

市區重建局
上海街 / 亞皆老街及太子道西 / 園藝街
保育暨活化項目

1. 背景

- 1.1 市區重建局（下稱「市建局」）於 2008 年 9 月 19 日在憲報公告開展上海街 / 亞皆老街 (MK/01)（下稱「上海街項目」）及太子道西 / 園藝街 (MK/02)（下稱「太子道西項目」）兩個保育項目。
- 1.2 根據現行《市區重建策略》，「文物保育」乃市建局四大業務策略 (4Rs) 之一。市建局亦已在其他保育和發展項目中保留了共 25 幢具歷史價值的建築物。為回應行政長官於 2007 年發表的施政報告中所要求對歷史建築「保育」及「活化」工作；市建局就 66 幢位於市建局重建範圍內或附近之戰前「騎樓式」唐樓進行有關文化價值、建築特色及歷史價值的評估。研究結果顯示，位於上海街及太子道西內兩組，共二十幢戰前「騎樓式」唐樓群極具歷史價值，其中上海街的十幢唐樓更已被古物諮詢委員會評為一級歷史建築。
- 1.3 市建局已於 2008 年 9 月 19 日在項目範圍內進行凍結人口及社會影響評估調查，以確定及評估這兩個保育項目對居民可能產生的影響。市區重建社區服務隊亦會在調查進行期間為有需要的居民提供適當的幫助和輔導。

2. 項目現況

- 2.1 上海街項目位於旺角上海街 / 亞皆老街交界，毗鄰朗豪坊，總地盤面積約為 1,128 平方米（項目範圍請參考圖一）。項目範圍內共有十四座樓宇。其中十座為戰前「騎樓式」唐樓，建於 1920 年代，樓高三至四層，已被古物諮詢委員會評為一級歷史建築，而其餘四座為六層高，建於 1960 年代的樓宇。該十幢戰前樓宇天台及後巷僭建問題嚴重，居住單位擠迫。當中有 34 戶板間房、閣仔單位及天台戶。樓宇環境衛生惡劣，亦缺乏基本的

屋宇設備如升降機，抽水馬桶及足夠的消防設施等，居住環境欠理想。

- 2.2 至於太子道西保育項目，所涉及的樓宇位於旺角太子道西及園藝街交界，毗鄰旺角花墟，總地盤面積約為 1,440 平方米（項目範圍請參考圖二）。項目範圍內共有十座四層高戰前「騎樓式」唐樓，全建於 1930 年代。樓宇結構尚算良好，但部份外牆已出現石屎剝落情況，尤其面向後巷部份。樓宇雖然沒有被古物諮詢委員會評級，但為市區現存最大的戰前「騎樓式」唐樓群，具顯著保育價值。
- 2.3 根據凍結人口調查結果顯示，上海街項目內現時約有 56 伙住戶及 22 個商戶；而太子道西項目內則有 9 伙住戶及 20 個商戶。

3. 簡報會及集思會

- 3.1 市建局已於 2008 年 9 月 25 及 26 日安排了簡報會，初步解答受影響業主、租客及商戶對項目可能涉及的收購、賠償及安置等問題。市建局亦已委派市區重建社區服務隊繼續接觸受影響的居民、業主、租客及商戶，以了解他們的需要，亦會於項目進行的各階段為有需要的居民提供輔導和幫助。
- 3.2 市建局對兩個保育項目的執行模式，以至有關樓宇日後的用途均持開放的態度。為了解大眾對有關方面之意見，市建局正進行一連串的公眾諮詢活動，包括剛於 10 月 4 日及 10 月 10 日舉行的兩次，合共約 200 人出席的集思會。油尖旺區議會正副主席及部份議員亦有出席，聽取民意，並為大會致詞。會上各持分者就兩個保育項目積極發表了意見。
- 3.3 兩次集思會，大部份與會者均贊成保育這些「騎樓式」唐樓群，並將之活化。但對市建局以統一業權以「發展計劃」形式進行保育方案，與會者則有不同意見。

4. 規劃程序

- 4.1 市建局擬以《市區重建局條例》第 25 條，以「發展計劃」形式進行該保育項目，透過收購項目範圍內之戰前

樓宇，防止有關樓宇被拆卸及改建為現時法定分區計劃大綱圖所容許的高密度住宅發展。

- 4.2 市建局初步計劃於 2009 年 1 月向城市規劃委員會（下稱「城規會」）呈交有關保育項目之發展計劃草圖及社會影響評估報告。屆時草圖會供公眾查閱，直至城規會考慮該發展計劃草圖為止。公眾可在該發展計劃草圖供公眾查閱期間的首 3 個星期內，向城規會提出意見。

