

九龙城市区更新地区咨询平台
第三次会议记录

日期：2011年11月9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

冯美华女士

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

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）

陈志清先生 九龙城民政事务处高级联络主任

（大厦管理）（代表九龙城民政事务专员
苏婉玲女士出席）

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：刘竟成先生

马锦华先生

列席者： 陈炳焕先生 联合调解专线办事处有限公司主席
叶荣燊先生 办事处有限公司调解顾问
吴翠珊女士 联合调解专线计划主任
李淑玲女士 长者安居协会项目主任
吴嘉浩先生 长者安居协会社工

主席 欢迎各委员，联合调解专线办事处有限公司主席陈炳焕先生、调解顾问叶荣燊先生、计划主任吴翠珊女士、以及长者安居协会项目主任李淑玲女士及长者安居协会社工吴嘉浩先生出席会议。

议程一 通过第二次会议记录

2. **主席** 表示九龙城市区更新地区咨询平台（下称「咨询平台」）第二次会议记录拟稿共收到2位委员的修订要求，经修订的会议记录已电邮予各委员，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

3. **主席** 指出上次会议中提及的咨询平台工作计划及项目内容的跟进事项已安排于议程四内讨论。

议程三 为受私人收购或强制售卖影响的小业主提供支持 (讨论文件编号：DURF KC/07/2011)

4. **主席** 邀请苏翠影女士、联合调解专线办事处，以及长者安居协会的代表为委员讲解文件的内容。

5. **苏翠影女士** 向各委员简介《土地(为重新发展而强制售卖)条例》（下称「《条例》」）的背景及实施情况、现时地产代理监管局对地产代理从业员的规管，以及土地审裁处发出有关调解的指引，并向各委员介绍发展局向小业主提供的支持服务，包括

委托香港房屋协会（下称「房协」）及香港测量师学会向公众提供免费信息服务，于2011年1月27日推出的调解先导计划及支持长者业主外展服务先导计划；以及有关公众教育及宣传活动。

6. **陈炳焕先生**向委员介绍联合调解专线办事处的组成和服务范围，并阐述了调解的概念及优点。**叶荣燊先生**则向委员简介就《条例》所提供的调解先导计划，包括计划背景及目的、服务对象、流程、调解员费用及场地支持、长者的费用资助，以及个案的统计资料。

7. **李淑玲女士**向委员介绍由长者安居协会提供的「支持长者业主外展服务先导计划」的服务范畴，包括外展服务、咨询服务、个案服务以及小区教育，并向各委员提供有关计划的统计数据。

8. **主席**邀请委员就以上的支持服务及先导计划提出意见。

9. **萧婉嫦女士**认为应该加强宣传调解先导计划，清楚说明有关服务可协助更多旧楼业主及长者面对楼宇强制售卖的问题。她亦希望发展局或市区重建局（下称「市建局」）能为业主提供更多财政资助，令他们更乐意使用有关服务。

10. **王惠贞女士**认为调解服务有助促进九龙城区的更新。她认同调解比诉讼更节省金钱和时间，并能提供中肯意见，有助长者及小业主面对私人发展商的收购。她建议加强宣传，例如在楼龄四十年或以上的楼宇派发宣传单张。另外她询问调解先导计划的服务对象若包括大业主，会否令人误会政府偏袒发展商。此外，此计划是否有规定限制要求进行调解大业主的身份或背景。

11. **苏翠影女士**指出发展局一直为计划进行宣传活动，包括播放宣传短片及举办公开讲座，例如在2011年9月应民政事务处的邀请在九龙城区举办讲座，而联合调解专线办事处亦于10月在商业电台进行宣传。她表示未来亦会因应不同地区的要求，联同有关服务机构继续举办更多讲座及宣传活动。就此，她欢迎委员提出建议。另外，她指出调解先导计划旨在协助强制售卖的各方，通过调解专线办事处，物色双方认为合适的调解员，在独立和不偏不倚的专业协助下进行调解。根据先导计划，大业主并不会得到调解员的费用支持，计划只会为符合有关年龄及资产要求的长

者业主，提供调解员费用资助。此外，她强调调解的目的是为协助双方通过调解员的协助达成和解，而调解员的责任并非要说服小业主接受大业主的收购。

12. 她亦向委员重申调解作为另类解决纠纷方法的背景，指出土地审裁处庭长根据《土地审裁处条例》发出指示，自2011年2月15日开始，要求强制售卖土地案件的诉讼各方在案件未审理前尽量尝试调解。

