

九龍城區議會
市區重建局
榮光街／崇安街發展項目 (KC-014)

1. 前言

- 1.1 這文件是介紹市區重建局（市建局）於 2018 年 6 月 22 日在憲報刊登公告，公布開展土瓜灣榮光街／崇安街發展項目（KC-014）（「該項目」）的公告內容。該項目是市建局在區內開展的第 14 個由市建局主導的重建項目。

2. 背景資料

- 2.1 該項目範圍見於圖則編號 URA/KC-014（附件一），地盤總面積約 3,016 平方米，包括周邊的部分公眾行人路面及政府土地上的小巷。部份受該項目影響的範圍在《紅磡分區計劃大綱圖編號 S/K9/26》上被劃為「住宅（甲類）」地帶；部份顯示為「道路」。
- 2.2 該項目界線內的現有建築物於 1958 至 1961 年間落成，樓高 8 層。該項目包括了 36 個街號的樓宇，主要作為住宅用途，並包括若干地舖，而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。
- 2.3 初步估計該項目範圍內約有 500 個住戶，合共約 1,060 名居民，及約有 50 間地舖。確實數據有待凍結人口調查後，在第二階段社會影響評估中確認和分析。

- 2.4 項目處於九龍城市區更新地區諮詢平台（諮詢平台）的研究範圍內，並在其公布的九龍城市區更新計劃的其中一個「建議重建優先範圍」內。諮詢平台指出在「建議重建優先範圍」內的地方，應優先考慮以重建方式進行市區更新。

3. 小區發展模式

- 3.1 該項目將貫徹市建局在該區以全面及小區發展模式進行的市區更新工作，並以規劃主導，進一步優化地區的交通網絡和步行環境，以期透過重新規劃及融合市區更新的其他策略，為社區帶來更大的裨益。
- 3.2 該項目將與區內早前開展的五個重建項目產生協同效應，令整個小區的重整及規劃更完整及一體化，進一步提升「小區發展」模式所帶來的社區裨益。市建局自 2016 年開始以「小區發展」模式，在該區開展了整體的規劃策略，包括建議提供一條由環安街延伸，貫通多個重建項目至銀漢街的新通道，加強南北方向的連接；另外，於鴻福街／銀漢街發展計劃（KC-010）提供一個地下社區停車場，供該小區附近發展項目使用，以減少各發展項目各自設置獨立停車場出入口的需要，提升行人安全之餘，亦騰出臨街空間作小街小舖，加強區內街道活力（附件二）。
- 3.3 加入該項目後，令整個項目群連同項目之間的街道更一體化，形成小區的核心。雖然街道並不屬項目範圍，但市建局期望透過融合市區更新另一個『R』活化（Revitalisation）策略，美化該小區的行人街道，擴闊行人道，改善步行環境。因此，市建局初步構思，將稍後作出有關城規會申請，在庇利街／榮光街發展項目（KC-009）加入地下公眾停車場，減低該小區路邊泊車的需要，從而釋放更多空間擴闊行人道，或進行美化與綠化，優化城市景觀，而市建局現時仍與相關政府部門商討有關建議。在

「小區發展」模式加上融合市區更新策略下，市建局期望重新規劃一個有活力及安全的「好行小區」。

4. 規劃程序

4.1 根據《市區重建局條例》第 23 (1) 條的規定，市建局於 2018 年 6 月 22 日在憲報刊登公告公布開展該項目。市建局並於同日進行凍結人口調查，正式開展規劃程序。

4.2 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 2018 年 6 月 22 日起計的兩個月內，公開展示供公眾查閱及提出意見。

4.3 根據《市區重建策略》規定，市建局將呈交第一階段及第二階段的社會影響評估。第一階段的社會影響評估報告將於 2018 年 6 月 22 日至 2018 年 8 月 22 日存放於下列地點及上載於市建局網頁供公眾參閱。而第二階段的社會影響評估報告將於 2018 年 8 月 8 日至 2018 年 8 月 22 日存放於下列地點及上載於市建局網頁供公眾參閱。公眾可就該兩份社會影響評估報告提出意見，任何有意提出意見的人亦宜詳閱指引，並須不遲於 2018 年 8 月 22 日將意見提交市建局：

- 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）；
- 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
- 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諮詢中心（星期一至五上午 9 時至下午 7 時）。

4.4 市建局會根據《市區重建局條例》第 24 (3) 條的規定，於 2018 年 11 月 22 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。

- 4.5 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賠償工作。

5. 建議的發展

- 5.1 市建局初步建議在地盤內提供約 21,430 平方米的住宅樓面面積，可建約 560 個中小型住宅單位。項目亦會提供約 4,280 平方米的商業／零售樓面面積。

- 5.2 市建局會在項目原址、同區或其他適合地盤提供「樓換樓」計劃，作為給住宅自住業主提供現金補償及特惠金以外的選擇。選擇「樓換樓」計劃的住宅自住業主，可選擇現金補償或以現金補償購置日後提供選擇的「樓換樓」單位。有關詳情會於項目正式獲局長授權市建局進行項目後公布。

6. 項目進度

- 6.1 市建局於開展該項目當日進行凍結人口及社會影響評估調查，以確定及評估重建計劃對居民及商戶可能產生的影響。

- 6.2 市建局已在 2018 年 6 月 27 日及 28 日舉行了四場居民簡報會，向受影響業主、租客及其他持份者解釋有關的規劃程序、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、電郵或親臨市建局的九龍城地區辦事處查詢。

