

# 業務回顧

新冠肺炎疫情過後，環球經濟受高利率和通脹影響，表現疲弱。世界各地城市在推展市區更新時皆面對財務上的挑戰，香港亦不例外。

縱使市場環境陰晴不定，市建局堅守崗位，以整全的「規劃主導、地區為本」策略，全面及有效地推動市區更新，釋放發展潛力，吸引私人市場參與，共同構建健康宜居的城市環境。

我們同時引入創新手法活化社區，包括試行「融合策略」，以結合重建、樓宇復修、保育及活化的模式，全面提升已建設環境，為已更新的地方注入社區和經濟活力。

**連同改造重設，這個由五種市區更新手法所組成的「5R」策略，互相配合，勾畫出香港充滿色彩和朝氣的未來，締造可供世代安居的國際級都會。**

過去一年，我們參照油旺地區研究（「油旺研究」）所得，啟動了洗衣街／花墟道項目（YTM-013），落實「油旺研究」中首個發展節點，務求令旺角東地區蛻變成為充滿活力的市區樞紐。

與此同時，市建局在樓宇復修方面亦邁步向前，通過設立及推出新的「預防性維修資助計劃」，鼓勵和支持業主為其物業進行周期性保養及維修。此外，我們新成立的樓宇復修資源中心亦為業主提供一站式的樓宇復修資訊和支援。

在引領市區更新的過程中，市建局致力創建充滿活力及可持續發展的城市環境，如同一件精緻的流體藝術作品，展現香港的無限生機。



## 業務回顧

### 制定市區更新策略研究

在整全的「地區為本」策略下，市建局在過去一年繼續積極落實油麻地及旺角地區研究和樓宇復修新策略研究的建議，開展了兩項新的地區研究。市建局亦在選定的舊區進行初步項目可行性研究以建立項目儲備，實踐以「規劃主導」的方針在舊區推行更全面的重整及重新規劃。

### 油旺地區研究（「油旺研究」）

「油旺研究」於二零二一年完成，當中提出多項研究結果及建議以克服舊區更新所面對的挑戰。市建局一直致力透過實踐「油旺研究」的建議措施，促進私人市場參與市區更新。在過去一年，市建局落實「市區更新大綱發展概念藍圖」中所提出的建議，在釋放土地發展潛力方面取得重大進展。此外，市建局一直與政府相關部門合作，推行「油旺研究」所建議的規劃工具，鼓勵私人發展商參與重建，加快市區更新步伐。落實「油旺研究」建議所取得的主要成果概述如下：

#### 落實「油旺研究」首個發展節點

「油旺研究」下首個市區更新項目 — 洗衣街／花墟道項目(YTM-013) — 於二零二四年三月開展，通過重新規劃和重整土地用途，並以具彈性的混合用途發展模式，落實首階段的「水渠道城市水道」發展節點。項目會在市中心構建「城市水道」及水道公園作為新的「藍綠建設」，並透過融合策略，優化花墟一帶環境，以推動區內未來發展，將旺角東打造成為具社區魅力、消閒康樂及購物元素的「動力商貿區」（有關YTM-013項目的更多詳情，可參閱第三十三及三十四頁的「重建發展」章節）。



設計概念圖

根據洗衣街／花墟道項目的擬議規劃，多用途綜合大樓面向洗衣街的臨街地面部分將往後移，騰出地面空間讓商店可展示貨品，同時提升行人環境。

## 促進私人市場參與市區更新

為鼓勵私人市場更積極參與市區更新，以追上城市老化速度，市建局與政府緊密合作，推進《分區計劃大綱圖》的修訂，並引入新規劃工具，釋放油旺地區的發展潛力。

### 修訂《分區計劃大綱圖》進展

市建局支持政府開展旺角及油麻地《分區計劃大綱圖》的修訂工作，以容許住用和非住用地積比率更靈活互換，或為選定範圍內特色街道的混合發展提供更大的設計彈性，並增加彌敦道商業地帶的地積比率及放寬建築物高度限制。行政長官會同行政會議於二零二三年六月批准《旺角分區計劃大綱圖》的修訂。《油麻地分區計劃大綱圖》的相若修訂亦已於二零二三年六月提交城市規劃委員會(城規會)，並於二零二四年七月獲行政長官會同行政會議批准。

### 應用新規劃工具

為釋放小型及零散地盤的發展潛力，以便重整及重新規劃油旺地區，城規會於二零二三年七月公布了新指引，可透過規劃申請來試行地積比率轉移。地積比率轉移容許重建潛力有限的地盤，將其發展權轉移到一些可增加發展密度的地盤，從而增加可建和可出售的樓面面積，提升項目回報，以吸引私人發展商參與市區更新。政府將於二零二五年為有關指引進行檢討，聽取業內人士／專業團體的意見。

「油旺研究」引入「整合街區」概念，選定了一些小型街區整合成為更具凝聚力的大型重建地盤，並在封路及改路安排後，將小區街道及未被充分利用的道路空間整合為行人專用區及休憩用地。如《二零二三年施政報告》所述，市建局已將油麻地南涉及「整合街區」概念的重建項目，納入已批准的第二十三個業務綱領中實施。

「油旺研究」亦提議研究寬免建築物總樓面面積，以鼓勵創新設計，實現更廣泛的規劃裨益，以及整體改善已建設環境。市建局已委聘顧問進行研究，準備在二零二四年內提交初步研究結果，供當局考慮。

## 更新公共設施 建構微型公園系統

「油旺研究」提出建構微型公園系統，旨在通過社區共創和地方營造，建構一個全新的休憩空間網絡。透過將位於高密度的旺角山東街一帶六個細小及零散的小型休憩公園連接起來，並加以活化，營造更佳設計效果，供社區享用。在康樂及文化事務署(康文署)的支持下，市建局正逐步落實有關計劃。微型公園系統的設計包含旺角區內不同的面貌與風格，包括特色街道、多元文化和熱鬧市集等元素。設計方案將以統一的風格、顏色及其他創新元素翻新現有公園空間，為大眾提供耳目一新的休憩體驗。

市建局已於二零二二年九月完成社區參與活動，而首批涵蓋兩個微型公園的設計方案亦已獲相關政府部門批准，有關工程預計於二零二五／二六年度完成。第二批涵蓋餘下四個微型公園設計方案的工作已於二零二三年展開，並將提交相關政府部門審批。

## 業務回顧

### 深水埗及荃灣地區研究

市建局應政府在《二零二一年施政報告》的邀請，分別於二零二二年八月及十一月展開「深水埗地區研究」及「荃灣地區研究」，為兩個舊區制定全面的市區更新策略。



研究將為荃灣舊區（上圖）及其周邊地區（右圖）制定長遠的市區更新藍圖，以便更有效地進行市區更新。

兩項研究均借鑑「油旺研究」中採用的做法，以「地區為本」的模式，制定「市區更新大綱藍圖」，作為兩區長遠的發展藍本；並透過尋找土地重整機遇，及探討其他可促進私人市場參與的措施，期望加快市區更新步伐，緩減舊區老化問題。

「深水埗地區研究」範圍涵蓋約一百三十公頃，而「荃灣地區研究」範圍則有二百三十六公頃（包括面積達七十九公頃、主要覆蓋荃灣舊區的「核心區域」；以及面積達一百五十七公頃、涵蓋未被充分利用但具發展潛力土地的「機遇區域」，可為「核心區域」的市區更新提供所需空間）。