13. 陈炳焕先生指出诉讼并非解决纠纷的唯一方法。相比之下，尽早进行调解能省却更多费用。他明白市民现时对调解认识不深，他们会继续在各区与地区人士合作推广有关概念。

14. 叶荣燊先生响应指，不论是大业主或小业主，联合调解专线办事处一律会公平地提供协助。调解员主要职责为协助双方了解问题，而不会在调解过程中给予意见。他亦表示调解不但可解决金钱问题，亦能同时协助解决业主面对其他范畴的问题，从而促进双方达成协议。

15. 贺耀文牧师询问当双方在达成初步协议后，是否会给予一段冷静期，让调解双方思考有关决定或更改协议，特别是在经济及其他情况改变下，有否订立机制保障弱势业主。

16. 陈炳焕先生补充指若调解员于调解过程中遇见任何不公平的情况，他们须先行解决有关问题才会继续进行调解。若不能解决问题，便会中止调解。他指出在调解过程中会举行共同会议和个别会议。在个别会议中，调解员会判断双方是否需要更多时间考虑，才会继续调解，而调解后所签订的文件是有法律约束力。由于调解是在双方同意的情况下进行，若过程中如有不满的地方可随时选择中止，因此经调解后不满最后协议的可能性很低，亦不会有上诉机制。

17. 郭敏仪女士认同支持长者业主外展服务先导计划提供的服务，认为值得继续推行有关服务，并推广至不同地区的小业主。另外她询问为何调解先导计划于实行的9个月期间，只有1宗成功调解并达成和解协议。

18. **叶荣燊先生**指出在15宗自行达成协议的个案中，大部份均由同一律师行代表同一个发展商，亦为成功个案中的律师行。他估计有关个案能自行达成协议的主因是该律师行汲取了成功个案的经验，较容易与其他小业主透过协商达成协议。他亦表示双方可在尝试调解前进行私下协商，若问题得以解决，便不需要选用调解或诉讼的方法。不论协商、调解或诉讼都是解决争议的方式。此外，他表示文件内的资料为截至10月底的统计数字，现时的新个案及处理中的个案亦有所增加。而每宗个案的情况亦有异，面对的困难亦不同，需要时间处理。

19. **苏翠影女士**表示，发展局已决定延长支持长者业主外展服务先导计划一年，并将会就未来一年的服务，展开招标程序，以物色服务提供商。她亦指明年会增加工作队伍至两队。此外，就委员质询何以调解先导计划在9个月内只录得一宗成功个案，她引述自《条例》在1999年生效至今的119宗申请强制售卖的个案中，有49宗暂缓或撤销的个案，均为大业主跟小业主透过协商去解决分歧的个案。由此可见，大业主一向都会自行与小业主进行协商，故调解先导计划并非达成协议的唯一途径。然而，先导计划对调解作为另类解决纠纷的方法起了一定的推广作用。

20. **陈炳焕先生**表示，若一户业主成功透过调解来解决问题，同区的业主亦会参照有关结果，选择以协商的方式解决问题。

21. **方文杰律师**认同调解方法是现时社会的趋势。他询问调解过程中是否容许法律代表在场提供支持；业主又可否联同其他相关业主与发展商进行调解。他认为政府不应只在启动强制性拍卖的程序后才向小业主提供支持，而应在发展商收集业权时便开始宣传及支持小业主。

22. **陈炳焕先生**响应指调解过程中容许法律代表在场。然而由于调解与诉讼的模式不同，以法律观点及诉讼的模式进行调解未必有帮助。在双方同意的情况下，业主亦可带同其他人参与调解，他们甚至鼓励业主由可信任的人陪同，令业主更有信心表达意见。此外，他认同在启动强制性拍卖程序前，向小业主提供法律服务以外的支持，但现时缺乏人才提供有关服务。

23. **李淑玲女士**指出，现时很多个案中的业主均是于物业被收购时遇上问题才求助，当中亦包括不认识法律文件条款等情

况。因此，在她们的团队中亦有律师顾问及测量师顾问就有关个案提供意见，然后由长者业主自行决定是否签署合约。另外，长者安居协会于举办教育讲座时，会提醒业主在面对发展商收购时需要注意的地方，当中包括有关合约条款及搬迁期等。

