



大角咀洋松街/松樹街重建項目《形品·星寓》
榮獲2014年度優質建築大獎



太子道西/園藝街保育活化項目
限制中尋求突破



重建美好新生活



觀塘同仁街臨時小販市場及小巴總站正式啟用



學建關愛促進社會
共融



市建局網站榮獲無障礙
網頁嘉許計劃金獎



最新動向

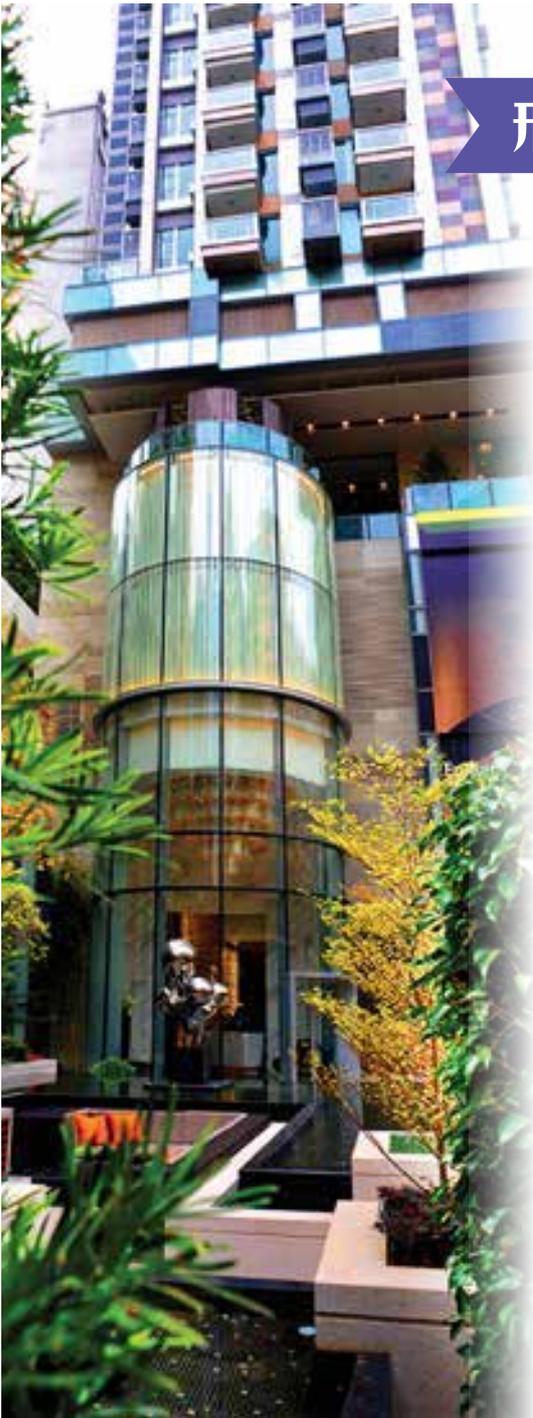


- ▶▶ 形品·星寓奪2014年度優質建築大獎
- ▶▶ 茂蘿街/巴路士街保育活化項目勇奪多個建築大獎
- ▶▶ 百子里項目獲社區建築獎
- ▶▶ 荃新天地獲2014最佳園林獎
- ▶▶ 觀塘同仁街臨時小販市場及小巴總站 正式啟用
- ▶▶ 重建項目新進展
- ▶▶ 市建局網站獲無障礙網頁嘉許計劃金獎
- ▶▶ 樓宇復修資訊通復修工程費用參考維修開支一目了然
- ▶▶ 全新網上求職系統

形品・星寓奪2014年度優質建築大獎

大角咀洋松街/松樹街重建項目形品・星寓，設計融入可持續發展的建築概念，包括節能及節約用水的設施，而當中約三分之一的總地盤面積被劃為綠化帶，成功營造低碳環境，其在環保方面的卓越表現獲香港綠色建築議會頒發白金級別證書嘉許。項目亦以活化社區為目標，透過大量園境設計和加闊行人路等改善舊區環境，並預留空間設立「市建一站通」服務區內市民。其與社區密切的關係及現代優質建築技術，充分體現2014年度優質建築大獎「攜手創建優質」的主題和講求團隊的合作性，榮獲本年度香港住宅項目(單幢)的優質建築大獎。

每兩年舉辦一次的優質建築大獎由本地九大建築專業學會聯合舉辦，在業界享負盛名，以表揚在設計與創新、建築、環保、用戶感受、遠景及團隊精神各方面表現超卓的項目。



市建局主席蘇慶和(中)及工程及合約總監林偉能(左)於頒獎禮上喜獲發展局局長陳茂波(右)祝賀

創新保育技術盡顯新舊共融

茂蘿街/巴路士街活化保育項目 勇奪多個**建築大獎**

在2012年完成保育活化工程的茂蘿街/巴路士街保育活化項目中，項目團隊憑藉創意和優秀設計及技術，在保留原有戰前樓宇外貌的同時，注入多項現代化元素，含蓄而巧妙地保育了這列二級歷史建築，同時增建新翼並提供了一個約三百平方米的公共空間，供社區享用和作藝術文化發展用途，成功將這座百年建築活化成灣仔新文化地標。項目融合了新舊建築特色的創新結構技術和可持續發展概念，獲多個專業團體頒發獎項，包括香港建築師學會的2013年度「全年境內建築大獎」及「主題建築獎(文物建築)」，由本地九大專業學會聯合舉辦的2014年度優質建築大獎-「香港非住宅項目(翻新及活化項目)優異獎」，以及香港工程師學會的2014年度「卓越結構大獎」，還有香港規劃師學會年獎-2013「傑出規劃作品銀獎」。



