

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10872 號

供城市規劃委員會於 2022 年 12 月 16 日考慮

《牛池灣分區計劃大綱草圖編號 S/K12/17》

考慮申述編號 TPB/R/S/K12/17 - R1 至 R8
和意見編號 TPB/R/S/K12/17 - C1 及 C2

《牛池灣分區計劃大綱草圖編號 S/K12/17》

考慮申述編號 TPB/R/S/K12/17-R1 至 R8
和意見編號 TPB/R/S/K12/17-C1 及 C2

申述事項 (修訂項目)(圖H-1)	申述人	提意見人
項目 A： 把毗鄰永定道的兩幅用地由「住宅(乙類)」、「政府、機構或社區」、「休憩用地」、「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)1」地帶，並訂明建築物高度限制 項目 B： 把毗鄰永定道及龍翔道的兩塊土地由「住宅(乙類)」、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地」地帶 項目 C： 把沿龍翔道的一塊土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方	總數：8 <u>支持項目 A(3)</u> R1： 香港房屋協會(下稱「房協」) R2 和 R3： 個別人士 <u>支持項目 B 和反對項目 A(1)</u> R4： 個別人士 <u>反對項目 A 和 B(1)</u> R5： 東九龍地產發展有限公司 <u>反對項目 A(2)</u> R6： Keyman One Development Limited R7： 個別人士 <u>就項目 A 和 B 提出負面意見(1)</u> R8： 個別人士	總數：2 <u>支持 R1 至 R4(部分)，並就 R4(部分)至 R8 作出回應(1)</u> C1(亦為 R1)： 房協 <u>提出意見(1)</u> C2(亦為 R8)： 個別人士

註：所有申述人和提意見人的名單載於**附件 III**。申述書和意見書的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員。這些申述和意見亦已上載至城規會網站https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_K12_17.html，以及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。全套硬複本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

- 1.1 2022 年 6 月 24 日，《牛池灣分區計劃大綱草圖編號 S/K12/17》(下稱「分區計劃大綱草圖」)(**附件 I**)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。分區計劃大綱草圖及其《註釋》所作的各項修訂載於**附件 II**的修訂項目附表，而修訂項目所涉地點的位置則在**圖 H-1**上顯示。
- 1.2 在為期兩個月的展示期內，城規會收到 8 份申述。2022 年 9 月 9 日，城規會公布申述的內容，為期 3 個星期，讓公眾提出意見。在為期 3 個星期的公布期屆滿後，城規會收到兩份意見。
- 1.3 2022 年 11 月 4 日，城規會同意把所有申述及意見合為一組，一併以集體形式考慮。
- 1.4 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述和意見。申述人和提意見人的名單載於**附件 III**。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人和提意見人出席會議。

2. 背景

項目 A — 在牛池灣村的擬議公營房屋發展項目

- 2.1 政府在 2019 年^[1]、2020 年^[2]和 2021 年的《施政報告》公布，當局會採取由政府主導的方式收回牛池灣村的私人土地，用作發展高密度公營房屋和相關基礎設施，以加快發展

^[1] 在 2019 年的《施政報告》中，政府提出建議，有意收回及清拆 3 個市區寮屋區(即茶果嶺村、竹園聯合村及牛池灣村)的土地，以作公營房屋發展。

^[2] 如 2020 年的《施政報告》所述，牛池灣村的擬議公營房屋發展會交由房協執行。

這個位於市區的寮屋區，以及在該處重建新社區。土木工程拓展署曾進行一項可行性研究^[3]，調查牛池灣村(即在先前的分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶、「住宅(乙類)」地帶、「休憩用地」地帶、「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方)的長遠土地用途，以及須進行的地盤平整工程及基礎建設工程的詳情。該項可行性研究已經完成。為落實研究所提出的建議，牛池灣村用地已改劃為「住宅(甲類)1」地帶，以作高密度公營房屋發展(圖 H-5 a 至 H-5 c)。

項目 B—公眾休憩用地

- 2.2 為重新提供因牛池灣村用地的擬議公營房屋發展項目而失去先前在分區計劃大綱圖上的「休憩用地」地帶，兩幅在牛池灣用地的土地已改劃為「休憩用地」地帶，並連同先前在分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶的部分一併組成一個約 0.27 公頃的公眾休憩用地(圖 H-2 及 H-5 a)。擬議的公眾休憩用地會由房協設計及興建；完成後由康樂及文化事務署(下稱「康文署」)保養及管理。

對分區計劃大綱圖的《註釋》作出的修訂(附件 II)

- 2.3 當局已就上述修訂項目對分區計劃大綱圖的《註釋》作出相應修訂。
- 2.4 當局亦藉此機會把其他技術修訂納入分區計劃大綱圖的《註釋》，以反映最新修訂的《法定圖則註釋總表》。

對分區計劃大綱圖作出的修訂

- 2.5 2022 年 6 月 10 日，城規會轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意，上述有關《牛池灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K12/16》的修訂適宜根據條例第 5 條展示。都會

