

深水埗區議會

市區重建局工作報告

東京街 / 福榮街重建項目(SSP-015)

九龍道 / 僑蔭街需求主導重建項目(DL-4:SSP)

通州街 / 桂林街需求主導重建項目(DL-5:SSP)

1. 本文目的

1.1 本文旨在向深水埗區議會介紹標題所示的重建項目，和徵詢議員的意見。

2. 背景

2.1 市區重建局（市建局）分別於 2013 年 3 月 8 日開展了東京街/福榮街項目，和於 2013 年 4 月 12 日開展了九龍道/僑蔭街(DL-4:SSP)和通州街/桂林街(DL-5:SSP)兩個需求主導重建項目。

2.2 市建局代表將於 2013 年 5 月 7 日深水埗區議會全會上向議員介紹文件，並聽取意見。

3. 小結

3.1 請參閱下列的三份附件，並就有關項目提出寶貴意見：

附件一：東京街 / 福榮街重建項目(SSP-015)

附件二：九龍道 / 僑蔭街需求主導重建項目(DL-4:SSP)

附件三：通州街 / 桂林街需求主導重建項目(DL-5:SSP)

2013 年 5 月

市區重建局

深水埗區議會
市區重建局發展項目
東京街/福榮街項目(SSP-015)

1 前言

這文件是介紹市區重建局（「市建局」）於 2013 年 3 月 8 日在憲報刊登開展深水埗東京街/福榮街項目(SSP-015)（「該項目」）的公告內容。該項目是市建局在區內開展的第十五個重建項目。政府在 2011 年 2 月 24 日公布的新《市區重建策略》內的相關指引將適用於該項目。

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 2013 年 3 月 8 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 根據《市區重建局條例》第 26 條的規定，市建局以「發展項目」(Development Project) 形式推行該項目。該項目的一般資料及發展範圍亦於 2013 年 3 月 8 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 2013 年 5 月 8 日）就該項目向市建局提交意見。
- 2.3 市建局會根據《市區重建局條例》第 24（3）條的規定，於 2013 年 8 月 8 日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。

- 2.4 市建局會就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 2013 年 3 月 8 日起開始供公眾查閱。在項目開展後，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亦已於 2013 年 4 月 26 日起供公眾查閱。任何人如對該兩份報告有任何意見，可於 2013 年 5 月 8 日前將意見提交市建局。市建局會考慮反對意見，並在三個月內，向發展局局長提交發展項目同時，提交第一及第二階段的社會影響評估的報告及沒有撤回的反對意見。
- 2.5 整個規劃過程所需的時間，要視乎審核公眾反對意見(如有)所需時間而定，估計約為 6 至 12 個月。若有反對人對發展局局長的決定提出上訴，所需的時間將超過 12 個月。
- 2.6 市建局必須在完成所有法定規劃程序及獲得發展局局長授權進行該項目，及項目沒有反對人提出上訴或上訴不被上訴委員會接納後，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。

3. 背景資料

- 3.1 項目範圍見於圖則編號 URA/SSP-015(附圖 1)。項目佔地約 1,268 平方米，部份受影響的範圍在《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/33》上被劃為「住宅(甲類)7」地帶¹。
- 3.2 在該項目範圍內的現有建築物於 1955 年至 1958 年間落成，樓高 5 至 7 層，及沒有電梯設施。建築物主要為住宅用途，並包括若干地舖。樓宇狀況是

¹ 其餘部份為現有樓宇伸出行人路之露台部份，在《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/33》上被劃為「道路」的範圍。

失修或明顯失修。這些樓宇缺乏管理及適當的維修，樓宇的狀況並不理想，最明顯的是在部份大廈的公用地方如樓梯間及背面牆身出現因石屎爆裂而鋼根外露的情況嚴重。大部份樓宇的天台及部份樓宇的平台亦存在疑似僭建物。

