

九龍城市區更新地區諮詢平台
第四次會議記錄

日期：2012年2月28日（星期二）

時間：下午2時30分

地點：九龍紅磡戴亞街1號聖公會聖匠堂社區中心4樓中心禮堂

出席者：

主席：黃澤恩博士

委員：方文傑先生

何顯明先生

賀耀文牧師

郭敏儀女士

潘永祥博士

潘詠賢女士

蕭婉嫦女士

鄧寶善博士

尹才榜先生

黃錦星先生

譚小瑩女士 市區重建局執行董事（規劃及項目監督）

蘇婉玲女士 民政事務總署九龍城民政事務專員

龍小玉女士 規劃署九龍規劃專員

李偉彬先生 運輸署總工程師／交通工程（九龍）

蘇翠影女士 發展局首席助理秘書長（規劃及地政）4

秘書：任雅薇女士 規劃署總城市規劃師／市區更新地區
諮詢平台

缺席者：

委員：劉竟成先生

馬錦華先生

王惠貞女士

馮美華女士

列席者：李仲明先生 保育建築師
林志良先生 市區重建局執行董事（行動及項目監督）

主席歡迎各委員和新任規劃署九龍規劃專員龍小玉女士首次出席會議。

議程一 通過第三次會議記錄

2. 主席表示秘書處共收到2位委員分別要求修訂九龍城市區更新地區諮詢平台（下稱「諮詢平台」）的第三次會議記錄擬稿，經修訂的會議記錄已於2月22日電郵予各委員，之後再收到一位委員就擬稿第57段的修訂要求。秘書指出有關修訂已顯示在會上提交的取代頁中。主席在各委員同意下宣佈通過修訂後的會議記錄。

議程二 跟進事項

3. 主席邀請秘書匯報有關第三次會議的跟進事項。

議程 5：諮詢平台與非政府機構合作推展舊區活化工作

4. 秘書指出秘書處已於2011年11月21日把有關計劃的詳情上載至諮詢平台網站，並於12月發信通知區內的社會服務機構、藝術團體和教育機構，邀請他們參與計劃。秘書處期後收到一些相關查詢。

議程 6：公眾人士要求親臨諮詢平台會議表述市區更新意見的處理準則及安排

5. 秘書指出秘書處因應委員在第三次會議的討論結果，已於2012年1月4日將修訂後的處理準則及安排傳閱予各委員。收到委員的意見後，秘書處於1月20日把有關處理準則及安排上載至諮詢平台網站。

6. 主席多謝秘書就跟進事項作出的報告。

[鑑於議程三的講者李仲明先生因事未能及時出席會議，主席建議提前討論議程四事項，委員同意建議。]

議程四 市區重建局樓宇狀況調查簡介 (討論文件編號: DURF KC/02/2012)

7. 主席歡迎並邀請林志良先生向委員匯報市區重建局(下稱「市建局」)進行的樓宇狀況調查研究。他表示樓宇狀況是諮詢平台秘書處擬備市區更新初步方案的一項重要準則，而有關準則是根據市建局的樓宇狀況調查的結果釐定，因此有關介紹可加深委員對樓宇狀況調查的理解。

8. 林志良先生向委員簡述市建局於2009至2010年間就舊區內約3,000幢建於1981年前的樓宇進行的樓宇狀況調查背景，並闡述了調查採用的方法、推算樓宇狀況的限制及樓宇狀況的主要評級。林先生指出調查結果會以小區顯示，並以30年樓齡以上樓宇比例對失修樓宇作統計。不過，林先生強調樓宇狀況的評級會因應時間及人為因素而改變，因此有關評級只適用於進行調查的時期。就九龍城區的整體樓宇狀況調查結果，林先生表示資料顯示該區30年樓齡以上的樓宇中有約百分之十五的樓宇是「明顯失修」，百分之二十九的樓宇是「失修」和百分之五十六的樓宇是「良好」或「滿意」。他亦介紹了九龍城不同小區內樓宇失修百分比的情況。

9. 回應主席詢問簡介資料中以不同顏色顯示的範圍，林志良先生解釋灰色的範圍是於1981年後才取得入伙紙的較新樓宇；紫色的範圍則是政府建築或公共房屋。該兩類樓宇均不在研究範圍之列。

