





業務回顧



重建發展

二零一四／一五年度是碩果纍纍的一年，本局除了開展四個重建項目（包括二零一五年五月啟動的一個新項目），亦完成七個項目地盤的遷置工作及批出五個項目的合作發展合約。

截至二零一五年三月三十一日，本局根據市建局條例合共開展了五十七個重建項目、兩個保育項目及一個活化項目。若剔除已終止的項目，這些項目合共提供約一萬五千個新住宅單位、約三十七萬六千平方米的商業面積，包括商舖、辦公室及酒店，還有五萬三千平方米的政府、團體及社區設施用地；以及約二萬六千平方米的休憩用地。

啟動新重建項目

本年度啟動的四個重建項目，包括三個屬第三輪「需求主導」重建項目（先導計劃）的項目，以及一個市建局自行開展的重建項目，詳情如下：

「需求主導」重建項目

「需求主導」重建項目啟動後能否得以落實推行取決於兩個先決條件，包括申請地盤內的每一個地段有不少於百分之八十不分割份數業權的業主在期限內接受市建局的有條件收購建議，以及項目獲得發展局局長授權進行。

第三輪「需求主導」重建項目

年內，共有三個「需求主導」項目於第三輪申請中獲挑選而啟動。其中的觀塘恒安街項目已符合有關的先決條件，正積極進行中；大角咀槐樹街項目於二零一五年五月開展；而馬頭角土瓜灣道項目則未能得到八成不分割份數業權的業主接受有條件收購建議而終止。

觀塘恒安街項目

這個項目涉及一幢九層高的樓宇，建於一九六三年。地盤面積為八百六十五平方米，約有一百五十六個住戶。項目可提供一百三十八個住宅單位及二百四十三平方米的商業面積。



■ 市建局職員進行凍結人口調查。

大角咀槐樹街項目

這個地盤佔地約四百七十四平方米，項目內的一幢十層高樓宇建於一九六五年，估計約有九十六個住戶。項目可提供六十九個住宅單位及約三百九十二平方米的商業面積。

「需求主導」先導計劃檢討

為回應二零一四年的施政報告，以及平衡公眾對持續推行此計劃的支持和本局審慎理財的責任，本局在年內為「需求主導」先導計劃進行了深入的檢討，以確保計劃能持續推行。檢討過程也整體考慮市建局的重建工作，包括本局自行開展的項目。二零一四年四月，本局董事會成立了一個新策略專責委員會，負責有關的檢討工作。過程中，本局聽取了立法會發展事務委員會、市建局主要重建地區的區議會，以及分區諮詢委員會的意見。經檢討後，申請及篩選準則已作出調整，包括申請門檻將由每一個地段內必須有不少於百分之六十七不分割份數業權的業主共同申請，增加至不少於百分之八十；而地盤總面積則定於最少七百平方米。修訂後的申請及篩選準則簡述如下：

- 聯合申請的業主須共同擁有申請地盤內每地段內不少於百分之八十不分割份數；若申請地盤內有任何單一業主在某一個地段擁有所不少於百分之二十不分割份數業權，該業主必須是申請業主之一；
- 申請地盤內的所有樓宇須被界定為「失修」或「明顯失修」；
- 申請地盤內地段的總面積應不少於七百平方米；
- 申請地盤內的建築物，不可包括由「市區更新地區諮詢平台」及／或古物古蹟辦事處界定為具歷史、建築或文化價值的建築物，除非這些建築物在規劃時可加以保存，並配合未來的新建築設計。

經修訂後的篩選制度將適用於二零一五年七月推出的第四輪申請。

市建局自行開展的重建項目

九龍城春田街／崇志街

這個項目位於正進行初期建築工程的市建局馬頭圍道／春田街項目對面。項目地盤總面積約一千二百二十六平方米，涉及七幢樓高四至六層的樓宇，建於一九五零年代。這個項目預期可提供一百五十個住宅單位及一千三百三十八平方米的商業面積。



