

重建發展：有效解決市區老化



荃灣楊屋道項目（御凱）。

市區更新的基本是解決市區老化問題。過往十年，本局一共推行了五十四個重建項目，協助超過三萬個住戶改善居住環境。這些項目更為香港帶來長遠的經濟、規劃和環境裨益。

本局去年啟動了兩個新重建項目，亦繼續進行其他經已展開而在不同階段的項目。

啟動新重建項目

二零一一年三月，本局根據《市區重建局條例》啟動了兩個重建項目：



深水埗福榮街項目

這個深水埗項目面積約六百五十平方米，涉及三幢建於一九五六年的樓宇。重建範圍內居住了約九十個住戶，有七個商舖。建築物普遍相當殘舊，明顯失修，天台蓋搭有僭建物。

本局建議在項目內，提供約七十個面積由四十平方米至六十平方米的單位。

進度

自項目啟動以來，本局已經：

- 在二零一一年三月二十五日進行凍結人口調查；
- 舉行簡報會，向受影響的業主和租戶講解現行的物業收購、補償及安置安排；以及根據新的《市區重建策略》所推出的三項優化措施；
- 慎重商議十六個反對該項目的陳述；以及
- 在二零一一年八月，將該項目及商議結果，一併提交發展局局長考慮。



市建局員工進行凍結人口調查，以確定單位佔用情況。



馬頭角北帝街／新山道項目

該項目位於馬頭角北帝街與新山道的交界，地盤面積約一千二百八十平方米，涉及六幢建於一九五七年的樓宇。重建範圍內居住了約一百四十個住戶，有二十個商舖。建築物普遍相當殘舊，明顯失修。樓高八層的大廈沒有升降機，天台蓋搭有僭建物。



規劃、拓展及文物保護委員會通過項目的有關參數。

本局建議在項目內，提供約一百三十個面積由三十五平方米至六十五平方米的單位。

進度

自項目啟動以來，本局已經：

- 在二零一一年三月二十五日進行凍結人口調查；
- 舉行簡報會，向受影響的業主和租戶講解現行的物業收購、補償及安置安排；以及在根據新《市區重建策略》所推出的三項優化措施；
- 慎重商議一個反對該項目的陳述；
- 於二零一一年八月，將項目及商議結果，一併呈交發展局局長考慮。

已開展項目的進度

本局五十四個項目當中，十個是前土地發展公司（土發）展開而由本局接手繼續進行，二十五個由土發宣布，其後由本局啟動，其餘的十九個則由本局啟動。這些重建項目的進度如下：

項目進度	項目總數
規劃及審批	2
收購及遷置	17
清拆及招標	4
建造	13
銷售及出租	5
全部完成	13
	54

五十四個市建局重建項目的詳情，見五十至五十七頁。

重建對社會帶來裨益

市建局五十四個重建項目，為受影響居民及整體社會帶來莫大的裨益，簡列如下：

涉及的破落樓宇	825幢
改善居住環境	34,000個住戶
提供新單位	18,000個
提供政府／團體／社區設施	74,000平方米
提供公眾休憩用地	37,000平方米



土瓜灣馬頭圍道／春田街項目

於二零一零年一月，馬頭圍道發生塌樓悲劇，奪去四名市民的寶貴生命，數以百計的居民生活在惶恐之中。本局迅速介入，因為要為受慘劇影響的居民解困。

二零一零年二月，本局宣布啟動這個重建項目，範圍涉及兩排樓齡超過五十年，樓高四至六層的唐樓，影響約三百二十個住戶。

基於情況特殊，本局在進行這個獨特項目時採取了一些特別措施，在項目獲批准及正式發出收購建議之前，協助有意盡快遷出的自住業主、租客及商戶遷離至其他地方。本局共接獲超過二百二十宗申請。

本局計劃自行發展該項目，興建逾四百個小型單位，以迎合大眾化市場。項目的特色包括沿馬頭圍道一帶提供低樓層的店舖建築，以重現現時街舖的情況。項目又會提供約一千平方米的政府、團體及社區設施地方。另外，項目亦設有約五百平方米的地面公共休憩用地，以改善街貌及加強空氣流通。



市建局舉行居民簡報會解釋補償政策。

於二零一零年四月結束的兩個月公眾諮詢期內，收到有關該發展項目的陳述書及反對意見。本局經過慎重商議後，在二零一零年五月將商議結果及根據《市區重建局條例》第二十四（三）條所要求的其他資料，一併呈交發展局局長考慮。

發展局局長於二零一零年十二月授權本局進行該項目，但有人提出上訴。上訴委員會最終決定維持項目的授權，政府於二零一一年四月刊憲公布有關決定。

二零一一年五月三十日，本局正式向馬頭圍道／春田街項目的業主提出收購建議。除了收購建議外，本局亦為受影響的合資格自住業主提供住宅單位認購意向安排，讓他們可以在項目完成後優先以市價購置新落成的單位。地舖的自用業主及租客亦可優先以市值租金租用項目內新落成的商舖。



