

**《市區重建策略》檢討督導委員會
地區願景研究結果摘要**

目的

本文件摘述 7 個區議會就 2009 年年底舉行的市區更新地區願景研究蒐集所得的意見。研究旨在協助地區清楚表達其訴求，以勾劃其地區對市區更新的長遠願景。在研究過程中，各區亦已就《市區重建策略》檢討第一期所訂定的市區更新七大課題明確表達意見。

背景

2. 在《市區重建策略》檢討過程所蒐集的意見中，有人認為需要平衡全港都關注的市區更新問題，以及在地區層面最受影響的人士所具體關注的事宜及其優次問題。為了能有系統地蒐集個別地區對市區更新需要的訴求和意見，我們已邀請市建局 9 個行動區內的 7 個區議會，於 2009 年 7 月在其所屬地區進行地區願景研究。市建局已委聘顧問團隊支援區議會的有關工作，迄今所涉及的開支總額為 210 萬元。
3. 各區就地區願景研究所協定的共同目標如下：
 - (a) 協助市建局 9 個目標行動區以「地區為本」的方式訂定更宏觀和更長遠的市區更新願景；
 - (b) 在市建局 9 個行動區內鎖定特定範圍，以「地區為本」的方式推行四大業務策略(即文物保育、重建發展、樓宇復修和舊區活化)；以及
 - (c) 蒐集有關地區對《市區重建策略》檢討第一期所訂定的市區更新七大課題的意見。
4. 我們在 2010 年 1 月舉辦了區議會的地區願景研究交流會，讓各區分享初步得出的研究結果並進行正式的交流。經各區議會通過的地區願景研究最後報告已於 2010 年 4 月提交市建局和發展局。這些報告亦已上載《市區重建策略》檢討的專題網頁。

地區願景研究就市區更新七大課題所提出的意見概覽

5. 地區願景研究顯示出各區對市區更新七大課題的共同看法大致如下：

(a) 市區更新的願景和範圍

- (i) 全力支持採用以「地區為本」和「由下而上」的方式進行市區更新；
- (ii) 報告均認同應繼續沿用「以人為本」的基本原則進行市區更新。

(b) 在市區更新過程中平衡四大業務策略

應按個別地區的需要適當平衡四大業務策略。

重建發展

- 九龍城、油尖旺及荃灣側重重建發展。深水埗則特別指出區內有部分地方需要重建發展。
- 灣仔及深水埗表示應優先進行樓宇復修。
- 中西區認為應優先進行文物保育。
- 觀塘和荃灣則把焦點放在活化海濱和工業區。

樓宇復修

- 7份報告均認為要加強政府、市建局及其他機構在復修方面的角色。
- 報告均指出沒有業主立案法團、以及業主財政能力有限，是有效推動舊樓復修計劃的主要障礙。

文物保育

- 所有報告均認同有需要保育物質和非物質文化遺產，例如灣仔的「打小人」、荃灣的客家文化等。
- 各報告亦指出保育工作應以「地區為本」而非「項目為本」。部分報告倡議闢設文物徑以連結區內不同的文化景點。

舊區活化

- 所有報告均指出推行多個活化項目可提升地區的活力，並應列為地區規劃其中一環。

- 這些項目會由政府、市區更新機構、非政府組織、居民、專業人士、區內商戶及私人發展商合力推動。
- 在落實建議前，應在區內提供平台，以便更妥善統籌地區的需要、進行諮詢。

(c) 持份者在重建方面的角色

- (i) 整體來說，報告均認同私人發展商在重建方面的角色應予加強。
- (ii) 中西區則表示應由市建局負責重建，因為難以監察私人發展商的重建工作。
- (iii) 灣仔希望加強重建發展的公私營合作，從而使設計更加靈活。

