

業務回顧



重建發展



樓宇復修



文物保育



舊區活化

本章就市區重建局（市建局）於過去一年的業務運作作出回顧。

業務綱領和業務計劃

《市區重建局條例》授權發展局局長製備《市區重建策略》，局長並可因應情況作出修改的決定。現時的《市區重建策略》由政府於二零零一年十一月公布，目前仍然生效。根據《市區重建局條例》的規定，市建局每年均會依循《市區重建策略》內的指引，擬備及呈交財政司司長審批其「五年業務綱領」和「周年業務計劃」，以制定本局的策略方向及工作計劃。

本局經過精心策劃，推行綜合的4R業務策略，即重建發展、文物保育、樓宇復修及舊區活化。我們會小心考慮不同的因素，包括先前的承諾、日益提升的公眾期望和市區更新的迫切需要，並會慎重考慮本局的權責範圍和有限資源。

涵蓋二零零九年至二零一四年度的業務綱領和業務計劃，當中包括二零零九／一零年度的業務計劃，已於二零零八年十二月呈交財政司司長審批，並於二零零九年三月獲得批准。涵蓋二零一零年至二零一五年度的業務綱領和業務計劃，當中包括二零一零／一一年度的業務計劃，已於二零零九／一零年度第三季製備，亦於二零零九年十二月呈交財政司司長，並於二零一零年三月獲批准。

項目

在本年報內，「項目」一詞泛指根據《土地發展公司條例》及《市區重建局條例》實施的所有重建及保育計劃和項目。此外，本局實施項目時，有些項目可能會合併一起，有些則可能會分拆成較小型的項目。

雖然本局按照《市區重建局條例》第二十五條製備的發展計劃圖則並不直接受《城市規劃（修訂）條例》規管，惟城市規劃委員會（城規會）及本局均同意，本局於製備及修改有關圖則時，亦會跟隨《城市規劃（修訂）條例》之程序進行。故此，本局根據上述條例製備的發展計劃圖則，需要正式接受公眾人士提出之意見和申述，並在有需要時，由城規會進行聆訊，以考慮該發展計劃是否適宜進行。至今，本局按照《市區重建局條例》及上述規程程序共開展了十一個項目，包括於二零零八年九月開展的上海街／亞皆老街及太子道西／園藝街兩個保育計劃，該兩個項目亦於二零一零年二月獲得行政長官會同行政會議批准。

本局亦可按照《市區重建局條例》第二十六條開展發展項目，此等項目並不受《城市規劃（修訂）條例》的正式規程程序規管，但必須在考慮過本局建議的優點及任何公眾反對之後，獲得發展局局長授權。截止二零一零年三月三十一日，本局按照上述條例，推行了六個發展項目，當中包括分別於二零零九年五月和六月開展的新山道／炮仗街項目和順寧道項目，以及於二零一零年二月開展的馬頭圍道／春田街項目。

業務回顧

保護環境 可持續發展

本局積極推動及落實環境可持續及創新的發展方案，以改善環境及提升香港城市的生活質素。在可行和適合的情況下，本局會在聯營合作發展的項目設計及建築方面加入環保設施，包括：

- 能源效益
- 節約用水
- 環保建築物料
- 廢料回收設施
- 減少建築廢料和對環境滋擾
- 全面及具良好規劃的綠化計劃

近年，本局致力推動可持續發展的項目，均得到認同。加惠民道項目「怡峯」、荃灣市中心項目「萬景峯」、大角嘴必發道／洋松街項目「i-home」、櫻桃街項目「海桃灣」及西營盤第一街／第二街項目「縉城峰」先後於二零零六／零七年度、二零零七／零八年度、二零零八／零九年度、二零零九／一零年度及二零一零／一一年度初獲得香港環保建築協會頒發白金級別證書。本局另外兩個項目，包括大角嘴洋松街／松樹街項目「形品·星寓」及灣仔皇后大道東項目「Queen's Cube」，亦於最近獲得臨時白金級別認可。

二零零九年五月，本局公佈正式實施一項全面的環境可持續發展政策，為香港市民締造一個優質的生活環境。透過落實有關政策，本局希望為香港業界產生一個示範作用，鼓勵機構及社區人士採用更多的環保設施。本局的目標是要在推行市區更新計劃時，不斷提升環保表現，超越現時的標準，為香港的可持續未來作出貢獻。於二零一零年六月批出發展合約的灣仔利東街／麥加力歌街項目，將率先引入全面強化的環保政策。

本局於二零零九年五月舉辦「環保住宅：香港未來環境可持續發展之道」研討會，以喚起公眾人士對環保的關注，以及鼓勵社會人士在規劃及發展物業時，加入更多環保元素。該研討會有超過三百五十名來自香港社會不同界別的人士出席。會上，來自英國、美國、法國及本地的專家，分享其經驗及心得。環境局局長亦於研討會後的午餐會發表演說。

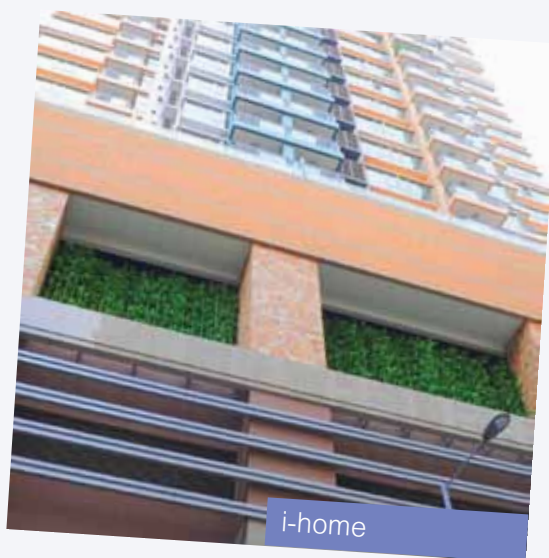
隨後，本局亦安排主席及有關總監進一步闡述政策。此外，本局亦透過研討會及專業期刊，向持分者介紹本局在環境可持續發展的成績。

本局亦將優化後的綠化及環保設計要求，納入觀塘市中心項目的月華街地盤及荔枝角道／桂林街及醫局街項目的合作發展協議中的質量及標準控制要求。

為了支持本局的環保政策，本局亦於二零零九年初制定及落實一套環保原則，定期向員工提供環保小提示，並在本局的日常運作及採購上，加入環保考慮。



海桃灣



i-home



萬景峯



怡峯

榮獲香港環保建築協會白金級別的市建局項目。



縉城峰

業務回顧

新重建及保育項目的挑選

本局於二零零一年成立時，肩負市區更新的任務，其中的一個目的是為了加快市區重建的步伐。政府根據市區重建策略授予本局數項特定工作，其中包括：

接手並完成推行十個已開展的前土地發展公司（土發）的重建項目；

優先推行土發已公布但尚未開展的二十五個重建項目；及

推行二百個政府選定的重建項目。

其後，政府指示本局實施另一個重建項目及數個保育項目，這些項目均不包括在上述的三個類別內。推行該個重建項目是由於項目內的樓宇已經十分殘破，而該處的交通噪音亦嚴重影響居民。本局將該項目的土地由住宅更改為酒店用途。推行該批保育項目是要保護歷史建築免受拆卸，以配合政府目前保存更多香港歷史建築的政策。

根據現行的《市區重建策略》，本局在決定開展新項目的優先次序時，會考慮多個因素，包括但並不限於以下幾點：

- 建議項目範圍內的樓宇是否殘破失修，急需重建；
- 樓宇是否缺乏基本衛生設施，或有火警的潛在危險；
- 在建議項目範圍內，居民的居住情況是否令人滿意；
- 建議項目能否透過重新規劃和重整項目範圍，令區內環境得到改善；
- 重建工作能否改善建議項目範圍內的土地運用；
- 建議項目內的任何樓宇是否有保育價值，而如果不推行建議的項目，有關樓宇是否有被拆卸重建的可能性；以及
- 復修建議項目範圍內的樓宇是否一個實際可行的方案。

在本局挑選及開展任何項目前，有關項目必須經由董事會批准，以納入擬備的業務綱領和業務計劃內。業務綱領及業務計劃均須先得到發展局、財經事務及庫務局、規劃署、地政總署及相關政府部門審閱，然後再呈交財政司司長審批。

