



業務回顧

#逆境 #韌性 #5R #市區更新

風雨無阻堅毅的飛鳥展翅飛翔，奮力抵達目的地，好比市建局戮力奮進，致力達成市區更新的工作目標。

市區老化是任何大城市皆要面對的難題，而長達三年的疫情令問題更為嚴峻。猶幸市建局憑藉過去多年奠下的堅實基礎，勉力克服挑戰，讓機構運作及財政狀況維持穩定，持續履行市區更新的任務。

隨着大部分防疫措施於二零二三年年初解除，香港逐漸走出「疫」境，社會復常。然而，經濟復甦仍在初始階段，步伐較預期為慢；加上面對外圍經濟環境複雜多變、全球通脹和利息高企等因素，市建局亦難以獨善其身。在二零二二／二三財政年度，市建局共為四個項目進行招標，結果未及預期。若情況持續，將影響市建局未來數年的財務狀況，甚至影響市區更新的步伐。面對財務挑戰，市建局如何善用資源，持續支援市區更新的工作，相當重要；社會亦需要思考，如何能為改善舊區生活環境、促進市區更新，尋求可持續的發展方案。



面對複雜多變且難以預測的環境，我們將保持堅毅和靈活的態度，持續推動重建發展、樓宇復修、保育、活化及改造重設的「5R」市區更新策略，並密切留意財務狀況，履行市區更新使命。

針對舊區老化這個「老、大、難」的問題，市建局致力以新思維突破局限。近年，市建局充分實踐「規劃主導」及「地區為本」市區更新策略，為更新工作創造更大的發展容量，同時鼓勵私人市場參與，一同締造更宜居的環境。此外，市建局亦應用其他創新的規劃概念，包括在重建項目附近的小區試行「融合策略」，結合重建、樓宇復修、保育及活化模式，全面改善舊區的居住環境；在觀塘市中心項目中引入「垂直城市」的規劃概念，進一步增加發展的靈活性，務求令項目能順利推展。此外，市建局亦引進各種新規劃工具予私人市場使用，以充分發揮土地的重建潛力。

樓宇復修是市建局的另一項核心業務。在過去一年，我們推出新措施，加大力度推廣預防性維修，包括率先應用經優化的樓宇保養手冊和相關保養計劃範本，以及在市建局的自行發展住宅項目中，透過優化大廈公契條文，促進業主為樓宇制定適切的周期性維修保養計劃和向特別維修基金供款，鼓勵他們切實執行「預防性維修」的工作。

業務回顧

制定市區更新策略研究

為實踐整全的「規劃主導」及「地區為本」市區更新策略，市建局去年落實了多項有關油旺地區研究（「油旺研究」）及樓宇復修新策略研究的重點跟進工作。

油旺地區研究




市建局於二零二一年完成油麻地和旺角地區的策略性規劃研究，制定全新的執行機制和規劃工具，以克服舊區更新的各種挑戰，令市區更新工作更具效益。過去一年，市建局與政府緊密合作，逐步落實「市區更新大綱發展概念藍圖」內的建議措施，包括協助政府將更新藍圖的部分建議，納入經修訂的《分區計劃大綱圖》；制定新規劃工具的政策指引和執行細節，釋放土地發展潛力，促進私人市場參與重建，加快舊區更新的步伐。市建局和相關的政府政策局及部門已經設立工作小組，負責監督各項建議措施的落實細節。「油旺研究」所取得的主要進展概述如下：

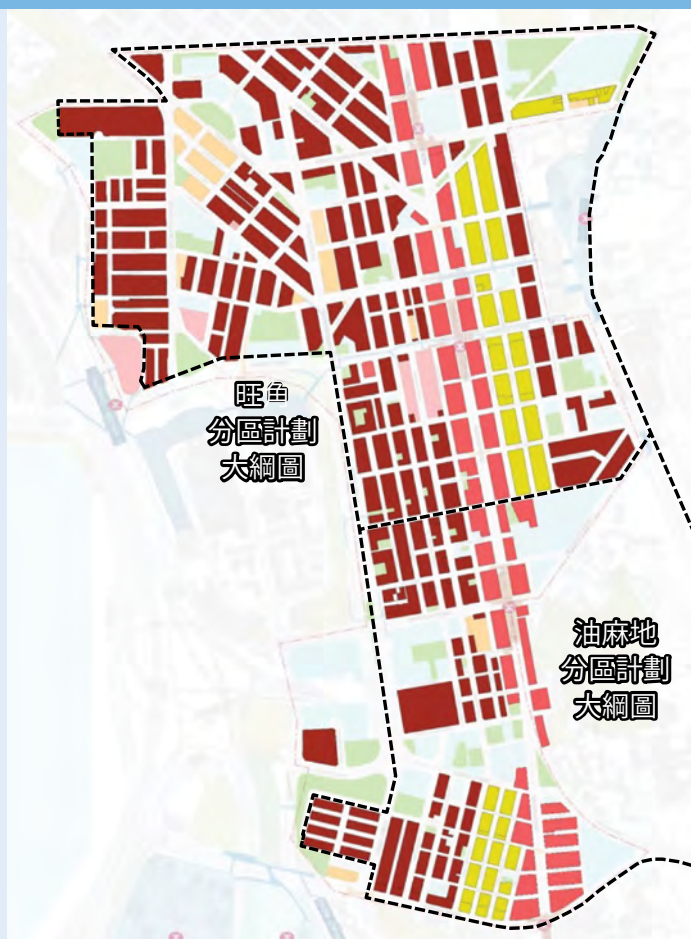
修訂《分區計劃大綱圖》

市建局支持政府修訂《旺角分區計劃大綱圖》，載有修訂項目的圖則已於二零二二年七月公開展示，內容包括容許在住宅用地進行更具彈性的住用及非住用地積比率互換、提高彌敦道兩旁的商業用地地積比率、將若干特色街道兩旁的用地改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，以及放寬多個地帶的建築物高度限制。行政長官會同行政會議已於二零二三年六月核准《旺角分區計劃大綱圖》，同時城市規劃委員會（城規會）亦於同月對《油麻地分區計劃大綱圖》作出相類似的修訂，載有修訂項目的圖則已經作公開展示，供公眾查閱。

《分區計劃大綱圖》修訂

修訂項目

-  改劃數幅位於特色街道的用地由「住宅（甲類）」地帶改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，並放寬建築物高度限制由主水平基準上100米修訂為主水平基準上115米
-  移除彌敦道兩旁「商業」地帶的最高地積比率限制，並放寬建築物高度限制由主水平基準上110米修訂為主基準上140米及由主水平基準上130米修訂為主基準上160米
-  「住宅（甲類）」和「住宅（戊類）」地帶的最高住用地積比率限制由7.5修訂為8.5，並放寬建築物高度限制由主水平基準上100米修訂為主基準上115米



項目改劃

「油旺研究」建議設立五個核心發展節點，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，市建局將落實一個發展節點項目和一個應用街區整合的小區發展項目，納入未來五年（二零二三／二四年度至二零二七／二八年度）的業務綱領，有待財政司司長批准後適時啟動。

