

《市區重建策略》檢討伙伴合作計劃

活動回顧

三十會

活動目的

香港有許多房屋已經日久失修，環境欠佳。我們既想改善居住環境，但同時希望保育古蹟，並害怕摧毀現有的社區網絡和活力。很多社會資本並不能以金錢來補償，但如何補償，如何讓有關人士參與重建卻是揮之不去的議題。究竟，多年來我們在市區重建取得什麼經驗和教訓？

此系列活動透過論壇、寫作及網上調查，收集及發放參與者的意見。為官員、保育人士、居民、學者及專業人士，提供一個交流意見的平台。

參與人數

本計劃吸引了約九十名參加者，大部份為三十至四十歲的專業人士。

活動內容

活動一) 市區重建策略檢討討論會

市區重建對談：香港的經驗與教訓

日期：二零零九年九月八日（二）

時間：下午七點半至九點半

地點：香港小童群益會 香港灣仔駱克道 3 號 602 室

講者：香港大學建築學系龍炳頤教授、社區組織協會主任何喜華先生

龍炳頤教授是享譽本港的建築師，現為香港大學建築學系(聯合國教科文組織文物資源管理)教授。龍教授是文物及建築物保育的專家，現任西九文化區管理局董事局成員、特區政府土地及建設諮詢委員會主席及環境及自然保育基金主席，並曾於 2001 至 2008 年出任市區重建局董事會成員。

何喜華先生，資深社會工作者，在社區組織服務三十多年。

報告：龍炳頤教授簡介了現行的保育政策，及近幾年的保育運動。何喜華先生分享了他在社區服務的經驗、舊區的居住環境，以及他所接觸的居民對重建的看法。是次活動吸引了不少非本會會員報名，可見不少市民關注重建議題，並渴望找尋一個中立及下而上的渠道發聲。報名人數越六十人，但由於場地只能容納四十人，本會只能供本會會員優先參與權。參與者發言勇

躍、問題尖銳，討論範圍包括保育本土建築及社區網絡、舊區賠償，及市區重建局（市建局）的角色及其自付營虧的性質等。參與者積極爭取與市建局代表對話，而市建局代表均有就參與者的問題逐一回答。

活動相片



活動二) 媒體文章

星島日報	市區更新必須向前走
2010-01-11	陸瀚民
已提交經濟日報	香港進入新殖民建築時代 劉詠芝
已提交星島日報	積極參與 成果共享 劉培榮

活動三) 三十脈搏調查

為收集本會會員對城市發展的意見，本會於二零零九年十一月九日，舉辦了一個網上調查。調查內容包括可持續發展建築，及市區重建問題。當中與市區重建有關的問題如下：

你認為在城市規劃和都市更新上，以下原則是否重要？

- (a) 落實以人為本的城市規劃和都市更新"
- (b) 促進社區的健康發展
- (c) 注重環境、文化和多元本土經濟
- (d) 保存大小地舖的格局
- (e) 開闊的街道社區

詳細的調查結果，見附錄一。

活動四) 公開論壇

由於不少民間團體已舉辦了不少相關的討論會，本會決定把資源集中在重建政策研究，因此沒有舉辦題為「公眾參與建構城市形象」公開論壇。

附錄一) 三十脈搏調查：城市設計

Q1

文件探討範疇只集中於建築物範圍內的建築設計，並重點探討以下三個問題：a) 在樓宇相互間之分隔、樓宇後移和樓宇範圍內之綠化；b) 建築物提供必要設施和環保及完善生活設施時，可能同時增加樓宇高度和體積，我們如何在兩者之間取得平衡；及 c) 如何利用更具效益的建築設計改善樓宇的能源效益。要達致你心目中的「可持續建築環境」(sustainable built environment)，以上三個問題十分重要。你同意嗎？

非常同意	13	21.67%
同意	28	46.67%
一般	13	21.67%
不同意	0	0.00%
非常不同意	2	3.33%
不熟悉，沒意見	4	6.67%

Total **60**

Mean	2.37
Standard Dev.	1.30
Variance	1.69

Q2

傳媒多以「管制發水樓」來形容這諮詢。你是否同意「發水樓」的主因是政府批准各項設施豁免計入總樓面面積，以及《建築物條例》容許建築事務監督以酌情權批准額外樓面面積，導致樓宇更高更大？

非常同意	13	21.67%
同意	31	51.67%
一般	3	5.00%
不同意	4	6.67%
非常不同意	1	1.67%
不熟悉，沒意見	8	13.33%

Total **60**

Mean	2.55
Standard Dev.	1.60
Variance	2.56

Q3

現時停車場並不計入總樓面面積。根據屋宇署的調查，這部分的面積佔總樓面面積 12%至 42%不等。你是否同意停車場應繼續不計入總樓面面積以鼓勵發展商興建停車場？

同意維持不變	10	16.67%
同意，但應設不計入面積的上限	28	46.67%
不同意，停車場並非必須品	11	18.33%
不同意，除非屋宇遠離地鐵站	6	10.00%
不熟悉，沒意見	5	8.33%

Total **60**

Mean	2.47
------	------

Standard Dev. 1.14
Variance 1.30

Q4

「環保露台」及工作平台對改善家居生活質素的作用很大。你同意嗎?