^[3] 該項可行性研究已就交通及運輸影響評估、排水影響評估、排污影響評估、供水影響評估、公用設施影響評估、土力評估、地盤平整評估、初步環境檢討、文物影響研究、景觀及視覺影響評估及空氣流通專家評估進行初步評估(見都會規劃小組委員會文件第 8/22 號的附件 V)。

規劃小組委員會文件第 8/22 號載於城規會網頁^[4]，並存放於城規會秘書處，以供委員查閱，而該小組委員會會議記錄的摘錄則載於附件 IV。牛池灣分區計劃大綱草圖其後於 2022 年 6 月 24 日刊憲。

3. 地區諮詢

- 3.1 2020 年 7 月 7 日，規劃署聯同土木工程拓展署及地政總署就竹園聯合村和牛池灣村用地的擬議發展項目諮詢黃大仙區議會。黃大仙區議會原則上大致不反對擬議發展項目，但對數個問題提出關注，主要包括擬議發展可能對交通、環境及基礎設施造成影響，政府、機構或社區設施是否足夠，以及有關補償及安置安排和凍結人口調查的事宜。相關政府部門的回應載於都會規劃小組委員會文件第 8/22 號第 12.2 段。
- 3.2 2021 年 5 月 4 日，牛池灣村受影響村民／業務經營者獲邀出席一個會堂簡介會。該簡介會由土木工程拓展署、地政總署及規劃署聯合安排。當局在簡介會上闡釋概括發展方案、發展時間表和有關的補償及安置安排。出席者所提出的關注和所作查詢，主要與補償及安置安排有關。
- 3.3 當局在 2022 年 4 月 22 日向黃大仙區議會房屋事務委員會提交一份資料文件。該份文件闡述竹園聯合村、牛池灣村及黃大仙社區中心用地的擬議公營房屋發展項目的可行性研究結果，以及對分區計劃大綱圖作出的建議修訂。為回應房屋事務委員會副主席譚香文女士的要求，規劃署、土木工程拓展署及地政總署共同在 2022 年 5 月 13 日與竹園聯合村和牛池灣村的代表以及兩名現任黃大仙區議員(譚香文女士及廖成利先生)會面。經諮詢的黃大仙區議員及村代表表示全力支持竹園聯合村、牛池灣村及黃大仙社區中心用地的擬議公營房屋發展項目，以及對分區計劃大綱圖作出的建議修訂。黃大仙區議員在會上就擬議發展對區內交通及行人流量所造成的影響，以及附屬泊車設施和社區設施的供應提出了一些關注。村代表則主要關注竹園聯合村和牛池灣村的補償和安置問題，以及文化遺產方面的事宜。有關詳情載於九龍東居民委員會 2022 年 5 月 14 日的信中。該信件及規劃署於 2022 年

^[4] 都會規劃小組委員會文件第 8/22 號及載有相關技術評估的附件載於城規會網頁 https://www.info.gov.hk/tpb/en/meetings/MPC/Agenda/697_mpc_agenda.html。

5 月 30 日所作的回覆分別載於都會規劃小組委員會文件第 8/22 號的附件 VIIa 及 VIIb。相關政府部門對黃大仙區議員及村代表提出的主要關注所作出的回應，載於都會規劃小組委員會文件第 8/22 號的第 12.5 至 12.9 段。

4. 申述用地及其周邊地區

申述用地及其周邊地區(圖 H-1 至 H-4)

4.1 項目 A 用地(約 1.68 公頃)包括兩部分(即圖 H-5a 的用地 C 及 D1)，與項目 B 用地(約 0.21 公頃)均坐落在彩虹港鐵站旁邊，地勢相對較為平坦。項目 B 用地夾在項目 A 用地的兩個部分之間(圖 H-1)。這些用地的東面是劃為「綜合發展區」地帶的前聖約瑟安老院，西南面達龍翔道，西面為斧山道游泳池場館，北至永定道。這些用地現時主要建有低矮的寮屋(圖 H-4a 及 H-4b)。地政總署在分區計劃大綱草圖刊憲後於 2022 年 6 月進行清拆前登記。根據登記的資料，牛池灣村約有 949 幢受影響的構築物，涉及 447 個住戶(合共 783 名居民)和 28 個業務經營單位。將會原址保留並活化再用的三級歷史建築萬佛堂(圖 H-4c)，以及賽馬會乳健中心(下稱「乳健中心」)^[5]位於項目 A 用地的西北部分(圖 H-2 及 H-4b)。

4.2 在更廣闊的層面而言，項目 A 及項目 B 用地四周既有低矮樓宇，亦有高樓大廈，該些發展項目的建築物高度由主水平基準上 61 米至主水平基準上 114 米不等^[6]，用地的東面還有已規劃的綜合發展區發展項目，該項目的最高建築物高度為主水平基準上 230 米^[7]。分區計劃大綱圖並無就上述的周邊用地施加建築物高度限制(圖 H-2)。

^[5] 乳健中心是一幢建於 2018 年的兩層高構築物，主要由香港賽馬會資助，為社會大眾提供乳癌篩查服務。

^[6] 牛池灣村附近的發展項目的建築物高度為：威豪花園(主水平基準上 114 米)、怡發花園(主水平基準上 95 米)、怡富花園(主水平基準上 103 米)、消防處已婚人員宿舍(主水平基準上 111 米)和彩虹邨(主水平基準上 61 米)(圖 H-2)。

