

1. 會議於二零二五年一月九日上午九時十分恢復進行。

2. 下列委員和秘書出席了上午的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
何珮玲女士

廖凌康先生 副主席

劉竟成先生

蔡德昇先生

梁家永先生

黃煥忠教授

陳振光教授

徐詠璇教授

陳遠秀女士

鄭楚明博士

鍾錦華先生

黃傑龍教授

葉少明先生

運輸署總工程師／交通工程(九龍)
張博先生

環境保護署助理署長(環境評估)
譚卓偉先生

荃灣及西九龍區

議程項目1(續)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《市區重建局洗衣街／花墟道發展計劃草圖編號 S/K3/URA5/1》的申述

(城市規劃委員會文件第 10991 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

3. 主席表示，這次會議是就有關《市區重建局(下稱「市建局」)洗衣街／花墟道發展計劃草圖編號 S/K3/URA5/1》(下稱「發展計劃圖」)的申述所舉行的聆聽會續會。

簡介和提問部分

4. 以下政府的代表、申述人及／或他們的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

謝佩強先生	— 荃灣及西九龍規劃專員
陳穎存先生	— 高級城市規劃師／荃灣及西九龍
馬嘉駿先生	— 城市規劃師／荃灣及西九龍

申述人及申述人的代表

R 47 — Hui Ka Fai

麥中傑先生]	
關以輝先生]	
關美寶女士]	申述人的代表
蔡子軒先生]	
連雅琪女士]	

R 62 — The Hong Kong Institute of Architects

陳澤斌先生]	申述人的代表
梁以華先生]	

R498—梁海鈴

梁海鈴女士 — 申述人

R499—Ho Yuen Ting

何婉婷女士 — 申述人

R500—奚俊

奚俊先生 — 申述人

R504—伍穎茵

伍穎茵女士 — 申述人

R506—黃曉桐

黃曉桐女士 — 申述人

R510—林柔均

林柔均女士 — 申述人

R511—馮恆業

馮恆業先生 — 申述人

R512—Lai Tai Yuen Adrian

黎大元先生 — 申述人

R725—太宏有限公司

梁健望先生 — 申述人的代表

R726—穩澤花藝有限公司

馮妙娜女士 — 申述人的代表

R729—一號園藝

陳沐奇女士 — 申述人的代表

5. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示政府的代表在二零二五年一月八日上午的會議所作的簡介已上載至城市規劃委員會(下稱「城規會」)的網頁，供公眾瀏覽。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人將獲分配 10 分鐘時間作出陳述。在申述人及／或他們的代表獲分配的時間完結前

兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。每節上午和下午的會議均設有答問部分。委員可直接向政府的代表、申述人及／或他們的代表提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表、申述人及／或他們的代表離席。城規會在聽取申述人及／或他們的代表所作的全部口頭陳述後，將閉門商議有關申述，並於稍後把城規會的決定通知申述人。

6. 主席請申述人及／或他們的代表闡述其申述。

R 47 — Hui Ka Fai

7. 麥中傑先生(身兼市建局的代表)表示，許家輝先生是市建局先前推出的太子道西／園藝街活化項目(MK/02)(下稱「太子道西／園藝街項目」)的現有商戶之一。許先生支持有關的發展計劃圖項目。由於許先生今天不在香港，他已授權市建局的代表代表他出席會議。

8. 麥中傑先生借助投影片表示許先生支持發展計劃圖項目，要點／理由如下：

- (a) 許先生曾在花墟工作。隨着網上購物盛行，本地鮮花行業的競爭越趨激烈。鑑於花墟欠缺擴充潛力，他數年前一度把業務搬離該處，直至最近才回去重新開業；
- (b) 他樂見市建局項目為花墟帶來新機遇。新的規劃及發展可加強花墟的特色和氛圍，令花墟成為對本地居民及遊客均具吸引力的景點。因此，他支持太子道西／園藝街項目，並感謝市建局在諮詢區內持份者(包括油尖旺區議會)後成功落實項目；
- (c) 他支持市建局就發展計劃圖項目所採用的地方營造模式。市建局於二零二四年舉辦的「萬花同慶」花墟聖誕節慶活動(下稱「聖誕活動」)是一個好開始。關於地方營造的其他出色例子包括「城蹤遊」項目，將市建局在中上環一帶的市區更新項目，與區內的特色建築、街道和商店串連起來；在市建局士丹頓街／城皇街的保育活化項目提供共居空間；

以及市建局在九龍城重建項目為具獨特地區特色的受影響商戶作出回遷安排；

- (d) 從規劃及設計的角度而言，市建局的工作促成區內具獨特特色的商戶以可持續方式發展。尤其是，相關發展已採用全面模式，並已顧及以下願景：(i)重新規劃及整合土地用途以解決區內問題；(ii)為花墟注入多元化發展及新活力，以及改善現有設施及環境，為可持續發展創造有利條件；(iii)在過渡期內協助鮮花行業經營者維持花墟的營商環境；以及(iv)採用綜合的手法，包括重建、復修、文物保育及活化，以推廣地區形象及促進經濟活力；
- (e) 他支持市建局所採用的做法，透過以下方式善用土地資源及強化地區特色，包括(i)整合政府土地闢設水道公園，作為「賞花熱點」；(ii)以「一地多用」模式興建設有公眾停車場的綜合大樓，以解決交通問題；(iii)有策略地把地盤 A1 納入發展計劃圖項目；(iv)把毗連地盤 A2 至 A5 的後巷及太子道西／園藝街項目活化為花墟的「第三條街」；以及(v)優先在合適的處所重置受影響的商戶；
- (f) 市建局的全面方案可將社區內的空間串連在一起，實現規劃增益及增加該區的活力。擬議水道公園可整合分散的政府土地，並連接花墟，以改善該區的易行度及連接性；以及
- (g) 他支持把發展計劃圖呈交行政長官會同行政會議核准。

[陳振光教授在 R 47 的代表作出陳述期間離開本節會議。]

R 62 — The Hong Kong Institute of Architects

9. 陳澤斌先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是香港建築師學會的前會長；

- (b) 香港建築師學會對發展計劃圖項目和市建局打造旺角東為「動力商貿區」的規劃願景表示支持；
- (c) 應就發展計劃圖項目採取綜合全面的手法，顧及宜居程度、可持續發展和文化遺產等因素，並應在經濟發展和保留花墟獨有的特色之間取得平衡；
- (d) 應考慮邀請具創意的建築師和設計師參與發展計劃圖項目；
- (e) 發展計劃圖項目應確保新發展項目與現有城市環境互相協調，並應改善公眾休憩用地的質素；以及
- (f) 應在發展計劃圖項目優先提供優質綠化空間和休憩用地。

10. 梁以華先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 旺角在清朝原稱為芒角村。根據香港掌故專家魯金先生所述，該區的特色是遍布多塊稻田，以輪作方式耕種西洋菜和通菜，所得的農產品會售予居於香港島的非華裔人士。在一九六零年代，農民開始在該區種植花卉。根據這段歷史，可見花卉、水道、蔬菜塑造了旺角的文化景觀；
- (b) 油麻地及旺角地區缺乏受歡迎和舒適的公眾休憩用地，只有數個小型公園散落在狹窄的街道。雖然舊區的邊界位置有大量休憩用地，但由於該些位置被道路分隔，故無法前往。為解決這些問題，應關切新的行人通道連接具歷史價值的街道和位於邊界位置的休憩用地。在二零一八年，香港建築師學會備悉市建局計劃重建油麻地及旺角地區後，曾主動建議發展在天后廟的具歷史價值街道，以及在陡斜的水渠道下具歷史價值的水道，該水道貫穿旺角的核心地帶至大角咀長旺道。由於水道兩旁現時沒有建築物，這是發展和恢復水道兩旁空間的良機；

- (c) 以首爾清溪川、廣州永慶坊和香港啟德河為例，證明水道活化可行。在市建局的概念計劃中，並無提及重開和活化鋪面水道，只涉及闢設水景設施。雖然明白活化水道需要不同政府部門合作，才能解決技術問題，但市建局應繼續與相關政府部門聯絡，克服有關問題，以便日後闢設天然水道供公眾享用。擬議水道公園可確保水道沿途不受建築物遮擋，並提供休憩用地，此做法有助致力長遠活化水道，使效果可媲美上述在首爾及廣州的例子；
- (d) 建築師學會於 30 年前提出「轉移發展比率」的概念，此概念最終納入一些法定圖則。這個方式已在海外廣泛採用，以保護歷史發展。為避免把歷史建築物／空間納入重建，可把過剩的地積比率轉移至具有發展潛力的其他空置空間／土地。然而，重要的是須控制位於接收地盤的新建築物的密集程度，以免建築物體積過大和高度過高。市建局在概念計劃中把四幅細小的用地(即地盤 A2 至 A5)的發展潛力轉移至較大的用地(即地盤 A1)，是轉移地積比率的一次示範；
- (e) 香港建築師學會一直提倡改善香港的後巷，並可參考廣州荔灣區和加拿大域多利市華埠番攤里的一些項目，以及香港的一些同類工程。除了清理後巷外，亦應鼓勵店主把店鋪設計成可吸引行人經過。市建局可就此事主動採取相應措施；
- (f) 交通是該區的重大問題，經常出現擠塞和車輛排隊泊車的情況。市建局應整合泊車位，緩解主要路口的擠塞情況；
- (g) 應鼓勵地面活動。市建局的概念計劃會把界限街遊樂場改建為多用途綜合大樓，在行人水平築牆，會阻礙行人通達程度。正如市建局提供的合成照片所顯示，擬議多用途綜合大樓的結構似乎非常龐大。市建局應檢討概念計劃項目的建築物密集程度，並推動在地面進行社交及商業活動。廣州粵劇藝術博

物館設有穿過主樓的地面行人路線，其布局可作為參考；以及

- (h) 香港建築師學會希望可建立一個藍綠專區，加入綠化和水景元素，以提倡環保概念，並反映該區蔬菜及花卉零售的地區歷史。此外，亦有必要邀請區內人士參與，以建立社區並分享芒角村的故事。再者，與其聘請世界知名的建築師設計傳統的地標式大樓，不如讓區內人士(尤其是年輕一代)參與設計過程。舉辦工作坊會是促進此合作的有效方式。

[張博先生在 R 62 的代表作出陳述期間到場出席這節會議。]

