄

2. 秘書表示秘書處於9月11日把諮詢平台的第六次會議記錄擬稿經電郵傳閱予各委員，並接獲修訂建議。經修訂的會議記錄已於10月4日經電郵再次傳閱予各委員，之後未有接獲其他修訂。主席在各委員同意下宣佈通過有關會議記錄。

## 議程二 跟進事項

3. 主席邀請秘書匯報跟進事項。

### 九龍社團聯會舊區活化計劃－「活化土瓜灣 由牛棚出發」

4. 秘書表示九龍社團聯會已向市區重建局(下稱「市建局」)的「藝術文化融入舊區」夥伴項目先導計劃申請撥款，並獲得約34萬元以開展有關計劃。此外，市區更新基金有限公司(下稱「市區更新基金」)在9月10日開展「市區更新文物保育及地區活化資助計劃」，以資助市區更新範圍內的文物保育及地區活化項目。秘書處已將有

關消息通知九龍社團聯會，該會將考慮向市區更新基金申請撥款。

5. **主席**表示待計劃開展後希望能邀請該會就展開的活動向諮詢平台作匯報。

### **議程三 九龍城市區更新計劃－第一階段公眾參與活動公眾意見初步小結(討論文件編號: DURF KC/09/2012)**

6. **主席**多謝各委員、秘書處、三間顧問公司及借出活動場地的社區團體，在多方的努力和支持下，第一階段的公眾參與活動得以順利舉行，並於9月30日結束。**主席**表示由於公眾參與活動中所收集的意見仍需時整理和分析，當天的議程只能討論初步歸納的公眾意見，而最終的公眾意見結論將要待下次會議才能向各委員匯報。**主席**邀請公眾參與顧問世聯顧問有限公司代表張永翔先生向委員作匯報。

7. **張永翔先生**向委員簡述過往多個星期所進行的公眾參與活動，並報告各項活動內容和參與活動人數。他表示活動期間顧問一共收到接近300份意見，包括電郵、書信、傳真、意見表和網上意見表，顧問亦在各項活動作詳細的意見摘要以記錄會議進程及公眾意見。由於所收集的意見須作分類、整理、分析和總結，有關工作仍在進行中，所以討論文件編號DURF KC/09/2012所歸納的公眾意見只是初步小結。**張先生**指出初步意見是按三項原則作總結，包括：1) 多人提出的意見；2) 在活動現場有多位參加者均認同的意見；或3) 透過不同渠道和活動場合收集到的意見。他隨後向委員講述討論文件內初步歸納的公眾意見和訴求。顧問在諮詢期內亦委託香港理工大學社會政策研究中心負責進行街頭的公眾參與問卷調查。**張先生**邀請香港理工大學代表呂悅華女士就問卷調查向委員作講解。

8. **呂悅華女士**表示公眾參與問卷調查比預期早完成，收集的有效問卷樣本總數為1,122份，較目標問卷總數1,000份為多。她報告問卷調查在8月20日至8月31日早上9時至晚上9時於建議的街站進行，並以配額抽樣方式在九龍城市區更新計劃初步方案(下稱「初步方案」)的不同範圍和針對區內外人士各收集目標問卷樣本不少於200份。在問卷調查分佈上，呂女士發現在重建優先範圍和復修及活化優先範圍兩區問卷調查的進度較理想，這是由於選擇訪問的地點人流較多和該區居民較踴躍參與。就問卷在不同範圍內小區比例的分配上，她表示收集問卷數目大致跟從小區居住人口比例，不過，由於統計處所提供的人口數據並不是根據小區的範圍，因此在計算人口上有重疊的情況出現。不過，呂女士表示現時建議的比例仍然是可接受的。委員若同意有關的比例分配，他們會作進一步全面分析，並預計在11月初完成有關問卷調查報告。

9. **主席**多謝公眾參與顧問的匯報，並邀請委員提出意見。**主席**表示今天的討論重點不是為解決問題和討論結果，委員應就顧問的工作作檢視，或在初步歸納的資料上檢視是否有遺漏和不明白的地方，或須作補充。

10. **蕭婉嫦女士**認為各項公眾參與活動均能吸引區內人士參與和發表意見。就活化商貿範圍的議題，她曾在聚焦小組會議聽到對區內珠寶業和相關道路問題的關注，她認為更新建議應配合當區的珠寶業發展。

