

**市區重建局「深水埗地區規劃研究」
進度報告**

1. 目的

- 1.1 本文件旨在向深水埗區議會匯報市區重建局（下稱「市建局」）現正進行的「深水埗地區規劃研究」（下稱「深水埗研究」）的最新進展。

2. 背景

- 2.1 深水埗是本港較早發展的地區之一，與香港不少舊區一樣，已經呈現老化的現象。深水埗區內過半的樓宇樓齡超過 50 年，當中部分樓宇的保養及維修狀況未如理想。此外，深水埗區的人口密度偏高，每平方公里人口高達 46,000 人，為全港人口密集第二高的地區¹；而居於劏房的住戶達 22,400 戶²，可見區內居住空間擠迫的問題嚴重。
- 2.2 為加快處理舊區更新工作，時任行政長官於《2021年施政報告》中邀請市建局在深水埗舊區，開展類似「油旺地區規劃研究」（「油旺研究」）的地區研究，並藉著「油旺研究」的經驗，重新規劃及重整土地用途，善用資源，為深水埗舊區制訂「市區更新大綱發展藍圖」，藉此提升居民生活質素，促進地區經濟發展。

3. 研究過程及內容

- 3.1 是次「深水埗研究」範圍主要涵蓋深水埗的舊區（附件一），面積約 130 公頃，東至巴域街及大埔道、南至界限街、西至西九龍走廊（通州街），以及北至興華街，涉及約 1,800 幢私人樓宇，當中約七成，即 1,200 多幢樓宇樓齡已達 50 年或以上。在這些樓宇中，約九成的樓宇狀況屬於「欠佳、欠缺及長期欠缺維修及保養」的評級。
- 3.2 研究內容包括就「深水埗研究」涵蓋範圍內的人口、社會和經濟特點、樓宇分布及狀況、土地用途、地區歷史與文化特色、交通基建及環境狀況、休憩及綠化空間，以及社區設施等不同範疇進行研究分析。

¹ 第 94 頁，表 7.2 「2011 年、2016 年及 2021 年按區議會分區劃分的人口密度」，《2021 年人口普查簡要報告》，政府統計處 <https://www.census2021.gov.hk/doc/pub/21c-summary-results.pdf>

² 第 48 頁，表 7.2 「2016 年及 2021 年按地區及區議會分區劃分的居於分間樓宇單位的住戶及人數」，《2021 年人口普查主題性報告：居於分間樓宇單位人士》，政府統計處 <https://www.census2021.gov.hk/doc/pub/21c-SDUs.pdf>

- 3.3 整個研究共分為六個階段，預計為期約 30 個月，至2025年完成研究工作。市建局已委聘顧問團隊展開各項研究工作。在第一階段，市建局在研究範圍進行基線研究，有關工作已接近完成；在第二階段，市建局將探討區內的關鍵議題及規劃重整機遇與限制，以尋找具市區更新潛力的地區；而第三階段將採取「規劃主導」、「地區為本」的市區更新策略，制訂規劃框架及不同發展模式的「市區更新大綱發展藍圖」，因應不同地域範圍的特點，制定詳細的更新方案；至於在第四階段，將就區內的交通網絡、行人道路連接、基建配套及環境影響等方面，作多項技術評估及可行性研究；而在第五及第六階段，將分別呈交最終報告和提出市區更新行動計劃（研究過程請參閱附件二）。
- 3.4 市建局在進行市區更新的過程中，除了更新樓宇及地區設施等城市硬件外，亦兼顧社區「軟件」的更新和融合，保留歷史傳統、文化和地區特色，與居民生活和社區未來發展需要，促進社區「新舊交融」。因此，顧問團隊特別在研究中加入三個專題研究，包括「地區文化及特色街道」、「時裝行業」，以及「主教山周邊地區」，從規劃層面探討如何彰顯深水埗區的地區特色和文化，並把這些特色和文化，演變成為發展機遇，期望得出合適的建議以融合於「市區更新大綱發展藍圖」內，為更新舊區揭開新一頁。
- 3.5 在研究過程中，市建局與政府相關部門溝通協作，透過多元化的形式諮詢不同持份者，當中包括向研究範圍內樓齡達 30 年或以上樓宇的業主及租戶，以問卷形式收集他們對自住樓宇狀況及附近居住環境的意見。業主及租戶的調查分別成功收回約 8,200 份及約 1,900 份問卷；而為更全面了解市民對深水埗市區更新的想法，團隊在街頭進行了「深水埗地區意見調查」，成功收集 3,000 份有效問卷。此外，亦邀請了相關地區團體及組織參與聚焦小組會議或工作坊討論，從而了解他們對舊區更新帶來的規劃機遇和挑戰的見解；而為務求廣泛和全面地收集各界意見，過去兩個月亦曾與部分區議員、地區人士和業界持份者訪談。在進行第二階段時，市建局亦將安排與深水埗區議會會談。
- 3.6 團隊現階段正整合以上各項問卷調查及諮詢所收集的數據，並正進行分析。在分析上述數據後，團隊會隨即展開下一階段的研究工作，在第一階段所收集的資料及數據，將會為下一階段制訂「市區更新大綱發展藍圖」的參考指標。
- 3.7 「深水埗研究」自於去年開始籌備，今年年初展開研究，至今第一階段基線研究及問卷調查的工作已接近尾聲。市建局將來亦會適時向區議會匯報研究的進度。

