業務回顧

靈活調動　聚勢而行
維持市區更新動力

市建局因應財務及市況，以動態管理策略靈活調整步伐，持續有序地推展項目。我們維持市區更新的動力，猶如陶匠以徐疾有致的節奏踏動拉坯機，維持旋轉不息，配合雙手精準施力，逐步塑造宜居的城市。



制定市區更新策略研究

隨着老舊樓宇數目日益增加，市區老化速度已超越重建步伐，加上剩餘地積比率持續下降，市建局在履行市區更新的使命時面對重重考驗。要突破傳統重建發展模式的困局，我們必須採取創新思維和策略。

市建局根據已完成及正在進行中的地區規劃研究，以綜合及多管齊下的方式積極發掘市區更新的機遇，並透過整全的「地區為本」及「規劃主導」模式建立規劃儲備，同時制定框架，以推動樓宇適時進行維修，緩減市區老化問題。市建局已將規劃範圍擴展至主要海濱地帶，探索將海濱設施融入城市肌理，帶動地區全面活化。這些研究在完成後，市建局向政府提出具體建議，並適時落實推行；其中多項主要工作已逐步取得成果。

油旺地區研究(「油旺研究」)

「油旺研究」策略性地提出新規劃工具和實施機制，以應對市區更新的挑戰。隨着研究完成，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，均有助把握市區更新機遇，並促進私人市場參與市區更新。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／花墟道發展計劃(YTM-013)，以落實首階段「水渠道城市水道」發展節點。

該項目採用具彈性的混合用途發展模式，並透過重新規劃和重整土地用途，優化花墟一帶環境，以及構建城市水道及水道公園作為新的「藍綠建設」，將旺角東打造成為「動力商貿區」。相關發展計劃草圖於二零二五年四月獲得批准，市建局於二零二六年一月發出收購建議，並於同年六月向城市規劃委員會(城規會)提交規劃申請，將地盤B的住用地積比率上限由六點五倍增至七點五倍，以提升項目的整體財務可行性(有關YTM-013項目的更多詳情，可參閱第三十五及三十六頁的「重建發展」章節)。

促進私人市場參與市區更新

為鼓勵私人市場積極參與市區重建，市建局支持政府修訂旺角及油麻地《分區計劃大綱圖》(分別於二零二三年及二零二四年獲批准)，以容許住用及非住用地積比率更靈活互換，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。

此外，「地積比率轉移」先導計劃於二零二三年推行，容許將發展潛力有限的地盤的發展權，策略性地轉移到「接收地盤」集中發展，從而釋放油麻地及旺角小型及零散地盤的發展潛力，透過增強項目的財務可行性，鼓勵私人市場參與市區更新。政府於《二零二五年施政報告》建議將計劃擴展至另外五個地區，包括長沙灣、馬頭角、西營盤及上環、荃灣及灣仔，推出跨區「地積比率轉移」，並精簡相關審批程序，以進一步加快市區更新。

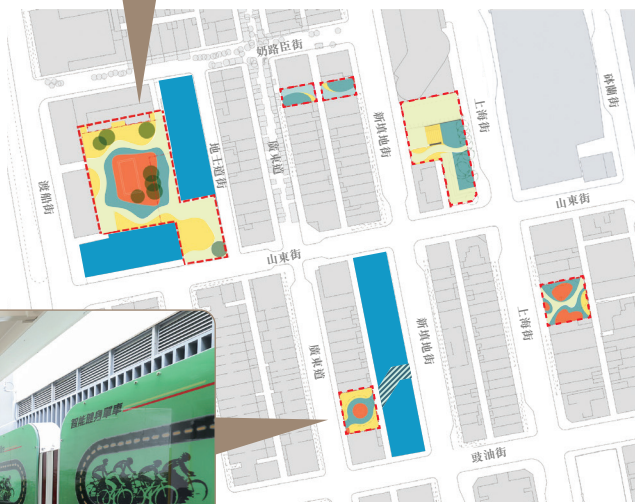
更新公共設施　建構微型公園系統

市建局根據「油旺研究」提出的微型公園系統概念，建構全新的休憩空間網絡，透過將旺角山東街一帶人口稠密、細小零散的六個小型休憩公園進行整合與活化，營造更佳設計機會與效果，供社區享用。

市建局於地士道街休憩花園及廣東道／豉油街休憩處的試點工作進展順利。廣東道／豉油街休憩處已於二零二六年一月底交予康樂及文化事務署，而地士道街休憩花園的活化工程亦已於二零二六年六月大致完成。

至於涵蓋餘下四個微型公園的第二階段設計方案，亦已於二零二五年第三季獲政府支持，預期詳細設計方案將於二零二六年下半年獲批。







活化後的地士道街（上圖）及廣東道（下圖）微型公園提供配備樂齡運動設施的優質休憩空間，鼓勵長者建立有益身心生活，促進社區健康。

促進公眾對油旺地區更新的認識

市建局與香港建築師學會合辦的創意設計比賽於二零二六年一月圓滿舉行，促進公眾參與油旺地區的市區更新。比賽合共收到三十五份來自本地、中國內地及國際團隊的作品，跨專業的團隊成員涵蓋建築、城市規劃、測量，以及與市區更新相關的專業。這些具前瞻性的方案將「油旺研究」的更新概念具體化及形象化，讓公眾更易理解複雜的規劃理念。



「油麻地歷史文化公園區域」組別的勝出隊伍獲頒獎項，同場亦展出各個參賽作品。



深水埗及荃灣地區研究

市建局於二零二二年展開「深水埗地區研究」及「荃灣地區研究」，借鑒「油旺研究」的經驗，採用整全的「地區為本」和「規劃主導」模式制定長遠的「市區更新大綱藍圖」，為這兩個舊區的未來規劃及市區更新提供指引。

市建局開展了一系列廣泛的公眾參與及諮詢活動，並透過地區意見調查，積極吸納業主、租戶及廣大社區的意見，以編製「規劃與城市設計框架」，並在此基礎上，為涵蓋「＋」、「0」、「－」三種不同發展密度的情況，制定規劃建議方案，以實踐各項規劃目標。市建局已於二零二四年下半年及二零二五年初，分別諮詢兩個研究地區的區議會。

市建局已為兩項研究制定「＋」發展方案，並進行全面的技術評估，於二零二五年十二月提交政府。在接獲政府的意見後，市建局現正修訂「深水埗地區研究」的「市區更新大綱藍圖」方案，以促進公眾討論和參與。於二零二六年四月，市建局按政府指示，為「荃灣地區研究」展開「＋＋」發展方案的制定工作，探討進一步提高地積比率的可行性。有關方案除回應政府部門的意見外，亦吸納持份者建議，以提供更大誘因推動私人市場參與市區重建。

