

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

2019年11月26日(星期二)

# 市區重建局 油麻地及旺角地區研究 基線檢討結果

立法會CB(2)267/19-20(01)號文件

# 油旺研究



研究範圍:

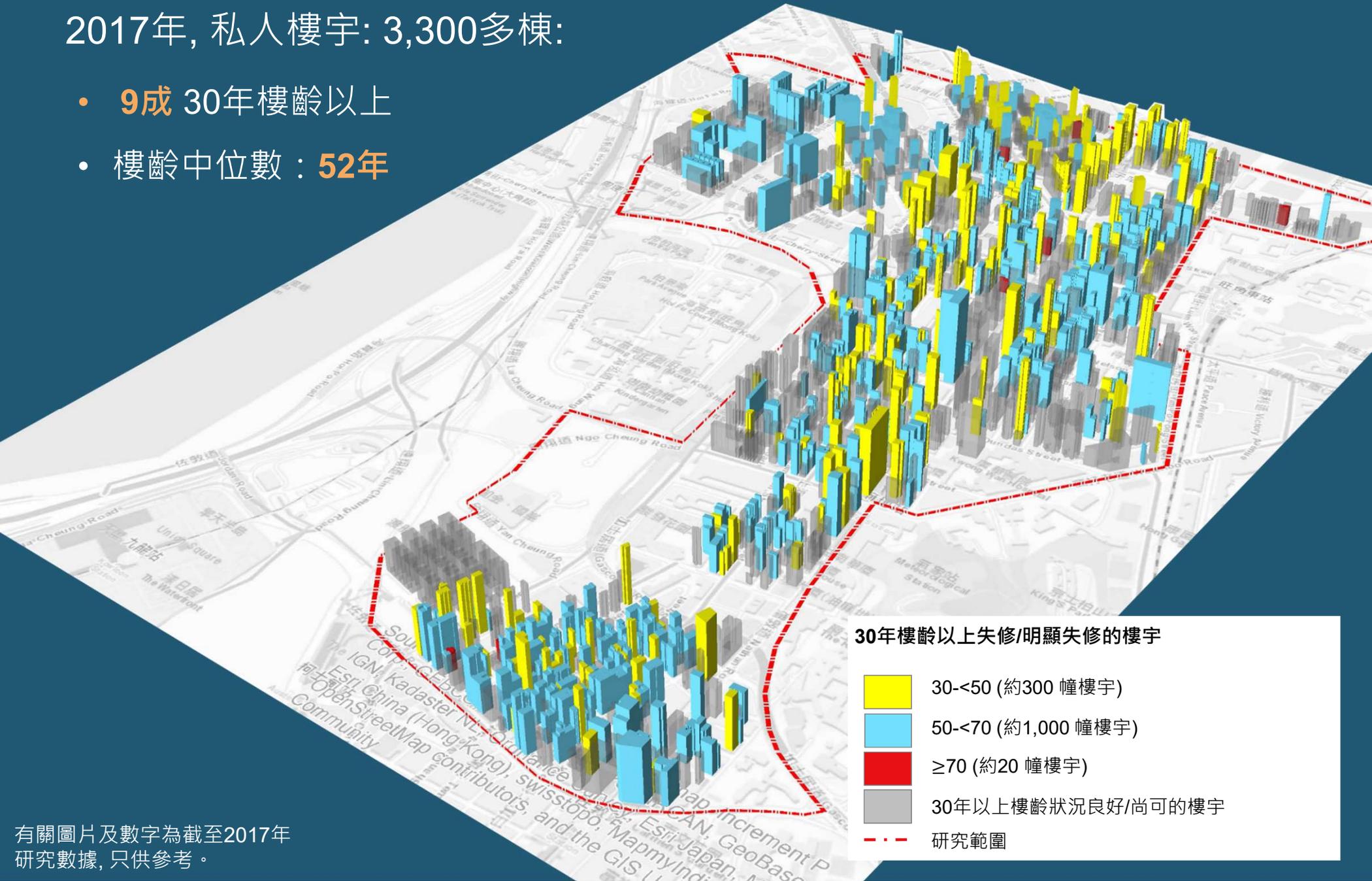
面積: 212 公頃

私人樓宇: 3,300多棟

# 地區基線檢討結果

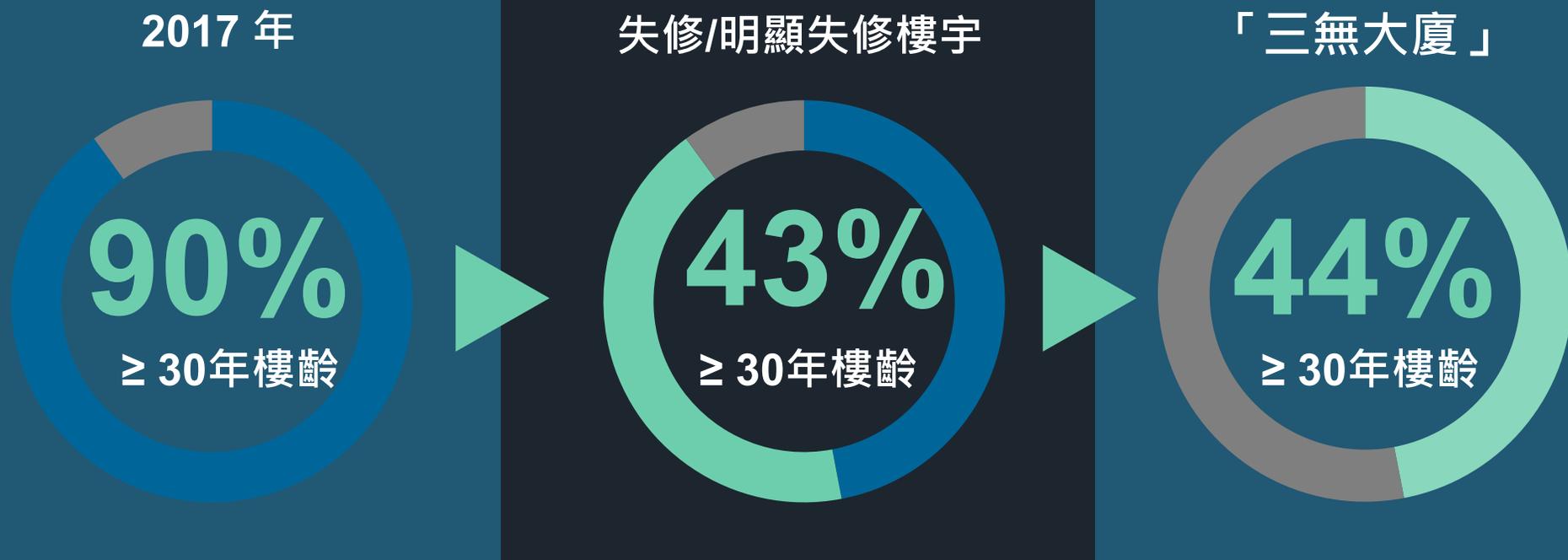
2017年, 私人樓宇: 3,300多棟:

- 9成 30年樓齡以上
- 樓齡中位數 : 52年



有關圖片及數字為截至2017年研究數據, 只供參考。

# 市區老化及樓宇現狀

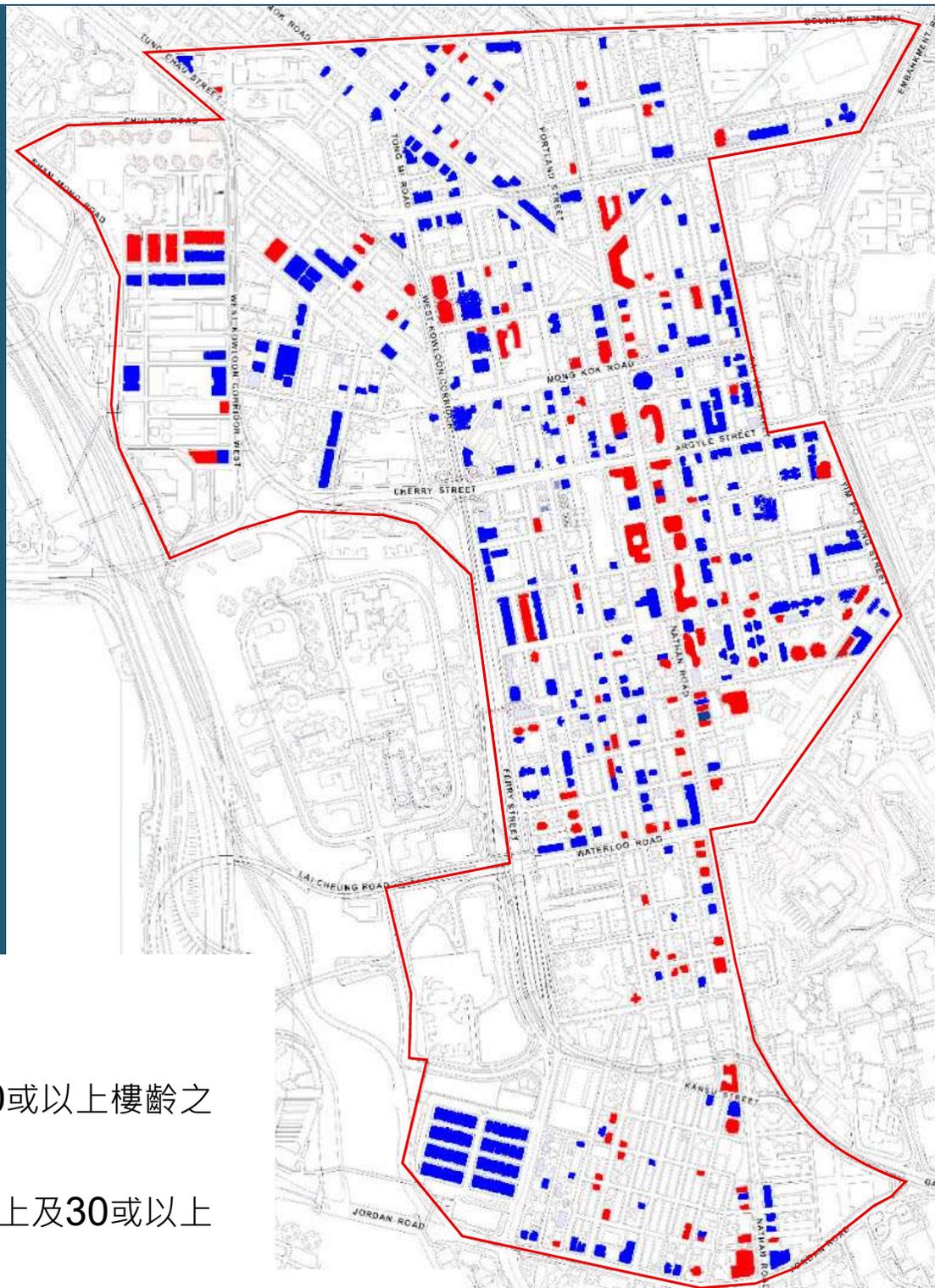


4

有關圖片及數字為截至2017年  
研究數據, 只供參考。

# 地積比已用盡或超越現行 規劃許可上限的樓宇

研究範圍內有800多幢樓宇重建後沒有樓面面積增長甚至需要減少面積，因而沒有重建潛力。



## 圖例

-  研究範圍
-  剛用盡剩餘地積比及30或以上樓齡之樓宇
-  地積比已超越現行規劃上及30或以上樓齡之樓宇

有關圖片及數字為截至2017年研究數據，只供參考。

# 油旺區剩餘樓面面積

地盤面積：

55% < 200平方米

45% 200-400平方米

有發展潛力的地盤  
既零碎又分散

重建前後樓面面積  
的比率為 1至2倍  
約 2,000 棟樓宇

■ 重建前後樓面面積的比率為 1至 <2倍

有關圖片及數字為截至2017年  
研究數據, 只供參考。

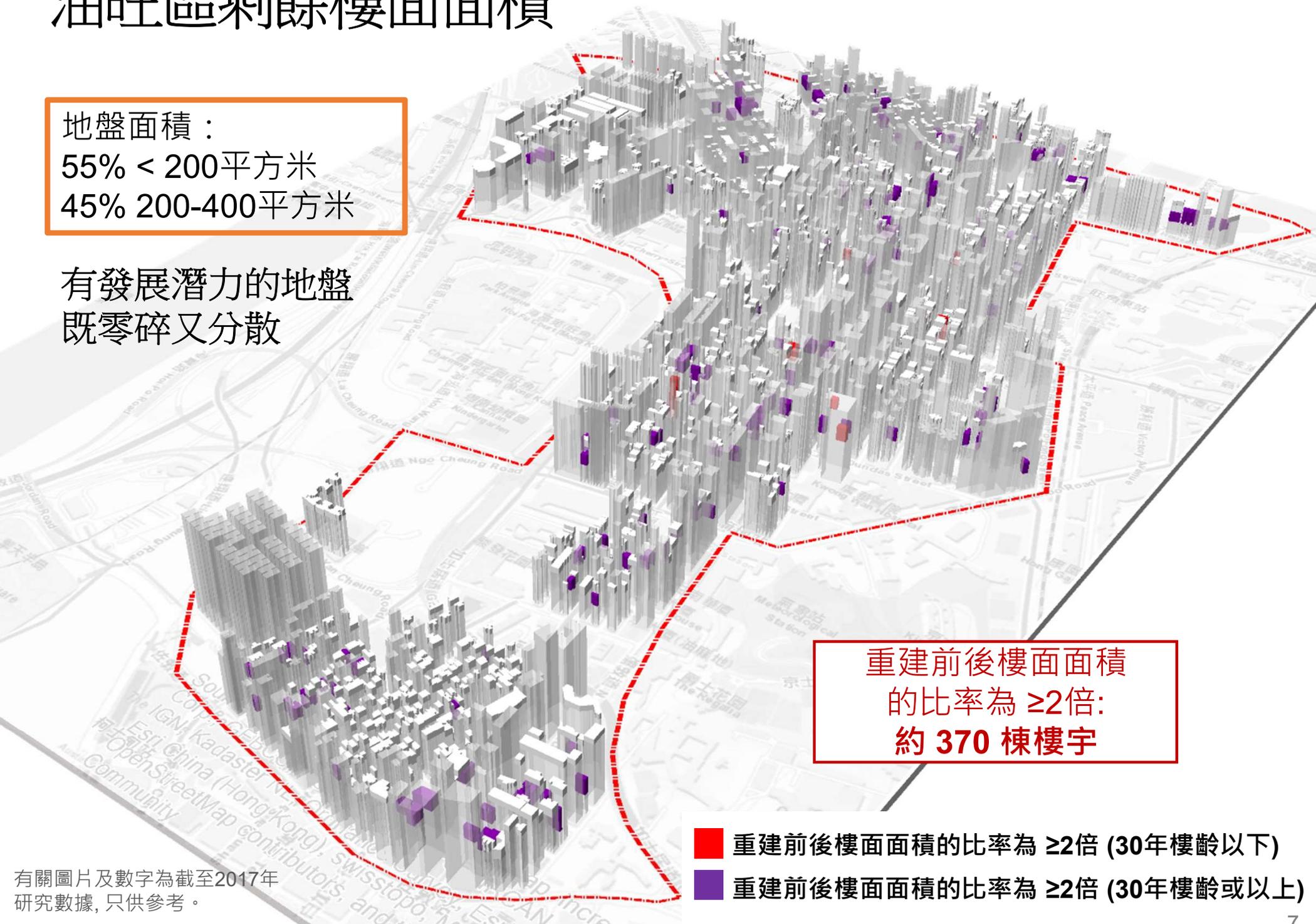
# 油旺區剩餘樓面面積

地盤面積：

55% < 200平方米

45% 200-400平方米

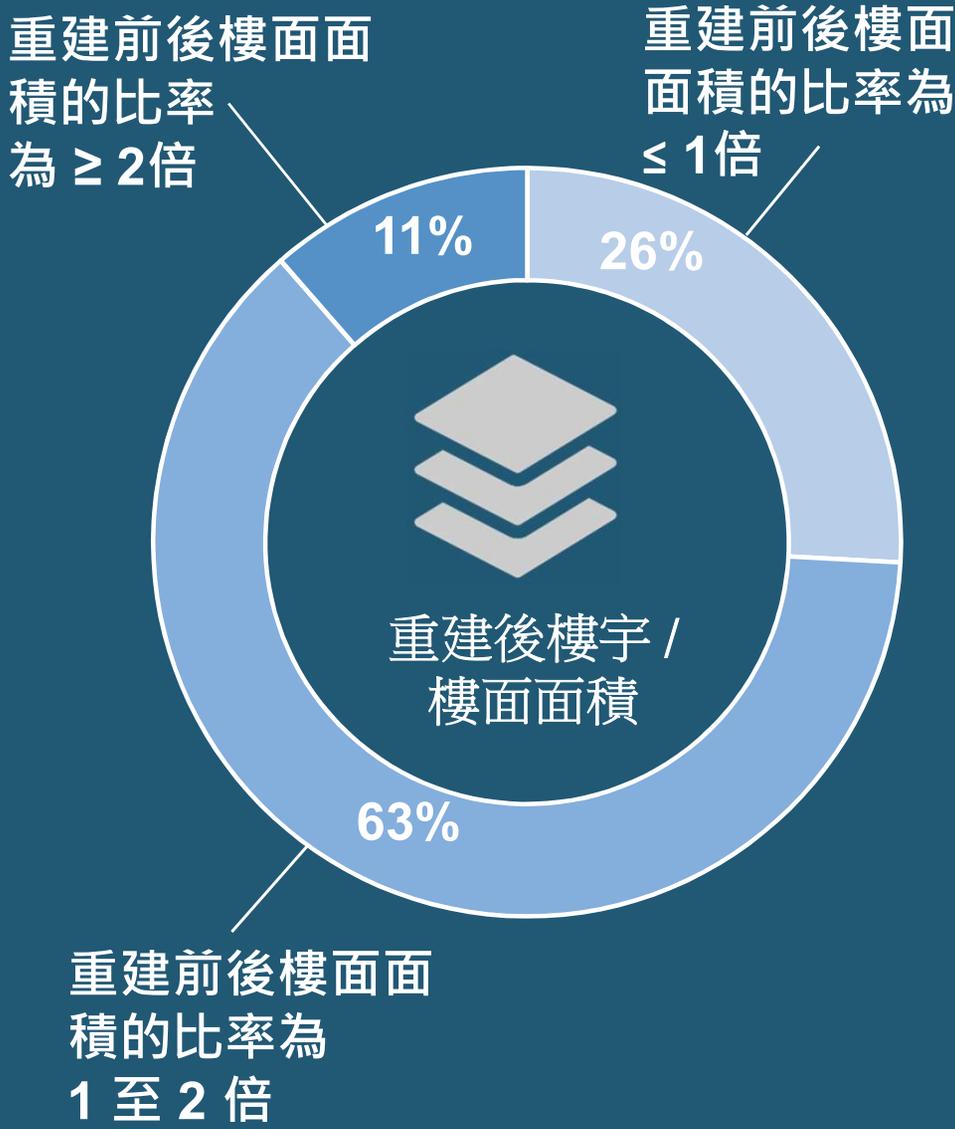
