

市區更新 更進一步

以人為先
地區為本
與民共議
推進市區更新

市區重建策略
二零一一年二月



以人為先
地區為本
與民共議
推進市區更新

市區重建策略
二零一一年二月



市建局由於沒有接到海壇街二二九A至G號項目的反對意見，已經向業主發出有條件收購建議。如個別地段內有不少於百分之八十業權持有人在市建局發出有條件收購建議兩個月內接受收購，市建局將與業主完成收購工作。

其餘兩個「需求主導」重建項目由於收到一些居民及其他人士的反對意見，市建局需時處理。一旦發展局局長批准項目進行，市建局會向受影響業主發出有條件收購建議。

市建局估計如三個「需求主導」項目能順利推行，可在項目地盤提供約二百三十個中小型住宅單位。市建局會在新發展樓宇中的較低樓層，預留單位作「樓換樓」計劃之用。

市區重建局（市建局）過去一年致力推展新《市區重建策略》建議的新猷，並取得以下進展：

開展「需求主導」重建服務

市建局在去年七月至十月底，推出第一輪「需求主導」重建申請，共收到二十五份申請。市建局在接到的申請中，選取了三個項目。其餘的申請項目或是達不到不可分割業權份數要達百分之六十七的門檻，或是地盤面積不足四百平方米，或是因樓宇情況未達要優先處理的情況不獲考慮。

我們在二零一二年四月二十日，啟動了上述三個選取的「需求主導」項目，包括位於大角咀的杉樹街十三號至三十一號／橡樹街八十七號項目；及兩個分別位於深水埗海壇街二二九A至G號及二零五號至二一一A號的項目。這三個項目如能順利推展，將可惠及約二百九十戶居民。



大角咀需求主導重建項目內的樓宇居住環境惡劣。

開展「促進者」服務

市建局去年已推出此項服務，協助業主集合業權聯合出售。截至二零一二年七月為止，「促進者」服務共收到六份申請，市建局已接受其中兩份申請，並已展開工作。

落實「樓換樓」安排

市建局在二零一二年二月，實行首項「樓換樓」安排，並向北帝街／新山道重建項目的自住業主，提供這項安排。

「樓換樓」安排是新《市區重建策略》的亮點，適用於二零一一年二月二十四日新策略頒佈後，市建局開展重建項目內的受影響自住業主。

受影響的自住業主，必須先接受市建局按「同區七年樓」呎價計算的收購建議。自住業主接受收購建議後，可選擇原址「樓換樓」單位或位於啟德新發展區的「樓換樓」單位。

市建局在啟德「樓換樓」項目會採用優質實用設計，重點包括：

1. 重視自然通風：每個住宅的客廳及每層電梯大堂都有對流窗；
2. 高綠化率：地盤綠化整體覆蓋率達百分之三十，其中三份二為地面綠化率（佔百分之二十）；
3. 住戶共用設施在樓宇的頂層，享有良好景觀；不設游泳池，不設餐飲設施，不設私家車停車場；
4. 樓宇大堂採實用設計；
5. 小型單位不設露台；三房單位兩個浴室中，一個設有浴缸，另一個設花灑浴間；
6. 耐用材料及具能源效益裝置，減低日後的維修管理費用；

7. 項目中的低座，採用適合長者設施。

啟德「樓換樓」項目第一期地基工程已經於二零一二年中展開，預計項目可於二零一六年完成。



啟德發展區「樓換樓」計劃的低層建築設有適合長者的設施。

成立首個市區更新地區諮詢平台

首個市區更新地區諮詢平台已於二零一一年六月一日在九龍城成立。平台成員包括官員及非官方成員共二十人，均由發展局局長委任。這是《市區重建策略》推出後首個成立的平台，由規劃署擔任秘書處，其工作並得到市建局全力支持。

諮詢平台將於二零一二年第三季就初步方案廣泛諮詢公眾的意見，期望九龍城區各界及居民踴躍提出意見，以制訂一個有該區特色和反映區內人士意願和整體社會利益的九龍城市區更新計劃。

成立市區更新基金

成立市區更新基金是新《市區重建策略》頒佈後市建局另一工作重點。市建局向基金注資五億元，用作資助市區更新諮詢平台舉辦的各項活動。特區政府在二零一一年八月公佈委任十名由發展局局長提名的市區更新基金有限公司董事會成員。

由市區更新地區諮詢平台建議的社會影響評估及其他相關規劃研究，以加強地區層面市區更新的規劃；以及資助由非政府組織及其他持分者提議的在市區更新範圍內進行的文物保育及地區活化項目。

基金提供獨立的經費來源，資助向受市建局執行的重建項目影響居民提供協助的社區服務隊的運作；資助

二零一一年二月	政府公布新《市區重建策略》。
二零一一年二月至八月	市建局就新《市區重建策略》建議的新猷宣佈一系列新措施，包括「需求主導」重建項目、「促進者」服務及「樓換樓」安排。市建局亦為首個市區更新地區諮詢平台及市區更新基金的成立提供支援。
二零一一年四月一日	由市建局及香港房屋協會重新整合一套統一而全面的「樓宇維修綜合支援計劃」正式生效。
二零一一年七月二十五日	首輪「需求主導」重建項目及「促進者」服務接受申請。
二零一一年十月三十一日	收到二十五份「需求主導」重建申請。
二零一二年二月二十七日	向北帝街／新山道重建項目的自住業主發出包括「樓換樓」安排的收購建議，他們是第一批受惠「樓換樓」安排的自住業主。
二零一二年四月二十日	啟動三個「需求主導」項目。
二零一二年四月二十六日	首個在大角咀設立的「市建一站通」資源中心正式開幕。
二零一二年六月一日	第二輪「需求主導」重建項目接受申請。
二零一二年七月	向位於深水埗的一個「需求主導」重建項目發出有條件收購建議。