

業務回顧



市區更新過程漫長，二十年過去，香港仍處於市區更新的第一個周期，大量殘破失修的樓宇有待重建。

在過去六年，市建局逐步採用全面宏觀的市區更新策略，從過往沿用「項目主導」，將一幢幢舊樓拆卸重建的方式，改變為「規劃主導」、「地區為本」的市區更新模式，將舊區的土地進行整全的規劃，從而達致最大的規劃及社會裨益，整體改善已建設環境。

與此同時，市建局以九龍城的重建項目作為試點，推行「融合策略」，結合重建、樓宇復修、保育及活化策略於一小區內的模式，促進新舊建築融合，同時重置政府設施，以及保存地方歷史特色。

在「融合策略」下，透過整合項目與毗鄰環境的規劃和設計一體化，及率先採用新規劃工具，提升整區的居住環境及公共設施，加強新舊地區的連接性。市建局亦會揉合復修及活化這兩項市區更新策略，協助項目毗鄰的大廈業主，進行樓宇復修及推廣預防性維修，為樓宇保養；並應用「地方營造」手法活化社區，令舊區環境與重建項目融合，達致新舊融合。

然而，要從根源處理舊區老化問題，「成也復修、敗也復修」。因此我們竭誠了解舊樓業主對維修保養的意見及當中遇對的困難，從而為公眾及持份者制定合適的針對性策略，並加強宣傳推廣，提升業主進行樓宇復修及管理的積極性。

與此同時，市建局已完成兩項具前瞻性的策略研究，有助規劃未來市區更新的工作方針。未來，我們將落實推行研究報告內的建議，並定下更宏遠目標，開展更多具規模、難度高但為社會帶來更大裨益的項目。

業務回顧

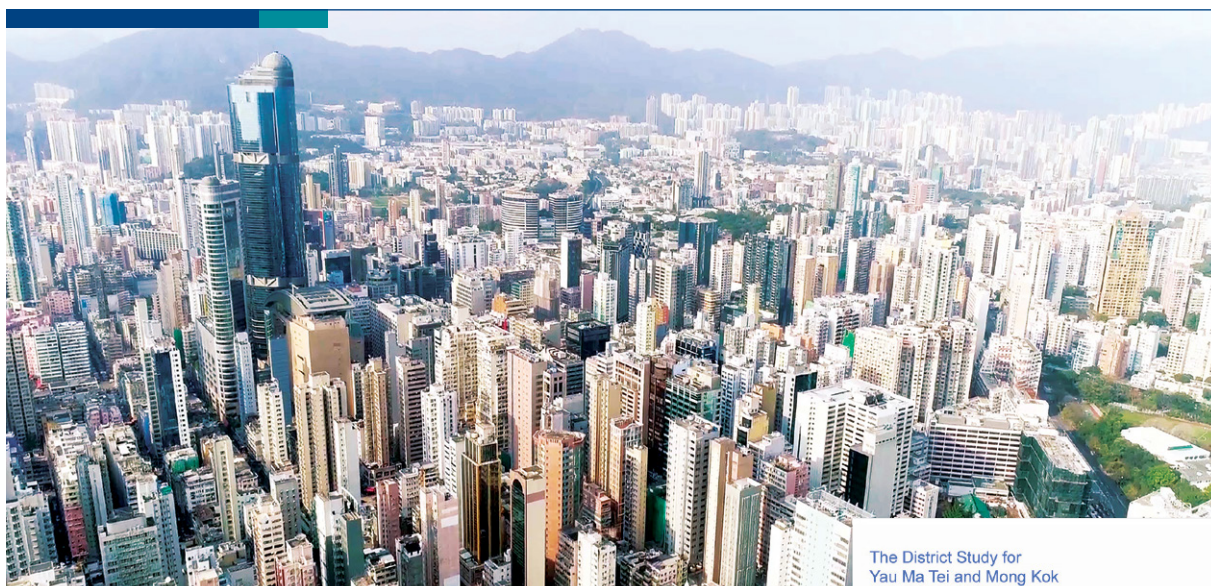
引領有效及可持續發展的市區更新策略研究

市建局於二零一七／一八年度開展三項策略研究，作為驅動市區更新的持續動力，更有效地及可持續地應對香港市區急速老化的問題。所有策略研究的工作已經完成，而研究結果為市區更新的未來發展制定新工作方針。

油旺地區研究

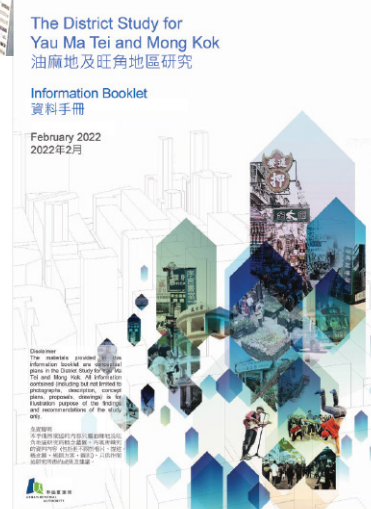
市建局開展油旺地區研究，制定新執行機制和規劃工具，克服推行市區更新工作所面對的挑戰，以更具效益的方式推動市區更新。

該研究於二零二一年年初取得豐碩成果。我們制定了三套不同發展密度的「市區更新大綱發展概念藍圖」方案，並擬定策略性地區和核心發展節點。研究亦提出一套革新的規劃工具，包括地積比率轉移、商住地積比率互換及小區街道整合等，加快市區更新的步伐。與此同時，市建局已選定推行一個油旺區內的發展節點項目，及一個應用街道整合更新的小區規劃項目，將兩個項目納入業務綱領以作推展。



油麻地及旺角區鳥瞰圖，反映該區的高密度環境。

隨著研究完成，市建局廣泛諮詢立法會、油尖旺區議會、專業團體及其他持份者，分享研究報告內的主要結果及建議。政府歡迎並支持研究建議的方向，並於相關分區計劃大綱圖中納入研究報告所提出的新規劃工具，包括容許旺角區內的選定範圍進行商住地積比率互換，提高彌敦道主要商業帶的地積比率，以及為富地區特色街道附近的發展提供彈性。市建局在不同的重建項目中採用各項新規劃工具，釋放土地發展潛力，為私人市場提供參考；同時與發展局及政府部門通力合作，增加私人市場參與重建的誘因，加快市區更新的步伐。



油旺研究的結果及建議摘要刊於資料手冊內。

核心發展節點

油旺研究以整體規劃模式，在市區更新大綱發展概念藍圖中提出以五個核心發展節點，來連接主要商業／特色街道或主要行人走廊，以形成一個互通易行的行人網絡，帶動區內的經濟活動，同時作為推動市區更新、人流匯聚的核心點，並提供休憩空間和公共設施。



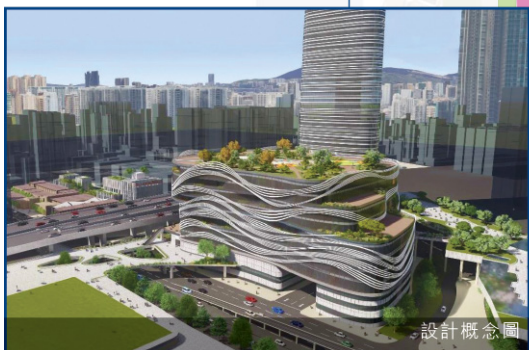
於市集大堂平台上設立大型休憩空間，構建「園中市集」氛圍。



生態綠化節點除設有城市水道，還建議興建一幢多用途綜合大樓，實現「一地多用」。



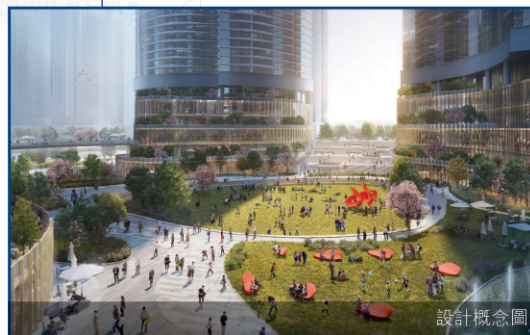
- 建議發展節點
- 建議城市水道



建議活化果欄成為富特色的旅遊景點，並附建現代化設施以作批發、商業及休憩空間用途。



綜合性商住混合發展樞紐，連接兩旁主題商業街、高架行人天橋及港鐵站，形成一個匯聚節點。



集寫字樓、零售、酒店、文化藝術及住宅等混合用途的地標綜合式發展。

業務回顧

樓宇復修新策略研究

樓宇復修新策略研究的展開，旨在制定適用於所有樓齡樓宇的全面復修策略，減少可能需要清拆重建的老化失修樓宇數目。

舊樓業主在籌組樓宇復修工程時面對的困難



該研究於二零二零年完成。研究結果顯示，舊樓業主及業主立案法團（法團）在籌組樓宇復修工程時普遍面對三大難題，包括（i）缺乏招聘顧問／承建商的專業知識；（ii）缺乏維修財政儲備，以及（iii）缺乏組織能力。有見及此，市建局採取多管齊下的方法，為大廈業主提供全面及簡單易明的資訊、財政資助和技術支援，協助他們進行樓宇復修工程。

