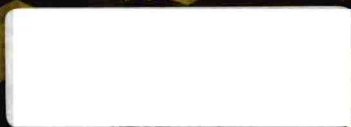


舊建都市

從城鄉規劃
到社區更新

鄒崇銘、韓江雪 著



從城鄉規劃到社區更新

僑建都市

鄧崇銘、韓江雪 著

叢書 自主生活叢書
作者 鄒崇銘、韓江雪
策劃 / 責編 吳國雄 Hyphen Ng
校對 謝偉強 Alvin Tse
叢書顧問 鄒崇銘
書裝 losau (852) 9625 7977 losauinhim@gmail.com
攝影 除特別註明外，照片由廖偉棠、鄒崇銘、吳國雄提供。
出版 印象文字 InPress Books
香港沙田火炭坳背灣街 26 號富騰工業中心 1011 室
(852) 2687 0331 inpressbooks@gmail.com <http://inpressbks.wordpress.com>
InPress Books is part of Logos Ministries (a non-profit & charitable organization) <http://www.logos.com.hk/>
發行 基道出版社 Logos Publishers
(852) 2687 0331 info@logos.com.hk <http://www.logos.com.hk>
承印 藝印印刷有限公司
紙品贊助 興泰行洋紙有限公司
蒙興泰行洋紙有限公司贊助本書內文用紙，特此鳴謝。
出版日期 2013 年 1 月初版
產品編號 IB903
國際書號 978-962-457-457-9
環保印刷 本書採用環保油墨印製，內文用紙則為北歐再生林木纖維產品，並經無氯漂白。

版權所有，請勿翻印 All Rights Reserved

© 2013 by Logos Ministries Limited

Published & Printed in Hong Kong

刷次	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
年分	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13

序一	李健正	020
序二	黃英琦	021
代序一 我們一起走過的街道：嚴迅奇專訪	鄒崇銘	024
代序二 王澍的顛覆、香港的違章	韓江雪	034

1. 寫在之前：全球城市想像下的時空錯亂 ——中國香港世界…… 038

曾灶財 @ 九龍	047
彭浩翔 @ 香港	047

第一部 書寫我們的都會故事 048

2. 都會書寫：從「面—線—點」看香港的空間發展 050

2.1 多元、混雜、開放、流動的紅磡：香港的都會特質	052
2.2 從石硤尾、荃灣到天水圍：香港故事從何說起？	055
2.3 從新市鎮到大都會：發展重心重返維港兩岸	059
2.4 從花園城市到線狀城市：由「面」到「線」的城市規劃	061
2.5 從天水圍、紅磡灣到中環：化整為零的發展趨勢	063

人與土地的依附共存	066
八鄉錦田新城 「劣化」土地供應	068
Le Corbusier @巴黎	070
David Harvey@ 巴黎	071

3. 都會再書寫 I：化整為零的「寮屋化—僭建化」規劃模式	072
3.1 發展：「去規劃化」的規劃策略	074
3.2 僭建：飛丁、套丁——誰有權僭建？	075
3.3 圈地：地產霸權與圈地運動——官商鄉的利益分配	078
3.4 重建：發展商「鑽空子」蔚為奇觀	081
3.5 劏房：市區僭建新模式	084
政府和市場的社區管理二元迷思	086
緊急呼籲：保育唐二世地宮	088
Jane Jacobs @ 紐約 I	090
Henri Lefebvre @ 巴黎	091
4. 都會再書寫 II：文化保育「權責化—標本化」的危機	092
4.1 從和昌大押到水警總部：經營至上的活化模式	094
4.2 從利東街、永利街到馬頭圍：市建局忽然保育？	097
4.3 從市場主導到民間主導：保育論述角力下的精英集團	099
都會地標 vs 歷史社區環境承傳	101
盛事之都：體驗經濟抑或做騷經濟？	103
Walter Benjamin @ 迴廊：城市漫遊者的購物天堂	104
Guy Debord @ 奇觀：奇觀成為我們生活的全部	105
第二部 重寫我們的都會願景	106
5. 重寫空間：從西九概念到都會願景	108
5.1 城市公園 vs 密集城市：功能至上的分區規劃	110
5.2 城市公園 vs 花園城市：僵化分區規劃的災難	112
5.3 公共空間 vs 私人空間：香港公共空間的失落	114
5.4 公共空間 vs 公共領域：開放流動的公共空間	115
5.5 自上而下 vs 自下而上：「去地方化」的典範——西九！	118
5.6 解構主義 vs 地產霸權：從批判到被收編——解構？	120

