

市區重建策略

前言

《市區重建局條例》（第 563 章）第 20 條規定規劃地政局局長為市區重建策略定案前，須諮詢公眾。根據該條例有關條文，規劃地政局局長已於 2001 年 8 月 1 日至 9 月 30 日期間，就市區重建策略草案諮詢公眾意見。當局共收到過百份的意見書。經考慮收集到的意見後，我們已經就市區重建策略草案作出修改。

我們已將定稿的市區重建策略交給市區重建局。市區重建局在擬備其 5 年期業務綱領草案時，須依循策略中所列明的指引。

市區重建策略

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，當局於 2000 年 7 月制定《市區重建局條例》（第 563 章）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 3 市區重建應落實「以人為本」的工生活質 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；

- (c) 市區重建應使整體社會受惠；
以及
 - (d) 受重建項目影響的居民應有機會就有關項目表達意見。
- 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配合社會發展；
 - (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；
 - (e) 推動市區的可持續發展；
 - (f) 推動復修重建目標區內有需要維修的樓宇；
 - (g) 保存具歷史、文化和建築學價值的樓宇、地點及構築物；
 - (h) 在切實可行的範圍內保存地方特色；
 - (i) 保存區內居民的社區網絡；
 - (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；
 - (k) 提供更多休憩用地和社區及福利設施；及
 - (l) 以具吸引力的園林景觀和城市設計，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幢破舊失修的樓宇；
 - (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；及

(f) 提供 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 個面積頗大的重建目標區，當中包括：

- (a) 觀塘；
- (b) 馬頭角；
- (c) 西營盤；
- (d) 深水；
- (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) 重建工作的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。

復修 14 妥善的樓宇維修是全面更新舊區的改善的。重要的環境、紓緩拆卸樓宇不但有助改善市區的環境，亦切合政府的政策。

15 為鼓勵業主在樓宇重建前進行適當的重修項目，引入一項計劃，若他們在修葺樓宇時，對其項目的影響，則由局負責。此項計劃的費用由業主負擔，局應考慮收購業主數年的支出，以應付重建工程（包括屋宇的消防、裝置或升降機工程）的費用。局應考慮收購業主數年的支出，以應付重建工程（包括屋宇的消防、裝置或升降機工程）的費用。局應考慮收購業主數年的支出，以應付重建工程（包括屋宇的消防、裝置或升降機工程）的費用。局應考慮收購業主數年的支出，以應付重建工程（包括屋宇的消防、裝置或升降機工程）的費用。

保存文物 16 市區重建應包括保存古蹟文物的。市建局應保存重建項目範圍內的歷史

- 古蹟 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；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為市民活動的場所和生活的分，而不僅是歷史文物。
- 18 市建局應考慮在董事會之下設立一個諮詢委員會，就保存古蹟的工務工作提供意見。市建局亦應與民政事務總局、康樂及文化事務署、古物諮詢委員會、康樂及文化事務局和有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》，市建局可向規畫地政局局長提出申請，要求收回土地。局長向行政長官會同行政會議，收回所需土地進行重建。
- 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，市建局必須在規畫地政局局長授權進行有關項目後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12個月內，市建局便必須提出收地的申請。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。
- 以協方議式收購土地 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，但在向規畫地政局局長提出申請前，需在市建局應考慮以協議方式收購土地。有關土地收購應在歸政府核准前進行。

市建局項目的處理

- 規 劃 程 序 22 爲 了 加 快 推 行 市 區 重 建 計 劃 ， 我 們 建 展 項 據 出 意 引 入 的 重 或 公 就 市 程 的 對 的 程 序 。
- 23 按 照 的 規 定 ， 重 建 局 條 例 》 第 21 及 22 條 的 規 定 ， 以 將 並 務 計 劃 的 項 目 列 明 ， 業 務 計 劃 實 施 綱 領 司 的 案 草 案 批 准 。
- 凍 結 口 查 24 根 據 《 市 區 重 建 局 條 例 》 第 23(2) 項 的 日 期 ， 展 將 布 讓 政 取 計 劃 爲 該 項 開 始 實 施 的 日 期 ， 公 是 其 領 取 作 項 市 策 特 惠 津 貼 和 獲 得 安 置 資 源 。
- 25 市 建 局 會 在 項 目 的 開 始 實 施 日 期 進 入 格 內 有 行 士 領 取 這 項 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 詢 員 會 26 市 建 局 應 在 9 個 重 建 目 標 區 內 ， 分 別 區 助 事 會 員 非 政 府 機 構 代 表 。
- 就 展 目 發 計 進 諮 27 根 據 《 市 區 重 建 局 條 例 》 第 23 條 ， 發 展 項 目 展 期 料 眾 情 。

- 就項目諮詢有關區議會，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
；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) 該區經濟活動的特點，包括小
商舖及街頭攤檔等；
- (e) 該區的人口擠迫程度；
- (f) 該區設有的康樂、社區和福利
設施；
- (g) 該區的歷史背景；
- (h) 該區的文化 and 地方特色；
- (i) 就建議項目對社區的潛在影響
所進行的初步評估；以及
- (j) 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) 單親家庭的特殊需要，尤其是有年幼子女的單親家庭的特殊需要；
 - (l) 建議項目對社區的潛在影響所進行的詳細評估；以及
 - (m) 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。而當市建局根據《市區重建局條例》第25條向城市規劃委員會呈交發展計劃的圖則時，亦應同時提交詳細的社會影響報告。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。市區重建社區服務隊應獨立運作。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一隊服務隊。

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重建，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；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年期業務綱領時，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（每兩至三年一次）。政府會就市區重建策略的修訂先行徵詢公眾意見，方予以定案，以供實施。