

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1347/20-21(03)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

發展事務委員會

2021年9月28日舉行的會議

有關市區重建局進行的油麻地及旺角地區研究的 背景資料簡介

目的

本文件就市區重建局("市建局")進行的油麻地及旺角地區研究("油旺地區研究")提供背景資料，並綜述議員在立法會相關事務委員會及小組委員會就此課題提出的意見和關注事項。

背景

2. 油麻地及旺角("油旺")區人口稠密，區內超過五成樓宇的樓齡達50年或以上，當中有不少樓宇已超出現行規劃標準及法例許可的發展密度限制，為市區更新工作帶來重大挑戰。市建局在2017年5月展開油旺地區研究，以深入分析和評估有關市區更新的關鍵問題、探討如何能力臻改善油旺地區目前的土地用途和重建潛力，並就可在其他地區採用的切實可行市區更新執行模式提出建議。油旺地區研究亦會檢視當局於2011年頒布的《市區重建策略》下各項措施的成效。油旺地區研究涵蓋的研究範圍載於**附錄I**。

3. 油旺地區研究分為3部分：(i)基線檢討及數據分析；(ii)包括相關政策框架、實施機制及發展措施等特定課題的策略性研究；及(iii)制訂包含不同方案的市區更新大綱發展概念藍圖("概念藍圖")。市建局已於2019年11月完成油旺地區研究的第一和第二部分。

基線檢討及結果

4. 油旺地區研究基線檢討顯示，在研究範圍內的現有3 000多幢樓宇當中，有超過90%以上的樓齡超過30年，當中超過40%為破舊失修或屬於"三無大廈"¹的樓宇，其樓齡中位數亦超過50年。考慮到研究範圍內現有舊樓的重建步伐，當局預期新落成住宅單位的供應量，將遠追不上大量現有樓宇老化的速度。
5. 在分區計劃大綱圖的許可規劃參數上限之下，研究範圍內的現有剩餘樓面面積只有大約10%(建築樓面面積約為80萬平方米)，並且分散於多幅細小的現有舊住宅樓宇用地(當中超過半數用地的面積小於200平方米)。由於透過重新發展該等用地可增加的樓面面積有限，當局將難以依靠現行機制集合這些用地進行有效益的區域更新。**附錄II**的分布圖顯示油旺地區零碎及分散的剩餘地積比率。
6. 油旺地區研究進一步建議透過整合用地、善用地下空間作大型停車場和改善步行環境，以及提供更多公共空間等措施，改善油旺地區因為人口和居住密度高所引致的問題。
7. 油旺地區研究的團隊亦同時進行了政策和法律框架及實施機制的基線檢討，當中涵蓋有關現行規劃、屋宇及地政方面的事項(包括當局准許的地積比率、樓面面積上限等)，以及收回土地及道路工程刊憲等規定及相關程序。

制訂市區更新大綱發展概念藍圖

8. 根據基線檢討的結果，以及考慮到油旺地區現有樓宇的狀況及該兩區的老化速度、發展密度，以及交通和基礎設施容量，市建局會制訂"正"、"負"和"零"3個發展密度方案²，並會以該等方案為基礎，按不同的准許最高總樓面面積制定3組概念藍圖。
9. "正"方案會採用油旺地區現時213 000的人口為規劃基礎，於相關基建及環境負荷能力內，盡量發揮有關地區的發展

¹ "三無大廈"指該等沒有業主立案法團或任何形式的居民組織，或沒有聘用物業管理公司執行管理工作的樓宇。

² 概念藍圖包括3個不同的發展密度方案，即保持現有人口但增加發展密度的"正"方案；降低密度的"負"方案；及在現有規劃框架下維持發展密度的"零"方案。

潛力，並提供更多社區空間。"負"方案會維持地區的現有總樓面面積及減少區內人口約30%，並且提供更多休憩用地。"零"方案則會以現時分區計劃大綱圖所准許的總樓面面積上限為基礎，進行地區重整，人口則會減少約15%。據政府當局所述，市建局會因應以上3個方案的特點，建議相應的政策框架、實施機制及所需的財務安排。構思中的可行措施包括提供規劃誘因(例如轉移發展權益及整合用地)。

