

## 立法會參考資料摘要

### 《市區重建局條例》

(第 563 章)

## 向市區重建局提供土地資源以推動重建項目

### 引言

為向市區重建局(「市建局」)提供額外財政支援以改善其現金流，從而讓市建局有序繼續推展已開展的重建項目，在二零二五年五月二十日的會議上，行政會議建議，行政長官指令：

- (a) 批准以私人協約方式，並以 1,000 元象徵式地價向市建局批出一幅位於紅磡庇利街的用地(「庇利街用地」)(在載於附件 A的地盤平面圖編號 KM11382 上以粉紅色標示)及一幅位於將軍澳第 137 區的用地(「將軍澳用地」)(在載於附件 B的地盤平面圖編號 SKM10472a 上以粉紅色標示)，租期 50 年，由批出當日起計，而該兩幅用地會隨後改劃作住宅用途；
- (b) 上文第(a)段批出庇利街用地及將軍澳用地的建議須符合以下條件－
  - (i) 市建局應善用庇利街用地及將軍澳用地作為其資產，以審慎理財的方式，在未來數年維持市區重建的動力，包括就六個已開展的重建項目進行收購，並在下文第(b)(ii)段所述的政策檢討前，重訂尚未開展項目的優次；
  - (ii) 市建局應與政府共同檢討和優化其財政運作模式，讓其在市況波動時，仍能以可持續的財政方式維持重建動力；以及

(iii) 倘若上文第(b)(ii)段的檢討認為市建局開展重建項目的步伐須更為審慎，以便在市區老化問題及市建局的財政可持續性之間取得平衡，市建局應建議如何加強樓宇復修，以延長舊樓的可使用年期，降低重建的迫切性；以及

(c) 地政總署署長(「署長」)應行使行政長官轉授的權力，向市建局批出庇利街用地及將軍澳用地(相關土地契約須載有由署長為反映政策目的及根據現行土地行政政策而施加的條款及條件)，並考慮和批准對該兩幅用地的界線和面積作出所需的技術調整。

## 背景

### 市建局解決市區老化的工作

2. 香港面對市區老化問題。在二零一四至二零二三年的過去十年，已重建的私人樓宇約有 1 600 幢(即每年平均重建 160 幢)。然而，我們的樓宇一直以更快的速度老化。樓齡達 50 年或以上的私人樓宇<sup>1</sup>已在過去十年由 5 100 幢大幅增至 10 200 幢(即每年平均增加 510 幢)。按推算，這些樓宇的數目將於二零三三年進一步增至 16 900 幢，並於二零四三年增至 24 300 幢。

3. 政府以復修和重建並行的策略解決市區老化，我們在過程中一直與市建局緊密合作。市建局根據《市區重建局條例》(第 563 章)(「《市建局條例》」)於二零零一年成立，取代土地發展公司，按照政府於二零一一年公布的《市區重建策略》(「《市區重建策略》」)藉重建、復修、活化和保育等方法(即「四大業務策略」)進行、鼓勵、推廣和促進市區更新。在四大策略中，一般只有重建能帶來收入。在復修方面，市建局自二零一八年起成為推行合共約 190 億元<sup>2</sup>的各項政府資助樓宇復修計劃的主要機構。儘管這些復修計劃向公眾所發出的資助均由

---

<sup>1</sup> 不包括新界豁免管制屋宇及香港房屋委員會(「房委會」)的樓宇。

<sup>2</sup> 這些計劃為樓宇更新大行動 2.0、消防安全改善工程資助計劃、優化升降機資助計劃、有需要人士維修自住物業津貼計劃，以及樓宇排水系統維修資助計劃。

政府提供，但市建局作為政府代理，一直利用其自身資源<sup>3</sup>來執行這些計劃(包括處理大量申請及向申請人提供協助)。此外，市建局為樓宇業主推出預防性維修措施，務求延長樓宇的可使用年期，減輕中期的重建壓力，讓市建局有空間集中資源重建老舊失修、重建潛力有限的樓宇。

4. 在重建方面，市建局一直擔當重要角色，推動重建項目。過去十年所有重建項目中，25%的新建住宅單位來自市建局項目，其餘 75%則來自私人發展項目，便足以證明這一點。市建局自 2001 年成立以來，已展開 69 個重建項目<sup>4</sup>，合共提供約 35 200 個新建住宅單位、459 000 平方米商用地方、180 000 平方米「政府、機構或社區」設施和約 71 000 平方米公眾休憩用地。過去十多年來，市建局已由「項目主導」模式轉為「地區為本」及「規劃主導」模式，避免發展「牙籤樓」，並擴大重建項目規模，務求透過整全規劃市區舊區和創造更宜居的新社區，令市區重建帶來最大效益。市區重建不應且不能單靠市建局推動，但市建局是重要的催化劑，在舊區啟動重建及率先推動新措施。

## 理據

### 市建局的營運獨特性及在應對市場轉變上的限制

5. 在上文第 4 段所述的「地區為本」模式下，由市建局推行的重建項目基本上涉及較大的地盤面積和較高的複雜程度，導致收購業權、安置／搬遷居民和商戶<sup>5</sup>及清場所需的時間較長，因而推遲招標的時間表，令市建局須承受更長的發展周期和更高的市場風險。由於涉及的業權／居民數目較多，以及現

---

<sup>3</sup> 據市建局估算，樓宇復修計劃自推出起直至二零二七至二八年度，用於執行這些計劃的款項約為 21 億元(包括直接開支及間接成本)，並由市建局承擔。

