

業務回顧

活化

改造重設

保育

創新

樓宇復修

重建發展

香港樓齡達五十年的樓宇每年以逾六百幢的驚人速度增加，大規模更新殘破失修樓宇是一項艱鉅而看似不可能的任務。市建局採用「多管齊下」的綜合模式——以「重建發展」、「樓宇復修」、「保育」、「活化」及「改造重設」為核心。

**市建局全面落實「5R」重建策略，
並透過創新思維，
在五個市區更新範疇中精益求精，
猶如五角星般發光發亮。**

我們亦經常檢討及調整策略。為應對近年的社會及人口變化，市建局以規劃主導取代項目主導，透過重整及重新規劃，改善步行環境、道路連接，以及在項目中提供文化、休閒及社區設施，從而為社區帶來更多價值及裨益。

為應對本港樓宇急速老化的問題，我們透過提供不同的資助計劃及技術支援，以及一系列設施協助業主籌組樓宇復修工程。我們最近推行的資助計劃為改善樓宇排水系統工程。在樓齡較新的樓宇進行預防性維修，則有助延長樓宇壽命，從而減慢樓宇老化速度，緩解重建的壓力。

除解決舊區樓宇老化問題及提升宜居性外，市建局對保育及活化石具重大歷史意義的建築和地點，亦不遺餘力。活化中環街市大樓為市建局現時最重要的項目。工程於二零一七年展開，隨著今年委聘了營運商，我們於二零二一年第三季向公眾重新開放中環街市大樓，引進餐飲及零售的設施和體驗，同時培育本地初創公司。

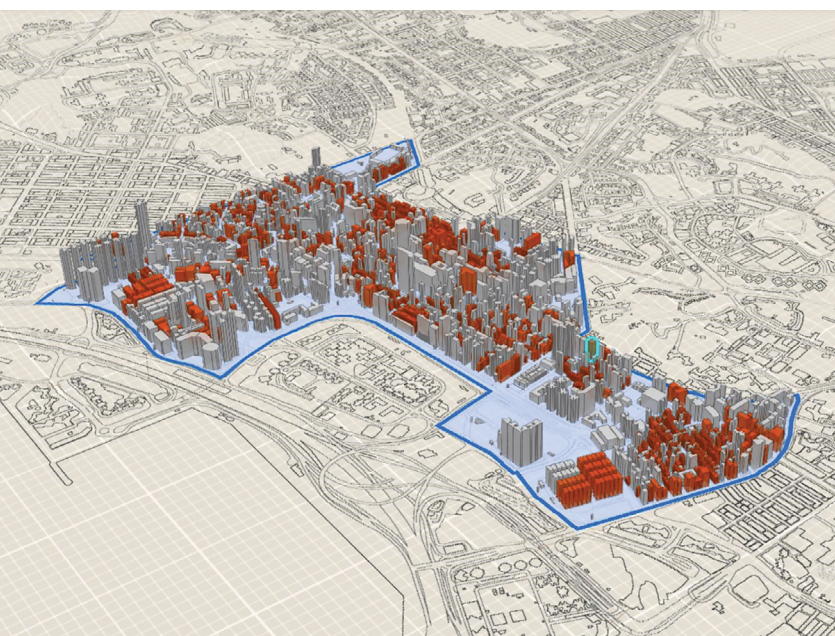


引領可持續市區更新的三項策略研究

市建局於二零一七／一八年度開展了三項策略研究，作為驅動市區更新的持續動力，有效地及可持續地應對香港市區急速老化的問題。所有策略研究工作已於二零二零／二一年度完成，研究結果將有助市建局規劃未來市區更新的工作方針。

油旺地區研究

香港樓宇急速老化，市建局以現行的運作模式並不足以應付問題。因此，市建局於二零一七年五月開展油旺地區研究，制定全面而涵蓋「5R」更新策略的小區發展模式，以更具效率、更富效益的方式推行市區更新。



所有工作文件的撰寫已於二零二零／二一年度完成，當中包括因應不同發展密度所擬定的三套「市區更新大綱發展概念藍圖」。市建局根據各政府政策局及部門的意見，正就油旺地區研究報告內的主要研究結果和建議，尤其是建議的規劃工具，作最後定稿，並將於不久後開展公眾參與活動，包括諮詢專業學會及地區組織。同時，市建局並已針對一些「先行先試」項目展開詳細研究，以及為建議的規劃工具進行試點測試。