3.4 於凍結人口調查期間項目內發現很多單位分作細小房間，在大部份樓宇的天台亦存在多間天台屋。這些細小房間及天台屋居住環境狹窄，同時亦為居民走火時產生危險。

3.5 現時估計項目範圍內約有 127 個住戶，304 名居民，22 個商戶。確實數據有待凍結人口調查的結果。

3.6 市建局初步建議在項目內提供約 140 至 150 個住宅單位，預計 2020/2021 年完成。根據市建局在 2011 年 3 月 21 日公布的「樓換樓」計劃，此項目會預留低層單位用作此用途，為住宅單位自住業主提供現金補償以外的另一個替代選擇。根據計劃，住宅單位自住業主可選擇現金補償或以現金補償購置日後重建項目內新落成的低層單位或在啟德發展區內市建局地盤的單位，有關詳情會於本項目正式獲發展局局長批准後再向受惠此項措施的自住業主作出公布。

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「市區更新基金有限公司」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 市建局亦於 2013 年 3 月 14 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深水埗地區辦事處向市建局查詢。

5. 結語

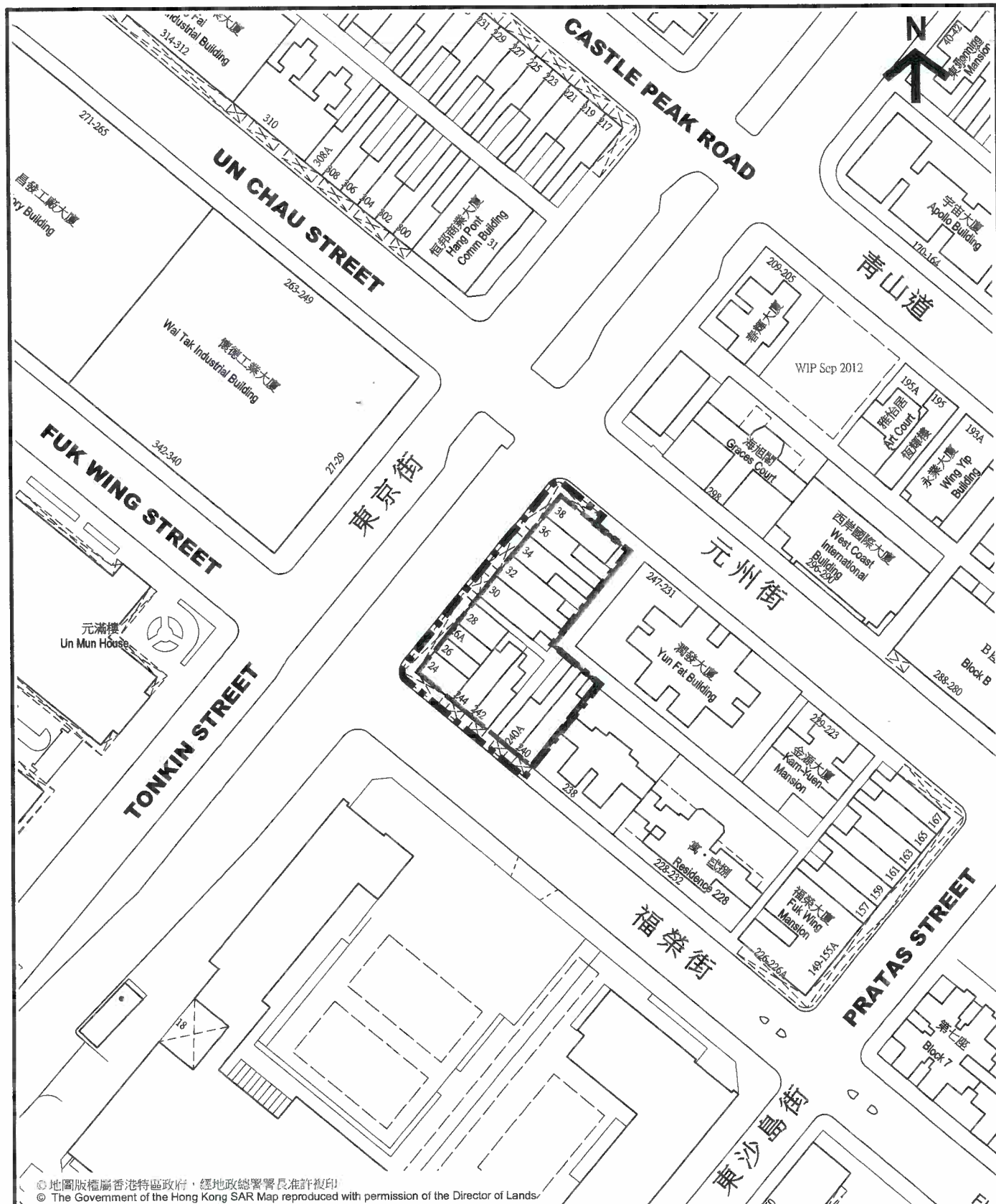
- 5.1 公眾人士可查閱有關該項目的資料、該項目的社會影響評估報告及於 2013 年 5 月 8 日前提出反對意見。市建局會待項目獲得發展局局長授權進行及項目沒有反對人提出上訴或上訴不被上訴委員會接納後，才進行項目的物業收購或租客安置及賠償等工作。

