

致：城市規劃委員會秘書
處香港北角渣華道333 號
北角政府合署 15 樓

Representation Number:
TPB/R/S/K7/25-R601

Submission Number:
TPB/R/S/K7/25-S238

就《何文田分區計劃大綱草圖編號S/K7/25》的規劃草案提出反對

本人為何文田佛光街 23 號天鑄住戶，現就上述土地之最新規劃草案提出反對，有關反對理由如下：

(一) 加劇屏風樓效應

佛光街 S / K7 / 25 一帶範圍原是一個綠化的小公園 / 步行徑，及後城規會改變此地用途，早前已於該地段興建中九龍幹線通風大樓，現在更計劃於上述位置興建高層住宅物業，不斷移平原有的綠化區。密集的新建築群將加劇屏風樓效應或阻擋現有通風廊道，改變風向、風壓及周遭的微氣候，包括溫度、濕度、風速等，對本屋苑居民及綠化園林產生負面影響。

(二) 改變社區風貌

高層建築將會改變周圍環境的景觀，遮擋本屋苑居住環境的採光情況及視野，從而影響原有居民的生活品質，即增加壓逼感及減低何文田社區原有的舒適感。

(三) 公共設施及社區配套嚴重缺乏

近年隨著多個住宅項目入伙，包括皓畋、何文田山畔、One Homantin、冠熹苑、冠山苑、朗賢峰、瑜一等多達數千個單位，但本區的公共設施包括公園，體育場地，游泳池等卻沒有增加，現在更想把原來的GIC用地規劃為更多的住宅用途，這讓何文田居民的生活更加壓迫，成人和小朋友的休憩空間越來越少，這對本區居民十分不公平！現時有關位置附近已有不少住宅項目，此情況已導致嚴重的交通壓力例如何文田港鐵站特別在高峰時段經常長時間出現人龍，上述新建的住宅建築物會導致周邊社區配套設施進一步被剝削，當中包括商場、社區會堂、醫療設施等民生配套嚴重不足，日後情況將進一步出現惡化。

(四) 私隱受到威脅

新建的住宅建築物與本屋苑部份座數非常鄰近，擔心會造成嚴重壓迫感及對單位內私隱構成威脅。

(五) 環境污染

現時中九龍幹線通風大樓已興建於天鑄旁邊，有關之廢氣儘管經過過濾亦不能完全分解所有有害物，並且只能靠自然風吹散。如果天鑄旁邊再興建高樓，極有可能令通風大樓排出的汽車廢氣污染物聚集，長期空氣污染、嘈音污染及日漸惡化的鼠患問題等，此會危害居民心理及身體健康，工程期更會把原先數十棵樹木進行砍伐，進一步破壞原先之生態環境。

(六) 影響天鑄樓宇結構

參照當年何文田港鐵站上蓋項目興建期間已導致天鑄多處地面及牆身出現裂紋，以致居民擔心工程期間會加據天鑄建築結構問題。

(七). 於何文田忠孝街與愛農徑斜坡興建理工大學新校園擴建及學生宿舍項目

理工大學於何文田斜坡興建新校園擴建項目包括興建一座樓高十一層的教學及行政大樓，及將提供逾1200個學生宿位，預計此 2 個項目將於2026年竣工，此擴建工程更會加劇上述所提及之問題，故此反對上述《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/25》的規劃草案提出反對。

(八). 其他意見

居住環境更密集，也容易引起火災

本人希望城市規劃委員會（城規會）認真考慮上述所提出之反對意見，以確保現有居民的權益及不影響生活質素的前提下重新作出社區規劃。 謝謝！

**姓名及簽署：

Siu MAN Ho Simon

聯絡電話(可選擇提供)：

**香港身份証首4位字母數字：

**通訊或電郵地址：

日期：



31/12/25

<<**根據城規會提交申述要求，有關項目必須填寫。>>

就《何文田分區計劃大綱草圖編號S/K7/25》的規劃草案提出反對

本人為何文田佛光街 23 號天鑄住戶，現就上述土地之最新規劃草案提出反對，有關反對理由如下：

(一) 加劇屏風樓效應

佛光街 S / K7 / 25 一帶範圍原是一個綠化的小公園 / 步行徑，及後城規會改變此地用途，早前已於該地段興建中九龍幹線通風大樓，現在更計劃於上述位置興建高層住宅物業，不斷移平原有的綠化區。密集的新建築群將加劇屏風樓效應或阻擋現有通風廊道，改變風向、風壓及周遭的微氣候，包括溫度、濕度、風速等，對本屋苑居民及綠化園林產生負面影響。

(二) 改變社區風貌

高層建築將會改變周圍環境的景觀，遮擋本屋苑居住環境的採光情況及視野，從而影響原有居民的生活品質，即增加壓逼感及減低何文田社區原有的舒適感。

(三) 公共設施及社區配套嚴重缺乏

近年隨著多個住宅項目入伙，包括皓畋、何文田山畔、One Homantin、冠熹苑、冠山苑、朗賢峰、瑜一等多達數千個單位，但本區的公共設施包括公園，體育場地，游泳池等卻沒有增加，現在更想把原來的GIC用地規劃為更多的住宅用途，這讓何文田居民的生活更加壓迫，成人和小朋友的休憩空間越來越少，這對本區居民十分不公平！現時有關位置附近已有不少住宅項目，此情況已導致嚴重的交通壓力例如何文田港鐵站特別在高峰時段經常長時間出現人龍，上述新建的住宅建築物會導致周邊社區配套設施進一步被剝削，當中包括商場、社區會堂、醫療設施等民生配套嚴重不足，日後情況將進一步出現惡化。

(四) 私隱受到威脅

新建的住宅建築物與本屋苑部份座數非常鄰近，擔心會造成嚴重壓迫感及對單位內私隱構成威脅。

(五) 環境污染

現時中九龍幹線通風大樓已興建於天鑄旁邊，有關之廢氣儘管經過過濾亦不能完全分解所有有害物，並且只能靠自然風吹散。如果天鑄旁邊再興建高樓，極有可能令通風大樓排出的汽車廢氣污染物聚集，長期空氣污染、嘈音污染及日漸惡化的鼠患問題等，此會危害居民心理及身體健康，工程期更更會把原先數十棵樹木進行砍伐，進一步破壞原先之生態環境。

(六) 影響天鑄樓宇結構

參照當年何文田港鐵站上蓋項目興建期間已導致天鑄多處地面及牆身出現裂紋，以致居民擔心工程期間會加據天鑄建築結構問題。

(七). 於何文田忠孝街與愛晨徑斜坡興建理工大學新校園擴建及學生宿舍項目

理工大學於何文田斜坡興建新校園擴建項目包括興建一座樓高十一層的教學及行政大樓，及將提供逾1200個學生宿位，預計此 2 個項目將於2026年竣工，此擴建工程更會加劇上述所提及之問題，故此反對上述《何文田分區計劃大綱草圖編號S/K7/25》的規劃草案提出反對。

(八). 其他意見

反對

本人希望城市規劃委員會（城規會）認真考慮上述所提出之反對意見，以確保現有居民的權益及不影響生活質素的前提下重新作出社區規劃。謝謝！

**姓名及簽署：

Chao Hong



聯絡電話(可選擇提供)：

**香港身份証首4位字母數字：

**通訊或電郵地址

com

日期：

26-12-2025

<<**根據城規會提交申述要求，有關項目必須填寫。>>

致：城市規劃委員會秘書
處香港北角渣華道333 號
北角政府合署 15 樓

Representation Number:
TPB/R/S/K7/25-R603

Submission Number:
TPB/R/S/K7/25-S250

就《何文田分區計劃大綱草圖編號S/K7/25》的規劃草案提出反對

本人為何文田佛光街 23 號天鑄住戶，現就上述土地之最新規劃草案提出反對，有關反對理由如下：

(一) 加劇屏風樓效應

佛光街 S / K7 / 25 一帶範圍原是一個綠化的小公園 / 步行徑，及後城規會改變此地用途，早前已於該地段興建中九龍幹線通風大樓，現在更計劃於上述位置興建高層住宅物業，不斷移平原有的綠化區。密集的新建築群將加劇屏風樓效應或阻擋現有通風廊道，改變風向、風壓及周遭的微氣候，包括溫度、濕度、風速等，對本屋苑居民及綠化園林產生負面影響。

(二) 改變社區風貌

高層建築將會改變周圍環境的景觀，遮擋本屋苑居住環境的採光情況及視野，從而影響原有居民的生活品質，即增加壓逼感及減低何文田社區原有的舒適感。

(三) 公共設施及社區配套嚴重缺乏

近年隨著多個住宅項目入伙，包括皓畋、何文田山畔、One Homantin、冠熹苑、冠山苑、朗賢峰、瑜一等多達數千個單位，但本區的公共設施包括公園，體育場地，游泳池等卻沒有增加，現在更想把原來的GIC用地規劃為更多的住宅用途，這讓何文田居民的生活更加壓迫，成人和小朋友的休憩空間越來越少，這對本區居民十分不公平！現時有關位置附近已有不少住宅項目，此情況已導致嚴重的交通壓力例如何文田港鐵站特別在高峰時段經常長時間出現人龍，上述新建的住宅建築物會導致周邊社區配套設施進一步被剝削，當中包括商場、社區會堂、醫療設施等民生配套嚴重不足，日後情況將進一步出現惡化。

(四) 私隱受到威脅

新建的住宅建築物與本屋苑部份座數非常鄰近，擔心會造成嚴重壓迫感及對單位內私隱構成威脅。

(五) 環境污染

現時中九龍幹線通風大樓已興建於天鑄旁邊，有關之廢氣儘管經過過濾亦不能完全分解所有有害物，並且只能靠自然風吹散。如果天鑄旁邊再興建高樓，極有可能令通風大樓排出的汽車廢氣污染物聚集，長期空氣污染、嘈音污染及日漸惡化的鼠患問題等，此會危害居民心理及身體健康，工程期更更會把原先數十棵樹木進行砍伐，進一步破壞原先之生態環境。

(六) 影響天鑄樓宇結構

參照當年何文田港鐵站上蓋項目興建期間已導致天鑄多處地面及牆身出現裂紋，以致居民擔心工程期間會加據天鑄建築結構問題。

(七). 於何文田忠孝街與愛晨徑斜坡興建理工大學新校園擴建及學生宿舍項目

理工大學於何文田斜坡興建新校園擴建項目包括興建一座樓高十一層的教學及行政大樓，及將提供逾1200個學生宿位，預計此 2 個項目將於2026年竣工，此擴建工程更會加劇上述所提及之問題，故此反對上述《何文田分區計劃大綱草圖編號S/K7/25》的規劃草案提出反對。

(八). 其他意見

何文田社區公用資源嚴重匱乏，可以專門為小朋友設計游乐场、滑梯、攀爬網等，為居民提供新的社交空間，做成新興的“邻里中心”，像一個小型商業綜合體，接尾在三層至五層的購物、餐飲、兒童娛樂集中一起，一站式滿足居民的多样化需求。

本人希望城市規劃委員會（城規會）認真考慮上述所提出之反對意見，以確保現有居民的權益及不影響生活質素的前提下重新作出社區規劃。謝謝！

**姓名及簽署：

孫慧

聯絡電話(可選擇提供)：

**香港身份證首4位字母數字：

**通訊或電郵地址：

日期：2025.12.23

<<**根據城規會提交申述要求，有關項目必須填寫。>>



致：城市規劃委員會秘書
處香港北角渣華道333 號
北角政府合署 15 樓

Representation Number:
TPB/R/S/K7/25-R604

Submission Number:
TPB/R/S/K7/25-S253

就《何文田分區計劃大綱草圖編號S/K7/25》的規劃草案提出反對

本人為何文田佛光街 23 號天鑄住戶，現就上述土地之最新規劃草案提出反對，有關反對理由如下：

(一) 加劇屏風樓效應

佛光街 S / K7 / 25 一帶範圍原是一個綠化的小公園 / 步行徑，及後城規會改變此地用途，早前已於該地段興建中九龍幹線通風大樓，現在更計劃於上述位置興建高層住宅物業，不斷移平原有的綠化區。密集的新建築群將加劇屏風樓效應或阻擋現有通風廊道，改變風向、風壓及周遭的微氣候，包括溫度、濕度、風速等，對本屋苑居民及綠化園林產生負面影響。

