

灣仔區議會委託

灣仔區

市區更新地區願景研究

終期報告

香港中文大學文化及發展研究中心

文化及發展顧問有限公司

2010年3月

目錄

報告摘要

第一章 研究背景

1. 背景
2. 研究目的
3. 研究方法

第二章 灣仔區的背景資料

1. 區內人口結構
2. 社區特色及潛力

第三章 灣仔區宏觀長遠的市區更新願景

1. 居住環境及生活質素
2. 經濟及社會發展潛力

第四章 市區更新的 4R 策略在灣仔區的具體實踐

1. 保育
 - 1.1. 對保育的意見
 - 1.2. 現有的法定及已評級的古蹟及保育項目
 - 1.3. 需要保育的有形文物建築
 - 1.4. 需要保育的非物質文物（如社區特色）
 - 1.5. 區議會的角色
2. 重建
 - 2.1 對重建的意見
 - 2.2 重建根據的客觀標準
 - 2.3 未來十年可考慮重建的地段／建築物
 - 2.4 未來十年不應重建的地段／建築物
 - 2.5 重建面對的問題
3. 復修

- 3.1 對復修的意見
- 3.2 未來十年需要復修的地段／建築物
- 3.3 區議會的角色
- 4. 活化
 - 4.1 對活化的意見
 - 4.2 未來五年建議活化的地段
 - 4.3 具體的活化願景
 - 4.4 關於海濱長廊的意見及具體建議
 - 4.5 其他發展的可能性
 - 4.6 區議會的角色
- 5. 市區更新策略的優先次序
- 6. 推行地區為本的城市更新的可行性
- 7. 區議會就市區重建策略檢討第一階段九大策略提出意見

第五章 總結

附錄

- 1. 參考目錄
- 2. 問卷調查－問卷設計及調查結果圖表
- 3. 工作坊紀錄
- 4. 灣仔區內超過三十年、沒有業主立案法團的樓宇列表
- 5. 可考慮復修的樓宇位置及狀況
- 6. 地圖 1- 問卷調查受訪者建議可重建的建築物
- 7. 地圖 2- 保留特色社區及應復修的範圍
- 8. 地圖 3- 可考慮保育的有形建築物及非物質文物
- 9. 地圖 4- 建議活化的地段

報告摘要

1. 香港要推行地區為本的市區更新策略，有關部門必須先瞭解各區域對市區更新的宏觀願景，就居民及各持份者的意見，透過資料搜集和討論作出整合與分析；這個研究過程，不單協助各方彼此了解市區更新的步伐及發展趨勢，更藉此達到在地區發展及更新目標上的共識。本報告以灣仔區為對象，希望通過研究歸納出從地區角度看灣仔市區更新的各項願景。
2. 灣仔是香港一個較有歷史的社區，相對其他地區的發展，灣仔區的人口和建築物的老化現象較為嚴重。灣仔舊區及市集一帶，有豐富的社會民生色彩，包括唐樓、當舖、廟宇等富時代氣息的建築物，在市區更新的策略上應盡量考慮復修、保育及活化，以保留一個舊城區的氛圍和風貌。
3. 但與此同時，灣仔因著填海工程亦發展出灣仔北及海濱一帶新的區域。隨著中環及金鐘的發展影響，商業中心區東移，灣仔北的發展亦愈見蓬勃：中環－灣仔繞道、海濱長廊、會議展覽中心三期的擴建及私人直升機停機坪的發展，將會令灣仔北有較大及較急的變化。
4. 一般市民認為在市區更新策略中首要考慮的因素是改善環境。現時灣仔最大的不足是 i)空氣／噪音污染、ii)交通擠塞及行人路不足和 iii)缺乏公共空間。這三方面的不足其實都和交通及行人網絡有關，因此人車分流成為首要的工作任務。
5. 可考慮的方案是：將地鐵站出口增設至皇后大道東一帶，疏導春園街人流，或將行人天橋由莊士敦道延伸至合和中心一帶。長遠來說可考慮發展地下車道，讓不需進入灣仔的車輛可經地下車道疏通，減少廢氣。
6. 在市區更新的四大策略當中，一般受訪者認為樓宇復修應最優先，其次是文物保育、舊區活化，最後才是重建發展。
7. 重建發展方面，有個別受訪者提出一些他們認為可以重建的樓宇，但研究隊伍實地勘察及搜集所得的資料，顯示樓宇的情況並非太差；反而反對重建的聲音似乎更大，主要希望保留社區特色，若然樓宇真的需要重建，亦希望規模可以局限，以保留社區文化特色。
8. 復修方面，研究隊伍透過實地勘察，羅列出五十六幢可以考慮復修的樓宇，並選出十七幢復修需要較為逼切的樓宇。
9. 保育方面，透過工作坊、訪談及問卷調查，本報告羅列出一些文物保育的建議，包括譚公廟、福德古廟、同德押等。非物質文物或地區傳統包括太原街市集、譚公誕、鵝頸橋底打小人、銅鑼灣古炮、大坑舞火龍、姻緣石、炭爐雞蛋仔等。亦有部份受訪者提出皇后大道東的小店鋪、市集、街道坐向等較抽象的保育意念。

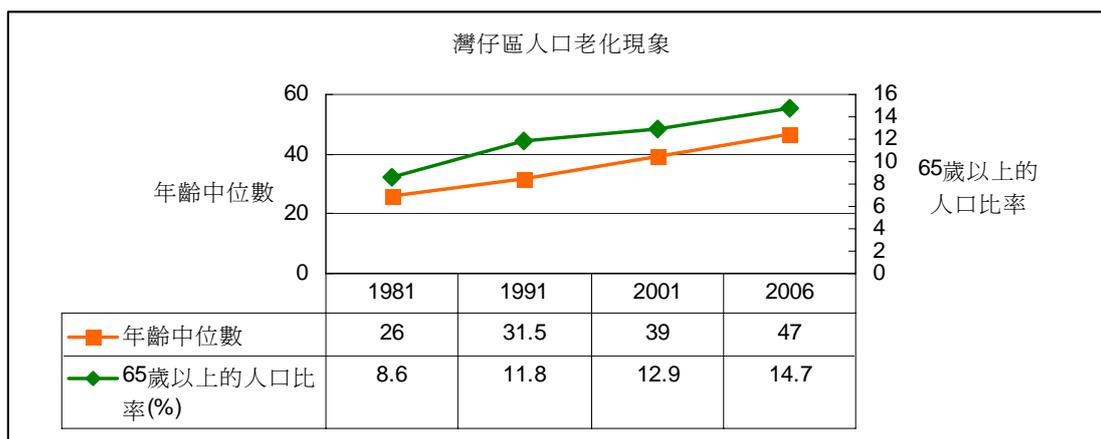
10. 活化方面，透過工作坊、訪談及問卷調查，本報告羅列出一些建議，並按其可行性及階段性作出評估。主要是圍繞改善環境及方便行人的設施，及將舊區打造成舊城區，例如於春園街或和昌大押對出變成廣場，配合交通安排，方便行人。
11. 有關海濱長廊的建議，絕大部分的受訪者認為應增加公共空間用途。有不少受訪者支持海濱長廊繼續設立寵物公園，並應著手改善前往海濱的交通及行人設施，增加停車位、增設電車線或地鐵等；亦有建議沿海濱長廊增設步行徑貫穿港島西東。
12. 對市區重建策略檢討的意見:
 - 12.1 有市民不滿在租務管制背景下產生的遞減賠償方案。
 - 12.2 落實樓換樓、鋪換鋪的賠償準則。雖然在量化單位交換標準方面是有難度，但並非不可行，亦有不少先例。樓價會因重建而飆升，同區七年樓齡樓價的賠償無法幫助市民在同區重新置業。
 - 12.3 市區更新的願景如果真的要做到「以人為本」，應該將解決現時賠償與安置的矛盾放在更優先的位置。
 - 12.4 應更注重復修、保育和活化在市區更新方面的比重。市建局的角色應由執行者變為輔助者。
 - 12.5 市區更新應更多推廣公私營部門合作，這樣社區設計會更多彈性及新意。
 - 12.6 應發展由下而上的市區更新，由地區意見作主導討論重建或復修，並積極就保育和活化議題及目標提出意見。
 - 12.7 應設立市區重建的退出機制，當發現重建項目不可行或引起很多反對聲音時，應有機制讓市建局撤回重建方案。一來可讓市民有所選擇，二來可避免市民的投機心態，三來可減輕市建局的財務負擔。
 - 12.8 由於市建局為了避免市民有投機心態，要在決定推展重建項目之後才開始作社會影響評估，令評估失去意義，因為一旦發現會對社區有較大影響時重建項目還是要進行。
 - 12.9 社區服務隊的角色有潛在的衝突，有社工表示角色衝突令居民對他們的信任程度減少。在這方面可以考慮成立一個非政府及非牟利組織去專責處理受影響居民的需要。
 - 12.10 市建局假如不被自負盈虧的大原則所約束，可發揮的空間會更大。

第一章 研究背景

1. 背景

1.1. 市區老化及市區更新議題對灣仔區的影響

- 1.1.1. 灣仔是香港歷史最悠久及最富傳統文化特色的地區之一。佔地九百七十六公頃。在香港成為英國殖民地之前，灣仔的居民主要以捕魚為生。灣仔當時稱為「下灣」，最早期的海岸線在皇后大道東洪聖廟附近，現時的船街亦是當時船隻停泊及維修的地方。
- 1.1.2. 灣仔亦是香港成為殖民地之後最先發展的地方，很多重要的社會設施都最先在灣仔出現，如第一所醫院是海員醫院，在 1843 年落成，就是位於現在律敦治醫院的位置。而第一個發電廠亦於 1890 年坐落於灣仔日、月、星三街附近，由香港電力公司運作。
- 1.1.3. 由於灣仔歷史悠久，所以在眾多法定及已評級的古蹟和市區重建局的保育項目中，灣仔區的項目均引起廣泛注意。在全港 94 項法定古蹟中，灣仔有 3 項；在全港 452 項已評級的歷史建築中，灣仔區共有 38 項，佔 9%；在市建局的 13 項保育項目中，灣仔佔了 6 項。
- 1.1.4. 灣仔區亦因為歷史悠久，大部份建築物開始老化，是次研究發現灣仔區內的私人樓宇中約有 70% 已經有超過三十年樓齡；有 88% 超過二十年樓齡。所以在市區重建局已公佈的 44 個重建項目中，有 4 個項目是在灣仔區進行的。
- 1.1.5. 灣仔除了地區建築物老化，人口亦有老化的現象。根據 1981 年統計處的數字，65 歲及以上的人口只佔 8.6%，年齡中位數是 26 歲。而 1991 年的灣仔人口中 65 歲及以上的人口佔 11.8%，年齡中位數是 31.5 歲。2001 年 65 歲以上的人口佔 12.9%，年齡中位數是 39 歲。老化的問題一直持續，2006 年灣仔區 65 歲以上的人口佔 14.7%，年齡中位數為 47 歲。相對全港的老化現象來說(65 歲以上的人口為 12.4% 而年齡中位數是 39 歲)，灣仔的情況是較為嚴重。



圖表 1 灣仔區年齡中位數及 65 歲以上的人口比率

1.1.6. 由於灣仔是市區更新項目的重要地區，近年與灣仔區有關的市區更新議題有不少備受爭議。如利東街(又名「喜帖街」)的項目，市建局於 2004 年將利東街及其附近一帶撥入 H15 重建計劃，引起社會迴響。市民除了關注賠償問題，亦質疑利東街的舊樓未有重建必要。有些意見更認為重建活動會扼殺原來在利東街活躍而又有傳統地區特色的喜帖印刷。



圖表 2 利東街居民要求樓換樓鋪換舖

1.1.7. 居民與社會人士組織了 H15 關注組於零四零五年不斷去信城市規劃委員會、市建局、房屋及規劃地政局等以業權人身份要求參與發展。最後市建局表示採納了 H15 關注組提出的「啞鈴」方案，保留利東街原來的特色，以姻緣為主題重新發展該項目。由此可見，灣仔區的居民積極參與市區更新的議題。

1.1.8. 在市區更新的四大策略(重建發展、樓宇復修、文物保育及舊區活化)在可持續發展的規劃中是不能或缺的。無論側重那一方面都會令社會失衡。如果只重建、不復修、不保育，社區就會失去歷史傳統和地區特色; 如果只保育、不重建、不活化，社區就會失去經濟活力、

與時代脫節。單是復修而不重建亦不可能，因為每幢樓宇都有其壽命，復修的成本會隨著樓齡而增加，到達某一個水平之後甚至會超越重建成本。而活化項目則需配合保育、重建和維修才能發揮整體規劃的效用。

- 1.1.9. 然而，除了這四項市區更新策略要平衡地應用之外，在市區更新的進程裡面亦需要考慮到某些重要因素，如改善環境及生活質素(生活質素要將市民的消费能力計算在內)、保留社區及人際網絡、減少或提高發展密度、促進地區經濟及保留可持續發展的空間等。
- 1.1.10. 灣仔區內有十一個分區，分別為跑馬地、銅鑼灣、大佛口、修頓、鵝頸、樂活、司徒拔道、大坑、渣甸山、軒尼詩、愛群。這些分區之間人口結構、分佈、地理位置、土地用途都有很大的差別。例如司徒拔道是半山區、樓宇主要以住宅為主，家庭住戶每月租金中位數為\$25,600; 鵝頸一帶主要是商業區，家庭住戶每月租金中位數為\$4500。要在這些區內與不同背景、階層的居民建立共識亦有一定的難度。

1.2. 配合市區重建策略檢討

- 1.2.1. 《市區重建策略》檢討於二零零八年七月開始，分三個階段推行。第一階段—構想階段—舉行了二十多次聚焦小組討論，參與者為主要持份者及一些區議會成員。
- 1.2.2. 為了讓市區更新的課題能夠在地區層面深入討論，配合是次市區重建策略檢討，令檢討過程能更全面，並有效地回應受市區更新計劃影響的當區市民的意願，市建區邀請灣仔區議會進行當區的《市區更新地區願景研究》，以了解當區對市區更新的具體意願，體現「地區為本」的理念。
- 1.2.3. 市區更新地區願景研究計劃的建議，在七月二十一日的《市區重建策略》檢討督導委員會會議上討論並得到委員的支持。故發展局局長在 7 月下旬致函七位有關的區議會主席，發出是次《市區更新地區願景研究計劃》的邀請。

1.3. 願景在推動市區更新方面的作用

- 1.3.1. 此報告會傳達地區的重建、復修、保育和活化的需要，這些意見是代表市民及持份者的願景，是對灣仔未來的一些構想。即是是天馬行空的想法，研究隊伍都盡量將它們收集、整理。這樣做希望可以將市民的願望和想法原本地呈現，撇除政治和經濟上等其他可行性的局限，讓當局先了解市民最原始的願望。

- 1.3.2. 由於是次市區更新地區願景研究計劃不是一個技術性的研究報告，是次研究所表達的意見並未經過技術上的可行性研究。然而，研究隊伍還是會就收集得來的意見進行一些初步的可行性評估及提出階段性的建議。
- 1.3.3. 這類的願景研究計劃在落實「以人為本」的市區重建方針是必需的。因為施政者要先了解市民的渴望、對生活環境及生活質素的期望，然後才去考慮、並解決在施政方面所預見及遇見的困難。否則市區更新只會為現時的政治及經濟的個體或制度服務。市民的願望就無從表達。
- 1.3.4. 與「以人為本」的市區更新方向相配合的有「由下而上」的市區更新策略。地區團體近年都積極探討「由下而上」的市區更新政策，即是由業主、市民或持份者去主導重建發展、復修樓宇、文物保育、舊區活化的過程，由用家去主動提出訴求，聯絡發展商或市建局以協助他們更新他們所擁有的社區。這樣一個「由下而上」的市區更新方向需要高度的公民參與，由市民去表達他們的訴求，而這樣一個願景研究計劃除了幫助社區達到初步的共識之外，同時可提高市民的公民參與意識，讓市民更多思考市區更新的議題，將有助於當局未來推行「以人為本」及「由下而上」的市區更新。

1.4. 過往相關的研究

- 1.4.1. 灣仔區過往亦有類似的願景研究報告，為是次研究打造了較穩固的基礎，如香港大學於二零零五年受市建局委託所做的灣仔區社區願景調查(Community Aspiration Survey of Wanchai)，當中不少調查結果對是次研究具啟發作用。如報告指出市民 -：
 - i. 一般滿意灣仔的居住環境;
 - ii. 一般滿意灣仔的公共空間;
 - iii. 認為綠化不足;
 - iv. 一般滿意灣仔的治安、交通和消費活動;
 - v. 認為灣仔的個性是「方便」、「豐富」、「古老」、「多元」;
 - vi. 覺得灣仔的地標是合和中心、會展、修頓球場、灣仔舊郵局、太原街;
 - vii. 對新地標沒有什麼意見;
 - viii. 相對保育來說，較傾向選擇經濟發展;
 - ix. 相對重建來說，較傾向選擇復修;
 - x. 大部分希望新、舊樓宇及商業、住宅可以多點分隔;

- xi. 大部分滿意現時居住的樓宇設計;
 - xii. 一般偏好高樓大廈(超過 20 層的);
 - xiii. 認為密度是高至太高，但水平仍然可以接受;
 - xiv. 一般人會選擇留在灣仔區而非搬走。
- 1.4.2. 另外，香港建築中心於二零零七年亦撰寫了《灣仔新街市地窖用途－集思工作坊及專業研究報告》，該研究報告集中研究舊灣仔及灣仔街市的發展方案，雖然研究題目偏狹窄，報告對灣仔舊區的整體狀況、城市的演變及形態作出深入的分析，可供是次研究作參考。
- 1.4.3. 於二零零七年區議會亦委託了香港浸會大學地理系進行研究，撰寫了《灣仔未來發展藍圖計劃》。該報告提出了不少建議，如改善修頓球場、開拓船街一帶作公共用地、保育灣仔街市，保育藍屋方案、擴大樓宇復修計劃、睦鄰互助計劃等。當中有些建議已被採納，如灣仔街市的保育，藍屋的留屋留人方案等。研究隊伍參考這些報告不單可以了解過去一些關於灣仔市區更新的討論，亦可更深入了解灣仔社會民生方面的訴求。有助深化是次研究結果。

1.5. 活化灣仔舊區專責委員會

- 1.5.1. 發展局於 2008 年初成立「活化灣仔舊區專責委員會」。該委員會由灣仔區區議員、文物保育和活化的專業人士、發展局和市建局代表組成，以研究整體灣仔舊區的活化工作並諮詢相關的持份者。
- 1.5.2. 該委員會根據蕭國健教授及歷史顧問所撰寫的灣仔歷史研究而設計出灣仔歷史文物徑，分別以「建築主題」及「生活氣息」作為主題，識別區內有代表性的設施及歷史物築物，以新的表達方式展現灣仔的歷史文化色彩。
- 1.5.3. 「活化灣仔舊區專責委員會」亦為歷史文物徑推出一些配套設施，如安置輕觸式屏幕於不同景點、免費派發灣仔文物徑地圖小冊子，並設立歷史文物徑網頁。
- 1.5.4. 除此之外「活化灣仔舊區專責委員會」為活化太原街露天市集，為太原街的商販提供供電裝置及簷篷，讓商販可以有更舒適的環境，並可在安全的情況之下用電。
- 1.5.5. 委員會亦與太古集團協商推動美化星街的計劃。

1.6. 灣仔區內市區重建局項目

重建發展方面

1.6.1. 已公佈的重建項目有:

項目名稱	
灣仔道/太原街項目(尚翹峰)	
皇后大道東項目	
莊士敦道項目(嘉薈軒)	
利東街/麥加力歌街項目	

樓宇復修方面

- 1.6.2. 在市建局範圍內 20 年樓齡以上約有 520 幢，當中約有 220 幢已成立法團。
- 1.6.3. 共有約 50 幢大廈已參與樓宇更新大行動。
- 1.6.4. 有 54 幢大廈在樓宇復修貸款計劃的幫助下完成樓宇復修。
- 1.6.5. 有 55 幢大廈在樓宇復修物料資助計劃的幫助下完成樓宇復修。

文物保育方面

1.6.6. 已公佈的保育項目有:

項目名稱	
茂蘿街 1-11 號/巴路士街 6-12 號	
莊士敦道 60-66 號(和昌大押)	
船街 18 號	
皇后大道東 186-190 號	
石水渠街 72-74A (藍屋)	

灣仔街市



圖表 3 灣仔區內的文物保育項目分佈(包括已評級的歷史建築物及市建局的項目)

活化方面

1.6.7. 已公佈的活化項目有:

項目名稱	
茂蘿街/巴路士街項目	

石水渠街/慶雲街/景星街項目



2. 研究目的

- 2.1 協助灣仔區議會進行當區的《市區更新地區願景研究》以了解當區市民對市區更新的意願，體現「地區為本」的理念；
- 2.2 協助灣仔區議會建立一套更全面的系統收集市民的當區願景的方法；
- 2.3 針對灣仔區的願景，協助當區的持份者提出更具體及明細的意見。

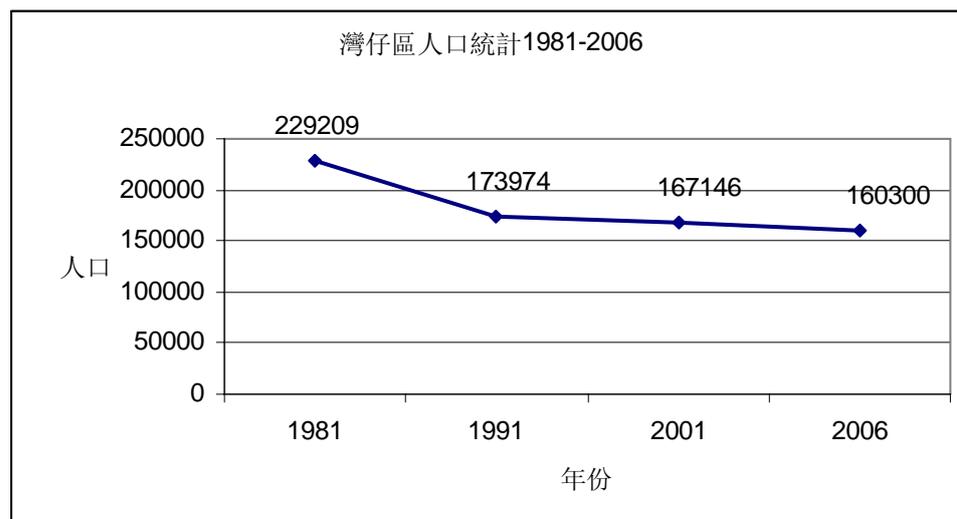
3. 研究方法

- 3.1 透過桌面研究及實地考察研究建立灣仔地區及樓宇的資料庫。
- 3.2 設計一個網上問卷就研究範圍搜集意見，並將網上問卷的連結放在灣仔區議會的網站、以電郵及傳真發放給灣仔的持份者、地區組織及公眾人士填寫。
- 3.3 將問卷印刷出來，郵寄到區議員辦事處及社區會堂，每個問卷收集單位有最少五十份，並鼓勵收集單位自行影印問卷。
- 3.4 在修頓球場內及議員辦事處附近以問卷形式訪問路人及當區市民。從所有途徑收到的問卷共 254 份。
- 3.5 舉行三次工作坊分別邀請了區議員、專業人士和社區組織及當區市民參與。
- 3.6 與地區人士分別進行了五次訪談，了解當區民意代表的一般意願。

第二章 灣仔區的背景資料

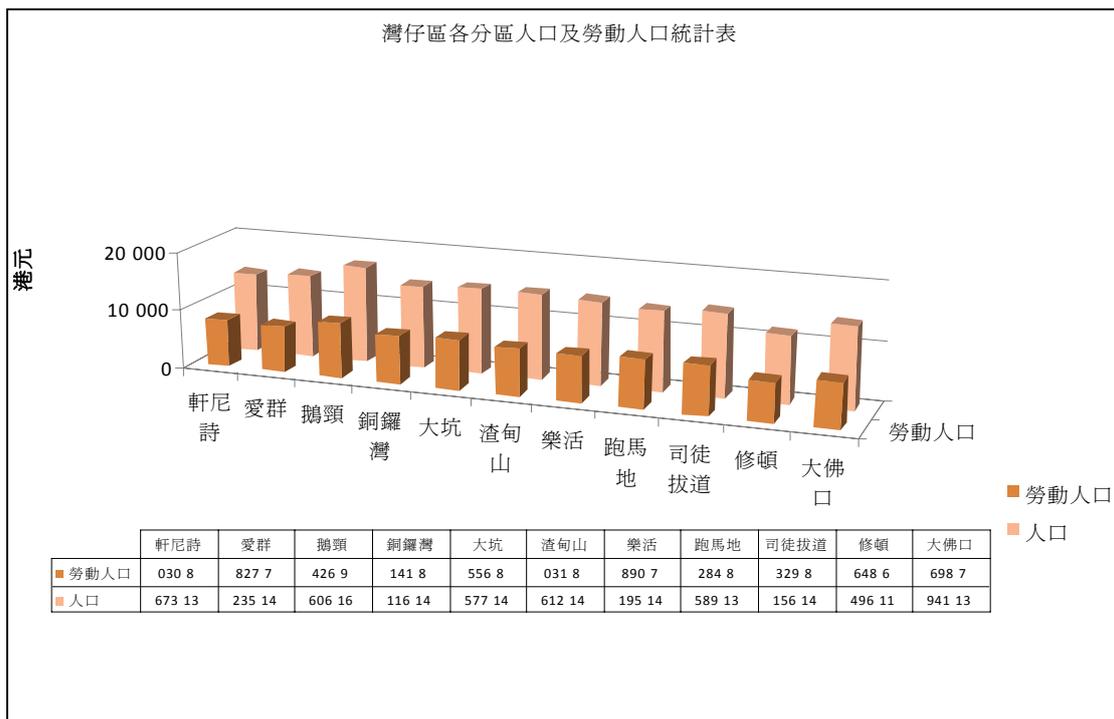
1. 區內人口結構

- 1.1. 根據統計署二零零六年的數字，灣仔區現時人口有 160,300 人。當中男性佔 43%。
- 1.2. 灣仔區人口自 1981 年在過去三十年一直遞減，原因可能是因為灣仔逐漸轉變為商業區。



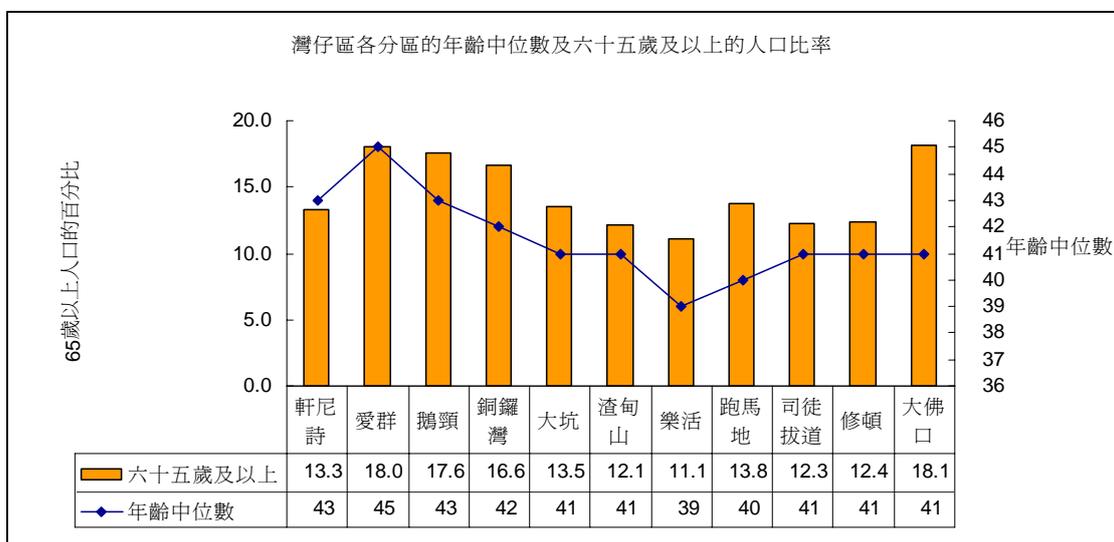
圖表 4 灣仔區的人口(1981-2006)

- 1.3. 工作年齡(25-44 歲)的人口比率達 36%，僅次於西貢區(36.9%)、油尖旺區(36.4%)及中西區(36.3%)。
- 1.4. 而 65 歲或以上的人口佔則 14.7%，年齡中位數為 41 歲。
- 1.5. 就各分區來說，人口最多的是鵝頸，有 16,606 人；而人口最少的是修頓，只有 11,496 人。勞動人口和總人口也反應著類似的分佈，鵝頸有最多的勞動人口(9,426 人)而修頓則最少(只有 6,648 人)。



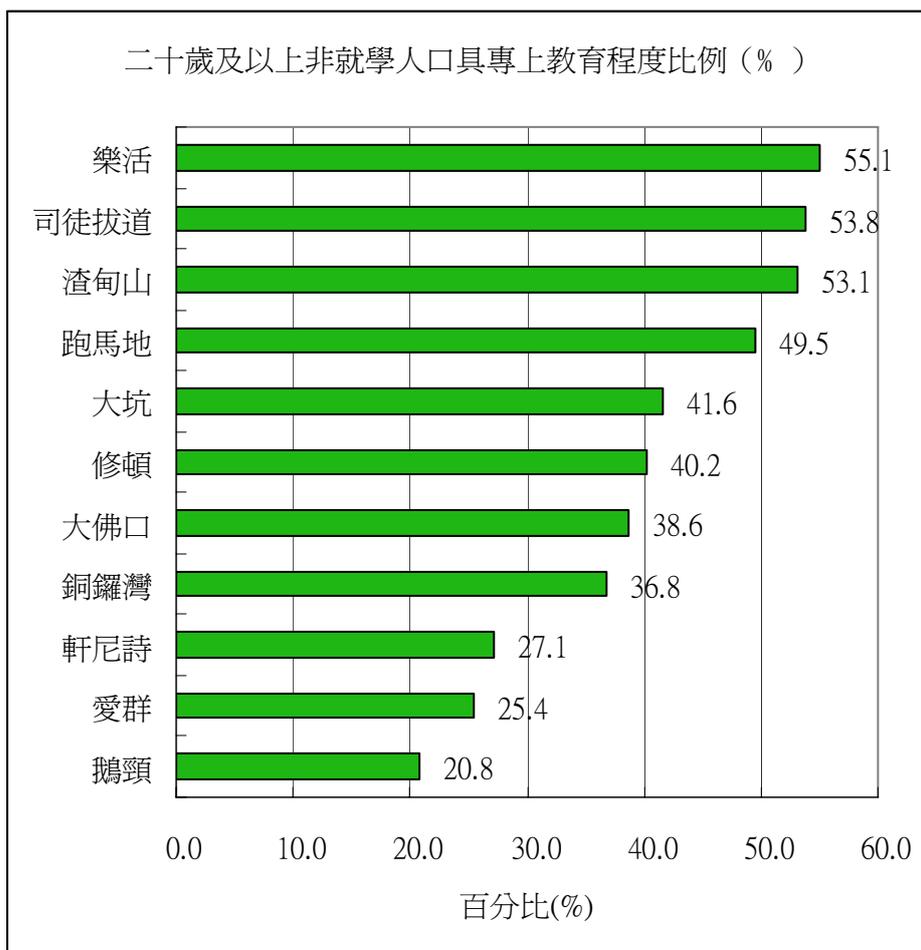
圖表 5 灣仔區各分區人口及勞動人口統計表

1.6. 就各分區來說，六十五歲及以上的人口比率最高的分區是大佛口(18.1%)、最低的是樂活(11.1%)。但年齡中位數最高的是愛群(45歲)。



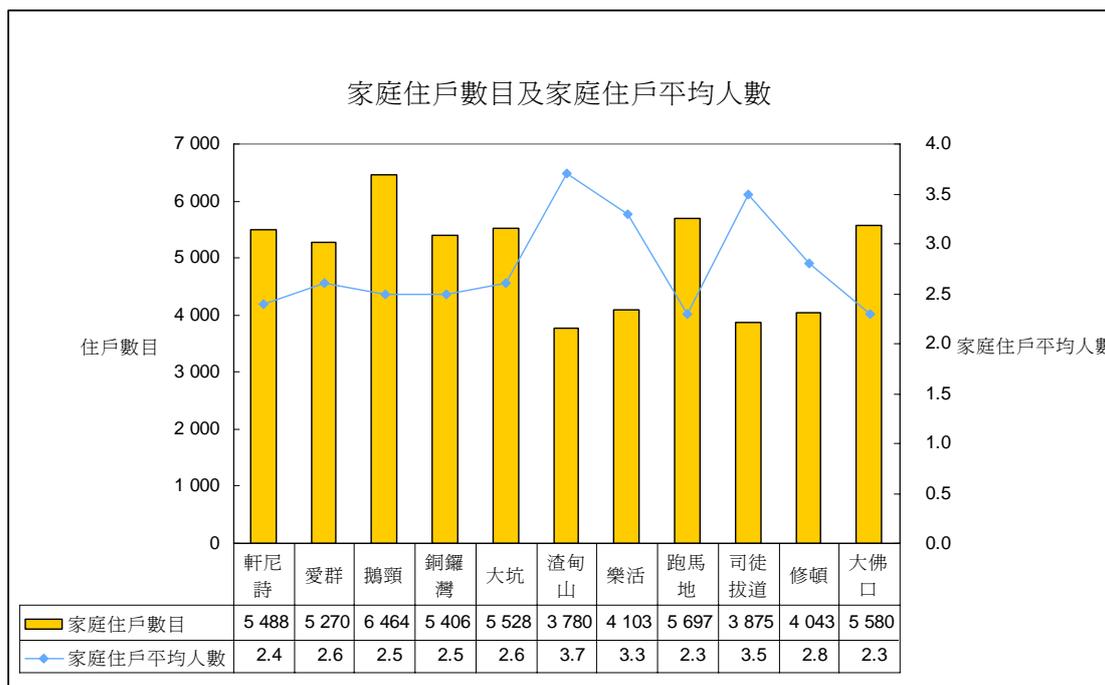
圖表 6 灣仔各分區年議中位數及六十五歲以上的人口比率

1.7. 在教育程度方面，二十歲以上非就學人口具專上教育程度比例最高的分區為樂活(55.1%)，最低為鵝頸(20.8%)。



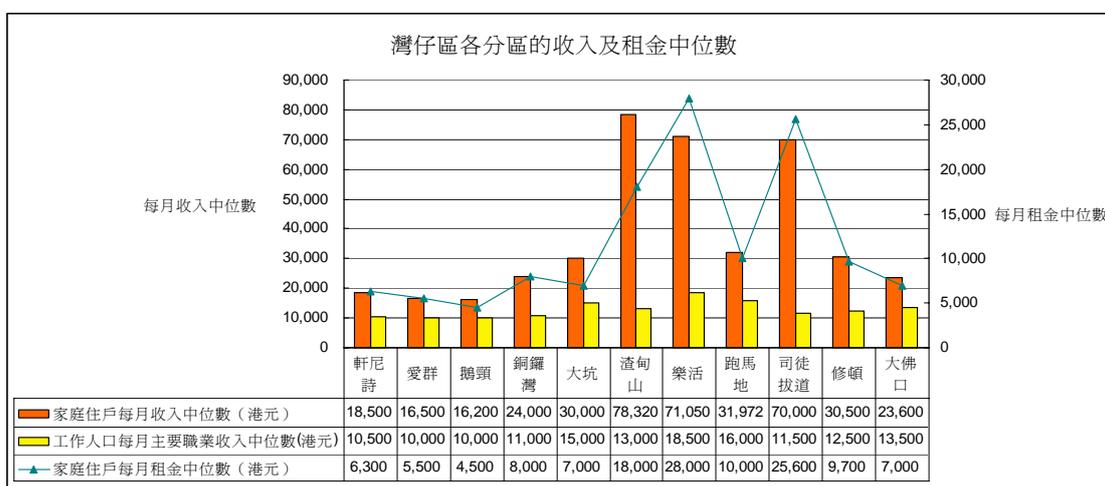
圖表 7 二十歲以上非就學人口具專上教育程度比例 (%)

- 1.8. 而家庭住戶數目最多的是鵝頸(6,464 戶)，最少的是渣甸山(3,780 戶)。然而，渣甸山的家庭住戶平均人數是最高的，每戶平均有 3.7 人。



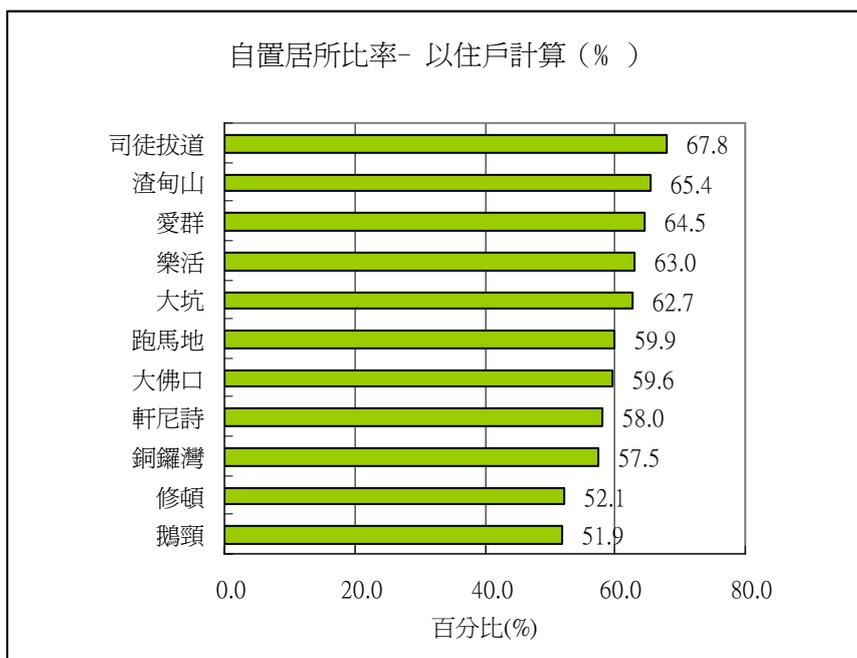
圖表 8 灣仔各分區的家庭住戶數目及家庭住戶平均人數

1.9. 灣仔的十一個區家庭住戶每月收入中位數由\$16,200 元(鵝頸) 至\$78,320 元(渣甸山)不等。相對全港家庭住戶每月收入中位數\$17,250 來說，灣仔區一般來說算是相對富裕。而工作人口每月收入中位數由\$10,000(愛群及鵝頸)至\$18,500(樂活)。家庭住戶每月租金中位數由\$4,500(鵝頸)至\$28,000(樂活)。



