

九龍城區議會  
房屋及發展規劃委員會轄下  
關注市區重建工作小組  
第三次會議記錄

日期： 2021年3月2日(星期二)

時間： 下午2時30分

地點： 九龍城民政事務處會議室

出席者：

主席： 馬希鵬議員

成員： 郭天立議員 (於下午2時37分出席)

曾健超議員

黃永傑議員

潘國華議員,JP (於下午2時37分出席)

(於下午3時51分離席)

任國棟議員

麥瑞淇議員

(於下午2時37分出席)

黎廣偉議員

楊永杰議員

缺席者： 吳寶強議員,MH

楊振宇議員

李軒朗議員

秘書： 趙大偉先生 九龍城民政事務處一級行政主任(區議會)

應邀出席者：

議程二 梁美玲女士 公務員事務局住屋資助及宿舍編配主任

議程三 梁美玲女士 公務員事務局住屋資助及宿舍編配主任

黃敏華女士 「靠美關注組」代表

葉澤桓先生 「靠美關注組」代表

鄧楚勳女士 「靠美關注組」代表

議程四 黃敏華女士 「靠美關注組」代表

葉澤桓先生 「靠美關注組」代表

鄧楚勳女士 「靠美關注組」代表

李昭明女士 「靠背壟道及浙江街重建項目關注組」代表

鍾偉業先生

「靠背壟道及浙江街重建項目關注組」代表

\* \* \* \* \*

## 開會辭

**主席**歡迎各位成員出席九龍城區議會房屋及發展規劃委員會轄下關注市區重建工作小組(下文簡稱「工作小組」)的第三次會議。

2. 在開始商討議程前，**主席**提醒各位成員按《九龍城區議會會議常規》(下文簡稱「《會議常規》」)的規定申報利益，若稍後討論的事項與其物業業權、職業或投資等個人利益有所衝突，成員須在討論前申報，以便他考慮是否須要請有關成員於討論或表決時避席。此外，根據《會議常規》第 40(5)條，“常設工作小組”的法定人數為不少於該工作小組全體成員人數的三分之一。由於工作小組有 12 名成員，如會議期間在座成員人數不足 4 名，他會立即中止討論。此外，因應疫情的最新情況，主席要求成員把握時間發言，讓會議時間不會過長，以減低社交接觸及病毒於社區傳播的風險。

## 議程一

### 通過上次會議紀錄

3. **主席**宣布第二次會議的會議紀錄無須修訂，並獲工作小組一致通過。

## 議程二

### 續議事項

**要求市建局、地政總署及公務員事務局正面回應，釋除居民疑慮**  
(文件第 01/20 號)

4. **楊永杰議員**指出由於公務員建屋合作社(下文簡稱「合作社」)乃公務員放棄當時的其他福利而選擇的福利，因此若政府以重建為由收回有關福利，必須給予額外的補償。他又對市區重建局(下文簡稱「市建局」)

未能派員出席是次會議的情況感到尷尬。

5. **公務員事務局住屋資助及宿舍編配主任梁美玲女士**回應，重點如下：

(i) 公務員事務局在處理合作社重建試點計劃時，會沿用一貫的機制處理有關會籍、繼承、散社、解除法定押記等事宜的申請。

(ii) 局方將盡量壓縮行政程序，包括加快處理合作社的散社及解除法定押記等程序。政府亦會為散社後的業主提供便利，向他們發出較長時限的撤銷轉讓限制豁免書，不反對他們在補地價前與市建局簽訂買賣協議。

6. **楊永杰議員**認為給予業主時限以進行物業買賣不屬於支援，並要求局方將心比己，為業主爭取更多的賠償。此外，他又指出由於大部分合作社都位處於優質地段，加上是次乃試點計劃，因此局方應以更創新的方式處理，包括探討可否減少土地價值的三分之二的補地價金額，甚至免補地價，以釋放地段作重建之用，並造福社群。

7. **公務員事務局梁美玲女士**回應，表示公務員在成為合作社的成員時已享用他們當時的房屋福利。她又指出公務員事務局的角色為行政方面的支援，而與補地價相關的事宜則須由地政總署處理。