在油旺研究範圍內，紅色部分為超過五十年樓齡的樓宇，顯示該區老化問題嚴重。

樓宇復修新策略研究

樓宇復修新策略研究於二零一七年展開，目的是制定適用於所有樓齡樓宇的全面復修策略，減少可能需要重建的老化失修樓宇數目。

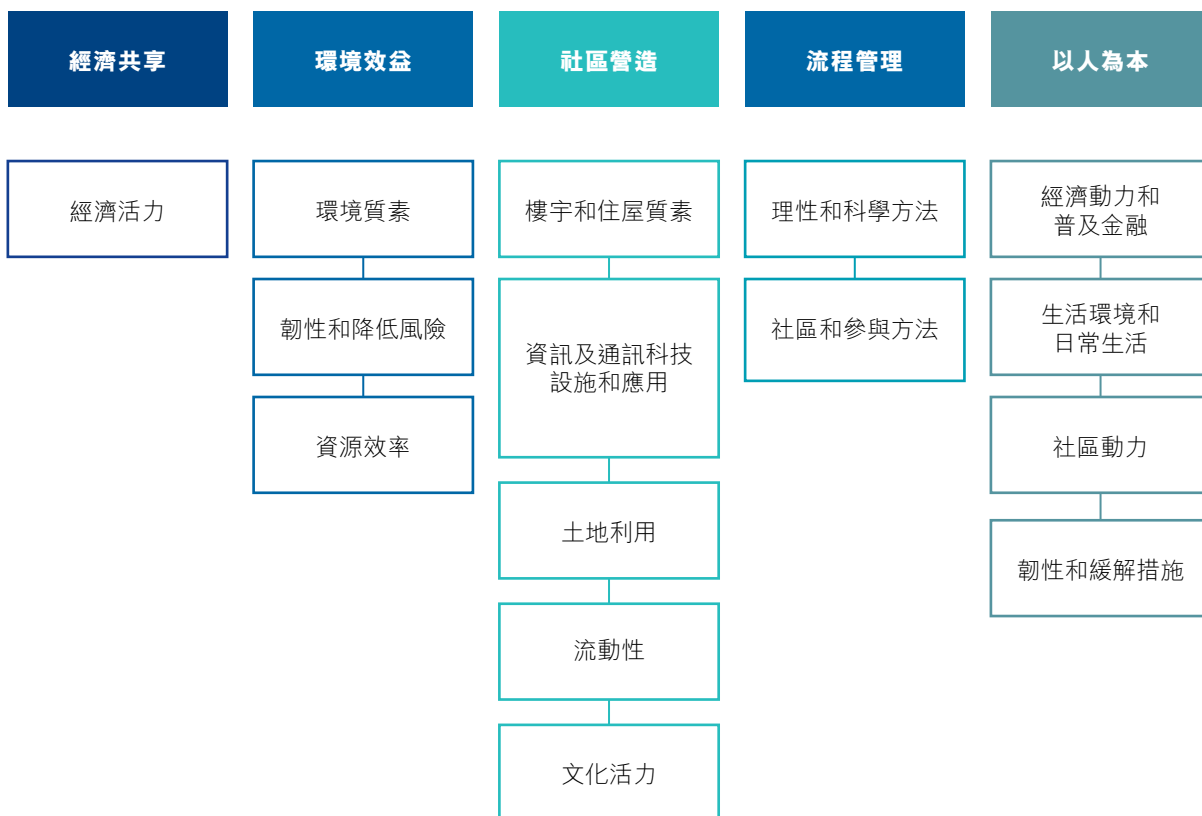
上述研究已於二零二零年完成，研究結果有助市建局擬定策略，透過與各持份者合作，推廣預防性維修及自願性維修的良好做法。於二零二零／二一年度，市建局制定落實宣傳策略的行動計劃，並逐步執行，當中包括編製維修手冊範本、保養計劃範本、保養清單設計，以及與專業機構及物業管理公司合作，加強宣傳預防性維修，並鼓勵業界人士採取相關措施。

可持續發展研究

為確保市區更新過程具前瞻性，並為社區創造可持續及正面影響，以符合《市區重建策略》目標，市建局於二零一七年開展策略性可持續發展研究，藉此建立一套系統性框架以涵蓋一系列的指標，以便量度及追蹤區內市建局項目所帶來的效果。

在二零一九／二零年度，有關研究已訂定了涵蓋五個領域的可持續發展框架（詳情請參閱以下圖表），分別為「經濟共享」、「環境效益」、「社區營造」、「流程管理」和「以人為本」，以衡量市區更新的表現，並提出初步關鍵績效指標（KPIs）以進行測試；相關基線及假設性測試已經完成，以評估應用上述框架的限制和機遇。二零二零／二一年度，市建局完成了整項研究，其「4R¹」市區更新策略的可持續發展框架並於二零二零年十一月獲得國際社會價值組織的認證。市建局正在探討以測試性質，應用部分建議的關鍵績效指標，以衡量近期市區更新項目的成效，供內部評估之用。

衡量市區更新表現的可持續發展框架



¹ 「4R」市區更新策略為重建發展、樓宇復修、保育及活化。

重建發展

- 理順土地用途
- 改善已建設環境
- 提升可步行性及街道活力



重建是「5R」市區更新策略的首要一環，但其規劃及實施往往歷時多年。與其以零散的「單幢樓」模式進行重建，我們逐漸採取小區發展模式，以達致更大的規劃及社區裨益。其中最顯著的例子位於九龍城，市建局啟動不是數幢建築物的重建，而是一小區內的項目群組，涉及更新的總面積超過兩公頃。市建局期望透過小區發展，可以建設一個更暢達易行、具道路連接性、優質環境及街道活力的智慧生活社區。

觀塘市中心計劃是另一個好例子，體現如何透過重整及重新規劃，為社區帶來多項社區裨益，涵蓋優化步行環境及道路網絡、改善地下公共設施，以及在項目中提供綠化公共空間和社區設施，包括引入不同創新智慧元素的全港首個室內空調公共運輸交匯處。

在房屋嚴重短缺的情況下，市建局已即時回應政府的施政報告，將額外兩個重建項目撥作「港人首次置業」計劃；此外亦協助非政府組織發展過渡性房屋，以及在「一地多用」的模式下，協助重建由非政府組織持有土地上的社區設施。

**展望未來，
市建局將在財政可行的狀況下，
繼續採取以規劃為主導的市區更新措施，
務求為地區和社會帶來最大裨益。**

於二零二零／二一年度開展的項目

公務員建屋合作社（公務員合作社）項目

二零二零年五月，市建局啟動兩項公務員合作社試點項目，分別為盛德街／馬頭涌道項目（CBS-1:KC），以及靠背壟道／浙江街項目（CBS-2:KC）。二零二一年二月，發展局局長授權市建局進行CBS-1:KC項目。上訴經已被處理並駁回，相關決定已於二零二一年六月十八日刊憲公布。



盛德街／馬頭涌道發展項目中最後一個公務員建屋合作社已完成散社程序。

受疫情影響，同時鑑於公眾意見書眾多而且複雜程度不一，市建局需要更多時間處理相關意見。市建局已於二零二零年十二月下旬，將第一階段公眾意見的回應提交城規會。市建局計劃待CBS-1:KC項目發出收購建議後，聯繫業主以蒐集他們的意見並提供更多資訊。在提交最終回應給城規會之前，市建局會考慮各種因素，包括政府部門的意見、各方案的可行性及業主表達的意見，以擬訂CBS-2:KC項目的未來路向。

市建局亦提供免費服務，協助CBS-1:KC項目下的社員解散公務員合作社。其後，項目最後一個尚未解散的合作社，成功於一年內解散，比一般所需時間更短。市建局正協助這些公務員合作社前社員，讓他們取得物業業權並成為合資格業主，可接受市建局稍後發出的收購建議。