圖表 9 灣仔各分區的收入及租金中位數

1.10. 自置居所的住戶比率由 51.9%(鵝頸)至 67.8% (司徒拔道)不等。

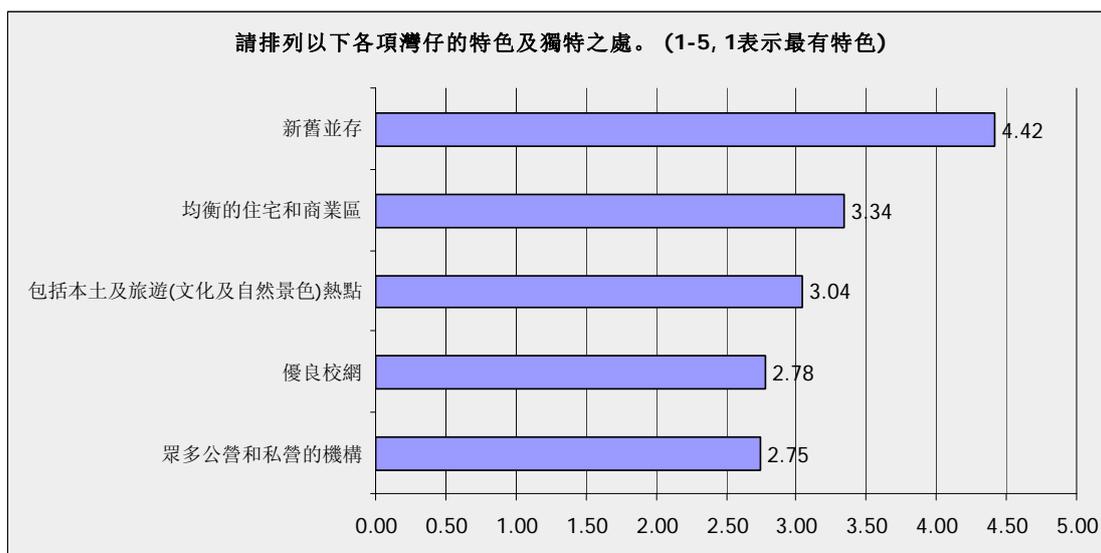


圖表 10 灣仔各分區的自置居所比率(百分比%)

2. 社區特色及潛力

新舊並存

- 2.1. 灣仔區是一個新舊並存的社區。在皇后大道東一帶乃灣仔最先發展的地區，其後有三次大型的填海工程，將海岸線分別推至莊士敦道、告士打道，以及現時的會議道、灣仔碼頭。所以沿著告士打道一帶的建築物較新，香港演藝學院於 1984 年落成、會議展覽中心第一期於 1988 年落成。所以灣仔有較新型的建築物亦有不少文物古蹟。
- 2.2. 根據是次研究的問卷調查，當被訪者問及灣仔區的特色時，最多受訪者認為灣仔是特色是「新舊並存」。其次才是「均衡的住宅和商業區」、「包括本土及旅遊(文化及自然景色)熱點」、「優良校網」及「眾多公營及私營機構」。



圖表 11 灣仔區的特色及獨特之處

商住混合

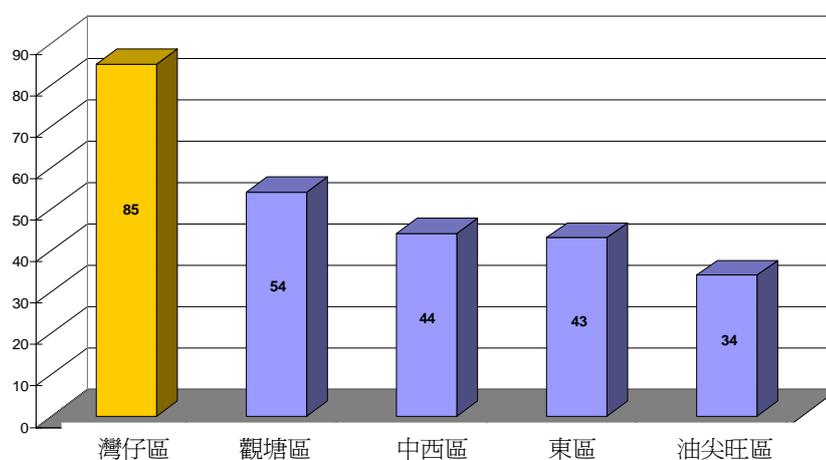
- 2.3. 灣仔區原來是住宅區，然而，隨著中環、金鐘的商業發展，商業區漸漸延伸至灣仔區，令居住在灣仔的人口逐漸減少。灣仔區亦有不少商住大廈。

單幢樓

- 2.4. 另外，灣仔的單幢樓為數亦不少，相反，大型屋苑或屋邨則較少見。

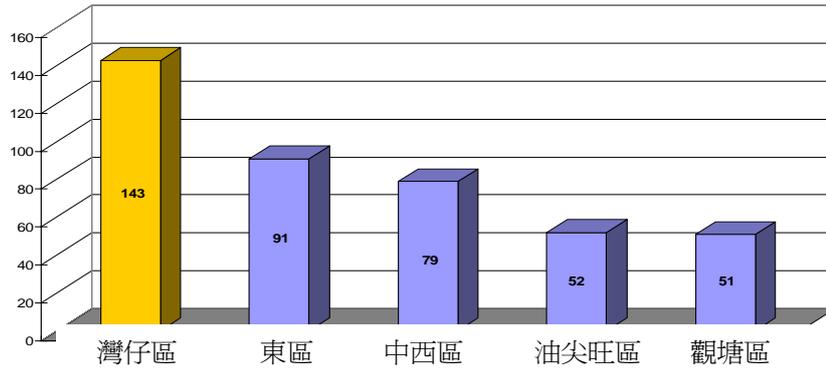
創意產業聚業地

- 2.5. 灣仔區是創意產業的聚集地。研究隊伍根據黃頁的公司名單及地址將不同行業的公司分佈作出比較。
- 2.6. 例如平面設計公司最主要集中在灣仔，有 85 間，在觀塘有 54 間、在中西區有 44 間、東區有 43 間、而油尖旺區只有 35 間。



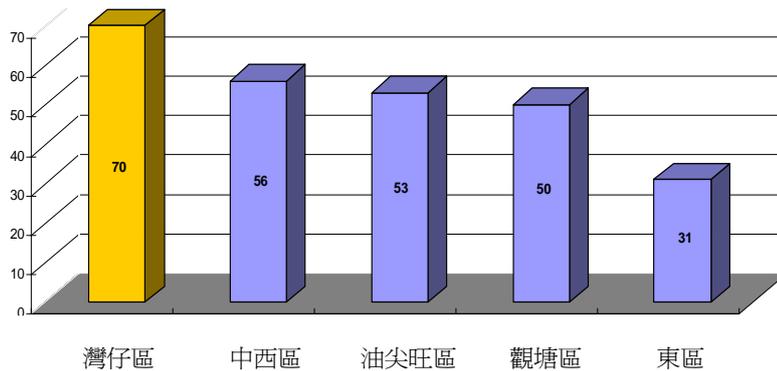
圖表 12 平面公司在香港各區的聚集情況

1 間)、中西



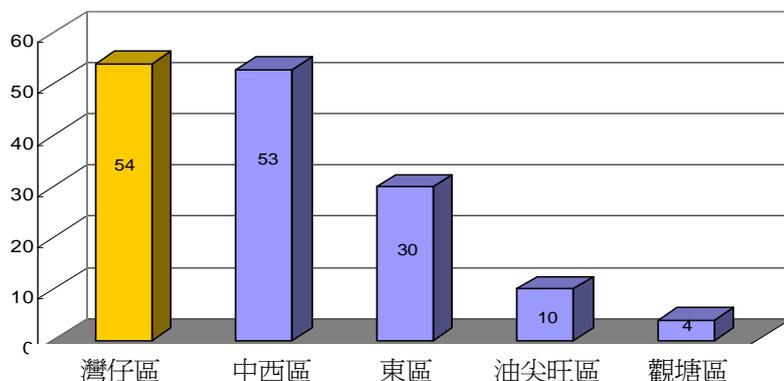
圖表 13 廣告公司在香港各區的聚集情況

2.7. 而軟件公司亦不例外，同樣是集中在灣仔區(有 70 間)、其次是中西區 (56 間)、油尖旺區(52 間)、觀塘區(50 間)，最後是東區 (31 間)。



圖表 14 軟件公司在香港各區聚集的情況

2.8. 而建築公司的研究則主要根據建築師學會的成員名單作出分析。研究伍發現建築公司亦同樣是較多選擇在灣仔區(有 54 間)、緊接著是中西區(53 間)、東區(30 間)、油尖旺區(10 間)，最後是觀塘區(4 間)。



圖表 15 建築公司在香港各區聚集的情況

創意聚集地

2.9. 由於灣仔是創意產業的集中地，加上鄰近香港藝術中心、香港演藝學院等藝術機構，星街一帶在數年前亦曾經是一個小型的創意集聚，不少藝術或創意產業工作者都選擇在灣仔居住。



圖表 16 新假期 (第 392 期，07 年 3 月 12 日)

展覽活動

2.10. 灣仔的會議展覽中心每年吸引不少人參觀展覽，例如每年書展都吸引大量人流到會展，單單二零零九年七月的書展就已經吸引了九十萬人次進場參觀，而每人的平均消費為 469 元，為灣仔區的主要經濟活動之一。¹

¹ 香港貿易發展局，「九十萬人訪書展」。2009 年 7 月 28 日
http://hkbookfair.hktdc.com/tc/News_FairNewsPage.aspx?id=1315

酒吧區

- 2.11. 灣仔駱克道的酒吧區吸引了不少外國人聚集，在英國作家李察梅臣的《蘇絲黃的世界》中亦以灣仔的酒吧區為小說背景。近年在銅鑼灣登龍街亦興起了另一個酒吧區，較多中國人聚集。

海濱長廊

- 2.13. 灣仔的海濱長廊原為灣仔貨物裝卸區，毗鄰香港海底隧道出口、灣仔運動場及香港愛護動物協會等。填海後長廊開放作為公共空間，鋪了木板行人徑、草地及鋪磚地台。成為首個容許狗隻進入的寵物公園。
- 2.14. 因為配合中環灣仔繞道及灣仔發展計劃第 2 期工程，灣仔海濱長廊於 2010 年 1 月 27 日關閉。於寵物公園閉幕當天，吸引了不少寵物主人帶同自己的寵物聚集告別這個寵物公園。在是次願景研究中，亦有受訪者提出希望灣仔將來可以再有的寵物公園。



圖表 17 人群帶著寵物告別灣仔寵物公園

圖片來源: 昔日東方, 《逾千人和狗告別寵物公園》

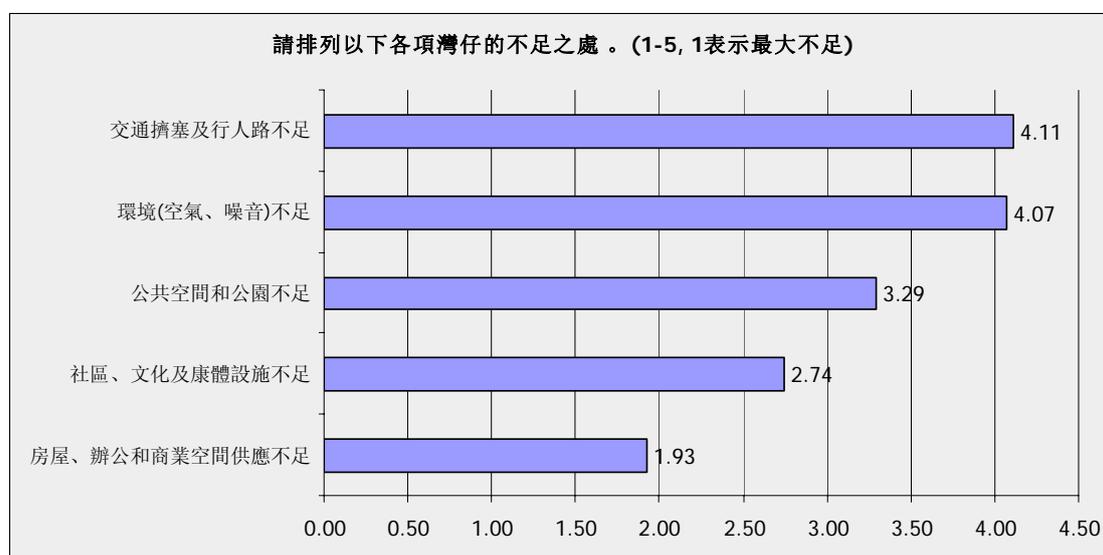
http://orientaldaily.on.cc/cnt/news/20100118/00176_045.html

第三章 灣仔區宏觀長遠的市區更新願景

1. 居住環境及生活質素

1.1. 現況

- 1.1.1. 研究隊伍在問卷調查中向受訪者了解他們眼中的灣仔的不足之處。從這部分可大致了解灣仔現時的居住環境及生活質素。大部分的受訪者都認為灣仔區最大的不足之處首先是「交通擠塞及行人路不足」、其次是「環境(空氣及噪音)不足」、「公共空間及空園不足」、「社區文化及康體設施不足」、最後是「房屋、辦公和商業空間不足」。



圖表 18 灣仔的不足之處

空氣污染

- 1.1.2. 從訪談及工作坊當中亦有不少人表示空氣質素差。健康空氣行動與城市大學合作做的一個研究探討香港六區(包括油尖旺、中西區、灣仔區、東區和九龍城)的空氣質素，研究發現灣仔區的空氣質素是最差，空氣中的氮氧化物含量不單超出了世衛的標準，亦超出了香港於 1987 年所訂的空氣質素標準。而在灣仔區當中軒尼詩道是最嚴重。原因可能是因為有太多巴士行駛，加上軒尼詩道兩旁的高樓造成屏風效應，軒尼詩道一帶亦相當貼近民居，對市民的健康造成影響。
- 1.1.3. 有受訪者表示現時灣仔的樓愈建愈高，難以見得到藍天白雲，高樓亦造成屏風效應，令灣仔空氣不流通。
- 1.1.4. 灣仔區的空氣污染令綠化難以見效。工作坊的當區市民表示政府投放了很多資源在灣仔推行綠化，但植物在這樣的空氣質素下亦難以存活，即使種了亦不夠翠綠，做不了綠化的效果。

噪音

- 1.1.5. 在工作坊中有居民表示在灣仔居住噪音是一大問題。特別是住在行人專用區或酒吧區的居民，每晚受噪音困擾，往往要到凌晨四時人群才散去，故認為考慮設行人專用區時亦應考慮到附近的居民的密度。

人車爭路

- 1.1.6. 人車爭路及市集一帶的擠擁情況亦令人關注。行人路太窄，在繁忙時間行人都被逼到馬路上行走。特別是莊士敦道、春園街一帶。
- 1.1.7. 有居民表示市集一帶的小販欠缺秩序、給人的感覺凌亂，應該管理一下。

交通擠塞

- 1.1.8. 灣仔區的交通擠塞問題嚴重，不少受訪者表示交通擠塞縮窄了灣仔的發展空間。例如跑馬日和書展期間，灣仔交通大受影響。經常塞車的地方包括銅鑼灣時代廣場一帶、軒尼詩道、香港海底隧道口等等。

公共空間及康體設施不足

- 1.1.9. 無論在問卷調查、工作坊或訪談中都有受訪者表示灣仔的公共休憩及康體設施不足。「公共空間及公園不足」和「社區文化及康體設施不足」這兩個選項在問卷調查的五大不足中排第三和四。有區議員表示雖然灣仔有修頓球場，但修頓也不是一個合適的地方做運動，只不過修頓位於中心地帶，地理位置的方便所以吸引了很多市民使用。但修頓空間不夠，又擠逼，設施亦不足，靠近軒尼詩道巴士很多，空氣質素亦較差。所以近來很多人已漸漸轉移到灣仔北尋找新的公共空間。
- 1.1.10. 灣仔的康樂設施不足，有受訪者表示，灣仔的康樂場地及體育場館往往讓體育總會和地區體育團體優先使用，能夠讓居民享用的實在不多，即使是灣仔區議會在場地使用方面亦無優先權。

交通便利

- 1.1.11. 灣仔位於港島北的中心位置，西往金鐘、中環，東往北角、筲箕灣，是港島北的交通樞紐。就近最多人使用的香港海底隧道，亦有渡輪來往尖沙咀及紅磡，遊艇會附近亦有停機坪供政府的飛行服務隊上落。灣仔海、陸、空的交通網絡完善，亦是不少受訪者喜歡居住灣仔的原因。

鄰里關係密切

- 1.1.12. 灣仔區不少老街坊，有工作坊的專業人士表示，感覺灣仔居民對於「灣仔人」的身份認同特別強烈，可能因為灣仔是一老社區的關係。在訪談中亦有區議員表示灣仔的鄰里關係較為密切。可能這現象與灣仔人口老化有關，很多居民都住在灣仔幾十年。

1.2. 期望

人車分流

- 1.2.1. 在工作坊、問卷調查及訪談中都有收集到不少意見表示灣仔急切需要人車分流。一來減少人車爭路的危險；二來減少市民接觸廢氣的機會，改善生活環境；三來改善交通擠塞問題。
- 1.2.2. 在工作坊及訪談中提到的人車分流措施包括建設行人專區、行人天橋、園景平臺、行人隧道、地鐵站延伸、地下商場、將車道沉底、建架空天橋等。

改善空氣質素

- 1.2.3. 有不少灣仔居民及專業人士表示期望灣仔能夠有良好的空氣質素。以致市民可更加放心、自由並休閒地在灣仔區活動。有受訪者表示最理想的灣仔是可以將修頓變成一大草地讓市民自由在草地上活動。姑勿論這是否可行又或者修頓是否一個合適的地方，有不少受訪者都表示希望空氣可以改善。要達到在市中心開闢草場這個願景，市區內必需有良好的空氣質素，否則難以吸引市民在公共空間活動。

綠化

- 1.2.4. 雖然有市民反映在灣仔搞綠化會勞民傷財，見不到成效。但大部分的居民都希望綠化可以做得好一些。例如種多些常綠的樹木、生命力強的植物以及不要種在一些植物難以生長的地方等。

1.3. 市區更新策略

- 1.3.1. 在問卷調查中大部分人認為市區更新策略的眾多的考慮因素中最重要的是「改善環境」，其次依次序為是「社區及人際網絡」、「可持續發展」、「發展密度」、「促進地區經濟」、「補償及安置」、最後才是「保育」。



圖表 19 在市區更新的考慮因素

- 1.3.2. 所以市區更新策略首先要以改善環境為大原則，讓市民有清新的空氣、足夠的公共空間及休憩設施、減少噪音及改善衛生。

寧活化、少重建

- 1.3.3. 有不少人表示由於重建後的樓通常都會用總地積比率，建得得高，會造成屏風效應，故不希望在灣仔密度已經很高的舊區有太多大型的重建項目。即使有重建項目，亦要小心限制重建的高度。
- 1.3.4. 加上重建很多時會增加密度及人流，令現時的交通網絡及行人路負荷更重，在未解決人車爭路的問題之前，推行太多大型重建項目只會令問題更加嚴重，影響居民生活質素。

重整交通網絡以擴大行人專區

- 1.3.5. 不少受訪者認為市區更新策略要配合交通網絡的重整才能有效活化舊區。因為在現行交通網絡的框架內，活化舊區有較多限制，例如皇后大道東由於要雙線行車，行人路難以擴闊。若交通網絡沒有大改變，灣仔區只能做有限度的活化項目。

2. 經濟及社會發展潛力

2.1 現況

漸趨商業化

- 2.1.1. 在工作坊及訪談中都有受訪者指出灣仔區受中環、金鐘的發展影響，漸漸變得商業化，特別是灣仔北及銅鑼灣的一帶。

消費愈來愈高

- 2.1.2. 在工作坊中亦有人表示灣仔區愈來愈多高消費的店舖及餐廳，例如船街活化之後有高級餐廳進駐，普通市民消費不起；而和昌大押在保育後亦變成另一高級餐廳，市民如不消費便沒有機會欣賞老建築物。

創意產業及文化藝術機構聚集

- 2.1.3. 前文亦提到灣仔區吸引了不少創意產業聚集，加上香港藝術中心、香港演藝學院等較大型的藝術學府及表演場地，以及大大小小的藝術聚集區。灣仔區具備成為創意藝術區的天賦條件。



圖表 20 和昌大押在保育後為祇月餐廳

- 2.1.4. 居民表示當灣仔轉營至高級餐廳或高消費的商業區，區內就愈來愈少多元化的經濟活動，亦沒有足夠的地方供低下階層消閒。

2.2 期望

延緩商業化發展

- 2.2.1 雖然商業化的發展為灣仔帶來不少機遇，而商住混合亦成為灣仔的特色之一(在問卷調查中市民認為「均衡的商業及住宅區」在眾多灣仔的特色之中排第二)，受訪者一般都不希望灣仔變全面商業化，希望保留社區生活色彩。

多元化的商業活動

- 2.2.2 在工作坊及問卷調查中有居民表示期望灣仔可以保留多元化的商業活動如店鋪及餐飲業。這樣才會有特色，不單可推動本土旅遊，亦可吸引外地遊客。不希望見到到處都是商場和連鎖店。
- 2.2.3 多元化的商業活動包括費用較相宜的消費，因為灣仔各區的人口結構分治大，有富戶亦有窮人，故希望灣仔的都市規劃能夠照顧不同階層人士的需要，保留低消費的商業活動。

發展創意產業、表演藝術及傳統工藝

- 2.2.4 在工作坊及訪談中不少受訪者表示希望灣仔可以多發展創意產業及表演藝術。雖然現時已經有不少創意產業及藝術機構聚集，但大眾市民可以更多互動。例如灣仔北海旁一帶可以作為露天的表演場地，推廣更多藝術表演及公眾參與。
- 2.2.5 在工作坊中亦有受訪者提出應多支持及推廣傳統工藝，舉辦藝墟等節目，令灣仔的文藝氣息更濃厚，由於藝墟這類活動同時亦是較低消費的活動，低下階層的市民無需付出高昂的消遣代價。

2.3 市區更新策略

- 2.3.1 改善灣仔的經濟及社會發展潛力與改善灣仔的生活環境及生活質素是相輔相承的，有良好的生活環境才會吸引人流到灣仔，並留在灣仔。所以上述改善生活質素的市區更新策略同樣應用在經濟及社會潛力的發展方面。

多保育

- 2.3.2 有不少的受訪者支持保育灣仔，保留及發展社區特色，豐富地區的民間生活色彩，發展有特色的餐飲業、強化現有蓬勃的創意產業及表演藝術。
- 2.3.3 雖然有受訪者表示不能過份干預市場，應由市場去逐漸淘汰舊行業。但對於一些受重建項目影響而被逼消失的店鋪，有不少受訪者表示政府可考慮用其他方法如稅務誘因或租金優惠去保留這些舊行業、舊店鋪以維持地區多元的經濟活動。

推廣文物徑以發展文化旅遊

- 2.3.4 灣仔的已發展的文物徑可以多加宣傳推廣，以文物旅遊來帶動灣仔的經濟發展；近來區議會培育這些對灣仔已經很熟悉及有歸屬感的居民作導遊亦充足利用了現有的社會資源，發揮社會發展潛力。
- 2.3.5 文物徑亦可繼續發展，多發掘地區掌故，豐富灣仔的歷史、文化。例如灣仔是當時菲律賓的革命英雄 Dr José Rizal 逃難到香港時的棲居地，菲律賓的國旗也是在灣仔設計的。這些歷史文化的痕跡很值得發掘並加以推廣。

第四章 市區更新的 4R 策略在灣仔區的具體實踐

1. 保育

1.1. 對保育的意見

- 1.1.1. 保育的範圍應該看一個小區、起碼幾條縱橫交錯的道路，而不是看單幢或幾幢大廈。
- 1.1.2. 由於保育工作項目往往較龐大，亦需要有對歷史文物較了解的人去負責，政府應考慮成立一個專責組織或政府部門負責保育。

對文物的界定

- 1.1.3. 有受訪者表示現時文物保育方面沒有界定保育的準則和優先次序。例如之前的景賢里事件，往往到了要清拆的階段才會有人要求保留。

私人文物保育政策

- 1.1.4. 私人的古物(非建築物)未有途徑或機制去評估是否值得保存，亦沒有機制去保存/推廣。政府應考慮設定機制去考量和保存。
- 1.1.5. 有受訪者認為現在偏向只關注公共文物的保育，如灣仔街市，卻忽略私人文物的保育。因為保育成本很自然的由政府負責，大眾對於不需要自己掏錢的保育計劃呼聲很大。然而在公共及私人的文物保育兩方面其實需要平衡。
- 1.1.6. 亦有受訪者表示政府要保育文物可能會遭文物的業主反對，因為剝奪了業主發展的權力，而業主亦要花錢去維修。如果政府可以將文物建築的地積發展的比例轉移，可能會對舊建築物的業主較為公平。

平衡公眾利益

- 1.1.7. 現時大部分的市建局的文物保育項目都需要自負盈虧，確保文物項目可以賺取運作及保養的成本。有受訪者表示在這一方面要小心平衡大眾的利益，表示和昌大押變成高級餐廳之後剝奪了低下階層欣賞建築物的機會。應讓普羅大眾可以欣賞文物。

營造特色社區

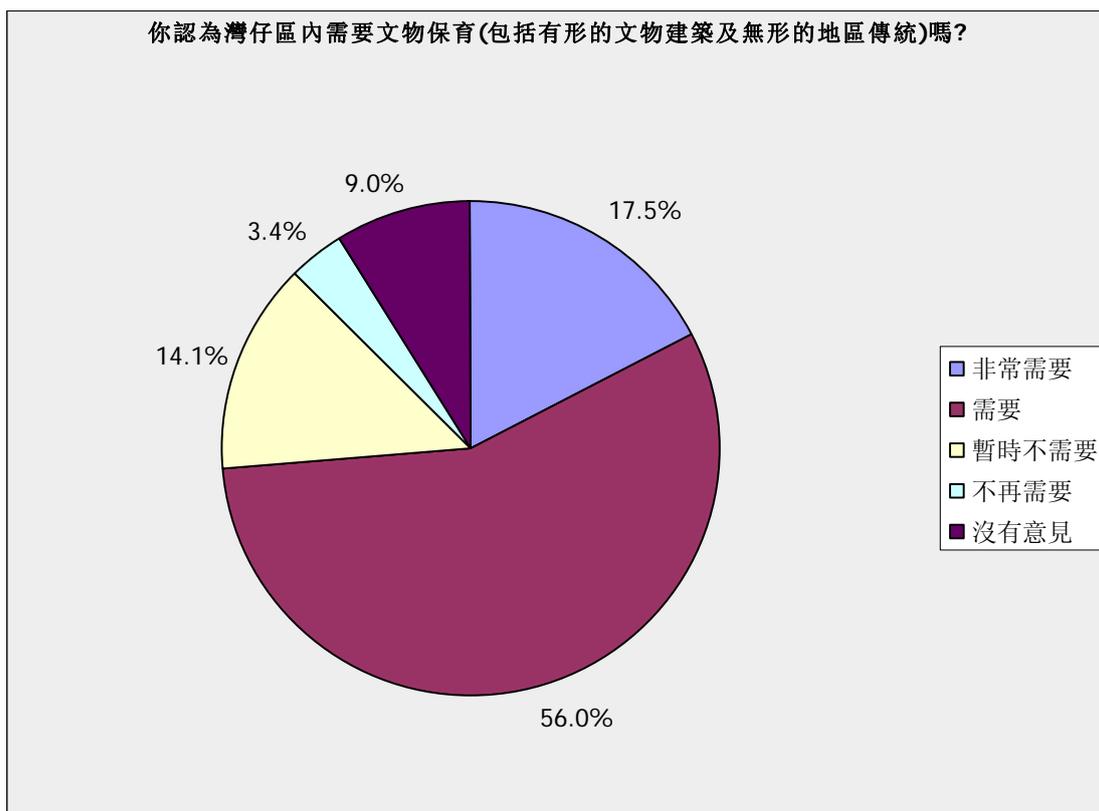
- 1.1.8. 保育的重要作用為營造特色社區，在凝聚社區、經濟發展及旅遊業方面都有幫助。故保育應從發掘本土特色文化及創意藝術、傳統手工藝等著手。
- 1.1.9. 營造特色社區亦包括保存多元化的經濟活動，避免過多單一化的連鎖店。所以可以探討更多保留小本經營的舊生意的可能性，如上一章提到的各類誘因計劃和稅務優惠。

公眾參與

- 1.1.10. 對於那些建築物、地區特色、傳統等需要保育，當局應更多諮詢當區市民。有受訪者表示當區市民對於文物及「集體回憶」都有不同理解，亦未必與政府的想法相同，所以應更多諮詢市民。

保留內容

- 1.1.11. 有受訪者表示現時的保育和活化計劃很多時候只保留外殼，沒有保留古蹟原來的內容。例如船街的項目，在活化之後已經沒有人會記得以前的船街或將船街的食肆、嘉薈軒與船街的歷史扯上關係。
- 1.2. 現有的法定及已評級的古蹟及保育項目
 - 1.2.1. 現時全港有 94 項法定古蹟，港島區佔 32 項，而位於灣仔區的有 3 項，包括銅鑼灣天后廟、舊灣仔郵政局及景賢里。
 - 1.2.2. 而全港有 452 項已評級的歷史建築，灣仔區共有 38 項，佔全港的已評級的歷史建築項目的 9%。
 - 1.2.3. 在灣仔區的 38 項已評級的歷史建築當中，有 8 個為一級。約佔全港一級的歷史建築的 9%；24 個為二級，約佔全港二級的歷史建築的 14%；6 個為三級，約佔全港的三級歷史建築的 4%。
 - 1.3. 需要保育的有形文物建築
 - 1.3.1. 當問卷調查的受訪者被問及灣仔是否需要保育時，分別有 17.5% 及 56% 表示「非常需要」及「需要」。只有 14.1% 認為「暫時不需要」和 3.4% 認為「不再需要」。



圖表 21 灣仔區保育的需要

- 1.3.2. 在灣仔區有什麼地方需要保育時，有 75%的受訪者都無法指出有什麼有形或無形的文物需要保育。而在 25%有指出什麼文物要保育的受訪者當中，有一些是沒有具體建議的、只有一般陳述，如「歷史建築物」、「有價值的地方」、「戰前建築物」等。
- 1.3.3. 然而，從訪談、工作坊及桌面研究中，還是找到有一些例子是可考慮保育的。



圖表 22 灣仔區內已評級的歷史建築、市建局的保育項目及法定古蹟的分佈

廟宇

- 1.3.4. 有部分受訪者建議保育天后廟、大坑的蓮花宮、洪聖古廟、玉虛宮或所有廟宇。但被點名提到的廟宇大部分都已列入法定古蹟或已評級的文物。研究隊伍發現較有特色的大坑福德古廟亦可考慮保育。
- 1.3.5. 大坑的福德古廟乃土地廟。福德即是土地公，正名為福德正神，客家人則稱作伯公、福德廟是專門供奉土地公的廟宇。香港除了大坑之外，還有筲箕灣、尖沙咀、牛頭角等都有福德廟。



圖表 23 福德古廟

- 1.3.6. 亦有受訪者提出跑馬地譚公廟，位於藍塘道九號。該廟建於 1901 年，屬華人廟宇委員會直轄管理。有傳譚公原名是譚峭，元朝惠東歸善人，相傳十二歲得道成仙，此後長春不老，故一直保持男孩樣貌。他經常幫助漁民預測天氣及治療疾病，故深得漁民信仰，設廟供奉。天后的崇拜在華南地區未普及之前，譚公被視為重要的海上安全之神。²

同德押

- 1.3.7. 灣仔軒尼詩道 367-371 號的當舖同德押亦別具特色，可考慮保育。同德押屬戰前的唐樓，有騎樓伸出行人路形成迴廊。其招牌上的字是由右至左寫的，這類的招牌已經愈來愈少見。



圖表 24 同德押

街道或範圍

- 1.3.8. 有部分受訪者提到要保育皇后大道東，但未能具體提出哪一段。但建議可以皇后大道東作為核心或主軸再研究保育方向及範圍。
- 1.3.9. 雖然南固臺已經成為一級歷史建築，但有受訪者提出應該將保育擴展至南固臺附近的範圍，不應只保育建築物。

² 資料來源: 福山堂, 《香港廟宇寺廟—譚公廟》
<http://www.fushantang.com/1005/e1009.html>。

- 1.3.10. 舊區的春園街、太原街市集一帶應做一個舊城區，仿似歐洲舊城的市中心，中間有個小型的廣場。現時春園街垃圾站和公廁的地方可以做廣場。

1.4. 需要保育的非物質文物（如社區特色）

小店鋪

- 1.4.1. 有部分受訪者表示灣仔應保育賣特色產品的小店鋪或一些較舊的小店。特別提到皇后大道東一帶的店鋪和星街的舊式印刷店是灣仔的社區特色。

市集

- 1.4.2. 不少受訪者都認為太原街的露天市集要保育。現在市集每天都吸引不少遊客來觀光、拍照，已成為一個熱門的旅遊點。但亦有受訪者表示市集的衛生及秩序需要再管理好一點。



圖表 25 太原街市集

打小人

- 1.4.3. 鵝頸橋底的「打小人」亦是社區特色之一。「打小人」是一種流行於香港、廣東民間的巫術儀祀。「打小人」通常會在「驚蟄」的時間（大約是 3 月 5-7 日期間）進行，藉此來驅逐或報復所謂的「小人」。打小人需要在橋底等傳說中較「惹鬼」的地方進行，而鵝頸橋就成為打小人的熱門聖地。從前參與「打小人」的多為老人家，近年亦有年輕人參與。



圖表 26 鵝頸橋底「打小人」

圖片來源: <http://zh.wikipedia.org/wiki/打小人>

譚公誕

- 1.4.4. 除了「打小人」之外，譚公誕亦是跑馬地區一重要的節慶。每年農曆四月初八譚公誕，在譚公廟附近會有大批善信巡遊、進貢及燒香膜拜，亦有舞龍舞獅、神功戲和粵劇表演，熱鬧非常。
- 1.4.5. 踏入四月初七，龍虎舞獅會沿廟樓梯拾級而上，帶領居民齊齊到廟上拜神，再用轎請譚公「出巡」跑馬地，大小朋友隨譚公巡區 1 小時，再回廟中請「替身」到新月公園欣賞神功戲、粵劇。到譚公誕的正日，區內將擺放逾百圍的慶功宴，增添喜慶氣氛。³

大坑舞火龍

- 1.4.6. 大坑舞火龍亦是可考慮保育的無形地區特色之一，主要於每年農曆 14-16 日舉行。最遲於 19 世紀末出現，但實際何時開始就無從稽考。
- 1.4.7. 據說於 1880 年的中秋節前夕的一晚，颱風吹襲大坑村，有一條大蟒蛇吞食村裏的家畜，給村民合力打死於破屋內。翌日，颱風過後，大蟒蛇屍體失蹤，大坑村發生瘟疫，引致生命損失。當時，有道士說此大蟒蛇原本是龍王之兒子，因此要降疫症懲罰該村，報復殺子之仇恨，而村中又有一位老翁，聲稱有神仙打救報夢，指海龍王最怕是火龍，火克制水，所以在中秋節連續三晚，即是農曆八月十四

³ 資料來源:明報,《譚公誕保精髓拒外人沾手》,2008 年 6 月 25 日。
<http://news.sina.com/hk/mingpao/103-101-101-102/2008-06-25/17323015814.html>

至十六三天舞火龍，就可解脫這場災難，村民照辦，並沿襲至今。火龍的製造：龍身用稻草紮成（現改用珍珠草）；龍頭由藤條屈曲為骨架；龍牙以鋸齒的鐵片造成；雙眼睛是手電筒；舌頭是漆紅的木片。帶引舞龍的珠球是個沙田柚。舞龍時，全條龍身都插上火紅的香，在夜間舞動，點點星火，十分可觀。從前，節日完畢後，習慣把火龍拋下銅鑼灣避風塘的海底，以示「龍歸滄海」，但近年為免污染海水，於深夜用貨車送到焚化爐去，變作「飛龍在天」。



圖表 27 大坑舞火龍

圖片來源: http://www.phomon.com/gallery/album189/DSC_6721s

姻緣石

- 1.4.8. 姻緣石的形狀就像一枝石筆斜插在石座上，而這枝石筆也為無數善男信女譜出一段段甜蜜幸福的姻緣。靈驗的姻緣石平時就有不少人前來參拜，但是每逢農曆初六、十六、二十六這裡更是擠滿求姻緣民眾，他們除了燒香、誠心參拜外，更會用繩子把酒瓶掛在姻緣石旁的大樹上，據說這樣所祈求的願望便會實現。
- 1.4.9. 由於姻緣石位在肇輝臺附近一段寶雲道的山坡上，由此可以眺望灣仔全區、跑馬地馬場、中環廣場、合和中心等知名地標，來此參拜之餘又可俯瞰山下景色，因此吸引不少外國遊客前來觀光。⁴

⁴ 資料來源: 百威旅遊，《姻緣石》<http://hk.bwt.com.tw/i/wac/scenic08.htm>。



圖表 28 姻緣石

炭爐雞蛋仔

- 1.4.10. 有受訪者表示灣仔的特色飲食文化應該保育，特別提到的是大坑的炭爐雞蛋仔。雞蛋仔是一種街頭小食，是用水、麵粉和蛋的混合烤焙而成。現時很多雞蛋仔都已經轉用電爐來烤，而只有大坑和牛頭角一帶還有用炭爐來烤的雞蛋仔，故有受訪者表示希望這類型的傳統特色飲食文化能得以推廣及保存。