(二) 改變社區風貌

高層建築將會改變周圍環境的景觀，遮擋本屋苑居住環境的採光情況及視野，從而影響原有居民的生活品質，即增加壓逼感及減低何文田社區原有的舒適感。

(三) 公共設施及社區配套嚴重缺乏

近年隨著多個住宅項目入伙，包括皓畋、何文田山畔、One Homantin、冠熹苑、冠山苑、朗賢峰、瑜一等多達數千個單位，但本區的公共設施包括公園，體育場地，游泳池等卻沒有增加，現在更想把原來的GIC用地規劃為更多的住宅用途，這讓何文田居民的生活更加壓迫，成人和小朋友的休憩空間越來越少，這對本區居民十分不公平！現時有關位置附近已有不少住宅項目，此情況已導致嚴重的交通壓力例如何文田港鐵站特別在高峰時段經常長時間出現人龍，上述新建的住宅建築物會導致周邊社區配套設施進一步被剝削，當中包括商場、社區會堂、醫療設施等民生配套嚴重不足，日後情況將進一步出現惡化。

(四) 私隱受到威脅

新建的住宅建築物與本屋苑部份座數非常鄰近，擔心會造成嚴重壓迫感及對單位內私隱構成威脅。

(五) 環境污染

現時中九龍幹線通風大樓已興建於天鑄旁邊，有關之廢氣儘管經過過濾亦不能完全分解所有有害物，並且只能靠自然風吹散。如果天鑄旁邊再興建高樓，極有可能令通風大樓排出的汽車廢氣污染物聚集，長期空氣污染、嘈音污染及日漸惡化的鼠患問題等，此會危害居民心理及身體健康，工程期更更會把原先數十棵樹木進行砍伐，進一步破壞原先之生態環境。

(六) 影響天鑄樓宇結構

參照當年何文田港鐵站上蓋項目興建期間已導致天鑄多處地面及牆身出現裂紋，以致居民擔心工程期間會加據天鑄建築結構問題。

(七). 於何文田忠孝街與愛晨徑斜坡興建理工大學新校園擴建及學生宿舍項目

理工大學於何文田斜坡興建新校園擴建項目包括興建一座樓高十一層的教學及行政大樓，及將提供逾1200個學生宿位，預計此 2 個項目將於2026年竣工，此擴建工程更會加劇上述所提及之問題，故此反對上述《何文田分區計劃大綱草圖編號S/K7/25》的規劃草案提出反對。

(八). 其他意見

1. 房屋間距太近 影响 阳光、隐私 也受影响.
2. 安全 隱患 如 火 灾

本人希望城市規劃委員會（城規會）認真考慮上述所提出之反對意見，以確保現有居民的權益及不影響生活質素的前提下重新作出社區規劃。 謝謝！

**姓名及簽署：

李凱

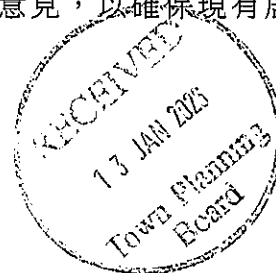
聯絡電話(可選擇提供)：

**香港身份証首4位字母數字：

**通訊或電郵地址：

日期：2025.12.27

<<**根據城規會提交申述要求，有關項目必須填寫。>>



就《何文田分區計劃大綱草圖編號S/K7/25》的規劃草案提出反對

本人為何文田佛光街 23 號天鑄住戶，現就上述土地之最新規劃草案提出反對，有關反對理由如下：

(一) 加劇屏風樓效應

佛光街 S / K7 / 25 一帶範圍原是一個綠化的小公園 / 步行徑，及後城規會改變此地用途，早前已於該地段興建中九龍幹線通風大樓，現在更計劃於上述位置興建高層住宅物業，不斷移平原有的綠化區。密集的新建築群將加劇屏風樓效應或阻擋現有通風廊道，改變風向、風壓及周遭的微氣候，包括溫度、濕度、風速等，對本屋苑居民及綠化園林產生負面影響。

(二) 改變社區風貌

高層建築將會改變周圍環境的景觀，遮擋本屋苑居住環境的採光情況及視野，從而影響原有居民的生活品質，即增加壓逼感及減低何文田社區原有的舒適感。

(三) 公共設施及社區配套嚴重缺乏

近年隨著多個住宅項目入伙，包括皓畋、何文田山畔、One Homantin、冠熹苑、冠山苑、朗賢峰、瑜一等多達數千個單位，但本區的公共設施包括公園，體育場地，游泳池等卻沒有增加，現在更想把原來的GIC用地規劃為更多的住宅用途，這讓何文田居民的生活更加壓迫，成人和小朋友的休憩空間越來越少，這對本區居民十分不公平！現時有關位置附近已有不少住宅項目，此情況已導致嚴重的交通壓力例如何文田港鐵站特別在高峰時段經常長時間出現人龍，上述新建的住宅建築物會導致周邊社區配套設施進一步被剝削，當中包括商場、社區會堂、醫療設施等民生配套嚴重不足，日後情況將進一步出現惡化。

(四) 私隱受到威脅

新建的住宅建築物與本屋苑部份座數非常鄰近，擔心會造成嚴重壓迫感及對單位內私隱構成威脅。

(五) 環境污染

現時中九龍幹線通風大樓已興建於天鑄旁邊，有關之廢氣儘管經過過濾亦不能完全分解所有有害物，並且只能靠自然風吹散。如果天鑄旁邊再興建高樓，極有可能令通風大樓排出的汽車廢氣污染物聚集，長期空氣污染、嘈音污染及日漸惡化的鼠患問題等，此會危害居民心理及身體健康，工程期更會把原先數十棵樹木進行砍伐，進一步破壞原先之生態環境。

(六) 影響天鑄樓宇結構

參照當年何文田港鐵站上蓋項目興建期間已導致天鑄多處地面及牆身出現裂紋，以致居民擔心工程期間會加據天鑄建築結構問題。

(七). 於何文田忠孝街與愛晨徑斜坡興建理工大學新校園擴建及學生宿舍項目

理工大學於何文田斜坡興建新校園擴建項目包括興建一座樓高十一層的教學及行政大樓，及將提供逾1200個學生宿位，預計此 2 個項目將於2026年竣工，此擴建工程更會加劇上述所提及之問題，故此反對上述《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/25》的規劃草案提出反對。

(八). 其他意見

本人坚决反对，其一、房屋离太近，阳光完全照不进来，不利于孩子的成长发育。其二、房屋间距太近有安全隐患，(如火灾)，

本人希望城市規劃委員會（城規會）認真考慮上述所提出之反對意見，以確保現有居民的權益及不影響生活質素的前提下重新作出社區規劃。 謝謝！

**姓名及簽署：

方曉珍

聯絡電話(可選擇提供)：

**香港身份証首4位字母數字：

**通訊或電郵地址：

日期：2025.2.25.

<<**根據城規會提交申述要求，有關項目必須填寫。>>



致：城市規劃委員會秘書
處香港北角渣華道333 號
北角政府合署 15 樓

Representation Number:
TPB/R/S/K7/25-R606

Submission Number:
TPB/R/S/K7/25-S255

就《何文田分區計劃大綱草圖編號S/K7/25》的規劃草案提出反對

本人為何文田佛光街 23 號天鑄住戶，現就上述土地之最新規劃草案提出反對，有關反對理由如下：

(一) 加劇屏風樓效應

佛光街 S / K7 / 25 一帶範圍原是一個綠化的小公園 / 步行徑，及後城規會改變此地用途，早前已於該地段興建中九龍幹線通風大樓，現在更計劃於上述位置興建高層住宅物業，不斷移平原有的綠化區。密集的新建築群將加劇屏風樓效應或阻擋現有通風廊道，改變風向、風壓及周遭的微氣候，包括溫度、濕度、風速等，對本屋苑居民及綠化園林產生負面影響。

(二) 改變社區風貌

高層建築將會改變周圍環境的景觀，遮擋本屋苑居住環境的採光情況及視野，從而影響原有居民的生活品質，即增加壓逼感及減低何文田社區原有的舒適感。

(三) 公共設施及社區配套嚴重缺乏

近年隨著多個住宅項目入伙，包括皓畋、何文田山畔、One Homantin、冠熹苑、冠山苑、朗賢峰、瑜一等多達數千個單位，但本區的公共設施包括公園，體育場地，游泳池等卻沒有增加，現在更想把原來的GIC用地規劃為更多的住宅用途，這讓何文田居民的生活更加壓迫，成人和小朋友的休憩空間越來越少，這對本區居民十分不公平！現時有關位置附近已有不少住宅項目，此情況已導致嚴重的交通壓力例如何文田港鐵站特別在高峰時段經常長時間出現人龍，上述新建的住宅建築物會導致周邊社區配套設施進一步被剝削，當中包括商場、社區會堂、醫療設施等民生配套嚴重不足，日後情況將進一步出現惡化。

(四) 私隱受到威脅

新建的住宅建築物與本屋苑部份座數非常鄰近，擔心會造成嚴重壓迫感及對單位內私隱構成威脅。

(五) 環境污染

現時中九龍幹線通風大樓已興建於天鑄旁邊，有關之廢氣儘管經過過濾亦不能完全分解所有有害物，並且只能靠自然風吹散。如果天鑄旁邊再興建高樓，極有可能令通風大樓排出的汽車廢氣污染物聚集，長期空氣污染、嘈音污染及日漸惡化的鼠患問題等，此會危害居民心理及身體健康，工程期更更會把原先數十棵樹木進行砍伐，進一步破壞原先之生態環境。

(六) 影響天鑄樓宇結構

參照當年何文田港鐵站上蓋項目興建期間已導致天鑄多處地面及牆身出現裂紋，以致居民擔心工程期間會加據天鑄建築結構問題。

(七). 於何文田忠孝街與愛晨徑斜坡興建理工大學新校園擴建及學生宿舍項目

理工大學於何文田斜坡興建新校園擴建項目包括興建一座樓高十一層的教學及行政大樓，及將提供逾1200個學生宿位，預計此 2 個項目將於2026年竣工，此擴建工程更會加劇上述所提及之問題，故此反對上述《何文田分區計劃大綱草圖編號S/K7/25》的規劃草案提出反對。

(八). 其他意見

1. 隱私受影響：對客厅、卧室一覽無餘。
2. 采光被遮擋：擋住生活及陽光，尤其冬季，不利於孩子的生活。
3. 安全隱患：房屋間距太近，會形成過堂風，如發生火災時，很有可能會將火星吹到相鄰樓，引發“火燒連營”。