二零零九年六月，本局為《市區重建策略》檢討督導委員會，進行了一個樓宇狀況調查，涉及位於市建局服務地區內一九八零年前建成的樓宇。至今，已完成約三千幢樓宇的目視檢查、三千幢樓宇狀況的詳細調查，以及約七百幢樓宇的居住狀況調查。有關調查有助評估香港市區老化的問題。

開展新重建項目

在二零零九年四月一日至二零一零年三月三十一日的年度業務計劃中，本局已開展了三個根據《市區重建局條例》推行的重建項目，有關項目的詳情如下。

土瓜灣馬頭圍道／春田街項目

於二零一零年二月，馬頭圍道發生塌樓悲劇，及後其毗鄰的兩幢樓宇亦基於安全考慮而被勒令拆卸。及後，本局啟動了這個重建項目，範圍涉及兩排超過五十年、樓高四至六層的樓宇，受影響住戶約三百二十個。

由於情況十分特殊，尤其居民心理上對於居住環境安全的關注，本局遂採取別措施，在項目獲批准及發出收購建議之前協助受影響的居民。本局為該重建項目制訂的特別安排，在項目正式啟動後的一個月內有效，以協助有意盡快遷出的自用業主及租客。自住業主將獲其物業市場估值的三成作為按金，餘下七成金額及自置居所津貼將在項目獲批准後及本局正式向業



本局職員進行凍結人口調查，以了解居住狀況。



受馬頭圍道項目影響的住客陳先生已搬遷到新居，本局職員林彩玲到其新居探訪。林女士以關心、熱誠及以人為本的精神去幫助居民，獲得二零一零年申訴專員嘉許獎（公職人員）。



這項目包括多幢超過五十年的住宅樓宇，其中一幢發生塌樓悲劇。

業務回顧

主發出收購建議時支付。選擇即時遷出的住宅租客可獲特惠現金補償或安置（如符合安置資格）。本局亦同意代已遷出的租客繼續繳付租金，直至該租約期屆滿。至於非住宅租客，本局會發放相等於其租用單位每年應課差餉租值零點五倍金額作為特惠營商津貼，協助他們搬遷。在有效期內，本局共收到超過二百二十宗申請。

除上述安排外，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用項目內新落成的商舖。

本局計劃在這個項目內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。

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。本局正等待發展局局長的決定。

長沙灣順寧道

本局於二零零九年六月開展這個位於深水埗順寧道，面積約八百二十七平方米的小型項目，包括五幢於一九五四或五五年落成，樓高五層的樓宇，受影響住戶約一百八十個。這些樓宇普遍十分殘舊，同時亦有不少僭建物。項目範圍被列為住宅（甲類）地帶，本局計劃將地盤作住宅發展，並提供少量商業樓面。此項目為本局於深水埗區進行的第十三個重建計劃，目標是要改善該區的居住質素及環境。這十三個項目中，其中五個是本局與香港房屋協會（房協）合作之項目。除重建之外，在過去六年，本局在深水埗區亦進行廣泛的樓宇復修計劃，至今已協助了約四十多幢樓宇，超過一千九百個單位受惠。於二零零九年八月結束的兩個月公眾諮詢期內，收到反對該項目的陳述書。本局經過慎重商議後，在二零零九年十一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二月授權本局進行此項目，政府亦就此刊憲。本局於二零一零年四月向受影響業主發出收購建議。然而，在本局正式啟動該項目前，部分住宅租戶已接獲其業主發出的搬遷或不獲續租的通知，並需要於本局正式展開收購前遷出有關單位。當本局後來得悉這些租客的處境，本着以人為本的精神，為有困難的租戶提供援助。



進行抽籤以選出合資格的專業測計師行為「七年樓」的呎價估值。



項目範圍內的樓宇殘破狀況。



本局職員在項目內進行凍結人口調查。

新山道／炮仗街項目

本局於二零零九年五月開展這個位於馬頭角，面積約為一千一百七十平方米的小型項目。項目包括七幢建於一九五七年而十分殘舊的樓宇。這些六層高的樓宇沒有升降機，亦有不少僭建物。受項目影響的住戶約一百三十個。項目範圍屬住宅（甲類）地帶，本局計劃將地盤作住宅發展，並提供少量商業樓面。透過將建築物後移及擴寬近十字路口的公共空間，令現時的行人路得以擴闊。此項目為本局在該區推行的第三個重建項目，並配合本局在過去六年在馬頭角區所進行

的樓宇復修計劃。復修計劃共協助了約一百幢樓宇，逾八千個單位受惠。於二零零九年七月結束的兩個月公眾諮詢期內，收到反對該項目的陳述書。本局經過慎重商議後，在二零零九年十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二月授權本局進行此項目；政府亦就此刊憲。本局於二零一零年四月向受影響業主發出收購建議。這個項目並沒有任何租戶遭到業主迫遷的問題。

業務回顧

推行已開展的重建及保育項目

於二零零二年初至二零一零年七月期間，本局除了繼續推行從前土發接手的十個已開展的項目之外，亦合共啟動了三十四個重建及保育項目，當中包括十八個前土發項目及十六個根據《市區重建局條例》實施的項目。另外，本局亦與策略伙伴房協合作推行七個前土發項目及一個根據《市區重建局條例》實施的項目。換言之，一九九八年初土發所公布的二十五個項目已全數啟動，加上十七個根據《市區重建局條例》實施的項目，當中包括十三個重建項目及四個保育項目。這四十二個由市建局及房協啟動的項目會協助超過一萬九千人改善其惡劣的居住環境，亦提供近一萬二千個新住宅單位、超過五萬二千平方米的政府、團體及社區設施、約二十五萬平方米商業設施，以及約二萬七千平方米的公共休憩空間。這四十二個項目中，其中兩個項目已完成，並售出所有單位，剩餘的項目仍在進行中，當中四個項目正進行售樓。

此外，本局接手前土發已開展的十個項目，其中六個已售出所有單位，另外三個已獲發滿意紙，正進行售樓及商舖租賃。其餘一個項目的最後一個地盤的建築工程亦正進行中，該項目包括三個地盤，其中兩個地盤的建築工程已完成，大部分的住宅單位已出售及大部分商業樓面亦已租出，而第三個地盤正進行建築工程。上述十個項目合共改善了接近一萬四千人的居住環境，亦提供超過六千個新住宅單位及各類型的政府、團體及社區設施、公共休憩空間及商業設施。

本局直接啟動的十八個前土發項目當中，其中兩個已竣工及售出所有單位，另外五個已獲發滿意紙，正進行售樓及商舖租賃。年內，本局為兩個項目進行招標，並批出發展合約，它們分別為灣仔利東街／麥加力歌街項目及觀塘市中心項目月華街地盤。上述兩個

項目，以及另外五個項目正在進行地盤工程。餘下四個項目，以及觀塘市中心項目的其他發展區則處於物業收購階段。

根據《市區重建局條例》實施的十七個項目中，五個合併成兩個大型計劃進行，包括由兩個項目合併的荔枝角道／桂林街及警局街項目，該項目已於年內完成招標及批出發展合約。另外，本局亦為由三個項目合併的海壇街／桂林街及北河街項目進行收地申請。茂蘿街／巴路士街活化暨保育項目的建築工程已開展。至於餘下的十一個項目中，包括馬頭圍道／春田街項目、順寧道項目以及新山道／炮仗街項目已於年內開展，詳情在上文提及。兩個在二零零八／零九年度開展的保育項目，即上海街／亞皆老街及太子道西／園藝街項目將於文物保育一章講述。餘下六個項目均處於不同階段的收購或遷置工作。

項目的新單位銷售

整體而言，本地的物業價格在過去一年有回升現象。年內，本局與合作發展商繼續進行之前年度推出的七個項目的單位銷售工作，包括萬景峯、MOD595、豐盛居、御凱、海峯、海桃灣及iHome。截至二零零九／一零年底，MOD595的所有單位經已售出，另外六個項目尚餘約九十個單位有待出售。此外，本局與合作發展商亦已開展尖沙咀名鑄及西營盤縉城峰的單位銷售工作。以上兩個項目共提供超過八百個單位，本局在參考過市場情況後，批核有關單位的售價。截至二零一零年七月三十一日，上述兩個項目已售出約六百個單位。