8. **主席**認為局方的回應在不斷輪迴，重複既定的程序，卻沒有任何新的突破，令試點計劃缺乏誘因讓未進行散社程序的合作社推展散社程序。此外，由於曾有居民反映市建局的中介公司介入推展散社程序，因此他提醒是否進行散社程序應交由合作社自行決定，而不應由外部勢力介入。

9. **楊永杰議員**指出部門曾表示是項計劃為創新的試點計劃，卻沒有以創新的方式去處理，加上部門一直未能作出令議員滿意的答覆，甚至從未認真考慮議員所提出的要求，故建議於下次會議續議此事項。

10. **任國棟議員**不反對續議此事項，並表示若其他相關部門不出席會議，議題將沒有進展，故要求主席在確保其他部門出席會議的情況下才續議此事項。

11. **主席**感謝公務員事務局派員出席是次會議，並對其他相關部門缺

席會議表示失望。他在諮詢議員的意見後，宣布於下次會議續議此事項，並指示秘書處儘早通知相關部門，以盡可能確保部門出席會議。

### 要求市建局及香港房屋協會交待專用安置屋邨的計劃及具體安排 (文件第 06/20 號)

12. **主席**表示市建局及香港房屋協會(下文簡稱「房協」)未能派員出席是次會議，並指出房協曾表示若議員有任何疑問，可自行向會方的社區關係經理聯絡或查詢。他對房協的說法表示不滿，並批評房協無視區議會的運作，缺乏對議員的尊重。他在諮詢議員的意見後，宣布於下次會議續議此事項，並指示秘書處儘早通知房協，以盡可能確保房協出席下次會議。

13. **楊永杰議員**查詢部門缺席會議的理由，並指出若相關部門未能派員出席會議，將難以形成有效的討論。

14. **秘書趙大偉先生**回應，表示在收到主席召開工作小組會議的要求後，已儘快透過電郵邀請相關部門派員出席，而相關部門則透過電郵通知不會派員出席是次會議的決定。

15. **主席**補充，秘書處於 2021 年 2 月 5 日透過電郵邀請房協派員出席會議，故認為部門缺乏誠意與議員及居民商討，並對此表示強烈遺憾。

### 議程三

#### 致發展局、公務員事務局、地政總署及市區重建局

#### 有關公務員合作社重建的問題

#### (文件第 01/21 號)

16. **主席**表示發展局、地政總署及市建局未能派員出席是次會議，請議員閱覽部門於會議前提供的席上文件第 1 至 3 號書面回應。

17. **主席**介紹文件，並指出不少居民為第一代合作社的開荒牛，惟在港鐵沙中線落成後，市建局卻迫遷有關居民到啟德作另一次的開荒牛。他認為上述做法十分打擊公務員團隊的士氣，並懇請公務員事務局在現行政策下，放寬試點計劃的限制，讓居民得以安居樂業。

18. **主席**表示由於發展局、地政總署及市建局未能派員出席是次會議，因此他指示秘書處整合與會成員的疑問，並以關注小組的名義去信上述部門，要求部門派員出席會議及回應有關疑問。

19. **楊永杰議員**表示雖然不反對主席的做法，但認為有關做法沒有意義，故建議續議此事項，直至部門願意派員出席會議為止。他認為部門在議員及傳媒的注視下回應疑問，才會提供更有用的資訊。

20. **曾健超議員**認為由於關注組代表已親身出席會議，因此主席應善用會議時間，容許他們發言，先把有關發言記錄在案，再續議此事項。他又指出在一份市建局回應靠背壟道/浙江街發展計劃(CBS-2:KC)公眾諮詢的文件中，局方表示共收集到 102 份支持意見、253 份反對意見及 83 份一般意見。然而，當中不少反對意見被錯誤歸納進支持意見或一般意見，以魚目混珠的方式誤導公眾，故要求局方解釋。

