

立法會規劃地政及工程事務委員會 市區重建局的工作

目的

本文件旨在滙報市區重建局(市建局)的工作進度。

背景

2. 市建局於 2001 年 5 月成立，根據《市區重建局條例》推行市區更新。市建局採用全面綜合的「4R」策略，解決市區老化問題，改善市民的居住環境。其「4R」策略包括重建殘破樓宇、復修保養欠佳的樓宇、活化舊區的經濟及環境面貌和保育在其項目範圍內具有歷史、文化和建築價值的建築物。

3. 隨附文件內詳載市建局在不同範疇的工作進度。

社會訴求的轉變對市區更新工作帶來的衝擊

4. 市區更新是個複雜的課題，涉及許多不同持分者的利益。作為負責推動市區更新的法定機構，市建局為回應不同持分者的訴求和期望，面對的挑戰不斷增加。

5. 近年，市民表達了比較強烈的意願，希望參與市區更新項目的規劃。我們一直鼓勵市建局積極致力於社區諮詢的工作，特別在項目規劃階段而言。為蒐集持分者的意見，市建局與分區諮詢委員會、區議會以及受影響的業主和租客緊密合作。市建局也不時進行調查，聽取市民和直接受影響人士的意見。在項目的實施階段，市建局職員及其社工隊會就補償和安置事宜，向受影響業主和租客提供支援，亦會協助他們在搬遷後適應新環境。我們相信市建局會繼續汲取運作經驗，不斷改善其社區諮詢的工作。

6. 與此同時，市民愈來愈重視文物保育，包括保留建築物、集體回憶和某些地方或地區的特色。立法會曾在 2007 年 1 月 17 日會議上就保育課題分別進行兩個動議辯論，正好反映社會對保育課題的關注和重視。民政事務局現正就建築文物保育政策進行公眾諮詢，希望就應該保留哪些文物建築、如何保留、公眾如何參與等問題達致社會共識。

7. 市建局在處理各個項目內與保育有關事宜時，均與古物古蹟辦事處、古物諮詢委員會、區議會及受影響的業主和租客緊密合作。該局會參照民政事務局的諮詢結果，推動日後的保育工作。

8. 在決定一個更新項目的模式時，要平衡持分者的各種不同利益，殊不容易，旺角洗衣街項目可作為一個例子反映箇中困難。市建局在 2007 年 3 月 10 日公布了推展有關項目的整體方向後，市民及受影響的業主和租客隨即就應如何推展有關項目(即透過重建抑或修復的模式)提出各自的見解，但意見紛紜。市建局現正尋求解決方案，務求盡力顧及居民與商戶的利益，亦可符合社會的整體訴求。

9. 市建局在推動市區更新工作時，須因應上述轉變而有所調整，而這些轉變亦在所難免地影響市區更新的步伐。

樓宇復修及舊區活化

10. 為配合市區更新的全面綜合策略，並能即時改善舊區的樓宇質素，市建局過去數年透過其樓宇復修計劃向大約 300 幢樓宇的業主提供了技術與財政援助，協助他們維修樓宇。市建局在不同地區所推展的活化工作，能與其他「3R」的策略相輔相成，恢復舊區活力，振興區內經濟。

未來路向

11. 市建局充分明白市區更新工作的複雜性，並會繼續與各持分者緊密合作，務求能推動全面綜合的市區更新計劃，改善舊區環境。在過程中，政府會一如既往，提供所需的支援和協助。

