

重建
Redevelopment

活化
Revitalisation

pReservation

保育

復修

Rehabilitation

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。

涵蓋二零零八年至二零一三年度的業務綱領和業務計劃，當中包括二零零八／零九年度的業務計劃，已於二零零七年十二月呈交財政司司長審批，並於二零零八年三月獲得批准。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，已於二零零八／零九年度第三季製備，亦於二零零八年十二月呈交財政司司長，並於二零零九年三月獲批准。

業務回顧

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》及上述規劃程序共開展了十二個項目，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／園藝街保育計劃。

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》的正式規劃程序規管，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。截止二零零九年三月三十一日，本局按照上述條例，推行了三個發展項目，當中包括於二零零八年二月開展的浙江街／下鄉道項目及北帝街／木廠街項目。此後，尚有兩個項目，包括新山道／炮仗街項目及順寧道項目亦分別於二零零九年五月及六月開展。

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」及櫻桃街項目「海桃灣」，先後於二零零六／零七年度、二零零七／零八年度、二零零八／零九年度及二零零九／一零年度獲得香港環保建築協會頒發白金級別證書。為進一步評估本局項目的環保表現，本局委託獨立顧問為「怡峯」項目進行環保評估。評估報告於二零零八年十一月完成，確認了此項目於本港市場中處於高環保水平。

於二零零九年二月，本局委託一間國際環保顧問公司，制定有關環境可持續發展的企業政策及實施策略，並於二零零九年五月，向外公布本局將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。灣仔的利東街／麥加力歌街項目將率先引入全面強化的環保政策。



來自法國的專家Chloe Clair女士在環保住宅研討會上分享經驗及心得。



市建局在研討會的會場展示其環保政策及環保工作。

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。該研討會由發展局局長林鄭月娥及本局主席張震遠主持開幕典禮，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。

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下列的特定重建工作：

- 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，然後再送交財政司司長審批。

開展新重建及保育項目

自二零零九年四月一日開始的二零零九／一零年的業務計劃，本局至今已實施了兩個根據《市區重建局條例》推行的重建項目，有關項目的詳情如下。

順寧道項目



順寧道項目設計概念圖。

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，本局會將地盤作住宅發展，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，其中五個是市建局與香港房屋協會（房協）合作之項目。除重建之外，在過去五年，本局在深水埗區亦進行廣泛的樓宇復修計劃，至今已協助了四十二幢樓宇，超過一千九百個單位受惠。這個項目根據《市區重建局條例》第二十四（一）條進行的公眾諮詢將於二零零九年八月二十六日完成。

新山道／炮仗街項目



市建局收購及遷置總監李敬志先生宣布啟動新山道／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，本局會將地盤作住宅發展，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，並配合本局在過去四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。這個根據《市區重建局條例》第二十四（一）條進行的公眾諮詢已於二零零九年七月二十九日完成。

業務回顧

年內，本局開展了兩個根據《市區重建局條例》推行的歷史建築保育項目。有關這兩個項目的詳情如下。

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。本局於二零零八年九月公布計劃按《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。同年七月，城規會刊登所收到的陳述，本局會在適合情況下就這些陳述回應，以便城規會一併考慮。

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。本局亦就此項目舉辦集思會，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。同年七月，城規會刊登所收到的陳述，本局會在適合情況下就這些陳述回應，以便城規會一併考慮。



市建局員工為太子道西／園藝街項目進行凍結人口調查。

推行已開展的重建及保育項目

於二零零二年初至二零零九年七月期間，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，亦合共啟動了三十三個重建及保育項目，當中包括十八個前土發項目及十五個根據《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，加上十六個根據《市區重建局條例》實施的項目，當中包括十二個重建項目及四個保育項目。這四十一個由市建局及房協啟動的項目會協助超過一萬八千人改善其惡劣的居住環境，亦提供近一萬一千個新住宅單位、超過三萬四千平方米的政府、團體及社區設施、約二十六萬平方米商業設施，以及約二萬六千平方米的公共休憩空間。這四十一個項目中，其中一個項目已完成，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。其餘一個正在建築中，這個項目包括三個地盤，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，第三個地盤的建築工程正進行中。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。



發展商就利東街／麥加力歌街項目提交合作發展意向書。

本局直接啟動的十八個前土發項目當中，其中五個正進行物業收購。另外，有三個項目，分別為旺角麥花臣室內場館項目、大角嘴杉樹街／晏架街項目及紅磡必嘉圍項目已於年內完成招標及批出發展合約。灣仔利東街／麥加力歌街項目亦於二零零九年六月批出合作發展合約。上述四個項目，以及另外五個項目正在進行地盤工程。旺角新填地街項目（MOD595），深水埗福榮街／福華街項目（海峯）及大角嘴必發道／洋松街項目（i-home）的建築工程已經完成，並獲發滿意紙。灣仔莊士敦道項目（嘉薈軒）已竣工，並於年內售出所有單位。

