

本函編號：UEOC-2025-L001

香港北角渣華道333號
北角政府合署15樓
城市規劃委員會

敬啟者：

有關：反對「庇利街用地改作住宅用途」(圖則編號S/K9/29)

本會為環海·東岸第二屆業主委員會，現謹代表環海·東岸各業主致函 貴會反對「紅磡分區計劃大綱核准圖編號S/K9/28-A項」即有關庇利街用地改作住宅用途的修訂項目。

本苑於2025年9月17日至9月30日就題述事宜進行問卷調查收集業戶意見，是次問卷調查共收回問卷73份，有效問卷為72份。有關問卷結果簡列如下：

結果：	同意 「庇利街用地改作住宅用途」	不同意 「庇利街用地改作住宅用途」
	2份 (佔有效問卷2.78%)	70份 (佔有效問卷97.22%)
具體意見：	詳見附件	

綜合業戶意見，有關圖則容許日後落成的住宅建築物水平離地高度110米，高於環海·東岸、碧麗花園及榮輝大廈，嚴重影響景觀及臨海的社區的通風。而且，新增的住宅項目必定增加區內的常住人口，對本區各項民生設施構成一定程度影響。

本會曾於2025年6月23日獲九龍城區議會九龍城北選區議員林博邀請，出席「庇利街用地改作住宅用途」的諮詢會議，並已向發展局及與會各政府部門等代表表達業戶就計劃的反對意見，祈望有關部門於整體規劃中，必須顧及現時區內居民的訴求。本會亦曾建議考慮「轉移地積比率」方案，以減低該用地臨海建築物的發展高度。參考西九文化區的規劃項目，該區海邊用地僅以2.08倍地積比發展住宅項目，而東維港灣區海邊用地卻用盡9倍地積比來發展住宅。

