


業務回顧



市建局的願景是為香港締造優質、充滿朝氣的城市生活。多年來，我們透過推行「5R」業務策略，即「重建發展」、「樓宇復修」、「改造重設」、「保育」及「活化」，力求實現該願景。



香港樓齡達五十年的樓宇以每年約六百幢的驚人速度增加，為應對如此日益嚴峻的市區老化挑戰，我們需要持續檢視並優化5R策略，以產生更大的協同效應。因此，我們採取更為全面的方式，以規劃主導取代項目主導的重建模式，透過重新規劃及重整以達致地盡其用，改善步行性及道路連接，提供文娛康樂及社區設施，為社區帶來最大的裨益。

樓宇復修方面，我們以不同的資助計劃和提供技術支援，鼓勵及促進業主進行復修及改善工程，並積極向樓齡較新的樓宇推廣預防性維修。藉由樓宇復修及改造重設，我們期望可延長樓宇壽命，減慢樓宇老化速度，緩減重建的壓力。

為保持我們實現市區更新願景的實力，並能持續進步，時刻應對挑戰，我們於二零一七／一八年度開展了三項策略研究，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，旨在有效及可持續地處理香港市區急速老化的問題。上述研究於二零一九／二零年度踏入最後階段，並取得顯著進展。

引領可持續市區更新的 三項策略研究

油旺地區研究

目標：

- 在高密度的油旺地區，尋求在社區及財政上均持續可行的創新方案，以解決規模較大的市區老化問題
- 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油旺地區研究，以制定全面涵蓋「5R」的小區發展更新模式。

油旺地區研究於二零一九／二零年度取得數項成果，包括完成基線研究、審視機遇和限制、界定具市區更新潛力地區，以及草擬政策框架及實施機制策略。研究正探討採用新的規劃工具以應對市區更新的各種挑戰，例如在策略性的更新地點增加發展密度、轉移地積比、重整街區，以及採納多用途包容性用地規劃，同時亦正在識別一些市區更新發展節點。除了重建發展及樓宇復修之外，亦會識別油旺地區的特色街道作保育活化，並透過適當的地方營造策略，保持區內的歷史特質及獨特活力，達到可持續發展的目標。

市建局現正整合「市區更新大綱發展概念藍圖」（概念藍圖），涵蓋三套不同密度、發展幅度的情況（即「正」、「零」及「負」），並正為各情況進行技術評估及資源影響分析。市建局將視乎資源及評估結果，在三套概念藍圖中識別同屬可行的計劃，按現行機制推行項目。油旺地區研究預期於二零二零／二一年度完成。

樓宇復修新策略研究

於二零一七年開展的樓宇復修新策略研究，目的是要制定適用於所有樓齡樓宇的綜合復修策略，減少需要重建的老化樓宇數量。結果顯示，大廈業主普遍對樓宇復修的意識薄弱，而業主亦欠缺籌組樓宇復修工程能力及財政負擔能力，造成了樓宇失修的主要原因。為此，研究提出了一系列建議，涵蓋推廣樓宇復修文化，以及填補業主在籌組能力及財政負擔方面的不足。

目標：

- 針對所有不同樓齡的樓宇制定全面的樓宇復修策略，向大廈業主推廣進行定期保養維修及預防性維修等樓宇復修的重要性

多年來，市建局加強提升業主的意識，令他們明白復修樓宇的重要，並推廣為樓宇進行預防性維修。本局不但提供支援措施，協助大廈業主進行復修工程，還制定了一套推廣策略，重點宣傳預防性維修及營運維修基金的良好做法。

整體而言，推廣策略將會雙管齊下，分別以公眾及持份者為推廣目標。在公眾推廣方面，市建局將會提高公眾意識，宣傳預防性維修、樓宇復修及定期向維修基金供款的需要。透過以持份者為目標的推廣活動，市建局會向不同組別樓宇的業主及業界人士進一步推廣上述訊息。就新落成的樓宇而言，業主需自收樓起即熟知預防性維修的重要。至於現有樓宇，為提高推廣功效，市建局將在物業管理公司及業主立案法團（法團）的協助下，向大廈業主傳遞有關訊息。至於「三無」大廈（即無物業管理公司、法團或任何業主組織），市建局將鼓勵業主成立法團，以便為樓宇開展更妥善的管理及維修工作，以及推行樓宇復修及預防性維修。

市建局將致力透過一站式「樓宇復修平台」（www.brplatform.org.hk），提供多項支援措施，協助業主進行樓宇復修及預防性維修，例如制定維修手冊、維修時間表及維修基金供款指引等。透過上述策略，本局期望能改變業主的觀念，明白到適時維修樓宇的重要。

