

# 業務回顧

## 重建發展

樓宇復修

舊區活化

文物保育



荃灣市中心項目提供約八千平方呎的垂直綠化帶。

本章就市區重建局(市建局)截至二零零八年三月三十一日止的業務運作作出回顧。

### 業務綱領和業務計劃

《市區重建局條例》授權發展局局長製備《市區重建策略》，局長並可因應情況作出修改的決定。根據《市區重建局條例》的規定，市建局每年均會依循《市區重建策略》內的指引，擬備及呈交財政司司長審批其「五年業務綱領」和「周年業務計劃」，以制定本局的策略方向及工作計劃。

本局經過精心策劃，推行綜合的4R(重建發展、文物保育、樓宇復修及舊區活化)業務策略。我們會小心考慮不同的因素，平衡各方利益，又會兼顧日益提升的公眾期望和市區更新的迫切需要，以及慎重考慮本局的權責範圍和有限資源，確使業務綱領和業務計劃既務實又進取。

涵蓋二零零七年至二零一二年度的業務綱領和業務計劃，當中包括二零零七／零八年度的業務計劃，已於二零零六年十二月呈交財政司司長審批，並於二零零七年三月獲得批准。涵蓋二零零八年至二零一三年度的業務綱領和業務計劃，當中包括二零零八／零九年度的業務計劃，已於二零零七／零八年度第三季製備，亦於二零零七年十二月呈交財政司司長，並於二零零八年二月獲批准。

### 重建發展

在本年報內，「項目」一詞泛指根據《土地發展公司條例》及《市區重建局條例》實施的所有類別計劃及項目。此外，本局實施項目時，有些項目可能會合併一起，有些則可能會分拆成較小型的項目。

雖然本局按照《市區重建局條例》第二十五條製備的發展計劃圖則並不直接受《城市規劃(修訂)條例》規管，惟城市規劃委員會(城規會)及本局均同意，本局於製備及修改有關圖則時，亦會跟隨《城市規劃(修訂)條例》之程

## 業務回顧

序進行。故此，本局根據上述條例製備的發展計劃圖則，需要正式接受公眾人士提出之意見和申述，並在有需要時，由城規會進行聆訊，以考慮該發展計劃是否適宜進行。至今，本局按照《市區重建局條例》及上述規劃程序共開展了十個項目，包括於二零零八年三月開展的晏架街／福全街重建計劃。

本局亦可按照《市區重建局條例》第二十六條開展發展項目，此等項目並不受《城市規劃(修訂)條例》的正式規劃程序規管，但必須獲得發展局局長授權。至今，本局按照上述條例，推行了三個發展項目，當中包括於二零零八年二月開展的浙江街／下鄉道項目及北帝街／木廠街項目。

### 推動可持續發展

本局積極推動及落實可持續及創新的發展方案，以改善環境及提升香港城市的生活質素。在可行和適合的情況下，本局會在聯營合作發展的項目設計及建築方面加入環保設施，例如：



此外，本局亦積極尋找機會，在合適的項目內加入垂直綠化。事實上，本港首個加入大規模垂直綠化的建築為本局的荃灣市中心重建項目「萬景峰」，項目提供了約八千平方呎的垂直綠化。

近年，本局致力推動可持續發展的項目，成績有目共睹；加惠民道重建項目「怡峰」及荃灣市中心重建項目「萬景峰」，先後於二零零六／零七年度及二零零七／零八年度獲得香港環保建築協會頒發白金級別證書。

## 開展新項目

年內，本局致力開展前土地發展公司(土發)已公布而尚未實施餘下的三個項目，以及三個根據《市區重建局條例》推行的項目。上述六個項目合共會協助超過二千二百五十人改善其惡劣的居住環境。項目完成後，預計合共可提供約一千三百個新住宅單位，並提供商業樓面、休憩用地及一個多用途活動會堂。有關這六個項目的詳情臚列如下。

### 卑利街／嘉咸街

卑利街／嘉咸街項目是二零零七／零八年度開展的三個餘下前土發項目中的首個。發展計劃乃按照《土地發展公司條例》第十三條所製備，已於一九九九年獲得城規會批准。經過兩年的公眾及持份者諮詢後，本局於二零零七年初將項目的總綱發展藍圖提交城規會審批，並於同年五月獲得批准。項目於同年七月正式啟動，並於十月向受影響業主發出收購建議。總綱發展藍圖的主要特色，包括保育及活化再用嘉咸街的戰前唐樓，保留永和雜貨店的外貌，保留項目範圍外的露天市集，興建一幢兩層高的建築以容納項目內的濕貨店舖，設立老店街，提供多用途社區會堂，以及增闢公眾休憩用地。這份總綱發展藍圖吸納了公眾及持份者的意見，以及中西區分區諮詢委員會轄下的保育諮詢小組的建議。該小組成立的目的是為此項目的保育事宜提供建議。