10. 主席詢問調查結果為何不針對個別樓宇以不同顏色顯示樓宇失修狀況，而只是概括地顯示個別小區樓宇失修的百分比。

11. 林志良先生回應指市建局的調查是有就個別已勘察的目標樓宇作評估，而沒有勘察的樓宇也有作推算。雖然樓宇狀況調查由有經驗的專業調查人員進行，但仍不免有一定的主觀判斷成分，加上樓宇狀況會隨時間改變，若把個別樓宇調查狀況公開，可能會令業主擔心物業的價值受影響，並引起日後與業主的

爭拗。林先生表示調查結果沒有顯示個別樓宇狀況亦是基於調查的保密性和希望留待業主邀請專業人士對個別樓宇狀況作更詳細的調查才作定斷。

12. 何顯明先生詢問調查有否包括僭建或結構更改的資料，因為樓宇失修狀況也有可能是由於僭建或不專業的改建而造成。

13. 林志良先生回應表示調查員進行目視調查時，會把察覺到的僭建物或明顯改建的結構記錄下來。至於不易察覺的改建，由於沒有準備以批准圖則作比對，調查員在目視調查時很難發現這些潛藏的改建，所以不能擔保所有改建都能記錄下來。然而，調查員進行目視調查期間，如發現有即時危險的個案，會即時將個案轉介屋宇署或警方處理。倘若發現有潛在危險的個案，他們會集合個案，並於短時間內轉交屋宇署跟進。

14. 潘永祥博士詢問在調查中的小區樓宇失修百分比是以小區內大廈幢數還是大廈單位數目作基數。由於區內樓宇高度不一，每幢大廈單位數目可能有差別，他表示以單位數目作計算，方能更清楚地瞭解區內失修問題的嚴重性和重建的需要，這有助資源調配，所以建議調查中應以單位數目作基數。

15. 林志良先生指出調查區內樓宇狀況是以 30 年以上樓齡的樓宇幢數作計算，而不是以大廈單位數目作計算。他指出調查中所針對的 30 年以上樓齡的樓宇(即於 1981 年前取得入伙紙的樓宇)大部分都在 8 層或以下，每一幢樓宇的單位數目大致相若。他解釋在如何將樓宇劃分為一幢時是根據一定準則，並曾參考地政總署的地段分界。他相信在劃分過程中，每幢樓宇所包含的單位數目是相差不遠。

16. 譚小瑩女士補充若調查以單位作計算，她相信是有一定的困難，因為有關的樓宇不僅是一梯兩個單位，而是一梯可以有數個單位，尤其是「劏房」愈來愈普遍。市建局的調查是很難確定一幢樓宇有多少個單位。

17. 主席理解市建局的調查是以每幢樓宇作計算，這與他們主要的樓宇重建工作有關，並總結樓宇狀況調查的出發點是以市建局自用為主。

議程三 消失中的唐樓：九龍城及香港其他地區騎樓建築的保育及活化再利用個案研究
(討論文件編號：DURF KC/01/2012)

18. 主席歡迎並邀請保育建築師李仲明先生向委員介紹唐樓的歷史和分享有關騎樓建築的保育及活化再利用例子。他表示有關介紹可供委員在考慮及建議九龍城區的保育及活化工作時作為參考。

19. 李仲明先生向委員介紹唐樓的不同名稱(包括：唐樓、騎樓和店屋)及其歷史由來，並闡述唐樓在不同時代和不同地方的建築形態與區分，以及它們對街道風貌的影響。李先生比較不同地方對唐樓的保存方式和相關的文化保育意義，並探討唐樓活化再利用的考慮因素。他提及一些本港舊建築活化再利用個案，包括灣仔和昌大押、土瓜灣牛棚和灣仔藍屋建築群，並指出有適當保育政策支持的重要性。他總結長遠的最大挑戰是如何不單靠政府資助，而可使舊社區可持續地發展和以有效方案使舊建築成功地活化。

20. 主席多謝李先生的研究分享，並請委員就有關議題發表意見。

21. 方文傑先生留意到李先生所引用灣仔藍屋建築群的保育個案中，原本的居民在復修後可優先選擇遷回原有單位居住，他詢問復修期間的過渡安排和那些室內維修是否須得到居民的同意。另外，建築物在復修後，居民會否有額外資助作日後維修。