<sup>4</sup> 市建局亦與香港房屋協會合作推行了其他六個重建項目。

<sup>5</sup> 公眾和當地社區或會期望市建局促進原址過渡安排，重置具地區特色的商戶，讓他們在重建期間和重建後繼續經營，或政府、機構或社區設施無縫交接。例如市建局為衙前圍道／賈炳達道項目在重建期間和之後實施特別的搬遷安排，以維持墟市氣氛和保留具泰國和潮州特色的地鋪。

時受影響住宅物業業主的收購政策<sup>6</sup>，令收購業權時所需的現金支出更多。

6. 私人發展商可自行決定是否開展發展項目，或在集合土地的過程中視乎市況繼續或暫停收購業權，但市建局作為法定機構，肩負解決市區老化問題的公共使命，並在《市區重建策略》的指引下，不論市場和經濟狀況如何，鑑於其職責及受影響業主／租客的期望，市建局都必須適時展開業權收購<sup>7</sup>，加上「地區為本」模式擴大了項目規模，以致發展周期較長，令市建局應對市場轉變的靈活性較低。再者，市建局必須以具透明度的方式進行業權收購，以免令人以為有任何差別待遇或不公平(即同日向某個重建項目的所有業權提出收購建議)。這些因素對市建局造成龐大的財政承擔。

7. 市建局的收入來源頗為狹窄，且極易受市場的波動影響。簡言之，市建局主要依靠就重建項目進行招標，並向中標的發展商收取前期款項，藉此應付下一批重建項目的收購和補償開支。過去 20 年，物業市道整體暢旺，發展商對競投市建局的重建用地的意欲甚高，上述的財政模式行之有效，這讓市建局得以從其營運中累積盈餘，截至二零二二年三月，市建局的資產淨值達 538 億元<sup>8</sup>。然而，由於物業市場自二零二一年年底以來一直下調，市建局項目難免處於「高買低賣」的情況(即在市場高峯期收購物業，並在物業市道回落時以低價招標)，導致涉及較多業權而收購成本較高的項目錄得虧損。發展商競投的意欲亦下降，市建局於二零二三年及二零二四年進行招標的三幅重建用地，只有一幅售出，而其餘兩幅流標<sup>9</sup>，市建局的現金收入

---

<sup>6</sup> 市建局在收購業主自住的住宅物業時，除了會給予自住業主其物業的市值交吉價外，並會加上一筆自置居所津貼，以協助他們重新購置物業。自置居所津貼的計算，是以假設單位價值為基礎。假設單位將假定為七年樓齡，其所在樓宇的質素與被收購樓宇，在特點及交通方便程度方面屬類似地區，並位於中層及座向一般。

<sup>7</sup> 按《市區重建策略》的指引，市建局應在獲發展局局長(「局長」)授權進行發展項目或行政長官會同行政會議批准發展計劃圖後儘早展開業權收購。

<sup>8</sup> 資產淨值包括 100 億元政府注資、其他現金、銀行存款、證券，以及發展中物業和其他物業資產，並已扣除借貸及其他負債。

<sup>9</sup> 售出位於盛德街／馬頭涌道的重建用地，而其餘兩個流標的項目涉及重建觀塘市中心第四及第五發展區和啟德道／沙浦道。

因而大幅減少。地價下跌也令市建局的帳目中需增加項目虧損撥備，使其財政狀況進一步惡化。截至二零二四年三月，市建局的總流動資金為 182 億元，資產淨值為 464 億元。

8. 以上不利市場因素導致市建局在二零二二至二三年度及二零二三至二四年度分別錄得 35 億元及 39 億元虧損，預計二零二四至二五年度會繼續錄得虧損。如果在極端悲觀的情況下，未來四年只有少量或未能從招標項目獲得現金流收入(下稱「最壞情況」)，市建局的資產淨值預計將繼續下降。資產淨值下降將推高資產負債比率，削弱市建局的借貸能力。不利的市況亦令市建局現金流受損。財政司司長(「司長」)於二零二三年年中批准將市建局的借貸上限提高至 250 億元，該局已安排對外融資，以改善現金流情況<sup>10</sup>。

### 政府對市建局的財政支援

9. 《市建局條例》下，市建局的資源包含由政府付予該局的款項，以及為其宗旨而收取的其他款項及財產。《市建局條例》亦要求市建局須以應有的謹慎和盡其應盡的努力處理其財政。政府一直為市建局提供財政支援，讓該局以財政自給方式履行其法定宗旨和政府委託的任務。向市建局提供土地資源一直是其中一項政府採用的財政支援措施。當中一項是當市建局執行契約修訂或政府向市建局批出市區重建用地(市建局已收購了大部分業權)時，儘管政府一般來說應就增加了的發展潛力收取土地補價，但政府卻只向市建局收取了象徵式地價。截至二零二四年三月三十一日，政府以象徵式地價向市建局批地而少收的地價總額為 253 億元。另一項近年採取的措施是向市建局在合適重建項目內批出附近的「政府、機構或社區」用地，以增加重建項目的整體發展潛力，並同時讓陳舊的「政府、機構或社區」設施也得以重建。二零一一年《市區重建策略》訂明以財政自給的市區更新計劃為長遠目標，我們鼓勵市建局以對外融資的方式，應付資金周轉需要。政府會按需要考慮市建局將借貸上限進一步提高的要求。現金注資並非常用的工具，政府只曾在市建局成立時向其注資 100 億元。

