

圖例  
NOTATION

- |   |       |                         |
|---|-------|-------------------------|
| BOUNDARY OF DEVELOPMENT SCHEME                            | — ♦ — | 發展計劃範圍界線                |
| RESIDENTIAL (GROUP A)                                     | R(A)  | 住宅（甲類）                  |
| MAJOR ROAD AND JUNCTION                                   | ==+== | 主要道路及路口                 |
| MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM) | △ 140 | 最高建築物高度<br>(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

2023年3月24日城市規劃委員會根據市區重建局條例第25(6)(a)條認為圖則適宜公布，並於2023年4月21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)(a) OF THE URBAN RENEWAL AUTHORITY ORDINANCE ON 24 MARCH 2023 AND EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 21 APRIL 2023

**C. K. Yip**  
C K YIP  
SECRETARY, TOWN PLANNING BOARD 城市規劃委員會秘書

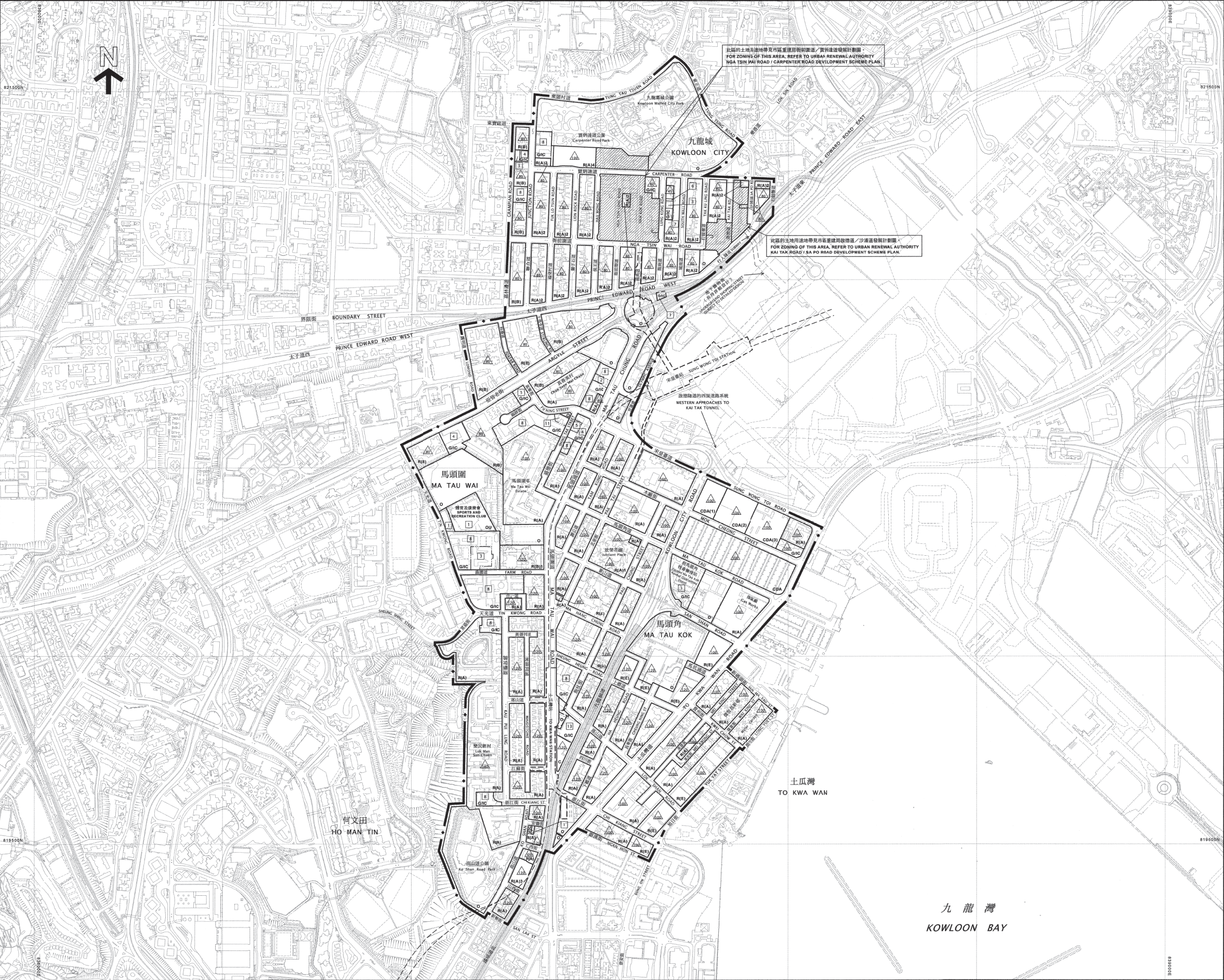
香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的市區重建局靠背壟道／浙江街發展計劃圖  
**TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD**  
**URBAN RENEWAL AUTHORITY KAU PUI LUNG ROAD / CHI KIANG STREET**  
**DEVELOPMENT SCHEME PLAN**

SCALE 1 : 1500 比例尺  
米 METRES 30 0 30 60 90 120 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/K10/URA2/1





圖例  
NOTATION

ZONES		地帶
COMMERCIAL	C	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	CDA	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	R(A)	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	R(B)	住宅 (乙類)
RESIDENTIAL (GROUP E)	R(E)	住宅 (戊類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	GIC	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途

COMMUNICATIONS		交通
RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)	STATION	鐵路及車站 (地下)
MAJOR ROAD AND JUNCTION		主要道路及路口
ELEVATED ROAD		高架道路

MISCELLANEOUS		其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME		規劃範圍界線
URBAN RENEWAL AUTHORITY DEVELOPMENT SCHEME PLAN AREA		市區重建局發展計劃範圍
BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY		建築物高度管制區界線
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)	100	最高建築物高度 (在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)	8	最高建築物高度 (樓層數目)

土地用途及面積一覽表  
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
COMMERCIAL	0.40	0.29	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	5.05	3.65	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	43.73	31.56	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	8.93	6.45	住宅 (乙類)
RESIDENTIAL (GROUP E)	3.20	2.31	住宅 (戊類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	8.16	5.89	政府、機構或社區
OPEN SPACE	21.17	15.28	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	0.86	0.62	其他指定用途
MAJOR ROAD ETC.	42.81	30.90	主要道路等
URBAN RENEWAL AUTHORITY DEVELOPMENT SCHEME PLAN AREA	4.23	3.05	市區重建局發展計劃範圍
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	138.54	100.00	規劃範圍總面積

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

行政長官會同行政會議於2023年9月5日 根據城市規劃條例第9(1)(a)條核准的圖則  
APPROVED BY THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL UNDER SECTION 9(1)(a) OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 5 SEPTEMBER 2023

Ma Carmen KONG 江嘉敏女士  
CLERK TO THE EXECUTIVE COUNCIL 行政會議秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的馬頭角 (九龍規劃區第10區) 分區計劃大綱圖

TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD  
KOWLOON PLANNING AREA No. 10 - MA TAU KOK - OUTLINE ZONING PLAN

SCALE 1:5000 比例尺  
米 METRES 100 0 200 400 600 800 METRES 米

規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備  
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號  
PLAN No. S/K10/30



有關《靠背壟道／浙江街發展計劃草圖編號 S/K10/URA2/1》  
的申述人名單

申述編號 (TPB/R/S/K10/URA2/1-)	申述人名稱
R1	Chan Kwok Hing
R2	梁冬梅
R3	Hui Luen Sang
R4	Yeung Hing Tai
R5	Lam Wun Lai
R6	Ng Wai Ling
R7	Yu Kwok Fai (余國輝)
R8	Man Ying Yung
R9	Leung Pui Ching
R10	Liu Kam Shing
R11	Siu Chi Hang Freddie
R12	Choi Yuet Ying
R13	Wong Mei Lan Rosa
R14	Tsang Ho Chong
R15	Tse Po Bing, Emily
R16	Lam Yi Man Meir
R17	Lee Tak Wah
R18	Yim Yin Yee Susana
R19	黃衛國
R20	梁道尚
R21	Ng Aimee Melrose SY
R22	Chan Sin Kwan
R23	Kong Yuk Kee Tony
R24	Chan Wai Ming

申述編號 (TPB/R/S/K10/URA2/1-)	申述人名稱
R25	Chan King Ho
R26	Chan Chi Wing
R27	Poon Chan Kit (潘贊杰)
R28	Cunningham Sydney Trentham
R29	Hui Tsz Kiu
R30	Lun Siu Kwan
R31	Chan Chak Man
R32	Chan Wai Lun
R33	林愛玲
R34	Woo Chun Hoi Dennis
R35	Lau Ngan Fung
R36	Wong Mei Ying
R37	甄敏宜
R38	Wong King Fung
R39	Li Suet Sam Cecilia
R40	Orr Tina Huy
R41	Orr Wah Tung Anthony
R42	Leonie Bejune Orr
R43	Leung Yuen Sze
R44	Alexander Junlong Orr
R45	林少如
R46	吳瑞珍
R47	許康輝
R48	鄭發銀
R49	Irene Mun Wa Wong (黃敏華)
R50	Lam Bik Chun (林碧珍)
R51	So Yuet Wah

申述編號 (TPB/R/S/K10/URA2/1-)	申述人名稱
R52	許康民
R53	Hui Kam Wai Agnes
R54	Tsui Kwo (徐果)
R55	Gordon Peter Henry (高嘉華)
R56	Chan Yiu Shu Stephen (陳耀樞)
R57	Ip Chak Woon (葉澤桓)
R58	Tang Chor Fan Julia (鄧楚勳)
R59	Yeung Tsz Wa Edward (楊子華)
R60	Tang Kin Fan Eric
R61	Mary Mulvihill
R62	MTR Corporation Limited

有關《靠背壟道／浙江街發展計劃草圖編號 S/K10/URA2/1》  
的提意見人名單

意見編號 (TPB/R/S/K10/URA2/1-)	提意見人名稱
C1	市區重建局 (Urban Renewal Authority)
C2	Wong Sze Nga
C3	Lam Wun Lai
C4	林漪汶
C5	Lam Chung
C6	Lau Ngai Fung
C7	Lam Fui
C8	Kwok Pui Yee
C9	Mary Mulvihill
C10	Chan Sum Yu Samuel
C11	Tse Fu Hing



TPB/R/S/K10/URA2/1-  
C1



市區重建局

URBAN RENEWAL  
AUTHORITY

By Hand

11 August 2023



Our Ref.: URA230804862

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

Dear Sir/Madam,

**Draft Urban Renewal Authority Kau Pui Lung Road / Chi Kiang Street**  
**Development Scheme Plan No. S/K10/URA2/1**  
- Submission of Comments on Representations -

We refer to the captioned Draft Urban Renewal Authority Kau Pui Lung Road / Chi Kiang Street Development Scheme Plan No. S/K10/URA2/1 ("the Plan") published by the Town Planning Board ("TPB") and the 62 representations nos. TPB/R/S/K10/URA2/1-1 – TPB/R/S/K10/URA2/1-62 made to TPB by the public in respect of the Plan.

In accordance with section 6A(1) of the Town Planning Ordinance, we hereby submit our comments on representations in respect of the Plan with a duly completed Form No. S6A for the consideration by TPB.

Should you have any enquiry, please feel free to contact Ms. Mable Kwan at 2588 2752.  
Thank you for your kind attention.

Yours faithfully,

Mike Kwan  
General Manager, Planning & Design  
Urban Renewal Authority

encl.

c.c. (w/o – by fax)

DPO/K, PlanD (Attn: Ms. Vivian Lai) (Fax No.: 2894 9502)

**COMMENT ON REPRESENTATION IN RESPECT OF  
DRAFT PLAN UNDER SECTION 6A(1) OF  
THE TOWN PLANNING ORDINANCE (CAP. 131)**

根據《城市規劃條例》(第131章)  
第6A(1)條就草圖的申述提出意見



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華道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 Secretariat 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佈申述,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(香港北角渣華道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)(香港北角渣華道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 Secretariat 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非備。倘若未能提供所需資料,則委員會可把有關申述視為不曾提出論。

<b>1. Person Making this Comment (known as "Commenter" hereafter)</b> <b>提出此宗意見的人士(下稱「提意見人」)</b>
Full Name 姓名 / 名稱 (Mr./ Ms./ Company/ Organisation* 先生/女士/公司/機構*)  Urban Renewal Authority  (Note: for submission by person, full name shown on Hong Kong Identity Card/Passport must be provided) (注意: 若個人提交, 須填上與香港身份證/護照所載的全名)

<b>2. Authorised Agent (if applicable) 獲授權代理人(如適用)</b>
Full Name 姓名 / 名稱 (Mr./ Ms./ Company/ Organisation* 先生/女士/公司/機構*)    (Note: for submission by person, full name shown on Hong Kong Identity Card/Passport must be provided) (注意: 若個人提交, 須填上與香港身份證/護照所載的全名)

<b>3. Details of the Comment 意見詳情</b>	
Draft plan to which the comment relates (please specify the name and number of the draft plan) 與意見相關的草圖(請註明草圖名稱及編號)	Draft Urban Renewal Authority Kau Pui Lung Road / Chi Kiang Street Development Scheme Plan No. S/K10/URA2/1
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/K10/URA2/1-1 - TPB/R/S/K10/URA2/1-62

\* Delete as appropriate 請刪去不適用者  
Please fill in "NA" for not applicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

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

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

Please refer to the attachment.

<sup>#</sup> If supporting documents (e.g. colour and/or large size plans, planning studies and technical assessments) is included in the comment, 90 copies (or 40 hard copies and 50 soft copies) of such information shall be provided.  
 若意見附有支持其論點的補充資料(例如彩色及/或大尺寸的圖則、規劃研究及技術評估),則須提供 90 份複本(或 40 份印文本和 50 份電子複本)。

Please fill "NA" for not applicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

(This part will not be made available for public inspection)  
(這部份不會公開予公眾查閱)

**Particulars of "Commenter" and Authorised Agent**  
**「提意見人」及獲授權代理人的詳細資料**

**Important Notice 重要告示**

1. 提意見人須填上香港身份證／護照所載的全名
2. 提意見人亦須提供香港身份證／護照號碼的首四個字母數字字符(例子: C668/CC66)
3. 獲授權代理人(如適用)的代表亦須提供香港身份證／護照所載的全名及號碼的首四個字母數字字符(例子: C668/CC66)
4. 如意見由獲授權代理人提交, 代理人須提交提意見人簽署的委任文書正本
5. 提意見人或其獲授權代理人請提供郵寄地址或電郵地址以便書信通訊
6. 提意見人須詳閱關於「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(下稱「委員會」)規劃指引編號 29B

意見若沒有提供上述第 1 至 3 項的資料, 則該意見會視為不曾作出。若沒有提供上述第 4 項的資料, 則該意見將視為並沒有委任獲授權代理人。沒有提供上述第 5 項資料(註: 不完整或無法辨識的通訊地址亦視作沒有提供)的提意見人將視作無意收到往後相關函件及出席聆聽會議。委員會秘書處保留權利要求提意見人提供身份證明以作核實。若有需要, 提意見人可透過委員會網站取得聆聽會議安排、相關文件等資料, 並聯絡委員會秘書處, 以安排出席聆聽會議。

1. Commenter must provide the full name shown on Hong Kong Identity (HKID) Card/Passport
2. Commenter must provide the first four alphanumeric characters of HKID Card/Passport number (e.g. C668/CC66)
3. The representative of the authorised agent (if applicable) must also provide his/her full name shown on HKID Card/Passport and the first four alphanumeric characters of his/her HKID Card/Passport number (e.g. C668/CC66)
4. For submission made by authorised agent on the commenter's behalf, the original signed authorisation letter should be provided
5. Commenter or his/her authorised agent is requested to provide postal address or email address to facilitate communication in writing
6. Commenter is advised to read the Town Planning Board (the Board) Guidelines No. 29B on "Submission and Publication of Representations, Comments on Representations and Further Representations under the Town Planning Ordinance" (TPB PG-No. 29B).

If commenter fails to provide the information of items 1 to 3 above, the comment submitted shall be treated as not having been made. Failure to provide the document of item 4 above shall be taken as that no authorisation agent is appointed for the representation. Failure to provide information of item 5 above (note: incomplete or illegible correspondence may also be treated as not having been provided) will be taken to indicate that the commenter is not willing to receive further correspondences and attend the hearing. The Secretariat of the Board reserves the right to require the commenter to provide identity proof for verification. If needed, the commenter may check the information regarding the hearing arrangement, relevant papers, etc. on the Board's website, and contact the Secretariat of the Board to make arrangement for their attendance at the hearing.

