

蔡宏興¹ 序

公眾參與是推動市區更新 乃至城市未來發展的關鍵

我認識鄭炳鴻教授已有多年，我們都是建築師，經常在各種專業活動和研討會中相遇。我一向欣賞鄭教授對改善建築環境及提升香港宜居性的熱忱，並且勇於走出學術舒適圈，將其觀點帶入社區並與公眾展開對話。誠然，我未必完全認同其所有見解，然而更為重要的是，我們均認同，處理市區更新並無單一旦放諸四海皆準的方案；在審視問題與探索出路之際，尤須尊重多元觀點。市民有權在理性討論的基礎上表達意見，而鄭教授長期從事相關研究，並親身參與實務工作，其觀察與建議自具參考價值。我們不應僅因對其部分觀點持不同意見，便全盤否定其整體構想；相反，更應秉持開放態度，虛心聆聽，促進具深度與建設性的討論。因此，當他邀請我為他即將出版的新書撰寫序言時，我欣然接受。

該書另兩位作者為工聯會前立法會議員陳婉嫻女士（「嫻姐」）及文化評論人胡恩威先生。我對「嫻姐」認識未深，惟一向敬佩其數十年如一日為勞工福祉奔走，致力爭取勞工權益，並積極就香港整體生活環境提出改善

建議。尤令我印象深刻的是，她於數年前成立民間組織「天橋底行動」，倡議活化閒置的天橋底空間，善用城市中被忽略的土地資源。此一理念與我過往於香港建築中心參與的相關工作不謀而合。當時，我參與就上環「無限極廣場」對開干諾道中天橋底空間申請短期租約及規劃用途變更，期望釋放此類都市空間，用於舉辦建築展覽、文化講座及建築中心活動等，為城市注入更多公共與文化活力。

「嫻姐」雖非建築專業出身，卻能聯繫不同社區夥伴，探索具創意且務實的市區更新方案，突破既有思維框架，殊為可取。

胡恩威先生曾就讀於香港大學建築系，惟其後選擇走上一條截然不同的道路，以別具一格的方式探索建築與空間美學。我尤其欣賞他在劇場創作與空間表現方面所展現的創意，以及其不斷開拓新視野的潛在能量。其部分作品更直接取材於建築與城市空間，例如2002年的《Looking for Mies》²及2017年由「進念·二十面體」製作的多媒體建築音樂劇場《建築城市》，均令我印象深刻。胡先生亦長期發表文化評論文章，其文字風格生動鮮明，時而尖銳，

甚至不乏嚴厲批評，可謂「愛之深，責之切」。我在參與營運中環街市活化項目期間，亦曾從受評一方體會其觀點。儘管未必完全認同每一項意見，但這些觀點能促使我們反思，並推動設計與實踐的持續改進。

市區更新涉及多方持份者，其關注、期望與利益各有不同，彼此之間未必容易取得平衡，亦難以盡善盡美地回應所有訴求。本書收錄多篇發人深省的文章，期望能為讀者帶來啟發，加深對市區更新複雜性的理解，並能以更宏觀及整全的視角審視相關議題，在多元觀點中尋求理解與共識。市區更新從來不可能由單一機構獨力完成；市區重建局一直秉持「以人為先、地區為本、公眾參與」的方針推動市區更新工作，正展示公眾意見及參與，是共同推動香港未來城市發展的關鍵。

1 註冊建築師，在房地產投資和物業開發領域擁有超過40年的管理經驗，曾任南豐集團董事總經理、Foster+Partners董事、華懋集團行政總裁，及香港建築師學會會長、香港城市設計學會會長等。相信以人為本的發展和人性化設計的力量，以創造經濟價值並提升全民生活質素。2025年6月15日加入市區重建局，擔任行政總監兼副主席，任期至2028年6月14日。

2 進念·二十面體關於著名德裔美籍建築師密斯·凡德羅生平、作品及理念的全新多媒體舞台創作，由胡恩威執導及負責舞台裝置。

陳婉嫻序

市區重建是民生共業

從政數十年，對政治上二元對立確實非常厭倦，因為很多時都是為鬥而鬥，鬥完一輪，身心疲勞卻無功而還。不過，有一些事情，無論多辛苦，我卻是愈做愈起勁，愈做愈精神，例如爭取勞工權益和基層福利。

