

2010 年 2 月 23 日
討論文件

立法會發展事務委員會
《市區重建策略》檢討

目的

本文件匯報《市區重建策略》檢討工作的進度；闡述「公眾參與」階段接獲的公眾意見，並就《市區重建策略》檢討督導委員會對市區更新未來路向的初步意見，徵詢委員的意見。

背景

2. 政府在諮詢公眾後，在 2001 年 11 月公布《市區重建策略》，為市區重建局(市建局)的工作提供整體政策指引。由於市區更新涉及眾多複雜的社會及經濟課題，而這些課題與市民對生活質素的價值觀與訴求息息相關，並隨時日改變，政府在 2008 年 7 月決定就《市區重建策略》進行全面檢討，務求與時並進，因應需要作出改變，以確保《市區重建策略》可繼續反映社會各界在市區更新課題上的訴求和優先次序。

3. 我們成立了《市區重建策略》檢討督導委員會，由發展局局長擔任主席，並由來自不同界別的 10 位非官方成員組成，以帶領和監察檢討過程，並就現行《市區重建策略》中需要改變的地方提出建議。

檢討的過程

4. 檢討過程分為 3 個階段，分別是第一階段 — 「構想」(2008 年 7 月至 2009 年 1 月)、第二階段 — 「公眾參與」(2009 年 2 月至 12 月)及第三階段 — 「建立共識」(2010 年 1 月至 4 月)。我們現已完成首兩個階段，並正進入「建立共識」階段。

第一階段 — 構想 (2008 年 7 月至 2009 年 1 月)

5. 「構想」階段旨在訂定整項檢討工作的議程並決定需要討論的專題和課題。我們已先後在 2009 年 1 月及 4 月向委員匯報有關工作。

政策研究

6. 我們已在較早前提提交的事務委員會文件中向委員匯報，政策研究顧問就 6 個與本港情況可作比較的亞洲城市，即首爾、東京、新加坡、台北、上海和廣州的市區更新政策與做法所得的研究結果。有關報告已上載《市區重建策略》檢討的專題網站。研究報告的行政摘要載於**附件 1**，以便委員參考。爲了配合政策研究及直接了解其他城市如何制訂及推行市區更新計劃，督導委員會成員、市建局《市區重建策略》檢討小組委員會成員，以及市建局分區諮詢委員會部分成員，曾在去年年初前往東京和上海考察。

第二階段 — 公眾參與 (2009 年 2 月至 2009 年 12 月)

7. 進行「公眾參與」階段的目的是爲協助市民更深入地了解已識別的各项課題、包括現行政策和做法、其優點和不足之處，以及其他可供選擇的方案，讓各持份者和社會人士討論時，能掌握充分資料。我們在這個階段向公眾詳細介紹了「構想」階段識別的 7 個課題¹，即(i)市區更新的願景與範圍；(ii)市區更新的四大業務策略；(iii)持份者的角色(公、私營機構和業主參與重建)；(iv)補償及安置政策；(v)公眾參與；(vi)社會影響評估與社區服務隊；以及(vii)財務安排，以便進行充分討論。我們亦於 2009 年 5 月印製了載有上述主要課題的小冊子，廣爲派發。

¹ 「公眾參與」階段的議程已於 2009 年 4 月 15 日提交立法會發展事務委員會(見文件編號 CB(1)1240/08-09(01))。該文件重點說明的 9 個課題已重組爲 7 個，讓市民在檢討的第二階段討論。

巡迴展覽、公眾論壇、專題討論

8. 在「公眾參與」階段，我們邀請市民大眾參與各項主要大型活動，包括 8 次巡迴展覽、5 次公眾論壇及 8 次專題討論。我們分別在港島、九龍東、九龍西和荃灣 4 個地區舉行巡迴展覽和公眾論壇。公眾透過專題討論就「構想」階段所訂出的主要課題進行更集中和更深入的討論。我們在 8 次巡迴展覽中，趁機向參觀展覽的人士面對面進行問卷訪問。5 次公眾論壇採用先向公眾簡報，然後進行公開討論的形式。至於專題討論，採用的形式則是向公眾簡報與議題有關的資料，然後進行分組討論和匯報。有關「公眾參與」階段的主要活動概覽載於**附件 2**。各個公眾論壇及專題討論的過程均攝錄存檔，並已上載《市區重建策略》專題網站。這些公眾論壇的出席人士大多是受市建局項目影響的業主和租客。

伙伴合作計劃

9. 爲了加強公眾對市區更新的認知，並激發更多市民發表意見，以助制訂香港市區更新的未來路向，我們先後在去年 2 月至 6 月及 7 月至 11 月推出兩期伙伴合作計劃，共有 23 個項目獲得批准，合計有 20 個團體成爲了我們的合作伙伴，當中包括專業學會、青年機構、社區組織、區議員辦事處和學校。透過伙伴合作計劃，我們接觸了約 1 萬多名人士。第一期計劃的團體已完成所有項目和報告。第二期計劃的團體亦已完成其項目，現正爲報告定稿。這些團體及其推行的活動載於**附件 3**。

電台節目

10. 我們亦與香港商業電台合作，製作了一連串有關《市區重建策略》檢討的資訊廣播時段和電台節目，並已在 2009 年 3 月至 7 月期間播放。製作這些節目是爲了引發公眾的興趣，並向公眾提供有關香港市區更新的基本資料，鼓勵公眾參與討論。我們與電台共製作及播放了 8 個資訊廣播時段和 10 集 30 分鐘的電台節目。有關資訊廣播時段和電台節目已上載《市區重建策略》檢討網站。

地區願景研究

11. 除主要骨幹活動外，為鼓勵最直接受市建局市區更新計劃影響的市建局 9 個目標區的居民更積極參與討論，我們邀請了市建局 9 個目標區內的 7 個區議會進行地區願景研究，以協助區內居民對其地區的事務更新需要和模式表達意見。7 個地區分別為中西區、灣仔、荃灣、深水埗、油尖旺、九龍城和觀塘。進行地區願景研究的目的，是邀請區內居民共同探索如何使日後的事務更新工作有更廣泛的基礎和更切實有效地回應區內居民的訴求。這亦與加強以地區為本的事務更新目標相符。

12. 7 個區議會已各自成立專責小組或工作小組，以監察地區願景研究的進行。在獲得市建局撥款資助後，他們已各自委聘顧問團隊協助進行地區願景研究。為鼓勵 7 個區議會之間互相分享經驗，我們在 2010 年 1 月 9 日在馬灣挪亞方舟舉辦了區議會「市區更新－地區願景研究」交流會。約有 180 名主要來自 7 個區議會的人士出席論壇。7 個區議會的顧問亦在場協助解說其研究的初步結果。各區已按各自的獨特情況，訂出市區更新的地區願景，各區對市區更新四大業務策略(即重建發展、樓宇復修、文物保育及舊區活化)比重的觀點各有不同。有關地區願景研究的摘要載於附件 4(1)及 4(2)²。

13. 為配合《市區重建策略》檢討的「建立共識」階段，各區議會預計可在 2010 年首季完成其願景研究最後報告。最後報告將提供以地區為本的觀點，以及在有關地區推展市區更新四大業務策略的先後次序，同時亦可為《市區重建策略》檢討注入具體的地區意見。

立法會發展事務委員會與《市區重建策略》檢討督導委員會舉行聯席會議及其他簡報會

14. 為加深了解彼此所關注的課題，委員與《市區重建策略》檢討督導委員會曾在 2009 年 8 月 27 日舉行了一次聯席會議。督導委員會及政府聽取了委員的意見，包括地區的事務更新需要配合社區規劃；市建局所採用的補償方案；需

² 附件 4 (2) 只有中文。

要研究過去 20 年香港市區更新的成就與挑戰；需要在推展市建局重建項目過程中追求和諧；必須避免令人誤解市建局是發展商的代理；需要讓更多公眾人士參與討論，以及需要找出社會上平衡的意見。在這個階段，政府亦為專業學會和商會舉行外展會議，並向城市規劃委員會和土地及建設諮詢委員會作簡介。

其他專題研究

15. 爲了就過去的香港市區更新工作作出更客觀的評估，我們與市建局合作，開展了下述的專題研究：

(a) 樓宇狀況調查

樓宇狀況調查分兩個階段進行，初期進行案頭研究，以更新屋宇署在九十年代就樓宇狀況建立的現有資料庫。第一階段調查已在 2009 年 4 月完成，在市建局地區內建於八十年代或之前約 7 000 幢樓宇中，估計約有 1 500 幢(20%)有需要進行維修。第二階段調查爲期 18 個月，針對市建局地區內樓齡 30 年或以上的樓宇進行調查。位處市建局地區內樓齡 30 年或以上的樓宇約有 7 000 幢，有關人員首先會到 3 000 幢樓宇進行實地視察，當中會選定 500 幢接受測試檢查。有關人員亦會就 500 幢選定樓宇的居住環境進行社會狀況調查，包括與住戶面談，並就最多 50 幢富代表性的樣本樓宇進行經濟評估(即就任何樓宇復修、重置或保育工作的成本效益進行成本／效益分析和評估)。預期研究可在本年稍後時間完成。

(b) 樓宇維修計劃資料分析

樓宇維修計劃資料分析是就政府、香港房屋協會及市建局現時提供的所有樓宇維修資助計劃進行盤點。研究的目的是探討不同類別的樓宇維修工程所獲資助的概況，並探索提供支援的各機構及組織可進一步合作的機會。

(c) 市建局市區更新項目的經濟影響評估研究

市建局項目的經濟影響評估以荃新天地及萬景峰作爲研究對象，以評估這個項目對荃灣區的經濟影響，過程中比較項目重建前後的多個指標，包括收入水平、營業額、租金水平、樓價和創造就業機會等數據。

(d) 香港市區更新的成就與挑戰

該研究旨在回應委員及公眾的要求，探討香港在市區更新方面的經驗，有關研究會重點分析多個市建局四大業務策略項目。

(e) 市建局重建項目追縱調查

市建局重建項目追縱調查向觀塘項目和海壇街項目受影響的住戶和商戶進行調查，以他們在項目重建前的情況作為研究基線，並分別在他們遷出後 3 個月和 6 個月的情況進行跟進研究。

