





# 重建發展

## 釋放潛力

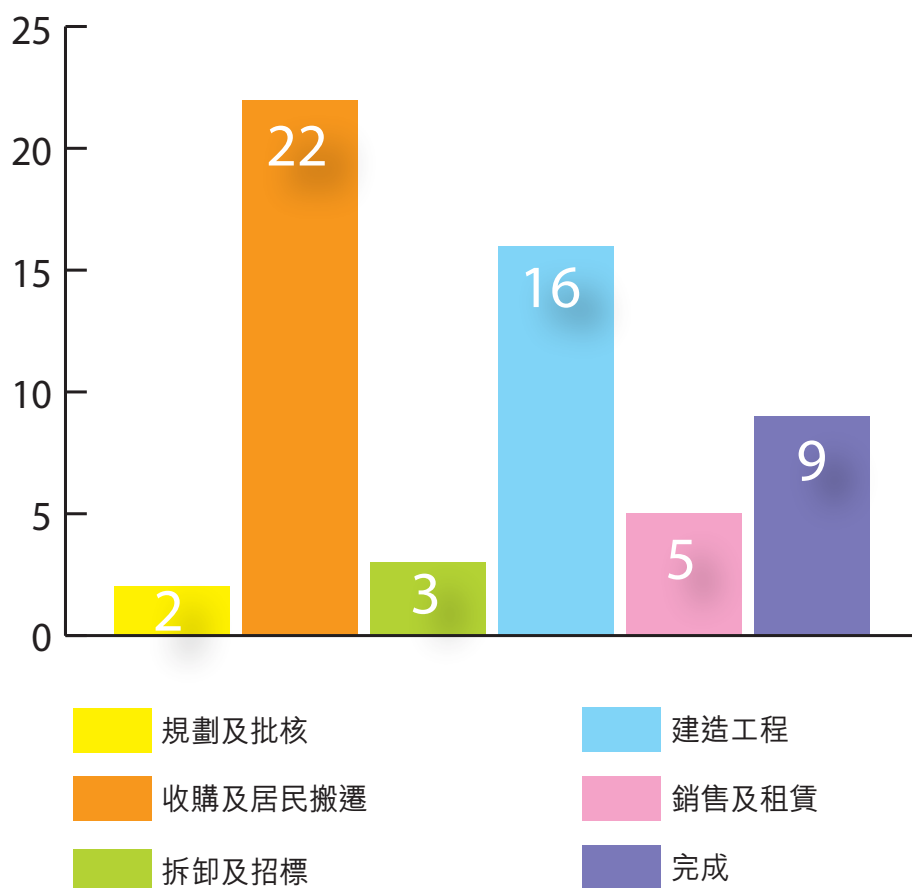
二零一三／一四年度，本局開展了六個新重建項目，數目與二零一二／一三年度相同。

本年度啟動的六個重建項目，包括五個「需求主導」重建項目（先導計劃）。當中四個「需求主導」項目挑選自二零一二年的第二輪申請，另一個則屬於二零一三年的第三輪申請。第六個項目為市建局自行開展的重建項目。



截至二零一四年三月三十一日，本局共開展了五十四個重建項目、兩個保育項目及一個活化項目。若剔除兩個已終止的重建項目，這些項目合共可提供約一萬四千二百個新單位、二十七萬八千八百平方米的商業面積、五萬三千三百平方米的政府、團體及社區設施用地、十萬零三百平方米的其他用途，包括辦公室及酒店；以及二萬六千平方米的休憩用地。

### 五十四個重建項目進展



- 其中三個項目涉及多個階段發展
- 有關五十四個項目的個別進度，請參閱第五十八至六十九頁的「項目概覽」

## 「需求主導」重建項目 (先導計劃)

已啟動的「需求主導」重建項目，最終能否得以落實推行取決於兩個先決條件，包括申請地盤內的每一個地段有不少於百分之八十不分割份數業權的業主在期限內接受市建局的有條件收購建議，以及項目獲得發展局局長的授權進行。

### 第二輪「需求主導」重建項目

第二輪申請中獲挑選並啟動的四個「需求主導」項目之中，當中三個在二零一三／一四年度符合有關先決條件，正積極進行中。黃竹街項目因未能得到八成不分割份數業權的業主接受有條件收購建議已終止。

### 深水埗通州街／桂林街項目

項目內的樓宇面向西九龍走廊，受到交通噪音影響。地盤面積約一千六百四十平方米，樓宇建於一九六四年，樓高九層，有二百四十四戶居民。重建後，項目可提供約一百九十個單位及約二千一百平方米的商業面積。



