

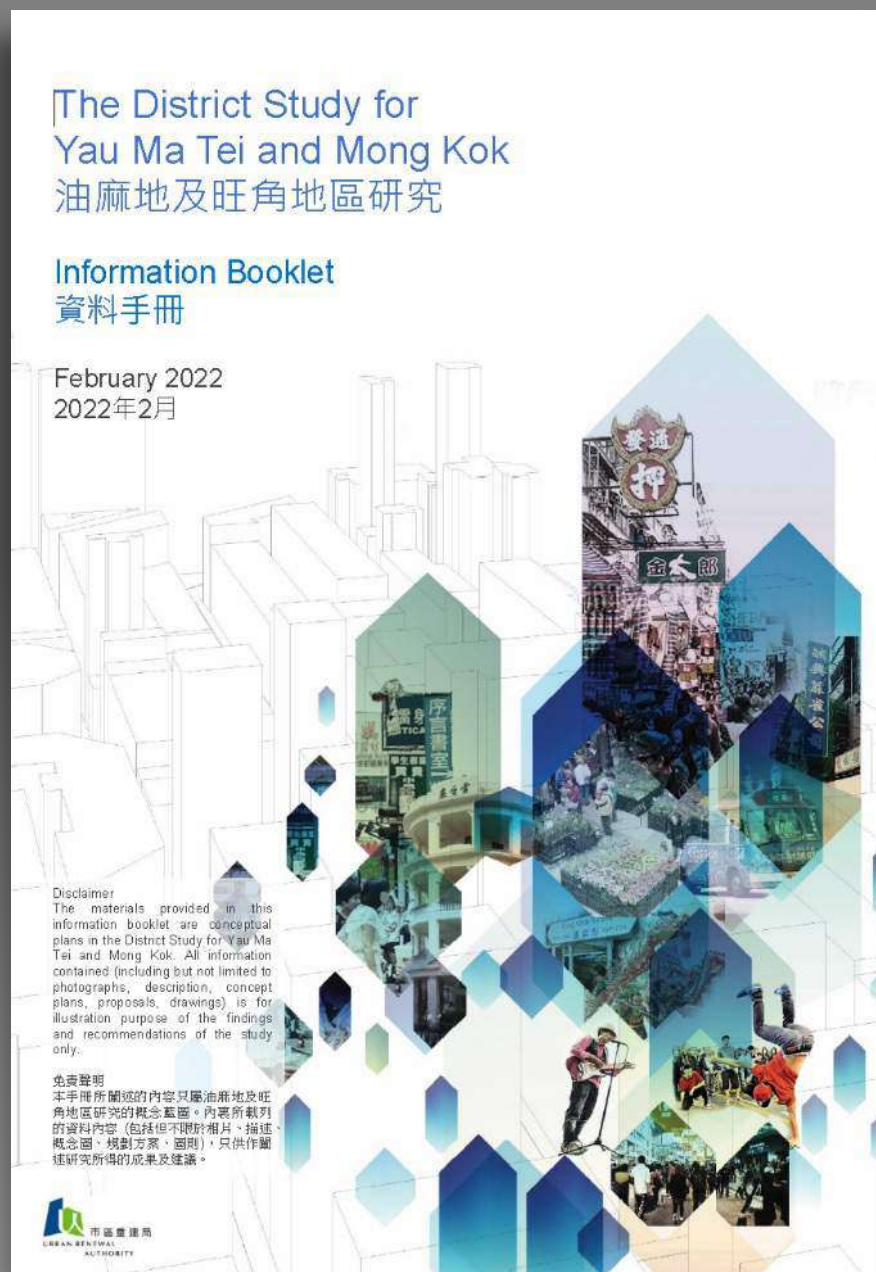
從油旺研究到跨越2030+規劃: 舊區更新的機遇與挑戰

韋志成先生, GBS, JP, FHKEng

2022年4月16日

