建聞 CONNECT

市區重建局季刊

最新動向 | 心繫社區 | 專題探討 | 內窺鏡 | 員工分享

10
第十期
2015 / 06



活化上海街/亞皆老街戰前建築群

重塑建築特色 延續道地風味

目錄

03 最新動向

市建局新任行政總監林濬：平衡社會使命 審慎理財
市建局樓宇復修服務覆蓋全港
桂林街公眾休憩空間竣工 紀念新亞書院舊址
立法會年度匯報
市區重建項目救援基金 協助業主解燃眉之急
重建項目新進展
市建局連續兩年獲得「無障礙網頁嘉許計劃」網站金獎

08 心繫社區

「荃新藝廊」展現生命色彩 口足畫展鼓勵積極人生
遊舊區去「老」點 暑期活動搶先預告
優質樓宇管理嘉年華
《動漫基地》活動多元化
「藝術文化融入舊區」夥伴項目先導計劃

12 專題探討

活化上海街/亞皆老街戰前建築群
重塑建築特色 延續道地風味

15 內窺鏡

是挑戰也是機遇
「煥然壹居」令團隊爆發CAN DO精神

18 員工分享

市建職員樂益會 新莊上任新集作

「建聞」網上版為您提供更精彩的多媒體資訊，
請瀏覽http://www.connect.ura.org.hk

市建局新任行政總監林濬：平衡社會使命 審慎理財



市建局資深非執行董事林濬獲政府委任為行政總監，於6月15日上任。他將於未來十個月帶領市建局，直至市建局行政總監一職的公開招聘程序完成。

林先生會見傳媒時表示，他的首要任務是團結市建局，拉近董事會、管理層、員工、政府及各持份者，同心協力為香港的市區更新努力。

林先生亦強調，他會在肩負社會使命的大前提下，謹守審慎理財原則，善用每一分公帑。林先生認為過去多年，在政府及社區的支持下，及同事的努力不懈，市建局取得一定的成果。在這良好的基礎上面對未來的新挑戰，市建局會尋求更多新方法提升工作成效和效率。

市建局樓宇復修服務覆蓋全港

由今年7月1日開始，市建局的樓宇復修服務將覆蓋全港各區。我們更將《樓宇維修綜合支援計劃》優化整合，讓資助及支援服務更加聚焦於樓宇狀況較差的舊樓業主，並首次引入環保項目津貼，推動可持續發展。與此同時，我們亦強化資訊發放，提升網上平台「樓宇復修資訊通」，協助業主進行適當的樓宇維修。

為了讓市民掌握《樓宇維修綜合支援計劃》的新安排，我們將推出一連串的新聞公佈及宣傳活動，透過小冊子、報章、電台及巴士等渠道讓公眾知悉計劃的新安排。



市建局樓宇復修部主管鄧堃霖向傳媒簡介新安排



桂林街公眾休憩空間竣工

紀念新亞書院舊址

市建局位於深水埗的荔枝角道/桂林街及醫局街項目剛於今年落成，當中包括一個以新亞書院文化歷史為設計主題的公眾休憩空間，以紀念新亞書院50年代在該項目範圍內的校舍舊址。

設計主題彰顯新亞精神

這個位於桂林街61-65號，佔地約580平方米的公眾休憩空間，前身為1950年代創立的新亞書院舊校遺址，第一代的新亞書院師生曾在此位置的舊唐樓上課。因此，市建局在深水埗區議會和中文大學的支持下，利用園內設計來彰顯新亞書院的起源和歷史，包括一面由國學大師饒宗頤教授題字的「新亞舊址」牌匾、





市建局主席蘇慶和(左)、香港中文大學新亞書院校董會主席梁英偉和深水埗區議會主席郭振華(右)主持桂林街公眾休憩空間的竣工儀式。

一道以新亞書院校訓「誠明」二字為主題的水牆；水牆前的紀念碑則刻上新亞校徽。此外，園內更有一道牌匾佇立其中，上面刻有新亞書院創校校長錢穆的校歌手稿，以及一幅刻有第一屆畢業生余英時教授撰寫的紀念辭和銘文的石牆。

「園內種植了一棵約9米高的菩提樹，既是該處的地標，亦富深層意義，象徵智慧。」市建局規劃及設計助理總經理黃知文說。「當附近居民從橫街小巷走到熙來攘往的荔枝角道一帶時，這個休憩地方能讓他們歇息一下。」