^[7] 此「綜合發展區」用地現正計劃作綜合商業／住宅發展。城規會轄下的都會規劃小組委員會已於 2006 年 2 月 3 日在有附帶條件下批准申請編號 A/K12/34 的總綱發展藍圖，而擬議發展的最近建築圖則亦已於 2022 年 5 月 6 日獲得批准。為了把清水灣道造成的噪音／空氣影響減至最低，以及在前庭範圍闢設公眾休憩用地及原址保留 3 幢二級歷史建築，有關發展的住宅大樓已向西北後移，並採用相對較高的建築物高度(高達主水平基準上 230 米)。

發展參數

4.3 項目 A 用地劃為「住宅(甲類)1」地帶，擬興建公營房屋發展項目，並提供政府、機構及社區設施及商業用途(圖 H-1 及 H-2)。在公營房屋用地的平台層會闢設社會福利設施，有關設施的樓面面積不少於該項目住用總樓面面積的 5%^[8]。當局亦建議劃設面積約 2 700 平方米的「休憩用地」地帶(涵蓋項目 B 用地及部分現有休憩用地)以作已規劃的公眾休憩用地。主要發展參數撮述如下，而構思方案^[9]則載於圖 H-5 a 至 H-5 c。

地帶	「住宅(甲類)1」地帶
用地面積	約 1.68 公頃
最高總／住用地積比率	9.0 倍／7.5 倍
最高建築物高度	主水平基準上 130 米(用地 C)／ 主水平基準上 115 米(用地 D1)
單位數目 ^[a]	約 2 700 個
預計人口 ^[a]	約 7 290 人
社會福利設施 ^[b]	－ 一間設有 100 個名額的安老院舍及一間設有 30 個名額的日間護理單位； － 一間設有 100 個名額的安老院舍； － 一間設有 100 個名額的幼兒中心； － 一間長者鄰舍中心； － 一隊為體弱長者提供家居照顧服務的服務隊(面積可容納兩隊，設有中央廚房)；以及 － 一個保護家庭及兒童服務課
其他設施	－ 一間社區會堂^[b] － 一間設有 9 個課室的幼稚園^{[c][d]} － 乳健中心^{[b][e]} － 零售設施

^[8] 2020 年的《施政報告》公布在公營房屋項目將闢設樓面面積不少於擬議住用總樓面面積 5% 的社會福利設施。

^[9] 房協擬備構思方案連模擬設計圖、布局及建築物覆蓋範圍的目的，旨在說明在法定發展限制及地盤限制下，落實發展項目的可行性，以及進行各項技術評估。在詳細設計階段，項目執行部門及機構或會作出修訂但須符合法定發展限制、《說明書》訂明的設計考慮因素，以及《可持續建築設計指引》中的其他相關規定。

康樂設施、鄰舍休憩用地、綠化空間及附屬泊車設施	- 根據《香港規劃標準與準則》提供康樂設施、鄰舍休憩用地(即每人 1 平方米)及附屬泊車設施，以及上落客貨車位 - 提供綠化上蓋面積，以符合《可持續建築設計指引》中的規定
預計入伙時間	由 2031 年開始分階段入伙

註：

- [a] 根據房協擬備的構思方案(圖 H-5a 至 H-5c)的資料作出預計，但須視乎詳細的規劃和設計而定。當局假設單位平均面積約為 50 平方米(用地 C)／43 平方米(用地 D1)及每個單位的人數為 2.7 人。
- [b] 上述社會福利／社區設施已納入技術評估。實際提供的設施將視乎相關政府部門與房協在詳細規劃及設計階段作進一步磋商的結果而定。正如分區計劃大綱圖的《註釋》所訂明，在計算地積比率時，在「住宅(甲類)1」地帶內，樓面空間如用作政府規定的政府、機構或社區設施(包括乳健中心)，則可免計算在內。
- [c] 用以容納牛池灣村、竹園聯合村及黃大仙社區中心用地的擬議發展所須提供的所有課室。
- [d] 有待經諮詢相關政府部門後在詳細設計時確定。
- [e] 乳健中心會繼續運作，以提供服務。

規劃意向

4.4 項目 A 的「住宅(甲類)1」地帶，規劃意向主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。

4.5 項目 B 的「休憩用地」地帶，規劃意向主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

5. 申述

5.1 申述事項

5.1.1 城規會共收到 8 份申述，包括 3 份表示支持項目 A 的申述(R1 至 R3)、一份表示支持項目 B 但反對項目 A 的申述(R4)、一份表示反對項目 A 及 B 的申述(R5)、兩份表示反對項目 A 的申述(R6 及 R7)，以及一份就項目 A 及 B 提出負面意見的申述(R8)。

5.1.2 申述提出的主要理由和規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應，概述於下文第 5.2 至 5.4 段。

