

油尖旺區議會

市區重建局發展項目

槐樹街「需求主導」重建項目(DL-11:YTM)

1 前言

- 1.1 本文件是介紹市區重建局(下稱「市建局」)於 2015 年 5 月 29 日在憲報刊登開展的大角咀槐樹街「需求主導」重建項目(DL-11:YTM) (下稱「該項目」)的相關資料。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 該項目為市建局於 2013 年 7 月至 9 月接受申請的第三輪「需求主導」重建項目先導計劃中，經篩選而開展的最後一個項目。

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 2015 年 5 月 29 日在憲報刊登公告公布開展該項目，並於同日在該項目範圍內進行人口凍結調查，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」形式進行該項目。該項目的一般資料及發展範圍亦已於 2015 年 5 月 29 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 7 月 29 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 2015 年 10 月 29 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(如有)，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由 2015 年 5 月 29 日起開始供公眾查閱。在該項目開展後，市建局會根據在人口凍結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 2015 年 7 月 10 日起供公眾查閱。任何人如對該兩份報告有任何意見，可於 2015 年 7 月 29 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。
- 2.5 整個規劃過程所需的時間將視乎審核公眾反對意見(如有)的所需時間而定，估計約為 6 至 10 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 10 個月。
- 2.6 在「需求主導」重建項目的模式下，市建局會於處理法定規劃程序的同時，提前於兩個月公布期完結後儘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」。
- 2.7 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，該項目將不會繼續進行，並會自動終止。

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 該項目涉及一幢位於九龍大角咀槐樹街 5 至 13 號(單數)的樓宇。項目範圍見於圖則編號 URA/DL-11:YTM(附件 1)。項目佔地約 474 平方米，在《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/30》上，主要規劃為「住宅(甲類)」地帶，當中亦包括部份受影響樓宇騎樓覆蓋的公眾行人路被顯示為「道路」。

3.2 在該項目範圍內的現有一幢樓宇於 1965 年落成，樓高 9 層。建築物主要為住宅用途，並包括若干地舖。樓宇狀況屬「失修」(樓宇狀況調查中的第二差類別)，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天台，有鋼筋鏽蝕擴散及牆身出現裂縫的情況。大廈的天台亦發現疑似僭建物。

3.4 市建局於進行凍結人口調查期間，在該項目內發現部份單位被分作細小房間，而在天台亦有數間疑似僭建的天台屋。這些細小房間及天台屋的居住環境擠迫，如發生意外時天台僭建亦可能對居民逃生構成威脅。

3.5 現時估計該項目範圍內約有 128 個住戶及 6 個地舖，數據有待人口凍結調查完成的結果確認。

3.6 如該項目能符合上文第 2.7 段的兩個先決條件而落實進行，市建局初步建議興建一幢住宅樓宇，提供約 69 個住宅單位，而大廈低層則會用作商業用途，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。該項目亦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 2015 年 6 月 4 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、電郵或親臨市建局大角咀福全街 6 號「市建一站通」查詢。

5. 結語

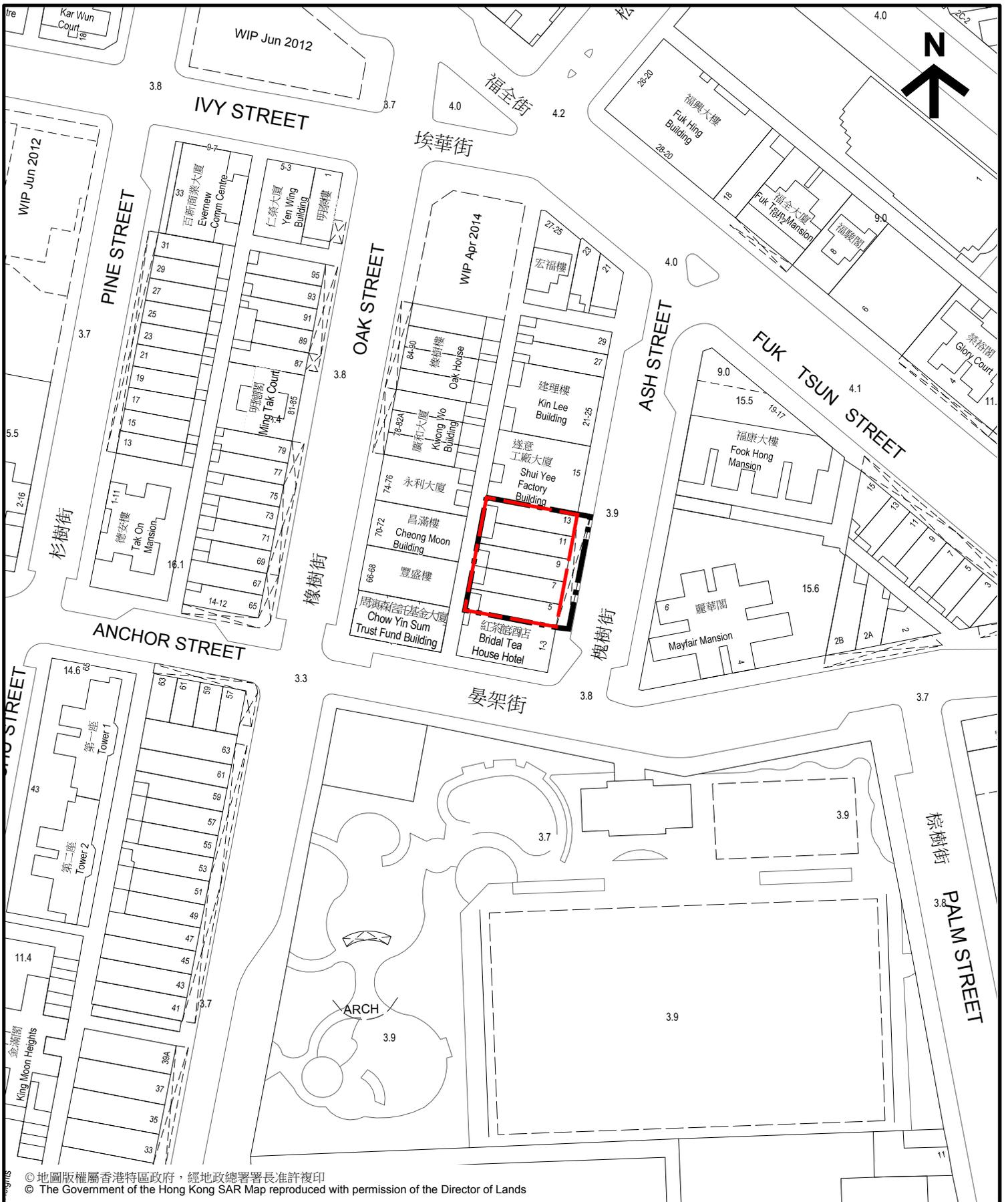
- 5.1 公眾人士可查閱有關該項目的資料及該項目的社會影響評估報告，並於 2015 年 7 月 29 日前提出反對意見。市建局會在該項目符合上文第 2.7 段所述的兩個先決條件後，才會開始項目的物業收購及進行賠償等工作。

附件

附件 1：市區重建局大角咀槐樹街「需求主導」重建項目(DL-11:YTM)
(圖則編號 URA/DL-11:YTM)

2015 年 6 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



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 2/04/14
 BASED ON SURVEY SHEET No. 11-NW-19A

市區重建局槐樹街發展項目
 URBAN RENEWAL AUTHORITY
 ASH STREET
 DEVELOPMENT PROJECT

SCALE 1 : 1000



PLAN NO. 圖則編號
 URA/DL-11:YTM