

九龙城市区更新计划规划研究
研究大纲摘录

1. 研究计划

1.1 政府于二零一一年二月颁布新的《市区重建策略》，其中一项新猷是成立市区更新地区咨询平台(下称「咨询平台」)，以加强地区层面市区更新的规划。二零一一年六月，首个咨询平台于九龙城成立，成员来自社会不同阶层，并由规划署提供秘书处服务及专业支持。九龙城咨询平台会以全面及综合的方式，就九龙城区内的市区更新计划向政府提供意见，包括配合市区重建局(下称「市建局」)的核心业务而建议重建及复修的范围，以及就保育和活化的项目提出建议，以缔造优质的城市环境。在过程中，九龙城咨询平台会进行广泛的公众参与活动、规划研究、社会影响评估及其他相关研究。

1.2 为制定九龙城市区更新计划，九龙城咨询平台同意聘请顾问根据新《市区重建策略》进行九龙城市区更新计划规划研究(下称「研究」)及社会影响评估。研究结果有助九龙城咨询平台就九龙城区的市区更新计划经发展局局长向政府提出建议。

2. 工作目标

2.1 整体目标

2.1.1 这项工作的整体目标是协助九龙城咨询平台按新《市区重建策略》的四大业务策略(即重建发展、楼宇复修、旧区活化和文物保育)，以全面及综合的方式，为九龙城区拟备市区更新计划。市区更新计划包括确定适合进行重建及复修的行动区；就保育和活化项目作出建议；以及提出可行的实施机制。顾问在制定有关计划时，会考虑广泛的公众参与活动及社会影响评估收集到的意见，以及各项规划和相关研究的结果。

2.1.2 根据新的《市区重建策略》，咨询平台在建议市区更新方案前，需尽早开始进行社会影响评估(不构成这项工作一部分)。因此，社会影响评估将属于另一独立工作项目，与这项研究同期和互动地进行，并因应可能出现的社会影响协助制定市区更新方案。

2.2 工作的具体目标

2.2.1 这项工作的具体目标包括：

- (a) 定出研究范围内与市区更新有关的机会、限制及主要事项 / 问题。须研究的事项 / 问题包括但不限于私家街道所造成的环境及其他问题；汽车维修工场及相关业务与住宅用途混杂的问题；以及红磡的殡殮及相关用途 / 行业与附近住宅用途混杂的问题，并在市区更新方案中建议解决这些问题的方法；
- (b) 确定短期、中期和长期适合进行重建和复修的行动区，以及保育和活化项目；并制定行动区计划，当中包括重新安排土地用途、提供所需的康乐 / 小区 / 福利设施、封闭道路、美化及街景 / 园景改善工作或划设用途地带建议等方案；
- (c) 制定有关保存文物、建筑或地方特色及文物径的建议；
- (d) 通过制定城市设计及景观纲领，在研究范围内缔造设计更妥善的建筑环境；
- (e) 因应新《市区重建策略》内的四大业务策略制定研究范围内的综合市区更新计划，收纳上文(a)至(d)项所订明有关行动区内外的各项建议；
- (f) 拟备市区更新方案的实施纲领，包括尽早实施初步成效项目的措施；短期、中期和长期的实施时间安排及可推行方案的机构；以及

- (g) 拟备公众参与策略，作为研究过程的必要部分，并据此进行公众参与活动，藉以在第一阶段公众参与确定小区愿景和订定市区更新计划的优先次序；确定潜在受影响的持份者，以及听取他们就市区更新初步方案对社会可能造成的影响的意见；并在第二阶段公众参与活动搜集市民对进一步优化的市区更新方案的意见。

3. 工作详情

3.1 研究范围

研究范围(即九龙城区)东临九龙湾、西接油尖旺区、南邻维多利亚港，北面则以笔架山及狮子山为界，总面积约 1 000 公顷，可分为四个分区，分别为土瓜湾、龙塘(即九龙城及九龙塘)、红磡和何文田(见附件一)。由于研究范围也涵盖启德发展项目，该处日后的发展项目或有助加快九龙城旧区的市区更新过程。

3.2 研究内容

这项工作将与社会影响评估(属于另一独立工作项目)同期和互动地进行，该项评估有助根据所确定的社会影响，制定市区更新建议方案。在整段研究期间，顾问须与社会影响评估顾问紧密联系和合作。附件二的流程图显示顾问及社会影响评估顾问所进行的主要工作的相互关系。

3.3 主要工作

3.3.1 这项工作要求顾问进行下列主要任务(见附件三)：

- (a) **任务 1A**—拟备初议报告，包括认识和了解这项工作的目标和任务、研究方针与方法、研究时间表及研究管理与人手架构；

- (b) **任务 1B**—根据由九龙城区议会委托进行，并于二零一零年完成的「九龙城市区更新地区愿景研究」，以及为九龙城咨询平台编制的《九龙城市区更新愿景—回顾与前瞻》报告，并利用「2011年人口普查」、市建局所进行的「2010年楼宇状况调查」的最新资料，以及其他相关来源的可用数据，简快更新研究范围的基线概况（有关实际环境、土地用途、规划、社会经济、交通及运输、文化遗产及土地拥有权与行政方面）；
- (c) **任务 2**—联同社会影响评估顾问拟备两个阶段的公众参与策略。顾问须依照九龙城咨询平台通过就九龙城区具市区更新潜力焦点区所拟备的市区更新初步方案¹，在第一阶段公众参与活动确定小区愿景、订定市区更新计划的优先次序、确定潜在受影响的持份者，以及听取他们就市区更新初步方案对社会可能造成的影响的意见；并在第二阶段公众参与活动搜集市民对进一步优化的市区更新方案的意见；
- (d) **任务 3**—根据议定的公众参与策略，进行第一阶段公众参与活动，搜集地区人士、相关利益团体及主要持份者的意见，以确定小区愿景及订定市区更新计划的优先次序、确定潜在受影响的持份者，以及听取他们就市区更新初步方案对社会可能造成的影响的意见。在公众参与开始前及结束后，须分别拟备公众参与摘要与简介数据，以及公众参与报告。公众参与活动包括进行问卷调查或同类活动，以搜集公众意见，并由社会影响评估顾问提供协助。社会影响评估顾问亦会参加公众参与活动，并协助编制公众参与摘要及公众参与报告；

¹ 根据《九龙城市区更新地区愿景研究》的结果、《九龙城市区更新愿景—回顾与前瞻》报告，以及委员的意见，秘书处会就九龙城区内具市区更新潜力的焦点区拟备市区更新初步方案，并供九龙城咨询平台于2011年12月的会议上考虑及通过。

