

1. 會議於二零二六年三月十九日下午二時恢復進行。

2. 下列委員和秘書出席了會議：

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

梁家永先生

余偉業先生

陳振光教授

何鉅業先生

馬錦華先生

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)
張諾敏女士

環境保護署首席環境保護主任(總區南)
何婉嫻女士

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(續)

[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/K 7/25》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。]

3. 主席表示，這次會議是就有關《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K 7/25》(下稱「分區計劃大綱草圖」)的申述所舉行的聆聽會續會。

4. 秘書報告，委員已在二零二六年三月十八日上午舉行的聆聽會上申報利益，詳情載於相關的會議記錄內。

簡介和提問部分

5. 以下政府的代表(包括顧問)(下稱「政府的代表」)、申述人及申述人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

土木工程拓展署(下稱「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 5 6 6 — Sze Ho Lam Anson

施皓琳女士 — 申述人

R 5 6 8 — Wong Yuk Ping

黃玉萍女士 — 申述人

R 5 7 9 — Ko Wing Leong Algie

高永亮先生 — 申述人

R 5 9 8 — Sze Tien Lok

施天樂先生 — 申述人

R 6 1 1 — Chong Tsz Nam

R 6 1 2 — Anthony Wai Tung Chong

莊子男先生 — 申述人及申述人的代表

R 6 1 7 — Lui Ying

呂盈女士 — 申述人

R 6 1 8 — 林敏嬋

林敏嬋女士 — 申述人

R 6 1 9 — Sun Kam Ming

辛鑒明先生 — 申述人

R 6 2 0 — Lee Yun Ting

李閏婷女士 — 申述人

R 6 2 1 — 辛茂盛

辛茂盛先生 — 申述人

R 6 2 2 — Ma Suk Kuen

馬淑娟女士 — 申述人

R 6 2 5 — Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人

6. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示規劃署的代表在二零二六年三月十八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／或申述人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。這節下午會議的答問部分會在申述人及／或申述人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／或申述人的代表提問。答問部分結束後，主席會請政府部門的代表、申述人及申述人的代表離席。城規會將閉門商議有關的申述，並於稍後把城規會的決定通知申述人。

7. 主席請申述人及／或申述人的代表闡述其申述。

R 579 — Ko Wing Leong Algie

8. 高永亮先生借助實物投影機和短片作出陳述，要點如下：

- (a) 項目 A 有關土地用途地帶的修訂違反了規劃署的理想、使命和信念；

理想

- (b) 規劃署的理想是使香港成為一個宜居及具競爭力的地方。在兩個新住宅發展項目(即瑜一及朗賢峯)落成之前，何文田港鐵站已因為學生和乘客而過於擁擠。香港都會大學(下稱「都大」)、房屋委員會總部及何文田政府合署均位於附近，亦有很多長者住在愛民邨及何文田邨。大部分乘客使用 A3 出口。該出口只設有三部升降機，而乘客往往需等候 12 至 18 分鐘才有升降機接載。在該些情況下，何文田實難以稱得上是「宜居」的地區；
- (c) 瑜一及朗賢峯的家庭多為年輕住戶，成員包括三至六歲孩童。何文田能否為他們提供足夠的學位令人成疑；

- (d) 當局應擴建現有的何文田體育館，以便闢設網球、羽毛球及籃球場；

使命

- (e) 規劃署的使命之一，是「制訂可持續和具抗禦力的空間發展策略和計劃」；
- (f) 根據中九龍幹線項目(CE43/2010(HY))的環境影響評估(下稱「環評」)報告(下稱「中九龍幹線環評報告」)，該報告第 14.3.3 段特別指出，雖然何文田通風大樓與天鑄相距約 190 米至 250 米，但在空氣流通及空氣質素的角度而言，這個間距並不足夠。綜上所述，把該用地發展作住宅用途的決定值得商榷；
- (g) 由於該用地靠近何文田西食水配水庫，該用地的施工物料及廢物隨時有可能污染食水。中九龍幹線環評報告亦有提及土地污染的問題；以及
- (h) 在二零二零年十月十八日晚上七時三十六分，該用地的中九龍幹線工地範圍內的流動貨櫃辦公室發生火警。由於他的單位靠近該用地，該場火警導致他咳嗽了兩天。鑑於存在火警風險，他強烈反對根據項目 A 修訂土地用途地帶以作住宅發展。

[馬錦華先生在 R579 作出陳述期間到場出席這節會議。]

R 611 — Chong Tsz Nam

R 612 — Anthony Wai Tung Chong

9. 莊子男先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他認同 R579 在其口頭陳詞中提出的意見，並反對項目 A 有關土地用途地帶的修訂，因為政府未有就修訂項目提出充分理據；

- (b) 何文田有多個發展項目，包括何文田邨、愛民邨、香港理工大學、都大、何文田政府合署及房屋委員會總部。何文田港鐵站 A3 出口過度擠迫是一個問題，乘客(包括年長居民及兒童)需要在車站內長時間輪候升降機。何文田港鐵站的載客量不足以應付何文田的新增人口；
- (c) 要求政府就該用地重新進行可行性研究。瑜一及朗賢峯的外牆為黑玻璃幕牆，包圍天鑄，對居民造成強烈的壓迫感；
- (d) 原則上，公眾利益應涵蓋現有居民的權益。何文田體育館是一項良好設施，服務何文田邨、愛民邨及區內私人住宅發展的居民。該用地原本計劃作社區用途。在考慮該用地的用途時，應顧及區內居民(包括長者及兒童)的權益，而非改劃該用地的土地用途地帶作私人住宅發展。何文田有大量年輕家庭及兒童居住，何文田體育館的容量未必能夠應付需求。鑑於何文田通風大樓會對空氣質素造成影響，而生活環境將會變差，這亦屬公眾利益的範疇，城規會需予以考慮；以及
- (e) 儘管發展商把賺取最大利潤視作凌駕一切的目標，但政府應擔當協調發展商的角色，以解決及監察有關狀況，並在招標文件訂明相關規定，以處理關於何文田港鐵站的客運量、對公共交通工具構成壓力、建築物間距及社區設施不足的問題，否則天鑄便會成為被高樓大廈包圍的「城中村」，缺乏自然光照射，或者擬議住宅發展的幕牆會把陽光反射到天鑄。