(d) 補償及安置政策

- (i) 7份報告全部支持提供更多補償方案供住宅居民和商舖經營者選擇。
- (ii) 報告均建議「樓換樓」方案，並指在重建過程中，租戶的權益應該得到保障。

(e) 公眾參與

大部分報告倡議成立以「地區為本」的平台，廣納更多持份者，並鼓勵他們參與市區更新過程。

(f) 社會影響評估及社區服務隊

只有深水埗就這課題發表意見，該區報告建議在重建前應先進行研究，以確定社區的需要，作為日後進行規劃及設計的參考。報告亦認為社區服務隊應獨立於市建局。

(g) 財務安排

只有灣仔的報告研究財務安排。該報告質疑市建局的財政自給模式，並認為這種模式或無法令市建局既可完成使命，又達到收支平衡。

地區願景報告就市區更新七大課題提出的具體意見

市區更新的願景和範圍

6. 7份報告全部支持以「地區為本」及「由下而上」的模式進行市區更新。所有報告均從分析該區的人口結構、歷史，以及社會經濟特色入手，並在諮詢地區人士及區議會後，就市區更新模式和項目作出建議。

7. 7份報告全部認為未來的市區更新策略應顧及地區的本土特色。在擁有海旁或海濱的地區如中西區、觀塘、荃灣及九龍城，活化是焦點所在。觀塘及荃灣兩個工業區，探討了活化舊工業區的可行性；深水埗要求保存社區網絡及集中探討群眾的需要；九龍城及中西區則要求更加凸顯其地區的文物特色。

8. 各份報告亦強調有需要連繫區內甚至跨區的更新項目，故不支持只針對單一項目進行設計和規劃。觀塘區希望把觀塘市中心重建計劃、海濱和工業區活化計劃，與啟德的發展計劃連繫起來；而油尖旺區則強調需要更妥善地設計交通及運輸設施，才能把項目連繫。

9. 各份報告亦表示應繼續採用「以人為本」模式，以指導市區更新工作。灣仔、深水埗及油尖旺區的報告均提出需要採用這種方法。灣仔的地區願景研究報告表示，採用「以人為本」的方式，即優先處理補償及安置等問題；深水埗的報告指市區更新不應影響居民的生活方式及商業營運，並應滿足公眾渴望優化社區環境的訴求；中西區的地區願景研究報告認為市區更新應滿足區內長者的需要，並應提供不同種類的房屋以滿足需求。

平衡市區更新四大業務策略

10. 7份地區願景研究報告的意見紛紜，各區因應本身情況在四大業務策略上求取適當平衡。

11. 簡而言之，九龍城及油尖旺的報告反映出兩區對重建有強烈要求；深水埗亦提出區內個別地方需要重建，但在展開四大業務策略的項目前應先考慮受影響居民的期望；灣仔視復修為首要工作；觀塘及荃灣較重視活化；中西區則以保育及活化

為優先。

重建

12. 7份報告傾向同意採納以「地區為本」的方式，以求就四大業務策略取得適當平衡。唯各區就業務策略的優次取捨略有不同。7份報告就這方面的意見如下：

(a) 九龍城

- (i) 報告指該區強烈要求十三街及附近樓宇群等地方應予重建。
- (ii) 報告指不應讓馬頭圍的慘劇再次發生。報告亦要求加強了解受重建項目影響居民的下落，以便可評估重建的成效。

(b) 油尖旺

- (i) 報告指沿洗衣街、廟街的樓宇，以及果欄和大角咀一帶的樓宇需要重建。
- (ii) 報告要求以宏觀方式更新該區，以盡量減輕對居民和周邊環境的負面影響。該區認為重建及復修應較保育優先。報告亦提到業主面對重建所遇到的困難，例如資金不足、業權問題及租戶賠償等問題。

