

九龙城区议会  
房屋及发展规划委员会辖下  
关注市区重建工作小组  
第一次会议记录

日期: 2020年9月28日(星期一)  
时间: 上午10时30分  
地点: 九龙城民政事务处会议室

出席者:

主席: 黎广伟议员  
(议程一)

主席: 马希鹏议员  
(其他议程)

成员: 黄永杰议员 (于上午10时42分出席)  
潘国华议员,JP  
李轩朗议员 (于上午11时7分出席)  
郭天立议员 (于上午10时40分出席)  
任国栋议员  
杨振宇议员  
麦瑞淇议员 (于上午10时57分出席)  
吴宝强议员,MH (于上午10时40分出席)  
杨永杰议员 (于上午10时53分出席)  
(于上午11时25分离席)

缺席者: 萧亮声议员

秘书: 赵大伟先生 九龙城民政事务处一级行政主任(区议会)

应邀出席者:

议程二 余嘉麒先生 市区重建局高级经理(社区发展)  
吴宝珊女士 市区重建局高级经理(收购及迁置)  
汪慧儿女士 市区重建局经理(规划及设计)  
刘志远先生 地政总署高级产业测量师/估价4(估价组)  
梁志行先生 地政总署产业测量师/估价4(2)(估价组)  
黄美英女士 公务员事务局署理住屋资助及宿舍编配主任  
招玉莲女士 公务员事务局行政主任(住屋资助)1

议程三

殷倩华女士	市区重建局高级经理(社区发展)
钟彩云女士	市区重建局高级经理(收购及迁置)
张爱弟女士	市区重建局经理(收购及迁置)
张伟成先生	市区重建局经理(收购及迁置)
吴炜彬先生	社区文化关注代表
陈瑞玲女士	社区文化关注代表
胡源辉先生	社区文化关注代表
袁土生先生	社区文化关注代表
张咏仪女士	旧区街坊自主促进组代表

议程四

殷倩华女士	市区重建局高级经理(社区发展)
钟彩云女士	市区重建局高级经理(收购及迁置)
张爱弟女士	市区重建局经理(收购及迁置)
张伟成先生	市区重建局经理(收购及迁置)
张咏仪女士	九龙城重建关注组代表

\* \* \* \* \*

### 开会辞

**房屋及发展规划委员会主席**欢迎各位成员出席九龙城区议会房屋及发展规划委员会辖下关注市区重建工作小组(下文简称「工作小组」)的第一次会议。

2. 在开始商讨议程前，**房屋及发展规划委员会主席**提醒各位成员按《九龙城区议会会议常规》(下文简称「《会议常规》」)的规定申报利益，若稍后讨论的事项与其物业业权、职业或投资等个人利益有所冲突，成员须在讨论前申报，以便他考虑是否须要请有关成员于讨论或表决时避席。此外，根据《会议常规》第40(5)条，“常设工作小组”的法定人数为不少于该工作小组全体成员人数的三分之一。由于工作小组有12名成员，如会议期间在座成员人数不足4名，他会立即中止讨论。此外，因应疫情的最新情况，主席要求成员把握时间发言，让会议时间不会过长，以减低社交接触及病毒于社区传播的风险。

### 选举工作小组主席

3. **任国栋**议员提名**马希鹏**议员担任关注市区重建工作小组主席，并

得到郭天立议员的和议。**房屋及发展规划委员会主席**宣布马希鹏议员自动当选工作小组的主席，并请他主持会议的余下议程。

要求市建局、地政总署及公务员事务局正面回应，释除居民疑虑  
(文件第 01/20 号)

4. **主席**请议员阅览部门于会议前提供的席上文件第 1、2 及 3 号书面回应。

5. **主席**介绍文件，并提出以下疑问：(一) 询问地政总署补地价以及现有土地价值的计算方式；(二) 询问市区重建局(下文简称「市建局」)有否书面回应于第一及第二阶段公众咨询所收集到的意见；以及(三) 指出公务员的福利受《基本法》保障，故询问公务员事务局如何确保公务员的居住权等福利不低于原来的标准。他续指出他曾邀请吴铭辉规划师于第一阶段公众咨询期间提交意见，惟直至今刻，他仍未收到局方或城市规划委员会(下文简称「城规会」)的回复，故担心城规会会贸然展开第三阶段公众咨询。他又指出 159 名受影响的住户，即项目居民总数的近三分之一，曾联署要求原址原大安置；因此，若局方未能疏理居民的要求，他将反对推行此项目。