R 617 — Lui Ying

10. 呂盈女士作出陳述，要點如下：

- (a) 中九龍幹線的何文田通風大樓會對空氣質素造成的影響，令人關注。根據中九龍幹線的環評報告，中九龍幹線的何文田通風大樓是與毗鄰住宅發展距離最接近

的通風大樓。應為何文田通風大樓提供足夠的緩衝距離，以助通風，而非興建更多高樓大廈。如將該用地發展作住宅用途，會令通風情況變差，並造成屏風效應，而且將有更多居民受到惡劣的空氣質素影響。擬議住宅發展亦會影響何文田通風大樓排放廢氣的效率及生活環境；以及

- (b) 天鑄與該用地十分接近。在二零二零年，於該用地內的中九龍幹線項目工地的流動貨櫃辦公室曾發生火警。當時即使已把門窗關閉，仍能感受到酷熱的火勢。假如在該用地內的擬議住宅發展發生火警，火勢會很容易蔓延至旁邊的樓宇。借鑑近期在大埔發生的火警事故，新發展項目因高樓大廈密集而構成的火警風險，實不容忽視。

R 618 — 林敏嬋

11. 林敏嬋女士作出陳述，要點如下：

- (a) 政府就申述所作的回應，如城規會文件第 11051 號 (下稱「文件」) 所述，流於官僚，未能解決問題的根本原因；
- (b) 關於文件第 5.3.1 段選址及房屋供應的論述，政府回應稱，政府一直以來的主要政策方針，是透過多管齊下的方式增加土地供應，以滿足房屋及其他發展需要。她認為政府打算把市區內任何空置用地發展為住宅用途，會違反城市規劃制度中平衡發展的基本原則；
- (c) 根據粗略估計，近年何文田已有超過 5 000 個新單位落成，其中約有 20% 尚未出售，而很多已出售的單位是空置的，何文田的住宅單位供應並不短缺。此外，啟德及北部都會區的住宅單位供應將十分充裕；
- (d) 關於文件第 5.3.2 段有關土地用途的協調性及發展密度的論述，政府回應稱，物業價值並非相關的規

劃考慮因素。她認為發展及規劃應以人為本，顧及區內居民的需要。在前山谷道邨進行重建後，該用地的一部分其後發展為私人住宅樓宇，但並沒有開設商業／零售設施；

- (e) 有關文件第 5.3.5 段提及何文田港鐵站 A3 出口過於擠迫的問題，儘管香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)已採取人流管制措施，但仍排起長長的人龍，伸延至站內大堂，尤其是在繁忙時段，乘客需要長時間等候升降機。此外，使用 A2 出口的行人，無論是晴天或雨天，均須沿佛光街上坡步行至何文田邨、政府大樓及都大，對年長居民、兒童和婦女而言均十分不便。在該用地進行擬議住宅發展，將加劇上述交通及過於擠迫的問題；
- (f) 文件第 5.3.7 段提及到，何文田港鐵站的上蓋發展項目導致天鑄地面沉降及牆壁出現裂痕。就相關技術方面，她留意到政府的回應表示，相關政府部門對項目 A 有關土地用途地帶的修訂沒有負面意見，而日後的發展商須遵從有關地面沉降的監管要求。基於上述回應，政府是否清楚了解有關問題，令人存疑。在她看來，政府並沒有嘗試解決有關問題，反而只是拖延，以待日後的發展商處理。該用地鄰近何文田西食水配水庫和中九龍幹線，而中九龍幹線隧道最深達 150 米，因此該處並不適合作住宅發展；
- (g) 就文件第 5.3.8 段所載關於政府、機構及社區和商業設施的供應，政府回應指，在該用地的步行距離範圍內，有兩個區內購物中心(分別為愛民廣場和何文田廣場)。考慮到愛民邨是在 50 年前興建，而何文田邨亦已落成超過 20 年，該兩個購物廣場的設計只是為了應付該兩個公共屋邨的居民需要。何文田的私人住宅發展內並沒有提供商業／零售設施。應提供一個設有診所、便利店、五金店、洗衣店和超級市場的地區購物廣場，以應付何文田區內私人屋苑的居民需要；

- (h) 鑑於以上所述，該用地是唯一可供用作政府、機構及社區用途的用地，因此並不適合進行住宅發展。政府應善用該用地作低密度發展，以提供幼兒、長者及康復服務、區內商店和一個公眾停車場；以及
- (i) 在法定規劃程序完成之前，該用地已納入二零二六至二七年度賣地計劃及預算。希望委員在審批該用地的土地用途地帶修訂時，不會受到不必要的壓力。

[黃幸怡女士和黃傑龍教授在 R 618 作出陳述期間到場出席這節會議。]

