



城市發展小導演

活動三：市建小場記（適用於小一至小三）



教學目標：

- 讓學生藉實地考察活動，親身接觸更新後的社區，認識更新計劃的各種轉變。



活動形式：

- 實地考察



教學建議：

- 由教師帶領學生進行考察。
- 教師可按教學需要自行決定考察地點。請參考建議考察地點及其背景資料。
- 鼓勵學生出發前搜集資料；如有需要，可派發適用的項目資料供學生參考。
(項目圖片可於光碟及網頁下載)
- 在進行考察期間，引導學生觀察地區面對的問題，留意市區更新工作對該區的影響。



活動步驟：

出發前

1. 決定考察路線、日期和時間；
2. 講解考察地點特色和相關的市區更新項目；(項目圖片可於光碟及網頁 www.urec.org.hk 下載)
3. 講解是次考察的目的和要求，解答學生的疑問；
4. 提醒學生注意交通安全，不要隨便離隊；
5. 請學生準備所需工具：工作紙、寫字夾板、原子筆、筆記簿。

考察期間

1. 路為學生作適當的講解；
2. 提醒學生小心觀察，記錄所需資料；
3. 考察結束前，請學生檢查是否已記錄工作紙要求的所有資料。

考察結束後

1. 請學生在指定日期前完成和呈交工作紙。
2. 安排學生在課堂上進行分組報告，分享所見所得。



城市發展小導演

活動三：市建小場記

姓名：_____

班別：_____

學號：_____

日期：_____



建議考察地點一：中西區
重建發展、樓宇復修



市區更新
探知館



新紀元廣場





城市發展小導演

活動三：市建小場記



中環皇后大道中／永樂街重建項目（新紀元廣場）

項目範圍包括中環永樂街、永和街、皇后大道中及文咸東街，由前土地發展公司於1988年開展，並於1997年竣工，地盤面積7,526平方米。該區是香港開埠初期中國人經商之地，以經營傳統行業為主。經過時間的洗禮，昔日繁榮昌盛的商業中心日漸衰落，樓宇失修，以致環境變得惡劣。重建範圍包括著名的「鴨蛋街」（永勝街）和得雲茶樓，附近一帶是早期街坊聚集之地。

更新後的面貌

重建完成後的新紀元廣場，包括兩幢分別樓高55層及29層的高低座商業寫字樓大廈，並設有貨物裝卸處及停車場，政府、團體及社區設施，店舖與餐廳。

休憩及社區設施

- 兩座大樓中央有一個面積達3,365平方米的意大利式設計的廣場。這個以「日月星辰」時光流轉為設計概念的花園廣場，設有歐陸式銅製噴泉，加上廣植色彩繽紛的花卉，使廣場成為中環商業區內石屎森林中的綠洲。
- 發展項目內更撥出地方以提供家務助理服務中心及婚姻輔導中心等社區設施，為區內市民服務。



卑利街／嘉咸街重建項目（有保育元素）

市建局透過細緻的計劃施行該項目，包括分階段施工，以便為項目內的濕貨店舖提供臨時店舖，這些店舖與旁邊的露天市集唇齒相依，有共存的必要。

預期更新後的面貌

卑利街／嘉咸街項目包含3個地盤（A、B及C）。兩幢住宅大樓將建於地盤A及B，酒店及辦公大樓則設於地盤C；零售活動集中在三個地盤的平台。廣闊的公共休憩空間，配合露天廣場及綠化用地，將連貫三個地盤的中心帶，締造翠綠的環境。



城市發展小導演

活動三：市建小場記

露天市集

- 社區人士希望保持卑利街／嘉咸街項目周邊露天市集的活力。為此，市建局鼓勵小販可以繼續在原址經營，並改良經營環境以進一步增加地區特色；第一個地盤重建完成後，將會提供低層建築，以容納有意遷回繼續營運的新鮮食品店鋪。
- 項目的兩層高鮮貨零售中心已於2016年落成啟用，供原有與市集相關的商舖遷回經營。鮮貨零售中心的佈局善用該區的地勢條件，整體設計有助改善其營商環境和人流，並與街上的小販攤檔產生協同效應，從而使市集活動延續下去。

新舊交融

- 項目的另一特色是，配合嘉咸街上原有的小販，在靠近地盤C的一旁融入與當區過往民生歷史有關的設計。街道的一端是永和雜貨店活化後的外牆，另一端是位於嘉咸街26號 A-C 3幢活化再用後的戰前唐樓。透過建築設計，新舊交融，彰顯過往的城市設計氛圍及當區過往的民生。