<p><b>1. Commenter 「提意見人」</b></p> <p>Full Name of Commenter's Representative (Only applicable to organisation/group as a commenter) 提意見人代表全名(只適用於提意見人為機構組織)</p> <p><b>KWAN Yee Fai Mike</b></p> <p>(Note: full name shown on HKID Card/Passport must be provided) (注意: 須填上香港身份證／護照所載的全名)</p>
--

# Necessary information. If commenter is an organisation/group, must provide the information of the representative  
必須資料。如果提意見人為機構組織, 須提供其代表的資料

@ Please refer to point no. 5 of Important Notice  
請查閱重要告示的第 5 點



**2. Authorised Agent (if applicable) 獲授權代理人(如適用)**

Full Name of Representative 代表全名

(Only applicable to organisation/group as the authorised agent 只適用於獲授權代理人為機構組織)

(Mr./ Ms. \* 先生/女士\*)

(Note: full name shown on HKID Card/Passport must be provided)

(注意:須填上香港身份證/護照所載的全名)

First 4 Alphanumeric Characters of HKID Card/Passport (e.g. C668/CC66) #

香港身份證/護照首 4 位字母數字字符(例子: C668/CC66) #

Postal Address 通訊地址@

E-mail Address 電郵地址@

Tel. No. 電話號碼 (Optional 可選擇提供)

\* Delete as appropriate 請刪去不適用者

# If the authorised agent is an organisation/group, must provide information of the representative  
如果代理人為機構組織, 須提供其代表的資料@ Please refer to point no. 5 of Important Notice  
請查閱重要告示的第 5 點**Statement on Personal Data 個人資料的聲明**

1. In accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines, 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 verification of identity of the "commenter" and the authorised agent;
- (b) 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
- (c) facilitating communication between the "commenter" and the Secretary of the Board/Government departments

城市規劃委員會就這宗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》及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途:

- (a) 核實「提意見人」及獲授權代理人的身份;
- (b) 處理這宗意見, 包括在公布這宗意見供公眾查閱時, 公布「提意見人」的姓名供公眾查閱; 以及
- (c) 方便「提意見人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

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

「提意見人」及獲授權代理人就這宗意見提供的個人資料, 或亦會向其他人士披露, 以作上述第 1 段提及的用途。

3. The "commenter" and the authorised agent have a right of access and correction with respect to their 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」及獲授權代理人有權查閱及更正其個人資料。如欲查閱及更正其個人資料, 應向委員會秘書提出有關要求, 其地址為香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓。

**Draft Urban Renewal Authority**  
**Kau Pui Lung Road / Chi Kiang Street Development Scheme Plan**  
**市區重建局靠背壟道／浙江街發展計劃草圖**  
**(S/K10/URA2/1)**

**Comments on Representations 對申述的意見 Nos. TPB/R/S/K10/URA2/1-1 – 62**

**Representation Period 申述期：**

21/04/2023 – 21/06/2023

**Nature of Representations 申述性質：**

	<b>No. 數量</b>
Support 支持	38
Object 反對	23
General Comment 一般意見	1
<b>Total 總數</b>	<b>62</b>

**Notes 備註：**

1. Representations submitted in English are responded in English.  
市建局會以中文回應以中文提交之申述。
2. The URA has categorized the representations for easy reference and organized response to similar comments. Representations are not categorized by representers.  
為了更清晰回應相類似之申述，市建局將申述分類回應。此回應中的分類僅供參考，並不代表申述人之分類。

Supporting Comments 支持意見		
Representation Nos. 申述編號	Extracted Comments 意見節錄	URA's Responses 市建局之回應
TPB/R/S/K10/URA2/1-1 - 38	<ul style="list-style-type: none"> <li>支持</li> </ul>	備悉意見，並感謝支持。
Main Categories of Supporting Comments (支持意見主要分類)		
Improvement in Living Environment 改善居住環境		
TPB/R/S/K10/URA2/1-1 - 8, 11, 13, 16 - 24, 26, 27, 29, 30, 32, 33, 37	<ul style="list-style-type: none"> <li>樓宇設備落後，沒有電梯，對居民上落及送貨造成不便，同時亦阻礙了老人家和行動不便人士外出就醫，及影響他們的社交生活和身心健康。</li> <li>樓齡舊而且結構殘破，有內部損壞、石屎剝落、天花及外牆漏水、瓷磚爆裂等問題，擔心樓宇安全。</li> <li>樓宇設計落後，住宅貼近馬路泊車位，經常受到滋擾。</li> <li>樓宇欠缺管理，長期缺乏維修，亦沒有安全裝置，如消防設備。</li> <li>舊樓維修保養費用高昂，對上年紀及已退休的居民帶來經濟負擔。</li> </ul>	<p>備悉意見，並感謝支持。</p> <p>市建局根據〈市區重建條例〉及〈市區重建策略〉推行市區更新，旨在解決市區老化問題，改善舊區居民居住環境。市建局理解靠背壟道 / 浙江街發展計劃 (CBS-2:KC) (該計劃) 內居民對現狀的憂慮，根據核准一般建築圖則，該計劃內的所有樓宇樓齡超過 50 年，均沒有電梯或其他無障礙設施。而該計劃的重建樓宇將設有現代化設施包括電梯及無障礙設施。</p> <p>市建局希望透過該發展計畫提供優質樓宇以滿足社會的房屋需求之餘，同時改善該區整體環境及增加社區設施等規劃裨益。</p>
TPB/R/S/K10/URA2/1-9, 10, 12, 14, 15, 25, 28, 34, 35	<ul style="list-style-type: none"> <li>Redeveloping dilapidated buildings improves living conditions for existing residents.</li> <li>The existing building facilities are too old and must be updated, there are no lifts which people in need (such as elderly) find difficulties walking</li> </ul>	<p>Noted with thanks.</p> <p>The URA facilitates urban regeneration in accordance with the Urban Renewal Authority Ordinance (URAO) and Urban Renewal Strategy (URS) with an aim to address the problem of urban decay and improve living conditions of residents in dilapidated urban area. The URA understands the concerns of the residents living within Kau Pui Lung Road / Chi Kiang Street Development Scheme (CBS-2:KC) (the Scheme). According to the approved general building plan (GBP), all</p>



Supporting Comments 支持意見		
Representation Nos. 申述編號	Extracted Comments 意見節錄	URA's Responses 市建局之回應
	<p>up/down the stairs and would induce extra cost/ inconvenience for goods delivery.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>The building materials are getting too old which internal wiring and piping are out of date, loose concrete is falling out and roof waterproofing requires improvement.</li> <li>The existing buildings are too old which induces high expenses for daily maintenance.</li> </ul>	<p>buildings within the Scheme are aged over 50 years and none of them is served by lift or barrier-free access. Through the redevelopment of the Scheme, residential buildings with modern standards facilities will be provided.</p> <p>Through the Scheme, the URA seeks to meet the housing needs of the society and at the same time improve the overall environment and achieve wider planning gains, such as the provision of GIC facilities, to meet the needs of the community.</p>
Planning and Design 規劃及設計		
TPB/R/S/K10/URA2/1-5, 6, 8, 16, 20, 22, 30 - 33, 38	<ul style="list-style-type: none"> <li>支持重建，善用土地資源，提高地積比率，增加房屋供應，惠及市民。</li> <li>充分利用市區土地興建「首置」項目，給予年輕人「上車」置業的機會。</li> <li>支持由市建局統一收購及整體規劃，避免日後由個別發展商零碎發展。</li> <li>支持政府重建策略及房屋政策，改善社區環境及設施。</li> </ul>	<p>備悉意見，並感謝支持。</p> <p>該計劃旨在落實《施政報告》的目標，透過充分利用該計劃內合作社地段的發展潛力，房屋供應將增加約 5 倍，由現時約 460 個增加至約 2,300 個房屋單位。亦因應《施政報告》的最新政策指引，該計劃會提供約 950 個「首置」房屋單位，以協助收入較高但仍未能購買私樓的家庭置業機會。</p> <p>市建局建議統一發展該計劃範圍(包括首置單位地盤)，整體性地規劃及設計地盤內的樓宇布局，休憩空間及行人網絡，以達致更一致的規劃及重整效益。該計劃亦建議將地面街道納入發展，以增加可用樓面面積及地盤，透過重整及重新規劃土地用途及分佈，將部分美善同道及江蘇街重新規劃為步行街，並建議興建地下購物街，整體性改善該區的步行環境和行人暢達性。該計劃亦會提供更多政府、機構或社區設施及休憩空間，為社區帶來更大社會裨益。</p>
TPB/R/S/K10/URA2/1-10, 12, 14, 15, 34, 35	<ul style="list-style-type: none"> <li>Redevelopment could provide more housing supply and benefit</li> </ul>	<p>Noted with thanks.</p> <p>The Scheme aims to fulfil the objectives of the Policy Address 2018 and 2019 (PAs), to</p>

Supporting Comments 支持意見		
Representation Nos. 申述編號	Extracted Comments 意見節錄	URA's Responses 市建局之回應
	<p>more people with better living space.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Redevelopment could improve utilisation of land resources as existing old buildings have not fully utilized the permissible plot ratio and building height.</li> <li>Redevelopment by URA is better than redevelopment by individual private developer (to avoid pencil tower).</li> <li>Redevelopment by URA could provide GIC facilities to be shared and enjoyed by public and to meet the population's needs.</li> <li>Traffic aspects, namely road and carpark, will be well-planned.</li> </ul>	<p>increase housing supply by full utilisation of the development potential of the subject site. The total number of flats after redevelopment of the Scheme will be about five times of the existing, increasing from about 460 units to about 2,300 units. In addition, in response to the latest directive under the PAs, about 950 flats will be allocated to Starter Home (SH) units within the Scheme to assist different tiers of families who cannot afford private housing to meet their home ownership aspiration.</p> <p>The URA has comprehensively planned the redevelopment of the subject site (including the site for SHs), which building blocks disposition, open space and pedestrian network have been carefully designed and planned in a holistic manner to achieve more coherent and integrated planning gains. A portion of road have been incorporated into the Scheme to enhance restructuring and re-planning of land uses, a portion of Maidstone Road and Kiang Su Street will be pedestrianised, and together with the proposed underground shopping street, forming a comprehensive pedestrian network that could greatly improve pedestrian environment and enhance walkability and accessibility. In addition, the Scheme will provide GIC facilities as well as open space to bring more planning gains to the community.</p>
Acquisition, Compensation and Rehousing Policies 收購、賠償及安置政策		
TPB/R/S/K10/URA2/1-30	<ul style="list-style-type: none"> <li>支持收回公務員合作社用地，因賠償合理單位/有原區安置安排。</li> </ul>	備悉意見，並感謝支持。
TPB/R/S/K10/URA2/1-38	<ul style="list-style-type: none"> <li>反對原址原大方案，此方案只是對收購討價還價的伎倆。訊息群組內不見有社員堅決承諾非此方案不取，如當局真的採納，恐怕會出現有樓沒人住的結果。</li> <li>反對八社聯盟提出的單一業權發展方法。八社</li> </ul>	備悉意見。

Supporting Comments 支持意見		
Representation Nos. 申述編號	Extracted Comments 意見節錄	URA's Responses 市建局之回應
	<p>聯盟只是少數合作社主席及社員提出的訴求。以本社為例，前主席並沒有諮詢社員及取得授權擅用合作社的名義參與此聯盟。他並沒有將與有關機構商討的過程及結果通知本社社員，所以八社聯盟的認受性及代表性非常存疑。</p>	
TPB/R/S/K10/URA2/1-35	<ul style="list-style-type: none"> <li>The residents will get reasonable compensation to improve their quality of life.</li> </ul>	Noted with thanks.



Opposing Comments 反對意見		
Representation Nos. 申述編號	Extracted Comments 意見節錄	URA's Responses 市建局之回應
<b>Main Categories of Opposing Comments (反對意見主要分類)</b>		
<b>Planning and Design 規劃及設計</b>		
TPB/R/S/K10/URA2/1-41, 42	<p><b>Proposed increase in maximum building height restriction (BHR) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Proposed increase in maximum permissible building height to 140mPD will cause adverse visual and ventilation impacts to the surrounding area, including overshadowing, blockage of views, poor ventilation, and wind tunnel effect.</li> </ul>	<p>Assessments on various potential impacts which includes visual and air ventilation impacts of the Scheme, were conducted and submitted to the Town Planning Board (TPB), which showed that redevelopment of the Scheme would not bring significant adverse air ventilation and visual impacts to the surrounding environment.</p> <p>As assessed in the submitted Visual Impact Assessment (VIA), the proposed development in the Scheme is considered visually compatible with the surrounding environment, and will not create significant blockage of views from both the strategic view point (VP) and key local VPs. The proposed development of 140mPD is generally compatible with the surrounding high density building context and respects a stepping height profile from hillside towards the waterfront. Comparing to the prevailing Outline Zoning Plan (OZP) of 120mPD, the Proposed Scheme under 140mPD can enhance block design for more permeability and reduce visual bulkiness of the podia. Comparing to the existing development, the proposed development provided two visual corridors in N-S and S-W directions, which will enhance visual openness. Given the above wider building separation and slimmer block design under the 140mPD proposed development, the proposed development is considered visually compatible with the surrounding environment and the blockage of views and sunlight will be reduced.</p> <p>According to the assessment in the submitted Air Ventilation Assessment (AVA) and the proposed Draft Explanatory Statement of the draft Development Scheme Plan (DSP), two major wind enhancement features will be provided in the Scheme, i.e. a minimum 15m-wide breezeway along pedestrianised avenue for north-south wind flow; and a minimum 20m-wide podium separation along Kiang Su Street</p>

<b>Opposing Comments 反對意見</b>		
<b>Representation Nos.</b> 申述編號	<b>Extracted Comments</b> 意見節錄	<b>URA's Responses</b> 市建局之回應
		<p>for east-west wind flow. Various building and podium separations will also be provided where appropriate and practicable to enhance the local pedestrian wind environment.</p> <p>Besides, the AVA has assessed the wind performance under the Baseline Scheme (Scenario with 120mPD BHR) and the Proposed Scheme (Scenario with 140mPD BHR). The assessment has demonstrated that the increase in building height would not induce significant impact to the TKW area in air ventilation term under both annual and summer conditions. With the two aforementioned wind enhancement features, the Proposed Scheme could slightly enhance the wind flow in the Scheme and nearby area.</p>
TPB/R/S/K10/URA2/1-41, 42	<p><b>Proposed increase in plot ratio (PR):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>The proposed increase in PR for the residential component of the development is not justifiable and will pose a terrible precedent for future applications if it is given a green light.</li> <li>An increase in the number of dwellings is hardly a genuine excuse to bump up the PR. The only benefit is extra dollars in the pocket of the developer.</li> </ul>	<p>The Scheme aims to fulfill the objectives of the PAs, to increase housing supply by full utilisation of the development potential of the cluster of Civil Servants' Cooperative Building Society (CBS) Scheme sites.</p> <p>The Scheme has adopted a total PR of 9, which is tally with the development intensity of Residential (Group A) ("R(A)") zoning in Kowloon. Similar to the increased domestic PR (PR = 8.5) adopted in the Mong Kok and the Yau Ma Tei OZPs, a new planning tool of PR interchangeability, with domestic PR = 8 and non-domestic PR = 1, is proposed in the Scheme to allow more flexibility on future development for better design and to meet market needs. The proposed domestic PR = 8 will also include the provision of about 950 units of SH units in response to Government policy directives to meet the market needs.</p> <p>Under the proposed domestic PR = 8, the housing supply will be increased by about 5 times from existing about 460 units to about 2,300 units, which could alleviate the acute housing demand of the society.</p> <p>Through the Scheme, the URA does not only seeks to meet the housing needs of the entire society, but also aim to improve the overall</p>

<b>Opposing Comments 反對意見</b>		
<b>Representation Nos.</b> 申述編號	<b>Extracted Comments</b> 意見節錄	<b>URA's Responses</b> 市建局之回應
		environment and achieve wider planning gains, such as provision of GIC facilities and provision of underground public vehicle park to alleviate district parking demand.
TPB/R/S/K10/URA2/1-44, 61	<p><b>Proposed types of housing :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Provision of public housing (PH) has been completely removed from the current proposal.</li> <li>The entire site should be turned over to the government to provide a mixture of PH and Started Homes instead of private units.</li> <li>The site is ideal for PH development due to its proximity to Lok Man Sun Chuen.</li> <li>The city desperately needs PH.</li> <li>PH should be used for accommodating the TKW residents who are affected by redevelopment.</li> </ul>	<p>The change of provision from PH to SH is to respond to the latest policy directives of providing more SH units in the URA projects. The URA revised the design of the Scheme to include the provision of about 950 SH units to assist different tiers of families who cannot afford private housing to meet their home ownership aspiration.</p>
TPB/R/S/K10/URA2/1-61	<ul style="list-style-type: none"> <li>One of the blocks should be built with elderly friendly units to ensure a safe environment for the increasing number of elderlies to allow them to age in place.</li> </ul>	<p>Through the redevelopment of the Scheme, residential buildings with modern facilities/ services such as lifts, sufficient lighting, and security service will be provided, while the future buildings design will also provide barrier-free access in accordance with relevant guidelines/ regulations where applicable. Besides, public open space and GIC facilities will also be provided in the Scheme for the enjoyment of the elderly.</p> <p>Should the draft DSP be approved by CE in C, detailed block and building design of the proposed development will be carried out to</p>

<b>Opposing Comments 反對意見</b>		
<b>Representation Nos.</b> 申述編號	<b>Extracted Comments</b> 意見節錄	<b>URA's Responses</b> 市建局之回應
		create safe and elderly-friendly living environment as far as practicable.
TPB/R/S/K10/URA2/1-61	<b>Provision of GIC facilities :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>The proposed GIC provision (i.e. not less than 2,500sq.m. GFA) is not sufficient to meet the acute local demand.</li> </ul>	<p>In view of the community's need for more GIC facilities and in response to TPB members' comments for more GIC provisions at the TPB meeting on 24 March 2023, URA intends to increase the GIC provision in the Scheme, from the original proposal of "not less than 2,500sq.m.m GFA for GIC, to "not less than 4,500sq.m. GFA for GIC uses" in the Scheme, subject to no additional technical assessments required and the practical feasibility in the future development, confirmation of funding and Schedule of Accommodation (SOA) availability from relevant government departments who would take up the GIC GFA within specified time after the approval of the draft DSP. The proposed GIC provision shall also be subject to exemption of GFA as according to the Appendix of Joint Practice Notes No. 4 (JPN4) under Group III (Item 3) for implementation.</p>
TPB/R/S/K10/URA2/1-40	<b>Impact on existing public utilities:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>The project will threaten and stress the existing public utilities such as stormwater drainage, and URA has failed / avoided addressing the problems.</li> </ul>	<p>Assessments for the various potential impacts including drainage, sewerage, and water supply, by the Scheme with proposed feasible mitigation measures were prepared by the URA's consultants and submitted to the TPB.</p> <p>The submitted Drainage Impact Assessment (DIA), Sewerage Impact Assessment (SIA), and Water Supply Impact Assessment (WSIA) have demonstrated that there would not be any adverse impact to the surrounding area pertaining to sewerage, drainage and water supply aspects.</p> <p>No adverse comments on related aspects were received from the relevant government departments.</p>
TPB/R/S/K10/URA2/1-41	<b>Architectural and cultural Impacts:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>The CBS buildings are prime examples of mid-century</li> </ul>	<p>The CBS buildings within the Scheme were built in 1959 to 1970 and are typical types of CBS residential buildings.</p>

<b>Opposing Comments 反對意見</b>		
<b>Representation Nos.</b> 申述編號	<b>Extracted Comments</b> 意見節錄	<b>URA's Responses</b> 市建局之回應
	<p>modern architecture and of historical significance.</p> <p>Destroying those buildings would be a cultural disaster.</p>	<p>The Scheme aims to fulfill the objectives of the PAs, to increase housing supply by full utilisation of the development potential of the cluster of CBS sites. When the Scheme is commenced, according to the record of the Antiquities and Monuments Office (AMO), the buildings within the Scheme are not on the lists of historic buildings or declared monuments or included in the list of new items for grading assessment.</p>
TPB/R/S/K10/URA2/1-41, 43	<p><b>Environmental Impact</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Destroy buildings in good conditions and create huge volume of building waste.</li> </ul>	<p>In response to the PAs by the Chief Executive, the URA was invited to identify one or two clusters of CBS Scheme sites suitable for high-density development as pilot sites.</p> <p>The Scheme has been selected according to the prescribed multiple factors including but not limited to the following: cluster of CBS sites in high-density development areas (i.e. R(A) zone under the OZP) in the urban districts, numbers of CBS involved, proximity to existing public rental housing and other ancillary facilities, building age and its existing development density.</p> <p>The Scheme also seeks to improve the overall environment through redevelopment in accordance with the URS 2011. The concerned urban area is replanned to utilise the development potential and increase the housing supply. Part of the site will be allocated to SH units for the planning gain of general public.</p> <p>Connectivity and walkability are also improved through restructuring and urban design to create a liveable community.</p> <p>Environmental Assessments (EA) in various environmental aspects including waste management were conducted for the proposed development. The EA revealed the overall acceptability of the proposed development from these environmental perspectives.</p>