■ 項目現貌。

已完成遷置工作及批出合約的項目

本局於二零一四／一五年度完成了多個項目的遷置及招標工作，是本局推進項目的努力成果。

年內，本局完成七個地盤的遷置工作，包括其中一個規模龐大的海壇街／桂林街及北河街項目、位於海壇街229A至G號的首個「需求主導」重建項目、上海街／亞皆老街保育項目，以及分別位於福榮街、馬頭圍道／春田街、晏架街／福全街及北帝街／新山道的重建項目。此外，西灣河街項目亦於二零一五年四月完成遷置工作。

與此同時，五個項目的合作發展合約獲批出，當中包括歷來最大型的觀塘市中心重建項目（第二及第三發展區），以及海壇街／桂林街及北河街項目。另外三個項目包括福榮街項目、新山道／炮仗街項目，以及海壇街229A至G號「需求主導」重建項目。晏架街／福全街酒店項目的合作發展合約亦於二零一五年六月批出。

工業樓宇重建項目先導計劃

此先導計劃下的兩個工業樓宇重建項目先後啟動。首個項目位於士美菲路，由於所有業主反對，發展局局長決定拒絕授權進行，項目於二零一三年七月終止。

深水埗汝州西街項目

第二個項目位於汝州西街，現正進行收購工作。這幢工業樓宇樓高十層，建於一九六二年，地盤面積約一千三百九十三平方米。按分區計劃大綱圖，項目於重建後可提供約一萬六千七百平方米的寫字樓及零售面積。

其他項目

土瓜灣馬頭圍道／春田街項目

二零一零年一月，馬頭圍道發生塌樓慘劇，本局迅速介入並啟動這個重建項目，範圍涉及兩排樓齡超過五十年的樓宇，影響約三百五十個住戶。這是首個由本局自行發展的重建項目，不會邀請私人發展商合作參與。遷置工作已於二零一四年完成，建造工程亦已開展。

旺角洗衣街項目

於二零一二年九月，本局批出該重建項目的合作發展合約，以運動為設計主題。根據一項特別安排，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的零售店舖。項目現正進行上蓋工程，亦已開始預售樓花。

觀塘市中心項目

佔地五點三公頃，影響約一千三百個住戶的觀塘市中心項目，是本局歷來最大型的重建項目。項目將提供接近二千一百七十個新住宅單位、超過二十萬平方米的商業面積、三萬一千平方米的政府、團體及社區設施用地，以及超過一萬三千平方米的公共休憩空間。

這個複雜的項目劃分為五個發展區，分三個階段進行。隨著第二、三及四發展區的遷置工作完畢，第二、三區的住宅樓宇及平台發展合約已於二零一四年九月批出。與此同時，第一發展區於二零一四年六月取得入伙紙，住宅單位現已接近售罄。由於項目分階段推行，觀塘賽馬會健康院及美沙酮診所已率先分別重置於第一發展區及開源道迴旋處。位於第四發展區的政府合署亦已臨時遷至鄰近地方，以騰出土地作為過渡期的政府、團體及社區設施之用，容納位於第二及第三發展區的小販市集、公共小巴總站、垃圾收集站及公廁。第四發展區的前美都大廈的地盤亦用作臨時巴士總站。這些設施現已投入服務。



■ 觀塘市中心項目地盤鳥瞰圖。

上環卑利街／嘉咸街項目

此項目將提供二千零六十平方米的公共休憩空間及一個多用途活動大樓，亦加強與露天市集的連接，有助提升現有的地區環境。此項目的重建工作分階段進行，以保存項目地盤外的一個百年市集的活力，亦可讓新鮮食品經營者於地盤B進行工程期間，暫時遷移到地盤A及地盤C的臨時商舖繼續經營，直至地盤B的鮮貨大樓於二零一六年初落成後，遷入該處繼續營運。

