

討論文件

2019年11月26日

發展事務委員會及民政事務委員會
跟進舊樓重建、維修及管理事宜聯合小組委員會

市區重建局油麻地及旺角地區研究基線檢討結果

目的

本文件旨在報告市區重建局（下稱「市建局」）正進行的「油麻地及旺角地區研究」（下稱「油旺研究」）的進度，以及研究基線檢討結果。

背景及研究內容

2. 油麻地及旺角兩區人口稠密，且有超過五成樓宇逾五十年樓齡，當中不少超出現行規劃標準及法例框架所准許的發展密度限制，為市區更新工作帶來嚴峻挑戰。因此，市建局在 2017 年 5 月開展了油旺研究，透過探討如何提升油旺兩區目前土地使用效益及重建潛力，深入分析並評估舊區更新的關鍵問題，並建議切實可行的市區更新執行模式推展至其他地區。該研究亦會一併檢視 2011 年《市區重建策略》下各項措施的成效。

3. 研究共分三部分：第一部分是規劃基線研究及有關數據分析；第二部分是相關政策框架、施程序及發展措施等策略性研究；第三部分是制定「市區更新大綱發展概念藍圖」（「概念藍圖」）不同方案。

規劃基線研究的結果

4. 市建局已完成油旺研究的第一及第二部分。規劃基線研究的結果顯示，在研究範圍內(見附件一)的三千多幢樓宇中，有九成以上樓齡超過 30 年，其中屬於樓宇狀況不理想或「三無大廈」¹的亦佔四成以上，樓齡中位數達到 50 年以上。以現時研究範圍內的舊區重建步伐推算，新落成住宅單位供應的速度將遠追不上樓宇老化的趨勢。

5. 在有關的「分區計劃大綱圖」的規劃參數上限內，區內可容許的剩餘可建樓面總面積只有約一成（約 80 萬平方米），而地點亦零碎分散在眾多細小的舊樓地盤（一半以上面積小於 200 平方米）。由於重建後只有少量的樓面面積增長，將難以依靠現時機制集合這些土地資源並推行有效益的區域更新（見附件二）。

6. 此外，研究範圍內人口及居住密度為全港十八區中最高，道路佔土地面積超過四成，為這些缺少停車場的舊區帶來交通擠塞和違例泊車等問題。區內交通網絡繁忙，37 個主要路口中，7 個已超出現時交通負荷；如發展密度達至「分區計劃大綱圖」容許的上限，將有多 14 個路口超出交通負荷。另外，數條穿梭於密集舊區的交通幹道亦帶來了噪音及空氣質素等問題；公共休憩空間相對規劃標準明顯不足。因此，研究建議了以具規模的整合土地、善用地下空間容納大型停車場並改善步行環境，以及適當地增加公共空間等手法去提供出路。

7. 研究團隊亦同時進行了政策和法定框架及實施機制的基線研究，涵蓋現行在規劃、屋宇及地政方面的規劃(包括地積比、樓面面積上限等)、土地收回及道路工程刊憲等規限及相關程序。

¹ 即沒有法團或任何形式的居民組織，亦沒有聘用物業管理公司管理大廈。

工作展望

8. 根據基線研究的結果，以及考慮到油旺兩區的樓宇狀況及老化速度、發展密度、交通和基礎設施容量，市建局會以「正、負、零」三組發展密度方案設定為基礎，按不同的總樓面面積制定三組「概念藍圖」(即研究第三部分)。

9. 「正」方案會以維持油旺現時 213,000 的人口為基準，以不超過基建及環境影響負荷能力為上限發揮該區的增長潛力，並提供更多的公共空間。「負」方案則會以降低人口密度並維持現有總樓面面積為原則，將區內人口下調約三成，並提供更多休憩用地。「零」方案則會以現時「分區計劃大綱圖」所容許的總樓面面積上限為基礎去進行舊區重整，人口下調幅度約一成半。市建局會因應以上三個方案的特點去建議相應的政策框架、實施機制及財務負擔安排，構思中的可行措施包括提供規劃誘因(如地積比轉移及地盤整合)等。由於這些新概念觸及現行法例的不同範疇，市建局需時間進行深入研究。