而市區重建，也是我非常熱愛的題目。不同地點的重建，盛載不同文化、不同思維、不同的故事，每一個都可以獨立成章，集結成書，值得細味，也值得研究。

先從裕民坊說起。那裏曾經是觀塘的心臟地帶，很多裕民坊街坊的童年回憶就是母親買布匹縫縫補補、父親尋平價家具，又或用一角幾毫在考試前吃一碗車仔麵為自己打打氣……後來，裕民坊變老了，石屎剝落，後巷陰暗污糟，市民很多投訴。折騰了足足十年，如今新商場雖然光猛乾淨，有冷氣、有升降機，但走過總是覺得少了點東西。少了甚麼？少了那種街坊隨口道聲「早晨」的親切感，以及攤檔那陣親切的氣味，也就是裕民坊的靈魂，找也找不回來了。

同樣是我選區內的衙前圍村，也是百感交集。一條六

百多年歷史的圍村，是九龍碩果僅存的原居民村落。天后廟、門樓、圍牆，每一磚一瓦都是祖先留下的足印。原來計劃是剷平重建，但我們見到，剷平的不單是建築，更是歷史和文化，故與村民一起奮力抗爭，又聯同保育人士約見官員，爭論多年，最終總算保住了門樓和廟宇，圍牆也保留了一部分……其實，只要願意溝通、尊重歷史，是可以「有商有量」地守住重要的東西。

正如九龍城，那裏有舊機場、宋王臺、九龍城寨遺址、潮州文化、「小曼谷」，還有不少老字號等，很多東西都值得、也需要保留，千萬不要把這些特色連根拔起。閉起雙眼，當九龍城擁有擴闊的行人路後，原有商舖、濕貨攤或小食店都可以留在原區，這樣才能令九龍城繼續成為既吸引本地人、也吸引遊客的多元社區，而不會變成另一個倒模式的豪宅區。

同樣非常有特色的，就是深水埗，一個如文學作品充滿悲喜的地方。這裏是電子零件、布匹、皮革的集中地，我認識不少本地設計師和攝影師，都會到此尋寶。深水埗的規劃，正需要以保留這些基層但活力充沛的攤檔作主線，以部分復修舊樓代替推土式重建，仿效內地文創區的

做法，打造深水埗這個品牌，讓創意與傳統相互擁抱，共同成長。

回顧過往多年，之前的重建多由大財團和官方主導，街坊只能被動等待。但我的做法，則是爭取各方持份者，包括區議員、關注組、街坊、文化人、建築師和學者等，一早商討，在夾縫中爭取可爭取的每一寸。因為，我們都明白，市區重建是民生共業，成敗在於大家能否齊心。當所有持份者都有資格坐下來一起平等地傾談，彼此聆聽，重建就不再是撕裂社區的炸彈，而是共同創造更好生活的契機。

香港不同的地區隨着歲月，都應該有適度的改變，但要變得有溫度、有人情味，令舊區更新之後，留得住我們的故事。

鄭炳鴻序

以三條軸線探討未來30年 舊區更新的結構性變化

香港正面臨經濟轉型、架構重整的時刻。以往單憑金融、地產的一元經濟模式在全球多變及地緣政治不確定性增強的情況下，一般市民「以房頤老」的觀念可能在最近一波的地產退潮中，必須作出調整。

香港大型城市建設始於上世紀50-60年代，如今天所見，在灣仔、油麻地、旺角、深水埗及九龍城等舊街區，當年為了給迅速增長的勞動人口提供住房而興建的，大多數是三至六層沒有電梯的「唐樓」。在這基礎上，以後因重建或重組地段而衍生出單幢或較大型的商住混合樓宇，形成了香港舊區混雜而富生命力的城市景觀。

這些經歷了逾半世紀的住房，由於興建質量及或機電設施老化，正待適切維修或予以重建。這正是市區重建局（簡稱市建局）不斷提及的「雙老」問題——即「人口老化」及「屋宇老化」集於一身的舊區情況。在約十年前開始，市建局由過往單幢重建或街區發展的模式，改變為以整體規劃的角度進行舊區重建，故此有「油旺研究」的整體重建方案，以及往後對九龍城、深水埗、荃灣等以區域為框

架的舊區重建倡議。可惜在 推動這些大型重建項目時，適逢地產低潮，過往透過全面收購再轉予地產商發展的運作模式已不合時宜，必須重新審視以應對長遠而言舊區重建在民生、文化、經濟、社區等多方面的可持續發展。

本書內文九篇文章以「市區更新」、「城市規劃」及「房屋建設」為三條軸線，正要從根本出發，希望藉着建設性的批判，探討出香港未來30年間如何從結構上改變，進而推動更健康、公平及持續的舊區更新，讓香港整體邁向新時代的發展方向。