以上單位銷售工作乃在環球金融危機後不斷轉變的市場情況下進行，期間本地及內地股市大幅波動，以及政府於二零一零年四月推出一系列規管賣樓的措施。本局亦於二零一零年五月推出八項強化措施，以規管重建項目的樓宇銷售。有關措施能提升市建局重建項目的樓宇銷售程序的透明度及做到公開公正。本局以真正用家為考慮點，要求合作發展商作出更嚴謹的陳述，確保資訊的發放，特別是售價單及成交資訊的透明度。

項目的商業物業

年內，本局項目內的三個商場分別開幕，包括本局與「御凱」項目聯營發展商共同持有的「荃新天地2」商場，其面積達十九萬平方呎，共有一百七十五間零售商舖，為區內居民提供日常所需。另外兩個與聯營發展商共同持有的商場，包括面積達三十三萬六千平方呎，位於尖沙咀的K11商場，以及面積達二萬二千平方呎，位於深水埗海峯的商場。年內，面積達二萬八千平方呎的灣仔 J Senses 商場和面積達二十五萬平方呎的荃灣市中心「荃新天地」商場已全面投入營運。

於二零零九／一零年度，本局經公開招標將豐盛居的商場部分售予非政府機構香港基督教青年會，為該區及整個九龍提供社區及教育服務。此外，尖沙咀「名鑄」綜合發展項目的K11商場及擁有三百四十一所房間的凱悅酒店，亦於二零零九年尾開始營運。

與香港房屋協會合作的重建項目

本局於二零零二年十二月與香港房屋協會（房協）簽訂了合作備忘錄。至今，房協已根據該備忘錄推行了七個重建項目，而房協亦須承擔有關項目的所有成本及任何虧損或收益。上述項目的其中五個位於深水埗，兩個位於筲箕灣。根據協議的安排，房協須負責有關項目的收購、遷置及地盤重建工作。重建完成後，該批項目可提供約一千六百個單位、超過一萬三千三百平方米的商業樓面、接近四千八百平方米的政府、團體及社區設施用地及三百平方米的休憩用地。本局及房協會繼續尋求合作機會，推動市區更新項目，為社會整體帶來裨益。

本局於二零零三年七月與房協簽訂另一份合作備忘錄，並於二零零八年七月再簽訂新的備忘錄，房協會繼續以雙方協定的單位價格，提供單位以安置受本局重建項目影響的合資格租戶。

與香港房屋委員會合作

本局於二零零二年六月與香港房屋委員會（房委）簽訂了合作備忘錄，並於二零零七年七月再簽訂新的備忘錄。房委同意以雙方協定的單位價格，繼續提供出租公屋單位，以安置受本局重建項目影響的合資格租戶。

個別項目詳細資料

有關四十四個已開展的重建及保育項目及八個已完成項目的詳細資料，均載於本報告第六十四頁至七十一頁的市區重建局項目概覽一章。

業務回顧 重建發展

本局位於西營盤第一街/第二街的重建項目維城峰，提供七百平方米的公共休憩用地。



重建發展

以下是本局八個主要重建項目的詳細資料：

洗衣街項目

此項目於二零零七年十二月啟動。為了保存及提升旺角的地區特色，本局特別為項目制定一項「地區特色體育用品店安排」，並於二零零七年十一月向外公布。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。本局於二零零七年十二月公佈「體育用品城」的設計構思，該項目的設計佈局，巧妙地將建築物的內部分散為多個並列的店舖，以提供更多的空間。建築物會向後移，以擴闊行人路；上

落貨區將設於地庫，以改善行人通道。項目的另一特色是相連至鄰近的麥花臣室內場館的街道將會進行美化工程。麥花臣室內場館是本局與香港遊樂場協會合作發展的項目，以提供新穎室內場館、青少年中心，以及住宅和商業樓面。

本局於二零零八年三月向受影響的住宅及非住宅業主發出收購建議。另外，本局亦已提交收地申請。



項目特色包括「體育用品城」的設計構思。

業務回顧

卑利街／嘉咸街項目

此項目的總綱發展藍圖於二零零七年五月獲城規會批准。項目於同年七月正式啟動，並於十月向受影響業主發出收購建議。本局在項目內保育及活化再用嘉咸街的三幢戰前唐樓，由於永和號雜貨店的建築物結構不穩固，本局遂決定保留其外牆；另外亦會提升項目範圍外的露天市集的活力。項目的設計特色也包括興建一幢兩層高的建築以容納項目內的濕貨店舖，提供多用途社區會堂，以及增闢公眾休憩用地。在永和雜貨店的遷置、拆卸前及拆卸期間，本局會以攝影、錄像及製圖方式詳細紀錄其結構及風貌，以作日後參考。

為回應公眾要求保持項目範圍周邊街道的市集的活力和特色，本局將會分階段進行拆卸及建築工程，從而減少對市集營運者及使用者之不便。本局亦因應店舖及市集小販的需要及要求，制定了全面計劃。在三個地盤進行分階段重建期間，本局會安排目前在首個施工地盤內的新鮮食品經營者，暫時遷移到另

外兩個地盤內本局已收購的店舖內繼續經營。二零一零年五月，本局為受影響的商舖經營者的臨時店舖安排進行了抽籤。第一個地盤重建完成後，將會提供低層建築，以容納有意遷回繼續營運的新鮮食品店舖。此外，分階段重建亦可避免道路兩旁同時進行建築工程，減少對位於對項目範圍外卑利街及嘉咸街的小販的滋擾。本局亦於二零一零年六月為小販安裝電錶。本局會與小販保持溝通，以尋求方法，在項目建築工程進行期間保持市集的活力。

雖然本局就上述措施要增加額外成本及令項目延遲完成，但衡量過對社區的益處，本局認為這是值得的。

本局已向政府提交項目的收地申請，正等待有關的批核。



受影響商戶進行抽籤以編配臨時舖位。



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。一般項目在一個地段內擁有多層樓宇及分散業權，這個獨特的市區圍村項目則由超過一百個獨立擁有的細小地段組成，當中超過七成的業權在過去二十年被擁有大部分業權的業主收購；同時又包括多個政府擁有的地段。為了令此項目能順利進行，經過漫長的商討，本局與項目內擁有大部分業權的業主（亦是一間發展商）於二零零六年最終達成合作發展協議，在重建發展的同時亦能保育圍村內的主要歷史文物。自此，該發展商與本局合作推行這個以「保育為本」的重建項目。本局於二零零七年十月正式啟動衙前圍村項目，宣布根據與項目內擁有大部分業權的業主的合作協議發展該項目。

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



衙前圍村內的天后廟、門樓、門樓上的石匾均會保留下來。

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及阻礙朝向獅子山的視線。

本局於二零零八年一月向受影響業主提出收購建議，亦已提出收地申請。收購及分階段的拆卸工作正進行中。本局亦為已收購及完成遷置工作的村屋進行攝影及製圖記錄。此項目之收購及遷置工作特別複雜，因為受影響的業主包括原居民、非原居民及擁有大部分業權的業主，當中亦包括很多有問題的業權，也有部分非原居民仍然不願意出售其業權。此外，項目範圍內及附近有為數不少的僭建物及非法佔用者。本局已於二零零九年十月向發展局局長提交收地申請。

業務回顧

觀塘市中心項目

佔地五點三五公頃，總發展成本超過三百億元的觀塘市中心項目，涉及一千六百五十七個業權，約五千名居民，是本局成立以來最大規模的單一重建計劃，於二零零七年三月正式啟動。

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。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。

這個具前瞻性設計的二十一世紀市中心妥善分佈建築物的空間，以加強空氣流通；亦增闢公眾休憩用地及綠化地帶及提供一個綜合公共交通總匯。另外，項目也包括四通八達連接鄰近發展的行人設施、平民化的街舖、一個有蓋小販市集、一個多層商場，以及重置及改善政府的醫療和其他設施。所有設施都會照顧到輪椅使用者的需要。

