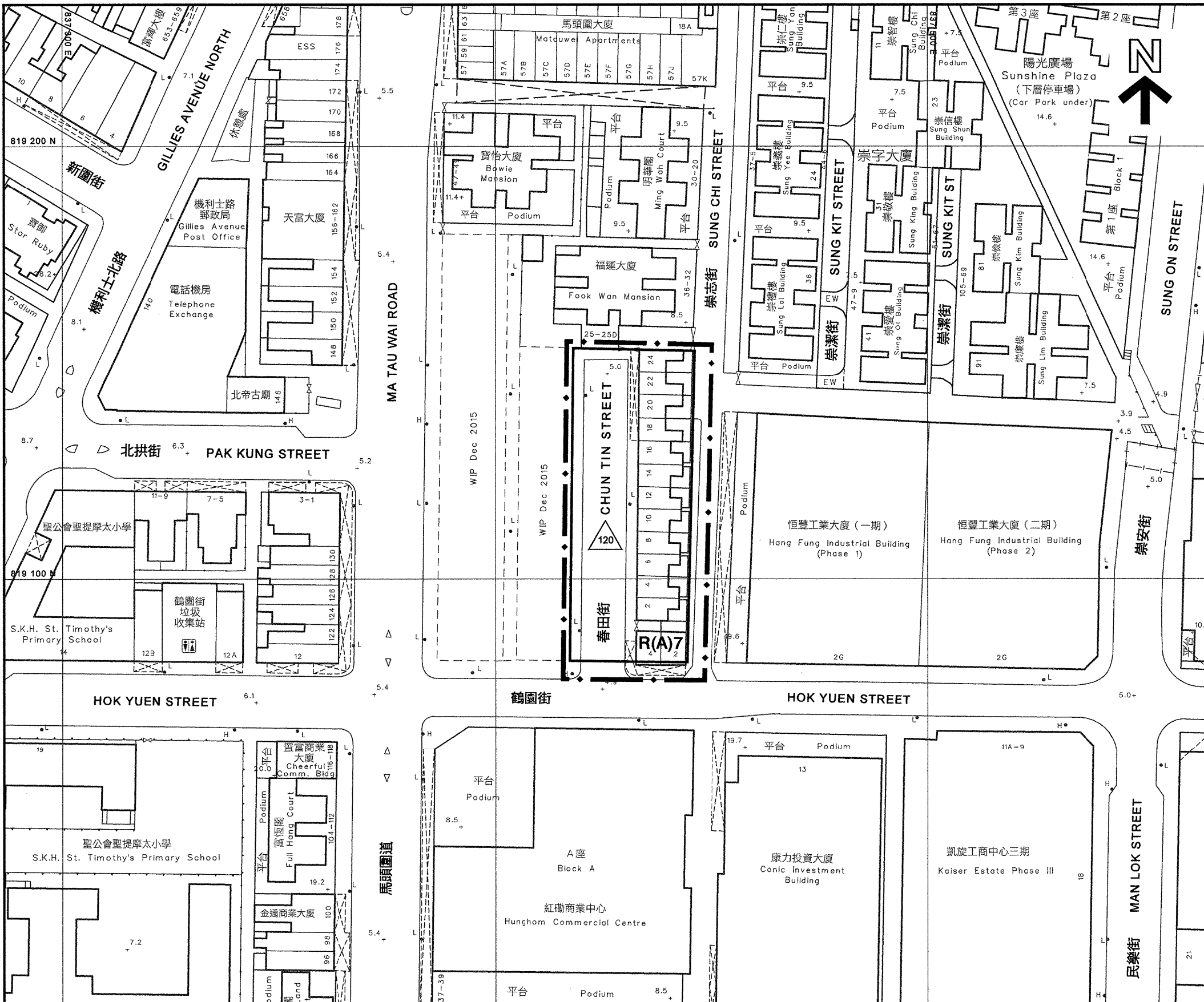


# 圖例 NOTATION

- BOUNDARY OF DEVELOPMENT  
SCHEME —◆— 發展計劃範圍界線
- RESIDENTIAL (GROUP A) 7 R(A)7 住宅(甲類) 7
- MAXIMUM BUILDING HEIGHT  
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM) 120 最高建築物高度  
(在主水平基準上若干米)



夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分  
THE ATTACHED NOTES  
ALSO FORM PART OF THIS PLAN

2016年10月7日城市規劃委員會根據市區重建局條例第25(6)(b)條認為圖則適宜公布，並於2016年10月28日按照城市規劃條例第5條展示  
PLAN DEEMED SUITABLE BY THE TOWN PLANNING BOARD FOR PUBLICATION UNDER SECTION 25(6)(b) OF THE URBAN RENEWAL AUTHORITY ORDINANCE ON 7 OCTOBER 2016 AND EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 28 OCTOBER 2016

Raymond LEE 李啟榮  
SECRETARY, TOWN PLANNING BOARD 城市規劃委員會秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的市區重建局春田街／崇志街發展計劃圖

## TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD URBAN RENEWAL AUTHORITY CHUN TIN STREET / SUNG CHI STREET DEVELOPMENT SCHEME PLAN

SCALE 1:1000 比例尺  
米 METRES 20 0 20 40 60 80 METRES 米

依據市區重建局條例第25(3)(a)條擬備  
PREPARED UNDER SECTION 25(3)(a) OF THE URBAN RENEWAL AUTHORITY ORDINANCE

圖則編號  
PLAN No. S/K9/URA1/1



**DRAFT URBAN RENEWAL AUTHORITY  
CHUN TIN STREET/SUNG CHI STREET  
DEVELOPMENT SCHEME PLAN NO. S/K9/URA1/1**

(Being a Draft Plan for the Purposes of the Town Planning Ordinance prepared by the Urban  
Renewal Authority under section 25 of the Urban Renewal Authority Ordinance)

**NOTES**

(N.B. These form part of the Plan)

- (1) These Notes show the uses or developments on land falling within the boundaries of the Plan which are always permitted and which may be permitted by the Town Planning Board, with or without conditions, on application. Where permission from the Town Planning Board for a use or development is required, the application for such permission should be made in a prescribed form. The application shall be addressed to the Secretary of the Town Planning Board, from whom the prescribed application form may be obtained.
- (2) Any use or development which is always permitted or may be permitted in accordance with these Notes must also conform to any other relevant legislation, the conditions of the Government lease concerned, and any other Government requirements, as may be applicable.
- (3)
  - (a) No action is required to make the existing use of any land or building conform to this Plan until there is a material change of use or the building is redeveloped.
  - (b) Any material change of use or any other development (except minor alteration and/or modification to the development of the land or building in respect of the existing use which is always permitted) or redevelopment must be always permitted in terms of the Plan or, if permission is required, in accordance with the permission granted by the Town Planning Board.
  - (c) For the purposes of subparagraph (a) above, “existing use of any land or building” means –
    - (i) before the publication in the Gazette of the notice of the first statutory plan covering the land or building (hereafter referred as ‘the first plan’),
      - a use in existence before the publication of the first plan which has continued since it came into existence; or
      - a use or a change of use approved under the Buildings Ordinance which relates to an existing building; and
    - (ii) after the publication of the first plan,
      - a use permitted under a plan which was effected during the effective



period of that plan and has continued since it was effected; or

- a use or a change of use approved under the Buildings Ordinance which relates to an existing building and permitted under a plan prevailing at the time when the use or change of use was approved.
- (4) Except as otherwise specified by the Town Planning Board, when a use or material change of use is effected or a development or redevelopment is undertaken, as always permitted in terms of the Plan or in accordance with a permission granted by the Town Planning Board, all permissions granted by the Town Planning Board in respect of the site of the use or material change of use or development or redevelopment shall lapse.
  - (5) Road widths, road junctions and alignments of roads may be subject to minor adjustments as detailed planning proceeds.
  - (6) Temporary uses (expected to be 5 years or less) of any land or building are always permitted as long as they comply with any other relevant legislation, the conditions of the Government lease concerned, and any other Government requirements, and there is no need for these to conform to the zoned use or these Notes. For temporary uses expected to be over 5 years, the uses must conform to the zoned use or these Notes.
  - (7) The following uses or developments are always permitted on land falling within the boundaries of the Plan except where the uses or developments are specified in Column 2 of the Schedule of Uses:
    - (a) provision, maintenance or repair of plant nursery, amenity planting, open space, rain shelter, refreshment kiosk, road, bus/public light bus stop or lay-by, cycle track, Mass Transit Railway station entrance, Mass Transit Railway structure below ground level, taxi rank, nullah, public utility pipeline, electricity mast, lamp pole, telephone booth, telecommunications radio base station, automatic teller machine and shrine; and
    - (b) geotechnical works, local public works, road works, sewerage works, drainage works, environmental improvement works, marine related facilities, waterworks (excluding works on service reservoir) and such other public works co-ordinated or implemented by Government.
  - (8) Unless otherwise specified, all building, engineering and other operations incidental to and all uses directly related and ancillary to the permitted uses and developments within the same zone are always permitted and no separate permission is required.
  - (9) In these Notes, "existing building" means a building, including a structure, which is physically existing and is in compliance with any relevant legislation and the conditions of the Government lease concerned.
  - (10) Any development not compatible with the Urban Renewal Authority's Development Scheme for the area is prohibited by virtue of section 25(4) of the Urban Renewal Authority Ordinance.



**DRAFT URBAN RENEWAL AUTHORITY  
CHUN TIN STREET/SUNG CHI STREET  
DEVELOPMENT SCHEME PLAN NO. S/K9/URA1/1**

Schedule of Uses

Page

RESIDENTIAL (GROUP A) 7

1



RESIDENTIAL (GROUP A) 7

Column 1 Uses always permitted	Column 2 Uses that may be permitted with or without conditions on application to the Town Planning Board
Ambulance Depot	Commercial Bathhouse/Massage Establishment
Flat	Eating Place
Government Use (not elsewhere specified)	Educational Institution
House	Exhibition or Convention Hall
Library	Government Refuse Collection Point
Market	Hospital
Place of Recreation, Sports or Culture	Hotel
Public Clinic	Institutional Use (not elsewhere specified)
Public Transport Terminus or Station (excluding open-air terminus or station)	Mass Transit Railway Vent Shaft and/or Other Structure above Ground Level other than Entrances
Residential Institution	Office
School (in free-standing purpose-designed building only)	Petrol Filling Station
Social Welfare Facility	Place of Entertainment
Utility Installation for Private Project	Private Club
	Public Convenience
	Public Transport Terminus or Station (not elsewhere specified)
	Public Utility Installation
	Public Vehicle Park (excluding container vehicle)
	Religious Institution
	School (not elsewhere specified)
	Shop and Services
	Training Centre

(Please see next page)



RESIDENTIAL (GROUP A) 7 (Cont'd)

---

In addition, the following uses are always permitted (a) on the lowest three floors of a building, taken to include basements; or (b) in the purpose-designed non-residential portion of an existing building, both excluding floors containing wholly or mainly car parking, loading/unloading bay and/or plant room:

---

Eating Place  
Educational Institution  
Institutional Use (not elsewhere specified)  
Off-course Betting Centre  
Office  
Place of Entertainment  
Private Club  
Public Convenience  
Recyclable Collection Centre  
School  
Shop and Services  
Training Centre

Planning Intention

This zone is intended primarily for high-density residential developments. Commercial uses are always permitted on the lowest three floors of a building or in the purpose-designed non-residential portion of an existing building.

Remarks

- (1) No new development, or addition, alteration and/or modification to or redevelopment of an existing building shall result in a total development and/or redevelopment in excess of a maximum domestic gross floor area (GFA) of 12,270m<sup>2</sup> and a maximum non-domestic GFA of 2,454m<sup>2</sup>.
- (2) In determining the relevant maximum GFA for the purposes of paragraph (1) above, any floor space that is constructed or intended for use solely as car park, loading/unloading bay, plant room, caretaker's office, or caretaker's quarters and recreational facilities for the use and benefit of all the owners or occupiers of the domestic building or domestic part of the building, provided such uses and facilities are ancillary and directly related to the development or redevelopment, may be disregarded.

(Please see next page)



RESIDENTIAL (GROUP A) 7 (Cont'd)

Remarks (Cont'd)

- (3) No new development, or addition, alteration and/or modification to or redevelopment of an existing building shall result in a total development and/or redevelopment in excess of the maximum building height in terms of metres above Principal Datum (mPD) as stipulated on the Plan, or the height of the existing building, whichever is the greater.
- (4) Where the permitted plot ratio as defined in Building (Planning) Regulations is permitted to be exceeded in circumstances as set out in Regulation 22(1) or (2) of the said Regulations, the GFA for the building on land to which paragraph (1) above applies may be increased by the additional plot ratio by which the permitted plot ratio is permitted to be exceeded under and in accordance with the said Regulation 22(1) or (2), notwithstanding that the relevant maximum GFA specified in paragraph (1) above may thereby be exceeded.
- (5) Based on the individual merits of a development or redevelopment proposal, minor relaxation of the GFA and building height restrictions as stated in paragraphs (1) and (3) above may be considered by the Town Planning Board on application under section 16 of the Town Planning Ordinance.



**DRAFT URBAN RENEWAL AUTHORITY  
CHUN TIN STREET/SUNG CHI STREET  
DEVELOPMENT SCHEME PLAN NO. S/K9/URA1/1**

**EXPLANATORY STATEMENT**

**DRAFT URBAN RENEWAL AUTHORITY  
CHUN TIN STREET/SUNG CHI STREET  
DEVELOPMENT SCHEME PLAN NO. S/K9/URA1/1**

	<u>Contents</u>	<u>Page</u>
1.	INTRODUCTION	1
2.	AUTHORITY FOR THE PLAN AND PROCEDURES	1
3.	OBJECT OF THE PLAN	2
4.	NOTES OF THE PLAN	2
5.	AREA COVERED BY THE PLAN	2
6.	EXISTING CONDITIONS	3
7.	PLANNING AND LAND USE PROPOSALS	4
8.	IMPLEMENTATION OF THE SCHEME	6



**DRAFT URBAN RENEWAL AUTHORITY  
CHUN TIN STREET/SUNG CHI STREET  
DEVELOPMENT SCHEME PLAN NO. S/K9/URA1/1**

(Being a Draft Plan for the Purpose of the Town Planning Ordinance prepared by the Urban Renewal Authority under section 25 of the Urban Renewal Authority Ordinance)

**EXPLANATORY STATEMENT**

Note: For the purposes of the Town Planning Ordinance, this statement shall not be deemed to constitute a part of the Plan.

**1. INTRODUCTION**

This Explanatory Statement is intended to assist an understanding of the draft Urban Renewal Authority (URA) Chun Tin Street/Sung Chi Street Development Scheme Plan No. S/K9/URA1/1. It reflects the planning intention and objectives of the Town Planning Board (the Board) for the area covered by the Plan.

**2. AUTHORITY FOR THE PLAN AND PROCEDURES**

- 2.1 In the URA's 15<sup>th</sup> Business Plan (2016/17) approved by the Financial Secretary in early 2016, Chun Tin Street/Sung Chi Street Development Scheme (KC-008(A)) was proposed to be processed as a Development Scheme under section 25 of the URA Ordinance (URAO).
- 2.2 On 6 May 2016, pursuant to section 23(1) of the URAO, the URA notified in the Government Gazette the commencement of implementation of the Chun Tin Street/Sung Chi Street Development Scheme.
- 2.3 On 13 May 2016, the URA submitted the draft URA Chun Tin Street/Sung Chi Street Development Scheme Plan for the Development Scheme to the Board under section 25(5) of the URAO.
- 2.4 On 7 October 2016, the Board, under section 25(6)(b) of the URAO, deemed the draft URA Chun Tin Street/Sung Chi Street Development Scheme Plan after amending the building height restriction as being suitable for publication. Under section 25(7) of the URAO, the draft Development Scheme Plan, which the Board has deemed suitable for publication under section 25(6)(b) of the URAO, is deemed to be a draft plan prepared by the Board for the purposes of the Town Planning Ordinance (the Ordinance).



- 2.5 On 28 October 2016, the draft URA Chun Tin Street/Sung Chi Street Development Scheme Plan No. S/K9/URA1/1 (the Plan) was exhibited under section 5 of the Ordinance. By virtue of section 25(9) of the URAO, the Plan has from that date replaced the draft Hung Hom Outline Zoning Plan (OZP) No. S/K9/25 in respect of the area delineated and described herein.

3. **OBJECT OF THE PLAN**

The Plan illustrates that the Development Scheme Area (the Area) is designated as "Residential (Group A)7" ("R(A)7") primarily for high density residential developments with commercial uses being always permitted on the lowest three floors of a building or in the purpose-designed non-residential portion of an existing building. The Development Scheme also aims to enhance local traffic and pedestrian environment via closure of Chun Tin Street for better site utilisation and road improvement works at Sung Chi Street. It is planned to be developed by means of the Development Scheme prepared under section 25 of the URAO. The Development Scheme intends to achieve environmental improvement through redevelopment and promoting efficient land use.

4. **NOTES OF THE PLAN**

- 4.1 Attached to the Plan is a set of Notes which shows the types of uses or developments which are always permitted within the Area in this zone and which may be permitted by the Board, with or without conditions, on application. The provision for application for planning permission under section 16 of the Ordinance allows greater flexibility in land use planning and control of development to meet changing needs.
- 4.2 For the guidance of the general public, a set of definitions that explains some of the terms used in the Notes may be obtained from the Technical Services Division of the Planning Department and can be downloaded from the Board's website at <http://www.info.gov.hk/tpb>.

5. **AREA COVERED BY THE PLAN**

- 5.1 The Development Scheme boundary, which is shown in heavy broken line on the Plan, covers a total area of about 2,475m<sup>2</sup>.
- 5.2 The Area covers a whole row of old and dilapidated tenement buildings bounded by Chun Tin Street, Hok Yuen Street and Sung Chi Street. The Area also covers Chun Tin Street which is a dead-end road that is proposed to be closed and integrated into the Area for redevelopment to achieve better site utilisation, increase



redevelopment potential and enhance local traffic and pedestrian environment. The Area also includes part of Sung Chi Street adjoining the Area to carry out road improvement works and the adjoining pavement of Hok Yuen Street of which the tenement buildings overhang above. The net site area for plot ratio calculation, including private lots and Chun Tin Street, is 1,636m<sup>2</sup>.

- 5.3 The Area has excluded the lots to the immediate west of Chun Tin Street which is the site of URA Ma Tau Wai Road/Chun Tin Street Development Project (TKW/1/002) currently under redevelopment. The lots to the immediate north are occupied by Fook Wan Mansion, which is relatively new and in better building condition. It is also excluded from the Development Scheme boundary.
- 5.4 On the approved Hung Hom OZP No. S/K9/24, the Area was primarily zoned "Residential (Group A)" and with an area shown as 'Road' before the exhibition of the Plan.

## 6. EXISTING CONDITIONS

- 6.1 The buildings within the Area are between four to six storeys and predominantly residential in nature with commercial/retail shops and some workshops for car repair services, metal hardware processing and recycling activities at ground floor. Most of the existing buildings are in deteriorating condition.
- 6.2 The poor housing condition, the presence of sub-divided units, unauthorised building structures on the roofs and backyards of many of the buildings, and a number of ground floor workshops are sources of environmental nuisance in the area.
- 6.3 Buildings facing Chun Tin Street are affected by noise and environmental nuisance generated from the workshop activities at the ground floor of Chun Tin Street.
- 6.4 The existing Chun Tin Street in the Area is a dead-end road only serving as vehicular access to the old tenement buildings in the Area as well as the adjoining Fook Wan Mansion and the URA Ma Tau Wai Road/Chun Tin Street Development Project (TKW/1/002). Vehicles will use Hok Yuen Street to enter Chun Tin Street; and manoeuvre and turn around at the dead-end of Chun Tin Street to leave via Hok Yuen Street. The workshop activities at the ground floor of the tenement buildings in the Area often occupy the pavement and Chun Tin Street for parking and loading/unloading of goods especially during day time. There are conflicts of usage among pedestrian, workshop activities and vehicular traffic at Chun Tin Street.



- 6.5 The URA Ma Tau Wai Road/Chun Tin Street Development Project (TKW/1/002) is located to the immediate west of the Area. It is currently a construction site. URA will redevelop the site for residential and commercial uses. The redevelopment will comprise two residential towers on top of a podium with commercial and community uses on the lower floors, with at-grade open space provided for public use in the redevelopment site. The TKW/1/002 project is anticipated to be completed by 2018/2019.

## **7. PLANNING AND LAND USE PROPOSALS**

- 7.1 On the Plan, the Area is zoned "R(A)7" and the Notes of the Plan indicated broadly the intended land use within the Area.

### **Uses**

- 7.2 The "R(A)7" zone is intended primarily for high-density residential developments. Commercial uses are always permitted on the lowest three floors of a building or in the purpose-designed non-residential portion of an existing building.
- 7.3 Development or redevelopment within the "R(A)7" zone is restricted to a maximum domestic GFA of 12,270m<sup>2</sup> and a maximum non-domestic GFA of 2,454m<sup>2</sup>, and a maximum building height of 120 metres above Principal Datum. The proposed development within the Area will provide about 310 residential units in a residential tower on top of a 3-level podium with commercial/retail uses. Ancillary car park will be provided in a basement floor to serve the development.
- 7.4 To provide design flexibility, minor relaxation of the GFA and building height restrictions may be considered by the Board on application under section 16 of the Ordinance taking into account its individual planning and design merits.

### **Internal Transport Facilities**

- 7.5 Ancillary car parking spaces will be provided in a basement car park to serve the development in order to minimise the impact on the local traffic flow. Loading/unloading bays for the development will be provided at the roadside of the widened Sung Chi Street along the Area.

### **Vehicular Circulation**

- 7.6 To improve the local traffic arrangement and circulation, the existing dead-end street at Chun Tin Street will be permanently closed. A portion of land at the north of the Area will be dedicated for a new road as a vehicular turning area connecting with Sung Chi Street. The



dedicated area will be for public use and will serve as vehicular access for the proposed development of the Area, Fook Wan Mansion to the north and the future development at URA Ma Tau Wai Road / Chun Tin Street Development Project (TKW/1/002) to the west.

- 7.7 Widening of Sung Chi Street to a two-lane carriageway with pavement is proposed to enhance the traffic and pedestrian flow. A further building setback at ground floor level of about 5m to 6m from road kerb of Sung Chi Street will create a wider passageway for pedestrians and provide loading/unloading bays for the development.
- 7.8 URA will take up the management and maintenance of the new vehicular turning area, its adjoining pavement in the Area, and loading/unloading bays along Sung Chi Street within the Development Scheme boundary.
- 7.9 An indicative plan showing the proposed road arrangement of the Area is attached in **Annex 1**.

#### **Pedestrian Circulation**

- 7.10 Taking the opportunity of redevelopment, the Development Scheme aims to rationalise the local pedestrian circulation to improve the safety and pedestrian walking environment within the Area. Continuous pavement will be provided along the new vehicular turning area, Sung Chi Street and Hok Yuen Street adjoining the proposed development in the Area. It will provide safe pedestrian walking environment and direct pavement network from Sung Chi Street towards Ma Tau Wai Road via the future at-grade open space provided within the adjoining URA development (TKW/1/002) or via the pavement surrounding the proposed development in the Area.
- 7.11 With the closure of Chun Tin Street for integration into the Area for redevelopment, it offers the opportunity to provide more space for road widening of Sung Chi Street and pedestrian passageway at grade within the Area to provide a pleasant and safer pedestrian walking environment separated from the traffic road.
- 7.12 The ground floor of the proposed development will be setback by about 5m to 6m from road kerb of Sung Chi Street and about 5m from road kerb of Hok Yuen Street for provision of a wider pavement along both streets.

#### **Open Space and Greening**

- 7.13 Private open space will be provided on the podium for the enjoyment of the residents of the proposed development. To enhance pedestrian circulation between Sung Chi Street and Ma Tau Wai Road, at-grade



open space or pedestrian passage will be provided in the design to provide better pedestrian linkage with the at-grade open space at the adjoining URA development (TKW/1/002).

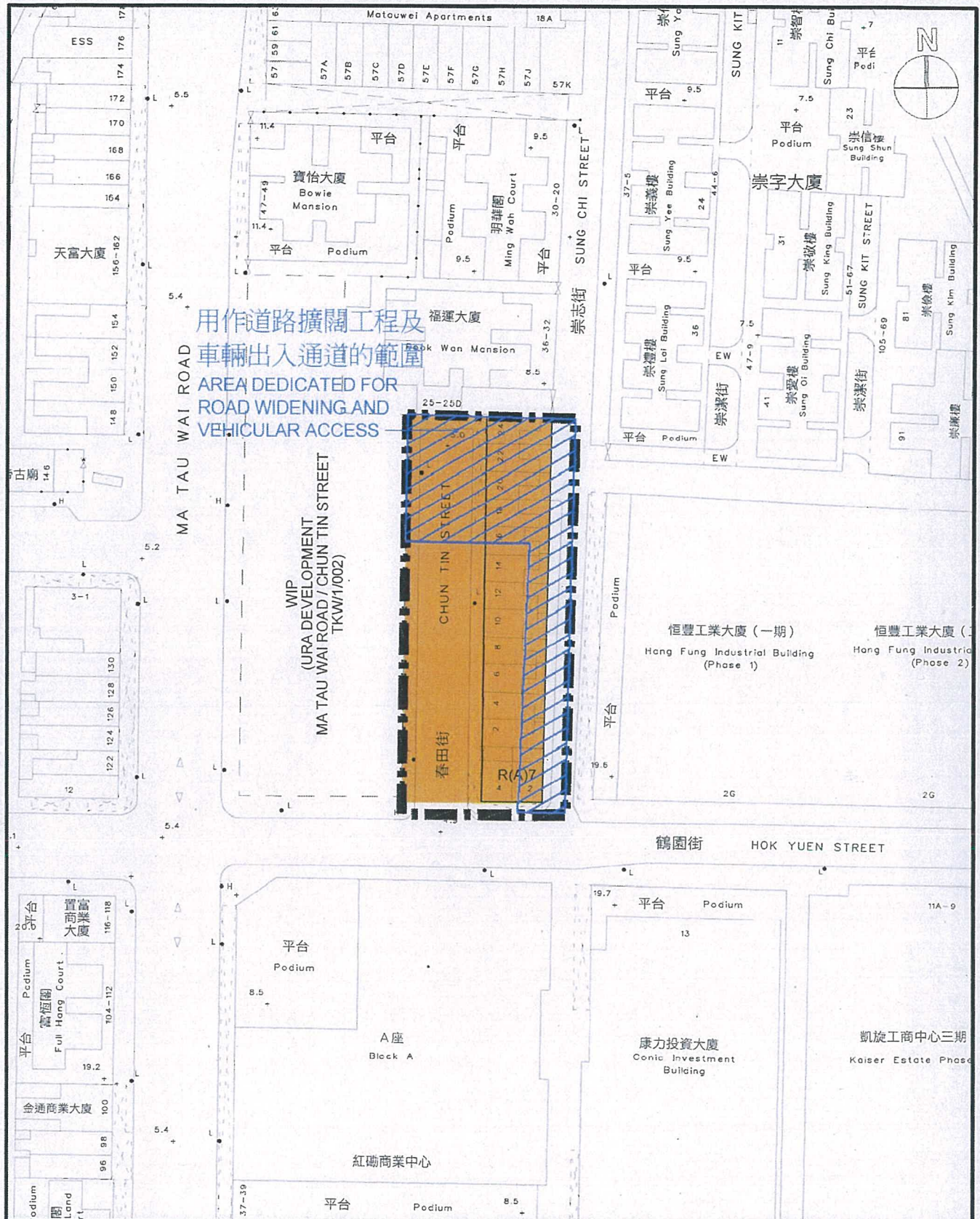
- 7.14 Greening at podium edge and pedestrian level of the proposed development within the Area will be provided as far as practicable and optimised to meet the Sustainable Building Design (SBD) Guidelines and to enhance the local streetscape.
- 7.15 Landscaping including road paving and roadside greening will be provided at the new turning area and its adjoining pavement, and the corner area at the junction of Sung Chi Street and Hok Yuen Street to create a pleasant and comfortable streetscape.

## **8. IMPLEMENTATION OF THE SCHEME**

- 8.1 The proposals set out in the Plan form an integral part of the Development Scheme for the Area.
- 8.2 The URA does not own or lease any land within the boundaries of the Development Scheme. The URA intends to acquire the properties within the Area of the Scheme. With respect to any of such properties which cannot be acquired by purchase, the Secretary for Development would consider, upon the application of the URA, recommending to the Chief Executive in Council the resumption of properties under the Lands Resumption Ordinance, if necessary.
- 8.3 All eligible tenants will be offered an ex-gratia payment package in accordance with URA's policy. The URA has already entered into agreement with the Hong Kong Housing Society (HKHS) and the Hong Kong Housing Authority (HKHA) for the purpose of making available rehousing units by HKHS or HKHA to rehouse affected tenants who satisfy the eligibility criteria of HKHS or HKHA.
- 8.4 Non-domestic tenants of properties acquired by URA whose tenancies are terminated by URA due to implementation of the Development Scheme may be offered an ex-gratia allowance to assist in their business relocation.
- 8.5 The URA may implement the Development Scheme on its own or in association with one or more joint venture partners.

TOWN PLANNING BOARD  
OCTOBER 2016





計劃範圍  
SCHEME AREA  
住宅(甲類)7  
R(A)7

市區重建局春田街 / 崇志街發展計劃  
URBAN RENEWAL AUTHORITY  
CHUN TIN STREET / SUNG CHI STREET  
DEVELOPMENT SCHEME

市區重建局  
URBAN RENEWAL  
AUTHORITY

Scale 1:1,000  
METERS 10 0 10 20 30 40 50

KC-008(A)

附件一  
ANNEX 1



Extract of the Minutes of HIC KCDC Meeting on 23.6.2016

九龍城區議會轄下

房屋及基礎建設委員會第 4 次會議記錄

日期： 2016 年 6 月 23 日(星期四)

時間： 下午 2 時 30 分

地點： 九龍城民政事務處會議室

出席者：

主 席： 何顯明議員, MH

副主席： 吳奮金議員

委 員： 鄭葆賢議員

梁婉婷議員

左滙雄議員

鄭利明議員

(於下午 5 時 19 分離席)

勞超傑議員

(於下午 2 時 53 分出席)

林德成議員

林博議員

(於下午 3 時 03 分出席)

余志榮議員

(於下午 3 時 00 分出席)

楊振宇議員

(於下午 5 時 28 分離席)

何華漢議員

楊永杰議員

關浩洋議員

張仁康議員, MH

(於下午 5 時 27 分離席)

黎廣偉議員

李慧琮議員, JP

(於下午 2 時 52 分出席)

(於下午 4 時 53 分離席)

蕭亮聲議員

(於下午 5 時 00 分離席)

邵天虹議員

吳寶強議員

(於下午 3 時 15 分出席)

(於下午 4 時 08 分離席)

潘國華議員

秘書： 葉偉剛先生

九龍城民政事務處一級行政主任(區議會)

缺席者： 陸勁光議員



列席者：

莊丹娜女士	九龍城民政事務助理專員
黃鑑強先生	九龍城民政事務處高級聯絡主任(大廈管理)
鄭韻瑩女士	規劃署高級城市規劃師/九龍 2
鍾榮先生	房屋署署理高級物業服務經理(西九龍及港島)
嚴婉玲女士	屋宇署高級屋宇測量師/E3

應邀出席者：

議程二	葉子季先生	規劃署九龍規劃專員
	陳宗恩先生	規劃署高級城市規劃師/九龍 3
議程三及 議程六	關以輝先生	市區重建局規劃及設計助理總經理
	殷倩華女士	市區重建局社區發展高級經理
	譚建強先生	市區重建局收購及遷置高級經理
議程四至 議程五	殷倩華女士	市區重建局社區發展高級經理
	關美寶女士	市區重建局規劃及設計高級經理
	吳寶珊女士	市區重建局收購及遷置高級經理
議程七	陳美蓮女士	香港房屋協會高級經理(社區關係及專業發展)
	李志昌先生	香港房屋協會高級經理(物業策劃及發展)
議程八	馮建成先生	差餉物業估價署高級物業估價測量師
議程十	鍾榮先生	房屋署署理高級物業服務經理(西九龍及港島)
議程十一	鄧家柱先生	地政總署署理高級產業測量師/鐵路發展/ 總處 3(鐵路發展組/總辦事處)
	鍾天龍先生	地政總署產業測量師/鐵路發展/總處 2 (鐵路發展組/總辦事處)
議程十二	周淑儀女士	屋宇署屋宇測量師/E1-5

\*

\*

\*



令。然而，若業主在執行命令的7年內向市建局出售有關物業，市建局會根據其「發還修葺費用計劃」，在計算折舊後，向業主發還特定維修項目的合理開支。而若業主在出售物業前仍未執行法定命令，市建局會於收購價中扣起相應修葺費用作抵押金，以備有需要時完成有關法定命令的維修項目。

- 項目凍結人口調查三日的正式登記已經完成，隨後並正進行後補登記工作，若住戶認為已提交的資料有誤，或希望作出更正或提供補充資料，可以書面向市建局提出。市建局會將有關資料存檔，直至重建項目落實推行後才會正式核實已登記用戶的資料，及釐定收購基準。
- 市建局在收購過程中，會根據業權提出收購補償，而沒有業權的僭建物則不會獲得任何補償。
- 因重建被無理迫遷的租戶可聯絡市建局或由「市區更新基金」聘任的社工隊，要求提供協助。

21. 屋宇署高級屋宇測量師/E3嚴婉玲女士回覆，表示會於稍後向委員提供屋宇署將如何處理在市建局的收購項目中已發出的命令的補充資料。然而，她指出若有關樓宇構成即時危險，署方會即時採取執法行動，以確保公眾安全。

(會後補注：屋宇署於會議後提供以下補充資料：市建局於2016年3月刊憲公布庇利街／榮光街發展項目及於2016年6月刊憲公佈鴻福街／銀漢街發展計劃，鴻福街／啟明街發展項目及榮光街發展項目，根據本署紀錄，上述重建項目內的建築物仍有多張清拆命令及維修命令仍未遵從，本署會因應個別情況考慮暫緩執法，不過，就那些對生命財產明顯構成迫切危險、新建、嚴重危害健康及造成嚴重環境滋擾的僭建物，以及嚴重失修的樓宇，本署會繼續跟進，業主亦有責任妥善維修及保養其樓宇，以確保公眾安全。)

#### 市區重建局發展項目 春田街／崇志街發展計劃 (KC-008(A))

(九龍城房建會文件第47/16號)

#### 關注春田街收購計劃

(九龍城房建會文件第48/16號)

22. 市區重建局規劃及設計高級經理關美寶女士向委員介紹文件第47/16號。

23. 余志榮議員對市建局就KC-008(A)項目提出的一次性特別措施表示讚賞，惟指出居民仍非常關注該特別措施的條款及細則，希望與局方盡快舉行居民會，解答各項細節。此外，他提出以下意見/查詢：(一) 上述項目規模較小，涉及約44個租客，希



望局方放寬公屋安置的門檻或給予他們特惠金；(二) KC-008(A)項目需時長達10年，而距離上述項目僅5米的福運大廈樓齡亦已達41年，樓宇結構因附近地盤的施工出現大幅度沉降，故希望局方將福運大廈一併納入KC-008(A)項目，完善社區的發展；(三) 嚴格規管局方轄下地盤工程的施工安排，包括限制大型機器作業時間於上午9時至下午6時、加設隔音布，及杜絕地盤蚊患及鼠患等，以確保附近樓宇的安全及福運大廈住戶的權益；(四) 局若落實封閉春田街及增設迴旋處，將如何安置現時設於春田街路旁的咪錶停車位；以及(五) 福運大廈住戶普遍支持KC-008項目及反對KC-008(A)項目，希望局方考慮居民的意見。

24. 楊永杰議員表示一直支持原有的KC-008項目，希望局方從善如流，撤回KC-008(A)項目並重啟KC-008項目。他又垂詢局方合共收到多少份要求將春田街納入收購範圍的意見。他又認為局方應該打通春田街及崇志街，以徹底改善區內交通。

25. 鄺葆賢議員提出以下意見/查詢：(一) 市建局無法清楚交代以KC-008(A)替代KC-008項目的原因，有關居民因此需重新經歷長達2年的審批時間；(二) 福運大廈未被納入KC-008(A)項目，卻面對兩項市建局工程同時於毗鄰進行，地盤施工亦對福運大廈居民帶來長時間滋擾及安全問題，而新建的樓宇對福運大廈亦會造成屏風樓效應；(三) 局方應關注於重建項目附近受影響的居民；(四) 可透過加強管理，以改善春田街的環保回收問題及崇志街的泊車問題，而無須封閉春田街及增設不必要的迴旋處。擬建的迴旋處亦無實際改善交通作用，駕駛者其實可選擇於前一條街道轉向；以及(五) KC-008項目的樓宇狀況日益惡化，區內住宅租金亦不斷上升，故希望局方盡快諮詢福運大廈及於崇志街樓宇的住戶，以免重覆更改KC-008項目的情況，對住戶帶來長遠的負面影響。

26. 李慧琼議員提出以下意見/查詢：(一) KC-008(A)項目極具爭議及引發居民作多次請願，希望局方接納民意，減少社區上的爭議；(二) 若福運大廈住戶希望被納入KC-008(A)項目範圍，是否可依循合法程序向城規會申述，並由行政長官會同行政會議決定；(三) 唯獨將福運大廈剔除於局方的重建項目範圍，只會引發居民的擔憂；(四) 若居民反對KC-008(A)項目，將有何合法途徑提出意見；以及(五) 「鶴園春田商戶大聯盟」致函提出3點要求，包括：(1) 因應事件的特殊性，立即安排出租公屋或單位安置受影響的租戶；(2) 當市建局成為項目的業主後，非住宅物業的租戶是否可以同樣提早領取特惠金；以及(3) 業主認為無需透過申請程序提早領取應得的津貼，有關津貼的發放方式及時間應以市建局以往一貫的方式處理。她希望市建局及相關部門作出回應。



27. 林博議員提出以下意見/查詢：(一) 春田街/崇志街發展規劃已經歷長時間討論，相關樓宇亦已嚴重失修，希望KC-008(A)項目無需再作修改，並由局方協助調解業主及租戶之間因重建引起的爭拗；(二) 福運大廈深受附近地盤施工的滋擾，故樓宇結構已有惡化趨勢，希望屋宇署及市建局協助檢察樓宇，並將其納入重建範圍；以及(三) 擬建的迴旋處能否容納大型車輛包括消防及救護車輛駛入成疑，建議將重建範圍擴大。

28. 張仁康議員表示局方並無考慮KC-008(A)項目對福運大廈住戶的影響，該大廈因附近地盤的工程引致外牆剝落及出現裂縫。此外，若封閉春田街，消防及救護車輛將無法進入該地段，他要求局方解釋將來的車輛將如何從擬建的迴旋處駛入福運大廈。

29. 勞超傑議員表示居民普遍要求重啟KC-008項目，並查詢局方是否已獲得足夠的民意，支持以KC-008(A)項目替代KC-008項目及相關原因。此外，他認為局方的零碎收購方式並不理想，而KC-008(A)項目並無顧及對福運大廈住戶的影響，希望局方在諮詢期間多與各持分者溝通，平衡各方的利益，並重新考慮是否應該開展KC-008(A)項目。他又希望相關部門回應地盤工程對春田街的雙號唐樓及福運大廈造成的結構性影響。

30. 市區重建局收購及遷置高級經理吳寶珊女士表示，市建局於2016年5月6日公佈KC-008(A)項目，並希望於3個月內向業主提出收購建議及舉辦居民會，屆時會向業主及租戶解釋一次性特別措施的具體細節，並解答他們的查詢。

31. 市區重建局規劃及設計高級經理關美寶女士作綜合回覆，重點如下：

- KC-008(A)項目在規劃程序上，需向城規會呈交發展計劃草圖作考慮，公眾可向城規會提出意見。城規會在考慮公眾的意見後，有權批准、不批准或要求市建局修改該項目。市建局亦會詳細考慮諮詢期內居民所提出的各項意見，包括將福運大廈納入重建範圍及有關春田街改道等建議的理據，並向城規會作出回應，讓城規會考慮。
- 市建局一直聯同交通顧問公司與運輸署聯繫，並已就項目進行了交通影響評估研究報告提交予政府部門，運輸署及消防署亦初步同意報告內的交通建議及評估研究。擬建的迴旋處闊26米，道路的設計足以容納消防及救護車等大型車輛出入及通往福運大廈。擬建的迴旋處除了供KC-008(A)項目住戶使用外，亦會提供給公眾使用，包括福運大廈的車輛。市民亦可就迴旋處的設計向城規會反映意見。

- 一 春田街現為掘頭路，就交通流及行人安全方面並不理想。市建局希望以小區發展模式，將春田街掘頭路納入重建範圍一併發展，並建議開闢一條26米闊的新路面作迴旋處用途，目的是改善當區道路安排和行人環境，以提升重建的規劃及社區裨益，同時可與毗鄰的市建局馬頭圍道的項目在整體設計上融合以達致更佳效果。
- 一 有關春田街現有10個咪錶停泊位的安排，KC-008(A)項目將設有地庫停車場，供私家車及商業車輛使用。交通影響評估報告亦已建議於附近地方增加咪錶停泊位。

32. 屋宇署嚴婉玲女士回覆，屋宇署的職員及地盤的註冊結構工程師已視察福運大廈，除了存在失修情況外，樓宇整體結構並無明顯危險，有關地盤的負責人將採取適當的改善及補救措施，包括為受影響的大廈外牆及行人路進行修葺，增加對建築物及行人路的監察點，及減少工程對樓宇的影響。屋宇署在工程進行期間，亦會加強巡查地盤及其周邊環境，確保工程符合標準。此外，署方備悉委員的關注及意見。

33. 市區重建局社區發展高級經理殷倩華女士亦表示市建局備悉委員的意見。

有關查詢房協擬於紅磡利工街興建「富貴」長者屋的最新情況  
(九龍城房建會文件第50/16號)

34. 勞超傑議員簡介文件第50/16號，並希望香港房屋協會(下文簡稱「房協」)解釋「資助性質」及「非資助性質」長者房屋項目的具體分別，以及考慮本港在現時缺乏土地的情況下，是否仍然適合推出利工街的長者房屋項目。

35. 香港房屋協會高級經理(物業策劃及發展)李志昌先生回覆，簡介「資助性質」及「非資助性質」項目之分別，並指出房協的房屋項目針對不同的服務對象。公營房屋主要服務低收入長者，而利工街的項目則希望照顧中產長者的住屋需要。面對人口老化問題，預計於2030年，每4名香港人有1位為65歲以上的長者，應對他們的房屋需求亦十分殷切。「資助性質」的長者房屋目前仍有700名長者輪候申請，即使加入利工街項目約300個單位亦不足以應付未來的需求，故希望委員支持房協推行上述「資助性質」長者房屋項目。

36. 勞超傑議員提出以下意見/查詢：(一) 垂詢申請入住「資助性質」長者房屋項目的入息及資產限制；(二) 樂頤居及彩頤居同樣為「資助性質」長者房屋，要求房協提供有關的租金水平；(三) 現時長者輪候公營房屋的時間比輪候「資助性質」長者房



Extract of the Minutes of HIC KCDC Meeting on 3.11.2016

九龍城區議會轄下

房屋及基礎建設委員會第 6 次會議記錄

日 期： 2016 年 11 月 3 日(星期四)

時 間： 下午 2 時 30 分

地 點： 九龍城民政事務處會議室

出席者：

主 席： 何顯明議員, MH

副主席： 吳奮金議員 (於下午 4 時 40 分離席)

委 員： 梁婉婷議員

左滙雄議員 (於下午 4 時 08 分離席)

鄭利明議員

勞超傑議員 (於下午 4 時 53 分離席)

林博議員

余志榮議員

楊振宇議員 (於下午 2 時 42 分出席)

何華漢議員 (於下午 3 時 40 分離席)

楊永杰議員

關浩洋議員

張仁康議員, MH (於下午 4 時 57 分離席)

黎廣偉議員

李慧琼議員, SBS, JP (於下午 2 時 47 分出席)

蕭亮聲議員 (於下午 5 時離席)

陸勁光議員 (於下午 4 時 43 分出席)

邵天虹議員

吳寶強議員

潘國華議員

秘 書： 葉偉剛先生 九龍城民政事務處一級行政主任(區議會)

缺席者： 林德成議員

列席者：

莊丹娜女士	九龍城民政事務助理專員
黃鑑強先生	九龍城民政事務處高級聯絡主任(大廈管理)
鄭韻瑩女士	規劃署高級城市規劃師/九龍 2
嚴家豪先生	房屋署高級物業服務經理(西九龍及西貢)
嚴婉玲女士	屋宇署高級屋宇測量師/E3

應邀出席者：

議程二	葉子季先生	規劃署九龍規劃專員
	鄭韻瑩女士	規劃署高級城市規劃師/九龍 2
	楊嘉康先生	香港房屋協會助理總監 (物業發展及市場事務)
	曾德明先生	香港房屋協會總經理(物業策劃及發展)
	李顯蕊女士	香港房屋協會高級經理(物業管理)
	關美寶女士	市區重建局高級經理(規劃及設計)
議程三	區潔英女士	發展局起動九龍東專員
	黃德才先生	發展局起動九龍東副專員
	黎萬寬女士	發展局起動九龍東辦事處 高級地方營造經理(規劃)
	馬漢毅先生	土木工程拓展署啓德辦事處總工程師/九龍 3
議程五	廖國偉先生	食物環境衛生署高級衛生督察 (潔淨/防治蟲鼠)
議程六	丁才峯先生	屋宇署屋宇測量師/E2-1
	林日明先生	屋宇署首席測量主任/E2-3
議程七	歐國平先生	消防處助理消防區長(樓宇改善課)1
	吳穎哲先生	消防處高級消防隊長
議程八	鍾榮先生	房屋署物業服務經理(物業服務) (西九龍及西貢)(1)
議程十	郭志安先生	屋宇署高級屋宇測量師/斜坡安全(HKW)
議程十一	黃國屏先生	屋宇署高級屋宇測量師/招牌監管
	馬明智先生	屋宇署屋宇測量師/招牌監管 2



## 開會辭

房屋及基礎建設委員會(下文簡稱「房建會」)主席歡迎各委員、部門代表及旁聽人士出席會議。主席請委員備悉鄭葆賢議員已通知退出房建會。此外，秘書處在會議前接獲林德成議員的通知，今天因事未能出席會議。

2. 在開始商討議程前，主席請委員留意申報利益的責任。《九龍城區議會會議常規》(下文簡稱「《會議常規》」)已列明申報利益制度，若稍後討論的事項與委員的物業業權、職業或投資等個人利益有所衝突，便須在討論前申報，以便他考慮是否須要請有關委員於討論或表決時避席。此外，根據《會議常規》，委員會舉行會議的法定人數為委員數目的一半。由於房建會有 21 名委員，如在會議期間在座委員人數不足 11 名，主席會立即中止討論。

## 通過上次會議記錄

3. 第 5 次會議記錄無須修訂，獲委員會一致通過。

《紅磡分區計劃大綱草圖編號S/K9/25》所收納的修訂項目  
《市區重建局春田街/崇志街發展計劃草圖編號S/K9/URA1/1》  
《市區重建局鴻福街/銀漢街發展計劃草圖編號S/K9/URA2/1》  
(九龍城房建會文件第 68/16 號)

4. 規劃署九龍規劃專員葉子季先生介紹文件第 68/16 號。

5. 余志榮議員表示強烈反對《市區重建局春田街/崇志街發展計劃草圖編號S/K9/URA1/1》(下文簡稱「春田街/崇志街發展計劃」)，擔心該區被劃為「住宅(甲類)7」地帶作高密度住宅用途，影響附近的居民。他又指出曾向城市規劃委員會(下文簡稱「城規會」)反映福運大廈居民普遍反對重建春田街作高密度住宅用途的計劃，希望有關部門體恤居民及重新檢視春田街/崇志街發展項目。

6. 李慧琼議員提出以下意見/查詢：(一) 過往曾多次向市區重建局(下文簡稱「市建局」)要求將區內的榮光街72-94、96-118號及銀漢街44-45號地段納入重建範圍，有關居民亦正計劃向城規會提出上述要求，希望城規會能夠回應居民的訴求；(二) 過往曾多次向規劃署及市建局強烈要求擴大重建範

圍，希望有關部門/機構支持將福運大廈納入春田街/崇志街發展計劃，以及將銀漢街17、19、21、23、25、27、29及31號納入鴻福街/銀漢街發展計劃的重建範圍，以完善區內規劃；(三) 提供在啟德發展區預留作發展公營房屋的土地面積；以及(四) 因應區內的重建項目陸續開展，要求有關部門檢視社區配套措施包括游泳池、公園及停車場等，以配合區內的人口增長。

7. 關浩洋議員表示銀漢街周邊舊樓的樓宇情況與被納入重建範圍的舊樓相約，希望市建局能考慮將該些樓宇納入重建範圍。

8. 楊永杰議員表示過往曾多次要求撤回春田街/崇志街發展計劃KC-008(A)項目及重啟原有的KC-008項目，避免因為樓宇密度的增加而影響附近居民。此外，他查詢規劃署有關整合春田街後的KC-008(A)項目，較原來KC-008項目所增加的地積比率、高度及單位數目。

9. 楊振宇議員查詢規劃署有關春田街/崇志街項目被劃為「住宅(甲類)7」後，所放寬的建築物高度上限。

10. 勞超傑議員提出以下意見/查詢：(一) 房建會曾反對《紅磡分區計劃大綱草圖編號S/K9/25》(下文簡稱「紅磡分區計劃」)所收納的修訂項目，並要求將利工街擬作長者住屋的用地(下文簡稱「利工街用地」)作興建公營房屋，故要求有關部門提供否定議會意見的理據；(二) 紅磡利工街「悅目」的居民表示強烈反對有關項目；(三) 查詢除了常樂街的小規模公共租住房屋計劃外，政府於九龍城區內有否實際公營房屋的規劃。此外，他反對春田街/崇志街發展計劃用作高密度住宅用途。

11. 邵天虹議員表示支持勞超傑議員的意見，要求把利工街用地作興建公營房屋。他又查詢宋皇臺道、高山道及啟德發展區的公營房屋規劃時間表，並要求重建高樓齡屋邨包括真善美村。此外，他指出報章曾報導樂頤居及彩頤居的長者住戶投訴屋苑的帳目不明及所收取的管理費及維修費不斷增加，顯示因香港房屋協會(下文簡稱「房協」)管理不善而須由長者承擔虧蝕，故認為政府應該將珍貴的土地資源優先用作興建公營房屋。

12. 何華漢議員對房協表示根據社會需求而興建「長者安居樂」的理據提出質疑，指出房協已多年未有興建新的公營房屋，亦拒絕重建高樓齡屋邨，近年傾向發展私人項目，落成的房屋以私人住宅及長者房屋為主，故認為房協的房屋發展定位錯誤。



13. 林博議員要求房協提供有關長者房屋需求的數據，並表示支持勞超傑議員要求將利工街用地作興建公營房屋的意見。

14. 勞超傑議員表示基層劏房戶較中產長者更有急切的住屋需要，有關部門必須按優先緩急次序分配房屋土地資源，故重申反對上述項目。他補充即使利工街用地可提供的單位數目較少，政府仍然需將該地作興建公營房屋。

15. 主席指出由於公營房屋的申請屬全港性，區內居民未必能直接受惠。然而，他要求規劃署提供有關長者房屋及公屋需求數據的比較資料供議員參考，以便就公營房屋供應的優先次序作討論。

16. 規劃署葉子季先生作出綜合回應，重點如下：

- 一 春田街/崇志街發展計劃規劃作高密度住宅發展，而建築物高度限為主水平基準上120米，此發展密度和高度與附近的住宅樓宇包括福運大廈相約，不會帶來嚴重視覺影響。此外，市建局已將該項目的住宅樓宇置於靠近鶴園街的方向，以減輕對福運大廈及附近樓宇的影響。規劃署指出市建局制定發展計劃草圖時需考慮一系列的因素，包括規劃完整性、樓齡、樓宇狀況、樓宇密度等，市建局會根據《市區重建局條例》及各方面的因素及意見作整體考慮。規劃署會從專業規劃角度提供相關意見，並向市建局轉達議會的訴求。
- 一 房協發展多項房屋計劃，以滿足社會上不同階層的住屋需要。「長者安居樂」住屋計劃與位於北角丹拿山的非資助性優質長者房屋項目性質並不相同，有關申請人受入息及資產限制，而該住屋計劃下的彩頤居及樂頤居均深受長者歡迎，並無空置單位。此外，輪候冊上大約有700戶申請者，申請者的平均輪候時間為5年。運輸及房屋局亦表示支持繼續推展「長者安居樂」項目。署方考慮到利工街用地面積較小，認為適合用作「長者安居樂」項目。署方一直密切審視社區措施是否足以配合區內規劃人口，並已預留土地提供社區措施。
- 一 署方認同興建公營房屋的迫切性，惟亦需要滿足社會各界對不同用途用地的需求。政府一直重視社會對公營房屋的殷切需求，在未來10年的建屋目標中約六成將為公營房屋。署方正積極在區內物色適合發展公營房屋的土地，除了位於常樂街、宋皇臺道及高山道的公營房屋項目外，亦正審視啟德發展區的合適用地。當中，啟德發展區內有可供作較大規模公營房屋發展的地段，署方與發展局正積極研究，待落實具體計劃後會再向議員介紹有關詳情。署方備悉議員的反對意見，並