「體育用品城」為洗衣街項目的主要特色。



旺角洗衣街項目

本局為了保存及提升旺角的地區特色，特別為項目制定一項「地區特色體育用品店安排」。根據這項安排，所有受項目影響的體育用品店經營者，在重建完成後，將可優先租用項目內以「體育用品城」為主題的店舖。

政府在二零一一年二月刊憲收回有關土地，以進行洗衣街項目。有關土地已於二零一一年五月正式復歸政府所有。本局現正進行遷置及分階段的清拆工作。



黃大仙衙前圍村項目

本局採取一個創新的「保育為本 新舊交融」的方法，推行這個獨一無二的項目。本局除了將圍村內的三項主要歷史文物（天后廟、門樓、門樓上的石匾）保留下來之外，亦會保留圍村的中軸線及八間原村屋，並將這些歷史文物在未來的保育公園內展現出來。

為推行此方案，將來的住宅樓宇將會被升高，同時亦會保持一定距離，以減少對保育公園造成影響。本局現正進行收購及分階段清拆的工作。

政府於二零一一年七月十五日刊憲收回土地，以進行衙前圍村項目。



衙前圍村內保留的三項歷史文物：門樓、門樓上的石匾及天后廟。



觀塘市中心項目

佔地五點三公頃，涉及一千六百五十七個業權及約五千人的觀塘市中心項目是本局成立以來最大規模的重建計劃。

觀塘市中心項目於二零零七年三月正式啟動，當時估計總發展成本超過三百億元。

觀塘市中心項目包括兩個地盤，分別為主地盤及月華街地盤。項目的兩個總綱發展藍圖已分別於二零零八年十二月及二零零九年一月獲城市規劃委員會（城規會）批准。由於項目佔地龐大，兩個地盤再劃分五個發展區，分階段進行重建。

自二零一零／一一年度開始，本局在該項目上取得良好的進展：

- 截至二零一一年六月底，超過百分之八十八的業權持有人接受了收購建議；
- 繼續執行城規會訂出的規劃條件；



綠化覆蓋率佔地盤面積接近三成。

- 月華街地盤的工程自二零零九年展開以來，取得良好的進度，並預期於二零一三／一四年度完成。項目落成後，將包括一幢住宅樓宇及一個位處最低三層的健康中心；
- 為發展區二、三及四的土地收回作出準備，以便加快發展兩層的綜合公共交通總匯，政府、團體及社區設施地方，其上方將興建四幢住宅樓宇；
- 向政府建議於開源道迴旋處重置美沙酮診所，現正等候審批及進行相關的預備工作；
- 向政府建議將位於發展區四的政府部門辦事處遷移至毗鄰地方，以便騰出用地，作為臨時安置現時處於發展區二及三的政府、團體及社區設施。有關建議現正等候審批；及
- 在二零一一年二月向政府就發展區二及三提出批地申請。



深水埗海壇街／桂林街及北河街項目

這三個位於深水埗的項目合併一起，作為一個綜合發展區進行重建。地盤面積總共約為七千四百平方米，總樓面面積超過二萬五千三百平方米，受影響人口約一千三百人，是市建局第三大的重建項目。

重建範圍內居住了約七百五十個住戶，包括六百六十個租戶及九十個樓梯、後巷及天台的佔用人。

本局建議在項目內，提供約八百五十個單位，約五千平方米的商用面積，約二千二百平方米的政府、團體及社區設施地方，以及一千五百平方米的地面公共休憩用地。

項目內的政府、團體及社區設施包括一所特別兒童護理中心暨學前教育中心、長者護理中心及長者鄰里互助中心，以及專為社會企業而設的用地。

本局委託香港大學為該項目進行一項追蹤調查，以了解已遷出的居民及商戶在新環境中的適應情況。

調查的最終報告於二零一零年十月完成，結果顯示：

- 大多數受訪者仍在原區繼續居住。
- 業主傾向選擇重新購置面積較細的單位，以保留超過一百萬元的現金補償。
- 大多數租客及自住業主均滿意安置、補償及收購的安排，對項目的諮詢及社區服務隊的服務，亦表示滿意。
- 受訪者亦表示其居住環境均得以改善，在就業機會、教育、醫療支援及社交生活等方面，實際上比想像更容易適應新環境。

政府在二零一零年十一月刊憲收回有關土地，以進行該項目。有關土地已於二零一一年二月正式復歸政府所有。本局現正進行遷置安排。



上環卑利街／嘉咸街項目

項目範圍包括中西區的卑利街、嘉咸街、結志街、威靈頓街、閣麟街、吉士笠街、士他花利街及乾秀里，涉及樓宇建於五、六十年代。

重建計劃將有助改善逾三百二十個住戶，合共八百二十名居民的居住環境。過去數年來，他們多次要求本局加快進行該項目。

該項目亦有助保育一個位於項目範圍外的一個百年市集。本局將分階段進行清拆及重建工程，以減低對毗鄰攤檔商戶及用戶的影響，並會致力保持該市集的活力。此安排令項目延長二十四個月完成，及增加二億元的成本。

