

**《市区重建策略》检讨督导委员会
地区愿景研究结果摘要**

目的

本文件摘述 7 个区议会就 2009 年年底举行的市区更新地区愿景研究搜集所得的意见。研究旨在协助地区清楚表达其诉求，以勾划其地区对市区更新的长远愿景。在研究过程中，各区亦已就《市区重建策略》检讨第一期所订定的市区更新七大课题明确表达意见。

背景

2. 在《市区重建策略》检讨过程所搜集的意见中，有人认为需要平衡全港都关注的市区更新问题，以及在地区层面最受影响的人士所具体关注的事宜及其优次问题。为了能有系统地搜集个别地区对市区更新需要的诉求和意见，我们已邀请市建局 9 个行动区内的 7 个区议会，于 2009 年 7 月在其所属地区进行地区愿景研究。市建局已委聘顾问团队支援区议会的有关工作，迄今所涉及的开支总额为 210 万元。

3. 各区就地区愿景研究所协定的共同目标如下：

- (a) 协助市建局 9 个目标行动区以「地区为本」的方式订定更宏观和更长远的市区更新愿景；
- (b) 在市建局 9 个行动区内锁定特定范围，以「地区为本」的方式推行四大业务策略(即文物保育、重建发展、楼宇复修和旧区活化)；以及
- (c) 搜集有关地区对《市区重建策略》检讨第一期所订定的市区更新七大课题的意见。

4. 我们在 2010 年 1 月举办了区议会的地区愿景研究交流会，让各区分享初步得出的研究结果并进行正式的交流。经各区议会通过的地区愿景研究最后报告已于 2010 年 4 月提交市建局和发展局。这些报告亦已上载《市区重建策略》检讨的专题网页。

地区愿景研究就市区更新七大课题所提出的意见概览

5. 地区愿景研究显示出各区对市区更新七大课题的共同看法大致如下：

(a) 市区更新的愿景和范围

- (i) 全力支持采用以「地区为本」和「由下而上」的方式进行市区更新；
- (ii) 报告均认同应继续沿用「以人为本」的基本原则进行市区更新。

(b) 在市区更新过程中平衡四大业务策略

应按个别地区的需要适当平衡四大业务策略。

重建发展

- 九龙城、油尖旺及荃湾侧重重建发展。深水埗则特别指出区内有部分地方需要重建发展。
- 湾仔及深水埗表示应优先进行楼宇复修。
- 中西区认为应优先进行文物保育。
- 观塘和荃湾则把焦点放在活化海滨和工业区。

楼宇复修

- 7份报告均认为要加强政府、市建局及其他机构在复修方面的角色。
- 报告均指出没有业主立案法团、以及业主财政能力有限，是有效推动旧楼复修计划的主要障碍。

文物保育

- 所有报告均认同有需要保育物质和非物质文化遗产，例如湾仔的「打小人」、荃湾的客家文化等。
- 各报告亦指出保育工作应以「地区为本」而非「项目为本」。部分报告倡议辟设文物径以连结区内不同的文化景点。

旧区活化

- 所有报告均指出推行多个活化项目可提升地区的活力，并应列为地区规划其中一环。

- 这些项目会由政府、市区更新机构、非政府组织、居民、专业人士、区内商户及私人发展商合力推动。
- 在落实建议前，应在区内提供平台，以便更妥善统筹地区的需要、进行咨询。

(c) 持份者在重建方面的角色

- (i) 整体来说，报告均认同私人发展商在重建方面的角色应予加强。
- (ii) 中西区则表示应由市建局负责重建，因为难以监察私人发展商的重建工作。
- (iii) 湾仔希望加强重建发展的公私营合作，从而使设计更加灵活。

(d) 补偿及安置政策

- (i) 7份报告全部支持提供更多补偿方案供住宅居民和商铺经营者选择。
- (ii) 报告均建议「楼换楼」方案，并指在重建过程中，租户的权益应该得到保障。

(e) 公众参与

大部分报告倡议成立以「地区为本」的平台，广纳更多持份者，并鼓励他们参与市区更新过程。

(f) 社会影响评估及社区服务队

只有深水埗就这课题发表意见，该区报告建议在重建前应先进行研究，以确定社区的需要，作为日后进行规划及设计的参考。报告亦认为社区服务队应独立于市建局。

(g) 财务安排

只有湾仔的报告研究财务安排。该报告质疑市建局的财政自给模式，并认为这种模式或无法令市建局既可完成使命，又达到收支平衡。

地区愿景报告就市区更新七大课题提出的具体意见

市区更新的愿景和范围

6. 7份报告全部支持以「地区为本」及「由下而上」的模式进行市区更新。所有报告均从分析该区的人口结构、历史，以及社会经济特色入手，并在咨询地区人士及区议会后，就市区更新模式和项目作出建议。

