

2025 年 5 月 27 日
討論文件

立法會發展事務委員會

3200GK — 深水埗長沙灣道聯用大樓

目的

本文件就於深水埗長沙灣道興建聯用大樓（下稱「聯用大樓」）的擬議工程計劃，徵詢委員的意見。

背景

2. 市區重建局（下稱「市建局」）於 2021 年 9 月同時開展深水埗兼善里／福華街發展項目以及昌華街／長沙灣道發展計劃（下稱「發展計劃」），透過重新規劃和發展現有土地，為該地區進行更整全的改造。市建局早年已計劃重建兼善里一帶的老舊樓宇，而政府當時正有意重建毗鄰兼善里、於多年前興建的舊式長沙灣體育館，因此藉此機會委託市建局在發展計劃的地盤 B（位置見附件一）興建聯用大樓重置長沙灣體育館的設施，並釋放發展計劃的地盤 A 改劃作住宅發展用途，助市建局提升兼善里／福華街發展項目的規劃裨益¹，惠及周邊社區更多居民。

3. 政府現就發展計劃地盤 B 的擬議聯用大樓工程計劃（市建局作為政府的工程代理）尋求撥款支持。聯用大樓項目將按照「一地多用」的發展模式推行，務求善用有限的土地資

¹ 兼善里／福華街發展項目因業權眾多、收購成本高、剩餘地積比率有限等因素，單一考慮兼善里／福華街發展項目會造成財務困難。推進兩個項目可讓昌華街／長沙灣道發展計劃以「跨項目形式」資助兼善里／福華街發展項目，達致項目的財務可行性。與兼善里／福華街項目相關的私人物業權益已復歸政府，地政總署及市建局正為餘下居民作補償及遷置安排。

源，在政府用地整合並提供更多體育、康樂、醫療及福利設施，滿足當區對公共服務的需求。

工程計劃的範圍

4. 擬議工程計劃的用地主要涉及發展計劃地盤 B 的部分用地，面積約5 300平方米，鄰近港鐵長沙灣站和荔枝角站。工地平面圖和位置圖載於附件一。

5. 工程計劃的擬議範圍包括興建一座聯用大樓以及一條連接擬建聯用大樓及荔枝角道的行車通道。根據初步設計概念，擬建聯用大樓樓高17層，另有一層地庫停車場（剖面圖和構思圖分別載於附件二和附件三）。擬建聯用大樓的主要設施包括—

- (a) 一所體育館及相關康體設施；
- (b) 一所地區康健中心（由醫務衛生局轄下基層醫療署物色的非政府機構營運，在社區提供並協調以預防為主的基層醫療健康服務）；
- (c) 一所社區健康中心（由醫院管理局（下稱「醫管局」）管理和提供一站式公營基層醫療服務，主要包括醫生診症、跨專業醫療護理服務及病人賦能服務）；
- (d) 福利設施（包括安老服務、為智障及殘疾人士提供的支援服務等）；
- (e) 政府辦事處；以及
- (f) 附屬設施，包括附屬泊車位、上落客貨區、物業管理處、機房等。

有關設施的詳情請參閱下文第 7 至 24 段。

6. 政府會委託市建局為聯用大樓和相關行車通道進行設計和建造，並會向市建局支付所需費用。除聯用大樓外，地盤 B 的餘下用地²將優化為公眾休憩用地，供市民享用。休憩用地會由市建局自資興建，但會與聯用大樓以同一「設計及建造」合約批予市建局招標後委聘的承建商，為整個項目進行綜合設計，亦讓工程更順暢進行。

聯用大樓擬議設施

7. 擬建的聯用大樓鄰近多個住宅屋苑（包括元州邨、幸福邨、幸俊苑等）以及數間學校。擬建的聯用大樓將為當區提供更多元化的社區設施和服務。

體育館及相關康體設施

8. 現時位於長沙灣道與興華街交界的長沙灣體育館建於 1976 年，由康樂及文化事務署（下稱「康文署」）管理，只有一層的建築未能善用土地。該單層體育館提供一個小型的舊式場館，只可作為一個排球場或一個籃球場（非標準五人籃球場），又或四個羽毛球場使用（其中一個羽毛球場平日可轉為兩個乒乓球場）。場館內的觀眾看台只有約 100 個座位。