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，務求為社區制定創新、可持續及靈活的市區更新策略

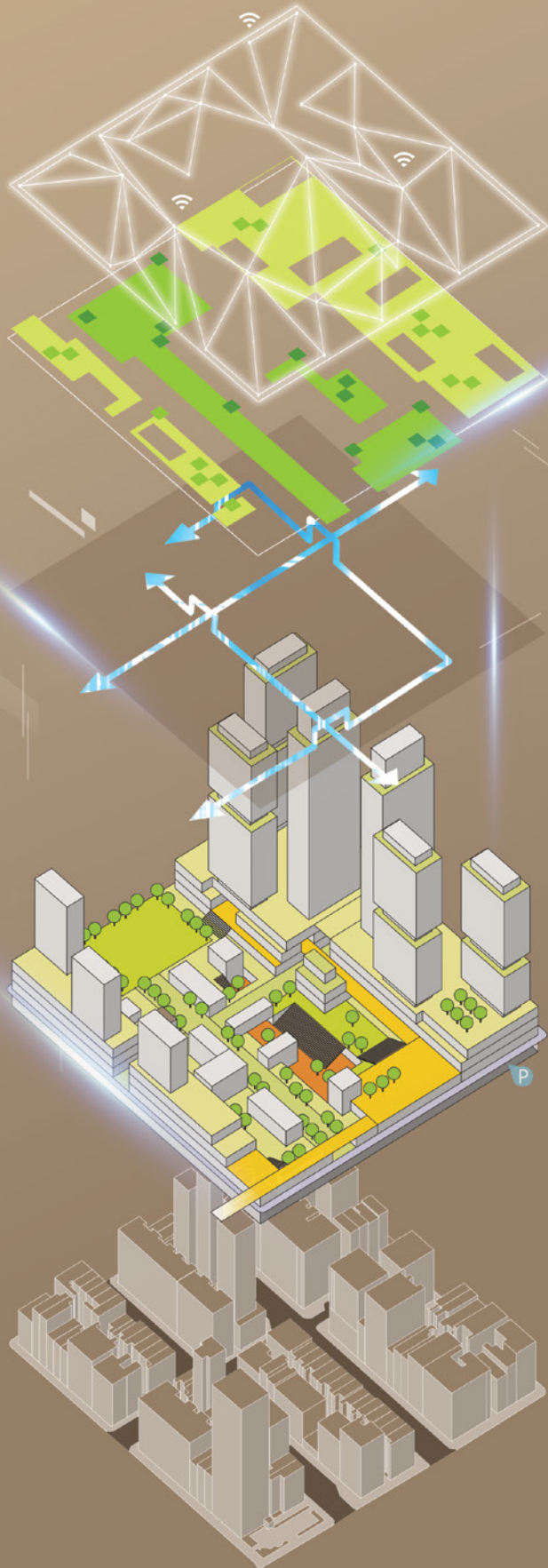
為確保市區更新過程具前瞻性，並為社區創造可持續及正面影響，以符合《市區重建策略》的指引，市建局於二零一七年開展策略性可持續發展研究，藉此建立一套系統性框架以涵蓋一系列的指標，以便量度及追蹤區內「5R」項目所帶來的效果，並協助市建局制定符合業務策略的發展目標。

在二零一九／二零年度，有關研究制定了涵蓋「經濟共享」、「環境效益」、「社區營造」、「流程管理」和「以人為本」五個領域的可持續發展框架，藉以評估市區更新的績效。擬定的初步關鍵績效指標（「KPIs」）已進行假設性測試，以評估應用上述框架的限制和機遇。目前正在評估各個關鍵績效指標，作為指引持續改善市區更新工作的應用成效。

初步項目可行性研究

為率先實現綜合及小區發展更新模式，市建局在上述三項策略研究之外，於二零一九／二零年度於三個行動區開展了初步項目可行性研究，提供具體規劃基礎及以規劃主導模式執行綜合5R業務的機遇。本局已完成九龍城兩個行動區及深水埗一個行動區的初步項目可行性研究的基線檢討及主要分析，確立了主要規劃目標及土地重整機遇。視乎與政府進一步商議的結果，相關的5R項目將會納入未來的業務計劃／業務綱領，再待政府批核。市建局將繼續尋求在具有市區更新需求的區份進行初步項目可行性研究，以規劃主導的市區更新模式建立規劃儲備。

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

重建現有老舊樓宇是市建局的主要工作，但二零一九／二零年度後期爆發的新型冠狀病毒卻帶給我們前所未有的挑戰。在二零一九／二零年度業務計劃中，三個原定分別於二零二零年二月初和三月中旬推行的項目，已推遲至二零二零／二一年度推行。儘管疫情反覆，我們在新一年仍順利於九龍城區開展兩項公務員建屋合作社樓宇重建試點項目。項目配合《施政報告》，透過釋放土地發展潛力，協助解決香港市區的房屋短缺問題，並為其他公務員合作社樓宇的重建尋找出路；除此之外，項目還通過重新規劃和園境及城市設計，改善周邊地區的道路連接和可達性，提供更好的行人環境。

我們迄今最大規模的重建項目觀塘市中心計劃，亦於年內取得重大進展。經過多年來按法定程序與有關持份者進行諮詢，大部分用戶已接受了我們的搬遷方案，用戶遷離後，裕民坊的空置樓宇隨即開始拆卸。同時，項目內全港首個室內空調公共交通交匯處將於明年竣工，為數以萬計的居民和上班人士提供更方便舒適的體驗。

在房屋嚴重短缺的情況下，政府邀請市建局在其重建項目中撥出部分單位作為首次置業（「首置」）單位，以折扣價提供予合資格的首次置業人士。馬頭圍道項目（現名為「煥然懿居」）中的四百五十個單位以「首置」形式於年內推售，超額認購逾四十五倍。展望未來，市建局將在財政可行的狀況下，逐步增加首置單位供應，以滿足市民的殷切需求。

