

「油麻地及旺角」地區規劃研究 District Study for Yau Ma Tei and Mong Kok

油旺地區研究



樓宇復修



H6 CONET (中環中心)

地方營 概念

卑利街 / 嘉咸街重建項目

韋志成先生, GBS, JP, FHKEng

行政總監報告

默默耕耘、蓄勢以待 為市區更新新策略鋪路

去年，我以「為具活力及前瞻性的市區更新奠定穩健基礎」為主題，在年報發表了我首篇行政總監報告；今年，我出任行政總監剛滿兩年，回顧這段日子，市建局正勉力務進，在穩步推行市區更新的四大業務，包括重建發展、樓宇復修、活化及保育工作的同時，亦積極進行策略性研究，為長遠解決愈趨加劇的樓宇老化，制定全面的新策略，以實現可持續的市區更新。

我在上任之初，審視市區更新面臨的挑戰時，已察覺市區更新的進度難以追趕市區老化的速度，當時我就在想「市建局要做多少才夠？」。

兩年過去，樓宇老化的壓力有增無減，全港樓齡五十年或以上的樓宇

總數，由兩年前約九千幢，增加至約一萬零二百幢，以平均每年六百幢的速度遞增，估計至二零四六年，全港將有二萬多幢超過五十年樓齡的樓宇。然而，市建局過去十七年推行了六十多個重建項目，重建了的舊樓只有約一千三百幢，由此可見，傳統的市區

更新模式，難以應對市區老化的挑戰，在制定引領未來市區更新的新策略時，不單要思考「我們需要做多少？」，還要為「如何做得更高效？」找到答案，才可以突破困局。

**「二零一七/一八年是市
建局為將來默默耕耘，蓄
勢以待的一年。」**

中環街市

從項目主導邁向規劃主導

為籌劃更高效的市區更新工作，市建局以「兩條腿」走路，一方面沿用「項目主導」模式處理殘破失修的樓宇，但傾向選擇可以藉著重新規劃的契機，理順土地運用的項目，從而改善區內休憩空間和行人路的暢達性，和項目範圍的整體景觀，為社區帶來更大裨益。過去一年，開展的三個新項目，包括崇慶里／桂香街(C&W-005)、皇后大道西／賢居里(C&W-006)及橡樹街／埃華街項目(YTM-011)就是以規劃角度出發的重建項目。另一條腿則是以「規劃主導」模式進行舊區更新，透過規劃手段，解決舊區老化問題，增加項目的規劃效益，當中包括透過開拓及善用重建項目的地下空間，以容納停車場泊位和機房及垃圾房等樓宇設施，以騰出地面空間用以發展優質的步行區，締造更宜居的社區。

為切實地實踐《市區重建策略》所提出，市區更新不再是零星拆建的過程，不但重建發展的方向將會從「項目主導」邁向「規劃主導」，我們還需要有一套全面而宏觀、綜合重建、復修、保育及活化四大業務的新策略。在過去一年，市建局便開展了三項策略性研究，為可持續的市區更新探索新的規劃及實施模式。

油旺地區研究：突破限制、釋放潛力

為期兩年的油旺地區研究，目標是以油麻地和旺角兩個人口密集和舊樓密度高的地區作例，從區域整體的宏觀角度，以「先規劃、後項目，再定執行手段」三步曲，為提升油旺兩區目前土地的使用效益及重建潛力，尋求切實可行的方案，務求突破目前市區更新的進度追不上舊區樓宇老化速度的困局，以及現行城市規劃和法例框架下對發展密度的限制。

第一部分的基線研究工作已經完成，初步資料顯示，區內樓宇的整體地積比率已達現時規劃容量的九成，剩餘可供發展的地積比僅一成，而且業權分散，若市建局沿用「項目主導」模式，並按照現行的政策來重建發展這些地積比已將近用完或已達「負數」的舊樓，根本談不上規劃和土地效益。另一方面，重建樓宇的密度愈高，受影響的住戶數目亦愈多，加上重建單位內劏房數量繁多，若重建這些已用盡地積比的樓宇，可建成的新單位數目將少於受影響住戶數目，因而產生額外的安置房屋需求，令本來已十分嚴竣的房屋問題雪上加霜。