附件

附圖 1：市區重建局東京街 / 福榮街發展項目 (圖則編號 URA/SSP-015)

2013 年 5 月

市區重建局



© 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



Area zoned 'R(A)7' on the OZP
在分區計劃大綱圖內劃為
「住宅(甲類)7」地帶

EXTRACT PLAN PREPARED ON 01/02/13
BASED ON SURVEY SHEET No. 11-NW-8D

市區重建局東京街 / 福榮街發展項目
URBAN RENEWAL AUTHORITY
TONKIN STREET / FUK WING STREET
DEVELOPMENT PROJECT

SCALE 1 : 1000
METERS 10 0 10 20 30 40 50



市區重建局
URBAN RENEWAL
AUTHORITY

PLAN NO. 圖則編號
URA/SSP-015

深水埗區議會
市區重建局發展項目
九龍道 / 僑蔭街需求主導重建項目(DL-4:SSP)

1 前言

- 1.1 這文件是介紹市區重建局（「市建局」）於 2013 年 4 月 12 日在憲報刊登開展的九龍道 / 僑蔭街需求主導重建項目（DL-4:SSP）（「該項目」）。
- 1.2 市建局於 2011 年 5 月 31 日首次推出由業主自發的需求主導重建先導計劃，並篩選出三個需求主導重建項目，於 2012/13 年度展開。第二輪的需求主導重建計劃，於 2012 年 6 月 1 日至 2012 年 8 月 31 日接受申請。
- 1.3 該項目是就部分大廈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。市建局篩選出該項目為需求主導重建項目，並會根據《市區重建局條例》第 26 條的規定，以發展項目形式進行。

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 2013 年 4 月 12 日刊憲公布開展該項目。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 根據《市區重建局條例》第 26 條的規定，市建局以「發展項目」(Development Project) 形式推行該項目。該項目的一般資料及發展範圍亦於 2013 年 4 月 12 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 2013 年 6 月 13 日）就該項目向市建局提交意見。
- 2.3 市建局會根據《市區重建局條例》第 24（3）條的規定，於 2013 年 9 月 12 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。
- 2.4 市建局需就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 2013 年 4 月 12 日起開始供公眾查閱。在項目開展後，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 2013 年 5 月 30 日起供公眾查閱。任何人如對該兩份報告有任何意見，可於 2013 年 6 月 13 日前將意見提交市建局。市建局會考慮反對意見，並在三個月內，向發展局局長提交發展項目同時，提交第一及第二階段的社會影響評估的報告及沒有撤回的反對意見。
- 2.5 整個規劃過程所需的時間，視乎審核公眾反對意見(如有)所需時間而定，估計約為 6 至 12 個月。若有反對人對發展局局長的決定提出上訴，所需的時間將超過 12 個月。
- 2.6 在市建局自行開展的重建項目下，市建局必須完成所有法定規劃程序後，才向受影響業主提出收購建議。但在需求主導重建項目的模式下，市建局會提前向受影響業主發出「有條件收購建議」。市建局發出「有條件收購