6. **潘国华议员**的意见综合如下：(一) 表示收到不少居民就靠背垄道/浙江街发展计划(CBS-2:KC)所提出的意见，主要包括居民对补偿、补地价及安置等方面的担忧。大部分居民虽知悉补偿的计算方式，惟未能计算出他们可获得的补偿的实际金额，因此他要求部门以真实单位为例，提供该单位的价值及补偿等资料，让居民能够有所比较；(二) 指出部分住户属几代同堂的家庭，故希望部门在推行「楼换楼」计划时，考虑接受「一换多」的换楼方式；(三) 要求部门于重建的过渡期期间为住户提供原址、原面积的暂住居所；以及(四) 要求部门与受影响的居民保持良好沟通。

7. **任国栋议员**的意见综合如下：(一) 指出公务员建屋合作社(下文简称「合作社」)重建计划属试点项目，涉及的楼宇不属失修的旧式楼宇，加上其重建模式将影响日后需重建的合作社，因此局方不应单靠程序上的三个阶段的公众咨询期，而是要多聆听，并解答受影响住户的忧虑；以及(二) 要求市建局清晰回答会否把居民的意见融入项目计划之中。

8. **杨永杰议员**的意见综合如下：(一) 指出市建局的主席曾在回答传

媒有关盛德街项目的查询时表示「开左价咪得嘢」，并认为有关回应十分傲慢及对居民不公平；(二) 指出虽然市建局曾表示将研究原址原大方案，但是鉴于局方未有提供研究的时间表，以及他对局方的了解，他认为上述回应只是局方的官式答案，而局方将于适当时候公布采用原有方案；(三) 要求地政总署提供以现时计算的补地价实际金额的资讯；以及(四) 要求公务员事务局将心比己，为受影响的住户提供更多的帮助。

**9. 市区重建局经理(规划及设计)汪慧儿女士回应，重点如下：**

- (i) 城规会就CBS-2:KC展开的公众咨询程序还未完结，故公众仍可提交意见。
- (ii) 由于第一及第二阶段社会影响评估报告分别收到超过430份及超过800份公众意见，加上疫情因素，因此市建局需时审视收到的意见。此外，由于部分意见涉及多个政府部门，因此局方需时咨询相关部门的意见。待收到回复后，市建局将连同局方的意见提交予城规会，而城规会将根据《城市规划条例》第5条展示以供公众查阅，为期两个月。公众可于期间的首3个星期提交进一步的意见。
- (iii) 若收到的公众意见属重复或联署性质，市建局将作一并回复。

**10. 市区重建局高级经理(收购及迁置)吴宝珊女士回应，重点如下：**

- (i) 在现行政策下，市建局在收购合作社的住宅物业时，除会给予业主其物业的物业市值外，另会计算一笔自置居所津贴。
- (ii) 市建局将根据单位面积及「假设七年楼呎价」而计算住宅物业收购价的建议。因此不论住户家庭人数，及是否属几代同堂的家庭，局方将以以上的方式提出收购建议。此外，局方可考虑以更简单易明的方法向住户解释局方所提出的补偿方案。
- (iii) 市建局正就「一换多」换楼方式聆听公众的意见及研究可提供的协助。
- (iv) 局方暂未有为居民提供过渡期期间的安排。市建局会留意政府兴建专用安置屋邨资助房屋的时间表能否配合。

11. 市区重建局高级经理(社区发展)余嘉麒先生回应，重点如下：

- (i) 市建局正就原址原大方案进行诸如兴建多少幢大厦、日后如何管理等技术性方面的可行性研究，由于方案复杂，加上当中的建议涉及多个政府部门，因此局方需要不少于数个月的时间处理，及未能确认何时可完成有关研究。
- (ii) 由于居民提出不同的意见，加上部分意见有待研究其可行性，因此局方现阶段未能确认会否接纳或否定所收到的意见。