（左圖）市建局就「深水埗地區研究」舉辦工作坊，了解相關持份者對深水埗未來市區更新的期望。

（上圖）「深水埗地區研究」的其中一個目的，為透過市區重整，改善區內的行人環境。

迄今，兩項研究已完成基線研究工作，並已識別出主要的市區更新機遇和限制。市建局亦透過問卷調查、訪談和工作坊等，廣泛諮詢持份者，以了解包括業主、租客、專業人士和社區成員對市區更新的意見和期望。市建局將收集到的意見進行研究和分析，以及將基於不同規劃方案的設定與時序，草擬市區規劃與設計框架，繼而制定「市區更新大綱藍圖」，並對其進行技術性評估。兩項研究預計將於二零二四年下半年起分階段提出具規模的重整策略。

## 樓宇復修新策略

市建局於二零二零年進行「樓宇復修新策略」研究，結果顯示業主在籌組樓宇保養維修工程時普遍面對「三缺」困難，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。為此，市建局與專業機構和業界人士合作，以多管齊下的方式，落實多項樓宇復修策略與措施，以協助大廈業主克服困難，鼓勵他們做好大廈維修和管理，同時提高他們對預防性維修的意識。市建局去年取得的相關進展概述如下：

### 推出新措施鼓勵預防性維修

市建局於二零二四年四月推出全新的「預防性維修資助計劃」，鼓勵住宅及綜合用途樓宇的業主為大廈進行預防性維修。計劃為業主提供資助，編製樓宇保養手冊，為大廈公用地方和設施制定維修時間表，以及擬定未來十年的維修費用預算。

為促進業主就樓宇修復建立財政儲備，「預防性維修資助計劃」亦提供鼓勵性資助，鼓勵業主定期向樓宇維修基金供款。大廈業主按照樓宇保養手冊建議的「特別基金」供款，市建局則會根據首三年應供款總額的百分之十（上限視乎樓宇單位數目而定），發放同等金額的利息。

此外，市建局已完成編製《住宅及綜合用途樓宇保養手冊編製指引及範本》（《指引及範本》）試用版，為業主委員會／業主立案法團（法團）和建築界專業人士提供框架，制定有效的樓宇維修和財務計劃，實踐預防性維修。市建局於二零二四年，正就《指引及範本》諮詢政府部門、專業團體和業界等持份者，再進行修訂。目前，南區一個大型私人屋苑正試用《指引及範本》以編製其維修保養手冊及計劃。如成功應用，該案例將成為大廈業主及物業管理行業實踐預防性維修的參考範例。

市建局並進行多項研究及調查，分析業主在樓宇復修和物業管理的責任，以研究加強規管。市建局以「煥然懿居 第三座」作先導個案，率先在大廈公契中加入新條款，以實踐預防性維修及加強物業管理公司處理滲水問題的權力。相關大廈公契條款於二零二三年八月獲政府批准。其後，市建局舉行了十四場大型簡介會，向物業管理公司及業界商會介紹有關新修訂的大廈公契條款，鼓勵實行預防性維修及加強處理大廈滲水問題。市建局已向地政總署及民政事務總署提交建議，將相關條款納入政府的大廈公契指引及工作守則中。



市建局舉行簡介會，向業界介紹可供大廈公契採納的新條款，以促進落實預防性維修。

## 業務回顧

### 九龍城「小區復修」先導計劃

市建局在九龍城以「融合策略」推展市區更新工作，選定一個位於南角道至打鼓嶺道一帶、涵蓋四十幢沒有迫切重建需要的樓宇作試點區域，試行各種「地區為本」的樓宇復修計劃，為期三年。自二零二二年起，市建局一直進行廣泛的宣傳工作，包括舉行大型簡介會、工作坊、茶聚及擺放街站等，吸引持份者參與，並取得重大進展。

在「小區復修」先導計劃的特別資助下，共有七幢樓宇已為翻新外牆及天面防水工程開始聘請顧問。此外，市建局亦提供資助及額外利息，鼓勵業主聘請顧問制定樓宇維修保養計劃，並定期向大廈的特別基金供款，以供日後維修保養之用。

為協助單幢式大廈的業主立案法團(法團)更有效地管理其物業，市建局推出名為「聯廈聯管」的新管理模式，為兩幢或以上沒有聘用任何物業管理公司的單幢式樓宇，整合大廈管理以達至規模經濟效益。去年，市建局克服了「聯廈聯管」模式在法律、合約及技術上的困難，並於二零二四年三月進行招標。目前，市建局正協助試點區內四幢樓宇共同聘用一間「聯廈聯管」服務供應商，預期參與大廈可於二零二四年第三季首次享用物業管理服務。

市建局採取融合策略，全面改善已建設環境，彰顯九龍城區的地方特色。除為街道和毗鄰的打鼓嶺道休憩花園進行改善工程，我們還構思以地方營造主題和設計去活化街道景觀與舊樓群，包括粉飾建築物外牆和入口、商舖店面、簷篷及指示牌等，突顯區內「潮泰」特色和舊啟德機場的歷史。市建局將資助七幢參與「小區復修」先導計劃的樓宇創作外牆壁畫，並邀請四十五位藝術家提交可展現區內「潮泰」文化的設計方案。第一幅以泰國文化為主題的壁畫將於二零二五年完成；此外，活化打鼓嶺道休憩花園的設計亦已於二零二三年獲得批准，有關工程將於二零二四年年底展開。藉着推行「小區復修」先導計劃，市建局將借鏡當中的樓宇復修、活化及保育地方文化特色的經驗，為未來舊區更新制定具針對性及整全的策略。



市建局根據「小區復修」先導計劃於九龍城推行地方營造，除以潮、泰特色主題美化大廈外牆，亦會在打鼓嶺道休憩花園活化工地中，加入舊啟德機場的設計元素。



## 樓宇復修資源中心

全新的樓宇復修資源中心位於紅磡「煥然懿居」，已於二零二三年七月開始運作，為全港首個提供一站式樓宇復修資訊及支援服務的資源中心，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，中心設有會議室，方便就樓宇復修糾紛進行調解工作；同時，業主亦可使用中心的視像諮詢服務，辦理資助計劃的申請手續。截至二零二四年六月，中心自開幕以來已接待超過一萬四千名訪客。



樓宇復修資源中心配備多媒體展板及數碼科技，向公眾提供一站式的樓宇復修資訊，以提升他們對妥善保養及維修大廈的意識，及加強業主在籌組樓宇復修工程方面的能力。

## 與本地非政府組織合作推廣樓宇復修

市建局一直與本地非政府組織合作，到訪有復修需要的大廈，推廣樓宇復修工作。於二零二一年十一月至二零二四年四月期間，市建局成功為逾三千幢有復修需要的大廈進行探訪及問卷調查，並在七個舊區設立街站、舉辦茶會及講座，簡介樓宇復修知識及資助計劃。市建局已協助三百三十幢大廈申請各項樓宇復修資助計劃，並轉介一百零八幢「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）個案予民政事務總署轄下的各區民政事務處成立法團。自二零二四年第四季起，有關推廣工作將擴展至全港十八區。

「三無大廈」業主如欲參加資助計劃，卻未能了解其大廈公契所訂的法律門檻，市建局會向相關業主提供免費法律諮詢服務，協助他們了解有關申請的規定和資格。



市建局職員在九龍城設置街站，向區內業主和居民介紹樓宇復修資助計劃。

# 重建發展

隨着洗衣街／花墟道項目(YTM-013)去年開展，市建局亦揭開重建工作新一頁，逐步落實規劃願景，將油旺研究地區重整成為一個宜居、可持續發展和具活力的市中心。

在「規劃主導」下，市建局不斷尋求機遇，釋放發展潛力，以達致多項規劃和社區裨益，如加強連接性和可步行性，提供更寬敞的休憩空間，以及重置和提升社區設施等。與此同時，我們推動「融合策略」，通過樓宇復修及活化手法為已建設環境重新注入活力。

