

**第四屆觀塘區議會屬下
觀塘區發展及重建專責小組
第十五次會議紀錄**

日期：2014年6月10日(星期二)

時間：下午3時10分

地點：九龍觀塘觀塘道392號創紀之城6期20樓05-07室
觀塘民政事務處會議室

出席者：

徐海山議員(主席)	陳俊傑議員
呂東孩議員(副主席)	陳華裕議員, MH
謝淑珍議員	蘇麗珍議員, MH
柯創盛議員, MH	張順華議員
簡銘東議員	顏汶羽議員
何啟明議員	馬軼超議員
馮美雲議員	黃帆風議員, MH
譚肇卓議員	洪錦鉉議員
蘇冠聰議員	

出席會議的政府部門代表

余嘉敏女士	觀塘民政事務助理專員
李賢斌先生	觀塘民政事務處高級行政主任(區議會)

協助討論議項 II 的政府部門/機構代表

邱松鶴先生	市區重建局企業傳訊總監
黃永泰先生	市區重建局社區發展總監
蘇毅朗先生	市區重建局高級社區發展經理

協助討論議項 III 的政府部門/機構代表

蔡曉梅女士	市區重建局觀塘社區發展高級經理
田躍興先生	市區重建局觀塘社區發展助理經理

秘書

劉雪妍女士

觀塘民政事務處行政主任(區議會)3

缺席者：

陳振彬太平紳士,SBS

黃啟明議員

劉定安議員

葉興國太平紳士,MH

潘任惠珍議員,MH

潘進源議員,MH

開會辭

主席歡迎各位出席第四屆觀塘區議會屬下觀塘區發展及重建專責小組第十五次會議，並歡迎蘇冠聰委員加入本專責小組。

I. 通過上次會議紀錄

2. 委員通過上次會議紀錄。

II. 「需求主導」重建先導計劃檢討

3. 市區重建局(下稱「市建局」)代表介紹議題。

4. 委員對「需求主導」重建先導計劃(下稱「計劃」)的意見及查詢如下：

4.1 多名委員表示理解市建局面對營運壓力，但其應以協助舊區重建為工作重點，項目能否帶來財政收益實為其次。多名委員表示不贊同市建局更改現有申請門檻。有委員估計，大部份申請在獲得基本 67%的業權同意後未能進一步取得 80%的業權同意接受有條件收購價，因此未能開展計劃。委員指出市建局應針對此問題，檢討計劃令更多申請達標，而不是著眼於收緊申請門檻。

4.2 委員表示現時市建局只開展八個項目，全港亦只有觀塘和灣仔進行大型重建。假若收緊計劃現有申請門檻，委員擔心市建局需花很長時間方可協助改善本港舊區的環境。

4.3 多名委員表示市建局的經費來自公帑，應以協助有需要的市民

(如租住舊樓的基層市民)為主。同時市建局應檢討現行機制，慎防有人利用制度漏洞濫用政府資源。有委員查詢計劃有否訂立收購面積上限。如沒有，委員擔心資源將只向大業主或大財團傾側，令有需要的小業主未能受惠。

- 4.4 委員認為市建局應仔細研究現時八個已開展項目的細節，找出可節省開支，並將相關經驗推廣至其他重建項目。委員表示市區重建不一定只有建屋，市建局應找出社區真正的需要，提出綜合發展計劃令整個社區有所裨益。除檢討申請門檻外，委員亦認為市建局應從政策理念層面檢討計劃。
- 4.5 另有委員建議市建局考慮以相同面積的單位作補償方案，以代替金錢補償，從而減少開支。
- 4.6 委員表示觀塘區對計劃的反應未如其他區(如深水埗及九龍城區等)踴躍，查詢市建局於本區的宣傳工作是否足夠。委員亦表示市建局不應降低現有的申請準則，擔心市建局未能應付過多的申請。
- 4.7 就市建局提及的 110 宗申請，主席希望了解大多數申請失敗的原因及相關數據。

5. 市建局綜合回覆如下：

- 5.1 110 宗申請中只有 20 多宗申請符合資格，其他申請大多因未能取得 67%的業權、地盤面積未達 400 平方米或樓宇狀況未屬失修而獲挑選。市建局發現申請人大多於截止申請當天遞交表格，即使市建局發現部份問題可供申請人重新處理，但申請人已沒有足夠時間跟進。汲取計劃已推出三輪申請的經驗，市建局一方面加強宣傳教育工作，另一方面亦已邀請非牟利團體向市民提供有關計劃的諮詢服務。
- 5.2 計劃主要受深水埗、九龍城及油尖旺區歡迎，市建局估計因這些地區已有多個重建項目進行，該區居民對計劃有較深的認識。但觀塘只有一項大型重建項目，市建局現考慮於推出第四輪計劃時加強宣傳。
- 5.3 為防有人藉計劃濫用政府資源，市建局透過以下不同的調查和檢討以完善計劃：
 - (i) 在每個計劃開展前，將全面檢視業權結構。如發現投資者

大量投資物業，市建局將不會挑選有關項目，交由市場繼續處理。如市建局發現業主於計劃開展前大量終止租約，亦會作出調查。

(ii) 市建局注意到有業主為促使其申請符合資格而蓄意忽略維修責任，危害公眾安全。對於此類申請，市建局將研究設立扣分制。

5.4 市建局除檢討申請細則外，亦會從政策理念上檢討計劃，考慮重建對社區發展帶來的效益。

5.5 就委員提議以相同面積單位作補償方案，市建局補充表示在2011年2月24日宣布新的《市區重建策略》之後開展的項目，受重建影響的居民可選擇「樓換樓」計劃。「樓換樓」計劃是給予受影響的住宅自住業主現金補償及特惠金以外的選擇，合資格業主可選擇等待於原址新落成的單位或市建局於啟德發展區預留的單位。

