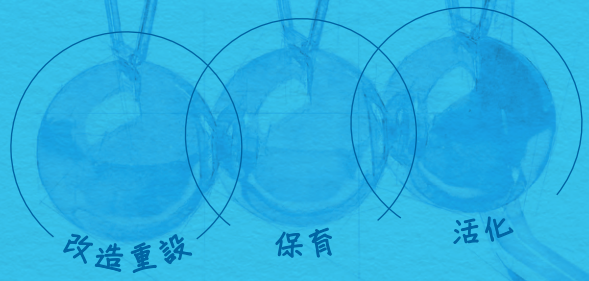


圖建發展
樓宇復修



改造重設
保育
活化

業務回顧

市建局根據《市區重建局條例》及《市區重建策略》，透過「重建發展」、「樓宇復修」、「保育」及「活化」四個統稱為「4R」的業務策略，全面推行市區更新工作。

面對日益嚴峻的樓宇老化問題，市建局近年透過加強樓宇復修工作，並因應不同樓齡樓宇，研究推廣預防性維修，或以第五個「R」「改造重設」，為舊樓增設現代化設施，延長樓宇可使用期，以減輕重建壓力。另一方面，市建局亦從以往以項目作主導的重建方式，改以整全及規劃主導模式，推動市區更新，並於二零一七年開展三項策略性研究，旨在以更高效的方式，為社區帶來更大裨益，引領可持續的市區更新。

市區更新工作任重道遠，要取得成效 不能單靠市建局一個機構之力。

市建局深明此道，年內亦致力與不同持份者加強合作，並協助政府推行多項計劃，攜手改善居住環境，推動香港的長遠發展。

引領可持續市區更新的三項策略研究

目標：制定一套涵蓋「5R」的綜合策略以推行可持續發展的市區更新項目。

市建局於二零一七／一八年開展三項策略研究，分別為油旺地區研究、樓宇復修新策略研究及可持續發展研究，以整全方式推行以規劃為主導的市區更新，旨在有效及可持續地處理香港急速老化的樓宇。上述研究於二零一八／一九年持續進行，並取得顯著進展。

油旺地區規劃研究

目標：



以適時和財政上持續可行的方法，解決油旺地區老化的問題



以油旺地區研究作指標，促進未來於其他地區推行市區更新項目

鑑於現行的運作模式不足以應付本港樓宇急速老化的問題，市建局遂於二零一七年五月開展了油旺地區規劃研究，以先導計劃模式，探討以全面及小區發展方向進行的，市區更新新策略，將市建局的工作重點從以往的项目主導重建模式轉移到涵蓋「5R」的小區發展模式，並探討優化政策框架及實施機制策略，以建立全新的營運模式。新的市區更新計劃連同可促進有效市區更新的規劃工具，將被納入具前瞻性和財政上持續可行的市區更新大綱發展概念藍圖之選項內。

二零一八／一九年度，市建局完成了市區更新大綱發展概念藍圖和政策框架及實施機制策略研究，包括基線研究、審視機遇和限制，以及識別具市區更新潛力地區。有關政策框架、推行措施、業務和營運模式、以及能更有效應用及理順規劃的方案、樓宇及土地管制的建議經已落實。有關策略將為市建局提供指引，以制定概念藍圖的選項，揀選並推行未來的「5R」小區發展項目，以及落實有關地方營造及智慧城市概念等新措施。在訂定概念藍圖選項後，市建局會就選項向公眾搜集意見。油旺地區規劃研究預計於二零二零年初完成。



從油旺地區鳥瞰圖檢視這個香港人口密度最高的地區。

樓宇復修新策略研究

目標：



制定全面的復修策略，包括預防性維修，以減少需要重建的破舊樓宇數目

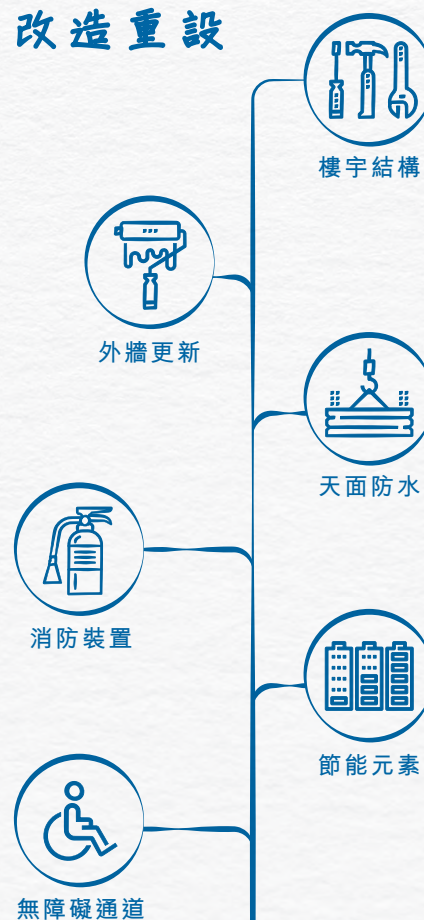
樓宇復修是市建局的核心業務之一，主要目的是預防已建設環境的老化。從可持續社會和環境的角度，樓宇復修也是提升本地居民生活質素的可靠方法。市建局於二零一七年年中推出「樓宇復修新策略研究」，主要是制訂涵蓋所有樓齡建築物的綜合復修策略，按照樓宇維修週期對現有建築物進行預防性維修。