圖表 29 炭爐雞蛋仔

銅鑼灣海濱炮台

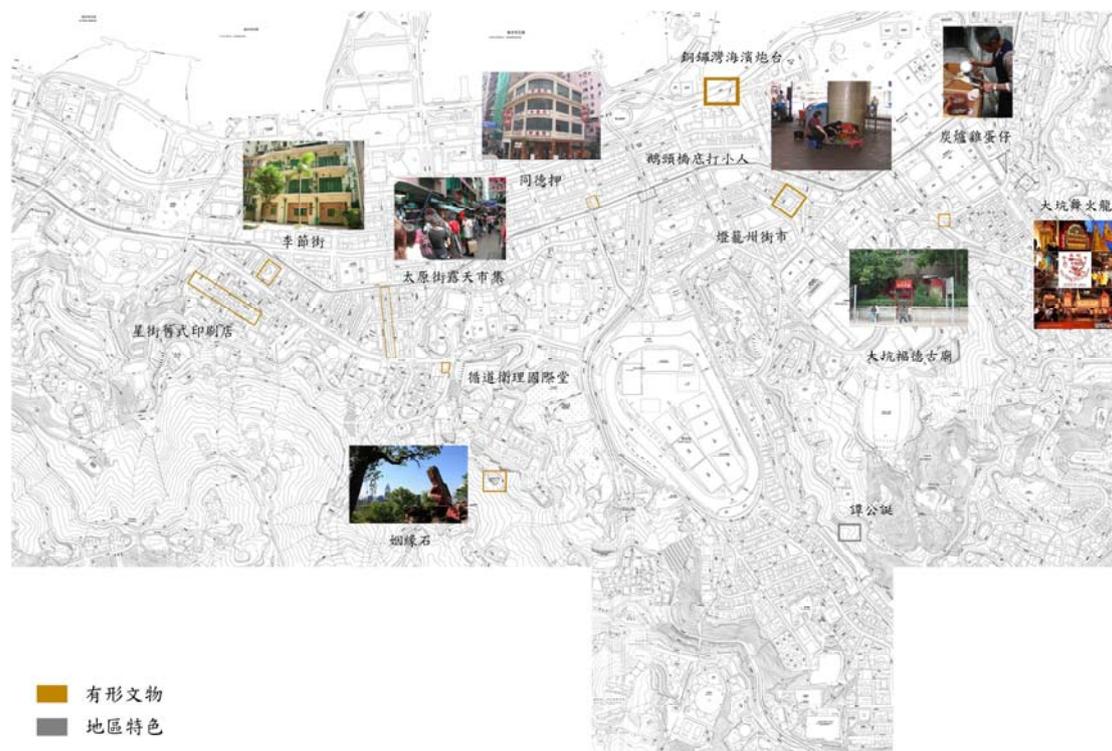
- 1.4.11. 每天中午 12:00，銅鑼灣海旁會響起一聲禮炮，這是香港其中一家傳統英資機構怡和洋行的午炮儀式，至今已有超過 140 年歷史。「禮炮」的儀式很簡單，時間一到，身著制服的炮手會先走到炮台一側搖一下掛在柱子上的鈴鐺，然後踢著正步走向炮台並啟動機關鳴炮，在一陣轟然的炮鳴聲及瀰漫的煙霧後，炮手便走下炮台並再搖一下掛柱子上的鈴鐺，以表示午炮結束。午炮發射後有 30 分鐘開放入內參觀，而砲台的各式射炮會於 10 分鐘後套上遮蓋保護。遊人可在銅鑼灣世貿中心WTC停車場內的地下隧道通過到海旁的私人碼頭及炮台觀禮。
- 1.4.12. 不過，現在所使用的炮管已經不是當年那一支，原炮管在第二次世界大戰時被偷，而鳴炮儀式也經過多次修改。
- 1.4.13. 至於「怡和午炮」的由來有多種說法，一說是，香港開埠初期「鳴炮」的功用是用來來迎接或送行英國大班，此後便改為每天中午鳴放，以作為報時之用；另一說法是1842年香港割讓給英國，原本設廠於澳門的英國怡和公司便遷徙至香港，為了對付海盜，怡和公司的船隊都配有武器，船隻出入也都要鳴放禮炮，此後便成為怡和公司的傳統，不料，有一次怡和船隊趕在皇家海軍軍艦之前進港，並於岸上開炮，此舉令海軍大為震怒，從此以後英國政府規定，怡和午炮只能於每天中午12點鳴放，而這項規定一直沿用至今，除了日本佔領香港的三年零八個月停放外，之間從未間斷過。



圖表 30 銅鑼灣海濱炮台

市貌

- 1.4.14. 有受訪者表示灣仔的街道面貌亦是應該保育的非物質文物，例如皇后大道東的坐向，清晨時分的陽光令皇后大道東的風景變得特別。如果在皇后大道東建立一幢龐大的高樓就會破壞了灣仔的風貌。



圖表 31 灣仔區內可考慮保育的有形文物及地區特色

1.5. 區議會的角色

- 1.5.1. 區議會在保育方面的角色是作市民與政府部門之間的橋樑，向政府部門表達當區居民的意願，亦將政府的計劃及想法告訴市民，協調兩方之間的溝通。
- 1.5.2. 除了政府及當區市民外，區議會亦會與地區的持份者保持聯繫。例如與有關發展商及商業機構探討公私營合作的可能性，推動管商民協作。

2. 重建

2.1. 對重建的意見

- 2.1.1. 雖然有很多反對重建的聲音，有不少市民支持保育、復修和活化。但當樓宇修無可修之後仍然是要考慮重建。
- 2.1.2. 有不少人對重建反感是因為不滿政府或市建局處理重建的手法。在收購過程中沒有給予合理的賠償，或者重建消息一傳出來之後樓價就會推到很高以致受影響的居民難以用得到的賠償在同區重新置業，或者原來在區內的一些老行業和小店鋪會因重建帶來的士紳化及租金上漲而難以維持。
- 2.1.3. 所以如果賠償問題處理得好，或者市民能夠原區重置，社區仍然能夠保留傳統社區文化特色，一般來說市民是接受重建發展的。

市區重建局的角色

- 2.1.4. 有不少受訪者當被問及對重建發展的意見時表示市建局的角色是時候要轉變，應該放棄過去土地發展公司的運作模式和作風，多從市區整體規劃去作出考慮。例如增加公共設施、環境美化和方便原區重安置。這也是私人發展商很難兼顧到的。
- 2.1.5. 而受訪者一般亦認為市建局的工作亦應以保育和復修為最優先。
- 2.1.6. 同時市建局亦應協助監察私人重建項目及社區的整體規劃。有必要時在各持份者中扮演協調的角色。亦可在一個由下而上的重建機制中向希望或覺得有需要重建的居民提供協助，幫助組織及推行重建工作。

由下而上重建策略

- 2.1.7. 市場和商業力量應負責個別樓宇的重建，因為樓宇本身有壽命，有些樓宇已無法可修補，政府應拆牆鬆綁。業主甚至可自己聯合起來找發展商去重建該樓宇，自己商討合適的賠償。不少受訪者亦建議應重建應採取由下而上的機制。由居民之間達成共識，再去聯絡私人發展商去協助重建。
- 2.1.8. 由於現時有不少樓宇仍然未有業主立案法團，所以協助居民成立業主立案法團仍當務之急。

八成強拍

- 2.1.9. 地區一般來說接受八成強拍。由於灣仔多幢樓，而伙數亦不多，有很多物業的業權不清晰或者業主難以聯絡得上，在九強制拍賣之下很多樓宇的重建未能發展，或者只要其中一戶業主不願意賣重建就無法推行。為了維護大部分業主的利益，亦避免因業權不清晰不拖延重建的項目，多數人贊成八成強拍。
- 2.1.10. 在八成強拍推行之後發展商較容易進行收購重建，故在重建的角色上會愈來愈明顯。而受訪者一般認為由私人發展去做收購重建社會上的怨氣會較少，至少業主在賠償方面可以有更好的議價能力。

賠償方案

- 2.1.11. 有不少受訪者表示希望政府切實考慮樓換樓鋪換鋪的可行性。因為有不少私人發展商的重建項目可以做到樓換樓，如寶翠園、麗星樓可以做到原區安置，而且發展商能給予受影響的居民原來的坐向和層數，在重建期間給居民一筆租金暫時搬出。這樣的重建方法通常是有利可圖的，因為重建時會把之前未用盡的樓面面積用盡，建更高的樓，即使是原區安置居民，可把多建了的樓層賣出賺錢。
- 2.1.12. 樓換樓、鋪換鋪亦可在重建過程中盡量保留原有的經濟活動、保護老行業。即使一些老行業將會被淘汰，但用市場淘汰比用重建淘汰來得合理、合適。

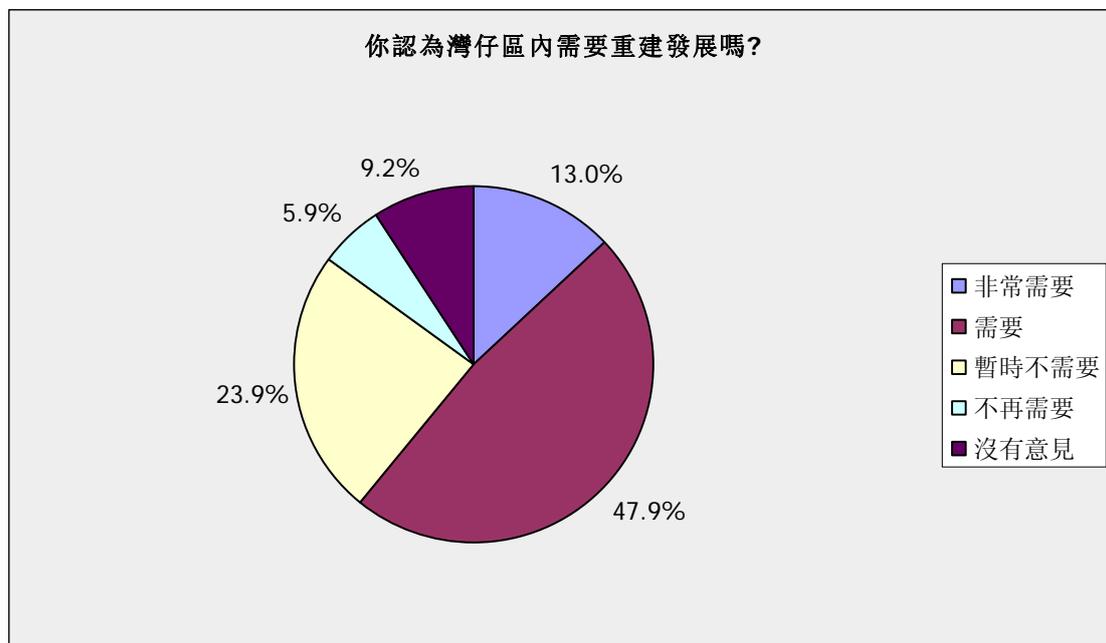
2.2. 重建根據的客觀標準

- 2.2.1. 當考慮樓宇在什麼情況下應決定重建，其實要考慮到居民的居住情況、建築物的情況、對地區經濟、社會、民生的影響以及重建在財務上的可行性。
- 2.2.2. 從受訪者當中了解到在考慮重建時建築物的情況是最首要關注的問題。特別是在紅磡馬頭圍道塌樓的事件發生之後，一般居民對樓宇倒塌危險的意識大大提高，當建築物老化到有倒塌的危險時，重建是刻不容緩。
- 2.2.3. 然而，如果樓宇未有倒塌的危險，居民的居住情況、重建在財務上的可行性以及重建對地區經濟、社會、民生的影響乃同等重要的考慮。
- 2.2.4. 一般來說，灣仔區的居住情況不算惡劣，絕大部分唐樓都有衛生設施，反之，居民更關心的主要是附近的居住環境，如空氣質素、公共空間、噪音等。所以，最多受訪者提到的市區更新的考慮因素為「改善環境」。
- 2.2.5. 在問卷調查中，第二個最重要的市區更新的考慮因素是「社區及人際網絡」、而「促進地區經濟」則排第五。可見一般市民是較為關心重建對社會民生的影響。在工作坊及訪談中受訪者亦較關心重建對社區及人際網絡，希望居民可以原區安置仍然是主流的聲音。而受訪者一般較關心經濟發展對社會民生帶來的負面影響，因為重建令地價、租金飆升，一般市民若無得到合理賠償很難在同區繼續做生意或居住。而且重建往往引入很多高檔次的消費，變相影響收入較低的人的生活水平。
- 2.2.6. 而在財務上的可行性方面，對於居民來說往往是賠償及相對維修成本的財務安排。賠償是一眾受訪者關心的問題之一，與社區人際網絡及地區的社會民生息息相關。居民的意見亦已收納於此研究報告第 2.1; 而維修成本亦是一重要因素決定著一幢建築物是否需要重建。由於樓宇維修一般只能延長建築物的壽命，未能百分百恢復樓

字如一幢新的建築物，而且維修成本會隨著樓齡增加。當樓宇修無可修，或者維修成本已超過重建成本時，樓宇就應該考慮重建。

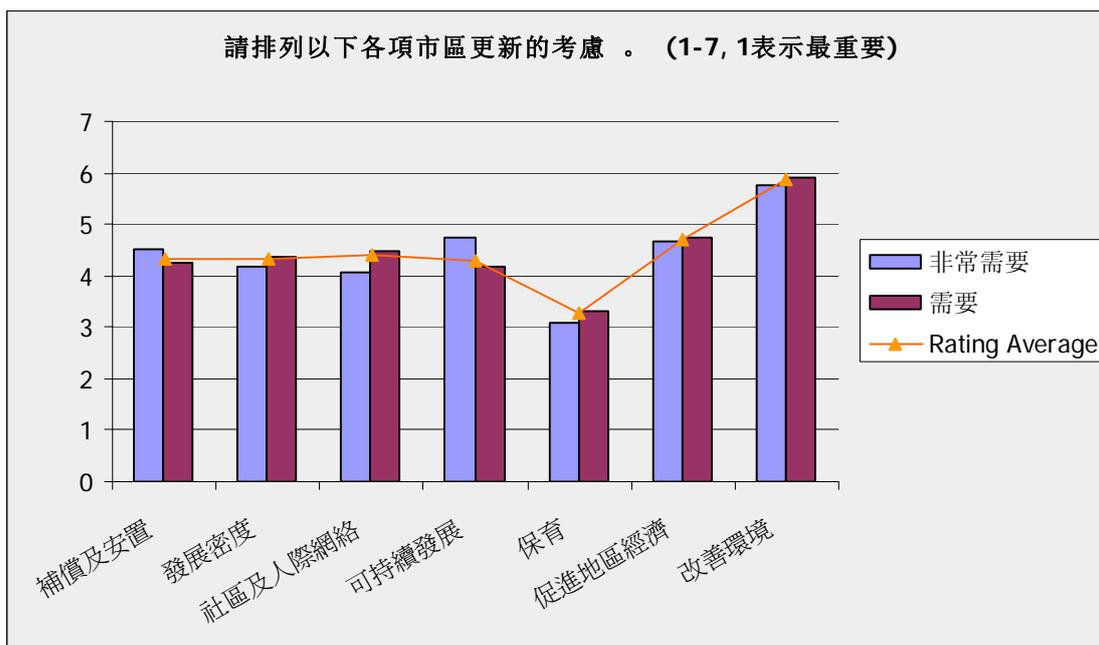
2.3. 未來十年可考慮重建的地段／建築物

- 2.3.1. 在工作坊及訪談中大部分受訪者都表示灣仔的重建發展已到飽和的階段，可以進行大型重建的地段已不多。特別是在灣仔的舊區如太原街、春園街一帶。有不少受訪者表示希望舊區一帶的市貌得以保留。
- 2.3.2. 然而，在問卷調查當中，當被問及灣仔區內是否需要重建時，分別有 13% 及 47.9% 表示「非常需要」或「需要」，只有 23.9% 覺得「暫時不需要」和 5.9% 覺得「不再需要」。



圖表 32 重建的需要

- 2.3.3. 當向受訪者深入了解其重建需要時，大部分表示個別樓宇可能太舊，復修未必會有大幫助，故希望重建可以改善居住環境，重建後仍然希望為該建築物為住宅用途。
- 2.3.4. 下圖顯示在問卷調查中認為灣仔區「非常需要」或「需要」重建的受訪者與其他受訪者所關心的一樣，認為最重要是「改善環境」。但與其他受訪者不同的是他們較看重「促進地區經濟」，排第二，而(在所有受訪者中「促進地區經濟」只排第五)。



圖表 33 認為需要重建的受訪者對市區更新考慮的排序

2.3.5. 在問卷調查中有受訪者分別提出幾幢大廈需要重建，但並未說明應重建的理據，見列表及地圖如下：

街道名稱	門牌號碼	建築年份	層數	單位數目	大廈名稱
駱克道	167-169	1969	12	26	祐德大廈 
謝斐道	404-406	1985	19	38	交石大廈

					
莊士敦道 / 分域街 / 譚臣道	25-33/2/1-3	1965	16	119	長康大廈 
駱克道 / 謝斐道	339-347/314-322	1973	22	120	金碧大廈 
軒尼詩道	175-177	1966	12	26	貴榮大廈 



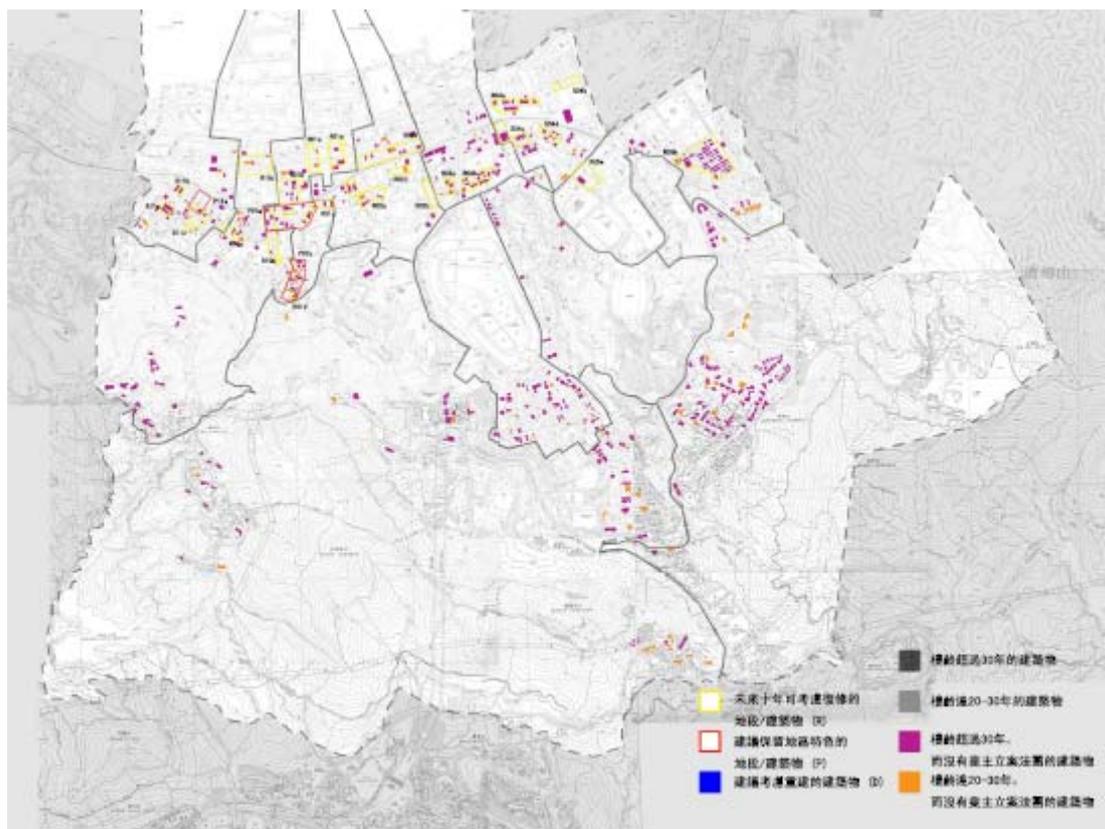
圖表 34 藍色框線為受訪者建議重建樓宇

- 2.3.6. 研究隊伍實地勘察樓宇情況，發現上述的樓宇並沒有明顯需要重建或復修的情況。
- 2.3.7. 有鑒於在訪談及工作坊中所得的主流意見是不應再有大型的重建項目，故建議即使樓宇需要重建，範圍也要小心規劃、設計，可能每只局限於單幢或幾幢的樓宇，以改善環境的大原則為依歸，並應避免密度過高的樓宇或造成屏風效應。

2.4. 未來十年不應重建的地段／建築物

不應重建的地段／建築物

- 2.4.1. 問卷調查、工作坊及訪談的受訪者表示不應有大型重建的地段是灣仔舊區，即太原街市集、春原街、李節街、石水渠街一帶。未有受訪者能具體指出哪一幢樓宇不應重建。下圖紅色粗線所指的地段為建議保留地區特色的地段。



圖表 35 紅色粗線為建議保留地區特色的地段

- 2.4.2. 也有受訪者重申反對利東街重建的立場，希望政府不要再清拆有特色的店鋪和街道。
- 2.4.3. 然而，大部分受訪者表示不應重建是想保留社區特色，所以當樓宇會有倒塌的危險時、業權分散／不清或者業主無法負擔維修費用時，重建仍然是可以考慮的。
- 2.4.4. 受訪者認為，在這些舊區或者已有很多發展的舊區內做重建，重建時要小心保留地區特色、小心限制發展密度，並要配合整體規劃。

不應重建的原因

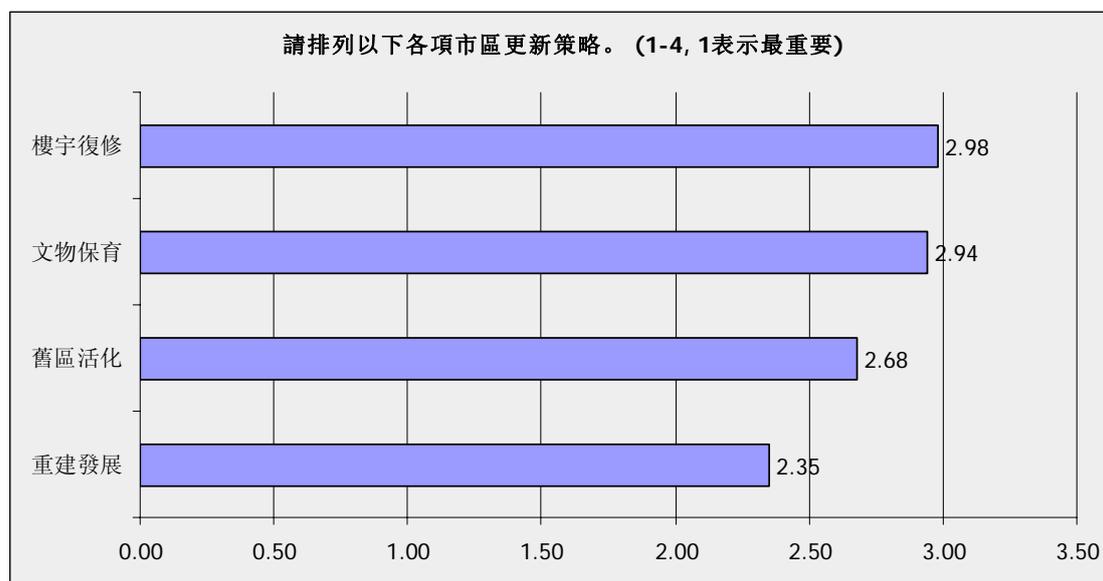
- 2.4.5. 認為灣仔不宜再推出更多重建項目的受訪者認為舊區的交通、行人路及公共設施已經嚴重不足，如果再推出重建，難免會有較高的樓宇和發展密度，現有的道路及社區康體設施將不勝負荷。所以在交通及行人網絡未進一步發展之前不宜再有重建項目。
- 2.4.6. 亦有受訪者認為大部份樓宇是可以復修的，未有倒塌的危險。
- 2.4.7. 加上有部分受訪者認為重建應該是市區更新最後考慮的一個策略，因為重建所帶來的社會、民生影響會較大，在未落實做到樓換樓、鋪換鋪之前不應做太多重建項目。
- 2.4.8. 灣仔區的重建項目有不少，可以說是已經進入一個飽和的階段，特別是之前的重建項目都引來社會很多反對聲音。

- 2.4.9. 重建令到灣仔的租金及地價飆升，受影響居民所得到的賠償未能幫助他們在同區置業或繼續做生意，而其他收入較低的市民亦無因租金上升令生活更吃力，起居飲食的費用亦因而增加。容易令貧者愈貧富者愈富。影響當區原有的經濟活力。
 - 2.4.10. 由於小店鋪或舊店鋪可能因租金上升而被逼停業，原來多元的舊社區面貌難以保留，重建帶來的士紳化容易令社區失去特色。
 - 2.4.11. 重建如不能原區安置，原來居民的社區脈絡難以維持，居民被逼搬到新區之後可能難以適應，失去社區支援。
 - 2.4.12. 重建之後會吸引一批新的居民搬入灣仔，這些居民的訴求和原來舊區的居民的訴求不一樣，新舊居民難以融合，往往會引起社會的矛盾。例如尚翹峰的居民與太原街、交加街市集附近的舊居民就市集的出入口問題有所爭拗。
 - 2.4.13. 不少反對重建的受訪者都希望保留原有的灣仔老社區的風貌，認為這樣的社區特色才能發揮灣仔獨有的潛力並有助推動旅遊業。
- 2.5. 在未來十年不應重建的地段／建築物會遇到的問題及解決方案
- 2.5.1. 就上文提到，這些不應重建的地段並不是絕對不能容許重建發生，而是在可以選擇的情況下盡量不要重建。
 - 2.5.2. 在太原街、春園街一帶可以遇見，或者現在已經有受訪者提出的就是市集管理欠秩序，春園街一帶有垃圾站，有時亦有衛生問題。石水渠街一帶就因為車房多，有時亦會有廢油排放的問題。
 - 2.5.3. 石水渠街一帶將會有活化項目，屆時車房所引起的問題應可以一併解決。而太原街則可以加強衛生管理，讓小販管理隊加緊巡查。

3. 復修

3.1 對復修的意見

3.1.1 一般來說受訪者認為樓宇定期維修是有必要的，亦是市區更新的一大趨勢。在市區更新策略當中復修樓宇被認為最重要的。這意見亦在問卷調查結果中反映出來。



圖表 36 市區更新策略的優先次序

復修的困難

3.1.2 復修一般遇到的困難是樓宇沒有業主立案法團。

3.1.3 在灣仔 2,548 幢私人樓宇中 (當中包括商業樓宇)，有 2,155 幢，(即約 88%) 超過二十年樓齡，而超過三十年樓齡的亦有 1,726 幢 (即 70%)。在超過三十年樓齡的私人樓宇當中有 800 幢 (即 46%) 是沒有業主立案法團的。這樣高的比率可能是因為大部分的商廈都沒有設業主立案法團，然而，住宅亦在此佔一定的比率。圖 34 中列出了灣仔區超過二十或三十年樓齡而又沒有業主立案法團的樓宇。詳細街號及大廈名稱請見附錄列表。

3.1.4 由於灣仔舊樓很多，而且有很多是沒有業主立案法團的單幢樓。當要談及維修時業主往往很難取得共識。如果沒有業主立案法團，業主往往會忽略大廈的保養維修，樓宇問題一旦曝光可能已經較嚴重。

3.1.5 因此，組織及成立業主立案法團成為最急切的工作，但現時民政事務署中負責大廈管理的只得三個人，為了加快地區成立法團的步伐，區議員往往要協助組織業主開會成立法團。

3.1.6 但仍然有不少業主，特別是年紀較大的業主，怕要承擔法律責任而拒絕參與成立法團。因此政府可能要在教育方面下功夫。

3.1.7 成立業主立案法團另一個阻礙就是聯絡不上業主，有不少業主可能長期不在港，亦有一些是過去老人家留下來的物業但沒有做轉名手續，

有時甚至住客亦不知道業主是誰。當中業權不清晰令成立法團的速度緩慢。

房協及市建局的角色轉變

- 3.1.8 有受訪者提出香港房屋協會及市建局的角色應轉變一下，將更多資源投放在復修計劃當中，推廣及協助進行復修。特別是灣仔這些很少大型屋邨的社區，沒有足夠的支援要推動復修有一定的困難。

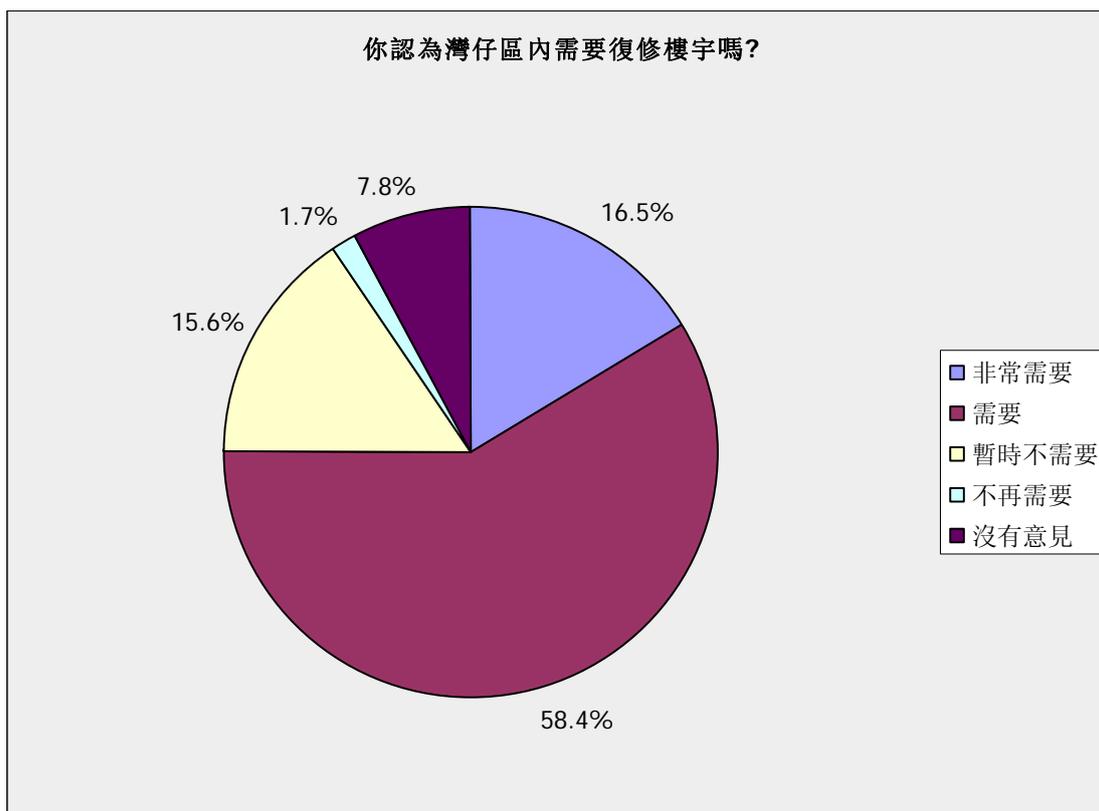
僭建物的問題

- 3.1.9 政府現時對僭建的定義是發現在樓宇起的時候沒有入則的部分就算是僭建。這樣亦帶來了一些問題。由於灣仔有較多舊樓，不少舊樓在數十年前入則時可能沒有仔細的在圖則上列明某些部分，可能是騎樓、花槽等，然而之前的政府部門亦驗過樓並出了批文。很多業主是買樓時已經包括了那些所謂僭建的部分。如百德新街一幢樓宇有花槽，不少業主買回來的時候已經有了，但由於在圖則上沒有花槽的結構，就成了僭建物。要求業主清拆圖則上沒有的部分。這些問題在半山尤為嚴重。有受訪者表示政府沒有考慮歷史原因，制度流於僵化。

- 3.1.10 即使業主願意重新入則，屋宇署亦要求先把僭建物清拆後才可以入則，這亦令願意守法的市民百上加斤。

3.2 未來十年需要復修的建築物

- 3.2.1 當問卷調查的受訪者被問及灣仔的復修需要時，分別有 16.5% 和 58.4% 認為「非常需要」及「需要」。只有 15.6% 認為「暫時不需要」和 1.7% 認為「不再需要」。



圖表 37 灣仔區內復修的需要

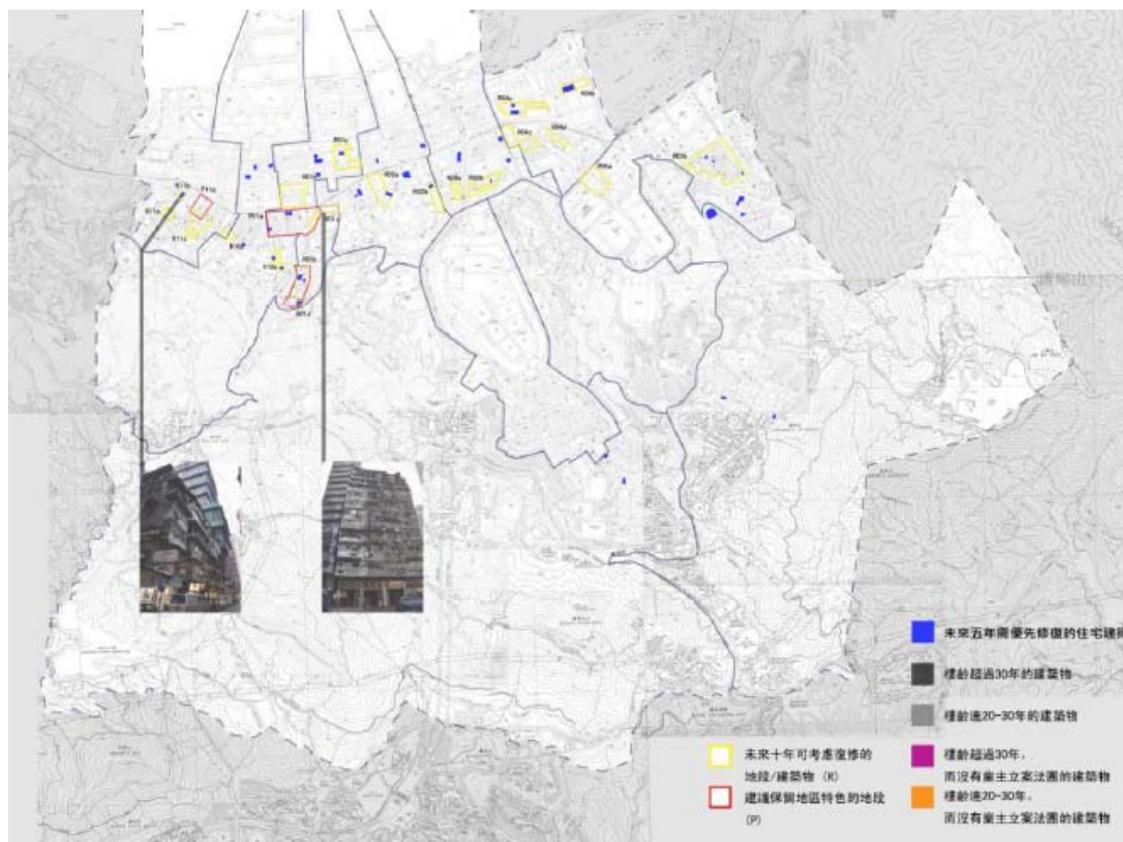
3.2.2 未來十年可考慮復修的建築物有五十幢，詳情見列表如下（樓宇照片可參考附件）：

	街道名稱	門牌號碼	建築年份	層數	單位數目	業主立案法團	大廈名稱
較急需考慮復修(可能包括將活化的項目)							
1	巴路士街	10	1945	3	3	無	巴路士街 10 號
2	巴路士街	12	1945	3	3	無	巴路士街 12 號
3	石水渠街	74-74A	1980	4	8	無	石水渠街 74-74A 號
4	春園街	18-20	1963	7	13	無	春園街 18-20 號
5	皇后大道東	223-229A	1965	13	51	有	瑞祥大廈
6	茂蘿街	11	1945	5	5	無	茂蘿街 11 號
7	茂蘿街	1	1945	3	3	無	茂蘿街 1 號
8	茂蘿街	3	1945	3	4	無	茂蘿街 3 號
9	茂蘿街	5	1945	3	3	無	茂蘿街 5 號
10	茂蘿街	7	1945	3	3	無	茂蘿街 7 號
11	茂蘿街	9	1945	3	3	無	茂蘿街 9 號
12	浣紗街	51					
13	堅彌地街	15-17	1958	5	12	無	堅彌地街 15 及 17 號
14	駱克道	109-111	1945	5	9	無	駱克道 109-111 號
15	蘭杜街	1-3	1957	5	10	無	無

16	蘭杜街	5-7	1957	5	10	無	無
17	蘭杜街	9-11	1957	5	10	無	無
可考慮復修							
18	皇后大道東	186-190	1945	3	12	無	無
19	波斯富街	87-89	1954	3	6	無	無
20	波斯富街	85	1954	4	4	無	無
21	謝斐道	216-222A	1961	8	16	無	謝菲大樓
22	駱克道	502-504	1953	5	10	無	駱克道 502 號
23	駱克道	505-507	1954	5	30	無	駱克道 505-507 號
24	駱克道	506-508	1954	5	10	無	駱克道 506-508 號
25	駱克道	509-511	1954	5	10	無	駱克道 509-511 號
26	駱克道	510-512	1954	5	5	無	駱克道 510-512 號
27	灣仔道	87-89	1967	7	14	無	灣仔道 87-89 號
28	耀華街	1-1A	1963	5	12	無	耀華街 1-1A
29	大坑道	16A,B,C,D	1955	4	16	有	大坑道 16 號 A,B,C,D
30	山村台	9	1950	3	16	無	山村臺 9 號
31	駱克道 / 菲林明道	204-210/21-29	1987	21	55	有	三元大廈
32	白建時道	71	1970	3	9	無	白建時道 71 號
33	駱克道	368-374	1967	14	112	有	百玲大廈
34	利群道	15-16	1970	3	6	無	利群道 15-16 號
35	京士頓街	2-4	1966	17	185	有	京士頓大廈
36	駱克道	94-100	1969	14	82	有	京都大廈
37	京街	12	1959	5	6	無	京街 12 號
38	波斯富街	53-55	1954	5	11	無	波斯富街 53-55 號
39	波斯富街	57-59	1954	6	14	無	波斯富街 57-59 號
40	堅拿道西	10	1966	17	96	有	冠景樓
41	駱克道	137-147	1966	14	90	有	香江大廈
42	書館街	15-16	1965	6	12	有	書館街 15-16 號
43	桂芳街	3	1958	6	6	無	桂芳街 3 號
44	桂芳街	4	1958	6	6	無	桂芳街 4 號
45	桂芳街	5	1958	6	6	無	桂芳街 5 號
46	桂芳街	6	1958	6	6	無	桂芳街 6 號
47	軒德蓀道	8	1951	2	1	無	軒德蓀道 8 號
48	宏豐台	1	1964	5	13	無	偉景大廈
49	灣仔道	222-228	1964	10	90	有	祥樂大樓
50	莊士敦道	130-136	1947	3	1	無	莊士敦道 130-136 號
51	駱克道	296-298	1971	5	15	無	華豐樓
52	皇后大道東	238	1973	6	13	無	隆基大廈
53	軒尼詩道	205-207	1967	14	37	有	廣德大廈

54	慶雲街	2-4	1985	3	6	無	慶雲街 2-4 號
55	摩利臣山道	8-10	1966	14	34	無	摩利臣山道 8-10 號
56	冬青道	3-5	1960	3	3		冬青道 3-5 號 第一座

3.2.3 地圖上以黃色粗線顯示復修範圍:



圖表 38 黃色粗線為可考慮復修的範圍

3.3 區議會的角色

3.3.1 協助居民組織業主立案法團。然而，現時民政署人手不足，即使在區議員的協助下，成立業主立案法團的速度還是較慢。

3.3.2 協助政府推廣成立業主立案法團及復修樓宇的重要性。

4 活化

4.1 對活化的意見

活化的意義

- 4.1.1 在工作坊中有受訪者提出擔心「活化」一詞會被濫用。原因是。「活化」原來是外國的城市發展的其中一個策略，是以前一度蓬勃的工業城市在人口向市郊遷移後，市中心變得殘破，人口稀少，才有活化的策略，令市心重新變得有生氣。然而，香港探討波鞋街活化、或太原街活化其實不太正確，因為波鞋街和太原街原來已經很有生氣。如果市建局干預可能只會弄巧反拙。很多時候只是令租金上升，原來的商戶和居民離開，街道的風景消失，地方失去特色，只是變相的士紳化，失去了活化的意義。

公私合營的潛力

- 4.1.2 不少受訪者認為公私合營去發展社區是好的。可以由政府主導，引入公私合營的美化社區項目。因為如果由政府去美化社區，會有很多限制，例如要用同一款色的街燈和地磚，相反來說，由私人企業去美化就可以較多新構想和特色。例如，希慎希望美化銅鑼灣、太古希望美化星街一帶、華潤集團亦希望美化華潤大廈對出的由康文署管轄的公園。政府的政策應該鬆綁，鼓勵更多公私合營的美化項目。政府現時對這類的美化還是有所保留，主要擔心保養維修及持續發展的問題。
- 4.1.3 在推廣公私合營的過程中只要小心平衡大眾的利益，社區會得到的益處，而市民的生活環境亦得以改善。

創意產業及藝術活動與社區互動的可行性

- 4.1.4 在訪談和工作坊中有受訪者建議活化項目可以探討創意產業及表演藝術與社區互動的可行性，令活化不單是硬件上的活化，亦是社區及人文精神的活化。可利用茂蘿街將會出現的創意集聚、香港藝術中心對出的空地、海濱長廊、行人天橋等作為藝術空間。

噪音問題

- 4.1.5 有居民擔心活化項目或保育項目會為附近的居民帶來滋擾。特別是當地區被活化之後，人流多了，往往會製造很多噪音。例如駱克道酒吧區、和昌大押或行人專用區。附近的居民動輒要報警投訴影響社區和諧。

要配合交通規劃

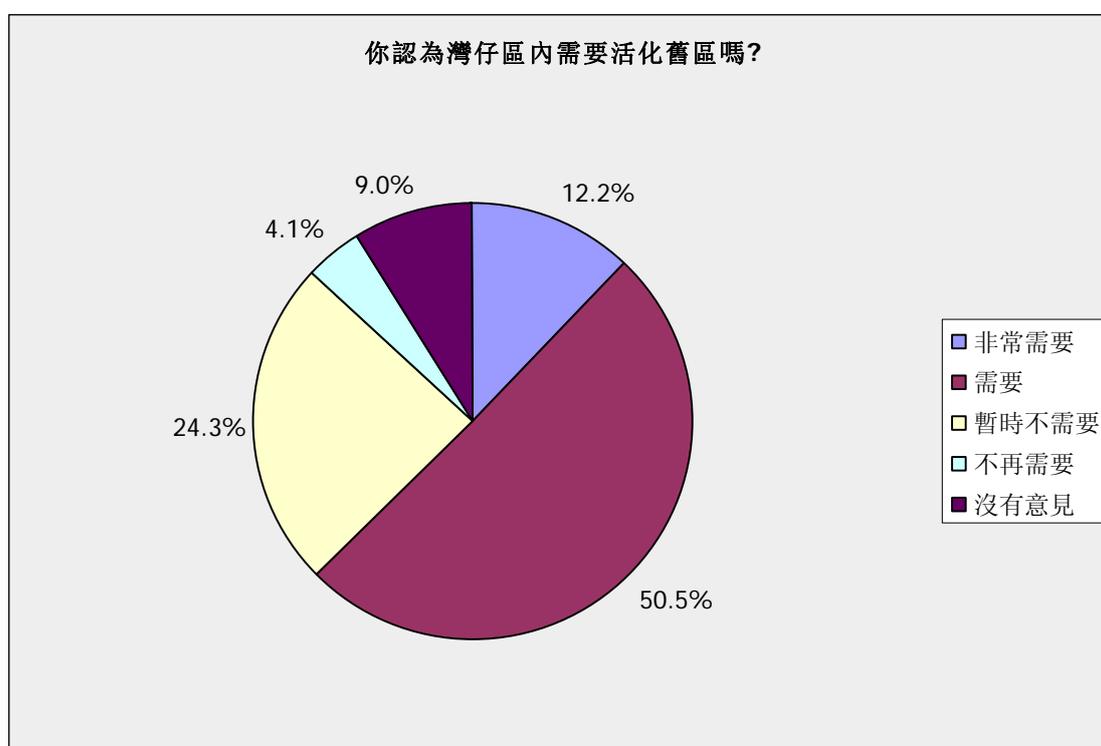
- 4.1.6 大部分訪談及工作坊的受訪者表示活化要配合整體交通規劃。如果現有的交通擠塞、人車爭路、行人路太窄的問題一日未改善，灣仔也就很難在有什麼發展。

私家街的問題

4.1.7 私家街的復修問題亦未解決，現在灣仔區所知的東山台和宏豐台是私家路，路面失修，但政府不願意收，表示沒有辦法收回業權，因為是私家路的緣故。而要附近的業主主動交出業權亦很困難，因為必須百分百的業權同意。路是私家的，卻是公眾空間，路面失修影響公眾利益，政府應提出一些政策去處理復修私家路的問題。

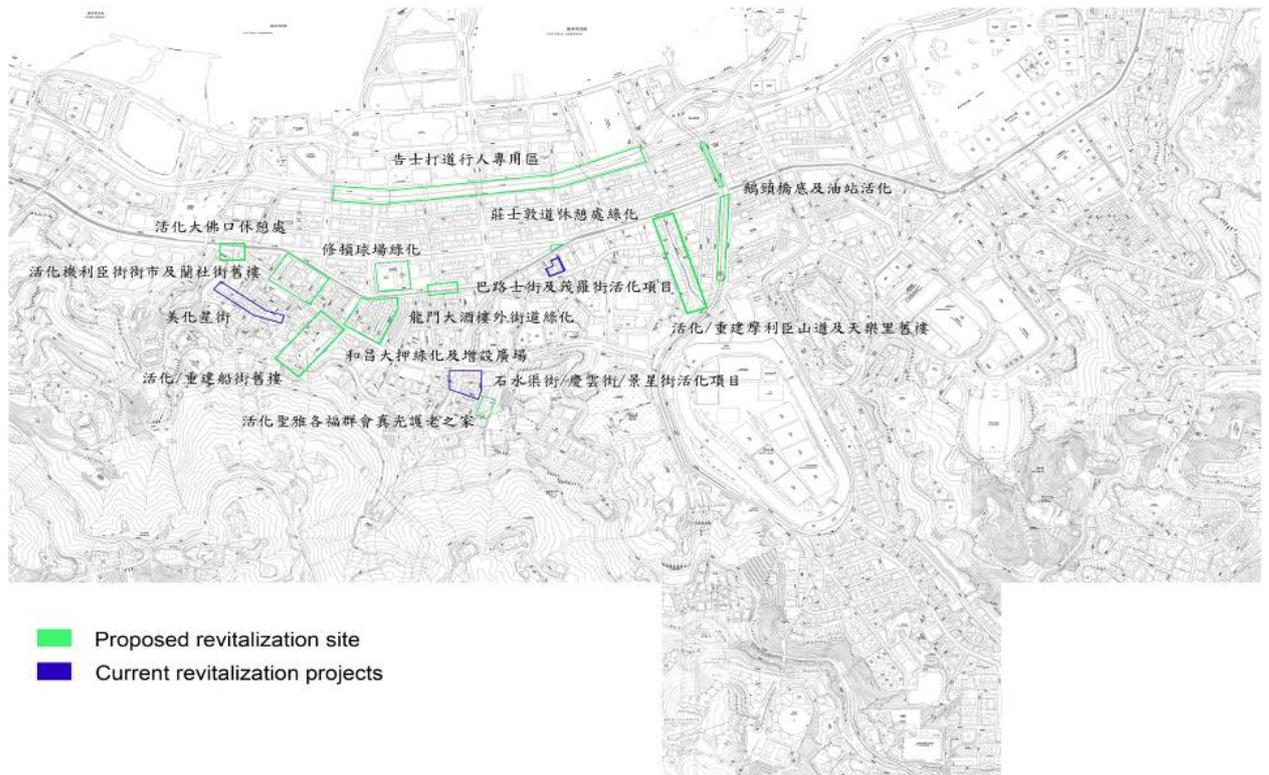
4.2 未來建議活化的地段

4.2.1 當受訪者被問及灣仔區的活化需要時，分別有 12.2% 和 50.5% 認為「非常需要」及「需要」，有 24.3% 認為「暫時不需要」和 4.1% 認為「不再需要」。



圖表 39 灣仔區內活化的需要

4.2.2 建議活化的地段包括半山布力徑的行山路線、灣仔北沿海一帶(演藝、藝術中心、會展、海濱長廊)、和昌大押對出、盧押道垃圾站一帶、莊士敦道龍門酒樓、鵝頸橋底一帶、汕頭街、廈門街一帶、告士打道、合和中心對出路面及春園街垃圾站。

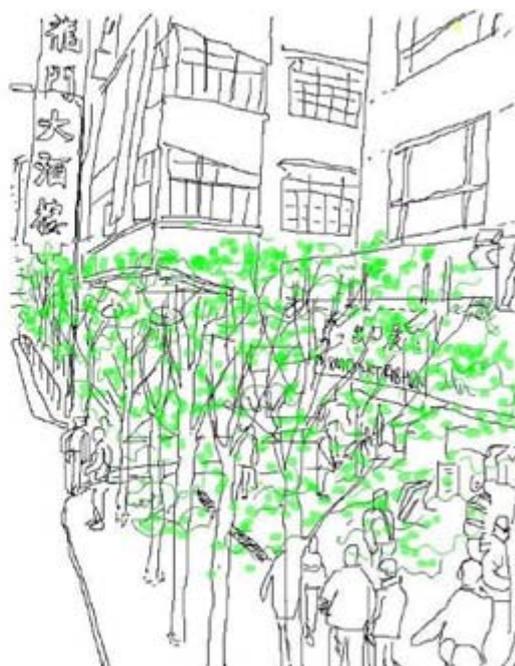


圖表 40 綠色粗線為建議活化的地段

4.3 具體的活化願景

	具體活化願景	可行性及階段性建議		
		可行性高，建議在未來 5 年考慮	可行性一般，建議在未來 10 年考慮	可行性較低，建議可在未來 20-30 年考慮或構想其他方案
4.3.1	汕頭街、廈門街一帶設行人專用區			
4.3.2	將地鐵站或行人天橋擴展伸延至合和附近一帶			
4.3.3	遷移鵝頸橋底油站			
4.3.4	增設車位在跑馬地木球會一帶，不鼓勵市民駕車進銅鑼灣			
4.3.5	綠化莊士敦道近龍門酒樓對出臨街位置及推廣至區內所有寬度足夠的行人路			
4.3.6	軒尼詩道減少車流，變成低排放區			
4.3.7	遷移盧押道垃圾收集站並將和昌大押對出一帶變成廣場，只許電車及行人使用			

4.3.8	舊區的大部分行人路需要擴張			
4.3.9	增加公共及開放空間(特別在興建大型工程)			
4.3.10	貫通東西南北的行人網絡(西至金鐘、中環，東至大坑、北角)			
4.3.11	在司徒拔道口挖一單向行車隧道，去堅尼地道，再通往皇后大道東			
4.3.12	在灣仔街市建地下車道，在皇仁對出設入口，讓不需入灣仔的車可在地底通過，直到中環、銅鑼灣。建了地下車道之後在路面(律敦治醫院對上)用迴旋處取代紅綠燈			
4.3.13	拆修頓球場的圍牆並改作草地休閒區			
4.3.14	灣仔舊區可推廣無車地帶(Car-free zone)，並設立單車道，鼓勵市民租用單車代步			
4.3.15	告士打道車道改行地底，路面作行人專用區			



圖表 41 綠化願景 – 龍門大酒樓對出

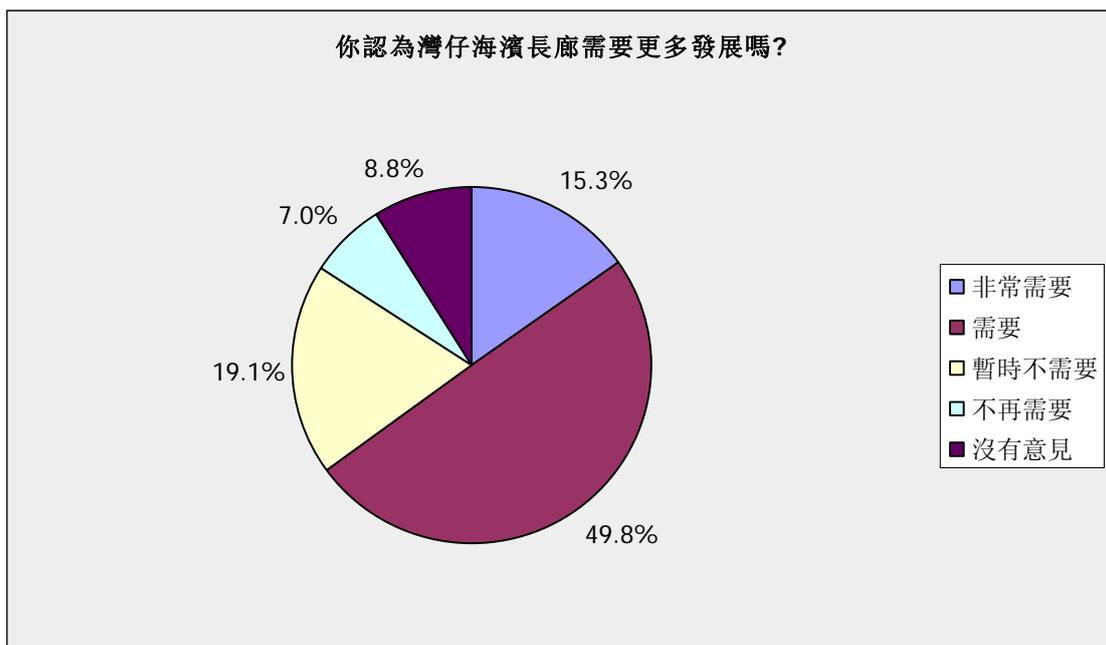


圖表 42 綠化願景

圖表 43 連接灣仔北願景

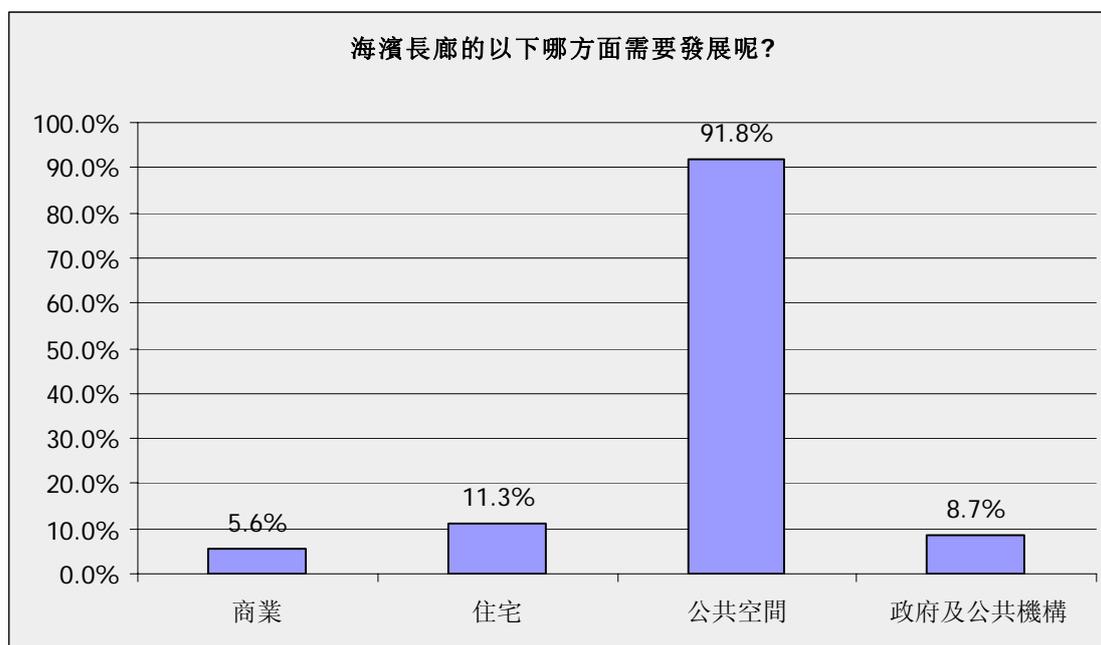
4.4 關於海濱長廊的意見及具體建議

4.4.1 大部分受訪者認為海濱長廊需要更多發展，分別有 15.3%和 49.8%認為「非常需要」和「需要」。



圖表 44 海濱長廊的發展需要

4.4.2 而絕大部分的受訪者認為海濱長廊應發展作「公共空間」、有 11.3% 認為應發展作「住宅」、8.7%認為應發展作「政府及公共機構」，只有 5.6%認為應發展作「商業」用途。



圖表 45 海濱長廊的發展方向

4.4.3 而在工作坊及訪談中了解到受訪者對海濱長廊的一些具體建議：

增設停車位

4.4.4 現在海濱長廊附近並無停車的設施。如果要將海濱長廊作為公共空間，停車位置是必需的。

改善長廊設施及通往長廊的設施

4.4.5 由於沒有交通工具直達，行人一般來說會步行到海濱長廊。然而不少受訪者表示沿路到海濱長廊沒有足夠遮蔭和歇息地方，年長和行動不便的人要去海濱長廊有一定的困難。

舉辦文化活動

4.4.6 可考慮在海濱長廊及其他靠海的公共空間增加街道活動及表演藝術活動。

改善交通及行人網絡

4.4.7 可考慮於海濱增加電車路線貫穿西環至港島東，讓遊客及本地人可以坐電車欣賞維多利亞港的景色。

- 4.4.8 可參考清遠的北江海濱長廊和廣州有珠江海濱長廊。沿海岸線設步行徑連接港島西東，鼓勵步行風氣。

寵物公園

- 4.4.9 不少市民表示希望海濱長廊在繞道工程完成後可繼續作寵物公園。

4.5 其他發展的可能性

落貨區的發展

- 4.5.1 現在遊艇會出面有一個落貨區，現在荒廢了，一直建議政府將該地方改做似漁人碼頭之類的景點。或者做水上活動區，如香蕉船和觀光船。

私人飛機場

- 4.5.2 灣仔北的發展如金紫荊廣場對出將要興建的私人直升機場，是一個國際的地域，方便坐直升機來香港辦公、即日往返。希望將來可以在這個機場包辦出入境手續為私人直升機乘客帶來更大的方便。

4.6 區議會的角色

- 4.6.1 推動官商民協作，在適當時候向發展局及發展商提出建議，亦將政府規劃向市民轉達，諮詢民意。留意香港整體發展，並配合其他區的發展方案以制定統一協調的發展藍圖。

5 市區更新策略的優先次序

策略優先次序

5.1 在問卷調查當中，最多受訪者認為樓宇復修最重要，其次是文物保育、舊區活化、最後才是重建發展(見圖 35)。

5.2 未來十年最逼切要推行的項目

重建方面

5.2.1 設立機制推動由下而上的重建發展

復修方面

5.2.2 加快居民成立業主立案法團的步伐，特別先推動在可考慮復修列表中的樓宇的業主組織法團

保育方面

5.2.3 推廣文物徑

5.2.4 推廣地區特色及傳統文化

5.2.5 推動公民參與，讓當區市民一同參與決定什麼社區特色或有形的文物需要保留和保育

活化方面

5.2.6 改善行人網絡，進行人車分流，特別是合和中心對出春園街一帶建地下道或天橋、銅鑼灣地鐵建延伸行人隧道到馬場。

5.2.7 改善太原街市集秩序及衛生問題

5.2.8 綠化莊士敦道和昌大押一帶及龍門酒樓對出街角等及推廣至區內所有寬度足夠的行人路

海濱長廊的發展

5.2.9 待繞道工程完成後重開寵物公園

5.2.10 增加遮蔭及休憩設施

5.2.11 增設停車位

6 推行地區為本的市區更新的機制

- 6.1 有受訪者表示現在居民的質素其實未能夠成熟到可以進行由下而上的市區更新，所以有需要成立一個獨立的組織去協助推動。
- 6.2 現在亦有類似的機構如關注舊區住屋權益社工聯席。建議可參考及諮詢該組織以加快落實地區為本的市區更新機制。
- 6.3 建議該獨立組織應與居民、其他地區組織、區議會、私人企業、政府部門有良好的溝通，主要作為各方溝通的橋樑和資源中心。該機構應對市區更新策略有深入了解，並了解當區居民的需要。
- 6.4 該組織應負責的工作範圍可以是協助組織業主立案法團、向居民提供資訊、組織及幫助居民參與市區更新的討論、了解當區樓宇復修或重建需要及幫助業主聯絡有興趣重建的持份者等。
- 6.5 該獨立組織應是以非政府及非牟利組織，組織成立及運作的經費可以從捐款或成功重建的項目中得來。

7 議會就市區重建策略檢討第一階段九大策略提出意見

7.1 就市區重建策略檢討所收集的意見有不少已囊括在此報告的較前部分。此部分會略作報充說明。

背景及賠償

7.2 市建局的前身乃土地發展公司（亦稱土發公司），在回歸前土發公司收購賠償的原則就是以同區七年樓齡樓宇的市價作為賠償，居民只有強制性接受；當時亦有租務管制，有議員曾經做過相關的收購工作，賠償給一個四百呎單位的租客賠了一百萬，遠遠高於當時政府訂的賠償額(差餉估值的五倍，約 30 萬)。

7.3 基於這樣的歷史背景和租務管制的關係，過往的賠償很高，才有遞減的賠償方案出現。現在已經沒有租務管制，所以業主對於維持遞減的賠償方案很不滿。所以造成業主得悉有關物業會被收購之後趕走租客以爭取更高賠償的現象出現。然而，如果尊重業權的話，每一個單位的業主對於單位所處的土地都有地權，如果六層高，就有六分之一的權利，如果有兩至三間就已經有一半的地權。所以現在亦要檢討是否繼續維持這樣的機制。

7.4 另一方面是樓換樓、鋪換鋪的討論。雖然，市建局要量化一些單位交換的標準是有難度，但這樣的做法可舒緩民間的怨氣。特別是當重建的消息一出來，當區的樓宇價值會被大大提高，受影響的居民所得的賠償很難供他們在該區重置物業。樓換樓鋪換鋪的方法對於發展商來說也是有利的，因為他們不需要一次過拿出很多資本來。很多其他城市如廣州也有這樣的做法。

檢討模式及過程

7.5 對於市區重建策略的檢策框架及過程沒有意見。只是有受訪者強調希望是次檢討是真正有益討論，開於予社區人士發表意見，而不是表面諮詢。

市區更新的願景及範圍

7.6 市區更新的願景如果要真的做到「以人為本」，應該將解決現時賠償與安置的矛盾放在更優先的位置。

市區更新的四大業務策略

7.7 應更注重復修、保育和活化在市區更新方面的比重。

7.8 有受訪者指出現在市建局的角色似是一個有公權的發展商，是一個急切要解決的問題。因為承擔公共責任和謀求最大盈利兩者之間有矛盾，希望市建局的角色可以有所轉變。由市區更新主導者變成一個輔助者。

7.9 贊成八成強拍制度，因為九成強拍在伙數較少的單幢樓來說並不可行，只要有一伙的業主聯絡不上或不願意出售就令整個重建計劃拖延。

7.10 八成強拍將有助發展商收購，市建局在重建方面的負擔可以因而減輕。

持份者的角色

- 7.11 市區更新應更多推廣公私營合作。近年舊區活化多了私人參與，雖然政府和私人發展商亦需要投入資金，過程亦要小心處理，以保障大眾利益為依歸。當將來更多公私營合作的例子出現時，市民會慢慢接受，將對社區的整體設計、環境的美化方面是有利的。這樣亦可避免政府一些過於生硬的社區設計。
- 7.12 應發展由下而上的市區更新，由地區居民作主導討論重建、復修，並積極就保育和活化議題及目標提出意見。

公眾參與

- 7.13 可開放更多市區更新的議題讓公眾參與討論。
- 7.14 如果要在公眾參與和避免投機之間取得平衡，可能市建局設立一個重建發展的退出機制會有所幫助。一來可以給予市民更多討論及選擇，二來由於取消項目的風險增加，市民投機的心態則會減少。詳見下文 7.18。

社會影響評估及社區服務隊

- 7.15 有受訪者表示由於市建局為了避免市民有投機心態，要在決定推展重建項目之後才開始作社會影響評估，這樣會令評估失去意義，因為一旦發現會對社區有較大影響時重建項目還是要進行。
- 7.16 社區服務隊的角色有潛在的衝突，一方面是受聘於市建局，另一方面要代表受影響的市民。有社工表示角色衝突令居民對他們的信任程度減少。在這方面可以考慮成立一個非政府及非牟利組織去專責處理受影響居民的需要。

財務安排

- 7.17 市建局應改變其自負盈虧的大原則，要同時兼顧大眾利益和盈利是困難的。如果只靠低買高賣來賺錢，會與大眾利益背道而馳。

其他

- 7.18 現時市建局一旦公佈重建的消息，就沒有一個合理的退出機制，一定要收購到底。然而市建局應該提出更多的選擇供市民選擇，由公眾共同決定應該重建、復修、活化、還是保育。這樣做除了減少民間的不滿之外還可以減少市建局的財務負擔。

第五章 總結

1. 灣仔是一個較特別的社區，是香港最早發展的社區，有眾多古蹟和特色的市貌，配合三次填海工程亦為灣仔帶來不少機遇和發展空間。
2. 要在這個地區推行市區更新是富挑戰性的。在市區更新的策略當中亦要小心取得平衡，在改善環境之餘亦要保留社區特色。
3. 在灣仔這個發展非常蓬勃的空間再探討發展有一定困難，必需優先處理交通及行人網絡問題，其他的市區更新策略才能得以順利推展。
4. 市區更新的將來，無論是重建、復修、保育，還是活化都應循由下而上的發展模式進行，讓市民或地區組織作主導，鼓勵更多及更深入的公民參與，方能落實以人為本的市區更新方向，有助推動和諧社區的地區願景。
5. 市建局應加強公眾溝通和教育的管道，發放更多與市區更新有關的資訊，加強市民對市區更新策略的認識，裝備市民作更有深度的討論。
6. 應探討更多官商民之間的協作模式，令社區整體規劃更加完善。而區議會亦會作為地區與政府及商業界別溝通的渠道，加強各方的溝通。
7. 正在進行的市區重建策略檢討是個十分重要的機遇，希望當局可以吸納地區的意見，無論在市區更新的願景及範圍、四大業務策略、賠償及安置方案、持份者的角色、公眾參與、社會影響評估及社區服務隊、財務安排上，期望最後可以達到及建立共識。

附錄 1: 參考目錄

- 立法會民政事務委員會。《文物保育政策》討論文件。2007 年 12 月 20 日。
- 立法會發展事務委員會。《文物保育措施進度報告》。2009 年 7 月 28 日。
- 立法會參考資料摘要。《為保育香港司徒拔道 45 號景賢里提出非原址換地建議》。2008 年 12 月。
- 共建維港委員會。《優化灣仔、銅鑼灣及鄰近地區海濱的研究(優化海濱研究)》。2007 年。(網址: http://www.harbourfront.org.hk/tc/content_page/her.html?s=1)
- 香港建築中心、灣仔區議會及珠海學院建築系。《灣仔新街市地窖用途—集思工作坊及專業研究報告》。2007 年 12 月。
- 香港浸會大學地理系。《灣仔未來發展藍圖計劃》。灣仔區區議會委託。2007 年 12 月。
- 香港大學。《社區願景調查》。市區重建局委託。2005 年。
- 香港特別行政區政府，規劃署。《海港及海旁地區規劃研究》。2003 年 2 月。
- 香港特別行政區政府，規劃署。《市區重建策略研究》。1999 年 10 月。
- 香港特別行政區政府，發展局。《「公眾參與」階段諮詢摘要》。2009 年 2 月至 12 月。2009 年 5 月。
- Harbour Front Enhancement Committee. *Report of the Expert Panel on Sustainable Transport Planning and Central-Wanchai Bypass*. October 2005.
(http://www.harbourfront.org.hk/eng/content_page/doc/report_of_the_expert_panel.pdf)

灣仔區議會討論文件:

- 《優化活力海港簡介》。2005 年 3 月 15 日。
- 《有關灣仔舊區的活化工作》。2008 年 1 月 15 日。
- 《保存太原街和交加街市集的交通安排》。2008 年 1 月 15 日。
- 《為灣仔海濱增添活力-- 建設一個完善規劃的公私營共用直昇機場》。2008 年 3 月 18 日。
- 《連接灣仔地鐵站及利東街/麥加利歌街重建項目的行人隧道建議》。2008 年 3 月 18 日。
- 《中環海濱城市設計研究》第二階段公眾參與。2008 年 5 月 20 日。
- 《收回位於灣仔石水渠街/慶雲街/ 景星街的私人土地以便市區重建局聯同香港房屋協會及香港特別行政區政府實施發展計劃第 H05-026 號(藍屋項目)》。2008 年 11 月 18 日。
- 《香港半山區東部司徒拔道「綜合發展區」地帶的規劃大綱擬稿》。2009 年 7 月 21 日。
- 《活化灣仔舊區專責委員會工作進展匯報》。2009 年 11 月 17 日。
- 《灣仔發展計劃第二期及中環灣仔繞道工程的最新進展》。2009 年 11 月 17 日。

問卷設計

灣仔區市區更新地區願景研究計劃 意見調查

第一部分：灣仔的特色和獨特性

Q1. 請排列以下各項灣仔的特色及獨特之處。(1-5, 1 表示最有特色)

- 均衡的住宅和商業區 新舊並存 包括本土及旅遊(文化及自然景色)熱點
 眾多公營和私營的機構 優良校網 其他：_____

Q2. 請排列以下各項灣仔的不足之處。(1-5, 1 表示最大不足)

- 交通擠塞及行人路不足 環境(空氣、噪音)不足 社區、文化及康體設施不足
 房屋、辦公和商業空間供應不足 公共空間和公園不足 其他：_____

第二部分：對市區更新的一般看法和願景

Q3. 請排列以下各項市區更新策略。(1-4, 1 表示最重要)

- 重建發展 樓宇復修 文物保育 舊區活化

Q4. 請排列以下各項市區更新的考慮。(1-7, 1 表示最重要)

- 補償及安置 社區及人際網絡 發展密度 保育
 可持續發展 促進地區經濟 改善環境 其他：_____

第三部分：對灣仔市區更新的願景

Q5. 你認為灣仔區內需要重建發展嗎? (請選一項)

- 非常需要 需要 暫時不需要 不再需要 沒有意見

Q5b. 如有需要，哪些地方需要重建發展呢? (請說明樓齡及遇到的困難)

Q5c. 如不需要，哪些地方不應重建發展呢? (請說明不應重建的原因)

Q6. 你認為灣仔區內需要復修樓宇嗎? (請選一項)

- 非常需要 需要 暫時不需要 不再需要 沒有意見

Q6b. 如有需要，哪些地方需要樓宇復修呢? (請說明樓齡及遇到的困難)

Q7. 你認為灣仔區內需要文物保育(包括有形的文物建築及無形的地區傳統)嗎? (請選一項)

- 非常需要 需要 暫時不需要 不再需要 沒有意見

Q7b. 如有需要，哪些地方需要文物保育(包括有形的文物建築及無形的地區傳統)呢?

附錄 2: 問卷調查 – 問卷設計及調查結果圖表

Q8. 你認為灣仔區內需要活化舊區嗎? (請選一項)

- 非常需要 需要 暫時不需要 不再需要 沒有意見

Q8b. 如有需要，灣仔區內哪些舊區需要活化呢?

Q9. 你認為灣仔海濱長廊需要更多發展嗎? (請選一項)

- 非常需要 需要 暫時不需要 不再需要 沒有意見

Q9 b. 海濱長廊的以下哪方面需要發展呢? (可選多於一項)

- 商業 住宅 公共空間 政府及公共機構
其他，請註明： _____

Q10. 請就以下題目表達你對市區更新策略的意見。

議題	意見
市區更新的願景和範圍	
市區更新的四大業務策略 (重建、復修、保育和活化)	
持份者的角色	
補償及安置政策	
公眾參與	
社會影響評估及社區服務隊	
財務安排	

第四部分：其他意見

Q11. 請問你對灣仔未來的市區更新有沒有其他具體建議?

第五部分：個人資料

Q12. 請問閣下是否在灣仔區工作或居住? 是 否

Q13. 請問你屬於哪個年齡組別呢? 20歲或以下 21-40歲 41-60歲 60歲以上

Q14. 性別： 男 女

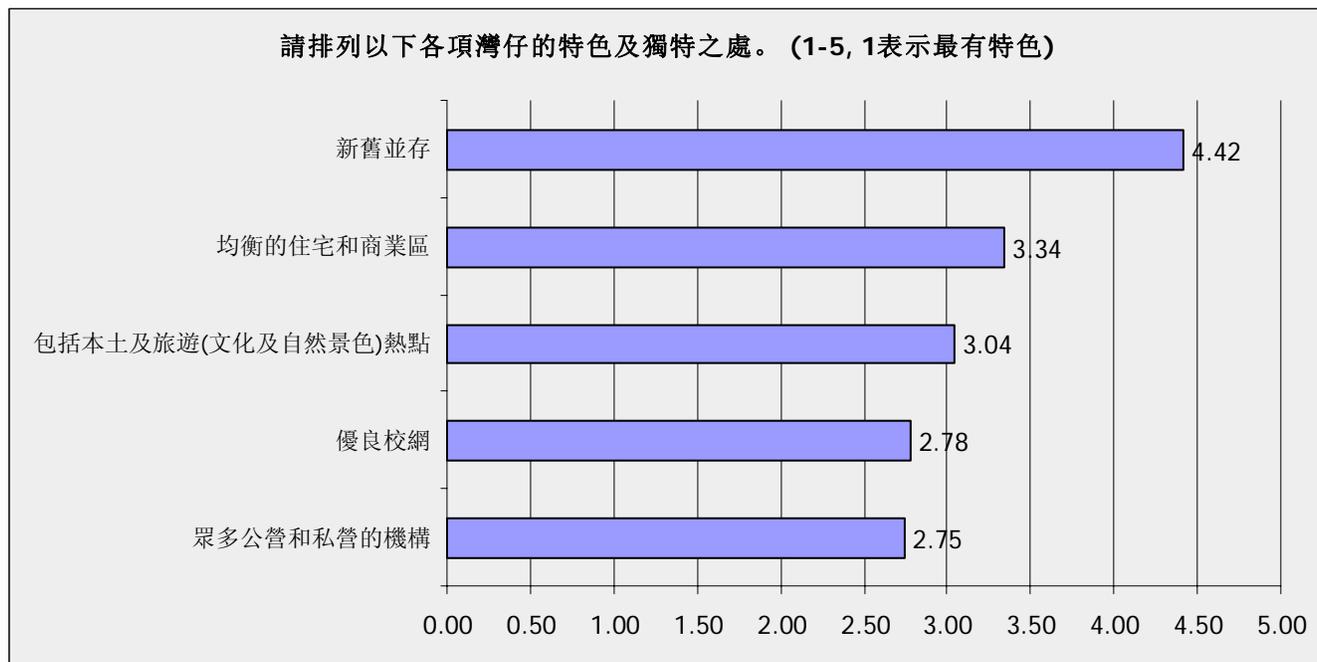
Q15. 婚姻狀況： 已婚 未婚 離婚 喪偶

Q16. 教育程度： 小學 中學 大學 研究院

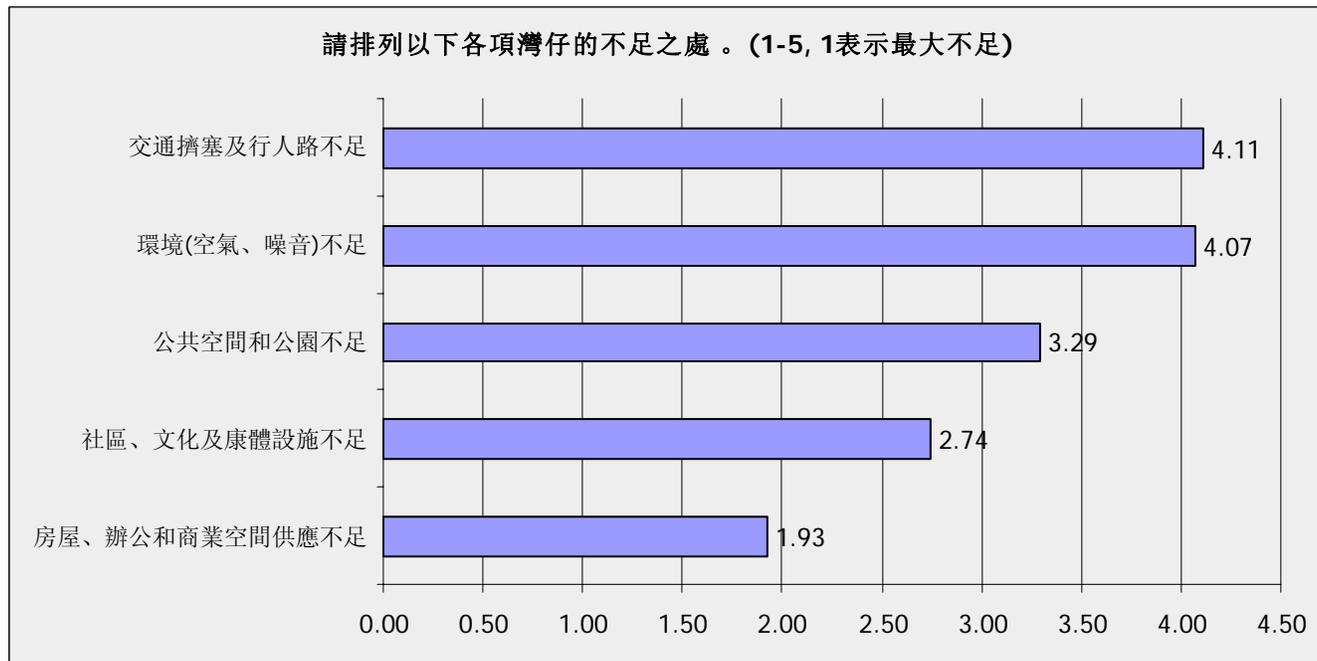
附錄 2: 問卷調查－問卷設計及調查結果圖表

問卷結果

Q1.