7. 7份报告全部认为未来的市区更新策略应顾及地区的本土特色。在拥有海旁或海滨的地区如中西区、观塘、荃湾及九龙城，活化是焦点所在。观塘及荃湾两个工业区，探讨了活化旧工业区的可行性；深水埗要求保存社区网络及集中探讨群众的需要；九龙城及中西区则要求更加凸显其地区的文物特色。

8. 各份报告亦强调有需要连系区内甚至跨区的更新项目，故不支持只针对单一项目进行设计和规划。观塘区希望把观塘市中心重建计划、海滨和工业区活化计划，与启德的发展计划连系起来；而油尖旺区则强调需要更妥善地设计交通及运输设施，才能把项目连系。

9. 各份报告亦表示应继续采用「以人为本」模式，以指导市区更新工作。湾仔、深水埗及油尖旺区的报告均提出需要采用这种方法。湾仔的地区愿景研究报告表示，采用「以人为本」的方式，即优先处理补偿及安置等问题；深水埗的报告指市区更新不应影响居民的生活方式及商业营运，并应满足公众渴望优化社区环境的诉求；中西区的地区愿景研究报告认为市区更新应满足区内长者的需要，并应提供不同种类的房屋以满足需求。

平衡市区更新四大业务策略

10. 7份地区愿景研究报告的意见纷纭，各区因应本身情况在四大业务策略上求取适当平衡。

11. 简而言之，九龙城及油尖旺的报告反映出两区对重建有强烈要求；深水埗亦提出区内个别地方需要重建，但在展开四大业务策略的项目前应先考虑受影响居民的期望；湾仔视复修为首要工作；观塘及荃湾较重视活化；中西区则以保育及活化

为优先。

重建

12. 7份报告倾向同意采纳以「地区为本」的方式，以求就四大业务策略取得适当平衡。唯各区就业务策略的优次取舍略有不同。7份报告就这方面的意见如下：

(a) 九龙城

- (i) 报告指该区强烈要求十三街及附近楼宇群等地方应予重建。
- (ii) 报告指不应让马头围的惨剧再次发生。报告亦要求加强了解受重建项目影响居民的下落，以便可评估重建的成效。

(b) 油尖旺

- (i) 报告指沿洗衣街、庙街的楼宇，以及果栏和大角咀一带的楼宇需要重建。
- (ii) 报告要求以宏观方式更新该区，以尽量减轻对居民和周边环境的负面影响。该区认为重建及复修应较保育优先。报告亦提到业主面对重建所遇到的困难，例如资金不足、业权问题及租户赔偿等问题。

(c) 深水埗

- (i) 报告并无按四大业务策略提出优次，唯指出应先咨询受影响的居民。报告表示，更新该区较旧地方时，「社区为本」的方式较为可取。
- (ii) 报告倾向认同应探讨重建保安道一带的楼宇，并指该处的物业管理不善，加上居民本身财政紧绌，是需要重建的主要原因。
- (iii) 日后推展重建项目时，应考虑社区的要求和保存社区网络。

(d) 湾仔

- (i) 湾仔以复修为先，其次是保育、活化及重建。
- (ii) 报告支持由下而上的重建发展，并认为除现时的执行者角色外，市建局应考虑担当促进者。报告亦指应设立重建的退出机制，让市建局及受影响的居民在项目基于某些原因而无法继续时有退出的机会。

(e) 中西区

报告着重保育及活化。在重建方面，报告建议应多作沟通，容许有机发展，以便可保存本土特色。报告亦提出日后重建时应留意发展密度的问题。

(f) 观塘

- (i) 报告建议于观塘区的东西边设立两个核心重建区。
- (ii) 报告认为四大业务策略应加强观塘居民与重建后的观塘市中心的连系，以及市中心与海滨以至启德的连系。

(g) 荃湾

- (i) 报告建议管制日后的重建密度，使重建项目仍可保留旧区的陂坊特色。重建不应令地铺消失，以尽量减少仕绅化带来的影响。
- (ii) 荃湾属意在重建与复修之间取得平衡，日后为四大业务策略项目进行规划时应考虑区内市集的文化特色。

修复

13. 全部报告均认为应加强市建局在复修方面的角色，并指出旧区大厦没有业主立案法团、业主的经济能力有限，是有效推展复修计划的主要障碍。

(a) 九龙城

- (i) 复修楼宇内的公共地方并不能改善楼宇的结构，故复修不应只局限于这些公共地方。
- (ii) 住宅单位内的失修情况及违例建筑工程等问题令人关注。
- (iii) 应加快落实强制验楼计划的立法程序。
- (iv) 设立机制，让政府与业主可在机制下协助和监督复修工程。
- (v) 政府成立一个办事处，监督和协调所有复修工程。

