

市區重建局
龍城區「融合策略」試點計劃

1. 目的

- 1.1 本文件旨在向九龍城區議會（下稱「區議會」）介紹市區重建局（下稱「市建局」）在九龍城「龍城區」以試點模式推行「融合策略」的更新工作，以及就更新活化打鼓嶺道休憩花園及毗鄰行人路環境計劃（下稱「該更新活化計劃」），向區議會作初步設計概念介紹及進度匯報，並收集意見以便進一步與政府部門磋商及進行細部設計等工作。

2. 背景

- 2.1 市建局應用「融合策略」進行九龍城「龍城區」的舊區更新工作，結合重建、樓宇復修、保育及活化策略，期望推動市區更新的新舊交融。同時，市建局選定南角道至打鼓嶺道一帶（見圖一）40 多幢沒有迫切重建需要的樓宇，展開為期 3 年的「小區復修」先導計劃，向合資格業主給予財政和技術支援，希望協助業主做好樓宇管理和維修保養，及美化大廈外觀，從而提升此區的整體面貌。
- 2.2 此外，市建局會應用「地區營造」的手法，搜集「龍城區」居民及地區持份者對於區內歷史文化特色的意見作為設計概念藍本，為打鼓嶺道休憩花園及毗鄰街道、大廈外牆飾面、地下大堂以至地舖店面等，進行美化工程，令樓宇外觀與地區環境互相配合，凸顯「龍城區」的特色。

3. 更新活化打鼓嶺道休憩花園及毗鄰行人路環境計劃

3.1 試點推行「融合策略」及推動社區參與「地區營造」

- 3.1.1 市建局早前於 2021 年 2 月（區議會文件第 07/21 號）已就有關於該更新活化計劃的初步建議向九龍城區議會匯報，並獲得支持。市建局隨後聘請設計顧問並與有關政府部門成立工作小組，促進設計交流及理順日後就更新活化工程執行上的細節，涵蓋範圍包括美化及綠化小區復修範圍內由南角道至

打鼓嶺道之間的行人路、美化街道毗鄰的樓宇後巷，以及一併活化附近的打鼓嶺道休憩公園。

- 3.1.2 市建局委託的顧問團隊應用「地區營造」的手法，已於 2022 年年中舉行多場工作坊和小組討論，參與人數超過 200 人，並探訪 40 多間商舖，收集不同持份者（當中包括非牟利/街坊組織代表、學者、居民和商戶代表等）對「龍城區」歷史文化特色的意見，全面了解居民及地區人士對公園及街道設計的願景及實際需求，以便探討各種更新活化方案的可行性。
- 3.1.3 市建局亦同時於該區的樓宇試行「小區復修」先導計劃，除美化大廈公共地方，更會將美化工程延伸至地舖店面，令樓宇整體外觀與地區環境得以互相配合，凸顯「龍城區」的小街小舖特色，提升街道活力。就此，市建局先後探訪小區復修範圍內 40 多間不同店舖，聽取店舖經營者的意見，了解他們的經營情況及對日後活化方案的意見。大部分商戶對活化計劃表示歡迎，並期待進一步與市建局協作。
- 3.1.4 經整合社區參與活動所得的意見後，顧問團隊發現眾多持份者均表示對「龍城區」的多元文化匯聚（包括泰國、潮州文化等）、飲食文化、富人情味的社區和具歷史的舊城故事，最能代表當區獨有的特色。

3.2 初步活化概念設計

- 3.2.1 顧問團隊透過上述舉辦的社區參與活動，了解及記錄不同範疇的持份者對「龍城區」的情懷，及就保留該區特色的意見後，初步擬議以「同敘龍城」為設計主題概念，將小區復修範圍化作社區「故事館」，以協作模式及設計主導的手法推動及彰顯「龍城區」獨有多元文化匯聚的特色和發展歷史，並宣揚充滿人情味的街坊故事。

3.2.2 就上述初步設計概念，市建局建議首先強化小區復修範圍內三條街道的硬件設計，除了在街道兩旁安裝富有地區特色的指示牌外，現有的燈柱、行人路旁圍欄亦會添置藝術裝置和引入綠化元素，而街道亦會重新鋪砌具有特色圖案的行人路，改善街道環境和提升街道活力，另將主題概念融入街道活化。市建局亦倡議將樓宇的後巷重鋪，及強化由街道轉入後巷的轉角位置的設計，加強區內的連繫及易行度，方便大眾使用由街道及後巷串連起來的綜合行人網絡。同時，透過壁畫創作敘述昔日九龍城發展的改變（見圖二）。

3.2.3 此外，市建局會重整空間佈局，提升打鼓嶺道休憩花園的現有公園康樂設施，改善公園與周邊環境的连接性和暢達性。日後配合將來的 KC-017 的公共空間（綠色走廊及連接啓德發展區的門戶廣場等），為該區提供更多活動空間（見圖三）。

3.2.4 是次在試點範圍應用了「融合策略」，揉合活化及復修這兩項市區更新策略，提升社區的整體面貌，並透過「地方營造」手法活化社區，彰顯地區特色及促進新舊交融。

3.3 落實安排

3.3.1 市建局貫徹以「地區為本」、「規劃主導」的市區更新模式改善已建設環境。市建局將會繼續舉辦一系列不同模式的社區工作坊，加強與各政府部門、業主、地方組織和商舖經營者協作，進一步聽取意見，深化細部設計。視乎相關政府部門的審批時間，市建局預期於 2023/24 財政年度內落實設計方案。工程初步預計分階段進行（見圖一），首階段工程約於 2024 年內動工，大約於 2025 年底逐步完成。