R 619 — Sun Kam Ming

12. 辛鑒明先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他是天鑄第八座的居民，其單位的所有窗戶均向西面向該用地；
- (b) 沿天鑄旁現有有蓋公共行人道的人流已造成嚴重的噪音污染，該行人道一直延伸向何文田邨、冠熹苑、冠暉苑、多個私人住宅發展項目、何文田廣場和政府辦公大樓。由該用地擬議住宅發展項目經 A3 出口前往何文田港鐵站所產生的額外人流，很大可能會進一步加劇噪音滋擾。預計該用地日後的居民不會使用 A1 及 A2 出口，因為該兩個出口的通道沿路斜度較大，而且不設上蓋；以及
- (c) 鑑於可能對天鑄造成屏風效應，概念計劃並非切合實際情況的設計。現時的設計與青衣藍澄灣面向酒店的設計相類似。應重新設計有關布局，以盡量減少對天鑄在視覺上所造成的負面影響。

R 620 — Lee Yun Ting

13. 李閏婷女士作出陳述，要點如下：

- (a) 天鑄與該用地擬議住宅發展項目的最小間距只有 25 米(即相等於大約八層)，會對天鑄造成屏風效應和負面的視覺影響。雖然政府的回應表示，在建築密集的市區內，私隱和噪音滋擾不應成為顧慮，但她認為應增加建築物間距，以盡量減少負面影響；
- (b) 使用天鑄旁現有有蓋公共行人道的行人已造成嚴重的噪音污染和滋擾。她在晚上必須關窗，因為開著窗戶會嚴重干擾她的小孩睡覺；
- (c) 倘發生火警，擬議闊 7.3 米的緊急車輛通道不足夠讓消防車進入，以及向高層建築物的上層單位噴水。應提供更寬闊的緊急車輛通道。大埔火災事故是一個教訓。因此，消防處對改劃建議沒有負面意見，實令人存疑；
- (d) 政府在文件提供的回應十分官僚。至於使用 A1 及 A2 出口的建議，要年長居民和推着嬰兒車的家庭傭工沿不設上蓋的通道步行上山，屬不切實際；以及
- (e) 在顧及對環境、空氣質素、噪音和安全方面的關注下，委員應適當考慮該用地是否適合作住宅發展。

R 621—辛茂盛

14. 辛茂盛先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他經常前往何文田探訪其親朋戚友；
- (b) 擬議的 24 層高住宅發展會阻擋天鑄內現有的兩層高屋宇的自然採光。該用地概念計劃的現行設計與青衣藍澄灣面向酒店的設計類似。話雖如此，藍澄灣的情況較好，因其建築物高度高於該酒店。城規會應考慮擬議發展對周邊居民的長期影響，以將香港打造成宜居的城市；

- (c) 於該用地興建約 250 個納米單位的建議，並不符合行政長官《二零二五年施政報告》的方針。這建議的成本效益較低。北部都會區是就業機會和房屋供應的主要中心，建議城規會把重點放在該區的發展，而非耗用公共資源於該用地興建納米單位；
- (d) 《二零二五年施政報告》提倡以新思維推動老舊失修地區的市區重建，以改善居住環境。而透過市區重建在市區增建一幢住宅樓宇，由於市區已有較多的配套設施，並不會對相關設施構成重大壓力，此舉比項目 A 的土地用途地帶修訂更合理；
- (e) 他每天會帶孫子到位於何文田邨的幼稚園。何文田港鐵站 A3 出口的升降機已處於運作飽和的狀態，等候時間約為 10 至 15 分鐘；
- (f) 何文田缺乏兒童遊樂場，而現有的公園亦細小；
- (g) 市民可經天鑄旁現有的有蓋公共行人道直達何文田港鐵站、何文田邨、冠熹苑、冠暉苑、皓畋、何文田廣場、房屋委員會總部、濕貨街市及毗鄰的中小學。該用地的擬議住宅發展將增加該有蓋公共行人道的行人流量，並加劇滋擾；以及
- (h) 基於以上所述，城規會應重新考慮該用地是否適合用作住宅發展。

R 622 — Ma Suk Kuen

15. 馬淑娟女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她逢星期一至六均會到何文田探訪其家人；
- (b) 何文田是一個舊區，容納大量住戶，加上許多人亦會乘搭港鐵到何文田上班，何文田港鐵站已因通勤人士而過度擠迫；以及

- (c) 她反對於該用地興建擬議住宅發展。考慮到該用地的面積細小，將其用作住宅發展的必要性令人存疑。應把該用地發展為供長者及兒童使用的公園。

[廖凌康先生此時離開本節會議。]

R 625 — Ms Mary Mulvihill

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

修訂該用地的土地用途地帶

- (a) 她強烈反對項目 A，認為基於空氣流通評估的結果，該用地應發展為專屬的政府、機構及社區綜合大樓，這樣既符合並尊重「政府、機構或社區」地帶應進行低層及低密度發展的規劃意向，亦能為該區提供視覺調劑和緩衝空間。在該用地興建低層建築物，可以解決區內居民提出的問題，即涉及自然光、空氣流通、屏風效應、中九龍幹線的何文田通風大樓和何文田港鐵站升降機過度擠迫的負面影響和相關問題，以及能改善區內居民的生活質素；
- (b) 地積比率和建築物高度現時突然大幅度放寬，偏離了當局先前向公眾作出的原本承諾；
- (c) 根據中九龍幹線的環評報告第 14.2.2 段，該用地已識別為重要的公眾休憩用地，區內居民不應被奪去這些美化設施提供的康樂和休閒活動選項。當政府打算在某個用地落實新建議時，顧問通常會重新整理出各類技術評估，方便政府實行其建議；