5.6 市建局將把所有委員的意見反映予「需求主導」檢討專責小組考慮。

III. 觀塘市中心項目進度報告

(觀塘區議會觀塘區發展及重建專責小組文件 7/2014 號)

6. 市建局代表匯報項目進度。

7. 委員的意見及查詢如下：

7.1 交通改道措施(如物華街行車方向及其他交通改善措施)的實行時間。

7.2 多名委員表示同仁街臨時小販市場(下稱「小販市場」)的宣傳工作未夠廣泛，建議效法其他商場的宣傳，透過安排表演、製作大型海報和橫額及增加節日裝飾等不同方法吸引市民前往。委員期盼市建局可提供更多資源以協助宣傳小販市場，務求全區起動，全面支持小販市場。

7.3 委員認為現時市民多關注社區的集體回憶，建議市建局與電視台合作為小販市場製作相關節目以作宣傳。另有委員建議以搬

遷前的照片製作背幕並安裝於新的小販市場內，令市民光顧時有更特別的體會。一眾委員亦關注小販市場的通風問題，認為現時風扇數量不足，期望市建局儘快改善問題。

- 7.4 有委員讚揚市建局在協助商戶搬遷至新小販市場所付出的努力，希望市建局繼續協助優化市場的環境。有委員認為新小販市場的設施比舊市場改善不少，呼籲各委員齊心推廣小販市場。另有委員認為部份傳媒報導片面，只著重小販市場的負面消息。
- 7.5 委員亦關注觀塘社區健康中心大樓(下稱「健康中心大樓」)的道路配套設施，期望相關政府部門能於健康中心大樓內增設的士上落客點，以方便行動不便的市民。有委員提議市建局連同相關部門安排實地視察活動，供本專責小組及交通及運輸委員會的委員參與，向部門表達意見。
- 7.6 另有委員表示市建局應優化過渡期小巴士的環境，如在 63 號小巴士上安裝風扇，令市民有更舒適的候車環境。

8. 市建局回覆如下：

- 8.1 市建局感謝各委員一直支持重建計劃，並於各個範疇給予寶貴意見。
- 8.2 就小販市場的通風問題，市建局早於 2009 年已諮詢小販商戶有關市場的設計，商戶表明市場不需安裝冷氣。再者，有關安排與目前各區食物環境衛生署轄下的小販市場均不設空調的安排一致。市建局亦已儘量回應商戶有關通風問題的意見，將小販市場設計為高樓底建築並安裝抽風系統及風扇。至於市場的周邊位置並未裝設風扇，市建局回覆指因擔心天雨可能引起的漏電問題，基於安全考慮，建築署不同意於有關位置裝設風扇。
- 8.3 有關小販市場的宣傳工作，市建局表示已在觀塘市中心安裝宣傳圍板和海報。但就委員有關安裝室外大型海報的意見，市建局表示此做法屬暫時性措施，因在颱風信號生效時，大型的室外海報必須拆下。由於小販市場的室內空間有限，因此市建局無法在市場內舉辦表演或其他大型活動。市建局重申，宣傳工作將配合小販商戶的營運生態，並會逐步投放資源以協助商戶宣傳小販市場。

- 8.4 改變物華街行車方向及其他交通改道措施將於永久公共交通交匯處啟用後推行，預計需時 4 至 5 年甚或更長的時間。
- 8.5 市建局將再向相關政府部門，包括與衛生署反映開放健康中心大樓內的車位作的士上落客點的建議。至於大樓附近的道路配套設施，市建局將轉達委員的意見予路政署及運輸署等相關部門考慮。
9. 主席總結表示，隨著新設施如健康中心大樓、臨時小販市場及過渡期臨時小巴士站等逐步啟用，市建局應加強研究優化該些設施附近的環境及相關配套，務求令市民的生活更加方便。主席亦贊同委員有關實地視察健康中心大樓的建議，並請市建局與秘書處跟進。
10. 委員備悉文件。

IV. 研究及印製報告

11. 主席表示本專責小組已預留廿萬元以進行研究及印製報告，現徵詢委員的意見，討論本年度是否繼續進行研究。如委員希望舉辦其他活動，則需討論活動形式及具體方向。
12. 經討論後，委員同意先成立籌備工作會議，以討論本年度的工作方向。委員亦建議秘書處先收集委員的意見並交予籌備工作會議考慮及跟進。

[會後補註：秘書處已於 2014 年 6 月 11 日向所有委員發信，邀請加入「研究及印製報告的籌備工作會議」並通知首次會議日期(2014 年 7 月 10 日)。秘書處亦邀請委員就本年度的研究議題和工作方向發表意見，以供籌備工作會議考慮。]

V. 觀塘區發展及重建專責小組財政報告 **(觀塘區議會觀塘區發展及重建專責小組文件 8/2014 號)**

13. 秘書介紹文件。
14. 委員備悉文件。

VI. 其他事項

15. 委員沒有其他事項提出討論。

VII. 下次會議日期

16. 會議於下午 5 時結束。

17. 下次會議將於 2014 年 8 月 5 日舉行。

本會議紀錄於 2014 年 8 月 5 日獲得通過。

簽署:



秘書:

劉雪妍

簽署:

A handwritten signature in black ink, appearing to be '徐海山' (Xu Hailan).

主席:

徐海山

觀塘區議會秘書處

2014 年 8 月