

九龍城區議會

市區重建局

明倫街／馬頭角道發展計劃 (KC-018)
土瓜灣道／馬頭角道發展計劃 (KC-019)

1. 前言

- 1.1 本文件介紹市區重建局（「市建局」）於 2022 年 10 月 7 日在憲報刊登公告，公布開展兩個由市建局主導的重建項目，包括明倫街／馬頭角道發展計劃 (KC-018) 及土瓜灣道／馬頭角道發展計劃 (KC-019) 的規劃建議，及相關的法定規劃及實施程序（包括收回土地的安排和補償，擬議封路及道路工程，以及其他工程），並徵詢議員的意見。

2. 背景資料

- 2.1 市建局按 2011 年《市區重建策略》市區更新的目標，並以「規劃主導、地區為本」的市區更新模式，開展該兩個項目。市建局視兩個相連地盤為一個整體重建項目發展，透過重新規劃土地用途，更有效善用土地，並帶來更大的規劃裨益。另一方面，亦以一體化的規劃及設計，提升土瓜灣舊區和啟德發展區的連接，優化海濱空間。

明倫街／馬頭角道發展計劃 (KC-018)

- 2.2 KC-018 發展計劃範圍請參見圖則編號 URA/KC-018（附件一）。KC-018 發展計劃範圍大概東面毗連馬頭角海濱，南面毗連翔龍灣，西面毗連土瓜灣道，及北面毗連馬頭角道。地盤總面積約 11,430 平方米，在現時的《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/7》上劃為「綜合發展區」地帶及部分顯示為「道路」。

- 2.3 在 KC-018 發展計劃範圍內包括了 101 個街號的樓宇，樓高 8 層，於 1959 至 1960 年間落成，所有樓宇並沒有電梯或其他無障礙設施。根據核准一般建築圖則，有關樓宇主要准許作住宅用途，地面則作商業用途。根據凍結人口調查的初步資料，部份樓宇亦存在劏房及板間房。凍結人口調查結果將包括在第二階段社會影響評估報告之內。

土瓜灣道／馬頭角道發展計劃 (KC-019)

- 2.4 KC-019 發展計劃範圍請參見圖則編號 URA/KC-019（附件二）。KC-019 發展計劃範圍大概東面毗連馬頭角海濱，南面毗連馬頭角道，西面毗連土瓜灣道，及北面毗連香港房屋協會專用安置屋邨預留用地。地盤總面積約 8,760 平方米，在現時的《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/7》上劃為「綜合發展區」地帶及部分顯示為「道路」。
- 2.5 在 KC-019 發展計劃範圍內包括了 2 個街號的樓宇，涉及新寶工商中心第一期及第二期。受影響建築物為於 1979 及 1981 年間落成的，樓高 6 層，包括 1 層地庫。根據核准一般建築圖則，主要准許作貨倉、陳列室、修理工場及辦公室等用途。

3. 建議的發展

- 3.1 九龍城舊區有不少大型舊樓群，地區居民和持份者多年來希望透過舊區更新，改善交通、地區設施和居住環境。市建局將居民的訴求，深化為小區規劃的願景，並透過市區更新不同的工作模式，進行更新。市建局透過開展大規模的地區規劃研究，全面審視舊區的土地規劃及更新機遇，為推動這類舊樓群的更新、改善已建設環境，創造條件。KC-018 及 KC-019 發展計劃是以「規劃主導、地區為本」的市區更新模式解決區內地區設施不

足，環境衛生等問題，亦回應區內居民及持份者多年來的意見及加快重建步伐的訴求。本局同時希望透過整體規劃重整現有土地用途，以配合期待已久於馬頭角海濱一帶地區重建作綜合海濱發展的規劃願景。KC-018 及 KC-019 發展計劃草圖建議改劃把兩個項目的發展計劃範圍劃為「住宅（甲類）」地帶，建議的發展將包括住宅、商業／零售／政府、機構或社區設施。最高建築物高度為水平基準以上 120 米。沿土瓜灣道的一塊狹長土地則建議顯示為「道路」。最終發展參數及用途將會根據城市規劃委員會（「城規會」）的審批作準。