以綜合及小區發展模式推行重建項目

自二零一五年起，市建局採取小區發展模式進行市區更新，並綜合「5R」策略，務求為更廣大社區帶來更大的規劃及社會裨益。這項全面性措施能更有效配合《市區重建局條例》和《市區重建策略》的目標，以更環保的交通網絡和更適宜的土地用途，重整和重新規劃市區用地，在可持續發展的市區更新方面為社會帶來積極作用。

市建局迄今在九龍城以小區發展模式啟動合共六個項目，分別是庇利街／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)。這六個項目連同啟明街「需求主導」先導計劃項目 (DL-8) 構成九龍城行動區的發展群組，地盤面積超過兩公頃，涉及住戶約二千七百伙。其發展願景是透過重整和重新規劃現有行人路及道路網絡、調整樓宇排列、盡用土地用途、提供公共廣場及具地方營造元素的行人專用區景觀，創造暢達好行及智慧生活的社區。

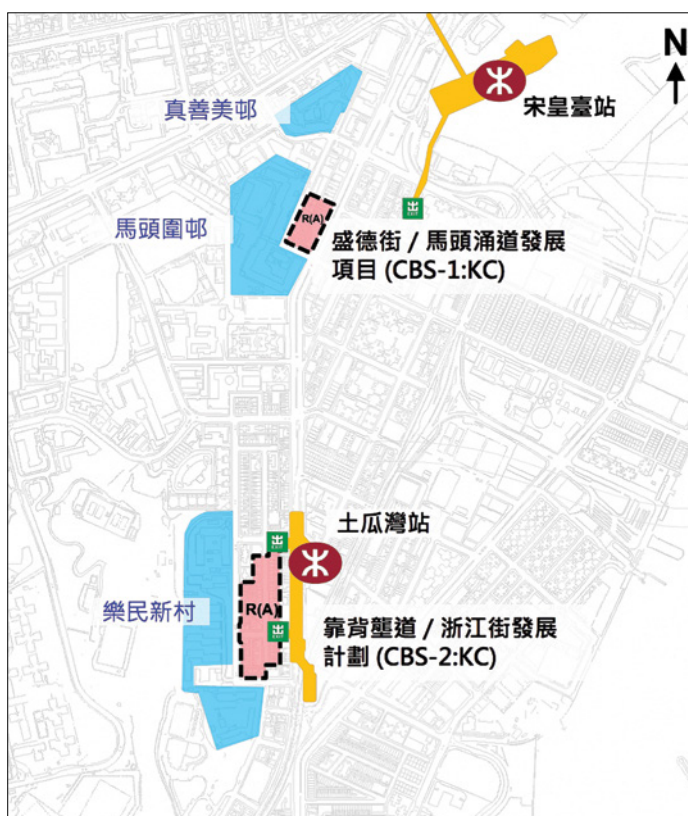
DL-8項目已於二零一五年完成遷置工作，而市建局亦於二零一九／二零年向政府提交該地段另外六個項目 (即KC-009至KC-014) 的收回土地申請，其中五個項目的申請 (即KC-009至KC-013) 已於二零一九年七月獲得批准。未能收購的物業業權已於二零一九年十二月復歸政府所有，目前正在進行遷置工作；有關部門現時正在處理KC-014項目的收回土地申請。上述工作將如期完成，隨後將會進行招標。

啟動公務員建屋合作社 (公務員合作社) 樓宇重建試點項目

政府在《二零一八年施政報告》中邀請市建局物色一至兩個適合作高密度發展的公務員合作社地段作為試點，並按照市建局的重建機制開展。市建局遂於二零二零年五月二十二日啟動兩項公務員合作社試點項目，兩個項目分別位於盛德街／馬頭涌道 (CBS-1:KC) 及靠背壟道／浙江街 (CBS-2:KC)，項目曾因疫情爆發而延遲三個月，市建局經仔細評估疫情後決定於二零二零年五月啟動項目，並在進行凍結人口調查期間採取適當的預防措施，減少人與人之間的接觸。兩個項目將於重建後提供超過三千個單位，大約為原來單位數量的五倍，以增加房屋供應。

已完成遷置及批出合約的項目

市建局在二零一九／二零年度繼續積極進行遷置及招標工作。期內，東京街／福榮街項目 (SSP-015) 已完成遷置，而位於恒安街 (DL-10) 的「需求主導」先導計劃項目亦已獲批出合作發展合約，SSP-015的項目則於二零二零年三月招標。



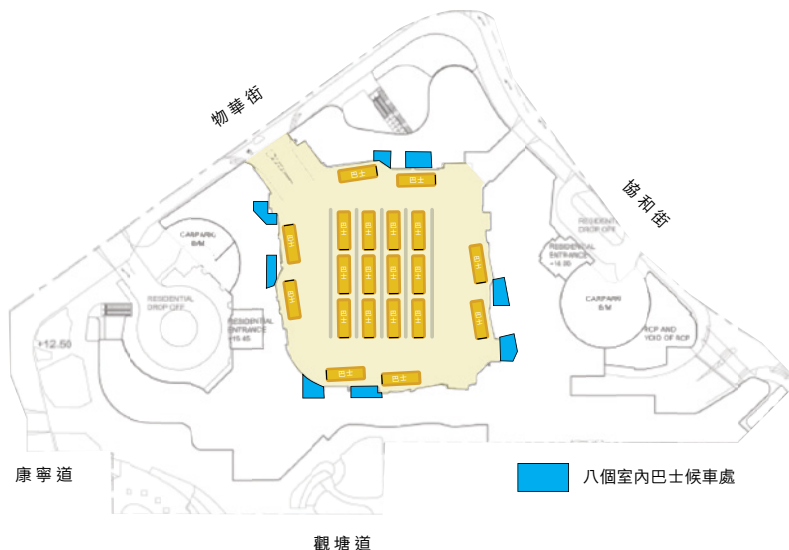
盛德街／馬頭涌道及靠背壟道／浙江街兩個項目，均透過重整及重新規劃，改善地區的连接性及暢達性，為居民提供更佳的步行環境。

