

市區重建策略草案之跟進

背景：

在 2001 年 9 月 13 日的中西區區議會會議曾討論標題所示議題。會後規劃地政署向區議會提供了書面回覆（見附件）。

問題：

1. 在附表中所列的（a）至（e）目標，至今完成情況（完成率）如何？
2. 除了上述（a）至（e）的目標外，還有什麼其他新目標？
3. 市區重建計劃會否包括興建公屋？

建議：有關部門向區議會報告有關市區重建計劃的進行情況。

文件提交人：陳財喜 陳特楚 陳捷貴 文志華

日期：2009 年 4 月 21 日



檔號：C&W DO 102/1
電話：2852 3550
傳真號碼：2542 2696
電郵：cwdc1@had.gcn.gov.hk

香港中環統一碼頭道 38 號
海港政府大樓 11 樓

中西區區議會
主席、副主席及各議員

主席、副主席、各位議員：

《市區重建策略草案》

中西區區議會二〇〇一年九月十三日的會議上曾討論標題所示議題。席上，有議員提問，未來二十年的市區重建計劃，在中西區將會達致甚麼目標。現將規劃地政局會後提供的書面回覆載錄於附件，以供參閱。

中西區區議會

秘書龍麗玉

副本分送：民政事務專員
民政事務助理專員
高級行政主任(地區管理)
一級行政主任(區議會)
一級中文主任
文書主任(區議會／地區管理)

二〇〇一年九月二十四日

附表

未來二十年市區重建計劃 在中西區計劃達到的目標

- (a) 重建約 310 幢日久失修的樓宇；
- (b) 改善殘破舊區內約 5.4 公頃土地的環境；
- (c) 安置約 2,100 個受影響租戶；
- (d) 提供約 4,400 平方米的休憩用地；以及
- (e) 提供約 9,500 平方米樓面面積作社區及福利設施之用。

香港房屋協會的回覆：

市區重建策略草案之跟進

謝謝 貴區議會在 2009 年 6 月 9 日來信邀請香港房屋協會(以下簡稱「房協」)主席楊家聲先生派代表出席於 2009 年 7 月 16 日就上述事宜舉行之會議。現謹覆如下：

根據記錄，房協代表在過往並沒有就上述事宜出席有關會議或參與討論，而現階段房協也沒有任何意見，因此將不會安排職員出席有關會議。

(二〇〇九年六月十九日收到)

中西區區議會
二〇〇九年七月

市區重建策略草案之跟進

房屋署的回覆如下：

閣下於二零零九年六月九日及十二日給副署長（策略）的來信，有關市區重建計劃會否包括興建公屋的問題，現獲授權回覆如下。

市區重建局之市區重建計劃一般是不會包括興建公屋的。

此外，我們正積極地在西區內物色合適的土地發展公屋，以提供租住公屋給符合入住租住公屋資格的人士及家庭。在現階段我們並沒有資料可以提供。故本署不會安排代表出席於七月十六日的中西區區議會會議。

（二〇〇九年六月二十六日收到）

中西區區議會秘書處
二〇〇九年七月

市區重建策略草案之跟進

發展局的回覆如下：

中西區區議會秘書處於本年6月9日及12日的來信收悉。

就來信附夾的文件第58/2009號，發展局聯同市區重建局已擬備文件(見附件)，現提交中西區區議會於本年7月16日之會議上討論。

(二〇〇九年六月三十日收到)

中西區區議會秘書處
二〇〇九年七月

市區更新簡報

目的

本文件旨在：

- (a) 匯報市區重建局（市建局）在中西區的城市更新工作進度；
以及
- (b) 《市區重建策略》檢討。

背景

2. 政府於 2001 年 8 月 1 日至 9 月 30 日期間就《市區重建策略》草案諮詢公眾意見。期間，政府代表在 2001 年 9 月 13 日出席中西區區議會向區議會簡介草案並諮詢區議會意見。在諮詢公眾意見後，政府於 2001 年 11 月公布《市區重建策略》。