市建局已研究現行的規管框架和作業方式，以制定相關的建議；另一方面，市建局亦會教育業主有關預防性維修的方法及重要性。該研究將於二零一九／二零年完成。

為延長老舊樓宇的壽命，研究已確立了需妥善維修和保養的重要元素，以及改造重設的地方。重要元素包括樓宇結構整固、外牆飾面更新、加強天面防水、加添消防保護裝置、加入節能元素及增設無障礙設施。

為了識別已屆使用周期尾聲，而不能進行具經濟效益的復修工程的樓宇，研究工作已制定了一套評估系統，初步評估一幢樓宇所必須復修或改造重設部份的所需費用，並將其與重建所需的成本和效益進行比較。儘管由於地積比率所規限，建築物可能存在缺乏重建潛力的問題，但整全的市區更新模式，將充分考慮整個地區的宜居性及長遠策略，有助於讓這類樓宇的重建變得切實可行。

改造重設



業務回顧

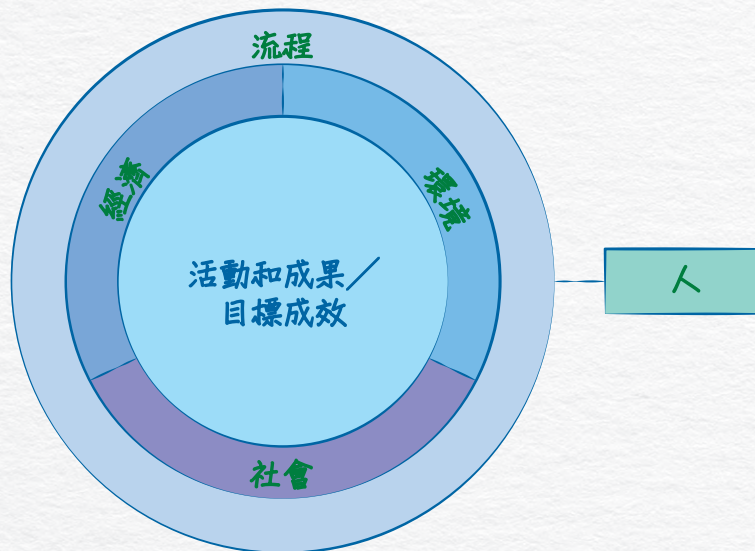
可持續發展研究

目標：



確保市區更新過程能兼顧可持續發展的相關挑戰，務求以社區福祉為本，制定創新、可持續及靈活的市區更新方案

根據《市區重建策略》，市區更新的過程須具前瞻性，為社區帶來可持續及正面的影響。因此，市建局於二零一七年六月開始進行策略性可持續發展研究，目標是建立一套有系統的框架，涵蓋一系列指標，作為量度和追蹤「5R」項目對社區帶來的影響，並協助制定可持續業務發展策略的目標。



該研究制定了一個可持續發展初步框架，包括經濟、環境、社會、過程和人五個關鍵領域，以及評估市建局工作的一些關鍵績效指標。有關初步的可持續發展框架已於數個實際案例上進行應用測試。

小區發展及綜合模式

為求以更全面的模式推動市區更新工作，市建局自二零一五年起，在市建局董事會的支持下，採用小區發展及綜合模式去推動市區更新的工作，務求為大眾帶來更大的規劃和社會裨益。

與傳統零散的「單幢樓」重建或其他小規模重建項目相比，以小區發展為本的市區更新方法，讓市建局可透過重整和重新規劃舊區，以達致市區規劃的目標，並從可持續發展的角度，確保土地用途能互相配合。市建局亦把「5R」融入至整個小區的市區更新過程中，從而讓不同更新手法產生協同效應。這項全面性措施能有效地配合《市區重建局條例》和《市區重建策略》的目標，通過更環保的交通網絡和更合理的土地用途，重整和重新規劃市區用地，以產生正面的影響力。

市建局在小區層面進行的初步規劃研究，落實了九龍城市區更新諮詢平台的部份建議，市建局於區內揀選策略重點地盤作重建發展，並作較大範圍的規劃。至今，市建局已在土瓜灣以小區發展模式為合共開展了六個項目，旨在重整及重新規劃現有的行人及車輛交通網絡，以建立一個適合行人使用，具備更多社區設施和公共休憩用地的社區。