茂蘿街/巴路士街保育活化項目現時用作推廣本地動漫創作的「動漫基地」



規劃及設計總監馬昭智代表市建局接受香港建築師學會的2013年度「全年境內建築大獎」及「主題建築獎(保育活化)」(圖左右五)及2014年度優質建築大獎-「香港非住宅項目(翻新及活化項目)優異獎」(圖右右四)



(左起)香港規劃師學會年獎-2013「傑出規劃作品銀獎」、2014年度優質建築大獎-「香港非住宅項目(翻新及活化項目)優異獎」

百子里項目獲



市建局的中環百子里活化計劃，為市民提供一個優美的休憩空間，其設計亦特別反映其歷史背景。百子里公園獲香港建築師學會頒發2013年度「境內優異獎—社區建築」。

中環百子里是「孫中山史蹟徑」的一部分，「輔仁文社」曾設社於此，其創社人亦曾加入以孫中山先生為首的「興中會」。市建局以「中國革命之源」作為百子里公園的設計主題。除了加入綠化元素、雕塑及休憩遊樂設施外，亦設置歷史展覽迴廊及革命歷史探知園，以表彰這段香港歷史，以及與辛亥革命有關的事跡。另外，透過公園的布局及設計，重塑百子里當年隱蔽式的城市空間氛圍。

百子里公園在2011年落成後，曾獲香港園境師學會頒贈2012年園境設計銀獎。



荃新天地獲2014最佳園林大獎

荃灣市中心重建項目的「荃新天地」，獲康樂及文化事務署頒發「2014最佳園林大獎-私人物業」非住宅物業組別的金獎，表揚其傑出的園林設計及園藝保養。項目現設有全港最大型的垂直綠化牆，共有近4萬棵植物，並內置自動灑水系統。該項目在環保綠化方面的出色表現，曾獲香港綠色建築議會頒發白金級別證書，以及由多個專業建築學會頒發的優質建築大獎和發展局主辦的2012高空綠化大獎金獎。



市建局物業及土地總經理何玉蘭(左)出席6月12日的頒獎典禮

觀塘同仁街臨時小販市場及小巴總站

正式啟用

觀塘同仁街臨時小販市場



多位議員、地區人士及小販代表到場支持臨時小販市場的開業典禮

觀塘同仁街臨時小販市場(市場)於5月正式開幕，內有125檔攤，商戶主要來自前物華街及協和街臨時小販市場。

市場特色

(1) 位處交通樞紐

市場位於熙來攘往的同仁街和協和街交界，鄰近觀塘港鐵站，亦是小巴總站的所在地，人流充足。市場設有8個向街出入口位，方便顧客，有利吸引人流。



(2) 樓底高空氣流通

市場外牆採絲網設計，有助通風。同時加上電動捲簾，方便商戶在有需要時遮風擋雨。而內部採高樓底設計，並裝上電風扇，保持空氣流通。

(3) 設施方便傷健人士

市場地下設傷健人士專用洗手間，室內裝有光管，保持光線充足，市場亦設電梯、扶手電梯及傷健通道等，方便市民及傷健人士蒞臨購物。



(4) 設計注重衛生

2層高的臨時小販市場每層均設洗手間，疏氣口向外，避免氣味流入市場。每檔門前亦設渠位，疏導洗地水等污水，減少蚊蟲滋生的機會。同時亦設垃圾收集站，統一處理垃圾。



(5) 設計結集民意

在設計市場的過程中，市建局和區內持牌小販、區議員及有關政府部門交流意見，由選址、設計到搬遷安排等各種問題作深入討論。觀塘區議會環境及衛生委員會主席劉定安議員認為臨時小販市場製作認真，設施配套完善，與「永久」市場不相伯仲。

「攤檔採『田』字設計，令位處內部位置的檔攤也能接觸外來客人，增加做生意的機會。」曾在物華街臨時小販市場經營嬰孩服飾28年的成嫂表示『田』字設計是其女兒在諮詢過程中提議的，很高興最終獲採納。

(6) 工程關顧社區

在進行臨時市場及小巴總站工程時，也要細心關顧社區。「市場地盤鄰近健康院，因此盡量不在診症時間進行涉及嘈音的工程。我們亦建隔音牆，盡量減低工程可能構成的滋擾。」觀塘項目總經理鄧文雄說。工程亦涉及另外一些「原居民」。「地盤內原有7棵古樹，我們與樹木專家作仔細研究後，決定將其中1棵原址保留，另外6棵原址遷移至附近地方。」鄧文雄表示獲「原區安置」的7棵老樹現在空間寬敞的新居健康生長。



商販期望遷入地點方便兼配套设施充足的臨時小販市場後，可招回舊客，同時吸引新客惠顧，令生意更上一層樓。「整個臨時街市的構思及成立是以市民及商販的需要出發，希望大家會喜歡到這裏購物。」觀塘分區諮詢委員會主席馬錦華道。