- (e) **任务 4**–审视研究范围内的现有事项 / 问题，包括但不限于私家街道所造成的环境及其他问题；汽车维修工场及相关业务与住宅用途混杂的问题；以及红磡的殡殓及相关用途 / 行业与住宅用途混杂的问题。在市区更新方案中（即重建发展、楼宇复修、旧区活化或文物保育），须建议解决这些问题的方法。此外，亦须对区内受影响的行业及业务对区内经济的影响进行分析；
- (f) **任务 5**–确定市区更新初步成效方案，并以概括及定质技术评估作支持，以及建议实施机制；
- (g) **任务 6**–因应研究范围内与市区更新有关的机会、限制及主要事项 / 问题；在顾问进行的第一阶段公众参与活动期间搜集所得的公众意见；以及社会影响评估顾问所进行的社会影响评估的初步结果，制定进一步优化的市区更新计划及行动区计划。行动区计划须包括适合短期、中期和长期进行重建和复修的行动区，连同保育或活化项目，以及重新安排土地用途的建议 / 潜力、提供所需的康乐 / 小区 / 福利设施、封闭道路、美化及街景 / 园景改善工作和划设用途地带建议等。此外，亦须就市区更新方案进行概括及定质技术评估，以确定其初步可行性；
- (h) **任务 7**–根据议定的公众参与策略进行第二阶段公众参与活动，搜集市民对进一步优化的市区更新计划及行动区计划的意见，以便制定建议市区更新计划及行动区计划。在公众参与开始前及结束前后，须分别拟备公众参与摘要与简介数据，以及公众参与报告。社会影响评估顾问会参加公众参与活动，并协助编制公众参与摘要及公众参与报告；
- (i) **任务 8**–考虑在第二阶段公众参与活动期间搜集所得的公众意见，以及由社会影响评估顾问作出的社会影响评估经修订的结果后，制定建议市区更新计划与行动区计划，并建议实施机制。顾问须提供最后报告及行政摘要，列明研究过程、背景及基线数

据、所确定的事项 / 问题、制定方案的过程、所收到的公众意见并附上分析，以及研究结果和建议。

3.3.2 顾问可藉公众论坛、工作坊、问卷 / 其他调查、互联网上讨论区、面谈、展览、与受影响市民、商业经营者、区内人士、有关团体或委员会会面的方式，或顾问在公众参与策略中建议并获署长代表 / 研究督导小组 / 九龙城咨询平台通过的任何其他方法进行公众参与活动。顾问须在研究时间表中预留额外时间，以便进行公众参与活动，以及因应公众参与活动的结果对研究成果作出任何所需的调整。

3.4 其他任务

除了上文第 3.3 条所订明的主要任务外，顾问亦须在整段研究期间与社会影响评估顾问紧密联系和合作，包括联同社会影响评估顾问拟备公众参与策略、进行公众参与活动及拟备所需摘要 / 报告，并在社会影响评估顾问进行评估时向其提供数据，此举有助顾问制定最终的市区更新建议方案。

4. 报告

4.1 一般项目

4.1.1 顾问须协助署长代表成立研究督导小组及研究工作小组，并在署长代表同意下安排定期会议，讨论并通过有关报告。顾问须拟备有关小组的会议记录 / 纪要。

4.1.2 除非署长代表另有指示或另经署长代表同意，否则所有报告须以中文拟备。此外，顾问须拟备并提交下列报告，作为这项工作的一部分。除印行本外，顾问亦须为报告制备电子复本，以加快传阅过程。除非下文另有规定，否则顾问须在初议报告内的研究时间表所订明的提交期限前，把有关文件、报告及资料传阅并如期直接送交署长代表 / 研究督导小组 / 九龙城咨询平台。

4.2 工作的主要报告及交付规定

初议报告拟稿(25份)及初议报告定稿(50份)

- 4.2.1 初议报告是这项工作的基础。初议报告拟稿须在研究展开后两周内完成并提交署长代表 / 研究督导小组 / 九龙城咨询平台，以及因应所收到的意见作出适当修订。报告须全面回应第 5.2 条所订明有关任务 1A 的项目。
- 4.2.2 顾问须在初议报告拟稿经署长代表 / 研究督导小组 / 九龙城咨询平台通过及接纳后一周内(即这项工作展开后 5 周)，提交定稿。

工作文件(拟稿 25 份及定稿 50 份)

- 4.2.3 顾问须拟备下列工作文件，所涵盖的题目载列于下文。顾问须根据以下所订明的时间安排，向署长代表 / 研究督导小组 / 九龙城咨询平台提交工作文件拟稿，并在适当考虑所收到的意见后提交工作文件定稿：
- (a) 第 1 号工作文件 (任务 1B, 第 5.3 条)关于研究范围基线概况的简报更新资料，该文件的拟稿须在研究展开后 2 周内提交。鉴于「2011 年人口普查」的有关资料暂订于 2012 年 2 月起分阶段公布，工作文件定稿，包括涵盖人口普查的相关数据，将在这项工作展开后 12 周内经署长代表 / 研究督导小组 / 九龙城咨询平台通过及接纳后提交。
 - (b) 就分两个阶段推行的公众参与活动的公众参与策略而草拟的第 2 号工作文件(任务 2, 第 5.4 条)，该文件须在研究展开后 2 周内提交。工作文件定稿须在署长代表 / 研究督导小组 / 九龙城咨询平台通过及接纳后一周内(即这项工作展开后 5 周内)提交。
 - (c) 第 3 号工作文件拟稿关于审视涉及私家街道、汽车维修工场与相关业务及殡殓与相关用途 / 行业的事项 / 问题，以及解决这些问题的方法(任务 4, 第 5.6 条)，该文件须在研究展开后 9 周内提交。工作

文件定稿须在署长代表 / 研究督导小组 / 九龙城咨询平台通过及接纳后一周内(即这项工作展开后 12 周内)提交。

- (d) 第 4 号工作文件拟稿关于制定市区更新初步成效方案及其实施机制(任务 5, 第 5.7 条), 该文件须在研究展开后 13 周内提交。工作文件定稿须在署长代表 / 研究督导小组 / 九龙城咨询平台通过及接纳后一周内(即这项工作展开后 16 周内)提交。
- (e) 第 5 号工作文件拟稿关于制定市区更新计划及行动区计划(任务 6, 第 5.8 条), 该文件须在研究展开后 17 周内提交。工作文件定稿须在署长代表 / 研究督导小组 / 九龙城咨询平台通过及接纳后一周内(即这项工作展开后 20 周内)提交。
- (f) 第 6 号工作文件拟稿关于建议市区更新计划及行动区计划(任务 8, 第 5.10 条), 该文件须在研究展开后 34 周内提交。工作文件定稿须在署长代表 / 研究督导小组 / 九龙城咨询平台通过及接纳后一周内(即这项工作展开后 37 周内)提交。