此外，市建局與各個專業學會及樓宇維修界別的持份者通力合作，大力推動預防性維修的文化及推廣設立維修基金自願供款的最佳做法，以提升業主對延長樓宇壽命的積極性。

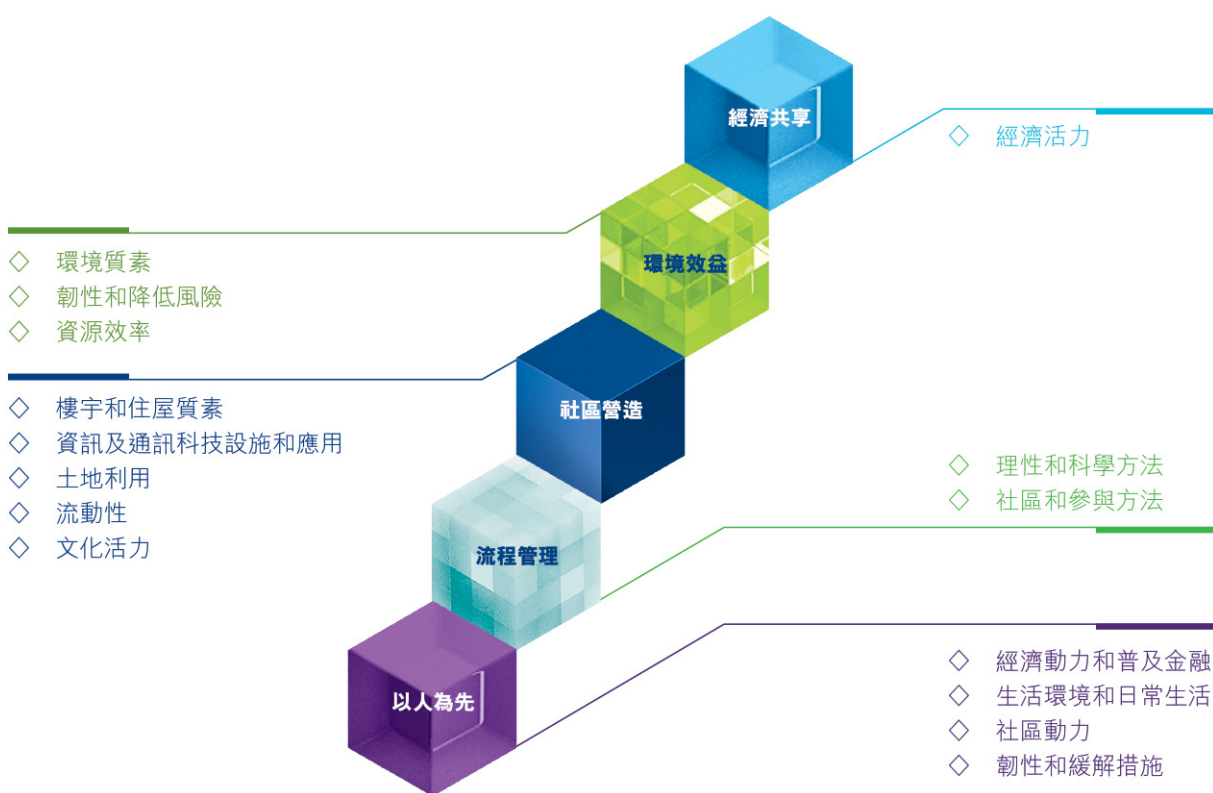
就此，我們研究了本地及海外有關樓宇復修的做法，編製維修手冊及計劃範本，並於市建局的自行發展項目中採用，務求日後能更廣泛地應用於本港樓宇。我們亦敲定有關實行預防性維修及促進業主向特別基金定期供款的建議條款，並將有關建議條款納入市建局項目的大廈公契（公契）內。透過這些試行措施，市建局期望可起牽頭和示範作用，長遠最終向政府建議於公契指引和相關實務守則中納入該等條款。

年內，市建局委聘非政府組織於七個地區向六百幢目標樓宇推廣樓宇復修。除公眾宣傳外，市建局亦與不同持份者合作，包括物業管理業監管局及其他物業管理機構，透過舉辦研討會及培訓課程，推廣預防性維修及向特別基金定期供款。

可持續發展研究

研究於二零二零年完成，訂立了涵蓋五個領域的可持續發展框架，分別為「經濟共享」、「環境效益」、「社區營造」、「流程管理」和「以人為先」，以衡量市區更新的表現，並提出關鍵績效指標（KPIs）以進行測試，而有關可持續發展框架已獲得國際社會價值組織的認證。二零二一／二二年度，市建局選定了若干關鍵績效指標，應用在七個重建／樓宇復修項目當中，以衡量項目的成效及供內部評估。市建局將根據相關結果來完善關鍵績效指標，加強應用在其他項目中。長遠而言，在市建局的「5R」業務策略下，這些關鍵績效指標將有助市區更新項目帶來更大裨益。