重建發展



- + 提升可步行性
- + 理順土地用途
- + 增添街道活力
- + 改善已建設環境



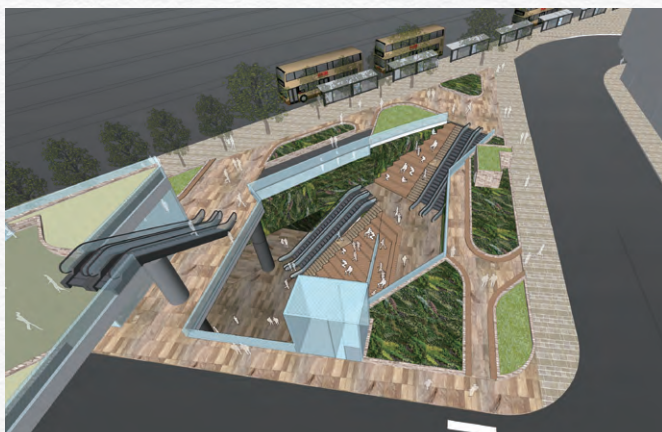
重建發展是市建局在《市區重建策略》下的兩大核心業務之一。於二零一八／一九年度及至二零一九年六月三十日為止，市建局已完成了一個項目的遷置工作，為三個項目批出合作發展合約，並在規劃主導模式下開展及實施另外兩個項目，為社區帶來規劃裨益，促進可持續發展的市區更新。

截至二零一九年六月三十日，市建局已合共開展及推行六十二個項目，當中包括五十九個重建項目、兩個保育項目及一個活化項目。另外六個與香港房屋協會(房協)合作進行的重建項目亦已竣工。這六十八項重建項目於落成後可提供約一萬九千九百五十個新住宅單位、四十二萬三千平方米的商業樓面面積(包括商舖、辦公室和酒店)、五萬四千平方米的政府、團體及社區設施用地，以及二萬八千平方米的公眾休憩用地。

新重建項目

土瓜灣榮光街／崇安街項目(KC-014)
九龍城啟德道／沙浦道項目(KC-015)

市建局於二零一八／一九年度啟動兩個新項目，分別為榮光街／崇安街項目(KC-014)及啟德道／沙浦道項目(KC-015)，兩者均為自行開展項目。土瓜灣榮光街／崇安街項目(KC-014)於二零一八年六月以小區發展模式開展，與鄰近的五個市建局項目合併後，再結合其他擬推行的市區更新策略，締造一個便利步行的智慧社區，為該區帶來更大及整全的規劃及社會裨益。隨後發展局局長已於二零一九年二月授權市建局進行有關項目，市建局並於同年五月發出收購建議。

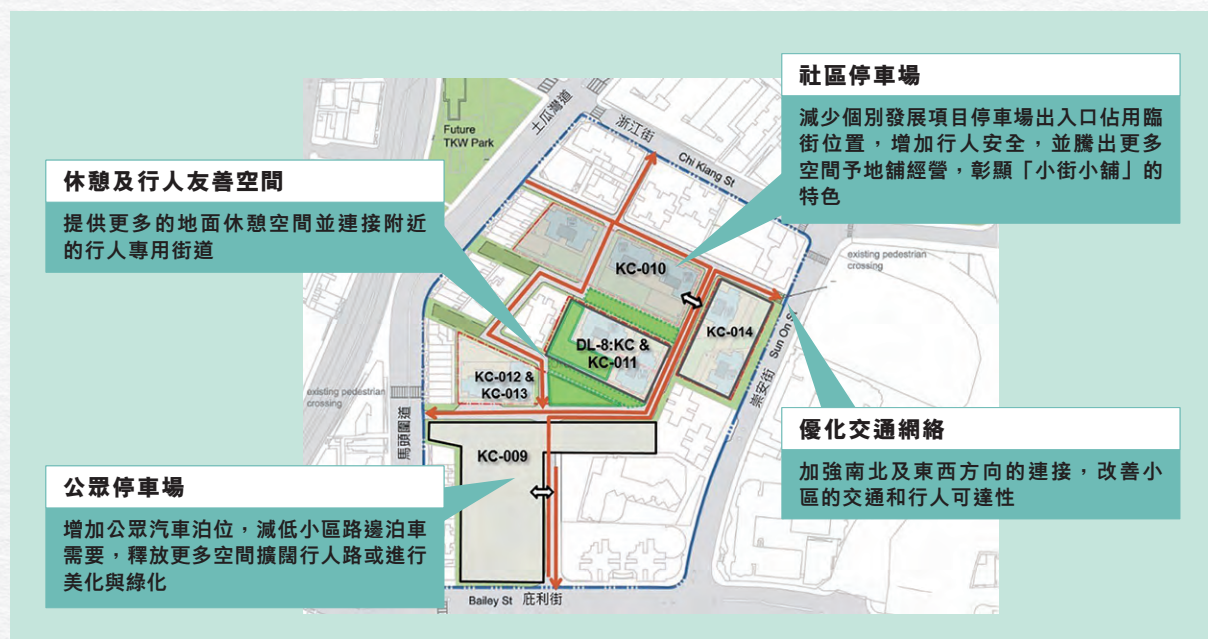


項目將興建一個分層地下廣場，作為新、舊區的連接點，方便市民穿梭新舊社區，並將啟德新發展區活力延伸至九龍城舊區。

二零一九年二月，市建局啟動位於九龍城的啟德道／沙浦道項目(KC-015)，重整城市肌理及道路佈局，為社區提供公眾停車場和社區設施。該項目亦會在啟德發展區與九龍城之間建立一個連接點，通過擬興建的地下廣場連接項目與啟德地下購物街，貫穿新舊社區。市建局並以綜合手法，探討透過在KC-015提供公眾停車場，騰出路邊泊位，擴闊鄰近街道的行人路，不但提升社區的步行可達性及街道活力，同時亦能保留當區特色。