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規會批准。

一直以來，本局繼續由下而上的方針，收集公眾意見，並與各持分者保持溝通，包括觀塘區區議員、交通營運者、販商、相關政策局及部門，以及分區諮詢委員會成員等。本局利用多種途徑，就不同事項收集意見，例如透過路演及問卷調查，以了解持分者對臨時交通安排的接受程度。

在月華街巴士總站順利遷移到福塘道臨時巴士總站後，月華街地盤（即項目的第一發展區）於二零零九年十二月展開重建工程。福塘道臨時巴士總站由本局設計及興建，並移交政府。



本局透過路演收集意見，以了解公眾對臨時交通安排的意見。

至今，觀塘市中心項目的主地盤，即第二至第五發展區內的收購工作進度大致滿意。截至二零一零年七月，超過百分之八十二的業權持有人接受了收購建議，當中包括超過百分之九十五的住宅自住業主。本局已按法例在二零零九年七月向發展局局長提交收地及土地分階段復歸政府的申請。項目的進度要視乎政府收回餘下未成功收購的業權及及遷置非法佔用者所需的時間。

本局已聘請物業管理公司管理已完成收購及居民搬遷的物業，令樓宇得到妥善的管理和保養，以維持樓宇安全及適當的環境狀況。

目前，本局正為發展主地盤所需作的臨時交通安排及永久道路封閉事宜擬定計劃。

經過詳細及全面研究交通及運輸安排的可行性，以及要符合政府對遷移地下公共設施的要求，本局決定將



有關臨時交通安排的工作坊。



觀塘區議會開會討論有關觀塘市中心項目的事宜。

項目的第二及第三發展區同步進行重建，以回應社區希望加快項目重建進度的訴求。上述安排亦可改善主要政府、團體及社區設施的重置計劃，包括提前落成第三發展區的小販市集及橫跨第二及第三發展區的綜合公共交通總匯。

正如項目內的其他公共設施，目前位處主地盤內第四發展區的觀塘美沙酮診所是一項重要服務。然而，該美沙酮診所的重置建議遭到地區人士反對。觀塘區議會支持將診所重置到開源道迴旋處，並要求改善有關設計。本局正研究改善方案，並稍後會向城規會提交新的規劃申請。



市建局主席張震遠先生(中)、市建局行政總監羅義坤先生及執行董事(規劃及項目監督)譚小瑩女士概述另一個供城規會參考的保育永利街的執行構思。

士丹頓街／永利街項目

本局於二零零三年三月正式啟動這個項目。城規會於二零零三年十一月決定不接納一個私人發展商提出的反對，該發展商聲稱擁有發展計劃圖則界線內的部分地盤，並準備自行發展。該發展商及後展開冗長的司法程序，包括先提出司法覆核，及後又提出上訴。上訴法庭要求城規會重新考慮有關反對。二零零七年六月，城規會重新聆訊該份反對，並決定接納該份反對。因此，發展計劃圖則須作出修訂，剔除該發展商擁有的地盤。

項目的總綱發展藍圖包括住宅及商業樓面、政府／團體／社區設施用途及公眾休憩用地，亦會保留必列啫士街街市、士丹頓街和永利街的數幢唐樓、現有的臺，街道和巷里的風貌，以及展現紀念孫中山先生與該地方的淵源。該總綱發展藍圖於二零零八年三月二十六日呈交城規會。

於本局提交總綱發展藍圖後，政府公布建議保育活化前荷李活道已婚警察宿舍。為配合政府的新措施，本

局決定在士丹頓街／永利街項目採取以「強化保育元素」的重建模式，令兩個地盤在視覺上互相呼應協調，產生協同效應，以進一步彰顯上環這部分的歷史背景及街道氛圍。

就此，本局優化了項目的總綱發展藍圖，將項目的整體地積比率，由規劃大綱核准的八倍降至不超過四點五倍；必列啫士街街市大樓上蓋將不會興建高樓；永利街部分狀況欠佳兼有不少僭建物的唐樓將會拆卸，新建築將參照目前唐樓的形式、高度及比例進行設計。沿城皇街的新建築，將會透過以高度適中「拾級而上」的設計，以突顯城皇街百年街道的肌理，保留「樓梯街」的特色。優化後的總綱發展藍圖於二零零九年二月呈交城規會。

隨後，項目地盤C內的四名業主於二零零九年四月向城規會呈交另一分總綱發展藍圖，同時亦根據《城市規劃條例》第十二條A，呈交有關項目地盤C改劃用途地帶的申請，由綜合發展區更改為住宅（丙類），並將有關地段從已批核的發展計劃圖則中剔除。城規會於二零零九年七月決定延遲考慮項目地盤C內的四名業主呈交的改劃用途地帶申請、本局的總綱發展藍圖，以及另一分由該四名業主提出的總綱發展藍圖。同時，亦要求規劃署就地盤C制定一套新的規劃參數，以便城規會考慮有關申請。城規會於二零一零年一月否決該份根據《城市規劃條例》第十二條A的改劃用途地帶的申請，以及該四名業主提交的另一分總綱發展藍圖。

根據地盤C的新規劃參數，本局遂修訂項目的總綱發展藍圖。地盤A及B保持不變，地盤C的最高地積比率減少至六點五倍，包括非住宅用地的最高地積比率為零點五倍，樓宇高度上限為二十層。有關參數符合行

政長官於二零零九／一零年度發表的施政報告中「保育中環」的目標。上述改動令項目的總地積比率由四點五倍減至三點九倍，而項目的財務亦有所影響。該份經修訂的總綱發展藍圖亦反映本局保育及活化必列者士街街市大樓的決心，並於二零一零年一月二十九日提交城規會。

城規會在二零一零年三月十九日否決該份經修訂的總綱發展藍圖。城規會認為該會較早前就地盤A中的永利街唐樓及「臺」風貌的保育所表達的關注，沒有得到充份處理，並要求規劃署重新審議有關計劃的規劃意向，以全面保育永利街的唐樓。城規會亦要求本局提供永利街樓宇的結構狀況，以及復修相關樓宇的成本等資料，同時亦須向受影響的業主和租客清楚解釋本局所提出的另一個執行構思對該區業主和租戶的影響。該個執行構思建議修訂本局已批核的發展計劃圖則，將地盤A的土地用途更改，從項目中剔除，令永利街的所有唐樓得以保育。本局於二零一零年五月七日向城規會提交有關資料，亦已向受影響業主和租戶解釋。本局正等待城規會就地盤A的改劃用途建議作出考慮，以及根據《城市規劃條例》第五條啟動相關的法定規劃程序。本局現正收購地盤A, B, C的業權，並承諾繼續收購地盤A的業權，直至城規會對該地盤有所決定。如果地盤A內未被本局收購的住宅單位的租客希望遷出，本局亦承諾會在附近的市建局安置樓宇為他們提供單位居住。

業務回顧

利東街／麥加力歌街項目

這個住宅及商業發展項目，以「姻園」為設計主題，並設立香港首個婚嫁傳統文物館。項目於二零零三年十月啟動，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。此外，本局亦會在項目內預留地方推行社會企業試驗計劃，邀請熟悉地區的機構，經營社會企業，以保存和強化區內的社區網絡。重建範圍內的三幢戰前唐樓將會保留，利東街亦會闢為行人區，以提供優美空間和東西向的行人連接通道。

項目的總綱發展藍圖於二零零七年五月二十二日獲得城規會批准。根據該計劃，利東街將會封閉並劃為行

人區，而廈門街將打通，以連接皇后大道東。根據道路（工程、使用及補償）條例而進行的刊憲程序於二零零九年四月完成，並根據該條例考慮所收到的反對。利東街於二零一零年二月二十五日正式封閉，廈門街的工程亦將會展開。本局於二零零九年四月與古物古蹟辦事處就項目內三幢唐樓的保育活化再用方案達成共識，亦於二零零九年三月邀請發展商就項目提交合作發展意向書，同年五月進行公開招標，並於六月批出合作發展合約。預期工程將於二零一五年完成。



