

第四屆觀塘區議會屬下 觀塘區發展及重建專責小組

市區重建局

觀塘恒安街「需求主導」重建項目(DL－10：KT)

1 前言

1.1 本文件旨在介紹市區重建局(下稱「市建局」)於 2014 年 11 月 7 日在憲報刊登開展觀塘恒安街「需求主導」重建項目(DL－10：KT)(下稱「該項目」)的相關資料。該項目是「協利大樓」部分業主聯合建議向市建局申請在其地段／大廈開展重建項目而作出的回應。市建局根據《市區重建局條例》第 26 條的規定，以「發展項目」形式進行該項目。

1.2 市建局於 2013 年 7 月至 9 月接受第三輪「需求主導」重建計劃的申請，其後市建局根據有關計劃的既定並已公佈的要求考慮所收到的申請，從而篩選了數個完全符合申請資格的申請開展為「需求主導」重建項目，當中包括觀塘恒安街 12 至 30 號(雙數)的申請(DL－10：KT)。

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 2014 年 11 月 7 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。

- 2.2 該項目的一般資料及發展範圍亦於 2014 年 11 月 7 日起計的兩個月內，公開展示供公眾查閱及提出反對意見。公眾可於該兩個月公布期內(即不遲於 2015 年 1 月 7 日)就該項目向市建局提交意見。
- 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完成，並由 2014 年 11 月 7 日起開始供公眾查閱。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。該第二階段的社會影響評估報告將於 2014 年 12 月 24 日起供公眾查閱。任何人士如對該兩份報告有任何意見，可於 2015 年 1 月 7 日或之前將意見提交市建局。市建局會考慮當中所接獲的反對意見，並在之後三個月內，向發展局局長提交發展該項目的同時，提交第一及第二階段的社會影響評估報告及沒有撤回的反對意見。
- 2.4 在「需求主導」重建項目的模式下，市建局處理法定規劃程序的同時，會於兩個月公布期完結後盡快向受影響業主發出「有條件收購建議」。業主將會有 75 天時間考慮是否接受市建局的「有條件收購建議」。
- 2.5 在「需求主導」重建項目的模式下，該項目必須符合以下兩個先決條件：
- (i) 在市建局發出「有條件收購建議」日期起計的 75 日內，重建地盤內的每個地段有不少於 80% 不可分割份數業權的業主接受市建局的「有條件收購建議」及簽署有關買賣合約；及
 - (ii) 在市建局發出「有條件收購建議」日期起計的一年內，發展局局長根據《市區重建局條例》第 24 條授權該項目進行及在授權後的上訴期內沒有上訴或如有上訴，上訴已被駁回。
- 2.6 如上文第 2.5 段的條件(i)能在指定時間內達成，市建局會根據《市區重建局條例》第 24(3)條的規定，於 2015 年 4 月 7 日或之前將該項目呈交發展局局長。發展局局長會考慮該項目及反對意見，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。

- 2.7 整個規劃程序所需的時間將視乎發展局局長考慮該項目及反對意見(如有)的所需時間而定，最快約為 6 至 8 個月。若有提出反對的人士就發展局局長的決定提出上訴，將需要更長時間處理。
- 2.8 市建局必須在該項目符合上文第 2.5 段所述的兩個先決條件後，才會進一步推行該項目，包括完成收購工作及為合資格的租客提供補償方案。如上述兩個先決條件的任何一個在指定時間內未能達成，項目將會終止，由市建局與各業主已簽署的所有買賣合約將會被取消，有關業主並不享有因取消事宜而向市建局提出任何賠償、費用及支出申索的權利。如該項目因未能符合以上的兩個先決條件而取消，不論租客／佔用人是否已在凍結人口調查時作出登記，市建局亦不會向租客／佔用人提供任何特惠金或安置安排。

3. 背景資料

- 3.1 該項目涉及一幢位於觀塘恒安街 12 至 30 號(雙數)的樓宇，名為「協利大樓」。項目範圍見於圖則編號 URA/DL-10:KT (附件一)。項目地盤總面積約 865 平方米，在《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/19》上，主要規劃為「住宅(甲類)」地帶，當中亦包括被該樓宇騎樓覆蓋的部份公眾行人路，並於該分區計劃大綱草圖中顯示為「道路」。有關公眾行人路的面積將不會用作計算地盤發展潛力的地積比率。
- 3.2 在該項目界線內的現有建築物「協利大樓」於 1963 年落成，樓高 9 層，建築物沒有電梯設施，只有 5 組公共前樓梯和後樓梯。建築物主要為住宅用途，並包括若干地舖。樓宇狀況屬「明顯失修」或「失修」(樓宇狀況調查中的最差及第二最差類別)，有鋼筋鏽蝕擴散、牆身出現裂縫及滲漏等問題。這些失修問題並非只在大廈部份地方出現，而是大範圍擴散於大

廈內部公用地方(如天台及樓梯)及部份單位。此外，大廈亦發現不少僭建物及劏房。

- 3.3 該項目內共有 90 個業權，包括 80 個住宅業權及 10 個非住宅業權。初步估計項目範圍內約有 160 個住戶，但實際情況有待凍結人口調查核實。
- 3.4 如該項目能符合上文第 2.5 段的兩個先決條件而落實進行，市建局初步建議興建一幢住宅樓宇，提供約 115 個住宅單位，低層平台則會提供用作商業／零售、機構或社區設施的非住宅用途，項目預計於 2021－2022 年落成。根據市建局在 2011 年 3 月 21 日公布的「樓換樓」計劃，住宅單位唯一自住業主可選擇現金補償或以現金補償購置市建局用作「樓換樓」用途的單位，有關詳情會於市建局得到發展局局長授權及市建局落實推行該項目後，再向受惠於此項措施的自住業主公布。