公众参与摘要拟稿(30 份)和公众参与摘要定稿(中文版 2 000 份及英文版 500 份)

- 4.2.4 顾问须就每项公众参与工作拟备彩色的公众参与摘要。公众参与摘要定稿须备有中英文版, 其内容须独立完整及简洁, 并以精练易明的文字撰写。顾问须制备照片、彩色图则、计算机合成照片、美术图及与署长代表议定的其他图解, 以介绍公众参与摘要所载的资料。顾问须负责有关文件的设计及美术工作。
- 4.2.5 第一和第二阶段公众参与摘要拟稿须分别在研究展开后 3 周及 19 周内提交署长代表 / 研究督导小组 / 九龙城咨询平台。第一和第二阶段公众参与摘要定稿须在署长代表 / 研究督导小组 / 九龙城咨询平台通过及接纳后一周内(即研究展开后 5 周及 21 周内)交付。

4.2.6 顾问亦须就公众参与摘要定稿提交：

- (a) 一份印行本，以及一份按照与署长代表议定的格式制备，并可随时供顾问作印刷之用的电子复本；
- (b) 可随时作印刷之用的菲林输出(具分色及多色打样效果)；
- (c) 以 Acrobat PDF 格式制备的电子复本。与相应的印行本比较，该电子复本不会导致数据流失和外观改变；以及
- (d) 以超文本标示语言(HTML)格式制备的电子复本(备有英文、繁体及简体中文文字版)，可供随时上载研究网页。

公众参与报告拟稿(30份)和公众参与报告定稿(中文版100份及英文版50份)

4.2.7 就每项公众参与活动而言，顾问须负责为所收到的公众意见 / 发展建议制作记录及撮要(中英文版兼备)。顾问须拟备公众参与报告的中英文版，内容涵盖公众参与工作、所进行的活动、所收到的主要意见 / 建议的概览、所收到的意见 / 建议的摘要表、对意见 / 建议的适当响应及未来路向等事项。公众参与报告的内容必须独立完整，并以精练易明的文字撰写。顾问须负责有关文件的设计及美术工作。

4.2.8 公众参与报告拟稿须在每段公众参与期结束后 3 周内提交署长代表 / 研究督导小组 / 九龙城咨询平台。公众参与报告定稿须在署长代表 / 研究督导小组 / 九龙城咨询平台通过及接纳后一周内(即公众参与期结束后 6 周内)交付。

4.2.9 顾问亦须就公众参与报告定稿提交：

- (a) 一份印行本，以及一份按照与署长代表议定的格式制备，并可随时供顾问作印刷之用的电子复本；

(b) 以 Acrobat PDF 格式制备的电子复本。与相应的印行本比较，该电子复本不会导致数据流失和外观改变；以及

(c) 以超文本标示语言(HTML)格式制备的电子复本(备有英文、繁体及简体中文文字版)，可随时上载研究网页。

最后报告拟稿及行政摘要拟稿(30份)

4.2.10 最后报告拟稿须综合编制研究结果、方案及建议，当中包括在研究过程中收到的公众意见及建议和顾问的响应。彩色的最后报告拟稿须有照片及图解作为辅助资料。有关文件须在研究展开后 36 周内提交。

4.2.11 最后报告拟稿及行政摘要拟稿须提交署长代表 / 研究督导小组 / 九龙城咨询平台，以便提供意见，并须因应所收到的意见作出适当修订。

最后报告(中文版 100 份及英文版 50 份)及最后行政摘要(中文版 300 份及英文版 100 份)

4.2.12 顾问须在收纳由署长代表 / 研究督导小组 / 九龙城咨询平台提出的意见后，拟备最后报告及行政摘要。该定稿须在署长代表 / 研究督导小组 / 九龙城咨询平台通过及接纳后一周内(即研究展开后 40 周内)交付。

4.2.13 顾问亦须以超文本标示语言(HTML)格式制作载有最后报告及行政摘要档案(备有英文、繁体及简体中文文字版)的电子复本，该电子复本可随时上载研究网页。最后报告及行政摘要的印行本和电子复本须同日交付。

简介资料

4.2.14 顾问须拟备适当的视觉和彩色简介数据(中英文版兼备)，作简介和咨询用途。该等简介数据包括但不限于投影片、交互式网页、照片、幻灯片、截面图、草图及计算机合成照片，并按需要附上说明所提交方案的电子档

案，有关数据须符合署长代表的要求，以便在需要时于会议、公众论坛或其他公众参与活动上提交和作出简介。

响应意见

- 4.2.15 顾问须以列表形式，列出对上述报告(包括初议报告、各份工作文件、公众参与摘要及公众参与报告、最后报告及行政摘要)的意见及响应的摘要。该摘要拟稿的电子复本(Microsoft Word 格式及 Acrobat PDF 格式)须于会议前最少三个工作天透过电子传送方式送交署长代表 / 研究督导小组 / 九龙城咨询平台。如有需要，顾问须修订该摘要，以收纳所接获的意见，并在修订后透过电子传送方式传阅。

咨询记录

- 4.2.16 在咨询政府部门或其他受咨询者的过程中，倘署长代表并不在场及没有正式的会议记录，顾问须拟备并保存有关讨论要点的咨询记录。记录副本须送交署长代表及有关部門参考。

进度报告及财务报告(各 5 份)

- 4.2.17 顾问须在每月的首个星期内向署长代表提交每月进度报告(包括已更新的工作时间表)。顾问亦须在每季的首个星期内向署长代表提交财务报告。

随附文件(每次须备有足够数目的副本)

- 4.2.20 顾问须根据既定格式和程序，就向研究督导小组、研究工作小组、九龙城咨询平台、政府委员会、法定 / 咨询团体及其他公众论坛提交的每份数据，拟备随附讨论 / 数据 / 咨询文件，载列主要结果、重要事宜及要求作出的指引 / 决定。该等文件在提交前须取得署长代表的同意，并在需要时制备中英文版。

网页

4.2.21 顾问须在整段研究期间，建立并管理一个交互式网页(下称「研究网页」)，以便公布研究资料及推行公众参与工作。研究网页的设计须收纳在研究的不同阶段公布的研究背景、各份工作文件的摘要、公众参与资料及活动，并作为让公众表达意见的渠道。研究网页须以超文本标示语言(HTML)格式制作，其设计必须简便易用及提供双语选择(英文、繁体及简体中文文字版)，包括文字说明、对应图像及可下载动画的超链接。研究网页的内容、设计与格式、开始日期及其后的更新工作须获得署长代表的同意。详细规定如下：