房屋用地供應及賣地計劃

- (d) 該用地已納入「二零二六至二七年度賣地計劃」，令城規會有壓力要批准項目 A；

- (e) 修訂該用地的土地用途地帶，據說是為了滿足和加快房屋用地供應，但真正意圖是讓政府依靠賣地來資助那些往往屬不切實際的發展計劃。要增加房屋用地供應，應聚焦於加快重建市區數以百計的殘舊低層建築物。市區重建局(下稱「市建局」)的職責是為了解決此問題，但如今市建局並非重建老舊的建築大樓，而是着重收回已被休憩用地和康樂設施佔用(例如賈炳達道公園和花墟旁的體育設施)的地區，以零土地成本作住宅發展。這會產生負面影響，妨礙發展商收購市區的舊建築物重建，從而削弱政府改善生活環境的承諾。有申述人建議使用一些小型公園作為住宅用途的替代用地，但每個公園都是社會的寶貴資產；
- (f) 何文田有不少休憩用地，預計在未來數年將會提出建議，把大部分改作住宅用途，以增加土地收入；

建築物高度

- (g) 發展局近日公布新政策，私人發展項目中地面以上的停車場可豁免計入總樓面面積，由此推斷，該用地擬議發展的建築物高度很可能會增至主水平基準上 170 米，導致更嚴重的屏風效應和更龐大的平台。該用地的概念計劃顯示有兩層地下停車場，具有誤導性；

非建築用地及風廊

- (h) 該用地位於風廊範圍內，該用地東面界線附近的擬議非建築用地有助通風。這代表空氣流通會受到嚴重影響，而非建築用地只可有助空氣流動，無法完全解決問題；

交通及人流

- (i) 擬議發展所帶來的新增人口會引致何文田港鐵站升降機更加擠迫及輪候時間更長的問題。她曾在非繁

忙時間離開該站，該次經歷令人感到窒息，而且輪候升降機的隊伍甚長；

供水

- (j) 現有連接何文田西食水配水庫的水管和通道的擬議改道工程，會對社區造成嚴重干擾和不便；

政府、機構及社區設施的供應

- (k) 現時何文田尚未有社區中心服務日漸增加的人口。在佛光街和常盛街交界處的已規劃社區中心尚未興建；
- (l) 多項政府、機構及社區設施均出現短缺，例如幼兒中心和社區照顧服務設施。當局通過提供整個九龍城區而非何文田的政府、機構及社區設施的數據，掩蓋政府、機構及社區設施短缺的問題。參考先前於二零一五年核准的何文田分區計劃大綱圖的《說明書》，根據二零一一年人口普查，當時該區的人口約有 92 350 人。在分區計劃大綱圖上已計劃的用途全面落實後，該區的規劃人口約達 106 840 人（即佔九龍城總人口約五分之一）。她懷疑何文田社區設施不足的情況比較大地區更嚴重。應按分區計劃大綱圖提供政府、機構及社區設施供應的資料；
- (m) 地區設施應位於居民可輕易到達之處。2019 冠狀病毒病疫情期間和最近大埔火災事件證明，有需要闢設社區空間，以處理未能預見的事故；

保護私人享有的景觀

- (n) 政府回應一名委員先前就私人享有的景觀所提出的詢問時表示，根據香港法律，並沒有固有「享有景觀的權利」或景觀地役權，意味着發展商可在現有樓宇前方興建建築物，阻擋現有樓宇的景觀。唯獨受保護的景觀是維多利亞港兩岸某些山脊線的景

觀。儘管如此，該些山脊線因為興建「地標性」大樓和迫切的住屋需要而經常遭破壞；

公眾諮詢

- (o) 在分區計劃大綱草圖為期兩個月的法定展示期內，城規會收到 629 份申述，其中 628 份申述對項目 A 表示反對／提出負面意見；
- (p) 分區計劃大綱圖修訂內容的諮詢程序被視為剔格子的工作。不論論據如何具說服力，近年來大部分分區計劃大綱圖的修訂均獲城規會批准。只有與粉嶺高爾夫球場和香港大學擬議位於薄扶林的國際創新中心有關的兩份發展計劃有所改動；

其他

- (q) 該用地目前用作路政署的中九龍幹線項目的工地，且周邊由多個發展項目包圍。與其指根據該用地可行性研究下進行的初步環境評審顯示，該用地內及其附近的生態價值和生物多樣性偏低，應在相關項目竣工後，把為方便公共工程而批准作臨時用途的用地恢復原狀；以及
- (r) 該區的地下空間早已過度發展。當局未有考慮該區域已有大量地下設施及可能發生地震的問題。

17. 由於申述人及申述人的代表已陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而申述人、申述人的代表及／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。

何文田通風大樓及隧道排氣的空氣質素

18. 一名委員提出以下問題：

(a) 何文田通風大樓的用途及其對周邊地區的當區居民(包括天鑄的居民)所造成的影響；以及

(b) 不管該用地的擬議住宅發展落成與否，何文田通風大樓對周邊地區的空气流通所造成的影響。

19. 環境保護署(下稱「環保署」)首席環境保護主任(總區南)何婉嫻女士作出回應，要點如下：

(a) 中九龍幹線的部分路段是以隧道方式建造，而興建何文田通風大樓是為了供隧道路段換氣之用。當局早於制訂該用地的住宅發展建議之前，已在中九龍幹線項目的規劃階段進行環評。土拓署曾在可行性研究下進行空氣質素評估，透過沿用地界線選定評估點(包括最接近何文田通風大樓的一側)，評估最壞情況，結果顯示該用地的空氣質素符合相關空氣質素指標；以及