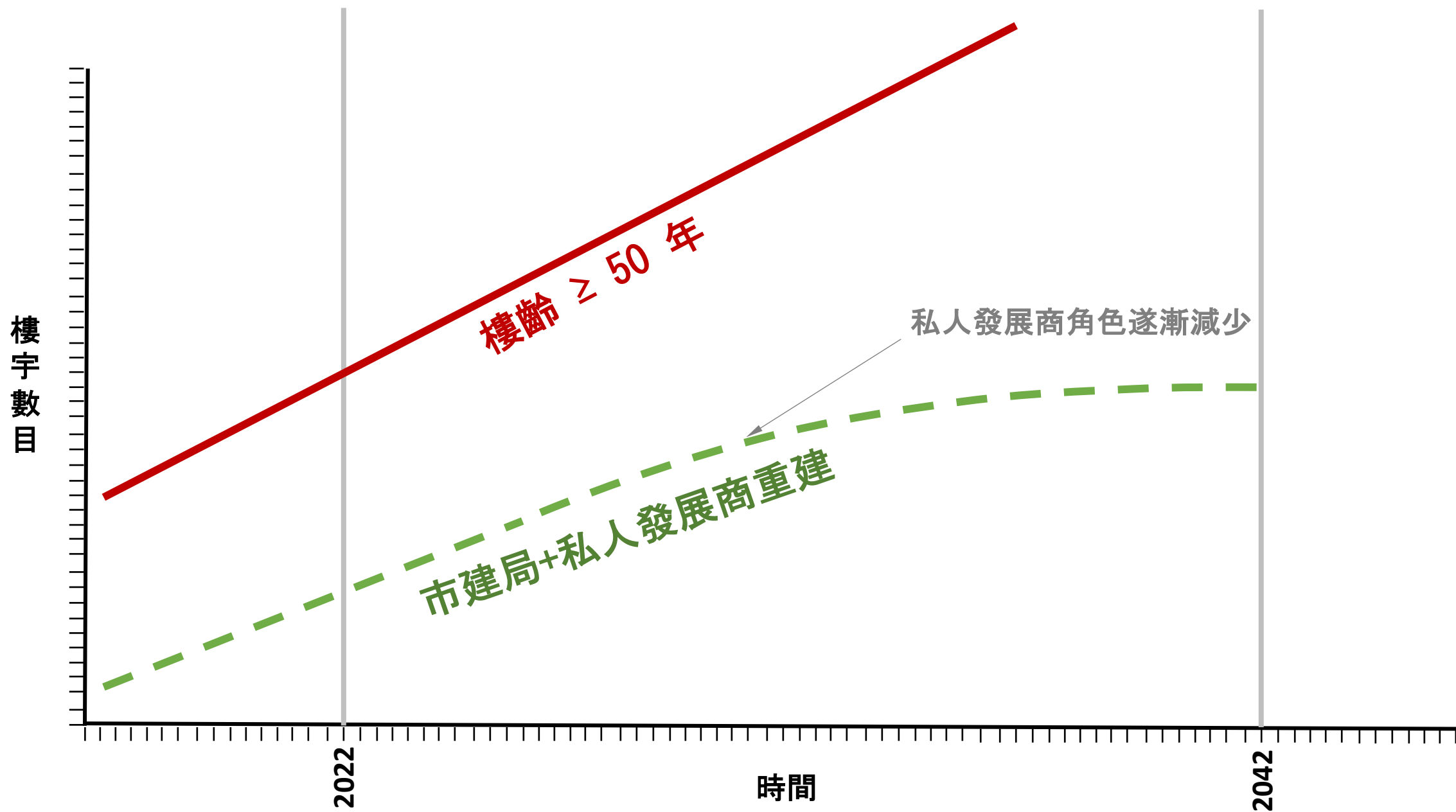


動態長遠規劃策略

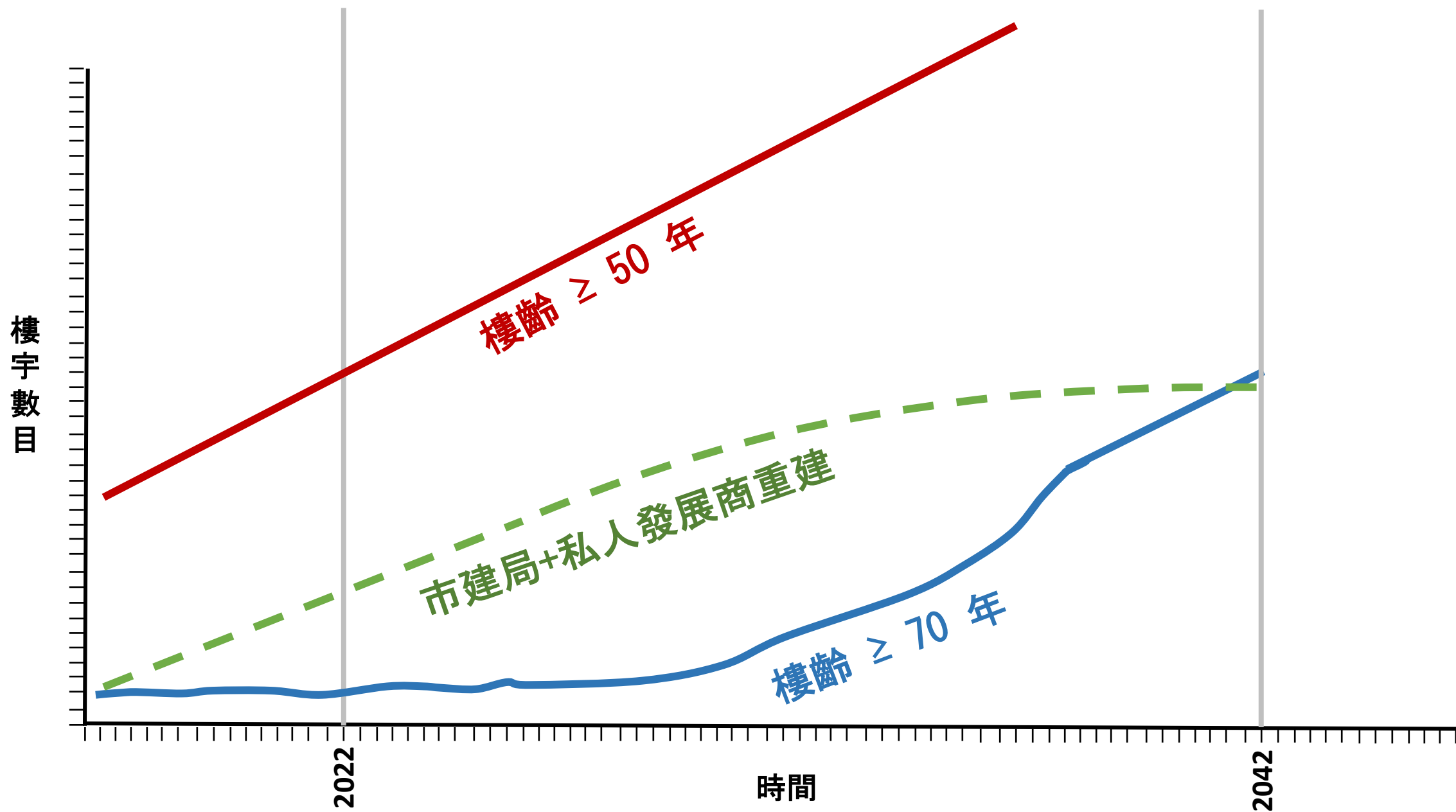