本人希望城市規劃委員會（城規會）認真考慮上述所提出之反對意見，以確保現有居民的權益及不影響生活質素的前提下重新作出社區規劃。 謝謝！

**姓名及簽署：

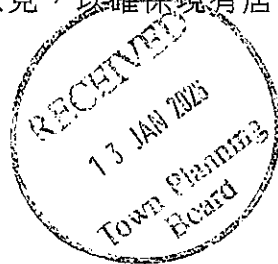
王振

聯絡電話(可選擇提供)：

**香港身份証首4位字母數字：

**通訊或電郵地址：

日期：2025.12.19



<<**根據城規會提交申述要求，有關項目必須填寫。>>

致：城市規劃委員會秘書
處香港北角渣華道333 號
北角政府合署 15 樓

Representation Number:
TPB/R/S/K7/25-R607

Submission Number:
TPB/R/S/K7/25-S272

就《何文田分區計劃大綱草圖編號S/K7/25》的規劃草案提出反對

本人為何文田佛光街 23 號天鑄住戶，現就上述土地之最新規劃草案提出反對，有關反對理由如下：

(一) 加劇屏風樓效應

佛光街 S / K7 / 25 一帶範圍原是一個綠化的小公園 / 步行徑，及後城規會改變此地用途，早前已於該地段興建中九龍幹線通風大樓，現在更計劃於上述位置興建高層住宅物業，不斷移平原有的綠化區。密集的新建築群將加劇屏風樓效應或阻擋現有通風廊道，改變風向、風壓及周遭的微氣候，包括溫度、濕度、風速等，對本屋苑居民及綠化園林產生負面影響。

(二) 改變社區風貌

高層建築將會改變周圍環境的景觀，遮擋本屋苑居住環境的採光情況及視野，從而影響原有居民的生活品質，即增加壓逼感及減低何文田社區原有的舒適感。

(三) 公共設施及社區配套嚴重缺乏

近年隨著多個住宅項目入伙，包括皓畋、何文田山畔、One Homantin、冠熹苑、冠山苑、朗賢峰、瑜一等多達數千個單位，但本區的公共設施包括公園，體育場地，游泳池等卻沒有增加，現在更想把原來的GIC用地規劃為更多的住宅用途，這讓何文田居民的生活更加壓迫，成人和小朋友的休憩空間越來越少，這對本區居民十分不公平！現時有關位置附近已有不少住宅項目，此情況已導致嚴重的交通壓力例如何文田港鐵站特別在高峰時段經常長時間出現人龍，上述新建的住宅建築物會導致周邊社區配套設施進一步被剝削，當中包括商場、社區會堂、醫療設施等民生配套嚴重不足，日後情況將進一步出現惡化。

(四) 私隱受到威脅

新建的住宅建築物與本屋苑部份座數非常鄰近，擔心會造成嚴重壓迫感及對單位內私隱構成威脅。

(五) 環境污染

現時中九龍幹線通風大樓已興建於天鑄旁邊，有關之廢氣儘管經過過濾亦不能完全分解所有有害物，並且只能靠自然風吹散。如果天鑄旁邊再興建高樓，極有可能令通風大樓排出的汽車廢氣污染物聚集，長期空氣污染、嘈音污染及日漸惡化的鼠患問題等，此會危害居民心理及身體健康，工程期更更會把原先數十棵樹木進行砍伐，進一步破壞原先之生態環境。

(六) 影響天鑄樓宇結構

參照當年何文田港鐵站上蓋項目興建期間已導致天鑄多處地面及牆身出現裂紋，以致居民擔心工程期間會加據天鑄建築結構問題。

(七). 於何文田忠孝街與愛晨徑斜坡興建理工大學新校園擴建及學生宿舍項目

理工大學於何文田斜坡興建新校園擴建項目包括興建一座樓高十一層的教學及行政大樓，及將提供逾1200個學生宿位，預計此 2 個項目將於2026年竣工，此擴建工程更會加劇上述所提及之問題，故此反對上述《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/25》的規劃草案提出反對。

(八). 其他意見

強烈反對!!!

本人希望城市規劃委員會（城規會）認真考慮上述所提出之反對意見，以確保現有居民的權益及不影響生活質素的前提下重新作出社區規劃。 謝謝！

**姓名及簽署：

吳若

聯絡電話(可選擇提供)：

**香港身份証首4位字

**通訊或電郵地址：

日期： 2025.12.22



<<**根據城規會提交申述要求，有關項目必須填寫。>>

致:城市規劃委員會秘書處
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署15樓

就《何文田分區計劃大綱草圖編號S/K7/25》的規劃草案提出反對

本人為何文田佛光街23號天鑄住戶，現就上述土地之最新規劃草案提出反對，有關反對理由如下：

一) 社區配套設施嚴重不足

用地有關位置附近已有天鑄 520個單位) 朗賢峯(990個單位)及瑜一(共844單位)三個大型屋苑項目，相關之配套設施已無法滿足現有居民的需求，此情況已導致何文田港鐵站A3口每日人龍，排隊長達**10-15分鐘**，附近設施何文田體育館已經飽和 上述新建的住宅建築物會導致周邊社區配套設施進一步被剝削，日後情況將進一步出現惡化。

二 加劇環境污染

現時中九龍幹線通風大樓已興建於天鑄旁邊，廢氣儘管經過分解，亦不能完全分解所有有害物，並且只能靠自然風吹散。如果天鑄旁邊再興建高樓極有可能令通風大樓排出的汽車廢氣污染物聚集，危害居民身體健康，所以有關地段絕不適合再興建房屋

三 提升火險隱患和傳染病暴發隱患

新住宅和天鑄比鄰 會把天鑄形成弧形圍封，造成煙囪效應。這效應是香港03年沙士大爆發的主要原因，亦是宏福苑火災的首要原因。病毒和火災在樓上和樓下迅速擴散 空氣流通欠佳，令氣流和火燭在窗外上下左右竄動而帶進其他單位內。如果政府不希望宏福苑的悲劇再次發生，請認真檢討高層住宅的間隔距離，把綠地和公園還給市民。

本人強烈希望城市規劃委員會(城規會)認真考慮上述所提出之反對意見，以確保有居民的基本生活權益受到保障，重新規劃地皮用途。謝謝

**姓名及簽署: 雷慧心 / Rayna

聯絡電話(可選擇提供)

**香港身份證首4位

**通訊或電郵地址:

日期: 11/12/2025

**根據城規會提交申述要求，有關項目必須填寫。



致:城市規劃委員會秘書處
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署15樓

就《何文田分區計劃大綱草圖編號S/K7/25》的規劃草案提出反對

本人為何文田佛光街23號天鑄住戶，現就上述土地之最新規劃草案提出反對，有關反對理由如下：

(一) 社區配套設施嚴重不足

用地有關位置附近已有天鑄（520個單位）、朗賢峯（990個單位）及瑜一（共844單位）三個大型屋苑項目，相關之配套設施已無法滿足現有居民的需求，此情況已導致何文田港鐵站A3口每日人龍，排隊長達10-15分鐘，附近設施何文田體育館已經飽和。上述新建的住宅建築物會導致周邊社區配套設施進一步被剝削，日後情況將進一步出現惡化。

(二) 加劇環境污染

現時中九龍幹線通風大樓已興建於天鑄旁邊，廢氣儘管經過分解，亦不能完全分解所有有害物，並且只能靠自然風吹散。如果天鑄旁邊再興建高樓，極有可能令通風大樓排出的汽車廢氣污染物聚集，危害居民身體健康，所以有關地段絕不適合再興建房屋。

(三) 提升火險隱患和傳染病暴發隱患

新住宅和天鑄比鄰，會把天鑄形成弧形圍封，造成煙囪效應。這效應是香港03年沙士大爆發的主要原因，亦是宏福苑火災的首要原因。病毒和火災在樓上和樓下迅速擴散，空氣流通欠佳，令氣流和火燭在窗外上下左右竄動而帶進其他單位內。如果政府不希望宏福苑的悲劇再次發生，請認真檢討高層住宅的間隔距離，把綠地和公園還給市民。

本人強烈希望城市規劃委員會（城規會）認真考慮上述所提出之反對意見，以確保有居民的基本生活權益受到保障，重新規劃地皮用途。謝謝。

**姓名及簽署: RAFINIA MARLA STEYR

聯絡電話（可選擇提

**香港身份證首4位

**通訊或電郵地址:



日期: 11/12/2025

<<**根據城規會提交申述要求，有關項目必須填寫。>>

就圖則作出申述**Representation Relating to Plan**

參考編號

Reference Number:

251121-190053-60021

Submission Number:

TPB/R/S/K7/25-S4

提交限期

Deadline for submission:

14/01/2026

Representation Number:

TPB/R/S/K7/25-R610

提交日期及時間

Date and time of submission:

21/11/2025 19:00:53

「申述人」全名

Full Name of "Representer":

女士 Ms. Chan kin man

「獲授權代理人」全名

Full Name of "Authorized Agent":

與申述相關的圖則

Plan to which the representation relates: S/K7/25

申述詳情

Details of the Representation:

有關事項 Subject Matters	你支持還是反對有關事項? Are you supporting or opposing the subject matter?	理由 Reason
對於何文田佛光街一幅用地改為住宅（乙類）	反對 Oppose	用地面積太少，興建兩幢建築物

對圖則是否有任何擬議修訂？如有的話，請註明詳情。

Any proposed amendments to the plan? If yes, please specify the details.

--

就圖則作出申述**Representation Relating to Plan**

參考編號

Reference Number:

251123-151729-32404

Submission Number:

TPB/R/S/K7/25-S5

提交限期

Deadline for submission:

14/01/2026

Representation Number:

TPB/R/S/K7/25-R611

提交日期及時間

Date and time of submission:

23/11/2025 15:17:29

「申述人」全名

Full Name of "Representer":

先生 Mr. Chong Tsz Nam

「獲授權代理人」全名

Full Name of "Authorized Agent":

與申述相關的圖則

Plan to which the representation relates: S/K7/25

申述詳情

Details of the Representation:

有關事項 Subject Matters	你支持還是反對有關事項? Are you supporting or opposing the subject matter?	理由 Reason
The relaxation of the land use including plot ratio and others	反對 Oppose	本人為天鑄業主，反對《何文田分區計劃大綱草圖 S/K7/25》的修訂建議。 當年發展商及政府在售樓說明書、宣傳資料及相關規劃文件中，多次明示或暗示何文田山一帶（包括常盛街、忠孝街、忠民街等地段）會維持低密度發展及嚴格高度限制，市民正因信賴該等陳述及承諾，才以顯著溢價購入天鑄單位。 現卻突然大幅放寬地積比率及樓宇高度，與當年向市民作出的陳述嚴重落差，有違誠信原則，亦損害市民基於官方文件及資料而建立的合理期望（legitimate expectation）。 懇請城規會駁回有關修訂，或至少大幅降低發展密度及樓宇高度，以維護政府誠信及原有業主的合理權益。

對圖則是否有任何擬議修訂？如有的話，請註明詳情。

Any proposed amendments to the plan? If yes, please specify the details.

