

二零二六年三月十八日及二零二六年三月十九日
舉行的城市規劃委員會
第 1357 次會議記錄

出席者

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

黃幸怡女士

劉竟成先生

蔡德昇先生

梁家永先生

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光教授

何鉅業先生

馬錦華先生

徐詠璇教授

鍾錦華先生

潘樂祺先生

鄧寶善教授

黃傑龍教授

黃煜新先生

運輸署總工程師／交通工程(九龍)

張博先生(二零二六年三月十八日上午和二零二六年三月十九日下午)

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

王國良先生(二零二六年三月十八日下午)

民政事務總署總工程師(工程)

周振邦先生(二零二六年三月十八日)

民政事務總署總工程師(工程)

張諾敏女士(二零二六年三月十九日下午)

環境保護署助理署長(環境評估)

譚卓偉先生(二零二六年三月十八日)

環境保護署首席環境保護主任(總區南)

何婉嫻女士(二零二六年三月十九日下午)

地政總署署長

羅淦華先生

規劃署署長

葉子季先生

規劃署副署長／地區

譚燕萍女士

秘書

因事缺席

倫婉霞博士

呂守信先生

陳遠秀女士

鄭楚明博士

葉頌文博士

葉文祺先生

葉少明先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

馮志慧女士(二零二六年三月十八日上午和二零二六年三月十九日
下午)

李建基先生(二零二六年三月十八日下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

簡嘉露女士(二零二六年三月十八日上午)

李佳足女士(二零二六年三月十八日下午)

梁凱俊先生(二零二六年三月十九日下午)

1. 下列委員和秘書出席二零二六年三月十八日早上的會議：

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
-------	-----

黃幸怡女士

劉竟成先生

蔡德昇先生

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光教授

何鉅業先生

馬錦華先生

徐詠璇教授

鍾錦華先生

潘樂祺先生

鄧寶善教授

黃傑龍教授

黃煜新先生

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)
周振邦先生

環境保護署助理署長(環境評估)
譚卓偉先生

地政總署署長
羅淦華先生

規劃署署長
葉子季先生

九龍區

議程項目1

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/25》的申述
(城市規劃委員會文件第 11051 號)

[此議項以廣東話、英語及普通話進行。]

2. 秘書報告，《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/25》(下稱「分區計劃大綱草圖」)主要涉及改劃一幅位於佛光街的用地(即項目 A 用地)(下稱「該用地」)，以便進行擬議私人住宅發展。該發展獲土木工程拓展署(下稱「土拓署」)所進行的可行性研究支持。以下委員已就此議項申報利益：

蔡德昇先生 — 他和配偶在何文田擁有物業；以及

鍾錦華先生 — 為土拓署前署長。

3. 委員備悉，鍾錦華先生並無參與有關的可行性研究，而蔡德昇先生和配偶所擁有的物業並非直接望向該用地，委員同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

4. 主席表示已給予申述人合理的通知，邀請他們出席聆聽會，但他們當中除已到席或表明會出席聆聽會的人士外，其他人士不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於申述人已獲合理的通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽有關申述。

5. 以下政府的代表(包括顧問)(下稱「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

- 黎萬寬女士 — 九龍規劃專員
- 黃偉賢先生 — 高級城市規劃師／九龍
- 陳海明先生 — 城市規劃師／九龍

土拓署

- 勞智祥先生 — 總工程師
- 劉力榮先生 — 高級建築師

阿特金斯睿萊亞洲有限公司

- 劉毅強先生 — 顧問

申述人及申述人的代表

R 7—陳家強

- 陳家強先生 — 申述人
- 王俊文先生 — 申述人的代表

R 16—張筱青

- 張筱青先生 — 申述人

R 17—尚夢園

- 尚夢園女士 — 申述人

R 36—張鳳芬

- 張鳳芬女士 — 申述人
- 黃瑞欣先生 — 申述人的代表

R 63—劉勇

- 劉勇先生 — 申述人

R 78—虞鐵軍

虞鐵軍先生 — 申述人

R 120—Sarah Tang

唐海英女士 — 申述人

R 248—潘登

潘登先生 — 申述人

R 311—張詠思

張詠思女士 — 申述人

R 363—張明瑋

張明瑋先生 — 申述人

R 451—Song Ting Feng

宋廷鋒先生 — 申述人

R 506—麥嘉恩

麥嘉恩女士 — 申述人

R 628—九龍城區議會陳治華議員辦事處

陳治華先生 — 申述人的代表

6. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示聆聽會會在二零二六年三月十八日和十九日(下午)分兩天舉行。在本節會議會請規劃署的代表向委員簡介申述的內容。待規劃署簡介完畢後，會請申述人及／或他們的代表作口頭陳述。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，會在出席該節會議的申述人及／或他們的代表完成口頭陳述後進行。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。城市規劃委員會(下稱「城規會」)在聽取申述人及／或他們的代表所有口頭

陳述後，會閉門商議有關申述，並於稍後把城規會的決定通知申述人。

7. 主席繼而請規劃署的代表向委員簡介申述的內容。

8. 規劃署高級城市規劃師／九龍黃偉賢先生借助投影片，向委員簡介申述的內容，包括分區計劃大綱草圖修訂項目的背景、申述人所提出的理由／意見、政府的回應，以及規劃署對有關申述的意見。有關詳情載於城規會文件第 11051 號(下稱「文件」)。分區計劃大綱草圖的修訂項目主要涉及把位於何文田的該用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)4」地帶，以進行擬議私人住宅發展。當中訂明最大總樓面面積為 19300 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 160 米，並附連社會福利設施(下稱「項目 A」)。

9. 分區計劃大綱圖的《註釋》亦已因應上述改劃用途地帶作出修改及其他技術修訂(包括為符合最新的《法定圖則註釋總表》而作的修訂)。

[在規劃署簡介完畢後，黃幸怡女士暫時離開本節會議。]

10. 主席繼而請申述人及／或他們的代表闡述其申述。

R7—陳家強

11. 陳家強先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他作為天鑄業主委員會主席及工程學科的哲學博士，具有進行環境影響評估的經驗。一般而言，有關評估的結果取決於委託人希望達到的目標為何。除了技術考慮因素外，他會就其書面申述從人的角度作出補充，並指出城規會應顧及居民所面對的實際情況，以及考慮他們的日常生活經驗；
- (b) 儘管運輸署並不反對項目 A 就土地用途地帶作出的修訂，以及由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)落實的改善措施，但現時何文田港鐵站 A3 出口在繁忙時段的情況仍然未如理想。A3 出口只設

有三部升降機，居民需要在沒有空調的長廊排隊等候超過 10 分鐘。只有其中一部升降機會在每日的有限時段內停於天鑄的樓層(即 G 層)。至於另外兩部升降機，則會把天鑄居民由車站大堂直接載往有蓋公共行人道的樓層(即 U3 層)，居民需要往下行相當於六至七層的樓梯才能回家；或者天鑄居民需要使用 A2 出口，沿佛光街朝上坡方向步行超過 100 米。上述改善措施及替代路線看似可以接受，但實際上極為不便，對長者及有幼童的家庭尤甚；

- (c) 雖然中九龍幹線為其他地區帶來交通時間上的好處，但何文田區的居民(包括天鑄的居民)無法直達中九龍幹線，更因附近的中九龍幹線何文田通風大樓而需每天忍受污染。在施工期間，爆石及打樁等工程對附近居民造成嚴重的噪音滋擾。在與相關政府部門及顧問舉行的會議中，居民僅獲告知何文田通風大樓的排放量取決於通風設施的運作情況，並由環境保護署(下稱「環保署」)監察，但有關二氧化氮、一氧化碳及懸浮粒子等主要污染物的具體排放數據則未有公開。鑑於天鑄距離何文田通風大樓約 130 米，而該用地則直接緊鄰何文田通風大樓，他質疑如何向日後的居民確保空氣質素可以接受；
- (d) 參考規劃署的簡介，假設平均單位面積為 75 平方米，按此估計，單位總數約有 200 個。然而，發展商可能會採用較小的單位面積(例如約 170 或 270 平方呎)，導致單位及人口數目遠高於概念計劃所假設的數字。從全港房屋供應的角度而言，尤其與北區都會區的大型發展項目相比，該 200 個單位只有些微貢獻。他質疑，有關項目極具爭議，而且對周邊居民造成嚴重長期影響，僅為了如此有限的得益而推行項目，理據是否充分；以及
- (e) 僅因該用地曾用作臨時工地，便視之為價值較低並因此適合用作發展，這樣並不恰當。相反，應盡可能把該用地恢復原狀，或考慮該用地原先作為「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，將其用作適當用途，以應付地區需要，而非作高密度住宅發展。