有發展潛力的地盤  
既零碎又分散



有關圖片及數字為截至2017年  
研究數據, 只供參考。

# 油旺區剩餘樓面面積

## 重建前後樓面面積的比率分佈



## 區內總剩餘樓面面積

整區總剩餘  
樓面面積約: **10%**

扣除已超出規  
劃上限的樓面  
面積後總剩餘  
面積約: **4%**

有關圖片及數字為截至2017年  
研究數據, 只供參考。

# 有發展潛力的地盤零碎分散

過去20年研究範圍內只有53張私人發展入伙紙發出，反映區內欠缺重建誘因

另外，如按現行規劃模式重建，將出現更多單幢式樓宇或「牙籤樓」，欠缺規劃效益



有關數字為截至2017年  
研究數據，只供參考。

# 樓宇老化推算及重建速度

以現時區內的重建步伐推算，至2047年止，將有**約14,000**個新住宅單位供應，但屆時**50年樓齡以上**的住宅單位數目將達**約65,000**個。

因此重建步伐遠追不上樓宇老化速度。

難以依靠現時機制推行有效益的區域更新。

有關圖片及數字為截至2017年研究數據，只供參考。



# 市區更新所需資源

區內**800**多幢樓宇因沒有剩餘地積比或地積比已超出現時法例的上限而缺乏重建潛力。餘下中約**2,300**幢「年過30」而有剩餘地積比可用的樓宇，由於**所剩餘的地積比不多及分佈零散**，必須靠規劃手段重新整合，才有發展的潛力。