房屋及規劃地政局
二零零七年三月

市區重建局的工作

I. 重建發展

1. 市區重建局（市建局）自 2001 年成立以來，已開展了 22 個重建項目，其中部分項目按照《城市規劃條例》或《市區重建局條例》進行規劃程序，部分正進行物業收購、居民搬遷或施工。此外，本局的策略伙伴香港房屋協會（房協）亦協助本局開展了 8 個項目。在上述共 30 個項目中，有 21 個屬於前土地發展公司（前土發）於 1998 年宣布但尚未開展的 25 個項目之列。
2. 在 30 個已開展的項目中，有 9 個正在施工階段、11 個在居民搬遷階段、4 個在物業收購階段、6 個正按照《城市規劃條例》或《市區重建局條例》進行規劃程序。
3. 該等重建項目分別位於香港的西營盤、上環、灣仔、筲箕灣及九龍的深水埗、油尖旺及紅磡。
4. 市建局開展的首個項目（H16 莊士敦道項目）將於 2007 年底落成，而 K27 新填地街項目則會隨後竣工。其餘項目將於 2013/14 年陸續落成。
5. 總括來說，預計約有 400 幢殘破舊樓將會被清拆，涉及補償或安置約 5,500 個家庭共 11,600 人（約 3,500 個業權）。根據現時的計劃，在工程完成後，有關項目預計可提供約 8,200 個新的住宅單位及 69,300 平方米零售樓面面積。此外，市建局亦將提供約 6,800 平方米新的或優化的公眾休憩用地及約總樓面面積 18,500 平方米政府 / 團體 / 社區設施供市民享用。有關上述 30 個項目的最新進度見附錄 A。
6. 剩餘 4 個前土發項目（觀塘市中心、卑利街 / 嘉咸街、洗衣街及衙前圍村項目）的準備工作正進入最後期階段，包括擬備規劃大綱、發展計劃圖或總綱發展藍圖，以供城市規劃委員會（城規會）批核；或積極舉辦社區參與活動，收集市民大眾對重建形式及其他措施的意見，目的是盡快開展這 4 個項目。

7. 爲了令重建得到支持，市建局在推行項目時，均直接諮詢社區，包括區議會、受影響居民及相關持份者。其中在灣仔及上環，本局更進行「總綱構想」程序。此外，本局爲深水埗區、觀塘區及特別項目如 K7 觀塘市中心項目、K28 洗衣街項目及 H18 卑利街 / 嘉咸街項目進行社區訴求研究和舉辦工作坊。在上述工作中所收集到的建議和意見，將會適當地應用於項目之上。
8. 除了本身開展的項目之外，市建局亦繼續監督由前土發推出的項目，其中 4 個項目正在施工，另外 4 個正在落成及銷售階段。有關項目正在不同的竣工階段。當項目落成時，將提供約 5,400 個新的住宅單位、76,000 平方米零售樓面面積、總樓面面積 9,600 平方米政府 / 團體 / 社區設施及 9,500 平方米新的公眾休憩用地。另外兩個項目：K8 廣鏞街及 K10 窩打老道項目已成功完成銷售工作。有關項目的現時情況見於附錄 B。

II. 文物保育

9. 根據《市區重建局條例》的規定，市建局的職責包括「保存有歷史、文化或建築學價值的建築物、地點及構築物」；而《市區重建策略》爲市建局訂定工作指引時，亦要求「市建局應保存重建項目範圍內的歷史建築物」及「在切實可行的範圍內保存地方特色」。《市區重建策略》訂明，該等建築物在保育後「不僅是歷史文物展品」，更可讓公眾人士重新使用，以支付長遠的管理維修費用。然而，並非所有樓宇均適合再作新的用途。由於文物保育對香港來說是較新嘗試，而社會人士近年對保育的意見亦有所改變，市建局正繼續參考各方面的意見，務求在文物保育方面的工作能不斷改善。
10. 自從市建局於 2001 年成立以來，已努力推行下列包含文物保育元素的項目，並透過廣泛的社區參與活動，聽取公眾人士的意見。該等項目爲：—
 - (a) 莊士敦道項目（H16）嘉薈軒將於 2007 年底落成。市建局跟古物古蹟辦事處共同擬備了保護計劃，保育莊士敦道 4 幢唐樓及船街一幢被列爲第二級歷史建築的唐樓，並重新作商業用途；

