



香港中區
昃臣道八號
立法會大樓
立法會議員

致各立法會議員：

《市區重建策略》檢討

本局將於今天正式展開《市區重建策略》的檢討工作，希望利用未來兩年的時間與市民大眾及社會各界人士共議，共同為市區更新工作訂出新方向。

為了方便公眾參與，我們印製了一本小冊子，簡單介紹香港市區更新以往的工作、成績及目前面對的挑戰，藉此拋磚引玉，引發思考，為檢討建立共議的議題。我們會在今天開始把小冊子放於各區民政事務處供市民索閱。現夾附小冊子中英文版本各一份，以供參考。此外，我們亦特別為《市區重建策略》檢討建立了一個專題網站 www.ursreview.gov.hk，作為向市民提供與檢討有關的資訊及收集公眾意見的平台。

正如我在立法會發展事務委員會本年六月二十四日的會議中解釋，政府對這次檢討並無預設議程。我們會以最開放態度諮詢公眾。我們計劃推行全面而廣泛的公眾參與活動，並會按實際經驗和公眾反應而調整有關活動方式。我亦設立了一個諮詢委員會協助我督導這項重要檢討。現夾附這委員會的職權範圍和成員名單各一。

鑑於市區更新這個課題的重要性，我們準備定期向立法會匯報工作進度，並期望可不時得到各立法會議員的意見。

適逢二零零四至二零零八年度立法會任期快將結束，我在此誠摯感謝各議員在過去數年間對我們的支持，並祝願大家在未來日子裏事事暢順如意。

發展局局長林鄭月娥

二零零八年七月十七日

市區重建策略檢討督導委員會

I. 職權範圍

- (a) 督導和監察《市區重建策略》檢討（檢討）的過程；
- (b) 閱覽與檢討有關的研究報告和文件，並給予意見；
- (c) 就影響檢討過程的重要事宜，給予意見和指導；及
- (d) 就現行《市區重建策略》應作出修訂的範圍，向政府作出建議。

II. 成員名單

主席

發展局局長

委員

1. 陳炳釗先生
2. 張仁良教授
3. 何喜華先生
4. 關則輝先生
5. 李頌熹先生
6. 龍炳頤教授
7. 吳永順先生
8. 譚鳳儀教授
9. 黃景強博士
10. 黃英琦女士