會將有關意見提交城規會。若市民對上述大綱草圖的修訂和兩份發展計劃草圖持有意見，可於2016年12月28日前以書面向城規會提交申述，城規會將考慮各持分者的理據並邀請相關持分者出席聆訊，再作出決定。

17. 香港房屋協會總經理(物業策劃及發展)曾德明先生作出綜合回應，重點如下：

- 「長者安居樂」住屋計劃屬公共房屋的一種，主要服務60歲以上中等收入長者，惟並無設定區內居民優先的政策，所有申請必須按輪候冊上的次序作審批。
- 政府統計處的推算顯示，香港於2025年的60歲或以上人口達237萬。而由房協於2014年委託香港大學進行的一項調查，亦估算未來5年對長者房屋的需求達19-20萬戶。房協作為本港唯一為60歲以上中等收入長者提供房屋的供應者，認為有需要回應他們的住屋需求。
- 香港房屋委員會及政府共設有三個長者優先計劃，包括「天倫樂優先配屋計劃」、「共享頤年優先配屋計劃」、「高齡單身人士優先配屋計劃」及房協的「長者維修自住物業津貼計劃」，已充分顯示社會優先照顧長者的意向，而房協的「長者安居樂」住屋計劃亦為政府其中一項為長者而設的資助房屋計劃。
- 樂頤居及彩頤居合共有791戶已經入住，其中65戶為原公屋住戶，65戶中35戶因不符合資產限制要求由子女簽署照顧年長父母承諾書入住，而餘下的30戶則因超越公屋的入息上限而須遷離原有公屋，故「長者安居樂」住屋計劃能夠同時照顧公屋及非公屋住戶。
- 「長者安居樂」住屋計劃下並無空置住屋單位，而北角丹拿山的非資助性優質長者房屋現時的人住率已達62%。
- 房協自2003年推出「長者安居樂」住屋，已明確表示租戶入住期間須支付管理費及基本服務費，而由於通脹及營運成本上升，因此有需要增加有關費用。

18. 主席總結討論，指出有部分議員反對把位於九龍紅磡利工街用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以興建「長者安居樂」住屋計劃單位，並要求將該幅由政府資助的土地用作興建公營房屋，以縮短公屋平均輪候時間，回應市民對公營租住房屋的迫切需求。



研究中亦有專門就啓德發展區作探討，稍後會就研究結果向議會進行諮詢。

- 一 九龍東11公里長的海濱長廊規劃大部分位於啓德發展區，局方備悉議員有關海濱長廊的意見，並會加以研究。

25. 土木工程拓展署啓德辦事處總工程師/九龍3馬漢毅先生回覆，表示啓德發展區單車徑及環保連接系統的顧問研究已於2015年年底展開，預計於2017年年中完成，署方會稍後就研究的初步結果向議會進行諮詢。

26. 主席表示委員會原則上支持延續起動九龍東辦事處運作，並希望有關部門於稍後再就各項規劃分別向議會進行諮詢。

[會後補註：委員可聯絡秘書處索取有關發展局於會議後提供的觀塘商貿區的行人環境改善計劃—可行性研究的第三階段公眾參與摘要文本，各位委員亦可參閱研究網址[http://www.walkablekwuntong.hk/file/pe3\\_digest.pdf](http://www.walkablekwuntong.hk/file/pe3_digest.pdf)。]

#### 關注春田街重建計劃(KC-008A)進度 (九龍城房建會文件第70/16號)

27. 主席表示秘書處已於會議前將市建局的書面回覆送交各位委員閱覽。

28. 余志榮議員提出以下意見：(一)「自置居所津貼呎價評估方法」已使用多年，希望市建局檢視現有機制；(二)市建局委託估價顧問公司的取樣方式具爭議性，出現不同顧問公司對同一單位作出不同估價的情況；(三)相關費用津貼不足以應付實際的搬遷費用；以及(四)希望市建局妥善安置及處理租戶問題。

29. 林博議員對市建局未有派員出席會議表示失望，希望市建局重視與議會及相關居民交流。此外，他提出以下意見/查詢：(一)市建局的收購價不足以於區內購買七年樓齡相同面積物業，要求公開估價顧問公司取樣的單位資料；以及(二)市建局如何協助受影響租戶。

30. 李慧琼議員對市建局未有派員出席會議表示失望，希望秘書處向市建局表達不滿。此外，她要求就上述議題再次舉行會議並要求市建局派員出席以解釋有關租戶處理、賠償津貼及其他事宜。

31. 蕭亮聲議員對市建局未有派員出席會議表示失望。此外，他表示「鶴園春田商住大聯盟」已要求市建局於11月30日前安排居民會議以解答有關查詢。

32. 主席表示委員會就上述議題收到不少居民的查詢，對市建局未有派員出席會議表示失望，會要求市建局出席房建會會議，與委員討論上述事宜。

[會後補註：市建局已同意出席在2017年1月12日舉行的第7次房建會會議，與委員討論有關春田街重建計劃(KC-008A)的事宜。]

#### 要求改建公廁建築結構及增加傷殘人士洗手間

(九龍城房建會文件第71/16號)

33. 主席表示秘書處已於會議前將食物環境衛生署的書面回覆送交各位委員閱覽。

34. 張仁康議員指出現時位於公廁地面的暢通易達洗手間數目不足，故要求增加地下廁間數目，以應付市民需要。

35. 楊永杰議員表示現時公廁大多置設於一樓或二樓，對長者造成不便，隨着人口老化，希望署方檢討並增加地下廁間數目。

36. 食物環境衛生署高級衛生督察(潔淨/防治蟲鼠) 廖國偉先生回覆，表示署方會連同建築署於進行公廁翻新及改善工程時研究增加地下廁間數目的可行性。

37. 主席表示房屋署轄下的公廁同樣存在上述問題，亦希望署方關注。

#### 要求正視三無大廈喉管老化爆裂問題

(九龍城房建會文件第72/16號)

38. 主席表示秘書處已於會議前將屋宇署的書面回覆送交各位委員閱覽。

39. 林博議員要求有關部門協助「三無大廈」居民解決因水喉爆裂而造成的漏水問題，指出有關問題由本年3月份至今仍未能解決。他認為業主一般需要較長時間處理由屋宇署發出的法定命令，而且不少舊樓的業主立案法團(下



TPB/R/S/K9/URA1/1-1

PEMS Representation

就草圖作出申述

## Representation Relating to Draft Plan

參考編號  
Reference Number: 161228-214131-47743

提交限期  
Deadline for submission: 28/12/2016

提交日期及時間  
Date and time of submission: 28/12/2016 21:41:31

提出此宗申述的人士  
Person Making This Representation: 小姐 Miss 郭小姐

申述詳情  
Details of the Representation :

與申述相關的草圖  
Draft plan to which the representation relates: S/K9/URA1/1

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

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
支持重建但對於重建補償措施有意見	支持 Support	本人於此經營三十餘年，本來打算於此經營至退休，卻面臨重建項目，無奈提早結業，同時亦使區內少了一間美味、廉價、方便附近工業區之上班族的茶餐廳，本人認為市建局需保障本人退休之後的生活，保障鋪戶之應有權利，從而達至市建局以人為本的宗旨。

對草圖的建議修訂(如有的話)  
Proposed Amendments to Draft Plan(if any):



**就草圖作出申述**

**Representation Relating to Draft Plan**

參考編號  
Reference Number: 161228-231248-41541

提交限期  
Deadline for submission: 28/12/2016

提交日期及時間  
Date and time of submission: 28/12/2016 23:12:48

提出此宗申述的人士  
Person Making This Representation: 小姐 Miss 陳玉珍

申述詳情  
Details of the Representation :

與申述相關的草圖  
Draft plan to which the representation relates: S/K9/URA1/1

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

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
興建停車場	支持 Support	興建停車場停泊旅遊車，改善現時旅遊車停泊在街上，出入不方便
原區安置	支持 Support	有利街坊

對草圖的建議修訂(如有的話)  
Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

可以原區安置  
興建停車場停泊旅遊車，改善現時旅遊車停泊在街上，出入不方便  
樓價能夠下跌



## 就草圖作出申述

## Representation Relating to Draft Plan

參考編號

Reference Number:

161228-222550-78277

提交限期

Deadline for submission:

28/12/2016

提交日期及時間

Date and time of submission:

28/12/2016 22:25:50

提出此宗申述的人士

Person Making This Representation:

小姐 Miss 柯翠蓮

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates: S/K9/URA1/1

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
重建	反對 Oppose	重建程序未能改善街坊生活。請先安置後重建，
重建	支持 Support	樓宇有漏水，失修

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

- (1) 希望原區安置
- (2) 希望先安置，後重建

寄件人: 紅土社區達人, [hung.to.people@gmail.com]  
寄件日期: 28日12月2016年星期三 21:57  
收件者: tpbpd@pland.gov.hk  
主旨: 就市建局發展計劃草圖「春田街/崇志街重建項目(S/K9/URA1/1)」提出申述  
附件: 20160129-春田街 S12A 規劃申請 (FULL).pdf

## 「紅土社區達人」就市建局發展計劃草圖 「春田街/崇志街重建項目(S/K9/URA1/1)」提出申述

市建局撤回 2015 年開展的 KC008 春田街／崇志街項目，於 2016 年 5 月 6 日開展春田街／崇志街發展計劃 KC-008(A)，計劃吞併春田街作發展地盤一併發展。紅土社區達人(下稱本組織)作為關心紅磡、土瓜灣社區的跨界別團隊，認為是次發展計劃有多個漏洞和問題，對社區弊多於利，為此拖長重建時間並不合理。

我們促請市建局用可持續的方式去實行重建，讓項目內受影響的住戶及商戶有原區/原街安置的選擇，保存社區經濟和網絡，讓周邊社區共同得益，請參閱附件我們所提出的原街安置替代方案。

下方意見分為三大部份：一、KC008A 發展計劃的問題；二、重建時間拖長只為市建局賺盡；三、提出如何以可持續的重建模式達到宜居社區的願景。

### 一、春田街／崇志街 KC008A 發展計劃的問題

#### 聲稱改善交通 實加劇交通擠塞問題

市建局聲言新重建項目封春田街、擴闊崇志街是為了改善交通，然而，本組織發現項目各項細節對反而對交通會造成更負面的影響，現列舉如下：

- 需要留意的是，兩個重建項目（馬頭圍道／春田街及春田街／崇志街項目）都將依賴擴闊後的崇志街迴旋處作車輛出入口。春田街／崇志街項目將設有 19 個私人停車位，而規劃報告內未有提及，馬頭圍／春田街項目預料設有 58 個私人停車位（報告刻意隱瞞，但根據市建局之前發佈的 493 個單位數目，根據香港規劃及準則第八章，估計 44 住宅車位，10 商業／GIC 車位，2 訪客車位，2 傷殘人士車位）。即是，將來崇志街及新的迴旋處將在最高峰時期需要承載 77 架額外私家車的出入，以及 3 輛貨車，以及現已正使用崇志街前往崇安街方向的車輛。
- 雖然因應車流量增加，市建局確實有建議將崇志街由 5 米擴闊至 12 米，但地盤以外的鶴園街及崇志街(西面)卻未有建議擴闊，結果，交通的瓶頸會帶到項目範圍以外，令鶴園街及崇志街路口更擠塞。
  - 根據市建局呈交城規會的交通影響評估 (TIA)，新項目落成後：
    - 鶴園街左轉入崇志街的車流將有 97(104)車 (現時無車)
    - 鶴園街往鶴園東街方向車流將有 646(514) (現時 638(504))
    - 崇志街左轉入鶴園街的車流將有 18(14)車 (現時無車)
    - 崇志街左轉入庇利街的車流將有 91(54)車 (現時 73(64))
    - 崇志街右轉入庇利街的車流將有 10(12)車(現時 7(9))



- 我們到目前未能確定市建局 TIA 是否只有計春田街／崇志街項目（19 架私家車），不能確定有沒有將馬頭圍／春田街項目最新設計（根據圖則將使用同一出入口）的車流（58 架私家車）也計算在內。若然沒有，影響會更大。
- 再者，細看市建局兩個項目的圖則，馬頭圍／春田街及春田街／崇志街項目總共 77 個私家車位將設於地庫層，而兩個項目都使用車輦（馬頭圍／春田街 2 架；春田街／崇志街項目 1 架）。車輦的弊處是效率較低（比較傳統斜路），包括要人手開輦，使用轉盤等時間較長，繁忙時間將帶來排隊問題，而兩個項目都使用同一個迴旋處出入口，將有可能塞爆崇志街，進而塞爆鶴園街。
- 新項目的迴旋處設計所增加的車流量及塞車問題延伸帶來的就是行人安全問題，以及廢氣/噪音等問題，緊貼新迴旋處的福運大廈將會被影響最深。
- 市建局亦指出（TIA 3.31 段）願意將來負責管理及維持擴闊的一節崇志街及新迴旋處，這樣會否將崇志街變成儼如私家街，其過度管理文化不容許公眾自由使用？
- 市建局 TIA 清楚指出，封春田街後，春田街現有 12 個停車位不會在將來項目內重置（福運大廈居民有使用不只 TIA 所說的 1%），亦指出政府可考慮在區內其他地方重置，春田街現有的 2 個上公共落貨位亦不會被重置，顯示罔顧福運大廈及附近公眾泊車需求。

### 計劃不能改善行人的使用經驗

本組織認為是次發展計劃吞併春田街，並非真的能改善行人的使用經驗，現列舉如下：

- 原來廣被區內行人使用的崇志街將成為單線雙程車路，根據市建局圖則，行人將被轉移由馬頭圍道，經將來市建局項目樓下的商場，途經迴旋處進入崇志街，這個悉心安排實質上只是市建局希望將行人帶入將來項目地下三層的消費空間，而當行人離開時，他們需要經過迴旋處才可轉左往原有的崇志街（庇利街方向）。但新項目將對崇志街帶來額外車流對行人帶來的安全問題卻隻字不提。
- 崇志街原為人車共用的街道，讓因不少行人經崇志街往食肆林立的崇潔街，行人可以悠閒地逛街，一旦崇志街塞滿車輛，行人將失去現時舒適使用道路的經驗。

### 反對放寬樓宇高度限制

本組織認為是次計劃並無充分理據去放寬樓宇高度限制，就此反對，闡釋如下：

- 由於地盤面積增大 1 倍，樓宇體積大增，高度增加至 38 層，就算設計強調已擴闊崇志街，又與從鶴園街後退 5 米，但加上馬頭圍／春田街項目兩棟約 30 層高的住宅，對周邊平均十多層樓高住宅及一帶較窄的街道網造成壓逼的空間感，路面行人日光及通風定必遠遜現況。
- 尤其春田街被消滅，崇志街擴闊後使新住宅大廈阻礙福運大廈（只有 15 層高）向鶴園街景觀。設計圖雖標示與馬頭圍／春田街項目之間有 9.5 米行人通道，但有 4 米實為 1 樓平台覆蓋，餘下只有 5 米窄巷『見天』，兩邊 15 米高的平台基座形成密不透風的圍牆，環境並非如市建局所形容可改善行人環境。
- 根據市建局提交的景觀影響評估，清楚看到將來的發展在幾個地點都尤如龐然大物，高度及規模比較周邊環境相當不配合（尤其景觀 1、2、3、5）。
- 市建局更在這項規劃內建議較現時法定大綱圖所限的樓宇高度增加 10 米（即 3 層左右），但事實上，住宅還有剩餘的上蓋覆蓋率，即使用盡地積比，都可以將樓宇向東及向西弄闊一點，市建局偏偏要創作一些規劃增益（即減去某部份樓宇以確保地面行人路的暢達性）換取放寬 10 米的樓宇高度限制，令人質疑市建局只為了擠高樓宇賺更多。

## 二、重建時間拖長為「食街」，只有市建局賺盡

本組織反對市建局封掉春田街，奪取公共資源，卻對公共無益，提議保留春田街：

- 上述已證實市建局吞併街道對交通和行人都弊多於利，春田街／崇志街以改善交通及行人環境為名，將原有屬於公眾街道空間變為地產商囊中物，其地盤面積於免補地價及無住戶賠償下增加，使可出售面積增加一倍估計扣除建築成本，顧問費等開支，利潤為額外 6 億。發展情況有如其他市建局重建項目如出一轍，例子如觀塘市中心重建項目免補地價食掉裕民坊、月華街、仁愛圍巴士站、康寧道、裕民坊公園，政府合署和診所等 33.8 萬平方呎政府及公共用地（按 2005 年數據約值 130 億）。
- 儘管市建局聲稱會於土瓜灣一帶的重建項目打造行人小店小街，保留社區，但市建局往績，如灣仔利東街一帶重建項目，住屋變成豪宅，小店料變成中產/高級消費場所，「食街」只為賺盡，不為社區。
- 市建局曾研究馬頭圍道 / 春田街項目作資助房屋（按照施政報告建議，亦於立法會發展事務委員會文件提出）可惜後來已無故放棄，發展計劃內也沒有再提及房屋的類型，如果是次項目只是增加更多天價的私人豪宅（例如土瓜灣市建局新盤喜點呎價\$13,000 起），實在不能接受。我們促請市建局興建惠及公眾的公共設施，推出資助或公營房屋。

### 應顧及重建時間進度 盡快安置賠償

本組織認為市建局不應為了吞併街道而令重建時間拖長，應該盡快處理住戶和商戶的安置賠償：

- 本來市建局於 2015 年 1 月已經完成春田街／崇志街(KC008)的凍結人口，如果依照 KC008 項目的地盤面積並按照法定大綱圖既規限去重建，不需要多餘既城規程序，理應 2021/2023 年就會完成重建。
- 可惜，市建局的 KC008A 項目，因吞併街道就要增加至少 2 年時間去做城規會程序，現時預計 2025-2026 年才完成。上述指出，春田街和崇志街的改動並不能讓區內街坊、重建項目內的街坊／商戶得益，而得益的是市建局可以多賺 6 億，我們認為市建局沒有充分理據去吞併街道，亦欠缺公共利益的效量，所以應保留春田街，盡快完成項目。
- 不但如此，我們認為市建局應該向項目內經歷兩次凍結人口的住戶和商戶有個交待，盡快處理住戶和商戶的安置賠償，不應因為吞併街道而阻礙他們應有的安置及賠償進度。

### 三、提出替代方案，實現宜居社區的願景：原街安置，保育社區網絡、社區經濟

事實上，市區重建絕對需要，問題是如何可以更加以人為本，保育社區網絡及社區經濟，建立宜居、共融的社區，本組織現提出另一民間方案作替代（這項方案先前曾遞交城規會）：

- 發展計劃裡並無提及原本在春田街/崇志街的居民可以如何享受項目範圍內的新環境，因為市建局並沒有原區安置的選擇，對業主而言，「樓換樓」政策因缺乏項目落成前的過渡安排及要補回昂貴差價，不是回來居住的保證；對租客而言，市建局並沒有保障公屋安置可以選擇在原區，沒有申請公屋資格的居民更是沒有安置的選擇。我們提議發展計劃應該全面有原區安置的措施，甚至「原街」安置，讓住戶和舖戶可以適時回遷。
- 春田街/崇志街項目範圍內原有十多個商舖，均對社區有莫大貢獻，例如兩間回收舖有效將附近工廈生產棄置的物料回收，減低廢物和浪費，也讓區內很多人包括老人家可以透過賣可回收物料而掙微薄收入，而茶餐廳也是附近工廈員工吃早餐的地方。可是，發展計劃裡並沒有提及如何安置原有舖戶，不但各店舖生計受影響，也是影響一直光顧的社區內街坊，所謂的社區裨益只是空談。我們認為應該實行「舖換舖」，並透過規劃設計，讓原有的店舖可以在新項目內經營，繼續服務區內居民。

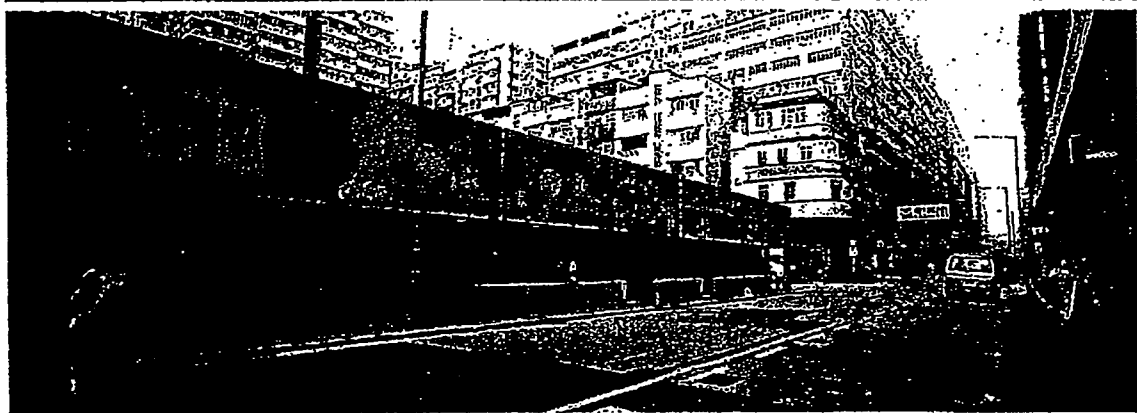


- 而且，崇志街將由現時的人車共用，變為擠塞的交通車道，甚至影響到地盤以外的崇志街範圍，會危及全條崇志街的各店鋪的生意，包括項目範圍內崇志街一段現有的木材行、車房，甚至西面靠近庇利街一帶的各食肆等商鋪。因此我們認為，保留春田街、崇志街現貌，能減低對社區經濟的影響。
- 本組織的民間方案，可以達到原街安置，並採用混合式房屋模式（提出於發展地盤內同時興建居屋、公屋及私人樓宇），保存社區經濟，相比是次 KC008A 計劃能為社區的居民和商戶帶來更大的裨益，請參閱附件，望城規會及市建局斟酌採納。

要重建市區，市建局該真正實行與民共議，由下而上去理解區內需要，將社區需要置於市場價值之上，我們促請城規會謹慎考慮我們的意見，不要成為搶奪春田街的幫兇，令土瓜灣真正成為宜居的社區。

姓名：紅土社區達人

地址：土瓜灣旭日街 1A 福成工業大廈 8/F B802 室



## 春田街改劃土地用途申請

社區文化關注

2016年1月



## 春田街修訂圖則申請：提倡可持續重建模式

### (社區文化關注代表申請)

#### (一) 背景

##### 申請人介紹

社區文化關注(Community Cultural Concern)是一個於2006年3月成立的非牟利社團，是香港政府認可的慈善團體。我們主要工作是推動結合文化社會創新的社區營造。社區營造就是透過社區參與及培力方式，由下而上的跟街坊一起改善社區的環境、提高社區內就業機會、增加街坊文化參與、提高街坊解決社區公共事務的能力，在過程中加強街坊的社區認同，最終達到營造社區共同體的目的。社區文化關注代表紅土社區達人，即一班關心紅磡、土瓜灣社區的跨界別人士，有見紅磡、土瓜灣有重建發展的趨勢，希望能夠推動可持續性的重建模式。

##### 春田街/馬頭圍道 兩個項目背景介紹 (見圖一)

##### 馬頭圍道/春田街發展項目 (下簡稱為項目 A/ 地盤 A)

地址：土瓜灣馬頭圍道 43-45J 號，鶴園街 6-8 號及春田街 1-23 號政府土地

2010年1月29日馬頭圍道45J一座超過50年樓齡的唐樓倒塌，政府於一個月內委託市建局連同旁邊馬頭圍道43-45J號，以及春田街1-23單數號共17棟唐樓一併獨資收購重建，是為「馬頭圍道/春田街項目」。拆卸工程於2010年2月展開，共影響約159業權，約770人。馬頭圍道/春田街地盤已拆卸完畢，現正進行地基平整工程。根據資料，項目的建築圖則已於2015年4月得批核。項目重建主要作住宅用途，提供約420個單位，並提供相關的商業樓面、社區設施及休憩用地。根據市建局網頁，落成日期為2018-2019年。此項目的發展由於不涉及改變現時項目地點「住宅(甲類)」用地的規劃限制(即用途，7.5+1.5地積比，及建築物高度)，亦無需要修訂土地用途，根據現行城規/建築/市區重建制度，在項目完工前，市民並沒有渠道了解項目的細節如設計/容積/內容，更莫說是提出意見。

根據2015年6月23日立法會發展事務委員會討論文件CB(1)987/14-15(03)，回應2015年特首的施政報告中，建議市建局探討增加資助出售單位供應，除了落實把啟德項目「煥然壹居」部分單位作資助出售單位用途外，市建局亦正探討透過項目A提供資助出售單位的可行性。由此可見，對於市建局的政策取向逐漸由默許「自負盈虧」的私人發展商模式逐漸變成「需要負上社會責任」。可惜，市建局已落成的資助房屋(即「煥然壹居」)欠缺誠意，而市建局又表明項目A的資助房屋項目因用料較佳成本高，售價會相對居屋高，亦有傳將作類似夾心階層置業計劃方式推售。市建局這種前所未有的重建方式，同時亦意指充滿變數及不確定性，若最後淪為與區內其他地產項目如喜點(My Place)之類的豪宅發展並不出奇。

現時，項目A的地盤現已平整，原有居民/商戶已全部遷走，位於區內主要幹道馬頭圍道旁邊的這個地盤現時處於真空狀態。

##### 春田街/崇志街發展項目 (下簡稱為項目 B/ 地盤 B)

地址：土瓜灣春田街2至24號(雙數)及鶴園街2至4號(雙數)新批土地契約九龍內地段第9660號、第9642號、第9649號、第9635號、第9659號、第9667號、第9650號、第9657號、第7996號、第10303號、第9890號、第10091號、第9604號、第9603號

毗鄰項目 A 一街之隔的春田街 2-24 雙數號在以上提及的項目 A 中未有被包括在內，居民當時要求市建局將春田街 2-24 雙數號包括在項目 A 內不果，亦嘗試過申請「需求主導重建」失敗，可見部份業主對重建的意願。最後，市建局於 2015 年 1 月 16 日宣佈重建，當中包括 14 個街號的樓宇，影響約 83 戶以及 15 個商舖(立法會文件 CB(1)987/14-15(03))。凍結人口於 1 月中開始，市建局亦於 2015 年 1 月及 2015 年 3 月，由市建局內部為重建區進行兩階段的社區影響評估(SIA)。根據資料顯示，項目 B 類似項目 A，都是主要作住宅用途，提供約 150 個單位，並提供相關的商業樓面，項目 B 的發展同樣不涉及改變現時項目地點的發展密度及土地用途，即街坊無從知道項目的內容/設計/住宅類型等等，以及難以作出意見。項目 B 的預料落成日期為 2023/2024 年，較毗連的項目 A 遲約四年。

### 申請地點(圖一)

本規劃申請的申請地點為圖一所示，包括馬頭圍道／春田街發展項目(地盤 AA)及春田街／崇志街發展項目(地盤 B)兩個地盤，兩個地盤以春田街(11m)相隔。地盤 A 的面積約 3,377 平方米；而地盤 B 的面積約 1,226 平方米。申請地點的西/南兩面分別為馬頭圍道(18m)及鶴園街(11m)。

申請地點以 11m 的春田街相隔，此乃申請地點北面福運大廈的連接路，沿路亦為提供泊車位及現時住宅及地舖商戶的上落貨位置。申請地點的東面為崇志街，乃區內居民常用的行人連接路(連接庇利街及紅磡廣場)，同時亦是通往附近住宅及工廈的車路及行人路，沿路亦有商戶如車房，辦館等。

### 現時土地用途(圖二)

地盤 A 的收購及拆卸工程已完成，現屬政府土地，剛展開地盤平整工程。地盤 B 現時包括 14 個街號的樓宇，共 194 個住戶。地下亦有 15 間商戶如麵包店，茶餐廳，回收店，石油氣店等。



## (二) 規劃環境

### 申請地點的規劃用途 (見圖三及圖四)

根據現行的紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/24，申請地點屬「住宅(甲類)用地」，規劃意向主要作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，商業用途如食肆，商店，辦公室等等屬經常准許用途。而申請地點亦受制於 120mPD 的建築物高度限制。

根據「住宅(甲類)用地」的發展密度規定，任何新發展及重建發展後的地積比率(Plot Ratio) 不得超逾以下規定：整幢為住用建築物的為 7.5 倍；一幢建築物內住用與非住用各佔部分的為 9.0 倍 (而住用部分不得超逾 7.5 倍，簡單來說即住用 7.5 倍+非住用 1.5 倍)。

以上曾經提及過，我們相信市建局的項目 A 及項目 B 的發展將會按照分區計劃大綱核准圖現有的發展限制(即不更改土地用途意向，不超過地積比及不超過 120mPD 建築物高度)，故不需要向城規會作出規劃申請，亦毋需要提交額外的技術評估(如交通/環境/通風/排水排污/視覺影響等)，從而不用因為啟動城規程序而拖慢重建時間表(法定需時 2 個月，連同解決各政府部門的意見最快需時半年至一年)。

所以，本組織在設想一個重建替代方案的時候，亦希望將來發展都依照現有分區計劃大綱核准圖的限制，一方面我們認為現有限制已非常寬鬆(如 120mPD 高限約等於 30 至 35 層高的樓宇，而 7.5+1.5 倍的地積比率在市區已算最高)，發展的密度及高度不宜再加。更重要的是，本組織並不希望拖慢兩個項目的重建進度，只希望向市建局建議一套可持續的重建模式，在為市民提供更優質環境及重置安排的前提下適時重建。

### 社會影響評估

雖然市建局就馬頭圍道/春田街及春田街/崇志街項目均有分兩階段發表各兩份社會影響評估，用問卷形式進行，未有任何深入訪談，本組織認為市建局的分析有欠全面。本組織參考香港大學社會工作及社會行政學系社會工作學學士三年級就春田街/崇志街所發表的「從社區影響到規劃：舊區重建民間觀點研究報告(市建局「春田街/崇志街」發展項目)」(下稱民間報告，詳見附件一)，進一步分析項目的社會影響。

#### 一、「原區安置」的需要

本組織發現市建局的社會影響評估對於安置意願的調查標準不一，未能反映受影響住戶、商戶「原區安置」的需要。本組織重視受影響住戶及商戶生活的社區，定義「原區」為「土瓜灣、紅磡、何文田」。就安置意願，市建局向自住業主、租戶及商業營運者提出的問題不同，業主可以回應是否會於「九龍城區」尋找新居所，提及業主可以有原址樓換樓的選擇；租戶中，只有答覆希望遷往公屋的受訪者可以續答希望遷往什麼地區，而題目只供「東九龍區」、「西九龍區」及「香港島」選擇；14 位回應的商戶則只有更含糊的選擇，可以回應「選擇在附近繼續經營」，或「其他地區」。「九龍城區」雖為項目所屬的區份，卻遠大於日常生活步行距離，而「東九龍區」範圍更涵蓋遠至一小時交通時間的地區，如藍田，「附近」一詞亦顯得語焉不詳，反映評估未能探討居民和商戶原區安置的需要。

參考民間報告，31 位受訪者有 32% 支持「原址安置」，23% 支持「九龍城區安置」。被問及重建帶來的困難及不便時，約四成受訪者表示最擔心未能原區安置。因此，市建局未有提供的「原址安置」、「原區安置」選擇，實為居民和商戶的需要，符合本組織規劃申請所提出的安置可能性。

## 二. 受影響住戶及商戶對項目建築詳情的意見

市建局的社會影響評估並沒有任何部份問及受訪者對重建項目建築詳情的意見，例如房屋模式、具體所需的社區設施內容。參考民間報告，可以見到 31 位受訪者回應對原址所興建的意見，有 43% 回答公屋、33% 居屋、19% 其他(如公園)、5% 私樓。市建局既提倡與民共議，改善生活，卻在唯一對居民的調查中對將來興建的内容隻字不提，排拒了受影響住戶及商戶在自己所屬環境的參與。

## 三. 重建項目對地區的整體影響

市建局的社會影響評估並沒有分析重建項目對地區的整體影響，只是輕輕帶過會改善環境。根據民間報告，有關重建帶來的困難和不便的題目裡，約三分一選擇「樓價/租金急升」，為「無法原區安置」之外最高的選擇，縱觀其他重建項目帶來的地區士紳化，此選擇十分合理。本組織認為，重建項目影響的不只是於原址居住和營商的人，更是周遭的居民，因此本規劃申請也會考慮落成項目如何為整個社區的不同持份者帶來最大裨益。

## 紅磡/土瓜灣的規劃環境/重建藍圖(見圖五)

隨著沙中線及觀塘延線的建設及重建的步伐，紅磡/土瓜灣 - 九龍市中心最後一個基層社區即將經歷巨變。沙中線將有兩個車站將於 2019/2020 年落腳土瓜灣，將這個原本沒有地鐵的社區快速連接沙田新市鎮及中環市中心，同時，觀塘延線何文田站亦將於 2016 年落成。根據其他地區的經驗，建設地鐵站與重建步伐及樓價有正比關係。

政府近年銳意加快紅磡/土瓜灣區的重建步伐。政府於 2011 年 6 月成立九龍城市區更新諮詢平台(DURF)，並進行一系列的公眾參與研究，於 2014 年 5 月結束。根據 DURF 文件所示(見圖五(a))，除了九龍城區建議作復修及活化優先範圍外，土瓜灣/紅磡大部份地區都建議作重建及重建/復修混合用途。

經粗略估計，土瓜灣現時有超過 1600 棟樓齡超過 50 年的舊樓，擁有極高的重建潛力。事實上，根據見圖五(b) 所示，區內已有 8 個由市建局牽頭的重建項目(包括申請地點內的項目 A)正在興建中/逐漸落成。當中最新落成的為北帝街/木廠街發展項目(「喜點 My Place」)，成交最新呎價高達\$14,000。除了市建局牽頭項目，將有幾個大型重建項目會在區內發生，包括環宇八街重建(一部分已經拆卸)，十三街綜合發展區重建(規劃署將研究拆細綜合發展區鼓勵重建)，以及五街綜合發展區重建(規劃署將研究拆細綜合發展區鼓勵重建)。

## 市建局現行重建模式的問題

根據近年的地區經驗，我們以下將歸納幾個現行市建局重建模式的主要問題：

### a. 欠缺住戶「原區安置」政策，重建居民沒有重置優先權，破壞社區網絡

重建政策拆散社區網絡，欠缺「原區安置」的政策：住戶方面，市區重建局的項目中，現時只有業主能有「原址樓換樓」的選擇，但是因為欠缺配套(需要補回差價、並沒有為業主提供過渡期住屋安排)，租戶更是沒有任何保障在原區居住的措施。市建局每年向房委會買入公屋單位作居民安置用途，市建局的社會影響評估有調查租戶的安置意願，卻只有廣泛的地區選擇，如「東九龍」，變相居民即使選擇原區所處於的東九龍區，都有機會要被遷徙到遠至藍田等遙遠的地區。社區網絡對居民影響甚大，包括：鄰里關係和人情、對工作的支援(如：在就近地區工作以節省交通費、靠街坊介紹工作)、生活各方面的配合(如：接送子女於同區學校)，當居民要搬離原來社區，會帶來各方面的影響。



b. 欠缺『舖換舖』政策，舊舖被逼遷走，重建項目『商場化』

市建局的春田街/崇志街第一階段社會影響評估中，指「土瓜灣並沒有歷史悠久的聚居及獨有的專門行業」。然而，本組織希望指出：一) 此區有不少需要專門手工藝的行業，包括崇志街有碩果僅存本地造石磨的店舖、環宇八街白鐵等；二) 重建項目時要照顧的店舖，並不限於專門行業，而是所有受影響的商舖，過往重建項目引致大量小商舖結業，都是於安置處理不善的後果；三) 市建局應該詳細了解店舖對社區的影響，並要尊重基層行業對社會的貢獻。因此，社會影響評估反映出市建局對店舖的理解有違全面，因而市建局藉此作出的補償都未能回應當區需要。市區重建局卻沒有政策保障舖戶能於原區或原址繼續經營生意，令累積的客源消失，打擊生意，也破壞商戶與社區街坊的關係，令不少商戶結業，而新項目的昂貴租金令小店變成大財團，不少更成為商場，除了令社區減少特色，更是引致經濟壟斷、物價騰升，令當區市民生活更加艱難。按照現行市建局的重建模式，小商舖為社區帶來的貢獻也因重建而消失，例如，回收店一旦消失，會令當區許多靠回收掙取收入的街坊生計受損。本組織認同過往民間團體一直爭取，提出市建局的重建應該有「舖換舖」的措施。

再者，重建的方針是以人為本、改善環境、提升生活質素，重建項目的持份者（居民、商戶）理應享受到重建改變的益處，成為新落成的項目的持份者。

c. 重建必然豪宅化，士紳化，社區單一化

拆舊樓建貴價私人樓宇，引致士紳化：市區重建局用公權力收回土地，往往與私人發展商合作，建成私人樓宇，售價遠遠高出收購價。

例如土瓜灣北帝街「喜點」項目，2008 年的收購價則僅為實用面積每呎 5,492 元，首批單位面積僅為 250 至 360 平方呎，定價高達 380 萬至 600 萬元，單位呎價由 14,000 元起。市建局向房委會買入公屋單位，讓本來供不應求的公屋又更加不足夠，市建局擁有的土地資源卻並沒有善用去興建公共房屋。市建局首次有資助房屋的安排，卻因售價高等等引起爭議，並未成為成熟的措施。

最需要重建的舊區，同時也聚集最多基層，當一個個社區的租金、物價水平給重建項目大幅拉高，基層市民難以再尋覓另一個負擔得起生活水平的社區。根據以往經驗，貧窮人口比例最高的社區之一深水埗的 17 個重建項目導致 6,700 人要搬遷，而大角咀的 9 個重建項目則引致 3,600 人要搬遷，由於深水埗和大角咀的士紳化，若不能於原區覓住處，市區其他舊區如土瓜灣原為這些受影響居民的選擇，若土瓜灣也變成基層無法負擔的社區，基層的生活將會百上加斤，而無法達至市建區承諾的以人為本。

d. 發展模式『行貨』缺乏創意及社會責任，為求短時間起貨賺到盡

縱觀市建局多年以來的發展項目，有如交「行貨」，在不同區用相同方式重建，欠缺創意，落成一幢幢倒模式的蛋糕樓/ 牙籤樓/ 屏風樓，沒有考慮區內特色和居民需要，推土機式拆走老街區，吞併小街小巷，將原來居民搬到其他區，令居民網絡四分五裂，令重建項目與地區原有的地景、文化與生活模式切割。同一模式的樓宇設計，有為求短時間起貨賺盡之嫌，若繼續下去，會令舊區本來特色盡失，甚至喪失地區原來的獨有身份。

即使一些重建項目加入了新款的設計，卻是重噱頭多於照料地區原有特色。以利東街為例，轄匯只是在外殼上採用「啞鈴方案」，換成不倫不類的仿歐陸式拱橋和房屋，卻並沒有實現啞鈴方案那種兼顧保育及發展高樓、混合型房屋的精神。結果，此獨特的設計淪為市場推廣技倆，甚至抽取「轄帖街」的婚嫁元素做生意，卻沒有真的保存當地原來燙金印刷轄帖及其他小店，不少店舖離開利東街成行成市的網絡，已經無法經營。觀塘重建項目的地標式鵝蛋型多用途活動中心、流水瀑布的梯田式公園設計也如出一轍，徒有華麗特別的外表，卻無法保障原來在營區的居民的生計和生活。可見，市建局的發展模式並未能真正善用創新設計去切合地區街坊需要。

市建局多年以來在各區的重建項目，如：油麻地窩打老道 8 號、尖沙咀的名鑄、大角咀的 i-home，都是大同小異，向高空發展之外，基座有一個大的「蛋糕」，若有平台或花園則成為私人獨享的空間，與周遭社區隔絕。

市建局獲政府注入公帑，可以動用《收回土地條例》，作為公營機構，在興建的項目裡卻未有履行社會責任，在整體的設計和建築層面都以「賺到盡」行先，完全沒有顧及地區需要，只是在商業化、封閉的空間加入極少的社區設施了事，令一座座倒模樓宇成為有錢人專屬的門禁社區，儼如私人發展商。



### (三) 擬議發展方案

#### 擬議方案的目的及理念

被視為草根市民樂土的紅磡／土瓜灣已陸續完成多個由市建局或不同私人發展商重建項目，針對以上提及的各個問題，本組織提出一個就申請地點（地盤 A 及地盤 B）的重建替代方案。我們希望以本規劃申請將兩個地盤扣連，將「以人為先，與民共議」的規劃原則加入土地用途地帶的規劃意向及發展限制中，藉此將建議帶入政府各部門及市建局考慮。希望本項民間重建方案可以成為一個可持續的市區重建模式的試點，長遠達至一個平衡都市更新與社區需要的發展。

本組織有見兩個地盤（地盤 A 及地盤 B）位置相當接近，發展的時間表前後只相差四年。項目 B 剛完成人口凍結，居民/商戶仍未遷走，接下來的將與市建局討論收購/搬遷的過程，我們這個申請的目的是建議一個嶄新的市區重建模式，為受重建影響的居民提供更多選擇，即原區/原街安置。有見項目 A 跟項目 B 相當接近（共同使用同一條春田街），而項目 A 亦正研究作資助房屋用途，這正正可以作原街安置/分期重建的試點。讓受項目 B 影響的業主/租戶除了根據現有政策接受收購價/沒有過渡期安排的原址樓換樓/啟德樓換樓/特惠金/等待房協或房委會提供的安置單位（而不知道獲安排於哪區）之外，亦可以選擇在原街重置：在項目 A 落成後（約 2018-2019 年）先將項目 B 希望原街安置的居民在項目 A 上樓，然後才開始拆卸項目 B 的舊樓重建（約 2023-2024 年），我們亦希望時間及財政計劃上互相配合，不影響重建的進度。

除原街安置的理念外，本組織有見兩個地盤位置相當接近，建議將兩個地盤組合一併發展。不但能讓以上建議的分期發展（即原街重置）能更有效地實行，較大的地盤面積更能讓項目的設計更具彈性，將市民隨著生活水平/要求增加相應的設施及設計原素加入，令將來的重建項目更能反映區內市民所需，設施及設計更人性化/地區化，令市區重建不再是區區一樣的蛋糕樓，商場，豪宅式的倒模行貨。因此，我們這個規劃申請同時亦包括一個「概念設計方案」，希望將一系列的人性化設計理念在圖面上反映。

而且，過往的重建項目建成的住宅、商舖和社區設施，都沒有讓於重建項目的居民、商舖及附近街坊參與決定，針對這一點，這次的規劃方案希望能透過參與式規劃，讓區內街坊可以因應地區需要，共同商討和決定規劃的內容。本組織曾幾次與街坊討論過這項規劃的概念，定出初步設計方案，我們亦會繼續與當區街坊商討項目細節。

#### 擬議方案的規劃及設計準則

針對以上提及過現行市建局重建模式的 4 個主要問題，我們的擬議方案將提供一個可持續的社區民間規劃，當中包括以下元素：

現行重建模式	擬議方案
<b>X</b> 欠缺住戶「原區安置」政策，重建居民沒有重置優先權，破壞社區網絡	<ul style="list-style-type: none"><li>分期發展模式，使因重建而被迫遷的商戶及住戶有安置的時間及空間</li><li>避免同一時間重建範圍過大，而令社區真空</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 提供足夠的社區設施 (鼓勵公眾參與決定)</li> <li>• 充分的居民參與，制定合乎社區需求的设计指引</li> </ul>
X 欠缺『舖換舖』政策，舊舖被逼遷走，重建項目『商場化』	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 設計鼓勵臨街街舖</li> <li>• 加入條款原區商舖優先，保持原有社區脈絡，服務街坊優先</li> </ul>
X 重建必然豪宅化，士紳化，社區單一化	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 結合馬頭圍道/春田街項目提供混合住宅模式(私樓/資助房屋/公屋等)，以提供重建項目及同區其他項目的原區安置單位</li> <li>• 重建需保持社區多元化及在设计上鼓勵共融—跨種族、跨階級</li> <li>• 保留回收舖以維持社區經濟，提供設施改善回收業對行人環境及衛生問題，同時保留社區經濟</li> </ul>
X 發展模式『行貨』缺乏創意及社會責任，為求短時間起貨賺到盡	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 項目加入創新設計的公共空間，社區設施及其他社區用途(如農圃)，鼓勵新舊街坊融合共處</li> </ul>

#### 擬議發展方案詳細設計 (見圖六至圖九)

按照以上原則，我們提出以下的方案設計建議，本組織將會繼續與區內居民共同商討，實際方法和細節會與當區居民共同決定。

##### a. 分期發展概念

根據市建局資料，地盤 A 現已清拆平整，預計於 2018—2019 年完成。而預計地盤 B 將於大概 2023—24 年落成。我們建議兩個相鄰地盤以先後的時序重建，給予充足時間及空間實現這項申請前段對保存社區網絡相當重要的同區／同街安置概念。

擬議方案目的將兩個地盤（地盤 A 及 B）於分區計劃大綱圖上連結成一個需要『分期發展』的土地用途，規定兩個地盤必須要先後發展，待地盤 A 落成入伙，成功讓地盤 B 中選擇同區安置的住戶及商戶搬遷到地盤 A 後才可開始清拆，以減少對受影響住戶／商戶的影響。(見圖六 c 及六 d)

有見紅磡／土瓜灣區將會有其他更大型的重建項目（如十三街、五街、環宇八街等）所受影響的住戶及建築數目更多，本組織希望透過『分期發展+同區安置』的重建模式

及規劃概念能落實於其他市區重建項目，以『先建後遷』的原則，確保原有的社區網絡不受重建摧毀，而是真正得到重置與更新。

#### b. 混合住宅概念

擬議方案以市建局公布的兩個項目資料（如下表）為基礎，以確保符合市建局原有的項目發展參數之餘，還可提供額外住宅單位同時滿足社區需求。

表 1：

	原有住戶	市建局未來計劃	預計安置外可興建公營房屋單位數目
馬頭圍道/春田街發展項目(地盤 A)	540 個住戶和 35 間商舖	420 個面積少於 500 呎單位（兩棟）	332 個（因地盤 A 項目原住戶已遷走，地盤 A 用作安置地盤 B 住戶）
春田街/崇志街發展項目(地盤 B)	82 個住戶 6 個天台戶 16 地舖 1 樓梯舖	150 個 500 呎單位（一棟）	150 個（地盤 B 項住戶安置到地盤 A）

混合式住宅能保存社區關係，資本和網絡，重建貧富共融的社區，駿發花園和紅磡家維邨便是例子。

#### 駿發花園案例



市建局的前身土地發展公司的油麻地利達街和祥達街重建項目，分兩期開展，出售單位共 896 個單位，出租單位共 668 個。

表 2：

第一期	第二期
第一和二座出售位 1991 年落成，資金回籠支持第二期重建 第五座是資助房屋乙類出租單位（包括一人、小型單位、中型單位、大型單位、年長者單位和單人宿舍）	第三和四座是出售單位、中公園和百老匯電影中心，於 1995 年落成



### 紅磡家維邨案例



香港房屋協會下的廉租屋紅磡邨經歷四階段重建，九座大廈於 1984 年至 1993 年分階段落成，改名為「家維邨」。

表 3：

第一期	第二期	第三期	第四期
家禮樓用作安置原有租戶	家興樓及家邦樓用作安置原有租戶	家義樓、家廉樓及家榮樓 屬於「住宅發售計劃」的樓宇	家盛樓、家安樓及家定樓 屬於「住宅發售計劃」的樓宇

由此可見，這兩項重建項目均能以分期發展和混合式住宅達致：

- 第一、原區安置，保存社區網絡
- 第二、能自負盈虧下的可負擔房屋
- 第三、協調業主、租戶和商戶的利益
- 第四、顧及重建區不同人士的需要

### c. 項目設計詳情

#### 設計參數

以市建局公佈的設計參數作為設計基準，以確保擬議方案所提供的住宅單位不會少於市建局原本設計。

表 4：擬議方案的發展參數

	地盤 A 第一期發展 (馬頭圍道/春田街)	地盤 B 第二期發展 (春田街/崇志街)	總和
地盤面積 (平方米) Site Area (m <sup>2</sup> )	3377	1226	4603
上蓋面積 Site Coverage			

15 米以下 Under 15m	70%	53%	
60 米以上 Above 60m	40%	28%	
住宅地積比 Domestic PR	7	6.55	6.88
非住宅地積比 Non-Domestic PR	0.98	1.09	1.0
幢數 No. of Blocks	2	1	3
住宅建積面積 (平方米) Domestic GFA (m <sup>2</sup> )	23639	8028	31667
非住宅建積面積 (平方米) Non Domestic GFA(m <sup>2</sup> )	3300	1338	4638
● 商業建築面積 (平方 米 )Commercial GFA(m <sup>2</sup> )	● 1800 ● 當中包括約 15 個臨街小 檔 (每個約 1.2 平方米) 共 18 平方米	● 1338	● 3138
● 社區設施建築面積 ( 平 方 米 )G/C GFA(m <sup>2</sup> )	● 1500 ● 當中包括 500 平方米 作社區回收 設施 (社會 企業模式運 作)	● 0	● 1500
單位數量 No. of Flats	420	150	570
公共休憩空間面積 (平方米 /m <sup>2</sup> ) Public Open Space(m <sup>2</sup> )	約 2000 (不少於 500)	約 800	約 2800
建築物高度 (m) Building height (米)	約 71.7-75.7 米	約 92.8 米	—
層數 No. of Storeys	北面大樓: 18 層住宅 1 層公眾平台花園 2 層商舖及社區設施 1 層地庫 共 21 層+1 層地庫	25 層住宅 1 層公眾平台花園 2 層商舖 1 層地庫 共 28 層+1 層地庫	

	南面大樓： 18 層住宅 1 層平台花園 1 層商舖／社區設施 1 層地庫 共 20 層+1 層地庫		
--	---	--	--

#### 人性化的建築物高度、座向及密度 (見圖七 a, 七 b, 八 a 及八 d)

擬議項目中，3 棟住宅大廈以該區主幹道人流最多的馬頭圍道為主要景觀考慮，建議作前低後高的方式排列：毗連馬頭圍道的地盤 A 為 2 幢共 20-21 層大樓(71.7 至 75.7mPD)，總高度與旁邊寶怡大廈及福運大廈(15 至 16 層高)相若。靠崇志街的地盤 B 則為 1 幢樓面面積較細的 28 層高大樓(92.8mPD)。

同時，擬議項目亦充份考慮屋宇署的「建築物(規劃)條例」及「可持續建築設計指引」，三幢住宅大樓之間，以及與周邊大廈之間保持最少 15 米的間距，確保擬議項目的通透度，不會對周邊環境帶來負面的通風及視覺景觀影響。在地面的行人環境上，我們在設計上亦避免出現俗稱「蛋糕樓」的屏風式平台。

擬議項目的平台設計有兩大特點：(1) 地盤 A 的平台避免「屏風」，將平台一分为二，中間預留 15 米間距。不但有助將來發展的通風及視覺通透度，同時增加發展平台的臨街商舖面，並且透過這 15 米的走廊鼓勵行人由馬頭圍道走入項目的商舖、公共空間、社區設施等。而地盤 B 的面積本來比較小，所以建議一個面積較小的平台。(2) 平台設計只有 1 至 2 層，以避免發展項目體積過大，確保發展項目與地面行人的距離減少，確保人性化設計。同時，我們建議平台亦以台階式設計，令城市空間更有層次。

#### 更「公共」的公共空間(見圖七 a, 七 b)

香港典型的市區重建利用舊樓宇物業的高空發展權建作更高、更密的新建築物。我們認為，要可持續地發展一個良好的城市，市建局有責任透過重建回饋社區高質量的公共空間。這正正是我們擬議方案的目標。

首先，擬議方案建議地盤的建築物有相當的後退空間，尤其是沿春田街的空間擴闊，同時將街上本來的泊車位重置於地下停車場，使春田街的車流間減到最低（主要用作緊急通道）。騰空出來的街道空間使我們可以加入一些小販攤檔或設置定時的市集，將基層經濟帶回社區，讓街道更多元，不會因為重建而導致嚴重的「士紳化」問題。此外，地面及平台設計了多個公共空間，當中包括社區農圃，容許社區、住戶、商戶可以共同管理及設計，生產社區的農產，同時亦有助消化社區廚餘，亦可造就更好的社區連結。

