

業務回顧

面對市場不明朗的一年，市建局展現出無比韌力，制定有效策略應對不斷變化的環境，持續推動市區更新，如同跑手因應惡劣天氣移師室內，風雨不改地進行訓練。

市建局引入「動態管理策略」，並因應財務及市場狀況，管理已開展項目的進度。此外，我們亦審慎評估有關物業收購及土地招標的決定，確保兩者能互相配合，有助管理現金流，藉此維持市區更新的動力。

為提升項目招標成功率從而獲得前期款項，市建局推出多項新措施。其中，「項目發展促進服務」透過專用平台，協助發展商於投標前掌握項目參數。此外，應用新規劃工具及容許更高的設計彈性，亦促進項目發揮最大的發展潛力，增強項目的財務可行性和回報，提高項目招標的吸引力。

為配合重建發展工作，市建局致力推動樓宇復修、保育及活化。除管理各項資助計劃以協助業主復修舊樓，市建局亦將預防性維修的概念推廣至不同樓齡的建築物。全新的「預防性維修資助計劃」為業主提供技術支援，協助編製樓宇保養手冊，並透過資助鼓勵業主設立專門的維修基金及持續供款，從而系統性地進行預防性維修，保持樓宇良好狀況。同時，市建局亦推出嶄新的地方營造及社區營造計劃，為社區注入活力，提振地區經濟，推動居民自主更新社區。



制定市區更新策略研究

隨着老舊樓宇數目日益增加，市區老化速度遠超重建步伐，加上剩餘地積比率持續下降，使市建局在推動市區更新的路上面臨重重考驗。為應對挑戰，市建局展開油麻地及旺角地區研究及樓宇復修新策略研究，透過整全的「地區為本」模式，發掘市區更新的潛在機遇並建立規劃儲備，同時探索創新的規劃機制以釋放發展潛力，並以更有效的樓宇復修手段來緩減市區老化。市建局致力落實策略研究的建議，並已逐步取得成果。

市建局以「規劃主導」模式重整及重新規劃舊區，於選定地區進行初步項目可行性研究以建立項目儲備。在財務狀況穩健及政府資源充足的前提下，市建局將從儲備中挑選合適項目，納入業務綱領／業務計劃中推展，達致規劃和社區裨益。此外，市建局亦正在進行另外兩項地區研究以尋找發展機遇。

為提升九龍城及啟德發展區鄰近維港海灣一帶的活力，市建局以九龍城市區更新地區諮詢平台於二零一四年發表的建議為基礎，對東維港灣區進行研究，範圍涵蓋九龍城、啟德發展區，以及毗鄰海濱和港灣。有關研究於二零二五年三月展開，旨在加強新舊發展區包括水體的融合，同時策略性地利用市建局項目及其他新近完成的政府項目／基礎設施所帶來的規劃裨益，以提升九龍城維港沿岸地區及啟德發展區的活力。研究結果及建議將與海港辦事處的九龍海濱長廊研究相輔相成，帶來更大的發展機遇。

油旺地區研究（「油旺研究」）

自二零二一年完成「油旺研究」後，市建局隨即根據所得成果及建議推出多項措施，旨在把握重建機遇，鼓勵私人市場參與市區更新。過去一年，市建局已取得多項重大進展，尤其在實踐「市區更新大綱發展概念藍圖」中所提出的建議，以及與政府合作落實應用新規劃工具方面，均有助釋放發展潛力，促進私人市場參與重建。主要成果概述如下：

落實「油旺研究」首個發展節點

市建局於二零二四年三月開展洗衣街／花墟道項目（YTM-013），以落實首階段的「水渠道城市水道」發展節點。項目將打造該區成為活力新地標及社會與經濟活動的焦點，為旺角的地區面貌注入活力，推動區內經濟發展。



洗衣街／花墟道項目其中一個主要特色，為構建「城市水道」及水道公園作為「藍綠建設」，供公眾享用。

透過整全的重整及重新規劃，市建局善用項目範圍內的土地資源，落實「油旺研究」建議，構建「城市水道」及水道公園作為新的「藍綠建設」，並以「一地多用」模式作混合用途發展及興建多用途綜合大樓，提供更完善的公共設施。此外，YTM-013項目亦會透過「連繫地盤」的方式進行重建。相關發展計劃草圖已於二零二五年四月獲行政長官會同行政會議批准（有關YTM-013項目的更多詳情，可參閱第四十及四十一頁的「重建發展」章節）。

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重建，以追上市區老化速度，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。

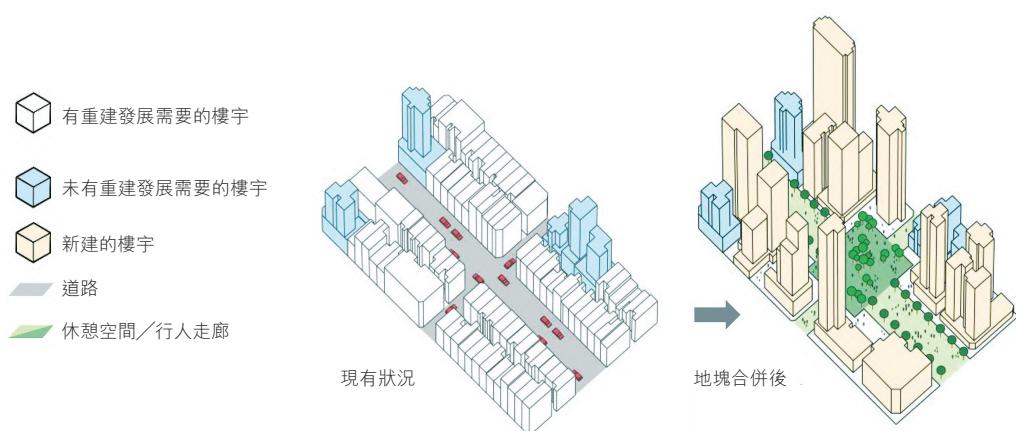
修訂《分區計劃大綱圖》進展

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，以容許住用及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。旺角及油麻地的《分區計劃大綱圖》已納入上述修訂，並分別於二零二三年五月及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，城市規劃委員會（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位於策略性位置且可增加發展密度的地盤，從而增加這些「接收地盤」的可建和可供出售的樓面面積，提升項目回報，吸引私人發展商參與市區更新。

「油旺研究」引入「整合街區」概念，選定多個小型街區整合成為更具凝聚力的大型重建地盤，並在封路及改道安排後，將未盡其用的道路空間整合為行人專用區及休憩空間。市建局會在進一步討論及落實主要推行安排，及取得政府批准後，再著手推展試點項目。



在整合街區內，封閉後的道路可重新規劃為休憩空間／行人走廊，促進區內易行性。整合後，呈較大面積及規整形狀的地塊可促進更佳的規劃及整體發展，並可為建設停車位和公共／社區設施等提供空間。

業務回顧

更新公共設施 建構微型公園系統

「油旺研究」提出設立微型公園系統，旨在建構一個全新的休憩空間網絡。透過將旺角山東街一帶高密度地區內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。市建局正逐步落實位於地士道街休憩花園及廣東道／豉油街休憩處的試點工作；相關設計融入旺角區內不同的面貌與風格，包括特色街道、多元文化和活力市集等元素，已於二零二四年第二季獲康樂及文化事務署（康文署）批准。至於第二批涵蓋餘下四個微型公園的設計方案，已於二零二五年第一季提交予相關政府部門審批。整體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。



設計概念圖

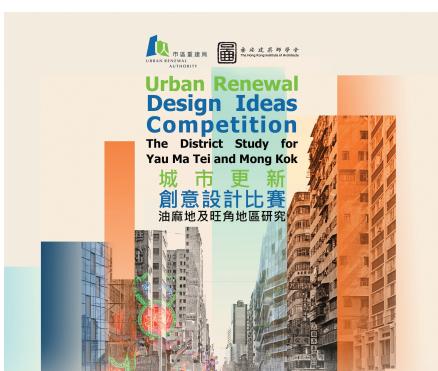
（上圖）地士道街休憩花園設計概念圖
（右圖）公園增設智慧健體設施，以提升使用者體驗並藉此推廣健體運動。