更新政府設施

「油旺研究」建議重置和翻新社區設施、公園及休憩空間，以提升市民的生活質素。為此，市建局與康樂及文化事務署（康文署）合作在旺角山東街一帶建構「微型公園系統」，為附近六個零散、屬高密度的小型休憩空間進行活化和改善工程。設計方案將以統一的風格、顏色或其他創新元素翻新現有的公園空間，並以連貫的功能和主題，令休憩空間融匯成一個鮮明的系統，在狹小的都市環境中提供跨代共融和靈活多元的公園設施（詳情可參閱第四十一頁的「綜合項目」）。

應用新規劃工具

市建局與政府合作落實應用新規劃工具，包括推出地積比率轉移先導計劃，讓區內分布零散的細小地段可釋放其發展潛力，提高私人發展商參與市區更新的誘因。此外，市建局正與發展局合力制定有關街區整合的建議，包括擬定合適的小區發展項目和相關執行細節，以充分運用街區空間，在有關機制成熟時，相關項目將納入市建局的業務綱領。

隨著「油旺研究」的建議措施進入執行階段，市建局已擬定一份行動計劃，內容涵蓋已初步識別的執行機構、時間表，以及相關方案的規劃參數及設計要求，並列明各需要跟進的事項，交予政府參考。



設計概念圖

在地積比率轉移下，重建潛力低的地盤，可將總樓面面積轉移到具策略性位置及交通方便的「接收地盤」，以作高密度發展。透過應用地積比率轉移，可以善用土地，為社區帶來規劃裨益。圖中為「油旺研究」中建議應用地積比率轉移的「亞皆老街商貿／聯繫樞紐」發展節點。

業務回顧

樓宇復修新策略研究

市建局展開「樓宇復修新策略研究」，旨在制定適用於不同樓齡樓宇的全面復修策略，減少需要清拆重建的老化和殘破樓宇的數目，並及早在樓宇較為年輕時引進「預防性維修」，延長樓宇可使用年期，減輕舊區重建的壓力。

有關研究於二零二零年完成，結果發現舊樓業主在籌組樓宇復修工程時普遍面對「三缺」困難，包括 (i) 缺乏籌組樓宇維修工程的專業知識；(ii) 缺乏維修財政儲備，以及 (iii) 缺乏組織能力。有見及此，市建局在過去兩年多管齊下，加強推廣樓宇復修的工作，並透過與專業學會和業界從業員等不同持份者合作，尋求應對上述挑戰的解決方案，並已取得顯著成果，概述如下：

樓宇復修資源中心

樓宇復修資源中心位於紅磡「煥然懿居」商場二樓，是全港首個提供一站式樓宇復修資訊及支援服務的多功能設施。中心佔地七千五百平方呎，配備多媒體展板及數碼科技，以互動方式向訪客推廣樓宇復修的重要性。此外，中心設有多個不同大小的會議室供業主立案法團（法團）使用，以便商討籌組樓宇復修工程的事宜。中心在二零二三年四月提供首階段服務後，已有超過三十個來自不同界別的團體和不同持份者參觀和使用。因應首階段的運作暢順，中心已於二零二三年七月全面開放予公眾免費參觀及使用，業主亦可使用中心的視像諮詢和視像申請服務，辦理樓宇復修資助計劃的申請手續、填寫表格和遞交所需文件，加快處理流程。



全港首個樓宇復修資源中心提供一站式樓宇復修資訊及支援，業主可透過視像諮詢服務（左下圖）辦理各項樓宇復修資助計劃的申請。





(左圖) 市建局於九龍城選定區域，展開為期三年的「小區復修」先導計劃。

(右圖) 在積極推廣下，區內不少單幢舊樓業主出席簡介會，了解「聯廈聯管」計劃詳情，期望可透過共同聘用物業管理公司，以較經濟的收費改善大廈管理及居住環境。

九龍城「小區復修」先導計劃

年內，市建局在九龍城「龍城區」全力推展「融合策略」，透過結合重建、樓宇復修、保育和活化的模式，整體提升舊區居住環境、地區面貌、道路網絡和公共設施水平，令地區現存舊建築及公共設施，能夠與新發展融合，達至新舊交融。市建局選定南角道及打鼓嶺道一帶、約四十幢沒有迫切重建需要的樓宇，展開「小區復修」先導計劃（「小區復修」計劃），透過向合資格業主提供財政資助和技術支援，鼓勵和協助業主適時維修及保養樓宇。在二零二二年，市建局與兩家物業管理機構在「小區復修」計劃範圍內，就試行「聯廈聯管」的營運模式／路線圖達成共識，為未有聘請物業管理公司的單幢式樓宇提供服務，提升大廈樓宇設施保養水平及管理效率。

二零二二年十月，市建局推出以地區為本的推廣活動，向「小區復修」計劃小區內的業主推介各項由市建局提供的特別支援措施，包括資助大廈進行復修及翻新外牆、提供「鼓勵性利息」以鼓勵業主設立維修儲備基金並持續供款、以及協助業主為單位內部進行小型結構維修。截至二零二三年六月底，市建局已向小區內所有大廈推廣樓宇復修計劃，以及向「三無大廈」（即沒有法團或任何形式的居民組織，同時沒有聘用物業管理公司管理的大廈）介紹成立法團的好處，至今已有六幢大廈申請參加復修計劃，其中更促成兩幢「三無大廈」成立法團，可開始籌組復修工程。

展望未來，市建局將繼續協助有意進行樓宇復修的大廈業主，聘請工程顧問以開展復修工程，同時為沒有即時維修需要的大廈提供保養計劃。市建局在九龍城「小區復修」先導計劃所累積的經驗，有助日後推動其他選定地區進行樓宇復修。

「預防性維修」新措施

繼去年於轄下的安置大廈、「煥然壹居」及「煥然懿居」成功應用樓宇保養手冊及樓宇保養計劃範本後，市建局將「預防性維修」的新措施推廣至其他私人樓宇，包括定期驗樓及鼓勵業主為「特別基金」作定期供款。其中，將於二零二三年九月接受申請的「煥然懿居 第三座」「首置」項目，將加入「預防性維修」元素。市建局除優化這項目的公契條文，更向「特別基金」注入起動資金，以鼓勵業主繼續為「特別基金」供款。同時，市建局亦會主動聯絡政府部門和法定機構，建議將相關條款納入大廈公契指引及民政事務總署的工作守則。

與此同時，我們將與不同的持份者合作，包括物業管理業監管局、香港房屋經理學會及其他物業管理組織，加強推廣預防性維修。在二零二二／二三年度，市建局已為不同的物業管理組織和公司舉辦了十場研討會，未來會針對主要持份者團體，持續推廣各種預防性維修措施。



#梯田 #重整 #地盡其用

舊區重建如同建造梯田。坡地經開墾後，不僅能盡用土地，還帶來很多功能及景觀上的好處，為地區帶來裨益。

重建發展

過去一年，市建局並未因疫情而放慢重建的步伐。其中，市建局在九龍城區開展三個重建項目，部分失修老化的舊區將得以更新並注入活力；加上同於年內啟動的皇后大道西／桂香街項目（C&W-007），這四個重建項目合共將可提供超過六千七百六十個新單位。

“

除新增房屋供應外，我們繼續以整全的「規劃主導、地區為本」市區更新策略，透過重新規劃及重整舊區土地，為社區帶來更大的規劃及社區裨益。

釋放未被盡用的土地發展潛力，不單可提供更廣闊的休憩空間及行人通道，從而改善區內步行環境和連接性，更可按照「一地多用」模式重置和提升社區設施。此外，市建局將繼續採用「融合策略」，透過樓宇復修及活化更新社區環境，為舊區注入活力。