其他進行中的項目

觀塘市中心計劃



觀塘市中心項目設有全港首個室內空調巴士候車區，提升市民的出行體驗。



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。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（包括設有智能設施的室內公共交通匯處），以及逾一萬三千平方米的公眾休憩用地。

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，住宅單位已幾近售罄。第二及第三發展區基座平台及住宅大樓上層結構工程大致完成，並正在進行內部裝修工程。項目於二零一八年十二月展開住宅單位銷售，並持續至二零一九／二零年度。第四發展區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／公厕。第四發展區內的前美都大廈地盤亦用作臨時巴士總站。

第五發展區已進入收購及遷置階段的尾聲。市建局已於二零一八年九月向第五發展區的違規構築物用戶提出特別搬遷方案。超過百分之九十三的方案獲得接納，目前已順利取得七十七個違規構築物的空置管有權。第五發展區收回土地一事於二零一九年五月刊憲，未能收購的物業權益於二零一九年八月復歸政府。政府及市建局於二零一九年九月分別向用戶發出收地建議及增補收購建議，以便進行遷置工作。市建局已開始清拆第五發展區內位於裕民坊的空置樓宇。於二零一九年十二月，市建局獲董事會批准，進一步向第四發展區臨時小販市集的小販提出特惠津貼方案，以配合遷置工作。全部一百一十七名小販接受建議方案，目前已順利取得逾一百一十個攤檔的空置管有權。

第四及第五發展區內的道路封閉建議正進行刊憲準備，地政總署現正諮詢多個相關政府部門，以就批地條件的草擬本定稿。在未來數年，市建局將致力促使項目如期推行，以及為隨後的發展招標展開籌備工作。

衙前圍村項目

繼二零一六年三月完成遷置工作後，市建局於二零一六年進行了考古影響評估，並在其中一些挖掘地點發現圍牆及圍斗的文物遺存。本局按古物古蹟辦事處（古蹟辦）發出的考古影響評估准許證，進一步擴大研究範圍及繼續發掘，以及評估項目的古物發現及整體文物價值，有關工作已於二零一九年二月完成。載有最新評估結果的考古影響評估報告已於二零一九年七月提交予古蹟辦，有關報告最終定稿後，將提交予古物諮詢委員會。

啟德道／沙浦道項目 (KC-015)

項目於二零一九年二月啟動，目的是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。市建局亦會探討於附近街道擴闊行人路的方案，藉以提升社區的步行性及街道活力，同時亦保留當區特色。城市規劃委員會正在處理KC-015項目的發展計劃圖則。

「煥然懿居」—「港人首次置業」先導計劃

政府在二零一八年六月提出港人首次置業（首置）先導計劃，並邀請市建局將其項目撥作首置單位。市建局遂將馬頭圍道項目（TKW/1/002）合共四百五十個單位撥作首置單位，項目其後命名為「煥然懿居」，並於二零一九年一月以當時的評估市價的六二折發售，合共接獲二萬零八百七十八份申請，超額認購逾四十五倍。於二零一九年六月揀選單位時，四百五十個單位全部售罄。項目分別於二零一九年九月取得入伙紙及於二零二零年四月取得滿意紙，所有買家已於二零二零年八月完成簽署樓契及收樓。



「煥然懿居」為「首置」業主提供一個優質的居住環境。

「需求主導」先導計劃項目

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。政府因而於二零一一年推出「需求主導」先導計劃（「計劃」），並於二零一一年至二零一六年期間進行五輪申請。在該計劃之下已啟動的十二個重建項目中，僅有九個項目得以順利開展，其餘三個項目因未能達到收購門檻所需的八成業權的業主接受收購而被終止。

市建局於二零一四年首次檢討「需求主導」先導計劃，藉以提升計劃下各項目的規劃裨益。然而，其後所收到的申請仍未達致計劃的目標，因此須於二零一六年就「需求主導」先導計劃暫停並進行全面檢討。

市建局採取以規劃作主導的模式，既可創造更理想的規劃效益，同時又要能兼顧業主的需要，故此正為新的「需求主導」模式制定初步框架，當中涵蓋一個登記系統，以便記錄業主對各類市區更新措施（包括重建發展、樓宇復修及改造重設）的期望。市建局將透過「油旺地區研究」就「需求主導」模式進一步探討執行框架細節、其機遇和限制。

「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，為有意重建大廈的大廈業主提供另一可行方案。截至二零二零年六月，共收到四十宗中介服務申請（三十六宗住宅樓宇申請及四份工業樓宇申請）。