R 726 — 穩澤花藝有限公司

11. 馮妙娜女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她經營花卉生意已有四至五年，在花墟擁有三間店鋪。她對發展計劃圖項目會對她的生意造成不良影響表達關注；
- (b) 花墟是一個熱鬧且受歡迎的旅遊點，尤其在農曆新年期間特別暢旺。然而，與重建有關的建造工程會產生塵埃和造成干擾，對經營花店有不良影響，並會令顧客數目大幅減少。目前的顧客羣中，本地和海外訪客各佔七成和三成；以及
- (c) 限制在戶外展示貨品會嚴重花店營運。重建後如何令花墟回復人氣將會充滿挑戰。

R 498 — 梁海鈴

12. 梁海鈴女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她在花墟工作已超過十年，對這個地方充滿感情。她擔心重建後，因本身的年齡所限而難以找到新的工作，繼而影響生計；以及

- (b) 花墟對許多香港人來說極為重要，尤其在節日期間。

R 499 — Ho Yuen Ting

13. 何婉婷女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她反對發展計劃圖項目；
- (b) 發展計劃圖項目內九成土地為政府土地，可見並無迫切需要進行重建，政府土地對人口密集的旺角區來說至為重要。興建龐大的建築物對該區來說並不可取，會對富有特色和人情味的花墟造成不良影響；
- (c) 她認為發展計劃圖項目牴觸下列《市區重建策略》所制訂的目標(以斜體字標示)：
- (i) *重整及重新規劃有關的市區範圍*—如何劃定發展計劃圖的範圍並無理據支持。市建局並非在整個地區進行全面發展，而是只挑選獨立用地進行重建，並非以社區為本；
- (ii) *在有關的市區範圍內設計更有效和更環保的地區性交通及道路網絡*—花墟現時的交通情況已經暢順有序；
- (iii) *確保有關市區範圍內的土地用途能互相配合*—花墟是香港碩果僅存的生動都市文化，該處的街道、建築物和社區交織成為獨特的市集文化；
- (iv) *將破舊失修的樓宇重建為符合現代標準而又設計環保的新式樓宇*—發展計劃圖項目範圍內的樓宇保養得宜，並非破舊失修；

- (v) *推動市區的可持續發展*—花墟已演化為具有象徵意義的地標，但重建會嚴重損害這個地標；
 - (vi) *保存具歷史、文化和建築學價值的樓宇、地點及構築物*—花墟的文化價值建立已久，已成為香港人的集體記憶。發展計劃圖項目會削弱該區的文化價值；以及
 - (vii) *在切實可行的範圍內保存地方特色*—花墟具有獨特的地區特色，進行重建會破壞這個充滿朝氣和活力的社區；
- (d) 雖然市建局聲稱會採取「以人為先，地區為本，與民共議」的工作方針進行市區重建，但卻沒有諮詢花店商戶、居民、顧客和遊客。持份者沒有機會表達他們的意見，而市建局所提交的建議／文件顯示，有關工作方針未能有效落實。雖然市建局的抱負是為香港創造優質的生活環境，增添城市活力，但重建會破壞花墟的獨有特色和氛圍。再者，市建局的使命是以靈活創意配合敏銳觸角以實踐抱負，但卻與花店商戶缺乏溝通。發展計劃圖項目會佔用政府土地並削弱花墟的文化。市建局似乎把焦點放在賺取利潤，忽略了花墟的獨有特色及保留花墟文化的重要性，令人懷疑市建局是否理解花墟的真正需要；
- (e) 儘管市建局承諾會再用一年時間與持份者討論重置方案及如何保留花墟的特色，但至今仍未諮詢受影響的居民和花店商戶。希望城規會能延長諮詢期，讓商戶有足夠時間準備反建議供城規會考慮；
- (f) 她質疑為何需要拆卸位於地盤 A1 的太子大樓。據市建局表示，這樣做是為了把破舊失修的樓宇改建為設計更優良的建築物。然而，太子大樓並不殘舊，而且曾進行翻新，狀況保持良好。太子大樓的重建需要並不明顯；以及

- (g) 雖然她不反對在地盤 B 為花卉商販闢設新店鋪，但她要求市建局不要將地盤 A1 納入發展計劃圖項目。

R500—奚俊

14. 奚俊先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他在太子大樓的花店工作超過十年，反對重建太子大樓；
- (b) 太子大樓的花店，不論位於商店處所內或露天花市，均井然有序。重建太子大樓會破壞花墟龍頭，亦即是通往花墟的門戶。重建不但會影響花墟的景觀，還會影響花店的現有生意；
- (c) 市建局的重建項目，例如「波鞋街」、「雀仔街」及裕民坊重建項目，均以失敗告終；
- (d) 他建議在地盤 B 興建一座博物館，向遊客介紹花墟的歷史；
- (e) 太子大樓的花店之所以受歡迎，主要有賴於行人流量源源不絕。在結業潮下，太子大樓花店的生意環境仍然維持暢旺；
- (f) 「以鋪換鋪」的補償方式更為理想，因為現有商鋪業主可以在重建後直接將店鋪出租予花店商戶。對於花店商戶而言，向市建局租賃鋪位的過程需要精通英文，而且當中涉及漫長而繁複的行政程序，反而向個別商鋪業主租賃鋪位程序則較為簡單；以及
- (g) 他質疑在施工期間會否為花店商戶提供過渡安排。

R504—伍穎茵

15. 伍穎茵女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她在花店任職銷售助理，曾在購物商場及花墟的花店工作；
- (b) 據她觀察所見，購物商場的花店吸引的顧客數目較少，因為顧客前來購物商場通常是有特定想買的東西，而花卉通常不是他們的首要目標。一些顧客只是因為剛好路過花店才會光顧。在 2019 冠狀病毒病疫情期間，很多花店即使位於時代廣場和 The One 等黃金地段，也難以維持經營。相反，花墟提供各式各樣的花卉植物，能持續吸引顧客。縱使身處結業潮之中，花墟的經營環境仍然蓬勃，尤其是在臨近農曆新年之前；
- (c) 花墟的歷史可追溯到殖民地時期，本地人一想到買花，第一時間便會想到花墟。與購物商場的花店相比，花墟的花店優勝之處在於花墟以社區為本的氛圍，充滿溫暖的人情味。發展計劃圖項目會使花墟的文化和社區受到破壞，等同截斷其命脈；
- (d) 地盤 A1 太子大樓前的露天花市是花墟的門戶，透過以自然方式擺放色彩繽紛的鮮花和植物，可形成引人注目的環境，吸引顧客。因此，不應拆卸太子大樓，並應保留該露天花市；
- (e) 關於 R62 提及的擬議水道公園，她分享了在夏天時前往廣州去了一個與此類似公園的經歷。她發現該公園不值一去，因為蚊患和臭氣擾人。鑑於香港夏天天氣炎熱，因此擬議水道公園的吸引力成疑；
- (f) 由於重建項目需時約十年，她對花墟的花店須承受的負面影響，以及下一代會就此失去機會體驗花墟原貌表示關注；
- (g) 發展計劃圖項目會把現時具獨有特色的花墟變成毫無辨識度的商業街道。花墟的獨特之處，是由實際的風土人情體現出來，應予保存；

- (h) 市建局在去年十二月的聖誕活動中，於太子道西天橋底營造光影效果，她覺得光影的設計概念難以理解；以及
- (i) 花墟吸引大量遊客，使位於旺角／香港的花墟一直成為內地社交媒體的熱門搜尋項目。在花墟進行任何重建項目，均應諮詢花墟的持份者，並應共同擬訂相關方案。

R 506—黃曉桐

16. 黃曉桐女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她成為花藝師已超過 10 年；
- (b) 花墟是花藝行業的重要基石，也是園藝用品的批發及零售樞紐，不少花藝師／花店均會在花墟選購鮮花及相關物品。地盤 A1 太子大樓前的露天市集位於花墟的龍頭位置，是花墟的地標。露天市集陽光充足，擺放着色彩繽紛的鮮花及大型植物，營造引人注目和生氣蓬勃的環境，吸引很多訪客。在展示鮮花、植物及園藝用品方面，花墟擔當重要角色；
- (c) 花墟具備獨有特色，是一個充滿人情味及朝氣勃勃的地方。園藝愛好者在此互相分享知識和經驗，並時常舉辦以花為主題的工作坊，而商戶則落力銷售產品。如把花墟改建為購物商場及多層住宅樓宇，該區便會失去活力及獨有特色；
- (d) 據悉發展計劃圖項目需時約 10 年才能完成，她擔心花店生意會受到嚴重影響。很多花店將會結業，而花店員工便會繼而失業。他們難以另覓工作，生計將受影響；以及
- (e) 純粹基於地盤 A1 位處策略性位置便將其納入發展計劃圖項目，並不合理。倘策略性位置是重建的重要考慮因素，是否應該釋出部分由政府建築物／用途佔用的黃金地段作此用途。

R510—林柔均

17. 林柔均女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她的意見與一些其他申述人較早前在會上提出的陳述類似；
- (b) 她不是完全反對發展計劃圖項目，但她認為應該修訂重建計劃內的若干範圍；
- (c) 她委託專業人士在二零二四年十二月二十一日(即冬至當天)由中午 12 時至下午 6 時於太子一帶的五個位置進行人流統計調查，結果顯示太子大樓前方範圍(即地盤 A1)有行人 17 016 名；太子道西 220 號(近通往新世紀廣場的行人天橋)有行人 7 025 名；太子道西 157 號(近港鐵太子站)有行人 13 799 名；太子道西 106 號(近港鐵太子站)有行人 12 388 名；以及太子道西 190 號(近花墟的東面盡頭)有行人 6 684 名；
- (d) 地盤 A1 位於花墟的龍頭位置，除人流最多外，亦是花墟的地標，而且在花墟當區經濟中擔當重要角色。她留意到附近另有一些日久失修的舊樓並未被納入發展計劃圖項目，質疑是否有真正需要拆卸狀況良好且保養完善的太子大樓。市建局把地盤 A1 納入發展計劃圖項目，似乎純粹因為該地盤位於商業價值高的黃金地段。市建局至今尚未就選址準則作出任何回應。儘管她支持在地盤 B 為受影響的花卉商販提供新店鋪，但亦要求市建局不要把地盤 A1 納入發展計劃圖項目。市建局應設法「以墟換墟」，以及容許地盤 B 的新花店與地盤 A1 的舊／現有花店共存；以及
- (e) 市建局曾提及局方需要一年時間與受影響商戶就搬遷、保存、社區營造等事宜進行商討，可見市建局事先未有考慮上述事項，便倉卒向城規會提交發展計劃圖以供考慮。她要求城規會不要在此時作出決定。城規會應給予受影響的商戶兩至三個月時間就