二零二二／二三年度開展的項目

明倫街／馬頭角道項目 (KC-018) 及土瓜灣道／馬頭角道項目 (KC-019)

為落實「規劃主導」及「地區為本」模式的市區更新願景，市建局於二零二二年十月開展這兩個項目，透過重整及重新規劃該區的土地資源和用途布局，改善居民的生活環境及提升與海濱的連接性。

KC-018項目所在範圍又稱「五街」，區內的失修樓宇涵蓋約一百零一個街號，普遍樓齡超過六十年，樓高八層卻無電梯設施；而KC-019則為兩幢工業樓宇的重建項目。市建局透過將「五街」舊樓群和毗鄰的兩幢工業樓宇，以及未地盡其用的周邊街道一併納入發展並作整全規劃，從而改善舊區景觀及居住環境，並為該區的已建設環境進行整體更新。



(左圖) 不少單位破爛失修，居民深受滲水問題困擾。

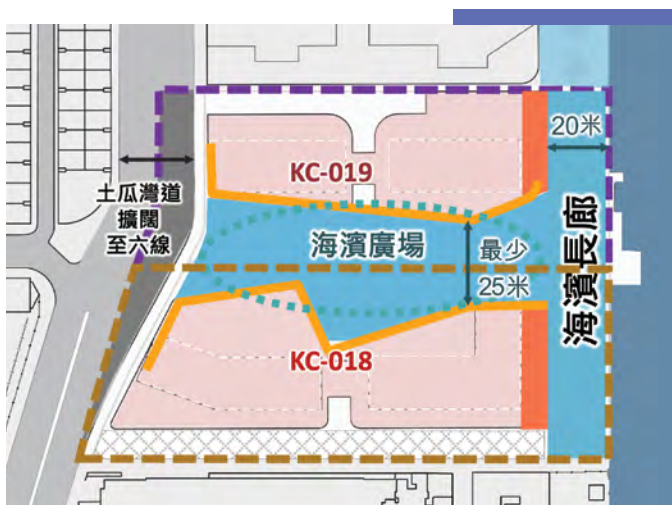


(右圖) 位於土瓜灣「五街」的樓宇樓齡普遍超過六十年。

由於兩個項目位處策略性的海濱地區，市建局為該地區進行規劃研究時，已將政府優化海濱環境的規劃願景，一併納入考慮。透過重新規劃土地用途，重建後建築物將會後移，所騰出的地面空間可打造約二十米闊的海濱長廊，連接香港房屋協會的新屋邨項目、毗鄰擬建的海濱長廊及啟德體育園，藉此在九龍東打造一條連綿不斷的海濱走廊，達致建設世界級海濱長廊的規劃目標。

此外，市建局將妥善規劃樓宇布局和設計，在住宅區和商業基座之間的地面，興建一個不少於二十五米闊的海濱廣場，讓市民可從舊區步行直達海濱長廊，欣賞海旁景色。海濱廣場亦將設有臨街餐飲及商店，為公眾提供舒適的休閒空間。

同時，政府亦計劃擴闊土瓜灣道，將目前的四線行車提升至六線行車。為此，兩個項目在重建後，面向土瓜灣道的建築物將會向後移，以提供足夠的空間配合相關擴建工程，促進與啟德發展區的交通連接。



透過將「五街」舊樓群（啡線範圍）和毗鄰的工業樓宇（紫線範圍），以及附近一些交通流量較少的街道一併納入發展，並作重新規劃，令該地區的已建設環境得以整體更新。

業務回顧

就KC-019項目方面，市建局正檢視有關工業大廈單位業權的收購政策，並研究為合資格業主提供適切安排，讓項目順利推行。

兩個項目的發展計劃草圖已於二零二三年三月公布，並在隨後兩個月供公眾查閱。市建局將根據現行政策，在得到行政長官會同行政會議批准有關發展計劃草圖及刊憲後，向受影響的業主發出收購建議，及為租客提供補償安排。



透過一體化的規劃及設計，KC-018及KC-019項目將重建後的建築物從海濱往後移，騰出地面空間以設立約二十米闊的海濱長廊，優化海濱空間，為舊區帶來更大的規劃裨益。

皇后大道西／桂香街項目 (C&W-007)

於二零二二年十二月展開的C&W-007項目，涵蓋十五個街號、樓高四至六層並普遍失修的舊樓。除重建這些老舊樓宇，C&W-007項目並將與毗鄰的崇慶里／桂香街項目 (C&W-005) 發揮協同效應，為社區帶來更大的規劃裨益，包括重整土地用途、重塑市區綠化空間及提高連接性。

透過協同兩個項目的發展，現時崇慶里兒童遊樂場的面積將在重建後增加超過百分之四十，並改善與其他主要通道的連接性。在得到康文署批准後，市建局將提升遊樂場設施至符合現代標準，迎合公眾需要。

市建局本著「融合策略」的理念推展市區更新，除推行C&W-005及C&W-007兩個重建項目外，亦積極向附近的大廈推廣樓宇復修。為此，市建局將探討不同措施，包括提供財政誘因及技術支援，以協助這些大廈業主進行樓宇復修工程。市建局將借助更新九龍城行動區所得的經驗，研究在地區進行額外美化工程的可行性，以期在市區更新過程中，營造出新舊環境和諧交融的城市景觀。

C&W-007項目的規劃程序預計需時十二個月，視乎按《市區重建局條例》所進行的上訴程序，市建局預計於二零二四年上半年向受項目影響的物業業主發出收購建議。



位於崇慶里的兒童遊樂場，現時被周邊的樓宇包圍，位置隱蔽。當C&W-007和C&W-005項目完成後，不僅能擴大崇慶里兒童遊樂場的面積，還會大大提升遊樂場的暢達性。

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，發展範圍涵蓋主地盤、北面地盤和東面地盤，總面積約三萬七千平方米。市建局透過全面的重整及重新規劃土地用途，配合「融合策略」——即結合重建、樓宇復修、保育、活化和地方營造等更新手段，全面提升九龍城區的居住環境，同時凸顯該區別具活力的街景和多元地方文化特色，以及改善交通情況和提升社區設施。此外，項目將在「龍城區」和啟德發展區之間建設門戶廣場，加強新舊社區的連接性。



在「一地多用」的概念下，KC-017項目將興建一座新政府綜合大樓，為市民提供更現代化的社區設施。

北面地盤內的賈炳達道公園部分範圍將進行重新規劃，以「一地多用」模式興建一座全新的政府、機構或社區設施 (G/IC) 綜合大樓，以重置位於主地盤的九龍城市政大廈及毗鄰設施，提升社區設施水平。重建後，主地盤範圍連同新建綜合大樓的G/IC樓面面積將是現時的三倍。市建局將負責設計和執行新政府綜合大樓的建造工程，並與相關政府決策局及部門協商，爭取通過工程設計和撥款。大樓落成後，各項設施將交由政府管理及運作，其中食物環境衛生署 (食環署) 將負責聯絡九龍城街市攤檔及熟食中心租戶，安排他們日後遷至新綜合大樓繼續經營。