Shall keep the original plan as this is the legitimate expectation of owners of Ultima

☐Urgent ☐Return receipt ☐Expand Group ☐Restricted ☐Prevent Copy

tpbpd/PLAND

寄件者: Spencer Chong <[REDACTED]>
寄件日期: 2025年11月23日星期日 15:06
收件者: tpbpd/PLAND
副本: Spencer Chong
主旨: 反對何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/25

Submission Number:
TPB/R/S/K7/25-S6

Representation Number:
TPB/R/S/K7/25-R612

類別: Internet Email

本人為天鑄業主，反對《何文田分區計劃大綱草圖 S/K7/25》的修訂建議。

當年發展商及政府在售樓說明書、宣傳資料及相關規劃文件中，多次明示或暗示何文田山一帶（包括常盛街、忠孝街、忠民街等地段）會維持低密度發展及嚴格高度限制，市民正因信賴該等陳述及承諾，才以顯著溢價購入天鑄單位。

現卻突然大幅放寬地積比率及樓宇高度，與當年向市民作出的陳述嚴重落差，有違誠信原則，亦損害市民基於官方文件及資料而建立的合理期望（legitimate expectation）。

懇請城規會駁回有關修訂，或至少大幅降低發展密度及樓宇高度，以維護政府誠信及原有業主的合理權益。

天鑄業主 Anthony Wai Tung Chong (represented by Chong Tsz Nam)

就圖則作出申述

Representation Relating to Plan

參考編號

Reference Number:

251201-094122-32144

Submission Number:

TPB/R/S/K7/25-S8

提交限期

Deadline for submission:

14/01/2026

Representation Number:

TPB/R/S/K7/25-R613

提交日期及時間

Date and time of submission:

01/12/2025 09:41:22

「申述人」全名

Full Name of "Representer":

女士 Ms. SHEN CHENHUA

「獲授權代理人」全名

Full Name of "Authorized Agent":

與申述相關的圖則

Plan to which the representation relates: S/K7/25

申述詳情

Details of the Representation:

有關事項 Subject Matters	你支持還是反對有關事項? Are you supporting or opposing the subject matter?	理由 Reason
把位於佛光街的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改為「住宅(乙類)4」地帶，並訂明建築物高度限制。	反對 Oppose	本人為何文田佛光街23號天鑄住戶，現就上述土地之最新規劃草案提出反對，有關反對理由如下： (一)屏風樓效應 佛光街 S/K 7/25一帶範圍原是一個綠化的小公園/步行徑，及後城規會改變此地用途，早前已於該地段興建中九龍幹線通風大樓，現在更計劃於上述位置興建高層住宅物業，不斷移平原有的綠化區。密集的建築群將形成屏風樓效應，改變風向、風壓及周遭的微氣候，包括溫度、濕度、風速等，對本屋苑居民及綠化園林產生負面影響。 (二)改變社區風貌 高層建築將會改變周圍環境的景觀，遮擋本屋苑居住環境的採光情況及視野，從而影響原有居民的生活品質，即增加壓逼感及減低何文田社區原有的舒適感。 (三)社區配套設施不足 現時有關位置附近已有不少住宅項目，相關之配套設施已無法滿足現有居民的需求，當中包括最近於忠孝街分別落成之兩個大型住宅項目，包括朗賢峰(共990個單位)及瑜一(共844單位)，此情況已導致何文田港鐵站經常長時間出現人龍，上述新建的住宅建築物會導致周邊社區配套設施進一步被剝削，日後情況將進一步出現惡化。 (四)私隱受到威脅 新建的住宅建築物與本屋苑部份座數非常鄰近，擔

心會造成嚴重壓迫感及對單位內私隱構成威脅。

(五) 環境污染

現時中九龍幹線通風大樓已興建於天鑄旁邊，有關之廢氣儘管經過過濾亦不能完全分解所有有害物，並且只能靠自然風吹散。如果天鑄旁邊再興建高樓，極有可能令通風大樓排出的汽車廢氣污染物聚集，危害居民身體健康，所以有關地段絕不適合再建房屋。

對圖則是否有任何擬議修訂？如有的話，請註明詳情。

Any proposed amendments to the plan? If yes, please specify the details.

就圖則作出申述
Representation Relating to Plan

Submission Number:

TPB/R/S/K7/25- S15

Representation Number:

TPB/R/S/K7/25-R614

參考編號

Reference Number:

251206-122238-40635

提交限期

Deadline for submission:

14/01/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

06/12/2025 12:22:38

「申述人」全名

Full Name of "Representer":

先生 Mr. Mui Ka Ho

「獲授權代理人」全名

Full Name of "Authorized Agent":

與申述相關的圖則

Plan to which the representation relates: S/K7/25

申述詳情

Details of the Representation:

有關事項 Subject Matters	你支持還是反對有關事項? Are you supporting or opposing the subject matter?	理由 Reason
本人作為受影響居民，為此城市規劃提出正式反對意見，反對何文田分區計劃有關於本人居所旁擬收用土地用途，增建屋苑的安排。	反對 Oppose	一、居住環境及健康權益受損 • 擬建之高層建築將直接阻擋本人居所的自然光線及視野，造成長期缺乏陽光及通風的情況。 • 根據城市規劃的基本原則，居民應享有合理的採光及通風環境。若規劃草案落實，將嚴重影響居民的生活質素及健康權益。 • 高樓密集所造成的壓迫感，違背「以人為本」及「可持續發展」的規劃理念。 二、社區承载力已達極限 • 本區近年已落成多個大型住宅項目及大學設施（包括朗賢峯、天鑄、何文田一號、傲玟、香港都會大學、香港都會大學賽馬會件康護理學院、香港理工大學學生宿舍等等），人口急速增加。 • 然而，公共設施並未同步擴展，現有設施已經飽和，居民生活質素持續下降。 • 城市規劃應以「人口與設施配套平衡」為原則，現時再增加住宅密度，將加劇社區資源不足的問題。 三、市區綠化及公共設施嚴重不足 • 本區的綠化空間及公共設施已經嚴重不足，居民缺乏足夠的休憩及康樂場所。 • 常盛街公園部分已被拆除改建為大學設施，顯示公共空間正持續被蠶食。

- 根據《香港規劃標準與準則》，城市規劃必須確保提供足夠的休憩用地及綠化空間，以維持社區的宜居性。現時的規劃草案未能符合此基本要求。
- 若再在本區增建大型屋苑，將進一步削弱居民享有公共空間的權利，違背「均衡發展」及「可持續城市」的原則。

結語

本人強烈反對何文田分區計劃大綱草圖中有關於本人居所旁收用土地用途及增建屋苑的安排。此舉不僅影響居民生活質素，更破壞社區均衡發展及公共利益。懇請城市規劃委員會慎重考慮居民意見，依法修訂規劃方案，以保障本區居民的福祉及城市可持續發展。

對圖則是否有任何擬議修訂？如有的話，請註明詳情。

Any proposed amendments to the plan? If yes, please specify the details.

具體建議：

- 應重新檢視該規劃草案，避免在已高度密集的地段再加建大型住宅。
- 優先考慮改善社區設施及公共空間，例如擴建旁邊的何文田體育館及公園、增加綠化及休憩用地。
- 在規劃中加入「陽光走廊」及「視野保護」的原則，以保障居民基本生活環境。
- 建議委員會要求政府就本區人口承载力、公共設施供應及綠化比例進行全面評估，並公開相關數據，確保規劃決策透明及合理。

就圖則作出申述
Representation Relating to Plan

Submission Number:

TPB/R/S/K7/25- S16

Representation Number:

TPB/R/S/K7/25-R615

參考編號

Reference Number:

251206-124529-69128

提交限期

Deadline for submission:

14/01/2026

提交日期及時間

Date and time of submission:

06/12/2025 12:45:29

「申述人」全名

Full Name of "Representer":

女士 Ms. Chan Suet Wa

「獲授權代理人」全名

Full Name of "Authorized Agent":

與申述相關的圖則

Plan to which the representation relates: S/K7/25

申述詳情

Details of the Representation:

有關事項 Subject Matters	你支持還是反對有關事項? Are you supporting or opposing the subject matter?	理由 Reason
本人作為本區居民，提出反對何文田分區計劃大綱草圖S/K7/25中修訂及改劃土地用途，擴建更多住宅	反對 Oppose	一、規劃原則與公共利益不符 • 城市規劃應以「均衡發展」及「以人為本」為核心，保障居民享有合理的居住環境及公共設施。 本區已屬高度發展地段，近年已落成多個大型住宅項目及大學設施（包括朗賢峯、天鑄、何文田一號、傲玟、香港都會大學、香港都會大學賽馬會件康護理學院、香港理工大學學生宿舍等等），人口急速增加。再加上原本待愛民村及何文田村實在已令社區承載力超出合理範圍。 繼續增加住宅項目只會進一步加劇人口密度，而未有相應的公共設施及綠化空間配套，違背規劃原則。 二、綠化及公共設施嚴重不足 • 本區綠化比例已遠低於《香港規劃標準與準則》所建議的水平。 • 公主道佛光街的公園已被拆除改建為大型屋苑，居民失去了重要的公共綠化空間。 • 若再在本區增建大型屋苑，將進一步削弱居民享有公共空間的權利，影響社區宜居性。 • 城市規劃應優先增加綠化及康樂設施，而非單方面追求住宅供應。 三、居住環境及社區健康受影響 • 擬建高樓將嚴重阻擋本人居所的採光及視野，造成長

期缺乏陽光及壓迫感。

- 缺乏自然光線及空間感，對居民的身心健康有長遠負面影響。
- 高樓林立的环境亦會加劇空氣流通不良及城市熱島效應，進一步降低生活質素。

四、保障下一代的發展空間

- 城市規劃不僅是為現有居民，更應為下一代提供足夠的活動及成長空間。
- 若社區缺乏綠化及公共設施，年青人難以在此建立家庭，長遠將削弱社區的持續發展。
- 提供足夠的公共空間與康樂設施，能鼓勵年青人留在本區，建立家庭，維持社區的活力與多元性。
- 城市規劃應以「跨世代承傳」為理念，確保下一代能在健康、宜居的環境中成長。

對圖則是否有任何擬議修訂？如有的話，請註明詳情。

Any proposed amendments to the plan? If yes, please specify the details.

建議方向

- 政府應重新檢視該規劃草案，避免在已高度密集的地段再加建住宅項目。
 - 應優先考慮擴建旁邊的運動場，並增加綠化及休憩用地，以回應居民需求，給下一代有足夠空間。
- 在規劃中加入「綠化比例保障」、「陽光走廊」及「社區承载力評估」等原則，確保規劃符合可持續發展及公共利益。
- 將「保障下一代發展空間」納入規劃考量，鼓勵年青人建立家庭，維持社區長遠繁榮。

就圖則作出申述

Representation Relating to Plan

參考編號

Reference Number:

251212-172509-66339

Submission Number:

TPB/R/S/K7/25-S30

提交限期

Deadline for submission:

14/01/2026

Representation Number:

TPB/R/S/K7/25-R616

提交日期及時間

Date and time of submission:

12/12/2025 17:25:09

「申述人」全名

Full Name of "Representer":

女士 Ms. Lau Yuk Kuen

「獲授權代理人」全名

Full Name of "Authorized Agent":

與申述相關的圖則

Plan to which the representation relates: S/K7/25

申述詳情

Details of the Representation:

有關事項 Subject Matters	你支持還是反對有關事項? Are you supporting or opposing the subject matter?	理由 Reason
《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/25》的規劃草案	反對 Oppose	屏風樓效應 佛光街 S/K7/25 一帶範圍原是一個綠化的小公園/步行徑，及後城規會改變此地用途，早前已於該地段興建中九龍幹線通風大樓，現在更計劃於上述位置興建高層住宅物業，不斷移平原有的綠化區。密集的建築群將形成屏風樓效應，改變風向、風壓及周遭的微氣候，包括溫度、濕度、風速等，對本屋苑居民及綠化園林產生負面影響。
《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/25》的規劃草案	反對 Oppose	社區配套设施不足 現時有關位置附近已有不少住宅項目，相關之配套设施已無法滿足現有居民的需求，當中包括最近於忠孝街分別落成之兩個大型住宅項目，包括朗賢峰(共 990 個單位)及瑜一(共 844 單位)，此情況已導致何文田港鐵站

		經常長時間出現人龍，上述新建的住宅建築物會導致周邊社區配套設施進一步被剝削，日後情況將進一步出現惡化。
《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/25》的規劃草案	反對 Oppose	私隱受到威脅 新建的住宅建築物與本屋苑部份座數非常鄰近，擔心會造成嚴重壓迫感 及對單位內私隱構成威脅。

對圖則是否有任何擬議修訂？如有的話，請註明詳情。

Any proposed amendments to the plan? If yes, please specify the details.

