





最新動向



全民鬥出「名」
啟德「樓換樓」項目命名比賽

得獎名稱 **煥然壹居**

得獎者 **張詠彤** 港幣 **\$30,000**

市區重建局
URBAN RENOVATION AUTHORITY

▶▶ 張震遠辭任市建局主席

▶▶ 政府委任市區重建局董事會非執行董事

▶▶ 啟德「樓換樓」項目
正式命為煥然壹居

▶▶ 舊樓維修計劃
市建局服務更多業主

▶▶ 做好維修冇閉翳

▶▶ 重建工作刻不容緩

▶▶ 城中綠洲 公眾參與

▶▶ 市建一站通
周年活動多羅羅

▶▶ 觀塘資源中心
遷往裕民坊

張震遠辭任市建局主席

張震遠先生在今年5月24日，宣佈辭去包括市區重建局主席在內的一切公職。

市建局同事多直接稱呼張震遠先生為Barry，他是非常資深的市區更新工作者。Barry自2007年5月開始擔任市建局主席。他在就任主席期間，配合政府的市區重建策略檢討，積極推動市區更新。在他的領導之下，市建局推出了一系列新猷回應公眾訴求，其中包括「需求主導」和「促進者」兩種新重建模式，「樓換樓」的新補償選項，擴大和優化市建局的復修工作，推出太子道西、上海街兩列廣州式騎樓和中環街市大樓的保育活化項目，以及制定市建局的社區文化藝術策略等。

在同事的印象中，Barry是一個率直，沒有架子和關懷舊區民生的主席。他在六年主席任期期間，全情投入。他上任後，改寫了市建局的使命宣言，強調市區更新應以改善舊區居民的居住情況為主要目標。

Barry為了加強公眾對市區老化的認識，常常親自帶傳媒到市建局項目現場參觀，了解劏房問題。同事們最熟悉的，不是那幾套他常穿的藍地白間條西裝，而是他在舊區探訪居民常穿的那件黑T恤和牛仔褲。

2007年，有市建局洗衣街〈波鞋街〉項目的居民致函市建局主席，要求我們關注一位住在八樓、丈夫過身、身患重病老婆婆的情況。Barry收到信後親自致電婆婆，了解她的情況。在Barry的支持下，雖然項目收購仍未開始，但市建局提早向婆婆發出數百萬支票。婆婆用這筆錢購置了有電梯的新居，渡過了愜意的晚年。

Barry對舊區是非常「上心」的。2010年1月29日馬頭圍道塌樓，Barry雖然身在外地，也立即致電同事，要求同事盡快制定重建計劃，好好協助居民。

Barry很喜歡到重建項目「微服」探訪。他更喜歡到一些反對重建的商戶店內走動閒話家常。陪同的同事為免發生事故，經常勸他避開這些商戶。但他總是說：「我哋嚟係幫人，又唔係害人，駛乜驚呀。」

Barry雖然不再是市建局的主席，但我們仍然會銘記他樂觀的笑容及高大的背影——一位全情投入，迎難而上的市區更新工作者。

我們感謝他多年以來的貢獻，並祝福他未來事事順利，生活愉快。



前主席張震遠親訪「需求主導」項目的業主。

張震遠探望蕭婆婆，了解其需要。

張震遠常常「微服」探訪舊區居民。

政府委任市區重建局董事會非執行董事

香港特別行政區政府在2013年4月26日宣布，行政長官新委任11位市區重建局非官方非執行董事，他們是蔣麗芸博士、周光暉、馮煒光、何永謙、黃嘉純、許智文教授、林智遠、李律仁、馬錦華、鄧智輝和黃遠輝。

他們的任期由2013年5月1日至2016年4月30日。市建局同事歡迎他們加入董事會，共同迎戰市區老化，改善舊區居民的生活環境。

市區更新工作相當複雜，尤其是當中涉及許多不同持份者的切身利益。市建局近年以先導計劃形式先後推出多項新猷，例如需求主導重建模式、促進者中介服務，以及工業樓宇重建等。新非執行董事現時加入董事會，相信有助推動市區更新工作。

市建局工作至今取得的成果，有賴各董事會成員過去多年的辛勤和不懈努力。我們要特別感謝8位任期屆滿離任的董事會成員，他們分別為陳顯滙、陳家樂、何佩然教授、葉國謙議員、吳家鎰博士、吳水麗、杜彼得和楊志超。

啟德「樓換樓」項目 正式命名為煥然壹居

佔地約5,700平方米的啟德「樓換樓」項目，採用可持續建築設計。項目的環保設計取得香港綠色建築議會之環評級別（BEAM Plus）暫定鉑金級住宅項目。

項目預計於2016年落成，將興建4幢住宅樓宇及一幢商業建築，給予受2011年2月24日以後啟動的市建局重建項目影響的住宅自住業主現金補償以外的另一選擇。項目將提供484個面積由約330至670平方呎的住宅單位。

