

市區重建
以人為先

市區重建策略

諮詢文件



規劃地政局
二零零一年七月

前言

《市區重建局條例》（第 563 章）第 20 條規定規劃地政局局長在市區重建策略定案前，須諮詢公眾。根據該條例有關條文，規劃地政局局長現已擬備市區重建策略的草案，以徵求公眾意見。本冊子載有該草案，歡迎閣下提出意見，並在 2001 年 9 月 30 日或之前，把意見送交規劃地政局：

香港
中環花園道
美利大廈 9 樓
規劃地政局
市區重建組

圖文傳真： 2905 1002

電子郵件： urstrategy@plb.gov.hk

市區重建策略 草案

解決市區老化的問題

引言

- 1 現時，都會區（即港島、九龍、荃灣及葵青）內約有 9 300 幢 30 年或以上樓齡的私人樓宇。在未來 10 年，樓齡屆滿 30 年的樓宇將增加 50%。樓宇老化的問題在舊區尤其嚴重。
- 2 為了解決市區老化的問題，並改善舊區居民的居住環境，《市區重建局條例》（第 563 章）於 2000 年 7 月制定成為法例。該條例為推行市區重建提供一個新架構。市區重建局（市建局）並於 2001 年 5 月 1 日成立。

市區的 生活質素

- 3 市區重建應落實「以人為本」的工作方針。市區重建的目的是改善市區居民的生活質素。政府既會兼顧社會上各方人士的利益與需要，亦不會犧牲任何社群的合法權益。這項政策的目的是減少居住在惡劣環境人士的數目。
- 4 政府在進行市區重建時，會緊守以下重要原則：
 - (a) 為進行重建項目而物業被收購或收回的業主必須獲得公平合理的補償；
 - (b) 受重建項目影響的住宅租戶必須獲得妥善的安置；以及
 - (c) 市區重建應為整體社會帶來利益。

- 5 市區重建的主要目標如下：
- (a) 重整及重新規劃指定的重建目標區；
 - (b) 設計更有效和更環保的地區性交通及道路網絡；
 - (c) 確保土地用途能互相配合並附合社會發展；
 - (d) 將破舊失修的樓宇重建為符合現代標準、設計環保的新式樓宇；
 - (e) 推動復修重建目標區內有需要維修的樓宇；
 - (f) 保存具歷史、文化和建築學價值的樓宇、地點及構築物；
 - (g) 在切實可行的範圍內保存地方特色；
 - (h) 保存區內居民的社區網絡；
 - (i) 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；
 - (j) 提供更多休憩用地和社區及福利設施；以及
 - (k) 以具吸引力的園林景觀和市區設計，美化市容。
- 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 2 000 幢日久失修的樓宇；
 - (b) 改善殘破舊區內超逾 67 公頃土地的環境；
 - (c) 安置大約 27 000 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；以及
 - (f) 興建 7 所新校舍。

- 7 市區重建並不是零星拆建的過程，政府會採取全面綜合的方式，藉着重建、復修和保存文物古蹟等方法，更新舊區面貌。

市建局的角色

引言

- 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。

問責制與 透明度

- 9 市建局必須向公眾負責，並積極回應社會的需要。市建局的董事會應重視向公眾負責，其運作亦應公開及具透明度。
- 10 為加強市建局的透明度及問責性，市建局應向董事會各董事發出申報利益的指引。董事會應考慮在切實可行的範圍內，公開其會議。市建局亦應成立一個獨立的帳目稽核小組。

重建目標區

- 11 為更妥善地進行重整和重新規劃工作，政府已劃定 9 個面積相當大的重建目標區，當中包括：
 - (a) 觀塘；
 - (b) 馬頭角；
 - (c) 西營盤；
 - (d) 深水埗；
 - (e) 大角咀；
 - (f) 荃灣；

- (g) 灣仔；
- (h) 油麻地；以及
- (i) 油塘。

重建

12 政府已把 200 個新項目和 25 個土發公司尚未完成的項目納入重建計劃之內，這 225 個重建項目共涉及面積達 67 公頃。估計這些項目範圍內涉及 32 000 個住宅單位和 126 000 名居民。