另外，地盤北面靠近福運大廈的地面亦提供 7.5—15 米的行人空間及公眾花園，以改善現有擠迫及儼如後巷的街道環境。

#### 回收舖去「鄰避」及「升级改造」概念(見圖七 c 及七 d)

現時春田街有兩間回收舖。現時回收舖的營運空間有限，貨車及物資不時佔用春田街行人路，行業的性質對周邊環境有一定影響。這類回收舖只會出現在舊區，是因為這類行業承租能力低，難以搬入新發展內。同時，大部份社區都對這類行業抱有「鄰避」(NIMBY- Not In My Back Yard)的印象，尤其被新發展厭棄。但是，我們要理解到這類回收行業提供一個方便社區的回收有用物資的設施，減少浪費。同時，它們亦能為基層



•

一端，目的為減少春田街內部的車流，減低對行人的影響。另外，春田街現有約 12 個公眾泊車位亦將重置於 A 區地庫停車場內，令春田街成為更舒適的行人環境，更能聚集街坊。

表 5：擬議方案的交通設施

私家車位	
公共房屋及資助出售房屋 (佔 380 戶)	10 個
私人住宅 (佔 190 戶)	13 個
總共	23 個
貨車位	2 個
上落客貨車位	3 個
重置的公眾泊車位	12 個
社區回收設施車位 (重型貨車位)	3 個

#### 改善地面及空中行人連接(見圖六 a)

為增加發展項目的通透性，地盤 A 的平台分為兩部份，中間設有行人通道，可以令較為繁忙的馬頭圍道人流更容易分流到春田街及崇志街，改善行人環境，同時減少較窄的鶴園街的人流。我們亦希望透過這個設計增加地盤 A 及 B 的可達性，有利營商。同樣，在地盤 B，靠近福運大廈及鶴園街亦會預留超過 15 米空間，鼓勵行人來回春田街及崇志街。

針對現時鶴園街行人道擠迫的問題，有見鶴園街行人道只有約 1.75 米寬，而鶴園街口有行人過路線連接紅磡廣場，經常有大量行人在該處等候過馬路，造成『塞人』情況，有時更走到行車線上，險象橫生。擬議方案要求地盤 A 及 B 都從鶴園街後退，提供最少 7.5 米寬的行人道，能有足夠空間疏導人流並提供路邊綠化的空間，美化行人網絡。

擬議方案中，我們亦建議利用綠化天橋連接地盤 A 及 B 的平台花園，大大增加兩個項目的空間的共融性及靈活性。3 棟住宅大廈亦建議於中層及天台用行人橋連接，到達天台花園及空中花園，為住宅社區提供多層次的互動空間，而非一般現代的封閉式的社區設計(Gated Community Design)。

#### 發展實施時間表(見圖九)

圖九綜合了我們預算現時市建局地盤 A 及地盤 B 的發展時間表，以及我們擬議方案的概括時間表。由此可見，擬議方案及相關的修訂圖則程序不會對市建局對重建兩個地盤的時間表帶來顯著影響。地盤 A 將能於 2018—2019 年落成，容許春田街選擇原街安置的居民遷入，再動工清拆地盤 B 的舊樓，然後擬議方案第二期（即春田街部份）預計同樣能於 2023—2024 年落成。

由此可見，擬議方案不但對整個地盤的重建時間表沒有影響，沒有影響短中期的急切房屋供應，同時更能為受重建影響住戶／商舖及區內居民帶來更優質的生活環境，保存保貴的地區經濟及社區網絡。

## 發展項目成本及收入

本組織認為，市建局的財政狀況非常理想（2014—15 年錄得 11 億元盈餘，資產淨值 250 億元），絕對應該擔當為社會各階層提供更有利的重建模式，而不是以『賺盡』為重建前提。

擬議方案的特色在保持市建局公佈的單位數目，確保已公佈的居住人口及單位數目。方案提議混合式住宅模式：即部分單位為公共出租房屋，資助出售房屋及私樓。粗略估計，就算以公屋（出租）／資助出售房屋／私樓為 1：1：1（總數為 570 個單位，各 190 個），以及撇除重建後的租金收入，不會為市建局做成財政負擔。我們的初步估算如下：

表 6：

賠償金額 (馬頭圍道／春田街原有住戶 660 人，估算平均每戶 3 人即 220 戶，春田街／崇志街現有 83 戶，兩地盤共 303 戶。假設全為業主以同區 7 年樓齡價收樓，平均 400 呎，每呎 1.2 萬元；15 個地舖平均 1000 呎，每呎 1.8 萬元，另加 30%特惠津貼) 資料來源：立法會發展事務委員會-討論文件 2015 年 6 月 23 日 <a href="http://www.legco.gov.hk/yr14-15/chinese/panels/dev/papers/dev20150623cb1-987-3-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr14-15/chinese/panels/dev/papers/dev20150623cb1-987-3-c.pdf</a>	約 8 億 5 千萬 14 億 4 千萬
建築成本	約 7 億
顧問費用／雜費	約 3 千 5 百萬
<b>總支出</b>	<b>約 21 億 7 千萬</b>
出售樓宇收入	
190 個資助出售單位，按市價 6 成（\$8400/呎，每單位平均 500 呎）	約 8 億 6 千萬
190 個私人單位，按市價 \$1,4000/呎，每單位平均 500 呎	約 14 億 3 千萬
<b>總收入</b>	<b>22 億 9 千萬</b>
<b>淨收入</b>	<b>1 億 1 千萬</b>

另外，參考市建局以往重建項目的數據，全部都錄得盈餘。其中不乏最初宣佈虧蝕而最終勁賺的例子（見下表）。由此可見市建局絕對有能力發展公私型混合的重建模式。

表 7：市建局項目成本及收益舉隅

項目	成本	實際收益	備註
H15 禧匯	18 億	估計超過 34 億 (註 1)	市建局起初預算虧蝕 3.5 億



繙城峰	4.9 億成本，以及 5.27 億的政府豁免地價	28.67 億 (註 2)	
大角咀櫻桃街 (海桃灣)	6.14 億及 1.12 億政府豁免地價	17.83 億 (註 3)	14-15 年度最新完成項目

註 1: <http://hk.apple.nextmedia.com/news/art/20131122/18519103>

註 2: <https://hk.news.yahoo.com/%E6%B2%99%E5%A3%AB%E5%83%B9-%E6%94%B6%E8%B3%BC-%E7%B8%89%E5%9F%8E%E5%B3%B0%E5%8B%81%E8%B3%BA28%E5%84%84-%E5%B8%82%E5%BB%BA%E5%B1%80%E4%B8%8A%E5%B9%B4%E7%9B%88%E5%88%A944%E5%84%84-220403450.html>

註 3: 立法會文件 CB(1)987/14-15(03)

#### (四) 擬議修訂圖則 『其他指定用途(春田街分期發展重建項目)』地帶

(見圖十)

為了實現擬議方案的原區／原街安置理念及各項設計特色，我們建議將地盤 A 及地盤 B 由現時的『住宅(甲類)』地帶修訂為『其他指定用途(春田街分期發展重建項目)』地帶。

詳情請見『其他指定用途(春田街分期發展重建項目)』地帶的擬議位置及註釋部分。

透過一個有清晰規劃意向，及針對申請地點需要及特色的土地用途，我們主要希望規定兩個地盤必須要先後發展，待地盤 A 落成入伙，成功讓地盤 B 中選擇同區安置的住戶及商戶搬遷到地盤 A 後才可開始清拆，以減少對受影響住戶及商戶的影響。

我們需要強調的是，我們這項修訂圖則申請目的是為申請地點的重建模式提出一個更可持續的框架，下一步更詳細的項目設計內容如社區設施類型、公共空間設計、樓宇實際設計等更需要與區內街坊共同商議，確保他們能清楚知道並落手落腳參與將來社區的規劃。

有見紅磡／土瓜灣區將會有其他更大型的重建項目（如十三街、五街、環宇八街等）所受影響的住戶及建築數目更多，本組織希望透過『分期發展+同區安置』的重建模式及規劃概念能落實於其他市區重建項目，以『先建後遷』的原則，確保原有的社區網絡不受重建摧毀，而是真正得到重置與更新。

S/K 9/24

### 其他指定用途

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

#### 只適用於「春田街分期發展重建項目」

救護站  
分層住宅  
政府用途(未另有列明者)  
屋宇  
圖書館  
街市  
康體文娛場所  
政府診所  
公共車輛總站或車站  
(露天總站或車站除外)  
住宿機構  
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)  
社會福利設施  
私人發展計劃的公用設施裝置

食肆  
教育機構  
展覽或會議廳  
政府垃圾收集站  
機構用途(未另有列明者)  
辦公室  
公廁設施  
公用事業設施裝置  
公眾停車場(貨櫃車除外)  
宗教機構  
學校(未另有列明者)  
商店及服務行業  
訓練中心

除以上所列，在(a)建築物的最低兩層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

食肆  
教育機構  
機構用途(未另有列明者)  
展覽或會議廳  
可循環再造物料回收中心  
商店及服務行業  
公廁設施  
公用事業設施裝置  
商店及服務行業  
社區農圃  
社會福利設施

#### 規劃意向

此地帶的規劃意向主要將馬頭圍道及春田街兩個重建項目勾連，要求分期重建作住宅用途，務求使受重建影響的居民及商舖可以原街重置，同時亦提供不同類型單位予區內受重建影響的居民。同時，亦要求重建項目提供適量的公眾休憩用地、臨街商舖及其他社區設施。

設立此地帶，目的為了方便當局因應重建項目的獨特環境及需要，對將來重建發展的組合、規模、設計及佈局實施適當的規劃管制。



### 備註

- (1) 在指定地帶的土地範圍內，重建發展不得引致建築物在重建後的地積比率超逾以下規定：住用地積比不得超過 7.5 倍及非住用地積比得超過 1.5 倍。
- (2) 在指定地帶的土地範圍內，要求重建發展至少分兩期進行，務求讓受春田街項目影響的居民及商舖有原街重置的選擇。即選擇原街安置居民及商舖先在第一期發展安置上樓後才拆卸春田街的樓宇作第二期發展，確保重建住戶及商舖能夠無縫連接上樓及換舖，將對生活及生計影響減到最低。
- (3) 在指定地帶的土地範圍內，要求重建發展需要提供不少於兩種不同的住宅類型，如私人住宅、居屋、公屋、夾屋等，混合式的住宅發展可以研作水平或縱向式混合。
- (4) 重建發展的建築物高度不得遍超過主水平基準以上 120 米。然而，為保持與周邊環境的梯級式建築物高度概念，將來發展應該區主幹道人流最多的馬頭圍道為主要景觀考慮，建議作前低後高的方式排列。
- (5) 重建發展應在設計佈局上減少平台的體積，平台不得超過兩層，在設計上需採梯級式概念，即二樓平台層較一樓平台層退入，增加公眾流動空間。面向馬頭圍道地盤，若將來發展採平台設計，需在平台間預留至少 15 米闊度的行人走廊，走廊兩旁需要提供臨街店舖以及適量綠化，增加馬頭圍道走入春田街的行人連接。
- (6) 為了增加項目內部的連接性，重建發展亦需要研究透過綠化連接平台及連接橋等方式將兩個地盤連繫。
- (7) 春田街地盤北面及南面需要提供約 15 米的退入，以提升與毗鄰大廈之間及與鶴園街行人通道的行人環境。
- (8) 重建發展面向馬頭圍道及春田街的地下需設置臨街店舖，配合地面層的公眾休憩用地及行人道設計，增加街道活力，並在重建安置時讓受重建項目影響的商舖優先『舖換舖』，保留地區經濟活動。
- (9) 為了鼓勵春田街的行人環境，重建發展的停車場需要設於地下層，出入口應靠近鶴園街入口，減少春田街車流，並在地下停車場重置春天街現有的公眾泊車位。
- (10) 重建發展需要提供不少於 2,800 平方米的公眾休憩用地。公眾休憩用地的位置亦要盡量設於地面層，若有需要設於一樓平台層，需要提供足夠可達性鼓勵公眾使用。
- (11) 重建發展需要提供不少於 1,500 平方米的社區設施，而所需的社會配套設施需要由受影響居民及商戶共議。

S/K9/24

(12) 針對受重建發展影響的回收舖，重建發展需要在地下層提供足夠樓面供重置有關回收設施，包括回收設施、機器、貨車車位，獨立的人車出入口，並提供良好的通風、排水、排污系統等。重建發展亦應提供適量的商業或社會配套設施樓面，以提供二手資源中心，及「回收商店」等社區維修站及社區企業，以社會企業模式運作，提供一條龍式的「回收—重用—社區連結」的用途，配合「升级改造」概念。

## (五) 規劃理據

我們總結這項修訂圖則申請及擬議方案的理據如下：

- (1) 擬議的分期發展可以促成原區/原街安置的重建模式，讓受影響商戶及住戶有權選擇留在原區/原街，確實地享用重建所改善的環境

現時市建局正研究將馬頭圍道/春田街項目發展成資助房屋，是嘗試分期重建的良機。由於馬頭圍道/春田街(地盤 A)是第一個市建局自行發展的項目，不需要與私人發展商合作，在此項目嘗試新模式的空間會較大，應該趁機去履行社會責任。同時，春田街/崇志街項目就在馬頭圍道/春田街項目毗鄰，為分期拆遷重建提供很好的條件。

擬議方案所倡議的原區/原街安置模式將為土瓜灣/紅磡區各個重建項目的出路。除了市建局的八個已宣佈的重建項目之外，還有已知的三個主要的私人重建項目，而九龍城地區更新諮詢平台(DURF)也建議大量的重建復修範圍，加上沙中線鐵路即將落成會加速重建的步伐，可以預想此區會有大批的居民受影響需要搬遷。若這項目能實現分期拆遷安置的重建，將會可以牽頭為地區整體的安置帶來新的解決方案。

本組織提議的規劃將是市建局有史以來首次無縫交接的原區/原街安置計劃。雖然市建局已提出「樓換樓」的選擇，讓受影響居民可以於啟德煥然壹居樓換樓，或於原址樓換樓，但是兩者均沒有解決項目落成之前過渡期的安排，還要業主補回大額的差價，前者更要令居民要離開原有生活圈，令業主卻步，而且也沒有舖換舖的安排。分期拆遷的原區/原街安置則可以解決以上的問題，讓受影響的春田街雙號居民及商戶有機會選擇先遷往對面的項目。油麻地的駿發花園、此項目附近的家維邨正是分期拆遷安置的例子。

原區/原街安置將可以減低對重建項目的居民和商戶的影響，保存社區網絡和社區經濟，讓街坊可以繼續享有包括：鄰里關係和人情、對工作的支援、生活各方面的配合等等。受惠的不只是原於重建項目居住和營商的人，更包括附近生活的人，避免讓社區出現一大片真空的部份，讓重建對社區的影響減到最低。而且，既然重建是為了改善生活環境，讓受影響的居民和商戶有權利享用重建所改善的環境，實在是合理不過的事情。

是次規劃的「其他指定用途」將會在註釋註明需要實行分期發展，以確保可以有一個適時的原街安置模式。

- (2) 是次提出的計劃的原區/原街安置模式有高度的可持續性，亦同時符合經濟效益並且可行，並不會影響重建進度

整體可行：是次規劃於技術上可行。私人發展商發展大範圍的項目時，都慣常會分階段進行。只要有詳細的計劃，於申請地點分階段發展是絕對可行的。

符合經濟效益：市建局縱使經常發表有關每個項目虧本的數據，事實上卻可以免補地價（多年以來因此條件而節省了 143 億），有得到政府注資公帑，在項目發展後也會得到收入。根據最新數據，市建局 2015 年現有盈餘為 11 億。因此，市建局在財政方面有條件支持是次規劃。而且，經過計算，是次規劃申估計總支出約 21 億 7 千萬（包括賠償），保守估計總收入（只計算私樓及資助出售房屋，並撇除長遠公屋租金收入方便計算）約 22 億 9 千萬，淨收入約 1 億 1 千萬。



不阻重建進度：根據圖九的時間表，預算實行分期發展的過程中，是次規劃申請得到城規會的同意後，地盤 A 的發展仍可以依市建局原定時間完成（2018-2019 年）。雖然項目 A 的地基平整工程已經開展，要去實行這項修訂圖則申請的理念，可以於項目 A 的建築物設計圖上加入小規模的改動，以融入是次計劃的設計元素（如：加入 15 米建築距離、增加臨街店舖、鶴園街退入、2 層梯級式平台等）。預計於 2018-2019 年落成此項目時，就可以成為春田街雙號居民和商戶的安置安排之一，如他們有意可以選擇搬遷進去。

至於地盤 B 的春田街/崇志街，現時仍屬於發展的早期階段，意味著有很多機會去實施分期發展。若這項修訂圖則申請得到同意之後，市建局就能依據此計劃去依時呈上總體建築圖（General Building Plan），及後項目 A 完成後春田街雙號居民可以選擇遷進去，其時就可以開展拆卸工程，而項目 B 仍剛好可以按照市建局原定的時間（2023-2024 年）完成。

當這項修訂圖則申請得到同意之後，需要跟進的程序主要是製作設計圖，並同時提交總體建築圖，並就賠償和原區安置進行協商。由於是次規劃申請並沒有改變兩個項目的重要參數，包括地積比率、總樓面面積、高度限制等，並不需要進行額外的技術評估及啟動其他城市規劃程序。

- (3) 混合房屋模式為社會提供多元、平衡的空間，增加市建局項目的公共性，也可以消除對公營房屋的鄰避候群症

擬議方案推廣混合收入房屋模式，規定「其他指定用途」地帶內會包含至少兩種混合式房屋（如：私人、公營、資助出售房屋、夾心階層房屋、居者有其屋），可以研作水平或縱向式混合。

現時，香港許多地區計劃興建公營房屋時，會出現『鄰避』現象，不利於社區的健康發展。早期香港曾有不少混合式房屋的例子，如駿發花園，只是近年此模式已經式微，引致不論私人或資助房屋都變得愈發分隔，成為門禁／封閉社區（Gated Community）。於項目所在的土瓜灣／紅磡區是眾多草根階層居住的社區，是次規劃申請是一個絕佳機會去推廣混合式房屋的模式，長遠讓其他社區效發，令社會可以更加平等。

而且，混合式房屋可以加強市建局項目的公共性。有見現時香港的公營房屋供應不足，而政府多番提出土地供應不足的問題，市建局運用公權力（包括收回土地條例）所得的土地，理應用來處理社會的需要。可是，過往市建局的絕大部份項目均為私人樓宇，資助出售房屋目前都只有煥然壹居，售價也達市價的七成，並未能保障基層住屋權。

- (4) 設計應該更人性化，以求響應舊區的特色，如街巷、小店、公共空間、「政府、機構或社區」用地

上述已提及市建局過去的項目的單一化，均是倒模式的蛋糕樓、牙籤樓、屏風樓，為了賺到最高的收入，因此，我們的擬議方案提出一個更人性化、容納性更高的設計，以回應當區需要供參考，例如：

- 鶴園街現時十分狹窄，亦常有人車爭路的情況：建議於鶴園街將建築界線退入

- 將發展項目分割成更小的地段，外圍增加臨街店舖的用途。相比於典型重建項目的底層大型商場，此「其他用途」地區要求發展可以維持臨街的店舖，以維持街道活動，促進多樣性街道的生活
- 台階式平台 - 增加店舖 (包括除了地下的臨街店舖及二樓)，以增加公共空間及社區設施，如：社區農圃、
- 建議開放春田街成為庭院式(courtyard)設計，項目 A 可以在兩幢建築物間加 15 米的行人道，鼓勵街坊走進春田街，將春田街維持慢行交通(slow traffic)，以鼓勵街道活動，如市集、店舖、公共空間。由於春田街現有一些泊車設施，亦是通往北面福運大道的唯一通道，以及需要為新發展提供緊急車輛通道，保留春田街是需要的。為了維持慢行交通，例如可以設置地下停車場，入口定於近鶴園街的路口，令到公共及居民的泊位可以遠離地面，而回收店的貨車也可以放置於地底
- 建議可以設有天台花園 (如可作社區農圃之用) - 天台不是為了給市建局賣出賺盡，市建局在重建得到的高空發展權，應該讓公眾一起享用，成為社區的用途
- 平台式天橋連接兩期發展，為行人改善兩期之間的連接

#### (5) 尊重基層行業，消除對回收店「鄰避」候群症

除了消除對公共房屋的鄰避候群症外，擬議方案亦想消除對春田街一些重要地區資產的鄰避候群症。

擬議方案建議在重建項目內設立新型的地區回收中心，把回收工場的程序放進室內，包括載物、卸物、分類、清理等。此項設計的不只可以幫到原來的店舖，更可以為當區居民帶來莫大裨益，因為回收店可以為當區減少廢物，也可以讓居民透過賣可回收物料去賺取收入。

擬議方案建議包括在地下開放，作為「政府、機構或社區」用途，研究成為社會企業，售賣回收並升級再做的產品。有見各區都有回收的需要，而政府都為此而推廣「綠在區區」的原因，可是「綠在區區」於十八區只是各設一個環保回收點，令許多回收點位置偏遠，亦未能盛載整個地區的回收需要。是次將回收中心設置於住宅的設計可以成為一個模範，於香港其他地區效法。

市建局的春田街/崇志街第一階段社會影響評估中，指「土瓜灣並沒有歷史悠久的聚居及獨有的專門行業」。然而，本組織希望指出：一) 此區有不少需要專門手工藝的行業，包括崇志街有碩果僅存本地造石磨的店舖、環宇八街白鐵等；二) 重建項目時要照顧的店舖，並不限於專門行業，而是所有受影響的商舖，過往重建項目引致大量小商舖結業，都是於安置處理不善的後果；三) 市建局應該詳細了解店舖對社區的影響，並要尊重基層行業對社會的貢獻。因此，本組織提出市建局的重建應該有「舖換舖」的措施。認為市建局的社會影響評估有違全面，從而對店舖提供的補償並不能確實回應社區需要。

現時市建局的社會影響評估指出回收店阻塞街道，但是本組織認為解決方法不是將店舖除掉，而是藉重建用更好的設計去保留，保護社區裡的重要資產。

(6) 參與式規劃，真正「與民共議」

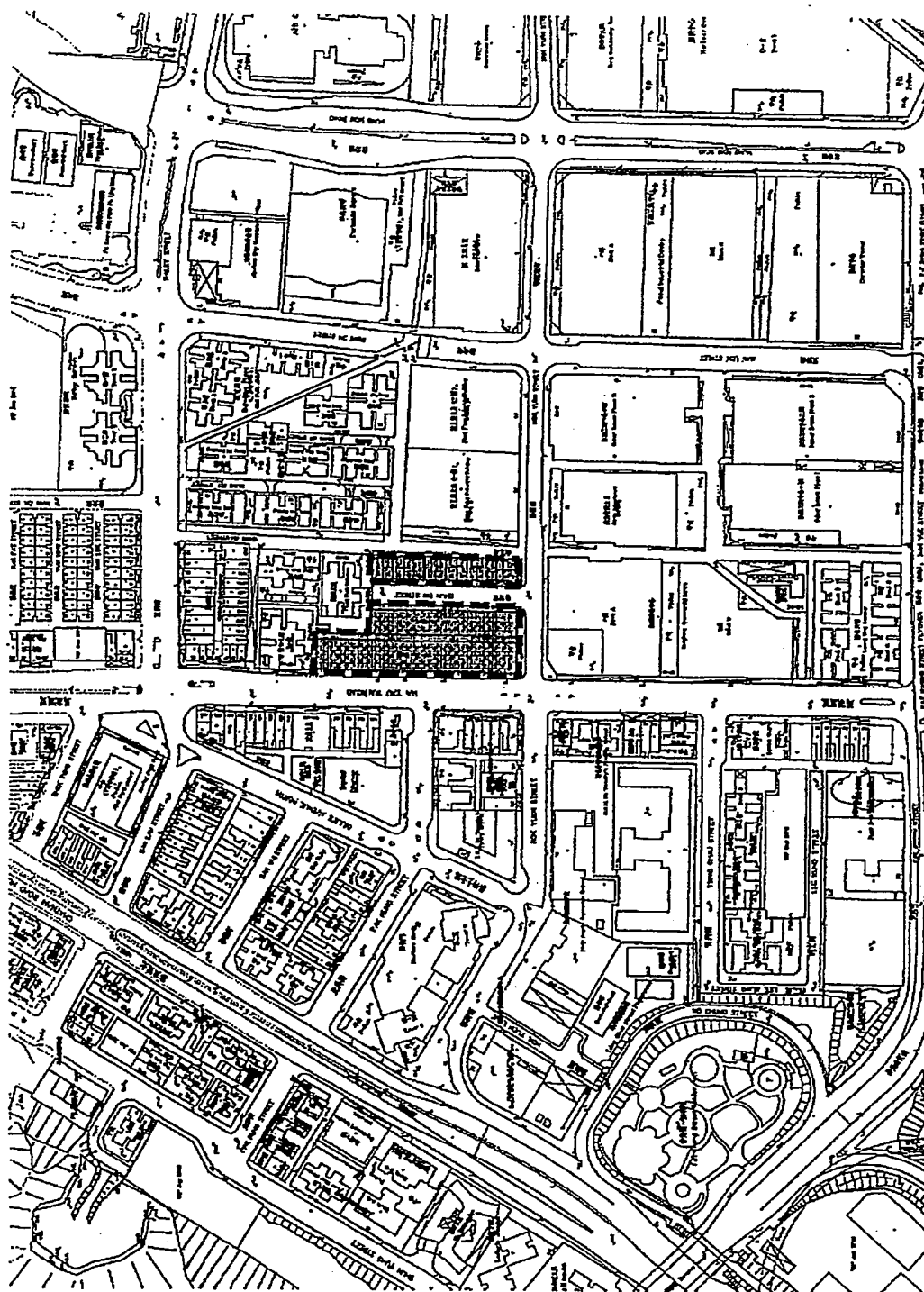
雖然市建局以「與民共議」為方針，過往的重建項目建成的住宅、商舖和社區設施，都沒有讓原於重建項目居住或營商者及當區街坊參與決定，甚至往往是令到居民與商戶要離開。根據民間報告，約四成受訪居民渴望原區安置，另外，31 位受訪者回應對原址所興建的意見，有 43%回答公屋、33%居屋，反映我們是次規劃申請的分期發展、混合式房屋模式是回應居民的訴求。本組織已跟春田街/崇志街受影響項目的部份街坊討論過是次規劃，已獲得一些街坊支持。而且我們認為重建不只是項目範圍內的居民和商戶的事情，興建而成的東西會影響周遭的其他街坊。本組織已初步接觸當區其他街坊，了解他們對社區的想像，並會繼續接觸他們，再以工作坊等形式，繼續做參與式規劃的工作。是次規劃希望示範參與式規劃的重建模式，讓當區街坊可以因應地區需要，去共同商討和決定規劃的詳情。

(7) 不會帶來負面的技術性問題

分期發展和改善的設計只是為公眾利益而提出，與現時的住宅(甲類)規劃意圖、地積比、總樓面面積、樓宇高度並無分別。因此，預計擬議方案不會帶來負面的技術性問題，如交通、排污、排水等，不需要進行額外的技術影響評估。



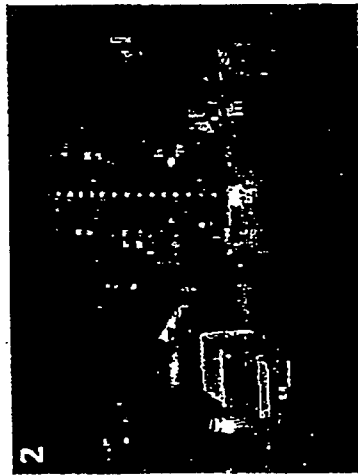
圖一至圖十



圖一 (a): 申請地點



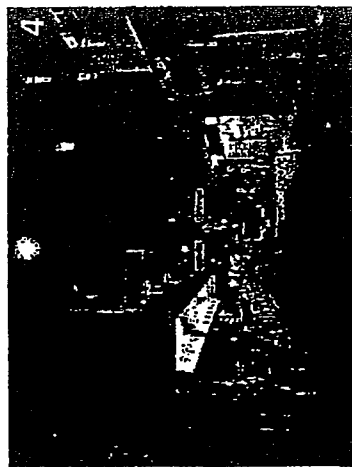
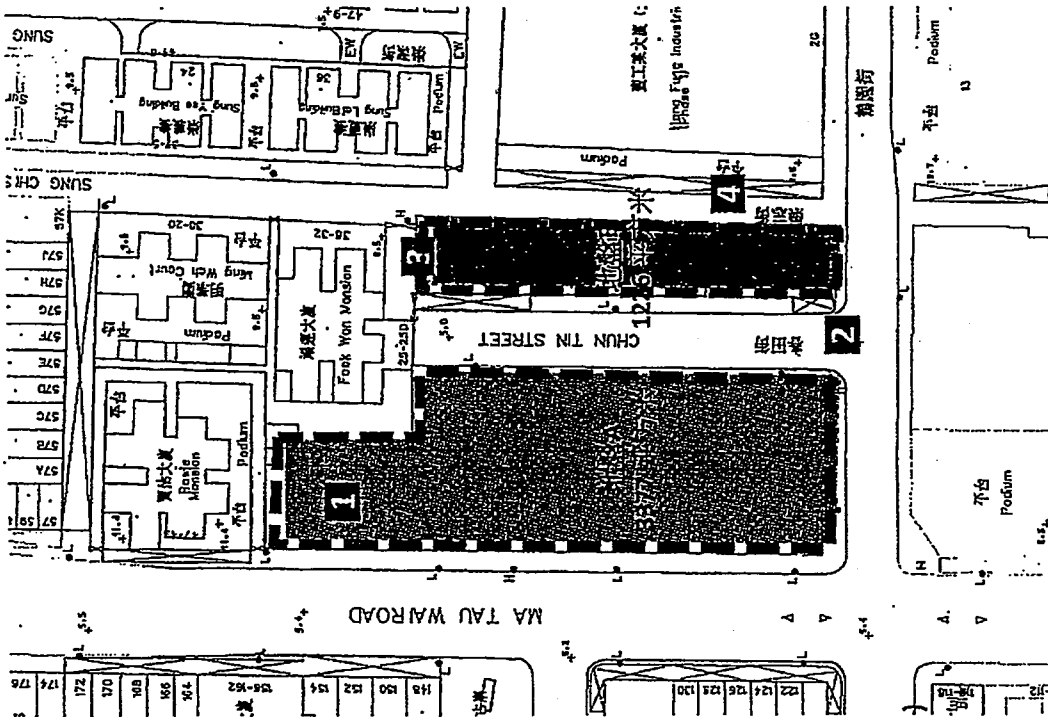




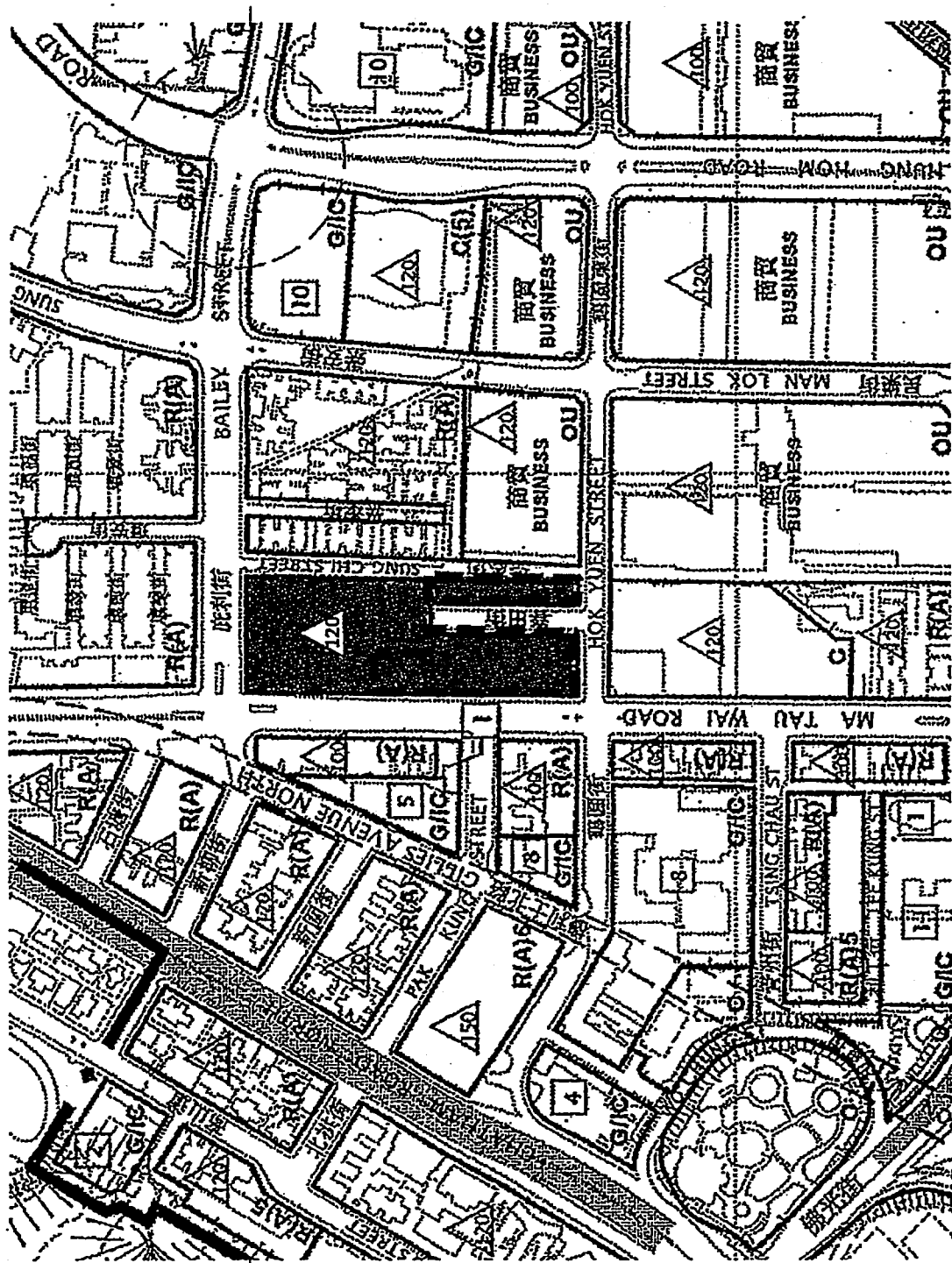
申請地點

項目A/地盤A (馬頭圍道/春田街地盤)

項目B/地盤B (崇志街/春田街地盤)



圖二：申請地點現時土地用途



申請地點

圖三：申請地點規劃用途-住宅（甲類）用途

住宅(早坂)(坂)

[illegible][illegible][illegible]

**立即交回**

平入地租」，新用者先租耕種，其地租係照小租地租外另加百分之五計算，而川底茶稅則歸地主，其稅地租則歸地主所有，但川底茶稅則歸地主所有，其稅地租則歸地主所有。

旗

(1) 在指出爲「售出(甲聚)」,「售出(甲聚)」及「售出(甲聚)」的上述範圍內,任何新發或現有植物物種,改動和/或修改,或現有的植物物種,不得引致該植物物種及/或該植物的出售價格出現下列規定:該植物出售價格的爲7.5倍,一種該植物出售價格比其出售部分的爲2.0倍,或現有該植物的出售價格,兩者中以數目較大者爲準,除非該植物「備註」第(2)段所規定的出售價格,否則本條規定的任何該植物的出售部分的价格比其出售部分的价格爲7.5倍。

7.5分

(2) 關於該地型的任何非生物用途藥物，其最高地產比率不得超過9.0倍，但根據本條下文文第(12)段獲准短途此比率者除外。

(頁下五五)

圖四(a):住宅(甲類)用途註釋-紅磡分區計劃大綱核准圖編號 SK9/24

住宅(甲類)(續)

住宅(續)

- (3) 在指定為「住宅(甲類)1」的土地範圍內，所有新發展或現有建築物的高度、改動及/或修改，或現有建築物的高度、改動及/或修改，不得引致發展高度及/或發展比率的最高高度超過144.300平方米，或最大佔地面積超過4.500平方米。
- (4) 在指定為「住宅(甲類)2」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的高度、改動及/或修改，或現有建築物的高度、改動及/或修改，不得引致發展高度及/或發展比率的最高高度超過4.5倍(包括佔地面積在內)或佔地面積超過0.5倍)。最大佔地面積在內不得超過30%及最大佔地面積在內不得超過60%(兩者均不得以面積總和計算)。附屬停車場位須在指定發展地內提供。
- (5) 在指定為「住宅(甲類)5」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的高度、改動及/或修改，或現有建築物的高度、改動及/或修改，不得引致發展高度及/或發展比率的最高高度超過7.5倍或佔地面積超過現有發展佔地面積的1.5倍。兩者中以數目較大者為準。
- (6) 在指定為「住宅(甲類)6」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的高度、改動及/或修改，或現有建築物的高度、改動及/或修改，不得引致發展高度及/或發展比率的最高高度超過28.396.05平方米及最大佔地面積超過5.679.21平方米。
- (7) 在指定為「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)4」、「住宅(甲類)5」及「住宅(甲類)6」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的高度、改動及/或修改，或現有建築物的高度、改動及/或修改，不得引致發展高度及/或發展比率的最高高度超過現有發展佔地面積的1.5倍，或佔地面積超過現有發展佔地面積的1.5倍，或佔地面積超過現有發展佔地面積的1.5倍。
- (8) 在指定為「住宅(甲類)3」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的高度、改動及/或修改，或現有建築物的高度、改動及/或修改，不得引致發展高度及/或發展比率的最高高度超過現有發展佔地面積的1.5倍，或佔地面積超過現有發展佔地面積的1.5倍，或佔地面積超過現有發展佔地面積的1.5倍。

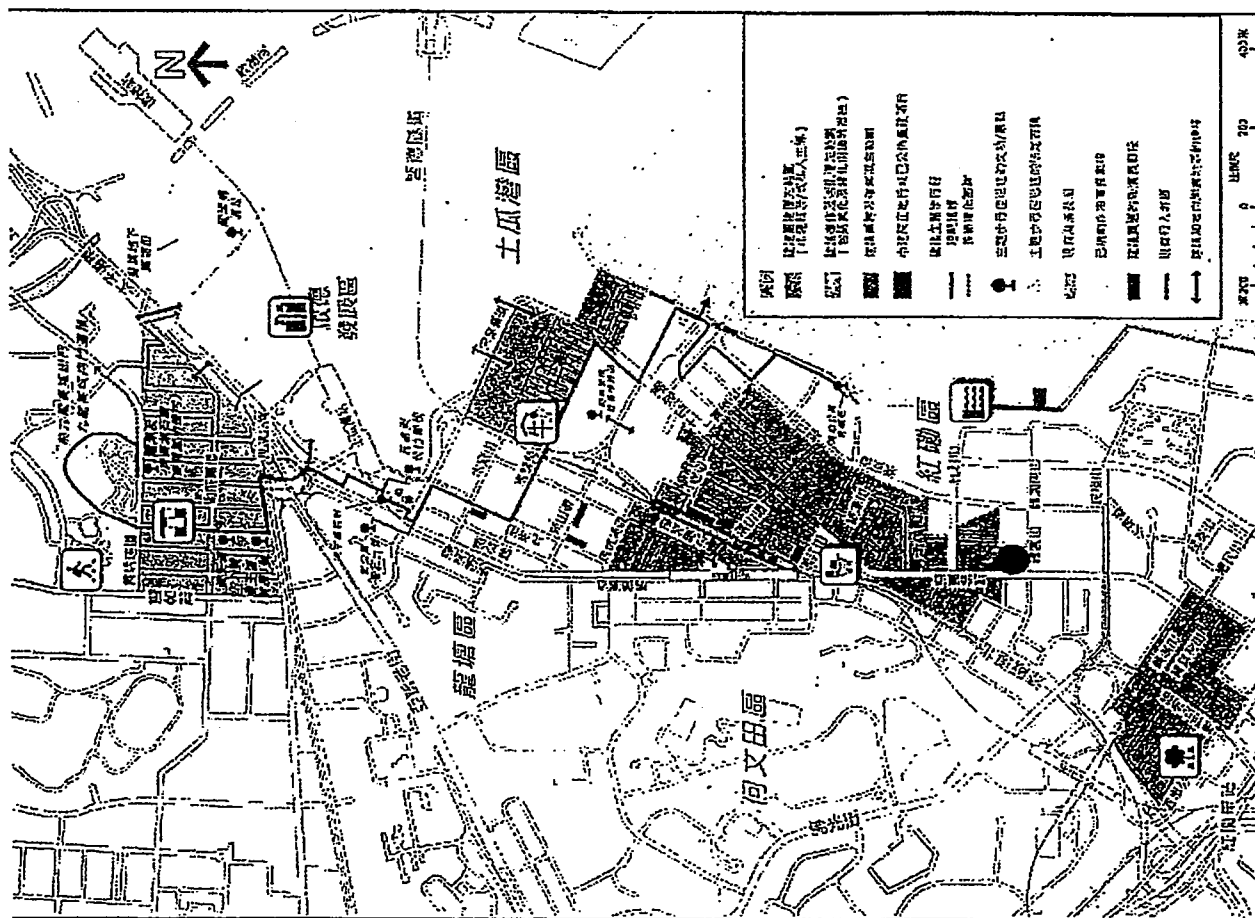
(面積下頁)

住宅(甲類)(續)

住宅(續)

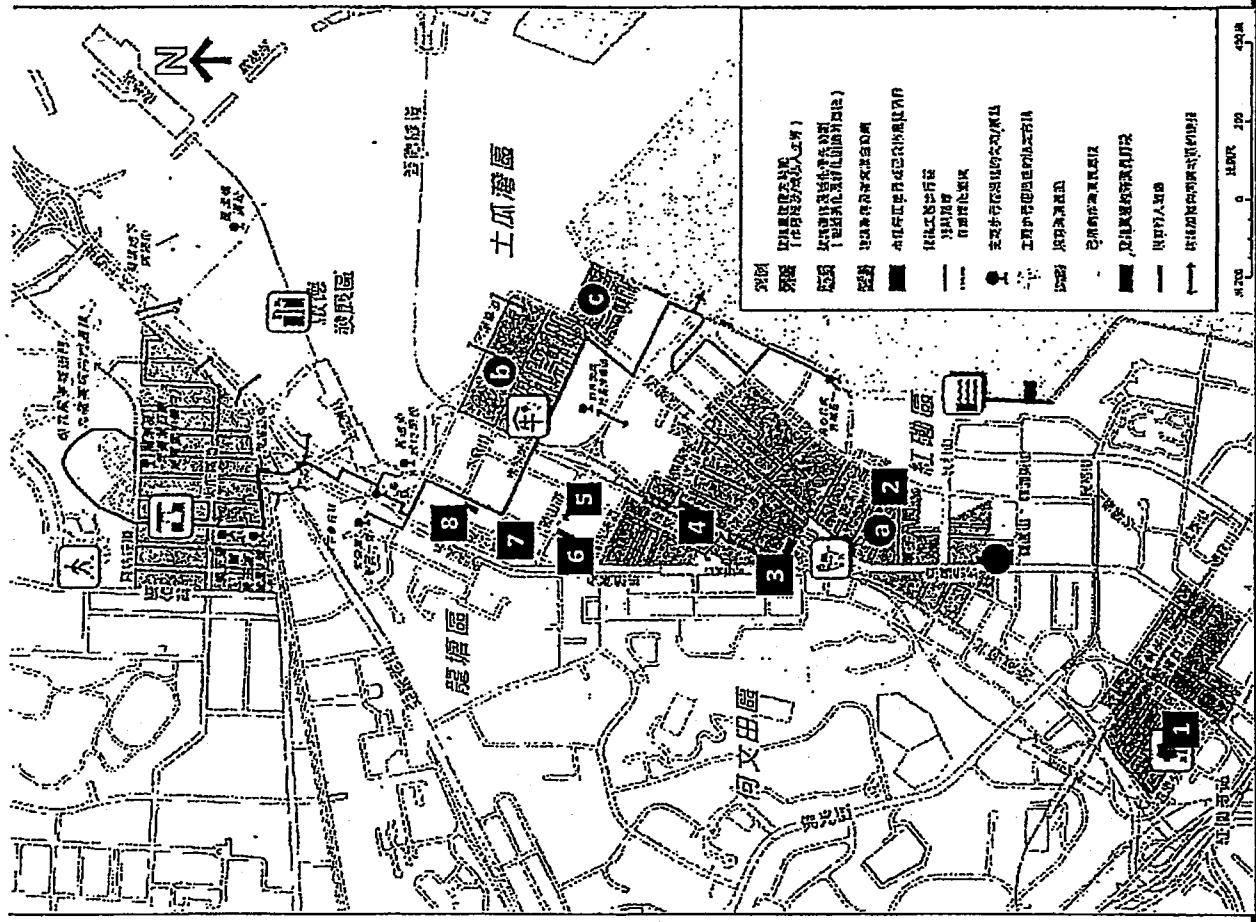
- (9) 在指定為「住宅(甲類)4」的土地範圍內，面積400平方米或以上的土地佔地面積不得超過佔地面積的100%。
- (10) 在指定為「住宅(甲類)5」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的高度、改動及/或修改，或現有建築物的高度、改動及/或修改，不得引致發展高度及/或發展比率的最高高度超過4.5倍(包括佔地面積在內)或佔地面積超過0.5倍)。最大佔地面積在內不得超過30%及最大佔地面積在內不得超過60%(兩者均不得以面積總和計算)。附屬停車場位須在指定發展地內提供。
- (11) 在指定為「住宅(甲類)6」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的高度、改動及/或修改，或現有建築物的高度、改動及/或修改，不得引致發展高度及/或發展比率的最高高度超過7.5倍或佔地面積超過現有發展佔地面積的1.5倍。兩者中以數目較大者為準。
- (12) 在指定為「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)4」、「住宅(甲類)5」及「住宅(甲類)6」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的高度、改動及/或修改，或現有建築物的高度、改動及/或修改，不得引致發展高度及/或發展比率的最高高度超過現有發展佔地面積的1.5倍，或佔地面積超過現有發展佔地面積的1.5倍，或佔地面積超過現有發展佔地面積的1.5倍。
- (13) 在指定為「住宅(甲類)3」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的高度、改動及/或修改，或現有建築物的高度、改動及/或修改，不得引致發展高度及/或發展比率的最高高度超過現有發展佔地面積的1.5倍，或佔地面積超過現有發展佔地面積的1.5倍，或佔地面積超過現有發展佔地面積的1.5倍。
- (14) 在指定為「住宅(甲類)3」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的高度、改動及/或修改，或現有建築物的高度、改動及/或修改，不得引致發展高度及/或發展比率的最高高度超過現有發展佔地面積的1.5倍，或佔地面積超過現有發展佔地面積的1.5倍，或佔地面積超過現有發展佔地面積的1.5倍。





資料來源：  
九龍城區更新平台文件

圖五(a): 紅磡, 土瓜灣的規劃環境



- 1 必嘉圈項目
- 2 啟明街需求主導重建項目
- 3 浙江街/下鄉道發展項目
- 4 土瓜灣道需求主導重建項目
- 5 九龍城道/上鄉道發展項目
- 6 新山道/炮仗街發展項目
- 7 北帝街/新山道發展項目
- 8 北帝街/木廠街發展項目

a b c

資料來源：  
市建局網頁及城規會資料

- 申請地點
- 市建局區內重建項目
- 區內其他大型重建項目

圖五(b): 紅磡, 土瓜灣的規劃環境

# 項目概要

## 地盤A - 馬頭圍道/春田街(第1期):

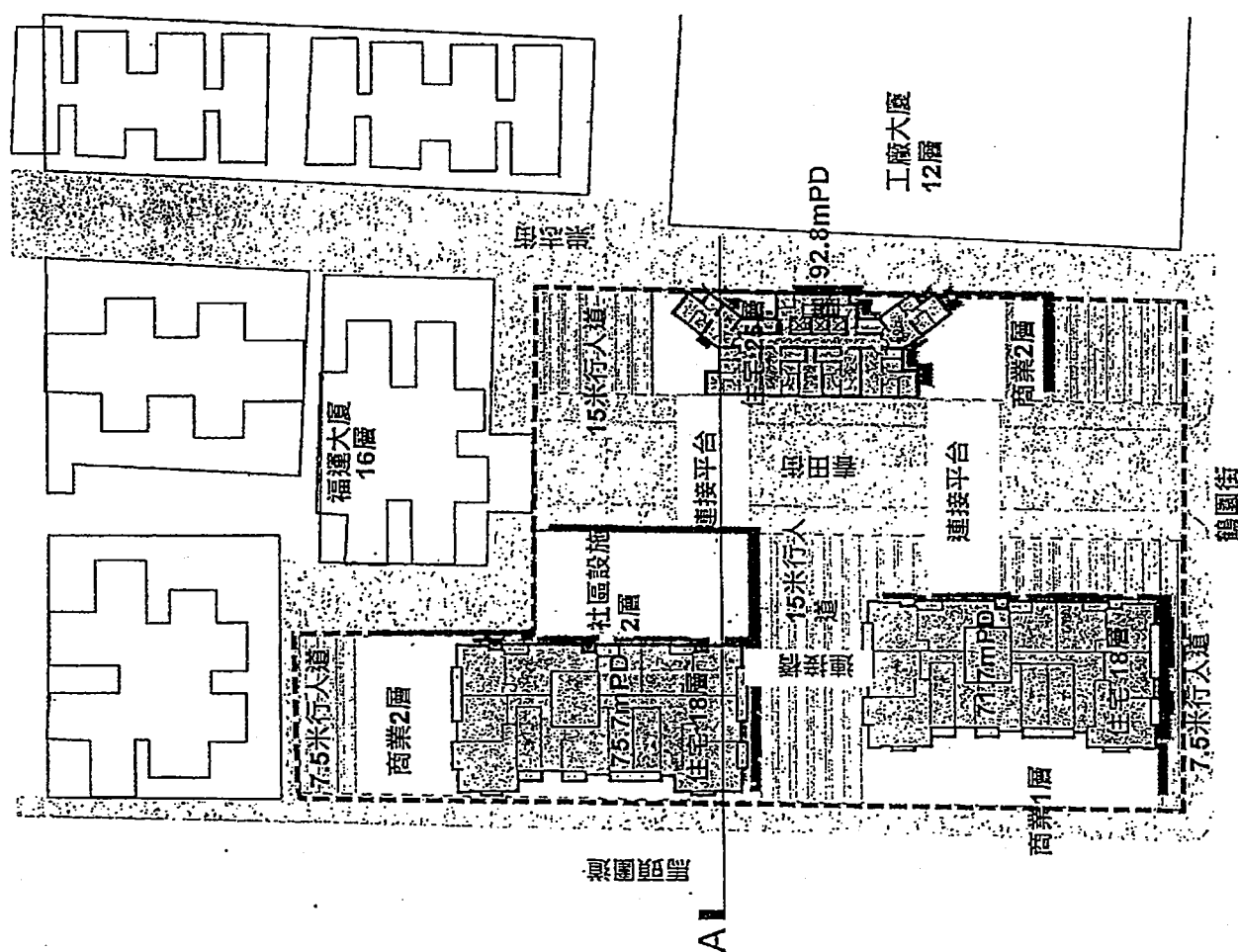
- 兩幢18層住宅, 共420個單位
- 住宅面積 23,639 平方米
- 平均單位面積 56.3 平方米
- 商業面積 1,800 平方米
- 社區設施 1,500 平方米
- 公共休憩空間 2,000 平方米 (不少於500 平方米)

## 地盤B - 春田街/崇志街 (第2期)

- 1幢25層住宅, 共150個單位
- 住宅面積 8028 平方米
- 平均單位面積 53.5 平方米
- 商業面積 1338 平方米
- 公共休憩空間 800 平方米