新亞校友及嘉賓在竣工儀式上獻唱新亞書院校歌。

立法會年度匯報

6月23日，市建局主席蘇慶和、行政總監林濬、執行董事鄭啟華及管理層代表，聯同發展局局長及代表出席立法會發展事務委員會，匯報上年度的工作進度及來年的工作計劃。市建局在2014-15年度啟動了3個重建項目，順利完成了7個項目地盤的清場工作及為5個重建項目成功招標，包括觀塘（第2及3發展區）及海壇街兩個大型重建項目；亦完成了「需求主導」及「中介服務」兩個先導計劃的檢討，並將中介服務擴展至商業及非工業區的工業樓宇。樓宇復修方面，市建局在該年度協助了約250幢樓宇進行及完成復修工程，亦協助約60幢樓宇成立業主立案法團。財政方面，市建局在2014/15年度錄得11億元營運盈餘，主要由於市建局收取到5個成功招標項目的前期款項，以及數個與發展商合作項目攤分的收益。



市區重建項目救援基金 協助業主解燃眉之急

為了協助因火災、水災、山泥傾瀉、颱風、其他天然災害或不幸事故而受影響的業主，市建局於2015年6月推出「市區重建項目救援基金」，向他們提供經濟支援，為損毀的「公用部分」進行緊急維修工程，以解樓宇業主的燃眉之急。申請準則包括：(i)樓宇必須是市建局已公布的重建項目或發展項目範圍內的私人住宅或綜合用途樓宇；(ii)所涉及的工程必須是因有關事故而進行的緊急維修工程；(iii)須進行緊急維修工程的地方必須是所涉及樓宇的「公用部分」；及(iv)申請必須在意外事故發生後的三個月內提出。基金詳情、審批標準及申請表格，可於市建局網頁www.ura.org.hk下載，或在市建局總部及各分區辦事處取閱。



重建項目新進展

啟動大角咀槐樹街5至13號（單數）「需求主導」項目

市建局於5月29日啟動位於大角咀槐樹街5至13號（單數）的第三輪「需求主導」先導計劃中第四個重建項目，這是該輪計劃中最後的一個重建項目，亦是市建局自2011年推出先導計劃以來第11個「需求主導」項目。

項目地盤總面積約474平方米。地盤內有5個街號的樓宇，建於1965年，樓宇狀況屬失修，有僭建物，居住環境不理想。項目涉及79個業權（包括65個住宅和14個非住宅業權），估計重建範圍內居住了約128戶家庭及約有6間地下商舖。

市建局初步建議在項目內提供約3,100平方米的住宅樓面面積，同時提供約390平方米的非住宅樓面面積。項目預計可在2021/2022年完成。



市建局總經理（收購及遷置）鍾建強（左）及助理總經理（規劃及設計）黃知文（右）在記者會上介紹槐樹街項目。

觀塘恒安街「需求主導」重建項目獲92%業主出售物業

市建局就去年11月啟動的觀塘恒安街「需求主導」重建項目，於今年1月向物業業主發出「有條件收購建議」。剛於4月1日，即此項目的75日「有條件收購建議」有效期屆滿前，得到整體92%不分割份數業權的業主簽署買賣合約，同意將其物業出售予市建局。項目已提交予發展局局長審批。

觀塘恒安街項目地盤總面積約865平方米。市建局初步建議在項目內提供約5,950平方米的住宅樓面面積，以及約740平方米的商業/零售及機構或社區設施樓面面積。項目預計在2021/2022年完成。





兩個重建項目招標

晏架街/福全街項目

市建局邀請了21家發展商入標競投大角咀晏架街/福全街項目，並於6月2日截標時共收到10份標書。市建局董事會按照局方訂定的要求和條件及考慮有關發展商的經驗和財政能力後，決定將項目批予由百利保控股有限公司/富豪酒店國際控股有限公司組成的財團－嶄穎有限公司，合作發展該項目。

北帝街/新山道項目

另外，市建局亦於今年6月10日就馬頭角北帝街/新山道項目，邀請了32家發展商入標競投，將於7月14日截標。北帝街/新山道項目地盤面積約1,087平方米。項目完成後，預計可提供約8,152平方米住宅樓面面積（約160個住宅單位），以及約1,631平方米商業樓面面積。



