

市建局研究出爐：活化果欄 建水道公園 增推首置盤

五主題重建油旺 宜居宜遊宜發展

香港市建局歷時4年的「油麻地及旺角地區規劃研究」昨日出爐，擬將油旺重塑為宜居、可持續、多元化及具活力的都市核心圈。

油麻地旺角五個發展節點



旺角東 花墟周邊一帶

發展主題：城市水道
花墟徑水渠改建為水道，由太子道西延伸至彌敦道，並建水道公園、改建界限街遊樂場，及在界限街建新政府綜合大樓，配合花墟道活化及太子道西唐樓保育，使花墟及周邊成為該區樞紐



旺角東 花園街、通菜街和亞答街一帶

發展主題：高質/聯繫樞紐
綜合性混合發展，興建大型露天廣場，並連接通菜街和花園街、旺角道天橋系統及旺角東和旺角港鐵站，促進行人連繫及增加易行度



旺角西 旺角街一帶

發展主題：園中市集
旺角街市改造為供市民及遊客匯聚新景點，整合周邊小販攤檔，加入餐飲零售，打造成新的休閒社區地標和旅遊勝地



油麻地南 渡船街、佐敦、西九一帶

發展主題：多功能城市樞紐
提供甲級寫字樓、零售商業、酒店、文化藝術及住宅等混合用途，並提供大型休憩用地、配合公共交通交匯處和便捷行人通道



油麻地北 果欄一帶

發展主題：保育及文化勝地
果欄活化為特色旅遊點，毗鄰巧翔街用地興建商廈，基座作水果批發市場，果欄建築群保留作水果零售和與旅遊相關用途，並建精品酒店、休憩空間和藝術及文化用途



發展局昨日向立法會提交文件，披露耗時4年的「油麻地及旺角地區規劃研究」（油旺研究）最終結果，立法會發展事務委員會會議將於下周二（28日）開會討論。

延伸，提供商業和混合式用途。

人均居住面積將明顯增長

市建局指出，全面實施概念藍圖後，可帶來不少公眾利益，包括將人均居住面積由現時的10平方米，增至22平方米至26平方米；將休憩用地供應由目前欠缺19公頃，增至擁有3公頃至8公頃的盈餘；以及減少21%至22%的道路空間，以提升環境質素及易行度。

研究還特別提到，油旺地區內只有一小部分公營房屋，市建局可在重建期間整合區發展範圍內尋找合適的地盤，以「港人首次置業」的形式興建資助房屋，選址均有便利的公共交通，並鄰近政府、機構或社區用途設施，惟實際供應量將按資源情況、技術可行性和政府政策而定。

特區政府表示，大致歡迎油旺研究所建議的方向，並傾向採用「正」方案將被採納作規劃藍圖（見表），為日後逐步改劃相關的分區計劃大綱圖。市建局行政總監韋志成6月曾表示，「正」方案仍令該局虧蝕最少1,000億元。

身兼市建局非執行董事的立法會議員鄧泳舜表示，政府採納「正」方案，即有望增加居民居住的人均面積，亦會以首置提供資助房屋單位。他希望政府詳細交代興建資助房屋與私人樓宇細則，比如會否有出租公屋供應等。同時，政府和市建局也有必要交代該方案下最終融資安排。

重建區內八成樓齡超70年

文件顯示，油旺研究範圍南至大角咀，北至太子界限街，涉及面積達212公頃，現時居住人口達21.3萬，涵蓋3,350幢樓宇，其中65%屬於逾50年樓齡的舊樓；47%樓宇狀況為「欠佳」、「失修」和「明顯失修」；37%樓宇為「三無」大廈。研究指出，至2047年，該範圍內約80%樓宇的樓齡將超過70年，預計新建住宅單位的數量將遠遜落於現有樓宇的大規模老化。

油旺市區重建步伐緩慢，政府在過去20年只簽發53份入伙紙。為此，研究提出對重建油旺地區的願景，將油旺地區分為5個不同主題的「市區更新潛力地區」，包括增強旺角東獨特的商業活力和特色，成為「步行娛樂和購物目的地」；透過強化亞答街沿線的商業或零售用途，提升社區的混合土地用途特色，及把旺角東的購物網絡延伸至旺角西，並鞏固向南發展的社區歸屬感，從而

在旺角西創建一個獨特的「休閒商業和混合土地用途社區」；逐步淘汰傳統工業用途，推動綜合社區發展和綠化空間，以改善大角咀及太子地區的生活環境，成為「綠意社區」；善用區內廣泛的歷史文化資源，進一步豐富區內濃厚的歷史文化特色，在油麻地北打造一個「保育及文化勝地」；在油麻地南創造一個獨特的「多功能城市樞紐」，作為西九龍新發展的



市建局的研究根據發展密度、設計人口規模和對資源的影響，制定了「正、負、零」三個概念藍圖方案。「正」方案：設定是增長與宜居，重點是促進經濟增長，旨在於基礎設施和規劃容量的限制下，增加總樓面面積至942萬平方米（1億平方呎）。「負」方案：透過進行大規模重組和減少人口，創建一個宜居城市，此方案需要政府採取更多導措施，總樓面面積為700萬平方米（7,535萬平方呎）。「零」方案：處於上述兩者之間，在維持現行分區計劃大綱圖容許的總樓面面積基礎上，改善宜居環境，總樓面面積為740萬平方米（7,965萬平方呎）

劃分五「潛力區」發展主題各不同

香港文匯報訊（記者 明其道）最新出爐的油旺重建規劃研究報告對五大「市區更新潛力地區」，各提出一個「發展節點」（即具體發展項目），包括在花墟徑附近興建大型水道公園；活化油麻地果欄成旅遊景點，興建多層大廈重現時果欄的批發作業；活化旺角街市成為特色市集，整合周邊小販攤檔及提供1.8公頃的休憩用地等。



油麻地果欄按規劃將搬遷，現址建精品酒店等主打旅遊業。

水渠改建水道 可供消閒康樂

油旺研究建議將現時位於花墟徑的水渠改建為水道，由太子道西延伸至彌敦道，供市民消閒康樂之用，水道兩邊均建有商業和住宅發展，以進一步促進現有特色主題商業街的活力和協同作用。

研究進一步建議在水道盡頭（近界限街方向）興建一個大型水道公園及於界限街興建新的政府綜合大樓，以配合花墟徑的活化，以及太子道西的唐樓保育。研究認為，水道公園將使花墟及其周邊地帶成為該區的樞紐，為市民在旺角煩囂的環境中提供一個消閒康樂場所。

研究又建議在旺角東建立一個綜合性混合發展區，並在亞答街興建一個大型露天廣場，連接通菜街、花園街、旺角道天橋系統，以及旺角東和旺角港鐵站，促進行人連繫及增加易行度。研究同時建議，更新旺角街市，在該區設一個特色市集大堂，整合周邊小販攤檔；大堂平台將提供一個面積達1.8公頃、呈波浪形的大型休憩用地，營造「園中市集」的氛圍。

果欄遷巧翔街 現址主打旅遊

在油麻地方面，研究建議在巧翔街的一幅用地將興建一