

■ 韋志成寄望能於今年第二季展開規劃研究。
翁麗娜 攝



油旺再規劃 探路興舊區

盼今年第二季展開研究 或夥發展商參與重建

香港文匯報訊(記者 翁麗娜)市區重建局去年三個重建項目虧蝕至少32億元,且不少項目重建後呈「零碎化」,與維持財政自給及提升社區環境的目標愈行愈遠。市建局行政總監韋志成日前接受傳媒訪問時表示,市建局的工作不只負責重建及維修樓宇,還包括社區整體規劃及佈局,牽涉港府多個部門,寄望今年第二季展開的油麻地及旺角規劃研究,為未來規劃深水埗及九龍城等舊區「探路」。

上任7個月的韋志成,過去一段時間與同事理首檢討市建局工作,坦言:「市建局過去在很多方面做得不夠全面。」他引用《市區重建局條例》及《市區重建策略》內文關於該局的使命:「將老舊失修區重建成經妥善規劃,並設有足夠交通設施、其他基礎建設及社區設施的新發展區」,及「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、復修及保存文物古蹟等方法,更新舊區面貌」等,指出市建局過去側重於項目重建,而非社區規劃。

倡轉移地積比率 增重建潛力

韋志成說:「如果每棟樓舊了交予市建局重建,我們根本沒有這麼多資源去做,所以無可避免與發展商合作。」為了增加具重建潛力的地盤,油旺研究會探討轉移住宅樓宇及商業樓宇的地積比率、儲備地積比率及改劃用途等可能,「令無潛力變成有潛力,令一個原本市場沒有興趣的項目,變成有興趣。」不過,他指要待顧問報告出來,才知道地產商在212公頃用地參與程度有多少,才可以平衡收支。韋志成表示,自己任職發展局期間,已經認識到香港舊區老化問題嚴重,後來政府公佈「跨越2030年的規劃遠景與策略」也提及相關問題,認為有必要進行油麻地及旺角規劃研究,為日後發展提供足夠參考資料,之後會與政府討論重建工作。

葉傲冬:收購價或成障礙

葉傲冬則表示,市建局仍未正式接觸該區議會,因此現時是太早評論該計劃成效。他回應市建局認為需要盡量吸引發展商參與重建的看法,而發展商的收購價未必如市建局7年樓齡呎價吸引,會否引起居民反彈,他認為居民有接受及不接受的權利,價錢不好便拉倒,「其實並非個個支持重建,有人也會認共存亡。」他指油麻地及旺角在早年的市區更新大行動,大部分樓宇進行了復修,希望市建局的城市規劃以優化為大前提。

嘆昔重建項目缺規劃

韋志成主動提到三年前的土瓜灣重建項目,不諱言指:「我同同事講,如果三年前我參與市區重建工作,會研究可否拆走東九龍走廊。」他解釋因走廊與兩側樓宇的距離近,對居民造成很大滋擾。他又以韓國政府拆除清溪川之上的高架橋,重新挖掘河道及活化,讓其成為改善市民生活的休憩地,「這才是真正的市區更新。」他指直至去年土瓜灣重建發展項目,打通道路網絡,算是對規劃稍有著墨。

除了工作方向要更宏觀,需要自負盈虧的市建局又要收購又要發展,其財政壓力值得關注。韋志成指在《市區重建局條例》規定下,市建局以同區7年樓齡的賠償價完成收購,往往比該區舊樓市價高出一截,之後更要花錢拆樓及平整地盤,發展成本高昂,加上有高地積比率得益的舊樓地盤愈來愈少,增加項目發展的虧損風



油旺地區規劃研究細節

- 時間**
今年第二季展開研究,為期兩年
- 總面積**
面積達212公頃,涉及3,345座樓宇
- 範圍**
介乎北至界限街、南至佐敦道、東至洗衣街及彌敦道,西至深旺道及海泓道
- 老化程度**
超過8成的樓宇樓齡達30年或以上
- 受影響住戶數目**
共3,000個住戶、約7,000人
- 目標**
針對兩區的人口、樓宇狀況及地區歷史等進行分析,制定「市區更新大綱發展概念藍圖」,藍圖會引入智慧城市元素,如智能運輸、家居裝置及樓宇設計等

資料來源:市建局 製表:翁麗娜

《條例》及《策略》摘要

- 《市區重建局條例》**
 - 透過將老舊失修區重建成經妥善規劃,並(如適當的話)設有足夠交通設施、其他基礎建設及社區設施的新發展區,從而改善香港的住屋水平及已建設環境,以及已建設區的佈局
 - 保存有歷史、文化或建築學價值的建築物、地點及構築物
- 《市區重建策略》**
 - 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、復修及保存文物古蹟等方法,更新舊區面貌
 - 設計更有效及更環保的地區性交通及道路網絡
 - 為有特別需要人士提供特別設計的房屋
 - 以具吸引力的園林景觀及城市設計美化市容

資料來源:市建局 整理:翁麗娜

釐清業主責任 舊樓復修「延壽」

香港文匯報訊(記者 翁麗娜)香港到2046年,估計約每兩幢樓宇就有一幢是樓齡逾50年的「老年樓」,及早維修可減輕重建壓力。市建局總監韋志成昨日發表網誌,建議政府在批地條款、大廈公契指引、《建築物管理條例》和《建築物條例》等現行的規管框架中,