從嘉咸街(上)及結志街(下)望向的兩層高建築，用作容納項目內的濕貨店舖。

### 衙前圍村

衙前圍村是年內開展的三個餘下前土發項目的第二個。根據與項目內擁有大部分業權的發展商所達成的合作發展協議，本局採用一個創新的「保育為本 新舊交融」的方法，將圍村內的主要歷史文物保留下來，並在未來的保育公園內展現出來，包括天后廟、門樓、門樓上的石匾，圍村中軸線及八間保留完整的原村屋。這個設計方案亦可同時進行住宅發展，住宅樓宇將會被升高至離地面約十五米；住宅樓宇之間亦會保持約四十米的距離，以避免對保育公園造成影響及阻礙朝向獅子山的視線。項目於二零零七年十月正式啟動，收購建議亦於二零零八年一月發出予受影響業主。基於這個市區圍村項目的獨特性，本局亦向圍村原居民提出特別的補償方案。

### 洗衣街項目

洗衣街項目於二零零七年十二月正式啟動，是二十五個前土發項目最後一個開展的重建計劃，標誌著市建局的一個重要里程碑。本局明白，項目位於旺角鬧市的一角，該處擁有六十七間體育用品店，雖然只有約四分之一，即十九間店舖受到項目影響；然而，為了保存及提升這個地區特色，本局特別為項目制定一項「地區特色體育用品店安排」，並於二零零七年十一月向外公布。根據這項安排，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「體育用品城」的店舖。本局於二零零七年十二月公布洗衣街項目的「體育用品城」設計，除了提供體育用品零售店舖外，「體育用品城」內亦會設有本港第一個體育名人館。這個發展項目的設計佈局，巧妙地將建築物的內部分散為多個並列的店舖，以提供更多的空間。建築物會向後移，以擴闊行人路；上落貨區將設於地庫，以改善行人通道。二零零八年三月，本局向所有住宅及非住宅業主提出收購建議。此項目的另一特色是相連至鄰近的麥花臣室內場館的街道將會進行美化工程；麥花臣室內場館是本局與香港遊樂場協會合作發展的項目，以提供新穎室內場館、青少年中心、住宅及商業樓面。這些商業樓面將為部份受洗衣街項目影響的體育用品店經營者，提供暫時性的店舖。當洗衣街項目完工後，這些商戶將可以有機會租用「體育用品城」內的店舖，繼續經營。



林雲峰教授(右)講解洗衣街「體育用品城」的創新設計意念。旁為市建局地區發展總監林偉能先生。

### 浙江街／下鄉道項目



浙江街／下鄉道項目採用建築物後移設計，以騰出更多地面空間疏通人流。

浙江街／下鄉道項目為本局根據《市區重建局條例》於二零零八年二月二十九日在馬頭角開展的兩個新項目之一。佔地約九百三十平方米，這個小型項目內的樓宇均建於一九五零年代，樓宇狀況非常殘舊。本局藉着推行這個項目的同時，會在毗鄰東九龍走廊橋底的地方，進行街道改善工程。由於在兩個月的公眾諮詢期內沒有收到任何書面反對，發展局局長授權本局進行該項目的決定已於二零零八年七月十八日刊憲。

### 北帝街／木廠街項目

北帝街／木廠街項目是本局於二零零八年二月二十九日在馬頭角開展的第二個新項目。這個小型項目佔地約七百八十平方米，項目範圍內的樓宇亦是建於五十年代，樓宇狀況惡劣。項目位處的街道已有數幢經本局協助復修的樓宇，我們會研究如何可以擴闊及美化這些街道的行人路，以配合這個重建項目。同樣地，在兩個月的公眾諮詢期內沒有收到書面反對，發展局局長授權本局進行該項目的決定已於二零零八年七月十八日刊憲。