至於CBS-2:KC項目，相關規劃程序現正進行。兩個階段的公眾諮詢已分別於二零二零年六月及七月經城市規劃委員會（城規會）完成。城規會總共收到超過一千二百份意見。



山東街／地土道街項目（YTM-012）

項目於二零二零年十月展開，透過重建、重整及重新規劃周邊地區，並活化社區環境，提升宜居性、可步行性和公共空間的活力。待行政會議批准項目的發展計劃圖則後，市建局將展開收購工作。

- ① 透過重整地土道街休憩花園，加強可達性及視覺性。
- ② 興建地下小廣場連接重整後的休憩花園及商舖，為公共空間注入活力。
- ③ 提供不多於2,850平方米非住用樓面面積作政府、團體或社區用途，滿足社區需要。
- ④ 樓宇從地土道街及奶路臣街後移，擴闊行人空間。
- ⑤ 在地土道街進行街道美化工程，改善步行環境。

山東街／地土道街項目的擬議規劃





土瓜灣道／榮光街項目 (KC-016)

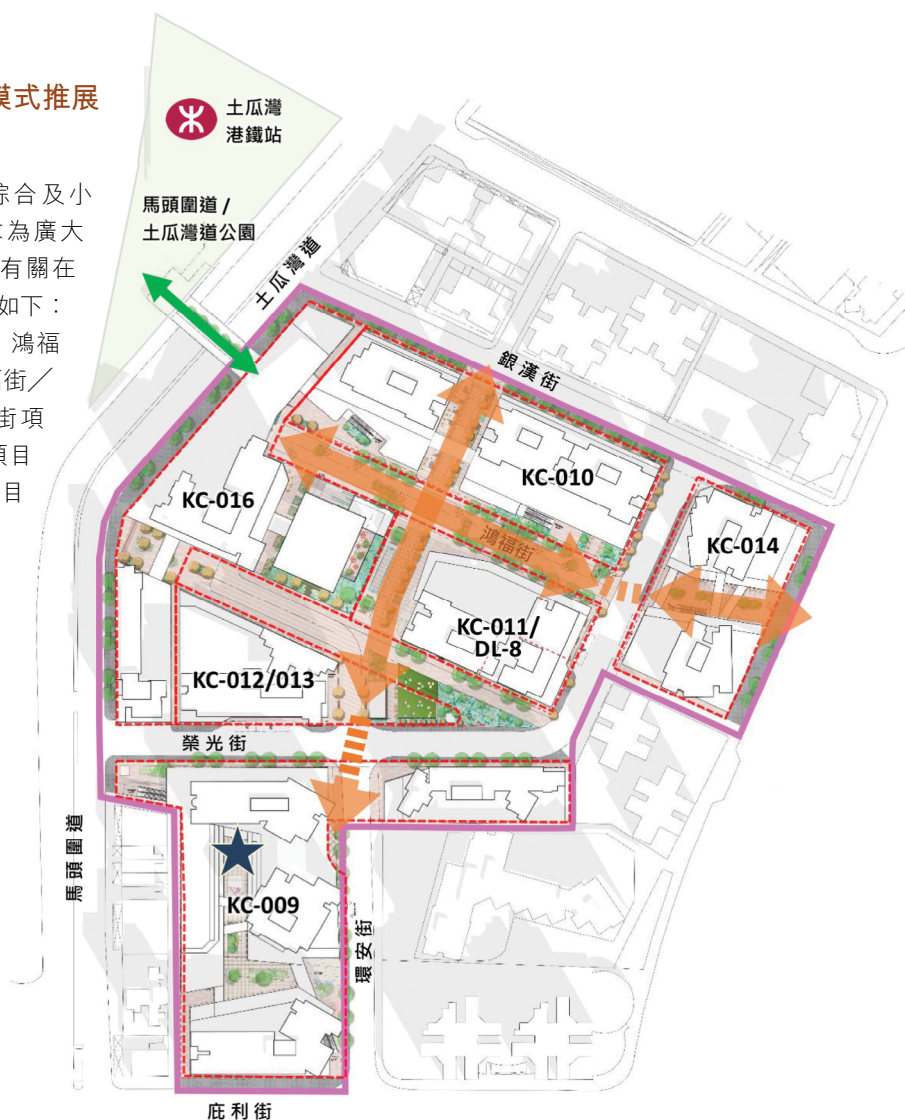
市建局於二零二一年三月啟動項目，現正進行規劃程序。二零二一年四月，市建局諮詢九龍城區議會，沒有收到反對意見。這個項目與毗鄰附近七個以小區發展模式推展的市建局項目，預計將產生協同效應，令小區規劃更整全，建設更暢達易行的社區，從而帶來更多裨益。

其他進行中的項目

在九龍城以綜合及小區發展模式推展的項目

自二零一五年起，市建局採取綜合及小區發展模式進行市區更新，務求為廣大社區帶來更多規劃及社會裨益。有關在九龍城以小區發展模式推展的項目如下：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)。

-  小區發展範圍
-  綠化行人道及購物街
-  地下公眾停車場
-  未來擬議的行人天橋連接土瓜灣鐵站



這六個項目，連同已完成居民搬遷工作的「需求主導」計劃下的啟明街項目 (DL-8)，構成九龍城行動區的發展項目群組，涉及總面積超過兩公頃，住戶約二千七百戶。市建局在行動區內推行整全市區更新模式，其中一個主要目標是透過建設地下社區停車場／公眾停車場設施，以及重整道路網絡，為該區創造四通八達和充滿活力的步行環境。

在KC-009、KC-010、KC-011、KC-012及KC-013項目內，未能收購的物業業權已於二零一九年十二月復歸政府所有。KC-009、KC-012及KC-013項目的居民搬遷工作經已完成；至於KC-010及KC-011項目，最後階段的居民搬遷工作則在進行中。地政總署正在處理六個項目，包括KC-009至KC-013及DL-8項目的批地文件。KC-014項目的土地已於二零二一年五月復歸政府所有，現正進行居民搬遷工作。

觀塘市中心項目

觀塘市中心重建計劃是市建局迄今佔地範圍最大的單一項目，地盤面積達五點三公頃，重建前涉及住戶約一千三百戶。五個發展區的工程完成後可達至地盡其用，並充分發揮土地發展潛力，可提供大量居住及社區空間如下：



