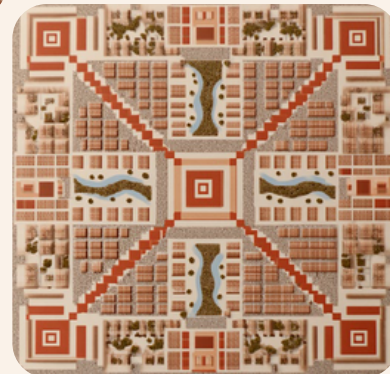
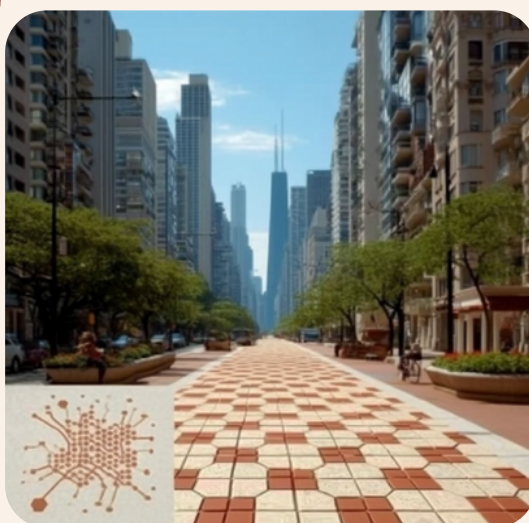
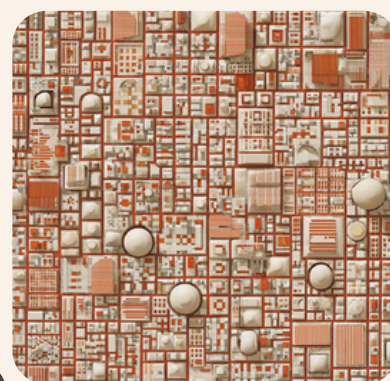


URBAN GENERATION DIALOGUE

都市更新對話：跨界共構的未來圖景

FUTURE CITY VISION



19 Sept 2025



香港建築師學會
The Hong Kong Institute of Architects

本會議中講者發表之書面或口頭觀點，不代表香港建築師學會立場。

版權所有© 2025。本出版物版權歸香港建築師學會及相關作者所有。未經學會或作者書面許可，嚴禁以任何方式複製或傳播。

目錄

	前言	
01	引言	P.1
02	執行摘要	P.3
03	專題演講 任超教授 茹國烈先生 劉振江測量師, JP 梁世豪建築師 鄭炳鴻建築師	P.5
04	專題討論	P.22
05	總結 專題演講 小組討論	P.25
06	演講記錄及簡報資料	P.28
07	鳴謝	P.29

前言

香港市區核心正面臨雙重危機：基礎設施老化和人口急速高齡化，預計到2040年，三分之一的居民將年滿65歲以上。進展遲緩的重建進程、複雜的業權結構、不斷上漲的建築成本，以及與文化保育需求的衝突，共同構成了城市更新的複雜障礙——這不僅使社區困於不安全、低效能的居所，更逐漸侵蝕著街區特色。

香港的故事總能引起維港兩岸乃至世界的共鳴。當我們探討如何在這1,110平方公里的土地上更新這座740萬人口的城市時，我們也在為從達卡到伊斯坦布爾等高密度城市的未來提供發展範本。為確保這些見解能廣為傳播，香港建築師學會將以中英雙語形式出版本對話記錄，旨在將香港來之不易的經驗，分享給全球面臨類似挑戰的城市。



01.

引言



程玉宇建築師

香港建築師學會規劃與城市設計委員會前主席



我們正處在一個關鍵的時代轉折點：全港超過九千六百棟老舊建築，它們的狀況無聲地訴說著鋼筋混凝土的老化、系統設備的陳舊，以及建築立面與時代的脫節。在社會層面，人口快速高齡化，他們需要的早已不僅是遮風避雨的居所，而是能促進身心健康的空間——這些空間應充滿自然光照、通風良好、配備無障礙設施，以及能維繫人際連結、尊嚴與安全的服務設施。在環境層面，本周破紀錄的暴雨並非偶然事件，而是多年氣候警告積累下的必然結果：科學數據一再警示，氣候韌性已從可選項變為關乎生存的必答題。

從經濟角度看，空置的辦公空間與經營困難的商場表明：AI驅動的生產革命與疫情衝擊，幾乎一夜之間重塑了城市的運作方式。一些傳統功能正在衰退，而另一些新興功能則在加速崛起。這些力量共同壓縮了轉型的窗口期，將延遲的維修變成亟待解決的任務，使原本「可做可不做」的升級成為事關城市未來的關鍵抉擇。關鍵在於，我們能否以足夠快的速度和足夠精準的視角，去重新構築現有的城市肌理——通過改造、功能重置與修復，讓這座城市真正為其居民和全球環境服務。

但城市更新不僅是修復破敗——更是重新定義香港的核心價值。當我們討論是否應保留傳統街市或改造舊工廠時，實際上是在追問：哪些記憶是我們的根基？哪些創新能引領我們向前？如何在傳承與變革之間取得平衡？

本次對話是香港建築師學會（HKIA）「未來城市願景」計劃的一部分。過去兩年，我們的委員會曾就北部都會區舉辦了系列論壇，匯聚規劃師、生態學家與政府官員，共同探討土地、生態與文化遺產的發展。有人認為我們的批評過於直接，但我們相信這種坦誠的交流是必要之舉。正如簡·雅各布斯（Jane Jacobs）所言：「唯有當城市由所有人共同創造時，它才能真正滿足每個人的需求。」

坦率地說，今日的HKIA城市更新對話不會提供現成的答案。如果我們在離開時帶著更多問題而非答案，那恰恰是成功的開端。因為城市再生從來不是一個技術難題——而是一場在過去與未來之間永無止境的對話。

程玉宇，
香港建築師學會規劃與城市設計委員會前主席



02.

