

## 《市區重建策略》檢討督導委員會

### 香港市區更新的成就與挑戰

#### 背景

1. 於 2001 年 11 月訂立的《市區重建策略》說明了市區更新的原則、目標、市區重建局的角色、收地過程、項目處理的程序(包括社會影響評估、財務安排、參數和指引)。政府將《市區重建策略》交給市區重建局，予以執行。

#### 研究目的

2. 這項研究的目的是就香港在市區更新的過往經驗，作出分析和整理。

#### 研究範圍

3. 雖然就何謂市區更新有不同的看法與角法，要就自市區重建局成立以來，香港市區更新的成就及挑戰作出點算，最恰當的尺度及分析架構應是《市區重建策略》中所列的規定與條項。
4. 下表列出《市區重建策略》的相關規定及條項及可能的研究方法。就市區重建局自成立以來的工作，除了可作整體的點算外，由於有關文件十分之多，我們可以選取數個具代表性項目，進行較為仔細的分析。

段落	《市區重建策略》的規定與條項	可能的研究方法
5	市區重建的主要目標	
(a)	重整及重新規劃指定的重建目標區；	與目標區有關的規劃及研究 文獻研究
(b)	設計更有效和更環保的地區性交通及道路網絡；	有關交通影響評估的文獻研究。訪問運輸署有關官員。
(c)	確保土地用途能互相配合並配合社	就土地用途改變的文獻研究。

	會發展；	
(d)	將破舊失修的樓宇重建為符合現代標準而又設計環保的新式樓宇；	1) 破舊失修：就重建涉及的樓宇的狀況進行文獻研究(包括評估程序、評評資料及屋宇署紀錄) 2) 我們可以假設重建後屋宇已符合「現代標準」的規定。 3) 「設計環保」：文獻研究
(e)	推動市區的可持續發展；	文獻研究及點算過往工作.
(f)	推動復修重建目標區內有需要維修的樓宇；	文獻研究及點算過往工作與成果及訪問持份者
(g)	保存具歷史、文化和建築學價值的樓宇、地點及構築物；	文獻研究及在有需要時訪問持份者
(h)	在切實可行的範圍內保存地方特色；	文獻研究以分析地方特式的保存/轉變
(i)	保存區內居民的社區網絡；	文獻研究及運用追縱研究的初步研究結果
(j)	為有特別需要的受影響人士（例如長者和弱能人士）提供特別設計的房屋；	文獻研究
(k)	提供更多休憩用地和社區及福利設施；及	(與(c)相同)
(l)	以具吸引力的園林景觀和城市設計，美化市容。	文獻研究(包括一些重建及活化項目)及訪問持份者
6	政府計劃透過 20 年的市區重建計劃，達到下列目標	
(a)	重建大約 2000 幢破舊失修的樓宇；	文獻研究
(b)	改善殘破舊區內超逾 67 公頃土地的環境；	
(c)	安置大約 27000 個受影響租戶；	

(d)	提供大約 6 萬平方米的休憩用地；	
(e)	提供約 9 萬平方米樓面面積用作社區及福利設施；及	
(f)	提供 7 所新校舍。	
8	市建局肩負在 20 年內推行市區重建計劃的使命，當中包括 200 個新項目和 25 個土地發展公司(土發公司)尚未完成的項目，目標是要在這段時期內控制市區老化的問題。	文獻研究
10	加強問責制與透明度	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市建局應向董事會各董事發出申報利益的指引。</li> <li>● 董事會應考慮在切實可行的範圍內，公開其會議。</li> <li>● 市建局亦應成立一個獨立的帳目稽核小組。</li> </ul>	文獻研究
13	決定個別重建項目的優先次序	
(a)	建議重建項目範圍是否殘破失修，急須重建；	文獻研究(這些因素是否被受考慮的證據，及有關因素的數據)
(b)	有關樓宇是否缺乏基本衛生設施，或是否有火警的潛在危險；	
(c)	在建議重建項目範圍內，居民的居住情況是否令人滿意；	
(d)	能否透過重新規劃和重整建議項目範圍，使區內環境得到改善；	
(e)	重建工作能否改善建議重建項目範圍內的土地運用；以及	
(f)	建議重建項目範圍內的樓宇是否可以復修。	
15	修葺費用發還計劃	文獻研究(包括各監管部門規定的工程包括屋宇署(根據建

