

《市区重建策略》检讨督导委员会

《市区重建策略》检讨的市区更新政策研究 香港大学研究队进度报告 (截至 2008 年 12 月 31 日)

考察

1. 研究队由 2008 年 10 月 12 日至 11 月 14 日期间先后前往台北(10 月 12 至 17 日)、首尔(10 月 14 至 18 日)、新加坡(10 月 29 至 31 日)、广州(11 月 6 至 7 日)、东京(11 月 9 至 12 日)及上海(11 月 12 至 14 日)等 6 个选定城市进行考察。
2. 研究队在考察当地物色和访问了超过 50 名人士。这些人士来自政府部门、公共机构、大专院校和非政府组织，并与土地政策、市区更新及文物保育等范畴有关。其余接受访问的人士还包括受研究项目的重建发展过程影响的居民与店铺拥有人。
3. 得到当地政府部门及非政府组织的协助，研究队得以在各个选定城市物色到最少一个市区重建发展项目和一个文物保育项目，进行考察。研究队共考察了 24 个项目，其中 13 个是重建发展项目，11 个是文物保育项目。
4. 事实上，研究队考察部分重建发展项目时，亦同时研究其楼宇复修、旧区活化及文物保育等元素。
5. 正如上文所述，我们的考察包括重建发展项目和文物保育项目。但在新加坡，研究队的考察重点聚焦在文物保育方面，因为在新加坡私人参与重建发展相对上有限，当地的重建发展大多是工业或商业地段。在新加坡，公共房屋占当地整体房屋 85%，而公共房屋的重建发展与现时的研究重点没有太大关连。直至最近，因为那些在七十年代发展的业权分拆的项目日渐老化，当地才逐渐开始重建发展由私人兴建的住宅项目。
6. 研究队考察各个城市及研究各选定的项目案例时曾探讨以下事项：

制度架构

- 制订与落实市区更新政策的制度安排。
- 执行机构的法定及执行权力及其委员会的成员组合和向公众问责的安排。
- 就规划与发展而言，有关土地拥有权或租住权的土地法例与管理；收购物业或收地的政策方向和权力。
- 补偿及重新安置政策

市区更新模式和方法

- 市区更新的财政模式、执行机构的财政安排及其它财政工具(例如提供税项宽免或税务优惠)。
- 各个市区更新范畴(例如重建发展、楼宇复修、旧区活化和文物保育)的相对比重。
- 公营部门(规划、促用，还是直接参与发展等)、商界、非政府组织及其它受影响机构的角色。
- 各个市区更新范畴在启动项目、社会参与及融资方面采用的方式。
- 各个市区更新范畴的推展方式(例如以自愿 / 法定方式推行)。
- 社会影响评估的采用。
- 在文物保育范畴处理发展潜力或发展权的方法。

社区参与

- 社区参与过程(以法定 / 非法定形式进行)。
- 拟订市区更新项目的内容、模式、土地用途、保育、发展密度及规模的社区参与过程。

市区更新研讨会

7. 研究队除协助市区重建局筹办在 2008 年 12 月 15 日举行的「市区更新的模式与挑战 - 亚洲经验分享研讨会」外，亦协助邀请海外讲者。由于东京与新加坡的受邀讲者均未能出席研讨会，研究队的徐永德博士与罗致光博士拔刀相助，在研讨会上发表他们有关东京和新加坡的部分研究结果。
8. 罗致光博士亦代表研究队在研讨会上发表研究队考察其它亚洲城市后的初步心得(附件)。

研究报告

9. 研究队已就海外城市研究报告拟备各章的工作拟稿，现正改善和润饰有关内容。研究队根据首尔、台北、上海和广州受邀讲者所发表的研究心得，现正进一步完善各章节拟稿，报告预期在 2009 年 1 月底完成。

10. 经与发展局及市建局商讨后，研究队同意拟备一份有关英国伦敦南岸的市区更新文件。罗致光博士已在 2008 年 12 月 10 至 12 日在履行他在英国的学术职务后，前往伦敦与学术界人士和持份者，包括雇主团体、社区组织、相关国会议员和部分居民会面。