若市建局沿用現行的規劃機制、開展重建項目的模式和收購補償政策，以**每平方呎約18,000元**的呎價收購以上約3,100幢樓宇，**收購成本將超過11,000億元**，扣除項目收益，仍有超過**2,000億元的財務虧損**。

若市建局以現有的資產淨值約**500億元**全數投入作重建收購，則需要約**22個重建週期**才能全數收購以上的樓宇；以每個**重建週期為8年**推算，共需要**176年**。

這將會是一筆非常龐大的**公共資源**，最終要由納稅人支付。

有關數字為截至2017年研究數據，只供參考。

# 人口密度

區內人口



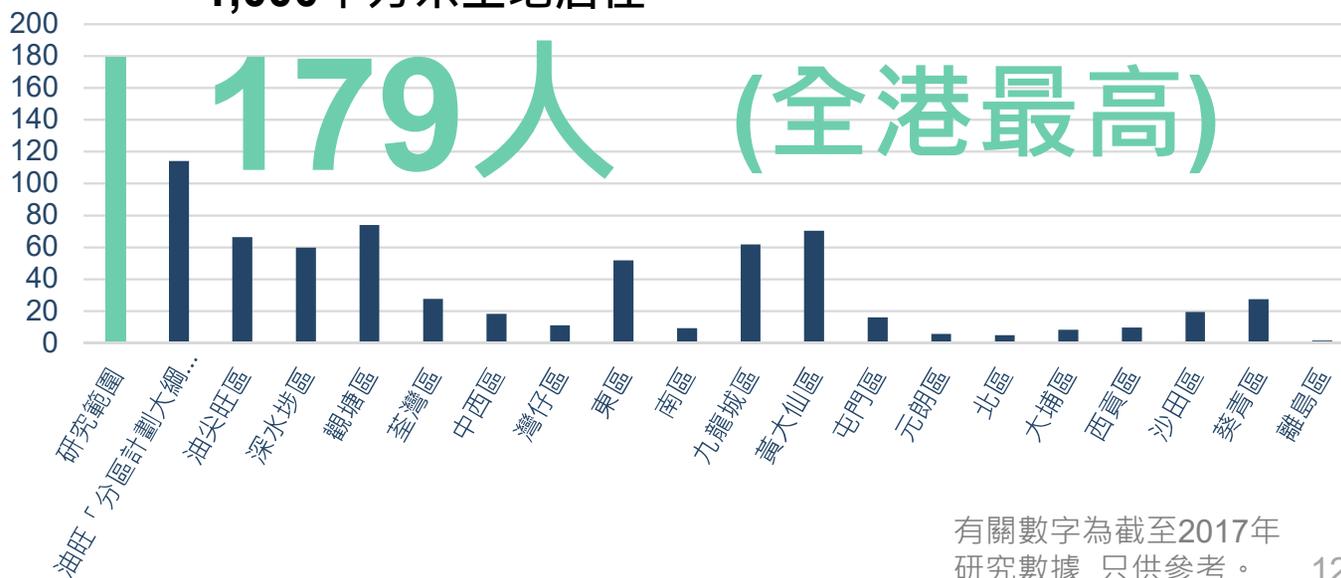
約 213,000 人



研究範圍為全港人口  
密度最高的地區



1,000平方米土地居住



