

九龍城市區更新地區諮詢平台
第三次會議記錄

日期：2011年11月9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

馮美華女士

何顯明先生

賀耀文牧師

郭敏儀女士

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

黃錦星先生

王惠貞女士

譚小瑩女士 市區重建局執行董事（規劃及項目監督）

陳志清先生 九龍城民政事務處高級聯絡主任
（大廈管理）（代表九龍城民政事務專員
蘇婉玲女士出席）

余賜堅先生 規劃署九龍規劃專員

李偉彬先生 運輸署總工程師／交通工程（九龍）

蘇翠影女士 發展局首席助理秘書長（規劃及地政）

秘書：任雅薇女士 規劃署署任總城市規劃師／市區更新地區諮詢平台

缺席者：

委員：劉竟成先生

馬錦華先生

列席者： 陳炳煥先生 聯合調解專線辦事處有限公司主席
葉榮燊先生 辦事處有限公司調解顧問
吳翠珊女士 聯合調解專線計劃主任
李淑玲女士 長者安居協會項目主任
吳嘉浩先生 長者安居協會社工

主席歡迎各委員，聯合調解專線辦事處有限公司主席陳炳煥先生、調解顧問葉榮燊先生、計劃主任吳翠珊女士、以及長者安居協會項目主任李淑玲女士及長者安居協會社工吳嘉浩先生出席會議。

議程一 通過第二次會議記錄

2. **主席**表示九龍城市區更新地區諮詢平台（下稱「諮詢平台」）第二次會議記錄擬稿共收到2位委員的修訂要求，經修訂的會議記錄已電郵予各委員，之後未有接獲其他修訂。在委員同意下，主席宣佈通過有關會議記錄。

議程二 跟進事項

3. **主席**指出上次會議中提及的諮詢平台工作計劃及項目內容的跟進事項已安排於議程四內討論。

議程三 為受私人收購或強制售賣影響的小業主提供支援 (討論文件編號：DURF KC/07/2011)

4. **主席**邀請蘇翠影女士、聯合調解專線辦事處，以及長者安居協會的代表為委員講解文件的內容。

5. **蘇翠影女士**向各委員簡介《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(下稱「《條例》」)的背景及實施情況、現時地產代理監管局對地產代理從業員的規管，以及土地審裁處發出有關調解的指引，並向各委員介紹發展局向小業主提供的支援服務，包括

委託香港房屋協會（下稱「房協」）及香港測量師學會向公眾提供免費資訊服務，於2011年1月27日推出的調解先導計劃及支援長者業主外展服務先導計劃；以及有關公眾教育及宣傳活動。

6. **陳炳煥先生**向委員介紹聯合調解專線辦事處的組成和服務範圍，並闡述了調解的概念及優點。**葉榮燊先生**則向委員簡介就《條例》所提供的調解先導計劃，包括計劃背景及目的、服務對象、流程、調解員費用及場地支援、長者的費用資助，以及個案的統計資料。

7. **李淑玲女士**向委員介紹由長者安居協會提供的「支援長者業主外展服務先導計劃」的服務範疇，包括外展服務、諮詢服務、個案服務以及社區教育，並向各委員提供有關計劃的統計數據。

8. **主席**邀請委員就以上的支援服務及先導計劃提出意見。

9. **蕭婉嫦女士**認為應該加強宣傳調解先導計劃，清楚說明有關服務可協助更多舊樓業主及長者面對樓宇強制售賣的問題。她亦希望發展局或市區重建局（下稱「市建局」）能為業主提供更多財政資助，令他們更樂意使用有關服務。

10. **王惠貞女士**認為調解服務有助促進九龍城區的更新。她認同調解比訴訟更節省金錢和時間，並能提供中肯意見，有助長者及小業主面對私人發展商的收購。她建議加強宣傳，例如在樓齡四十年或以上的樓宇派發宣傳單張。另外她詢問調解先導計劃的服務對象若包括大業主，會否令人誤會政府偏袒發展商。此外，此計劃是否有規定限制要求進行調解大業主的身份或背景。