9. 現有場館建於約 50 年前，其設計及設施標準未及現今水平，深水埗區議會曾要求康文署重建該體育館。我們會在擬建的聯用大樓興建一個全新的體育館代替現有的長沙灣體育館，以提供更現代化和滿足市民需要的體育設施。新的體育館擬設有以下設施：

- (a) 一個多用途主場館（可用作一個五人足球場／兩個籃球場／兩個排球場／八個羽毛球場／一個射箭場³／兩個投球場／一個手球場），並附設約有 400 個座位的伸縮式觀眾看台；

² 此餘下部分用地現時主要為路政署的臨時工地。

³ 射箭場只供合資格人士或團體預約作訓練或比賽等用途。

- (b) 一間健身室；
- (c) 兩間多用途活動室（可合併為一間大型活動室）；
- (d) 一間乒乓球室；
- (e) 一間兒童遊戲室；以及
- (f) 其他附屬或辦公設施，包括服務櫃台、救護室、洗手間、淋浴更衣設施、育嬰室、貯物設施等。

10. 有關設施均會依循現時康樂設施的規格及設計標準。除了提供硬件設施，康文署亦會定期於該體育館舉辦各類康樂活動和訓練課程，推廣體育運動。在交接安排方面，現有的體育館會繼續開放供市民使用，直至新的體育館啟用後才停止運作，確保無縫交接，以免影響市民在工程期間享用原有設施。

非政府機構營運的地區康健中心

11. 政府正按照《基層醫療健康藍圖》（下稱「《藍圖》」）所提出的改革措施，致力發展以地區為本及以家庭為中心的社區醫療系統。政府於 2022 年底在全港 18 區設立由非政府機構營運的地區康健中心或地區康健站（統稱為「康健中心」），作為基層醫療健康資源樞紐及社區醫療系統的基礎。康健中心透過服務協調、策略採購和醫社合作，提供各項服務，包括推廣健康人生計劃、健康風險評估、疾病篩查、慢性疾病管理和社區復康等。

12. 醫務衛生局於 2021 年設立深水埗地區康健中心，位於石硤尾邨美禧樓的一個租用物業。待聯用大樓落成後，深水埗地區康健中心將會遷至交通更便捷的聯用大樓作為長遠用址，並會提供較目前石硤尾邨臨時中心更多元化服務，例如加

強婦女及長者健康服務以提供專屬護士診所及專職醫療服務⁴，以及試行新的長者健康服務模式⁵，加強服務協同效應。該永久康健中心將連同其區內的附屬中心、流動車輛和外展服務建立醫療服務提供者網絡，為市民提供更便捷的服務，並透過主動聯繫社區內不同的組織和群組，充分發揮其在「地區為本」社區基層醫療健康系統中的角色。

醫管局社區健康中心

13. 醫管局透過普通科門診診所和社區健康中心致力提供以社區為本的公營基層醫療服務。基層醫療是醫療流程中首個接觸點，旨在照顧症狀輕微的市民，並着重疾病預防和慢性疾病管理。醫管局轄下的社區健康中心及普通科門診診所的主要服務對象為長者、低收入人士和長期病患者。

14. 現時，醫管局在深水埗區設有六間普通科門診診所，為區內居民提供基層醫療服務。雖然興建石硤尾社區健康中心大樓的相關工程即將開展(以重建石硤尾健康院)並預計於2030年完工，但考慮到深水埗區人口密集且老化問題顯著，對醫療服務的需求仍然十分迫切，醫管局計劃在擬建的聯用大樓內增設多一所具規模及現代化的社區健康中心，提供普通科門診及其他基層醫療服務，進一步加強區內的基層醫療服務，以應對當區需求。區內各診所和社區健康中心會相互配合，發揮協同效應，從而提升整體服務水平。除了應付區內需要，上述兩所新建的社區健康中心（分別位於石硤尾社區健康中心大樓和擬建長沙灣道聯用大樓的中心）亦將成為全港基層醫療網絡的重要部分，分流其他地區的醫療壓力，平衡醫療資源的分配，提升整體服務效率。