24. **萧婉嫦女士**表示市民在面对收购时会向区议员求助。她会向市民建议不可在未清楚有关条文细节前签订合约。如有不明白的情况应主动寻求法律援助。

25. **邓宝善博士**询问发展局是否会在未来招标的合约中加入条款，以加强在九龙城区的服务。

26. **苏翠影女士**表示发展局暂时未能确定九龙城区内的个案数目，目前的计划主要在香港岛及九龙区分别设立支持长者业主团队。发展局会不时留意报章报导及浏览司法机关的网页，从以得悉有关强制性拍卖的消息，并将有关消息分发两个服务提供商。假若在特定地区内有连串有关强制售卖的报导，长者安居协会将会主动接触有关地区楼宇，过往亦曾在九龙城区内进行类似行动。因此她认为即使未有在招标合约中加入条款，说明加强在九龙城区的服务，将来的服务提供商亦会弹性处理九龙城区内的个案，并会向区内的长者业主提供服务。

27. **主席**表示在早前进行实地视察中，得悉环字八街内已有不少业权被私人发展商收购，他询问有否接获该范围内的求助个案。

28. **李淑玲女士**回应指，环字八街内四条街道的业权已有不少被收购，团队已主动上门探访余下尚未被收购的单位。同时，她们已计划在未来一个月内主动探访其余四条街道内的楼宇业主，并提供适当协助。

29. **主席**认为有关讨论可达到宣传的效果，令市民得悉支持小业主的先导计划。他希望将来咨询平台在制订市区更新计划后，有关机构可再次出席咨询平台的会议，深化有关讨论。他同时感谢发展局提交有关讨论文件，以及两项先导计划的服务提供商出席会议。

议程四 九龙城市区更新计划规划研究及九龙城市区更新计划
社会影响评估
(讨论文件编号: DURF KC/08/2011)

30. 主席邀请秘书向委员简介讨论文件内容。

31. 秘书就九龙城市区更新计划规划研究(下称「规划研究」)及九龙城市区更新计划社会影响评估(下称「社会影响评估」)的研究内容、顾问督导工作,以及顾问的遴选安排的详情向委员作出讲解。

32. 主席指出有关招标程序参照政府的模式进行,委员可在一星期内自行决定参与两项研究的督导小组,并推选小组的召集人。至于顾问遴选小组的工作主要是通过评审小组的评分结果、开启投标者提交的收费建议书,并根据已同意的技术/收费比重整合投标者所得的分数,决定顾问的委聘。

33. 方文杰先生询问规划研究及社会影响评估是否由同一研究督导小组监督,或是就每项研究各自成立研究督导小组。

34. 主席表示初步的想法是就每项研究各自成立研究督导小组,每个小组大约由7名委员组成,并定期向咨询平台报告有关进度。

35. 方文杰先生询问是否可以简化研究工作小组及研究督导小组的架构,让委员可以直接参加研究工作小组向顾问提供意见,而不须成立研究督导小组。

36. 主席解释研究工作小组是由相关政府部门组成,主要的工作是协调政府部门之间的意见。秘书表示研究工作小组主要是协调政府部门的意见,同时就研究的专业技术事宜向顾问给予意见,并监察研究进度及审定研究报告的内容,然后将结果提交研究督导小组。而研究督导小组则会就研究的方向及顾问的主要工作向顾问提供指导,并向咨询平台建议接纳顾问研究报告及阶段性工作/研究成果。

37. 李伟彬先生表示秘书处建议的研究督导小组及研究工作小组架构是依照政府工程项目的方式处理。研究顾问会依照督导

小组定立的方向进行研究，当顾问在研究的过程中遇到专业技术问题，或者涉及解决技术问题的方法时，会交由政府部门成立的研究工作小组就有关技术问题提供专业意见及指导；然而当顾问遇上有关研究方向的问题，则会由研究督导小组决定。

38. **方文杰先生**表示咨询平台委员在两项研究中应担当指导角色，并认同有关技术问题应留待政府部门解决。

39. **谭小莹女士**询问市建局能否参加两项研究的督导小组。**主席**指出市建局与两项研究有密切关系，可委派代表同时参加两项研究的督导小组。

40. **邓宝善博士**表示设立研究督导小组及研究工作小组为政府惯常做法，他表示支持。此外，由于两项研究的关系十分密切，他认为未必需要就每项研究成立研究督导小组，这样可减省一些重复的报告程序，亦可避免两个研究督导小组之间出现分歧，他建议可在委聘顾问后才决定是否成立两个研究督导小组。

