

以人為先 地區為本 與民共議

目錄

2 —— 使 命

4 —— 目 標

6 —— 市區更新 為民解困

8 —— 以人為先 地區為本 與民共議

10 —— 重建發展

14 —— 樓宇復修

18 —— 保育活化

20 —— 與社區攜手

21 —— 承 諾





使命

市區重建局（市建局）以重建發展和樓宇復修為其核心業務，透過推動市區更新計劃，為香港市民締造一個更美好的家園。



觀塘市中心項目的徐先生在將軍澳的新居



馬頭圍道 / 春田街項目的王氏一家已遷往大角咀的公屋單位居住



熊太及家人（荔枝角道 / 桂林街 / 醫局街項目）被安置到市建局必發台的安置單位



目標

脫離殘破的居住環境，開展舒適健康的生活，是舊區居民的心願，亦是市建局的首要目標。

市建局的員工每日都走到舊區最前線，用心協助有困難的居民及商鋪經營者。



市建局職員張愛弟、鄭嘉碧及林彰玲以關心熱誠及以人為本的精神幫助居民，分別於2006、2008及2010年獲頒申訴專員嘉許獎(公職人員)



張伯棲身於福全街一個只可容納一個床位的鐵籠內

居民的苦況：本港約有十一萬人居住於惡劣的環境中。有人住在一個單位廚房內的細小閣樓內，也有十幾戶人居住在少於四十七平方米單位內的十多個狹窄板間房內，共用廚房和洗手間。夏季時，板間房的日間氣溫可高達攝氏三十七度，缺窗缺風，更遑論空調，苦況可想而知。

改善舊區居民的生活環境，更新舊區刻不容緩。



梁女士及兒子住在灣仔一幢唐樓內的一個細小床位



市區更新 為民解困

現時香港市區約有四千幢樓齡超過五十年的樓宇，明顯失修及情況參差的超過五成。這些樓宇殘破失修，設施簡陋，加上設計過時，有部分連電梯也欠奉，完全不符合現代的居住標準。



- 市建局於二零零一年五月按《市區重建局條例》成立，取代土地發展公司，作為進行、鼓勵、推廣及促進香港市區更新的法定機構。
- 二零零二年六月立法會財務委員會批准政府向市建局由二零零二 / 零三年財政年度起分五年共注資港幣一百億元。政府亦以豁免補地價形式批地予市建局作為其中一項補助措施。
- 市建局按《市區重建策略》，在推行市區更新計劃時，以應有的審慎原則理財，以達致財政自給的長遠目標。



以人為先 地區為本 與民共議

為配合社會的發展需要，政府就《市區重建策略》檢討展開兩年的廣泛諮詢，並於二零一一年二月公布新修訂的《市區重建策略》，定出「以人為先，地區為本，與民共議」三大方針，推進香港的市區更新。

重建發展及樓宇復修是市建局的核心任務，市建局亦會在其項目範圍內保存、重修及活化具歷史、文化和建築學價值的樓宇、地點及構築物。

政府成立有廣泛代表性的「市區更新地區諮詢平台」。「諮詢平台」向政府建議以地區為本的市區更新工作，包括市區更新及重建的範圍、需要保育的目標，以及進行更新的模式等。市建局亦會參照「諮詢平台」的建議，以及考慮其他因素，去進行市區更新項目。

市建局撥款港幣五億元成立獨立於市建局的《市區更新信託基金》。基金資助「諮詢平台」舉辦公眾參與活動及進行各項研究工作；並資助社區服務隊。基金也會考慮資助非政府機構及其他持份者進行與市區更新相關的活動。



