

供公眾查閱

市區重建局

發展項目

皇后大道西 / 桂香街  
(**C&W-007**)

## 供公眾查閱

# 市區重建局 皇后大道西 / 桂香街發展項目 (C&W-007)

## 1. 前言

- 1.1 發展局局長已經按照《市區重建局條例》第 24(4)(a)條的規定，授權市區重建局（市建局），着手進行 C&W-007 皇后大道西 / 桂香街發展項目（該項目），並於 2023 年 9 月 15 日出版的政府憲報公告刊載了這項決定。
- 1.2 該項目開始實施的日期是 2022 年 12 月 2 日，市建局並隨即展開了為期兩個月的項目公布期。市建局於公布期內共收到 14 份意見陳述書，當中包括 10 份一般意見(包括支持意見)及 4 份反對書。
- 1.3 發展局局長在考慮了有關發展項目、任何沒有撤回的反對書、市建局對該等反對書所作的評議及因實施該發展項目而相當可能會帶來的影響作出的評估後，於 2023 年 9 月 5 日決定在不對該項目作出任何修訂的情況下授權市建局着手進行該項目。
- 1.4 本資料旨在提供該項目的一般資料及劃定該項目的土地界線圖則予公眾查閱。

## 2. 背景資料

- 2.1 發展項目範圍請參見圖則編號 URA/C&W-007。該項目地盤總面積約 1,295 平方米，在現時的《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/34》上劃為「住宅（甲類）7」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 1957 至 1976 年間落成，樓高 4 至 6 層，均沒有設置升降機。根據核准一般建築圖則記錄，項目範圍內的樓宇除了有一幢樓宇全幢准許作非住宅用途，其餘主要准許樓上作住宅用途，地下作商業用途(包括地庫及閣樓)。

- 2.3 根據凍結人口調查(直至 2022 年 12 月 16 日)內成功調查的資料，估計項目範圍內約有 74 個住戶，共約有 201 名居民，及約有 18 個商業營運者。

### 3. 擬議發展

- 3.1 該項目是以「規劃主導」及「地區為本」的市區更新模式，透過結合重建（R1）及活化（R4）的市區更新方法，重整土地布局，藉此提升該項目及周邊環境的可達性和連接性，並與毗連的重建項目產生協同效應，帶來更大的規劃裨益。

- 3.2 該項目主要的規劃建議包括：

- i. 透過重建(R1)重整發展項目內土地布局，提供一個約 150 平方米的新公眾休憩用地供公眾使用;
- ii. 打通崇慶里兒童遊樂場至皇后大道西，以提升該遊樂場的可達性及通透性;
- iii. 提供約 180 個住宅單位，並附設商業 / 零售設施，以及預留約 150 平方米非住用樓面面積作政府、機構或社區設施用途; 及
- iv. 活化毗鄰的崇慶里兒童遊樂場，提升該遊樂場現有設施水平及改善環境(視乎與相關政部門最終的決定)。