執行摘要

首屆「城市更新對話」達成了一項核心共識：成功的城市再生，有賴於對城市複雜性問題的系統性認識。本次論壇超越了單純的物理空間更替模式，倡導一種整體性更新理念——真正的城市再生應同步實現：強化城市身份、化解社會經濟矛盾、建構氣候韌性、提升宜居品質，並建立不依賴容積率擴張的創新融資機制。與會專家一致認為，解決問題的首要步驟在於對城市環境進行多學科綜合診斷。

任超教授通過實證數據，闡明瞭城市形態與公共健康及氣候適應力的關聯。其關於香港「可呼吸城市」的研究表明，油麻地、旺角等高密度區域存在顯著的熱島效應，對老年人羣體的死亡率產生了可量化的影響。研究強調：盲目提高開發強度的更新策略將加劇氣候脆弱性，因此，環境與氣候設計應成為城市更新的必要前提。

茹國烈先生提出了一個用於量化評估城市文化活力的框架。通過BEAM模型對香港各區進行測評，發現油尖旺區呈現出最高程度的文化活力指數。該研究將文化概念轉化為可量化的分析要素，並指出：在城市更新過程中，若破壞「信仰價值」、「日常生活」、「藝術創造」及「記憶傳統」等多重文化圖層，將導致社會資本與身份認同的實質性流失。

劉振江測量師從實施層面分析了經濟障礙與政策需求。他指出：要實現整體再生目標，需建立創新的金融模型與政策框架，使私人投資與公共利益形成可持續的協同機制，從而突破傳統以容積率為導向的開發邏輯。



梁世豪建築師通過比較研究，指出了香港遺產保護存在的系統性缺陷。相比歐洲國家完善的保護體系，香港現行「個案處理」模式已造成建築遺產與集體記憶的持續流失。他建議通過立法與制度設計，將遺產保護作為規劃過程的核心要素，而非限制條件。

鄭炳鴻建築師以啟德河改造項目為例，展示了自然生態修復如何帶動整體社區再生。該項目成功整合了生物多樣性提升（環境韌性）、人城共生景觀營造（宜居性）及社區參與機制（社會文化價值）等多重目標。

論壇最後的綜合討論進一步強化了核心觀點：21世紀的城市問題具有顯著的跨領域特徵，環境、社會、經濟與文化維度相互交織，需要採用系統性解決方案。與會者達成共識：城市更新應實現多目標協同——具備氣候適應性的城市需同步保障文化活力，經濟可行的項目應兼顧遺產保護與生態價值。

本次對話奠定了跨領域協作的基礎，為制定創新、綜合的城市再生方案提供了理論框架。各專業領域代表的深度參與，展現了推進系統性城市變革的專業共識。



03.

專題演講

演講嘉賓

任超教授

茹國烈先生

劉振江測量師, JP

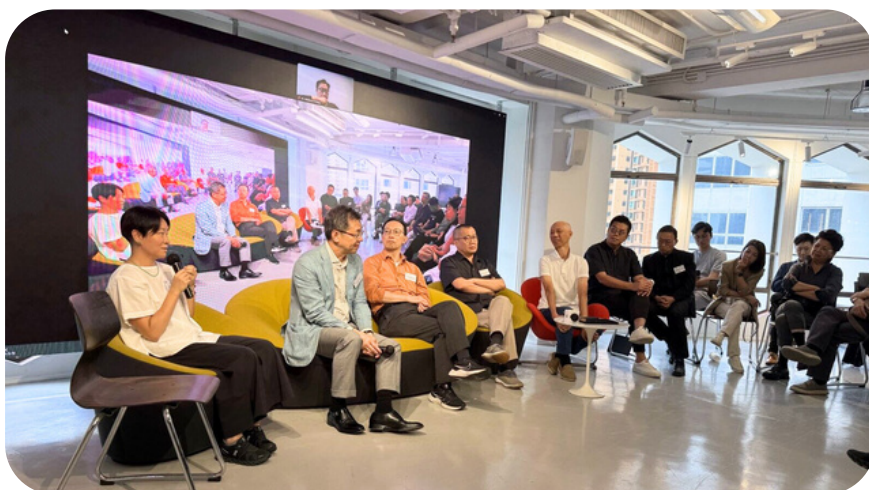
梁世豪建築師

鄭炳鴻建築師

主持人

程玉宇建築師

陳建宏先生



為氣候變遷而設計：城市空間的適應性轉型



任超教授

香港大學社會科學學院可持續環境設計理學碩士課程總監
港大賽馬會企業永續全球研究所副所長

主持人：程玉宇建築師

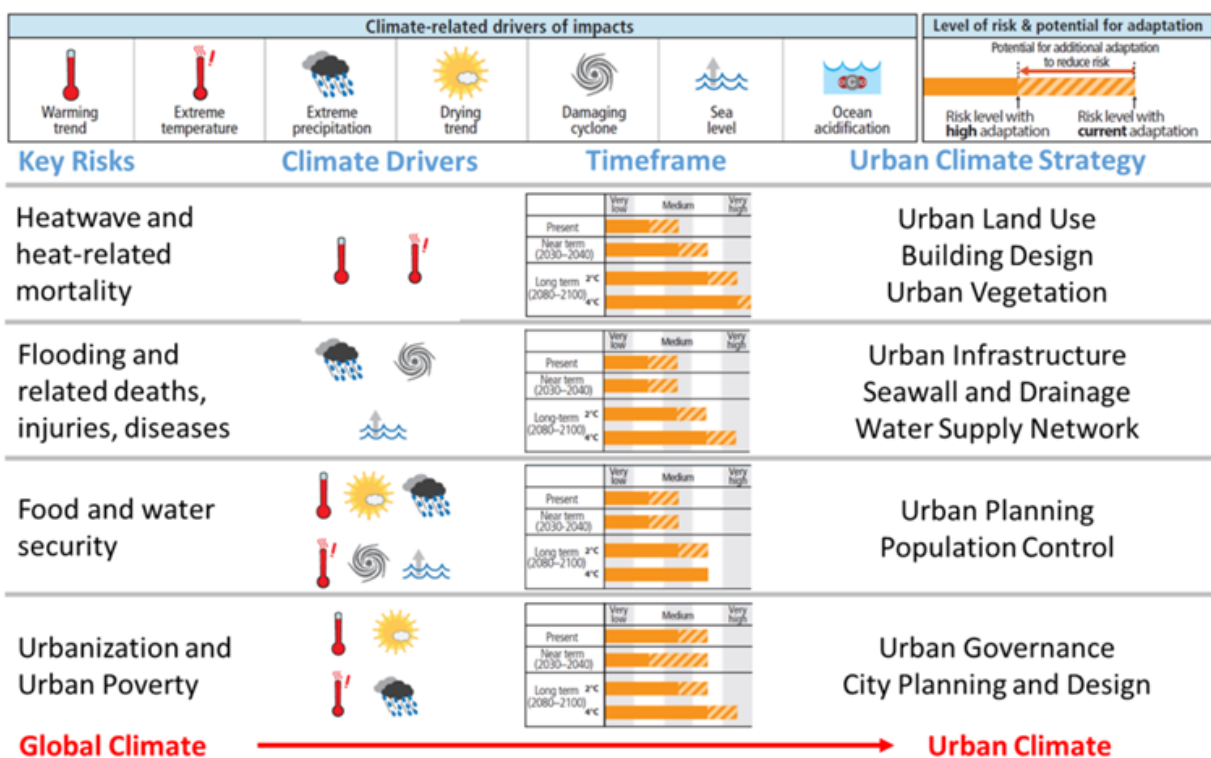
任超博士為香港大學教授，同時擔任可持續環境設計理學碩士課程總監，以及港大賽馬會可持續全球研究所總監。其專業領域為應用氣候學與氣候設計。自2006年起，任博士通過跨學科的多維度研究，將科學數據轉化為新知識，以應對社會需求、輔助政策制定，並支持中國、臺灣、新加坡、荷蘭及法國等地的實踐設計項目。她於2023年獲香港大學大學層面知識交流卓越獎，2022年獲香港大學Rosie Young 90傑出青年學者獎章，並於2020年獲國際城市氣候協會頒發Timothy Oke獎。