---

<sup>10</sup> 市建局已獲批准的借貸上限為 250 億元，現有長期發行人信用評級為 AA+。該局已於二零二四年八月發行第一筆 120 億元的機構債券，並於二零二五年一月安排 130 億元的銀行貸款融資，以應付預計的現金短缺問題。

## 提供額外財政資源協助市建局維持重建動力

10. 為了在目前不利市況下加強財政的可持續性，市建局已採取多項措施，以維持財政穩健，例如調整推展項目的步伐；運用其借貸上限，透過發行債券及銀行貸款融資籌集資金；積極探討令招標項目更具吸引力的方法，以帶來更多現金收入<sup>11</sup>；以及推行多項成本優化措施，嚴格控制其營運開支<sup>12</sup>。儘管如此，雖然市建局已採取「動態」管理策略調整收購步伐，其仍需就手頭上六個已開展的<sup>13</sup>重建項目進行收購，總收購開支約 235 億元<sup>14</sup>。如上文第 8 段所闡釋，市建局的資產淨值下降，會削弱其透過對外融資籌集資金支持收購計劃的能力。因此，額外財政支援十分重要，以提高市建局的資產淨值及借貸能力，應對未來數年資金周轉需要，其中包括就已開展的重建項目進行收購，以維持重建動力。

## 以象徵式地價向市建局批出兩幅用地

11. 因此，我們建議以私人協約方式，以 1,000 元象徵式地價向市建局批出庇利街用地及將軍澳用地，由批出當日起計租期 50 年，而該兩幅用地會隨後改劃作住宅用途。這與政府以象徵式地價向市建局批出用地，藉以向市建局提供財政支援的一貫做法一致。雖然庇利街用地及將軍澳用地並非一般的重建

---

<sup>11</sup> 市建局已試行「項目發展促進服務」，在未招標前先行收集發展商對項目的意見，並按市場意見敲定招標條款。此外，市建局會適度調整項目規模，以確保招標項目符合最新的市場情況。

<sup>12</sup> 主要的成本優化措施包括減少約 10.5% 的外判員工、凍結市建局二零二五至二六年度の員工編制及薪酬、利用科技在維持生產力的同時減少辦公室經常費用、整合市建局管理的各項樓宇復修資助計劃並精簡運作及程序，以及盡量減低清場及建築成本。

<sup>13</sup> 市建局已在政府憲報中刊登該六個項目開始實施日期的公告，並展示有關項目的資料，供公眾查閱，及完成凍結人口調查。行政長官會同行政會議／局長已批准／授權市建局推行該六個項目，市建局現已或將向受項目影響的業主提出收購建議。

<sup>14</sup> 這六個已開展的重建項目為靠背壟道／浙江街項目、馬頭圍道／落山道項目、皇后大道西／桂香街項目、明倫街／馬頭角道項目、土瓜灣道／馬頭角道項目及洗衣街／花墟道項目。

用地（前者為空置用地，後者屬有待平整土地），但財政支援的形式類同，即讓市建局使用以象徵式地價批出的土地，以資助其重建項目。在財政方面，向市建局提供土地資源可提升其資產淨值以及對外融資借貸能力。即使在最壞情況下，我們預計額外借貸也可讓市建局從現在到二零二七至二八年間就六個已開展的重建項目進行收購。這兩幅用地在招標後亦會為市建局帶來現金流入，讓市建局有空間考慮是否開展新項目。此外，這種實質的財政支持將有利於市建局維持 AA+ 的高信貸評級（與政府的信貸評級相同），並在未來的融資活動中以有利條款獲得資金。

12. 為確保土地資源得以善用，以達到預期目的，批出庇利街用地及將軍澳用地應符合以下條件—

- (a) 市建局應善用庇利街用地及將軍澳用地作為其資產，以審慎理財的方式，在未來數年維持市區重建的動力，包括就六個已開展的重建項目進行收購，並在下文(b)項所述的政策檢討前，重訂尚未開展重建項目的優次；
- (b) 市建局應與政府共同檢討和優化其財政運作模式，讓其在市況波動時，仍能以可持續的財政方式維持重建動力；及
- (c) 倘若上文(b)項的檢討認為市建局開展重建項目的步伐須更為審慎，以便在市區老化問題及市建局的財政可持續性之間取得平衡，市建局應建議如何加強樓宇復修，以延長舊樓的可使用年期，降低重建的迫切性。

除了制訂一個穩健及可持續的財政模式，讓市建局在市況波動時仍能保持財政穩健外，上文(b)項的政策檢討亦應探討的範圍包括(i)縮短由項目開展至收購物業權益及清場的發展周期，以加快資金回籠及重建速度；(ii)更新賠償及安置安排，讓清場暢順進行的同時亦確保財政上的可持續性；(iii)除了把重建用地招標的主流安排外，考慮應否採用其他推行模式，例如自行發展；以及(iv)制訂最適度的項目組合，既能履行市建局的公共使命，又不會令其面對難以承受的財務風險。市建局應在二零二六年內提出具體建議。此外，政府亦已展開一項研究，探討利

用新發展土地為未來市建局和私人舊區重建項目創造更有利條件，目標是在今年內制定政策建議<sup>15</sup>。

13. 署長應行使行政長官轉授的權力，向市建局批出庇利街用地及將軍澳用地(相關土地契約須載有由署長為反映政策目的及根據現行土地行政政策而施加的條款及條件)，並考慮和批准對庇利街用地及將軍澳用地的界線和面積作出所需的技術調整。該兩幅用地的詳情如下。