項目將提供約三千平方米的公共休憩用地。



原址保育街市大樓的主體部分。

太原街／灣仔道項目

項目的地盤A及B已被重建發展為「尚翹峰」，這兩個地盤的單位亦差不多全部售出。根據十多年前簽訂的項目協議，地盤C亦會被重建發展。然而，在地盤A及B的發展期間，社會對拆卸灣仔街市大樓以便發展地盤C出現強烈反對聲音。因此，本局重新檢視這個地盤的發展方案。經過與合作發展商詳細商討，終於達成協議，既可保育灣仔街市大樓的主體，亦可在街市上興建一座住宅大樓。本局修訂了地盤C的總綱發展藍圖，並諮詢古物諮詢委員會及灣仔區議會。該份經修訂的總綱發展藍圖於二零零八年四月提交城規會，並於同年六月獲城規會批核。根據修訂的總綱發展藍圖，灣仔街市大樓的主體，包括外殼、外牆、主要入口、弧形簷篷和鰭形設計，以及前面部分的結構形態將會原址保留，這是個務實的方案，本局既可履行與

發展商的合約，亦在實際可行的情況下，回應社區對保育街市大樓的訴求。預計本局將會增加額外成本和涉及較長的發展期。

灣仔街市大樓的非主體部分拆卸工程於二零零八年十一月開展，過程中，本局詳細地以攝影、錄像及製圖方式紀錄其結構的非主體部分，以作日後參考。本局與項目的合作發展伙伴於二零零八年十二月三十一日就灣仔街市主體保育計劃簽署增補協議。主體保育計劃的建築圖則於二零零九年三月獲得批准。非主體部分的拆卸工程經已完成，而地基工程亦於二零零九年七月展開，並已完工，現正進行開挖及樁帽工程。

業務回顧

文物保育

灣仔茂蘿街/巴路士街保育暨活化「藝術社區」項目。





上海街／亞皆老街十幢具有顯著文物價值的戰前騎樓建築樓群將會被保育及活化。

文物保育

廣州式騎樓建築

行政長官在二零零七年十月的施政報告內，給予本局一項任務，就是將歷史建築的保育擴大至戰前唐樓。就此，本局於二零零八年三月公布一項保育策略，因應樓宇的不同程度的文物價值，提出多種方法去保育這批特色建築。

本局於二零零八年九月於旺角開展了兩個大型保育暨活化項目，分別位於上海街／亞皆老街及太子道西／園藝街，涉及兩組各十幢騎樓建築樓群，具有顯著文物價值及活化再用的潛質。有關兩個項目的詳情，以及與持分者進行集思會後所擬備的活化再用計劃詳列如下。

上海街／亞皆老街項目

這個保育暨活化項目包括十幢戰前「騎樓」式唐樓建築群，具顯著歷史、文化及建築價值，已被古物諮詢委員會列為歷史建築。項目亦包括四幢分開唐樓群建於一九六零年代的樓宇。本局於二零零九年九月公

布按《城市規劃條例》以發展計劃形式，去保育這批唐樓群，以確保它們不被拆卸；並讓受影響人士及社區就該項目發表意見。本局隨後舉辦集思會，邀請業主、居民、油尖旺區議員、學者及專業人士等，一同探討各種合適及可行方法，去活化再用這批唐樓。此外，本局亦分別向直接持分者及公眾人士進行意見調查。根據公眾意見調查結果，超過八成的受訪者支持保育上述唐樓群。本局將從不同渠道所收集的意見和訴求，於項目的發展計劃草圖中反映。該份計劃草圖已於二零零九年一月呈交城規會。二零零九年四月，城規會認為該份發展計劃草圖建議將這批歷史建築活化再用，作為日常商品、傳統食店及商業用途，適宜根據《城市規劃條例》第五條的規定公布，並於同年五月八日將該份發展計劃草圖公開展示，作兩個月的公眾諮詢。同年十月，城規會聆訊過所有陳述和意見，包括本局所提交的申述，決定不接納有關的反對陳述。行政會議遂於二零一零年二月根據《城市規劃條例》第九條(一)(a)批准該發展計劃圖則，本局於二零一零年三月提出收購建議。

業務回顧

太子道西／園藝街項目

太子道西／園藝街項目是本局另一個保育暨活化項目，與上海街／亞皆老街項目同時開展，目標也是一致。這個項目包括十幢具顯著歷史、文化及建築價值的戰前「騎樓」式樓群。本局委託的一組保育專家確定這批樓群屬於具有顯著文物價值的第一類別，而專家認為這個級別等同古物諮詢委員會的一級歷史建築評級。

基於項目的特性，本局提供特別安排，項目中的花店及校服店經營者，在符合一定的準則下，可以在物業修葺完成後，優先以市值租金租回地舖繼續營運。

本局亦為此項目舉辦集思會，邀請所有持分者參與，一同探討各種合適及可行的活化再用方法。此外，本

局亦分別向直接持分者及公眾進行意見調查。根據公眾意見調查結果，超過八成的受訪者支持保育上述歷史建築群。本局將從不同渠道所收集的意見和訴求，於項目的發展計劃草圖中反映。該份計劃草圖於二零零九年一月呈交城規會。二零零九年四月三日，城規會認為該份發展計劃草圖建議將這批歷史建築活化再用，作為教育、娛樂、文化及商業用途，適宜根據《城市規劃條例》第五條的規定公布，並於同年五月八日將該份草圖公開展示，作兩個月的公眾諮詢。同年十月，城規會在聆訊過所有陳述及意見後，包括本局所提交的申述，決定不接納有關的反對陳述。行政長官會同行政會議遂於二零一零年二月根據《城市規劃條例》第九條(一)(a)批准該發展計劃圖則，本局亦在二零一零年三月提出收購建議。



太子道西／園藝街項目中的花店及校服店經營者，可優先租回地舖繼續營運。

其他唐樓建築

本局亦為另外二十八幢文物價值相對較低但仍具相當保育價值的唐樓，擬備可行的保育計劃，其中十幢文物價值相對較上述旺角騎樓建築樓群為低的唐樓，會被列入新推行的自願收購及自願修葺的試驗計劃中。年內，本局與四幢唐樓的業主接觸，邀請他們參與自願收購試驗計劃。如果其中任何業主想保留其物業的業權，本局會邀請他們參與自願修葺試驗計劃。自二零零九年七月，本局接觸另外十二幢唐樓的業主，邀請他們參與自願修葺試驗計劃。本局現正與有興趣參與自願收購試驗計劃的兩位業主，以及另外兩位有興趣參與自願修葺試驗計劃的業主聯絡。



餘樂里九至十二號的唐樓將會被保育及活化。

本局於二零一零年二月一日從房協接手項目的安置工作。「藍屋」建築群將由政府經招標交予非政府機構管理及使用。

本局的三個灣仔重建項目亦包含保育元素，分別在已完成的莊士敦道重建項目內保育五幢戰前樓宇，太原街項目內的灣仔街市大樓的主體保育，以及在利東街項目內保育活化三幢戰前廣州式騎樓建築。在中西區，本局正營運經保育活化的西港城，並在區內的三個重建項目中加入保育元素，包括卑利街／嘉咸街、士丹頓街／永利街及餘樂里／正街等項目。此外，本局亦在黃大仙衙前圍村項目保育村內的天后廟、門樓、門樓上的石匾及多間原村屋，將它們展現在保育公園內。

進行中的保育工作

本局在灣仔茂蘿街／巴路士街正進行一個保育暨活化項目，另外，而本局亦協助政府在石水渠街／慶雲街的「藍屋」項目推行「活化歷史建築伙伴計劃」。「藍屋」項目包括四幢一級歷史建築物及四幢二級歷史建築物。政府於二零零九年四月三十日就「藍屋」項目的收地刊憲，土地於二零零九年七月三十日復歸政府所有。

本局將會合共保育超過六十幢歷史建築，包括西港城、已完成灣仔莊士敦道項目內的五幢唐樓、正進行中的六個重建項目及四個保育項目內所保育的歷史建築，另外，本局亦邀請業主參與自願收購試驗計劃或自願修葺試驗計劃，保留一些唐樓。

業務回顧

樓宇復修



旺角的四幢樓宇透過「樓宇更新大行動」完成復修後，出現令人耳目一新的顏色設計樓群。

樓宇復修

為住宅業主提供樓宇復修資助繼續是本局一項重要的工作。樓宇復修致在改善住宅樓宇的狀況及居住環境，以及延長樓宇的壽命。由二零零三年起，本局向樓宇復修計劃服務區內的業主提供不同的資助計劃，以解決樓宇失修的問題，並改善居民的居住環境。