建議」的日期視乎該項目在兩個月的公布期內有否收到反對意見。如沒有收到反對意見，市建局會在公布期滿後的十四日內發出「有條件收購建議」；如有反對意見，市建局會在考慮所有反對意見，及將該項目的相關資料及沒有被撤回的反對書呈交發展局局長後，才發出「有條件收購建議」。

2.7 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%的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 條授權項目進行及在授權後的上訴期內沒有上訴或駁回上訴（如有）。

2.8 如上述兩個條件的任何一個條件在指定時間內未能達成，市建局將不會進一步推行該項目。

2.9 市建局必須在該項目符合上文第 2.7 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。

3. 背景資料

3.1 項目涉及一幢位於九龍深水埗九龍道1至3B號 / 僑蔭街1至5號的樓宇。項目範圍見於圖則編號 URA/DL-4:SSP（附圖 2）。項目佔地約 599 平方

米，部份受影響的範圍在《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/33》上被劃為「住宅（甲類）7」地帶^(註)。

- 3.2 項目範圍內的樓宇於 1959 年落成，樓高 8 層。樓宇主要作住宅用途，並包括若干地舖。據民政事務總署的資料顯示，項目內的樓宇有業主立案法團處理大廈的管理及維修事宜。而根據市建局委托的顧問公司所進行的勘察結果顯示，項目內樓宇的狀況屬「明顯失修」類別。大廈的公用地方牆身出現裂縫及石屎爆裂等情況，而大廈的天井亦發現疑似僭建物。
- 3.3 項目範圍內估計約有 56 個住宅單位。於凍結人口調查期間發現一些單位有分間的情況，居住環境擠迫，存在消防隱患。
- 3.4 現時初步估計項目範圍內約有 112 個住戶及 9 個地舖。確實的住戶、商戶及人口數目需待完成凍結人口調查的資料統計工作方可得知。
- 3.5 如項目能符合上文第 2.7 段的兩個先決條件而落實進行，市建局初步建議在項目內興建一幢住宅樓宇，提供約 80 個住宅單位，而大廈低層則會用作商業用途，項目預計會在 2019/2020 年落成。根據市建局在 2011 年 3 月 21 日公布的「樓換樓」計劃，住宅單位自住業主可選擇現金補償或以現金補償購置日後重建項目內新落成的低層單位或在啟德發展區內市建局地盤的單位。此項目會預留低層單位作此用途，為自住業主提供現金補償以外的一個替代選擇。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，再向受惠此項措施的自住業主作出公布。

^(註) 其餘部份為現有樓宇伸出行人路之露台部份，在《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/33》上被劃為「道路」的範圍。

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。一支由「市區更新基金有限公司」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 市建局亦分別於 2013 年 4 月 15 日及 4 月 18 日為該項目內的租客、業主及受影響的人士安排簡報會，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及商戶以了解他們的需要，亦會於各階段為有需要人士提供輔導和幫助。公眾亦可透過電話熱線、電郵或親臨市建局位於深水埗福業街 182 號 C 舖地下市區重建局深水埗地區辦事處或大角咀福全街 6 號「市建一站通」資源中心向市建局查詢。

