



## 歷史發展

1988

為配合社會的發展和需要，香港在過去不同年代均實施不同的市區更新策略和計劃。

2001

為了更有系統地處理香港的市區老化問題，土地發展公司(土發公司)於 1988 年 1 月根據法例正式成立，透過與私人發展商合作，完成了 16 個市區重建項目，啟動了 10 項計劃，也公布了 25 個項目。一些成功的重建項目包括中環租庇利街/皇后大道中項目(即今日的中環中心)、永樂街/皇后大道中項目(即今日的新紀元廣場)、旺角亞皆老街/上海街項目(即今日的朗豪坊)。這些工作為殘舊社區注入新活力及帶來裨益，亦為未來的市區更新奠下重要基礎。90 年代末，市區更新的迫切性得到社會的認同，大家均認為要以新思維去提升市區更新的效率、效果及持續發展。1997 年，香港特區行政長官發表首份施政報告，提出須加快市區更新的步伐。

2011







立法會於 2000 年 6 月通過《市區重建局條例》，立法會財務委員會亦於 2001 年 3 月通過政府收回土地的補償政策，該政策成為市建局制定其補償政策的基礎。市建局於 2001 年 5 月正式成立，取代土發公司，並根據政府於 2001 年 11 月公布的《市區重建策略》內的指引，開展香港市區更新的新里程，包括優先處理土發公司於 1998 年公布而尚未開展的 25 個重建項目。

為配合社會的發展需要，政府於 2008 年就《市區重建策略》檢討展開兩年的廣泛諮詢，藉此總結經驗、前瞻未來，為市區更新尋找實際可行的新路向。政府於 2011 年 2 月公布了新修訂的《市區重建策略》，並定出「以人為先，地區為本，與民共議」三大原則，作為推進香港市區更新的工作方針。



根據 2011 年的《市區重建策略》，重建發展及樓宇復修是市建局的核心任務。市建局亦會在其重建項目範圍內保存歷史建築。

在該《市區重建策略》之下，市建局會繼續迎戰舊區老化，致力市區更新，包括：

-  協助居住在殘破失修樓宇的居民，改善他們的生活環境；
-  通過市區更新計劃，改善舊區面貌；
-  增建更多面向大眾市場的樓宇；
-  在市建局項目內，保育建築文物，保留城市歷史面貌；
-  大力支持環保，全力推動環境可持續發展；及
-  擴大社區參與，與公眾攜手，善用政府資源，共同更新市區，創造未來。



## 重建發展

重建發展將環境惡劣、殘破失修的樓宇，重建成符合現代生活標準及優質生活的樓宇，尤其是在環保及節能效應方面。透過綜合規劃，重建發展亦可改善基建設施、提供交通及環保設施、增添更多的公眾休憩用地、綠化環境及社區設施用地，為整體社區帶來裨益。



## 成果

市建局至今已開展超過 50 個重建項目，共提供約 37,000 平方米公共休憩空間和約 75,000 平方米政府/團體/社區設施用地。為顧及社會整體利益，重建計劃會預留商業樓面予社會企業，以及向慈善及非政府機構提供地方作社會及教育用途，並只收取象徵式租金。

為了更有效地解決市區老化問題，市建局按 2011 年的《市區重建策略》，以更多元化的模式進行重建工作，以回應業主的訴求。除了自行開展重建項目外，市建局亦採取「需求主導」及「促進者」中介服務模式，三管齊下推動香港的市區重建工作。









- 1 市建局自行開展重建項目
- 2 「需求主導」- 大廈業主聯合向市建局申請在其地段／大廈開展重建項目
- 3 「促進者」- 業主聯合向市建局提出申請，要求市建局提供中介服務，協助他們集合土地業權聯合出售



## 需求主導

「需求主導」模式給予業主提出重建的機會，體現「由下而上」的精神，亦有助加快重建步伐。市建局會就大廈業主聯合建議重建其地段 / 大廈的事宜作出回應。經考慮有關樓宇狀況、規劃上的裨益及其他因素後，市建局如接納其申請及得到財政司長的批准，會作為「執行者」，按照《市區重建局條例》，使用公權和公帑來啟動有關的重建工作。

截至 2013 年 12 月，市建局已啟動了八個「需求主導」重建項目，包括：

-  [深水埗海壇街 229A 至 G 號需求主導重建項目 \(DL1\)](#)
-  [深水埗海壇街 205 號至 211A 號需求主導重建項目 \(DL2\)](#)
-  [大角咀杉樹街 / 橡樹街需求主導重建項目 \(DL3\)](#)
-  [九龍道 / 僑蔭街需求主導重建項目 \(DL4\)](#)
-  [通州街 / 桂林街需求主導重建項目 \(DL5\)](#)
-  [福澤街 / 利得街需求主導重建項目 \(DL6\)](#)
-  [黃竹街需求主導重建項目 \(DL7\)](#)
-  [啟明街需求主導重建項目 \(DL8\)](#)