設計概念圖

促進公眾對油旺地區更新的認識

市建局於二零二五年三月與香港建築師學會合辦創意設計比賽，促進公眾參與油旺地區的市區更新，提出創新及具創意的建築設計。比賽目的是讓公眾更易理解「油旺研究」的城市規劃及更新概念，並通過規劃工具的應用和實踐，轉化為更具體的城市及建築設計方案，提升大眾對市區更新的認識和了解。比賽開放予專業領域的從業者及學生參與，務求集思廣益，激發創意設計方案，為油旺區內的兩處用地注入新活力，構建集居住、工作與休閒於一身的活力城市空間。



（左圖）創意設計比賽旨在尋求切實可行的城市設計和建築方案，並透過應用「油旺研究」中建議的規劃工具和實施機制來實現。（右圖）大會為比賽參加者舉辦導賞活動，增進他們對油旺地區更新的了解。

深水埗及荃灣地區研究

市建局應政府在行政長官《二零二一年施政報告》的邀請，於二零二二年年底展開「深水埗地區研究」及「荃灣地區研究」。

兩項研究均借鑒「油旺研究」的做法，採用全面的「地區為本」和「規劃主導」模式，為面積達三百六十六公頃的地區（「深水埗地區研究」和「荃灣地區研究」範圍分別涵蓋一百三十公頃和二百三十六公頃）制定「市區更新大綱藍圖」作為長遠的發展藍本，為未來規劃提供指引，應對舊區老化問題。



長遠發展藍圖將為兩區的未來規劃提供指引，應對舊區老化問題。（深水埗舊區（上圖）和荃灣舊區（右圖））



為更全面地了解兩區，市建局針對荃灣和深水埗不同的地區特色，進行多項專題研究，包括在「深水埗地區研究」的專題研究中，探討地區文化及特色街道、時裝行業與主教山周邊地區；至於「荃灣地區研究」的專題研究，則涵蓋發展容量及基建檢討，以及多層行人連接網絡研究。有關專題研究結果將分別為制定兩區的「市區更新大綱藍圖」提供重要的支持和基礎。

市建局正進一步審視及探討「油旺研究」提出的新規劃工具及機制。為促進私人市場參與，加快市區更新步伐，市建局在「深水埗地區研究」及「荃灣地區研究」中積極探討多項機制以增加發展誘因，包括適當引入額外／寬免樓面積等措施，務求為日後重建項目創造及增加價值，加強靈活性。此外，為切合未來發展需要，市建局亦透過全面的規劃檢討，識別能配合長遠規劃的具發展潛力用地，以協助市區更新及重整。

市建局根據研究中所識別的「機遇區域」，並充分考慮經由問卷調查、訪談、論壇和工作坊等持份者諮詢活動收集所得的意見，編製城市規劃與設計框架，並以此來制定「市區更新大綱藍圖」。研究其後亦進行相關的技術性評估，以確定建議方案在技術上的可行性。兩項研究的「市區更新大綱藍圖」預計將於二零二五年下半年提交政府。

為進一步推動和促進私人市場參與市區重建，市建局將繼續支持政府制定相關新政策與機制。兩項研究亦會在日常運作中積極運用創新科技，包括利用地理資訊系統進行數據管理與分析，實現工作數碼化，以提升工作效率。

業務回顧

東維港灣區研究

市建局將借鑒世界知名的港灣，包括澳洲悉尼的達令港(Darling Harbour)和挪威奧斯陸的阿克爾碼頭(Aker Brygge)，著力進行東維港灣區研究。在「海—岸—陸」的規劃理念下，研究將循三大願景構建東維港灣區，包括一)善用現有水體和海濱空間、二)創建全新及多元的海濱空間，以及三)加強內陸與海濱空間的連接。



整個「東維港灣區」面積達七百九十八公頃，當中包括呈三角形、面積約三百四十八公頃的海濱空間。相關研究將根據「海—岸—陸」的整合規劃理念，為如何盡用土地潛力、活化海濱空間及加強海濱與內陸的連繫，提供建議。

研究將制定規劃願景，全面勾劃東維港灣區的城市設計理念，並會就水體、海濱空間和內陸土地的規劃提出建議；研究報告亦會涵蓋即時、中及長期目標和相關的推行時間表，以至落實建議所涉及的相關持份者與機制。為共同實踐願景，市建局會積極尋求與政府和其他持份者合作的機會。

預計有關研究於二零二五年內完成。市建局將把載有規劃願景及建議的最終報告，提交發展局考慮。

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(一)樓宇復修工程相關的知識、(二)缺乏維修財政儲備，以及(三)缺乏組織能力。為此，市建局與專業機構和業內人士合作，以多管齊下的方式，落實多項樓宇復修策略與措施，務求延長樓宇壽命及可使用年期；措施包括提高大廈業主對預防性維修的意識和推廣最佳做法，以及鼓勵業主定期向特別基金供款。各項工作俱在去年取得顯著進展。

鼓勵預防性維修的新措施

「預防性維修資助計劃」

市建局於二零二四年四月推出自資的全新「預防性維修資助計劃」，鼓勵住用及綜合用途樓宇的業主為大廈進行預防性維修。計劃為委聘認可人士編製樓宇保養手冊的業主提供資助，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。

為促進業主就樓宇復修建立財政儲備，「預防性維修資助計劃」亦提供資助，鼓勵業主定期向特別基金供款，市建局則根據首三年應供款總金額的百分之十，發放同等金額的資助，資助上限視乎樓宇單位數目而定。

截至二零二五年六月三十日為止，市建局已接獲十三宗「預防性維修資助計劃」的有效申請，涉及超過七千五百個住宅單位，其中九宗已獲發《原則上批准通知書》。市建局預計於二零二五年八月發出《原則上批准通知書》予餘下四個申請者。其中，涉及逾四千三百個住宅單位的置富花園作為首個申請者，將於二零二五年年底前舉行業主大會，通過委聘顧問以編製樓宇保養手冊。

鑑於物業管理公司在協助業主落實預防性維修方面亦扮演關鍵角色，市建局與物業管理公司和專業學會舉辦七場大型簡介會，約有一千三百人參加。簡介會旨在介紹「預防性維修資助計劃」和《住用與綜合用途樓宇保養手冊編製指引及範本》(《指引及範本》)，並培訓物業管理從業員向管理的樓宇推廣「預防性維修資助計劃」。

發布《住用與綜合用途樓宇保養手冊編製指引及範本》(《指引及範本》)

地政總署法律諮詢及田土轉易處發出的《大廈公契指引》要求新建大廈必須有樓宇保養手冊，惟坊間對如何編製手冊缺乏支援。有見及此，市建局推出首份《指引及範本》，以協助業主委員會／業主立案法團及相關界別的專業人士，制定有效的樓宇保養和財務計劃，定期保養物業。

《指引及範本》內容涵蓋樓宇公用地方及設施所必要的維修保養項目、工程範疇，以及有關檢查方法和周期性維修保養細節，並提供財務預算範本以精簡編製過程。市建局在諮詢過逾百名包括政府部門、專業學會和業界的持份者後，已於二零二五年一月發布並上載《指引及範本》英文版至「樓宇復修平台」。為鼓勵大眾使用《指引及範本》，市建局舉辦九場研討會，向認可人士和物業管理專業人士講解《指引及範本》的應用。此外，市建局亦與本地非政府組織合作，定期舉辦簡介會向業主推廣《指引及範本》，反應熱烈。



市建局推出全港首套樓宇保養手冊指引及範本，加強業主在定期保養物業方面的專業知識。

業務回顧

市建局不只關心業界看法，亦重視業主的意見。於二零二五年年初，市建局協助南區的貝沙灣業主委員會聘請顧問，並試用《指引及範本》以編製樓宇保養手冊，藉以制定維修保養計劃與開支預算。市建局將於日後，與其他業界人士和業主分享相關經驗。