22. 李仲明先生回應指出這保育個案獨特之處是有藍屋建築群居民的參與。他表示居民成立了一個團體，並與聖雅閣福群會一同申請該項活化計劃。居民不論在建築設計或保育方案上均是參與者，有一起參與的機會。復修計劃某程度上會影響居民的日常起居生活，但幸好藍屋建築群內有 9 幢唐樓，包括石水渠街的藍屋、慶雲街的黃屋和景星街的橙屋。在過渡安排方面，計劃以分期形式進行：先為黃屋和橙屋進行復修工作，然後待黃屋和橙屋完成復修後，展開藍屋的復修工作。受影響居民可暫住於有待復修的藍屋，當藍屋展開復修工作時，居民可遷往復修後的黃屋和橙屋居住，每位受影響居民只須來回搬遷一次。在復修計劃下，外牆建築特色原素會被保留，在室內復修方面，計劃會為唐

樓加入新的設施，包括鞏固結構、改善排污設施、供水系統和電力系統、以及加入廚房、浴室、電梯、通道和橋樑以連接建築群，另外也將建築群後的空地闢作公共空間。由於計劃要求居民積極參與社區活動，日後想入住藍屋建築群的居民亦須申請，以讓街坊評核是否適合於藍屋社區內居住。

23. **何顯明先生**就上述的保育議題有以下問題和觀察：
(1)香港是否有充足的土地可供發展，而同時可保育這類建築群；(2)有保育建築群案例的海外地方如南洋，當地的人口增長率是否與香港唐樓的人口增長率不一樣；(3)他留意到南洋保育區內的居民大部分是長者，而年青人大多已遷往城市生活。他詢問香港是否有需要保育這些樓宇給予退休長者居住；(4)他認為介紹中所列舉的香港個別保育例子不算成功，因為這些例子中的唐樓在改建後都已現代化，和昔日模樣不同，只可算是「類似保育」的例子；(5)有關藍屋建築群的保育個案，政府投入了多少資源作保育，而政府或私人有沒有更多的資源投放在類似的保育項目上。

24. **李仲明先生**回應表示以上是涉及政府政策的範疇。李先生指出分享其他國家舊城區的保育經驗，並與香港舊區情況作比較，是希望委員從中思考香港舊區更新的方向及可供選擇的推行方法，然而香港可按自己的實際情況，不一定須要跟隨列舉的海外模式。在土地資源的問題上，九龍城鄰近啓德發展區，這大片未發展的土地會為九龍城舊區更新帶來契機，相信可合併考慮。此外，在早前提及的馬六甲舊城區例子，當地政府選擇保留舊區面貌，在新的地區作發展，這正好反映在選擇市區更新方案時，政府政策配合的重要性。

25. 回應**主席**提問關於九龍城區唐樓的概況，**李仲明先生**指出根據他的觀察九龍城小區內沒有整條街的騎樓建築群，只僅有大約 8 至 10 幢左右的單幢騎樓建築。在整個九龍城行政區內的紅磡和土瓜灣舊區中，尚存的騎樓建築相信亦不多，該區的樓宇大多是戰後重建的露台式建築。他指出區內大部分唐樓業權都是私人擁有，所有唐樓不屬於法定古蹟或一級歷史建築。

26. **主席**表示由於業權問題，這些唐樓又沒有歷史建築的評級，要保育這些建築主要視乎業主意願。

27. **譚小瑩女士**就灣仔藍屋建築群的保育個案作補充，她表示藍屋塗上藍色的建築部分是政府收回的土地，而其旁邊的多塊私人土地最初是由香港房屋協會（下稱「房協」）在協助市建局推展保育計劃時收購回來。房協期後退出該計劃，並向政府交出有關土地，因此，藍屋建築群的業權最後全部由政府擁有。政府隨後透過「活化歷史建築伙伴計劃」將保育計劃項目招標，聖雅閣福群會以「留屋留人」的保育概念取得合約，政府於是以此作為保育活化試點。除了有部分藍屋居民表示要原址居留，市建局亦有安置希望上樓的居民。政府須要預留一筆款項給予聖雅閣福群會為藍屋日後作重要維修和設施的提升，及後更提供兩年的資助，務求該會可持續地營運。但倘若該會於兩年後因沒有資助而不能繼續營運，計劃項目便可能要終止，而政府亦會取回有關物業。

