

市區重建局油麻地及旺角地區研究計劃

目的

1. 本文件旨在向油尖旺區議會介紹市區重建局(下稱「市建局」)現正籌備展開的「油麻地及旺角地區研究」(下稱「油旺地區研究」)的最新進展。

背景

2. 現時香港不少舊區已經呈現老化，市區更新的進度遠遠追不上市區老化的速度去處理數量龐大的舊樓住宅單位。其中，油麻地及旺角區擁有大量超過 50 年樓齡的舊樓，估計佔該區整體樓宇數量約五成，當中不少更超出現行城市規劃或建築物條例准許的發展密度。這類舊樓對私人發展商來說，可以說是沒有重建的機遇。區內存在重建價值的住宅舊樓在過去的十多年間，大部分已被私人發展商收購重建，市場上剩下來有重建價值的市區舊樓已經寥寥可數。
3. 再者，「油旺」是全港 18 區當中最細的區分之一，但人口密度極高，平均每平方公里多達 44,000 人。要在油旺作大規模的重建，居民的安置亦是一大挑戰。面對以上種種挑戰，我們必須透過進行地區規劃研究，充分了解種種的問題或挑戰，才可以透過長遠規劃、技術研究、實施模式等不同手段，作出新的定位和推敲出有效落實這舊區市區更新工作的新思維、新方案。

研究的過程及內容

4. 市建局現正為「油旺地區研究」的顧問合約進行招標。研究將於年中展開，為期兩年，針對油旺區的人口、社會和營商特點、樓宇狀況及用途、地區歷史與文化特色等進行研究分析。研究範圍(請參閱附件一)的總面積約為 212 公頃，涉及約 3,400 座樓宇，當中超過八成，即 2,700 多幢樓宇樓齡已達三十年或以上。
5. 研究將詳細分析油旺區樓宇的整體狀況及掌握舊區老化問題的深度和闊度；並全面地就油旺區作深化的研究和市區更新

規劃，把切實可行的概念和執行模式推展至市建局未來的市區更新工作策略，為過去市建局面對的一些困局或規例限制尋求「鬆綁」和突破，讓市建局能更有效地應付日益嚴重的市區老化問題。

6. 市建局會從「油旺」地區規劃研究得出的「大數據」作仔細研究和分析，讓我們探討如何能提升該區目前的土地使用效益及重建的發展潛力，制訂一套涵蓋市建局工作的策略，因應不同地域範圍的特點，策劃詳細的更新方案和不同的發展模式。另外，我們亦會就區內的交通網絡、行人路連接、社區基建需求及環境等的影響，作多項技術評估及可行性研究，並提出建議方案，引入「智慧城市」及「地方營造」的概念元素，優化「油旺」。(研究過程，請參閱附件二。)
7. 待「油旺地區研究」完成後，研究建議的新實施模式和新策略將為「油旺」勾畫出數個供公眾討論的「更新大綱發展概念藍圖」，並因應區內樓宇用途、密度和狀況、人口及土地用途等不同參數，在區內劃分地域範圍，從而制定詳細的市區更新計劃及推行不同的策略方案建議。
8. 待完成研究，市建局會就「更新大綱發展概念藍圖」透過「市區更新地區諮詢平台」，諮詢社區持份者。

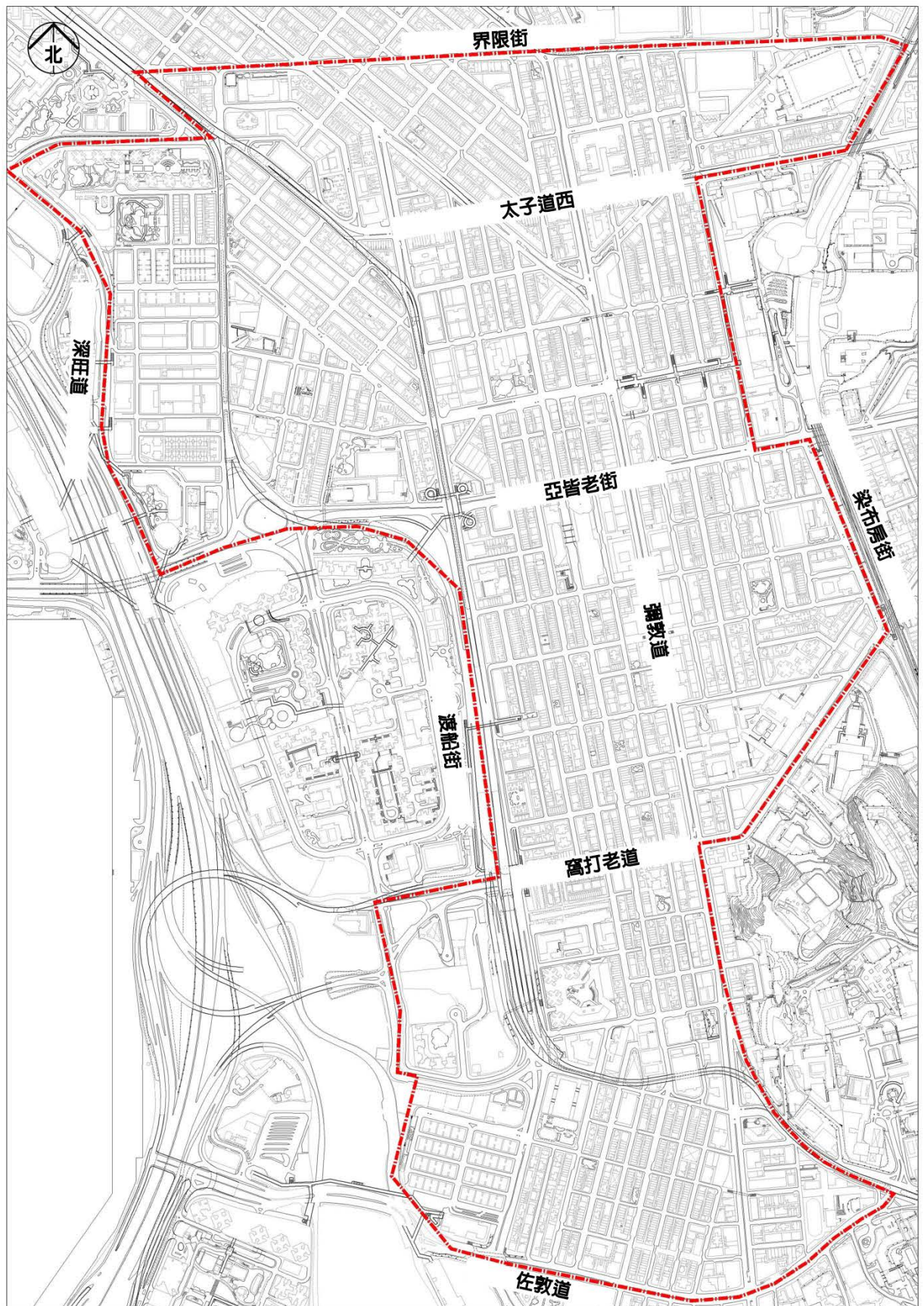
定期向區議會匯報

9. 請各位議員備悉有關「油旺地區研究」文件內容。市建局會於研究展開後定期向區議會匯報進度。

市區重建局
二〇一七年三月

附件一：「油旺地區研究」範圍
附件二：「油旺地區研究」過程

附件一：「油旺地區研究」範圍



油旺地區研究過程