Opposing Comments 反對意見		
Representation Nos. 申述編號	Extracted Comments 意見節錄	URA's Responses 市建局之回應
<b>URA's Planning Procedure and Redevelopment Process 有關市建局項目程序 / 重建方面</b>		
TPB/R/S/K10/URA2/1-48, 59	<p>反對重建，對樓宇現況及居住環境滿意：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>樓宇狀況仍然良好</li> <li>居住單位狀況良好</li> <li>認為沒有電梯不是問題</li> <li>沒有衛生問題</li> <li>沒有治安問題</li> <li>有委員會負責管理，有定期保養</li> <li>管理費低，搬遷後難以找到管理費相約的住所，對已經退休及收入少的住戶負擔大。</li> </ul>	<p>市建局為回應政府在 2018 及 2019 年《施政報告》中的邀請，根據《施政報告》中所列出適合重建合作社樓宇的特點，考慮不同地盤選址的可用剩餘地積比率、所涵蓋的合作社數目，以及鄰近現有公共屋邨等多項因素，物色一至兩個適合作高密度發展的合作社地段作為重建試點，該計劃是重建試點項目之一。</p> <p>根據核准一般建築圖則，該計劃內的所有樓宇樓齡均為 50 年以上，沒有電梯或其他無障礙設施，對住客和長者出入造成不便，宜居性較差。</p> <p>該計劃地盤現時被美善同道和江蘇街分割，而道路兩側均有路邊泊車位，行人路約為 2-3 米闊。在土瓜灣港鐵站啟用後，現時有更多的行人途經該計劃內的行人路段，人流相對增加。車輛於現有美善同道的掘頭路窄路調頭會產生對行人的危險。</p> <p>現時該計劃範圍內並沒有任何休憩空間供公眾使用，離該計劃最近的公共空間為邊界外的高山道公園。</p> <p>因此，該計劃旨在落實《施政報告》的目標，透過充分利用地段的發展潛力，增加房屋供應外，市建局亦為該計劃的土地透過重整及重新規劃，提供設有現代化設施(包括電梯及無障礙設施)的樓宇、休憩空間供公眾使用、人車分隔的地面步行街 / 廣場，並設有園景裝置及種植花木、商業 / 零售用途，以及建議提供地下街連接港鐵站出口，改善整體居住環境、地區的連接性及暢達性，並透過合適的城市設計，營造更宜居的社區，達致更廣泛的社區裨益，惠及更多有需要的市民。</p>
TPB/R/S/K10/URA2/1-59	<p>選址：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>為何不去選擇一些空置率高，少人居住的，反而偏要向選擇</li> </ul>	<p>市建局依據 2018 年《施政報告》中所列出適合重建合作社樓宇的特點，包括考慮不同地盤選址的可用剩餘地積比率、所涵蓋的合作社數目，以及鄰近現有公共屋邨等多項因素，以挑選適合作</p>



Opposing Comments 反對意見		
Representation Nos. 申述編號	Extracted Comments 意見節錄	URA'S Responses 市建局之回應
	仍然有大量住戶的合作社？	<p>試點項目的地盤選址。經過多方面考慮，該計劃選址是最符合上述條件，作為試點項目。</p> <p>該計劃選址，毗鄰有公共屋邨，所涉及的公務員合作社樓宇亦較集中，並沒有摻雜其他非合作社樓宇，在重建後可增加的樓面面積較高，加上地盤面積亦較大，能透過重整及重新規劃，進一步為社區帶來裨益，惠及區內居民。</p> <p>市建局近年期望以小區發展模式發展重建項目，並配合不同更新手法，加大九龍城舊區更新的步伐。該計劃毗鄰港鐵沙中綫土瓜灣站，可藉著港鐵站內已建的行人隧道網絡，進一步連繫土瓜灣舊區的多個重建項目，加強社區的連接及行人暢達度。</p>
TPB/R/S/K10/URA2/1-57	<p>公眾諮詢：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>未有於項目公布/收地前向各住戶或合作社進行諮詢。</li> </ul>	<p>市建局須就所有重建發展計劃（包括試點項目）遵守保密原則，只會透過刊憲啟動相關項目時，才會對外公佈項目細節，包括重建位置及範圍等資料。這是因為市建局對業主的「七年樓齡」補償較市場對這類舊樓的出價為高，對合資格租客亦有特惠津貼和安置安排，因此，項目在公布開展前必須保密，以免有人在獲悉消息後入住項目內已經撤銷轉讓限制的合作社樓宇單位，濫用補償安排或安置資源。</p> <p>計劃在 2020 年 5 月 25 日於刊憲公告開展後，已根據〈市區重建條例〉及〈市區重建策略〉，進行公眾諮詢，包括第一階段社會影響評估報告呈交予城規會，並於 2020 年 5 月 29 日至 6 月 19 日的三星期時間內收集公眾意見；於 2020 年 7 月 8 日將第二階段社會影響評估報告呈交予城規會，並於 2020 年 7 月 17 日至 7 月 31 日的兩星期時間內收集公眾意見；及於城規會認為該草圖適宜公布並刊憲後，於 2023 年 4 月 21 日至 6 月 21 日的兩個月時間內供公眾查閱及收集公眾申述。</p> <p>市建局一直與受重建項目影響的居民及業主保持溝通，舉行居民簡報會，與及和相關立法會議員、區議員及業主會面。另外，市建局會透過「夥伴同行」探訪計劃，主動接觸試點項目內的每個家庭及業戶，詳細解釋項目政策及其他相關</p>

<b>Opposing Comments 反對意見</b>		
<b>Representation Nos.</b> 申述編號	<b>Extracted Comments</b> 意見節錄	<b>URA's Responses</b> 市建局之回應
		資訊。因就合作社的特別情況，市建局也為社員提供特別的協助及處理，而市建局亦於2021年11月22日至24日一共舉行了9場意見居民會，以了解相關業主及社員對市建局推行CBS-2:KC的想法及意見，收集的意見協助市建局進一步了解居民對重建的意願。
TPB/R/S/K10/URA2/1-58, 60	<b>Site selection for redevelopment :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Buildings are in good / "acceptable" conditions.</li> <li>Areas in much poorer conditions where buildings are in dilapidated state deserve higher priority for redevelopment.</li> <li>What is the rationale behind for the proposed redevelopment?</li> <li>Why other adjacent CBS and non-CBS buildings are not included in CBS-2:KC?</li> <li>Why not redevelop other low density area with lesser affected residents, e.g. Kowloon Tong and Kadoorie Hill, but CBS-2:KC?</li> </ul>	<p>In response to the PAs by the Chief Executive, the URA was invited to identify one or two clusters of CBS Scheme sites suitable for high-density development as pilot sites.</p> <p>The Scheme has been selected according to the prescribed multiple factors including but not limited to the following: cluster of CBS sites in high-density development areas (i.e. R(A) zone under the OZP) in the urban districts, numbers of CBS involved, proximity to existing public rental housing and other ancillary facilities, building age and its existing development density.</p> <p>The Scheme also seeks to improve the overall environment through redevelopment in accordance with the URS 2011. The concerned urban area is replanned to utilise the development potential and increase the housing supply. Part of the site will be allocated to SH units for the planning gain of the general public.</p> <p>In recent years, the URA has adopted an integrated approach with district-wise planning visions to facilitate its urban renewal works and expedite the pace of urban renewal in the Kowloon City areas. Taking the advantages of the proximity to the TKW Mass Transit Railway (MTR) station and the built pedestrian network in the station, the Scheme can further connect with other redevelopment projects in the TKW area, and improve the connectivity and walkability of the locality.</p>
TPB/R/S/K10/URA2/1-58	<b>Not in line with URS :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>According to the building condition survey conducted by URA in May 2020, the</li> </ul>	In response to the PAs by the Chief Executive, the URA was invited to identify one or two clusters of CBS Scheme sites suitable for high-density development as pilot sites.

Opposing Comments 反對意見		
Representation Nos. 申述編號	Extracted Comments 意見節錄	URA's Responses 市建局之回應
	<p>conditions of most of the CBS buildings concerned are acceptable.</p> <p>Redevelopment of these buildings by URA is not in line with the main objective of urban renewal that is in relation to redevelopment of buildings stipulated in the URS, which objective covers dilapidated buildings only.</p>	<p>The Scheme has been selected according to the prescribed multiple factors including but not limited to the following: cluster of CBS sites in high-density development areas (i.e. R(A) zone under the OZP) in the urban districts, numbers of CBS involved, proximity to existing public rental housing and other ancillary facilities, building age and its existing development density.</p> <p>According to the URS, redeveloping dilapidated buildings is not the only main objective of urban renewal by the URA. Some other main objectives include, but not limited to, (1) restructuring and replanning of concerned urban areas; (2) rationalising land uses within the concerned urban areas; and (3) providing more open space and community/welfare facilities.</p> <p>The Scheme seeks to improve the overall environment through redevelopment in accordance with the URS 2011. The concerned urban area is replanned to utilise the development potential and increase the housing supply. Part of the site will be allocated to SH units for the planning gain of general public.</p> <p>In recent years, the URA has adopted an integrated approach with district-wide planning visions to facilitate its urban renewal works and expedite the pace of urban renewal in the Kowloon City areas. Taking the advantages of the proximity to the TKW MTR station and the built pedestrian network in the station, the Scheme can further connect with other redevelopment projects in the TKW area, and improve the connectivity and walkability of the locality.</p> <p>Overall, the Scheme was initiated by the PAs and is in line with the URS, as well relevant ordinances, including the URAO and the Town Planning Ordinance (TPO).</p>
TPB/R/S/K10/URA2/1-58	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quite a lot of comments I put forward at Stage 1 and Stage 2</li> </ul>	<p>The comments received during the Stage 1 and Stage 2 public consultation periods, which included queries on acquisition, compensation, land premium, rehousing policies, public</p>

<b>Opposing Comments 反對意見</b>		
<b>Representation Nos. 申述編號</b>	<b>Extracted Comments 意見節錄</b>	<b>URA's Responses 市建局之回應</b>
	publications have not yet been responded by the URA.	consultation, planning procedures, and redevelopment processes, were categorized for easy reference and the organized response to similar comments were made in the "Responses to 1 <sup>st</sup> Round Public Comments" and the "Responses to 2 <sup>nd</sup> Round Public Comments" documents submitted to the TPB on 30 December 2020 and 3 November 2022 respectively.
TPB/R/S/K10/URA2/1-60	<ul style="list-style-type: none"> <li>No obvious hygiene problem in the area.</li> </ul>	<p>The URA facilitates urban regeneration in accordance with the URAO and URS with an aim to address the problem of urban decay and improve living conditions of residents in dilapidated urban area. When considering the urban renewal strategy of the Scheme, the URA had comprehensively considered all associated problems of aged building (e.g. the problems of building safety and lack of up-to-date facilities (e.g. lift) etc.) and would not only focus on hygiene alone.</p> <p>According to the approved GBP, all buildings within the Scheme are aged over 50 years and none of them is served by lift or barrier-free access.</p> <p>Through the Scheme, the URA seeks to meet the housing needs of society and at the same time improve the overall environment and achieve wider planning gains, such as provision of GIC facilities, to meet the needs of the community.</p>
TPB/R/S/K10/URA2/1-58, 61	<ul style="list-style-type: none"> <li>Implementation of DSP would lower affected residents' quality of life.</li> <li>URA is supposed to improve living conditions for citizens, not forcing them to move out of the way to districts with poor transport and few employment opportunities.</li> </ul>	<p>Through the redevelopment of the Scheme, residential buildings with modern facilities/ services such as lifts, sufficient natural lighting and security service will be provided, while the future buildings design will also provide barrier-free access in accordance with relevant guidelines/ regulations where applicable. Besides, public open space and GIC facilities will also be provided in the Scheme which could improving quality life of residents in the community.</p> <p>For the affected residents of the Scheme, URA has the prevailing acquisition and compensation policy. Besides, 'Flat-for-Flat' (FFF) option will also be offered as an additional option for</p>

Opposing Comments 反對意見		
Representation Nos. 申述編號	Extracted Comments 意見節錄	URA's Responses 市建局之回應
		affected eligible owner-occupiers. The cash offer and FFF option allow the owner-occupiers to rehouse in a suitable unit improving their living environment and quality of life. For details of the current acquisition and rehousing policy, please refer to the "Acquisition, Compensation and Rehousing Policy" section below.
TPB/R/S/K10/URA2/1-61	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lack of data available to the public on both the URA and TPB websites.</li> </ul>	Full planning reports with relevant technical assessments, draft DSP, Notes and Explanatory Statements, SIA 1 and 2, responses to public comments received in the Stage 1 and Stage 2 public consultation periods, public inspection document, site plan, and Gazette Notice were all available on the URA website from the commencement of the Scheme till the draft DSP was published by the TPB for public inspection under Section 5 of the Town Planning Ordinance.
TPB/R/S/K10/URA2/1-60	<ul style="list-style-type: none"> <li>Why was this project not done in one go when the Shatin to Central Link was constructed to minimize the disturbance of nuisance and pollution to the residents?</li> </ul>	<p>The Scheme was first initiated by the Government through the PAs in 2018 and 2019, which was after the commencement of construction of the Shatin to Central Link, which was from 2012. The URA commenced the Scheme in accordance with the URA's Business Plan approved by Financial Secretary every year. The Scheme will need to go through statutory planning process for approval before implementation.</p> <p>The URA would closely monitor and request the contractor to minimise the noise generated during the construction of the Scheme and to follow and fulfill the noise mitigation measures as stipulated by the Environmental Protection Department for construction sites to ensure to minimise disturbance during construction of the proposed development.</p>
Acquisition, Compensation and Rehousing Policies 收購、賠償及安置政策		
TPB/R/S/K10/URA2/1-37, 49 - 51	<p>補地價：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>為什麼補地價是否有這回事？如要補為什麼一定是地價 2/3？</li> </ul>	根據地政總署的資料，政府早年以十足市值的三分之一地價批出合作社樓宇用地，隨後合作社成員在取得相關單位業權的時候，其轉讓契約設有轉讓限制條款，合作社樓宇業主必須先向政府繳付三分之二土地補價才可出售單位。有關補價是業主在取得業權時與政府之間的條款。任何減免

Opposing Comments 反對意見		
Representation Nos. 申述編號	Extracted Comments 意見節錄	URA's Responses 市建局之回應
	<ul style="list-style-type: none"> <li>街坊多次追問地政總署關於補地價理據，他們只能回答要補2/3，但當年的地價及相關會議紀錄(顯示合作社同意補2/3地價的文件)一切欠奉！補地價涉及大舉資金，如當年有這方面的協議，地契上必定有註明。再者，補地價這回事是出於80年代有個別合作社社員希望出租單位或出售單位，為的是個人需要，所以要補回差價，這與重建不同。今次重建，居民必需出售單位給市建局，否則將被政府土收！在這種情況下強行要公務員及其家屬放棄住房福利/家人的遺產(合作社單位是可以承傳)還要補地價，實在太過！</li> <li>當年港英政府以優惠地價將地皮售於合作社，到底是當年賣地的那個百分比？如政府不能提供文件證明這個差價是要補，根本不能要受影響居民補地價。</li> <li>至今仍未得知補地價的實際情況，令未補地價的住戶擔心如按草圖重建要承擔高昂的補地價費用。</li> </ul>	<p>均偏離一貫的政府政策和做法，亦對已完成補價的業主不公平。</p> <p>政府已檢視其土地補價的評估基礎，認為對於個別單位的業權人而言，除非所有業權人均同意重建，他並不擁有該土地的控制權而有重建的選擇，因此自2020年6月1日，若個別公務員合作社單位業主申請撤銷轉讓限制，除非有證據證明該建築物由單一業權人擁有，否則會以「現有用途土地價值」的基礎評估土地補價。此基礎適用於該計劃。</p> <p>「現有用途土地價值」的補地價為樓面地價的三分之二，並加上合作社現樓及新樓市值的折讓比例。請參照以下假設例子的計算方法：</p> <p>(甲) 以「重建價值」基礎計算作簡單說明</p> $\frac{2}{3} \times \text{樓面地價}(\$100,000/\text{m}^2)$ $= \$66,666/\text{m}^2 \text{ (按樓面面積計)}$ <p>(乙) 以「現有用途土地價值」基礎計算作簡單說明</p> $\frac{2}{3} \times \text{樓面地價}(\$100,000/\text{m}^2) \times \frac{\text{合作社現樓價} \$90,000/\text{m}^2}{\text{新樓樓價} \$180,000/\text{m}^2}$ $= \$33,333/\text{m}^2 \text{ (按樓面面積計)}$ <p>在上述假設例子中，土地補價(乙)約為土地補價(甲)的百分之五十。按單位補地價金額約為每平方呎3,000至3,500元初步估算。由於每宗個案不同(例如會因應地區及地段、單位座向、樓層及面積及可用地積比等因素不盡相同)，上述假設例子及每平方呎補價只用作參考。</p> <p>另外，政府減免處理土地補價的行政費，約五萬六千多元以減輕未補地價業主在單位業權轉售所涉及的經濟負擔。政府同時減免因散社而需進行的業權轉讓，所涉及的額外印花稅及從價印花稅。</p>



Opposing Comments 反對意見		
Representation Nos. 申述編號	Extracted Comments 意見節錄	URA's Responses 市建局之回應
		<p>基於同一項目內每個物業的補地價金額呎價(「補地價單價」)都不相同，若將收購金額扣除補地價金額後，不同物業業主所得餘款的呎價亦將各異。因此，市建局提供劃一補地價單價安排，使所有前合作社社員在同一項目內繳付相同的補地價單價。重建項目內所有未補地價的住宅物業於首次收購建議時最低的補地價單價作為「劃一補地價單價」。</p> <p>如尚未繳付補地價金額的業主接受市建局發出的收購建議，只須支付以劃一補地價單價乘以單位實用面積計算的補地價金額(「劃一單價補地價金額」)，市建局將支付地政總署發出的補地價金額與「劃一單價補地價金額」之差額。至於已繳付補地價金額的前社員，如已繳付的補地價金額高於「劃一單價補地價金額」，可獲發還一筆等同兩者差額之金額。</p> <p>此外，前合作社社員可向地政總署遞交申請評估補地價的金額作參考。</p> <p>根據合作社樓宇的土地契約條款，前合作社社員須向政府繳付土地補價，才可以轉讓其單位。業主作為業權人，有履行地契的責任。考慮到受影響前合作社社員須向政府繳付土地補價，他們可以在私人市場購買重置單位的選擇與一般市建局重建項目的業主的選擇可能相對有限，政府亦為合資格的合作社單位自住業主作出特別安排，讓其可購買由房協在啟德發展區興建和管理的專用安置屋邨的資助出售單位。此外，市建局及地政總署會協調簡化業主繳交補地價的手續。當該計劃獲批准後，市建局會向業主發出收購建議。在同一時間地政總署會提供補地價金額給業主考慮。</p>
TPB/R/S/K10/URA2/1-57, 59	<ul style="list-style-type: none"> <li>收購價不能夠令居民在原區購回同等單位，收地後令居民失去居所。</li> <li>扣除補地價後根本無法在同區買到相近面積的單位。</li> </ul>	<p>按照市建局沿用的收購及安置政策，市建局將會向受影響業主提出收購建議，自住住宅物業的收購價為住宅物業市值交吉價，加上一筆特惠津貼(即自置居所津貼)。除自置居所津貼外，住宅物業的業主亦可獲相關費用津貼，以資助業主因購買替代住宅物業而引致的開支，如因出售受影響物業予市建局而支付的律師費及搬遷的相關費用。此收購物業準則普遍獲得受影響業主認同和接納。</p>