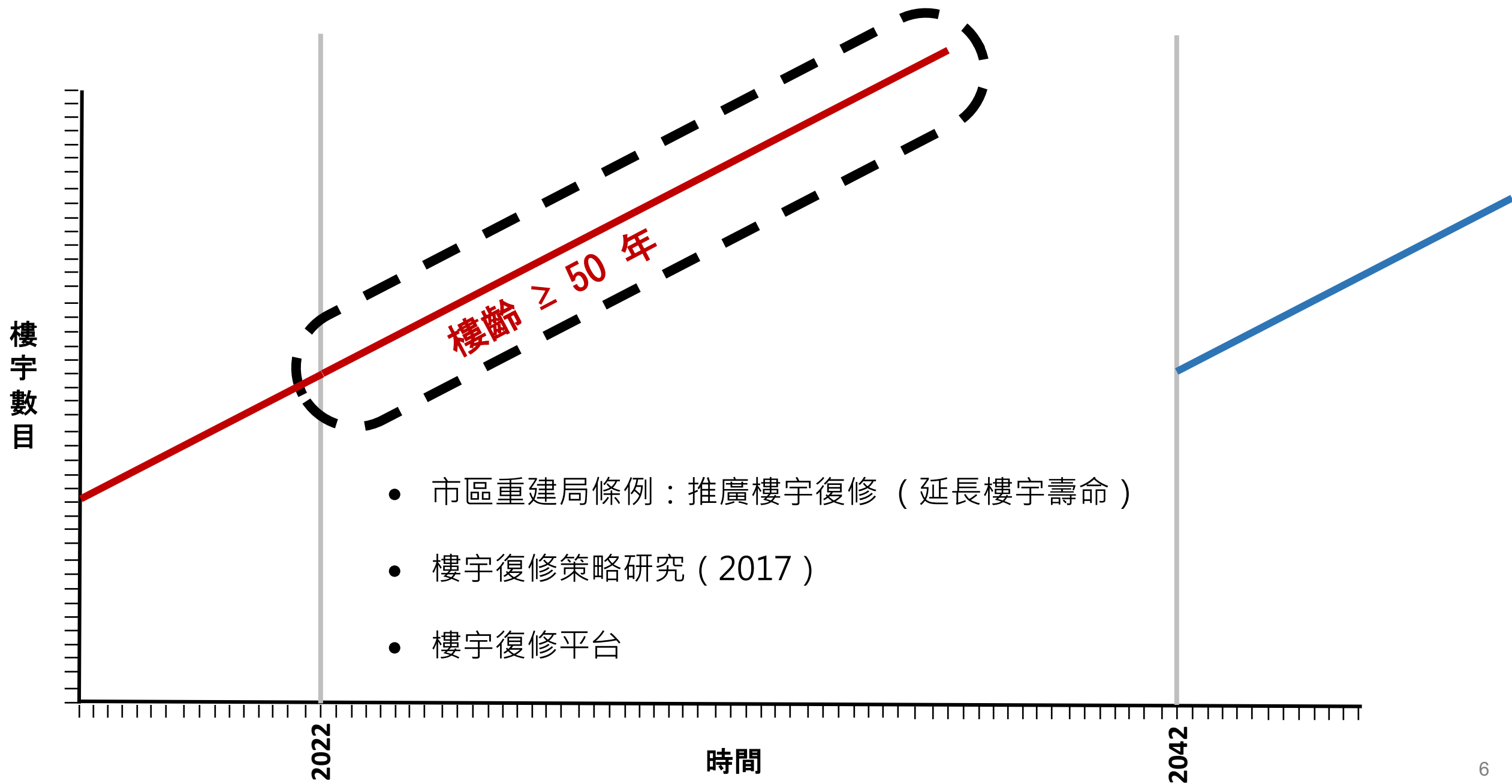
舊區更新的問題



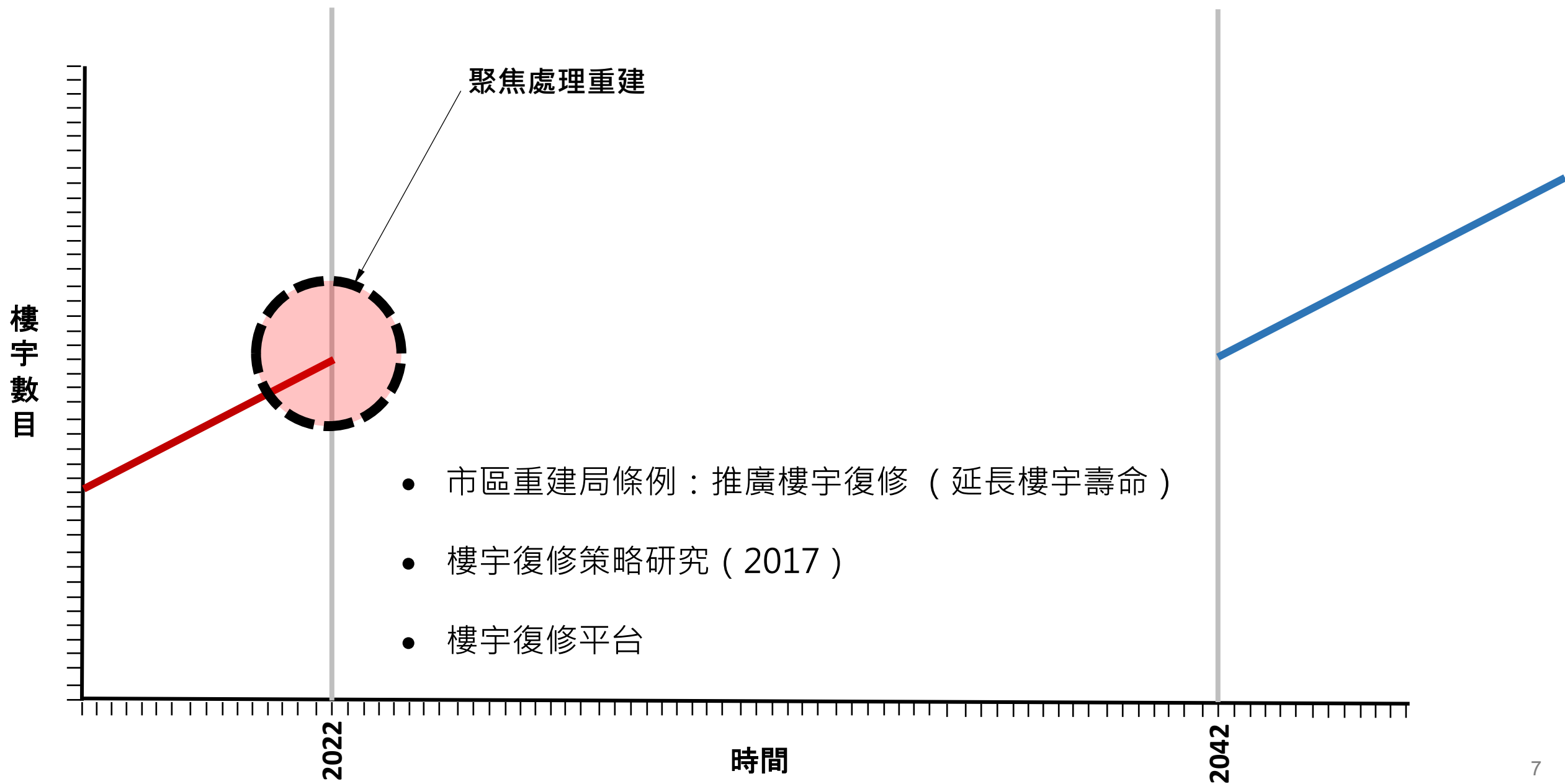
舊區更新的問題



舊區更新的問題



舊區更新的問題



