

九龙城市区更新地区咨询平台  
第二次会议记录

日期：2011年8月25日（星期四）

时间：下午2时正

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

刘竟成先生

马锦华先生

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

王惠贞女士

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

余赐坚先生 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）

秘书：任雅薇女士 规划署署任总城市规划师 / 市区更新地区  
咨询平台

缺席者：

委员：冯美华女士

潘永祥博士

列席者：李巨标先生 发展局署任文物保育专员

## 议程一 通过第一次会议记录

主席欢迎各委员出席会议，并邀请秘书就会议记录向委员作出简报。

2. 秘书表示九龙城市区更新地区咨询平台（下称「咨询平台」）第一次会议记录拟稿共收到2位委员的修订要求，秘书处并随后在第25及26段加入会后补注。经修订的会议记录于8月18日电邮予各委员，之后未有接获其他修订。在委员同意下，主席宣布通过有关会议记录。

## 议程二 跟进事项

### 工作计划及项目内容建议

3. 秘书指出在首次会议上，委员已经备悉工作大纲的内容，并提出在第二次会议上讨论工作大纲的时间表。有关事项将会在议程五内讨论。

### 会议日期

4. 秘书处已于7月5日将截至明年6月的会议日期电邮给各委员，并上载至咨询平台网站，供公众查阅。

### 实地视察

5. 秘书指出咨询平台于2011年7月11日、20日及27日分别到红磡、土瓜湾、龙塘及何文田四大分区进行了3次实地视察，有关实地视察的报告将会在议程四内供委员讨论。

## 议程三 牛棚的未来用途

(讨论文件编号: DURF KC/04/2011)

6. 主席欢迎发展局署任文物保育专员李巨标先生，并邀请李先生向委员介绍前马头角牲畜检疫站（牛棚）的情况及未来的用途。李先生向各委员简介了牛棚的历史背景、建筑特色，以及

现时的使用及管理情况。他指出发展局辖下的文物保育专员办事处自今年4月起由政府产业署接管牛棚后，在管理上作出了改动，增加对外开放的程度，人流亦相应增加。此外，文物保育专员办事处亦透过安排活动及展览，促进艺术家与公众的交流。他表示牛棚在分区计划大纲图（下称「大纲图」）上划作「政府、机构或小区」及「休憩用地」地带，在考虑其未来用途时，需要在规划、活化及保育各方面作出平衡。他希望各委员给予意见，以制定牛棚的活化及保育计划。

7. **主席**指出咨询平台是九龙城居民表达意见的平台，文物保育专员办事处除了咨询各委员的意见外，可考虑和咨询平台合作咨询居民的意见。

8. **马锦华先生**认为牛棚为区内主要的休憩空间，他赞成保留现时「政府、机构或小区」及「休憩用地」的用途地带，以限制发展。他同时指出牛棚现时的租户太少，建议考虑引进社会企业，发展成为社会企业的集中地；而牛棚的后院则应作公园用途，并在设计及管理上引入新概念，例如减少栏杆，以及增加有关健康运动等设施，供区内居民使用。

9. **何显明先生**认为牛棚的活化首先需要解决交通配套问题，才可吸引人流。他指出牛棚的后院地方可增设交通配套设施，同时可以发展为广场以及表演场地。另外，他指出现在的高度限制为1层，限制了发展空间，建议在保留旧建筑时，可考虑加建类似玻璃屋等建筑，作展示艺术品之用，达致新旧融合的效果。他并询问牛棚日后的营运模式，以及宣传及推广的安排。

10. **贺耀文牧师**指出在物色租户时，应注重租户与小区的联系。同时他赞成发展更多表演空间，以吸引人流。

11. **王惠贞女士**表示牛棚现时的可用空间不足，人流仍是太少。她赞成牛棚应该在保留现有建筑物下加以善用，将来继续作艺术有关用途，但应引入更多种类的艺术。同时亦要改变现时艺术工作室的模式，将来在管理上可考虑加入条款，规定作一定程度的开放以增加人流。另外，她认为现时的「政府、机构或小区」用地需要保留，但划作「休憩用地」的后院地方则可加以整理，加入表演场地及适当地增建一些建筑物。长远来说，牛棚应该与邻近十三街的部分空间互相配合，甚至配合启德新发展区的规