花墟特色作出詳細闡析，再向城規會提交反建議以供考慮。

R 5 1 1 — 馮恆業

18. 馮恆業先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他的花店位於太子道西 152 號，他反對發展計劃圖項目。他的意見與一些其他申述人較早前在會上提出的陳述類似；
- (b) 發展計劃圖項目會徹底破壞花墟。建築工程的施工期很長，期間會產生塵埃和噪音滋擾。在這段時期，沒有人會去花墟。很多店鋪會倒閉，令很多在花墟工作很久的人失業；
- (c) 市建局沒有徵詢受影響商戶的意見，亦沒有向他們提供關於搬遷安排的資料；
- (d) 位於地盤 A1 的太子大樓狀況良好，不應拆卸。太子大樓前的露天花市是花墟最受歡迎的地點，各式各樣的鮮花和植物在這個戶外空間擺放，吸引訪客。地盤 A1 位於花墟的龍頭位置，是花墟地標，不應收購重建。他質疑為何附近一些其他日久失修的舊樓未被納入發展計劃圖項目；
- (e) 一些人認為太子道西／園藝街項目已經令花墟的魅力今不如昔，發展計劃圖項目將更進一步削弱其吸引力；以及
- (f) 市建局應該與受影響商戶聯繫，聽取市民大眾的意見。

R 5 1 2 — Lai Tai Yuen Adrian

19. 黎大元先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是花墟商戶代表，也是香港鮮花盆栽批發商會的成員；
- (b) 地盤 A1 太子大樓前的露天花市是個位置優越的地方，佔地廣闊，陽光充足，適合擺放八至九米高的大型植物在此展示。露天市集與花墟其他室內花店各具特色，顧客羣也不一樣。此外，露天花市的臨街範圍能讓訪客自由走動，十分熱鬧，充滿活力。此外，由於露天花市的戶外空間寬廣，可細分為不同區域，以配合各類鮮花和園藝業務，繼而成為園藝批發及零售樞紐，提供一站式的多元化產品和服務，由鮮花、植物到園藝配件和工具，應有盡有。再者，花墟更是農民、設計師、花藝師等不同業界人士啟發靈感之處；
- (c) 位於花墟龍頭位置的露天花市，是花墟的地標，亦是重要的文化遺產和知名的旅遊景點。市建局進行的社會影響評估只簡略提到花墟的歷史、商戶類型及商戶面對的問題，但沒有就花墟的結構、文化傳承及營商環境作出評估。儘管經濟情況挑戰重重，花墟的營商環境仍然保持穩健。花墟的成功有賴為顧客提供開放式市場的特別購物體驗，以及幾十年來建立的良好聲譽。發展計劃圖項目會截去花墟的龍頭，只留下花墟的龍尾，對花墟的完整性造成負面影響。此外，發展計劃圖項目會把花墟變成普通的賣花街道，使其原有特色逐漸減褪。發展計劃圖項目會破壞花墟朝氣蓬勃的氛圍和興旺的營商環境，而這些正是花墟的特色所在；
- (d) 市建局不能保證受影響的花店能以可負擔的租金在同區重置。此外，市建局以總樓面面積計算受影響花店的面積，而沒有考慮店鋪前的露天地方，做法並不合理；
- (e) 市建局成立的目的是解決市區老化的問題及協助市區更新，並可獲豁免繳付地價，以及得到政府的財政資助。他懷疑是否確實有需要重建太子大樓，還是純粹是基於財政考慮而凌駕重建的需要。太子大

樓在幾年前翻新後，狀況良好，而且設有先進的消防裝置和兩部電梯，並由業主立案法團妥善管理。根據油麻地及旺角地區研究(下稱「油旺研究」)，太子大樓被評定為狀況良好的建築物。他質疑為何市建局選擇重建太子大樓，而鄰近地區一些日久失修並有火警危險的舊樓，例如佐敦華豐大廈，卻沒有獲選作重建。市建局回應指，把太子大樓納入發展計劃圖項目是因為進出電梯大堂須經過樓梯，對殘疾人士及長者造成困難，這個理由缺乏理據支持。太子大樓業主立案法團主席與地鋪商戶一直商議，在地面與電梯大堂之間裝設升降機，以反駁市建局的說法；

- (f) 公眾對市建局的重建項目失去信心，認為是「假保育」。如果有關重建項目繼續進行，花墟將完全失去其獨有特色，就像「喜帖街」、「波鞋街」、「雀仔街」和裕民坊重建項目的複製品；
- (g) 市建局缺乏適當的諮詢。雖然市建局曾於二零二四年三月及四月與受影響的居民及商戶舉行兩次會議，但會議上約 90% 的時間用於市建局的簡介，使問答部分的時間有限。此外，市建局的代表在會議上似乎故意挑選長者提問，但其他與會者(例如申述人)則沒有被選中提問。有部分與會者質疑，市建局如何可把後巷活化為花墟的「第三條街」，因為後巷狹窄，又堆放了大量雜物，加上大廈外牆滿布冷氣機支架及類似裝置，但市建局卻沒有就此作出跟進。市建局代表亦沒有履行承諾，未有在聆聽會首日向兩名持份者(即申述人同事)提供聯絡方法，以作進一步溝通。這些事例顯示市建局在諮詢持份者方面欠缺誠意；
- (h) 雖然他不反對在地盤 B 開設新店鋪，但他要求市建局不要把地盤 A1 納入發展計劃圖項目，並保留地盤 A1 太子大樓前的露天花市。他質疑市建局是否只有一個發展方案，以及為何地盤 B 的新花店和地盤 A1 的舊／現有花店不能共存。他強烈要求「以墟換墟」，而不是以購物商場取而代之；以及

- (i) 由於市建局在提交發展計劃圖予城規會考慮前，並沒有考慮上述所有問題，他要求延長諮詢期，城規會應給予受影響的商戶兩至三個月時間，以就花墟的特色進行詳細分析，從而提出反建議供城規會考慮。

R 725—太宏有限公司

20. 梁健堃先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 儘管市建局聲稱推廣經整合的特色街道及文物保育是發展計劃圖項目的重要元素，但他質疑市建局如何能在沒有進行真正公眾諮詢的情況下推廣有關元素。正如 R 512 在較早前提及，在二零二四年三月及四月與受影響持份者舉行的兩次會議中，大部分時間都用作進行市建局的簡報，並無足夠答問時間，而市建局亦沒有回應／跟進持份者提出的問題／關注。此外，他亦質疑為何要拆除而非保育富獨有特色的花墟；
- (b) 他留意到發展計劃圖項目內約有 90% 的土地為政府土地，遂質疑為何市建局可利用如此大面積的政府土地作重建之用。此舉實屬資源錯配，而非真正的市區重建項目。市建局應分開考慮地盤 A 及 B 的發展。地盤 B 為政府土地，並擬作發展休憩用地及政府、機構及社區設施，應由康樂及文化事務署(下稱「康文署」)及建築署等相關政府部門而非市建局進行發展。市建局應專注於其重建破舊樓宇的核心業務上；
- (c) 市建局在回應時表示，由於太子大樓是一幢樓齡達 64 年的舊樓，因此需要重建。然而，據悉太子大樓狀況良好，並曾於數年前進行翻新，並無結構安全問題。他質疑為何太子大樓需要拆卸，而附近地區其他一些設施及管理欠佳、結構安全有問題的大廈卻不獲優先進行重建。此外，正如 R 512 在較早前提及，為回應市建局的關注，太子大樓地下與升降機大堂之間將裝設一部升降機。太子大樓前的露天

花市位於花墟的龍頭位置，早已成為花墟的地標，亦是甚具活力的熱門地點。拆除地盤 A1 的太子大樓並以高樓大廈取代，會令該地區失去特色，並對花墟的活力和吸引力造成負面影響；

- (d) 儘管市建局曾就環境、交通及其他技術方面進行多項評估，但並無就花墟的文化及城市設計方面進行評估。市建局並無考慮到花墟充滿人情味和集體回憶等的文化特色。市建局應提交城市設計和保育建議供城規會考慮。市建局提交城規會考慮的發展計劃圖缺乏詳細資訊和深入分析。他希望城規會能履行其守門員的角色；
- (e) 市建局建議把四幅細小零散用地(即地盤 A2 至 A5)的發展潛力轉移至地盤 A1。此建議必然會導致地盤 A1 的地積比率非常高，進而發展為高樓大廈。擬在地盤 A1 範圍內興建的高樓大廈會與區內其他建築格格不入。此外，擬在地盤 A1 範圍內興建的高樓大廈只會留下很少／不會留下戶外空間供露天花市營運。花墟目前充滿活力的氛圍，亂中有序，並秉承多年來有機發展的特色，將被徹底破壞；
- (f) 市建局在與持份者舉行會議之前及之後所擬備的繪圖／圖則維持不變，並無作出任何修訂，顯示市建局並無考慮持份者在會上表達的意見；
- (g) 目前的花墟已充滿活力，他質疑擬議重建項目如何能為該區增添活力，並維持花墟的獨有特色；
- (h) 水道公園的環境衛生與花店並無直接關係；
- (i) 雖然市建局建議在地盤 A1 及 B 設地面臨街零售店面，為零售活動提供額外空間，但有關建議只能保留花墟的布局，並不能保留花墟的獨有特色和氛圍；
- (j) 雖然市建局聲稱會物色合適處所，以協助受影響的花店經營者遷往同區另一處所繼續營業，但市建局

不能保證受影響商戶遷往有關處所時的租金是處於可負擔水平；

- (k) 他要求市建局不要把地盤 A1 納入發展計劃圖項目，以及保留位於地盤 A1 的太子大樓前的露天花市。他要求「以墟換墟」；以及
- (l) 他要求延長諮詢期，以便不同持份者都可就發展計劃圖項目提出意見，城規會應給予受影響商戶兩至三個月時間就花墟的特色進行詳細分析，以及提出反建議供城規會考慮。

[陳振光教授在 R725 作出陳述期間返回席上參與本節會議。]

R729 — 一號園藝

21. 陳沐奇女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她支持市建局在地盤 B 為受影響的花店經營者提供新鋪位的建議，不過她要求市建局不要把地盤 A1 納入發展計劃圖項目。位於地盤 A1 的太子大樓前的露天花市現時熱鬧興旺，應予保留。她詢問是否只有一個發展選項，以及為何地盤 B 的新花店與地盤 A1 的舊有／現有花店不能共存；
- (b) 市建局先前的回應表示，會用一年時間就重置、保育、社區營造、再次構建街道墟市的可能性等事宜與受影響商戶溝通。這顯示出市建局在把發展計劃圖提交予城規會考慮之前，未有顧及上述事宜。當局沒有就發展計劃圖項目充分諮詢受影響商戶。她要求城規會不要在現時作出決定。諮詢期應予延長，而城規會亦應給予受影響商戶兩至三個月時間就花墟的特色進行詳細分析，以及就城市設計和保育事宜提交反建議；
- (c) 發展計劃圖項目會對花墟造成不可逆轉的影響。位於地盤 A1 的太子大樓前的戶外空間，是位於花墟的龍頭位置，該地方已發展成露天花市，象徵着花