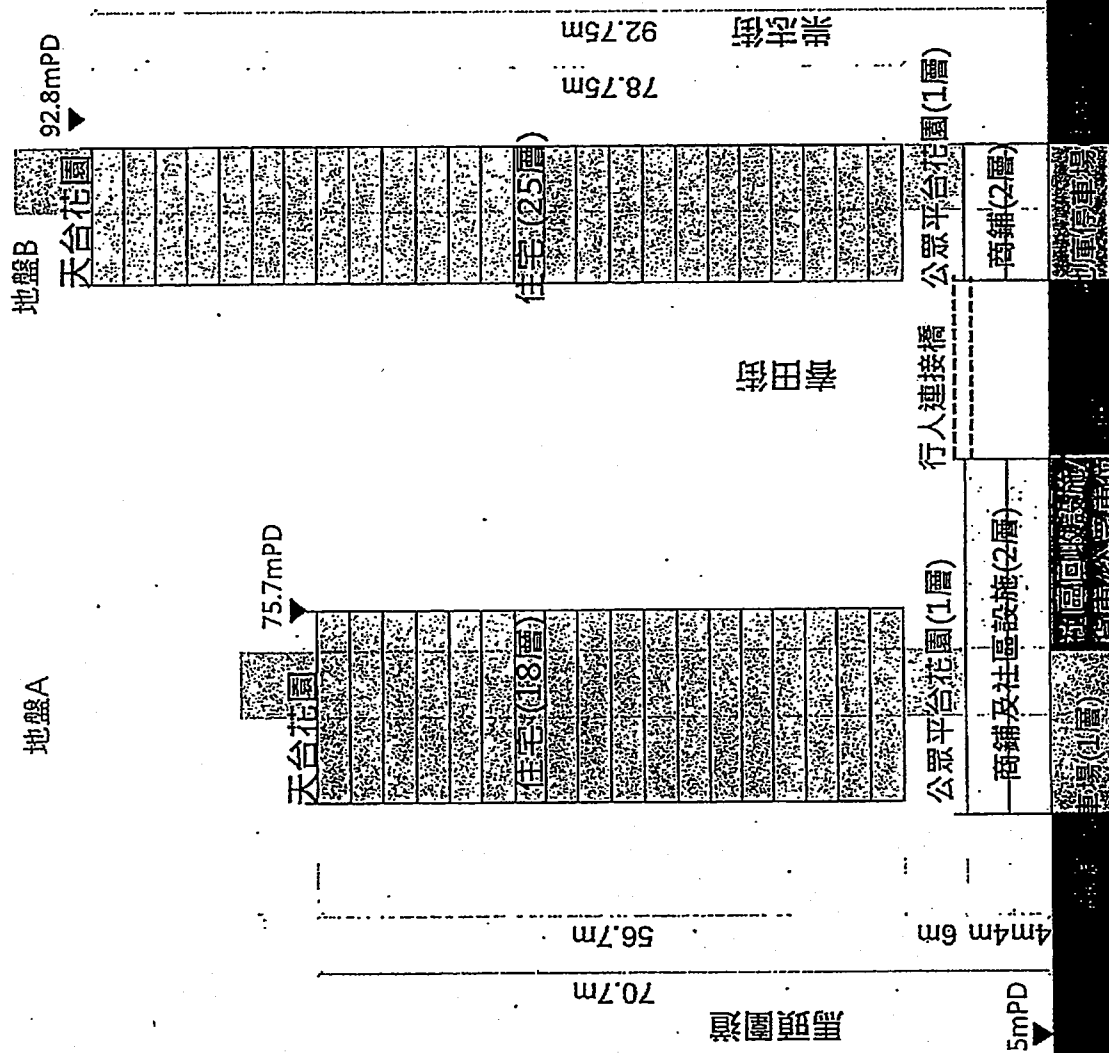
## 總地積比 (第1期 + 第2期):

- 住宅: 6.88 (<7.5)
- 非住宅(商業及社區設施): 1.0 (<1.5)



圖六(a): 擬議發展方案- 平面圖

剖面圖 A

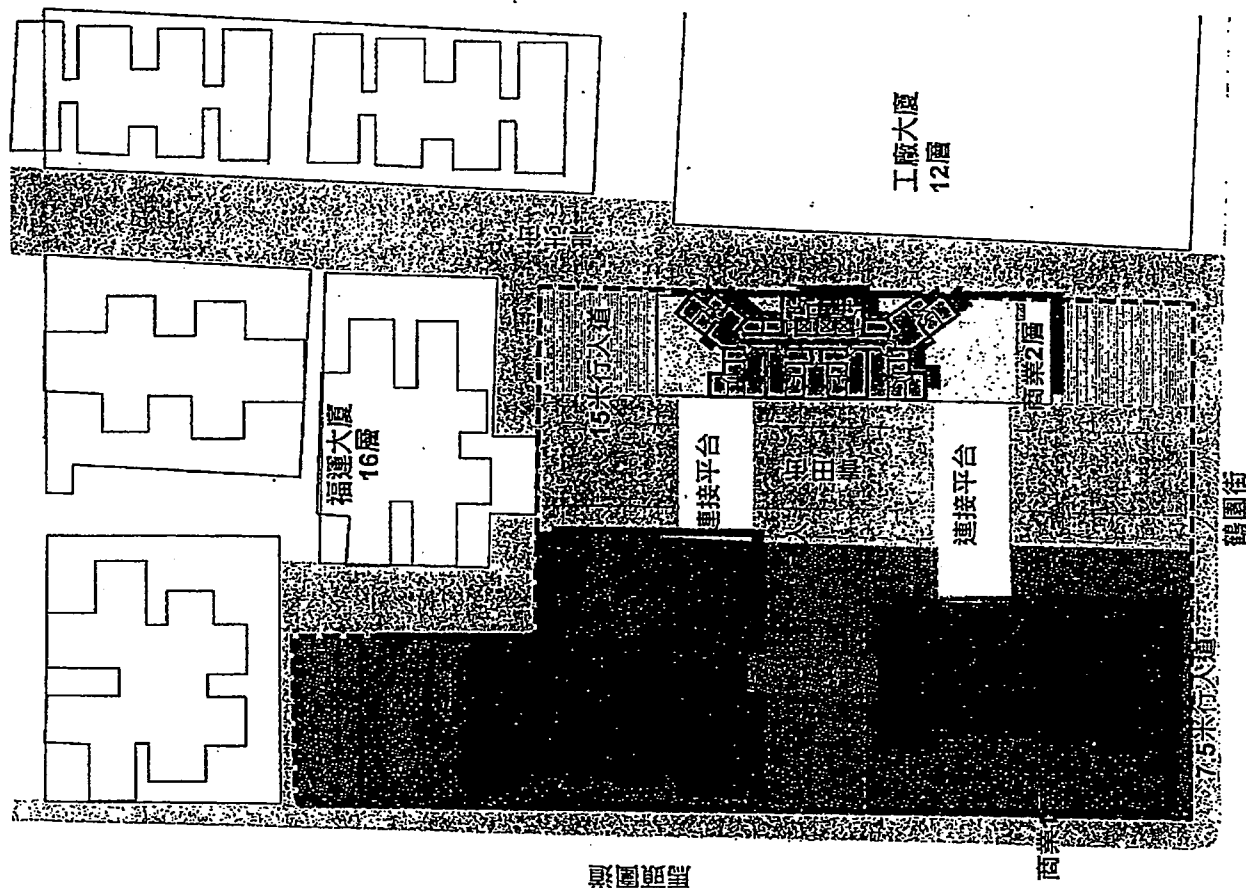


圖六(b): 擬議發展方案-剖面圖

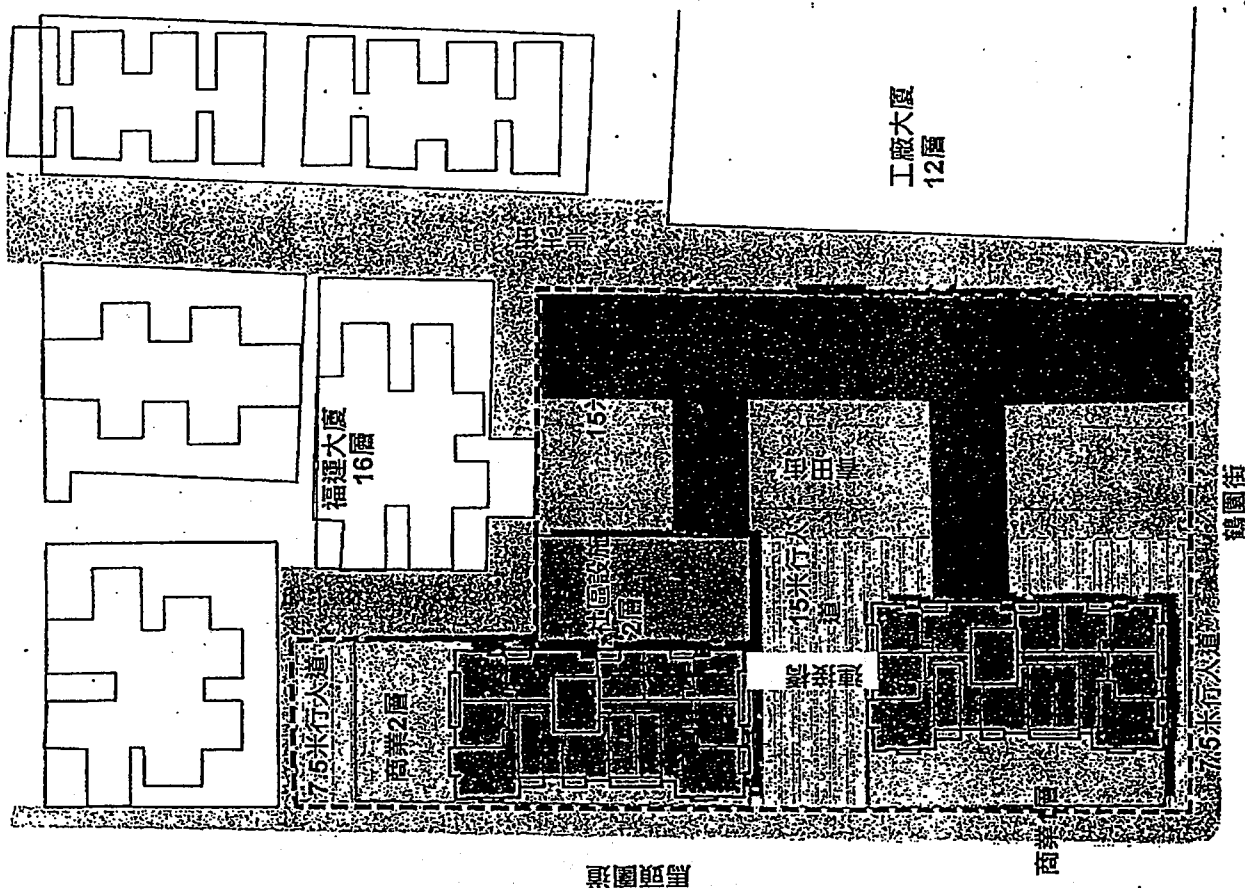


# 項目概要

- 地盤A - 馬頭圍道/春田街(第1期):  
兩幢18層住宅,共420個單位
- 住宅面積 23,639 平方米
- 平均單位面積 56.3 平方米
- 商業面積 1,800 平方米
- 社區設施 1,500 平方米
- 公共休憩空間 2,000 平方米 (不少於500 平方米)



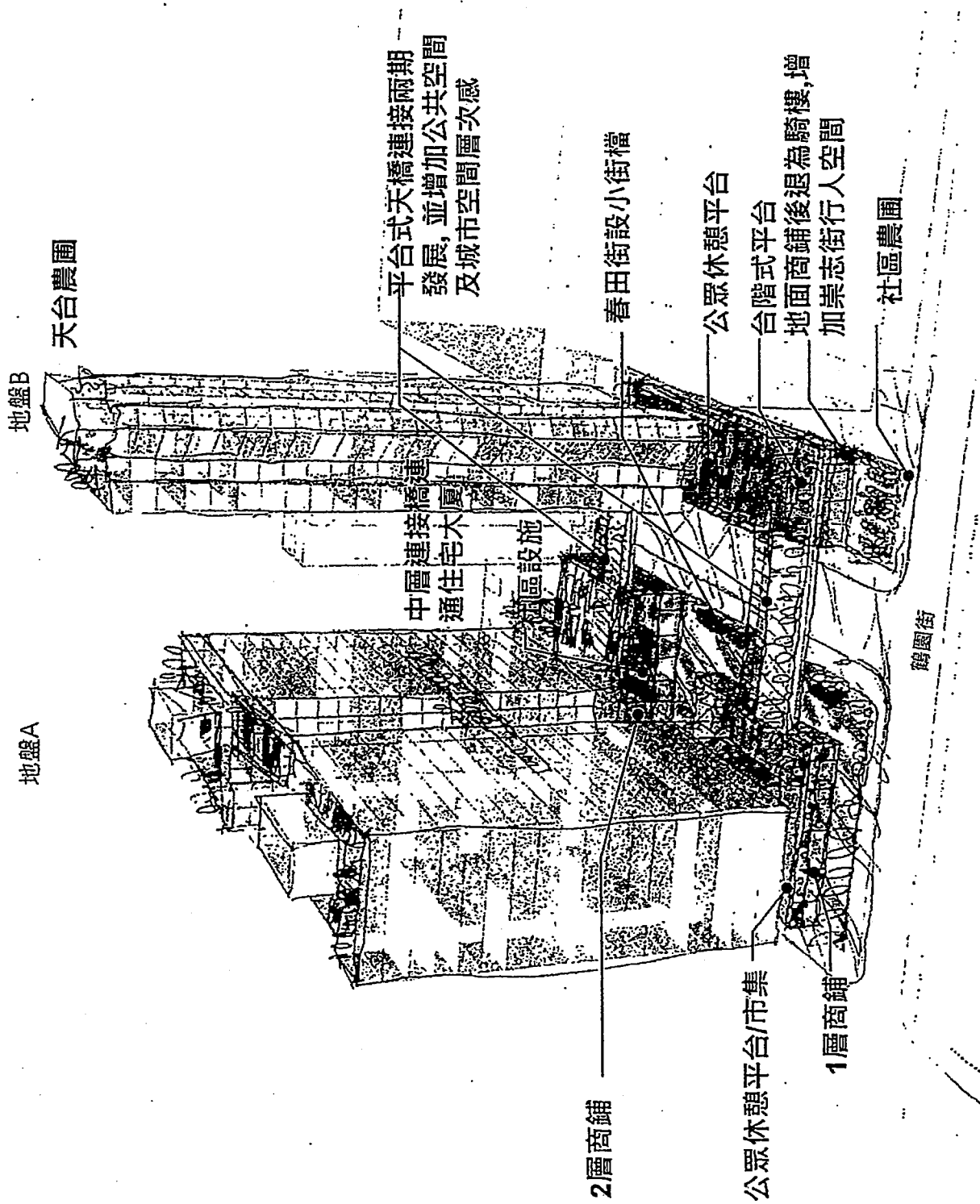
圖六(c): 擬議發展方案-分期發展示意圖



# 項目概要

- 地盤B - 春田街/崇志街 (第2期)
  - 1幢25層住宅, 共150個單位
  - 住宅面積 8,028 平方米
  - 平均單位面積 53.5 平方米
  - 商業面積 1,338 平方米
  - 公共休憩空間 800 平方米

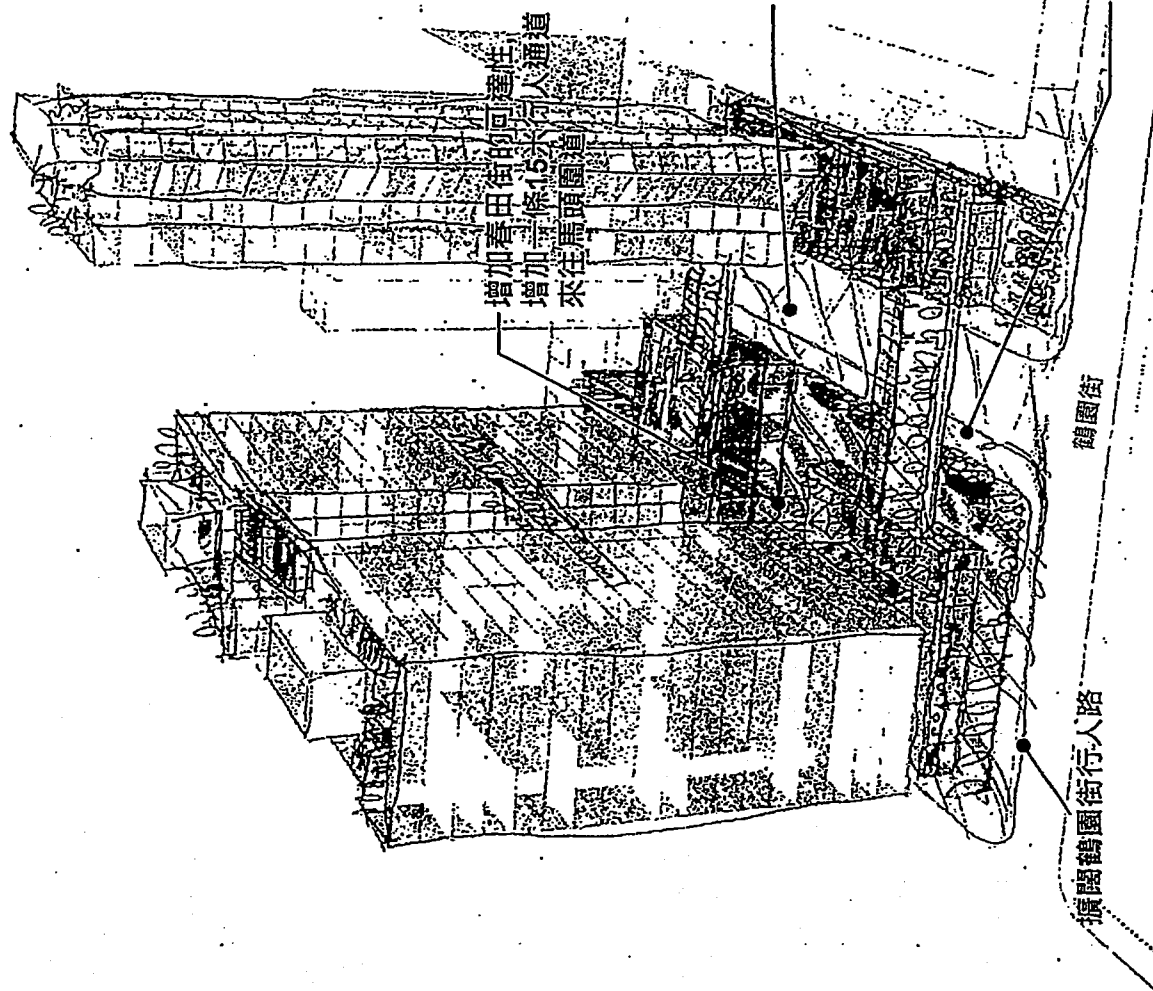
圖六(d): 擬議發展方案-分期發展示意圖



圖七(a): 擬議發展方案 - 設計模擬圖

地盤A

地盤B

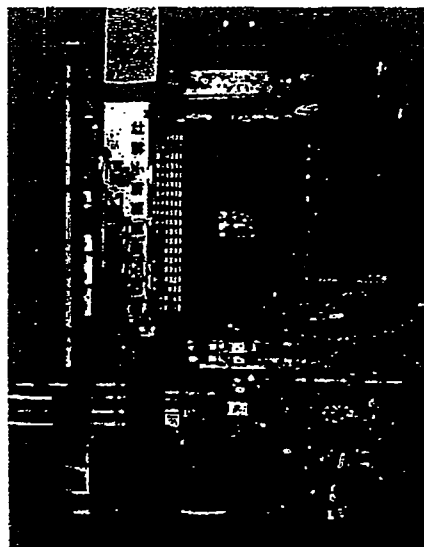


圖七(b): 擬議發展方案 - 交通/泊車位模擬圖



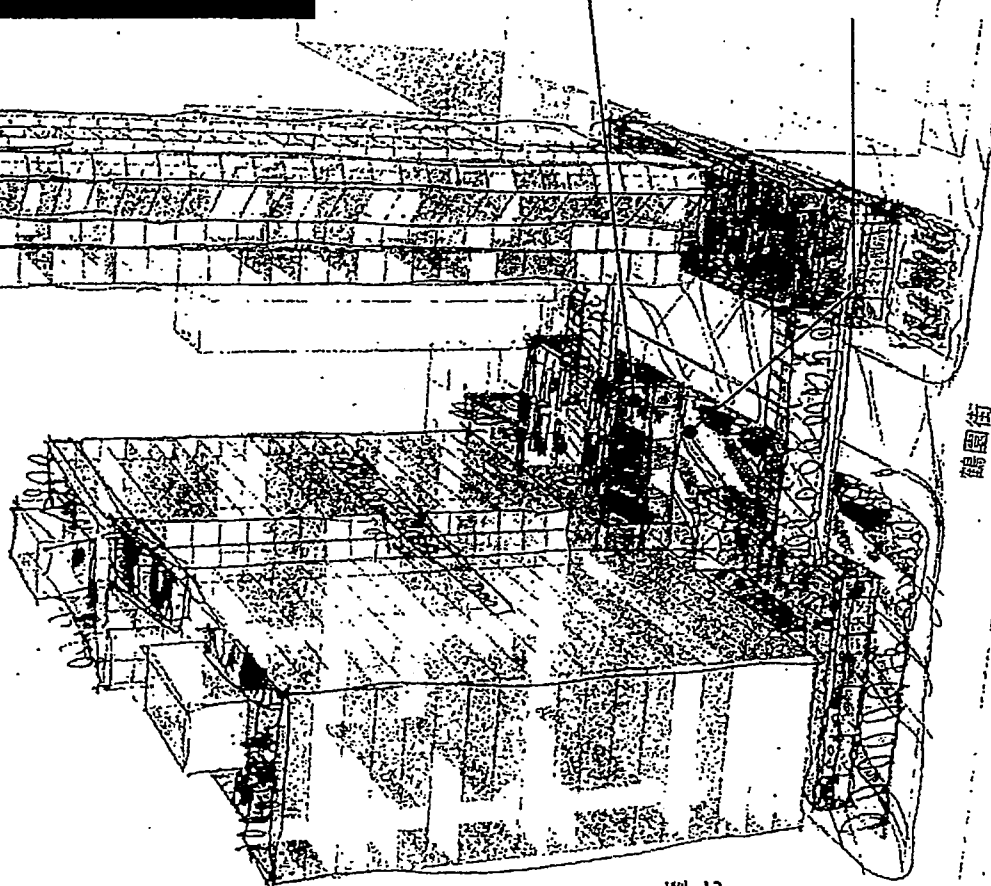
地盤A.

地盤B



現時春田街的回收業帶來阻街及滋擾問題，而這些地區回收店對舊區基層街坊有經濟上的幫助

新型地區回收中心  
保存社區資產  
去『鄰吡』化

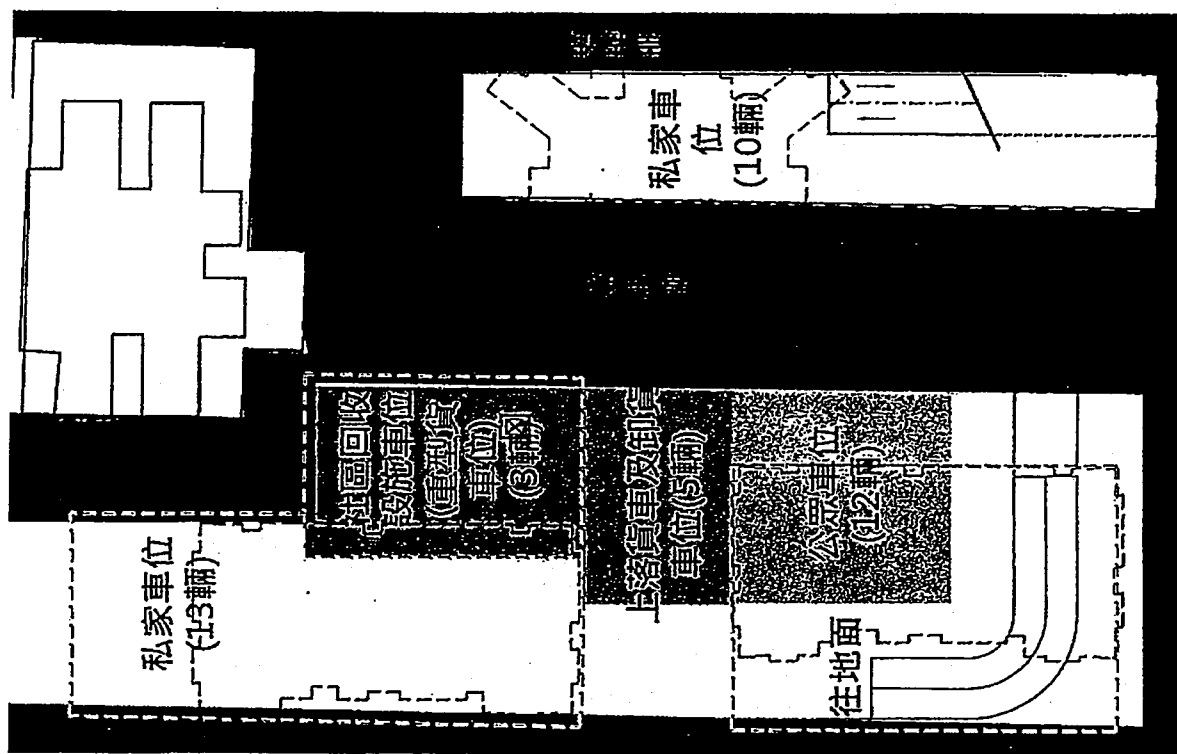


鶴園街

約500平方米的社區設施用地將用作新型的  
地區回收中心及『回收商店』等社區維修  
站及社會企業，宣傳『升級改造』概念  
(詳情見規劃文件第12-13頁)

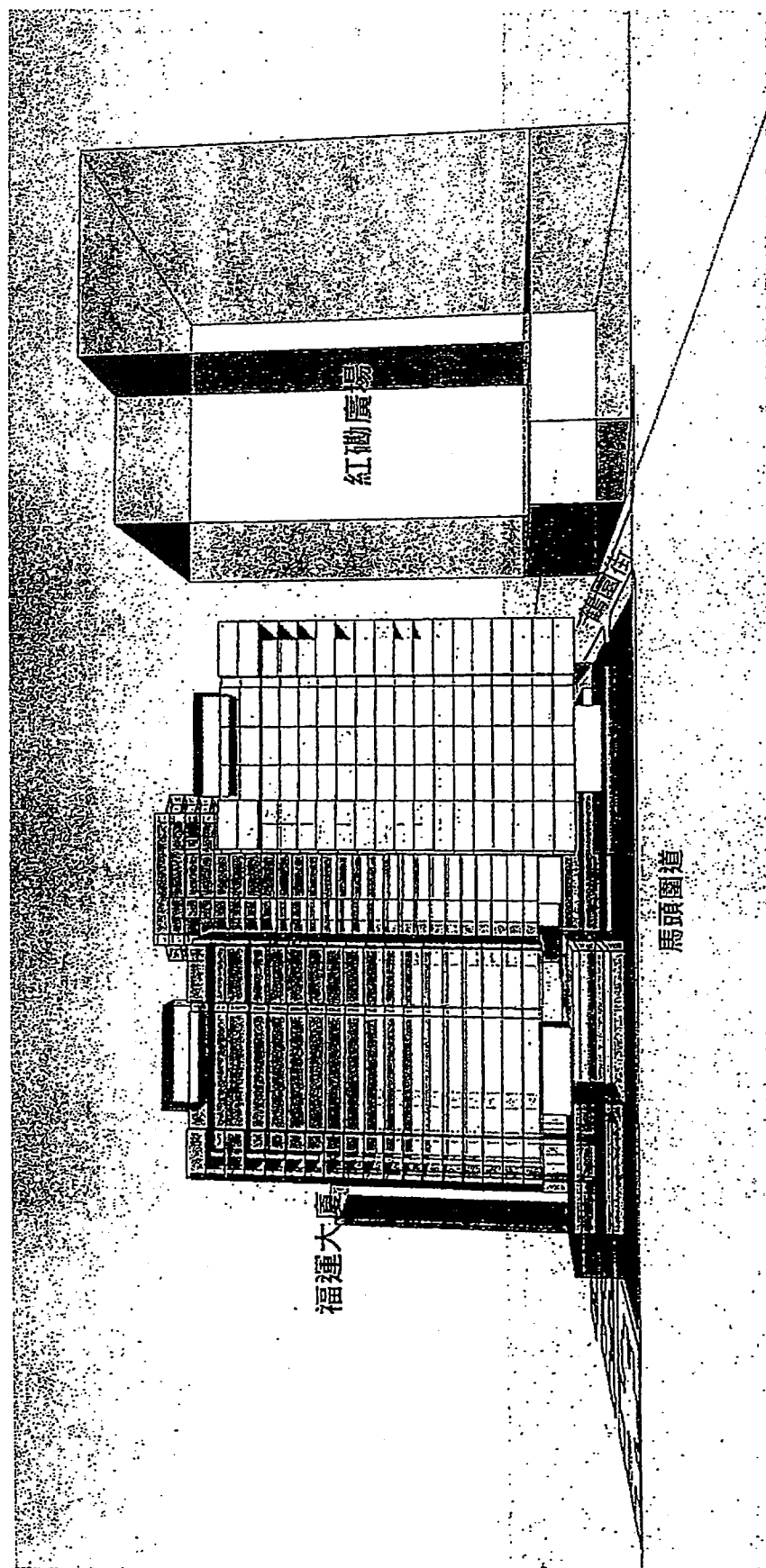
建議在重建項目內設立新型的地區回收中心，  
作為香港類似用途的模範及教學用途，把回  
收工場整固程序移至室內，裡面作分類及清  
理。貨車泊位亦將設於地底停車場。將街  
道還給街坊

圖七(c): 擬議發展方案-新型地區回收中心 模擬圖

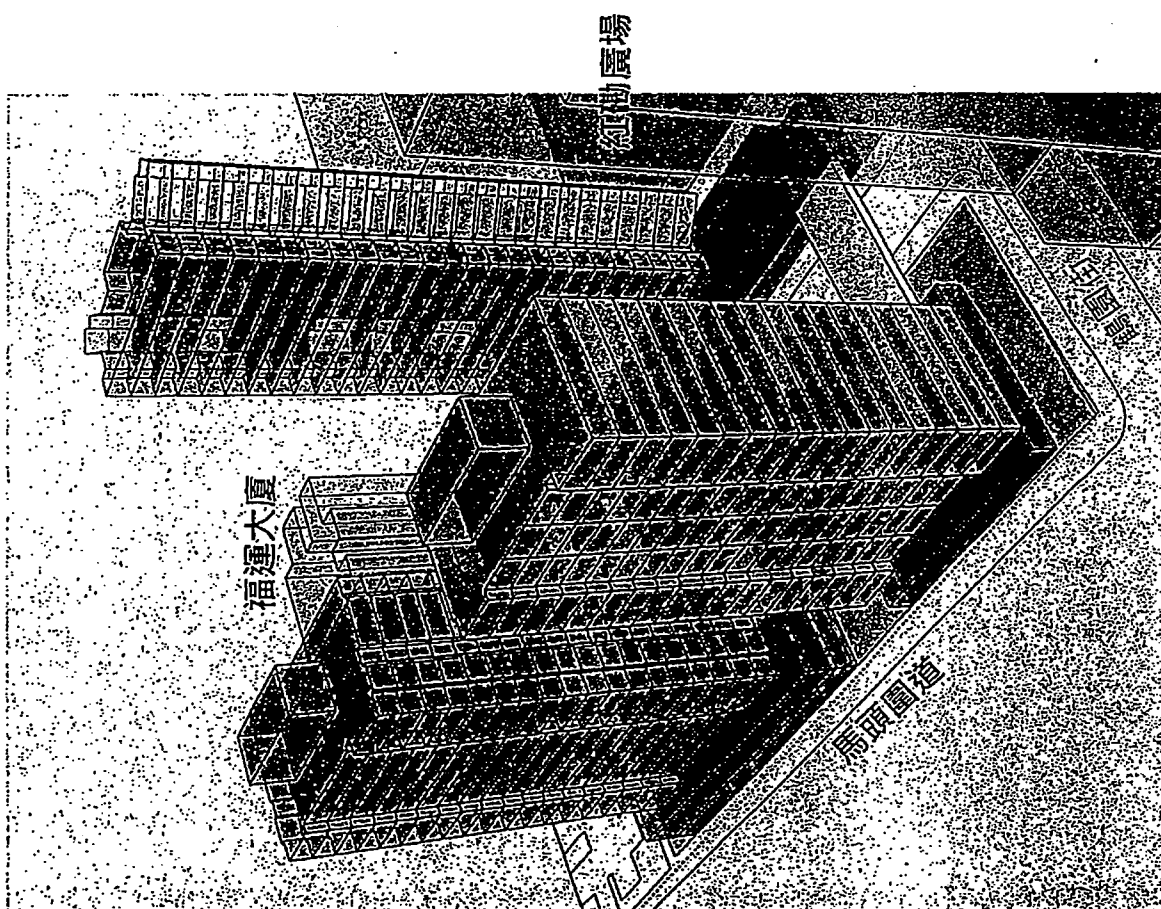


地庫一層  
B/F

圖七(d): 擬議發展方案-地庫一層平面圖



圖八(a)：擬議發展方案 - 街景模擬圖 (馬頭圍道)



圖八(b)：擬議發展方案 - 街景模擬圖 (鳥瞰角度)



馬頭圍道/靠臨發展項目  
(項目A)

奇聖橋/靠臨發展項目  
(項目B)

2015

15年1月:  
人口凍結 + 第1階段SIA  
15年3月:  
第2階段SIA + 諮詢期結束  
15年6月:  
市建局將有關發展項目詳情, 收到的反對意見及市建局的回應  
交及發展局考慮

預料15年10月:  
發展局落實項目

預料15年Q3 - 16年Q2:  
項目A入圖則

2016

預料16年1月-3月:  
市建局向業主提出收購價  
預料16年2月-4月:  
業主考慮是否接受收購建議  
預料16年10月:  
市建局引用收回土地條例收地

預料17年Q1:  
開始工程

2017 - 2018

預料2018-2019:  
項目A落成

2019 - 2020

2021 - 2022

2023 - 2024

預料18年Q4 - 19年Q1:  
項目B入圖則

預料21年Q4 - 22年Q1:  
項目B開始工程

預料2023-2024:  
項目B項目落成

擬議替代方案

15年Q2 - 15年Q4:  
籌備擬議替代方案

預料15年Q1 - 16年Q2:  
向城規會作規劃申請及獲得批准

16年Q2:  
就第一期發展 (項目A) 入圖則, 或A&A申請

16年Q2 - Q3:  
市建局向春田街居民/商戶提供重置方案, 包括原街安置到項目A的方案

預料16年Q3-Q4:  
城規會改圖程序完成

17年Q1:  
項目A開始工程

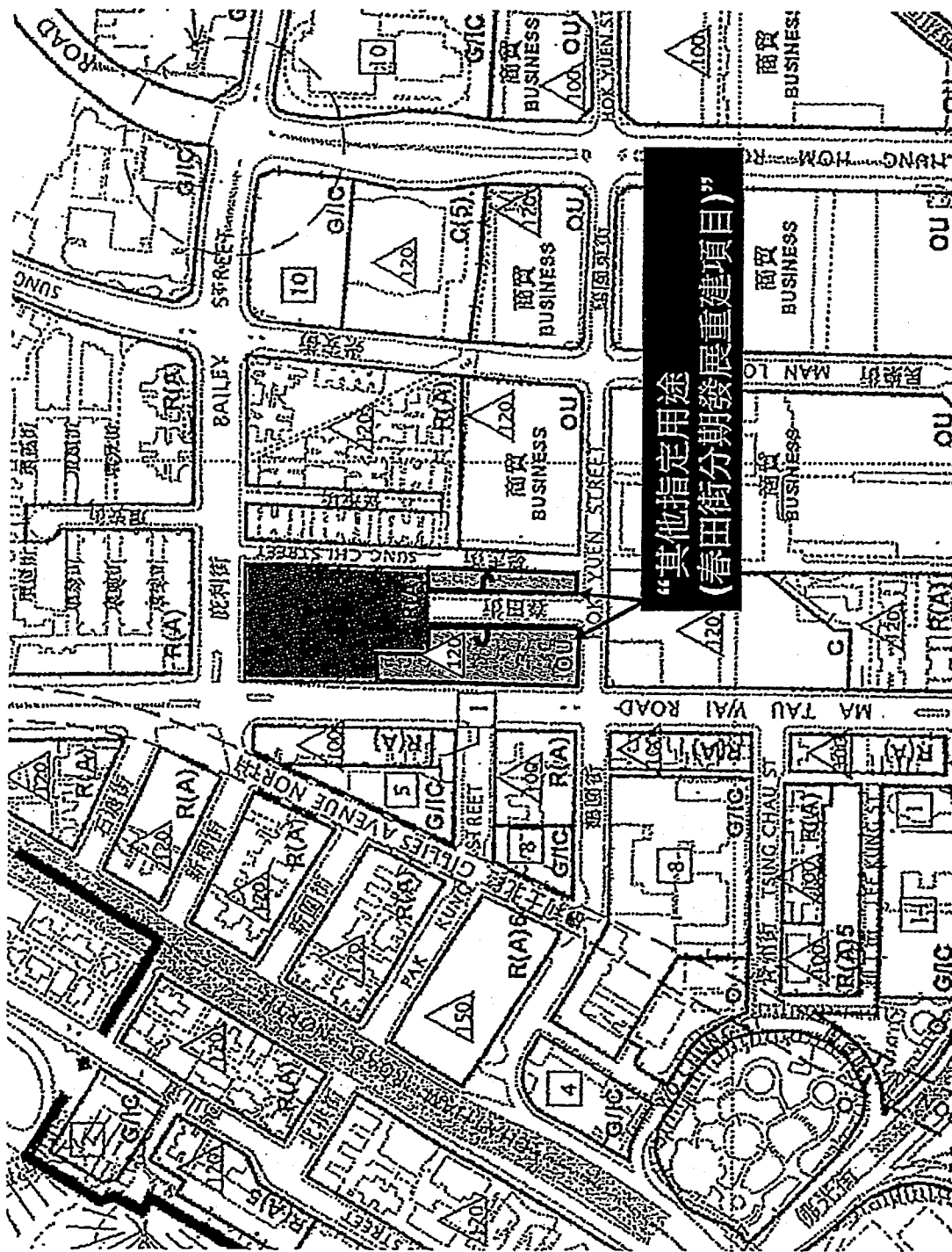
18年Q4 - 19年Q2:  
項目A落成, 安排春田街居民原街安置

18年Q4 - 19年Q1:  
項目B入圖則

21年Q4 - 22年Q1:  
項目B開始工程

2023-2024:  
項目B落成

圖九: 擬議發展方案 - 發展時間表



圖十：擬議改劃土地用途 - 其他指定用途(春田街分期發展項目)



中華人民共和國香港特別行政區

Hong Kong Special Administrative Region of the People's Republic of China



九龍城區議會 Kowloon City District Council

余志榮議員 Admond Yue of DC member

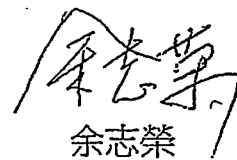
TPB/R/S/K9/URA1/1-13

致 城市規劃委員會

本人就市區重建局 春田街/崇志街發展計劃草圖編號

(S/K9/URA1/1)，提出有關申述意見如下：

- 一, 反對 草圖項目 3 改變該地段作高密度住宅用途
- 二, 反對 草圖項目 5.2 封閉春田街
- 三, 反對 草圖項目 6.1 因政府管理不善才導致現有建築物處於日漸惡化的狀況
- 四, 反對 草圖項目 6.4 反對改變春田街現有狀況

  
余志榮

九龍城區議會

2016 年 12 月 26 日

358

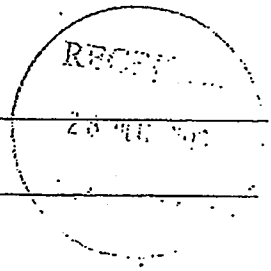
致 城市規劃委員會

本人就市區重建局 春田街/崇志街發展計劃草圖編號 (S/K9/URA1/1) ， 提出有關申述意見如下：

- 一. 反對 草圖項目 3 改變該地段作高密度住宅用途。
- 二. 反對 草圖項目 5.2 封閉春田街。
- 三. 反對 草圖項目 6.1 因政府管理不善才導致現有建築物處於日漸惡化的狀況。
- 四. 反對 草圖項目 6.4 反對改變春田街現有狀況。

其他：

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



姓名： 胡錦仁

地址： \_\_\_\_\_

簽名： [Signature]

電話： [Redacted]



致 城市規劃委員會

本人就市區重建局 春田街/崇志街發展計劃草圖編號 (S/K9/URA1/1) ， 提出有關申述意見如下：

- 一. 反對 草圖項目 3 改變該地段作高密度住宅用途。
- 二. 反對 草圖項目 5.2 封閉春田街。
- 三. 反對 草圖項目 6.1 因政府管理不善才導致現有建築物處於日漸惡化的狀況。
- 四. 反對 草圖項目 6.4 反對改變春田街現有狀況。

其他：

---

---

---

---

姓名：楊玉嬋

地址：

[REDACTED]

簽名：

[Signature]

電話：

[REDACTED]



致 城市規劃委員會

本人就市區重建局 春田街/崇志街發展計劃草圖編號 (S/K9/URA1/1) ， 提出有關申述意見如下：

- 一. 反對 草圖項目 3 改變該地段作高密度住宅用途。
- 二. 反對 草圖項目 5.2 封閉春田街。
- 三. 反對 草圖項目 6.1 因政府管理不善才導致現有建築物處於日漸惡化的狀況。
- 四. 反對 草圖項目 6.4 反對改變春田街現有狀況。

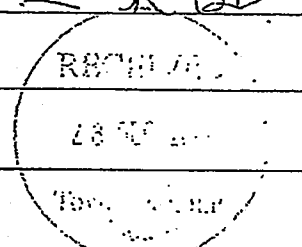
其他： 反對在福運大廈門口設車輛迴旋處

姓名： 黃綺梅

地址：

簽名： 黃綺梅

電話：



致 城市規劃委員會

本人就市區重建局 春田街/崇志街發展計劃草圖編號 (S/K9/URA1/1) ， 提出有關申述意見如下：

~~一. 反對 草圖項目 3 改變該地段作高密度住宅用途。~~

✓ ~~二. 反對 草圖項目 5.2 封閉春田街。~~

~~三. 反對 草圖項目 6.1 因政府管理不善才導致現有建築物處於日漸惡化的狀況。~~

✓ ~~四. 反對 草圖項目 6.4 反對改變春田街現有狀況。~~

其他：

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

28 OCT 2016

姓名： 許玄駿

地址： [REDACTED]

簽名： [Signature]

電話： [REDACTED]

TPB/R/S/K9/URA1/1-246

就草圖作出申述  
Representation Relating to Draft Plan

參考編號  
Reference Number: 161227-130052-06444

提交限期  
Deadline for submission: 28/12/2016

提交日期及時間  
Date and time of submission: 27/12/2016 13:00:52

提出此宗申述的人士  
Person Making This Representation: 先生 Mr. 呂志強

申述詳情  
Details of the Representation :

與申述相關的草圖  
Draft plan to which the representation relates: S/K9/URA1/1

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

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
規劃圖內欠缺商舖安置安排，違反<<市區重建策略>>內容	反對 Oppose	<p>本人為KC-008(A)範圍內，位於春田街[REDACTED]公司業主及營運人呂勝宗先生兒子。本人一家在紅磡春田街居住及進行回收生意營運超過三十多年，對此區充滿感情，亦倚靠本區的特色成就了環保回收如此重要的社區角色。</p> <p>就市區重建局(市建局)向城市劃委員會(城規會)所遞交的圖則(編號：S/K9/URA1/1)，本人欲作出以下三點申述：</p> <p>1) 在市建局KC-008(A)的第二階段社區影響評估報告中，第11.8段提及在範圍內部份包括本人所經營的回收業在內的店舖，可能因為重建未能尋找合適的店舖而將會結束業務。雖然市建局表示，可向合資格的營運者提供特惠津貼作為補償。但是，本人一家及多名工人均以此店舖為生，收購後若未能尋找新位置再次營運的話，便需結業，那將影響數個家庭的生計。除了報告內指出回收工業受相關地契規定所限制之外，我們的回收工業需要物業有足夠空間放置大型回收機器，能夠容納貨櫃車停泊的位置暫存海量的回收物料，於同區尋找相類似的地段是十分困難的。</p> <p>參考市建局於2016年7月上旬所提出的第一次收購建議，根本不足以本人處理重置同區地舖物業所需資本。本人一家經營回收生意長達四十多年，若此生意結束後，我們亦無法轉營至其他的行業。</p> <p>2) 根據2011年發展局的&lt;&lt;市區重建策略&gt;&gt;中第五點提到市區更新的主要目標有12個，其中包括(e)推動市區的可持續發展；(h)在切實可行的範圍內保存地方特色。本區的廢物回收工業一直由</p>

238



KC-008(A)範圍內的兩間回收店舖承擔，很多地區人士都已習慣把廢物及環保工作運到我們的店舖處理，這已經是一個30多年來的社區習慣，難以更改。再者，如果本區兩間回收工業結束營業的話，以春田街為中心點，北至落山道、南至黃埔，東至海逸豪園、西至佛光街，將不會再有固定的回收舖處理本區每日15噸的廢物量。

而由2015年1月市建局宣佈KC-008到現時KC-008(A)兩年來，都不見市建局就此社區問題提出相應的處理辦法及方案。一旦城規會通過市建局現時的規劃草圖，將會對本區的廢物回收規律及環境污染造成很大程度的破壞。屆時，本區有機會只出現零星的回收車輛承接本區巨大環保工作，無論交通、環境、社區關係等問題將更難以應付。然而，今次的「市區更新」不但沒有推動市區的可持續發展及保存地方特色，亦帶來長遠的社區遺禍。

3) <<市區重建策略>>第28點提到「市建局會盡可能在重建項目同區物色合適處所，以協助受影響的商舖營運者能遷往同區另一處所繼續營業，並會協助受影響的商舖營運者租用或商舖業主購置在完成的重建項目內的舖位。」但是，在最新2016年10月市區重建局春田街/崇志街發展計劃草圖編號S/K9/URA1/1說明書內，第7點規劃及土地用途建議中，完全沒有提及原有商舖能否於原區重置物業營商的安排。另外，根據市建局的草圖顯示重建後，春田街將會完全封閉。屆時，春田街6號及8號對出的馬路位置將改建成行人空間。規劃後的商業用途部份根本未能承受原來的回收工業，承接第一點，我們只能選擇現金補償並結束營業，而市建局則可以輕鬆逃避落實<<市區重建策略>>的承諾。

總括而言，今次的規劃草圖繼市建局的第二階段社區影響評估報告後，仍未有對上述的賠償、營運者復業及未來社區問題作出正面的回應及規劃方案。

本人重申，以金錢作為補償並非唯一的解決方法。市建局理應妥善執行及履行<<市區重建策略>>的市區更新目標及遵守「以人為先、地區為本及與民共議」的宗旨，照顧所有受重建影響之人士需要。

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

規劃保留原區安置舖位繼續經營。

## 就草圖作出申述

## Representation Relating to Draft Plan

參考編號

Reference Number:

161228-235109-80379

提交限期

Deadline for submission:

28/12/2016

提交日期及時間

Date and time of submission:

28/12/2016 23:51:09

提出此宗申述的人士

Person Making This Representation:

先生 Mr. 吳煒彬

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates: S/K9/URA1/1

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
重建項目	反對 Oppose	重建賠償及程序有前車可鑑，認為賠償不合理，請先興建房屋安置受影響居民。另外重建後發展亦市民有目共睹，興建貴價私人住宅，但社會現時私人樓宇空置太高，但排公屋人數超出30萬，故此沒有供應私樓的需要。若堅持重建項目，請興建公營房屋。
將春田街馬路納入重建範圍	反對 Oppose	不同意為發展收回馬路作興建住宅用途。將春田街永遠消失在土瓜灣中。另外收回馬路為的只是建多160個住宅，牟利為出發不是以人為本的方法。再而，春田街收回興建房屋會令附近福運大廈什為影響，令出入變得不便。
放寬高度限制	反對 Oppose	增加樓宇高度，讓高層景觀更清晰廣闊不是一個社會需要。同時樓高會影響街道上的空間感、日照及通風。另外亦影響附近住宅的日常溫度、日照及壓逼感。

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

- 1) 興建可負擔房屋，例如：公屋、居屋
- 2) 由下而上，讓市民自主規劃天台空間
- 3) 讓小店繼續生存，小店營商空間
- 4) 讓受影響居民重返社區生活
- 5) 參考台灣規劃，使用簷篷底的公共空間作日夜市集

- 6) 規劃自給自足的生活圈
- 7) 不要興建豪宅、大型商場
- 8) 不要連鎖集團式經營
- 9) 不要單棟式高密度住宅
- 10) 單車徑連接海濱

## 就草圖作出申述

## Representation Relating to Draft Plan

參考編號

Reference Number:

161228-212950-17970

提交限期

Deadline for submission:

28/12/2016

提交日期及時間

Date and time of submission:

28/12/2016 21:29:50

提出此宗申述的人士

Person Making This Representation:

小姐 Miss 鄧小姐

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates: S/K9/URA1/1

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
放寬樓宇高度限制	反對 Oppose	作為春田街店主，本人認為不應放寬樓宇高度限制。
將春田街納入該區重建計劃內	反對 Oppose	作為春田街店主，我認為應該保留春田街，因本人喜歡春田街，希望保留這裡人情味的感覺。

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

## 就草圖作出申述

## Representation Relating to Draft Plan

參考編號

Reference Number:

161228-224655-07102

提交限期

Deadline for submission:

28/12/2016

提交日期及時間

Date and time of submission:

28/12/2016 22:46:55

提出此宗申述的人士

Person Making This Representation: 先生 Mr. 關先生

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates: S/K9/URA1/1

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
反對將春田街納入重建範圍	反對 Oppose	因為我是春田街居民

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

- 1) 支持興建公屋
- 2) 放慢重建時間表
- 3) 支持小店



## 就草圖作出申述

## Representation Relating to Draft Plan

參考編號  
Reference Number: 161228-212817-65101

提交限期  
Deadline for submission: 28/12/2016

提交日期及時間  
Date and time of submission: 28/12/2016 21:28:17

提出此宗申述的人士  
Person Making This Representation: 先生 Mr. 林先生

申述詳情  
Details of the Representation :

與申述相關的草圖  
Draft plan to which the representation relates: S/K9/URA1/1

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

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
反對擴闊崇志街並建迴旋處	反對 Oppose	<p>1. 有前鑑顯示塞車情況難以解決 - 其中一例子：馬頭圍道塞車至崇志街需時1小時（當時時間為早上11時），情況嚴重到要報警處理 - 由此可顯示出一旦崇志街車流增加，會導致長時間及長期的交通擠塞</p> <p>2. 街道情況 - 崇志街本來只有送貨車進入，本身已經很窄，又是橫街，若加建迴旋處，車流會再增加。再者，崇志街本身有很多住宅大廈的出入口，因此崇志街的人流也不少，會出現人車爭路的情況。更甚是若日後建成私人豪宅和迴旋處，車輛會被不容許隨便駛入，車輛亦不能停泊在路邊，變相成為私家路，剝削市民道路使用權利。另外崇志街兩旁都是住宅大廈，加建迴旋處而車流增加後，車輛噪音和空氣污染問題會加劇，影響附近居民。</p> <p>3. 建議擴闊鶴園街和春田街之間的行人路，令市民可享受重建帶來的便利。</p>

對草圖的建議修訂(如有的話)

**Proposed Amendments to Draft Plan(if any):**

建議擴闊鶴園街和春田街之間的行人路，令市民可享受重建帶來的便利。

## 就草圖作出申述

## Representation Relating to Draft Plan

參考編號

Reference Number:

161228-185253-37404

提交限期

Deadline for submission:

28/12/2016

提交日期及時間

Date and time of submission:

28/12/2016 18:52:53

提出此宗申述的人士

Person Making This Representation: 先生 Mr. Rahul Patel

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates: S/K9/URA1/1

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
About type of residential and the shops	反對 Oppose	<p>As a To Kwa Wan resident, I have strong opinion towards the plan. I have many friends who live in the area affected by the urban renewal and I know it will affect them a lot.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Since these building are very old, so ethnic minority people live here for the lower rent. After urban renewal then it will be difficult for them to move because other places are very expensive</li> <li>2. There are shops like grocery etc for ethnic minority people, and urban renewal will affect their earning sources. Also they can't afford to move to other places because shop rental is very expensive.</li> <li>3. If the people are not resettled in the same area, it will affect the community and the shop</li> </ol> <p>Opinion of amendments to the plan:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Resettlement of the residents should be grouped and centralized in same area, so that the community can keep the relation.</li> <li>2. URA should work on a centralized resettlement, then the URA can also allow the original shop to open a shop in that area. It can also then enable the shop to have its original network of customers</li> <li>3. I suggest to build sandwich-class housing in the area. The private housings that are built by the URA are too expensive. Even middle class of ethnic minorities and local HK Chinese cannot afford.</li> </ol>