市建局於二零一六年五月推出一項先導計劃，以公務員合作社及政府為公務員興建樓宇計劃下的樓宇作為試點。自計劃推行以來，有三份合作社樓宇的業主申請已被接納及獲揀選為中介項目執行。一個項目在市場上作公開招標出售，但並未收到投標；其餘兩個項目因未能達到聯合出售所需門檻而被終止。

於二零一九年四月，市建局董事會批准市建中介提供一項新服務，就市建局已啟動的重建項目，協助解散公務員合作社，為受市建局項目影響而尚未解散的公務員合作社社員提供全新的中介服務，協助他們取得公務員合作社單位的合法業權。公務員合作社解散後，社員將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。目前，市建局正為兩個位於盛德街及靠背壟道已啟動的公務員合作社先導項目（即CBS-1:KC及CBS-2:KC）所屬範圍內尚未解散的公務員合作社，提供此項中介服務。

四十宗「促進者」中介服務申請進度

完成／終止	
未達申請標準／未達聯合出售所需門檻	31
未能在市場成功出售	5
以拍賣形式售出	1
處理中	
於二零二零年六月投入市場聯合出售*	1
正在執行	2

* 原定於二零一九／二零年度進行招標，但因疫情延至二零二零年六月舉行。

《二零一九年施政報告》宣布的新措施

行政長官於《二零一九年施政報告》中，向市建局委以新任務，因應市建局成功推出首個港人首置先導項目「煥然懿居」的經驗，要求市建局在其重建項目中，積極提供更多首置或其他類別的資助出售房屋單位。政府可以提供合適資源，讓市建局得以持續履行市區更新的使命。為履行新使命，市建局董事會於二零二零年二月批准將「煥然懿居」剩餘的四十三個單位撥作首置單位出售，並於二零二零年七月批准將KC-008(A)項目（春田街／崇志街項目）撥作市建局第二個首置項目。

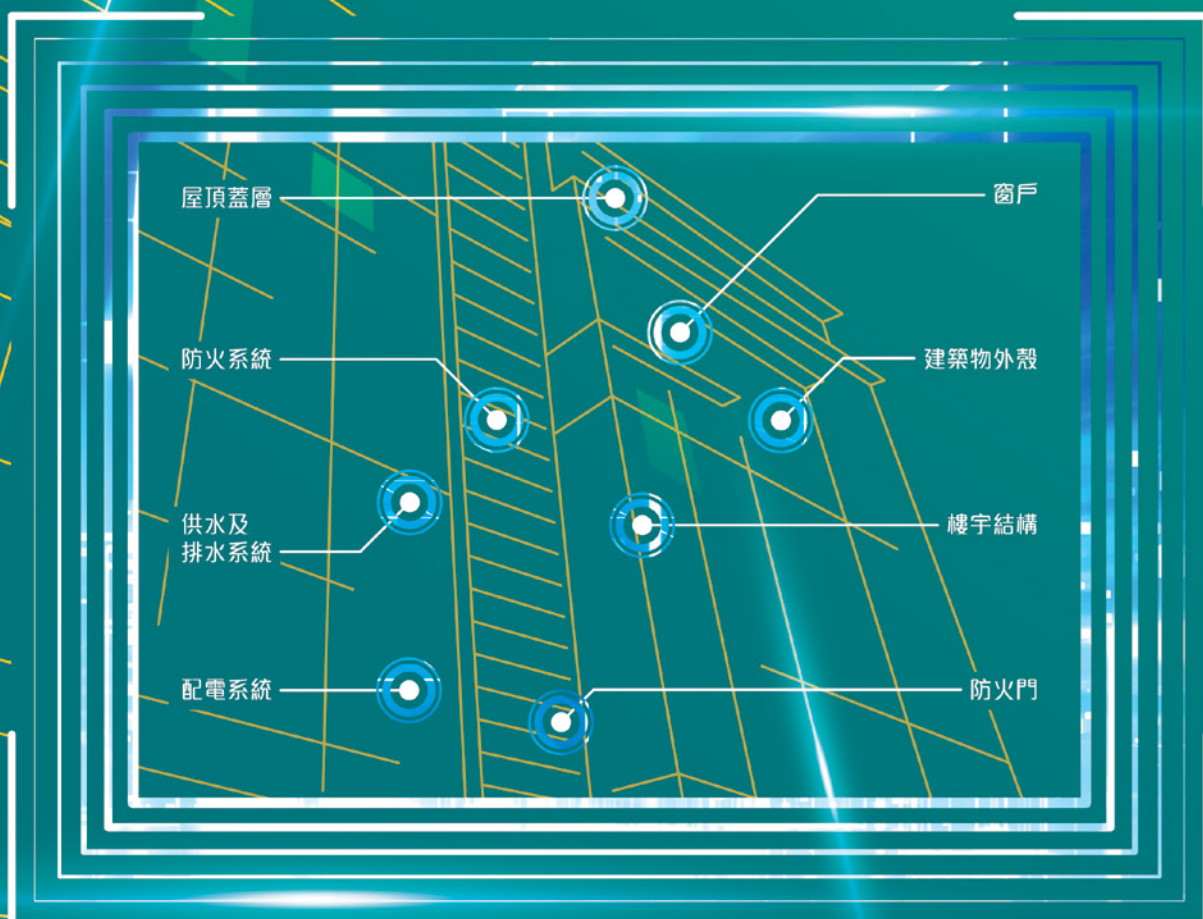
《二零一九年施政報告》亦宣布在未來三年合共提供一萬個過渡性房屋單位，以紓緩居住環境惡劣及長時間輪候公屋家庭的壓力。政府其後進一步將上述三年目標增加至一萬五千個單位。市建局獲邀以成本價提供專業意見及項目管理支援，協助非政府組織發展過渡性房屋。市建局將與負責營運的非政府組織保持聯繫，制定相關項目的推展計劃，並正為兩個過渡性房屋的潛在選址擬備規劃申請。