內容概要

任超教授在香港大學的研究項目專注於在香港高密度城市環境中創建「可呼吸的城市」。其研究重點為城市氣候、可持續設計，以及城市形態對人類熱舒適度和公共健康的影響。研究特別關注像香港這樣的高密度城市，通過探究城市氣候與建築設計之間

的關係，以減輕城市熱島效應並改善城市通風。她的研究記錄顯示，像油麻地這樣的市中心區，面臨的氣候變化風險更高。這對死亡率產生了實際影響，尤其是對我們的老齡人口。若再增加城市中心的密度，很可能會加劇這一影響。





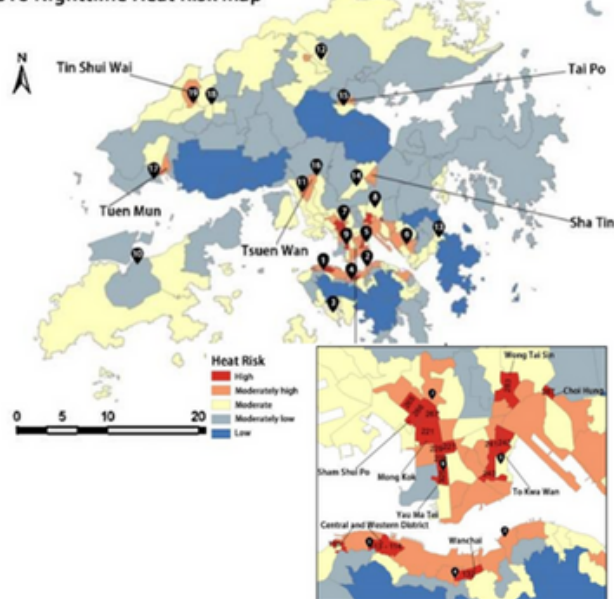
Key risks are driven by different climate drivers and have various levels of impact on different timescales.

油尖旺地區正好是最高熱浪風險區域，目前區內社區備災設施從分佈地點、範圍和數目上都絕對不足以應付未來需要。

With respect to the heat risk maps and the locations of the 19 night heat shelters, we can foresee that the existing support services for nighttime will not be sufficient in the future in terms of distribution, scope and numbers.

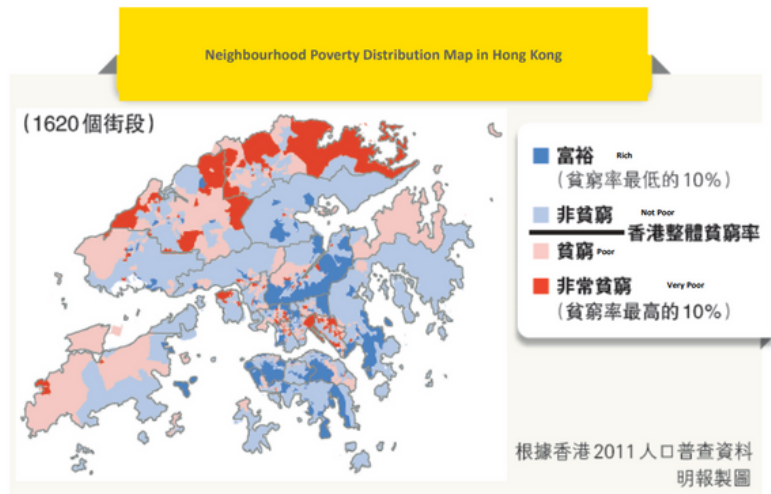
(Source: Hua, J., et al., 2021)

2016 Nighttime Heat Risk Map





Neighbourhood Poverty



Research Impact Fund 2018/19

Motivation

Increasing the resilience to the health impacts of extreme weather on elderly people under future climate change

在未來的氣候變化下，增強極端天氣對老年人健康影響的應變能力

- Three major aspects 研究的三大範疇
 - Future climate data to take into account urbanization effect
 - 考慮城市化影響的未來氣候數據
 - Mitigation through urban planning and design
 - 透過城市規劃及設計制定減緩措施
 - Adaptation to extreme hot weather by social services
 - 提供社會服務及支援以適應極端酷熱天氣

從油尖旺視角看見：高密度都市社區的文化生態學



茹國烈先生

香港文化及可持續發展中心創辦人兼執行總監
香港中文大學文化及宗教研究系客座副教授

主持人：程玉宇建築師

茹國烈先生是香港文化及可持續發展中心的創辦人兼執行總監。他同時擔任香港中文大學文化及宗教研究系客座副教授，以及香港特別行政區鄉郊保育諮詢委員會委員。他是香港演藝學院榮譽院士。他的第一本著作《城市文化論》（2022年）榮獲2023年香港出版雙年獎，第二本著作《邁向文化城市》於2024年4月出版。他先前的職務包括香港藝術學院院長、西九文化區表演藝術行政總監、香港藝術發展局行政總裁及香港藝術中心行政總監。

內容概要

當我們說一個城區具有「文化」時，這到底意味着什麼？我們能否通過量化分析來評估和比較不同城區的「文化活力」？本次分享將引入BEAM概念框架，將城市文化解構為「信念與價值」、「日常生活」、「藝術創

造」及「記憶與傳統」四大維度，並運用量化分析方法，實證解析香港十八區的文化活力分佈，從而揭示油尖旺區作為全港文化活力最旺盛區域的研究結果。



What does it mean when we say that an urban area is “cultural”?

Vibrant / diversified / dense / rich / characteristic

信念和價值觀 Belief and Value

- 種族文化 Ethnicity
- 宗教文化 Religion
- 教育文化 Education

日常生活風格 Everyday Lifestyle

- 時尚文化 Lifestyle
- 飲食文化 Food
- 戶外和運動文化 Outdoor

記憶和傳統 Memories and Tradition

- 歷史古蹟 History
- 文化保育 Conservation
- 非物質文化遺產 ICH

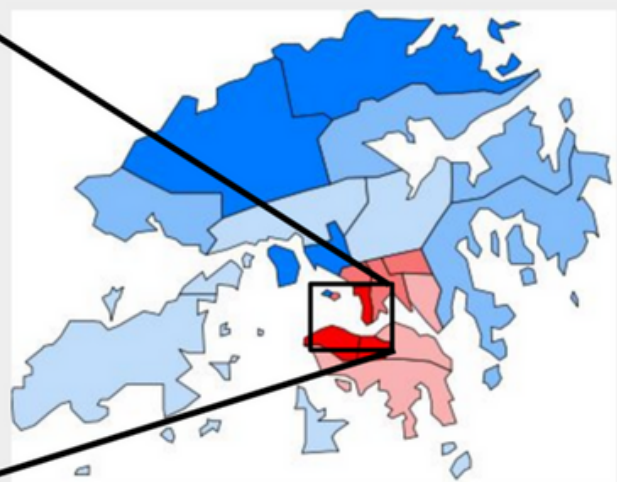
藝術和創造 Arts and Creation

- 視藝和表演藝術 Arts and Culture
- 娛樂文化 Entertainment
- 閱讀文化 Reading



舊城區就是文化區

中西區、灣仔區、油尖旺區



(1915)

