



最新動向 | 心繫社區 | 專題探討 | 內窺鏡 | 員工分享

11

第十一期  
2015 / 09

## 人情常在

# 嘉咸市集商戶 重建美好生活



# 目錄

## 03 最新動向

重建項目新進展

第四輪「需求主導」重建項目收到77份申請

市建局年報獲國際殊榮

太子道西200號3樓多用途室及永利街G7中心提供場地租用服務  
動漫基地2週年

## 07 心繫社區

市建局青少年暑期活動 善用暑假 認識舊區

可持續減廢分享會

「藝術文化融入舊區」夥伴項目先導計劃

街頭藝術家蘇五雲醉眼看世界水墨畫展

中秋送暖樂融融

## 12 專題探討

人情常在 嘉咸市集商戶 重建美好生活

## 16 內窺鏡

行政總監林濬 帶領團隊踢場好波 繼續SCORE

## 18 員工分享

熱心服務獲嘉許

國內交流學習 啟發新思維

夏日FEVER TOGETHER

「建聞」網上版為您提供更精彩的多媒體資訊，  
請瀏覽<http://www.connect.ura.org.hk>

## 重建項目新進展

### 觀塘恒安街「需求主導」重建項目 獲發展局局長授權進行

市建局於7月17日獲發展局局長授權進行觀塘恒安街12至30號(雙數)的「需求主導」重建項目。

該項目是根據《市區重建局條例》規定，以發展項目形式進行，於2014年11月7日啟動，並隨即展開了為期兩個月的項目公布期，諮詢公眾意見，市建局及後評議了所有反對意見，並於2015年3月30日將該項目呈交發展局局長考慮。

恒安街項目地盤總面積約865平方米，項目內的樓宇建於1963年，樓高九層，涵蓋10個街號。市建局初步建議在項目內提供約5,950平方米的住宅樓面面積(約138個住宅單位)，以及提供約740平方米的商業/零售及政府、機構或社區用途樓面面積。項目預計可在2021/2022年完成。



### 向大角咀槐樹街「需求主導」重建項目 提出有條件收購建議

市建局於2015年8月10日向大角咀槐樹街「需求主導」重建項目的物業業主，提出「有條件收購建議」。該項目於2015年5月啟動，是市建局第三輪需求主導重建項目先導計劃中第四個項目，亦是該輪計劃中最後一個重建項目。

該重建項目範圍內的合資格自住業主，其收購建議呎價為實用面積每平方呎13,614元，相等於類似地區一個大約七年樓齡的假設重置單位的實用面積呎價。市建局在發出「有條件收購建議」起計75日內，必須得到項目內每一個地段不少於八成不分割業權的業主接受，並簽署有關「有條件買賣協議」，而項目亦必須得到政府授權進行，市建局才會與業主完成收購程序和發放全數收購金額。否則，項目便會終止。

槐樹街項目地盤總面積約474平方米，涵蓋5個街號。市建局初步建議在項目內提供約3,100平方米的住宅樓面面積(約69個住宅單位)。項目亦會提供約390平方米的非住宅樓面面積。項目預計可在2021/2022年完成。





## 北帝街/新山道項目

市建局於6月10日就馬頭角北帝街/新山道項目，邀請了32家發展商入標競投，截標時共接獲20份標書。經詳細考慮及審議後，市建局董事會認為新鴻基地產發展有限公司的全資附屬公司-同德(香港)有限公司，符合該項目的招標要求，故決定批出項目的合作發展合約。

北帝街/新山道項目地盤面積約1,087平方米。項目完成後，預計可提供約8,152平方米住宅樓面面積(約160個住宅單位)，以及約1,631平方米商業樓面面積。

## 筲箕灣西灣河街項目

市建局於8月3日邀請38家發展商入標競投合作發展筲箕灣西灣河街項目，並於9月8日截標時共收到16份標書。市建局董事按照局方訂定的要求和條件，以及考慮有關發展商的經驗和財政能力後，決定將項目批予麗新發展有限公司的全資附屬公司，興運世紀有限公司。