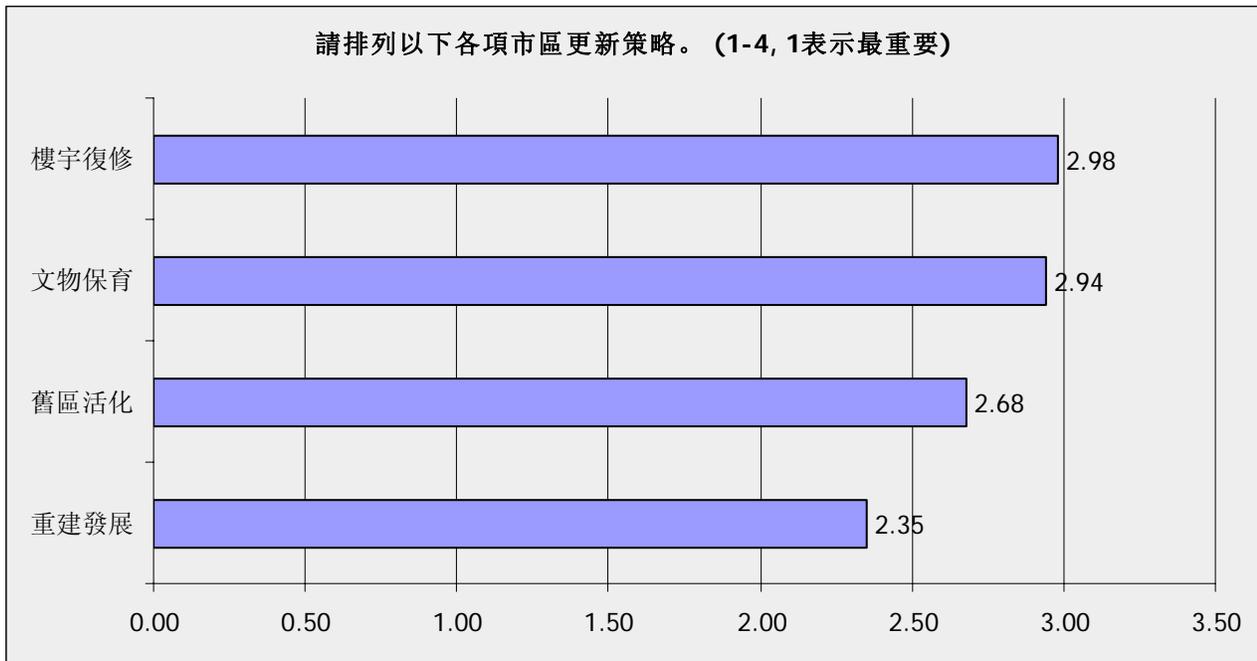


Q2.

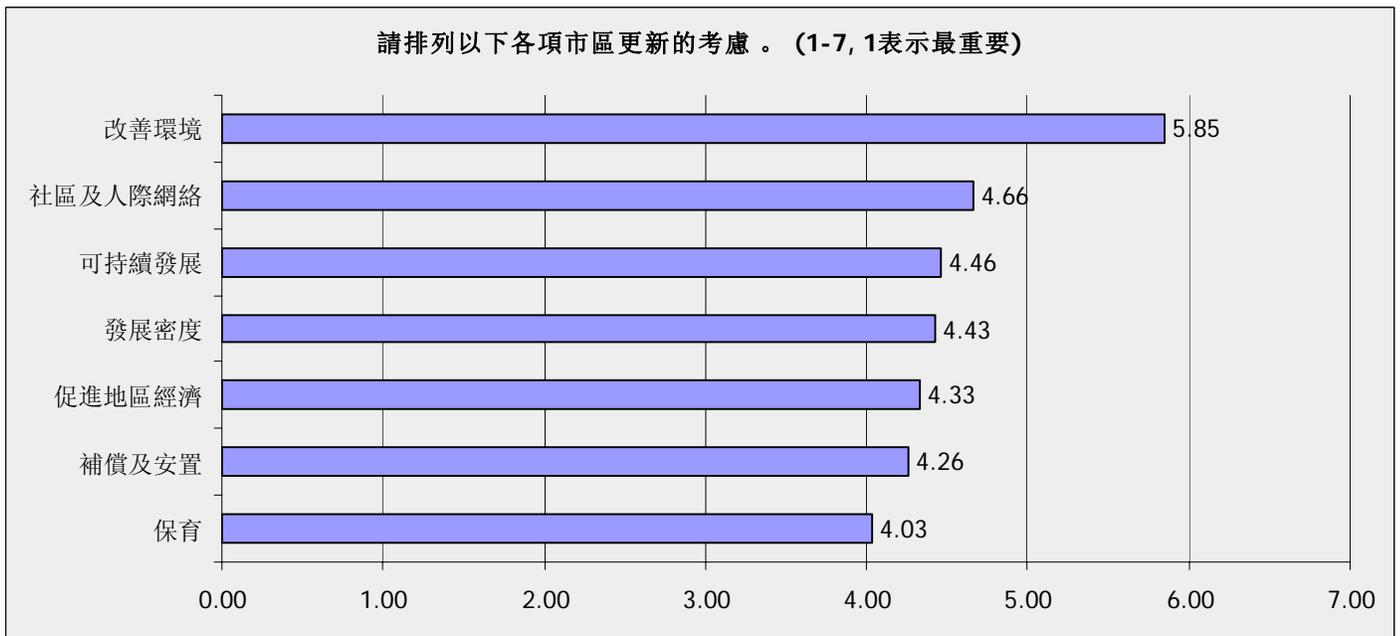


附錄 2: 問卷調查－問卷設計及調查結果圖表

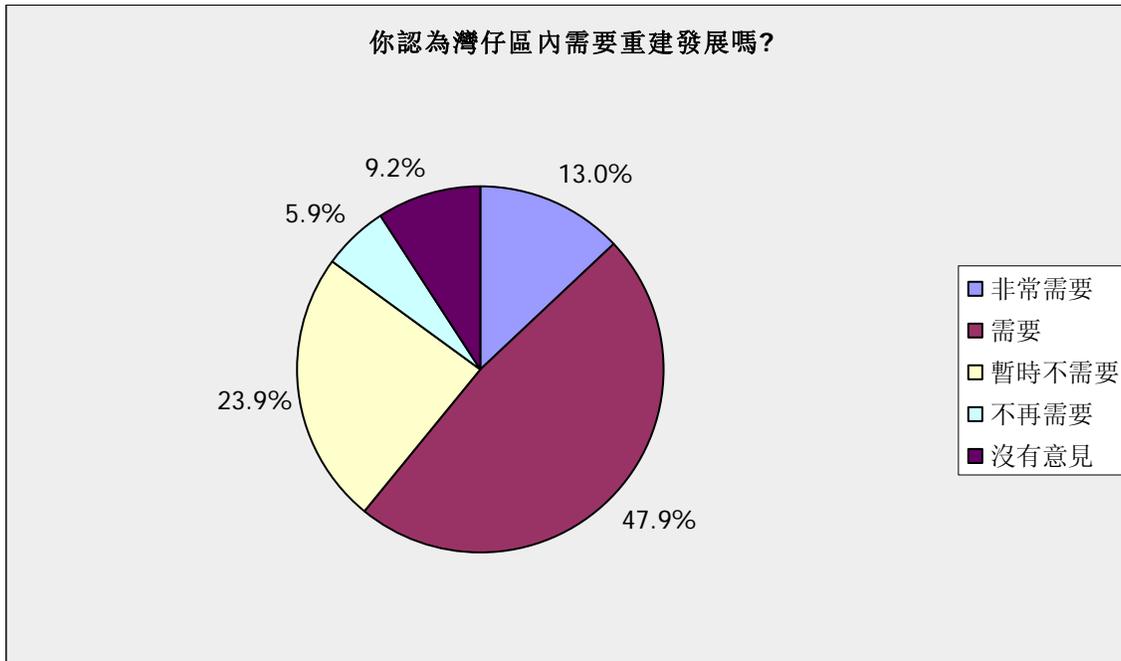
Q3.



Q4.



Q5 灣仔區內重建的需要



Q5a. 可考慮重建的地段或建築物

➢ 摩利臣山道，天樂里。樓齡 40 年的樓宇要重建成酒店。	➢ 貴榮大廈
➢ 密度--密度太高, 空氣太差	➢ 樓齡 40 年以上的
➢ 唐樓需重建發展	➢ 文石大廈
➢ 灣仔街市地段	➢ 駱克道近地鐵一帶地區
➢ 增加交通路線	➢ 區內文物
➢ 舊式 建築物	➢ 舊樓, 皇后大道東一帶有很多新舊交雜的樓房, 樓齡差距很大, 可能礙於樓宇地下發展商業活動關係, 對於太舊的樓只能針對性復修.
➢ 舊式住宅,因樓齡耐及人口老化	➢ 低層、三十至四十、春園街
➢ 規劃道路	➢ 灣仔道三十年以上
➢ 舊樓	➢ 三十年
➢ 社區規劃	➢ Some rather dirty 街市,窄巷
➢ 業權分散,業主為年紀大長者,維修集資困難 (近鵝頸橋一帶)	➢ 街市, 又亂又阻街
➢ 舊樓重修	➢ 矮樓
➢ 樓宇復修	➢ 舊樓
➢ 修頓球場	➢ 康樂設施、交通配套
➢ 舊樓,40 年, 沒有電梯	➢ 舊區
➢ 區內文物	➢ 灣仔道
➢ 石水渠街近聖雅各	➢ 街市、春園街
➢ 露天市集要重建美化	➢ 舊區
➢ 超過 40,50 年樓齡之舊樓	➢ 大道東舊樓
➢ 40 年以上之樓宇	➢ 灣仔區比較多的押舖, 這些應給予保留
➢ 祐德大廈	➢ 灣仔太多三四十年的舊樓, 部份欠缺維修及管理
➢ 長康大廈,43 年	➢ 舊樓太多

附錄 2: 問卷調查 – 問卷設計及調查結果圖表

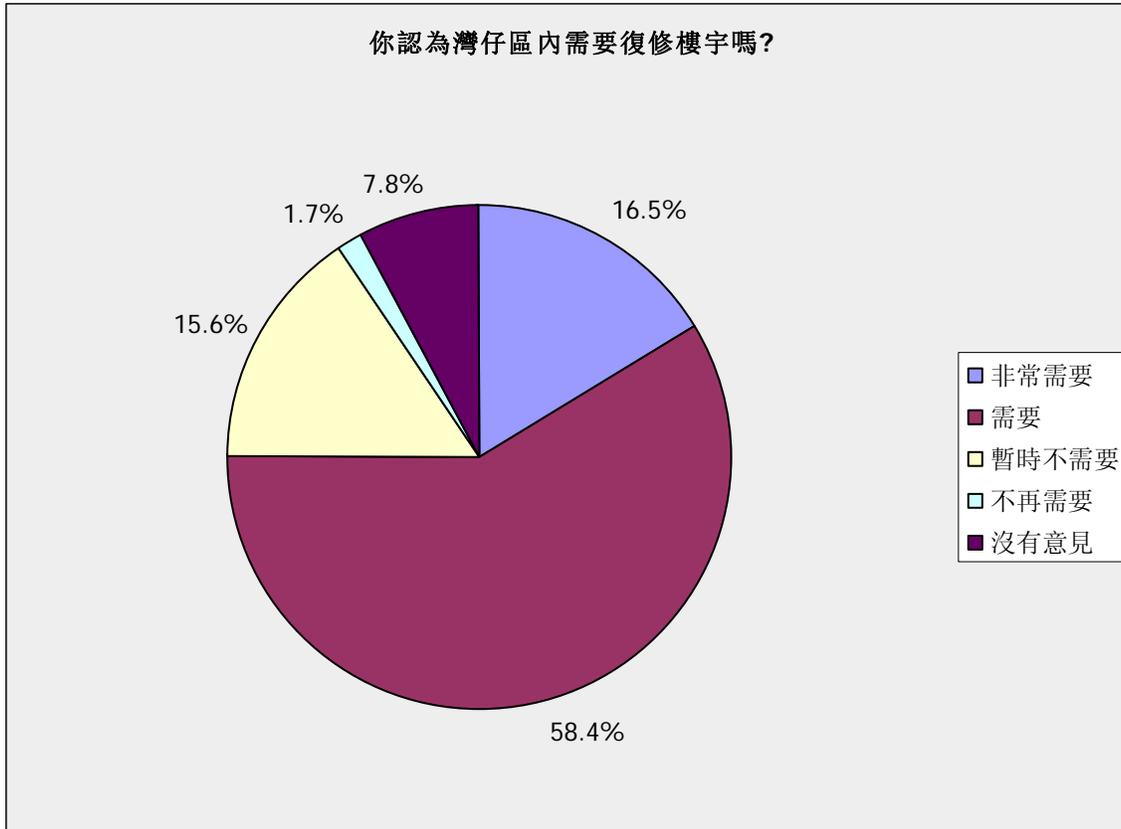
➢ 船街舊樓	➢ 灣仔舊街市
➢ 長康大廈 43 年	➢ 舊樓集中區
➢ 金碧大廈	➢ 四五十年樓宇
➢ 灣仔道	➢ 街道
➢ 三十年以上樓宇	➢ 皇后大道東
➢ 舊樓	➢ 電車路
➢ 舊區	➢ 皇后大道東
➢ 太原街	➢ 五十年樓宇
➢ 太多舊樓	➢ 皇后大道東
➢ 五十年以上樓宇無保育價值的	➢ 失修樓宇
➢ 舊樓	➢

Q5b 不應重建的地段及建築物

➢ 皇后大道東兩旁的舊建築及舊街道	➢ 舊樓
➢ 新建的商住大廈,近合和大廈那邊	➢ 保留有特色地方
➢ 有紀念價值的	➢ 商業區
➢ 太多高樓大廈	➢ 古蹟地帶、已發展地帶
➢ 保持舊區	➢ 駱克道
➢ 舊區,因有多文物應保護	➢ 利東街
➢ 樓齡舊可重修,電器要換新水電及升降機改進,保留歷史價值為幸	➢ 特色舊區
➢ 有特色的舊建築物	➢ 有歷史價值的建築物
➢ 拆遷只會破壞原有的社區網絡	➢ 有建築特色及文化歷史的建築物
➢ 如修頓球場	➢ 舊區特色
➢ 有遊客的地方	➢ 有文化歷史特色的建築物
➢ 灣仔的新舊夾雜是他的特色,新的建築做成破壞	➢ 民間之活化比政府之強制重建好太多
➢ keep its character	➢ Wet markets and street stalls should be left alone, they provide an alternative source of fresh produce to the residents as well as local colour for tourism
➢ 應加強樓宇保養,強化社區的可持續發展能力,保留地區特色	➢ Wedding card street should not have been closed down and buildings left empty
➢ 之前的發展方向已錯誤,應停下來讓社區自行修復	➢ Area where the old chinese walk up buildings (唐樓) are located. They should be subject for rehabilitation and preservation.
➢ 可考慮復修或環境改善,重建在現有體制下等於放棄舊有特色	➢ 近山區
➢ 辦公室	

Q6. 灣仔區內復修的需要

附錄 2: 問卷調查－問卷設計及調查結果圖表



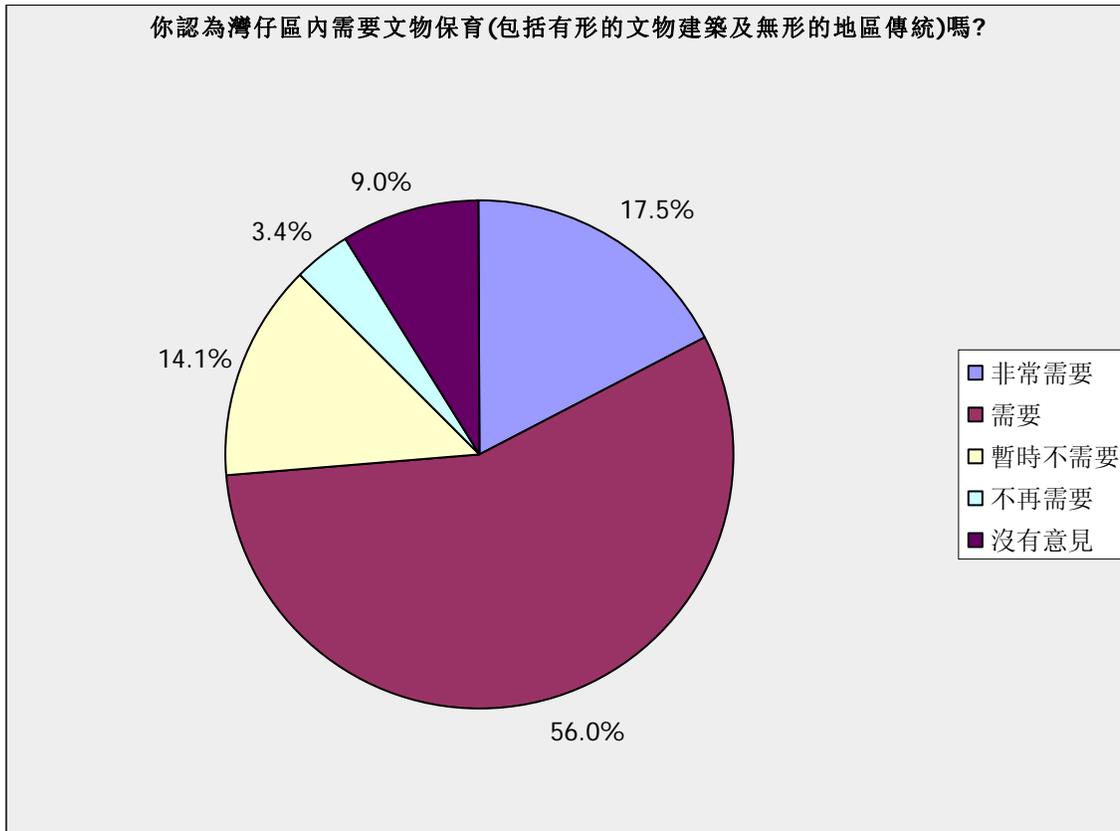
Q6b. 可考慮復修的地段

<ul style="list-style-type: none"> ➢ I don't know. But when I walk around in Wanchai I see some really old buildings. I am not sure if the heat insulation is good in those buildings. If heat insulation is poorly done, that means residents are forced to turn on their A/C all the time during the whole summer (which is very long in HK). It is just a huge waste of energy. 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 唐樓
<ul style="list-style-type: none"> ➢ 摩利臣山道，天樂里。樓齡 40 年的樓宇要重建，否則要復修。需要更新樓宇，讓遊客覺得香港整齊美觀。 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 舊樓
<ul style="list-style-type: none"> ➢ 樓齡超過 30 年 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 樓離較高地區
<ul style="list-style-type: none"> ➢ 有危險的舊樓 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 多舊樓
<ul style="list-style-type: none"> ➢ 五十年樓齡 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 舊樓
<ul style="list-style-type: none"> ➢ 舊式住宅 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 球場北部、皇后大道東一帶
<ul style="list-style-type: none"> ➢ 因業權分散及集資困難 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 舊區
<ul style="list-style-type: none"> ➢ 35 年樓齡/ 財政 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 社區特色
<ul style="list-style-type: none"> ➢ 聯發街太原街 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 四十五年以上
<ul style="list-style-type: none"> ➢ 舊唐樓 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 廟宇、郵局
<ul style="list-style-type: none"> ➢ 四五十年樓齡之舊樓要快復修、尤其軒尼詩道兩旁之舊樓 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 住宅
<ul style="list-style-type: none"> ➢ 三十年以上的樓宇 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 灣仔道

附錄 2: 問卷調查 – 問卷設計及調查結果圖表

➤ 玄	➤ 三十六年以上樓宇
➤ 皇后大道東一帶部份唐樓, 還有謝菲道, 駱克道, 聖雅各福群會灣仔會址一帶 (需要進行復修或重建的樓宇大部份已有三十年以上), 復修不能解決根本問題.	➤ 樓宇二十年
➤ 結構可能出現問題的舊樓	➤ 四五十年樓宇
➤ 廟	➤ 舊樓、街道
➤ 北帝廟	➤ 太原街
➤ 需要樓宇持份者的意見	➤ 電車路
➤ 樓齡=30 年以上	
困難=無法原區安置	➤ 駱克道、皇后大道
➤ 舊樓	➤ 律敦治院一帶
➤ 太原街三十至五十	➤ 皇后大道東
➤ 舊樓	➤ 皇后大道東
➤ 跑馬地橫街小巷	➤ 樓齡高而缺乏維修
➤ 跑馬地橫街小巷	➤ 十年樓宇
➤ 危樓	➤ 五十年樓宇
➤ 皇后大道東	➤ 灣仔道、駱克道
➤ 三十至四十年樓宇	➤ 合和大廈附近一帶唐樓
➤ 有旅遊價值的地方	➤ Gloucester Road and the Bus system- is too congested, and dense, more over head walkways, trees. Wanchai Ferry is very underused, and facilities very poor- no cafes or proper toilets, restaurants, wine bars could be added.
➤ 四十年以上樓宇	➤ Chinese walk up buildings (唐樓) .
➤ 有潛在危險的樓宇	➤ 舊樓安全

Q7 灣仔區內保育的需要



Q7b. 可考慮保育的有形的文物建築及無形的地區傳統。

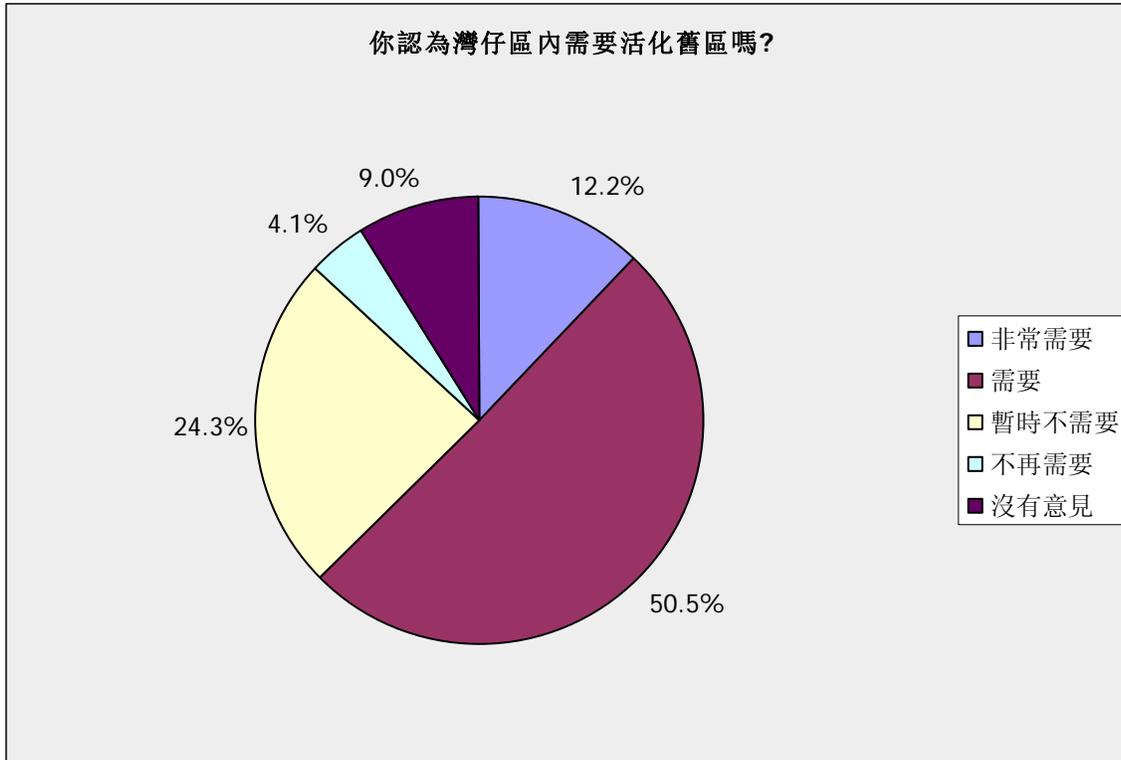
<p>➤ 新舊並存: Please do not throw old shops kept by old people out of Wanchai anymore. They are part of us and they worked their whole life for HK and are still working for Wanchai. It is very sad that the government is trying to spend a huge sum of money to turn Star Street another Knutsford Terrace. Apart from this culture of "dinning", "drinking", "night life" and this "glamorous" face of HK to attract foreign expats, I think HK people deserve something better with more social meaning. Please keep the already existing old shops and restaurants in Star Street as they are. I work 5 days a week and live 3 days a week in Wanchai. I really do not think we should add more high-class restaurants and expensive drinking venues in this area. There are real life with real Hong Kong people in Wanchai. But it is very sad that the HK Govt never understands what life is and never does something really useful to residents.</p>	<p>➤ 大坑</p>
<p>➤ 街道上的小攤、傳統的手作業</p>	<p>➤ 廟宇、超過五十年樓宇可復修但有紀念歷史性</p>
<p>➤ 1. 皇后大道東兩旁的舊建築及舊街道包括：星街舊式印刷舖、石水渠街「藍屋」、太原街(玩具街)</p>	<p>➤ 一區保育比一幢樓宇重要</p>

附錄 2: 問卷調查 – 問卷設計及調查結果圖表

<p>等。</p> <p>2. 有設計特色的舊街市，如灣仔街市、燈籠洲街市。</p> <p>3. 「鵝頸橋底打小人」傳統文化。</p>	
➢ 保持街道面貌, 保留樓層不高的樓宇	➢ 文物、押鋪
➢ 藍屋、喜帖街	➢ 對灣仔有歷史意義的特別建築
➢ 街頭的攤檔, 有特色的樓宇及經濟活動	➢ 皇后大道東
➢ 姻緣石、廟宇、郵局、活水公園	➢ 合和中心、皇后大道一帶
➢ 歷史建築物等	➢ 皇后大道東
➢ 廟宇、玩具及購物街	➢ 馬場
➢ 廟宇	➢ 地區傳統文化 歷史建築及富有地方特色
➢ 老街及已建立的社區網絡	➢ 藍屋、綠屋
➢ 地區人文生活	➢ 皇后大道多唐樓
➢ 石水渠街、街市	➢ 潭公廟
➢ 所有方便傳統設施	➢ 有建築特色及文化歷史的建築物
➢ 廟宇	➢ 舊樓
➢ 全部	➢ 跑馬地
➢ 洪聖古廟, 南固台, 灣仔太原街(又稱玩具街, 大街市), 莊士敦道教堂, 修頓球場,	➢ 有特色建築
➢ 舊灣仔街市、洪聖爺廟	➢ 灣仔舊警局、灣仔街市
➢ 街市	➢ 跑馬地潭公廟及傳統賀誕活動
➢ 北帝廟	➢ 喜帖街(利東街)、皇后大道
➢ 大部分的戰前建築物	➢ 有特色的舊樓和街道
➢ 灣仔給我的感覺是新舊共融, 有好有錢的地方和人和娛樂等設施, 亦可容納不太有錢的人在此居住, 工作, 吃飯, 玩樂; 我認為這樣很好因為有些地方只有有錢人才到, 但是灣仔包容不同的人, 讓有錢及無錢的人都可自由輕鬆在一起在這社區。	➢ Wet markets, all heritage building sites, traditional shop-houses and buildings of interest such as old pawn houses and including the Wanchai police station must be preserved.
➢ 船街、南固台、石水渠街、巴路士街、活道一帶	➢ Wanchai Wet Market Wedding Card Street Blue house Arts Centre Ship Street Moon Street Star Street Southhorn Playground - play area for children - very rundown Temples - Hung Shin Pak Tai Tong Lau Lee Tung Street
➢ 灣仔民間生活館要保留、藍屋日後發展唔好搞到破壞/有違地區文化	➢ The extended area where those Chinese walk up buildings (唐樓) are situated shall be preserved as an area. Local trades and networks shall be maintain and revitalized. Places like Star street, 南固臺 and the temple shall be preserved.
➢ 廟、排檔、小販 舊住宅	➢ 歷史
➢ 多有價值的地方	➢ 廟(如觀音廟)、修頓球場
➢ 街市	➢ 廟宇
➢ 廟宇、街道	➢ 大道東以北
➢ 郵局、皇后大道東、電車路	➢ 有部份歷史價值和特色的樓宇是需要保存
➢ 政府釐定的古物古蹟	➢ 超過四十年以上樓齡以上要注意

Q8. 灣仔區內的活化需要

附錄 2: 問卷調查－問卷設計及調查結果圖表



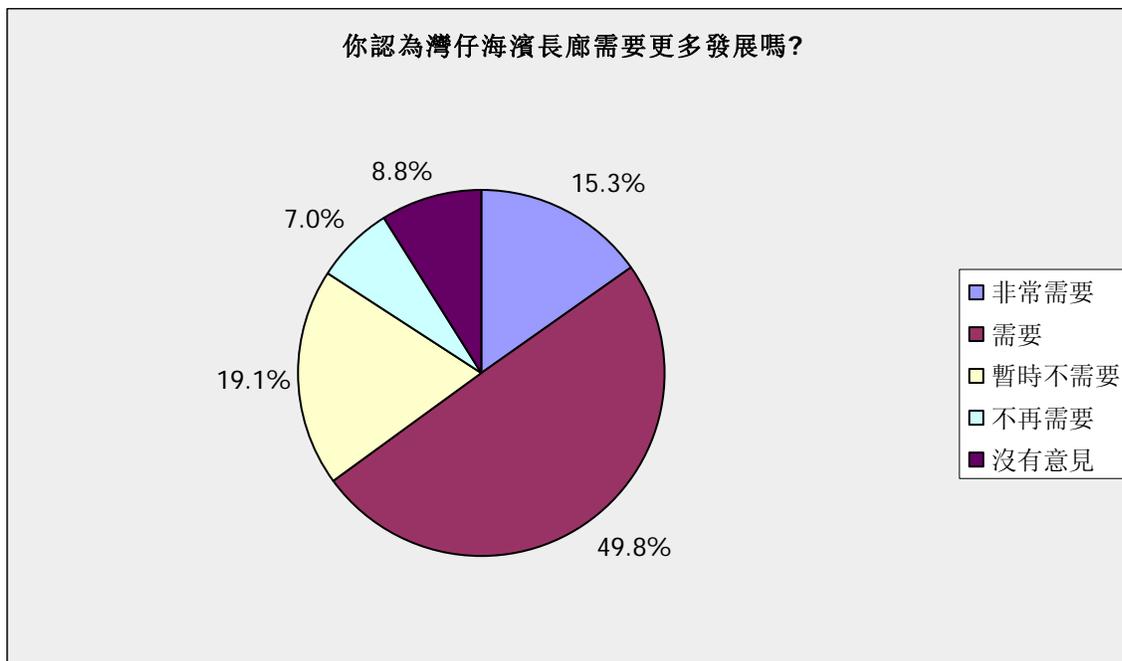
Q8b 可考慮活化的舊區

➤ 鵝頸橋一帶	➤ 皇后大道東一帶、跑馬地
➤ 摩利臣山道，天樂里。 這裏是酒店區，需要活化。 需要更新樓宇，讓遊客覺得香港整齊美觀。	➤ 種樹
➤ 上述地方在保育(外貌)之餘，內涵及周圍可考慮活化。	➤ 綠屋一帶
➤ 街市	➤ 皇后大道東
➤ 莊士敦道一帶	➤ 馬場
➤ 太原街小販街值得保留	➤ 馬場
➤ 廈門街	➤ 跑馬地、灣仔駱克道
➤ 公園	➤ 有文物、旅遊價值的地方
➤ 舊區	➤ 同上
➤ 大佛口	➤ 灣仔區街市
➤ 蘭度街舊樓、機利臣街街市	➤ More consideration for residential dwellings, artists studios, cultural facilities - art exhibition spaces, busking.
➤ 有意義的文化區域	➤ 太原街
➤ 大佛口	➤ 招牌控制
➤ 皇后大道東大佛口至灣仔舊街市	➤ 灣仔道
➤ 大佛口	➤ 跑馬地
➤ 駱克道	➤ 駱克道
➤ 綠化	➤ 改善生活環境(e.g. 公共空間)就是最好的做法，灣仔

附錄 2: 問卷調查 – 問卷設計及調查結果圖表

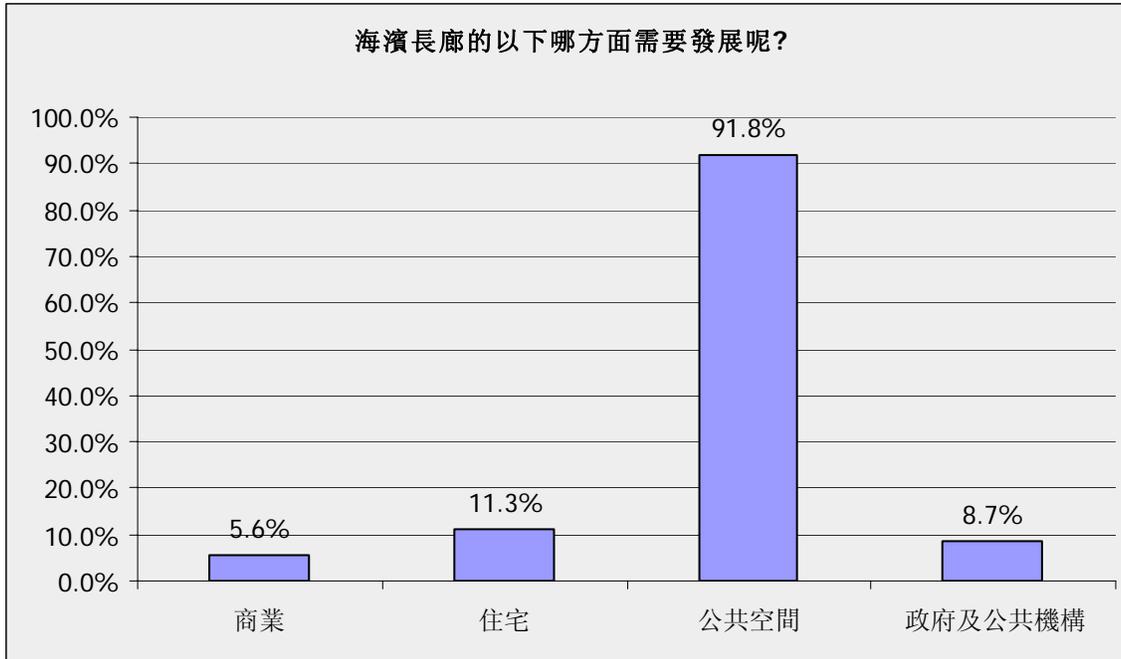
	區仍然很有動力，可以考慮吸引年輕人到區內居住/工作就是最好的活化方式
➤ 我想不是有沒有需要活化，而是怎樣活化	➤ 舊樓
➤ 政府提出的活化舊區，只會令原生態變質死亡，應讓社區自行蛻變。	➤ 康樂設施
➤ 灣仔已很有生氣。不用做多餘的活化。	➤ 有些地點
➤ 我沒有意見，因為我不明白灣仔雖有舊區部分，但這舊區部分本身都幾活躍，難以明白何解還要活化？是指活化灣仔邊部分？	➤ 春園街
➤ 灣仔市民/持份者的參與及討論最重要，其他外來人士只需作出配合	➤ 押舖
➤ 大坑	➤ 藍屋、綠屋附近

Q9. 海濱長廊的發展



Q9b. 海濱長廊的發展方向

附錄 2: 問卷調查－問卷設計及調查結果圖表



其他意見:

- 多樹木, 但事前要更多教育, 保育責任應在市民身上
- 讓人更容易去到
- 藝術文化及綠化
- 休閒
- 灣仔海濱長廊就我觀感好似距離灣仔舊區較遠, 即使發展, 都係灣仔會展附近的人得益? 怎樣鼓勵舊區那邊的人去使用海濱長廊? 否則發展海濱長廊沒有真正讓不太有錢的普羅大眾受益.
- 唔好再搞填海
- 碼頭
- 碼頭
- Easy accessible
- Natural environment- trees, grass, water/fountains, plazas, public art, the area surrounding around the Convention centre is always under construction, and too desolate
- Waterfront promenade is the place for the public. No matter how high the land values is, the reward from giving the it back to the community to use as an admenity space is invaluable.