非常同意	10	16.67%
同意	16	26.67%
一般	15	25.00%
不同意	9	15.00%
非常不同意	7	11.67%
不熟悉，沒意見	3	5.00%
Total	60	

Mean 2.93
Standard Dev. 1.42
Variance 2.03

Q5

發展商提供「環保露台」及工作平台可獲豁免計算總樓面面積，(即可多建住宅單位出售)你是否同意?

非常同意	4	6.67%
同意	8	13.33%
一般	9	15.00%
不同意	23	38.33%
非常不同意	15	25.00%
不熟悉，沒意見	1	1.67%
Total	60	

Mean 3.67
Standard Dev. 1.23
Variance 1.51

Q6

總的來說，你是否同意政府以「豁免計算總樓面面積」為手段，鼓勵發展商向住戶提供某些設施?

完全同意	3	5.00%
同意，但須為豁免設上限，以減低樓宇高度	29	48.33%
一般	5	8.33%
不同意	14	23.33%
非常不同意	8	13.33%
不熟悉，沒意見	1	1.67%
Total	60	

Mean	2.97
Standard Dev.	1.28
Variance	1.63

Q7

政府應立法規定並統一售樓書內所列明單位的實用面積及建築面積之計算方法及售樓標準，清楚列明環保設施、露台、窗台等地價及建築成本並區分於單位的實用面積及建築面積外。你是否同意？

非常同意	38	63.33%
同意	19	31.67%
一般	0	0.00%
不同意	2	3.33%
非常不同意	0	0.00%
不熟悉，沒意見	1	1.67%
Total	60	

Mean	1.50
Standard Dev.	0.89
Variance	0.80

Q8

政府應增加不同類型的公私營房屋供應，以照顧不同階層的需要；從而維持樓價在合理水平。你是否同意？

非常同意	20	33.33%
同意	27	45.00%
一般	8	13.33%
不同意	2	3.33%
非常不同意	3	5.00%
不熟悉，沒意見	0	0.00%
Total	60	

Mean	2.02
Standard Dev.	1.03
Variance	1.07

Q9a

你認為在城市規劃和都市更新上，以下原則是否重要？

(a) 落實以人為本的城市規劃和都市更新

非常重要	34	56.67%
重要	23	38.33%
一般	1	1.67%
不重要	0	0.00%
非常不重要	0	0.00%
不熟悉，沒意見	2	3.33%

Total	60
Mean	1.58
Standard Dev.	0.98
Variance	0.96

Q9b

(b) 促進社區的健康發展		
非常重要	33	55.00%
重要	23	38.33%
一般	4	6.67%
不重要	0	0.00%
非常不重要	0	0.00%
不熟悉，沒意見	0	0.00%
Total	60	
Mean	1.52	
Standard Dev.	0.62	
Variance	0.39	

Q9c

(c) 注重環境、文化和多元本土經濟		
非常重要	29	48.33%
重要	25	41.67%
一般	6	10.00%
不重要	0	0.00%
非常不重要	0	0.00%
不熟悉，沒意見	0	0.00%
Total	60	
Mean	1.62	
Standard Dev.	0.67	
Variance	0.44	

Q9d

(d) 保存大小地舖的格局		
非常重要	11	18.33%
重要	23	38.33%
一般	18	30.00%
不重要	5	8.33%
非常不重要	1	1.67%

不熟悉，沒意見	2	3.33%
Total	60	

Mean	2.47
Standard Dev.	1.14
Variance	1.30

Q9e

(e) 開闢的街道社區

非常重要	18	30.00%
重要	31	51.67%
一般	10	16.67%
不重要	0	0.00%
非常不重要	0	0.00%
不熟悉，沒意見	1	1.67%
Total	60	

Mean	1.93
Standard Dev.	0.86
Variance	0.74

市區更新必須向前走

全港四萬幢樓宇當中，大概有三千六百幢嚴重失修，這數字更會與日俱增。市區重建常有爭拗，追源溯此，大多是諮詢不足、未能給予持份者適切期望所致。因此，市區重建的其中一個主要持份者——市區重建局，必須趁《市區重建策略》檢討的機會，由外到內大變身，回應社會訴求。

「市區重建局」這名字，提綱挈領，已給人「只負責重建」的印象。然而，市建局卻一直採用四大業務策略，即所謂「4Rs」，包括：市區重建、樓宇復修、舊區活化及保育文物。「市建局」三個字不但未能反映其現行工作，更會令公眾感到市建局重重重建而輕其餘的「3Rs」。

二〇〇七年三司十一局重組時，社會亦因政策局的命名及其工作範疇起爭論。有之外、形之於內，為了體現市建局將更着力於其他「3Rs」，應易名為「市區更新局」，以彰顯其內在思維的轉變。

