

## News Clipping

Client / Product : The Hong Kong Institute of Surveyors  
Publication : Ta Kung Po  
Date : 26 December 2016 (Monday)  
Page : A07

# 「舊契樓」重建 面積更細



油麻地及旺角舊樓林立，當中不少樓宇的發展密度已經「爆表」，超出規劃容許上限，立法會議員兼市建局非執行董事麥美娟表示，彌敦道兩旁現有的樓宇，不少是「舊契」樓，一旦重建，新建樓宇可提供面積反而比現時細，意味大批居民不能留在市區。

香港測量師學會前任會長何鉅業表示，本港對建築物興建的規管，過去採用「容量限制」的概念，但自1990年代起，改為採用「發展密度」的概念，換言之，不少較早年份落成按「容量」計算興建的樓宇，「發展密度」已超出現行規定上限。

麥美娟稱，在油麻地與旺角兩區，

最明顯的例子就在彌敦道，現有的樓宇不少發展密度，已經超出規劃容許上限，市建局一旦收購重建，「都起唔返咁高」。

就市建局研究轉移及儲備地積比率，幫助「用盡」區內土地的地積比率，何鉅業稱，轉移地積比的方法較常用於文物保育項目，儲備地積比的概念較新，估計這兩種方法，可助油旺區內有舊樓透過復修而毋須重建下，把未發展的剩餘地積比，轉移至同區其他的發展項目，甚至有助零散的地盤進行重組，避免出現互不協調的孤立大廈，或增加公共設施，改善社區環境。惟轉移地積比率存目前有法律限制，未來或需要修例配合實際操作。