墟的地標。露天花市陽光充足，適合展示色彩鮮豔的花卉和大型植物。露天花市布局靈活，而且亂中有序，是一個讓園藝愛好者交流園藝知識和經驗的地方，富有人情味。在節日來臨前，市民會紛紛到花墟選購花卉和植物。發展計劃圖項目會嚴重破壞花墟的地區特色和文化遺產。發展計劃圖項目只會保留花墟的布局，但花墟的獨有特色將會消失。發展計劃圖項目只會成為「喜帖街」、「波鞋街」和裕民坊重建項目的複製品；

- (d) 雖然近年出現結業潮，但花墟的經營環境仍然蓬勃。為進一步提振區內經濟，當局應強化而非破壞花墟本身的特色。發展計劃圖項目的施工時間漫長（即約 10 年），將會嚴重影響花墟的經營環境。政府提出的「香港夜繽紛」活動對振興本港經濟的成效不大；
- (e) 雖然市建局致力根據「以人為先，地區為本，與民共議」的方針推行市區更新工作，但很多受影響的商戶均未獲諮詢。她質疑市建局在未有諮詢受影響商戶的情況下，如何得知他們的期望和需要。市建局在與持份者舉行會議之前及之後所擬備的繪圖／圖則維持不變，並無作出任何修改。這正顯示市建局缺乏誠意考慮持份者的意見。市建局本應提交城市設計和保育建議，卻未有如此行事；
- (f) 市建局在項目規劃階段忽視上述所有問題，屬於程序不公；
- (g) 市建局成立的目的，是為了解決市區老化問題，並促進市區更新。她質疑，為何要拆卸太子大樓，因為該大樓曾於數年前進行翻新，狀況良好，而且備有最新的消防裝置和兩部升降機。市建局聲稱，之所以把太子大樓納入發展計劃圖項目，是因為其地下與升降機大堂之間沒有設置升降機。這個說法並無理據支持。正如一些其他的申述人所述，太子大樓的業主立案法團主席和地下商鋪的商戶一直商討在地下與升降機大堂之間安裝一部升降機。此外，

鄰近地區的其他一些「三無」大廈(即沒有大廈管理組織、破舊不堪且存在混凝土剝落和管道滲漏問題)卻未有納入發展計劃圖項目。發展計劃圖根本就沒有清晰的選址準則；以及

- (h) 她留意到發展計劃圖項目內有 90% 的土地為政府土地，遂質疑為何市建局可使用如此大面積的政府土地作重建之用。重建只是一個藉口，市建局正在侵佔公共資源。這並非真正的市區重建項目，而只是一個在政府土地上的發展項目而已。此外，她質疑為何市建局享有如此特權使用政府土地，同時又可以從發展計劃圖項目賺取利益。

[蔡德昇先生在 R729 作出陳述期間短暫離開這節會議。]

[會議小休 5 分鐘。]

22. 由於申述人及／或他們的代表在本節會議的陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，主席會請申述人、他們的代表及／或政府的代表回答。與會者不應把答問部分視為出席者向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。主席繼而請委員提問。

發展計劃圖

23. 一些委員注意到，有一些申述人要求不要把地盤 A1 納入發展計劃圖項目，主要理由是太子大樓的狀況良好，不應拆卸，而且太子大樓前的露天花市為花墟的地標及門戶，遂詢問發展計劃草圖的整體規劃概念是什麼，劃定界線範圍和把地盤 A1 納入發展計劃圖的理據又是什麼。

24. R47 的代表麥中傑先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 整個花墟涵蓋兩個主要街區。一個街區北達界限街，西臨花園街，南至太子道西，東接洗衣街。另一個街區北接花墟道，西至園圃街，南達太子道西，東臨洗衣街。沿花墟道及洗衣街的花墟呈 L

形，有 120 多間商鋪，其中的 31 間會受發展計劃圖項目所影響(佔花墟商鋪總數 26%)，而地盤 A1 是花墟的一部分；

- (b) 關於整體規劃概念及劃定發展計劃圖界線範圍的理據，發展計劃圖是市建局根據《油旺研究》市區更新大綱發展概念藍圖(下稱「概念藍圖」)框架推行的首個項目，亦是首次在水渠道城市水道發展節點展開重建。發展計劃圖項目用作推動市區更新，旨在全面重整和重新規劃花墟道／洗衣街一帶的土地用途。此舉將改善已建設環境，並提供加強花墟長久以來特色所需的空間。發展計劃圖涵蓋六個地盤，即地盤 A1 至 A5 及地盤 B。地盤 A1 至 A5 會採用「連繫地盤」的方式，將四幅細小零散的個別用地(即地盤 A2 至 A5)的發展潛力集中在地盤 A1。發展計劃圖項目是本港首個實踐地積比率轉移的項目。地盤 A1 建議用作附有零售設施的住宅發展。太子道西與洗衣街交界處建議闢設約 500 平方米的地面公眾休憩用地，以涵蓋部分申述人所提及現時位於太子大樓前的戶外空間／露天花市。地盤 A2 及 A3 內擬設地面公眾休憩用地；地盤 A4 及 A5 內擬闢設單層零售設施，與花墟的臨街零售店鋪融合。至於地盤 B，建議闢設多用途綜合大樓，結合經改良的政府、機構及社區設施、住宅和商業用途，以及水道公園。地盤 B 內亦擬設地下公眾停車場；以及
- (c) 至於把地盤 A1 納入發展計劃圖的理據，一如市建局過往的其他項目，市建局在決定進行發展計劃圖項目前，已全面審視和分析一籃子因素，包括土地用途、樓齡和樓宇狀況、發展潛力、技術上是否可行、重建帶來的規劃增益等。考慮到地盤 A2 至 A5 面積細小，重建潛力可能有限，採用「連繫地盤」方式，可以把此等細小零散用地(即地盤 A2 至 A5)的發展潛力轉移至面積較大且位處策略位置的用地(即地盤 A1)。此舉有助充分發揮地盤 A1 的發展潛力，並可騰出地盤 A2 至 A5 以闢設地面公眾休憩用地及低矮零售設施，從而增添花墟一帶的氛圍及

活力。因此，將地盤 A1 納入發展計劃圖的做法恰當。

25. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助投影片作出補充，要點如下：

- (a) 《油旺研究》提出概念藍圖框架，制訂整體發展策略，附有多項建議，包括發展節點、休憩用地網絡、綠化走廊、行人連接系統等，為活化油麻地及旺角一帶提供指引；
- (b) 正如市建局所述，發展計劃圖是首個實踐概念藍圖建議的項目，即在水渠道城市水道發展節點展開重建，其中位於地盤 B 的擬議水道公園將成為主要的綠化樞紐，與其他個別現有已規劃的休憩用地和擬議綠化走廊連接起來，形成區內的綜合休憩用地網絡，並延伸至西南面的西九龍一帶。地盤 A1 太子大樓前的戶外空間擬設公眾休憩用地，位處策略位置，毗鄰擬議水道公園的西南面，並位於「城市水道」的主軸上，沿現有鋪面渠的走線而建，在綜合休憩用地系統中發揮重要作用；以及
- (c) 發展計劃圖《註釋》訂明，在「其他指定用途」註明「混合用途(1)」地帶(即地盤 A1 至 A5)內，須提供合共不少於 800 平方米的地面公眾休憩用地。

花墟的地區特色

26. 部分委員備悉一些申述人深切關注發展計劃圖項目會令花墟喪失其特色，遂詢問是否有任何計劃確保擬議發展可保留和加強花墟的地區特色和氣氛。

27. R47 的代表麥中傑先生和關以輝先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 鑑於洗衣街和花墟道一帶已發展多年，相關的規劃配套和設施已不能配合該區的發展需要，包括康樂設施老舊而且功能和空間分割，缺乏消閒休息空

間，以及花墟一帶有交通擠塞和人車爭路的情況。市建局旨在透過推動發展計劃圖項目，協助解決地區問題，並改善該區的硬件配套和空間規劃；

- (b) 發展計劃圖項目會在多方面推動花墟進一步發展，包括在擬建的多用途綜合大樓地面層，設置朝向擬建水道公園的臨街零售鋪位，以擴大花墟範圍和改善花墟的配套設施和環境，為現有花店及相關經營者創造更多擴充業務的機會，並加強花墟暢旺熱鬧的市集氣氛；
- (c) 與此同時，市建局會配合多年前完成的戰前唐樓羣活化項目(即太子道西／園藝街項目)，並結合發展計劃圖項目位於太子道西的四個地盤(即地盤 A2 至 A5)，通過美化環境和活化工程，以及地方營造手法，改善園藝街及園圃街一帶後巷，把這些地方改造為花墟道及太子道西以外的花墟「第三條街」。發展計劃圖項目會有助提升花墟整體環境，增添街道活力，並把花墟的獨有氛圍和特色延伸至附近一帶；
- (d) 市建局建議在地盤 B 興建面積不少於 8 800 平方米的水道公園。通過納入園景設計元素，以及鼓勵進行地方營造，發揮水道公園毗鄰花墟的獨特地理優勢，成為「賞花熱點」，從而展現花墟的獨有特色，活化地區形象；
- (e) 市建局建議在地盤 B 興建地下公眾停車場，提供私家車泊車位和上落貨車位，照顧市民駕車到花墟買花的需要，以及花店經營者裝卸貨物的需要。發展計劃圖項目有助紓緩違例泊車、道路擠塞和人車爭路的問題。通過改善附近的整體交通和行人環境，可提升營商環境和顧客在花墟的購物體驗，從而有助吸引更多顧客光顧花店及相關行業，推動該區成為融合消閒娛樂的多元化購物區；以及

- (f) 上文提及的所有建議都會有助保留並提升花墟的地區特色和氛圍，可藉此推動花墟長遠的可持續發展。

為受影響花店所作的安排

28. 部分委員留意到一些花店經營者深切關注其生意會受發展計劃圖項目影響，並要求「以墟換墟」，遂提出問題如下：

- (a) 會否為受影響花店作出重置／回遷安排；
- (b) 地盤 A1 及 B 內擬設零售店鋪的設計和布局能否顧及花店的營運需要，例如提供充足的樓底高度和戶外地方，以供展示高大的植物；
- (c) 是否有措施確保地盤 A1 及 B 內的擬設零售店鋪會配合市建局訂定的設計要求；以及
- (d) 在施工期間會否為受影響花店提供過渡安排。