目錄

蔡宏興序 公眾參與是推動市區更新 乃至城市未來發展的關鍵	3
陳婉嫻序 市區重建是民生共業	7
鄭炳鴻序 以三條軸線探討未來30年 舊區更新的結構性變化	11
市區重建局發展時間線： 項目分布，重建使命，組織架構	14
第一章 市區重建局的使命及改革	31
第二章 城規會的制約與舊區更新	43
第三章 房屋建設的基本及創新	57
第四章 市建局的局限與策略夥伴	71
第五章 舊城改造的規劃與城市復興	83
第六章 舊城改造的建築條例與突破	97
第七章 市建局與社會資源的再利用	109
第八章 舊城改造與新區發展	121
第九章 市區重建與城市未來	133
結語 香港市區重建的五個關鍵詞 胡恩威	147

結語：香港市區重建的五個關鍵詞

胡恩威

近來常常在想，城市像不像一本字典？每一條街、每一幢樓、每一條天橋，都是一個詞條，等待被翻閱、被理解。香港這本厚重的大書，翻得太快，有時連字跡都模糊了。趁着記憶尚溫，我試着揀出幾個詞，絮絮地寫下來，像兒時抄生字那樣，一筆一劃，權當是給這座城市做個溫柔的註腳。

第一個詞：遮蔭擋雨

雨落在騎樓簷篷上的聲音，大概是老香港最溫柔的白噪音。那些石柱撐起的長廊，像一把把張開的傘，將烈日與雨水隔在行人路之外。早年間，人們在騎樓底下踱步，不疾不徐，煙火氣混着水汽，蒸騰出獨有的市井風味——下舖上居，門板卸下便是生意，樓上推窗便是起居。遮蔭擋雨，原是舊區最樸素的體貼。

如今全球變暖，極端天氣頻頻叩門，忽而暴曬忽而暴雨，行人路上愈發需要一道屏障。遮蔭擋雨不再只是懷舊，更是氣候韌性的務實考量。荃灣區已有一些天橋網絡連接港鐵站、商場與住宅，算是個好起頭。但這些天橋大多止步於大型商場之間，未能深入舊區的細巷窄街，而那

裏正是最需要遮蔭的地方。市建局已在荃灣展開地區規劃研究，正是將這種「連接」由粗放推向精準的契機——不是為連接而連接，而是依着居民實際的步行路徑，在關鍵節點上補上那一小段簷篷、那一座天橋。中環的畢打街、威靈頓街一帶，如今仍有騎樓在夾縫中喘息，像城市裏的標本。我總覺得，它們不是歷史的餘燼，而是未來的暗示：若能在重建時把騎樓的智慧融入新樓，在地面層、架空層、天橋層創造出多層次的步行網絡，讓人在雨天從家走到地鐵站，全程不沾一滴水——這大概就叫文明的溫度。

第二個詞：多層次·多功能

香港人對「用途」二字，向來有種漫不經心的創造力。一幢舊唐樓，地下是茶餐廳，一樓是理髮店，二樓以上住着三代人，天台還晾着衫、種着花，像一個垂直的小宇宙，每一層都有每一層的呼吸節奏。可惜後來城市漸漸「整齊」了——商業歸商業，住宅歸住宅，商場就是商場，地盤乾乾淨淨，卻也冷冷清清。

近年的風向又在轉。政府開始容許商業用地注入住宅元素，洪水橋、茶果嶺一帶已有商住混合發展的規劃案

例。市建局在觀塘市中心4.0項目中，更提出「垂直城市」的概念，一幢大樓內融合辦公、商業、住宅、休憩甚至教育空間，讓城市不再被功能割裂，而是在一棟建築裏就能完成生活的大部分循環。這不是什麼新鮮事——舊區的騎樓本就是「下舖上居」的混合形態。如今不過是把這種自發的生活智慧，重新納入規劃的語言裏。重建不是要把舊區變成另一片石屎森林，而是讓新的建築也學會像舊唐樓那樣，在同一塊土地上，盛載更多層次的生活。

第三個詞：高密度

「高密度」三個字，常被誤解為「沒有生活品質」的同義詞。可是走一趟深水埗或旺角，你會發現那些密匝匝的舊樓裏，生活氣息反而最濃。關鍵從來不是密度本身，而是設計——高密度帶來了高效的資源管理：電力管線、供水網絡、污水處理，都能以較低的邊際成本覆蓋更多人口，公共交通工具也因人口集中而得以頻密運行。