		4. I suggest to build public housing because many people are waiting for it.
--	--	--

對草圖的建議修訂(如有的話)

**Proposed Amendments to Draft Plan(if any):**

## 就草圖作出申述

## Representation Relating to Draft Plan

參考編號

Reference Number:

161228-222430-26736

提交限期

Deadline for submission:

28/12/2016

提交日期及時間

Date and time of submission:

28/12/2016 22:24:30

提出此宗申述的人士

Person Making This Representation:

小姐 Miss 蕭朗宜

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates: S/K9/URA1/1

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
興建豪宅	反對 Oppose	反對興建豪宅

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

- 店舖應有原區重置

希望重建真的可以改善居民生活，不論是業主還是租客都可以得到真正的居住環境改善，可以在原區繼續生活，光顧熟悉的店舖。不是簡單地是把舊區拆掉，然後換上一堆高檔次的大廈和住宅，這樣只會令重建區和附近地方的樓價和租金都貴過原先的很多很多，變相迫走租戶，結果就只是讓一班較有錢的區外人進來，根本不是保障了當區居民的穩定居住環境。

舊區因為物價平，租金平，所以住在裏面的很多都是基層市民。

- 興建平租房屋、公屋、居屋

如果重建真是要改善當區居民生活的話，重建後應當有好一部分用地用來興建安置重建受影響居民的平租房屋，另外還應該預留建公屋和居屋的地方，最後的一小部分才是用來建高檔次的住宅大廈。



就草圖作出申述

**Representation Relating to Draft Plan**

參考編號

Reference Number:

161228-225803-56112

提交限期

Deadline for submission:

28/12/2016

提交日期及時間

Date and time of submission:

28/12/2016 22:58:03

提出此宗申述的人士

Person Making This Representation:

先生 Mr. 羅浩豪

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates: S/K9/URA1/1

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
興建商場	反對 Oppose	因為支持小店特色

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

- 1) 地鐵影響舖頭生計, 希望保護周圍舖頭生計
- 2) 商店要有獨特特色, 不要領展一色一樣
- 3) 要有小店, 不要大型商場

## 就草圖作出申述

TPB/R/S/K9/URA1/1-275

**Representation Relating to Draft Plan**

參考編號

Reference Number:

161228-221728-29150

提交限期

Deadline for submission:

28/12/2016

提交日期及時間

Date and time of submission:

28/12/2016 22:17:28

提出此宗申述的人士

Person Making This Representation:

小姐 Miss 程鳳儀

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates: S/K9/URA1/1

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
重建	反對 Oppose	反對項目，因現時重建程序，先安置後重建，不要空窗期
社區停車場	反對 Oppose	對交通有影響，塞車問題只會惡化，皆因旅遊巴、重型貨車太多

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

- (1) 要求先原區安置
- (2) 要求先有公屋安置
- (3) 重建項目不應有停車場，有交通影響
- (4) 應有公共設施，如：社區中心（如托管，補習中心，老人院）

就草圖作出申述

**Representation Relating to Draft Plan**

參考編號

Reference Number:

161228-232329-80312

提交限期

Deadline for submission:

28/12/2016

提交日期及時間

Date and time of submission:

28/12/2016 23:23:29

提出此宗申述的人士

Person Making This Representation: 小姐 Miss 周小姐

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates: S/K9/URA1/1

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
/	反對 Oppose	/
/	反對 Oppose	/
/	反對 Oppose	/

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

現時區內的住宅用地太少, 反對在重建範圍內興建停車場, 應該優先把土地用作公屋/ 居屋用途。

不建議再興建豪宅, 擔心豪宅周邊的新店舖會為區內帶來更高物價, 增加生活成本

就草圖作出申述

**Representation Relating to Draft Plan**

參考編號

**Reference Number:**

161228-224423-13466

提交限期

**Deadline for submission:**

28/12/2016

提交日期及時間

**Date and time of submission:**

28/12/2016 22:44:23

提出此宗申述的人士

**Person Making This Representation:**

女士 Ms. 潘小姐

申述詳情

**Details of the Representation :**

與申述相關的草圖

**Draft plan to which the representation relates:**

S/K9/URA1/1

申述的性質及理由

**Nature of and reasons for the representation:**

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
/	反對 Oppose	/
/	反對 Oppose	/
/	反對 Oppose	/

對草圖的建議修訂(如有的話)

**Proposed Amendments to Draft Plan(if any):**

興建公屋, 希望更快安排公屋上樓

對草圖作出申述

**Representation Relating to Draft Plan**

參考編號

Reference Number:

161228-224747-87244

提交限期

Deadline for submission:

28/12/2016

提交日期及時間

Date and time of submission:

28/12/2016 22:47:47

提出此宗申述的人士

Person Making This Representation:

夫人 Mrs. 鍾太

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates: S/K9/URA1/1

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
/	反對 Oppose	/

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

興建公屋



## 就草圖作出申述

**Representation Relating to Draft Plan**

參考編號

Reference Number:

161228-230408-75655

提交限期

Deadline for submission:

28/12/2016

提交日期及時間

Date and time of submission:

28/12/2016 23:04:08

提出此宗申述的人士

Person Making This Representation:

小姐 Miss Ms Cheung

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates: S/K9/URA1/1

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
/	反對 Oppose /	

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

- 1) 支持重建發展可負擔房屋
- 2) 綠表、白表、公屋、私樓需要有比例
- 3) 不能霸權，強收，及向錢發展規劃
- 4) 雖然不是紅磡土瓜灣街坊，但喜歡這個社區

## 新草圖作出申述

**Representation Relating to Draft Plan**

參考編號

**Reference Number:**

161228-224500-61948

提交限期

**Deadline for submission:**

28/12/2016

提交日期及時間

**Date and time of submission:**

28/12/2016 22:45:00

提出此宗申述的人士

**Person Making This Representation:**

先生 Mr. 馬偉文

申述詳情

**Details of the Representation :**

與申述相關的草圖

**Draft plan to which the representation relates:** S/K9/URA1/1

申述的性質及理由

**Nature of and reasons for the representation:**

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
/	反對 Oppose /	

對草圖的建議修訂(如有的話)

**Proposed Amendments to Draft Plan(if any):**

希望若有重建，項目內會有低收入人士可享用/受惠到的設施，例如：社區中心、供青少年/老年人使用的康樂設施，而這些空間需要設有時間限制，隨時使大眾市民出入使用。

## 就草圖作出申述

**Representation Relating to Draft Plan**

參考編號

Reference Number:

161228-230028-25405

提交限期

Deadline for submission:

28/12/2016

提交日期及時間

Date and time of submission:

28/12/2016 23:00:28

提出此宗申述的人士

Person Making This Representation: 先生 Mr. 鄭保威

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates: S/K9/URA1/1

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
/	反對 Oppose /	

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

- 樓換樓(原區安置居民)
- 增加老人設施, 如電梯
- 適合傷殘人士用的設施, 如輪椅, 傷殘廁所

## 就草圖作出申述

**Representation Relating to Draft Plan**

參考編號

Reference Number:

161228-230738-19697

提交限期

Deadline for submission:

28/12/2016

提交日期及時間

Date and time of submission:

28/12/2016 23:07:38

提出此宗申述的人士

Person Making This Representation:

小姐 Miss 陳梅娟

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates: S/K9/URA1/1

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
/	反對 Oppose	/

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

要多些公共空間，圖書館，運動場，要有墟市讓居民多選擇，不太多大商場，讓居民共融社區。

## 就草圖作出申述

**Representation Relating to Draft Plan**

參考編號

Reference Number:

161228-233233-90821

提交限期

Deadline for submission:

28/12/2016

提交日期及時間

Date and time of submission:

28/12/2016 23:32:33

提出此宗申述的人士

Person Making This Representation:

先生 Mr. 許言樂

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates: S/K9/URA1/1

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
/	反對 Oppose	/

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

1. 希望部份居民可以原區安置
2. 增加社區設施
3. 保留部份舊商鋪



## 就草圖作出申述

**Representation Relating to Draft Plan**

參考編號

Reference Number:

161228-230611-94734

提交限期

Deadline for submission:

28/12/2016

提交日期及時間

Date and time of submission:

28/12/2016 23:06:11

提出此宗申述的人士

Person Making This Representation: 先生 Mr. 吳先生

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates: S/K9/URA1/1

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
是次重建計劃	反對 Oppose	1. 土瓜灣重建完會少了些人情味，以前在「細街市」可以講價；重建完，少了些地方買餸。 2. 重建完形成屏風樓，好的景色以後都見唔到，重建完的樓都不是普通人買的，是有錢人才能買的。 3. 不應一次過重建，應逐棟樓重建 4. 亦應為未來住在那兒的人提供優惠購買。

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

## 就草圖作出申述

**Representation Relating to Draft Plan**

參考編號

Reference Number:

161228-230918-85763

提交限期

Deadline for submission:

28/12/2016

提交日期及時間

Date and time of submission:

28/12/2016 23:09:18

提出此宗申述的人士

Person Making This Representation:

先生 Mr. 顏嘉健

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates: S/K9/URA1/1

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
/	反對 Oppose /	

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

我希望能夠從下而上聽取居民的意見，考慮重建後的設施對居民是否有用，能否滿足他們的住屋需要。

## 就草圖作出申述

## Representation Relating to Draft Plan

參考編號

Reference Number:

161228-231807-58023

提交限期

Deadline for submission:

28/12/2016

提交日期及時間

Date and time of submission:

28/12/2016.23:18:07

提出此宗申述的人士

Person Making This Representation:

先生 Mr. WONG YIN KEUNG

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates: S/K9/URA1/1

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
S/K9/URA1/1	反對 Oppose	<p>本人根據以下幾點原因，反對此項目：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 計劃將隔鄰的春田街永久封閉，並將之吞併入重建地盤範圍內，此舉會將原有的公共空間私有化。減少街道亦會對交通造成影響，令可選擇之行車路線減少。</li> <li>2. 計劃將高度限制由120米放寬至130米，過高的樓宇會對景觀、空氣皆造成影響。</li> <li>3. 一次過大規模重建會趕走了原來的小商戶，消滅社區特色。豪宅化會令租金飆升，小市民會難以生活，商戶亦難以經營。</li> <li>4. 重建後之樓宇價格必針對中產以上階層，而此階層多會擁有車輛，大量的私家車必對該區交通造成重大壓力。</li> <li>5. 市建局對此類大規模重建向來不做公眾諮詢，只會自把自為，不會理會公眾對社區的期望，公眾對社區規劃無從參與。市建局只求興建大量樓宇圖利，規劃得密密麻麻，不理如何將新樓融入原有社區。</li> </ol>

對草圖的建議修訂(如有的話)

**Proposed Amendments to Draft Plan(if any):**

不可放寬高度限制，不可合併原有街道至計劃地盤內。

## 就市區重建局發展計劃草圖提出意見

## Making Comments on Draft Urban Renewal Authority Development Scheme Plan

發展計劃草圖名稱

Name of Draft Development Scheme Plan

春田街/崇志街

Chun Tin Street/Sung Chi Street

(必須資料 Required Information)

「提意見人」姓名 / 名稱

Name of "Commenter"

RECEIVED

20 DEC 2016

Town Planning Board

聯絡人 Contact Person	(只適用於非個人的「提意見人」 Applicable to non-individual "commenter" only)
通訊地址 * Postal Address *	
電話號碼 Tel. No.	(非必須資料 Optional information)
傳真號碼 * Fax No. *	
電郵地址 * E-mail Address *	
* 為方便聯絡,「提意見人」必須最少提供通訊地址、傳真號碼或電郵地址其中一項資料。 * To facilitate communication, either postal address, fax number or email address must be provided.	

意見詳情

Details of Comments

(必須資料 Required information)

我們對市建局於五月六日開展的春田街及崇志街發展計劃KC-008(A)深感疑慮和關注,現提出以下意見,盼市建局的重建能真正達致以人為本:

1. 新停車場及道路設計難以承受大量汽車出入:春田街原來用作附近居民出入及停泊車輛之用,新規劃方案下春田街被封,崇志街被改為雙程路及加建迴旋處後,車流量將比現時大大增加。單是按市建局未來二幢重建住宅的車位計算,崇志街便要承受起碼77輛私家車及3輛貨車出入,市建局項目地庫停車場的汽車升降機每次卻只能承載一輛車,加上原有需求,勢必造成交通混亂,阻塞崇志街行人通道及威脅行人安全。
2. 新規劃下春田街成窄巷,行人通道環境受損:新規劃下馬頭圍道/春田街項目與春田街/崇志街項目之間只有9.5米行人通道,其中有4米會被春田街/崇志街項目1樓平台覆蓋,實際只餘5米不見天日的窄巷,與道路兩邊15米高的平台基座形成密不透風的圍牆。
3. 市建局合併街道增地積比率及申請放寬高度限制,會遮蔽鄰近建築物及地面日照:市建局申請增加樓宇高度由120米增至130米,樓高38層,加上毗鄰馬頭圍道/春田街項目共三棟約30層高的住宅,必定會嚴重影響鄰近被壓迫的樓宇及街道的日照、通風及景觀,新設計不利於社區整體規劃。
4. 市建局合併街道作私人發展是淪為社會公共利益:儘管市建局聲稱會於土瓜灣一帶的項目打造行人小店小街,保留社區,但市建局往績,如灣仔利東街一帶重建項目,住屋變成豪宅,小店變成高級消費場所,食街只為雅座,不為社區。市建局申請將政府道路納入重建範圍以增加可建樓面面積,合併原來是屬於公眾享用的路段,重建後由私人地產商及市建局賺取收入,此舉實在難以服眾。市建局若要得到原屬公眾的春田街,就應該興建惠及公眾的公共設施,推出資助或公營房屋。

我們認同市區需要重建,可是市建局應該真正與民共議,達到原區安置,改善整個社區,而非賺到錢,促請城規會謹慎考慮我們的意見,不要成為搶奪春田街的幫兇,令土瓜灣真正成為宜居的社區。



寄件人: [REDACTED]  
收件者: [REDACTED]  
主旨: [REDACTED]  
附件: [REDACTED]

Ys Yeung [REDACTED]  
28日12月2016年星期三 19:27  
tpbpd@pland.gov.hk  
申述書: 圖則名稱: 春田街/崇志街 (圖則編號: S/K9/URA1/1)  
Oppose\_let1.docx

圖則名稱: 春田街/崇志街 (圖則編號: S/K9/URA1/1)

申述人: 楊玉嫻 (YEUNG YUK SIM)

Tel no.: [REDACTED]

Email: [REDACTED]

第一: 本人對於消防處居然沒有在這圖則提出任何意見, 表達強烈不滿

這個圖則是提出封了春田街, 本人很質疑若果將來原有春田街兩邊新建的三層高商舖中間發生大火, 封了春田街的話, 中間只有一條很窄的通道, 連消防車也進入不到, 消防處可以怎樣灌救呢? 若果灌救不成, 波及其他商舖和附近住戶, 這將會是一個大災難, 試問消防處怎可以不提任何意見, 故本人對於消防處沒有詳細研究這個圖則而提出相關質詢, 表示強烈不滿。

第二: 環保署只是對環評報告提出意見, 而環評報告只是針對將來週圍環境對新建住戶的影響, 反轉過來新建樓宇對現存附近的住戶影響是隻字不提, 這樣並不合理。

本人曾接觸環保署相關官員, 才得悉相關環境問題, 例如空氣流通, 景觀遮蓋, 採光度影響等環境問題是屬於規劃署負責, 但對於環保署沒有積極提供相關資料給附近受影響住戶表達強烈不滿。另外, 市建局在居民大會上也多次誤導公眾, 說環評報告沒有對附近住戶, 特別是現存福運大廈住戶提出的環境問題, 例如空氣流通, 景觀遮蓋, 採光度影響等環境問題提出負面影響, 但原來這些問題根本不是環保署的範疇。

第三: 本人對於規劃署沒有在空氣流通, 景觀遮蓋, 採光度影響等環境問題對附近住戶, 特別是現存福運大廈住戶提出的環境問題作出適當的質詢, 表達強烈不滿。

本人得悉相關環境問題, 例如空氣流通, 景觀遮蓋, 採光度影響等環境問題是屬於規劃署負責, 但於網上找不到相關資料, 經聯絡相關官員後才得知只能在北角辦事處查閱, 這根本是愚弄我們被受影響的住戶, 而且我們根本沒有足夠的時間和渠道對他們提出的研究報告作出質詢, 也對於規劃署沒有在空氣流通, 景觀遮蓋, 採光度影響等環境問題對附近住戶的影響提出積極意見, 表達強烈不滿, 更對於他們黑箱作業, 沒有提供公開透明的資料給公眾查閱表示失望和憤怒。

第四: 本人對於運輸署居然對於取消現存春田街車位的補償方案沒有提出反對, 補償方案根本不合理, 而將來的地下停車場也只是提供給新建的住戶和商戶, 並不開放給公眾使用。

對於市建局提供的 Traffic Impact Assessment (TIA), 本人有以下的質疑:

- 1) 他們做的 car parking utilisation survey 是在 7 Jan 2016 做的, 但那日子是隔離馬頭圍道的重建工程已經開始, 故他們說有 43% 是地盤用的, 但用這個時候做 survey 的數據是不正確, 因為他們地盤一朝早已佔用了, 原來的用家 (原來的商舖和住戶) 想用根本用不到, survey 應該是在沒有任何工程展開前做才準確。而且只在平日做一天的研究是太粗疏, 應該再加上假日或多幾天返工日子的數據。
- 2) 他們提出將來提供 15 car parking spaces for retail uses 是嚴重不足, 將來春田街兩旁每邊有三層高的商舖有不少的商戶進駐, 不明白提供 15 個車位的理據, 將來有機會令商戶非法泊車的問題嚴重。
- 3) 根據 utilisation survey, 7 no. Parking spaces 會提供給福運大廈住戶或其他用途, 首先我已質疑 survey report 的數據, 另外補償的車位是遠遠離開福運大廈, 這樣是極荒謬的。

4) 他們將來取消了 HGV loading / unloading bay, 理由是他們說將來的商戶不需要, 他們怎麼可以肯定呢? 若如是超級市場, 他們是需要用大貨車落貨, 這點 Transport Department 也有質疑, 將來這些大貨車可能只是泊街邊落貨, 增加阻街的風險。

5) 市建局是有誤導我們公眾之嫌, 其實市建局經常答覆我們受影響的住戶, 說運輸署對他們的封街方案沒意見是誤導, 因運輸署只是說 We have no objection to your proposal to let the future owner to manage and maintain the proposed GV lay-bys. 而不是對整份 TIA 沒意見。

以上五點希望運輸署再重新考慮及反映, 要求市建局提出合理理據。

第五: 本人留意到屋宇署有提出對於封敝春田街是違反 Building Ordinance, 但卻沒有提出進一步意見表示極度遺憾和不滿。

屋宇署雖然有提出對於封敝春田街是違反 Building Ordinance, 也明白將會對附近住戶, 特別是福運大廈住戶做成不可修復的負面影響, 卻不在現階段提出積極的意見, 而視若無睹, 故本人對屋宇署沒有積極的跟進表示極度遺憾和不滿。

本人對於這個永久封敝春田街的圖則有很大的質疑, 特別有好幾個政府部門(包括消防處, 環保署, 規劃署, 運輸署, 屋宇署等) 沒有充份詳細考慮這個圖則對附近現存住戶, 特別是福運大廈住戶的負面影響, 故本人及所有附近現存的住戶懇請城規會能再發還給相關政府部門考慮, 並對以上本人提出的疑問作出適當的處理。

You can also find the enclosed word file for the aforementioned. Thanks a lot !

圖則名稱：春田街／崇志街 (圖則編號：S/K9/URA1/1)

申述人：楊玉嬋 (YEUNG YUK SIM)

Tel no.:

Email:

第一：本人對於消防處居然沒有在這圖則提出任何意見，表達強烈不滿

這個圖則是提出封了春田街，本人很質疑若果將來原有春田街兩邊新建的三層高商舖中間發生大火，封了春天街的話，中間只有一條很窄的通道，連消防車也進入不到，消防處可以怎樣灌救呢？若果灌救不成，波及其他商舖和附近住戶，這將會是一個大災難，試問消防處怎可以不提任何意見，故本人對於消防處沒有詳細研究這個圖則而提出相關質詢，表示強烈不滿。

第二：環保署只是對環評報告提出意見，而環評報告只是針對將來週圍環境對新建住戶的影響，反轉過來新建樓宇對現存附近的住戶影響是隻字不提，這樣並不合理。

本人曾接觸環保署相關官員，才得悉相關環境問題，例如空氣流通，景觀遮蓋，採光度影響等環境問題是屬於規劃署負責，但對於環保署沒有積極提供相關資料給附近受影響住戶表達強烈不滿。另外，市建局在居民大會上也多次誤導公眾，說環評報告沒有對附近住戶，特別是現存福運大廈住戶提出的環境問題，例如空氣流通，景觀遮蓋，採光度影響等環境問題提出負面影響，但原來這些問題根本不是環保署的範疇。

第三：本人對於規劃署沒有在空氣流通，景觀遮蓋，採光度影響等環境問題對附近住戶，特別是現存福運大廈住戶提出的環境問題作出適當的質詢，表達強烈不滿。

本人得悉相關環境問題，例如空氣流通，景觀遮蓋，採光度影響等環境問題是屬於規劃署負責，但於網上找不相關資料，經聯絡相關官員後才得知只能在北角辦事處查閱，這根本是愚弄我們被受影響的住戶，而且我們根本沒有足夠的時間和渠道對他們提出的研究報告作出質詢，也對於規劃署沒有在空氣流通，景觀遮蓋，採光度影響等環境問題對附近住戶的影響提出積極意見，表達強烈不滿，更對於他們黑箱作業，沒有提供公開透明的資料給公眾查閱表示失望和憤怒。

第四：本人對於運輸署居然對於取消現存春田街車位的補償方案沒有提出反對，補償方案根本不合理，而將來的地下停車場也只是提供給新建的住戶和商戶，並

不開放給公眾使用。

對於市建局提供的 Traffic Impact Assessment (TIA), 本人有以下的質疑：

- 1) 他們做的 car parking utilisation survey 是在 7 Jan 2016 做的，但那日子是隔離馬頭圍道的重建工程已經開始，故他們說有 43% 是地盤用的，但用這個時候做 survey 的數據是不正確，因為他們地盤一朝早已佔用了，原來的用家（原來的商舖和住戶）想用根本用不到，survey 應該是在沒有任何工程展開前做才準確。而且只在平日做一天的研究是太粗疏，應該再加上假日或多幾天返工日子的數據。
- 2) 他們提出將來提供 15 car parking spaces for retail uses 是嚴重不足，將來春田街兩旁每邊有三層高的商舖，有不少的商戶進駐，不明白提供 15 個車位的理據，將來有機會令商戶非法泊車的問題嚴重。
- 3) 根據 utilisation survey, 7 no. Parking spaces 會提供給福運大廈住戶或其他用途，首先我已質疑 survey report 的數據，另外補償的車位是遠遠離開福運大廈，這樣是極荒謬的。
- 4) 他們將來取消了 HGV loading / unloading bay, 理由是他們說將來的商戶不需要，他們怎麼可以肯定呢？若果例如是超級市場，他們是需要用大貨車落貨，這點 Transport Department 也有質疑，將來這些大貨車可能只是泊街邊落貨，增加阻街的风险。
- 5) 市建局是有誤導我們公眾之嫌，其實市建局經常答覆我們受影響的住戶，說運輸署對他們的封街方案沒意見是誤導，因運輸署只是說 We have no objection to your proposal to let the future owner to manage and maintain the proposed GV lay-bys. 而不是對整份 TIA 沒意見。

以上五點希望運輸署再重新考慮及反映，要求市建局提出合理理據。

第五: 本人留意到屋宇署有提出對於封蔽春田街是違反 Building Ordinance, 但卻沒有提出進一步意見表示極度遺憾和不滿。

屋宇署雖然有提出對於封蔽春田街是違反 Building Ordinance, 也明白將會對附近住戶，特別是福運大廈住戶做成不可修復的負面影響，卻不在現階段提出積極的意見，而視若無睹，故本人對屋宇署沒有積極的跟進表示極度遺憾和不滿。

本人對於這個永久封敝春田街的圖則有很大的質疑，特別有好幾個政府部門(包括消防處，環保署，規劃署，運輸署，屋宇署等) 沒有充份詳細考慮這個圖則對附近現存住戶，特別是福運大廈住戶的負面影響，故本人及所有附近現存的住戶懇請城規會能再發還給相關政府部門考慮，並對以上本人提出的疑問作出適當的處理。



Our File Ref: PDP/KC-008(A)

13 February 2017

By Fax (2877 0245) and By Post



Secretary,  
Town Planning Board,  
15/F, North Point Government Offices,  
333 Java Road,  
North Point,  
Hong Kong

Dear Sir/Madam,

**Submission of Comments in respect of Representations to the  
Draft Urban Renewal Authority Chun Tin Street / Sung Chi Street  
Development Scheme Plan No. S/K9/URA1/1**

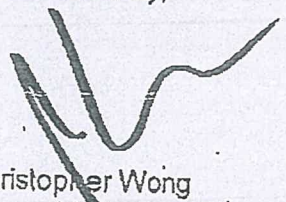
I refer to the representations published by the Town Planning Board (TPB) in respect of the Draft Urban Renewal Authority Chun Tin Street / Sung Chi Street Development Scheme Plan No. S/K9/URA1/1.

Urban Renewal Authority has prepared comments on the representations in respect of the above Development Scheme Plan. In accordance with section 6A(1) of the Town Planning Ordinance, the following documents are submitted for consideration by the TPB:-

- 1) Duly signed Form No. S6A
- 2) Comments on Representation (total 25 pages; Refer to Appendix I)

Should you have any enquiry on the draft DSP submission, please feel free to contact Miss Mable Kwan at 2588 2752. Thank you very much.

Yours sincerely,

  
Christopher Wong  
General Manager, Planning and Design

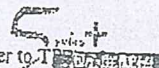
Encl.

c.c.: (w/ encl. - by fax)

DPO/Kln, PlanD (Attn: Mr. Tom Ip) (Fax No.: 2894 9502)

BT/CW/MK/ec

\\0.110.1.181\pdd\PD-Project\CURRENT\KC-008(A) (Chun Tin St Development Scheme)\EXTERNAL\LETTERS\Letter to TPB\_20170213 (Comments to Representations)\Letter to TPB\_20170213 (submission of comment on representation).doc

  
caring organisation



Form No. S6A 表格第 S6A 號

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	
	Date Received 收到日期	

- The comment should be made to the Town Planning Board (the Board) before the expiry of the specified period for making comment on the representation. 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.  
意見必須於指定對申述提出意見的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意見的文件（倘有），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 Publication of Representations, Comments on Representations and Further Representations" before you fill in this form. The Guidelines can be obtained from the Secretary 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 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.info.gov.hk/tpb/>.  
填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」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 樓及新界沙田上禾輋路 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.info.gov.hk/tpb/>）。
- This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretary of the Board and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters, preferably in both English and Chinese. The comment 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。提出意見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兼備。倘若未能提供所需資料，則委員會可把有關意見視為不曾提出論。

1. Person Making This Comment (known as "Commenter" hereafter) 提出此份意見的人士（下稱「提意見人」）
Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)  Urban Renewal Authority

2. Authorized Agent (if applicable) 獲授權代理人 (如適用)
Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)  

3. Details of the Comment 意見詳情	
Draft plan to which the comment relates 與意見相關的草圖	S/K9/URA1/1
Representation(s) to which the comment relates (please specify the representation number) 與意見相關的申述（請註明申述編號）	TPB/R/S/K9/URA1/1-1 to TPB/R/S/K9/URA1/1-348 (Refer to Appendix I)

\* Delete as appropriate  
Please fill "NA" for inapplicable item

\* 請刪去不適用者  
請在不適用的項目填寫「不適用」

Parts 1, 2 and 3 第 1、第 2 及第 3 部分

Form No. S6A 表格第 S 6 A 號

3. Details of the Comment (Continued) (use separate sheet if necessary)  
意見詳情 (續) (如有需要, 請另頁說明)

Detailed comments on the representation(s) mentioned above 對上述所提及的申述的意見詳情

Refer to Appendix I


Part 3 Continued 第3部分 (續)

4. Plans, Drawings and Documents 圖則、繪圖及文件

Please list location plans, sites plans, other relevant plans, drawings and other documents submitted with the comment. For coloured drawings/plans or plans/drawings larger than A3 size, 90 copies each should be provided. For other supplementary documents, e.g. reports on impact assessment, 90 copies each should be submitted.

請列明連同意見一併遞交的位置圖、地盤平面圖、其他相關圖則、繪圖及其他文件。倘有圖則/繪圖為彩圖或超過A3大小，須一式90份，至於其他補充文件（例如：影響評估報告），則須一式90份。

5. Signature 簽署

Signature  


~~"Commenter" / Authorized Agent~~

「提意見人」/ 獲授權代理人 \*

General Manager

Position (if applicable) 職位 (如適用)

Name in Block Letters 姓名 (以正楷填寫)

Professional Qualification(s) 專業資格

Member 會員 / ~~Fellow 資深會員~~ of

☐ HKIP ☒ HKIA ☐ HKIS ☐ HKIE ☐ HKILA

Others 其他

on behalf of Urban Renewal Authority  
代表

Company/Organization Name and Chop (if applicable)  
公司/機構名稱及蓋章(如適用)

Date 13 February 2017  
日期 .....

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this comment will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:
- (a) the processing of this comment which includes making available the name of the "commenter" for public inspection when making available this comment for public inspection; and
  - (b) facilitating communication between the "commenter" and the Secretary of the Board/Government departments

In accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

委員會就這份意見所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據《城市規劃條例》及相關的城規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：

- (b) 處理這份意見，包括公布這份意見供公眾查閱，同時公布「提意見人」的姓名供公眾查閱；以及

2. The personal data provided by the "commenter" in this comment may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

「捉定見人」就這份滙見提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第1段提及的用途。

3. A "commentator" has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.

根據《個人資料(私隱)條例》(第486章)的規定，「提意見人」有權查閱及更正其個人資料。如欲查閱及更正個人資料，應向委員會秘書提出有關要求，其地址為香港北角渣甸街333號北角政府合署15樓。

\* Delete as appropriate

\* 消刪去不適用者

Please fill "NA" for inapplicable 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「✓」

請在適當的方格內加上「✓」號

## Appendix I

根據城市規劃委員會(城規會)對市區重建局春田街/崇志街發展計劃草圖(編號 S/K9/URA1/1)(本計劃)申述的分類，市區重建局(市建局)就各項申述有以下的意見：-

<p>申述編號</p> <p>TPB/R/S/K9/URA1/1-1</p>
<p>有關事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 支持重建，但對補償措施提出意見。</li> </ul> <p>主要建議</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 沒有。</li> </ul>
<p>市建局回應：</p> <p><u>支持重建，但對補償措施提出意見。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 知悉並感謝有關支持重建的申述。</li> <li>• 市建局根據《市區重建局條例》(《條例》)開展本計劃，本計劃的重建程序必須跟據《條例》進行。如得到政府授權進行，市建局會有既定的收購補償及安置政策處理受影響的業主及租客。對於就本計劃提出對市建局收購補償及安置問題的意見，市建局已有相應的政策及措施處理。</li> </ul>

## 申述編號

TPB/R/S/K9/URA1/1-2 至 TPB/R/S/K9/URA1/1-5

## 有關事項

- 支持重建。

## 主要建議

- 提供公共空間(如墟市), 不應興建大型商場或連鎖店, 保留地區小店及讓受影響居民重返社區生活, 重社區網絡;
- 保留地區小店及安置受影響的店舖為先;
- 儘快落實重建, 改善環境, 監管區內的汽車維修店舖;
- 不應興建豪宅或劏房, 興建公園。

## 市建局回應:

## 支持重建

- 知悉並感謝有關支持重建的申述。

提供公共空間(如墟市), 不應興建大型商場或連鎖店, 保留地區小店及讓受影響居民重返社區生活, 重社區網絡;

保留地區小店及安置受影響的店舖為先;

儘快落實重建, 改善環境, 監管區內的汽車維修店舖;

不應興建豪宅或劏房, 興建公園。

- 市建局現時於九龍城/土瓜灣區以全面及整體方式進行「小區規劃研究」, 以小區規劃及重建的方式整體性地改善小區, 增加規劃裨益, 為當區重新注入活力。本發展計劃的商業平台會盡量提供臨街小舖的設計, 亦會建議在春田街原有位置預留行人專用區連接至鶴園街, 營造更具活力街景。項目的商業平台及地面設計會與毗鄰的市建局馬頭道重建項目互相配合。另外, 市建局在馬頭圍道項目(TKW/1/002)會提供地面休憩空間, 連接項目內的行人專用區, 整體改善將來的行人環境及增加街道的活力。



## 申述編號

TPB/R/S/K9/URA1/1-6 至 TPB/R/S/K9/URA1/1-7

## 有關事項

支持興建停車場。

## 主要建議

- 興建公共房屋。
- 原區安置及提供停車場停泊遊巴士。

## 市建局回應：

支持興建停車場：提供停車場停泊旅遊巴士

- 知悉並感謝有關支持的申述。
- 本計劃根據《香港規劃標準及準則》內的準則，擬議提供一層地下停車場，提供私家車泊車位，以符合本身發展需要，亦會在擴闊後的崇志街提供 2-3 個上落客貨處，供本計劃內的居民、商戶及其訪客使用。《香港規劃標準及準則》對住宅連商業平台並沒有要求提供旅遊巴士泊位。

興建公共房屋

- 有關利用重建地盤提供建資助房屋的建議，關乎政府對資助房屋的政策，須要由政府與市建局在政策上作出商議，並非由市建局自行決定。

原區安置

- 市建局根據《市區重建局條例》開展的重建項目，如得到政府授權進行，會有既定的收購補償及安置政策處理受影響的業主及租客。對於就本計劃提出對市建局收購補償及安置問題的意見，市建局已有相應的政策及措施處理。

對住宅業主的收購政策

- 市建局的重建項目如得到政府授權進行，將會向受影響住宅業主提出收購，包括物業市值交吉價及自置居所津貼。市建局亦會在本計劃原址或同區的市建局重建項目提供「樓換樓」選擇，作為給住宅自住業主的現金補償以外的額外選擇。因此，市建局的補償政策，相信可讓受影響業主在同區購買更新的住宅居住，以保留在該區的網絡。

對住宅租客的安置政策

- 對於符合安置資格的住宅租客，市建局與香港房屋委員會及香港房屋協會作出特別安排，在其屋邨內提供安置單位予合資格的住戶，有關安排將盡量以同區的屋邨作出安置，但要視乎區內屋邨的資源分配。

## 申述編號

TPB/R/S/K9/URA1/1-8

## 有關事項

- 支持重建，但反對重建程序。

## 主要建議

- 先原區安置，後重建。

## 市建局回應：

支持重建，但反對重建程序。

- 知悉並感謝有關支持重建的申述。

先原區安置，後重建。

- 市建局根據《市區重建局條例》（《條例》）開展本計劃，本計劃的重建程序必須跟據《條例》進行。如得到政府授權進行，市建局會有既定的收購補償及安置政策處理受影響的業主及租客。對於就本計劃提出對市建局收購補償及安置問題的意見，市建局已有相應的政策及措施處理。
- 市建局的一貫政策是待項目獲政府授權進行後，開始向受影響居民及商戶作收購及補償，項目會在完成所有收購、安置及補償工作後，才會開始清拆工程。

對住宅業主的收購政策

- 市建局的重建項目如得到政府授權進行，將會向受影響住宅業主提出收購，包括物業市值交吉價及自置居所津貼。市建局亦會在本計劃原址或同區的市建局重建項目提供「樓換樓」選擇，作為給住宅自住業主的現金補償以外的額外選擇。因此，市建局的補償政策，相信可讓受影響業主在同區購買更新的住宅居住，以保留在該區的網絡。

對住宅租客的安置政策

- 對於符合安置資格的住宅租客，市建局與香港房屋委員會及香港房屋協會作出特別安排，在其屋邨內提供安置單位予合資格的住戶，有關安排將盡量以同區的屋邨作出安置，但要視乎區內屋邨的資源分配。

申述編號 TPB/R/S/K9/JRA1/1-9
有關事項 • 支持原區重置及保留小店，但反對興建豪宅。
主要建議 • 活化舊區，應興建公營房屋，實行街坊主導重建規劃。
市建局回應：
<u>支持原區重置及保留小店，但反對興建豪宅。</u> • 市建局根據《市區重建局條例》(條例) 開展本計劃，本計劃的重建程序必須跟據條例進行。如得到政府授權進行，市建局會有既定的收購補償及安置政策處理受影響的業主及租客。對於就本計劃提出對市建局收購補償及安置問題的意見，市建局已有相應的政策及措施處理。
<u>對住宅業主的收購政策</u> • 市建局的重建項目如得到政府授權進行，將會向受影響住宅業主提出收購，包括物業市值交吉價及自置居所津貼。市建局亦會在本計劃原址或同區的市建局重建項目提供「模換樓」選擇，作為給住宅自住業主的現金補償以外的額外選擇。因此，市建局的補償政策，相信可讓受影響業主在同區購買更新的住宅居住，以保留在該區的網絡。
<u>對住宅租客的安置政策</u> • 對於符合安置資格的住宅租客，市建局與香港房屋委員會及香港房屋協會作出特別安排，在其屋邨內提供安置單位予合資格的住戶，有關安排將盡量以同區的屋邨作出安置，但要視乎區內屋邨的資源分配。 • 本計劃的商業平台會盡量提供臨街小舖的設計，營造活力街景。
<u>活化舊區，應興建公營房屋，實行街坊主導重建規劃。</u> • 有關利用重建地盤提供建資助房屋的建議，關乎政府對資助房屋的政策，須要由政府與市建局在政策上作出商議，並非由市建局自行決定。

## 申述編號

TPB/R/S/K9/URA1/1-10

## 有關事項

- 支持保留區內小店，但反對重建及興建商場。

## 主要建議

- 重建後應有多樣化的食肆及商店。

## 市建局回應:

支持保留區內小店，但反對重建及興建商場；  
重建後應有多樣化的食肆及商店。

- 本計劃內的樓宇樓齡超過 50 年，樓宇狀況普遍失修，有劏房，天台及後巷亦有僭建物，居住環境不理想，市建局希望透過重建計劃，興建符合現今標準的樓宇，改善居住環境，同時透過將春田街掘頭路納入本計劃的重建範圍，改善管區道路安排和行人環境，從而提升該處重建的規劃及社區裨益。
- 本計劃的商業平台會盡量提供臨街小舖的設計，營造活力街景。現時計劃尚於規劃階段，計劃如授權進行及落成後，店舖的種類組合會因應當時的市場需求及情況而定。

**申述編號**

TPB/R/S/K9/URA1/1-11 至 TPB/R/S/K9/URA1/1-12

**有關事項**

- 反對放寬建築物高度限制及封閉春田街，並對發展計劃草圖表達意見／關注，以及建議替代方案。

**主要建議**

- 保留春田街和崇志街現貌，並儘快落實有關重建項目。
- 儘快處理受影響住戶及商戶的安置賠償安排。
- 分期發展。
- 保留回收舖以維持社區經濟。
- 原區甚至原街安置（例如「樓換樓」及「舖換舖」的安排），保留社區網絡。
- 採用混合式房屋模式（同時發展居屋、公屋及私人樓宇），保存社區經濟。
- 建社區設施、公共空間、社區用途（如農圃）。

**市建局回應：****反對放寬建築物高度限制**

- 城規會於 2016 年 10 月 7 日討論 KC-008(A) 發展計劃後，認為本計劃內的樓宇最高高度應維持於主水平基準以上 120 米，有關發展計劃草圖已作出相應修訂及於 2016 年 10 月 28 日根據《城市規劃條例》第 5 條刊憲公布作公眾諮詢。因此，現時的发展計劃草圖與原來的發展計劃大綱圖內地盤所准許的最高樓宇高度主水平基準以上 120 米相同，並沒有增加樓宇高度。

**保留春田街和崇志街現貌，並儘快落實有關重建項目。**

- 由於春田街是一條掘頭路，車輛進出須要倒車，造成交通混亂，引起安全問題。崇志街現時亦是一條較狹窄的單線行車路，兩條現有道路均未能善用土地資源。
- 本計劃透過封閉春田街重組交通及行人網絡，利用該空間提供地面行人專用區，並留出空間藉以擴闊崇志街成雙線行車道，讓車輛進入該範圍後不再須要在掘頭路盡頭倒車，而可沿建議的新車輛迴旋處直接駛至擴闊的崇志街離開，令交通網絡更暢順及完善。計劃亦希望藉着封閉春田街掘頭路，可以整合未善用的土地資源，增加房屋供應以回應市民的居住需求。
- 計劃現時根據《城市規劃條例》進行諮詢，如計劃得到政府授權進行，市建局才可落實進行收購及補償及重建工作。

**儘快處理受影響住戶及商戶的安置賠償；安排原區甚至原街安置（例如「樓換樓」及「舖換舖」的安排），保留社區網絡。**

- 市建局根據《市區重建局條例》開展的重建項目，如得到政府授權進行，會有既定的收購補償及安置政策處理受影響的業主及租客。對於就本計劃提出對市建局收購補償及安置問題的意見，市建局已有相應的政策及措施處理。



**對住宅業主的收購政策**

- 市建局的重建項目如得到政府授權進行，將會向受影響住宅業主提出收購，包括物業市值交吉價及自置居所津貼。市建局亦會在本計劃原址或同區的市建局重建項目提供「樓換樓」選擇，作為給住宅自住業主的現金補償以外的額外選擇。因此，市建局的補償政策，相信可讓受影響業主在同區購買更新的住宅居住，以保留在該區的網絡。

**對住宅租客的安置政策**

- 對於符合安置資格的住宅租客，市建局與香港房屋委員會及香港房屋協會作出特別安排，在其屋邨內提供安置單位予合資格的住戶，有關安排將盡量以同區的屋邨作出安置，但要視乎區內屋邨的資源分配。

**對非住宅業主的收購政策**

- 市建局的重建項目如得到政府授權進行，將會向受影響非住宅物業業主提出收購，包括其物業市值交吉價及一津特惠津貼。或可選擇營業損失索償。受影響商鋪營運者相信可以靈活地運用市建局的補償金額在該區購置或租賃其他合適的商鋪繼續經營。根據《市區重建策略》，若有受影響的商鋪營運者提出相關要求，市建局會盡量協助他們在重建項目同區物色合適地方以作搬遷及繼續經營。

**一次性的特別補償安排**

- 由於市建局考慮到 KC-008 項目與本計劃的內受影響的樓宇完全相同，而且本計劃須交由城市規劃委員會審批需時，因此市建局已內受影響的居民提供了一次性的特別補償安排，包括提前在政府授權進行計劃前，向受影響業主提出收購及補償建議，及在物業收購手續完成後，對有關物業內合資格的租提供現金補償，或選擇繼續以原租金居於原有物業內，直至計劃獲政府授權進行。讓受影響居民可選擇提前接受收購補償的安排。

**分期發展：保留回收舖以維持社區經濟。****對非住宅業主的收購政策**

- 市建局的重建項目如得到政府授權進行，將會向受影響非住宅物業業主提出收購，包括其物業市值交吉價及一津特惠津貼。或可選擇營業損失索償。受影響商鋪營運者相信可以靈活地運用市建局的補償金額在該區購置或租賃其他合適的商鋪繼續經營。根據《市區重建策略》，若有受影響的商鋪營運者提出相關要求，市建局會盡量協助他們在重建項目同區物色合適地方以作搬遷及繼續經營。
- 然而，營運者在尋找店舖時，其關用途需要符合該店舖的契契，城市規劃及大廈公契的要求。

**採用混合式房屋模式（同時發展居屋、公屋及私人樓宇），保存社區經濟。**

- 有關利用重建地盤提供建資助房屋的建議，關乎政府對資助房屋的政策，須要由政府與市建局在政策上作出商議，並非由市建局自行決定。

**建社區設施、公共空間、社區用途（如農圃）**

- 本計劃建議封閉春田街並利用空間提供地面行人專用區，該行人專用區可連接毗連的市建局馬頭圍道項目(TKW/1/002)內的地面休憩空間，提供更舒適及安全的行人環境予市民使用。

- 此外, 由於毗連的市建局馬頭圍道項目內將會提供約 1,000 平方米用地作社區設施用途。鄰近的市建局啓明街發展項目(DL-8:KC) 亦計劃容納一個約 450 平方米的老人中心。鑑於鄰近項目已提供社區設施, 而本計劃亦受地盤限制, 因此本計劃內不會提供社會福利設施。

## 申述編號

TPB/R/S/K9/URA1/1-13 至 TPB/R/S/K9/URA1/1-232

## 有關事項

- 反對 (i) 作高密度住宅用途; (ii) 封閉春田街; (iii) 改變春田街現有狀況; 及 (iv) 因政府沒有妥善管理而導致現有構築物日漸惡化。

## 主要建議

- 沒有。

## 市建局回應:

反對 (i) 作高密度住宅用途:

- 根據現有的規劃大綱圖，春田街兩旁的地盤(包括本項目範圍)被劃定為住宅(甲類)地帶。住宅(甲類)地帶的規劃意向是用作高密度住宅發展。本項目的發展計劃草圖建議將項目範圍劃作住宅(甲類)7 地帶，建議興建 1 座住宅樓宇連 3 層商業平台，樓宇高度不會超過主水平基準以上 120 米，與原本及附近地盤的規劃意向大致相同。建議的總建築樓面面積，地盤覆蓋率等亦符合《建築物條例》下准許的地盤發展參數。
- 由於春田街雙數號樓宇的地盤在現時的規劃大綱圖內已劃定為住宅(甲類)用地，規劃意向原是用作高密度住宅發展，因此即使市建局不進行 KC-008(A)發展計劃，有關樓宇仍然可以根據規劃大綱圖內所准許的發展參數進行重建作高密度住宅發展；而且不需要如市建局提出的 KC-008(A)發展計劃般進行公眾諮詢。

反對 (ii) 封閉春田街:(iii) 改變春田街現有狀況:

- KC-008(A)發展計劃建議以小區發展的概念，全面改善整個重建範圍，整合未有善用的土地資源，提高發展效益，從而改善社區的整體環境及交通網絡。
- 由於春田街是一條掘頭路，車輛進出須要倒車，造成交通混亂，引起安全問題，亦未能善用土地資源。本計劃透過封閉春田街重組交通及行人網絡，利用該空間提供地面行人專用區及使建議興建的樓宇基座後移，留出空間藉以擴闊崇志街成雙線行車道，讓車輛進入該範圍後不再須要在掘頭路盡頭倒車，而只須沿建議的新車輛迴旋處直接駛至擴闊的崇志街離開，令交通網絡更暢順及完善。計劃亦希望藉着封閉春田街掘頭路，可以整合未善用的土地資源，增加房屋供應以回應市民的居住需求。

(iv) 因政府沒有妥善管理而導致現有構築物日漸惡化。

- KC-008(A)發展計劃範圍內的樓宇均是 50 年樓齡以上，樓宇屬失修的狀況。本計劃旨在利用重建舊樓群的契機，整合未有善用的土地資源，提高土地的發展效益，改善居民的居住環境，亦同時改善社區的整體環境及交通網絡，為社區帶來整體的規劃裨益。然而，業主亦有責任就所擁有的物業進行維修及保養，確保物業狀況不會失修。

## 申述編號

TPB/R/S/K9/URA1/1-233 至 TPB/R/S/K9/URA1/1-240

## 有關事項

- 反對 (i) 作高密度住宅用途; (ii) 封閉春田街; (iii) 改變春田街現有狀況; 及 (iv) 因政府沒有妥善管理而導致現有構築物日漸惡化, 以及表達意見/關注。

## 主要建議

- 支持福運大廈居民及業主法團建議的 KC008(B) 方案。
- 不應在福運大廈門口設車輛迴旋處。
- 收購回收店及加強有關用途已能改善環境, 不用重建。

## 市建局的回應:

反對 (i) 作高密度住宅用途;

- 根據現有的規劃大綱圖, 春田街兩旁的地盤(包括本項目範圍)被劃定為住宅(甲類)地帶。住宅(甲類)地帶的規劃意向是用作高密度住宅發展。本項目的發展計劃草圖建議將項目範圍劃作住宅(甲類)7 地帶, 建議興建 1 座住宅樓宇連 3 層商業平台, 樓宇高度不會超過主水平基準以上 120 米, 與原本及附近地盤的規劃意向大致相同。建議的總建築樓面面積, 地盤覆蓋率等亦符合《建築物條例》下准許的地盤發展參數。
- 由於春田街雙數號樓宇的地盤在現時的規劃大綱圖內已劃定為住宅(甲類) 用地, 規劃意向原是用作高密度住宅發展, 因此即使市建局不進行 KC-008(A) 發展計劃, 有關樓宇仍然可以根據規劃大綱圖內所准許的發展參數進行重建作高密度住宅發展, 而且不需要如市建局提出的 KC-008(A) 發展計劃般進行公眾諮詢。

反對 (ii) 封閉春田街; (iii) 改變春田街現有狀況;

- KC-008(A) 發展計劃建議以小區發展的概念, 全面改善整個重建範圍, 整合未有善用的土地資源, 提高發展效益, 從而改善社區的整體環境及交通網絡。
- 由於春田街是一條掘頭路, 車輛進出須要倒車, 造成交通混亂, 引起安全問題, 亦未能善用土地資源。本計劃透過封閉春田街重組交通及行人網絡, 利用該空間提供地面行人專用區及使建議興建的樓宇基座後移, 留出空間藉以擴闊崇志街成雙線行車道, 讓車輛進入該範圍後不再須要在掘頭路盡頭倒車, 而只須沿建議的新車輛迴旋處直接駛至擴闊的崇志街離開, 令交通網絡更暢順及完善。計劃亦希望藉着封閉春田街掘頭路, 可以整合未善用的土地資源, 增加房屋供應以回應市民的居住需求。

(iv) 因政府沒有妥善管理而導致現有構築物日漸惡化。

- KC-008(A) 發展計劃範圍內的樓宇均是 50 年樓齡以上, 樓宇屬失修的狀況。本計劃旨在利用重建舊樓群的契機, 整合未有善用的土地資源, 提高土地的發展效益, 改善居民的居住環境, 亦同時改善社區的整體環境及交通網絡, 為社區帶來整體的規劃裨益。然而, 業主亦有責任就所擁有的物業進行維修及保養, 確保物業狀況不會失修。

支持福運大廈居民及業主法團建議的 KC008(B)方案;

不應在福運大廈門口設車輛迴旋處;

收購回收店及加強有關用途已能改善環境，不用重建。

- 計劃建議在福運大廈前方興建新道路路面作車輛迴旋處，可有效改善掘頭路倒車的安全問題。新車輛迴旋處提供符合運輸署標準的行車通道，可讓所有車輛進出迴旋處，相比現時春田街的掘頭路設計，建議的新車輛迴旋處更能改善該區的交通流通度。
- 計劃同時建議在迴旋處兩旁會預留空間提供行人通道及在迴旋處設安全島過馬路設施，讓行人有安全的行人通道，相比現時在春田街掘頭路有倒車情況，居民出入會更安全。
- 計劃建議以小區發展的概念，全面改善整個重建範圍，整合未有善用的土地資源，提高發展效益，從而改善社區的整體環境及交通網絡。

## 申述編號

TPB/R/S/K9/URA1/1-241 至 TPB/R/S/K9/URA1/1-245

## 有關事項

- 反對 (i)封閉春田街; 及(ii)改變春田街現有狀況。

## 市建局回應:

反對 (i)封閉春田街; 及(ii)改變春田街現有狀況。

- KC-008(A)發展計劃建議以小區發展的概念，全面改善整個重建範圍，整合未有善用的土地資源，提高發展效益，從而改善社區的整體環境及交通網絡。
- 由於春田街是一條掘頭路，車輛進出須要倒車，造成交通混亂，引起安全問題，亦未能善用土地資源。本計劃透過封閉春田街重組交通及行人網絡，利用該空間提供地面行人專用區及使建議興建的樓宇基座後移，留出空間藉以擴闊崇志街成雙線行車道，讓車輛進入該範圍後不再須要在掘頭路盡頭倒車，而只須沿建議的新車輛迴旋處直接駛至擴闊的崇志街離開，令交通網絡更暢順及完善。計劃亦希望藉着封閉春田街掘頭路，可以整合未善用的土地資源，增加房屋供應以回應市民的居住需求。