29. R47 的代表麥中傑先生及關以輝先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 市建局將在地盤 B 興建一幢毗連擬議水道公園的多用途綜合大樓連地面零售店鋪，而在地盤 A1 則會興建一幢毗連擬議公眾休憩用地的住宅樓宇連地面零售店鋪。此外，市建局將在地盤 B 的西南角興建一幢作零售用途的單層樓宇。上述所有零售店鋪均適合用於為受影響花店作出回遷安排；
- (b) 市建局會在詳細設計階段進一步審視零售店鋪的樓底高度。此外，臨街零售店鋪會從擬議水道公園／公眾休憩用地後移，以提供戶外空間進行零售活動，例如展示高大的植物。市建局會在臨街零售店鋪和擬議水道公園／公眾休憩用地的設計之間取得平衡；

- (c) 落實細節尚未敲定，市建局可能會自行或與發展商合作落實、管理和／或營運發展計劃圖項目。倘發展商參與發展計劃圖項目，市建局會與發展商簽訂發展協議，訂明條款和要求(例如零售店鋪的設計要求)。市建局亦會與發展商成立管理委員會，密切審核及監察發展商的表現，以確保完全符合發展協議所訂的條款和要求。借鑑中環街市活化項目的例子，市建局與發展商合作，根據發展協議的條款和要求，尤其是有關提供價格相宜的零售及文化用途的條款和要求，共同營運和管理中環街市大樓。現時中環街市大樓的商業空間盡是街頭小食攤檔、本地品牌精品店和生活雜貨店等，而非連鎖店／高級店鋪，證明上述做法成功；以及
- (d) 市建局會分階段落實發展計劃圖項目，並會在花墟一帶為受影響的店鋪物色臨時遷置地點，以便店鋪繼續營業。太子大樓前的戶外空間下有明渠，上方不得興建任何構築物，該處將會用作受影響店鋪在施工期間的臨時遷置地點之一，並會發展為公眾休憩用地，由市建局在發展計劃圖項目下管理。

30. 主席詢問，倘若由市建局落實、管理和營運地盤 A1 及 B 的擬議地面零售店鋪，以達致保留花墟市集式特色的目的，此一做法會否是較好的方案。R47 的代表麥中傑先生及關以輝先生在回應時表示，根據以往經驗，市建局傾向邀請發展商落實、管理和營運零售設施，因為發展商在設施管理、租賃及市場推廣、活動宣傳等方面的經驗遠比市建局豐富。如先前所述，透過履行發展協議和成立管理委員會，地盤 A1 及 B 將會設有臨街零售店鋪連戶外展示區，以配合花店的營運需要，並保留花墟的市集式特色。

31. 兩名委員詢問 R512，在聽過市建局解釋受影響花店回遷和過渡至地盤 A1 及 B 的臨街零售店鋪的安排後，他所關注的事項是否已獲回應，又或他對發展計劃圖項目是否滿意；如否，他所關注的問題為何。R512 黎大元先生在回應時扼要重述他先前提出的意見，表示地盤 A1 不應納入發展計劃圖項目，太子大樓不應拆卸，而太子大樓前的露天花市亦應予保留。雖然將在地盤 A1 及 B 為受影響花店提供臨街零售店鋪，

但他和其他受影響的花店經營者擔心地盤 A1 及 B 的零售店鋪租金昂貴，而且租賃安排複雜。地盤 A1 及 B 的零售店鋪租金高昂，亦可能導致沿花墟道一帶的店鋪租金飆升，繼而影響花墟道花店的生意。此外，關於受影響花店在施工期間的過渡安排，市建局並沒有提供太多資料，亦沒有就過渡安排(例如臨時遷置地點)諮詢受影響的花店經營者。

行人的暢達程度和連繫性

32. 副主席留意到申述人(R510)進行了一項調查，顯示花墟東端(即一些申述人提到的近園圃街和太子道西路口的範圍或花墟後面部分)的人流相對較少，而且從港鐵旺角東站前往該處並不方便，遂詢問有沒有任何措施改善行人前往花墟東端的暢達程度和連繫性。

33. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 太子站和旺角東站均位於花墟附近。一些訪客可能會選擇由太子站出，經運動場道或太子道西前往花墟西端(即近洗衣街和太子道西路口的範圍)。另一些人則可能會選擇由旺角東站出，經洗衣街或穿過新世紀廣場和跨越太子道西的行人天橋前往花墟東端。當局留意到由旺角東站往花墟，實際距離要比由太子站出發稍遠，而且太子站附近有較多商業活動，可能會吸引更多人流；以及
- (b) 為了改善該區的整體行人暢達程度和連繫性，建議在地盤 B 公眾停車場與毗鄰花墟道的水道公園南面部分之間闢設地下行人通道。地下行人通道旨在加強連接和提升步行環境，同時鼓勵訪客和附近的商戶把車輛停泊於公眾停車場，再步行至水道公園、花墟及其周邊地區。市建局將落實擬議地下行人通道，作為發展計劃圖項目的一部分。此外，為了提升步行體驗並加強附近地區的連接性，在詳細設計階段，市建局會進一步探討三條可能闢設的行人通道，包括地盤 A1 與 B 之間橫跨洗衣街的行人隧道、由地盤 A1 向西南面越過太子道西至彌敦道／

太子站的行人隧道，以及連接地盤 B 與北面的大坑東遊樂場的行人天橋。

34. 運輸署總工程師／交通工程(九龍)張博先生作出補充，表示現時由旺角車站有安全的架空或地面行人通道前往花墟東端。從旺角車站出的訪客可以步行穿越新世紀廣場及使用帝京酒店側的升降機和跨越太子道西的行人天橋到達花墟東端。當局認為提供更多清晰的指示標誌可以指引訪客前往花墟。

35. R47 的代表麥中傑先生借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 據觀察，較多訪客選擇經太子站前往花墟。部分訪客會行遊沿花墟道的店舖，自西向東繞過花墟到達園圃街。另一部分訪客則只行經一段花墟道至園藝街為止，便離開花墟。因此，花墟東端的人流相對較少；以及
- (b) 根據發展計劃圖項目，市建局擬於花墟東端的地盤 A4 及 A5 闢設一幢單層零售設施，整合花墟道的臨街零售店舖，從而把更多訪客引入花墟東端及園圃街雀鳥花園。此外，市建局擬把毗連地盤 A2 至 A5 的後巷活化及進行美化工程，例如在園圃街設置藝術品／壁畫。此外，市建局會與康文署攜手優化園圃街與太子道西交界的現有休憩用地，例如豎設獨特的地標。上述措施有助在花墟創造更獨特宜人的行人環境，吸引更多訪客前往該區。

交通

36. 一名委員注意到花墟道的交通擠塞及人車爭路問題嚴重，在節日期間尤甚，遂詢問有沒有任何措施解決交通問題。R47 的代表麥中傑先生借助投影片作出回應時表示，根據發展計劃圖項目，除了在地盤 A 及 B 闢設附屬泊車位外，亦建議在地盤 B 興建一個設有 220 個私家車泊車位和 10 個上落貨車位的地下公眾停車場。有關措施能更方便駕駛人士前往花墟，亦為花店經營者提供了在公眾停車場上落貨的額外選項。此外，花店經營者現時是在他們的花店前方上落貨。只要整體交通環

境能如上文所述般得到改善，市建局及／或相關政府部門便有空間探討在特定時間於花墟道作上落貨活動的可能性，以進一步改善交通環境。

37. 另一名委員詢問 R512，花店上落貨會否對該區的交通情況造成任何影響。R512 黎大元先生表示花店通常在清晨時分上落貨，不會對該區的交通造成影響。據他觀察，平日約有 45 輛貨車在花墟上落貨。他質疑公眾停車場所提供的 10 個上落貨車位並非緊鄰花店，是否能滿足花店所需。

水道公園

38. 一名委員注意到水道公園將在鋪面渠之上及／或沿鋪面渠走線設置水景，而不是開放現有鋪面渠以重現自然的水道，遂詢問 R62(香港建築師學會)對擬議水道公園有何意見。R62 的代表梁以華先生作出回應，要點如下：

- (a) 他是廣州荔灣區恩寧路活化項目的文物顧問；
- (b) 香港建築師學會早於二零一八年已經向市建局提議，位於油麻地及旺角地區的舊水道(包括該位於水渠道下方的水道)有巨大的潛力活化成為市區水道公園，藉此構建一個整合的休憩用地網絡，以及連接周邊地區的綠化空間和市中心。他們對市建局接納建議感到高興，因為擬議水道公園能提升該區的整體暢達程度和連繫性；以及
- (c) 毫無疑問，設置水景的公園難以媲美擁有自然水道的公園。儘管如此，在法定圖則把鋪面渠一帶指定為「休憩用地」地帶屬於第一步，而長遠而言則是應該重開該鋪面渠，以重現該富有歷史的自然水道。以首爾清溪川、廣州永慶坊及香港啟德河為例，活化水道往往需時多年解決技術問題。擬議水道公園的設計不會排除重開鋪面渠的可能性，而當局會在詳細設計階段視乎技術上是否可行、水質改善情況、重新安排地下公共設施等因素探討重開鋪面渠事宜。預料日後可以重開鋪面渠。

39. 就此相關的事宜，另一名委員詢問太子大樓前的戶外空間是否擬作擬議水道公園的一部分。規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應說，太子大樓前的戶外空間現為私人土地，該處的地下有一條明渠。根據契約限制，不得在該範圍興建任何構築物。太子大樓前的戶外空間擬發展為將由市建局管理的公眾休憩用地，構成由水道公園朝西南方向至西九龍地區的綜合公眾休憩網絡和綠色走廊的一部分。

賞花熱點

40. 一名委員留意到發展計劃圖項目的目標之一是推廣花墟一帶為「賞花熱點」，遂詢問「賞花熱點」建議的細節。R47的代表麥中傑先生和關以輝先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 為配合《施政報告》中公布的「悅目亮麗城市計劃」，康文署轄下的水道公園將會發展為「賞花熱點」，將在水道公園種植顯花樹木、四時花木、不同顏色灌木，營造「賞花熱點」，供市民賞花。此舉不但可加強城市美化，而且還會深化花墟一帶的氛圍；以及
- (b) 「賞花」的概念並不局限於在水道公園賞花或在花店買花。發展計劃圖項目有助推廣興旺的賞花文化和刺激與花卉相關的商業及康樂活動，例如在花墟地區以花卉為主題的咖啡店。