樓宇狀況調查和追縱調查的目標完成日期分別是 2010 年年底和 2011 年年初，其餘研究會在 2010 年首季完成。

收集的公眾意見概覽

16. 在上述的骨幹項目和其他活動，我們透過面談訪問和非面談訪問的渠道整理收集意見。在面談訪問方面，公眾參與顧問委託香港中文大學(中大)在 8 次巡迴展覽中進行面對面的問卷調查，並成功蒐集了約 900 份填妥的問卷。至於非面談訪問的渠道，截至 2009 年 12 月底，我們整理了超過 2 000 份有效的意見書，包括來自(i)隨附第一階段小冊子的問卷；(ii)以郵遞、電子郵件及人手送遞方式提交的意見書；(iii)諮詢會議；(iv)公眾論壇及專題討論；(v)伙伴合作計劃；(vi)在不同活動中蒐集所得的意見表格；(vii)《市區重建策略》檢討網站的網誌和網上論壇；以及(viii)巡迴展覽蒐集所得的意見卡和錄影片段。中大現正分析有關的意見書。根據 2009 年 2 月至 9 月期間透過面談訪問和非面談訪問的渠道整理所得的意見分析摘要載於**附件 5**。公眾參與顧問表示，至今透過面談訪問和非面談訪問的渠道蒐集所得並經分析的意見大抵一致。

17. 根據 2009 年 2 月至 9 月期間整理所得的意見，我們注意到最備受注視的課題為「補償和安置政策」、「市區更新的願景與範圍」及「持份者的角色」。公眾對「市區更新的四大業務策略」及「公眾參與」的關注只屬一般。最少人討論的課題為「社會影響評估和社區服務隊」及「財務安排」。「補償和安置政策」課題備受關注，這點可以理解，除了市

建局項目中受影響的業主和租戶關注這個課題外，出席各項公眾參與主要活動的關注團體亦對議題表示關注。

18. 每個專題的主要調查結果(按 2009 年 2 月至 9 月期間從非面談訪問的渠道所收集到的意見(約 1 400 份意見書)分析所得)，現概述如下：

(a) 市區更新的願景與範圍

大多數人士相信，市區更新的目的，是透過改善整體的環境和生活質素，為整體社會帶來益處。部分意見認為，應透過市區更新增加休憩空間和綠化，以及保留文化及社會文化特色。部分人士提出，應在地區層面檢討《市區重建策略》。對於市區重建的步伐，則意見不一。亦有人就市區更新政策與其他與房屋及城市規劃相關政策之間的協調提出意見。

(b) 市區更新的四大業務策略

大多數意見認為，四大業務策略的比重應予檢討。不少人士認為現時以重建為主導的市區更新模式應予改變。普遍意見認為，有關當局應訂定清晰的定義、準則及指引，以決定在某個市區更新項目中應採用哪個策略。

(c) 持份者的角色

就市建局的角色方面，不少意見認為市建局應擔當促進者，而非發展商或發展商的代理人的角色。部分人士建議，市建局和私人發展商之間應就市區更新工作有所分工。

就政府的角色方面，對於政府應擔當更積極的角色還是減少參與，各界意見紛紜，但支持政府擔當更積極角色的比例較高。支持政府擔當更積極角色的人士亦提出，政府應設立平台，收集公眾對市區更新的意見。

就私人機構的角色方面，不少人士認為當局在市區更新事宜上應恪守「大市場、小政府」的原則。

至於受影響市民的角色方面，不少人贊同物業業主應有參與重建的權利，但對於業主參與所涉及的技術問題，以及承擔重建項目的回報風險，卻有所保留。對於「強

制售樓的門檻」這個相關的問題，不少人士同意政府的建議，認為應把強制售樓的門檻由 90%降低至 80%，以加快市區重建的步伐。然而，一旦涉及私人發展商所提出的收購價時，這項議題仍備受爭議。

(d) 補償及安置政策

大多數人士支持應公平地補償所有受影響的業主，不論他們屬於自住業主還是投資者業主。大多數人士亦同意當局應提供多種補償選擇，諸如「樓換樓」、「舖換舖」的安排。就「安置安排」方面，不少人士提出長者應原區安置。亦有人提出，原區安置或有助保存社區網絡。

(e) 公眾參與

大多數意見認為應採用「由下而上」的方式。有人亦建議市建局應採取「先諮詢、後重建」的方式進行重建。亦有意見認為政府應在徵詢市民的意見前先爭取專家的支持。

(f) 社會影響評估與社區服務隊

當局就這個專題所收集到的意見相對較少。回應者要求當局在進行社會影響評估時應採取一個更具透明度的程序，並調整評估範圍及匯報方式。就社區服務隊方面，回應者認為倘由市建局委聘這些服務隊，擔心會出現利益衝突的情況，因此要求服務隊脫離市建局獨立運作。

(g) 財務安排

不少人關注市建局長遠來說是否能達到財政自給的目標。社會上日益要求市建局在財政資料披露上提高透明度。

第三階段 — 建立共識 (2010 年 1 月至 2010 年 4 月)

19. 我們現進入《市區重建策略》檢討的最後階段，即建立共識階段。經分析迄今在「公眾參與」階段所收集到的公眾意見後，督導委員會就市區更新的未來方向歸納出初步意見，現按各主要議題於下文闡述。我們歡迎委員就這些初步構思提供意見，以建立所需的共識，修訂《市區重建策略》。

就市區更新未來方向的初步意見

20. 督導委員會就市區更新的未來方向歸納出下述初步意見：

(a) 市區更新的願景與範圍

- 應採用「由下而上」的方式進行市區更新。
- 市區更新不應單是解決市區老化而帶來的公眾安全問題，以及達到改善舊區居民居住環境的目的，而是應訂立目標，按地區的歷史、文化及社會福祉糅合出一個最適當的四大業務策略。《市區重建策略》涵蓋的範疇較市建局的工作範疇為大，因此在制定這個策略時有需要由公私營機構合作。
- 應就《市區重建策略》擬定新的「願景宣言」。

(b) 四大業務策略與市建局的角色

- 四大業務策略應納入整全的市區更新過程內，並考慮地區人士的意見。
- 公布 2001 年《市區重建策略》時，向市建局發出的 200 個重建項目名單，應根據地區願景和現正進行的樓宇狀況調查為基礎重新檢定是否仍然適用。
- 市建局應考慮擔當「促進者」的角色。
- 由市建局負責推行市區重建工作應視為最後才會採取的安排(主要針對那些有強烈的安全考慮及有規劃裨益的項目)。

(c) 「以地區為本」的《市區重建策略》和「由下而上」的公眾參與模式

- 市區更新應「以地區為本」而非項目為本。
- 「市區更新的元素」應適當地融合於全港和地區的整體規劃。
- 在法定的城市規劃委員會繼續作為第一層架構的同時，應考慮設立一個以地區為本的平台作為第二層的架構。這層架構應屬諮詢性質，可反映地區人士對市區更新的意見。成員可包括區議員、專業人士、地區上的持份者及政府部門代表。

(d) 補償及安置政策與財務安排

- 應考慮可否向受影響業主提供現金補償以外的其他選擇。
- 應重新審視現時為自住業主與投資者業主訂立不同的補償政策的做法。
- 應重新審視現時市建局就市區重建訂立的長遠財政自給的目標。

(e) 社會影響評估與社區服務隊

- 應研究社會影響評估可如何更有效地協助市區更新的決策過程。
- 在敲定任何項目前，應考慮利用以地區為本的市區重建策略平台進行社會影響評估。
- 社區服務隊社工一方面擔當倡導權益者的角色，另一方面則扮演個案工作者的角色，當局應考慮如何化解這兩個角色之間的表面衝突。

「建立共識」階段

21. 在未來數月的「建立共識」階段，我們會在考慮社會上的意見後擬訂及調整如何改變《市區重建策略》的初步方向。發展局局長聯同督導委員會委員將在2月連續4個星期六早上，出席商業電台一連4集的「市區更新多聲道」節目³，與聽眾討論市區更新的未來方向。我們會在「建立共識」階段繼續推行其他公眾參與活動，包括以工作坊及會堂會議形式進行。公眾參與顧問會在3、4月期間進行電話調查，隨機抽樣訪問1000名市民以收集公眾的意見。當局計劃在總結本階段的工作前，安排另一節的「市區更新多聲道」節目，以回應市民的意見。我們將在3月底、4月初製作小冊子，向公眾派發，以促進本階段的公眾參與。我們的目標，是在本年稍後時間重新草擬《市區重建策略》政策文件。

³ 一連4集的「市區更新多聲道」節目將於2月6日、13日、20日和27日上午10時至11時播出。這個電台節目的4個主要主題分別為：(1)市區更新的四大業務策略與市區重建局的角色；(2)市區更新的願景：以地區為本的市區更新及公眾參與模式；(3)補償及安置政策與財務安排；及(4)社會影響評估與社區服務隊。

22. 公眾參與顧問會整合在公眾參與三個階段所取得的成果，並於本年 11 月底前擬備有關《市區重建策略》檢討的最後報告。

邀請立法會繼續參與

23. 除了向委員定期匯報檢討的進度外，我們會視乎委員的意見，可在本年稍後時間安排本委員會與督導委員會舉行另一次聯席會議。

24. 我們會繼續邀請委員參與檢討的最後階段，並會邀請委員出席在本檢討階段即將舉辦的工作坊及會堂會議。

發展局

2010 年 2 月

研究報告撮要

《市區重建策略檢討》

市區更新政策研究

2009年3月



香港大學

羅致光博士
陳祖為教授
徐永德博士
黃於唱博士
李迦密先生
周朗怡小姐

研究報告撮要

研究的背景

1 於2008年中，香港特別行政區政府發展局開展了其市區更新策略的檢討工作。作為檢討工的一部分，香港大學的研究隊受委託進行多個亞洲城市行的市區重新策略的研究，包括了南韓首爾、日本東京、新加坡、台北、上海及廣州。

2 這項研究的主要目標是探討所選亞洲城市的市區重新政策及推行經驗，以作為香港在檢討其市區更新策略時的一些參考。

3 這項研究包括了文獻的研究，及於2008年10月至11月間探訪所選城市，並與當地推行市區更新的有關機構、持份者、學者及受影響人士會面。

4 「市區更新策略」(以下簡稱「策略」)要求市建局「採取全面綜合的方式，藉著重建、復修和保存文物古蹟等方法，更新舊區面貌」¹。市建局根據其「策略」確立了四大業務策略(4Rs)：重建(Redevelopment)、復修(Rehabilitation)、保育(pReservation)及活化(Revitalization)。

影響市區更新進度的主要議題

5 是項研究的目的是透過探討外地的市區更新經驗，鑒定可供香港參考/學習及與香港實質情況相關及適用的選擇方案，以供「策略」檢討公眾參與階段討論，是項研究旨在處理下列各個議題：

政府、商界、公民社會組織、市民的不同角色

6 有人倡議市建局應只擔當促進者的角色，協助公眾重建破舊的樓宇，市建局亦可因應當地居民需要進行土地徵集工作。另一方面，亦有人認為市建局應加快市區重建的速度。

7 市建局的成立是為處理市場未能充分處理的市區更新問題，而非為應付私人市場內所存在的相關問題。市建局的成立是為解決土地發展公司²而非私人市場所面對的障礙，雖然兩者所面對的障礙可能類似。外地如何處理私人市場問題的經驗，將具參考價值。

