



市建局獻策 吸引私人發展商參與 新招重建「八文樓」可轉虧為盈



▲在新的規劃機制及規劃工具下，「八文樓」用地建議改為綜合式發展，與西九龍站及柯士甸站附近地皮、文昌街公園合併發展，成為「西九龍門戶綜合發展節點」。上圖為「八文樓」現況。



▲市建局行政總監韋志成表示，油旺區內舊樓重建估計成本要11000億元。 大公報記者何嘉顯攝

油麻地、旺角舊區有三百多幢舊樓，重建工作艱巨，若由市區重建局獨力承擔，要做超過一十年，兼虧蝕四千多億元。市建局建議引入至少三種新規劃工具，包括地積比率轉移等，增加重建誘因，吸引私人發展商參與。若以佐敦「八文樓」為例，現已「用爆」地積比率，重建價值不高，如果連同周邊地塊合併為「節點」，成為「接收地盤」，便可享額外20%建築面積上限，有望轉虧為盈，由蝕三百多億元，變為可「攤出」約三百億元去支援推廣其他虧損項目，令油旺重建在財政上變得可行。

大公報記者 梁少儀、王亞毛

市建局的油旺地區研究覆蓋範圍約212公頃，市建局行政總監韋志成接受訪問表示，區內樓齡中位數達55歲，估計重建成本11000億元，若由市建局獨力重建，只有550億元資產，推算要做逾100年，兼最終虧損4000多億元，其間甚至有舊樓或未等到重建便倒塌，所以是「不可能完成的任務」。

推地積比轉移 整合街區

為解決油旺重建缺錢及缺地的困局，韋志成表示，必須設法「創造容量」，首先是充分利用現有的規劃工具，達到規劃提升的效果。市建局建議，彌敦道維持是商業用途中軸，沿彌敦道地皮地積比率由12倍，提升為15倍，配合放寬高度限制，創造重建生機，吸引私人發展商重建。

不過，單靠現有規劃工具，不能解決油旺重建難題。韋志成說，油旺研究建議引入新的規劃工具，包括：一、容許住用及非住用地積比互換；二、地積比轉移；三、整合街區。

就地積比轉移，操作方法是把受規劃限制或重建潛力非常有限的「送出地盤」的樓面面積，轉移到策略性位置的大型重建「接收地盤」，以增加重建潛力。

韋志成表示，有四種情況的地盤適合成為「送出地盤」（見附表），「接收地盤」則是擬議增長或增加發展密度的地盤，例如油旺

研究建議的五個「發展節點」，「指定接收地盤」可接收的地積比，最多是接收地皮樓面上限的20%。

以佐敦渡船角的「八文樓」（八幢名字以「文」字為首的樓宇）為例，在上世紀60年代興建，發展密度已達17.6倍，超過現時規劃標準的九倍，重建後可建約2200個單位，較現時3286個單位，減少1000個，因此重建無人問津。

可增建4300單位

但若在新的規劃機制及規劃工具下，「八文樓」土地用途由住宅修改為綜合式發展，有商業與休憩用途，並與西九龍站及柯士甸站附近地皮、文昌街公園合併發展，成為「西九龍門戶綜合發展節點」，地盤面積由原來1.5公頃，擴大為約5公頃，地積比率修訂為12.25，並成為「接收地盤」，接收油旺區內其他「送出地盤」的地積比率，加上可享額外20%建築面積上限，可建單位便達6500個，較舊方案下重建單位量增加4300個。發展潛力大增，便可吸引發展商進場重建。

韋志成說，舊機制下重建「八文樓」，估計虧蝕300多億元，新機制與新規劃工具下，項目可望轉虧為盈，並可「攤出」200億至300億元，支援推動油旺區內其他虧蝕項目。他表示，若將來有更多項目採用這方法，油旺區重建虧蝕額可望由4000多億元，縮減為1000多億元。

擬公布「接收地盤」供發展商申請

落實方法

地積比轉移是推動油旺重建的主要新規劃工具，但如何落實推行呢？市建局建議透過行政模式，由政府主動修訂油旺的分區計劃大綱圖（OZP），公布油旺區內的「送出地盤」、「接收地盤」位置。

