

**市區重建局**  
**馬頭圍道／落山道發展項目 (KC-020)**

**1. 前言**

- 1.1 本文件旨在介紹市區重建局（市建局）於 2024 年 8 月 9 日在憲報刊登公告，公布開展馬頭圍道／落山道發展項目（KC-020）（該項目）的規劃建議、相關法定規劃及實施程序（包括收回土地的安排和補償，以及擬議封路及道路工程），並諮詢議員的意見。

**2. 背景資料**

- 2.1 該項目的地盤界線大概東面毗連馬頭圍道，南面毗連一條後巷，西面毗連市建局靠背壟道／浙江街發展計劃<sup>1</sup>（CBS-2:KC），及北面毗連落山道，項目範圍請參見圖則編號 URA/KC-020（附件一）。該項目的地盤總面積約 2,122 平方米，在現時的《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/30》上劃為「住宅（甲類）」地帶，行人路部份顯示為「道路」。
- 2.2 在該項目範圍內除了一幢沒有一般建築圖則記錄，落成年份不詳的戰前樓宇（非評級歷史建築）外，其餘樓宇於 1955 至 1969 年間落成，樓高 3 至 9 層，均沒有設置升降機。根據核准一般建築圖則紀錄，項目範圍內的樓宇，樓上主要作住宅用途，地下則作非住宅用途（包括閣仔及閣樓）。
- 2.3 根據凍結人口調查的資料，截至 2024 年 8 月 23 日，該項目內樓宇的上層單位主要用作住宅用途，而部份上層單位發現有劏房及板間房。該項目內初步估計約有 133 個住戶，及約 20 個地下商舖經營者。

---

<sup>1</sup> 市建局靠背壟道／浙江街發展計劃 (CBS-2:KC) 是為落實政府於 2018 年及 2019 年《施政報告》中提及的其中一個公務員建屋合作社（合作社）樓宇重建試點項目。CBS-2:KC 根據《市區重建局條例》第 25 條的規定以發展計劃形式進行並於 2024 年 2 月獲行政長官會同行政會議核准。

### 3. 規劃建議

3.1 該項目是以「規劃主導」及「地區為本」的市區更新模式，透過與毗連的 CBS-2:KC 計劃一併進行整體規劃及設計，藉此產生協同效應，提升項目及周邊環境的可達性和連接性，同時優化整體城市環境及景觀為該區帶來更大的規劃裨益。該項目的初步設計概念圖載於附件二。

3.2 該項目主要的規劃建議包括：

- i. 透過與毗鄰的 CBS-2:KC 計劃作整體規劃及設計，營造一體化的環境布局。兩個項目（即該項目及 CBS-2:KC 計劃）將研究一併發展，並建議共用一個車輛出入口，使土地布局更具效益，同時減少對行人環境的影響及保持馬頭圍道的街道活力；
- ii. 該項目將透過現時馬頭圍道的行人過路設施及 CBS-2:KC 計劃，進一步加強馬頭圍道東西兩邊的連接性，即由馬頭圍道東邊的休憩用地及政府、機構或社區等公共設施至西邊的樂民新邨一帶的住宅群，加強地面用地連接性；
- iii. 視乎進一步技術可行性研究，該項目將研究進一步延伸 CBS-2:KC 計劃所建議的地下購物街至該項目範圍內，並建議連接土瓜灣港鐵站出口。透過連接港鐵站至土瓜灣南面的其他市區更新項目，全面提升地區連接性及行人暢達性，擴大規劃裨益；及
- iv. 該項目將根據「住宅（甲類）」土地用途及水平基準以上 120 米的建築物高度限制的規定，提供約 11,830 平方米的住宅樓面面積，並附設約 2,360 平方米的商業 / 零售設施，以及附屬地庫停車場。