41. **主席**表示研究督导小组的会议会较咨询平台的会议频密，而且委员可在咨询平台会议听取两项研究的进度报告，假若大部分咨询平台委员同时担任同一个研究督导小组成员，将会出现架构重迭的情况。

42. **王惠贞女士**表示支持就每项研究设立研究督导小组，并表示两项研究的工作性质不同。由于研究督导小组的会议次数会较咨询平台频密，建议让委员自由选择是否参加两个研究督导小组，这样既能集中讨论每项研究的进度，同时亦可让有兴趣的委员同时参加两个研究督导小组，以了解两项研究的相互关系。

43. **主席**建议根据委员报名参与的情况，才决定是否就每项研究设立研究督导小组。

44. **苏翠影女士**建议可考虑修改讨论文件的附件五及附件六有关研究督导小组及研究工作小组的职权范围，以确切反映研究工作小组只是支持研究督导小组的一主一次的性质，即研究工作小组的工作只属技术层面支持。

45. **王惠贞女士**表示讨论文件的附件六已清楚说明研究工作小组的职权范围，包括落实研究督导小组订立的方向和建议及向研究督导小组建议通过顾问提交的研究报告及工作文件，有关研究工作小组作为支持研究督导小组的性质已充分反映。

46. **主席**补充研究督导小组主要就研究的方向提供指导，而研究工作小组则主要负责解决技术及可行性等问题。

47. **潘永祥博士**表示赞成设立督导小组。由于督导小组的成员较少，更能聚焦深入讨论有关问题。当咨询平台讨论有关文件时，由于督导小组已深入讨论有关问题，可促进咨询平台的讨论。另一方面，假若咨询平台与督导小组有不同的意见，亦可交由督导小组再次讨论，深化有关研究成果。

48. **谭小莹女士**指出在政府进行研究当中，评审小组成员均会由政府部门组成，但由于咨询平台将进行的两项研究均不是由政府资助，她建议可考虑让咨询平台委员加入评审小组。**主席**表示，评审小组成员须负责协助就投标者提交的技术建议书评分，当中包括顾问团队主要职员的履历、顾问公司的过往表现等范畴，评审小组成员须拥有一定专业知识才可进行评分。

49. **苏翠影女士**认为市建局在聘请规划及社会影响评估顾问方面有一定经验，她建议邀请市建局担任评审小组成员。**主席**表示讨论文件内已说明评审小组的组员可包括规划署及有关政府政策局、部门及机构的专业代表，他欢迎市建局的专业代表参加。

50. **潘永祥博士**建议咨询平台委员可在评审小组担任观察员，增加顾问遴选的透明度。

51. **黄锦星先生**指出过往曾参与一些招标过程，他们一方面会邀请观察员，另外亦会安排评审小组组员及观察员与投标者面谈，评审小组成员会在面谈后听取观察员的意见，然后就投标者提交的技术建议书评分，他认为有关经验值得借镜。

52. **主席**表示会邀请委员自由参与作评审小组的观察员。此外，秘书处会根据委员讨论的结果，进行研究的招标工作，及相关的顾问遴选安排及顾问督导工作。

**议程五 九龙城市区更新地区咨询平台与非政府机构合作推展
旧区活化工作建议
(讨论文件编号: DURF KC/09/2011)**

53. **主席**邀请秘书向委员简介讨论文件内容。

54. **秘书**就讨论文件的背景、建议活化工作的进行模式及选择合作伙伴的条件向委员作出介绍。**主席**表示咨询平台希望与非政府机构合作,而有关工作亦配合咨询平台就九龙城区的活化工作提出建议及推行公众教育的工作范围。咨询平台将会就以上计划进行宣传,希望得到有关非政府机构的响应,然后咨询平台将会与有关机构磋商细节,以便推行有关计划。

55. **黄锦星先生**询问计划的对象是否包括专业学会或大学机构。**主席**表示除了地区组织或艺术团体外,亦可包括区内的大学机构。

56. **冯美华女士**建议动员区内的个别团体,例如牛棚艺术村内的租户及区内的团体或学校参与。然而有关活动的策划团体须有一定能力,她认为不应只局限九龙城区的非政府机构参与有关活化工作,但须要求举办的活化项目配合区内的特色。

57. **王惠贞女士**表示赞成文件建议,并指出咨询平台除了负责制订九龙城的市区更新蓝图外,在短、中期内筹办市区活化的活动可达到远近兼顾的效果。她建议与一些有经验的非政府机构合作,在咨询平台的任期内举办一系列的活化项目,甚至可与多于一个非政府机构合作。她表示她服务的九龙社团联合会曾于去年举办东九龙文化艺术播种计划,在推广艺术之余,亦促进文化保育及旅游发展。她认为可以将有关概念推广至九龙城区内,例如城寨公园及牛棚等景点。