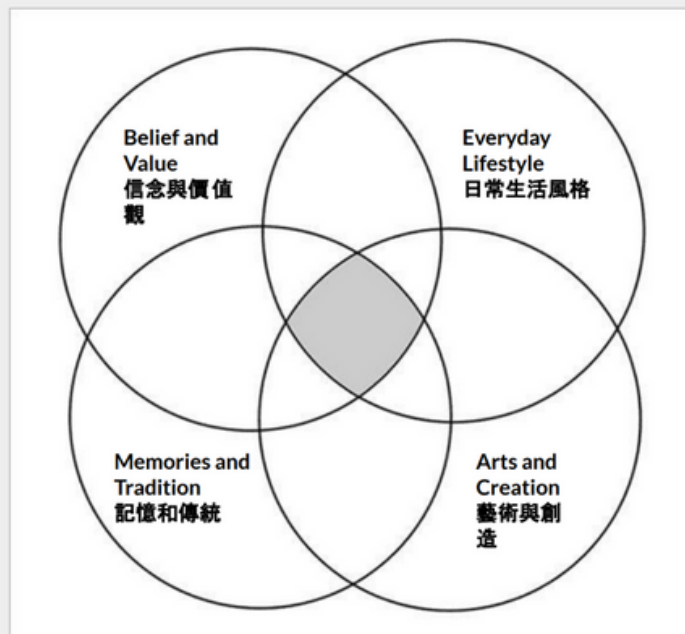
Hong Kong 18 districts cultural vibrancy analysis

BEAM	指標	數據
Belief and Value 信念與價值觀	1. 種族文化 2. 宗教文化 3. 教育文化	1. 非華人比例 2. 宗教場所數目 /km2 3. 大學及高等教育學院、教育場所數目 /km2
Everyday Lifestyle 日常生活風格	1. 時尚文化 2. 飲食文化 3. 戶外和運動文化	1. 商場數目 /km2 2. 餐廳、咖啡店數目 /km2 3. 郊野公園面積, 公園, 體育設施數目 /km2
Arts and Creation 藝術與創造	1. 視藝和表演藝術 2. 娛樂文化 3. 閱讀文化	1. 畫廊, 演藝設施, 音樂學校數目 /km2 2. 電影院數目 /km2 3. 書店、圖書館數目 /km2
Memories and Tradition 記憶和傳統	1. 歷史古蹟 2. 文化保育 3. 非物質文化遺產	1. 歷史建築數目 /km2 2. 博物館數目 /km2 3. 傳統節慶及儀式數目 /km2

Cultural ecology in a high density urban community

高密度城市社區的文化生態

- Overlap
- Mix
- Ferment
- accumulate
- 重疊
- 混合
- 發酵
- 累積



探討吸引私人投資參與市區更新項目之誘因機制



劉振江測量師, JP

高力香港及亞洲估值及諮詢服務董事總經理

主持人：程玉宇建築師

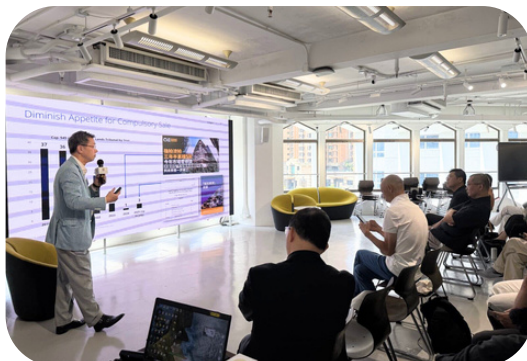
劉振江測量師, JP, 為高力香港董事總經理兼亞洲估價及諮詢服務董事總經理，負責推動高力香港的業務增長，以及率領亞洲估價及諮詢服務團隊。他是特許物業估價測量師，也是香港測量師學會前會長及資深專業會員。他在物業估價、房地產顧問服務和物業投資買賣市場方面擁有豐富經驗。

劉先生是大嶼山發展諮詢委員會委員，中部水域人工島研究專家顧問小組成員，以及團結香港基金顧問。

內容概要

城市更新項目擁有重塑我們城市的巨大潛力，但如何促進私人企業的有效參與仍然是一個持續的挑戰。本次分享探討私人企業參與城市更新的三個關鍵維度：經濟障礙、當前政府的倡議和潛在的激勵措施。需要說明

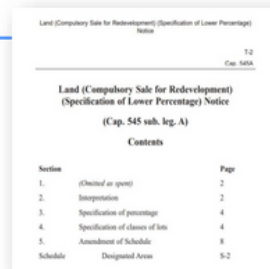
的是，這些雖然是討論的核心內容，但它們只是影響私營部門參與的更廣泛因素中的一部分。本次分享的重點，將放在與投資決策和政策倡議最直接相關的槓桿上。



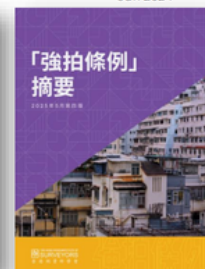
Diminish Appetite for Compulsory Sale



Source: Judiciary, Support Service Centre for Minority Owners under Compulsory Sale



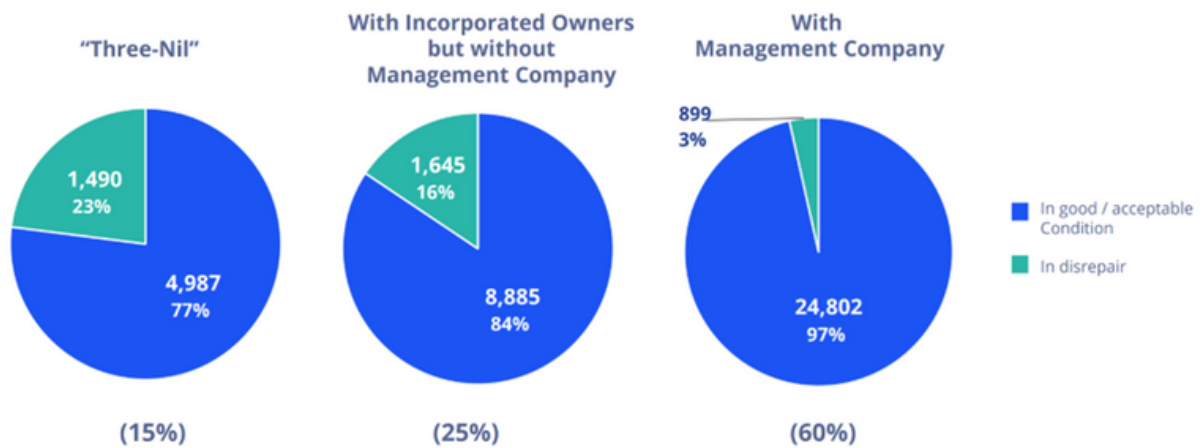
Dec 2024



May 2025

Rehabilitate when Redevelopment Fails

Result of Building Conditions Survey



* Among 42,708 private residential buildings, excluding house, hotel, GIC etc.
Source: Urban Renewal Authority (as of Aug 2025)