市建局職員於項目內進行凍結人口調查。

### 深水埗九龍道／僑蔭街項目

這個項目涉及一幢八層高的樓宇，建於一九五九年。地盤面積約為五百九十九平方米，有一百一十五個住戶。項目可提供約八十個單位及八百一十五平方米的商業面積。

### 大角咀福澤街／利得街項目

這個長窄型地盤，佔地七百一十六平方米。項目內的一幢八層高樓宇建於一九六四年，約有七十五個住戶。項目可提供約九十二個單位及約六百四十三平方米的商業面積。



### 第三輪「需求主導」重建項目

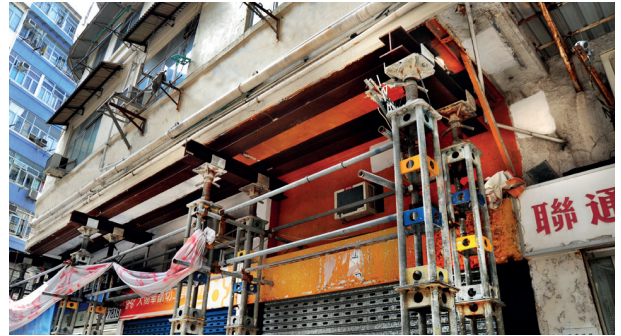
市建局在「需求主導」計劃的第三輪申請中挑選了四個項目，其中一個項目已於二零一三年十二月提前啟動，第二個則於二零一四年四月啟動。

#### 馬頭角啟明街項目

二零一三年八月，屋宇署就啟明街五十一號的樓宇申請封閉令，以便拆卸有即時危險的懸臂式平板露台。在市建局的協助下，五十一號及其相鄰的五座樓宇的業主主動提出「需求主導」重建的申請，並在第三輪的申請中被挑選。屋宇署向業主發出拆卸命令後，市建局提前於二零一三年十二月啟動這個「需求主導」重建項目。

這個位於街角的項目共有六座建於一九五七年的樓宇，地盤面積約為五百五十三平方米，有五十七戶居民。重建後，項目建議提供七十二個單位、約三百零

八平方米的商業面積及四百五十平方米的社區設施。



啟明街「需求主導」重建項目現況。

#### 馬頭角土瓜灣道項目

這個項目涉及七個街號的一幢九層高樓宇，建於一九六零年，地盤面積約為一千二百二十四平方米，大約有一百九十個住戶。重建後，項目可提供約一百五十個單位、一百五十三平方米的商業面積，以及八百三十平方米的社區設施用地。



「還記得當日知道市建局來收購重建的一刻，實在非常興奮，因為終於有望改善居住環境。舊樓沒有電梯，出入非常不便，很高興搬入這個新建的公共屋邨。現時租金雜費的開支跟以前相若，但居住面積大了一倍，環境也改善了很多。這裏距離舊居只不過廿分鐘步程，買餸、上班及孩子上學都非常方便。更感欣喜的是，有多戶街坊也安置到這個屋邨來，鄰里關係得以延續。」

#### 黃玉光先生一家

黃先生一家三口原居於深水埗福榮街一幢失修舊樓的200呎分租單位。由於該樓宇需要重建，黃先生一家獲得安排入住石硤尾邨公屋單位，及特惠搬遷津貼以協助新居入伙。



## 市建局自行開展的重建項目

### 深水埗青山道／元州街項目

項目的地盤面積達一千九百平方米，有十六個街號的樓宇，樓高六層，建於一九五五年及一九五六年，約有二百一十七個住戶。這個規模較大的項目可提供約二百三十二個單位及二千四百七十四平方米的商業面積。



項目現貌。

## 工業樓宇重建項目（先導計劃）

先導計劃下的兩個工業樓宇重建項目經已先後啟動。首個項目位於士美菲路，由於所有業主反對，發展局局長決定拒絕授權進行，項目於二零一三年七月終止。

### 深水埗汝州西街項目

第二個項目位於汝州西街，這幢工業樓宇樓高十層，建於一九六二年，地盤面積約一千三百九十三平方米。按分區計劃大綱圖，項目可提供約一萬六千七百平方米的寫字樓及零售面積。發展局局長已於二零一三年八月授權本局進行此項目，本局亦已向業主發出收購建議。

## 其他項目

### 土瓜灣馬頭圍道／春田街項目

二零一零年一月，馬頭圍道發生塌樓慘劇，本局迅速介入並啟動這個重建項目，範圍涉及兩排樓齡超過五十年的樓宇，影響約二百一十三個住戶。

項目土地已於二零一三年四月復歸政府所有，預計居民搬遷工作將於二零一四年內完成。

### 旺角洗衣街項目

於二零一二年九月，本局批出該重建項目的合作發展合約，以運動為設計主題。根據一項特別安排，所有受項目影響的體育用品店經營者，在重建完成後，將可優先租用項目內的店舖。項目的地基工程現已接近完成。

### 大角咀洋松街／松樹街項目

這個項目已於二零一一年完成，當中包括面積約一千平方米的「市建一站通」資源中心。該項目獲得香港綠色建築議會之環評級別最高級的鉑金級證書，亦獲頒2014年度優質建築大獎香港住宅項目(單幢)的優質建築大獎。優質建築大獎由九個專業學會聯合舉辦，以表揚具有卓越質素及團隊精神的項目。