施工期間的緩解措施

41. 一名委員留意到部分申述人深切關注發展計劃圖項目的建造工程會對花墟地區造成塵埃及噪音滋擾，以及影響花墟的營商環境，遂詢問在施工期間有沒有任何緩解措施。R47的代表關以輝先生借助投影片作出回應，表示市建局在處理建造工程方面的經驗豐富。在施工期間，會採取多項噪音緩解措施和塵埃控制措施，以減少對周邊地區造成環境方面的影響。市建局會與附近受影響持份者成立聯絡小組，就重建事宜保持緊密聯繫。如有需要，可作出特別安排，例如在學校考試日暫停施工。所有建造工程均會遵從相關法例及法定規定。

擬議建築物高度

42. 一名委員詢問發展計劃圖內地盤 A1 及 B 的擬議建築物高度，以及能否採用較高的建築物高度限制，規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助一些投影片作出回應，表示地盤 A1 及地盤 B 支區(1)高層發展的建築物高度限制訂為主水平基準上 150 米，而地盤 B 支區(2)的建築物高度限制訂為主水平基準上 30 米，涵蓋擬議低矮社區設施綜合大樓和水道公園。根據市建局的概念計劃，發展項目將採用梯級式的建築物高度輪廓，建築物高度為主水平基準上 150 米的較高樓宇(即地盤 A 的兩座樓宇，以及地盤 B 中間部分的兩座樓宇)設於西南面，而建築物高度會朝東北面逐步下降至主水平基準上 130 米的低層樓宇(即地盤 B 東北角的樓宇)。考慮到旺角更廣泛地區，彌敦道沿路「商業」地帶的最高建築物高度為主水平基準上 160 米，並配合由旺角東地區下降至九龍塘地區的整體梯級式建築物高度輪廓，認為地盤 A1 及 B 的擬議最高建築物高度訂為主水平基準上 150 米，與周邊地區並非不相協調，進一步增加建築物高度限制會妨礙該建築物高度概念。

花墟的經濟特色

43. 一名委員詢問花墟的商戶和僱員數目、花墟的經濟收益，以及花店的營運模式。R512 黎大元先生作出回應，要點如下：

- (a) 除了兩三間連鎖花店外，花墟大部分花店是以家庭式由幾代人經營。重建花墟會對不少家庭的生計造成負面影響。他現時手上沒有花墟商戶和僱員數目的資料，但商戶通常會在農曆新年前增聘人手；以及
- (b) 鮮花行業涉及不少勞力密集的工序，例如拆開花卉和植物的包裝箱、去除花刺、修剪花朵、把花卉和植物插放在花瓶／花盆內等。上述大部分工序是在後巷進行的。把這些後巷變成花墟的「第三條街」，會對花店運作造成負面影響。他質疑這些用作建築物走火通道和堆滿雜物的狹窄後巷，如何能變成行人通道。

諮詢

44. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 市建局有沒有任何關於受影響持份者(特別是太子大樓的居民)對擬議重建項目所持意見的資料；以及
- (b) 有一些申述人建議把諮詢期延長兩至三個月，市建局對此有何意見。

45. 關於受影響持份者對擬議重建項目的意見，R47 的代表關以輝先生作出回應，要點如下：

- (a) 市建局就發展計劃圖項目進行凍結人口調查時，已收集受影響持份者對擬議重建項目的意見；
- (b) 就整個重建項目的涵蓋範圍而言，在 149 個受訪住戶中，40% 支持擬議的重建項目，13% 則表示反對。在 56 個受訪的商戶中，20% 支持擬議的重建項目，11% 則表示反對。其他受影響持份者沒有交回問卷、沒有回應／拒絕回應或表示沒有意見；
- (c) 至於太子大樓，所有地鋪的商戶均反對擬議的重建項目。在 54 個受訪住戶中，44% 表示支持擬議重建項目，13% 則表示反對擬議重建項目。其他受影響持份者沒有交回問卷、沒有回應／拒絕回應或表示沒有意見；以及
- (d) 與市建局其他重建項目一樣，受影響的居民和商戶總是對重建項目的意見紛紜。居民傾向支持重建項目，而商戶則傾向反對重建項目。

46. 關於申述人提出延長諮詢期的建議，R47 的代表麥中傑先生表示，市建局會與持份者保持聯繫，並讓他們參與發展計劃圖項目。如先前所提及，市建局會與受影響持份者成立聯絡小組，以保持緊密聯繫。此外，市建局會繼續與持份者合作，透過美化街道工程等多項社區營造措施，展現花墟的獨特之處。

[在答問環節進行期間，蔡德昇先生返回席上，出席本節會議；徐詠璇教授則離開本節會議。]

47. 由於委員再無提問，主席表示是日上午答問部分的聆聽程序已經完成。她多謝申述人、他們的代表和政府的代表出席會議。城規會將在所有聆聽程序完成後閉門商議有關的申述，稍後會把城規會的決定通知申述人。申述人、他們的代表和政府的代表此時離席。

48. 主席表示會議休會午膳。

[會議於下午十二時四十五分休會午膳。]

49. 會議於二零二五年一月九日下午二時恢復進行。

50. 下列委員和秘書出席了下午的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
何珮玲女士

蔡德昇先生

梁家永先生

陳遠秀女士

鍾錦華先生

潘樂祺先生

黃傑龍教授

葉少明先生

運輸署總工程師／交通工程(九龍)
張博先生

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)
譚卓偉先生

51. 以下政府的代表、申述人和他們的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

謝佩強先生 — 荃灣及西九龍規畫專員
陳穎存先生 — 高級城市規畫師／荃灣及西九龍
馬嘉駿先生 — 城市規畫師／荃灣及西九龍

申述人及他們的代表

R 47 — Hui Ka Fai

麥中傑先生]
關以輝先生]
關美寶女士] 申述人的代表
蔡子軒先生]
連雅琪女士]

R 639 — Chan Yuk Heung Wendy

陳玉香女士 — 申述人

R 676 — Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人

R 731 — 郭靈欣

郭靈欣先生 — 申述人

R 732 — 陸少芬

陸少芬女士 — 申述人

R 751 — Designing Hong Kong Limited

黃允祈先生] 申述人的代表

R 767 — Tin Chuen Church

譚志豪先生]
鄧偉鏘先生] 申述人的代表

馮錦鴻先生]
黃恩偉先生]

52. 主席歡迎各人到席，並請申述人及／或他們的代表闡述他們的申述。

R 639 — Chan Yuk Heung Wendy

53. 陳玉香女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她以一名普通香港市民和經常到訪花墟的愛花人士身分發言；
- (b) 由於她不知道花墟會否遷往其他地方，她就此表達關注，希望花墟的特色(包括令人愉快的氣氛、充足的休憩用地及可達度高)可在不影響其真實性的情況下得以保留；以及
- (c) 她留意到發展計劃圖涵蓋的範圍甚廣，認為該區應提供休憩用地，以及進行全面規劃，並須考慮到園圃街雀鳥花園及旺角大球場。她欲了解重建項目將於何時完成。

R 731 — 郭靈欣

54. 郭靈欣先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他在花墟附近長大，與社區有密切的聯繫。他的先父曾長期在教會事奉，而他本身也是天泉堂的會友；
- (b) 他既不支持也不反對發展計劃圖，但希望提出意見。若要落實發展計劃圖，他建議把天泉堂遷往發展計劃圖範圍內預留給政府、機構及社區設施的部分；
- (c) 天泉堂與社區有密切聯繫。儘管商戶和居民瞬時流轉，但天泉堂卻一直保存下來，就像一棵「古樹名

木」，見證着花墟的發展。由於天泉堂一直長期為花墟社區服務，因此對社區十分重要；

- (d) 天泉堂不僅開放予教會會友，亦開放予鄰近所有人士，包括花墟的工人(如清潔工人)和有需要的人士。他憶述有一名會友因感謝牧師在他童年時的引導，經常回來捐款給天泉堂。最近，天泉堂在聖誕節期間舉辦福音午餐聚會，共有 180 人參加(比預期多)，其中包括基層家庭。教會會友亦在聖誕節期間為社區獻唱聖誕歌；以及
- (e) 天泉堂為花墟提供了成長的土壤，沒有天泉堂，花墟就無法健康成長。他用一部舊鋼琴來比喻花墟的現狀。雖然這部舊鋼琴的音樂價值可能不高，但作為香港製造的少數鋼琴之一，它的歷史價值甚高，而他計劃與有興趣的人士合作，向公眾展示這部舊鋼琴。他注意到在聆聽會的第一天，與會者就「墟」一字進行了熱烈的討論。他認為是花墟的人們令其變得真實和有價值。

[潘樂祺先生在 R731 作出陳述期間到場出席這節會議。]

R732 — 陸少芬

55. 陸少芬女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她是天泉堂的傳道人，希望分享《花墟的彩虹 感人的故事》小冊子編載的故事；
- (b) 天泉堂沒有豐富的資源，但卻是一個溫暖的教會，大家如親人般互相愛護。教會的宗旨是愛護和關心花墟社羣內的所有人，包括長者、店員、清潔工人及路人。她引述一些例子，例如一名清潔工人曾感謝教會為邊緣人士提供食物，亦有一名女拾荒者曾因教會友善的環境而克服困窘參加伸展運動班。她亦分享一個為一名陷於困境的女士祈禱的故事，該名女士事後離開時臉上展現笑容，相信神已治癒她的痛苦。當聽到一名單親媽媽因家庭困難而自殺一

事後，天泉堂於近期開始為單親媽媽提供支援。天泉堂的愛、尊重及接納，協助清潔工人及拾荒者重拾自信，在花墟社羣內培養團結一致及互助的精神；

- (c) 她訴說區內人士對天泉堂搬遷感到難過，因為許多人重視免費的社區空間，讓他們可以進食和休息。其他人則對搬遷感到悲痛，因為教會最近才完成裝修；
- (d) 她要求天泉堂可留在花墟一帶，以便繼續服務花墟社羣；以及
- (e) 她促請委員認同天泉堂與花墟之間的深厚連繫。

R 7 5 1 — Designing Hong Kong Limited

56. 黃允祈先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 擬議的建築物高度最高為主水平基準上 150 米，與周邊環境並不協調。雖然周邊一帶發展項目的建築物高度限制為主水平基準上 115 米，但除少數建築物的高度約為主水平基準上 100 米之外，位於地盤 A 及 B 西面和南面的大部分現有建築物的高度均沒有超過主水平基準上 50 米。南面的商業大廈(例如始創中心和新世紀廣場)則約為主水平基準上 90 米高。毗連用地北面的地方為康樂及休憩用地，包括警察體育遊樂會、大坑東遊樂場和花墟公園，均沒有任何建築物。市建局概念計劃下的擬議建築物高度輪廓由西南面的主水平基準上 150 米遞降至東北面的主水平基準上 130 米，與九龍塘又一村的建築物高度約為主水平基準上 30 米比較，不能把擬議建築物的高度視為「梯級式」高度輪廓；
- (b) 發展計劃圖著重賺取利潤多於公眾利益。發展計劃圖所涵蓋的範圍約有 90% 是政府土地，而餘下約 10% 是私人土地。地盤 B 約有 65% 和 22% 的土地