KC-008(A)項目

煥然懿居

毗鄰「煥然懿居」的春田街／崇志街發展計劃的現貌。



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

市建局致力提高大廈業主對樓宇復修及預防性維修的認知，並推行資助計劃，協助業主解決樓宇老化、消防安全，以及舊樓升降機的問題。

年內，政府的樓宇復修資助惠及所有收到強制驗樓通知以及樓齡超過五十年的樓宇，同時亦推出一項新的升降機優化計劃，約一千四百部數十年機齡的升降機獲納入首輪資助。

我們今年亦接管所有政府樓宇復修資助計劃的管理工作，以便向合資格業主提供涵蓋財政資助和技術支援的一站式服務，以進行樓宇復修工程。

今年，我們推出一個一站式內容豐富的網站，協助業主了解樓宇復修所涉及的工程、程序及法例要求等。網站內容包括簡單易明的指引和影片，以及合約文件範本。我們亦正製作一個資料庫，載列一般復修工程項目的預計成本範圍，供業主參考。

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」），以應對安全隱患及提高消防安全標準。「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。「2.0行動」及「消防資助計劃」的第一輪申請已於二零一八年十月三十一日截止，分別收到約五百八十份及二千五百份合資格申請。市建局已分階段聯絡合資格申請人，協助他們籌組維修工程，包括安排獨立顧問就工程估算提供專業支援服務，透過電子招標平台審閱招標文件及聘請註冊檢驗人員、工程顧問及承建商。此外，市建局亦委聘法律顧問，協助「三無」大廈（即無法團、業主組織、或物業管理公司）的業主查閱樓宇公契，以了解業主根據大廈公契有關有效決議，容許業主為樓宇公用地方進行維修及改善工程的相關條款。



接獲 **1,200** 份
有效申請
(涉及約五千部升降機)

於《二零一八年施政報告》中，政府宣布推出「優化升降機資助計劃」，透過資助有需要的大廈業主，並向他們提供專業支援，於社區推廣優化升降機及提高升降機安全水平的訊息。「優化升降機資助計劃」自二零一九年三月開始接受首輪申請，並於二零一九年八月截止，接獲約一千二百份有效申請（涉及約五千部升降機）。合資格個案根據風險評估結果按優次排序，約一千四百部升降機獲納入首輪「優化升降機資助計劃」。市建局已安排個案主任協助相關申請人籌組及安排升降機優化工程，並提供免費顧問服務支援業主估算工程費用、準備招標文件、透過電子招標平台招聘承建商、管理工程合約等。

第二輪申請於二零二零年一月開始，但因新型冠狀病毒疫情影響業主召開大會議決申請，因此，申請截止日期從二零二零年六月三十日延至二零二零年九月，讓大廈業主有足夠時間磋商及決議提交申請。

樓宇復修綜合支援計劃（前稱樓宇維修綜合支援計劃）

市建局於二零一八年推出樓宇復修綜合支援計劃，取代原有的樓宇維修綜合支援計劃，作為一站式平台，整合多項樓宇復修支援計劃及服務，協助有需要的業主同時申請多項計劃。自二零零四年起至二零一九／二零年度止，約有一千七百五十幢樓宇（約七萬五千五百個單位）透過多項支援計劃進行樓宇復修。在上述一千七百五十幢樓宇中，約七十幢樓宇（約四千一百個單位）在二零一九／二零年度內完成復修。目前正在處理合共九百六十宗樓宇復修綜合支援計劃的公用地方維修個案。

正在處理 **960** 宗
綜合支援計劃的個案



強制驗樓資助計劃

強制驗樓計劃於二零一二年六月生效，涵蓋所有樓齡三十年或以上的樓宇。市建局於同年聯同香港房屋協會（房協）推出強制驗樓資助計劃，並自二零一八年七月起接手房協的工作，成為管理該計劃的唯一機構。在此計劃下，市建局會協助收到屋宇署根據計劃發出法定通知的業主安排首次驗樓，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。於二零一九／二零年度，約有六百三十幢樓宇（約一萬五千九百個單位）於強制驗樓資助計劃下展開或完成檢驗。

「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。「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。政府於二零一七年撥款三億港元，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。



為提供更全面的服務，並且配合「優化升降機資助計劃」和「消防安全改善工程資助計劃」，自二零一九年起，「招標妥」已擴大至涵蓋招聘顧問、註冊升降機承辦商及註冊消防裝置承辦商。直至二零二零年三月三十一日，市建局共收到約一千一百八十份有效申請，其中一千零六十份已獲批准，而有關的業主立案法團亦已獲發服務協議。

市建局於二零二零年初完成「招標妥」的檢討，結果顯示來自樓宇業主申請者、顧問及承辦商的意見令人鼓舞，他們表示「招標妥」令回標價格更具競爭力，成效得以引證。「招標妥」亦獲九十多間註冊一般樓宇承辦商參與投標。