- 3.2 根據初步設計概念，KC-018 及 KC-019 發展計劃包括住宅樓宇連接提供商業／零售／政府、機構或社區設施用途的平台基座。建議發展內亦會提供一個附屬地庫停車場。兩個發展計劃東邊的沿海部份將設有一條 20 米闊的海濱長廊，供公眾享用。擬議的海濱長廊將連接毗鄰已規劃的海濱長廊／位於東北面啟德發展區的海濱發展，冀能在啟德一帶提供一條無間斷的海濱長廊，以協助政府達致海濱發展的願景。擬議的海濱長廊亦有助實現於「九龍城市區更新地區諮詢平台」中建議的海濱休閒路段，同時配合土木工程拓展署於啟德發展區所推動「共融通道」的計劃。
- 3.3 為促進海濱一帶的活力，發展計劃建議沿海濱長廊提供一段樓高兩層的商業帶。兩個發展計劃之間的地面提供一個不少於 25 米闊的海濱廣場，作為臨海休閒空間並提供地方營造的機遇。該海濱廣場將連接擬議的商業帶和海濱長廊，以提升活力並加強東西向的行人連接。此外，於兩個項目的「住宅（甲類）」地帶沿南面邊界包括一條 10 米闊的非建築用地，以助空氣流通及開揚景觀。
- 3.4 透過重整及重新規劃現有土地用途，擬議發展將從土瓜灣道後移，以騰出足夠的地面空間配合政府於土瓜灣道的擴建工程，由目前四線車道擴闊至六線車道。有關工程的詳細設計及實施須視乎地區意見及相關政府部門的許可而定。

3.5 兩個發展計劃亦建議合共提供不少於 1,500 平方米的非住用樓面面積作政府、機構或社區設施用途，為社區帶來更多規劃裨益。有關政府、機構或社區設施的實際用途需視乎與相關政府部門商討及地區人士意見而定。

3.6 除兩個計劃內的擬議發展，市建局將為計劃界線外毗鄰已閒置的舊政府碼頭構築物／登岸梯級，探討以其他市區更新手法進行活化工程的可能性。相關活化計劃需與相關政府部門商討及視乎進一步技術可行性及有關構築物的承載力的評估而定。

4. 項目進度

4.1 為減低疫情擴散的風險，避免人群聚集，市建局在 2022 年 10 月 12 日及 10 月 13 日晚上透過網上視頻平台 YouTube 直播，並以互動形式舉行了四場簡報會，內容包括向受影響人士及其他持份者解釋該兩個發展計劃的規劃、補償、安置政策及解答相關提問。市建局亦應立法會議員及區議員邀請，於 2022 年 10 月 21 日晚上出席了一場實體簡報會，為受影響的長者以及因上網有困難而未能參與網上簡報會的受影響居民參與。此外，由「市區更新基金」所委託獨立於市建局的社區服務隊，經已開始為該兩個發展計劃內有需要的居民及商戶提供適切協助。公眾亦可透過電話熱線、電郵或親臨市建局總辦事處查詢。另一方面，市建局已於 2022 年 10 月 18 日向海濱事務委員會啟德海濱發展專責小組介紹兩個發展計劃，並收集委員意見。

4.2 市建局亦一如以往，於公布開展項目後，會盡快展開一項名為「夥伴同行」的探訪計劃。由市建局職員組成的特別團隊將主動到該兩個發展計劃進行家訪，按每個家庭及商戶的個別情況，並就他們關心的事項，例如該兩個發展計劃的最新進展和補償安排等作出解說，以釋除他們因重建而引致的疑慮；如有需要，市建局會轉介個別個案予社工隊及有關部門處理。