延續市集活力

推廣大使助宣傳

市建局安排多名推廣大使在區內及鄰近地區進行宣傳，並透過郵寄傳單等方式，令大眾了解臨時市場啟用及小巴總站搬遷等資訊。

搬遷小巴總站

為配合整個觀塘市中心項目的工程，從前分散區內各處的小巴士站現集中搬遷至臨時市場旁，方便市民乘小巴往返觀塘。而隨著小巴士站搬遷而改變的小巴路線，亦有利疏導交通。「以前响舊站啲車成日塞死晒，而家好好多。」在區內駕駛「觀塘-旺角」線四十多年的車長吳先生說。另外，小巴總站設有上蓋，為等車市民遮蔭擋雨。



重建項目新進展

啟動第9個「需求主導」重建項目

市建局於2014年4月11日開展**土瓜灣道68A至70C需求主導重建計劃**，地盤面積約1,200平方米，估計重建範圍內居住了約240戶家庭及有8個地下商舖。



在完成人口凍結調查及相關規劃程序後，市建局會提出收購建議，如果在75日內有八成不分割份數業權業主接受有關收購建議，並獲發展局局長授權進行，項目便會落實執行。市建局初步建議在該項目內提供約7,800平方米的住宅樓面面積，可建約150個中小型住宅單位。項目亦會提供約150

平方米的商業 / 零售樓面面積及830平方米政府、機構及社區設施用地。項目預計可在2020/2021年完成。

該項目為市建局第三輪「需求主導」先導計劃中的第二個重建項目，亦是市建局自2011年推出該先導計劃以來的第九個「需求主導」項目。

觀塘市中心項目

第二、三發展區

收15份合作發展意向書

市建局就觀塘市中心計劃主地盤（第二、三發展區）正式招標，在5月20日邀請10間發展商入標競投，截標日期為7月15日。是次項目地盤面積約21,754平方米，範圍包括裕民坊、康寧道、物華街及協和街。將來將興建住宅物業，以及一座平台提供零售及政府設施，包括兩層公共交通交匯處、小販市集、垃圾收集站及公眾休憩用地。

麗新發展有限公司

投得市建局馬頭角

新山道 / 炮仗街項目

市建局於今年3月邀請19家已提交發展意向書的發展商參與競投**新山道 / 炮仗街項目**。4月7日截標時共接獲八份標書。招標遴選小組在評審各標書後，提交建議予董事會批審，市建局已於4月29日公布項目由麗新發展有限公司的全資附屬公司 - 運騰有限公司投得。該項目地盤面積約1,170平方米，完成後可作商住用途。

百利保控股有限公司及

富豪酒店國際控股有限公司

投得市建局深水埗

順寧道項目

位於深水埗順寧道的住宅及商業發展項目經過公開招標競投後，市建局共接獲4份標書。經過詳細考慮後，市建局董事會認為由百利保控股有限公司及富豪酒店國際控股有限公司組成的財團 - 啟延投資有限公司合乎所有招標要求，開列的條件亦會為市建局帶來最佳的利益，決定與該公司合作發展有關項目。





全新網上求職系統

市建局推出簡單易用的全新網上求職系統，為有興趣加入市區更新大軍的市民提供最新的職位空缺資訊。新網頁加入無障礙網頁設計，方便有需要人士使用。

Posting Date	Current Openings (English version only)	Application
06-08-2013	Conservation Portfolio Division Senior Manager, Conservator Portfolio (Ref: CP101)	Apply Online
15-08-2013	HR	Apply Online
06-08-2013	Senior Manager, AAC (Ref: SNAAC3)	Apply Online
06-08-2013	Property & Land Division Assistant Manager, Property & Land (Ref: PL101)	Apply Online



心繫社區



▶▶ 學建關愛 促進社會共融

▶▶ 三月好teen 戲 全港中學生話劇比賽
四強過招 全院滿座

▶▶ 互動遊戲 認識市區更新

▶▶ 實戰分享 助新力軍認識專業工作

▶▶ 「藝術文化融入舊區」
夥伴項目先導計劃

▶▶ 綠州藝廊夥伴合作計劃
塗聚雅薈2014

▶▶ 與長者共賀端陽

學建關愛 促進社會共融

由市建局員工、大學生及地區機構組成的「學建關愛」義工隊，已完成2013/14學年的服務，繼上學年先後探訪了舊區長者、基層家庭及「能源貧窮」劏房戶，義工隊在下學年亦為單親家庭舉辦親子活動，並且探訪智障人士，送上關懷與鼓勵。

「親子樂同行」
「關懷智障人士」

親子樂同行 支援單親家庭 關懷智障人士 促進社會融樂

2014年2月至3月一連六個週末，市建局義工與嶺南大學社會學及社會政策系的同學，以及旺角街坊會陳慶社會服務中心攜手合作，為單親家庭安排有趣的親子活動，如親子競技挑戰賽、環保手作學堂、童煮小吃頌親恩等，旨在提升親子關係和自我價值，讓參加的家庭認識新事物，為他們注入正能量。



報紙臉譜的雛形完成後，學員們展示努力成果。

活動的「畢業之旅」是參觀香港中文大學，義工們希望藉此讓小朋友們率先了解大學生活，鼓勵他們努力讀書，家長們紛紛說讚。有份參與的嶺南大學陳冬兒同學說：「最難忘是當天活動完畢時，小朋友及家長們拼命追問我們何時再來，令我十分感動。」

2014年3月至4月的五個早上，市建局義工聯同香港大學同學，齊齊走入觀塘基督教家庭服務中心服務一群智障人士，透過不同的健體及藝術活動，例如音樂操、簡易紙藝手工班、實用生活技能體驗等，讓他們展現才能，同時提升溝通技巧。

