

油尖旺區議會

市區重建局發展項目

萬安街/大角咀道需求主導重建項目(DL-12:YTM)

1 前言

- 1.1 本文件是介紹市區重建局（「市建局」）於 2016 年 12 月 16 日在憲報刊登開展的九龍萬安街/大角咀道需求主導重建項目 (DL-12:YTM)（「該項目」）的相關資料。該項目是就大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 2016 年 2 月 18 日至 5 月 18 日期間接受申請的第五輪先導計劃中，篩選了這個完全符合申請資格的申請開展為「需求主導」項目，項目範圍包括萬安街 8 至 30 號(雙數)及大角咀道 193 至 199 號(單數)的申請 (DL-12:YTM)。

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 2016 年 12 月 16 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」形式推行該項目。該項目的一般資料及發展範圍亦於 2016 年 12 月 16 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 2017 年 2 月 16 日）就該項目向市建局提交書面意見。

- 2.3 市建局會根據《市區重建局條例》第 24 (3) 條的規定，於 2017 年 5 月 16 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 2016 年 12 月 16 日起開始供公眾查閱。在項目開展後，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 2017 年 2 月 2 日起供公眾查閱。任何人如對該兩份報告有任何意見，可於 2017 年 2 月 16 日前將意見以書面提交市建局。市建局會考慮反對意見，並於 2017 年 5 月 16 日或以前，向發展局局長提交發展項目的同時，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 9 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」及簽署有關具有法律約束力的買賣合約;
 - 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，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。

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 該項目位於九龍萬安街 8 至 30 號（雙數）及大角咀道 193 至 199 號（單數），共 16 個街號的樓宇。項目範圍見於圖則編號 URA/DL-12:YTM（附件 1）。項目佔地約 1,770 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，當中亦包括一段後巷及部份受影響樓宇騎樓覆蓋的公眾行人路。公眾行人路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 在該項目範圍內的樓宇於 1957 及 1958 年落成，樓高 6 至 8 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最差類別），樓宇的狀況並不理想，最明顯的是在部份大廈的公用地方及背面牆身發現滲水及裂縫，而在樓梯間也發現石屎爆裂的情況。大廈的樓梯頂篷，平台或後院亦發現疑似僭建物。

- 3.3 於凍結人口調查期間，該項目內發現有不少在核准建築圖則所示的原單位被分拆成多個小型單位。這些小型單位的居住環境較為擠迫及不理想，也構成潛在的消防安全和衛生問題。
- 3.4 現時估計項目範圍內約有 200 個住戶及 19 個地舖，數據有待人口凍結調查完成的結果確認。
- 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，市建局初步建議興建住宅樓宇，提供中小型住宅單位而大廈低層基座則會用作商業/零售用途，項目預計於 2024/2025 年落成。視乎相關法例可能作出的改動，市建局會在此項目同區或其他適當地盤提供「樓換樓」選擇，作為自住業主提供現金補償以外的選擇。有關「樓換樓」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 市建局亦於 2016 年 12 月 20 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 號一樓「市建一站通」查詢。

5. 結語

5.1 公眾人士可於下列地點及其辦公時間內查閱有關該項目的資料、該項目的社會影響評估報告，並可於 2017 年 2 月 16 日前提出書面反對意見：

- (i) 香港皇后大道中 183 號中遠大廈 26 樓市區重建局（星期一至五上午 8 時 45 分至下午 6 時）；
- (ii) 九龍大角咀福全街 6 號 1 樓「市建一站通」資源中心（星期一至五上午 10 時至下午 7 時；星期六上午 10 時至下午 6 時）；及
- (iii) 九龍旺角聯運街 30 號旺角政府合署地下油尖旺民政諮詢中心（星期一至五上午 9 時至下午 7 時）。

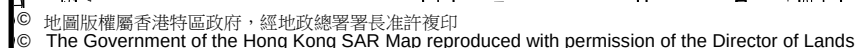
5.2 市建局會在該項目符合上文第 2.7 段所述的兩個先決條件後，才會開始項目的物業收購及進行賠償等工作。

附件

附件一：市區重建局萬安街/大角咀道需求主導重建項目(DL-12:YTM)
(圖則編號 URA/DL-12:YTM)

2017 年 1 月

市區重建局



The Project 項目

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 08/12/16
BASED ON SURVEY SHEET No. 11-NW-14C

市區重建局萬安街 / 大角咀道
需求主導重建項目
URBAN RENEWAL AUTHORITY
MAN ON STREET / TAI KOK TSUI ROAD
DEMAND-LED
REDEVELOPMENT PROJECT
Scale 1:1,500

METERS	15	0	15	30	45	60	75
--------	----	---	----	----	----	----	----



PLAN NO. 圖則編號
URA/DL-12:YTM