- 4.3 市建局現正就凍結人口調查及社會影響評估問卷所得的資料，擬備第二階段社會影響評估報告，以評估重建項目對居民及商戶可能產生的影響。

5. 規劃程序

- 5.1 兩個發展計劃均是根據《市區重建局條例》第 25 條，以發展計劃形式推行。根據《市區重建局條例》第 23(1) 條的規定，市建局於 2022 年 10 月 7 日在憲報刊登公告公布開展兩個項目，並於同日進行凍結人口調查及同時開展相關的規劃程序。
- 5.2 根據《市區重建策略》規定，市建局將呈交第一階段社會影響評估報告及第二階段社會影響評估報告予城規會。市建局已於 2022 年 10 月 7 日將兩個發展計劃的發展計劃草圖（包括第一階段社會影響評估報告）呈交城規會，及擬於 2022 年 11 月 23 日或之前將兩個發展計劃的第二階段社會影響評估報告呈交城規會。
- 5.3 作為一項行政安排，當城規會收到兩份發展計劃草圖（包括第一階段社會影響評估報告）及第二階段社會影響評估報告後，亦會儘快存放在憲報所刊載的規劃資料查詢處供公眾查閱，直至城規會考慮該草圖為止。上述資料將存放在市建局網站 (<http://www.ura.org.hk>) 及在憲報所刊載的地點及網站供公眾查閱。因應城規會要求，上述資料供公眾查閱的時段將延長至行政長官會同行政會議就有關的草圖作出決定為止，以配合發展計劃草圖的法定規劃程序。
- 5.4 根據《市區重建局條例》第 25(6) 條，如果城規會認為發展計劃草圖適宜公布，該草圖會被當作是城規會根據《城市規劃條例》（第 131 章）的規定而擬備的草圖，而《城市規劃條例》的條文亦據此適用。城規會會按照《城市規劃條例》第 5 條的規定把該草圖公開展示兩個月。在這期間，任何人士可就該草圖向城規會作出書面申述及提交意見。

- 5.5 城規會於處理公眾對該草圖的申述及審議後，呈交該草圖連同所有申述予行政長官會同行政會議批核。如該計劃的草圖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。市建局現行亦有多個紓緩措施，以協助受影響的業主和租客，有關資料可參閱**附件三**。
- 5.6 土瓜灣道／馬頭角道發展計劃 (KC-019) 為一座工業大廈，是市建局第三個開展的工業樓宇重建項目。在此之前，市建局在 2012 及 2013 年，分別於中西區和長沙灣區，啟動工業樓宇重建項目（先導計劃）。考慮到早年推行首兩個工業樓宇重建項目所面對的困難，市建局正檢視適用於工業樓宇的收購政策及租戶搬遷補償的政策，相關資料則會適時向外公告。
- 5.7 配合政府於早前向立法會提出「精簡與發展相關的法定程序之法例修訂建議」，市建局會於該計劃獲批准實施後，根據下列相關條例聯同有關政府部門進行其他相關工作，加快發展時間。

6. 土地的回收及處理

- 6.1 市建局透過私人協商方式向受影響的業主收購物業業權，如市建局未能收購該計劃內的所有物業權益，但考慮到須盡快實現該計劃對社會帶來的整體利益，包括盡早重建該計劃範圍內已日久失修的破舊建築物，重整及重新規劃該區的土地資源和用途佈局，改善居住在舊區樓宇居民的生活環境；另一方面，亦以一體化的規劃及設計，提升土瓜灣舊區和啟德發展區的連接，優化海濱空間，為舊區帶來更大的規劃裨益，市建局可根據《市區重建局條例》（第 563 章）第 29 條的要求，在該計劃獲行政長官會同行政會議批准後不超過 12 個月的時間內，就該計劃向發展局局長（「局長」）提出收地申請，局長將根據《市區重建局條例》考慮收地申請，以決定應否向行政長官會同行政會議作出建議，根據《收回土地條例》（第 124 章）收回該計劃範圍內的任何土地，以便早日收回所有業權，盡早讓市建局展開重建工作。