活動還包括一起參觀科學館的「巨龍傳奇」恐龍展，認識有關恐龍的知識及探索有趣的洪荒世界，參觀後更一起午膳，令受惠對象能出走平日的生活框框，放眼社區。



有口難言考默契，義工們與單親家長及孩子們分組進行競技賽。

學建關愛嘉許禮 「義」氣子女團體作賽

2013-2014年度的「學建關愛」義務工作計劃的最後一項活動於4月12日在保良局賽馬會大棠渡假村舉行。當日同學與市建局義工分成數個小組進行連串講求團隊精神的活動，一班「義」字當頭的市建局同事與各大學同學齊齊換上運動鞋鬥智鬥力，在活動過程中，大家亦更加了解做義工講求的精神。活動完成後由市建局行政總監譚小瑩女士於嘉許禮上頒發嘉許狀給今個學年的「學建關愛」義工，表揚他們用心服務舊區居民的貢獻。

自2012年推出以來，「學建關愛」的義工人數已超過300人，累積服務2,600個小時。



義工們正在挑戰「同行大腳八」，任務要求他們踩著大木條齊步走六十米。他們義字當頭，當然無懼烈日當空。

三月好teen戲 全港中學生話劇比賽 四強過招 全院滿座

《建聞》2014年2月號報導過全港中學生話劇比賽的四強備戰實況及小學生話劇大匯演的排戲花絮。轉瞬間總決賽已於2014年3月14日在柴灣青年廣場順利進行。

今年話劇比賽以「舊區問題多 我可以做甚麼？」為題，四隊學校話劇精英施展渾身解數爭奪冠亞季軍及最佳男、女主角等八個獎項。除以獨特的台風、服飾點出舊區重建和樓宇復修的主題，各隊也會加入其他時事熱話引起觀眾的共鳴，最了不起是年紀輕輕的同學，已能充分演活社會各階層的角色，將舊區的人物特徵發揮得淋漓盡致。由香港話劇團、香港教育城及市建局組成的評判團在評分時大感頭痕，最後由香港四邑商工總會黃棣珊紀念中學憑「街坊，你好嘢！」勇奪冠軍。

同場亦設由觀眾一人一票即場投票選出的「最高人氣獎」，各個表演隊伍在中場休息時由台上鬥到台下，廣召親朋戚友到場支持，近400個觀眾各選心頭好。最後由樂善堂梁銹鋸書院摘下獎項。

當晚壓軸的小學生話劇大匯演「城市奇遇之迷失·珍帆」更將全場氣氛推至最高，來自14間小學的同學以話劇

及兒歌演繹舊區的鄰里故事，老成的裝扮與童聲童氣的戲劇效果，贏得滿場觀眾的「掌聲鼓勵」。想一睹當晚各隊的精彩演出，大家可按以下連結瀏覽：

冠軍及最佳男主角
香港四邑商工總會黃棣珊紀念中學 - 《街坊，你好嘢！》

亞軍、最佳劇本創作及最佳服裝設計
聖瑪加利男女英文中小學 - 《樓住有情人》

季軍
浸信會呂明才中學 - 《重建家園》

「最佳女演員獎」及由全場觀眾投票選出的「最高人氣獎」
樂善堂梁銹鋸書院 - 《深水埗的叉情尋》

小學生話劇大匯演「城市奇遇之迷失·珍帆」

互動遊戲 認識市區更新

舊樓問題多，你又知幾多？市區更新探知館最近加裝了全新互動遊戲「點點達人」，透過點擊螢幕找出舊樓僭建物、天花滲水、外牆剝落、電線外露及消防系統損壞等問題，讓公眾人士了解舊樓一般面對的樓宇安全問題。此外，市建網上學院亦推出全新「舊樓解鎖」網上遊戲，考驗大家眼力，從不同舊樓圖片中找出樓宇問題，並透過問答題獲得有關樓宇復修和舊區重建的資訊，成為樓宇達人。有興趣測試一下自己樓宇常識的朋友，可到**市區更新探知館**參觀，或瀏覽「**舊樓解鎖**」網上遊戲網頁。



市區更新探知館新設「點點達人」遊戲，由屋宇署設計，以有趣方式令同學了解一般舊樓的問題

市建網上學院的「舊樓解鎖」遊戲提供有關舊區重建及樓宇復修的資訊

市建解碼講座 - 「綠」「續」發展 實戰分享 助新力軍認識專業工作

城市可持續發展是市區更新的目標之一，更加需要年青一代的理解和支持。為加深年青人在這方面的認識，**市區更新探知館**籌辦了一系列「市建解碼」專題講座。首個以「『綠』『續』發展 建設家園」為題的講座已於2月28日舉行，市建局工程及合約總經理潘信榮及高級經理（可持續發展）李穎詩與數十位學生分享實戰經驗，深入淺出地介紹企業可持續發展措施、環保建築實例及市建局對「綠」「續」發展的努力及承擔。