		<p>築物條例（第 123 條））要求進行的樓宇維修或修葺工程、消防處（根據消防安全（商業處所）條例（第 502 條））要求進行的消防裝置或設備安裝或改善工程，以及機電工程署（根據升降機及自動梯（安全）條例（第 327 條））要求進行的升降機工程或自動梯工程。</p>
16	保存文物古蹟應包括	
(a)	保存和重修具歷史、文化和建築學價值的樓宇、地點及構築物；及	文獻研究及專家訪問
(b)	保留有關社區的原有地方色彩和不同地區的歷史特色。	
17	在切實可行的情況下，獲保存的歷史建築物應用作適當的社區、公共或其他有益用途。	文獻研究
18	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市建局應考慮在董事會之下設立一個諮詢委員會，就保存文物古蹟的工作提供意見。</li> <li>● 市建局亦應確保與文化委員會、古物諮詢委員會、民政事務局和康樂及文化事務署等相關部門保持密切聯繫，以便統籌有關工作。</li> </ul>	文獻研究
21	儘管市建局可根據《市區重建局條例》，為進行重建而申請收地，但在向規劃地政局局長提出申請前，市建局應考慮以協議方式收購所需土地。	文獻研究
26	市建局應在 9 個重建目標區內，分別設立一個分區諮詢委員會，就市	文獻研究

	區重建項目向市建局提供意見和協助。成員應包括業主、租戶、區議會議員，以及其他關注區內市區重建的非政府機構代表。	
27	發展項目及發展計劃的公眾諮詢工作	文獻研究
28-31	社會影響評估(SIA)	文獻研究(包括相關 SIA 報告及有關跟進)
32	成立社會服務隊	文獻研究及香港大學研究隊與社會服務隊的工作坊報告

5. 在香港，很多人都認為社會的期望及要求不斷在改變中，而亦形成對市區重建局的工作不少的挑戰。相關的社會期望及要求的轉變，亦屬今次研究的範圍。
6. 這個研究採用類似探討亞洲六個城市的市區更新經驗的研究方法，在過往市區重建局的工作中選取數個市區更新的項目，作深入探討：
  - 重建項目：H16(莊士敦道項目，其中包括保育原素)，K7(觀塘市中心)，K13(荃灣市中心)
  - 復修：中星樓(第一個復修項目)、大角咀組群、「樓宇復修物料資助計劃」、及「樓宇復修貸款計劃」
  - 文物保育：茂蘿街/巴路士街項目
  - 舊區活化：大角咀街道改善計劃
7. 雖然這項建議的研究將焦點放在現時的《市區重建策略》及市區重建局的工作，若要有一個較為完整的市區更新檢視，亦需就私人市場的山區重建作一個概括的點算。
8. 這項研究將不會包括房屋委員會及房屋協會的有關市區更新工作。

## 研究方法

9. 這項研究大部分的工作，主要是透過文獻的資料分析。大部份的文獻都將會由市區重建局提供，但不包括機密資料。待上述所選市區更新項目個案獲得確定後，所需的文件將會列出，包括提交給城市規劃委員會、

區議會、及市區重建局各分區諮詢委員會、一系列的文件。

10. 這項研究亦需向屋宇署、地政總署、運輸署、消防處、及機電工程署索取有關上述相關的資料。
11. 要掌握社會人士，特別是鄰近市區重建項目的居民及商舖營運者，對過往市區更新項目的意見，有兩個可行的方法。一是就市區重建局及其他團體於過往八年，所曾進行的研究，進行一項次層分析(secondary analysis)；另一個方法是就所選個案的區域進行一個具代表性的樣本調查研究：
  - 由於市區重建局在過往多個目標地區(包括灣仔、上環、深水埗及觀塘)曾進行有關社區的調查研究，此外，其他組織如區議會亦曾就市區更新，進行不少的研究，所以我們可以進行一個文獻研究及次層分析(secondary analysis)，以盡量利用現有的資料。
  - 另一選擇，便是在上述所選項目個案研究的各地區，進行有代表性的樣本調查研究，其中特別著重在有關項目鄰近的居民及商舖營運者的意見。這類需要在三個地區進行的樣本調查研究，一般需要 30 個星期。
12. 除上述方法，是項研究在有需要時，亦會進行訪問及聚焦小組以搜集不同持分者(包括受影響居民、商舖營運者、專業團體、社區及關注團體、市區重建局職員及政府官員等等)的意見和經驗。

## 時間

13. 這項研究可於 2009 年 8 月開展。若採用上述次層分析的方法，這項研究可以在大約五個月內完成。如要在所選取重建項目個案中，採用樣本調查研究，這項研究便需要約八個月時間才可以完成。

羅致光，副教授  
香港大學社會工作及社會行政學系  
2009 年 7 月 4 日