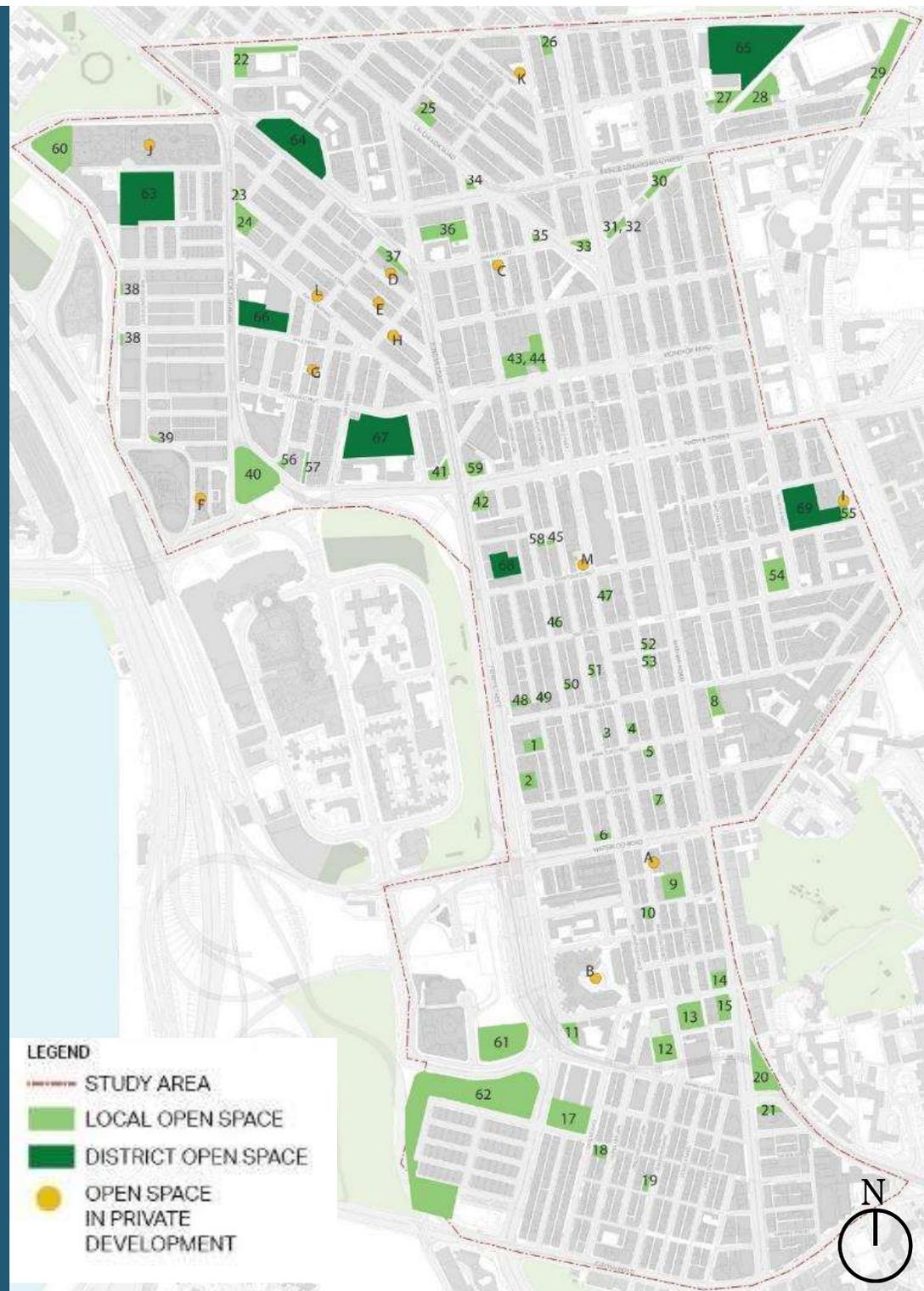
有關數字為截至2017年  
研究數據, 只供參考。

# 休憩用地

- 缺乏**17公頃**休憩用地
- 大部份被**高樓包圍**
- 面積**細少**，沒有**連繫**
- 市區更新需**結合**和**增加**公共空間



有關圖片及數字為截至2017年研究數據，只供參考。

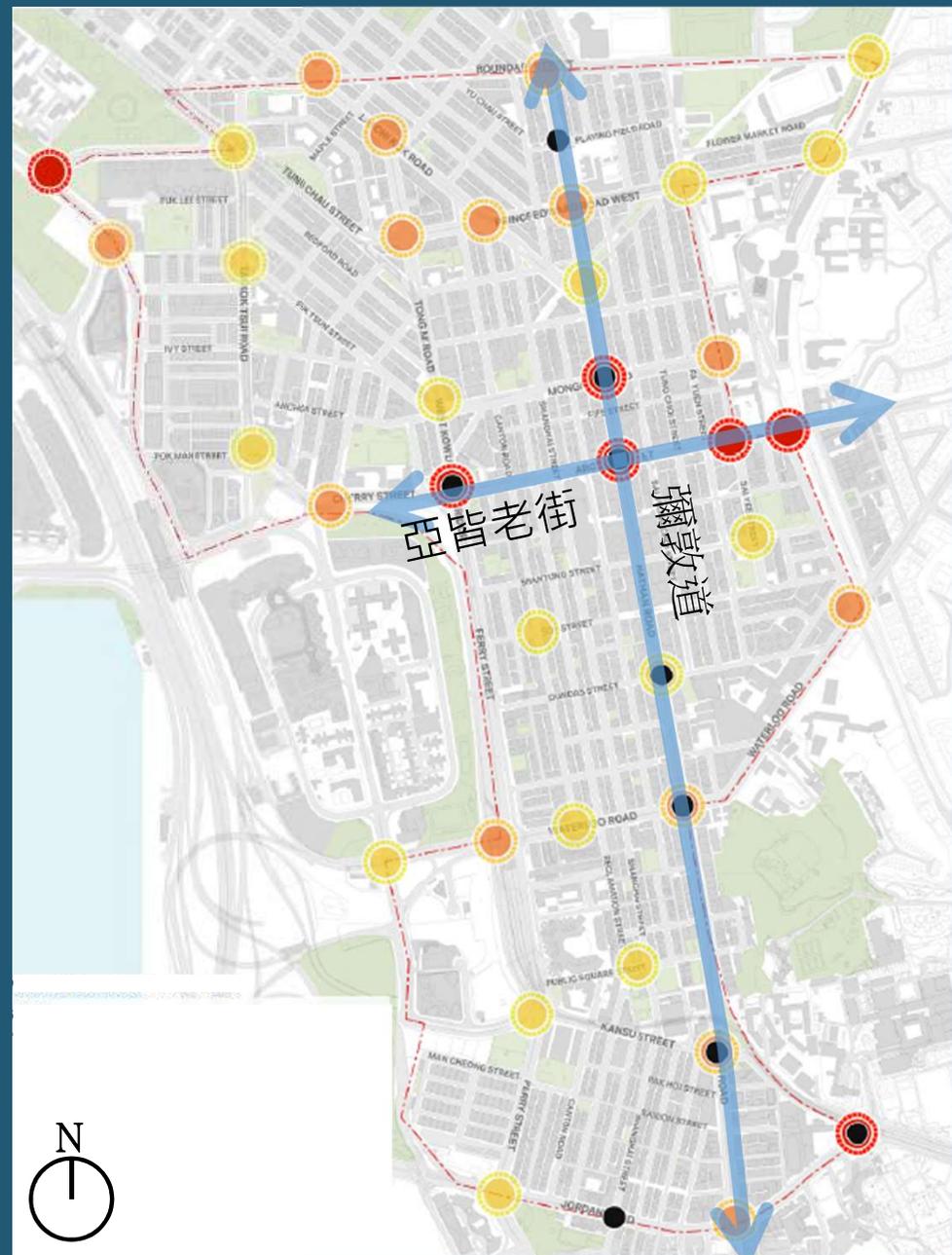


# 限制 - 交通和運輸

交通網絡繁忙，37個主要路口中：

- 現時建築密度 = **7個路口** 已超出交通負荷
- 達至分區計劃大綱圖容許的密度上限 = **14個路口** 將超出交通負荷
- 高過分區計劃大綱圖容許密度上限的5% = **16個路口** 將超出交通負荷
- 現時 **9個** 交通黑點