小區發展模式下的重建項目

土瓜灣：庇利街／榮光街項目 (KC-009)、鴻福街／銀漢街項目 (KC-010)、鴻福街／啟明街項目 (KC-011)、榮光街項目 (KC-012)、啟明街／榮光街項目 (KC-013) 及榮光街／崇安街項目 (KC-014)



以小區發展模式開展的土瓜灣區項目，將能更全面地改善市區景觀和已建設環境。

在土瓜灣以小區發展模式開展的六個項目，佔地兩公頃，受影響住戶約為二千七百三十戶。首個啟動項目為KC-009項目，於二零一六年三月開展，隨後是二零一六／一七年度啟動的KC-010、KC-011、KC-012、KC-013項目，以及二零一八年六月啟動的KC-014項目。在整全規劃下，已完成遷置工作的啟明街項目 (DL-8) 將與KC-011項目合併發展，令土地用途互相配合。相對於單幢式的重建發展，這七個項目藉由綜合規劃來進行重建，將能更全面地改善市區景觀和已建設環境。

為改善該區內的交通及道路連接，市建局建議開闢一條貫通庇利街和銀漢街的新南北連接道路。重整及改善區內的交通運輸系統，不但可創造更安全、便捷及舒適的步行環境，更可為日後的社區活動及地方營造提供更易達的公眾用地。市建局並擴展規劃概念，於KC-010項目內提供一個包括泊車及上落貨車位的社區停車場，以供鄰近市建局發展項目共同使用。此舉可免除於不同項目的地面分別設置停車場出入口，從而提供更多臨街地舖空間及保持街道活力。而KC-009項目亦將設置一個公共停車場。

在這六項項目中，KC-010項目是根據《市區重建局條例》第廿五條，獲行政長官會同行政會議批准以發展計劃形式開展，而KC-009、KC-011、KC-012、KC-013及KC-014項目則已獲發展局局長授權作發展項目形式啟動。全部六個項目現處於收購階段。除KC-014外的五個項目，市建局亦已向發展局遞交收回土地的申請，以處理尚未購得的業權。

已完成遷置及批出合約的項目

市建局在二零一八／一九年繼續積極進行遷置及招標工作，以期為社會持續帶來房屋供應及各項裨益。其中一項位於槐樹街(DL-11)的「需求主導」先導計劃項目，已如期完成遷置。同期，市建局也批出三個項目的合作發展合約，分別為青山道／元州街項目(SSP-016)，以及通州街／桂林街(DL-5)及恒安街(DL-10)的兩個「需求主導」先導計劃項目。DL-5項目的商業部分將用作發展深水埗設計及時裝基地用途，以回應商務及經濟發展局就培養本地時裝設計人才的建議，使該區成為全港設計和時裝基地，支持香港多元發展需求。

其他項目

公務員建屋合作社(公務員合作社)樓宇

為了釋放公務員合作社樓宇的重建潛力，增加房屋供應，政府在二零一八年的施政報告中邀請市建局研究啟動有關樓宇的重建及物色一至兩個適合高密度發展的公務員合作社地段作為試點，並按市建局沿用的項目執行模式開展。為此，市建局已按一套準則，挑選了兩個公務員合作社地段選址，並正尋求財政司司長批准將有關項目納入市建局的業務計劃／業務綱領內並予以執行。

深水埗：汝州西街項目

汝州西街項目於二零一三年根據工業樓宇重建項目先導計劃展開的項目。該項目包括一座建於一九六二年、樓高十層的工業大廈，地盤面積達一千三百九十三平方米。市建局自二零一三年開始進行收購工作，但僅獲二十七名業主(約百份之六十七業權)接受市建局的收購建議，令項目進展受阻。市建局在獲得董事會批准後，現正探討於該項目進行改造重設，作為第五個R的試點項目，以響應《二零一八年行政長官施政報告》重啟活化香港工業樓宇。

土瓜灣：馬頭圍道／春田街項目

煥然懿居 e RESIDENCE

政府在二零一八年六月提出港人首次置業(首置)先導計劃，並邀請市建局將馬頭圍道／春田街項目改為首置先導項目，以協助不符合居者有其屋計劃申請資格但又未能負擔私營房屋的較高收入家庭，回應他們的置業期望。四百五十個首置單位以市價六二折售予合資格的買家，申請期由二零一九年一月三日至二十三日，期間合共收到二萬零八百八十六份申請，超額約四十六倍。市建局於二零一九年三月為申請者完成隨機編配優先次序號碼，亦委託了房協負責審核程序，並已於二零一九年六月十二日起邀請合資格申請者分批選購單位，所有單位於六個工作天內全數獲揀選。