市建局連續兩年獲得「無障礙網頁嘉許計劃」網站金獎

為方便所有市民瀏覽市建局網站，市建局繼續致力加強其網站的無障礙設計，同時亦參與了由政府資訊科技總監辦公室和平等機會委員會合辦的「無障礙網頁嘉許計劃」。今年，市建局網站連續第二年獲得「無障礙網頁嘉許計劃」網站金獎。



「荃新藝廊」展現生命色彩
口足畫展鼓勵積極人生

市建局經常支持社區活動，希望推廣正面訊息。荃新天地之「荃新藝廊」剛於4月2日至6月23日，與國際口足畫藝協會(香港分會)合作舉辦「口足畫藝－彩繪生命色彩」展覽，展出50多幅由陳冬梅、盧佩鏞和楊小芳三位口足畫藝藝術家，以風景、植物、動物、水果等為題而創作的水墨畫及水彩畫。透過色彩繽紛的作品，展現積極對抗逆境的人生觀，並讓更多市民認識這班生命鬥士及其作品，藉此鼓勵大家擁抱積極人生。





遊舊區去「老」點
暑期活動搶先預告

夏天嚟啦！同學們可以暫時拋開課本換上便服，約埋三五知己，一齊參加市建局的暑期活動，加深認識市區更新。

在7月至8月期間，我們將會與地區機構合作，為基層小朋友安排多個跨區導賞團，讓他們放眼不同社區，出走半day。除了「老」點外，我們搜捕了不少「新」蒲點，例如零碳天地、動漫基地等，讓他們體驗舊區新趣。此外，我們亦繼續與規劃署及展城館一起為高小學生進行一連串「小小規劃師」的活動，穿梭中上環「老」點和新建築。

舊區導賞適合大小朋友眾樂樂，當然預埋年青人一份啦！我們有不少主題導賞團正蓄勢待發，亦再為香港青年大使提供導賞學堂，市建大使會親身示範落區導賞技巧，令一眾青年大使認識舊區之餘，亦能增進溝通能力。

我們期待在暑假帶你周遊舊區，處處嘗新搜舊。詳情密切留意市區更新探知館網頁喇。

優質樓宇管理嘉年華

4月26日，市建局聯同其他政府部門及機構，參與深水埗民政事務署在長沙灣舉辦的「優質樓宇管理嘉年華」。透過展覽、攤位遊戲及表演，向市民推廣樓宇管理及大廈維修的的重要性，包括樓宇結構安全、消防設施、環境衛生及公眾安全等範疇。





《動漫基地》活動多元化

法國五月藝術節 | 《眾聲之外》展覽

繁忙都市，你可曾留意身邊細碎的聲音？「眾聲之外」是今年法國五月藝術節(Le French May Arts Festival)首個新媒體藝術展覽，匯聚14名來自法國及香港最創新的聲音藝術家，利用視覺及互動設施，凝住平日擦耳而過的聲音，細味當下生活。









邱福龍 X 蔡世豪 聲畫同行

漫畫都有配樂？《ComiX eXchange》展覽系列是漫畫與其他藝術媒體結合的平台，並撮合資深和新晉創作人聯乘創作。第一個《ComiX eXchange》展覽已於3月28日至4月26日舉行，由資深漫畫家邱福龍與新晉多媒體創作人蔡世豪合力操刀，漫畫兼容配樂，啟動讀者視聽多元感官。



「藝術文化融入舊區」夥伴項目先導計劃
2015年3月至5月活動精華

【舞蹈青年—城市舞邊界】

「城市當代舞蹈團」透過地區組織，從舊區招募具潛質的年輕人，經遴選後，32位參加者在114人中脫穎而出，隨即展開進行密集舞蹈培訓，為年底的社區演出作準備。







【街舞樂翻天2014-2015】

一群舊區青少年人參加了一連串由「結界達人」舉辦的舞蹈培訓、藝術治療、舞蹈大師班和藝能日營，使他們得以透過舞蹈認識自己、重拾自信，並在社區演出、分享。

【小偶進社區】

在「香港藝術節」的導賞下，中西區居民欣賞了以色列小偶劇團「PuppetCinema」的專業演出，並參與了由該劇團的操偶師親自指導的工作坊，學懂在日常生活及社區中擷取靈感，就地取材製作小偶。參加者最後在匯演中，與親友分享他們創作的小偶劇場。