5. 結語

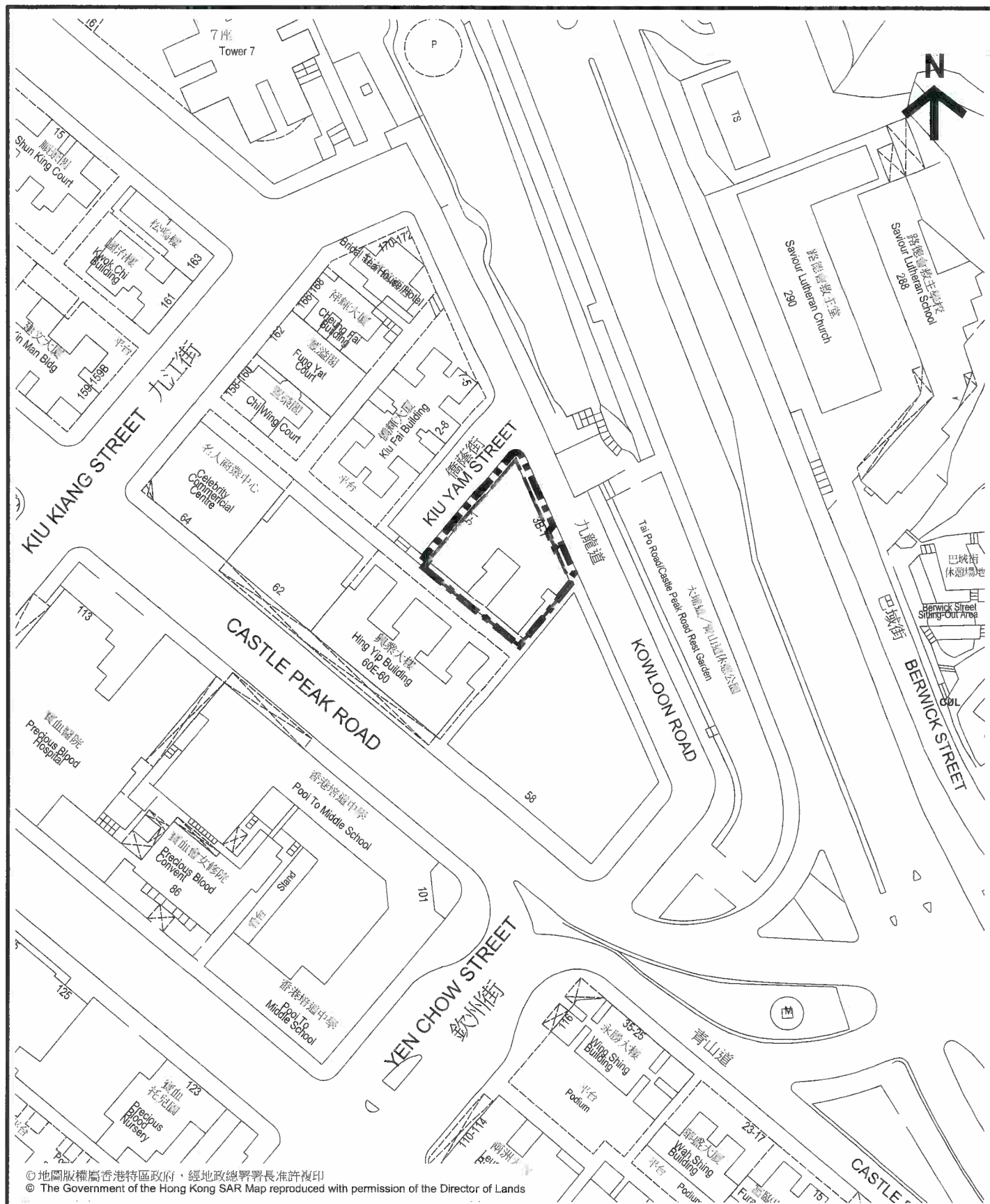
5.1 閣下及公眾人士可查閱有關該項目的資料、該項目的社會影響評估報告及於 2013 年 6 月 13 日前提出反對意見。市建局會在該項目符合上文第 2.7 段所述的兩個先決條件後，才會完成項目的物業收購及進行賠償等工作。