九龍城「小區復修」先導計劃

為改善九龍城的整體已建設環境，市建局過去數年試行以「融合策略」推展市區更新，特別進行各項樓宇復修及活化工作。市建局選定南角道至打鼓嶺道一帶作為試點區域，當中涵蓋四十幢沒有迫切重建需要的樓宇，試行「小區復修」先導計劃。透過舉行大型簡介會、工作坊、茶聚及擺放街站等廣泛宣傳及公眾參與活動，「小區復修」先導計劃獲得區內不少業主的支持。

在「小區復修」先導計劃的特別資助下，區內共六幢樓宇已聘請顧問籌組外牆翻新及天面防水工程，改善已建設環境。除維修公用地方外，市建局亦與義工合作，為十一位居住在上述大廈的有需要業主，進行單位內小型結構維修工程，並已於二零二五年四月完成所有有關維修工作。

為突顯地方特色，市建局構思在九龍城區進行地方營造工作，以特定主題和設計去展現「潮泰」文化及舊啟德機場歷史。除於二零二四年十一月展開打鼓嶺道休憩花園活化工程外，市建局亦將在重點區域改善街道景觀，有關工程於二零二五年七月批出，預計於二零二六年至二零二八年分階段完成。市建局已委聘一群本地藝術家與零售商戶溝通，攜手美化龍崗道、城南道、打鼓嶺道及衙前圍道一帶的商舖店面，獲大部分商戶的正面反應。



打鼓嶺道休憩花園的活化主題圍繞飛機，突顯舊啟德機場在區內的歷史元素。

除美化區內街道和毗鄰的休憩花園外，市建局亦鼓勵業主粉飾大廈外牆和入口、商舖店面、簷篷及指示牌。為突顯區內的「潮泰」文化，市建局早前經公開招標，為大廈外牆壁畫徵集設計及執行方案，收到來自全球四十多位藝術家共三十多份標書，當中包括來自香港、中國內地、泰國、日本和法國的藝術家。有份參加市建局「小區復修」先導計劃的大廈業主立案法團(法團)，均十分支持有關地方營造工作，為其大廈外牆創作壁畫。首幅壁畫以泰國文化為主題，預計將於二零二六年初完成。

「小區復修」先導計劃結合樓宇復修、活化及保育地方文化特色等三方面的工作，市建局將汲取寶貴經驗，為日後推進市區更新制定整全及具針對性的策略。

「聯廈聯管」

市建局與香港房屋經理學會合作，於九龍城區內部分樓宇成功試行「聯廈聯管」的管理模式，協調單幢式大廈的業主共同聘用一間物業管理公司，以多幢式聯合管理及共用資源，令管理費得以降低，達至規模經濟效益。其中，兩幢「三無大廈」的業主先行成立法團，透過參與「聯廈聯管」試驗計劃，共同委聘用一間物業管理公司，並已先後於二零二四年十一月及二零二五年一月開展服務。對於大廈管理狀況有顯著改善，業主均表示滿意。

市建局已將「聯廈聯管」的經驗，以報告形式向相關政府部門及物業管理學會分享，相信有助政府在油尖旺、深水埗、九龍城及荃灣區推行「聯廈聯管」試驗計劃。市建局亦與深水埗及油尖旺區議會分享「聯廈聯管」的經驗，獲得正面評價。

加強樓宇復修的宣傳工作

為提高業主對樓宇復修的意識，積極履行業主責任，市建局加強宣傳工作，向公眾推廣樓宇復修資訊。二零二五年一月，市建局推出一連十五集的電視特輯，透過趣劇形式，深入淺出地向觀眾講解保持大廈良好狀況及進行預防性維修保養的重要性，配合社交媒體遊戲增加觀眾的參與度，廣受公眾歡迎。來自電視特輯和社交媒體的觀看次數合共超過三千一百萬，有效提高觀眾對樓宇復修的基本認知。

另一方面，市建局與本地非政府組織合作，在七個舊區進行家訪、問卷調查和推廣活動如設立街站及舉辦茶會等，推廣樓宇復修。由二零二四年十月開始，有關推廣工作已擴展至全港十八區。自二零二一年十一月起，市建局已協助三百三十四幢樓宇申請資助計劃，並轉介一百一十九幢「三無大廈」予民政事務處協助成立法團。



市建局在電視特輯中以饒富趣味的話劇形式，提高業主對樓宇復修的意識，並帶出業主必須盡責任保持大廈良好狀況。



重建發展

市建局以「規劃主導、地區為本」的前瞻性策略活化舊區，為社會帶來更大裨益。

市建局開展馬頭圍道／落山道項目(KC-020)，透過綜合規劃及設計，與毗鄰的市建局重建項目發揮協同效應，透過在設計上融合擬議的休憩用地及步行街，創造更大的規劃裨益，藉此提升景觀及步行環境。項目在整體規劃後亦會加強連接馬頭圍道現有的行人過路設施及鄰近發展項目，進一步改善往來附近的政府、機構或社區設施及休憩用地的暢達性。

目前，市建局正在土瓜灣區推展多個重建項目，並透過整全的土地規劃，促進項目之間的協同效應，為地區帶來最大的規劃裨益。政府批出的庇利街用地亦正好發揮策略性作用，加強土瓜灣內陸現有重建項目與海濱之間的實際及功能上的連繫。此外，整全的規劃亦更有效地連接主要的公共休憩空間及步行路線，提升區內暢達性和城市活力，有助顯著改善居住環境，強化土瓜灣的整體城市脈絡。

然而，市建局的重建發展工作並不只限於土地運用，我們更注重於照顧受重建影響人士的需要。為保留九龍城的獨特面貌，市建局在項目規劃的初期已積極制定措施，為受衙前圍道／賈炳達道項目(KC-017)影響的營運者提供過渡期安排及回遷選項。市建局亦正就洗衣街／花墟道項目(YTM-013)進行策略性規劃，以支持及促進本地花卉行業的發展。

二零二四／二五年度開展的項目

馬頭圍道／落山道項目 (KC-020)

於二零二四年八月展開的KC-020項目，毗鄰靠背壟道／浙江街項目(CBS-2:KC)，將配合CBS-2:KC項目作整體性的規劃及設計，營造一體化的環境及景觀，並提升地區連接性及暢達性，為該區帶來更大的規劃裨益。

KC-020項目在設計上將融合CBS-2:KC項目的擬議休憩用地／地面步行街，以提升景觀及步行環境。重整及重建後的KC-020項目範圍亦會透過現時馬頭圍道的行人過路設施及CBS-2:KC項目，進一步加強連接政府、機構或社區設施及休憩用地，例如馬頭圍道東邊的落山道休憩處、土瓜灣市政大廈暨政府合署，以及西邊的樂民新村一帶住宅群。

此外，隨著土瓜灣「小區重建新社區」成形，市民將來可利用區內暢達的步行環境和新建的步行街，由KC-020及CBS-2:KC項目步行直達位於海濱的海心公園；此外，區內多個公共休憩空間亦會加強連接行人道路，令往來內陸與海濱空間更暢行無阻。

根據初步概念設計，KC-020項目將為整合後的市區更新項目額外提供約一萬一千八百三十平方米的住宅樓面面積、約二千三百六十平方米的商業／零售設施面積，以及一個附屬停車場。

視乎進一步技術可行性研究，KC-020項目將延伸CBS-2:KC項目所建議的地下購物街至該項目範圍內，並連接土瓜灣港鐵站出口。此外，KC-020項目亦建議與CBS-2:KC項目共用一個車輛出入口，以減少車輛出入對行人的影響，保持臨街店舖的連貫性及街道活力。

有關項目正在進行規劃程序，並已於二零二五年一月提交發展局局長審批。



透過整體性規劃及設計，KC-020與CBS-2:KC兩個項目將產生協同效應，提升該區的行人道連接性和改善步行環境，將項目範圍與土瓜灣「小區發展」重建項目，以及位於海濱的海心公園連繫起來。