【筆遊舊城區】

「KUNST」舉辦速寫研習坊讓參加者掌握基本速寫技巧，經過一輪練習後，學員再到灣仔區內不同地點，以畫筆捕捉灣仔的不同面貌、新舊交替。

【共創「你」想公園】

「拓展公共空間」在上海街/街市街公園及理大西九龍校園舉行展覽，並發佈新書《油凳開始》，以總結之前一年在油麻地舉辦的「你想公園」社區項目。該項目以設計理想椅子出發，透過不同藝術活動讓公眾思索及探討區內的公共空間議題。





活化上海街/亞皆老街戰前建築群
重塑建築特色 延續道地風味

歷史建築物是舊日民生百態的印記。市建局上海街/亞皆老街保育活化項目中的戰前騎樓建築群，正是該處不同年代居民的生活寫照。保育活化工程賦予舊建築新生命，期望繼續成為街坊好去處。

市建局於2008年公布上海街/亞皆老街保育活化項目，涵蓋一列14幢舊式樓宇，樓群屬典型上居下舖的「唐樓」。當中有10幢建於1920年代的戰前廣州式騎樓建築群，被古物諮詢委員會評級為二級歷史建築，另外4幢住宅約6層高，建於60年代初。





經歷歲月洗禮 樓宇問題叢生

由於項目中的戰前建築物長年累月欠缺適當維修，普遍出現嚴重的混凝土(石屎)剝落及鋼筋銹蝕問題，樓層承托力難以符合現時的建築物條例要求；因此，規劃及設計部的同事採用了靈活創新的活化再用設計，融合現代方式重塑昔日情懷。

市建局規劃及設計總經理麥中傑指出：「這些『騎樓』建築見證了香港的歷史和文化風貌，但活化過程存在著一定的困難。當中建於20年代的3組戰前騎樓建築群，有兩組是屬於首批以鋼筋混凝土興建的住宅樓宇，另一組則主要由磚牆支撐。」



「建築群內部結構狀況欠佳，天花混凝土嚴重剝落，露出大範圍已生銹的鋼筋，顯示樓宇設計已達壽命極限。由於鋼筋混凝土強度不能承受樓宇活化後的承重要求，在考慮結構安全及承重要求等因素後，必須重塑鋼筋混凝土。」

「大騎樓是這群戰前唐樓的一大特色，但騎樓磚牆已非常破落，在牆身可隱約見到以前通往另一單位的通道口，但已被封。我們考慮重新打通，讓大騎樓成為半戶外式的空間。同時，亦會把部分後加的窗戶拆除。至於騎樓前這條石屎柱，是前居民因擔心樓板存在穩定性的問題，隨意地加裝的。我們必須謹慎處理，因為上層的柱子位置跟這層的位置不同，處理不當可能會影響樓宇結構。」



設計配合市民期望

市建局希望這個活化項目可盡量配合市民的合理期望。自2008年9月開展項目後，進行了多次諮詢工作，包括諮詢區議會，邀請學者、專業人士及地區居民舉行了集思會，舉行簡介會等。



麥中傑表示:「收集所得的意見，與我們的活化設計概念相若，例如保留戰前唐樓群的整個長廊、廣州式大騎樓及主要建築特色，以及維持現有唐樓街道景觀等。」

體現新舊共融的現代設計

為了重塑昔日街景和保持都市的空間感，項目的重要設計概念包括：保留建築群的立面和與昔日樓宇的大小比例。由於大部分戰前樓宇結構欠佳，故將保留其中上海街624-626號唐樓的整體佈局，以及其餘戰前樓宇面向上海街的騎樓立面，餘下部分則將會被重塑及打通使用。