Q10 對市區更新策略的意見

附錄 2: 問卷調查－問卷設計及調查結果圖表

市區更新的願景和範圍	市區更新的四大業務策略(重建、復修、保育和活化)	持份者的角色	補償及安置政策	公眾參與	社會影響評估及社區服務隊	財務安排
政府有錢，每年持續津貼。						政府每年拿多些錢出來津貼大維修，例如每年 20 億。
		政府負責發展，市民有更大責任去保育。				
更新不忘保舊，經濟發展不是一切。	先後次序應是保育、活化、復修及重建。	居民提出元始意見，學術界負責修訂，發展商落實具體安排，政府及區會掌協調。	盡量區內安置，舊居民是區內的「活化石」。	區內居民應優先，學生及少數族裔人士的意見也應照顧到。		不應只照顧地產商及物業擁有者的利益。
		政府不用做主導角色		不要假諮詢		
				復修及重建		
經濟及居住休閒環境均衡發展	先考慮建築的特色再進行活化、不致傾向重建方針		提供足夠的地方予受影響的老居民	在諮詢期間有居民代表的介入		
盡量保留建築物原狀		盡量配合市區重建	切合市民需要			
應有更多的討論，以收有一個明確的方向	對四大業務的內容不太清晰難以表達對更新策略的意見	要推動發展，必需要各方面的人士認同才可事半功倍、如商業、店鋪、居民				
希望保留有特色的建築物、應著重文化保育				可作多些諮詢		
	可較著重保育及活化					
應以保育及復修為先，並以可持續發展為重點，保護好海濱地帶。	以復修及保育為主，對舊區可進行活化，除非有經濟益，否則不應作首要考慮	多加參與及給予意見，並希望得到其他支援	建議以樓換樓，減少對社會的影響，對部分租戶提供資助及住屋安排	有關當局應先與業主立案發團了解意見，並多進行諮詢會	應以小區(區議會選區)為本，特別注重老弱住戶的需要，並留意保護社區文化特色	希望用公私合營方式，既可保障居民重新安置、可以引入事業管理，加強保養及提升資產價值
保障居民健康	保留已建立社區網絡			更多公眾表達意見的機會		
	更多環境質素元素					
減少紅燈區，加強家庭意識	加強專重傳統的教育					
循道教堂外增加木椅						
				高透明度		

附錄 2: 問卷調查 – 問卷設計及調查結果圖表

				高透明度		
				高透明度		
				高透明度		
		考慮灣仔居民意見為先	應重視受影響業戶意見及所持有的價值, 選擇在原區自住補貼或接受補償/安置	街頭問卷 / 由團體進行意見收集		與發展商之間合作
保留原本面貌	以保育為最重要一環, 重建、復修和活化均應建基於保育之史大原則上		應合理地與市場掛勾	應先考慮原居民之意見及意願		不應好大喜功, 要實際考慮真正需要
				設立比賽廣納意見		
	市區更新應由保育及復修做起。如必須重建, 也不能提高地積比率, 以保障地區其他居民的生活空間被破壞		要以樓換樓, 鋪換鋪的方式作補償	可讓居民代表加入規劃小組, 他們才是最大的用家, 聲音應被尊重		
原本的舊區可保留原貌作修復, 人脈和人情是舊區的特色之一.				為了讓舊區可以持續更新發展, 一些兒童及青少年設施可放在舊區發展, 吸引新人流.		
暫停所有現存的發展項目	只幫助舊樓作復修	保持不變	以維持社區網絡和弱勢社群利益為原則	開放讓公眾參與渠道, 減低地產商與市建局的界入	繼續進行現有的社區服務	復修主要費用由政府融資安排並與持份者洽商
唔好再搞咁多高空發展	市民聲音得到重視及執行	持份者及公眾的意見主導發展方向	能夠在原區/鄰近區域安置	最重要夠多次	無意見	
	促進民間自發保育和活化, 由商界重建及復修			現存表達意見的渠道/形式老舊	要重視人口老化、年齡斷層地區化	
改善舊區環境	改善舊區環境					
				懷舊		
		由上而下的發展				
				需要		
綠化、人流太多、擠逼、街市人多						
			改善、賠償好啲	發展商可能會	反對八成強拍	
樓層密度不可以太高						

附錄 2: 問卷調查－問卷設計及調查結果圖表

						免息貸款，津貼，補助大廈更新
需要全面規劃	次序：活化、復修、保育、重建	被諮詢對象	按照市值及協商	透過工作坊	利用學術調查	免息貸款，予長者資助
全部市區	先以保育	以政府為主	必須	必須	必須	可由政府及地產商融資
行人空間及小型公園、綠化	活化	開放態度	一同進行	重要	重要	公開討論
由上而下		多元化	檢討	要多	需要	
			贊成八成強拍			
		保育	文化遺產			
不應重建		URA 角色不應自負盈虧				
				應多些宣傳	年長的居民（長者）	
			ok			
改善空氣質素 增加優質公共空間	保育舊區 保存文化	支持		非常重要		
				增加渠道		
	綠化					
增加商場（跑馬地）				現況不足	現況不足	樓宇復修津貼需增加
有建築特色專區	專區交排	諮詢	公正公平	諮詢	減至最低	諮詢
	保留傳統特色有歷史價值樓宇		危樓的居民	應多些宣傳		
綠化要佔 10%或以上			同區安置			
			Most important			
增加公共空間，減少屏風樓範圍	重視文化保育，維持該區既有生活模式	香港市民(學生)		舉辦地區論壇，收集公眾意見		

附錄 2: 問卷調查－問卷設計及調查結果圖表

	保育好重要, 香港唔好再拆 d 舊嘢啦! 復修其實唔難, 重建原意係好, 但暫時嚟講都係益 d 地產商大財團! 活化舊區就乜保育到文化, 又保護到 d 居民, 促進經濟, 市建區要做得更好!		要平衡, 要避免像菜園村賠償那樣, 一 d 人得到勁多, 一 d 人得到少少	要更多 consultation, 不能官商勾結		
以保留灣仔特色為主	重著保育, 活化舊區	平衡各方利益	要	多加諮詢	定期了解區內居民需要	要透明
樓宇復修是好, 倒別要又重建, 提高樓價	別刻意營造一個新區形象	出資資助	灣仔的老人不缺錢, 卻不能沒了熟悉的地區和人際網			

附錄 2: 問卷調查－問卷設計及調查結果圖表

<p>Urban renewal strategies in general have been steadily destroying what little is left of old Hong Kong and the collective memory of our city to the extent that it is almost unrecognizable in some areas. With a single stroke entire blocks have been razed for ever erasing traditional businesses and a way of life that was unique and of immeasurable cultural value. In short, scope of Urban Regeneration has been consistently blind to cultural heritage in favour of helping developers get richer. In most civilised countries destruction of cultural heritage is viewed as disgraceful.</p>	<p>No to redevelopment. Must rehabilitate and revitalize with preservation being the most important. Education and public space is needed. More museum and contemporary art spaces are needed. More government sponsored spaces for artist studios are needed.</p>	<p>The wrong view to who the real stakeholders are. The real stakeholders are the people of Hong Kong at large and the residents of Wanchai specifically. Not the government and absolutely not the developers.</p>	<p>Rehousing and compensation are shamefully low, and even more so considering the damage that has been caused by destroying cultural heritage.</p>	<p>Insufficient consultation of the public and of the culture stakeholders</p>		
<p>Too little on preservation and enhancing existing urban environment</p>						

附錄 2: 問卷調查－問卷設計及調查結果圖表

<p>Redevelopment is not the only method in regenerating a place. There is no need to push the land value of only a few places. We shall be able a vision to cover the whole HK. If Wanchai is already so congest, why can't we just keep refurbish and polish it while keeping it at the same scale.</p>	<p>Don't just leave it as a superficial slogan. We need substance, track record to prove whether it works.</p>		<p>People who can proved their residence at the same house for more then a certain years, say 20, shall have to rights to be rehouse to the same location with the same size of apartment. They are the major stakeholder.</p>	<p>Insufficient at the moment. Should be encouraged. Also should adoption more up-to-date methods, say internet forums.</p>		
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

附錄 2: 問卷調查－問卷設計及調查結果圖表

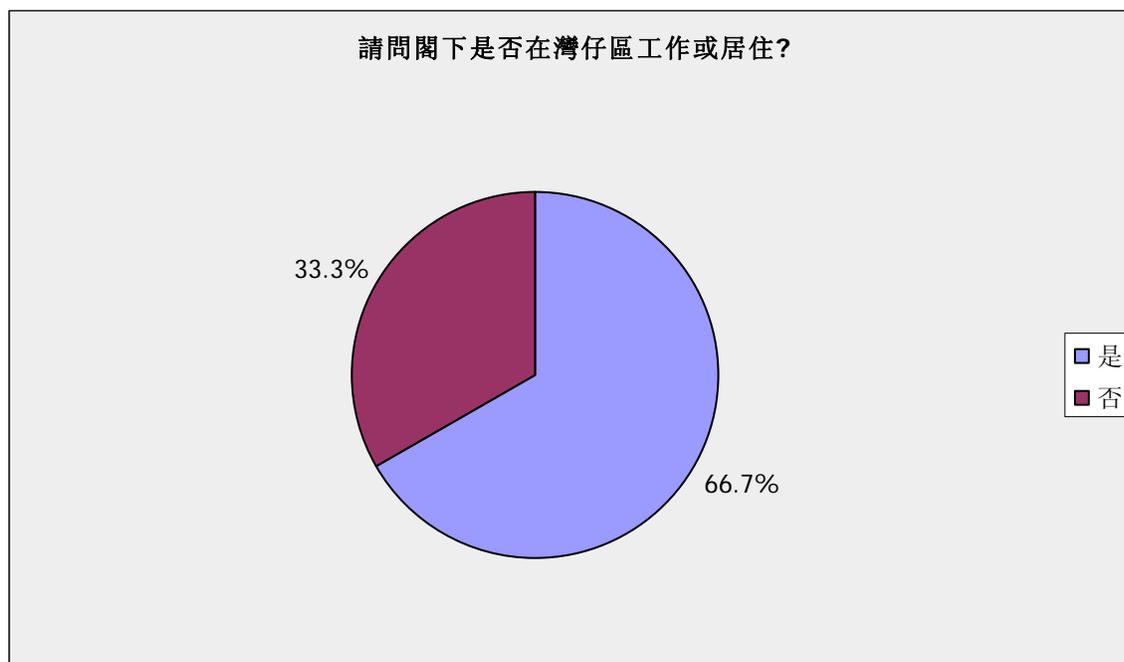
Q11. 其他建議:

- Please leave Star Street as it is now.
- 規定新起的樓宇要有環保能源設施。
- 減少氣車進入灣仔
- 有
- 不要盲目遷拆舊區
- 應增加公共建設及綠化項目
- 電車站乏座椅候車
- 加快舊區重建
- 軒尼詩道是遊行巡遊必經路徑,要多美化,減低交通流量及廢氣排放
- 多些綠化
- 沒有
- 暫停發展
- 所有活化方向需要公眾及持份者參與
- 人太多、擁擠
- 可以多提供公共空間及休憩地方
- 道路更闊，綠化更多
- 無
- 新樓宇不要太密及太高
- 是典範可持續發展要做到循環
- 新舊並存的特色 活化經濟 和諧社會
- Lack of open area
- 增加安老服務
- 增加文化活動中心、綠化
- 沒有
- 不要再讓不懂灣仔市民需要的人來更新，有資助計畫，灣仔市民商戶可以自發更新
- I would strongly urge urban renewal policy makers to visit Europe and learn more about the importance of preservation and how to administer it. Italy is one of the best examples.
- Wanchai is even less family friendly- it is always associated with "Suzy Wong"cliche's of shabby, 'sleazy bars' drunks, red light zone,
- The lively art and cultural atmosphere, both traditional and contemporary, shall be enhance and encourage. The art activities in Wanchai shall be more encouraged and supported by the District Council.

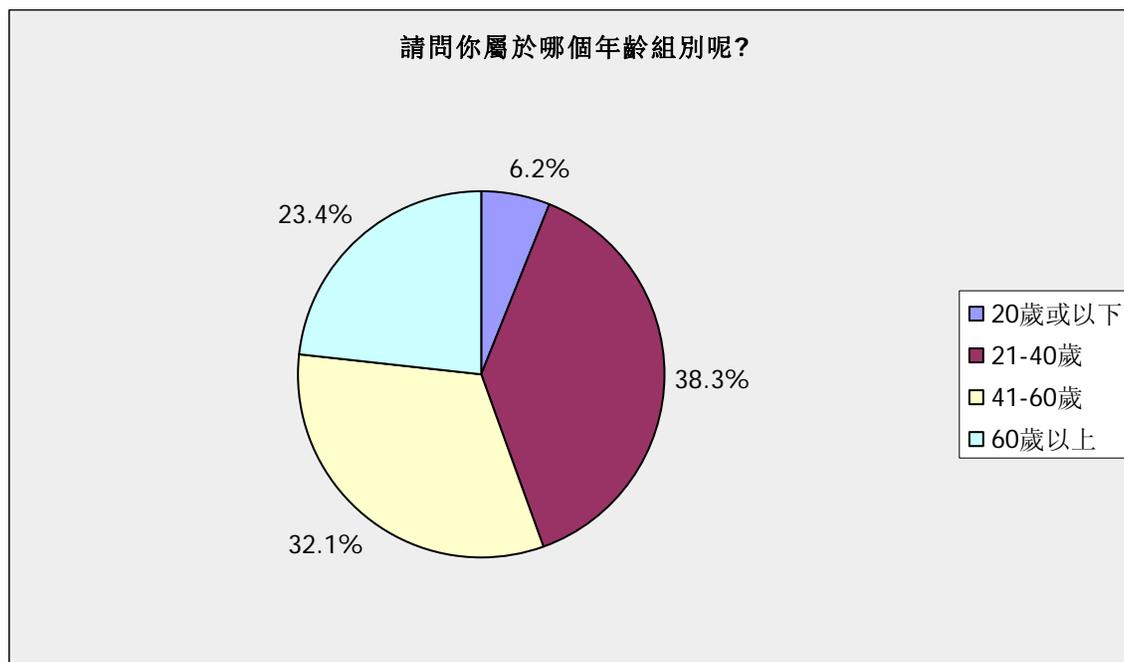
附錄 2: 問卷調查－問卷設計及調查結果圖表

個人資料

Q12.

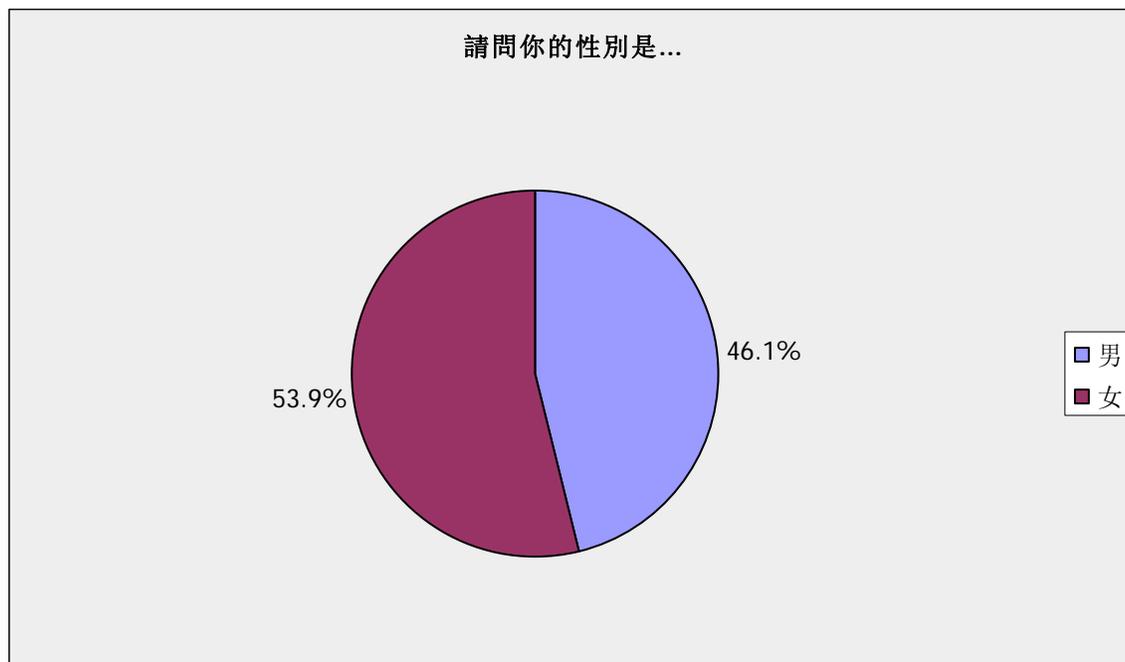


Q13.

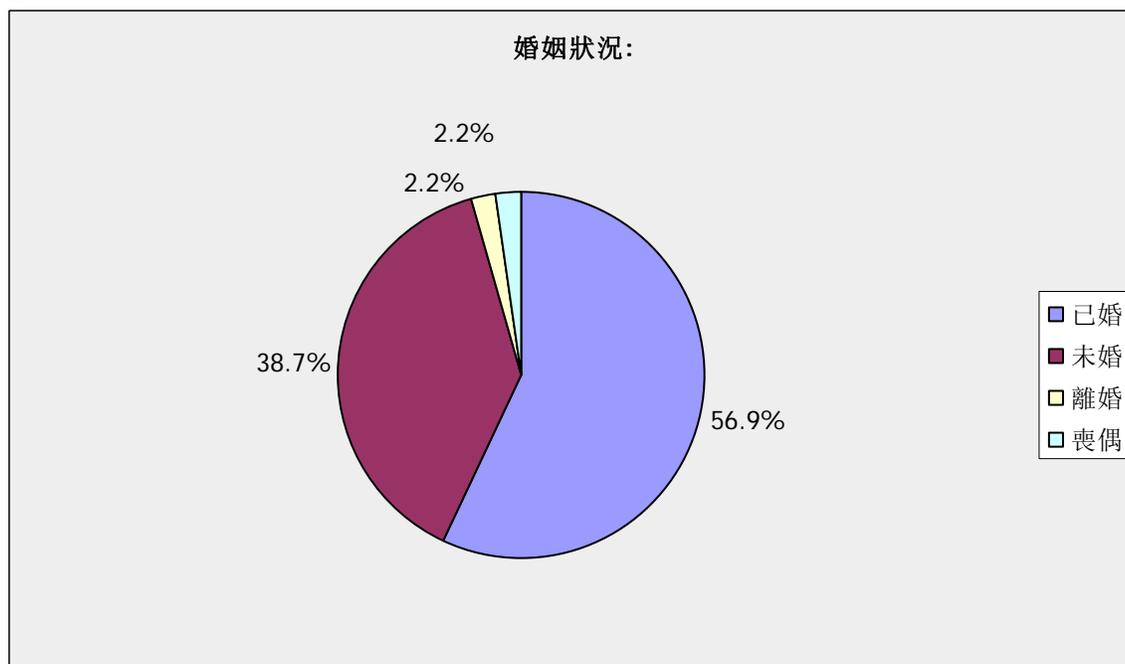


附錄 2: 問卷調查－問卷設計及調查結果圖表

Q14.

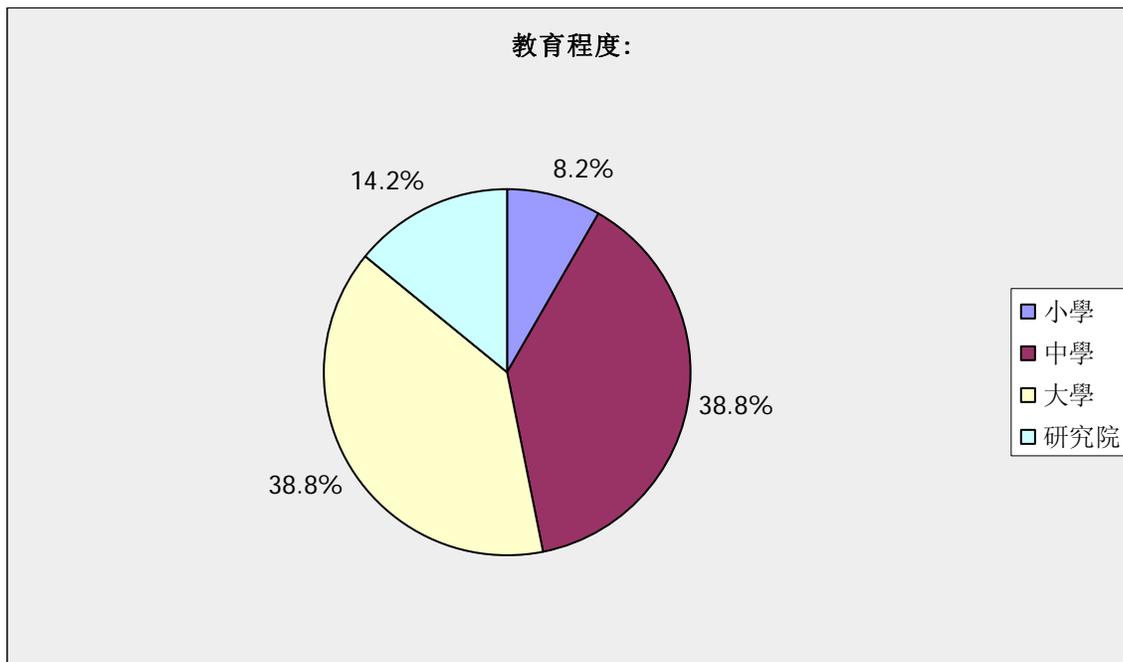


Q15.



附錄 2: 問卷調查－問卷設計及調查結果圖表

Q16.



附錄 3：工作坊紀錄

灣仔區市區更新地區願景研究

首場工作坊紀錄

日期: 2009 年 12 月 5 日

時間: 下午三時半至五時半

地點地點: 灣仔太原街 38 號市區更新匯意坊

與會議員: 吳錦津副主席, 鄭其建議員, 黃宏泰議員, 李均頤議員及伍婉婷議員
旁聽: 趙沛雅小姐, 鄭潔小姐, 許張敏小姐

主持: 許焯權教授

一. 許教授總結過去的研究及灣仔的背景 (請參考簡報)

二. 對灣仔市區更新議景的一般看法

- i. 一般人對市區重建的批評主要是批評市區重建局以較低價錢來收購舊樓然後以高價賣出。歷史背景就是市建局前身是土發公司, 在回歸前的原則就是以同區七年樓齡樓宇的市價作為賠償, 居民只有強制性接受; 當時亦有租務管制, 有議員曾經做過相關的收購工作, 賠償給一個四百呎單位的租客賠了一百萬, 遠遠高於當時政府訂的賠償額 (差餉估值的五倍, 約 30 萬)。基於這樣的歷史背景, 亦因為租務管制的關係, 以往賠償很高, 才有遞減的賠償方案出現, 現在已經沒有租務管制, 所以業主對於維持遞減的賠償方案很不滿。所以造成業主得悉有關物業會被收購之後趕走租客以爭取更高賠償的現象出現。然而, 如果尊重業權的話, 每一個單位的業主對於單位所處的土地都有地權, 如果六層高, 就有六分之一的權利, 如果有兩至三間就已經有一半的地權。所以現在亦要檢討是否繼續維持這樣的機制。
- ii. 另一方面是樓換樓鋪換鋪的討論, 如利東街當年重建的討論。這樣做市建局是有難度, 因為要量化一些單位交換的標準。但這樣的做法可舒緩民間的怨氣, 特別是當重建的消息一出來, 當區的樓宇價值會被大大提高, 受影響的居民所得的賠償很難供他們在該區重置物業。這方面也是需要考慮的。樓換樓鋪換鋪的方法對於發展商來說也是有利的, 因為他們不需要一次過拿出很多資本來。很多其他城市如廣州也有這樣的做法。
- iii. 市建局一旦公佈重建的消息, 就似乎沒有轉彎的餘地。然而市建局應該提出更多的選擇供市民選擇, 由公眾共同決定應該重建還是保育。這樣做除了減少民間的不滿之外還可以減少市建局的財務負擔。
- iv. 市區更新似乎亦可逐個小區做, 對發展商故然有好處, 可把街道納入總地面面積一併計算, 但發展商亦可透過更全面的社區設計為公眾提供更多社區設施或休憩空間。
- v. 半山區的山區更新方面, 政府當年並無機制去保育私人的文物。文物

可自由拆下賣出，只要不是一、二或三級古物就可以。就景賢里的例子來說，直至現在要拆景賢里政府才提出特別的政策關注保育私人文物。雖然如此，現今還是缺乏一個全面的政策或機制去保存私人文物，包括龍門酒樓。

- vi. 現在偏向只關注公共文物的保育，如灣仔街市，卻忽略私人文物的保育。因為保育成本很自然的由政府負責，大眾對於不需要自己掏錢的保育計劃呼聲很大。然而在公共及私人的文物保育兩方面其實需要平衡一下。
- vii. 九成業權強制拍賣制度，現在又減少至八成，舊樓拍賣重建的機會增加，樓宇復修個案可能會減少。
- viii. 舊區活化方面應更多推廣公私營合作。近年舊區活化多了私人參與，雖然政府和私人發展商亦需要投入資金，過程亦要小心處理，不能被人詬病為管商勾結。但當將來更多例子，市民慢慢接受時，對社區的整體設計、環境的美化方面是有利的，亦可避免政府一些過於生硬的社區設計。
- ix. 活化舊區亦應活化半山區。過往政府缺少推廣港島區的行山路線，如布力徑。行山路徑亦因此缺乏適當的保養和配套設施。灣仔的潛力未能全面發揮。
- x. 保育文物的計劃應提出有經濟活力的方案，方可以持續發展。如果單靠政府出錢，項目難以長遠發展。有經濟活力的保育計劃會吸引其他人投資，項目得到更好的保養。
- xi. 對住在灣仔的人來說，他們希望灣仔有更多公共空間和休憩設施；但中環作為繁忙的商業區亦已延展至灣仔，將來這兩方面的角力會為灣仔區的設計帶來問題。希望今次問卷可以不但收集當區居民的意見，亦可收集來灣仔區工作或從事不同商業及文化活動的人對灣仔區的願景。
- xii. 希望這個問卷亦可收集人口的教育水平和入息水平。
- xiii. 灣仔區愈來愈多文化人或藝術從業員聚居，愈來愈多細間的「高效率單位」供單身貴族或藝術家居住。這方面的轉變亦希望可得到更多數據去支持幫助有關規劃。
- xiv. 灣仔的文物保育希望可加入一些本土特色的文化及創意藝術，並可平衡大眾利益，加入一些平民化的元素。例如之前提到在修頓球場做的藝墟，介紹傳統手工藝等。現在的和昌大押對灣仔很多居民來說是太高消費的地方，大眾未能享用當中的設施。
- xv. 交通規劃也是另一個問題。無論對灣仔區的願景是什麼，現時的行人路及路面情況根本未能負荷得到。
- xvi. 亦有議員表示區內什麼人都有，當區人口結構繁雜和多元，對灣仔的看法和要求亦截然不同，所以很難整合一套綜合的意見和願景。

三. 對灣仔海旁的看法

- i. 對於灣仔海旁的意見，首先要改善可達性的問題，讓人更容易去到，現在連泊車都有困難。現在灣仔北零落的有幾個熱點未能充份利用，因為連接不起來。建設園景平臺是一個可行的方法。
- ii. 把中區和東區連接起來也非常重要。

四. 對文物保育的看法

- i. 灣仔是較早發展的地區，發展最早可追溯至 1840 年，遺留了不少文物。但政府要保育文物，遭文物的業主反對，因為剝奪了業主發展的權力，並要花錢去維修。如果對業主公平一點來說，是否可將地積發展的比例轉移呢？
- ii. 如果文物保育不像和昌大押一樣發展高級餐廳做大排檔，當中的發展是否可持續的呢？如何去取得平衡呢？就觀察來說，似乎只有較高收費的可以維持營運。將來茂蘿街亦有同樣問題，如果交給文化人去經營又是否能夠維持建築物的保養成本呢？似乎只有較高增值的業務才能支持保物的保育。
- iii. 私人的古物(非建築物)未有途徑或機制去評估是否值得保存，亦沒有機制去保存/推廣。將來更多重建計劃時必會有更多古物出來，政府應考慮設定機制去考量和保存。
- iv. 現時文物保育方面沒有界定保育的準則和優先次序，每個人對市區特色的意見亦不相同。在高地價政策下文物保育是行不通的。
- v. 文物保育較難有客觀標準。最重要是考慮平衡成本效益。就以灣仔街市為例，最後的得益者始終是發展商。
- vi. 最重要是有一套一致的政策，對文物有清楚的界定，對業主有合理的交換條件。讓文物可以有效被使用，起碼維持自己的保養維修費用。

五. 對重建發展的看法

- i. 不贊成再由市建區這麼一個應大的機構來搞收購重建。因為成本高，又累積了社區的怨氣。
- ii. 市建局或土發的歷史背景是因為一些舊樓連基本保養都沒有才有這樣的機制。亦因為市場(發展商)未能吸納這些計劃，才会有半政府架構出現。現在強制樓宇拍賣的門檻愈來愈低，發展商的角色會愈來愈明顯。所以法律的框架可以減少，讓市場更加彈性地處理市區更新。
- iii. 市建局自己的角色混淆，應只照顧一些市場或業主自己照顧不了的舊樓。
- iv. 然而市建局應參與社區的整體設計，這是私人發展商很難兼顧到的。整體發展才能方便裁剪，市建局可考慮預留一片地方供市民樓換樓鋪換鋪，讓市民原區安置，維持社區網絡。
- v. 現在居民有強烈要求要保留，不要重建。即使有太古發展商進行重建工作，居民亦積極參與設計工作，特別是因為近年很多文化人搬入了

附錄 3：工作坊紀錄

該區（日、月、星街一帶）。

- vi. 空氣污染和交通問題有待解決。
- vii. 總括而言，市建局應負責整區的重建以增加公共設施、環境美化和方便原區重安置。
- viii. 而市場和商業力量應負責個別樓宇的重建，因為樓宇本身有壽命，有些樓宇已修無可修補無可補，政府應拆牆鬆綁。業主甚至可自己聯合起來找發展商去重建該樓宇，自己商討合適的賠償。例如波鞋街一帶的活化。
- ix. 市建局在營運上有太多限制，先天的機制是要自負營虧，一旦有大型重建計劃只可以和發展商合作，又要面對立法會的質詢，要做起事上來面對很大困難。
- x. 現在市建局會用賺錢的項目來補貼不賺錢的項目。有人不憤自己區的資源被榨取以幫助其他區。
- xi. 灣仔現在某些地區夜晚太靜。
- xii. 北帝廟、石水渠街一帶有很多文物，但周遭的環境太亂，整區的規劃很重要。
- xiii. 舊工業如車房、五金鋪、廢紙回收等，很多是灣仔當區居民的生計。樓換樓鋪換鋪要照顧居民的生計。雖然舊行業有一日會式微，但如果由市建局去要求這些舊鋪搬走，居民會很不憤。如果由市場去淘汰，就會重建減少阻力。
- xiv. 政府應做全面規劃，兩手準備，一方面全面規劃灣仔，第二方面容許有至少十年至二十年的計劃，舊區將式微的小店可暫時保留，盡量營造有特色的社區，等到這些行業被市場的力量淘汰之後，就可落實這些十年、二十年的規劃。

六. 對問卷設計的意見

- i. 加「名校林立」在灣仔區的特色一部分供受訪者選擇
- ii. 在灣仔的不足之處一項加上「空氣/噪音污染」、「行人路不敷應用」、「社會及文化設施不足」應改成「社區、文化及康體設施」不足
- iii. 在市區更新的考慮加上「促進地區經濟」、「改善生活環境」、「地下步行街」等
- iv. 一般市民對市區更新策略未必有了解
- v. 6 和 6b 未必有需要因為復修是很客觀的，有需要就是有需要，未必由市民來判斷
- vi. 在問題 7 可刪除「還」字

七. 對工作坊安排的意見

- i. 第三次工作坊應加上加灣仔社區聯會、青年關注社、文娛會和百德新街大廈業主聯會，可刪婦女權益聯盟，因為他們不在灣仔服務的範圍
- ii. 應邀請區內的業主立案法團，他們都很關注自己的大廈和區的規劃

附錄 3：工作坊紀錄

- iii. 專業人士的工作坊已做過一次，但不妨再做

灣仔區市區更新地區願景研究

第二場工作坊紀錄

日期: 2009 年 12 月 13 日(日)

時間: 下午三時半至五時半

地點: 灣仔太原街 38 號市區更新匯意坊

出席: 中文大學建築系鄭炳鴻教授 (香港建築師學會成員)

健康空氣行動項目經理鄭芯研小姐

健康空氣行動社區關係經理劉耀祖先生

關注舊區社工組織聯席賴建國先生

關注舊區社工組織聯席伍斯安先生

香港律師公會許端明先生

律師陳炳釗先生

主持: 許焯權教授

列席: 市區重建局關穎媚小姐、鄭潔小姐、許張敏小姐

一. 許焯權教授介紹研究背景及與灣仔有關的資料數據。

二. 與會者表達對灣仔的市區更新的一般意見

- i. 覺得灣仔近年變化很大，似乎是拆得太多。保育亦只得幾個項目寥寥可數。灣仔的特色其實未必是 4 個 R 可以保存到的，有時要保留的是一些比較軟性的特色或傳統，亦可以是一些街道風景。
- ii. 而市區重建局所提到的 4 個 R 在實踐方面亦有落差，效果並不理想。
- iii. 現在市建局的角色是一個有公權的發展商，是一個急切要解決的問題。因為承擔公共責任和謀求最大盈利兩者之間有矛盾，希望市建局的角色可以有所轉變。由市區更新主導者變成一個輔助者。
- iv. 政府正在檢討市區重建局的條例，法律界所關注的主要是市區重建局作為一個自負盈虧的單位，每年都要做一次損益賬目表，這樣的做法是否要繼續呢？在這方面社區和立法會應權衡各方面的因素後作出決定。
- v. 宏觀來看，灣仔區的市區更新應先關注舊區(皇后大道東和莊士敦道之間)，因為舊區是歷史特色最為豐富亦最直接影響灣仔民生的。然後再將更新延伸至海旁、跑馬地和半山。
- vi. 灣仔居民一般對灣仔有強烈的歸屬感和認同，這是與其他區不同的，是灣仔的特性。每個舊區的核心價值都不相同。現時的更新政

策應更體貼地區民情。

- vii. 市區更新的願景應更放眼將來，應估計將來的發展，例如幾十年後石油已經耗盡，未必需要這樣的道路和油站。將來的發展應該是更多綠化，更環保並更以人為本的。

三. 對重建發展的願景

- i. 重建項目應考慮保留中價和低價的租用物業，保留和保護一些老行業，特別是那些上了年紀的商戶，避免商戶因受不了租金大幅上升而結束生意。
- ii. 舊區重建過去的項目並不是如政府所料的能夠改善區民的生活。特別在社工界所接觸的案例裡面，很多街坊是不情願的情況下搬走的。所以在重建的過程裡面，應更多著重居民的參與。
- iii. 現時由上而下的重建模式並不理想，希望公眾參與可以成為主力推動市區更新。而社工亦在積極計劃如何可以更好的推動公眾參與。
- iv. 舊區人民的意見表達得很清楚，但沒有被採納。
- v. 市建局的市區更新策略在平衡自負盈虧的同時要考慮到三個 E，分別是經濟(Economics)，社會平等(Social Equity) 和環境價值(Environmental Value)。不應只計算經濟效益，經濟效益方面不應循不虧損的原則，而應循不賺錢的原則。現時市建局似乎只是希望利益最大化以保障自己能自負盈虧。重建如要不蝕本，其中一個方案是重建舊區將居民原區重置，重建的面積很大機會是多於原來的建築面積，市建局就可將多出的面積出售(假設重建時樓宇建築面積未到上限)。如果重建之後多出的建築面積在補地價(超過某個限度的總建築面積) 之後未能帶來足夠收益提供重建的成本，就應考慮復修的方案。
- vi. 重建時要留意擴張行人路，現有的行人路只有大約 1.5 米，再加上欄杆，行人很難通過。在城市規劃的層面應更多考慮到這些公眾設施。

四. 對文物保育的意見

- i. 應保留灣仔區有特色的經濟活動。有地區特色的經濟活動如當初喜帖街的喜帖印刷；而茶餐廳不足以成為地區特色因為香港各區都有很多茶餐廳。要保留灣仔區的舊生意的特色有很多方法，可以是稅務優惠(Tax benefit)或一些誘因計劃(Incentive scheme)。
- ii. 灣仔的街市可保留，但可以更多留意衛生問題，將街道變得更乾淨。
- iii. 文物保育方面可以皇后大道東作為核心或主軸，主要是舊區要保留。保留不單是不重建，亦是不再建，如果在皇后大道東興建一座

龐大建的建築物(mega tower) 就會破壞了街道的氣氛和面貌。街道的面貌亦包括街道的坐向(orientation)等這些非物質(intangible)的質素。例如，清晨時分有陽光令皇后大道東的風景變得特別。

- iv. 保育方面硬件的保留並不能保留社區特色，例如和昌大押以前是較為平民的，沒有錢的人可以拿東西去抵押，現在的和昌大押較為高消費，一般市民未必可以享受到。原來的特色保留不了。
- v. 灣仔是一個很多元，很難一概而論的地方。灣仔亦有一些行業是多年屹立不倒的，如蘇絲黃的餐廳和酒吧。
- vi. 在重建的過程當中，政府或市建局應干預市場以保留大眾認為重要的東西，例如在太原街一帶保留街市文化。
- vii. 應保留內容而不單保留外殼。就像船街的項目，翻新了之後並沒有了解到建築物原來的歷史特色，亦不能吸引人流，做不到保育活化的效果。
- viii. 半山區的發展已經很好，不需要再有什麼發展。
- ix. 船街上山的一段，南固臺的一帶的格局很有歷史特色，需要保留。

五. 對活化的意見

- i. 不要濫用「活化」一詞。活化原來是外國的城市發展的其中一個策略，是以前一度蓬勃的工業城市在人口向市郊遷移後，市中心變得殘破，人口稀少，才有活化的策略，令市心重新變得有生氣。然而，香港探討波鞋街活化或太原街活化其實不太正確，因為波鞋街和太原街原來已經很有生氣，如果市建局干預可能只會弄巧反拙。很多時候只是令租金上升，原來的商戶和居民離開，街道的風景消失，地方失去特色，失去了活化的真義。
- ii. 另一方面是用租金管制以緩和土紳化(gentrification)。現時向街的鋪位很多給高檔的商店霸佔了，解決方法可以是例如限制若干米以下的商鋪只供灣仔居民策用。即使是太古現時在日月星街附近的美化計劃，也只是另一種的土紳化。因租金大幅上升，只有貴價的飲食業可以生存。位於日月星街的創意產業亦只是在太古旗下或與太古有特別聯繫的才能留低。土紳化令灣仔原來的特色續漸消失。
- iii. 灣仔是一個很有創意的地方，如果創意產業能與行人和當區人士更多交流就更好。茂蘿街的創意集聚是一個好的開始，但規模不夠大。

四. 對地區的连接性(connectivity) 及道路設計的意見

- i. 灣仔是一個不假外求的地方，是長處亦是短處。短處是灣仔和中環的連結不太好，未能協調。特別是行人路的連接。如果行人路可以由中西區經過銅鑼灣連接到時代廣場會更理想。
- ii. 應考慮在灣仔銅鑼灣一帶設立更多大型的行人專用區。特別是在灣

仔舊區，設立行人專用區對交通流不會有大影響，例如廈門街、汕頭街和鵝頸橋本身已沒有什麼車行，不妨一併變成行人專用區。就像銅鑼灣和旺角，設立行人專用區之後只會令地面更有生氣。

- iii. 但亦有與會者表示，設立行人專用區未必對當區居民最好，可能會影響當區居民的生計，特別是經營某類需要方便顧客泊車行業來說，例如食肆和藍屋一帶的五金鋪。所以設立行人專用區時亦應考慮到附近的店鋪種類，或可考慮限制輛駛入的時間。
- iv. 灣仔的地鐵出口可改在舊區，增加舊區的可達性。現時地鐵出口的配套並不能配合灣仔的發展。利東街既然拆了，地鐵出口可考慮改建在那裡，增加那一帶與附近地區的連接性。
- v. 可考慮重造利東街，將地鐵出口設於利東街或太原街一帶的舊區。市民從地鐵一出就行在行人專用區上，而和昌大押一帶可變成廣場，將垃圾站搬走，限制汽車駛入，將街角開放出來，讓行人更以享用更寬闊的道路。
- vi. 另一個廣場可設於盧押道/莊士敦道/大王東街一帶。
- vii. 應建設更多單車道，效法其他國家如法國、瑞典設立單立租借服務，減少汽車。以現時灣仔區的地勢來說，這是在短期內非常可行性計劃。
- viii. 因為規劃署要求利東街項目有 200 個地下車位，附近一帶的擠塞是因為車輛要駛入泊車，其實規劃的要求可以酌情調整。
- ix. 希望可以開放木球會和馬會的車位給公眾，或在雲東街設多些車位，讓人泊了車再走進銅鑼灣。
- x. 如果軒尼詩道可以減少巴士行駛，變成低排放區，只許低污染的車輛行駛就會更理想。
- xi. 銅鑼灣鵝頸橋一帶過紅隧的車輛有瓶頸位。但似乎很難解決。
- xii. 跑馬地對外交通差，跑馬日交通擠塞。
- xiii. 海旁一帶可達性很差，即是可與中環連結亦連結不了舊區。
- xiv. 行人天橋的設計差，要橫過軒尼詩道很困難。告士打道太闊，令海方和舊區完全分割。最理想是將告士打道沉入地底，開放路面供人行走，以人為本，讓人接觸陽光。車即使入隧道也只是很短時間，見不到光問題不大。應該盡量讓行人在地面活動，避免太多行人隧道和天橋。