透過引入「一地多用」和「垂直城市」等創新規劃概念，我們充分利用土地資源，從而提高重建項目的財務可行性，鼓勵私人發展商參與市區更新。



洗衣街／花墟道項目設計概念圖

## 二零二三／二四年度開展的項目

### 洗衣街／花墟道項目(YTM-013)

YTM-013項目於二零二四年三月開展，為「油旺研究」中落實「旺角東—水渠道城市水道」發展節點的首階段工作。項目旨在解決多個地區問題，包括康體設施老舊、功能及空間被分割、缺乏歸一的休憩空間，以及花墟一帶經常出現的交通擠塞及人車爭路等情況。

為使該區成為旺角東的活力新地標，市建局透過全面重整及重新規劃，善用項目範圍內的土地資源，同時根據「融合策略」提升花墟一帶的環境以配合未來發展。

項目分為兩個主要地盤：地盤A毗鄰花墟，由一個較大的地盤及四個較細的地盤組成，涵蓋三十一個街號，樓齡超過六十年的樓宇；地盤B則涵蓋界限街一號及二號體育館、界限街遊樂場、洗衣街兒童遊樂場及界限街苗圃等現有政府設施及分散的休憩空間。



項目會按「一地多用」模式，在地盤B範圍作多元化混合發展，涵蓋住宅／零售／辦公室／酒店用途，並會興建一座多用途綜合大樓，提供符合現代標準的康樂／體育設施和地下公共停車場，滿足社區需要。多用途綜合大樓日後亦會成為油尖旺地區康健中心的長遠選址。此外，項目將會整合位於地盤B的分散政府土地，構建以「藍綠建設」及賞花熱點為特色的水道公園，供公眾享用。水道公園將擔當聯繫擬建發展項目、花墟一帶，以及周邊設施的樞紐角色，發揮協同效應，構建一個多姿多彩的消閒康樂區域。

## 業務回顧

為解決地盤分布零散、重建潛力低的問題，市建局將根據「油旺研究」建議，以「連繫地盤」的方式應用「地積比率轉移」，優化地盤A的土地發展潛力。隨着四個位於地盤A太子道西與園藝街之間的較細地盤，轉移其地積比率予較大地盤作發展，市建局將會改建它們成為公共休憩空間及低矮設施，設聚腳點及零售設施，促進街道活力及地區特色。此外，連接花墟道與園藝街的後巷一帶，將透過美化及活化工程，改造成為「第三條花墟步行街」，打造新臨街鋪面格局，進一步推動花墟的未來發展。

YTM-013項目的規劃程序正在進行中，相關發展計劃草圖已提交城市規劃委員會(城規會)審議。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後，向地盤A的受影響業主發出收購建議及為租客提供補償安排。

## 其他進行中的主要項目

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

市建局於二零二二年十月開展這兩個項目，透過全面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項目涉及重建「五街」範圍內一百零一個街號的破舊樓宇，而毗鄰的KC-019項目則涉及兩幢工業樓宇。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，從而改善舊區景觀及居住環境，並更新該區的已建設環境。

為協助實現政府優化海濱環境的規劃願景，重建後建築物將會後移，所騰出地面空間可打造成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，項目會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；海濱廣場並將設有臨街餐飲及商店。

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擴闊土瓜灣道的工程，由目前的四線行車提升至六線行車，促進與啟德發展區的交通連接。

城規會及行政長官會同行政會議已分別於二零二三年十二月及二零二四年六月批准兩個項目的發展計劃草圖。市建局已就KC-019項目，檢視有關工業大廈單位業權的收購政策，以配合項目推行，並已於二零二四年六月獲董事會批准。



兩個項目將提供一個多元化海濱廣場，市民日後可從土瓜灣道步行直達海濱長廊。

## 衙前圍道／賈炳達道項目(KC-017)(與啟德道／沙浦道項目(KC-015)協同發展)

市建局於二零二二年五月開展KC-017項目，透過整全的重新規劃及重整更新舊區。項目涵蓋主地盤、北面地盤和東面地盤，總面積約三萬七千平方米。項目將透過「融合策略」，提升九龍城區的居住環境和街道景觀，以及呈現該區多元的地區文化和餐飲魅力。

在「一地多用」模式下，項目已重新規劃位於賈炳達道公園的北面地盤，以興建新政府綜合大樓，供容納新的社區設施及重新安置現時位於主地盤的九龍城市政大廈和毗鄰的政府設施。項目擬建的政府、機構或社區設施樓面面積將約為現時的三倍。

作為新政府綜合大樓的工程代理，市建局繼續主導設計和實施工作，並正與相關政府決策局和部門協調，以取得設計和建造撥款的批准。為加強新政府綜合大樓與賈炳達道公園的融合，在綜合大樓的工程展開前，市建局計劃分階段在賈炳達道公園進行活化工程，以改善兩個地盤之間的連接性，提供現代化的公園設施，同時重置受影響的康文署康樂設施。賈炳達道公園活化工程已獲九龍城區議會支持，其設計方案亦已得到康文署批准，相關前期工程隨後於二零二四年二月展開。



市建局團隊與衙前圍道／賈炳達道項目內的商店營運者進行訪談，了解他們就過渡期間經營及／或日後回遷的需要。

隨着項目的發展計劃草圖獲行政長官會同行政會議批准，市建局於二零二四年四月發出收購建議。為保存地區特色，市建局向KC-017項目內的街市檔販，以及潮泰食品和餐飲店舖營運者進行問卷調查及訪談，為受影響的營運者制定回遷策略。市建局將提供特別措施，照顧他們在過渡期間的搬遷需要。市建局並為營運者提供回遷方案，待KC-015及KC-017項目完成後，讓他們回遷至市建局的商舖繼續經營。此舉可配合項目的整體規劃目標，保留區內充滿活力的街市及餐飲特色。

項目的東面地盤會在日後連接KC-015的地下廣場，成為通往新啟德發展區的「龍城區」門戶廣場。市建局將透過復修及活化手法，令周邊已建設環境全面融合，包括活化打鼓嶺道休憩花園、進行街區改善工程及美化樓宇外牆等，以彰顯地區特色和提升社區配套設施。(有關在鄰近小區進行復修及活化的詳情，請參閱第三十頁的「九龍城『小區復修』先導計劃」。)

## 業務回顧

### 皇后大道西／桂香街項目(C&W-007)(與崇慶里／桂香街項目(C&W-005)協同發展)

於二零二二年十二月開展的C&W-007項目，涉及十五個街號的破舊樓宇。C&W-007項目與C&W-005項目毗鄰，預期兩個項目可發揮協同效應，透過重整土地用途、重塑市區綠化空間及提高連接性，為社區帶來更大的規劃裨益。

透過全面重整兩個項目的地盤，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，並增加與其他主要通道的連接性。在得到康文署的批准後，市建局將提升遊樂場設施至符合現代標準，迎合公眾需要。

市建局以「融合策略」進行市區更新，揉合復修及活化手段，致力改善周邊已建設環境。市建局已選定毗鄰兩個項目地盤的一個重點地區，透過向樓宇業主提供財政及技術支援，為大廈進行復修工程以改善樓宇狀況。此外，市建局亦會為街道、後巷及樓宇外牆等進行美化工程，務求在市區更新工程完成後營造出新舊融合的城市景觀。

項目於二零二三年九月獲發展局局長授權進行，隨後接獲針對發展局局長決定而提出的上訴。及後，上訴委員會於二零二四年五月駁回有關上訴人的上訴。

### 山東街／地土道街項目(YTM-012)

YTM-012項目採用「規劃主導」的市區更新模式，通過對項目範圍土地進行重整及重新規劃，打通現時位處地土道街的休憩花園至街道交界，擴闊行人路，以及進行街道改善和花園美化工程，藉此提升花園的可達性，打造舒適的步行環境。