附件

附圖 2： 市區重建局九龍道 / 僑蔭街需求主導重建項目(圖則編號 URA/DL-4:SSP)

2013 年 5 月

市區重建局



© 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



Area zoned 'R(A)7' on the OZP
在分區計劃大綱圖內劃為「住宅(甲類)7」地帶

EXTRACT PLAN PREPARED ON 26/03/13
 BASED ON SURVEY SHEET No. 11-NW-9C
 & 11-NW-14A

市區重建局九龍道/僑蔭街發展項目
 URBAN RENEWAL AUTHORITY
 KOWLOON ROAD / KIU YAM STREET
 DEVELOPMENT PROJECT

SCALE 1 : 1000
 METERS 10 0 10 20 30 40 50



市區重建局
 URBAN RENEWAL
 AUTHORITY

PLAN NO. 圖則編號
 URA/DL-4:SSP

深水埗區議會

市區重建局發展項目

通州街 / 桂林街需求主導重建項目(DL-5:SSP)

1 前言

- 1.1 這文件是介紹市區重建局（「市建局」）於 2013 年 4 月 12 日在憲報刊登開展的通州街 / 桂林街需求主導重建項目（DL-5:SSP）（「該項目」）。
- 1.2 市建局於 2011 年 5 月 31 日首次推出由業主自發的需求主導重建先導計劃，並篩選出三個需求主導重建項目，於 2012/13 年度展開。第二輪的需求主導重建計劃，於 2012 年 6 月 1 日至 2012 年 8 月 31 日接受申請。
- 1.3 該項目是就部分大廈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。市建局篩選出該項目為需求主導重建項目，並會根據《市區重建局條例》第 26 條的規定，以發展項目形式進行。

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 2013 年 4 月 12 日刊憲公布開展該項目。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 根據《市區重建局條例》第 26 條的規定，市建局以「發展項目」(Development Project) 形式推行該項目。該項目的一般資料及發展範圍亦於 2013 年 4 月 12 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 2013 年 6 月 13 日）就該項目向市建局提交意見。
- 2.3 市建局會根據《市區重建局條例》第 24（3）條的規定，於 2013 年 9 月 12 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。
- 2.4 市建局會需就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 2013 年 4 月 12 日起開始供公眾查閱。在項目開展後，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 2013 年 5 月 30 日起供公眾查閱。任何人如對該兩份報告有任何意見，可於 2013 年 6 月 13 日前將意見提交市建局。市建局會考慮反對意見，並在三個月內，向發展局局長提交發展項目同時，提交第一及第二階段的社會影響評估的報告及沒有撤回的反對意見。
- 2.5 整個規劃過程所需的時間，視乎審核公眾反對意見(如有)所需時間而定，估計約為 6 至 12 個月。若有反對人對發展局局長的決定提出上訴，所需的時間將超過 12 個月。
- 2.6 在市建局自行開展的重建項目下，市建局必須完成所有法定規劃程序後，才向受影響業主提出收購建議。但在需求主導重建項目的模式下，市建局會提前向受影響業主發出「有條件收購建議」。市建局發出「有條件收購

建議」的日期視乎該項目在兩個月的公布期內有否收到反對意見。如沒有收到反對意見，市建局會在公布期滿後的十四日內發出「有條件收購建議」；如有反對意見，市建局會在考慮所有反對意見，及將該項目的相關資料及沒有被撤回的反對書呈交發展局局長後，才發出「有條件收購建議」。

2.7 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%的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 條授權項目進行及在授權後的上訴期內沒有上訴或駁回上訴（如有）。