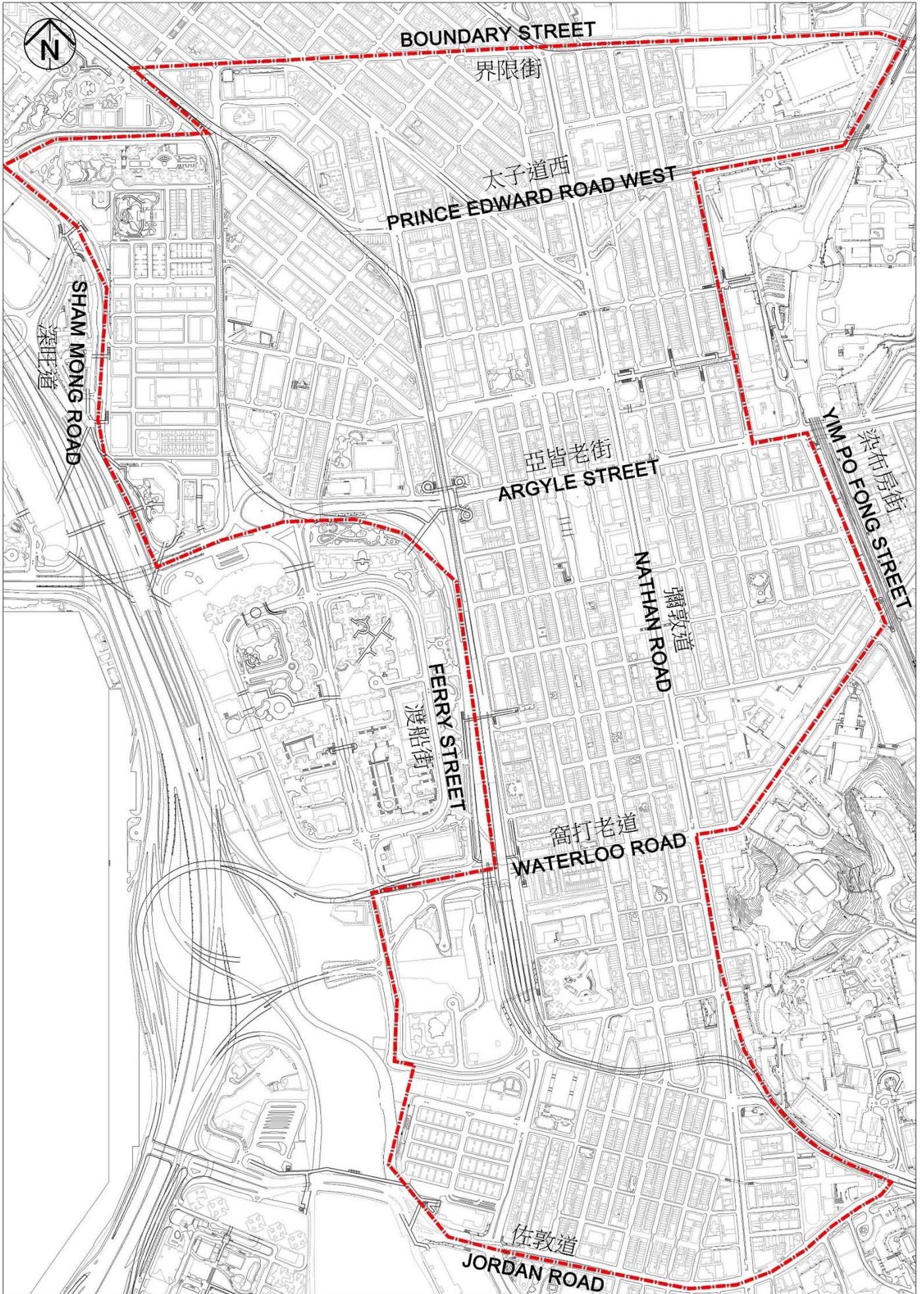
10. 市建局在「概念藍圖」中亦會標示多個具更新潛力的地區，並尋找不同具民生及地區特色元素的「節點」(即 Development Nodes)，作進一步深化研究，並會在隨後的階段從「節點」中，識別結合 5R 市區更新策略(即重建、復修及改造重設、保育及活化)的項目，整合成「概念藍圖」選項。

公眾諮詢

11. 在完成「概念藍圖」的三個不同方案及相應政策和實施機制建議後，市建局估計會於 2020 年初將研究結果提交發展局，並會與發展局商討向公眾進行諮詢的模式，以聽取市民對油旺研究內有關方案及政策的意見。