¹ 「策略」第7段。

² 土地發展公司是於1988年根據《土地發展公司條例》成立。

8 雖然市建局近年已加強社區參與的工作，但社會人士(包括公民組織、專業團體及受影響人士)要求在市區更新的規劃、設計、推行、財務安排及擁有權等過程中有更多參與。另一方面，由於市區重建涉及龐大的財務利益，當局須在重建項目的保密與公眾參與兩者間取得平衡。

9 在不同範疇的市區更新工作，公營部門的角色或有不同。再者，這些範疇會不斷發展，就如市容、街貌、舊樓維修、保留現有社會網絡，以至活化本土經濟等等都成為社會愈來愈重視及不斷參與討論的議題。

財務安排

10 為達至市區重建計劃長遠能財政自給的目標，政府除向市建局注資外，亦撥地予該局，並只收取象徵式的地價，以作支援。

11 市建局的主要收入，來自徵集所得土地的投標價減去重建項目的支出(包括收購及其他運作開支)後的盈餘。隨著公眾對降低發展密度(特別是市建局項目)的要求愈來愈殷切，這方面的收入日後將會逐漸減少。加上預期日後重建方面的收入可能減少，而保育、復修、甚或活化工作的開支均會增加，市建局如何可以維持財政自給便成為一個問題。

12 財務安排牽涉賠償政策，與外地一樣，這個議題在香港一向甚具爭議性。賠償政策往往涉及公共房屋政策、土地政策、發展權益等等。賠償水平或選擇，如「樓換樓」、「店換店」及「業主參與計劃」等會是市區重建策略檢討其中一個議題。

對市區更新的不同意見

13 「大多數」的意見不一定是明顯的。有不少個人與團體反對進行任何拆卸，亦有不少個人與團體支持重建。在不少市區重建個案中，不同持份者對於重建都持有不同意見，如自住業主傾向支持重建，而地面店舖營運者則支持復修。

可持續的市區發展

14 經濟、社會與環境的相互關係為市區發展及市區更新政策定下方向，而當中社會因素的重要性日漸增加，與經濟及環境差不多同樣重要。《市建局條例》雖然已訂明必需進行社會影響評估，但市建局的重建工作，仍經常被人認為破壞了市區結構、本土特色和社會網絡。可持續發展與社會影響是市區重建策略檢討的重要議題。

規劃與重建過程

15 很多業主和租客關注到市建局需要較長時間進行規劃，才可展開收購程序。在市建局一些現有的重建項目中，這個過程可以歷時數年。一些業主由於種種原因不能等待，要在市建局出價前出售樓宇。再者，經常有人指稱，有租客在市建局進行戶口凍結調查前被迫遷，所以有要求市建局「先收購後規劃」。

市區老化的速度

16 現時的市區重建策略計劃市建局要在成立後20年間，重建2,000幢樓宇，而市建局在過往七年只重建了500幢樓宇，遠低於目標。另一方面，在未來十年，每年平均約有500幢樓宇到達其設計使用期限(即50年³)。在公營及私人市場進行重建的速度，遠低於樓宇老化的速度。我們需要在市區更新策略的檢討中探討處理這個問題的適當策略。

市建局的工作範圍

17 在成立市建局時已定出九個目標區為市建局的工作範圍，而其他地區則由建築事務監督推行預防性維修策略。市區更新一方面在香港所有市區都要面對的問題；只是程度上各有不同；另一方面，訂定優先次序則屬於政策和行政決定。如何揀選優先地區亦會是要檢視的問題。

研究內容與方法

18 研究包括六個亞洲城市：南韓的首爾、日本的東京、新加坡、台北、上海和廣州。選舉這些城市的原因之一，是這些城市鄰近香港及在歷史上城市間的緊密文化交流。

19 **文獻研究**：研究隊進行桌面文獻研究，包括了現時在報刊、研討會報告、書籍，以及互聯網和網站資訊所得的資料。

20 研究隊亦參與市區更新策略檢討督導委員會、市建局及發展局不同層面的討論。

21 參加「公眾參與」的過程：研究小組在整過市區重建策略檢討過程中與「公眾參與」顧問緊密合作。研究小組成員亦以觀察員的身份參與「公眾參與」顧問所安排的聚焦小組的討論；協助策劃外地考察活動；參與策劃及作為市建局於2008年12月15日舉辦的全日有關外地市區更新經驗研討會上的講者。

22 研究小組會利用現有及建立新的海外學術網絡，以協助資料的搜集。

23 研究小組進行實地考察各城市。由於有不少政策文件不一定可以透過電郵或互聯網

³ 樓宇的50年設計使用期限並不代表樓宇只可使用50年。經適當的維修，樓宇的使用期可顯著延長。

上獲取，特別是有關東京和首爾的中英文文獻有限，實地考察有其必要。透過實地考察，可獲取一些網上缺乏的資料，並可訪問不同的持份者。市區更新項目的相片亦可以顯示市區更新所帶來的視覺影響。訪問的持份者包括：

- 推行市區更新的公營部門主要官員：視乎制度的複雜性，包括來自多過一個公營部門的多名官員。
- 主要持份者：訪問人士及團體，包括在市區更新方面的學者、專業人士、倡議組織的主要人物，以及參與選定市區更新計劃的商界人士。
- 受影響人士：受相關市區更新計劃影響的居民和商業營運者。視乎個別城市的市區更新計劃類別而定，每個城市選取一個或以上的更新計劃，例如活化、復修、及重建計劃等，選取原則視乎這些計劃的重要性和代表性。

24 在文獻研究及考察中已探討了以下範疇：

- 制訂及推行市區更新政策的制度安排；
- 推行機構的法定及執行權力，其組成及向公眾交代的安排；
- 與規劃及發展有關的土地擁有/租用權的土地法及管理，物業收購或收回的政策方向及權力；
- 市區更新的財務模式，推行機構的財務安排；
- 不同類別的市區更新(即重建、復修、活化及保育)的比重；
- 公營部門(在規劃/促進/發展等方面)、商界、非政府組織及受影響人士的不同角色；
- 推行不同類別的市區更新(包括項目策劃、社區參與及財務安排)所採用的不同手法；
- 不同類別的市區更新所採用的模式(例如屬於法定/自願性質)；
- 賠償及安置政策；
- 法定/非法定的社區參與過程；以及
- 社區參與對市區更新計劃的內容、模式、土地用途、發展密度、及規模的影響。

25 除了探究上述範疇的實際情況及其落實方法外，亦須了解其推行的原因及如何推行。這些城市的價值基礎、政治結構及文化，以至不同持份者間的權力及互動關係，都是我們在評估這些外地經驗可否供香港借鏡的重要考慮因素。

研究的局限

26 這次研究所涉及的議題及與市區更新有關的專門知識範疇甚廣。雖然研究隊伍在香港進行的市建更新有關研究多年，要掌握所選六個亞洲城市的市區更新政策與措施，便須認識這些城市的社會、文化、歷史、法制、政治、經濟及規劃。這可說是對研究隊最大的挑戰。

27 研究首爾及東京時，研究組遇到的最大障礙是語言。除了缺少英語的文獻外，在可用的文獻中（官方出版物及學術刊物），許多英文翻譯的用詞相當不一致。研究組已盡力核實各種資料來源，一是確認譯名所指是否為同一實體，二是釐清說法不同但本質相同的內容。

28 走訪首爾與東京期間，研究隊主要靠翻譯與相關人士進行交流，而翻譯員卻非熟悉市區更新的專業人員。換言之，研究組掌握的資訊準確與否，在頗大程度上受翻譯員在翻譯兩個不同社會與文化的市區更新概念時準確程度的影響。

市區重建過程中各城市的共同點

29 戰後，各個城市普遍經歷了市區快速發展過程。許多城市市區重建初始階段的重點為清除寮屋及改善市區基礎設施。大規模的重建是市區重建早期的主要特徵。近年來，保育及復修的工作日益重要及加速。

30 諸如奧運會（首爾）、亞運會（廣州）這樣的大型國際賽事，將會推動旨在提升城市形像的大規模市區重建工程。

31 在新加坡、首爾、東京及廣州同時發現了另一共同特徵，即早期的市區重建迫使居民遷出市中心，為商業及辦公樓宇讓道，並最終導致市中心在夜間了無人跡，幾乎成為一座死城。這些城市有關當局後又嘗試令居民重新遷回市中心居住。

32 許多城市在市區重建的不同階段均遭遇重重困難，新加坡及東京情況可能稍好。在發展的某一階段，這些城市（如上海、廣州、首爾及台北）的政府試圖將該等問題劃歸私營機構解決。當發現這一方法並不十分奏效後（尤其是在最急需重建的區域），政府又重新扮演起更加重要的角色。現時，這些城市多採用公私營合夥模式。

新加坡的經驗教訓

33 在新加坡，私營樓宇的重建主要由業主及商界負責。為促進私營市場的重建，新加坡政府：

- 於 1997 年降低集體出售（即類似香港強制出售）的規定同意比例，樓齡不足 10 年的樓宇由 100% 降至 90%，樓齡 10 年或以上的樓宇降至 80%
- 在 1988 年及 2001 年間逐漸解除租金管制（亦與香港類似，但略早於香港）

34 我們注意到，新加坡的總體規劃（即新加坡 10–15 年法定土地使用計劃）所反映的整體規劃已為私營市場的重建提供了基本框架及方向。

35 儘管市區重建局早在 1974 年就已將文物保育列入目標內，但旅遊因素致使文物保育工作於 1984 年才正式展開。然而，這種以主題式開發和旅遊為導向的保育模式遭到了批評，被指喪失了社區的本色和活力。

36 我們注意到，文物保育及整體市區規劃均由一個政府機構（URA）負責，這使得新加坡能夠實施大面積文物保育。

首爾的經驗教訓

37 由於城市重建初期發生社會及政治衝突，從 80 年代到 2002 年，首爾市政府已著力置身重建事外，重建工作主要在業主和私營市場的主導下進行。不過，政府在「新市鎮」項目中再次發揮積極作用，因為在 80 年代及 90 年代，完全由私營主導的重建致使樓宇越建越高、建築過於密集、建築物數量不斷增加、公用設施匱乏，及交通狀況惡化。另外，首爾中心區於 80 年代所進行的重建十分不協調，重建後低層住宅單位為高層辦公樓宇所取代，導致夜間商業中心了無人跡。

38 首爾都政府發起透過「新市鎮」項目重建首爾的老市鎮，而規劃則以區級為起點。為項目委任的總規劃人在早期規劃階段便要紮根於社區。

39 新市鎮項目的各個案例研究均表明，地方的關注點主要集中於重建的融資／經濟回報。從全面的重建計劃到復修與重建相結合，不同項目根據自身不同的情況而採用不同的方法。

