

《市区重建策略》检讨督导委员会 市区更新地区愿景研究计划

目的

本文件建议邀请市区重建局（市建局）九个行动区内的七个区议会，各自进行该区的《市区更新地区愿景研究》(愿景研究)，以了解这些地区对市区更新的具体意愿。

2. 本文件建议由市建局全数资助愿景研究，并提供项目管理支持。文件并概述推行《愿景研究》计划的建议安排以及希望得到的成果。

研究目标

3. 为鼓励市建局九个行动区内的社区人士，在参与《市区重建策略》检讨下「公众参与」阶段的活动外，更积极参与课题的讨论，本文件建议在有关的七个区议会进行愿景研究，以确定及描述当区人士对该区有关市区更新需要的意见，发扬「以地区为本」的市区更新精神。

4. 我们将邀请七个区议会，就各区本身的特点，构思区内较长远的市区更新愿景。愿景研究亦会考虑市建局现行的4大「业务策略」（即文物保育、重建发展、楼宇复修和旧区活化）在各区的实践。由于部份地区存在海滨及非工业区内的工厂大厦，相关区议会可在愿景研究中，传达社区人士对区内海滨活化及非工业区内工厂大厦的活化意愿。这些意愿将有助筹划一个「以地区为本」和更全面的整体愿景，推行未来的市区更新计划。

背景

5. 《市区重建策略》检讨于二零零八年七月开始，分三个阶段推行。第一阶段（「构想」阶段）举行了二十多次聚焦小组讨论，参与者为主要持份者及一些区议会成员。「构想」阶段得出的重点，已在「公众参与」阶段咨询摘要小册子中列出供深入讨论。虽然区议会已应邀协办《市区重建策略》检讨「公众参与」阶段内的五个公众论坛，市区更新所涉及的范围广阔，是一个非常重要的议程，故有必要让相关的区议会，在检讨过程中担当更积极的角色。

「以地区为本」的市区更新工作方针

6. 市区老化及市区更新不但涉及整个香港市区，更与个别地区息息相关。因此市区更新不单要处理属整体香港市区的问题，也要考虑在地区层面最受市区更新影响的人士所关注的问题和优先次序。市建局九个行动区内七个区议会的辖区，各自拥有不同的本区、文物、海滨及本土经济特色（例如，部份地区会有空间改建使用率低的非工业区工厂大厦作其它用途），因此对市区更新的愿景亦各有不同。

7. 为令《市区重建策略》检讨过程更全面和更为公众信纳，亦能更有效地响应受市区更新计划影响的当区市民意愿，我们需要找出一个更有系统协助区议会传达该区对市区更新意愿的方法。建议中的愿景研究应可更有系统和更积极地收集和反映当区市民的意见。

8. 为确保研究计划的方法和方向的一致性，市建局除资助研究外，亦将提供了研究大纲，供区议会委托的研究顾问参考。市建局为协助区议会的工作，会提供一份拥有相关经验的顾问名单供区议会参考。区议会不一定要从名单中拣选顾问，但获委任的顾问必须符合在本文件稍后段落列出的一些基本资历要求，以确保顾问的资格和水平。我们也邀请区议会成立专责小组，督导和监察研究在当区进行。虽然市建局在九个行动区内委任了六个地区咨询委员会（District Advisory Committee），但由于研究由区议会推行，故文件不建议市建局委任的地区咨询委员会在研究推行中有任何既定角色。地区咨询委员会中的成员会否参与该区的研究工作，将交由区议会决定。

建议的研究范围

9. 愿景研究需先概述有关地区对当区市区更新的整体愿景。研究应聚焦研究各区对如何在区内有效地实行市区更新四大「业务策略」的具体意见，包括探讨以下四大「业务策略」下的各项要点：

文物保育

10. 除了由古物咨询委员会评定的历史建筑外，在许可及理据充分的情况下，愿景研究应列出其它值得保存的本地文化和 / 或文物（例如建筑环境）。研究应尽可能表明保育的优先次序。研究亦可提出文物保育的建议，包括活化使用方案。

重建发展

11. 愿景研究可列出区内有需要在未来五至十年内考虑重建的地区 / 楼宇。考虑重建的因素可包括楼宇失修的程度、居民生活的环境恶劣程度、重建对地区造成的社会及经济影响和重建在财政上的可行性等。如这些需要重建的楼宇/地区存在一些本土文化及 / 或文物特点，愿景研究可提出配合重建的保育及 / 或活化方案。如重建在短期内并不可行，愿景研究亦可建议复修有关地区 / 楼宇。