市建局工程及合約總經理潘信榮
鼓勵同學們多觀察和主動交流

市建局高級經理（可持續發展）李穎詩
指出重建項目採用的節能措施
融合日常起居生活，簡便易行。



「市建解碼」活動的目標是搭建一個知識交流平台，以傳承經驗，扶掖後進。參與的同學們均認為講座有助他們在投身專業領域之前進一步認識相關議題。

藝術文化融入舊區

夥伴項目先導計劃

2014年3月至5月活動精華

【細閱·香港】

「香港藝術節協會」透過詩作坊、攝影工作坊及地區導賞團，讓舊區青年人深入探討本土詩人也斯（梁秉鈞教授）筆下的香港舊區，其中地區導賞團更開放給公眾參與。參加者的攝影及新詩作品將會於七月在綠州藝廊（中環街市）展出。



【Silver Jam】

「萃華會」今年在上環永利街G7中心舉辦不同的藝術工作坊，讓參加者透過學習與創作來認識中上環社區。揭開序幕的攝影工作坊，讓參加者扮演記者，從不同角度以照片及文字捕捉上環的多元面貌。



【走入文化社區】

「聖雅各福群會」舉行的《手作橡皮印章工作坊》，為一年12個專為中西區街坊提供的傳統行業藝術工作坊畫上完美句號，其出版的中西區地區文化雜誌第一期亦同時面世。

【Let's Art 一起藝術吧！】

「純心粹藝」提供花藝、紙藝、舞蹈等不同活動，讓舊區居民在輕鬆的氣氛下接觸藝術。壓軸的「城區藝行者」，讓深水埗及油尖旺舊區的參加者先在工作坊學習攝影竅門，再走入深水埗及油尖旺區內不同角落捕捉特有風貌。



【無伴奏合唱社區融入計劃】（油尖旺）

「一鋪清唱」為本港首個專業無伴奏合唱(a cappella)劇團，除了在油尖旺區的中學及社區組織舉辦工作坊外，近日更在區內巡迴演出，介紹世界各地的無伴奏合唱樂隊，並即席示範基礎技巧，讓所有參加者參與大合唱。

欲知「藝術文化融入舊區」夥伴項目先導計劃的詳情，請瀏覽 [市建局網頁](#)。



綠州藝廊夥伴合作計劃 塗聚鴉薈2014

塗鴉藝術活潑生動、色彩豐富，為平凡的建築平面增添不少生氣。近日蒲窩青少年中心一班塗鴉創作人，透過綠州藝廊夥伴合作計劃，在綠洲藝廊(前中環街市大樓二樓)一列商舖的鐵閘進行塗鴉創作，表達他們對大樓即將演變成「城中綠州」的想像與願景，藉此增加公眾人士對塗鴉藝術的認識，在鼓勵創意思維的同時，提高大眾對保育活化、藝術與社區融合及綠化環境的關注。



藝術家在綠州藝廊通宵創作，以塗鴉美化社區



市建局代表(左一)於6月13日出席塗聚鴉薈2014的開幕禮



與長者共賀端陽

市建局義工今年再次探訪循道衛理灣仔長者服務中心和同區的獨居長者，送上美味端午糰，共享節日的喜悅。



專題探討



▶▶ 重建美好新生活

重建美好 新生活

2010年馬頭圍道塌樓、2013年啟明街危樓被屋宇署下令拆卸……. 這些片段只是失修舊樓問題的冰山一角，香港的舊區老化問題嚴重，數以十萬計的市民仍居住在滿佈劏房、僭建、石屎剝落、天花滲漏的舊區樓宇。除了要忍受惡劣的居住環境，每天也要面對可能因樓宇殘破問題而構成的安全威脅。重建可以協助這些居民脫離困局。

重建美好 新生活

市建局自2001年成立以來，已啟動了50多個重建項目，協助近4萬人改善生活環境。

緣繫大角咀

大角咀老街坊張先生小時候住在洋松街一帶，後因業主迫遷搬離大角咀。機緣巧合，近年張先生重返大角咀居住，發現小時候的故居建成了新屋苑形品·星寓。「以前住大角咀舊樓的閣樓，環境好擠迫，又成日有賊入屋，我哋第日起身見到間屋有腳印，知道嘢晚一定有賊入過嚟。」除環境擠迫治安差，舊居四周環境惡劣「成日冇水，周圍又多老鼠甲由。」坐在形品·星寓會所的張先生環視眼前180度大角咀景觀：「現在重建的新樓，無論設施配套環境樣樣都改善咗好多，仲有管理處同保安，唔駛再驚有賊入屋。」張先生現居的特色單位面積不到500呎，但有一個開揚的住客平台花園。「我認為重建樓宇的單位不用太大，實用又住得舒服最緊要。宏觀一點看，在寸金尺土的市中心建細單位比較符合經濟和社會效益，可騰出多點空間作社區及其他經濟發展。」對於舊區重建，張先生表示十分支持：「社會一定要去舊立新，才有進步和發展的空間。」



熱愛花草的張先生，最欣賞現居地方充滿綠化帶。「我哋呢幢大廈有花王，種好多樹，仲擺左個環保獎架！」

植根深水埗

吳先生與母親、弟弟、太太及兒子曾一同住在深水埗通州大廈，身為業主立案法團主席的他，在2007年已有意聯同其他業主將物業出售。「當時幢樓已經好舊好殘，維修有排執，費用又一定貴，同其他業主商量過之後，決定不如賣左仲好。」他遂即集合超過八成業權向數個私人發展商招手，要求重建，惜因出價及安排等等問題未能成事。後來得知市建局有「需求主導」重建項目的申請，認為「官方」辦事令業主比較有信心，遂再一試。「我同其他業主在市建局宣佈接受我哋嘅申請時真係十分開心，之後大家立即不斷開會，商討點樣配合重建安排，期間市建局職員亦耐心協助同給予意見。」吳先生在收到收購補償後感到十分滿意，即時參加了市建局的啟德「樓換樓」計劃，並在深水埗區買下一比較新式的單位。「我哋住嚟深水埗三十幾年，對呢區好有感情，所以買樓都係買番呢區。」吳媽媽笑道：「而家新樓有電梯，老人家出入都方便啲。」