21. **主席**接納曾健超議員的意見，認為應先提供機會予關注小組代表發表意見，再續議此事項。他又請曾健超議員於會議後補交資料，以便秘書處協助跟進。

22. 「**靠美關注組**」代表**黃敏華女士**的意見綜合如下：(一) 查詢若未進行散社程序的合作社的社員一致同意合作社把其樓宇售予市建局，而社員亦不堅持有關地段的賠償事宜，那市建局會否堅持推展合作社的散社程序，並把業權轉移至各社員的名下；(二) 指出市建局曾表示若停車位已入契，則可獲得賠償，惟由於其合作社共有 30 戶及 27 個停車位，因此她查詢若不能選擇單一發展業權的方案，局方將如何透過散社程序處理上述賠償分配事宜，並提供其處理的準則；(三) 指出若市建局提出重建的原因是增加地積比率，及不包括樓宇失修，應優先考慮重建加多利山、九龍塘、銅鑼灣白沙道等低密度住宅；以及(四) 指出在公布第一階段社會影響評估報告後，非專業人士的居民須在 2020 年 5 月 22 日起的一個月內閱覽約 650 頁英文版的規劃報告及提交意見，而在公布第二階段社會影響評估報告後，他們須在 2020 年 7 月 9 日起的一個月內閱覽報告及提交意見。然而，擁有專業人士的市建局只於 2020 年 12 月 31 日就第一階段公眾諮詢作出回應，及未就第二階段公眾諮詢作出回應，故認為有關時間表並不合理。

23. 「**靠美關注組**」代表**葉澤桓先生**的意見綜合如下：(一) 指出根據《基本法》第 100 條，香港特別行政區成立前在香港政府各部門，包括警察部門任職的公務人員均可留用，其年資予以保留，薪金、津貼、福

利待遇和服務條件不低於原來的標準。政府的市區重建執行機構市建局以重建為由提出收購合作社樓宇單位，但無理地要居民補地價，收購價淨額不足以令居民可購買在同區面積與其現居相若的單位，令生活質素大幅下降，而很多居民已在受影響單位居住了很久，不少是在 97 回歸前已住在這兒；官方的安排不但嚴重損害政府盡力保護香港居民私有財產的形象，更涉嫌違反了上述《基本法》條文，而公務員事務局、發展局等的相關公務員是否也涉嫌協助違反該條文？；(二) 強烈抗議相關部門未有派員出席是次會議；(三) 指出市建局經常在宣傳中以失修、破舊、環境惡劣來形容合作社的樓宇，並借題發揮，欺騙政府及市民。然而，雖然合作社的樓宇未有安裝升降機，但是絕大部分居民均身體健康，沒遇到上下樓的困難，故不會因為未有安裝升降機而放棄現有的優質居住環境；(四) 指出市建局不但製造假新聞，而且更在港鐵沙中線即將全面通車前提出收購。他批評市建局帶著「司馬昭之心」，其意圖是為了搶奪居民的優質地皮；(五) 建議市建局的某高層人員如之前在政府任高官時以房屋津貼購買的物業升了值，把升值部分交政府，以為受影響居民樹立榜樣，也增加政府的收入；以及(六) 引用對聯「今夕吾軀歸故土 他朝君體也相同」，並呼籲部門處事時應將心比己。

24. **主席**同意關注組代表的意見，並表示市建局過往只推展破舊失修樓宇的復修及重建工作，惟即使合作社樓宇乃結構良好的樓宇，市建局仍以以偏概全的手法、過份渲染合作社樓宇的個別問題。他又指出市建局過往的收購曾包括單一發展業權的項目，惟局方不但未有探討以此模式收購合作社樓宇的可行性，而且更全面否決此模式。然而，合作社社員在前往土地註冊處進行查冊後，確認到處方的文件記錄顯示地段持有人為合作社(cooperative building societies)，而不是任何個別人士或公司。此外，鑑於合作社每年須繳付地稅，因此他認為部門從未認真審視以單一發展業權的模式進行收購。

25. **任國棟議員**認為現在的情況猶如「煮豆燃豆其」，並希望部門重新審視關注組的訴求。他又指出若曾健超議員所提及的誤導事宜屬實，應以工作小組名義去信知會城市規劃委員會(下文簡稱「城規會」)，以免城規會受到不實數據誤導而作出錯誤的決定。

