



業務回顧

重建發展
樓宇復修
保育活化



重建發展

二零一五／一六年度，本局成功完成八個項目的遷置工作及批出五個合作發展合約，另外開展兩個新項目，成績顯著。

截至二零一六年六月三十日，本局共開展了六十三個重建項目、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一萬八千個新住宅單位、約四十萬平方米的商業面積，包括商舖、辦公室及酒店，還有五萬四千平方米的政府、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

本年度啟動的兩個重建項目，包括一個屬第三輪「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

大角咀槐樹街項目

二零一五年五月，本局開展了位於大角咀槐樹街的第三輪「需求主導」計劃下的最後一個項目。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，估計約有六十七個住戶。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。

本局於二零一五年七月推出第四輪申請，在收到七十七宗的申請中，大部分的申請業主只擁有一個單位，並不符合任何一項申請資格。事實上，只有一宗申請符合所有申請資格，但經過本局嚴謹的篩選及評分後，被評為不適合實施。



■ 市建局職員在槐樹街「需求主導」重建項目進行人口凍結調查。



■ 樓宇狀況殘破失修。

因此，本局於二零一六年二月提前接受第五輪「需求主導」計劃項目的申請，並延長申請時間至三個月。二零一六年五月申請期限前，本局共接獲十九宗申請。所有申請將經過嚴謹的篩選及評分過程。



■ 小社區發展模式的設計概念圖。



本局自行開展的重建項目及小社區發展模式

本局董事會通過以小社區發展模式推動市區更新，遠較零星的「單幢樓」或其他小型重建項目帶來更大的規劃及社區裨益。此重建方式使本局的新項目能夠帶來實質的果效，並與本局的使命一致，特別是履行《市區重建局條例》以及《市區重建策略》所訂立的目標，以重整及重新規劃市區範圍，設計更環保的交通網絡及確保土地用途能互相配合。為此，本局正進行九龍城地區研究，以回應九龍城市區更新地區諮詢平台提交的《九龍城市區更新計劃》的建議，包括在其中一個重建地盤提供社區停車場，為該發展項目及區內鄰近的重建地盤提供泊車及上落貨車位等設施，有助避免在個別發展項目設置停車場入口，從而可保留臨街地舖及街道的活力。為改善區內及附近的道路可達性及交通流量，亦將會提供一條貫穿幾個重建項目的道路。



■ 啟動三個位於土瓜灣重建項目的情況及項目現貌。



土瓜灣庇利街／榮光街項目 (KC-009)

本局於二零一六年三月開展庇利街／榮光街項目，踏出小社區發展模式的第一步。這個新項目佔地約八千平方米，受影響的住戶約有九百八十個。

土瓜灣鴻福街／銀漢街、鴻福街／啟明街及榮光街項目 (KC-010, KC-011, KC-012)

二零一六年六月三日，本局繼續以小社區發展模式同步開展位於鴻福街／銀漢街、鴻福街／啟明街及榮光街三個項目。該三個項目正正位於上述庇利街／榮光街項目的北面，相互構成一個群組。三個項目的地盤面積共約八千八百四十平方米，估計影響約一千二百二十個住戶。

鴻福街／銀漢街項目是根據《市區重建局條例》第廿五條，以發展計劃形式展開，項目會為鄰近的市建局項目提供一個共用的社區停車場，有關發展計劃將要呈交城市規劃委員會（城規會）審批。另外兩個位於鴻福街／啟明街及榮光街項目是根據《市區重建局條例》第廿六條，以發展項目形式展開，建議發展為綜合商住樓宇。由於鴻福街／銀漢街項目的社區停車場已顧及兩個發展項目的泊車位需求，該兩個項目均不另設泊車設施。

土瓜灣春田街／崇志街項目 (KC-008(A))