「重建令我可以嚟市區買到新樓，我同太太仔仔都好期待快啲搬到啟德新屋住。」

油塘新生活

廖生廖太及兒子一家三口由1989年起居住在觀塘協和街的天台屋，由於觀塘市中心重建，獲遷置安排入住了油塘一個約400呎的全新公屋單位。「以前舊屋好細，落雨成日漏水，新屋好啱住，冇漏水，環境好，空氣好，仲有大海景，過年可以睇到煙花表演。」廖太續道：「以前大廈冇電梯，日日行十幾層樓身水身汗先返到屋企。」廖太笑言新居有電梯方便出入，人也胖了。「呢度距離港鐵站只有一分鐘路程，返工十分方便。」廖生兒子表示新居交通便捷，附近還有不少商場食肆。「我鍾意飯後到公園散步，呼吸一下新鮮空氣。」廖生最滿意新居多了許多綠化休憩設施，男女老少可隨時做運動強身健體。「而家間屋咁舒服，週末我哋都好少走出街，一家人鍾意留嚟屋企睇電視傾下偈。」



「重建真的幫助到舊區居民改善生活。」





內窺鏡



- ▶▶ 太子道西/園藝街保育活化項目 限制中尋求突破
- ▶▶ 多元活動 關心員工身心健康

太子道西/園藝街保育活化項目 限制中尋求突破!



走過旺角「花墟」及「雀鳥花園」附近，發現部分位於太子道西的戰前舊樓，已換上美輪美奐的新裝。



位於太子道西的10幢「騎樓」建築(190-204及210-212號)建於1930年代，原先為一系列16幢戰前樓宇群，由一間比利時建築公司興建，當時被稱為「摩登」住宅，住戶均為中產家庭，戰後部分建築被拆卸重建，目前只剩下10幢，是香港市區現存最大的相連戰前樓宇群之一。其獨有的建築特色及歷史意義，被評為二級歷史建築，市建局於2008年9月根據當時的政策，開展該保育暨活化項目。項目的發展計劃草圖亦於2010年3月獲行政長官會同行政會議批准。



項目樓高四層，開展至今近6年，為什麼只完整保育了10幢中的2幢？負責該項目規劃及設計的總經理麥中傑道：「保育活化是條漫漫長路，我們的理想是做到原汁原味保留歷史建築的每一個細節，但現實是要考慮到現今法例的規範、複雜的業權及樓宇本身結構問題等，要權衡多方利弊才可走前一步。」

業主不急賣 收購急不來

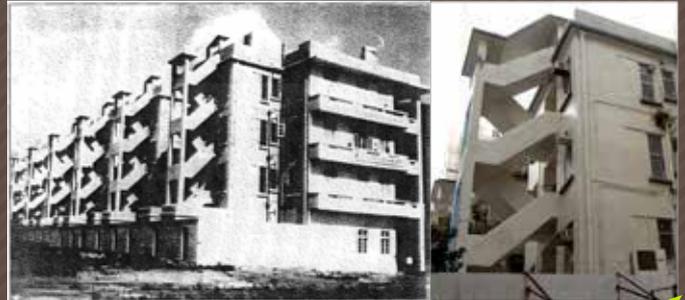
要完整保育整列10幢的建築，最理想是一併收購以進行工程。市建局在2010年3月31日向受影響的業主發出收購建議，但至今能整幢成功收購的物業只有202-204號。

「部份業主對樓市採取觀望態度，不急於賣樓，故其他號數只能買到部份單位。」麥中傑表示如不能整幢物業收購，則未能得到全部業主同意，便不可在任何公用地方，如樓梯和外牆等進行任何工程，有礙項目整體上的觀感。



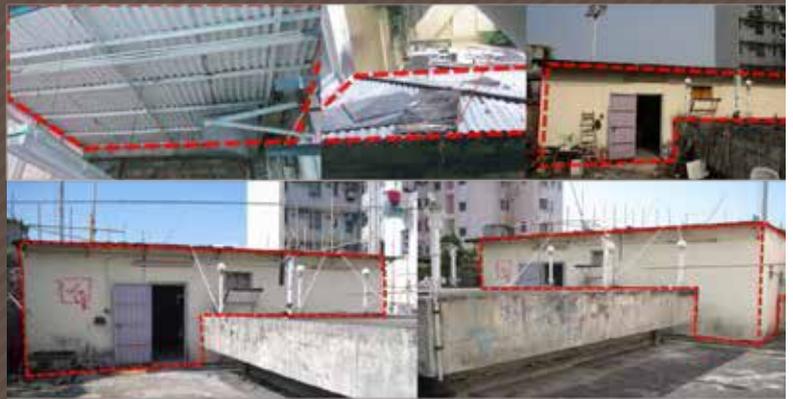
法例局限規劃設計

原先項目的保育方案是以「加建及改動工程」方式進行，但在新建築條例的規範下，如以該方式進行保育，部份有歷史價值的部份將需被拆卸或作大幅改動，原來風貌會被破壞。「好像面向後巷的開放式後梯，是戰前樓宇的一大特色，但如以加建及改動工程方式保育並取得屋宇署批准，則需加上防火玻璃覆蓋，令樓梯失去特色。」最後市建局改以一般裝修及「小型工程」方式保育樓梯和其他如立面等值得保留的部份，這方法雖然在運用樓宇方面帶來一定局限，但在符合建築條例下卻能原汁原味保留建築物的特色。