40 市政府可發行住房債券為重建項目融資。

41 北村傳統韓國房屋（「韓屋」）是較為成功的自發性文物保育案例。這部分歸因於建築規範放寬、提供復修貸款、保育小組積極地監察，及該地區嚴格的高度限制（因其位於宮殿附近）。而位於首爾其他地方的韓屋卻未能取得同樣的成功。

東京的經驗教訓

42 該經驗教訓主要與重建有關。

43 東京市區重建的特點為由上而下定下重建及規劃方案，再由下而上作詳細規劃，以及業主與商界合夥。政府提供協助及財務鼓勵。

44 業主參與重建計劃是東京的特點之一。大部分業主是重建組織的成員，而亦可在

重建後，搬回原區居住。

45 對東京的觀察符合以下理解：

- 日本文化注重和諧一致，
- 達成共識通常需要一段很長的時間，
- 業主須分擔重建的融資風險，及
- 有足夠的空間提供額外地積比率作為獎勵。

台北的經驗教訓

46 台北的重建模式與 80 年代至 2002 年的東京和首爾極為相似。政府在最高長官（市長及副市長）領導下，主要發揮規劃、監管及促進作用，由市民及發展商發起重建。與東京一樣，台北提高容積及增加密度作為獎勵。台灣政府為重建協會及公司提供低息貸款，而台北政府亦會提供補助，以補償該重建協會的部分管理及規劃成本。

47 然而，過往措施僅主要適用於小規模項目及高端住宅區，而對公共設施的改善卻十分有限。2008 年成立一間新的都市更新開發公司（市政府擁有 40% 所有權），旨在對那些最需要重建但過往數年遲遲未能動工的地區進行重建。

48 觀察所得，在台北還有強大的社區組織，以及過往數年台灣和台北當局透過本土文化與本土認同增強台灣文化的努力。

49 我們亦注意到，重建協會與發展商成立的重建公司為股份有限制，而這不同於本次研究中的其他城市。其對未來土地所有權及長期重建工作的影響值得進一步研究。

50 台灣政府提供補助以支持向公眾開放之私人遺址的管理、維護及修葺。法律亦規定政府須補償被列為保育區的私人財產的價值損失，並制訂法律條文允許向外轉移遺址內的容積。

廣州的經驗教訓

51 歷史上，廣州的重建經歷了若干階段：從完全由公營主導到以私營主導為主，以及目前的混合方式。當前方式的特點是在市政府高層（包括市長在內）領導下，由地區發起重建。政府主動介入市區重建，特別是在規劃、收購及補償，以及居民安置階段。發展商參與項目設計及重建工作。

52 雖然社區參與依然有限，但是這種參與的必要性和實際行動卻日漸增多。在當前調查研究過程中，新收購及補償正處於進展階段。

53 市級及區級政府在規劃及審批過程中扮演重要角色，且大多直接涉及國有財產。

上海的經驗教訓

54 市政府最高長官的領導及各部門的協調被視為上海市區重建的重要因素。上海將市區重建視作該市策略發展的一個重要部分。

55 上海政府有一項拆卸破舊危險建築物的實務，並將這些土地列入政府「土地備用區」。

56 上海為具有歷史價值的地區的整體規劃作了大量努力，有時還會把文物保育納入到有利可圖的綜合發展項目中，發動私營機構參與。

教訓總結

57 綜合規劃 – 許多其他亞洲城市均有明確的文物保育及重建的綜合規劃，而這對私營主導市區重建尤為重要。

58 城市競爭力 – 在許多城市中，市區重整對其整體策略發展競爭力至關重要。政府最高長官的參與起關鍵作用。

59 公營主導或私營主導：許多城市在不同的市區重建階段採取了不同的方法。首爾、廣州和上海在達到一定階段後，一度把市區重建策略從公營主導轉為以私營主導為主，後來又全部回歸到以公營主導的市區重建為主，輔以私人合夥。而在台北，意識到以私營主導為主的策略在處理最需要重建的地區上存在不足後，當局近年來已嘗試糾正這個問題。東京及新加坡基本上仍為私營主導，但新加坡的私營市場較公屋市場偏小。

60 現有開發密度：本項研究中的城市，其開發密度均不及香港。這些城市均可提高地積比率作為對私營部門的主要獎勵。然而，提高地積比率的方法在香港的可行性十分之低。而香港建於六十年代末期及七十年代之樓宇，大多的可發展空間已用盡，重建的難度便更加高。

總結（重建）

61 在這些城市（除東京及新加坡外）中，市區更新經驗反映了以私營主導為主的重建所存在的局限性，近年亦要擴大公營的參與。

62 私營主導重建的同意門檻以香港為最高，達到 90%。東京及首爾的同意門檻為三分之二；而台北的同意門檻則視乎重建的重要性，從 50% 到三分之二不等；上海和廣州同意門檻為 2/3。在新加坡，樓齡 10 年或以上的樓宇為 80%，樓齡不足 10 年的樓宇則為 90%。

	規定的土地業權人同意的門檻%
新加坡	樓齡為 10 年或以上的樓宇為 80%。樓齡不足 10 年的樓宇為 90%
東京	三分之二
首爾	三分之二
台北	<ul style="list-style-type: none"> ● 迅行劃定區域：50% 的業主合共擁有 50% 的土地及建築樓面面積 ● 公告劃定區域：60% 的業主合共擁有三分之二 (66.7%) 的土地及建築樓面面積 ● 其他未劃定區域：三分之二 (66.7%) 的業主合共擁有四分之三 (75%) 的土地及建築樓面面積
上海	三分之二業主合共擁有建築物總面積三分之二
廣州	

63 我們發現，在研究的所有城市中，只有上海採用「土地儲備」方法。然而，我們亦注意到，上海的每項收購及拆卸一般僅涉及一棟樓宇中的少量住宅單位。香港的情況卻非如此，大部分樓宇都涉及多個單位，而「土地儲備」亦非現時市區重建局權限之內。

64 在許多城市中，由下而上規劃及重建取決於強化的社區及獲賦權的區政府。而香港似乎並不具備這一先決條件。

總結（保育）

65 其他亞洲城市的文物保育主要由政府主導（規劃、劃定／分區、支持及收購），私人參與實施。

66 我們已經看到嚴格的高度限制及降低分區用途的實例，但未發現公眾強烈反對的跡象⁴。許多城市都採用保育區內地積比率轉移。僅台北採用文物保育區外容積移轉；雖然上海有關規條亦容許相類似的安排，不過在這個研究過程中，我們並找不到有曾予以施行的具體例子。

67 許多亞洲城市在維護保育區的真實性上，需要定立程序與機制以給予豁免現代建

⁴ 在新加坡個案，公眾的反對只可在網站日誌上找到，並沒有刊登於報章上

築規範及規例的要求。新加坡個案較為清楚地展示了市區重建局如何協調各類其他政府部門（如建築當局及消防處）的規定。

68 研究發現，不同城市中有一個共同的趨勢，即越來越多人熱衷於真實而有生命力的保育文物。

69 許多城市均為復修私有保育建築提供貸款。

總結（復修）

70 本次研究的亞洲城市中，除了首爾都政府和台北市政府向市區更新重點地區分別提供貸款和補貼外，私有樓宇的保養和維修主要是由私人負責。

71 由於更新危房的需要，上海和廣州在有關復修的法律及規例相對上比較詳細。舉例來說，法律規定重要樓宇改造或裝修需要三分之二的業主同意。

總結（政府角色）

72 我們注意到，不同城市的政府角色因時間而異。雖然各城市現有的市區重建模式各不相同，但我們觀察到兩個共同特徵，即重視法律框架及綜合規劃（包括重建及保育），及市政府最高長官的領導，而此有助於協調不同政府部門及各局的工作及司法管轄權。

73 就參與實施市區重建項目的範圍而言，不同城市的政府角色各有不同。東京政府極少涉足項目實施，相反，首爾都政府在開發及實施新市鎮項目中扮演相當重要的角色。同時，我們亦注意到，私人市場主導的市區重建模式（即業主和發展商參與組建重建協會）在東京、首爾及台北極為相似。

總結（私營市場）

74 在東京、首爾及台北，發展商/建築公司與業主組成協會共同開展重建項目。這些發展商/建築公司為重建項目提供技術及資金。在廣州及上海，政府負責清拆及土地組合，而發展商負責重建。在新加坡，該模式與香港採用的強制出售模式十分相似（除就強制出售設定的業主同意門檻較低外）。

75 在若干城市（新加坡、東京、廣州及上海）中，私營部門在開展文物保育方面扮演了重要角色。東京明文規定的政策是充份利用私營市場的靈活性及私人公司的資源。在台北，容積移轉促使私營部門參與文物保育工作。

總結（社區）

76 在首爾、東京及台北，業主在重建中發揮重要作用。儘管模式非常相似，但結果卻截然不同。首爾經歷了嚴重的衝突，近期首爾龍山（Yongshan）的一個重建項目爆發的衝突即為一例⁵。由於強勁的社區發展，台北重建進程相當成功，但僅限於小規模項目及相對較富裕的地區。該模式在其發源地東京的效果似乎更佳。同一模式的不同應用結果讓我們清楚地意識到，政治、社會及文化背景在市區重建策略的制訂中佔有重要地位。

77 為使業主參與文物保育工作，新加坡、首爾及台北的教訓均值得借鑑。

學習外國經驗的局限

78 在從其他城市學習經驗的過程中，我們應時刻銘記各城市之間的政治、社會、經濟及文化差異、市區重建的不同階段以及開發密度之間的差別。特別是：

- 土地政策的差別（所有權、租賃政策）—例如，香港實行批租制。在東京、台北及首爾，土地大多屬永久業權。
- 政府架構（國家、省、直轄市、區）—例如，香港基本上只有一個政府層級，而區「管理」主要屬諮詢性質。在首爾、東京、上海及廣州，區級政府的資源更為充份，且擁有相對較大的管理及決策權。
- 政治架構（選舉制度）—首爾和台北的市長競選中，對於大型項目以及市區重建策略或方法的訴求體現得十分明顯。新加坡政府則是根基牢固，保證了政府貫徹實施長期策略的能力。
- 較之其他城市，香港地方社區的力量相對薄弱。
- 社會及政治文化—例如，日本講求以和為貴，香港則是強調多元化。另外還有首爾的社會衝突。
- 在相關公共政策及項目實施中發展商的規模及影響，例如香港擁有大批實力雄厚的發展商，這是其他城市通常所不具備的。
- 香港現存樓宇密度極高，無法像東京、首爾及台北一樣用於獎勵以私營主導為主的重建。