山東街／地土道街項目將提供一個面積約二百平方米的地下小廣場，連接重置後的休憩花園及商舖，提升社區的活力，同時地土道街的樓宇將從地盤界線往後退，以擴闊行人路。

截至二零二四年五月，項目內已有超過百分之九十二的物業業主或住客遷出及交回物業。市建局目標於二零二四年第四季完成居民搬遷工作，隨後就合作發展項目進行招標。

由於YTM-012項目鄰近新填地街／山東街項目(YTM-010)，市建局將採用「4R」融合策略，提升市區更新效果。市建局已得到康文署支持，選定鄰近山東街的「微型公園」群作為試點，落實構建「微型公園」系統。(有關「微型公園」系統的更多詳情，請參閱第二十七頁的「油旺地區研究」。)

## 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啟動這兩個項目，旨在增加區內的公共休憩空間和提升公共設施，以及將現時殘破失修的樓宇重建成為附設商業基座／零售空間的現代化住宅發展項目。此外，項目並會重新規劃及重整沒有地盡其用及不符合現代標準的政府設施和土地，務求釋放發展潛力。

SSP-017項目涵蓋一百零一幢樓齡超過五十年的樓宇。由於居住環境擠迫，並充斥大量劏房單位，令重建迫在眉睫。二零二三年四月，市建局就 SSP-017 項目發出收購建議；截至二零二四年五月底，超過九成回覆接受建議。市建局遂於二零二三年六月向政府提交收回土地申請。

SSP-018項目由兩個地盤組成，地盤A主要為現有長沙灣體育館所在的政府土地，以及一幅批予中華電力有限公司興建變電站的私人地段。地盤B則全屬政府土地，毋須作收購安排。地盤A為首個由政府提供土地資源作財政上支持市建局重建工作的項目，經規劃後將地盡其用，作住宅用途，增加房屋供應；地盤B則會經重新規劃，並沿「一地多用」概念，興建一座全新的政府綜合大樓，增設社區設施，並重置地盤A現有的體育館。項目擬議興建的政府、機構或社區設施總樓面面積約為現時面積的三十三倍。

行政長官會同行政會議已於二零二三年二月通過 SSP-018 項目的發展計劃草圖。市建局並於二零二四年一月向政府申請收回唯一一幅用作變電站的土地。



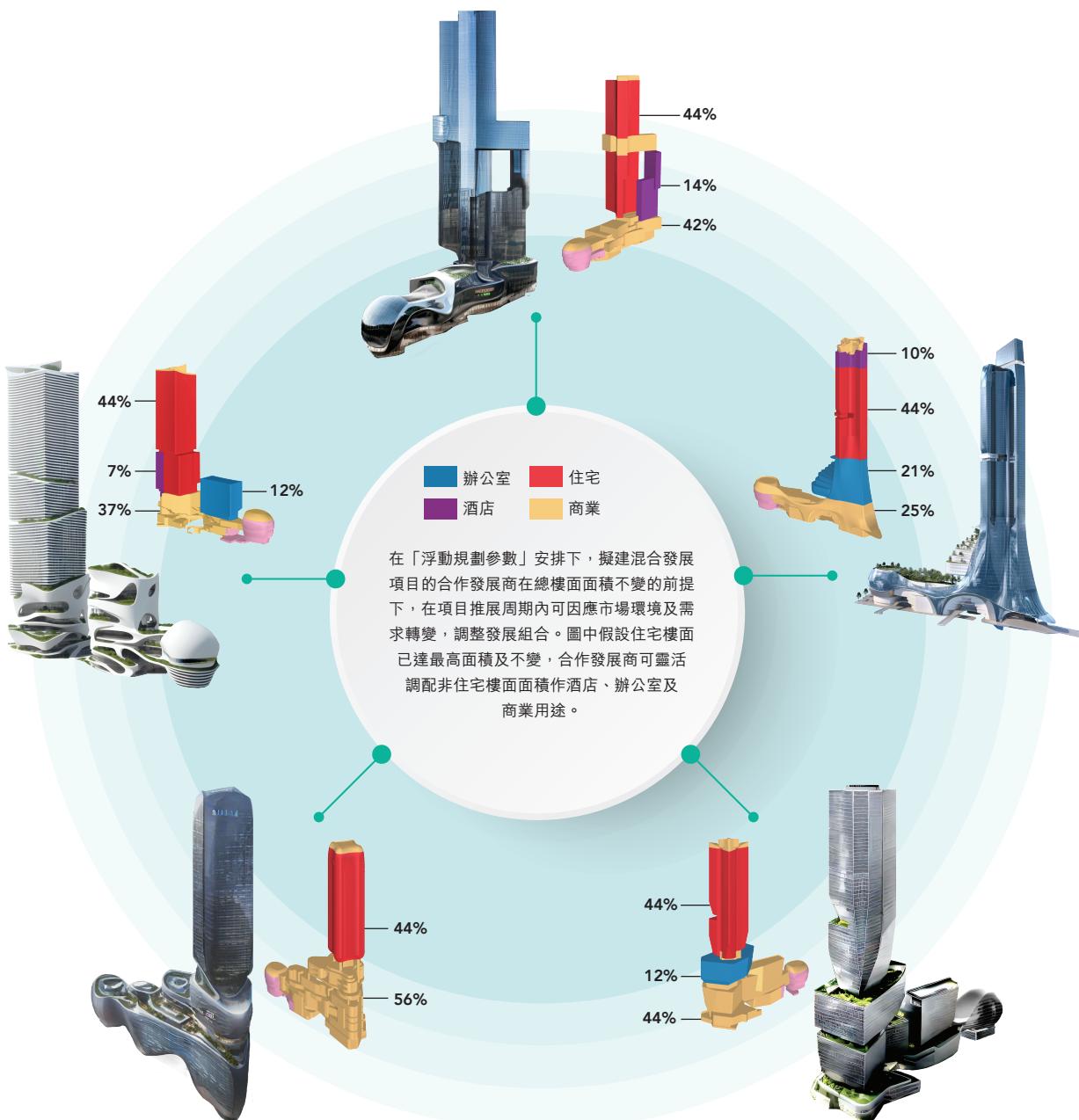
市建局除於昌華街／長沙灣道項目地盤 B 興建一所新政府綜合大樓，亦為周邊的休憩用地進行活化及改善工程，包括提供更多綠化空間、提升兒童遊樂設施、優化步行通道，以及增加公園出入口和整體通達性。