截至二零一零年三月底，本局所提供的資助計劃已協助了超過五百一十幢樓宇內約三萬九千七百個業主，上述數字並不包括「樓宇更新大行動」。至今，這些資助計劃的總支出約為二億五千五百萬元。

本局繼續與房協、發展局及屋宇署合作，務求更有效地推行目前幾個機構所提供的多個樓宇復修計劃。二零一零年五月，我們設立了一站式的熱線服務，令市民可以更方便去查詢這些樓宇復修資助計劃。我們亦正研究進一步調整樓宇復修服務。

物料資助計劃

年內，本局繼續推行物料資助計劃，目標樓宇是樓齡二十年或以上，已成立業主立案法團的大廈。此舉可鼓勵樓宇業主成立業主立案法團，亦可推廣復修樓

宇的持續保養和管理。市建局邀請有業主立案法團及已收到法定修葺令的住宅或綜合用途樓宇參加是項計劃。

本局提供的物料及現金資助不會超過大廈公用地方復修工程總開支的兩成，或每個單位三千元，以較低者為準。至於單位數目少於二十個的小型樓宇，物料及現金資助為工程總額的三成或每幢樓宇十五萬元，以較低者為準。本局亦為業主提供技術意見。

樓宇復修免息貸款計劃

本局亦繼續推行樓宇復修免息貸款計劃，申請資格與物料資助計劃相若，對象是沒有收到法定修葺令的大廈，以鼓勵業主及早自願進行復修工程。本局透過業主立案法團，發放貸款予個別住宅物業業主，每戶的貸款上限為十萬元，還款期最長為五年，視乎貸款金額而定。一般而言，涵蓋的工程範圍包括：

(a)	大廈公用地方及外牆的維修或預防性保養工程；
(b)	維修、保養或改善大廈設備；及
(c)	與整幢樓宇的維修工程相關連的室內維修保養工程。

業務回顧



資助困難業主

有鑑於部分業主，例如是年長的低收入人士，無法負擔維修費用，令大廈的復修工程不能展開，本局特別為這些有真正經濟困難的業主提供資助，上限為每個單位一萬元，或該業主須承擔的大廈維修工程的全數開支，以較低者為準。有關資助適用於物料資助計劃及樓宇復修貸款計劃。

其他形式資助

為了進一步鼓勵私人業主妥善保養樓宇，本局繼續為大廈業主立案法團提供有關顧問費用及公眾地方的第三者風險保險的資助。此外，本局繼續得到十七間本地銀行的支持，為經由本局協助復修的樓宇，提供優惠按揭。這項安排亦反映復修後的樓宇價值得以提高，廣受業主、物業市場及市民大眾的歡迎。

樓宇更新大行動

二零零九年二月，政府撥出七億元推行「樓宇更新大行動」，以創造更多就業機會。本局十分支持並立即決定撥款一億五千萬，參與該項行動，並在本局的服務區內落實有關工作。房協亦同時撥款一億五千萬，令該項行動的初期金額達十億元。自此，本局及房協與發展局及屋宇署緊密合作，並於二零零九年五月與政府簽訂合作備忘錄，同年六月正式啟動計劃。根據二零零九年九月簽訂的增補協議，政府就「樓宇更新大行動」的撥款由七億元增至十七億元，令整項行動的金額增至二十億元。另外，二零一零年七月，立法會財務委員會批准額外撥款五億元，換言之，「樓宇更新大行動」的總金額達到二十五億元。

截至二零一零年七月底止，在本局的服務區內，超過二百幢樓宇已展開工程，部分更已完工。估計到「樓宇更新大行動」於二零一四年完成時，本局將協助其服務區內超過一千三百幢樓宇進行復修工程。



參加「樓宇更新大行動」的業主出席由市建局、房協及廉政公署聯合舉辦的簡介會。



旺角祥興大廈復修前後的面貌。

強制驗樓計劃及強制驗窗計劃

就推行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，政府於二零一零年二月向立法會提交《二零一零年建築物（修訂）條例草案》。本局歡迎是項條例草案，正作好準備，並與樓宇復修伙伴房協及屋宇署合作，推行該兩項計

劃。當有關法例獲得通過及正式生效時，本局將會在其服務區內，為有需要的業主提供財政資助及技術意見，以協助他們遵行有關法定要求，以及成立業主立案法團。



市建局與房協及屋宇署合辦的「樓宇安全嘉年華」，與眾同樂，推廣樓宇復修的訊息。



業務回顧

舊區活化

前中環街市大樓將被活化，並打造成為「城中綠洲」，提供綠化、公共休憩及消閒空間。





上環東街(左)及荃灣眾安街的街道美化工程。

舊區活化

二零零九／一零年，本局展開多個新的活化項目研究和計劃，務求為社區帶來更大裨益。為了令有關活化項目可以回應社區的訴求，本局感謝區議會的協助去爭取社區的支持。此外，本局亦跟有關政府部門如路政署、運輸署、康樂及文化事務署緊密合作，推動地區活化工作。

年內，荃灣眾安街的街道美化工程已經完成。本局亦繼續在大角嘴及深水埗多個重建項目附近進行街道活化工程。

本局正製備設計圖，以改善旺角麥花臣室內場館及洗衣街項目之間的奶路臣街路段，以及鄰近地區的街道。此外，本局亦於年內建議在旺角另外四條主題街道推行以地區為本的活化項目，並在區內進行意見調查，就上述街道的活化建議搜集市民的意見。

本局繼續與發展局、灣仔區議會及活化灣仔舊區專責委員會緊密合作，以地區為本的方式發展及活化灣仔。本局亦為專責委員會提供秘書服務。為了改善交加街／太原街現有的露天市集，本局以試驗性質為小販攤檔安裝電錶。該項試驗計劃取得持分者的支持，有關的電錶設計亦按政府部門的意見有所改良。然而，為攤檔安裝簷篷的試驗計劃卻未能得到小販的支持，有關計劃將會擱置。

活化灣仔舊區專責委員會亦監督了一項由歷史／保育顧問進行的歷史文物徑研究。二零零九年九月，灣仔歷史文物徑正式啟用，並推出了網頁及製備小冊子。在文物徑多個景點，亦安裝了輕觸式螢幕資訊站，提供文物徑的詳細資料。皇后大道東的洪聖廟安裝了特別照明，而有關在石水渠街的北帝廟附近的文物徑安裝類似的特別照明，亦在商討中。繼活化灣仔舊區

業務回顧

專責委員會邀請有興趣的私營機構，就公私營機構合作計劃提交意向表達書，該專責委員會現已覓得合適的私營機構，合作活化灣仔舊區。該私營機構現正擬備活化聖佛蘭士街及日街一帶的計劃。本局建議改善目前三板街休憩地方的計劃，已呈交康樂及文化事務署，並稍後諮詢灣仔區議會。

本局亦積極在上環進行活化項目。在卑利街／嘉咸街項目採取措施，以維持及活化目前在嘉咸街和卑利街的市集和相關的零售活動。此外，本局還計劃活化毗鄰的百子里。一八九二年，輔仁文社在百子里成立，其創社人後來亦加入了「興中會」。為表彰百子里與辛亥革命的密切關係，本局推出百子里活化計劃，重整及綠化這個公共空間，建造一個歷史公園；同時亦會擴建及美化現有的垃圾站，以配合這區的新面貌。

項目的動工儀式於二零一零年四月三十日進行，地盤的工程亦已展開，可望於二零一一年（即辛亥革命一百週年）完成。

為回應行政長官二零零九／一零年度的施政報告，本局將會把前中環街市大樓，打造成為「城中綠洲」，給市民大眾享用。本局成立了「城中綠洲社區諮詢委員會」，成員來自中西區區議會、專業團體及有關持分者，就活化中環街市大樓提供意見。本局目前估計需要斥資約五億元，修葺及翻新街市大樓作各種適當用途，以滿足區內居民、上班人士及遊客的訴求。為搜集公眾人士的意見，本局在二零一零年二月進行街頭問卷調查，並透過專用網頁進行網上民意調查。民意調查共訪問了約六千人，有關的結果於二零一零年五月三十一日公佈。整體而言，受訪者均希望「城中



