

探究  
要點

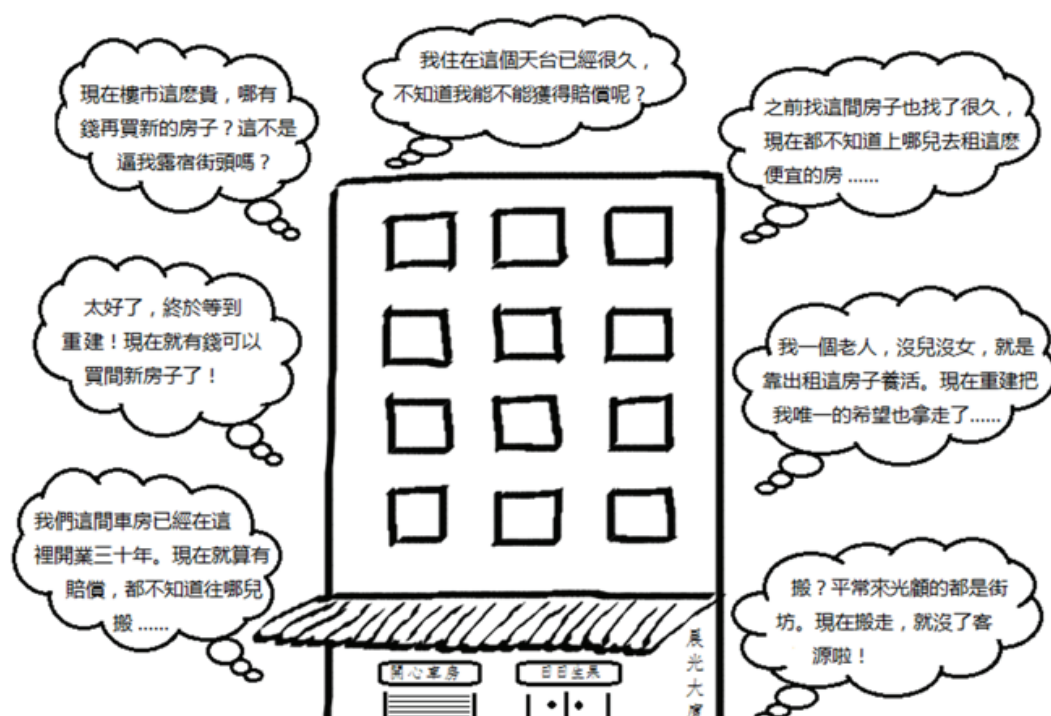
## 市區重建 能否提升市民的生活素質？

- 市區更新 = 市區重建？
- 市區重建有什麼爭議點？
- 有什麼人會受到影響？什麼人會得益/受損失？
- 對於直接受重建項目影響的居民及商戶，重建項目的開展及賠償方案對他們有什麼經濟方面的影響？當中引發什麼爭議？
- 不同持份者之間有什麼不同的看法？  
市建局 VS 商鋪戶主、商鋪租客、住宅戶主、住宅租客
- 市區重建能否承傳地區文化？  
市區重建項目如何運用了「地方營造」的概念？
- 市區重建是否符合環境可持續發展？  
市區重建項目如何運用了「智慧城市」的概念？

在參觀市區更新探知館後，希望學生能透過「齊思考、齊探索」的一些問題，思考更多關於市區更新的挑戰和影響。以下的教材是讓學生初步掌握市區重建在**經濟、文化和環境**三方面的一些相關議題。通識科的目的是想引導學生能夠多角度和具批判性思考，而教師則可以在同學完成練習後，引領學生探究更大的議題，如「市區重建能否提升市民的生活素質？」。

### 經濟層面

資料一





資料一

“ 恒生印刷的老闆 陳炎章

「人們把利東街叫做印刷街是後來的事情。最初應叫裁縫街，街上有十多個裁縫。」”

“ 1959年在利東街開「華龍髮型」 華叔

「利東街五、六十年代以裁縫店、洗衣店和柴炭鋪為主。」”

“ 70多歲的裁縫師 李煜麟

「後來做洋服的很多遷移去尖沙咀，因為多遊客。空出來的鋪，因為送紙張等原料時，可以三、四家一起送，方便運輸。因此多了印刷行業。」”

“ 利東街開設印刷喜帖店鋪近二十載 錢錦標

「『印刷街』之名起源於五七年。後來又轉為印帖。到1985年左右就開始叫喜帖街。印刷喜帖潮流興起之後，便有了喜帖街的輝煌年代。兩旁都是印刷中西喜帖及婚禮用品的店鋪。有讓來賓簽名留念的禮簿、喜筵上的紀念小物件如餐單、火柴盒、鏤花筷子等等，甚至給伴郎伴娘的精緻禮物，一應俱全。」”