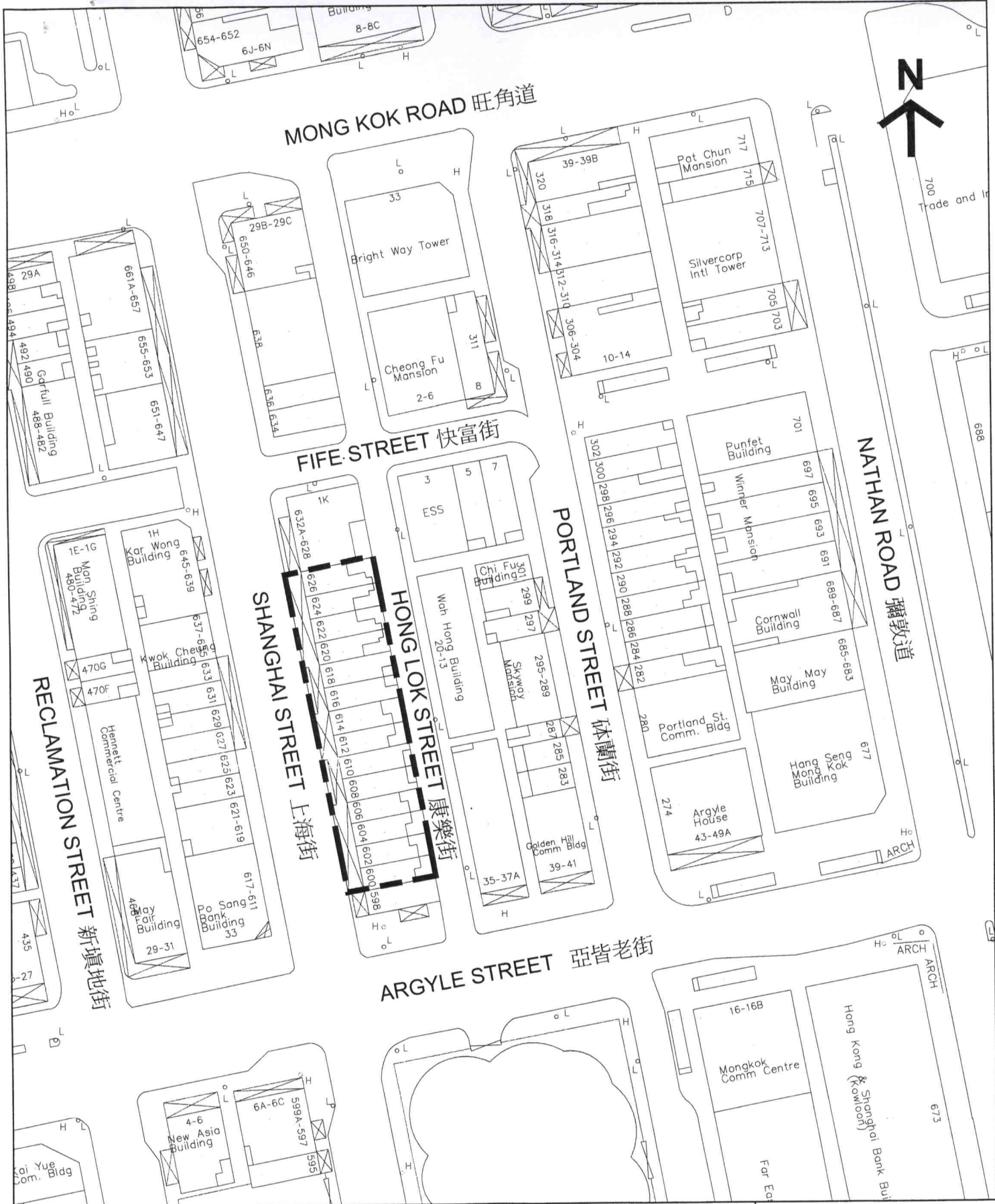
5. 規劃程序所需時間

- 5.1 整個法定規劃程序所需的時間要按城規會程序及審核公眾意見所需的時間而定，估計需時約 15 至 18 個月。
- 5.2 市建局必須在項目完成上述法定規劃程序，包括發展計劃草圖得到行政長官會同行政會議批准之後，才可進行物業收購及安置等工作。

6. 未來路向及進一步公眾諮詢活動

- 6.1 市建局會於落實提交「發展計劃」草圖予「城規會」前繼續收集持份者意見。除了集思會外，市建局亦會向項目範圍內之業主、租客及持分者進行問卷調查。所有活動的目的皆為確定公眾人士對有關保育項目實施的方式及日後怎樣利用該唐樓群的意見。
- 6.2 市建局把集思會及公眾諮詢活動收集到的意見及聽取油尖旺區議會的建議等資料加以整理，然後向政府部門建議有關保育項目執行的模式及草擬有關發展計劃草圖的基礎，及後交予城規會作考慮。