5.2 表示支持的申述

5.2.1 項目 A

主要支持理由／意見	申述
(1) 支持項目 A 在牛池灣村進行高密度公營房屋發展連興建政府、機構或社區和商業設施，理由如下： (i) 發展項目可提供約 2 700 個公營房屋單位，以應付殷切的房屋需要； (ii) 擬議土地用途和發展密度與周邊地區互相協調； (iii) 位於項目 A 用地內的萬佛堂可妥善地原址保留及活化再用，以供公眾享用； (iv) 透過興建永定道擴展部分(圖 H-2)連接已規劃的綜合發展區發展項目及牛池灣市政大廈，使區內更為四通八達； (v) 「休憩用地」地帶內的公眾休憩用地會由房協設計及興建，以供公眾享用； (vi) 會提供社會福利設施(佔住用總樓面面積不少於 5%)，以及社區和零售設施； (vii) 綠化區佔用地面積不少於 20%，使發展項目範圍內的景觀變得多樣化；以及	R 1 至 R 3 R 1 及 R 3 R 1 及 R 2 R 1 及 R 2 R 1 及 R 2 R 1 及 R 2 R 1

(viii)發展項目在各技術範疇不會造成無法解決的問題。	R 1
回應	
(a) 備悉上文(1)表示支持的意見。	

5.2.2 項目 B

主要支持理由／意見	申述
(1) 支持項目 B 在區內提供更多有質素的休憩用地。	R 4
回應	
(a) 備悉上文(1)表示支持的意見。	

5.3 表示反對的申述

5.3.1 項目 A(一般事宜)

主要理由／意見	申述
發展密度及闢設休憩用地	
(1) 擬議公營房屋發展密集擠迫，密度過高，而且休憩用地不足，影響該區的城市設計。	R 4 及 R 7
回應	
(a) 關於(1)：	
政府一直採取多管齊下的方式增加房屋土地供應，以應付市民對房屋的殷切需求，包括收回位於市區寮屋區的私人土地，以加快發展和在這些土地重建新社區。牛池	

灣村用地四周既有低矮樓宇，亦有高樓大廈，並連接至主要道路和行人路網絡，市民亦可乘坐公共交通工具輕易前往該處。經考慮多項因素，包括用地環境、土地用途與周邊發展項目互相協調、基礎設施容量和可行性研究的建議，項目 A 用地適宜作擬議的公營房屋發展連關設政府、機構或社區設施及商業用途。而該用地的最高地積比率限制與分區計劃大綱圖內其他「住宅(甲類)」地帶相同(即九龍區各分區計劃大綱圖上就「住宅(甲類)」地帶所訂明的最高住用／總地積比率 7.5 倍／9.0 倍)。

建築物高度限制訂為主水平基準上 130 米(圖 H-5a 的用地 C)及主水平基準上 115 米(圖 H-5a 的用地 D1)，大致上與周邊現有／已規劃發展項目(高度介乎主水平基準上 95 米至主水平基準上 230 米)的輪廓互相協調。正如合成照片(圖 H-8a 至 H-8f)顯示，擬議發展可視為住宅市景的延伸。當局在制訂擬議發展的布局設計時，已加入多項緩解措施，例如劃設約 15 米的建築物間距、把建築物／平台後移約 7.5 米和進行綠化／園境美化處理，以紓緩視覺影響(圖 H-5a)。

毗鄰的「休憩用地」地帶涵蓋項目 B 用地及部分現有休憩用地，將會設有約 0.27 公頃的公眾休憩用地，供公眾享用(圖 H-2)。當局將按照《香港規劃標準與準則》的規定，在發展項目內提供足夠的鄰舍休憩用地(即每人的鄰舍休憩用地面積最少為 1 平方米)。在計及上述休憩用地後，牛池灣規劃區內的鄰舍休憩用地供應量會多於所訂標準約 6.89 公頃，但地區休憩用地則尚欠約 5.32 公頃(附件 V)。地區休憩用地旨在服務整區的人口，就黃大仙區而言，地區休憩用地供應量整體上會多於所訂標準約 9.2 公頃。根據《香港規劃標準與準則》的要求及有關決策局／部門的評估，現有及已規劃的主要康樂設施和休憩用地的供應大致上足以應付需求。

主要理由／意見	申述
技術事宜	
(2) 擬議發展對交通造成負面影響。	R 4
回應	
(b) 關於(2)： 根據在可行性研究之下所進行的初步交通及運輸影響評估結果，在落實因應有關項目擬在(i)龍翔道(東行)近榮池徑，(ii)斧山道／平定道交界，以及(iii)斧山道迴旋處(圖 H-7)進行交通改善工程後，擬議發展不會對現有的道路網絡／路口的交通造成負面影響。此外，由於彩虹站位於擬議發展的步行距離之內，預計港鐵會是擬議發展項目的居民的主要交通工具。如初步交通及運輸影響評估所顯示，由於估計擬議發展項目只會為觀塘線的載客量帶來約 1% 的升幅，因此對觀塘線的影響只屬輕微(已考慮到牛池灣村用地、竹園聯合村用地及黃大仙社區中心用地的擬議發展在交通方面所產生的累積影響)。土木工程拓展署會在其後的詳細設計階段期間進行交通及運輸影響評估，以確定交通及運輸影響，以及所需的交通改善工程。從交通角度而言，運輸署署長原則上不反對擬議發展。	