建議總結

79 是次研究的目的是從所選亞洲城市的市區更新政策與措施，找出可供學習的地方，而非指出那些政策應在香港實施，後者應是在市區更新策略檢討的公眾參與及建立共識過程中所決定。在上述的段落中，研究隊已列出可供市區更新策略檢討督導委會參

⁵ 2009年1月20日的火災中，五名作為抗議者的租客及一名警察遇難。

考的課題。以下的段落列出市區更新策略檢討中，應加以討論或再進一步研究的議題。

業主參與及同意重建百分比

80 有關業主參與在市區更新策略檢討的討論甚為受到關注。在首爾、東京及台北的模式中，有幾個共通點值得我們考慮其在香港的可行性：

- 指定重建地區：政府透過規劃過程指定不同地區不同重建的優次。而這個規劃過程透明度較高，亦給予市場及業主一個清晰訊息。
- 推行市區更新政策的制度：在指定不同重建優次地區的時，政府亦設立法制、政策、程序及機構以推動及協助業主的參與。由於香港社區一般缺乏組織，而居民一般的社區參與程度甚低，要推行業主參與，便需要有適當措施才可協助業主組織起來。

81 如上述，獲得業主同意可以進行重建的百分比，香港的法定門檻為最高(即 90%)我們要考慮這個百分比是否有需要作出調較，或是最低限度，運用現時法例上容許行政長官可於行政會議以附例的形式，為某些類別的地段定立一個較低(於 80% 至 90% 之間)的百分比。

82 理論上，香港的業主可以引用香港法例第 545 章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》來啟動一個重建項目。但由於法例中，要求申請者證明樓宇的齡期或其維修狀況理應重新發展，及申請人已採取合理步驟及以公平及合理的條件試圖獲取該地段的所有不分割份數。現時，所有成功引用 545 章的項目，都是有發展商或投資者的參與才能成事。再者，申請者需要不少專業與技術的支援(如樓宇狀況的工程分析報告、估價報告等)，才能完成整個申請過程。若我們需要考慮如何協助業主的參與及啟動重建，可以參考台北的例子：即為重建項目成立股份有限公司，及為業主提供啟動重建項目的財務資助。

市場主導重建

83 其他亞洲城市以純私營市場主導的重建經驗，大多數都不是十分正面的。雖然首爾、上海和廣州三地的政府都曾經嘗試完全抽離重建的工作，現亦轉回來扮演一個重要的角色。是由於新加坡的私人樓宇市場多屬於高收入群，新加坡仍可以繼續將重建留給私人市場。雖然日本的模式主要是私人市場主導，但亦需要國家政府最高層的領導，於內閣中設立都市再生本部，直接由首相出任主席，內閣官房長官及國土交通大臣為副主席。在台北，在 2008 年成立的都市更新開發公司，亦是試圖填補在市場主導的情況所遺漏下來，最有需要重建而又未能啟動的項目。在市區更新策略的檢討中，重建應否由私人市場主導的辯論仍會繼續，我們亦應考慮上述各城市負面的經驗。

84 我們亦需要留意其他與私人重建項目的其他議題，包括對租客的補償、在重建地段以外的公眾諮詢、規劃的問題(如公共設施、公共空間、密度、避免「鉛筆」樓等等)。

指定優先重建地區

85 其他城市在其規劃過程中，有指定優先重建的地區，而香港現時的情況並沒有如此安排。雖然在市區更新策略中，有列明目標地區，但涉及市建局在目標地區內的具體樓宇群或小區計劃則被界定為敏感及高度機密。由於市建局進行的項目涉及不少財務的利益，其中重要的考慮是要避免濫用。這亦是由於市建局的賠償很多時較市價為高，使投機者有利可圖所至。以上保密的關注，亦成為業主特別在早期規劃中可以參與的主要障礙。所以要考慮增加業主參與的可能時，透明度與賠償的問題須一併考慮。

社群參與

86 社群參與市區更新的要求在各城市都有增加的趨勢。在香港的討論中，雖然就增加社群參與的問題並沒有爭議，除了上述保密的問題外，如何推行社群參與及參與的程度仍有待討論，在未來的市區更新策略的檢討中的社區參與和建立共識的過程中，這個議題亦將會再出現。

87 地區政府啟動重建項目的例子在首爾、台北及廣州都可以見得到。以香港的情況而論，相關的問題是我們應該先待區議會的功能強化後，才賦予其更多市區更新的功能；還是先授予區議會更多市區更新的權力，作為逐步加強地區行政的其中一步。

租戶的補償

88 在不同的亞洲城市，對租戶補償的法定或是政策有一定程度的差異：由新加坡的全沒規定，以至台北有法定的補償水平計算方法。我們留意到首爾雖然有法規及政策處理租戶的補償，但水平則有待商議，結果其間卻經常出現爭議。在香港的私人市場，大致上與新加坡相同，沒有法定或是政策的規定；而另一方面，市建局項目的租戶補償則有十分清晰的政策規定。如果我們希望私人市場或是業主在未來的市區更新策略中，扮演更積極的角色，我們便要考慮是否有需要在法例上或是政策上，制定更清楚的租戶補償安排。

重建的資金籌措

89 重建的資金籌措有兩個議題：一是重建上財務的誘因。二是運作資本的需求，以應付賠償、收購、規劃及重建的資金需要。

90 幾個城市都是以額外的地積比例，作為主要的財務誘因。但這方面對香港而言，空間並不大，最低限度會是愈來愈細。其他可以考慮的便是稅務的誘因，如東京、首爾及台北的做法。此外，若要鼓勵業主的主動，台北為業主所提供技術和財務上的支援便值得參考。

91 首爾、東京和台北政府為重建項目提供借貸，而台北更進一步容許重建項目可透過成立股份有限公司透過供股或發行債券，以籌措重建資金。若香港要鼓勵業主啟動重建項目，上述方法都可以參考。

社會影響評估

92 研究隊曾嘗試但未能在所選的亞洲城市尋找到使用社會影響評估(SIA)的經驗。SIA 在香港已是一個法定要求，而亦沒有人會反對使用 SIA，主要議題是有關如何進行及如何運用 SIA 作為決策的參考、項目的確定、及項目的推行。這個議題有待日後在香港的具體情況下，作更詳細的研究和討論。

保育與規劃

93 在是次研究中，大部分城市都有推行大型的保育包括了景觀區與文化區的保育，而這些保育的工作是城市規劃的一部分。在檢討香港市區更新策略時，亦可討論應否或能否應用這些外地的經驗於香港。

94 自願式的保育工作在新加坡、首爾、台北及東京都可以找到例子。雖然自願式的保育並不算普遍，這些城市的政府亦試圖及作出措施以促進自願保育，如首爾的借貸，台北的資助，新加坡、台北及東京的地段內的容積轉移，以至台北(上海亦可以)將容積轉移至地段以外。這些措施都可以作為香港的參考。

95 要進行保育的工作，在應用現代建築標準時便需要有一定的彈性，更需要協調不同部門(如建築與消防)的工作。新加坡以市區重建局作為決策及協調部門，是一個好的例子供香港參考。

復修

96 雖然復修私人樓宇主要是業主的責任，其他城市包括首爾及台北亦有措施鼓勵業主保養樓宇。香港亦有發展在這方面的工作，其他具爭議性的議題如強制驗樓及維修在其他城市並不明顯。在香港的市區更新策略檢討中，我們可以較其他城市在這方作更進一步的發展。

結語

97 雖然面對不少研究的限制，及在充份考慮到在理解其他城市經驗時要留意的地方，研究隊仍能在其他城市中找到不少有用的學習經驗。如較早前所提及，這個研究涉及的議題及與市區更新有關的專門知識範疇甚廣，雖然研究隊亦嘗試諮詢香港及其他地方的有關專家，我們仍不可以稱得上在各方面的專家。基於時間及資源的限制，有不少在研究報告提及的地方還需進一步及深入的研究。再者，這些城市的市區更新政策及措施亦正在不斷演變之中，持續學習於各地正在發生的情況，才可以協助我們面對在香港現有的議題。

**《市區重建策略》檢討
第二階段公眾參與活動概覽
(2009 年 2 月至 12 月)**

A. 巡迴展覽

巡迴展覽	地點	日期	到訪者人數
巡迴展覽 1	九龍西 – 旺角朗豪坊 4 樓通天廣場	5 月 7-11 日	2,022
巡迴展覽 2	九龍西 – 港鐵深水埗站	5 月 14-18 日	1,186
巡迴展覽 3	香港島 – 銅鑼灣時代廣場地面展覽場	6 月 11-15 日	1,463
巡迴展覽 4	香港島 – 港鐵香港站	6 月 25-29 日	1,248
巡迴展覽 5	九龍東 – 黃大仙龍翔中心 1 樓展銷場	8 月 20-24 日	2,039
巡迴展覽 6	九龍東 – 九龍灣淘大商場地下展銷場	9 月 3-7 日	3,301
巡迴展覽 7	荃灣 – 港鐵青衣站	9 月 17-21 日	971
巡迴展覽 8	荃灣 – 荃灣荃新天地高層地下	10 月 8-12 日	1,852
總計			14,082

B. 公眾論壇

公眾論壇	地點	日期	主持人	參與者人數
公眾論壇 1	九龍尖沙咀海防道九龍公園 香港文物探知館	5 月 30 日 (六)	羅致光博士	53
公眾論壇 2	香港灣仔駱克道 3 號 香港小童群益會 1 樓 101 室	7 月 18 日 (六)	李華明議員	91
公眾論壇 3	九龍觀塘翠屏道 3 號 基督教家庭服務中心 1 樓禮堂	9 月 12 日 (六)	葉滿華先生	121
公眾論壇 4	新界荃灣大河道 72 號 荃灣大會堂 2 樓文娛廳	10 月 24 日 (六)	李偉民先生	95
公眾論壇 5	香港北角百福道 21 號 香港青年協會大廈 25 樓多功能廳 I	11 月 21 日 (六)	林雲峰先生	118

C. 專題討論

專題討論	地點	日期	專題	小組主持	參與者人數
專題討論 1	香港北角百福道 21 號 香港青年協會大廈	5 月 16 日 (六)	重建發展與樓宇 復修	工程界社促會 會員	45
專題討論 2	香港灣仔駱克道 3 號 香港小童群益會 502 室演 講廳	6 月 13 日 (六)	文物保育與舊區 活化	香港建築師學 會會員	71
專題討論 3	香港北角百福道 21 號 香港青年協會大廈 1002-1003 室	6 月 27 日 (六)	重建發展中的政 府參與和私人參 與	香港測量師學 會會員	45
專題討論 4	香港灣仔駱克道 3 號 香港小童群益會 502 室演 講廳	7 月 4 日 (六)	補償及安置政策	香港測量師學 會會員	67
專題討論 5	香港灣仔軒尼詩道 15 號 溫莎公爵社會服務大廈 201 室	8 月 1 日 (六)	業主參與重建發 展	香港測量師學 會會員	83
專題討論 6	香港北角百福道 21 號 香港青年協會大廈 1001-1002 室	8 月 15 日 (六)	公眾參與	香港規劃師學 會會員	60
專題討論 7	香港灣仔駱克道 3 號 香港小童群益會 502 室演 講廳	9 月 26 日 (六)	社會影響評估及 社區服務隊	社會福利界人 士	91
專題討論 8	香港灣仔駱克道 3 號 香港小童群益會 502 室演 講廳	10 月 31 日 (六)	市區更新財務安 排	英國皇家特許 測量師學會會 員	62