「市區更新如同馬拉松，兩者都需要耐力和堅定的意志、清晰的目標、日以繼夜的準備、對細節的關注，配合周全的策略和規劃，才能衝過終點。」

吳宗翰
規劃及設計經理

吳宗翰是一位專業城市規劃師和城市設計師，在推展土瓜灣市區更新項目中擔當重要角色。他具策略性思維且注重細節，在團隊工作中有助推動成果。



業務回顧

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土地用途，提升居民的生活環境及加強連接海濱空間。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，從而善用土地以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，藉此在九龍東構建一條連綿不斷的海濱走廊，實現打造世界級海濱長廊的目標。此外，項目會在連接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。



透過重新規劃與設計，KC-018及KC-019項目的新建建築物在重建後將從海濱後移，騰出空間以興建二十米寬的海濱長廊，優化海濱空間，為舊區帶來更大的規劃裨益。

項目完成後，面向土瓜灣道的建築物將會向後移，土瓜灣道將由目前的四線行車擴闊至六線行車，改善與啟德發展區的交通連接。

行政長官會同行政會議已於二零二四年五月核准兩個項目的發展計劃草圖。二零二五年六月，行政長官會同行政會議批准以私人協約方式，並以象徵式地價向市建局批出兩幅分別位於紅磡庇利街及將軍澳第一三七區的用地，從而增強市建局的財務能力。在獲得政府的財政支持下，市建局將以動態管理方式，策略性地進行收購。

衙前圍道／賈炳達道項目(KC-017)及啟德道／沙浦道項目(KC-015)

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土地更新舊區。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。項目透過「融合策略」，將提升九龍城區的居住環境和街道景觀，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。

在九龍城區議會和康樂及文化事務署（康文署）的支持下，市建局於二零二四年九月展開賈炳達道公園首階段活化工程的主要工程。在活化工程期間，市建局為突顯「龍城區」的特色，將工程圍板化身成為戶外藝術長廊。本地插畫師以「穿越九龍城」為主題，繪畫多個經典場景，包括在舊啟德機場年代飛機劃過九龍城上空、小孩在舊樓天台玩「跳飛機」遊戲、七十年代寨城居民生活情景等；此外，設計更加入遊戲元素，讓參觀市民和旅客可體驗區內獨特的潮州文化。（有關在鄰近項目的重點小區推行復修及活化詳情，請參閱第三十四頁的「九龍城「小區復修」先導計劃」。）



市建局與本地插畫家合作把賈炳達道公園的工程圍板，化身成為戶外藝術長廊，並在設計中加入不少九龍城經典場景及昔日民生景象。

由於工務工程撥款申請進展順利，加上得到九龍城區議會及相關政府部門的支持，新政府綜合大樓設計及建造工程的招標已於二零二五年六月進行。相關建造工程計劃於二零二六年年底展開。

市建局於二零二四年四月發出收購建議，截至二零二五年六月為止，超過百分之九十三的業主已接受收購建議。市建局於二零二四年九月向發展局局長提交收回土地申請。



為制定受影響商戶的回遷策略，市建局向KC-017項目內售賣街市食品的店舖以及潮泰食品與餐飲店舖營運者進行問卷調查及訪談，最終有超過百分之五十的售賣街市食品店舖選擇參與市建局的過渡期安排方案。在選擇過渡期安排的營運者中，近七成表示有意在項目完成後回遷至「龍城區」，反映商戶對保留地區特色及保持社區經濟連繫的殷切渴望。市建局多次舉辦交流會，與受影響的店舖營運者溝通，評估其經營需求。截至二零二五年六月，所有選擇過渡期安排的商戶已獲編配臨時店舖，可於過渡期繼續營業。

受九龍城重建影響的售賣街市食品店舖商戶參與抽籤儀式，以編配在過渡期間為商戶提供的臨時店舖。臨時店舖選址鄰近九龍城新、舊街市，讓商戶在重建期間可繼續營運，維持地區活力。

保留為整個項目或已落成部分重新招標的可能性，以便在不斷變化的環境中靈活推展項目。為提高招標的吸引力，市建局對項目作出多項優化措施，包括（一）減少公共停車位及地庫層數的建築；（二）在初步概念設計中彈性處理地面停車場；（三）盡早就地基圖則取得批文；（四）盡早提交建築圖則，以及（五）完成多項前期工程，如拆卸現有建築物、淨化受污染泥土、土地勘測、地下管線改道及為新行人隧道預留接駁點。市建局並推出「項目發展促進服務」，盡早為發展商提供項目資訊，就推展KC-015項目向他們收集不具約束力的意見。

業務回顧

洗衣街／花墟道項目 (YTM-013)

YTM-013項目於二零二四年三月開展，標誌著「油旺研究」中「旺角東 — 水渠道城市水道」發展節點的首階段工作正式落實。項目旨在解決花墟一帶康樂設施老舊、休憩空間零散及交通擠塞等問題。市建局期望透過進行全面的重整及重新規劃，將旺角東轉型為一個充滿活力的地標，同時活化花墟一帶以配合未來發展。

項目分為兩個主要地盤：地盤A包括花墟一帶一個較大的地盤及四個較小的地盤，涉及樓宇的樓齡均超過六十年。地盤B則包括現有的政府設施及休憩空間。透過採用「一地多用」模式，地盤B將成為一個混合發展項目，涵蓋住宅、零售、辦公室、酒店用途及一座多用途綜合大樓，提供更完善的公共設施，如體育設施及日後的油尖旺地區康健中心。此外，地盤B亦會構建一個以「藍綠建設」為特色的水道公園，成為社區聚腳點，供公眾活動及消閒之用。



設計概念圖

水道公園將成為樞紐，連繫未來的混合發展項目、花墟一帶及周邊設施，發揮協同效應，構建一個多姿多彩的消閒康樂區域。

為盡用土地及提升街道活力，市建局在地盤A會以「連繫地盤」的方式應用「地積比率轉移」，另外較小的地盤將被改建為公共休憩空間及低矮設施，設立富地區特色的聚腳點及零售設施。與此同時，連接花墟道與園藝街的後巷一帶將被活化成為「第三條花墟步行街」，提升店舖零售環境，推動花墟的未來發展。

項目的發展計劃草圖已於二零二五年二月獲城規會通過，並於二零二五年四月獲行政長官會同行政會議核准。

為保持花墟在不同發展階段的經濟活力，市建局實施一系列短、中期策略，以刺激地區經濟。年內，花墟一帶舉辦多項地方營造工作，均見成效。

二零二四年十二月，市建局與油尖旺民政事務處合辦「萬花同慶」花墟聖誕節慶活動，透過增設大型聖誕裝置及燈飾，將區內打造成熱鬧的夜遊景點，吸引訪客及鼓勵消費。此外，市建局亦與社會企業合辦聖誕掛飾工作坊，培養大眾的賞花興趣。為進一步推動地區經濟，市建局與花墟商戶合作推出線上遊戲，並贈送電子購物券以鼓勵消費，活動反應熱烈，獲商戶及參加者踴躍參與，為花墟一帶生意增添活力。



市建局為花墟布置璀璨的聖誕裝飾，大大提升花墟的節日氣氛。



市民於旋轉木馬裝置前拍照「打卡」，或參與聖誕裝飾工作坊，令花墟增添一片熱鬧氣氛。



為締造更有利的營商環境及支持花墟長遠發展，市建局計劃透過「社區營造」，策略性地突顯及提升花墟的特色。市建局將與區內持份者溝通及協作，制定共同願景和策略，以確保地區可持續更新及得以保存花墟的獨特風貌；並在各方共同努力下，令花墟成為朝氣蓬勃及文化薈萃的節點。

山東街／地士道街項目(YTM-012)

YTM-012項目旨在活化旺角山東街／地士道街一帶，透過改善行人通道、增加綠化空間及構建充滿活力的公共區域，提升區內整體環境。透過重整及重新規劃，項目打通現時位處地士道街的休憩花園部分，擴闊行人路，並連接至山東街／地士道街交界，增加區內暢達性。項目範圍以外的休憩花園現正由市建局進行活化，有關工程經已展開並預期於二零二六年完工後向公眾開放。

