



# 香港規劃師學會

有關市區重建局油麻地及旺角地區研究  
檢討市區重建規劃策略意見

香港明白油麻地及旺角地區研究的目標，是為舊區重建繪製藍圖，並引入新的規劃工具。學會深知市建局已竭盡全力，就更新大綱發展概念藍圖制訂三個方案（MRCPs）以及新的重建機制提出建議。

我們理解概念藍圖方案只是**概念框架**，故我們僅就策略性方向評論。我們期待得知更多行動方案和計劃詳情，以便消除我們的憂慮。

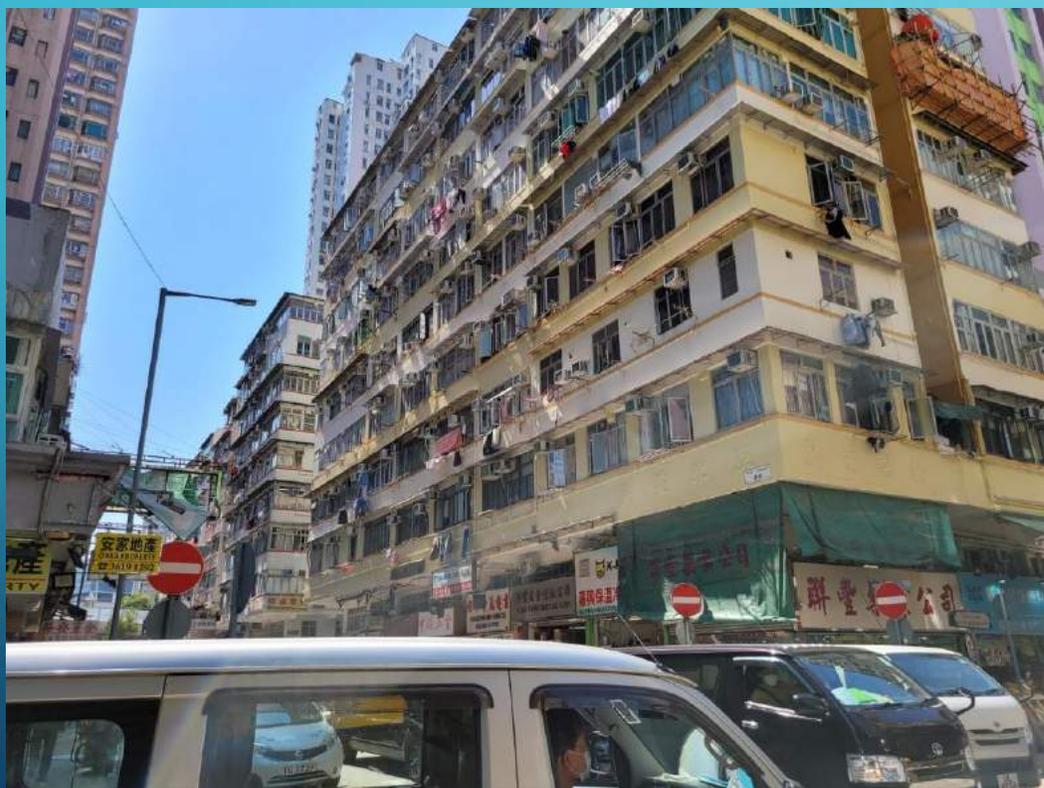
因部份地塊的重建潛力有限，我們理解，這些規劃工具可解決部份財政可行性問題，。然而，若這些工具會令接收地積比率的地盤及整合街區的密度大增，學會非常關注對油旺區的深遠影響，