約
2,300 個
新住宅單位



逾
200,000 平方米
商業樓面



逾
13,000 平方米
公眾休憩用地



31,000 平方米
「政府、團體或社區」設施
用地（包括設有智能設施的
室內公共運輸交匯處）



市建局將觀塘市中心計劃內超過一萬六千平方米的樓面面積，撥作公共設施，包括興建全港首個室內公共運輸交匯處的巴士總站冷氣候車區，以及七千一百平方米的綠化休憩空間。

項目劃分為五個發展區並分階段進行，位於月華街的第一發展區重建已於二零一四年六月竣工，住宅單位幾近售罄。第二及第三發展區的整體發展於二零二一年四月底取得滿意紙，住宅單位銷售仍在進行中。二零二一年四月二日，發展項目內的裕民坊公共運輸交匯處正式投入服務，不但連接區內多條主要街道，還結合多項創新和智慧元素，例如採用「人車分隔」概念以設計全港首個配備空調的室內候車區。

至於在第四及第五發展區，相關道路封閉及道路工程已於二零二零年八月刊憲，並於二零二一年二月獲得批准；居民搬遷工作於二零二一年三月完成，現正進行清拆工作。市建局現正就連接港鐵站的高架平台事宜，與港鐵公司進行磋商。市建局已向屋宇署提交了總建築圖則，以落實總綱發展藍圖中的關鍵發展參數和承諾的設計元素／特點，目標於二零二二年年初進行招標。

衙前圍村項目

由於在其中一些挖掘地點發現圍牆及圍斗的文物遺存，市建局自二零一六年起對衙前圍村項目進行考古影響評估。在合作發展商及古物古蹟辦事處（古蹟辦）同意下，市建局於二零一九年至二零二一年期間進一步擴大發掘工作及實地研究，以評估及確認有關地點的文物價值、保育範圍和將來的考古發掘範圍的調查結果。有關考古影響評估報告，目前正根據最新的發掘結果擬備，預計於二零二一／二二年度完成。在進行重建前，市建局將繼續與合作發展商攜手，加快擬備有關保育主導重建模式的技術方案，並與政府部門探討如何解決各項尚待處理的事宜。

「煥然懿居」—「港人首次置業」先導計劃

因應政府於二零一八年邀請市建局提供「港人首次置業」（「首置」）單位，市建局同意將「煥然懿居」撥作「首置」先導計劃，共提供四百九十三個單位，當中四百五十個單位於二零一九年一月接受申請，並於二零一九年六月進行揀樓，全部售罄。「煥然懿居」首置項目分別於二零一九年九月及二零二零年四月取得入伙紙及滿意紙，買家其後於二零二零年八月完成收樓程序。

同年十一月，市建局迅速回應《二零二零年施政報告》房屋措施，以市價估值的七折，將餘下四十三個「煥然懿居」單位再次撥作「首置」單位出售。市建局共收到四千九百零九份申請，超額認購逾一百一十三倍。買家於二零二一年二月進行揀樓，四十三個單位已全數售罄，收樓程序亦已於二零二一年六月完成。



已完成居民搬遷及批出合約的項目

市建局在二零二零／二一年度繼續積極進行居民搬遷及招標工作，致力維持住屋單位供應，惠澤社區。截至二零二一年六月三十日，五個項目已經完成居民搬遷工作，分別為春田街／崇志街項目（KC-008(A)）、庇利街／榮光街項目（KC-009）、榮光街項目（KC-012）、啟明街／榮光街項目（KC-013），以及觀塘市中心計劃第四及第五發展區。至於東京街／福榮街項目（SSP-015）及橡樹街／埃華街項目（YTM-011），則已分別於二零二零年四月及二零二一年六月獲批出合作發展合約。

回應業主的重建需求

根據《市區重建策略》，市建局可因應大廈業主聯合提出的請求，為其大廈開展重建項目，因而於二零一一年推出了「需求主導」先導計劃及「促進者」中介服務兩項計劃。

「需求主導」先導計劃

「需求主導」先導計劃於二零一一年推出，並於二零一一年至二零一六年期間進行了五輪申請，共啟動了十二個項目。然而，其中三個項目最終因未能達到門檻所需的八成業權的業主接受收購而被終止。其後，「需求主導」先導計劃於二零一七年暫停，並乘着油旺地區研究開展的時機，同時進行全面檢討，期望透過全面規劃模式，創造更大的規劃裨益及協同效應。二零一九年，油旺地區研究督導委員會²討論「需求主導」先導計劃的建議改善方案，市建局及後為全新的「需求主導」模式制定初步框架，旨在透過調查系統，收納業主對各類市區更新策略（包括重建發展、樓宇復修及改造重設）的期望。透過上述措施，市建局在制定重建／樓宇復修項目的規劃策略時，可考慮到業主已表達的期望。市建局正循這方向制定進一步的實施細節，並將於即將開展的初步項目可行性研究中，試行此項全新的「需求主導」調查系統。

「促進者」中介服務

市區重建中介服務有限公司（市建中介）成立於二零一一年，是市建局的全資附屬公司，專責協助有興趣的物業業主集合業權在市場上聯合出售。截至二零二一年六月，共收到四十三宗中介服務申請（包括三十六宗住宅樓宇申請、三宗公務員合作社樓宇申請及四份工業樓宇申請）。有一宗申請已經順利完成，業權以拍賣形式售出；七宗申請所涉及的業權（包括一宗公務員合作社樓宇申請）已投入市場聯合出售，但未能順利售出，另外三十四宗申請（包括兩宗公務員合作社樓宇申請）不是未達申請標準，便是因為未達聯合出售所需的門檻而被終止。市建中介目前正在處理一宗獲甄別為可推行的中介項目申請，並將進行招標聯合出售。

除了協助物業業主集合業權在市場上聯合出售外，市建中介亦為受市建局項目影響的公務員合作社社員提供中介服務，透過解散公務員合作社取得單位的合法業權後，社員可以業主身份出售物業予市建局及／或接受政府的收地建議。有關兩項公務員合作社試點項目的詳情，請參閱《業務回顧》第三十頁。