在市場不明朗的情況下，為提升項目招標的吸引力，市建局推行一系列措施以簡化招標程序，提升項目競爭力。二零二五年一月，市建局推出「項目發展促進服務」先導計劃，設立平台提供項目資料，讓發展商全面了解項目詳情，從而有更多時間籌備標書。該項措施亦邀請發展商對YTM-012項目提出不具約束力的意見，供市建局進一步分析。

為讓項目有更大的設計彈性，市建局已申請規劃許可，以應用《旺角分區計劃大綱圖》內「住用及非住用地積比率互換」的規劃工具；在不超過現時總樓面面積下，將住用地積比率上限由七點五放寬至八點五，即一萬四千一百一十八平方米的私人住宅樓面面積，可提供約三百八十個住宅單位。此外，項目將提供約二千八百五十平方米的樓面面積作政府、機構或社區設施用途，並獲豁免計算在總樓面面積之內。

市建局於二零二五年三月公開招標後，共收到六份標書，反映市場對項目的高度興趣。市建局隨後於二零二五年五月成功批出項目的合作發展合約，並已完成樓宇拆卸工程。

業務回顧

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該兩個項目，旨在增加區內的公共休憩空間、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，項目亦涉及重新規劃及重整未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。由於環境擠迫，並充斥大量劏房單位，極需重建。二零二三年四月，市建局就SSP-017項目發出收購建議，至二零二五年二月將土地復歸政府前，已收購超過百分之九十六的物業權益。項目預計於二零二六年年中完成清場工作。

SSP-018項目由兩個地盤組成，地盤A主要為長沙灣體育館現址所在的政府土地，以及一幅由中華電力有限公司用作變電站的私人地段。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支持以促進重建的項目，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，並沿用「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，以及重置地盤A的體育館。項目擬興建的政府、機構或社區設施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通過 SSP-018 項目的發展計劃草圖，並於二零二四年向發展局局長提交收回變電站相關地段權益的申請。

新政府綜合大樓的工程招標有待立法會財務委員會通過撥款申請，預計於二零二五年第四季批出，有關工程預計於二零三零年完成。

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)於二零一四年十月完成；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。



觀塘市中心計劃的混合發展項目以「垂直城市」概念發展，集住宅、商業、辦公室及酒店用途於一身，將成為香港東面門廊的新地標。

第四及第五發展區的改劃用途修訂已於二零二四年九月獲行政長官會同行政會議批准。為使本地及海外潛在投資者更了解項目範圍及規劃彈性，市建局於二零二四年四月至十二月期間舉行路演。為加快日後的重建工作，項目現正進行前期工程，包括地下管線改道及移除樹木。

自二零二四年第四季起，市建局一直積極與發展局轄下的項目促進辦事處溝通，進一步探討可提升項目價值及發展彈性的關鍵要素，例如放寬地面停車場樓層的樓面面積、住宅及非住宅共用樓層樓面面積的分拆／計算、允許分階段提早落成項目及／或批出售賣同意書。市建局就上述議題，獲屋宇署與地政總署等相關部門協助釐清及提供支援。

二零二五年六月，市建局與香港科技大學(科大)簽署合作備忘錄，就科大有意在第四及第五發展區完成後，於其非住宅部分設立校外教研空間，確立合作意向及制定框架。是項合作彰顯項目集「商、住、貿、旅、教、研」於一身的「垂直城市」的發展優勢，同時提升市區更新的裨益，為香港不同的產業發展，提供高可塑性的空間。

在項目發展的過渡期間，市建局已獲批准將第四及第五發展區的政府土地改裝成為「自由空間」作臨時用途。自二零二三年起，市建局與觀塘民政事務處、地區團體、非政府組織及本地藝術家合作，在「自由空間」舉辦超過五十項活動，與民同樂。二零二四年十二月，市建局在觀塘舉辦「WINTER TRANSFORM」活動，設置聖誕熊貓裝置及節日燈飾，將該區打造成為備受歡迎的打卡熱點。一年多以來，各項活動合共吸引超過一百五十萬名訪客到訪。為進行前期工程，「自由空間」的臨時遊樂場及運動設施於二零二四年十一月關閉。



市建局在聖誕及新年期間，在觀塘市中心「自由空間」設置大型熊貓裝置，吸引遊人拍照「打卡」，又聯同政府部門及地區團體舉辦多元化活動，發揮帶動人流和促進地區活力的效果。



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)

C&W-007項目於二零二二年十二月展開，涉及重建十五個街號內普遍失修的舊樓。C&W-007項目與C&W-005項目毗鄰，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，並加強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，並將為附近大廈的業主提供財務及技術支援，協助他們進行樓宇復修。此外，市建局亦會為街道、後巷及樓宇外牆等進行美化工程，務求營造出新舊融合的城市景觀。

項目於二零二三年獲發展局局長授權市建局進行。二零二四年五月，上訴委員會駁回一宗就有關上述發展局局長決定而提出的上訴。其後，法院亦於二零二五年五月駁回一宗針對該上訴委員會決定而提出的司法覆核申請。市建局將根據其財務及現金流狀況，實行動態管理，策略性安排在適當時候進行收購。

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簽訂批地文件，考古挖掘工作亦已於同年開展，將於二零二五年第三季完成，其後將進行地基工程。

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項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。樓宇的拆卸工程已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。

CBS-2:KC項目將會提供大約二千三百個單位，另有至少四百平方米的地面休憩空間供公眾使用、二千四百平方米的地面步行街、一個地下公共停車場，以及政府、機構或社區設施以提供社區服務。此項目將與毗鄰的馬頭圍道／落山道項目(KC-020)作整體性的規劃及設計，以提升發展潛力及價值，帶來更大的規劃與社會裨益。

CBS-2:KC項目涉及二十八個合作社，其中九個合作社於項目啟動時仍未解散。在市建局提供免費法律及行政支援下，該九個合作社的社員自二零二二年七月起已陸續完成散社程序，並取得其單位業權成為業主。最後一位前合作社社員已於二零二五年一月順利完成相關手續。

市建局於二零二五年二月向業主發出收購建議，截至二零二五年六月，超過百分之九十八的業主接受收購建議。

回應業主重建要求

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初步項目可行性研究，試驗以意見調查形式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。深水埗及荃灣的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，請參閱第三十一頁的「深水埗及荃灣地區研究」。)

「促進者」中介服務計劃

根據於二零一一年發表的《市區重建策略》，市建局其中一個角色是協助業主集合土地業權，開展由業主自發的重建項目。為此，市建局成立全資附屬公司——市區重建中介服務有限公司(市建中介)，推出中介服務計劃並提供顧問服務。

中介服務計劃下設有「聯合出售服務」(聯售服務)，旨在協助業主集合物業出售予私人發展商進行重建。於二零二四／二五年度，市建局共收到三宗聯售服務申請；其中兩宗申請分別涉及位於旺角和深水埗各自兩幢毗鄰樓宇，已被選定為中介服務項目。市建中介將為相關項目的業主提供資訊報告及簡介會，讓業主評估能否達成符合聯售門檻的共識。另一宗涉及灣仔地段的申請則不獲接納。

為配合《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(《條例》)的修訂，以促進私營機構參與老舊和失修樓宇的重建工作，市建局於二零二四年十二月優化聯售服務。因應《條例》修訂下調強制拍賣申請門檻，聯售服務的基本申請門檻亦由須擁有百分之五十不分割份數業權的業主申請，降低至百分之四十，同時調低啟動聯售服務的「聯售門檻要求」，與《條例》的規定保持一致。若聯售招標或拍賣不成功，申請人可於該次不成功的招標或拍賣起計三個月內要求再次進行招標或拍賣，惟須合理調整聯售的條款及條件(包括底價)，且確認並無發展商正在進行收購。此優化措施旨在提高聯售的成功率，協助有關業主成功聯合售出物業。

此外，市建中介亦為受市建局項目影響而又尚未解散的合作社社員提供中介服務，協助社員通過散社取得單位的業權。市建中介同時推動非政府組織根據「一地多用」模式，為其未盡用的土地探討重建的可能性。(有關詳情請參閱第四十七頁「重建非政府機構用地中介服務計劃」。)