5.3.2 就項目 A 及 B 的個別用地提出的建議

主要理由／意見	申述
<u>R5 的建議</u> (圖 H-2、H-6 a 至 H-6 e)	R 5
(1) R5 的申述用地包括項目 A 的「住宅(甲類)1」地帶及毗鄰的「休憩用地」地帶(涵蓋項目 B 用地及部分現有休憩用地)，以及旁邊一幅毗鄰龍翔道的政府土地(約 481 平方米)。該幅政府土地被劃為「政府、機構或社區」地帶，並不涉	

及任何修訂項目，現設有一個垃圾收集站連公廁、一段龍池徑及一個電力支站(圖 H-4c、H-4d、H-6b 及 H-6c)。申述人聲稱其擁有的土地集中在項目 A 用地的東南部(即圖 H-6a 至 H-6d 所示面積約 3 178 平方米的擬議私營房屋用地)，而申述人與其他私人土地擁有人已達成共識，計劃以私人發展方式發展上述擬議私營房屋用地。

- (2) 申述人建議採用優化方案提高牛池灣村用地的發展密度，方法是：(i)把位於項目 A 用地的「住宅(甲類)1」地帶面積擴大 3 178 平方米(即由 16 800 平方米增至 19 978 平方米)，以納入涵蓋項目 B 用地及部分現有休憩用地的「休憩用地」地帶(約 2 697 平方米)及毗連的「政府、機構或社區」地帶(約 481 平方米)，作計算地積比率；以及(ii)政府收地時應剔除擬議私營房屋用地，讓申述人能夠聯同其他土地擁有人在該用地進行私營房屋發展(圖 H-6b 及 H-6c)。優化方案按上文(i)項所建議擴大發展用地的面積後，不僅可以保留修訂項目 A 原定規劃的 2 700 個公營房屋單位，並能在擬議私營房屋用地額外提供不少於 500 個私營房屋單位。
- (3) 公眾休憩用地將按原定規劃提供，而毗連的「政府、機構或社區」地帶內的現有用途(包括一個獨立的垃圾收集站連公廁、一段龍池徑及一個電力支站)則會原址保留，雖然計算地積比率時已將之納入經擴大的「住宅(甲類)1」地帶的用地面積內。優化方案將同樣採用房協所建議的建築物布局／建築物覆蓋範圍(圖 H-6d)，其中第 1 及第 2 座會由房協進行公營房屋發展，該兩座的總樓面面積與原本的房協方案相同(即住用總樓面面

積為 126 000 平方米及非住用總樓面面積為 25 000 平方米)，以興建 2 700 個單位；而坐落於擬議私營房屋用地的第 3 座則由申述人／其他土地擁有人進行私營房屋發展，最高總地積比率限為 9 倍（住用地積比率為 7.5 倍／非住用地積比率為 1.5 倍，相等於 23 835 平方米住用總樓面面積及 4 767 平方米非住用總樓面面積）。因應單位數目及非住用總樓面面積有所增加，公營房屋發展項目的第 1 及第 2 座的擬議建築物高度將分別由主水平基準上 130 米提高至主水平基準上 166.9 米及由主水平基準上 115 米提高至主水平基準上 148 米；而位於擬議私營房屋用地內的第 3 座，其建築物高度則會由主水平基準上 115 米略為提高至主水平基準上 119.6 米（圖 H-6e）。

R5 提出的理據

- (4) 可提供更多房屋單位（在房協提供的 2 700 個公營房屋單位之上額外提供 500 個私營房屋單位）。可提供更多社會福利設施（即設有 90 個名額的早期教育及訓練中心）及零售樓面空間。由申述人進行的技術評估（包括交通檢討、排污檢討、視覺評核報告及空氣流通檢討）已證明，優化方案下的擬議發展與周邊環境互相協調，而且在交通、排污、視覺、通風及環境方面均屬技術上可行。
- (5) 擬議公營房屋發展項目的原有施工時間表不會受到影響。不需重新進行可行性研究及大幅修訂方案的建築設計。私人發展方式可加快收地程序，有機會早日落實發展擬議私營房屋用地。

(6) 可改善黃大仙區的公私營房屋比例。	
回應	
(a) 關於(1)至(4)： 根據申述人的建議，雖然涵蓋項目 B 用地及部分現有休憩用地的「休憩用地」地帶(約 2 697 平方米)及毗連的「政府、機構或社區」地帶(約 481 平方米)被納入經擴大的「住宅(甲類)1」地帶內，以作計算地積比率，但是上述「休憩用地」地帶內的公眾休憩用地及「政府、機構或社區」地帶內的現有用途(包括一個獨立的垃圾收集站連公廁、一段龍池徑及一個電力支站)會原址保留(圖 H-6a 至 H-6e)。以上建議在計算地積比率時，把上述的「休憩用地」地帶及「政府、機構或社區」地帶納入其中，使整體總樓面面積及建築物高度大幅增加，做法不可接受，理由如下： (i) 有關的「休憩用地」地帶及「政府、機構或社區」地帶基本上是兩幅獨立的用地，分別用作已規劃的公眾休憩用地發展及現有的政府、機構或社區用途／一段龍池徑。根據《香港規劃標準與準則》第二章，在計算住用地積比率時，道路及須規劃提供的設施(包括休憩用地及獨立的政府、機構或社區設施)須從發展項目的地盤淨面積中扣除。申述人並無提供任何規劃理由，以支持有關建議，即在計算地積比率時把有關的「休憩用地」地帶及「政府、機構或社區」地帶納入「住宅(甲類)1」地帶內。 (ii) 擬議的公眾休憩用地以及現有的獨立垃圾收集站連公廁、電力支站及龍池徑路段，並非擬議公營房屋發展項目的一部分，亦非擬作住宅發展。這些用途將會／現時由不同政府部門／公用設施代理機構負責管理和保養。擬議公眾休憩用地會交給康文署管理和保養。垃圾收集站連公廁由食物環境衛生署負	