同時，市建局進一步審視「油旺研究」中提出的新規劃工具，透過在重整土地及舊區更新中應用，鼓勵私人市場參與，提升規劃效益。相關的機制，包括「地積比率轉移」、「連繫地盤」、放寬建築物高度限制，以及住用和非住用地積比率互換，亦會於「深水埗地區研究」及「荃灣地區研究」內應用。此外，發掘未獲充分利用的政府用地，為重整舊區提供所需空間，亦為市區更新的重要一環。

東維港灣區研究

市建局於二零二五年三月展開一項研究，範圍涵蓋九龍城、啟德發展區及其毗鄰維多利亞港的海濱和海灣區域，統稱為「東維港灣區」。該研究旨在加強新舊發展區包括海灣、海濱和內陸地區的整合，同時充分利用市建局項目帶來的規劃裨益，並促進相關持份者和整個社區的參與，從而提升「灣區」的活力。此外，研究亦提出多項建議，冀為該區帶來更多社會、地方及經濟價值，務求突顯維港東岸的重要性，使其發展成為可與其他世界知名海濱齊名的地區。研究的最後報告擬稿與先行方案已於二零二六年一月提交發展局。



研究旨在突破規範，將內陸舊區、海濱及對開水體作整體規劃，藉此構建世界級的東維港灣區。

推廣樓宇復修

為緩減市區老化，市建局自二零二零年完成研究，並制定更有效策略，以多管齊下的方法延長樓宇壽命及可使用年期。有關措施支援業主進行樓宇復修工程，以及提倡預防性維修的意識、建議推行方法，並誘導業主定期向特別基金供款。各項工作在近年均取得不俗的進展。

鼓勵預防性維修的措施

「預防性維修資助計劃」

市建局一直鼓勵住用及綜合用途樓宇的業主為大廈公用部分的維修預早計劃、未雨綢繆。市建局於二零二四年四月推出自資的「預防性維修資助計劃」，讓業主委聘認可人士為大廈編製樓宇保養手冊，以及擬定未來十年的檢驗和維修項目預算，令業主掌握維修費用並提早開始定期供款；同時，市建局為定期向樓宇特別基金供款的大廈業主，提供額外補貼。

業務回顧

自計劃推出至二零二六年六月，市建局已處理二十三宗有效申請，其中二十一宗申請已成功獲發《原則上批准通知書》；目前共有十六宗有效申請正按程序推進，涉及一萬一千零四十五個單位。在四個已委聘認可人士的申請中，其中一個已完成樓宇保養手冊的草擬工作，並正着手於二零二六年第三季召開業主大會，討論設立特別基金。

16宗「預防性維修資助計劃」有效申請，涉及

11,045個

住宅單位

同時，市建局積極與各大屋苑及大型樓宇的物業管理公司聯繫，加強推廣資助計劃，鼓勵業主為樓宇進行預防性維修，保持樓宇狀況良好。市建局亦會繼續與非政府機構合作，深化社區參與和公眾教育，以提升不同類別樓宇的業主對預防性維修的意識。

發布《住用與綜合用途樓宇保養手冊編製指引及範本》

為解決市場上缺乏樓宇保養計劃範本的問題，市建局在廣泛諮詢逾百名業界持份者後，編製及發布《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》)，並於二零二五年一月上載至「樓宇復修平台」，為業主提供標準的指引和範本，簡化制定維修保養計劃和財務預算的流程。

同年，市建局與大型私人屋苑貝沙灣的業主委員會合作，試用《指引及範本》。儘管該屋苑尚未被納入強制驗樓計劃，業主和物業管理公司均主動籌備預防性維修工作，並已成功委聘註冊檢驗人員按《指引及範本》度身制定了一套十五年的維修保養計劃。待業主正式通過決議後，該計劃將可全面落實，為推行預防性樓宇維修樹立榜樣。



貝沙灣為首個試用市建局《住用與綜合用途樓宇保養手冊編製指引及範本》制定十五年維修計劃的大型屋苑，為香港推行預防性維修樹立典範。

九龍城「小區復修」先導計劃

為強化九龍城的城市肌理，市建局試行以「融合策略」推展市區更新。市建局選定一個涵蓋四十幢樓宇的試點區域，對沒有迫切重建需要的樓宇進行復修及活化工作，從而保留地區特色。九龍城「小區復修」先導計劃更引入廣泛的社區參與，令計劃更具認受性，獲區內不少業主支持。

為進一步突顯九龍城特色，市建局以該區獨特的「潮泰」文化及啟德機場歷史為主題，推行地方營造工作。市建局為計劃提供了特別資助，讓七幢樓宇在進行全面復修工程的同時，更一併美化外牆。首幢樓宇已於二零二六年三月完成外牆翻新，並繪上泰國藝術家創作的大型藝術壁畫，為社區增添濃厚的文化氣息。第二幢樓宇的復修工程於二零二六年四月展開，相關外牆的壁畫創作預計於同年第三季完成；其餘五幢樓宇的復修工程，預計將於二零二七年展開。

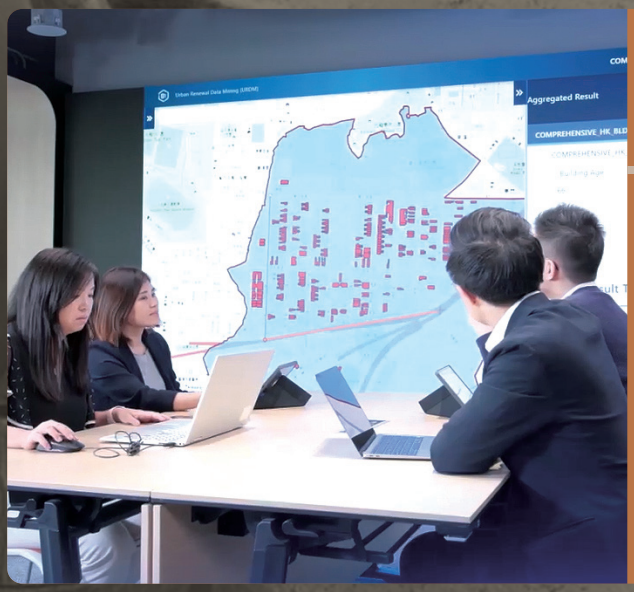
除美化外牆外，市建局亦於該區的鄰里推行多項地方營造工作，彰顯區內的「潮泰」特色。二零二五年九月，市建局促成多位本地藝術家與龍崗道及城南道一帶的四十間零售商戶合作，攜手美化店面，注入具本地特色的設計，加強社區認同之餘更促進地區經濟。

此外，打鼓嶺道休憩花園的活化工程亦已於二零二六年六月竣工。為發揮協同效應，市建局在周邊地區展開分階段的街道活化工程，以進一步提升街道景觀和改善已建設環境。第一階段的工程已於二零二六年第二季竣工，而整體街道活化計劃則預計於二零二八年第二季完成。



▲ 市建局以地方營造手法，透過美化大廈外牆、商舖店面及街道，展現九龍城獨有的潮泰文化與舊啟德機場的歷史特色。

重建發展



數據驅動
啟迪前瞻規劃

與工匠悉心推敲、精雕細琢一樣，市建局研發「市區更新資訊系統」，讓團隊以前瞻視野，更精準地為實踐「地區為本」及「規劃主導」的市區更新，制定方案；透過整合和分析不同的地理資訊數據，系統為舊區研究更具效益的更新方案，達致最佳的規劃及社區裨益。