為求替「樓換樓」項目尋得好名，市建局在3月舉辦了一個全民齊參與的命名比賽，邀請公眾發揮創意，為項目度身訂造一個可充分表達其特色的芳名。反應空前踴躍，在短短數周已收到近5400份作品。評審團經多次討論，最終揀選了「煥然壹居」為項目的中文名。

「我想到『煥然壹居』這名字，是因為我知道『樓換樓』計劃協助舊樓業主換新樓，令我聯想到『煥然一新』這成語，當中的『煥』字與『樓換樓』的『換』同音，而『然』字有綠化自然的意思，『壹居』則代表壹所優質的居所。」命名比賽得獎者嘉諾撒聖瑪利書院的張詠彤同學娓娓道出其創作意念。張同學可獲得港幣30,000現金獎。是次比賽的其他4名入圍參加者，每人可獲得港幣5,000現金獎。

Kai Tak "Flat-for-Flat" Development
啟德「樓換樓」發展項目

市園更新



市建局行政總監譚小瑩頒獎予「煥然壹居」作者張詠彤。



舊樓維修計劃 市建局服務更多業主

「樓宇維修綜合支援計劃」是市建局與香港房屋協會(房協)於2011年4月1日起將其各自提供的樓宇維修計劃經整合及優化而推出一套共同管理的一站式樓宇維修支援計劃。至2012年底，計劃已協助了約570幢大廈（24,000單位）及1,630名業主改善大廈環境。今年4月1日起，市建局負責的地區已擴展至全九龍、葵青及荃灣區，負責處理上述地區有關該支援計劃的新申請，並計劃在2015年將服務覆蓋至全港。

市建局亦優化其服務，包括向業主提供聘請顧問的重要及實用資訊；委託獨立顧問，向業主提供樓宇維修工程費用的評估及專業意見；以及與執法部門聯手，進行公眾教育，以防止圍標活動。市建局亦在多個地區，包括油麻地、旺角、大角咀、深水埗、馬頭角和紅磡，與多間非政府機構合作，在當地推廣樓宇復修及為業主提供支援服務。

市建局位於大角咀的「市建一站通」資源中心會繼續向業主提供資料及協助他們申請各項維修計劃。

市民如想了解市建局的樓宇復修服務範圍，可以親臨「市建一站通」、瀏覽市建局網頁或致電計劃熱線3188 1188查詢。

做好維修冇閒翳

市建局舉辦簡介會 教你做個精明業主

有關舊樓維修不當行為的報導不時出現，包括貪污、威嚇及欺詐等，可能令一些正在籌備大廈維修及樓宇檢驗的業主感到懊惱。市建局於5月20日在油麻地梁顯利社區中心安排了簡介會，並特別邀請香港警務處及廉政公署代表出席，向參加了「樓宇更新大行動」、「樓宇維修綜合支援計劃」及「強制驗樓資助計劃」的法團解釋進行維修工程時的注意事項，特別是防止圍標活動，本局樓宇復修部的同事亦即場介紹各項計劃所提供的支援及技術指引。



參與簡介會的業主反應熱烈，全場座無虛席。



廉政公署代表細心解答業主有關舊樓維修時要注意的事項。

重建工作刻不容緩

在一些殘破的舊區，重建工作刻不容緩。以深水埗區為例，至今已啟動了19個分別由市建局主導及由業主提出的「需求主導」重建項目。

本年3月22日，市建局獲發展局局長授權著手進行位於深水埗區海壇街205至211A號，以及大角咀區杉樹街/橡樹街的需求主導重建項目，標誌著該兩個項目又向前邁進一步，預計於2019/2020年完成，將為區內提供約150個住宅單位。

市建局開展項目

東京街/福榮街重建項目

位於深水埗區東京街/福榮街的重建項目，於本年3月8日展開，是該區第15個由市建局主導的重建項目，地盤面積約1,270平方米，涉及83個業權，市建局初步建議在項目內，提供約7,460平方米的住宅樓面面積，可建約145個中小型住宅單位，亦會提供約1,490平方米的商业樓面面積，預計可在2020/2021年完成。