責管理和保養，而電力支站由中華電力有限公司(下稱「中電」)負責管理和保養^[10]。龍池徑路段則是該區的公眾通道。基於以上所述，應保留有關的「休憩用地」地帶，以及「政府、機構或社區」地帶，以反映已規劃／現有的用途，而這些用途地帶亦不應如申述人建議納入「住宅(甲類)1」地帶內以作計算地積比率。如把申述人建議的額外總樓面面積 28,602 平方米(即住用總樓面面積 23,835 平方米 + 非住用總樓面面積 4,767 平方米)納入，「住宅(甲類)1」地帶(面積為 16 800 平方米，即不包含上述「休憩用地」及「政府、機構或社區」地帶的面積)的住用地積比率及總地積比率實際上將分別增至 8.92 倍及 10.69 倍，兩者均超出有關的地積比率限制。

(b) 關於(5)：

正如上文第 2.1 段提到，位於牛池灣村的綜合公營房屋發展項目將由房協落實執行。申述人建議把第 3 座分割出來作私營房屋發展，以及大幅增加整體總樓面面積約 19%和大幅提高第 1 及第 2 座的建築物高度約 33 至 37 米，此舉會根本上影響有關公營房屋發展項目的完整性和整體性以及其整體設計，更遑論共用用地 D1 出入口和零售／泊車設施等情況所產生的鄰接問題(圖 H-6d 及 H-6e)。可行性研究下的技術評估(包括交通、通風、視覺和基礎建設建議方面的評估)會因而須作大幅檢討，導致公營房屋發展的施工時間表有所延誤。

擬議私營房屋用地的大部分地方(即約 57%的用地面積)均位於政府土地內，而申述人亦尚未取得政府的同意使用這些政府土地。申述人亦尚未取得擬議私營房屋用地內任何私人地段的業權^[11]。地政總署表示，完成換地的機會及所需的時間受制於多項不明朗因素，包括(i)能否

^[10] 有關的電力支站是根據 1990 年 4 月 2 日的集體牌照及 2007 年 9 月 10 日的補充說明向中電批出。中電負責保養和修理電力支站的變壓器及設備，而建築署則負責保養和修理電力支站的圍封物及圍欄。

^[11] 根據土地註冊處的記錄，擬議私營房屋用地內的 19 個私人地段無一由申述人 R5 擁有。

及時統一涉及換地的所有私人土地業權；(ii)能否及早與政府就換地建議(包括就換地繳付的補地價金額)達成協議；以及(iii)申述人在自行承擔費用及資源的情況下，能否適時並順利地遷走擬議私營房屋用地內的居民。

有關申述並無提供實質證據顯示申述人在統一土地業權方面取得良好進展以作換地申請。申述人聲稱指建議的私營房屋發展項目或可較房協的擬議公營房屋發展項目更快落實，但並無就此提供任何資料，以證明其聲稱屬實。

(c) 關於(6)：

鑑於市民對房屋需求殷切，尤以公營房屋為甚，政府一直採取多管齊下的方式物色合適的用地，以增加土地供應作公營房屋發展。考慮到用地環境，以及土地用途與周邊發展項目互相協調等因素，當局認為劃為「住宅(甲類)1」地帶的項目 A 用地適宜作綜合規劃的公營房屋發展。就房屋類別組合而言，項目 A 用地附近有多個現有／已規劃的私人住宅發展項目 (圖 H-2)。

5.3.3 就項目 A 的個別用地提出的建議

主要理由／意見／建議	申述
<u>R 6 的建議</u> (1) 申述人表示，屋宇署已批准申述人展開地基工程和批出建築圖則，以在申述人的地段^[12]上興建一幢建築物高度低於 9.05 米的屋宇(圖 H-2 及圖 H-4f)。由於擬議高密度公營房屋發展項目的建築物高度為主水平基準上 130 米及主水平基準上 115 米，將對有關地段的擬建屋宇的生活質素產生負面影響，因此申述人建議將有關地段及其附近的足夠範圍剔除在「住宅(甲類)1」地帶之外。	R 6
回應	
(a) 關於(1)： 申述人的地段位於用地 D1 的中間，其中部分位於擬議的永定道延伸部分(圖 H-5a)。申述人的計劃會與擬議通往房屋發展的行車通道，以及永定道延伸部分有直接衝突。用地 D1 位於一幅寬約 45 米的狹長土地上，被東北面的永定道(及其延伸部分)與西南面的遷置村夾在中	