划、串连龙津石桥、海心公园等特色景点，发展旅游径以促进旅游业。最后她建议牛棚可增加出入口，加强与周边的连系。

12. **尹才榜先生**认为牛棚有很大的发展潜力。虽然现时牛棚的人流已因应开放的程度稍为增加，但仍然不足够。他认为牛棚应增加视觉艺术以外的种类及举办更多展览以吸引人流。此外，附近十三街一带有不少少数族裔人士居住，他建议举办一些文化融和的活动。长远来说，则可增加休憩空间以及阅览室，善用后院空地给区内居民使用。

13. **萧婉嫦女士**建议在牛棚入口设置雕塑，反映以往作为检疫站的历史。至于后院地方则可发展为低密度的展览馆、阅览室以及表演场地，配合休憩空间以增加人流。不过，她指出牛棚邻近煤气厂，在活化的同时应小心设计。

14. **潘咏贤女士**建议牛棚可在发展成艺术村之同时，可加入教育元素，例如增设导赏团讲解牛棚的历史及相关文化生活。她亦建议出租现时空置的单位予区内的团体或组织，以善用有关空间。

15. **刘竟成先生**认为牛棚现时以艺术为主题实太广泛，未来的活化需引入特色及主题。他同时指出应该利用后院的空間，增加现时艺术村的规模，并引入多元化的活动吸引市民参与。此外，他认为将来营运者应整体统筹宣传工作，并顾及成本，不能长期以公帑资助。

16. **郭敏仪女士**询问牛棚日后的经营模式。另外她指出区内的组织在寻找场地时有困难，建议牛棚可开放作区内的活动场地，除了提高使用率，艺术家亦可籍此机会宣传艺术活动及推广他们的艺术品。

17. **方文杰先生**认为现时艺术工作者遇到的最大问题是租金昂贵。他指出鉴于现时政府、艺术发展局、赛马会或有关机构已经提出不少方案，如工厦活化及租金优惠等措施帮助艺术发展，牛棚未必有足够吸引力引入太多租户。因此在推出活化方案时需要顾及当时的环境及需求。同时，他认为艺术应该普及化及商业化，他认为牛棚的建筑群可作艺术教育之用及展览艺术品，以达致以上两个目的。

18. **李巨标先生**在响应时指出，现阶段主要希望聆听委员的意见。他认同委员提出将合适的活动引进牛棚空间内的建议，可以吸引艺术家与小区接触及交流。如果有关活动能配合牛棚的氛围或艺术创作，则更为合适。另外，他指出文物保育专员办事处现正研究后院地方的发展建议，但相信作高密度发展的机会很微。至于有委员指出牛棚接近煤气厂，他指出现时已经开展有关风险评估等基础工作，并在规划长远活化方案之同时，开始研究一些短期的改善措施，例如在牛棚外的市容改善方案。至于在营运模式方面，现时活化历史建筑伙伴计划是以非牟利团体管理营运，有关营运者需要在管理及宣传上配合有关项目。然而，文物保育专员办事处在现阶段并未对牛棚未来的营运有任何取向或决定。待将来有具体建议时，将会与咨询平台合作咨询居民意见，最后才会落实有关建议。

19. **主席**总结有关讨论，指出委员普遍认为牛棚现时的使用率及人流不足，希望可以尽量开放牛棚内的地方予公众，包括后院的空地，令小区受益。此外，委员亦认为牛棚内的艺术家可与市民加强交流接触。主席期望文物保育专员办事处能尽快咨询公众，并表示咨询平台乐意与办事处一起合作进行咨询。

#### **议程四 九龙城市区更新地区咨询平台 - 实地视察报告 (讨论文件编号: DURF KC/05/2011)**

20. **主席**邀请秘书简介有关议程文件。秘书向委员报告咨询平台在2011年7月进行了3次实地视察的情况、委员及列席区议员在实地视察期间的讨论要点，以及收集到的居民意见。