祈請 貴會細閱及審慎考慮各業戶的意見，平衡社區經濟發展及民生訴求，創造共享價值的雙贏環境。

如對上述事宜有任何查詢，歡迎致電 [REDACTED] 與環海·東岸管理處聯絡。



環海·東岸
第二屆業主委員會

[REDACTED]
主席 李沛鏗
日期：二零二五年十月二十七日

附件：環海·東岸「庇利街用地改作住宅用途」問卷調查結果一覽表
副本抄送：林博區議員

附件：環海·東岸/有關：「庇利街用地改作住宅用途」問卷調查結果一覽表

編號	您是否同意「庇利街用地改作住宅用途」的規劃內容？		其他意見
	同意	不同意	
1	0	1	Too crowd! No!
2	0	1	地區已超負荷,大量未賣住宅,仲有大量旅遊巴,人口交通旅客超出社區可以接受的容量!而且110米阻晒足觀,突兀無序,不能接受!
3	0	1	建議該用地建築物高度座規限於水平線起80米以下，兩建築物通風走廊至少為30米闊。建議興建非住宅建築物，以減低交通負荷。
4	0	1	政府以私人協的方式批地令庇利街用地改作住宅用途並未切合社區需要及符合公眾利益。目的只為市區重建局不作虧損。政府致力發展東維港灣經濟卻於鄰近海濱興建住宅阻擋海濱休憩環境。附近學校及海濱公園亦被封閉。區內已有不少旅遊巴士進出，明顯欠缺周詳規劃。
5	0	1	N/A
6	0	1	改作住宅破壞了我的景色，這樣做不行。
7	0	1	政府最好造為民服務的公用房，海邊造房不要超過10樓。
8	0	1	沿岸地方有水浸危險,會影響通風,引致空氣質素欠佳。加上這內有大量老人，土瓜灣區新建住宅落成量超過，過量發展有機會引致反效果以及令人懷疑香港政府能否有效執中共的政策。
9	0	1	N/A
10	0	1	The proposed new building will completely block the sea view from my window, leading to reduction of my living quality and my great economic loss in the house value.
11	0	1	產生遮擋
12	0	1	近年土瓜灣庇利街一帶住宅項目急增,區內交通、食肆及公共設施已不勝負荷,若再增建住宅,將加重壓力。建議將用地改作旅遊或特色商業用途配合啟德區的發展方向,提升整體吸引力。
13	0	1	We are currently enjoying the 'low density' of the neighbourhood, rezoning for residential development will over-populate the nearby amenities of the existing resident.
14	0	1	N/A
15	0	1	N/A
16	0	1	1. 該用地若建造住宅會阻擋大部附近住宅的開揚視野。 2. 再者嚴重影響心內住屋質。 3. 再建造住宅影響東維港區規劃。 4. 若興建,大機會沽出物業,因為不宜居住。
17	0	1	土瓜灣區有大量重建項目,已經為區內帶來大量新居民,如再改作住宅用途,會令區內增加過量居民。另外,新建案會令區內增加屏風效應,及增加壓迫感。
18	0	1	本人極之不認同將庇利街改為住宅用途。首先,該土地原來本為「政府、機構或社區地帶」。如果改為住宅用途,無疑等如將市民本來之公共用地無條件送給私人發展商。另外,近年賣地已有其他地區同時進行,這等如增加公共設施壓力,除非政府承諾將該土地發展有80%面積可供公眾人士使用,而且其中必須包括公園、診所或社區服務機構。
19	0	1	庇利街一帶住宅供應及私樓過盛,不但令樓價下滑,更令此個社區缺乏多元化土地用途及缺乏綠化及特色設施,使土地用途變得單一像,使壓迫感及負面情緒更大。
20	0	1	It impacts the density and sunshine of Upper East residential area
21	0	1	N/A
22	0	1	就庇利街原社區設施用地(以下簡稱“該土地”)擬改作興建住宅用途事宜,本人之意見如下: 1. 隨著土瓜灣市區重建,新樓房在未來數年陸續增加,各年齡群居民人數必然會有所增加及重組。目前土瓜灣地區最缺乏的,便是悠閑設施及運動設施,放眼榮光街重建區附近只有2處悠閑設施,即麥當奴對面的小公園及海心公園,每逢放學後時段、星期六、日,兒童遊樂場均擠滿了小朋友,幾近飽和,年長的居民亦不容易找到一個座位作息。因此,在可預見未來,榮光街重建區人口增加後,居民悠閑設施及兒童遊樂設施必面臨嚴重短缺,“該土地”貼近海濱長廊,花點心思用作擴建海濱長廊及海心公園,以增加悠閑設施及兒童遊樂設施,增加居民的幸福感,更甚者,或可成為新地標吸引各方遊客打卡; 2. 目前九龍城區共只有4個室內運動場館,而土瓜灣及紅磡人口稠密,學校林立,只有2個室內運動場館開放於公眾使用,運動愛好者及學校校隊互相競爭以致極難訂場,再加上傳聞土瓜灣體育館或會改裝成劍擊場館,居民及學生訂場更是難上加難,環顧附近黃大仙區及觀塘區分別有7個及9個場館,因此,在“該土地”多興建一個大型室內運動場館也不能算是過份之想,若內含永久劍擊場館,還土瓜灣體育館給普羅市民,乃上上之選; 3. 至於環境規劃,須講求建築群的和諧,該土地貼近海濱長廊,若建2幢30層以上的樓宇,必然破壞目前附近建築群的和諧景象,更甚者造成屏風效應,致使影響人口稠密及交通繁忙的馬頭圍道一帶的空氣流通,嚴重影響居民的生活質素; 根據以上幾點,我並不認為改變“該土地”用途興建住宅乃最優之選,“該土地”之用途應優先用於興建土瓜灣及紅磡現在及可預見將來缺乏的社區設施;特首若只求贈土地予市建局以改善其財政狀況,理應優先選擇一塊位於任何地區的現有住宅用途之土地,而非選取一塊土瓜灣及紅磡罕有或僅有的社區設施用途土地,剝削土瓜灣及紅磡居民應有的福利、降低普羅大眾的生活質素及幸福感,以作贈禮予市建局!

