

Form No. S6 表格第 S6 號

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	Submission Number: TPB/R/S/K9/29-S6
	Date Received 收到日期	

- The representation should be made to the Town Planning Board (the Board) before the expiry of the specified plan exhibition period. The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board, 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
申述必須於指定的圖則展示期限屆滿前向城市規劃委員會（下稱「委員會」）提出。填妥的表格及支持有關申述的文件（如有），必須送交香港北角渣甸道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會秘書收。
- Please read the "Town Planning Board Guidelines on Submission and Processing of Representations and Further Representations" before you fill in this form. The Guidelines can be obtained from the Secretariat of the Board (15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong - Tel.: 2231 4810 or 2231 4835) and the Planning Enquiry Counters (PECs) of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) (17/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong and 14/F., Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories), or downloaded from the Board's website at <http://www.tpb.gov.hk/>.
填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及處理申述及進一步申述」的城市規劃委員會規劃指引。這份指引可向委員會秘書處（香港北角渣甸道 333 號北角政府合署 15 樓 - 電話：2231 4810 或 2231 4835 及規劃署的規劃資料查詢處（熱線：2231 5000）（香港北角渣甸道 333 號北角政府合署 17 樓及新界沙田禾輋路 1 號沙田政府合署 14 樓）索取，亦可從委員會的網頁下載（網址：<http://www.tpb.gov.hk/>）。
- This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the PECs of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters, preferably in both English and Chinese. The representation may be treated as not having been made if the required information is not provided.
此表格可從委員會的網頁下載，亦可向委員會秘書處及規劃署的規劃資料查詢處索取。提出申述的人士須以打印方式或以正楷填寫表格，填寫的資料宜中英文並備。倘若未能提供所需資料，則委員會可把有關申述視為不曾提出論。
- In accordance with the Town Planning Ordinance (the Ordinance), the Board will make available all representations received for public inspection as soon as reasonably practicable at the Board's website and the PECs. The representations will be available for public inspection until the Chief Executive in Council has made a decision on the plan in question under section 9 of the Ordinance.
根據《城市規劃條例》（下稱「條例」），委員會會在合理地切實可行的情況下，盡快將所有收到的申述上載至委員會的網頁及存放於規劃資料查詢處供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第 9 條就有關圖則作出決定為止。

1. Person Making this Representation (known as "Representer" hereafter) 提出此宗申述的人士（下稱「申述人」）
Full Name 姓名 / 名稱 (Mr./Ms./Company/Organization* 先生/女士/公司/機構*) 林博 先生 (Note: for submission by person, full name shown on Hong Kong Identity card/Passport must be provided) (注意：若個人提交，須填上與香港身份證／護照所載的全名)

2. Authorized Agent (if applicable) 獲授權代理人(如適用)
Full Name 姓名 / 名稱 (Mr./ Ms./Company/Organization* 先生/女士/公司/機構*) (Note: for submission by person, full name shown on Hong Kong Identity card/Passport must be provided) (注意：若個人提交，須填上與香港身份證／護照所載的全名)

* Delete as appropriate 請刪去不適用者

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

Form No. S6 表格第 S6 號

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)

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^
B項	☐ support 支持 ☒ oppose 反對	見附件
	☐ 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。

* 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

庇利街用地改住宅公眾意見數據分析報告

一、背景

背景：政府計劃將紅磡庇利街原本規劃為“政府、機構或社區”的那片用地轉變為住宅用途，然後以象徵性的地價 1,000 港元批給市區重建局，這塊地塊處於紅磡海濱的核心區域，鄰近海心公園以及顏寶鈴書院等好幾所學校，周邊正在開展由市建局主導的榮光街、崇安街等大型重建專案。依據規劃參數，計畫建造 1,220 個住宅單位，總的樓面面積可達到 68,490 平方米，建築的限高為 110 米。

調查：

1. 利用問卷調查對 400 多份以實名制形式提交的公眾意見展開分析；
2. 同意度分佈：民眾對改住宅的政策接受度
3. 意見構成：反對/支持的核心動因及典型表述
4. 替代建議：居民提出的功能性替代方案
5. 地域關聯：意見者居住範圍與訴求的對應關係

二、數據分析結果

三、（一）同意度分佈

態度	數量	占比	核心人群特徵
反對	399	89.5%	臨海住宅業主（86%）、學校周邊居民
支持	37	8.3%	非臨海區居民、關注房屋供應者
無意見	10	2.2%	週邊區域長者