西灣河街項目地盤面積約710平方米。項目完成後，預計可提供約5,360平方米住宅樓面面積(約120個住宅單位)，及約600平方米商業樓面面積。



## 第四輪「需求主導」重建項目 收到 77 份申請

第四輪「需求主導」項目(先導計劃)於2015年7月9日至9月9日期間接受申請，共接到77份申請。

第四輪「需求主導」計劃的主要申請資格如下：

- 聯合申請業主於申請地盤內每一地段擁有不少於80%不分割份數業權；若同一業主在某地段擁有不少於20%不分割份數業權，該名業主必須是其中一名申請業主；
- 申請地盤內的所有樓宇被界定為「失修」或「明顯失修」；
- 申請地盤內地段的總面積不可少於700平方米等。



所有申請須經嚴謹篩選及評分，被挑選的項目會納入本局的2016/17周年業務計劃，然後呈交財政司司長批准。

樓宇狀況是市建局挑選項目的主要考慮因素，分數的比重佔50%。若申請樓宇已收到屋宇署發出的維修令但未有執行有關維修令，該申請亦會在挑選過程中被扣分。為了維持先導計劃的可持續性，亦會加入財政考慮。其他考慮因素包括實施可行性及地盤的發展契機。



市建局2013-2014年報獲得由獨立機構MerComm, Inc.主辦的2015年度《國際年報ARC大獎》互動電子年報組別金獎。

## 市建局年報獲國際殊榮

該被喻為「年報奧斯卡」的《國際年報ARC大獎》已經舉辦了廿九屆，參賽公司來自世界六十多個國家，比賽評判包括世界各地傳訊界資深專員。大會以年報的創意、透明度、效益及卓越性評分，最優秀的頭三十名參賽作品可分別獲得金、銀、銅或榮譽獎項。

以「邁向可持續的市區更新」為題的市建局2013-2014年報，透過不同運動的動感，展示市建團隊以活力和幹勁為市民創造美好居住環境的決心，設計榮獲互動電子年報組別金獎殊榮。

大家可瀏覽 <http://www.ura-ebook.com/2014/summary/tc/> 欣賞獲獎的市建局2013-2014年報

## 太子道西200號3樓多用途室

## 及永利街G7中心提供場地租用服務

市建局於今年7月開始，以全新方式讓團體租用兩處位於活化項目的優質場地 – 太子道西200號3樓多用途室及永利街G7中心，作舉辦多元化的社區活動。申請詳情可瀏覽市建局網站。

### 「永利街G7中心」

The Chocolate Club Hong Kong於7月18日舉行優質朱古力工作坊。



香港大學專業進修學院建築學系學生於6月底至7月初舉辦展覽。

### 太子道西200號3樓多用途室

「123愛心小熊行動」於8月的每個週六舉辦工作坊。



以「動漫基地」為主題的市建局「茂蘿街/巴路士街」首個純保育活化項目在7月踏入兩週年，誌慶多籮籮。

兩週年活動當中的重點推介有由香港特區政府「創意香港」贊助的《叮~叮~動漫都市電車遊》。於7月至10月期間，在一部電車的外部車身及五部電車的內部車身，展示羅浩光、杜翰煥、大泥、文地貓、姜智傑及夢特嬌·全等多位本地漫畫/插畫家作品，為乘客帶來難忘的動漫電車之旅。



其他精彩節目包括舉辦一連串展覽、大師分享會及工作坊的《comix eXchange – 漫畫X跨媒介創意展覽系列二及三》和《Hong Kong Comix BOOM!!》展覽，以及比利時漫畫藝術中心及法語漫畫出版社要員來港作分享。



另外還有《第五季 – 芬蘭漫畫展》、《漫人講：編劇分享會系列》，以及9月4日至13日在銅鑼灣時代廣場舉行的《動漫展都市@時代廣場》等。環環相扣的精彩節目勢必將動漫氛圍由灣仔社區延伸至全港。



市建局企業傳訊總監駱慧敏於親子同樂暨結業禮嘉許參與的小朋友。



小朋友們在市區更新探知館內擠身籠屋，一嘗做籠民的感受。



小朋友們蓄勢待發，準備探尋舊區。

## 暑假齊齊去「老」點 吃學玩樂跨區遊

我們分別與7間地區機構合作，為約百名小朋友安排舊區導賞團，讓他們到訪一些未曾到過的舊區，認識當地人和事，跨區學習添新趣。導賞路線包括中西區、灣仔區和觀塘區。我們與小朋友們步走市區更新探知館，實地考察籠屋，歲月潛行永利街，更在動漫基地、零碳天地等搜奇尋趣，並一起進行集體活動和環保小手工，多元認識市區更新，讓他們成為「老」點達人。