社區設施

- 興建面積約1,260平方米的多用途活動會堂，以及近2,000平方米的休憩用地，滿足區內居民的需要。



市區更新探知館

市建局於2009年8月開設全新的「市區更新探知館」，向市民大眾介紹香港市區更新的發展、市建局的理念和工作，藉以啟發大家思考有關市區更新的不同課題。探知館更配合小學的常識科及中學的通識教育科，提供有關市區更新的輔助教學資訊，加深同學對香港發展的認識。探知館內設有舊區探索、展覽、遊戲及交流區等，並採用多媒體設施，提供富互動性、知識性和趣味性的資料。



樓宇復修項目

為住宅業主提供樓宇復修支援是市建局一項核心的工作。樓宇復修旨在改善住宅樓宇的狀況及居住環境，以及延長樓宇的壽命，主要工程包括外牆翻新、石屎維修、室外公眾地方油漆翻新／磚面重鋪、更換／維修食水喉、污水喉、沖廁水喉、地下大堂改善工程、更換／維修公眾窗戶、電梯更換工程、重鋪天台工程、消防設備工程等。



城市發展小導演

活動三：市建小場記



建議考察地點二：灣仔區

重建、復修、保育活化項目





城市發展小導演

活動三：市建小場記



利東街重建項目(有保育元素)

灣仔利東街／麥加利歌街項目地盤面積約8,236平方米。這項目是市建局在灣仔區一個重點項目，集重建、保育和活化的元素。由於利東街曾有不少印刷喜帖的店舖，項目特別設有以「姻園」為主題的零售店舖，並於保育的歷史建築內設立「中西婚嫁傳統文物館」，以及部分樓面面積作為社會企業之用。預期項目完成後可提供最多總建築面積77,348平方米的樓面，作為住宅和商業用途。項目亦包括公眾休憩用地及護理安老院，並會保育三幢歷史建築。



莊士敦道重建項目(有保育元素)

莊士敦道項目是一個包涵保育元素的重建項目，位於灣仔莊士敦道與船街交匯處。項目範圍內包括5幢有歷史價值的戰前建築物：莊士敦道60-66號的一列4幢戰前唐樓（包括和昌大押原址）；及船街18號的一幢戰前商住樓宇。地盤面積為1,970平方米，而工程亦於2007年底完成。

更新後的面貌

- 市建局除了將殘破的舊區重建成優質的商住樓宇外，經過6年的規劃、保育及翻新工程，更將項目範圍的5幢戰前樓宇變成充滿時尚品味的特色食肆。
- 重建後的嘉薈軒，是單幢商住樓宇，共有381個住宅單位。地下至3樓為商用樓層。
- 莊士敦道60-66號地舖（包括和昌大押原址）經復修後，將現代概念結合新舊元素，整列街舖被打造為一間獨特的生活概念品牌店，並設有食肆及家居用品店。
- 一樓及二樓經復修後，現已被打造成一間現代英國菜主題餐廳，以中西結合的理念和優雅時尚的室內設計，營造該建築物整體的獨特形象。

更新效應

- 市區更新工作在推動重建以改善居住環境的同時，亦兼顧保留歷史建築，集重建及保育於一身，以達至新舊共融、平衡發展和保育活化的目的。
- 更新工程不但為舊區注入新活力，亦保育了珍貴的舊式建築物，並加以活化再用。
- 現時，不少市民都會前來昔日「和昌大押」的所在地，享用美食，感受傳統建築的特色並體會更新後的社區活力；每當夜幕低垂，下班一族在此聚集，輕談淺酌，為繁忙的生活減壓。



樓宇復修項目

為住宅業主提供樓宇復修支援是市建局一項核心的工作。樓宇復修旨在改善住宅樓宇的狀況及居住環境，以及延長樓宇的壽命，主要工程包括外牆翻新、石屎維修、室外公眾地方油漆翻新／磚面重鋪、更換／維修食水喉、污水喉、沖廁水喉、地下大堂改善工程、更換／維修公眾窗戶、電梯更換工程、重鋪天台工程、消防設備工程等。

灣仔區獲得市建局協助及資助的復修樓宇約210幢，包括：南成大廈、利順大廈及安安大廈等。



城市發展小導演

活動三：市建小場記



建議考察地點三：觀塘市中心
重建發展





城市發展小導演

活動三：市建小場記



觀塘市中心

項目位於觀塘市中心，由北面的物華街至南面的觀塘道，東面的協和街至西面的康寧道。項目由兩個地盤組成，包括主地盤和月華街地盤。整個城區更新項目佔地約5.3公頃，涵蓋物華街、協和街、裕民坊、輔仁街、同仁街、仁信里、仁愛團、康寧道及觀塘道。