4. 總結

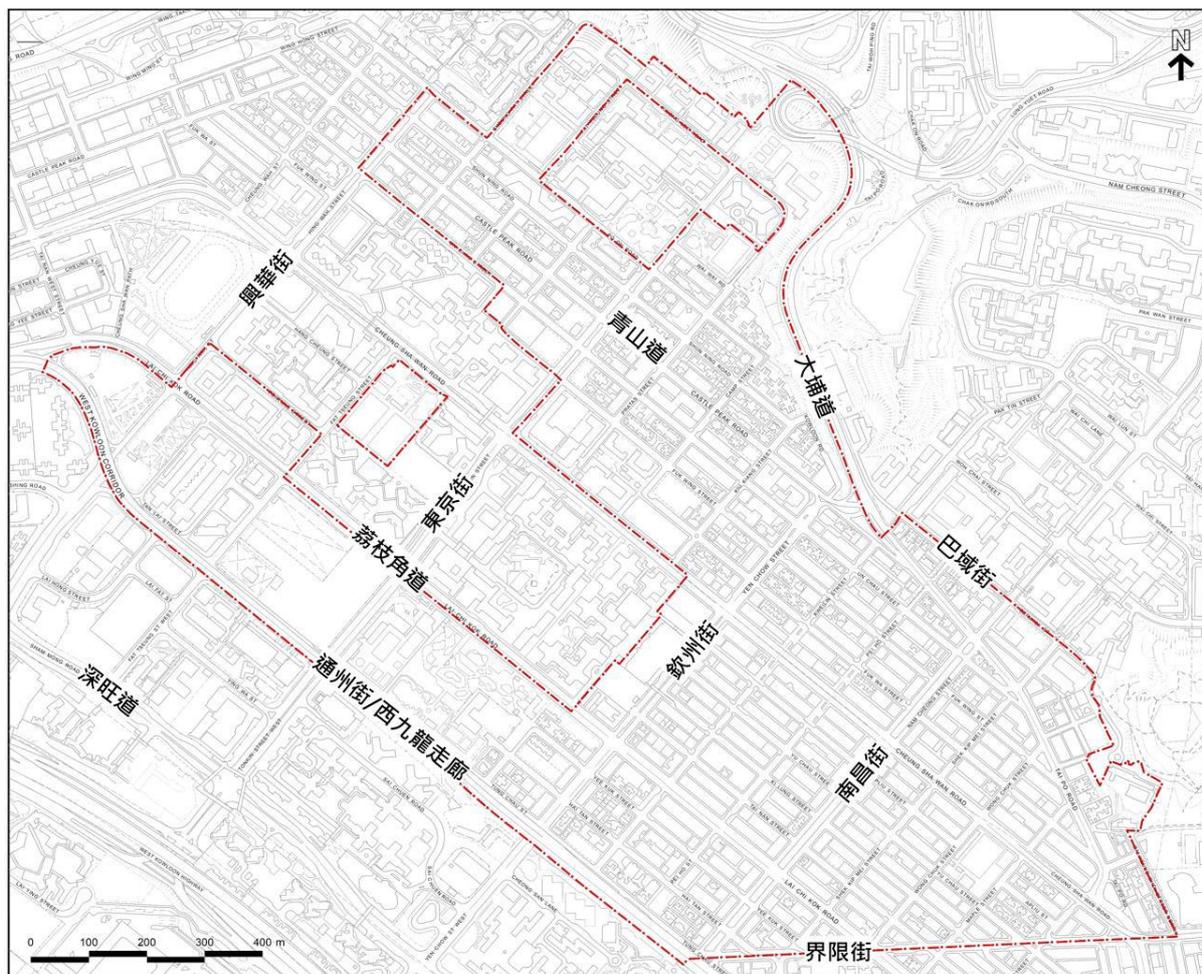
4.1 請各位議員備悉有關「深水埗地區規劃研究進度報告」的文件內容。

市區重建局
2023年9月

附件一：「深水埗地區規劃研究」範圍

附件二：「深水埗地區規劃研究」過程

附件一：「深水埗地區規劃研究」範圍



深水埗地區規劃研究