- (b) 利東街 / 麥加力歌街項目 (H15) 的物業收購工作已完成。市建局將會保育皇后大道東 3 幢屬第二級歷史建築的唐樓，並透過近似的建築物型態，及地舖零售活動，保留利東街的街貌和舊唐樓的地方特色。市建局現正擬備保護計劃，為有關的保育工作提供指引；
 - (c) 茂蘿街 / 巴路士街項目 (WC/001) 正在進行物業收購工作，它是舊區活化暨文物保育項目。6 幢屬第二級歷史建築的唐樓將會保育作文化 / 社區 / 商業用途。市建局的灣仔分區諮詢委員會已成立一個特別委員會，成員包括區議員及其他相關持份者，負責構思此保育及休憩用地項目的最佳用途；
 - (d) 卑利街 / 嘉咸街項目 (H18) 的規劃工作正進入最後階段。市建局現正研究保育嘉咸街 3 幢唐樓及威靈頓街一幢唐樓作新的用途，或只保留樓宇外貌的可行性。跟 H15 項目一樣，市建局的意向，是透過相若的建築物型態，及重塑嘉咸街和卑利街的市集氣氛，令該區回復昔日的街貌和地方特色；
 - (e) 衙前圍村項目 (K1) 的規劃工作正按照古物諮詢委員會的建議進行。雖然衙前圍村並未被評級，惟市建局已跟區議員及村民達成共識，最少保育現有的牌樓、城門和天后廟，目的是在可行範圍內保育上述三項文物周圍的布局；及
 - (f) 石水渠街 / 慶雲街項目 (H05-026) 是根據《市區重建局條例》推行的發展計劃，由房協負責進行，為文物保育暨休憩用地項目，目的是保育石水渠街及慶雲街 4 幢屬第一級歷史建築及 4 幢屬第二級歷史建築的唐樓。城規會正考慮項目的休憩用地 / 文化 / 娛樂及社區用途。
11. 總括上述的工作，市建局將保育 18 幢古物古蹟辦事處已評級的歷史建築物，以及 8 幢未被評級的戰前唐樓，並作重新用途。
12. 此外，市建局在其五年業務綱領中亦確定了其他可能的保育項目或含有保育元素的項目。若保育工作獲得社區支持，樓宇結構安全，而建築物在保育作適當用途後亦可財政自給，

市建局還會保育約 17 幢已評級的歷史建築，惟有關計劃尚待落實。市建局將會聯同古物古蹟辦事處考慮該等項目的可行性，是否落實將視乎民政事務局現時就政府的文物建築保護政策進行的公眾諮詢及檢討結果。市建局在考慮獲保育樓宇的重新用途時，會諮詢屋宇署及消防處在完整保育樓宇的情況下，如何同時符合樓宇結構及消防的最低要求。

III. 樓宇復修

13. 市建局自 2003 年起成功推行的其中一項重要工作，是在 4Rs 策略中進行樓宇復修，推動分散業權的住宅物業的業主，自行保養維修其物業。樓宇復修的目的，是改善住宅樓宇的環境及居住質素、延長樓宇的可使用壽命。
14. 故此，市建局在 2004 年起推行物料資助計劃、樓宇復修貸款計劃及困難戶資助計劃，並於 2005 年擴展有關計劃。上述計劃繼續廣受樓宇業主及市民大眾的歡迎。截至 2006 年 12 月底止，約有 285 幢樓宇共 23,900 個單位受惠。截至 2007 年 3 月底，有關計劃的支出預計約為港幣 1 億 1 千萬元。

物料資助計劃

15. 市建局邀請已成立業主立案法團、樓齡達 20 年以上的住宅或綜合用途樓宇及已收到法定維修令的業主，參加物料資助計劃，為每個住宅單位提供的維修物料，價值上限為港幣 3,000 元，或每個單位須承擔的復修工程總開支的兩成，以較低者為準，並為業主立案法團提供技術支援。

樓宇復修貸款計劃

16. 為鼓勵沒有收到法定維修令的大廈業主自願進行復修工程，市建局為住宅業主提供免息貸款，每戶的貸款上限為港幣 10 萬元，還款期最長為 5 年。

困難戶資助計劃

17. 對於有實際困難而無法承擔復修費用的業主，例如年長的低收入人士，市建局會為他們提供資助，上限為每戶住宅物業港幣 10,000 元，或該戶須承擔的復修工程全數開支，以較低者為準。