重建規劃模式

由以往**項目主導**到現時**規劃主導**



市區重建局條例:

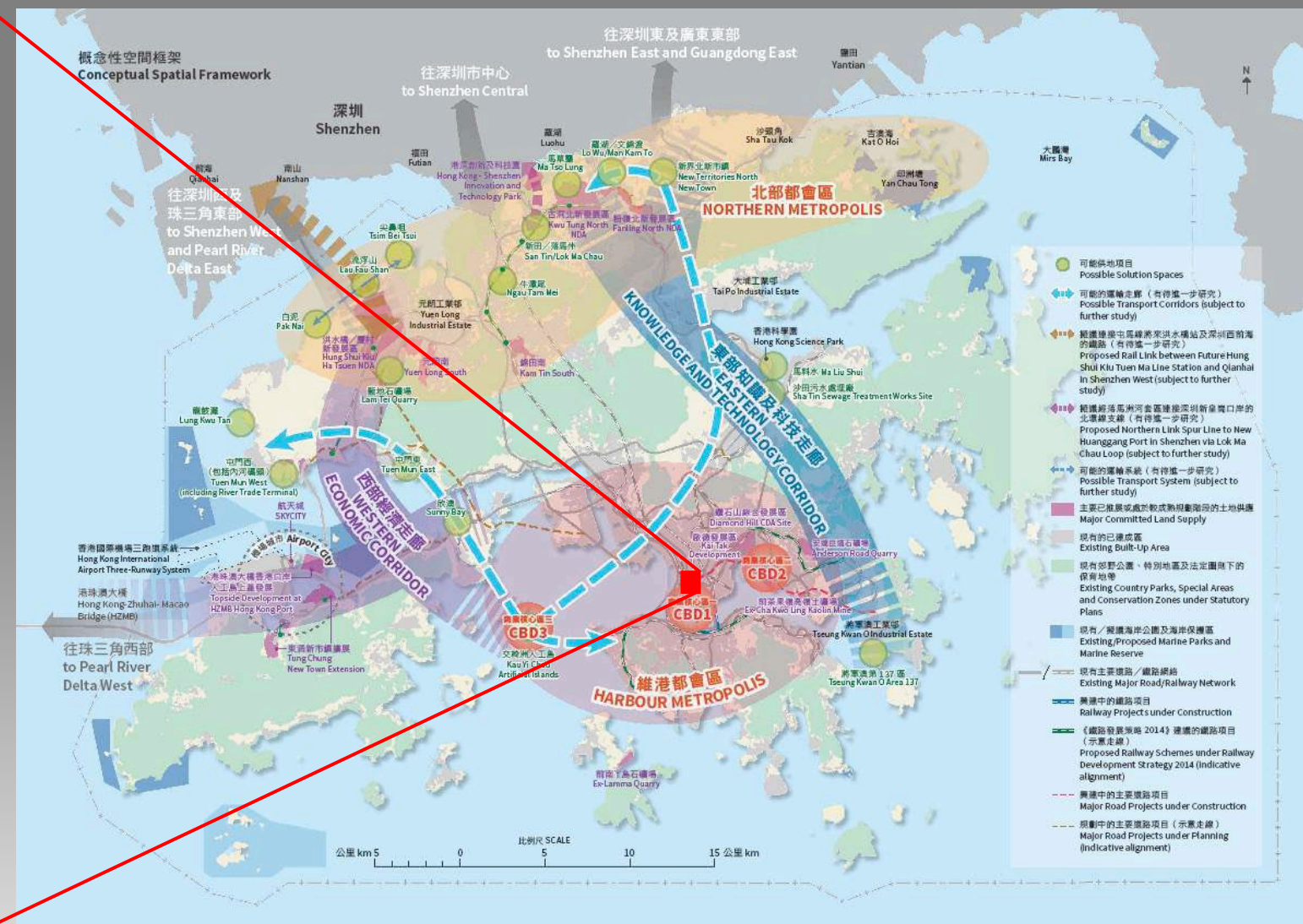
- 改善**住屋水平**及**已建設環境**
- 將老舊失修區....**妥善規劃**....有足夠交通設施、基礎及社區設施....改善**住屋水平**及**已建設環境**....及**布局**
- 更良好地利用....失修地區....並**騰出土地以應付各種發展需要**