從花展、海濱長廊到西九	123
從大會堂到西九文化區	124
Richard Sennett @ 紐約	126
Norman Foster @ 香港	127

6. 重寫地方：混雜流動的街巷鄰里

6.1 城市公園 vs 文化經脈：地方再造的嘗試	130
6.2 傳統連繫 vs 新烏托邦：刻意經營的鄰里關係？	132
6.3 日常城市主義 vs 新城市主義：空間生產的新工具	134
6.4 嚴迅奇：公共空間 三維想像	135
6.5 P2P 城市主義 vs 開放源碼規劃：民主參與規劃的可能	137
6.6 黃英琦：拆牆鬆綁 營造灣仔	140
6.7 城市公園 vs 尖東商場	141
《清明上河圖》特殊現象的背後	143
誠品・香港城市品牌	144
Zaha Hadid X 嚴迅奇 @ 大學	146
嚴迅奇 @ 陋巷	147
Christopher Alexander @ 街頭	147

7. 重寫市場：立根本土的經濟政策

7.1 市場體系 vs 生態體系：從領匯到港珠澳大橋	150
7.2 跨國的資本 vs 本土的經濟：“marketplace”	151
7.3 取代進口的乘數效應：“import replacement”	153
7.4 本土擁有的自足城市：“local ownership”	155
7.5 「走出去」vs「拉回來」：優勢產業重植本土	157
7.6 「唔幫襯地產商」vs「幫襯我的領匯」：重尋合作社精神	159
7.7 市民共同擁有的社會投資	162
一個「雙重毀滅」的過程	164
「被共建」的優質生活圈	165
新居屋補地價的政策哲學	166
黃仁龍 X 馬國明 @ 灣仔	168

陳婉嫻@黃大仙	169
Jane Jacobs @ 紐約 II	169
8. 重寫生態：從環保、可持續發展到生態城市	170
8.1 從環保霸權到水桶論：環評的爭議	172
8.2 從環保、可持續發展到生態城市	173
8.3 生態城市與六大產業	175
8.4 生態城市與社會效應債券	177
香港農業最可有為	179
大增垃圾費 大減收差餉	180
兩電減排責任何在？	182
梁富華@單車徑	183
黎廣德@玫瑰園	183
9. 寫在最後：呼喚香港的土地政策……	186
9.1 香港有沒有土地政策？	188
9.2 土地政策 vs. 規劃地政：黑箱作業的城規體制	191
9.3 土地政策 vs. 環境生態：鴛鴦式的消極環保政策	192
9.4 土地政策 vs. 房屋供應：解決市民燃眉之急？	194
9.5 土地政策 vs. 經濟發展：空洞的城市願景	195
9.6 六年總結：承認缺失 換湯不換藥	197
9.7 新任班子：強勢出擊？抑藥石無靈？	199
洪水橋是全國物流中心？	203
鐵路發展策略遠視症	204
填海選址只是海市蜃樓	206
「多開發1%」，夠住多少人？	207
增加土地供應已失理據	209
附錄一 哈維的烏托邦想像	212
附錄二 從城市生態到生態城市	214
註釋	217

