

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。研究建議將油旺地區分為5個不同主題的「市區更新潛力地區」，涉及5個「發展節點」，包括將油麻地果欄活化為具特色的旅遊景點；果欄原址則在巧翔街重置，花墟徑水渠改建為水道等。藍圖落實執行後，該區人口的人均居住面積由現時18平方米，增至22至26平方米，市建局並會提供更多「港人首次置業」房屋等。報告未有提及造價及融資方案，測量師學會規劃發展組主席林家輝接受香港文匯報訪問時則估計，整個計劃或涉及5,000億至6,000億元。同時，逾21萬人口的安置問題亦備受關注（見另稿）。

●香港文匯報記者 明其道

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。

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遠落後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4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」；透過強化亞皆老街沿線的商業或零售用途，提升社區的混合土地用途，從而在旺角創建一個獨特的「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「綠色社區」；善用區內廣泛的歷史文化資源，進一步豐富區內濃郁的歷史文化特色，在油麻地打造一個「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

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18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街區發展範圍內尋找合適的地盤，以「港人首次置業」的形式興建受屋戶，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願景（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鄭泳舜表示，政府採納「正」方案，即有望會增加居民居住的人均面積，亦會以首置提供資助房屋單位。他希望政府和市建局詳細交代興建資助房屋與私人樓宇細節，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。

「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積基礎上，改善宜居環境，總樓面面積為700萬平方米（7,956萬方呎）。

「負」方案：透過進行大規模組和減少人口，創建一個宜居城市，此方案需要政府採取更多主導措施，總樓面面積為700萬平方米（7,956萬方呎）。

「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積基礎上，改善宜居環境，總樓面面積為740萬平方米（7,965萬方呎）。

●香港文匯報記者 明其道

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（1億平方米）。

「負」方案：透過進行大規模組和減少人口，創建一個宜居城市，此方案需要政府採取更多主導措施，總樓面面積為700萬平方米（7,956萬方呎）。

「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積基礎上，改善宜居環境，總樓面面積為740萬平方米（7,965萬方呎）。

●香港文匯報記者 明其道

劃分五「潛力區」 發展主題各不同

香港文匯報（記者 明其道）最新出爐的油旺重建規劃報告對五大「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；興建多層大廈重置現時果欄的批發業者；活化旺角街市成為特色市集，整合同周邊小販攤檔及提供1.8公頃的休憩用地等。

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在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，為市民在旺角頗為重要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，並在亞皆老街興建一個大型露天廣場，花墟街、旺角道天橋系統，以及旺角東和旺角港鐵站，可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，整合同周邊小販攤檔；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「閨中市集」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

油麻地旺角五個發展節點



油麻地南 港九東

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

●油麻地果欄將規劃搬遷，現址建精品酒店等主打旅遊業圖片

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

油麻地西 旺角街市一帶

發展主題：圓中市集

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，加入飲食零售，打造成新的休閒社區地標和旅遊勝地

油麻地東 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、通菜街和亞皆老街一帶

發展主題：商貿/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 旺角街市一帶

發展主題：圓中市集

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，加入飲食零售，打造成新的休閒社區地標和旅遊勝地

地積比樽頸待突破 處理好安置成關鍵

倡「地積比轉移」吸發展

為加快市區更新步伐，市建局引新的規劃工具，文件提出「地積比轉移」概念，意指將區內一些分散和小型地盤，並讓樓面面積超出許可水平等土地，列為「送出地盤」，而位於策略性位置的大型重建地盤則為「接收地盤」，容許將「送出地盤」的建築面積轉移到「接收地盤」，增加「接收地盤」的規劃空地。

香港規劃師學會會長李建華則贊成地積比率轉移做法，令重建項目有利可圖，可吸引私人發展商參與，而市建局提出「地積比轉移」方式，讓兩地盤的業主合作，「但要同人合作，哪個話題？」

香港規劃師學會會長李建華則贊成地積比率轉移做法，令重建項目有利可圖，可吸引私人發展商參與，而市建局提出「地積比轉移」方式，讓兩地盤的業主合作，「但要同人合作，哪個話題？」

即使市建局提出以「連繫地盤」方式，讓兩地盤的業主合作，「但要同人合作，哪個話題？」

香港規劃師學會會長李建華則贊成地積比率轉移做法，令重建項目有利可圖，可吸引私人發展商參與，而市建局提出「地積比轉移」方式，讓兩地盤的業主合作，「但要同人合作，哪個話題？」

不過，李建華認爲最大問題是安置受重建影響的居民，「相信無可能所有人都能原區安家，要同他商討往其他區域。」不過，市建局的文件未有涉及安置和如何分段發展的時間表，他冀日後有清晰的方案，而現時公屋房屋供應不足，政府應加快新界東北發展，並盡早完成「明日大嶼」的研究，日後才足夠單位應付大型重建項目的安置問題。