### 觀塘市中心(K7)第四及第五發展區

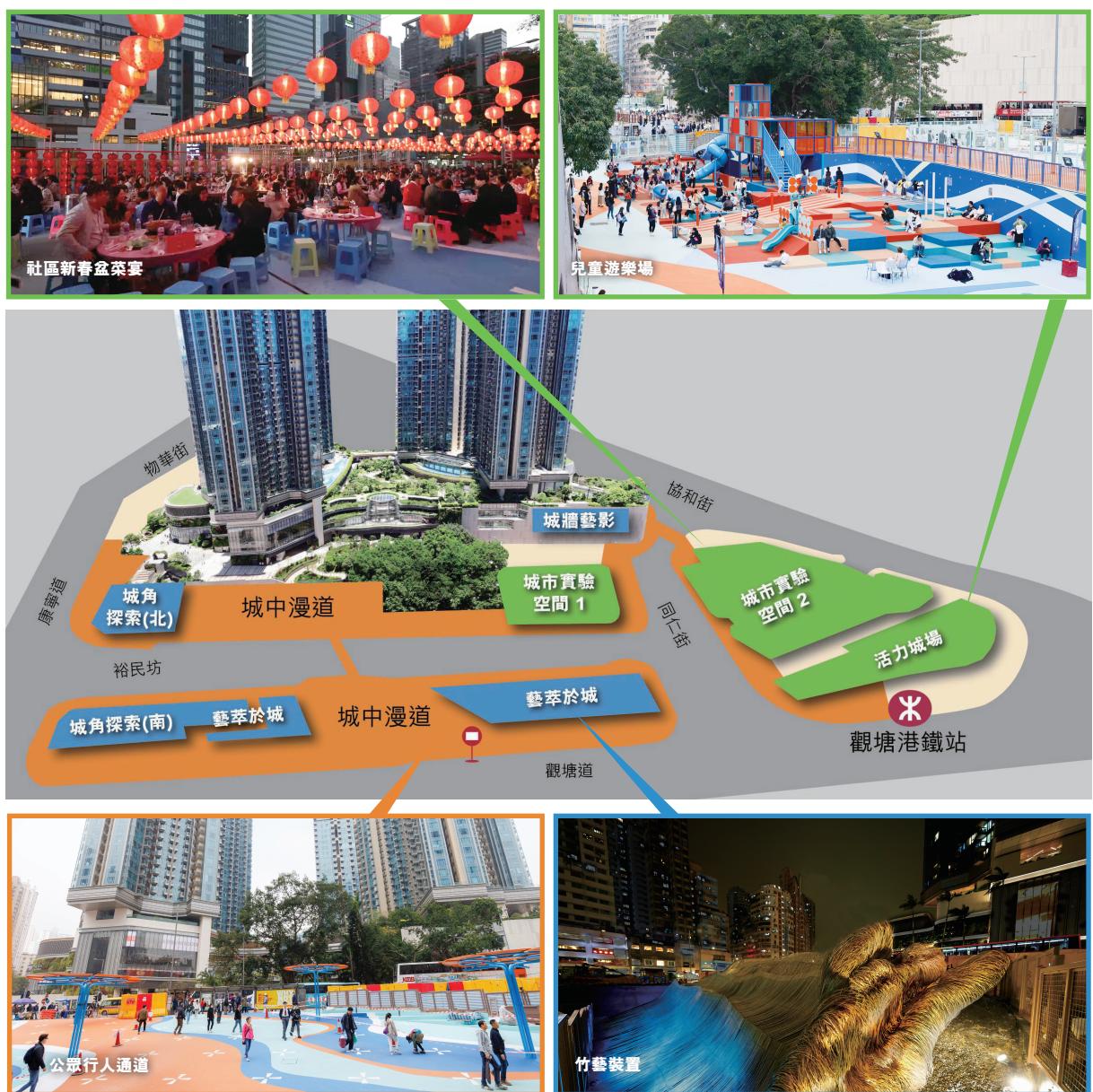
K7項目的地盤總面積達五萬三千五百平方米，是市建局歷來規模最大、最複雜的重建項目。項目劃分為五個發展區並分階段推行：位於月華街的第一發展區（觀月·樺峯）於二零一四年七月完成；第二及第三發展區則於二零二一年四月完成，包括四幢住宅大樓（凱滙）、裕民坊購物商場及全港首個配備室內空調候車區的公共運輸交匯處。

市建局於二零二二年十一月為第四及第五發展區招標，由於市況氣氛欠佳，其後於二零二三年二月拒絕接納收到的標書。為提升項目對合作發展商的吸引力及鞏固K7作為「觀塘市中心」的定位，市建局將「垂直城市」的規劃概念融入第四及第五發展區項目，並建議引入住宅元素，將項目由純商業用途改為混合發展用途。為應對不斷變化的市場環境，項目容許投標者在「浮動規劃參數」安排下，靈活調撥住宅和非住宅用途的發展組合，而毋須提交額外規劃申請。



市建局就改劃第四及第五發展區準備修訂方案，由規劃署於二零二三年九月提交城規會。改劃建議於二零二四年四月獲得城規會批准，項目預計於二零二四年下半年獲得批地。為提升市場對項目的興趣，市建局在招標前為本地和海外潛在投資者／發展商進行路演，加強他們對項目範圍和規劃彈性的了解。在進行規劃程序的過渡期間，市建局於二零二三年第二季獲得相關政府部門的批准，將第四及第五發展區的政府土地改裝成為「自由空間」以供臨時和短期用途，服務社區。自二零二三年十二月起，市建局於「自由空間」設立多項康樂設施，包括兒童遊樂場和球場供公眾享用。

過去一年，市建局與社區團體及觀塘民政事務處合作，舉辦各種活動，如聖誕嘉年華、年宵市場及盆菜宴等，至今已吸引超過一百三十萬名參加者／遊人到訪「自由空間」。此外，市建局並打通及開放一條連接裕民坊及觀塘道的公共行人通道，改善連接性及步行環境。市建局除以色彩繽紛的設計美化通道外，亦與本地藝術家合作，創作及設置大型藝術裝置，以呈現觀塘歷史悠久的海岸線及表達社區的歲月變遷，為市中心注入創意和活力。



市建局在觀塘市中心項目進行相關規劃程序時，為善用土地資源，將第四及五發展區及部分政府用地打造成為可供舉辦不同社區活動的「自由空間」，並設置兒童遊樂設施、大型藝術裝置，以及增加區內暢達性的行人通道。

## 業務回顧

### 衙前圍村項目(K1)

市建局以「重建暨保育」的方式推行K1項目，保育在衙前圍村發現的遺跡。市建局會在項目地盤中心設立保育公園，展示保留的文物遺存。市建局與地政總署於二零二三年六月簽訂批地文件，考古挖掘工作亦已於同年十月開展，預計於二零二五年完成。



活化後的保育公園將設置「詮釋走廊」，除了原址保留角樓地基供公眾參觀，亦透過展板及互動科技，讓公眾了解衙前圍村的歷史和演變。

### 公務員建屋合作社(合作社)項目

市建局於二零二零年五月啟動兩個合作社樓宇重建試點項目，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)。CBS-1:KC項目已於二零二三年三月完成清場，並於同年十二月批出合作發展合約。樓宇的拆卸工程於二零二四年三月完成，合作發展商已接管地盤以開展下一階段的工作。

至於CBS-2:KC項目，市建局已提交規劃方案及經修訂的發展計劃草圖，當中反映項目會提供九百五十個「首次置業」(「首置」)單位(該項目提供的單位數目為二千三百個)，以支持政府提供更多資助出售房屋的工作。項目亦會提供至少四百平方米的地面休憩空間供公眾使用，以及一個地下公共停車場和政府、機構或社區設施以服務社區。行政長官會同行政會議已於二零二四年二月批准經修訂的發展計劃草圖。

在啟動項目時，CBS-2:KC項目內共有九個未解散的合作社。市建局提供免費的法律及行政支援，以協助這些未解散的合作社散社。截至二零二四年六月，九個合作社中有七個已解散，一個合作社已獲發取消註冊命令，政府正處理餘下的一個散社申請。

## 回應業主的重建需求

### 業主意見調查

於二零二一／二二年度，市建局透過為西灣河區進行的初步項目可行性研究，試驗了以意見調查收集研究範圍內業主對重建、樓宇復修及改造重設三項市區更新工作的意見，作為「需求主導」市區更新的新模式。調查中所收集到的意見已被市建局採用並作為「市區更新大綱藍圖」制定的重要基礎。深水埗及荃灣地區研究亦採用類似方式進行意見調查，作為研究過程中的其中一種諮詢模式。(有關這兩項地區研究的更多詳情，請參閱第二十八頁的「地區研究」。)