11. **蘇翠影女士**指出發展局一直為計劃進行宣傳活動，包括播放宣傳短片及舉辦公開講座，例如在2011年9月應民政事務處的邀請在九龍城區舉辦講座，而聯合調解專線辦事處亦於10月在商業電台進行宣傳。她表示未來亦會因應不同地區的要求，聯同有關服務機構繼續舉辦更多講座及宣傳活動。就此，她歡迎委員提出建議。另外，她指出調解先導計劃旨在協助強制售賣的各方，通過調解專線辦事處，物色雙方認為合適的調解員，在獨立和不偏不倚的專業協助下進行調解。根據先導計劃，大業主並不會得到調解員的費用支援，計劃只會為符合有關年齡及資產要求

的長者業主，提供調解員費用資助。此外，她強調調解的目的是為協助雙方通過調解員的協助達成和解，而調解員的責任並非要說服小業主接受大業主的收購。

12. 她亦向委員重申調解作為另類解決糾紛方法的背景，指出土地審裁處庭長根據《土地審裁處條例》發出指示，自2011年2月15日開始，要求強制售賣土地案件的訴訟各方在案件未審理前盡量嘗試調解。

13. **陳炳煥先生**指出訴訟並非解決糾紛的唯一方法。相比之下，盡早進行調解能省卻更多費用。他明白市民現時對調解認識不深，他們會繼續在各區與地區人士合作推廣有關概念。

14. **葉榮燊先生**回應指，不論是大業主或小業主，聯合調解專線辦事處一律會公平地提供協助。調解員主要職責為協助雙方瞭解問題，而不會在調解過程中給予意見。他亦表示調解不但可解決金錢問題，亦能同時協助解決業主面對其他範疇的問題，從而促進雙方達成協議。

15. **賀耀文牧師**詢問當雙方在達成初步協議後，是否會給予一段冷靜期，讓調解雙方思考有關決定或更改協議，特別是在經濟及其他情況改變下，有否訂立機制保障弱勢業主。

16. **陳炳煥先生**補充指若調解員於調解過程中遇見任何不公平的情況，他們須先行解決有關問題才會繼續進行調解。若不能解決問題，便會中止調解。他指出在調解過程中會舉行共同會議和個別會議。在個別會議中，調解員會判斷雙方是否需要更多時間考慮，才會繼續調解，而調解後所簽訂的文件是有法律約束力。由於調解是在雙方同意的情況下進行，若過程中如有不滿的地方可隨時選擇中止，因此經調解後不滿最後協議的可能性很低，亦不會有上訴機制。

17. **郭敏儀女士**認同支援長者業主外展服務先導計劃提供的服務，認為值得繼續推行有關服務，並推廣至不同地區的小業主。另外她詢問為何調解先導計劃於實行的9個月期間，只有1宗成功調解並達成和解協議。

18. **葉榮燊先生**指出在15宗自行達成協議的個案中，大部份均由同一律師行代表同一個發展商，亦為成功個案中的律師行。他估計有關個案能自行達成協議的主因是該律師行汲取了成功個案的經驗，較容易與其他小業主透過協商達成協議。他亦表示雙方可在嘗試調解前進行私下協商，若問題得以解決，便不需要選用調解或訴訟的方法。不論協商、調解或訴訟都是解決爭議的方式。此外，他表示文件內的資料為截至10月底的統計數字，現時的新個案及處理中的個案亦有所增加。而每宗個案的情況亦有異，面對的困難亦不同，需要時間處理。

19. **蘇翠影女士**表示，發展局已決定延長支援長者業主外展服務先導計劃一年，並將會就未來一年的服務，展開招標程序，以物色服務提供者。她亦指明年會增加工作隊伍至兩隊。此外，就委員質詢何以調解先導計劃在9個月內只錄得一宗成功個案，她引述自《條例》在1999年生效至今的119宗申請強制售賣的個案中，有49宗暫緩或撤銷的個案，均為大業主跟小業主透過協商去解決分歧的個案。由此可見，大業主一向都會自行與小業主進行協商，故調解先導計劃並非達成協議的唯一途徑。然而，先導計劃對調解作為另類解決糾紛的方法起了一定的推廣作用。