### 晏架街／福全街項目

晏架街／福全街項目是本局第六個位於大角嘴的重建項目，以及首個酒店發展項目。這個佔地約七百三十平方米的小型項目位處地點不理想，附近是數條主要道路及西九龍走廊，在考慮過區內對酒店的需求，本局認為採用受噪音影響相對較低的酒店用途較為適合，並於二零零八年三月七日根據《市區重建局條例》實施該項目。發展計劃草圖亦於二零零八年三月二十六日呈交城規會，城規會於二零零八年六月十三日考慮過該發展計劃草圖後，並於同年七月二十五日根據《城市規劃條例》第五條的規定將發展計劃草圖公開展示，作公眾諮詢。

## 已開展之項目

於二零零二年初至二零零八年三月期間，本局除了繼續推行從前土發接手的十個已開展的項目之外，亦合共啟動了二十九個新重建項目，當中包括十八個前土發項目及十一個根據《市區重建局條例》實施的項目。另外，本局的策略伙伴香港房屋協會，亦與本局合作推行七個前土發項目及一個根據《市區重建局條例》實施的項目。換言之，一九九八年初公布的二十五個前土發項目已全數啟動，加上十二個根據《市區重建局條例》實施的項目，這三十七個項目會協助超過一萬八千人改善其惡劣的居住環境，亦提供逾一萬一千個新住宅單位及各類型的政府、團體、社區及商業設施。

此外，本局接手前土發已開展的十個項目，其中兩個已於早年前完成，在二零零七／零八年度初仍在進行中的其餘八個項目，其中四個亦已於年內完成，並售出所有單位。剩餘的四個項目仍在進行中。上述十個項目合共改善了接近一萬四千人的居住環境，亦提供超過六千個新住宅單位及各類型的政府、團體、社區及商業設施。

本局啟動的十八個前土發項目當中，灣仔莊士敦道嘉薈軒及旺角新填地街MOD595項目的建築工程已完成，並於年內獲發滿意紙。值得一提的是，灣仔莊士敦道項目集重建及保育於一身，既發展新穎的住宅樓宇，又保育了戰前唐樓加以活化再用。

根據《市區重建局條例》實施的十一個項目，其中的五個合併成兩個大型計劃進行，分別是處於收地階段的荔枝角道／桂林街及醫局街項目，以及正部署物業收購工作的海壇街／桂林街及北河街項目。餘下的六個項目均處於不同階段，其中三個正進行規劃，一個進行物業收購，另外茂羅街項目及福全街項目則處於收地階段。

有關四十一個已開展及六個於二零零七／零八年度和過去幾年已完成項目的詳細資料，均載於本報告第五十六頁至五十九頁的市區重建局項目概覽一章。

以下是本局其他五個主要項目的詳細資料：

### 觀塘市中心

佔地五點三公頃，總發展成本超過三百億元的觀塘市中心項目，是本局成立以來最大規模，也是最為複雜的一個重建計劃。

我們本著以下五大原則來落實這個龐大計劃。

實施本局一向行之有效的補償及安置政策

廣泛的公眾諮詢及社區參與，特別是項目的規劃及設計方面

重建工程將分期進行，以便在重建期間，減低對社區的影響及保持市中心的活力

確保財務安排穩健可行，務求在高昂的收購成本、市場風險及土地的發展潛力中，取得適當的平衡

採納富創意和具前瞻性的設計，把觀塘市中心塑造一個新穎、綠化及環保的二十一世紀市中心典範

經過兩年的公眾及持分者諮詢活動，本局詳細考慮過收集到的公眾意見後，製備了兩份發展計劃草圖及總綱發展藍圖的初步設計方案。項目的主要特色包括一個採納了具前瞻性設計的二十一世紀市中心，妥善分佈的建築物令空氣流通，增闊地面的公眾休憩用地及綠化地帶，一個綜合公共交通總匯，四通八達的行人路及行人天橋連接鄰近屋邨，平民化的街舖，以及一個有蓋市集。所有設施都會照顧到輪椅使用者的需要。



## 業務回顧

二零零七年四月，本局向城規會提交月華街巴士總站及主地盤的兩份發展計劃草圖，正式開始了法定規劃程序，預計需時約十八個月。另外，本局亦完成了一份詳細的社會影響評估報告，並於同年六月提交城規會。城規會諮詢有關政府部門後，於二零零七年九月將兩份發展計劃草圖公開展示，供公眾查閱。

經過二零零七年十月至十二月的兩個月法定諮詢期，城規會於二零零八年三月十四日考慮所有收到的公眾意見，決定不會就兩份發展計劃草圖建議任何修訂，並將該兩份草圖提交行政長官會同行政會議。該兩份發展計劃草圖遂於二零零八年七月根據《城市規劃條例》第九條獲得行政會議批准，預計有關決定將於同年九月刊憲。本局亦計劃於二零零八年九月向城規會呈交月華街及主地盤的總綱發展藍圖。