² 督導委員會由市建局行政總監出任主席，成員包括相關政府決策局及部門代表。

施政報告措施

「港人首次置業」計劃

政府於《二零一九年施政報告》中，向市建局委以新任務——參考過往成功推出「煥然懿居」的經驗，提供更多「港人首次置業」（「首置」）或其他類別的資助出售房屋單位。市建局決定將春田街／崇志街重建項目（KC-008(A)）撥作「煥然懿居二期」首置項目，提供約二百六十個「首置」住宅單位。另外，市建局亦與香港平民屋宇有限公司（平民屋宇公司）合作推展大坑西新邨重建計劃，將提供近二千個「首置」住宅單位。

與平民屋宇公司合作推展的大坑西新邨重建項目

在政府的協調和促成下，平民屋宇公司與市建局於二零二一年三月，就攜手推展大坑西新邨重建項目簽署合作備忘錄，目的為落實行政長官於《二零二零年施政報告》所宣布的措施，透過重建大坑西新邨以增加房屋供應及改善屋邨設施。項目落成後將提供約三千三百個單位，數目為現時一千六百個單位的兩倍，當中一千三百個單位將由平民屋宇公司用作安置現有租戶，餘下二千個單位將由市建局撥作「首置」住宅單位出售。市建局現正與平民屋宇公司擬訂新的規劃申請，期望藉引入較高地積比的設計以增加房屋供應，預計於二零二一年第三季呈交城規會。



大坑西新邨鳥瞰圖



洪水橋過渡性房屋計劃項目概念圖

協助非政府組織發展過渡性房屋

《二零一九年施政報告》中，政府邀請市建局以提供專業意見及項目管理支援的方式，協助非政府組織發展過渡性房屋，從而舒緩部分家庭因居住環境惡劣，及或長時間輪候公屋的壓力。二零二零年年初，市建局董事會通過為發展兩幅分別位於洪水橋及打鼓嶺的用地，向非政府組織提供項目管理服務，並按服務範圍收費，市建局會負責工程評估及根據《城市規劃條例》第十六條提交規劃申請。該兩個過渡性房屋項目的規劃顧問服務已於二零二零年六月展開。洪水橋項目的規劃申請已於二零二一年六月提交城規會；另外，打鼓嶺項目的規劃申請草擬文本亦已於二零二零年十月呈交運輸及房屋局（運房局），並於二零二一年五月與打鼓嶺鄉事委員會及運房局商討，目前正進一步研究細節，以回應相關意見。

非政府組織土地作「一地多用」

為借助市建局向私人樓宇業主提供中介服務的經驗，政府於《二零一九年施政報告》中，邀請市建局為有意重建的非政府組織提供顧問及中介服務，藉重建其持有土地上的社區設施，探討在「一地多用」的模式下，引入混合住宅、教育及社福等用途。這項中介服務計劃於二零二一年一月推出，由市建局擔當顧問角色，提供規劃和技術支援，並協助統籌處理政府部門的意見，目的為協助非政府組織發展尚未地盡其用的土地，充分發揮土地的發展潛力。截至二零二一年六月三十日，市建局已收到二十八個來自非政府組織的查詢，其中兩個已提交意向書。

樓宇復修及 改造重設

- 升級至現代標準
- 延長樓宇可使用期
- 提升宜居性



如何令業主以至公眾重視樓宇復修，一直是市建局的挑戰。透過宣傳及公眾教育，我們努力游說舊樓業主，甚至是樓齡相對較新的大廈業主，為他們的物業進行預防性維修，從而長遠地令物業增值，更重要是確保所有人的安全。

多年來，市建局一直致力透過三項主要計劃，即「樓宇更新大行動2.0」、「消防安全改善工程資助計劃」和「優化升降機資助計劃」，向業主提供技術支援及財政資助，以助他們進行樓宇復修。今年，市建局還肩負一項新增任務 — 推展「樓宇排水系統維修資助計劃」，協助舊樓業主維修排水系統。另外，市建局亦已從香港房屋協會接手管理已易名的「有需要人士維修自住物業津貼計劃」。

**如今市建局是本港唯一機構，
管理政府所有樓宇復修資助計劃，
合共涉及超過一百九十億元。**

除提供財務及技術支援外，市建局還在旗下的一站式網上平台推出多項自助工具，以助業主籌組樓宇復修工程。當中的樓宇復修工程費用資訊中心，為業主提供常見復修工程項目的預期價格範圍，以供參考。

樓宇復修資助計劃重點

「樓宇更新大行動2.0」、「消防安全改善工程資助計劃」和「優化升降機資助計劃」



「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」）的首輪申請已於二零一八年十月三十一日截止，分別收到約六百份及二千五百份合資格申請書。市建局已分階段聯絡合資格申請人，協助他們進行計劃下的工程。

隨著「2.0行動」及「消防資助計劃」分別獲得三十億元及三十五億元的額外撥款，兩項計劃於二零二零年七月開始接受第二輪申請，並於二零二零年十月三十日截止報名。市建局舉辦網上簡介會，吸引一千名人士觀看，相關影片已上載至「樓宇復修平台」網站供公眾參考。市建局也協助「三無」（即無管理、無業主立案法團及無維修）大廈的業主查閱樓宇公契中的條款，以核實是否可以通過業主會議達成協議，參與各種計劃。「2.0行動」（第一類別樓宇）及「消防資助計劃」於第二輪申請中分別收到約八百份及九百份合資格申請。合資格申請者分批獲發《原則上批准通知書》，以籌備及展開工程。

「優化升降機資助計劃」於二零一九年八月開始首輪申請，接獲約一千二百份合資格申請（涉及約五千部升降機），其後計劃再獲得二十億元的額外撥款，並於二零二零年一月展開第二輪申請。同年八月，市建局為計劃舉行網上簡介會，至二零二零年九月底第二輪申請截止前，吸引約六百名人士參與，相關影片亦已上載至「樓宇復修平台」網站供公眾瀏覽。計劃共接獲約八百五十份合資格申請，涉及近三千三百部升降機。合資格申請者分批獲發《原則上批准通知書》，以籌備及展開工程。

合資格申請數目	「2.0 行動」	「消防資助計劃」	「優化升降機資助計劃」
首輪	600	2,500	1,200
第二輪	800	900	850
合共	1,400	3,400	2,050