26. **楊永杰議員**指出由於合作社的公共地方乃由其社員花錢建設，因此除了上述所提及的停車位外，市建局亦須提供處理公共地方賠償分配事宜的方案。他又表示曾健超議員所提及的誤導事宜與續議事項一，即文件第 01/20 號的內容相關，故查詢應否與該議程作合併討論，還是以新文件形式討論。

27. **曾健超議員**表示將於會議後補交資料，並贊同任國棟議員有關去信城規會的意見。

28. **主席**表示他曾閱覽該份市建局的文件，確認到部分反對意見被歸納進支持意見或一般意見，故認為上述文件乃嚴重失實及誤導的報告。由於工作小組有責任維護區內居民的安置權益，因此他接納有關去信城規會的建議。

29. 「**靠美關注組**」代表**鄧楚勳女士**的意見綜合如下：(一) 席上文件第 1 號提及「政府於 1961 年發出的「Secretariat Standing Circular No. 'G' 1」內容包含讓本地公務員“purchasing their own homes on a long-term basis”。當年的有關資料並未詳述有關描述的定義。」然而，可用描述的字義理解描述的意思；(二) 席上文件第 1 號亦提及「通告清楚列明不得轉讓、抵押或出租相關樓宇。」然而，在另一份政府於 1952 年發出的通告中，內容曾提及有關轉讓、抵押或出租限制為「for a period of years, or until the loan is repaid」。由於通告的第三段清楚列明合作社計劃的政府貸款包含地價的一半(the loan, which will include the half-value of the land)，加上有關貸款早已全數清償，因此上述限制並非永久性，及社員並非只支付了地價的三分之一，故局方的書面回應乃誤導性的表述；以及(三) 指出若居屋第一期至第三期甲的業主選擇出售其物業予另一個人買家，不論其物業是否已補地價，皆可毋須先補地價，而 CBS-2:KC 項目的戶主被迫出售其物業予市建局時，卻須先補地價。

此外，獲權購買屬於有折扣的資助房屋之居屋的業主毋須額外的付出，而 CBS-2:KC 項目所涉的房屋福利是有關公務員因在政府工作而賺取的，受諸多限制所規限，有關公務員合作社須出錢出力安排平整其地塊附近的官地，獲得優惠地價絕非白白得來；未散社的公務員建屋合作社的地契更無補地價的條款。鄧女士表示，關注組並非針對公屋和居屋居民，只是希望官方的政策公平合理；她要求發展局直接答題回應：

(i) 如市建局重建第一期至第三期甲居屋，這些居屋業主須補地價嗎？若無須，為何 CBS-2:KC 項目單位戶主則要？

(ii) 上述不公平的安排合理嗎？邏輯理據何在？

30. **主席**認為發展局作為決策部門，有責任提出更利民的政策。他又指出由於部門或初次知悉有關文件，或需時研究，因此他指示秘書處整合上述通告的相關討論，並請相關部門解答及作出新的書面回應。

31. **公務員事務局梁美玲女士**回應，重點如下：

- (i) 公務員的房屋福利，是按照有關人員的聘用條款，以及相關房屋福利計劃的條款和條件而提供。公務員在參與合作社計劃時已等同享用了他們的房屋福利。
- (ii) 合作社計劃始於1952年，除了在80年代時因應合作社社員的要求而容許在取得所有社員的同意下進行散社程序外，其他條款、條件及相關標準一直沿用至今，其大原則從未改變。
- (iii) 公務員事務局將在研究上述通告後，以書面方式回應相關的討論。

32. **主席**感謝關注組代表的意見，並表示將續議此事項。

#### 議程四

要求市建局重新計算“原址原大安置方案”價格及相關計算方法  
(文件第 02/21 號)

33. **主席**表示市建局未能派員出席是次會議，請議員閱覽部門於會議前提供的席上文件第 4 號書面回應。

34. 「**靠背壟道及浙江街重建項目關注組**」代表**李昭明女士**代為介紹文件，指出市建局假以公共空間不足為由，在港鐵沙中線即將全面通車前要求已居住數十年的居民遷往 1E1 用地，並指出由於合作社的家庭大多為 4 至 7 人的家庭，因此若不以原址原大安置方案重置，居民將難以居住於較小的單位內。她又指出市建局方案的預計成本為約 70 億元，而預計收益則為 250 至 300 億元，由於奪取了居民的發展權益，及拒絕承擔改善居民生活的開支，因此局方將可獲得巨大利益，違背了其「以人為先，地區為本，與民共議」的宗旨。