根據《市區重建局條例》實施的十五個項目，其中的五個合併成兩個大型計劃進行，分別是處於收地階段的荔枝角道／桂林街及醫局街項目，該項目地盤的空置部分亦正進行拆卸工程。另外，市建局亦就海壇街／桂林街及北河街項目進行收地申請。茂蘿街／巴士街項目的遷置工作已於二零零八年八月完成。餘下的九個項目均處於不同階段，其中五個項目處於規劃階段，當中包括長沙灣的順寧道項目、馬頭角的新山道／炮仗街項目、大角嘴晏架街／福全街項目，以及上文提及兩個旺角戰前騎樓式建築的保育項目。另外兩個項目則處於物業收購階段及其餘兩個處於收地階段。

業務回顧

項目的新單位銷售

年內，本局與合作發展商繼續進行去年度推出的三個項目的單位銷售工作，包括萬景峯、尚翹峰及嘉薈軒。截至二零零八／零九年底，嘉薈軒的所有單位經已售出，另外兩個項目尚餘四十九個單位有待出售。此外，本局與合作發展商亦已開展 MOD595、豐盛居、御凱、海峯、海桃灣及 iHome 的單位銷售工作。以上六個項目共提供超過一千三百八十個單位。截至二零零九年七月三十一日，上述六個項目已售出約一千個單位。

以上單位銷售工作乃在困難環境下進行。自二零零八年四月起，本港的物業市場受環球金融危機影響而大幅波動，政府其後亦就此推出一系列經濟紓緩措施。因此，市場由二零零八年七月的高位大幅回落，直至二零零九年一月起始出現回升跡象。

項目的商業物業

本局與聯營發展商合作發展的荃灣市中心項目萬景峯的商場「荃新天地」，於二零零八年七月開幕。面積達二十七萬五千平方呎，共有一百五十間零售商舖，該商場為區內居民提供日常所需。年內，由五幢保育的歷史建築及新附屬建築物組合而成，位於莊士敦道與船街的 J Senses 商場已全面投入營運。J Senses 集合了十一間商舖，提供高質素的餐飲服務及現代生活設施，其中鴛鴦飯店及 Bo Innovation 被本港其中一分著名雜誌選為本港最佳食肆的第一及第二名；The Pawn 及 OVO Studio 則分別被該份雜誌選為最佳新食肆的第二名及最佳非時裝店舖。同時 Bo Innovation 亦在首次的香港 Guide Rouge 獲評為米芝蓮二星級餐廳。此外，荃灣市中心的荃新天地二期及深水埗的海峯商場亦現正招租中。

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，建立策略伙伴關係。至今，房協已根據該備忘錄推行了七個重建項目，均屬前土發已公布但尚未開展的項目，其中五個項目位於深水埗，兩個位於筲箕灣。年內，房協繼續進行這批項目，有關項目影響約七百四十八個業權，估計涉及近一千二百三十個住戶，約二千三百一十人。當項目完成後，預計可合共提供約一千七百個新單位，約一萬三千三百平方米零售樓面、三百平方米休憩用地及四千四百五十平方米政府、團體及社區設施用地。此外，房協在灣仔開展了一個舊區活化暨文物保育項目（即藍屋項目），涉及九幢唐樓，共三十四個住戶。獲保育的樓宇原本用作文化及社區用途，而項目亦計劃提供商業設施及約二百三十平方米的公眾休憩用地。及後，發展局局長於二零零七年十月公布政府的「活化歷史建築伙伴計劃」，發展局及房協將藍屋項目納入該伙伴計劃，成為首期的七幢歷史建築之一。

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及七個已完成項目的詳細資料，均載於本報告第六十六頁至六十九頁的市區重建局項目概覽一章。

業務回顧

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。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」，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布項目的「體育用品城」設計，除了提供體育用品零售店舖外，「體育用品城」內亦會設有本港第一個體育名人館。這個發展項目的設計佈局，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及青少年中心。該項目亦同時提供住宅及商業樓面。本局計劃將商業樓面為部份受洗衣街項目影響的體育用品店經營者，提供暫時性的店舖。當洗衣街項目完工後，這些商戶將可以有機會租用「體育用品城」內的店舖，繼續經營。