Opposing Comments 反對意見		
Representation Nos. 申述編號	Extracted Comments 意見節錄	URA's Responses 市建局之回應
	<ul style="list-style-type: none"> <li>認為賠償額一定要計算到在扣除補地價開支後仍然足夠在同區購到相約面積單位及有合理搬遷津貼才可接受。</li> </ul>	<p>地政總署及市建局亦為合作社社員提供協助。政府減免處理土地補價的行政費，約五萬六千多元以減輕未補地價業主在單位業權轉售所涉及的經濟負擔。政府同時減免因散社而需進行的業權轉讓，所涉及的額外印花稅及從價印花稅。此外，市建局及地政總署會協調簡化業主繳交補地價的手續。另外，市建局提供劃一補地價單價安排，使所有前合作社社員在同一項目內繳付相同的補地價單價。</p>
TPB/R/S/K10/URA2/1-55	<p>散社：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市建局只會散社，但這個散社過程會否令社員損失個人財產？合作社的地皮是單一業權。為何要社員分契，而損失地面及地底發展權，繼而成就市建局降低收購成本？</li> <li>合作社的地皮是屬於合作社，而其轉讓需經政府同意。在重建計劃中，政府 ** 不可能不同意 ** 合作社將社的地皮售給市建局，而法律上亦無規定合作社不可以出售社的地皮。什麼不散社不可以接受市建局的收購，正是一派胡言；市建局的規矩只是其公司內行政指引，如合作社社員認為收購條件不理想、不合適，應可拒絕市建局而不受土地回收條例威脅。威迫散社分契只是方便市建降低收購成本，受影響街坊不但被褫奪資產，更要被政府強迫</li> </ul>	<p>為回應合作社社員希望取得業權的訴求，政府在 1987 年推出指引，容許合作社在取得所有社員同意下解散，將單位及土地業權轉讓予個別社員，相關單位的轉讓契約設有轉讓限制條款，有關業主必須先向政府繳付土地補價才可出售其單位。隨後政府在 1993 年發出現行的指引取代舊指引，讓合作社在取得 75% 社員同意後可申請解散繼而進行分契手續，讓個別社員取得其單位和土地業權成為業主，並於繳付由地政總署根據地契釐定的土地補價後把單位自由轉售。合作社計劃的條款和條件，以及相關標準(包括合作社社籍的申請資格)，一直沿用至今。</p> <p>此外，該計劃是根據《市區重建局條例》公布，將按照市建局沿用的收購及安置政策。市建局在獲得行政長官會同行政會議核准進行該計劃後，將會向受影響業主提出收購建議，自住住宅物業的收購價為住宅物業市值交吉價，加上一筆特惠津貼 (即自置居所津貼)。此收購物業準則普遍獲得受影響業主認同和接納，因此並非強奪居民的權益。</p>

Opposing Comments 反對意見		
Representation Nos. 申述編號	Extracted Comments 意見節錄	URA's Responses 市建局之回應
	<p>補地價！然後售給市建局！即使市區重建可令整體市民受益，但代價不應由一群退休公僕單獨付出，政府一眾高官的責任何在！</p>	
TPB/R/S/K10/URA2/1-52, 54, 56	<p>啟德 1E1 地盤的專用安置屋邨：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>為什麼 1E1 不能有無縫交接？</li> <li>合作社單位被收購後我們只能住在單位內 6 個月左右，之後就必須自行租屋直至 1E1 落成。而 1E1 要 4 年多的時間才可入伙，為什麼我們要浪費賠償在租金上？因為房協未能依時交樓。為什麼我們要按房協的規定來申請安置單位？我們需交出完好無缺的合作社單位，在外間租屋，再等抽籤。</li> <li>市建局如何安排無縫交接，讓我們在無需產生額外支出情況下遷去 1E1 單位，或先遷去附近臨時零租金居所暫住，等到 1E1 安置項目落成入伙呢？</li> <li>即使合資格抽籤，也未必能抽到合適單位 (1E1 大部份為 2 房單位，只有些少 3 房單位)，而大多數合作社家庭均需要 3 房，實</li> </ul>	<p>根據政府目前的計劃，位於啟德 1E1 地盤的專用安置屋邨將由房協興建並負責日後之營運及單位分配。該專用安置屋邨單位初步預計在 2026 年左右落成，房協會適時公佈預售計劃。</p> <p>根據 2018 年《施政報告》指示，該計劃須按照市建局沿用的推展項目方式進行，包括市建局沿用的收購、租戶特惠津貼及安置政策。由於不用繳付租金居所的建議並不符合上述政策，市建局亦不會為受影響的業主提供相關房屋。</p> <p>市建局明白業主需時尋找替代單位搬遷，因此，自住的業主可在物業完成買賣後，與市建局簽訂准用協議並繼續於受影響單位居住，讓業主能夠有足夠時間購買新單位作搬遷安排。</p> <p>根據現有資料，按照初步設計概念，有關單位主要為兩房單位，其餘為三房單位。具體之單位面積、間隔和數目均以日後獲批圖則為準，預計有關準則將參考資助出售房屋的規格。政府及房協將會適時公佈預售計劃。無論合資格業主最終是否購買專用安置屋邨單位，他們所獲得的收購建議津貼亦不會受影響。</p> <p>另外，如獲得行政長官會同行政會議核准進行該計劃，市建局會為受影響及合資格的住宅自住業主提供「樓換樓」選擇，作為給住宅自住業主的收購建議金額以外的選擇。相信業主可根據具體需要以現金補償或「樓換樓」計劃選擇合適的重置單位改善居住環境及生活。</p>

Opposing Comments 反對意見		
Representation Nos. 申述編號	Extracted Comments 意見節錄	URA's Responses 市建局之回應
	<p>在令人擔憂。若不能抽到合適單位，到時除了會損失市建局的津貼外，更不知在市場上能否購買合適的單位。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>當年家人/自己均是合資格的公務員才可入住合作社，現時要我們配合重建而遷出，多麼不合道理及不公平。</li> <li>如選擇 1E1 應不切限制，萬一抽不到心儀單位改買私樓，也應該繼續享有市建原先給予受影響街坊的各項津貼。</li> </ul>	
TPB/R/S/K10/URA2/1-56	<ul style="list-style-type: none"> <li>建議給予居民〈綠表居屋購買資格〉購買舊居屋單位作為安置方法之一。</li> </ul>	<p>根據發展局的資料，政府目前的計劃，是房協把位於啟德發展區 1E1 號地盤 (近沐鑾街) 部分用作興建專用安置屋邨，以便為受影響的前公務員合作社社員自住業主提供多一項在私人市場以外購置重置單位的選擇，即購買該專用安置屋邨內的資助出售單位作居所。據了解，除此以外並沒有其他公營房屋的選項。</p>
TPB/R/S/K10/URA2/1-48	<ul style="list-style-type: none"> <li>賠償金額不足以購買相近面積的 4 房單位，而樓換樓也只能給予一個細單位。</li> <li>希望市建局、城規會及發展局可以認真考慮對年輕夫婦和有較多子女的家庭的賠償方案。</li> <li>希望發展局在考慮樓換樓或安置屋上可以考慮容許本人這類多子女家庭在本區購買</li> </ul>	<p>市建局明白在目前私人樓宇市場，單位普遍以中、小型為主；在重建項目內居住的大型家庭」，難以在市場上尋找較大的單位一同居住。</p> <p>故此，市建局與政府磋商後，為項目推出更具彈性的單位重置方案。合資格的前社員自住業主家庭，如涉及「分支家庭」並符合相關資格，在接受市建局的首次收購建議後，可從專用安置屋邨的資助出售單位或「樓換樓」計劃單位等中選擇購買最多兩個單位，減低對需要「分戶」及大型家庭重置物業時遇到的困難。</p>

Opposing Comments 反對意見		
Representation Nos. 申述編號	Extracted Comments 意見節錄	URA's Responses 市建局之回應
	兩個單位作為賠償的準則。	
TPB/R/S/K10/URA2/1-59	<ul style="list-style-type: none"> <li>市建局從未正式向我們表達過肯定的賠償方案，不能釋除現有居民的焦慮。</li> </ul>	<p>該計劃是根據《市區重建局條例》公布，將按照市建局沿用的收購、租戶特惠津貼及安置政策。相關政策作為附錄 11 和 12 附夾於規劃報告中供公眾查閱。</p> <p>此外，市建局亦於 2022 年 10 月 14 日向該計劃的受影響居民發放有關解散合作社、收購物業及收回土地補償安排的最新資訊。此外，市建局亦已為每個個案安排專責職員跟進以解釋項目進度和收購政策等。</p> <p>如獲得行政長官會同行政會議核准進行該計劃，市建局將會向受影響業主提出收購其物業，屆時將會提供進一步的資料。</p>
TPB/R/S/K10/URA2/1-57	<ul style="list-style-type: none"> <li>原區安置 - 應將計劃「首置單位」改為以「樓換樓」方式給原居民購買。</li> </ul>	<p>因應《施政報告》的最新政策指引，該計劃若獲得批准，市建局會預留部分土地興建「首置」房屋，以協助社會上不同收入階層的家庭置業。</p> <p>根據市區重建策略，市建局會為受影響合資格的住宅自住業主提供「樓換樓」選擇，作為給住宅自住業主的收購建議金額以外的選擇。</p> <p>此外，政府亦決定將一幅位於啟德的用地給房協興建專用安置屋邨，為合資格的合作社單位自住業主作出特別安排，讓其可購買該專用安置屋邨的資助出售單位。專用安置屋邨單位初步預計在 2026 年左右落成，房協會負責日後之營運及單位分配，以及適時公佈預售計劃。</p>
TPB/R/S/K10/URA2/1-39, 53, 55, 57, 59	<p>公共空間賠償問題：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市建局拒絕賠償社內公共空間，影響街坊的資產。合作社的地皮是單一業權，為何要社員分契而損失地面及地底發展權，繼而成就市建局降低收購成本。</li> <li>位置美善同道部分的大型合作社佔地有一萬尺以上，當中有合作社公</li> </ul>	<p>備悉意見。根據市建局現行政策，物業的收購價是根据物業的實用面積計算。市建局會委聘顧問公司，以計算該計劃內所有受影響業權的實用面積及附屬面積。實用面積的定義，是根據香港測量師學會於 1999 年 3 月制定的「量度作業守則」及於 2014 年 7 月所發出的「量度作業增補守則」之定義作為標準。在物業內的任何違法構築物（如有），不會計算其面積及相應的收購金額。</p>

Opposing Comments 反對意見		
Representation Nos. 申述編號	Extracted Comments 意見節錄	URA's Responses 市建局之回應
	<p>共空間佔地可達住屋面積的一半，依市建局的做法，公共空間不獲賠償，那麼這些大社當年創社時是由社員集資向政府購地建屋豈不是血本無歸？</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>當時公務所付出的金額，包括興建樓宇附近的馬路建設。</li> <li>公共範圍如天台、樓梯、天井等等均由社員出錢興建但卻沒有賠償。</li> </ul>	<p>顧問公司在計算該等業權的面積時，一般會參考於田土廳已登記的文件及圖則(如轉讓契約、買賣合約及大廈公契等)，及屋宇署最後批核的相關建築圖則(如有)，計算業權範圍內擁有的面積。業主必須確保擁有其物業或相關附屬面積的妥善業權。</p> <p>事實上，在私人物業市場，地產發展商已把興建公用地方及設施的建築成本反映在出售住宅單位的售價上。小業主在購入及其後售出單位時的售價其實亦已反映了可使用大廈公用地方及設施的權利。如社員藉解散合作社取得業權後在私人市場放售該單位，參考市場按實用面積呎價計算的成交价格理應反映了業主可使用該合作社大廈公用地方及設施的權利。</p> <p>在評估收購重建項目內的物業單位價值時，市建局聘用的測量師在分析其採用的成交個案時會以實用面積為基礎並考慮每個合作社大廈及成交個案大廈，業主可使用的公用地方及設施等因素作出分析及估值。故此，有關重建項目的樓宇內，業主可使用的公用地方及設施的權利已反映在有關單位的收購建議上。</p>
TPB/R/S/K10/URA2/1-47, 49 - 55	<p>該合作社共用車位的內部賠償不均:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>發展局在沒有合理解釋下拒絕處理立法會申訴部轉介的車位分配問題。</li> <li>我們的合作社 - 美善同合作社，有 27 共用車位 (市建局有承諾賠償)，因散社指引藍皮書未有顧及創社時大單位投資比細單位多，如只依照藍皮書定下的小數服從多數 75% 同意便可以生效分配車位方案，那細</li> </ul>	<p>市建局已制定泊車位的補償政策。泊車位的業主可以得到其泊車位的市值交吉價及相等於市值交吉價百分之十的津貼。如泊車位屬業主自用，可同時得到相等於其泊車位應課差餉租值的金額的津貼。</p> <p>泊車位的業主亦可獲相關費用津貼，以資助業主因購買替代泊車位而引致的開支及因出售其受影響泊車位予市建局而支付的律師費；相關費用津貼的金額是受影響泊車位市值交吉價的百分之五。業主必須在市建局提出首次收購建議的有效期限內接受有關收購建議，才可獲發是項津貼。</p>



Opposing Comments 反對意見		
Representation Nos. 申述編號	Extracted Comments 意見節錄	URA's Responses 市建局之回應
	單位 (大多數派) 一定強推對自己有利方案，大單位因戶數少必然有理說不清。立法會申訴部接受我們的申訴，為何發展局可以推卸責任？在這些問題未得到公正的裁決前，我們堅決反對今次的重建！	
TPB/R/S/K10/URA2/1-39, 49 - 54, 56, 57	<p>房屋福利：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公務員合作社是房屋福利。</li> <li>這計劃剝奪業主被香港特別行政區基本法所賦予的財產擁有權及財產繼承權益。</li> <li>這一群公務員用其一生為香港社會服務，對香港的進步、繁榮、穩定作出莫大貢獻，但卻換來被逼令犧牲應有的基本權益。</li> <li>長者們當年含辛茹苦為生活奔波，買樓置業為了一家安定生活，也為了下一代的將來有保障，不會希望辛辛苦苦供完樓款後，房子卻給很低的補償條件被收回去。</li> <li>合作社的長者們心願大都希望房子能留給子孫後代，繼承財產，讓他們不至於成為悲慘的無殼蝸牛。</li> <li>住在合作社房屋的比較年輕一代，看著父</li> </ul>	<p>根據公務員事務局資料，合作社計劃始於1952年，是按資源酌情提供的公務員房屋福利。舊有的公務員房屋福利中包括有作為服務條件提供予合資格人員的公務員房屋福利計劃，例如高級公務員宿舍、自行租屋津貼等。政府一貫的政策是為在職公務員提供公務員房屋福利。</p> <p>公務員房屋福利是根據個別公務員的聘用條款，以及有關房屋福利計劃的條款及條件提供予合資格的在職人員。合作社計劃是按資源酌情提供的房屋福利，並非公務員的服務條件，因此合作社計劃不能被視為合作社社員的終身福利。</p> <p>根據合作社計劃，政府以優惠價批出土地，並提供貸款，讓合資格的公務員可透過成立合作社興建住宅樓宇。計劃的目的是為合作社社員及其家屬提供居所，當時的政策並沒有計劃讓合作社社員取得法定業權。合資格的公務員在成為合作社社員時已被視為享用了公務員的房屋福利。</p> <p>為回應合作社社員希望取得業權的訴求，政府在1987年推出指引，容許合作社在取得所有社員同意下解散，將單位及土地業權轉讓予個別社員，相關單位的轉讓契約設有轉讓限制條款，有關業主必須先向政府繳付土地補價才可出售其單位。隨後政府在1993年發出現行的指引取代舊指引，讓合作社在取得75%社員同意後可申請解散繼而進行分契手續，讓個別社員取得其單位和土地業權成為業主，並於繳付由地政總署根據地契釐定的土地補價後把單位自由轉售。合作社計劃的條款和條件，以及相關標準(包括合作社社員的申請資格)，一直沿用至今。</p>

Opposing Comments 反對意見		
Representation Nos. 申述編號	Extracted Comments 意見節錄	URA's Responses 市建局之回應
	<p>母有留下來的產業，不少都放棄在外邊再置業，一心住在祖屋物業。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 當年家人/自己均是合資格的公務員才可入住合作社，現時要我們配合重建而遷出，多麼不合道理及不公平。</li> <li>• 合作社是公務員福利，收回合作社樓宇違反中英聯合聲明 50 年不變的原則。</li> <li>• 今次重建，居民必需出售單位給市建局，否則將被政府收回土地！在這種情況下強行要公務員及其家屬放棄住房福利/家人的遺產 (合作社單位是可以承傳) 還要補地價，實在太過！</li> </ul>	<p>容許合作社解散並讓社員由其所屬合作社取得其單位和土地業權成為業主，並於補地價後自由買賣其單位，是政府提供予社員的一項選擇。至於是否需要申請散社乃合作社的內部事宜。前社員於成為業主後可按自身情況考慮何時向政府補回地價。</p> <p>未散社社員或未同意解散前社員如為現職公務員，選擇不接受政府於土地歸還政府後發出的補償建議，他們在終止社員身分後，如符合適用於他們的房屋福利的資格，仍可享用其他現有的房屋福利。由於公務員房屋福利只提供予現職公務員，退休的未散社社員或未同意解散前社員皆沒有資格享用其他房屋福利。</p> <p>無論合作社社員／前社員是否仍合資格享用房屋福利，對於評估土地歸還政府後的補償金額，皆不會有任何影響。</p>
TPB/R/S/K10/URA2/1-42, 58, 60	<p><b>Land Premium</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unreasonable requirement for payment of 2/3 land premium.</li> <li>• The Government lease actually does not have provisions regarding payment of 2/3 land premium.</li> <li>• Requirement of paying land premium is unreasonable, unclear and not transparent.</li> </ul>	<p>According to the Lands Department, under the CBS Scheme, land was granted at a concessionary premium of one-third of the full market value of the land concerned and the outstanding land premium was two-thirds of the full market value.</p> <p>The Government has reviewed the basis for land premium assessment. An owner of an individual unit does not possess the land title while redevelopment needs the agreement of all owners. Thus, starting from 1 June 2020, "Existing Use Land Value (EULV)" will be adopted as the basis for assessment when an individual owner of CBS unit applies for the removal of the alienation restriction unless there is proof of single ownership of the building. This basis is applicable to the Scheme.</p>

Opposing Comments 反對意見		
Representation Nos. 申述編號	Extracted Comments 意見節錄	URA's Responses 市建局之回應
	<ul style="list-style-type: none"> <li>The actual figure of the premium required by the government is unclear.</li> </ul>	<p>The outstanding land premium on the basis of EULV is equal to 2/3 of the accommodation value times the ratio of the price of the existing CBS building and a new building, assuming the old and new buildings are of similar GFA in the same district. A hypothetical example is shown below:</p> <p>(A) On the basis of "Redevelopment Value (RDV)"</p> $\frac{2}{3} \times \text{Accommodation Value } (\$100,000/\text{m}^2)$ $= \$66,666/\text{m}^2 \text{ (based on GFA)}$ <p>(B) On the basis of EULV</p> $\frac{2}{3} \times \text{Accommodation Value } (\$100,000/\text{m}^2) \times \frac{\text{CBS existing flat price } \$90,000/\text{m}^2}{\text{New flat price } \$180,000/\text{m}^2}$ $= \$33,333/\text{m}^2 \text{ (based on GFA)}$ <p>From the above hypothetical example, the outstanding land premium of (B) is 50% of that of (A). The above hypothetical example is only for reference as individual case is different due to different factors including location, orientation, floor, unit size and permissible PR, etc.</p> <p>Moreover, the administrative fee for the removal of the alienation restrictions at about more than \$56,000 chargeable by the Lands Department was waived. The ad valorem stamp duty and additional stamp duty regarding the property transaction after the dissolution of Co-operative Building Society were also exempted by the Government.</p> <p>In view of different unit rates of Premium for different properties within the same project, the net amount per square foot received by owners would be different after deducting the Premium from the acquisition amount. Therefore, URA adopts levelling adjustments by making reference to the lowest unit rate of the Premium at the time of URA's initial acquisition offers for all the residential properties of which Premium</p>