項目地盤面積為53,500平方米，受影響樓宇共24幢，受影響人口4,439人，受影響業權共1,653個，受影響商舖及小販攤檔523個。

此項目是個龐大的重建計劃，總發展成本超過300億元，是市建局歷來最大型的發展項目。項目範圍內許多現有建築物都是建於60年代，日久失修，後巷的小販攤檔及臨時結構已造成嚴重的環境問題，生活及衛生情況惡劣。規劃中的項目包括住宅樓宇、商業設施、康樂及娛樂設施，以及多項公共設施、公共交通交匯處、政府辦事處及醫療診所等。重建後，觀塘將有一座地標式建築物。

預期更新後的面貌

市建局的目標是要為觀塘建設一個現代化而令社區得益的市中心，除了提供商住建築物外，同時為觀塘及東九龍地區提供娛樂設施、多項公共設施、休憩公園、交通運輸網絡、政府辦事處及醫務所等。由於觀塘位處東九龍的樞紐，這個項目亦會成為東九龍的匯點。

休憩及社區設施

- 觀塘市中心項目將會提供不少於8,700平方米的地面公共休憩用地。
- 重建後的休憩用地，主要分為文娛廣場和裕民坊公園：
 - 康寧道的文娛廣場可用作展覽、文化表演和嘉年華等社區活動。
 - 裕民坊公園則會廣植樹木，除保留現時該公園內幾棵古樹，將會種逾450棵樹。
- 區內將建有水景和「梯級」式的園景，同時擴大裕民坊公園4倍成為裕民廣場，並保留其中3棵老樹。依循「高而不密」和「高低有致」的原則，並引入額外的通風走廊、平台設計、擴闊街道、後移建築界綫、增加建築物分隔距離，以增強空氣的滲透能力。
- 重建區內將興建一個佔地16,700平方米、樓高兩層的全天候交通總匯，解決人車爭路的問題，其中透明的全天候中庭採用淨化空氣及噪音處理設計。