六. 改善空氣質素和綠化

- i. 不論市區更新採取哪一種策略，都應考慮到空氣質素的問題。健康空氣行動與城市大學合作做的一個研究探討香港六區(包括油尖旺、中西區、灣仔區、東區和九龍城)的空氣質素，研究發現灣仔區的空氣質素是最差，空氣中的氮氧化物含量不單超出了世衛的標

準，亦超出了香港於 1987 年所訂的空氣質素標準。而在灣仔區當中軒尼詩道是最嚴重。原因可能是因為有太多巴士行駛，加上軒尼詩道兩旁的高樓造成屏風效應，軒尼詩道一帶亦相當貼近民居，對市民的健康造成影響。所以重建時應該考慮降低建築密度，有助減少空氣污染對居民的影響。

- ii. 設立更多行人專用區亦有助減少居民接觸廢氣。
- iii. 政府重建時的損益計算應把社會成本計算在內，社會成本包括市民的健康或空氣污染所帶來的醫療成本。例如現時因為空氣污染而引申的開支已達每年兩億元，而每年亦有超過 700 萬人次因為呼吸道受感染而需要求診。這些社會成本應納入政府重建成本的計算範圍。
- iv. 不同地區的連接性會影響交通流，而交通流會影響空氣質素以及市民的生活質素。所以重建的考慮應放眼更大的範圍，達致一套更整全的市區更新策略。
- v. 灣仔綠化不足，騎樓消失之後街道變得太窄。應在市區大眾市民活躍的地方開展更多綠化。可考慮在二樓、三樓推廣一些微型的綠化計劃(micro-greenary)。
- vi. 龍門酒樓對出的行人路相對較闊，現在似乎有點浪費，可以更多綠化那一帶。現時地鐵站的莊士敦道出口亦應多種些樹。
- vii. 可考慮拆了修頓的牆，將修頓球場變成一大片草地，讓市民可以躺在那裡看書。
- viii. 鵝頸橋的油站其實用處不大，很少車在那裡入油，可考慮在那裡種多些樹。馬會對出一帶的綠化希望可以延伸至灣仔銅鑼灣，形成一綠帶(greenbelt)。

七.對問卷設計的意見

- ix. 問卷中的 4 個 R 的優先次序需要訂明處境(Site-specific)受訪者才能回答，不應太過籠統。例如應該問：「某某地坊應用哪個更新策略，是重建?復修?保育還是活化?」

附錄 3：工作坊紀錄

市區更新地區願景研究 第三次工作坊

日期： 2009 年 12 月 19 日(日)

時間： 下午三時半至五時

地點： 灣仔太原街 38 號市區更新匯意坊

出席： 銳興樓(大王東 7-11 號)業主立案法團代表吳卓超先生

灣仔區大廈業主聯合總會楊時霽先生

新春園大廈(春園街 47-65 號) 業主立案法團代表張菁榮先生

新春園大廈(春園街 47-65 號) 業主立案法團代表葉華勝先生

謝斐道 233 號業主立案法團代表潘偉焱先生

鵝頸街市販商聯誼會主席黃文達先生

皇后大道東 91 號業主立案法團代表潘耀明先生

施弼街 7 號積信樓業主立案法團代表陳麗燕女士

主持： 香港中文大學文化及發展研究中心研究員許張敏小姐

列席： 市區重建局趙沛雅小姐、鄭潔小姐、馬德慧小姐

五. 香港中文大學文化及發展研究中心介紹研究背景及與灣仔有關的資料數據

六. 與會者表達對灣仔的市區更新的一般意見

- i. 大眾市民及傳媒對於市區更新的感觉比較負面
- ii. 市民提出的意見一般都沒有被政府接納或尊重，區議會亦無能為力
- iii. 若干年前政府推出美化鵝頸橋，錢花了很多，但見不到成效
- iv. 鵝頸橋打小人那一帶希望整理一些秩序和搞好衛生情況，區議會很多計劃都變成空談
- v. 香港的發展過於注重商業元素，本土特色逐漸消失
- vi. 銅鑼灣區可以主力做商業區，灣仔可以做一些有本土特色的項目、支援復修的工作。
- vii. 應更注重普查和社會影響的調查和諮詢。

三. 對重建發展的意見

- i. 在拆一些灣仔地標時應諮詢持份者的意見，例如循道衛理教堂的十字架，雖屬私人業權，但因為是灣仔地標，居民希望盡量保留，或只少被諮詢。
- ii. 在春園街一帶重建一定不是優先考慮，一定是先考慮復修和保育。
- iii. 如果樓太舊、業主又主要是老人家，地積比率未用完的話，政府可考慮以分期和樓換樓的形式在原區重置居民。這樣長者的適應可能更好。

附錄 3：工作坊紀錄

四. 對復修的意見

- i. 舊區的水渠是最大的問題，希望政府或發展商在更新市區的時候亦可處理水渠淤塞和爆裂的問題。

五. 對文物保育的意見

- i. 現時文物保育的項目只是作高價的商業用途，如和昌大押用作高檔餐廳，住在附近的居民和老人家都無法欣賞到此文物，亦負擔不起去餐廳消費。
- ii. 應開放和昌大押給公眾欣賞。
- iii. 文物保育的項目亦應起噪音問題，對附近居民造成滋擾。
- iv. 反對文物保育項目再引入任何大牌子、連鎖店和其他商業元素，例如 LV、GUCCI、NIKI 等等。
- v. 相對來說，市民比較支持非牟利組織來營運保育項目，例如銀杏館之類有社會目的的小型機構。
- vi. 小型機構比較有特色，品味較多元化。
- vii. 灣仔區的玉虛宮亦是相當有文化特色的文物，但似乎未得到應有的推廣，很多人還未認識。(註：玉虛宮已列為一級歷史建築)

六. 對活化舊區的意見

- i. 可以在春園街、交加街一帶發展小食一條街之類具文化、本土特色、價錢又相宜的項目。
- ii. 在考慮設立行人專用區時應考慮到對區民的滋擾問題。現時的行人專用區有嚴重的噪音問題，特別是在酒吧區，令居民晚上無法安眠。希望賣酒時間提早至晚上 11 時結束。
- iii. 現時太原街、交加街一界的販商太凌亂，管理不佳，應設立扣分制來加以管理，懲罰違規的小販。小販管理隊一來，無牌小販逃走就會險象橫生。
- iv. 希望在修頓球場地底下建設地下城，或加快銅鑼灣時代廣場一帶的地下城建設，減少灣仔人流。或建設地下車道，開放地面建設行人道，只讓電車通過，減少地面交通流。

七. 對海濱發展的意見

- i. 現時海濱的發展太浪費，市民很難享用到，海濱的交通亦太不方便，應建多些行人路方便市民去海濱，甚至可附設行人輸送帶縮短市民去海濱的時間。
- ii. 海濱和去海濱的路上應設更多遮蔭和休息的地方，方便老人家和行動不便的人。
- iii. 希望將來可以和中環連接起來。

附錄 3：工作坊紀錄

- iv. 甚至建一個人造沙灘在海濱延展開去。

八.對綠化的意見

- i. 政府投放了很多錢，只是園林組的人不曉得如何種樹，例如駱克道一帶，很多樹都灰灰濛濛，大部分花都開不了，亦挨不過冬天。花草樹木雖然有不少，但因為種得不好，沒有給人綠化的感覺。
- ii. 政府指定和嘉道理農場買樹，植物質素參差。
- iii. 應種多些常綠樹木，或選擇較持久的品種。
- iv. 大王東街綠化做得不錯
- v. 綠化不成功有地理因素也有人為因素。地理因素如軒尼詩道東亞大樓一帶每次刮大颱風樹就會倒塌，樹亦長得不好，因為樹根不能深入地下，旁邊的石屎亦令水份蒸發得太快；人為因素是居民或商戶蓄意破壞樹木。有些居民是覺得樹木惹鬼，商戶則覺得樹木遮擋商鋪門口，影響生意，所以蓄意破壞樹木。已有先例成功舉報過蓄意破壞樹木的商戶。

附錄四：樓齡超過三十年、沒有業主立案法團的樓宇

	街道名稱	門牌號碼	建築年份	層數	單位數目	大廈名稱
1	大王西街	12-14	1963	4	6	大王西街12-14號
2	大王西街	16-18	1967	6	12	大王西街16-18號
3	大王西街	24	1951	4	4	大王西街24號
4	大王西街	20-22	1978	5	10	安居樓
5	大王東街	25-27	1958	6	14	大王東街25-27號
6	大坑道	53-55	1961	6	12	福群大廈
7	大坑道	350	1959	4	3	大坑道350號
8	大坑道	52	1955	3	3	大坑道52號
9	大坑道	335-339	1964	4	11	志園
10	大坑道	50A-C	1975	4	6	劉永昌堂
11	大坑道	341-343	1964	4	7	雅居
12	大坑道宏豐臺	10-10A	1970	4	8	宏豐臺10-10A號
13	山光道	6	1976	12	24	美光園
14	山光道	1	1976	12	24	翠雅園
15	山光道	9	1970	3	16	無
16	山光道	16C	1953	3	3	無
17	山村台	3	1949	4	16	山川雅居
18	山村台	15-17	1952	4	4	山村台15-17號
19	山村台	27-29	1956	5	10	山村台27-29號
20	山村台	31-33	1956	5	10	山村台31-33號
21	山村台	9	1950	3	16	山村臺9號
22	山村道	58	1966	6	12	無
23	山村道	37	1974	12	12	無
24	山村道	41-43	1976	11	20	無
25	山村道	54	1945	3	3	無
26	山村道 / 毓秀街	21-23/29-31	1977	24	96	寶華閣
27	山頂道	25	1950	1	1	太古大廈
28	山頂道	20	1955			山頂道20號
29	山頂道	16-18	1948	1		山頂道8號
30	中峽道	3	1949	3	3	無
31	中峽道	8	1945	1	1	無
32	中峽道	18	1950	1	1	無
33	中峽道	4	1945	2	1	無
34	中峽道	6	1945	1	1	無
35	中峽道	5	1951			華園
36	勿地臣街	7-9	1966	5	12	慶渠樓
37	勿地臣街	10-12	1957	6	12	勿地臣街10-12號
38	勿地臣街	11-13	1965	6	12	勿地臣街11-13號
39	勿地臣街	14	1964	5	6	勿地臣街14號
40	勿地臣街 / 雲東街	6-8/8	1962	5	12	無
41	天樂里	7	1964	5	12	無
42	太和街	40-42	1965	5	13	太和街40-42號
43	太原街	39-41	1958	5	7	無
44	太原街	35-37	1958	5	12	無
45	太原街	31-33	1959	5	12	無
46	太原街	27-29	1959	5	12	無
47	太原街	23-25	1959	5	14	無
48	太原街	9-11	1959	5	13	無
49	太原街	7	1960	5	7	無
50	太原街	18	1961	3	7	無
51	太原街	14-16	1958	5	12	無
52	太原街	5	1960	5	7	太原街5號
53	太原街 / 麥加力歌街	55-57/6-8	1958	5	13	無
54	太原街 / 麥加力歌街	51-53/10-12	1962	5	14	無
55	太原街 / 麥加力歌街	47-49/14-16	1960	5	12	無

56	巴路士街	2-4	1972	5	8	英發大廈
57	巴路士街	10	1945	3	3	巴路士街10號
58	巴路士街	12	1945	3	3	巴路士街12號
59	巴路士街	5-7	1958	6	12	巴路士街5-7號
60	巴路士街	6	1945	3	2	巴路士街6號
61	巴路士街	8	1945	3	4	巴路士街8號
62	日街	1	1975	6	6	順好樓
63	日街	5	1977	6	6	日街5號
64	日街	6-7	1972	6	12	日新樓
65	日街	8-9	1976	6	12	日興樓
66	日街	2-4	1974	7	21	旭日樓
67	月街	14-16	1975	6	12	月星樓
68	月街	1-3	1974	6	18	月街1-3號
69	月街	13	1948	3	3	月街13號
70	月街	5	1949	3	3	月街5號
71	月街	7	1949	3	3	月街7號
72	月街	9-11	1950	3	6	月街9-11號
73	冬青道	7-7A	1960	3	6	冬青道7-7A
74	加路連山道	3-15	1959	13	146	加路連大樓
75	加路連山道	103-105	1954	3	3	加路連山道103-105號
76	包華士道	4	1957	3	1	楊志誠堂
77	包華士道	1	1956	2	1	包華士道1號
78	包華士道	2	1957	3	1	包華士道2號
79	包華士道	3	1957	3	1	包華士道3號
80	包華士道	5	1957	4	1	包華士道5號
81	包華士道	7	1957	3	3	包華士道7號
82	包華士道	8	1954	2	1	包華士道8號
83	司徒拔道	45	1945			景賢里
84	司徒拔道	28-30	1959	3	9	漢苑
85	司徒拔道	46	1956	7	14	眺馬閣
86	司徒拔道	1	1969			友邦大廈
87	司徒拔道	50	1974			司徒拔道50號
88	布力徑	66	1979	1	5	第三座
89	布力徑	12	1965	3	6	第一座
90	布力徑	62	1959	1	5	第一座
91	布力徑	14	1965	3	6	第二座
92	布力徑	64	1979	1	5	第二座
93	布力徑	30	1977	3	1	第三座
94	布力徑	20	1965	3	6	第五座
95	布力徑	70	1979	1	5	第五座
96	布力徑	22	1965	3	6	第六座
97	布力徑	18	1965	3	6	第四座
98	布力徑	68	1979	1	5	第四座
99	布力徑	5G	1974	6	1	無
100	布力徑	16	1965	3	6	第三座
101	布思道	10	1972	3	4	布思道10號
102	布思道	2	1972	3	4	布思道2號
103	布思道	4	1972	2	4	布思道4號
104	布思道	6	1972	3	4	布思道6號
105	布思道	8	1972	3	4	布思道8號
106	布朗街	18-20	1964	6	12	布朗街18-20號
107	布朗街	6	1964	5	6	布朗街6號
108	永豐街	1	1962	5	5	永豐街1號
109	永豐街	23-25	1964	6	12	永豐街23-25號
110	永豐街	27-29	1967	3	3	永豐街27-29號
111	永豐街	31	1957	6	6	永豐街31號
112	甘道	11	1950	4	7	無
113	甘道	15-17	1949	4	10	無

114	甘道	23	1945	1	1	無
115	甘道	5	1948	3	3	無
116	甘道	7	1948	1	1	無
117	甘道	1	1965	1	1	無
118	白沙道	10	1955	6	6	白沙道10號
119	白沙道	13-15	1955	5	10	白沙道13-15號
120	白沙道	14-16	1955	6	12	白沙道14號
121	白沙道	16	1955	6	12	白沙道16號
122	白沙道	5-7	1955	4	8	白沙道5-7號
123	白沙道	9-11	1955	6	12	白沙道9-11號
124	白建時道	15	1971	6	5	禮苑
125	白建時道	7	1967	2	1	禮苑
126	白建時道	9	1967	2	1	禮苑
127	白建時道	11	1967	2	1	禮苑
128	白建時道	17	1967	2	1	白建時道17號
129	白建時道	18	1952	3		白建時道18號
130	白建時道	19	1967	3	1	白建時道19號
131	白建時道	20	1952	2	4	白建時道20號
132	白建時道	21	1967	3	1	白建時道21號
133	白建時道	23	1967	3	1	白建時道23號
134	白建時道	2	1967	3	1	白建時道2號
135	白建時道	4	1952	4	1	白建時道4號
136	白建時道	53	1958	3	6	白建時道53號
137	白建時道	55	1957	3	6	白建時道55號
138	白建時道	69	1971	2	4	白建時道69號
139	白建時道	71	1970	3	9	白建時道71號
140	白建時道	73	1956	2	6	白建時道73號
141	白建時道	75	1957	2	3	白建時道75號
142	白建時道	77	1956	2	4	白建時道77號
143	白建時道	79	1956	2	4	白建時道79號
144	白建時道	81	1957	2	4	白建時道81號
145	白建時道	83	1955	3	4	白建時道83號
146	白建時道	8	1954	3	1	白建時道8號
147	白建時道	16	1952	3	1	紅樹
148	白建時道	14	1953	4	1	黃屋
149	石水渠街	79-83	1972	7	14	翠珍樓
150	石水渠街	26-28	1969	5	12	無
151	石水渠街	23-25	1978	6	26	永基大廈
152	石水渠街	82	1968	6	6	石水渠街82號
153	交加街	30-32	1977	5	14	廣廈樓
154	交加街	7C	1966	6	7	無
155	交加街	7A-7B	1974	5	10	無
156	交加街	9A	1966	5	5	無
157	交加街	40-42	1965	5	10	無
158	交加街	28	1958	6	7	交加街28號
159	伊榮街	19-21	1952	4	8	伊榮街19-21號
160	吉安街	6	1967	7	7	吉安街6號
161	安庶庇街	14-16	1973	6	12	安庶庇街14-16號
162	安庶庇街	6-8	1968	5	12	安庶庇街6-8號
163	安庶庇街 / 新村街	15-17/5	1972	5	15	無
164	安庶庇街 / 新村街	19-21/29	1974	3	15	無
165	成和坊	5	1975	6	12	鳳棲樓
166	成和坊	1,1A	1955	4	8	成和坊1&1A
167	成和坊	3	1952	2	12	成和坊3號
168	成和坊	6-6A	1951	3	3	成和坊6-6A號
169	成和道	77-77A	1961	6	12	無
170	成和道	18-20	1948	24	48	成和道18-20號
171	成和道	29	1977	6	7	成和道29號

172	成和道	31	1966	6	11	成和道31號
173	成和道	33-35	1967	5	12	成和道33-35號
174	成和道	37-39	1977	6	12	成和道37-39號
175	成和道	69E,F	1965	5	12	成和道69號E-F
176	成和道	75-75A	1955	3	6	成和道75-75A號
177	成和道	9-11	1970	4	10	成和道9-11號
178	汕頭街	1-7	1948	4	4	汕頭街1-7號
179	汕頭街	20	1963	5	6	汕頭街20號
180	汕頭街	25-27	1959	7	15	汕頭街25-27號
181	汕頭街	30-32	1978	5	12	汕頭街30-32號
182	汕頭街	9-9A	1948	4	4	汕頭街9-9A號
183	百德新街	2-20	1975	26	702	恒隆中心
184	利東街	58	1973	6	6	美國惠寶
185	利東街	10-12	1957	5	13	利東街10-12號
186	利東街	13-15	1959	5	12	利東街13-15號
187	利東街	14	1958	5	6	利東街14號
188	利東街	16-18	1958	5	12	利東街16-18號
189	利東街	17-19	1959	5	12	利東街17-19號
190	利東街	20-22	1958	5	13	利東街20-22號
191	利東街	21-23	1959	5	12	利東街21-23號
192	利東街	24-26	1958	5	12	利東街24-26號
193	利東街	25-27	1958	5	12	利東街25-27號
194	利東街	28-30	1958	5	13	利東街28-30號
195	利東街	29-31	1958	5	12	利東街29-31號
196	利東街	32	1959	5	6	利東街32號
197	利東街	33-35	1958	5	12	利東街33-35號
198	利東街	34-36	1959	5	12	利東街34-36號
199	利東街	37-39	1958	5	12	利東街37-39號
200	利東街	38-40	1959	5	12	利東街38-40號
201	利東街	41-43	1958	5	12	利東街41-43號
202	利東街	42-44	1959	5	12	利東街42-44號
203	利東街	45-47	1958	5	12	利東街45-47號
204	利東街	46-48	1959	5	12	利東街46-48號
205	利東街	50-52	1959	5	12	利東街50-52號
206	利東街	54-56	1959	5	12	利東街54-56號
207	利東街	6-8	1957	5	13	利東街6-8號
208	利東街	2-4	1972	6	14	炎基樓
209	利園山道	13-15	1963	5	10	利園山道13-15號
210	利園山道	17-19	1963	5	10	利園山道17-19號
211	利園山道	21-23	1963	4	8	利園山道21-23號
212	利園山道	25-27	1963	6	12	利園山道25-27號
213	利群道	15-16	1970	3	6	利群道15-16號
214	告士打道	3	1972	21	42	電訊大廈
215	告士打道	47-50	1975	26	38	馬來西亞大廈
216	告士打道	280	1976	38		世界貿易中心
217	告士打道	231-235	1967	30	26	交通銀行大廈
218	告士打道	311	1979	37	430	皇室大廈
219	宏豐台	1	1964	5	13	偉景大廈
220	宏豐臺	8A/8B	1965	4	4	無
221	宏豐臺	8C/8D	1965	4	4	無
222	宏豐臺	15-16	1955	3	3	宏豐臺15號
223	宏豐臺	4	1945	3	3	宏豐臺4號
224	宏豐臺	5	1973	4	16	宏豐臺5號
225	宏豐臺	9-9A	1958	3	6	宏豐臺9-9A號
226	希慎道	8	1977	20		裕景商業中心
227	希慎道	1	1976	22	80	希慎道一號
228	秀華坊	18	1963	6	6	秀華坊18號
229	谷柏道	12	1956	4	1	谷柏道12號

230	谷柏道	19	1956	1	1	谷柏道19號
231	谷柏道	1	1959	2	1	谷柏道1號
232	谷柏道	23	1979	2	1	谷柏道23號
233	谷柏道	4	1957	2	1	谷柏道4號
234	谷柏道	6	1956	2	1	谷柏道6號
235	谷柏道	15	1955	2	1	怡園
236	京街	17-17A	1970	5	9	無
237	京街	4	1964	5	5	無
238	京街	6	1966	5	5	無
239	京街	11	1964	5	6	京街11號
240	京街	12	1959	5	6	京街12號
241	京街	15A,B,C	1970	5	17	京街15號ABC
242	京街	16A-B	1970	5	12	京街16號A-B
243	京街	16C-D	1946	6	12	京街16號C-D
244	京街	18-20	1967	6	13	京街18-20號
245	京街	22-24	1964	5	12	京街22-24號
246	京街	2	1970	6	6	京街2號
247	京街	5-6	1963	6	14	京街5-6號
248	京街	7	1965	6	6	京街7號
249	京街	8-9	1971	6	14	京街8-9號
250	昌明街	2	1964	5	5	無
251	昌明街	8	1964	5	10	昌明街8號
252	昇平街	4	1970	7	30	昇平街4號
253	昇平街	7-9	1970	5	12	昇平街7-9號
254	東山台	8	1966	3	9	莒園
255	東山台	10	1949	2	2	東山台10號
256	東山台	6	1972	3	12	東山台6號
257	東山台	8A-8B	1956	4	3	東山台8A-8B
258	東山台	9-9A	1964	1	6	東山台9-9A
259	波斯富街	73-75	1964	8	16	無
260	波斯富街	87-89	1954	3	6	無
261	波斯富街	85	1954	4	4	無
262	波斯富街	65	1968	4	4	無
263	波斯富街	53-55	1954	5	11	波斯富街53-55號
264	波斯富街	57-59	1954	6	14	波斯富街57-59號
265	波斯富街	61-63	1954	6	8	波斯富街61-63號
266	波斯富街	70-72A	1963	9	32	波斯富街70-72A 號
267	波斯富街	74-76	1963	8	36	波斯富街74-76號
268	波斯富街	67-69	1975	13	26	高華樓
269	金馬麟山道	17	1954	1	3	無
270	金馬麟山道	12	1945	1	1	無
271	金馬麟山道	24	1945	1	1	無
272	金馬麟山道	8	1945	1	1	無
273	信德街	17-17A	1965	9	25	無
274	信德街	11A-15	1966	7	16	無
275	奕蔭街	41	1966	5	5	無
276	奕蔭街	17-19	1945	4	8	無
277	奕蔭街	21-23	1966	6	12	無
278	奕蔭街	25-27	1978	5	10	無
279	奕蔭街	29-31	1971	7	14	無
280	奕蔭街	11	1951	3	6	奕蔭街11號
281	奕蔭街	38	1966	7	14	奕蔭街38號
282	奕蔭街	9	1953	3	6	奕蔭街9號
283	施弼街	12-13	1964	5	23	無
284	施弼街	22-23	1976	6	6	施弼街23號
285	施弼街	27	1958	6	7	施弼街27號
286	施弼街	3	1975	5	6	施弼街3號
287	施弼街	4	1959	6	6	施弼街4號

288	施弼街	5	1958	6	7	施弼街5號
289	施弼街	8	1970	2	2	施弼街8號
290	施弼街 /第二巷	28/2	1974	7	8	無
291	春園街	13-19	1964	5	22	春園街13-19號
292	春園街	14-16	1962	5	10	春園街14-16號
293	春園街	18-20	1963	7	13	春園街18-20號
294	春園街	21-23	1958	5	14	春園街21-23號
295	春園街	25-27	1957	5	12	春園街25-27號
296	春園街	43-45	1966	5	12	春園街43-45號
297	星街	3-5	1949	3	3	星街3-5號
298	活道	12-14	1956	6	12	活道12-14號
299	活道	17	1963	6	6	活道17號
300	活道	20-22	1956	6	12	活道20-22號
301	活道	24-26	1956	6	12	活道24-26號
302	活道	28-30	1956	6	12	活道28-30號
303	活道	32-34	1956	6	12	活道32-34號
304	活道	44-46	1964			無
305	活道	16-18	1956	6	12	活道16-18號
306	皇后大道東	242-246	1965	9	50	鉅芝大廈
307	皇后大道東	238	1973	6	13	隆基大廈
308	皇后大道東	70	1973	5	10	雲樓
309	皇后大道東	100-102	1968	8	27	鉅芝樓
310	皇后大道東	186-190	1945	3	12	無
311	皇后大道東	159	1968	5	5	無
312	皇后大道東	155-157	1959	5	10	無
313	皇后大道東	153A	1964	5	5	無
314	皇后大道東	153	1973	5	5	無
315	皇后大道東	125	1976	4	7	無
316	皇后大道東	127	1976	4	7	無
317	皇后大道東	243-245	1950	3	4	無
318	皇后大道東	241	1959	5	5	無
319	皇后大道東	237-239	1956	4	4	無
320	皇后大道東	240	1959	5	6	無
321	皇后大道東	123	1957	5	5	無
322	皇后大道東	137	1975	7	14	聲浩樓
323	皇后大道東	208-212	1967	11	34	百福樓
324	皇后大道東	43-59	1979	25	230	東美商業中心
325	皇后大道東	214-224	1973	19	66	城東大廈
326	皇后大道東	130	1971	5	6	皇后大道東130號
327	皇后大道東	131A	1963	9	9	皇后大道東131A
328	皇后大道東	132	1968	5	6	皇后大道東132號
329	皇后大道東	134	1969	7	7	皇后大道東134號
330	皇后大道東	135	1972	7	12	皇后大道東135號
331	皇后大道東	161-167	1965	10	40	皇后大道東161-167號
332	皇后大道東	168	1973	5	6	皇后大道東168號
333	皇后大道東	235	1949			皇后大道東235號
334	皇后大道東	23	1957	6	8	皇后大道東23號
335	皇后大道東	25-27	1964	6	12	皇后大道東25-27號
336	皇后大道東	255	1958	1	1	皇后大道東255號
337	皇后大道東	257	1964	1	2	皇后大道東257號
338	皇后大道東	259-261	1959	6	12	皇后大道東259-261號
339	皇后大道東	263	1971	6	7	皇后大道東263號
340	皇后大道東	61	1977	3	3	皇后大道東61號
341	皇后大道東	63-65	1963	8	16	皇后大道東63-65號
342	皇后大道東	96-98	1967	8	18	皇后大道東96-98號
343	皇后大道東	99	1966	8	8	皇后大道東99號
344	皇后大道東	139	1973	7	7	聖安樓
345	皇后大道東 /聯發街	110-112/1A	1965	8	24	皇后大道東110-112號

346	祈禮士道	11	1952	1	1	無
347	祈禮士道	15	1952	2	1	祈禮士道15號
348	祈禮士道	9	1950	2	1	祈禮士道9號
349	茂蘿街	11	1945	5	5	茂蘿街11號
350	茂蘿街	1	1945	3	3	茂蘿街1號
351	茂蘿街	3	1945	3	4	茂蘿街3號
352	茂蘿街	5	1945	3	3	茂蘿街5號
353	茂蘿街	7	1945	3	3	茂蘿街7號
354	茂蘿街	9	1945	3	3	茂蘿街9號
355	重士街	1-3	1960	6	12	重士街1-3號
356	重士街	2-4	1962	6	10	重士街2-4號
357	重士街	5-7	1959	5	10	重士街5-7號
358	重士街	6-8	1962	6	10	重士街6-8號
359	重士街	9-11	1960	5	12	重士街9-11號
360	重士街	10-12	1962	5	12	重士街10-12號
361	恩平道	17-19	1955	6	12	恩平道17-19號
362	恩平道 /渣甸坊	50/9	1954	5	5	無
363	晉源街	5	1959	4	5	晉源街5號
364	晉源街	14	1953	3	3	晉源街14號
365	晉源街	15	1958	6	6	晉源街15號
366	晉源街	16	1964	4	4	晉源街16號
367	晏頓街	10-12	1961	5	13	晏頓街10-12號
368	晏頓街	6-8	1961	5	13	晏頓街6-8號
369	晏頓街	2-4	1961	5	10	無
370	書館街	17-18	1964	5	10	書館街17-18號
371	書館街	20-21	1964	6	12	書館街20-21號
372	書館街	24	1966	5	5	書館街24號
373	書館街	25-26	1965	5	12	書館街25-26號
374	書館街	22-23	1975	5	12	書館街22-23號
375	書館街	8-9	1979	6	12	書館街8-9號
376	書館街	3	1952	2	2	無
377	書館街	10	1979	6	13	書館街10號
378	書館街	4	1945	2	1	書館街4號
379	書館街	7	1970	2	2	書館街7號
380	桂芳街	8	1955	4	4	桂芳街8號
381	桂芳街	10	1958	5	5	桂芳街10號
382	桂芳街	3	1958	6	6	桂芳街3號
383	桂芳街	4	1958	6	6	桂芳街4號
384	桂芳街	5	1958	6	6	桂芳街5號
385	桂芳街	6	1958	6	6	桂芳街6號
386	桂芳街	7	1958	6	6	桂芳街7號
387	桂芳街	9	1955	4	4	桂芳街9號
388	益群道	1	1974	26	104	益群道1號
389	益群道	5	1972	3	6	益群道5號
390	軒尼詩道	380-394	1967	18		齊安大廈
391	軒尼詩道	180-182	1967	17	34	香港建商會
392	軒尼詩道	184-186	1970	17	17	軒尼詩道184-186號
393	軒尼詩道	235	1956	2	3	軒尼詩道235號
394	軒尼詩道	521	1953	5	10	軒尼詩道521號
395	軒尼詩道	1	1972	22	1	熙信大廈
396	軒尼詩道	333-335	1979	13	22	軒轅大廈
397	軒尼詩道	171-173	1964	15	30	軒尼詩道171-173號
398	軒尼詩道	340-342	1962	16	16	國華大樓
399	軒尼詩道	175-177	1966	12	26	貴榮大廈
400	軒尼詩道	396-416	1977	23	180	德興大廈
401	軒尼詩道	470	1971	5	6	錦祥樓
402	軒尼詩道	51-53	1968	11	26	聯新大樓
403	軒尼詩道	200	1975	11	44	恒生銀行灣仔分行大廈

404	軒尼詩道	48-62	1977	28	56	上海實業大廈
405	軒尼詩道	341-343	1970	12	24	宏發樓
406	軒尼詩道	253-261	1977	22	104	依時商業大廈
407	軒尼詩道	314-324	1978	23	23	東亞銀行灣仔大廈
408	軒尼詩道	393-407	1975	21	124	東區商業中心
409	軒尼詩道	199-203	1967	21	105	東華大廈
410	軒尼詩道	458-468	1976	22	74	金聯商業中心
411	軒尼詩道	472	1971	9	29	南業大廈
412	軒尼詩道	237-239	1964	10	22	軒尼詩道237-239號
413	軒尼詩道	519	1953	5	10	軒尼詩道519號
414	軒尼詩道	369-371	1970	4	5	軒尼詩道369-371號
415	軒尼詩道	55-57	1977	23	24	通訊大廈
416	軒尼詩道	365-367	1968	15	28	富德樓
417	軒尼詩道	67-69	1973	5	12	華美樓
418	軒尼詩道	168-170	1967	13	26	煥然樓
419	軒尼詩道 /晏頓街	24-34/16	1977	27	54	大生商業大廈
420	軒德菘道	10	1954	3	1	湛廬
421	軒德菘道	11	1954	3	1	軒德菘道11號
422	軒德菘道	12A	1953	3	1	軒德菘道12號A
423	軒德菘道	2-2A	1952	3	2	軒德菘道2-2號A
424	軒德菘道	6	1953	1	1	軒德菘道6號
425	軒德菘道	8	1951	2	1	軒德菘道8號
426	軒德菘道	3	1967	2	1	無
427	軒德菘道	12	1954	5	1	軒德菘道12號
428	馬己仙峽道	30	1954	3	3	馬己仙峽道30號
429	馬己仙峽道	38	1949	3	3	馬己仙峽道38號
430	馬己仙峽道	27	1945	5	5	馬己仙峽道27號
431	馬己仙峽道	29	1954	1	1	馬己仙峽道29號
432	馬己仙峽道	33	1949	6	6	馬己仙峽道33號
433	馬己仙峽道	36	1949	3	3	馬己仙峽道36號
434	馬己仙峽道	44	1948	1	1	馬己仙峽道44號
435	馬己仙峽道	46	1949	1	1	馬己仙峽道46號
436	馬己仙峽道	34	1949	3	9	金馬倫大廈
437	高士美道	4	1955	2	5	高士美道4號
438	高士美道	5	1956	4	1	高士美道5號
439	高士美道	6	1957	3	1	高士美道6號
440	浣紗街	26-28	1961	7	12	錦松樓
441	浣紗街	11-11A	1960	5	12	浣紗街11-11A
442	浣紗街	12	1965	6	12	浣紗街12號
443	浣紗街	14	1966	6	6	浣紗街14號
444	浣紗街	16-18	1963	6	12	浣紗街16-18號
445	浣紗街	2-4	1957	5	16	浣紗街2-4號
446	浣紗街	30	1972	4	5	浣紗街30號
447	浣紗街	7-9	1960	5	12	浣紗街7-9號
448	浣紗街	6-6A	1966	5	14	全興樓
449	浣紗街	20-22	1964	8	27	西施樓
450	堅尼地道	64	1950	3	1	無
451	堅尼地道	62	1953	3	5	無
452	堅尼地道	25	1950	5	1	無
453	堅拿道西	24-25A	1971	5	20	無
454	堅拿道西	19-20	1964	5	10	無
455	堅拿道西	21-22	1970	5	10	無
456	堅拿道西	11-12	1972	5	10	無
457	堅拿道西 /禮頓道	30/9-11	1978			合誠汽車大廈
458	堅拿道東	24-25	1966	6	12	無
459	堅拿道東	5	1974	5	7	無
460	堅拿道東	28-29	1966	5	15	德昌樓
461	堅拿道東 /禮頓道	30-31/9-11	1978			合誠汽車大廈

462	堅彌地街	9	1976	6	6	堅彌地街9號
463	堅彌地街	15-17	1958	5	12	堅彌地街15及17號
464	堅彌地街	12-14A	1967	6	22	堅彌地街12-14號
465	堅彌地街	3A	1964	6	6	堅彌地街3A
466	啟超道	10-12	1955	5	10	啟超道10-12號
467	啟超道	6-8	1955	5	10	啟超道6-8號
468	啟超道	14-16	1955	5	10	啟超道14-16號
469	梅馨街	4	1958	6	6	梅馨街4號
470	梅馨街	6	1958	6	6	梅馨道6號
471	梅馨街	7	1958	6	6	梅馨道8號
472	梅馨街	5-7	1962	4	8	祥苑
473	畢拉山道	6-8	1966	4	8	A座
474	畢拉山道	10-12	1966	4	8	B座
475	第二巷	4	1970	3	3	第二巷4號
476	船街	18	1970	3	4	船街18號
477	莊士敦道	159	1945	4	4	莊士敦道159號
478	莊士敦道	62	1970	3	5	莊士敦道62號
479	莊士敦道	157	1945	4	4	莊士敦道157號
480	莊士敦道	56-58	1950	3	10	莊士敦道56-58號
481	莊士敦道	183-187	1967	15	64	德業大廈
482	莊士敦道	130-36	1947	3	1	莊士敦道130-136號
483	莊士敦道	149	1965	8	8	莊士敦道149號
484	莊士敦道	206	1961	6	6	莊士敦道206號
485	莊士敦道	210	1961	6	6	莊士敦道210號
486	莊士敦道	108	1948	3	18	莊士敦道108號
487	莊士敦道	160-162	1959	5	13	莊士敦道160-162號
488	莊士敦道	44-46	1974	6	14	莊士敦道44-46號
489	莊士敦道	48-50	1960	8	16	莊士敦道48-50號
490	莊士敦道	92	1978	6	6	德泰樓
491	莊士敦道	116	1969	5	12	無
492	莊士敦道	142	1977	12	23	恒生莊士敦道大廈
493	莊士敦道	20	1972	17	132	東生大廈
494	莊士敦道	52-54	1966	8	13	厚德樓
495	莊士敦道	104-106	1948	3	6	莊士敦道104-106號
496	莊士敦道	208	1961	6	6	莊士敦道208號
497	莊士敦道	199-201	1965	10	46	德安樓
498	荷塘道	4A	1957	3	6	荷塘道4A
499	荷塘道	2-4	1951	3	3	荷塘道4號
500	麥加力歌街	25-27	1959	4	11	無
501	麥加力歌街	21-23	1979	5	16	無
502	麥加力歌街	29	1949	4	11	無
503	普樂里	2-2A	1975	6	11	普樂樓
504	景光街	13	1972	6	6	景光街13號
505	景光街	14	1962	6	6	無
506	景光街	28-30	1965	7	12	利景樓
507	景星街	8	1957	4	4	景星街8號
508	景星街	1-3	1964	6	12	景星街1-3號
509	景星街	11	1966	6	6	景星街11號
510	景星街	9	1979	7	7	景星街9號
511	景隆街	1-3	1954	5	10	景隆街1-3號
512	港灣道	2	1977			香港藝術中心
513	渣甸坊	58	1961	5	39	渣甸坊58號
514	渣甸坊	56	1963	5	5	渣甸坊56號
515	渣甸坊	42	1971	1	1	無
516	渣甸坊 / 福興里	40/3	1969	5	5	無
517	渣甸街	50	1958	26	54	渣甸中心
518	渣甸街	25-27	1950	4	8	渣甸街25-27號
519	渣甸街	29-31	1950	4	8	渣甸街29-31號