市建局啟動 需求主導重建項目

「需求主導」先導計劃重建項目

深水埗九龍道1至3B號 / 僑蔭街1至5號及深水埗通州街270-286號 / 桂林街1-5號「需求主導」重建項目

該兩個項目為市建局第二輪「需求主導」先導計劃首兩個重建項目，在4月12日啟動。地盤面積合共約2,200平方米，涉及251個業權。市建局初步建議在兩個項目內，提供合共約270個中小型單位，項目預計可在2019/2020年完成。以上兩個重建項目啟動當日，市建局派員進行凍結人口調查，收集受影響單位的佔用狀況及住戶數目資料。另外，市建局亦為受影響居民舉行了多場公眾簡介會，講解有關重建項目的內容、規劃審批程序及現行物業收購和補償安排。



「城中綠洲」

公眾參與

由市建局負責
活化的前中環街市大樓
將來會變成什麼模樣？

市建局已於5月24日向城市規劃委員會提交規劃許可申請，並舉行為期一個月的展覽，向市民介紹項目的設計概念。有關設計體現了市建局過去兩年多以來通過公眾參與工作所收集的主流意見。市民可於6月24日前到「城中綠洲」藝廊參觀有關展覽。

行政長官在2009年的施政報告中，將前中環街市大樓交由市建局活化。同年12月市建局成立「城中綠洲」社區諮詢委員會，就活化計劃進行了大量的社區諮詢及公眾參與工作，包括問卷調查、工作坊、展覽及社區論壇等，充分掌握市民的意見及意願，並將他們對「城中綠洲」的未來用途及設計原則的主流意見，注入項目的設計中。負責「城中綠洲」設計的總建築設計團隊更邀得日本建築大師磯崎新(Arata Isozaki)為顧問，就項目設計提供寶貴意見。

除舉行展覽外，市建局亦出版一本名為《城中綠洲公眾參與》的刊物，詳盡記錄是次深入、廣泛公眾參與的過程和成果。



市建局行政總監譚小瑩、「城中綠洲」社區諮詢委員會主席龍炳頌教授、中西區區議會主席葉永成及中西區民政事務專員周可喬為「城中綠洲」活動主禮，日本建築大師磯崎新亦蒞臨參與。

市建一站通

URBAN RENEWAL
RESOURCE CENTRE

周年活動多羅羅



攝影比賽的得獎者與眾嘉賓大合照。

位於大角咀福全街的「市建一站通」於2013年4月26日正式踏入一周年。自成立以來，「市建一站通」一直致力為舊樓業主提供全面到位的一站式服務及支援，如舉辦多場有關樓宇維修和管理的社區講座，至今共有超過1,600人次參加。同時亦為中小學開設「舊區考察導賞服務」，由市建局同事帶領同學親訪大角咀舊樓，了解舊區居民的居住環境及市建局的工作，至今共接待了超過3,400位老師及同學。

一周年當日，「市建一站通」舉辦了「新舊一『Take』攝影比賽頒獎典禮」，得獎作品以不同角度記下舊區珍貴的點滴，令人細味舊區情懷。作品會在「市建一站通」展出至六月底，歡迎市民蒞臨參觀。同場亦舉行「新舊一『Talk』西九龍掌故講座」，邀得香港歷史掌故專家鄭寶鴻先生與一眾參加者細說西九龍當年情，分享本土生活典故及地區發展的小故事。

全新設計的「市建一站通」網站亦在當日啟動，市民除可在網站獲得資訊外，亦可下載預約導賞服務或預訂使用會議場地的表格，兩項服務均費用全免。



市建局管理層與眾嘉賓新舊一「Take」攝影比賽作品展的開幕儀式主持。



攝影比賽的獎品別出心裁，得獎作品鑲在由新生精神康復會「紅白藍330」復康人士手製的軟陶相架中，除美觀外，亦有社會共融的意義。



「市建一站通」網站以全新清新形象示人。



觀塘資源中心 遷往裕民坊

市區重建局觀塘資源中心已搬遷至人流暢旺的裕民坊，方便市民前往使用中心服務。

為配合觀塘市中心的重建工程，觀塘資源中心於2013年4月29日搬遷至裕民坊，繼續為市民提供資訊及服務。

新中心開幕當日，市建局行政總監譚小瑩、觀塘項目總監李樹榮聯同觀塘區議會副主席蘇麗珍及第七屆觀塘分區諮詢委員會主席吳水麗主持開幕儀式。同場亦有多位觀塘區議員、政府部門、運輸業界及小販業界代表出席，場面熱鬧。

自2008年11月投入服務以來，觀塘資源中心已為超過10萬名觀塘重建區居民及有關持份者服務。

資源中心盡量採用自然光；並使用再造木材，符合環保原則。

市民可於資源中心內了解項目的資料。



資源中心開幕當日，市建局管理層聯同主禮嘉賓一同進行切燒豬儀式。

市區重建局觀塘資源中心開放時間：星期一至星期六
上午八時四十五分至下午六時
星期日及公眾假期休息
地址：九龍觀塘裕民坊64至68號地下
電話：2110 5858 傳真：2110 8857



