

香港需要原則為本的城市更新

伍美琴

很多人以為樓房破舊或環境欠佳就是城市的衰敗，需要更新。但是判斷一個社區是否需要更新和怎樣更新，得從兩大方向分析（下詳）。無論如何，城市更新都應該以促進人身、心、靈的健康為依歸。只談樓房更新或土地用途的協調，把舊區看成是城市的毒瘤，非殲滅不可，又避談住在其中的人和他們的社區網絡，很可能只是為「圈地」開路，使城市中心暢旺的地區「士紳化」，造成「圈地悲劇」（tragedy of enclosure），使貢獻市中心經濟活動的人邊緣化，也叫原來活力充沛的社區成為「落閘社區」（gated community），失去原有特色。

更新舊社區 須注意兩方面

一個社區是否需「推倒重來」，不可能只看樓宇是否陳舊、道路規劃是否佔去大量地面空間，甚或工業與住宅為鄰等原因——因為這些狀況不一定是壞事：舊樓不是危樓，不一定要拆卸；道路更是公共空間，可塑性甚高，除了可提升地區的可達性，更可供市民作假日市集之用，推進本土經濟，是建設可持續社區不可或缺的一環。香港作為一個「後工業」城市，只要我們對 21 世紀的「工業」有新的認知，工廠大廈也可為附近住宅提供很多衣食住行各種需要的方便。胡亂拆卸，只會造成資源浪費和環境破壞。所以更重要的，是充分了解住在樓宇內的人是否已對住的地方和社區有了一定的感情和歸屬感。事實上，要對舊社區對症下藥，須注意兩大方面：舊樓樓宇結構是否安全？樓宇所在社區是否活力充沛，有良好的社區經濟和人脈關係？

若一個小區的樓宇只是舊，而整個社區很興旺，大家都有好的鄰里關係，這絕對是可持續發展社區的典範，本身就有自我更新的功能，應多加研究，找出其中竅門，使區區都可以這樣自我更新。這類社區的特點是很多街坊都可以使用社區內的空間，滿有「人氣」，居民不愁找不到工作或與人接觸「吹水」（傾談）的機會。街坊不但愛護自己家園，也願意一起為改善社區而努力。

第二類的社區，是舊的樓宇真的有重建需要，但社區裏住的人卻已是十分熟絡，有好的社區經濟和鄰里關係。這類社區，「推倒重來」時要特別小心謹慎，因為裏面有珍貴的、看不到的社會資本，是眾人多年經營和澆灌的成果。只看到舊樓，看不到裏面千絲萬縷的社會經濟關係，便等同「殺」了一個壯健的、有條件持續發展的群體。如何分階段重建，使原居民原區安置，維持社區經濟和街坊之間的互助精神，尤為重要。

第三類是樓宇只是舊，沒有重建需要；社區設施配套卻不理想，而社區亦沒有凝聚力，一盤散沙似的。這類社區需要的是幫助住在裏面的人，通

過社區規劃來改善環境和組織各類活動，活化其中的經濟和人脈關係，以建設可持續發展的小區。

如果一個社區的舊樓已經需要重建，而住在裏面的人對社區不但沒有感情，還恨不得馬上搬走，那麼我們要做的，就是重建後如何規劃設計出將會持續發展的社區。怎樣的規劃才能設計出可持續發展的社區呢？是否如市建局所說，重建舊區需要追求垂直的密度，將人口、貨物和服務集中在一起，令經濟活動和公共服務更具成本效益，就可以化腐朽為神奇，使高密度樓宇成為宜居社區？

規劃社區需尊重在地知識

真正可持續發展、宜居的社區，是讓人的身、心、靈得以健康發展的地方。在規劃設計方面，要尊重在地知識（place-based knowledge），尤其是天然和人文景觀，好使往後發展可以配合地區的地理、氣候和環境及其歷史脈絡，好規劃設計出綠色和具生物多樣性的小區，滿足人天生愛親近大自然的特性（biophilia）。而且當大家走向綠化空間時，身體固然會健康起來，人與人的距離亦會縮短，更容易建立正向的人際關係。而正向的人際關係，是人類心理和社會健康的基石。

所以社區更新的一個重要設計在於公共空間的處理：社區是否具備各類可供街坊使用的地方？有沒有提供他們發展地方經濟的場所？小區是否只由管理公司打點，住在裏面的人只是顧客？還是管治模式具彈性，使有心有力的街坊可以聯絡「各路英雄／雌」，組織不同活動，改善社區，與專業管理公司共同打造可持續宜居聚落？這些在社區共事的機會，會使參與的人更能接納自己，覺得自己有用，甚或找到人生意義，從而提升心理健康。一個社區的人可以一起合作，規劃設計和改善周邊環境，可使社會更健康和諧！這應是都市更新的終極目標！

只是更新樓宇，使我城的每一寸土地成為消費場所，充滿交換價值，絕不是廣大市民之福。這種更新，流於表面和膚淺。香港的市區建築環境擁擠，採光和通風很不理想，加上人口迅速老化，城市更新能否帶來綠色建築，把生物多樣性帶回鬧市，及為老弱與身體有障礙的人提供通用設計的城市空間，更值得我們跟進。因此我們需要的，是以原則為本的城市更新，目標是讓一個社區的鄰里關係、社會經濟各類活動，都具備自我更新、持續發展的能力，一個人人都可以使用、謀生、共同建設、環境優美和促進人與人正向關係的地方，一個叫任何人身、心、靈都可以健壯成長的地方！

（編者按：文章標題為編輯所擬；來稿原題為「『圈地』還是『以人為本』的市區更新？」）

作者是香港中文大學城市研究課程主任