

市區重建局昌華街/長沙灣道發展計劃 (SSP-018)  
深水埗長沙灣道聯用大樓工程項目規劃概念

目的

本文件就市區重建局(下稱「市建局」)於昌華街/長沙灣道發展計劃(SSP-018)內地盤B的聯用大樓工程項目的規劃概念，徵詢深水埗區議會(下稱「區議會」)的意見。

背景

2. 香港土地資源珍貴，為了善用有限的土地資源，政府的其中一項地盡其用的措施就是推動在政府用地落實「一地多用」的發展模式，透過整合及提供更多「政府、機構或社區」設施，藉此滿足社區對公共服務的需求。市建局在「規劃主導」、「小區為本」的方針下，在近年的重建項目內亦加入「一地多用」的發展元素，將個別未被充分利用的政府用地納入市建局的重建項目內，並以「地區為本」的方法進行市區重建，以增加規劃裨益。

3. 昌華街/長沙灣道的發展計劃(SSP-018)是市建局實行上述安排的其中一個發展項目，透過重建及重新規劃現有土地，優化土地用途，並為社區帶來更大的規劃裨益。發展計劃包括將現時長沙灣體育館(位於地盤A)的設施重置於地盤B的擬建聯用大樓(下稱「聯用大樓」)內，並提升康樂設施的規格及設計至現今標準。項目完成後將會提供比現時更多的政府、機構或社區設施及公共空間，藉以將規劃裨益擴展至周邊社區。聯用大樓項目將繼續秉持《行政長官2018年施政報告 – 施政綱領》及《行政長官2023年施政報告》內所述的「一地多用」發展模式推行，為社區提供體育、康樂、醫療及福利設施。

4. 聯用大樓連同行車通道佔地約5,300平方米，其工地位置圖載於附件一。

規劃概念

5. 當局聯同市建局於2022年9月出席區議會會議，就聯用大樓的初

步設施組合與議員交換意見，議員普遍支持這個項目（詳情請參閱區議會文件第21/2022號）。

6. 聯用大樓的主要設施包括：

擬建樓層	擬建設施
13 至 15 樓及閣樓	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 體育館，主要設施包括：               <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 一個多用途主場館<sup>1</sup>；</li> <li>(ii) 摺合式活動看台；</li> <li>(iii) 一間健身室；</li> <li>(iv) 兩間多用途活動室（可合併為一個大型多用途活動室）；</li> <li>(v) 一間乒乓球室；</li> <li>(vi) 一間兒童遊戲室；及</li> <li>(vii) 其他輔助設施。</li> </ul> </li> <li>● 深水埗區康樂事務辦事處</li> </ul>
7 至 12 樓	<p>醫療設施，包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 深水埗地區康健中心（提供基層醫療健康服務，包括預防護理、健康推廣、健康風險評估、疾病篩查、慢性疾病管理及社區復康等，亦用作基層醫療健康樞紐、協調為市民提供的基層醫療健康服務，並與不同醫療專業合作。）；及</li> <li>(ii) 社區健康中心（提供醫生診症、跨專業醫療護理服務及病人賦能服務等）。</li> </ul>
1 至 6 樓	<p>福利設施，主要包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 長者日間護理中心（60 個服務名額）；</li> <li>(ii) 中度弱智人士宿舍（50 個宿位）；</li> <li>(iii) 綜合職業康復服務中心（80 個服務名額）；</li> <li>(iv) 弱智人士輔助宿舍（30 個宿位）；</li> <li>(v) 嚴重弱智人士宿舍（50 個宿位）；</li> <li>(vi) 展能中心（50 個服務名額）；</li> <li>(vii) 幼兒中心（100 個服務名額）；</li> <li>(viii) 長者地區中心分處；</li> </ul>

<sup>1</sup> 可用作兩個籃球場或兩個排球場或八個羽毛球場或一個射箭場或兩個投球場或一個手球場或一個五人足球場或其他體育活動。

	(ix) 市區單身人士宿舍 (40 個宿位) ； (x) 嚴重殘疾人士護理院 (50 個服務名額) ； (xi) 重置長沙灣綜合家庭服務中心 ； (xii) 重置荔枝角社會保障辦事處 ；及 (xiii) 重置深水埗區福利辦事處。
地下及地庫	公共範圍、地下停泊處/上落客貨區及一層地庫停車場，供政府部門作附屬泊車之用。

7. 政府委託市建局興建聯用大樓，工程完成後將交由政府管理及運作。建築署已就聯用大樓完成技術可行性研究，現正就有關工程進行初步規劃，相關概念規劃圖載於附件二。

### **落實安排**

8. 市建局會採用「設計及建造」工程合約模式進行招標。根據項目進度，我們會爭取於2025年內向立法會財務委員會申請撥款，以展開建造工程。

### **徵詢意見**

9. 歡迎各議員就上述聯用大樓的規劃概念提供意見，以便當局繼續跟進及推展工程項目。

發展局  
政府產業署  
市區重建局  
醫務衛生局  
康樂及文化事務署  
社會福利署  
醫院管理局

**2024年9月**

附件一：擬建的深水埗長沙灣道聯用大樓SSP-018(地盤B)的工地位置圖

附件二：擬建的深水埗長沙灣道聯用大樓SSP-018(地盤B)的概念規劃圖及剖面圖 A