15. 醫管局計劃在擬建聯用大樓的社區健康中心提供綜合式跨專業基層醫療和護理服務，包括醫生診症、跨專業醫療護理、慢性疾病管理和病人教育及支援等服務。社區健康中心

⁴ 衛生署轄下的婦女健康中心將整合至地區康健中心的網絡。

⁵ 在康健中心試行新的長者健康服務模式，是為了整合衛生署轄下的長者健康中心服務作準備。

所提供的服務多元化，除提供上述的護理及專職醫療服務及慢性疾病管理計劃外，亦可因應服務需要提供其他服務，務求加強對病人的社區支援，特別是病況穩定而需要較多支援的長期病患者，幫助他們健康地留在社區，減少病人住院的需要。此外，社區健康中心亦設有加強病人自理的服務及設施，鼓勵病人善用社區資源，協助他們提升自我疾病管理的能力。

福利設施

16. 政府一直致力以多管齊下的方式，物色合適地點提供不同類別的福利設施，尤其是需求殷切的安老服務、康復服務、以及家庭和幼兒服務設施，以滿足社會需要。社署建議在擬建的聯用大樓內提供一系列的福利設施。各福利設施的詳情如下。

幼兒中心

17. 社署建議在擬建聯用大樓內提供幼兒中心服務，為剛出生至三歲以下的幼兒提供日間照顧服務（100 個服務名額），在一個安全、具啟發性及學習性的環境中培育他們的成長和發展，並為一些因工作或其他原因而暫時未能照顧子女的父母提供幼兒照顧服務。

安老服務

18. 因應深水埗區內人口老化，社署建議在擬建的聯用大樓內提供長者日間護理中心（60 個服務名額）及長者地區中心分處。當中：

- (a) 長者日間護理中心提供以「中心為本」的社區照顧服務，為區內 60 歲或以上、經「安老服務統一評估機制」評估後建議適合接受社區照顧服務或院舍照顧服務的體弱長者（包括患有認知障礙症的長者）提供日間照顧服務、復康運動和社交活動。此外，長者日間護理中心亦為護老者提供各類支援和協助。

- (b) 長者地區中心分處為區內長者及護老者提供一系列支援服務，包括社交及康樂活動、健康教育、情緒支援、護老者支援、輔導及膳食服務等。中心分處亦為隱蔽及需要照顧的長者提供外展服務，鼓勵及協助他們建立社交生活，並為有需要的長者提供轉介及支援服務。

為智障人士提供的支援服務

19. 社署建議在擬建的聯用大樓內提供的福利設施，亦包括智障人士輔助宿舍⁶（30 個宿位）、中度智障人士宿舍⁷（50 個宿位）、嚴重智障人士宿舍⁸（50 個宿位）以及嚴重殘疾人士護理院⁹（50 個宿位），為有不同需要的智障人士提供不同類型的住宿照顧服務。

20. 此外，社署建議在擬建的聯用大樓內設置展能中心（50 個服務名額），為 15 歲或以上、無法從職業訓練中受惠或未能參與庇護工場工作的嚴重智障人士提供日間照顧、日常生活和簡單的工作技能訓練。

為殘疾人士提供的支援服務

21. 深水埗區現時設有三所綜合職業康復服務中心，為尚未能公開就業的殘疾人士在特別設計的訓練環境提供適切的職業康復服務¹⁰。鑑於現時社會對康復服務（包括綜合職業康復服