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，收購工作至今仍進行中。



洗衣街項目的現貌(上)及「體育用品城」的設計圖。



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，設立香港首條老店街，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濕貨市集的活力及特色，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。此外，本局亦在項目工程期間安排受影響的新鮮食品店臨時遷移。項目的修訂總綱發展藍圖已包括這些新措施，並於二零零九年一月獲城規會批准。雖然本局就上述措施要額外投放二億元及令項目延遲完成，但衡量過對社區的益處，本局認為這是值得的。

衙前圍村項目

本局於二零零七年十月宣布，根據與項目內擁有大部分業權的業主所達成的合作發展協議，將採取一個創新的「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，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。

市建局於二零零八年一月向受影響業主提出收購建議，並為已收購及完成遷置工作的村屋進行攝影及製圖記錄。收購及拆卸工作正進行中。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。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。一般項目在一個地段內擁有多層樓宇及分散業權，這個市區圍村項目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，本局與項目內擁有大部分業權的業主（亦是一間發展商）於二零零六年起進行漫長的商討，最終達成的合作發展協議，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。

業務回顧

觀塘市中心項目

年內，觀塘市中心項目的進度理想，主要的法定規劃程序都已完成。佔地五點三五公頃，當中百分之七十五為政府土地，這個項目總發展成本超過三百億元。

本局本著以下五大原則來推行這個計劃。



觀塘市中心項目的「城市窗口」設計。

實施本局一向行之有效的補償及安置政策

確保財務安排穩健可行，務求在高昂的收購成本、市場風險及土地的發展潛力中，取得適當的平衡

採納富創意和具前瞻性的設計，把觀塘市中心塑造成一個新穎、綠化及環保的二十一世紀市中心典範

廣泛的公眾諮詢及社區參與，特別是項目的規劃及設計方面

重建工程將分期進行，以便在重建期間，減低對社區的影響及保持市中心的活力

這個具前瞻性設計的二十一世紀市中心會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，項目的其他特色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。

行政會議於二零零八年七月根據《城市規劃條例》第九條批准月華街及主地盤兩份發展計劃圖則，並於同年九月刊憲。有關交通、排水系統、污水處理、空氣流通、景觀及環境影響等評估亦已完成，這些評估均支持項目的設計及重建規模。兩份總綱發展藍圖亦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。本局於二零零九年四月向城規會，按第十六條的規定提出規劃申請，將現有美沙酮診所遷移至觀塘道/開源道迴旋處附近。

由於項目的規模十分龐大，本局計劃將兩個地盤劃分作幾個區域進行重建工程。第一期是月華街地盤，需要於二零零九年夏季期間遷移月華街巴士總站，該地盤目前正處於實施規劃的後期階段。本局於二零零九年七月邀請有興趣參與合作發展月華街地盤的發展商提交意向書，希望可以於八月公開招標及於十月批出合作發展合約。



月華街巴士總站。



興建中的福塘道臨時巴士總站。

在推行項目的過程中，本局持續諮詢各持分者，包括有關政府部門、觀塘區議會、居民、觀塘分區諮詢委員會、販商、交通營運者、專業團體及地區關注組織。

本局的前線員工連同本局委託基督教家庭服務中心所成立的一支獨立社區服務隊，繼續在重建前及期間，為有需要的居民和家庭，提供適切援助。

為應付這個龐大的項目，本局的觀塘項目部增聘人手，以配合交通、規劃，物業收購、遷置及社區聯繫等工作。位於創紀之城六期的觀塘辦事處亦於二零零八年七月成立，而協和街辦事處則改為一間資源中心，為受影響的業主、租客及其他持分者提供一站式服務。資源中心亦展出項目的總綱發展藍圖及規劃設計模型。

本局委任十一間獨立測計師行，按照市場狀況及本局既定的補償政策，進行獨立估值，為項目計算出公平的收購建議。本局於二零零八年十二月二十九日向所有一千六百五十七個合法物業業權的持有人發出收購建議，該建議的有效期為九十日。自住住宅物業的收購建議呎價為每平方呎實用面積五千九百三十七元，乃根據二零零八年十二月一日一個假設「七年樓齡的住宅單位的估值」而釐定。項目的總收購成本預計高達約一百二十億元。

業務回顧



觀塘居民朱先生感謝市建局為他安排修補天花。



鄧婆婆跟為她安排修維家居的市建局員工愉快地交談。

收購建議的有效日期於二零零九年三月三十日屆滿時，本局已經成功收購接近一千一百個物業業權，佔總業權數目約六成六。本局正繼續與仍未出售物業的業主商討，進展良好。大部分自住業主接受收購建議，反映本局的收購建議合理，以及自住業主希望盡快改善其居住環境。

