

**第四屆觀塘區議會屬下  
觀塘區發展及重建專責小組  
第五次會議記錄**

日期：2012年9月20日(星期四)

時間：下午3時15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)	呂東孩議員(副主席)
陳華裕議員, MH	潘進源議員, MH
張琪騰議員	蘇麗珍議員, MH
張順華議員	施能熊議員
馮美雲議員	譚肇卓議員
何啟明議員	謝淑珍議員
洪錦鉉議員	黃春平議員
簡銘東議員	黃帆風議員, MH
柯創盛議員, MH	

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
甘遠清女士	觀塘民政事務處高級聯絡主任(1)
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

曾翠雲女士	食物環境衛生署觀塘區衛生總督察 2
鍾建強先生	市區重建局觀塘項目高級經理(收購及遷置)
蔡曉梅女士	市區重建局觀塘資源中心經理

協助討論議項 III 的機構代表

祈宜臻女士	香港大學建築學院助理教授/社區項目工作坊總監
陳鵬之先生	香港大學建築學院社區項目工作坊副研究員
劉 驍先生	香港大學建築學院社區項目工作坊研究助理

## 秘書

柯躒恩女士

觀塘民政事務處行政主任(區議會)3

### 缺席者：

陳振彬議員, SBS, JP  
劉定安議員  
馬軼超議員  
顏汶羽議員

潘任惠珍議員, MH  
黃啟明議員  
葉興國議員, MH

### 開會辭

主席歡迎各與會人士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五次會議。

2. 主席報告，秘書處會前收到顏汶羽委員的缺席通知，請委員備悉。

#### I. 通過上次會議記錄

3. 委員通過上次會議記錄。

#### II. 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 6/2012 號)

4. 市區重建局(下稱“市建局”)代表介紹有關文件。

5. 委員提出的意見及查詢如下：

- 5.1 委員認為市建局及食物環境衛生署(下稱“食環署”)已努力為受影響的商戶籌謀援助方法，建議商戶和局方再作討論和溝通，了解彼此的困難及實際情況，期望能達至雙贏。

- 5.2 就重置美沙酮診所的事宜，多名委員表示曾建議興建獨立出入口或專屬通道供美沙酮診所使用者出入，讓他們無需途經

港鐵站的公用天橋，但市建局提供的圖例並沒有採納有關意見，委員期望了解其原因及具體情況。

- 5.3 有關重置物華街臨時小販市集的安排，委員指出食環署曾表示可考慮提供過渡期臨時小販市集的空置攤檔予已登記的小販助手。而在2009年時，食環署檢討小販發牌政策時，建議讓持牌5年或以上的助手可優先分配全港的空置固定小販攤檔，委員認為署方處理助手問題時應參考上述情況。
- 5.4 委員查詢食環署為仁信里政府土地佔用人安排的「圍內競投」的出席情況及投標結果。
- 5.5 委員表示已就仁信里土地佔用人及物華街臨時小販市場的事宜去信市建局及食環署，期望市建局就物華街臨時小販市場的小販助手事宜提供回覆。
- 5.6 多名委員表示市建局的援助方案和仁信里商戶關注組提出的要求有頗大分歧，期望局方解釋能否配合有關要求，給予有關佔用人清晰的答覆。
- 5.7 委員認為在處理物華街臨時小販市場小販助手的事宜上，局方應做到「法、理、情」兼備，並請部門代表就有關事宜提供更多資料。
- 5.8 如仁信里政府土地佔用人一直不參與食環署安排的圍內競投，委員查詢市建局會如何處理有關問題。
- 5.9 委員向市建局查詢其一次性援助金額的釐定準則及其他合法持份者的具體權益。
- 5.10 委員認為仁信里的商戶服務社區多年，他們亦十分希望在區內繼續營商，希望市建局以體恤的角度和以人為本的精神，協助他們解決營商問題。

