

# 市建局倡打造宜居潮流地 提供「首置盤」

## 油旺變身 擬增商住面積一億呎



全面規劃

舊樓林立、人口稠密的油麻地與旺角區，可能將會大變身，成為宜居、具活力、加強本地潮流文化、傳承地區特色的都市核心圈。市區重建局完成歷時四年的「油旺地區研究」，建議全面重新規劃該區，提出將花墟水渠改建為水道公園等的五大發展節點，改善地區面貌，並透過地積比轉移等新的規劃工具，提高重建的財務可行性。

市建局並建議，尋覓合適地點提供「港人首置盤」，在「上海街618」項目提供青年「共居」空間。研究預期油旺更新後，可增加高達一億平方呎的商住樓面面積。市建局期望，明年公布指引及展開首批的改劃建議。

大公報記者 梁少儀

政府表示大致歡迎有關建議方向，並會採用增加額外建築樓面面積的方案，即是市建局提出「正負零」方案中的「正」方案，並支持推行研究建議的新規劃工具。不過，市建局提交立法會的研究結果報告，無交代財政安排，是否如早前估算的虧蝕最少1000億元。

### 「連繫地盤」作地積比轉移

油旺重建規劃研究涵蓋範圍面積212公頃，涉及3350幢樓宇中，約65%樓齡逾50年，近半數樓宇狀況欠佳或失修，37%為三無大廈，預計至2047年，約80%樓宇樓齡將逾70年，但重建步伐

緩慢，過去20年，當局只簽發了53份入伙紙，逾800幢樓宇無重建潛力或其重建潛力為負數。

為加快市區更新，研究認為須引入新的規劃工具，提高重建的財務可行性。市建局建議透過「連繫地盤」概念，進行地積比轉移，即是將一些會被降低規劃價值的地點，例如擬改建為休憩空間，或為了保育舊建築等地點的地積比率，轉移到位於策略性位置的大型重建地盤，例如發展節點及活動節點。

根據研究報告，發展節點的例子有油麻地果欄毗鄰興建多層商業大廈，果

欄以南興建精品酒店，旺角街市活化的住宅和商業混合發展等。

市建局並建議，透過整合街區，將零碎的小型街區整合成為較大和較完整的發展地盤，涉及封閉多條道路，提供休憩用地，而發展商應為有關整合街區提供財務資助，作為增加地積比率的回饋。

研究並建議，只要整體地積比率維持在分區計劃大綱圖容許限度內，容許住用及非住用地積比率互換等。

研究並建議在整合街區發展範圍，尋找合適地盤，以港人首置形式興建資助房屋，實際供應量將按資源情況、技術可行性和政府政策而定。研究並提出，將市建局的上海街618活化項目附近的樓宇，重建成青年文化點，提供共用工作空間、青年共居空間等功能。

市建局將在短期內，就研究結果諮詢不同專業團體及相關持份者。發展局表示，正與市建局密鑼緊鼓敲定各項實施細節。

身兼市建局非執行董事的立法會議員鄭泳舜稱，希望當局詳細交代興建資助房屋與私人樓宇細節，包括因應區內有不少基層住戶，是否會有出租公屋供應等。當局也須交代最終融資安排。

### 落實「油旺研究」的好處

- 人均居住面積由18平方米增至22至26平方米
- 休憩用地供應由目前欠缺19公頃，增為擁有3至8公頃的盈餘
- 提供更多資助房屋（以「港人首次置業」形式），及政府、機構或社區（GIC）設施
- 帶來有形和無形的經濟利益
- 透過創造新的發展節點增加就業機會
- 減少21%至22%的道路空間，以提升環境質素及易行度
- 改善交通狀況及易行度
- 提倡「泊車後步行至內街」的概念、智慧城市建議，綠色建築及滲透性的設計，以提升環境質素及宜居性