進行中的主要項目

洗衣街／花墟道發展計劃（YTM-013）

YTM-013項目於二零二四年三月開展，為落實「油旺研究」中水渠道發展節點的第一階段工作。項目涵蓋兩個地盤：地盤A應用「地積比率轉移」機制，以優化花墟一帶私人土地的發展潛力；地盤B則採用「一地多用」模式，構建水道公園及一幢多用途綜合大樓。隨着行政長官會同行政會議於二零二五年四月核准項目發展計劃草圖，以及於二零二五年五月提供額外資源支援市區更新工作，市建局遂於二零二六年一月啟動項目的物業收購。為更靈活運用發展潛力及提升項目的財務可行性，市建局於二零二六年六月向城市規劃委員會（城規會）提交規劃申請，建議在維持整體地積比率不變的情況下，將地盤B的住用地積比率上限由六點五倍放寬至七點五倍。

為支持花墟的長遠發展，並確保受影響的花店在重建期間及項目落成後能繼續營運，市建局透過「融合策略」更新社區；同時推行地方營造活動，提升花墟的整體活力和氛圍。這項「花墟2.0」計劃，正是市建局實踐「以人為本」市區更新工作的重要里程碑。

花墟 2.0

所有受影響及合資格的花店經營者均選擇遷往過渡期零售空間，反應相當正面。

為確保商戶能持續營運及維持花墟活力，受影響的花店於重建期間將遷往項目範圍內一個經特別設計的市集式過渡期零售空間。該空間採用「組裝合成」建築法建造，相關設計亦方便日後融入花墟新環境。市建局將協助區內花店持續轉型，以應對外來新挑戰。



「花墟2.0」計劃的試業空間旨在於重建期間支援花店繼續營運，維持地區經濟活力。

業務回顧

考慮到社區期望保留花墟特色，市建局於二零二五年十月委託香港社會創投基金推展社區營造工作，以促進持份者在市區更新過程中積極參與和協作。市建局透過持續訪談、共創工作坊及其他活動，致力了解商戶的業務需要，協助他們實現長遠增長，並推動社區自主發展，令花墟生生不息。





地區持份者在花墟社區營造工作坊上分享社區願景，並提出商戶互相合作的構思，開拓商機。

二零二六年一月，市建局與逾二十間花墟商戶合作推出「花墟節：啡上添花」活動，吸引超過九千人次到訪，社區反應熱烈。有此成功經驗，市建局計劃將花墟節定為年度活動，為社區注入活力，推動地區經濟。

此外，市建局亦正在啟德興建一個臨時十一人足球場，以作為過渡期間的重置安排，直至地盤B的永久足球場落成。該臨時足球場預計於二零二七年竣工。



市民於「花墟節：啡上添花」活動中欣賞花藝裝置和享受咖啡；活動成功連繫社區持份者，吸引人流和提振地方經濟。



衙前圍道／賈炳達道發展計劃（KC-017）及啟德道／沙浦道發展計劃（KC-015）

市建局於二零二二年五月開展KC-017項目，採用「融合策略」活化舊區。該項目旨在透過全面重整及重新規劃土地，提升九龍城區的居住環境和街道景觀，展現該區的文化特色。於二零二五年十月土地復歸政府前，市建局已收購該項目範圍內超過百分之九十五的物業權益。

在「一地多用」模式下，位於賈炳達道公園的北面地盤已重新規劃，用作興建新的政府聯用大樓，以提供新的社區設施。作為新政府聯用大樓的工程代理，市建局與相關政府決策局和部門緊密協調，帶領項目的設計和建造。隨着立法會財務委員會於二零二六年六月批准撥款，預計相關設計及建造承建商合約將於二零二六年八月批出；相關工程預期於二零二六年第四季展開。



座落於項目北面地盤、以「一地多用」模式興建的政府聯用大樓，將重置九龍城街市及毗鄰的社區設施，提供更現代化的配套。

賈炳達道公園的分階段活化工程亦進展順利，除提供現代化的公園設施外，工程亦會重置受影響的康樂設施。首階段第一部分的工程預計於二零二六年第三季完成，至於第二部分工程則預計最早於二零二七年第一季完成。

與此同時，市建局與受影響的商戶保持溝通，以制定回遷策略。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安排，自二零二五年六月起已逐步遷往臨時店舖，於過渡期繼續營業。

至於毗鄰的KC-015項目，市建局採取自行發展模式，以加快項目發展。市建局已委聘工程承辦商，於二零二六年三月展開地基建造及地庫開挖等前期工程。市建局將地盤交予發展商前開展這些前期工作，可縮減發展商接收地盤後的準備工程，使他們得以專注於樓宇設計及建築工作。

為提升KC-015項目的吸引力及規劃靈活性，市建局於二零二六年六月向城規會提交規劃申請，以放寬採用「組裝合成」建築法的樓宇高度限制，並在維持整體地積比率不變的情況下，將住用地積比率上限由七點五倍增至八倍。市建局於二零二五年七月推出「項目發展促進服務」，旨在收集潛在發展商的意見，以協助檢視招標策略、時間表及主要招標條款。市建局將繼續以動態管理的策略推動KC-015項目的發展，以進一步加強項目的競爭力。

明倫街／馬頭角道發展計劃（KC-018）及土瓜灣道／馬頭角道發展計劃（KC-019）

市建局於二零二二年十月開展KC-018和KC-019兩個毗鄰項目，全面規劃「五街」一帶的土地，重建涵蓋一百零一個街號的破舊樓宇和兩幢相鄰的工業大廈，以提升居住環境及加強連接海濱空間。為支持政府實現優化九龍東海濱的規劃願景，項目將在地盤東面打造一條二十米闊的海濱長廊，以連接鄰近規劃中的海濱長廊及啟德體育園。此外，海濱長廊沿岸將建有兩層高的零售地帶，另設地面海濱廣場，以提升該區活力，並加強九龍城舊區與海濱區域之間的步行暢達性。

兩個項目的發展計劃草圖已於二零二四年五月獲行政長官會同行政會議批准。隨着政府於二零二五年五月批出兩幅用地支援推動市區更新，市建局遂於同年九月向這兩個項目發出收購建議。截至二零二六年六月，接受收購率已超過百分之九十二。

馬頭圍道／落山道發展項目（KC-020）

KC-020項目於二零二四年八月展開，與毗鄰的靠背壟道／浙江街發展計劃（CBS-2:KC）進行整體性的規劃和地區更新。KC-020項目在設計上將融合CBS-2:KC項目的擬議休憩用地和步行街，進一步提升景觀，以及加強與土瓜灣街市、政府設施和公共交通的連接。