4. 項目進度

- 4.1 市建局於該項目開始實施當日已在該項目範圍內進行了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可能產生的影響。一隊由「市區更新基金」資助，完全獨立於市建局的社區服務隊會為有需要的居民、租客及商戶，提供適切的幫助和輔導。
- 4.2 市建局亦已於 2014 年 11 月 13 日為該項目受影響人士安排了簡報會，解答業主、租客及商戶的問題。社區服務隊亦會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，亦會於各階段為有需要的居民提供輔導和幫助。公眾亦可透過電話熱線、電郵或親臨市建局的觀塘資源中心向市建局查詢。

5. 總結

- 5.1 公眾人士可查閱有關該項目的資料以及該項目的社會影響評估報告，並於 2015 年 1 月 7 日或之前提出反對書／意見。在需求主導重建項目的模式下，該項目必須先符合上文第 2.5 段所述的兩個先決條件，市建局才會開始項目的物業收購及進行賠償等工作。

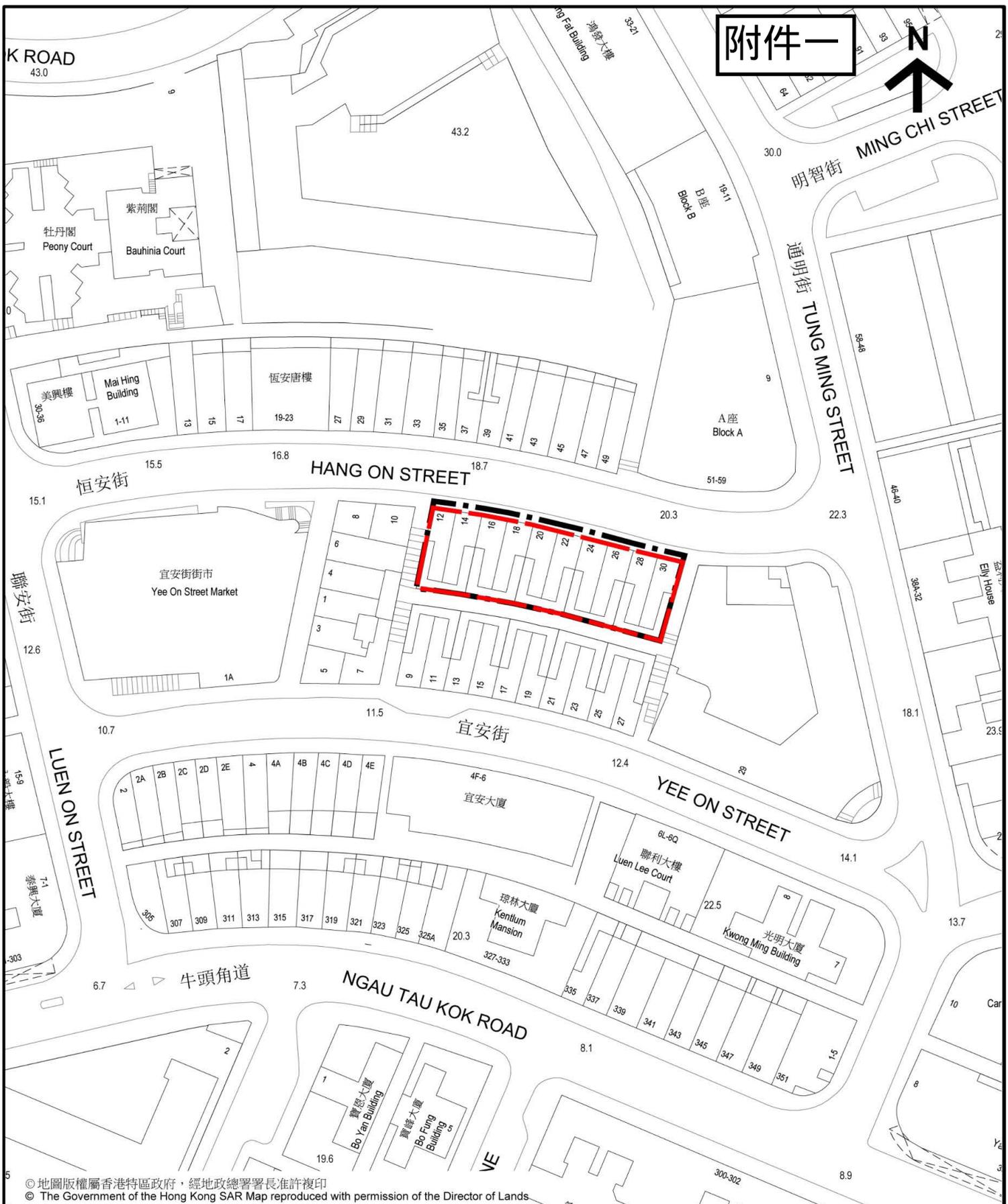
連附件

附件一：市區重建局恒安街「需求主導」重建項目(DL－ 10：KT)
(圖則編號 URA/DL－ 10：KT)

2014 年 11 月

市區重建局

附件一



© 地圖版權屬香港特區政府，經地政總署署長准許複印
© The Government of the Hong Kong SAR Map reproduced with permission of the Director of Lands



Project Boundary
項目界線



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

EXTRACT PLAN PREPARED ON 14/03/14
BASED ON SURVEY SHEET No. 11-NE-18C

市區重建局恒安街發展項目
URBAN RENEWAL AUTHORITY
HANG ON STREET
REDEVELOPMENT PROJECT

SCALE 1 : 1000



PLAN NO. 圖則編號
URA/DL-10:KT