- (a) 顾问须就研究网页提供的服务包括概念设计、图像制作及超文本标示语言(HTML) / Java Script 编码。概念设计包括但不限于研究网页内所有网页的整体结构规划、导航设计、美术及设计。研究网页的内容及表达方式须全面、色彩缤纷、以用户为本、具吸引力及简便易用。顾问须就研究网页的内容及设计和其后的更新工作事先取得署长代表的批准。
- (b) 研究网页须在与署长代表议定的日期在互联网上供市民浏览。由研究网页首日运作起，直至这项工作完成或署长代表所建议的较早日期为止，顾问须负责更新及管理研究网页。顾问亦可能须在这项工作完成后把研究网页移交署长代表。
- (c) 研究网页必须可藉常用的浏览器软件(包括 Internet Explorer 6.0 或以上或经批准的同等软件)浏览。网站制作者须遵从中央互联网通讯闸系统的规定。
- (d) 研究网页将会上载中央互联网通讯闸系统内的政府服务器。在此之前，必须定期在测试服务器上试行及进行测试，而有关情况须符合署长代表的要求。研究网页及任何已更新的网页在上载互联网之前，必须上载测试服务器，以供署长代表查阅并给予同意。

- (e) 顾问须在研究网页取消或移交后，以 Microsoft Office 2007 可读取的计算机光盘向署长代表提供研究网页所载的一切数据的电子复本。
- (f) 顾问就研究网页所提供的最大工作量概述如下：
 - (i) 就每份英文、中文(包括繁体及简体中文文字版)和纯文本版提供 300 页(A4)的文字说明；
 - (ii) 50 幅照片 / 数码影像；
 - (iii) 提供访客计数器；以及
 - (iv) 管理服务(按需要增加 / 更新多达 400 页(A4)的文字说明，另加相关照片 / 数码影像)。
- (g) 研究网页拟作任何用途，包括为广播、宣传或任何其他目的而展示、编辑及摘录相关内容。研究网页的版权及相关的知识产权归九龙城咨询平台所有。顾问须确保不会有第三者的知识产权受到或将会受到侵害。

5. 由顾问提供的服务

5.1 一般服务

- 5.1.1 顾问的职务于合约条款内界定，并于本大纲内予以阐释、补充和订明。
- 5.1.2 顾问须遵从署长代表的所有合理指示，以及署长代表所指示的所有相关通告、常务训令、技术备忘录及政策文件。
- 5.1.3 在研究过程中，顾问须在有需要时咨询和联络相关政府部门、其他团体和任何其他持份者、公共主管当局 / 团体、机关或机构。顾问亦须在有需要时拟备相关的会议记录及文件，并把副本送交署长代表、其他相关各方及

任何其他机关和机构。在沟通或联络上如有问题，可转知署长代表，以便提供协助。

5.2 任务 1A – 初议报告

5.2.1 顾问须拟备初议报告。报告的内容须包括以下方面：

- (a) 认识和了解研究的目标及任务；
- (b) 显示各项任务的关系的研究纲领；
- (c) 进行每项任务的方针及方法，特别是与社会影响评估顾问作出配合的事宜及确定研究范围内行动区的准则；
- (d) 研究时间表，载列工作程序表、提交报告、研究督导小组及研究工作小组的会议日期；以及
- (e) 研究管理和人手架构。

5.3 任务 1B – 基线数据更新

5.3.1 顾问须根据由九龙城区议会委托进行，并于二零一零年完成的「九龙城市区更新地区愿景研究」、为九龙城咨询平台编制的《九龙城市区更新愿景—回顾与前瞻》报告、市建局「2010年楼宇状况调查」、「2011年人口普查」的有关资料，以及其他相关来源的可用资料，进行研究范围基线概况（有关实际环境、土地用途、规划、社会经济、运输、文化遗产及土地拥有权与行政方面）的简快更新。

5.3.2 顾问须探讨在研究范围内进行市区更新的机会；以及定出研究范围内或毗邻可为研究提供资料且正在规划或施工的其他相关发展建议 / 基建项目，例如启德发展项目、沙田至中环线、观塘线延线、中九龙干线、获批准的规划申请、政府或半官方及私人团体（例如海滨事务委

员会及区议会)持续进行或最近完成的研究及工作，当中须考虑这些发展建议 / 基建项目所产生的配合问题。

5.4 任务 2- 公众参与策略

5.4.1 顾问须制定两个阶段的公众参与策略，以便持份者尽快更有效地参与整个研究过程。有关策略包括但不限于下列项目：

(a) 拟议公众参与方法的详细说明；

(b) 所进行的公众参与活动及其时间表；

(c) 联同社会影响评估顾问制定拟议公众参与活动的详细安排；

(d) 为公众参与工作而拟备的展览 / 简报 / 宣传数据及问卷调查等，包括但不限于公众参与摘要、公众参与报告、计算机合成照片及建立研究网页等。

(e) 提交公众参与文件 / 数据的拟议时间安排；以及

(f) 联同社会影响评估顾问定出持份者及咨询对象的名单。

5.5 任务 3- 第一阶段公众参与

5.5.1 顾问须依照九龙城咨询平台通过就九龙城区具市区更新潜力焦点区所拟备的市区更新初步方案，在社会影响评估顾问的协助下，筹办第一阶段公众参与活动，让公众参与确定小区愿景、订定市区更新计划的优先次序、确定潜在受影响的持份者，以及听取他们就市区更新初步方案对社会可能造成的影响的意见。