KC-020項目的規劃及發展建議已於二零二五年八月獲發展局局長授權進行。收購建議於二零二六年一月發出，截至二零二六年六月，接受收購率已超過九成。市建局亦就項目提出一項規劃申請並於二零二六年七月獲批，允許將住用地積比率上限由七點五倍放寬至八倍，並放寬建築物高度限制，以配合CBS-2:KC項目的發展參數，落實兩個項目的聯合發展。

兼善里／福華街發展項目（SSP-017）及昌華街／長沙灣道發展計劃（SSP-018）

市建局於二零二一年啟動該兩個項目，透過重新規劃及重整未地盡其用的政府設施和土地，釋放發展潛力，以增加區內公共休憩空間、提升公共設施，以及將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。

SSP-017項目涵蓋一百零一幢樓齡超過五十年的樓宇。在二零二五年二月將土地復歸政府前，市建局已收購超過百分之九十六的物業權益；清場工作已於二零二六年二月完成。

至於SSP-018項目，地盤A涉及政府土地以及一幅用作變電站的私人地段，經規劃後將用作住宅用途，增加房屋供應。地盤B則經重新規劃並以「一地多用」概念，興建一座全新的政府聯用大樓，增設社區設施。隨着興建聯用大樓的撥款於二零二五年九月獲立法會財務委員會批准，相關設計與建造工程已於二零二五年十月展開，預計於二零三零年完成後，項目將可加強區內連接及提升休閒設施。

觀塘市中心(K7)第四及第五發展區

K7項目為市建局歷來規模最大、最複雜的重建項目，旨在透過五個分階段發展區，將觀塘市中心打造成現代化及充滿活力的樞紐。第一發展區(觀月·樺峯)已於二零一四年完成，隨後第二及第三發展區(凱滙和裕民坊)亦於二零二一年完成，當中設有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，市建局為項目引入混合用途發展模式，加入住宅元素，以提升地盤的發展潛力。在「浮動規劃參數」安排下，項目容許靈活調配住宅和商業用途空間，以應對市場變化。行政長官會同行政會議於二零二四年九月批准第四及第五發展區的土地用途修訂，批地文件早前已於同年七月批出。

同時，區內地下管線改道的關鍵前期工程已全面展開，預計於二零二八年完成。為配合上述工程，經廣泛宣傳及社區溝通以提高認識後，同仁街及裕民坊一帶的封路措施已於二零二六年六月實施。此外，有關連接觀塘港鐵站的行人天橋和高架平台方案，亦已提交相關政府部門及港鐵公司審批。

市建局於二零二五年與香港科技大學、香港城市大學及香港浸會大學簽署備忘錄，與三間大學在第四及第五發展區項目完成後，於其非住宅部分設立校外教研空間確立合作意向，充分體現了項目融合多元功能的發展優勢。

於二零二六年三月，市建局就第四及第五發展區推出「項目發展促進服務」，設立平台提供項目資訊，讓潛在投資者和發展商更早掌握主要項目資料，以進行初步設計及財務估算等工作。市建局現正與潛在投資者及發展商進行諮詢，積極吸納業界及相關持份者的意見，期望透過「項目發展促進服務」及持份者參與，進一步提升項目的發展彈性及規劃裨益，創造更多經濟及社會價值，為觀塘作為本港第二個核心商業區，構建未來新地標。

過去數年，市建局亦與政府部門及地區團體合作，在位於第四及第五發展區作臨時用途的政府土地「自由空間」舉辦不同活動，加強社區參與。二零二六年二月，市建局與地區團體合辦「裕民躍運」活動，兩日的活動帶來共融運動體驗並吸引約二千人次到訪；此外，新春市集亦有效帶動地區經濟。





「裕民躍運」活動帶來共融運動體驗，促進多元社區參與，有助凝聚社區。

皇后大道西／桂香街發展項目（C&W-007）（與崇慶里／桂香街發展項目(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。透過與毗鄰的C&W-005項目發揮協同效應，C&W-007項目可優化土地用途及加強連接性，同時亦將令崇慶里兒童遊樂場的面積增加超過百分之四十。在得到康文署的批准後，相關遊樂場設施將全面提升至符合現代標準，迎合社區需要。

項目於二零二三年獲發展局局長授權市建局進行，及後於二零二四年五月，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。市建局隨後於二零二五年九月發出收購建議；截至二零二六年六月，接受收購率已超過百分之七十四。

截至二零二六年六月，C&W-007項目的接受收購建議比率已

逾74%

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。市建局於二零二五年七月完成考古挖掘工作後，向古物古蹟辦事處（古蹟辦）提交考古報告及保育計劃。隨着市建局與古蹟辦就保育公園設計方案達成初步共識，項目團隊正積極推進詳細設計工作；地基工程亦正在進行中，預計於二零二七年竣工。

公務員建屋合作社（合作社）項目

兩項於二零二零年五月啟動的合作社樓宇重建試點項目正穩步推進。盛德街／馬頭涌道發展項目（CBS-1:KC）地盤已於二零二四年四月移交予合作發展商，地基工程預計將於二零二六年十月完成，上蓋工程預計於二零二六年第四季展開。

至於靠背壟道／浙江街發展計劃（CBS-2:KC），行政長官會同行政會議已於二零二四年二月批准發展計劃草圖的修訂。為加快推展項目，市建局提供免費的法律及行政支援，協助推進項目內九個合作社的解散程序，所有合作社已於二零二四年九月全部解散。於二零二六年四月土地復歸政府前，市建局已收購超過百分之九十七的物業權益。

鑑於其他籌備中的港人首次置業（「首置」）項目已能應付現有需求，在發展局的支持下，房屋局不反對市建局將發展計劃修訂草圖中原先建議作為「首置」的九百五十個單位，改建為私人住宅單位，以改善市建局的現金流狀況。

此項目將與KC-020項目（馬頭圍道／落山道）整合，以發揮協同效應，優化整體發展。市建局一直探討多項措施，以提升合作發展項目招標的吸引力，有關措施包括將合併後的地盤分拆為數幅獨立地契的地盤進行招標、將地庫停車場改建至地面以上，以及優化與港鐵土瓜灣站大堂出入口的地下連接細節。

回應業主重建要求

「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),透過其「聯合出售服務」(聯售服務),協助業主集合業權,並將物業集體出售予私人發展商進行重建。

於二零二四／二五年度,市建中介調整了聯售服務的申請門檻,與《土地(為重新發展而強制售賣)條例》的修訂保持一致,同時引入在特定條件下可進行第二次招標或拍賣的機制,讓業主在首次拍賣不成功時,能重新評估及考慮其物業底價。在二零二五年四月至二零二六年六月期間,市建中介共收到五份符合資格的聯售申請,其中四份申請正在處理中。



4份

符合資格的聯售申請正在處理中,以協助物業業主集體出售物業推進重建

市建中介亦為受市建局重建項目影響的商戶提供協助,以便他們能原區重置並繼續營運。於上述期間,市建中介透過其委任的地產代理,成功物色了七十九個原區重置舖位,供受影響的商戶作遷置考慮。