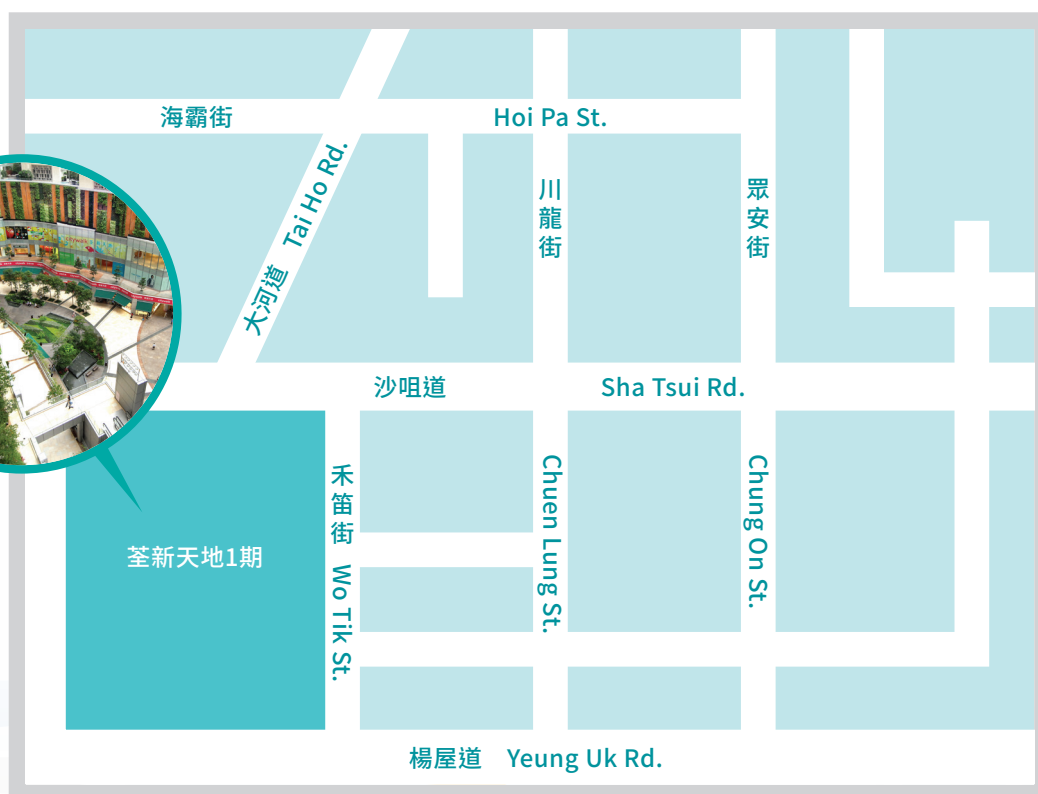


城市發展小導演

活動三：市建小場記



建議考察地點四：荃灣區
重建發展、樓宇復修





城市發展小導演

活動三：市建小場記



荃灣市中心重建項目

荃灣市中心項目的範圍包括沙咀道、西樓街、禾笛街、新村街、大河街、河背街及楊屋道等，於 2007 年完成。地盤面積20,300 平方米，受影響樓宇22幢，受影響人口為7,119 人。

項目原名為「荃灣七街」項目，是個大型商業及住宅綜合重建項目。項目範圍內的樓宇大部分建於60年代初，破舊不堪。由於租金低廉，吸引不少新移民和老人居住，擠迫的居住環境漸趨惡劣。

更新後的面貌

荃灣市中心項目於2007年落成，為這個舊區帶來生機。重建後項目由5座住宅物業及3層基座購物商場組成，提供1,466個住宅單位，其中商場部分命名為「荃新天地」。

- 住宅發展項目「萬景峯」的垂直綠化面積達到約750平方米，有近4萬棵植物，更獲香港環保建築協會頒發最高規格的白金獎項。
- 開闢公眾休憩用地；增加社區設施，如中度弱智人士宿舍、多用途老人服務中心等。
- 新設小巴總站等交通設施，有天橋網絡連接鄰近主要建築群。
- 市建局更與區議會合作，在荃灣眾安街推行較大規模的綠化工程，改善工程包括重新裝飾街道、擴闊行人路及增加種植樹木的空間。



樓宇復修項目

為住宅業主提供樓宇復修支援是市建局一項核心的工作。樓宇復修旨在改善住宅樓宇的狀況及居住環境，以及延長樓宇的壽命，主要工程包括外牆翻新、石屎維修、室外公眾地方油漆翻新／磚面重鋪、更換／維修食水喉、污水喉、沖廁水喉、地下大堂改善工程、更換／維修公眾窗戶、電梯更換工程、重鋪天台工程、消防設備工程等。

荃灣區獲得市建局協助及資助的復修樓宇約130幢，包括：荃灣荃豐大廈、好運樓及光明大廈等。



城市發展小導演

活動三：市建小場記活動工作紙（適用於小一至小三）



考察地點 _____



時間 _____ 至 _____



這裡曾推行市區更新工程，請留心聆聽老師講解。

1. 用「✓」選出市建局在此採用的更新策略，並舉出一個實際例子。

☐ 重建發展 Redevelopment 例子 _____

☐ 樓宇復修 Rehabilitation 例子 _____

☐ 保育發展 Heritage Preservation/Revitalisation 例子 _____

2. 請訪問一位路人。

a) 請問你是這裡的： ☐ 住戶 ☐ 商戶 ☐ 遊人 ☐ 其他 _____

b) 你滿意這裡的環境嗎？ ☐ 滿意 ☐ 不滿意

3. 請把沿途優美的景點以繪畫方式紀錄下來：





城市發展小導演

活動三：市建小場記活動工作紙（適用於小四至小六）



考察地點 _____



時間 _____ 至 _____



這裡曾推行市區更新工程，請留心聆聽老師講解。

1. 用「✓」選出市建局在此採用的更新策略，並舉出一個實際例子。

☐ 重建發展 Redevelopment

例子

☐ 樓宇復修 Rehabilitation

例子

☐ 保育發展 Heritage Preservation/Revitalisation

例子

2. 除了老師介紹的地點，你認為還有什麼地點需要更新？



城市發展小導演

活動三：市建小場記活動工作紙（適用於小四至小六）

3. 請訪問附近一家商戶的東主或職員。

a) 你們的顧客主要是本地人或旅客？

商戶名稱 _____

b) 你滿意這裡的經營環境嗎？為甚麼？

4. 邀請一位路人接受訪問。

a) 你滿意這裡的環境嗎？

姓名 _____

b) 你認為這裡的環境還有甚麼方面需要改善？



考察完畢後，請寫下你對這個地區的感想，及對市區更新工作的意見。