市建局於中西區的城市更新工作進度

3. 自 2001 年 5 月成立以來，市建局根據《市區重建局條例》推行市區更新工作，並以 2001 年公布的《市區重建策略》為工作的整體政策指引。市建局採用四大業務策略（即「4 R s」策略）更新舊區及改善居民的居住環境。四大業務策略指重建失修樓宇、復修保養欠佳的樓宇、保育具有歷史和建築價值的建築物，以及活化舊區。

4. 自 2001 年以來，市建局盡力優先推展前土地發展公司已宣佈的項目。中西區已開展的重建項目包括卑利街／嘉咸街發展計劃(H18)、士丹頓街／永利街發展計劃(H19)、第一街／第二街發展計劃(H20)以及餘樂里／正街發展計劃。四個項目的資料概覽如下：

- (a) 這 4 個重建項目（當中 3 個包含保育元素共保育 10 幢歷史建築物），其中涉及重建 105 幢日久失修的樓宇；
- (b) 共改善舊區內約 14 665 平方米土地的環境；

- (c) 共安置約191個受影響租戶；
- (d) 共提供約3 425平方米的休憩用地；及
- (e) 共提供約3 460平方米樓面面積作社區及福利設施之用。

有關項目的詳細資料見附件B。

5. 除重建項目外，市建局亦在中西區推展了樓宇復修及舊區活化工作。在樓宇復修方面，從 2003 年起，市建局透過其物料資助計劃和免息貸款計劃共協助復修近 52 幢樓宇（超過 3 000 個單位）。在舊區活化方面，自2001年成立以來，市區重建局積極於中西區推展多個舊區活化項目，已完成的項目包括西港城、上環坊(上環文化廣場)、東街美化項目和位於皇后街的百草園。有關項目的詳情和市區重建局的其他構想項目見附件C。

《市區重建策略》檢討

6. 由於市區更新涉及眾多複雜的社會及經濟課題，而這些課題與市民對生活質素的價值觀與訴求息息相關，並隨時日改變，政府在去年7月決定就《市區重建策略》進行全面檢討，以確保《市區重建策略》可繼續反映社會各界在市區更新方面的訴求和優先次序。

7. 發展局是負責市區更新的政策局。我們在去年已成立《市區重建策略》檢討督導委員會，帶領檢討的方向。督導委員會由發展局局長擔任主席，並由多位在市區更新、城市規劃、文物保育和社區工作方面具備經驗的成員組成。我們在檢討過程中，一直與市建局緊密合作。檢討過程分為三個階段：第一階段 – 「構想」(2008 年 7 月至2009 年 1 月)、第二階段 – 「公眾參與」(2009 年 2 月至 2009 年 12 月) 及第三階段 – 「建立共識」(2010 年 1 月至 2010 年 4 月)。我們現已完成「構想」階段，並進入「公眾參與」階段。

公眾參與

8. 《市區重建策略》檢討是一項全面和沒有預設議程的工作。為了更全面討論這個議題並適當地參考鄰近地區的經驗，我們在「構想」階段委託顧問研究了六個亞洲城市的市區更新政策。與此同時，我們為不同的持份者舉行了 20 個聚焦小組和特別會議，以便我們能與社會人士共同訂定檢討的議程。以下是公眾人士提出的主要議題：

- 市區更新的願景與範圍
- 市區更新的四大業務策略¹
- 持份者的角色(公、私營機構和業主參與重建)
- 補償及安置政策
- 公眾參與
- 社會影響評估與社區服務隊
- 財務安排

9. 為促進公眾廣泛參與和鼓勵公眾討論，我們印製了一本小冊子，列出《市區重建策略》現行政策的概要，在「構想」階段所收集的公眾意見摘要，其他亞洲城市在市區更新方面的經驗和就不同的課題列舉一些讓讀者思考的問題。少量小冊子已分發各議員的辦事處，讓公眾取閱。副本亦夾附於本文件(附件D)，供議員參考。

10. 我們現正推出檢討第二階段 — 「公眾參與」階段的較大型公眾參與活動，主要的活動包括一系列的巡迴展覽及分別在港島、九龍東、九龍西和荃灣 4 個地區舉行的公眾論壇。此外，我們亦會舉辦 8 個專題討論會，每次討論會有特定主題，以便進行更深入、更集中的討論。我們希望這有助公眾就《市區重建策略》的主要事項進行有據可依的討論，構思可行方案，以及就未來路向建立共識。我們非常歡迎議員和區內居民出席有關活動和就市區重建策略的各主要議題提出意見。

