

香港城市建設與管理



香港城市
建设与管理



8
厦大图书馆章



福州大学图书馆

F299.276.58
333

香港城市建设与管理

劳炯基 蔡穗声 著

广东人民出版社 出版

粤新登字 01 号

香港城市建设与管理

劳炯基 蔡穗声 著

*

广东人民出版社出版发行

广东省新华书店经销

广东新华印刷厂印刷

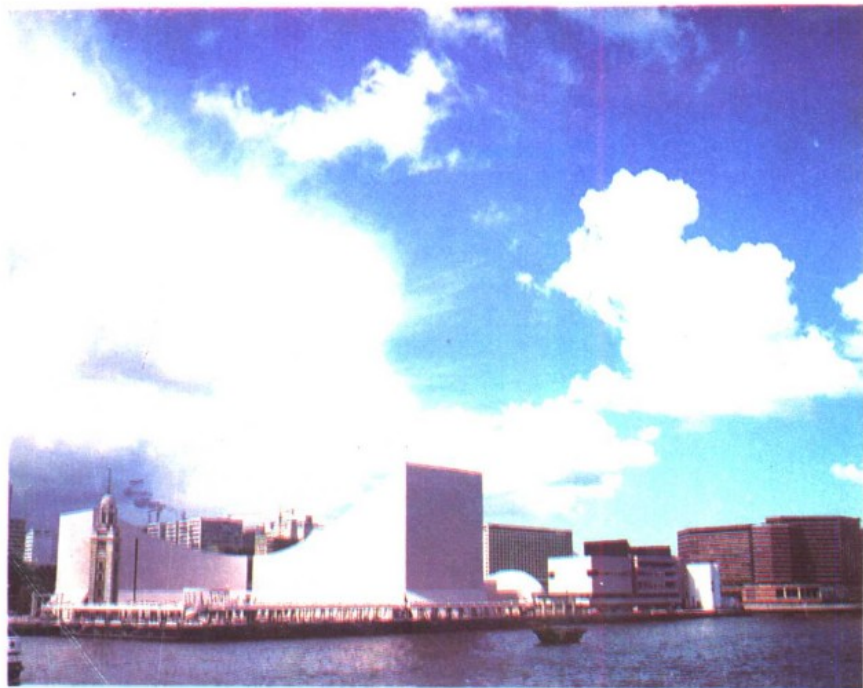
787×960 毫米 32 开本 10.25 印张 3 插页 170,000 字

1992 年 2 月第 1 版 1992 年 2 月第 1 次印刷

印数 1—3,000 册

ISBN7—218—00736—8 / F · 112

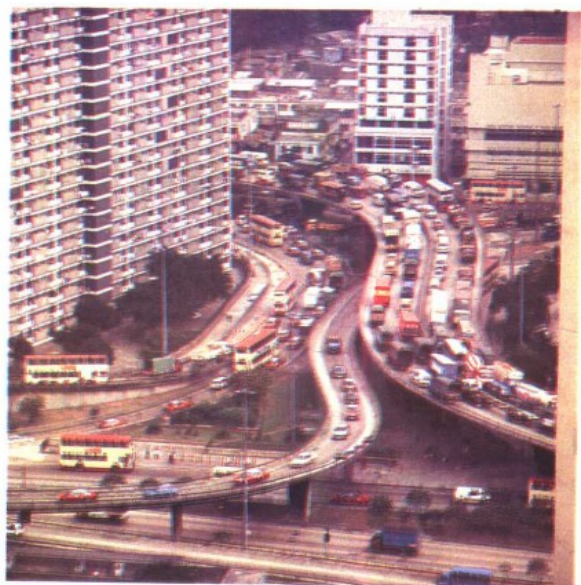
定价 5.50 元



香港文化中心远眺



沙田新市镇鸟瞰



多层道路交通系统



“黄埔花园”夜景

将军澳新市镇公共
屋村的康乐设施



遮打公园的
公共洗手盆



楼宇间的休憩点



运输署交通自动控制中心



延绵几个街区的有盖人行天桥



“置地广场”内景

出版说明

《今日香港》丛书和读者见面了。

香港，宛如一颗璀璨的明珠镶嵌在祖国的南海之滨、素有“东方明珠”之称。对香港的研究，近年正在不断地深入和扩展，已经引起内地学术界和实际工作部门的广泛重视，港澳台及海外的学者也对这个特殊地区作了不少专题研究。面对着“1997”的来临和“一国两制”政策的实施，人们希望在研究中进一步认识香港的发展规律，以促使它保持长期的稳定和繁荣。同时，也希望从中得到对内地社会发展有用的借鉴。