⁶ 智障人士輔助宿舍為 15 歲或以上、有能力過半獨立生活的智障人士，提供家庭式住宿服務，並在日常生活上由職員提供有限度的協助。

⁷ 中度智障人士宿舍為 15 歲或以上能夠自我照顧，但缺乏日常生活技能，而未能在社區獨立生活的中度智障人士，提供家居式住宿服務。接受中度智障人士宿舍服務的服務使用者，日間會到底護工場或綜合職業康復服務中心接受訓練。

⁸ 嚴重智障人士宿舍為 15 歲或以上、缺乏基本自我照顧能力，並在起居及護理方面均需照顧的嚴重智障人士，提供家居式住宿服務。

⁹ 嚴重殘疾人士護理院為不適合從一般日間訓練服務中受惠的嚴重智障或嚴重肢體傷殘人士，提供家居式住宿服務。這些服務使用者需要接受護理和深入起居照顧，但無須達到療養院程度的服務。

¹⁰ 綜合職業康復服務中心透過特別設計的訓練環境，以顧及殘疾人士的限制，為 15 歲或以上、需要職業訓練或支援以便在公開市場就業的殘疾人士，提供一站式綜合而連貫的職業康復服務，讓他們接受工作訓練，發展社交技巧和經濟潛能，完成更進一步的職業康復培訓，為日後投身公開就業市場作好準備。

務中心)的需求十分殷切，社署建議在擬建的聯用大樓內設立綜合職業康復服務中心(80個服務名額)，以滿足服務需要。

市區單身人士宿舍

22. 社署建議在擬建的聯用大樓內設置市區單身人士宿舍(40個宿位)，為有需要人士，特別是年長或健康欠佳但可自理的人士，提供短期住宿服務，並透過輔導及諮詢，協助他們另覓長期居所。

政府辦事處

23. 擬建聯用大樓的部分樓層將用作重置社署和康文署分散區內不同地點的辦事處，包括社署的長沙灣綜合家庭服務中心、荔枝角社會保障辦事處及深水埗區福利辦事處¹¹，以及康文署轄下的深水埗區康樂事務辦事處¹²。這有助相關部門整合資源，發揮協同效應，進一步提高整體工作效率，以及便利區內居民使用服務。

附屬設施

24. 擬建聯用大樓內亦會提供包括約 60 個附屬泊車位(供大樓的政府車輛及服務機構車輛使用)、上落客貨區、物業管理處等。

¹¹ 現時位於長沙灣社區中心的長沙灣綜合家庭服務中心和荔枝角社會保障辦事處，以及位於南昌社區中心的深水埗區福利辦事處，其面積均低於應有標準。有關辦事處除了提供辦公空間，亦有提供公眾服務。在擬建聯用大樓內重置這三個社署設施，除了提供足夠面積以應對服務需求的增加，提升服務質素外，大樓位處的地點交通便捷亦方便區內居民到辦事處使用有關服務。

¹² 現時，康文署轄下的深水埗區康樂事務辦事處的人手及共用設施分散於區內的深水埗政府合署及元州街市政大廈，影響辦事處日常工作的效率，亦對租訂康樂設施和報名參加活動的市民構成不便。因此，康文署建議在擬建聯用大樓內重置深水埗區康樂事務辦事處，以整合資源，提升服務質素和工作效率。擬設設施包括供租訂康樂設施和報名參加活動的服務櫃檯和繳費處。

對財政的影響

25. 按付款當日價格計算，我們建議就聯用大樓和相關行車通道工程項目向財務委員會（下稱「財委會」）申請約 29 億 1,800 萬元，當中包括 (a) 向市建局按「設計及建造」合約回標價（見下文第 26 段）支付政府所承擔的工程費用；(b) 向市建局支付管理和監督項目的間接費用（款額為(a)的 9.6%）；(c) 為相關部門設施預留的內部裝修工程、家具和設備費用；以及(d) 應急費用。估算分項開支的百分比大致如下：

