

**第四屆觀塘區議會屬下  
觀塘區發展及重建專責小組  
第十八次會議記錄**

日期：2014年12月2日(星期二)

時間：下午3時(緊接財務及行政委員會第十九次會議舉行)

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)
謝淑珍議員	陳俊傑議員
柯創盛議員, MH	顏汶羽議員
簡銘東議員	洪錦鉉議員
何啟明議員	蘇冠聰議員
陳振彬太平紳士, GBS	陳華裕議員, MH
蘇麗珍太平紳士, MH	麥富寧議員, MH
譚肇卓議員	潘任惠珍議員, MH
黃帆風議員, MH	馮美雲議員, 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
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

黃永泰先生	市局重建局社區發展總監
區俊豪先生	市局重建局助理總經理(規劃及設計)
梁錦秋先生	市局重建局高級經理(收購及遷置)
郭詠琴女士	市局重建局高級經理(社區發展)

協助討論議項 III 的政府部門/機構代表

蘇毅朗先生	市區重建局高級社區發展經理
蔡曉梅女士	市區重建局觀塘社區發展高級經理

## 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：**

張順華議員

潘進源議員, MH

黃啟明議員

劉定安議員

葉興國太平紳士, MH

馬軼超議員

### **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十八次會議。主席表示秘書處在會議前收到馬軼超委員的缺席通知，請委員備悉。

#### **I. 通過上次會議記錄**

2. 委員沒有修改建議，通過上次會議記錄。

#### **II. 市區重建局觀塘恒安街「需求主導」重建項目 (觀塘區議會觀塘區發展及重建專責小組文件第13/2014號)**

3. 市區重建局(下稱「市建局」或「局方」)代表介紹文件。
4. 多名委員認為恒安街「需求主導」重建項目(下稱「項目」)為觀塘區首個「需求主導」計劃，實屬難得，表示原則上支持計劃，對項目的規劃程序及安排表示關注，向局方提出下列的查詢和意見：
  - 4.1 假若於限定時間內未能取得足夠的業權同意收購，業主需等多長時間方可再次向局方提出申請。
  - 4.2 委員期望了解發展局局長將依據什麼準則去審批項目。
  - 4.3 委員期望局方提供更多關於業主補償方案的資料，包括現金補償及「樓換樓」補償方案。

- 4.4 委員期望局方提供項目的交通及環境評估資料與相關社區設施的詳情。另有委員查詢項目現時及經發展後的土地地積比率，並向局方查詢可否提高項目的地積比，以騰出更多空間供社福機構使用。
- 4.5 對於部分業主忽略大廈維修的責任，故意令樓宇失修，繼而申請「需求主導」計劃。委員關注局方有否定立機制去辨識此類大廈的申請，表示局方使用公共資源去執行計劃，不能因此而姑息欠缺物業管理責任的業主。
- 4.6 委員期望局方解釋公眾在提交「反對書」後，可否對項目的審批結果提出上訴。
- 4.7 委員查詢項目第一階段評估報告的內容。

5. 局方感謝委員對項目提出不同的意見，並表示局方曾出席本專責小組第十五次會議，向委員報告有關「需求主導」重建項目(先導計劃)的檢討工作及聽取委員對有關檢討的意見，局方將於稍後時間公布檢討結果。有關局方回覆各委員的查詢如下：

- 5.1 假若於限定時間內，未能取得足夠的業權接受有條件收購建議而要終止是次計劃，業主可於下次「需求主導」重建項目(先導計劃)接受申請期間再次提出申請。
- 5.2 局方在收到公眾人士的反對意見後，會將有關的意見提交予獨立於局方的委員會審閱，而局方亦會就有關的反對意見作出回應。連同項目的詳細內容，局方會將公眾的意見，包括沒有撤回的反對意見，及所有相關資料一併提交予發展局局長考慮是否批准項目繼續進行。對項目提出反對意見的人士，如不滿發展局局長的決定，亦可提出上訴。
- 5.3 就委員問及項目的環境評估資料，局方表示，項目仍在規劃階段，如項目最終落實，在詳細設計時會將圖則提交予相關政府部門審批。項目的地盤總面積為865平方米，重建後的總面積(包括住宅與非住宅部分)約為6700平方米，重建後的面積符合政府所容許的發展參數。至於項目內建議的社區設施，則視乎項目最終能否落實，有關的安排需待社會福利署稍後的決定。
- 5.4 業主補償方案的大綱如下：

## 住宅單位

- (i) 合資格的租客：可選擇公屋安置或接受局方的特惠現金補償；
- (ii) 合資格的單位業主：局方將支付業主物業的市值價，自置居所津貼或補助津貼及相關費用津貼(資助業主因購買新居所而引致的開支及搬遷的相關費用)；
- (iii) 「樓換樓」計劃：除上述現金補償外，合資格的住宅單位自住業主亦可透過局方的「樓換樓」計劃，選擇重建後樓宇內位於最低數個住宅樓層的單位或局方在啟德發展區預留的單位。

## 商用物業

- (iv) 局方將支付業主物業的市值價及一筆津貼金額，合資格的自用業主亦可獲發營商特惠津貼。

5.5 就委員問及項目第一階段的評估報告，局方回覆指，第一階段報告為項目開展前協利大廈的一般性資料。局方續指，掌握凍結人口調查的資料後，第二階段的評估報告將於2014年12月24日公布。