5.5.2 除了其他公众参与活动外，顾问须在社会影响评估顾问提供数据及协助下，设计、制作并进行问卷调查或同类活动。

- 5.5.3 此外，顾问须在社会影响评估顾问提供意见后，拟备并制作公众参与摘要。倘署长代表 / 研究督导小组 / 九龙城咨询平台作出要求，顾问须视乎情况拟备其他公众参与数据，例如通讯、海报或宣传数据(如多媒体展示)，以便进行公众参与活动。这些其他的公众参与资料为可予发还款项的项目，或须根据《物料供应及采购规例》由政府与承办商 / 供货商直接签订合约的方式制作。顾问须协助雇主就这些政府合约界定有关要求并拟备招标文件。
- 5.5.4 公众参与工作的咨询对象包括主要持份者、区内居民、业主、区内营商人士、相关机构(如关注团体及专业协会)，以及署长代表要求的相关委员会及机构(包括立法会发展事务委员会、城市规划委员会、九龙城区议会或分区委员会等)。如署长代表作出要求，顾问须以经同意的方式向咨询对象及 / 或公众作出简介。
- 5.5.5 顾问须举办并出席工作坊、公众论坛、简报会、专题会议、实地视察及以其他经同意的方式举行的公众参与活动，在这些活动上向目标对象作出简介及响应公众意见。顾问须按需要拟备适当的说明数据，以便作出简介。这些会议 / 活动可在正常办公时间外举行。顾问须安排、统筹及举办以经同意方式进行的公众参与活动。顾问可获发还安排该等活动所需的费用，有关详情须与署长代表议定。公众参与活动亦可根据《物料供应及采购规例》，以政府与承办商 / 供货商直接签订合约的方式作出安排。顾问须协助雇主就这些政府合约界定有关要求并拟备招标文件。
- 5.5.6 顾问须与社会影响评估顾问合作拟备公众参与报告，其内容涵盖所进行的公众参与活动及意见 / 建议与响应的摘要。报告亦须特别阐述有关意见 / 建议；分析所接获的主要意见及其他可行建议的利弊；并就该等意见及建议是否适宜纳入研究程序作出评论。
- 5.5.7 顾问须按署长代表的指示，视乎公众参与工作的结果，在有需要时对研究时间表及成果作出适当修订。

5.6 任务 4– 审视研究范围内的事项 / 问题

5.6.1 顾问须审视 a) 私家街道； b) 汽车维修工场及相关业务 (例如汽车零件交易及的士与小巴租赁业务)； 以及 c) 殡殮及相关用途 / 行业 (例如售卖花圈或瓮盎的店铺) 所引起的事项 / 问题， 以期在市区更新方案 (即重建发展、 楼宇复修、 旧区活化或文物保育) 建议解决这些问题的方法。 第一阶段公众参与活动的结果可能为如何制定解决方法提供意见。

5.6.2 顾问须详细研究上述事项 / 问题， 当中包括但不限于以下方面：

(i) 政府的现行政策；

(ii) 概述研究范围内的事项 / 问题， 并确定可能造成的影响， 例如互相配合的问题、 环境、 卫生、 交通及其他影响；

(iii) 确定须作改善的地方； 以及

(iv) 就解决有关问题的措施提出建议， 例如活化计划或指定地方 / 建筑物容纳不受欢迎的用途等。

5.7 任务 5– 制定初步成效方案

5.7.1 顾问在综合第一阶段公众参与工作所搜集的公众意见后， 须制定不会引起争议及可安排在短期内实施的初步成效方案。 该等初步成效方案可包括但不限于重建或复修建议、 文物径、 推广地区特色商店或食肆的保育或活化计划、 美化及街景 / 园景改善工程。

5.7.2 顾问须就每项初步成效方案草拟附有发展蓝图及设计图则的建议。 发展蓝图须按情况显示有关用地、 土地用途布局， 以及载列街道设施、 标志、 铺砌面及园景 / 绿化 / 美化建议的设计和类别的绘图。

- 5.7.3 初步成效方案的发展蓝图及设计图须按与署长代表议定的比例制作。发展蓝图及设计图须辅以典型切面图、美术图、透视图、立面图、计算机合成照片及显示同类项目以作为释例的照片。每项初步成效方案须拟备辅助图解。这些图解的数目、覆盖范围及详情须获得署长代表的同意。
- 5.7.4 顾问须为初步成效方案进行概括及定质评估。有关评估须涵盖在土地用途规划、交通及运输、人流、城市设计、美化环境及其他所需范畴上可能造成的影响，以示明有关方案的初步可行性。这些影响评估研究须尽量使用现有数据。
- 5.7.5 顾问须因应初步成效方案的特定要求及情况，拟备有关方案的实施机制，包括每一项目的可实施机构及实施时间安排。

5.8 任务 6—制定市区更新计划及行动区计划

- 5.8.1 顾问须因应基线数据更新的结果(任务 1)、第一阶段公众参与工作搜集所得的意见 / 观点(任务 3)、研究有关事项 / 问题的结果(任务 4)，以及社会影响评估顾问所进行的社会影响评估的初步结果，定出就短期、中期和长期而言，研究范围内具备潜力进行重建、复修、保育或活化的地方。
- 5.8.2 顾问须定出研究范围内的行动区，并制定行动区计划，以便在善用现有机会之余，亦可处理所确定的主要事项及问题。顾问须提供有关拣选行动区的理据及准则。
- 5.8.3 顾问须制定每个行动区的市区更新方案，或研究范围内的其他方案，方案包括但不限于以下项目：
- (a) 显示行动区的重建及复修潜力，并就行动区内的概括用途制定概念图则，包括按情况纳入康乐 / 小区 / 福利设施；

- (b) 探讨划设用途地带建议，以协助加快市区更新过程，例如把大型的「综合发展区」用地分割为较小的「综合发展区」用地，以及实施其他小规模的土地用途重整计划；
- (c) 探讨通过城市设计及景观纲领，缔造设计更妥善的建筑环境的措施；并通过活化 / 园景建议(例如行人路扩阔计划、街景改善计划、交通管理计划、辟设行人专用区计划、改善人流计划及绿化建议)改善行动区的环境；以及
- (d) 制定有关保存文物、建筑或地方特色及文物径的建议。

5.8.4 顾问须以署长代表同意的图则、立视图及截面图形式提交行动区计划，并辅以发展背景、目标、原则、概括的发展与设计概念和建议的说明。

5.8.5 顾问须制定协调一致的市区更新计划，以纳入行动区及行动区以外的方案，计划须载有一份图则，显示就短期、中期和长期而言，研究范围内具备潜力进行重建、复修、保育或活化的地方；并综合所有建议实施的方案。

5.8.6 顾问须为市区更新方案(包括行动区的方案)进行概括及定质评估，以示明有关方案的初步可行性。评估须涵盖在土地用途规划、交通及运输、人流、城市设计、美化环境、经济及其他所需范畴上可能造成的影响。顾问须特别就受影响的行业 / 业务对区内经济的影响进行经济分析。这些影响评估研究须尽量使用现有数据。此外，顾问须向社会影响评估顾问提供数据，让其在另一项研究中评估方案的社会影响。