#### 庇利街用地

14. 庇利街用地在《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/28》主要劃為「政府、機構或社區」地帶，原本預留作學校發展用途，教育局檢視學位需求的最新情況後，確認該用地不再需要用作上述用途。規劃署將準備文件，連同市建局所提供的技術評估資料，暫定於二零二五年第三季一併呈交區議會和城市規劃委員會(「城規會」)，申請把庇利街用地由主要的「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶，容許用作高密度住宅發展，以及容許建築物最低數層作商業／零售用途和「政府、機構或社區」設施。庇利街用地淨面積約 7 610 平方米，以總地積比率 9 計算，可建總樓面面積約 68 490 平方米。庇利街用地作住宅用途的擬議發展參數摘要載於附件 C。

15. 庇利街用地位於紅磡近海旁位置，鄰近市建局土瓜灣重建項目羣(見附件 D)。向市建局批出庇利街用地可地盡其用和為該區增加規劃增益，提供「政府、機構或社區」設施，以補足地區供應的不足，並通過促進舊區內陸用地與海旁之間的連接，改善暢達度，以及與毗鄰的海心公園結合，提供公眾休憩用地，並視乎未來發展的詳細設計，提供零售和露天餐飲設施，提升海濱活力。

---

<sup>15</sup> 當中，我們會探討跨區地積比率轉移的可行性，目的是把舊區重建項目未用盡的地積比率轉移到新發展區使用，增加市場參與重建的誘因，並考慮在新發展區提供遷置單位予受影響的業主作為替代現金補償方案。



## 將軍澳用地

16. 將軍澳用地的擬議規劃用途為住宅用地，原預留作公營房屋發展。房委會較早前就項目推展作優次變動，並為優先運用資源在北部都會區發展公營房屋，決定把將軍澳用地的公營房屋發展計劃延後。由於未來十年公營房屋土地供應充足，把用地批予市建局不會影響目前十年期（即二零二五／二六至二零三四／三五年度）308 000 個公營房屋的整體供應目標<sup>16</sup>，反而可以讓這幅用地在完成土地平整後早日得以被善用。此外，將軍澳第 137 區仍有約 42 公頃用地預留作房屋發展，可靈活調配用作公營或私營房屋用途。我們會因應市場需要，適時和適度調節當區公私營房屋比例，為長遠的公私營房屋供應規劃提供彈性。

17. 根據《城市規劃條例》第 5 條於二零二五年二月十四日展示的《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/31》，將軍澳用地建議改劃為「住宅(甲類)9」地帶，城規會暫定在今年七月舉行公聽會考慮展示期內收到的申述。將軍澳用地淨面積約 91 500 平方米，以總地積比率 7.8 計算，可建總樓面面積約 713 700 平方米。將軍澳用地的建議發展參數摘要載於附件 E。市建局會就該用地的私營房屋發展進行詳細設計研究。在時間上，我們預計在法定改劃程序和地盤平整工程完成後，將軍澳用地可於二零二六年第一季移交市建局。

## **建議的影響**

18. 由於庇利街用地及將軍澳用地原本分別預留作學校和公營房屋用途，政府向來沒有預期可從該兩幅用地獲得賣地收入。按地政總署評估，庇利街用地及將軍澳用地的名義土地價值估計分別為 42 億元(截至二零二五年二月七日)和 90 億元(截至二零二四年十二月十七日)。該兩幅用地的招標時間表有待政府與市建局進一步商討。

---

<sup>16</sup> 按原先在將軍澳用地的公營房屋計劃，只有約 3 000 個單位會計入二零二五至二六年度至二零三四至三五年度這十年期的供應目標，房委會已調整其他公營房屋項目以補足這供應。

19. 此外，建議對經濟、環境、家庭、性別和可持續發展會有影響，詳情載於附件 F。現時的建議符合《基本法》，包括有關人權的條文。建議對公務員沒有影響。

## 公眾諮詢

20. 政府於二零一一年《市區重建策略》內重申對市建局財務安排的政策承諾，即政府將繼續透過豁免重建地段和安置用地的地價等措施向該局提供支援。二零一一年《市區重建策略》是在廣泛諮詢公眾和持份者後擬備的，而建議亦符合向市建局提供財政支援的現行政策，即透過以象徵式地價批出土地作為對該局重建項目的資助，因此建議應會得到廣大市民支持。此外，公眾和政黨一直要求政府為市建局提供更多財政支援，建議正好展示政府主動積極回應了有關要求。

## 宣傳安排

21. 我們會發出新聞稿，並安排發言人回應傳媒和市民查詢。

## 背景資料

22. 市建局是根據《市建局條例》成立的法定機構，負責進行、鼓勵、推廣及促進市區重建，以防止已建設環境頹敗及改善住屋水平。市建局是政府市區重建工作的重要夥伴。雖然市建局是一個擁有特定權力的法人團體，但政府會透過委任市建局董事會<sup>17</sup>成員、審批每年的業務計劃／五年業務綱領<sup>18</sup>等方式

---

<sup>17</sup> 市建局董事會是市建局的決策及執行機構。根據《市建局條例》第 4 條，所有董事會的成員，包括主席在內，均須由行政長官委任，任期不得超過三年。市建局董事會成員亦包括四名屬公職人員的非執行董事，分別為屋宇署署長、署長、規劃署署長及民政事務總署副署長。