20. **陳炳煥先生**表示，若一戶業主成功透過調解來解決問題，同區的業主亦會參照有關結果，選擇以協商的方式解決問題。

21. **方文傑律師**認同調解方法是現時社會的趨勢。他詢問調解過程中是否容許法律代表在場提供支援；業主又可否聯同其他相關業主與發展商進行調解。他認為政府不應只在啟動強制性拍賣的程序後才向小業主提供支援，而應在發展商收集業權時便開始宣傳及支援小業主。

22. **陳炳煥先生**回應指調解過程中容許法律代表在場。然而由於調解與訴訟的模式不同，以法律觀點及訴訟的模式進行調解未必有幫助。在雙方同意的情況下，業主亦可帶同其他人參與調解，他們甚至鼓勵業主由可信任的人陪同，令業主更有信心表達意見。此外，他認同在啟動強制性拍賣程序前，向小業主提供法律服務以外的支援，但現時缺乏人才提供有關服務。

23. **李淑玲女士**指出，現時很多個案中的業主均是於物業被收購時遇上問題才求助，當中亦包括不認識法律文件條款等情

況。因此，在她們的團隊中亦有律師顧問及測量師顧問就有關個案提供意見，然後由長者業主自行決定是否簽署合約。另外，長者安居協會於舉辦教育講座時，會提醒業主在面對發展商收購時需要注意的地方，當中包括有關合約條款及搬遷期等。

24. **蕭婉嫦女士**表示市民在面對收購時會向區議員求助。她會向市民建議不可在未清楚有關係文細節前簽訂合約。如有不明白的情況應主動尋求法律援助。

25. **鄧寶善博士**詢問發展局是否會在未來招標的合約中加入條款，以加強在九龍城區的服務。

26. **蘇翠影女士**表示發展局暫時未能確定九龍城區內的個案數目，目前的計劃主要在香港島及九龍區分別設立支援長者業主團隊。發展局會不時留意報章報導及瀏覽司法機關的網頁，從以得悉有關強制性拍賣的消息，並將有關消息分發兩個服務提供者。假若在特定地區內有連串有關強制售賣的報導，長者安居協會將會主動接觸有關地區樓宇，過往亦曾在九龍城區內進行類似行動。因此她認為即使未有在招標合約中加入條款，說明加強在九龍城區的服務，將來的服務提供者亦會彈性處理九龍城區內的個案，並會向區內的長者業主提供服務。

27. **主席**表示在早前進行實地視察中，得悉環字八街內已有不少業權被私人發展商收購，他詢問有否接獲該範圍內的求助個案。

28. **李淑玲女士**回應指，環字八街內四條街道的業權已有不少被收購，團隊已主動上門探訪餘下尚未被收購的單位。同時，她們已計劃在未來一個月內主動探訪其餘四條街道內的樓宇業主，並提供適當協助。

29. **主席**認為有關討論可達到宣傳的效果，令市民得悉支援小業主的先導計劃。他希望將來諮詢平台在制訂市區更新計劃後，有關機構可再次出席諮詢平台的會議，深化有關討論。他同時感謝發展局提交有關討論文件，以及兩項先導計劃的服務提供者出席會議。

**議程四 九龍城市區更新計劃規劃研究及九龍城市區更新計劃
社會影響評估
(討論文件編號：DURF KC/08/2011)**

30. **主席**邀請秘書向委員簡介討論文件內容。

31. **秘書**就九龍城市區更新計劃規劃研究(下稱「規劃研究」)及九龍城市區更新計劃社會影響評估(下稱「社會影響評估」)的研究內容、顧問督導工作，以及顧問的遴選安排的詳情向委員作出講解。