因應新政府綜合大樓將融入賈炳達道公園範圍，市建局亦把握重建機遇，提升現有賈炳達道公園的設施，包括重置單車徑和緩跑徑，並重整及活化公園，以加強大樓與公園的連接。

市建局與食環署、康文署及民政事務總署已於二零二二年六月成立項目的督導工作小組，負責擬定賈炳達道新政府綜合大樓的設計概念，以及賈炳達道公園的前期改善工程計劃。

至於項目的東面地盤，則會在日後連接啟德道／沙浦道項目 (KC-015) 的地下廣場，成為通往啟德發展區的門戶廣場。市建局將透過應用地積比率轉移，保留東面地盤的低發展密度，以興建低座商業建築，從而擴大門戶廣場範圍，令啟德發展區通往「龍城區」的入口更為寬敞。東面地盤剩餘的發展潛力將轉移至主地盤，以便充分利用該段土地的發展潛力。

城規會於二零二二年十月公布項目的發展計劃草圖，並在隨後兩個月供公眾查閱。市建局將根據現行政策，在行政長官會同行政會議批准有關發展計劃草圖及刊憲後，向受影響的業主發出收購建議，及為符合資格的租戶提供津貼或安置安排。

業務回顧

其他進行中的項目

融合項目

啟德道／沙浦道項目 (KC-015)

市建局因應推行KC-015及KC-017項目，打造門戶廣場以加強「龍城區」與啟德發展區的連接性和可步行性，提出一個可全面融合周邊已建設環境的規劃方案。市建局選定打鼓嶺道休憩花園、衙前圍道、南角道及太子道西一帶的地區，進行街區改善工程，以及活化和美化打鼓嶺道休憩花園，改善地區整體環境。

此外，市建局將會按「地區為本」策略，為區內現有樓宇群進行美化工程，包括粉飾大廈外牆、改善地舖、簷篷及指示牌等街道景觀元素，並同時配合地方營造工作，以具凝聚力的主題和設計，為新舊已建設環境及社區注入新氣象。市建局亦舉辦公眾參與活動，收集意見，加以整合以制定設計概念。首階段範圍的設計大綱已完成，並呈交予相關政府部門審批（有關樓宇復修的更多詳情，請參閱第三十五頁的「九龍城『小區復修』先導計劃」）。



設計概念圖

在融合策略下，打鼓嶺道休憩花園、KC-015、KC-017項目及毗鄰的巴士站將被一併整合及活化，為乘客提供更多上落車空間。

皇后大道西／賢居里項目 (C&W-006)

市建局根據整全及融合的規劃策略，於二零一九年建議在推行C&W-006重建項目時，糅合復修及活化手段，提升周邊環境及公用設施，包括為李陞街遊樂場進行改善工程，為社區帶來更大的規劃裨益。

在中西區區議會的支持下，市建局開展了社區參與活動，收集市民對活化李陞街遊樂場及在未來的公眾休憩空間設置「綠廊」的意見，並把所得意見融入相關的設計主題及概念。李陞街遊樂場的首階段改善工程已經完成，相關的籃球場亦已於二零二三年三月三十一日移交康文署管理。市建局已展開下一階段的改善工程，目標是於二零二三年第四季竣工。市建局預期，項目的活化空間跟毗鄰重建項目所帶來的規劃裨益，將充分展現市區更新「融合策略」的協同效應，為推展融合項目起示範作用。

新填地街／山東街項目、山東街／地士道街項目 (YTM-010及YTM-012) 和相關的「微型公園」

「微型公園」系統屬「油旺研究」的建議之一，旨在透過社區共創和地方營造，將區內多個位於步行距離內、細小而零散的休憩公園連接起來，從而構建一個全新的休憩空間系統，以營造更佳的设计效果和開創新的活化機遇，予社區享用。市建局已得到康文署的支持，選定鄰近山東街的「微型公園」群作為試點。因應有關項目毗鄰市建局兩個進行中的重建項目（即YTM-010及YTM-012項目），市建局將應用「融合策略」，以提升市區更新工作的效益。

隨著社區參與活動於二零二二年九月完成，首批「微型公園」的设计大綱亦已呈交相關政府部門審批，待獲得批准後會分階段開展工程。



業務回顧

其他項目

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

市建局於二零二一年九月啟動SSP-017及SSP-018項目，透過將兼善里樓宇群與毗鄰的政府土地一併納入發展，充分運用土地資源，同時能重整項目範圍的布局，為社區帶來更多規劃裨益。發展局局長於二零二二年六月授權市建局進行SSP-017項目，並在上訴委員會秘書駁回一宗上訴後，於二零二三年二月刊憲公布有關決定。市建局其後於二零二三年四月發出收購建議，至二零二三年六月收購建議的有效期結束時，項目所涉及的八百三十個業權中，共有百分之八十四的業主接受有關收購建議。

此外，行政長官會同行政會議亦已於二零二三年二月通過SSP-018項目的發展計劃草圖。根據計劃，項目將興建一座新政府綜合大樓，以重置包括長沙灣體育館等受項目影響的社區設施。為此，市建局一直與相關政府決策局／部門緊密合作，以落實有關項目，並已於二零二三年年中完成技術可行性研究供政府審批，以便為興建新政府綜合大樓擬定下一個財政年度的開支預算。

觀塘市中心計劃 (K7)

K7的地盤總面積達五點三公頃，重建前涉及約一千三百個住戶。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(觀月·樺峯)，以及第二和第三發展區(凱滙)已入伙。位於第二及第三發展區的裕民坊公共運輸交匯處則於二零二一年四月投入服務，是全港首個配備室內空調候車區的公共運輸交匯處。

至於第四及第五發展區的拆卸工程已於二零二二年四月完成。因應疫情及近期市場情況，市建局在第四及第五發展區項目的合作發展標書試行「浮動規劃參數」安排，容許合作發展商在總樓面面積維持不變的前提下，靈活調撥在指定範圍內的商業樓面面積作零售、辦公室及酒店用途。城規會已於二零二二年九月通過「浮動規劃參數」，市建局隨後在二零二二年十一月為項目進行招標。



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

儘管市建局努力提高規劃參數和發展的彈性，由於市場氣氛欠佳，以致項目在二零二三年一月截標時僅接獲一份標書。市建局董事會在充分考慮招標遴選小組的建議後，決定收回項目招標。

為了繼續推行K7項目，市建局參照「垂直城市」的規劃概念，引入混合發展模式，透過加入住宅發展元素，善用該策略性位置的土地資源，並鞏固K7項目作為未來觀塘市中心的角色，提升其在地區的重要性。有關混合發展模式將包含住宅和商業用途空間，並會維持浮動規劃參數機制，以靈活應對市場變化。市建局正與規劃署合作，提出相關改劃建議，預計在二零二三年第三季或之前提交城規會考慮。

市建局在進行相關規劃程序時，為善用土地資源，開放予市民享用，向政府部門申請使用項目地盤內的政府土地作臨時及短期用途。隨著有關申請於二零二三年四月獲批，市建局隨即利用該空間舉行各類型的活動，包括舉辦免費滑板工作坊，向公眾推廣城市運動。政府其後進一步批准市建局的申請，以短期租約方式將該幅政府土地轉化為「自由空間」，以翻新有關土地範圍內的設施，供市民享用。市建局亦已於二零二三年六月進行意見調查，了解公眾對「自由空間」用途的看法。