12. 地政总署产业测量师/估价 4(2)(估价组)梁志行先生回应，表示地政总署会以「现有用途土地价值」的基础评估 CBS-1:KC 及 CBS-2:KC 项目中补地价的金额，即土地价值的三分之二，并加上合作社现楼及新楼市值的折让比例。

13. 地政总署高级产业测量师/估价 4(估价组)刘志远先生回应，重点如下：

- (i) 由于补地价金额的正式计算须与市建局的补偿安排同步进行，而市建局未正式公布CBS-1:KC及CBS-2:KC项目的补偿安排，因此地政总署仍需与市建局商讨相关细节，暂时未能提供补地价的实际金额。
- (ii) 按现时市况的初步估算，以CBS-2:KC为主的单位补地价金额约为每方呎3,000至3,500元，由于单位的位置、观景及楼层等等各自不同，因此上述金额只属参考数字。

14. 公务员事务局署理住屋资助及宿舍编配主任黄美英女士回应，重点如下：

- (i) 公务员的房屋福利，是按照有关人员的聘用条款，以及相关房屋福利计划的条款和条件而提供。合作社计划始于1952年，目的是为合作社社员及其家属提供居所。为回应合作社社员的要求，政府在1987年推出指引，容许合作社在取得所有社员同意下解散，将楼宇及土地业权转让予个别社员。随后政府在1993年发出现行的指引取代旧指引。合作社计划的条款和条件，以及相关标准(包括合作社社籍的申请资格)，一直沿用至

今。

- (ii) 若受影响的住户属现职公务员，并希望了解是否合资格申请其他的房屋福利，可向在职部门的人事部查询。

15. **主席**表示由于不少议员仍对补地价的实际金额及原址原大方案的可行性研究等方面抱有疑问，因此在咨询议员的意见后，宣布于下次会议续议此事项。

关注市建局重建项目 KC9-KC13  
(文件第 05/20 号)

16. **黎广伟**议员介绍文件，要求市建局检视现有重建发展模式，预先作出店铺重置规划，并协助受重建项目 KC9-KC13 影响的小店复业。

17. **社区文化关注代表袁土生**先生的意见综合如下：(一) 指出他于鸿福街 47 号的地铺经营车房，故重置店铺时须选择 1985 年或之前落成的楼宇。由于部分业主不愿出租予经营车房，及部分业主要求相当于现时数倍的租金，因此他未能于短时间内迁出现有的铺位；(二) 指出市建局采取「以人为本，地区为本，与民共议」的方针，惟局方不但未有因疫情而作出酌情安排，而且更在未处理好安置事宜前，于一年内向他发出两次、每次各五封的律师信，对他造成极大的滋扰。他认为局方的做法剥削了基层市民的生存空间，并查询他该如何回应有关信函；(三) 指出他无意坚拒离去，惟他希望重置店铺而不是结束营业，以维持店铺中三个家庭的生计，故已多次要求局方提供有关拆卸工程的时间表，却未有收到任何回复；(四) 批评负责他的个案的蔡姓职员不但未有处理他的要求，而且亦未有遵守他许下的、不发信的承诺；以及(五) 指出其车房内设有厕所，惟地政总署表示因该处不属商业用途而不作赔偿，故要求署方或局方解说。

18. **社区文化关注代表胡源辉**先生的意见综合如下：(一) 指出他于鸿福街 40 号的地铺经营电单车车房，惟因经济及疫情原因而未能迁出现有的铺位；(二) 指出他于近 4 年来已接触局方的百多位职员，惟局方以及辖下的市区重建中介服务有限公司(下文简称「中介服务」)均未能解决他的要求。他曾要求与局方的高层协商，惟局方只透过法律手段以霸占官地的罪名向他提告，他认为有关做法实属无理；(三) 指出他无意坚拒离去，惟局方只表示当占用人全数迁出才会展开工程，却未有提供拆

卸工程的时间表，故他未能判断迁出的限期；以及(四) 指出关注组曾去信地政总署，要求署方解释如袁先生个案般的、有关赔偿原则的问题，惟署方未有回复。其后，市建局在与用户商讨时曾表示为地政总署的代表，但局方却未能解答住户有关此方面的疑问。