舊建都市

從城鄉規劃
到社區更新

鄒崇路、韓江雪 著



本書以理論出發，對這座充滿不平等的城市作深入反思，並深入浅出地探討香港空間改造的一些重要議題，正好為有興趣參與這個探索歷程的市民提供一個認知的基礎。

李健正 香港理工大學應用社會科學系系主任

如果我們拉闊想像的話，香港的發展一向以「僭建」思維主導，填海政策僭建了維港，規劃制度的胡亂變更僭建了城市的空間，視土地為商品僭建了香港最寶貴的資源。本書的出版非常及時，這是思考發展、豐富土地和規劃理論以及倡議開源規劃的導讀。

黃英琦 香港當代文化中心總監、MaD創不同召集人

本書對城鄉規劃，以至土地政策與本土經濟之間之複雜關係，作了刻劃入微的分析，驗證嚴謹，理據充足，是一部不可多得之創作，本人誠意推介此書。

潘慧嫻 《地產霸權》作者

香港是彈丸之地，香港人沒有遁世而居的奢華選擇。只要你不甘於任由隱藏的權力邏輯支配你一切生活空間，這本書是你重新思考、突破桎梏的必然之選。

黎廣德 香港公共專業聯盟政策召集人

土地政策和規劃議題，從來不是亦不應只是專業人士和政府官員才能參與的話題，公民社會中每一分子都應當有話語權。從規劃理論到香港本土各大小議題，本書均作透徹探討，與我們一起思索民間介入的可能，值得推介。

林芷筠 本土研究社主席

在香港，土地是碰不得的老虎屁股，霸權是推不倒的硬道理。本書直指新界土地問題的核心，觸碰不敢碰的禁忌，強力支持！

王慧麟 資深傳媒人及時事評論員

分類：社會 / 通識 / 生活

Cat.No. IB903 | HK\$88

ISBN 978-962-457-457-9



9 789624 574579

從城鄉規劃到社區更新

僑建都市

鄧崇銘、韓江雪 著

獻給

Jane Jacobs

The Death and Life of Great American Cities (1961) 作者

叢書 自主生活叢書
作者 鄒崇銘、韓江雪
策劃 / 責編 吳國雄 Hyphen Ng
校對 謝偉強 Alvin Tse
叢書顧問 鄒崇銘
書裝 losau (852) 9625 7977 losauinhim@gmail.com
攝影 除特別註明外，照片由廖偉棠、鄒崇銘、吳國雄提供。
出版 印象文字 InPress Books
香港沙田火炭坳背灣街 26 號富騰工業中心 1011 室
(852) 2687 0331 inpressbooks@gmail.com <http://inpressbks.wordpress.com>
InPress Books is part of Logos Ministries (a non-profit & charitable organization) <http://www.logos.com.hk>
發行 基道出版社 Logos Publishers
(852) 2687 0331 info@logos.com.hk <http://www.logos.com.hk>
承印 藝印印刷有限公司
紙品贊助 興泰行洋紙有限公司
蒙興泰行洋紙有限公司贊助本書內文用紙，特此鳴謝。
出版日期 2013 年 1 月初版
產品編號 IB903
國際書號 978-962-457-457-9
環保印刷 本書採用環保油墨印製，內文用紙則為北歐再生林木纖維產品，並經無氯漂白。

版權所有，請勿翻印 All Rights Reserved

© 2013 by Logos Ministries Limited

Published & Printed in Hong Kong

別次	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
年分	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13