市建局歷來最大型的觀塘市中心重建項目為香港締造一個最綠化的市中心，項目內的綠化空間，佔地盤面積約三成。新的觀塘市中心將成為多元化的社區生活新焦點





大角咀櫻桃街重建項目（海桃灣）獲得香港環保建築協會頒發的白金級別證書。

重建發展

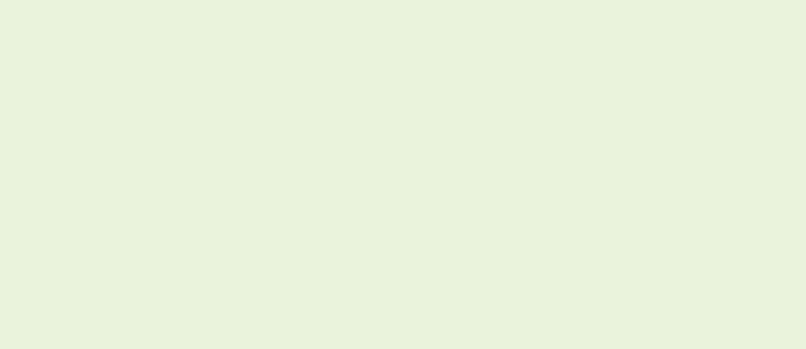
透過良好的設計，市建局將環境惡劣，殘破難修的樓宇，重建為符合現代生活標準的居所，並加入環保及可持續發展等元素，令市民可以有一個更優質和持續的生活環境。

市建局訂定一套全面而可行的環保措施，在發展項目的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

市建局多個重建項目先後獲得香港環保建築協會頒發的白金級別證書。

利東街項目是市建局首個全方位引入環保元素的項目，估計可以減少項目的碳排放量約百分之二十三，相等於每年種植十七萬棵樹，大約是香港全年植樹量的兩成。



社會責任：市建局已進行了超過五十個重建項目，共提供約三萬八千平方米公共休憩空間和約七萬四千平方米社區設施用地。為顧及社會整體利益，重建計劃亦會預留商業樓面予社會企業，以及向慈善及非政府機構提供地方作社會及教育用途，而只收取象徵式租金。



重建多元化

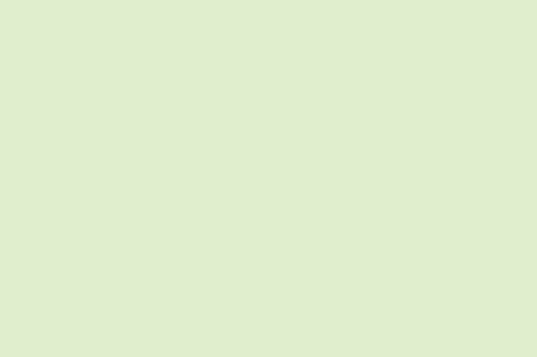
為了更有效地解決市區老化問題，市建局除了一貫自行開展重建項目外，亦可採取「需求主導」及「促進者」模式，三管齊下推動市區更新。

「需求主導」模式給予業主提出重建的機會，市建局會就大廈業主聯合建議重建其地段 / 大廈的事宜作出回應。經過考慮有關樓宇的狀況、居住環境及其他因素後，市建局如接納其申請，會作為「執行者」，按照《市區重建局》條例，用公權和公帑去啟動重建工作。

在「促進者」模式下，市建局會考慮向業主提供中介服務，協助他們集合業權，聯合出售。

「樓換樓」先導計劃：根據二零一一年二月二十四日公布新修訂的《市區重建策略》，「樓換樓」安排是市建局給予住宅自住業主現金補償及特惠金以外的另一選擇，只適用於二零一一年二月二十四日以後啟動的重建項目。

在「樓換樓」先導計劃中，住宅自住業主可選擇購買在發展項目原址興建的新單位或啟德發展區的單位。選擇「樓換樓」的住宅自住業主必須在市建局進行首次物業收購時，接受按「七年樓」呎價計算的現金補償金額，才可選擇「樓換樓」。市建局向住宅自住業主提供的現金補償及特惠金額不會因為其選擇是否將這金額或其中一部份用於作為「樓換樓」安排而有所改變。