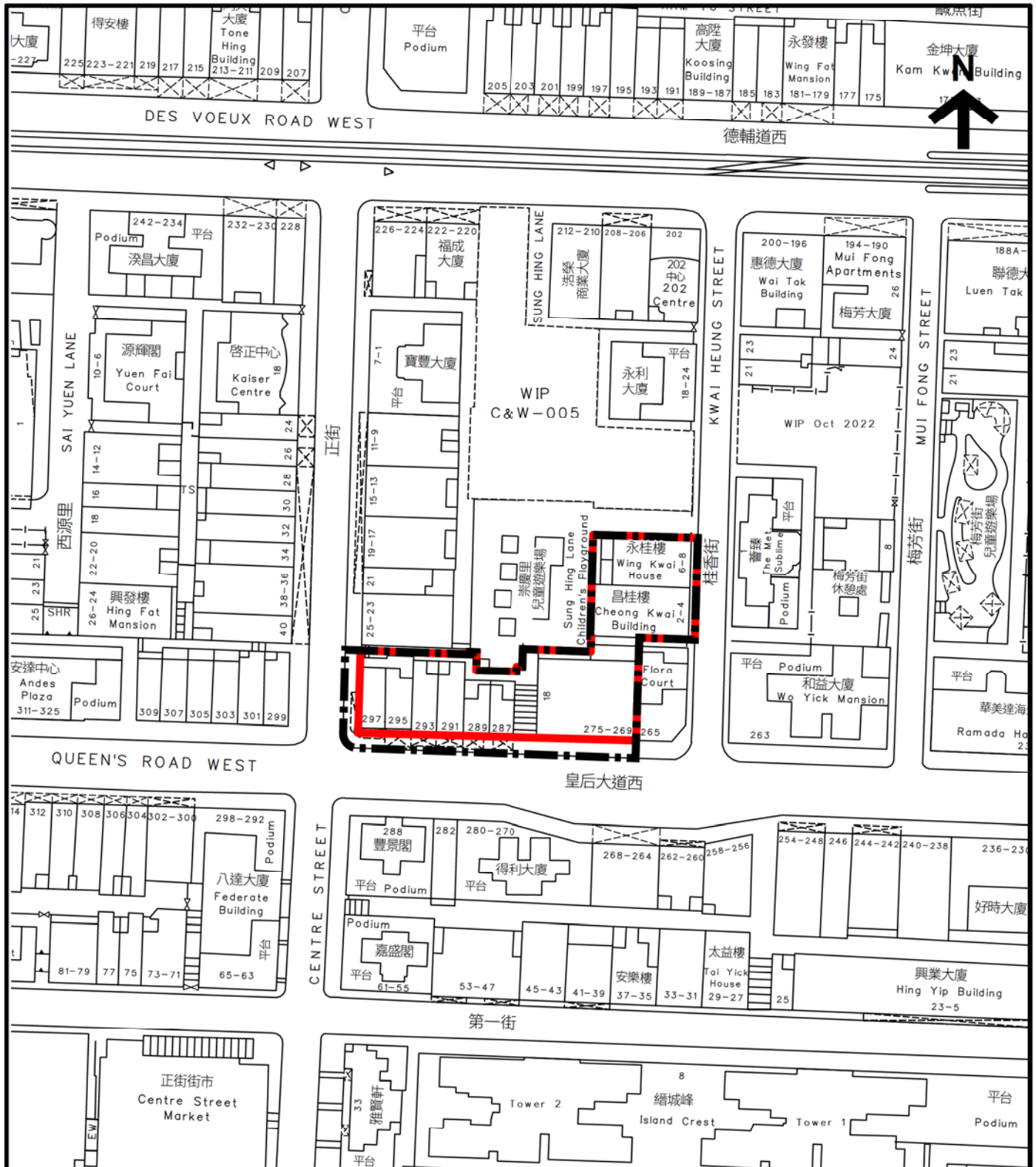
- 3.3 建議中的發展將符合「住宅（甲類）7」土地用途的規定，擬議的初步設計包括於提供一座住宅樓宇，並附商業 / 零售及政府、機構或社區設施。建議樓宇高度限制為水平基準以上 130 米。

### 4. 實施計劃


- 4.1 根據《市區重建局條例》，曾對該項目提出反對的人如因發展局局長的決定而感到受屈，可於 2023 年 10 月 16 日或之前，向上訴委員會秘書提交上訴通知書（副本須送交發展局局長）提出上訴。


- 4.2 市建局只會在上訴期屆滿時未收到任何上訴，或如有上訴，所有上訴已被駁回的情況下，才向住宅及非住宅業權的業主發出收購建議。在完成收購物業手續後，市建局才會向合資格的租客提供特惠津貼或安置安排。

**市區重建局**  
**2023 年 9 月 15 日**



© 地圖版權屬香港特區政府，經地政總署署長准許複印  
 © The Government of the Hong Kong SAR Map reproduced with permission of the Director of Lands  
 所提供的地圖資料受香港特別行政區政府（“政府”）擁有的版權保障。政府沒有就該等資料的準確性或完整性，或在任何特定情況下使用的合適性作出任何明示或隱含的保證，亦無須對與該等地圖資料有關的任何原故而引致的任何損失或損害負責上責任。  
 The mapping information is protected by copyright owned by the Government of the Hong Kong Special Administrative Region (the "Government"). No express or implied warranty is given to the accuracy or completeness of such mapping information or its appropriateness for use in any particular circumstances. The Government is not responsible for any loss or damage whatsoever in connection with such mapping information.

 Project Boundary  
項目界線

 Area zoned "R(A)7" on the OZP  
在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)7」的地帶

EXTRACT PLAN PREPARED ON 22/11/2022  
BASED ON SURVEY SHEET No. 11-SW-7B

市區重建局皇后大道西/桂香街發展項目

URBAN RENEWAL AUTHORITY  
QUEEN'S ROAD WEST / KWAI HEUNG  
STREET DEVELOPMENT PROJECT

Scale 1:1,000

METERS 10 0 10 20 30 40 50

 市區重建局  
URBAN RENEWAL  
AUTHORITY

PLAN NO. 圖則編號  
UR/C&W-007