「樓換樓」安排

自二零一一年推出以來，市建局共向三十二個重建項目的受影響業主提供「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。截至二零二五年六月，共有六十七名業主選擇「樓換樓」單位，其中五十九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。

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修訂《土地(為重新發展而強制售賣)條例》的條例草案(《條例草案》)，以加快私營機構重建老舊和失修樓宇。《條例草案》其後獲通過，並於二零二四年十二月正式生效。

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」(專責辦事處)的執行機構，為受強拍申請影響的小業主提供一站式支援服務。除公眾教育活動外，支援中心亦提供調解資助、以優惠費用提供獨立物業估值報告，以及作有關法律專業服務、輔導服務和搬遷協助的轉介。

自二零二四年八月投入運作以來，支援中心已處理四百八十四宗電話查詢及六宗書面查詢；另舉辦三場講解支援中心服務的簡介會，以及提供兩次義務法律諮詢服務。此外，支援中心亦與專責辦事處及非政府組織合作，在地區及全港層面合辦了四場教育講座。在收到的四宗強拍個案申請中，其中一宗個案的小業主根據支援中心提供的物業估值報告，經調解後與強拍申請者達成和解協議。至目前為止，支援中心網頁的瀏覽次數已超過三萬次。



為加強公眾對強拍條例小業主支援中心的認識，中心自開幕以來不時舉行簡介會，向社區人士及持份者講解服務範圍，同時舉辦地區及全港性的教育講座。

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(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，推出剩餘的單位。

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，將提供二千個單位。



「煥然懿居 第三座」設計概念圖

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），分別提供由平民屋宇公司負責安排的安置單位，以安置現有住戶，以及由市建局出售的「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年中向大坑西邨的現有租戶發出安置／補償建議。截至二零二五年六月，百分之九十八的租戶已遷出，清場工作現正進行中。與此同時，市建局持續推進項目籌備工作，並於二零二五年五月接納地政總署就地盤二發出有關批地的暫訂基本條款建議。二零二五年七月，平民屋宇公司亦接納就地盤一有關批地的暫訂基本條款建議。清拆工程完成後，大坑西邨重建項目預計約需五年時間完成建造工程。



(左圖)大坑西邨重建項目的規劃示意圖(摘自獲批總綱發展藍圖)
(右圖)大坑西邨重建項目完成後，將改善地區設施及提供更多公共休憩空間。

重建非政府機構用地中介服務計劃

為配合政府於《二零一九年施政報告》提出的措施，市建局根據「一地多用」模式，推出「重建非政府機構用地中介服務計劃」，旨在協助非政府機構善用尚未地盡其用的土地。市建局為有意參與的非政府機構提供中介服務，務求能提升非政府機構的現有設施，並透過增加樓面面積用作政府、機構或社區設施，和作住宅及／或商業用途，盡用非政府機構土地的發展潛力。

於二零二一年至二零二五年六月期間，市建局共收到二十九宗來自非政府機構的查詢，並已接獲五宗正式申請。經評估後，四宗申請因不符合資格或被評估為不可行而不獲受理。目前，市建局正對一宗涉及油麻地用地的申請進行各項評估。



在市建局的支援下，長寧大廈現正進行多項「樓宇更新大行動2.0」及「消防安全改善工程資助計劃」的復修工程，不僅有助加強大廈結構，還推動業主以「森林」的主題設計美化外牆，為該區增添不少活力。

樓宇復修及改造重設

香港樓宇老化的挑戰日益嚴峻。為延緩市區老化，業主及時和妥善地為樓宇進行復修更見重要。多年來，市建局除替政府執行各項資助計劃，亦為業主提供技術支援，協助落實各項維修及保養工作。

為更有效地協助業主籌組樓宇復修工程，市建局於二零二四／二五年度推出多項新措施，包括加快「樓宇更新大行動2.0」第三輪獲批個案的樓宇復修進程。此外，市建局亦推出自資的「預防性維修資助計劃」，發布可協助編製樓宇保養手冊的指引及範本，鼓勵業主未雨綢繆，及早為樓宇制定周期性的維修保養及財務計劃，延長它們的可使用期。

妥善保養樓宇的過程漫長而艱巨，猶如一場接力賽，不僅需要持之以恆，更有賴各方協力，才能確保樓宇安全，改善居住環境，使人安居樂業。

樓宇復修資助計劃

市建局作為推動本港樓宇復修的主要機構，致力緩減市區老化速度，延長樓宇的可使用年期，減低重建壓力。市建局透過執行由政府資助或自資的各項樓宇復修計劃，向老舊樓宇的業主立案法團提供財政資助、技術支援及協調服務，協助業主進行樓宇復修。

政府資助計劃

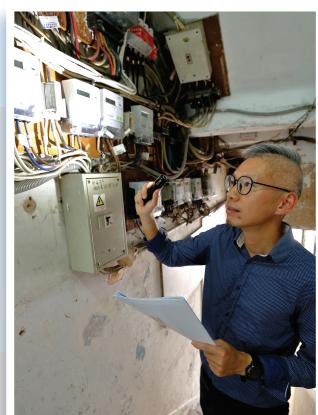
市建局受政府委託管理五項資助計劃，以支援業主進行樓宇維修及保養工作，分別為「樓宇更新大行動2.0」（「2.0行動」）、「樓宇排水系統維修資助計劃」、「消防安全改善工程資助計劃」、「優化升降機資助計劃」及「有需要人士維修自住物業津貼計劃」。多年來，市建局統一管理的樓宇復修撥款金額共達一百九十億港元。

其中，「2.0行動」及「消防安全改善工程資助計劃」的第三輪申請於二零二三年推出，反應躊躇。市建局共接獲一千二百四十五宗「2.0行動」的合資格申請，以及一千三百零三宗「消防安全改善工程資助計劃」的合資格申請。經初步資格審查及優次排序，市建局已陸續於二零二四年五月起向合資格申請人發出《原則上批准通知書》。截至二零二五年六月，市建局已向「2.0行動」申請者發出六百零八份《原則上批准通知書》，及向「消防安全改善工程資助計劃」申請者發出五百五十七份《原則上批准通知書》；預計所有合資格的申請者，將可於二零二六年九月底或之前獲發《原則上批准通知書》。

經全面檢視「2.0行動」的執行及流程後，市建局已實施多項措施以加快樓宇維修進程，包括為業主及法團編製工程顧問及承建商「預審名單」，制定維修工程進度時間表以追蹤「2.0行動」三個階段的復修進展。若業主或法團在所訂立限期前未能達到指定的工程進度，市建局將以業主或法團的名義，就委聘工程顧問和承建商展開招標工作。市建局在管理各項資助計劃時，持續作出檢討，務求精簡流程，落實新運作架構以提升效率，縮短申請所需時間。



市建局職員向業主講解各項樓宇復修資助計劃詳情，解答有關申請的疑問。



「我曾經歷膝蓋勞損，肌肉拉傷，因而必須休養，進行復健，就像破損樓宇需要復修一樣。希望多做預防傷患的運動，藉此保持良好體格，避免再次受傷，猶如大廈做好預防性維修，定期保養可減少損壞，延緩老化。」

李錫良

樓宇復修高級主任

李錫良是樓宇復修部個案小組的一員，致力於為業主提供專業意見及支援，在各項樓宇復修資助計劃下協助籌組復修工程。

業務回顧

大廈進行復修時，市建局特別關顧個別居民的特殊需要，以盡量減低復修工程對他們生活的影響。對於一些只配備一部升降機、或個別樓層只有一部升降機能直達的大廈，參加「優化升降機資助計劃」及進行優化升降機工程便有可能對居民、尤其是長者及殘疾人士的出入造成影響。有見及此，市建局與非政府組織合作推出多項外展社會服務，包括為有特別需要的居民安排樓梯機服務、送遞膳食及日用品，以及安排短暫居所。其中，市建局與非政府組織合作，為一間洗腎中心的病人提供樓梯機服務，讓他們在大廈升降機暫停運作期間仍能如常往返中心接受治療。在另一宗個案中，市建局為一位患有腦癱的兒童及其家人安排臨時住宿，讓病童在大廈進行升降機優化工程時，仍能如常上學。自二零二二年提供這些服務以來，市建局已接獲超過五十封來自居民的表揚信，對團隊提供的協助表示讚賞。