以「油旺」作規劃研究之原因及背景

- 3,300棟舊樓
 - 樓齡中位數達**57歲**
- 在過去**20年**
 - 一個大型重建項目(**朗豪坊**)
 - 少量住宅重建
- 剩餘建築樓面面積**不足一成**，欠缺重建誘因
- 收購重建**開支龐大**

以「油旺」作規劃研究之原因及背景

研究範圍: 可以延續香港2030+的CBD



「油旺」更新面對問題

1. 如按現時規劃布局及補償方案：

- 收購成本 > \$10,000億
- 總虧損 > \$4,000 億

2. 缺乏原區安置地方

3. 私人重建發展無誘因，以現時市建局約500億元的資產獨力重建需時超過130年

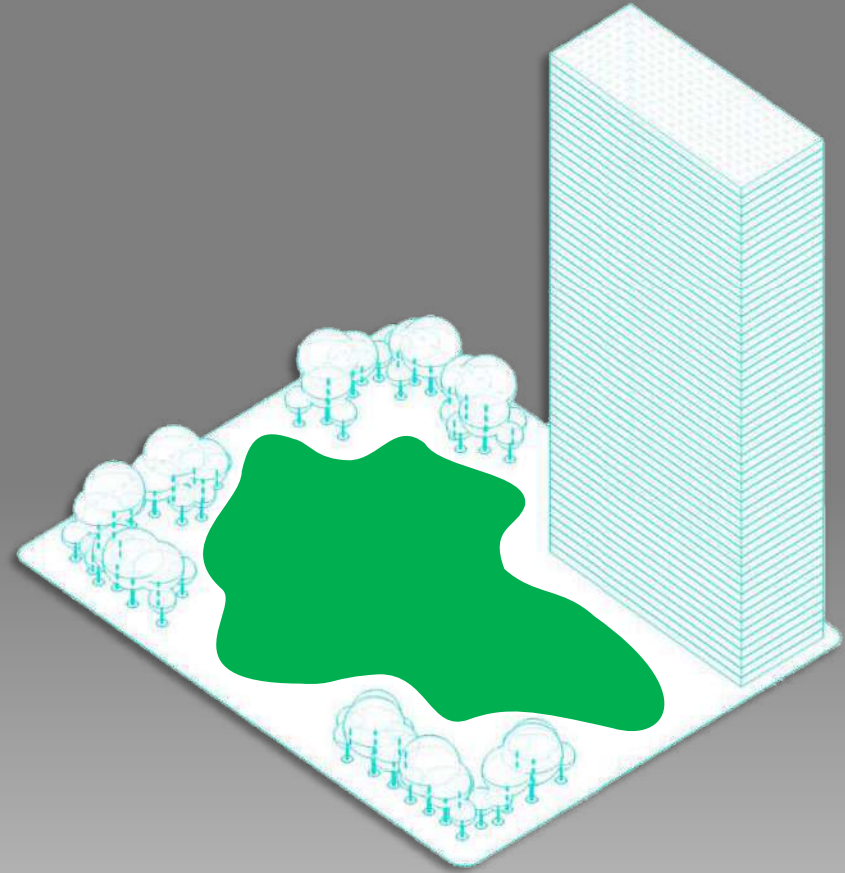
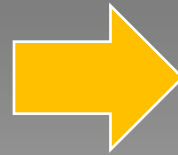
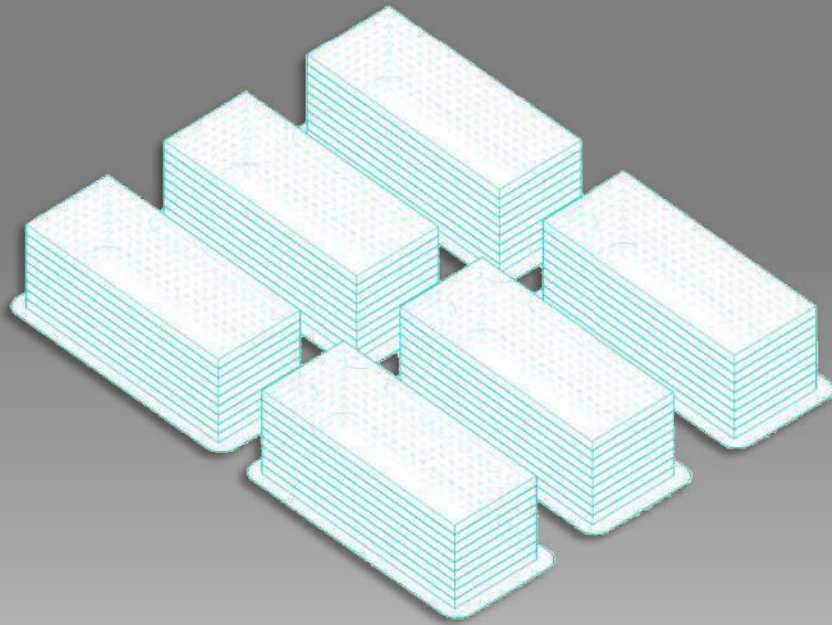
4. 規劃布局不合時宜