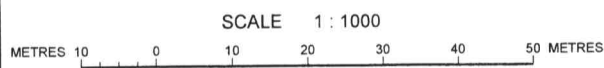
市區重建局
2008 年 10 月



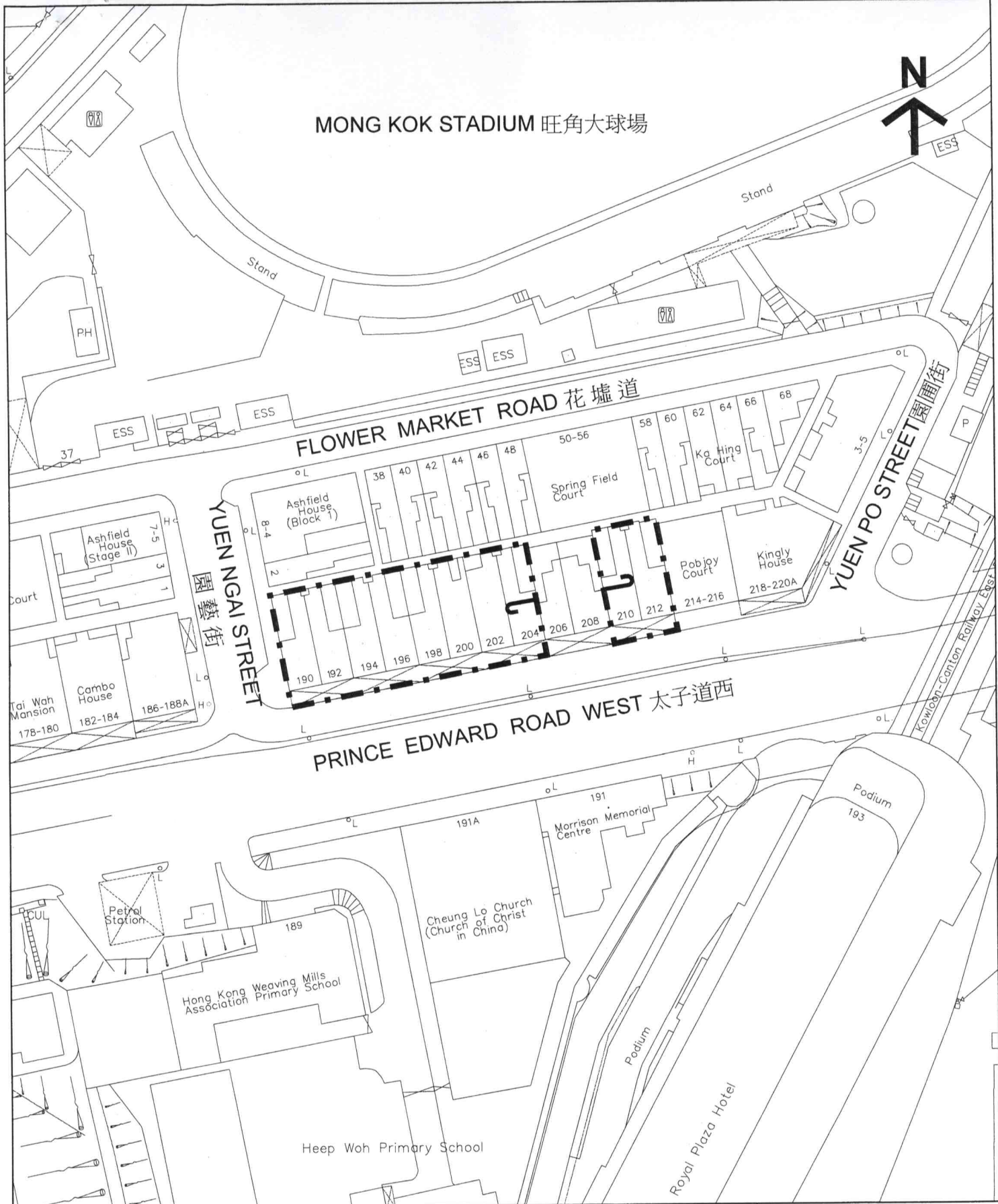
PROJECT AREA 項目範圍

EXTRACT PLAN PREPARED ON 9 SEP 2008
BASED ON SURVEY SHEET No.11-NW-19B

市區重建局上海街 / 亞皆老街項目
URBAN RENEWAL AUTHORITY
SHANGHAI STREET / ARGYLE STREET
DEVELOPMENT PROJECT



PLAN No. 圖則編號
URAMK/01



PROJECT AREA 項目範圍

EXTRACT PLAN PREPARED ON 9 SEP 2008
 BASED ON SURVEY SHEET No.11-NW-14D

市區重建局太子道西 / 園藝街項目
 URBAN RENEWAL AUTHORITY
 PRINCE EDWARD ROAD WEST /
 YUEN NGAI STREET DEVELOPMENT PROJECT



市區重建局
 URBAN RENEWAL
 AUTHORITY

PLAN No. 圖則編號
 URAMK/02