為表彰百子里與一九一一年辛亥革命的密切關係，百子里的公共空間將建成一個歷史公園。



前中環街市大樓將提供綠化的公共休憩空間。



中環街市二樓的行人通道現已翻新，提供一個臨時休憩及展覽地方，供市民享用。

綠洲」可以為公眾提供更多綠化、文化藝術活動空間、露天飲食地方及大眾化食肆。大部分受訪者亦支持將天台用作綠化公共休憩空間，以及修葺街市大樓外貌和修改室內部份，以增加吸引力。

同時，本局亦為街市大樓進行建築結構勘察，以製備結構改善計劃，配合街市大樓的未來用途。本局亦為該建築進行了短期的美化措施，包括在外牆加上臨時裝飾，亦在二樓的行人通道「購物廊」一帶進行美化工程，以提供一個臨時的休憩地方及展覽場地。該臨時場地已於二零一零年二月正式啟用，並舉辦多個展覽。本局已為該場地擬備不同活動及展覽的計劃，直至二零一零年底。本局亦委託中文大學建築學院，

就該街市大樓的特色元素及其保育價值，進行深入研究。本局正與政府商討有關政府將該街市大樓租予市建局的年期及條款。

此外，本局現正研究活化樂古道及摩羅上街一帶、空置的市集地盤、文武廟附近地區及東華醫院附近的太平山街地方。本局已就改善文武廟周圍的交通安全的建議進行研究，中西區區議會已於二零一零年五月討論該建議。本局將進一步優化有關建議，然後將建議呈交運輸署考慮。

業務回顧

社會責任



社區服務隊探訪荔枝角道／桂林街及醫局街項目中受影響的家庭。

社會責任

本局進行重建及補償工作時，亦會顧及市區更新的其他範疇，以履行其社會責任。我們會推行沒有收益的保育、復修及活化項目，亦會致力改善居住環境，例如提供安置、提升環境質素和協助保持社區網絡等。年內，本局在發生塌樓悲劇的一個月內啟動了馬頭圍道／春田街項目，並採取特事特辦的措施，協助受影響居民。本局亦將前中環街市大樓打造為「城中綠洲」的活化項目，並廣泛諮詢公眾對該項目的意見。在參考過灣仔地區為本的成績後，本局在旺角建議推行五條主題街道的活化項目，並在區內進行意見調查。

在項目可行的情況下，本局會為自住業主提供「認購意向安排」，令他們可以選擇在重建完成後，申請優先以市價購買新單位，搬回他們以前居住的地區，以協助他們保持社區網絡。為了協助經營多年的商戶重新啟業，我們亦提供額外「營商特惠津貼」。對於保存洗衣街重建項目的地區特色，本局也向體育用品的經營者提供「地區特色體育用品店安排」，讓他們可以用市值租金優先租賃項目內「體育用品城」的零售舖位，以替代接受「營商特惠津貼」。上文亦提及，本局向受卑利街／嘉咸街項目影響的新鮮食品店營運者，以及受太子道西／園藝街項目影響的花店及校服店營運者提供類似的安排。此外，本局亦提出其他優化目前補償方案的措施，包括向在發出收購建議前被

業主終止租約，或有困難的租客提供搬遷補助金。

本局不少的重建項目內都會提供政府、團體及社區設施用地。過去多年，本局一直以優惠租金，在多個地點提供用地予十多間慈善機構及非政府機構。本局亦將重建項目內的已收購物業，租予非政府機構作短期之用，直至項目展開工程。此外，除了因應政府部門的要求提供地方予政府及團體使用之外，本局亦在重建項目中，預留不少地方作為社區／商業用途。當這些地方於未來數年供使用時，本局會因應社區的訴求及需要，以及當時政府就扶貧和社會企業所制定的政策和承諾，分配予適當的組織或機構。大角嘴櫻桃街項目內的護理安老院已於二零零九年與物業發展一同啟用。根據利東街／麥加力歌街項目的批核總綱發展藍圖，將會以試驗形式，預留麥加力歌街部分用地，作為社會企業用途。類似的用地亦會在其他處於不同發展階段的重建項目中預留，例如中環卑利街／嘉咸街項目、觀塘市中心項目及荔枝角道／桂林街／醫局街項目。在卑利街／嘉咸街項目中，則會興建一座多用途社區會堂。此外，利東街／麥加力歌街項目及第一街／第二街項目亦已預留地方作護理安老院之用；灣仔道／太原街項目則會提供地方予日間幼兒中心。本局亦與社會福利署達成協議，在深水埗海壇街／桂林街／北河街項目內提供日間安老院、特殊幼兒中心及早期教育及訓練中心。

業務回顧

為支援扶貧工作，同時向社會推廣健康及安全意識，本局將一些項目中的空置商舖，提供地方予非政府機構開辦社會企業及教育中心，並只收取象徵式租金。

本局明白一些業主及租客，尤其是長者，在搬遷及重建家園方面可能會遇到困難。本局委派訓練有素的前線員工，為每個有需要的家庭提供援助。按個別家庭的需要。本局會提供的實質協助包括：在簽訂買賣合約時提供三成訂金（市場慣例為一成）；協助安排銀行過渡貸款；提供置業及按揭的市場資訊；協助居民搬遷，以及提供大件傢具的臨時儲存服務等。

本局與三間非政府機構簽訂了合約，在香港島、九龍及觀塘等地區，成立三支社區服務隊伍，向受本局項目影響的人士提供協助。年內，社區服務隊協助了大約五百一十八宗個案的居民，而自二零零二／零三年度起計，約有二千零七十宗受助個案。

本局委託機構就觀塘市中心及海壇街／桂林街及北河街重建項目進行追蹤調查，以了解受影響居民及商戶搬遷到何處，以及其適應新環境的情況。根據深水埗

海壇街項目的中期報告指出，大部分受影響居民仍然留在區內。成功追蹤的二十八個住宅自住業主中，約百分之五十七選擇面積較小的單位；約百分之七十九選擇購買最少二十年樓齡的二手樓，約百分之四十六保留超過一百萬元現金補償。大部分住宅自住業主及租客均表示其生活環境得到改善，而亦較預期容易適應新環境。



「同心展關懷」

年內，本局欣然獲兩間非政府機構提名，並得到香港社會服務聯會確認為「同心展關懷」企業，顯示本局的以人為本的工作方針、對員工的關懷、本局及員工對社會服務的支持，以及本局的環保政策等均得到認同。



市建局獲香港社會服務聯會確認為「同心展關懷」企業。

社區聯繫

本局完全明白良好社區關係的重要性和裨益。我們本着「以人為本」的精神，推行「社會聯繫」策略，積極與本局行動區內的社區保持溝通。本局在年內不斷努力，在規劃項目及進行物業收購階段時，加強與持分者的溝通，以了解他們的關注和訴求。一直以來，本局與居民、商界、關注組織、本地諮詢團體、教育機構、專業團體、政治團體及傳媒保持緊密聯繫，令持分者更了解本局的工作和政策。本局亦就他們所關注的事項，提供實際的協助，以爭取社區及公眾的支持。



九龍城分區諮詢委員會討論區內的市區更新事宜。

為加強與社區的溝通，本局在七個主要行動地區，包括荃灣、深水埗、灣仔、中西區、油尖旺、觀塘

及九龍城成立了分區諮詢委員會。分區諮詢委員會的成員包括立法會議員、區議員、政府代表、學者、社工、業主、租客、業界代表及專業人士，令本局在規劃項目時，能充份了解不同的關注和訴求。年內，本

局共進行二十次分區諮詢委員會會議，當中不包括為數不少與個別成員進行的溝通，本局亦出席了不少於二十八個區議會的會議及委員會會議，解釋本局的工作進度，及聽取他們的意見，並在實際可行的情況下，將有關意見納入項目內。

此外，本局的主席、行政總監及其他管理層代表，亦不時參與各類型的社區活動，包括工作坊、居民探訪及簡介會等。

業務回顧

公共關係

年內，本局落實了以信息為主導的系統性傳媒策略，讓公眾了解本局的願景、使命及市區更新的工作。本局主席經常於董事會會議後會見傳媒，就一些影響居民、商戶及持分者的政策和董事會決定向新聞界宣布及解釋。管理團隊亦不時向傳媒簡報本局的工作。年內共舉辦了超過五十次傳媒簡報、訪問及其他傳媒相關的活動。