由城規會把關

市建局行政總監韋志成表示，地積比轉移在外國可透過「中間人」進行買賣，想出售地積比的人，例如歷史建築物的業主，可將未用盡的地積比率賣給「中間人」，再由「中間人」賣給需要的發展商。不過，市建局不建議在本港採用「中間人」方法，而是建議透過OZP公布「送出地盤」、「接收地盤」位置，由私人市場按經驗、財力評估得發展的項目，然後向城規會申請。若按規劃圖提出申請，估計成功機會較大。

韋志成說，在OZP上公布「指定接收地盤」，主要是油旺研究建議的發展節點，評估認為發展容量可較大，在這地塊上整體規劃，並由城規會把關，相信不會出現龐然大物。

至於「非指定接收地盤」，需符合一定條件，並需由城規會批准。他指出，一些具體細節仍有待與政府商討，政府可能選一些地塊進行先導試點項目，市建局在六月提交立法會的五年計劃可能有較多公布。

油旺研究涉及三張分區計劃大綱圖，有關沿彌敦道地積比率提升到15倍，市建局建議由政府修改大綱圖去落實，現正磋商中，可能較早落實。

韋志成表示，油旺地區更新需分三個周期進行，現時處於第一個周期，首要工作是做好樓宇復修，將樓宇壽命由50年延長為70年。

至於「非指定接收地盤」，需符合一定條件，並需由城規會批准。他指出，一些具體細節仍有待與政府商討，政府可能選一些地塊進行先導試點項目，市建局在六月提交立法會的五年計劃可能有較多公布。

油麻地果欄附近的新大樓及其上蓋發展和屋頂休憩空間示意圖。

油麻地果欄是水果批發市場，也是全球知名的旅遊景點，市建局在油旺研究建議，將果欄的批發、零售功能分拆，批發部分遷移到附近巧翔街的新建多層大廈，零售功能保留在現有的二級歷史建築群內，並結合餐飲、休閒及文化等用途，進行活化保育。

市建局行政總監韋志成說，建議果欄分為短期與長期發展，短期是優化環境，更好地展示果欄的歷史建築外貌。長期方案是在附近的巧翔街興建一幢現代化設施大樓，上層是商業發展，包括服務式住宅，大樓下方佔

約兩層，將果欄的批發業務遷移過來。果欄的零售業務則保留在低矮歷史建築那邊。兩塊地之間興建一條地底行人通道，來自全球的生果抵達批發商那邊後，經地底隧道推送到零售那邊。

市建局並建議在果欄南面建設精品酒店、休憩空間及社區設施，配合旅遊發展，主要是低矮建築。

玉器市場也是油麻地旅遊景點，市建局建議，正在清拆的油麻地多層停車場，現址可發展特色社區，興建一幢多層社區活動中心，重置周邊的玉器市場、熟食小販市場、九龍政府合署等社區設施，騰出地盤以擴展「榕樹頭」等公園空間。

重建後的旺角街市除了購物環境大大改善外，還設有大型休憩空間。

油旺研究範圍內有44%面積是馬路，市建局建議在整體交通及運輸網絡不受影響的前提下，封閉約20%的地區道路，包括多餘道路與偏頭路，原本的道路空間轉作行人通道或休憩用地，同時維持網格式街區的格局。

油旺舊區以網格式規劃，製造多個十字路口或偏頭路，引發交通擠塞和違例泊車。研究建議合理化道路網絡及小型街區，整合出更多城市休憩空間與發展地盤。市建局行政總監韋志成表示，被封閉馬路涉及的可建樓面面

積，經計算後可分配在道路兩邊可重建的地塊。由於每個地塊可能在不同時間、由不同發展商發展，實際操作涉及複雜細節，例如封閉道路改作行人路的工作，需要分段進行，過渡期間需要採取適當的交通改道措施。

減少油旺區馬路，如何不會導致更嚴重的交通問題？韋志成說，採用「Park'n Walk」（泊車後步行至內街）概念，油旺的五個發展節點，每個都有大型的地底公共停車場，在港鐵站覆蓋的400米範圍內，方便泊車後可轉換其他交通工具到其他地方。

果欄活化 分拆功能

優化環境

油麻地果欄是水果批發市場，也是全球知名的旅遊景點，市建局在油旺研究建議，將果欄的批發、零售功能分拆，批發部分遷移到附近巧翔街的新建多層大廈，零售功能保留在現有的二級歷史建築群內，並結合餐飲、休閒及文化等用途，進行活化保育。

市建局行政總監韋志成說，建議果欄分為短期與長期發展，短期是優化環境，更好地展示果欄的歷史建築外貌。長期方案是在附近的巧翔街興建一幢現代化設施大樓，上層是商業發展，包括服務式住宅，大樓下方佔