## 申述編號

TPB/R/S/K9/URA1/1-246 至 TPB/R/S/K9/URA1/1-248

## 有關事項

- 反對圖則欠缺店舖安置安排及／或重建程序。

## 主要建議

- 保留原區安置舖位繼續經營。
- 加快重程序,妥善安排商舖租戶,使其繼續經營。

## 市建局回應:

反對圖則欠缺店舖安置安排及／或重建程序。

保留原區安置舖位繼續經營; 加快重建程序, 妥善安排商舖租戶, 使其繼續經營。

- 市建局根據《市區重建局條例》(條例)開展本計劃, 本計劃的重建程序必須跟據條例進行。如得到政府授權進行, 市建局會有既定的收購補償及安置政策處理受影響的業主及租客。對於就本計劃提出對市建局收購補償及安置問題的意見, 市建局已有相應的政策及措施處理。市建局的一貫政策是待項目獲政府授權進行後, 開始向受影響居民及商戶收購及補償工作, 項目會在完成所有收購及安置後, 才會開始清拆工程。

## 對商舖營運者的收購政策

- 市建局的重建項目如得到政府授權進行, 將會向受影響非住宅物業業主提出收購, 包括其物業市值交吉價及一津特惠津貼。或可選擇營業損失索償。受影響商舖營運者相信可以靈活地運用市建局的補償金額在該區購置或租賃其他合適的商舖繼續經營。根據《市區重建策略》, 若有受影響的商舖營運者提出相關要求, 市建局會盡量協助他們在重建項目同區物色合適地方以作搬遷及繼續經營。

## 申述編號

TPB/R/S/K9/URA1/1-249 至 TPB/R/S/K9/URA1/1-259

## 有關事項

- 反對 (i) 重建項目; (ii) 將春田街納入重建範圍及／或 (iii) 放寬高度限制。

## 主要建議

- 興建可負擔房屋（如公營或資助房屋）。不應發展豪宅或單幢式高密度住宅。
- 應原區安置受影響的商戶及／或住戶（例如「樓換樓」及「舖換舖」的安排）及／或保留地區店舖。
- 應有全面規劃，並考慮分期發展。建議放慢重建時間表。
- 提供社區／康樂設施、社會福利設施（如綜合家庭服務中心）、公共空間（如城市或市集）、休憩用地及／或增加綠化地方，興建連接海濱的單車徑及／或讓市民自主規劃天台空間。
- 保留春田街。
- 維持先前的建築物高度限制。

## 市建局回應：

反對 (i) 重建項目(ii) 將春田街納入重建範圍;保留春田街。

- 本計劃內的樓宇樓齡超過 50 年，樓宇狀況普遍失修，有劏房，天台及後巷亦有僭建物，居住環境不理想，市建局希望透過重建計劃，興建符合現今標準的樓宇，改善居住環境，同時透過將春田街掘頭路納入本計劃的重建範圍，改善當區道路安排和行人環境，從而提升該處重建的規劃及社區裨益。
- KC-008(A) 發展計劃建議以小區發展的概念，全面改善整個重建範圍，整合未有善用的土地資源，提高發展效益，從而改善社區的整體環境及交通網絡。
- 由於春田街是一條掘頭路，車輛進出須要倒車，造成交通混亂，引起安全問題，亦未能善用土地資源。本計劃透過封閉春田街重組交通及行人網絡，利用該空間提供地面行人專用區及使建議興建的樓宇基座後移，留出空間藉以擴闊崇志街成雙線行車道，讓車輛進入該範圍後不再須要在掘頭路盡頭倒車，而只須沿建議的新車輛迴旋處直接駛至擴闊的崇志街離開，令交通網絡更暢順及完善。計劃亦希望藉着封閉春田街掘頭路，可以整合未善用的土地資源，增加房屋供應以回應市民的居住需求。

反對 (iii) 放寬高度限制;維持先前的建築物高度限制。

- 城規會於 2016 年 10 月 7 日討論 KC-008(A) 發展計劃後，認為本計劃內的樓宇最高高度應維持於主水平基準以上 120 米，有關發展計劃草圖已作出相應修訂及於 2016 年 10 月 28 日根據《城市規劃條例》第 5 條刊憲公布作公眾諮詢。因此，現時的发展計劃草圖與原來的發展計劃大綱圖內地盤所准許的最高樓宇高度主水平基準以上 120 米相同，並沒有增加樓宇高度。

興建可負擔房屋（如公營或資助房屋）。不應發展豪宅或單幢式高密度住宅。

- 有關利用重建地盤提供建資助房屋的建議，關乎政府對資助房屋的政策，須要由政府與市建局在政策上作出商議，並非由市建局自行決定。

應原區安置受影響的商戶及／或住戶（例如「樓換樓」及「舖換舖」的安排）及／或保留地區店舖。

- 市建局根據《市區重建局條例》開展的重建項目，如得到政府授權進行，會有既定的收購補償及安置政策處理受影響的業主及租客。對於就本計劃提出對市建局收購補償及安置問題的意見，市建局已有相應的政策及措施處理。

#### 對住宅業主的收購政策

- 市建局的重建項目如得到政府授權進行，將會向受影響住宅業主提出收購，包括物業市值交吉價及自置居所津貼。市建局亦會在本計劃原址或同區的市建局重建項目提供「樓換樓」選擇，作為給住宅自住業主的現金補償以外的額外選擇。因此，市建局的補償政策，相信可讓受影響業主在同區購買更新的住宅居住，以保留在該區的網絡。

#### 對住宅租客的安置政策

- 對於符合安置資格的住宅租客，市建局與香港房屋委員會及香港房屋協會作出特別安排，在其屋邨內提供安置單位予合資格的住戶，有關安排將盡量以同區的屋邨作出安置，但要視乎區內屋邨的資源分配。

#### 對非住宅業主的收購政策

- 市建局的重建項目如得到政府授權進行，將會向受影響非住宅物業業主提出收購，包括其物業市值交吉價及一津特惠津貼。或可選擇營業損失索償。受影響商舖營運者相信可以靈活地運用市建局的補償金額在該區購置或租賃其他合適的商舖繼續經營。根據《市區重建策略》，若有受影響的商舖營運者提出相關要求，市建局會盡量協助他們在重建項目同區物色合適地方以作搬遷及繼續經營。

應有全面規劃，並考慮分期發展。建議放慢重建時間表。

- 本計劃建議以小區發展的概念，作出全面規劃，藉小區重建作全面改善整個重建範圍，整合未有善用的土地資源，提高發展效益，從而改善社區的整體環境及交通網絡。
- 市建局根據《市區重建局條例》(條例) 開展本計劃，本計劃的重建程序必須跟據《條例》進行。如得到政府授權進行後，市建局才會落實進行重建工作。

提供社區／康樂設施、社會福利設施（如綜合家庭服務中心）、公共空間（如墟市或市集）、休憩用地及／或增加綠化地方，興建連接海濱的單車徑及／或讓市民自主規劃天台空間。

- 本計劃建議封閉春田街並利用空間提供地面行人專用區，該行人專用區可連接毗連的市建局馬頭圍道項目(TKW/1/002) 內的地面休憩空間，提供更舒適及安全的行人環境予市民使用。
- 此外，由於毗連的市建局馬頭圍道項目內將會提供約 1,000 平方米用地作社區設施用途。鄰近的市建局啓明街發展項目(DL-8:KC) 亦計劃容納一個約 450 平方米的老人中心。鑑於鄰近項目已提供社區設施，而本計劃亦受地盤限制，因此本計劃內不會提供社會福利設施。

## 申述編號

TPB/R/S/K9/URA1/1-260

## 有關事項

- 反對擴闊崇志街，並設置迴旋處。

## 主要建議

- 擴闊鶴園街和春田街之間的行人路。

## 市建局回應:

## 反對擴闊崇志街，並設置迴旋處。

- 計劃建議透過封閉春田街重組交通網絡，及在福運大廈前方興建新道路路面作車輛迴旋處，可解決現時春田街掘頭路倒車的安全問題，同時留出空間藉以擴闊崇志街成雙線行車道，讓車輛進入該範圍後不再須要在掘頭路盡頭倒車，而只須沿建議開闢的一段約 26 米闊的新車輛迴旋處直接駛至擴闊成雙線行車的崇志街離開，令交通網絡更暢順及完善。建議道路可消除了現時春田街掘頭路須要倒車離開及崇志街只可單線行車的不理想情況，以改善小區內的整體交通流暢度。

## 建議擴闊鶴園街和春田街之間的行人路。

- 多謝建議。本計劃內建議樓宇界線後移，以擴闊春田街與崇志街之間的鶴園街行人路，以提供更方便的行人通道。

申述編號 TPB/R/S/K9/URA1/1-261
有關事項 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 反對與私人發展商合作興建。</li> </ul>
主要建議 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 不應有大規模的發展。</li> </ul>
市建局回應: <p>反對與私人發展商合作興建。建議不應有大規模的發展。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 市建局就發展計劃會獨自發展或與發展商合作發展形式推行。</li> </ul>

<p>申述編號 TPB/R/S/K9/URA1/1-262 至 TPB/R/S/K9/URA1/1-278</p>
<p>有關事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>反對重建、重建高密度住宅／豪宅、商場及／或停車場。</li> </ul> <p>主要建議</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>重建後減少食肆。提供多些休憩用地，並減少興建樓宇。</li> <li>應原區安置受影響的商戶及／或住戶。</li> <li>建議興建可負擔房屋（如公營或資助房屋）。</li> <li>保留／增加地區小店。不應興建大型商場或連鎖店。</li> <li>建議提供社區設施（包括特色街市）、公共空間、休憩用地、多元化的康樂設施及／或提供用地作墟市。</li> </ul>
<p>市建局回應：</p> <p><u>反對重建、重建高密度住宅／豪宅、商場及／或停車場。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本計劃內的樓宇樓齡超過 50 年，樓宇狀況普遍失修，有劏房，天台及後巷亦有僭建物，居住環境不理想，市建局希望透過重建計劃，興建符合現今標準的樓宇，改善居住環境，同時透過將春田街掘頭路納入本計劃的重建範圍，改善當區道路安排和行人環境，從而提升該處重建的規劃及社區裨益。</li> <li>由於春田街雙數號樓宇的地盤在現時的規劃大綱圖內已劃定為住宅(甲類) 用地，規劃意向原是用作高密度住宅發展，因此即使市建局不進行 KC-008(A)發展計劃，有關樓宇仍然可以根據規劃大綱圖內所准許的發展參數進行重建作高密度住宅發展，而且不需要如市建局提出的 KC-008(A)發展計劃般進行公眾諮詢。</li> </ul> <p><u>重建後減少食肆，提供多些休憩用地，並減少興建樓宇。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本計劃的商業平台會盡量提供小街小舖的設計，營造活力街景。項目的商業平台及地面設計會與毗鄰的市建局馬頭道重建項目互相配合，打造地面的小街小舖及綠化的行人專用區，改善將來的行人環境及增加街道的活力。</li> <li>本計劃建議封閉春田街並利用空間提供地面行人專用區，該行人專用區可連接毗連的市建局馬頭圍道項目(TKW/1/002) 內的地面休憩空間，提供更舒適及安全的行人環境予市民使用。</li> </ul> <p><u>應原區安置受影響的商戶及／或住戶。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市建局根據《市區重建局條例》開展的重建項目，如得到政府授權進行，會有既定的收購補償及安置政策處理受影響的業主及租客。對於就本計劃提出對市建局收購補償及安置問題的意見，市建局已有相應的政策及措施處理。</li> </ul> <p><u>對住宅業主的收購政策</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市建局的重建項目如得到政府授權進行，將會向受影響住宅業主提出收購，包括物業市值交吉價及自置居所津貼。市建局亦會在本計劃原址或同區的市建局重建項目提供「樓換樓」選擇，</li> </ul>



作為給住宅自住業主的現金補償以外的額外選擇。因此,市建局的補償政策,相信可讓受影響業主在同區購買更新的住宅居住,以保留在該區的網絡。

#### 對住宅租客的安置政策

- 對於符合安置資格的住宅租客,市建局與香港房屋委員會及香港房屋協會作出特別安排,在其屋邨內提供安置單位予合資格的住戶,有關安排將盡量以同區的屋邨作出安置,但要視乎區內屋邨的資源分配。

#### 對非住宅業主的收購政策

- 市建局的重建項目如得到政府授權進行,將會向受影響非住宅物業業主提出收購,包括其物業市值交吉價及一津特惠津貼。或可選擇營業損失索償。受影響商鋪營運者相信可以靈活地運用市建局的補償金額在該區購置或租賃其他合適的商鋪繼續經營。根據《市區重建策略》,若有受影響的商鋪營運者提出相關要求,市建局會盡量協助他們在重建項目同區物色合適地方以作搬遷及繼續經營。

#### 建議興建可負擔房屋(如公營或資助房屋)。

- 有關利用重建地盤提供建資助房屋的建議,關乎政府對資助房屋的政策,須要由政府與市建局在政策上作出商議,並非由市建局自行決定。

#### 保留/增加地區小店。不應興建大型商場或連鎖店。

- 本計劃的商業平台會盡量提供臨街小舖的設計,營造活力街景。

#### 建議提供社區設施(包括特色街市)、公共空間、休憩用地、多元化的康樂設施及/或提供用地作墟市。

- 本計劃建議封閉春田街並利用空間提供地面行人專用區,該行人專用區可連接毗連的市建局馬頭圍道項目(TKW/1/002)內的地面休憩空間,提供更舒適及安全的行人環境予市民使用。
- 此外,由於毗連的市建局馬頭圍道項目內將會提供約 1,000 平方米用地作社區設施用途。鄰近的市建局啓明街發展項目(DL-8:KC)亦計劃容納一個約 450 平方米的老人中心。鑑於鄰近項目已提供社區設施,而本計劃亦受地盤限制,因此本計劃內不會提供社會福利設施。

## 申述編號

TPB/R/S/K9/URA1/1-279 至 TPB/R/S/K9/URA1/1-282

## 有關事項

- 反對市區重建局春田街／崇志街發展計劃草圖編號 S/K9/URA1/1 及表達意見／關注。

主要建議 (TPB/R/S/K9/URA1/1-279 至 TPB/R/S/K9/URA1/1-282)

- 沒有

主要建議 (TPB/R/S/K9/URA1/1-283 至 TPB/R/S/K9/URA1/1-298)

- 興建可負擔房屋（如資助、公營或私營房屋等）。

主要建議 (TPB/R/S/K9/URA1/1-299 至 TPB/R/S/K9/URA1/1-323)

- 興建可負擔房屋（如資助、公營或私營房屋）。不應發展單幢式高密度豪宅或大型商場／連鎖店。
- 提供／增加社區／康體文娛設施、公共空間（如墟市）、休憩用地、綠化空間、專科診所及／或供長者及殘疾人士使用的設施。
- 保留區內小店或重建後提供小店。
- 原區安置（例如「樓換樓」及「舖換舖」的賠償安排）或原區經營。

主要建議 (TPB/R/S/K9/URA1/1-324 至 TPB/R/S/K9/URA1/1-346)

- 應保留春田街及維持先前的建築物高度限制。
- 興建公營房屋。不要大型商場或私人樓宇。
- 興建商場，保留多元化店舖及提供適合小朋友的設施。
- 提供公共空間作墟市及興建連接海濱的單車徑。
- 興建地下商場及提供社區中心、老人院及更多公園。
- 興建停車場及建議善用土地、公共空間。
- 分期重建及為未來住戶提供優惠購買。
- 若提供較多賠償會支持重建
- 支持小店經營，店舖可回到重建範圍。
- 由下而上聽取居民的意見。
- 處理好重建時的噪音／污染問題。
- 預留足夠儲存空間／露天作業用地。
- 將愛華大廈納入發展計劃範圍內。
- 不應搬走現有的街市。
- 興建摩天輪、過山車及舊式戲院。
- 將洪福街空地用作休憩用地。
- 解決榮光街垃圾和衛生及旅遊巴士太多的問題
- 提出方法減少旅遊巴士。
- 興建感覺統合中心。

市建局回應：

應保留春田街及維持先前的建築物高度限制。

- 城規會於 2016 年 10 月 7 日討論 KC-008(A) 發展計劃後，認為本計劃內的樓宇最高高度應維持於主水平基準以上 120 米，有關發展計劃草圖已作出相應修訂及於 2016 年 10 月 28 日根據《城市規劃條例》第 5 條刊憲公布作公眾諮詢。因此，現時的发展計劃草圖與原來的發展計劃大綱圖內地盤所准許的最高樓宇高度主水平基準以上 120 米相同，並沒有增加樓宇高度。

興建可負擔房屋（如資助、公營或私營房屋）。不應發展單幢式高密度豪宅或大型商場／連鎖店。

- 有關利用重建地盤提供建資助房屋的建議，關乎政府對資助房屋的政策，須要由政府與市建局在政策上作出商議，並非由市建局自行決定。

提供／增加社區／康體文娛設施、公共空間（如墟市）、休憩用地、綠化空間、專科診所及／或供長者及殘疾人士使用的設施。

興建商場，保留多元化店舖提供適合小朋友的設施。

提供公共空間作墟市及興建連接海濱的單車徑。

興建地下商場及提供社區中心、老人院及更多公園。

興建停車場及建議善用土地。

- 本計劃建議封閉春田街並利用空間提供地面行人專用區，該行人專用區可連接毗連的市建局馬頭圍道項目(TKW/1/002) 內的地面休憩空間，提供更舒適及安全的行人環境予市民使用。
- 此外，由於毗連的市建局馬頭圍道項目內將會提供約 1,000 平方米用地作社區設施用途。鄰近的市建局啓明街發展項目(DL-8:KC) 亦計劃容納一個約 450 平方米的老人中心。鑑於鄰近項目已提供社區設施，而本計劃亦受地盤限制，因此本計劃內不會提供社會福利設施。

分期重建及為未來住戶提供優惠購買。

若提供較多賠償會支持重建

支持小店經營店舖可回到重建範圍。

- 市建局根據《市區重建局條例》開展的重建項目，如得到政府授權進行，會有既定的收購補償及安置政策處理受影響的業主及租客。對於就本計劃提出對市建局收購補償及安置問題的意見，市建局已有相應的政策及措施處理。

對住宅業主的收購政策

- 市建局的重建項目如得到政府授權進行，將會向受影響住宅業主提出收購，包括物業市值交吉價及自置居所津貼。市建局亦會在本計劃原址或在同區的市建局重建項目提供「樓換樓」選擇，作為給住宅自住業主的現金補償以外的額外選擇。因此，市建局的補償政策，相信可讓受影響業主在同區購買更新的住宅居住，以保留在該區的網絡。

### 對住宅租客的安置政策

- 對於符合安置資格的住宅租客，市建局與香港房屋委員會及香港房屋協會作出特別安排，在其屋邨內提供安置單位予合資格的住戶，有關安排將盡量以同區的屋邨作出安置，但要視乎區內屋邨的資源分配。

### 對非住宅業主的收購政策

- 市建局的重建項目如得到政府授權進行，將會向受影響非住宅物業業主提出收購，包括其物業市值交吉價及一津特惠津貼。或可選擇營業損失索償。受影響商舖營運者相信可以靈活地運用市建局的補償金額在該區購置或租賃其他合適的商舖繼續經營。根據《市區重建策略》，若有受影響的商舖營運者提出相關要求，市建局會盡量協助他們在重建項目同區物色合適地方以作搬遷及繼續經營。然而，營運者在尋找店舖時，其關用途需要符合該店舖的業契，城市規劃及大廈公契的要求。
- 本計劃的商業平台會盡量提供小街小舖的設計，營造活力街景。項目的商業平台及地面設計會與毗鄰的市建局馬頭道重建項目互相配合，打造地面的小街小舖及綠化的行人專用區，改善將來的行人環境及增加街道的活力。

### 由下而上聽取居民的意見。

- 市建局是依據《市區重建局條例》、《市區重建策略》及《城市規劃條例》所規定的程序推行是次發展計劃，並適當地諮詢公眾意見。

### 處理好重建時的噪音／污染問題。

- 計劃施工期間可能對鄰近居民造成的滋擾，市建局會要求承建商盡量減低工程期間的環境影響，包括必須符合環保署對工程噪音的時間管制，注意隔音及衛生等問題，並且會密切監察對鄰近大廈的影響及與居民保持溝通，以確保工程對鄰近大廈的影響減至最少。

### 預留足夠儲存空間／露天作業用地。

### 將愛華大廈納入發展計劃範圍內。

### 不應搬走現有的街市。

### 興建摩天輪、过山车及舊式戲院。

### 將洪福街空地用作休憩用地。

### 解決榮光街垃圾和衛生及旅遊巴士太多的問題

- 以上意見並不適用於本發展計劃草圖。

<p>申述編號 TPB/R/S/K9/URA1/1-347 至 TPB/R/S/K9/URA1/1-348</p>
<p>有關事項 對市區重建局春田街／崇志街發展計劃草圖編號 S/K9/URA1/1 表達意見／關注。</p> <p>主要建議</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>興建資助或公營房屋，以及提供公共設施，原區安置，改善整個社區。</li> <li>基於防火安全，環境，空氣流通，交通及樓宇安全等方面的關注未有妥善處理，有關建議應發還給相關部門再作考慮。</li> </ul>
<p>市建局回應：</p> <p><u>興建資助或公營房屋，以及提供公共設施。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>有關利用重建地盤提供建資助房屋的建議，關乎政府對資助房屋的政策，須要由政府與市建局在政策上作出商議，並非由市建局自行決定。</li> </ul> <p><u>原區安置，改善整個社區。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市建局根據《市區重建局條例》開展的重建項目，如得到政府授權進行，會有既定的收購補償及安置政策處理受影響的業主及租客。對於就本計劃提出對市建局收購補償及安置問題的意見，市建局已有相應的政策及措施處理。</li> </ul> <p><u>對住宅業主的收購政策</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市建局的重建項目如得到政府授權進行，將會向受影響住宅業主提出收購，包括物業市值交吉價及自置居所津貼。市建局亦會在本計劃原址或同區的市建局重建項目提供「樓換樓」選擇，作為給住宅自住業主的現金補償以外的額外選擇。因此，市建局的補償政策，相信可讓受影響業主在同區購買更新的住宅居住，以保留在該區的網絡。</li> </ul> <p><u>對住宅租客的安置政策</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>對於符合安置資格的住宅租客，市建局與香港房屋委員會及香港房屋協會作出特別安排，在其屋邨內提供安置單位予合資格的住戶，有關安排將盡量以同區的屋邨作出安置，但要視乎區內屋邨的資源分配。</li> </ul> <p><u>基於防火安全，環境，空氣流通，交通及樓宇安全等方面的關注未有妥善處理，有關建議應發還給相關部門再作考慮。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市建局於2016年5月13日將發展計劃草圖(草圖)及其相關環境影響評估報告呈交予有關部門考慮及呈交予城市規劃委員會(城規會)審批。城規會在考慮草圖過程中，包括有關政府部門就上述的影響評估提出的意見後，認為該草圖(經修訂後)適宜根據《城市規劃條例》第5條公布。</li> </ul>

- 有關政府部門的回應亦重申 KC-008(A) 計劃將來的發展, 是須要符合相關的消防及環保法例要求, 及按照《香港規劃標準與準則》的要求提供環境及交通相關方面的緩解措施及配置, 以應付本身發展的需要。
- 另一方面, 由於 KC-008(A) 計劃建議在福運大廈前方興建約 26 米闊的新道路路面作車輛迴旋處後, 能讓未來的計劃內的樓宇與福運大廈之間保持一定的空間及距離, 計劃亦已擬議採納一些可增加空氣流通及透風度的設計及增加綠化, 因此不會對附近空氣流通或景觀造成不良影響。城規會亦已考慮及接受該建議能減低對福運大廈的景觀及附近空氣流通的影響。



☐ Urgent ☐ Return receipt ☐ Sign ☐ Encrypt ☐ Mark Subject Restricted ☐ Expand groups



Re: 市區重建局春田街／崇志街發展計劃草圖編號S/K9/URA1/1  
10/02/2017 15:51

to: tpbpd@pland.gov.hk

From: Ys Yeung  
To: tpbpd@pland.gov.hk,

圖則名稱: 春田街／崇志街 (圖則編號: S/K9/URA1/1)  
進一步申述人: 楊玉嬋 (YEUNG YUK SIM) 及福運大廈關注組  
Tel no.:  
Email:

就著發展局及市建局透過立法局秘書處發給本人及其代表關注組(即福運大廈關注組)的信件內(Your Ref: CP/C 11/2017, Date :3<sup>rd</sup> Feb., 2017), 我們有以下進一步的申述:

第一: 本人及其關注組對於消防處居然沒有在這圖則提出任何意見, 表達強烈不滿

我們的質疑並不是如市建局所說封閉了春田街令消防車不能灌救福運大廈, 而是質疑若果將來原有春田街兩邊新建的三層高商舖中間發生大火, 封了春田街的話, 中間兩邊新建的三層高商舖只有一條很窄的通道, 連消防車或消防員也不能從外面商場幕牆灌救外面的大火, 而新建的車輛迴旋處根本也去不到那處, 那麼消防處可以怎樣灌救呢? 若果灌救不成, 波及其他商舖和附近住戶, 這將會是一個大災難, 試問消防處怎可以不提任何意見, 故我們對於消防處沒有詳細研究這個圖則而提出相關質詢, 表示強烈不滿. 我們對於消防處的回覆可在詳細建築圖則時才提出意見感到十分驚訝, 在這初步圖則也不能釋除我們疑慮, 是否要做成米已成炊, 酌情處理, 最後就放生市建局之嫌? 是否存在官商合作, 甚至官商勾結, 犧牲小市民利益之嫌? 消防處是否應該考慮需要再擴闊中間兩邊新建的三層高商舖的通道, 甚至反對這個封閉春田街的方案呢?

第二: 環保署只是對環評報告提出意見, 而環評報告只是針對將來週圍環境對新建住戶的影響, 反轉過來新建樓宇對現存附近的住戶影響是隻字不提, 這樣並不合理。

我們福運大廈的住戶是今次最受這個發展計劃影響的一群人, 但我們在整份環評報告裏, 根本看不到我們作為Air Sensitive Receivers and Noise Sensitive Receivers以作評估之用, 也沒有在工程展開前進行相關的Baseline study, 也看不到任何實質科學數據證明我們福運大廈的住戶是不受是次發展計劃(無論在建築期及將來運作期時)的空氣污染和噪音滋擾影響. 就算市建局實施相關緩解措施, 在整份環評報告裏, 根本看不到任何實質科學數據證明(例如緩解影響的百份比)對福運大廈的住戶是沒有影響. 本人及其關注組驚訝於環保署的官員之專業水平竟然如此低落, 對這樣的環評報告竟然沒有意見, 最受影響的人沒有納入評估對象, 又沒有實質科學數據證明受影響程度和緩解措施的有效性, 試問怎能釋除我們疑慮, 是否如消防處一樣想放生市建局之嫌? 是否存在官商勾結之嫌?

第三: 本人及其關注組對於規劃署沒有在空氣流通, 景觀遮蓋, 自然採光度及陽光反射影響等環境問題對附近住戶, 特別是現存福運大廈住戶提出的環境問題作出適當的質詢, 表達強烈不滿.

我們查閱市建局提交給城規會的規劃報告第4.27至4.29段，根本沒有提及這個三層高商場和三十多層高住宅的發展項目對福運大廈在空氣流通的影響，根據建議圖則所示，福運大廈前面九成的面積將會被這個發展項目完全遮擋，而在整份的空氣流通設計部分，根本沒有任何實質科學數據證明這個發展項目對福運大廈的住戶在空氣流通方面是沒有影響，在常理推測下，怎可能絲毫沒有影響呢？就算市建局代表(Michael Ma)承諾將地面層平台及住宅Tower向鶴園街方向後移，也見不到任何實質科學數據證明這樣能減低對福運大廈的住戶在空氣流通方面的影響。再者，市建局曾提出增加主水平基準至130米而採用較薄的建築物設計，但這已被規劃署否決，這意味市建局將採用較厚的建築物設計，從而加劇對我們福運大廈住戶的景觀遮擋。

我們對於規劃署的官員沒有為我們居民做好把關工作感到極度失望，我們驚訝於規劃署的官員對於一份沒有任何實質科學數據證明，而常人也發覺有問題的報告竟然接納，實在難以釋除我們的疑慮，是否如其他政府部門一樣想放生市建局之嫌？是否存在官商勾結之嫌？

另外，在自然採光及陽光反射問題方面，屋宇署提出可在審批建築圖則階段時提出，我們真不明白政府官員的邏輯思維在哪裡，若果在這段初步圖則都不提出意見，是否要做成米已成炊，酌情處理，最後就放生市建局之嫌？若果現階段屋宇署已發現問題，是否應該考慮需要再後退整個發展項目，甚至反對這個封閉春田街的方案呢？

第四：本人及其關注組對於運輸署居然對於取消現存春田街車位的補償方案沒有提出反對，補償方案根本不合理，而將來的地下停車場也只是提供給新建的住戶和商戶，並不開放給公眾使用。

我們驚訝於運輸署竟然對於市建局提交的Traffic Impact Assessment (TIA)沒有意見，對於運輸署的相關審批官員的專業水平實存強烈的質疑，對於運輸署的回覆仍未能釋除我們的疑慮，我們維持以下的質疑：

- 1) 他們做的car parking utilisation survey是在7 Jan 2016做的，但那日子是隔離馬頭圍道的重建工程已經開始，故他們說有43%是地盤用的，但用這個時候做survey的數據是不正確，因為他們地盤一朝早已佔用了，原來的用家（原來的商舖和住戶）想用根本用不到，survey應該是在沒有任何工程展開前做才準確。而且只在平日做一天的研究真是太粗疏，應該再加上假日或多幾天返工日子的數據。而且這個survey根本沒有反映真實情況，一些建築車輛和其他附近的商舖車輛因沒有足夠的車位停泊，就隨意佔用春田街路面停泊，這些情況也沒有如實在報告內顯示出來。
- 2) 他們提出將來提供15 car parking spaces for retail uses是嚴重不足，將來春田街兩旁每邊有三層高的商舖，有不少的新商戶進駐，不明白提供15個車位的理據，將來有機會令商戶非法泊車的問題嚴重。
- 3) 根據utilisation survey, 7 no. Parking spaces 會提供給福運大廈住戶或其他公眾人士使用，首先我們已質疑survey report的數據，另外重置的車位方案是遠遠離開福運大廈，這樣是極荒謬的。市建局說得對原來春田街的12個公眾咪錶泊車位是屬於公眾的，而不是福運大廈住戶專用的，更不是市建局獨有的，故更應該在原來春田街的位置重置12個公眾車位，或開放新發展項目內12個車位給公眾使用。
- 4) 他們將來取消了HGV loading / unloading bay，理由是他們說將來的商戶不需要，他們怎麼可以肯定呢？若果例如是超級市場，他們是需要用大貨車落貨，這點Transport

Department 也有質疑，將來這些大貨車可能只是泊街邊落貨，增加阻街的風險。市建局提出若果提供重型貨車泊車位會加重該區交通負荷，但又說重型貨車可在新建的迴旋處進出，這是自相矛盾的說法。新建的迴旋處正正在我們福運大廈的前面，將來若有重型貨車於迴旋處上落貨，也只有阻住我們福運大廈的住戶，這是市建局極其自私的做法。加上將來新建成的迴旋處管理全權由市建局負責，我們福運大廈的居民唯一主要出入的通道就只能看市建局面子而行，這是極不公義的，我們原來是享有一條公眾自由出入的公眾街道——春田街，為何將來要依附市建局才能自由進出呢？

5) 市建局代表(Michael Ma)曾向我們福運大廈的住戶確認將來在新建的迴旋處會有供貨車上落貨的停泊位置，而非市建局書面回覆時說只承諾研究有關建議的可行性，我們對於市建局反口覆舌的說法感到非常憤怒。

我們福運大廈的住戶仍然很希望運輸署的相關官員可再作重新考慮，否決這個不合理的封街方案。

第五: 本人及其關注組留意到屋宇署有提出對於封閉春田街是違反Building Ordinance, 但卻沒有提出進一步意見表示極度遺憾和不滿。

屋宇署雖然有提出對於封閉春田街是違反Building Ordinance, 也明白將會對附近住戶，特別是福運大廈住戶做成不可修復的負面影響，卻不在現階段提出積極的意見，而視若無睹，故我們對屋宇署沒有積極的跟進表示極度遺憾和不滿。

市建局提出擴闊崇志街及新建迴旋處的做法，完完全全是考慮他們自身發展項目的利益，根本是自私自利的做法，而新建的道路和迴旋處的管理將全權由市建局負責，而我們福運大廈的居民又不是市建局的客戶，那麼為何我們要忍受原來我們享有一條公眾自由出入的公眾街道——春田街，而要變成將來只能依附市建局，看市建局面子而行的唯一主要出入通道呢？封閉春田街是完完全全不必要，不合理和不合法的。

而屋宇署的相關官員明明知道市建局提出的封街方案是違反建築物條例，卻容許市建局可在建築圖則階段時向屋宇署申請豁免，是否有刻意放生市建局，做成官商勾結之嫌呢？

我們關注組已擬定另一反建議(請看另一附件文件,)既可保留原有的春田街,也可以改善現時春田街掘頭路的不理想情況。在春田街尾開拓新的入口車道到崇志街,更可以改善車流問題,以達致雙贏局面。故我們希望屋宇署及其他相關政府部門(包括消防處,環保署,規劃署,運輸署等)應重新審視這個不合理的封街方案,拿出勇氣來否決它! 希望各政府部門及城規會能以公眾利益,服務大眾市民為依歸,還我們恒久以來就可以享用的公眾街道——春田街,絕不能把保貴的公共資產利益輸送給市建局,做成官商勾結的惡劣後果之嫌。

<tpbpd@pland.gov.hk> 於 2017年1月24日 下午2:57 寫道:

城市規劃委員會

香港北角渣華道三百三十三號

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

電郵函件

電話 Tel: 2231 4810

來函檔

號 Your Reference:

覆函請註明本會檔號

In reply please quote this  
ref.: TPB/R/S/K9/URA1/1-R107

楊玉嬋

先生／女士：

市區重建局春田街／崇志街發展計劃草圖編號S/K9/URA1/1

(申述編號：R107)

城市規劃委員會(下稱「城規會」)於2016年12月28日收到你提出的申述。

按照《城市規劃條例》(下稱「條例」)，城規會會在提交申述的兩個月指定法定期結束後，公布全部申述(包括你的申述)，為期三個星期，以供公眾提出意見。全部申述亦會供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第9條就有關的草圖作出決定為止。查閱地點為規劃署的規劃資料查詢處(查詢熱線：2231 5000；地址：北角渣華道333號北角政府合署17樓及沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓)。在該段三個星期的期間結束後，有關意見(如有的話)會在上述地點供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議就該草圖作出決定為止。供公眾查閱申述和意見的訊息會在城規會的網頁上(<http://www.info.gov.hk/tpb/>)公布。而有關上述草圖的申述摘要及意見索引亦會上載城規會網頁([http://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan\\_making/submission\\_insp.html](http://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/submission_insp.html))。

在提出意見的三個星期限期屆滿後，城規會或其申述聆訊小組委員會(下稱「小組委員會」)會舉行會議以考慮你的申述及有關意見(如有的話)。你及／或你的授權代表可出席城規會／小組委員會的會議，並可按你的意願，獲給予機會在會上作出申述。會議詳情將於稍後奉告。

請於日後的來信中，註明這項申述的編號。

城市規劃委員會秘書

(簡志陶



代行)

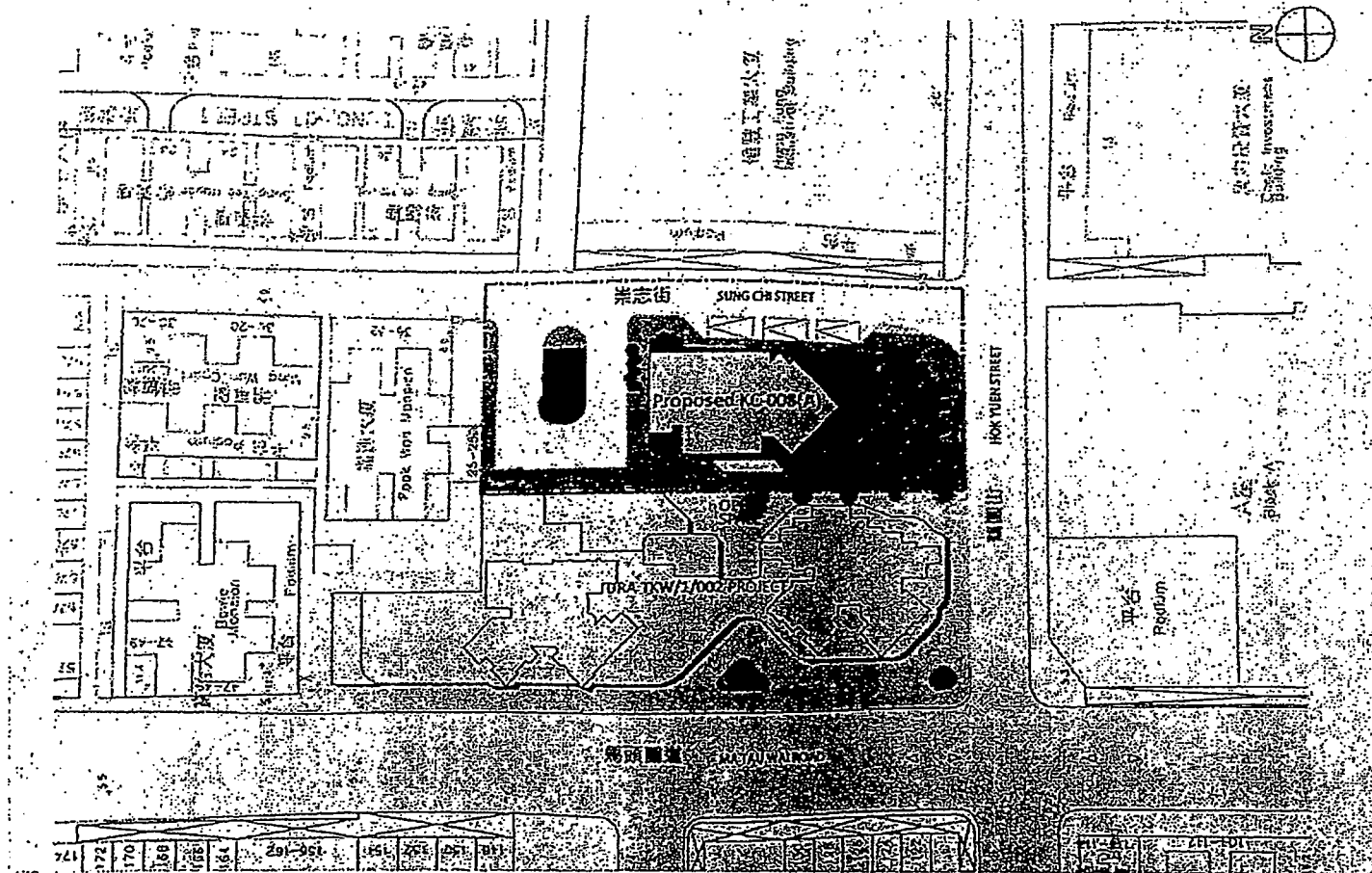
二零一七年一月二十四日



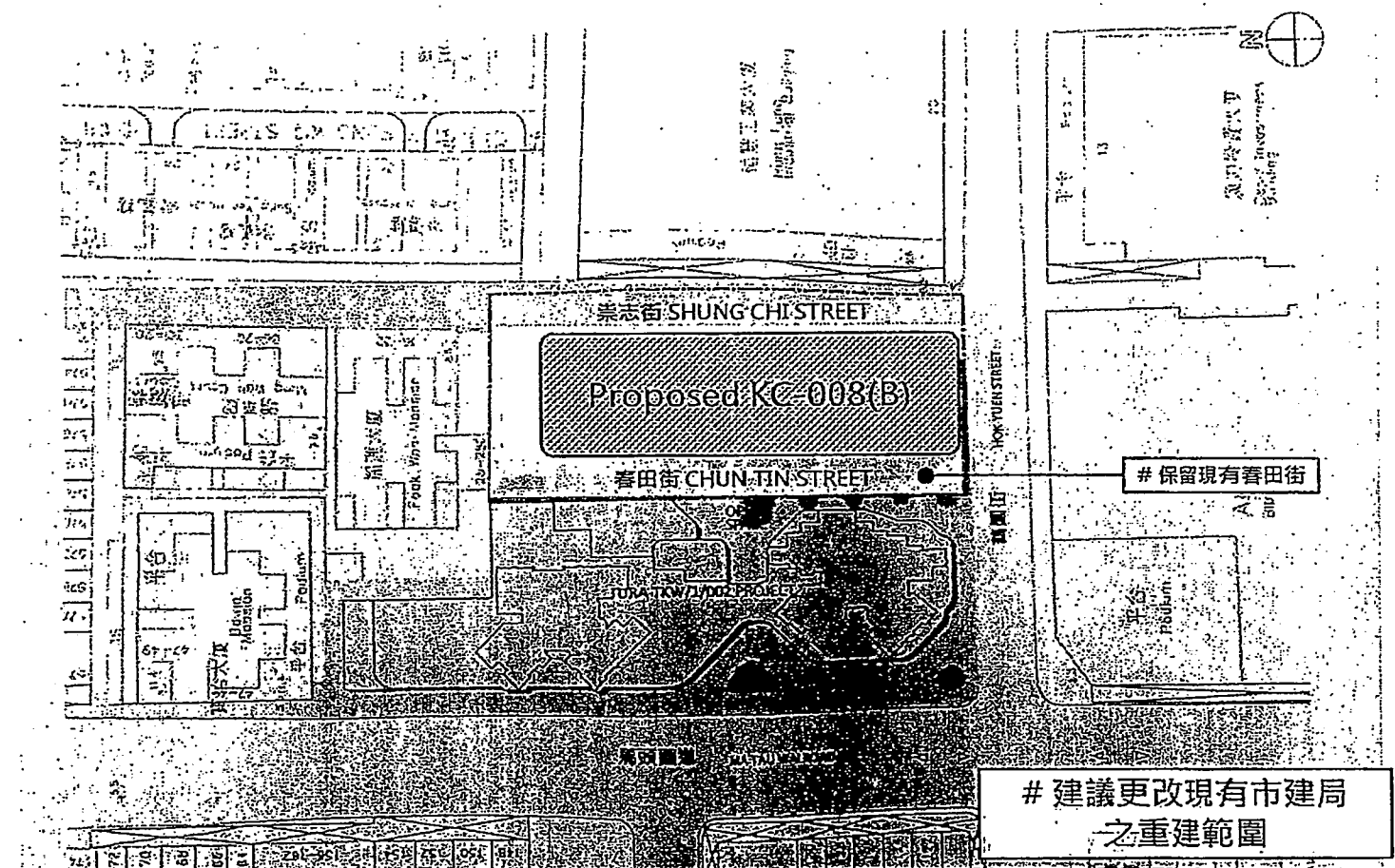
福運大廈關注組\_反對封閉春田街.pdf

福運大廈關注組 (反對封閉春田街)  
Suggested Development Scheme (KC-008(B))  
# 建議更改現有市建局之重建範圍





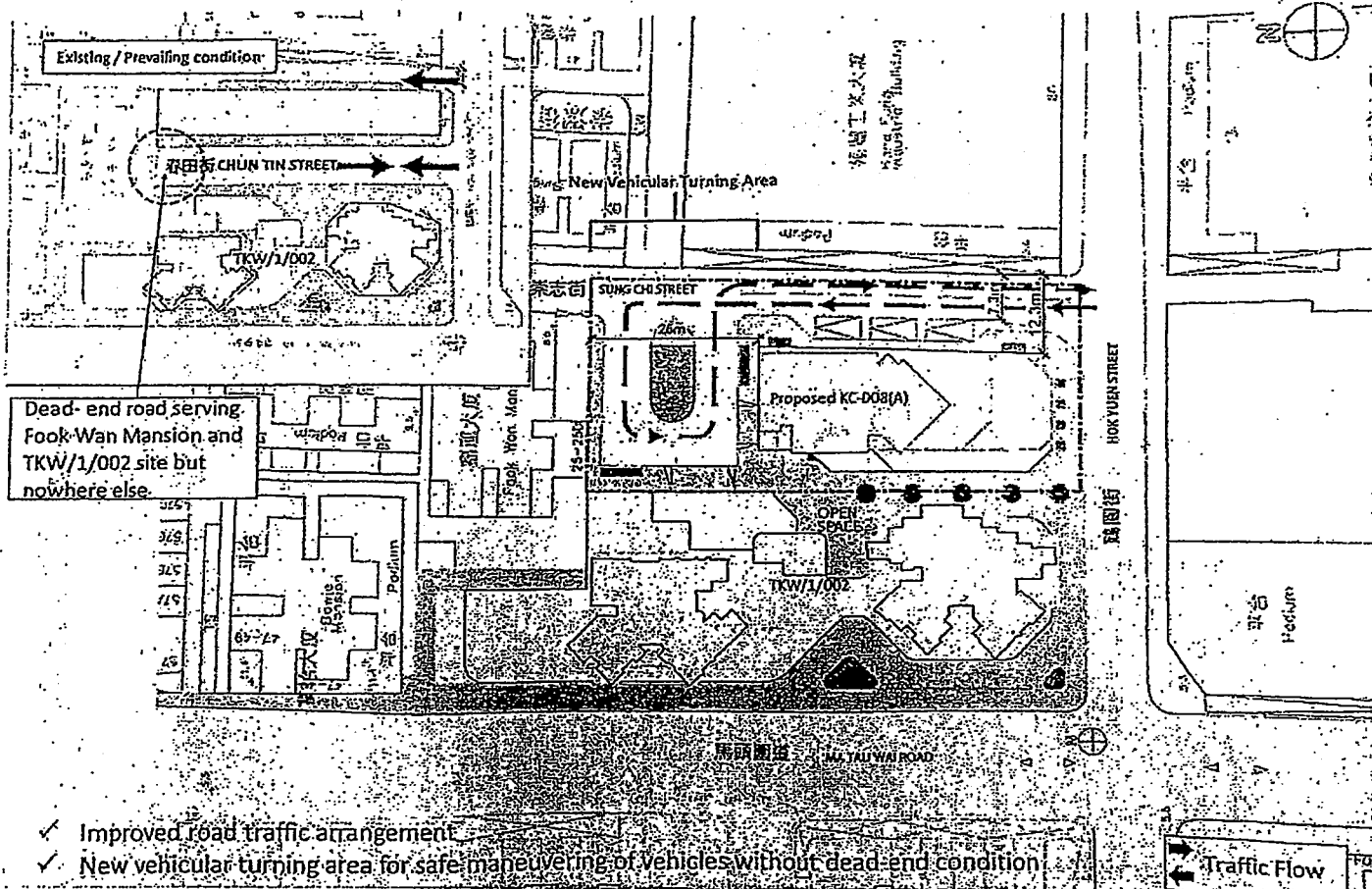
市建局現有之建議方案



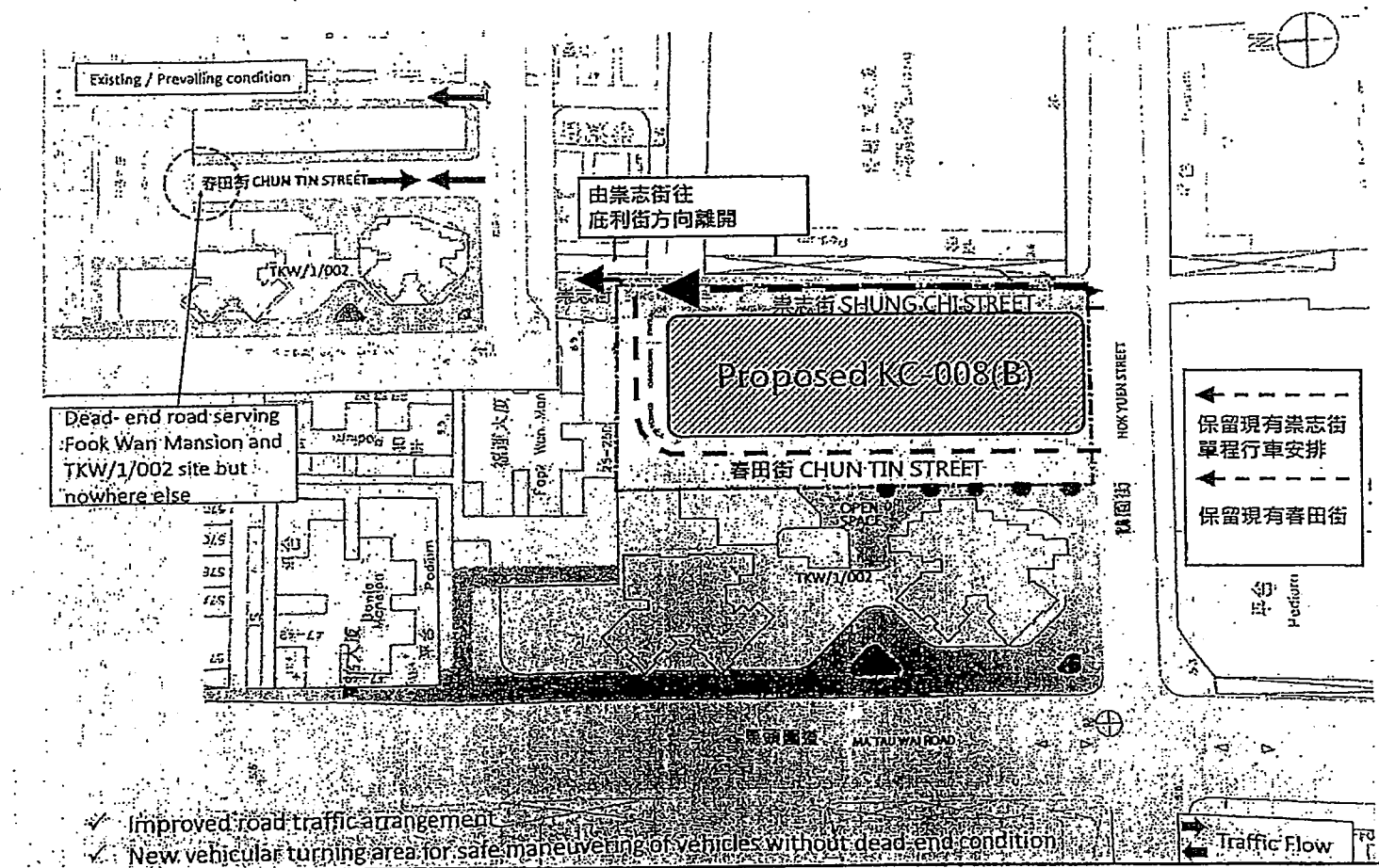
福運大廈關注組 (反對封閉春田街)  
Suggested Development Scheme (KC-008(B))

Block Plan

Figure1.1



市建局現有之行車建議方案

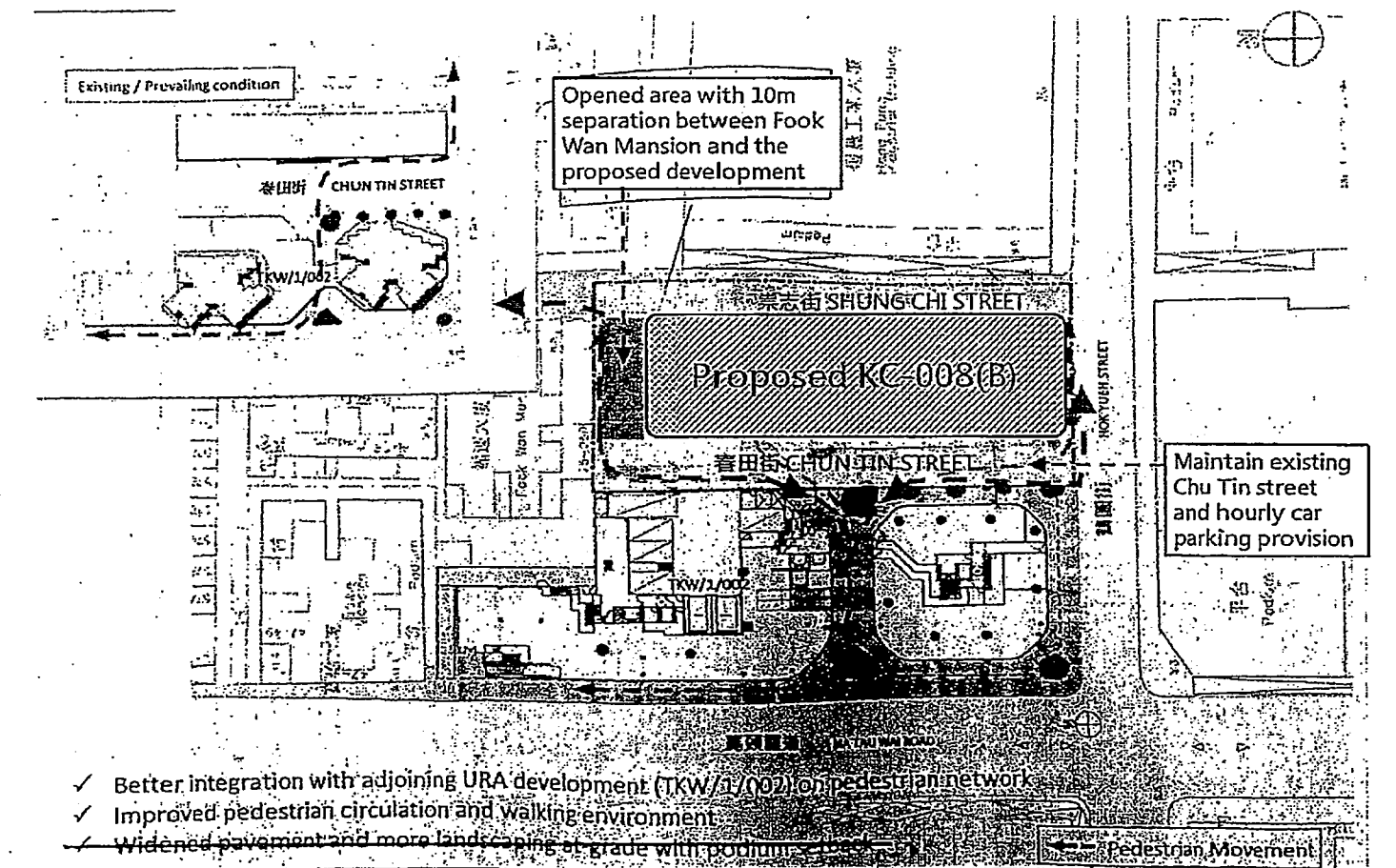


福運大廈關注組 (反對封閉春田街)  
Suggested Development Scheme (KC-008(B))

