

## 油尖旺區議會

### 市區重建局發展項目 新填地街 / 山東街項目(YTM-010)

#### 1 前言

這文件是介紹市區重建局（「市建局」）於 2012 年 2 月 10 日在憲報刊登開展新填地街 / 山東街項目(YTM-010)（「該項目」）的公告內容。該項目是市建局在區內開展的第十個重建項目。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 2012 年 2 月 10 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 2012 年 2 月 10 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 2012 年 4 月 10 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 2012 年 7 月 10 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 2012 年 2 月 10 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 2012 年 3 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 2012 年 4 月 10 日前將意見提交市建局。市建局亦會考慮反對意見，在三個月內向發展局局長提交發展項目，並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，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/YTM-010（附件 1）。項目佔地約 1,640 平方米，部份受影響的範圍在《旺角分區計劃大綱圖編號 S/K3/29》上被劃為「住宅（甲類）」地帶<sup>(註)</sup>。

註: 其餘部份為現有樓宇伸出行人路之露台部份，在《旺角分區計劃大綱圖編號 S/K3/29》上被劃為「道路」的範圍。

- 3.2 在該項目範圍內的現有建築物於 1959 年及 1963 年落成，樓高 6 至 8 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。大部份的樓宇缺乏適當的維修，樓宇狀況是失修或明顯失修。項目範圍內樓宇的狀況並不理想，最明顯的是大廈公用地方出現裂縫及因石屎爆裂而鋼筋外露。部份樓宇的後院及大部分樓宇的天台亦存在疑似僭建物。
- 3.4 除了天台屋外，項目範圍內約有 140 個住宅單位。於凍結人口調查期間發現多於 4 成單位被改作為細小房間出租，部份單位居住環境狹窄，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 310 個住戶，28 個地舖及 2 個樓梯舖。確實住戶、商戶及人口數目需待完成凍結人口調查資料統計工作方可得知。
- 3.6 市建局初步建議在項目內提供約 160-170 個住宅單位，大廈低層會用作商業用途，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，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 市建局亦於 2012 年 2 月 16 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旺角地區辦事處向市建局查詢。

## 5. 結語

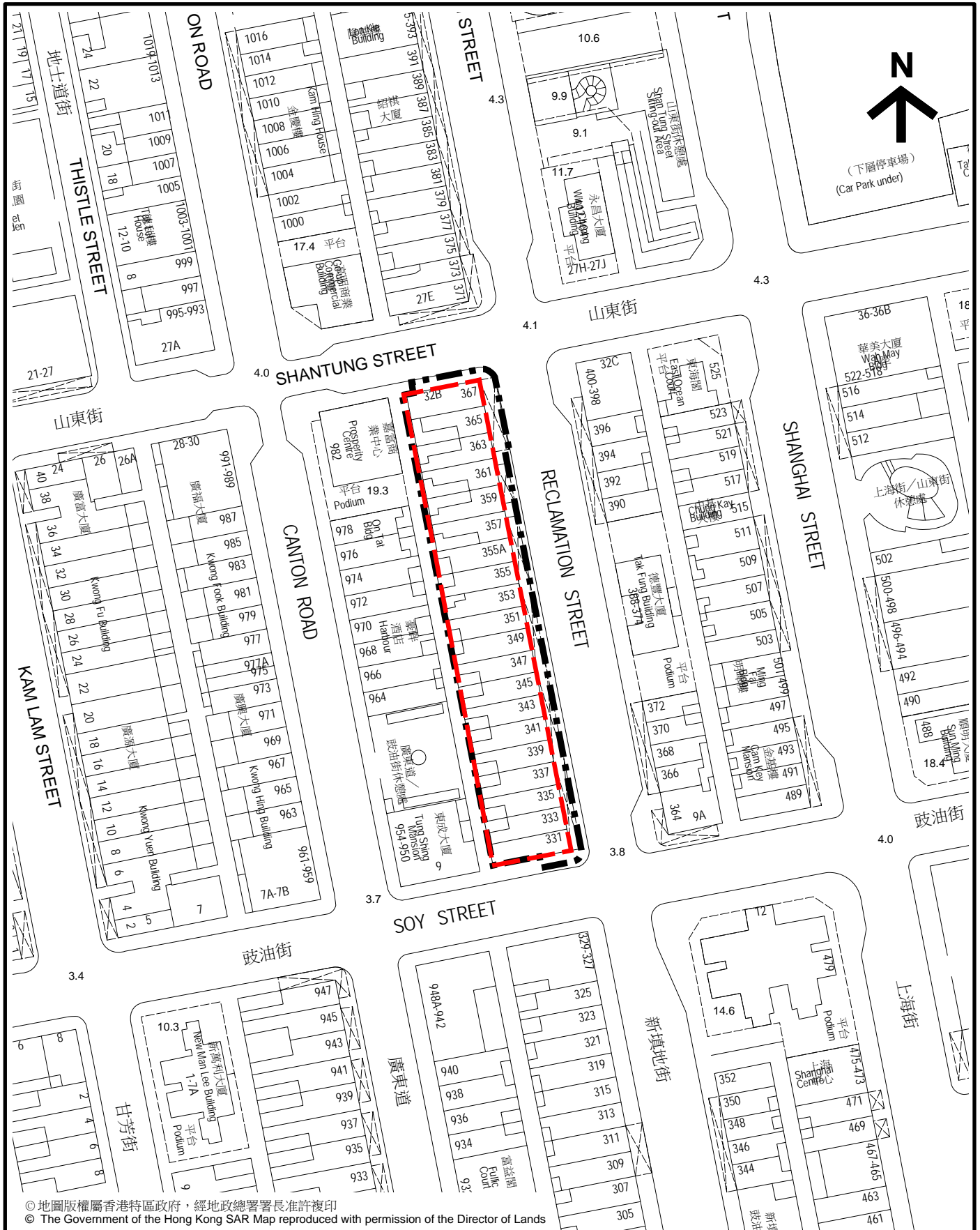
- 5.1 閣下及公眾人士可於 2012 年 4 月 10 日前查閱有關該項目的資料、該項目的社會影響評估報告及提出反對意見。市建局會待項目獲得發展局局長授權進行及項目沒有反對人提出上訴或上訴不被上訴委員會接納後，才進行項目的物業收購或租客安置及賠償等工作。

## 附件

附件 1：市區重建局新填地街 / 山東街發展項目 (圖則編號 URA/YTM-010)

2012 年 2 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)' on the OZP**  
 在分區計劃大綱圖內劃為「住宅(甲類)」地帶

EXTRACT PLAN PREPARED ON  
 13.01.12 BASED ON SURVEY SHEET  
 Nos. 11-NW-19B & 11-NW-19D.

市區重建局新填地街 / 山東街發展項目

**URBAN RENEWAL AUTHORITY**  
**RECLAMATION STRET / SHANTUNG STREET**  
**DEVELOPMENT PROJECT**

SCALE 1:1000

METRES 10 0 10 20 30 40 50 METRES



市區重建局  
 URBAN RENEWAL  
 AUTHORITY

PLAN No. 圖則編號  
 URAYTM-010

**Annex 1 附件1**