訂明業主需就其樓宇進行定期維修保養的責任和要求;規定業主從管理費中撥出一個合理的百分比,用以滾存大廈的翻新工程備用基金,支付未來大型的樓宇維修工程費用。

指市建局資助難「追落後」

韋志成表示,過去15年,市建局重建約710幢樓宇,資助約3,700幢舊樓進行維修,總資助額約達13億元。根據市建局於2015年進行的「樓宇狀況推算調查」,全港約

有21,000幢樓齡達30年或以上的住宅樓宇,估計到2046年將增至約40,000幢,但以市建局現時的資源及現行的資助計劃推算,每年只可支援約550幢樓宇進行復修。

他在早前的訪問引用市建局去年年報數字,指多年來新造1.8萬個單位,但當中1.2萬提供予原本受影響的居民:「等於是過去費這麼大的勁,但只造了6,000個單位。」因此單靠重建是不足夠的,將盡量透過復修樓宇延長其壽命,減輕重建引起的各種問題如安置受影響人士,不過當中涉及巨額資助。

倡樓宇定期「驗身」平台助解難

現時市建局提供不同維修資助計劃,補貼額由10%至20%。韋志成表示,如今超過30年的唐樓約2.1萬幢,按照30年唐樓需要強制驗樓的條例下,每十年做一次維修,每呎復修價錢約160元至190元,由現時累計至2040年,估計大規模的外牆維修要5,600億元,按市建局最多資助20%,「金額達數百億元,無論市建局或

政府都是難以負擔的費用。」

韋志成在網誌指,樓宇單位是業主的資產,就如每個人的身體一樣,所謂「預防勝於治療」,對於年輕樓宇的策略,計劃提倡預防性的樓宇復修,提高業主及早定期為樓宇「驗身」的意識,以保持樓宇的良好狀況。

他指市建局在去年11月首次舉行「樓宇維修交流會」,集合40多名專業人士、大廈業主、政府部門和執法機構等代表,討論研究現時進行樓宇維修遇到的問題和可行的解決方法。

他指,會上業主立案法團向他大吐苦水,他慨嘆在籌組樓宇維修過程中碰到不少難題,既缺乏相關技術知識,業主之間就維修工程和費用亦往往難以達成共識。

有見及此,市建局為了進一步加強業主對樓宇維修的技術支援,計劃推出一個「樓宇維修平台」,集合與樓宇維修相關的專業人士、承建商和政府部門,提供一個一站式的資料庫,讓業主可隨時隨地在平台上找到所需資料,以便他們更準確地把握樓宇維修工程資訊。

麥美娟認同探討 盧偉國盼高空發展

香港文匯報訊(記者 翁麗娜)市建局指今次油麻地及旺角的規劃研究,將探討轉移地積比率、儲備地積比率及改劃用途等,以提升發展潛力吸引私人發展商參與。經民聯立法會工程界議員盧偉國贊成讓重建項目朝高空發展,否則重建效率低,無法吸引發展商。工聯會立法會議員麥美娟表示,雖然研究價錢貴且需時長,但認為隨著舊區愈來愈多,有必要進行詳細探討,估計最快4月至5月招標請願公司。

盧偉國表示,香港自開埠以來已有過百年歷史,最早發展的地區已老舊,重建是無可避免,但是涉及樓宇眾多,單憑市建局財力難以負擔。他指香港地少人多,無可避免朝高空發展,不擔心社會對轉移地積比率出現反彈,「香港真的不夠土地,樓宇供不應求,放寬地積比率是可行方案。」

盧偉國舉例,如港人熟悉的大阪及東京,兩地以公私營合作模式進行大型重建計劃,又指油麻地及旺角約212公頃的土地,可參考該混合合作模式,增加誘因吸引私人發展商建屋,市建局及政府的參與則平衡社區發展,加入適合的社區設施及美化環境。

麥美娟則表示,該研究尚未進行,暫時難以評論有關成效,但認為有必要進行探討,因為香港老區愈來愈多,過去重建效果也未夠理想。她又強調,無論是否有私人發展商參與市區重建,保育區內文化很重要。



■ 麥美娟認同有必要進行探討。



■ 盧偉國贊成讓重建項目朝高空發展。

記者 翁麗娜



■ 韋志成表示,2046年將增至約40,000幢樓齡達30年或以上的住宅樓宇。市建局的復修資助或難「追落後」。資料圖片

融合地方特色 更新「軟硬兼施」

油麻地及旺角的女人街、廟街、金魚街及波鞋街等,為本地人及外國人眼中的特色風光。市建局行政總監韋志成表示,為期兩年的油麻地及旺角地區規劃研究,將集合區內特色如油麻地的果欄,再研究如何轉化不同的特色,並融合附近的建築物及活動,

讓地區更加活躍,他指這是市建局「地區營造」的方向。

市建局除了根據「5R」原則(重建、復修、保育、活化及改造重設)為重建基礎外,推動「地方營造」也是未來重點之一,即以當區特色及歷史為原材料,在都市更新的過程中,營造一個具有特色的地區環境,讓市區更新不單只

是硬件的改造。

過去不少聲音指市區重建過程扼殺地區特色,韋志成回應指:「其實重建無可避免涉及改變環境,如果純粹保留環境就不是重建,只是活化及保存。」他指完成油麻地及旺角地區規劃研究後,找出裡面的特色,早點拿出來放在地區諮詢平台一起討論,讓大家多溝通,

「避免落手落腳做時,才有人走來反對。」

過去市建局也有推動「地方營造」,但效果不算顯著,如將灣仔街市、利東街及電車路的和昌大押等項目,與前灣仔郵政局、北帝廟、洪聖廟等多項歷史建築物,構建出「灣仔歷史文物徑」;及中西區的嘉咸露天市集、表彰辛亥革命歷史的百子園及中環街市等。