於項目啟動當日與市建局職員視察橡樹街／埃華街發展項目，了解殘破失修樓宇的狀況。



向創意工程及建築設計比賽得獎同學了解作品特色，該比賽旨在啟發學生以創意改善舊區長者的居住環境。

因此，油旺地區研究正探討以規劃手段，包括研究轉移地積比率的可能性，將區內部份樓宇的剩餘地積比進行整合，轉移到部份發展潛力較大的項目，釋出重建潛力；同時亦尋找合適地段，探討通過提升土地規劃參數和進行改劃，以提升用途效益，令重建市場能再度活躍，鼓勵更多持份者參與。研究亦包括糅合重建和復修工作的融合規劃模式，對於釋出剩餘地積比的樓宇，若結構仍屬良好便可進行復修及改造重設，延長該些樓宇的可使用期、改善居住環境，並提升設施至更現代化水平。市建局現正就研究範圍內具市區更新潛力的地區，進行全面的規劃，下一步將會制定「市區更新大綱發展概念藍圖」，並建議三個不同發展密度的方案，參照九龍城市區更新地區諮詢平台的模式，蒐集公眾意見。

樓宇復修：化被動為主動

要解決市區樓宇老化問題，不能只單靠市建局在「下游」接收老舊殘破的樓宇進行重建。要實現可持續的市區更新，關鍵在於樓宇復修工作的成效，樓宇如能在其年青時期便開始進行預防性維修保養，維持樓宇良好狀況，便能從根源開始減輕樓宇變成「失修或明顯失修」而導致需要拆卸重建的情況。樓宇復修對於減慢樓宇老化的作用愈見重要，可謂「成也復修、敗也復修」。由此，我們在樓宇復修工作上需要化被動為主動，多管齊下鼓勵和推動業主為大廈進行維修保養。

市建局一向主要透過各類樓宇復修計劃，在技術和財政上為業主提供支援，不過，社會普遍仍欠缺為樓宇進行預防性保養的文化，業主往往未能適時為樓宇進行定期維修保養，以致樓宇失修狀況惡化。我們在過去兩年間採取主動，接觸業主了解他們未有為樓宇進行維修保養背後的原因及需要，從而制定針對性的計劃，這包括二零一六年推出的「招標妥」樓宇復修促進服務計劃，以減輕業主對復修工程在採購階段承受圍標風險的憂慮。

去年市建局更進一步開展了「樓宇復修新策略」研究，為全港不同類別、不同樓齡的樓宇，嘗試制定一套全面、整體的新策略。在過去一年，市建局完成了約五千九百幢住宅樓宇及七百幢非住宅樓宇的樓宇狀況調查，逐步透過建立涵蓋所有住宅、商業及工業樓宇其樓齡及樓宇狀況的資料庫，掌握全盤狀況，從而制定針對性的樓宇復修新策略。

此外，市建局亦透過問卷調查，訪問了全港三千幢樓宇的業主代表，了解舊樓業主對進行樓宇維修保養的意見和當中所遇到的困難，探討如何利用支援措施，回應業主的需要。調查初步顯示，業主普遍欠缺專業知識，以掌握大型維修工程的規模和面對籌組時的複雜情況，市建局於去年開始籌備的「樓宇復修平台」，正好能在這方面回應業主的需要。平台的第一階段網站快將投入服務，讓法團及業主組織可一站式獲得各類維修保養工程的實務指引及守則、招標和委聘顧問及承建商的文件範本等作參考，解決業主對復修工作無從入手的焦慮。

研究最後會在政策層面上，參考其他國家或地區在樓宇復修方面的政策、策略及規管框架，檢討不同持份者在長遠樓宇復修策略上的角色，向政府作出政策建議，當中亦包括為推動預防性維修文化而倡議設立強制業主進行定期供款機制的專項維修特別基金，長遠從基本做好樓宇復修。