58. **郭敏仪女士**关注咨询平台现时建议的活化工作可能与政府推行中的相关工作重迭,她认为咨询平台应集中处理区内市区更新的课题,包括市区更新计划建议下的活化项目。

59. **贺耀文牧师**表示小区的活化应该是整体概念,不能只集中在个别街道或地方,而需要串连整个小区。

60. **何显明先生**支持有关建议，认为现时需要集中选择合作的非政府机构，然后由有关机构建议推行活化工作。他建议扩阔在讨论文件内列明有关机构需在九龙城区内具有相当地区网络的条件，让九龙城区外的非政府机构参与。

61. **秘书**响应指，于讨论文件中提及的四项条件中，有关非政府机构只需符合一项或以上的条件，并不是要符合所有条件。

62. **谭小莹女士**指出，讨论文件内提及市区更新基金为活化项目其中一个资金来源。虽然咨询平台并不会直接参与活化项目的进行，假若咨询平台认为有关非政府机构建议的活化项目对九龙城区有整体帮助，可支持有关建议，待市区更新基金考虑有关机构的拨款申请时，会得悉咨询平台给予的支持。

63. **主席**认同咨询平台的主要工作是制订九龙城区内的市区更新计划，但同时亦可兼顾一些短中期的活化工作的推展。主席表示根据委员讨论的结果，秘书处会物色合适的机构，并把相关的拟议活化计划提交委员考虑。

**议程六 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建议
(讨论文件编号：DURF KC/10/2011)**

64. **主席**邀请秘书向委员简介讨论文件内容。

65. **秘书**就讨论文件的内容，包括提交意见的准则及有关处理安排建议向委员作出简介。

66. **方文杰先生**询问有关建议与规划研究及社会影响研究顾问所进行的公众参与活动是否有明显分别。他表示赞成公众参与，只是研究顾问亦会举行工作坊等公众参与活动，他担心有关建议会与研究内的公众参与渠道或程序重迭。

67. **冯美华女士**表示市民的表述意见可转交给研究顾问跟进，并询问研究顾问是否需要考虑有关表述意见。

68. **主席**响应指公众希望亲临咨询平台会议表述意见，而非向研究顾问提出意见。讨论文件的目的是希望就处理表述意见制定准则，让秘书处处理有关的要求。如有关表述与九龙城的市区更新计划有关，咨询平台在聆听表述意见之后可将有关建议交由研究顾问跟进。

69. **何显明先生**表示倘若表述的意见在顾问的研究范围内，可交由顾问去考虑有关建议。至于研究范围以外的其他表述，咨询平台有需要制定考虑表述的条件。他支持讨论文件的建议。

70. **尹才榜先生**表示赞成讨论文件的建议，咨询平台应该循不同渠道听取市民的意见及建议，委聘顾问亦希望通过他们听取公众的意见。现时讨论文件清楚列明有关准则，他相信咨询平台可揉合市民及顾问的意见。

71. **方文杰先生**赞成两项研究范围内的事项可交由研究顾问处理及跟进，至于研究范围外的事项则可在咨询平台上表述。

72. **邓宝善博士**表示为公平起见，建议应限制每项表述的发言时间。

73. **冯美华女士**建议在两项研究进行期间，有关表述建议可交由研究顾问跟进，待有关研究完成后，则可让公众亲临咨询平台会议表述对市区更新的意见。

74. **萧婉嫦女士**表示赞成公众亲临咨询平台作出表述，但应限制每项表述的发言时间。

75. **谭小莹女士**指出部分公众可能期望咨询平台可协助他们解决个别问题，她建议咨询平台必须作期望管理，如有关市区更新研究的范围，可适当地将有关内容转交研究顾问跟进。

76. **秘书**指出会议的决定会上载至咨询平台网站，让公众浏览。

77. **主席**总结有关讨论，他指出委员一致赞成公众参与，只是在表述的准则上有不同意见。他建议表述的发言时间可限制为20分钟，而经修订的准则及处理安排将会传阅予委员，然后上

载至咨询平台网站。

议程七 其他事项

78. 由于没有其他事项须予讨论，会议于6时结束。

九龙城市区更新地区咨询平台

秘书处

2011年11月