分析:

- a) 是次總共收集73份問卷，當中有1份無效(編號25)
- b) 於72份有效回卷中：-
- 有2份(約2.78%)業戶選擇同意規劃內容
 - 有70份(約97.22%)業戶選擇不同意規劃內容

23	0	1	同區已好的住家供應起緊, 加上附近全是學校和海濱公園, 此住宅實在嚴重影響附近環境, 亦無實際需要, 可建其他社區設施更好, 多謝!
24	0	1	新建大廈將完全阻礙現有向海景觀。與原有購入單位時已查實之學校用地不符。本人雖明白政府有權改變土地用途, 但此舉剝削業主權益亦為事實, 如沒有合理補償, 本人當然極力反對。
25	0	1	1. 影響景觀 2. 屋苑附近已經好少停車場, 請保留. 謝謝.
26	0	1	N/A
27	0	1	N/A
28	0	1	N/A
29	0	1	The information what you guys give is not clear. I need to know where, your picture, I don't know where is it.
30	0	1	錯誤規劃, 附近一帶已有大量新樓
31	0	1	本人認為嚴重影響整個東海岸的外觀, 破壞現時海心公園二期及一所中學的整體環境, 世界上不是樣樣發展都向錢看的!
32	0	1	當區住宅密度已極高, 加上樓市持續低迷, 出現嚴重供過於求現象, 拖累全港經濟復蘇。該用地應作公共設施用途, 如公共室內運動場, 游泳池, 圖書館等社區設施。莫又再淪為地產搵錢項目了。唔該你!
33	0	1	嚴重影響景觀
34	0	1	本人絕對不同意將底利街用地改作住宅用途, 由啟德開始, 一直延申到土瓜灣、黃埔, 甚至尖沙咀的海濱地區更適合發展成集文化和休閒的地方。與其興建住宅, 不如規劃為低密度的混合用途區域, 如咖啡室、藝文空間等設施, 並限制沿海建築高度, 這既能保留海景, 又能提升社區活力和提高香港著重文化發展、社區保育的形象。
35	0	1	如政府發展底利街可考慮如灣仔海傍或西九海傍、西環、馬鞍山、科學園等像一樣, 發展為旅遊、休閒景點, 發展香港經濟。就算最後要作任何發展, 應考慮樓宇高度不高於后面的學校群, 否則造成屏風效應。
36	0	1	土瓜灣基本上休憩設施很少, 希望有關當局遵守當初承諾, 不要興建高樓大廈, 在原地保留海濱長廊和公園, 令本區居民在工餘和課餘有更多地方休憩。
37	0	1	N/A
38	0	1	1. 此區不缺高層住宅; 2. 解決人口居住問題應加勿舊樓重建; 3. 若有新樓臨海, 附近幾個屋苑大受影響怕; 4. 應建酒店大型商業綜合體引入商業; 5. 與湖海心公園混然一體
39	0	1	周邊附近屋苑業主, 在當初選擇該區買樓時, 最大原因是臨海及開揚的景觀, 當時也得知該土地為政府用地, 才會購買該區住宅。所以改變土地用途對附近居民不公平, 特別對視線景觀有嚴典影響。請在改變土地用途及建築高度設計時務必考慮附近居民意見!
40	0	1	N/A
41	0	1	N/A
42	0	1	影响景觀, 空氣不流通, 無理由咁前的海景起樓, 影响後面的樓宇, 再者這個位置不一定要起樓, 點解唔起地區性康樂設施或者低層景觀商場。
43	0	1	N/A
44	0	1	可以興建其他對本社區活動, 加深對土瓜灣地方有更多人了解, 及遊走. 改作住宅用途對本大廈望向海單位造成不公平。
45	0	1	N/A
46	0	1	阻礙海風流通。若底利街沿海建住宅, 將令夏季天氣更加熱、空氣質下降, 對健康不利。
47	0	1	N/A
48	0	1	N/A
49	0	1	N/A
50	0	1	不同意土地改為住宅用途, 避免環境惡化, 基礎設施不足, 交通負擔加劇, 以及住宅未能惠及基層問題, 導致居民生活素質下降, 希望保留土地的原有康樂及旅遊業相關用途。
51	0	1	
52	0	1	影響大廈通風及景觀
53	0	1	人口太密集, 公眾設施及生活配套欠缺。
54	0	1	N/A
55	0	1	反對興建住宅
56	0	1	蚊蟲滋生, 噪音問題, 樓宇景觀影響, 不同意改用途。
57	0	1	N/A
58	0	1	1. 擔心屏風樓效應, 且在最近海位置起高樓遮擋所有後面樓宇景觀及影响該區空氣流通。 2. 交通負荷量過大。 3. 建議向地下發展, 地面起不高於十層建築, 如圖書館, 運動場等。
59	0	1	不同意以住宅用途, 建議改為公園, 休憩之地, 能連繫海心跟黃埔及尖沙咀海旁, 作出香港特色!
60	0	1	因附近為污水廠, 建議改為綠化或商業街, 不仍住宅. 住宅會受制於污水廠。