地盤B現正進行建造工程，而地盤A及地盤C則分期進行拆卸工程，以減低對露天市集的影響。地盤A及地盤C已於二零一四年三月復歸政府所有，而有關的地契事宜正在安排中。

上環士丹頓街／永利街項目

項目地盤A（即永利街範圍和必列啫士街街市用地）已按城市規劃委員會（城規會）的決定，從發展計劃圖中剔除。市建局於地盤A所收購的物業，已進行翻新工程，並出租予非政府機構，裨益社區。同時，市建局正與政府商討進行地盤B及地盤C的安排。



■ 市建局翻新地盤A的已收購物業作社區用途。



■ 利東街／麥加力歌街項目的工程已接近完成。

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「姻圓」為設計主題，展示香港的婚嫁傳統文化，亦提供零售用地，給予婚嫁有關的商品和服務，例如婚紗禮服、鮮花、場地布置、禮餅、髮廊、珠寶首飾、影樓及婚宴統籌服務等；
- 預留地方予社會企業；
- 保留項目範圍內三幢戰前唐樓；
- 提供綠化行人通道連接莊士敦道及皇后大道東；及
- 提供東西向的行人連接通道和優美空間。

利東街項目亦是本局首個正式全面引入環保政策的項目，估計可令項目的溫室氣體的排放量大幅減少。

項目的建造工程已接近完成，並已售出大部分住宅單位。

中介服務

隨著推行中介服務先導計劃超過四年，新策略專責委員會就此計劃連同「需求主導」重建項目先導計劃一併進行檢討，並調整及修訂有關的申請資格和執行細節，包括放現時樓宇用途要求和修改項目篩選的評分準則。此外，為照顧工商業舊樓業主的需要及進一步更全面地處理市區更新，本局將計劃的涵蓋範圍擴展至包括工商業樓宇。截至二零一五年三月底，本局收到共二十宗申請，包括十九宗住宅樓宇及一宗工業樓宇。其中一宗申請已成功以公開拍賣形式聯合出售，三宗申請處理中，正提供中介服務予一宗申請，餘下十五宗申請則被否決或終止。



啟德「樓換樓」項目

位於啟德發展區，本局首個自行興建以提供「樓換樓」單位的發展項目的建造工程已於二零一二年七月展開，進展良好，現已接近完工。項目採用優質實用設計，獲得香港綠色建築議會之環評級別暫定鉑金級認證。此項目的中文名稱「煥然壹居」是經由公開命名比賽選出，英文名稱則為De Novo。

行政長官於二零一五年的施政報告中，要求市建局研究協助增加資助出售房屋供應的方法，為中產家庭提供更多置業及自置居所的選擇。就此，本局董事會於二零一五年三月三十一日同意與相關政府決策部門探討以「煥然壹居」用作混合發展計劃的執行細節。



■ 煥然壹居現貌。



樓宇復修

樓宇維修綜合支援計劃

自二零一一年四月一日起，本局及香港房屋協會（房協）分別管理的多項資助計劃已整合為一套統一的「樓宇維修綜合支援計劃」。有關計劃採用一套申請表格，以及為合資格業主提供相同的資助和支援。業主亦可透過一份申請表申請由政府撥款及房協管理的「長者維修自住物業津貼計劃」及屋宇署的「改善樓宇安全綜合貸款計劃」。本局與房協定期舉行會議，加強統籌聯繫。

本局於二零零四年推出的「物料資助計劃」及「免息貸款計劃」已由「樓宇維修綜合支援計劃」下的「公用地方維修津貼」及「公用地方維修免息貸款」取代。截至二零一四／一五年度止，「物料資助計劃」及「樓宇維修綜合支援計劃」下的「公用地方維修津貼」已合共為三百六十四幢樓宇完成樓宇復修工程，