#### 4. 項目進度

- 4.1 市建局於 2024 年 8 月 15 日舉行了兩場公眾簡報會，向受影響的業主、租客及其他持份者解釋該項目的規劃、補償及安置政策，並解答出席者的提問。由「市區更新基金」所委託、獨立於市建局的市區重建社區服務隊，亦已經開始為該項目內有需要的住戶及商舖經營者提供適切協助。如有需要，市建局會轉介個別個案予市區重建社區服務隊及有關政府部門跟進。
- 4.2 市建局亦一如以往，於公布開展項目後，會展開一項名為「夥伴同行」的探訪計劃。由市建局職員組成的特別團隊會主動探訪發展項目內的住戶及商舖經營者，按每個住戶及商舖經營者的個別情況，並就他們關心的事項，例如發展項目的最新進展和適用的補償安排等作出解說，以釋除他們的疑慮。公眾亦可透過電話熱線、電郵或親臨市建局總辦事處或旺角辦事處查詢。
- 4.3 市建局根據凍結人口調查及社會影響評估問卷所得的資料所擬備的第二階段社會影響評估報告及上述探訪計劃、個案跟進等工作，對項目內住戶及商舖經營者可能產生的影響作評估及提供適切的緩解措施。

#### 5. 規劃程序

- 5.1 該項目是根據《市區重建局條例》第 26 條，以發展項目形式推行。該項目的般資料、土地界線圖則及第一階段的社會影響評估報告於 2024 年 8 月 9 日起計的兩個月內（至 2024 年 10 月 9 日為止），公開展示供公眾查閱及提出反對或一般意見，公眾可於憲報所刊載的地點或市建局網站 (<http://www.ura.org.hk>) 查閱有關文件。

- 5.2 根據《市區重建策略》規定，市建局會擬備第二階段社會影響評估報告，於 2024 年 9 月 25 日至 10 月 9 日期間供公眾查閱。任何人士如對該項目及社會影響評估報告有任何意見，可於 2024 年 10 月 9 日或以前向市建局提交意見。
- 5.3 根據《市區重建局條例》第 24(3) 條的規定，市建局須考慮所有反對意見，並於 2025 年 1 月 9 日或以前將該項目的資料及未撤回的反對意見呈交發展局局長（局長）考慮。局長會考慮該項目及任何未撤回的反對意見，並決定是否授權市建局進行、修訂或拒絕授權市建局進行該項目。
- 5.4 市建局必須在：(i) 完成所有法定規劃程序及獲得局長授權進行該項目，以及 (ii) 該項目沒有反對人士提出上訴或上訴委員會不接納上訴及將其最後決定刊憲後，市建局才會向業主提出收購建議、進行補償及安置等工作。市建局現行亦有多個紓緩措施，以協助受影響的業主和租客，有關資料分別載於附件三（甲）及附件三（乙）。

## 6. 土地的收回及處理

- 6.1 市建局將透過私人協商方式向受影響的業主收購物業業權。如市建局未能收購該項目內的所有物業權益，但考慮到須盡快實現該項目為整體社會帶來的利益和規劃裨益，包括將破舊失修的樓宇重建為符合現代標準的新式樓宇，進一步提升該區的行人連接性和改善步行環境，同時美化整體城市景觀，更新該區已建設環境等。市建局可根據《市區重建局條例》（第 563 章）第 29 條的要求，在該項目獲局長授權批准後 12 個月內，就該項目向局長提出收回土地申請，局長將根據《市區重建局條例》考慮收回土地申請，並決定應否向行政長官會同行政會議作出建議，根據《收回土地條例》（第 124 章）收回該項目範圍內所需的土地，以便早日收回所有業權，盡早讓市建局開展重建工作。

6.2 為了精簡流程及加快重建工程，市建局和地政總署希望提前在本文件一併向區議會介紹該項目的收回土地安排及補償，無須待上文第 6.1 段在市建局就該項目向局長提出收地申請後，再次諮詢區議會。現就此邀請區議會就該項目的收地建議提出意見。我們會把議員就上述收地建議提出的意見，適時向局長和行政長官會同行政會議匯報。