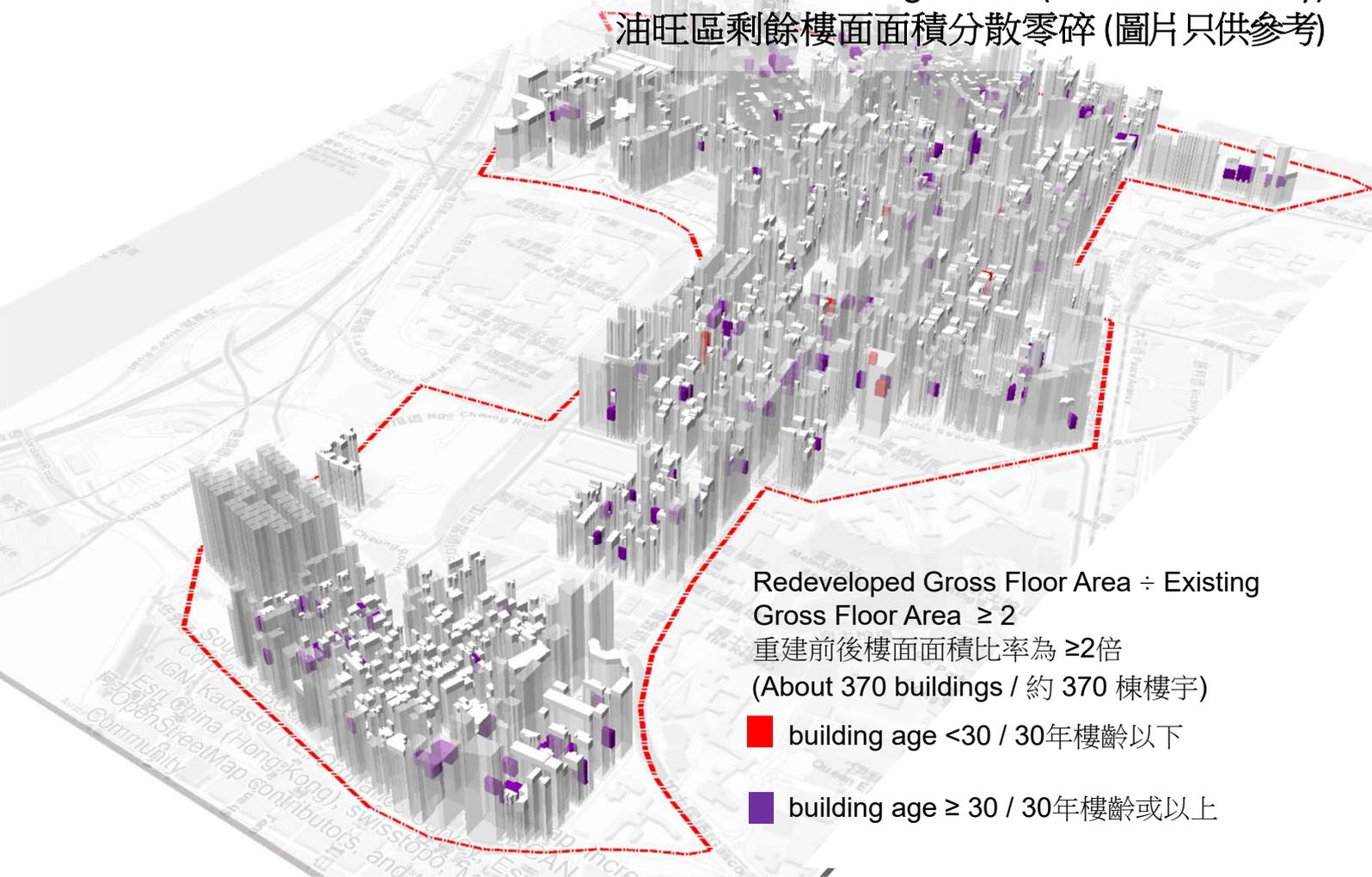
市區重建局

2019 年 11 月



Piecemeal and scattered residual PR in Yau Mong District (For reference only)

油旺區剩餘樓面面積分散零碎 (圖片只供參考)



Site area distribution 地盤面積分佈：

55% < 200m² 平方米

45% 200-400m² 平方米