(b) 土拓署亦曾在可行性研究下進行空氣流通評估。

20. 另一名委員注意到，如項目團隊在二零二六年三月十八日的聆聽會議的解釋所述，何文田通風大樓配備空氣淨化系統，而中九龍幹線的環評亦應已把天鑄的發展納入考慮，遂詢問隧道排氣的空氣質素是否符合《空氣污染管制條例》(第 311 章)的空氣質素指標，以及環評所訂的標準／規定。土拓署總工程師勞智祥先生回應說，當局在該用地的可行性研究階段，已識別該用地周邊的污染源頭，包括何文田通風大樓，以及來自車輛交通及巴士站排放的汽車廢氣。當局從相關政府部門收集數據以構建模型和進行評估，而結果顯示，即使在最壞情況下，該用地的空氣質素仍能符合空氣質素指標。環保署對評估結果沒有負面意見。

21. 至於同一名委員就空氣淨化系統的效能及監察事宜的提問，運輸署總工程師／交通工程(九龍)張博先生回應說，該系統的運作會根據交通流量的水平而有所調整。中九龍幹線的營運承辦商負責監察系統運作和隧道排氣的空氣質素，以確保符合相關標準。主席補充說，九龍城區議會食物環境衛生委員會在二零二六年三月十七日曾討論中九龍幹線何文田通風大樓附

近的空氣質素監察事宜，並表達關注。參照路政署及環保署最近就此事提交的書面回覆，該系統配備空氣質素感應器，能實時測量隧道排氣的空氣質素(主要測量微細懸浮粒子(PM_{2.5})及二氧化氮)。根據環境許可證的條件，該系統須把中九龍幹線隧道內最少 80% 的懸浮粒子及二氧化氮過濾及移除，方可將其透過通風大樓排放到大氣之中。如路政署向九龍城區議會食物環境衛生委員會提交的書面回覆所述，中九龍幹線(油麻地段)在二零二五年十二月通車，而隧道排氣的空氣質素亦符合環境許可證所訂規定。

22. 一名委員注意到有實時測量中九龍幹線隧道排氣的空氣質素後，建議定期向九龍城區議會及當區居民發布與何文田通風大樓相關的空氣質素數據，以緩解他們的憂慮。主席回應時表示，會請城規會秘書處向路政署跟進有關事宜。

建築物間距及非建築用地

23. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 鑑於一些申述人對屏風效應及建築物間距不足表示關注，可否修改該用地的概念計劃及布局；
- (b) 非建築用地可否擴大，以達致更統一的闊度。考慮到夏季盛行風來自南方，此舉有助空氣流通，並確保有明確的建築物間距；以及
- (c) 現時的擬議建築物間距與區內其他發展的建築物間距相比如何。

24. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 如文件的繪圖 H-1 所示，棕色範圍標示了擬議住宅發展的示意樓宇，而橙色範圍則顯示了示意平台。除了在該用地東部所劃定的非建築用地外，該用地的其餘地方(尤其是西北角)在概念計劃中均未有用作發展。日後的發展商仍有空間修改該用地的設計及布局。話雖如此，該用地日後的發展須符合多項

規定，例如緊急車輛通道及其他規定，以確保毗鄰的何文田西食水配水庫不會受到擬議發展影響；

- (b) 擬議非建築用地的闊度不一，因為大致上是沿該用地東部的現有斜坡而劃設的。劃定該非建築用地，亦是要保存該處的現有樹木。非建築用地緊鄰天鑄第八座西面的部分較為寬闊，而毗鄰天鑄第七座的部分則較狹窄。由於第七座已從天鑄的界線後移，因此該用地的擬議住宅發展與第七座及第八座之間的兩道建築物間距闊度相若。考慮到夏季盛行風來自南方及西南方，擬議非建築用地雖然闊度不一，但仍然有助空氣流通；以及
- (c) 參考文件的圖 H-5，朗賢峯和天鑄之間隔着約 12 米闊的忠孝街。至於該用地的擬議住宅發展，在計及擬議非建築用地、現有的有蓋公共行人道、天鑄個別樓宇的後移範圍和該用地內的緊急車輛通道後，建築物間距可超過 12 米，但緊急車輛通道仍有待詳細設計而定。

土地污染評估及土力工程研究

25. 一名委員留意到一些申述人對環境污染及地面沉降表示關注，遂詢問是否已進行土地污染評估及土力工程研究，以證明該用地在技術上可用於以有關規模和建築物高度進行擬議住宅發展。土拓署總工程師勞智祥先生作出回應，要點如下：

- (a) 應否為發展項目進行土地污染評估，須視乎有關用地的先前用途。經諮詢環境保護署後，由於該用地是用作中九龍幹線項目的工地，而非作汽車維修工場及廢車場或加油站等用途，因此無需進行有關評估；
- (b) 已進行土力評估，並未在該用地發現溶洞或斷層帶，預計不會對樓宇建造工程造成無法克服的影響。有關結果已提交相關政府部門，並且沒有收到負面意見；以及

- (c) 該用地鄰近何文田西食水配水庫。當局已就沉降對水庫結構的影響進行評估。水務署對擬議住宅發展沒有負面意見。

火警風險

26. 一名委員提出以下問題：

- (a) 香港的消防安全規定是怎樣；以及
- (b) 天鑄的滅火及救援工作會否因該用地的擬議住宅發展而受到影響。

27. 土拓署高級建築師劉力榮先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據《最低限度之消防裝置及設備守則》，香港所有住宅建築物均須符合特定的消防裝置規定，例如提供消防喉輻。此外，亦有規管建築物出入口之間和出入口與用地界線之間的間距，以防止火勢蔓延至鄰近建築物，以及提供緊急車輛通道的特定規定。該用地的概念計劃符合相關法定消防安全規定；以及
- (b) 天鑄自設緊急車輛通道。消防車可經佛光街和忠孝街到達天鑄，無需依賴該用地以達到滅火及救援的目的。