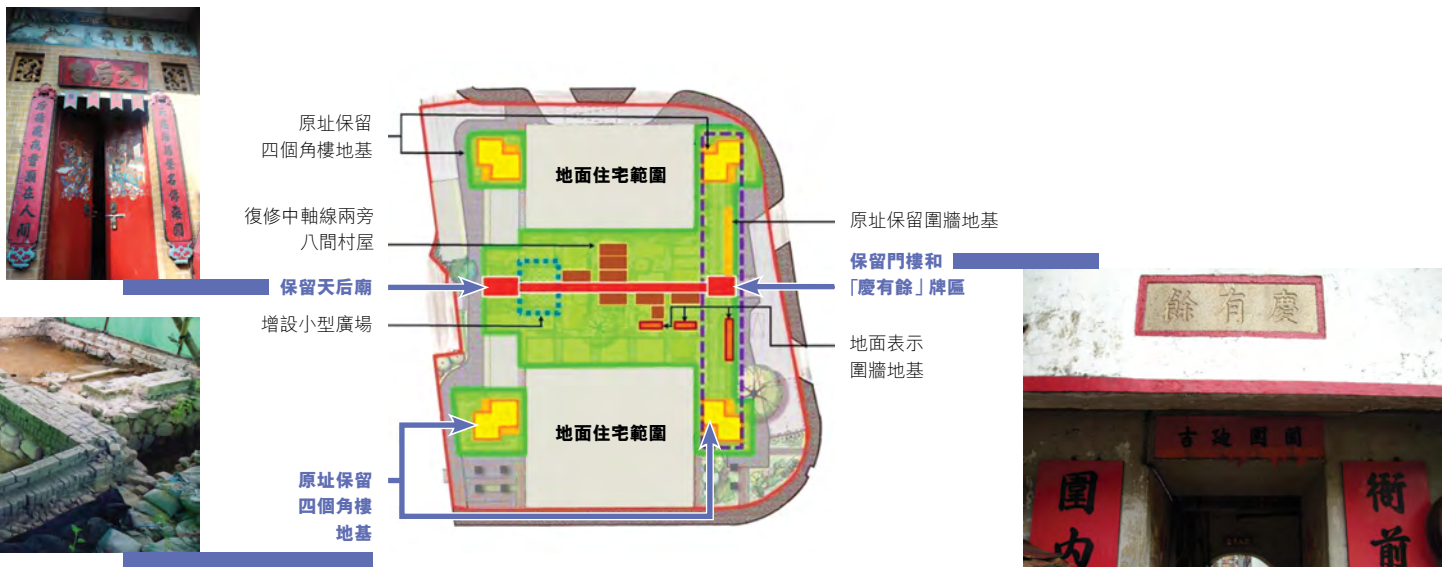
市建局於觀塘市中心計劃第四及第五發展區內的臨時活動空間，舉辦不同的活動，如滑板、運動單車及獨木舟體驗等，讓市民可親身體驗不同運動的樂趣。

業務回顧

衙前圍村項目 (K1)

市建局採用「寓保育於設計」的理念推行衙前圍村重建項目，因應項目內部分發掘地點發現圍牆及圍斗的文物遺存，按照二零一九年至二零二一年進行的深入發掘工作及實地研究的結果，制定「強化版」保育方案。有關建議已於二零二二年十二月向古物諮詢委員會提交，並於二零二三年六月獲地政總署批出發展項目的地契。根據「強化版」的保育方案，項目會在建造工程展開前進行文物挖掘及保育工作，重建後將在項目範圍內設立保育公園，展示經保育的文物遺存。

衙前圍村項目的保育方案



公務員建屋合作社 (合作社) 項目

兩個分別位於盛德街／馬頭涌道 (CBS-1:KC)，以及靠背壟道／浙江街 (CBS-2:KC) 的公務員建屋合作社樓宇重建試點項目，取得良好進展。其中，CBS-1:KC項目住戶的搬遷工作已於二零二三年三月完成，而部分樓宇的拆卸工程亦已於二零二三年一月展開。另外，市建局在開展CBS-2:KC項目時，共有九個合作社尚未解散，其中一個合作社在得到市建局提供的法律及行政支援下，已於去年成功解散，前社員於二零二二年十月取得物業業權。至於餘下的八個合作社，截至二零二三年六月三十日，其中五個已向政府申請散社，市建局會繼續接觸餘下另外三個合作社商討解散事宜。

待取得批地文件後，CBS-1:KC項目將進入下一階段的工作。至於CBS-2:KC項目，市建局已提交規劃申請，當中包括興建九百五十個「首置」單位，以配合政府的資助出售房屋政策措施。



位於CBS-2:KC項目內的美怡建屋合作社前社員出席儀式，見證合作社解散。

已完成居民搬遷及批出合約的項目

市建局在二零二二／二三年度繼續積極進行居民搬遷及招標工作，致力維持市區更新的步伐。截至二零二三年六月三十日，三個項目已完成居民搬遷工作，分別為皇后大道西／賢居里項目（C&W-006）、榮光街／崇安街項目（KC-014）及盛德街／馬頭涌道項目（CBS-1:KC）。此外，市建局共批出三份合作發展合約，分別為崇慶里／桂香街項目（C&W-005），以及C&W-006和KC-014項目。

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，為其大廈開展重建工作。

業主意見調查

於二零二一／二二年度，市建局在西灣河進行初步項目可行性研究，透過意見調查，收集研究範圍內的業主對重建、樓宇復修及改造重設三項市區更新工作的意見，從而探討如何以全新方式實行「需求主導」市區更新的概念。市建局正在分析調查結果，並於制定市區更新大綱藍圖時一併考慮業主們的意見。

「促進者」中介服務

市區重建中介服務有限公司（市建中介）是市建局的全資附屬公司，自二零一一年起一直提供「促進者」中介服務，協助有興趣的物業業主集業權，並在市場上聯合出售其物業。市建局於二零二一／二二年度進行內部檢討，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地段；當選取地段以提供中介服務協助聯合出售時，有關項目所帶來的規劃裨益應為主要考慮因素。目前，市建中介正為多個潛在項目的業主提供中介服務，協助他們申請聯合出售物業。

自二零一一年起，市建中介亦透過推出一項新服務，協助非政府機構按「一地多用」的模式，為其未盡用的土地申請重建（更多詳情請參閱第四十七頁「非政府組織土地作一地多用」內容）。同時，市建中介亦為受市建局項目影響而尚未解散的合作社社員提供免費的中介服務，協助他們透過散社取得其單位的合法業權。於二零二二／二三年度，市建中介接觸CBS-2:KC項目中的九個合作社，並成功協助其中一個合作社散社。市建中介將繼續進行聯繫工作，以協助解散CBS-2:KC項目餘下的合作社，順利推展重建工作。

「樓換樓」安排

自二零一一年推出以來，市建局已向三十個重建項目的受影響業主提供「樓換樓」安排。受重建項目影響的住宅物業自住業主，可購買位於有關重建項目原址的「樓換樓」單位，或其他指定的市建局發展項目的「樓換樓」單位，當中包括啟德發展項目「煥然壹居」。截至二零二三年六月，共有四十九名業主接納「樓換樓」方案，涵蓋四十二個位於啟德發展項目「煥然壹居」的「樓換樓」單位，以及七個位於重建項目原址的「樓換樓」單位。