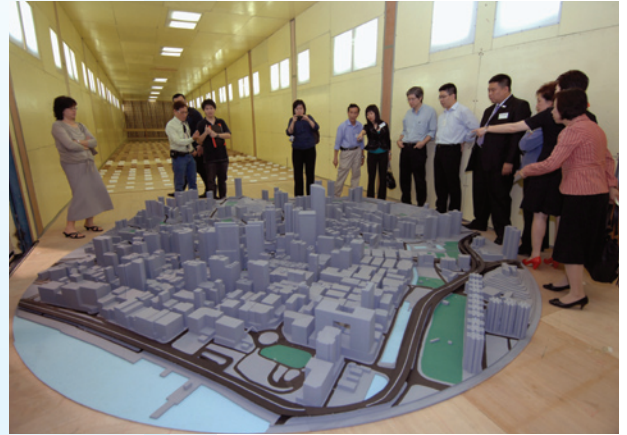
由於項目的規模十分龐大，重建工程將分期實施。第一期將會遷移及重建月華街巴士總站地盤。為了推行這個項目，本局進行了一系列的技術研究，包括交通、排水系統、污水處理、空氣流通、景觀及環境影響等評估。研究結果均支持項目的設計及重建規模。

除了上述研究外，本局更與多個有關政府部門，觀塘區議會、居民、販商、交通營運者、專業團體及地區關注組織，保持緊密聯絡，以加強溝通及收集意見，及令他們了解項目的實施進度。

本局委託基督教家庭服務中心成立一支社區服務隊，連同本局的前線員工，繼續在重建前及期間，為有需要的居民和家庭，提供適切援助，並以保持社區網絡為主要目標。



市建局主席張震遠先生與觀塘市中心的居民溝通，了解他們的訴求。



觀塘區議員視察由香港科技大學進行的觀塘市中心模型通風測試。

為了應付這個複雜而龐大的項目，本局於觀塘項目部增聘人手，以加強交通規劃，物業收購及社區聯繫等工作。另外，本局更於二零零八年七月將觀塘辦事處搬往創紀之城六期，以容納擴大的員工隊伍。目前協和街辦事處將會提升為社區服務中心，方便業主詢問有關物業的租務及收購事宜，向社區服務隊求助，簽署買賣合約前的文件核實，以及與本局職員會面等等。

開展物業收購的第一步，本局會委任獨立測計師行，按照市場狀況及本局既定的補償政策，為受影響的物業作出估價。由於項目規模龐大，涉及大量的物業業權，以及收購價必須反映物業市值；我們估計物業估價、核實業權及準備所需收購文件等工作，需時約四至五個月完成。上述工作已經於本年七月展開，並已委任了獨立測計師行。本局準備於二零零八年十二月向所有業主提出收購建議。

展望未來，本局會繼續竭盡所能，確保項目可以為觀塘帶來持續的發展，並為觀塘及東九龍區帶來長遠的經濟效益。



市建局董事會成員及觀塘分區諮詢委員會主席龍炳頤教授(左二)與市建局觀塘項目總監李樹榮先生(右)，向澳門政府代表團講解觀塘市中心項目的設計特色。

### 麥花臣室內場館

二零零六年四月，本局與香港遊樂場協會公布，合作重建發展設施落伍的麥花臣室內場館，提供一個現代化的室內場館、一個青年中心，以及住宅和零售樓面。經過與屋宇署及地政總署的詳細商討後，經修訂的建築圖則於二零零八年三月得到批准，而補地價建議亦於同年五月獲得同意。本局與香港遊樂場協會也於五月為發展這個項目而進行公開招標，並於六月批出有關合約。由於此項目鄰近洗衣街重建計劃，本局有意將兩個項目連結起來，在兩個項目之間的街道，進行美化工程。此外，這個項目亦可以在洗衣街的重建期間，為受該項目影響的部份體育用品商舖經營者，提供暫時性的舖位，令他們可以在該區繼續經營。



麥花臣室內場館項目提供現代化場館設施及青年中心。



重建計劃將興建一所新穎室內場館。

### 士丹頓街／永利街項目

二零零七年，城規會建議修訂發展計劃草圖，將單一發展商擁有的部分從原有草圖剔出。此修訂隨後於二零零七年十月獲得行政長官會同行政會議批准，而經修訂的規劃大綱則於同年十一月獲城規會批准。本局按修訂的規劃大綱，擬備項目的總綱發展藍圖，該份總綱發展藍圖吸納了二零零七年十二月舉辦的社區工作坊上所收集的公眾意見和訴求，以及中西區區議會的意見。