10. 市建局會在概念藍圖下識別數個具市區更新潛力的地區，並尋找具地區特色的地點，以建立"發展節點"，在概念藍圖下進一步研究。隨着油旺地區研究有所進展，市建局會在"發展節點"中識別一些項目，以結合"5R市區更新策略"(即重建、復修及改造重設、保育及活化)，用於制訂概念藍圖方案。

議員提出的主要意見及關注事項

11. 自2017-2018年度會期以來，議員在發展事務委員會("事務委員會")及跟進舊樓重建、維修及管理事宜聯合小組委員會的相關會議上就油旺地區研究表達的意見和關注事項，綜述於下文各段。

有關油麻地及旺角地區研究的公眾參與活動

12. 部分議員詢問，市建局在進行油旺地區研究的過程中，有否諮詢相關區議會及持份者。他們並問及當局就概念藍圖方案進行公眾諮詢的詳情。

13. 政府當局表示，在2019年1月24日的油尖旺區議會會議上，市建局向區議員簡介有關研究範圍實體屬性的基線檢討結果最新情況。市建局亦在成員包括區議員、學術界人士及本地社區組織領袖的油尖旺分區諮詢委員會的3次會議上，匯報有關油旺地區研究的進展。市建局會繼續適時向相關區議會、持份者及政府部門匯報有關進度。在2020年年初敲定3個概念藍圖方案後，市建局會就公眾參與的方式和時間與政府聯絡。市建局亦會探討如何實施油旺地區研究下的早期項目。

就市區更新項目所作的安置安排

14. 議員察悉，當局將會在油麻地和旺角區及另一些舊區推行多個大型市區更新項目。他們關注到，當局會否有充足的安置單位提供予受影響的租戶。他們建議，市建局應與香港房屋協會

("房協")合作推行重建項目，以提供安置單位在原區安置受影響租戶。政府當局表示，在油旺地區研究下，市建局會檢視參與市區更新的不同機構的角色、補償、調遷和安置的政策/安排。此外，市建局及房協已就有關市區更新項目的安置安排，建立長期的策略夥伴合作關係。

15. 鑒於市建局會以"正"、"負"和"零"的密度情況作為制訂概念藍圖的基礎，議員關注到，在"零"和"負"的密度情況下，由於油麻地及旺角區缺乏安置空間，部分居民或須遷出他們原本居住的地區。

16. 政府當局表示，在完成油旺地區研究後，市建局會就於兩區推行市區更新項目所採取的密度情況向政府提出建議。鑒於土地資源匱乏，市建局很可能在市區更新項目的首階段採用"正"的密度情況，以充分利用土地的發展潛力。

發展地下空間

17. 議員認為，油旺地區研究亦應涵蓋透過在油旺地區發展地下空間提供行人及商業設施，以期提高有關運用土地的效率，並鼓勵市民在區內步行。使用地下空間作商業用途，亦會有助支付油旺地區研究下的重建項目成本。

18. 市建局表示，油旺地區研究亦會涵蓋發展油旺地區地下空間的可行性。鑒於研究範圍內的發展密度高，市建局就市區更新進行規劃時，採取多層面角度的整體規劃方針，以期充分善用地下及地面以上的空間。然而，由於舊區的地下公用設施密度高，在這些地區發展地下空間將會有困難。就此，市建局近年在市區更新方面已採取小社區發展模式，以進行大規模的市區重整項目及重組地下公用設施，以促進地下空間的發展。