《今日香港》丛书力求做到资料翔实，实事求是，立论公允，深入浅出。既约请内地和香港的专业研究人士撰稿，也收入翻译论著。我们希望这套丛书能为您系统地提供有关现代香港的各方面资料，为您介绍香港的基本情况，并以丰富的研究成果，为您进一步研究香港提供参考。

现在呈献在读者面前的是劳炯基、蔡穗声合著的《香港城市建设与管理》。这部专著全面、客观地介绍了香港城市建设的历史和都市化发展的情

况，城市建设的理论与管理模式，如何在寸土寸金的香港进行城市规划、新市镇开发、旧市区重建等艰巨而需要高度科学化、现代化方法的工作。本书系统地论及了香港的土地制度和土地资源开发原则，居住模式与政府的公屋政策，是怎样在人口高度密集的弹丸之地上使人们安居乐业的，还为读者展示了香港房地产业与建筑业的特点、楼宇物业、交通运输、公用事业等方面的状况和管理经验，以及环境保护等为世人密切关注的问题。

本书的作者曾数度前往香港实地考察，在香港大学城市研究与规划中心和香港政府主管城市建设、规划及管理等部门的大力协助下，取得了大量详细、准确和新颖的资料，并在此基础上作了深入的研究，本书内容丰富翔实，论述颇具功力，文字流畅生动，既富于专业色彩和相当的学术水平，又具有较高的实用价值，可读性也较强。对于希望了解香港城市建设问题，借鉴先进管理经验的读者，将会有切实的启发和帮助。

广东人民出版社

《今日香港》丛书编辑组

1991年5月于广州

序

我国社会主义现代化建设事业的发展，无可避免地伴随着城市化和城市现代化的进程。至 1990 年底，我国城市（建制市）数量已由 1949 年的 138 座增加到 467 座。城市人口在全国总人口中所占的比例，也相应明显地扩大。

城市化和城市现代化不仅随社会主义现代化建设事业同步发展，而且对后者发挥着巨大的积极推进作用。因此，重视和加强城市规划、建设与管理的研究和经验的积累，是理所当然的。在进行这方面的研究时，对其他国家和地区的城市情况有所了解，也是完全必要的。因为，无论是正误、得失、盛衰、成败，我们都能够从中得到启发，或以资参考、借鉴。这种比较研究，也是最常用的重要方法之一。

我们高兴地看到，广州市社会科学院城市管理研究室两位中青年学者合作编写的《香港城市建设与管理》一书已经完稿，并纳入《今日香港》丛书系列，即将在广东和香港出版，同广大读者见面。这实在是城市科学研究领域的一项新成果和喜事。

两位作者对城市管理研究有素，曾发表过多篇论文，所以对此项研究具有较好的功底而能胜其任。他们在研究过程中，还于1989年、1990年两次到香港地区作实地考察和搜集资料。这对于城市建设和管理的研究至关重要。

众所周知，香港地区城市化的程度较高，因其面积不广，实际上可视为一个大城市。研究其城市建设和管理，也确实研究整个香港问题所不可缺少的重要内容。内地介绍香港的书籍和文章不少，但在这方面相对集中的专题和全面、系统之作，尚属罕见。作为行政学和市政学工作者，对于这部专著问世，更感到由衷的喜悦。

我很赞赏两位作者在治学方面的谦虚严谨的精神。他们觉得对这个课题研究得还不够深，还只是初步，是为进一步研究提供基础。他们计划与香港地区的学者保持联系，继续合作，进行穗港两地城市建设和管理方面的比较研究。凡此均足以表明本书作者有浓厚的专业兴趣和深入钻研的决心，相信必将作出新的贡献。