11. **主席**在公眾參與活動中亦聽到相關意見，他相信公眾參與顧問會將有關意見記錄在案。

12. **郭敏儀女士**就理工大學的問卷調查建議顧問在分析時可根據範圍內的小區盡量細分意見，這可讓委員了解更多及有助下一步制訂計劃的工作。

13. **主席**回應表示各範圍內的小區情況和背景可能有別，本著「地區為本」的原則，顧問在分析資料時應了解小區的不同之處。**主席**在各委員沒有再提出意見的情況下結束這項議程的討論。

#### **議程四 九龍城市區更新計劃－社會影響評估工作匯報** (討論文件編號: DURF KC/10/2012)

14. **主席**邀請社會影響評估顧問香港城市大學的代表何榮宗博士向委員匯報社會影響評估的工作。**主席**表示由於詳細的結果仍需時分析，顧問主要報告評估工作的過程和進度，並會在下一次會議報告具體和全面的分析結果。

15. **何榮宗博士**向委員簡介社會影響評估工作的內容和進度，並匯報社區民生狀況概覽有關人口統計數據的初步分析。何博士表示第一階段進行的評估工作包括民生狀況概覽和問卷調查。當中的民生狀況概覽是由人口統計分析的量性研究、持份者訪談和小區實地考察的質性研究三部分組成。他表示人口統計分析是根據政府統計處資料從七個方面作分析，而他會從其中四方面，包括人口、社會經濟地位、長者及青少年和少數族裔向委員分享初步的研究分析。他初步有以下的觀察：

- (a) 受影響社區的人口密度較全港為高，但平均住戶人數則相對較低，這引起對提供支援網絡是否足夠的關注；
- (b) 建議重建及復修混合範圍住戶的社會經濟能力相對較低，這反映居民大多是低收入或退休人士；
- (c) 受影響區內長者和青少年的人口比例較高。對於長者住戶方面，何博士關注受影響的獨居/全長者住戶的需要。在青少年方面，他預料有青少年(19歲或以下人士)的住戶普遍對社區設施要求會較高。他估計以上兩個群組對原區安置的訴求會特別高；以及
- (d) 區內少數族裔的人口比例較全港為高。撇除多為外籍傭工的菲律賓籍及印尼籍人士，何博士從數據上和實地考察推測在區內最受重建影響的族裔主要包括印度人、巴基斯坦人和泰國人。何博士會就這三個族裔的資料作進一步分析，以加深對他們的了解。

何博士隨後亦匯報持份者訪談、小區實地考察和問卷調查的工作進度。就問卷調查方面，何博士強調調查已顧及當區居民和商戶，包括區內的珠寶業商戶。他向委員報告已完成大部分目標範圍的問卷收集，並邀請王學雯女士就收集問卷時所遇到的問題向委員分享。

16. **王學雯女士**表示在活化商貿範圍進行上門的問卷調查時，受訪者大多拒絕接受訪問。他們其後透過九龍城民政事務處的協助，聯絡珠寶玉石廠商會，並邀請其屬下會員參與問卷調查，最終從各廠商會收回少量問卷。**王女士**解釋反應欠積極的原因可能是廠商會在九月下旬有展覽活動，而市區更新建議對他們的影響未必有切身的關係。

17. **何榮宗博士**補充除了珠寶業商戶外，範圍內有閘的大廈亦較難進行上門訪問，此外受立法會選舉的影響，透過區議員作聯繫進行問卷調查亦不易，因此他們現在仍努力進行問卷調查。回應蕭婉嫦女士對珠寶業的關注，何博士表示會盡力去收集他們的意見，但他們的積極性較預期為低。

18. **主席**邀請委員就社會影響評估的工作及進度提出意見，並向何博士問及下一階段聚焦小組的開展時間。**主席**關注有關工作的時間，並指出就評估結果制訂解決或紓緩方案，以對問題作回應的過程需時。因此，有委員希望聚焦小組可盡早進行，以盡快取得結果和制訂相應的對策。

19. **何榮宗博士**回應表示根據初議報告書的建議，聚焦小組將會在明年第一季進行。他備悉有委員希望早點獲悉有關重點行業和居民的意見，並表示理解有關關注。另一方面，何博士表示聚焦小組中若能有一些具體的方案選擇作討論，參加者的參與度會較理想，特別在收集商戶的意見。具體的選擇措施可以是一些較實質和較多細節的建議選擇。

20. **主席**明白社會影響評估顧問面對的困難，並關注時間的配合和資料上互動方面的問題。由於具體和實質的措施建議往往需時制訂，**主席**認為聚焦小組若在明年年初進行可能會較遲。他建議顧問可選擇先處理簡單和不太尖銳的議題，至於複雜和需要較具體措施應對的議題，顧問可運用多些時間處理。

