

九龍城區議會轄下
房屋及基礎建設委員會

市區重建局
啟明街／榮光街發展項目 (KC-013)

1. 前言

- 1.1 這文件是介紹市區重建局(市建局)於 2017 年 3 月 17 日在憲報刊登公告，公布開展土瓜灣啟明街／榮光街發展項目 (KC-013) (「該項目」) 的公告內容。「該項目」是市建局在區內開展的第 13 個由市建局主導的重建項目。

2. 規劃程序

- 2.1 根據《市區重建局條例》第 23 (1) 條的規定，市建局於 2017 年 3 月 17 日在憲報刊登公告公布開展「該項目」。市建局並於同日在「該項目」範圍內進行凍結人口調查，正式開展「該項目」的規劃程序。根據《市區重建局條例》第 23 (2) 條的規定，「該項目」開始實施的日期，是「該項目」的公告首次在憲報刊登的日期。
- 2.6 根據《市區重建局條例》第 26 條的規定，市建局以「發展項目」形式推行「該項目」。「該項目」的一般資料及發展範圍亦於 2017 年 3 月 17 日起計的兩個月內，公開展示供公眾查閱及提出意見。公眾可於該兩個月公布期內 (即不遲於 2017 年 5 月 17 日) 向市建局提交意見。
- 2.3 市建局會就「該項目」進行社會影響評估。第一階段的社會影響評估報告已由 2017 年 3 月 17 日起供公眾查閱。在「該項目」開展後，市建局會根據在凍結人口調查過程中一併收集的數據進行第二階段的社會影響評

估。第二階段的社會影響評估報告於 2017 年 5 月 2 日起供公眾查閱。任何人士如對「該項目」及兩份社會影響評估報告有任何意見，可於 2017 年 5 月 17 日或以前將意見提交市建局，而市建局的「發展項目反對意見評議委員會」會考慮及評議反對意見。

- 2.4 市建局會根據《市區重建局條例》第 24 (3) 條的規定，於 2017 年 8 月 17 日或以前將「該項目」的資料及未撤回的反對意見呈交發展局局長(「局長」)。局長會考慮「該項目」及任何未撤回的反對意見，並決定是否授權市建局進行、修訂或拒絕授權市建局進行「該項目」。
- 2.5 市建局必須在：(i) 完成所有法定規劃程序及獲得局長授權進行「該項目」；及(ii) 「該項目」沒有反對人士提出上訴或上訴委員團不接納上訴及將其最後決定刊憲後，市建局才會開始收購「該項目」內的物業，及為合資格的租客進行安置及補償工作。

3. 背景資料

- 3.1 「該項目」範圍見於圖則編號 URA/KC-013 (附件 1)。「該項目」地盤總面積約 1,749 平方米，部份受「該項目」影響的範圍在《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/25》(展示日期為 2016 年 10 月 28 日)上被劃為「住宅(甲類)」地帶，部份顯示為「道路」。
- 3.2 在「該項目」界線內的現有建築物，即愛華大廈和啟明大樓，分別於 1958 及 1963 年落成，樓高 8 層。「該項目」包括了 16 個街號的樓宇，主要作為住宅用途，並包括若干地舖，所有建築物均沒有電梯設施。於凍結人口調查期間，發現「該項目」內的部份單位被分間成小型單位(劏房)，樓宇內部的天花及牆身出現破損，部份天台及後院亦有搭建疑似僭建物，居住環境擠迫及不理想。

- 3.3 初步估計「該項目」範圍內約有 182 個住戶，約有 385 名居民，及約有 31 個地舖。確實數據有待凍結人口調查的結果，並將會在第二階段社會影響評估中確認和分析。
- 3.4 就「該項目」的未來重建方面，「該項目」的地盤將會與毗鄰的市建局榮光街項目 (KC-012) 的地盤合併作整體發展，而榮光街項目(KC-012)是獨立發展項目，正按照其本身的規劃及收購程序實施。
- 3.5 在建議的合併發展中，樓宇會建築在紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/25 內劃作「住宅（甲類）」地帶上。在計算地積比率時，該部份顯示為「道路」的地帶面積並不會包括在內。建議的合併發展將符合「住宅（甲類）」土地用途的規定，包括在商業 / 零售基座之上興建的住宅大廈。另外，在合併發展地盤內亦會提供約 300 平方米的地面休憩空間。

4. 項目進度

- 4.1 市建局於開展「該項目」當日已在「該項目」範圍內進行了凍結人口調查及社會影響評估，以確定及評估重建計劃對居民及商戶可能產生的影響。
- 4.2 市建局在 2017 年 3 月 23 日舉行了居民簡報會，向受影響業主、租客及其他持份者解釋「該項目」的規劃程序、補償及安置政策，及解答居民的問題。由「市區更新基金」資助、完全獨立於市建局的社區服務隊亦已開始為有需要的居民、租客及商戶提供適切的幫助和輔導。公眾亦可透過電話熱線、電郵或親臨市建局九龍城地區辦事處查詢。
- 4.4 市建局除了在 2017 年 3 月 17 日提交了「該項目」的項目資料及第一階段的社會影響評估報告外，將於 2017 年 5 月 2 日提交第二階段社會影響評估作公眾查閱。