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，在荃灣及深水埗舊區展開地區研究，為市區更新擬定藍圖。

深水埗及荃灣地區研究分別於二零二二年八月及十一月相繼展開，內容涵蓋基線研究、審視更新機遇和限制、制定計劃及進行技術評估。「深水埗地區研究」的基線檢討報告已於二零二三年四月完成，當中並選定具重建潛力的地區，以制定市區更新大綱藍圖；至於「荃灣地區研究」則將於二零二三／二四年度完成。市建局正在或已經透過調查及訪問，收集兩區業主、租戶及相關持份者的意見。此外，市建局亦會針對特定主題進行專題研究，例如探討深水埗的地區文化及特色街道，以及審視荃灣的多層行人通道網絡和區域發展密度。市建局將與政府合作，推展兩個研究建議的重整及重新規劃土地方案，並視乎市場情況，將「油旺研究」所提出的新規劃工具適時引進該兩個地區的規劃研究並加以應用。

「港人首次置業」（「首置」）計劃

「煥然懿居 第三座」

政府於《施政報告》賦予市建局新任務，在其轄下的重建項目中積極提供更多「首置」單位。有見及此，市建局將春田街／崇志街項目定為第二個「首置」項目，提供約二百六十個「首置」單位。

市建局已為「煥然懿居 第三座」申請預售樓花同意書，並加快相關的銷售工作，包括處理申請、評核資格、印製售樓說明書，以及設立售樓處和示範單位。與此同時，市建局亦已委聘獨立測量師評估「首置」單位的市價，並會在一併考慮潛在申請者的負擔能力、評估市價及市建局的財務可行性後，釐定「首置」單位的建議折扣率及折扣後的售價，提交政府審批。如獲當局批准，「煥然懿居 第三座」「首置」單位可於二零二三年九月接受申請。

大坑西新邨重建項目

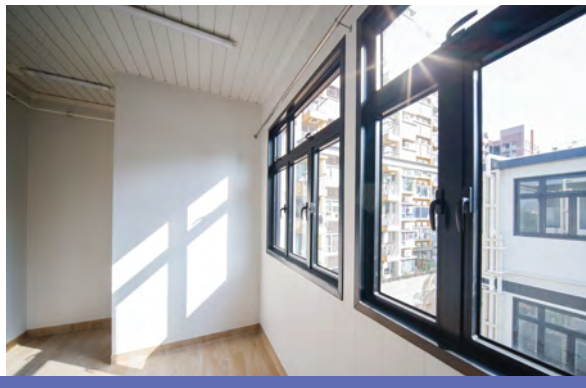
自政府在《二零二零年施政報告》公布推行大坑西新邨重建項目後，香港平民屋宇有限公司（平民屋宇公司）與市建局在二零二一年三月簽署合作備忘錄，攜手推展項目。政府於二零二一年九月批准平民屋宇公司及市建局的合作發展建議，條件是平民屋宇公司須為現有租戶提供妥善的遷置安排。城規會則於二零二一年十二月批准規劃許可申請，容許提高項目的單位供應數量及提升規劃裨益。

大坑西新邨重建項目分兩部分進行，分別為地盤一及二，落成後合共提供三千三百個新住宅單位。其中地盤一將提供約一千三百個單位，由平民屋宇公司用作安置現有住戶；地盤二則提供約二千個單位，由市建局以「首置」方式出售。市建局將藉著重建機遇，創造更大的規劃裨益，包括提供更多政府、機構或社區設施及公共休憩空間，並加強與鄰近交通設施的連接，惠及區內居民。

市建局與平民屋宇公司於二零二三年五月簽署項目實施協議，及後平民屋宇公司於二零二三年六月向租戶公布遷置建議。視乎有關租戶搬遷的進度，市建局會在適當時候開展拆卸及建造工程。

協助非政府組織發展過渡性房屋

市建局與非政府組織仁愛堂開展合作，在洪水橋興建「仁愛居」以提供四百一十個過渡性房屋單位，當中市建局負責提供規劃、設計及建築施工方面的支援服務。「仁愛居」運用「組裝合成」方法建造，組合式單位採用「橫向」布局設計，加強自然採光和通風效果。市建局亦將收回的項目管理費回饋社會，自資為居民提供六項公用及社區設施，以改善居民的居住環境。隨着工程於二零二三年六月竣工，象徵市建局協助非政府組織興建過渡性房屋的任務已圓滿結束。仁愛堂隨即開展租戶管理工作，協助住戶入伙，為正在輪候公屋的家庭改善居住環境。



(上圖)「仁愛居」外貌，項目採用「組裝合成」方法建造，有效縮短建築時間由十四個月至十二個月。

(右上圖)市建局以「橫向型」布局設計單位，盡用牆身空間開設窗戶，增加單位採光和通風，另每個單位都設有「明廁」和「梗廚」(右下圖)。



非政府組織土地作「一地多用」

政府於《二零一九年施政報告》邀請市建局為非政府組織提供顧問及中介服務，藉著「一地多用」模式推行重建，協助非政府組織充分運用其未盡用的土地。為此，市建局於二零二一年一月推出中介服務計劃，以顧問身分協助非政府組織籌劃重建計劃。

截至二零二三年六月，市建局收到二十九個非政府組織的查詢，當中四個非政府組織已遞交申請。經審視後，其中兩宗涉及屯門和深水埗的非政府組織土地的申請被評為符合資格，市建局其後根據計劃要求，於二零二三年三月向相關的非政府組織發出最終評估報告。目前，市建局和相關的非政府組織正在審視項目所涉及的神益和財務影響，同時評估能否進一步推展涉及該兩塊非政府組織用地的重建項目。至於餘下兩宗申請，則由於不符合計劃資格而不獲接納。



#預防性維修 #樓宇復修 #修樹 #樹藝師

樓宇得到業主的適切保養，如同樹木獲樹藝師妥善護理，兩者均可長命百歲。

樓宇復修及改造重設

城市和房屋的發展就如樹木一樣，充滿生命力；但假如得不到適當的照顧，任其老化，就會日漸衰弱和變差。



因此，市建局其中一項重要職能，是鼓勵和推動業主進行樓宇復修，遏抑市區老化。

保持樓宇的良好狀況是每位業主的責任。要在短期內扭轉市民對大廈保養責任的概念，雖然困難重重，但我們仍然全力以赴，盡力提高公眾認知，讓他們明白樓宇復修既有必要，亦能帶來價值。除執行多項樓宇復修資助計劃，我們去年還設立香港首個樓宇復修資源中心，為市民提供一站式的樓宇復修資訊及支援服務。

樓宇復修資助計劃

市建局多年來在樓宇復修的工作上發揮積極角色，包括統一執行由政府撥款的全港性樓宇復修資助計劃，涉及管理超過一百九十億元的公共資源。市建局亦透過推行各項資助計劃，為合資格的業主立案法團（法團）和業主提供相關技術支援，協助他們籌組大廈維修工程。

繼早年成功推出首輪及第二輪「樓宇更新大行動2.0」（「2.0行動」）和「消防安全改善工程資助計劃」，市建局在二零二三年四月推出兩項計劃的第三輪申請。為了鼓勵更多業主進行樓宇復修，政府放寬第三輪「2.0行動」的申請資格，包括在不超過應課差餉租值上限的情況下，所有樓齡達四十年或以上的私人住宅或商住兩用樓宇均可申請「2.0行動」計劃；同時，樓齡介乎三十至三十九年，並已接獲強制驗樓法定通知書的樓宇亦符合計劃的參與資格。第三輪申請的截止日期為二零二三年九月三十日，至今大廈業主對兩項計劃的申請反應相當正面。