Traffic Arrangement

Figure1.2



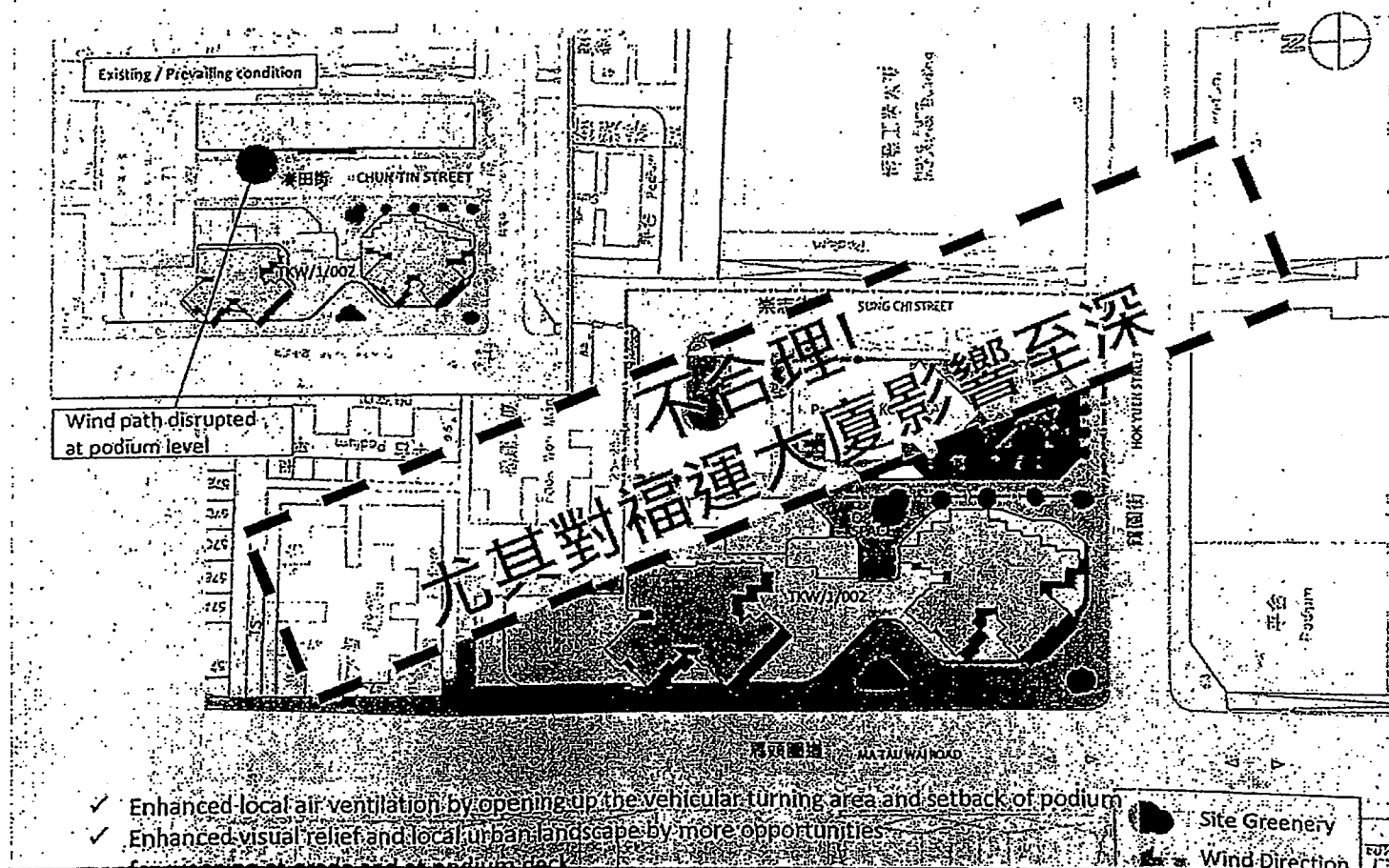


福源大廈關注組 (反對封閉春田街)  
Suggested Development Scheme (KC-008(B))

Pedestrian Circulation

Figure1.3





福運大廈關注組 (反對封閉春田街)  
Suggested Development Scheme (KC-008(B))

Local Landscape and Ventilation  
市建局現有之圖景及通風建議方案

Figure1.4

TPB/R/S/K9/URA1/1-C3

就草圖的申述提出意見

Comment on Representation Relating to Draft Plan

參考編號

Reference Number:

170214-185239-09560

提交限期

Deadline for submission:

14/02/2017

提交日期及時間

Date and time of submission:

14/02/2017 18:52:39

提出此份意見的人士(下稱「提意見人」)

Person Making This Comment

先生 Mr. Chan

(known as "Commenter") hereafter:

與意見相關的草圖

Draft plan to which the comment relates:

S/K9/URA1/1

意見詳情

Details of the Comments:

申述編號	意見詳情
Representation No:	Details of Comments:
TPB/R/S/K9/URA 2/1-74	<p>本人認同此意見，並認為本人雖現居於重建區以外地區，但本人也會在重區內生活，了解區內大廈有重建需要，但反對擴闊此區道路把此區改變為遊客區，同時間也反對此區重建為高於市價的住宅。建議此區可以重建成六十年代特色的高樓大廈，在安原區居民後發展成供年青人居住的按揭房屋，以防炒賣，以下是相關文件作參考：</p> <p><a href="https://docs.google.com/viewerng/viewer?url=https://martinoei.com/wp-content/uploads/2017/02/Fixing_our_broken_housing_market_-_housing_white_paper.pdf&amp;hl=en">https://docs.google.com/viewerng/viewer?url=https://martinoei.com/wp-content/uploads/2017/02/Fixing_our_broken_housing_market_-_housing_white_paper.pdf&amp;hl=en</a></p>

①

致城市規劃委員會：

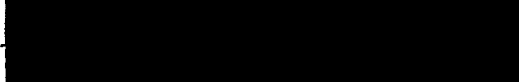
本人根據《城市規劃條例》(131章)第6A(1)條，對S/K9/URA2/1草圖的申述，包括編號TPB/R/S/K9/URA2/1-11及TPB/R/S/K9/URA2/1-105提出意見：

- 1) 支持重建，現時樓宇已非常殘破。
- 2) 支持重建，增設停車場，改善區內交通。
- 3) 支持重建，解決劏房問題。

其他意見： \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

姓名： 陳德美

聯絡電話： 

聯絡地址： 

電郵： \_\_\_\_\_

2

致城市規劃委員會：

本人根據《城市規劃條例》(131章)第6A(1)條，對S/K9/URA2/1草圖的申述，包括編號TPB/R/S/K9/URA2/1-2、TPB/R/S/K9/URA2/1-12及TPB/R/S/K9/URA2/1-107提出意見：

- 1) 支持重建，改善區內的環境衛生。
- 2) 支持重建，增加房屋供應。
- 3) 支持重建，並保留地區小店。
- 4) 支持重建，解決劏房問題。

其他意見： \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

姓名： \_\_\_\_\_

聯絡電話： \_\_\_\_\_

聯絡地址： \_\_\_\_\_

電郵： \_\_\_\_\_

(3)

致城市規劃委員會：

本人根據《城市規劃條例》(131章)第6A(1)條，對S/K9/URA1/1草圖的申述，包括編號TPB/R/S/K9/URA1/1-3、TPB/R/S/K9/URA1/1-4及TPB/R/S/K9/URA1/1-13提出意見：

- 1) 支持重建，改善居住環境。
- 2) 支持重建，改善行人安全。
- 3) 支持重建，保留地區小店。

其他意見： \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

姓名： \_\_\_\_\_

聯絡電話： \_\_\_\_\_

聯絡地址： \_\_\_\_\_

電郵： \_\_\_\_\_

致城市規劃委員會：

本人根據《城市規劃條例》(131章)第6A(1)條，對S/K9/URA1/1草圖的申述，包括編號TPB/R/S/K9/URA1/1-4及TPB/R/S/K9/URA1/1-13提出意見：

- 1) 支持重建，改善社區環境。
- 2) 支持重建，擴闊崇志街及附近行人路，保障行人安全。
- 3) 支持重建，解決春田街掘頭路問題。
- 4) 支持重建，增加房屋供應。

其他意見： \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

姓名： \_\_\_\_\_

聯絡電話： \_\_\_\_\_

聯絡地址： \_\_\_\_\_

電郵： \_\_\_\_\_



致城市規劃委員會：

本人根據《城市規劃條例》(131章)第6A(1)條，對S/K9/URA1/1草圖的申述，包括編號TPB/R/S/K9/URA1/1-7及TPB/R/S/K9/URA1/1-13提出意見：

- 1) 重建是好事，不應事事反對。
- 2) 支持重建，解決劏房問題。
- 3) 支持重建，改善區內交通及行人安全。

其他意見： \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

姓名： \_\_\_\_\_

聯絡電話： \_\_\_\_\_

聯絡地址： \_\_\_\_\_

電郵： \_\_\_\_\_

致城市規劃委員會：

本人根據《城市規劃條例》(131章)第6A(1)條，對S/K9/URA1/1草圖的申述，包括編號TPB/R/S/K9/URA1/1-4及TPB/R/S/K9/URA1/1-13提出意見：

- 1) 支持重建，現時樓宇已非常殘破。
- 2) 支持重建，改善區內的交通情況。
- 3) 支持重建，解決春田街衛生問題。

其他意見： \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

姓名： \_\_\_\_\_

聯絡電話： \_\_\_\_\_

聯絡地址： \_\_\_\_\_

電郵： \_\_\_\_\_

**Representations to Draft Urban Renewal Authority Chun Tin Street / Sung Chi Street  
Development Scheme Plan No. S/K9/URA1/1**

- (1) The grounds of representations and proposals of **R1** to **R348** and responses are summarized below:

Major Representation Points	Responses
<b>S. Supportive</b>	
S1 Support for redevelopment in general on grounds that the existing buildings are in dilapidated conditions. Redevelopment can create a better living environment.	See Para. 6.3.1 of the TPB Paper.
S2 Support the construction of a car park or coach parking to address illegal parking problems in the area.	
<b>A. Redevelopment and Type of Housing</b>	
A1 Oppose high-density large-scale residential redevelopments on grounds that the new flats are luxury flats that are not affordable for local residents in To Kwa Wan and it will push up rents for flats/shops in the area and displace the current residents.	See Para. 6.3.2, 6.3.3, 6.3.7(d), 6.3.7(e) and 6.3.15(b) of the TPB Paper.
A2 Urban renewal cannot improve living environment of the affected residents.	
A3 Urban Renewal Authority (URA) should not only carry out urban renewal projects purely to maximize profit making.	
A4 Development of public and subsidized housing and/or affordable private housing to address the housing problem.	
A5 Development intensity should be reduced. To provide a well ventilated environment.	
A6 The redevelopment should be shelved.	
A7 More housing should be developed to address the housing problem.	
A8 The redevelopment will cause visual impacts, create wall effect and deteriorate air ventilation conditions in the area. Oppose relaxation of building height from 120mPD to 130mPD <sup>1</sup> .	
A9 The increase in traffic will cause noise nuisance and air pollution problems.	
A10 To improve environment and public safety of the area	
A11 To strengthen regulation on car repair workshops or eating places.	

<sup>1</sup> The building height (BH) restriction for the development scheme plan (DSP) is the same as that stipulated for the previous “Residential (Group A)” zone under the approved outline zoning plan.

Major Representation Points	Responses
A12 Government mismanagement is the cause of current dilapidated building condition	
A13 Pollution during construction should be minimised.	
A14 To develop large-scale residential development.	
A15 To build tenement buildings or houses with balconies.	
A16 To redevelop the old public housing estates (such as Lok Man Sun Chuen and Ma Tau Wai Estate).	Redevelopment of existing public housing will have to be separately considered by the relevant housing agencies.
<b>B. Inclusion of Chun Tin Street</b>	
B1 Oppose permanent closure of Chun Tin Street and inclusion of it for development as it overrides public interest for URA’s profit gain.	See Para. 6.3.4 to 6.3.6 of the TPB Paper.
B2 Shop businesses will be adversely affected.	
B3 Street closure is unnecessary and will increase population density and traffic flow and cause traffic congestion and increase pedestrian/vehicular conflicts.	
B4 The current street condition could be improved by just closing down the recycling shops and strengthening regulations on illegal parking.	
<b>C. Fook Wan Mansion</b>	
C1 The closure of Chun Tin Street will affect the vehicular access to Fook Wan Mansion including emergency vehicular access (EVA).	See Para. 6.3.7 of the TPB Paper.
C2 The larger scale redevelopment after incorporation of Chun Tin Street will impact on air ventilation, sunlight penetration and views of Fook Wan Mansion.	
C3 The vehicular turning area and multiple car park entrances in front of Fook Wan Mansion will affect pedestrian safety and cause noise and air pollution.	
C4 The reprovisioning of only 7 out of the 12 existing metered car parking spaces displaced from Chun Tin Street is not justified.	
C5 No heavy goods vehicle (HGV) loading/unloading (L/U) bays will be provided in the redevelopment, the delivery vehicles serving the commercial uses will park illegally in the area.	
C6 The technical assessments submitted by URA did not fully reflect the adverse impacts on Fook Wan Mansion in terms of impacts on vehicular access, EVA, environment, visual,	

Major Representation Points	Responses
air ventilation, sunlight penetration and traffic impacts as well as compliance with Buildings Ordinance (BO). The Board is requested to reject the DSP.	
C7 Redevelopment will affect Fook Wan Mansion residents.	
<b>D. Transport Related Matters</b>	
D1 The redevelopment and the road proposals including widening of Sung Chi Street and provision of a vehicular turning area in the northern portion of the Site will increase traffic flow and cause increased pedestrian/vehicular conflicts.	See Para. 6.3.4 and 6.3.8 of the TPB Paper.
D2 The car park in the redevelopment will charge high fees. This coupled with removal of the on-street parking on Chun Tin Street and partial re-provisioning of the metered car park further away from the area will cause illegal parking.	
D3 Oppose the provision of car park and/or coach parking <sup>2</sup> in the redevelopment as the capacity of the surrounding road system cannot handle the additional traffic and traffic congestion will be worsened.	
D4 There is insufficient car park in the area and more car parking should be provided.	
D5 To maintain convenient transport network. The pedestrian walkway between Hok Yuen Street and Chun Tin Street should be widened.	
D6 To address the excessive coach bus traffic in the area.	Coach parking spaces are not proposed within the DS. This is an issue to be addressed on a district wide basis.
<b>E. Open Space and Community Facilities</b>	
E1 There is insufficient open space and community facilities in the area to serve the local population.	See Para. 6.3.9 and 6.3.10 of the TPB Paper.
E2 Sports ground and/or open spaces/public spaces, land for urban cultivation, other recreational facilities, child-friendly facilities, Government, institution and community (GIC) facilities (such as community centre, integrated family service centre, elderly homes, library, hospital, sensory integration centre) and universal design facilities are suggested to be provided in the DS.	
E3 Bicycle paths connected to the harbourfront and bicycle friendly facilities should be provided.	

<sup>2</sup> URA's proposal did not include coach parking in the development scheme (DS).

Major Representation Points	Responses
E4 Retain open space at Hung Fook Street.	Hung Fook Street is not within the DSP area.
<b>F. Type of Commercial Uses</b>	
F1 Oppose redevelopment that will replace the small local shops with large shopping centres and chain stores like the ones at Chatham Gate and those managed by Link REIT that lack variety and character, do not provide the daily necessities and sell commodities that are not affordable for local residents. To retain local character, affordable local shops, hawker bazaars and variety of eating places and shops.	See Para. 6.3.15(a) of the TPB Paper.
F2 Space should be allowed for recycling businesses to be reprovisioned in the DS/same district.	
F3 To provide sufficient storage space/land for open-air operations.	
F4 To provide affordable shopping mall or underground shopping mall	
F5 To build ferris wheel, roller coaster and old-styled cinema.	
F6 Retain the wet market.	There is no wet market within the DSP area.
<b>G. Social and Community Network and Local Character</b>	
- URA’s redevelopment will uproot the original community network of the residents and shop operators. The redevelopment will only accommodate up-market flats and shops and local characteristics of To Kwa Wan and sense of neighbourhood will be lost. Local community network should be retained.	See Para. 6.3.11 to 6.3.13 of the TPB Paper.
<b>H. Public Consultation and Engagement</b>	
H1 URA withdrew KC-008 proposal (Chun Tin Street/Sung Chi Street development project) against its promise and disregard normal consultation procedures.	See Para. 6.3.14 of the TPB Paper.
H2 URA failed to involve the public during the planning process.	
<b>I. Implementation, Compensation and Acquisition</b>	
I1 URA should adopt ‘people first’ approach and ‘bottom-up’ approach in its redevelopment projects.	See Para. 6.3.15(b) of the TPB Paper.
I2 There should be ‘flat for flat’ and ‘shop for shop’ arrangement, local rehousing and/or public housing for the affected residents especially elderly.	
I3 The compensation provided by URA is unreasonable and	



Major Representation Points		Responses
the acquisition process is unjust.		
I4	Oppose the mode of redevelopment and/or the redevelopment procedures. Affected residents should be settled before redevelopment and housed during construction.	
I5	Phased redevelopment should be implemented.	
I6	URA should adopt the development strategy as suggested in the Kowloon City DURF to create a diverse community in the district but URA fails to consider the current local situation of To Kwa Wan in terms of its population mix and housing needs.	
I7	To plan for a self-sufficing, harmonious and liveable neighbourhood/community.	
I8	The redevelopment should allow its residents to keep pet.	
I9	Request to include Eiver House in the DS.	Eiver House is much north of the DSP area, and has been incorporated into the boundary of the Kai Ming Street/Wing Kwong Street development project that was commenced on 17.3.2017.
<b>J. Alternative Scheme/Proposal</b>		
J1	Opposed the DSP and closure of Chun Tin Street, mainly on grounds of traffic impacts; existing on-street metered parking on Chun Tin Street not fully re-provisioned; increase in traffic on Sung Chi Street will cause safety concerns for pedestrians; and opposed the relaxation of BH <sup>3</sup> . A scheme was put forward proposing redevelopment of the Site and the adjoining DP with retention of Chun Tin Street. Under the scheme, two residential/commercial blocks will be constructed at the adjoining DP site, one residential/commercial block will be constructed at the Site, with the provision of community facilities, roadside market stalls, community farm, public open space, pedestrian footbridges connecting the podium and a number of wide pedestrian passageways. A phased redevelopment is proposed, the adjoining DP will be developed first to provide rehousing/re-provision for residents and business operators on the Site as well as other URA projects in the area. The scheme will allow for ‘flat for flat’ (including provision of subsidized housing and public housing) and ‘shop for shop’ in the same district and retention of existing businesses (such as recycling businesses) that can	See Para. 6.4 of the TPB Paper.

<sup>3</sup> The DSP is subject to BH restriction of 120mPD which is the same as that for the original “R(A)” zone under the OZP (see paragraph 2.4 for the Board’s consideration in this respect).

Major Representation Points		Responses
	realize the vision of creating a livable community and preservation of social network and social economy ( <b>Drawings H-9 to H-11</b> and submissions of R11 and R12 in <b>Annex IV</b> ). Propose to link the Site and the adjoining DP site and rezone them to “Other Specified Uses” annotated “Chun Tin Street Phased Redevelopment Project” with restrictions on maximum domestic plot ratio (PR) of 7.5, non-domestic PR of 1.5 and BH of 120 mPD. Chun Tin Street will remain as an area shown as ‘Road’ ( <b>Drawings H-12 to 15</b> ).	
<b>J2</b>	Retention of Chun Tin Street i.e. excluding the street area from the DS boundary.	See para. 6.3.4 to 6.3.6 of the TPB paper.
<b>J3</b>	Indicated support for KC008B proposed by residents of Fook Wan Mansion that retains Chun Tin Street (plans illustrating the KC008B scheme was subsequently submitted by <b>C2</b> (see <b>Drawings H-16 to H018</b> )).	See para. 6.5.2 of the TPB paper.

- (2) The grounds of comments of **C1 to C8** that are additional to the grounds of representation in part (1) of the table and responses are summarized below:

Major Comments on the Representations		Responses
<b>K. Submitted by URA</b>		
-	Welcome the support to the Plan, and provide responses to the grounds and proposals of the adverse representations (see Para. 5.1.1 of the TPB Paper and URA’s submission in <b>Annex V</b> ).	See Para. 6.5 of the TPB Paper.
<b>L. Submitted by Fook Wan Mansion Concern Group</b>		
L1	Object to the DS and substantiated on the points in C6 above mainly relating to inadequate assessments on adverse impacts of the redevelopment on Fook Wan Mansion.	See Para. 6.3.7 of the TPB Paper.
L2	Proposed an alternative development scheme (KC008B) that retains Chun Tin Street and allows for a 10m-wide pedestrian/vehicular connection (abutting the south side of Fook Wan Mansion) to connect Chun Tin Street and Sung Chi Street in the north ( <b>Drawings H-16 to H-18</b> )	See Para. 6.5.2 of the TPB Paper.
<b>M. Support Redevelopment</b>		
-	Support redevelopment, and widening of Sung Chi Street and the surrounding pavements. Their grounds are that the existing buildings are dilapidated, and the redevelopment will improve environmental hygiene, pedestrian safety, local traffic and/or eliminate problem associated with the dead end street at Chun Tin Street as well as increase housing supply.	See Para. 6.5 of the TPB Paper.

(3) Major Grounds of Respective Representations:

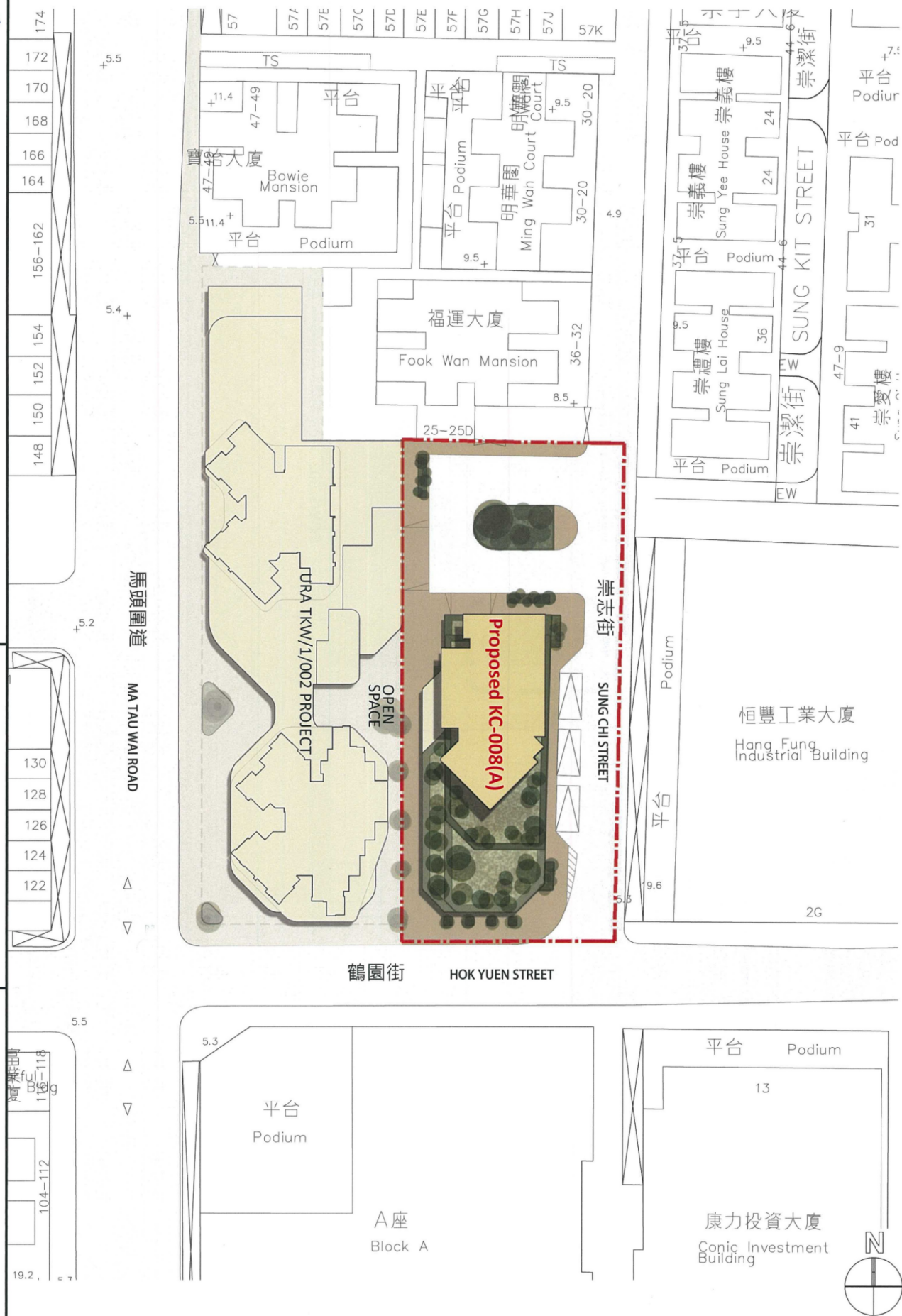
<b>Representers</b>	<b>Main Grounds</b>
<b>R1</b>	<b>S1, I1</b>
<b>R2</b>	<b>S1, E2, F1, G, I2</b>
<b>R3</b>	<b>S1, F1, G, I2</b>
<b>R4</b>	<b>S1, A10, A11</b>
<b>R5</b>	<b>S1, A1, E2, G</b>
<b>R6</b>	<b>S2, A4, A10</b>
<b>R7</b>	<b>S2, I2</b>
<b>R8</b>	<b>S1, I2, I4</b>
<b>R9</b>	<b>A1, A4, F1, I1, I2</b>
<b>R10</b>	<b>F1</b>
<b>R11</b>	<b>J1</b>
<b>R12</b>	<b>J1</b>
<b>R13 to R222</b>	<b>A1, A12, B1, J2</b>
<b>R223</b>	<b>A1, A12, B1, B3, J2</b>
<b>R224</b>	<b>A1, A12, B1, C7, H2, J2</b>
<b>R225</b>	<b>A1, A12, B1, C7, H1, J2</b>
<b>R226</b>	<b>A1, A12, B1, H1, J2</b>
<b>R227</b>	<b>A1, A12, B1, C3, C4, J2</b>
<b>R228</b>	<b>A1, A12, B1, C7, J2</b>
<b>R229</b>	<b>A1, A12, B1, D2, J2</b>
<b>R230</b>	<b>A1, A12, B1, H1, J2</b>
<b>R231</b>	<b>A1, A12, B1, C1, J2</b>
<b>R232</b>	<b>A1, A12, B1, J2</b>
<b>R233 to R236</b>	<b>A1, A12, B1, J2, J3</b>
<b>R237 and R238</b>	<b>A1, A12, B1, C3, J2</b>
<b>R239</b>	<b>A1, A12, B1, B4, J2</b>
<b>R240</b>	<b>A1, A6, A12, B1, C7, J2</b>
<b>R241 to R245</b>	<b>B1, J2</b>
<b>R246 and R247</b>	<b>B2, F2, G, I1, I2, I3</b>
<b>R248</b>	<b>B2, F2, I4</b>
<b>R249</b>	<b>F1, G</b>
<b>R250</b>	<b>B2, F2, I2</b>
<b>R251</b>	<b>A1, A4, A8, C7, B1, E2, E3, F1, I1, I2, I3, I4, I7, J2</b>
<b>R252</b>	<b>A3, A4, A8, A10, B1, E2, G, I1, I2, I5, I8, J2</b>
<b>R253</b>	<b>A8, B1, J2</b>
<b>R254</b>	<b>A8, B1, F2, J2</b>
<b>R255</b>	<b>A4, B1, F1, J2</b>
<b>R256</b>	<b>B1, E2, F1, G, J2</b>
<b>R257</b>	<b>A4, B1, F1, I4, J2</b>
<b>R258</b>	<b>B1, D1, J2</b>
<b>R259</b>	<b>B1, C1, C3, J2</b>
<b>R260</b>	<b>D1, D5</b>
<b>R261</b>	<b>A1, I4</b>
<b>R262</b>	<b>A11, D3, E2, F1</b>
<b>R263</b>	<b>A1, A4, G, I2, I6</b>
<b>R264</b>	<b>A1, I6</b>
<b>R265</b>	<b>A1, A2, A4, I2</b>
<b>R266</b>	<b>A1, A2, D3, E1, I3, I4</b>
<b>R267</b>	<b>A4, E2, F1, I7</b>
<b>R268</b>	<b>F1</b>
<b>R269</b>	<b>A1, A4, E2, F1, G</b>
<b>R270 to R272</b>	<b>F1</b>
<b>R273</b>	<b>A4, E2, F1</b>
<b>R274</b>	<b>E2, F1, I1, I2</b>

R275	D3, E2, I4
R276	A4, D3
R277	A1, D2, D3
R278	A1, A4, D3
R279	I1, I2
R280	E2, G
R281	I2
R282	I7
R283 to R292	A4
R293	A3, A4
R294 to R298	A4
R299	A4, E2, I2
R300	A4, F1, I2
R301	E2
R302	A5, D5, E2
R303	A1, A4, A16, E2, F1
R304	A4, F1
R305	A1, A4, I2
R306	A1, A4, I2
R307	A4, E2, F1
R308	E2, F1
R309	A4, E2
R310	E2, I2
R311	A1, F1, I2
R312	A4, E2
R313	E2, F1, I7
R314	A4, E2, F1, I2
R315	A4, E2, F1
R316	A4, I2
R317	A4, E2, I2
R318	A4, I2, I4
R319	I2, I6
R320	A1, A4, E2, F1
R321	A4, A10, F1
R322	E2, F1, I2
R323	A2, A4, D1, D3, E2, F1, I4
R324	A4, E2, F4
R325	I9
R326	D5, E2, F6
R327	A4, E2, E3, F1, I2, I9
R328	F3
R329	A4, F4
R330	F5
R331	A1, A4, E2, F4
R332	A13, A14, E2
R333	A15
R334	A15, F1
R335	A1, A8, F1, G, I2, I5
R336	A4, A10, E4, F4
R337	I1
R338	A4, A10, D4, D6, E2, F1
R339	I2, I3
R340	A4, D6, F1
R341	A15, D4, E2
R342	A4, E2, F1, F4
R343	A4, D4, E2, F4, I2
R344	D4, D6, E2

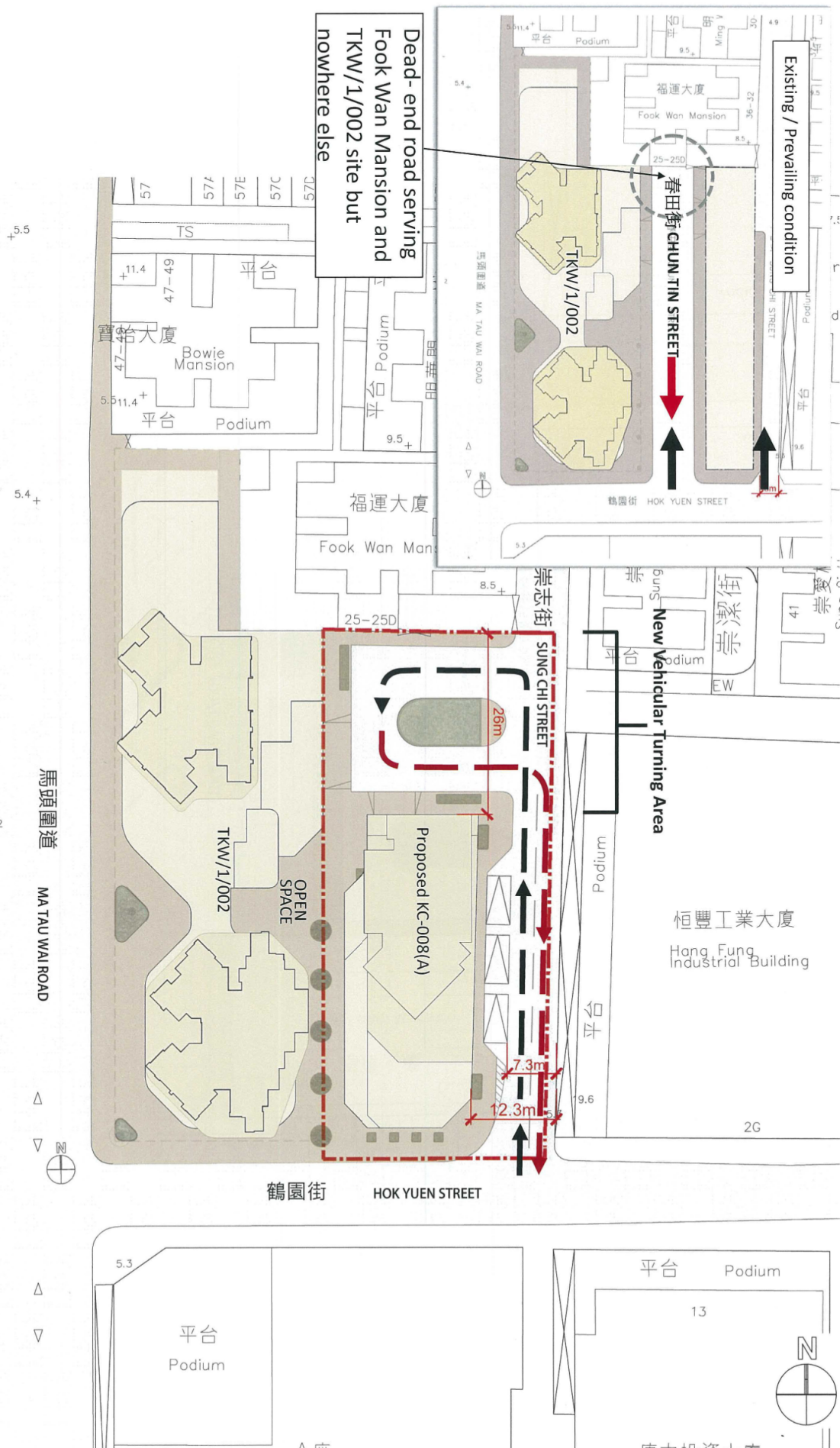
<b>R345</b>	<b>A1, A3, A8, A9, B1, D1, I1, J2</b>
<b>R346</b>	<b>A7</b>
<b>R347</b>	<b>A1, A3, A4, A8, B1, B3, D1, D3, E2, I1, I2, J1</b>
<b>R348</b>	<b>C1, C2, C3, C4, C5, C6</b>

(4) Major Grounds of Comments:

<b>Commenters</b>	<b>Related Representation(s)</b>	<b>Main Grounds</b>
<b>C1</b>	<b>R1 to R348</b>	<b>K</b>
<b>C2</b>	<b>R107 and R348</b>	<b>L1, L2</b>
<b>C3</b>	<b>R74</b>	<b>A1, A4, A12, B1, D1, I2, J2</b>
<b>C4 to C8</b>	<b>R36</b>	<b>M</b>



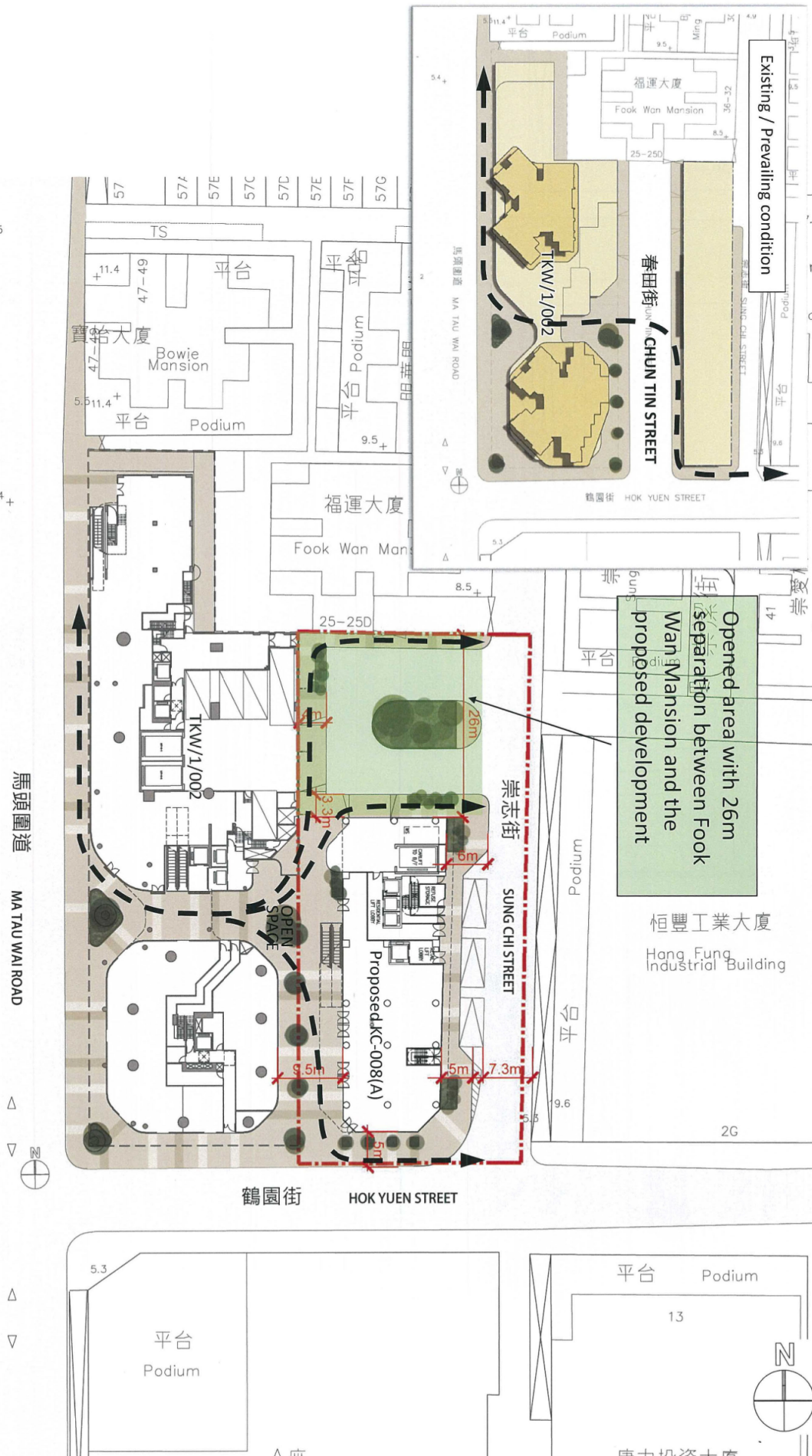
- ✓ Improved road traffic arrangement
- ✓ New vehicular turning area for safe maneuvering of vehicles without dead-end condition





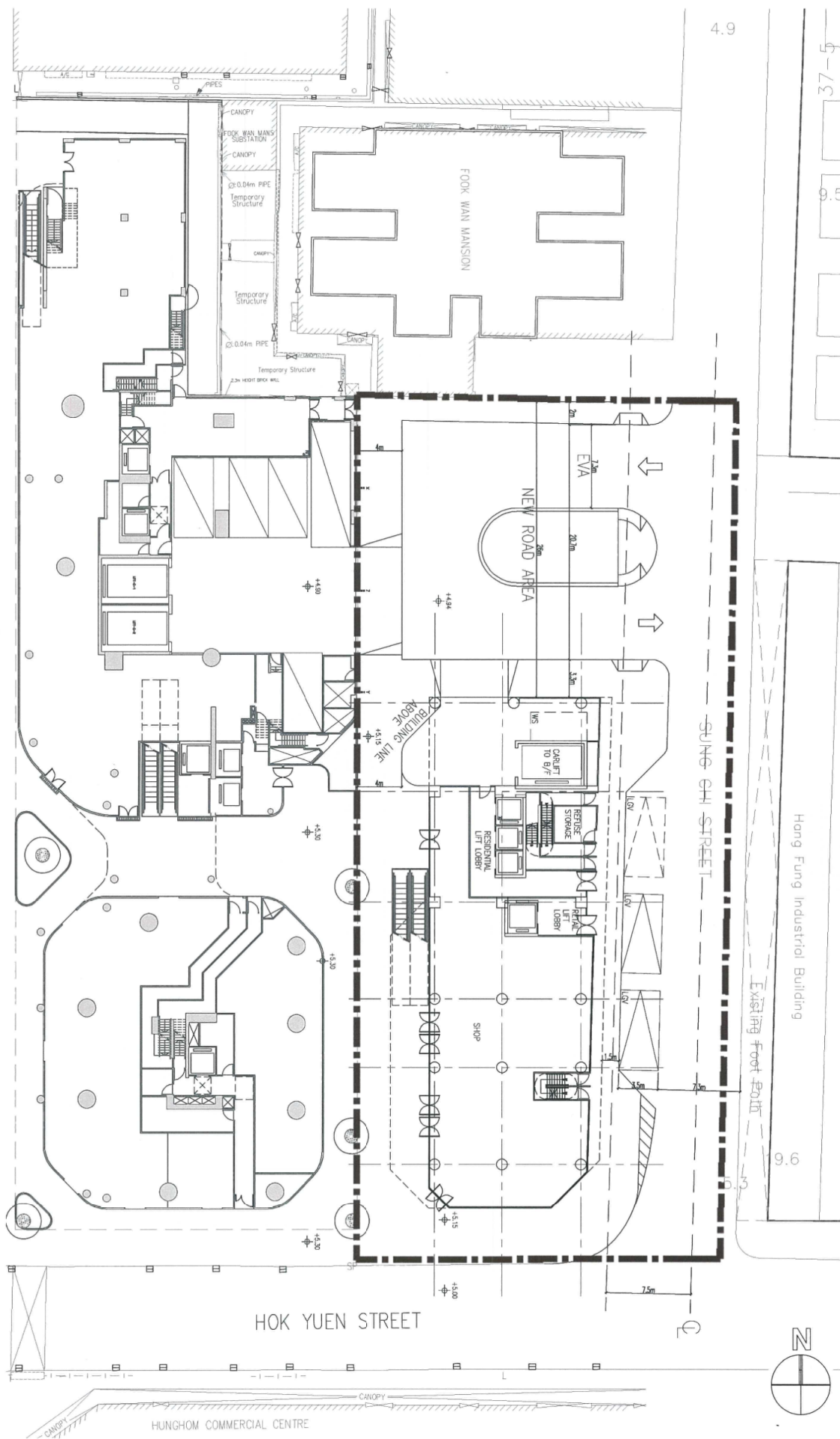
- ✓ Better integration with adjoining URA development (TKW/1/002) on pedestrian network
- ✓ Improved pedestrian circulation and walking environment
- ✓ Widened pavement and more landscaping at-grade with podium setback

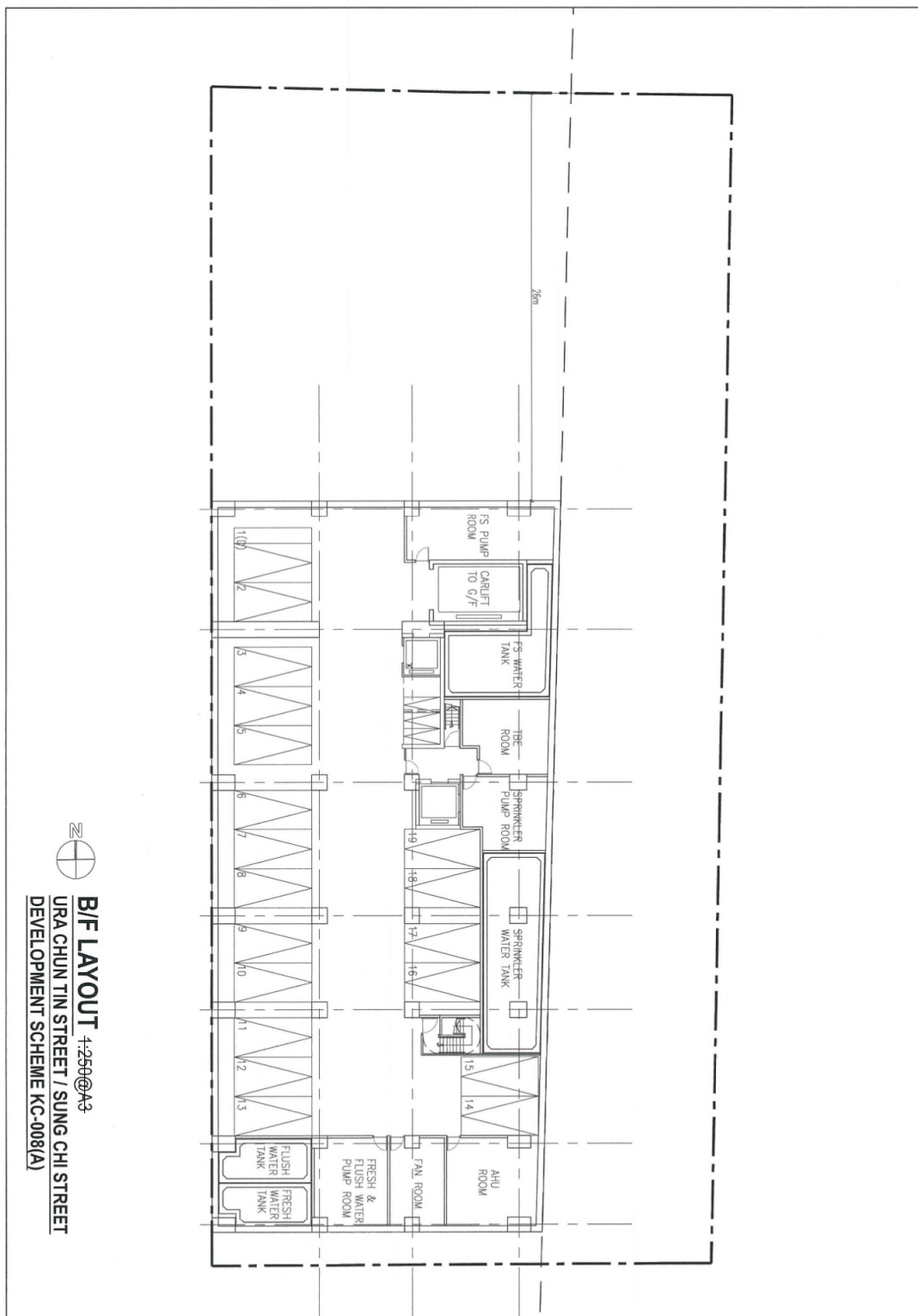
➡ Pedestrian Movement

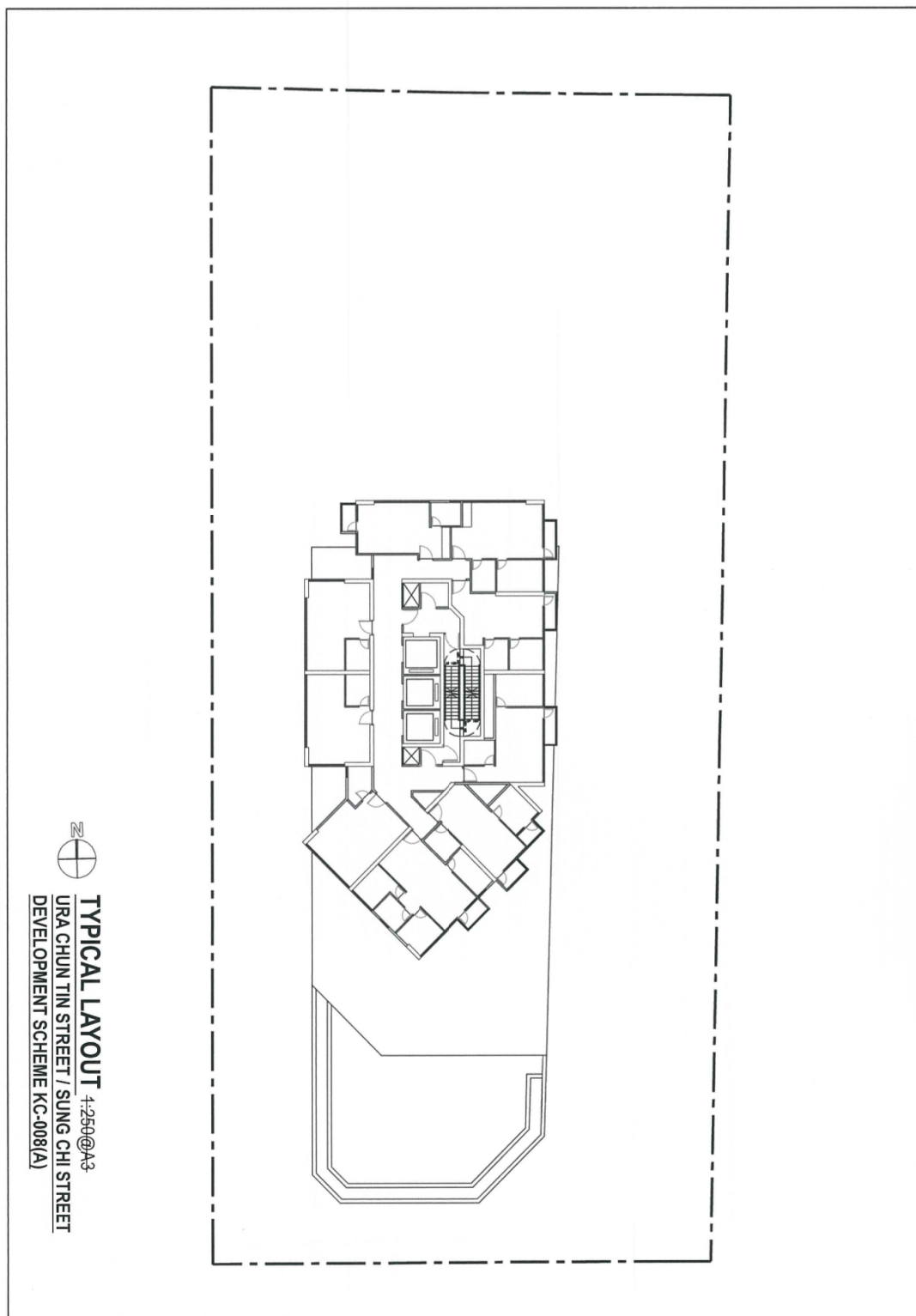


MA TAU WAI ROAD

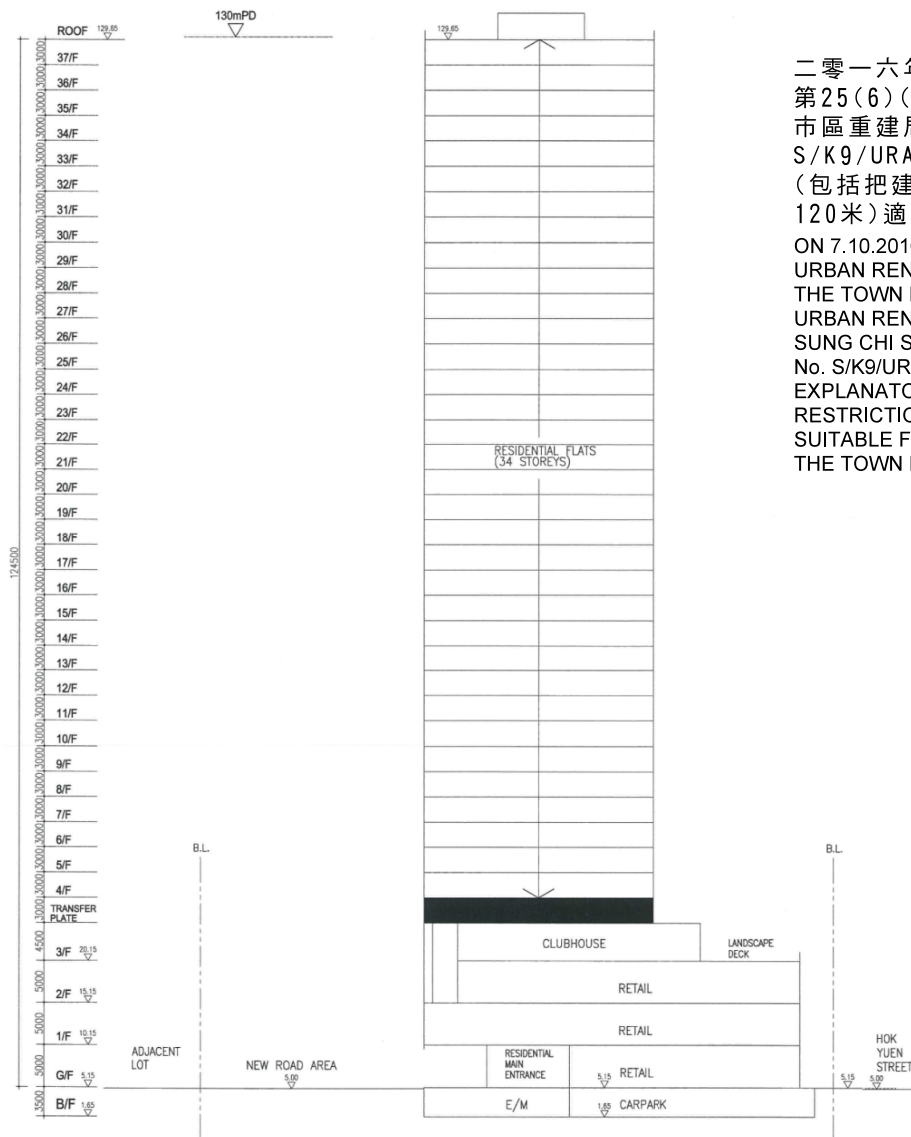
**G/F LAYOUT** 1:300@A3  
URA CHUN TIN STREET / SUNG CHI STREET  
DEVELOPMENT SCHEME KC-008(A)





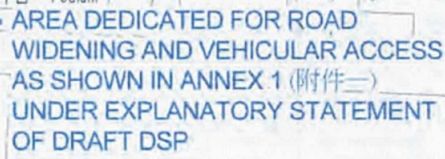






二零一六年十月七日，根據市區重建局條例第25(6)(b)條，城市規劃委員會認為，市區重建局春田街／崇志街發展計劃草圖編號S/K9/URA1/1連《註釋》及《說明書》(包括把建築物高度限制修訂為主水平基準上120米)適宜根據城市規劃條例第5條公布。

ON 7.10.2016, UNDER SECTION 25(6)(b) OF THE URBAN RENEWAL AUTHORITY ORDINANCE, THE TOWN PLANNING BOARD DEEMED THE DRAFT URBAN RENEWAL AUTHORITY CHUN TIN STREET/ SUNG CHI STREET DEVELOPMENT SCHEME PLAN No. S/K9/URA1/1 TOGETHER WITH ITS NOTES AND EXPLANATORY STATEMENT WITH BUILDING HEIGHT RESTRICTION AMENDED TO 120mPD AS BEING SUITABLE FOR PUBLICATION UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE.