### 「促進者」中介服務計劃

市建局的全資附屬公司 — 市區重建中介服務有限公司(市建中介) — 於二零一一年推出「聯合出售服務」(聯售服務)，旨在透過協助採購和管理物業估值及法律服務，以及於招標或拍賣程序提供支援，幫助同屬一幢大廈的業主聯合出售物業予私人發展商進行重建。

於二零二三／二四年度，市建局共收到三份聯售服務申請。其中一宗來自九龍城一個屋苑，經市建局中介服務委員會仔細評估後已獲接納，業主們目前正考慮是否根據「促進者」中介服務計劃聯合出售其物業。另外兩宗申請則因未能通過財務可行性或樓宇狀況測試而不獲中介服務委員會接納。

在立法會通過《二零二三年土地(為重新發展而強制售賣)(修訂)條例草案》(《條例草案》)後，強制售賣(「強拍」)申請門檻將會降低。因應強拍門檻調整，市建中介正計劃推行多項措施，優化「促進者」中介服務下的聯售服務。措施包括降低申請聯售服務的「基本門檻要求」，由佔地段不分割份數的百分之五十降低至百分之四十，以及配合已通過的《條例草案》下調「聯合出售門檻」，以啟動市建中介給予聯售服務。此外，市建中介亦會研究將申請樓宇的毗鄰地段納入聯合出售，從而提高重建項目的財務可行性。

除提供免費的中介服務幫助受市建局項目影響而又尚未解散的合作社社員，通過散社取得其單位的業權外，市建中介亦會協助非政府組織根據「一地多用」模式，為其未盡用的土地探討重建的可能性。(有關詳情請參閱第四十三頁「『一地多用』中介服務計劃」。)

### 「樓換樓」安排

自二零一一年推出以來，市建局共向三十一個重建項目<sup>1</sup>的受影響業主提供「樓換樓」安排。這批受重建項目影響的自住業主有多種選擇，可購買位於有關重建項目原址的「樓換樓」單位、鄰近市建局發展項目中的「樓換樓」單位，或市建局自行發展並已落成的啟德發展項目中的「樓換樓」單位。截至二零二四年五月，共有五十二名業主選擇「樓換樓」單位，其中四十四位選擇啟德發展項目的「樓換樓」單位，另有八位選擇原址「樓換樓」單位。

<sup>1</sup> 當中九個項目為「需求主導」先導計劃的項目。

## 業務回顧

### 施政報告措施

#### 強拍條例小業主支援中心

政府於二零二三年十二月向立法會提交《二零二三年土地(為重新發展而強制售賣)(修訂)條例草案》，建議降低強拍申請門檻及精簡強拍制度的法律程序，以加快私營機構重建老舊和失修樓宇。《條例草案》已於二零二四年七月獲通過，預計於二零二四年底生效。強拍條例小業主支援中心(支援中心)為市建局的全資附屬公司，於二零二四年六月註冊成立，作為發展局轄下「強拍條例小業主專責辦事處」的執行機構，為受強拍申請影響的小業主提供加強的一站式支援服務。

支援中心將提供的服務包括公眾教育活動、調解資助、以優惠費用提供獨立的第三方物業估值報告、轉介專業服務以處理強拍訴訟，以及輔導服務和搬遷協助。



發展局局長甯漢豪（中）、市建局主席周松崗（右）及行政總監韋志成（左）主持強拍條例小業主支援中心的開幕儀式。

#### 提供首次置業(「首置」)單位

《二零二零年施政報告》賦予市建局新任務，邀請市建局參考之前推出「煥然懿居」第一及第二座的成功經驗，積極在其轄下重建項目中提供更多「首置」單位。為配合政府政策，市建局將春田街／崇志街項目撥作「煥然懿居 第三座」。「煥然懿居 第三座」的二百六十個「首置」單位中，有一百七十三個(約佔百分之六十七)單位已於二零二四年三月以折扣價出售予符合資格的「首置」買家。市建局稍後會在獲得董事會批准，並與政府討論銷售安排後，推出剩餘的「首置」單位。



市民參觀「煥然懿居 第三座」示範單位及模型。

另外，市建局透過與香港平民屋宇有限公司(平民屋宇公司)合作重建大坑西邨，將提供約二千個「首置」單位，而靠背壘道／浙江街的CBS-2:KC項目亦會提供九百五十個「首置」單位。

## 大坑西邨重建項目

行政長官在《二零二零年施政報告》公布推行大坑西邨重建項目後，平民屋宇公司與市建局於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。大坑西邨的重建分兩部分進行（地盤一及二），分別提供單位以安置現有住戶，以及提供由市建局出售的「首置」單位。市建局與平民屋宇公司於二零二三年五月簽訂項目實施協議。

平民屋宇公司於二零二三年六月向大坑西邨的現有租戶發出遷置／補償建議。截至二零二四年六月，超過百分之九十八的租戶已遷出，預計將於二零二五年年初完成清場，然後開展清拆工程。地政總署目前正在處理相關的批地申請。因應項目採用「組裝合成」建築法而需改變發展參數，市建局正準備相關規劃申請文件。清拆工程完成後，大坑西邨重建項目的建造工程預計需約五年時間完成。

## 協助非政府機構發展過渡性房屋

政府在《二零一九年施政報告》邀請市建局協助非政府機構發展過渡性房屋，市建局與仁愛堂合作，在洪水橋興建「仁愛居」以提供四百一十個單位。項目採用「組裝合成」建築法建造，並以特別設計優化自然採光和通風效果。該項目已於二零二三年第二季順利完成並交予仁愛堂。

## 「一地多用」中介服務計劃

市建局應政府在《二零一九年施政報告》中的邀請，推出「一地多用」中介服務計劃，為非政府機構提供顧問及中介服務，協助非政府機構在「一地多用」的模式下開展重建計劃以善用土地。

於二零二一年至二零二四年五月期間，市建局共收到二十九宗非政府機構就有關計劃的查詢，其中五宗申請的結果如下：

評估結果／狀況	決策的理由	申請數目	申請土地的地點
拒絕	不符合申請資格	2	元朗 沙田
重建選項暫不可行	被評估為不可行	2	屯門 深水埗
處理中	有待確認	1	油麻地

# 樓宇復修 及改造重設

香港的建築物主要以鋼筋混凝土建造，如得到妥善保養，使用壽命可超過一百年。做好樓宇復修，可延長建築物的可使用期，從而緩減重建需求壓力，在對抗市區老化的過程中起著關鍵作用。

過去一年，市建局大力推動預防性維修。除管理各項政府資助計劃，市建局還自資推出了新的「預防性維修資助計劃」，鼓勵業主為大廈制定周期性的維修保養和財務計劃。

在技術支援方面，我們正與業主立案法團(法團)及大廈管理專業人員試用一套編製樓宇保養手冊的指引及範本，同時多管齊下，在網上的「樓宇復修平台」及「樓宇復修資源中心」提供各種樓宇復修知識、工程費用參考和招標文件範本，支援業主籌組大廈維修。

## 樓宇復修資助計劃

自二零一八年起，政府大量撥款資助合資格業主為舊樓的公用地方進行檢驗及維修。市建局受政府委託管理多項資助計劃，包括「樓宇更新大行動2.0」（「2.0行動」）、「樓宇排水系統維修資助計劃」、「消防安全改善工程資助計劃」及「優化升降機資助計劃」等。市建局統一管理涉及一百九十億元的樓宇復修撥款金額，負責推廣資助計劃以吸引申請、核實申請人資格，以及監察申請、招標及工程的進度和提供各項技術支援，同時負責計算及發放資助款項予已完成復修工程的申請人。