- (f) 關於私隱方面的關注，他的住所距離最近落成的發展項目朗賢峯及瑜一約 50 至 60 米，這段距離已導致他明顯失去私隱，並須在晚上提早拉上窗簾。擬議發展與天鑄可能僅相距約 25 至 30 米，這將進一步加劇建築物之間可互相俯瞰的問題；以及
- (g) 過去二十至三十年來，他觀察到區內多幅「政府、機構或社區」用地已改作住宅用途，但並沒有增設公園或社區設施；與此同時，學生及居民人數不斷增加，進一步加劇了港鐵服務及附近購物中心的負荷。私人住宅發展完全依賴發展項目內提供的泊車位，而一個泊車位的價值已升至約 400 萬至 500 萬元，這對何文田居民的公平性及更廣泛的公眾利益而言，均值得商榷。公眾停車場的需求亦十分殷切。

[黃煥忠教授在此時到場出席這節會議。]

R16—張筱青

12. 張筱青先生作出陳述，要點如下：

- (a) 身為一名經驗豐富的規劃專業人士，他認為城市規劃須在相關因素之間取得平衡，一方面須考慮到技術評估，同時亦須避免會損害公眾長遠利益的改變。作為天鑄的居民，他認為這次改劃土地用途地帶是一項規劃上的敗筆。參考分區計劃大綱草圖及航拍照片顯示，該用地位於與其西北面的何文田西食水配水庫一同在削坡的平台上，該配水庫的上方現時用作臨時棒球訓練場，其北面坡腳處為何文田通風大樓，而南面則有何文田公園及何文田體育館，上述地點全部均坐落於同一「政府、機構或社區」地帶內。此土地使用模式反映了該用地已確立作公用設施及康體用途的規劃意向。從規劃角度而言，把該用地的用途地帶由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)4」地帶以進行住宅發展，對社區而言弊多於利；

- (b) 在一幅如此細小的用地上進行高層住宅發展，並不能實質或有效地解決政府庫房深層次的收入問題，反而在城市設計層面上，此舉會在成熟而發展密集的鄰近社區中顯得突兀，並會對區內居民的生活造成負面影響；
- (c) 居民早已忍受多年因附近各項工程所產生的建築噪音及干擾。在進行打樁及其他噪音活動時，即使關上窗戶並拉上窗簾，兒童們下午在家亦難以溫習，而且也影響了室氣流通。上述工程竣工不久，居民便須面對該用地的擬議住宅發展的進一步建築工程。該用地是附近居民僅有的「呼吸空間」，在該處的擬議住宅發展的建築物高度為主水平基準上 160 米，將進一步把天鑄包圍起來。很多家庭把大部分積蓄投入購置天鑄的單位(天鑄曾被宣傳為高端發展項目)，卻發現他們不斷被周邊的建築物包圍，日益擠迫，多年來生活及環境質素也不斷下降；
- (d) 根據他在內地作為規劃師的經驗，在公眾認為改劃土地用途地帶或重建建議是為了些微利益而犧牲區內居民的利益時，規劃當局往往會面臨強烈的公眾反應。每一項規劃決定均可能對居民的日常生活及政府的公信力產生長遠影響。該用地可提供的額外住宅供應量相對少，但對建築物的體積、視覺開揚度、空氣流通及社區接受程度所帶來的負面影響卻可能十分顯著。因此，他促請當局在作出規劃決定時，應充分考慮公眾的長遠利益，當中包括附近居民的生活，而非僅僅着重房屋供應或收入。否則，改劃土地用途地帶將傳達不良的訊息，即長久以來的規劃意向是用作社區／康樂用途的用地，會因為微薄的經濟利益而改劃土地用途作發展目的；以及
- (e) 該用地應用作發展低矮的體育或康樂設施，此舉會與周邊的休憩用地和康樂場地相協調，從而避免現有天際線被一羣高樓大廈所主導。因此，強烈要求城規會拒絕項目 A 有關土地用途地帶的修訂，並維持「政府、機構或社區」地帶的原有規劃意向。

R 36—Zhang Feng Fen

13. 張鳳芬女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她當初從半山區搬到何文田，居於天鑄，因為該區的環境相對寬敞，區內學校選擇也較多。她留意到此區域傳統上以住宅發展為主，有教育和社區設施，並非商業活動的集中地。該區本身建有多個屋邨，例如愛民邨和何文田邨，近年來亦有多個大型住宅發展項目相繼落成，當中包括何文田港鐵站上蓋的發展，例如朗賢峯和瑜一，已在該區新增數千個單位；
- (b) 從她的日常經驗所得，該區學生在放學後或午膳時間可到訪的公共空間非常有限，只有位於愛民邨的一個小型購物中心提供基本生活必需品，有些學生甚至不得不匆忙用餐。在附近房屋委員會總部工作的人員需長時間乘坐港鐵或其他公共交通工具上下班，午膳時亦難以找到座位。儘管何文田港鐵站設有多個出口，但在繁忙時間，該港鐵站及周邊的行人網絡已經人多十分擠迫，即使沒有進一步的發展，使用量也接近飽和。文件中的回應大多只是紙上談兵，未能解決居民、輪椅使用者、長者和學生在繁忙時間所面臨的困難；
- (c) 雖然何文田體育館及其網球場鄰近天鑄，但屢次嘗試，似乎難以順利預訂網球場，需要前往其他地區(例如葵青和青衣)才有場地可供使用。九龍城區和何文田區的體育和康樂設施供應不足，無法滿足區內需求。何文田建有多所學校，是該區一大特色。倘若沒有教育和康樂設施，該區的吸引力將大減；以及
- (d) 由於當局沒有發布有關何文田通風大樓排放物的監測系統和排放數據的資料，故對其排放所造成的影響表示關注。相關政府部門(例如環保署和運輸署)對改劃土地用途地帶一事「不予置評」，令人質疑這些觀點是否基於事實和現實。從何文田居民的角

度來看，城規會和相關政府部門在考慮改劃該用地的土地用途地帶時，不應僅以技術評估為基礎，還應考慮區內居民的需要和生活。

[蔡德昇先生在 R36 作出陳述期間到場出席這節會議。]

R78—虞鐵軍

14. 虞鐵軍先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他居於天鑄第八座，並強烈反對把該用地改劃作住宅用途。他明白政府擬增加房屋供應的意向，但他從三個角度提出意見，包括妨礙自然光滲進當區和遮擋景觀、屏風效應及其相關環境影響，以及當局是否以科學及嚴謹的態度作出規劃決定；
- (b) 他的單位所在與該用地的直線距離約為 20 米。他是根據當時的發展情況所作的合理期望，而作出在該處買入單位的決定。該用地擬議的高層發展所造成的嚴重屏風效應不但會影響他的單位，亦會影響天鑄的中低層單位。自然採光會顯著減少，在下午三時之後只有極少甚至沒有陽光。考慮到該區的發展已經十分擁擠的情況下，該用地的擬議發展會對現有居民的生活環境造成負面影響；
- (c) 當局在其他位於屯門及荃灣的改劃個案中，均有進行空氣流通評估。然而，卻沒有資料顯示當局曾為這宗個案進行空氣流通評估。鑑於天鑄周圍現有高密度的建築羣，緊鄰天鑄的擬議高層建築物會造成屏風效應，阻擋夏季盛行風並加劇熱島效應，從而導致空氣污染物在區內積聚。這已經不只是景觀問題，而是公共健康的關注事宜；
- (d) 把該用地改劃作住宅用途無可避免會產生更多車流及人流。委員應該清楚知道何文田港鐵站 A3 出口已經十分繁忙，而升降機、月台及通道在繁忙時間亦非常擁擠。在區內新增任何居民，將會進一步加劇現有居民在等候升降機前往港鐵站時所經歷的不

便。他促請當局充分考慮當區居民的生活質素；以及

- (e) 城市規劃的核心價值不只是覓得更多土地進行發展，亦是維持現有社區的和諧及宜居程度。何文田居民不反對發展，但要求有一個公平、科學及透明的決策過程。倘現有居民享用自然採光、通風及合理景觀的權利隨時可遭剝奪，香港將難以繼續享有宜居城市的美譽。因此，他恭請城規會拒絕項目 A 有關土地用途地帶的修訂，或最少應延期作出決定，而相關政府部門應在環境及交通方面進行更深入的評估，同時聽取當區居民的意見。

