

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」）的最新內容，並收集區議會的意見。

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 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（下稱「該先導計劃」），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 市建局於 2022 年 3 月已委任設計顧問團隊展開該更新活化計劃的初步設計，涵蓋範圍包括美化該先導計劃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花園（見圖一）。市建局隨後於 2022 年 5 月與有關政府部門成立工作小組，並持續與各部門就設計進行磋商和交流，以及理順日後更新活化工程的執行細節。
- 2.3 市建局亦同時於該區的樓宇試行該先導計劃，並委任設計顧問團隊展開初步設計，包括美化大廈外牆，大廈地下入口，以及地舖店面，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。市建局於 2023 年

1 月（區議會文件第 03/23 號）已向區議會介紹有關於該更新活化計劃和該先導計劃的初步設計概念，並獲得支持。

- 2.4 此外，市建局及其委託的顧問團隊，應用「地區營造」的手法，於 2022 年年中開始舉行不同形式的社區參與活動，包括工作坊和小組討論等，收集不同持份者（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。市建局亦先後探訪小區復修範圍內 40 多間商舖，聽取商舖經營者的意見，了解他們的經營情況及對日後活化方案的意見。大部分商戶對該更新活化計劃表示歡迎，並期待進一步與市建局協作。

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 運用「地區營造」社區參與活動所得結果作為設計基礎

- 3.1.1 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「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。顧問團隊考慮所收集的意見後，擬議以「同敘龍城」為該更新活化計劃的設計概念。

- 3.1.2 顧問團隊隨後運用各種設計元素，凸顯「小潮州」、「小泰國」及「舊啟德機場的回憶」三個主題，從而訂出該更新活化計劃的設計方案，並於 2023 年 5 月至 8 月再次與當區居民及非牟利／街坊組織代表舉行工作坊及進行商舖探訪，介紹設計方案的進展，以收集持份者對於設計方案的深入意見，作為優化設計方案的基礎，大部分當區居民和商戶皆對顧問團隊的設計方案有正面的意見。市建局團隊日後於詳細設計過程中亦會繼續利用「地區營造」手法，將社區各持份者的意見融入設計當中。

3.2 整體設計方案

3.2.1 市建局的「龍城區」規劃願景之一，是令該區成為對接通往啟德發展區的門戶。該更新活化計劃旨在活化指定範圍內的街道（見圖一），以加強區內行人的暢達性，當中包括 i) 倡議在行人路以磚重鋪拼砌特色圖案，運用有色防滑鋼砂重鋪車路路面；ii) 運用顏色鮮明的鋪路磚重鋪樓宇後巷的路面，強化由街道轉入後巷的轉角位置，並以壁畫美化後巷空間；iii) 在行人路旁圍欄增設以「舊機場航班資料顯示牌」為設計靈感的藝術裝置；iv) 在街道兩旁安裝具潮、泰特色和飛機圖案的泰文路牌；v) 以及利用特色圖案設計美化街道旁的電箱（正與有關政府部門和電力公司磋商執行細節），從而改善街道環境和提升街道活力，並將「小潮州」、「小泰國」及「舊啟德機場的回憶」三個主題融入街道設計當中（見圖二）。市建局及其顧問團隊就以上的街道設計方案，與運輸署和路政署進行磋商，並已獲得部門同意其街道設計方案，管理和維修保養事宜。除此之外，市建局亦正與有關政府部門商討，研究活化後加強後巷燈光照明的可行性，進行保持環境衛生的宣傳及減少垃圾違法棄置問題，以有效改善後巷衛生和安全問題。日後市民可更快捷地由港鐵宋王臺站出口，途經活化後的後巷到達打鼓嶺道休憩花園，再連接將來市建局衙前圍道/賈炳達道發展計劃（KC-017 項目）的門戶廣場，啟德道/沙浦道發展計劃（KC-015 項目）的地下廣場和通往啟德新發展區的行人隧道，形成一個連通新舊區的綜合行人網絡。