## 觀塘市中心項目

佔地五點三五公頃，影響約一千八百個住戶的觀塘市中心項目，是本局歷來最大型的重建項目。項目將提供約二千個新單位、十一萬二千平方米的商業面積、三萬一千平方米的政府、團體及社區設施用地，以及一萬三千四百平方米的公共休憩用地。

這個複雜的項目劃分為五個發展區，分三個階段進行。發展區二、三及四的居民搬遷工作已於二零一三年十二月完成，本局亦已就發展區二及三邀請發展商入標競投合作發展。另外，發展區一已於二零一四年六月取得入伙紙，現正進行銷售工作。由於項目分階段推行，觀塘賽馬會健康院及美沙酮診所可先分別重



觀塘市中心第二、三及四發展區的遷置工作經已完成。

置於發展區一及開源道迴旋處。位於發展區四的政府合署亦已臨時遷至鄰近的私人辦公大樓，以騰出土地在過渡期容納位於發展區二及三的小販市集、公共小巴總站、垃圾收集站及公廁，而這些設施現已投入服務。



「觀塘市中心重建項目是我參與收購及遷置工作十多年以來最深刻的。項目規模大又耗時長，也遇到不少挑戰，光是要處理1,600多個業權的收購和700多個租戶及100多個持牌小販的補償和遷置是前所未有的。我們按既定政策作出安排的同時，亦盡量體察各持份者的情況。以小販為例，除了給予合理補償外，亦跟不同的政府部門合作，興建過渡期小販市場，讓他們在重建過程中繼續營業維生。目前的收購及遷置工作只餘下第五發展區，希望可順利完成，讓區內環境早日得到改善。」

鍾建強先生  
收購及遷置總經理





「卑利街/嘉咸街項目因受其地理環境所限，在施行工程上有一定的困難。為減低工程對附近小販、商戶及居民的影響，我們會採取多項的舒緩措施，包括在圍板中安裝隔塵及減音屏障，以及採取液壓式的裝嵌方法來裝嵌板樁，並在打樁工程前，預先在地面鑽孔及嵌入部分樁柱，以減少工程期間所產生的震動及聲音。我們會繼續諮詢附近小販和商戶對工程時間的意見，以配合市集的日常運作。」

**司徒健強先生**  
工程及合約高級經理

### 上環卑利街／嘉咸街項目

該項目有助改善約三百個住戶的居住環境。本局會分階段進行清拆及重建工程，以保存項目地盤外的一個百年市集，亦可讓受首階段工程影響的新鮮食品經營者暫時遷移到另外兩個地盤內繼續經營。當項目內一幢低層建築落成後，有意遷回並已登記的新鮮食品店舖可以在該處繼續營運。

正進行地盤B地基工程的準備工作，而地盤A及地盤C的土地經已於二零一四年三月復歸政府所有，現正著手處理批地事宜。



百年露天市集現貌。



## 灣仔利東街／麥加力歌街項目

這個住宅及商業發展項目將會：

- 以「姻園」為主題，有展示香港的婚嫁傳統的文化廊，亦提供零售用地，給予婚嫁有關的商品和服務，例如婚紗禮服、鮮花、場地布置、禮餅、髮廊、珠寶首飾、影樓及婚宴統籌服務等；
- 預留地方予社會企業
- 保留重建範圍內三幢戰前唐樓；
- 提供綠化行人通道連接莊士敦道及皇后大道東；及
- 提供東西向的行人連接通道和優美空間。

利東街項目亦是本局首個正式全面引入環保政策的項目，估計可令項目的碳排放量大幅減少。



利東街／麥加力歌街為市建局第一個採用全方位環保措施的项目。

項目的建築工程已接近完成，並已售出約九成的住宅單位。

## 上環士丹頓街／永利街項目

本局提出另一個保育永利街的構思方案後，項目地盤A（即永利街範圍和必列啫士街街市用地）最終從發展計劃圖中剔除。本局就已修訂地盤範圍所擬定的總綱發展藍圖已於二零一三年五月獲城市規劃委員會批准。收購工作繼續進行中。

市建局在永利街收購的樓宇已進行修葺工程。





## 中介服務 (先導計劃)

於二零一三/一四年度，本局以「促進者」的角色為四個項目提供中介服務。於二零一三年十一月七日，位於九龍城獅子石道六十七至七十一號，面積約三百二十八平方米的中介服務項目，獲得所有業主支持，成功以公開拍賣形式聯合出售，這亦是中介服務計劃的一個重要里程碑。



九龍城獅子石道中介項目經公開拍賣成功出售。

## 啟德「樓換樓」項目

位於啟德發展區，本局首個自行興建以提供「樓換樓」單位的住宅項目的建造工程已於二零一二年七月展開，取得良好進展，已完成打樁及地下樓層工程，並進行上蓋工程。項目採用優質實用設計，獲得香港綠色建築議會之環評級別暫定鉑金級認證。此項目的中文名稱「煥然壹居」是經由公開命名比賽選出，英文名稱則為De Novo。



啟德「樓換樓」發展項目的設計概念圖。