香港舊區的高密度建築，其實是一本尚未被好好翻閱的教科書。那些密密麻麻的樓宇之間，竟能擠出通風的縫隙、照進陽光的角落，這背後是一種近乎本能的空間智

慧。市建局近年在油旺研究中提出通風廊道的規劃，正是希望在高密度重建的同時，保留空氣流通的走廊。高密度不等於屏風效應，只要設計得當，密度和通透可以並存——就像舊區那些看似擁擠、實則處處留有「隆罇」的街區，風和光總能找到穿行的路。

第四個詞：樓底

你注意過樓底嗎？走進一間舊唐樓，抬頭一看，天花離你遠遠的，空氣都在頭頂上方流動，壓迫感忽然就消失了。這種被「樓底高度」默默賜予的舒暢，是許多新樓無法給予的——今天的住宅為了用盡地積比率，樓底一壓再壓，單位面積愈來愈小，連天花板都快要貼到頭頂上，簡樸房的最低標準也不過是二點三米。二點三米——大概就是一個成年人伸手就能摸到天花的高度。

樓底不只是數字，它是空間尊嚴的底線。高一點，空氣流通就好一點，自然採光就多一點，壓迫感就少一點。舊區重建時，若能在符合地積比率的前提下，為樓底多留幾寸，居民住進去的感受便截然不同。這幾寸的高度，恰恰是生活品質最關鍵的那幾寸。

第五個詞：連

想了很久，最後一個詞該是什麼。是「通風」嗎？是「無障礙」嗎？是「綠化」嗎？後來發現，這些詞最終都指向同一個字：連。

連，是行人天橋連起車站和屋苑，是騎樓連起街道和商舖，是垂直城市連起居住和工作，是通風廊道連起城市 and 風，是社區營造連起重建前後的街坊情誼。市區重建的本質不是拆與建，而是「連」——如何把斷裂的步行路線重新接上，如何把被馬路割開的社區重新縫合，如何讓新樓和舊樓之間不是對峙而是對話。荃灣的天橋網絡尚待延伸到舊區中心，中環的行人天橋系統卻已示範了一種可能：人在半空行走，地面讓給車輛，彼此不打擾，卻又彼此看得見。這種立體的連接，正是香港應對極端氣候與高密度城市的獨特答案。

還有看不見的「連」：無障礙設施連起長者和社區，綠化走廊連起城市和生物多樣性，文化保留連起歷史和未來。一條天橋、一段簷篷、一幢混合用途的建築，都是這張大網上的一個結，結打得愈好，網就愈牢固，城市就愈柔軟。

結語：字典還在寫

我合上這本想像中的城市字典，忽然明白，這些詞從來不是獨立的。遮蔭擋雨需要多層次的連接，高密度需要混合功能的支撐，樓底的高度決定居住的體面，而這一切都指向「連」——連起人與人、人與街道、人與氣候。

香港的舊區重建，不該是推倒重來的粗暴，而該是像校對一本舊字典那樣，保留那些被時間打磨得溫潤的詞條，再謹慎地加入一些新詞，讓它繼續被翻閱、被理解、被珍惜。字典永遠在修訂，就像城市永遠在生長。只是這一次，希望我們能翻得慢一點，讀得仔細一些。

二零二六年五月二十一日

陳婉嫻

主席

「嫻姐」，現為工聯會會務顧問，香港嶺南大學院士及香港都會大學博士，香港百貨、商業僱員總會監事長。曾任全國政協委員、香港立法會議員、超級區議會議員、黃大仙區議會議員，婦女事務委員會主席等公職，並接受特區政府頒授之金紫荊及銀紫荊星章。關注從勞工福利、基層民生到社區規劃，以行動爭取社會公義；成功倡導「最低工資」、「天橋底行動」、「啟德河綠廊」、「石仔嶺無縫過渡」等；深耕都市更新議題，於東九龍提出「共構、共建、共享」理念及實踐。

鄭炳鴻

研究總監

現為曼徹斯特大學訪問學者，曾任香港大學、香港中文大學建築學院副教授，哈佛大學燕京學社訪問學者，活化歷史建築諮詢委員。城市設計、文化保育及社區參與的建築實踐者、理論家、社會推進者，通過城市環境、社區保育及持續規劃倡導公民意識，近年研究「啟德河綠廊社區教育計劃」、「人文景觀」，聚焦香港及華南城市都市更新過程中的文化認同及可持續發展。