

市區重建局項目進度報告及工作簡介

本文件旨在向油尖旺區議會簡報市區重建局(市建局)於區內的重建、活化及樓宇復修工程進展。當中包括「洗衣街項目」、「麥花臣室內場館項目」與「洗衣街項目」的協同效應、「河內道項目」、「櫻桃街項目」、「新填地街項目」、「洋松街／必發道項目」、「洋松街／松樹街項目」、「櫟樹街／埃華街／杉樹街／晏架街項目」、「福全街／杉樹街項目」、「大角咀迴旋處活化工程」，以及「油尖旺區樓宇復修工程」等。

一. 旺角洗衣街項目(K28)

市建局在 2007 年 12 月 21 日宣布啓動總成本達 31 億 4 千萬元的洗衣街重建項目，並同時進行住戶狀況調查，確定物業的使用情況。此項目是前土地發展公司在 1998 年公布但尚未開展的最後一個計劃，佔地約 26,500 平方呎，範圍包括部分洗衣街、奶路臣街和花園街。現時在重建區內有 14 幢樓齡由 40 至 55 年不等的舊樓，住了 220 戶家庭、共約 500 人。在 38 間店舖之中，有 19 間出售與體育有關的用品，佔「波鞋街」體育用品店約四分之一。其餘四分之三不會直接受到這個重建項目影響。

市建局已於今年 1 月 3 日及 4 日舉行了簡介會，向受影響的業主、居民和商戶，解釋收購、補償和安置的安排。預計約在三個月內向 175 個受影響業權的業主提出收購建議。

旺角花園街、奶路臣街和山東街一帶，因體育用品店雲集而得名「波鞋街」。洗衣街重建項目將會打造成爲「體育用品城」，以強化當區專門出售體育用品的地區特色。它將會爲旺角開拓一個運動城區，爲社區注入新動力。項目的設計布局巧妙地將建築物的內部分散爲並列的舖位，以提供更多空間，與當地的小舖環境融合。同時，以運動爲主題的街景設計，將會

把「體育用品城」、毗鄰的麥花臣運動場和建議中的新麥花臣室內場館，串連成爲一片運動城區。香港首個體育名人館亦會在「體育用品城」內成立。此項目採用運動體育爲設計主題，是過去兩年廣泛諮詢公眾之後所得的結果。

「體育用品城」將會提供約 88,800 平方呎的零售及文娛康樂樓面，以及 150,000 平方呎的住宅用地。預計項目將於 2013 年落成。

市建局已經盡了最大的努力求同存異，在切實可行的情況下，提出一個平衡各方意見和關注的方案，以盡量滿足所有持分者的要求，並會繼續與各持分者保持緊密溝通，特別是商舖的業主和經營者，以減少他們的憂慮。

爲加強照顧受影響人士，市建局已決定爲上述項目實施以下三項新措施：

- 自住住宅業主將可以透過「住宅單位認購意向安排」，向市建局登記意向，以期在重建完成後優先以當時市價購買一個新單位。此舉對於因爲個人理由而需要回遷的業主，例如爲了保持社區網絡，提供了一定援助；
- 除了現有的特惠津貼，自用商舖業主和商舖租戶亦可獲得額外的營商特惠津貼。金額以他們連續使用該商舖的年期爲基礎，每年可得應課差餉租值的 10%，以 30 年爲限，亦即最高爲差餉租值的 3 倍（約爲 36 個月的租金）。金額最低和最高分別爲 7 萬元和 50 萬元。此舉可減輕商戶因重建而可能引致的生意損失；以及
- 對於該 19 間體育用品零售店舖，無論是租戶或業主，若果他們不收取營商特惠津貼，他們將可參與一項「地區特色體育用品店安排」。在此安排下，他們可獲優先以市值租金租賃「體育用品城」的零售舖位，最初爲期三年。此項安排是經參考立法會議員及地舖商戶的建議和意見而訂定的，以助保存當區體育用品零售行業的特色。

二. 「麥花臣室內場館項目」與「洗衣街項目」的協同效應

麥花臣室內場館項目由市建局與香港遊樂場協會合作發展，於 2006 年聘用顧問研究建築設計，並於 2007 年 4 月取得屋宇署批准建築圖則，項目內包括新穎設計的室內運動場、青年中心、住宅及商場，並考慮在平台進行綠化設計，預計 2011 年落成。

市建局同意社區的意見，認為保存「波鞋街」獨特的體育用品零售業務特色，至為重要。在深入研究後，市建局認為「體育用品城」不但可以保存地區特色，更可與毗鄰的麥花臣運動場和新建的麥花臣室內場館，串連成為運動城區，產生協同效應。從市區更新角度來看，這是實質的點、線、面設計模式，透過奶路臣街的活化工程，為街景添上設計主題，將「體育用品城」與其他兩個地點聯繫起來。

三. 尖沙咀河內道項目(K11)

此商業／服務住宅／酒店綜合項目，位於尖沙咀區，現已完成約 70%的工程及正進行內部裝修。預計完工期在 2009 年第一季左右。項目完成後，除商業／服務住宅／酒店部份外，會為尖沙咀區增添約 13,000 平方呎休憩用地。

四. 大角咀櫻桃街項目(K3)

此商業及住宅綜合重建項目位於大角咀區，現已完成約 70%的工程及正進行內部裝修。預計完工日期為 2009 年第二季左右。項目完成後，除商住部份外，會為大角咀區增添約 20,000 平方呎的政府／團體及社區設施。

五. 旺角新填地街項目(K27)

此住宅重建項目位於旺角區，現已大致完成。預計有關政府部門會於 2008 年第一季批出完工滿意證書。

六. 大角咀洋松街／必發道項目(K30)

此住宅重建項目位於大角咀區，現已完成約 40%的工程。預計完工期為 2008 年底。

七. 大角咀洋松街／松樹街項目(K31)

此住宅重建項目位於大角咀區，預計工程會於今年第二季開展,而完工期為 2011 年第三季左右。

八. 大角咀櫻樹街／埃華街／杉樹街／晏架街項目(K32)

此住宅重建項目位於大角咀區，有關拆卸工程現正進行及會於今年第二季完成。

九. 大角咀福全街／杉樹街項目(TKT/2/001)

此住宅重建項目位於大角咀區，目前正進入業權復歸政府的階段。

十. 大角咀迴旋處活化工程

為方便大角咀居民經市建局的櫻桃街項目前往港鐵奧運站，市建局建議改善大角咀道／櫻桃街迴旋處的行人過路設施。計劃包括在西九龍走廊下的美化市容地帶，增建一段綠化的行人通道，令居民過路更安全及直接。市建局已於 07 年 4 月 26 日及 07 年 6 月 14 日就此項目徵詢區議會意見。

十一. 油尖旺區樓宇復修工程

為鼓勵樓齡 20 年以上樓宇的業主維修樓宇，市區重建局在 2004 年 4 月，推出樓宇復修物料資助計劃及樓宇復修貸款計劃。至 2007 年 12 月，油尖旺區已有大約 9,400 個單位(89 幢

樓宇)，參與此兩項計劃，現正進行或已完成大廈公共地方維修工程。它們佔整體參與此兩項計劃的總單位數目約 30%。市建局對這些單位的資助物料價值大約 1,000 萬元及貸款數目大約 4,000 萬元。同時，在油尖旺區，市建局亦正協助 19 幢大廈，涉及約 2,300 個單位籌劃維修工程及參與計劃，它們在不久將來亦會開展有關維修工程。

以上簡報，希望能夠讓油尖旺區議會進一步了解市建局於區內各項已開展及進行中的工作。

市建重建局

2008 年 1 月