樓宇復修平台

市建局於二零一九年三月推出名為「樓宇復修平台」的一站式資訊平台，為業主提供專業及全面的資訊和技術支援。現時，業主可於「樓宇復修平台」下載《樓宇復修實務指南》，當中包含了樓宇復修工程的前期準備工作、招聘顧問和承建商及監督工程等廣泛資訊，協助業主了解樓宇復修所涉及的工程、程序及法例要求等。針對年長的業主，「樓宇復修平台」網站亦提供五十一套三語製作的影片，進一步向他們介紹重要的樓宇復修資訊，提升他們對相關資訊的認知。

此外，為協助欠缺相關專業知識的業主準備招標及合約文件，平台亦上載共九套招聘工程顧問及承建商的招標文件和合約範本，供公眾參考使用。展望未來，「樓宇復修平台」會持續拓展資訊範疇。具體來說，網站將包括一個復修工程費用資訊中心，提供常見復修工程項目的價格範圍。目前亦正研究制定評估機制，稽核服務提供者所採用的質量制度，以供業主參考。

我有什麼可以幫到你？



《二零一九年施政報告》新增的樓宇復修措施

政府已就三項樓宇復修計劃取得額外撥款，包括「2.0行動」三十億元、「消防資助計劃」三十五億元，以及「優化升降機資助計劃」二十億元。有關撥款透過「2.0行動」額外惠及約二千五百幢樓宇，透過「消防資助計劃」額外惠及三千五百至四千幢樓宇，另透過「優化升降機資助計劃」額外惠及三千部升降機。市建局計劃在二零二零／二一年度的第二輪「2.0行動」、「消防資助計劃」及「優化升降機資助計劃」中，接觸約一萬三千名有意參與計劃的申請人。

除上文所述外，政府亦向原由房協管理、現有十億元資助金額的「長者維修自住物業津貼計劃」額外撥款二十億元，並推行優化措施。為反映新增的服務範疇，計劃已易名為「有需要人士維修自住物業津貼計劃」，並由市建局接手管理，於二零二零年六月三十日起推行，以便市建局為可能同時受惠多項樓宇維修支援計劃的業主提供綜合服務。



改造重設

深水埗：汝州西街項目

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汝州西街項目。由於收購率偏低，市建局董事會於二零一八年決定終止該重建項目。取而代之，市建局會為已收購物業進行改造重設工程，以期透過運用改造重設，支援樓宇復修工作，延長舊工廈的樓宇壽命。

在二零一九／二零年度，有關改造重設計劃取得顯著進展。於二零一九年第四季，局部改造重設的方案獲政府批准，預定於二零二零年年中招聘建築工程承建商，待與政府進一步磋商若干尚未解決的細節後，預計可於二零二零年第四季動工。

除了市建局擁有的單位物業外，改造重設工程亦涵蓋大廈的公用地方。市建局一直諮詢其他業主共同參與改造重設全幢大廈的意願，以尋求合作，透過改造重設工程提升樓宇價值，並延長樓宇壽命。



汝州西街項目將進行改造重設，有助市建局探討以改造重設延長工業大廈的可使用年期。

市建局安置大廈

市建局積極為其物業率先開展改造重設工程。於二零一九／二零年度，位於豉油街、荔枝角道及必發道的三幢安置大廈，其一人單位、二人單位及公用地方已完成改造重設及改善工程。市建局亦於二零二零年二月完成位於德輔道西四百六十六號的安置大廈的改造重設工程設計，並批出相關工程合約。此幢安置大廈的改造重設工程將為三個樓層引入共居概念，並為租戶提供休憩空間。



豉油街安置大廈單位及設施經翻新後，租客住得更舒適。



保育活化

-
- 賦予新生命及活力
 - 反映地區特色
 - 促進社區共享



市建局於轄下項目栽植瀕危土沉香，為舊區保育祥和之氣。土沉香更開花結果，令地方生氣盎然。

對於急速發展的香港，文物建築的保育向來都是一項艱鉅的挑戰。市區更新工作亦包括「保育」和「活化」，當中，著重的不僅是保育具有歷史或建築價值的樓宇、地點和構築物，還包括非物質文物和文化元素。

市建局採用嶄新的概念，包括「地方營造」和「社區營造」，旨在透過重建社區網絡，保存當地文物及彰顯地區特色，締造更和諧社會。

我們兩項最重要的活化計劃，分別為位於香港市區核心地帶的中環街市項目，以及九龍618上海街的唐樓項目。年內竣工的618上海街項目，已成為潮流熱點，吸引不少本港及喜歡懷舊復古的遊客；中環街市活化工程則正進行得如火如荼，該項目的首階段部分將於二零二一年率先開放供市民享用。