研究範圍內，超過**40%**的土地是規劃作道路用途，遠高其他地區



有關圖片及數字為截至2017年  
研究數據，只供參考。

# 限制-環境

## 交通噪音問題 ( 2015交通統計年報 )

- 主幹道的交通噪音：



## 空氣質素 ( 交通排放帶來的影響 )

- 空氣質素問題集中於交通流量較高的地帶，如西九龍走廊

## 空氣流通考慮

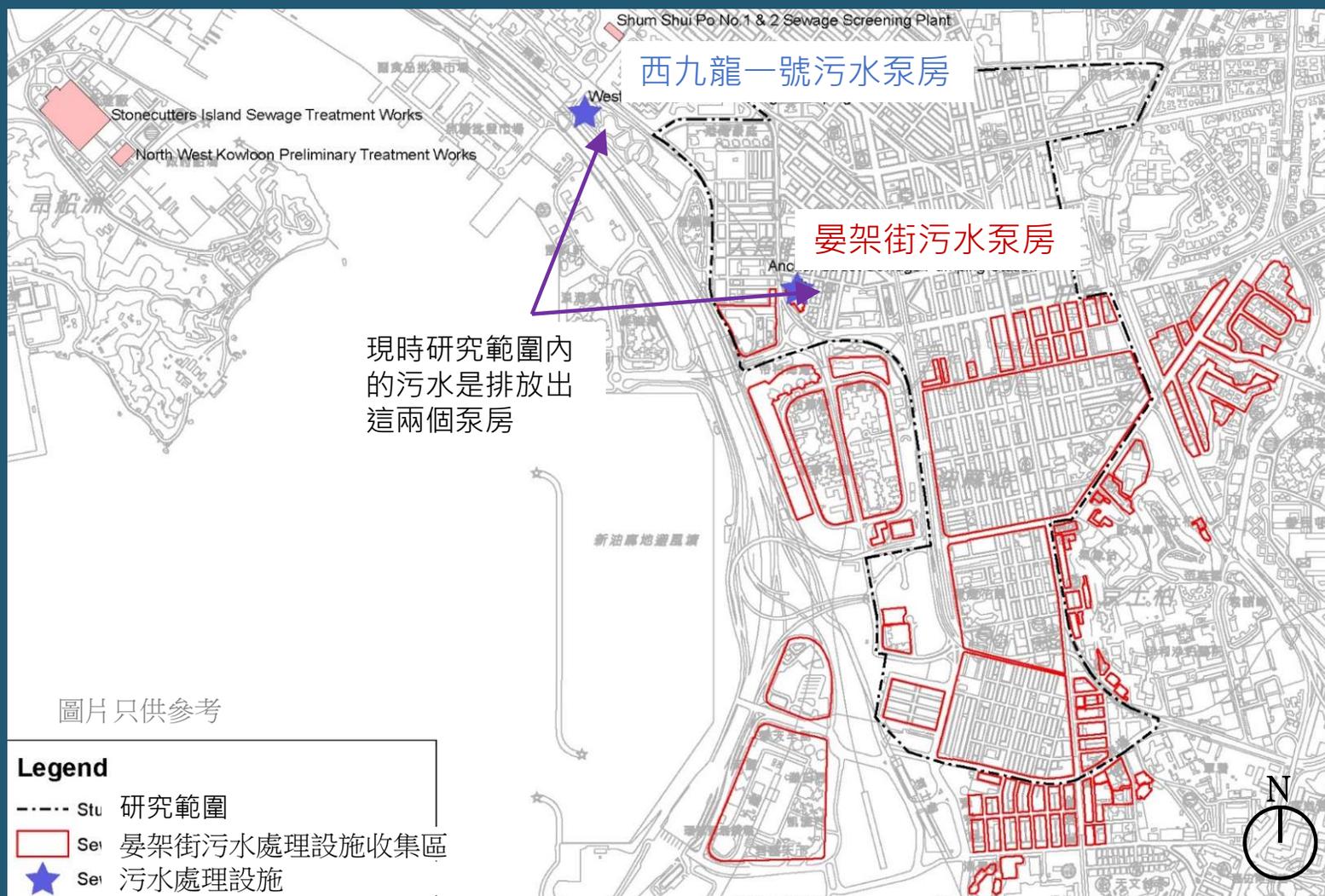
- 大部份位於內街的建築物都有潛在通風問題，尤其是彌敦道及渡船街一帶

有關圖片及數字為截至2017年研究數據，只供參考。



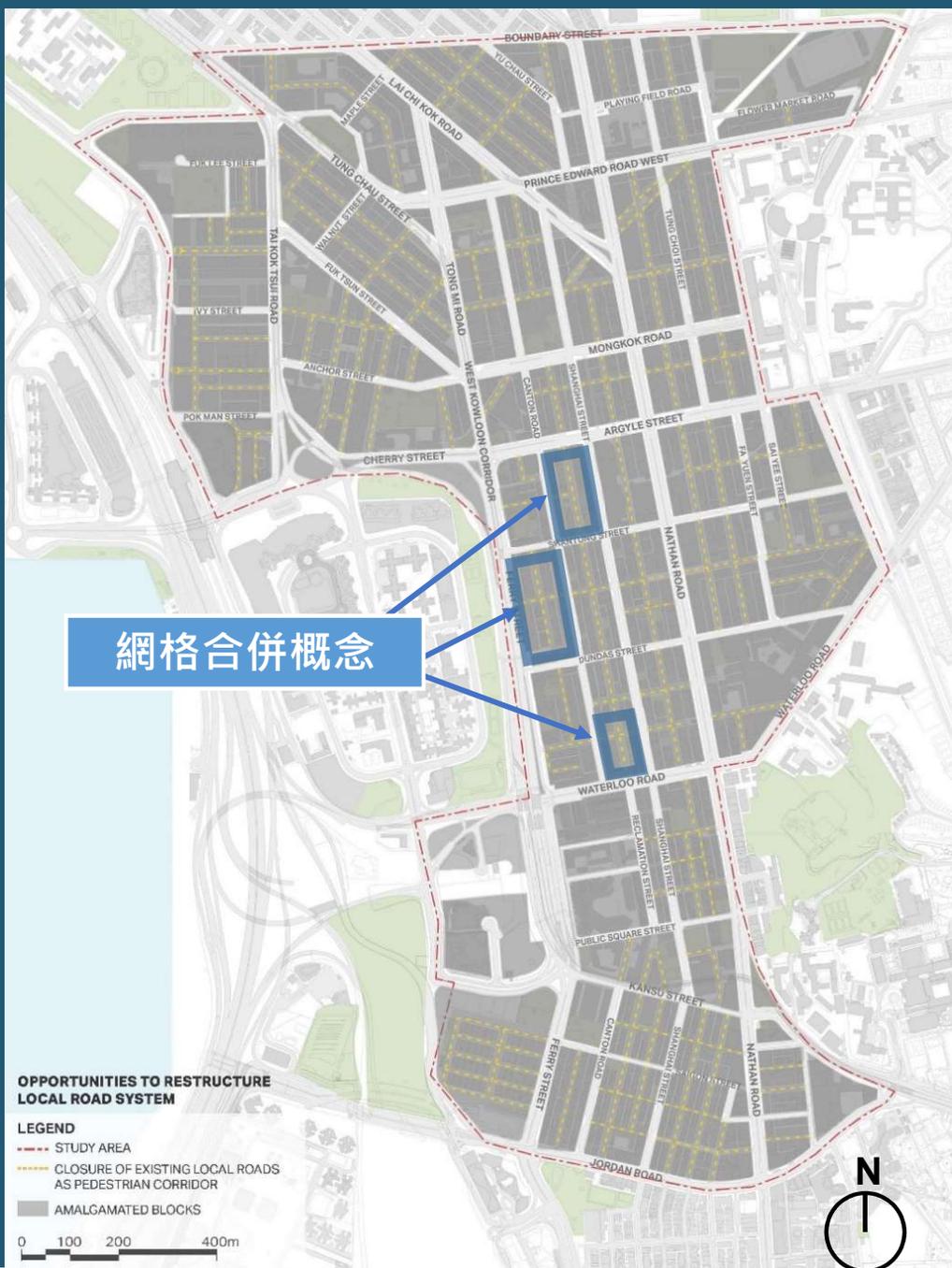
# 限制 - 排污系統

- 如達到分區計劃大綱圖容許的密度上限，**晏架街污水泵房**的負荷將達至上限
- 如增加發展密度，將需提升現有設施或以其他手法解決污水處理問題



# 機遇 – 小區重整，網格合併概念

- 維持現有的快速公路及主幹道
- 提升區內道路網絡效率，並帶來規劃裨益
- 維持及重整現時的網格式規劃特色