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。

本局於二零零九年七月中根據《市區重建局條例》向政府就尚未收購的物業業權申請收地，以及分階段復歸土地，以配合這個分期進行重建工程的項目。

為配合項目的推行，在主地盤內固定攤檔營運的持牌小販將會先安排搬到臨時地點，然後再遷回新的永久固定攤擋。為減輕他們的擔憂，本局將會向每個持牌固定攤擋提供九千五百元作為每次的搬遷津貼，而這項津貼安排得到小販的歡迎。雖然這些小販無須在未來兩年搬遷，本局及食物環境衛生署與受影響的小販一直保持緊密聯繫。

同樣，雖然受項目影響的公共小巴營運者在未來數年也不會受到影響，本局亦與有關方面保持密切溝通。

展望未來，本局會繼續竭盡所能縮短項目的實施時間，以減少重建期間帶來的影響；並確保項目可以為觀塘及東九龍區帶來長遠的經濟效益，以及為香港市區更新樹立新典範。



「觀塘路」提供觀塘市中心項目的最新資料。

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。二零零七年八月，本局就廈門街、利東街及麥加力歌街的道路工程及安排展開刊憲程序，以便將利東街劃為行人區及打通廈門街，令項目可以根據核准的總綱發展藍圖進行。建議的道路工程及安排遂於二零零八年四月二十五日刊憲，並收到反對意見及進行了六次聆訊。行政長官會同行政會議於二零零九年三月三十一日批准有關道路工程及安排，並於二零零九年四月三十日刊憲。項目的拆卸工程在年內已經完成。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。



利東街項目以「姻園」為設計主題。



發展商入標競投合作發展利東街項目。

業務回顧

士丹頓街／永利街項目

此項目為本局於二零零一年從前土地發展公司接手的二十五個未開展的重建項目之一。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。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，並根據城市規劃條例第六條公布，以接受公眾申述。由於城規會再無收到任何對修訂建議的反對，修訂的發展圖則隨後於二零零七年十月獲得行政長官會同行政會議批准。經修訂的規劃大綱亦於同年十一月獲城規會批准。本局基於批核的修訂規劃大綱及公眾意見，擬備項目的總綱發展藍圖。

該份總綱發展藍圖吸納了二零零七年十二月舉辦的社區工作坊上所收集的公眾意見和訴求，以及中西區區議會的意見。項目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。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。



(由上至下)三幢位處永利街十至十二號的住宅樓宇將被保育。沿城皇街的新建築將會以高度適中「拾級而上」的模式設計，以突顯城皇街百年街道的肌理，保留樓梯街的特色。必列者士街街市大樓將被保育。

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里，保留「樓梯街」的特色。除了保育一些唐樓及必列啫士街街市大樓外，本局亦計劃騰出地方闢設小型廣場，新建築的地下部份亦將後移，令公眾可以更舒適地細意欣賞城皇街後面一幅具百年歷史的維多利亞式石牆。雖然本局為上述措施將要額外投放三億元成本及延長竣工時間，但考慮到可以為社區帶來裨益，本局認為是值得的。上述優化設計於二零零九年一月得到中西區區議會支持，而優化後的總綱發展藍圖亦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A條，呈交有關項目地盤C改劃用途地帶的申請。城規會於二零零九年七月底考慮項目地盤C內的四名業主呈交的改劃用途地帶申請後，決定延遲考慮本局的總綱發展藍圖，直至有關改劃用途地帶申請作出決定。



永利街項目設計彰顯「臺」的氛圍及百年街道的肌里。

業務回顧

太原街／灣仔道項目

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、弧形簷篷和鱗形設計，以及前面部分的結構形態將會原址保留，這是一個務實的方案，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。預計本局將會增加超過二億元的額外成本，以及涉及較長的發展期。

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。當完成非主體部分的拆卸工程後，地基工程將於二零零九年下半年進行。



太原街／灣仔道項目地盤的特色圍板設計。



灣仔街市大樓的主體保育設計。

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樓宇。就此，本局聘請了顧問專家，就戰前的廣州式騎樓建築進行研究。我們小心考慮過這些樓宇的文物價值、實際問題及進行活化再用的潛質後，於二零零八年三月公布有關的保育策略，因應樓宇的不同程度文物價值，提出多種形式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保育暨活化項目，分別位於上海街／亞皆老街以及太子道西／園藝街，範圍內兩組各十幢騎樓建築樓群均具有顯著歷史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擬備涵蓋活化再用方案的發展計劃草圖已在上文交待。