此外,市建中介亦協助合作社樓宇重建試點項目下解散合作社的工作,並推動「一地多用」中介服務計劃。(有關詳情請見第四十三頁的相關章節。)

「樓換樓」計劃

自二零一一年推出以來,市建局共向三十六個重建項目的受影響業主提供「樓換樓」計劃。除根據市建局收購政策提出的標準收購方案外,這批自住業主亦可選擇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。截至二零二六年六月,共有六十九名業主接納「樓換樓」選項,其中五十九位選擇啟德發展項目的「樓換樓」單位,十位選擇原址「樓換樓」單位。市建局正與政府緊密合作,制定全新「樓換樓」安排的細節。(有關詳情請見第四十二頁的相關部分。)

截至二零二六年六月,



69名

受影響業主接納「樓換樓」選項

施政報告措施

批出兩幅土地作市區重建用途

二零二五年五月,行政長官會同行政會議批准以私人協約方式,用象徵式地價批出兩幅用地予市建局,此加強市建局的財政實力,支持市區更新工作持續推展。其中一幅位於紅磡庇利街,另一幅位於將軍澳第一三七區(將軍澳用地)。市建局已善用該等資產,進一步加強其財務狀況,並於過去一年就所有已開展的重建項目進行收購。為符合批地要求,市建局亦正與政府共同檢討和優化其財政與運作模式,重點關注其收購和補償機制、重建策略以及樓宇復修,務求在市場波動下,市建局均能維持長期財務可持續性,以推行市區更新。

市建局亦積極探索兩幅用地的發展方案：

- 為配合「東維港灣區研究」框架，市建局與規劃署合作，將庇利街用地從「政府、機構或社區」用途改劃為「住宅(甲類)」用途。該分區計劃大綱草圖已於二零二五年九月刊憲，並於二零二六年五月獲行政長官會同行政會議批准。此發展項目旨在與海心公園發揮協同效應，活化海濱，並加強地區連接。市建局於二零二六年三月推出「項目發展促進服務」以收集潛在發展商的意見，共接獲二十七份合作發展意向書；其後於同年七月完成招標並正式批出項目合約。此外，項目將興建一所私營護理安老院，以應對社會對優質安老院舍不斷上升的需求。

- 將軍澳用地佔地約九公頃，將採取分階段方式發展。繼二零二五年九月完成可行性研究後，市建局於二零二六年三月為第一期地盤提交批地申請，隨後於二零二六年四月委聘顧問負責將軍澳用地的總體規劃，包括進行各項設計與技術研究，為引入全新「樓換樓」安排作好準備，從而為市建局重建項目內受影響的自住業主提供更佳居所。相關地盤工程預計於二零二七年展開。

預留北部都會區三幅土地實施全新「樓換樓」安排

行政長官在《二零二五年施政報告》中建議，在北部都會區古洞北及粉嶺北新發展區預留三幅土地，予市建局考慮興建新單位，作為日後新的「樓換樓」安排下的替代單位，為受影響的自住業主提供現金收購方案以外的遷置選項。市建局現正與政府共同制定有關方案，作為持續檢討現行收購政策和現行「樓換樓」計劃的一部分。有關該三幅用地配合新「樓換樓」安排之發展潛力基線評估，已於二零二六年三月完成。

強拍條例小業主支援中心

為加快私營機構重建老舊和失修樓宇，《二零二四年土地(為重新發展而強制售賣)(修訂)條例》已於二零二四年十二月生效，簡化了法定強制售賣(強拍)機制，全速推進市區更新。為對受強拍影響的小業主提供行政支援，市建局成立全資附屬公司 — 「強拍條例小業主支援中心」(支援中心)，作為發展局轄下的「強拍條例小業主專責辦事處」(專責辦事處)的執行機構。

支援中心於二零二四年八月投入運作，並向專責辦事處匯報。支援中心透過提供調解資助、以優惠價提供獨立物業估值報告，以及轉介強拍訴訟的專業服務、輔導服務和搬遷協助等，為業主提供支援。為主動與小業主保持聯繫，支援中心亦進行外展探訪，並舉辦免費簡介會及教育活動。截至二零二六年六月，支援中心已舉辦了十場地區及全港性的教育講座、六場義務法律服務諮詢、四場義務測量師簡報會、兩次調解會議，以及四次調解員培訓工作坊。



強拍條例小業主支援中心定期舉辦地區及全港性的教育講座，以加強公眾對強拍條例及小業主支援服務的認識。

提供首次置業(「首置」)單位

繼「煥然懿居」第一及第二座反應熱烈，政府於二零一九年及二零二零年的《施政報告》中，委託市建局在其轄下重建項目中提供更多「首置」單位。為此，市建局將毗鄰的春田街／崇志街項目撥作「煥然懿居 第三座」。截至二零二四年三月，「煥然懿居 第三座」的二百六十個「首置」單位中，已有一百七十二個(佔百分之六十六)單位以折扣價出售予符合資格的「首置」買家。市建局會與政府確定剩餘單位的銷售安排。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。

因應樓市下行期間「首置」單位需求的轉變，市建局於二零二五年三月向政府提交了一份關於市建局在提供「首置」單位中所擔當角色的報告草擬本。市建局目前正編製更新版本，以配合最新市場情況，並將於隨後與房屋局作進一步溝通。

大坑西邨重建項目

《二零二零年施政報告》公布推行大坑西邨重建項目後，政府批准了平民屋宇公司與市建局的大坑西邨重建項目的合作發展建議，條件是平民屋宇公司須為租戶提供妥善的遷置安排。大坑西邨的重建分兩部分進行，其中地盤一將安置現有住戶，地盤二則提供由市建局出售的「首置」單位。

繼二零二三年項目簽訂實施協議後，平民屋宇公司向大坑西邨的租戶發出遷置及補償建議。截至二零二六年六月，超過百分之九十九的租戶已遷出。目前，項目的拆卸工程正全力推進。截至二零二六年六月，八幢大廈中已有四幢完成清場。儘管原定於二零二五年年中完成的清場工作因為法律訴訟和司法覆核以致有所延誤，項目的籌備工作仍在持續進行。

至於地盤二，首份「一般建築圖則」已於二零二四年八月獲批，市建局則於二零二五年五月接納了相關的暫訂基本條款建議。預計批地文件將於二零二六／二七年度簽立，地基工程則預計於二零二六年第四季展開。待所有建築物的清拆工程完成後，項目預計需時約五年完成。

為增加房屋供應，項目正透過採用「組裝合成」建築法及優化發展參數，全力提升項目設計，並將於適當時候向城規會提交規劃申請。

「一地多用」中介服務計劃

為配合《二零一九年施政報告》中提出的措施，市建局於二零二一年推出的「一地多用」中介服務計劃擔當顧問，透過提供顧問及中介服務，協助非政府機構在「一地多用」的模式下善用其土地，並提供現代化的設施。

