

## 《市区重建策略》检讨督导委员会

### 香港市区更新的成就与挑战

#### 背景

1. 于 2001 年 11 月订立的《市区重建策略》说明了市区更新的原则、目标、市区重建局的角色、收地过程、项目处理的程序(包括社会影响评估、财务安排、参数和指引)。政府将《市区重建策略》交给市区重建局，予以执行。

#### 研究目的

2. 这项研究的目的是就香港在市区更新的过往经验，作出分析和整理。

#### 研究范围

3. 虽然就何谓市区更新有不同的看法与角法，要就自市区重建局成立以来，香港市区更新的成就及挑战作出点算，最恰当的尺寸及分析架构应是《市区重建策略》中所列的规定与条项。
4. 下表列出《市区重建策略》的相关规定及条项及可能的研究方法。就市区重建局自成立以来的工作，除了可作整体的点算外，由于有关文件十分之多，我们可以选取数个具代表性项目，进行较为仔细的分析。

段落	《市区重建策略》的规定与条项	可能的研究方法
5	市区重建的主要目标	
(a)	重整及重新规划指定的重建目标区；	与目标区有关的规划及研究文献研究
(b)	设计更有效和更环保的地区性交通及道路网络；	有关交通影响评估的文献研究。访问运输署有关官员。
(c)	确保土地用途能互相配合并配合社	就土地用途改变的文献研究。

	会发展;	
(d)	将破旧失修的楼宇重建为符合现代标准而又设计环保的新式楼宇;	1) 破旧失修:就重建涉及的楼宇的状况进行文献研究(包括评估程序、评评资料及屋宇署纪录) 2) 我们可以假设重建后屋宇已符合「现代标准」的规定。 3) 「设计环保」: 文献研究
(e)	推动市区的可持续发展;	文献研究及点算过往工作.
(f)	推动复修重建目标区内有需要维修的楼宇;	文献研究及点算过往工作与成果及访问持份者
(g)	保存具历史、文化和建筑学价值的楼宇、地点及构筑物;	文献研究及在有需要时访问持份者
(h)	在切实可行的范围内保存地方特色;	文献研究以分析地方特式的保存/转变
(i)	保存区内居民的社区网络;	文献研究及运用追纵研究的初步研究结果
(j)	为有特别需要的受影响人士(例如长者和弱能人士)提供特别设计的房屋;	文献研究
(k)	提供更多休憩用地和社区及福利设施; 及	(与(c)相同)
(l)	以具吸引力的园林景观和城市设计,美化市容。	文献研究(包括一些重建及活化项目)及访问持份者
6	政府计划透过 20 年的市区重建计划, 达到下列目标	
(a)	重建大约 2000 幢破旧失修的楼宇;	文献研究
(b)	改善残破旧区内超逾 67 公顷土地的环境;	
(c)	安置大约 27000 个受影响租户;	

(d)	提供大约 6 万平方米的休憩用地；	
(e)	提供约 9 万平方米楼面面积用作社区及福利设施；及	
(f)	提供 7 所新校舍。	
8	市建局肩负在 20 年内推行市区重建计划的使命，当中包括 200 个新项目和 25 个土地发展公司(土发公司)尚未完成的项目，目标是要在这段时期内控制市区老化的问题。	文献研究
10	加强问责制与透明度	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市建局应向董事会各董事发出申报利益的指引。</li> <li>● 董事会应考虑在切实可行的范围内，公开其会议。</li> <li>● 市建局亦应成立一个独立的帐目稽核小组。</li> </ul>	文献研究
13	决定个别重建项目的优先次序	
(a)	建议重建项目范围是否残破失修，急须重建；	文献研究(这些因素是否被受考虑的证据，及有关因素的数据)
(b)	有关楼宇是否缺乏基本卫生设施，或是否有火警的潜在危险；	
(c)	在建议重建项目范围内，居民的居住情况是否令人满意；	
(d)	能否透过重新规划和重整建议项目范围，使区内环境得到改善；	
(e)	重建工作能否改善建议重建项目范围内的土地运用；以及	
(f)	建议重建项目范围内的楼宇是否可以复修。	
15	修葺费用发还计划	文献研究(包括各监管部门规定的工程包括屋宇署(根据建