35. 「**靠背壟道及浙江街重建項目關注組**」代表**鍾偉業先生**補充，指出市建局行政總監韋志成先生曾表示原址原大安置方案的成本為 33,640 元/平方呎，及認為有關方案不可行，卻未有提及居民所計算出的成本為約 15,000 元/平方呎。他接著解釋，指控局方的估算屬失實，並表示由於市建局拒絕提供各項成本估算的細節，因此他認為局方的做法屬居心不

良，蓄意誤導公眾，令公眾誤以為居民在「獅子開大口」。他又認為局方的做法如同在作假賬，並強烈譴責有關做法。最後，他強烈要求局方回應居民的訴求，交代上述估算的細節，及重新審視原址原大安置方案。

36. **主席**補充，指出原址原大安置方案乃合作社社員聘請的建築師、測量師及規劃師所提出的專業方案，清楚計算各項成本，惟市建局卻在其估算中錯誤加入約 22,500 元/平方呎的「同區新樓單位市價成本」，即未來售樓後的利潤。他認為把利潤當作開支成本的做法屬偷換概念，加上市建局作為半公營機構，已可在免補地價下獲取巨大的利益，故局方不應抹黑居民，以爭取不恰當的利益。

37. **楊永杰議員**支持原址原大安置方案，並指出在國內，政府在收地時除了須賠錢外，更須提供不小於原址面積的居住單位，故認為市建局須改革其補償方案，以達至以人為本及與時俱進。

38. 「**靠美關注組**」代表**黃敏華女士**呼籲市建局回應居民的訴求，及出席下次會議。

39. **主席**在諮詢議員的意見後，宣布於下次會議續議此事項，並指示秘書處整合與會成員的意見，去信市建局，並邀請局方出席下次會議。

## 議程五

### 動議：要求研究九龍城重建原區安置方案

(文件第 03/21 號)

40. **主席**介紹文件，並播放影片。他要求市建局以 KC-009 至 KC-013 換房協 2B1 用地，以興建兩幢安置大廈，以及以 KC-014 換政府在土瓜灣污水處理廠旁的 GIC 用地，以安置區內的車房業。他接著提出動議：「要求研究九龍城重建原區安置方案」。

41. **主席**表示動議由他提出，並得到黎廣偉議員及郭天立議員和議。他宣布此項動議有效。

42. **楊永杰議員**支持文件的內容，並提議把動議的條文換成「要求市建局以 KC-009 至 KC-013 換房協 2B1 用地，及以 KC-014 換政府在土瓜灣污水處理廠旁的 GIC 用地」，以更清晰表達動議的主旨。

43. 主席感謝及同意楊永杰議員的意見。
44. 黎廣偉議員認為原動議的條文可包含動議背景、方案內容及優點故不傾向修訂動議的條文。他又指出根據《會議常規》第 20 條，在動議提交區議會討論後，議員(提出動議的議員除外)可動議修訂該動議。
45. 楊永杰議員作出提醒，指出若動議獲得通過，部門只會看到動議的條文，惟他不會提出修訂。
46. 任國棟議員要求主席嚴格執行《會議常規》，維持議會秩序。他又指出由於原動議及擬提出的修訂動議的大方向一致，因此他都會支持。
47. 主席請議員保持安靜。
48. 主席詢問是否有議員擬修訂有關動議。
49. 主席接著請在席議員以記名舉手方式就原動議進行表決，表決結果如下：
- 支持：8 (郭天立議員、曾健超議員、黃永傑議員、  
麥瑞淇議員、任國棟議員、楊永杰議員、  
黎廣偉議員及馬希鵬議員)
- 反對：0
- 棄權：0
50. 主席宣布原動議獲得通過。

## 議程六

### 其他事項

51. 主席於下午 4 時 8 分宣布會議結束。
52. 本會議記錄於 2023 年 8 月 25 日正式通過。

---

主席

---

秘書

九龍城區議會秘書處  
2023年8月