32. **主席**指出有關招標程序參照政府的模式進行，委員可在一星期內自行決定參與兩項研究的督導小組，並推選小組的召集人。至於顧問遴選小組的工作主要是通過評審小組的評分結果、開啓投標者提交的收費建議書，並根據已同意的技術/收費比重整合投標者所得的分數，決定顧問的委聘。

33. **方文傑先生**詢問規劃研究及社會影響評估是否由同一研究督導小組監督，或是就每項研究各自成立研究督導小組。

34. **主席**表示初步的想法是就每項研究各自成立研究督導小組，每個小組大約由 7 名委員組成，並定期向諮詢平台報告有關進度。

35. **方文傑先生**詢問是否可以簡化研究工作小組及研究督導小組的架構，讓委員可以直接參加研究工作小組向顧問提供意見，而不須成立研究督導小組。

36. **主席**解釋研究工作小組是由相關政府部門組成，主要的工作是協調政府部門之間的意見。**秘書**表示研究工作小組主要是協調政府部門的意見，同時就研究的專業技術事宜向顧問給予意見，並監察研究進度及審定研究報告的內容，然後將結果提交研究督導小組。而研究督導小組則會就研究的方向及顧問的主要工作向顧問提供指導，並向諮詢平台建議接納顧問研究報告及階段性工作／研究成果。

37. **李偉彬先生**表示秘書處建議的研究督導小組及研究工作小組架構是依照政府工程項目的方式處理。研究顧問會依照督導

小組定立的方向進行研究，當顧問在研究的過程中遇到專業技術問題，或者涉及解決技術問題的方法時，會交由政府部門成立的研究工作小組就有關技術問題提供專業意見及指導；然而當顧問遇上有關研究方向的問題，則會由研究督導小組決定。

38. **方文傑先生**表示諮詢平台委員在兩項研究中應擔當指導角色，並認同有關技術問題應留待政府部門解決。

39. **譚小瑩女士**詢問市建局能否參加兩項研究的督導小組。**主席**指出市建局與兩項研究有密切關係，可委派代表同時參加兩項研究的督導小組。

40. **鄧寶善博士**表示設立研究督導小組及研究工作小組為政府慣常做法，他表示支持。此外，由於兩項研究的關係十分密切，他認為未必需要就每項研究成立研究督導小組，這樣可減省一些重覆的報告程序，亦可避免兩個研究督導小組之間出現分歧，他建議可在委聘顧問後才決定是否成立兩個研究督導小組。

41. **主席**表示研究督導小組的會議會較諮詢平台的會議頻密，而且委員可在諮詢平台會議聽取兩項研究的進度報告，假若大部分諮詢平台委員同時擔任同一個研究督導小組成員，將會出現架構重疊的情況。

42. **王惠貞女士**表示支持就每項研究設立研究督導小組，並表示兩項研究的工作性質不同。由於研究督導小組的會議次數會較諮詢平台頻密，建議讓委員自由選擇是否參加兩個研究督導小組，這樣既能集中討論每項研究的進度，同時亦可讓有興趣的委員同時參加兩個研究督導小組，以瞭解兩項研究的相互關係。

43. **主席**建議根據委員報名參與的情況，才決定是否就每項研究設立研究督導小組。

44. **蘇翠影女士**建議可考慮修改討論文件的附件五及附件六有關研究督導小組及研究工作小組的職權範圍，以確切反映研究工作小組只是支援研究督導小組的一主一次的性質，即研究工作小組的工作只屬技術層面支援。

45. **王惠貞女士**表示討論文件的附件六已清楚說明研究工作小組的職權範圍，包括落實研究督導小組訂立的方向和建議及向研究督導小組建議通過顧問提交的研究報告及工作文件，有關研究工作小組作為支援研究督導小組的性質已充分反映。