13 在這 225 個項目中，土發公司尚未完成的 25 個項目應獲得優先處理，因為這些項目範圍內的居民已等候重建多時。市建局在決定個別重建項目的優先次序時，應考慮下列因素：

- (a) 建議重建項目範圍是否殘破失修，急須重建；
- (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) 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) 在重建工作完成後，建議重建項目範圍內的土地運用能否得到改善；以及
- (f) 建議重建項目範圍內的樓宇是否可以復修。

復修

14 妥善的樓宇維修是全面更新舊區的重要環節。復修樓宇不但有助改善市區環境、紓緩拆卸重建的逼切性，同時亦切合政府持續發展的政策。

15 為鼓勵業主在樓宇重建前進行適當的維修保養，市建局應考慮向受其重建項目影響而物業被收購的業主，引入一項修葺費用發還計劃。這項計劃的目的是向業主作出保證，若果他們的樓宇在數年內被重建，他們在修葺方面的支出不會因重建而白費。倘若業主因應有關監管部門的指令而進行所需工程，而物業最終被市建局收購作重建之用，則業主應可就有關工程餘下的有效期申請發還有關支出款項。上述監管部門規定的工程包括屋宇署（根據建築物條例（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。

- 保存文物古蹟** 16 市區重建應包括保護古蹟文物。市建局應保存重建項目範圍內的歷史建築物，其工作應包括：
- (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；以及
 - (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，目的是要發揮這些建築物的功能，使這些建築物成為市民活動的場所和生活的一部分，而不僅是歷史文物展品。

- 18 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。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。

收地過程

收回土地

- 19 根據《市區重建局條例》，市建局可向規劃地政局局長提出申請，要求局長向行政長官會同行政會議作出建議，收回所需的土地進行市區重建。
- 20 《市區重建局條例》訂明提出申請收地的時限。就發展項目而言，市建局必須在規劃地政局局長授權進行有關項目後的 12 個月內，提出收地申請；就發展計劃而言，在市建局根據《城市規劃條例》（第 131 章）擬備的圖則獲得行政長官會同行政會議根據同一條例第 9 條核准後的 12 個月內，市建局便必須提出收地申請。設定申請時限的目的，是要確保市民在一定的時限內，便可知悉其物業會否被收回。

以協議方式

收購土地

- 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。收購行動應在項目獲核准後，而有關土地復歸政府所有前進行。

市建局項目的處理

規劃程序

22 為了加快推行市區重建計劃，我們引入了新的規劃程序，以處理市建局的重建項目。市建局可採用發展項目或發展計劃的形式進行重建項目。公眾可根據《市區重建局條例》就發展項目提出反對，或根據《城市規劃條例》就發展計劃提出反對。法例已列明處理有關反對意見的程序。

23 按照《市區重建局條例》第 21 及 22 條的規定，市建局須擬備一份業務綱領草案，臚列擬於未來 5 年實施的項目，以及一份周年業務計劃草案，列明將於下一個財政年度實施的項目，並須每年把有關業務綱領草案和業務計劃草案呈交財政司司長批准。

凍結人口調查

24 根據《市區重建局條例》第 23(2)條，市建局項目（發展項目或發展計劃）首次在憲報刊登的日期，將作為該項目的開始實施日期。公布項目的開始實施日期的目的，是讓市建局可參照這個日期，根據其政策決定受影響人士領取特惠津貼和獲得安置的資格。

25 市建局會在項目的開始實施日期進行凍結人口調查，以確定受影響人士領取特惠津貼和獲得安置的資格。這項調查應於當日或最多數日內完成，並必須全面而準確，以免有「假冒居民」魚目混珠，入住重建區，濫用安置資源。

分區諮詢 委員會

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，就市區重建項目向市建局提供意見和協助。分區諮詢委員會應由市建局董事會委任，並在區內具有代表性。成員應包括業主、租戶、區議會，以及其他關注區內市區重建的非政府機構代表。