2.8 如上述兩個條件的任何一個條件在指定時間內未能達成，市建局將不會進一步推行該項目。

2.9 市建局必須在該項目符合上文第 2.7 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。

3. 背景資料

3.1 項目涉及一幢位於九龍深水埗通州街 270 至 286 號 / 桂林街 1 至 5 號的樓宇。項目範圍見於圖則編號 URA/DL-5:SSP（附圖 3）。項目佔地約 1,640

平方米，部份受影響的範圍在《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/33》上被劃為「住宅（甲類）6」地帶^(註)。

- 3.2 項目範圍內的樓宇於 1964 年落成，樓高 9 層。樓宇主要作住宅用途，並包括若干地舖。據民政事務總署的資料顯示，項目內的樓宇有業主立案法團處理大廈的管理及維修事宜。而根據市建局委托的顧問公司所進行的勘察結果顯示，項目內樓宇的狀況屬「明顯失修」類別。大廈的公用地方牆身出現裂縫、石屎爆裂、滲水及鋼筋鏽蝕等情況，這些情況在較頂的樓層尤為明顯。大廈的天井、後巷及天台亦發現疑似僭建物。
- 3.3 項目範圍內估計約有 152 個住宅單位。於凍結人口調查期間發現一些單位有分間的情況，居住環境擠迫，存在消防隱患。
- 3.4 現時初步估計項目範圍內約有 304 個住戶及 14 個地舖。確實的住戶、商戶及人口數目需待完成凍結人口調查的資料統計工作方可得知。
- 3.5 如項目能符合上文第 2.7 段的兩個先決條件而落實進行，市建局初步建議在項目內興建一幢住宅樓宇，提供約 190 個住宅單位，而大廈低層則會用作商業用途，項目預計會在 2019/2020 年落成。根據市建局在 2011 年 3 月 21 日公布的「樓換樓」計劃，住宅單位自住業主可選擇現金補償或以現金補償購置日後重建項目內新落成的低層單位或在啟德發展區內市建局地盤的單位。此項目會預留低層單位作此用途，為自住業主提供現金補償以外的一個替代選擇。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，再向受惠此項措施的自住業主作出公布。

^(註) 其餘部份為現有樓宇伸出行人路之露台部份，在《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/33》上被劃為「道路」的範圍。

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。一支由「市區更新基金有限公司」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 市建局亦分別於 2013 年 4 月 12 日，4 月 15 日及 4 月 18 日為該項目內的天台戶、租客、業主及受影響的人士安排簡報會，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及商戶以了解他們的需要，亦會於各階段為有需要人士提供輔導和幫助。公眾亦可透過電話熱線、電郵或親臨市建局位於深水埗福業街 182 號 C 舖地下市區重建局深水埗地區辦事處或大角咀福全街 6 號「市建一站通」資源中心向市建局查詢。