	擬議申請撥款佔比
(a) 向市建局按「設計及建造」合約回標價支付政府所承擔的工程費用	
(i) 建築工程及屋宇裝備工程	約 65%
(ii) 工地、地基及外部工程等	約 10%
其他費用 (b) 向市建局支付管理和監督項目的間接費用 (c) 為相關部門設施預留的內部裝修工程、家具和設備費用 (d) 應急費用	約 25%

26. 為配合工程計劃時間表，市建局已為「設計及建造」合約完成同步招標，以便盡早展開擬議工程，而回標價格已反映在上述的估算工程費用內。擬建的聯用大樓落成後，當中的設施會移交相關的政府部門作管理及維修保養。

公眾諮詢

27. 城市規劃委員會在 2021 年 9 月至 11 月就涵蓋發展計劃的《市建局昌華街／長沙灣道發展計劃草圖》（下稱「發展計劃草圖」）進行公眾諮詢，期間收到的大部分申述都表示支持。在完成法定規劃程序後，發展計劃草圖於 2023 年 2 月獲得行政長官會同行政會議核准。

28. 我們於 2022 年 9 月就擬建聯用大樓的初步設施組合諮詢深水埗區議會。議員普遍支持有關項目。其後，我們於 2024 年 9 月向深水埗區議會簡介擬建聯用大樓的規劃概念，議員普遍亦表支持。

未來路向

29. 如獲事務委員會支持，我們將提交擬議工程計劃予立法會工務小組委員會審議，並在獲通過後向財委會申請批准撥款。在獲得財委會批准撥款後，市建局才會批出有關合約以展開有關工程，預計約在四年半內竣工。