樓宇復修綜合支援計劃

正在處理

1,070 宗
個案

樓宇復修綜合支援計劃

市建局於二零一八年推出樓宇復修綜合支援計劃，作為一站式平台，整合多項樓宇復修支援計劃及服務，協助有需要的業主申請不同計劃。

自二零零四年起至二零二一年五月止，約有一千七百七十幢樓宇（涉及約七萬八千九百個單位）透過多項支援計劃進行樓宇復修。當中，約二十幢樓宇（涉及約三千四百個單位）已在二零二零／二一年度內完成復修。目前正在處理合共一千零七十宗樓宇復修綜合支援計劃的公用地方維修個案。

強制驗樓資助計劃

650 幢樓宇
於計劃下展開
或完成檢驗

強制驗樓資助計劃

在此計劃下，市建局會為收到屋宇署發出強制驗樓法定通知的業主，提供首次驗樓的協助，檢驗樓宇的公用部分。經檢驗後發現需要進行復修的大廈業主，可申請樓宇復修綜合支援計劃。自二零一二年起至二零二一年五月為止，約有六百五十幢樓宇（約一萬六千五百個單位）於強制驗樓資助計劃下展開或完成相關的檢驗。

**有需要人士維修自住物業津貼計劃**

政府於《二零一九年施政報告》中宣布注資二十億元額外撥款，加強推行「長者維修自住物業津貼計劃」。該計劃於二零零八年推出，原由香港房屋協會負責執行，旨在為有需要的長者自住業主提供財政資助，以維修保養其物業。有關計劃經優化後，擴大了受助人的範圍，同時上調補貼上限，以及放寬長者申請人資格的資產上限。計劃由市建局接手，其後易名為「有需要人士維修自住物業津貼計劃」，以反映新增的服務範疇。計劃於二零二零年七月推出，直至二零二一年五月已接獲近五千份合資格申請。

**有需要人士維修
自住物業津貼計劃**

5,000 份
合資格申請

樓宇排水系統維修資助計劃

在新冠肺炎疫情下，公眾日益關注破損渠管所帶來的潛在健康風險。有見及此，政府在《二零二零年施政報告》中宣布全新的樓宇復修措施，夥拍市建局於二零二一年五月一日推出「樓宇排水系統維修資助計劃」，預留十億元資助差餉租值較低的老舊住宅樓宇業主，為其大廈的公用排水系統進行勘測、維修、糾正及／或改善工程。市建局於二零二一年四月三十日舉行網上簡介會以推廣計劃，並於二零二一年五月起在電台及報章推出宣傳廣告。在首階段，市建局會先處理尚未跟進屋宇署就公用渠管發出相關法定命令的樓宇的申請。



提供專業支援 助業主掌握技術知識

「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」樓宇復修促進服務（「招標妥」），向私人住宅的業主立案法團提供技術支援，協助減低工程採購階段被圍標的風險。在「消防資助計劃」推出後，「招標妥」於二零一九年五月擴大至涵蓋招聘顧問及註冊消防裝置承辦商。「招標妥」旨在透過電子招標平台，為業主提供實用工具和獨立專業意見，協助他們自行招聘承建商進行復修工程。截至二零二一年五月，市建局共收到約一千六百五十份有效申請，其中一千五百五十份已獲批核，並已為業主提供「招標妥」服務。「優化升降機資助計劃」及「樓宇排水系統維修資助計劃」的申請者可分別於二零一九年八月及二零二一年五月進一步經電子招標平台招聘承建商。



為了讓業主立案法團或大廈公契經理人在沒有採用「招標妥」整套服務的情況下，亦可免費透過電子招標平台向顧問及承辦商採購部分服務，一個全新的獨立電子招標平台已於二零二一年四月啟用。市建局已於二零二一年五月向物業管理協會和物業管理公司等，推廣全新的電子招標平台。

全新的中央標書收集系統

隨著市建局推出愈來愈多的樓宇復修資助計劃，業主透過電子招標平台「招標妥」來招聘工程承辦商或顧問的需求亦大幅上升。



標書經中央標書收集系統輸送帶送到後台，即憑掃描記錄標標大廈的資料。

有見及此，市建局決定以智能科技解決問題。參考過物流服務界所用的條碼標籤及公共圖書館的還書系統，市建局開發了一套中央標書收集系統，自二零二零年八月起投入運作，令招標過程更具效率。在新系統下，工程承辦商及顧問只需按電腦屏幕上的指示，簡單按鍵，便可把標書平放在輸送帶上，逐一遞交。在截標當日，系統更會自動結算標書數目，並通知負責開標的註冊會計師，讓業主及會計師可預留充足時間完成開標程序。系統每年可處理多達三千宗招標個案，遠超傳統標箱的載量；新系統還採用了更安全準確的無線射頻辨識技術，將標書的管理工作數碼化，精簡市建局的內部工作流程。截至二零二一年六月，系統已成功處理約一萬三千份標書，涉及四百五十個樓宇工程項目。不論是投標者，或業主立案法團等人士，以至市建局內部員工，均對新系統給予相當正面評價。



樓宇復修平台

市建局於二零一九年三月推出一站式資訊網站「樓宇復修平台」(www.brplatform.org.hk)，為大廈業主提供專業及全面的樓宇復修資訊和技術支援。網站以三種語言，上載了五十五套影片，為業主提供重點樓宇復修資訊。業主亦可於網站下載《樓宇復修實務指南》，了解樓宇復修工程的前期準備工作、招聘顧問和承建商，以及監督工程等廣泛知識，協助業主掌握樓宇復修所涉及的工程、程序及法例要求等。此外，平台亦提供九套有關招聘工程顧問及承建商的招標／報價文件和合約範本，供公眾參考使用。於二零二一年首季，市建局更在平台推出了「復修工程費用資訊中心」，提供一般復修工程項目的價格範圍等資訊。

展望未來，市建局將會繼續加強「樓宇復修平台」的資訊。為提供更多資料供使用者參考，市建局將於二零二二年首季起分階段刊登有意承辦樓宇復修工程的合資格顧問及承辦商資料庫。相關的「樓宇復修公司登記計劃」（登記計劃）的運作細節，包括評核機制，目前正作最後敲定。另外，有關認可人士及註冊檢驗人員的登記計劃已於二零二一年首季試行，預計可於二零二二年首季公布相關資料庫。