21. 委员备悉有关报告内容。

#### **议程五 九龙城市区更新地区咨询平台 - 工作计划及项目内容建议 (讨论文件编号: DURF KC/06/2011)**

22. **主席**请秘书就议程的文件向委员作出简介。**秘书**指出因应委员于首次会议讨论咨询平台工作大纲的结果，秘书处拟备了

工作计划及工作项目内容建议，供委员考虑。有关工作项目包括九龙城市区更新计划研究（下称「更新计划研究」、社会影响评估、公众参与活动、向政府提交推荐方案、公众教育/外展计划、以及监察工作，秘书向委员阐述各项工作项目内容。

23. **邓宝善博士**赞成进行社会影响评估。他同时询问社会影响评估的基线数据与更新计划研究内基线资料的分别。

24. **马锦华先生**询问更新计划研究的范围及研究的目的是否就更新建议的可行性或是市民的需要作出探讨。同时他赞成进行社会影响评估，认为这方面在以往的市区重建中备受忽略。此外，社会影响评估的结果将有助更新计划研究顾问在制订市区更新方案时，能顾及受影响人士的需要。

25. **苏婉玲女士**询问社会影响评估与更新计划研究的分工及两者配合的情况。

26. **主席**指出社会影响评估为新《市区重建策略》的建议，涉及的范畴可能比更新计划研究的基线数据更为广泛，例如一些社会资本以及市区更新建议对社会的长远影响。

27. **秘书**响应指，更新计划研究内将会就九龙城区内的情况，进行一些基线研究，而社会影响评估则会针对更新建议的一些初步看法，在相关的地区内搜集小区的资料。不过，现时进行社会影响评估的经验不多，有关社会影响评估的详细研究方法将会由专业顾问建议。就两项研究的相互关系方面，**秘书**指出两项研究虽然是同时进行，但两者需要作紧密连系。在完成第一阶段的公众咨询后，更新计划研究顾问将会就九龙城的市区更新有一些初步看法提供数据给社会影响评估的顾问，以进行第一阶段的社会影响评估，而更新计划研究顾问将会参考有关社会影响评估结果，制订初步市区更新计划及行动区计划建议，并提交予咨询平台。咨询平台在考虑这些初步建议后，便会开展第二阶段的公众参与活动，就这些市区更新的初步建议咨询公众意见。市区更新的初步建议会因应公众的意见作出修订，而有关社会影响评估的结果亦会作出相应的更新。因此两项研究的顾问需要互相紧密合作，才能完成有关的研究。

28. **邓宝善博士**认为更新计划研究及社会影响评估以两个独

立顾问进行亦有好处，不过他认为可以考虑将社会影响评估的时间加长，以配合更新计划研究的时间表。

29. **主席**指出将更新计划研究及社会影响评估独立进行，有助提高认受性，同时可采取更广泛及长远的角度来探讨建议对社会的影响。

30. **萧婉嫦女士**赞成进行更新计划研究及社会影响评估，并建议顾问需进行实地视察，深入了解地区情况，就建议重建或复修的范围提供专业意见，并配合公众参与及社会影响评估，以可制订合适的方案。

31. **王惠贞女士**赞成拟议的工作计划，认为顾及了专家意见及公众参与。她指出公众对市区更新的意见分歧，建议专家顾问需向公众解释在制订方案时的各项考虑因素，让公众明白各项意见已获充分考虑，令将来实行的计划得到公众支持。

32. **何显明先生**询问有关研究及咨询平台的工作所涉及的范围及是否包括私人发展项目。

33. **主席**响应指，咨询平台的工作范围为九龙城的旧区，不会区分私人发展、政府或市建局的项目。

34. **谭小莹女士**指出她参与了市区重建策略的检讨，认为现时更新计划研究的目的是在现有的规划下与市民建立共识，制订重建、复修、保育及活化的范围，以及进行的先后次序及方法；而社会影响评估则属公众参与的一种方法，咨询市民有关市区更新计划所涉及的社会影响，而有关结果将会有助制订市区更新计划。她担心社会影响评估与更新计划研究两者同时进行公众参与活动，两者或会重复某些工作及令市民感觉混乱，可考虑由社会影响评估顾问主理公众参与活动。