額外措施

18. 爲了進一步鼓勵私人樓宇的業主保養樓宇，市建局自 2004 年 8 月起，與 17 間本地銀行達成協議，爲經由市建局協助復修的舊樓住宅單位，提供優惠按揭。至今，上述樓宇約有 300 宗按揭（佔八成）是經由該等銀行承造。這項反映樓宇獲妥善復修後可提高物業價值的市場主導機制，廣泛受到業主、地產界及市民大眾的歡迎。
19. 爲鼓勵業主妥善保養樓宇，並購備足夠保額的第三者責任保險，自 2005 年初起，任何經市建局復修計劃完成全面復修工程的大廈的法團，均可連續 3 年獲市建局資助五成的保險費，以每年港幣 6,000 元爲上限。至今，若有 80 幢經復修的樓宇受惠。
20. 作爲「4Rs」策略不可缺少的一環，市建局的樓宇復修工作集中在多個地區，以製造「滙聚」效應，令視覺效果更突出，並與同區的重建發展、舊區活化及文物保育項目相輔相成。市建局會爲業主提供外牆顏色設計，改善整個地區的外觀。在過去兩年，灣仔、大角咀、紅磡、旺角及上環開始出現多組群令人耳目一新的樓宇。市建局將會繼續努力，在不同的服務區發展更多組群的復修樓宇，幫助美化本港不同地區的市容。
21. 市建局亦在服務區內與其他非政府團體合作，共同推廣樓宇保養的文化。至今，市建局與 10 家非政府團體攜手創出令人鼓舞的成績，成功協助業主成立業主立案法團，並進行樓宇復修工作。另外，非政府團體亦在推廣市建局的復修計劃上擔當重要角色。

IV. 舊區活化

22. 市建局的舊區活化工作與重建及復修項目互相配合，改善市建局項目附近及之間的街道面貌。在舊區活化工作上，市建局舉辦及推動街頭表演及其他戶外社區活動。

23. 市建局完成的舊區活化項目包括摩利臣街美化工程、上環坊多項社區活動、朗豪坊周圍的砵蘭街和奶路臣街街道美化工程及街頭嘉年華活動、油麻地碧街及廟街、大角咀角祥街、寶文街及好景街，以及荃灣河背街的街道美化工程。
24. 尚待開展或尋求政府部門支持的街道美化工程項目包括上環東街、荃灣眾安街、尖沙咀河內道、碧仙桃路及緬甸台，以及大角咀埃華街及福全街。
25. 此外，市建局亦計劃在大角咀及深水埗，包括桂林街及北河街已開展項目附近及之間進行街道美化工程及舊區活化項目，現正就初步建議向相關持份者及政府部門徵詢意見。目的是綜合運用 4Rs 策略的四大元素，美化及活化不同地區，或市建局所稱的「服務區」。

V. 財務事宜

於 2006 年 3 月 31 日的財務狀況

26. 於 2006 年 3 月 31 日，市建局的資產淨值為港幣 95 億元，當中包括過去 4 年政府注資共港幣 80 億元，以及從營運得來的累積盈餘港幣 15 億元。
27. 市建局於 2005/06 年度錄得約港幣 15 億元的盈餘，主要是由於地產市道好轉（於 2002 年至 2003 年沙士疫潮期間為項目進行收購工作，並於 2004 至 2005 年為有關地皮招標），以及本局審慎理財所致。當市建局實施重建項目時，會因為地產市場波動而無可避免地面對風險。由於個別項目在市場周期的不同時間開展，本局的財務狀況會因而受到影響。

進入不同階段的已開展項目成本

28. 截至 2006 年 3 月 31 日止，尚待招標項目的成本為港幣 7 千 9 百萬元，正進行收購或完成居民搬遷工作的項目成本為港幣 29 億 8 千 2 百萬元。

財務策略

29. 市建局的財務策略一般根據本局的業務綱領、預計現金流量及項目時間表製定。若條款合適，本局亦會考慮項目融資。

30. 在考慮過多種因素如金融市場環境及現金流需求後，市建局會預先籌集足夠的資金以作使用。個別項目的物業收購工作會按照每項目的預先設定時間表進行。在一般情況下，本局會在居民搬遷及拆卸工作完成後，安排項目招標，尋求聯營伙伴。市建局不同於私人發展商，他們可以在地產發展周期的困難時期，暫停或放緩發展的步伐。市建局肩負社會責任，難以享有同樣的自由。

市區重建局
2007年3月

30 個已開展項目進展
(包括房協開展的 8 個項目)