心繫社區



▶▶ **校際藝術活動**
促進年青一代認識市區更新

▶▶ **「學建關愛」**
義務工作計劃嘉許典禮

校際藝術活動 促進年青一代認識市區更新



「做好維修●安居無憂」全港中學生短劇創作比賽總決賽
 「老」點「新」活攝影比賽頒獎禮
 「童●看舊區情懷」小學生寫生繪畫比賽頒獎禮

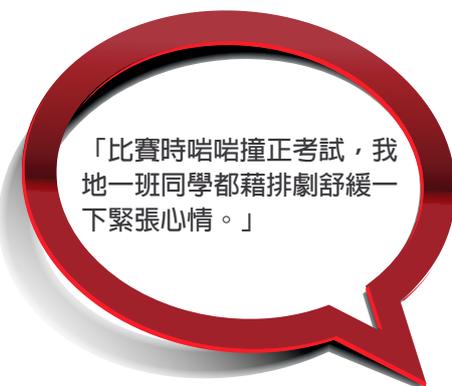


為了讓年青人更認識市區更新，市建局每年都會舉辦多項校際藝術活動，啟發青少年以多角度思考有關市區更新的議題。2012/13年特別以樓宇復修為主題，舉辦「做好維修 安居無憂」全港中學生短劇創作比賽，並得到香港話劇團的鼎力支持，在3月28日總決賽前為五個入圍劇本的參賽隊伍舉辦工作坊，教授表演技巧及舞台製作。入圍隊伍在總決賽當晚各出奇謀，以生鬼的劇本創作和舞台演繹，帶出樓宇維修的重要性和建立和諧社區的訊息。最後，天主教崇德英文書院憑其精湛演技，以「烏龍維修兵團大戰烏師奶」一劇勇奪冠軍。

參與演出同學心聲：



「參加之前都唔太知樓宇維修係咩，寫劇本時做左好多資料搜集，而家知點解同埋點樣去做喇！」



「比賽時啱啱撞正考試，我地一班同學都藉排劇舒緩一下緊張心情。」



「平時都係睇人表演多，今次自己參加先知原來話劇表演可以有咁多變化，好好玩。」

「同學的表演十分精彩，對樓宇維修亦十分了解，令我們眾評判感到欣慰和驚喜的，是他們的創意和關心社會時事的精神，香港的未來充滿希望了。」評審之一的市建局企業傳訊總監邱松鶴道。
大家可瀏覽[市區更新探知館網頁](#)或[Facebook專頁](#)，重溫活動花絮和得獎名單。

除話劇外，市建局亦舉辦了「老」點「新」活攝影比賽。此活動為去年11月及今年3月「齊齊去『老』點！」文化深度行的延續，鼓勵參加的高中同學以鏡頭及不同角度記下中上環老街舊巷的特色，讓公眾有機會認識該區的生活典故和地區發展。同時，市建局亦聯同香港教育城和香港美術教育協會舉辦了「童·看舊區情懷」小學寫生繪畫比賽，鼓勵初小及高小同學以畫筆描繪他們眼中舊區的人和事。比賽得到全港小學生的踴躍參與，共收到超過200份參賽作品，全部均是高水平創作，評判團費煞思量才挑選出得獎作品。兩個比賽的得獎作品由現在至6月中在中環永利街七號地下展出。



「老」點「新」活攝影比賽及「童·看舊區情懷」小學寫生繪畫比賽得獎作品，由現在至6月中在中環永利街七號地下展出。



「學建關愛」

義務工作計劃嘉許典禮

首年度的「學建關愛」義務工作計劃，自2012年10月起，凝聚了一班熱心服務社區的大學及大專院校學生、地區組織和市建局的義工同事，一同透過小學生學習支援、探訪舊區長者、及關懷無家者等活動，關愛舊區居民。至今參與人數已超過150人，總服務時數逾1,200小時。

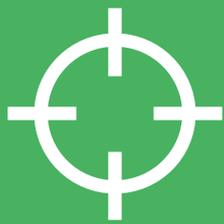
計劃得以順利推行，實在有賴各方義工鼎力支持。市建局特別在5月31日假香港理工大學蔣震劇院舉行嘉許典禮，表揚大家對舊區內有需要的社群所作出的貢獻。



市建局員工及學生義工與受服務的社群在各活動上打成一片，將關愛和歡樂送上。



經過多個月的相處，一些義工和服務對象成了朋友，而「學建關愛」在下一個學年將會有新一輪義工活動，歡迎各大學及大專院校的同學參與。詳情可瀏覽 [「學建關愛」網頁](#)。