46. **主席**補充研究督導小組主要就研究的方向提供指導，而研究工作小組則主要負責解決技術及可行性等問題。

47. **潘永祥博士**表示贊成設立督導小組。由於督導小組的成員較少，更能聚焦深入討論有關問題。當諮詢平台討論有關文件時，由於督導小組已深入討論有關問題，可促進諮詢平台的討論。另一方面，假若諮詢平台與督導小組有不同的意見，亦可交由督導小組再次討論，深化有關研究成果。

48. **譚小瑩女士**指出在政府進行研究當中，評審小組成員均會由政府部門組成，但由於諮詢平台將進行的兩項研究均不是由政府資助，她建議可考慮讓諮詢平台委員加入評審小組。**主席**表示，評審小組成員須負責協助就投標者提交的技術建議書評分，當中包括顧問團隊主要職員的履歷、顧問公司的過往表現等範疇，評審小組成員須擁有一定專業知識才可進行評分。

49. **蘇翠影女士**認為市建局在聘請規劃及社會影響評估顧問方面有一定經驗，她建議邀請市建局擔任評審小組成員。**主席**表示討論文件內已說明評審小組的組員可包括規劃署及有關政府政策局、部門及機構的專業代表，他歡迎市建局的專業代表參加。

50. **潘永祥博士**建議諮詢平台委員可在評審小組擔任觀察員，增加顧問遴選的透明度。

51. **黃錦星先生**指出過往曾參與一些招標過程，他們一方面會邀請觀察員，另外亦會安排評審小組組員及觀察員與投標者面談，評審小組成員會在面談後聽取觀察員的意見，然後就投標者提交的技術建議書評分，他認為有關經驗值得借鏡。

52. **主席**表示會邀請委員自由參與作評審小組的觀察員。此外，秘書處會根據委員討論的結果，進行研究的招標工作，及相關的顧問遴選安排及顧問督導工作。

**議程五 九龍城市區更新地區諮詢平台與非政府機構合作推展
舊區活化工作建議
(討論文件編號：DURF KC/09/2011)**

53. 主席邀請秘書向委員簡介討論文件內容。

54. 秘書就討論文件的背景、建議活化工作的進行模式及選擇合作夥伴的條件向委員作出介紹。主席表示諮詢平台希望與非政府機構合作，而有關工作亦配合諮詢平台就九龍城區的活化工作提出建議及推行公眾教育的工作範圍。諮詢平台將會就以上計劃進行宣傳，希望得到有關非政府機構的回應，然後諮詢平台將會與有關機構磋商細節，以便推行有關計劃。

55. 黃錦星先生詢問計劃的對象是否包括專業學會或大學機構。主席表示除了地區組織或藝術團體外，亦可包括區內的大學機構。

56. 馮美華女士建議動員區內的個別團體，例如牛棚藝術村內的租戶及區內的團體或學校參與。然而有關活動的策劃團體須有一定能力，她認為不應只局限九龍城區的非政府機構參與有關活化工作，但須要求舉辦的活化項目配合區內的特色。

57. 王惠貞女士表示贊成文件建議，並指出諮詢平台除了負責制訂九龍城的市區更新藍圖外，在短、中期內籌辦市區活化的活動可達到遠近兼顧的效果。她建議與一些有經驗的非政府機構合作，在諮詢平台的任期內舉辦一系列的活化項目，甚至可與多於一個非政府機構合作。她表示她服務的九龍社團聯會曾於去年舉辦東九龍文化藝術播種計劃，在推廣藝術之餘，亦促進文化保育及旅遊發展。她認為可以將有關概念推廣至九龍城區內，例如城寨公園及牛棚等景點。

58. 郭敏儀女士關注諮詢平台現時建議的活化工作可能與政府推行中的相關工作重疊，她認為諮詢平台應集中處理區內市區更新的課題，包括市區更新計劃建議下的活化項目。

59. 賀耀文牧師表示社區的活化應該是整體概念，不能只集中在個別街道或地方，而需要串連整個社區。

60. **何顯明先生**支持有關建議，認為現時需要集中選擇合作的非政府機構，然後由有關機構建議推行活化工作。他建議擴闊在討論文件內列明有關機構需在九龍城區內具有相當地區網絡的條件，讓九龍城區外的非政府機構參與。