Other Practical Challenges



Uncertainty
regarding rebound
of property prices



Absorption of
outstanding
Supply



Construction costs
remain elevated



Lengthy
development
timelines

Slowed down the pace of urban renewal

Proposed Incentive



Lot Extension



**Premium at
Standard Rates**



**Private Investment
in Urban
Redevelopment**

國際遺產敏感型城市設計管控模式比較研究



梁世豪建築師

執業建築師及遺產保育專家
香港可持續發展教育研究院（HiESD）副教授

主持人：陳建宏先生

梁世豪建築師為執業建築師及遺產保育專家，其知名項目包括獲得多項大獎的灣仔唐樓活化項目——改造為藝術與社區中心，以及廣州沙面法屬東方匯理銀行舊址改建為國際藝術學校的工程。他曾為多個重要遺產項目提供專業諮詢，包括壽臣山皇冠酒窖、香港醫學博物館、香港元朗凹頭潘屋，以及廣州粵劇藝術博物館。

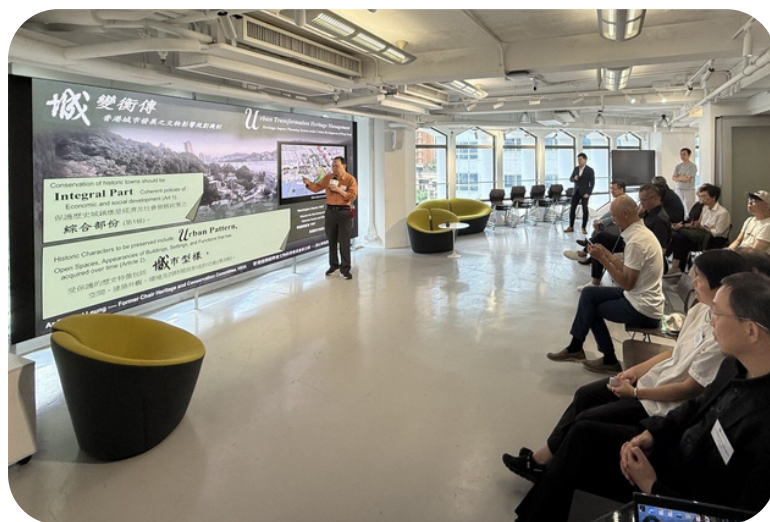
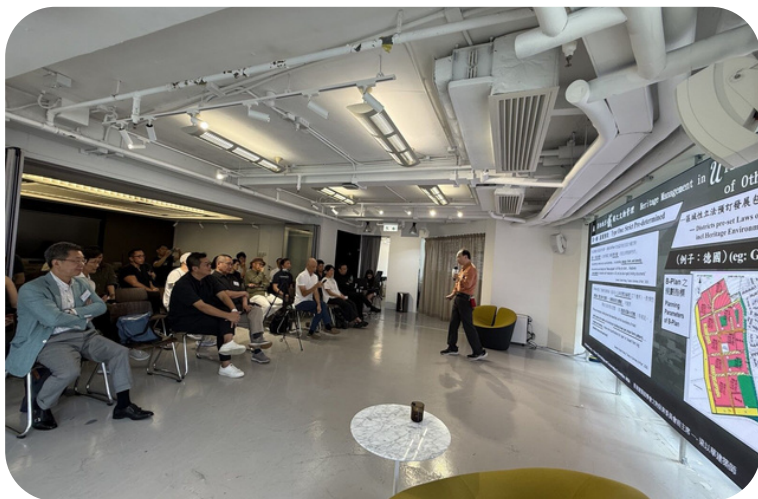
梁先生於2017至2019年擔任香港建築師學會遺產與保育委員會主席，現為香港可持續發展教育研究院（HiESD）副教授。其學術研究聚焦於中西混合建築風格，並曾在多所大學任教。2017年，其研究論文於首爾國際建築師協會大會上獲得優秀報告獎。

內容概要

1972年在布達佩斯召開的城市發展與遺產保育國際會議曾達成重要共識：「建築是時代文化與發展的體現，因此它既是連續的文化表達，也是能夠適應文化、社會、經濟和政治環境變遷的建成遺產」。這表明，遺產建成環境與城市發展本不矛盾。關鍵在於，所有城市都需要建立專業且周詳的機制，在規劃階段——尤其是大型區域開發項目中——對可能存在的遺產價值進行預先識別、保育、調適與提升。

本文簡要介紹國際上採用的不同宏觀模式，這些模式要求地方政府在啟動重大開發前，必須預先確立在地遺產資源的認定標準與保

育框架。根據聯合國教科文組織2025年《遺產影響評估指南》，香港現行採用的遺產影響評估機制，通常適用於「政府架構中遺產主管部門話語權較弱」的地區。該機制要求項目申請方自行評估遺產資源（無論是否經過預先分級），並比較不同方案的處置方式。然而，現行實踐中直接套用既定總體規劃圖則，且僅針對已評級歷史建築進行「不可避免影響」說明的做法，並不符合聯合國教科文組織的建議。本文無意批判或即刻改變現行制度，而是希望拓展規劃師與建築師的視野，思考如何在城市發展初期通過替代性方案實現遺產保育與發展的平衡。



A 其他地方 城規之文物管理 Heritage Management in Urban Planning of Other Places

第一類：嚴謹預設 Type One: Strict Pre-determined

— 區域性立法預訂發展包括文物環境
— Districts pre-set Laws on Developments incl Heritage Environment

(例子：德國) (eg: Germany)

This 12th C Chapel was later converted to warehouse, extended with very tall pitch roof but only three dormer windows, but not adequate for use as hotel now; Local Authority requires to keep the historic elevation and windows; Architect explained to us the design and application process.

這 12 世紀小教堂在後來改為貨倉並加建很高斜頂祇有三個老虎窗，並不適合現今作酒店用途；地區機關要求保持歷史外觀及窗口；建築師向我們解釋設計及申請過程。

實例：世遺城市雷根斯堡的大衛酒店（將 12 世紀小教堂活化為精品酒店）
Case Study: David Hotel in Regensburg, World Heritage Site (Adaptive Reuse of 12th Chapel to Boutique Hotel)

2018

Ar Edward Leung ---- Former Chair Heritage and Conservation Committee, HKIA

香港建築師學會文物保育委員會前主席 — 梁以華建築師

A 其他地方 規之文物管理 Heritage Management in Urban Planning of Other Places

第二類：原則應變 Type Two: Principle-Based Flexible

「地區政府處理規劃系統之主要部份，編制地區圖及裁決規劃申請……」

編寫 地區圖應由地區規劃部門主導，與地區社羣、發展商、地權人及其他有關團體協作」

"Local govt administers much of the planning system: preparing Local Plans (and) determining planning applications.... Producing Local Plan should be... led by the Local Planning Authority (LPA) but in collaboration with local communities, developers, landowners and other interested parties".