21. **王惠貞女士**認為在諮詢期提供太多細節方案不太合適，但亦明白商戶的參與會視乎實際的建議。在改善商戶的參與上，她建議可從過往的諮詢工作觀察有那些共識的意見，找出初步可探討的事項。這使聚焦小組有討論焦點和方向性，而毋須待下一階段進行。此外，王女士欣賞顧問的分析全面，這對將來計劃工作有很大的幫助。但在匯報分析結果時，她建議顧問可考慮直接運用區域的名稱，而避免運用區域代號作詮釋。

22. 就收集商戶意見所遇到的困難，**蕭婉嫦女士**建議顧問可透過大廈管理處或法團邀請商戶參與訪問，並在商戶非繁忙的時間進行。蕭女士希望顧問能運用更多不同方式盡快完成問卷調查的工作，並盡快開展聚焦小組的工作。**主席**邀請委員就這方面向顧問提供協助。

23. **潘永祥博士**備悉顧問對區內人口年齡分佈的初步分析，並建議可深入分析人口的租客和業主身份，以協助了解社區內真實的情況。此外，由於在區內實行具體的重建工作仍需要一段時間，顧問在人口年齡分佈的分析上必須留意年齡會隨年月增長而不同，分析的影響因此亦會有分別。

24. **方文傑先生**留意到顧問的人口統計初步分析反映區內老人和青少年比例較高，在重建的方案下，原區安置的訴求會因此較多。不過，他認為顧問不能只單看數據，而須作深入分析。例如就青少年在當區上學的數目，顧問必須研究青少年與學校的關係。此外，在制訂更新計劃時，他建議顧問須留意青少年對區內配套設施方面的意見，如社區會堂等區內設施是否足夠。

25. **譚小瑩女士**對主席就簡單議題先開展聚焦小組的建議，她認為應迎難而上，並期望社會影響評估結果有指向性。若結果只重新提及各方的關注，問題最終會得不到解決。她表示雖然現時沒有具體的規劃方案，但仍可嘗試透過與汽車維修業及殯儀和相關行業兩個群組的代表進行討論，找出一些兩個行業比較接受的方向。這有助下一階段制訂具體的市區更新計劃工作。她願意陪同何博士落區進行討論。

26. **主席**注意到社會影響評估顧問所遇到的問題。在落區與持份者進行討論時，**主席**建議何博士可邀請有其他專業和決策權的人士陪同，相信在互動的情況下效果會更好。除了譚女士之外，**主席**亦希望各委員及相關人士提供協助。

27. **蘇翠影女士**回應表示在未有具體方案的情況下，若只有市建局代表陪同社會影響評估顧問落區參與聚焦小組討論，例如汽車維修業及殯儀和相關行業兩個群組，她擔心可能會引起公眾誤會市建局就在何處進行重建已有取態。蘇女士認為在下一步的聚焦小組，除了發展局和市建局外，各委員可多參與，集思廣益，並盡量避免以上提及的誤會。

28. **何榮宗博士**表示對於汽車維修業和殯儀業的關注，進行的研究和訪問已找出具體的想法和焦點，可進行相關的聚焦小組討論。有關工作的細節安排稍後要再討論。

29. **譚小瑩女士**補充顧問須在社會影響評估工作就受影響行業的就業數據作跟進。

30. **何榮宗博士**回應表示評估工作中有收集有關行業就業的數據，並將會作出分析。

31. **主席**總結這項議程的討論，並表示下一步落區與持份者進行討論時，除了有社會影響評估顧問團隊的參與外，顧問亦須尋找合適的人選，包括各委員或部門代表陪同出席活動以提供協助。這建議可增加活動的互動性，亦增進雙方的了解，以優化討論的結果。**主席**請何博士與秘書處就日後聚焦小組工作作安排，並多謝他們的工作匯報。

## 議程五 九龍城市區更新計劃 — 規劃研究工作匯報 (討論文件編號: DURF KC/11/2012)

32. **主席**邀請規劃研究顧問艾奕康有限公司的代表陳國欣先生向委員匯報規劃研究的工作。

33. **陳國欣先生**向委員簡介規劃工作的進度概況，並邀請梁善姮女士就初步已歸納區內的主要議題向委員報告。

34. **梁善姮女士**簡述規劃研究的流程和顧問如何就收集得來的公眾意見和資料制訂回應方案。她向委員闡述區內的主要議題要點，並指出回應議題時會以「以人為本」為原則，考慮方案的可行性和把握不同的機遇，以有效地回應訴求。在回應議題手法上，她表示會以解決問題、紓緩滋擾和優化環境三方面著手處理。她隨後就初步方案各建議的範圍向委員報告顧問的初步回應和考慮方向，並交代下一步制訂不同市區更新計劃建議的工作。