- 6.3 市建局若最終獲局長授權進行項目，初步預算項目需時 8–10 年完成。

7. 現行措施

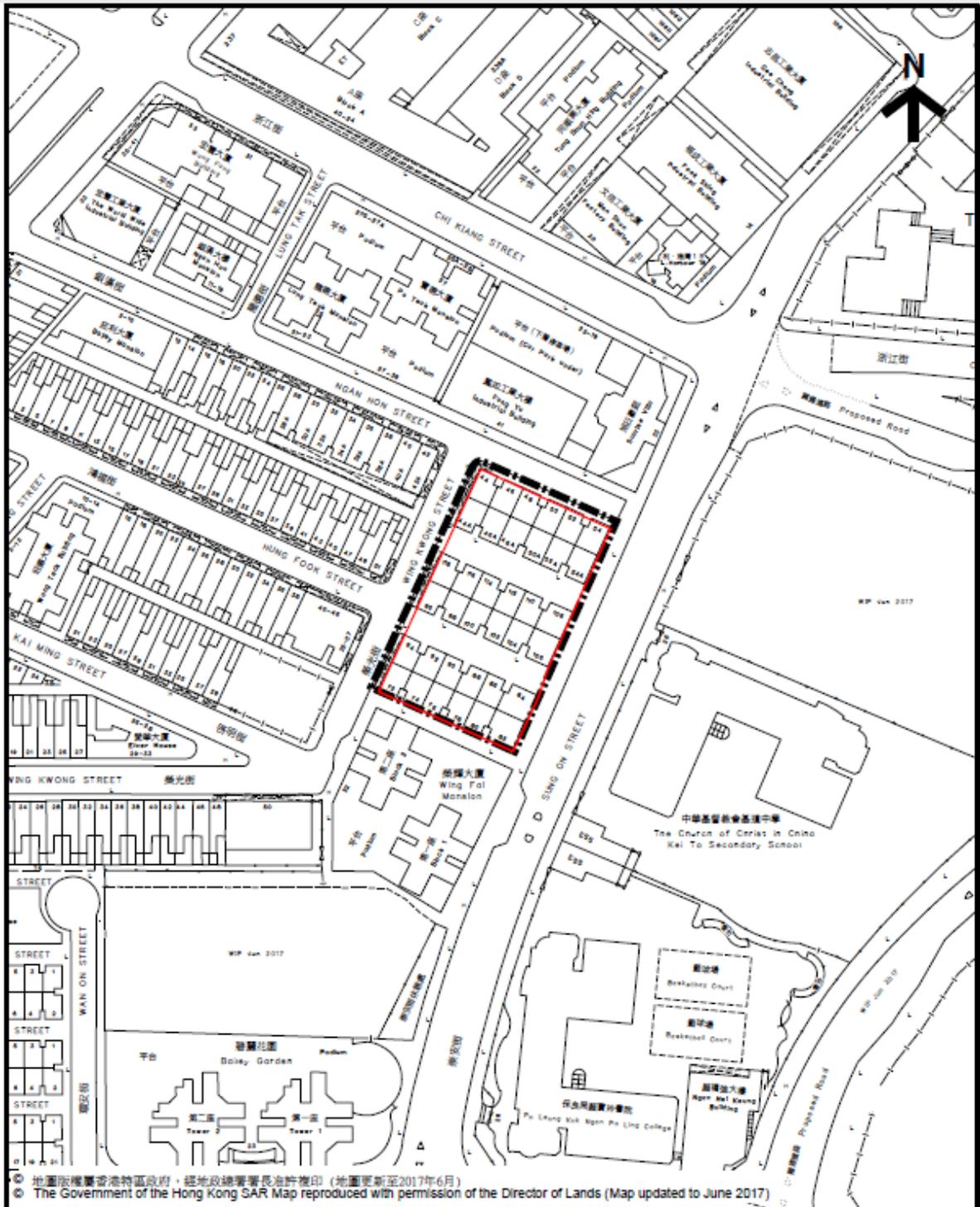
- 7.1 如該計劃獲得行政長官會同行政會議批准及刊憲後，市建局會按既定政策對受影響的業主和租客作出補償。市建局現行亦有其他措施，以協助受影響的業主和租客，如「出租住宅物業長者業主體恤津貼」、「發還修葺費用計劃」等。
- 7.2 市建局在推行市區更新項目時，不時聆聽社區內不同團體的意見，包括區議會，以落實「以人為先，地區為本，與民共議」的工作方針，本局期望議會能就此項目提出寶貴意見。

附件

附件一：市區重建局榮光街/崇安街發展項目(KC-014) (圖則編號 URA/KC-014)

附件二：建議小區規劃市區更新模式

市區重建局
2018年6月



© 地圖版權屬香港特區政府，經地政總署署長治許複印 (地圖更新至2017年6月)
 © The Government of the Hong Kong SAR Map reproduced with permission of the Director of Lands (Map updated to June 2017)



Project Boundary
項目界線



Area zoned 'R(A)' on the OZP
在分區計劃大綱圖內劃為
「住宅(甲類)」地帶

EXTRACT PLAN PREPARED ON 20/06/18
 BASED ON SURVEY SHEET No. 11-NW-20D
 & 11-E-16C

市區重建局榮光街 / 崇安街發展項目

URBAN RENEWAL AUTHORITY
 WING KWONG STREET / SUNG ON STREET
 DEVELOPMENT PROJECT



Scale 1:1,500
 METERS 15 0 15 30 45 60 75

PLAN NO. 圖則編號
 URA/KC-014