衡量市區更新可持續發展表現之框架

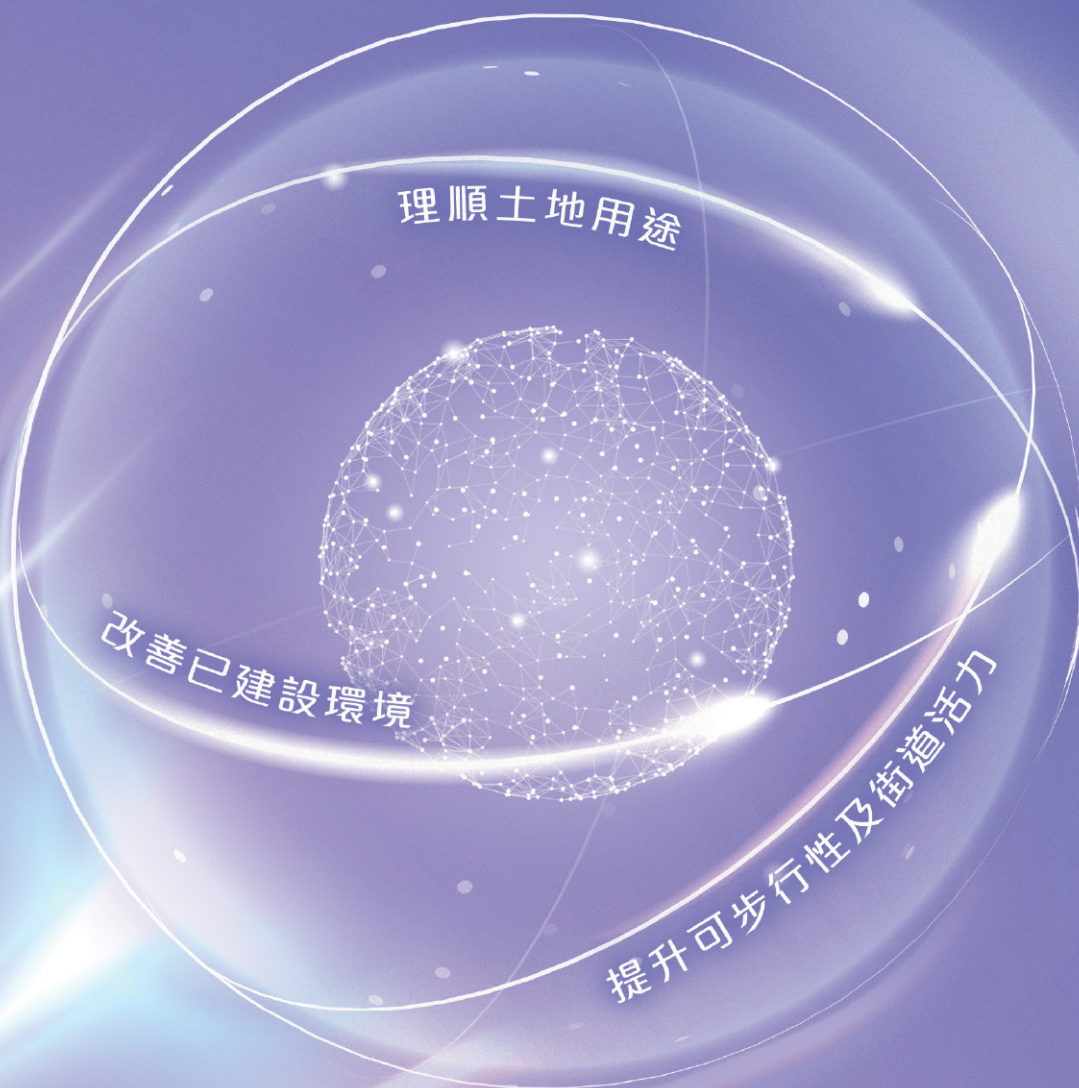


初步項目可行性研究

市建局在選定的舊區已完成或正進行多個初步項目可行性研究，以建立規劃及項目儲備。自二零一九／二零年度起，市建局進行了三個初步項目可行性研究，涵蓋兩個九龍城行動區及一個深水埗行動區。至今，市建局透過研究確立了四個重建項目，並已納入早前獲批准的業務計劃，全部四個項目已在二零二一年或二零二二年度開展。市建局亦將油旺地區研究得出的另外兩個項目納入已批准的二零二二／二三年度至二零二六／二七年度的業務綱領。

此外，市建局於二零二一年三月及四月，分別在西灣河和黃大仙區啟動兩個初步項目可行性研究，物色市區更新機會。在西灣河，市建局就居民對重建及樓宇復修的需求進行先導調查，作為初步項目可行性研究的一部分，受訪者的期望將適當地反映在草擬中的市區更新大綱發展藍圖。

重建發展



市建局自二零零一年成立至今，一直以重建發展為策略重心，遏抑市區老化。

近年，我們以「規劃主導」、「地區為本」的市區更新模式開展具規模、高難度但為社會帶來更大裨益的重建項目。

在過去一年，市建局開展了三個大型重建計劃，透過重整及重新規劃土地用途，加上採用新規劃工具，並以「一地多用」的模式，釋放更多發展空間。三個項目合共預期可提供超過六千個新住宅單位，帶來逾二萬平方米的綠化空間，以及提升區內公共交通運輸、文化康樂、市政和復康服務設施至現代化標準，創造更宜居的環境。

規劃層面上，市建局以「九龍城衙前圍道／賈炳達道發展計劃」(KC-017)及毗鄰的「啟德道／沙浦道發展計劃」(KC-015)作為試點，推行「融合策略」，結合重建、樓宇復修、保育及活化策略於一小區內的模式，促進新舊建築融合，及整體改善舊區已建設環境。重建後，該區將蛻變為一個更宜居易行、富有地區特色的社區，並成為對接九龍寨城公園及啟德新發展區的門戶。

不少舊樓群的老化問題日益嚴峻，加上發展密度高，以及其地積比率普遍已經用盡，增添了重建的挑戰性。然而，單靠市建局的資源，實在難以應付。面對難題，市建局採用新規劃工具，釋放舊區土地的發展潛力，衝破規劃上的困局，更重要是為私人發展商提供參考，促進私人市場參與舊區重建。

二零二一／二二年度開展的項目

衙前圍道／賈炳達道項目 (KC-017)

KC-017項目於二零二二年五月開展，市建局將當區居民和持份者多年來希望改善交通、地區設施和居住環境等訴求，納入小區規劃願景。

項目位於賈炳達道及衙前圍道，涵蓋主地盤、北面地盤和東面地盤，總面積達三萬七千零六十平方米。主地盤和東面地盤內共有約一百二十個街號的樓宇；主地盤亦包括九龍城市政大廈、九龍城獅子會健康院及李基紀念醫局三項社區設施；而北面地盤位則於賈炳達道公園範圍。

衙前圍道／賈炳達道項目 (KC-017) 的擬議規劃



項目將重新規劃三個地盤的土地用途，其中北面地盤內的賈炳達道公園部分土地，將配合政府易地重置九龍城街市及毗鄰社區設施，以「一地多用」的模式，興建一棟新政府綜合大樓。該計劃可讓現時主地盤內社區設施的公共服務，日後無縫過渡至新大樓，減低相關社區設施因重建而對居民造成的不便。新政府綜合大樓連同KC-017項目內其他兩個地盤，合共可提供約四萬七千平方米樓面面積作政府、機構或社區設施 (G/IC) 用途，是現時社區設施樓面面積的三倍。

同時，市建局將活化賈炳達道公園，重整公園布局，注入新的設計元素和提升設施標準，擴闊及綠化行人路，以及增設綠化行人走廊連接美東邨、九龍寨城公園、賈炳達道公園及項目範圍。

至於位處「龍城」核心的主地盤，項目建議適度放寬地盤的高度限制，增加建築設計及布局上的彈性，從而騰出寬闊的地面空間供行人享用。衙前壟道和南角道將改劃成為兩條、每條至少十八米闊的綠化行人步道。主地盤亦計劃興建一個地下停車場，以改善區內的交通情況和紓緩違例泊車的問題。

至於鄰近太子道東的東面地盤，將配合毗鄰市建局啟德道／沙浦道發展計劃（KC-015）擬建的地下廣場，把其周邊的道路重整及重新規劃，增加更多地面行人空間作為通往啟德發展區的門戶廣場。此外，東面地盤亦擬建一幢低座商業建築，並應用轉移地積比率，將其准許的發展樓面轉移至主地盤，釋放土地的發展潛力。

在「融合策略」下，市建局將一併整合及活化附近的打鼓嶺道休憩花園、KC-015項目的地下廣場及毗鄰的一列巴士站，為該處的巴士站提供更多乘客上落車空間，改善候車環境。我們亦嘗試為項目範圍外南角道及打鼓嶺道一帶不同樓齡及狀況的樓宇試行「小區復修」計劃，為相關樓宇制定合適的方案，推動樓宇復修及預防性維修。

項目將重置九龍城市政大廈（右圖），透過興建新政府綜合大樓（下圖）為居民提供更現代化的社區設施。



兼善里／福華街項目（SSP-017）及昌華街／長沙灣道項目（SSP-018）

兩個項目於二零二一年九月同時開展，合共可提供超過一千八百個新單位。SSP-017項目共有九十個街號的舊樓，建於五十年代，樓宇狀況普遍破舊失修，另有不少「劏房」單位；至於SSP-018項目則涵蓋兩個被長沙灣道分隔的地盤（地盤A及地盤B）。