19. **任国栋议员**指出局方已收购的项目用地存在着鼠患等环境卫生方面的问题，故要求局方提供清洁密度及联络跟进方面的资讯。

20. **社区文化关注代表吴炜彬先生**的意见综合如下：(一) 《九龙城区更新地区咨询平台》(下文简称《咨询平台》)于2014年发表报告，指出区内有500间车房，并表示若日后进行重建，此行业将受到很大的影响。有鉴于此，报告提出了于区内兴建汽车维修中心作为中长期的建议。就是项建议，发展局及后曾回复表示「安置有需要，但存在着困难」；(二) 要求与局方另约时间商讨安置事宜；以及(三) 询问局方有否跟进已重置店铺的情况。

21. **社区文化关注代表陈瑞玲女士**指出在人口冻结调查后，业主仍有权利调节租金，导致7个租户被迫迁。同时，局方却袖手旁观，令有关租户失去了获得赔偿以及复业的机会。当中，一个租户为了遣散员工及交吉，更须出售自己的物业。她认为局方未有理解租户重置店铺的困难。她又指出虽然不少租户已完成重置，但他们需缴付昂贵的租金，而余下的租户则因疫情肆虐以及其他原因而未能完成重置，故要求局方重新审视有关情况。

22. **黎广伟议员**的意见综合如下：(一) 要求局方暂停律师信及传讯令状等法律程序，让双方可以进行更有效的沟通；以及(二) 指出租户因疫情而未能寻觅重置的选址，故要求局方延后收回土地及展开拆卸工程的时间表，以给予租户更多时间完成重置。

23. **市区重建局经理(收购及迁置)张爱弟女士**回应，重点如下：

(i) 市建局于2016年公布就项目进行人口冻结调查，并于2019年9月6日刊宪，根据《收回土地条例》公告有关土地将于2019年12月6日午夜时复归政府。地政总署于2020年1月2日向土地的占用人提出补偿建议，并给予他们1个月的时间考虑，而大部分占用人已接受补偿建议及迁出。

(ii) 市建局期望于2020年底开展清场工作，故除了与受影响的占

用人商讨外，亦会同时进行法律途径收回有关物业的管有权。由于律师事务所须在执行法律程序时履行相关守则，包括确保受影响的占用人收到相关信函，因此会向与他们相关的、任何可作联络的地址发出信函。亦因此，部分占用人或会收到多封信函。

- (iii) 市建局不能于此刻答应暂停律师信及传讯令状等法律程序的要求，但会把有关要求带回局方进行商讨。局方建议占用人按律师信上所说明的权利进行回应。
- (iv) 市建局开展KC-009至KC-013项目后，共有7个非住宅租客，其租约于冻结人口调查日之前已生效，但在本局成功收购有关物业前被业主要求于租约期满或终止后迁出。局方过往不对有关租户作出赔偿，惟于2017年6月起已推出优化政策，给予他们相关津贴，以回应这类商户的要求，局方会定期检讨有关政策的成效。
- (v) 市建局于KC-009至KC-013项目中，共有295个非住宅占用人受收地影响，当中208个用户已交吉。本局的全资附属公司「市区重建中介服务有限公司」会继续协助余下的用户收集市场的资料，为他们提供可供重置的选址。
- (vi) 由于收地补偿政策属地政总署的工作，因此市建局将向署方转达占用人有关此方面的疑问。

**24. 市区重建局高级经理(社区发展)殷倩华女士回应，重点如下：**

- (i) 由于时间紧迫，她感谢主席及房屋及发展规划委员会主席黎广伟允许市建局代表在会上直接就文件第02/20至05/20号作出回复。局方同时感谢主席提供此平台，让局方聆听议员及相关持份者的意见。
- (ii) 市建局以政府代理人身份进行法律程序以收回有关物业的管有权，明白过程中可能会令占用人产生不满的情绪，局方在会上收集意见后，将如实向管理层反映。

(iii) 市建局已聘任专业的物业管理公司负责整个项目的公共卫生工作，包括于疫情严重时进行每周一次的清洁消毒，在项目内公共地方协助清理大型垃圾。局方将于会议后提供该保安岗位的24小时热线。

(会后备注：市建局项目保安岗位24小时热线：KC-009项目(电话：9681 2857)、KC-010至KC-013项目(电话：9681 2785) )