R 120 — Sarah Tang

15. 唐海英女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她只是待其屋邨張貼告示後，才注意到有關改劃建議，對於建議在如此細小的用地進行高層發展，她感到驚訝。該用地鄰近運動場，而非主要街道，這令人質疑，政府揀選該用地是否單純因為其位置較不顯眼，以及不大可能引起反對；
- (b) 雖然規劃署已解釋有關建議在技術上可行，但技術上可行不應作為進行改劃的唯一理據。否則，香港很多用地，例如位於半山及中環的用地，亦可用作高層發展。她認為政府採取了預設立場，讓部分人受惠卻犧牲了另一些人的利益，而她亦批評，政府這樣做並無適當顧及當區居民的需要；
- (c) 擬議發展與周邊發展(包括天鑄、愛民邨和何文田邨)不相協調。在如此細小的用地興建擬議高層樓宇在視覺上不美觀，規劃上亦不佳，因此會損害香港作為國際宜居城市的聲譽。她亦強調，政府應作為把關者，不應只是因為技術上可行和反對意見有限而批准建議；

- (d) 現時的棒球場為臨時用途，一直在該處存在已超過 10 年，她質疑棒球場內的配套設施(例如更衣室和洗手間)是否足夠。香港的公眾體育設施已經供應有限，而供公眾使用的康樂設施亦嚴重短缺，這從預訂天鑄附近網球場的困難情況便可證明。在教練協助預訂球場的情況下，費用為每小時約 700 元。這反映了設施短缺的問題。私人屋苑的居民有權享用公共空間，例如公園和兒童遊樂場。此外，泊車設施亦短缺，泊車費為每小時約 60 元。該用地應預留作康樂用途，而非作房屋發展；以及
- (e) 諮詢不應只是例行公事，應適切聽取當區居民的聲音。她反對項目 A 有關土地用途地帶的修訂，並認為該用地應保留作社區用途，例如棒球場、網球場或其他康樂用途。

R 628—九龍城區議會陳治華議員辦事處

16. 作為九龍城區議會議員，陳治華先生作出陳述，要點如下：

- (a) 早前曾安排簡介會，相關政府部門亦參與其中，向當區居民解釋有關建議。區內很多居民已就擬議發展表達意見；
- (b) 他主要整合居民的意見並表達給委員作考慮。居民關注屏風效應、壓迫感和私隱的事宜。由於擬議建築物高度會與周邊發展的高度相類似，在該細小土地上進行高層發展會造成屏風效應，阻礙盛行風流動，並對空氣流通造成負面影響。當附近有更多建築物落成，該區的發展很可能變得日益密集，造成密閉感，並進一步影響居民的日常生活和精神健康。擬議發展靠近現有住宅樓宇，將會影響私隱，並造成令人可俯瞰的感覺，因此會對生活質素造成負面影響；
- (c) 何文田區的社區設施本來已經不足。該區以住宅為主，缺乏配套設施，商店、診所及餐廳尤其不足，

對居民造成不便。何文田近年落成的單位數目約有 4 949 個，包括朗賢峯(990 個單位)、瑜一(844 個單位)、天鑄(572 個單位)、皓畋(1 429 個單位)、One Homantin (561 個單位)及冠德苑(603 個單位)。假設每戶有兩名居民，這些發展項目便已令人口增加超過 10 000 人，但相關的配套設施並無作出相應改善。何文田廣場及愛民廣場或附近的餐廳及商業設施，或不足以應付來自學校、政府辦公室及專上學院(包括香港都會大學(下稱「都大」)賽馬會健康護理學院及將於未來數年內落成的都大擬議新校舍)持續增長的需求；

- (d) 服務何文田的巴士及公共小巴路線選擇有限，可直達中環及上環的巴士路線只有一條，並沒有直接前往東區的路線，故居民往往要轉車，導致出行時間需要約一小時。有數條巴士及綠色小巴路線的班次疏落，繁忙時間可能要等候超過 20 至 30 分鐘。他認為目前的公共交通服務未如理想，期望運輸署考慮增加路線，以改善與其他地區的連繫；
- (e) 由於何文田港鐵站附近有學校及政府辦公室，在繁忙時間已因出行需要而迫滿乘客，導致車站出口經常過於擠迫及大排長龍。如人口進一步增加，擠迫情況將加劇；以及
- (f) 何文田通風大樓於二零一七年開始施工，工程已持續多年。相關的打樁、爆石及挖土工程已對附近居民造成滋擾／負面影響，特別是住在何文田通風大樓附近的居民。任何進一步發展均需進行建築工程，令居民長時間受到滋擾，並可能會影響他們的心理健康。他促請城規會考慮居民的意見，並盡量修訂建議。

R120—潘登

17. 潘登先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他與家人於二零一二年按政府的優秀人才入境計劃搬到香港，現居於天鑄。他曾就住屋問題徵詢本地朋友的意見，他們建議選擇何文田及九龍塘。他選擇何文田，因為該區長久以來一直是九龍享負盛名的住宅區；
- (b) 該用地被斜坡及綠化區包圍，可發展的面積相當有限。在這幅受限制的用地上進行高層高密度住宅發展，將會對附近居民造成負面影響，並導致附近的樓價下跌。儘管他明白政府需要賣地賺取收入，但現有居民的生活質素不應受到影響；
- (c) 當他在上海居住時，上海市人民政府曾以「城市，讓生活更美好」為口號作推廣，這亦是上海世界博覽會的主題之一。香港應該秉持相同的規劃原則，因為香港長久以來一直是全球更宜居的城市之一；
- (d) 根據在其單位拍攝的日落照片，現有景觀包括海景、游泳池及網球場。該用地原本規劃作社區及康樂用途，如在該用地興建高樓大廈，便會失去該景觀；以及
- (e) 他強烈反對擬議發展。一個不合理的規劃決定會對社區帶來破壞性的影響。規劃應旨在改善生活質素，不應為短期利益而犧牲長遠福祉。以大連為例，見縫插針式的零碎高層發展改變了城市的面貌，削弱其「北方之珠」的地位。當局應避免犯上類似的規劃錯誤，而何文田現有的發展特色及景觀應予以保留。

R311—張詠思

18. 張詠思女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她從事地產行業，並關注何文田過去 10 年的房屋供應情況。經檢視最新數字後，觀察到在過去 10 年，何文田有很多私人房屋發展項目落成，當中有大量單位仍未售出，包括朗賢峯 990 個單位中佔

281 個(28%)、傲玟 401 個單位中佔 155 個(38%)、瑜一 844 個單位中佔 135 個(16%)、芳菲 71 個單位中佔 50 個(70%)、St. George's Mansions 175 個單位中佔 27 個(15%)、VAU Residence 165 個單位中佔 19 個(11%)、譽林 56 個單位中佔 18 個(32%)、128 Waterloo 110 個單位中佔 13 個(12%)，以及名鑽 80 個單位中佔 13 個(6%)。除以上所述外，還有天鑄、皓畋和 One Homantin。在過去 10 年，共有超過 5 000 個單位推出市場。基於該區有大約 700 個一手單位仍未售出，令人質疑是否有需要再新增約 200 個單位；

- (b) 根據人口普查的資料，該區的人口超過 17 000 人，而發展主要集中在何文田港鐵站周圍。她認為有關交通服務的承載力已到達其極限。加上附近有都大和都大賽馬會健康護理學院等院校，該區的出行需求變得越來越大。何文田港鐵站在繁忙時間尤其擠迫，升降機載客量不勝負荷，部分居民選擇往下行七層樓梯，也不願等候升降機；
- (c) 雖然何文田的房屋供應大幅增加，但該區的政府、機構及社區和社區配套設施卻未能跟上步伐。她促請委員考慮應否在該用地闢設配套設施(例如巴士總站、地區購物中心或體育設施)。何文田區缺乏一個大型購物商場，現只單靠愛民廣場和何文田廣場應付居民需要；
- (d) 該區的康樂設施有限，區內 10 個私人住宅發展中只有一個設有網球場。她認為有關居民作為納稅人卻不能享有足夠的公共空間和康樂設施，這對他們並不公平。擬議發展會影響私隱度，亦有可能阻礙緊急通道，她留意到最近在大埔發生的火災中有通道受限制；以及
- (e) 總括而言，何文田的居民在過去十多年來已飽受交通擠塞和社區設施不足的情況。就審批在該用地新增約 200 個單位的建議，她促請城規會仔細考慮有