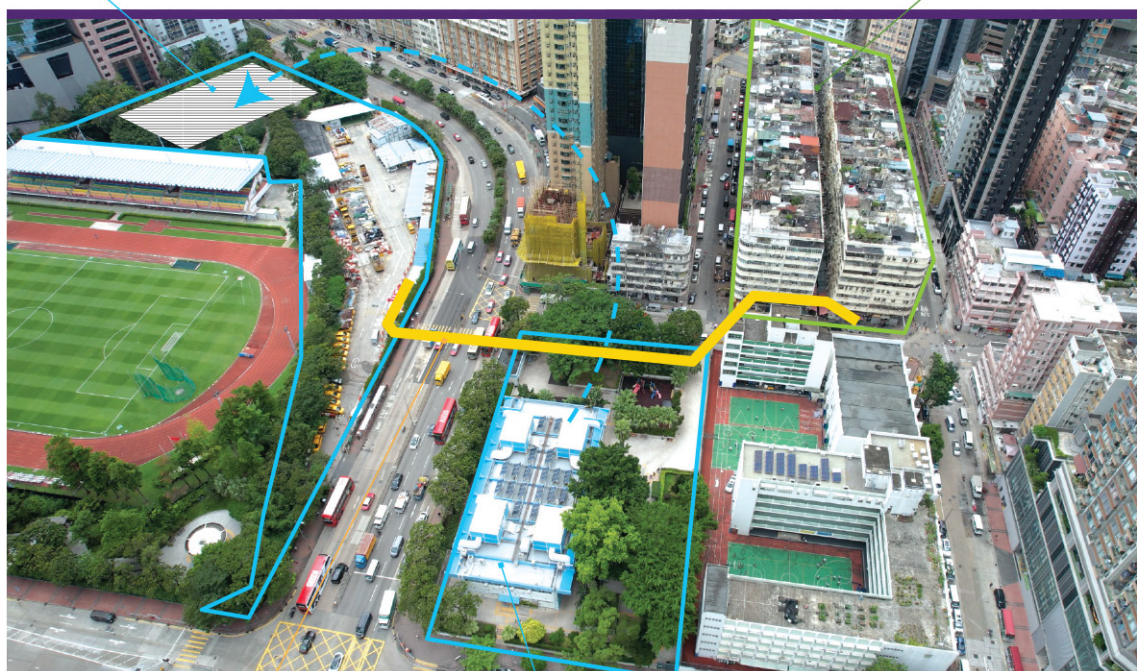
區內樓宇狀況失修，尤其兼善里樓宇群老化問題嚴峻，充斥大量「劏房」以及消防安全設施不足等問題。然而礙於兼善里涉及的業權眾多、收購成本十分高昂，加上現存樓宇已接近可容許發展的地積比率等因素，若單一考慮重建兼善里，執行上非常困難，甚至不可行。在此前題下，市建局在落實項目前，於深水埗區進行地區規劃研究，全面審視土地用途作重整及重新規劃，達致提升該區的發展潛力，改善居民的居住環境。

SSP-017項目及SSP-018項目的擬議規劃

SSP-018項目地盤B

藉重整土地用途，善用土地資源，興建新政府設施綜合大樓，包含現代化體育館，並增設更多社區設施和休憩用地。

SSP-017項目



擬建行人天橋

SSP-018項目地盤A

長沙灣體育館及花園於一九七六年落成，設施規格過時，未有地盡其用，SSP-018項目地盤B將興建全新的體育館。

市建局透過將兼善里樓宇群毗鄰的政府土地一併納入發展，將項目範圍重新規劃，以善用土地資源。重建後，可用的樓面面積不但可增加新建住宅數目，更為社區帶來更多規劃裨益，改善地區整體生活環境。

地盤B內位於長沙灣道的政府臨時工程倉庫用地，將作重新規劃，以興建一座政府設施綜合大樓，提供一個新體育館，以重置現時在地盤A內、建於一九七六年的長沙灣體育館。新體育館將增設包括兒童遊戲室、健身室等舊場館欠缺的康體設施，並提升多用途主場館的標準。

連同其他康健及社福設施，SSP-018地盤A及地盤B合共可提供面積超過三萬八千平方米，作為政府、機構或社區設施（G/IC）用途，是現時區內相關設施面積的三十三倍。

此外，市建局在設計上將SSP-017和SSP-018兩個項目互相配合，騰出土地興建兩條分別橫跨昌華街和長沙灣道的行人天橋，連接兼善里和長沙灣道的社區設施，加強行人網絡的連接性及暢達性，並提供綠化休憩空間，改善舊區已建設環境。

市建局將與政府相關部門商討，研究以活化的手法改善周邊街道及美化休憩空間的可行性，期望將新的政府設施綜合大樓、深水埗運動場以及周邊的康樂、休憩及社區設施，融合為一個一體化的社區康樂集中點，讓規劃裨益擴展到項目以外的周邊環境，惠及更多居民。

其他進行中的項目

公務員建屋合作社（公務員合作社）項目

在公務員建屋合作社樓宇重建試點項目方面，盛德街／馬頭涌道項目（CBS-1:KC）進展良好。市建局於二零二一年八月向項目內一百五十五個業權的物業業主發出收購建議，至二零二二年六月，已有一百五十個業主接納建議。項目內的土地於二零二二年五月獲得行政長官會同行政會議批准收回，預期居民將會在二零二二年第四季開始陸續遷出。

至於靠背壟道／浙江街項目（CBS-2:KC），考慮到項目的業主對重建持不同意見，市建局於二零二一年十一月對項目中約四百六十個住戶進行意見調查，回應率達百分之八十八。市建局正協助未解散的合作社社員完成散社。我們亦正處理第二批經城市規劃委員會（城規會）諮詢期內收集到有關地區規劃的公眾意見，並會盡快完成餘下的規劃程序。



盛德街／馬頭涌道項目現貌

業務回顧

觀塘市中心計劃 (K7)

觀塘市中心重建計劃是市建局迄今佔地範圍最大的單一重建項目，地盤面積達五點三公頃，重建前涉及住戶約一千三百戶。項目劃分為五個發展區並分階段推行，位於月華街的第一發展區的住宅單位已於二零二一／二二年度售罄；第二及第三發展區的住宅單位銷售仍在進行中。二零二一年四月，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。



隨着觀塘市中心計劃第二及第三發展區完工，裕民坊（右圖）及其商場內的公共運輸交匯處（左圖）亦於二零二一年四月啟用，引入全港首個配備空調的室內候車區。



此外，項目第四及第五發展區的拆卸工程已經完成。為應對持續的疫情及最新的市場情況，市建局在第四及第五發展區的项目合作發展標書試行「浮動規劃參數」安排。此舉容許合作發展夥伴在總樓面面積保持不變的前提下，靈活調撥在指定範圍內的商業樓面面積作辦公室、酒店及其他商業用途。新的規劃許可申請已呈交城規會審批，預計可在二零二二／二三年度批出合作發展合約。



觀塘市中心計劃進展

- 第一發展區：已完成
- 第二及第三發展區：住宅項目、裕民坊及公共運輸交匯處已竣工
- 第四及第五發展區：已完成拆卸工程

衙前圍村項目 (K1)

考慮到衙前圍村項目中一些發掘地點發現圍牆及圍斗的文物遺存，項目採用了保育主導的重建模式。市建局於二零一九年至二零二一年進一步擴大實地研究及發掘工作，就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作進一步評估和確認。市建局於二零二二年二月，向古物古蹟辦事處提交了加強保育方案，並將繼續與項目合作發展商及有關政府部門一起推展項目，包括取得批地許可。

已完成居民搬遷及批出合約的項目

市建局在二零二一／二二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。截至二零二二年六月三十日，八個項目已經完成居民搬遷工作，包括四個以九龍城小區發展模式推展的項目，分別位於庇利街／榮光街／鴻福街／銀漢街／啟明街的項目（KC-009至KC-012）、崇慶里／桂香街項目（C&W-005）、觀塘市中心計劃第五發展區（K7）、橡樹街／埃華街項目（YTM-011），以及皇后大道西／賢居里項目（C&W-006）。市建局共批出五份合作發展合約，分別為橡樹街／埃華街項目（YTM-011）、庇利街／榮光街項目（KC-009）、鴻福街／銀漢街項目（KC-010），以及位於鴻福街／啟明街／榮光街的項目（KC-011／DL-8:KC及KC-012／KC-013）。

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。

「需求主導」先導計劃

於二零二一／二二年度，市建局試用新手法履行「需求主導」概念，在西灣河初步項目可行性研究中透過意見調查接觸業主，收集他們對市區更新的意見和期望。業主對重建發展及樓宇復修的意見及需求將於規劃階段予以考慮，配合「融合策略」為項目作出規劃。