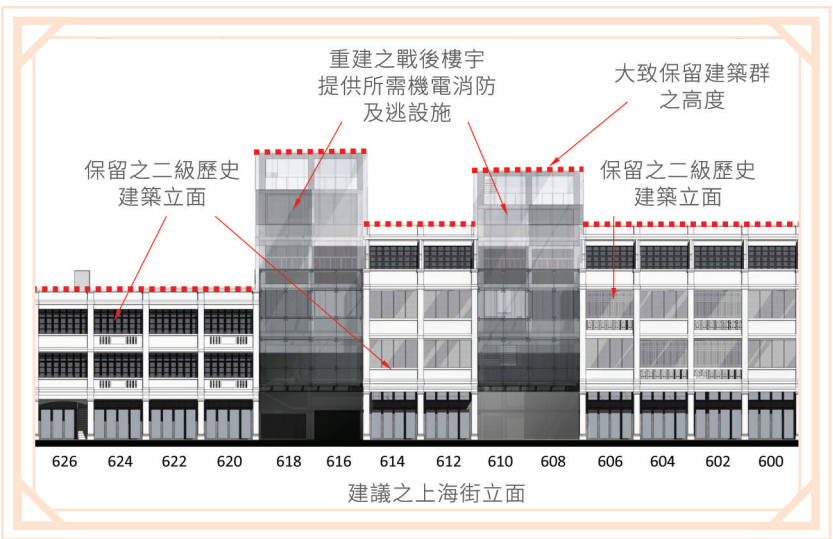


除了要保留其獨特設計，讓市民了解當年建築的特色，項目亦需要符合現今建築物條例的要求。「我們初步的構思是重建4幢1960年代建成的樓宇，為建築群提供現代樓宇必須具備的設施，如升降機、機房、消防設施如走火梯等。」

麥中傑續說：「現時兩組戰後樓宇均以『擔挑』式伸延出行人道上方，有擋雨的功能，但在現今的建築物條例規管下，新建的樓宇並不容許，故計劃在重建的兩組樓宇裝設大型篷篷，以保留在騎樓下的空間體驗。」







「未來，我們將引入地道小商店，配合民生所需，例如開設地道茶餐廳或冰室之類，因為地舖樓底高，可提供閣樓空間，有利塑造傳統港式餐飲氛圍。」項目將會在今年展開工程，預計2018年竣工。

是挑戰也是機遇

「煥然壹居」令團隊爆發CAN DO精神

位於啟德發展區內的「煥然壹居」項目，是市建局首個自行發展的住宅項目，對於工程及合約部的同事來說，既是新的體驗，也有不少挑戰。工程及合約高級經理梁德明表示：「無論是項目設計、成本控制、單位間格、採購及分判工程、建造進度、品質監控等，都要自己和同事親自參與，以確保項目選取材料的質素、成本及工期能達到預期效果。」





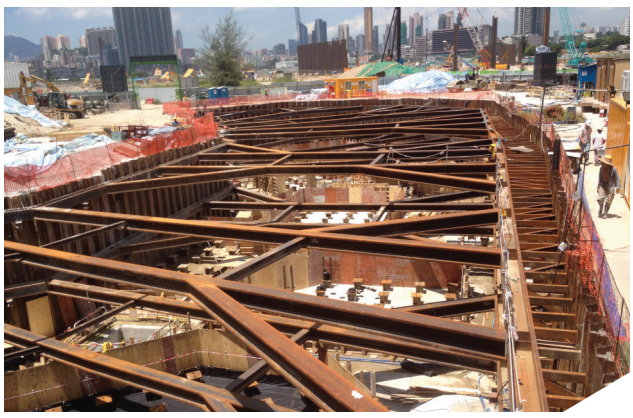


梁德明

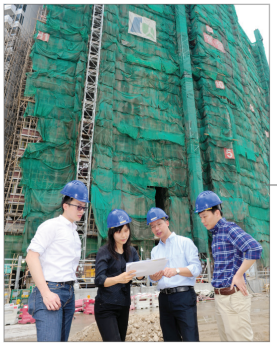
啟德地盤殊不簡單 工程挑戰無奇不有

「於2012年中旬，啟德發展區仍在發展初期，區內大部份地方都是一片空地，連接「煥然臺居」地盤的道路及地下設施如電線、排水管等未有鋪設。」梁德明憶述：「市建局進駐其地盤時，首先需多次與政府部門商討如何讓工程車輛進出發展區和地盤，及連接臨時水電供應，並需要自行興建部份永久行車及行人道。」

「由於政府在啟德發展區內要減少道路的興建，故「煥然壹居」需要在其地盤範圍內提供項目的緊急車輛通道以符合法例要求。再加上地契內的高度限制及高綠化覆蓋率的要求，是設計團隊的一項重大挑戰。團隊在如何善用地面空間及平衡法例方面曾作多輪研究及討論。」



地盤平整工程於2013年中完成。



工程及合約部同事經常親身到地盤跟進工作。



事事親力親為 更多發揮機會

朝著「優質實用」的設計目標，同事們便分工合作，在各項大小工作上發揮所長，連揀選物料、附送家電的種類及數量等，都親自參與。他們亦花了很多心思在單位間格、通風設計等方面，務求每個細節都做到「優質實用」。梁德明認為，雖然工作繁多了，但那份滿足感亦是前所未有的。「為使項目盡善盡美，團隊間在一些設計或執行細節上不時會有討論，甚至擦出火花，但大家都只是希望做到最好。溝通多了，團隊關係反而更見緊密。」