二零一五年一月，本局開展春田街／崇志街項目(KC-008)。及後，本局於二零一六年五月六日撤回該項目，並隨即根據《市區重建局條例》第廿五條，以發展計劃形式展開擴大範圍的春田街／崇志街項目(KC-008(A))，該項目覆蓋KC-008項目的相同樓宇，亦將現有春田街掘頭路納入項目範圍。KC-008(A)項目將有效改善街道行人環境及車流，為社區帶來規劃及社會裨益。在整體設計上，該發展計劃亦與毗鄰的馬頭圍道／春田街項目有更佳的融合。

經審慎考慮到KC-008(A)項目的獨特情況，以及城市規劃委員會審批過程需時，市建局董事會通過為受影響的業主和租戶提供一次性特別補償安排。另外，本局亦向選擇繼續居住在KC-008(A)項目的業主和租戶提供一項一次性特別維修方案。透過技術和財政支援，為他們的單位及樓宇進行維修工程。

已完成遷置及批出合約的項目

本局於二零一五／一六年度完成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，本局完成八個地盤的遷置工作，包括衙前圍村及卑利街／嘉咸街項目地盤A及C，兩個項目歷經收購及遷置過程長達約六年。其他完成遷置的項目包括西灣河街、九龍城道／上鄉道，以及四個位於杉樹街／橡樹街、九龍道／僑蔭街、海壇街205至211A號以及啟明街的「需求主導」項目。

五個項目獲批出合作發展合約的項目包括西灣河街、晏架街／福全街、北帝街／新山道、九龍城道／上鄉道，以及海壇街205-211A號「需求主導」項目。

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，發展局局長決定不予授權進行，項目已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，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。本局於二零一三年進行收購工作，但僅收購到一半的業權。有見於收購進展緩慢，再加上樓宇最近完成大型翻新，本局現正檢視項目的進度。

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。建造工程現正進行中。

旺角洗衣街項目

本局於二零一二年九月批出該重建項目的合作發展合約，項目以運動為設計主題。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。項目預計將於二零一六年稍後時間竣工，現正預售樓花。



■ 觀塘市中心項目地盤鳥瞰圖。

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。項目將提供接近二千三百個新住宅單位、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。

 2,300
新住宅單位

 13,000 平方米
公共休憩空間

 31,000 平方米
政府、團體及社區設施

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。地基工程經已完成，現正進行地庫挖掘工程。第一發展區於二零一四年六月取得入伙紙，住宅單位現已幾乎售罄。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。

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连接，有助提升現有的地區環境。本局同樣地採用分階段發展模式進行此項目，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的鮮貨零售中心於二零一六年稍後時間落成後，遷入該處繼續營運。

地盤B的建造工程繼續進行，而地盤A及地盤C則分期進行拆卸工程，以減低對現有露天市集的影響，而申請批地的準備工作正進行中。

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，已完成翻新工程，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。

中介服務

中介服務先導計劃推行超過四年，本局就此計劃進行檢討，並於自二零一五年十一月起推行若干修訂，將處理時間縮短九個月。為應付計劃的新增需求，本局增加處理項目的數目。截至二零一六年三月三十一日，本局收到共二十六宗中介服務的申請，包括廿五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，七宗申請現正處理中，餘下十八宗申請則被否決或在推行期間參與業主未能達最低門檻而中止。

二零一六年五月，本局推出一項新的先導計劃，為公務員建屋合作社計劃的樓宇（合作社樓宇）及政府為公務員興建樓宇計劃的樓宇（計劃樓宇）業主提供中介服務。此中介服務先導計劃全年接受合作社樓宇及計劃樓宇的申請。所有申請須經一個篩選程序，考慮因素包括樓宇狀況、規劃因素、財務可行性及項目實施的可行性。本局將同時最多為兩個合作社樓宇或計劃樓宇項目提供中介服務。而本局現時向住宅樓宇、商業及工業樓宇提供的中介服務將維持不變。