## 促進者

至於在「促進者」中介服務的模式下，市建局會協助業主集合業權，聯合出售，但不涉及收購、補償、安置或收回土地的工作，亦不會動用公權和公帑進行重建。首個成功項目位於九龍城獅子石道67至71號 ([詳情](#))。



## 樓換樓先導計劃

按 2011 年 2 月 24 日政府公布的《市區重建策略》，「樓換樓」安排是市建局給予重建項目內受影響的住宅自住業主現金補償以外的另一選擇。在「樓換樓」先導計劃下，住宅自住業主接受市建局按「同區七年樓」呎價計算的收購建議後，可選擇原址「樓換樓」單位或位於啟德新發展區的「樓換樓」單位。啟德「樓換樓」項目由市建局負責發展，預計 2016 年落成。





## 樓宇復修

樓宇復修是舊區更新的重要一環，既可有效改善居住環境，亦可減慢市區老化的速度，從而減輕重建的壓力，並可保留社區網絡，切合政府的可持續發展政策。市建局自 2004 年開始，向業主提供物料資助和免息貸款計劃，以及其他援助，包括困難戶資助計劃、第三者風險保險資助計劃及專業工程顧問費用資助等，目的是要推動他們齊心協力，做好大廈維修，令居住環境更耐用、安全、衛生、美觀。事實上，樓宇復修是多贏方案，業主可以擁有較理想的居住環境和更高的物業價值，亦令地區面貌得以提升。

為了更妥善運用資源及更有效地推動樓宇復修，一套統一而全面的「樓宇維修綜合支援計劃」已於 2011 年 4 月 1 日推出。計劃包括四大範疇：

- 1 供籌組業主立案法團的資助
- 2 大廈公用地方維修津貼
- 3 大廈公用地方維修免息貸款
- 4 家居維修免息貸款



市建局亦為業主提供一站式的服務和支援，包括設立熱線服務及資源中心，以及樓宇外牆顏色設計及技術支援等服務。自 2013 年 4 月 1 日起，市建局更將其服務範圍擴展至全九龍、葵青及荃灣區，並計劃逐步覆蓋至全香港。



## 成果

市建局的樓宇復修計劃已協助超過 500 幢大廈的業主完成樓宇復修工程。樓宇復修工程包括內 / 外牆翻新、排污系統、沖廁及公共食水喉管、天台防水工程、電力與消防裝置更新等。

2009 年政府推行「樓宇更新大行動」，共耗資 35 億元。除了撥款 1 億 5 千萬元，市建局亦在其服務區內推行該計劃，為業主提供技術支援，令約 1,500 幢樓宇內的業主受惠。

另外，為配合屋宇署推出的「強制驗樓計劃」，市建局亦推出相關的資助計劃，協助合資格樓宇的業主驗樓。

## 保育活化











市建局會在重建項目範圍內，保育有顯著文物價值的歷史建築，以務實的手法進行保育，並結合創意的設計，將建築物活化再用，以用作創意、文化、娛樂及商業等不同用途，讓市民大眾共同享用。如果得到政府的支持，市建局亦會進行重建項目範圍以外的保育活化項目。

市建局亦進行多個活化項目，以及在重建和復修項目附近推行街道美化工程，全面提升地區環境。



## 成果

-  作文化創意產業用途的灣仔茂蘿街「藝術社區」活化項目，已於 2013 年 7 月正式啟用，成為香港首個「動漫基地」。
  -  活化中環百子里以興建一個以「中國革命之源」為題的公園，表彰該地方與 1911 年辛亥革命的密切連繫。
  -  前中環街市大樓將打造成為「城中綠洲」。
  -  在多個重建項目內保育了數十幢歷史建築，包括在上海街及太子道西保育及活化兩列珍貴的戰前騎樓建築群。
  -  灣仔莊士敦道重建項目內的 4 幢唐樓及 1 幢戰前樓宇，經過 6 年的規劃及翻新工程，現已被活化成特色食肆，與旁邊的新大廈並立，體現「新舊共融」的市區更新精神。
  -  在灣仔道 / 太原街重建項目內，採取主體保育的方式，保留了灣仔街市大樓。
  -  盡量保存重建範圍內及附近的地區特色，例子包括卑利街 / 嘉咸街發展計劃範圍外的一個百年露天市集、以及洗衣街項目的「體育用品城」設計主題。
  -  上環西港城旁的公眾用地改建成「上環文化廣場」，成為區內一個多用途的社區廣場，為上環區注入新動力。
- 在大角咀、荃灣及尖沙咀的重建和復修項目附近，進行了多條街道美化工程。