Department of Communities and Local Government UK, "Plain English Guide to the Planning System", 2015, d 5828.

「地區規劃機關 (LPA) 有責任劃定特殊建築或歷史意義之地帶，其特色或外貌

需要保護或優化」「保育地帶 (是) ... 街道或圍合空間之格局、建築之比例及輪廓，和建築羣量體，形成貫徹之視覺整體而未受發展摧毀」

"Local Planning Authorities (LPA) have a duty to designate areas of special architectural or historic interest, the character or appearance of which is desirable to conserve or enhance". "Conservation Area (is) ... one where the pattern of streets and enclosed urban spaces, the scale of buildings, their silhouette, the massing of groups of buildings, make a coherent visual unity that has not been spoilt by development"

UK Government, The Planning (Listed Buildings and Conservation Areas) Act 1990, p15 & 45.

——每區劃出歷史地域訂立發展原則

--- Each District draws Historic Area set-up Development Principles

(例子：英國) (eg: England)

Site Allocations in Central Camden



Allocation C18

UCL Camden Campus, 309 Camden Road



地區圖及
保育地帶
Local Plans &
Conservation Areas

Ar Edward Leung --- Former Chair Heritage and Conservation Committee, HKIA

香港建築師學會文物保育委員會前主席 --- 梁以華建築師

09

A 其他地方 規之文物管理 Heritage Management in Urban Planning of Other Places

第三類：弱勢保育 Type Three: Weak Heritage Policy

全球各政府遺產機關之權力各異而某些在國家政府架構中是弱勢。某些國家雖有強勁環保制度支持 EIA，但其中仍未開闢至文物元素（包括世遺）或甚至不存此題。其他則雖有進行 HIA 卻在很基礎的情況時才會引用（通常祇是列舉些行動）。這指引的目的是，即使支持 EIA/HIA 程序的法律架構步驟薄弱，仍可支持 HIA 的使用和影響。

The capacity of heritage authorities varies globally and some are not strong within the national government structures. In some countries there are strong environmental systems that provide a basis for EIA, but the heritage elements (including World Heritage) are underdeveloped or non-existent. In others, HIA are undertaken but the identified "triggers" for their use are often basic (usually in the form of lists of activities). This guidance aims to support the use and influence of HIAs, even where there are few legal structures that support the EIA/HIA processes.

(ICOMOS Guidance on Heritage Impact Assessments for Cultural World Heritage Properties 2025)



——發展來臨時依靠每次文物影響評估
--- Rely on HIA every time when Development comes

(例子：發展中國家或城市) (eg: Developing Country or City)

當進行正規文物影響評估時，多數會使用現有之環評程序。雖然參照環評之經驗有用，但若不經過修改則不適合即時應用。環評通常分析所有文物元素而剖析對其影響，考慮承受影響之獨立受保護建築、考古地點，和預設之視覺視廊，而非以傑出普世價值之鏡頭去審視整體元素組合。環評予文物時通常得出令人失望的結果，應該使用更全面之取向，直接聯結到這場所之傑出普世價值之表達上。

Where formal HIAs evaluations are undertaken, many of these make use of procedures for environmental impact assessment (EIA). Whilst there is merit in looking at the experience of EIA, this is not likely to be immediately useful without some adaptation. EIA frequently disaggregates all the possible cultural heritage attributes and assesses impact on them separately, through discrete receptors such as protected buildings, archaeological monuments, and specified view-points with their view cones, without applying the lens of 'Outstanding Universal Value' to the overall ensemble of attributes. EIA therefore often produces disappointing results when applied to cultural Heritage. A more global approach to the site is required, one directly linked to the expression of the site's Outstanding Universal Value (OUV).

(ICOMOS Guidance on Heritage Impact Assessments for Cultural World Heritage Properties 2025)

Ar Edward Leung --- Former Chair Heritage and Conservation Committee, HKIA

香港建築師學會文物保育委員會前主席 --- 梁以華建築師

15

我們的啟德河：在地實踐與社區共創



鄭炳鴻建築師

香港建築師學會資深會員
香港大學建築學院副教授

主持人：陳建宏先生

鄭炳鴻建築師，香港建築師學會資深會員，同時持有香港與中國內地註冊建築師資格。現任香港大學建築學院副教授、城市空間研究室總監，曾任哈佛燕京學社訪問學人，並擔任歷史建築活化諮詢委員會委員。他既是建築實踐者，也是城市設計、文化保育與社區參與理論的研究者。

其獲獎設計作品類型多樣，從城市公共衛生設施到大學教學樓等均有涉獵。作為推動城市環境公民意識的社會行動者，他長期致力促進社區保育與可持續發展規劃。曾策劃「居所城市」研究展覽及竹棚劇場研究項目，其主持的「啟德河綠廊社區教育計劃」更榮獲香港藝術發展局2013年藝術教育獎及2015年國際公共藝術獎。他的研究聚焦香港與華南城市轉型過程中的文化認同與城市可持續發展議題。為表彰其在文化保育推廣方面的貢獻，鄭建築師於2015年獲民政事務局局長頒發嘉許狀。

內容概要

啟德河作為一處融合了城市與人文的景觀，不僅成功引導居民參與環境改造，更拓展了可持續城市發展的可能性。從濁水到清流的轉變過程，這個項目堪稱一部濃縮的環保教科書，同時揭示了自然生態自我修復能力如何成為城市再生的積極推動力。

昔日河道因污染散發異味，行人經過皆掩鼻疾走；如今水質改善後，不僅吸引大量魚鳥

棲息，更成為居民駐足欣賞的生態景點，構成一幅城市與自然共生的和諧畫卷。值得慶幸的是，我們見證了「水」這個基本元素如何重新定義其在城市中的角色，並帶動社區空間再生。但與此同時，啟德河的重生也引發我們對啟德整體發展計劃的深層思考：當自然元素成為城市更新的催化劑時，我們是否真正把握了生態與發展的平衡點？