■ 啟德發展項目「煥然壹居」的社區農圃。



■ 資助出售房屋計劃進行售樓及揀樓情況。

啟德發展項目「煥然壹居」 資助出售房屋計劃

為回應行政長官於二零一五年的施政報告中，要求市建局協助增加資助出售房屋供應，本局已將啟德發展項目「煥然壹居」的三百三十八個單位撥作資助出售房屋計劃之用。於二零一六年一月五日至二十一日申請期內，共接獲一萬二千六百四十二份有效申請，並於二零一六年三月二日進行抽籤以確定揀樓次序。及後進行資格審核程序。自二零一六年四月五日起，合資格的申請人分批獲邀進行揀樓及簽署協議。銷售期結束時，共售出三百二十三個資助出售房屋單位。預計單位可於二零一六年第三季交付買家。本局董事會其後決定於二零一六年十二月三十一日後按市價公开发售餘下未售出的資助出售房屋單位。煥然壹居於二零一五年十一月竣工，採用優質實用設計，並獲得香港綠色建築議會之環評級別暫定鉑金級認證。



樓宇復修

本局於二零一五年七月接手香港房屋協會（房協）在「樓宇維修綜合支援計劃」的工作，現時為香港樓宇復修的主要機構。樓宇復修是本局兩大核心業務之一，於二零一五／一六年度，本局透過「樓宇維修綜合支援計劃」及「樓宇更新大行動」繼續其樓宇復修工作。此外，本局亦透過「強制驗樓資助計劃」提供技術及財政支援。

樓宇維修綜合 支援計劃

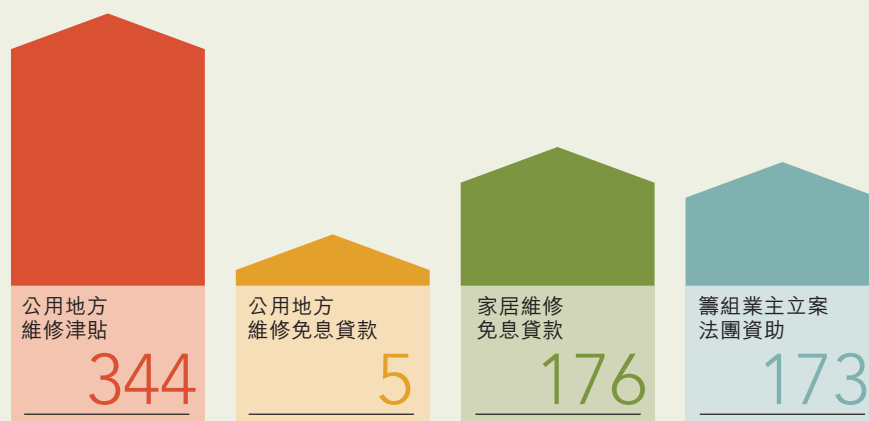
由二零一一年起，本局與房協將各自執行的樓宇維修相關計劃整合為「樓宇維修綜合支援計劃」。

本局過往推行的「物料資助計劃」及「免息貨款計劃」已由「樓宇維修綜合支援計劃」下的「公用地方維修津貼」及「公用地方維修免息貨款」取代。截至二零一五／一六年度止，「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」已合共為四百三十幢樓宇（約二萬九千八百個單位）完成樓宇復修工程，當中的六十六幢樓宇（約二千八百五十個單位）的復修工程於二零一五／一六年度完成。「免息貨款計劃」及「樓宇維修綜合支援計劃」下的「公用地方維修免息貨款」亦為二百四十二幢樓宇（約一萬九千七百個單位）完成樓宇復修工程。此外，「樓宇維修綜合支援計劃」下的「籌組業主立案法團資助」亦協助成立三百七十二個業主立案法團。現時，本局正在處理五百八十七宗「樓宇維修綜合支援計劃」個案（包括四百七十七宗公共地方維修及一百一十宗成立業主立案法團申請）。



■ 市建局的樓宇維修綜合支援計劃協助業主改善樓宇狀況。

二零一五／一六年度 「樓宇維修綜合支援計劃」申請數字



市建局於二零一五／一六財政年度接獲
六百九十八宗相關計劃的申請。

強制驗樓 資助計劃

二零一二年六月三十日，「強制驗樓計劃」的附屬法例正式實施。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。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。截至二零一五／一六年度止，在本局服務區內的一千二百五十八幢「強制驗樓計劃」目標樓宇中，本局已接觸了八百零五幢樓宇，亦已收到其中的三百五十八宗申請。本局已原則上批准三百四十三幢樓宇的申請。由於「強制驗樓計劃」涵蓋所有三十年樓齡或以上的樓宇，本局預計未來數年相關樓宇需要復修支援的數目將會有所增加。

