

## 油尖旺區議會

### 市區重建局發展項目

#### 杉樹街 / 橡樹街需求主導重建項目(DL-3:YTM)

#### 1 前言

1.1 這文件是介紹市區重建局（「市建局」）於 2012 年 4 月 20 日刊憲開展的杉樹街 / 橡樹街需求主導重建項目（DL-3:YTM）（「該項目」）。

1.2 根據政府在 2011 年 2 月 24 日公布的市區重建策略，市建局可以更多元化的模式進行重建，包括由大廈業主聯合提出的重建申請，即以「需求主導」的模式進行重建。因此，市建局推出了「需求主導重建項目(先導計劃)」，並於 2011 年 7 月至 10 月期間接受申請。市建局從中篩選出杉樹街 / 橡樹街的申請（DL-3:YTM）作為其中一個需求主導重建項目。該項目會根據《市區重建局條例》第 26 條的規定，以「發展項目」(Development Project)形式推行。

#### 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 2012 年 4 月 20 日刊憲公布開展該項目，並於同日在該項目範圍內進行凍結人口調查。根據《市區重建局條例》第 23(2)條的規定，該項目的公告在憲報首次刊登的日期，是該項目開始實施的日期。

- 2.2 根據《市區重建局條例》第 26 條的規定，該項目的一般資料及發展範圍亦於 2012 年 4 月 20 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 6 月 20 日）就該項目向市建局提交意見。
- 2.3 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 4 月 20 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所收集到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 6 月 6 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 6 月 20 日前將意見提交市建局。
- 2.4 市建局會考慮所收到的反對意見，並根據《市區重建局條例》第 24(3)條的規定，於三個月內（即 2012 年 9 月 20 日或之前）將該發展項目、相關的社會影響評估報告及沒有被撤回的反對書一併呈交發展局局長作考慮，由發展局局長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。
- 2.5 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，所需的時間可能超過 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。如市建局沒有收到反對意見，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 60 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）。

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。

- 2.8 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. 項目背景資料

- 3.1 項目涉及九龍大角咀杉樹街 13 至 31 號及橡樹街 87 號的樓宇。項目範圍見於圖則編號 URA/DL-3:YTM（附件 1）。項目佔地約 865 平方米，部份受影響的範圍在《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/29》上被劃為「住宅（甲類）」地帶<sup>(註)</sup>。

---

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

- 3.2 項目範圍內的樓宇於 1963 年及 1967 年落成，樓高 6 至 9 層，所有樓宇均不設電梯設施。樓宇主要為住宅用途，並包括若干地舖。樓宇缺乏適當維修，屬「失修」或「明顯失修」類別。大廈的公用地方石屎出現裂縫、爆裂及鋼筋外露的情況。部份樓宇的天台位置存有疑似僭建物。
- 3.3 項目範圍內估計約有 86 個住宅單位。於凍結人口調查期間發現一些單位被改為劏房，居住環境擠迫，存在消防隱患。
- 3.4 現時估計項目範圍內約有 125 個住戶及 11 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 90 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，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。根據「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，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。

#### 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 市建局將於 2012 年 4 月 27 日為該項目受影響人士安排簡報會，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大角咀福全街 6 號的「市建一站通」資源中心向市建局查詢。