秘書

發展局首席助理秘書長（規劃及地政）4

列席人士

發展局常任秘書長（規劃及地政）或其代表
規劃署署長或其代表
地政總署署長或其代表
屋宇署署長或其代表
市區重建局行政總監
市區重建局執行董事



市區重建策略檢討

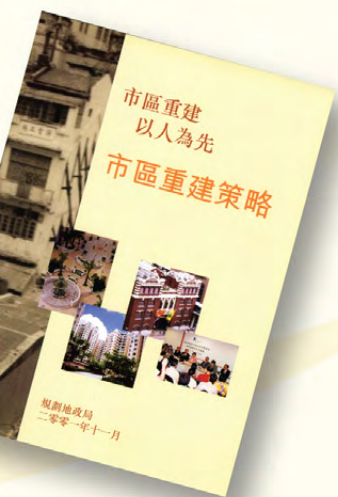
市區更新 共議、共享



2008年7月



香港特別行政區政府
發展局



香港的市區更新

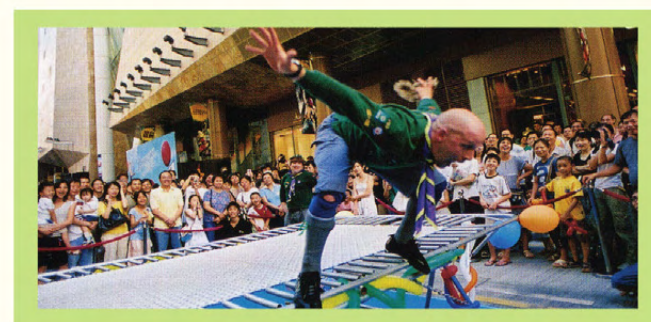
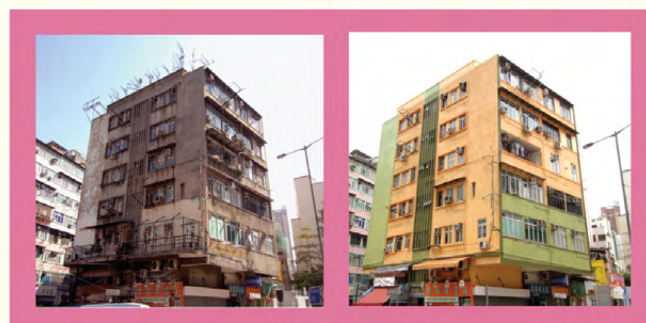
香港跟大部分已發展城市一樣，現正面對樓宇老化和市區日漸殘舊這個艱巨問題。部分市民正在破舊的地區居住或謀生，這些地區極需進行市區更新和環境改善。

政府在2001年成立市區重建局(市建局)，其使命是為香港締造優質及充滿活力的居住環境，在這個世界級都市建設理想家園。政府亦同時發表了《市區重建策略》，為市建局的工作提供整體的政策指引。



市建局的工作與成績

過去7年，市建局採用4大「業務策略」，即**重建發展**、**樓宇復修**、**舊區活化**與**文物保育**，以更新本港市區。



市建局與其策略伙伴香港房屋協會 — 迄今已完成的工作如下：

- (a) 透過推展35個重建項目(其中6個涉及保育元素)及2個保育項目，為約18,000名居民改善居住環境

市建局 — 迄今已完成的工作如下：

- (b) 透過推行多項復修計劃，使超過450幢樓宇大約36,000個住宅單位的住戶受惠
- (c) 保育超過25幢歷史建築物作活化再利用

在完成以上35個重建項目的同時，提供約20,000平方米的公眾休憩用地及約55,000平方米的政府、社區和福利設施，如青年中心和護理安老院。

有關現行《市區重建策略》和市建局工作的詳情，請瀏覽有關網頁www.ursreview.gov.hk 和 www.ura.org.hk。



市區更新新紀元

自2001年以來，市民對市區更新所能帶來的效果，以及如何達致這些效果的途徑，在看法上出現了很大變化。加上本港有大批舊樓(目前約有15,000幢私人樓宇的樓齡達30年或以上，並會在10年內增至22,000幢)，使我們有必要徹底檢討現行的市區更新計劃。