改做綠化土地或者兒童遊嬉設施，或者矮型停車場，因為何文田實在太多人沒有停車位

就圖則作出申述**Representation Relating to Plan**

參考編號

Reference Number:

260104-213606-26880

Submission Number:

TPB/R/S/K7/25-S36

提交限期

Deadline for submission:

14/01/2026

Representation Number:

TPB/R/S/K7/25-R617

提交日期及時間

Date and time of submission:

04/01/2026 21:36:06

「申述人」全名

Full Name of "Representer":

女士 Ms. LUI Ying

「獲授權代理人」全名

Full Name of "Authorized Agent":

與申述相關的圖則

Plan to which the representation relates: S/K7/25

申述詳情

Details of the Representation:

有關事項 Subject Matters	你支持還是反對有關事項? Are you supporting or opposing the subject matter?	理由 Reason
Item A	反對 Oppose	(1) The proximity of the new buildings as proposed in the Ho Man Tin OZP No. S/K7/25 to the existing residential towers of Ultima causes significant concern on fire hazard. As we have learnt painfully in the tragedy of Tai Po Wang Fuk Court fire, the density of the buildings definitely have contributed to the risk of severe fire disaster.
Item A	反對 Oppose	(2) The proposed change of land use is in contradiction to the Environment Impact Assessment "EIA" of the Central Kowloon Route "CKR" project. EIA_Ch14.pdf In this "Central Kowloon Route - Design and Construction Final EIA Report (Agreement No. CE 43/2010 (HY)": 14.2.2 has identified the area under the subject proposal as importance public open space that the local residents should not be deprived of the recreational, leisure opportunities brought about by these amenity facilities.

14.3.3 pointed out that the separation of the neighbouring residential premises from the ventilation building at Ho Man Tin is relatively shorter than other residential areas being affected by the CKR. Hence, avoidance of building more buildings in such proximity that further affect air movement blockage is warranted.

14.2.2 Avoidance of Public Open Space / Parks Since the majority of the CKR alignment will be an underground tunnel, this will largely avoid the need of using public open space as temporary at-grade construction sites. These include parks such as King's Park Rise Garden, King's Park Rest Garden, King's Park Recreation Ground, Ho Man Tin Park, Ho Man Tin High Level Service Reservoir Playground, Kau Pui Lung Road Playground, Ma Tau Wai Service Reservoir Playground and To Kwan Wan Recreation Ground along the alignment. Large amount of trees within these parks will also be retained. As a result, the local residents will not be deprived of the recreational, leisure opportunities brought about by these amenity facilities.

14.3.3 Careful Siting and Design of Ventilation Buildings to Minimize Air Quality Impacts and Visual Impacts As discussed in Section 14.1, the implementation of CKR would relieve the traffic congestion and hence the emission from vehicles. In order to maintain a reasonable air quality inside the tunnel section, a ventilation system would be installed to extract air from the tunnel. The areas and locations of the proposed ventilation buildings have been optimized such that resumption of land can be minimized. Besides, due to the generally higher background air quality condition in west portion, the ventilation building has been cautiously located at the seafront. This arrangement will maximize the separation and better dispersion of tunnel exhaust so as to reduce the immediate air quality impacts. For example, the nearest residential uses are at Charming Garden and The Coronation which is located at about 300 m away. The separation of the neighbouring residential premises from the ventilation building at Ho Man Tin is

		relatively shorter, in the order of 190 – 250 m. In order to strike an appropriate balance between the building height and the visual impacts, the height of the ventilation building in Ho Man Tin has been cautiously optimised as far as practicable. The current design is to limit the height of the Ho Man Tin ventilation building to about 20 m above local ground.
Item A	反對 Oppose	(3) In the Project profile of the Central Kowloon Route, it also specifically mentioned that in order to reduce impacts so as to meet the Air Quality Objectives during the operation phase of the CKR, Planning of the areas adjacent to the roads and ventilation buildings should be carefully considered. Project Profile Central Kowloon Route 6.2.2 Operation Phase It is expected that dust, which is predominantly associated with construction, will not be an issue during the operation stage. Page 8 Central Kowloon Route Project Profile Exhaust gaseous emissions associated with the vehicular use of the CKR and the connecting road network will be the major source of air pollutants. Emissions from the ventilation buildings will impact on the air quality at specific locations. Cumulative impacts from the roads and the ventilation buildings on sensitive receivers will be investigated. In order to reduce impacts so as to meet the Air Quality Objectives, the following measures will be considered:- • Providing buffer areas between the sources and the receivers • Optimization of the design of the tunnel ventilation system, including the location of the ventilation buildings and height of the point of emission • Planning of the areas adjacent to the roads and ventilation buildings

對圖則是否有任何擬議修訂? 如有的話, 請註明詳情。

Any proposed amendments to the plan? If yes, please specify the details.

Suggest the subject zone to become a park or green recreational area, which will help to resolve the shortage of public green space in the community due to the rapid development in the Ho Man Tin area in recent years. This will also help to reduce the air quality impact due to the Central Kowloon Route ventilation emission, as stipulated in the EIA report of the Central Kowloon Route.

3. Details of the Representation (use separate sheet if necessary)*

申述詳情(如有需要, 請另頁說明)*

The plan to which the representation relates (please specify the name and number of the plan)
與申述相關的圖則 (請註明圖則名稱及編號)

S/K7/24

Nature of and reasons for the representation 申述的性質及理由

Subject matters 有關事項®	Are you supporting or opposing the subject matter? 你支持還是反對有關事項?	Reasons 理由^
改劃一幅 GIC用地 為私樓房 屋發展用 地	☐ support 支持 ☒ oppose 反對	請參閱附件
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	
	☐ support 支持 ☐ oppose 反對	

Any proposed amendments to the plan? If yes, please specify the details.

對圖則是否有任何擬議修訂? 如有的話, 請註明詳情。

要求保留該幅用地作GIC用途

If the representation contains more than 20 pages, or any page larger than A4 size, 4 hard copies and 1 soft copy are required to be provided for the submission. Provision of email address is also required.

若申述超過 20 頁或有任何一頁大小超過 A4, 則須提交硬複本一式四份和一份軟複本。另須提供電郵地址。

@ Please describe the particular matter in the plan to which the representation relates. Where the representation relates to an amendment to a plan, please specify the amendment item number provided in the Schedule of Proposed Amendments. 請形容圖則內與申述有關的指定事項, 如申述與圖則的修訂有關, 請註明在修訂項目附表內的修訂項目編號。

^ Please also note that section 6(3A) of the Ordinance provides that any representation received under section 6(1) may be treated as not having been made if, in the opinion of the Board that, the reason for the representation is a reason concerning compensation or assistance relating to, or arising from resumption/acquisition/clearance/obtaining vacant possession of any land by the Government. The above matters should be dealt with in accordance with the relevant statutory provisions on compensation and/or promulgated policy on compensation. Should you have any views on compensation or assistance matters, you may separately raise your views to the Director of Lands or the relevant authority. 請注意, 條例第 6(3A)條訂明, 如委員會認為根據第 6(1)條收到的任何申述所提出的理由是與政府收回/徵用/清理/取得任何土地的空置管有權而引起的補償或援助有關, 則有關申述可被視為不曾提出。上述事項應該按照相關補償的法律條文和/或已公布的補償政策處理。如對補償或援助事宜有意見, 可另行向地政總署署長或有關當局提出。

Please fill "NA" for not applicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

☒ at the appropriate box 請在適當的方格內加上 ☒ 號

反對政府改劃土地用途建議書

本人反對將位於何文田鄰近體育館的一幅現時劃作「政府、機構或社區」(“GIC”)用途的土地(以下簡稱「該土地」)改作私營房屋發展，理由如下：

1. 堅決反對土地改劃，捍衛社區福祉

何文田區內大部份 GIC 用地已發展作配水庫、中小學/大學、政府部門辦公大樓等，該區近十年落成的私人屋苑包括天鑄、瑜一、朗賢峯、One Homantin、皓畋、何文田山畔等都是純住宅用途，區內極欠缺民生設施，如商舖、便利店、診所、社福設施等，以提供該區居民的日常所需。該土地為附近僅有未發展的 GIC 用地，以應付鄰近居民的社福設施需要，若被改作住宅，將徹底剝奪居民未來獲得社福設施的可能，嚴重損害社區福祉。政府此舉罔顧民生，犧牲居民基本需求，完全不負責任。

2. 公共交通配套嚴重不足，居民出行困難:

隨着何文田港鐵站於 2017 年啟動，此區的小巴和巴士班次已大大縮減，迫使居民出入以港鐵為主。在新的私人屋苑包括瑜一和朗賢峰未入伙之前，何文田站在早上和下午的繁忙時間，A3 出口的電梯大堂輪候人龍已排至購票大堂，在該兩個私人屋苑陸續入伙，若再加上現建議的新私人發展，將來何文田港鐵站和公共交通運輸定必不勝負荷。政府未有任何具體改善措施，明顯只顧發展，漠視民意。

3. 破壞環境與景觀，健康受威脅-

新住宅緊貼現有樓宇，嚴重阻礙空氣流通，形成屏風效應，景觀盡失，加上中九龍幹線通風大樓所積聚的廢氣，令污染加劇。政府此舉罔顧環境質素，犧牲居民健康與生活品質。事實上，在污染指數較高日子，已留意到天鑄東南面與新屋苑朗賢峰之間的空氣懸浮粒子凝聚而未能疏散，如在天鑄的西北面地盤再加建樓宇，將嚴重影響空氣流通及景觀。

4. 違背原有規劃精神，破壞社區特色

天鑄所屬地段於 2010 年由新鴻基以破盡九龍區當時樓面地價新高紀錄購入，發展商致力在該地盤打造超級豪宅，我們小業主以高價買入單位，以為可以享受何文田傳統低密度住宅的優良環境，規劃署建議的私人發展不但阻擋天鑄數座樓宇的景觀，更形成屏風效應影響空氣流通，嚴重破壞何文田歷年來的低密度寧靜環境。近年何文田區已有多個新屋苑落成而入住率仍偏低，鄰近九龍城啟德區亦現有及將會有大量樓宇供應，加上北區大都會發展亦將有大量樓宇供應，政府不應無差別地在已發展的市區僅餘可發展的 GIC 用地改為住宅地，引致城市規劃和社區設施失衡。

5. Planning Blight

本人被發展商打造的優質屋苑，配合何文田區傳統規劃的低密度住宅開揚寧靜環境所吸引，花畢生的積蓄及賣掉所有的投資，購入一個理想退休居庭，可是入伙不久「中

「九龍幹線」工程開展，八年來一直受緊貼隔鄰的臨時工地的聲浪、沙塵污染甚至曾經有火警的威脅，以為當中九龍幹線工程完工後可以回復寧靜的環境。想不到規劃署竟將原那僅有的 GIC 用地改劃為私人住宅發展，令居民物業價值受損，生活環境惡化，應正視居民損失，提出具體補償方案。

6. 城市規劃失衡，民生設施嚴重不足

近年在九龍城區內不少 GIC 用地，被改劃為住宅或其他用途，在當區人口持續增長但 GIC 用地減少情況下，嚴重造成城市規劃的失衡，未能配合地區內市民在基本民生(例如便利店、洗衣店、診所.....)及社福設施(例如老人中心、兒童托管服務.....)的殷切需求。

7. 天鑄樓宇結構安全受威脅

當年何文田港鐵站上蓋項目興建期間，已導致天鑄多處地面及牆身出現裂紋，令居民深感不安。現時政府建議於天鑄旁興建新住宅項目，居民極憂慮工程期間會加劇天鑄建築結構問題，甚至危及居住安全。