樓宇復修公司登記計劃旨在為大廈業主構建一個一站式服務提供者搜尋平台。

改造重設項目

長沙灣汝洲西街項目

市建局於二零一三年根據工業樓宇重建項目先導計劃開展這個項目。由於收購率偏低，市建局董事會於二零一八年通過終止該重建項目。取而代之，市建局會進行改造重設工程，以支援樓宇復修工作，提供空間探究如何運用改造重設令舊工廈樓宇延長壽命，以響應《二零一八年施政報告》中有關活化工廈的計劃。有關改造重設工程已於二零二零年十一月啟動，目前正處於最後施工階段，目標於二零二一年年底竣工。同時，市建局正在與兩間非政府組織磋商，把若干指定單位交予該兩家組織，預計在二零二一年年底前開始營運；工廈內大部份已收購物業亦會改作市建局辦公室。

市建局安置大廈

為推廣預防性維修，改善樓宇的宜居性和可持續性，以及引入共居概念，市建局於二零二零年三月，為坐落德輔道西四百六十六號的安置大廈進行改造重設及改善工程，預計於二零二一年第三季完成。

保育活化

- 賦予新生命及活力
- 體現地區特色
- 促進社區共享



每個大城市都有其歷史根源，並在建築物上留下痕跡，如同樹幹上的年輪，見證老樹的歲月成長。

「保育」及「活化」 為市建局「5R」市區更新策略的一部分。

我們的工作目標不只是保存建築物、地點及構築物，而是將地區特色及社區網絡這些與人有關係的元素保留下來。市建局採用嶄新的保育及活化概念，透過「地方營造」和「社區營造」方法重建社區網絡，建立更和諧社區，從而彰顯地區的歷史特色。

中環街市

於一九三九年落成的中環街市，為三級歷史建築物。典型功能主導建築，特色在於其「現代流線」風格和簡單的幾何設計。受政府委託，市建局於二零零九年開始為中環街市大樓進行保育及活化工作，以創意為中環注入新活力。



活化前，中環街市經歷日久失修及多年被丟空，結構嚴重破損。

活化歷史建築 塑造中環 新地標



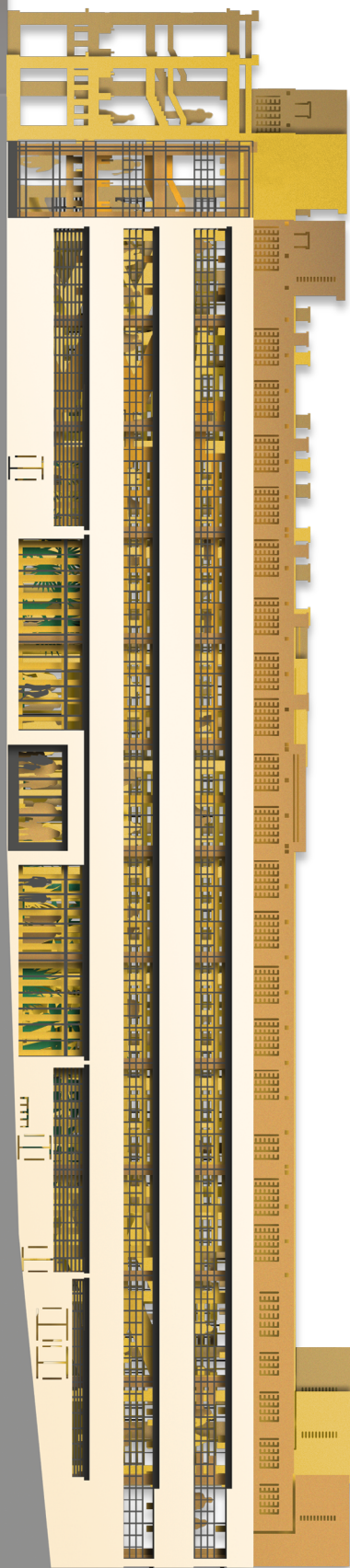
創建「親」、「動」、「融」的公共空間

中環街市的第一期活化工程已經完成，於二零二零年十月取得入伙紙。經招標程序，華懋集團取得中環街市的營運合約，並在二零二一年三月簽訂合約。市建局與華懋集團攜手活化中環街市，實踐「親」、「動」及「融」三個主題元素，重新塑造中環街市成為「社區聚腳地」，促進鄰里互動及滿足不同階層和年齡層的生活所需。活化後的中環街市大樓會引進多元化的餐飲、零售、展覽、STEAM³學習設施，以及成為支持初創公司的基地。二零二一年五月，中環街市大樓舉辦了一連串活動，展現獨特的法國街頭壁畫藝術及現場表演，以供公眾參與及欣賞。活化後的中環街市大樓，於二零二一年第三季開放主要部分給公眾使用。



³ STEAM意指科學、科技、工程、藝術及數學領域。

活化後的中環街市成為舉行展覽、推廣STEAM學習及營運初創企業的社區空間。



中環街市的保育元素

- 1 面向租庇利街及域多利皇后街的立面**
「現代流線」風格的外牆設計以連續的簷篷強調橫向性；「虛」與「實」（窗口與實牆）的橫線為「國際（建築）風格」中具代表性的特徵。
- 2 主樓梯**
主樓梯是引導整體內部人流的主要元素，見證著當時現代街市的發展。
- 3 中庭**
中環街市的中庭為建築物提供自然通風和照明，並以此突顯出建築物在衛生方面考慮的全面設計。



- 4 柱網風格**
由混凝土樑柱組成的柱網風格結構，是一九三零年代戰前街市建築的典型例子。
- 5 六組不同類型的攤檔**
被保留的攤檔昔日分別擺賣六類貨品，包括魚、家禽、牛羊、豬肉、蔬菜及水果。



在618上海街舉辦的周末市集，為社區帶來活力。

「618上海街」

「618上海街」於二零一九年十一月開始營運，提供不同類型的零售商店及餐飲設施。位於二樓的「廚尊」為一間社會企業，除為殘疾人士提供寶貴的在職培訓，還免費送贈飯盒支援有需要人士。「618上海街」將繼續為社區提供活動空間，並且舉辦一系列周末市集，為本地創意人才提供機會，以測試他們的創新設計和產品在市場的認受性。