市建局早前成功推出首輪及第二輪的「2.0行動」和「消防安全改善工程資助計劃」。在仍有撥款可用的情況下，市建局與政府於二零二三年四月至九月期間推出第三輪申請，反應良好，兩項計劃各約有一千六百宗申請。第三輪申請的初步資格審查及優次排序工作已於二零二三年十二月完成。在兩個督導委員會通過排序名單後，市建局於二零二四年第一季發信通知所有合資格業主，並於二零二四年五月起逐步向合資格申請人發出《原則上批准通知書》。

為加快第三輪「2.0行動」申請個案的樓宇檢驗和維修工程，市建局推出多項支援措施，包括為大廈業主提供符合預先資格審查的顧問和承建商名單供招標之用。如業主未能在指定時間達到進度指標，市建局會代業主邀請顧問投標。此外，市建局亦會提供標書評估指引，並根據申請個案的樓宇規模制定進度表，協助業主籌組復修工程。

此外，市建局亦提供及管理自資的資助計劃，涵蓋政府資助計劃範圍以外的復修工程項目。市建局於二零二四年四月一日推出「預防性維修資助計劃」，旨在鼓勵大廈業主編製樓宇維修手冊，包括制定未來十年的維修保養計劃，並為有關工程的開支預留財政儲備。市建局已向近年曾進行維修的大廈法團及相關持份者發信，推廣有關計劃。市建局將按季度評估申請者資格和進行優先排序，以及向成功申請人發出《原則上批准通知書》。

由於樓宇檢驗及公用排水系統維修工程已被納入「2.0行動」的資助範圍，市建局在過去一年已停止接受「強制驗樓資助計劃」和「樓宇排水系統維修資助計劃」的新申請，以善用資源。

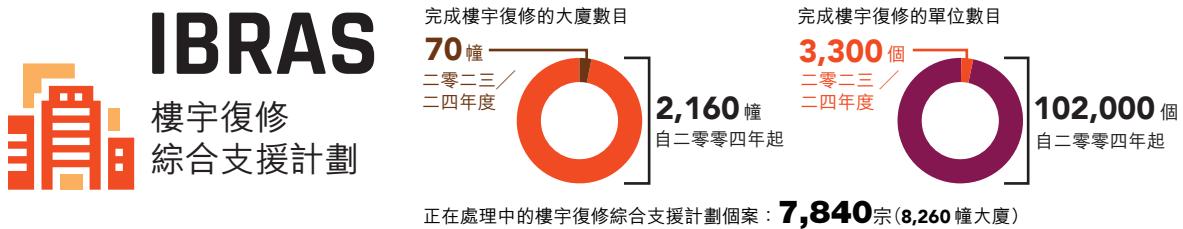


### 計劃目的

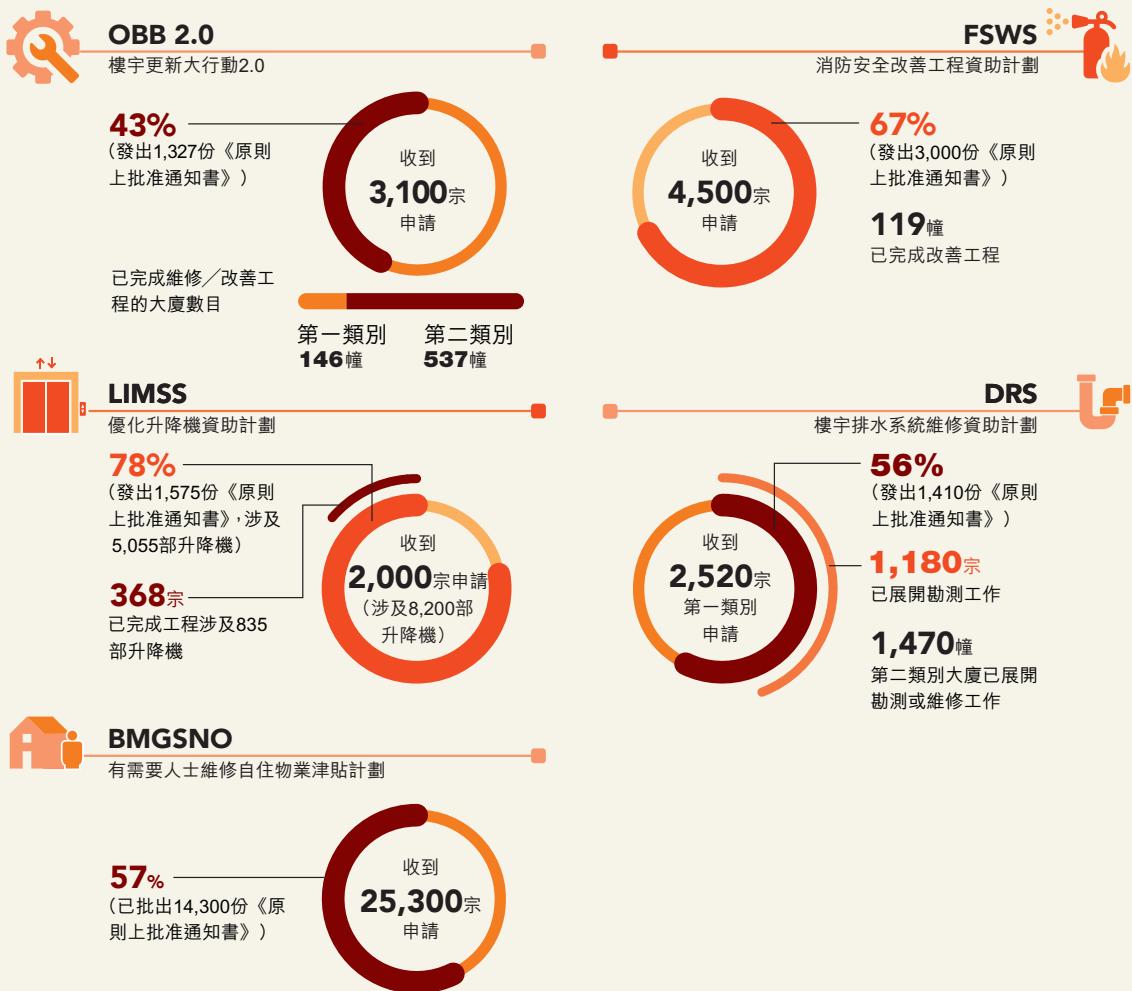
- 1** 改變以往「見爛補爛」的維修模式，邁向「預防性維修」的新概念
- 2** 推動樓宇實踐周期性的維修保養，保持樓宇狀況持續良好，減慢樓宇老化的速度
- 3** 鼓勵業主制定周期性的樓宇保養計劃並做好財政儲備

## 業務回顧

### 各項樓宇復修資助計劃進展(截至二零二四年六月三十日)



### 管理及執行政府資助計劃



### 由市建局資助及管理的資助計劃



## 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」）及電子招標平台

「招標妥」於二零一六年推出，讓業主能在創新的線上平台為顧問服務和工程合約招標，以盡量減低與樓宇復修工程相關的圍標及貪污風險。「招標妥」亦涵蓋在採購過程中的一系列獨立及專業服務，包括在招標前為法團提供估算、接收標書，以及安排執業會計師管理及錄影整個開標過程。

使用「招標妥」服務須繳交一筆象徵式費用。自推出以來，市建局已收到約三千三百五十份「招標妥」服務的有效申請，其中三千二百五十宗個案成功受惠。

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），方便沒有參與「招標妥」服務的法團及／或大廈公契經理人進行線上招標。