<sup>18</sup> 根據《市建局條例》第 21 及 22 條，市建局須於每個財政年度結束前的三個月內，將一份自下個財政年度首日起計的五年期業務綱領草案及下個財政年度的業務計劃草案呈交司長審批。這兩份草案呈交司長前獲市建局董事會通過。司長可根據《市建局條例》批准或拒絕批准該兩份草案。司長在決定是否批准業務綱領和業務計劃草案時，主要從宏觀政策和財務層面考慮，並可就個別方面提出意見，及要求市建局按需要作出調整。

監督市建局，而擬備業務計劃／業務綱領時須依循不時由局長擬備的《市區重建策略》中列明的指引。由於落實個別重建項目會影響相關業主、租客、商戶及社區，《市建局條例》(及《城市規劃條例》)設有機制讓受影響人士就發展項目<sup>19</sup>／發展計劃<sup>20</sup>提出反對／意見。

## 查詢

23. 有關參考摘要的查詢，可聯絡發展局首席助理秘書長(規劃及地政)葉倩菁女士(電話：3509 7807)。

發展局

二零二五年六月

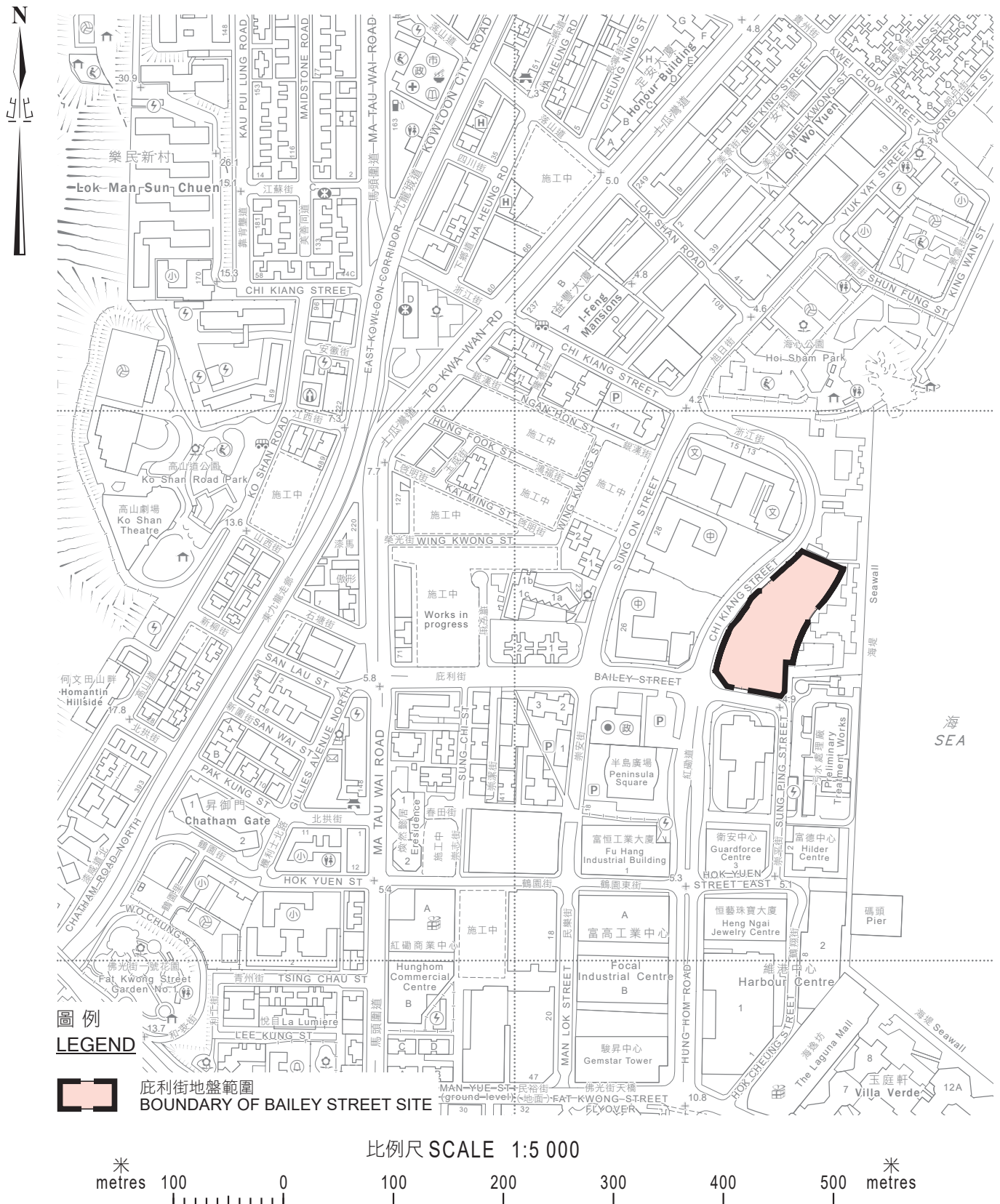
---

<sup>19</sup> 就「發展項目」而言，受影響人士可就項目根據《市建局條例》刊憲公布的兩個月內，向市建局提出反對。市建局需在其後呈交發展項目社會影響評估報告予局長時，將反對書和市建局對反對書的評議一併呈交。局長在決定是否授權市建局進行有關項目時，須考慮上述反對書。此機制可確保局長能按個別發展項目的實際情況，充分考慮公眾意見、顧及公眾利益和受影響人士的權益，才決定是否授權市建局實施或修訂發展項目。