特此为序。

夏书章

1991年4月于广州中山大学

目 录

第一章 香港城市建设的历史和现状	1
一 香港的自然和历史环境	1
1 面积与地理特征	1
2 人口及其组成	4
3 香港是中国的神圣领土	5
二 香港现行的政治经济制度	6
1 总督负责制	6
2 行政局和立法局	7
3 政府行政机构	10
4 经济制度与经济政策	11
5 香港与中国内地的联系	14
三 都市化和城市建设的发展	15
1 人口的分布与增长	16
2 市区概貌和特点	19
3 城市的发展及其基础设施	22
 第二章 香港城市建设的理论和模式 ..	25
一 城市建设与经济发展的统一	25
1 城市建设与经济发展相互促进	25

2 城市建设应超前进行	27
二 以商品经济和社会化观念指导城市建设	28
1 掺杂新古典经济学的“积极不干预主义”	28
2 实用主义的城市建设资金安排	32
3 以满足人的需求作为城市建设目标	34
三 香港城市建设的管理模式	36
1 决策民主化和决策与执行相分离	36
2 鼓励和引导私营企业参与城市建设项目	38
3 城市建设与管理的法制化	40
四 香港城市建设的管理机构	43
1 城市建设的决策系统	43
2 城市建设的执行机构	45
3 城市建设的法律保障	49
4 城市建设的咨询部门	51

第三章 香港的城市规划

一 香港城市规划的基本原则	56
1 城市规划条例的制定及基本原则	56
2 “高密度发展”模式综合体现了规划原则	61
二 香港城市规划的图则体系	63
1 全港性规划图则	63
2 次区域性规划图则	65
3 地区性规划图则	66

三	香港的规划管制和执行	70
1	法定的规划管制	71
2	非法定的规划管制	73
四	香港城市规划的运作机制	75
1	城市规划的决策机构	75
2	城市规划的执行机构	76
3	规划管理的运作特点	78
第四章	香港的新市镇建设	85
一	新市镇迅速发展的原因	86
1	社会因素	86
2	经济因素	87
3	十年建屋计划加快了新市镇发展	87
二	新市镇规划原则和建设步骤	88
1	规划原则	88
2	建设步骤	90
三	香港新市镇的功能	91
1	疏导和容纳不断增加的人口	92
2	为工商业发展提供新的空间	92
3	为身居闹市的人们提供游憩用地	94
4	使香港与内地的联系进一步加强	95
四	香港新市镇的现状和发展	96
1	荃湾新市镇	96
2	沙田新市镇	97

3 屯门新市镇	98
4 大埔新市镇	99
5 粉岭新市镇	100
6 元朗新市镇	100
7 天水围新市镇	101
8 将军澳新市镇	101
五 对香港新市镇建设的评估	103
1 成效与优越性	103
2 不足之处与尚存问题	104

第五章 香港的市区重建

一 市区重建的动机和目标	108
1 市区重建的必要性	109
2 市区重建要达到的目的与要求	110
3 旧城区的清拆与重建	111
二 市区重建缓慢的原因和对策	112
1 重建过程中的困难和阻力	112
2 解决问题的对策及办法	114
3 土地发展公司的职责与权力	115
三 市区重建的协调与组织	118
1 征用土地和物业	118
2 安置原住户及业主	121
3 政府与私人合作	122
4 古迹文物的保存	123

5 历史遗留问题的解决	125
-------------------	-----

第六章 香港的工厂大厦和工业村 127

一 工厂大厦的兴衰与变化 128

1 工厂大厦的缘起 128

2 多层工厂大厦的兴建 130

3 工厂大厦的使用规定 131

4 工厂大厦的产权归属与业主权利 132

5 工厂大厦的局限性 133

二 工业村的建设和管理 134

1 工业村与工业村公司 134

2 工业村的建厂标准 137

3 工业村的管理制度 139

三 工业村的现状和发展前景 140

1 工业村的地点及兴建目的 140

2 工业村对于香港经济发展的作用 143

3 对工业村的批评意见 144

第七章 香港土地制度和土地资源开发

..... 146

一 土地官有下的租用制 146

1 土地官有前提下出售使用权 147

2 最终业权和多元化的业权 149

3 土地官有是名义上的公有制 152