8月21日，我們在市建一站通舉辦了暑假齊齊去「老」點親子同樂暨結業禮，嘉許踴躍參與導賞團的小朋友及地區機構。同場亦有親子遊戲及美食款待，為小朋友歡送暑假。



小朋友們在動漫基地發掘老點新趣。



小朋友齊齊體驗舊區籠屋居民的居住環境。

## 參與暑期規劃學校 小腳板樂遊上環灣仔

市建局十分支持規劃署及展城館舉辦的暑期規劃學校 -「做個城市規劃師」，連續第二年為新一代年青人提供度身設計的外出考察導賞活動，讓他們認識規劃的過程及如何解決相關的問題。在7月16日和17日，市建局為75個高小同學舉辦了市區更新的講座和專案考察，讓小朋友親歷舊區的生活環境、實地體驗中西區和灣仔的「老點」及市區更新的項目。透過兩天的活動，小朋友們大開眼界，亦獲益良多。



外出導賞前一天，市建局職員先安排互動講座，讓小朋友去導賞前做足準備。



小朋友們先在市區更新探知館了解舊區的居住環境。



我們與小朋友齊齊上半山落舊區，沿路探尋中上環及灣仔的老點和歷史景點。





在觀塘市中心，YA認識與舊區生活息息相關的市區更新課題。



YA在利東街／麥加力歌街項目認識環境可持續發展的設施。

## 舊區新視角遊歷 青年人非凡體驗

自2013年開始，市區更新探知館已為香港青年大使(Young Ambassador, 簡稱YA)特設多團「YA齊齊去『老』點」的主題導賞團，帶他們走訪舊區，探尋充滿歲月痕跡的老地方，同時細說市區更新。

在2015年7月，我們更帶領來年度新上任的YA遊走灣仔區和觀塘區，體驗沒落於觀塘舊區的真實籠屋，還有隱藏於灣仔鬧市的自然徑。在利東街/麥加力歌街項目，YA同時深入認識市區更新的可持續發展設施。YA對於潛藏鬧市的非一般天地感到新奇又有趣。

## 市建解碼講座： 可持續減廢分享會

市建局於2014年開始籌辦一系列以「市建解碼」為主題的教學講座，為年青一代解開種種有關市區更新的疑團和分享最新知識。7月3日，市建局在市區更新探知館舉行了「市建解碼講座：可持續減廢分享會」，除了介紹舊區居住問題外，亦邀請環保組織HK Recycles講解香港的廢物處理及減廢的方法，並與外地及本地高中及大專同學交流各地的減廢點子，分享如何締造可持續的潔淨環境。



## 「藝術文化融入舊區」夥伴項目先導計劃

2015年6月至8月活動精華

市建局的「藝術文化融入舊區」夥伴項目的先導計劃（「先導計劃」），為本地的非牟利機構提供財政資助，舉辦藝術和文化項目。該等項目須有助把藝術文化帶進舊區，讓舊區有機會親近藝術文化，為居民帶來裨益。

### 筆遊舊城區

「KUNST」由4月起舉辦了一系列的速寫研習坊，教授參加者速寫的基本技巧，並到灣仔不同地標進行實習，描繪區內新舊交替的面貌。當中的優秀作品更於6月份在前中環街市的綠洲藝廊展出。



### 藝在自然：第一篇

「藝地帶」運用收集得來的二手數碼相機，讓荃灣及葵青區的小朋友有機會學習社區攝影，並將照片與不同環保物料合製成兩區的立體街景。作品於8月份在上環永利街的G7中心展出。



### 會影匯聲惜舊情 土瓜灣社區文化保育計劃

「關注草根生活聯盟」招募了一班專上學生，走進土瓜灣區，與區內的街坊長者和婦女一起學習導賞技巧、手機攝影，一起發掘土瓜灣的民間趣事，並共同製作該區的小店地圖和設計導賞路線，期望讓更多人認識土瓜灣。