6.3 《2023 年發展（城市規劃、土地及工程）（雜項修訂）條例》已於 2023 年 9 月 1 日生效，政府會就該項目範圍內所需收回的土地按《收回土地條例》刊登憲報以諮詢公眾。假如行政長官根據上文第 6.1 段命令收回土地，政府會引用《收回土地條例》收回該項目範圍內所需的土地。政府將會在相關土地張貼公告，述明在通知期屆滿後，該項目範圍內的土地即會復歸政府所有。一般而言，通知期為三個月，由公告在相關土地張貼當日起計。受影響的業主（包括住宅及商用物業的業主）可根據《收回土地條例》獲得補償。根據該條例，前業主可獲發的補償額，以該物業在復歸當日的價值計算。如果雙方未能就補償額達成協議，前業主可向土地審裁處提出申索，以裁定應得的補償額。前業主因提出申索而合理招致的專業諮詢費用，也可獲政府發還。收地公告刊憲後的收地程序簡介已載於**附件四**。

6.4 合資格的佔用人（包括住宅及商用物業的佔用人），可獲發特惠津貼。他們也可選擇根據《收回土地條例》就搬遷費用及商業損失（如適用）提出申索。而合資格的住戶，亦可獲安置安排。政府的收地補償簡介，載於**附件五**。

## 7. 擬議封路及道路工程

7.1 CBS-2:KC 計劃的擬議封路及道路工程已於 2023 年 3 月 2 日獲得九龍城區議會轄下房屋及發展規劃委員會支持。該項目將會與 CBS-2:KC 計劃研究一併發展，當中的擬議封路及道路工程包括永久封閉部份現有後巷；並視乎技術可行性及相關政府部門同意，興建連接土瓜灣港鐵站的地下接

駁口；以及進行其他附屬工程等建議。就是次擬議封路及道路工程的示意平面圖，載於**附件六**。

7.2 如局長授權市建局進行該項目，市建局將會根據《道路（工程、使用及補償）條例》（第 370 章）的規定，就該項目及 CBS-2:KC 計劃相關的封路及道路工程建議向相關政府部門提交申請審批，然後呈交運輸及物流局局長考慮。如運輸及物流局局長核准相關工程，則會安排刊憲公布工程內容。

7.3 為了精簡流程及加快重建工作，市建局及地政總署希望提前在本文件一併向區議會介紹該項目的擬議封路及道路工程安排，無須待上文第 7.2 段在市建局就該項目向相關政府部門提出封路及道路工程建議申請後，再次諮詢區議會。現就此邀請區議會就該項目的封路及道路工程建議提出意見。我們會把議員就上述封路及道路工程建議提出的意見，適時向相關政府部門反映。

## 8. 提交意見

8.1 市建局期望區議會就該項目能提出寶貴意見。如有意見，請填寫市建局的表格「第 S24 號」（**附件七**），並於 2024 年 10 月 9 日或之前寄回／交回市建局（地址：香港皇后大道中 183 號中遠大廈 26 樓）。

市區重建局  
2024 年 9 月

### 附件

附件一： 市區重建局馬頭圍道/落山道發展項目（KC-020）（圖則編號 URA/ KC-020）

附件二： 初步設計概念圖

附件三(甲)：市區重建局收購物業（工業樓宇除外）準則（2024 年 4 月版）

附件三(乙)：市區重建局根據市區重建局條例公佈的項目的租客安置及特惠津貼發放準則簡章（不適用於工業樓宇租客）（2024 年 4 月版）

附件四：收地公告刊憲後的收地程序簡介

附件五：政府的收地補償簡介

附件六：擬議封路及道路工程的示意平面圖（祇作參考用途）

附件七：市區重建局表格「第 S24 號」及「市區重建局指引：就發展項目提交反對意見」