35. **主席**邀請委員就規劃研究的工作提出意見。

36. **鄧寶善博士**多謝顧問的工作匯報，但表示顧問在制訂具體方案時須考慮九龍城未來的發展方向，包括該區的城市設計和整體規劃定位，並作出配合。他建議顧問就這方面可多與規劃署溝通，以理解整體發展方向，才就個別小區制訂具體方案。

37. **主席**補充居民對美食專區的建議表示反對不單是因為所帶來的交通影響，亦是由於食肆所帶來的油煙和噪音等環境問題所致，顧問因此須多加留意。**主席**在各委員沒有再提出意見的情況下結束這項議程的討論。

## 議程六 九龍城區未來的鐵路發展 (討論文件編號: DURF KC/08/2012)

38. 主席邀請秘書向委員簡介討論文件內容。

39. 秘書表示這文件原是上次會議議題，因颱風關係才延至今次會議作討論。文件目的旨在透過介紹九龍城區未來的鐵路發展，讓委員了解鐵路發展可能為區內帶來的機遇，討論將有助顧問制訂九龍城市區更新計劃。秘書向委員介紹區內將來的兩項大型鐵路發展，包括沙田至中環線(下稱「沙中線」)和觀塘線延線，並簡介區內五個車站，包括啓德站、土瓜灣站、馬頭圍站、何文田站和黃埔站的出入口位置，以讓委員知悉車站可能對初步方案各範圍的影響。秘書最後邀請委員就區內未來的鐵路發展對制訂市區更新計劃的影響提出意見。

40. 主席留意到何文田站是未來兩條鐵路的轉線車站，估計鐵路發展會為區內帶來不少人流和發展契機。何文田站位置接近初步方案內溫思勞街/機利士南路的復修及活化優先範圍，在經濟誘因下，該處的土地用途可能有改變的需要。主席認為規劃研究顧問可考慮鐵路發展對該區帶來的影響，並探討鄰近何文田站附近範圍的土地用途是否有重塑的空間，如考慮作商業或其他用途等的可行性。

41. 馬錦華先生認同有需要就土地用途按實際情況作重新檢討。由於鐵路發展會增加有關地區交通的便捷性和人流，區內街坊會關注鐵路發展對居民生活質素和生活習慣的影響，因此規劃研究顧問應為此作評估及了解。馬先生亦認為每個車站周邊不一定是商業發展，因太多人流出入往往會對居民構成困擾，他建議可設置步行街或靜態休閒設施，以供區內居民享用和取得發展的平衡。

42. 譚小瑩女士表示若要規劃研究顧問檢討區內的土地用途，這會否干預規劃署或城市規劃委員會的工作角色。她認為顧問的研究應基於現時土地用途探究最得到社區人士支持及可行的方法，去改善區內環境和促進市區更新的步伐。

43. 主席回應指出鐵路發展必定會為區內帶來很大的轉變，西港島線的發展對中西區一帶的影響便是例子。他認為作全盤考慮時，土地用途改變的因素是需要考慮的。

44. **龍小玉女士**表示當局會因應環境的轉變和配套，考慮是否需要檢討區內的土地用途。回應馬錦華先生的意見，她指出在啓德站周邊的規劃已預留一大片公共空間，給予當區居民一個優質的生活環境。

45. **尹才榜先生**表示未來兩條鐵路發展估計將會增加區內人流和商業發展。他認為顧問須評估人流增加後對社區的影響和區內交通的改變，特別是對將來交通工具線路安排的影響，他詢問可否將評估列入工作範圍內。

46. **主席**回應表示諮詢平台現在急切的工作主要是處理五街、十三街、環字八街及其他地區市區更新方面的問題，以改善居民的居住環境。他期望將來的鐵路發展有助改善區內的環境。

47. **潘永祥博士**認同鐵路發展會為區內帶來方便，並為區內帶來商業誘因，促使土地用途的改變，而規劃署亦會檢視區內的土地用途。他建議規劃研究顧問在研究時可集中檢視初步方案內重建優先範圍以外的其他區域範圍在新鐵路發展下的商業誘因，並預計將來這些範圍的重建步伐和發展的可能。

48. **主席**相信未來的鐵路發展將會對九龍城區帶來很大的改變和加快區內的市區更新步伐。他促請規劃研究顧問考慮鐵路發展的影響。**主席**在各委員沒有再提出意見的情況下結束這項議程的討論。

## 議程七 其他事項

49. 由於沒有其他事項須予討論，會議於 5 時 10 分結束。

九龍城市區更新地區諮詢平台

秘書處

2012 年 10 月