 805
已接觸幢樓宇

 358
已收到申請

 343
已原則上批准

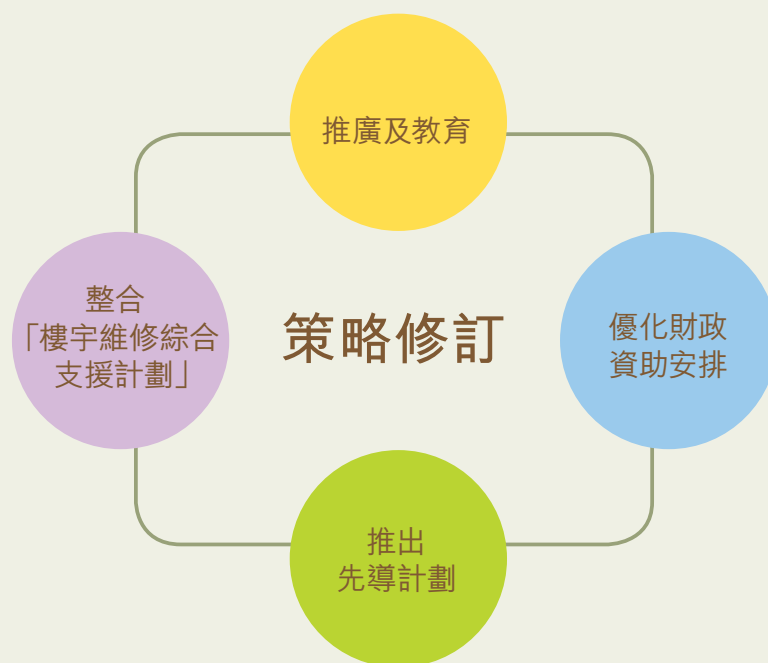
樓宇更新大行動

自二零零九年推出以來，本局一直全力支持政府的「樓宇更新大行動」。截至二零一五／一六年度止，市建局樓宇復修服務區內的一千四百二十幢目標樓宇中，本局已為其中一千三百四十幢樓宇完成或大致上完成樓宇復修工程，涉及約五萬五千一百個單位。當中的八十三幢樓宇（約六千六百個單位）的復修工程是於二零一五／一六財政年度完成或大致上完成。「樓宇更新大行動」成功加強業主對樓宇維修的意識，以及為建造業界創造更多就業機會，此為行動原來的目標。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



加強對樓宇維修承建商的措施，以減少不當手法及提倡公眾教育。自推出這些指引及程序後，收到的投標數目及符合獨立顧問評估的價格的投標，均增加超過百分之五十。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之間持久的討論、與承建商商討標價，甚或需要重新招標，以致「樓宇更新大行動」的工程或會延至二零一六年後方可全部完成。

■ 在市建局服務區內超過一千三百幢樓宇受惠於樓宇更新大行動。



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。這些修訂能讓本局更善用資源，集中協助最有維修需要的業主，亦配合本局「樓宇維修綜合支援計劃」的服務區域自二零一五年七月一日起擴展至全港。主要修訂包括提升推廣及教育樓宇復修、整合「樓宇維修綜合支援計劃」、優化財政資助安排，以及推出多項先導計劃，例如「樓宇復修促進服務（先導計劃）」。

自二零一五年六月初起，本局職員夥拍非政府組織舉行一系列簡介會，向分區諮詢委員會、地區團體、社區持份者及各區民政事務處的民政事務專員介紹「樓宇維修綜合支援計劃」於二零一五年七月一日後的整合及修訂詳情。相關的宣傳活動於同年七月一日起推出。