《市區重建策略》檢討

伙伴合作計劃

第一期 (2009 年 2 月至 6 月)

機構	活動名稱	活動內容
英國特許建築設計技師學會 - 香港分會 香港建築設計技師學會	如何在市區更新過程中平衡 4R	以論壇形式討論如何在市區更新過程中平衡重建發展、樓宇復修、舊區活化與文物保育的四大策略。活動邀請香港專業教育學院學生及其會員參與。
基督教香港信義會信義中學	「市區更新你我他」	舉辦「市區更新你我他」專題研習活動，透過簡介會、個案研習及專題活動系列，加深學生對香港市區更新和文化保育的認識和參與，從而培養學生的可持續發展觀念、市民身分認同及對香港的歸屬感。
英國特許建造學會(香港)	市區更新為建造業界人士帶來的機遇和挑戰	透過舉辦兩場持續專業進修講座，讓會員了解市區更新項目的最新發展。
香港地產行政師學會	市區重建策略全面檢討	透過研討會及問卷調查，邀請對議題有興趣的會員及附屬團體的會員積極參與活動，協助發展局的檢討工作。
香港土地行政學會	Urban Renewal Strategy (URS) Review from Modern Land Administration Perspective (只有英文)	邀請會員及大專生等參加講座及工作坊，分享大家對市區更新的認識及經驗並就策略檢討提出建議。

機構	活動名稱	活動內容
圓桌研究及教育協會	香港城市改造探訪計劃	透過學習新聞探訪、寫作及攝影，實地考察香港各重建區，鼓勵中學生思考及親身探索香港市區重建的各個面向，探討重建策略的未來。活動邀請記者、攝影師、學者、居住於重建地區的街坊或規劃師講解市區重建的理念和政策。參加者可根據其興趣重點考察重建區，學員遞交作品後，由專人提供意見並予以修改，然後放置網頁內。
香港青年協會青年領袖發展中心	第十一屆「青年立法會 - 議政訓練證書課程」	邀請高中學生親身參與及體驗，認識立法會議政的原則，活動將透過工作坊、社區考察及座談會加深學員對《市區重建策略》檢討的認識及參與。
社區文化關注	另類市區更新的展覽與研討會	透過舉辦研討會協助香港市民認識西方城市及香港市區更新的案例，從中吸取值得香港學習的寶貴經驗，進而開拓香港市民對市區更新的視野與想像。這個活動及所收集的參與者回應，可作為香港市區更新檢討的重要參考。
香港兆基創意書院	有機社區 - 九龍城社區活化實驗計劃	以九龍城建築特色的紀錄開啓學生對周邊事物的興趣，透過工作坊、展覽和論壇加強學生們對九龍城既有的地理條件和社區變遷的知識。

第二期 (2009 年 7 月至 11 月)

機構	活動名稱	活動內容
香港管理專業協會羅桂祥中學	香港 4R 你要知	透過工作坊、專題研習、實地考察、網頁設計比賽及分享暨展覽會等活動，培養學生的可持續發展概念，並讓學生認識有關香港重建發展、樓宇復修、舊區活化和文物保育的工作。
林浩揚區議員辦事處	本土特色文化 - <大牌檔>存廢問題研討會	透過進行市區重建局 4 大業務策略(4Rs)的問卷調查，了解社會上不同持份者對文物保育及舊區活化的取態。問卷以深水埗區大排檔為題，調查九龍西居民的意見；針對石硤尾街及耀東街的大排檔，收集街坊及食客對大排檔的意見並作出比較。隨後舉辦《大牌檔》保育研討會。
聖公會梁季彝中學	市區重建 - 觀塘與荃灣	位於觀塘的聖公會梁季彝中學，邀請位於荃灣的保良局姚連生中學共同參與專題研習，讓學生們可以交流意見、分享經驗。藉荃灣重建的例子，讓觀塘區的學生思考本區的城市定位。舉辦工作坊，讓學生能掌握市區重建的基本知識。學生更進行實地考察及簡報，以競逐「最充實演示」及「最有創意演示」獎項。隨後舉行攝影比賽及展覽，並舉行「新城舊市」頒獎活動。
蕭婉嫻區議員辦事處	慶祝國慶暨市區重建歡樂茶座	舉辦地區論壇，加深居民對市區重建的認識，讓他們參與《市區重建策略》檢討，同時向需要進行樓宇維修的業主提供協助。
靈糧堂怡文中學	從灣仔文化保育看香港市區重建策略	80 名中四學生分兩組參與半日的實地考察和討論。完成活動後，學生帶領校內其他同學，參與《市區重建策略》檢討的公眾活動，包括巡迴展覽和公眾論壇，讓學生能表達意見。

機構	活動名稱	活動內容
香港城市大學建築科技學部	雙主題活動	舉辦二次講座及於香港仔、香港大學、觀塘及土瓜灣進行實地考察。參加者須在考察後提交有關香港文化及文物建築的報告；所得的資料及意見將被編印為小冊子，作為活動記誌，送交相關專業團體作參考。
香港青年協會青年領袖發展中心*	第十二屆「青年立法會 - 議政訓練證書課程」	透過議政訓練及模擬香港特區立法會的運作，配以有關《市區重建策略》檢討的辯論，訓練學員以多角度作有建設性的討論。邀請立法會議員作客席講者，向同學分享監察政府工作的經驗。
香島中學九龍塘正校	深水埗舊區攝影展及社會調查	先舉行攝影工作坊讓同學掌握所須技巧。其後同學須提交有關深水埗的歷史建築及人文情懷的照片，透過攝影展表達他們對「舊市區、新未來」的看法。活動後舉行分享會，加強同學的參與。
圓桌研究及教育協會*	香港市區重建 - 攝影考察計劃 (針孔城市)	透過學習新聞採訪及攝影和實地考察香港各重建區，讓中學生及年青人親身探索香港市區重建的各個面向。活動將邀請學者及重建街坊講解市區重建的基本知識和分享經驗，及為學員遞交的作品提供意見。所有學員的作品展示在市區重建的網誌內。
循道衛理中心	「市區重建策略」灣仔區論壇	與灣仔區議會合作舉行地區論壇，讓居民對市區更新有所認識，並在《市區重建策略》檢討中參與討論。
公共專業聯盟	跳出『公營』『市區』『重建』框 框研討會	透過座談會凝聚聯盟內的專業人士及公眾就《市區重建策略》檢討進行主題式的討論。透過互聯網的聯繫系統Facebook作宣傳推廣，以接觸更多專業人士及公眾。
三十會	《市區重建策略》檢討	先進行問卷調查收集會員意見，再舉辦研討會，針對「持份者角色」、「補償及安置政策」及「公眾參與」三個議題，讓會員深入探討，增進專業知識和交流經驗。此外亦就市

機構	活動名稱	活動內容
		區更新的不同議題撰寫文章，於各大報章發表。
社區文化關注*	香港市區更新研討及檢討	延續 2009 年上半年舉辦的研討會，更深入研究《市區重建策略》，激發討論。舉行研討會及展覽，讓市民對市區更新有更深入和透徹的了解。所收集的意見可成為《市區重建策略》檢討的參考資料。
中區街坊福利會	「舊區重建·共商齊議」座談會	舉辦座談會，讓重建區內的商販聚首一堂，表達對市區更新的意見，令未來的市區發展，在優化社會面貌之餘也能保留歷史和地區特色傳統。

備註：

* 亦是第一期的合作伙伴

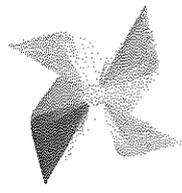
七區區議會進行的市區更新地區願景研究

地區	顧問名稱	負責監督此研究的專責小組／工作小組 (專責小組／工作小組主席)	初步研究重點 ¹
中西區	何小芳女士 建港規劃顧問有限公司	市區更新地區願景研究計劃專責小組 (陳學峰先生)	<ul style="list-style-type: none"> - 訂立地區更新的願景。 - 擬定市區更新的建設。
灣仔	許焯權教授 文化及發展顧問有限公司 及 香港中文大學文化及發展研 究中心	市區更新地區願景研究計劃(灣仔區)工作 小組 (吳錦津先生)	<ul style="list-style-type: none"> - 協助灣仔區議會進行當區的《市區更新地區願景研究》以了解當區市民對市區更新的意願，體現「地區為本」的理念。 - 針對灣仔區的願景，協助當區的持份者提出更具體及明細的意見。
荃灣	祈宜臻女士 香港大學建築學院 社區項目工作坊	社區發展及規劃工作小組 (陳恒鑛先生)	<ul style="list-style-type: none"> - 反映當區對荃灣市區更新的意見，並提出具體實踐建議，以供有關機構未來在地區進行市區更新工作時的參考。

¹ 在 2010 年 1 月 9 日舉行交流會時各顧問的演講摘要見附件四(二)。

地區	顧問名稱	負責監督此研究的專責小組／工作小組 (專責小組／工作小組主席)	初步研究重點 ¹
深水埗	<p>李慧瑩博士 香港中文大學環境政策與資源管理研究中心 及 思網絡有限公司</p>	<p>市區更新及歷史建築保育工作小組 (梁有方先生)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 在深水埗區歸納出以「地區為本」的市區更新願景。 - 期望收集「人們對自己未來生活及相應社區環境的具體意願」，當中可以包括文物保育、重建發展、樓宇復修、舊區活化、區內工廠大廈活化，以及《市區重建策略檢討公眾參與階段諮詢摘要》中的七大主要議題。
油尖旺	<p>林雲峰教授 建築設計及研究所有限公司</p>	<p>市區更新願景研究工作小組 (梁偉權先生)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 了解油尖旺區區議會及各界別人士對該區更新的四大策略：文物保育、重建發展、樓宇復修、舊區活化的看法，以及在本區實施的具體意願和需求，從而構思較長遠的市區更新願景。 - 向政府傳達一個「以地區為本」和全面的整體願景，有助將來市區更新計劃的推行。