## 6. 主席補充如下：

- 6.1 仁信里商戶關注組及物華街臨時小販市場互助委員會分別遞交了信件，闡述他們的情況及要求，委員可參考有關信件。

- 6.2 主席認為市建局應提供有關其他合法持份者權益的資料作參考標準，以便委員作比較。
- 6.3 主席查詢食環署在「圍內競投」中所提供的攤檔種類及位置。
- 6.4 各委員關注重置觀塘美沙酮診所的事宜，如診所出入口的安排等，主席建議於會後安排會面，邀請市建局、衛生署及香港鐵路有限公司與委員討論相關的安排。

(會後補註：秘書處已於9月26日去信邀請相關部門/機構出席上述會面，有關會面已於10月17日舉行。)

7. 食環署曾女士回覆如下：

- 7.1 有關物華街臨時小販市場、協和街小販市場及一些在街道上的固定小販攤檔的遷置安排，市建局於觀塘政府合署舊址興建的過渡期小販市場可提供足夠的攤位予上述受觀塘市中心重建項目影響的持牌小販。署方亦已獲悉物華街臨時小販市場登記助手的訴求。
- 7.2 在2009年檢討小販發牌政策的其中一項建議，食環署在重新簽發固定小販攤位牌照時，將百分之七十的空置固定小販攤位優先分配予已在食環署登記滿5年的現職持牌小販登記助手，讓他們有優先機會成為持牌小販。基於上述原則，所有空置固定小販攤位應以公平及公開的方式，分配予有興趣的登記助手，但食環署暫無計劃將空置攤位作公開申請或分配予登記助手。
- 7.3 食環署考慮到物華街臨時小販市場及協和街小販市場的商販受重建影響而需遷離，故如受影響持牌小販因個別原因放棄繼續經營，或因年老體弱、身故而其直系親屬無意轉讓或繼承牌照，在獲得區議會的支持下，署方會酌情考慮將過渡期小販市場內剩餘的空置攤位分配予物華街臨時小販市場及協和街小販市場有興趣的登記助手。
- 7.4 食環署在2010年3月曾推出218個空置固定小販攤位，讓公眾申請小販牌照，署方現階段並無新一輪分配空置攤位的計劃。

7.5 有關仁信里政府土地佔用人的遷置安排，食環署在8月15日安排了一次圍內競投，提供33個位於九龍區的空置街市攤檔予有關佔用人競投，空置攤檔分別位於觀塘區的宜安街街市、鯉魚門街市、瑞和街街市；九龍城區的土瓜灣街市和九龍城街市；黃大仙區的大成街街市和牛池灣街市；深水埗區的保安道街市；及旺角區的大角咀街市。為配合佔用人的營運需要，所提供的均為服務行業及乾貨攤檔，惟當日沒有競投者出席。

8. 市建局代表綜合回覆如下：

8.1 市建局的一次性「特別援助」方案是基於2011年12月16日與立法會議員會議商討時的精神，並經市建局董事會廣泛討論和考慮各種因素後定出有關方案。

8.2 一次性「特別援助金」以觀塘區內租值最高的街市乾貨攤檔的一年租金計算而得。參考食環署圍內競投提供的攤位租金，部分攤檔3年的租金總額少於\$54,620，故市建局認為特別援助金的金額合理。

8.3 市建局提供一次性「特別援助金」是希望協助商販繼續營商，不欲競投食環署街市攤檔的佔用人只屬搬遷，故局方提供合共\$5,000的「搬遷援助金」。

8.4 市建局知悉仁信里政府土地佔用人的要求，但局方重申沒有後備方案，現行方案會繼續保留。如日後有佔用人競投食環署的街市攤檔，市建局會沿用現行方案處理。

8.5 如有關佔用人繼續不參與圍內競投，市建局會依法處理，預計於明年中進行清場。

8.6 合法持份者包括擁有業權的住宅/非住宅物業業主及其合法租戶，市建局會提供補償，而持牌小販亦為合法持份者，他們可搬遷至過渡期小販市場，惟仁信里商戶是政府土地佔用人，並沒有任何業權或地權，亦非合法持牌小販，故根據與立法會議員會議商討時的精神，為他們提供的援助是不可優於其他合法持份者。