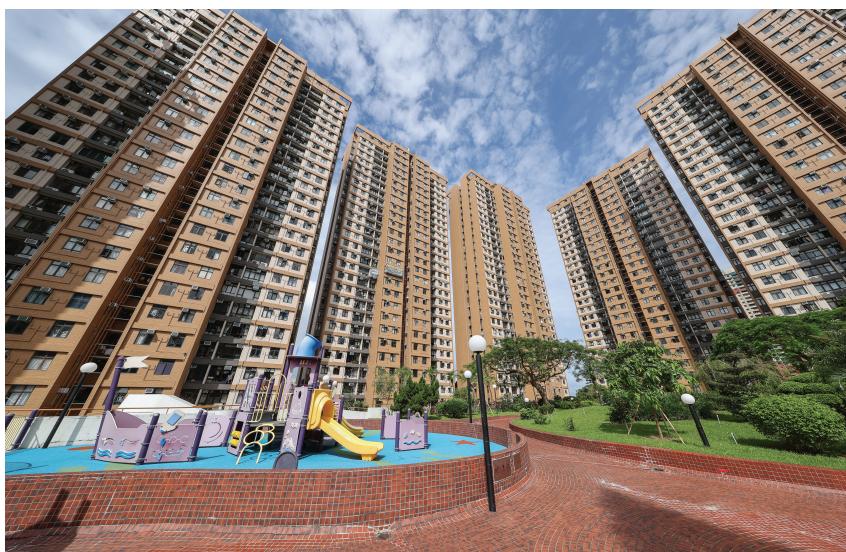
在升降機優化工程進行期間，市建局為一位患有腦癱的兒童及其家庭安排臨時住宿，確保他能順利上學。

市建局資助計劃

此外，市建局亦自資及管理其他樓宇復修資助計劃，涵蓋政府資助計劃範圍以外的復修工程項目。

自二零一一年起，市建局推出自資的「公用地方維修資助」，就每宗申請提供最高一百八十萬港元的資助，鼓勵非自住業主進行樓宇復修。截至二零二五年六月三十日，市建局已接獲三千三百六十四份有效申請，並已就其中二千八百一十七宗申請發出《原則上批准通知書》。

為鼓勵物業業主進行預防性維修，市建局於二零二四年四月推出「預防性維修資助計劃」。截至二零二五年六月三十日，市建局已就九宗申請發出《原則上批准通知書》。(有關「預防性維修資助計劃」的更多詳情，請參閱第三十三頁的「鼓勵預防性維修的新措施」。)



置富花園涉及超過四千三百個住宅單位，是九宗「預防性維修資助計劃」申請中首個獲得《原則上批准通知書》的個案。

各項樓宇復修資助計劃進展(截至二零二五年六月三十日)



正在處理中的樓宇復修綜合支援計劃個案: 8,150宗(9,260幢大廈)

管理及執行政府資助計劃



OBB 2.0
樓宇更新大行動2.0

66%
(發出2,113份
《原則上批准通知書》)



已完成維修/改善工程
的大廈數目

第一類別
229幢
第二類別
742幢



FSWS
消防安全改善工程資助計劃

72%
(發出3,638份
《原則上批准通知書》)
141幢
已完成改善工程



LIMSS
優化升降機資助計劃

90%
(發出1,794份《原則上批准
通知書》，涉及6,321部升降機)

686宗
已完成工程
涉及1,461部升降機



DRS
樓宇排水系統維修資助計劃

59%
(發出1,748份
《原則上批准通知書》)
1,543宗
已展開勘測工作
1,550幢
第二類別大廈
已展開勘測或維修工作



BMGSNO
有需要人士維修自住物業津貼計劃

60%
(已批出20,000份
《原則上批准通知書》)



由市建局資助及管理的資助計劃



CAS/CAL/BRMIS/BRLS
公用地方維修資助
公用地方維修免息貸款
樓宇復修物料資助計劃
樓宇復修貸款計劃

完成樓宇復修的大廈數目



1,950幢
自二零一一年起
3,090幢
正在進行公用地方維修工程

完成樓宇復修的單位數目

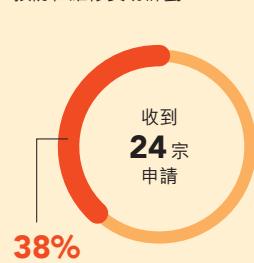


94,000個
自二零一一年起



PMSS
預防性維修資助計劃

自二零一二年起完成
檢驗的大廈(單位)數目
540幢
(20,300個)



38%
(發出9份《原則上批准通知書》，涉及38幢大廈，合共5,800個單位)

* 樓宇復修綜合支援計劃下的主要計劃包括：樓宇更新大行動2.0 (OBB2.0)、消防安全改善工程資助計劃(FSWS)、樓宇排水系統維修資助計劃(DRS)、公用地方維修資助(CAS)、公用地方維修免息貸款(CAL)、樓宇復修物料資助計劃(BRMIS)、樓宇復修貸款計劃(BRLS)。

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

市建局於二零一六年推出「招標妥」，讓業主能在創新的線上平台為顧問服務和工程合約進行招標，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，此外業主亦可選擇經互聯網遙距參與。使用「招標妥」服務須繳交一筆象徵式費用。截至二零二五年六月，市建局已接獲約四千四百份「招標妥」服務的有效申請，涉及的受惠單位數目達四十四萬三千個。

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)，方便沒有參與市建局樓宇復修計劃的法團及／或大廈公契經理人進行線上招標。

多年來，為配合不同資助計劃的需要，投標者名單已經由註冊一般建築承建商擴展至各類專業人士，如工程顧問、註冊消防裝置承辦商及註冊升降機承辦商。

為加快採購程序，市建局編製「預審名單」，為申請參加第三輪「2.0行動」的業主及法團在招標聘請工程顧問及承建商時提供參考。自二零二五年四月起，服務供應者已可在線上遞交加入「預審名單」的申請及意向書，以便市建局按季度進行審核。截至二零二五年六月底，已有六十一名顧問及九十二個承建商獲接納加入「預審名單」。

「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，至今已接獲約多達一百間公司登記，另有超過一百宗申請正在處理中，反應熱烈。計劃備有多個資料庫，涵蓋合資格提供樓宇復修服務或進行復修項目的工程顧問及承建商。

工程顧問及承建商必須先提交申請，才能獲列入資料庫。香港品質保證局就申請者的管理系統進行評估，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，而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級或第2級)的資料庫則已於二零二五年三月推出。



「樓宇復修公司登記計劃」旨在為大廈業主及樓宇復修服務提供者，建立具資格認證的資料庫，以及提供一站式的網上登記及服務搜尋平台，協助業主籌組樓宇復修。

樓宇復修的宣傳措施

「樓宇復修平台」

「樓宇復修平台」(平台)(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，平台累計點擊次數超過二百三十萬，反映平台實用且廣受歡迎。平台為大廈業主及持份者提供多元化的資訊及支援服務，包括講解樓宇復修流程的指南、超過七十套三語教學影片，以及十八套招標參考文件，以便委聘工程顧問和承建商。

市建局於二零一九年推出《樓宇復修實務指南》(指南)，協助業主了解籌組樓宇復修工程的程序。為配合最新條例規定及最佳作業模式，市建局現正修訂指南，並綜合業主、物業管理公司、廉政公署及競爭事務委員會的意見，納入更多樓宇復修的實際案例，預計新修訂版本將於二零二六年發布。

「樓宇復修平台」亦設有工程費用資訊中心，提供過去在資助計劃下進行復修的項目工程費用，以及二十五項樓宇復修項目工程的參考單價，讓業主和其他持份者初步了解有關樓宇復修成本的資料。

為持續提升服務，市建局針對不同用戶進行網上問卷調查，已接獲六千個回應；市建局將分析相關結果，為革新「樓宇復修平台」做好準備。更新後網站將會提升搜尋功能及工具，優化瀏覽體驗，令讀者更容易獲取所需資訊。更新網站目標於二零二六年推出。