地區	顧問名稱	負責監督此研究的專責小組／工作小組 (專責小組／工作小組主席)	初步研究重點 ¹
九龍城	<p>何培斌教授 香港中文大學建築文化遺產 研究中心</p>	<p>房屋及基礎建設委員會 (何顯明先生)</p>	<p>- 為九龍城區確立一個可持續發展及能突顯九龍城區本區特色的市區更新願景，透過與區議會的緊密合作，能更清晰及準確地描述九龍城區區內人士對本區有關市區更新的需要及意願。</p>
觀塘	<p>祈宜臻女士 香港大學建築學院 社區項目工作坊</p>	<p>觀塘區議會觀塘區發展及重建專責小組 (陳華裕先生)</p>	<p>- 在研究中反映當區對觀塘區市區更新的意見，並提出具體實踐建議，以供有關機構未來在地區進行市區更新工作時作參考。</p>



區議會「市區更新地區願景研究」交流會

油尖旺區

一、顧問機構

建築設計及研究有限公司

二、主講嘉賓

香港中文大學建築學院社區參與研究組統籌
王雲豪先生

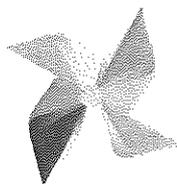
三、主講嘉賓個人簡歷

王雲豪先生為香港中文大學建築學院社區參與研究組統籌 / 城市規劃師。多年主要從事研究及管理研究組的社區參與計劃，透過公眾參與手法，推動社區規劃及設計。近期刊主理的公眾參與計劃包括：「公眾參與可持續城市發展：從社區出發」計劃、「港島東海旁研究」公眾參與活動、「活化太原街/交加街及機利臣街露天市集」公眾參與計劃、「屯門河畔更新計劃」規劃研究之公眾參與活動、「優化石籬邨三期及十期行人通道及公用空間」社區參與活動、牛頭角上邨社區參與活動及「紅磡地區研究」公眾參與項目等。

四、演講摘要

油尖旺市區更新願景研究 - 進度匯報及初步分析

油尖旺區議會成立工作小組委託 AD+RG 建築設計及研究有限公司聯同香港中文大學建築學院社區參與研究組作為油尖旺市區更新願景研究顧問團隊。顧問團隊隨即策劃研究工作及進行相關的探討活動，以了解地區人士對該區的整體願景及市區更新的四大策略的看法。初步各界反應正面支持，亦提供寶貴具體意見給顧問團隊作進一步分析，部署稍後舉辦的公眾參與活動。是次交流會主要匯報研究的初步分析及該地區人士所關注的事項，並與其他區議會交流經驗，以便進行稍後舉辦的公眾參與活動。



區議會「市區更新地區願景研究」交流會

中西區

一、顧問機構

建港規劃顧問有限公司

二、主講嘉賓

建港規劃顧問有限公司董事

何小芳女士

三、主講嘉賓個人簡歷

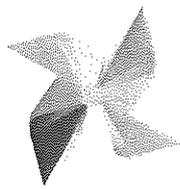
何小芳女士為建港規劃顧問有限公司之董事，有超過 25 年在政府及私人機構的規劃經驗。她是註冊專業規劃師，並是香港規劃師學會資深會員、現任規劃師註冊管理局主席、郊野公園及海岸公園委員會委員及郊野公園小組委員會主席、及環境諮詢委員會委員等。學術方面，她自 1992 年起為香港大學擔任城市規劃碩士課程的兼任講師/兼任助理教授，負責教授城市規劃及社區規劃工作坊。她的工作包括規劃申請、規劃研究等，並對設計、收集及分析居民意見調查有著深厚的技巧及經驗，為不同政府部門、區議會及機構等進行多項規劃研究和公眾參與活動。

四、演講摘要

活化中西區，從根本開始

中西區位處港島北岸，是海港的核心地帶，有長遠的發展歷史，亦見證了中、西文化和不同形式的經濟發展。

中西區幅員廣闊，在維港的旁邊有超過五公里的海岸綫，在中區、西區和堅尼地城都有不同經濟、環境發展和社區文化的特色。因此，在市區更新的議題上，我們必須要對不同區域有深刻了解，從他們的根源和本質開始，強化本身已有的特質，而新建設亦應以加強他們的優勢為目標，達至「有機活化」。為此，我們在這三個不同區域分別舉辦了公眾參與工作坊和焦點小組會議，讓不同的持分者從他們的角度出發，提出他們的關注和建議，然後綜合分析，整合保育、復修和活化、重建和發展、海濱優化和地區連繫，加強本土經濟發展等方案，再與持分者討論，建立社區更新的共識。



區議會「市區更新地區願景研究」交流會

荃灣區
觀塘區

一、顧問機構

香港大學建築學院社區項目工作坊

二、主講嘉賓

1. 香港大學建築學院社區項目工作坊總監
祁宜臻小姐

主講嘉賓個人簡歷

祁宜臻小姐現為香港大學建築學院社區項目工作坊總監。

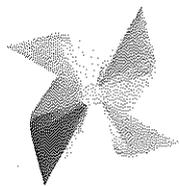
畢業於加拿大滑鐵廬大學(University of Waterloo)建築碩士課程的祁小姐，同時亦取得加拿大皇家建築師學會會員及香港註冊建築師資格。

祁小姐致力參與社區及建築設計界工作的，本身除了是香港建築師學會會員外亦是香港室內設計協會的理事。

2. 香港大學建築學院建築文物保護課程主任
建築碩士生設計論文導師及博士研究生導師
李浩然博士

主講嘉賓個人簡歷

李浩然博士現任香港大學建築學院之「建築文物保護課程」主任，是此碩士課程的第三任主任（自 2005），亦是創辦此課程的三位教授之一。他並擔任建築學士及建築碩士生設計導師，和博士研究生論文導師。投身大學教育之前，他曾在香港及新加坡的建築事務所工作，包括香港一建築事務所的副董事。現時他積極參與香港特別行政區政府所委託的多項建築文物保護工程項目。2001 年受聯合國教科文組織所托，到菲律賓 Vigan 市（世界文化遺產之一）政府市長辦工室作文物規劃諮詢工作。2002 年參與由世界銀行資助，紹興人民政府統籌的紹興古城水鄉保護計劃。2008 年，他被香港政府委任為古物諮詢委員會成員。



區議會「市區更新地區願景研究」交流會

(續荃灣區、觀塘區 1)

3. 香港大學建築學院助理教授
李亮聰先生

主講嘉賓個人簡歷

李亮聰先生是香港大學建築學院助理教授及職業啓蒙計畫的負責人。他同時兼任香港升建築設計有限公司董事。他是美國普林斯頓大學建築碩士，紐約州註冊建築師及美國建築師協會會員。

在任教香港大學和繼續建築設計之前，李先生在紐約 Steven Holl 建築師事務所任項目合夥人及建築師。同時也參與了一些著名項目的設計，例如芬蘭赫爾辛基的當代藝術博物館，麻省理工學院學生宿舍。他也曾于紐約市 KPF 建築師事務所任設計師。

李先生曾獲邀赴美國普林斯頓大學，康奈爾大學以及日本東京明治大學做答辯評委。他曾與美國羅德島設計學院，中國同濟大學以及香港中文大學做演講嘉賓。他也曾受邀參加“亞洲設計論壇”以及馬來西亞吉隆坡舉辦的“新銳建築師”活動。

三、演講摘要

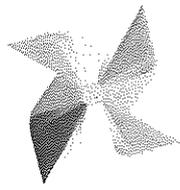
1. 荃灣區

荃灣區市區更新地區願景研究計劃

荃灣區人口約有 29 萬，私人房屋比例佔約百分之七十，公營房屋則佔約百分之二十五。該區人均收入為 \$11000，比全港中位數一萬元為高。而有約四成人士收為比中位數為低。

經過初步社區訪問，受訪者普遍對荃灣在交通配套及可達性，經濟上多元化及休憩空間表現較好，而環境質素如空氣及噪音則較差。他們認為荃灣是一個應有盡有的社區，市區更新應循新舊共融及均衡發展為前題。

荃灣有良好的天橋系統，接駁主要商場，並且有繁盛的市集，如金鋪街，及其他圍繞街市的街道，已成為荃灣本土特色之一。由於人流多而商品款式齊全，亦有大型酒店相繼落成，荃灣亦漸成為遊客的聚腳地，有需要加強配套促進旅遊。另一方面荃灣西鐵站投入服務，加上荃灣公園及海濱長廊的落成，成為區內最大型的休憩地方。故海濱應重新訂位吸引遊客，增加有吸引力的設置成為另一個區內另一個旅遊點。



區議會「市區更新地區願景研究」交流會

(續荃灣區、觀塘區 2)

2. 觀塘區

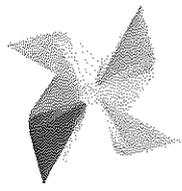
觀塘區市區更新地區願景研究計劃

觀塘區人口約有 59 萬，佔一半以上住戶住在公營房屋，另外約百分之二十住在房委回資助房屋，私人房屋住戶則佔約百分之二十五，而該區人均收入為\$9500，比全港中位數一萬元稍低。而有一半人士收為比中位數為低。

經過初步社區訪問，受訪者普遍希望觀塘可以在更新過程中以新舊共融為目標，保留本土特色，並需照顧區內長者及收入低人士的需要。住宅區因遠離海濱，故海濱的使用並不多。

觀塘市中心及啓德重建計劃為觀塘區的更新提供新方向。配合鄰近啓德的發展，觀塘部份海濱已重新規劃作休憩用途，讓居民可享受海濱。而其他地區如茶果嶺及油塘則要遷移沿岸工業及貨物起卸設施才可以改為休憩用途。另一為面九龍灣至觀塘的工業區已改作其他用途，現已有不少酒店及商廈的申請，預期未來工業區將會為觀塘加入新的經濟動力。

計劃希望改善從住宅區到海濱的連接性，希望先發展九龍灣及麗港城的海濱，利用其協同效應加快觀塘沿岸的演變。



區議會「市區更新地區願景研究」交流會

灣仔區

一. 顧問機構

文化發展顧問有限公司及香港中文大學文化及發展研究中心

二. 主講嘉賓

香港中文大學文化及發展研究中心總監
許焯權教授

三. 主講嘉賓個人簡歷

許焯權教授乃香港中文大學文化及宗教研究系教授暨文化及發展研究中心主任，美國康奈爾大學建築學學士，英國劍橋大學哲學碩士及博士，曾任香港大學文化政策研究中心總監。他亦為多個國際組織、政府、公營及學術機構擔任顧問及委員，包括英國文化協會及聯合國教科文組織文化及創意產業專家顧問、香港古物諮詢委員會及策略發展委員會成員，現為香港市區重建局非執行董事，活化灣仔舊區專責委員會委員，香港藝術發展局及康文署博物館專家顧問。他曾主持及撰寫數個香港公共研究項目及報告，包括《香港創意產業基線研究》（2003）、《創意指數研究》（2005）及《香港創意產業與珠江三角的關係研究》（2006）等，並獲選為2008年第十一屆威尼斯國際建築雙年展香港館的首席策展人。目前他也是許李嚴建築師事務所西九文化區概念設計的文化顧問。