為回應商戶及攤檔的訴求及需要，本局制訂了一套完



嘉咸街市集推廣活動。

善計劃，以減低重建期間對他們構成的不便。

項目將分階段進行工程，讓新鮮食品經營者在首階段工程期間，暫時遷移到另外兩個地盤內本局已收購的店舖繼續經營。當項目內的一幢低層建築落成後，可以讓有意遷回的新鮮食品店舖繼續營運。

本局在二零一零年五月為受影響的商舖經營者安排抽籤，以編配臨時舖位。另外，本局在二零一零年六月開始為市集小販攤檔安裝電錶，工程已於二零一一年初完成。政府在二零一零年十二月刊憲收回地盤B土地，以進行該項目。有關土地已於二零一一年三月正式復歸政府所有。本局現正進行遷置安排及清拆工作。



灣仔利東街／麥加力歌街項目

這個住宅及商業發展項目，將會：

- 以「姻園」為設計主題，並設立香港首個婚嫁傳統文物館。項目完成後將提供零售用地，給予一系列與婚嫁有關的商品和服務，例如婚紗禮服、鮮花、場地布置、禮餅、髮型屋、珠寶首飾、影樓及婚宴統籌服務等；
- 在項目內預留地方予社會企業；
- 保留重建範圍內的三幢戰前唐樓；
- 利東街亦會闢為行人區；及
- 提供東西向的行人連接通道和優美空間。

利東街項目將會是本局首個全面引入市建局環保政策的項目，估計可以令項目的碳排放量減少百分之二十三。

利東街已於二零一零年二月二十五日正式封閉。期間廈門街則開放予公眾使用。項目現正進行施工，並預期於二零一五年完成。



採取『主體保育』方式原址保留街市大樓。



灣仔太原街／灣仔道項目

這個位於灣仔的住宅及商業發展項目涉及三個地盤。項目的地盤A及B已被重建發展為「尚翹峰」，這兩個地盤的單位已經全部售出。

本局以主體保育方式保育地盤C內的灣仔街市大樓，街市上興建一座住宅大樓。經保育的灣仔街市大樓將作為發展項目的商業部份，由本局保留。這個方案讓本局既可履行與發展商的合約，亦可回應社區對保育該街市大樓的訴求。預計本局將會增加額外成本及涉及較長的發展期。

地盤的地基工程已經完成。項目住宅單位的預售樓花同意書已於二零一一年六月批出。現正進行建築工程，預計於二零一三年完工。



政府刊憲將地盤A，包括永利街的範圍，從發展計劃中剔出。



上環士丹頓街／永利街項目

這個住宅及商業發展項目涉及三個地盤。本局成立初期，基於項目內的樓宇殘破失修、居民生活環境惡劣，政府要求本局優先處理這個項目。

二零零八年十一月，本局決定以「強化保育元素」的重建模式去推行士丹頓街/永利街項目，以配合政府活化前荷李活道警察宿舍用地的政策。

在二零一零年三月，本局向城市規劃委員會（城規會）建議另一個保育永利街的執行構思，該建議得到公眾的歡迎。

按城規會要求，本局在二零一零年五月七日向該會呈交永利街樓宇結構現況的資料及所需要的維修費用，並向所有受影響的業主及租客解釋有關建議對他們的影響。

在城規會就地盤A（包括永利街）作出決定前，本局

一直繼續進行物業的收購工作。

同時，本局亦實施了一系列的特別措施，協助目前居住在永利街並已於二零零三年三月人口凍結調查中登記的租客。這些措施包括：

- 安排租客遷往本局位於德輔道西466號順成大廈的安置單位，或
- 給予租客其他支援，以改善其居住環境。這些租客的業主均拒絕出售其業權予本局。
- 為已收購的永利街樓宇進行維修工程，並為希望保留業權的業主提供協助，以改善其樓宇的狀況。

二零一一年六月，城規會宣布就地盤A的修訂，行政長官會同行政會議已經將獲批的士丹頓街／永利街項目發展計劃圖發回城規會考慮。

二零一一年七月，城規會刊憲，公布修訂核准士丹頓街／永利街發展計劃圖，以及西營盤及上環分區計劃大綱核准圖：

- 把地盤A，即永利街的範圍和必列啫士街街市用地從發展計劃圖中剔出；
- 把上述範圍納入分區計劃大綱圖內；
- 將永利街一至十二號和城皇街十七及十九號，修訂為「綜合發展區」，限制樓高四層；及
- 將必列啫士街街市用地列為「其他市政用途」，註明是歷史地點，要保留作文化及康樂用途，限制樓高三層。