截至二零二六年六月，計劃共接獲五宗申請。經評估後，其中四宗因不符合申請資格，或被評為財務上不可行而未能繼續推進。至於餘下一宗涉及位於油麻地一幅非政府機構用地的申請，市建局於二零二六年年初進行初步技術評估，顯示項目存在重大挑戰，會影響其整體發展可行性和成本效益。市建局遂於二零二六年六月與政府達成共識，同意不會繼續推進該宗申請。

樓宇復修及改造重設



致力支援業主復修樓宇對抗老化

為應對市區老化，市建局透過提供財政及技術支援，致力協助業主進行樓宇復修，以延長樓宇使用期；讓舊樓猶如經過金繼修復的陶藝作品一樣，煥然一新，增添價值。

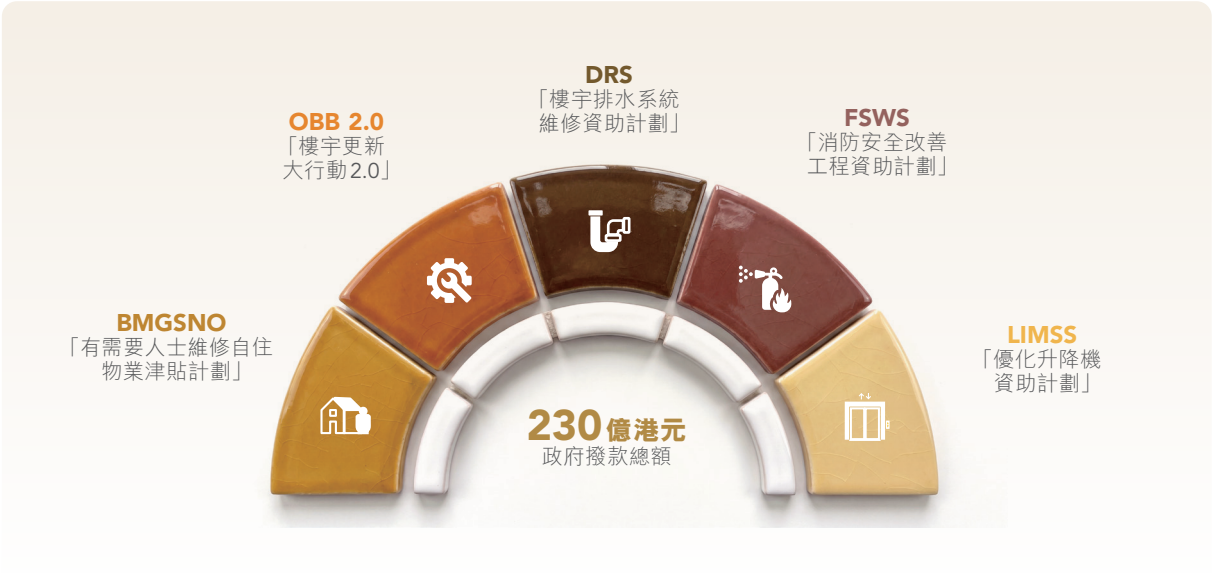
樓宇復修資助計劃

市建局一如既往，致力透過各個促進計劃延長樓宇的可使用年期，延緩市區老化，從而減低重建壓力。透過一系列由政府資助及市建局自資的樓宇復修計劃，市建局向業主立案法團（法團）提供財政誘因及技術支援，以協助業主有效保養及維修物業。

政府資助計劃

年內，市建局繼續負責管理五項政府資助計劃，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」。隨着政府於《二零二六／二七年度財政預算案》宣布注資四十億港元後，有關用於協助業主進行復修及安全保養的撥款金額共達二百三十億港元。

在新增撥款中，政府預留十億港元予「優化升降機資助計劃」，以資助業主優化約一千二百部升降機；另外三十億港元將用於全新版本的「樓宇更新大行動」，資助約二千幢合資格的住宅或綜合用途樓宇的業主進行復修。市建局正與發展局緊密合作，以落實具體運作安排，並將調撥內部資源以有效推廣及管理這些計劃。（有關各項資助計劃進展的詳情，請參閱第四十六及四十七頁的資訊圖表。）



市建局資助計劃

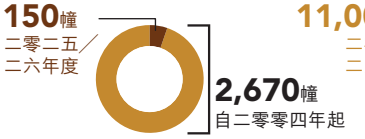
此外，市建局亦自資及管理其他樓宇復修計劃，為政府資助計劃範圍以外的復修工程項目提供資助。

自二零一一年起，市建局推出自資的「公用地方維修資助」，鼓勵物業業主積極進行樓宇復修。市建局其後於二零二四年四月推出「預防性維修資助計劃」，鼓勵物業業主進行預防性維修。（有關「預防性維修資助計劃」的更多詳情，請參閱第三十一及三十二頁的「鼓勵預防性維修的措施」。）

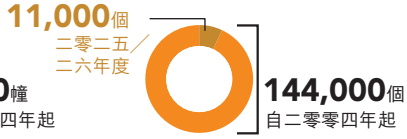
各項樓宇復修資助計劃進展(截至二零二六年六月三十日)

IBRAS*
樓宇復修綜合支援計劃

完成樓宇復修的大廈數目



完成樓宇復修的單位數目



正在處理中的樓宇復修綜合支援計劃個案：9,350宗(10,870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

79%
(發出2,519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 294幢

第二類別 949幢

FSWS
消防安全改善工程資助計劃



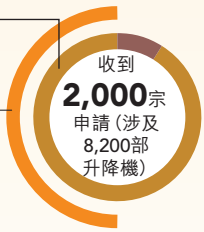
80%
(發出4,099份《原則上批准通知書》)

167幢
已完成改善工程

LIMSS
優化升降機資助計劃

91%
(發出1,822份《原則上批准通知書》，涉及6,596部升降機)

996宗
已完成工程
涉及2,304部升降機



DRS
樓宇排水系統維修資助計劃



62%
(發出1,890份《原則上批准通知書》)

1,762宗
第一類別申請
已展開勘測或維修工作

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24,500份《原則上批准通知書》)



* 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)。

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

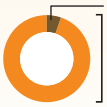
完成樓宇復修的大廈數目



87幢
二零二五／二六年度

2,030幢
自二零一一年起

完成樓宇復修的單位數目

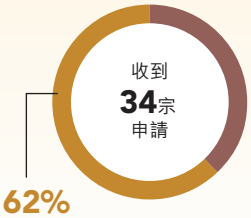


5,300個
二零二五／二六年度

100,100個
自二零一一年起

3,580幢
正在進行公用地方維修工程

PMSS
預防性維修資助計劃



62%
（發出21份《原則上批准通知書》；其中16宗有效申請正按程序推進，涉及11,045個單位）

MBISS
強制驗樓資助計劃

自二零一二年起完成檢驗的大廈（單位）數目

630幢
（**34,000**個）

為業主提供技術支援

市建局自二零一六年起透過「招標妥」及「電子招標平台（公眾版）」，支援大廈業主處理技術事宜及進行招標，協助業主立案法團及物業管理人以網上形式採購工程顧問及承建商服務。