<b>Opposing Comments 反對意見</b>		
<b>Representation Nos</b> 申述編號	<b>Extracted Comments</b> 意見節錄	<b>URA's Responses</b> 市建局之回應
		<p>have not yet paid, so as to ensure that all the ex-members of the CBSs in the same project would pay the same unit rate of Premium.</p> <p>Besides, (ex) CBS members can submit application to the Lands Department for the assessment of the outstanding land premium for their information.</p>
TPB/R/S/K10/URA2/1-42	<p><b>Compensation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Compensation package is unknown / unclear.</li> </ul>	<p>The Scheme is commenced in accordance with the URAO and the usual project implementation approach, including prevailing acquisition, tenant's ex-gratia allowance and rehousing policies, adopted by the URA. The prevailing policies were attached in the planning report as Appendices 11 and 12 for public inspection during the public consultation periods. Subject to the approval by the CE in C to implement the Scheme, the URA will issue acquisition offer to an owner of domestic property. Further details will be provided when the offer is made.</p> <p>Besides, the URA has issued an information summary ("Information Summary on the Dissolution, Acquisition and Resumption Arrangements for Urban Renewal Authority's Civil Servants' Co-operative Building Society ("CBS") Development Scheme at Kau Pui Lung Road/Chi Kiang Street") to affected CBS members and residents in Oct 2022, for explaining the arrangements of dissolution, acquisition, compensation, and resumption of the Scheme. URA also assigned subject staff to each owner/CBS members to explain the project progress and compensation policies.</p>
TPB/R/S/K10/URA2/1-58	<ul style="list-style-type: none"> <li>URA refused without reasonable or logical grounds to deal with acquisition for properties where the CBS has not yet been dissolved on single ownership basis.</li> </ul>	<p>URA will only acquire the properties with the respective legal titles already transferred to ex-CBS members after dissolution of the relevant CBSs. If the properties are still subject to alienation restriction under the Government leases after dissolution, acquisition by URA can only be completed after the owners have settled the land premium required to remove the alienation restriction ("Premium"). Upon owners' request, URA would arrange settlement of the Premium with the Government by deducting the</p>

Opposing Comments 反對意見		
Representation Nos. 申述編號	Extracted Comments 意見節錄	URA's Responses 市建局之回應
		Premium from the amounts payable to the owners for acquisition of their flats.
TPB/R/S/K10/URA2/1-58	<ul style="list-style-type: none"> <li>Valuation is unfair to households whose units are at location on level or with orientation that is more favourable given the uniform per square foot acquisition price arrangement of URA.</li> </ul>	<p>The Scheme is commenced in accordance with the URAO and the usual project implementation approach, including prevailing acquisition and rehousing policies, adopted by the URA. The prevailing acquisition principle of URA is based on the property acquisition policy approved by the Finance Committee of the Legislative Council in March 2001 as the principle of compensation calculation.</p> <p>The amount of HPA payable to individual owners is the difference between the value of a notional replacement flat and the market value of the property being acquired. The notional replacement flat, based on a seven-year-old flat of a size similar to the flat being acquired and in the same locality, is assumed to be in a comparable quality building, situated in a similar locality in terms of characteristics and accessibility at the beginning of the acquisition process. The notional replacement flat will be situated at the middle floor of a notional building with average orientation, i.e. not facing south or west, and without sea view.</p> <p>Following the prevailing practice, the URA will appoint 7 independent consultants by open ballot to assess the value per saleable area of the notional replacement flat. The average of the 5 assessed values after removing the highest and lowest values will be adopted for the whole Scheme.</p> <p>In addition to HPA or Supplementary Allowance (SA), the URA will offer an Incidental Cost Allowance (ICA) to owners of domestic properties to assist payment of removal expenses and expenditure relating to the purchase of a domestic replacement flat. If the amount of necessary and reasonable expenses actually incurred by the owner of a domestic property in selling the affected property to URA (i.e. legal cost) and purchasing a domestic replacement flat (i.e. removal cost, stamp duty, agency fee and legal cost) exceeds the amount of ICA offered by URA, the owner may be</p>

Opposing Comments 反對意見		
Representation Nos. 申述編號	Extracted Comments 意見節錄	URA's Responses 市建局之回應
		<p>reimbursed with the difference subject to certain eligibility criterion.</p> <p>As stated in PA 2018, the Scheme is commenced in accordance with the usual project implementation approach, including prevailing acquisition and rehousing policies, adopted by the URA and the interim rental subsidies deviates from the above policies.</p>
TPB/R/S/K10/URA2/1-60	<ul style="list-style-type: none"> <li>Why are compensation arrangements the same to owner-occupiers of dilapidated private accommodation covered in the URA's other redevelopment projects?</li> </ul>	Same as above.
TPB/R/S/K10/URA2/1-58	<ul style="list-style-type: none"> <li>Unreasonable that if CBS members do not accept URA's offer within the time limit the total amount they get will be less. This arrangement effectively forces CBS members to accept URA's offer however it is unreasonable.</li> </ul>	<p>In addition to HPA or Supplementary Allowance, URA will offer an ICA to owners of domestic properties to assist the owners' payment of removal expenses and expenditure relating to the purchase of a domestic replacement flat and the legal cost incurred in the sale of the affected properties to URA. The actual amount of ICA shall be determined and announced by URA as and when an offer to purchase is made for each individual project.</p> <p>ICA aims to encourage owner to accept initial offer, If the owner does not accept the initial acquisition offer within the validity period of the offer but URA still decides to negotiate with the owner for the purchase of his/her property despite the lapse of the offer, the amount of ICA will be deducted by 30%.</p> <p>In addition, URA may issue an update offer to owners who have not yet accepted URA's initial offer before reversion of land. The update offer will be assessed based on the update market value and notional rate of replacement flat at that time. The total amount of updated offer may be less or more according to the market condition at the time of update valuation.</p>



<b>Opposing Comments 反對意見</b>		
<b>Representation Nos.</b> 申述編號	<b>Extracted Comments</b> 意見節錄	<b>URA's Responses</b> 市建局之回應
TPB/R/S/K10/URA2/1-58	<p><b>Compensation for the public area:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>It is unreasonable that CBS residents are not recompensed for the common area.</li> </ul>	<p>Calculation of the acquisition offer of a property is based on the saleable area of the property. The definition of saleable area shall follow the Code of Measuring Practice issued in March 1999 and the Supplement to the Code of Measuring Practice issued in July 2014 by the Hong Kong Institute of Surveyors. According to the Code of Measuring Practice, the saleable area of a unit comprises the floor area exclusively allocated to that unit including balconies and other similar features.</p> <p>The URA will appoint independent consultant to calculate the area of the property, including the saleable area and the area of its ancillary accommodation (if any). Subject to the owner having good title to the property or any part thereof, the area calculation of a property will normally base on the plans and documents (such as Assignment, Agreement for Sale and Purchase or Deed of Mutual Covenant etc.) registered in the Land Registry in addition to the latest approved GBPs available in the Buildings Department (if any).</p> <p>In fact, in the private property market, developers have reflected the construction costs of common areas and facilities in the sale prices of residential units. The cost and the right to use the common areas and facilities of the building are reflected in the subsequent transaction. If an ex-CBS member sells the unit in the private market after obtaining ownership through the dissolution of CBS, the price will also reflect the owner's right to use the common areas and facilities of the CBS building.</p> <p>When assessing the value of the property units in the project, the surveyors employed by the URA will assess the unit rate and take into account the common areas. Therefore, the owner's right to use the common areas and facilities in the building has been reflected in the acquisition offer.</p>

<b>Opposing Comments 反對意見</b>		
<b>Representation Nos. 申述編號</b>	<b>Extracted Comments 意見節錄</b>	<b>URA's Responses 市建局之回應</b>
TPB/R/S/K10/URA2/1-40, 58	<b>Rehousing and Mitigation Measures</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>No mitigation measures and no consultations for the resettlement arrangement.</li> <li>URA has no response to the request on same site resettlement.</li> <li>Insufficient resources to rehouse the residents to the neighbouring area.</li> <li>There is no improvement in arrangements for the affected residents.</li> </ul>	<p>As mentioned in the Gazette, two public consultation periods are provided. After the submission of the draft DSP to the TPB on 25 May 2020, submission of the public comment was allowed in a period of 3 weeks from 29 May 2020 to 19 June 2020. After the submission of SIA 2 to the TPB on 8 July 2020, submission of the public comment on SIA 2 was allowed in a period of 2 weeks from 17 July 2020 to 31 July 2020. Submission of representations was also allowed in a period of 2 months from 21 April 2023 to 21 June 2023 after the draft DSP was published under Section 5 of TPO by the TPB.</p> <p>Besides, project briefing videos instead of the public briefing in past practice were provided to the affected persons by URA when the Scheme was commenced to avoid gatherings and to minimize the risk of infection for residents and staffs under COVID-19 pandemic. The videos explain the Scheme such that residents can safely understand the content of the Scheme and include information on planning procedures, the URA's acquisition, tenant's ex-gratia allowance and rehousing policies, and assistance in the dissolution of CBS.</p> <p>As the situation of pandemic and the government prohibition on group gathering for prevention and control of disease has gradually relieved in June and July 2020, 3 public briefing sessions were organized by URA with government representatives from Civil Service Bureau, Development Bureau and Lands Department on 6 and 7 July 2020 to inform all the affected persons, the details of the Scheme and to obtain public views on the Scheme. Questions on Freezing Survey, planning, acquisition, tenant's ex-gratia allowance and rehousing, and CBS dissolution and outstanding land premium issues were addressed at the meeting.</p> <p>9 briefing sessions were organized by URA on 22-24 November 2021 for members/owners of</p>

Opposing Comments 反對意見		
Representation Nos. 申述編號	Extracted Comments 意見節錄	URA's Responses 市建局之回應
		<p>CBS-2 Development scheme to update and explain the latest planning, acquisition policy, CBS dissolution and outstanding land premium arrangement, to collect their views for implementation of the project. The URA also implemented "Project Engagement" Programme to visit residents to update about the project progress, explain the compensation and rehousing arrangement to ease their concerns.</p> <p>According to the new URS 2011, and as far as relevant legislation allows, the URA will offer FFF arrangement to affected eligible owner-occupiers of domestic properties. Under such arrangement, new flats will be made available in a URA new development in-situ or URA development(s) in the same district or available sites at market value, as an additional choice to cash offer to such owner-occupiers.</p> <p>If the proposed Scheme is implemented, the URA will offer FFF option while the Government will offer an alternative option of the Dedicated Rehousing Estate (DRE) at Kai Tak Development Area (KTDA) in Kowloon City District for those eligible domestic owner-occupiers, especially the elderly, as additional choices to cash offer. These choices provide an option for the owner-occupiers to rehouse in the same district.</p> <p>The URA and the Social Service Team (SST) will provide information on the arrangement of rehousing and the new environment surrounding the estate to the affected residents. After their relocation to a new accommodation, the SST will follow up and provide assistance to the residents, in particular the elderly. In addition, the SST will conduct programs to assist the affected residents in familiarizing themselves with the communal facilities, social, and healthcare networks in the new neighborhood upon their relocation. Whilst the URA "Project Engagement" team and the SST will also proactively follow up with singleton and doubleton elderly households through home visits and offer prompt assistance to them.</p>

<b>Opposing Comments 反對意見</b>		
<b>Representation Nos. 申述編號</b>	<b>Extracted Comments 意見節錄</b>	<b>URA's Responses 市建局之回應</b>
TPB/R/S/K10/URA2/1-42	<ul style="list-style-type: none"> <li>Residents are not able to afford the private housing prices/rents within the TKW area after paying the land premium.</li> </ul>	If the proposed Scheme is implemented, the URA will offer FFF option while the Government will offer an alternative option of the DRE at KTDA in Kowloon City District for those eligible domestic owner-occupiers, especially the elderly, as additional choices to cash offer. These choices provide an option for the owner-occupiers to rehouse in the same district.
TPB/R/S/K10/URA2/1-58	<b>Kai Tak 1E1 DRE:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Unreasonable that CBS members that own any other property is not eligible to purchase units in Kai Tak 1E1 DRE.</li> </ul>	DRE is a subsidized rehousing, similar to Home Ownership Scheme and SH Scheme. Under the sale arrangement of the Schemes, applicant cannot own any domestic property ownership. Thus, it is tallied to the existing subsidized housing policy under the same eligibility.
TPB/R/S/K10/URA2/1-58, 60	<b>Civil Servants' housing benefits:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Extremely unfair to civil servants as CBS accommodation is their housing benefits.</li> <li>The Scheme takes away the rights and benefits of the civil servants and violates the Basic Law.</li> <li>The CBS accommodation is a form of housing benefit provided to local officer working in the Government an opportunity of purchasing their own homes on a long term basis (see the 1st paragraph of Secretariat Standing Circular No. "G" 1 dated 16 January 1961).</li> </ul>	<p>According to the Civil Service Bureau, the CBS Scheme was launched in 1952. It is a discretionary housing benefit where the provision is subject to resource availability. Among the old forms of civil service housing benefits, there are civil service housing benefit schemes provided to eligible officers as a condition of service, e.g. No departmental Quarters, Private Tenancy Allowance, etc. It has been the Government's policy all along that civil service housing benefits are provided for serving officers.</p> <p>The provision of civil service housing benefits is governed by the terms of appointment of individual officers and the eligibility criteria and terms and conditions of the respective housing benefit schemes. The CBS Scheme is a discretionary housing benefit where the provision is subject to availability of resources. The CBS Scheme is not a condition of service and hence cannot be regarded as a life-long housing benefit of CBS members.</p> <p>According to the CBS Scheme, the Government provided grant of land at concessionary price and low-interest loans to groups of eligible civil servants who formed CBSs for building blocks of flats for the occupation of CBS members and their family members. The CBS Scheme did not</p>

Opposing Comments 反對意見		
Representation Nos. 申述編號	Extracted Comments 意見節錄	URA's Responses 市建局之回應
		<p>aim to allow CBS members to possess the relevant legal title. An eligible civil servant is considered to have enjoyed the civil service housing benefit when he/she became a CBS member.</p> <p>To address the demands of CBS members to acquire legal titles of their flats, the Government introduced guidelines in 1987 to permit the transfer of the titles to the respective flats and land to individual members upon the dissolution of CBSs with the consent of all members. The flats concerned are subject to alienation restrictions. The owners of flats have to pay the land premium to the Government before selling their flats. The Government then issued the existing guidelines in 1993 to replace the old ones, under which a CBS may, upon obtaining the consent of 75% of its members, apply for dissolution. Individual members may then acquire titles to their flats and land by deed of assignment to become owners, and transfer their flats as they wish upon payment of a land premium as determined by LandsD according to the lease conditions. The terms and conditions of the CBS Scheme, and the relevant criteria (including eligibility criteria for CBS membership) have been adopted up till now.</p> <p>It is an optional arrangement for CBS members to decide whether to dissolve their CBS and acquire the legal titles to the flats and land to become owners, and transfer their flats as they wish upon payment of a land premium. Whether to apply for dissolution is the internal matter of the CBS concerned. Upon becoming the owners of flats, former CBS members may consider when to pay the land premium to the Government according to their own situation.</p>
Impact on Social Network / Community Facilities 對社區網絡 / 社區設施的影響方面		
TPB/R/S/K10/URA2/1-45	<ul style="list-style-type: none"> <li>本人年近九旬，體弱多病，已到癌症末期，無兒無女，無力搬遷。</li> </ul>	<p>市建局及社區服務隊會向長者提供安置事宜及日後要遷往屋邨附近環境的資料，以紓緩長者的焦慮。社區服務隊會跟進已遷往新居所的長者個案，亦會舉辦活動協助長者認識社區設施、探訪新社區的社會服務單位及協助轉介至新社區的醫療服務。市建局的「夥伴同行」探訪計劃和社區</p>

Opposing Comments 反對意見		
Representation Nos. 申述編號	Extracted Comments 意見節錄	URA's Responses 市建局之回應
	<ul style="list-style-type: none"> <li>曾多次向市建社工求助，均遭拒於門外。</li> <li>求各位高官否決重建方案，讓一眾老街坊，退休公僕能安享晚年，善終於吾家。</li> </ul>	服務隊將會特別關注獨居和二人住戶的長者，主動的探訪方式，並提供適切的協助。
TPB/R/S/K10/URA2/1-46, 47, 51, 59	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府應妥善安置受影響的老人家。</li> <li>老街坊的生活設施均在居所附近，擔心搬遷後老人家需求的醫療服務受到影響。</li> <li>老人家不一定有子女/親友幫忙搬屋或處理新居裝修，如何找人來協助呢？</li> <li>有老友記生病或自理神志不清的問題，又沒有家人照顧，盼望散社的社員如何協助這些不能自理的社員簽名散社，政府如何處理這些問題呢？</li> <li>心理影響，壓力大。</li> <li>失去已建立的鄰里關係，交通網絡。</li> <li>受影響之居民以長者為主，如被迫搬去外區，要適應新環境相當困難，哪裡都不懂去，如何生存？</li> </ul>	<p>如獲得行政長官會同行政會議核准進行該計劃，市建局會為受影響及合資格的住宅自住業主提供「樓換樓」選擇，作為建議收購金額以外的額外選擇。此外，政府為合資格的合作社單位自住業主作出特別安排，讓其可購買由房協在啟德發展區興建和管理的專用安置屋邨的資助出售單位，以緩解遷置可能構成的不便。</p> <p>市建局及社區服務隊會適切向長者提供安置事宜及日後要遷往屋邨附近環境的資料，以紓緩長者的焦慮。同時，社區服務隊會跟進已遷往新居所的長者個案，亦會舉辦活動協助長者認識社區設施、探訪新社區的社會服務單位、及協助轉介至新社區的醫療服務。市建局的「夥伴同行」探訪計劃和社區服務隊亦積極關注獨居和二人住戶的長者，並透過家訪了解他們的需要及提供適切的協助。</p>
TPB/R/S/K10/URA2/1-40, 42	<ul style="list-style-type: none"> <li>A high proportion of the affected residents are either elderly or retired. Concerns on the negative impacts</li> </ul>	If the proposed Scheme is implemented, the URA will offer FFF option while the Government will offer an alternative option of the DRE at KTDA in Kowloon City District for those eligible domestic owner-occupiers that may contribute

Opposing Comments 反對意見		
Representation Nos. 申述編號	Extracted Comments 意見節錄	URA's Responses 市建局之回應
	<p>on those residents, including difficulties in adapting new environment, loss of social network, fear of not being able to resettle near the existing locality, and anxiety.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>The proposal has not offered any detailed, concrete resolution to address the concerns of the existing residents who are feeling anxious, despondent, disappointed, and helpless.</li> <li>The residents are likely to be driven out of their community with insufficient resources to be repatriated to the neighbouring area where their existing social network, healthcare network and communal facilities lie.</li> </ul>	<p>to minimize the impacts due to relocation to different district.</p> <p>The URA and the SST will also provide information on the arrangement of rehousing and the new environment surrounding the estate to the affected elderly residents in a bid to ease their anxiety. After their relocation to a new accommodation, the SST will follow up and provide assistance to the elderly.</p> <p>In addition, the SST will conduct programs to assist the affected residents in familiarizing themselves with the communal facilities, social, and healthcare networks in the new neighborhood upon their relocation. Whilst the URA "Project Engagement" team and the SST will also proactively follow up with singleton and doubleton elderly households through home visits and offer prompt assistance to them.</p>