項目的總綱發展藍圖包括新的住宅／商業用途、政府／團體／社區設施及公眾休憩用地，亦會保留必列啫士街街市、士丹頓街／永利街的數幢唐樓、「臺」的特色及現有街道和巷里的特色，也會尋求可行方法紀念孫中山先生與該地方的淵源。總綱發展藍圖於二零零八年三月二十六日呈交城規會。

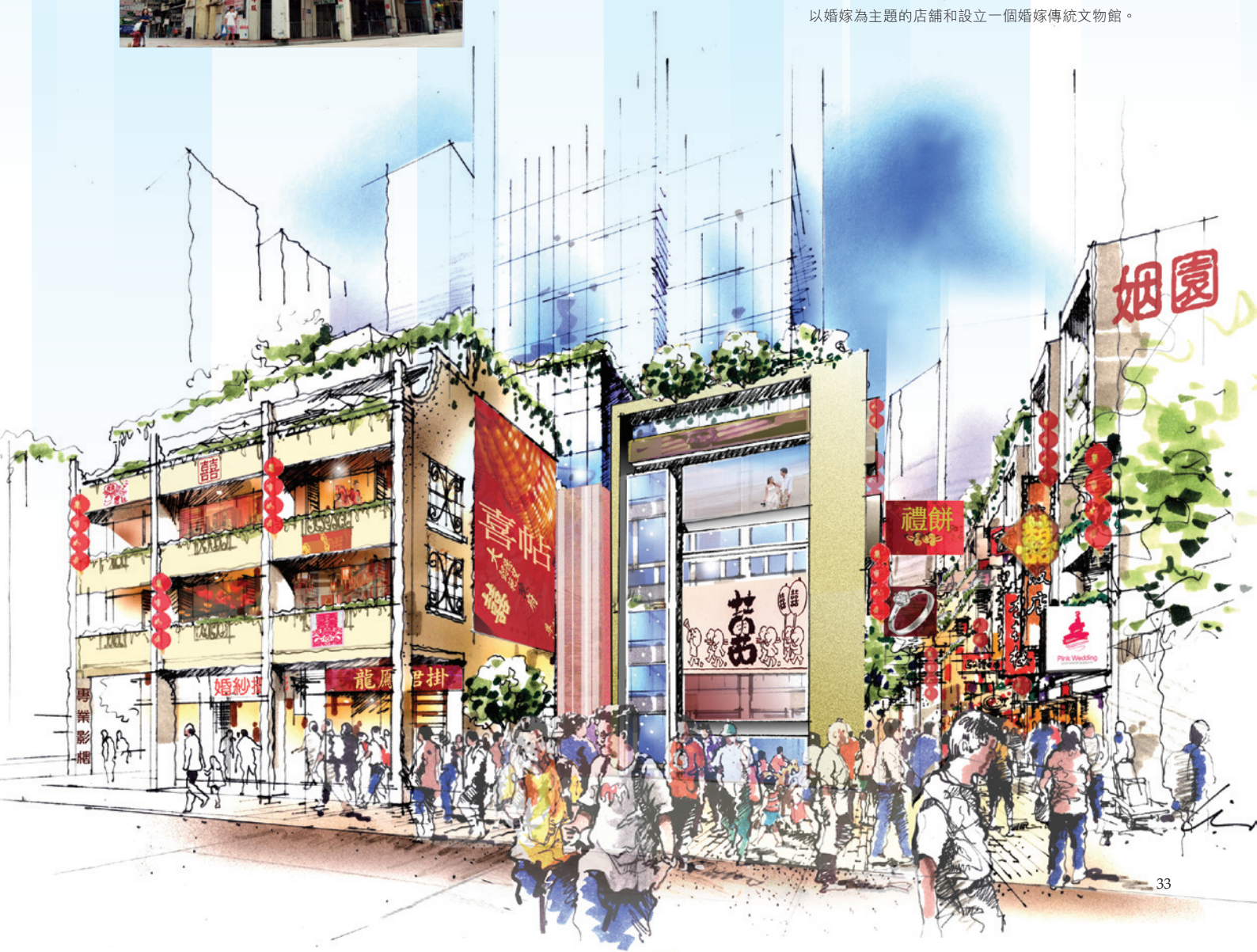
## 利東街／麥加力歌街項目

此項目的總綱發展藍圖於二零零七年五月獲得城規會批准。同年十二月，本局公布設立以婚嫁為設計主題的「姻園」，設立香港首個婚嫁傳統文物館，並將提供零售用地，給予一系列與婚嫁有關的商品和服務，例如婚紗禮服、鮮花、場地布置、禮餅、髮型屋、珠寶首飾、影樓、及婚宴統籌服務等。此外，本局亦會在項目內推行社會企業試驗計劃，邀請熟悉地區的機構，經營社會企業，以保存和強化區內的社區網絡。項目的清拆工程已在年內完成。另外，利東街道路封閉及其他道路事宜已於二零零八年四月刊憲。本局亦會在合適時間邀請發展商提交合作發展意向書。



三幢廣州式「騎樓」建築  
將會活化再用。

項目特色包括在一列三幢獲保育的戰前唐樓內提供以婚嫁為主題的店舖和設立一個婚嫁傳統文物館。



## 太原街／灣仔道項目

地盤A及B已被重建發展為「尚翹峰」，這兩個地盤的單位亦差不多全部售出。根據十多年前簽訂的項目協議，地盤C亦會被重建發展。然而，在地盤A及B的發展期間，社會對拆除灣仔街市以便發展地盤C出現強烈反對聲音。因此，本局重新檢視這個地盤的發展方案。經過與合作發展商詳細商討，終於達成協議，既可保育灣仔街市大樓的主體，亦可在街市上興建一座住宅大樓。本局修訂了地盤C的總綱發展藍圖，並諮詢古物諮詢委員會及灣仔區議會。該份經修訂的總綱發展藍圖於二零零八年四月提交城規會，並於同年六月二十日獲城規會批核。

經修訂的總綱發展藍圖，灣仔街市大樓的主體，包括外殼、外牆、主要入口、弧形簷篷和鰭形設計，以及前面部分的結構形態將會原址保留。這是一個務實的方案，本局既可履行與發展商的合約，亦在實際可行的情況下，回應社區對保育街市大樓的訴求。預計本局會增加超過二億元的額外成本，以及涉及較長的發展期。