本人明白上述改劃建議是已經過顧問公司詳細研究，本人無意質疑顧問公司在環保交通等各方面所提供的數據，但作為居於這個社區多年的居民，顧問公司並不會完全理解居民的感受，科學化的數據並不能紓解我們的擔憂。就客觀環境而言，上述土地面積細小、坐落於山坡上、車輛通道狹窄、出入口面向繁忙的佛光街，請各官員再反思

在這麼細小的地盤是否值得進行住宅發展項目，對整體房屋供應並無大幫助之餘，更嚴重影響居民的生活質素及附近一帶交通。宏福苑最近的大災難仍歷歷在目，實在不宜在這麼有限的空間再建造高層大廈，徒然增加火災等安全隱患。新住宅將進一步加劇社區分裂，居民生活質素大受影響，政府應以民為本，審慎考慮社區承受力，切勿一意孤行。



就圖則作出申述**Representation Relating to Plan**

參考編號

Reference Number:

260109-190153-88057

Submission Number:

TPB/R/S/K7/25-S38

提交限期

Deadline for submission:

14/01/2026

Representation Number:

TPB/R/S/K7/25-R619

提交日期及時間

Date and time of submission:

09/01/2026 19:01:53

「申述人」全名

Full Name of "Representer":

先生 Mr. Sun Kam Ming

「獲授權代理人」全名

Full Name of "Authorized Agent":

與申述相關的圖則

Plan to which the representation relates: S/K7/25

申述詳情

Details of the Representation:

有關事項 Subject Matters	你支持還是反對有關事項? Are you supporting or opposing the subject matter?	理由 Reason
規劃草案	反對 Oppose	我住在屋苑“天鑄”8座，客廳和睡房的窗戶都緊緊對著從何文田地鐵站A3出口的有蓋行人通道。該行人通道從地鐵站A3出口的U3層開始，緊靠著天鑄的7棟樓的西面，直達何文田邨、冠熹苑、冠暉苑。同時，附近屋苑（如皓畋、One Homantin）、何文田廣場和街市、房屋委員會總部、附近的中小學（如陳瑞琪中學）的人流都是經過同一條行人通道來往地鐵站。基本上每天24小時都人來人往，晚上常有路人大吵大鬧、噪音滋擾嚴重，我們作為住戶常在睡夢中被吵醒。 如果按建議在該地盤加一棟住宅，該些住戶也會路經同一條有蓋行人通道來回地鐵站，屆時會大大增加人流，令噪音滋擾更加嚴重。 此外，接駁何文田地鐵站A3出口的升降機已經飽和，在早上、下午高峰，每次的等待時間需要近10分鐘。多一棟住宅緊靠著該有蓋行人通道會大大增加電梯使用者等候時間。

對圖則是否有任何擬議修訂? 如有的話，請註明詳情。

Any proposed amendments to the plan? If yes, please specify the details.

--

就圖則作出申述

Representation Relating to Plan

參考編號

Reference Number:

260110-151512-46824

Submission Number:

TPB/R/S/K7/25-S39

提交限期

Deadline for submission:

14/01/2026

Representation Number:

TPB/R/S/K7/25-R620

提交日期及時間

Date and time of submission:

10/01/2026 15:15:12

「申述人」全名

Full Name of "Representer":

女士 Ms. Lee Yun Ting

「獲授權代理人」全名

Full Name of "Authorized Agent":

與申述相關的圖則

Plan to which the representation relates: S/K7/25

申述詳情

Details of the Representation:

有關事項 Subject Matters	你支持還是反對有關事項? Are you supporting or opposing the subject matter?	理由 Reason
Rezoning to R/B(4)	反對 Oppose	The residents and staff members of the Proposed Development are expected to use the current pedestrian linkage to reach exit A3 of the Ho Man Tin MTR station. Traffic flow of the elevators is already very high. Wait time during rush hour is typically 10 minutes. The staircase from the station level to U3 level is about 7 stories high so it is very difficult to not use the elevators. As a woman, I had experienced several uncomfortable moments when being cramped into those crowded elevators. Adding a new residential block to the very same location will just lead to a lot more irritation to the current stakeholders.
Developing the Proposed Domestic Block	提供意見 Provide views	I live at the Tower 8 of Ultima, directly facing the Proposed Development. I had noted in Figure 3.28 there is a label pointing to the Proposed Domestic Block that states "Optimize the layout and orientation of the building to minimize blockage and shadows. Apply contextually sensitive design treatments to architectural façade" Even with the above principal stated, the current shape and orientation of the Proposed Domestic Block will basically block the view and create shadows at the maximum level and in the worst way for the west-facing units at Towers 7 and 8 of Ultima. The Proposed Domestic Block is of T shape. The horizontal line of the T goes from north to south, creating a long "wall" facing Towers 7 and 8 of Ultima. This design maximizes blockage to and shadows on the Ultima buildings.

Worst is it can be foreseen that the developer of the Proposed Domestic Block will design residential windows facing the other directions (ie, south & east sides facing the Victoria Harbour, north side facing Lion Rock). The Proposed Block's west side will be facing Ultima, and hence it will likely be toilets, kitchens, and/or ventilation exhausts on that side. This will maximize pollutants and irritation to the Ultima residents as well as users of the existing pedestrian linkage between the Proposed Domestic Block and Ultima.

I oppose the proposed rezoning to R(B)4. I also object to proposed layout and orientation of the Proposed Domestic Block. Please apply sensitive design and minimize permanent minimize blockage and shadows.

對圖則是否有任何擬議修訂? 如有的話, 請註明詳情。

Any proposed amendments to the plan? If yes, please specify the details.

The current shape and orientation of the Proposed Domestic Block will basically block the view and create shadows at the maximum level and in the worst way for the west-facing units at Towers 7 and 8 of Ultima. The Proposed Domestic Block is of T shape. The horizontal line of the T goes from north to south, creating a long "wall" facing Towers 7 and 8 of Ultima. This design maximizes blockage to and shadows on the Ultima buildings.

Worst is it can be foreseen that the developer of the Proposed Domestic Block will design residential windows facing the other directions (ie, south & east sides facing the Victoria Harbour, north side facing Lion Rock). The Proposed Block's west side will be facing Ultima, and hence it will likely be toilets, kitchens, and/or ventilation exhausts on that side. This will maximize pollutants and irritation to the Ultima residents as well as users of the existing pedestrian linkage between the Proposed Domestic Block and Ultima. Please apply sensitive design and minimize permanent minimize blockage and shadows.

就圖則作出申述**Representation Relating to Plan**

參考編號

Reference Number:

260110-154938-00623

Submission Number:

TPB/R/S/K7/25-S40

提交限期

Deadline for submission:

14/01/2026

Representation Number:

TPB/R/S/K7/25-R621

提交日期及時間

Date and time of submission:

10/01/2026 15:49:38

「申述人」全名

Full Name of "Representer":

先生 Mr. 辛茂盛

「獲授權代理人」全名

Full Name of "Authorized Agent":

與申述相關的圖則

Plan to which the representation relates: S/K7/25

申述詳情

Details of the Representation:

有關事項 Subject Matters	你支持還是反對有關事項? Are you supporting or opposing the subject matter?	理由 Reason
改為「住宅(乙類)4」	提供意見 Provide views	我帶我孫在何文田邨內的幼稚園下學時想順便帶他去一個比較新穎的遊樂場玩，我發現區內是缺乏的。區內有不少綠化空間，但是都沒有時候小孩子遊樂的公園，目前的公園規模都小，裡面的遊樂設施都舊。可以考慮把這塊地用作孩子、老人家遊樂場。
改為「住宅(乙類)4」	反對 Oppose	我每天都帶我孫從何文田地鐵站A3出口，坐升降機到U3層，然後經有蓋行人通道步行到位於何文田邨內的幼稚園。我5個月前每個上課日使用A3出口的升降機，發現升降機的用量已經飽和，在早上、下午高峰期，每次的等待時間需要近10分鐘。多一棟住宅依賴著該有蓋行人通道會大大增加電梯使用者等候時間。

對圖則是否有任何擬議修訂? 如有的話，請註明詳情。

Any proposed amendments to the plan? If yes, please specify the details.

就圖則作出申述

Representation Relating to Plan

參考編號

Reference Number:

260110-161742-61432

Submission Number:

TPB/R/S/K7/25-S41

提交限期

Deadline for submission:

14/01/2026

Representation Number:

TPB/R/S/K7/25-R622

提交日期及時間

Date and time of submission:

10/01/2026 16:17:42

「申述人」全名

Full Name of "Representer":

女士 Ms. Ma Suk Kuen

「獲授權代理人」全名

Full Name of "Authorized Agent":

與申述相關的圖則

Plan to which the representation relates: S/K7/25

申述詳情

Details of the Representation:

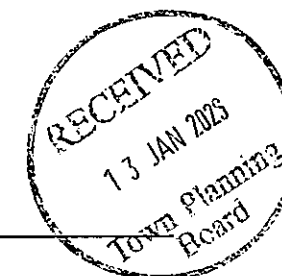
有關事項 Subject Matters	你支持還是反對有關事項? Are you supporting or opposing the subject matter?	理由 Reason
擬議由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)4」地帶	反對 Oppose	這類插針式、在一個狹窄的建築群裡建一棟提供200多個納米單位的方案與行政長官2025年施政報告的重點背道而馳。這個方案以低效率濫用香港近年飽受滄桑、大幅下降的社會資源。 施政報告列出的第二個重點是發展北都，並以北都作為香港中長期的就業機會和房屋供應的其中一個核心來源。建議在城規會在房屋供應上做出大刀闊斧的動作，提供足夠的貨量，而不是勞民傷財多年也僅換取200多戶的納米樓，繼續讓香港市民處於水深火熱中。
擬議由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)4」地帶	提供意見 Provide views	行政長官2025年施政報告的其中一個重點是以新思維推動市區重建，包括針對重建需要較迫切的地區。意思是本港有實際需要淘汰老舊的房屋，提升舊區居民殘破的住宅，重建需要迫切的區域。該些區域的周邊配套會比較完善，不會因為多建一棟樓而令周遭公共設施崩潰。

對圖則是否有任何擬議修訂? 如有的話，請註明詳情。

Any proposed amendments to the plan? If yes, please specify the details.

Submission Number:
TPB/R/S/K7/25-S52

Representation Number:
TPB/R/S/K7/25-R623



就圖則作出申述 Representation Relating to Plan

圖則編號 Plan No.

S/K7/25

Full Name of "Representer"

Ms. Evi Syamsiyah

申述詳情 Details of the Representation

有關事項 Subject Matter (如圖則屬修訂圖則，請註明申述所關乎的在修訂項目附表的修訂項目編號 (例如「第 x 項」)。)(Where the plan is an amendment plan, please specify the amendment item number in the Schedule of Amendments to which the representation relates(for example, "Item X").)	你支持還是反對有關事項?Are you supporting or opposing the subject matter?	理由 Reasons
Subject Matter I. Amendments to Matters shown on the Plan Proposed rezoning is opposed as the surrounding area already lacks wet market and essential community facilities needed to serve the daily needs of existing residents.	Oppose	Proposed rezoning is opposed as the surrounding area already lacks wet market and essential community facilities needed to serve the daily needs of existing residents.
Subject Matter II. Amendments to the Notes of the Plan (c)Deletion of 'Market' from Column 1 of the Notes for "Commercial" zone. (d)Deletion of 'Market' from Column 2 of the Notes for "R(B)" zone. (e) Revision of 'Shop and Services' to 'Shop and Services (not elsewhere specified)' under Column 2 of the Notes for "Residential (Group A)" ("R(A)") and "G/IC" zones.	Oppose	The proposed amendments are opposed as deleting "Market" from the "Commercial" and "R(B)" zones, and revising "Shop and Services" in the "R(A)" and "G/IC" zones, would further constrain the provision of wet markets and essential livelihood facilities needed to meet residents' daily needs.