General Comments 一般意見		
Representation Nos. 申述編號	Extracted Comments 意見節錄	URA's Responses 市建局之回應
Technical Considerations of MTR Corporation Limited (MTRC) 港鐵公司的技術考慮		
TPB/R/S/K10/URA2/1-62	<ul style="list-style-type: none"> <li>Even though the railway protection plan from Tuen Ma Line (Hung Hom – Tai Wai) is not available currently, it appears that portion of the Draft DSP falls within 30m measured from outer surface of MTR railway structure. Hence, construction works within boundary of protection area shall be carried out in compliance with PNAP APP-24 and DEVB TC(W) No. 1/2019 where applicable.</li> <li>Existing Ultimate Point of Safety (UPS) and Emergency Vehicular Access (EVA) of MTR TKW Station located at Kiang Su Street and Maidstone Road shall be maintained or re-provided during construction and at completion of the proposed redevelopment under the Draft DSP.</li> <li>The project proponent is advised to consult MTR, Fire Services Department, Railway Development Office of Highways Department, and Electrical and Mechanical Services Department in this regard.</li> </ul>	<p>Noted with thanks.</p> <p>Subject to approval of the draft DSP, URA will carry out site survey and detailed design to ascertain site condition and construction extent. Any construction works within boundary of the railway protection area (if any) will be carried out in compliance with PNAP APP-24 and DEVB TC(W) No. 1/2019 where applicable during implementation stage.</p> <p>Noted. URA has been in communication with MTRC on the Scheme about the proposed underground connection between the Scheme and TKW MTR Station to enhance pedestrian network. Subject to approval of the draft DSP, continuous communication and coordination will be made with MTRC to address other design and technical concerns, including the said UPS and EVA concerns, during construction and at completion.</p> <p>Noted. Relevant Government departments/parties will be communicated and consulted if necessary at appropriate time to facilitate implementation of the project subject to approval of the draft DSP.</p>

馬頭角分區計劃大綱圖的主要社區設施和休憩用地供應

設施種類	《香港規劃標準與準則》的要求	按分區計劃大綱圖規劃人口計算的要求	分區計劃大綱圖所涉的供應		剩餘／短缺 (與分區計劃大綱圖已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
地區休憩用地	每100 000人 10公頃 <sup>#</sup>	14.96 公頃	16.03 公頃	16.95 公頃	1.98 公頃
鄰舍休憩用地	每100 000人 10公頃 <sup>#</sup>	14.96 公頃	6.04 公頃	6.51 公頃	-8.46 公頃
體育中心	每50 000至 65 000人 設1個 <sup>#</sup>  (按地區估算)	2	2	2	0
運動場／ 運動場館	每200 000至 250 000人 設1個 <sup>#</sup>  (按地區估算)	0	0	0	0
游泳池－ 標準池	每287 000人 設1個場館 <sup>#</sup>  (按地區估算)	0	0	0	0
警區警署	每200 000至 500 000人 設1間  (按區域估算)	0	0	0	0

設施種類	《香港規劃標準與準則》的要求	按分區計劃大綱圖規劃人口計算的要求	分區計劃大綱圖所涉的供應		剩餘／短缺 (與分區計劃大綱圖已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
分區警署	每100 000至200 000人設1間  (按區域估算)	0	1	1	1
裁判法院 (8個法庭)	每660 000人設1間  (按區域估算)	0	0	0	0
社區會堂	沒有既定標準	不適用	0	0	不適用
圖書館	每200 000人設1間分區圖書館  (按地區估算)	0	2	2	2
幼稚園／ 幼兒園	每1 000名3至6歲幼童設34個課室	56個課室	87個課室	87個課室	31個課室
小學	每25.5名6至11歲兒童設1個全日制課室  (由教育局按地區／學校網估算)	196個課室	252個課室	282個課室	86個課室

設施種類	《香港規劃標準與準則》的要求	按分區計劃大綱圖規劃人口計算的要求	分區計劃大綱圖所涉的供應		剩餘／短缺 (與分區計劃大綱圖已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
中學	每40名 12至17歲 青少年設1個 全日制課室  (由教育局按 全港估算)	188個 課室	87個 課室	87個 課室	-101個 課室 <sup>&amp;</sup>  (根據教育局 按全港估算， 現時供應充足 <sup>&amp;</sup> )
醫院	每1 000人 設5.5張病床  (由醫院管理局 按區域／聯網 估算)	871張 病床	60張 病床	84張 病床	-787張 病床 <sup>^</sup>  (由醫院管理局 按區域／聯網 估算，將由 第一個和第二個 十年醫院發展 計劃提供 <sup>^</sup> )
診所／ 健康中心	每100 000人 設1間  (按地區估算)	1	3	3	2
幼兒中心	每25 000人 設100個資助 服務名額 <sup>#</sup>  (由社會福利署 按社區估算)	598個 名額	181個 名額	281個 名額	-317個 名額 <sup>~</sup>  (由社會福利署 按較大的範圍 估算下的 長遠目標 <sup>~</sup> )

設施種類	《香港規劃標準與準則》的要求	按分區計劃大綱圖規劃人口計算的要求	分區計劃大綱圖所涉的供應		剩餘／短缺 (與分區計劃大綱圖已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
綜合青少年服務中心	每12 000名6至24歲的人士設1間#  (由社會福利署按社區估算)	2	1	1	-1~  (由社會福利署按較大的範圍估算下的長遠目標~)
綜合家庭服務中心	每100 000至150 000人設1間#  (由社會福利署按服務範圍估算)	1	3	3	2
長者地區中心	每個人口約170 000人或以上的新發展區設1間#  (由社會福利署估算)	不適用	1	1	不適用
長者鄰舍中心	每個人口為15 000至20 000人的新建和重建的住宅區(包括公營及私營房屋)設1間#  (由社會福利署估算)	不適用	3	3	不適用

設施種類	《香港規劃標準與準則》的要求	按分區計劃大綱圖規劃人口計算的要求	分區計劃大綱圖所涉的供應		剩餘／短缺 (與分區計劃大綱圖已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
社區照顧服務設施	每1 000名65歲或以上的長者設17.2個資助服務名額 <sup>#</sup>  (由社會福利署按地區估算)	835個名額	233個名額	373個名額	-462個名額~  (由社會福利署按較大的範圍估算下的長遠目標~)
安老院舍	每1 000名65歲或以上的長者設21.3個資助床位 <sup>#</sup>  (由社會福利署按聯網估算)	1 034個床位	847個床位	847個床位	-187個床位~  (由社會福利署按較大的範圍估算下的長遠目標~)
學前康復服務	每1 000名0至6歲幼童設23個資助名額 <sup>#</sup>  (由社會福利署按地區估算)	87個名額	30個名額	30個名額	-57個名額~  (由社會福利署按較大的範圍估算下的長遠目標~)
日間康復服務	每10 000名15歲或以上人士設23個資助名額 <sup>#</sup>  (由社會福利署按地區估算)	295個名額	325個名額	425個名額	130個名額

設施種類	《香港規劃標準與準則》的要求	按分區計劃大綱圖規劃人口計算的要求	分區計劃大綱圖所涉的供應		剩餘／短缺 (與分區計劃大綱圖已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
院舍照顧服務	每10 000名15歲或以上人士設36個資助名額 <sup>#</sup>  (由社會福利署按聯網估算)	461個名額	177個名額	597個名額	136個名額
日間社區康復中心	每420 000人設1間 <sup>#</sup>  (由社會福利署按地區估算)	0	0	0	0
殘疾人士地區支援中心	每280 000人設1間 <sup>#</sup>  (由社會福利署按地區估算)	0	0	0	0
精神健康綜合社區中心	每310 000人設1間標準中心 <sup>#</sup>  (由社會福利署按地區估算)	0	0	0	0

註：

規劃居住人口約為 150 000 人。如包括流動人口，整體規劃人口約為 158 000 人。所有人口數字已調整至最接近的百位數字。

備註：

# 有關要求不包括規劃流動人口。

& 欠缺的課室數目是根據分區計劃大綱圖的規劃人口計算得出，而根據教育局的資料，整體而言，公營小學學額供應的規劃是以區為本，而公營中學學額供應則按全港整體情況規劃。按



現行機制，教育局會參考根據政府統計處定期更新的人口推算而編製的學齡人口推算，並考慮現時各級學生的實際人數，以及最新人口變化(包括內地新來港兒童的數目)，以估計未來對學額和有關資源的需求。教育局在考慮最新的推算數字、其他可能影響個別地區學額需求的因素、在有關地區增加學額供應的不同方案，以及現行的教育政策(包括透過重置改善教學環境)等因素後，會決定是否需要分配校舍營辦新學校或重置現有學校。根據教育局的評估，目前九龍城區有足夠的學額應付合資格的學齡人口。

- ^ 欠缺的病床數目是根據分區計劃大綱圖的規劃人口計算得出，而醫院管理局是根據醫院聯網規劃其服務，並會在規劃及發展各項公營醫療服務時考慮多項因素。九龍中聯網為油麻地、尖沙咀、旺角、九龍城及黃大仙區的居民提供服務。第一個及第二個十年醫院發展計劃已籌劃進行多項醫院重建項目，以提供額外病床服務九龍中聯網的人口。第一個及第二個十年醫院發展計劃可應付預計的服務需求。
- ~ 欠缺的設施數目是根據分區計劃大綱圖的規劃人口計算得出，而社會福利署(下稱「社署」)在評估這些設施的供應時所採用的範圍／地區較大。當局採用以人口為基礎的規劃標準時，須考慮福利設施的分布情況、不同地區的供應、人口增長及人口結構轉變所帶來的服務需求，以及不同福利設施的供應等因素。由於《香港規劃標準與準則》就這些設施所訂立的要求乃長遠目標，在規劃和發展過程中，社署會就實際供應作出適當考慮。政府一直採取多管齊下的方式，透過長、中和短期策略，物色合適的用地或處所，以提供更多需求殷切的福利服務。

2023 年 4 月

二零二三年三月二十四日舉行的城市規劃委員會  
第 1290 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 何珮玲女士	主席
黃令衡先生	副主席
馮英偉先生	
候智恒博士	
黃幸怡女士	
余烽立先生	
蔡德昇先生	
劉竟成先生	
羅淑君女士	
梁家永先生	
伍灼宜教授	
黃煥忠教授	
余偉業先生	
陳振光教授	
倫婉霞博士	
何鉅業先生	

呂守信先生

徐詠璇女士

黃傑龍先生

運輸及物流局首席助理秘書長 3  
李詠璇女士

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)  
曾世榮先生

地政總署署長  
黎志華先生

規劃署副署長／地區  
葉子季先生

秘書

**因事缺席**

廖凌康先生

伍穎梅女士

黃天祥博士

張李佳蕙女士

馬錦華先生

規劃署署長  
鍾文傑先生

列席者

規劃署助理署長／委員會  
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
盧玉敏女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
李佳足女士

14. 委員備悉上訴委員會的決定，並同意律政司的意見。

(iii) 上訴個案的統計數字

15. 秘書報告，截至二零二三年三月十四日，上訴委員會尚未聆訊的個案共有七宗，有待裁決的個案有七宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	40
駁回	169
放棄／撤回／無效	213
尚未聆訊	7
有待裁決	7
總數	436

[徐詠璇女士及倫婉霞博士在續議事項進行期間到席。]

九龍區

議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

提交根據《市區重建局條例》第 25 條擬備的《市區重建局靠背壟道／浙江街發展計劃草圖編號 S/K10/URA2/A》  
(城市規劃委員會文件第 10886 號)

[此議項以廣東話進行。]

16. 秘書報告，《市區重建局靠背壟道／浙江街發展計劃草圖編號 S/K10/URA2/A》(下稱「發展計劃草圖」)涉及一幅位於馬頭角的用地(下稱「用地」)，由市區重建局(下稱「市建局」)提交。以下委員已就此議項申報利益：

鍾文傑先生 (以規劃署署長 的身分)	— 為市建局董事會的非執行董事 及其委員會的委員；
--------------------------	------------------------------

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| 黎志華先生<br>(以地政總署署長的身分) | — 為市建局董事會的非執行董事及其委員會的委員；  |
| 馬錦華先生                 | — 為市建局土地、安置及補償委員會委員、市區更新基金董事會董事，以及香港房屋協會(下稱「房協」)監事會委員，房協目前與市建局正就房屋發展問題進行商討； |
| 黃天祥博士                 | — 目前與市建局有業務往來；其公司在馬頭角擁有四個物業；  |
| 呂守信先生                 | — 為市建局的前執行董事，並曾參與所涉的發展計劃；   |
| 黃令衡先生                 | — 為市建局上訴委員會前副主席；  |
| 余偉業先生                 | — 為市區更新基金董事會董事及「要有光」(社會地產)有限公司董事及行政總裁，該公司是市建局上環多個住宅單位的特許營運機構；               |
| 馮英偉先生                 | — 為市區更新基金董事會前董事；  |
| 羅淑君女士                 | — 為市區更新基金董事會前董事，亦為房協委員，房協目前與市建局正就房屋發展問題進行商討；                                |
| 劉竟成先生                 | — 為房協委員，房協目前與市建局正就房屋發展事宜進行商討；   |

- |       |                                     |
|-------|-------------------------------------|
| 黃傑龍先生 | — 為房協委員和前僱員，房協目前與市建局正就房屋發展事宜進行商討；以及 |
| 伍穎梅女士 | — 其公司在馬頭角擁有兩個物業。                    |

17. 委員備悉，鍾文傑先生、馬錦華先生、伍穎梅女士和黃天祥博士因事未能出席會議，而涉及直接利益的呂守信先生則尚未到席。由於黎志華先生涉及直接利益，委員同意須請他就此議項暫時離席。委員亦同意，由於黃令衡先生、余偉業先生和馮英偉先生所涉利益間接，以及劉竟成先生、黃傑龍先生和羅淑君女士均沒有參與發展計劃草圖的事宜，因此他們可留在席上。

#### 簡介和提問部分

18. 以下規劃署及市建局的代表此時獲邀到席上：

##### **規劃署的代表**

- |       |              |
|-------|--------------|
| 黎萬寬女士 | — 九龍規劃專員     |
| 麥仲恒先生 | — 高級城市規劃師／九龍 |

##### **市建局的代表**

- |       |        |
|-------|--------|
| 區俊豪先生 | — 總監   |
| 關以輝先生 | — 總經理  |
| 關美寶女士 | — 高級經理 |
| 梁穎欣女士 | — 助理經理 |

19. 主席歡迎各人到席，並解釋會議的程序。她繼而請規劃署及市建局的代表向委員簡介城市規劃委員會文件第 10886 號（下稱「文件」）的內容。



## 發展計劃草圖

20. 規劃署高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生借助投影片進行講述，他表示市建局已根據《市區重建局條例》（下稱「條例」）第 25(5)條向城規會提交發展計劃草圖，以供考慮。他並按文件詳載的內容向委員簡介發展計劃草圖，包括其背景、用地的現時狀況和周邊環境，以及發展計劃草圖建議的用途地帶和發展參數。

21. 市建局的關以輝先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 為回應二零一八年及二零一九年《施政報告》的內容，當局邀請市建局物色一至兩個適合作高密度發展的公務員建屋合作社（下稱「合作社」）地段作為試點，並按照市建局沿用的推展項目方式，研究重建的模式；
- (b) 二零二零年五月二十二日，市建局根據條例在政府憲報公布開展兩個合作社重建試點項目，即盛德街／馬頭涌道發展項目（下稱「合作社-1 項目」）和靠背壟道／浙江街發展計劃（下稱「合作社-2 計劃」）。合作社-1 項目根據條例第 26 條，以發展項目的形式展開。由於合作社-1 項目的擬議土地用途和發展參數符合馬頭角分區計劃大綱圖上「住宅（甲類）」地帶的發展限制，因此無須向城規會提出分區計劃大綱圖修訂。市建局已就合作社-1 項目完成收購程序，並會進行地盤清理和建築工程。至於合作社-2 計劃（下稱「發展計劃」），市建局已根據條例第 25(5)條向城規會提交發展計劃草圖，以供考慮；
- (c) 發展計劃佔地約 1.65 公頃，涉及 28 個合作社和 462 個住戶。二零二零年六月二十三日，市建局就原本的發展計劃草圖諮詢九龍城區議會轄下房屋及發展規劃委員會，九龍城區議員大致上支持原本的發展計劃草圖。然而，市建局在二零二零年五月至七月期間兩個階段的公眾諮詢過程中展示原本的發展計劃草圖，以供公眾查閱，期間收到超過 1 200

份公眾意見，當中約 70% 反對發展計劃。由於合作社所涉的土地事宜性質複雜，並考慮到所收到的公眾意見，市建局需要更多時間解決有關土地事宜和回應公眾人士提出的關注。為進一步查明受影響合作社人員的意見，市建局於二零二一年十一月舉辦九場簡介會，並向 462 個受影響住戶進行意見調查。在 462 個受影響住戶當中，407 戶（約佔 88%）就意見調查作出回應。意見調查的結果顯示，約 69% 接受意見調查的住戶支持發展計劃，另有約 15% 反對，而餘下的 16% 則沒有意見／回應；

- (d) 由於在公眾諮詢過程中收到的意見／關注大部分均與合作社事宜有關，特別是與未解散合作社的土地事宜有關，市建局遂諮詢多個相關政府決策局／部門，包括公務員事務局、地政總署、漁農自然護理署等，以解決土地事宜，並回應相關的意見／關注。二零二二年十月，市建局向受影響的合作社人員發出有關解散、收購和收回安排的資料摘要，澄清有關合作社事宜；
- (e) 同時，市建局亦藉此機會檢視原本的發展計劃草圖，以回應二零二零年及二零二一年《施政報告》的政策方針所提出，市建局應積極在其重建項目中，提供更多「港人首次置業」（下稱「首置」）單位或其他類別的資助出售房屋。市建局主動優化原本的發展計劃草圖，涉及把用地南部的房屋類別由公營房屋更改為首置單位。原有計劃是把用地南部交還政府作公營房屋發展。比較而言，市建局現建議根據經優化的計劃，以綜合方式發展有關用地，提供不少於 950 個首置單位，其實際位置仍須視乎詳細設計階段的檢討結果而定；
- (f) 擬議發展參數方面，發展計劃的總地積比率為 9 倍（住用地積比率為 8 倍及非住用地積比率為 1 倍），將提供約 1 374 個私人房屋單位及約 950 個首置單位。興建的單位總數約是用地內現有單位數目的五倍。私人房屋單位及首置單位的假設平均單位面

積約為 53 平方米。此外，發展計劃可提供約 2 500 平方米的總樓面面積作政府、機構及社區用途，約 611 個附屬泊車位及約 164 個公眾泊車位；

- (g) 發展計劃除了回應《施政報告》要讓市民安居的政策方針外，亦嘗試透過重建達致更多規劃增益，包括(i)盡量發揮有關用地的發展潛力；(ii)提升該區的連接和改善步行環境；(iii)改善區內的環境及城市設計；以及(iv)提供更多政府、機構及社區設施以應付社區的需要；
- (h) 盡量發揮有關用地的發展潛力方面，儘管總地積比率仍維持於 9 倍，但住用與非住用地積比率的比例由 7.5 倍／1.5 倍調整為 8 倍／1 倍，此舉有助發揮用地的發展潛力，提供更多房屋單位；
- (i) 有關提升該區的連接和改善步行環境，透過重整和重新規劃道路網絡及地塊，將提供不少於 2 400 平方米的步行街／活動廣場。除了地面的步行街／活動廣場外，建議闢設地下購物街，連接至港鐵土瓜灣站的兩個地庫出入口，但連接港鐵土瓜灣站的建議仍有待詳細設計階段與香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)進一步商討；
- (j) 改善區內的環境及城市設計方面，將採用兩項主要的改善通風設計，即沿美善同道(即擬議步行街)預留至少 15 米闊的通風廊，以促進南北向的通風；以及沿江蘇街在平台之間預留至少 20 米闊的平台間距，以促進東西向的通風。相關規定已載於發展計劃草圖的《說明書》內。此外，發展計劃既要開放面積廣闊的地方予公眾使用，亦須盡量減低對擬議發展項目日後居民造成的影響，為了在兩者之間取得平衡，建議在南北向的擬議步行街及東西向的擬議行人通道預留最少三米闊的範圍 24 小時開放予公眾使用，但這裡仍有待詳細設計階段與政府進一步商討；