「促進者」中介服務



盛德街／馬頭涌道項目中最後一個公務員建屋合作社成員，於二零二一年六月完成散社程序，並取得物業業權。

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。在二零二一／二二年度，一份申請個案進入聯合出售階段，但沒有收到標書。年內，市建局就市建中介服務進行內部檢討，結論是在不更改目前申請要求的前提下，應優先考慮可促進市區更新進程的選址，而未來在選取地盤並協助服務對象作聯合出售時，規劃裨益應是主要考慮因素。

此外，市建中介繼續提供免費的中介服務予受市建局項目影響而又尚未解散的合作社社員，通過解散合作社協助他們取得其單位的業權。社員在合作社解散及取得其單位的業權後，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。在二零二一／二二年度，盛德街／馬頭涌道項目（CBS-1:KC）中唯一一個尚未解散的合作社，在市建中介的協助下成功散社。另外，市建中介接觸了靠背壟道／浙江街項目（CBS-2:KC）九幢尚未散社的合作社樓宇，並於二零二二年五月成功協助其中一幢樓宇取消其合作社的註冊。市建中介將繼續進行聯繫工作，協助解散餘下的合作社，令該項目可順利推展。

業務回顧

施政報告措施

地區研究

市建局應政府在《二零二一年施政報告》中的邀請，負責在荃灣及深水埗舊區開展地區研究。研究旨在協助政府制備綜合的市區更新策略及實施機制，以重整兩個舊區的土地用途。市建局會適當地運用油旺地區研究內建議的新規劃工具，加快市區更新步伐。我們正聘請顧問，以便於二零二二年下半年開展研究，並預期約於兩至三年內完成。

「港人首次置業」（「首置」）計劃

「煥然懿居」第二期

政府於《施政報告》中向市建局委以新任務——參考過往推出「煥然懿居」的經驗，積極提供更多「首置」單位。市建局配合政府的政策，將春田街／崇志街項目撥作「煥然懿居」第二期，提供約二百六十個「首置」單位，預料將於二零二三／二四年度預售。項目的拆卸工程已於二零二一／二二年度完成，地基工程合約亦已批出，並於其後進行細部設計，以準備批出主要工程合約。



煥然懿居第二期（上圖）的住宅單位將引入長者友善設計（左圖），如摺疊沐浴椅、防滑浴室扶手，以及「無檻企缸」等配置，供買家選擇。

大坑西新邨重建項目

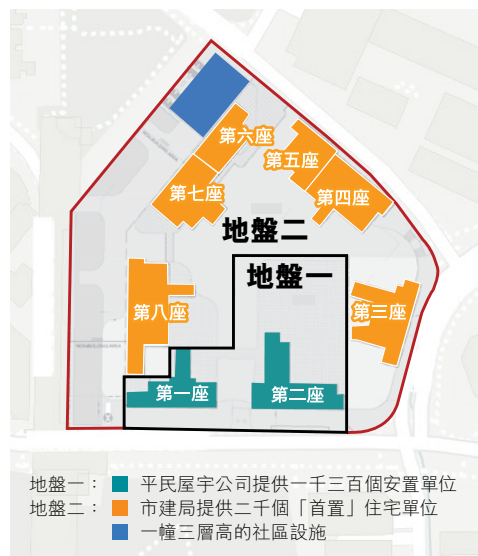
香港平民屋宇有限公司（平民屋宇公司）與市建局於二零二一年三月，就攜手推展大坑西新邨項目簽署合作備忘錄，目的為落實行政長官於《二零二零年施政報告》所宣布的措施。自城規會於二零二一年十二月對重建規劃批出有條件許可，市建局正深化項目的規劃及設計細節，預計相關建造工程最快將於二零二三年展開。

平民屋宇公司負責制定及執行租戶的搬遷及重置方案，目前正審核住戶領取特惠津貼和回遷的資格，並會安排搬遷工作。

項目落成後，將提供約三千三百個單位，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。



大坑西新邨的公眾休憩空間設計概念圖



大坑西新邨重建項目的擬議規劃

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及項目管理支援的方式，協助非政府組織發展過渡性房屋。市建局因而為負責洪水橋及打鼓嶺過渡性房屋項目的相關非政府組織提供管理和技術支援服務。洪水橋項目由市建局擔任項目經理，其規劃許可及撥款申請於二零二一年八月獲批，並於二零二二年五月批出工程合約。該發展項目預計於二零二三年完成，可提供約四百個過渡性房屋單位。至於打鼓嶺項目的規劃許可申請於二零二二年一月獲城規會批准，項目會由相關非政府組織負責，預計於二零二三年落成，可提供約六百個過渡性房屋單位。



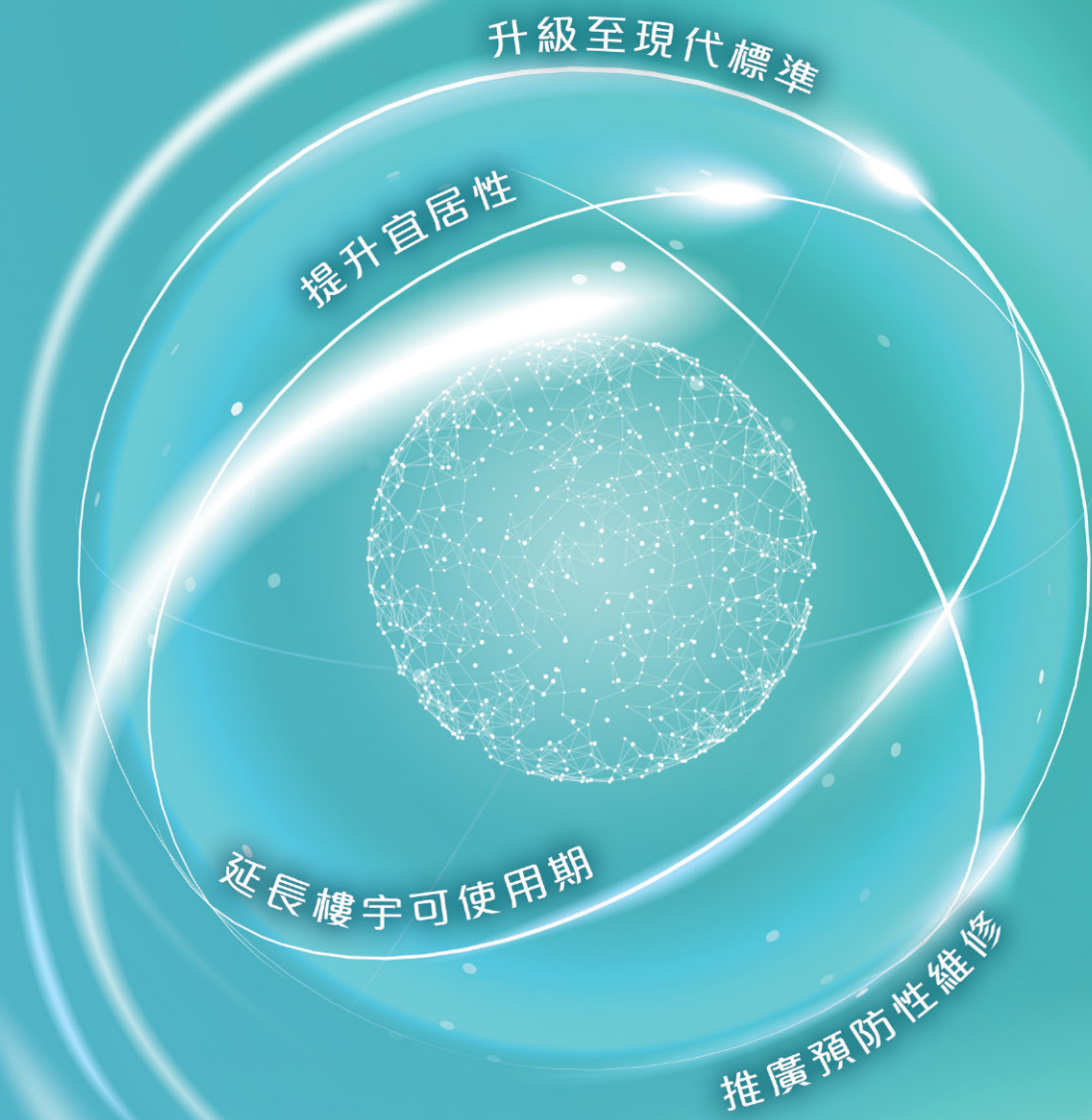
洪水橋過渡性房屋計劃項目設計概念圖

非政府組織土地作「一地多用」

政府在《二零一九年施政報告》邀請市建局為非政府組織提供中介及規劃服務，在「一地多用」的模式下，促成重建現時由非政府組織持有但未地盡其用的土地，以充分發揮土地的發展潛力。為此，市建局於二零二一年一月推出中介服務計劃，為非政府組織轄下適合此模式的發展項目提供支援。