致：城市規劃委員會秘書處

香港北角渣華道 333 號

北角政府合署 15 樓

就《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/25》的規劃草案提出反對

尊敬的城市規劃委員會秘書處：

本人為何文田佛光街 23 號天鑄住宅的合法業主，現就貴會正在公示的《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/25》（下稱「該草圖」）中，將佛光街一幅原屬「政府、機構或社區」地帶的土地改劃為「住宅（乙類）4」地帶的修訂項目（修訂項目附表 I-A 項），基於對城市規劃可持續性、社區生活品質及物業價值的深切關注，遞交此份反對意見書。反對理由如下：

（一）加劇屏風樓效應，嚴重破壞區域微氣候與空氣流通評估的科學性。

該地塊原為何文田區內寶貴的緩衝綠化空間及步行徑，其生態與通風價值不容忽視。繼興建中九龍幹線通風大樓後，現又計劃建設高層住宅群，此舉將形成高密度、高容積的密集型建築佈局，顯著加劇「屏風樓效應」。此規劃直接違背《香港規劃標準與準則》中關於城市設計與空氣流通指引的基本要求。更嚴重的是，新建築群與現有通風大樓可能構成「雙重屏風」結構，徹底阻斷從佛光街延伸至何文田山麓的天然空氣流通走廊。本人嚴正要求發展商必須進行並全面公開獨立的「微氣候模擬研究報告」，採用計算流體動力學（CFD）等先進模型，定量評估項目對周邊至少 500 米範圍內（包括天鑄社區）的風速衰減率、熱島效應強度、濕度變化及污染物擴散能力的具體數據，並將此報告提交城規會進行公開、獨立的專家評審。

（二）不可逆轉地破壞社區景觀風貌，侵犯現有物業的視覺權益。

該地塊被改劃為「住宅（乙類）4」地帶，根據《香港規劃標準與準則》及同類地塊的開發經驗，此土地用途分類允許極高的地積比率和建築高度。即使按保守估計，也極有可能出現遠超周邊現有建築的超高層住宅建築，將對何文田區原有的低密度、依山而建的天際線造成毀滅性破壞。此舉不僅永久性剝奪本社區住戶享有的開揚景觀、自然採光與視野，更直接構成對現有物業價值的實質性損害。本人強烈質疑，該地塊所允許的最高地積比率與建築高度，缺乏與周邊社區肌理相協調的科學依據。本人要求城規會公開闡述此地積比率與高度限制的詳細決策過程及數據支持，並強制要求發展商提交具備預測模型的「視覺影響評估報告」，通過視覺模擬技術直觀展示項目建成後對天鑄及周邊區域的視覺壓迫感與

景觀遮擋效應。

（三）社區配套設施承载力已達極限，交通系統瀕臨崩潰邊緣

何文田區現有的交通網絡與社區配套設施，在朗賢峯（990 個單位）及瑜一（844 個單位）等大型項目相繼落成後，已處於超負荷狀態。忠孝街與佛光街交匯處等關鍵節點在高峰時段的交通擁堵已成為常態。在此背景下，新增住宅項目無異於雪上加霜。本人認為，此前為相關項目所做的交通影響評估已無法反映當前極度嚴峻的現實狀況。新的發展必須進行一次「基於最新實際交通數據的全面交通影響評估」，該評估需獨立進行，並重點分析項目對公主道、忠孝街等主幹道造成的延誤時間、排隊長度等關鍵指標的影響。同時，城規會有責任向公眾披露該區域的公共設施「承载力詳情」，包括但不限於中小學學位、醫療服務容量、人均休憩用地面積等數據，以證明其規劃的科學性與合理性。

（四）樓宇佈局嚴重不當，對現有住戶私隱與安寧構成直接威脅。

新建住宅樓宇與天鑄部分座數的極近距離，將導致嚴重的私隱窺視、噪音干擾及心理壓迫感。這不僅違反了《建築物（規劃）規例》中關於相鄰權益保護的精神，更背離了良好的城市設計實踐。本人敦促城規會，必須以更高標準審批此類項目，強制要求發展方案採取以下措施：建築佈局必須採用錯位設計以避開主要視線走廊；在與天鑄相鄰的邊界設立寬度不小於 15 米的「立體化緩衝綠帶」（包括地面綠化與平台花園），以從根源上杜絕視覺侵擾。

（五）產生疊加污染效應，對社區公共衛生安全構成嚴重威脅。

中九龍幹線通風大樓所排放的交通污染物（如 NO_2 、 $\text{PM}_{2.5}$ 、 PM_{10} ）的有效擴散，極度依賴於該地區的自然風場。擬建的高層住宅將顯著改變地表風場結構，極有可能在建築物背風面形成空氣動力學「陰影區」，導致污染物滯留、濃度升高，尤其是在靜風天氣下，對天鑄低層及周邊區域住戶的呼吸系統健康構成直接且長期的威脅。此規劃方案完全忽略了「累積環境影響評估」的必要性。必須對通風大樓排放與新建築導致的擴散條件惡化所產生的「協同疊加效應」進行專項、嚴謹的科學評估，否則即是對公共衛生安全的極度不負責任。

（六）違背可持續發展核心原則，屬短視的規劃決策。

香港的《城市規劃條例》及《香港規劃標準與準則》均強調發展必須符合「可持續性」。當前規劃方案，在區域交通設施已達飽和、社區配套嚴重不足、環境容量逼近臨界點的背景下，仍強行推進高密度住宅開發，是典型的「先開發，後治理」的落後模式。這種以犧牲現有社區居民環境權益與長期福祉為代價，換取短期土地供應指標的做法，從根本上違背了可持續發展中關於環境承载力、社會公平和代際公正的核心原則。一個負責任的規劃應優先考慮對現有基礎設施進行

升級改造，並在確認環境容量允許的前提下，才能審慎增加人口密度。

（七）規劃審批程序存在時序謬誤，缺乏風險管控。

根據良好的規劃實踐，對於依賴重大基礎設施（如中九龍幹線）來疏解其影響的發展項目，合理的審批時序應在該基礎設施完全投入運營並通過其「後評估」驗證其實際效能與負面影響之後。當前方案在幹線通風大樓的實際排放數據、交通疏解效果尚未得到長期監測和科學驗證之前，便批准上游的高密度住宅項目，無異於將現有居民置於未知的健康與交通風險之中。這種「本末倒置」的程序謬誤，剝奪了規劃決策本應基於充分科學證據的基本要求，構成了嚴重的程序瑕疵與監管失職。

（八）忽略對毗鄰關鍵水務基礎設施的法定保護責任。

該地塊緊鄰何文田西食水配水庫，此乃關係公眾飲水安全的戰略性關鍵基礎設施。根據香港《水務設施條例》及相關作業守則，在此類設施附近進行高密度開發，尤其是涉及深基坑開挖的工程，必須進行極其嚴謹的「水務設施影響評估」，以評估對水庫結構安全、水質潔淨度的潛在風險（如地基沉降、水質污染）。規劃圖則中未見對此法定責任的充分體現和強制性要求。本人要求城規會必須先行取得水務署出具的正式無異議書，並將詳盡的保護與監測方案作為土地出讓或規劃許可的強制性條款，向公眾公示，以確保公共安全不受侵害。

（九）缺乏對地區文化景觀價值及城市肌理的尊重與評估。

何文田作為傳統的半山住宅區，其低密度、高綠化率的社區風貌和依山就勢的城市肌理，是構成該地區獨特「地方感」與文化景觀的重要資產。突兀地插入超高層建築，將粗暴地破壞這種景觀的連續性與和諧性，導致地區特色喪失，淪為千篇一律的高密度叢林。參照國際慣例與最佳實踐，對此類可能改變地區特質的發展，應引入「文化景觀影響評估」或「城市設計影響評估」，系統性地審視項目對歷史脈絡、視覺廊道、空間尺度及整體場所精神的影響。當前規劃完全忽略了這一重要維度。

（十）公眾參與流於形式，替代方案研究嚴重缺失。

真正的公眾參與應是在規劃形成的早期階段，而非僅在法定圖則公示後，讓居民對一個既成事實的方案進行有限度的申述。對於天鑄這類將受到最直接、最嚴重影響的「前沿社區」，規劃部門應進行主動、針對性的早期諮詢。此外，一份負責任的規劃研究必須探討並比較多個「合理的替代方案」，例如：降低發展密度、將部分用地永久劃作區域性公園以改善環境、採用階梯式建築佈局以融入山景等。當前方案未見對任何替代方案的可行性研究，這嚴重削弱了決策的科學性與公正性，令人質疑其僅是為開發而開發，而非為社區謀求最優解。

總結與嚴正訴求：

綜上所述，該改劃項目在環境、社會、經濟、法律合規性及程序正義層面均存在重大缺陷與不可接受的風險。本人堅決反對其按現有方案推進，並強烈要求城市規劃委員會：

1. 暫緩並重新審視此項改劃申請，責成發展商與相關部門首先完成本意見書中提及的所有關鍵性評估報告（包括微氣候、累積環境、交通、水務、文化景觀影響評估等），並進行為期不少於三個月的公眾諮詢與專家評審。

2. 基於上述評估結果，大幅下調該地塊的發展密度與建築高度，優先考慮將不少於 30%的用地劃作永久性公共綠化與休憩空間。

3. 就本項目召開專項公開聆訊會，邀請受影響居民、專業團體及獨立學者專家共同參與，將審議過程置於公眾監督之下。

感謝貴會撥冗審閱本意見書，本人期待獲得正式回覆。

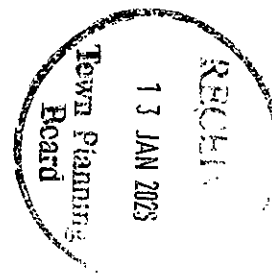
此致，城市規劃委員會。

姓名及簽署：何琪聰

聯絡電話（可選擇提供）：

香港身份證首4位字母數字：

通訊或電郵地址：



日期：12 Dec 2025

☐Urgent ☐Return receipt ☐Expand Group ☐Rest

Representation Number:
TPB/R/S/K7/25-R625

Submission Number:
TPB/R/S/K7/25-S689

tpbpd/PLAND

寄件者:

寄件日期:

收件者:

主旨:

類別:

2026年01月14日星期三 3:52

tpbpd/PLAND

AMENDMENTS TO THE APPROVED HO MAN TIN OZP NO. S/K7/24

Internet Email

AMENDMENTS TO THE APPROVED HO MAN TIN OZP NO. S/K7/24

Dear TPB Members,

Item A – About 0.56ha. Rezoning of a site at Fat Kwong Street from “G/IC” to “Res (Group B)4” (“R(B)4”)

1 Tower / 253 Units / PR 4.6 / 160mPD / OS ??? / Vehicle Parking ???

Neighbourhood Elderly Community Centre / Integrated Community Centre for Mntal Wellness.

Strong Objections. What is required at this location, and would respect the original zoning intention for low rise development, is a dedicated GIC complex.

While the district has ample Open Space – that is currently, no doubt in a few years there will be applications to convert much of it residential to boost land revenue – there is no community centre to cater for the expanding population. On the 2015 OZP **“a planned community hall at the junction of Fat Kwong Street and Sheung Shing Street” was not developed.**

This issue has been obfuscated by providing the HKPSG data for the entire Kowloon City District. However, this plan is titled the Ho Man Tin OZP and as such the data should be related to that section of the district, as has been the case with other OZPs. I suspect that the objective is to disguise the fact that the immediate area has greater shortfalls in services.