徵詢意見

30. 請委員就擬議工程計劃提供意見並予以支持。

發展局

政府產業署

建築署

市區重建局

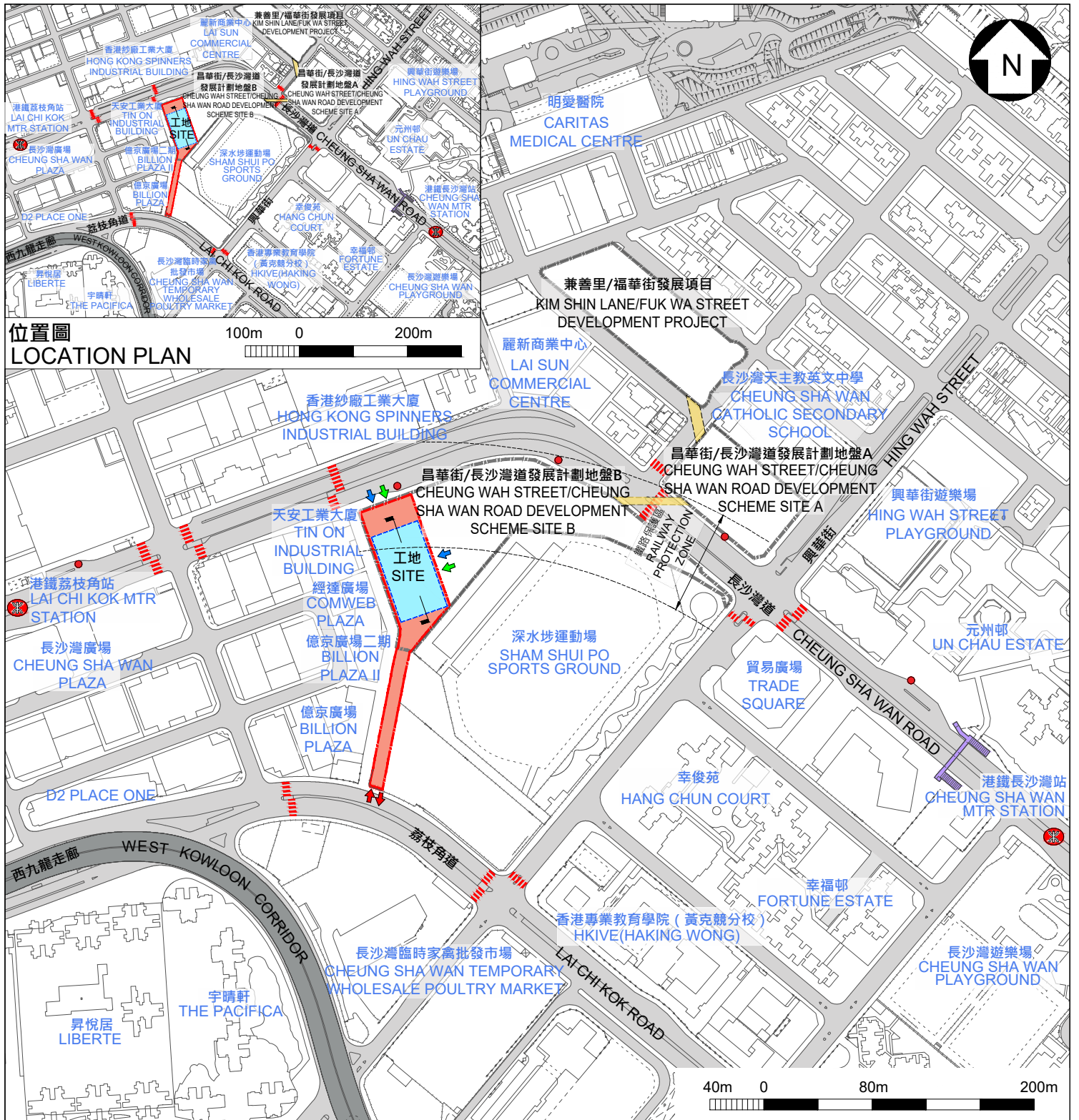
醫務衛生局

康樂及文化事務署

社會福利署

醫院管理局

2025 年 5 月



圖例 LEGEND

	工地界線 SITE BOUNDARY		行人出入口 PEDESTRIAN ENTRANCE / EXIT		現有人行天橋 EXISTING PEDESTRIAN FOOTBRIDGE		地面行人過路處 AT-GRADE PEDESTRIAN CROSSING
	市區重建局 (市建局) 項目 URBAN RENEWAL AUTHORITY'S (URA'S) PROJECT		車輛出入口 VEHICULAR INGRESS / EGRESS		擬建行人天橋(由市建局負責承辦的其他工程計劃) PROPOSED PEDESTRIAN FOOTBRIDGE (OTHER PROJECTS UNDERTAKEN BY URA)		巴士站 BUS STOP
	擬建聯用大樓 PROPOSED JOINT-USER COMPLEX		無障礙出入口 BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT				

工地平面圖
SITE PLAN

3200GK
深水埗長沙灣道聯用大樓
JOINT-USER COMPLEX AT CHEUNG SHA WAN ROAD,
SHAM SHUI PO



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

圖例 LEGEND

- | | | | | | | | |
|--|-----------------------|---|----------------------------|---|--|---|------------------|
|  | 工地界線
SITE BOUNDARY |  | 醫療設施
MEDICAL FACILITIES |  | 康體設施
RECREATIONAL AND SPORTS FACILITIES |  | 機房
PLANT ROOM |
|  | 公共範圍
COMMON AREA |  | 福利設施
WELFARE FACILITIES |  | 附屬停車場
ANCILLARY CARPARK | | |

剖面圖
SECTION

3200GK
深水埗長沙灣道聯用大樓
JOINT-USER COMPLEX AT CHEUNG SHA WAN ROAD, SHAM SHUI PO



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



從長沙灣道望向聯用大樓的構思透視圖

PERSPECTIVE VIEW OF JOINT-USER COMPLEX FROM CHEUNG SHA WAN ROAD

備註：設計視乎將來的設計發展

REMARK: DESIGN SUBJECT TO FUTURE DESIGN DEVELOPMENT

構思圖
ARTIST'S
IMPRESSION

3200GK
深水埗長沙灣道聯用大樓
JOINT-USER COMPLEX AT CHEUNG SHA WAN ROAD, SHAM SHUI PO



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署