關申請是否有理據支持，以及應在發展與社區需要之間取得平衡。

R 363—張明瑋

19. 張明瑋先生作出陳述，要點如下：

- (a) 自二零一七年起，何文田居民已不斷受到建築工程(包括中九龍幹線工程)所產生的噪音、爆破和塵埃滋擾，這些影響已持續至少八年。改變該用地的土地用途會對附近居民造成負面影響，亦不公平；
- (b) 中九龍幹線在現有居民遷入該區前已經規劃完成，而在中九龍幹線的規劃階段，當局並未充分考慮到此基礎設施對該區實際造成的影響。隨著中九龍幹線通車，居民對何文田通風大樓排放的廢氣表示關注。儘管與路政署多次會面，但仍未得到令人滿意的答覆。據悉，廢氣經過濾後可去除高達 80% 的可吸入懸浮粒子，餘下部分則排放到環境中，情況未如理想。居民曾向前區議員楊永杰先生求助，但當局表示不會實施進一步的緩解措施。直至目前為止，路政署或環保署均未有正面回應監測何文田通風大樓排放的廢氣一事。距離最近的空氣質素監測站位於深水埗區，九龍中部並無監測設施。假如政府官員仍然未能正面回應此事，居民或會考慮發起公開請願。此舉可能會影響發展商競投該用地的意向，並使準買家卻步；
- (c) 佛光街和忠孝街屬駕駛考試路線，隨人口增長已變得愈來愈擠塞，區內的康樂和社區設施仍然有限。愛民邨街市經常很早便關門，無法配合居民需要，而愛民廣場的超級市場在傍晚繁忙時間亦人滿為患；以及
- (d) 雖然擬議「見縫插針」式的發展可能在技術上可行，但不切實際，並會進一步削弱該區的宜居面貌，因此促請委員仔細考慮該用地作住宅用途是否恰當。

R 451 — Song Ting Feng

20. 宋廷鋒先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他在天鑄擁有一個物業，已從內地移居香港。在提交的申述中，只有一份支持改劃該用地的土地用途地帶，超過 600 名申述人表示反對，因此約 99% 的意見均反對改劃土地用途地帶，民意非常清晰。儘管規劃署已承擔大量工作，並明確回應居民提出的每一點，但這些回應均未能消除申述人的疑慮。規劃署的回應缺乏數據和第三方評估支持，此舉與內地和海外的做法不符，請委員審慎考慮申述人提出的問題；
- (b) 他現居於天鑄第七座低層單位，儘管沒有海景，但目前下午可享約五至六小時的日照。擬議住宅大廈一旦落成，影響將會非常明顯，會阻擋採光，亦難以保護私隱，此乃許多天鑄業主提出的問題。該用地內外均有古樹。若興建擬議住宅發展，這些樹木將無法再吸收到充足陽光，因此有必要妥為評估擬議發展對樹木造成的影響；以及
- (c) 何文田港鐵站 A3 出口已負荷過重，排隊人龍非常長。倘若在不增設任何出口的情況下落實擬議發展，擠迫情況將顯著惡化。城規會不應僅基於技術理由批准該項目，還應考慮人和社區因素。請委員先實地視察，並評估該用地是否適合作發展用途，方作出決定，過程中應平衡各方意見，不僅考慮政府財政因素，還應兼顧居民關注的事宜和城市整體福祉。

R 506 — 麥嘉恩

21. 麥嘉恩女士作出陳述，要點如下：

- (a) 規劃署的陳述令人覺得申述人所提出的每一項關注都已獲回應。然而，當區居民目前所面對的問題仍未妥善解決，更遑論日後發展可能引起的問題；

- (b) 不應僅因為已有何文田廣場及愛民廣場，便忽視有需要興建可提供必要服務的購物中心，以配合社區的基本需要。依賴何文田廣場及愛民邨的商業設施來應付社區需要，做法值得商榷，因為何文田邨已有約 4 700 個單位，愛民邨則約有 6 000 個單位，而該區最近落成的項目的單位總數已與上述兩個屋邨相若。因此，她質疑為何不在何文田關設新的購物中心；
- (c) 港鐵公司提出的人流管理措施，包括調派職員和疏導乘客至何文田港鐵站的其他出口，不足以應付現時的情況，亦無法配合該區尚未入伙的單位、都大擬議新校園和擬議發展日後所帶來的人口的新增需求；
- (d) 關於發生火警時的風洞效應及煙囪效應，擬議緊急車輛通道是唯一的補救措施，但也無法解決問題；以及
- (e) 該用地及其四周已有大量公營及私人房屋發展、學校、大學、政府辦公室及其他設施，而現有的配套設施並不足以應付區內需求。如果基本的社區需要尚且未能滿足，在現有問題得以妥善解決之前，實在沒有餘地在該區進行任何新的住宅發展。

[會議小休 10 分鐘。]

22. 由於規劃署的代表、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，而申述人、他們的代表及／或政府的代表會回答。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。

該用地的擬議用途

23. 一名委員詢問，在該用地取消預留作海水配水庫之後，政府部門曾否考慮將其用作其他政府、機構及社區用途，因為一些申述人表示該用地應該預留作社區用途。規劃署九龍規劃

專員黎萬寬女士回應時解釋說，當局會定期檢討取消預留的政府、機構及政府用地及其他政府用地(例如空置校舍)，評估是否可作長遠用途。當局會就一幅用地是否須用作政府、機構及社區用途諮詢政府部門，並把相關因素(例如對這些設施的供求、成本效益、資源優先次序等)納入考慮。該用地已經過政府、機構及社區用地檢討工作的程序，而並無政府部門要求把該用地用作政府、機構及社區用途。在考慮到相關規劃因素(例如土地用途是否協調及技術可行性)後，建議把該用地用作住宅用途，而政府部門經諮詢後亦表示不反對有關改劃。由於沒有政府部門表示有需要預留該用地作政府、機構及社區用途，在未有長遠用途的情況下保留該用地，並非善用土地的做法。

交通及運輸

24. 一名委員表示天鑄靠近何文田港鐵站 A2 及 A3 出口，並詢問申述人為何傾向使用 A3 出口而非 A2 出口。張鳳芬女士(R36)應主席邀請解釋說，佛光街及信用街一帶發展項目的居民主要使用 A2 出口，而何文田邨、愛民邨及天鑄居民則普遍使用 A3 出口。天鑄居民倘使用 A2 出口，便須步行上山，並於佛光街／忠孝街有交通燈控制的過路處橫過佛光街，並不方便，在下雨時及對攜帶書包的兒童而言更甚。

25. 一些委員提出以下問題：

- (a) 對該用地擬議住宅發展日後居民在使用各種交通模式方面的分布，以及就乘搭港鐵的乘客，使用何文田港鐵站 A2 及 A3 出口的乘客分布所作評估；
- (b) 該用地的擬議發展及天鑄的居民可如何前往 A2 出口，以及 A2 出口的使用量；以及
- (c) 會如何處理居民所提出 A3 出口擁擠的情況。

26. 土拓署總工程師勞智祥先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 在為改劃進行的可行性研究中，預料港鐵是日後居民出行時主要使用的交通模式之一，而對港鐵網絡

的整體承載量造成的影響相對輕微。預計該用地日後的居民大部分會使用 A3 出口，他們可經緊鄰該用地東面的現有有蓋公共行人道直接前往 A3 出口；

- (b) 至於關注何文田站 A3 出口過度擠迫的問題，現時 A3 出口設有三部升降機，而據觀察所得，在繁忙時間有排隊的情況。從實地視察得悉，其中一部升降機停靠所有三個樓層，即車站大堂、忠孝街(亦為天鑄所在地)及上層的有蓋公共行人道。另一部則不停忠孝街樓層。餘下的一部則在繁忙時間不停忠孝街樓層。港鐵公司已採取管理措施，包括設置標誌、樓層指示牌及調派車站職員協助疏導乘客，亦建議乘客在繁忙時間可使用其他出口，例如佛光街的 A2 出口。港鐵公司表示會繼續密切監察乘客人流，並在有需要時落實進一步措施；以及

- (c) 該用地的擬議發展及天鑄的居民，可由佛光街／常樂街交界有交通燈控制的行人過路處前往何文田港鐵站 A2 出口，或經行人天橋橫過佛光街，並沿佛光街的行人路前往 A2 出口。據實地視察時的觀察所得，A2 出口的人流相對較少。

27. 一名委員詢問，鑑於 A3 出口擠塞而通往 A2 出口的行人路斜度較大，運輸署有否與港鐵公司探討在繁忙時間提供穿梭巴士，以疏導乘客前往 A2 出口。運輸署總工程師／交通工程(九龍)張博先生回應時表示，提供穿梭巴士服務需考慮多項因素，例如與出口的距離、是否有合適的上落客設施可供使用等。他明白港鐵公司已實施人流管理措施。運輸署會與港鐵公司聯繫，探討任何可推出的進一步措施，以應付 A3 出口的擠塞情況。