8.7 文件中圖例所示為重建完成後美沙酮診所附近新建行人天橋的設計，在港鐵站晚上關門後，市民將使用新建的公眾天橋來往市中心及月華街，故有關行人天橋必須開放。控制閘內斜路

位置則為使用者專用通道。

9. 委員補充發言如下：

- 9.1 委員查詢美沙酮診所控制閘的開放時間。委員認為美沙酮治療對一些新毒品的治療效用不大，建議在稍後的工作會議邀請戒毒會出席，讓委員可了解新型毒品的治療方案。
- 9.2 多名委員支持將過渡期的剩餘空置攤檔分配予有關小販助手，但委員查詢剩餘空置攤檔的數量是否足夠分配予受影響的助手。
- 9.3 委員查詢市建局是否曾賠償三倍應課差餉租值予霸佔私人地方的人士，希望了解有關安排是否適用於仁信里的佔用人。
- 9.4 委員建議小組去信食環署協助物華街臨時小販市場的登記助手反映他們的訴求。
- 9.5 委員希望食環署能酌情處理物華街臨時小販市場登記助手的訴求。

10. 主席補充，美沙酮診所的斜路位於診所範圍內，與委員提出的專屬通道並不相同。

11. 市建局代表補充回覆如下：

- 11.1 對受影響的合法商戶，市建局會以三倍應課差餉租值作補償金額，但仁信里商戶沒有合法獲政府授權使用土地，過往亦沒有繳交任何差餉，局方無法使用應課差餉租值計算援助金額。
- 11.2 三倍應課差餉租值的賠償金額是以受影響物業的應課差餉租值計算。由於非法搭建物沒有應課差餉租值，倘若自行評估一個假設應課差餉租值，並以此值計算仁信里政府土地佔用人的特別援助金額，相信所得的數額會比\$54,620為低。
- 11.3 市建局負責重置有關設施，診所竣工後會移交衛生署管理，但據了解，美沙酮診所的開放時間為晚上6時至10時，衛生署於晚上6時前會開放控制閘。

12. 食環署曾女士補充，署方會在過渡期小販市場提供足夠攤位予受影響的持牌小販。在搬遷後，持牌小販可沿用現行政策向食環署申請登記助手，故登記助手可跟隨其持牌人過渡到重置的過渡期小販市場。

13. 主席總結，委員就將在過渡期臨時小販市場內剩餘的空置攤檔檔位分配予有興趣的受影響登記助手的事宜作出討論，但過渡期小販市場的空置攤檔未必能照顧所有登記助手的需要，期望署方盡量物色更多的攤檔，協助有關登記助手。另就仁信里政府土地佔用人的事宜，主席請市建局與佔用人再作溝通，討論解決方法。

14. 委員備悉有關文件。

### III. 簡介「研究觀塘工業區的活化及發展」

15. 香港大學建築學院社區項目工作坊(下稱“社區項目工作坊”)代表簡介研究計劃。

16. 主席表示活化工廈政策推出後，為區內帶來了不少改變，如租金上升及土地用途改變等，研究可考慮深討有關轉變帶來的影響，主席並請委員就研究重點提出意見。

17. 委員提出的意見及查詢如下：

17.1 委員希望研究能提出務實可行的建議及方向，讓研究結果可有效地在區內實施。

17.2 委員指出區內工廈活化的主要趨勢是興建酒店或商業樓宇，令區內租金上升，對一些規模較小的團體及公司造成壓力，逼使他們遷離觀塘區，建議可研究如何在活化過程中避免淘汰一些現存的小商戶或創意媒體機構，確保發展的多樣性。

17.3 委員表示觀塘工業區已逐漸轉型為商貿區，而區內亦有多項大型發展，如起動九龍東、觀塘市中心重建項目、啓德發展計劃等，建議研究可探討活化工廈時應如何配合周邊的發展及區內整體規劃。

