

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

tpbpd/PLAND

寄件者: Maria Yim <[REDACTED]>
寄件日期: 2025年12月22日星期一 17:12
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: Proposed Amendment to Ho Man Tin Outline Zoning Plan No. S/K7/25
附件: S_K7_25 (22 December 2025).pdf

類別: Internet Email

Submission Number: TPB/R/S/K7/25-S33

Dear Sir/Madam,

Hope this email finds you well.

I am writing to oppose the proposed amendment to Ho Man Tin Outline Zoning Plan No. S/K7/25.

Please find attached a letter signed by me for your consideration.

Thank you very much for your time and attention!

Best regards,
Ms. Wong

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) 加劇屏風樓效應

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) 其他意見

請看附頁(共兩頁)

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！

WONG WAI SHEUNG MARIA GORETTIE

**姓名及簽署：

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：22nd Dec 2025

<<**根據城規會提交申述要求，有關項目必須填寫。>>

中九龍幹線選址在何文田的忠孝街和佛光街交界動工建設中段隧道，總長 2.8 公里，具備雙程三線行車。工程公司以明挖回填方式去建造，在這位置建設垂直豎井通道，豎井深入地面下 108 米，進行各種配套工程，包括地基、坑道/六條行車線的建設，並要建何文田通風大樓的樁柱和連續牆等等。

這豎井非常深，也很寬闊，已破壞了地底天然的基層結構，這是人為的破壞，雖說有修護設備，但現在氣候是極端化，每年的巨颱風和黑雨頻生，時間久了，可能令原有的修護設備被雨水冲刷而受到破壞，進而牽連附近建築物的地基的穩固性。天鑄正在何文田通風大樓旁邊之不遠處。而六，七，八共三座是最接近通風大樓亦即豎井位置，在未來會否出現地基問題尚是未知之數。

現規劃處又要將天鑄以上三座和通風大樓之間的一塊用地，名為 S/K7/25，改劃為住宅(乙類 4)，面積共 4.5 萬平方呎，地積比率為 4.6 倍，將建住宅並具有兩層地庫停車場，樓有 28 層，約共 253 個單位。總高度比天鑄還要高。

我個人是反對這修定，因為這地段非常貼近天鑄六，七，八共三座。這三座也共有 250 個單位的住民。理由：

1. 中九龍幹線在規劃建設時，這地段並不是用來建設一座頗大的住宅。所以工程公司在計算何文田隧道的地基、管道的承托力、豎井及坑道的修護工作，以及在建設通風大樓等在運算用材和建設規劃上，也從來沒有包括這個住宅在內。這個後來添加的住宅會令隧道存在一定的不穩定因素。

2. 建設住宅一定要整理地基，在地面下還要鋪設各種管道，例如自來水，排污渠，電纜，煤氣管道及消防設備等。加上有地庫停車場的挖掘等。一方面可能對中九龍隧道有負面影響，帶來隱患，亦對天鑄以上三座的地基可能再次帶來負面衝擊，削弱以上三座地基的穩固性，可能令共三座住民的住處發生不必要的破壞，例如住房出現裂縫等等。

3. 中九龍隧道的通風大樓所排放的污濁空氣，雖有過濾，但並非能完全過濾所有懸浮粒子，未能過濾的 PM2.5 懸浮粒子會溢出空氣中，這些懸浮粒子很細，當人體吸入後，更能深入肺部，創傷性更大。所以一定要保留更多空曠的地方，讓未過濾到那些從通風大樓不停排出來的有毒粒子盡快散開去而稀釋，不致危險附近的居民，並要在現存的空地上進行綠化，種植更多樹木，讓樹木排出的氧氣令附近居民的健康受到保障。

4. 政策傾斜，政府只顧插針式多建樓宇，不純是讓居民有樓住。賣地的收益和買賣物業的厘印收益都是政府庫房的。除了增加收益是政府以插針式去建屋是令建屋政策傾斜之外。亦因政府用取易不取難的方針造成，例如香港的郊野公園總佔地是全香港全境的四分之一。這些地方是高度集中，而不是平均分散在香港全境之內，所以並非大部份香港人能享用。那為什麼不去收回郊野公園的邊緣地以拍賣方式賣給發展商建屋或自建公營房屋呢？政府可有做過民調，查考究竟到郊野公園的遊人佔香港人數的百分之幾呢？我認為政府只是怕環保人士的盲目反對，因而放棄選用發展部份郊野公園的地方。

此外新界亦有大量棄耕的農地，亦是政府能發展住宅的用地。那兒空氣好，是真正安置住民的好地方。

政府既然能有財力去興建中九龍幹線，亦全力發展新界大東北。亦應有能力去取用部份郊野公園的地方。

5. 城規會現在修改用途的何文田用地 S/K7/25。是非常接近中九龍幹綫的何文田通風大樓。用地是賣給發展商，興建私人住宅。請問若市民入住後知道通風大樓，它發放出來的氣體，尚存有微細的懸浮粒子，吸入後更能深入肺部，破壞肺部的健康。他們一定會追查下去，亦會知道天鑄居民曾極力反對，亦表達了反對的原因之一是想留地植樹，目的不是純美化環境，而是有實際的需求。是需要更多綠色樹木釋化氧氣去改善空氣質素。現在市民多數要用一生的積蓄，才能買到一個安樂窩和家人同住。請問在這個地段建住宅，而售楼書上若沒有公開披露這個缺失，或只以極微細的文字寫到全不當眼的位置，這些不盡不實的售楼方式大有可能發生，因為政府賣地後，不會理會相關的民生事情。

6. 城規會只管把地方改變為住宅用途後出售，然後便把一切責任推給發展商。但天鑄反對的意見是存檔的，追查之下，是誰的責任更重便會知曉。好像大埔宏福苑大火後，要委任法官去追查事因，其實只是事後孔明，火災已成，161 人已失去。況且法官查明真相後，政府即使推出新政策去預防。但任何政策都是由官員去執行。官員若有失職，再好的政策也是虛設的。多年以來，舊屋維修的圍標圍法行為仍在，大原因都是官員不肯幫助小住戶去殷選誠實可靠的工程公司而造成的。

7. 城規會若以庫房收益凌駕小住民的健康，是白費了小住民對政府官員的信任和厚托。因為他們都以為政府出售的住宅地，又走中上路綫，住宅前面只見一座通風大樓，一般小市民會認為無傷大雅。地產商或地產代理亦認為沒有義務去解釋大樓排放氣體的有效率，因為通風大樓是屬於政府的。小住戶入住後，漸有聽聞，一般都會認為官員和地產商是互卸責任，令他們失去對通風大樓在運作上仍有偏差的知情權。請問城規會能否保證把通風大樓會排出微細懸浮粒子的實況告訴準買家嗎？反觀中九龍幹綫油蔴地地段的綠化主體有一個 32000 平方米的園景平台。那為什麼何文田地段卻要把一部份非常接近天鑄六、七、八共三座的空地改為住宅用地，並要砍樹來遷就改變為住宅用地的一個手段。

此外，何文田近幾年有許多新樓落成，入住的市民比 8 年前增加了很多，但公供設備並沒有增加。何文田在九龍城區，城規會應在改變用途前先進行公眾諮詢。由九龍城區議員參與該諮詢。如果得到本區居民認同某一種土地用途最合適，城規會才把土地用途相應地變更。這才是以民為本的政府運作模式！