截至二零二二年六月，市建局收到二十九個非政府組織的查詢及四份意向書。二零二一年十一月，市建局就一幅屯門用地的申請完成初步評估報告，並已跟相關非政府組織簽署服務協議，以進行各項初步評估。至於另外兩宗分別涉及深水埗及沙田區內用地的申請，市建局現正與相關政府部門分別探討發展用地的可行性及審視申請資格。至於餘下的一宗申請，不論是透過原地重建或與毗鄰土地一併發展，均難以為項目地盤增加額外樓面發展空間，故此於初步評估階段不獲接納。

樓宇復修及改造重設



市區老化的規模龐大而複雜，以今時今日的資源來推動市區更新，並不足夠，亦不徹底。要從根源處理舊區老化問題，「成也復修，敗也復修」。復修做得不足，樓宇年屆五十便面對老化失修以至須清拆的可能；然而，若樓宇狀況保養得宜，其壽命能夠延長至八十年或更久。

因此，要長遠改善居民生活環境以及解決樓宇老化問題，進行樓宇復修及預防性維修至關重要。

市建局一方面協助政府向大廈業主提供財務支援，以助他們為樓宇的公用地方及設施進行維修保養。另一方面，我們以九龍城作試點，試行「小區復修」模式，針對選址範圍內不同樓齡、狀況的樓宇，制定針對性的復修方案，從而提升區內樓宇的整體狀況。與此同時，市建局探討提供財政誘因，鼓勵業主建立維修儲備基金，為樓宇進行定期維修保養。

除了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，並設立全港首個「樓宇復修資源中心」，提升業主自行組織樓宇復修工程的能力，以及增強他們對進行樓宇復修的責任感及積極性。

業務回顧

於九龍城推行「小區復修」模式

市建局以九龍城一個覆蓋四十六幢大廈的小型選定區域，試行各種以規劃主導及地區為本的復修計劃及推廣策略。市建局初步接觸了選定區域內的目標樓宇，以推廣樓宇復修及外牆更新。年內，市建局亦與兩家物業管理機構合作，就選定區域內的三無大廈（即無管理、無業主立案法團〔法團〕及無維修），試行「聯廈聯管」的新管理模式。

展望未來，市建局將提供所需協助，推廣成立法團和推行適當的樓宇復修措施，改善樓宇狀況。同時，市建局鼓勵業主為日後大廈維修及改善工程設立特別基金，並探討在業主為基金作供款的初期提供財政誘因，即由市建局提供基金存款利息回報的可能性。

九龍城試行「小區復修」的選定區域鳥瞰圖。市建局會為相關業主提供全面而針對性的解決方案及適當資助，協助業主進行驗樓、公用地方維修以至外牆更新等工程。



在視像直播中，會計師向鏡頭展示標書及工程標價，讓業主在網絡會議中全程監察開標。

樓宇復修資助計劃

疫情下，多個樓宇復修資助計劃的工程籌組均受到影響，包括法團無法舉行實體會議，或業主不願讓顧問進行實地視察等。為減低有關影響，市建局推出了不同措施，以協助業主盡快展開工程，當中包括（i）發出「（替補名額）《原則上批准通知書》」¹及「（有條件）《原則上批准通知書》」²以加快處理申請過程；（ii）安排網上視像會議，為招聘顧問及承建商進行開標；及（iii）探討召開網上視像業主會議的可行性，以克服安排實體會議的困難。

¹ 「（替補名額）《原則上批准通知書》」：為避免因市場需求殷切而導致工程及服務價格上漲，所有申請會根據一套風險釐定標準分批確定優先次序。按照每批的優先次序，每份申請連同一份提交的所需文件後，將獲發《原則上批准通知書》，隨後並獲接洽以協助開展復修工程。然而，部分申請個案提交文件過程緩慢，經多次提醒仍未遞交所需文件。為加快整體樓宇復修過程，較後批次中的申請個案，如能提交全部所需文件，將獲發「（替補名額）《原則上批准通知書》」，以取代較前批次中的緩慢申請個案。

² 「（有條件）《原則上批准通知書》」：發出《原則上批准通知書》及「（替補名額）《原則上批准通知書》」後，當每批將予接洽的申請個案未達預期數目時，較緩慢的申請將獲發「（有條件）《原則上批准通知書》」，前提是個案必須在指定期限內呈交所需的文件。

各項樓宇復修資助計劃進展 (截至二零二二年六月)

樓宇更新大行動 (OBB) 2.0及
消防安全改善工程資助計劃 (FSWS)

	OBB 2.0	FSWS
發出《原則上批准通知書》數目 (份)	1,120	2,700
已完成維修/改善工程的大廈數目 (幢)	第一類別 100	100
	第二類別 170	



樓宇排水系統維修資助計劃



強制驗樓資助計劃

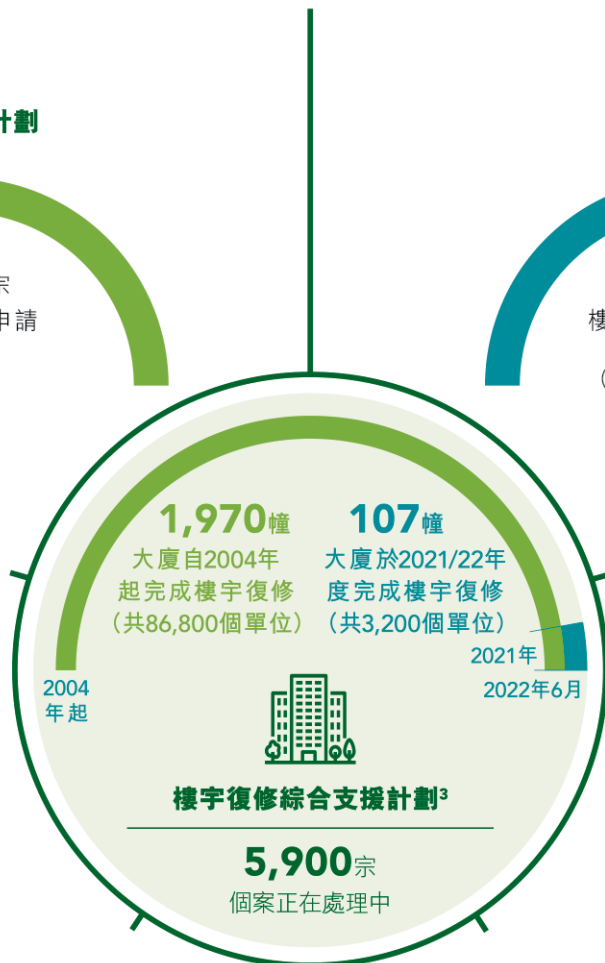
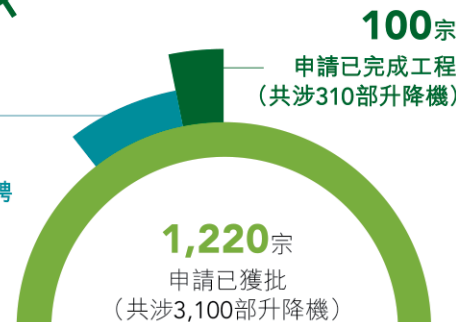


有需要人士維修
自住物業津貼計劃



6,000 份
《原則上
批准通知書》
已發出

340 宗
申請已獲委聘
工程承辦商
(共涉900部
升降機)