本局亦正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騎樓建築，擬備可行的保育工作計劃，其中十幢文物價值相對較上述旺角騎樓建築樓群低的唐樓，會被列入新推行的自願收購及自願修葺的試驗計劃中。二零零九年六月，本局與第一批四幢唐樓的業主接觸，邀請他們參與自願收購計劃。如果其中任何業主想保留其物業業權，本局會邀請他們參與自願修葺的試驗計劃。二零零九年七月，本局接觸了另外四幢唐樓的業主，邀請他們參與自願修葺的試驗計劃。



市建局計劃將上海街／亞皆老街項目內十幢具有顯著文物價值的戰前唐樓保育活化。

業務回顧

進行中的保育項目

本局在灣仔茂蘿街／巴路士街正進行一個保育暨活化項目，而香港房屋協會亦在石水渠街／慶雲街進行類似的保育活化項目。本局的三個灣仔重建項目亦包含保育元素，分別在莊士敦道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。

除了營運西港城外，本局亦已完成灣仔項目內五幢唐樓的保育工作。上述提及的六個重建項目及四個保育項目共有五十一幢建築將會被保育活化。因此，當這批項目完成，本局將會保育了不少於五十七幢歷史建築及歷史特色。



餘樂里一至二號唐樓部分的遺跡及建築元素會予以保留。



衙前圍村內的門樓、門樓上的石匾、天后廟及多間原村屋會被保留，成為主題公園的一部分。

樓宇復修

於二零零八／零九年度，本局的樓宇復修物料資助計劃及免息貸款計劃，共協助了樓宇復修計劃服務區內的一百一十七幢樓宇進行及完成樓宇復修工程，約九千六百個單位受惠。以上兩項計劃，連同本局推動樓宇復修的其他措施，包括困難戶資助、第三者責任保險資助、復修樓宇按揭優惠，以及提供免費專業和技術意見等，均受到業主的歡迎和社區的支持。

在地區組織及非政府機構的協助下，本局向約三百八十幢樓宇，逾一萬個單位的業主大力宣傳樓宇復修的重要性，以及本局的樓宇復修計劃。本局也參與了由政府部門及公營機構，如屋宇署及房協所舉辦的宣傳活動，在



經市建局的協助下，荃灣及大角嘴出現了多組顏色設計令人耳目一新的樓群。

業務回顧



市建局職員為業主提供技術支援。



地區推廣樓宇復修訊息。此外，本局亦透過研討會、復修專訊及傳媒訪問，廣泛宣傳樓宇復修的好處及討論相關課題。

自本局於二零零四年推出樓宇復修計劃以來，直至二零零九年三月底，位於本局樓宇復修計劃服務區內接近五百三十幢樓宇參加了復修計劃，涉及約四萬一千個單位。當中已展開或完成工程的有四百九十幢樓宇，涉及三萬八千個單位。本局亦批出超過約二億元的貸款及資助，協助業主進行樓宇復修工程。

經過一番的努力，本局的樓宇復修計劃服務區開始出現了多組令人耳目一新的樓群。除了向業主立案法團提供技術支援外，本局於二零零八／零九年度向位於上環、大角嘴、紅磡及荃灣等地區約五十幢樓宇，提供了外牆顏色組合設計，令這些樓宇完成復修工程後，更能顯出其獨特風格。類似的服務亦擴展至附近大角嘴的大角嘴道、荃灣的大河道及灣仔的皇后大道東。協調的外牆顏色設計，令整個地區的面貌得以提升。



市建局與房協及屋宇署合辦的「樓宇安全嘉年華」，推廣樓宇復修的重要性。

業務回顧

於二零零九年四月一日起，本局在二零零九年／二零一四年的五年業務綱領內，預留約四億二千五百萬元，以協助約一千幢樓宇進行復修工程，涉及約六萬六千個單位。另外，本局亦優化了物料資助計劃，放寬參加資格，令更多樓宇可以受惠；同時亦向有資格參加計劃的樓宇增加資助。

政府於二零零九年二月宣布「樓宇更新大行動」，目的是在推動樓宇復修的同時，亦可為建造業界創造更多就業機會。本局與房協、發展局及屋宇署緊密合作，以落實計劃細節。市建局董事會於同年二月亦通過提供一億五千萬元，作為本局注入這個十億元的「樓宇更新大行動」基金，讓本局在樓宇復修計劃服務區



大角嘴大方樓復修後的新貌及舊貌。

業務回顧



(左起)香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事黃傑龍先生、香港房屋協會主席楊家聲先生、發展局局長林鄭月娥女士、市建局主席張震遠先生、首席助理秘書長(規劃及地政)杜永恒先生及市建局行政總監羅義坤先生主持「樓宇更新大行動」諒解備忘錄的簽署儀式。