3.2.2 除了更新活化行人路環境之外，打鼓嶺道休憩花園也是該更新活化計劃的重點（見圖三）。計劃將會重整休憩花園的空間佈局，開闢主題步道及擴大東面出口，以改善公園與周邊環境的連接和暢達性。此外，由於現時公園其中一個出入口乃連接至打鼓嶺道行車路，對長者和小童尤其危險，計劃亦建議將打鼓嶺道盡頭處的行人路延伸至該休憩花園出入口外，並設置欄杆，

令居民日後可以更安全地出入休憩花園。市建局及其顧問團隊已就行人路修改方案與運輸署和路政署商討執行細節。

- 3.2.3 打鼓嶺道休憩花園內的座位空間和休憩設施會透過該更新活化計劃進行重置和優化，亦擬議新增一個多元活動空間，方便公眾舉辦活動和使用休憩花園。擬議的新座位設於主題步道和兒童遊樂設施的旁邊，配以流線型頂蓋和晚間燈光效果的特色長廊和避雨亭，演繹飛機升降的形態特徵。計劃更新的兒童遊樂設施，整體設施選材和地面圖案均以飛機作為主題，提供更佳的兒童遊樂體驗。除了更新現有設施如鞦韆、滑梯外，亦會加設共融遊樂設施如觸感牆及傳聲筒，讓不同年齡層的兒童可以在同一空間遊玩（見圖四）。活化範圍內受工程影響的現有樹木共有十三棵，當中大部分樹木將原地保育，而因重整佈局需要被移植至休憩花園內其他位置的樹木共有三棵，無法保留的樹木則有一棵，會以補償種植作為舒緩措施。上述整體的樹木保育和移植方案已在 2023 年 11 月獲得康樂及文化事務署（下稱「康文署」）批准。至於休憩花園的灌木及地被植物，會分別選用具泰國特色的植物品種及香港常見的觀賞植物，帶出「泰國」主題之外，亦不失本地特色，從而提升觀賞價值及生物多樣性。市建局及其顧問團隊已就更新活化打鼓嶺道休憩花園與康文署經過多次商討，休憩花園的設計方案獲康文署認同，並大致同意顧問團隊所選擇的植物品種。市建局團隊會繼續與康文署緊密溝通，商討詳細設計及執行細節。

3.3 落實安排

- 3.3.1 以上提及的該更新活化計劃，市建局即將進行工程招標程序。

活化打鼓嶺道休憩花園工程計劃覆蓋整個打鼓嶺道休憩花園及毗鄰行人路(見圖二)，市建局預計該工程於 2024 年第三季動工，並預計工程於 2025 年底竣工。此外，該更新活化計劃的工程覆蓋龍城區七條各具特色的街道(見圖二)，分別是衙前圍道、打鼓嶺道、城南道、龍崗道、南角道、太子道西及太子道東，活化

工程大致包括行人路、後巷、車道、行人路旁圍欄、指示牌等街道設施，有關設計方案已得到相關政府部門核准。市建局預計該工程於 2024 年內動工，工程暫定分為四至五個階段進行，以減少對社區帶來的影響。工程期間市建局會持續與相關政府部門、商舖及持份者溝通及協作，街區活化工程計劃可望分階段完成並重新開放，整個工程將於 2027 年內完工。

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為個別單位內部的結構及滲水問題進行勘察，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」，協助未有成立立法團的樓宇盡早成立立法團，然後與其他已有法團的單幢式樓