³ 樓宇復修綜合支援計劃的主要計劃包括：「強制驗樓資助計劃」、「樓宇更新大行動2.0」、「消防安全改善工程資助計劃」、「優化升降機資助計劃」、「有需要人士維修自住物業津貼計劃」、「樓宇排水系統維修資助計劃」及「招標妥」樓宇復修促進服務。

業務回顧

提供專業支援 助業主掌握復修知識

樓宇復修資源中心

全港首個提供一站式樓宇復修服務的資源中心，預計於二零二二年第三季開幕。中心佔地七千平方呎，提供技術支援及樓宇復修服務的資訊，加強業主對樓宇復修的認知，以及向他們推廣預防性維修的意識。中心的視像諮詢服務及調解和多功能活動室將會開放予公眾使用，以處理有關樓宇復修的事宜。

樓宇復修資源中心內設有與復修相關知識的展板，為業主提供一站式的樓宇復修資訊及服務。



「招標妥」樓宇復修促進服務（「招標妥」）

「招標妥」旨在向私人樓宇的法團提供樓宇維修工程招標的技術支援，協助減低在工程採購階段時被圍標的風險。自二零一九年起，「招標妥」服務範圍涵蓋委聘顧問及註冊消防裝置工程承辦商，涵蓋範圍更於二零二零年進一步擴展至招聘註冊升降機承辦商。截至二零二二年六月，市建局共收到約二千八百份有效申請，其中約二千五百五十分已獲批核，為業主提供「招標妥」服務。



全新電子招標平台

為了讓法團或大廈公契經理人亦可透過電子招標平台，免費採購顧問及承辦商的指定服務，市建局於二零二一年四月推出獨立電子招標平台，並於同年五月向首批目標團體，包括物業管理協會和物業管理公司等機構，推廣全新的電子招標平台。

中央標書收集系統

由市建局開發的中央標書收集系統自二零二零年起投入運作，令招標過程更具效率。透過系統自動提交標書，以及精簡招標流程，市建局每年協助處理的招標個案最多可達三千宗，遠超傳統標箱的載量。截至二零二二年六月，經該系統處理的標書已有約一千二百份，共涉及一千一百三十個樓宇工程項目。投標者及相關法團均對系統給予相當正面的評價。

「樓宇復修平台」及新功能

「樓宇復修平台」（平台）（www.brplatform.org.hk）為一站式網站，為大廈業主提供專業及全面的樓宇復修資訊和技術支援。為協助業主更掌握樓宇復修的流程，平台設有《樓宇復修實務》指南以供下載，讓業主了解大廈維修保養工程的前期準備工作、招聘工程顧問和承辦商，以及監督工程等廣泛資訊。平台亦載有超過五十套以三種語言製作的影片，以有趣生動的方式向公眾介紹樓宇復修資訊的重點。

平台亦提供合共十七套有關招聘工程顧問及承辦商的招標文件和合約範本，當中八套於二零二一／二二年度新增上載，供公眾使用及參考。於二零二一年三月，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。為協助公眾透過不同方式了解市區更新資訊，平台於二零二一年十一月推出了全新的網頁聊天機械人，以便即時回應有關重建及復修的基本查詢。

至於新推出的「樓宇復修公司登記計劃」（登記計劃），則包含供用戶查閱的資料庫，當中載有配備服務質素管理系統、合資格並有意提供樓宇復修工程服務的顧問及承辦商名單，並將分階段公布。登記計劃已率先於二零二二年三月公布認可人士及註冊檢驗人員名單，而註冊一般建築承建商名單將於二零二二年下半年公布。二零二二年四月，市建局亦設立臨時資料庫供註冊小型工程承建商及註冊消防裝置工程承辦商登記意向，作為過渡性安排。我們正協助有興趣的註冊小型工程承建商及註冊消防裝置工程承辦商參與登記計劃，並預料於三年的過渡期後，讓註冊小型工程承建商及註冊消防裝置工程承辦商於二零二五年年初接受評核和正式登記。

改造重設項目

長沙灣汝州西街項目（IB-2:SSP）

由於收購率偏低，市建局董事會於二零一八年通過終止汝州西街的重建項目。取而代之，市建局進行改造重設工程，以支援樓宇復修工作，提供空間探討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。

二零二一年十一月，市建局完成在IB-2:SSP工業樓宇中公用地方的樓宇設施及轄下所持有單位的改造重設工程。大廈現已配備符合現代化標準的設施及消防安全設備，以及加設無障礙設施。翻新後的單位現時供約二百六十名市建局職員作辦公室之用，以及租予多間非政府組織及社會企業。



前旺角街市大樓

市建局將協助政府改造前旺角街市大樓作為臨時地區康健中心，工程完成後，大樓將交給醫務衛生局營運。在前食物及衛生局的支持下，市建局已於二零二一年年中委聘了設計顧問團隊，就項目進行細部設計工作，並準備於二零二二年下半年為工程招標。有關改造重設工程預計於二零二三年動工，並於二零二四年竣工。長遠而言，市建局將與政府緊密合作，在油旺地區內物色合適地點，用作地區康健中心的永久選址。

保育活化

賦予新生命及活力

體現地區特色

連繫社區

市建局不只保存地點及構築物， 亦透過活化、地方營造和重建社區網絡， 在市區更新項目中保留歷史文化及地方特色。

市建局於二零二一／二二年度，繼續推展保育活化工作，並致力於落成的項目中，透過「地方營造」及「社區營造」方法，為社區注入新活力。其中位於本港核心地段的中環街市自二零二一年八月開放給公眾使用後，旋即成為城中地標，迄今已吸引超過一千萬人次到訪。

中環街市（三級歷史建築物）

活化後的中環街市由華懋集團負責營運，實踐「親」、「動」、「融」三個主題元素，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引進多元化的餐飲、零售、表演、展覽、STEAM⁴學習設施，以及成為支持初創公司的基地。自二零二一年八月開業至今，已錄得超過一千萬人次到訪。

繼去年完成第一期活化工程後，第二期的工程亦於二零二二年四月完成，包括面向德輔道中的新立面，以及通往一樓及二樓的扶手電梯，並開放給市民享用。市建局為中環街市這幢歷史建築的保育和活化工作，亦圓滿完成。

中環街市的保育活化工作屢獲殊榮，囊括多個機構所頒發的專業獎項，包括香港建築師學會、香港工程師學會、香港規劃師學會及英國皇家特許測量師學會。



中環街市第二期工程竣工，新立面及扶手電梯進一步提升場地空間及易達性。



⁴STEAM意指科學、科技、工程、藝術及數學領域。

業務回顧

西港城（法定古蹟）

政府於二零二一／二二年度批出五年續租期予市建局，以便為西港城進行維修和翻新工程。市建局委聘的結構及屋宇設備顧問已完成結構及樓宇勘察，並就維修、更換和改善工程提出建議，以提升樓宇狀況及為建築物注入新活力，加強西港城的吸引力。

茂蘿街七號（二級歷史建築）

二零二一／二二年度，茂蘿街七號以「M7」重新訂名，配合場地用途、租戶組合及活動計劃的重整。年內合共有超過九十項活動在M7舉行，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。市建局於二零二一年十二月，啟動大型地方營造藝術科技計劃《光影樹下·願望成真》，為香港首棵設於公眾休憩空間的互動光影「許願樹」，讓市民在M7可以一邊許願，一邊享受特別的燈光和音樂效果，共錄得約三十萬人次到訪。



M7舉行不少藝術文化活動，包括（上圖）裝置互動光影「許願樹」為市民帶來嶄新體驗，以及（下圖）編織工作坊等。

618上海街（二級歷史建築物）

「618上海街」自二零一九年十一月營運以來，深受社區持份者及青年人士歡迎，成為舉辦創意活動、購物及餐飲的熱門場地。場內的餐飲及零售租戶組合，旨在突顯區內保育建築群獨特的歷史特質，同時滿足社區需求。「618上海街」憑着營造顧客購物體驗方面的卓越表現，於二零二一年商場管理大獎中榮獲「最佳銷售及租賃團隊」類別的卓越獎。年內，「618上海街」共舉辦了八十五個文化、社區及市集活動，反應相當正面。