6. 委員備悉文件。

### **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第 14/2014 號)

7. 市建局代表匯報項目進度。

8. 委員項目提出的意見和查詢如下：

8.1 有關第二及第三發展區的交通改道詳情。

8.2 對局方過去十年來的工作成果感到鼓舞，委員期望局方考慮設置展板，顯示觀塘市中心十年來的變化。

8.3 就同仁街臨時小販市場(下稱「小販市場」)的小販代表所提出的

十項工程要求，委員感謝局方已協助完成部分工程。對於餘下尚未處理的項目，委員請局方盡可能回應小販代表，當中包括：(i)於同仁街方向增加出入口、(ii)改善小販市場旁小巴停泊情況、(iii)沿小販市場外圍外牆加裝照明裝置、(iv)美化臨時小販市場牆身、(v)增設掛牆牛角扇及(vi)自動扶手電梯附近安全問題。有委員請局方在往後的會議文件上加設相關工程的資料，交代未完成的工程的目標時間、具體規劃安排、跟進情況及牽涉的政府部門等相關資料，令項目進度報告更具透明度，同時令地區更能掌握項目的實際情況。

8.4 委員理解局方負責小販市場的維修保養工作，對於市場的加建或改建工程的責任，局方仍與食物環境衛生署(稱「食環署」)商討。委員期望局方盡快與食環署解決相關的權責問題。

8.5 農曆新年前後為販商一年內最重要的行銷時間，委員期望局方為小販市場舉辦購物獎賞雙週等活動，帶動市場的人流，協助宣傳小販市場。

8.6 委員曾與局方參觀新觀塘美沙酮診所(下稱「診所」)，委員在該活動上向局方表達等候區空間不足的問題，委員查詢局方的跟進情況。另有委員表示診所內需有社工協助有關人士，期望了解相關安排。

8.7 委員期望局方可於往後的會議向本專責小組報告有關第二、三及四期發展區未完成的個案。委員同時期望局方妥善管理第五發展區。

8.8 委員表示臨時巴士站的出入口空間不足，對巴士與小巴的進出構成危險，期望局方跟進問題。

9. 局方感謝委員就項目發表不同的意見，並回覆委員的查詢如下：

9.1 局方已執行第二及三發展區的交通改道安排。局方表示相關的政府部門將於 2014 年 12 月內刊憲，公佈相關措施的詳情。

9.2 局方代表將轉達委員有關設置展板的建議予管理層考慮。

9.3 就小販代表所提出的十項改善小販市場的要求，局方表示已完成當中的七項，並提供進一步的資料如下：

- 就要求於同仁街方向增加出入口：是項工程涉及市場結構的改動，需由相關政府部門審批，由於局方已交還小販市場的土地業權予政府，現階段需由相關部門提出申請及跟進。
- 就要求沿小販市場外圍外牆加裝照明裝置及增設掛牆牛角扇：局方、食環署及小販代表已就兩項工程進行實地考察，及後小販代表更改工程內容，各方需再次會面，待食環署批准新的工程內容，局方隨即可執行相關工程。
- 回應就小販市場加建或改建工程的權責問題：局方理解委員對問題的關注，並表示局方將繼續與食環署溝通，期望盡快解決問題。局方重申，項目開展前局方以短期租約的形式向政府租借小販市場的土地，工程完成後已將土地業權交還予政府，因此業權擁有人(亦即政府)須負責申請及執行各項的改動工程。
- 為小販市場舉辦購物獎賞等相關活動：局方可為販商舉辦宣傳推廣活動。鑑於小販代表曾向局方表示，待市場的改善工程完成後方推行第二輪的宣傳活動，並對第一輪宣傳工作的執行細節有不同的意見，會轉達委員的建議予市建局的管理層考慮，並會繼續與小販代表溝通。

9.4 局方根據衛生署的指引處理診所的工程，將向衛生署轉達委員有關等候區空間不足的意見。據衛生署所提供的資料顯示，診所內設有社工工作室。

9.5 就委員問及第二、三及四期發展區未完成個案的詳情，局方代表會向管理層作反映。

9.6 局方代表將轉達委員有關臨時巴士站出入口空間不足的意見予相關持份者考慮及跟進。

10. 主席總結討論，本專責小組理解重建項目為大型工程項目，局方難在短時間內完成所有相關的跟進工作，期望局方能夠協調相關政府部門和適當地調撥資源，並細心留意各項運作細節，盡快完成整項重建工程。

11. 委員備悉文件。

#### IV. 2014/15 研究及印製報告—「觀塘區內民間組織的發展」

12. 主席表示，研究計劃籌備工作小組已召開第三次會議，並在該會議上向研究機構轉達了各委員對訪問團體名單(下稱「名單」)的意見和建議，研究機構表示會將委員所建議的團體納入至名單內。至於研究機構原先擬議的訪問團體，機構進一步解釋訪問這批團體的原因。經討論後，籌備工作小組接納亦支持研究機構的建議，該會議因而確立了計劃的訪問團體名單。

13. 委員備悉計劃的進度報告。

**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第 15/2014 號)

14. 秘書介紹文件。

15. 委員備悉文件。

**VI. 其他事項**

16. 委員沒有提出其他事項予以討論。

**VII. 下次會議日期**

17. 會議於下午 4 時 20 分結束。

18. 下次會議將於 2015 年 2 月 5 日舉行。

本會議記錄於 2015 年 2 月 5 日獲得通過。

**觀塘區議會秘書處**  
**2015 年 2 月**