市建局主席張震遠先生為「樓宇更新大行動」進行抽籤。

內推行該項計劃。同年五月，本局與政府簽訂諒解備忘錄。及後，財政司司長建議政府額外注入十億元，令未來兩年的「樓宇更新大行動」的總金額由十億元增至二十億元，涵蓋樓宇由約五百幢擴展至一千幢。同年六月，「樓宇更新大行動」的首五百幢樓宇經抽籤後選出。同年七月，立法會財務委員會通過財政司司長的建議，為「樓宇更新大行動」額外撥款十億元。

展望未來，本局計劃擴大現時各項的資助計劃，以協助更多樓宇的業主進行樓宇復修工程。此外，本局亦會協助政府及房協，在本局的樓宇復修計劃服務區內，推行法例生效後的強制驗樓計劃，以及房協於二零零八年五月所推出的長者樓宇維修津貼計劃。

舊區活化

年內，本局進行多項新的活化計劃研究，以配合本局在地區內的重建、復修及保育工作，令整體社區得益；同時亦繼續推行多個舊區活化項目的設計及工程。本局諮詢了區議會，並得到支持，令這些活化項目能夠符合地區的訴求。此外，本局亦與不同的政府部門，例如路政署、運輸署和康樂及文化事務署緊密合作和協調。

本局於二零零八年完成毗鄰荃灣市中心項目的河背街改善工程後，眾安街的美化工程亦於同年十二月開展。這個項目是本局與房協合作，並得到荃灣區議會的支持。改善工程包括重新裝飾街道、擴闊行人路及增加種植樹木的空間。

為了配合區內的新重建項目，本局正為大角嘴及深水埗區進行擴大美化工程的研究，有關研究已進入詳細設計階段。大角嘴櫟樹街的第一期改善工程已於二零零九年三月展開，而連接櫻桃街海桃灣項目及櫟樹街活化範圍的迴旋處的設計工作亦在準備中，並預期在二零零九／一零年開展工程。有關研究不但針對重鋪路面和加添街道特色裝置等工程，亦會尋求可行方案，在稠密的地區擴闊行人路，並加以綠化以及增闢休憩用地，為地區增添活力。



大角嘴大全街的行人路美化工程。



上環皇后街添置的綠化設施。

業務回顧

另外，位於旺角麥花臣室內場館及洗衣街項目之間的奶路臣街，以及鄰近地方的美化工程的設計及可行性研究亦正準備中。此外，本局亦正研究如何進一步改善這個旺角區的其他地方，以突顯其地區特色。

因應行政長官於二零零七年十月公布的二零零七／零八年度施政報告，本局繼續為「活化灣仔舊區專責委員會」提供秘書處的支援，擬備一個以地區為本的方案進行灣仔區活化，並會向灣仔區議會、發展局及本局建議策略及行動計劃。在該專責委員會的領導下，舉辦了諮詢工作坊，與小販們探討如何活化及提升灣仔區交加街／太原街及機利臣街的露天市集。根據工作坊所收集的意見，本局以試驗性質為六個小販攤檔提供電力供應及為一個小販攤檔安裝遮篷。本局會視乎持份者的反應，再決定是否進一步為整條街道全面推行是項計劃。此外，本局亦就文物徑進行了研究，有關建議是為該條文物徑的主要文物點安裝特別照明及牌匾。年內，專責委員會亦為一項公私營機構合作計劃，邀請社區提出活化灣仔舊區建議。專責委員會及灣仔區議會考慮過這些建議，稍後便會與被挑選的其中一個建議者進一步討論。

本局在上環進行多個項目，連接早期完成的上環坊活化項目及近期完成美化工程的荷李活道的東街改善工程，其中大部分已於二零零八年底完成。中西區區議會邀請本局就活化百子圍進行可行性研究，範圍包括一個垃圾收集站及未被善用的社區空間。這個地區屬孫中山史蹟徑的一部分，同時



深水埗豐盛居的休憩空間及綠化地帶。



大角嘴櫻桃街重鋪行人路及加入綠化元素。

亦接近三個現代中國革命歷史點，並毗鄰卑利街／嘉咸街及士丹頓街／永利街項目內的保育活化部分。此項目是本局於二零零八年十一月宣佈的十個社區活化及改善項目之一，預計於二零零九／一零年度開展，目的是要創造就業機會及加強區內的經濟活動。本局計劃改善百子里與附近街道的行人道連接，特別是與結志街和荷李活道的連接；亦希望展示此區在香港和中國的歷史中的重要性，並與本局以「地區為本」的活化及保育項目互相配合，當中包括卑利街／嘉咸街，士丹頓街／永利街和餘樂里等項目的保育活化部分；亦會將結志街垃圾收集站擴建及現代化。所有政府部門已原則上同意上述活化建議，本局現正就詳細設計及技術評估向有關政府部門諮詢。中西區區議會對計劃表示支持及要求盡快執行。另外，本局亦被邀請加入中西區區議會海旁工作小組。目前，市建局正就西區批發市場及附近的海旁範圍，進行可行性研究，希望可以將未善用的市場和海旁範圍活化。