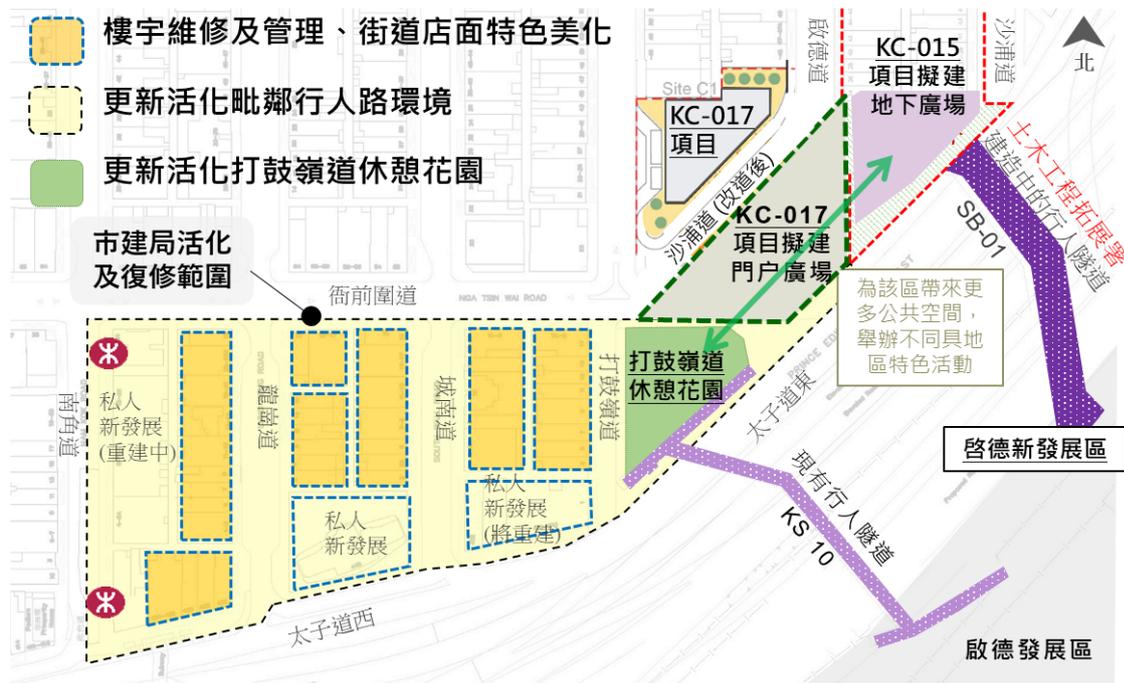
宇組成一小區，共同聘用一間物業管理公司，實行多幢式聯合管理，減低單幢樓業主在樓宇管理的開支，達至規模經濟效益。此外，市建局亦希望利用科技進一步控制成本，透過協助樓宇安裝遠程管理系統，例如安裝閉路電視、電子告示板及出入口大閘安裝門鎖遠程開關，除方便物業管理公司進行遠程監控外，同時亦可減輕人力成本。上述措施不但有效提升這類樓宇管理水平，亦能加強業主日後進行定期維修保養的能力。