5.8.7 有关市区更新计划及行动区计划须根据第 5.8.6 条所载的研究结果及评估结果作出适当修订及作实，并作为第二阶段公众参与工作的基础。

5.9 任务 7-第二阶段公众参与

5.9.1 顾问须安排第二阶段公众参与活动，向公众简介九龙城咨询平台在制定进一步优化的市区更新计划及行动区计划时，如何考虑在第一阶段公众参与活动期间收到的意见，并搜集市民的意见，以制定建议市区更新计划及行动区计划。顾问须根据公众参与策略，并在社会影响评估顾问的协力参与下进行公众参与活动。顾问在社会影响评估顾问提供数据后，须拟备公众参与摘要及公众参与报告，另加意见与响应的摘要，并分析所接获的其他可行建议的利弊。顾问须特别阐述与研究有关的意见，以便纳入研究程序内。公众参与活动的一般规定载于第 5.5 条。

5.10 任务 8-制定建议市区更新计划及行动区计划、最后报告和行政摘要

5.10.1 顾问须修订市区更新计划及行动区计划，视乎情况对概括及定质技术评估作出相应修订，并因应第二阶段公众参与活动的结果及第二阶段社会影响评估的结果(主要涉及修改建议方案所造成的社会影响)，制定建议市区更新计划及行动区计划。顾问须因应特定方案的要求及情况提供实施机制，包括可能实施的机构、优先次序及时间安排(例如属短期、中期或长期项目)。顾问须在社会影响评估顾问修订第二阶段评估及落实社会影响评估的结果时，向社会影响评估顾问提供数据。

5.10.2 顾问须为整项研究拟备最后报告及行政摘要，当中须综合编制研究结果、方案及建议，包括社会影响评估的结果、在研究过程中收到的公众意见及建议和顾问的响应。

6. 落实时间表

6.1 这项工作的开始日期应为签订聘用书的日期。

6.2 研究须于这项工作开始日期起计 40 周内完成，而有关时间表须取得署长代表 / 研究督导小组 / 九龙城咨询平

台同意。最后报告拟稿须于这项工作开始日期起计 36 周内提交，而最后报告则须于 40 周内提交。公众参与活动或须延长，以配合有关方面的会议时间表。顾问可在取得署长代表 / 研究督导小组 / 九龙城咨询平台同意后，修订并更新研究时间表，以纳入这些延期安排。

6.3 顾问须在下列期间提交时间表拟稿及经修订的时间表拟稿，而署长代表 / 研究督导小组 / 九龙城咨询平台则须作出同意或指示：

提交时间表拟稿 : 由这项工作到期展开当日起计 2 周内

同意时间表拟稿 : 由接获时间表拟稿或经修订的时间表拟稿，或就提交经修订的时间表拟稿作出指示当日起计 2 周内

提交经修订的时间表拟稿 : 由署长代表 / 研究督导小组 / 九龙城咨询平台作出指示当日起计 1 周内

6.4 时间表拟稿及经修订的时间表拟稿必须详载有关活动及不同活动之间的关系、个别任务的主要目标日期及为不影响工作进度而须作出决策的日期。时间表内并须确定关键活动及进程。顾问须在上述期间与署长代表就这项工作各重要项目磋商提交报告、其他文件及图则的时间，以便纳入时间表拟稿及经修订的时间表拟稿。

6.5 本大纲第 6.4 条所载述的主要目标日期包括但不限于初议报告、工作文件、最后报告拟稿、行政摘要拟稿、最后报告、最后行政摘要、公众参与摘要及公众参与报告的提交日期。

6.6 因法定规定而召开的会议可在为期 40 周的研究期以外进行。此外，会议亦可延至研究期以外进行，以配合有关方面的会议时间表。

6.7 顾问须尽力确保这项工作根据时间表进行，并须定期检讨时间表，连同进度报告一并提交。载于附件四的研究时间表大纲乃供参考之用。

7. 署长代表

7.1 根据合约条款的界定，署长代表须为规划署助理署长 / 都会。署长代表可把获赋予的任何权力及功能转授其他人员。倘若顾问不满有关人员所作的决定或指示，有关事宜应交由署长代表定夺。