The previous OZP, approved in 2015, indicates that:

According to the 2011 Population Census, the population in the Area was about 92,350 persons. If the planned uses on the OZP are developed, **the planned population for the Area would be about 106,840 persons. (Around one fifth of Kowloon City)**

The HKPSG should therefore be confined to community services within the designated OZP footprint. This must be provided with the papers for the OZP meeting.

A low-rise building would resolve the negative impacts raised by local residents:

Natural Light

☐Urgent ☐Return receipt ☐Expand Group ☐Restricted ☐Prevent Copy
Ventilation

Wall Effect

Central Kowloon Trunk Ventilation Building

Overcrowding of the lifts at MTR station

"while the Site falls within wind corridor, the proposed NBA near the eastern boundary of the Site will help to facilitate wind penetration."

"NBA is proposed at the existing slope near the eastern boundary of the Site to preserve existing trees and to facilitate wind penetration."

This is an admission that there would be indeed significant impact on ventilation that would only be 'facilitated' but not resolved.

In addition, the data on trees is misleading. The trees will not be preserved. "31 trees including 8 *Leucaena leucocephala* (i.e. undesirable species that no compensation is required) would be removed and 23 trees (heavy standard) **would be compensated.**"

Compensated = trees will be felled. And despite the not large number of trees on the site, PlanD has resorted to the trickery of 'undesirable species' to reduce the number. A tree is a tree, beauty is in the eye of the beholder.

There is a strong possibility that the eventual height of the development would be raised to 170mPD, note the statement "including the possibility of minimizing basement development". DevB recently announced that in order to expedite development, going forward parking on podium will be allowed free GFA. So higher wall effect and a more bulky podium are inevitable.

"Diversion of existing water mains and access road to Ho Man Tin West FWSR would be required to materialize this proposed development."

This would involve much disruption and inconvenience to the community.

Re overcrowding and long waits for lifts at MTR, adding additional rush hour commuters is irresponsible. I exited once at this station, not during rush hours, and never again. Claustrophobic is probably the most apt description of the experience, the queue for the lifts was so long I took the escalators and thought I would never reach the exit. The planned Mental Wellness Centre is very necessary.

A sample extract from the objections of local residents:

As a homeowner in The Cullinan?, I oppose the proposed amendments to the "Ho Man Tin Outline Zoning Plan Draft S/K7/25". Back then, the developer and the government repeatedly stated, explicitly or implicitly, in sales brochures, promotional materials, and related planning documents that the Ho Man Tin Hill area (including Sheung Shing Street, Chung Hau Street, Chung Man Street, etc.) would maintain low-density development and strict height restrictions. It was

☐Urgent ☐Return receipt ☐Expand Group ☐Restricted ☐Prevent Copy

precisely because of these statements and promises that residents purchased their units at a significant premium.

*Now, however, the **plot ratio and building height have been suddenly and drastically relaxed, a serious discrepancy from the statements made to the public back then.** This violates the principle of good faith and undermines the legitimate expectations established by residents based on official documents and information.*

*"Moreover, specific building height restrictions for the "G/IC" and "OU" zones in terms of mPD or number of storeys, which mainly reflect the existing and planned building heights of developments, have been incorporated into the Plan mainly **to provide visual and spatial relief to the Area.**"*

*"An air ventilation assessment (AVA) by expert evaluation has been undertaken to assess the likely impact of the proposed building heights of the development sites within the Area on the pedestrian wind environment. **The building height bands shown on the Plan have taken into account the findings of the AVA.**"*

But of course, when the administration wants to flog a site, the consultants will always reinvent the AVA.

The issue of misleading home buyers will be brushed off by a member 'innocently' enquiring if private views are protected and the stock response that under Hong Kong law, there is no inherent "right to a view" or an easement of prospect, meaning developers can build in front of an existing building, blocking its view. The only protected views are a few of the harbour and the Kowloon ridgelines, and even those are frequently breached on the excuse of 'iconic building', urgent need for housing, etc.

The OZP should be rejected. The Ho Man Tin MTR environs have already been over exploited.

Mary Mulvihill



Representation Number:
TPB/R/S/K7/25-R626

Submission Number:
TPB/R/S/K7/25-S692

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

To: Secretary, Town Planning Board

By hand or post: 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax: 2877 0245 or 2522 8426

By e-mail: tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates 反對何文田項目「Proposed Domestic Block」

意見詳情（如有需要，請另頁說明）

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

該規劃新樓體積過大，將嚴重影響區內通風、陽光、行人層面壓迫感，破壞原有高檔低密度住宅的城市設計。

新樓嚴重影響空氣流通，加劇隧道拋氣口的廢氣污染。本來隧道散氣口就極需綠化，不綠化反而建樓，而且是高密度住宅，將進一步破壞區內環境。

更甚的是，住宅區內地鐵和其他公共設施早已飽和，特別是瑜一和朗賢峰入伙後，現在每天何文田地鐵站人流如織，電梯要排長隊，還加新的大廈，區域根本就不能承受，將嚴重惡化現時居住環境，影響整個區域發展。在此強烈反對！

「提意見人」姓名／名稱 Name of person submitting this comment

簽署 Signature

日期 Date

21.11.2025



Submission Number:
TPB/R/S/K7/25-S687

就圖則作出申述
Representation Relating to Plan

參考編號
Reference Number: 260113-184103-19580

Representation Number:
TPB/R/S/K7/25-R627

提交限期
Deadline for submission: 14/01/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 13/01/2026 18:41:03

「申述人」全名
Full Name of "Representer": 先生 Mr. 吳奮金區議員

「獲授權代理人」全名
Full Name of "Authorized Agent":

與申述相關的圖則
Plan to which the representation relates: S/K7/25

申述詳情
Details of the Representation:

有關事項 Subject Matters	你支持還是反對有關事項? Are you supporting or opposing the subject matter?	理由 Reason
《何文田分區計劃大綱草圖編號S/K7/25》的規劃草案	反對 Oppose	本人作為九龍城區議員，收到不少居民對《何文田分區計劃大綱草圖編號S/K7/25》規劃草案表達憂慮及反對意見，主要理由如下： 1. 居民擔心規劃中的建築物將形成屏風樓效應，嚴重影響天鑄等現有住宅的通風與景觀視野，導致居住環境質素下降。 2. 區內現有住宅項目眾多，交通配套已不勝負荷。若再加建住宅，將進一步加重區內交通壓力，影響居民出行。 3. 規劃涉及移除原有樹木，破壞綠化環境，對區內空氣質素及自然生態造成負面影響。 4. 區內生活配套設施長期不足，如缺乏商場、街市等必要民生設施。若再新增住宅項目，將進一步加劇社區設施供不應求的情況，影響居民日常生活。 懇請貴會正視居民訴求，重新審視規劃方案，以平衡發展與居民生活質素。

對圖則是否有任何擬議修訂？如有的話，請註明詳情。
Any proposed amendments to the plan? If yes, please specify the details.

Submission Number:
TPB/R/S/K7/25-S688

就圖則作出申述
Representation Relating to Plan

Representation Number:
TPB/R/S/K7/25-R628

參考編號
Reference Number: 260113-195027-25325

提交限期
Deadline for submission: 14/01/2026

提交日期及時間
Date and time of submission: 13/01/2026 19:50:27

「申述人」全名
Full Name of "Representer": 機構 Organization 九龍城區議會陳治華議員辦事處

「獲授權代理人」全名
Full Name of "Authorized Agent":

與申述相關的圖則
Plan to which the representation relates: S/K7/25

申述詳情
Details of the Representation:

有關事項 Subject Matters	你支持還是反對有關事項? Are you supporting or opposing the subject matter?	理由 Reason
屏風效應、壓迫感及私隱度降低	提供意見 Provide views	新建樓宇的高度與設計對周邊環境有顯著影響。由於其高度與鄰近「天鑄」相若，容易形成屏風效應，阻礙自然風流通，導致區域通風不良，影響居住舒適度。同時，樓宇之間距離過近，會造成視覺上的壓迫感，令居民在日常生活中感到空間受限，對心理健康造成不良影響。此外，過於接近的樓距亦可能削弱居民的私隱度，令鄰近住戶感到被監視或缺乏私人空間，進而降低生活質素與安全感。
社區配套不足	提供意見 Provide views	目前，社區以純住宅為主，嚴重缺乏多元化的生活配套設施，例如商店、診所和食肆等。這使居民在日常生活中感到不便，特別是在就餐方面。缺乏食肆不僅限制了居民的用餐選擇，還迫使他們需要往周邊地區尋找餐飲服務，增加了時間成本和生活負擔。 如果社區能夠增設更多的商業設施，包括便利商店及餐飲場所，將有助於提升居民的生活質量，並促進社區的活力。這不僅能夠滿足居民的基本需求，還能增強社區的吸引力，形成更為和諧的生活環境。因此，亟需考慮對該地區的社會設施進行改

環境衛生及噪音污染	提供意見 Provide views	善，以促進居民的生活便利和滿意度。 在建設過程中，可能會引入粉塵、噪音及其他污染物。此外，若工地未清理妥當，可能會吸引老鼠等害蟲，從而影響周邊環境衛生及居民的健康。 何文田通風大樓的工程時間安排如下： 2017年12月至2019年9月：建設垂直豎井、通道、地質勘測及水平定向鑽探工程。 2019年7月至2024年10月：建設中段隧道、油麻地及馬頭角的明挖回填隧道，以及樁柱和連續牆。 2020年6月至2027年：建設行政大樓和通風大樓，同時安裝道路網絡的機電工程。 這些工程的持續進行將在未來幾年內對附近屋苑造成顯著的噪音影響。為了減少對居民的困擾，建議設立一個過渡期，讓居民能夠適應建設帶來的變化，例如提供靈活的工作時段或限時施工，以降低噪音影響。如果在此期間再興建新樓宇，將會延長居民面對長時間噪音的困擾，進一步影響他們的生活質素和健康。
-----------	-----------------------	--

對圖則是否有任何擬議修訂？如有的話，請註明詳情。

Any proposed amendments to the plan? If yes, please specify the details.

--

就圖則作出申述**Representation Relating to Plan**

參考編號

Reference Number:

260112-210200-06665

Submission Number:

TPB/R/S/K7/25-S42

提交限期

Deadline for submission:

14/01/2026

Representation Number:

TPB/R/S/K7/25-R629

提交日期及時間

Date and time of submission:

12/01/2026 21:02:00

「申述人」全名

Full Name of "Representer":

女士 Ms. Sun Nga Wai

「獲授權代理人」全名

Full Name of "Authorized Agent":

與申述相關的圖則

Plan to which the representation relates: S/K7/25

申述詳情

Details of the Representation:

有關事項 Subject Matters	你支持還是反對有關事項? Are you supporting or opposing the subject matter?	理由 Reason
Item A. 改劃為「住宅(乙類)4」地帶	提供意見 Provide views	我經常到何文田一帶探望親友。留意到建議新建的24層高住宅的設計將會大大遮擋現有的兩棟天鑄住宅，設計類似位處青衣的藍澄灣。藍澄灣的住宅有一面是被很臨近的酒店遮擋的，封殺了藍澄灣大部分住戶的採光。藍澄灣高層住戶還好，因為藍澄灣住宅的高度比面前的酒店高。但是，我看到目前建議在何文田新建的住宅是比天鑄原來的大廈更高。 我預計新建的大樓將會接近完全封殺該些天鑄住戶的採光。 我建議城規會委員們不可以純粹覺得滿足了建築條例限制便可以胡亂起樓、隨意設計建築物。請考慮新建的大樓對其他住宅、使用者的長遠、不可逆轉的影響和壞處。希望城規會委員們用心用力讓香港成為一個宜居城市。

對圖則是否有任何擬議修訂? 如有的話，請註明詳情。

Any proposed amendments to the plan? If yes, please specify the details.

把新建的24層高大樓盡量遠離現有、原來的住宅。