專題探討



▶▶ 社區藝術地圖

社區藝術地圖

坊間一直認為「市區重建」只是涉及一些硬件的工作，例如拆樓、起樓、維修、鋪路等。市建局企業傳訊總監邱松鶴為此平反：「市區更新的重點，除了是建設一個舒適安全的生活環境，同樣重要的是透過一些軟件去提升居民的生活質素。」他續道：「每個社區都有自己獨特的文化，如果能夠以藝術形式將這些社區文化展現和與舊區居民分享，確實可以為舊區帶來裨益。」自2011年8月，市建局推出「藝術文化融入舊區」夥伴項目先導計劃(先導計劃)，資助本地的非牟利機構，舉辦藝術和文化項目，希望把藝術文化帶進舊區，讓舊區有機會親近藝術文化。

先導計劃至今已為接近 20 間本地非牟利機構提供財政資助，將不同類型的藝術和文化項目帶入舊區，讓社區可以親近藝術文化。

有藝術就有歡樂

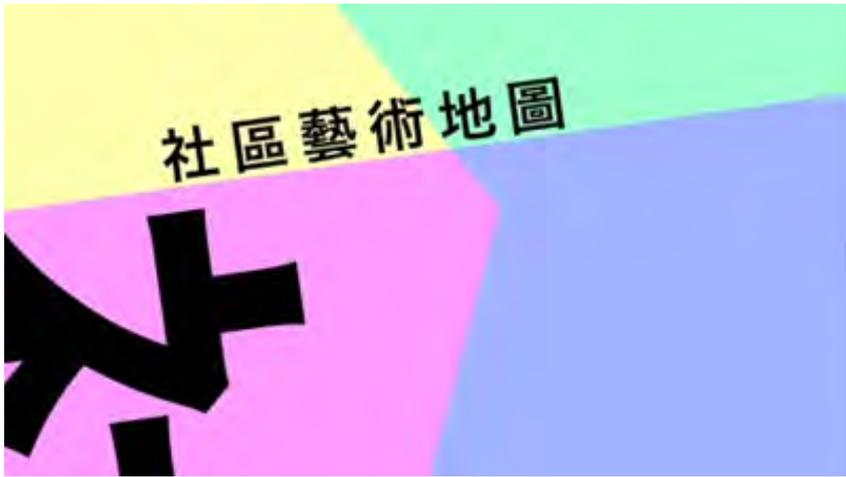


「以前去拍照，只懂拍，不懂看。參加了工作坊後才知道原來一張照片蘊含那麼多意思，以後拍照就知道怎樣去拍一張能表達自己想法的照片。」參加了光影作坊 [18x24 全城起動齊齊拍]活動的Vincent Chan表示。



「這個活動很好，令人更懂得認識自己身處的社區，更可透過相片記下對社區的感覺，與下一代分享。」 Vincent太太Dora。





社區藝術是音樂? 舞蹈? 攝影? 話劇?

談到什麼叫社區藝術，或是藝術到底是什麼？總抽象得教人摸不著頭腦。「我認為藝術是生活的一部份，就像上學、返工一樣，藝術就是指如何去理解和欣賞你的所見所聞，引伸而論社區藝術就是如何欣賞社區的人和事。」獲得先導計劃的資助，在香港各區籌辦[18x24全城起動齊齊拍]活動的光影作坊項目統籌 Mickey 說。



「攝影、舞蹈、歌曲等等只是一種表達方式，去表現人們對一些事物或事件的感覺和感想，當中涉及的創作、欣賞、認知和分享等等就是藝術。」另一受惠機構純心粹藝，負責推廣「地區風貌誌」攝影藝術工作坊及展覽的策展人Jeanne表達個人對社區藝術的看法。

「每個人對社區的理解和事物的鑒賞都不同，在工作坊中大家分享對不同人和事的看法，有趣得很。好像這張在舊啟德機場拍攝的『空椅』相片，有人的焦點放在空椅，認為有被遺棄的感覺；另一人則將焦點放在亂草和新建商場上，認為此乃新舊發展的對比。」資深新聞攝影工作者 Dick Chan 道。「我們舉辦工作坊的目的，不是教人如何使用相機或如何玩鏡頭或玩角度，我們希望透過工作坊，令人們更留意和懂得欣賞社區的特色。」



「空椅」

[18x24 全城起動齊齊拍] 導師 Dick Chan 指導學員如何鑒賞相片

「常常有人問我怎樣才稱得上一張好相片，我認為有內容有感覺的就是好相片。好像有一名戰地記者曾攝得一張『鬆、郁、濛』的沙地相片，後來一位導演看過相片，認為相片能誠實記下戰爭那種慌亂的情景，深被感動，更因此啟發他拍了一套大受歡迎的『雷霆救兵』，你說這是不是一張好相片？」