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、建造業專業人士及承建商提供一站式全面的樓宇復修網上資訊平台。截至二零一六年三月底，網站已錄得超過五萬六千人次瀏覽。「樓宇復修資訊通」的第三期優化工作已於二零一五年七月二日展開。



■「樓宇復修資訊通」為公眾提供一站式齊備的樓宇復修資訊。

樓宇復修促進 服務（先導計劃）

本局於二零一六年五月推出「招標妥」樓宇復修促進服務（先導計劃），旨在向私人樓宇的業主立案法團提供技術支援服務，減低工程採購階段的圍標風險。此先導計劃是回應二零一六年行政長官施政報告的一項新措施。透過以下三項服務，協助大廈業主自行聘請承建商進行維修工程：

- a) 提供「**自助工具**」手冊，內容包括指引、標準合約及有用提示，以供參與的業主立案法團參考，協助他們進行招聘顧問及承建商；
- b) 安排**獨立專業顧問**，於樓宇維修工程的不同階段，提供專業技術支援及維修工程項目的市場估算；
- c) 提供**電子招標平台**，讓業主立案法團向已登記的承建商發出招標文件，並在投標者身分保密的情況下接收投標書。有關標書會由註冊會計師開啟，並在開標前將投標者身份保密，從而減低招標過程中受到操控及干擾的風險。

計劃的申請資格如下：

- a) 樓齡三十年或以上的私人住宅樓宇；
- b) 市區住宅單位平均每年應課差餉租值不超過三十萬元（包括沙田、葵青及荃灣），而新界區不超過十六萬元；
- c) 已成立業主立案法團；
- d) 須於聘請維修工程顧問前遞交申請。

保育餘樂里重建項目內的四幢戰前建築物。

活化及保育

本局致力保存具歷史、文化和建築學價值的樓宇、地點及構築物。在二零一五／一六年度，本局作出努力並在多項保育活化工作取得實質成果。



■ 項目保留及保育戰前歷史樓宇的定義特徵元素。



■ 踏入三周年，「動漫基地」已成為社區內一個受歡迎的熱點。

活化

灣仔

香港藝術中心目前於茂蘿街／巴路士街活化項目營運「動漫基地」，為本地與世界各地動漫藝術界提供交流平台。自項目於二零一三年七月正式開幕，「動漫基地」已成為受歡迎的熱點。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法國五月藝術節聲音藝術展覽、結合漫畫與其他藝術形式的《comiX eXchange — 漫畫X跨媒介創意展覽系列》，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。



中環街市

本局董事會通過中環街市活化項目的簡約方案，大幅減低項目複雜性及施工時間。項目將提供多樣化用途供公眾享用，成本約為六億八千萬元。城規會已於二零一六年三月有附帶條件通過該計劃。本局董事會亦於二零一六年一月就項目的推展成立了一個專責委員會。



■ 中環街市活化計劃的設計概念圖。

街道美化

旺角

本局為旺角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，通菜街的改善工程尚待完成有關修訂改善計劃的刊憲程序。洗衣街及花園街的改善工程亦會跟建築中的洗衣街重建項目互相配合。與此同時，本局將會與各政府部門聯繫，商討奶路臣街改善工程的設計方向。



■ 大角咀活化項目涉及八條街道。

大角咀

第一期及第二期活化工程，即櫟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。第三階段的第一及第二組工程包括福全街、大角咀道、松樹街及洋松街，亦已分別於二零一三年第三季及二零一六年第一季完工。櫟樹街、杉樹街及埃華街的第三組工程將於二零一六至一七年度上旬動工。

保育



■ 太子道西保育活化項目，彰顯該地區特色。

「騎樓」建築群保育項目

本局翻新太子道西項目已收購的單位，並將已完成翻新工程的單位租給與花卉、文化、藝術和教育有關的行業。第二期所有單位經已翻新，而第三期的翻新工作亦已開展。

建築事務監督已核准有關的總建築圖則，上海街/ 亞皆老街項目的拆卸工程經已完成，並展開地基工程。保育後的「騎樓」建築群將會作餐廳及零售用途，以彰顯本地特色及切合社區需要。

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，以便有更充分時間制訂合適方案。