上環摩利臣街擴闊行人路，重鋪路面及加入綠化。



上環東街添置的街道裝置。



長者在皇后街項目(帝后華庭)內的聖馬太長者鄰舍中心享用設施。

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。本局於二零零八／零九年度推行了多項新措施，包括為太子道西／園藝街保育項目內的地舖引入售賣鮮花及學校用品主題，以及樓上的活化再用方案，令這個保育活化項目達致最大的公眾利益。再者，本局亦以地區為本的方向，與發展局合作，並諮詢灣仔區議會，在灣仔舊區進行活化工作。本局會檢討這個方案的成效，然後是否考慮在其他地區實施。

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，本局對受卑利街／嘉咸街項目影響的新鮮食品店營運者，以及在太子道西／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。

本局的不少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、非政府機構及社會企業。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將於二零零九年底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，以保持社區網絡及建立社會資本。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，例如荔枝角道／桂林街／醫局街及洋松街／松樹街項目。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。

本局與四個非政府機構簽訂了合約，在中西區、灣仔、九龍及觀塘等地區，成立四支社區服務隊伍，向受本局項目影響的人士提供協助。



社區服務隊成員向新山道項目的居民解釋其服務。

業務回顧

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，加強與持份者的溝通，以了解他們的關注和訴求。一直以來，本局與居民及關注組織、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，令持份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。



深水埗分區諮詢委員會舉行會議。

為加強與社區的溝通，本局在六個主要行動地區，包括深水埗、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，本局共進行十八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三十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。

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。

二零零九年八月，本局新成立的「市區更新探知館」將會啟用。該館可以讓公眾探索及認知更多有關市區更新的演進及本局的願景及使命。「探知館」中的多媒體設施，可讓參觀者體驗居住在殘破樓宇的情況，以及從互動的展覽和遊戲中了解市區更新的發展及工作。

公共關係

年內，本局制定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，本局的熱線電話、地區辦事處及觀塘資源中心共處理了約一萬四千四百個查詢及求助個案，以及十六個投訴個案。我們訂下服務承諾，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。我們於年內均能達致上述的工作目標。此外，市建局、房協及屋宇署合作設立一站式熱線服務，有效地處理公眾人士對樓宇復修和保養的查詢及訴求，以及有關「樓宇更新大行動」。



海外及本港的學者和官員參與「市區更新的模式與挑戰：亞洲經驗分享」研討會。

一如以往，本局與房協及屋宇署於二零零八年十月合作舉辦了一項「樓宇安全嘉年華」活動，廣泛地宣傳樓宇安全意識及各項的樓宇復修計劃。

二零零八年是香港有系統地進行市區更新工作的二十周年。為配合發展局為期兩年的市區重建策略檢討工作，本局舉辦一連串以「邁向市區更新3.0」為主題的活動，當中包括舉辦巡迴展覽、研討會、刊登報章宣傳及印製特刊，讓社會各界可以就市區更新回顧過去、了解現在及展望將來。

本局亦強化網頁以配合市區重建策略檢討及「樓宇更新大行動」。本局的網頁提供有關我們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二千四百六十八萬人次點擊，比上一個年度增加百分之三十五。

本局亦舉辦以訊息主導的交流會，由本局主席及管理層向持分者，例如受影響居民、專業人士、大學學生、學者及社區團體等講解本局的工作。

另外，本局亦參與了由發展局於二零零九年三月於中央圖書館舉辦的招聘會。

年內，本局與多個來自海外的訪問團，包括泰國、南韓、日本、台灣、德國、蘇格蘭、荷蘭及南非，以及國內省份和城市，例如北京，上海，佛山，番禺和深圳，交流市區更新的經驗。本局董事會和管理層代表亦到東京及上海探訪，就市區更新問題和經驗，互相交流及討論。