	項目編號	項目名稱	推行項目機構	項目詳情	進度
1.	H16	莊士敦道	市建局	住宅/零售發展，20,567 平方米總樓面面積，381 個住宅單位。共保育 5 幢歷史建築物。	- 工程進行中，預計 2007 年中完成
2.	K3	櫻桃街	市建局	住宅/零售發展，43,165 平方米總樓面面積，522 個住宅單位。	- 工程進行中，預計 2008 年底完成
3.	K26	福榮街/福華街	市建局	住宅/零售發展，12,662 平方米總樓面面積，155 個住宅單位，250 平方米公眾休憩用地。	- 工程進行中，預計 2008 年中完成
4.	K19	保安道/順寧道	市建局	住宅/零售發展，12,534 平方米總樓面面積，166 個住宅單位，250 平方米公眾休憩用地。	- 工程進行中，預計 2008 年初完成
5.	K27	新填地街	市建局	住宅/零售發展，4,921 平方米總樓面面積，85 個住宅單位。	- 工程進行中，預計 2007 年底完成
6.	H20	第一街/第二街	市建局	住宅/零售發展，38,954 平方米總樓面面積，470 個住宅單位，護理安老院，700 平方米公眾休憩用地。	- 工程進行中，預計 2008 年底完成
7.	H17	皇后大道東	市建局	住宅/零售發展，3,952 平方米總樓面面積，66 個住宅單位。	- 拆卸工程完成。 - 已於 2007 年初完成招標
8.	K30	洋松街/必發道	市建局	住宅/零售發展，10,327 平方米總樓面面積，192	- 工程進行中，預計 2009 年

	項目編號	項目名稱	推行項目機構	項目詳情	進度
				個住宅單位。	底完成
9.	K33	必嘉圍	市建局	住宅/零售發展，2,109 平方米總樓面面積，46 個住宅單位。	<ul style="list-style-type: none"> - 居民搬遷工作已完成 - 正向法庭申請強制執行通道權事宜
10.	H15	利東街/麥加力歌街	市建局	住宅/零售發展，84,355 平方米總樓面面積，包括總樓面面積 2,110 平方米的護理安老院，垃圾收集站，公廁。1,415 個住宅單位，550 平方米公眾休憩用地，共保育 3 幢歷史建築物。	<ul style="list-style-type: none"> - 正分期進行拆卸工程
11.	H19	士丹頓街/永利街	市建局	住宅/零售發展，34,325 平方米總樓面面積，包括總樓面面積 150 平方米的公廁，519 個住宅單位，約 855 平方米公眾休憩用地。	<ul style="list-style-type: none"> - 發展計劃於 2003 年 3 月 21 日刊憲 - 上訴法庭判決上訴人勝訴 - 等待城規會就重新審聽上訴人提出反對作出決定
12.	H21	筲箕灣道	房協	住宅/零售發展，19,467 平方米總樓面面積，296 個住宅單位。	<ul style="list-style-type: none"> - 正進行居民搬遷工作
13.	K25	保安道/懷惠道	房協	住宅/零售發展，23,382 平方米總樓面面積，包括 2,200 平方米總樓面面積的政府、團體及社區設施，384 個住宅單位。	<ul style="list-style-type: none"> - 正進行拆卸工程
14.	K20	青山道/昌華街	房協	住宅/零售發展，8,910 平方米總樓面面積，149 個住宅單位。	<ul style="list-style-type: none"> - 正進行居民搬遷工作

	項目編號	項目名稱	推行項目機構	項目詳情	進度
15.	K21	青山道/元州街	房協	住宅/零售發展，23,482平方米總樓面面積，356個住宅單位，150平方米公眾休憩用地。	- 正進行居民搬遷工作
16.	K22	元州街/福榮街	房協	住宅/零售發展，19,998平方米總樓面面積，包括2,200平方米總樓面面積的政府、團體及社區設施，333個住宅單位。150平方米公眾休憩用地。	- 正進行居民搬遷工作
17.	K23	青山道/興華街	房協	住宅/零售發展，12,438平方米總樓面面積，180個住宅單位。	- 正進行居民搬遷工作
18.	K31	洋松街/松樹街	市建局	住宅/零售發展，19,584平方米總樓面面積，251個住宅單位。	- 於2007年初招標
19.	K32	杉樹街/晏架街	市建局	住宅/零售發展，20,700平方米總樓面面積，314個住宅單位。450平方米公眾休憩用地。	- 正進行居民搬遷工作
20.- 21.	SSP/1/001 & 002	荔枝角道/桂林街 及醫局街	市建局	住宅/零售發展，30,106平方米總樓面面積，420個住宅單位，約400平方米公眾休憩用地。	- 發展計劃於2006年6月20日獲行政長官會同行政會議批核 - 正進行收購工作
22.	WC/001	茂蘿街/巴路士街	市建局	保留及重修2,140平方米現有空間作文化創意產業用途，約300平方米公眾休憩用地。	- 發展計劃於2006年5月30日獲行政長官會同行政會議批核 - 正進行收購工作