分別劃為「休憩用地」地帶和「政府、機構或社區」地帶。劃設「休憩用地」地帶和「政府、機構或社區」地帶的意向，同樣是為了滿足當區居民和社區的需求。根據《油旺研究》，花墟項目的目的旨在利用原先作社區用途的土地進行私人商業發展，以增加重建潛力及帶動增長。這個做法令油尖旺地區內的社區設施及休憩用地短缺的情況更加嚴重；

- (c) 他質疑是否需要進行「市區重建」以提供更好的休憩用地。市建局在地盤 A 騰出細小零散的地盤以提供公眾休憩用地，但另一方面，卻在地盤 B 拆卸面積較大且連貫的現有休憩用地以進行住宅／商業發展，做法矛盾。根據市建局的資料，擬議水道公園可作為該區的主要通風廊和景觀廊。然而，現有休憩用地已具有相同功能。市建局亦聲稱，擬在地盤 B 提供的大型地面公眾休憩用地，將有助合併現時互有圍欄相隔的現有休憩用地及休憩空間。他認為這是土地行政的問題，應有其他解決方案。沿花墟徑關設的鋪面渠分隔了現有的休憩用地。當局可把有關土地分配予相關政府部門(例如康文署或渠務署)作更妥善的整體設計及融合，藉此解決有關問題；
- (d) 先前的市區重建計劃(例如灣仔利東街及旺角「波鞋街」)不但未能加強該些街道的原有特色，更導致士紳化，失去了一些傳統行業。花墟是順應市場力量和不斷轉變的當區情況，隨時間自然發展而成。擬議發展計劃圖會有干擾花墟運作的風險，以及削弱花墟現有商戶／活動的可持續性。旨在加強花墟特色的計劃有含糊之處，例如欠缺有關為花店預留的零售商店數目的詳情，亦沒有資料顯示位於發展計劃圖涵蓋範圍以外的區內商戶可否使用地盤 B 的上落貨設施；以及
- (e) 此外，擬議發展、花墟活動與體育活動之間或會出現衝突。日後擬議住宅發展項目的居民或會視花店噪音為滋擾。以將軍澳海濱長廊為例，居民曾就提

供戶外餐飲的餐廳所造成的噪音及空氣污染作出投訴。同樣地，斧山道運動場附近的居民曾就足球比賽觀眾所發出的噪音作出投訴。旺角大球場大小合適、氣氛熱鬧，亦容許在比賽期間擊鼓助威，因此是本地足球隊伍主場的熱門地點。他表示，為盡量減少這些衝突，管理日後居民的期望非常重要。

R 767 — Tin Chuen Church

57. 鄧偉鏘先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 在二零二四年五月二十三日與市建局行政總監韋志成工程師會面，以及根據市建局在二零二四年七月十七日致天泉堂的函件中，市建局告知天泉堂，指他們可以在發展計劃圖聆聽程序期間向城規會提交申述，表達關注(如有的話)；
- (b) 天泉堂要求市建局(i)免費在花墟社區附近提供處所作臨時安置之用，連同搬遷、裝修及其他相關開支的津貼；以及(ii)在發展計劃圖項目中亦要免費提供合適的處所，樓面面積至少為 670 平方米(相當於目前處所的面積)作永久安置之用，連同搬遷、裝修及其他相關開支的津貼；
- (c) 天泉堂於一九五二年在洗衣街成立，是中國基督教播道會(下稱「播道會」)在香港成立的第一間教會。過去 80 年以來，天泉堂已成為花墟社區不可或缺的精神支柱，也是花墟的活古蹟和重點機構。它有大約 700 名登記教友，會定期參加崇拜、團契和各項活動；
- (d) 天泉堂已與花墟一帶緊密融合。二零二二至二零二四年期間，該教會為花墟社區組織了超過 2 400 次社會服務／活動，服務超過 78 000 名人士。所提供的服務包括團契、洗禮、精神健康支援及輔導、為青少年而設的制服團體計劃、課餘補習、托管及教育課程、提供免費食物、日用品及共享空間、定期探訪長者及安老院舍等。該等社會服務補充了區

內資助社會福利服務的不足，若不在花墟一帶重置教會，該區將失去這些社會服務；

- (e) 這間教會把捐款投資於提高社會影響力，是「影響力投資」的示例。二零二零年至二零二一年期間，天泉堂投資 700 萬元進行內部翻新，務求為社區提供更大和配備空調的共享空間；
- (f) 天泉堂現時位於太子站和旺角東站步行可達的範圍內，亦擁有完善的公共交通服務，交通便捷，社區人士到訪該處十分方便。把天泉堂遷往其他地方，會導致基層家庭和弱勢社羣難以尋求協助及獲得服務；
- (g) 天泉堂在社會服務方面的角色和貢獻，得到其會友、播道會、合作機構包括創立香港有限公司、循道衛理楊震社會服務處，以及何建宗教授、油尖旺北分區委員會委員羅春明先生和前區議會議員郭必錚先生等社區領袖的認同。他們一致支持把天泉堂重置在花墟範圍內；
- (h) 天泉堂的社會服務範疇與政府的政策一致。正如思匯政策研究所於二零一七年進行的一項研究顯示，旺角區缺乏休憩用地。透過與社區分享其禮堂及活動室，天泉堂可幫助改善旺角區休憩用地不足的情況，從而符合《香港規劃標準與準則》中每人享有兩平方米休憩用地的標準。根據香港撒瑪利亞防止自殺會 2023 年年報，每 10 萬人有 14.55 人自殺。天泉堂曾為基層人士提供精神健康支援、輔導服務及多項社會福利服務。《二零二四年施政報告》宣布擴展「社區客廳試行計劃」，目標是為基層家庭提供額外空間及多元化的設施和服務，以改善他們的生活質素，而天泉堂一直為花墟一帶提供此等服務；
- (i) 市建局的社會影響評估未能準確反映天泉堂的貢獻。有關社會影響評估的焦點在於花店經營者，而天泉堂則只被描述為「教會」，沒有更多細節。該

份社會影響評估並無充分強調天泉堂為社區提供社會服務的重要性；

- (j) 他知悉市建局在重建項目內預留了政府、機構及社區空間作社會福利服務用途。天泉堂的社會網絡和服務完善，在服務花墟社區方面比新的社會福利機構更優勝；以及
- (k) 市建局在重建計劃中未有為天泉堂作出特別重置安排，未能達到在《市區重建策略》所述的下列目標：(i) 保存具歷史、文化和建築學價值的樓宇、地點及構築物；以及(ii) 在切實可行的範圍內保存區內居民的社區網絡。

[陳遠秀女士在 R 767 作出陳述期間到場出席這節會議。]

R 676 — Mary Mulvihill

58. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 她反對發展計劃圖的擬議重建項目；

住宅及商業物業的供應過剩

- (b) 住宅及商業物業的需求已大幅減少，香港正面對物業供應過剩的情況。住宅物業方面，仲量聯行主席表示，香港約有 100 000 個空置的私人住宅單位，並有更多單位正在興建中；
- (c) 零售和商業物業的前景更為黯淡。二零一八年至二零二四年期間，香港商業中心區優質寫字樓的價格下挫 46%。高檔寫字樓的租金估計已下跌 8.6%，預計於二零二五年會進一步下降 10%。二零二四年，優質商場的租值下降 2.3%，而核心區街舖的租值則微升 1.3%。甲級寫字樓的商業價值下跌 9.8%，核心區街舖的商業價值下跌 1.6%。預計減息步伐將會放慢，物業市場不景氣的周期可能會延

長。二零二四年有 529 宗止贖個案，較二零二三年的 266 宗大幅增加。預料將出現更多銀行採取行動的個案；

- (d) 由於社會仍需要可負擔房屋，因此所建議的住宅單位應用作資助房屋。擬議商業發展的位置偏僻。目前多間酒店因空置率高企而被改裝為學生宿舍。與其興建更多物業，倒不如把重點放在如何善用現有庫存上。委員評估如何充分利用土地時，應顧及上述因素；

市建局的運作模式

- (e) 市建局的辦事方式不再可行。其營運在社會和財務上不再可持續，是時候進行深入檢討。市建局在推出其觀塘和九龍城用地時已遭遇挫折。財政壓力不斷增加。花墟項目是讓市建局獲得原本用作公眾休憩用地和康樂設施的政府用地，以改善其財務狀況；

地區文化及花墟運作

- (f) 關於市建局建議地盤 B 的擬議臨街零售舖位以種植、花藝或園藝為主題，她表示灣仔「喜帖街」再沒有喜帖店，更遑論裕民坊、「波鞋街」及其他無法重塑原有氛圍的項目；
- (g) 花墟是少數在零售業危機中生存下來的零售節點之一。每逢周末，該處的店舖即變得擠擁。任何會對該市場的商業可行性和區內其他活動構成負面影響的發展／重建均應予避免；

休憩用地和政府、機構及社區設施的供應

- (h) 基於地盤 B 擬議闢設大量社區設施，發展商不會有太大的興趣。因此，項目有可能面臨相當長時間的延誤，令地區暫停提供體育及康樂設施的時間拖長。現有的體育設施十分受歡迎並已訂滿。剝奪社

區人士使用該些設施的時間長達十年，會有違政府在奧運期間許下的承諾，即政府會在社區推廣體育活動。如需進行翻新工程，可分階段進行；

- (i) 旺角缺少超過 50% 的鄰舍休憩用地和地區休憩用地，達 17 公頃。發展計劃圖會把有關用地範圍進一步減少 1.6 公頃。公眾休憩用地淨增加約 1 185 平方米，是對計劃接管面積為 1 150 平方米的水渠道花園所作的補償。地盤 A1 前面的公眾休憩用地將用作展示花朵／花卉產品，而在地盤 A2 及 A3 的公眾休憩用地則面積細小；
- (j) 沒有為地盤 A1 及 B 未來的住戶(分別為 1 175 人及 2 200 人)闢設私人休憩用地。住戶無疑會使用位於平台的擬議公眾休憩用地作為替代，因此應扣除公眾休憩用地的面積以反映這情況；

