

九龍城區未來重建發展安排

經諮詢市區重建局（市建局）後，發展局綜合回覆如下：

九龍城區舊區重建一直是政府市區更新工作的重點之一。政府在 2011 年修訂了《市區重建策略》，於九龍城區成立市區更新地區諮詢平台（諮詢平台），以加強地區層面市區更新的規劃。自從諮詢平台在 2014 年向發展局局長提交《九龍城市區更新計劃》（更新計劃）後，市建局、私人土地業權人及不同政府部門一直推動落實更新計劃中合適可行的建議，例如海心公園延伸部分的工程，以及將土瓜灣基本污水處理廠的臨海地段發展為海濱長廊。而鄰近九龍城渡輪碼頭的海濱地段亦將透過中九龍幹線的發展項目進行優化。

至於市建局方面，市建局自 2019 起循著「規劃主導、地區為本」的方針在兩個九龍城行動區開展「初步項目可行性研究」，以審視所選取地區範圍內的樓宇狀況、土地用途、道路連接、步行環境、休憩空間及社區設施等現況，從而物色較大型並具規劃裨益及發展潛力的項目，再作詳細研究。截至 2024 年中，該局在九龍城區先後開展了二十二個重建項目（其中一個為「需求主導」重建項目），當中包括以「小區發展」模式開展土瓜灣八個相連的發展項目，以及在「龍城區」規模較大的重建計劃範圍，以試點模式推行「融合策略」的更新工作。

市建局會繼續透過整體及全面的規劃，積極推行大型或相連的發展項目，提升小區的連接性、暢達性及優化步行環境，產生「協同效應」，為九龍城區帶來更大的規劃及社區裨益。市建局會持續審視區內的情況，並積極研究規劃策略，探索區內不同市區更新模式的可行性，推動九龍城區在市區更新工作。然而，基於實際運作考慮和保密需要，市建局不會在重建計劃刊憲前公開詳情，包括項目所在地點及推行時間表。

就市建局現正在九龍城區內進行但仍未展開重建工程的重建項目，有關搬遷及支援的詳情如下：

土瓜灣道／榮光街發展計劃（KC-016）

市建局於 2021 年 3 月 5 日公布土瓜灣道／榮光街發展計劃（KC-016），以及於 2022 年 6 月 29 日向項目內的物業業主發出收購物業建議，並為在已收購物業內合資格的租客提供特惠津貼或安置安排。市建局亦以原址所興建的新發展項目及啟德煥然壹居項目的單位，為合資格的住宅自住業主提供「樓換樓」安排，作為現金補償以外的一個額外選擇。

地政總署於 2023 年 4 月 14 日刊憲公告收回項目內土地作重建用途。有關的土地業權已於 2023 年 7 月 14 日午夜復歸政府所有。預計項目內的佔用人（包括前業主和租客）將於 2025 年上半年全部遷出，以展開重建工程。

衙前圍道／賈炳達道發展計劃（KC-017）

市建局於 2022 年 5 月 27 日公布衙前圍道／賈炳達道發展計劃（KC-017），並於 2024 年 4 月 30 日向項目內的物業業主發出收購物業建議，有關的收購工作正在進行中。

市建局會為有關物業內所有合資格的租客提供特惠津貼或安置安排。市建局亦以原址所興建的新發展項目及啟德煥然壹居項目的單位，為合資格的住宅自住業主提供「樓換樓」安排，作為現金補償以外的一個額外選擇。為了在重建期間及重建後能盡力保持「龍城」區的地區特色，市建局亦會為部分受項目影響的特色商戶提供過渡及回遷安排。

項目內的業主和租客將於 2024 年下半年開始陸續遷出，預計於 2027 年上半年全

部遷出，以展開重建工程。

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)

城市規劃委員會（城規會）先後兩次於 2023 年 9 月及 2023 年 12 月舉行會議，討論 KC-018（五街）及 KC-019（工業樓宇）兩個項目的發展計劃草圖，以及經修訂後的草圖。鑑於有 KC-019 項目的業主向市建局及城規會表達，希望在重建項目內提供寫字樓部份，讓他們得以在重建後於該地點繼續營運，城規會因應上述意見修訂了該發展計劃草圖，為非住用總樓面面積提供彈性，以回應有關業主的需要。

行政長官會同行政會議於 2024 年 5 月 28 日核准有關草圖，並於 2024 年 6 月 7 日刊憲。市建局現正就該兩個涉及不同樓宇用途類別的項目，籌備收購及補償安排事宜，目前未有具體遷出時間表。

靠背壟道／浙江街發展計劃 (CBS-2:KC)

城規會於 2023 年 11 月 3 日舉行會議，討論 CBS-2:KC 項目的發展計劃草圖。行政長官會同行政會議於 2024 年 2 月 6 日核准有關草圖，並於 2024 年 2 月 23 日刊憲。

項目的收購時間表會因應不同因素而釐定，例如項目規模、地區特性、受影響住戶數目、業權分佈及補償安置安排等；在 CBS-2:KC 項目中，合作社的散社事宜也是市建局考慮何時提出收購建議的因素之一。

由於 CBS-2:KC 項目涉及重建公務員合作社，當合作社成功解散，社員在取得其樓宇及土地業權後，便可以業主身份考慮市建局的收購建議並出售其物業。市建局在開展 CBS-2:KC 項目時，仍有 9 月個合作社尚未解散；經過市建局提供支援

及積極跟進，以及政府相關部門盡量簡化及壓縮解散合作社的流程後，現時已有 7 個合作社正式解散，前社員正在處理取回其樓宇及土地業權的手續；餘下 2 個合作社亦正在進行散社程序。

我們知悉市建局將委派代表出席貴委員會於 2024 年 8 月 1 日的會議，聽取議員的意見及建議。我們相信市建局代表可詳細地介紹上述各個發展計劃／項目的細節和進度，因此發展局代表將不會出席上述會議。

（秘書處於 7 月 25 日收到）

九龍城區議會秘書處
2024 年 7 月