活化後的618上海街不時舉辦各式展覽及周末市集，成為喜愛藝術及文化青年人的聚腳點。



旺角街區活化

市建局繼續與有關政府部門通力合作，提升旺角五條主題街道的景觀、氛圍及吸引力。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。位於花墟道的改善工程已經完成，而通菜街活化工程由政府部門接手。餘下位於奶路臣街、洗衣街及花園街的改善工程會分兩期進行。第一階段工程已於二零二一年六月展開，目標於二零二三年年初完成；至於第二階段工程，則將於二零二二年下半年開展。

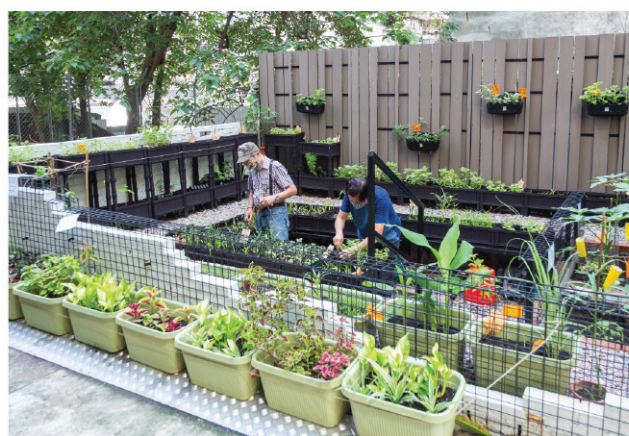
上環士丹頓街／永利街周邊地區的社區營造 (H19) (士丹頓街八十八號至九十號為二級歷史建築物)

因應《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，市建局與持份者進行了各種聯繫工作，並完成了H19的社區營造研究。按照這個社區主導設計理念推行，市建局於二零二一年五月為H19項目範圍內已收購的樓宇展開活化工程。

相關工程預期於二零二二年年年底前完成，經活化後的樓宇單位會成為共享居住空間，由稍後招聘的營運者管理，為該舊社區及鄰近地區注入新活力。同時，市建局繼續倡議在社區營造概念下的「地緣協作、人本創新及民生共創」理念，與鄰近地區的大廈業主合力推動樓宇復修，以改善周邊的已建設環境。



市建局與H19社區的街坊一同開拓社區苗圃，為士丹頓街及城皇街周邊社區注入活力。



業務回顧

綜合業務策略項目

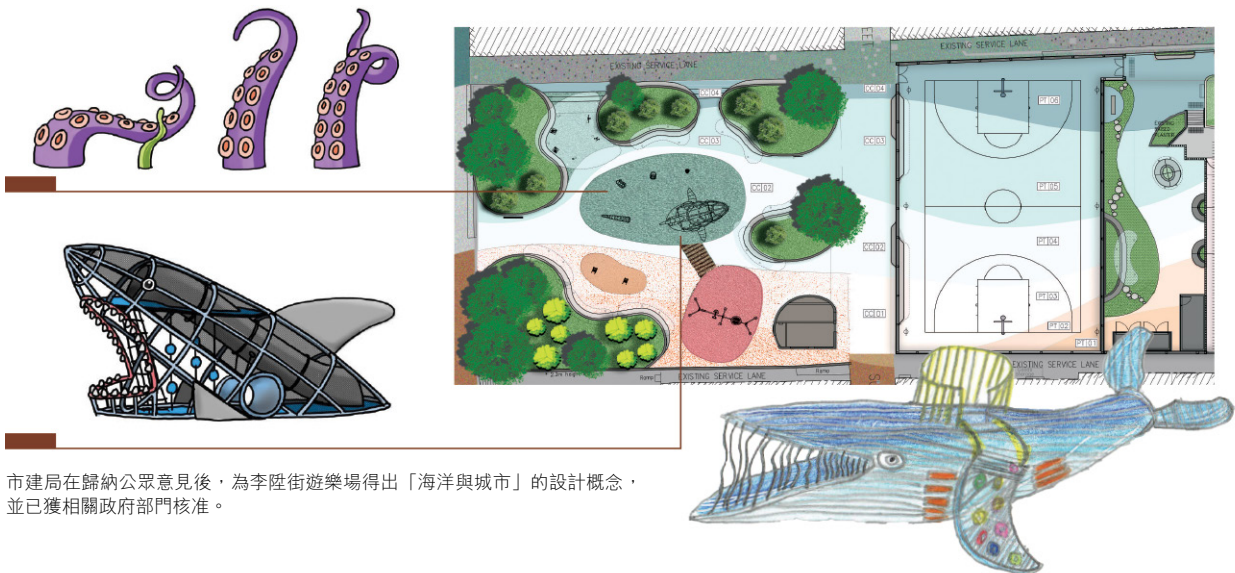
市建局按照「4R」綜合市區更新業務策略，利用推展重建項目的契機，增加或優化公共休憩空間、提升地區暢達性及步行性、結合優化街道景觀及城市設計，以整體改善附近居民的居住環境。除於第三十六至三十九頁提及的KC-017項目和毗鄰的KC-015項目，以及SSP-018項目外，以下所述項目亦採用了綜合市區更新業務的策略。

皇后大道西／賢居里項目（C&W-006）

透過整全及綜合規劃策略，市建局於二零一九年建議揉合復修、活化的策略於C&W-006市區更新工作中，透過提升項目周邊環境及公用設施，包括李陞街遊樂場改善工程，帶來更大的規劃及社區裨益。市建局在社區參與過程中，聆聽了社區持份者的意見，並以此作為活化遊樂場設計的基礎。相關詳細設計於二零二一年完成，並於二零二二年年初開展工程，預期於二零二三年完成後，活化的空間跟毗鄰重建項目所帶來的規劃裨益，將發揮協同效應，為推展綜合項目起示範作用。



透過社區參與，市建局團隊聆聽區內兒童、家長及長者的意見，並將意見融入李陞街遊樂場的設計之中。



市建局在歸納公眾意見後，為李陞街遊樂場得出「海洋與城市」的設計概念，並已獲相關政府部門核准。

新填地街／山東街／地士道街項目（YTM-010及YTM-012）

項目透過結合不同的市區更新策略，活化其周邊的社區環境，締造更易行及宜居的社區，而兩個項目毗鄰範圍將設立「微型公園」網絡。「微型公園」概念旨在活化現時位於密集及老化的樓宇肌理中一些細小及零散的休憩空間，透過「地方營造」，連接步行距離內的小公園，構建一個新的休憩空間網絡，注入更佳設計，供社區享用。

「地方營造」活動

市建局致力將「地方營造」元素應用於旗下的項目之中，根據「CONET⁵」概念，將三個分別位於中西區已完成發展的項目，即中環中心（H6）、卑利街／嘉咸街項目（H18）及中環街市內的社區空間連繫起來。

於二零二一／二二年度，H6 CONET展覽空間共舉辦了約七十項活動，於平日平均吸引約四千八百名訪客。同時，H18地盤B與鄰近的嘉咸市集互相輝映，其鮮貨零售中心及四層商業空間提供零售及餐飲服務，滿足社區需要。隨著中環街市的主要部分於二零二一年年中已經啟用，市建局將透過壁畫創作和其他創意設計，連繫毗鄰街道和樓宇，提升街道活力，連繫社區。

市建局於二零二一／二二年度舉辦的其他主要「地方營造」活動包括：

SPORTS EXPO

與裕民坊YM²合辦打氣活動，支持參與二零二零年東京奧運會及殘奧會的香港運動員，吸引超過**六十萬**人次參觀



裕民坊YM²

「官塘·傳情」微縮藝術展，吸引**五十五萬**人次參觀

《爆旋陀螺》香港裕民盃2021，吸引**三十六萬**人次參觀

中環街市

自二零二一年八月，中環街市共舉辦了超過**七百五十項**活動，涵蓋展覽、表演、工作坊、講座及節日慶祝活動，吸引超過**一千萬**人次到訪。其中，「細塑今昔·智建未來」微型藝術展錄得超過**四十萬**人次參觀。



⁵ 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」，旨在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。