^[12] 申述人的地段目前空置，並涉及兩宗規劃申請(即編號 A/K12/39 和 A/K12/43)。在提交該兩宗申請及城規會考慮申請時，申述人的地段在《牛池灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K12/16》上劃為「政府、機構或社區」地帶(62%)及顯示為「道路」(38%)(屬「政府、機構或社區」地帶的部分其後在《牛池灣分區計劃大綱草圖編號 S/K12/17》上改劃為「住宅(甲類)1」地帶，而該草圖已於 2022 年 6 月 24 日展示)。編號 A/K12/39 的申請並非由申述人提出，該宗擬興建一幢三層高屋宇的申請於 2013 年 11 月 26 日舉行的城市規劃上訴委員會上訴得直，但須附帶條件；而按照獲批的計劃而擬備的五份建築圖則其後於 2017 年 9 月 6 日、2018 年 3 月 14 日、2020 年 2 月 17 日、2021 年 5 月 25 日及 2021 年 12 月 29 日獲建築事務監督批准。編號 A/K12/43 的申請則由申述人提出，該宗擬興建一幢四層高屋宇的申請於 2021 年 4 月 30 日被城規會轄下的小組委員會拒絕，並於 2021 年 8 月 20 日經城規會覆核後被駁回。其後，申述人於 2021 年 11 月 1 日就城規會對該宗申請的決定向城市規劃上訴委員會提出上訴。上訴聆訊現安排於 2022 年 12 月 12 日和 2022 年 12 月 14 日舉行。

間，其狹長的形狀嚴重限制了發展布局。

把申述人的地段及周邊範圍從公營房屋用地中分割出來的建議並不可取，因為此舉會(i)嚴重影響擬議公營房屋發展項目的整體布局設計和完整性；(ii)導致擬議公營房屋發展項目原本可以提供的總樓面面積和單位數目減少；以及(iii)影響永定道延伸部分的設計。此外，申述人的建議會引致擬議公營房屋發展項目的布局及規劃參數產生變動，而可行性研究下的技術評估亦因而須作出檢討，導致公營房屋發展項目的施工時間有所延誤。

5.4 提出反對意見的申述

5.4.1 項目 A

主要理由／意見	申述
保育萬佛堂	
(1) 把萬佛堂(圖 H-4c)出租作商業用途並不恰當，因為商業用途與佛堂原有用途並不相關，亦會令佛堂的圍建物受到破壞。建議把該佛堂用作政府、機構或社區設施。	R 8
回應	
(a) 關於(1)： 萬佛堂(圖 H-4c)是一幢三級歷史建築，為尊重其重要的文物價值，佛堂會原址保留作活化再用。佛堂會納入擬議公營房屋發展項目內，供市民觀賞。房協的初步建議是把萬佛堂活化作商業用途，並於詳細設計階段進行檢討，佛堂會從擬建住宅樓宇後移不少於 10 米。古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)表示，萬佛堂的活化再用建議須獲有關當局批准，並有共識須在其結構穩定性、完整性和建築特色方面作妥善保養。文物影響評估會於詳細設計階段分兩個階段進行，以便制訂適當的文物保	

護措施。有關評估報告會提交古蹟辦和古物諮詢委員會通過。文物影響評估會妥善考慮萬佛堂的歷史和活動情況，並會於詳細設計階段把所得結果載於評估報告內。

主要理由／意見	申述
社區服務的供應	
(2) 闢設樓面面積不少於 5% 的社會福利設施，並不足夠。區內亦缺乏安老服務設施。	R 8
回應	
(b) 關於(2)： 當局會按照社會福利署(下稱「社署」)的建議，在牛池灣村用地進行的擬議公營房屋發展項目內闢設社會福利設施，提供長者及幼兒照顧服務，而有關設施的面積不會少於擬議住用總樓面面積的 5%。政府將繼續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，以提供更多福利服務，滿足該區對福利服務的持續需要。 根據《香港規劃標準與準則》，牛池灣規劃區的安老院舍、社區照顧服務設施、幼兒中心及部分復康服務設施不足(附件 V)。不過，社署在評估這些設施的供應時所採用的範圍／地區較大。此外，《香港規劃標準與準則》曾分別在 2018 年、2020 年及 2022 年重新加入上述標準，以反映相關的長遠目標。為達致有關長遠目標，長者、幼兒照顧及康復設施的供應會以循序漸進方式作出調整。	

主要理由／意見	申述
生活質素	
(3) 擬在牛池灣村用地進行的寮屋重建會降低受影響居民的生活質素，並削弱社區聯繫。	R 8
回應	
(c) 關於(3)： 根據地政總署的記錄，牛池灣村用地現時建有低矮寮屋，大致上狀況欠佳，受影響的構築物約有 949 個。寮屋區居民的生活環境將因重建而有所改善。當局亦會根據現行政策作出合適的補償及安置安排。受影響持份者所關注的其他事項，將由政府按既定程序另行處理。如上文第 3.2 至 3.3 段所述，經諮詢的黃大仙區議員及村代表均表示全力支持牛池灣村用地的擬議公營房屋發展項目。 就該區整體而言，擬議公營房屋發展項目提供的社會福利設施、政府、機構或社區設施、休憩用地、綠化空間和康樂設施，可創造優質生活環境。	