西港城

市建局目前正與政府商討，就西港城現有地契於二零二二年二月屆滿後的租用事宜。此外為保養該歷史建築物，市建局將於西港城進行樓宇結構及屋宇裝備設置的狀況調查，以確定所需的改善及維修工程。



西港城現貌

灣仔茂蘿街七號

灣仔茂蘿街七號由市建局管理及營運，一直與不同類型的藝術、文化及社區組織合作。於二零二零／二一年度，共有約一百零四場活動在茂蘿街七號的室內場館及戶外空間舉辦，包括展覽、表演及工作坊等，期間均採取了特別場地安排和社交距離措施。年內，市建局致力保養這幢歷史建築，包括維修立面、改善戶外發光二極管（LED）照明，以及維修具歷史價值磚牆等工作。為了提高場地活力和加強與灣仔社區的聯繫，市建局於二零二一年二月委託進行一項顧問研究，以設計思維方向策劃一系列社區參與和研究工作。



茂蘿街七號不時舉辦文化藝術及社區活動。

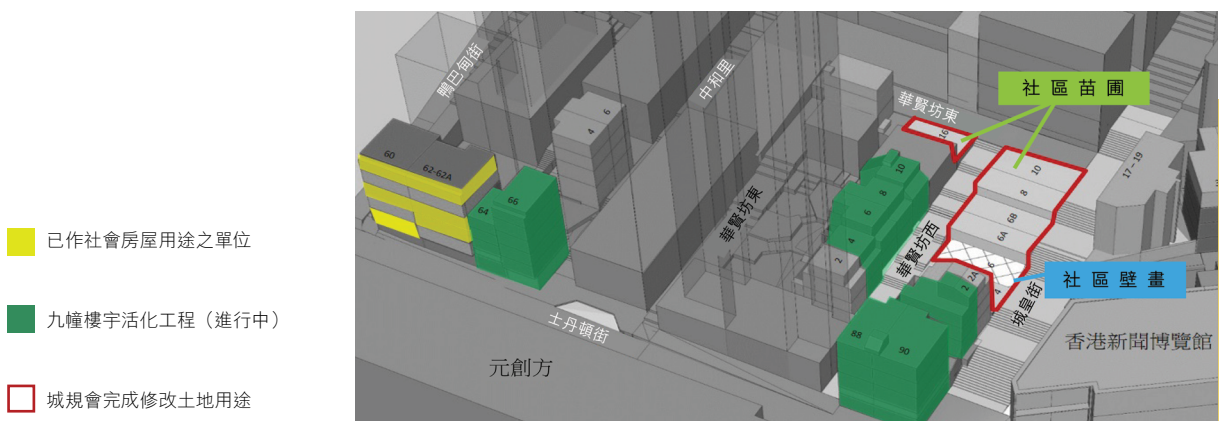
旺角街區活化

為增強旺角一帶的獨特地方特色和氛圍，市建局現正為旺角五條主題街道進行活化工作，分別是花墟道、通菜街、洗衣街、花園街及奶路臣街。當中，市建局已完成花墟道的改善工程，而通菜街的活化工程將會由政府部門接手。隨着Skypark項目落成，洗衣街及花園街路段的改善工程已亦已局部完成。二零二一年三月，市建局批出奶路臣街、洗衣街及花園街餘下路段的改善工程施工合約，同時亦開始與受影響的商戶和樓宇使用者聯繫，著手制定分期施工的策略。

上環士丹頓街／永利街周邊地區的社區營造

《二零一八年施政報告》宣布整體保育士丹頓街／永利街項目（H19）具特色的建築群及社區肌理。為此，市建局與持份者進行了各種聯繫工作，並於二零一九年年中完成了H19的社區營造研究。二零二零／二一年度，市建局以該研究歸納所得的社區願景作為基礎，與地區人士攜手開展三個短期見效的試點項目，包括創作壁畫、建立社區苗圃及合辦社區導賞團，旨在共同更新和建構一個生生不息的社區。此外，市建局亦正進行一些活化工作，包括為市建局已收購及全幢擁有的樓宇進行活化工程，打造成為共享居住及工作空間，以及與鄰近樓宇的業主合作，藉著整體地區營造的契機，協調各樓宇的復修需要。

市建局已取得地區人士及中西區區議會的支持，並於二零二一年五月開始相關工程，以及計劃於二零二一年下旬，開展整體地方營造計劃的設計參與工作。此外，規劃署已完成項目改劃土地用途的程序，以反映保育建築群的最新規劃意向。行政長官會同行政會議批准H19項目一帶改劃土地用途，並已於二零二零年十一月十三日刊憲；市建局亦於同日刊憲撤回H19重建計劃。



社區苗圃為士丹頓街／城皇街周邊地方的社區營造活動之一，有助連繫居民，活化社區。

「地方營造」計劃

市建局一直致力研究如何將「地方營造」概念應用於其項目組合中，包括根據「CONET⁴」理念，於中西區發展三個項目——中環中心（H6）、卑利街／嘉咸街項目（H18）及中環街市，將社區空間連繫起來，並舉行多元化活動、展覽、表演及其他文化項目，供社區人士參與。

二零二零年，H6 CONET社區空間舉辦了約十四項活動，於平日吸引約五千名訪客。受新冠肺炎疫情影響，年內展覽空間暫停開放了數個月；儘管如此，H6 CONET的公共通道在特別安排下仍然保持開放，方便公眾人士往來。於二零二零年十二月至二零二一年一月期間，市建局在H18 CONET展開推廣計劃，以宣傳 H18 地盤B及嘉咸市集所提供的多元化服務和產品，以及地區特色，亦共有約七十個販商及商戶參與一項消費換領計劃，向顧客派出超過十萬件以嘉咸市集為主題的紀念品。相關推廣計劃的閉幕儀式在H6 CONET舉行，商戶、本地設計師、學校和參與的非政府組織一同慶祝活動取得的成果。隨著中環街市於二零二一年第三季重新啟用，市建局將透過壁畫創作和其他創意活動，提升社區趣味和街道活力，延續CONET理念的公共活動空間和地區網絡的連繫。



市建局轄下的社區空間包括 H6 CONET 及中環街市等，不時舉辦展覽及表演。



市建局透過地方營造，於H18 CONET舉辦推廣計劃，得到市民和販商的積極響應。

⁴ 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」。