走進社區，你會發現重建關乎小市民艱苦經營一生的血汗錢。市區重建中的爭拗，大多是當局與持份者溝通及期望管理不足所致。可見現行架構未能真實反映持份者的訴求。從地區出發，每區居民訴求各異，區內特色各有不同；因此，「以地區為本」須為規劃程序的開端。除了充分運用區議會平台聆聽區內意見外，亦應組織以當區居民為本的諮詢架構，由當區法團互選代表產生，與居民建立互信關係，開展當局定期與居民代表直接溝通的機制，以他們的意見作為將來規劃的基礎。

宏觀而言，市區更新亦關乎香港整體福祉；市民以地區為本，加以「跨區規劃，分區分工」，例如：灣仔區歷史較久，可重點活化復修；而觀塘則可以適量重建。若是如此，則可參考「共建維港委員會」，成立跨界別諮詢組織，招攬來自不同的專業學會、關注市區更新規劃和發展的團體、以及工商界和獨立人士，令委員具有廣泛的代表性，令當局在市區更新規劃的討論中兼聽各方意見，分區分工，在地盡其利及市民訴求中取得平衡。小市民為一個小小的單位，打拼一生。當然，香港整體發展必須向前走，市區更新是必要的。不過如能更主動走前一步，做到「良好溝通，適切期望」，更有利於建立和諧社會。

陸瀚民(三十會)www.30SGroup.org

香港進入新殖民建築時代

劉詠芝

每一個時代都有其建築語言。若說中環建築具英國殖民特色，象徵著大英帝國的霸權。那麼，西九建築便是地產商新殖民主義的產物，鼓吹的自然就是消費至上。此模式成了香港近十年最流行的建築語言。

西九好難去，因為公路把它與油尖旺分隔，其街道被那座蛋糕形建築一圓方弄死了。我一直認為圓方是香港最需要重建的建築物。圓方佔四層，體積巨大，設計如城堡，與周圍的社區不能扣起任何關聯。密封式的地面設計，又沒有足夠的綠化和公共空間，使街道變得死寂一片。這巨物，阻隔了西九的景觀，難以吸引人們從油尖旺行路過去。這種為私家車和地鐵的設計，難以延續旺角的街道文化。

西九是地產商王國，其建築和道路設計是最好的證據。設計只方便搭交通工具及住在樓上君臨天下、凱旋門和天璽等豪宅居民。這種地產項目，塑造了一種新的生活和消費模式：人們無需要穿越街道，可以上班、吃飯和睡覺，商場的連鎖店及高級餐廳為人們解決一切生活所需。

一個商場的建造，可以有多個原因。它透過提供零售，為居民解決生活所需，又可推動就業。周遭環境改善後，可增加物業價值，活化社區。它更是城市中心的活動場所，為公眾提供公共空間和表演場地。近十年，那種如蛋糕和城堡的建築設計在香港蔓延。不少市區重建項目，都採用類似圓方的模式，例如零五年的 APM，及即將興建的新灣仔街市。又如馬鞍山和將軍澳的設計，同樣帶來沒有街道的生活，迫使你無法不進入商場消費。公共空間放在不易到達的平台上，若你要坐下休息，或與三五知己聚會，不得不到要付錢的咖啡館。無論你以駕車或搭地鐵到達，都要付錢。我把香港近十年的蛋糕商場稱為新殖民建築，因為它明顯偏重商業價值，而漠視社會和生態價值。它是香港特有的品種，與其他國家不同。

學者魯班斯坦(Harvey M. Rubenstein)稱，傳統「Mall」的定義，指一個長滿行道樹的地方，用作公共道路。華盛頓國家廣場(National Mall)便是代表。現代「Mall」泛指舊有的道路，轉化成富有商業性質的行人道或廣場，或用作公共中轉地方。強調以人的比例和人步行到達的設計觀念，是歐洲設計師一直所堅持。

我一直不認為，香港出現蛋糕模式，是基於香港面積細和地方少，而是我們的地產主義支配香港，以「炒盡」原則起樓。同樣是高樓和人口密集的城市一大板阪，其綜合性的商場設計較具人性。例如大板阪的難波公園百貨城，富有一個萬多平方米的巨大公園。公園以梯級式設計，人們可以在商場的每一層走出公園，無論室內和室外，都有足夠的椅子。公園有約三百種植物，為城市人提供了一個綠化空間。包圍公園的街道，連接至較平民化的心齋橋，把這一區不同檔次的經濟活動連接起來。

我從不質疑地產項目能推動經濟和就業，但我反對社會偏重以經濟和消費至上，漠視環境和社會因素，偏離可持續發展原則的發展模式。回歸十多年，我看見這種新殖民主義建築重覆在香港倒帽模，小型的地區經濟窒息，社區沒有足夠的地面公共空間。

告別英式殖民建築，香港進入新殖民建築時代。



西九圓方



大板難波公園百貨城