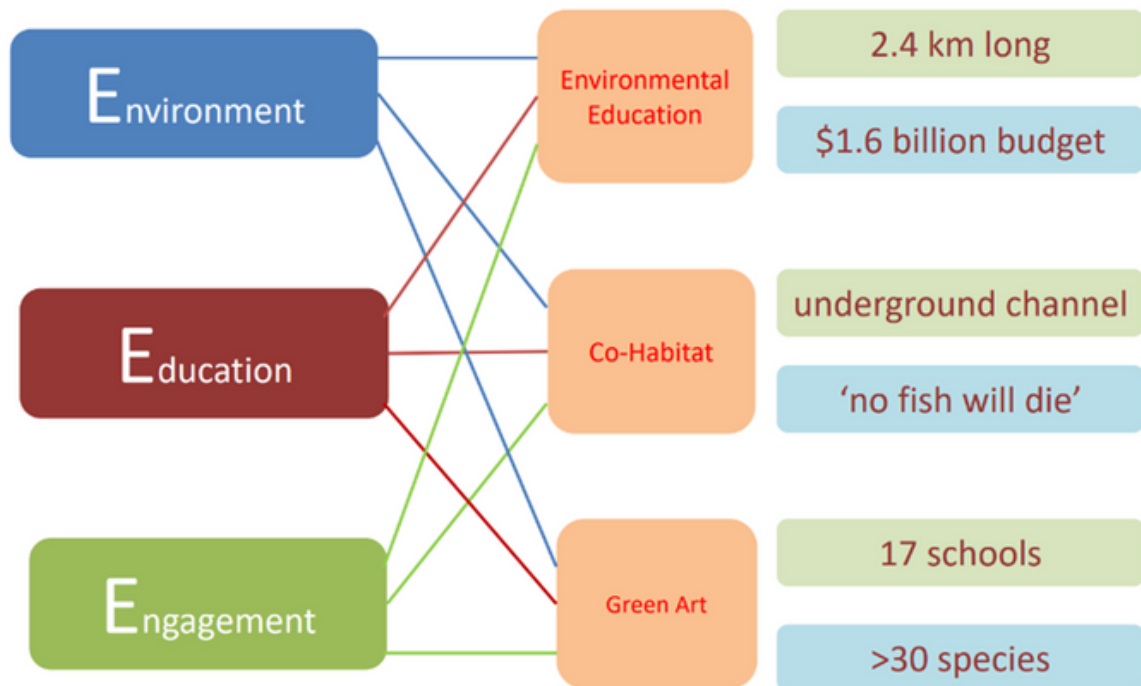
[illegible]

Waste water collection, water treatment, open nullah, ecological river?



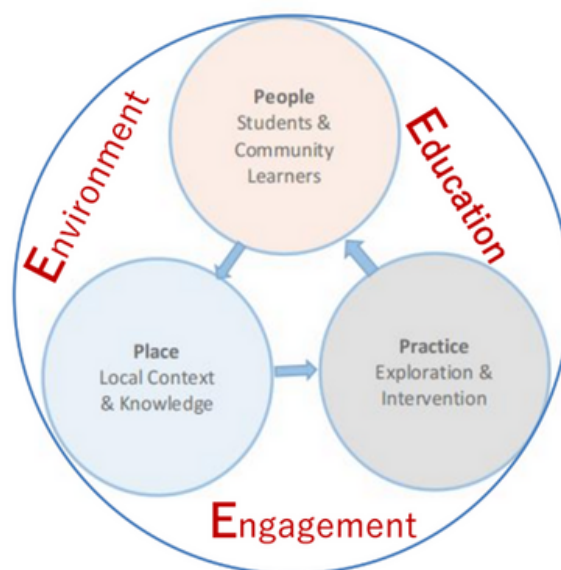
Illustration of the future Kai Tak River 啟德河願景

Strategic Matrix



Collaborative Mechanism

Environment-Education-Engagement



04.

專題討論

主持人



黃錦星建築師, GBS, JP

小組討論成員

任超教授

茹國烈先生

劉振江測量師, JP

梁世豪建築師

鄭炳鴻建築師



專題討論

香港建築師學會（HKIA）的專題討論深入剖析了香港城市更新的複雜性，呈現了在傳承與保護、社區需求與城市身份演變之間取得平衡的多維挑戰。

跨代規劃與遺產保護

討論從一個根本性問題展開：當不同世代的價值觀變遷時，城市的發展是否需要傳統作為指引。這引發了對遺產保護價值的思考，其意義已超越金錢層面。有講者強調「場所的無形價值已愈發重要」，顯示評估標準正從純經濟考量，轉向對空間所承載的文化與社會意義的關注。討論凸顯了在保護歷史延續性與適應社會價值變遷之間的內在張力。

城市發展策略與密度管理

多位講者探討了大型綜合建築羣與密度分佈的策略難題。一項創新提案建議避免在更新區域集中佈局高密度，轉而通過發展權轉移交易將密度轉移至新區——這相當於建立市場化的密度管理機制。深圳作為城市綜合發展的先行者被多次援引，其經驗為香港城市更新提供重要參考。

社區融合與社會凝聚力

與會專家深切關注未來發展中可能出現的社區隔閡問題，探討如何防止更新過程割裂原有社會網絡。這涉及到更廣泛的議題：如何在市區活化過程中維護社區肌理，確保更新項目能服務現有居民，而非導致他們被迫遷離。

香港身份與敘事建構

最深刻的討論聚焦於香港的身份認同這一複雜問題。與會者承認「香港身份存在多重定義」，導致「價值判斷分歧」，使統一規劃極具挑戰。小組探討了通過重塑敘事來達成共識的策略——例如將「明渠」改稱為「河川」，這顯示了語言與概念的重構能改變公眾對城市項目的認知與接受度。

氣候考量與生活品質

任超教授指出氣候問題直接關係到香港生活品質。他提到香港人均壽命雖可能突破90歲，但環境品質未能支持舒適的老年生活，引發「長壽是否等同優質生活」的深刻思考。專家指出，香港自2003年SARS後開始城市氣候評估，但政策落實緩慢；相比之下，中國大陸自2019年起要求所有城市進行氣候適應規劃，以及新加坡立國之初即推行花園城市理念，都形成了鮮明對照。

住房政策與經濟影響

劉振江測量師闡述政府的土地與住房政策如何直接塑造住房發展模式。他特別指出，試圖壓低房價的政策反而導致「納米樓」湧現。會議也前瞻性地討論了將人均居住面積從當前水平提升至6平方米以上的可能性。專家組探討了《香港2030+》規劃中密度與生活品質的平衡難題，強調需要整合社會、人文與經濟等多元價值，而非過度側重經濟因素。

文化價值與城市身份

講者強調文化價值對城市規劃的影響，指出香港與北歐、日本等地的價值觀差異：例如，日本民眾能舒適居住於較小空間，部分得益於公共澡堂等共享設施；新加坡則通過優質公共空間設計來緩解高溫帶來的不適。

危機意識與社區參與

香港與內地在危機認知上呈現有趣對比：香港居民常以「維持現狀」、「建築結構尚可」為由抗拒改變，而內地市民對潛在危險通常有更強的意識，對城市更新項目也往往表現出更開放的態度。

專家組以樂觀態度作結，指出當前經濟、氣候與文化領域的挑戰，實為香港城市更新的契機，並肯定2009年成立的香港綠色建築議會等成功案例。



05.