大埔火災後重新審視及革新業主支援服務

二零二五年十一月大埔宏福苑發生火災，事件不但令整個社會痛心，亦揭示部分大廈維修工程背後的系統性隱患。為此，市建局全面檢視現行服務，致力加強對業主的支援。市建局隨即與發展局及相關政府部門合作革新對業主提供的支援，以期更有效、更到位地支援業主進行大廈維修工程，並減低圍標的風險。

政府在《二零二六／二七年度財政預算案》，建議撥款三億港元：其中一億港元用作起動資金，以成立附屬公司專責提供經革新的業主支援計劃；另外二億港元則為使用此支援計劃的業主提供資助。市建局現正積極籌備成立該附屬公司，以推出有關的業主支援計劃。

為受事件影響的其他屋苑提供協助

另外，由於「鴻毅建築師有限公司」（鴻毅）正接受執法機構調查，無法繼續履行大廈維修工程顧問和法定職責，以致聘請了鴻毅而正在進行維修工程的大廈法團必須停工，法團因而將面對複雜的工程合約問題以及被要求賠償的風險。為此，市建局為受影響的「招標妥」個案提供「過渡」服務，包括協助聘請「獨立工程評估顧問」，期望能在短時間內完成第三方評估及草擬聘請替代顧問的標書工作。市建局將全數資助相關費用，令法團能盡快聘請新的維修工程顧問以重新啟動維修工程。

「樓宇復修平台」

「樓宇復修平台」(平台)(www.brplatform.org.hk)於二零一九年推出，為支援樓宇復修工作的綜合資訊平台。至二零二六年六月，平台累計點擊次數已超過二百七十萬次。平台為大廈業主及持份者提供多元化的資訊及支援服務，包括提供一般復修工程項目單價的工程費用資料庫、講解樓宇復修流程的實務指南、超過七十套三語教學影片，以及十八套招標參考文件，以協助業主招聘工程顧問和承建商。為持續提升服務，平台將於二零二六年第四季進行更新，以優化瀏覽體驗。



「樓宇復修平台」提供實用工具，並不時更新網上資源，協助大廈業主妥善維修及保養樓宇。

逾270萬
「樓宇復修平台」
自推出以來的累計點擊次數

「樓宇復修資源中心」(資源中心)

位於紅磡「煥然懿居」的資源中心於二零二三年開幕，是首個透過多媒體展板及數碼科技，為市民提供一站式樓宇復修資訊及支援服務的資源中心。除提供視像諮詢服務，協助業主辦理資助計劃的申請外，資源中心亦設有專用空間，供各方就樓宇復修糾紛進行調解。截至二零二六年六月三十日，資源中心已接待約六萬五千名訪客。此外，為進一步便利業主，市建局已將位於大角咀的「市建一站通」併入資源中心內，以集中資源提供一站式全面服務。

逾65,000
名公眾人士
到訪資源中心，
並獲得一站式資訊及
支援服務



樓宇復修資源中心為大廈業主提供多媒體教育資訊及一站式支援，積極推廣預防性樓宇維修。

改造重設項目

前旺角街市大樓

市建局將前旺角街市大樓改造成為臨時的油尖旺地區康健中心，隨着翻新及裝修工程完成，大樓已於二零二五年六月交予醫務衞生局管理。臨時地區康健中心預計會持續運作，直至位於洗衣街／花墟道發展計劃(YTM-013)內擬建的政府聯用大樓落成後，中心將無縫過渡至大樓內的永久選址。







前旺角街市經改造重設後，已開放作為臨時的油尖旺地區康健中心，為市民提供基層醫療服務。考慮到訪客需要，市建局增設多項無障礙設施（左下圖），包括可供輪椅及長者上落樓層的無障礙通道。

保育活化



煥發地區特色
可持續更新社區

嶄新的三維透明修復手法，利用透明樹脂還原陶瓷文物殘缺的部分，呈現出保留歷史印記的新舊交融面貌。同樣地，市建局透過保育活化，以及地方營造和社區營造的手法，彰顯舊區和歷史建築的文化特色。我們致力提升已建設環境，並連繫社區網絡和提振經濟，從而為舊區增添活力，帶動舊區的可持續更新。

以地區為本的地方營造計劃

市建局構建以「已建設環境」(**B**uilt environment)、「地區經濟」(**B**usiness environment)及「社區連結」(local **B**onding)三者互相協同的「3B」體系，推動一系列項目，目的在保留地區特色、建立更緊密的社區聯繫，打造充滿活力的市區環境，促進舊區經濟，從而推動社區自主及自發的可持續市區更新。我們在九龍城和中西區推行以地區為本的地方營造與社區營造計劃，透過融合策略以達致協同效應，深化項目成效。

九龍城

分階段推行的地方營造計劃，由二零二五年九月推出的「小街道大聯盟」地膽推介龍城篇活動開始。市建局與香港中小型企業聯合會(中小企聯合會)及中華電力有限公司合作，聯同逾六十間地區餐廳及商戶，為公眾帶來多元化的沉浸式社區體驗。透過古蹟探訪、潮泰文化故事分享、經典電影場景展示、低碳節能活動及商戶優惠，活動成功展現地區特色，並有效帶動地區經濟。在參與活動的受訪商戶中，超過五成九表示營業額錄得逾百分之五的增長。



與此同時，市建局與中國美術學院合作，在龍崗道、打鼓嶺道及賈炳達道設立三個擴增實景打卡景點，展示九龍城的歷史及文化。市建局亦協助美化龍崗道及城南道一帶的四十間店舖的店面，並委聘多位泰國壁畫藝術家，在選定大廈外牆繪製大型壁畫，以突顯地區特色，為社區注入活力。(有關九龍城地方營造計劃的更多詳情，請參閱第三十三頁的九龍城「小區復修」先導計劃。)





▲ 市民於九龍城親身嘗試擴增實境打卡點，透過科技融入歷史的互動體驗，感受昔日啟德機場的景象和魅力。

中西區

為活化中西區，市建局推出了一系列地方營造計劃，積極連繫區內市集檔販、商戶及社區夥伴，以及卑利街／嘉咸街發展計劃（H18）的發展商，優化「3B」環境並促進地區合作。二零二六年三月，市建局舉辦重點活動「嘉咸節」，透過特別的零售推廣及創意產品包裝，為市集增添活力。活動取得顯著成效。嘉咸市集及H18項目範圍於周末及公眾假期的人流激增逾百分之一百二十，超過六成五的參與商戶錄得逾百分之五的營業額增長。