城市設計和景觀

- (k) 地盤 A1 及 B 的擬議最高建築物高度為主水平基準上 150 米，此高度會產生屏風效應，並與地區特色產生衝突。現時的低矮建築環境亦會失去；
- (l) 擬議水道公園大部分均為沒有遮蔭的混凝土，而由於水渠過於污染，擬議水景亦只是一連串的水池；
- (m) 樹木調查所得 212 棵現有樹木的記錄是錯誤的，因為很多成齡樹會受到發展計劃圖所影響。她關注在綠化覆蓋範圍很少的地區失去多於 100 棵樹木的情況。擬議的新樹木會分散種植，未能配合動植物的生態系統，與現時休憩用地的羣聚模式不相似；

公眾諮詢

- (n) 由於現有體育設施按地區供較大範圍的社區使用，市建局應作廣泛的諮詢。儘管如此，市建局就發展對體育設施的影響，只諮詢了商戶及住戶，而沒有諮詢一般社區人士。社會影響評估報告亦沒有涵蓋

有關剝奪休憩用地和康樂設施，對居住在狹小單位的區內居民和享用現有設施的其他地區人士在身心健康方面所造成的影響；

- (o) 市建局網站所載文件不能以關鍵字搜尋，亦不能以複製及貼上方式摘錄相關詳情，這是不可以接受的；

沒有充分的理據進行重建

- (p) 地盤 A1 的太子大樓並非低層殘舊的樓宇。為發展而發展的做法不能接受；
- (q) 市建局聲稱的「區內問題」(例如互有圍欄相隔的設施、須優化的體育館，以及不受歡迎的公廁和垃圾收集站)性質輕微，可以透過其他方法輕易解決；
- (r) 提供額外的泊車位會吸引更多車輛駛入，有違政府推動使用公共交通工具的政策；
- (s) 為了在地盤 A2 及 A3 闢設兩幅小型公眾休憩用地而拆卸使用中的現有樓宇並不合理。把這些土地的地積比率轉移亦僅是為了增加市建局的盈利；以及
- (t) 發展計劃圖不符合市區重建策略，因為發展計劃圖降低了休憩用地及康樂設施的質素，也移除了區內受歡迎的場所。

59. 由於申述人及／或他們的代表已陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而主席會邀請申述人、他們的代表及／或政府的代表作出回應。與會者不應把答問部分視為出席者向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。主席接着請委員提問。

商業樓宇市場

60. 一名委員注意到中環的甲級寫字樓空置率高企，亦因為最近樓市下行而導致租金回報顯著下降。隨着近年工作模式轉

變，以及共用工作空間和居家辦公日漸普及，寫字樓市場呈下跌的趨勢，並會在未來五至十年維持低迷。鑑於發展計劃圖顯示擬在地盤 B 規劃商業樓面面積，該名委員詢問市建局對商業樓宇價值下跌及其相關風險有甚麼意見。

61. R47 的代表麥中傑先生和關以輝先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 地盤 B 採取「一地多用」模式，當中涵蓋休憩用地、政府、機構及社區設施、住宅和商業用途。平台主要用作重置經優化的體育／康樂設施、社會福利設施，以及一所地區康健中心。至於地面店舖則用作重置受影響花店和擴展花墟。根據市建局的概念計劃，地盤 B 的支區(1)有三幢樓宇，當中位於西面的兩幢屬於住宅樓宇，而東面的一幢則為商業樓宇。有關商業及零售用途能與水道公園互相配合；以及
- (b) 由於擬議重建項目可能需時超過十年才能完成，屆時樓市會經歷甚麼轉變亦是未知之數。因此有別於慣常的住宅及商業地帶，市建局建議在發展計劃圖劃設「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，以靈活地混合各種用途以配合不斷轉變的市場需要。尤其是發展計劃圖的「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的總樓面面積限制，已容許調整綜合發展中住宅和商業用途的比例，以應對市場波動。

體育館

62. 一名委員注意到有兩個室內體育館將受發展計劃圖所影響，遂詢問重建後這些體育館的功能是否會保留，因為在市建局的概念計劃中並沒有顯示這些體育館。R47 的代表麥中傑先生和關以輝先生借助一些投影片作出回應，表示市建局一直與康文署就重置室內體育館一事保持聯繫，當中包括設計和面積要求。儘管規模相近，但體育設施的現有功能將有所提升，其中包括翻新球場和多功能室。一些較少使用的設施，例如壁球場，則或會改建為其他城市運動設施，而內部設計將靈活配合不同的體育活動。如地盤 B 擬議發展項目的截視圖所示，在足

球／曲棍球場下方有三層高樓層的構築物標示為政府、機構及社區設施，是指定作重置體育館，重置成本將由市建局承擔。康文署將尋求政府撥款提供新設施(如有的話)。

花墟道 38 至 48 號

63. 一名委員提出以下問題：

- (a) 拆卸及建造工程會否影響包括花墟道 38 至 48 號的一排舊樓；以及
- (b) 發展商會否有興趣重建花墟道 38 至 48 號，因為根據發展計劃圖，地盤 A2 至 A5 是作低層發展。

64. R47 的代表麥中傑先生和關以輝先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 地盤 A2 及 A3 用作提供地面休憩用地，而地盤 A4 及 A5 則用於發展小型單層零售樓宇。低層構築物不需要撞擊式打樁或鑽孔樁地基。地盤 A4 及 A5 採用組裝合成建築法，並附以三呎深的塊狀底座，可盡量減低建築工程對周邊舊樓的影響。實際上，市建局在舊區和擁擠市區的建築經驗豐富，甚至樁柱地基的高層重建項目也能駕馭；以及
- (b) 地盤 A2 至 A5 的建築物(如有)將為低層建築，受發展計劃圖所規定的一層建築物高度的限制。由於地盤面積約 600 平方米的花墟道 38 至 48 號位於發展計劃圖範圍以外，其重建將受旺角分區計劃大綱圖現有的規劃限制所規管。根據旺角分區計劃大綱圖，該地盤劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，其本身可靈活作混合用途，最高地積比率限為 9 倍，而最高建築物高度則限為主水平基準上 115 米。在落實發展計劃圖以提升花墟的活力和氛圍後，位於花墟道 38 至 48 號有 76 年樓齡的建築物整體上會有潛力獨立重建為高層住宅發展項目。據悉，在最近樓市下跌之前，曾有發展商嘗試收購花墟道 38 至 48 號的物業，惟未能成功。發展

計劃圖項目是實現水渠道城市水道發展節點建議的第一個項目。市建局旨在利用發展計劃圖項目促進花墟的長遠可持續發展，並鼓勵附近舊區重建。由於「城市水道」延伸至彌敦道，因此發展計劃圖項目將不會是發展節點的最後一個市建局項目。市區重建任務艱鉅，不應只倚靠市建局，亦要依賴市場力量。例如，有申述建議把太子道西 206 至 208 號納入發展計劃圖範圍內，而據新聞報導，該地盤已剛於二零二四年十二月被私人機構收購。

天泉堂

65. R767 的代表馮錦鴻先生回應一名委員的詢問時表示，天泉堂為註冊非政府機構及慈善機構，根據《稅務條例》第 88 條獲豁免繳稅。

66. 一名委員提出以下問題：

- (a) 發展計劃圖中預留作社會福利設施的樓面面積大小如何，以及預留空間會怎樣分配；
- (b) 同區七年樓齡單位的收購政策會否適用於天泉堂；以及
- (c) 發展計劃圖中是否有任何空間可編配予天泉堂，讓教會得以繼續在區內服務。

67. R47 的代表關以輝先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 地盤 B 總樓面面積中約有 20 000 平方米會預留作政府、機構及社區設施。該等政府、機構及社區設施落成後，會交由相關的政府決策局／部門擁有、管理和保養。相關政府部門(例如社會福利署(下稱「社署」及民政事務總署)會負責將預留的政府、機構及社區空間編配予各項設施／服務。政府要求闢設的政府、機構及社區設施建議獲豁免計入總樓面面積內；

- (b) 受影響的天泉堂處所屬於播道會，為私人物業，會計入非住用或商業總樓面面積內，不會視為政府要求闢設的政府、機構及社區設施。根據收購工業物業以外物業所採用的原則，市建局會向物業擁有人(例如天泉堂)提出以受影響物業的市值交吉價，另加特惠津貼及附帶費用津貼，以購買受影響物業。附帶費用津貼將支付天泉堂索賠的搬遷費用、購買重置物業的相關開支，以及向市建局出售受影響物業所招致的法律費用。市建局收購教會擁有及使用的自置物業時會採取特別政策，補償額與收購住用物業的補償額相近，即根據一個七年樓齡的假設重置單位來評估。由於受影響的天泉堂處所包括一幢單一業權的樓宇，補償額亦可按該幢樓宇的重建價值(假設自行重建該幢樓宇)加上津貼計算。確實的補償額只能在收購階段釐定，而市建局並沒有為該教會的任何臨時或永久安排作出免費及無償的補償政策；以及
- (c) 由於市場上非住用樓面面積的價格正在下降，天泉堂或可在取得補償後在附近購入另一項物業。市建局已應天泉堂的要求，在區內物色空置的處所作為替代，並於近期向教會提供兩個鄰近太子站的處所，但不獲教會接受。市建局會繼續協助教會尋找替代處所。

68. 就同一名委員提出的跟進問題，R47 的代表關以輝先生回應時表示，自從市建局在行政總監的主持下與天泉堂首次會面以來，一直就多項議題(包括與規劃相關的事宜、地契條款、潛在的替代處所和補償的原則等)與教會保持溝通。荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應說，將在地盤 B 闢設的政府、機構及社區設施會包括康文署重置並優化的體育／康樂設施和新建的體育／康樂設施、衛生署的永久地區康健中心和社署新建的社會福利設施(包括綜合家庭服務中心及可提供 60 個名額的特殊幼兒中心)。社署會按其現行做法，邀請合適的非政府機構營運有關設施並提供服務。

69. 一名委員注意到天泉堂在社區的貢獻和社會功能，以及地盤 B 的一些地方作商業用途的建議，遂詢問市建局會否考慮

把 670 平方米的樓面面積撥作重置教會。R47 的代表關以輝先生借助投影片作出回應說，地盤 B 的商業樓面面積和地盤 A1 的平台會有足夠的非住用空間容納教會所需的樓面面積。由於管理問題，日後發展項目的非住用商業部分不會出售。教會如認為合適，可選擇租用地盤 A1 或地盤 B 的處所。

70. 由於委員再無提問，主席表示是日下午的聆聽會已經完成。她多謝申述人、他們的代表和政府的代表出席會議。由於所有聆聽程序已經完成，城規會將於稍後閉門商議有關的申述，並會把城規會的決定通知申述人。申述人、他們的代表和政府的代表此時離席。

71. 這節會議於下午四時休會。