「樓宇復修資源中心」(資源中心)

資源中心位於紅磡「煥然懿居」，透過多媒體展板及數碼科技為市民提供一站式的樓宇復修資訊及支援服務。除提供視像諮詢服務，協助業主辦理資助計劃的申請手續外，資源中心亦設有會議室，方便各方就樓宇復修糾紛進行調解。截至二零二五年六月，資源中心自開幕以來已接待超過三萬名訪客。

改造重設項目

前旺角街市大樓

市建局改造前旺角街市大樓作為臨時地區康健中心，交由醫務衛生局管理。隨著翻新及內部裝修工程竣工，大樓已於二零二五年六月移交醫務衛生局。此後，臨時地區康健中心將一直運作，直至洗衣街／花墟道項目(YTM-013)內的政府綜合大樓落成後，中心將永久遷置於該址。



經改造重設後的旺角街市，原有的磚牆攤檔(上圖)已改建為寬敞的臨時地區康健中心接待處和等候區(左圖)。



保育活化

市建局格外重視舊區的可持續發展。

除重建發展外，市建局亦致力保育及復修具有歷史、文化或建築價值的建築物。同時，我們積極活化社區，透過加強地方特色及鞏固社區網絡，增添城市環境活力，提振經濟，從而帶動社區自主的可持續更新。

過去一年，市建局特別設計了多項「地方營造」和「社區營造」計劃，為正在進行更新的社區注入新動力。我們舉辦「城蹤遊」活動，鼓勵遊客到訪及欣賞中西區獨特的社區風貌；於節慶期間，則在觀塘市中心及花墟設置大型裝置，匯聚人流，營造充滿活力的社區環境。

此外，市建局率先在士丹頓街／城皇街活化項目，系統地融入「社區營造」理念，將市區更新中的人文元素與社區發展結合，促進居民與地區組織共同實踐社區願景，加強合作提升社區凝聚力，攜手建設可持續發展的社區。

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，同時促進社區參與，建立由鄰里主導的社區營造模式。



市建局透過多項工作，包括由區內街坊協作打理的社區苗圃(上圖)、社區客廳工作坊(右上圖)及唐樓體驗館(右下圖)等，加強社區的歸屬感，推動社區自主更新。

市建局早前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。隨着市建局於二零二三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，並於二零二四年五月開始營運。市建局在區內推行多項社區營造工作，包括「社區苗圃」、於「社區客廳」舉行工作坊及設立「唐樓體驗館」，鼓勵新舊社區成員參與，攜手活化社區。



與此同時，市建局積極推廣樓宇復修，並創作藝術壁畫以改善環境，為社區創造更大的協同效應。



「Run Together的隊制賽，強調全隊人齊心協力爭取佳績，就像社區營造一樣，必須推動持份者參與，連結社區關係，才能共創以人為先的鄰里及社區空間。」

蔡嘉豪
物業及土地經理

蔡嘉豪與他的團隊致力於鼓勵社區參與、凝聚社區，並透過「城蹤遊」等地方營造活動，以及卑利街／嘉咸街項目(H18)和士丹頓街／城皇街項目(H19)等社區營造計劃，加強社區經濟活力。

業務回顧

項目於二零二四／二五年度榮獲多項規劃、設計及保育獎項，表彰項目於文化傳承及活化方面的卓越表現。



士丹頓街／城皇街活化項目所獲獎項與嘉許

二零二四年香港建築師學會主題獎

得獎者(文物建築)

二零二四年優質建築大獎

大獎 — 香港建築項目(翻新及活化)

香港規劃師學會周年大獎二零二三

銀獎

二零二四年大灣區城市設計大獎

專業組別大獎(實體落成專案 — 城市介入專案)

皇家特許測量師學會(香港)二零二四年度大獎

全年最佳翻新／活化項目團隊

香港建築文物保護師學會香港建築文物保育大獎

活化項目 — 特別表揚獎

中環街市(三級歷史建築)

中環街市於二零二二年四月開幕，至今已成為充滿活力的社區聚腳點及廣受歡迎的旅遊地標，透過一系列活動促進社區參與、文化傳承及創新，吸引超過五千七百萬人次到訪。於二零二四／二五年度，中環街市已舉行超過四百項活動及工作坊。項目基於在構建可持續已建設環境方面傑出表現，獲頒發二零二四年香港測量師學會大獎建築前期類別優異獎。



活化後的中環街市不時舉辦各項社區及文化活動，已成為大眾的熱門聚腳地。

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。為籌備西港城的活化工作，市建局於二零二三年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年底展開。

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，持續推廣藝術文化、促進跨代交流及提升社區網絡。二零二四年五月，香港文學館進駐M7，舉行以「萬物有文 文裏尋花」為題的開幕展覽，隨後並定期舉辦展覽及工作坊，吸引文學愛好者到訪。



香港文學館進駐M7，舉辦各式展覽、工作坊及導賞團，致力推廣本地文學。

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。年內，「618上海街」共舉辦一百二十三項文化和市集活動，包括周末市集、展覽及工作坊等，成功吸引年輕一代參與。



618上海街舉辦各式展覽及表演，成為熱愛藝術和文化的年輕人的熱門聚腳點。

業務回顧

「城蹤遊」計劃



「城蹤遊」計劃下推出的「地膽遊中」導賞團，旨在將中西區的市區更新項目與「地方營造」工作更緊密連結，呈現區內獨有的歷史和地方特色。市建局透過與不同持份者合作，振興區內營商環境，為社區增添活力，吸引本地和海外遊客到訪發掘社區豐富的歷史、建築及文化底蘊。於二零二四年十一月至二零二五年一月期間，「城蹤遊」共推出超過六十個免費導賞團，由俗稱「地膽」的義務導賞員與超過六百名參加者分享區內變遷及昔日的生活點滴。

有見本地市民及遊客近年興起以漫步方式探索城市，市建局製作可供下載的「地膽遊中」地圖，以生動及色彩豐富的圖畫呈現區內景點位置及主題導賞路線，為未能參加導賞團的市民和旅客提供有用資訊，協助他們自行發掘中上環的獨有魅力。計劃亦吸引各地旅客，包括來自內地的訪客，在人氣社交媒體平台「小紅書」上分享大量「城蹤遊」心得，及推介相關景點和遊覽路線。有售賣港式涼果及醬油的商戶表示，導賞活動成功增加區內人流，甚至吸引部分參加者在導賞團期間「邊逛邊買」，連帶增加了小商戶的生意。



地膽導賞員義務帶領訪客遊覽中上環，與他們分享昔日的社區生活情景和變遷。



為刺激本地經濟，香港中小型企業聯合會借助「地膽遊中」地圖，在中上環發起「小街道大聯盟」計劃，吸引區內超過三十五家商戶參與並提供推廣及折扣優惠，鼓勵市民及旅客消費。



公眾可下載並使用「地膽遊中」地圖，探索中西區豐富的歷史文化、建築特色和人文面貌。

「地方營造」活動

為吸引市民及旅客到訪歷史及保育景點，市建局在中西區多個歷史景點引入一系列名為「ARTech」的擴增實境(AR)公共藝術裝置，吸引逾四千二百名旅客在AR「打卡」位拍照，享受與別不同的歷史文化探索與體驗。

訪客使用手機掃描指定景點的二維碼，即可體驗新舊融合的奇幻場景，例如在士丹頓街八十八號至九十號觀看唐樓外牆貼上的大型舊報章，亦可在嘉咸市集的外牆上，看見守護百年露天市集的「嘉咸貓店長」現身與途人打招呼的景象。

「ARTech」景點不但透過饒富趣味的方式去吸引旅客，更以創新科技展現地區今昔，讓旅客了解中上環一帶印刷業的輝煌歷史，締造難忘體驗。



市民只需於指定ARTech地點掃描二維碼，便可透過行動裝置，利用擴增實境技術，觀看結合文化歷史與幻想的趣味景象，享受全新的歷史文化遊覽體驗。