28. **方文傑先生**表示倘若不是政府土地或有不同部門和機構協助，藍屋建築群個案相信不會這麼暢順，因舊區活化所牽涉的私人業權問題很多。

29. **蘇翠影女士**補充灣仔藍屋建築群保育項目是發展局文物保育專員辦事處第二期活化歷史建築伙伴計劃的其中一個項目。這項目於較早前在立法會工務小組委員會討論過，亦將於4月提交予立法會財務小組委員會申請撥款進行活化工程。

30. **主席**關注到保育唐樓時遇到的私人業權問題，並請譚小瑩女士解釋有關早前市建局收購太子道西的唐樓作保育的考慮及選擇準則，而九龍城的唐樓會否符合所設的準則。

31. **譚小瑩女士**回應指市建局於2008年已進行保育唐樓的研究。研究涵蓋目標區內70多幢唐樓，並發現大部分唐樓都是零星地分佈，間中會有兩三幢相連，僅得兩列較完整的唐樓群位於上海街和太子道西。上海街唐樓群是由兩組4幢相連唐樓和一組2幢相連唐樓，中間夾雜2幢戰後樓宇所組成，樓宇狀況較差。太子道西唐樓群則是由一組8幢相連唐樓和一組2幢相連唐樓，中間夾雜2幢高樓所構成，樓宇狀況則相對較好。市建局將這兩列合共20幢相對較完整和較值得保留的唐樓列為第一級別(Grade One)，以高於市價向業主作補償，有關唐樓在法定規劃圖上劃為「其他指定用途」註明「騎樓式唐樓用作商業及/或文化用途」，並根據市建局條例，以發展計劃形式推行保育計劃。針

對第二級別(Grade Two)相連的唐樓(例如九龍城的樂口福)，市建局透過自願性收購方式，遊說業主出售物業作保育，但業主普遍反應冷淡。對於一些單幢而富有特色的唐樓，市建局則以第三級別(Grade Three)作區別。市建局會向業主開出一些條件，並成立配對基金以復修樓宇。市建局透過基金資助業主進行復修，而業主須同意遵守 5 年內不拆卸樓宇和在一定時間內開放予公眾人士參觀等條件。市建局現正處理兩宗個案，但由於業主要投入金錢和須遵守指定條件，成效仍有待觀察。

32. 主席總結市建局對保育唐樓的主要考慮是基於唐樓是否一列完整的建築群。由於市建局和九龍城地區人士對唐樓的保育可持不同的睇法，他建議日後可多探討保育唐樓的考慮因素。

33. 蘇婉玲女士表示根據古物古蹟辦事處的資料，九龍城區內的古蹟並不包括唐樓，因為區內大部分古蹟都是教堂、廟宇和醫院，主要是歷史悠久的西式建築居多。蘇女士向李仲明先生詢問在九龍城區有沒有一些特別的唐樓，在保留人文歷史角度上有保育價值。

34. 李仲明先生回應表示從文化遺產的角度，民居建築是代表當代社區的生活方式，如果建築不存在時，人們只能靠圖片或文字記錄去追溯以往的生活。從早前的圖片觀察，唐樓在建築美學上價值不是太大，反而在保存社區生活方式、社區網絡和相互間的文化原素上起着更為重要的作用。在探討舊區保育的時候，他建議不應只著重舊建築外觀或建築年份，也應注意是否需要保育社區舊生活形式。因為舊區保育往往有代價，犧牲了重建的潛力。倘若選擇保育舊區，土地供應與城市規劃的政策亦須配合。他舉出利舞臺例子指出當時若有發展潛力轉移的政策配合，利舞臺建築便有更大的機會被保留。

35. 李仲明先生亦就復修活化唐樓時是否需要更改功能或增加現代化設施的問題上作補充。他指出不同人士對這問題會有不同見解，但從其他海外個案反映，即使是世界級文化遺產的保育要求也接受活化時進行更新功能和增加現代化設施。適當的設施加建只是反映當代生活需要，新功能的加入更往往吸引新一批人士使用，使舊建築得以成功活化。