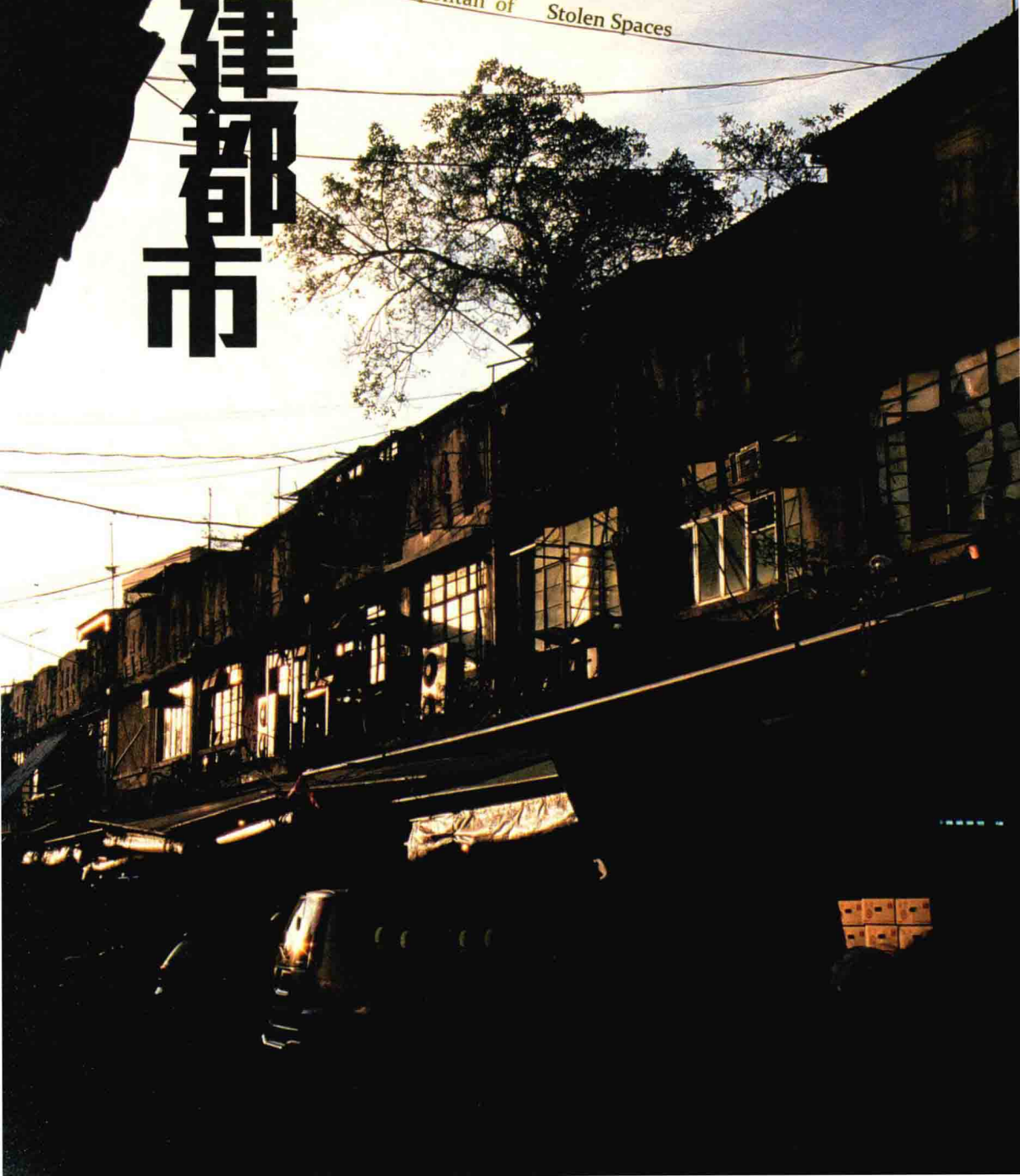
借建都市

從城鄉規劃

到

社區更新

A Metropolitan of Stolen Spaces



序一	李健正	020
序二	黃英琦	021
代序一 我們一起走過的街道：嚴迅奇專訪	鄒崇銘	024
代序二 王澍的顛覆、香港的違章	韓江雪	034

1. 寫在之前：全球城市想像下的時空錯亂

——中國香港世界…… 038

曾灶財 @ 九龍	047
彭浩翔 @ 香港	047

第一部 書寫我們的都會故事 048

2. 都會書寫：從「面—線—點」看香港的空間發展 050

2.1 多元、混雜、開放、流動的紅磡：香港的都會特質	052
2.2 從石硤尾、荃灣到天水圍：香港故事從何說起？	055
2.3 從新市鎮到大都會：發展重心重返維港兩岸	059
2.4 從花園城市到線狀城市：由「面」到「線」的城市規劃	061
2.5 從天水圍、紅磡灣到中環：化整為零的發展趨勢	063