「我兒時在筲箕灣有一段快樂的回憶，以前阿公岩那邊一到譚公誕天后誕，一列艇戶就會將家艇粉飾一番，船上岸上會舞龍舞獅，還有飄色和大戲表演，家家戶戶都跑到街上趁熱鬧，十分開心。隨著社會發展已此情不在。幸好最近參加了市建局贊助的『筲箕灣 * 我想住嘅地方』活動，從一些圖片、故事演講及歌舞表演等重拾往日開心片段，很多街坊都讚好！」在筲箕灣居住了數十年的張浩林。



參與 Hong Kong MJ Michael Chan 「延續」舞蹈工作坊的陶同學(左)、關同學(中)及李同學(右)表示活動提供了一個難得的機會去認識偶像 Michael Jackson 的舞蹈，同時學懂很多舞蹈技巧。



William(左)、Rachel(中)及Frances(右)參加了九龍社團聯會舉辦的「活化土瓜灣 由牛棚出發」導賞員訓練活動後，均表示活動加深他們對土瓜灣的認識，並可將自己學到的東西透過導賞團傳播給年青人及街坊，薪火相傳，十分有意義，亦令社區的文化可持續發展。



純心粹藝推廣「地區風貌誌」攝影藝術工作坊及展覽的策展人 Jeanne

「香港有心發展藝術的工作者遇到最大的難題，就是沒有錢及支援，往往要花很多時間去籌集資金和處理繁瑣的文書程序，花在藝術創作上的時間相對就減少了。」 Jeanne 歡迎市建局的先導計劃，讓她可以專注推廣社區藝術。

「香港最大的問題，是將藝術與金錢混為一談。例如很多人認為拍賣行叫價過億的花瓶是藝術，又有人認為藝術是上流社會人士的玩意，甚至有人認為學藝術是為要達到其他目的，如入名校、考大學呀。其實藝術的價值不是以金錢去衡量的。」熱愛藝術的Mickey痛心藝術被「物質化」和「功利化」了，她認為讓社區有機會認識及親近藝術，是值得推廣的。

◀ 社區藝術：我要活下去！ ▶

「香港雖然是一個彈丸之地，但從不乏有才有幹勁的藝術工作者，我們很想幫助他們發展和推廣創作，但個人能力有限，我希望社會可給予多點支持，如贊助資金、場地甚至提供人力資源等，社區藝術便有機會大放異彩。」 Jeanne 期盼社區藝術能在港闖出新天地，甚至奔向世界。

「我們很希望『藝術文化融入舊區』夥伴項目先導計劃能延續下去，繼續幫助社會上的熱心組織推動社區藝術發展，讓舊區居民受惠。」邱松鶴道。



內窺鏡



▶▶▶ 不打不相識

不打不相識

家住油麻地平安大樓、身兼業主立案法團主席的江太，有見住了三十多年的大廈年事已高，問題多多，一直想「執番正棟樓」，但苦無軍師指點，不知從何入手。「啱啱知道政府係2009年搞咗個『樓宇更新大行動』，一心諗住每戶有\$16,000資助，長者仲有\$40,000添，附著數梗係申請啦！」遂與其他業主商量參加計劃，找一個可靠的顧問公司同承建商翻新樓宇，怎知……

招標得個吉

「參加『樓宇更新大行動』嘅大廈要跟住本《工程維修指引》進行維修，本嚟成60頁，睇見都頭痕！我哋法團開會傾咗好多次，至登到報紙揀到個顧問。本來已準備好簽約，咁啱果陣時見市建局同廉正公署搞咗個關於專業誠信工程管理簡介會，我哋咪派人去聽下囉，廉署代表叫我哋留意吓顧問公司收取嘅費用係唔係响一個合理嘅水平，如果唔係就會有較大嘅圍標風險。我哋聽完之後諗諗吓發覺自己大廈嘅情況同廉署講嘅好相似，所以就叫咗市建局果邊同我哋開會研究。市建局提供咗好多市場資訊，仲幫手講解如何分析顧問公司嘅人力架構同收費等，發覺有些顧問公司嘅收費完全唔合理！最終我哋法團決定搵過第二間，最慘係要重新登過報紙，由頭搞過，激死人！」



平安大廈業主立案法團主席 江太



位於油麻地彌敦道383-389C號的平安大樓，樓齡達53年，日舊失修，環境欠佳。

低價搶標風險高

「我哋嘅職責係為申請咗『樓宇更新大行動』嘅法團提供有關技術支援及資助。當法團搵我哋開會時，我哋會同法團分享番啲市場資訊，協助佢哋做樓書分析，好像平安大樓嘅個案，我哋做好分析之後發現有專業人士每個鐘頭收費仲低過最低工資廿八蚊，於是我們即時向法團解釋咩叫合理嘅收費，同埋圍標嘅風險等，並建議江太及法團小心考慮。」負責處理平安大樓申請嘅市建局樓宇復修經理李世忠道。