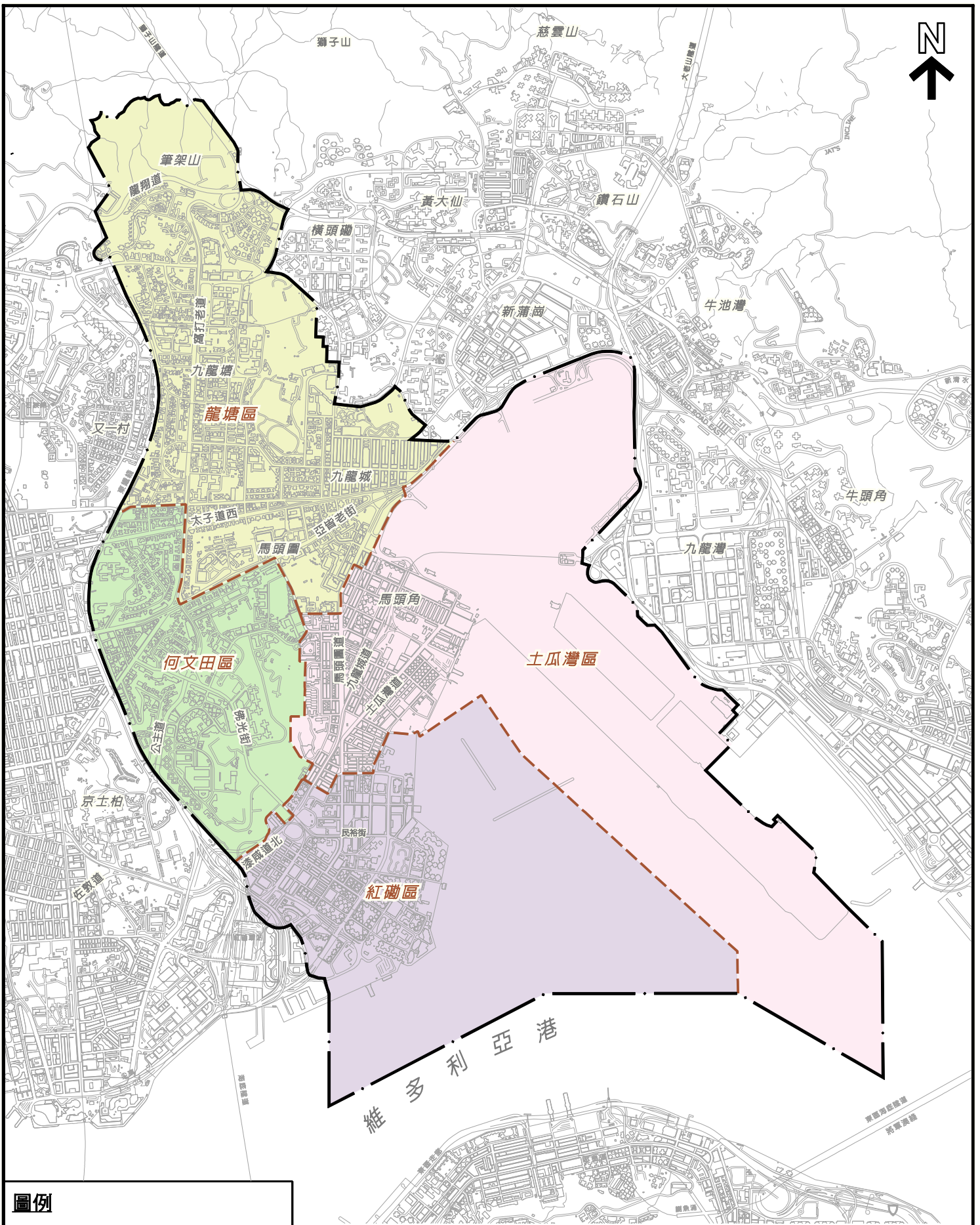
7.2 在这项工作进行期间，顾问须直接向署长代表汇报。

8. 研究督导小组及研究工作小组

8.1 由九龙城咨询平台委员组成的研究督导小组，将会就研究的方向及建议向顾问提供指导，以及通过研究的主要方案及结果。研究督导小组的建议成员及职权范围载于附件五。

8.2 由规划署助理署长 / 都会主持，并由相关政府政策局、部门及机构代表参与的研究工作小组则会监察研究的进度，向顾问作出专业及技术层面的指引，以及落实督导小组订立的方向和建议。研究工作小组的建议成员及职权范围载于附件六。