就發展項目 及發展計劃 進行諮詢

27 根據《市區重建局條例》第 23 條，市建局須在政府憲報公布項目（發展項目或發展計劃）的開始實施日期，以及展示有關項目的一般資料，供公眾查閱。市建局應舉行公眾會議，通知區內居民有關項目的詳情和收集公眾意見，並應印製簡易淺白的小冊子，派發給受影響人士。

社會影響評估

28 市建局應全面評估建議項目所引起的社會影響，以及受影響居民的社區連繫和安置需要。

29 社會影響評估研究應分為兩個階段進行：

- (a) 在政府憲報公布建議項目前，先進行非公開的社會影響評估；以及
- (b) 在政府憲報公布建議項目後，進行詳細的社會影響評估。

30 在政府憲報公布建議項目前，市建局須就以下各主要方面進行非公開的社會影響評估：

- (a) 建議項目範圍的人口特點；
- (b) 該區的社會經濟特點；
- (c) 該區的居住環境；

- (d) 該區的人口擠迫程度；
- (e) 該區設有的康樂、社區和福利設施；
- (f) 該區的歷史背景；
- (g) 該區的文化和地方特色；
- (h) 就建議項目對社區的潛在影響所進行的初步評估；以及
- (i) 所需紓緩措施的初步評估。

31 在政府憲報公布建議項目後，市建局須就以下各主要方面進行詳細的社會影響評估：

- (a) 受建議項目影響的居民人口特點；
- (b) 受影響居民的社會經濟特點；
- (c) 受影響居民的安置需要；
- (d) 受影響居民的住屋意願；
- (e) 受影響居民的就業狀況；
- (f) 受影響居民的工作地點；
- (g) 受影響居民的社區網絡；
- (h) 受影響家庭子女的教育需要；
- (i) 長者的特殊需要；
- (j) 弱能人士的特殊需要；
- (k) 建議項目對社區的潛在影響所進行的詳細評估；以及
- (l) 所需紓緩措施的詳細評估。

32 在政府憲報公布建議項目後，市建局會隨即進行凍結人口調查，而大部分詳細社會影響評估所需的數據，亦可在進行凍結人口調查的過程中一併收集。當市建

局根據《市區重建局條例》第 24 條提交發展項目時，應同時向規劃地政局局長提交詳細的社會影響評估報告；市建局並應把報告內容公開，供公眾參閱。

市區重建 社區服務隊

- 33 市建局應在 9 個重建目標區內，分別設立一隊市區重建社區服務隊，以便為受市建局重建項目影響的居民，提供協助和意見。在各重建目標區的首項重建項目展開前，該區應儘可能先設立有關的服務隊。

財務安排

- 34 政府正研究以下財政和相關措施，以協助市建局落實其 20 年的市區重建計劃，並增加市建局項目的財務可行性。這些措施包括：
- (a) 豁免重建地段的地價；
 - (b) 豁免安置用地的地價；以及
 - (c) 向市建局提供貸款。
- 35 政府的目標是鼓勵私營機構參與，並在長遠而言，令市區重建計劃能財政自給。
- 36 根據《市區重建局條例》第 10(4)條，市建局須以應有的謹慎和盡其應盡的努力處理其財政。

參數和指引

- 37 政府會向市建局發出一套文件，列明市區重建計劃的規劃參數和財務指引，作為市區重建策略的附件。這些文件包括：

- (a) 225 個重建項目的詳細圖則；
- (b) 9 個重建目標區的發展概念藍圖；
- (c) 擬保存的歷史建築物清單；
- (d) 重建項目的優先次序；以及
- (e) 規劃參數和財務指引。

由於上述文件涉及敏感資料，因此披露有關資料並不符合公眾利益。

- 38 《市區重建局條例》第 21(3)條規定市建局在擬備其 5 年業務綱領時，須依循規劃地政局局長擬備的市區重建策略中列明的指引。
- 39 市區重建策略會定期予以檢討和修訂（暫定每兩年一次）。經修訂的市區重建策略在定案以供實施前，政府會先行徵詢公眾意見。