交通及行人流量

28. 鑑於除了 A3 出口外，所有何文田港鐵站的出口均位於車站大堂的東面，以及 A3 出口的升降機輪候時間長，一些委員詢問當局是否正就此進行研究，以及有沒有任何具體措施，包括長遠的硬件改善工作(例如增加更多升降機)，從而增加 A3 出口的疏導乘客量。運輸署總工程師／交通工程(九龍)張博先生作出回應，要點如下：

- (a) 會向運輸署相關同事傳達以上意見，以便與港鐵公司商討；以及

- (b) 考慮到乘客的暢達度和連接性，港鐵出口的位置及設計通常會參考步行距離(約 400 米至 500 米)。除了 A3 出口外，A2 及 B2 出口(文件的圖 H-6)亦鄰近天鑄。

29. 土拓署總工程師勞智祥先生作出補充，要點如下：

- (a) 項目團隊已就該用地的擬議住宅發展與港鐵公司聯繫；
- (b) A3 出口有三部升降機。有一部升降機可到達全部三個樓層，即車站大堂、忠孝街(亦為天鑄的出口層)和有蓋公共行人道。另一部升降機不停忠孝街的出口層，而餘下一部則在繁忙時間不停忠孝街的出口層。據項目團隊觀察所得，在早上及黃昏繁忙時段期間，有頗多乘客等候升降機。至於非繁忙時間，升降機的輪候時間屬可接受。港鐵公司回應時表示，他們深知此情況，並已實施人流管理措施以減輕過度擠迫的情況。港鐵公司會繼續監察情況，按需要實施進一步的措施；以及
- (c) 為該用地進行可行性研究的範圍，並不包括能否改善 A3 出口的升降機運作，因為何文田港鐵站的升降機運作是由港鐵公司負責。

30. 主席邀請運輸署就委員提出改善 A3 出口硬件的建議，與港鐵公司聯絡。

現有的有蓋公共行人道及相關噪音滋擾

31. 一名委員提出以下問題：

- (a) 天鑄旁現有的有蓋公共行人道由哪一方管理；以及
- (d) 適用於有蓋公共行人道的噪音管制規例為何。

32. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 該有蓋公共行人道由政府擁有及管理。行人道的上蓋由路政署負責維修保養；以及
- (b) 由環保署執行的《噪音管制條例》(第 400 章)可處理噪音污染問題，而警方則可就公眾滋擾問題執法。

賣地計劃／賣地表

33. 一名委員備悉 Mary Mulvihill (R629) 女士在口頭陳詞中提出的關注，遂詢問在法定規劃程序尚未完成的情況下，把該用地納入賣地計劃的安排為何。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。

政府、機構及社區設施的供應

34. 一名委員問及政府、機構及社區設施的供應情況，規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士作出回應，要點如下：

- (a) 文件附件 VI 載有一個顯示九龍城區議會地區(包括何文田)主要社區設施和休憩用地供應情況的一覽表，根據規劃人口評估現有和已規劃政府、機構及社區設施的供應，以確定某類政府、機構及社區設施有沒有供應不足的情況；
- (b) 該區目前有三類政府、機構及社區設施供應不足，分別是幼兒中心、長者社區照顧服務設施及康復服務；
- (c) 當局計劃在常富街興建樓高八層的何文田政府綜合大樓(下稱「綜合大樓」)。根據目前建議，綜合大樓設有社區會堂、精神健康綜合社區中心、安老院舍暨日間護理中心、九龍城地區康健中心和綜合家庭服務中心。視乎是否取得立法會的撥款許可，綜合大樓預計可在四年內落成；以及
- (d) 由於綜合大樓項目仍在規劃階段，日後有空間修訂建議，納入其他政府、機構及社區設施，例如幼兒中心，以應對九龍城區議會地區目前供應不足的情況。為填補這些缺口，社署亦已計劃在該區的新公營房屋發展項目中納入幼兒中心。

35. 由於委員再無提問，主席表示陳述的聆聽程序和答問部分已經完成。主席多謝申述人、申述人的代表和政府的代表出席會議。城規會將閉門進一步商議有關的申述，稍後會把城規會的決定通知申述人。申述人、申述人的代表和政府的代表此時離席。

商議部分

36. 主席請委員表達意見。

37. 委員普遍支持項目 A，認為該用地的擬議住宅用途與周邊地區互相協調。大部分申述由天鑄的居民提交，而他們主要擔心的問題及提出的意見與該用地並無直接關係。申述人並無提供有力的理據，證明把該用地作住宅用途並不適合及在技術上不可行。一名委員表示，部分申述人聲稱該用地的擬議住宅發展並不符合規劃署的理想和使命，該說法並沒有理據支持。城規會在考慮項目 A 的土地用途地帶修訂時，應力求在各相關因素之間取得平衡，繼而考慮公眾利益，而非僅僅考慮某個住宅發展的一些當區住戶的意見，因為這只代表社區部分人士。委員並不反對分區計劃大綱圖的其他修訂。

