

# 《市区重建策略》检讨

## 「构想」阶段聚焦小组讨论摘要

日期: 2008年12月8日(星期一)  
时间: 6:30 p.m. – 8:10 p.m.  
地点: 香港铜锣湾希慎道1号19楼香港建筑师学会会议室  
组别: 香港建筑师学会 (HKIA)  
出席人数: 19人

世联顾问代表简介《市区重建策略》检讨背景，主持人麦黄小珍及主持人兼香港建筑师学会规划及地政委员会主席何文尧邀请与会者发表意见，要点如下：

### 1. 《市区重建策略》检讨

- 1.1 应以较平衡的手法在公众参与阶段介绍《市区重建策略》检讨。
- 1.2 现行的《市区重建策略》并非策略，最多只不过是一种运作方式。
- 1.3 《市区重建策略》检讨应着重以下5个范畴：
  - 1.3.1 发展密度－市区重建局（市建局）经常选用最高发展地积比率的做法存在问题。
  - 1.3.2 地区 / 本土形象－《市区重建策略》应具体指出如何保留地方特色及社区网络。
  - 1.3.3 「以人为本」方针－受影响居民应在重建计划初期便参与重建工作。
  - 1.3.4 心态和方针－应以保育主导取代现时的发展主导方针。
  - 1.3.5 优秀的设计－应鼓励优秀的市区重建项目设计。
- 1.4 应考虑城市形态学，采用基本重新设计的市区重建模式，着重街道比例和面积较小的土地业权。
- 1.5 《市区重建策略》检讨应研究专业人士（例如建筑师）在市区重建过程中担当的角色。举例来说，他们在遵循既定的指引外，是否可以提出建议。

### 2. 「以人为本」方针

- 2.1 应按照「以人为本」的工作方针，聆听公众的意见，并在制定规划的初期让受影响的居民参与重建工作。

### 3. 市区重建模式

- 3.1 应废除现行的「推土式」和「一刀切」的市区重建做法。

- 3.2 政府应考虑在市区重建项目上收取较少的地价，令私人发展商不致过份重视财政收益。
- 3.3 市区重建需要一个较宏观的规划策略，政府应审慎考虑香港这城市在未来如何发展和改变。
- 3.4 市建局应考虑实行试验计划，在重建的政府土地上采用低发展地积比率，因这无需顾及赔偿的问题。
- 3.5 市建局不应为市区重建项目设定具体的界限，因这会限制有关项目的设计。
- 3.6 政府进行市区重建时，应考虑如何打破跨部门的障碍。举例来说，小贩问题并不能单由发展局或市建局独力处理。
- 3.7 市区重建项目应采用低二氧化碳或无二氧化碳排放的模式。
- 3.8 市区重建应以新的模式进行，采用最佳而非最高的发展地积比率。
- 3.9 市建局在市区重建上缺乏由城市研究专家主导的愿景，故应加以确立。

#### 4. 市建局与四大业务策略(4Rs)

- 4.1 市建局采用四大业务策略后，其运作和土地发展公司相比，已有改善。然而，现时社会对市建局的需求更多，例如要求市建局规划区域性、甚至全港性的市区重建项目。
- 4.2 4Rs 是很好的策略，问题在于如何诠释和采用这些策略。
- 4.3 香港是否需要市建局是一个疑问，应从根本检视其角色，亦应考虑其它城市采用的城市规划制度。
- 4.4 市建局不应跟随私人发展商，以最高的地积比率发展土地。相反，市建局应以符合公众利益为目标，并担当市区重建推动者的角色。
- 4.5 市建局应集中处理一些不能由私人发展商推行的项目，并请专业人士辨识最佳的发展密度。
- 4.6 市建局可依靠政府在新发展区域(例如启德)中拨出的土地来资助那些没有利润的项目，令其财政可持续发展。
- 4.7 市建局应与专业人士、倡导团体和受影响居民更紧密合作。

#### 5. 保育与更新

- 5.1 香港具特色的旧区/楼宇已愈来愈少，应采用注重保育和更新的市区重建制度。

5.2 部分城市可以不需政府的直接参与而重拾活力。以兰桂坊与苏豪为例，这些地区大部分靠市场力量回复生气。

5.3 市建局应更有意识和弹性，以不同的方法处理有历史背景的建筑物，例如嘉咸街一带。市建局应预备不同的方案，让市民选择是否保留或拆卸这些历史建筑物。

5.4 应保留一些历史建筑物作为城市的文物来吸引旅客。

## 6. 教育公众

6.1 应教育公众有关市区重建和楼宇预算使用期的知识，让他们明白楼宇在适当时候便需进行重建。