有關圖片為截至2017年研究數據，只供參考。



# 機遇 – 休憩用地 及 行人道路網絡



打造綠色走廊 / 行人專用街道



合併現有的公共空間，及開發新的景點供市民享用



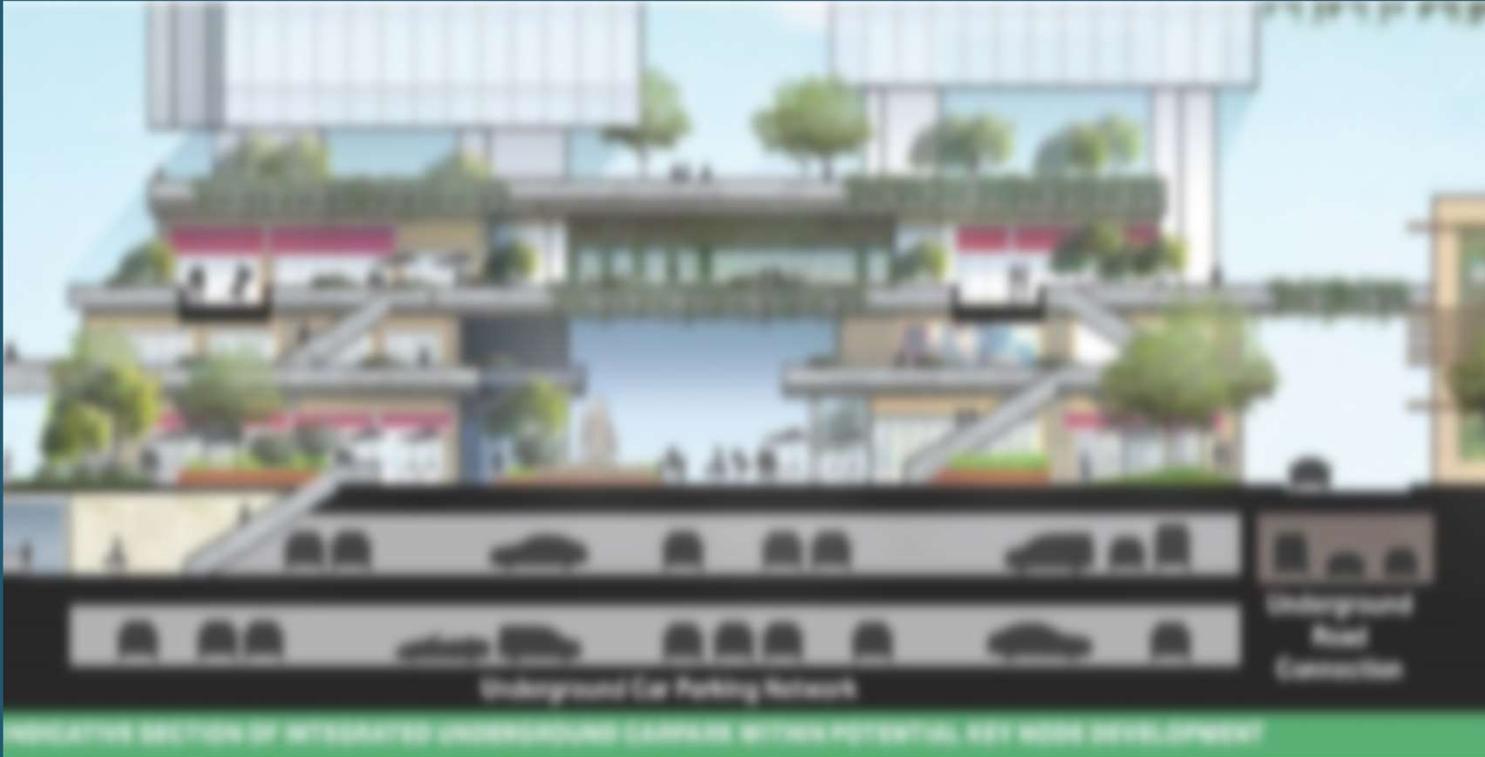
圖片只供參考

翻新及提升現時未充分使用的公共空間 (拆除欄杆及障礙，增加公共空間的連貫性)

- 現缺乏**17公頃**公共空間
- 研究範圍內超過**40%**的土地現作道路用途
- 如減少**10%**道路用地，可增加**21.2公頃**公共空間

有關圖片及數字為截至2017年研究數據，只供參考。

# 機遇 - 地下空間及社區停車場概念

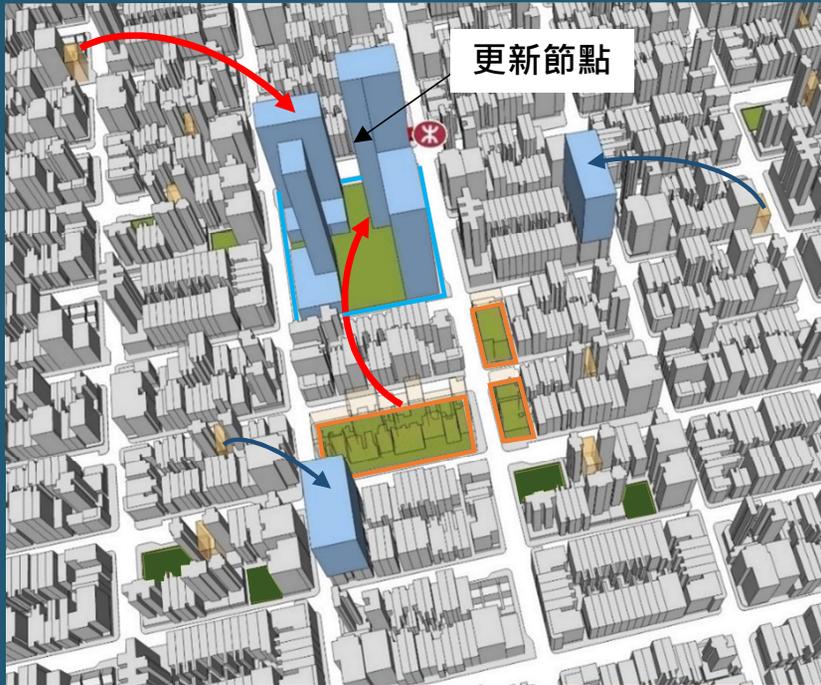


# 機遇 - 立體並連接的公共空間

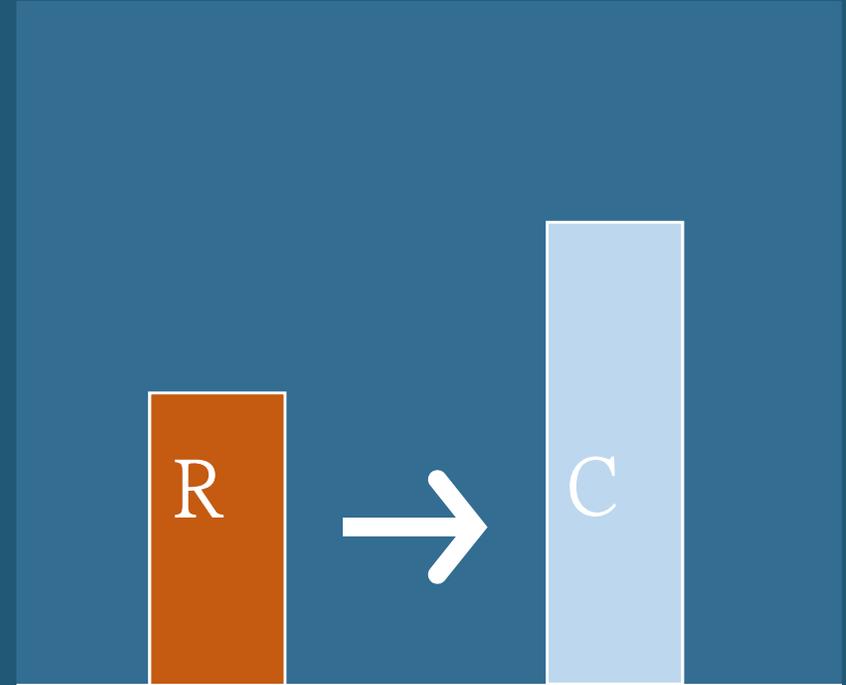


有關圖片只供參考

# 利用規劃工具



轉移地積比  
(Transfer of Development Rights)