同時，市建局提出整合小型街區成為較大和較完整的發展地盤，封閉多條道路，每個整合街區劃分不同地塊，封閉道路帶來的建築面積可按比例分配給各地塊；研究亦提出放寬

不過，李建華認爲最大問題是安置受重建影響的居民，「相信無可能所有人都能原區安家，要同他商討往其他區域。」不過，市建局的文件未有涉及安置和如何分段發展的時間表，他冀日後有清晰的方案，而現時公屋房屋供應不足，政府應加快新界東北發展，並盡早完成「明日大嶼」的研究，日後才足夠單位應付大型重建項目的安置問題。

開發新東北安置拆遷戶

不過，李建華認爲最大問題是安置受重建影響的居民，「相信無可能所有人都能原區安家，要同他商討往其他區域。」不過，市建局的文件未有涉及安置和如何分段發展的時間表，他冀日後有清晰的方案，而現時公屋房屋供應不足，政府應加快新界東北發展，並盡早完成「明日大嶼」的研究，日後才足夠單位應付大型重建項目的安置問題。

同時，市建局提出整合小型街區成為較大和較完整的發展地盤，封閉多條道路，每個整合街區劃分不同地塊，封閉道路帶來的建築面積可按比例分配給各地塊；研究亦提出放寬

不過，李建華認爲最大問題是安置受重建影響的居民，「相信無可能所有人都能原區安家，要同他商討往其他區域。」不過，市建局的文件未有涉及安置和如何分段發展的時間表，他冀日後有清晰的方案，而現時公屋房屋供應不足，政府應加快新界東北發展，並盡早完成「明日大嶼」的研究，日後才足夠單位應付大型重建項目的安置問題。

人口密度最高區 為港平均數6倍

香港文匯報（記者 高俊威）今次的油旺研究範圍是香港十八區中人口密度最高的地區。目前，該區人口密度為平均每1,000平方米有180人，是全港平均數的6倍，人均居住面積只有18.7平方米，比全港平均數少12.6%。道路佔地面積四成以上，故經常出現人車爭路情況。多名地區人士昨日在接受香港文匯報訪問時，也認為市建局今次提出的重建建議新穎，惟質疑實際操作時或會遇到不少阻力和問題，期望市建局有全盤的經營方案。

油旺研究對油麻地果欄的發展提出不少建議，其中一個較受果欄關注的建議是保留果欄建築群，但商戶只能經營水果零售和其他與旅遊相關業務，水果批發業務則移到別處進行，在果欄經營的九龍果欄公司會商務長張志祥昨日接受訪問時表示，對建議有所保留。

「果欄是油麻地的地標，在中國也具知名度，打造及活化後應能吸引更多旅客到訪，但毋須將批發與零售業分家，」他解釋，目前果欄不少商戶均兼營批發和零售，但新建議卻將批發和零售切割放在兩個不同地方經營，此舉將對商戶的經營造成很大不便，「日後是否做

批發不可以零售？在執行上會有一定困難。」

他續說，目前果欄附近私人大廈也有不少售賣果業的店舖，未來是否讓它們繼續營運，或有其他安置安排，都是需要解決的問題。

規劃廣泛獲認同 慶憂操作多阻力

民建聯副主席楊子亮向香港文匯報表示，市建局提出活化社區及進行發展雖然可取，但同時也要考慮市建局的實際可行性，例如如何在巧翔街興建商業大廈，將基座作為水果批發市場，但面積不足，難以容納現時果欄所有商戶，加上辦公營運時需要地上落戶，必須加入考慮，未來若需擴大營運範圍。

對此，市建局建議將現時位於花墟徑的水渠改建為水道，並興建大型水道公園，民建聯油尖旺支部委員潘景和認為，這項建議作為水渠改建工程，從而達到改善水道、美化環境的目的，並為市民提供一個休憩和運動的場所。

對此，市建局建議將現時位於花墟徑的水渠改建為水道，並興建大型水道公園，民建聯油尖旺支部委員潘景和認為，這項建議作為水渠改建工程，從而達到改善水道、美化環境的目的，並為市民提供一個休憩和運動的場所。

對此，市建局建議將現時位於花墟徑的水渠改建為水道，並興建大型水道公園，民建聯油尖旺支部委員潘景和認為，這項建議作為水渠改建工程，從而達到改善水道、美化環境的目的，並為市民提供一個休憩和運動的場所。

對此，市建局建議將現時位於花墟徑的水渠改建為水道，並興建大型水道公園，民建聯油尖旺支部委員潘景和認為，這項建議作為水渠改建工程，從而達到改善水道、美化環境的目的，並為市民提供一個休憩和運動的場所。