

香港特別行政區政府

The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

發展局(規劃地政科)

香港添馬添美道二號
政府總部西翼十七樓



Development Bureau
(Planning & Lands Branch)

17/F, West Wing
Central Government Offices
2 Tim Mei Avenue, Tamar

本局檔號 Our Ref. L/M(13) to DEVB(PL-UR) 25/02/09
來函檔號 Your Ref.

電話 Tel.: 3509 8873
傳真 Fax: 2905 1002

香港中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓
立法會發展事務委員會秘書
盧慧欣女士

盧女士：

立法會發展事務委員會
市區重建局的工作

謝謝您 2019 年 6 月 26 日的電郵，邀請我們就立法會發展事務委員會委員在 6 月 25 日會議提出的事項提供補充資料。市區重建局（「市建局」）提供的補充資料依序詳列如下 —

- (a) 市建局為受市建局土瓜灣重建項目影響的汽車維修工場在搬遷及在其他地區繼續營業方面的援助：

土瓜灣的六個重建項目（即春田街／崇志街項目(KC-008(A)、
庇利街／榮光街項目(KC-009)、鴻福街／銀漢街項目
(KC-010)、鴻福街／啟明街項目(KC-011)、榮光街項目
(KC-012)及啟明街／榮光街項目(KC-013))內共有 60 個商戶
從事汽車維修或相關行業。

在上述 60 個商戶中，41 個物業已被市建局成功收購，當中
29 個（約 70%）商戶經已接受市建局的補償方案並已交吉搬

遷或有待遷出。市建局仍盡力與餘下 12 個已被收購物業的租戶繼續商討補償及搬遷事宜。據市建局了解，已搬遷的 17 個商戶大多遷至九龍城／土瓜灣、沙田、荃灣及北區繼續經營。市建局的附屬公司「市區重建中介服務有限公司」會繼續積極主動協助餘下商戶尋找合適舖位搬遷。

此外，商用物業的自用業主及租戶均按市建局的收購及特惠金發放的政策處理，使商戶有充裕資金作搬遷及繼續營業。

(b) 油旺地區研究的目標及好處，包括正在研究的新的市區發展模式如何有助加快市區更新的速度和為舊區居民帶來益處：

油旺地區規劃研究以全面規劃主導、小區更新發展的模式，研究解決區內樓宇急速老化所帶來的複雜問題，及促進市建局及其他相關持份者／參予者的市區更新工作。選擇油旺地區作研究範圍的原因，是因該兩區人口密度較高，並有大量高樓齡的舊樓，且當中不少已超過現行城市規劃和法例框架所准許的發展密度限制。透過進行地區規劃研究，取得研究數據，有助充分了解情況，並作長遠規劃和技術研究。

市建局會根據基線研究得出數據分析，推敲不同可能性，並就油旺兩區情況以「正、負、零」三組密度設定為基礎，制定三組「市區更新大綱發展概念藍圖」（「概念藍圖」），分別測試增加密度、減少密度及維持現有密度水平。這些概念藍圖將整合不同的 5R 市區更新計劃（即重建發展、樓宇復修、文物保育、舊區活化，及改造重設）。市建局亦會同時就這三組概念藍圖探討在技術、社區規劃、財務及城市設計等方面的影響。研究將為市建局提供油旺地區市區更新工作的基礎，以全面及有效方式協調未來該區的更新工作，並可考慮將新策略和切實可行的實施模式推展至其他地區。

研究將識別出區內可作深化研究的地帶，尋找規劃及空間解決方案以應付一般市區規劃問題（例如交通擠塞、停車位短缺、缺乏開放空間等）。這些地帶多是區內交通便捷及適合更新發展的滙合點和多元的經濟活動集中地帶。在研究隨後階段，市建局會從選取的地帶中擬備結合 5R 市區更新策略

的項目，以短、中、長的目標逐步推展概念藍圖。研究亦會探討以小區規劃及更具彈性的規劃方式(例如地積比轉移)，整合土地運用。

我們預期建基於全面規劃主導和小區更新的發展模式，油旺地區研究的建議如能落實，會為居民及公眾增加公共及休憩空間、改善生活環境，並能解決市區存在已久的問題，例如交通擠塞。此外，研究亦會引入應用「智慧城市」元素和進一步推動「地方營造」，這可為更新後的地區注入活力及改善生活環境，為居民及社區帶來更大裨益及彰顯地區特色。

(c) 政府及市建局為便利業權分散的老舊樓宇業主參與「樓宇更新大行動 2.0」(「2.0 行動」)的措施：

市建局透過其 11 個地區合作夥伴機構，於舊樓密集的地區協助推廣各項樓宇復修支援計劃，包括「樓宇更新大行動 2.0」(「2.0 行動」)，為有需要的樓宇業主提供適切的支援，包括籌組業主立案法團(「法團」)，以便他們申請參加樓宇復修支援計劃。

2.0 行動首輪申請於 2018 年 7 月至 10 月推出，行動亦接受未成立法團的目標大廈申請。為鼓勵未成立法團的目標樓宇參加 2.0 行動，市建局委聘法律顧問向有需要的業主提供免費法律意見，協助他們按相關大廈公契的條款達成共識或籌組法團，以便申請參加 2.0 行動。在首輪接獲的有效申請中，有 12 宗申請雖未成立法團，但在取得全體業主一致通過後仍得以申請 2.0 行動。

此外，為便利有意於短期之內籌組法團並以法團名義參加 2.0 行動的樓宇，市建局作出了特別安排，容許有關業主先召開業主大會議決通過籌組法團，並於會議內達成共同意向申請參加 2.0 行動，以及推舉業主代表提交申請。該些大廈可在適用的申請期完結後六個月內(即 2019 年 4 月 30 日或之前)，補交相關所需文件。在首輪接獲的有效申請中，有 3 宗申請透過上述方式參加 2.0 行動。市建局亦會向合資格的住用樓宇業主提供最多 3,000 元，以資助他們成立法團。

在 2.0 行動中，若目標大廈未能就樓宇公用部分自行籌組檢驗及修葺樓宇工程，屋宇署會按風險評估結果主動挑選該類樓宇，行使其法定權力聘用顧問及承建商代業主進行所需的工程，並於事後向業主追討有關費用。合資格業主可申請 2.0 行動津貼，抵償工程涉及的全數或部分費用。截至 2019 年 6 月底，屋宇署已挑選約 200 幢該類別樓宇並已代部分樓宇進行工程。

發展局局長

(李統殷 ^李統殷 代行)

2019 年 8 月 13 日