人與土地的依附共存	066
八鄉錦田新城 「劣化」土地供應	068
Le Corbusier @ 巴黎	070
David Harvey @ 巴黎	071

3. 都會再書寫 I：化整為零的「寮屋化—僭建化」規劃模式	072
3.1 發展：「去規劃化」的規劃策略	074
3.2 僭建：飛丁、套丁——誰有權僭建？	075
3.3 圈地：地產霸權與圈地運動——官商鄉的利益分配	078
3.4 重建：發展商「鑽空子」蔚為奇觀	081
3.5 劏房：市區僭建新模式	084
政府和市場的社區管理二元迷思	086
緊急呼籲：保育唐二世地宮	088
Jane Jacobs @ 紐約 I	090
Henri Lefebvre @ 巴黎	091
4. 都會再書寫 II：文化保育「權責化—標本化」的危機	092
4.1 從和昌大押到水警總部：經營至上的活化模式	094
4.2 從利東街、永利街到馬頭圍：市建局忽然保育？	097
4.3 從市場主導到民間主導：保育論述角力下的精英集團	099
都會地標 vs 歷史社區環境承傳	101
盛事之都：體驗經濟抑或做騷經濟？	103
Walter Benjamin @ 迴廊：城市漫遊者的購物天堂	104
Guy Debord @ 奇觀：奇觀成為我們生活的全部	105
第二部 重寫我們的都會願景	106
5. 重寫空間：從西九概念到都會願景	108
5.1 城市公園 vs 密集城市：功能至上的分區規劃	110
5.2 城市公園 vs 花園城市：僵化分區規劃的災難	112
5.3 公共空間 vs 私人空間：香港公共空間的失落	114
5.4 公共空間 vs 公共領域：開放流動的公共空間	115
5.5 自上而下 vs 自下而上：「去地方化」的典範——西九！	118
5.6 解構主義 vs 地產霸權：從批判到被收編——解構？	120

從花展、海濱長廊到西九	123
從大會堂到西九文化區	124
Richard Sennett @ 紐約	126
Norman Foster @ 香港	127

6. 重寫地方：混雜流動的街巷鄰里 128

6.1 城市公園 vs 文化經脈：地方再造的嘗試	130
6.2 傳統連繫 vs 新烏托邦：刻意經營的鄰里關係？	132
6.3 日常城市主義 vs 新城市主義：空間生產的新工具	134
6.4 嚴迅奇：公共空間 三維想像	135
6.5 P2P 城市主義 vs 開放源碼規劃：民主參與規劃的可能	137
6.6 黃英琦：拆牆鬆綁 營造灣仔	140
6.7 城市公園 vs 尖東商場	141
《清明上河圖》特殊現象的背後	143
誠品・香港城市品牌	144
Zaha Hadid X 嚴迅奇 @ 大學	146
嚴迅奇 @ 陋巷	147
Christopher Alexander @ 街頭	147

7. 重寫市場：立根本土的經濟政策 148

7.1 市場體系 vs 生態體系：從領匯到港珠澳大橋	150
7.2 跨國的資本 vs 本土的經濟：“marketplace”	151
7.3 取代進口的乘數效應：“import replacement”	153
7.4 本土擁有的自足城市：“local ownership”	155
7.5 「走出去」vs「拉回來」：優勢產業重植本土	157
7.6 「唔幫襯地產商」vs「幫襯我的領匯」：重尋合作社精神	159
7.7 市民共同擁有的社會投資	162
一個「雙重毀滅」的過程	164
「被共建」的優質生活圈	165
新居屋補地價的政策哲學	166
黃仁龍 X 馬國明 @ 灣仔	168