(c) 深水埗

- (i) 報告並無按四大業務策略提出優次，唯指出應先諮詢受影響的居民。報告表示，更新該區較舊地方時，「社區為本」的方式較為可取。
- (ii) 報告傾向認同應探討重建保安道一帶的樓宇，並指該處的物業管理不善，加上居民本身財政緊絀，是需要重建的主要原因。
- (iii) 日後推展重建項目時，應考慮社區的要求和保存社區網絡。

(d) 灣仔

- (i) 灣仔以復修為先，其次是保育、活化及重建。
- (ii) 報告支持由下而上的重建發展，並認為除現時的執行者角色外，市建局應考慮擔當促進者。報告亦指應設立重建的退出機制，讓市建局及受影響的居民在項目基於某些原因而無法繼續時有退出的機會。

(e) 中西區

報告著重保育及活化。在重建方面，報告建議應多作溝通，容許有機發展，以便可保存本土特色。報告亦提出日後重建時應留意發展密度的問題。

(f) 觀塘

- (i) 報告建議於觀塘區的東西邊設立兩個核心重建區。
- (ii) 報告認為四大業務策略應加強觀塘居民與重建後的觀塘市中心的連繫，以及市中心與海濱以至啟德的連繫。

(g) 荃灣

- (i) 報告建議管制日後的重建密度，使重建項目仍可保留舊區的陂坊特色。重建不應令地舖消失，以盡量減少仕紳化帶來的影響。
- (ii) 荃灣屬意在重建與復修之間取得平衡，日後為四大業務策略項目進行規劃時應考慮區內市集的文化特色。

修復

13. 全部報告均認為應加強市建局在復修方面的角色，並指出舊區大廈沒有業主立案法團、業主的經濟能力有限，是有效推展復修計劃的主要障礙。

(a) 九龍城

- (i) 復修樓宇內的公共地方並不能改善樓宇的結構，故復修不應只局限於這些公共地方。
- (ii) 住宅單位內的失修情況及違例建築工程等問題令人關注。
- (iii) 應加快落實強制驗樓計劃的立法程序。
- (iv) 設立機制，讓政府與業主可在機制下協助和監督復修工程。
- (v) 政府成立一個辦事處，監督和協調所有復修工程。

(b) 油尖旺

- (i) 報告指出多個地點需要進行復修，並須盡快進行，例如彌敦道、廣東道、通菜街、花園街及上海街。
- (ii) 報告指出有效推展復修計劃的最大障礙是業主之間沒有共識，加上資金不足。

(c) 深水埗

- (i) 將市建局收購的單位改裝為「樓宇復修資源中心」，讓業主利用該處會面。
- (ii) 應在互聯網上開設平台，以便市民就復修事宜溝通和討論。
- (iii) 市建局亦應協助沒有業主立案法團的大廈，使大廈業主協調得更好。