28. 一名委員問及擬議住宅發展對交通造成的影響。土拓署總工程師勞智祥先生回應時表示，初步交通及運輸影響評估已考慮到區內現有及已規劃的發展項目，包括香港理工大學(下稱「理大」)日後的校園和都大位於何文田的新校園。根據交通及運輸影響評估的結果，預計擬議發展不會在交通方面對區內道

路網造成無法克服的影響，相關數據亦已送交運輸署，而該署對交通及運輸影響評估沒有意見。

與中九龍幹線何文田通風大樓相關的空氣質素

29. 鑑於一些申述人關注中九龍幹線何文田通風大樓排放廢氣引起的空氣質素問題，一名委員詢問有關何文田通風大樓的運作對擬議住宅發展可能造成的影響，以及該用地是否適合作住宅用途。

30. 土拓署總工程師勞智祥先生回應時表示，已為該用地的擬議住宅發展進行初步環境評審，而初步環境評審已考慮到中九龍幹線何文田通風大樓排放的廢氣、周邊道路排放的交通廢氣、其他相關因素和可供評估使用的數據。根據評估，整體空氣質素在改劃作住宅發展下符合現行的空氣質素指標。

31. 環保署助理署長(環境評估)譚卓偉先生補充說，中九龍幹線項目的環境影響評估已包括中九龍幹線和何文田通風大樓，而何文田通風大樓的廢氣排放須取得中九龍幹線項目的環境許可證，並須符合相關標準。自中九龍幹線通車以來，並沒有發現空氣質素有重大轉變，而在何文田通風大樓安裝的空氣淨化系統可移除最少 80% 的懸浮粒子和二氧化氮。關於在何文田設置空氣質素監測站的需要，環保署的一般空氣質素監測站網絡旨在反映各區的情況，而從深水埗區監測站所收集到的數據亦可代表何文田區，因此並不需要在何文田另設監測站。環保署已就此事宜分別於二零二五年十二月和二零二六年三月回覆天鑄的管理服務處和九龍城區議會。

32. 應主席邀請，陳家強先生(R7)詢問為何不能提供何文田通風大樓的實際排放數據和通風扇的運作時間，反而要依賴環境影響評估的模擬結果，並質疑深水埗監測站能否恰當反映何文田區的情況。主席表示，會議的主要目的是考慮該用地的土地用途地帶修訂以作住宅發展。雖然陳家強先生(R7)提出的意見是關於何文田通風大樓的廢氣排放和監測工作，但為清晰起見，她請政府的代表進一步闡述環境影響評估的內容和何文田通風大樓的監測安排。環保署助理署長(環境評估)譚卓偉先生回應時澄清，環境影響評估是根據《環境影響評估條例》的規定而特別為中九龍幹線項目而進行，並會在施工和運作階段實

施監測安排，以監測何文田通風大樓所排放的廢氣。土拓署亦已就改劃建議進行空氣質素評估，並選擇了位於該用地界線範圍的評估點。評估結果顯示，空氣質素符合相關的空氣質素指標。

政府、機構及社區、康樂、商業及配套設施的供應

33. 部分委員詢問何文田的政府、機構及社區設施和社區配套設施的供應情況，以及在該用地的擬議住宅發展將對此類供應造成的影響。

34. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據現有數據，何文田分區計劃大綱圖所涵蓋範圍內的現有人口，已由一九九六年約 100 000 人減少至二零二一年約 94 900 人。人口變化主要歸因於前公共屋邨(包括山谷道邨及舊何文田邨)的重建。山谷道邨約有 3 000 個單位，於二零零零年至二零零二年間拆卸，其後重新發展為多個私人住宅發展項目，包括天鑄、瑜一及朗賢峯。原由山谷道邨佔用的部分用地已由計劃作高密度發展的「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，其規劃意向為中密度發展。經重新發展後，該三個私人住宅發展項目合共提供約 2 400 個單位，實質上並未超過原來屋邨的單位數目；
- (b) 一般而言，主要購物中心、巴士總站及零售店舖和食肆等商業設施通常位於「住宅(甲類)」地帶內有較高密度發展的住宅區，例如由舊何文田邨重建而成的何文田邨；以及
- (c) 根據文件附件 6 所示的九龍城區現有和已規劃的政府、機構及社區設施供應，大部分康樂設施、圖書館、游泳池及體育設施大致上均足夠，主要欠缺的是部分長者、幼兒及康復設施。政府將繼續尋找機會提供相關設施，包括以處所為單位的設施。已規劃在常富街用地興建的八層高何文田政府綜合大樓

(下稱「綜合大樓」)，將提供社區設施(包括社區會堂、社會福利及醫療設施)予公眾使用。此外，在考慮到社會福利署(下稱「社署」)的建議後，現時的改劃建議已包括闢設長者鄰舍中心(延展中心)和精神健康綜合社區中心，以助解決短缺的問題。

35. 一名委員留意到文件中顯示擬議發展有約 5%的總樓面面積將用作社會福利設施，而兩項擬議設施(即長者鄰舍中心(延展中心)和精神健康綜合社區中心)的總樓面面積則佔擬議發展的總樓面面積約 4%。

36. 同一名委員跟進並詢問有關綜合大樓的施工時間表，以及綜合大樓內將提供的設施能否滿足社區需求。另一名委員詢問綜合大樓內會否提供公眾泊車設施，因為有部分申述人對該區泊車位不足表示關注。

37. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士作出回應，要點如下：

(a) 綜合大樓的施工時間表尚未敲定，仍處於規劃階段。待立法會批准撥款後，綜合大樓建築工程可能需時約三至四年才竣工。綜合大樓內提供的設施不足以完全滿足該地區的所有需要，但可有助減輕部分短缺情況，特別是供應最短缺的服務，例如長者和兒童設施。在幼兒設施供應方面，社署已採取多管齊下的方式物色合適地點，而且該地區已有一幢獨立的幼兒中心，而當局亦會在日後的項目中闢設額外幼兒中心，包括在九龍城區已規劃公營房屋發展提供有關處所；以及

(b) 現階段並無計劃在綜合大樓內闢設公眾停車場。相關政府部門會在制訂綜合大樓的最新建議時檢視地區需要。倘若運輸署認為有需要在綜合大樓內提供此類設施，負責的政府部門(即民政事務總署)將會考慮部門的要求。

38. 鑑於有申述人對區內商業和康樂設施不足表示關注，一名委員遂詢問《香港規劃標準與準則》有否訂明有關闢設區內購物中心的標準人口門檻，以及為何棒球場僅屬臨時性質。

39. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士作出回應，要點如下：

- (a) 《香港規劃標準與準則》沒有就闢設購物中心訂明固定的人口門檻，反而提供不同類別和規模的購物設施的資料，當中包括地區、區內及鄰舍購物中心。在任何地區實際提供的零售設施主要受市場帶動。供委員參考，何文田廣場設有購物中心連新鮮市場，室內樓面面積約 9 400 平方米；愛民廣場提供同類設施，室內樓面面積約 16 800 平方米，而何文田邨的單位數目約 4 700 個；愛民邨約有 6 300 個單位；以及
- (b) 何文田西食水配水庫上蓋設有棒球場，該上蓋空間原本規劃作興建公園之用，並以短期租約形式批出。由於公園未有施工時間表，加上棒球場不會對食水配水庫造成負面影響，故短期租約得以延長。此安排在香港並非罕見，務求在落實用地已規劃的長遠用途前善用土地。

空氣流通及視覺方面的影響

40. 一名委員留意到，該用地毗鄰天鑄第六座至第八座，遂詢問該用地與天鑄第六座至八座之間的最短距離是多少，以及有否採取建築物後移措施，以解決擬議發展對天鑄造成的空氣流通及視覺方面的影響。規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據文件的圖 H-2，該用地與天鑄之間的現有行人道約為 3.85 米至 5.21 米闊，而非建築用地(涵蓋斜坡範圍)連同予以保留的樹木則約為 5.17 米至 14.19 米闊。把天鑄的樓宇與其用地界線之間略為後移的範圍計算在內，估計該用地與天鑄第八座之間的最短距離約為 12 米至 16 米。供委員參考，忠孝街的闊度約為 12 米，而佛光街(靠近漆咸道交界處)的闊度約為 15 米；
- (b) 全年盛行風主要為東風及東南風，在這些方向採取建築物後移或建築物間距措施或許無法顯著改善空

氣流通。夏季盛行風主要為西南風及南風，如文件的圖 H-2 所示，非建築用地的朝向將會促進夏季風在該用地和天鑄之間流通；以及

- (c) 非建築用地亦將用作綠化緩衝區，把天鑄與現時保留的樹木隔開。如文件繪圖 H-1 的示意布局圖所示，緊急車輛通道可提供進一步間距，而日後發展的布局(包括緊急車輛通道)將視乎詳細設計而定。