- (k) 有關提供更多政府、機構及社區設施以應付社區的需要，建議在擬議三層高的政府、機構及社區設施大樓內預留不少於 2 500 平方米總樓面面積闢設政府、機構及社區設施(包括長者及幼兒服務)。根據設計，有關政府、機構及社區設施大樓毗鄰活動廣場及港鐵土瓜灣站的一個出口。此外，地下公眾停車場將提供 164 個泊車位；
- (l) 市建局已於二零二三年三月二日就對原本的發展計劃草圖作出的修訂，進一步諮詢九龍城區議會，而九龍城區議員亦普遍支持發展計劃；以及
- (m) 初步實施時間表方面，如發展計劃草圖獲城規會批准，而隨後亦獲行政長官會同行政會議核准，市建局便會於二零二四年第二季向受影響的合作社住戶提出收購建議。預計發展計劃將於二零二八年左右開始施工，並於二零三三年竣工。

[余烽立先生在市建局簡介期間到席。]

22. 規劃署高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生借助投影片，按文件第 11 段詳載的內容，繼續向委員簡介發展計劃草圖的規劃評估。規劃署不反對發展計劃草圖。

23. 規劃署及市建局的代表陳述完畢，會議繼而進入答問部分。主席提醒委員，根據「城市規劃委員會規劃指引編號 29B」，城規會將會在會議舉行後把有關發展計劃圖的決定保密三至四個星期，直至發展計劃圖展示以供公眾查閱時才予以宣布。當委員在會議的公開部分提問時，務請小心謹慎，避免無意間向公眾透露其對該圖界線所持的意見。她繼而請委員提問。

受影響合作社成員所提出的關注及向有關成員所作的諮詢

24. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 據悉一些受影響的合作社成員反對發展計劃，他們提出了什麼反對意見；市建局又採取了什麼措施以回應他們的關注；以及
- (b) 從文件第 10.5 段中得悉，有一些公眾意見批評市建局沒有為受影響的合作社成員舉辦公眾簡報會，市建局到底進行了什麼諮詢。

25. 市建局的區俊豪先生及關以輝先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 在接受意見調查的住戶中，約 15% (即 62 戶受影響住戶) 反對發展計劃。他們的反對意見，主要包括合作社計劃應屬他們的永久福利；倘若他們搬走，便無法享受寬敞的居住空間；不願解散合作社，以及要求更高的收購價等；
- (b) 鑑於與合作社相關的事宜錯綜複雜，市建局已盡力推出五項新措施，亦已在合作社-1 項目採用該等措施，以應付合作社成員的需要。該等措施包括：
  - (i) 提供免費的法律服務，以助解散合作社。參考合作社-1 項目的經驗，在提供免費的法律服務後，合作社的整個解散過程可由兩／三年縮短至約一年；
  - (ii) 市建局已協助政府採用合作社舊項目的「現有用途土地價值」(而非相關項目的「重建價值」)作為計算地價金額的評估基礎。因此，合作社成員需要繳付的地價可減少約 40 至 50%；
  - (iii) 市建局已協助合作社成員在適當時候補地價。參考合作社-1 項目的經驗，在市建局發

出收購建議後，公務員事務局已就撤銷轉讓限制的短期豁免書發信予所有合作社項目單位的業主。由上述信函發出日期起計的 24 個月內，政府會豁免轉讓限制，但只限不反對合作社項目單位的業主與市建局簽訂物業買賣合約。再者，合作社項目單位的業主在與市建局簽訂買賣合約前，無須向政府繳付地價，他們只須在其單位售出後才向政府繳付地價。此舉可讓合作社項目單位的業主有更多時間處理補地價事宜；

(iv) 市建局促進了撤銷轉讓限制的行政費用豁免安排，亦協助了發還因轉易合資格合作社物業而須繳付的額外印花稅；以及

(v) 市建局就提供重置單位作出了彈性安排，以應付「特大家庭」的需要。「特大家庭」通常住有兩或三代家庭。考慮到由市建局提供的部分補償金額可能須用作繳付尚欠的土地補價，政府和市建局已為合資格的前合作社成員(即有關的合作社當時必須已經解散)就購買重置單位作出特別安排。他們可購買房協轄下專用安置屋邨的資助出售房屋、在原址重建的「樓換樓」單位，或市建局在啟德自行興建的住宅項目「煥然壹居」的私營房屋單位。市建局會提供彈性，容許合資格的前合作社成員最多購買上述三類重置單位的任何兩個單位，以應付「特大家庭」的需要；

(c) 參考合作社-1 項目的經驗，受合作社-1 項目影響的住戶有 164 個，發展局至今已批准 22 個合資格住戶購買重置單位的申請。當中 13 個住戶選擇了一個房協轄下專用安置屋邨的資助出售房屋，而另外三個住戶亦選擇了一個房協專用安置屋邨的資助出售房屋，另加一個位於合作社-1 項目用地的「樓換樓」單位。有關經驗證明市建局已盡最大努力處理合作社成員的需要；以及

- (d) 關於公眾諮詢，由於二零二零年五月處於 2019 冠狀病毒病疫情高峯期，因此當時只向受影響住戶提供項目簡報影片，而沒有舉辦公眾簡報會。隨着 2019 冠狀病毒病的防疫措施於二零二零年六／七月逐漸放寬，市建局已隨即於二零二零年七月六及七日為受影響住戶舉行三個實體公眾簡報會，政府代表亦有出席。市建局亦於二零二一年十一月舉行了九個實體公眾簡報會，並向受影響住戶進行意見調查。

### 建築物高度

#### 26. 一名委員提出以下問題：

- (a) 把建築物高度限制由主水平基準上 120 米放寬至主水平基準上 140 米的理據是什麼，因為留意到區內一些發展項目(如位於用地西北面的半山壹號和在用地南面位於紅磡的一些住宅發展項目)的建築物高度明顯較高；以及
- (b) 用地的發展潛力是否受限於擬議的建築高度限制(主水平基準上 140 米)，以致須進行挖土，以闢設停車場和其他地下設施。

#### 27. 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) 該區整體建築物高度輪廓是由內陸地區主水平基準上約 140 米，逐漸向海濱下降至主水平基準上約 120／100 米。舉例說，用地西鄰的樂民新村用地和用地東南面市建局在土瓜灣道／榮光街另一發展計劃(KC-016)的建築物高度限制均為主水平基準上 140 米，而在海濱附近／臨海的用地，建築物高度限制普遍為主水平基準上 120／100 米。至於建築物高度相對較高的發展項目如主水平基準上 150 米的半山壹號(在用地西北面)和主水平基準上 176 米的翔龍灣(臨海)，則是在當局於分區計劃大綱圖加入建築物高度限制前已規劃／已承諾的發展項



目，屬特殊案例，因此，不建議用作決定用地建築物高度的基準。此外，所引述建築物高度限制較高的紅磡住宅發展項目位於紅磡南部，距離用地較遠；以及

- (b) 市區的地面空間彌足珍貴。倘技術上可行，應當全面善用地下空間作為帶來實益的用途。用地經微調的計劃建議把地下空間闢作公眾停車場和購物街，以滿足當區對公眾泊車位的需求，並提升區內各處的連接和改善步行環境。

28. 市建局的區俊豪先生和關以輝先生補充說，把建築物高度限制由主水平基準上 120 米放寬至主水平基準上 140 米的建議已顧及該區的地方特色、現有建築物高度輪廊，城市設計概念，以及空氣流通評估等相關評估的結果。增加建築物高度的建議可讓設計更為靈活，有可能建造寬敞的地面通道以讓行人往來更舒適，並設置兩條通風廊／觀景廊，同時也可讓當局謹慎設計建築物的結集程度，盡量減少發展項目的上蓋面積。

#### *布局設計、步行街、行人通道和地下購物街*

29. 一些委員提出下列問題：

- (a) 建議提出設置兩條主要通風廊或步行街／行人通道，把申請地點劃為若干小幅的狹長土地，此舉或會削弱用地的發展潛力，亦會局限擬建樓宇的排列和布局，有見及此，是否有可能微調布局設計，例如調整通風廊或步行街／行人通道的走線，以達致地盡其用，以及建築物的排列布局更為理想；
- (b) 步行街道／行人通道包括擬設會每天 24 小時開放予公眾使用的三米闊範圍，這個範圍可如何適當地設於擬建的南北方向步行街(闊度不少於 15 米)，以及擬建的東西方向行人通道(闊度不少於 20 米)。就此，請提供步行街／行人通道的設計和管理詳細資料；

- (c) 在設計上是否有連接地面和地下行人通道的措施；以及倘以地下購物街連接港鐵土瓜灣站兩個出入口的建議最終未能取得港鐵公司同意，是否有其他闢設地下行人通道的設計方案；
- (d) 由於用地東面界線緊連馬頭圍道一排舊樓的後巷，市建局設計擬建住宅大廈的布局和排列時，有否考慮過後巷的狀況，以及是否有改善後巷狀況的建議；
- (e) 在設計上是否有保存社區鄰里特色的措施；以及
- (f) 平台花園與公眾休憩用地之間如何銜接。

30. 市建局的區俊豪先生和關以輝先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 空氣流通評估結果顯示，用地內需要設立兩條分別是南北向和東西向而且具一定闊度的通風廊，而通風廊亦用作主要行人通道：南北向通風廊連接落山道和浙江街；東西向通風廊則供往返樂民新村和土瓜灣內圍一帶，方便市民前往位於內圍的主要政府、機構及社區設施，如土瓜灣街市和政府合署。雖然東西向通風廊的調整空間有限，但南北向通風廊或可調整。市建局會於詳細設計階段考慮委員的意見／建議。
- (b) 擬議的南北向步行街／東西向行人通道兩旁將設有零售店，配合園境建築及花木種植，並提供活動空間／小型休憩用地和休憩處，供公眾享用。市建局將研究藉協調的園境設計和樹木種植，營造行人友善環境，培養地方特色。關於上述三米闊並每天二十四小時開放予公眾使用的範圍，其設計方面，當局不會設置柱欄／鏈條，而會採用設計得宜的街道設施，輔以花木種植，以及路面鋪設和景觀美化工程；這樣，有關範圍可望與步行街／行人通道整體和區內環境妥為融合。市建局會在詳細設計階段進一步與政府聯繫，商討這個須全天候開放予公眾使

用範圍的確切闊度。此外，市建局在設計和管理公眾休憩用地方面經驗豐富，例如曾參與位於觀塘市中心的凱匯行人通道項目，該行人通道全天候開放予公眾使用，並為連接其東北面的觀月·樺峯的主要行人通道；

- (c) 市建局可於詳細設計階段研究採用地下廣場，將地庫層和地面層結合，加上適當的建築設計，如玻璃天幕，可引入自然光。若港鐵公司最終不同意以地下購物街連接港鐵土瓜灣站兩個出入口的建議，市建局將繼續研究其他設計方案，冀改善行人通道連接情況，提升行人的步行體驗，而闢設地下廣場是可行方案之一；
- (d) 市建局會採取行動與有關持份者聯繫，改善後巷狀況。擬在用地興建的住宅樓宇所訂明的窗戶，其設計並非面向後巷，而毗鄰住宅樓宇高度為主水平基準上約 70／80 米；
- (e) 市建局會盡最大努力以營造社區氣氛，重組和重新規劃地塊和道路網絡後，可善用用地的潛力，提供更多合乎現代標準兼具智能設計的住宅單位。發展步行街／行人通道，加上兩旁的零售店帶動，可改善該區的步行環境和提升連接，為街道注入活力，同時讓社區的整體環境得以大幅改善；以及
- (f) 計劃於地面層和平台層採用統一的景觀設計，以處理空間銜接問題(如有)。

#### *提供政府、機構及社區設施*

#### 31. 一些委員提出以下問題：

- (a) 擬議重建項目只提供 2 500 平方米的總樓面面積(即為整體住用總樓面面積約 2%)作政府、機構及社區設施，與在公營房屋發展項目所提供的樓面面積比較，相對較少，這是基於什麼理據；

- (b) 由於舊市區居民對政府、機構及社區設施有較強烈的需求，以及用地鄰近地鐵站，位置方便，可服務更多居民，故此用地內可否提供額外的政府、機構及社區設施；
- (c) 留意到舊市區內有很多長者居住，以及出現人口老化的問題，擬議重建項目有沒有可能加入一些長者照顧設施(例如安老院舍)；
- (d) 馬頭角區內政府、機構及社區設施的整體供應如何；在提供政府、機構及社區設施時，是否已考慮過人口組合的變化和人口的增長；當局有沒有作出規劃，以便能適時提供政府、機構及社區設施，滿足區內人口的需要；以及
- (e) 留意到當樂民新村日後重建時，那裡的政府、機構及社區設施難免會被遷移，對於設置／重置政府、機構及社區設施方面，當局是否有一個通用機制／原則。

32. 市建局的區俊豪先生及關以輝先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 有別於房委會／房協的公營房屋發展項目，沒有硬性規定市建局須在重建項目預留相等於住用總樓面面積約 5% 的總樓面面積作政府、機構及社區設施，這點預作澄清；
- (b) 擬議用作政府、機構及社區設施的 2 500 平方米總樓面面積包括一間長者鄰舍中心(總樓面面積為 606 平方米)、一間設有 60 個名額的長者日間護理中心(總樓面面積為 716 平方米)、一間綜合家庭服務中心(總樓面面積為 313 平方米)及一間特殊幼兒中心(總樓面面積為 818 平方米)。以上福利設施是按照社會福利署(下稱「社署」)的要求而設，有關的樓面面積規定亦已初步獲得社署確認。為繼續進行擬議重建項目，須提供作政府、機構及社區設施的總樓面面積最低要求已在《說明書》訂明，隨後

亦會在相關土地文件中訂明。為鼓勵在擬議發展項目提供政府、機構及社區設施，政府規定用作政府、機構及社區設施的樓面面積將豁免計入地積比率內。待相關政府部門在詳細設計階段提出要求／給予確認後，市建局願意在擬議發展項目中提供額外的政府、機構及社區設施；

- (c) 從設計角度而言，根據概念方案，擬議政府、機構及社區設施大樓的面積和高度分別為約 1 300 平方米和三層樓高。由於擬議政府、機構或社區設施大樓尚未達到建築物參考高度(即離地面不超過 24 米的高度)，而該處須設置眾多福利設施，故在詳細設計階段，應尚有空間在有需要時增加樓面空間，以容納額外的政府、機構及社區設施；
- (d) 鑑於用地半徑 500 米範圍內並無社區設施，例如社區會堂，故可考慮在擬議的重建計劃中加入該類設施，惟這點仍有待與相關政府部門進一步商討；
- (e) 市建局會在規劃署協助下，與相關政府部門進一步商討，考慮在詳細設計階段把更多政府、機構及社區設施納入重建計劃之中；以及
- (f) 由規劃署編制的全港人口及就業數據矩陣(下稱「數據矩陣」)提供全港人口及就業分布未來年份的推算數據，供與發展或服務規劃相關的政府部門及持份者(例如市建局)作參考之用。據悉該區長遠規劃發展計劃所產生的人口及就業職位已經大致計入「數據矩陣」之中。

33. 九龍規劃專員黎萬寬女士作出回應，要點如下：

- (a) 社署在運用《香港規劃標準與準則》(下稱「《標準與準則》」)以評估安老院舍的供應時，會考慮該類設施在不同地區的空間佈局和供應差異，以及因應人口增長和變動而造成對該類設施的需求。根據《標準與準則》，須為每 1 000 名 65 歲或以上長者提供 21.3 個資助床位。雖然該區的安老院舍和

一些其他社會福利設施供應不足，但提供這些設施屬於長遠目標，而實際供應則視乎社署因應情況對規劃及發展過程所作考慮而定。這些設施應由相關政府部門謹慎規劃／評估，而只要有機會，便會把以處所為本的政府、機構及社區設施納入到將來的發展／重建計劃中；

- (b) 至於在馬頭角地區由政府、機構及社區設施和休憩用地的整體供應方面，根據約 145 000 的規劃人口估計，包括已規劃住宅發展的人口，已規劃提供的一些政府、機構及社區設施不足以滿足規劃人口的需求。此外，由於不同政府、機構及社區設施各有其特定要求，例如地點、規模、運作需求和服務覆蓋範圍／人口界線各有不同，因此並非所有政府、機構及社區設施均適合納入到擬議的重建計劃中。政府(包括規劃署和社署)、市建局和其他服務提供者需要在規劃和發展過程中緊密合作，攜手解決社會福利設施嚴重不足的問題，並在適當的地方適時提供所需的設施。至於公共休憩用地方面，已規劃的地區休憩用地供應充足，但鄰舍休憩用地略為不足；
- (c) 考慮政府、機構及社區設施的供應時，已參考《標準與準則》就提供政府、機構及社區設施所訂要求，以及「數據矩陣」關於規劃人口的數據。人口構成的變動和人口增加的因素已經計入「數據矩陣」；以及
- (d) 如果將來重建樂民新村，該處受影響由政府、機構及社區設施會按現代的標準重置。此外，根據地區為本的規劃模式，還會充分考慮有沒有機會在重建地點加入其他設施。至於現時討論的用地，沒有政府、機構及社區設施會因擬議的重建計劃而受到影響，但市建局依然主動提供不少於 2 500 平方米的總樓面面積作政府、機構及社區用途。

34. 主席贊同委員的看法／建議，認為當局應在用地闢設更多政府、機構及社區設施，以助滿足舊市區居民的需要，並表

示規劃署會繼續向市建局提供協助，就能否在擬議重建項目闢設額外的政府、機構及社區設施(例如社區會堂和安老院舍)徵詢相關政府部門的意見。此外，擬議的政府、機構及社區大樓會採取合適的設計，當局亦會盡用該大樓的空間，在有需要時適當地納入更多政府、機構及社區設施。

### 交通方面

35. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 該區現時路面繁忙，有許多車輛在狹窄的道路／街道上行駛，且路旁泊車及小巴／校巴上落客的情況亦十分常見。就此，當局有否建議採取任何措施以改善該區現時的交通狀況；
- (b) 擬議出入口選址何處，以及有否車輛進出擬議重建項目的路線圖；以及
- (c) 申請地點位處港鐵土瓜灣站旁邊，位置便利。有何考慮因素促使當局擬在重建項目內提供 611 個附屬泊車位和 164 個公共泊車位。

36. 市建局關以輝先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 據已提交的交通影響評估結果顯示，落實相關交通改善措施後，擬議重建項目不會對周邊地區造成負面的交通影響，並預期現時的交通狀況可藉落實擬議重建項目得到改善。當局會進行三項主要的路口改善工程，包括(i)調整天光道／靠背壟道路口的交通燈訊號；(ii)修改天光道／馬頭圍道／馬坑涌道路口的道路標記；以及(iii)把浙江街介乎高山道與馬頭圍道之間的路段的行車方向由西行改為東行；
- (b) 初步設計是將兩個出入口設於靠背壟道，該兩個出入口會分別連接用地北面部分和南面部分的擬議發展項目。交通影響評估已包括擬議路線圖，並已對該路線圖作出評估；