樓宇復修

適當的樓宇維修保養是舊區更新的重要一環，既可減慢市區老化的速度，減輕重建的壓力，亦可有效地改善居住環境，保留社區網絡。

樓宇復修是市建局的核心工作之一，本著「你肯做、我幫手」的宗旨，自二零零四年起率先向業主提供一系列的資助和貸款，目的是要推動他們齊心協力，做好大廈維修，令居住環境更耐用、安全、衛生、美觀。市建局的樓宇復修資助及貸款計劃已協助超過五百二十幢樓宇，約四萬個單位，進行樓宇復修工程。







全面 到位 一站通

一套統一而全面的「樓宇維修綜合支援計劃」，已於二零一一年四月一日推出，為業主提供多方面的財政支援，包括供籌組業主立案法團的資助、大廈公用地方維修津貼及免息貸款，及家居維修免息貸款等。

市建局為業主提供一站式的服務和支援，包括設立熱線服務及資源中心，以及樓宇外牆顏色設計及技術支援等服務。

市建局亦支持政府在加強樓宇安全的政策，包括參與「樓宇更新大行動」，以及在強制驗樓及強制驗窗等法例生效時，為有需要的業主提供意見，令他們可以盡快採取行動。





城中綠洲活化項目

活化項目：活化舊區工作可以令市區更新發揮協同作用。市建局將前中環街市大樓翻新活化，打造成為「城中綠洲」，給市民大眾享用。

其他活化項目包括活化百子里，以表彰百子里與辛亥革命的密切關係；以及作文化創意產業用途的茂蘿街「藝術社區」活化項目。

市建局亦在重建和復修項目附近推行街道美化工程，全面提升地區環境。



百子里活化項目



茂蘿街「藝術社區」活化項目



洗衣街項目「體育用品城」



嘉咸街市集推廣活動



利東街項目「姻園」



莊士敦道唐樓群保育

保育活化

文物保育是市區更新的一部分，市建局在重建項目範圍內，保育有顯著文物價值的歷史建築。市建局以務實的手法進行保育，結合創意的設計，將建築物活化再用。莊士敦道重建項目內一系列四幢的廣州式騎樓建築及一幢戰前樓宇，經翻新工程後，現已成為特色食肆。



上海街保育項目

市建局在多個重建項目內保育了數十幢歷史建築，亦計劃在上海街及太子道西保育及活化兩列各十幢珍貴的戰前騎樓建築群。市建局亦在灣仔道 / 太原街重建項目內，採取主體保育的方式，保留了灣仔街市大樓。



太子道西保育項目

彰顯地區特色：市建局亦盡量保存重建範圍內及附近的地區特色，例子包括卑利街 / 嘉咸街項目範圍外的一個百年露天市集、利東街項目的「姻園」發展主題、以及洗衣街項目的「體育用品城」設計主題。



灣仔街市大樓主體保育



與社區 攜手

市區更新需要社區的參與及支持。市建局透過不同渠道和平台，例如簡介會、居民大會、工作坊、聚焦小組、社區調查、公眾論壇、展覽、地區辦事處、資源中心、網頁、查詢熱線及市區更新探知館等，加強與公眾溝通，多方面收集社會人士的意見，務求令市區更新計劃更能符合社區的整體利益及期望。



承諾

在新修訂的《市區重建策略》之下，市建局會繼續迎戰舊區老化，致力市區更新，包括：

- 協助居住在殘破失修樓宇內的居民，改善其生活環境；
- 改善舊區面貌，推動本港經濟；
- 增建更多面向大眾市場、簡約實用的樓宇；
- 在市建局項目內，保育建築文物，保留城市歷史面貌；
- 大力支持環保，全力推動環境可持續發展；及
- 擴大社區參與，善用政府資源，共同更新市區，創造未來。

市區更新是建設未來香港的一股動力，亦是優化城市演進的過程。

市建局竭力與社區及所有持份者合作，為整體社會帶來長遠而實際的得益，令香港成為一個更美好的家園。



網址 : www.ura.org.hk
電郵 : inquiry@mail1.ura.org.hk
地址 : 香港中環皇后大道中183號中遠大廈26樓
傳真 : 2827 0176
查詢熱線 : 2588 2333