其他

41. 陳家強先生(R7)應主席邀請發言，他要求當局澄清康樂及文化事務署(下稱「康文署」)對改劃土地用途地帶的立場。規劃署高級城市規劃師／九龍黃偉賢先生作出回應，表示他較早前的陳述是回應一些申述人的建議，即與其把該用地發展作住宅用途，可以研究把一些替代選址例如房屋委員會總部或附近的公眾休憩用地作住宅發展。康文署對使用現有休憩用地作房屋發展有很大保留，因為這些空間是讓區內居民做運動和保持身心健康的重要休閒地方。

42. 由於何文田港鐵站上蓋的兩個住宅發展項目曾出現地面沉降，因此陳家強先生(R7)對地面沉降問題表示關注，並詢問如何確保擬議發展不會造成同樣問題。土拓署總工程師勞智祥先生回應指該用地已進行土力評估，包括評估對毗鄰的何文田西食水配水庫的影響。在採用適當的施工程序、土地側向支撐系統和地面沉降的監察措施後，在該用地施工是可以接受的，預計不會對何文田西食水配水庫造成無法克服的影響。水務署對改劃土地用途地帶沒有意見。

43. 陳家強先生(R7)補充，倘該用地維持劃為「政府、機構或社區」地帶，該處可作低層發展，興建診所、社區服務、零售設施和公眾停車場等社區設施。他認為這些設施更能應對地區關注的問題，也會比擬議住宅發展引起較少反對意見。

[在答問部分進行期間，黃幸怡女士返回本節會議，馬錦華先生離開本節會議。]

44. 由於委員再無提問，主席表示是日上午的陳述和答問部分的聆聽程序已經完成。她多謝申述人、他們的代表及政府代表出席會議。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、他們的代表及政府代表此時離席。

45. 主席表示會議休會午膳。

[本節會議於下午十二時四十分休會午膳。]

46. 會議於二零二六年三月十八日下午二時恢復進行。

47. 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	

廖凌康先生	副主席
-------	-----

黃幸怡女士

劉竟成先生

蔡德昇先生

梁家永先生

黃煥忠教授

何鉅業先生

徐詠璇教授

鍾錦華先生

潘樂祺先生

鄧寶善教授

黃煜新先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
王國良先生

環境保護署助理署長(環境評估)
譚卓偉先生

地政總署署長
羅淦華先生

規劃署署長
葉子季先生

簡介和提問部分

48. 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

黎萬寬女士	— 九龍規劃專員
黃偉賢先生	— 高級城市規劃師／九龍
陳海明先生	— 城市規劃師／九龍

土拓署

勞智祥先生	— 總工程師
劉力榮先生	— 高級建築師

阿特金斯睿萊亞洲有限公司

劉毅強先生	— 顧問
-------	------

申述人及申述人的代表

R188—許智邦

許智邦先生	— 申述人
-------	-------

R251—Li Kin Kent

李健先生	— 申述人
柯倩文女士	— 申述人的代表

R260—曹志芳

曹志芳女士	— 申述人
顧逸先生	— 申述人的代表

R282—徐君芳

徐君芳女士	— 申述人
-------	-------

R312—李榮玲

李榮玲女士 — 申述人

R313—呂迪新

呂迪新先生 — 申述人

R324—Ng Tan Hung

吳丹紅女士 — 申述人

R356—裴印韋 (Pei Yin Wei)

裴印韋先生 — 申述人

R565—陳健

陳健先生 — 申述人

R603—孫慧

孫慧女士 — 申述人

49. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示規劃署在上午的會議簡介的錄影片段已上載至城規會的網頁，供公眾瀏覽。主席請申述人及／或他們的代表闡述其申述。

R188—許智邦

50. 許智邦先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是天鑄的居民，並已在該處居住約 10 年；
- (b) 雖然他沒有懷疑該用地擬議住宅發展有關交通及環境方面的技術評估結果，但他質疑為何選定該用地並將其優先劃作住宅用途；
- (c) 雖然政府把增加房屋土地供應列為首要的施政綱領，但並非全港每一塊土地均適合改劃作住宅用途。何文田區主要是「住宅(乙類)」地帶(作中層住宅發展)和「政府、機構或社區」地帶。把該用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙

類)4」地帶，會加劇現時該區居民所需的社區和商業配套設施短缺的問題；

- (d) 在他住所的合理步行距離之內，缺乏地區商業設施，例如洗衣店、診所、便利店和食肆。雖然愛民廣場和何文田廣場為區內購物中心，但是這些廣場於多年前建成，主要旨在滿足附近公營房屋居民的需要。這些廣場的布局和租戶組合未能配合現有需要，不足以服務天鑄和其他私人房屋發展項目的居民；
- (e) 近年來，多個住宅發展在何文田區落成，包括御龍居、One Homantin、傲玟、皓畋、何文田山畔、天鑄、冠德苑、朗賢峯及瑜一，提供合共約 6 000 個單位，導致人口迅速增長。然而，該等住宅發展內沒有提供任何商業／零售樓面面積以滿足居民日常所需。該用地的擬議住宅發展所帶來的新增人口會進一步加劇零售設施短缺的問題；
- (f) 規劃署指政府、機構及社區設施的供應大致上足以應付何文田區規劃人口的需求，而規劃人口已計及天鑄、瑜一及朗賢峯(即前山谷道邨用地)的人口。然而，為興建何文田港鐵站及其上蓋／附近住宅發展項目而拆卸山谷道邨，導致原先位於該處的社區和商業設施被迫遷離，而天鑄、瑜一及朗賢峯均沒有提供此類設施；
- (g) 該用地的擬議住宅發展可能會造成地面沉降，影響到天鑄的結構安全。何文田港鐵站的上蓋發展工程已導致天鑄樓宇的地板及牆壁出現裂痕。留意到該用地日後的發展商須符合有關地面沉降的監管要求，並把相關評估報告呈交政府部門審批，在改劃該用地作住宅用途前進行全面土力評估，是較審慎的做法；
- (h) 雖然改劃該用地的法定規劃程序仍在進行，但地政總署已把該用地納入二零二六至二七年度賣地計劃，以及政府已向公眾公布有關計劃。這削弱了法

定規劃程序和城規會的角色，因為城規會可能會被視為橡皮圖章，迫於批准改劃該用地的建議。與此同時，此舉亦令公眾誤以為該用地已獲准作住宅發展；以及

- (i) 從宏觀角度來看，鑑於北部都會區有充足土地，啟德有多項已落成的住宅發展，何文田亦有大量未出售的住宅單位，政府應審慎重新審視，把該用地改劃作住宅用途是否符合成本效益，因為該用地面積細小，所在位置地勢陡斜，而且車輛出入口狹窄。在該用地興建僅約 200 個單位，對整體房屋供應及賣地收入的貢獻微乎其微。當局應避免何文田的社區／商業設施及住宅單位供應失衡。

R 251 — Li Kin Kent

51. 李健先生作出陳述，要點如下：

- (a) 過去 10 年，何文田區有超過 5 000 個新住宅單位落成。然而，當局卻未有提供相應的新公共空間／設施，以服務增長的人口；
- (b) 根據《城市規劃條例》第 3 條，城規會的職能是促進社區的衛生、安全、便利及一般福利。把該用地改劃作住宅發展，卻不提供相應的新公共空間／設施，將削弱城規會在促進社區的「便利」及「一般福利」方面的職能；
- (c) 參考分區計劃大綱圖的《說明書》，規劃意向是為何文田地區提供「優質生活環境」。改劃土地用途地帶忽略了提供公共空間／設施的需要，偏離有關的規劃意向；
- (d) 《香港規劃標準與準則》是一份政府手冊，列明了休憩用地和政府、機構及社區設施的供應標準及要求。根據《香港規劃標準與準則》，休憩用地的供應量應為每人 2 平方米。《重塑香港公共空間—可行性研究》建議把休憩用地的供應量提升至每人不

少於 3.5 平方米。假設平均每戶人數為 2.7 人，5 000 個新增的住宅單位已使該區人口增加超過 10 000 人。根據人均 3.5 平方米的供應標準，應提供數公頃的休憩用地，但該區在過去 10 年間沒有闢設任何新的休憩用地。此外，根據《香港規劃標準與準則》，每 50 000 至 65 000 人應設置一間體育中心。按何文田地區約 90 000 至 100 000 人的總人口計算，應提供兩間體育中心，但現時只有一間。有關數字顯示，該區的休憩用地和政府、機構及社區設施的供應，不足以應付現有人口的需要。該用地的擬議住宅發展所帶來的額外人口，將令有關的短缺情況進一步加劇；以及