蘊含本地特色的618上海街於二零一九年年底啟用。

「618上海街」

二零一九／二零年度，市建局加緊推行上海街／亞皆老街保育項目，隨著項目於二零一九年七月取得滿意紙，於同年十一月開始營運，並改名為「618上海街」，項目不僅保育了具有歷史價值的建築特色，還透過引入多間具本地特色、糅合了歷史文化、社區及創意元素的商舖，為項目增添新功能並為社區注入活力。市建局更邀請了名為「廚尊」的社會企業於項目內經營食肆，售賣新加坡攤檔美食，以配合旺角的當區特色；並透過聘用弱勢社群及殘疾人士，建立他們對工作的熱忱，幫助他們重拾自信和尊嚴，自力更生。「618上海街」不但以卓越的建築結構，保存了歷史建築的元素，還在整個項目的建造週期中運用了「建築信息模型」技術，以及在工程完成後繼續運用有關技術於設施管理上，因而屢獲殊榮，而且更是香港綠色建築議會綠建環評新建建築1.2版評級計劃中，首個獲得「綠建環評」最終鉑金級的保育項目，以表彰其可持續發展的建築設計。

西港城

為給西港城制定未來計劃，地政總署已同意市建局根據現有地契繼續租用西港城，租期再延長兩年至二零二二年二月。



灣仔茂蘿街七號

灣仔茂蘿街七號由市建局管理及營運，繼續與不同類型的藝術、文化及社區組織合作。在二零一九／二零年度，茂蘿街七號的室內場館及戶外的社區空間舉辦了超過一百二十場活動，包括展覽、表演及工作坊。



(左圖)以建築信息模型顯示的中環街市未來面貌。
(下圖)於一九三九年落成的中環街市，為三級歷史建築物。



中環街市

市建局於二零一八年十一月開展中環街市的主要保育工程，並於整個施工過程中運用「建築信息模型」科技。過去一年，工程進展良好，並引入了一種新材料—纖維增強聚合物復合材料，用於修復這幢八十年舊樓的樑柱、樓板和建築裝飾，在保留其歷史原貌的前提下，加固了建築結構。項目預計將分兩個階段完成，首階段工程涵蓋樓宇的大部分範圍，暫定於二零二零年末完成，以便於二零二一年開始營運，地政總署已於二零二零年原則上簽署批地草擬本文件。中環街市已開始招聘營運商，並會於二零二零年下半年開始招標。參照早前公眾參與過程中蒐集所得的主流公眾期望，中環街市樓宇經活化後，會創建獨特的古蹟保育特色，並成為一個親切、有活力及多元化的社交好去處，提供多用途的優質空間讓公眾享用。

旺角街區活化

市建局正於旺角五條主題街道進行活化工作，該五條街道分別為花墟道、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成，通菜街活化工程將會由政府部門接手。隨著洗衣街重建項目落成，相關部分的洗衣街及花園街改善工程亦已竣工。踏入活化項目的最後階段，奶路臣街、洗衣街和花園街其他路段改善工程的地區諮詢工作已於二零一九年第二季完結。有關詳細設計已於二零二零年第一季完成，並將於二零二零年第三季招聘建築工程承建商。

上環士丹頓街／永利街項目

誠如《二零一八年施政報告》宣布，市建局繼保育永利街建築群後，會進一步研究活化士丹頓街／永利街項目（H19）內市建局特有的特色建築群及整個社區肌理，並透過社區營造協同周邊的活化項目。隨後，市建局採取綜合模式以取代之前的重建發展模式來更新該區。為爭取地區的支持及收集主要持份者／中西區區議會的意見，市建局委託顧問進行社區營造研究，並已於二零一九年中完成研究工作。社區營造過程及其主要研究成果確立了在區內實施市區更新的數項重大願景與方向，未來數年市建局將推出多項措施加以配合。

市建局已確定在區內透過與本地學校／社會團體／藝術家合作，推行多項短期見效的社區營造試行計劃。以由藝術家與學校攜手創作的藝術牆／圍板壁畫作為計劃的起步，有關活動已於二零二零年一月完成；接著亦在二零二零年三月建立了社區苗圃，鼓勵社區人士參與自行營運。與此同時，規劃署於二零一九年八月啟動項目的改劃土地用途程序，以反映保育區內建築群的最新規劃意向，以取代項目早前之發展計劃圖所顯示的早期規劃意向。



「社區營造研究」勾畫當區人士對H19項目的願景。

「地方營造」計劃

市建局一直致力研究如何將「地方營造」概念應用於其各個項目中，包括於中西區根據「CONET¹」理念發展的三個項目，亦即中環中心（H6）、卑利街／嘉咸街項目（H18）及中環街市，透過各式各樣的活動、展覽、表演及其他文化項目，供公眾參與及欣賞，從而連繫各個社區空間。在二零一九年，H6 CONET的社區空間舉辦了超過七十項活動，包括展覽、工作坊及表演，其訪客人數按年上升超過百分之二十五，現時平日的訪客人數約有八千人。

在二零一九／二零年度，市建局進一步推展「CONET」的地方營造概念，透過融合更新後的已建設環境與本地社區，更緊密地連繫上述三個項目。例如，市建局在二零一九／二零年度完成美化十一個小販攤檔，亦將壁畫藝術牆延伸至皇后大道中的H6入口，拉近與鄰近H18的連接，並統一了H6及H18的指示牌設計。其中，毗鄰H6 CONET的興隆街設立了兩幅壁畫藝術牆，讓本地藝術家發揮創意，展示地區文化與歷史。市建局更於二零一九年十二月推出「H18」手機應用程式，提供購物指南、分享食譜等功能，以及推廣嘉咸市集具獨特歷史的專題故事，協助項目內商舖持續發展業務。



位於H6 CONET興隆街入口的一幅壁畫。



H6 CONET不時舉辦文化及藝術活動。

¹ 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」。