二零一四／一五年度「樓宇維修綜合支援計劃」 申請數字



公用地方維修津貼
212

公用地方維修免息貸款
21

家居維修免息貸款
116

籌組業主立案法團資助
139

涉及二萬七千個單位。當中的二十六幢樓宇是於二零一四／一五年度完成復修工程，涉及八百五十個單位。「免息貸款計劃」及「樓宇維修綜合支援計劃」下的「公用地方維修免息貸款」亦為二百三十八幢樓宇完成樓宇復修，涉及一萬九千四百個單位。當中的八幢樓宇是於二零一四／一五年度完成復修工程，涉及三百一十個單位。此外，「樓宇維修綜合支援計劃」下的「籌組業主立案法團資助」亦協助了二百四十個業主立案法團成立。現時，本局正在處理四百零五宗「樓宇維修綜合支援計劃」個案（包括三百一十四宗公共地方維修及九十一宗成立業主立案法團申請）。

2015年7月1日起
市建局的樓宇維修
服務範圍覆蓋全港

樓宇維修
綜合支援計劃

籌組業主立案法團資助
每項法團可獲\$3,000

公用地方維修津貼
一般維修工程
工程總額兩成
上限為每幢單位\$3,000
法團上限\$1,200,000

公共地方維修免息貸款
每幢單位總額兩成
上限為每幢單位\$1,500
法團上限\$600,000

家居維修免息貸款
每幢單位最高貸款額\$50,000
詳情請向本局查詢

「樓宇復修資訊通」
www.buildingrehab.org.hk
☎ 31881188

香港房屋委員會
URBAN REHABILITATION AUTHORITY

樓宇更新大行動

「樓宇更新大行動」是一項由政府推行的一次性特別行動，目標是為建造業界創造更多就業機會及推廣樓宇安全，同時亦加強業主對樓宇復修的意識。



自二零零九年推出以來，本局一直全力支持此項計劃。截至二零一四／一五年度止，市建局樓宇復修服務區內的一千四百二十幢目標樓宇中，本局已為其中約一千二百六十幢樓宇完成或大致上完成樓宇復修工程，涉及四萬八千五百個單位。當中的一百九十幢樓宇的復修工程是於二零一四／一五財政年度完成或大致上完成，涉及約七千九百個單位。本局亦致力與廉政公署及房協合作，制訂並執行指引及程序，旨在加緊對樓宇維修承建商的要求，以減少不當手法及提倡公眾教育。「註冊一般建築承建商」的招標新安排（補充文件三）於二零一三年九月推出，目的是提供一個公開公平及免受干擾的招標平台，以提倡一個更健康的業界環境，打擊近年招標過程中的不當行為。自推出新安排後，收到的標書數目增加超過百分之五十。符合

獨立顧問評估的入標價格比率亦錄得相近的增幅。本局與警務處及廉政公署亦一如以往緊密合作。自二零一三年年初起，回標價較高的樓宇復修工程往往造成業主持久的討論和討價還價，甚或需要重新招標，以致「樓宇更新大行動」的工作或會延至二零一六年後方可全部完成。屋宇署、房協及本局繼續參與樓宇更新大行動督導委員會的定期會議，就主要議題作出商討，同時監察和匯報計劃進展。

強制驗樓資助計劃

二零一二年六月，屋宇署開始全面實施「強制驗樓計劃」。同年八月七日，本局聯同房協推出「強制驗樓資助計劃」。本局向服務區內收到屋宇署通知書的合資格業主提供首次驗樓資助。自二零一二年八月起，本局職員出席屋宇署舉辦的地區簡介會，向目標樓宇的業主講解資助計劃詳情及解答相關疑問。業主在驗樓後，如有需要可申請「樓宇維修綜合支援計劃」，本局會提供一站式支援服務。截至二零一四／一五年度止，在本局服務區內的一千零二十九幢「強制驗樓計劃」目標樓宇中，本局已接觸了六百三十四幢樓宇，亦已收到其中的二百八十六宗申請。本局已原則上批准二百六十一幢樓宇的申請。