所謂低價回標或低價搶標，是指有些顧問公司為了得到顧問合約，往往以大大低於市價的價錢落標。一般情況下，法團往往會被較低的顧問收費所吸引，但往後卻可能需要支付非常高昂的工程費用，得不償失！

聽過局方的分析及衡量過有關風險，江太決定聯同業主作第二次招標，希望找到忠誠可靠的顧問公司，盡快攞番掂棟樓。



樓宇復修經理 李世忠

第二次觸礁

「第二次招標收到嘞顧問公司報價，發現標價差距好大，由唔夠二萬蚊到幾十萬不等，法團今次參考咗市建局嘅意見，為所有投標者嘅報價同埋公司人力架構做分析，首先剔除收費唔合理嘅公司，跟住經幾輪面試，然後開業主大會揀咗個顧問公司出嚟，諗住今次終於搞掂啦，係簽約前循例都將份顧問合約送去俾市建局睇吓，點知佢哋又話有嘞意見比我哋考慮，心諗唔通今次又有問題？」

「我哋發現法團揀嘅顧問公司所聘用嘅認可人士，同時又係另一間註冊承建商嘅獲授權簽署人。顧問公司及認可人士嘅職責係協助法團招聘建築承建商進行維修，身份理應處於中立位置，若顧問公司與某些承建商有直接關係，可能會影響佢中立嘅身份，亦有可能影響招標公平性。」李世忠道。

「聽完市建局意見之後，我哋梗係對果間公司失去信心，所以無奈又要召開大會進行表決。我哋大廈成300伙業主，攞一次大會要浪費幾多人力物力至得架？攞咗一輪得個吉，你話激唔激氣吖！雖然市建局提供嘅資訊係幫到我哋，但係一次係咁，兩次又係咁，都唔知佢哋係咪有心整蠱！」江太道。

「我哋嘅角色係中立嘅，絕對唔會偏幫任何一間顧問公司。我地亦好明白平安大樓法團面對揀選顧問公司嘅煩惱，雖然知道佢哋攞一次業主大會係一件好困難嘅事，不過為左要做好維修，我哋唯有硬住頭皮建議佢哋深思熟慮。」李世忠道。



平安大廈業主
楊生

「以前幢樓天花又漏水嘞渠又塞，而家整好晒，放工返黎見到都開心嘞，真係多謝市建局幫手。」住戶楊先生道。



受惠於「樓宇更新大行動」的業主盛讚市建局團隊服務盡心盡力，圖為京都大廈業主立案法團嘉許樓宇復修高級經理余晨理及其團隊。

柳暗花明又一村



第三次挑選，選了一間報價較為合理，及沒有不良紀錄的顧問公司。「聽左市建局嘅意見，以及綜合過去兩次招標嘅經驗，我哋終於揀到一間價錢合理嘅顧問公司，間公司好好架，嘞野跟得好足，我哋一班業主都好放心。」江太說。結果經過約10個月的裝修工程後，平安大樓脫胎換骨。

「今次真係要多謝市建局，如果唔係我哋揀左嘞唔可靠嘅公司就有排煩喇！我個女住果棟樓就係搵左原先第一次報價超平果間公司做顧問，結果維修費貴左成倍，棟樓仲要整黎整去都有手尾，真係貼錢買難受呀！」江太道。

「住戶開心，我哋幾辛苦都值得。好多居民開始時不斷鬧我哋，到最後有商有量，明白我哋嘅苦心，呢啲就係我哋工作所得嘅滿足感。」李世忠說。



業主陳太

「整完又幾鬼靚嘞！聽講主席參考咗佢哋新加坡見到嘅新樓嘅設計而諗出黎，啲油嘅顏色又幾高貴，成棟樓唔同晒！」業主陳太太表示樓宇翻新後令住客住得開心。



復修前

平安大樓復修前後對比照

復修後

業主簡先生



「整好幢樓，樓價都升多啲嘞！」業主簡先生道。



李世忠與江太開心合照



員工分享



跑出自我信念



在職場起跑線上
看市區重建



跑出自我信念

(撰文: LOUISA CHENG/ SVEN LUK)

日常工作繁重，為保持工作及生活平衡，市建局的同事會參與不同類型的活動舒展身心，其中一項便是香港近年愈來愈受歡迎的馬拉松長跑。市建局職員樂益會對同事參與馬拉松賽跑亦甚表支持，至今已連續5年贊助同事參與「香港馬拉松」全馬、半馬及十公里的賽事，希望同事在享受運動之餘，亦能籌款幫助社會上有需要的人。