<sup>20</sup> 就「發展計劃」而言，受影響人士可就相關圖則按《城市規劃條例》刊憲的兩個月內向城規會提出意見，城規會會按《城市規劃條例》處理這些意見。

位置圖 SITE PLAN  
庇利街地盤 BAILEY STREET SITE

附件 A  
ANNEX A



只作識別用  
FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY

地政總署 市區重建組  
Urban Renewal Section  
Lands Department

圖則由九龍測量處繪製  
Plan Prepared by District Survey Office, Kowloon

© 香港特別行政區政府 版權所有 Copyright reserved - Hong Kong SAR Government

檔案編號 File No. DSO/K-2024-037

底圖編號 Base Map Nos. 11-NW-D, 11-NE-C(HP5C)

發展藍圖編號 Layout Plan No. ---

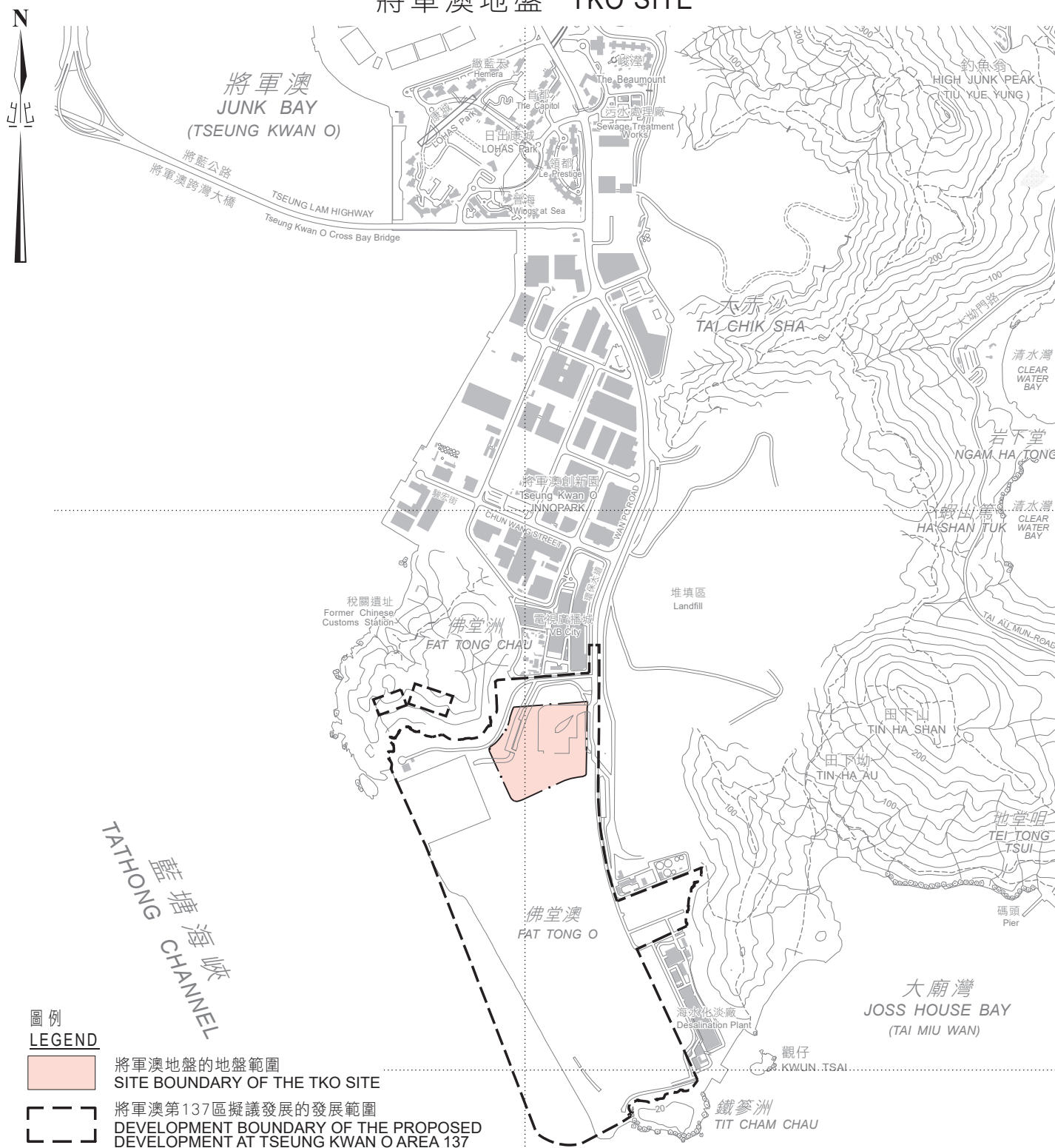
參考圖編號 Reference Plan No. Annex A - SitePlan\_KCAA1-10-r1.pdf

圖則編號 PLAN No. KM11382

日期 Date: 30/05/2025

位置圖 SITE PLAN  
將軍澳地盤 TKO SITE

附件 B  
ANNEX B



以粉紅色標示的面積約為 9.15 公頃  
COLOURED PINK AREA 9.15 HECTARES (ABOUT)