3.3.2 上述介紹的更新活化計劃內容為初步構思，日後有可能會作出相應調整或修訂。我們亦會在過程中繼續適時向區議會、地區人士和相關持份者提供最新資訊，並收集相關意見。

4. 樓宇復修專項資助方案

4.1 因應小區的樓宇狀況和業主的需要，市建局為他們設計適切的復修方案，相關針對性的支援措施涵蓋以下四個範疇（見附件一）：

4.2 進行樓宇公用地方復修及提升單位宜居度

4.2.1 市建局以現有的公用地方維修資助為基礎，額外向業主提供財政誘因，當中就天台修葺、外牆修葺及地面裝置三項工程範疇上加大資助額，鼓勵業主自行組織樓宇維修。

4.2.2 此外，為提升居民的居住環境，本局會資助樓宇工程顧問進行結構及滲水勘測，以義工服務支援維修住用單位。

4.3 推廣預防性維修文化及設立樓宇維修儲備基金

4.3.1 為達致有效推廣預防性維修策略，市建局會資助樓宇制定樓宇保養手冊及樓宇保養計劃，以訂立未來 10 年的維修工作及預算相關的維修費用。同時鼓勵業主設立樓宇維修儲備基金，為維修開支盡早進行財政規劃，因此，我們會提供鼓勵性利息資助，務求提高基金的滾存力。

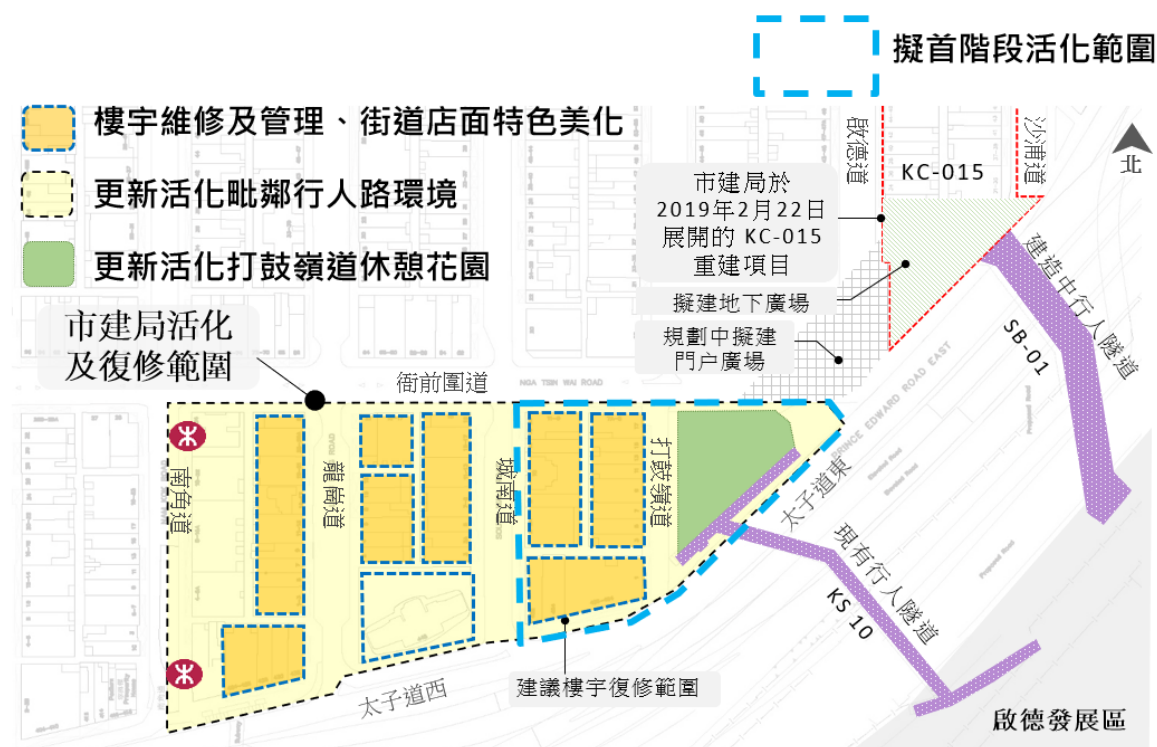
4.4 提升樓宇管理質素及業主的組織能力

市建局會夥拍香港房屋經理學會試行「聯廈聯管」計劃，協助未有成立法團的樓宇盡早成立法團，然後與其他已有法團的單幢式樓宇組成一小區，共同聘用一間物業管理公司，實行多幢式聯合管理，減低單幢樓業主在樓宇管理的開支，達至規模經濟效益，並提升這類樓宇管理水平之餘，期望加強業主日後進行定期維修保養的能力。

市區重建局
2022 年 12 月

附件一：九龍城「小區復修」先導計劃宣傳單張

圖一 「小區復修」先導計劃範圍地圖



圖二 活化及樓宇復修工程範圍 - 揉合了街道及大廈樓宇地面外牆及裝置



圖三 活化打鼓嶺道休憩花園之初步構思及佈局