業務回顧

市區重建策略檢討

財政司司長於二零零八年二月公佈《財政預算案》時宣布，發展局將會檢討政府於二零零一年公布的市區重建策略。二零零八年六月，發展局局長向立法會發展事務委員會介紹為期兩年的市區重建策略檢討的方向及推行方法，檢討工作亦於同年七月開展。自此，本局一直積極地配合發展局進行以下工作 -

a)	協助發展局設立一個市區重建策略檢討網站 http://www.ursreview.gov.hk/ ;
b)	委託顧問公司就六個亞洲城市進行市區更新政策研究，並協助安排政府的市區重建策略檢討督導委員會、市建局的市區重建策略檢討委員會及分區諮詢委員會成員前往東京及上海考察；
c)	委託另一家顧問公司舉辦一連串公眾參與活動，當中包括設立創意的「匯意坊」，以及贊助商業電台節目，以接觸更多市民大眾；及
d)	進行調查研究，包括為兩個項目進行兩項追蹤調查，作為項目的社會影響評估的補充資料。

本局鼓勵所有持分者及社區人士參與檢討，就香港市區更新的路向及優先次序提出意見。為提供準確數據以配合市區重建策略檢討，本局現正與屋宇署合作，委託顧問公司在本局行動區內約三千幢樓宇進行一項樓宇及居住狀況調查。預計調查的中期報告將於二零零九年底完成。本局會繼續積極地配合發展局，直至檢討工作於二零一零年完成。



舉辦小組討論及路展鼓勵市民就市區重建策略檢討發表意見。



匯意坊舉行不同的公眾參與活動。

人力資源

本局在年內的其中一項重大挑戰，是要維持本局有足夠及高質素的人力資源，以應付多個複雜項目的工作量。除了增聘包括一般條款及合約條款的員工外，我們亦優化本局的人力資源架構及計劃，以確保本局在機構的快速增長下，不但可以吸引所需的人才加盟，亦能培訓、融合、挽留及激勵員工。

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。本局自二零零九年四月起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，本局亦已全面檢討現有的工作表現評估機制，並邀得所有級別之員工代表參與該檢討，以確保此機制持之有效，在得到上下員工的接納的同時，亦能恰當地評估員工的工作表現。未來一年，我們會就工作表現評估機制與薪酬調整機制的掛鉤方面再努力。

本局亦進行了薪酬檢討，以確保本局員工薪酬的競爭力。雖然檢討結果確定本局在人力市場仍然具競爭力，但相類似的檢討仍然會定期進行，以確保本局的薪酬水平緊貼市場。

組織及人力資源

於二零零八／零九年度，為應付包括正在規劃及開展的多個複雜、大規模和主要項目的繁重工作量，本局的員工隊伍由二百七十五人增加至三百五十八人，並於年內成功填補所有高層的職位。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。為確保機構的持續性及加強員工的使命感，除了執行總監或以上職級是由政府以合約形式委任外，本局所有擔任常任職位的員工均以長期合約而並非固定年期的合約聘用。

業務回顧

培訓

年內，為了優化員工的培訓及發展計劃，本局制定了一套培訓及發展課程，為不同級別員工制定培訓策略及方案。

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，其內容包括個人資料保護、個人尊重、提供平等機會的責任，以及有關收受利益等議題。為配合本局機構的快速增長，其他培訓亦包括團隊建立、顧客服務、管理技巧及領袖發展等，年內舉辦的培訓課程共十二個。本局亦繼續運用公務員事務局公務員培訓處的資源，在年內讓員工參與共二十四個不同內容的課程，當中包括領袖發展。

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，亦要激勵士氣，以提高員工的表現及工作滿足感。尤其在本局正快速擴張人手，以推行多個具挑戰性、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。在這個重要時刻，本局積極與員工加強溝通，以促進員工對本局的了解，提升其工作表現和加強歸屬感。本局年內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。此外，當本局就有關員工事宜進行檢討時，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。

此外，本局不同級別的員工亦定期與管理層溝通，並為新入職的員工舉辦不同的聚會，協助他們適應在本局的新工作。本局亦把在有關活動中收集得來的意見，跟所有員工分享。



員工與管理層的溝通及分享會。



零八零九年度市建職員樂益會成員與管理層合照。

我們了解本局員工要面對金融動盪所帶來的影響，加上本局大批新加入的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。



市建職員樂益會舉辦長跑比賽，鬆弛身心。

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，讓員工能鬆弛身心及善用工餘時間。年度，本局共安排了二十九項深受同事歡迎的活動。此外，本局員工在多項體育活動中贏得多個獎項，包括工商機構運動會及渣打馬拉松。本局亦鼓勵員工參與義務工作及社區服務。

雖然機構在年內快速增長，而部分新員工可能於初期的適應會有困難，但本局的流失率頗為穩定。本局員工的整體流失率從二零零七／零八年度的百分之十三點七，輕微下跌至二零零八／零九年度的百分之十三點五。高層職員的流失率亦同樣下降，由上年度的百分之十四點三，下跌至二零零八／零九年度的百分之十點七，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。