(iv) 市建局乐意与关注组代表另约时间会面商讨有关事宜。

25. **李轩朗**议员指出他曾于6月23日举行的房屋及发展规划委员会建议局方避免使用法律程序等强硬手段，惟局方未有遵从。他建议以工作小组为平台，协助局方与关注组代表另约时间商讨安置事宜。

26. **黎广伟**议员赞同李轩朗议员的意见，并建议区议员或民政事务处借出场地。他又建议于下次会议续议此事项。

27. **任国栋**议员要求秘书处去信发展局，查询《咨询平台》的建议、于区内兴建汽车维修中心的进度。

28. **主席**接纳任国栋议员的建议，指示秘书处去信发展局查询上述事项。

29. **市区重建局殷倩华**女士回应，表示其收购及迁置部总监曾应关注组代表邀请进行会面，惟由于未能与关注组就会面地点及时间达成共识而导致会面告吹。她感谢议员的意见，并希望民政事务处能借出场地。她又建议双方先订定拟讨论的议题，让局方安排合适的代表出席。

30. **主席**表示议员均赞同以工作小组为平台，协助局方与关注组代表另约时间商讨安置事宜，并在咨询议员的意见后，宣布于下次会议续议此事项。

关注市建局启德道/沙浦道发展计划(KC-015)

(文件第 02/20 号)

关注市建局重建项目启德道/沙浦道发展计划(KC-015)

(文件第 03/20 号)

要求回应受重建影响人士要求

(文件第 04/20 号)

31. **主席**表示由于上述三项议程均与启德道/沙浦道发展计划(KC-015)有关，因此在咨询议员的意见后，宣布作一并处理。他又请议员阅览部门于会议前提供的席上文件第 4 及 5 号书面回应。

32. **黎广伟议员**介绍文件第 02/20 号，就人口冻结调查资料的错误、原区安置、保存地方特色、少数族裔的知情权、「体恤援助安置计划」、补偿政策等不同方面向局方提出查询。

33. **黎广伟议员**介绍文件第 03/20 号，要求局方关注长者业主所面对的困难，并要求局方提供租金津贴或临时居所、延长申请发还津贴的限期及延长单位交吉的免租时间。

34. **吴宝强议员**介绍文件第 04/20 号，就原区安置、为少数族裔提供翻译服务、租客被迫迁、采用较宽松的安置、分户安置、赔偿金额等不同方面向局方提出查询。

35. **九龙城重建关注组代表张咏仪女士**指出她是九龙城重建关注组的小秘书，并对以下事件表达遗憾：(一) 局方曾安排与受影响的居民会面，惟会面的日期为不少居民无法出席的日子。她及后曾去信局方，要求改于其他居民可参加的时间举办，惟局方未有答应；(二) 九龙城重建关注组于 9 月 27 日举办了网上论坛，并已于两星期前以电邮邀请局方参与，惟局方未有回复；以及(三) 指出近日有泰裔人士向她反映不知悉或不理解局方的重建计划，故认为局方的宣传以及所提供的翻译服务有所不足。

36. **市区重建局殷倩华女士**回应，重点如下：

- (i) 市建局暂未有政策为非住宅用户提供店铺安置安排，惟局方正研究预留新发展项目内部分非住宅楼面面积予特色商户租用。由于此项目并未展开收购程序，因此局方欢迎居民提出意见。
- (ii) 市建局以往在推展不同的项目时，与受影响的居民会面及举办简介/居民会，多选择于晚上举行，以避免居民因工作原因而未能出席。若居民就时间举行会议有其他建议，局方将尝试作出安排。

37. 市区重建局经理(收购及迁置)张伟成先生回应，由于人口冻结调查的资料记录是不能删除或更改，假若当事人需要更正或补充人口冻结调查的资料，他们可以以书面方式向市区重建局提交有关修改。此外，在人口冻结调查后，局方随即透过「伙伴同行」探访计划与居民接触，以释居民的担忧，而当事人亦可于此时向局方的职员反映。

38. 主席指出是次会议已超时，故在咨询议员的意见后，宣布于下次会议续议此事项。

### 其他事项

39. 主席于上午 12 时 24 分宣布会议结束。

40. 本会议记录于 2020 年 X 月 X 日正式通过。

---

主席

---

秘书

九龙城区议会秘书处  
2020 年 月