## 「藝・遊」觀塘

「香港基督教女青年會樂華綜合社會服務處」在暑假期間舉辦了拼貼樂融融和FOTOMO@觀塘工作坊，為觀塘區的家庭提供親子活動，以不同的藝術形式呈現觀塘的生活面貌。

## 街頭藝術家蘇五雲 醉眼看世界 水墨畫展

建築、藝術和生活息息相關，市建局致力以務實的手法去推動保育活化工作，活化具歷史、文化及建築價值的建築物。市建局以「主體保育」的方式保存了舊灣仔街市建築。最近，本局與進駐該地方營運的本地創意品牌OVO合作，共創一個社區藝術空間，打響頭炮邀得水墨畫大師蘇五雲展出其以貓頭鷹為題的最新水墨創作，為社區注入活潑有趣的藝術文化新體驗。有關作品現於灣仔道1號的壹環(舊灣仔街市)展出，直至10月31日。



中秋月團圓，市建局義工隊自2011年起每年都會帶同家人探訪住在舊區長者。今年中秋前夕，義工隊再次出動，一家大細去到位於藍田的救世軍德田長者之家，為長者送上美味月餅，並一起玩集體遊戲，開開心心一起迎接中秋佳節。

## 人情常在

### 嘉咸市集商戶 重建美好生活

最近，市建局展開了卑利街/嘉咸街項目的重建工程，以改善該區的居住環境。項目附近是有百年歷史的中環嘉咸露天市集，小販在街上以售賣鮮貨為主，亦有不少商戶在附近經營數十載，見證該處大大小小的變遷。雖然嘉咸露天市集位於項目範圍以外，市建局亦在重建期間特別推行了一系列措施改善商戶的經營環境，包括為小販提供電錶、重新設計新的露天攤檔及舉辦多次推廣市集活動等，以保持及提升該市集的活力。

至於位於項目範圍內的一些售賣非鮮貨的商舖，有需要遷到市集附近繼續經營。市建局職員本著「以人為本」的精神，主動走入社區，耐心與有關商戶講解遷置安排及賠償方案，並提供適切協助。我們欣然見到受影響的多間商舖已在市集附近覓得合適地方繼續經營，延續市集的人情味。



賣海味起家的關先生，已落腳嘉咸市集近40年。期間搬了4次舖也是在市集附近一帶。其經營的明都森記花膠海味屬於卑利街/嘉咸街項目的第一期工程範圍，市建局特別安排關先生暫時搬到只有一街之隔位於第二期工程範圍內已收購的一個地舖繼續營業，轉眼一做便4年。直至去年底，由於第二期工程展開在即，關先生需要另覓舖位。「一聽到果時好擔心，怕租唔番間舖，焗住退休，真的好感謝市建局職員成日落黎同我哋開會，我有咩唔明都可以問佢哋。」



明都森記花膠海味 – 關先生

關先生生意之道是待客如摯友，熟知他們對海味的喜好，從不計較多給一點貨品。當中一位舊街坊兼熟客得悉關先生搵舖，便提議將現址威靈頓街138號地舖位租予關先生。「新舖向街人流好，除咗舊客，多咗新客幫襯。」關先生希望可多做遊客生意，因外國人對海味很感好奇，不時入舖要求拍照，正好推介不同海味的入饌方法及食用後的好處，以宣揚中華飲食文化。



昌盛泰國雜貨店 – 蔡小姐

老闆娘蔡小姐自1999年起在嘉咸市集售賣泰國雜貨和食材，由於貨品夠正宗新鮮，深受泰國華僑和街坊歡迎，連附近星級酒店及餐廳大廚都來幫襯。對於舊舖會被收回以配合區內重建計劃，老闆娘坦言十分不安，後來出席了市建局的商戶大會，了解重建計劃的細節及賠償遷置安排等，才較安心。



蔡小姐曾擔心租不回地舖會影響生意，打算結業。後來獲得市建局賠償後，剛好當時有朋友介紹現在位於威靈頓街91號樓上舖，而街坊熟客亦拍心口保證繼續幫襯兼大力幫忙宣傳，就這樣新舖開張至今已一年，客似雲來。熟客除了幫襯，更留下來與老闆娘談天說地，既是客人亦是朋友。店內牆上貼滿一張張泰文招紙，好奇問老闆娘是否兼職教泰文，她笑言：「唔係，係附近啲街坊賣嘢，我幫佢地做宣傳啫。」街坊街里互相幫忙，有錢齊齊賺，這份「市集情緣」珍貴無價。