市民參觀「煥然懿居」示範單位時，查看單位平面圖。

觀塘市中心計劃



觀塘市中心項目近況。

觀塘市中心重建計劃是市建局迄今最大的單一重建計劃，地盤面積達五點三公頃，受影響的住戶約一千三百伙。該項目預計將興建近二千三百個新住宅單位、逾二十萬平方米的商業樓面、三萬一千平方米的政府、團體及社區設施用地，以及逾一萬三千平方米的公共休憩空間。

這個複雜的項目劃分為五個發展區分階段進行。位於月華街的第一發展區已於二零一四年六月竣工，住宅單位現已幾近售罄。第二及第三發展區基座平台及住宅大樓的上層結構工程正在施工，並

於二零一八年十二月展開住宅單位銷售。第四發展區亦已騰出土地作為臨時政府、團體及社區設施之用，容納位於第二及第三發展區的小販市集、公共小巴總站、垃圾收集站及公廁；第四發展區內的前美都大廈地盤亦用作臨時巴士總站。第五發展區仍處於收購及遷置階段。市建局於二零一八年九月，向違例構築物用戶提出特別搬遷方案，並持續與相關持份者進行溝通。於建議方案有效期屆滿時，共約百分之八十五用戶接納了方案，當中六十三個用戶於二零一九年二月順利交吉（佔接納個案約百分之八十九）。項目並於二零一九年五月刊憲收回第五期發展區的土地。

根據遷置進度，觀塘市中心項目第四及第五發展區之擬議道路計劃將於二零一九年內進入刊憲階段，之後根據總綱發展藍圖進行批地籌備工作。有關的總綱發展藍圖是經過一連串與觀塘區議會及有關持份者的諮詢後制定。市建局會按經核准的總綱發展藍圖的主要設計特色和優點，進一步深化及優化其細部設計，以及展開準備工作，在未來數年就合作發展進行招標。



官塘市中心計劃重建後的設計概念圖。

上環：卑利街／嘉咸街項目



嘉咸市集為當區居民購買日用品的地點。

此重建計劃包括三個地盤（A、B及C），已獲批總綱發展藍圖作分期發展。A及C地盤的地基工程現正施工；地盤B的上層建築工程經已完成，並已於二零一八年十二月取得入伙紙，而連接嘉咸街和卑利街、毗鄰鮮貨零售中心的公眾休憩空間，亦快將開放予公眾使用；地盤C位於威靈頓街一百二十號的一幢逾百年歷史的樓宇將予以保留，並活化作零售地舖之用，加上同被保留的嘉咸街二十六A至C號的特色立面，將一併保留了嘉咸街的街道色彩。此外，閣麟街一些磚石構件和威靈頓街一百一十八號的水泥招牌亦將被予以保留並納入在項目的公共空間內。低層平台將連接中區行人扶手電梯，作為便利當區的行人通道。市建局在中西區以地方營造概念連繫三個社區空間成為「CONET*」，本項目的整個建築群將會成為「CONET」的三個策略點之一。

* CONET的五個英文字母，取自Community(社區)的「C」、Open space(公共空間)的「O」及NETwork(網絡)的「NET」。

業務回顧

上環：士丹頓街／永利街項目

二零一八年施政報告宣布，市建局除了完成旗下永利街樓宇的保育工作外，亦將進一步研究相關建築群的活化工作，透過地方營造，與鄰近的活化項目產生協同效應，以更好保存士丹頓街／永利街項目及其鄰近的文物城市肌理。市建局亦已委聘顧問進行社區營造研究，了解社區的需要，為社區營造項目制定願景和主題，並研究融合市建局的各項業務策略，從社區整體著手，分階段推展至鄰近社區。項目內現有六個單位正在進行翻新工程，以作過渡性社會房屋用途，規劃署亦正同時籌備改劃用地的相關規劃安排。



士丹頓街／永利街項目現況。



社區營造研究包括一系列參與活動及聚焦小組，旨在了解社區群組的需要。

衙前圍村項目

隨著二零一六年三月完成遷置工作後，由持牌考古學家進行了考古影響評估，在其中一些挖掘地點發現了圍牆及圍斗的文物遺存。二零一八年二月，古物古蹟辦事處(古蹟辦)向市建局發出新的挖掘及搜尋古物牌照，讓考古學家進一步擴大研究範圍及繼續發掘，就項目的古物發現及整體文物的價值作進一步全面評估，相關的工作已於二零一九年初完成。新的考古評估報告將待考古學家完成後提交古蹟辦，以制定可行之保育措施。

「需求主導」重建項目先導計劃

根據《市區重建策略》，市建局可就大廈業主的聯合建議，在其大廈開展重建項目。有見及此，政府於二零一一年推出「需求主導」重建項目先導計劃。於二零一一年至二零一六年期間，市建局共進行了五輪「需求主導」先導計劃項目的申請。截至二零一九年六月三十日，已啟動了十二項「需求主導」先導計劃重建項目，其中九項正在積極推展中。其餘三個項目因未能達到八成業權的業主接受收購門檻而被終止。九項項目中有六項正在施工，其餘三項的清場工作已經完成。