19. 議員進一步詢問，市建局會否考慮在地下公用設施以下的水平發展地下空間。市建局回應時表示，在油旺地區，只能在地下的港鐵網絡之下發展地下空間。在決定地下空間發展的深度時，亦應考慮消防安全及市民進入地下空間的行人通道。

增加油麻地及旺角地區研究下重建用地的地積比率上限

20. 部分議員詢問，當局可否增加油旺地區研究下重建用地的地積比率上限。市建局表示，地積比率上限是按法例釐定。市建局會考慮採取可行措施(例如地積比率轉移，用地整合及重整)以充分利用相關地區的准許發展潛力。當局在考慮能否

提高地積比率上限時，亦應考慮基礎設施的容量是否足以應付油旺地區的發展。就此，市建局會致力鼓勵市民在油旺地區"泊車步行"，並使用公共交通工具。

立法會質詢

21. 在2019年5月29日的立法會會議上，議員就油旺地區研究提出一項質詢。該項質詢和政府當局所作回覆的超連結載於**附錄III**。

最新發展

22. 於2021年6月22日舉行的事務委員會會議上，委員就市建局的工作進行討論。委員在會上察悉，市建局已完成油旺地區研究所有工作文件，包括3份有關不同密度情況的概念藍圖。市建局正因應政府政策局和部門所提出的意見，敲定油旺地區研究報告的主要研究結果和建議(尤其是擬議的規劃工具)。市建局繼而會展開公眾參與工作，包括諮詢相關專業學會及地區組織。市建局亦已就早期項目及測試擬議規劃工具的執行詳情，展開更多研究。

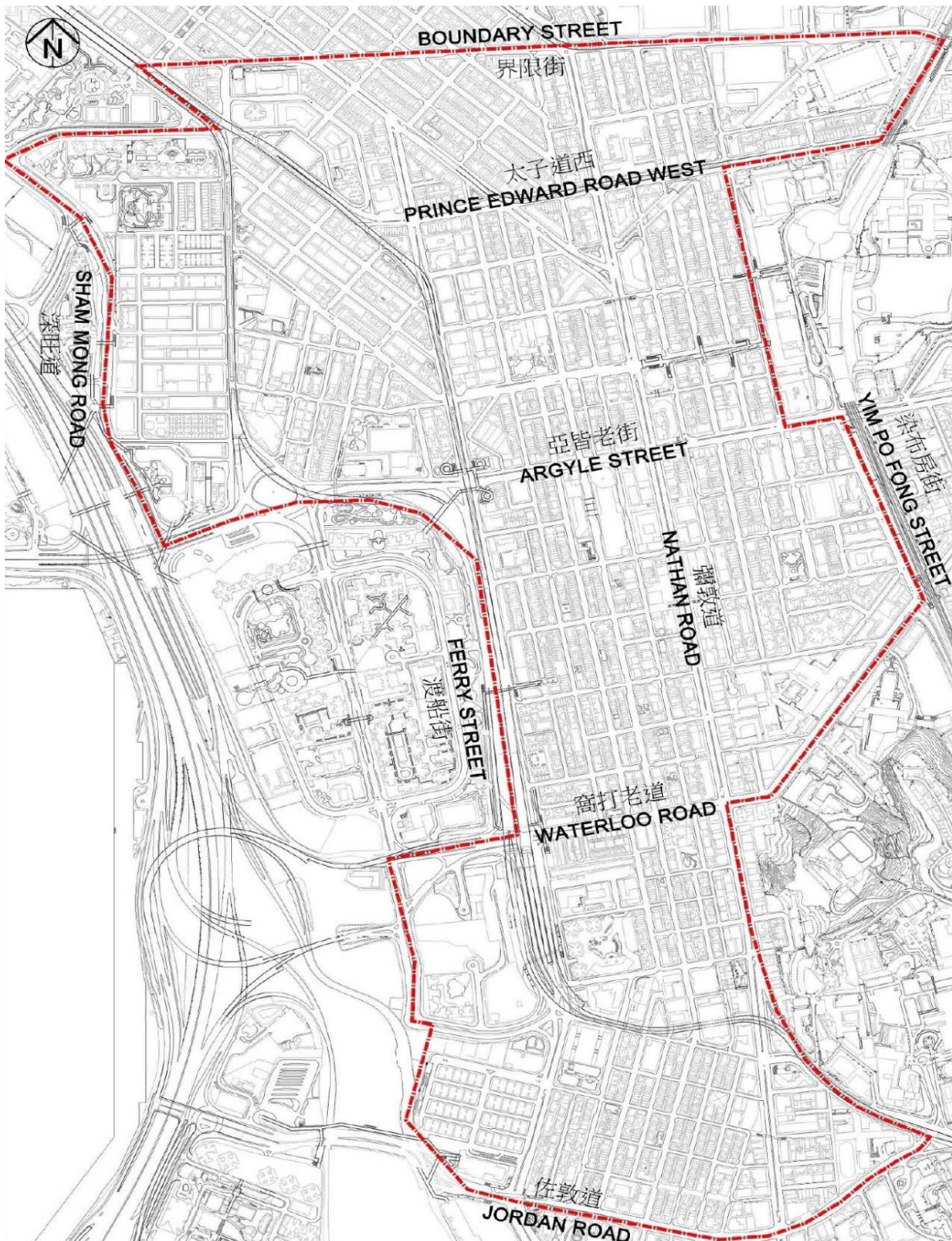
23. 政府當局將於2021年9月28日舉行的事務委員會會議上，向委員簡介油旺地區研究的結果和建議。