### 優化「樓宇復修平台」

「樓宇復修平台」（平台）（<https://www.brplatform.org.hk>）為二零一九年推出的一個綜合資訊平台，旨在支援樓宇復修工作。自推出以來，平台累計點擊率超過一百八十萬，證明其實用性和受歡迎程度。平台為業主及持份者提供多元化的資訊及支援服務，包括詳細列出復修過程的指南、約七十套三語教學影片，以及十八套招標參考文件，以便委聘顧問和承建商。此外，市建局亦在「樓宇復修平台」推出復修工程費用資訊中心，列出一般復修工程項目的價格範圍，提供寶貴資訊供業主參考。

為持續提升服務，市建局向個人用戶進行網上問卷調查，收集用戶的意見，為「樓宇復修平台」的全面革新做好準備工作。市建局已收到約六千個意見，現正進行分析，並將根據結果制定優化方案。

### 「樓宇復修公司登記計劃」

「樓宇復修公司登記計劃」自二零二一年起分階段推出。計劃中備有多個資料庫，涵蓋有意提供樓宇復修工程服務的顧問及承建商，計劃並要求其管理系統必須經由香港品質保證局作獨立評估。顧問及承建商必須就列入資料庫提交申請，以認證其樓宇復修基本資格。香港品質保證局就申請者管理系統所作的獨立評估結果，會顯示在資料庫中。其中，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已於二零二二年公布。註冊小型工程承建商（第1級別）及註冊消防裝置承辦商（第1級及第2級）的申請將於二零二四年第四季進行，首批成功登記的公司資料庫將於二零二五年第一季末前公布。

## 改造重設項目

### 前旺角街市大樓（前旺角街市）

市建局改造前旺角街市作為臨時地區康健中心，交由醫務衛生局管理。項目於二零二三年三月開展，預計於二零二五年年初完成。臨時地區康健中心將繼續運作，直至在YTM-013項目內以「一地多用」模式興建的政府綜合大樓落成後，地區康健中心永久遷置於此為止。

# 保育活化

市建局致力保育和活化具有歷史、文化或建築價值的地區和建築物，尤其在「融合策略」下，發掘在重建項目內或毗鄰範圍的保育活化機遇，提升市區更新效益。

為促進舊區的可持續發展，我們積極推展「地方營造」和「社區營造」工作，為區內的環境、經濟和民生增添活力，並透過美化大廈外牆及行人道等措施，改善街道景觀和加強地區特色。

我們保育歷史建築，並非只為「原汁原味」地保留其原有結構。透過活化工作，市建局為舊建築物積極賦予新的社會功能與用途，同時致力保留其歷史及文化元素，使其蛻變成為獨特且廣受歡迎的「社區聚腳點」。



## 士丹頓街／城皇街周邊地區的社區營造(士丹頓街八十八號至九十號為二級歷史建築)

為促進社區可持續發展，市建局透過保育及活化工作，致力更新士丹頓街／城皇街周邊地區，同時推動社區營造，運用社區資源，與居民及持份者共同實現社區發展的願景。

市建局於二零二三年二月完成區內已收購大廈的活化工程，改裝單位成為共居項目以活化再用。隨着市建局於同年年底成功委聘共居項目營運商，三十八個共居單位亦以「Habyt橋樑」命名，並於二零二四年開始營運。

為實現社區營造研究提出的發展願景，市建局在過去一年積極在區內推動地方營造和社區聯繫工作，包括舉辦「社區苗圃」、工作坊，以及設立「唐樓體驗館」展覽，展示舊式唐樓的生活環境。於二零二三年九月，市建局舉辦「月下華賢坊 永利追月光」活動，邀請居民及持份者聚首一堂，在掛滿五彩繽紛燈籠的社區共慶中秋節。市建局將繼往開來，按着既有的共同願景，推行社區營造工作，並隨着共居項目營運者與居民的加入，為社區注入動力。



位於士丹頓街／城皇街的唐樓單位，在經過翻新和活化後，現成為可供租住的共居空間。



(左圖)「月下華賢坊 永利追月光」活動匯聚居民和持份者於社區，一起歡渡中秋佳節。

(上圖)「唐樓體驗館」保留昔日單位間隔與陳設，讓訪客感受懷舊氣氛。

為加強士丹頓街／城皇街一帶的地區特色，市建局委託藝術家創作壁畫，將藝術設計元素融入已建設環境。此外，市建局將繼續向區內業主推廣樓宇復修，並探討更多藝術壁畫的創作機會，與居民攜手創造更大的協同效應。

該項目榮獲二零二三年香港規劃師學會周年大獎：銀獎。

## 業務回顧

### 中環街市(三級歷史建築)

中環街市自二零二二年四月起向公眾開放以來，已成為區內的新地標，累積吸引了逾四千萬人次到訪。截至二零二四年五月，中環街市已舉辦了大約二千場活動及工作坊，內容及主題涵蓋跨代聯繫、教育、創新、社會共融、環保意識，以及藝術和文化等。為表揚中環街市活化工程在構建可持續已建設環境方面的傑出表現，項目獲「環保建築大獎二零二三」頒發「既有建築」類別中的已落成項目(商業)大獎。



(左圖) 中環街市為舉辦各種文化及推廣活動的熱門場地，開幕兩年多已吸引逾四千萬訪客。(右圖) 獲保育的魚檔是中環街市必到景點之一，讓訪客感受舊日街市氛圍。

### 西港城(法定古蹟)

政府於二零二一年批出西港城的五年續租期予市建局，以進行維修和翻新工程。為籌備活化西港城的工作，市建局於二零二三年六月委聘顧問為西港城進行全面的樓宇狀況調查，並制定保育計劃，以諮詢古物古蹟辦事處。西港城的維修及翻新工程預計於二零二五年展開。

### 茂蘿街7號(M7)(二級歷史建築)

M7是位於灣仔茂蘿街的保育歷史建築，以「築動文化·連繫生活」為定位，自二零二二年初起持續推出一系列推廣及社區外展計劃，包括促進跨代交流的歷史文化工作坊及其他節慶活動，為社區注入藝術文化特色。隨著香港文學館於二零二四年五月開幕，M7已成為香港文學及藝術的新地標；其開幕展覽「萬物有文 文裏尋花」吸引了不少本地及海外遊客參觀。位於M7的香港文學館將繼續舉辦各類展覽、文學沙龍及寫作工作坊，促進香港文學的承傳與發展。



香港文學館開幕，加強 M7 作為區內文化創意空間的重要性。

## 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」，為一處富有社區特色、創新及創意元素的文化勝地。項目內的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。「618上海街」舉辦多項文化活動和一系列市集，連繫社區；日後亦將繼續支持年輕人發揮創意，推動新一代欣賞本地文化和歷史。



「618上海街」不時舉辦展覽、文化活動和工作坊，成為年輕一代和家庭的熱門聚腳點。



## 旺角街區活化

市建局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為花墟道、通菜街、洗衣街、花園街及奶路臣街。所有改善工程已於二零二四年一月完成，並交回相關政府部門。

### 「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」<sup>2</sup>概念，將三個分別位於中西區已竣工的項目，即中環中心(H6 CONET)、卑利街／嘉咸街項目(H18)及中環街市連結成一個「社區三角」。於二零二四年一月至二月期間，超過八十個商戶及檔販參與「嘉咸市集·舊墟新語」活動，吸引逾五百人參與工作坊、街頭表演及閉幕典禮，共派發一千六百份紀念品。

市建局將通州街／桂林街項目(DL-5)商業部分用作設立深水埗設計及時裝基地，交由香港設計中心營運，以培育青年設計師、時裝設計師和初創企業，同時帶動地區經濟及彰顯地區特色。



位於深水埗通州街／桂林街項目商業樓面的設計及時裝基地，旨在培育年輕設計師和初創企業，同時帶動旅遊業發展和促進本土經濟。

<sup>2</sup> 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」。