結論：反對率超 94%。

（二）核心意見分析

1. 反對意見焦點

反對原因	提及次數	占比	高頻表述範例
居住環境惡化	192	86.8%	“110 米高樓將阻隔海風通道，夏季熱滯留效應加劇”（環海東岸 1A 座 32 樓）
規劃設計合理性疑慮	169	78.0%	“2018 年分區大綱圖承諾沿海不建屏風樓，現政策背棄承諾”（碧麗花園 2 座 17G）

反對原因	提及次數	占比	高頻表述範例
社會承载力風險	162	74.1%	“崇安街每日 47 輛旅遊巴違泊，新增千戶入住恐致路網癱瘓”（崇安街商戶連署）
屏風樓生態影響	49	20.0%	“建築群密度超 0.8，將破壞紅磡唯一海陸風交換廊道”（環境專業團體意見）

（三）替代方案建議

建議類型	占比	具體案例
公園 / 海濱休憩空間	38%	擴建海心公園，連接海濱長廊
社區文體設施	25%	建體育館、圖書館、游泳池
交通改善設施	12%	多層停車場解決旅遊巴違泊
低密度公共設施	10%	長者日間中心、社區健康院

（四）居住範圍分佈

居住區域	意見數量	占比	核心關注點
環海東岸	180	40.4%	海景遮擋、房產貶值
碧麗花園	95	21.3%	通風受阻、人口密度
榮輝大廈 / 崇安街	86	19.3%	道路超負荷

居住區域	意見數量	占比	核心關注點
其他區域	85	19%	公共設施不足

存在這樣一種規律，那就是臨海的社區往往會更加關注景觀以及資產價值方面的情況，而處於週邊區域的社區則會更擔心公共資源出現擠兌的現象。

三、結論

關於民意傾向，有數據顯示，高達 94.5%的居民明確表示反對將住宅進行更改，他們主要所擔心的是居住環境會逐漸惡化以及交通壓力會不斷增加。地域方面存在著一種關聯情況，環海東岸佔據了 40.4%的比例，成為了反對的核心區域，在這裏人們的訴求主要集中在對海景權的保護之上。超過 60%的意見都主張將其轉型成為公共設施，例如公園或者文體場館這類設施。政策參考地塊規劃要優先對臨海社區的通風訴求以及景觀訴求作出回應，並且要對區域配套承载力進行統籌考量。

有市民希望，將庇利街用地改建為公共設施，包含公園、建設設施、運動場等。設施內的用途主要服務於受影響的居民，如：碧麗花園、榮輝花園、環海東岸等周邊核心區居民。

城市規劃委員會

香港北角道華道三百三十三號
北角政府合署十五樓

TOWN PLANNING BOARD

15/F., North Point Government Offices
333 Java Road, North Point,
Hong Kong.

傳 真 Fax: 2877 0245 / 2522 8426

電 話 Tel: 2231 4317

來函編號 Your Reference:

覆函請註明本會編號

In reply please quote this ref.: TPB/D/K9/200

郵遞及傳真函件

九龍城民政事務處
土瓜灣分處(轉)
土瓜灣分區委員會

土瓜灣分區委員會委員：

紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/28 的修訂

請參閱隨函夾附由城市規劃委員會(下稱「城規會」)發出的通知。一如通知所述，城規會現邀請公眾就標題所述分區計劃大綱核准圖的修訂作出申述，你可於通知內載列的地點及 https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_K9_29.html 查閱該份圖則。

如欲作出申述，可使用夾附的表格提出。請注意，你須在提交的申述中提供全名(與香港身份證／護照所示名稱相同)及香港身份證／護照號碼的首四個字母數字字符，並於二零二五年十一月十二日或之前以書面方式直接向城規會提出。根據《城市規劃條例》，任何在法定期限屆滿後提出的申述將不獲接納。

城市規劃委員會秘書



(梁靜思

代行)

二零二五年九月十二日

附件一 通知及申述表格

L.L./r1

城市規劃條例(第 131 章)

紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/28 的修訂

發展局局長業已行使《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 12(1A)(a)(ii)條所賦予的權力，於 2025 年 4 月 16 日將《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/28》(下稱「圖則」)發還城市規劃委員會(下稱「委員會」)以作出修訂。