相關文件

24. 在立法會網站的相關文件一覽表載於**附錄III**。

立法會秘書處
議會事務部1
2021年9月20日

油麻地及旺角地區研究涵蓋的研究範圍
Study Area of the District Study for Yau Ma Tei and Mong Kok

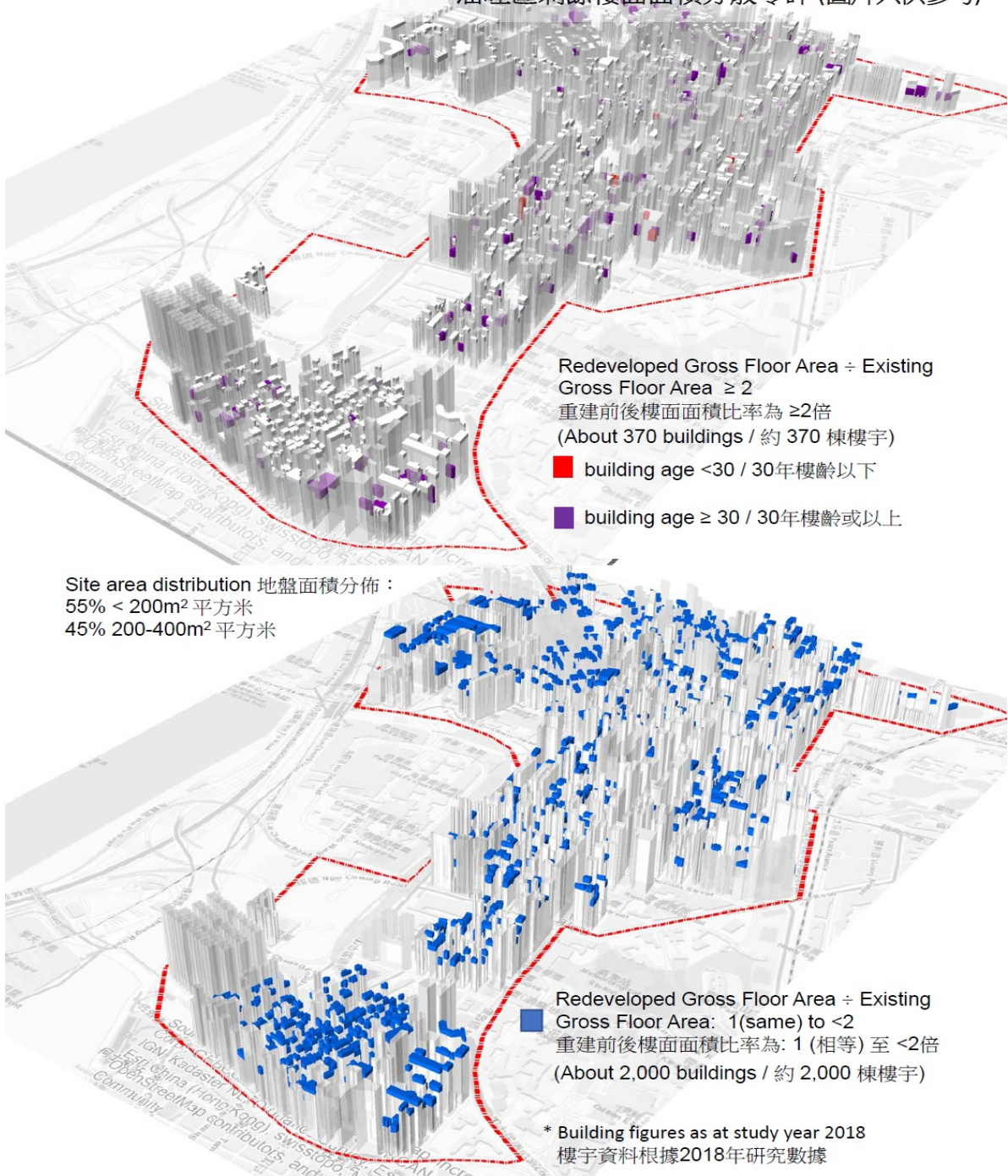


資料來源：立法會CB(2)267/19-20(01)號文件附件一
Source: Appendix 1 to [LC Paper No. CB\(2\)267/19-20\(01\)](#)

油旺地區零碎及分散的剩餘地積比率 The piecemeal and scattered residual plot ratio ("PR") in Yau Mong District

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)



資料來源：[立法會CB\(2\)267/19-20\(01\)號文件](#)附件二

Source: Appendix 2 to [LC Paper No. CB\(2\)267/19-20\(01\)](#)

油麻地及旺角地區研究的進展

相關文件一覽表

委員會	會議日期	文件
發展事務委員會	2017年10月31日	政府當局就"市區重建局的工作"提交的文件 [立法會CB(1)117/17-18(02)號文件] 會議紀要 [立法會CB(1)484/17-18號文件]
發展事務委員會	2018年6月26日	政府當局就"市區重建局的工作"提交的文件 [立法會CB(1)1133/17-18(03)號文件] 會議紀要 [立法會CB(1)222/18-19號文件]
發展事務委員會	2019年6月25日	政府當局就"市區重建局的工作"提交的文件 [立法會CB(1)1181/18-19(03)號文件] 會議紀要 [立法會CB(1)1356/18-19號文件] 政府當局的跟進文件 [立法會CB(1)1317/18-19(01)號文件]
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	政府當局就"市區重建局油麻地及旺角地區研究基線檢討結果"提交的文件 [立法會CB(2)267/19-20(01)號文件] 會議紀要 [立法會CB(2)404/19-20號文件]

委員會	會議日期	文件
發展事務委員會	2020年6月23日	政府當局就"市區重建局的工作"提交的文件 [立法會CB(1)762/19-20(01)號文件] 會議紀要 [立法會CB(1)893/19-20號文件]
發展事務委員會	2021年6月22日	政府當局就"市區重建局的工作"提交的文件 [立法會CB(1)1006/20-21(03)號文件]

相關立法會質詢及政府當局的回覆的超連結：

日期	立法會質詢
2019年5月29日	就" 市區重建局的工作 "提出的質詢