市區重建局

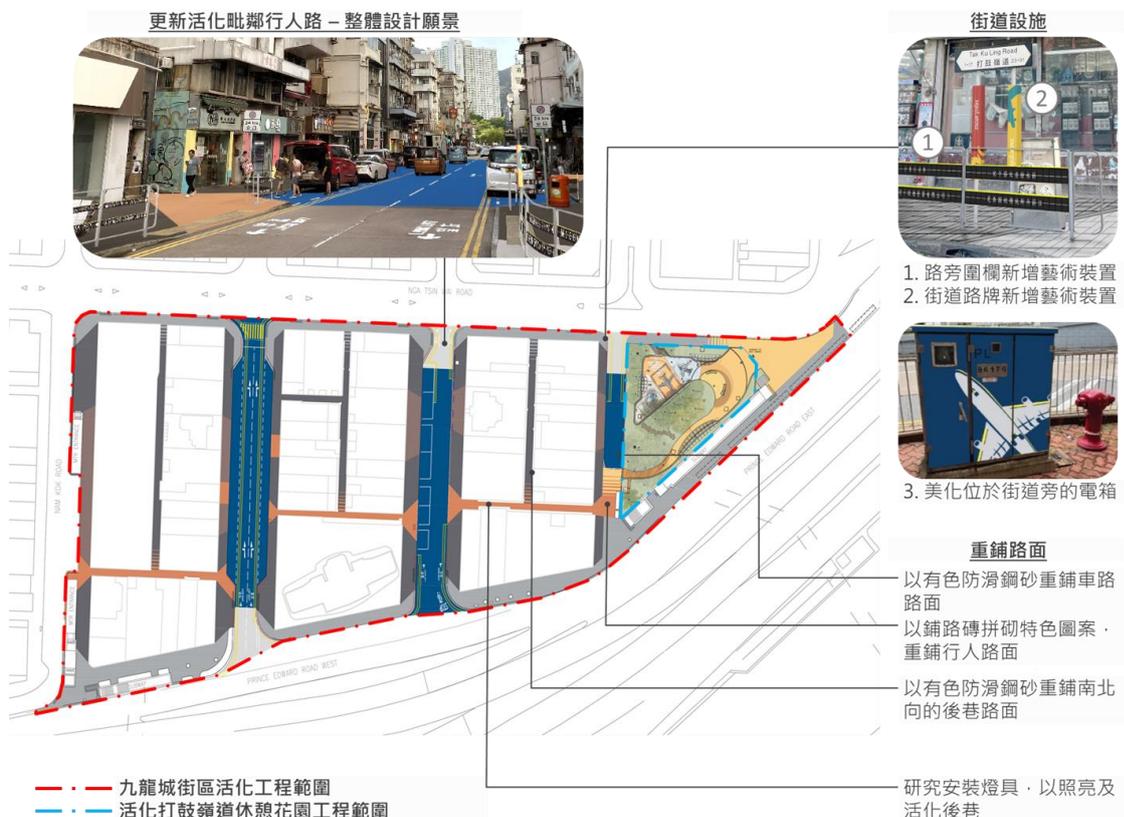
2024 年 3 月

附件一：九龍城「小區復修」先導計劃宣傳單張

圖一 「小區復修」先導計劃及更新活化打鼓嶺道休憩花園及毗鄰行人路環境計劃之指定範圍

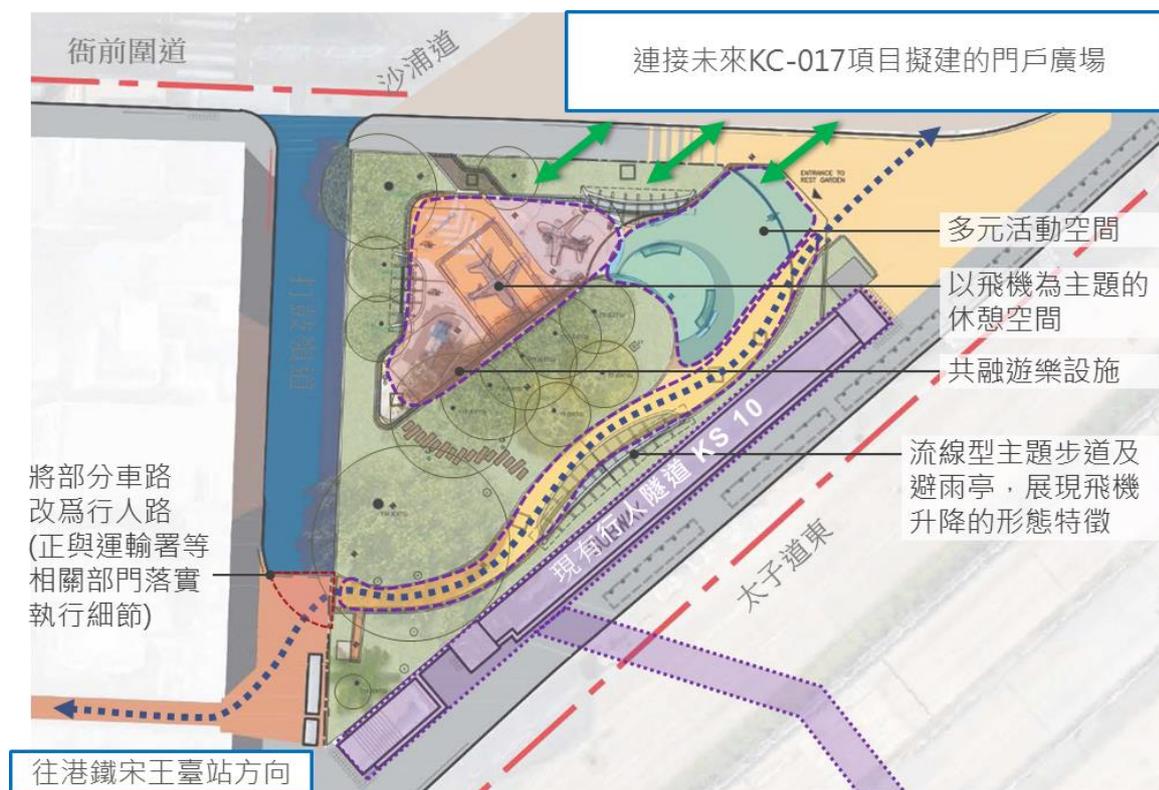


圖二 街道活化整體設計方案及工程覆蓋範圍