委員會已對圖則作出修訂。修訂項目載於修訂項目附表。修訂項目附表內對受修訂項目影響的地點的描述僅供一般參考。《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/29》則較具體地顯示受影響地點的確實位置。

顯示有關修訂的《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/29》，會根據條例第 5 條，由 2025 年 9 月 12 日至 2025 年 11 月 12 日的兩個月期間，於正常辦公時間內在下列地點展示，以供公眾查閱。

- (i) 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會秘書處；
- (ii) 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 17 樓規劃資料查詢處；
- (iii) 新界沙田上禾輦路 1 號沙田政府合署 14 樓規劃資料查詢處；
- (iv) 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 14 樓九龍規劃處；及
- (v) 九龍紅磡庇利街 42 號九龍城政府合署低層地下九龍城民政諮詢中心。

按照條例第 6(1)條，任何人可就任何有關修訂向委員會作出申述。申述應以書面作出，並須不遲於 2025 年 11 月 12 日送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會秘書。

按照條例第 6(2)條，申述須示明 -

- (a) 該申述所關乎的在任何有關修訂內的特定事項；
- (b) 該申述的性質及理由；以及
- (c) 建議對有關圖則作出的修訂(如有的話)。

任何向委員會作出的申述，會根據條例第 6(4)條供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第 9 條就有關的圖則或申述所關乎的、有關圖則的一個或多於一個部分作出決定為止。

任何打算作出申述的人士宜詳閱委員會「根據《城市規劃條例》提交及處理申述及進一步申述」的規劃指引(下稱「指引」)；而提交的申述亦應符合指引所列明的規定，特別是申述人如沒有根據指引提供全名及香港身份證／護照號碼的首四個字母數字字符，則有關申述可視為不曾作出。委員會秘書處保留權利要求申述人提供身份證明以作核實。該指引及有關表格可於上述地點(i)至(iii)索取，亦可從委員會的網站(<http://www.tpb.gov.hk/>)下載。

收納了有關修訂項目的《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/29》的複本，現於香港北角渣華道 333 號北角政府合署 6 樓測繪處港島地圖銷售處發售。有關《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/29》可供查閱的地點及時間，以及《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/29》的電子版可於委員會的網站瀏覽。有關圖則修訂的城規會文件及相關資料已載於委員會的網頁(https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_K9_29.html)供公眾查閱。

個人資料的聲明

委員會就每宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作下列用途：

- (a) 核實「申述人」及獲授權代理人的身份；
- (b) 處理有關申述，包括在公布申述供公眾查閱時，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及
- (c) 方便「申述人」與委員會秘書／政府部門之間進行聯絡。

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第 131 章)
對紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/28
所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A 項 - 把位於庇利街及浙江街交界處的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶，並訂明建築物高度限制。
- B 項 - 把位於庇利街毗鄰海濱的一幅用地由「政府、機構或社區」及「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶改劃為「休憩用地」地帶。
- C 項 - 把位於崇平街以北的一幅用地由「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並訂明建築物高度限制。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 修訂「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」，以納入新增的「住宅(甲類)9」支區的發展限制條款。
- (b) 在「住宅(甲類)」地帶《註釋》的第一欄用途加入「公眾停車場(貨櫃車除外)(只限設於指定為「住宅(甲類)9」的土地範圍內)」，並相應把第二欄用途內的「公眾停車場(貨櫃車除外)」修訂為「公眾停車場(貨櫃車除外)(未另有列明者)」。
- (c) 把「其他指定用途」註明「碼頭」地帶《註釋》的第二欄用途內的「食肆」及「商店及服務行業」修訂為第一欄用途。

- (d) 刪除「其他指定用途」註明「碼頭」地帶《註釋》內有關附屬用途的「備註」。
- (e) 在「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》內附表 1 的第一欄用途內加入「政府用途(未另有列明者)」，並相應刪除第一欄用途內的「政府用途(只限報案中心、郵政局)」及第二欄用途內的「政府用途(未另有列明者)」。
- (f) 修訂「綜合發展區」、「政府、機構或社區」及「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》的「研究所、設計及發展中心」為「研究、設計及發展中心」。

城市規劃委員會

2025 年 9 月 12 日

Form No. S6
表格第 S6 號

REPRESENTATION IN RESPECT OF
PLAN UNDER SECTION 6(1) OF
THE TOWN PLANNING ORDINANCE (CAP. 131)

根據《城市規劃條例》(第131章)
第6(1)條就圖則作出申述