改劃用途  
(Rezoning)

有關圖片只供參考



# 實施「概念藍圖」下有關土地需求

## 以最終實行「0」方案概念藍圖為例：

- 人口下調約三萬人 (由約213,000人下降至約183,000人)
- 需要有相應的土地及基建設施去建設房屋以容納以上遷出人口



有關圖片及數字為截至2017年研究數據, 只供參考。

# 實施「概念藍圖」下有關土地需求

## 以最終實行「-」方案概念藍圖為例：

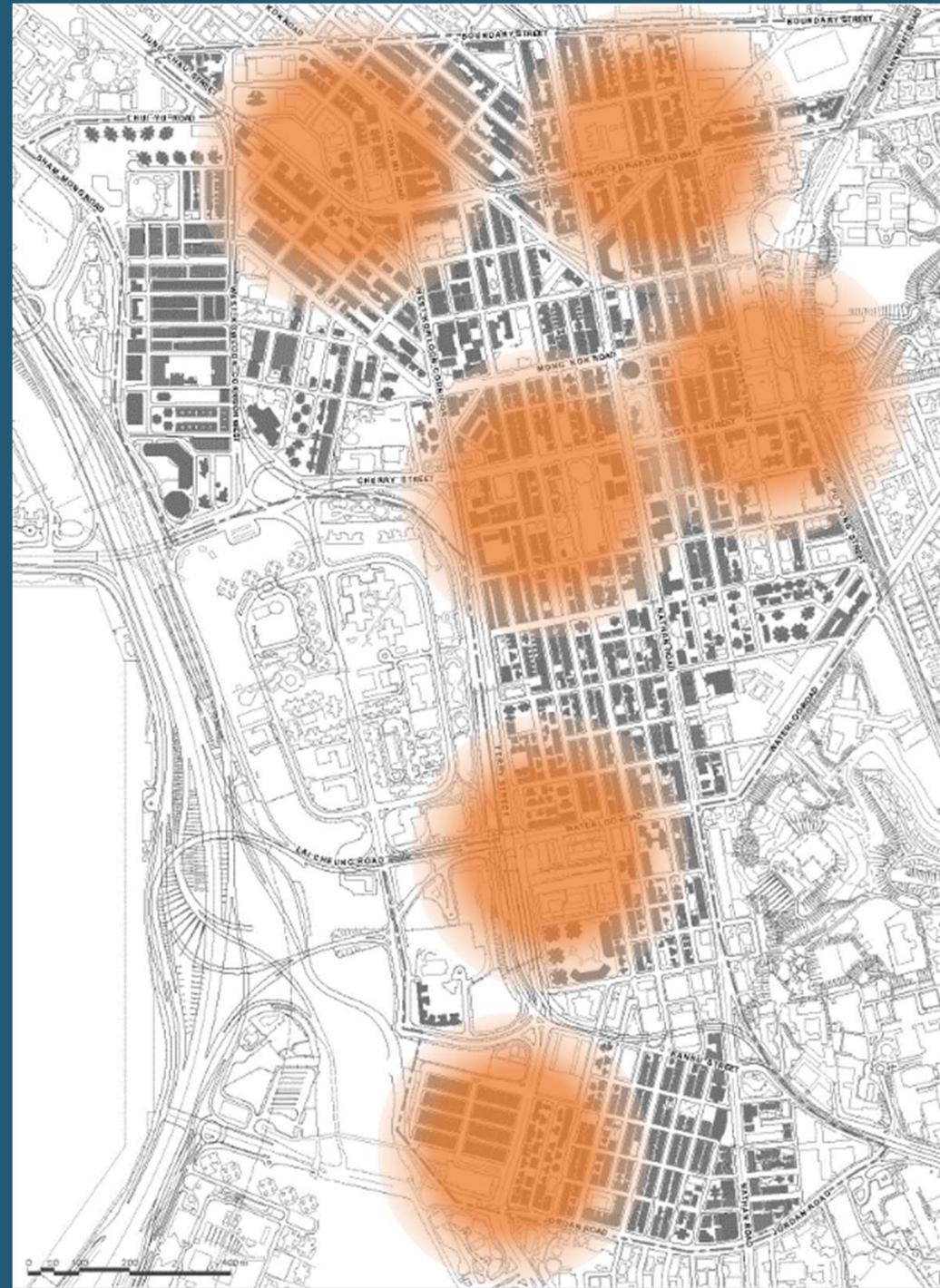
- 人口下調約六萬人 (由約213,000人下降至約155,000人)
- 需要**有**更多****相應的土地及基建設施去建設房屋以容納以上遷出人口 (達到東涌新市鎮面積的 1/4 或啟德新發展區的 1/2)



有關圖片及數字為截至2017年研究數據, 只供參考。

# 擬議中的節點

- 建立混合用途的社區去提供新的中心點
- 重整現時土地用途及改造公共空間，釋放公共空間的潛能
- 研究以土地重整去更新市集並創造新的節點
- 以有層次的公共空間連接地面的活動，鄰近的地鐵及商場，結合公園等休憩用地提升步行環境
- 活化果欄以延續歷史及旅遊地標，並同時考慮整合鄰近地塊
- 新的商業地標，以提供商業空間及與高鐵站一帶連接



# 擬議「概念藍圖」和「更新節點」的考慮

- 樓宇、地區老化
- 地理位置
- 規劃原意
- 規劃參數
- 環境因素
- 基建負荷
- 經濟活動

# 擬議「概念藍圖」和「更新節點」的往後工作

- 深化規劃設計並落實「+, -, 0」方案的**概念藍圖選項**，並加入短、中及長的時間因素。
- 其間，為各潛在的更新區域和節點**進行技術評估** (如環境、交通、市區通風和基建負荷等)。
- 預計在2020年初完成概念藍圖的三個不同方案及不同政策及機制建議後，將研究內容提交發展局，並會**與發展局商討將研究計劃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。

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

2019年11月26日(星期二)

# 市區重建局 油麻地及旺角地區研究 基線檢討結果

立法會CB(2)267/19-20(01)號文件