- (e) 當局在改劃土地用途地帶時，有沒有考慮休憩用地和政府、機構及社區設施的供應是否足以應付社區需要，實在令人懷疑。在把該用地改劃作住宅用途之前，政府應全面檢討何文田區的休憩用地和政府、機構及社區設施的供求情況，重新審視如何善用該用地，並考慮將其撥作休憩用地及／或政府、機構及社區設施。

[何鉅業先生在 R251 作出陳述期間到場出席這節會議。]

R260—曹志芳

52. 曹志芳女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是天鑄的居民代表，強烈反對將該用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)4」地帶以興建一幢設有 253 個中至大型單位的住宅大樓；
- (b) 該用地鄰近天鑄，何文田區內的運輸系統本早已不勝負荷，區內的休憩用地和政府、機構及社區設施供應亦不足，擬議住宅發展將令情況進一步惡化。擬議發展亦會對天鑄的自然採光、空氣流通和消防安全造成負面影響；

- (c) 從運輸角度而言，根據二零二一年人口普查及其他相關數據，近期多項住宅發展相繼竣工，例如天鑄(527 個單位)、朗賢峯(990 個單位)、瑜一(844 個單位)、皓畋(1 429 個單位)及 One Homantin (561 個單位)，人口隨之上升，何文田私人住宅單位總數已超過 24 000 個，整體人口達 104 000 人。何文田大部分居民日常依靠港鐵出入。由於天鑄、何文田邨、愛民邨及忠孝街沿路住宅發展的居民均經常使用何文田港鐵站 A3 出口，該出口已過於擠迫。在早晚繁忙時間，乘客需要長時間排隊輪候，才能使用將車站大堂連接至忠孝街樓層(往天鑄)及／或行人天橋樓層(往何文田邨／愛民邨)的三部升降機。A3 出口已超出負荷。假設每戶平均人口為 2.6 人，該用地的擬議住宅發展會增加超過 600 名居民，而他們亦會使用 A3 出口，繼而大幅增加使用升降機的排隊和等候時間。新增人口亦會提高已經擠塞的佛光街、常樂街和馬頭圍道的車輛流量；
- (d) 在自然採光、空氣流通和消防安全方面，該用地的高層住宅大樓會阻擋天鑄大部分樓宇的自然採光和空氣流通。接觸自然陽光和呼吸新鮮空氣對居民(特別是長者和兒童)的身心健康屬不可或缺。根據《香港規劃標準與準則》及相關建築物規例，新發展不應對鄰近發展的採光和空氣流通造成負面影響。大埔火災事件顯示，高層建築物相距太近，在大型建築維修工程期間容易面臨較高的火災風險。天鑄與該用地擬議發展之間的間距不足，可能會妨礙消防車進出和緊急救援工作；
- (e) 至於休憩用地和政府、機構及社區設施供應方面，該些設施在何文田區的供應不足，特別是運動／康樂設施、兒童遊樂場、診所和圖書館。現有休憩用地僅限於何文田公園和東何文田配水庫遊樂場，並沒有體育中心或圖書館。雖然當局建議在該用地闢設一些社會福利設施，即長者鄰舍中心(延展中心)和精神健康綜合社區中心，但整體供應仍然不足；以及

(f) 她強烈要求：

- (i) 拒絕項目 A 有關土地用途地帶的修訂，或者應大幅降低該用地的擬議住宅發展的發展密度／地積比率；
- (ii) 政府應就交通(尤其是何文田港鐵站 A3 出口的負荷能力)、自然採光、空氣流通、消防安全及休憩用地與政府、機構及社區設施的供應進行詳細評估，並就評估結果徵詢居民的意見；以及
- (iii) 政府把該用地改劃作住宅發展前，應先處理何文田港鐵站 A3 出口的負荷問題，以及區內休憩用地與政府、機構及社區設施不足的情況。應考慮在何文田港鐵站增設升降機、興建地下行人道和落實有效的疏導人流措施，以及在何文田區提供更多休憩用地及體育／康樂設施。

[王國良先生在 R260 作出陳述期間到場出席這節會議。]

R282—徐君芳

53. 徐君芳女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她的意見與會議較早前一些其他申述人所提出的陳述類似，並強烈反對在該用地進行擬議住宅發展；
- (b) 她已在天鑄第八座居住約 10 年，而第八座與該用地只相距約 25 米；
- (c) 她與家人已長期受到中九龍幹線及何文田通風大樓工程相關的噪音及塵埃影響。當該用地的擬議住宅發展施工時，她們將再次承受類似影響；
- (d) 她對消防安全表示關注。何文田通風大樓的地盤之前曾發生火警，當時消防員需時約 30 分鐘才到達

地盤。由於天鑄鄰近該用地，如該處發生火警，她擔心會危及天鑄居民的安全；以及

- (e) 她是以高價購入其住宅單位。在該用地的擬議住宅發展會對天鑄的樓價造成負面影響。要出售單位遷往別處，她無能為力。

R 312 — 李榮玲

54. 李榮玲女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她同意一些其他申述人較早前在會議上提出的觀點；以及
- (b) 如該用地用作住宅發展，何文田區會變得更加擠迫。擬議發展將造成屏風效應，對社區特色造成負面影響。該區欠缺可應付居民所需的政府、機構及社區設施。擬議發展與天鑄之間的間距不足，將構成消防安全隱憂，並損害天鑄居民的私隱。政府應該處理這些問題。

R 313 — 呂迪新

55. 呂迪新先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他的意見與會議較早前一些其他申述人所提出的陳述類似；
- (b) 何文田區內已有很多住宅發展項目，若該用地用作住宅發展，則區內將充斥更多高層建築物，且新增人口會對交通系統造成進一步負擔。由於區內的政府、機構及社區設施供應不足，該用地應改作提供政府、機構及社區設施。

R 356 — 裴印韋 (Pei Yin Wei)

56. 裴印韋先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是天鑄的居民；
- (b) 兩所大學(即都大和理大)的校園、教學大樓及學生宿舍，以及一些政府辦公大樓，例如房屋委員會總部及何文田政府合署，均設於何文田區內。不僅居民使用何文田港鐵站 A3 出口，大學生和政府職員也會使用。A3 出口已非常擠迫，長長的人龍等候升降機。為配合政府把香港發展為國際專上教育樞紐的舉措，都大和理大均一直擴建其位於何文田的大學設施，以容納更多學生。預計在不久的將來，會有更多學生使用 A3 出口。該用地的擬議發展所帶來的新增人口，會令 A3 出口更加擠迫。政府應先解決 A3 出口過度擠迫的問題，才把該用地改劃作住宅用途；
- (c) 由於該用地為政府土地，而政府仍在物色闢設福利設施的用地，因此他質疑這幅面積雖小但地理位置優越、在何文田港鐵站附近的用地為何不能用作闢設社區福利設施；
- (d) 該用地的擬議發展會造成屏風效應，阻礙天鑄的日光滲透及空氣流通；
- (e) 他對消防安全表示關注。政府應從大埔火災慘劇汲取教訓，避免高樓大廈過於接近。由於該用地的擬議發展與天鑄第八座只相距約 25 米，而朗賢峯亦靠近天鑄，未來若同時進行大型建築物維修工程，天鑄或許會面臨較高的火警風險；以及
- (f) 他質疑儘管法定改劃土地用途地帶的程序仍在進行中，為何該用地仍納入二零二六至二七年度的賣地計劃內。此外，他詢問儘管公眾強烈反對，該用地的招標程序是否仍會繼續進行。

R 603—孫慧

57. 孫慧女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是天鑄第八座的居民；
- (b) 該用地距離她的家只有約 25 米，而當她得悉該用地會用作發展樓高 24 層而高度達主水平基準上 160 米的住宅大樓時，頓感震驚，因為會對她和其家庭的生活造成負面影響；
- (c) 作為兩個孩子的母親，她對何文田區缺乏兒童康樂設施表示關注。區內只有一個公園(即何文田公園)和兩個區內購物中心(即愛民廣場及何文田廣場)，兒童康樂設施有限；
- (d) 該用地的擬議發展會遮擋自然光照向天鑄，從而嚴重影響她孩子的成長與發展；以及
- (e) 政府應重新考慮該用地的土地用途。

58. 由於申述人及／或他們的代表在這節的陳述已完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而申述人、他們的代表及／或政府的代表會回答。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。