恒豐工業大廈 (一期)      恒豐工業大廈 (二期)

Hang Fung Industrial Building      Hang Fung Industrial Building

(Phase 1)      (Phase 2)


鶴園街 HOK YUEN STREET

凱旋工商中心三期  
Kaiser Estate Phase 3

 KC-008(A) DSP  
SCHEME BOUNDARY

RED DOTTED GREY AREA -  
PROPOSED PRIVATE LOT AREA INCLUDED  
IN NET SITE AREA; BUT TO BE DEDICATED  
FOR VEHICULAR ACCESS AND  
PEDESTRIAN WIDENING FOR PUBLIC USE

RED DOTTED PURPLE AREA -  
PROPOSED PRIVATE LOT AREA AND  
PART OF CHUN TIN STREET INCLUDED IN  
NET SITE AREA

 GREY HATCHED AREA -  
PART OF THE CHUN TIN  
STREET NOT INCLUDED IN  
NET SITE AREA

NET SITE AREA  
= 1,636 m<sup>2</sup>

[-] (INCLUDED PRIVATE LOTS AREA AND  
[-] PART OF CHUN TIN STREET AS  
[-] SHOWN ABOVE)

REMARKS:

PART OF CHUN TIN STREET WHICH SHALL BE RETAINED FOR VEHICULAR ROAD ACCESS FOR PUBLIC USE AND ADJOINING DEVELOPMENTS WILL NOT BE INCLUDED IN THE NET SITE AREA

## 參考編號

REFERENCE No.

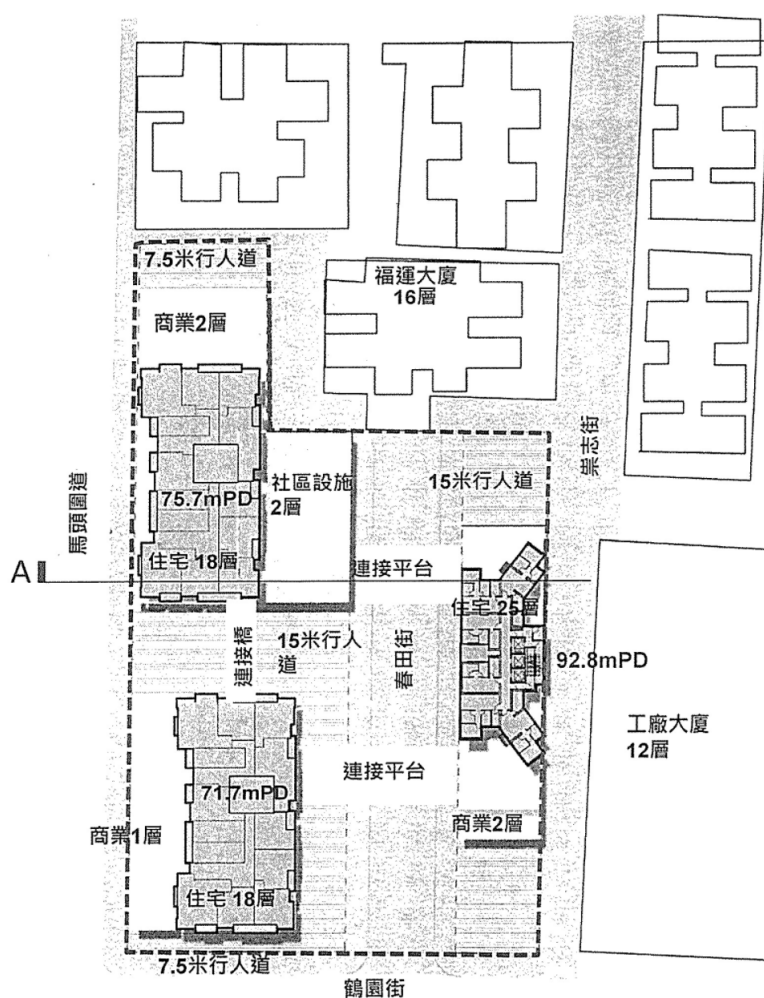
R/S/K9/URA1/1-1 to 348

## 繪圖

DRAWING

H - 8

(資料來源：由市區重建局提交)  
(Source: Submitted by Urban Renewal Authority)



#### 項目概要

- 地盤A -馬頭圍道/春田街(第1期):
  - 兩幢18層住宅,共420個單位
  - 住宅面積 23,639 平方米
  - 平均單位面積 56.3平方米
  - 商業面積 1,800 平方米
  - 社區設施 1,500 平方米
  - 公共休憩空間 2,000平方米 (不少於500 平方米)
- 地盤B -春田街/崇志街 (第2期)
  - 1幢25層住宅, 共150個單位
  - 住宅面積 8028 平方米
  - 平均單位面積 53.5平方米
  - 商業面積 1338 平方米
  - 公共休憩空間 800平方米

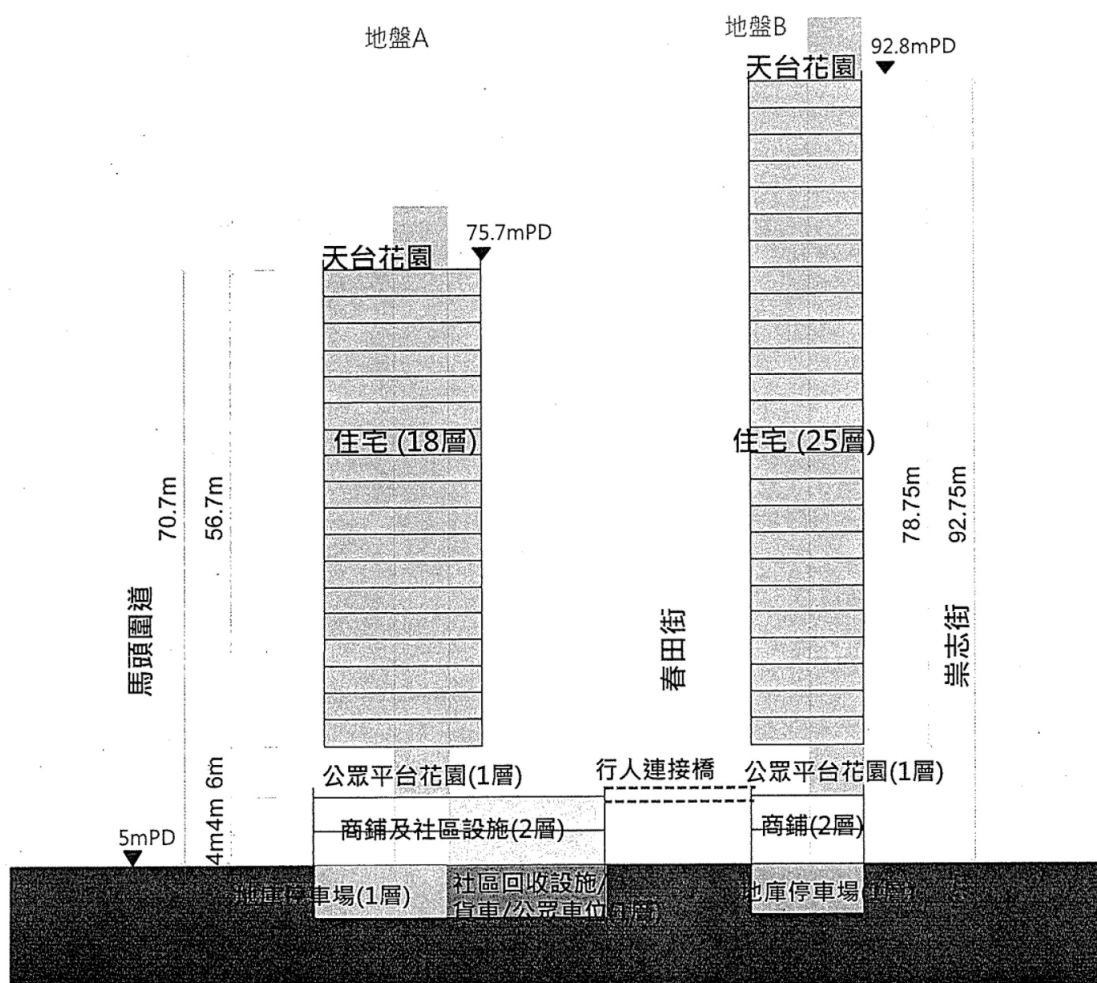
#### 總地積比 (第1期+第2期):

- 住宅: 6.88 (<7.5)
- 非住宅(商業及社區設施): 1.0 (<1.5)

圖六(a): 擬議發展方案- 平面圖



## 剖面圖 A

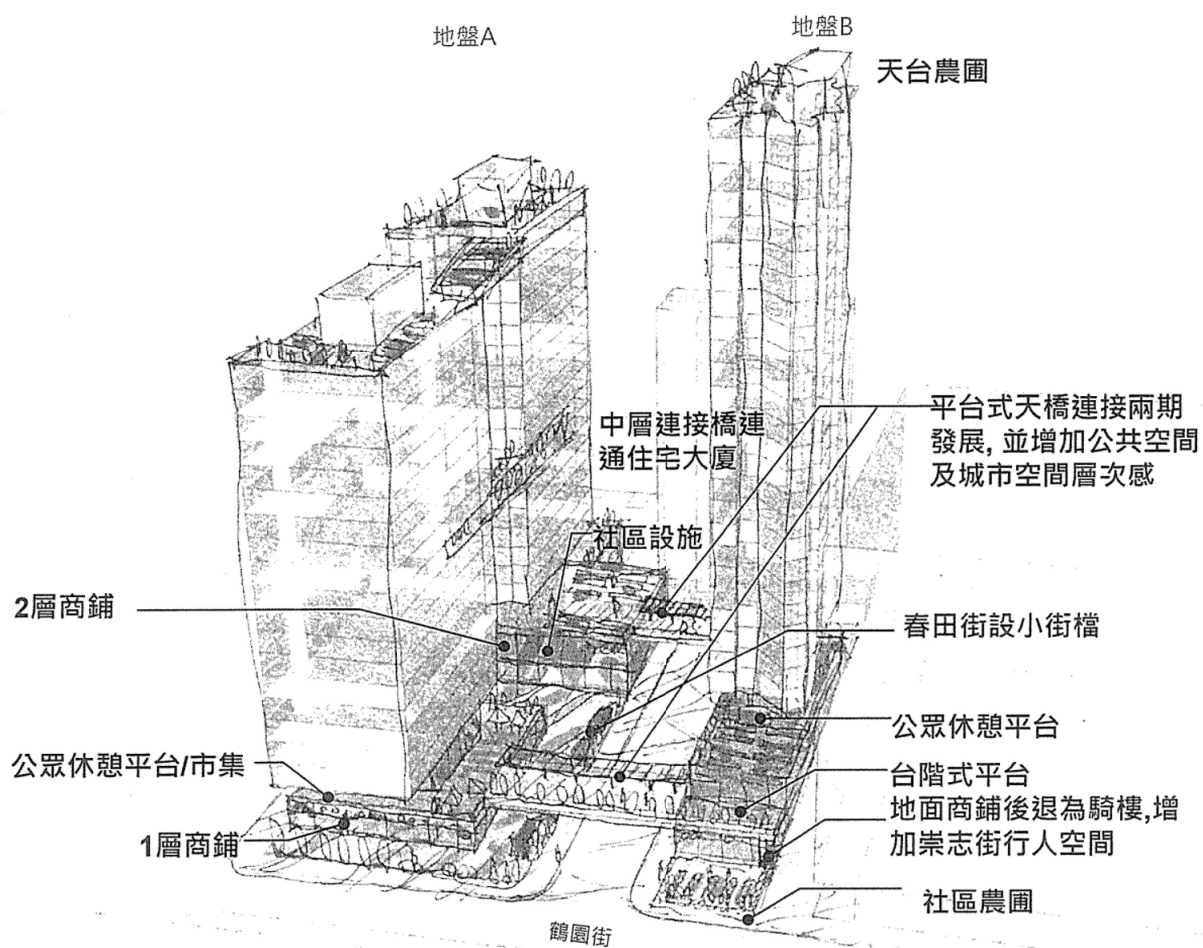


**圖六(b): 擬議發展方案-剖面圖**

(資料來源：由R11及R12提交)  
(Source: Submitted by R11 & R12)

參考編號  
REFERENCE No.  
R/S/K9/URA1/1-1 to 348

繪圖  
DRAWING  
H - 10



圖七(a): 擬議發展方案 - 設計模擬圖



圖十：擬議改劃土地用途 - 其他指定用途(春田街分期發展項目)

(資料來源：由R11及R12提交)  
(Source: Submitted by R11 & R12)

參考編號  
REFERENCE No.  
R/S/K9/URA1/1-1 to 348

繪圖  
DRAWING  
H - 12

S/K 9/24

其他指定用途

第一欄  
經常准許的用途

第二欄  
須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「春田街分期發展重建項目」

救護站  
分層住宅  
政府用途(未另有列明者)  
屋宇  
圖書館  
街市  
康體文娛場所  
政府診所  
公共車輛總站或車站  
(露天總站或車站除外)  
住宿機構  
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)  
社會福利設施  
私人發展計劃的公用設施裝置

食肆  
教育機構  
展覽或會議廳  
政府垃圾收集站  
機構用途(未另有列明者)  
辦公室  
公廁設施  
公用事業設施裝置  
公眾停車場(貨櫃車除外)  
宗教機構  
學校(未另有列明者)  
商店及服務行業  
訓練中心

除以上所列，在(a)建築物的最低兩層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

食肆  
教育機構  
機構用途(未另有列明者)  
展覽或會議廳  
可循環再造物料回收中心  
商店及服務行業  
公廁設施  
公用事業設施裝置  
商店及服務行業  
社區農圃  
社會福利設施

規劃意向

此地帶的規劃意向主要將馬頭圍道及春田街兩個重建項目勾連，要求分期重建作住宅用途，務求使受重建影響的居民及商舖可以原街重置，同時亦提供不同類型單位予區內受重建影響的居民。同時，亦要求重建項目提供適量的公眾休憩用地、臨街商舖及其他社區設施。

設立此地帶，目的為了方便當局因應重建項目的獨特環境及需要，對將來重建發展的組合、規模、設計及佈局實施適當的規劃管制。

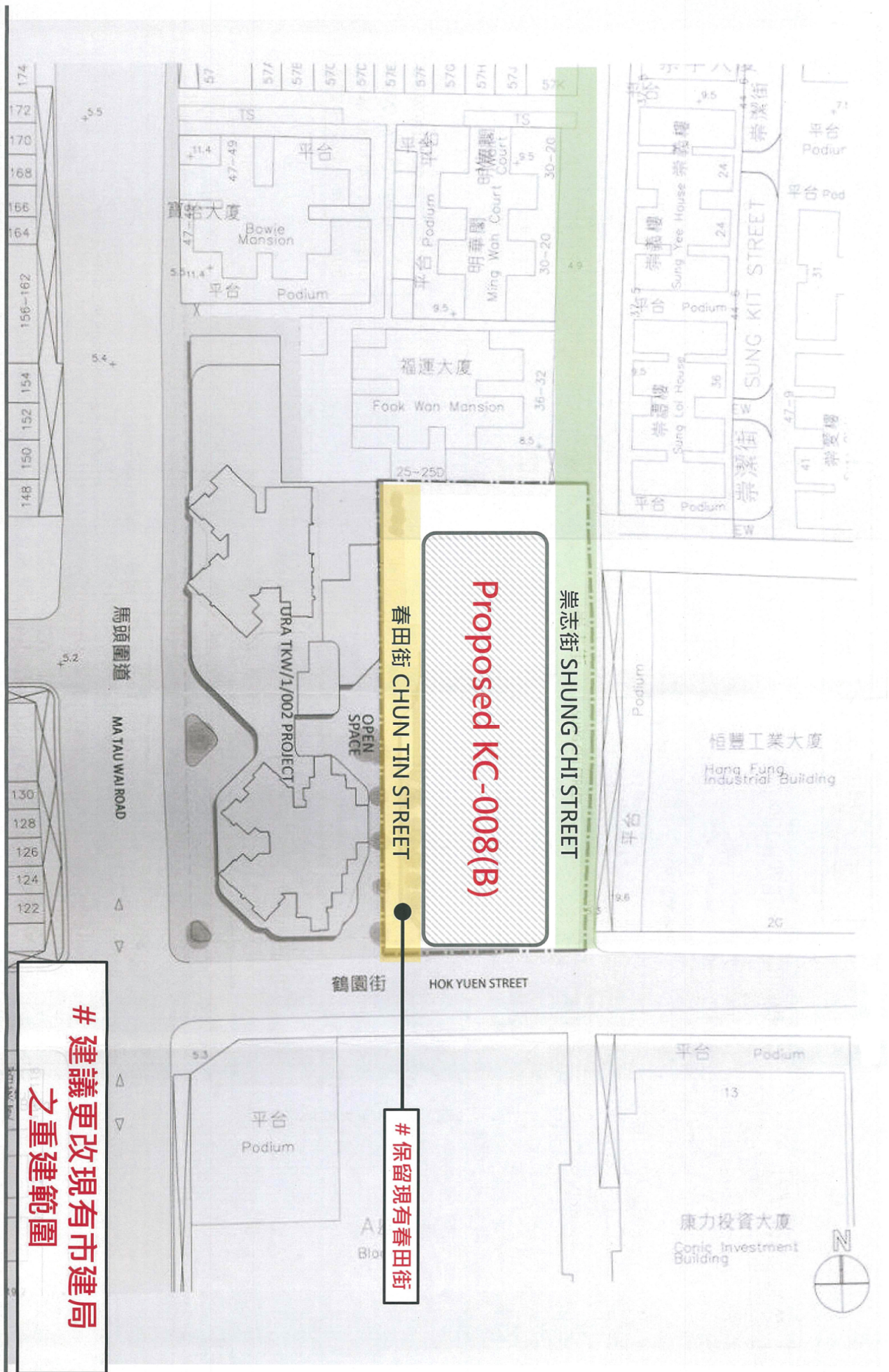
備註

- (1) 在指定地帶的土地範圍內，重建發展不得引致建築物在重建後的地積比率超逾以下規定：住用地積比不得超過 7.5 倍及非住用地積比得超過 1.5 倍。
- (2) 在指定地帶的土地範圍內，要求重建發展至少分兩期進行，務求讓受春田街項目影響的居民及商舖有原街重置的選擇。即選擇原街安置居民及商舖先在第一期發展安置上樓後才拆卸春田街的樓宇作第二期發展，確保重建住戶及商舖能夠無縫連接上樓及換舖，將對生活及生計影響減到最低。
- (3) 在指定地帶的土地範圍內，要求重建發展需要提供不少於兩種不同的住宅類型，如私人住宅、居屋、公屋、夾屋等，混合式的住宅發展可以研作水平或縱向式混合。
- (4) 重建發展的建築物高度不得超過主水平基準以上 120 米。然而，為保持與周邊環境的梯級式建築物高度概念，將來發展應以該區主幹道人流最多的馬頭圍道為主要景觀考慮，建議作前低後高的方式排列。
- (5) 重建發展應在設計佈局上減少平台的體積，平台不得超過兩層，在設計上需採梯級式概念，即二樓平台層較一樓平台層退入，增加公眾流動空間。面向馬頭圍道地盤，若將來發展採平台設計，需在平台間預留至少 15 米闊度的行人走廊，走廊兩旁需要提供臨街店舖以及適量綠化，增加馬頭圍道走入春田街的行人連接。
- (6) 為了增加項目內部的連接性，重建發展亦需要研究透過綠化連接平台及連接橋等方式將兩個地盤連繫。
- (7) 春田街地盤北面及南面需要提供約 15 米的退入，以提升與毗鄰大廈之間及與鶴園街行人通道的行人環境。
- (8) 重建發展面向馬頭圍道及春田街的地下需設置臨街店舖，配合地面層的公眾休憩用地及行人道設計，增加街道活力，並在重建安置時讓受重建項目影響的商舖優先『舖換舖』，保留地區經濟活動。
- (9) 為了鼓勵春田街的行人環境，重建發展的停車場需要設於地下層，出入口應靠近鶴園街入口，減少春田街車流，並在地下停車場重置春天街現有的公眾泊車位。
- (10) 重建發展需要提供不少於 2,800 平方米的公眾休憩用地。公眾休憩用地的位置亦要盡量設於地面層，若有需要設於一樓平台層，需要提供足夠可達性鼓勵公眾使用。
- (11) 重建發展需要提供不少於 1,500 平方米的社區設施，而所需的社會配套設施需要由受影響居民及商戶共識。

S/K9/24

(12) 針對受重建發展影響的回收舖，重建發展需要在地下層提供足夠樓面供重置有關回收設施，包括回收設施、機器、貨車車位，獨立的人車出入口，並提供良好的通風、排水、排污系統等。重建發展亦應提供適量的商業或社會配套設施樓面，以提供二手資源中心，及『回收商店』等社區維修站及社區企業，以社會企業模式運作，提供一條龍式的『回收—重用—社區連結』的用途，配合『升级改造』概念。









## Figure 1.2

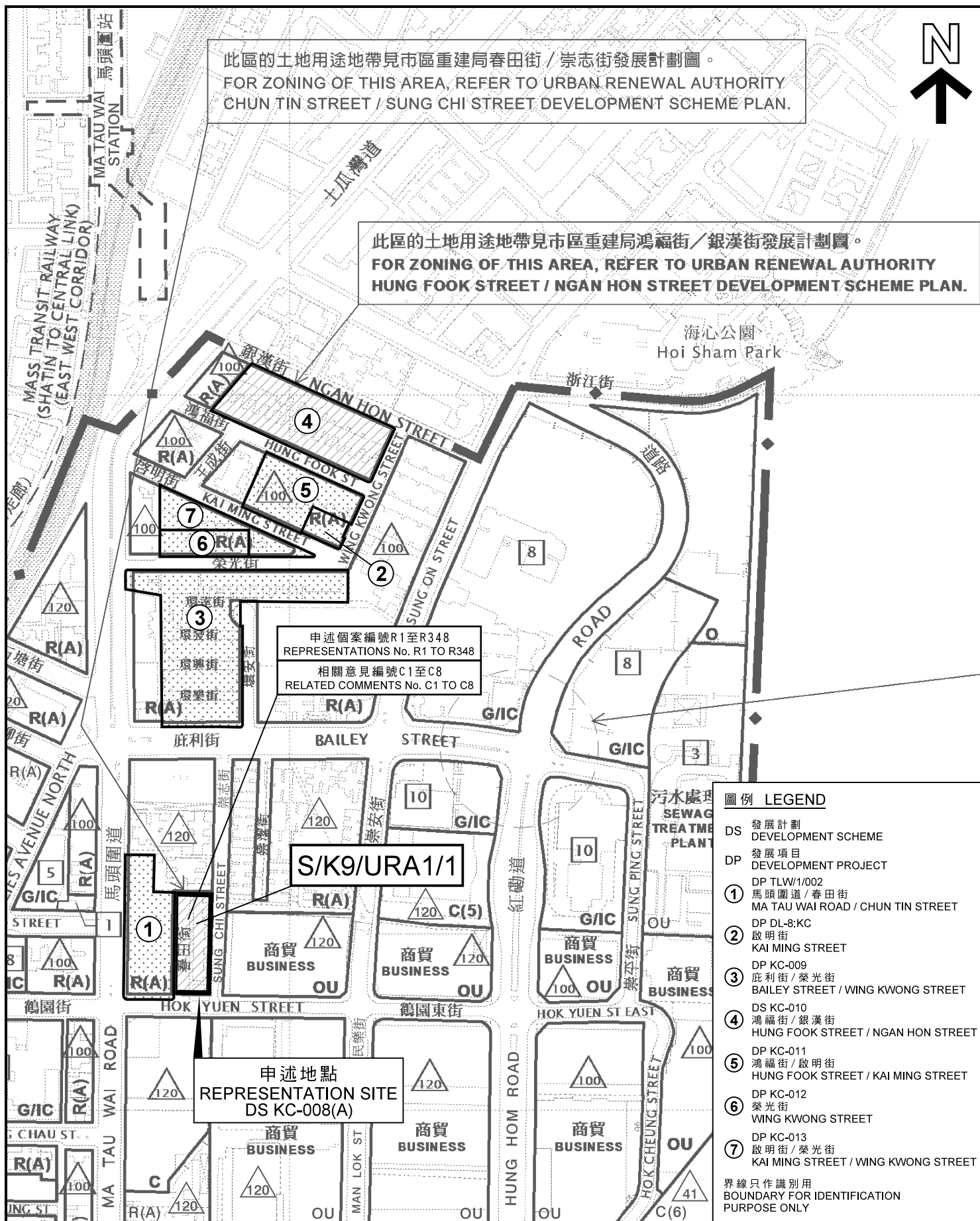




此區的土地用途地帶見市區重建局春田街／崇志街發展計劃圖。  
FOR ZONING OF THIS AREA, REFER TO URBAN RENEWAL AUTHORITY  
CHUN TIN STREET / SUNG CHI STREET DEVELOPMENT SCHEME PLAN.



此區的土地用途地帶見市區重建局鴻福街／銀漢街發展計劃圖。  
FOR ZONING OF THIS AREA, REFER TO URBAN RENEWAL AUTHORITY  
HUNG FOOK STREET / NGAN HON STREET DEVELOPMENT SCHEME PLAN.



#### 圖例 LEGEND

- DS 發展計劃  
DEVELOPMENT SCHEME
- DP 發展項目  
DEVELOPMENT PROJECT
- DP TLW/1/002  
馬頭圍道／春田街  
MA TAU WAI ROAD / CHUN TIN STREET
- ① 啟明街  
KAI MING STREET
- DP KC-009  
③ 庇利街／榮光街  
BAILEY STREET / WING KWONG STREET
- DS KC-010  
④ 鴻福街／銀漢街  
HUNG FOOK STREET / NGAN HON STREET
- DP KC-011  
⑤ 鴻福街／啟明街  
HUNG FOOK STREET / KAI MING STREET
- DP KC-012  
⑥ 榮光街  
WING KWONG STREET
- DP KC-013  
⑦ 啟明街／榮光街  
KAI MING STREET / WING KWONG STREET
- 界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION  
PURPOSE ONLY

本摘要圖於2017年4月27日擬備，  
所根據的資料為：  
於2016年10月28日展示的分區計劃大綱圖  
編號S/K9/25，以及於2016年10月28日展示的  
市區重建局發展計劃圖編號S/K9/URA1/1  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 27.4.2017  
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.  
S/K9/25 EXHIBITED ON 28.10.2016 AND  
URA DEVELOPMENT SCHEME PLAN No.  
S/K9/URA1/1 EXHIBITED ON 28.10.2016

#### 位置圖 LOCATION PLAN

就市區重建局春田街／崇志街發展計劃草圖編號S/K9/URA1/1  
提出的申述個案編號R1至R348及相關意見編號C1至C8作出考慮  
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1 TO R348 AND  
RELATED COMMENTS No. C1 TO C8 TO THE DRAFT  
URBAN RENEWAL AUTHORITY CHUN TIN STREET / SUNG CHI STREET  
DEVELOPMENT SCHEME PLAN No. S/K9/URA1/1

SCALE 1 : 3 500 比例尺  
米 50 0 50 100 150 米  
METRES

規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
R/S/K9/URA1/1-1 to 348

圖 PLAN  
H - 1





#### 圖例 LEGEND



申述地點 (界線只作識別用)  
REPRESENTATION SITE  
(BOUNDARY FOR IDENTIFICATION  
PURPOSE ONLY)

本圖於2017年5月10日擬備，  
所根據的資料為地政總署於  
2016年1月8日拍得的  
航攝照片編號CS63113

PLAN PREPARED ON 10.5.2017  
BASED ON AERIAL PHOTO No.  
CS63113 TAKEN ON 8.1.2016  
BY LANDS DEPARTMENT

#### 航攝照片 AERIAL PHOTO

就市區重建局春田街/崇志街發展計劃草圖編號S/K9/URA1/1  
提出的申述個案編號R1至R348及相關意見編號C1至C8作出考慮  
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1 TO R348 AND  
RELATED COMMENTS No. C1 TO C8 TO THE DRAFT  
URBAN RENEWAL AUTHORITY CHUN TIN STREET / SUNG CHI STREET  
DEVELOPMENT SCHEME PLAN No. S/K9/URA1/1

規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



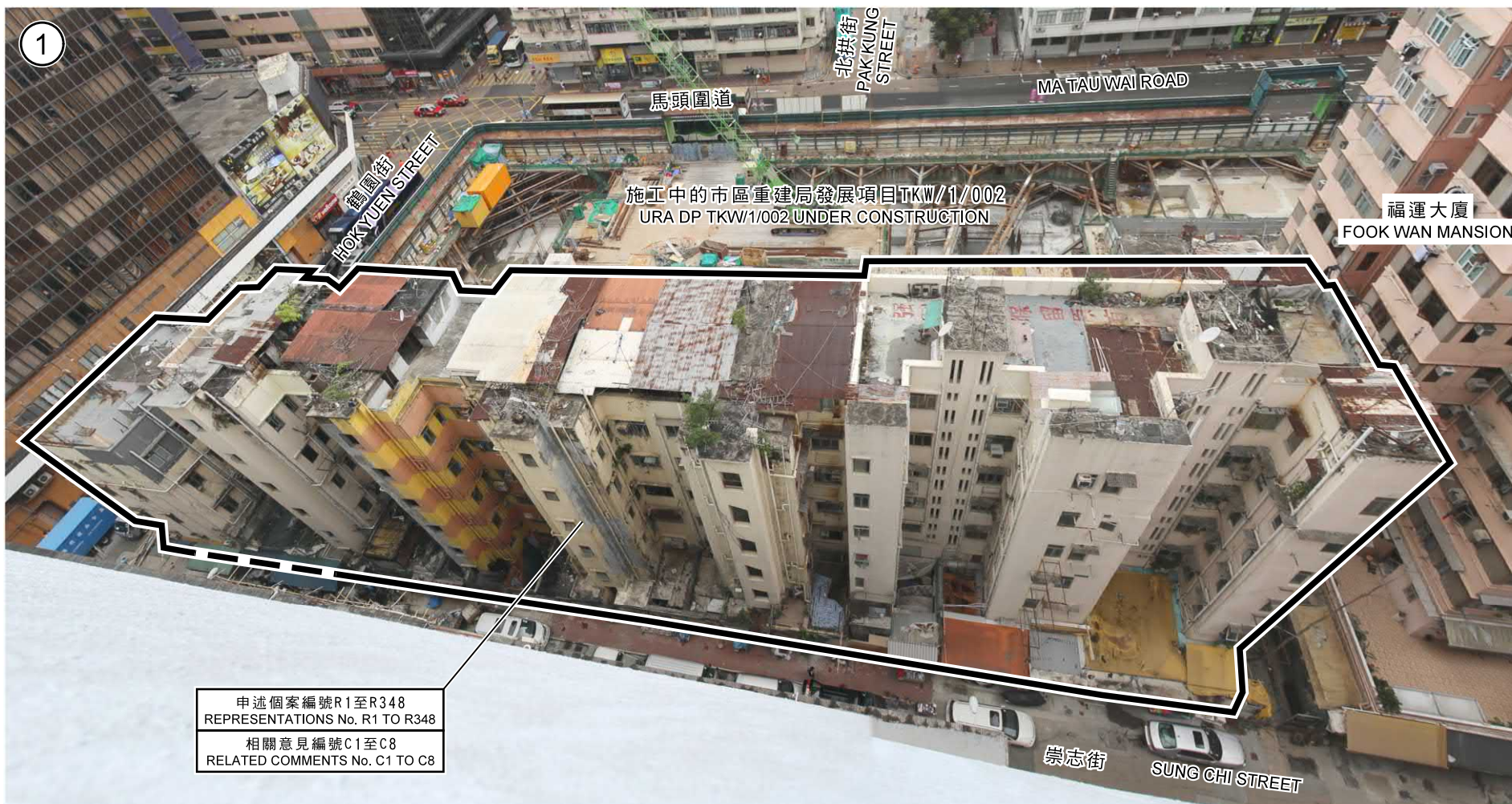
參考編號  
REFERENCE No.  
R/S/K9/URA1/1-1 to 348

圖 PLAN  
H - 2









申述地點  
REPRESENTATION SITE

界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

### 實地照片 SITE PHOTO

本圖於2017年5月10日擬備，  
所根據的資料為攝於  
2017年4月20日的實地照片  
PLAN PREPARED ON 10.5.2017  
BASED ON SITE PHOTO  
TAKEN ON 20.4.2017

就市區重建局春田街/崇志街發展計劃草圖編號S/K9/URA1/1  
提出的申述個案編號R1至R348及相關意見編號C1至C8作出考慮  
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1 TO R348 AND  
RELATED COMMENTS No. C1 TO C8 TO THE DRAFT  
URBAN RENEWAL AUTHORITY CHUN TIN STREET / SUNG CHI STREET  
DEVELOPMENT SCHEME PLAN No. S/K9/URA1/1

規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
R/S/K9/URA1/1-1 to 348

圖 PLAN  
H - 5





# 實地照片 SITE PHOTOS

本圖於2017年5月10日擬備，  
所根據的資料為攝於  
2017年4月20日的實地照片  
PLAN PREPARED ON 10.5.2017  
BASED ON SITE PHOTOS  
TAKEN ON 20.4.2017

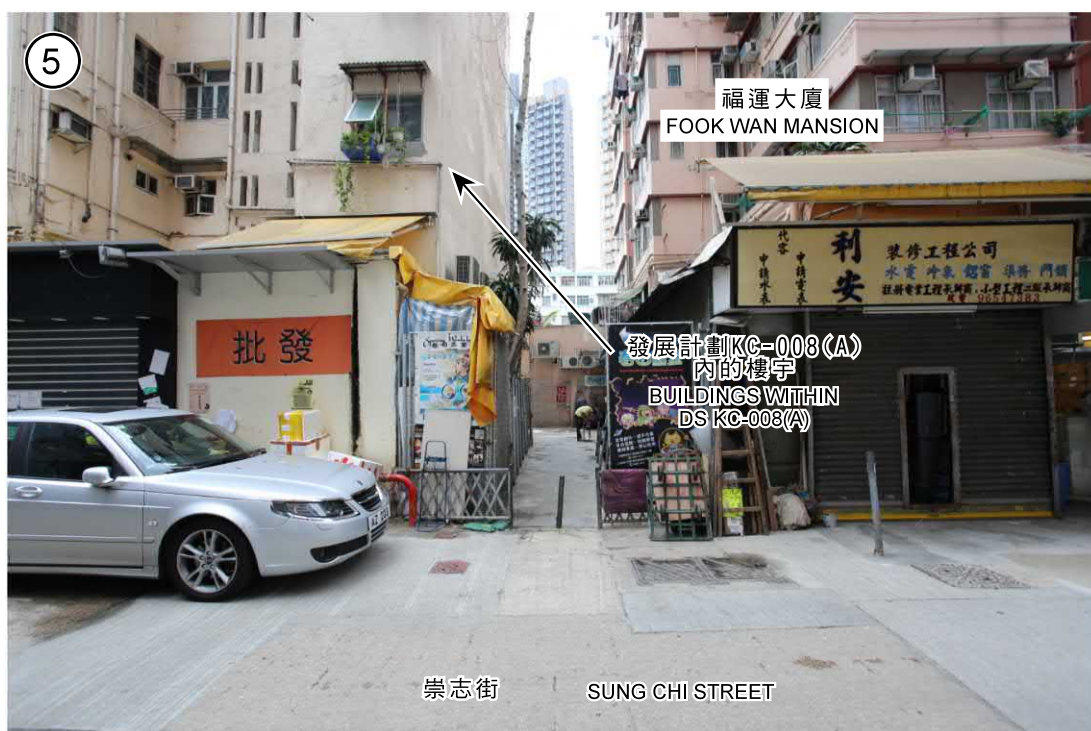
就市區重建局春田街/崇志街發展計劃草圖編號S/K9/URA1/1  
提出的申述個案編號R1至R348及相關意見編號C1至C8作出考慮  
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1 TO R348 AND  
RELATED COMMENTS No. C1 TO C8 TO THE DRAFT  
URBAN RENEWAL AUTHORITY CHUN TIN STREET / SUNG CHI STREET  
DEVELOPMENT SCHEME PLAN No. S/K9/URA1/1

規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
R/S/K9/URA1/1-1 to 348

圖 PLAN  
H - 6



實地照片 SITE PHOTOS

本圖於2017年5月10日擬備，  
所根據的資料為攝於  
2017年4月20日的實地照片  
PLAN PREPARED ON 10.5.2017  
BASED ON SITE PHOTOS  
TAKEN ON 20.4.2017

就市區重建局春田街/崇志街發展計劃草圖編號S/K9/URA1/1  
提出的申述個案編號R1至R348及相關意見編號C1至C8作出考慮  
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1 TO R348 AND  
RELATED COMMENTS No. C1 TO C8 TO THE DRAFT  
URBAN RENEWAL AUTHORITY CHUN TIN STREET / SUNG CHI STREET  
DEVELOPMENT SCHEME PLAN No. S/K9/URA1/1

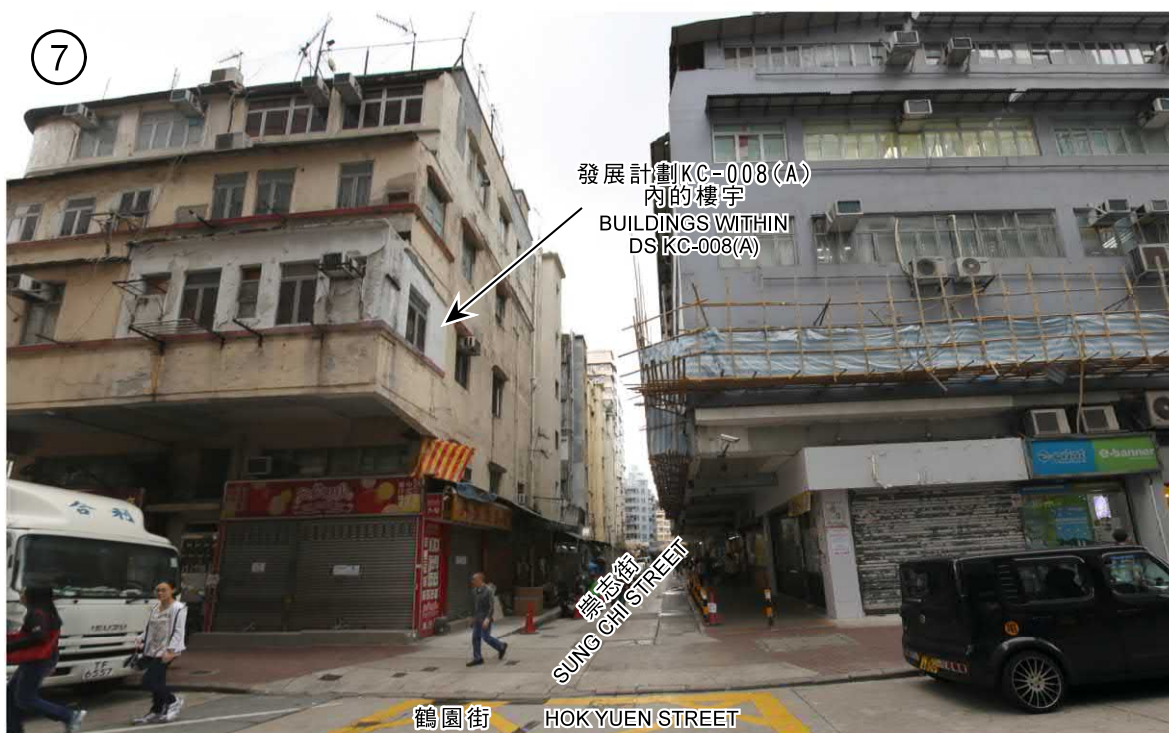
規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
R/S/K9/URA1/1-1 to 348

圖 PLAN  
H - 7





### 實地照片 SITE PHOTOS

本圖於2017年5月10日擬備，  
所根據的資料為攝於  
2017年4月20日的實地照片  
PLAN PREPARED ON 10.5.2017  
BASED ON SITE PHOTOS  
TAKEN ON 20.4.2017

就市區重建局春田街/崇志街發展計劃草圖編號S/K9/URA1/1  
提出的申述個案編號R1至R348及相關意見編號C1至C8作出考慮  
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1 TO R348 AND  
RELATED COMMENTS No. C1 TO C8 TO THE DRAFT  
URBAN RENEWAL AUTHORITY CHUN TIN STREET / SUNG CHI STREET  
DEVELOPMENT SCHEME PLAN No. S/K9/URA1/1

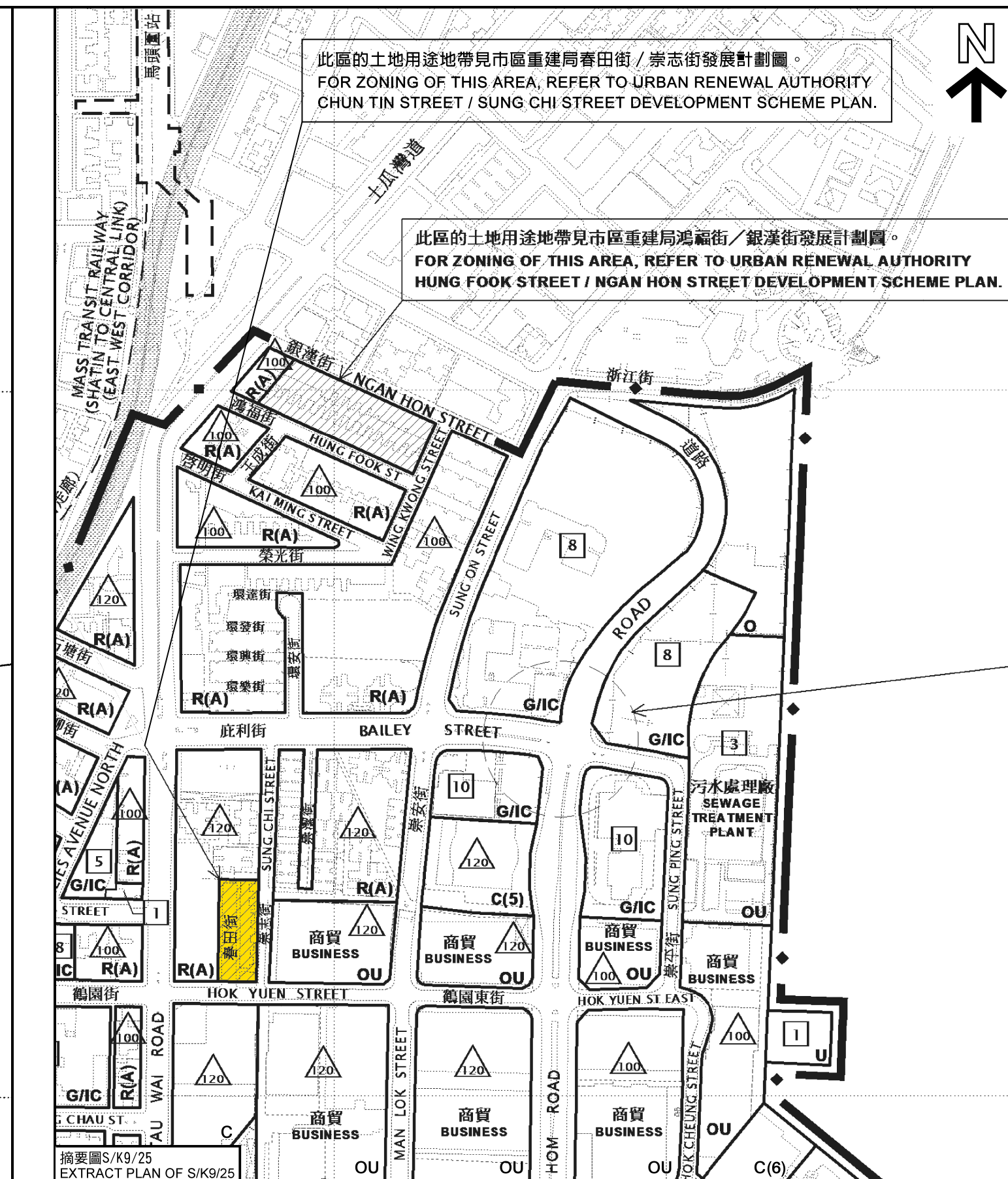
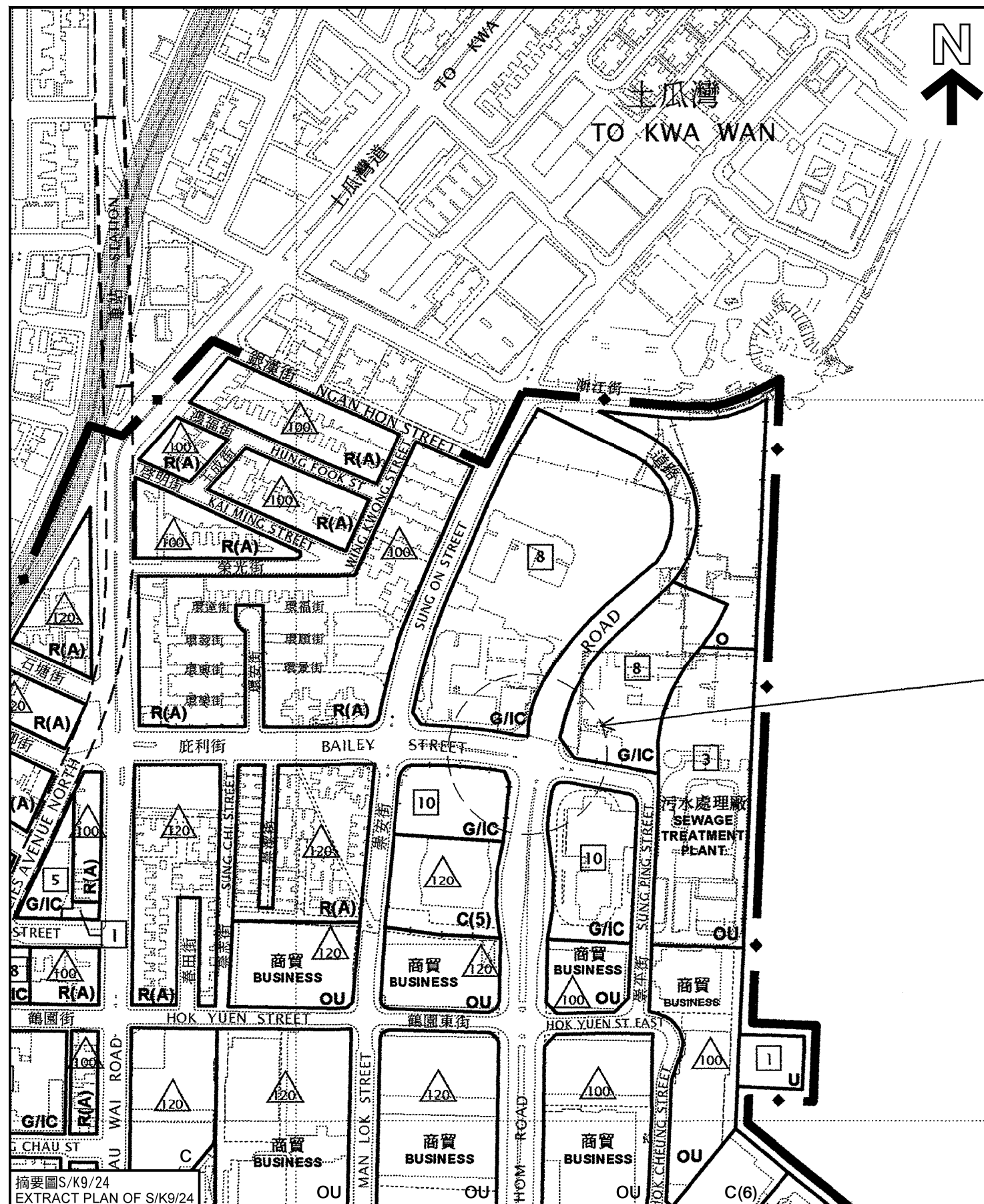
規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
R/S/K9/URA1/1-1 to 348

圖 PLAN  
H - 8





# 位置圖 LOCATION PLAN

紅磡分區計劃大綱核准圖編號S/K9/24及紅磡分區計劃大綱草圖編號S/K9/25之比較  
COMPARISON OF THE APPROVED HUNG HOM OUTLINE ZONING PLAN No. S/K9/24  
AND THE DRAFT HUNG HOM OUTLINE ZONING PLAN No. S/K9/25

SCALE 1:3 500 比例尺  
METRES 100 0 100 200 300 METRES

本摘要圖於2017年5月10日擬備，  
所根據的資料為：  
於2010年10月5日核准的分區計劃大綱圖  
編號S/K9/24，以及於2016年10月28日  
展示的分區計劃大綱圖編號S/K9/25

EXTRACT PLAN PREPARED ON 10.5.2017  
BASED ON OUTLINE ZONING PLANS No.  
S/K9/24 APPROVED ON 5.10.2010 AND  
S/K9/25 EXHIBITED ON 28.10.2016

規劃署  
PLANNING DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
R/S/K9/URA1/1-1 to 348

圖 PLAN  
H - 9