灣仔街市大樓的現貌。



灣仔街市大樓的主體部分將會原址保存。

### 重建項目的新單位銷售

年內，本局與合作發展商繼續進行較早前推出的單位銷售工作，包括萬景峰的餘下單位，及於二零零七年首季再度推出的尚翹峰及泓都尚未銷售的單位。基於年內的住宅市場銷售氣氛有所改善，有關住宅單位的銷售情況均有不錯的成績。總計，超過一千三百五十個單位經已售出，當中大部份均為上述項目的單位。泓都所餘下的一百六十五個單位亦已經出售，而其餘兩個項目僅餘下少於六十個單位，有待出售。

### 與香港房屋協會合作的重建項目

本局於二零零二年十二月與香港房屋協會(房協)簽訂了合作備忘錄，建立策略伙伴關係。至今，房協已根據該備忘錄推行了七個重建項目，均屬前土發已公布但尚未開展的項目，其中五個項目位於深水埗，兩個位於筲箕灣。年內，房協繼續進行這批項目，有關項目影響約七百五十個業權，估計涉及近一千二百四十個住戶，約二千三百七十人。當項目完成後，預計可合共提供約一千七百個新單位，約一萬三千三百平方米零售樓面、三百平方米休憩用地及四千四百五十平方米政府、團體及社區設施用地。此外，房協在灣仔開展了一個舊區活化暨文物保育項目(即藍屋項目)，涉及九幢唐樓，共三十四個住戶。獲保育的樓宇原本用作文化及社區用途，而項目亦計劃提供商業設施及約二百三十平方米的公眾休憩用地。及後，發展局局長於二零零七年十月公布政府的「活化歷史建築伙伴計劃」，發展局及房協將藍屋項目納入該伙伴計劃，成為首期的七幢歷史建築之一。

本局於二零零三年七月與房協簽訂另一份合作備忘錄，房協會繼續以雙方協定的單位價格，提供單位以安置受本局重建項目影響的合資格租戶。

### 與香港房屋委員會合作

本局於二零零二年六月與香港房屋委員會(房委)簽訂了合作備忘錄，並於二零零七年六月再簽訂新的備忘錄。房委同意以雙方協定的單位價格，繼續提供出租公屋單位，以安置受本局重建項目影響的合資格租戶。