為加快資助計劃的申請程序，市建局已推行新措施，務求協助業主盡快展開復修工程。市建局分批向合資格的申請者發出《原則上批准通知書》，以助他們盡快安排及展開有關工程，同時發出「(替補名額)《原則上批准通知書》」¹和「(有條件)《原則上批准通知書》」²，以便更靈活地處理輪候中的申請個案，進一步加快程序。

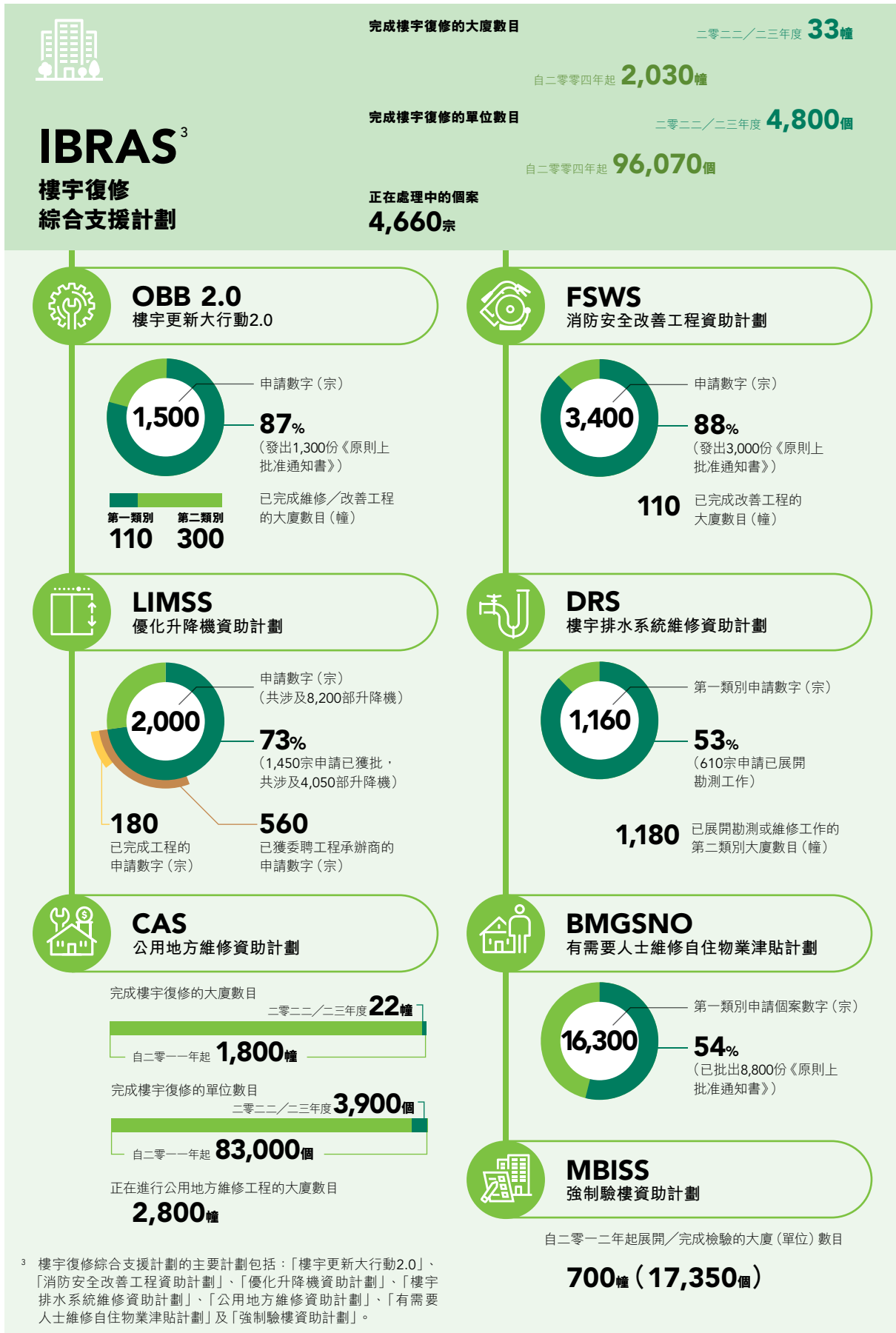


位於長沙灣汝州西街的樓宇復修辦事處，為公眾提供一站式的服務，包括處理一般查詢、各項資助計劃的申請。市民亦可親身把申請書送到投遞箱。

¹ 「(替補名額)《原則上批准通知書》」：為避免工程及服務的價格因市場需求殷切而上漲，所有申請將根據一套風險釐定標準分批確定優先次序。根據每批申請的優先次序，每份申請連同所需文件一併提交後，將獲發《原則上批准通知書》，並隨後獲協助開展復修工程。然而，部分申請個案提交文件進展緩慢，經多次提醒仍未遞交所需文件。為加快整體樓宇復修進度，較後批次中的申請個案如已提交全部所需文件，將獲發「(替補名額)《原則上批准通知書》」，以取代較早批次的緩慢申請個案。

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，如每批將予接洽的申請個案未達預期數目，進度較慢的申請將獲發「(有條件)《原則上批准通知書》」，條件是個案必須在指定期限內提交所需文件。

各項樓宇復修資助計劃進展 (截至二零二三年六月三十日)



為業主提供專業支援及復修知識

「招標妥」樓宇復修促進服務（「招標妥」）

「招標妥」於二零一六年推出，旨在向私人樓宇的法團提供樓宇復修工程方面的技術支援，從而減低他們在招聘顧問及工程承辦商時被圍標的風險。成功申請者可以使用電子招標平台，並在招聘過程聽取獨立專業人士的意見。目前，「招標妥」涵蓋招聘顧問、註冊一般建築承建商、註冊小型工程承建商、註冊消防裝置安裝承辦商及註冊升降機承辦商。自推出以來，已有約三千個法團採用「招標妥」來招聘樓宇復修工程顧問或承辦商。

除「招標妥」外，市建局亦於二零二一年推出免費的電子招標平台（公眾版），讓法團及／或住用和非住用樓宇的大廈公契經理人為其樓宇的復修工程聘用合適的服務承辦商。

3,000宗
自二零一六年起，已採用
「招標妥」的個案

「樓宇復修平台」及其全新功能

市建局的一站式樓宇復修平台（<https://www.brplatform.org.hk>）提供全面的樓宇復修資訊和工具，方便業主使用。業主可從平台下載樓宇復修實務指南，了解有關籌組樓宇復修的各種資訊，並掌握如何委聘顧問、承建商及工程監督的資料。此外，樓宇復修平台亦上載了超過五十套以三種語言製作的影片，並有合共十八套招聘和合約參考文件，供業主為樓宇復修工程委聘顧問及承建商時作參考之用。樓宇復修平台另設有工程費用資訊中心，詳列近期的樓宇復修工程細項價格資料，供業主參考。

為進一步協助大廈業主揀選樓宇復修工程顧問或承建商，市建局近期推出「樓宇復修公司登記計劃」。在登記計劃下，市建局將為有意提供樓宇復修服務，並且具備進行復修工程的基本能力，以及設有內部服務質素管理系統的顧問和承建商成立資料庫，並分階段公布予用戶參考。認可人士／註冊檢驗人員，以及註冊一般建築承建商的資料庫亦已分別於二零二二年三月和八月設立，讓業主可於一站式平台搜尋服務供應商。有關資料庫將於短期內進一步加入註冊小型工程承建商和註冊消防裝置承辦商的資料。