註：具體情況視乎所採用的概念藍圖而定  
資料來源：市區重建局

### 五大發展節點

- **旺角東水渠道城市水道**：興建大型消閒康樂水道公園，改建界限街遊樂場及興建新設施，配合花墟道活化、太子道西唐樓保育。
- **旺角東亞皆老街商貿／聯繫樞紐**：興建大型露天廣場連接通菜街和花園街、旺角道天橋系統及港鐵站，促進行人連繫及增加易行度。
- **旺角西旺角街市更新活化**：特色市集整合周邊小販攤檔，重現「街」的氛圍，加入餐飲和零售構成休閒和社區地標。
- **油麻地果欄活化**：巧翔街建多層商業大廈，基座重置果欄批發作業，果欄建築群集水果零售和旅遊用途，果欄以南用地建新精品酒店、休憩空間和藝術及文化用途。
- **油麻地南西九龍綜合發展**：在西九龍站及柯士甸站旁提供高端甲級寫字樓、零售商業、酒店、文化藝術及住宅等混合用途。

資料來源：市區重建局

## 倡建港版清溪川 花墟徑明渠變水道

【大公報訊】記者張小山報道：市區重建局「油麻地及旺角地區研究」建議運用油旺五個佔地較大建築群為發展節點，帶動四周市區更新。最特別是將旺角花墟徑明渠改為水道，並興建大型消閒康樂水道公園，成煩鬧鬧市一道清溪，恍如韓國首爾清溪川的香港版。

### 旺角街市活化為特色市集

研究建議將旺角打造為動力商貿區，大角咀變身綠悠社區，油麻地作為歷史文化生活區。旺角除花墟道新面貌外，建議改建界限街遊樂場及建新政府綜合大樓，水道公園將令花墟及周邊地帶成為樞紐，與太子道西唐樓保育等，令水道延伸至彌敦道。旺角東面向亞皆老街空地建大型露天廣場，連接通菜街及花園街兩條地區特色商業街，與旺角道天橋系統及港鐵站。

已停運的旺角街市將更新活化為特色市集，大堂整合街市周邊小販攤檔，並加入餐飲和零售，大

堂設計將體現「園中市集」氛圍，市集平台頂部有一個佔地1.8公頃呈波浪形大型休憩用地，成為新休閒社區地標及旅遊點。花墟道、花園街、通菜街及廟街等特色商業街會擴闊行人道、規範商業標誌牌，增加活力。

油麻地除活化果欄，研究建議重整甘肅街一帶政府用地，以榕樹頭天后廟為中心組成文化帶，將油麻地多層停車場建成具建築特色地標社區活動中心，重置新玉器市場大堂等，並將龍龍里打造成富地方特色低密度小區。

佐敦渡船街將設休憩空間「綠廊」，聯同重疊後櫻桃街公園成為西九龍至大角咀之間主要綠化幹道。

西九龍站和柯士甸站旁用地作高端甲級寫字樓、零售、酒店、文化藝術及住宅等綜合發展；大角咀晏架街污水泵房亦會遷移並進行升級工程，新地皮與新九龍廣場及鄰近老化樓宇，混合發展為社區／商業核心。

## 深水埗兩重建項目同期啟動 可建1838單位

【大公報訊】記者陳詠韶報道：市區重建局昨日公布啟動深水埗區兩個重建項目，分別位於兼善里／福華街、昌華街／長沙灣道，其中兼善里項目樓齡達62年，大廈老化失修，剝房林立，但剩餘地積比率僅得9%，若單一重建，成本高昂，將令項目入不敷支。市建局為此同時啟動昌華街／長沙灣道項目，將政府土地納入發展並重新規劃，包括長沙灣體育館，令兩項目可建住宅單位增至1838個，預料最快會在2028年起相繼落成。

### 兼善里約2100戶受影響

昌華街／長沙灣道項目涵蓋兩個被長沙灣道分隔的地盤（地盤A和地盤B），現時全部是政府土地。兼善里項目有90個街號的樓宇，樓高九層，沒有電梯，共有約720個單位，市建局估計約有2100個住戶及120間地舖，有區議員逐戶數電錶，估計至少有2000多個剝房。