街區整合 減少馬路

分段進行

油旺研究範圍內有44%面積是馬路，市建局建議在整體交通及運輸網絡不受影響的前提下，封閉約20%的地區道路，包括多餘道路與偏頭路，原本的道路空間轉作行人通道或休憩用地，同時維持網格式街區的格局。

油旺舊區以網格式規劃，製造多個十字路口或偏頭路，引發交通擠塞和違例泊車。研究建議合理化道路網絡及小型街區，整合出更多城市休憩空間與發展地盤。市建局行政總監韋志成表示，被封閉馬路涉及的可建樓面面

適合作「送出地盤」四類地皮

建議改建為休憩空間

現有樓宇清拆後，地皮不興建樓宇，改為公共空間或綠化用途，將地皮上的地積比轉移去其他「接收地盤」。

保育歷史建築

歷史建築不能清拆，但地皮上的地積比率未用盡，可將這些地積比轉移去其他「接收地盤」。

小型及夾在體積龐大樓宇中間的舊樓

常見於油旺區內，毗鄰的舊樓先重建了，變成夾在兩座新建高樓之間，發展潛力大減。若將這幢夾在兩座新建高樓之間的舊樓清拆，地皮改為公共空間或重建低矮樓宇，部分地積比可轉移到其他「接收地盤」。

樓宇地積比已超過現時發展上限

較多是上世紀60年代興建，當年容許興建較多樓面面積，現時超出規劃標準上限，重建後用不到的地積比率，轉移到其他「接收地盤」。

資料來源：市區重建局

反華研究員申來港簽證被拒



【大公報訊】記者周揚報道：獲香港大學法律學院聘任授課、「人權觀察（Human Rights Watch）」研究員Ryan Thoreson，2019年黑暴期間多次在網上發文鼓吹美國制裁中國、歪曲新疆人權、抹黑香港國安法，其所屬組織「人權觀察」早被中國外交部制裁，日前他申請香港工作簽證被拒。



有法律專家指出，Ryan Thoreson的網上言論可能觸犯《刑事罪行條例》發布煽動意圖案。 Ryan Thoreson頻頻鼓吹美國制裁中國、歪曲新疆人權、抹黑香港國安法。

教授科目已開始網上教學。 Ryan Thoreson於2013年加入「人權觀察」，該反華組織幕後最大金主是策動「顏色革命」的金融大鱷索羅斯，「人權觀察」於2019年12月被中國外交部宣布制裁，其執行董事肯尼思·羅斯（Kenneth Roth）2020年1月擬來港舉行記者會，發表所謂「中國人權報告」，亦被拒入境。

根據港大法律學院網站資料，Ryan Thoreson任教法學碩士（人權）課程兩個必修科目，包括「人權：歷史、理論和政治（Human Rights: History, Theory and Politics）」，及「國家人權保障（National Protection of Human Rights）」，兩科均已經開始網上教學。香港法學交流基金會副主席、法學教授傅健慈指出，Ryan Thoreson不斷在網上發表刻意歪曲新疆人權情況、抹黑內地和香港國安法的文章，意圖挑起仇恨，並呼籲美國所謂制裁內地和香港，其有關言論可能觸犯《刑事罪行條例》第9、10條「發布煽動意圖刊物罪」，最高可處三年監禁。傅質疑Ryan Thoreson若在網課中向學生傳播違法觀念或反華的政治立場，可能涉嫌違反香港國安法和本地法律的相關法規，除非校方能夠證明採取了所有切實可行方法監管他，否則校方亦可能負有相同刑事責任。

案）制裁中國，與畏罪潛逃的羅冠聰、許智峯游說美、澳議員以該法案制裁內地及香港官員的手法一致。

Ryan Thoreson於2013年加入「人權觀察」，該反華組織幕後最大金主是策動「顏色革命」的金融大鱷索羅斯，「人權觀察」於2019年12月被中國外交部宣布制裁，其執行董事肯尼思·羅斯（Kenneth Roth）2020年1月擬來港舉行記者會，發表所謂「中國人權報告」，亦被拒入境。根據港大法律學院網站資料，Ryan Thoreson任教法學碩士（人權）課程兩個必修科目，包括「人權：歷史、理論和政治（Human Rights: History, Theory and Politics）」，及「國家人權保障（National Protection of Human Rights）」，兩科均已經開始網上教學。