61	0	1	大廈附近住宅過於密集, 影響空氣流通, 有損身心健康。
62	0	1	N/A
63	0	1	Regarding the environment, we hope to build more parks and recreational facilities for the community t enjoy. Currently, the building too densn and tense, if residential projects are built in there, it will not vlock the view, also create a screen effect, which will cause poor air circulation.
64	0	1	1. 因我當初購房時依賴政府規劃, 現改用途致嚴重損害購房者利益, 亦失却政府公信力。 2. 當初規劃為學校, 是屬於公共資源共享, 而現在改規劃應採取公共資源共享方向, 而非只被將來之購房者享用。
65	0	1	違背東九龍海港建設初衷, 影響海港整體規劃, 只為解決眼前市區重建局財困, 而犧牲打造國際級海港空間的機會, 決定非常短視。
66	0	1	嚴重影響景觀及空氣流通, 小區重建後人口密度過高, 不宜再起住宅, 形成屏風效應Z*木
67	0	1	N/A
68	0	1	Will infkluence living quality of present residences, environmental pollution, air pollution, noise,... The existing construction sites on Bailey Street have sewriously affected Upper East for several years!
69	0	1	N/A
70	0	1	如果該用地改作住宅用途, 會造成「屏風效應」, 阻礙空氣流通!
71	0	1	N/A
72	1	0	N/A
73	1	0	1. 人流旺, 帶旺社區 2. 停車場滋生衛生問題
總計 (73份)	2	71	
有效問卷 (72份)	2	70	
佔總有效回收率	2.78%	97.22%	

527

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

主旨: *Restricted: 有關：環海·東岸業主委員會信函「反對庇利街用地改作住宅用途」補充資料

-----Original Message-----

From: Upper East Management Office <[REDACTED]>
Sent: Wednesday, November 5, 2025 4:07 PM
To: tpbpd/PLAND <tpbpd@pland.gov.hk>
Subject: 有關：環海·東岸業主委員會信函「反對庇利街用地改作住宅用途」補充資料

尊敬的郭先生 / 城市規劃委員會：

感謝昨日來電查詢，現謹回覆題述信函發信人李沛鏗先生之身份證英文字母及首 3 位數目字為：[REDACTED]

如有任何進一步查詢，歡迎致電 [REDACTED] 與環海·東岸管理處職員賴小姐聯絡。

謝謝。

Best regards,

The Management Office of Upper East

[REDACTED]