	項目編號	項目名稱	推行項目機構	項目詳情	進度
23.	H14	西灣河街	房協	住宅/零售發展，5,791 平方米總樓面面積，88 個住宅單位。	- 正進行物業收購工作
24.	SYP/1/001	餘樂里/正街	市建局	住宅/零售發展，17,320 平方米總樓面面積，279 個住宅單位，約 1,100 平方米公眾休憩用地。	- 發展計劃於 2005 年 12 月 2 日刊憲 - 城市規劃委員會於 2006 年 11 月擴大項目範圍 - 正等待行政長官會同行政會議批核計劃
25.	TKT/2/001	福全街/杉樹街	市建局	住宅/零售發展，4,824 平方米總樓面面積，72 個住宅單位。	- 根據《市區重建局條例》第 24(4)條，於 2006 年 6 月獲房屋及規劃地政局局長授權進行項目 - 正進行收購工作
26.- 28.	SSP/1/003, 004 & 005	海壇街/桂林街及北河街	市建局	住宅/零售發展，66,960 平方米總樓面面積，包括 2,200 平方米總樓面面積保留作政府、團體及社區設施，880 個住宅單位，約 1,500 平方米公眾休憩用地。	- 發展計劃涵蓋 3 個項目，於 2006 年 2 月 17 日刊憲 - 正等候批核發展計劃圖則
29.	K9	麥花臣室內場館	市建局	住宅/零售發展，24,663 平方米總樓面面積，包括 5,716 平方米的室內場館及青年中心，253 個住宅單位。	- 於 2006 年 3 月與香港遊樂場協會達成協議展開重建 - 正研究設計可行性

	項目編號	項目名稱	推行項目機構	項目詳情	進度
30.	H05-026	石水渠街/慶雲街	房協	保留及重修 2,317 平方米現有總樓面面積作文化、社區及商業用途，約 220 平方米公眾休憩用地。	<ul style="list-style-type: none"> - 發展計劃於 2006 年 3 月 31 日刊憲 - 正等候批核發展計劃圖則

市區重建局
2007 年 3 月

由前土地發展公司開展而尙在施工階段的聯營項目進度

	項目	項目發展詳情	進度
1.	K13 – 荃灣市中心 地段號碼:398	住宅/零售發展: 總樓面面積 134,185 平方米 (1,466 個單位)	- 工程進行中，預計 2007 年初完成
2.	K11 – 尖沙咀河內道 地段號碼:9805 及 11121	零售/酒店/服務式住宅發展: 總樓面面積 102,663 平方米及 345 個服務式住宅/383 個酒店 房間	- 工程進行中，預計 2008 年中完成
3.	H9 – 灣仔道 地段號碼:8953	住宅/零售發展: 總樓面面積 62,307 平方米 (904 個單位)	- 地盤甲及乙竣工 - 地盤丙準備動工，預計 2010 年中完成
4.	K17 – 荃灣楊屋道 地段號碼:394	住宅/零售發展: 總樓面面積 44,587 平方米 (270 個單位)	- 工程進行中，預計於 2008 年底完成
5.	H1 – 帝后華庭 地段號碼:8897	住宅/零售發展: 總樓面面積約 66,233 平方米 (1,148 個單位)	- 項目竣工，2006 年 5 月取 得滿意紙
6.	K2 – 旺角朗豪坊 地段號碼:11099	商業/零售/酒店發展: 總樓面面積 167,414 平方米及 686 個酒店房間	- 項目竣工，2006 年 2 月取 得滿意紙
7.	H12 – 堅尼地城 地段號碼:8971	住宅發展: 總樓面面積 62,904 平方米 (1,182 個單位)	- 項目竣工，2005 年 11 月 取得滿意紙
8.	H13 – 加惠民道 地段號碼:8873	住宅發展: 總樓面面積 7,280 平方米(89 個 單位)	- 項目竣工，2006 年 7 月取 得滿意紙