由2012年7月收到地盤開始，至今約3年，項目已進入最後的裝修階段，外牆棚架亦開始拆卸，團隊對於項目拆棚後所見的外觀深感欣慰。

可持續發展設計獲肯定

「煥然壹居」選址在公園環抱的位置，環境寧靜優美，配合其「優質實用」設計，可從平實的建築內外發現不少驚喜。「但為了騰出更多地面空間，以加強地面通風，我們把龐大的機電房設於地底。而設施簡約的住宅會所則設於高座天台，啟德新區景觀一目了然。」工程及合約經理劉美鳳介紹：「為鼓勵居民多接觸大自然，屋苑特別加設社區耕作空間。」



劉美鳳



綠色建築議會綠建環評1.1
(新建建築)暫定鉑金級

環保建築大獎優異獎





屋苑入口廣場



多元工作機會 助專業發展



梁燊

梁燊(Refeal)大學畢業後便在工程及合約部任職見習測量師。工作初期被安排到不同團隊，學習採購、地盤安全、品質檢查，以及樓宇堪察和維修等知識。經過4年多的實習和培訓，他已考獲測量師的專業資格，並晉升為助理經理。

「在參與興建『煥然壹居』的過程中，需要協助上司處理項目報告、平衡持份者的意見、監測地盤工程進度，以確保項目如期竣工。當中與顧問公司研究樓宇設計的經驗十分難忘，尤其是與他們捐窿捐罅揾參考資料設計低座長者住宅的無障礙設施，例如降低單位地面門檻，以防老人家絆腳跌倒；插頭、電掣可設低一點等。」梁燊認為是次經驗大大提升了他的建築工程管理知識。

何謂「優質實用」？

「煥然壹居」的「優質實用」設計，是結合了專業意見和民調結果，當中包括：

- **重視自然通風：**
  每個住宅單位及每層電梯大堂都有對流窗；沒有基座阻礙地面通風；
- **高綠化率：**
  地盤綠化覆蓋率達30%，而地面綠化率為20%；
- 住客共用設施在樓宇的頂層，享有良好景觀；不走豪華路線，不設游泳池，不設餐飲設施；
- 樓宇大堂採實用設計；
- 單位間格四正；所有單位不設工作平台；三房單位兩個浴室中，一為浴缸，另一為花灑浴間；
- 採用耐用材料，減低日後的維修管理費用；
- 項目中的低座，採用適合長者設施；
- 環保設計：在慳電設計及用料上，較一般項目節省18%用電；項目亦引入雨水及廢水回收作灌溉用途。

「煥然壹居」的環保設計接連獲得專業認可，肯定了市建局同事的努力。





天台會所



單位間格四正，並採用對流風設計



單位附設的家電均具一級能源效益標籤

市建職員樂益會　新莊上任新集作

市建職員樂益會剛剛於4月新莊上任，已密羅緊鼓籌辦各式各樣的活動，提倡同事工作與生活平衡。精彩活動浪接浪，全靠來自各部門的莊員悉心安排。他們平日會細心留意同事所好，制訂有益身心的康樂活動，讓同事暫且放下工作嘗嘗新趣。怪不得次次活動都超額報名，受歡迎指數爆燈。最新活動追蹤有：



參觀愛護動物協會

於6月6日，市建局同事與家人參觀愛護動物協會位於灣仔的總部，了解協會的運作及理念。活動包括教育講座和實地參觀，大小朋友親親動物，學益良多。







輕鬆製作大師級蛋糕

於6月初，市建局同事享受入廚樂，製作芒果流心慕士蛋糕。半圓球的迷你蛋糕雖然工序繁複，但同事們應付得游刃有餘，成功炮製大師級美味。







身心Relax 繪出Art Jam出色大作

市建局同事在6月至7月參加了Art Jamming工作坊，在無拘無束的環境下，不限主題繪畫自己喜歡的作品。雖然大家謙說不是畫家，但原來個個也能創作出大師級畫作。





如對「建聞」的內容有任何意見
歡迎致電 2588 2333
或電郵至 inquiry@mail1.ura.org.hk
謝謝

MIX
Paper from responsible sources
FSC™ C117428