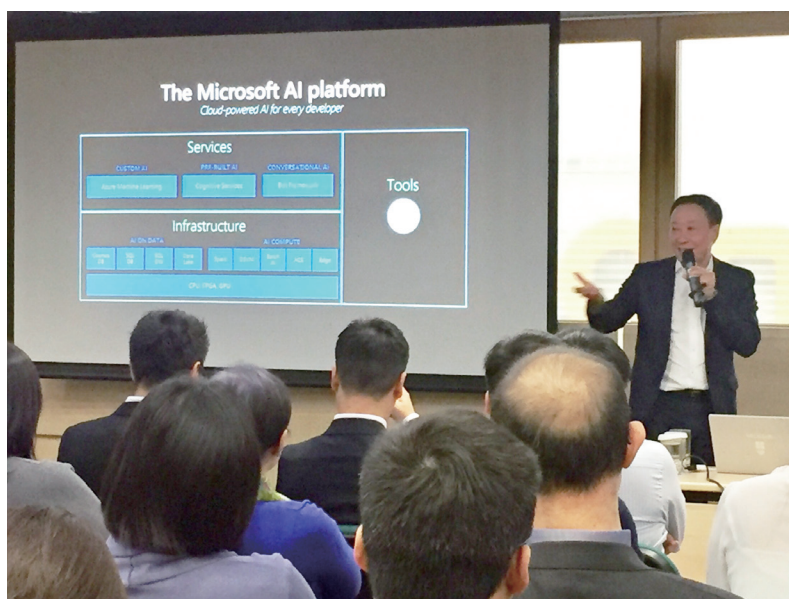
可持續發展研究為市區更新工作訂成效指標

根據《市區重建策略》，市區更新過程必須具前瞻性，為社會帶來可持續及正面的影響，這不單包括市區更新工作的財務可持續性，還涵蓋對社會經濟、環境保護和居民生活質素等多個範疇。因此我們需要一個框架，從不同角度量度市區更新工作的效益。市建局在去年亦展開可持續發展研究，為市建局的市區更新工作擬訂效益指標的框架，除涵蓋「社區營造」、「環境效益」、「經濟共享」這三項一般可持續發展評估都需要考慮的要素外，還特別加入「流程管理」及「以人為本」兩個範疇。研究的下一階段，將為每個元素制定一系列指標，具體量度及追蹤在重建、復修、保育、活化及改造重設五個市區更新策略下，各個項目對社會的影響及效益，協助市建局制定未來的業務策略。

科技引領未來

市區更新的工作日益繁重，但社會資源卻有限，因此我們更需要創新思維，增加市區更新工作的效率，而為市區更新工作注入科技元素，便成為突破現有工作局限的工具。過去一年，市建局引入「智慧樓宇」概念，其中卑利街／嘉咸街重建項目（地盤A）（H18）、福澤街／利得街需求主導項目（DL-6:YTM）、新填地街／山東街發展項目（YTM-010）等已率先引入智慧元素，例如家居用電及用水量系統、家居保健系統、智能顯示屏、家居廢物管理系統、建築信息模型（Building Information Modelling）及樓宇管理系統。此外，亦把建築信息模型技術應用在上海街保育活化項目，理順工程的程序，增強有關工程的效能。

為進一步協助完善規劃決策的工作，市建局亦正建立一個以地理信息為基礎的「市區更新資訊系統」，儲存和整合包括市區土地用途、地區規劃、發展密度、道路網絡、基建設施、樓宇狀況、人口分佈及商業營運等大數據，加強市建局面對龐大規劃資料



市建局職員出席有關人工智能的培訓，掌握最新知識。

時的處理和分析能力。市建局正努力與不同政府部門聯繫，加強信息數據的互通共享，作為未來市區規劃和制定更新大綱的主要工具之一。

創新科技日新月異，為讓科技在我們的工作上發揮功用，我們不能忽略人的元素，市建局需要一支不斷裝備自己，力求創新的團隊，協助推動各個市區更新工作範疇。我們在過去一年，投放大量資源，培訓同事認識科技新知，其中在二零一七／一八年全年的員工培訓時數中，超過三成屬於與科技有關的培訓，當中包括建築信息模型應用技術、人工智能、大數據的應用和物聯網的發展等。

二零一七／一八年是市建局為將來默默耕耘，蓄勢以待的一年，隨著三大策略性研究進入中期階段，並預期於下年度相繼完成，我期望從這些極具前瞻性的研究中得到更多未來市區更新工作的啟示，為嚴峻的市區老化問題開闢新路向。我感謝市建局主席及董事會在過去一年出謀獻策，為領導市建局進行各項市區更新的工作和策略研究付出大量時間和精力，我亦衷心感謝市建局團隊在過去一年的辛勤努力。我期望在新的一年里，我們的研究項目陸續完

成，有助市區更新工作出現突破性的發展，並帶來新景象，和社會各持份者並肩同行，實現可持續的市區更新，為市民締造更美好舒適的家園。

行政總監

章志成, GBS, JP, FHKEng

二零一八年七月三十一日