36. **蕭婉嫦女士**認為保育要視乎區內的需求。在富有歷史的龍城區，一方面私人樓宇眾多，重建價值高，另一方面亦有保育訴求。她認為應想辦法平衡保育和發展這兩方面的工作。在廣州荔灣，當地政府把唐樓前面的騎樓立面保留，而後面的建築則作重建，這使保育項目變得更有特色，值得日後在更新九龍城區時借鏡。她希望日後顧問公司可作研究，並與業主商討以作出配合。

37. **尹才榜先生**提出九龍城區木廠街附近的東方紗廠建築群是值得保留的。他指出有關建築群在建築方面有一定特色，而且亦是有關紡織業唯一的遺址，九龍城區議會曾主動向古物古蹟辦事處提出建議作保留。據他所知，業主曾主動建議保留建築，但因活化方案與法定圖則規定有牴觸，所以仍須與各政府部門溝通和配合。他期望東方紗廠建築群可得到保留和活化，並成為九龍城區內回憶紡織業的聚焦點。

38. **主席**指出東方紗廠建築群活化個案可能涉及城市規劃方面的問題。**主席**請規劃署龍小玉女士提供有關個案詳情。

39. **龍小玉女士**回應表示現時沒有有關個案的資料，但會容後向委員補充有關資料。

*[會後補註：東方紗廠位於木廠街 7 號，屬 3 級歷史建築物。該建築物連同宋皇臺道 70 至 78 號於馬頭角分區計劃大綱核准圖上劃作「綜合發展區(2)」。*2003 年 12 月，城市規劃委員會(城規會)在該處批准了一項住宅及零售商店的綜合發展，但批准時列明若核准發展項目沒有於 2007 年 12 月 5 日或之前展開，則有關規劃許可便會失效。由於該址的建築圖則於 2009 年 11 月 30 日才獲批准，因此該發展的規劃許可已失效。該址的未來發展須按現有分區計劃大綱圖的規限，並獲得城規會的規劃許可才可進行。]

40. **潘永祥博士**指出相對於香港，外國的保育會較容易，因法規有所不同。外國法規規定較嚴格，重建潛力不大，政府亦有資助可幫助業主維修。就香港的舊區保育，政府資助的維修費相對不是最大的誘因。相反本港舊區的重建潛力較大，地契對於發展的管制若不是太大，加上舊區唐樓通常是低密度，涉及業權不多時，業主可聯合拆卸唐樓再重建。因此，除非有政府的領導或有法律的管制，單從商業考慮舊區保育相信是困難重重。如果要進行舊區保育，他認為必須深入考慮幾個因素：(1) 舊區保留價

值；(2) 地契管制；以及(3) 業權問題。

41. **何顯明先生**表示以他觀察所得，九龍城區不會有私人小區可進行舊區保育，個別的單幢住宅更不容易進行，反之，政府的牛棚則有機會進行保育。何先生同意蕭婉嫦女士早前提出的意見，建議用行政措施規定重建時須保留樓宇前面騎樓立面的面貌。他卻不認同賣座電影作品中舊區的場景是考慮保育的因素。

42. **主席**多謝李仲明先生的介紹和各位委員的意見。

議程五 擬備九龍城市區更新初步方案及相關研究時間表 (討論文件編號: DURF KC/03/2012)

43. **主席**邀請秘書向委員簡介討論文件內容。

44. **秘書**告知委員在會上提交討論文件第三頁的取代頁，並向委員介紹擬備九龍城市區更新初步方案的背景、研究願景、方法和擬議的不同市區更新範圍，並匯報就相關研究向市區更新基金有限公司申請撥款的進度。**秘書**表示有關研究預計可在本年度第二季開展。

45. **主席**表示文件提及重建優先範圍內的重建發展可由市建局及/或私人發展主導，他認為私人發展商應包括由業主自發的組合。他又表示雖然文件內建議的不同市區更新範圍是一些初步概念，如物業被劃入(a)重建優先範圍、(b)復修及活化優先範圍；與(c)重建及復修混合範圍內，會對業主有甚麼影響，特別是在市建局早前提及的「需求主導」及「促進者」兩項先導計劃上，業主應有甚麼期望。

46. **譚小瑩女士**表示在兩項先導計劃上，市建局歡迎項目申請人的舊樓物業位於諮詢平台所建議的「重建區」內，但對於舊樓物業位於諮詢平台最終所建議的「保育區」內，市建局會對申請有所保留。然而，申請人物業倘若位於先前所提及的重建及復修混合等範圍，這並不代表市建局不會接受申請。她指出現時所建議的範圍仍在概念階段，待建議計劃深化後，市建局必會考慮諮詢平台的建議。