比例尺 SCALE 1:20 000



只作識別用  
FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY

地政總署 市區重建組  
Urban Renewal Section  
Lands Department

圖則由西貢測量處繪製  
Plan Prepared by District Survey Office, Sai Kung

© 香港特別行政區政府 版權所有 Copyright reserved - Hong Kong SAR Government

檔案編號 File No. -----

地圖編號 Map Sheet No. 12

發展藍圖編號 Layout Plan No. -----

參考圖編號 Reference Plan No. Plan 1b

圖則編號 PLAN No. SKM10472a

日期 Date : 29/05/2025

## 向市區重建局提供土地資源以推動重建項目

### 庇利街用地改作住宅用途後的建議發展參數摘要

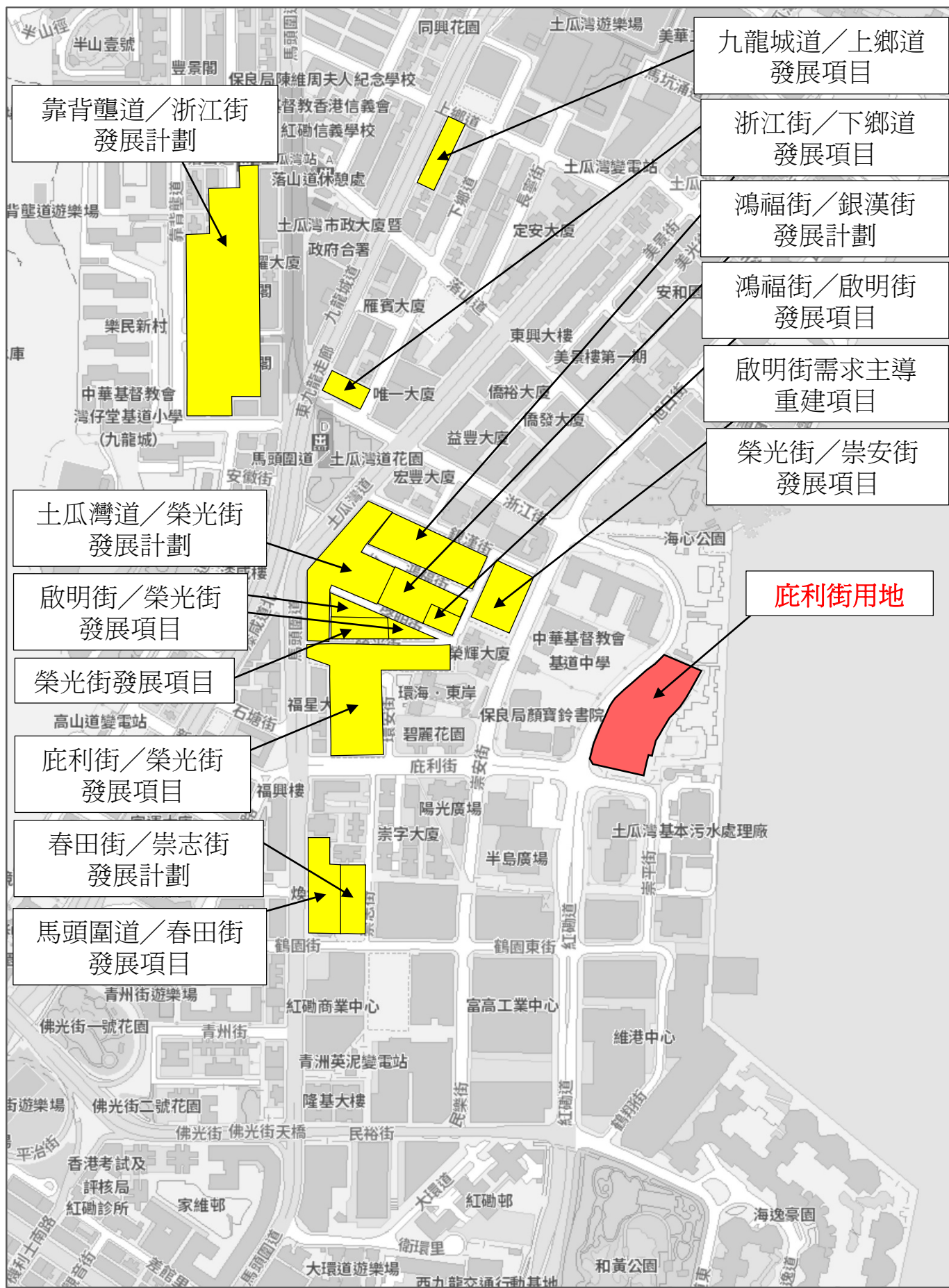
地點：	九龍紅磡庇利街與浙江街交界
建議地帶用途：	「住宅(甲類)9」
建議用途：	住宅、商業／零售、「政府、機構或社區」設施，以及公眾休憩用地
建議最高住用地積比率*：	8
建議非住用地積比率：	1
用地淨面積(有待實地勘測)：	7 610 平方米
建議總樓面面積，不包括「政府、機構或社區」設施(地積比率)：	68 490 平方米(9)
建議最高住用總樓面面積：	60 880 平方米
建議「政府、機構或社區」設施非住用總樓面面積(將按照紅磡分區計劃大綱圖獲豁免計入總樓面面積內) <sup>#</sup> ：	約 3 100 平方米
擬議公眾休憩用地(在地面的戶外共用空間)：	760 平方米
擬議建築物的最高高度**：	主水平基準以上 110 米
擬議單位數量 <sup>@</sup> ：	約 1 220 個
擬議平均單位面積 <sup>@</sup> ：	約 50 平方米
擬議樓層用途 <sup>@</sup> ：	<b>地庫層</b> — 停車場及裝卸區 <b>平台層</b> — 零售／商業、「政府、機構或社區」設施及會所 <b>各大樓</b> — 住宅單位