5. 結語

- 5.1 公眾人士可於下列地點及其辦公時間內查閱有關「該項目」的資料、社會影響評估報告，並可於 2017 年 5 月 17 日或以前提出書面意見：
- (i) 香港皇后大道中 183 號中遠大廈 26 樓市區重建局（星期一至五上午 8 時 45 分至下午 6 時）；
 - (ii) 九龍紅磡崇安街 17 號陽光廣場 1 樓 K 及 L 室市區重建局九龍城地區辦事處（星期一至五上午 8 時 45 分至下午 1 時；及下午 2 時至 6 時）；及
 - (iii) 九龍紅磡庇利街 42 號九龍城政府合署低層地下九龍城民政事務處諮詢服務中心（星期一至五上午 9 時至下午 7 時）。
- 5.2 市建局會在 2017 年 8 月 17 日或以前向局長提交項目的資料及沒有撤回的反對意見。市建局會待：（i）完成所有法定規劃程序及獲得局長授權進行「該項目」；及（ii）「該項目」沒有反對人士提出上訴或上訴委員團不接納上訴及將其最後決定刊憲後，才進行「該項目」的物業收購或租客安置及補償等工作。

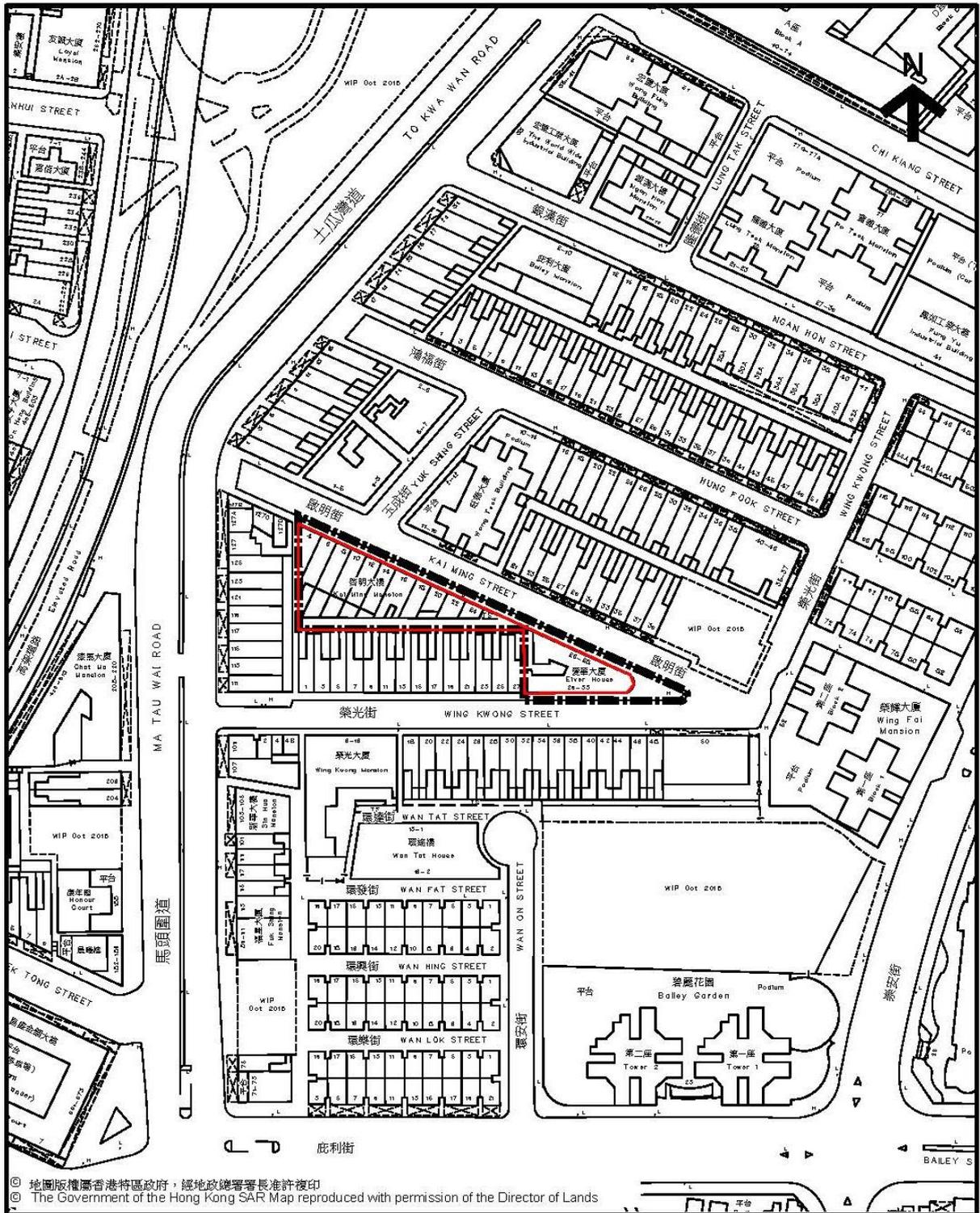
附件

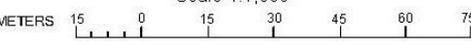
附件 1：市區重建局啟明街／榮光街發展項目(KC-013)（圖則編號 URA/KC-013）

市區重建局

2017 年 4 月

附件 1



<p> Project Boundary 項目界線</p> <p> Area zoned 'R(A)' on the OZP 在分區計劃大綱圖內劃為「住宅(甲類)」地帶</p>	<p>市區重建局啟明街/榮光街發展項目</p> <p>URBAN RENEWAL AUTHORITY KAI MING STREET / WING KWONG STREET DEVELOPMENT PROJECT</p>	 <p>市區重建局 URBAN RENEWAL AUTHORITY</p>
<p>EXTRACT PLAN PREPARED ON 20/02/17 BASED ON SURVEY SHEET No. 11-NW-20D & 11-NE-16C</p>	<p>Scale 1:1,500</p> 	<p>PLAN NO. 圖則編號 URA/KC-013</p>