- (c) 市建局會在詳細設計階段與運輸署聯繫，以研究是否有需要落實其他交通改善措施、擬議出入口的選址，以及擬議路線圖；以及
- (d) 當局建議闢設一個設有 164 個泊車位的地下公眾停車場，以補償 100 個受影響的路旁泊車位(63 個位於美善同道、10 個位於江蘇街，以及 27 個位於靠背壟道)，以及提供更多公眾泊車位，以滿足該區需要。儘管在移除路旁泊車位後，靠背壟道一帶所騰出的空間位於用地的邊界外，但市建局仍會與相關政府部門探討如何可善用該等所需空間，優化附近的行人環境。

37. 九龍規劃專員黎萬寬女士補充回應，表示根據運輸署的意見，雖然鄰近港鐵車站和位置方便，是決定所需泊車位數目的其中一個主要考慮因素，但亦須顧及該區目前的車位供求狀況及交通情況等因素。

#### *首置單位的供應*

38. 一些委員詢問關於首置單位供應的詳情，並質疑為何首置單位的位置有待檢討，而且不一定如市建局所提出般位於用地的南部。市建局區俊豪先生回應說，由於用地會作為單一幅用地整體發展，因此市建局有彈性研究用地內的私營房屋和首置單位的混合發展，以便興建具共融特色的房屋。無論如何，用地將會提供不少於 950 個首置單位。

39. 主席表示，私營房屋與首置單位混合發展的模式並非全新概念。在政府向私人發展商出售一幅位於安達臣道的用地時曾試行此模式。由於私人發展商無法預售未落成的單位，因此他們對於私營房屋與首置單位混合發展的現金流管理有較大關注，與該情況相比，市建局或有較大空間在用地採取私營房屋與首置單位混合發展的模式，因為兩類單位均由市建局出售，政府的參與程度極少。



### 對周邊地區的影響

40. 一名委員注意到附近有多幢樓齡高而且殘舊的建築物，尤其是毗鄰用地北面、東面和南面邊界的建築物，該名委員詢問在施工階段是否有特殊安排。市建局區俊豪先生回應說，建築車輛會使用位於用地西面邊界的靠背壟道的兩個出入口，應該不會對東面毗鄰的樓齡高建築物構成嚴重影響。此外，在噪音和塵埃控制方面，所有建築工程均會遵照相關規例及法例進行。

### 發展計劃及市建局在馬頭角區其他項目的整體規劃方式

41. 一名委員詢問市建局在馬頭角區採用怎樣的整體規劃方式，以及用地可如何與區內的其他市建局項目(例如位於東南面的重建項目)融合。

42. 市建局的區俊豪先生作出回應，要點如下：

- (a) 用地的東南面有數個市建局的重建項目(土瓜灣地區為本發展的多幅用地)，這些重建項目是以規劃主導和地區為本的方式推行，容許市建局進行較大規模的重整和重新規劃，以改善建設環境，並創造機會設計便利行人的社區；
- (b) 用地與土瓜灣地區為本發展的多幅用地之間有一幅休憩用地(即馬頭圍道／土瓜灣道花園)和一些主要道路。市建局一直與運輸署及相關政府部門聯繫，探討能否在地面(例如美化街道工程)和地庫層(例如連接地下購物街)把用地與土瓜灣地區為本發展的多幅用地連接，以便利行人在兩個重建社區之間往來；以及
- (c) 市建局會與發展商簽署發展協議，市建局可根據該等發展協議審議及監察擬議重建項目的設計，確保設計協調一致。

其他

43. 一些委員提出以下問題：

- (a) 擬議重建項目會否由市建局獨力發展；
- (b) 有否制訂措施以促進社會共融；以及
- (c) 將單位平均面積假設為 50 平方米的理據是什麼，以及會否提供不同面積的單位以滿足不同市場需求。

44. 市建局的區俊豪先生和關以輝先生作出回應，要點如下：

- (a) 關於擬議重建項目會由市建局獨力抑或聯同合作伙伴發展這問題，尚待進一步考慮；
- (b) 擬議重建項目設有一個活動廣場，適合舉辦各類地方營造活動。此外，市建局正聯同香港社會創投基金(一個社會組織)合作編撰一本關於社區營造的小冊子，為新舊社區的融合訂立指引。小冊子一俟備妥，市建局樂意與委員分享，以供參考；以及
- (c) 就擬議重建項目而言，私營房屋單位的單位平均面積假設為 50 平方米，而首置單位的單位平均面積則假設為 58 平方米。根據市建局住宅項目(即「煥然壹居」和「煥然懿居」)所得的經驗，首置單位的買家傾向選擇面積較大的單位，因此擬議首置單位的單位平均面積假設為較大的 58 平方米。無論如何，擬議重建項目會提供不同面積的單位，以滿足不同市場需求。

[黃幸怡女士在問答部分進行期間到席。]

45. 由於委員再無提問，主席多謝規劃署和市建局的代表出席會議。他們此時離席。

46. 商議部分以機密文件形式記錄。

[呂守信先生此時到席。]

#### 粉嶺、上水及元朗東區

#### 議程項目4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-KTN/862

擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第 109 約地段第 672 號 B 分段(部分)興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(城市規劃委員會文件第 10887 號)

[此議項以廣東話進行。]

#### 簡介和提問部分

47. 下列規劃署的代表、申請人及申請人的代表此時獲邀到席上：

##### **規劃署**

陸國安先生	— 粉嶺、上水及元朗東規劃專員
滕朗怡女士	— 城市規劃師／元朗東

##### **申請人**

鄧世傑先生	] 鄧鐸英祖司理
鄧世樂先生	]

##### **申請人的代表**

鄧創基先生  
現代規劃及測量顧問有限公司—  
姚世鎧先生

48. 主席歡迎各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序。她繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

機密文件

(文件已於二零二三年四月二十一日解密)

二零二三年三月二十四日舉行的城市規劃委員會  
第 1290 次會議記錄

---

九龍區

議程項目3

提交根據《市區重建局條例》第 25 條擬備的《市區重建局靠背壟道／浙江街發展計劃草圖編號 S/K10/URA2/A》  
(城市規劃委員會文件第 10886 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

商議部分

1. 主席表示，委員普遍不反對把建築物高度限制由主水平基準上 120 米放寬至主水平基準上 140 米，以及把發展計劃圖所涵蓋用地(下稱「用地」)的總地積比率訂為 9 倍(住用地積比率為 8 倍，非住用地積比率為 1 倍)的建議。

2. 主席邀請委員考慮是否認為發展計劃草圖可以接受，並適宜根據《城市規劃條例》公布。委員普遍支持或不反對發展計劃草圖，而一些委員提出以下意見及建議：

- (a) 有意見關注當局曾否就擬提供的 1 374 個私人住宅單位及 950 個「港人首次置業」(下稱「首置」)單位諮詢房屋局，以及上述的供應比率能否配合市場需求；
- (b) 布局設計不應受原有的街道模式所限，因為單單把美善同道及江蘇街用作闢設步行街／行人通道，會令用地分割為多幅面積細小的土地，從而削弱用地的發展潛力。當局應考慮把原有的城市形態／街道模式重新設計及重整，務求更地盡其用；

- (c) 落實擬議的重建項目，有賴市區重建局(下稱「市建局」)／香港鐵路有限公司／相關政府部門共同努力，尤其是闢設地下購物街和更多政府、機構及社區設施等方面；
- (d) 擬闢設的地下公眾停車場應採用智能設計措施(例如機械式泊車系統)。有關措施有助盡量減少進行地下挖掘的幅度，並改善空間上的效益；
- (e) 有意見關注人口老化及長者服務供應不足的問題，以及當局應及時提供長者服務(例如闢設安老院舍)，以滿足有關需要；以及
- (f) 把道路範圍納入用地以計算地積比率的做法，應有強大的規劃增益支持。委員備悉市建局希望提升行人連接和改善步行環境的良好意向，並認為市建局宜在會上介紹更多有關設計優點的資料／詳情。

3. 一名委員詢問所提供的私人住宅單位及首置單位能否滿足市場的需求。主席回應說，政府已充分考慮市建局提供私人住宅單位及首置單位的建議。一如市建局的簡介所述，用地的南面部分原本分配給香港房屋委員會作公營房屋發展。不過，由於市場對首置單位有極大需求，而首置單位亦屬於資助房屋，因此市建局履行社會責任，在用地內的擬議重建項目提供首置單位。

4. 主席表示，委員的意見／建議包括微調布局設計(例如優化建築物、通風廊／步行街／行人通道及地下購物街的設計)、採用機械式泊車系統、規劃增益的詳情、市建局與相關政府部門之間的協調及交通安排，這些都會記錄在會議記錄內，供市建局／相關政府部門考慮及作出適當的跟進行動。主席表示，城市規劃委員會可在有關該發展計劃草圖的申述和意見的聆聽會上，進一步就擬議重建項目作出審議，相信屆時市建局可提供更多關於布局設計及規劃增益／設計優點的細節。

5. 鑑於委員對人口老化及適時提供安老服務(例如安老院舍)的需求表示關注，主席表示會邀請社會福利署向委員簡介安

老服務的要求和應對安老服務需求及供應不足情況的現有政策及規劃。

6. 經商議後，委員同意該發展計劃草圖適宜根據《城市規劃條例》公布，並決定：

(a) 根據《市區重建局條例》第 25(6)條的規定，認為分別載於城市規劃委員會文件第 10886 號(下稱「文件」)附件 F-1 及 F-2 的《市區重建局靠背壟道／浙江街發展計劃草圖編號 S/K10/URA2/A》(在展示供公眾查閱時會重新編號為 S/K10/URA2/1)和其《註釋》適宜公佈，因此發展計劃草圖可按《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；以及

(b) 通過並採納載於文件附件 F-3 的發展計劃草圖的《說明書》，用以述明城市規劃委員會的規劃意向及該發展計劃草圖的目的，以及同意《說明書》適宜與該發展計劃草圖一併供公眾查閱。

7. 委員備悉，按照一般做法，在根據《城市規劃條例》公布發展計劃草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括《註釋》及《說明書》，如有需要，會作微調。若有重大修訂，會提交城規會考慮。

8. 主席提醒委員，根據《城市規劃委員會規劃指引編號 29B》，城規會將會在會議舉行後把有關發展計劃草圖的決定保密三至四個星期，直至發展計劃草圖展示以供公眾查閱後才予以宣布。委員應小心謹慎，避免在發展計劃草圖公布前無意間向公眾透露其對該草圖界線所持的意見。

[蔡德昇先生於商議部分期間離席。]

- 7.10 步行街／活動廣場亦將與設有零售商鋪的擬議地下行人通道整合，形成地下購物街。擬議地下行人通道將於非住用部分的開放時間予公眾使用。視乎技術可行性及與相關政府部門和香港鐵路有限公司達成的協議，擬議地下行人通道將連接至港鐵土瓜灣站位於落山道和江蘇街的兩個地庫出入口。已重新規劃的多層行人網絡將提升整體連接和改善步行環境，並締造無車環境。

### 地下公眾停車場

- 7.11 市建局將闢設一個地下公眾停車場，以重置原有的路旁泊車位及應付區內的泊車需求。按照政府的規定，該地下停車場須提供不少於 164 個公眾泊車位。地下公眾停車場的管理將於發展階段作出安排。

### 政府、機構或社區設施

- 7.12 為了滿足當區對社區設施的需求以及重建後的人口增長，發展計劃提出闢設政府、機構或社區用途的設施，並建議在政府、機構或社區設施大樓內或發展項目的非住用部分預留不少於 ~~4 5002~~ 500 平方米的非住用總樓面面積作政府、機構或社區用途，但有關用途及撥款有待相關政府部門確認。為了鼓勵提供政府、機構或社區設施，在計算發展及／或重建計劃的相關最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施，可免計算在內。

### 園景綠化

- 7.13 步行街／活動廣場及公眾休憩空間將設有格調一致的園景、植樹和綠化設施，以符合《可持續建築設計指引》，改善該區的街景和步行環境。根據《可持續建築設計指引》，發展計劃將最少提供淨用地面積 20% 的綠化覆蓋率。

### 通風

- 7.14 根據二零二二年就擬議發展項目進行的空氣流通評估報告（下稱「二零二二年空氣流通評估」），項目將會設有兩項主要的改善通風設計，即沿步行街預留至少 15 米闊的通風廊，以促進南北向的通風；以及沿江蘇街在平台之間預留至少 20 米闊的平台間距，以促進東西向的通風，而平台之間亦將設有行人天橋、簷篷，並會加入特色建築設計。在適當和可行的情況下，建築物 and 平台之間亦會預留間距，以改善該處的行人風環境。「住宅(甲類)」地帶日後發展項目的設計及布局應加入這兩項主要的改善通風設計。倘日後的設計方案沒有採納這兩項擬議的改善通風設計，項目倡議人須根

九龍城區的主要社區設施和休憩用地供應

設施種類	《香港規劃標準與準則》的要求	按分區計劃大綱圖規劃人口計算的要求	分區計劃大綱圖所涉的供應		剩餘／短缺 (與分區計劃大綱圖已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
地區休憩用地	每100 000人 10公頃 <sup>#</sup>	54.09 公頃	61.83 公頃	103.16 公頃	49.07 公頃
鄰舍休憩用地	每100 000人 10公頃 <sup>#</sup>	54.09 公頃	43.33 公頃	54.00 公頃	-0.09 公頃
體育中心	每50 000至 65 000人 設1個 <sup>#</sup>  (按地區估算)	8	5	7	-1
運動場／ 運動場館	每200 000至 250 000人 設1個 <sup>#</sup>  (按地區估算)	2	2	3	1
游泳池－ 標準池	每287 000人 設1個場館 <sup>#</sup>  (按地區估算)	1	2	2	1
警區警署	每200 000至 500 000人 設1間  (按區域估算)	1	1	1	0
分區警署	每100 000至 200 000人 設1間  (按區域估算)	2	3	3	1



設施種類	《香港規劃標準與準則》的要求	按分區計劃大綱圖規劃人口計算的要求	分區計劃大綱圖所涉的供應		剩餘／短缺 (與分區計劃大綱圖已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
裁判法院 (8個法庭)	每660 000人 設1間  (按區域估算)	0	1	1	1
社區會堂	沒有既定標準	不適用	5	6	不適用
圖書館	每200 000人 設1間分區 圖書館  (按地區估算)	2	4	5	3
幼稚園／ 幼兒園	每1 000名 3至6歲幼童 設34個課室	295個 課室	648個 課室	666個 課室	371個 課室
小學	每25.5名 6至11歲兒童 設1個全日制 課室  (由教育局按 地區／學校網 估算)	899個 課室	1 087個 課室	1 201個 課室	302個 課室
中學	每40名 12至17歲 青少年設1個 全日制課室  (由教育局按 全港估算)	626個 課室	1 050個 課室	1 115個 課室	489個 課室
醫院	每1 000人 設5.5張病床  (由醫院管理局 按區域／聯網 估算)	3 129張 病床	3 957張 病床	6 381張 病床	3 252張 病床

設施種類	《香港規劃標準與準則》的要求	按分區計劃大綱圖規劃人口計算的要求	分區計劃大綱圖所涉的供應		剩餘／短缺 (與分區計劃大綱圖已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
診所／健康中心	每100 000人設1間  (按地區估算)	5	7	8	3
幼兒中心	每25 000人設100個資助服務名額 <sup>#</sup>  (由社會福利署按社區估算)	2 163個名額	562個名額	962個名額	-1 201個名額~  (由社會福利署按較大的範圍估算下的長遠目標~)
綜合青少年服務中心	每12 000名6至24歲的人士設1間 <sup>#</sup>  (由社會福利署按社區估算)	7	6	6	-1~  (由社會福利署按較大的範圍估算下的長遠目標~)
綜合家庭服務中心	每100 000至150 000人設1間 <sup>#</sup>  (由社會福利署按服務範圍估算)	3	4	6	3
長者地區中心	每個人口約170 000人或以上的發展區設1間 <sup>#</sup>  (由社會福利署估算)	不適用	3	3	不適用

設施種類	《香港規劃標準與準則》的要求	按分區計劃大綱圖規劃人口計算的要求	分區計劃大綱圖所涉的供應		剩餘／短缺 (與分區計劃大綱圖已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
長者鄰舍中心	每個人口為15 000至20 000人的新建和重建的住宅區(包括公營及私營房屋)設1間 <sup>#</sup>  (由社會福利署估算)	不適用	9	15	不適用
社區照顧服務設施	每1 000名65歲或以上的長者設17.2個資助服務名額 <sup>#</sup>  (由社會福利署按地區估算)	2 765個名額	867個名額	1 647個名額	-1 118個名額~  (由社會福利署按較大的範圍估算下的長遠目標~)
安老院舍	每1 000名65歲或以上的長者設21.3個資助床位 <sup>#</sup>  (由社會福利署按聯網估算)	3 424個床位	2 539個床位	3 709個床位	-285個床位~  (由社會福利署按較大的範圍估算下的長遠目標~)
學前康復服務	每1 000名0至6歲幼童設23個資助名額 <sup>#</sup>  (由社會福利署按地區估算)	428個名額	120個名額	800個名額	372個名額

設施種類	《香港規劃標準與準則》的要求	按分區計劃大綱圖規劃人口計算的要求	分區計劃大綱圖所涉的供應		剩餘／短缺 (與分區計劃大綱圖已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
日間康復服務	每10 000名15歲或以上人士設23個資助名額 <sup>#</sup>  (由社會福利署按地區估算)	943個名額	802個名額	1 222個名額	279個名額~  (由社會福利署按較大的範圍估算下的長遠目標~)
院舍照顧服務	每10 000名15歲或以上人士設36個資助名額 <sup>#</sup>  (由社會福利署按聯網估算)	1 476個名額	586個名額	1 546個名額	70個名額
日間社區康復中心	每420 000人設1間 <sup>#</sup>  (由社會福利署按地區估算)	1	0	0	-1~  (由社會福利署按較大的範圍估算下的長遠目標~)
殘疾人士地區支援中心	每280 000人設1間 <sup>#</sup>  (由社會福利署按地區估算)	1	1	3	2
精神健康綜合社區中心	每310 000人設1間標準中心 <sup>#</sup>  (由社會福利署按地區估算)	1	1	1	0

註：

規劃居住人口約為 541 000 人。如包括流動人口，整體規劃人口約為 569 000 人。所有人口數字已調整至最接近的百位數字。

備註：

# 有關要求不包括規劃流動人口。

~ 欠缺的設施數目是根據分區計劃大綱圖的規劃人口計算得出，而社會福利署(下稱「社署」)在評估這些設施的供應時所採用的範圍／地區較大。當局採用以人口為基礎的規劃標準時，須考慮福利設施的分布情況、不同地區的供應、人口增長及人口結構轉變所帶來的服務需求，以及不同福利設施的供應等因素。由於《香港規劃標準與準則》就這些設施所訂立的要求乃長遠目標，在規劃和發展過程中，社署會就實際供應作出適當考慮。政府一直採取多管齊下的方式，透過長、中和短期策略，物色合適的用地或處所，以提供更多需求殷切的福利服務。

**2023 年 4 月**