Louisa Cheng 樓宇復修部

已參與馬拉松賽跑運動達15年的Louisa，曾參加無數大大小小的本地及海外賽事，包括本年度公司贊助的香港馬拉松全馬比賽，不說不知，原來Louisa由1999年第三屆渣打馬拉松開始至今，已連續參加了13年。醉心長跑的原因，是因為Louisa認為長跑比賽可鍛鍊意志，提升個人專注力。長跑亦令她體會到無論跑步、工作和生活，只要堅持信念，做好每一步，便可邁向成功。

另外，Louisa本身茹素，希望透過參加馬拉松證明茹素不會影響體能。「希望大家可跟我一樣不吃肉，有益身心亦可保護其他生命。」

談到最難忘一役，Louisa提到2012年3月11日日本京都馬拉松。「當時正是日本311大地震1週年，日本人互相鼓勵及積極面對難關的精神深深感動身邊每一個人。團結就是力量，希望香港人也可借鑑。」

2011年泰基杯
10公里賽事



與同事參加
工商盃賽事
(Corporate
Games)



Sven Luk 收購及遷置部

Sven由讀書時期到現在均熱愛長跑，但畢業後卻有一段長時間放棄了心愛的運動。

「畢業後埋首工作，疏於運動致體型有變。後來經一個舊同事鼓勵下再次投入長跑。」

自始Sven一直參加不同長跑比賽，強身健體之餘同時挑戰自己。「1986年參加人生首個全馬賽事，在沒有訓練情況下以3小時45分理想時間完成；2009年參加香港馬拉松全馬比賽，以3小時20分佳績完成。能獲得好成績，主要是因為我有份負責的觀塘市中心重建項目在2008年底完成推出收購建議，更僥倖的是2010年能安全地完成波士頓馬拉松。」

長期練習令Sven獲得國際賽的參賽入場券。2010年Sven取得參加波士頓馬拉松資格，也是他長跑生涯上另一里程碑。

數到最難忘的一場賽事，算是今年公司贊助的2013香港馬拉松10公里比賽。「這次已是我連續三年與兒子一起參加此賽事，明年阿仔升中學後會自己參加此賽，屆時我會全心全意再次參與全馬賽事。」



3年前，剛大學畢業的Gary透過申請市建局的大專畢業生招募計劃(graduate intake programme)，加入市區重建大軍.....

有人認為畢業生加入公營機構沒甚麼挑戰性，但其實近年各政府部門及公營機構正面對各種社會問題及不同的聲音，工作上的挑戰與日俱增。加入市建局前我也以為公營機構的工作會較為刻板，但慢慢發現原來公營機構的運作方式已與時並進，變得更靈活，更有彈性。

加入市建局的三年來，在規劃及設計部並不只是坐在辦公室看看圖則及處理各種文件。除了處理項目的規劃程序外，我也要出外進行開展項目的明查暗訪(一般項目開展前需要保密)，故此經常會遊走各式舊樓。除了常見的板間房、劏房等「蝸居」，也會看到不少天台屋及僭建物，甚至出現令人大開眼界的鐵皮複式天台單位。其中令我印象最深刻的是為項目居民進行人口凍結調查的特別任務。有些單位的面積極小，連填寫調查問卷也沒有足夠的空間，有一割十的單位，當然亦有逃生通道阻塞及消防設施的不足等問題。其中一個受訪的媽媽還特地帶我們看看洗手間的漏水情況，而她最關心的是「究竟幾時開始收樓?」。這些任務讓我進一步感受到市區重建的迫切性及現時工作的意義所在。



在職場起跑線上看

市區重建

撰文: Gary Lam

市區重建涉及多個範疇，基本上涵蓋了整個樓宇的供應循環，已不能單以某一學科或專業處理。工作時也常常遇到我們的「支持者」以各種方式表達訴求，甚至一連多日到總部樓下抗議，令我明白規劃設計工作不能再只是埋頭苦幹，需要的技巧亦比想像的廣。幸好商業效益並不是唯一的考慮因素，使我們在設計上可以有較大彈性，能夠加入各類社區設施以提升居住質素，而很多項目更加入了所謂「無錢賺」的保育及活化元素。多元化的空間元素除了使項目較易得到地區支持外，參與各式各樣的項目設計工作亦使我的工作更有趣、更有挑戰性。

工作本身可以為別人創造價值。透過重建為居民創造更好的生活及社區環境，正是我們的工作價值及意義。當然，有時候有意義不代表能獲得所有人支持及接受，特別是在現時愈趨複雜的政治生態下，但我相信不同的立場和意見將可以轉化成推動改進的動力。