僭建物增工程難度

「保育工程遇到其中一項最大的困難是僭建物及改建部份太多，要花很多時間才能將樓宇『糾正還原』。第一次見到收回來的單位，僭建物多不勝數，僭建的天台屋、閣樓、樓梯、平台比比皆是，最嚴重的是『僭上僭』達3層的小屋附設於後梯旁及由頂層通往天台屋的螺旋樓梯。」麥中傑表示團隊花了相當長的時間才可清除所有僭建物。另外，建築物本身的「缺陷」，如被拆去的樑柱、牆壁等，均帶來潛在危險，需要及時處理。



主要保育的建築特色

1930年代落成的太子道西「騎樓」建築 (190-204及210至212號)，由法國建築師設計，採用裝飾藝術(Art Deco)建築風格。



立面修復裝飾



復古門牌字體



騎樓弧形天花



通風透光樓梯頂及飾線



樓梯及氣窗



特色前門



摩登室內設計



特色地下花園平台



原裝地磚

開揚露台及裝飾

項目未來發展

排除萬難完成保育活化工程的202及204號，市建局已通過招標程序，選定了香港社會服務聯會在204號整幢建立一個社會企業中心；至於202號4個擬出租的單位，亦在今年4月公開邀請各界遞交建議書，各界反應踴躍，一共收到17份建議書，預計在六月各租戶會陸續開始營業。

「在評審建議書時，我們會考慮建議書是否能有效利用單位，用作與社區以及歷史建築互相配合的用途，有利社區與文化的發展。此外，申請人的相關經驗、營運能力與承諾投放的資源亦是我們考慮因素之一。」保育項目營運總經理馮允揚道。

租金方面，馮允揚表示市建局會參考市值租金，同時考慮項目物業的獨特性，例如行業的種類、歷史建築硬件對營運的局限等因素來釐定目標租金。日後市建局會負責樓宇結構和公共地方的維修管理，而單位內的範圍則由租客負責。



馮允揚

除202及204號，其他於項目範圍內8間已收購的單位，為免丟空造成浪費，市建局先進行修葺工程，再租予符合已定下的「商業及/或文化推廣用途」的機構，進行與地區特色相關的業務。

支持保育延續歷史

歷史建築記下以前民生百態的點滴，在保育的同時，可注入不同元素突顯其特色，讓下一代享用和欣賞，讓歷史得以延續。

多元活動

關心員工身心健康

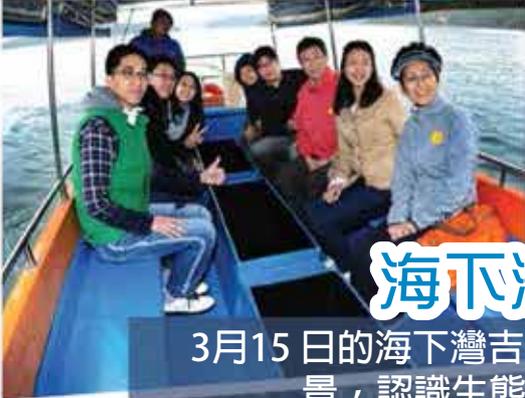
「與壓力共舞」健康講座

工作繁重容易構成壓力，人力資源部於5月15日舉辦「與壓力共舞」健康講座，由專業導師講解壓力來源、可能引致的癥狀及多元減壓技巧，如鬆弛練習、食療減壓及正面思想法等，並分享一些名人減壓的方法供參考，員工更可即場測試自己的壓力水平，尋求合適的減壓方法。

導師分享英國人其中一個減壓「秘笈」是凝望靚女10分鐘

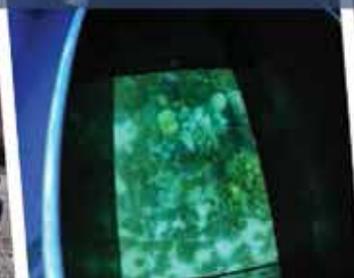
創意無限皮革製作班

市建職員樂益會於2月28日及3月6日舉行皮革製作班，同事一面了解製作皮革的技巧，一面自製獨一無二的卡片套，發揮個人創意及手藝，還可以將製成品送給親友。



海下灣吉澳親子生態之旅

3月15日的海下灣吉澳一日遊，多名員工攜同家中老少一同欣賞自然美景，認識生態環境之餘，更可一同聚餐，增進彼此感情。





員工分享



▶▶ 市建「奇趣」檔案

▶▶ 努力助人獲嘉許

市建「奇趣」檔案

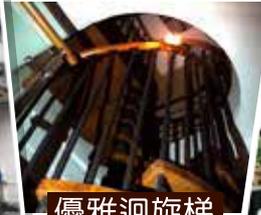
市建局的同事每天出入舊區，見盡不少千奇百怪的事，以下是他們的一些分享：

👉 個案1—神級僭建

提起僭建物，大家可能會聯想到僭建露台、天花、地台等，但同事見過最誇張的有僭建整層樓，僭建樓層還有一條優雅的迴旋梯連接下層單位，也有神級「僭上僭」的複式僭建鐵皮屋。