(b) 油尖旺

- (i) 报告指出多个地点需要进行复修，并须尽快进行，例如弥敦道、广东道、通菜街、花园街及上海街。
- (ii) 报告指出有效推展复修计划的最大障碍是业主之间没有共识，加上资金不足。

(c) 深水埗

- (i) 将市建局收购的单位改装为「楼宇复修资源中心」，让业主利用该处会面。
- (ii) 应在互联网上开设平台，以便市民就复修事宜沟通和讨论。
- (iii) 市建局亦应协助没有业主立案法团的大厦，使大厦业主协调得更好。

(d) 湾仔

协助居民成立业主立案法团，以便可加强物业管理。

(e) 中西区

与唐楼的业主合作，协助他们改善楼宇设施和结构，以便可更妥善保育该区「里巷」和「台阶」的特色。

(f) 观塘

(i) 所有楼龄超过 40 年而从没有进行过任何定期维修的楼宇，应优先进行复修。

(ii) 在未来十年会被列为上述类别的楼宇，如没有成立业主立案法团，应获考虑列入日后订立的复修计划。

(iii) 日后订立复修计划时应兼顾费用方面的因素和业主的意愿。

(g) 荃湾

(i) 与观塘相若，所有楼龄超过 40 年而从没有进行过任何定期维修的楼宇，应优先进行复修。

(ii) 在未来十年会被列为上述类别的楼宇，如没有成立业主立案法团，应获考虑列入日后订立的复修计划。

(iii) 日后订立复修计划时应兼顾费用方面的因素和业主的意愿。

保育

14. 7 份报告全部认同需要同时保育物质和非物质的文化遗产，并指出保育工作应以「地区为本」，而不是以「项目为本」。

(a) 九龙城

(i) 需要辟设九龙城区文物径。

(ii) 应加强连接该区与其他地区的海上交通，尽量让广大市民可接触获保育的文物。

(iii) 应保育和活化牛棚。

(b) 油尖旺

(i) 应保育物质和非物质的文化遗产。

(ii) 应视乎文物的历史价值进行优先保育，其次是根据其文化价值、集体回忆及作为旅游景点的经济效益。

(iii) 保育的最大障碍是各团体意见分歧、协调不足及缺乏专业 / 技术支援。

(c) 深水埗

(i) 需要辟设深水埗发展文化径。

(ii) 改善现有公共设施，并为这些设施注入艺术元素。

(iii) 钦州街、医局街、南昌街及元州街等范围有已评级的历史建筑物。日后为这些地点进行规划时，应以保育为主导。

(iv) 应在上述地点辟设公众休憩空间。

(d) 湾仔

(i) 应积极宣传湾仔现有的文物径。

(ii) 应推广俗称「打小人」及街头小食摊档等本土特色及传统文化。

(iii) 必须透过公众咨询和参与，来决定保育湾仔区哪些文物。

(e) 中西区

(i) 应保育该区的唐楼及「里巷」和「台阶」的氛围。

(ii) 应保育嘉咸街街市及必列者士街街市等市集。

(iii) 应保育并活化中环街市。

(vi) 建议辟设一条结合本土政治和历史发展的文物径。

(v) 报告亦提出多项由中西区区议会要求展开的项目。当局需要就这些项目与区议会进行更深入的研究和咨询。

(f) 观塘

建议在前皇家空军基地设立博物馆。

(g) 荃湾

(i) 应保育非物质文化遗产，如客家人的历史。

(ii) 建议设置指示标志，方便游人观光。

(iii) 建议定期维修古迹文物及推广传统节日。

活化

15. 所有报告均指推展多个活化项目可为地区注入活力，并应列为更新规划的其中一环。活化项目需要政府、市区更新机构、非政府组织、居民、专业人士、当区营商人士和私人发展商合力推展。

16. 在落实建议前，应在区内设立平台，以便可更妥善地协调该区需要。

(a) 九龙城

(i) 应保育和活化牛棚，附近一幅用地可在活化后改为公众休憩空间或茶座。

(ii) 需要一所社区会堂。

(iii) 建议扩大绿化范围，增辟公众休憩空间和发展海滨行人通道并提供海上交通工具。

(b) 油尖旺

- (i) 该区要求把波鞋街、女人街(奶路臣街)及庙街列为可最优先获活化的地点。
- (ii) 活化不单是美化街道，在规划过程中应同时考虑交通、卫生及治安等问题。
- (iii) 应考虑加入艺术元素和社会企业。

(c) 深水埗

- (i) 应就活化海旁进行详细研究。
- (ii) 应活化非工业区内的工厂大厦(工厦)，亦应设立网站公开这类大厦的租赁资料。
- (iii) 最好把荔枝角道与填海区连系起来，确保新旧两区更加融合。