市建局表示，兼善里項目範圍地積比率為8.12，現僅餘下9%，亦即0.88，若單一考慮重建兼善里，涉及高昂收購和發展成本，早前估算收購成本約100億元，將令項目入不敷支。市建局因此在深水埗進行地區規劃研究，一併發展毗鄰的昌華街項目，為整區進行整體更新，促成兼善里樓宇群重建。

市建局總經理（規劃及設計）關以輝表示，長沙灣道項目的路政署臨時工程倉庫，阻礙該主幹道南面和北面的行人網絡，亦荒廢原用作政府、機構或社區設施的土地用途，令該區社區設施不足。重建構思在此興建一座綜合政府大樓，提供體育館及社福和地區康健設施，合共可提供

逾3.8萬平方米、作為政府、機構或社區設施用途的用地，面積是現時的33倍。

83歲的楊生與其73歲的太太是受影響小業主，二人居住近60年的單位，面積約600方呎，由於年事已高，爬樓梯十分辛苦，「買餸一定要兩個人，抬住（購物車）先上到來。」他們說室內天花板漏水，已修補多次，樓梯衛生差，常見老鼠及滿地棄置物，形容等候重建等到「頸都長埋」，希望收購價起碼1.8萬元。剝房租客李小姐一家三口蝸居170方呎單位，她說單位空氣流通差，不時有蜈蚣出現，形容「沖涼都膽戰心驚」。她稱輪候公屋六年，希望重建可助她原區上樓。

### 雜貨攤稱若收購唯有退休

在福華街街角開雜貨攤的輝伯說，已經70多歲，若收購重建唯有退休。毗鄰檔主陳伯說：「我最唔捨得街坊感情，大家有時落來同我傾偈，大家熟到可以除數啊。」福華街578號地舖餐廳貴麻橋老闆張先生表示，開業十七、八年，「我都60歲啦！原本打算再做幾年賺夠退休金，重建嘅話我呢幾年去邊搵食啊？如果要另開新舖，按金、租金都要50萬，裝修80萬，政府補貼夠唔夠我開舖啊？」

身兼市建局非執行董事的立法會議員鄭泳舜表示，樂見市建局採用新做法，將未盡其用的政府土地納入重建，增加重建後的住宅單位。他期望市建局做好收購程序，對居民及商戶作出合理補償，重建項目可包括港人首置項目。



掃一掃 有片睇



▲剝房租客李小姐指浴室不時有蜈蚣出現，形容「沖涼都膽戰心驚」。大公報記者文鴻攝



▲曾先生定期會與一群病友相約打球，由復康會幫忙訂場地，若重建不知能轉往何處打球。

## 街坊盼建好新體育館再拆舊館

【大公報訊】記者陳詠韶報道：市區重建局昨日宣布納入重建的長沙灣體育館，已使用超過40年，規模較小，只能提供四個羽毛球場，市建局擬將該地重新規劃為住宅用地，另在不遠處的政府臨時倉庫用地，興建新的政府設施綜合大樓，提供新體育館。有常來運動的街坊表示，體育館地理位置好，方便各方朋友相聚打球，希望新體育館落成後才拆卸舊館。

市建局計劃，新體育館增設兒童遊戲室、健身房等舊場館欠缺的康體設施，羽毛球場可由四個增至八個。球友何先生說，每周都來打球兩次，若場

地重建，仍有很多體育館可選擇，交通亦方便，認為影響不大。

球友曾先生說，定期與一群病友來打球，由復康會幫忙訂場地，若重建便不知能再訂何處，「運動對身體有好處，一停下來就不舒服！有個病人朋友原本每個月入院，自從定期來打球之後，一整年都沒去過醫院。」曾先生說，長沙灣體育館的確老舊，倉庫漏水，場地太窄，揮拍時偶爾會不小心打到兩邊路過的人，但位處市中心，方便觀塘、荃灣各區朋友來相聚打球，希望政府能興建好新體育館再拆舊館。