僭建整層樓



優雅迴旋梯



複式僭建鐵皮屋

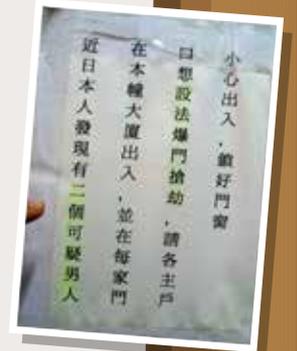
👉 個案2—貓屋主

原來單位的佔用者不一定是人！曾經有同事處理重建項目個案時，發現單位內的佔用者竟是數十隻活潑可愛的花貓，花貓最後也跟隨主人搬到新居所。



👉 個案3—陌生男子

在決定展開重建項目前，同事均會微服出巡舊區勘察有關樓宇狀況。有同事分享曾在勘察時被誤以為「企圖破門搶劫」的「可疑男子」，居民更因此貼出告示提醒街坊要鎖好門窗。對於居民的高警覺性，「可疑男子」表示欣賞，更拍下有關告示留念。



👉 個案4—「領空」被侵佔

大家看到的規劃圖都有項目範圍，但又是否知道這條「疆界」其實是伸延至空中呢？曾經有項目範圍隔壁大廈的住戶，因為在窗口僭建窗花鐵籠，又於外牆僭建支架擺放冷氣機及晒衣架，侵佔了項目範圍的「領空」。



努力助人獲嘉許

市建重建的工作很多時都吃力不討好，但憑著協助居民重過美好新生活的熱心，市建團隊一直毋懼困難，努力不懈協助居民，獲得居民讚賞。

市區重建中介服務成功協助業主聯售物業



市區重建中介服務有限公司(市建中介)自2011年成立以來，一直以「促進者」方式為舊樓業主提供顧問服務，並協助業主集合業權作聯合出售，釋放物業的重建價值，促進市區更新。

九龍城獅子石道61-71號的業主去年有意聯售物業，曾接觸多間中介公司尋求協助仍未能成事。後來得悉市建中介的服務能協助他們，故聯絡市區重建中介服務有限公司，經市建中介職員耐心解釋及熱心跟進，終集齊百分之一百業權，並在短短3個月內，於2013年11月7日成功將有關物業**公開拍賣出售**，業主們均十分滿意拍賣價以及同事的服務，業主代表陳益寬先生更撰信表揚。

對於獲業主嘉許，市建中介團隊表示，能夠幫助業主成功聯售物業感到很開心和很有滿足感，團隊今後會加倍努力，希望可以協助更多有需要的業主。



業主嘉許信

建中介服務就有很清晰的流程，而且職員態度親切如友鄰，特別是高級主任潘麗玲小姐及高級經理林少斌先生，我一直接觸該位潘小姐，她令我對整個計劃有很清晰的概念，她又不時會親身給我提供意見，令我十分放心，後期業主的糾紛更獲你有意見，林先生多次用心地以不偏不倚之立場協助解決，我相信如果沒有該團隊以用心協助，聯售可能不成功。在此我感謝市建中介各職員。

助新填地街重建項目租客上公屋

現居新填地街/山東街重建項目範圍的租客余捷才夫婦，一方面對市建局重建舊居感到高興，但另一方面又擔心難以覓得環境理想而又負擔得起的新居，市建局收購及遷置團隊努力提供協助，余氏夫婦最終獲成功編配公屋「上樓」。「好開心我哋做嘅野幫到人。」負責為余氏夫婦安排遷置及賠償事宜的江錦濤、林蓬源和黃凱婷表示會繼續努力，希望可以幫到更多有需要的人士。

租客嘉許信

是上述單位的租客，說實話這區環境并不好，幸好貴局要重新發展這老房子，為感激貴局協助本人及家人取得公屋，居住環境得以大大改善，減輕經濟負擔，現將此感謝貴局職員：江錦濤先生、林蓬源先生、黃凱婷小姐。



(左起)：江錦濤、林蓬源和黃凱婷成功協助受重建影響的租客「上樓」而獲嘉許

重建項目劏房喜獲協助上公屋

黃先生一家三口曾是深水埗福榮街重建項目內一狹小劏房的三房客，由於居住環境惡劣，他一直希望獲公屋編配以改善生活環境。在市建局公布重建計劃後，黃先生以為可以很快「上樓」，怎知該單位的二房東良久不接納補償建議，並拒絕把其租約退回給市建局。但在市建局收購及遷置團隊的努力和多番解釋後，二房東終接受市建局的安排及簽訂退租協議。黃先生一家獲編配石硤尾邨的公屋單位，雖然租金相若，居住面積卻大了一倍。黃先生感到十分高興，並感激市建局團隊的協助，他表示現在生活質素大大提昇，其年幼兒子亦能在良好的環境下健康成長。能夠協助黃先生一家人成功「上樓」，市建局團隊也感到十分鼓舞。



市建局收購及遷置團隊



業主嘉許信

市區重建局執事先生女士：
我們寄來此信感激貴處和表揚貴處員工吳敬輝先生和幫我們登記的員工也們尽心尽力勞苦功高，親力親為令我們得到安居之所，我和家人永遠感激他們。