市建局在完成三輪「需求主導」先導計劃後，於二零一四年就計劃作出首次檢討，以提升計劃中各項目的規劃得益。然而，直至二零一六年第五輪計劃所取得的申請仍未達致計劃的目標，因此必須就「需求主導」先導計劃進行全面性檢討。因此市建局現正透過「油旺地區研究」就計劃進行全面檢討，尋求能既以規劃主導方式來創造更理想的規劃效益，同時又能兼顧業主需求的方案。

「促進者」中介服務

《市區重建策略》列明，業主可要求市建局提供顧問服務支援，協助他們集合業權作重建。「促進者」中介服務（先導計劃）始於二零一二年，旨在為有興趣的住宅及非住宅樓宇業主提供諮詢服務，協助他們集合業權，透過在市場上共同出售業權作重建。截至二零一九年三月三十一日，共收到三十九宗中介服務申請，包括三十五宗住宅樓宇申請及四宗工業樓宇的申請。其中一宗申請已成功以拍賣形式聯合出售，五宗物業權益已推出市場作聯合出售，但未能成功出售。餘下的申請中，有二十八宗未能符合申請條件，或因未能達到聯合出售門檻而被終止。同時，有三宗申請獲選為中介項目並即將獲得推行，另外兩宗申請則在處理當中。

市建局於二零一六年五月推出一項先導計劃，為公務員建屋合作社計劃的樓宇（合作社樓宇）及政府為公務員興建樓宇計劃的樓宇業主提供中介服務。自推行以來，有三份合作社樓宇的業主申請已被接納及獲選，作為推行中介計劃的項目。有一個項目已作公開招標出售，但並未收到投標。有兩個項目因未能達到相關門檻而被終止。

樓宇復修

- + 升級至現代標準
- + 延長樓宇可使用期
- + 提升宜居性



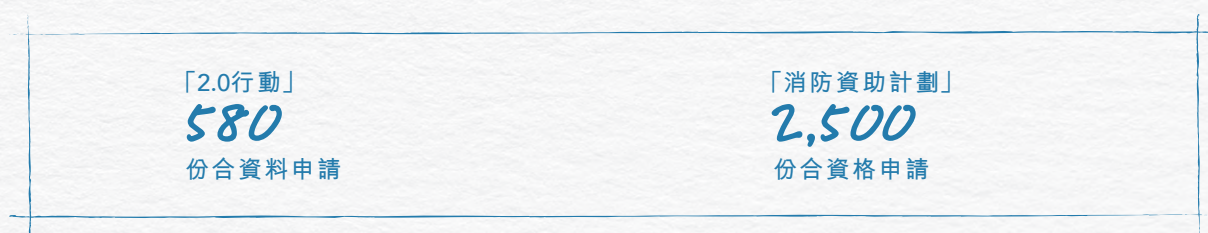
根據《市區重建策略》，樓宇復修是市建局另一核心業務。在過去一年，市建局致力提升業主對樓宇復修的意識，並推廣預防性樓宇復修，以延長樓宇可使用期，從而預防市區老化。

自二零一五年七月起，市建局接手房協在「樓宇維修綜合支援計劃」(綜合支援計劃)的工作，成為本港負責樓宇復修的主要機構。在二零一八／一九年度，市建局透過綜合支援計劃、「強制驗樓資助計劃」、「樓宇更新大行動1.0及2.0」、「消防安全改善工程資助計劃」、「優化升降機資助計劃」及「招標妥」樓宇復修促進服務繼續推行其樓宇復修工作。為協助有需要的業主參與各項樓宇復修計劃，市建局於二零一八年七月已將各項樓宇支援及資助計劃合併為「樓宇復修綜合支援計劃」，以方便業主作一站式的申請。

樓宇更新大行動1.0

自二零零九年計劃開展以來，市建局一直全力支持政府的「樓宇更新大行動1.0」，現已基本完成。市建局樓宇復修服務區內約二千四百四十幢樓宇(約六萬二千個單位)已完成或已大部份完成復修。「樓宇更新大行動1.0」成功提高業主對樓宇復修的關注，同時亦創造就業機會，達到當初推行計劃的其中一個主要目標。

樓宇更新大行動2.0、消防安全改善工程資助計劃及優化升降機資助計劃



於二零一七年十月發表的《施政報告》中，政府宣布推出「樓宇更新大行動2.0」(「2.0行動」)及消防安全改善工程資助計劃(「消防資助計劃」)。「2.0行動」主要用以資助強制驗樓計劃下所訂明的檢驗及修葺，其第一輪申請及「消防資助計劃」申請已於二零一八年十月三十一日截止，「2.0行動」收到約五百八十份合資格申請，而「消防資助計劃」則收到約二千五百份合資格申請。市建局將分階段聯絡合資格申請人，協助進行計劃下的工程。