概念計劃

38. 一些委員認為，文件所展示的布局雖然屬示意圖則，以最差情況作為假設，以確定該用地的擬議住宅發展在技術上可行，但有關布局仍有改善空間，例如在用地條件容許的情況下，改善建築大樓的坐向，避免面向附近發展而產生潛在屏風效應。這樣有助盡量減少對區內居民的影響。主席同意這項觀點，表示考慮到公眾對政府的觀感，應盡可能制訂並向公眾展示一個更為現實的布局，以評估有關用地的技術可行性。一名委員亦表示，根據該用地的擬議主要發展參數，建築大樓的上蓋面積僅約 19%，日後的發展商很可能不會把住宅大樓建於天鑄附近，以免出現俯瞰毗鄰建築物的情況。一名委員認為，由於該用地的南面界線闊約 60 米，而擬議緊急車輛通道的走線可能要視乎日後發展商的設計而定，因此該非建築用地可採用 12 米至 15 米的標準闊度，以形成一條景觀通道，從而確保有建築物間距。關於土地用途規劃，一名委員認為雖然該用地適宜作住宅用途，但或許還有其他值得考慮的用途。規劃署署長葉子季先生就上述委員的意見作出回應，要點如下：

- (a) 制訂概念計劃，是為了證明擬議的發展參數(包括總樓面面積／地積比率及建築物高度)在技術上可行。預計該用地日後的發展商在布局設計上，會安排建築大樓面向現有的休憩用地或何文田西食水配水庫，讓景觀更佳更開揚；
- (b) 已評估該用地的擬議地積比率和建築物高度造成的樓宇體積，將對周邊地區造成的視覺影響。根據擬

議地積比率為 4.6 倍(按地盤淨面積計算)和建築物高度在主水平基準上 160 米(24 層)，上蓋面積約為 19%。把額外地積比率和獲豁免的總樓面面積納入計算後，預計上蓋面積將高於 19%，但低於《建築物(規劃)規例》所允許的 33%上限。此評估已考慮到多項法定要求，例如緊急車輛通道、自然光線、空氣流通，以及包括單位面積在內的市場考慮因素；

- (c) 該用地的擬議發展與天鑄之間，將由天鑄旁現有的有蓋公共行人道(約 4 米至 5 米闊)及涵蓋該用地東面界線附近現有斜坡的非建築用地(闊度介乎 5.17 米至 14.19 米之間)分隔，用地當中已考慮到天鑄第七座已從其用地界線後移。根據概念計劃，亦擬建一條 7.3 米闊的緊急車輛通道。上述建築物間距普遍多於鄰近住宅發展項目(例如俊民苑、欣圖軒和 One Homantin)的建築物間距。由於該用地面積較小，若進一步增加非建築用地面積，可能會影響其設計彈性；以及
- (d) 由於市區可供發展的土地難求，如當局認為有關用地適合發展及在技術上可行，且並未接獲任何部門要求把有關用地作政府、機構及社區用途時，便會優先考慮將有關用地作住宅用途。若該用地劃作政府、機構及社區或休憩用地用途，在確定具體計劃及撥款前，該用地可能會一直閒置。根據目前的建議，該用地可於較短時間內向當地社區提供一些社會福利設施。

港鐵出口和公眾停車場

39. 一名委員表示根據經驗，港鐵出口通常靠近車站。如受到地理限制，但有必要提供行人連接，可興建隧道作為車站的一部分。如文件圖 H-6 所示，何文田港鐵站除 A3 出口外，所有出口均位於東面；由於 A3 出口是一幢獨立建築，與主車站分離，副主席和部分委員認為當局在規劃階段低估了該出口的使用量。為回應申述人的關注，並顧及當地居民的利益，除管理措施外，港鐵公司／運輸署應研究如何改善硬件，例如增設

升降機／扶手電梯，以解決何文田港鐵站 A3 出口過於擠迫及升降機輪候時間過長的問題，且應考慮並制定相應措施，以便把乘客分流至 A2 出口，措施包括沿佛光街設置有蓋行人路／扶手電梯，亦可考慮由政府撥款進行此類工程。

40. 運輸署總工程師／交通工程(九龍)張博先生作出回應，要點如下：

(a) 除 A3 出口外，位於忠孝街的 B2 出口是居民的另一替代出口，因為該出口與天鑄的實際距離很近(少於 100 米)，而且步行路線的地勢平坦。A2 出口位於佛光街，雖然需要上坡，但距離同樣少於 100 米；以及

(b) 根據運輸署指引，通常當預計出口的每小時乘客流量達 3 000 人或以上，才會考慮興建有蓋行人道或安裝扶手電梯／升降機。佛光街的情況可能無法達到上述的乘客流量標準。或者，區議會可建議設置該等設施，並由政府落實興建。

41. 一些申述人和委員指出何文田缺乏公眾停車場，運輸署總工程師／交通工程(九龍)張博先生對此作出回應，表示何文田體育館設有公眾停車場。

何文田通風大樓

42. 一些委員提出何文田通風大樓會產生噪音影響，環保署首席環境保護主任(總區南)何婉嫻女士對此表示，土拓署在進行可行性研究時已考慮此事，並已擬訂措施以減少噪音對該用地造成的影響。日後發展商須根據最終布局提交噪音影響評估，並提出緩解措施。

43. 副主席和一些委員亦提出以下意見和建議：

商業／零售設施

(a) 申述人認為區內商業／零售設施不足，要求在該用地發展區內購物廣場，此見解難以令人信服，因為

居民在遷入該區時已完全了解此等設施的供應情況。在該用地新增約 200 個單位不會對此等設施的需求造成重大影響；

- (b) 在天鑄步行距離範圍內現時有區內商業／零售設施。由於「商店及服務行業」屬「住宅(乙類)」地帶下的第二欄用途，倘若該區對商業／零售設施有需求，日後發展商可提交第 16 條規劃申請以闢設有關設施；
- (c) 都大擬發展 20 層高的教育機構，當中設有零售／餐飲設施。如有需要，可擴充該等設施以服務區內居民；