47. **鄧寶善博士**表示現時的建議範圍仍很初步，他相信日後聘請的研究顧問會通過公眾參與活動就這些初步建議的範圍及內容提出意見或修改。

48. **蘇婉玲女士**指出成立諮詢平台旨在結合地區人士和專家意見，提出市區更新建議讓政府和市建局參考。諮詢平台並非一個行政機構，其所建議的範圍並非一個法定規限。她相信市建局在考慮市區更新各項因素時會參考諮詢平台的意見。

49. **何顯明先生**注意到建議中好像沒有顧及周邊的啓德發展區，他認為日後聘請的顧問須考慮啓德發展區所帶來的機遇和新舊兩區的融合發展。

50. **蕭婉嫦女士**認同就九龍城區建議不同的市區更新範圍，包括重建、復修和活化等，並設立文物徑。在活化商貿範圍方面，她認為紅磡區是香港珠寶業的集中地，政府可考慮研究打造一條珠寶街以利商機。在活化海濱長廊方面，她建議政府可與發展商探討把現時海逸豪園附近廢置的青州碼頭打通，以連接尖沙咀和土瓜灣海濱。在美化私家街道方面，蕭女士申報她是崇潔街崇字大廈的業主立案法團主席，她指出九龍城區內有很多私家街，由於業權是私人擁有，政府是不會提供維修服務。崇潔街是一條美食街，街坊一直有意把街道美化使其別具特色。她建議政府考慮提供資助以改善私家街的環境。

51. **潘永祥博士**表示為地區定立不同市區更新範圍是十分敏感的議題，他建議諮詢平台日後的公開文件，包括諮詢文件、研究報告書或圖則均須附註，以說明定立不同範圍的目的。這可保障諮詢平台和向市民有所交代，以避免令公眾或傳媒有不必要的誤解。主席贊成有關建議。

52. **秘書**補充說擬議的市區更新初步方案是日後公眾諮詢的基礎。她表示日後聘請的顧問公司會考慮公眾的意見，並作深入跟進，研究的結果能協助諮詢平台制定並向政府建議九龍城的市區更新計劃。秘書處備悉潘永祥博士要求在日後相關圖則及文件上加入附註的意見。

53. **郭敏儀女士**詢問秘書處建議的六個範圍是否有緩急先後之分，重建範圍會否因有塌樓事件變得相對較重要。至於活化

項目如設立文物徑，政府現有機制其實已可處理，似乎沒有必要在諮詢平台進行討論或研究。

54. **秘書**回應表示建議的六個範圍涉及不同的範疇，並沒有緩急之分。在公眾參與過程中，除了會就該六個範圍諮詢市民意見外，同時亦會就各個範圍在區內的優先次序諮詢公眾。

55. **主席**理解郭女士的關注，並認同樓宇老化是須要處理的重要問題，但是市區更新並不只局限於重建，當中亦涵蓋復修、活化和保育等工作。主席指出諮詢平台的職權範圍也涵蓋這些範疇。

56. **蘇翠影女士**回應郭女士的關注表示諮詢平台會處理市區更新各範疇的事項。她指出成立諮詢平台是源於市區重建策略的建議，諮詢平台是以全面及綜合的方式向政府建議以地區為本的市區更新工作，除了重建和復修的範疇外，也涵蓋保育範疇。

57. **黃錦星先生**認為在擬備市區更新初步方案時，除了須要考慮居住環境的衛生、空氣/噪音污染的因素外，亦可從空氣流通及優化都市氣候方面作出考慮。

58. **秘書**表示日後的研究會探討空氣流通方面的議題。

59. **主席**作出總結，他表示建議的市區更新範圍會透過日後廣泛的公眾參與活動及顧問公司的研究得到深化，深化的建議日後由諮詢平台提交給政府部門和相關機構考慮，並可作為政府及相關機構的指引，以助他們落實市區更新的政策與措施。

議程六 其他事項

60. 由於沒有其他事項須予討論，會議於5時32分結束。

九龍城市區更新地區諮詢平台
秘書處
2012年2月