

重建發展



位於市建局重建項目「壹環」內的垂直綠化牆。

在二零一二／一三年度，本局新開展的重建項目大幅增加至六個。

截至二零一三年三月三十一日，本局共開展了四十八個重建項目、兩個保育項目¹及一個活化項目²。這四十八個重建項目合共提供約一萬三千五百個新單位、二十六萬二千七百平方米的商業面積、五萬三千平方米的政府、團體及社區設施用地、十萬平方米作為辦公室及酒店等其他用途、以及二萬六千平方米的休憩用地。

¹ **「藍屋」項目**：灣仔石水渠街／慶雲街項目（藍屋）已於二零一二年六月十九日移交文物保育專員辦事處，因此不再納入本局的保育項目。

² **茂蘿街項目**：過往被分類為保育項目的茂蘿街／巴路士街項目，由於其翻新工程規模大，而建議用途亦充滿活力，因此被列作活化項目。

啟動新重建項目

本年度啟動的六個重建項目，包括三個「需求主導」重建項目（先導計劃），兩個工業樓宇重建項目（先導計劃）及一個市建局自行開展的重建項目，詳情如下。

「需求主導」重建項目

啟動的「需求主導」重建項目，最終能否得以推行取決於兩個先決條件，包括在期限內，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接受市建局的有條件收購建議，以及發展局局長授權本局進行項目。於二零一一年底所挑選的三個首輪「需求主導」重建項目，全部已於二零一二／一三年度符合有關條件，並已積極進行中。

深水埗海壇街二二九A至G號及二零五至二一一A號項目

這兩個地點相近規模中型的項目（分別四百八十三平方米及四百七十平方米），均是建於六十年代初，分別涉及兩幢八層及九層高的樓宇。兩個項目共協助一百六十個住戶改善居住環境，並提供約一百四十個新單位及九百四十米的商業面積。



遷入公屋單位後的居住環境大為改善，居民深感愜意。

大角咀杉樹街／橡樹街項目

這個項目內的樓宇建於一九六三年及一九六七年間，樓高六層及九層，地盤面積約八百六十五平方米，涉及一百二十五個住戶。本局建議在項目內提供約一百一十五個新單位及七百零五平方米商業面積。

於二零一二年下旬接受申請的第二輪「需求主導」重建項目，最後選取了四個項目，其中兩個項目於二零一三年四月啟動，其餘兩個項目亦於二零一三年六月啟動。



市建局職員為受「需求主導」重建項目影響的居民舉辦簡報會。

深水埗九龍道／僑蔭街項目

這個項目內的樓宇建於一九五九年，樓高八層，地盤面積約六百平方米，約有一百二十個住戶。重建後，項目提供約八十個新單位及八百一十五平方米商業面積。



九龍道／僑蔭街項目的現貌。

深水埗通州街／桂林街項目

這個項目內的樓宇建於一九六四年，樓高九層，地盤面積約一千六百四十平方米，約有二百八十個住戶。重建後，項目提供約一百九十個新單位及二千一百平方米商業面積。由於項目受繁忙的西九龍走廊的噪音及廢氣影響，項目設計會考慮這些環境因素。

大角咀福澤街／利得街

這個項目由兩幢樓高八層及面向不同街道的樓宇組成。樓宇建於一九六四年，地盤面積約七百一十六平方米，約有一百個住戶。重建後，項目將提供約九十六個新單位及六百四十三平方米商業面積。

深水埗黃竹街項目

這個項目內的樓宇建於一九六三年，樓高九層，地盤面積約四百八十五平方米，約有九十六個住戶。重建後，項目提供約六十九個新單位及四百二十四平方米商業面積。



宣布啟動福澤街／利得街項目及黃竹街項目的記者會。

工業樓宇重建項目（先導計劃）

本局分別於二零一二年十月及二零一三年一月啟動先導計劃下兩個工業樓宇重建項目。

聖尼地城士美非路12P號項目

這個項目內的工業樓宇建於一九七二年，樓高十二層，地盤面積約九百四十四平方米，已規劃作住宅用途，可提供約一百八十個新單位及二百平方米商業面積。然而，項目內所有業主反對由本局進行重建，並確認業主有意自行重建發展。市建局的發展項目考慮反對意見委員會經審議後，決定接受有關的反對意見。在本局的建議下，發展局局長決定拒絕授權本局進行此項目，並於二零一三年七月五日刊憲。