8.3 顾问团队的项目总监及其他人士须出席研究督导小组及研究工作小组会议，并向各小组委员作出简介及汇报。



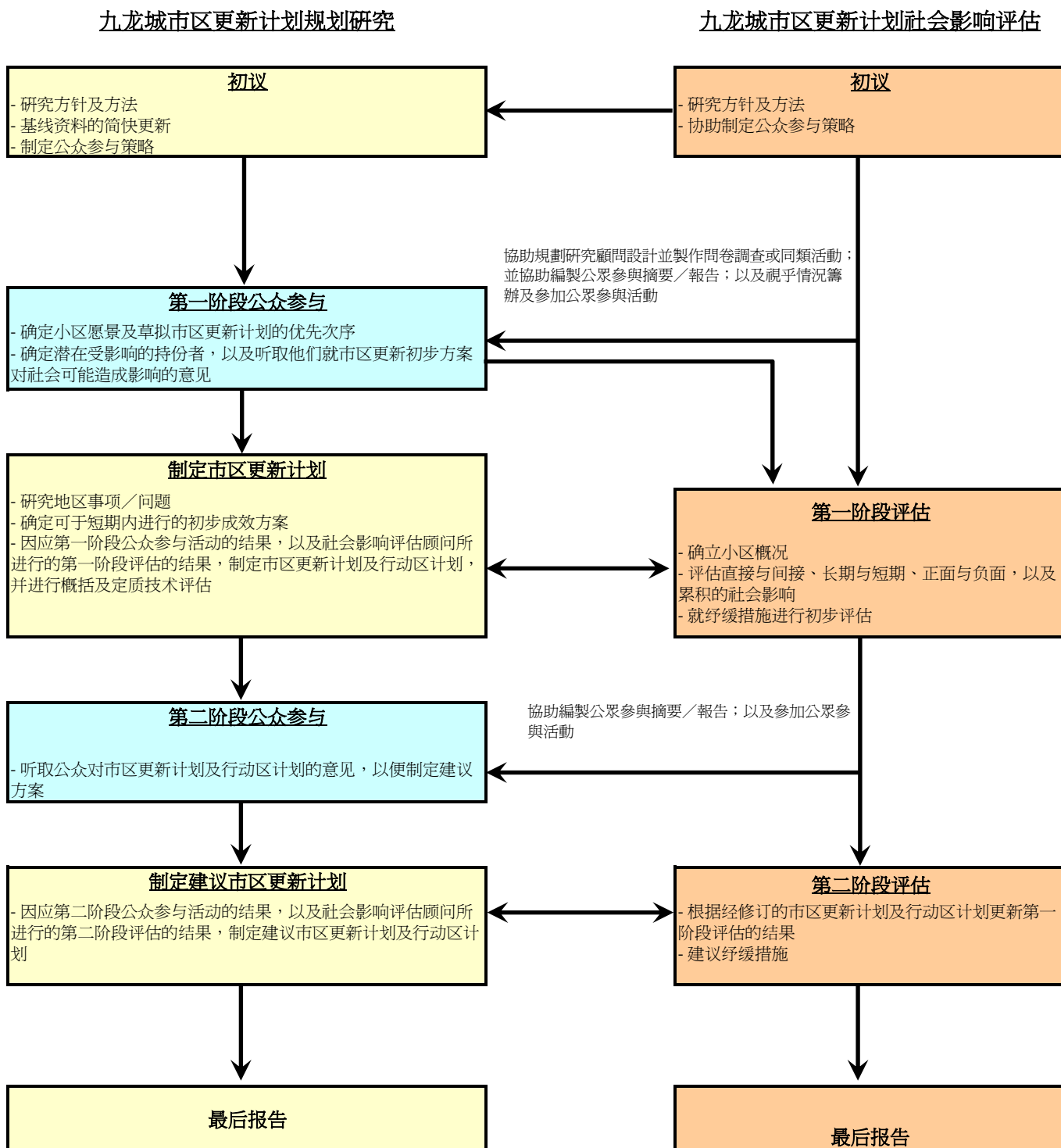
圖例

- 研究地區
- 分區界線

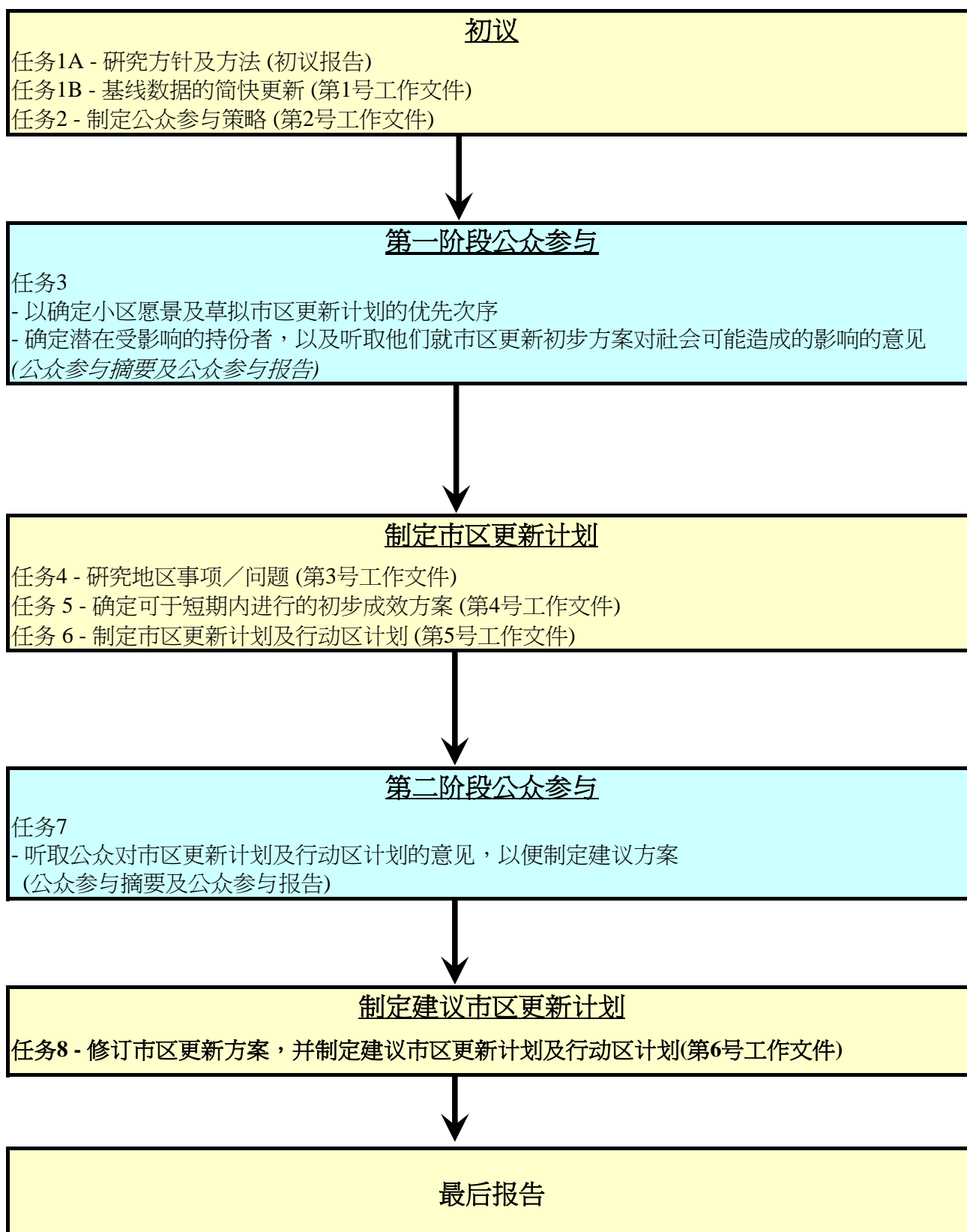
合約編號：
九龍城市區更新計劃規劃研究
 研究範圍

圖則編號：M/DURF/11/16	附件一
底圖編號：2-SW & 6-NW	
日期：26. 10. 2011	

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 (主要工作的相互关系)



九龙城区更新计划规划研究 (主要工作流程)



九龙城市区更新计划规划研究时间表大纲

任务	2012									
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月
初议阶段										
初议报告定稿 (在合约的生效日期起计5周内提交)	■									
有关基线资料更新的第1号工作文件 (拟稿于合约的生效日期起计5周内提交) (定稿于合约的生效日期起计12周内提交*)	■			■						
有关公众参与策略的第2号工作文件定稿 (在合约的生效日期起计5周内提交)	■									
第一阶段公众参与摘要定稿 (在合约的生效日期起计5周内提交)	■									
第一阶段公众参与										
第一阶段公众参与 (1个月)			■							
第一阶段公众参与报告定稿 (进行公众参与后6周内)				■						
制定市区更新计划										
有关特定地区事项的第3号工作文件定稿 (在合约的生效日期起计12周内提交)			■							
有关初步成效方案的第4号工作文件定稿 (在合约的生效日期起计16周内提交)			■							
有关市区更新计划的第5号工作文件定稿 (在合约的生效日期起计20周内提交)			■							
第二阶段公众参与摘要定稿 (在合约的生效日期起计21周内提交)					■					
第二阶段公众参与										
第二阶段公众参与 (2个月)						■				
第二阶段公众参与报告定稿 (进行公众参与后6周内)								■		
制定建议市区更新计划										
有关建议市区更新计划的第6号工作文件定稿 (在合约的生效日期起计37周内提交)								■		
最后报告及行政摘要定稿 (在合约的生效日期起计40周内提交)									■	

*第1号工作文件的定稿需根据2012年2月公布的2011年人口普查结果进行更新

**九龙城市区更新计划规划研究
研究督导小组的成员及职权范围**

召集人及成员 九龙城市区更新地区咨询平台委员(自由参加)

秘书 九龙城咨询平台秘书处

职权范围

- (a) 就研究的方向及顾问的主要工作向顾问提供指导
- (b) 考虑及通过经研究工作小组审定的顾问研究报告及工作文件
- (c) 定期向九龙城咨询平台汇报研究的主要工作进度
- (d) 向九龙城咨询平台建议接纳顾问研究报告及阶段性工作 / 研究成果

**九龙城市区更新计划规划研究
研究工作小组的成员及职权范围**

召集人 规划署助理署长 / 都会

成员

(政府政策局、部门及
机构代表)

民政事务总署九龙城民政事务专员
规划署九龙规划专员
规划署总城市规划师 / 市区更新地区咨询平台
运输署总工程师 / 交通工程 (九龙)
发展局
市区重建局
香港房屋协会

(如有需要, 会邀请有关部门, 如旅游事务专员、地政署九龙东区及西区地政专员、路政署总工程师 / 九龙、康乐及文化事务署九龙城区康乐事务经理、康乐及文化事务署古物古迹办事处、土木工程拓展署九龙拓展处处长等(名单有待落实)参与或提供意见)

秘书 九龙城咨询平台秘书处

职权范围

- (a) 管理研究顾问履行合约的要求及监察其研究工作进度, 并适时向研究督导小组汇报
- (b) 落实研究督导小组订立的方向和建议
- (c) 就专业技术事宜, 包括研究工作项目的假设及其他概括参数, 向顾问提供指引
- (d) 考虑及审定顾问提交的研究报告及工作文件
- (e) 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