520	渣甸街	33-35	1950	4	8	渣甸街33-35號
521	渣甸街	36	1950	2	3	渣甸街36號
522	渣甸街	42-44	1965	6	12	渣甸街42-44號
523	渣甸街	49	1974	6	6	渣甸街49號
524	渣甸街	60-62	1958	5	11	渣甸街60-62號
525	渣甸街	64-66	1957	5	10	渣甸街64-66號
526	渣甸街	37-39	1968	5	18	無
527	渣甸街	41-43	1966	6	12	渣甸街41-43號
528	登龍街	5	1974	5	12	合登樓
529	登龍街	16-18	1959	5	12	登龍街16-18號
530	登龍街	1-3	1959	5	12	登龍街1-3號
531	登龍街	32	1978	5	7	登龍街32號
532	登龍街	12-14	1959	5	12	登龍街12-14號
533	登龍街	20-22	1971	6	14	登龍街20-22號
534	登龍街	37-39	1972	5	13	登龍街37-39號
535	登龍街	8-10	1962	5	12	登龍街8-10號
536	華倫街	13-17	1963	6	23	華倫街13-17號
537	華倫街	21	1974	5	6	華倫街21號
538	華倫街	3	1964	6	6	華倫街3號
539	華倫街	5-7	1962	6	14	華倫街5-7號
540	華倫街	2-4	1970	3	4	華倫街2-4號
541	華倫街	23	1945	3	3	無
542	華倫街	19	1963	6	6	華倫街19號
543	華倫街	25	1976	5	6	華倫樓
544	菲林明道	2	1972			菲林明道2號
545	菲林明道	4-6	1968			菲林明道4-6號
546	菲林明道	8-10	1972			大同大廈
547	進教圍	13-15	1948	25	44	愛寶大廈
548	進教圍	5-6	1964	7	14	進教圍5-6號
549	開平道	1	1974	6	12	開平道1號
550	開平道	5-5a	1970	9	14	開平道5號
551	隆安街	5-6	1973	6	20	隆安街5-6號
552	隆安街	7-8	1968	6	6	隆安街7-8號
553	雲地利道	18	1954	4	4	無
554	黃泥涌道	59-61	1964	10	20	愉華大廈
555	黃泥涌道	141	1956	6	6	黃泥涌道141號
556	黃泥涌道	139	1975	5	11	黃泥涌道139號
557	黃泥涌道	143-145	1955	5	5	黃泥涌道143-145號
558	黃泥涌道	149	1960	8	8	黃泥涌道149號
559	黃泥涌道	155	1959	5	5	黃泥涌道155號
560	黃泥涌道	169	1955	4	4	黃泥涌道169號
561	黃泥涌道	171	1962	5	5	黃泥涌道171號
562	黃泥涌道	89-89A	1969	6	12	黃泥涌道89-89A號
563	黃泥涌道	91	1962	7	15	黃泥涌道91號
564	黃泥涌道	161-163	1958	9	18	好運大廈
565	黃泥涌道 / 雲地利道	39-41/54-56	1967	12	48	快活大廈
566	廈門街	25-27	1972	13	136	偉誠樓
567	廈門街	23	1950	3	4	廈門街23號
568	廈門街	33-35	1965	5	12	廈門街33-35號
569	廈門街	2-4	1959	5	12	無
570	廈門街	36-38	1966	4	16	無
571	廈門街	8-10	1954	5	11	無
572	廈門街	29-31	1977	5	12	廈門樓
573	愛群道	32	1975	15	15	愛群商業大廈
574	敬誠街	9-11	1952	4	8	敬誠街9-11號
575	新村街	15-15A	1959	5	10	新村街15-15A
576	新村街	2	1958	4	4	新村街2號
577	新村街	3	1956	4	4	新村街3號

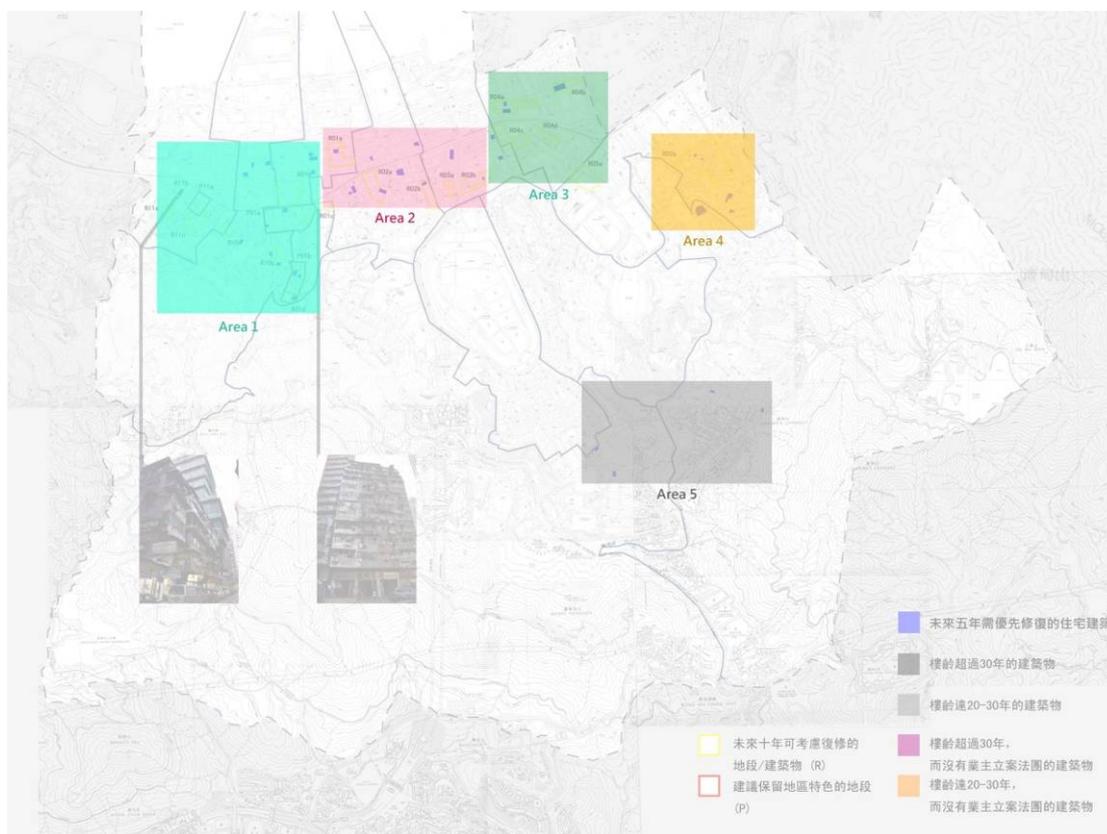
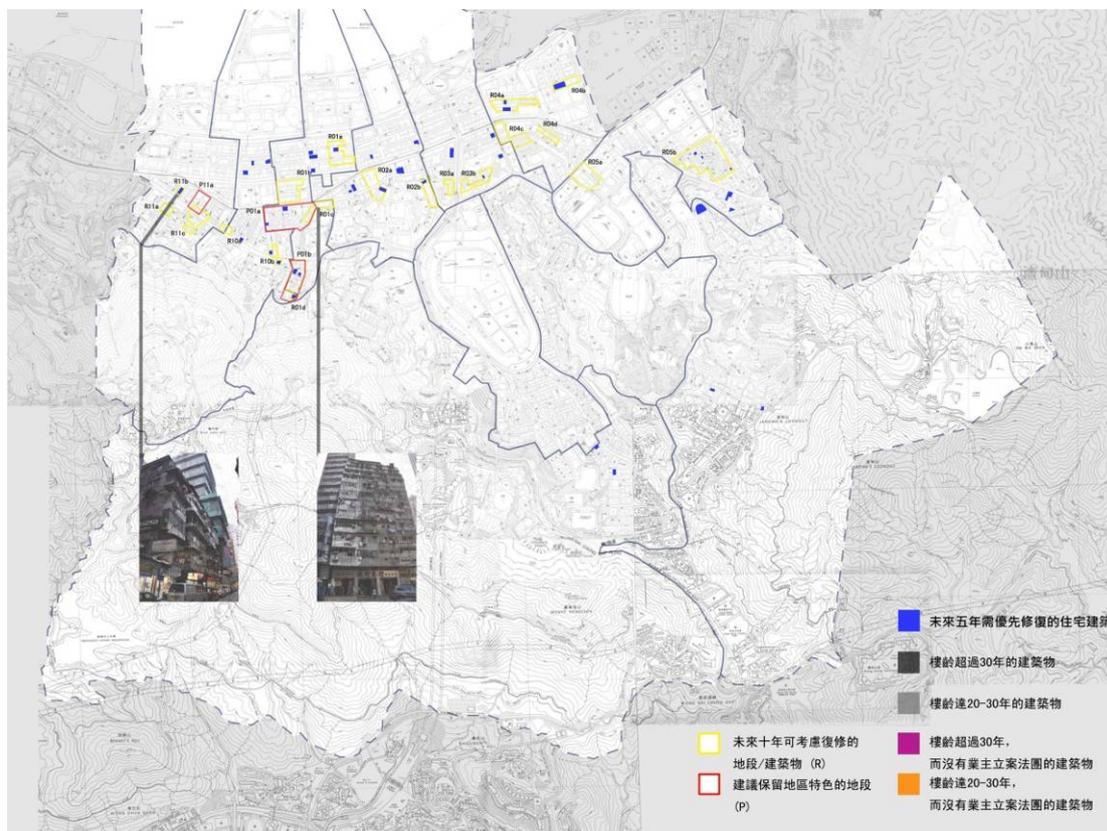
578	新村街	42-43	1975	6	12	新村街42-43號
579	新村街	8	1967	6	6	新村街8號
580	新村街	9-10	1966	5	11	新村街9-10號
581	新村街	11-12	1961	5	12	新村街11-12號
582	新村街	1	1965	7	8	新村街1號
583	新村街	20-22	1968	6	20	新村街20-22號
584	新村街	25	1962	5	7	新村街25號
585	新村街	39	1971	5	5	新村街39號
586	新村街	40A-B	1964	6	13	新村街40號A&B
587	新村街	50	1973	6	17	新村街50-50A號
588	新村街	14A-B	1958	5	8	新村街14A-B
589	新村街	16A	1963	6	6	新村街16A
590	新村街	16B	1970	2	2	新村街16B
591	新村街	16	1970	1	1	新村街16號
592	新村街	17	1964	5	14	新村街17號
593	新村街	23-24	1965	5	12	新村街23-24號
594	新村街	35-36	1975	5	6	新村街35-36號
595	新村街	51	1958	3	5	新村街51號
596	新村街	53-54	1976	5	7	新村街53-54號
597	新村街	9A	1966	6	6	新村街9A
598	新村街	10A-11A	1964	5	12	新村街10A-11A
599	新村街	13-14	1966	6	12	新村街13-14號
600	新村街	18-19	1958	5	14	新村街18-19號
601	新村街	55	1974	3	4	新村街55號
602	新村街 / 安庶庇街	56-58/25	1972	4	14	無
603	新村街 / 安庶庇街	5/15-17	1972	5	15	無
604	毓秀街	11	1945	3	5	無
605	毓秀街	15	1945	3	3	無
606	毓秀街	17	1945	2	3	無
607	毓秀街	10-16	1977	25	98	寶輝大廈
608	源遠街	15	1975	5	13	源遠街15號
609	源遠街	10-12	1967	5	24	源遠街10-12號
610	源遠街	3-5	1966	6	14	源遠街3-5號
611	源遠街	8	1971	5	6	寶成樓
612	陸誠徑	7	1974	2	1	陸誠徑7號
613	陸誠徑	9	1974	2	1	陸誠徑9號
614	陸誠徑	2	1974	2	2	陸誠徑2號
615	陸誠徑	3	1974	2	1	陸誠徑3號
616	陸誠徑	4	1974	2	2	陸誠徑4號
617	陸誠徑	5	1974	2	1	陸誠徑5號
618	陸誠徑	6	1974	2	1	陸誠徑6號
619	陸誠徑	8	1974	2	1	陸誠徑8號
620	陸誠道	4	1972	4	16	盛園
621	陸誠道	11	1974	2	1	陸誠道11號
622	陸誠道	5	1974	2	1	陸誠道5號
623	陸誠道	6	1972	3	4	陸誠道6號
624	陸誠道	12	1972	3	4	陸誠道12號
625	陸誠道	14	1972	3	4	陸誠道14號
626	陸誠道	15	1974	2	1	陸誠道15號
627	陸誠道	17	1974	2	1	陸誠道17號
628	陸誠道	19	1974	2	1	陸誠道19號
629	陸誠道	3	1974	2	1	陸誠道3號
630	陸誠道	7	1974	2	1	陸誠道7號
631	陸誠道	9	1974	2	1	陸誠道9號
632	萬茂臺	2	1965	8	8	萬茂臺2號
633	聖佛蘭士街	7	1948	3	3	聖佛蘭士街7號
634	聖佛蘭士街	10-12	1950	3	6	聖佛蘭士街10-12號
635	聖佛蘭士街	3-5	1962	4	8	聖佛蘭士街3-5號

636	聖佛蘭士街	8	1950	3	3	聖佛蘭士街8號
637	箕璉坊	32	1960	15	60	無
638	綿發街	6-8	1960	5	12	綿發街6-8號
639	綿發街	10-12	1958	6	14	綿發街10-12號
640	綿發街	1	1973	5	6	綿發街1號
641	綿發街	3	1961	5	6	綿發街3號
642	綿發街	5	1969	5	11	無
643	肇輝臺	12	1974	12	24	新輝大廈
644	銅鑼灣道	98-100	1953	4	4	銅鑼灣道98-100號
645	銅鑼灣道	34	1964	7	12	銅鑼灣道34號
646	銅鑼灣道	46-48	1971	6	12	銅鑼灣道46-48號
647	銅鑼灣道	25-27	1952	4	8	無
648	銅鑼灣道	84-86	1964	6	12	無
649	銅鑼灣道	33	1977	6	6	南峰樓
650	銅鑼灣道	3-17	1966	13	113	國泰大廈
651	銅鑼灣道	40	1960	5	6	銅鑼灣道40號
652	銅鑼灣道	80-82	1964	5	10	銅鑼灣道80-82號
653	鳳輝臺	2	1945	3	3	鳳輝台2號
654	鳳輝臺	23	1945	3	3	無
655	鳳輝臺	17	1945	3	3	無
656	鳳輝臺	16	1945	3	3	無
657	鳳輝臺	7	1964	4	16	無
658	鳳輝臺	24	1945	3	3	無
659	慶雲街	11	1971	4	4	慶雲街11號
660	慶雲街	13-15	1971	6	9	慶雲街13-15號
661	慶雲街	17	1954	3	3	慶雲街17號
662	慶雲街	19	1953	4	8	慶雲街19號
663	慶雲街	3	1945	1	1	無
664	慶雲街	5-9	1974	5	17	明琴大廈
665	摩利臣山道	84	1971	12	12	崇正大廈
666	摩利臣山道	2	1979	5	5	日益樓
667	摩利臣山道	78	1963	12	38	永祥大廈
668	摩頓臺	7	1975	6	12	無
669	樂景臺	3-5	1970	3	6	無
670	適安街	1-3	1958	5	9	無
671	盧押道	5	1968	12	50	齊康大廈
672	盧押道	20	1968	14	83	其康大廈
673	霎西街	3A	1962	6	12	無
674	霎東街	6	1945	3	3	無
675	霎東街	11-13	1962	5	12	霎東街11-13號
676	霎東街	15-17	1961	5	12	霎東街15-17號
677	霎東街	19-21	1961	5	12	霎東街19-21號
678	霎東街	2-4	1964	6	12	霎東街2-4號
679	霎東街	23-25	1961	5	12	霎東街23-25號
680	霎東街	47-49	1962	5	12	霎東街47-49號
681	霎東街	7	1959	5	12	霎東街7號
682	霎東街	9	1958	6	12	霎東街9號
683	駱克道	309-311A	1967	10	28	廣榮樓
684	駱克道	454-456	1973	4	9	桂苑
685	駱克道	365-371	1975	21	128	國家大廈
686	駱克道	296-298	1971	5	15	華豐樓
687	駱克道	250	1971	7	8	增城樓
688	駱克道	109-111	1945	5	9	駱克道109-111號
689	駱克道	242-248	1967	14	83	駱克道242-248號
690	駱克道	252	1972	5	12	駱克道252號
691	駱克道	284	1945	3	4	駱克道284號
692	駱克道	286	1945	3	4	駱克道286號

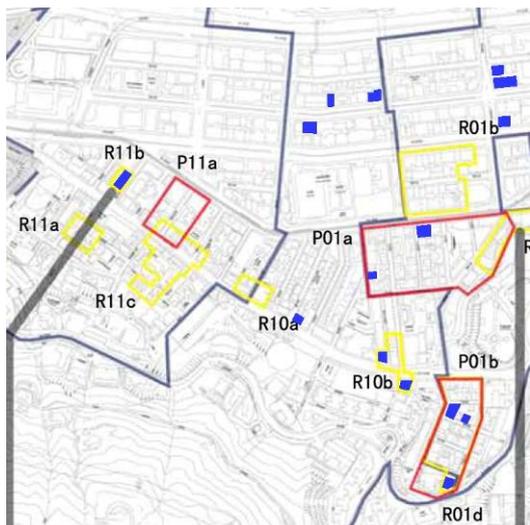
693	駱克道	323	1967	6	6	駱克道323號
694	駱克道	427	1976	6	7	駱克道427號
695	駱克道	459-461	1948	3	6	駱克道459-461號
696	駱克道	470-472	1967	10	22	駱克道470-472號
697	駱克道	487	1954	6	5	駱克道487號
698	駱克道	489	1954	5	5	駱克道489號
699	駱克道	501-503	1954	5	30	駱克道501-503號
700	駱克道	502-504	1953	5	10	駱克道502號
701	駱克道	505-507	1954	5	30	駱克道505-507號
702	駱克道	506-508	1954	5	10	駱克道506-508號
703	駱克道	509-511	1954	5	10	駱克道509-511號
704	駱克道	510-512	1954	5	5	駱克道510-512號
705	駱克道	514-516	1954	5	10	駱克道514-516號
706	駱克道	517-519	1955	6	12	駱克道517-519號
707	駱克道	518-520	1960	5	5	駱克道518-520號
708	駱克道	521-523	1955	6	12	駱克道521-523號
709	駱克道	522	1954	5	5	駱克道522號
710	駱克道	525-527	1955	6	12	駱克道525-527號
711	駱克道	529-531	1955	6	12	駱克道529-531號
712	駱克道	52	1967	6	8	駱克道52號
713	駱克道	541-543	1955	6	12	駱克道541-543號
714	駱克道	545	1955	6	6	駱克道545號
715	駱克道	478-484/21-27	1964	14	130	本德大廈
716	駱克道	194-200	1979	21	63	東新商業大廈
717	駱克道	53-55	1976	21	15	恆澤商業大廈
718	駱克道	320-322	1968	11	22	萬成樓
719	駱克道 /分域街	46-50/8-12	1966	13	66	君悅居
720	駱克道 /分域街/謝斐道	41/16/64	1976	20	67	東城大廈
721	駱克道 /軍器廠街	1/4	1976	19		中南大廈
722	聯發街	12-24	1963	10	70	昌發大廈
723	聯興街	13-15	1956	3	8	聯興街13-15號
724	聯興街	1	1958	4	6	聯興街1號
725	聯興街	3-5	1957	5	14	聯興街3-5號
726	聯興街	7	1950	2	1	聯興街7號
727	謝斐道	173-175	1973	15	15	樹菲閣
728	謝斐道	120-122	1973	6	15	銓利大廈
729	謝斐道	163	1959	3	4	謝斐道163號
730	謝斐道	182	1975	6	6	謝斐道182號
731	謝斐道	530-532	1961	8	16	謝斐道530-532號
732	謝斐道	216-222A	1961	8	16	謝菲大樓
733	謝斐道	517	1966			總統戲院
734	謝斐道	239/10-12	1975	17	51	世紀閣
735	謝斐道 /告士打道	325-335/181-185	1978	21		中怡商業大廈
736	禮頓道	91	1973	20	61	雲翠大廈
737	禮頓道	50-56	1960	8	28	禮智大廈
738	禮頓道	77	1977	25		禮頓中心
739	禮頓道	2,2A	1965	9	18	禮頓道2,2A
740	禮頓道	22-24	1959	9	18	禮頓道22-24號
741	禮頓道	4	1949	6	6	禮頓道4號
742	藍塘道	98	1964	6	12	妙香草堂
743	藍塘道	92	1950	3	10	弼廬
744	藍塘道	141-143	1961	6	10	無
745	藍塘道	51-53	1953	3	6	無
746	藍塘道	38-40	1955	4	11	藍塘道38-40號

747	藍塘道	110	1976	6	24	安碧苑
748	藍塘道	108	1976	6	12	安慧苑
749	蟠龍道	5-7	1945	3	6	無
750	羅素街	60	1963	8	8	無
751	羅素街	58	1964	8	8	無
752	羅素街	22-24	1959	5	12	羅素街22-24號
753	羅素街	26-28	1963	5	12	羅素街26-28號
754	譚臣道	113-115	1966	5	10	譚臣道113-115號
755	譚臣道	135-137	1964	6	12	譚臣道135-137號
756	譚臣道	139	1976	6	6	譚臣道139號
757	譚臣道	80-82	1964	7	14	譚臣道80-82號
758	譚臣道	88-90	1975	6	12	譚臣道88-90號
759	譚臣道	17-23	1974	28	58	壬子商業大廈
760	譚臣道 / 莊士敦道	110/189	1974	6	6	無
761	邊寧頓街	14	1951	3	6	邊寧頓街14號
762	邊寧頓街	3-5	1951	4	8	邊寧頓街3-5號
763	邊寧頓街 / 怡和街	1/60-62	1966	6	18	邊寧頓街1號
764	寶靈頓道	13-17	1961	5	15	無
765	寶靈頓道	1-3	1966	5	14	無
766	寶靈頓道	22-24	1975	5	10	寶靈頓道22-24號
767	寶靈頓道	18-20	1978	5	15	大寧閣
768	耀華街	40-42	1960	5	5	無
769	耀華街	1-1A	1963	5	12	耀華街1-1A
770	耀華街	11-13	1957			耀華街11-13號
771	耀華街	12-14	1962	5	12	耀華街12-14號
772	耀華街	20-22	1957	5	12	耀華街20-22號
773	耀華街	24-26	1959	5	12	耀華街24-26號
774	耀華街	27-29	1973	5	12	耀華街27-29號
775	耀華街	28-30	1959	5	12	耀華街28-30號
776	耀華街	31-33	1960	5	12	耀華街31-33號
777	耀華街	32-34	1967			耀華街32-34號
778	耀華街	35-37	1966	5	12	耀華街35-37號
779	耀華街	4-6	1958	5	12	耀華街4-6號
780	耀華街	8-10	1958	5	12	耀華街8-10號
781	耀華街 / 勿地臣街	2/15A	1974	9	10	耀華街2號及勿地臣街15A
782	蘭杜街	5-7	1957	5	10	無
783	蘭杜街	9-11	1957	5	10	無
784	蘭杜街	1-3	1957	5	10	無
785	蘭芳道	13-15	1955	6	12	蘭芳道13-15號
786	蘭芳道	17-19	1955	6	12	蘭芳道17-19號
787	蘭芳道	21-23	1955	6	12	蘭芳道21-23號
788	蘭芳道	5-7	1955	6	12	蘭芳道5-7號
789	灣仔道	107-111	1971	10	26	慶邦樓
790	灣仔道	121-123C	1967	7	22	灣仔道121-123C號
791	灣仔道	124-126	1972	5	5	灣仔道124-126號
792	灣仔道	141-143	1965	7	14	灣仔道141-143號
793	灣仔道	32-38	1967			灣仔道32-38號
794	灣仔道	65	1967	7	7	灣仔道65號
795	灣仔道	67-69	1965	6	14	灣仔道67-69號
796	灣仔道	71-73	1964	7	14	灣仔道71-73號
797	灣仔道	75	1951	4	4	灣仔道75號
798	灣仔道	87-89	1967	7	14	灣仔道87-89號
799	灣仔道	51-55	1967	7	35	名豪樓
800	灣仔道	101	1966	11	18	明德商業大廈

未來五年需優先復修的住宅建築



附錄 5：未來五年需優先復修的住宅建築



Area 1



蘭杜街_5_7



蘭杜街_1_3



蘭杜街_9_11



皇后大道東_186_190



皇后大道東_223_229A



石水渠街_74_74A



堅彌地街_15_17

附錄 5：未來五年需優先復修的住宅建築



春園街_18_20



皇后大道東_238_240



駱克道_205_217



駱克道_137_141



駱克道_109_111



駱克道_94_100



慶雲街_2_4



莊士敦道_130_136

附錄 5：未來五年需優先復修的住宅建築



軒尼詩道_205_207



Area 2



堅拿道西 10



灣仔道_222_228



茂蘿街_1_9

附錄 5：未來五年需優先復修的住宅建築



茂蘿街_11



巴路士街_12



巴路士街_10



摩利臣山道_8_10



駱克道_296_298



駱克道_368_374



謝斐道_216_222A

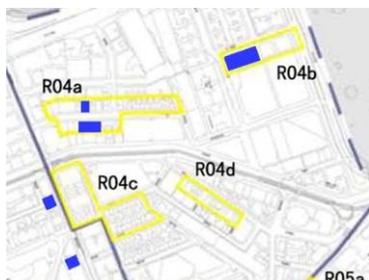


耀華街 1



灣仔道_87_89

附錄 5：未來五年需優先復修的住宅建築



Area 3



京士頓街 2-4



駱克道 502-504



駱克道 505-507



駱克道 506-508



駱克道 509-511



駱克道 510-512



波斯富街 59



波斯富街 85-89

附錄 5：未來五年需優先復修的住宅建築



波斯富街 53



波斯富街 55



波斯富街 57



Area 4



大坑道宏豐臺_1



大坑道 16



利群道 15-16

附錄 5：未來五年需優先復修的住宅建築



書館街 15-16



京街 12



澆紗街 51



Area 5



軒德蓀道_8



冬青道 3,5



白建時道_71

附錄 5：未來五年需優先復修的住宅建築



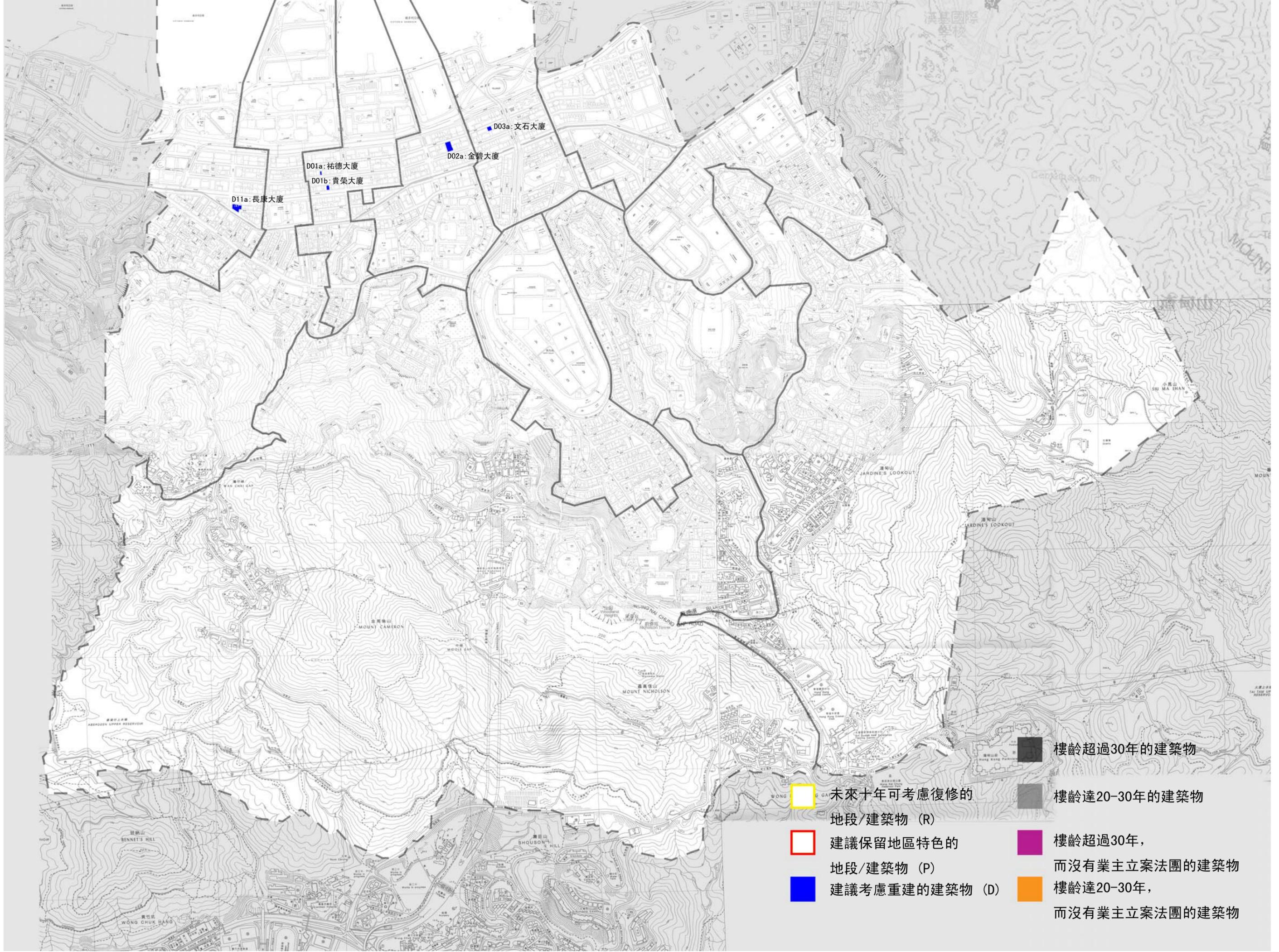
山村臺 9



桂芳街 3,4



桂芳街 5,6



未來十年可考慮復修的地段/建築物 (R)

建議保留地區特色的地段/建築物 (P)

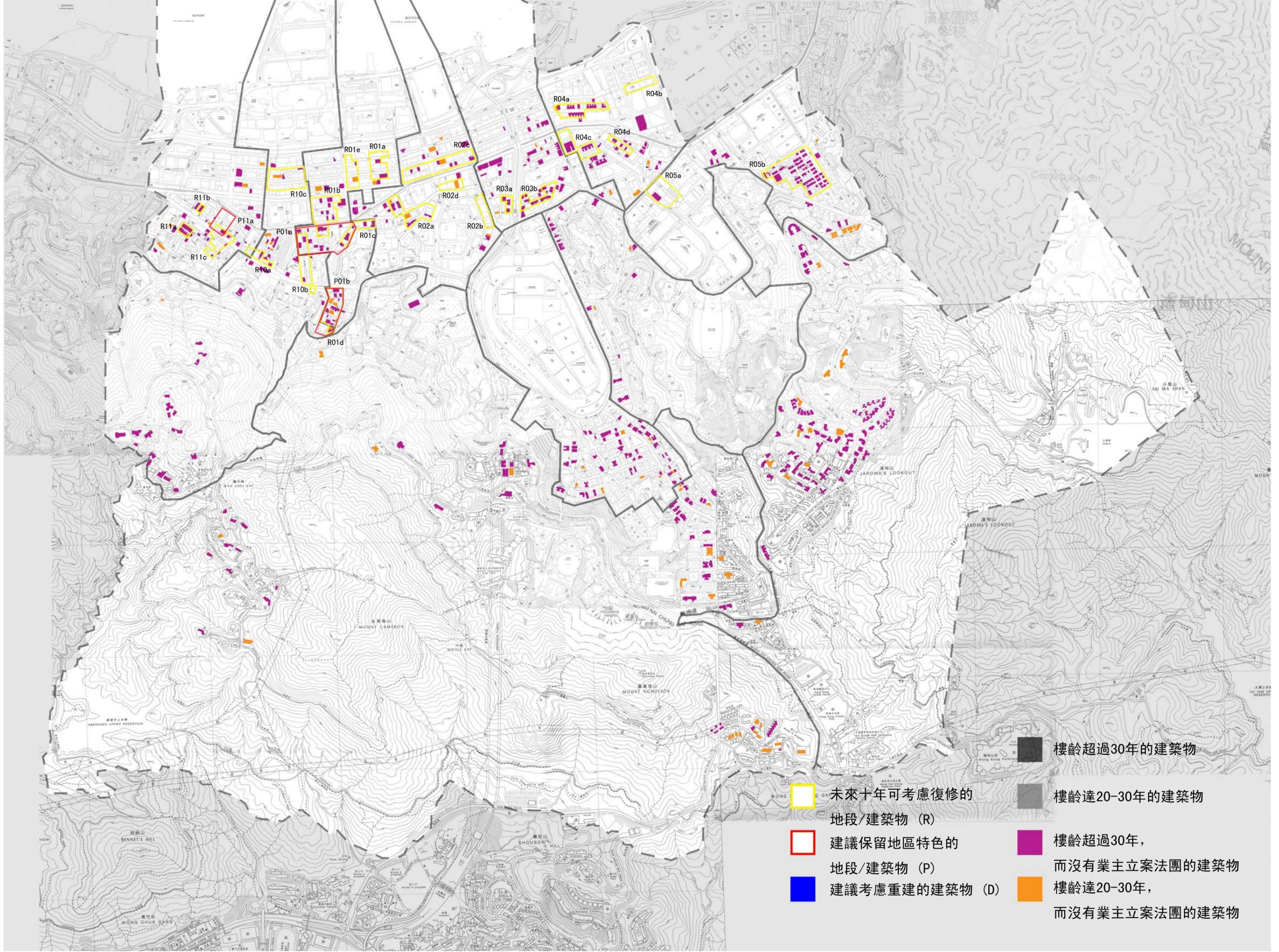
建議考慮重建的建築物 (D)

樓齡超過30年的建築物

樓齡達20-30年的建築物

樓齡超過30年，而沒有業主立案法團的建築物

樓齡達20-30年，而沒有業主立案法團的建築物



未來十年可考慮復修的地段/建築物 (R)

建議保留地區特色的地段/建築物 (P)

建議考慮重建的建築物 (D)

樓齡超過30年的建築物

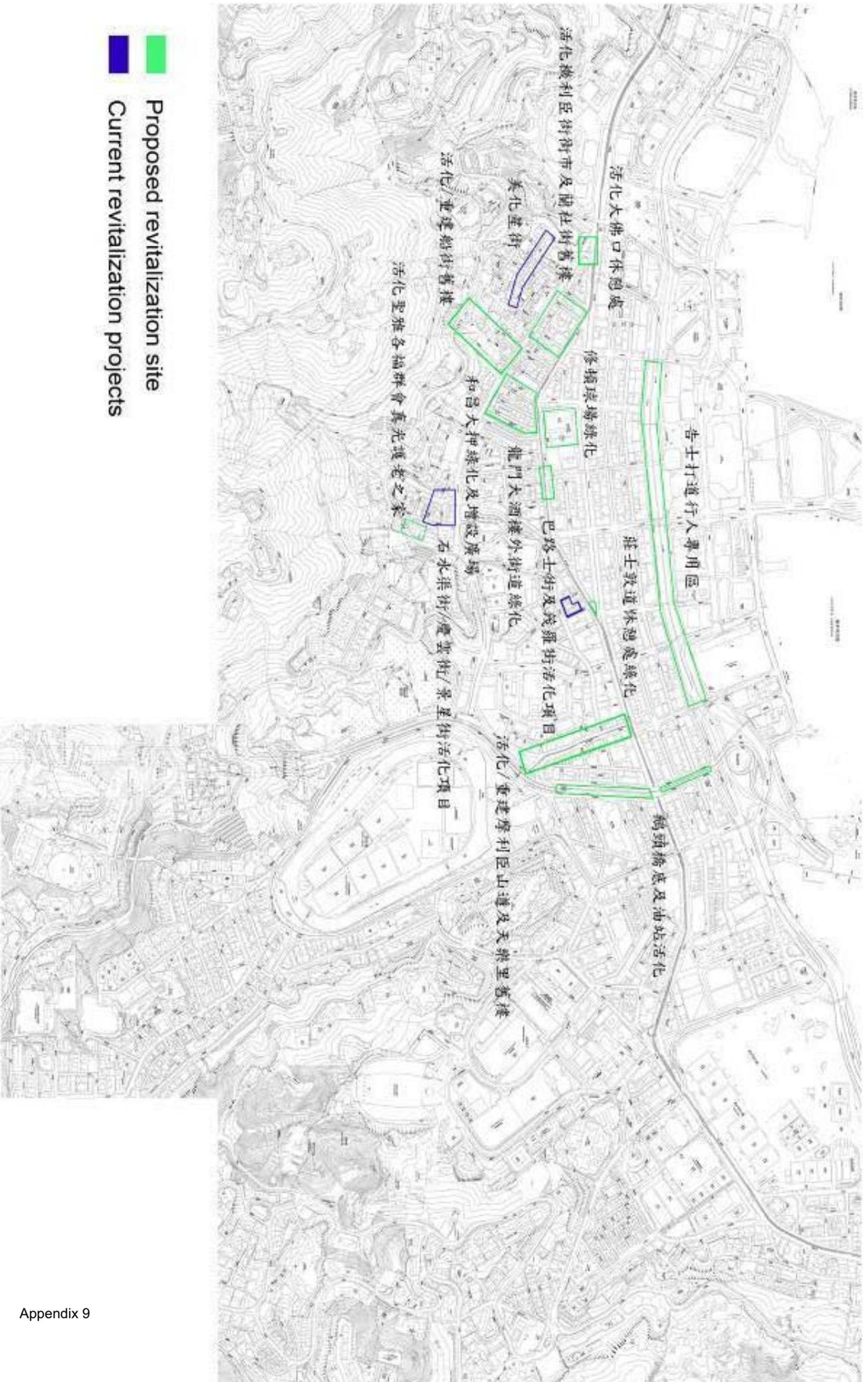
樓齡達20-30年的建築物

樓齡超過30年，而沒有業主立案法團的建築物

樓齡達20-30年，而沒有業主立案法團的建築物

有形文物
地區特色





- Proposed revitalization site
- Current revitalization projects