(d) 灣仔

協助居民成立業主立案法團，以便可加強物業管理。

(e) 中西區

與唐樓的業主合作，協助他們改善樓宇設施和結構，以便可更妥善保育該區「里巷」和「台階」的特色。

(f) 觀塘

(i) 所有樓齡超過 40 年而從沒有進行過任何定期維修的樓宇，應優先進行復修。

(ii) 在未來十年會被列為上述類別的樓宇，如沒有成立業主立案法團，應獲考慮列入日後訂立的復修計劃。

(iii) 日後訂立復修計劃時應兼顧費用方面的因素和業主的意願。

(g) 荃灣

(i) 與觀塘相若，所有樓齡超過 40 年而從沒有進行過任何定期維修的樓宇，應優先進行復修。

(ii) 在未來十年會被列為上述類別的樓宇，如沒有成立業主立案法團，應獲考慮列入日後訂立的復修計劃。

(iii) 日後訂立復修計劃時應兼顧費用方面的因素和業主的意願。

保育

14. 7 份報告全部認同需要同時保育物質和非物質的文化遺產，並指出保育工作應以「地區為本」，而不是以「項目為本」。

(a) 九龍城

(i) 需要闢設九龍城區文物徑。

(ii) 應加強連接該區與其他地區的海上交通，盡量讓廣大市民可接觸獲保育的文物。

(iii) 應保育和活化牛棚。

(b) 油尖旺

(i) 應保育物質和非物質的文化遺產。

(ii) 應視乎文物的歷史價值進行優先保育，其次是根據其文化價值、集體回憶及作為旅遊景點的經濟效益。

(iii) 保育的最大障礙是各團體意見分歧、協調不足及缺乏專業／技術支援。

(c) 深水埗

(i) 需要闢設深水埗發展文化徑。

(ii) 改善現有公共設施，並為這些設施注入藝術元素。

(iii) 欽州街、醫局街、南昌街及元州街等範圍有已評級的歷史建築物。日後為這些地點進行規劃時，應以保育為主導。

(iv) 應在上述地點闢設公眾休憩空間。

(d) 灣仔

(i) 應積極宣傳灣仔現有的文物徑。

(ii) 應推廣俗稱「打小人」及街頭小食攤檔等本土特色及傳統文化。

(iii) 必須透過公眾諮詢和參與，來決定保育灣仔區哪些文物。

(e) 中西區

(i) 應保育該區的唐樓及「里巷」和「台階」的氛圍。

(ii) 應保育嘉咸街街市及必列者士街街市等市集。

(iii) 應保育並活化中環街市。

(vi) 建議闢設一條結合本土政治和歷史發展的文物徑。

(v) 報告亦提出多項由中西區區議會要求展開的項目。當局需要就這些項目與區議會進行更深入的研究和諮詢。

(f) 觀塘

建議在前皇家空軍基地設立博物館。

(g) 荃灣

(i) 應保育非物質文化遺產，如客家人的歷史。

(ii) 建議設置指示標誌，方便遊人觀光。

(iii) 建議定期維修古蹟文物及推廣傳統節日。

活化

15. 所有報告均指推展多個活化項目可為地區注入活力，並應列為更新規劃的其中一環。活化項目需要政府、市區更新機構、非政府組織、居民、專業人士、當區營商人士和私人發展商合力推展。

16. 在落實建議前，應在區內設立平台，以便可更妥善地協調該區需要。

(a) 九龍城

(i) 應保育和活化牛棚，附近一幅用地可在活化後改為公眾休憩空間或茶座。

(ii) 需要一所社區會堂。

(iii) 建議擴大綠化範圍，增闢公眾休憩空間和發展海濱行人通道並提供海上交通工具。

(b) 油尖旺

- (i) 該區要求把波鞋街、女人街(奶路臣街)及廟街列為可最優先獲活化的地點。
- (ii) 活化不單是美化街道，在規劃過程中應同時考慮交通、衛生及治安等問題。
- (iii) 應考慮加入藝術元素和社會企業。

(c) 深水埗

- (i) 應就活化海旁進行詳細研究。
- (ii) 應活化非工業區內的工廠大廈(工廈)，亦應設立網站公開這類大廈的租賃資料。
- (iii) 最好把荔枝角道與填海區連繫起來，確保新舊兩區更加融合。

(d) 灣仔

- (i) 應改善行人通道，在合和中心附近興建地下行人網絡。
- (ii) 應改善太原街市集的衛生情況，提升太原街街市的形象。
- (iii) 進一步綠化莊士敦道，特別是和昌大押及前龍門酒樓一帶。

(e) 中西區

- (i) 海濱區需要進一步活化，以連接現時不連貫的臨海用地。
- (ii) 加設自動扶梯以連接海濱區與半山區的可行性或值得探討。

(f) 荃灣

- (i) 蠟地坊、戴麟趾夫人分科診療所、大陂坊、二陂坊、聯仁街熟食中心及路德圍等地點應優先進行活化。
- (ii) 應活化非工業區內的工廈和海旁區。

(g) 觀塘

- (i) 海濱仍是焦點所在。應活化海濱區，並闢設單車徑及海濱公園。
- (ii) 應活化新觀塘市中心毗鄰的工廈，並應提供更多優質的商貿設施。
- (iii) 應美化區內明渠。