何文田通風大樓

- (d) 雖然中九龍幹線項目的環評及土拓署對該用地進行的可行性研究已證實隧道經何文田通風大樓排放的空氣，不會對區內居民造成負面影響，但當局可定時發布隧道經何文田通風大樓排放的實時空氣質素監測數據，以消除區內居民對空氣污染的疑慮；

政府、機構及社區設施供應

- (e) 擬議綜合大樓內可建公眾停車場，並增設更多政府、機構及社區設施，以滿足區內居民所需；以及
- (f) 留意到擬議發展的住用總樓面面積中雖有約 5% 會預留作闢設政府、機構及社區設施，但按照目前建議，擬議社會福利設施僅佔住用總樓面面積約 4%，當中包括長者鄰舍中心(延展中心)(總樓面面積：237 平方米)和精神健康綜合社區中心(總樓面面積：547 平方米)。

總結

44. 主席總結，委員普遍支持或不反對分區計劃大綱圖的修訂項目，以及同意不應順應反對申述而修訂分區計劃大綱草

圖。文件所詳載的政府部門回應，以及政府的代表在會議上所作出的陳述及答覆，已回應了有關申述所提出的所有論據。主席表示，委員曾提出多項意見／建議，包括提高何文田港鐵站 A3 出口的疏導乘客能力及加強利用 A2 出口作乘客分流，以及發布有關中九龍幹線隧道經何文田通風大樓排放的空氣質素的資料／數據。這些意見／建議會分別轉達運輸署／路政署及路政署／環保署跟進。委員亦提出在擬議綜合大樓提供公眾停車場及增設政府、機構及社區設施，此建議會由規劃署及相關政府部門跟進。運輸署總工程師／交通工程(九龍)張博先生表示，何文田港鐵站 A3 出口過度擠迫的情況已由九龍城區議會及相關各方跟進。至於建築物間距問題，一名委員建議將此事納入分區計劃大綱圖《說明書》，以確保日後發展商在詳細設計階段會妥為考慮有關事宜，與會者亦表示同意。

[黃幸怡女士、鄧寶善教授、黃煜新先生及潘樂祺先生在商議部分進行期間離開本節會議。]

45. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉 **R1** 就項目 A 表示支持的意見，並決定不接納 **R2 至 R629** 的意見，以及同意不應順應申述而修訂《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/25》，理由如下：

「項目 A」

- (a) 政府一直以來透過多管齊下的方式增加土地供應，以滿足房屋及其他發展需要，並一直持續進行各項土地用途檢討。項目 A 用地(下稱「該用地」)位處的地區以中至高密度住宅發展為主，並夾雜一些政府、機構及社區設施。擬議住宅用途體現了充分利用相關政府決策局／部門不再需要的空置政府土地及增加市區內的住宅供應。擬議發展的規模與附近的發展項目相若，而且互相協調(**R2 至 R607**、**R610 至 R616**、**R618**、**R622** 及 **R624 至 R626**)；
- (b) 可行性研究已就交通、環境、視覺、空氣流通、岩力及公用設施方面進行相關技術評估，並證實只要落實適當的緩解／改善措施，將該用地發展作私人

住宅用途不會在技術方面造成無法克服的問題。擬議發展的發展詳情及其他技術方面的資料，會在隨後的發展階段中，由有關政府部門根據相關指引、要求及條例審議(**R2 至 R609、R611 至 R621 及 R624 至 R629**)；

- (c) 根據《香港規劃標準與準則》及相關政府決策局／部門的評估，除部分長者、幼兒及康復服務／設施外，九龍城區議會地區的休憩用地及政府、機構及社區設施的整體供應，大致上足以應付區內規劃人口的需求。相關的政府決策局／部門會審慎地規劃／檢討這些服務／設施的供應，以及在有機會時，可在日後的發展／重建項目中加入以處所為單位的政府、機構及社區設施(**R3 至 R609、R613 至 R618、R621 及 R623 至 R628**)；

- (d) 就改劃工作進行公眾諮詢的法定及行政程序，當局已按照既定做法妥為執行(**R503、R565 至 R569、R571 至 R575 及 R624**)；以及

就分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂項目(c)至(e)

- (e) 有關「街市」用途的修訂屬技術性質，以符合最新版本《法定圖則註釋總表》的內容，當中「街市」用途已歸類於「商店及服務行業」用途(**R623**)。」

46. 城規會亦同意，分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》，適合根據《城市規劃條例》第 8(1)(a)條呈交行政長官會同行政會議核准。

[會後補註：分區計劃大綱圖的《說明書》的第 8.3.7 段已作出修訂，以回應委員就建築物間距所提出的關注。有關段落內容已修訂為：

「8.3.7 位於佛光街近何文田西食水配水庫的一塊用地劃為「住宅(乙類)4」地帶，其最大總樓面面積為 19 300 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 160 米。在計算「住宅(乙類)4」地帶的發展／重建計劃的最大總樓面面積時，任何樓面

空間如純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構及社區設施，可免計算在內。用地東面界線附近的現有斜坡已指定為非建築用地，以保護現有樹木和促進空氣流通。非建築用地內現存的樹木應盡量保留。**除了指定非建築用地外，亦應探索機會，把有關用地的擬議發展與天鑄的住宅大樓之間的緩衝距離盡量擴大。**鑑於該用地鄰近何文田西食水配水庫，在發展項目的設計及建造階段，應參照保護水務設施的相關規定。現有連接何文田西食水配水庫的水管和通道，將須進行改道，以落實房屋發展。」

47. 會議於下午五時零五分結束。