35. **主席**认为有关公众参与活动可以咨询平台的名义进行，以避免混乱，或者统一在其中一个研究顾问进行亦可。

36. **何显明先生**认为市民关心的是整个旧区的重建，特别是单一项目的发展或重建对整个旧区的影响，例如环境卫生及交通等问题。他询问公众在此情况下提出意见的渠道，以及更新计划

研究完成后，发展商如何根据市民的意见进行个别项目的设计。

37. **谭小莹女士**澄清有关更新计划研究不是针对个别项目，包括市建局要进行的项目，而是反映区内市民对市区更新模式的意愿，给予政府或私人发展商清晰的讯息。

38. **苏翠影女士**指出市民可根据现行的规划及地政制度，对个别重建项目发表意见。咨询平台的角色则是以区域的角度探讨市区更新的工作，咨询平台会建议个别小区的市区更新模式，例如讨论个别小区是否更适宜重建或复修，重建是否更适宜由市建局或是私人发展商执行，或甚至讨论把现时面积较大的综合发展区改划为多个面积较小的综合发展区，以加快市区更新的速度等。

39. **主席**认为私人发展涉及私有产权等问题，市民对个别项目发表意见存在一定困难。另一方面，私人发展商在市区更新的角色亦不能忽视。咨询平台可建议提供诱因，令私人发展商优化个别项目的规划。与此同时，私人发展商亦可透过公众参与活动得悉市民的意愿，从而改善设计，减少对小区的影响。

40. **余赐坚先生**向委员解释现行的规划制度。他指出现时九龙城区内已被不同的分区计划大纲图所涵盖。针对个别项目位处大纲图内不同的用途地带，以及个别项目的发展性质，市民的参与程度亦有分别。如个别项目属经常准许的用途，发展商无须进行规划申请；假若有关项目需要向城市规划委员会（下称「城规会」）进行规划申请，公众可就该申请向城规会提出意见，以供城规会考虑。此外，他询问社会影响评估时间表的详情。

41. **秘书**响应指，小区影响评估与更新计划研究有互动的关系。两个研究由开始至完结互相提供资料，就各相关的范畴作出探讨及建议。

42. **马锦华先生**询问委员可以有什么渠道配合及支持有关研究工作。

43. **主席**建议各位委员可积极参与各项公众参与活动，亲身接触区内的居民，而跟进有关研究的工作则由规划署负责。因应各委员的意见，秘书处或需微调有关工作计划的内容。鉴于研究

工作将会在明年初开展，而秘书处向市区更新基金申请拨款及研究顾问招标过程亦需时，他请委员同意有关工作计划及项目内容建议。委员通过有关工作计划及项目内容。

44. 方文杰先生建议把两项研究的范围及详细内容传阅给委员，以达致共识。委员备悉有关建议。

## 议程六 其他事项

45. 主席邀请谭小莹女士向各委员简介市建局的「需求主导」以及「促进者」两项先导计划。谭女士就两项计划的目标、理念、原则、参加条件，预计项目进程、考虑原则及申请标准等内容向委员作出介绍。

46. 王惠贞女士询问「需求主导」以及「促进者」两项计划的分别，以及在「需求主导」模式下，有楼梯相连地段楼宇的不可分割业权计算方法。谭小莹女士回应指出两项计划的最大分别是被挑选的「需求主导」重建项目将会涵盖在市建局的周年业务计划内开展，若最后得到发展局局长授权进行该项目，市建局将会向有关业权提出收购建议。而在「促进者」计划，市建局只提供中介服务以协助业主集合土地业权出售，市建局不会涉及收购、补偿、安置或收回土地工作。她同时指出在「需求主导」模式下，若地盘内有楼宇坐落于两个地段上，而当中有楼梯相连时，两地段合计只需有平均67%不可分割业权持有人同意。

## 下次会议日期

47. 主席宣布下次会议日期为2011年11月8日。

48. 由于没有其他事项须予讨论，会议于下午4时40分结束。

九龙城市区更新地区咨询平台

秘书处

2011年8月