61. **秘書**回應指，於討論文件中提及的四項條件中，有關非政府機構只需符合一項或以上的條件，並不是要符合所有條件。

62. **譚小瑩女士**指出，討論文件內提及市區更新基金為活化項目其中一個資金來源。雖然諮詢平台並不會直接參與活化項目的進行，假若諮詢平台認為有關非政府機構建議的活化項目對九龍城區有整體幫助，可支持有關建議，待市區更新基金考慮有關機構的撥款申請時，會得悉諮詢平台給予的支持。

63. **主席**認同諮詢平台的主要工作是制訂九龍城區內的市區更新計劃，但同時亦可兼顧一些短中期的活化工作的推展。主席表示根據委員討論的結果，秘書處會物色合適的機構，並把相關的擬議活化計劃提交委員考慮。

議程六 公眾人士要求親臨諮詢平台會議表述市區更新意見的處理準則及安排建議
(討論文件編號：DURF KC/10/2011)

64. **主席**邀請秘書向委員簡介討論文件內容。

65. **秘書**就討論文件的內容，包括提交意見的準則及有關處理安排建議向委員作出簡介。

66. **方文傑先生**詢問有關建議與規劃研究及社會影響研究顧問所進行的公眾參與活動是否有明顯分別。他表示贊成公眾參與，只是研究顧問亦會舉行工作坊等公眾參與活動，他擔心有關建議會與研究內的公眾參與渠道或程序重疊。

67. **馮美華女士**表示市民的表述意見可轉交給研究顧問跟進，並詢問研究顧問是否需要考慮有關表述意見。

68. 主席回應指公眾希望親臨諮詢平台會議表述意見，而非向研究顧問提出意見。討論文件的目的是希望就處理表述意見制定準則，讓秘書處處理有關的要求。如有關表述與九龍城的市區更新計劃有關，諮詢平台在聆聽表述意見之後可將有關建議交由研究顧問跟進。

69. 何顯明先生表示倘若表述的意見在顧問的研究範圍內，可交由顧問去考慮有關建議。至於研究範圍以外的其他表述，諮詢平台有需要制定考慮表述的條件。他支持討論文件的建議。

70. 尹才榜先生表示贊成討論文件的建議，諮詢平台應該循不同渠道聽取市民的意見及建議，委聘顧問亦希望通過他們聽取公眾的意見。現時討論文件清楚列明有關準則，他相信諮詢平台可揉合市民及顧問的意見。

71. 方文傑先生贊成兩項研究範圍內的事項可交由研究顧問處理及跟進，至於研究範圍外的事項則可在諮詢平台上表述。

72. 鄧寶善博士表示為公平起見，建議應限制每項表述的發言時間。

73. 馮美華女士建議在兩項研究進行期間，有關表述建議可交由研究顧問跟進，待有關研究完成後，則可讓公眾親臨諮詢平台會議表述對市區更新的意見。

74. 蕭婉嫦女士表示贊成公眾親臨諮詢平台作出表述，但應限制每項表述的發言時間。

75. 譚小瑩女士指出部分公眾可能期望諮詢平台可協助他們解決個別問題，她建議諮詢平台必須作期望管理，如有關市區更新研究的範圍，可適當地將有關內容轉交研究顧問跟進。

76. 秘書指出會議的決定會上載至諮詢平台網站，讓公眾瀏覽。

77. 主席總結有關討論，他指出委員一致贊成公眾參與，只是在表述的準則上有不同意見。他建議表述的發言時間可限制為20分鐘，而經修訂的準則及處理安排將會傳閱予委員，然後上

載至諮詢平台網站。

議程七 其他事項

78. 由於沒有其他事項須予討論，會議於6時結束。

九龍城市區更新地區諮詢平台

秘書處

2011年11月