- 6.2 在精簡流程、加快重建工程的前題下，市建局和地政總署希望能提前在本文件一併向區議會介紹該計劃的收回土地的安排及補償，無須待上文第 6.1 段在市建局就該計劃向局長提出收地申請後再次徵詢區議會。現就此邀請區議會就該計劃的收地建議提出意見。我們會把議員就上述收地建議提出的意見，適時向局長和行政長官會同行政會議匯報。
- 6.3 假如行政長官命令收地，政府將會在相關土地張貼公告，述明在通知期屆滿後，該計劃的土地即會復歸政府所有。一般而言，通知期為三個月，由公告在相關土地張貼當日起計。受影響的業主（包括住宅、商用物業及工業物業的業主）可根據《收回土地條例》獲得補償。根據該條例，前業主可獲發的補償額，以該物業在復歸當日的價值計算。如果雙方未能就補償額達成協議，前業主可向土地審裁處提出申索，以裁定應得的補償額。前業主因提出申索而合理招致的專業諮詢費用，也可獲政府發還。收地公告刊憲後的收地程序簡介，載於**附件四**。
- 6.4 合資格的佔用人（包括住宅、商用物業及工業物業的佔用人），可獲發特惠津貼。他們也可選擇根據《收回土地條例》就搬遷費用及商業損失（如適用）提出申索。而合資格的住戶，亦可獲安置安排。政府的收地補償簡介，載於**附件五**。

7. 擬議封路及道路，及雨水排放系統改善工程

- 7.1 由於該兩個發展計劃之道路工程涉及封閉、改建行人路和行車道；封閉位於兩個計劃內的現有路旁泊車位；加建行人天橋及進行其他附屬工程等建議，市建局已就該兩個計劃進行交通影響評估，預計封閉行人路及改建行車道的擬建工程，將不會對公眾和鄰近交通造成影響。如該草圖獲得行政長官會同行政會議批准進行，市建局會根據《道路(工程、使用及補償)條例》（第 370 章）的規定，就該兩個計劃相關的封路及道路工程向相關政府部門提交申請審批，然後呈交運輸及物流局局長考慮。如運輸及物流局局長核准該等工程，則會安排刊憲公布工程內容。

- 7.2 市建局已就該兩個計劃進行排水影響評估，預計擬議發展將不會對周邊環境造成影響，亦初步建議透過雨水排放改善工程，以提升舊區現有的雨水排放系統。由於該兩個發展計劃臨近馬頭角海濱，相關的雨水排放系統改善工程或有可能涉及毗連的前濱及海床範圍。視乎細部設計及與相關政府部門商討，市建局亦會按照前述改善工程的設計及落實需要根據《前濱及海床(填海工程)條例》（第 127 章）的規定，向相關政府部門提交申請審批，以進行相關條例下的刊憲程序及規定。
- 7.3 市建局在推行市區更新項目時，不時聆聽社區包括區議會的意見，以落實「以人為先，地區為本，與民共議」的工作方針，本局期望議會能提出寶貴意見。

市區重建局

2022 年 10 月

附件

- 附件一： 市區重建局明倫街／馬頭角道發展計劃 (KC-018) 地盤平面圖
(圖則編號 URA/ KC-018)
- 附件二： 市區重建局土瓜灣道／馬頭角道發展計劃 (KC-019) 地盤平面圖
(圖則編號 URA/ KC-019)
- 附件三： 市區重建局收購物業(工業樓宇除外)準則(2022年6月版)及市區重建局根據市區重建局條例公佈的項目的租客安置及特惠津貼發放準則簡章(不適用於工業樓宇租客)(2022年4月版)
- 附件四： 收地公告刊憲後的收地程序簡介
- 附件五： 政府的收地補償簡介