持份者在重建工作的角色

17. 報告中只有 5 份較詳細地談及市建局在重建方面的角色。中西區認為重建工作應由市建局處理，因為市民難以監察私人發展商的重建項目；灣仔希望在重建方面加強公私營合作，使設計更加靈活。

補償及安置政策

18. 所有報告均贊同提供更多補償方案供住宅居民和商戶選擇。報告均建議以「樓換樓」作為另一補償方案，並指在重建過程中應保障租戶的權益。

(a) 九龍城

居民應獲原區安置，並應讓居民可選擇在重建地區購置居所。在重建過程中應保障租戶的權益。

(b) 油尖旺

該區的商戶貼近民居，故應審慎評估重建對兩者的影響。

(c) 深水埗

非自住業主的補償不應低於自住業主的補償。深水埗主張提供「樓換樓」方案，並表示應在重建區提供不同面積的居所，以供購置或出租，讓居民返回原區。深水埗亦表示，在重建過程中應保障租戶的權益。

(d) 灣仔

非自住業主的補償應與自住業主的補償一樣。報告建議在補償居民和商戶時提供「樓換樓」、「舖換舖」的選擇方案。

(e) 中西區

居民應能透過「樓換樓」安排返回重建區居住。負責重建的機構應關注已搬遷居民的去向，以便可提供協助。

(f) 觀塘

報告未有詳細提及補償方面的事宜。

(g) 荃灣

應防止利益集團在市區更新過程中剝削少數社群。

公眾參與

19. 大部分的報告倡議在地區層面提供一個平台，使更多區內的持份者可參與地區的更新過程。

(a) 九龍城

設立諮詢組織，由政府、學術團體、非政府機構、區議會的代表組成。市建局及政府應為執行機構。私人發展商亦應參與。

(b) 油尖旺

應設立公開的平台，讓受影響的租戶／業主與政府有關部門交流意見。

(c) 深水埗

商戶、業主和居民應有機會參與市區更新的規劃和決策過程。應設立獨立機制，解決更新過程中出現的糾紛，並應讓居民參與。

(d) 灣仔

應提出更多市區更新的議題讓公眾討論，並應探討設立有助加強公私營合作的機制，以及加強更新工作的溝通和教育。

(e) 中西區

應探討設立市區更新監察機制，並讓居民、地區組織和區議會參與。

(f) 觀塘

未有詳細研究此課題。

(g) 荃灣

應探討設立渠道以加強居民在地區規劃的參與，並確保更新過程中得到社區網絡的支持。

社會影響評估及社區服務隊

20. 七份報告中，只有深水埗及灣仔提及社會影響評估與社區服務隊這個議題。

(a) 深水埗

報告認為在規劃重建前，應先進行「社區需要研究」，並作為日後進行規劃及設計的參考。報告建議社工隊須獨立於市建局，並跟進每一個受影響居民個案。區議會應擔當市建局與居民的溝通平台，就市區更新各項細節諮詢居民。

(b) 灣仔

- (i) 有受訪者表示由於市建局為了避免市民有投機心態，故在決定推展重建項目之後才作社會影響評估，但這樣會令評估失去意義，因為即使發現重建會對社區做成很大影響，重建項目還是要進行。
- (ii) 社區服務隊的角色有潛在的衝突，一方面是受聘於市建局，另一方面要代表受影響的市民。有社工表示角色衝突令居民對他們的信任程度減少。報告建議考慮成立一個非政府及非牟利組織，專責處理受影響居民的需要。

財務安排

21. 只有灣仔的報告提及財務安排。該報告質疑市建局財政自給的運作模式，並認為這種模式或難以令市建局既可完成使命，又達到收支平衡。

市區重建局
2010年6月