5. 結語

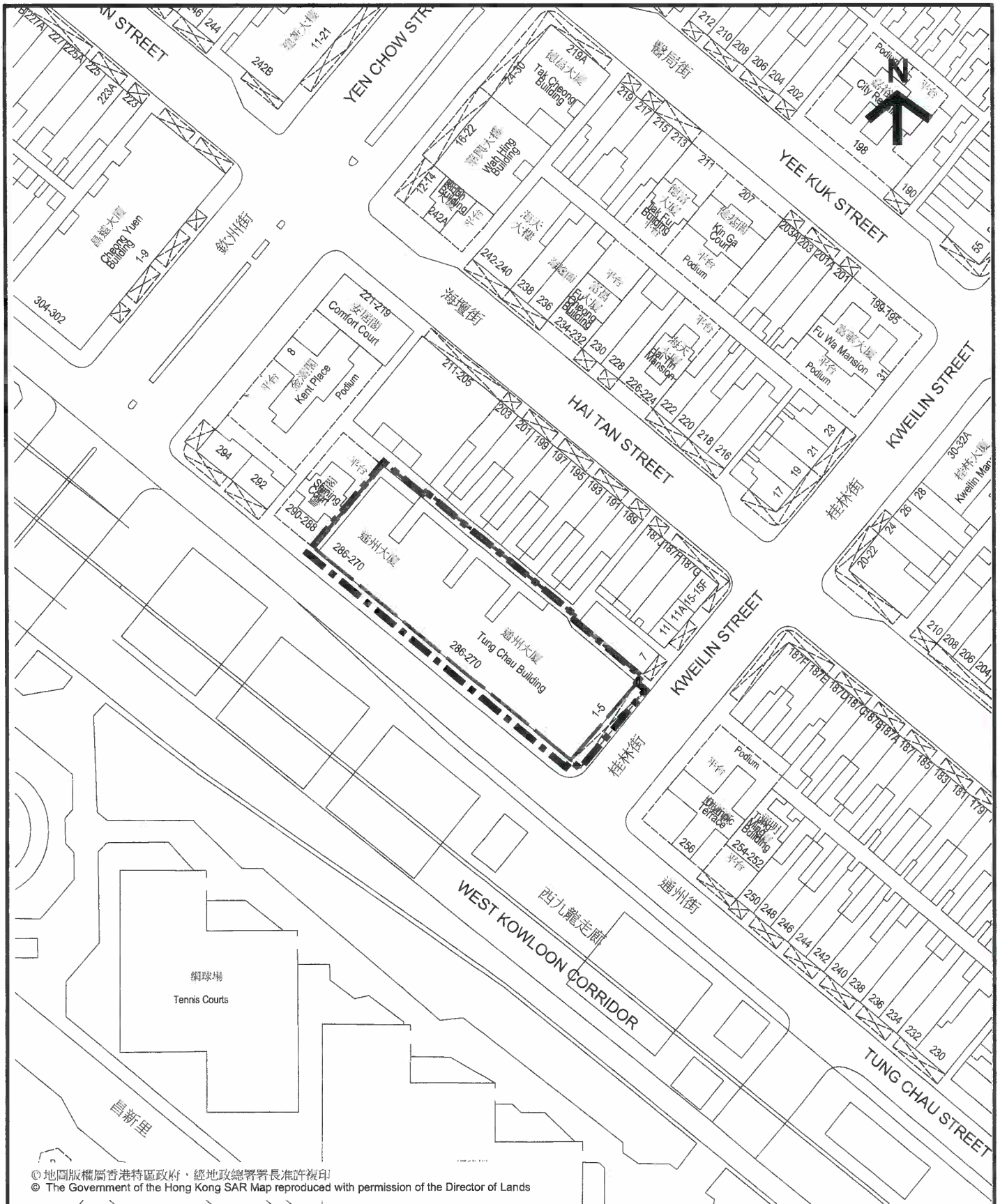
- 5.1 閣下及公眾人士可查閱有關該項目的資料、該項目的社會影響評估報告及於 2013 年 6 月 13 日前提出反對意見。市建局會在該項目符合上文第 2.7 段所述的兩個先決條件後，才會完成項目的物業收購及進行賠償等工作。

附件

附圖 3： 市區重建局通州街 / 桂林街需求主導重建項目(圖則編號 URA/DL-5:SSP)

2013 年 5 月

市區重建局



© 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



Area zoned 'R(A)6' on the OZP
在分區計劃大綱圖內劃為
「住宅(甲類)6」地帶

EXTRACT PLAN PREPARED ON 26/03/13
BASED ON SURVEY SHEET No. 11-NW-13B,
11-NW-13D, 11-NW-14A & 11-NW-14B

市區重建局通州街/桂林街發展項目
URBAN RENEWAL AUTHORITY
TUNG CHAU STREET / KWEILIN STREET
DEVELOPMENT PROJECT

SCALE 1 : 1000
METERS 10 0 10 20 30 40 50



市區重建局
URBAN RENEWAL
AUTHORITY

PLAN NO. 圖則編號
URA/DL-5:SSP