樓宇復修策略檢討

本局董事會於二零一四年十月二十一日議決修訂有關推廣及促進樓宇復修的策略，並將之納入未來的業務綱領內。這些修訂亦配合市建局服務區域的擴充，包括二零一三年四月一日的擴展安排及二零一五年七月一日將服務區域擴展至全港各區。這些修訂旨在照顧不同業主的需要，並同時聚焦本局的資源及工作於協助最有維修需要的舊樓業主，提升推廣及教育樓宇復修，以及整合「樓宇維修綜合支援計劃」和優化財政資助安排。

樓宇復修資訊通

本局於二零一四年一月推出樓宇復修網站「樓宇復修資訊通」（www.buildingrehab.org.hk），為業主提供一站式全面的樓宇復修資訊，包括各項支援計劃的介紹及申請表格、樓宇復修個案分享及招標通告等，目的是協助業主加深認識他們在樓宇復修的角色、權利及責任。本局廣泛向各持份者、合作的政府部門、地區領袖及其他相關機構宣傳此網站。截至二零一五年三月底，網址已錄得超過二萬二千人次瀏覽。本局正進行「樓宇復修資訊通」的第三期優化工作，預期可於二零一五年七月完成。



■ 「樓宇復修資訊通」為公眾提供一站式齊備的樓宇復修資訊。



活化及保育

灣仔

香港藝術中心目前負責營運茂蘿街／巴路士街活化項目，以「動漫基地」為主題，為本地與世界各地動漫藝術提供交流平台。自項目於二零一三年完成並於同年七月正式開幕，「動漫基地」已廣受公眾歡迎。本局持有該項目的擁有權，並會繼續監督項目的營運。過去一年的精彩節目包括向本地漫畫大師李惠珍致敬的展覽，以及一系列於公共空間舉行的街頭音樂表演、藝術工作坊、電影欣賞活動。



■「動漫基地」為本地與世界各地動漫藝術提供交流平台。

城中綠洲

反對城規會於二零一三年七月核准市建局根據《城市規劃條例》第十六條向城規會提交略為放寬建築物高度的規劃許可申請的司法覆核，於二零一四年四月不獲法庭接納。活化中環街市大樓的建築圖則已於二零一四年八月獲批。

項目於二零零九年公布時，本局初步估計造價約五億元。惟多年來建築成本上漲，原先估算的金額已不合時宜。本局現正檢視「城中綠洲」活化項目的設計，希望在符合社區期望的同時，可以減低設計的複雜程度和建造成本。目前，本局亦正就地契事宜與政府繼續進行磋商。

旺角

本局現正為五條主題街道進行改善工程，包括花墟道、通菜街、洗衣街、花園街及奶路臣街，以加強地區特色及氛圍。花墟道的改善工程經已完成，通菜街的改善工程則須於路政署刊憲程序完成後才展開。而奶路臣街、洗衣街及花園街的改善工程，亦會於建築中的洗衣街重建項目互相配合。

大角咀

第一期及第二期活化工程，即欖樹街及櫻桃街迴旋處改善工程，均已竣工；第三期活化工程涉及數條街道，亦取得良好進展。福全街、松樹街及洋松街的第三階段第一組工程經已完工，第二組工程亦取得平穩進展。

「騎樓」建築群保育項目

太子道西項目的收購工作仍在進行中，與此同時四個已收購的單位經已翻新並租予香港社會服務聯會作社企中心。其餘十四個單位亦已翻新並以市值租金出租作花店、藝術及文化用途。最後一批包括太子道西一百九十至一百九十二號的已收購單位將會進行翻新工作，並預計於二零一六年中旬出租。

上海街項目經已完成遷置工作。本局就建議項目用途及工程，根據《城市規劃條例》第十六條遞交的規劃許可申請，已於二零一四年十二月獲城規會核准。保育後的「騎樓」建築群將會作餐廳及零售用途，以反映本地特色及切合社區需要。



■ 上海街保育項目的設計概念圖。

西港城

隨著西港城三年的地契於二零一五年二月屆滿及已補地價，本局將西港城的地契多延長兩年至二零一七年，以便有更充分時間制訂合適方案。