本局亦制定一項教育及推廣計劃，令公眾特別是年青的一代更了解本局的工作和使命，從而對本局有正面的認識。本局於二零零九年八月成立了「市區更新探知館」，讓公眾體驗居住在殘破樓宇的情況，以及從互動的展覽和遊戲中更了解香港的市區更新工作。本局亦為「市區更新探知館」建立網站。截至二零一零年七月，共有約七千名人士參觀了探知館，當中包括

學生、非政府機構人士、公眾，以及來自國內武漢、廣東、深圳、山東及江蘇等省市的訪問團。

本局的教育及推廣計劃亦包括學校講座、中小學教師的教材套、在「市區更新探知館」舉辦的研討會、以及以本局4R工作為主題的校際及公開比賽。

年內，本局的熱線電話、地區辦事處及觀塘資源中心共處理了約一萬三千三百個查詢及求助個案，以及十九個投訴個案。本局定下服務承諾，於一個工作天內完成處理百分之九十五的查詢、五個工作天內回應百分之九十的訴求，以及十四個工作天內回應百分之九十的投訴個案。上述的工作目標在年內均能達致。

此外，本局與房協及屋宇署合作設立一站式的樓宇維修支援計劃熱線服務，有效地處理公眾人士對樓宇復修資助的查詢及訴求，以及有關「樓宇更新大行動」。

一如以往，本局與房協及屋宇署於二零一零年一月合作舉辦了一項「樓宇安全嘉年華」活動，廣泛地宣傳樓宇安全的重要性及各項的樓宇復修計劃。

本局亦強化網頁以配合《市區重建策略》檢討、「樓宇更新大行動」及「城中綠洲」活化計劃。市建局網頁提供有關本局的工作及政策的最新資訊，一直受到公眾人士歡迎。年內，本局的網頁共錄得約二千八百零九萬三千人次點擊，比上個年度增加百分之十三。



廣東省省長黃華華(右)率領代表團參觀「市區更新探知館」。



在《市區重建策略》檢討「建立共識」階段期間舉行的總結會議及工作坊。



《市區重建策略》檢討

年內，本局繼續積極為發展局提供財政及技術支援，以協助政府進行為期兩年的《市區重建策略》檢討。有關支援主要包括：

- | | |
|-----|--|
| (a) | 代表《市區重建策略》檢討督導委員會委託顧問及提供資料，以進行研究及調查，包括一項樓宇狀況調查； |
| (b) | 為公眾諮詢活動提供所需費用，包括設立《市區重建策略》檢討網頁、印製小冊子、設立「市區更新匯意坊」及舉辦各類公眾參與活動； |
| (c) | 為伙伴合作計劃提供所需費用；及 |
| (d) | 為發展局提供技術支援，在檢討過程中就各項建議的正反考慮及可行性等作出研究。 |



《市區重建策略》檢討中，就「建立共識」階段所發表的公眾意見總結及展望文件。

業務回顧

人力資源

經過前一年的迅速發展後，本局於二零零九年／一零年度的工作重點是尋求新方法，以確保人力資源維持適當的數量及質量。年內，本局除了要增加人手，以應付復修及活化計劃所增加的工作量外，我們亦優化本局的人力資源架構及有關方案，以確保可以吸引所需的人才加盟，同時亦能培訓、融合、挽留及激勵本局的員工。

工作表現及薪酬

為鞏固本局以工作表現為本的文化，本局僅會對優秀的員工作出薪酬調整。本局於二零一零年四月一日已對這些員工作出獎勵性的薪酬調整，以確保他們得到適當的嘉許及鼓勵。此外，本局亦於二零零九年四月一日把工作表現評估機制優化，並就此機制與薪酬調整機制的掛鈎方面作出調整。

為了維持本局員工薪酬的競爭力，我們在年內進行了高級經理及以下職級員工的評估，以確認不同職級的內部相對性。相類似的檢討仍然會定期進行。

組織及人力資源

在二零零九／一零年度，本局的員工隊伍由三百五十八人增加至三百九十五人，當中五十五人是以少於三年固定合約受聘的員工。而所有高層職位均已就任。此外，為了應付個別項目的需要，本局亦因應情況，以固定合約條款形式聘用獨立顧問、臨時和兼職的員工，以及由個別委員會及專責小組委任的專家，與本局員工配合以履行本局的職責。本局亦推出新措施，以吸引及聘用合約員工，以應付各方面的人力需求。

機構在年內持續增長，令員工要面對不同的挑戰，而部分員工亦需要有所適應。然而，本局員工的整體流失率從二零零八／零九年度的百分之十三點五，下跌至今年度的百分之八點八。高層職員的流失率亦同樣下降，由上年度的百分之十點七，下跌至二零零九／一零年度的百分之零，這在某程度上可反映出本局年內加強內部溝通、新入職輔導及員工參與聯繫活動的成效。



員工參與不同的培訓課程

培訓

年內，本局按去年度訂立的培訓課程，推出一系列的培訓計劃，協助不同級別的員工於不同技能方面發展。

此外，本局亦為所有員工提供更多有關企業操守的培訓和經驗分享會，議題包括了個人資料保護、相互的尊重、提供平等機會的責任，以及有關收受利益等等。有關機構先後為本局舉行了六個培訓課程，共有二百三十九名員工參與。為配合本局機構的增長，其他議題亦包括溝通、團隊建立、顧客服務、談判及其他

他技巧等，年內舉辦的培訓課程共十八個，有三百一十四名員工參與。本局亦繼續得到公務員事務局公務員培訓處的協助，利用他們的資源，讓一百零一名員工參與了十四個不同內容的課程。

同時，本局亦資助員工參與其他機構舉辦的研討會、會議、培訓及發展課程等，以確保員工能緊貼其有關專業界別的最新情況，並且提高員工的工作表現。年內，有一百零四名員工得到有關資助。



每季舉行的員工溝通及分享會。

員工溝通

本局明白與所有員工溝通的重要性，以加強員工對本局的了解，並激勵士氣，以提高員工的表現及工作滿足感。尤其在本局推行多個具挑戰性、複雜兼且具爭議性的項目的時候，員工面對很大的壓力，這方面至為重要。年內，本局繼續積極地與員工加強溝通，以促進他們對機構的了解，提升其工作表現和加強歸屬感。除了繼續舉辦季度簡報會及其他有關人力資源與機構營運等課題的簡報會外，本局亦舉辦了多個包括日常營運、《市區重建策略》檢討進度、及其他主題的分享環節，以提高員工對上述範疇的了解。此外，當本局就有關員工事宜進行檢討時，例如工作表現管理、培訓和發展等，亦會邀請員工參與專責小組、工作小組及聚焦小組，使員工可以參與檢討他們關注的事項。

一如以往，本局不同級別的員工亦定期與管理層溝通，並有為新入職的員工舉辦不同的聚會，協助他們投入及適應在本局的工作。本局亦把在有關活動中收集得來的意見，跟所有員工分享。

我們了解本局員工要面對金融動盪所帶來的影響，加上員工亦要應付繁重的工作量。作為一個關心員工的機構，本局不時為員工安排資訊分享會，課題包括工作與生活的平衡和壓力管理，並引進了員工輔導服務，以協助員工保持身心健康，使他們得以應付工作上的壓力及挑戰。與此同時，本局亦繼續進行員工輔助計劃，並委託專業服務機構為有需要員工提供輔導及相關服務。



二零零九/一零年度市建職員樂益會成員與管理層合照。

市建職員樂益會舉辦多類型的聯誼、體育及社會服務活動，協助員工建立團隊精神，讓員工及其家人能鬆弛身心及享受優閒時間。年內，本局共安排了二十八項深受同事歡迎的活動，有超過一千三百八十人次參與。上述活動不但有益身心，而且讓參與員工加強與家人關係，亦可參與義務工作及社會服務工作，為社會作出貢獻。



市建職員樂益會舉辦的遠足活動。



員工參與一間本地銀行舉辦的「愛心傳城義工大行動」，探望長者。