「+」, 「0」, 「-」 三個不同密度方案

	現時狀況	+	0	-
發展密度 (總樓面面積) (m^2)	700萬	942萬	740萬 (分區計劃大綱圖 容許總面積)	700萬 (現時已建樓面面積)
人口規模	213,000	150,000 至 213,000		
人均居住面積	~ 18.7 m^2	~ 22 m^2 to ~ 26 m^2		
人均休憩空間 面積	1.2 m^2	~ 2.5 m^2 to ~ 3.5 m^2 (高於現時2 m^2 標準)		

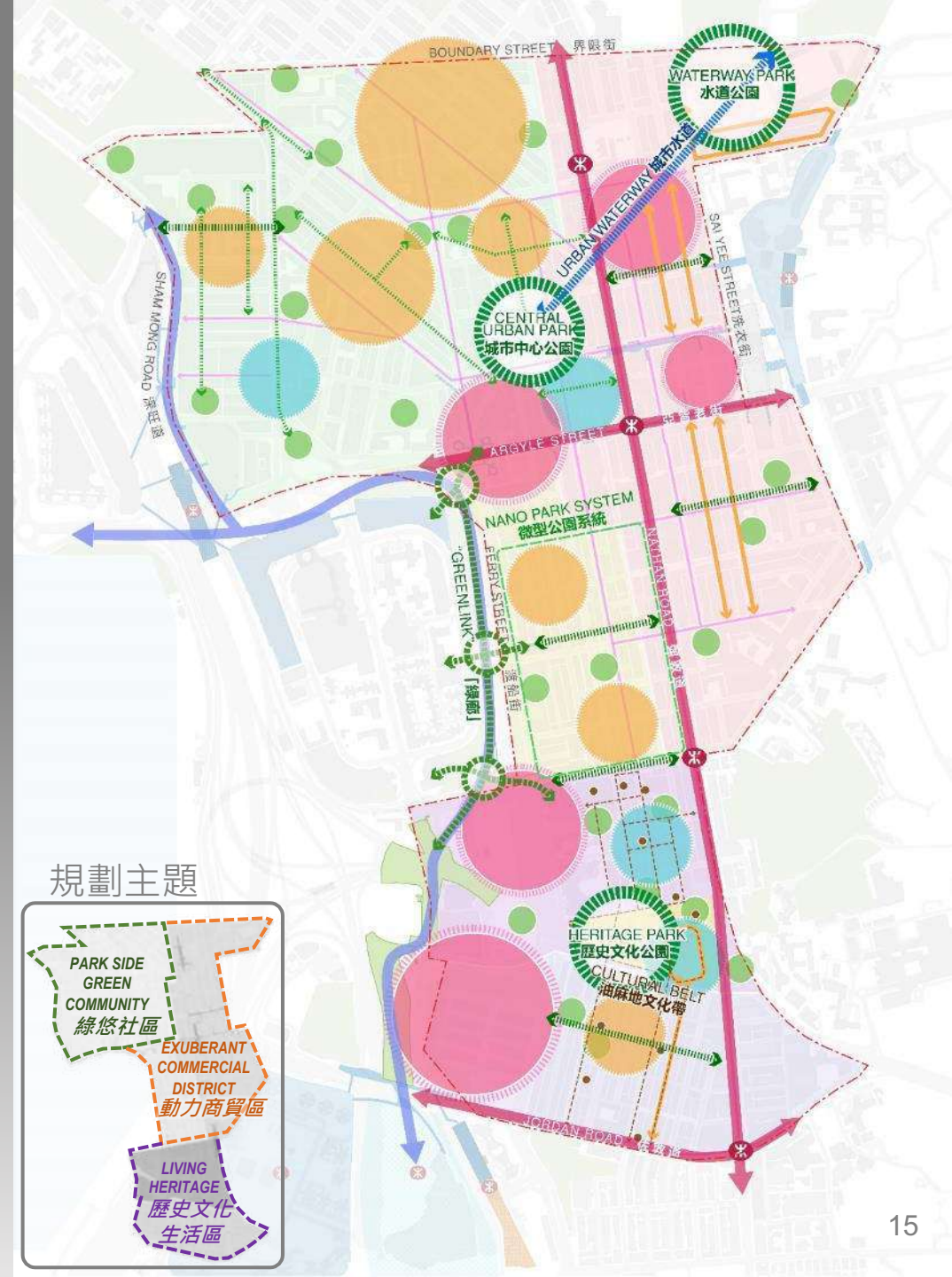
平面密度 VS 空間密度



「油旺」更新規劃框架

為達致可持續發展，以下三方面均在「油旺研究」中充分考慮：

- 經濟
- 社會
- 環境



- **7 年樓齡補償**準則: 市建局成立前由政府及立法會協商制訂
- 城市硬件更新，開支應由**誰來負責**
- 要徹底解決財政資源問題，需要為舊區更新**建立財政儲備**
- 在獲得額外資源之前，有需要利用各種**規劃工具創造資源**
(如改劃，轉移地積比，整合街區等)，**提供誘因**以達致**市場**
及多方面參與舊區更新

- 不同的**社會設施**
- 受影響居民最大訴求是**原區安置**: 但會與降低舊區人口密度產生**矛盾**