17.4 委員認為研究可探討在活化過程中發展創意產業的可行性。

- 17.5 委員表示交通運輸的暢達性十分重要，如何帶動人流和連結區內不同地方，以便居民前往商貿區。
- 17.6 委員建議可於各分區進行諮詢工作坊，了解居民的意見。
- 17.7 委員表示有關觀塘工業區的實質數據較少，如人流及汽車流量等，認為透過是次研究可收集更多有關的數據及市民的意見，委員並建議聯絡工廈法團及藝術團體進行焦點小組訪談，了解他們的實際情況及需要。
- 17.8 委員認為觀塘區具備發展為商貿區的潛質，但期望發展時能引入一些文化藝術團體，鼓勵創意工業及藝術工作者在區內發展，讓觀塘區的發展更多元化。
- 17.9 委員表示觀塘市中心重建項目及啓德發展計劃將為區內帶來不少旅客及市民，有助工業區轉型為旅遊商業區。
- 17.10 委員認為工業區的道路可作改善及綠化，並建議預留空間興建地標式社區設施，讓居民為惠。
- 17.11 委員建議在晚上舉辦藝墟，吸引更多市民前往工業區。
- 17.12 委員認為研究應考慮政府政策，了解活化對使用者的影響，持續性發展，提供配套連結
- 17.13 委員表示政府早前提出在活化工廈政策下，研究讓一些私人擁有的工業大廈改作住宅用途的建議，故觀塘工業區的轉型將受此因素影響，認為應待政府落實政策方案後再作討論。
- 17.14 委員提醒除了近市中心一帶的工業大廈，觀塘工業區還包括九龍灣、鯉魚門道及茶果嶺等地區的工廈。委員認為研究綜合觀塘區的意見，以供政府參考，讓區內發展更切合觀塘區的需要。

## 18. 社區項目工作坊代表回應如下：

- 18.1 社區項目工作坊一直積極推動落實其研究提出的建議，亦希望政府可接納有關意見。雖然推動落實建議的過程需時，但有信心未來可落實建議。



- 18.2 有關租金上升的影響，社區項目工作坊也明白一些藝術團體及音樂團體在租金上升的情況下，其生存空間或會減少，工作坊會就此方面提供意見。
- 18.3 就委員提到有關暢達性及與周邊地區的配合等意見，社區項目工作坊會留意，並期望建議與政府部門政策能相互配合。
- 18.4 感謝委員提出多方面寶貴的意見，但研究難以兼顧所有範疇。參考社區項目工作坊過往經驗，研究宜就幾個重點進行深入研究，希望委員能提供數個方向性導向，以便重點進行研究。

19. 主席總結如下：

- 19.1 觀塘工業區過去數十年的轉變很大，活化工廈政策的推出也帶來了影響，是次研究主軸應透過今昔的數據，如租金及商戶種類等，探討工業區的變化，了解整個區域的現況，並藉此展望未來發展的路向，研究如何在配套上及其他方面與周邊發展配合。
- 19.2 主席請社區項目工作坊聽取委員的意見後，提出建議研究重點及方法，並建議專責小組於稍後召開工作會議與工作坊就建議再作深入討論。

(會後補註：有關工作會議已於10月17日舉行。)

20. 委員備悉有關報告。

**IV. 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 7/2012 號)

21. 秘書介紹有關文件。

22. 委員備悉有關文件。

**V. 其他事項**

23. 委員沒有其他事項提出討論。

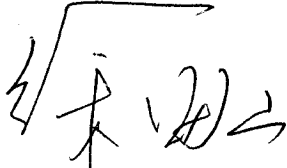
**VI. 下次會議日期**

24. 會議於下午 5 時 05 分結束。

25. 下次會議將於 2012 年 11 月 22 日舉行。

本會議記錄於 2012 年 11 月 22 日獲得通過。

簽署:   
秘書: \_\_\_\_\_  
柯躒恩

簽署:   
主席: \_\_\_\_\_  
徐海山

**觀塘區議會秘書處**  
2012 年 10 月