嘉咸市集沒有人不識華姐，附近酒店餐廳的大廚一日幫襯幾次，藝人明星、甚至居於新界的熟客，風雨不改驅車前來買餸。「我老爺奶奶幾十年前已經響度賣菜，開初只賣薑、冬瓜、薯仔、蕃茄、紅蘿蔔及椰菜，之後見人哋賣水菜愈賣愈好，我哋又跟住賣，結果做到而家。」

由1983年在嘉咸街23號開第一間舖至今一做幾十年，期間搬了幾次舖，最近一次是2013年因重建要搬遷。華姐對嘉咸市集感情深厚，堅持新舖要在市集附近，目前在結志街16號地舖營業，直到明年遷入項目新落成的鮮貨零售中心。華姐感激地說：「我成日同啲街坊講我地呢班中環檔販好幸運，好多地方拆樓無賠償又唔會安置；但市建局除咗安排地方俾你做生意，又平租，我地響呢個中環市集做生意真係好幸福。」



嘉咸露天市集毗鄰市建局卑利街/嘉咸街發展計劃，計劃覆蓋3個地盤。為確保市集在項目進行期間能夠繼續營運，及對周邊環境影響減至最低，市建局將重建工程分階段進行，中間的地盤已施工，並會興建一幢鮮貨零售中心，以容納已選擇日後遷回該項目的新鮮食品商戶。整個項目完成後，會擴闊結志街、嘉咸街及卑利街的行人路，並增設上落貨區、休憩空間和多用途會堂等公共設施，為人煙稠密的中環多增一處市肺，為社區帶來裨益。



林濬(Daniel) 2008年起加入市建局任非執行董事，今年6月出任行政總監一職，由決策轉為管理，熱愛足球的他認為這好比踢一場波，不論踢任何位置，都只有一個目標，就是帶領團隊踢場好波，繼續score, score, score。

## 行政總監林濬 帶領團隊踢場好波



繼續  
SCORE



那有沒有off target的時候呢？Daniel表示剛上任時曾收到一位受重建影響的單親媽媽來信，對編配公屋作出一籃子的要求，包括新居必須是市區新建的公屋，單位要位於高層、擁有海景、面積要比舊居大三倍、兼且要有優良校網及完善社區設施等等。有時候面對一些愛莫能助的情況，Daniel會勉勵同事「幫得就幫、做到盡做」。

由年青時逢波必踢，到現在成為英超德甲的忠實粉絲，Daniel笑言足球迷倒他的地方，就是那種共同追求入波、正面積極的團隊精神。Daniel指市建局的「球員」也有這股勁，「做得市建局呢份工喺都唔係因為薪酬，而係有種使命感。」令Daniel感受最深的，是同事從不問回報，日以繼夜竭力協助舊區居民改善生活環境。而不同崗位的同事亦不分彼此，互相補位，發揮團隊精神，真真正正做到「為人民服務」。



每天需要批核的文件動輒過百，Daniel笑言有時簽名簽到「手仔軟」。

問到Daniel他喜歡踢這個位置(行政總監)嗎？他不改幽默作風：「多咁好多嘅簽，多咁好多文件睇。」不過他喜歡現時的工作，可以有更多機會接觸前線同事，了解大家的工作。而令Daniel更開心和滿足的，是收到居民給同事的嘉許信，認同團隊的工作。

談及目標，Daniel說：「市區更新唔係重建一幢舊樓，而係重建一個舊區，改善整個社區嘅環境。我希望同事可以同我一齊向這共同目標邁進。」Daniel希望在任內與團隊齊心協力爭取各界的信賴和支持，為踏入15週年的市建局打造一個更好的平台，繼續向前邁進，服務市民。