- 需要為舊區更新的調遷**建立土地儲備**
- 同時亦需要提供**遷離市區的誘因**
- 未有土地資源及相關調遷配套之前，只能靠各種**規劃工具創造空間**

18項技術評估

- 可持續發展影響評估
- 交通影響評估
- 公用設施評估
- 基礎建設評估
- 社會經濟評估
- 文物影響評估
- 經濟評估

與環境影響有關

- 初步碳評估
- 空氣質素影響評估
- 空氣流通評
- 噪音影響評估
- 排水影響評估
- 排污影響評估
- 供水影響評估
- 固體廢物處置評估
- 土地污染評估
- 綠色措施研究
- 視覺及景觀影響評估

市建局現時工作

- 推廣樓宇維修
- 根據概念藍圖確立並啟動早期項目
- 有關新規劃工具的跟進工作 (如地積比轉移，制訂整合街區，改劃建議等) 以促進私人市場參與

政府及社會需要思考

透過以下措施去連貫舊區更新和2030+長遠規劃目標:

- 建立**土地**資源支援舊區更新
- 建立**財政**資源支援舊區更新
- 優化及加強**樓宇維修的規管機制**

多方合作

- 市建局
- 政府
- 私人發展商
- 業主
- 社會相關持份者(包括專業人士)



對城市規劃的啟示

從油旺研究到跨越2030+規劃： 舊區更新的機遇與挑戰

韋志成先生, GBS, JP, FHKEng

2022年4月16日