業務回顧



一系列宣傳活動包括海報及簡介會，讓業主更了解優化升降機資助計劃詳情。

於《二零一八年施政報告》中，政府宣佈動用二十五億港元推出「優化升降機資助計劃」。「優化升降機資助計劃」以「2.0行動」及「消防資助計劃」為藍本，透過資助有需要的大廈業主，並向他們提供專業支援，從而提升舊式升降機的安全及公眾安全。政府與市建局合作推行該計劃，並在考慮到業界在處理「優化升降機資助計劃」下新增的工程的能力，預計於六年內，會有五千部舊式升降機可以受惠。首輪申請於二零一九年三月二十九日開始，並於同年八月一日截止。申請者將於二零一九年第四季收到申請結果。與此同時，市建局亦為「優化升降機資助計劃」進行宣傳活動，例如安排公眾簡報會、電視及電台宣傳廣播及向區議會作簡報。

樓宇復修綜合支援計劃(前稱樓宇維修綜合支援計劃)

成立了
700
個業主立案法團

正在處理
720
宗綜合支援計劃的個案

自二零零四年起及至二零一九年六月止，市建局透過多項支援計劃，復修約一千六百八十幢樓宇(涉及七萬三千一百個單位)，並透過樓宇復修綜合支援計劃下的籌組業主立案法團資助，成立了約七百個業主立案法團。現時，市建局正處理共七百二十宗綜合支援計劃的個案，包括六百一十宗公用地方維修個案及一百一十宗籌組業主立案法團個案。

強制驗樓資助計劃

強制驗樓計劃於二零一二年六月三十日生效，涵蓋所有三十年樓齡或以上的樓宇，市建局遂於同年八月七日聯同房協推出強制驗樓資助計劃。在此計劃下，市建局會協助在其服務區內收到屋宇署發出法定通知的業主安排首次驗樓，經檢驗後發現需要復修的樓宇業主，可根據樓宇復修綜合支援計劃申請復修工程援助，由市建局提供一站式樓宇保養維修服務。截至二零一九年六月三十日止，約有六百幢樓宇(約一萬五千六百個單位)於強制驗樓資助計劃下展開或完成檢驗。

由於市建局是政府在「2.0行動」的唯一合作夥伴，本港所有符合資格參加是項計劃的樓宇，無論位處房協或市建局的樓宇復修服務區，都會由市建局協助進行檢驗及維修工程，以符合強制驗樓計劃的規定。為提供一致及有效的服務，市建局自二零一八年七月「2.0行動」推出之後，已接手房協在其服務區推行有關強制驗樓資助計劃的工作，成為全港唯一執行強制驗樓資助計劃的機構。

「招標妥」樓宇復修促進服務

市建局於二零一六年五月推出「招標妥」服務，向私人住宅或綜合用途樓宇的業主立案法團提供技術支援，協助減低招聘承建商時被圍標的機會。「招標妥」為業主提供實用工具、獨立專業意見及電子招標平台，協助業主自行招聘承建商進行復修工程。

政府於二零一七／一八年度財政預算撥款三億港元，讓業主以優惠費用參加「招標妥」計劃，預計可在五年內惠及約三千個業主立案法團。二零一七年十月三日，政府與市建局簽署合作備忘錄，成立特惠基金及訂立「招標妥」優惠計劃的執行框架。直至二零一九年六月三十日，市建局共收到約八百八十份有效申請，其中六百六十份已獲批核，而有關的業主立案法團亦已獲發服務協議。自二零一九年五月二十七日起，「招標妥」已擴大至涵蓋招聘工程顧問及註冊消防裝置承辦商。



「招標妥」協助業主自行招聘顧問及承建商進行復修工程。

樓宇復修平台



推出一站式「樓宇復修平台」網站，為業主提供全方位樓宇復修資訊及支援。

二零一九年三月二十五日，市建局推出一站式樓宇復修資訊平台——「樓宇復修平台」，為業主提供專業及全面的資訊及技術支援。在結合公私營及專業界別的協作，並在政府、公共機構、專業機構及團體及承建商組織的支持下，「樓宇復修平台」網站 (<https://www.brplatform.org.hk>) 已全面取代舊有的市建局「樓宇復修資訊通」網頁，除保留原有的各類資助計劃簡介及申請功能外，亦加入多項新增功能及內容，為業主及不同持份者提供更多元及全面的樓宇復修資訊及支援服務。現時，業主可下載《樓宇復修實務指南》，其包含了樓宇復修工程的前期準備工作、招聘工程顧問公司和承建商，及如何監督工程等廣泛資訊，協助業主了解樓宇復修中每個步驟所涉及的工作、程序及法例要求。「樓宇復修平台」網站會持續拓展資訊範疇，包括建立一個復修工程費用資訊中心，以整合常見復修工程項目的清單與價格範圍，亦正研究制定合適的評估及稽核制度提供服務質素的資料，供業主參考。