徵詢意見

11. 請議員備悉市區重建局在中西區的市區更新工作進度及《市區重建策略》檢討的推行，並歡迎議員就上述議題發表意見。

發展局

市區重建局

2009 年 6 月

¹ 四大業務策略指重建發展、樓宇復修、文物保育和舊區活化。

中西區已開展的重建項目

(截至 2009 年 6 月)

	卑利街/嘉咸街發展計劃 (H18)	士丹頓街/永利街發展計劃(H19)	餘樂里/正街發展計劃	第一街/第二街發展計劃 (H20)** **(已完成清拆並正進行 重建)	總數
重建項目內的樓宇 數目	37	24	14	30	105
總地盤面積 (平方 米)	約 5,320	約 3,653	約 2,156	約 3,536	約 14,665
已接受賠償/ 安置 租戶數目	55 (52/3)	11 (8/3)	26 (22/4*) *(另加 10 個等候編配公 屋)	99 (97/2)	191(179/12)
已規劃的公共休憩 空間面積 (平方米)	不少於 1,000	不少於 625	不少於 1,100	不少於 700	不少於 3,425
已規劃的政府、機構 或社區設施	一個建築樓面面積不少 於 1,260 平方米的多用途 社區活動會堂	沒有	沒有	總建築樓面面積不少於 2,200 平方米的老人院護 中心暨日間護理中心	不少於 3,460

中西區舊區活化項目

上環坊(上環文化廣場)

是項計劃旨在大幅翻新西港城，成為項目的龍頭工程，同時將西港城側的公眾休憩空間，改建成為多用途的社區活動廣場，命名為「上環坊(現已由中西區區議會命名為上環文化廣場)」。此外，把是項計劃亦把西港城及「上環坊」附近的部分行人路擴闊以及美化西港城和信德中心之間的行人天橋，並且重新設計附近地鐵車站通風口和電車站的外觀，使之成為有特色的景點。上環假日行人坊更成為了中西區每年舉行的特色活動的重點地方。

東街美化項目

是項計劃旨在把歷史建築物西港城與區內蘊含較多歷史價值的地點如荷李活道串連起來，從而整合區內零星散布的歷史點滴。2006年12月13日，市建局向中西區區議會食物環境衛生及工務委員會介紹了東街街道美化構思，會上獲得一致通過支持是項計劃。美化工程包括了重鋪行人路面、更換路磚和安裝新款的欄柵，市建局於2007年尾正式分段施行美化項目，而全段工程已於2008年中竣工。

百草園(H1)

百草園位於皇后街，乃香港第一個在重建項目內，結合本木特色，以專題設計的公園。公園已於 2007 年正式落成，除添置了新設計的展板介紹園內的中草藥植物外，更特地擺設了「神農氏石像」。2007 年 2 月 2 日，中西區區議會聯同香港中藥聯商會及市區重建局舉行了啓用禮。百草園現劃分為五個中草藥區，包括香港涼茶藥物區、香草藥物區、香港常用草藥區、蕨類藥物區及港產常用中藥區，合共種植了一百種中草藥，部份更為非常特別的品種，可說是中西區內一個別開生面的旅遊景點。

百子里活化構思

百子里活化構思可說是市建局推展以「地區為本」的舊區活化方針的試點計劃。是項活化計劃旨在以「孫中山史蹟徑」以及與辛亥革命有關聯的歷史點滴為骨幹，從而清晰地勾劃 H18 項目和 H19 項目與中西區在歷史層面上唇齒相依的關係，呼應了點、線、面全面的小區保育工作方針；並藉而整合/連繫 H18 附近一帶的公共休憩用地，並協同中上環依山而建的城市空間。

西區副食品批發市場

中西區區議會於 2009 年初已成立了一個美化和優化中西區海濱工作小組(工作小組)並邀請市建局派員作出任常設的代表。由於西區副食品批發市場是工作小組的主要工作範疇之一，市建局將會與中西區區議會保持緊密的聯繫，務求令中西區的舊區活化層面推廣至中西區的海濱美化及更新。