建築物高度、建築物間距及消防安全

59. 一名委員注意到該用地的建築物高度限制為主水平基準上 160 米，而鑑於該用地靠近天鑄某些住宅大樓，一些申述人對消防安全表達深切關注，遂提出以下問題：

- (a) 該用地擬議住宅發展的絕對建築物高度；以及
- (b) 在現行的建築物規例中，有沒有任何關於建築物間距方面的規定，以及當毗鄰的住宅樓宇同時進行大型維修及翻新工程時，是否有任何適用的消防安全措施。

60. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士作出回應，要點如下：

- (a) 該用地的地盤平整水平約為主水平基準上 68 米，而建築物高度限制則為主水平基準上 160 米。因此，該用地的擬議住宅發展的絕對最高建築物高度約為 92 米。至於天鑄，地盤平整水平為主水平基準上 45 米至主水平基準上 62 米不等，而建築物高度限制則為主水平基準上 130 米及主水平基準上 150 米；以及
- (b) 根據《建築物(規劃)規例》，每個用作居住的房間須有天然的照明與通風。此外，根據《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考－可持續建築設計指引》(下稱「作業備考 APP-152」)，倘用地的建築物或建築羣的連續建築面長度達 60 米或以上，則必須劃設建築物間距，以符合建築物間距規定。

61. 就消防安全而言，主席補充說，在大埔宏福苑火災後，政府已積極採取跟進行動。作為該些措施的一部分，屋宇署和消防處正在檢討相鄰的住宅樓宇在同時進行大型維修及翻新工程時的消防安全規定，包括能否為正進行該些工程的建築物之間劃設最少的分隔距離。

62. 委員提出跟進問題，因該用地的擬議發展鄰近天鑄，如天鑄發生火警，會否因而限制滅火工作。就此，土拓署高級建築師劉力榮先生回應時表示，天鑄有其自設的緊急車輛通道，亦面向兩條主要道路(即忠孝街和佛光街)，能讓消防車前往其住宅大樓進行滅火工作。天鑄無需使用該用地作為緊急車輛通道。

前往港鐵站的暢達度

63. 鑑於一些申述人提及何文田港鐵站 A3 出口過於擠迫，乘搭升降機亦需大排長龍，一名委員詢問有關車站出口(尤其是 A2 及 A3 出口)目前的情況，以及是否已採取或將會採取緩解措施。土拓署總工程師勞智祥先生作出回應，要點如下：

- (a) A3 出口有三部升降機。現時，在繁忙時間有一部升降機會到達全部樓層，即車站大堂、忠孝街樓層

(往天鑄)和行人天橋樓層(往何文田邨／愛民邨)，另外兩部升降機只停車站大堂和行人天橋樓層(往何文田邨／愛民邨)，而乘搭升降機均需排隊輪候。在非繁忙時間，則很少乘客等候升降機。土拓署已聯絡港鐵公司以傳達居民對於在繁忙時間輪候時間長的關注。港鐵公司回覆表示，他們已在繁忙時間於A3出口採取人流管理措施，包括調派車站職員協助疏導乘客，並會繼續監察升降機的使用量。此外，亦鼓勵乘客使用其他出口，例如位於佛光街的A2出口；以及

- (b) 該用地日後的居民可視乎其出行模式，經現有的有蓋行人道／公共行人道使用位於忠孝街的A3出口，或經行人天橋／交通燈控制路口／行人路使用位於佛光街的A2出口。

人口與休憩用地、政府、機構及社區和商業設施的供應

64. 一名委員向規劃署的代表提出以下問題：

- (a) 對於 R251 引述的人口及設施數字有何澄清和詳細解釋；
- (b) 留意到 R260 宣稱附近沒有公共圖書館，何文田區有否任何公共圖書館，以及公共圖書館的供應標準是怎樣；以及
- (c) 天鑄的休憩用地和康樂設施的詳細情況為何，以及該些設施是否開放予公眾使用。

65. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據一九九六年當時估算的數字，分區計劃大綱圖的規劃區現時人口約為 100 000 人，規劃人口預計約為 111 000 人。二零二一年的估算顯示，現時人口約為 94 900 人，規劃人口預計約為 101 300 人。由此可見，基於一九九六年和二零二一年估算

的規劃人口數字大致相同，即介乎約 100 000 人至 111 000 人之間。須留意二零二一年規劃人口的估算已顧及多項因素，包括(i)清拆山谷道邨(約 3 000 個單位)，以興建何文田港鐵站及其上蓋／附近的私人住宅發展(即天鑄、瑜一及朗賢峯)及理大學生宿舍；以及(ii)將舊何文田邨重建為現時的何文田邨及其他私人住宅發展(包括皓畋及 One Homantin)。因此，二零二一年的估算包括上述已規劃／已承諾發展的私人住宅項目的人口及其他人口(包括流動人口和大學宿舍的學生)。總結而言，除一些長者、幼兒及康復服務／設施不足外，現時和已規劃的主要政府、機構及社區設施(例如圖書館和體育中心)的供應對整體規劃人口而言大致足夠；

- (b) 分區計劃大綱圖的規劃區內設有一間公共圖書館，即九龍公共圖書館。《香港規劃標準與準則》訂明，公共圖書館的供應按分區規劃，圖書館將為服務廣大社區而設；以及
- (c) 目前並無有關設於天鑄的休憩用地和康樂設施的詳細資料。天鑄在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(乙類)2」地帶，並沒有規定須在此地帶內闢設公眾休憩用地或其他公共設施。

66. 規劃署署長葉子季先生請規劃署代表闡述 R251 提及的休憩用地供應數字。規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士借助一些投影片回應時表示，根據政府、機構及社區設施列表，按照地區休憩用地和鄰舍休憩用地的供應標準分別為人均 1 平方米計算，九龍城區內的地區休憩用地和鄰舍休憩用地供應並無短缺。《香港規劃標準與準則》第四章的最新版本於二零二五年十二月公布，休憩用地供應標準提升至人均 3.5 平方米，計算休憩用地的準則亦經改良，例如排除陡坡和不可進入區域，但由於當局正更新相關數字，故未有在該政府、機構及社區設施列表反映上述變更。按照人均 3.5 平方米的標準，初步估算九龍城區內的休憩用地供應尚欠約 3 公頃。須留意休憩用地供應標準或計算方式的變更，並不會影響公眾使用現有休憩用地。雖然達到人均 3.5 平方米的新供應標準屬長遠目標，但當局會

採取循序漸進的方式來實現已提升的標準，同時重視改善現有休憩用地的質素，營造更理想的環境供公眾享用，促進民生福祉。

67. 該名委員留意到，R188 的陳述指愛民廣場及何文田廣場的設計未能配合現今的需求，商店及設施亦不足以滿足天鑄居民的需要，遂詢問 R188 目前缺乏什麼類型的商店及設施。許智邦先生(R188)在回應時表示現時食肆不足。在午膳時段，由於附近的大學生和政府職員會外出用膳，因此食肆門外大排長龍。此外，兩間購物中心亦缺乏銀行和提供較多種產品的連鎖藥房。

賣地計劃

68. 一名委員留意到，一些申述人關注法定改劃土地用途地帶的程序仍在進行，但該用地已納入賣地計劃，遂要求政府回應。地政總署署長羅淦華先生作出回應，要點如下：

- (a) 政府的一貫做法，是在財政司司長宣讀《財政預算案演詞》後公布年度賣地計劃(或現稱為賣地表)，當中列明計劃於下個財政年度出售的每一幅土地。目的在於為有意競投該等用地的人士提高透明度，並有助市民大眾了解全港將會提供的土地及住宅單位數量，以示政府致力確保下個財政年度房屋用地供應穩定；
- (b) 如以往多年所顯示，賣地表只代表政府當時的計劃，賣地表內的土地未必每一幅最終都會在下年度出售。進行招標的土地不一定與納入賣地表的土地完全一致；以及
- (c) 當局在公布賣地表時，已明確指出賣地表內的一些用地涉及規劃申請／分區計劃大綱圖的土地用途地帶修訂，而有關申請及修訂須經城規會考慮和批准。倘若其後相關規劃申請／土地用途地帶修訂不獲城規會批准，賣地計劃會有所調整。因此，在委員考慮相關發展項目及有關的規劃申請／土地用途地帶修訂的過程中，並不存在政府對委員施加任何

壓力的問題。招標程序只會在所有法定規劃程序完成後才會進行。

69. 由於委員再無提問，主席表示是日下午的聆聽會的答問部分已完成。她多謝申述人、他們的代表和政府的代表出席會議。城規會將於聆聽會所有會議節數完成後，進行閉門會議商議有關的申述，稍後會把城規會的決定告知申述人。申述人、他們的代表和政府的代表此時離席。

70. 本節會議於下午三時二十分休會。