# 現況

- 城市人口老化和樓宇急速老化
- 人口及經濟活動過度稠密



# 路邊泊車和貨物裝卸，經常造成交通擠塞及空氣污染





文英樓  
高層五套房  
即買即收租  
665呎現租28,000  
售68萬



## 關注1 發展密度大增,人口密度大增

- 更新大綱發展概念藍圖（下稱「概念藍圖」）制訂三個方案，其中[增長方案](MRCP+)總樓面面積將由 400 萬增至 470 萬平方米，即增加 70 萬平方米的住宅樓面面積。
- 新增的 70 萬平方米可輕易換算為 15,000 至 18,000 個單位，帶來 40,000 至 50,000 新增人口。
- 我們擔心，如何限制人口在 213,000 的現有水平。若人口密度增加，如何提供足夠社區設施和基礎配套，確保生活質素。

## 關注2 交通擠塞及職住失衡

同時，[增長方案]非住宅樓面面積增加逾 170 萬平方米 (比現時增長60%)，將加劇全港一直面對的問題，包括交通擠塞及職住失衡。

## 關注3 如何安置居民及儘量保存社區網絡

- 重建計劃不只涉及樓宇，更影響大量居民及商戶。
- 油旺區現時人口稠密，重建將帶來大規模徙置，香港主要市區內是否有足夠的公屋單位安置受影響的合資格人士？
- 小型傳統商戶能否在大規模重建後生存？

## 關注 4 重大的城市規劃設計影響

不論對重建地盤附近或整區的城市規劃設計而言，都有深遠影響，包括重大社會經濟及規劃變遷、密度、采光、通風、景觀。



## 關注5 與《香港2030+》規劃策略不符

由《都會計劃》到最新的施政報告，以至《香港2030+》的最終建議，政府一直提倡:-

- 降低主要市區發展密度
- 提升宜居度
- 解決職住失衡問題

## 關注6 - 應用新的規劃工具和市區更新機制， 於其他重建項目及地區，影響深遠

值得注意的是 2021 年施政報告建議，相關機制將視乎情況，應用於其他重建項目及地區，政府亦已邀請市建局於荃灣及深水埗展開同類研究。



# 建議1 - 應跟從《香港2030+》的策略性規劃目標, 降低市區密度

- 應顧及策略性的規劃目標，包括降低市區密度，社會及環境的可持續發展，提升宜居度，並解決職住失衡問題。
- 鑑於政府已提出北部都會區及中部水域人工島等多項土地供應計劃，油旺區的發展密度應否大幅增加，有待商榷。



## 建議2 - 重視復修，以延長樓宇壽命，並減少社會影響

- 重建需要龐大資源，有重大社會成本
- 在可見的將來，復修工作對於控制和減慢城市老化，至關重要



### 建議3 - 檢討目前收購政策, 減低財務支出,提高財務可行性, 提供可負擔房屋

- 與其增加發展密度以提高財務可行性，檢討目前的收購政策亦是**可以考慮的方法**。
- 檢討賠償標準 - 7年樓齡單位的樓價。



## 建議4 - 地積比率轉移及連繫地盤

- 隨著新發展區落成，有更多土地可用，將提供真正的機會。
- 新建議的地積比率轉移及一直行之有效的連繫地盤可有效地應用於新發展區，一方面提升財政可行性，同時降低油旺區密度。



# 建議5 - 落實更新大綱發展概念藍圖,應全面檢視其規劃、交通、環境、通風及社會經濟影響



## 建議6 - 檢討市區重建規劃策略 - 周全的規劃願景

40 市建局在推行市區更新計劃時，會繼續維持財政自給的長遠目標。

41 政府將繼續透過以下措施向市建局提供支援—

(a) 已注入市建局的100 億元； (b) 豁免重建地段的地價；  
(c) 豁免安置用地的地價；以及(d) 政府提供的貸款。

43 政府會不時檢討和修訂市區重建策略，並會在將來就任何市區重建策略的修訂先行徵詢公眾意見，方定案落實。



學會誠摯希望，我們的意見可拋磚引玉，帶動公眾討論，集思廣益，實現共同目標

——建設宜居和欣欣向榮的城市，照顧社會各方面的需要。