註：

- \* 為充分發揮用地潛力，與紅磡分區計劃大綱圖的「住宅(甲類)」地帶現時採用的地積比率為 7.5 (最高總地積比率為 9)相比，建議採用更靈活的地積比率互換，即最高住用地積比率為 8。
- # 視乎相關政府決策局／部門是否適時確認有關用途、撥款、運作需要及詳細設計，有關地帶旨在提供約 3 100 平方米總樓面面積作政府、機構或社區用途。「政府、機構或社區」設施的整體總樓面面積須根據相關政府決策局／部門就已確定用途提出的運作和設計要求釐定。市建局建議設施當中包括一間社會福利署的安老院舍暨日間護理單位。
- \*\* 「住宅(甲類)9」地帶的擬議最高建築物高度限制為主水平基準以上 110 米，與紅磡分區計劃大綱圖就該區住宅地帶所訂明的建築物高度限制大致相符。
- @ 資訊僅供參考，有待在項目推行階段進行詳細設計。



庇利街用地及周邊的其他市建局項目





## 向市區重建局提供土地資源以推動重建項目

### 將軍澳用地的建議發展參數摘要

(一) 根據《城市規劃條例》第 5 條展示的《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/31》所述的將軍澳用地發展參數

建議地帶用途：	「住宅(甲類)9」
建議用途：	住宅、商業／零售、幼稚園及「政府、機構或社區」設施
建議最高住用地積比率：	7.5
建議非住用地積比率：	0.3
用地淨面積(有待實地勘測)：	91 500 平方米
建議整體總樓面面積，不包括「政府、機構或社區」設施：	713 700 平方米
建議最高住用總樓面面積：	約 686 250 平方米
建議非住用總樓面面積：	約 27 450 平方米
擬議公眾休憩用地：	不適用
擬議建築物的最高高度：	主水平基準以上 200 米 (用地內建築物高度會有不同)

(二) 將軍澳用地私人住宅發展的暫定發展參數(須視乎市建局進行的詳細設計而定)

擬議私人住宅單位數量<sup>@</sup>： 約 8 310 個

建議私人住宅單位採用的平均單位面積<sup>@</sup>： 約 82.5 平方米

擬議樓層用途<sup>@</sup>：

**地庫層** — 停車場及裝卸區

**地面層** — 公共交通交匯處、零售／商業、住宅／零售附屬裝卸區

**平台層** — 零售／商業、幼稚園、「政府、機構或社區」設施、住宅附屬停車場、會所，以及連接相鄰用地的公眾行人天橋／內部行人通道(視乎進一步研究)

**各大樓** — 住宅單位

註：

<sup>@</sup> 目前的數字是基於將軍澳第 137 區其他私營房屋用地的建議發展參數而估算，並須視乎市建局在稍後階段進行的詳細設計研究而定。

## 向市區重建局提供土地資源以推動重建項目

### 以象徵式地價把庇利街用地及將軍澳用地批予市建局的影響

#### 對經濟的影響

建議將有助加強市建局的財務狀況，以維持重建動力和改善香港整體已建設環境。擬議的庇利街用地及將軍澳用地完成發展後可合共提供約 9 530 個單位和更多「政府、機構或社區」設施樓面空間，有助應付香港的房屋需求及社會需要。

#### 對環境的影響

2. 市建局已就擬議發展為庇利街用地進行多項技術評估(包括環境評估)。環境評估的結論是，在實施擬議的緩解措施後，預計擬議發展不會對環境造成無法克服的影響。庇利街用地的擬議發展將根據《香港規劃標準與準則》關於環保一章所制定的相關環境指引和準則進行規劃、設計、施工和予以落實。

3. 「將軍澳第 137 區及相關填海用地的發展」的環境影響評估報告已涵蓋將軍澳用地，該報告已於 2025 年 4 月 30 日根據《環境影響評估條例》(第 499 章)獲得批准。環評報告的結論是，在實施建議的緩解措施後，預計不會對環境造成不良影響。市建局會在詳細設計階段進行環境評估，以確定將軍澳用地的擬議私營房屋發展項目的環境可接受性。

#### 對家庭的影響

4. 建議將有助市建局維持重建動力，提供更新和更佳的單位，為居於市區老舊和失修樓宇的家庭改善生活環境。此外，視乎未來發展項目的詳細設計，庇利街用地將為社會福利署提供一間安老院舍暨日間護理單位，可望有助減輕與受供養長者同住／須照顧受供養長者的家庭的負擔。

#### 對性別的影響

5. 至於對性別的影響方面，如能落實擬議在庇利街用地興建的安老院舍暨日間護理單位，將會為長者提供服務，而這些長者的照顧者通常是女性。建議將有助減輕照顧者的負擔，並促進她們加入勞動人口。

## 對可持續發展的影響

6. 建議將為市建局提供額外資源，以維持重建動力，有助市建局實施整個市區更新計劃，藉此以新建的現代化樓宇，取代老舊和失修的樓宇，從而改善區內環境。