

《市區重建策略》檢討督導委員會

《市區重建策略》檢討的市區更新政策研究 香港大學研究隊進度報告 (截至 2008 年 12 月 31 日)

考察

1. 研究隊由 2008 年 10 月 12 日至 11 月 14 日期間先後前往台北(10 月 12 至 17 日)、首爾(10 月 14 至 18 日)、新加坡(10 月 29 至 31 日)、廣州(11 月 6 至 7 日)、東京(11 月 9 至 12 日)及上海(11 月 12 至 14 日)等 6 個選定城市進行考察。
2. 研究隊在考察當地物色和訪問了超過 50 名人士。這些人士來自政府部門、公共機構、大專院校和非政府組織，並與土地政策、市區更新及文物保育等範疇有關。其餘接受訪問的人士還包括受研究項目的重建發展過程影響的居民與店鋪擁有人。
3. 得到當地政府部門及非政府組織的協助，研究隊得以在各個選定城市物色到最少一個市區重建發展項目和一個文物保育項目，進行考察。研究隊共考察了 24 個項目，其中 13 個是重建發展項目，11 個是文物保育項目。
4. 事實上，研究隊考察部分重建發展項目時，亦同時研究其樓宇復修、舊區活化及文物保育等元素。
5. 正如上文所述，我們的考察包括重建發展項目和文物保育項目。但在新加坡，研究隊的考察重點聚焦在文物保育方面，因為在新加坡私人參與重建發展相對上有限，當地的重建發展大多是工業或商業地段。在新加坡，公共房屋佔當地整體房屋 85%，而公共房屋的重建發展與現時的研究重點沒有太大關連。直至最近，因為那些在七十年代發展的業權分拆的項目日漸老化，當地才逐漸開始重建發展由私人興建的住宅項目。
6. 研究隊考察各個城市及研究各選定的項目案例時曾探討以下事項：

制度架構

- 制訂與落實市區更新政策的制度安排。
- 執行機構的法定及執行權力及其委員會的成員組合和向公眾問責的安排。
- 就規劃與發展而言，有關土地擁有權或租住權的土地法例與管理；收購物業或收地的政策方向和權力。
- 補償及重新安置政策

市區更新模式和方法

- 市區更新的財政模式、執行機構的財政安排及其他財政工具(例如提供稅項寬免或稅務優惠)。
- 各個市區更新範疇(例如重建發展、樓宇復修、舊區活化和文物保育)的相對比重。
- 公營部門(規劃、促用，還是直接參與發展等)、商界、非政府組織及其他受影響機構的角色。
- 各個市區更新範疇在啟動項目、社會參與及融資方面採用的方式。
- 各個市區更新範疇的推展方式(例如以自願／法定方式推行)。
- 社會影響評估的採用。
- 在文物保育範疇處理發展潛力或發展權的方法。

社區參與

- 社區參與過程(以法定／非法定形式進行)。
- 擬訂市區更新項目的內容、模式、土地用途、保育、發展密度及規模的社區參與過程。

市區更新研討會

7. 研究隊除協助市區重建局籌辦在 2008 年 12 月 15 日舉行的「市區更新的模式與挑戰 - 亞洲經驗分享研討會」外，亦協助邀請海外講者。由於東京與新加坡的受邀講者均未能出席研討會，研究隊的徐永德博士與羅致光博士拔刀相助，在研討會上發表他們有關東京和新加坡的部分研究結果。
8. 羅致光博士亦代表研究隊在研討會上發表研究隊考察其他亞洲城市後的初步心得(附件)。

研究報告

9. 研究隊已就海外城市研究報告擬備各章的工作擬稿，現正改善和潤飾有關內容。研究隊根據首爾、台北、上海和廣州受邀講者所發表的研究心得，現正進一步完善各章節擬稿，報告預期在 2009 年 1 月底完成。

10. 經與發展局及市建局商討後，研究隊同意擬備一份有關英國倫敦南岸的市區更新文件。羅致光博士已在 2008 年 12 月 10 至 12 日在履行他在英國的學術職務後，前往倫敦與學術界人士和持份者，包括僱主團體、社區組織、相關國會議員和部分居民會面。