		筑物条例（第 123 条））要求进行的楼宇维修或修葺工程、消防处（根据消防安全（商业处所）条例（第 502 条））要求进行的消防装置或设备安装或改善工程，以及机电工程署（根据升降机及自动梯（安全）条例（第 327 条））要求进行的升降机工程或自动梯工程。
16	保存文物古迹应包括	
(a)	保存和重修具历史、文化和建筑学价值的楼宇、地点及构筑物；及	文献研究及专家访问
(b)	保留有关社区的原有地方色彩和不同地区的历史特色。	
17	在切实可行的情况下，获保存的历史建筑物应用作适当的社区、公共或其它有益用途。	文献研究
18	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市建局应考虑在董事会之下设立一个咨询委员会，就保存文物古迹的工作提供意见。</li> <li>● 市建局亦应确保与文化委员会、古物咨询委员会、民政事务局和康乐及文化事务署等相关部门保持密切联系，以便统筹有关工作。</li> </ul>	文献研究
21	尽管市建局可根据《市区重建局条例》，为进行重建而申请收地，但在向规划地政局局长提出申请前，市建局应考虑以协议方式收购所需土地。	文献研究
26	市建局应在 9 个重建目标区内，分别设立一个分区咨询委员会，就市	文献研究

	区重建项目向市建局提供意见和协助。成员应包括业主、租户、区议会议员，以及其它关注区内市区重建的非政府机构代表。	
27	发展项目及发展计划的公众咨询工作	文献研究
28-31	社会影响评估(SIA)	文献研究(包括相关 SIA 报告及有关跟进)
32	成立社会服务队	文献研究及香港大学研究队与社会服务队的工作坊报告

5. 在香港，很多人都认为社会的期望及要求不断在改变中，而亦形成对市区重建局的工作不少的挑战。相关的社会期望及要求的转变，亦属今次研究的范围。
6. 这个研究采用类似探讨亚洲六个城市的市区更新经验的研究方法，在过往市区重建局的工作中选取数个市区更新的项目，作深入探讨：
  - 重建项目： H16 (庄士敦道项目，其中包括保育原素)， K7 (观塘市中心)， K13 (荃湾市中心)
  - 复修： 中星楼(第一个复修项目)、大角咀组群、「楼宇复修物料资助计划」、及「楼宇复修贷款计划」
  - 文物保育： 茂萝街/巴路士街项目
  - 旧区活化： 大角咀街道改善计划
7. 虽然这项建议的研究将焦点放在现时的《市区重建策略》及市区重建局的工作，若要有一个较为完整的市区更新检视，亦需就私人市场的市区重建作一个概括的点算。
8. 这项研究将不会包括房屋委员会及房屋协会的有关市区更新工作。

## 研究方法

9. 这项研究大部分的工作，主要是透过文献的资料分析。大部份的文献都将会由市区重建局提供，但不包括机密资料。待上述所选市区更新项目个案获得确定后，所需的文件将会列出，包括提交给城市规划委员会、

区议会、及市区重建局各分区咨询委员会、一系列的文件。

10. 这项研究亦需向屋宇署、地政总署、运输署、消防处、及机电工程署索取有关上述相关的资料。
11. 要掌握社会人士，特别是邻近市区重建项目的居民及商铺营运者，对过往市区更新项目的意见，有两个可行的方法。一是就市区重建局及其它团体于过往八年，所曾进行的研究，进行一项次层分析(secondary analysis)；另一个方法是就所选个案的区域进行一个具代表性的样本调查研究：
  - 由于市区重建局在过往多个目标地区(包括湾仔、上环、深水埗及观塘)曾进行有关社区的调查研究，此外，其它组织如区议会亦曾就市区更新，进行不少的研究，所以我们可以进行一个文献研究及次层分析(secondary analysis)，以尽量利用现有的资料。
  - 另一选择，便是在上述所选项目个案研究的各地区，进行有代表性的样本调查研究，其中特别着重在有关项目邻近的居民及商铺营运者的意见。这类需要在三个地区进行的样本调查研究，一般需要 30 个星期。
12. 除上述方法，是项研究在有需要时，亦会进行访问及聚焦小组以搜集不同持分者(包括受影响居民、商铺营运者、专业团体、社区及关注团体、市区重建局职员及政府官员等等)的意见和经验。

## 时间

13. 这项研究可于 2009 年 8 月开展。若采用上述次层分析的方法，这项研究可以在大约五个月内完成。如要在所选取重建项目个案中，采用样本调查研究，这项研究便需要约八个月时间才可以完成。

罗致光，副教授  
香港大学社会工作及社会行政学系  
2009 年 7 月 4 日