《市區重建策略》—— 檢討

政府已展開《市區重建策略》的全面檢討。這次檢討並沒有預設議程，而是透過3個階段的公眾參與，逐步推行：

第1階段

構想

2008年7月至2009年1月

- 訂定須檢討的主要事項與議程。
- 進行聚焦小組討論，並透過不同渠道蒐集民意。
- 舉辦公眾研討會，分享海外經驗。

第2階段

公眾參與

2009年2月至2009年12月

- 讓更多公眾參與討論有關市區更新的事項和解決辦法。
- 舉辦巡迴展覽、公眾論壇；深入探討各事項的專題小組；以及設立網上論壇。

第3階段

建立共識

2010年1月至2010年4月

- 覆檢公眾對不同事項和方案的選擇與取向。
- 就《市區重建策略》應修訂的範圍和方向歸納出主流意見。
- 辦工作坊，廣邀所有活躍的參與者和市民大眾出席。

第一階段 —— 構想

我們現正處於「構想」階段。我們需要你的協助，共同訂定議程。

市區更新是一項觸及社會和經濟層面，並涉及眾多持份者的重要發展課題。下圖是社會人士對市區更新所持有的不同意見的點滴。

我希望能透過重建，全面改善舊區面貌，並更好地利用僅有的土地資源。

保存歷史文物、地方特色及社區網絡是十分重要的。

周詳的規劃過程，並讓公眾廣泛參與，有助建立社區共識。

香港是一個現代化都市，城市發展必須具前瞻性。

應向受影響的業主和租戶提供更好的賠償方案。

市區更新工作由私人樓宇業主和發展商進行，會較為合適。

我在思考社會應該為市區更新付出甚麼代價。

我的小本生意只適宜在舊區經營，為何把我連根拔起？

以上的不同訴求反映了市區更新工作所牽涉的各種衝突，甚至矛盾。因此，市區更新工作必須審慎平衡以下各種訴求：

- 個別業主或租戶的利益和需要與公眾利益
- 審慎可持續性的財務安排與補償要求
- 發展與保育

齊來思考

請各位齊來思考以下一些關於市區更新的問題：

- 除重建外，樓宇修復亦是更新舊區的一個可行辦法。不過，當樓宇超越它的建築和經濟有效使用期時，最終仍須拆卸重建。我們應怎樣及何時在這兩者之中作出選擇？
- 重建可能會破壞舊區環境和受影響居民的社區網絡，但同時，重建卻可在已發展的地區提供公眾休憩用地和社區設施，從而為原有社區注入生氣。究竟公營機構應推行多少重建工作？
- 「採用『以人為本』的工作方針進行市區更新」、「保存社區網絡」及「地方特色」的涵義，因人而異。社會能否就如何達致這些目標達成共識？
- 市民要求的低密度發展、保育和保存社區網絡，均有一定經濟代價。社會願意為此付出多少代價？
- 如何讓公眾盡早參與重建和保育項目的規劃工作，同時防止投機者趁機遷入重建項目以申索補償？
- 更新市區，特別是進行重建，可翻新和美化舊區，但在改造過程中，難免會使一些小本生意無法經營下去。如何紓緩有關的影響？
- 政府、市建局、市民和私人機構應如何合作互補，達致更新市區的目標？

由你來說 — 掌握資訊、齊來參與

市區更新是締造優質城市生活的重要元素。讓我們齊心合力，共同制訂新的、可持續的《市區重建策略》：

請瀏覽

www.ursreview.gov.hk

網頁，以掌握更多資訊

●
報名參加工作坊，共同制訂議程

●
透過附上的問卷或其他方法，
提出你們的寶貴意見

聯絡方法

地址：發展局
香港中環花園道
美利大廈9樓
(來郵請註明：
《市區重建策略》檢討)

電郵：enquiry@ursreview.gov.hk

傳真：2845 3489

電話：2848 2718

網址：www.ursreview.gov.hk

為協助我們制訂《市區重建策略》檢討的
議程，請填妥及交回以下問卷：

1. 市區更新應為社區帶來甚麼效益？在研究可持續的
市區重建策略時，應考慮甚麼因素？

2. 市區更新目前較依賴重建工作，復修、保育和活化
方面的比重相對上較少。應否檢討這些不同工作之
間的比重？哪方面應進行檢討？

3. 應否檢討項目揀選程序？揀選時應否取決於大多數
市民的意見？我們應研究哪些範疇，以回應少眾意
見？

4. 現行策略規定市建局長遠來說必須財政自給。這種
以財政自給模式推行市區更新工作有否需要檢討？

5. 現時市建局的角色有否需要檢討？在市區更新方面
，私人機構與政府應擔當甚麼角色？

6. 應否檢討目前重建與保育方面的補償方法？公平的
補償方法應包含哪些主要元素？

7. 其他意見

姓名(可選擇留空): _____

聯絡方法(可選擇留空)：(電郵或郵寄地址、電話號碼等)：

請把填妥的問卷及 / 或其他意見送交：

郵寄方式：發展局
香港中環花園道
美利大廈9樓
(來郵請註明：《市區重建策略》檢討)

電郵方式：enquiry@ursreview.gov.hk

圖文傳真：2845 3489

可從www.ursreview.gov.hk 網頁下載問卷

如有意參加各項公眾參與活動，請在下列方格內填上
“✓”號：

是(以上文所述方式聯絡) 否