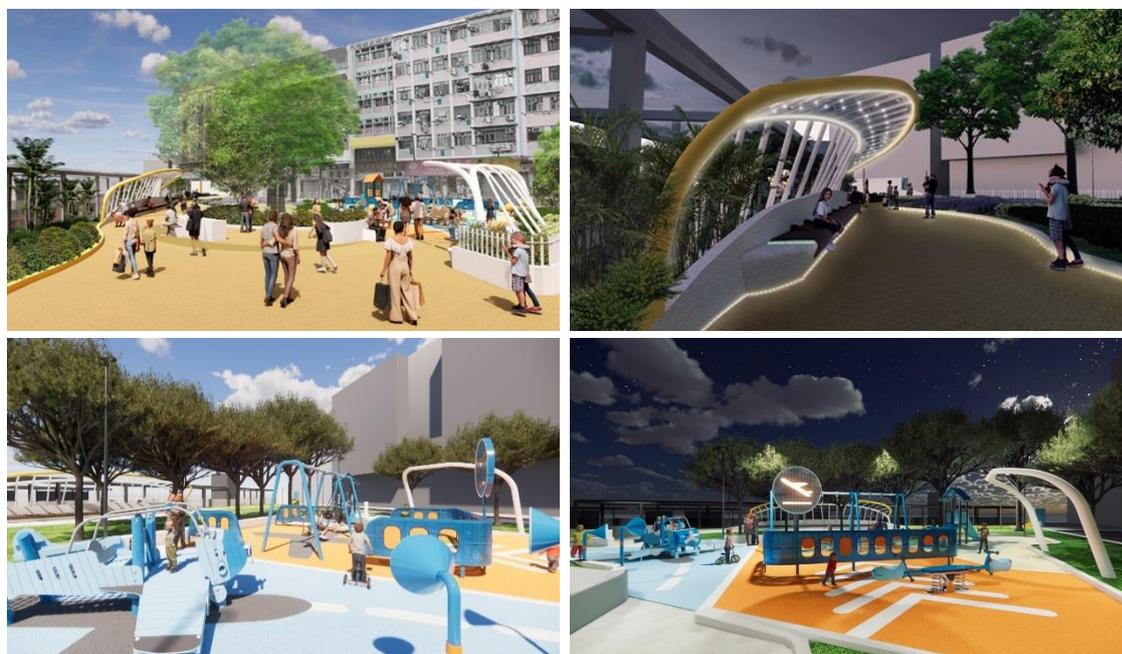


備註：本文件內的圖片為初步設計，最終設計及細節將視乎細部設計、現場環境情況、商戶支持/協作，以及政府部門審批而定。

圖三 活化打鼓嶺道休憩花園之佈局及設計方案平面圖



圖四 活化打鼓嶺道休憩花園之設計效果圖



備註：本文件內的圖片為初步設計，最終設計及細節將視乎細部設計、現場環境情況、商戶支持/協作，以及政府部門審批而定。