## 5. 結語

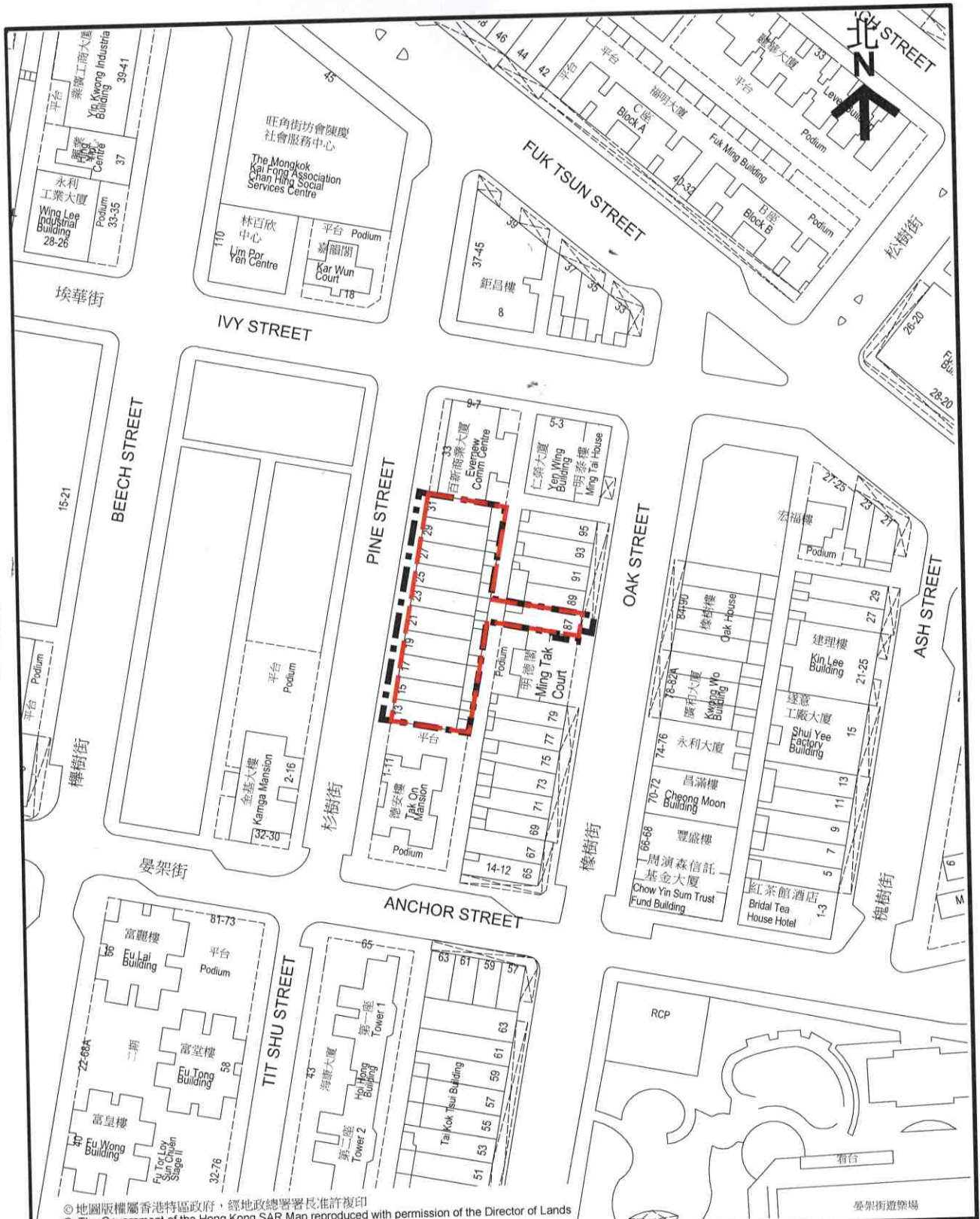
- 5.1 閣下及公眾人士可於 2012 年 6 月 20 日前查閱有關該項目的資料、該項目的社會影響評估報告及提出反對意見。市建局會在該項目符合上文第 2.7 段所述的兩個先決條件後，才會完成項目的物業收購及進行賠償等工作。

## 附件



附件 1： 市區重建局杉樹街 / 橡樹街需求主導重建項目（圖則編號 URA/DL-3:YTM)

2012 年 4 月

市區重建局

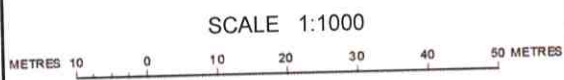


© 地圖版權屬香港特區政府，經地政總署署長准許複印  
 © The Government of the Hong Kong SAR Map reproduced with permission of the Director of Lands

-  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  
 27.3.12 BASED ON SURVEY SHEET  
 Nos. 11-NW-19A

市區重建局杉樹街/橡樹街需求主導重建項目  
 URBAN RENEWAL AUTHORITY  
 PINE STREET / OAK STREET DEMAND-LED  
 REDEVELOPMENT PROJECT



PLAN No. 圖則編號  
 URA/DL-3:YTM