(d) 湾仔

- (i) 应改善行人通道，在合和中心附近兴建地下行人网络。
- (ii) 应改善太原街市集的卫生情况，提升太原街街市的形象。
- (iii) 进一步绿化庄士敦道，特别是和昌大押及前龙门酒楼一带。

(e) 中西区

- (i) 海滨区需要进一步活化，以连接现时不连贯的临海用地。
- (ii) 加设自动扶梯以连接海滨区与半山区的可行性或值得探讨。

(f) 荃湾

- (i) 蚶地坊、戴麟趾夫人分科诊疗所、大陂坊、二陂坊、联仁街熟食中心及路德围等地点应优先进行活化。
- (ii) 应活化非工业区内的工厦和海旁区。

(g) 观塘

- (i) 海滨仍是焦点所在。应活化海滨区，并辟设单车径及海滨公园。
- (ii) 应活化新观塘市中心毗邻的工厦，并应提供更多优质的商贸设施。
- (iii) 应美化区内明渠。

持份者在重建工作的角色

17. 报告中只有 5 份较详细地谈及市建局在重建方面的角色。中西区认为重建工作应由市建局处理，因为市民难以监察私人发展商的重建项目；湾仔希望在重建方面加强公私营合作，使设计更加灵活。

补偿及安置政策

18. 所有报告均赞同提供更多补偿方案供住宅居民和商户选择。报告均建议以「楼换楼」作为另一补偿方案，并指在重建过程中应保障租户的权益。

(a) 九龙城

居民应获原区安置，并应让居民可选择在重建地区购置居所。在重建过程中应保障租户的权益。

(b) 油尖旺

该区的商户贴近民居，故应审慎评估重建对两者的影响。

(c) 深水埗

非自住业主的补偿不应低于自住业主的补偿。深水埗主张提供「楼换楼」方案，并表示应在重建区提供不同面积的居所，以供购置或出租，让居民返回原区。深水埗亦表示，在重建过程中应保障租户的权益。

(d) 湾仔

非自住业主的补偿应与自住业主的补偿一样。报告建议在补偿居民和商户时提供「楼换楼」、「铺换铺」的选择方案。

(e) 中西区

居民应能透过「楼换楼」安排返回重建区居住。负责重建的机构应关注已搬迁居民的去向，以便可提供协助。

(f) 观塘

报告未有详细提及补偿方面的事宜。

(g) 荃湾

应防止利益集团在市区更新过程中剥削少数社群。

公众参与

19. 大部分的报告倡议在地区层面提供一个平台，使更多区内的持份者可参与地区的更新过程。

(a) 九龙城

设立咨询组织，由政府、学术团体、非政府机构、区议会的代表组成。市建局及政府应为执行机构。私人发展商亦应参与。

(b) 油尖旺

应设立公开的平台，让受影响的租户 / 业主与政府有关部门交流意见。

(c) 深水埗

商户、业主和居民应有机会参与市区更新的规划和决策过程。应设立独立机制，解决更新过程中出现的纠纷，并应让居民参与。

(d) 湾仔

应提出更多市区更新的议题让公众讨论，并应探讨设立有助加强公私营合作的机制，以及加强更新工作的沟通和教育。

(e) 中西区

应探讨设立市区更新监察机制，并让居民、地区组织和区议会参与。

(f) 观塘

未有详细研究此课题。

(g) 荃湾

应探讨设立渠道以加强居民在地区规划的参与，并确保更新过程中得到社区网络的支持。

社会影响评估及社区服务队

20. 七份报告中，只有深水埗及湾仔提及社会影响评估与社区服务队这个议题。

(a) 深水埗

报告认为在规划重建前，应先进行「社区需要研究」，并作为日后进行规划及设计的参考。报告建议社工队须独立于市建局，并跟进每一个受影响居民个案。区议会应担当市建局与居民的沟通平台，就市区更新各项细节咨询居民。

(b) 湾仔

- (i) 有受访者表示由于市建局为了避免市民有投机心态，故在决定推展重建项目之后才作社会影响评估，但这样会令评估失去意义，因为即使发现重建会对社区做成很大影响，重建项目还是要进行。
- (ii) 社区服务队的角色有潜在的冲突，一方面是受聘于市建局，另一方面要代表受影响的市民。有社工表示角色冲突令居民对他们的信任程度减少。报告建议考虑成立一个非政府及非牟利组织，专责处理受影响居民的需要。

财务安排

21. 只有湾仔的报告提及财务安排。该报告质疑市建局财政自给的运作模式，并认为这种模式或难以令市建局既可完成使命，又达到收支平衡。

市区重建局
2010年6月