市建局職員在項目內進行凍結人口調查。

深水埗汝州西街項目



市建局收購及遷置總監（工業樓宇）李敬志先生與其中一位工業大廈的業主會面。



項目現貌。

這個項目內的工業樓宇建於一九六二年，樓高十層，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商業面積。

本局已向發展局局長申請批准進行此項目。

市建局自行開展的重建項目

深水埗東京街／福榮街項目

這個項目內的樓宇建於一九五五年及一九五八年間，樓宇狀況普遍失修，樓高五至七層，地盤面積約一千二百平方米，約有一百四十個住戶。重建後，項目將提供約一百七十五個新單位及約一千四百九十平方米商業面積。



居民出席市建局舉辦的簡報會。

其他項目

土瓜灣馬頭圍道／春田街項目

二零一零年一月，馬頭圍道發生塌樓悲劇，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及影響約二百一十三個住戶。

這是首個由本局自行發展的重建項目，不會邀請發展商合作參與。項目已於二零一三年一月獲刊憲收回土地，並於同年四月土地復歸政府擁有。

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，該項目以運動為設計主題。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。項目的地基工程已於二零一三年五月開展。

觀塘市中心項目

佔地五點三公頃，影響一千三百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，以及一萬三千四百平方米的公共休憩用地。

這個複雜項目劃為五個發展區，分三個階段進行重建。截至二零一三年三月三十一日，發展區二、三及四的土地已復歸政府，而發展區一已進行上蓋工程。由於分階段進行重建，本局會先將觀塘賽馬會健康院重置於發展區一。此外，位於發展區四的政府部門辦事處已於二零一二年五月臨時遷移至毗鄰地方，以便騰出空地，作為政府、團體及社區設施之用，以安置現時位於發展區二及三的小販市場、公共小巴總站及公廁。



觀塘市中心項目的總網發展藍圖。

上環卑利街／嘉咸街項目



市建局協助毗連嘉咸街／卑利街項目的小販更換失修的排檔。



百年露天市集的現貌。

該項目將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，亦可讓新鮮食品經營者在首階段工程期間，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，有意遷回的新鮮食品店舖可以在該處繼續營運。

年內，本局已批出項目地盤B的合作發展合約。而地盤A及地盤C的收購工作仍在進行中。

灣仔利東街／麥加利歌街項目

這個住宅及商業發展項目，將會：

- 以「姻園」為設計主題，展示香港的婚嫁傳統文化，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；
- 提供公眾休憩空間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。

利東街項目將會是本局首個正式全面引入市建局環保政策的項目，估計可令項目的碳排放量減少約百分之二十三。

項目現正進行施工，並預計二零一五年完成。

中介服務

於二零一二／一三年度，本局以「促進者」的角色為三個項目提供中介服務。第四個項目亦已於二零一三年四月展開工作。

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。二零一一年七月，城市規劃委員會（城規會）刊憲，公布修訂核准士丹頓街／永利街發展計劃圖，以及西營盤及上環分區計劃大綱核准圖，並於二零一二年五月獲得行政會議批准。及後，城規會批准地盤B及地盤C的修訂規劃大綱，本局所擬定的總綱發展藍圖亦於二零一三年五月獲城規會批准。

啟德「樓換樓」發展區

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。地基工程已完成，上蓋工程亦已於二零一三年四月展開。項目採用優質實用設計，並獲得香港綠色建築議會之暫定鉑金級環評級別。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。