總結

演講與專題討論總結



專題演講總結

設計適應氣候變遷：城市空間的適應性轉型

可持續城市設計在應對氣候變化和促進具有韌性及宜居的社區方面發揮着關鍵作用。極端高溫事件日益頻繁，對健康構成重大風險，特別是對老年人等弱勢羣體。為應對這些挑戰，我們必須在各種規劃框架中整合熱量緩解策略，包括綜合規劃、災害緩解計劃、公園和休閒計劃、交通計劃及氣候行動計劃。此外，社區必須採用結構化的城市熱韌性規劃框架，這其中強調需要為建築行業制定更具針對性的指導方針。演講中還介紹了理解熱過程的PIRSTIM框架，旨在通過創建評分準則、分析及應用研究結果來提升城市熱韌性。專業人士應優化已建環境的設計，以增強城市韌性並有效適應氣候挑戰。

從油尖旺視角看見：高密度都市社區的文化生態學

在定義城市區域為「文化」時，我們可以運用BEAM框架來分類其特徵：信念與價值（B）、日常生活方式（E）、藝術與創作（A）以及記憶與傳統（M）。在所有區域中，油尖旺在每平方公里的BEAM文化指標中排名最高。該區擁最多的宗教場所，以及最高密度的教育機構（包括私人補習）、購物商場、餐廳、咖啡館、文化設施、圖書館、書店和電影院。油尖旺的城市設計以高密度和混合使用為特點，其文化生態使得BEAM元素能夠重疊、混合、發酵和積累，創造出豐富的城市文化體驗。

探討吸引私人投資參與市區更新項目之誘因機制

土地價值在房地產價值下降時受到顯著影響，以致私人重建活動相應減少。這一問題受到多重挑戰的影響，包括市區重建局項目的高地塊整合成本、對強製售賣的需求減少，以及政府旨在降低強製售賣門檻和促進地積比轉讓的倡議。此外，私人城市重建項目往往缺乏必要的規模以確保可行性。其他實際挑戰也阻礙了城市重建的進程，包括對房價反彈的不確定性、市場對新供應的吸納能力、高昂的建設成本以及冗長的開發時間。為解決這些問題，激勵私人重建的建議措施包括：整合地塊以提升土地價值、延長地契年限和按標準費率收取土地補償。

國際遺產敏感型城市設計管控模式比較研究

城市規劃中的遺產管理存在三種主要模式來平衡保育與發展：其一為嚴格預先設定系統，以德國B-Plan為代表，對遺產區域實施具體設計指引；其二為原則性靈活方法，英國採用保護區認定製度，通過《地方規劃與設計指南》實現開發彈性；其三為弱遺產政策框架，在正式制度不足時依賴遺產影響

評估，參照ICOMOS準則評估世界遺產突出普遍價值。講者通過案例闡釋這些模式，最終呼籲建立能兼顧保育與城市適應性的綜合遺產管理體系。

我們的啟德河：在地實踐與社區共創

香港正通過環境及自然保育基金資助的「啟德河綠廊社區教育計劃」，實現從「商業導向城市」到「關懷型城市」的轉型。該項目將2.4公里長的啟德明渠從混凝土排水道改造為生態河系，地下基礎工程預算達16億港元。項目強調在香港78%綠地框架中保護「人文景觀」——包含原生地景、在地文化與人性關懷。項目採用「共構、共建、共享」的協作模式，整合環境、教育與社區參與三大支柱。時間軸從2006年延伸至2025年，重要里程碑包括2012年啟德河綠色藝術節、政府協調工作，以及將啟德河正式定性為「休憩空間」。案例展示如何通過此綜合更新項目，串聯周邊歷史遺產點，同時創建兼具防洪分流、文化場所與社區教育功能的藍綠基礎設施。

小組討論總結

專題討論從多維度剖析香港城市更新的挑戰。與會者探討如何在代際價值觀變遷中保存遺產，並強調「場所價值已超越純粹的經濟考量」的重要性。實務層面聚焦於大型綜合市區活化與密度管理策略，其中深圳被引為重要參考案例。最關鍵的議題在於香港多元化且尚未統一的身份認同——有講者指出民衆對「香港身份」存在截然不同的定義，形成相互衝突的價值判斷，使規劃決策更趨複雜。解決這些問題需要周全的、系統性的策略，而非簡單以新建築替換舊結構。討論中可見通過敘事重構，如將「明渠」改稱為「河川」來嘗試推動共識，但最終結論指出香港長期缺乏統一的整體城市發展願景。這些對話揭示：城市更新不僅是技術命題，更是對快速變遷中城市身份、價值與共同願景的複雜協商過程。



06.

演講記錄及簡報資料

以下鏈接通往演講視頻回顧及簡報資料：



都市更新對話：跨界共構的未來圖景

07.

鳴謝

城市設計、規劃與可持續發展委員會

專責小組 - 市區更新

- 陳翠兒建築師
- 陳祖聲建築師
- 陳建宏建築師
- 張文政建築師
- 張家榕建築師
- 程玉宇建築師
- 徐綺偉建築師
- 周奇欣建築師
- 楊燕玲建築師
- 文瑋然建築師
- 韋少凡建築師
- 胡燦森先生

論壇

主持人

- 黃錦星建築師, GBS, JP

演講嘉賓

- 鄭炳鴻建築師
- 茹國烈先生
- 梁世豪建築師
- 劉振江測量師
- 任超教授

學生助理

香港大學

- 林家榆先生
- 韋佩欣小姐



香港建築師學會
The Hong Kong Institute of Architects

The Hong Kong Institute of Architects 香港建築師學會

Hong Kong Office

19/F, One Hysan Avenue, Causeway Bay, Hong Kong

Telephone: (852) 2511 6323
Fax: (852) 2519 6011, (852) 2519 3364
E-mail: hkiasec@hkia.org.hk

Office Hours

Monday to Friday : 9:00am - 6:00pm
Saturday : 9:00am - 12:00nn

Counter Service Hours

Monday to Friday : 9:00am - 6:30pm
Saturday : 9:00am - 12:00nn

Council: council@hkia.org.hk

Board of Educational Affairs: beda@hkia.org.hk

Board of External Affairs: bexa@hkia.org.hk

Board of Internal Affairs: bia@hkia.org.hk

Board of Local Affairs: bla@hkia.org.hk

Board of Mainland Affairs: bma@hkia.org.hk

Board of Practices: bp@hkia.org.hk

Continuing Professional
Development (CPD):

cpd@hkia.org.hk

Registration and

Professional Assessment: joinhkia@hkia.org.hk

Beijing Representative Office

Room 326, 3/F, Building 8, No. 4 and 6 Baiguang Road,
Xicheng District, Beijing

T/F: +86 10 6357 8389
E-mail: hkiabjo-sec@hkia.net

Office Hours

Monday to Friday : 9:00am - 5:30pm

Website 網址: <https://www.hkia.net>



Facebook: [The Hong Kong Institute of Architects - HKIA](https://www.facebook.com/hkia)



微信名稱: 香港建築師學會



Instagram: [hkia.ig](https://www.instagram.com/hkia)