檔販們於「嘉咸節」期間，紛紛展現新形象及經創意包裝的「嘉咸手信」；周邊亦有不少大型吹氣裝置，吸引市民「打卡」，為市集注入活力。

「城蹤遊」－「地膽遊中」導賞活動

市建局於二零二四／二五年度推出以地區為本的地方營造計劃，首次舉辦「城蹤遊」導賞活動，加強中西區內的更新工作與當區獨特歷史及地方特色的聯繫。

參考首辦的成功經驗，市建局於二零二五年七月將計劃延伸至灣仔，突顯區內的文化遺產、文學及美食體驗。市建局與香港文學館及救世軍合作，成功舉辦了十四場公眾導賞團及兩場媒體導賞團，共約二百人參加。市建局並藉此機會與中小型企業會合辦「小街道大聯盟－灣仔」活動，超過二十五間參與活動的商戶表示，在活動期間錄得百分之五至十二的營業額增長。



「城蹤遊」地膽導賞員在中環街市與參加者分享歷史建築及街坊故事。

二零二六年四月，市建局進一步豐富計劃內容，在中環區舉辦六十二場古蹟導賞團，共邀得六十名活力充沛的樂齡導賞員帶隊，以第一身角度，透過口述歷史方式與遊客分享社區演變的故事，成功吸引逾九百名訪客參與。二零二五年十二月，「城蹤遊」活動榮獲二零二五年度「DFA亞洲最具影響力設計獎（服務及體驗設計優異獎）」，以表揚該活動對社區的影響力。

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

隨着市建局完成該區已收購樓宇的活化工程，項目內三十八個共居單位亦以「Habyt Bridges」之名於二零二四年推出，其後於二零二六年五月改名為「Hmlet Bridges」。

該區的社區營造過程持續推進，不僅融合了社區的共同願景，更進一步深化與新社區成員（包括營運者和居民）的緊密聯繫。同時，市建局致力推廣樓宇復修工作，並透過在毗鄰樓宇的外牆繪製藝術壁畫，改善社區環境。此外，透過「城蹤遊」導賞活動，令該活化後的社區成為旅遊熱點。



市建局委託來自香港及意大利的兩位藝術家，將華安里公共休憩空間活化成「城中綠洲」，讓城市居民與大自然重新連繫。

於二零二五／二六年度，市建局憑藉其在士丹頓街／城皇街周邊地區的文物保育及活化方面的傑出表現，榮獲多個獎項，當中包括由香港城市設計學會於二零二五年六月頒發的「二零二四年大灣區城市設計大獎（城市介入專案）」。該項目亦憑藉「以社區為主導的H19整體市區更新模式」，在新加坡規劃師學會及香港規劃師學會的「卓越規劃大獎二零二五」中獲得銀獎。此外，市建局亦於二零二六年六月，就該項目申請聯合國教科文組織亞太區文化遺產保護獎。

中環街市(三級歷史建築)

中環街市自二零二二年四月開幕以來，已成為區內充滿活力的地標，累積吸引超過七千二百萬人次到訪。中環街市舉辦了超過三百五十場活動及工作坊。項目於「香港測量師學會大獎二零二四」榮獲「建築前期」類別的優異獎，以肯定中環街市在保育及活化歷史建築方面的貢獻。





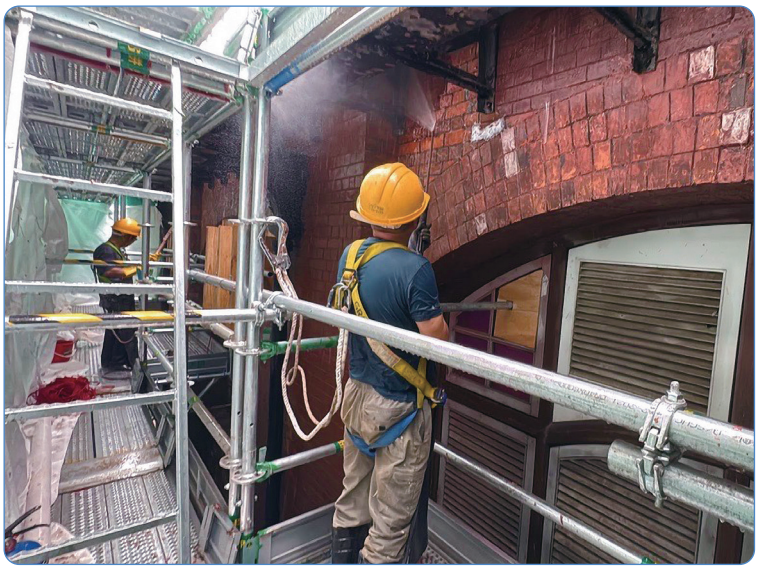
年內，中環街市舉辦多項活動，為市民提供優質的公共空間與活動，促進社區連繫。

西港城(法定古蹟)

於二零二一年，政府批出西港城的五年續租期予市建局，為大樓進行維修和翻新工程。在完成全面狀況調查並諮詢古物古蹟辦事處後，西港城已於二零二五年十月清場，並於同年十一月交予承建商開展大型翻新和維修工程。



西港城正進行全面維修及翻新工程，當中包括移除非原有的油漆層(右圖)。



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、促進跨代交流及加強社區網絡。自香港文學館開幕以來，該處定期舉辦展覽及工作坊，吸引文學愛好者到訪。



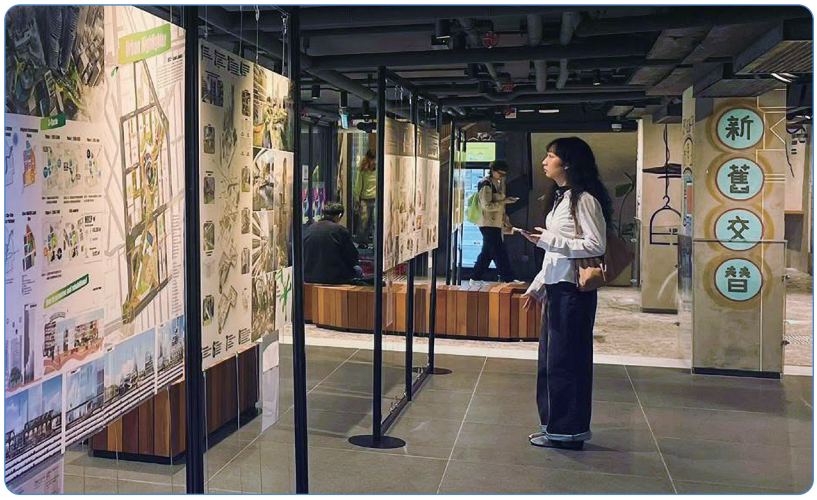


香港文學館於活化後的M7舉辦《老夫子》展覽及活動，吸引不少年青人參與，有助傳承本土流行文化。

618上海街（二級歷史建築）

「618上海街」於二零一九年十一月開幕，為一處富有社區特色、創新及創意元素的文化勝地。項目內的零售及餐飲租戶均經過精心規劃，既彰顯該區的歷史特色，亦能滿足本地居民的日常需要。於二零二五／二六年度，「618上海街」共舉辦一百八十六項活動、周末市集、展覽及工作坊等，成功吸引年輕一代參與。





活化後的618上海街舉辦主題展覽，以本土歷史及創意文化成功吸引年青人到訪。