樓宇復修平台採用共融及無障礙的網頁設計，兼顧傷健人士所需，因此在二零二零／二一年度及二零二二／二三年度由香港互聯網註冊管理有限公司舉辦的「無障礙網頁嘉許計劃」中獲頒金獎。在二零二三／二四年度，我們將透過網上問卷調查，收集更多有關公眾對樓宇復修平台功能的意見。

改造重設項目

前旺角街市大樓（前旺角街市）

市建局將改造前旺角街市為臨時地區康健中心，並於工程完成後交由醫務衛生局（醫衛局）管理及營運。市建局已完成項目的細部設計，在得到醫衛局同意後，於二零二三年三月開展改造重設工程，目標是於二零二五年年初完成，以符合醫衛局的運作要求。未來，市建局會在「油旺研究」範圍內興建一所涵蓋政府、機構或社區用途設施及辦公室、零售和地庫公共停車場的綜合大樓，並會按市建局與醫衛局的共識，在該處重置永久的地區康健中心。



前旺角街市將改造重設為臨時地區康健中心，預計於二零二五年年初完成。



#蝴蝶 #蛻變 #保育 #活化

蝴蝶破繭而出，象徵蛻變與新生，正是市建局進行保育活化的理念之一。

保育活化

近年，市民對香港文物保育的認知及需求顯著提升。對很多長者而言，熟悉的舊建築和地方蘊含着無數珍貴的情感與集體回憶；對於年輕人，歷史建築是他們可以追古溯今、尋根覓源的文化瑰寶。

“

文物保育正是市區更新的五大重要工作範疇之一。多年來，市建局不單致力保育歷史建築，亦努力促使它們活化再用，並賦予新的社會用途。

市建局透過推展保育活化，加上「地方營造」工作，為舊區注入新生命和活力，供大眾享用，達致世代傳承。

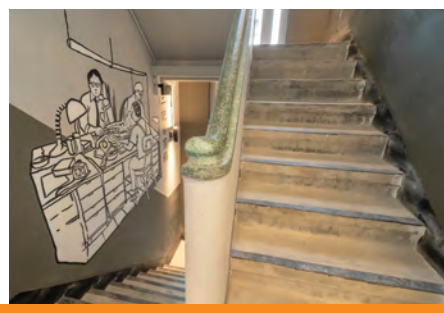
上環士丹頓街／永利街周邊地區的社區營造 (H19) (士丹頓街八十八號至九十號為二級歷史建築)

因應《二零一八年施政報告》宣布保育H19項目中具特色的建築群和社區肌理，市建局積極與持份者進行各項聯繫工作，並完成有關H19項目的社區營造研究。

市建局根據社區營造研究所得的地區意見，為H19項目內已收購大廈進行的活化工程。活化工程已於二零二三年二月完成，經活化的住宅單位將成為共居空間，並設有「社區客廳」及「社區苗圃」；市建局亦計劃於二零二三年下旬委聘營運者管理共居項目。此外，市建局亦與周邊地區的樓宇合作，推動和鼓勵樓宇復修以提升已建設環境。憑藉市建局在推行H19項目中，就社區聯繫和社區營造方面的努力，該項目於二零二二年獲得綠建環評社區類別的金級認證，成為首個獲得此項認證的私人住宅（加建及改建）／活化項目（詳情可參閱第六十二頁「企業可持續發展」章節）。



位於士丹頓街和華賢坊西的九幢已收購樓宇，樓齡已超過六十年。經保育及復修後，保留不少歷史特色，並加入以印刷和報業為主題的活化元素，更加凸顯該區的文化特色。



業務回顧

中環街市（三級歷史建築）

中環街市貫徹其「親」、「動」、「融」三大主題元素，在一系列的地方營造及宣傳活動下，已成為廣受訪客歡迎的新地標。

自二零二二年四月全面開放以來，中環街市的參觀人次屢創新高並突破二千萬。年內，中環街市舉辦了約一千四百場活動和工作坊，涵蓋跨代、教育、創新、社會共融、環境，以及文化藝術等主題。中環街市在二零二二／二三年年度共榮獲五個獎項，以表揚其在保育、活化及優質建築方面的成就（詳情可參閱第五十八頁「企業可持續發展」章節）。



中環街市自二零二二年開幕至今，經已成為市民大眾的聚腳點，吸引不同階層、不同年紀的人前往享用。

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及翻新工程。為了就西港城的長遠活化方向制定推行策略，市建局正著手籌備一連串與現有布商接觸的工作，並就主要建築元素進行詳細狀況調查及擬定工程計劃。待委聘合適的顧問後，市建局將於二零二三／二四年度對西港城展開更詳細的狀況調查，以及徵詢古物古蹟辦事處的意見。

茂蘿街七號（二級歷史建築）

市建局於二零二一／二二年度將茂蘿街七號重新訂名為「M7」，並配合全新標誌，以及就場地用途、租戶組合及活動計劃方面進行重整，塑造和宣傳地方特色。自二零二二年起，市建局推出多項推廣及社區外展計劃，包括加強社交媒體推廣、舉行以像素藝術為主題的推廣活動、一系列促進新舊跨代交流的歷史文化工作坊，以及透過引進新租戶，為訪客帶來新體驗和社區服務等。年內，M7有逾一百項活動舉行，包括各類於室內和室外進行的展覽、表演和工作坊等，共吸引超過八十萬名訪客。



M7以「築動文化·連繫生活」為主題，舉辦一連串如音樂演奏等的藝術文化活動，深受市民歡迎。

618上海街（二級歷史建築）

於二零一九年十一月開幕的「618上海街」，是一處富有社區特色、創新及創意元素的文化勝地。項目內商舖全部出租作餐飲及零售用途，同時以保育區內歷史建築群的建築特色和服務社區為定位。於二零二二／二三年度，「618上海街」共有超過七十場文娛、文化和社區活動舉行，不僅讓年輕人發揮創意，亦推動新一代欣賞本地文化歷史。



618上海街不時舉辦各類分享會、展覽和市集，成為青年人的熱門好去處。



旺角街區活化

於二零二二／二三年度，市建局繼續與相關政府部門合作，加強旺角五條主題街道的地區特色、氛圍和吸引力。該五條特色街道分別是花墟道、通菜街、洗衣街、花園街及奶路臣街。其中位於花墟道的改善工程已經完成，而通菜街活化工程則由政府部門接手。餘下位於奶路臣街、洗衣街及花園街的工程現正分兩期進行，第一階段工程已於二零二三年二月完成，而第二階段工程則已於二零二二年八月動工，預計於二零二四年第一季完成。

「地方營造」活動

市建局致力於轄下項目推展「地方營造」工作，其中根據「CONET」⁴ 概念，將三個分別位於中西區已竣工的項目，即中環中心（H6）、卑利街／嘉咸街項目（H18）及中環街市連結成一個「社區三角」。於二零二二／二三年度，H6 CONET的展覽空間共約有四十場社區團體活動舉行，於平日吸引約四千六百人到訪。隨著中環街市於二零二二年全面啟用，H6 CONET更與中環街市合辦超過十場活動，包括藝術及手工藝工作坊等，為社區帶來更多裨益之餘，更讓「社區三角」中的項目節點發揮協同效益。

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」。