在落場的時間，Daniel愛往山裡跑。他喜歡天未亮獨自行山，在寧靜的路上思考。他認為在重整思想的過程中，往往能誘發新點子，應付工作上的新挑戰。

本港現時大約有6,200幢達50年以上的舊樓，當中超過40%屬失修或嚴重失修。而大部份舊區居民需要「蝸居」於狹小的居住環境，如板間房、籠屋、劏房等，甚至要5-6伙人共用一個廚房或洗手間。Daniel表示市建局有社會使命，目標就是要改善舊區居住環境。市建局多做一點，便有多一些市民受惠。

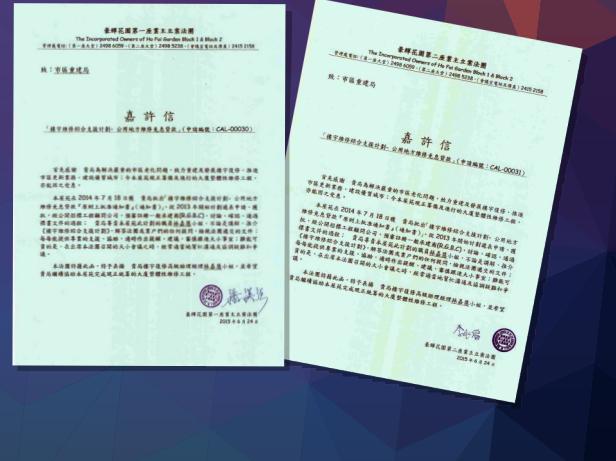


良好的溝通能為團隊奠下穩固的根基。所以在百忙中Daniel也會透過三文治午餐和下午茶聚等與各同事暢所欲言，交流意見。平日路過同事辦公桌時，也不忘「撩」同事傾偈，了解大家工作情況。

## 熱心服務獲加許

### 盡心協助業主維修舊樓

舊樓維修涉及的程序繁多，令很多業主感到無從入手。樓宇復修高級助理經理林嘉慧及團隊竭力協助豪輝花園一、二座的業主做好維修，除細心檢視文件，亦不時出席法團會議，聆聽業主所需，提供專業意見，為業主們排解財政上及技術上的各種問題。法團特別致函感謝林與團隊協助他們改善居住環境。



## 國內交流學習 啟發新思維

一支投入而能幹的員工團隊，是本局履行市區更新使命的重要基石。我們不時為同事提供培訓機會，協助他們好好裝備自己，服務市民。

今年，市建局4位同事分別到國內交流學習，包括清華大學、北京大學及北京外交事務學院，訪問不同的政府部門和參與專題考察活動，增廣見聞，啟發新思維。

工程及合約總經理何志偉(右三)及規劃及設計助理總經理區俊豪(左二)從清華大學國情班體會到多元思考及創新求變能令工作推向更廣更深的層次。



工程及合約高級經理劉佩玲(前中)在北京大學主辦的國家事務研習課程上認識了多位來自不同政府部門的朋友，課堂內外常交流意見，可增強日後工作上的合拍度。



參加了北京外交事務學院外交事務研習課程的工程及合約總經理潘信榮(右一)，領略到與持份者建立良好關係的竅門。

## 夏日FEVER TOGETHER

市建職員樂益會在炎炎夏日安排了一系列動靜皆宜的活動供同事選擇。

### 刺激攀石

岩岩巉巉的石牆令人望而生畏？市建局同事都無有怕！平日返工習慣迎難以上，面對棘手絕壁完全沒有難度。在6月至7月一連四個週日，同事們壯志勝驕陽，在攀石訓練班上熱灑血汗，施展一身好本領。



### 人氣猛片

暑期合家歡安坐戲院涼浸浸睇電影最「梳乎」。市建職員樂益會於7月26日舉辦暑期猛片共賞，贊助同事及家人一起欣賞風靡大人細路的「迷你兵團」，笑住共渡週日。



### 滋味樂cook

夏日炎炎沒有胃口？讓味蕾去一次旅行吧！9月中，市建局同事齊炮製惹味料理 - 新加坡黑胡椒蝦。濃郁滋味開胃又醒神！同事們在烹飪過程盡享下廚樂，為忙碌工作充一充電之餘，舌尖同時飽嚐異國風味。

如對「建聞」的內容有任何意見  
歡迎致電 2588 2333  
或電郵至 [inquiry@mail1.ura.org.hk](mailto:inquiry@mail1.ura.org.hk)  
謝謝