樓宇復修大使「維修寶」的WhatsApp精美貼圖有助宣傳「樓宇復修平台」。

保育活化



- + 賦予新生命及活力
- + 反映地區特色
- + 促進社區共享



市建局會保育及活化其重建項目內具歷史、文化及建築價值的樓宇、地點及構築物並在得到政府當局政策上的支持或提出要求時，在重建項目以外的範圍進行獨立文物保育項目。近年，市建局在保育及活化的過程中融入「地方營造」概念，以更妥善方式保存文物及凸顯地區特色。市建局亦透過「社區營造」手法進一步推展市區更新，藉以重建社區網絡，締造更和諧的社區。



茂蘿街／巴路士街的保育活化項目「茂蘿街七號」經常舉辦推廣藝術及文化的社區活動。

灣仔茂蘿街七號

於二零一八年八月起，市建局取回茂蘿街七號(前稱「動漫基地」)的管理及營運權，自此之後，茂蘿街七號共舉辦了約一百場社區活動，包括表演及工作坊。市建局會繼續與不同類型的藝術、文化及社會團體合作，以促進社區的藝術和文化活動。

中環街市

行政長官會同行政會議於二零一七年同意以私人協約方式及象徵式地價將前中環街市用地批予市建局，為期二十一年，亦同意批予市建局一份為期五年的短期租約，市建局已於二零一八年十一月運用「建築信息模型」科技展開活化工程。項目將分兩階段進行，首階段暫定約於二零二一年年初完成，令市民可盡早享用其設施。

旺角

市建局正進行活化五條位於旺角主題街道的工作，該五條街道分別是花墟道、通菜街、洗衣街、花園街及奶路臣街。活化工程包括街景改善工程，以提升該地帶獨特的地方特色和氛圍。位於花墟道的工程現已完竣，通菜街活化工程將會由政府部門接手。隨着洗衣街重建項目完成，相關部分的洗衣街及花園街的改善工程已完成。踏入活化項目的最後階段，奶路臣街，以及洗衣街和花園街其他路段改善工程的有關詳細設計將盡快進行地方諮詢工作。

業務回顧

騎樓建築群項目

上海街／亞皆老街(MK/01)項目的建築工程已竣工，現正進行裝修工程。保育活化後的騎樓建築將作餐廳及零售用途，以彰顯地方特色及配合當區需要。

市建局於上海街／亞皆老街項目的整個保育週期中採用了「建築信息模型」技術，包括建築、項目管理，以至設施管理，以提高工程精確度及效率。



上海街／亞皆老街項目保留了現有的戰前「騎樓」立面及主要歷史元素。圖示為項目範圍的其中一段。

西港城

為了給西港城制訂更佳的未來計劃，地政總署已同意市建局根據現有地契繼續租用西港城，租期延長十二個月至二零二零年二月。



「地方營造」計劃



自二零一七／一八年度起，市建局一直研究如何將「地方營造」概念應用於其各個項目中。為了彰顯「地方營造」的潛力，市建局將中西區三個項目納為試點，包括中環中心(H6)、卑利街／嘉咸街項目(H18)及中環街市活化項目，根據「地方營造」概念構成「CONET」，目的是透過各式各樣的活動如藝術展覽、表演及其他文化活動，供區內人士參與及欣賞，為這三個項目的公共空間編出一個「網絡」。自二零一七年十月起，劃作政府、團體或社區設施用途的H6項目地面層已重新改裝為「H6 CONET」，供社區使用。當中包括市區更新探知館，其設立旨在提高市民對市建局及市區更新工作的認識。「H6 CONET」亦提供連接毗鄰地方的捷徑，並逐漸受區內人士歡迎，成為休憩、展覽及表演的熱點，供區內人士、白領及遊客享用。單在二零一八年，「H6 CONET」的社區展覽空間已舉辦了五十八項活動，包括展覽、工作坊及表演。自二零一七年開幕以來，訪客人數已上升一倍，現時平日的訪客人數約七千人。在二零一八／一九年度，市建局採取多項「地方營造」措施，以期更了解並妥善保存「H6 CONET」與毗鄰地區的文物及文化特色，當中措施包括美化毗鄰的街道、建立市建局與檔販及藝術家的三方關係，以及市建局與大廈外牆業主及藝術家的三方關係，並夥拍區內大廈業主循樓宇復修和美化的方向，共同推進「地方營造」的概念。在未來，以CONET為主題的「地方營造」概念將會進一步連繫H6、H18及中環街市活化項目，凸顯地方特色和豐厚的文物底蘊。



市建局將「地方營造」概念進一步注入「H6 CONET」中，透過街道美化工程凸顯地區特色。

「社區營造」計劃

市區更新不單是對單一地方的重建發展、樓宇復修、保育及活化，亦能為社區成員重建社區、重新建立社區網絡，建設更和諧社會。如在四十四頁中所述，市建局正於士丹頓街／永利街(H19)項目探索全新的「社區營造」概念。透過社區持份者的參與，釐定社區的核心價值。市建局將在H19項目率先推行「社區營造」措施，作為試點於未來拓展至其他市建局項目。