楼宇复修

12. 愿景研究应列出区内楼龄超过三十年、有需要在未来五至十年内进行复修的楼宇。愿景研究亦会探讨区议会可如何协助那些没有成立业主立案法团的住宅楼宇单位业主，为有关楼宇进行复修。

旧区活化

13. 愿景研究应列出区内一些可进行适当活化措施的有代表性的地段。活化措施不单能搞活有关的地段，也能帮助整个地区回复生气。愿景研究亦会探讨有那些具体的活化计划，可以在这些地段推行。研究亦会探讨建议的措施在整个地区层面带来的正面影响。

有关区内海滨活化及非工业区内工厂大厦活化计划

14. 若有关地区存在海滨地区及非工业区内的工厂大厦，愿景研究应传达社区人士对如何活化区内海滨地区及位于非工业区内使用率低之工厂大厦的意见。

15. 假如七个区议会同意推行是项研究计划，区议会在委任顾问后应尽快在其区内开展研究。文件建议在二零零九年十月底 / 十一月初，邀请七个参与愿景研究的区议会成员出席论坛，与其它六个区议会分享交流他们的初步研究成果。我们期望区议会在二零一零年一月底前，提交他们愿景研究的最后报告，以配合《市区重建策略》检讨进入「建立共识」阶段的时间表。

拨款及其它安排

16. 市建局会为每个区议会提供 30 万元的拨款资助。由于这是一项由区议会主导的研究，除了草拟上述的研究大纲及必须的项目管理支持外，市建局不会参与顾问遴选。市建局为协助区议会推展有关工作，一俟区议会决定进行此项研究后，该局会提供在这方面富有经验的顾问资料予区议会考虑。若区议会考虑名单以外的顾问，这些顾问需要符合以下的基本资格标准：

- 研究顾问团队的负责人须有市区更新相关学系的博士学位，如都市规划、建筑学、社会学、社会工作学等；
- 顾问须在过去有进行地区研究和社区参与工作的履历，并拥有最少三年相关经验；
- 顾问团队须有至少两名全职员工协助此项研究。

17. 为确保研究的专业质素，市建局保留拒绝拨款给任何未符合上述资格标准顾问的权利。

18. 如区议会答应参与是项计划，我们会邀请区议会成立愿景研究特别专责小组，督导及监察研究进度。当区议会选定顾问，及在顾问合约签署后，顾问需在两星期内向区议会的专责小组，按前文所提及的研究大纲提交工作计划。工作计划亦应阐明研究时间表、建议的研究推展方法，包括支持此项研究的地区参与活动建议。在相关的区议会确定满意顾问的工作进度以后，市建局会安排发放第一期款项给顾问。其余的款项会视乎提交中期报告（与向其它 6 个区议会在市建局举办的公众论坛中汇报中期报告的时间相若）、最后草拟报告及最后报告的时间发放。每次付款前，顾问工作进度 / 报告要先得到区议会的满意认可。

19. 每个区议会的顾问，需协助相关区议会在二零零九年十月底 / 十一月初举

行的论坛中，汇报他们在当区的初步研究成果。在顾问提交最后的研究报告并获相关区议会认可后，顾问或仍需协助有关区议会在《市区重建策略》检讨「建立共识」阶段的论坛中汇报他们的报告。

财政影响

20. 市建局会预留二百五十万元，资助七个区议会进行愿景研究。除每个区议会可得到三十万元拨款资助，市建局会为本计划预留百分之十五的应急费用。

未来的工作

21. 市建局会在听取委员的意见后，在发展局的协助下联络七个区议会的主席：即油尖旺区议会、深水埗区议会、观塘区议会、九龙城区议会、荃湾区议会、中西区区议会和湾仔区议会，向他们详细讲解计划并寻求他们的支持。

22. 由于《市区重建策略》检讨是由发展局牵头，发展局局长会亲自致函七个区议会。市建局会尽早向区议会或他们属下的委员会介绍此项计划，务求尽快展开愿景研究的工作。在过去一个月内，市建局已向一些相关的区议会主席及议员进行非正式咨询。他们大都支持是项计划。

23. 市建局会制定一份项目顾问名单供区议会参考，并会草拟所需合约文件，确定相关的拨款安排。

24. 为尊重各区议会，在是项建议正式提交区议会方面考虑前，市建局建议本文件应暂时列为机密文件，并只会在市建局联络七个区议会主席之后才把文件上载至《市区重建策略》检讨网站。由于本文件是基于公关考虑暂订为机密文件，我们不会建议把本文件的讨论从现时会议议程中移除。当被问及有关问题时，发展局及市建局会解释有关的草拟计划正呈交督导委员会考虑。

市区重建局
2009年7月