H15 關注組

利東街那一整排六層高的唐樓，在急速發展的香港是十分罕有。街坊指出灣仔由半山走到海邊，包含著一條不同年代建築物的歷史線路，如果拆毀利東街中段的唐樓群，這條歷史建築物便會消失。可是，市建局不肯接納街坊保留唐樓的建議，堅持用推土機的重建模式，拆掉一排唐樓。

市建局

我們保留及活化三幢戰前唐樓。三幢戰前唐樓進行了適度的改善設計，使其可以符合現代建築物的要求下得以保留。其中一幢加設了走火通道，另外一幢則為了保留更多空間，由天橋連接商場提供走火通道。此外，亦加固了唐樓的結構及加設無障礙設施使完善唐樓的活化。

前利東街商戶阿成

「我現已遷出灣仔，當年市建局強行重建利東街，畢生心血化為烏有。重遊舊地，利東街名稱依舊、位置不變，但已面目全非。歐陸風格的建築不倫不類。現在一間賣帖的鋪頭也沒有，以前的利東街已經消失了，什麼都找不回。」

資料來源：夏循祥：〈權力的生成：香港市區重建的民族志〉，社會科學文獻出版社，2017年2月、H15關注組：〈市區重建策略檢討（民間白皮書）〉、新浪香港：〈利東街重建完工 婚嫁店失蹤？舊街坊斥不倫不類〉

建議

可引導學生思考  
利東街個案以外的重建例子

## 資料二

地方營造是配合當區的人文景觀，改善道路及公共空間，營造具特色的地區環境。好的地方營造能提供更好的生活環境之餘，亦協助當區的社區網絡及文化發展。透過「地方營造」提升城市中心地區公共空間的質素，有助於重塑某一地區的獨特形象，繼而激發它的經濟活力和可持續發展。例如：與政府部門及區議會合作，將市建局在區內包括灣仔街市、利東街及位於電車路的和昌大押等項目，與前灣仔郵政局、北帝廟、洪聖廟等多項歷史建築物，構建出「灣仔歷史文物徑」，探討區內的文化與歷史，及介紹區內有代表性的設施、歷史建築物及其歷史背景資料等，提升灣仔的地區形象。

資料來源：市區重建局網站

2a. 「重建摧毀久遠的地區文化特色。」你在多大程度上同意這說法？  
你可就參考資料及你所知的，解釋你的答案。

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

2b. 試建議如何透過市區更新承傳地區文化。

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

資料一



圖一：重建前



圖二：重建後

當地盤A之公眾廁所啟用後，現場的春園街垃圾收集站及公廁會被拆卸並改作避車處

避車處

資料二

## 灣仔利東街/ 麥加力歌街重建項目採用了環保設計：

### 加入環保裝置/設計，減低能源消耗

- 在住宅頂樓安置太陽能發電板，供應公共地方的電源
- 在公共地方採用了LED燈，節省能源消耗
- 部分商場使用水冷制式中央冷氣系統，比氣冷式冷氣系統省電
- 加入窗台，阻擋陽光直射室內，降低使用空調的能源消耗
- 要求發展商興建的住宅及商業建築達到「住宅熱傳送值」(RTTV)的標準，減低傳熱。樓宇的隔熱性高，使用空調的能源消耗會減少。

### 透過通風設計改善空氣流通

- 近利東街/廈門街/春園街的地盤提供通風廊讓自然風流通
- 近麥加力歌街/太原街/三板街的地盤的大廈平台向後移，可改善空氣流通

### 減少浪費水資源

- 加設雨水及廢水回收系統作灌溉用途
  - 雨水回收系統可減少使用2.8%的自來水作日常灌溉及清洗平台花園
  - 廢水回收系統(例如回收洗手盆的廢水)可收集及處理最多約4380立方米的廢水作灌溉之用
- 廁所馬桶的沖水有多水和少水的功能，可節省一半的沖廁所水
- 使用具感應系統的慳水水龍頭

### 減少在重建過程中對環境的影響

- 雖然政府對廢物管理有一定的指引，市建局自行訂立了廢物管理計劃。透過與發展商的協定，減低空氣污染、噪音污染和減少固體廢物。
- 現在政府要求私人項目發展商加入建築環保評估(BEAM)，但在2009年，即還沒有這項要求之前，市建局已經要求投標的發展商不但加入BEAM，而且是取得最高的鉑金級別。這個認證能有效限制發展商在重建過程中對環境的影響。