四. 演講摘要

灣仔區市區更新地區願景研究計劃中期報告

灣仔區的市區更新地區願景研究計劃自去年十二月初啓動，研究隊伍已分別與區議員、專業人士及當區市民進行了三次願景研究工作坊，並同時進行問卷調查、訪談、當區考察及學術性研究等。本中期報告主要介紹是次計劃的研究方法、框架及有關的挑戰和限制，並對已開展的工作發表初步的研究結果，例如持份者普遍傾向盡量保留舊區面貌，希望改善區內及與其他地區的連接性、擴闊行人路、減少車流和積極推行綠化及保育等。



區議會「市區更新地區願景研究」交流會

九龍城區

一. 顧問機構

香港中文大學建築文化遺產研究中心

二. 主講嘉賓

香港中文大學建築學院院長
建築文化遺產研究中心總監
何培斌教授

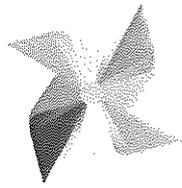
三. 主講嘉賓個人簡歷

何培斌教授為香港中文大學建築學院院長、建築文化遺產研究中心總監。何教授於英國愛丁堡大學修畢建築學碩士及建築學文憑，其後於英國倫敦大學亞洲及非洲研究學院獲藝術與建築史博士學位。其研究範圍包括中國古建築、佛教和中國藝術史、建築理論及建築文物保護等。

四. 演講摘要

九龍城區
地區為本
市區更新地區願景研究計劃

九龍城區包括紅磡、土瓜灣、龍塘(九龍城及九龍塘)及何文田四大分區，其歷史可追溯至南宋末年。自啓德機場搬遷後，啓德成為區內一個重要發展區域，而港鐵沙中綫及觀塘延伸綫亦將覆蓋至區內。要配合這些新景象，九龍城的市區更新首要關注的是改善區內交通問題。此外，如何善用現有土地資源，如增加康體設施、社區會堂及綠化空間，以改善居民生活。同時，透過活化區內的文物建築及工廠大廈，及深化區內特色，如飲食文化，以帶動區內旅遊及經濟發展。另外，優化紅磡及土瓜灣一帶海濱，連接尖東至啓德及觀塘區，將成為九龍城區未來發展的新挑戰。



區議會「市區更新地區願景研究」交流會

深水埗區

一. 顧問機構

香港中文大學環境政策與資源管理研究中心及思網絡有限公司

二. 主講嘉賓

1. 香港中文大學環境政策與資源管理研究中心項目主任
李慧瑩博士

主講嘉賓個人簡歷

李慧瑩博士現任香港中文大學地理與資源管理學系專業顧問，並擔任環境政策與資源管理研究中心項目主任，主要研究城市發展及區域規劃。從事城市發展規劃研究及相關工作至今已超過十年，李慧瑩亦是英國皇家規劃學會會員、香港規劃師學會會員及註冊專業規劃師，對規劃理論與實踐皆有研究。

2. 思網絡有限公司總監
鄭敏華小姐

主講嘉賓個人簡歷

鄭敏華小姐本科修讀公共行政，工作後再進修城市規劃，傳媒工作逾十年；2004年創辦香港第一份以可持續發展為主題的雜誌《SEE》，及思網絡有限公司，從事社區規劃及歷史文化研究、籌劃公眾參與規劃項目，及透過文字、平面及錄像等媒介，將專業資訊普及等工作。過去五年曾開展研究項目的地區包括：灣仔、中西區、深水埗、觀塘及南丫島。

三. 演講摘要

深水埗「以人為本」的市區更新願景

一個「以人為本」的市區更新願景研究應採用「由下而上」的研究方法，收集居民意見。由於市區更新往往涉及千絲萬縷的「人與人」及「人與空間」關係，非單靠量化研究便能有效收集及理解民意。本研究以質性調查方法（Qualitative Survey），透過對人/活動觀察及深入訪談，來尋找深水埗區不同空間環境用家的「難以言傳需要」（unexpressed needs），來為地區為本的市區更新願景建議立論。研究會訪問 100 個在區內生活的不同背景、年齡、房屋種類、階層、職業崗位及活動範圍等人士，以對照環境觀察紀錄及統計數字，來理解深水埗過去和現在是一個怎麼樣的地區，以及居民對深水埗未來的願景，從而建議實行市區更新四大策略應考慮的因素，提出以減少負面影響並加強本土經濟活力的市區更新策略。

在《市區重建策略》檢討
「公眾參與階段」收集並分析的公眾意見
(2009 年 2 月至 9 月)

我們已盡可能按「構想階段」所訂定的 7 個課題／專題收集意見並進行分析。除表 1 所列出收集意見的途徑外，在巡迴展覽中亦進行了面談訪問調查，收集了約 900 份完成的問卷進行分析。

表 1: 收集意見的途徑(至 2009 年 12 月底的暫定數據)

途徑	數量	百分比
隨附第一階段小冊子的問卷／電子問卷*	58	2.72
郵件／電郵／人手送交	68	3.20
諮詢會議(立法會、分區諮詢委員會、城市規劃委員會、區議會和土地及建設諮詢委員會)	13	0.61
公眾論壇及專題討論會	13	0.61
伙伴合作計劃	8	0.38
意見表格	420	19.74
網站(網誌及網上論壇)	1148	53.95
意見卡(巡迴展覽)	377	17.72
錄像片段(巡迴展覽)	23	1.08
總計	2128	100.00

* 小冊子與網上問卷的供應期直至 2009 年 5 月為止。

表 2: 引起最多關注的課題(至 2009 年 9 月底為止)

引起最大關注	補償及安置政策
	市區更新的願景與範圍
	持份者的角色
	市區更新的四大業務策略
	公眾參與
	社會影響評估與社區服務隊
	引起最小關注

表 3：每個課題下引起最大關注的次專題(至 2009 年 9 月底止)

課題	引起最大關注的次專題
市區更新的願景與範圍	擬訂《市區重建策略》時的考慮因素
市區更新的四大業務策略	四大業務策略之間的比重／優次
持份者的角色	市區重建局(市建局)的角色與責任
補償及安置政策	現金補償
公眾參與	諮詢過程
社會影響評估與社區服務隊	社會影響評估的範圍
財務安排	市建局的財政自給

表 4：就不同專題比較有關的意見(至 2009 年 9 月底止)

非面談訪問的渠道	面談訪問
1. 市區更新的願景與範圍	
1.1 市區更新的願景與範圍	
<p>整體目標：</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 讓市民享受生活 ➢ 改善環境和生活質素 ➢ 化城市 	<p>整體目標：</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 提供更多社區設施 (64%) ➢ 改善 修樓宇(58%)及降低樓宇密度(53%)以優化生活環境 ➢ 保存社區本土特色(41%) ➢ 為社區帶來經濟效益(41%)
<p>特定目標：</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 加強綠化及增加公眾空間與設施 ➢ 盡量減少「屏風效應」和樓宇密度 ➢ 保存現有社會網絡和特色 ➢ 重建的樓宇應與周 環境協調 	
1.2 「以地區為本」的規劃	
<ul style="list-style-type: none"> ➢ 應在地區層面檢討《市區重建策略》 ➢ 應採用以「以地區為本」方式進行重建 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 四大業務策略的比重應配合地區需要(88%).

非面談訪問的渠道	面談訪問
2. 市區更新的四大業務策略	
2.1 四大業務之間的比重	
<ul style="list-style-type: none"> ➢ 應最優先處理哪個業務策略，這方面未達成共識 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 文物保育(43%) ➢ 樓宇復修(42%) ➢ 重建發展(38%) ➢ 舊區活化(36%)
<ul style="list-style-type: none"> ➢ 過去以重建發展為主的更新方式應予改變 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 四大業務之間的比重應配合地區需要(88%)
2.2 文物保育	
<ul style="list-style-type: none"> ➢ 這是複雜的課題，應多過一個政策局／行部門參與 	
<ul style="list-style-type: none"> ➢ 應成立一個包括專業人員和學者的文物保育委員會 	
2.3 樓宇復修	
<ul style="list-style-type: none"> ➢ 政府應推行強制驗樓制度，並為有需要人士提供財政支援 	
3. 持份者的角色	
3.1 市建局	
<ul style="list-style-type: none"> ➢ 基於社會責任，應扮演促進者而不是私人發展商的代理人 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 促進者+行者(39%) ➢ 促進者(32%) ➢ 行者(26%)
3.1 政府	
<ul style="list-style-type: none"> ➢ 應在協調不同持份者方面扮演更積極的角色 	
3.3 私人機構	
<ul style="list-style-type: none"> ➢ 應以市場主導，由私人機構進行市區更新，並由政府監察 	
3.4 受影響的物業 有人	
<ul style="list-style-type: none"> ➢ 應容許業主參與重建其樓宇 ➢ 強制售樓的門檻應降至 80% 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 業主參與重建所面對的風險可予接受(49%)

非面談訪問的渠道	面談訪問
4. 補償及安置政策	
4.1 現金補償	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 一視同，向不同類別業主發放劃一的償額 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 按 7 年樓齡重置單位是當的計基準(54%) ➤ 不擔心市建局採用 7 年樓齡重置單位的計基準，其財政承擔能會否法持續下去(57%)
4.2 非現金補償方案	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 應提供更多非現金補償的選擇方案，包括「樓換樓」、「舖換舖」或原區安置 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 提供更多方案，包括「樓換樓」、「舖換舖」(86%) ➤ 作為納人，願意支持「樓換樓」、「舖換舖」的安排(75%) ➤ 原區安置(81%)
5. 公眾參與	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 應採用「由下而上」的方式：公眾應有權參與初階段的重建規劃 ➤ 市建局應「先諮詢、後重建」，並發放更多資訊供公眾討論 ➤ 市建局與受影響業主需要更多通 ➤ 更具透明度和更全面的諮詢過程 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 不慮「公眾參與」會市區更新進度(62%) ➤ 在展開市區更新項目前應取得一定比例社會人士的同意(84%)
6. 社會影響評估與社區服務隊	
6.1 社會影響評估	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 應進行追研究 ➤ 評估範圍亦應展至包括附一帶的居民 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 應進行追研究(60%)
6.2 社區服務隊	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 服務隊應脫離市建局獨立運作 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 市建局應支服務隊的金，然而可由其他機構委任(40%)

非面談訪問的渠道	面談訪問
7. 財務安排	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 市建局長遠而言 以財政自給，政府有責任提供經 ➤ 市建局應公布更多其財務資料 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 政府應撥出更多資源予市建局，以進行不同的市區更新項目(58%)