主要理由／意見	申述
技術問題	
(4) 砍伐發展用地內的樹木但不保證補種足夠數量的樹木，累積影響所及，會導致成齡樹數目不斷減少。擬議種植的新樹屬纖幼品種，長得不高。	R 8

(5) 擬設於住宅樓宇較低樓層的社會福利設施，根本不可能符合有關天然照明、通風及供暖的規定。	R 8
(6) 擬議隔音窗／梗窗令日後的居民無法把濕衣物晾曬在外。在室內乾衣須耗用額外能源及引發健康問題。	R 8
(7) 用地在通風方面有嚴重問題。	R 8
(8) 並無資料顯示項目 A 用地的乳健中心日後的運作安排。	R 8
回應	
(d) 關於(4)： 當局已在可行性研究下進行初步景觀及視覺影響評估，以評估擬議發展對景觀可能造成的影響。此外，當局已進行粗略的樹木及植被調查，識別了大約 359 棵現有樹木，而這些樹木均是香港常見的樹種，當中 5 棵是胸高直徑超過 1 米的受關注樹木。根據初步建議，建議在原址保留 24 棵樹木(包括 3 棵受關注樹木)，而其餘 335 棵樹木(包括兩棵受關注樹木)則因為要進行擬議地盤平整工程及擬議發展項目而須予砍伐。 為紓緩擬議發展對景觀可能造成的影響，建議在切實可行的情況下，在有關房屋用地的範圍內種植約 200 棵新樹木。為了盡量擴大種植樹木的範圍，當局在之後的詳細設計階段會諮詢相關部門的意見，並會繼續尋找有可能進行非原地種植的地區。土木工程拓展署會根據有關樹木保育的發展局技術通告(工務)第 4/2020 號和最新版的《樹木風險評估及管理安排指引》，在詳細設計階段擬備樹木保育及移除建議。	
(e) 關於(5)： 鑑於本港的土地資源珍貴，在公營房屋發展的低層／平台闢設社會福利設施，服務區內居民，是常見做法，亦	

合情合理。在詳細設計階段實施合適的緩解／改善措施後，有關的社會福利設施將不會承受無法克服的環境影響(包括空氣及噪音污染)。建築物的設計會符合相關的現行規例及標準。

(f) 關於(6)：

已在可行性研究之下，進行初步環境評審，以確定及評估可能對環境造成的影響，包括對空氣質素的影響。在實施緩解措施後，預計擬議發展不會造成無法克服的環境影響。相關的緩解措施包括把建築物後移及裝置隔音窗／梗窗，分別可減輕對空氣質素所造成的潛在影響，以及紓緩龍翔道可能造成的噪音影響。建築物的設計將符合相關的現行規例及標準。從環境規劃的角度而言，環境保護署署長原則上不反對擬議的改劃修訂。

(g) 關於(7)：

當局已在可行性研究下進行空氣流通專家評估。擬議發展將加入多項良好的通風措施，包括劃設約 15 米的建築物間距、將建築物／平台後移約 7.5 米、在第 1 座平台層之上加入約 15 米的中空空間以促進空氣流通，但有關措施須視乎進一步檢討及詳細設計而定(圖 H-5 a 至 H-5 c)。根據空氣流通專家評估，在加入上述措施後，擬議發展不大可能會對周邊地區的空气流通情况造成嚴重的負面影響。從空氣流通的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對改劃修訂沒有負面意見。

(h) 關於(8)：

都會規劃小組委員會文件第 8/22 號第 4.7 段指出，乳健中心將繼續運作以提供服務(圖 H-5 a)。

5.4.2 項目 B

主要理由／意見	申述
(1) 沒有資料顯示擬議公眾休憩用地將會設於地面或是平台。設於平台的公眾休憩用地並非真正的休憩用地。	R 8
回應	
(a) 關於(1)： 擬議的公眾休憩用地會由房協設計及興建；完成後由康文署保養及管理。根據可行性研究下的計劃，擬議公眾休憩用地會設於地面。	

6. 對申述的意見

6.1 城規會收到兩份對申述提出的意見，該兩份意見由房協(**C 1**)和一名個別人士(**C 2**)提交^[13]。

6.2 **C 1** 同意 **R 1** 至 **R 3** 表示支持項目 A 的意見，亦同意 **R 4** 表示支持項目 B 的意見，主要理由是透過滿足房屋需要、在毗連「休憩用地」地帶闢設公眾休憩用地和把萬佛堂活化再用，擬議公營房屋發展項目可為當區居民及社區帶來益處，亦不會在交通、環境、視覺、文化、空氣流通及基礎設施容量等方面造成無法克服的影響。上述 **C 1** 表示支持的意見已予備悉。**C 1** 亦就 **R 4** 至 **R 8** 所提出涉及在牛池灣村用地的項目 A 下作擬議公營房屋發展及項目 B 下闢設擬議公眾休憩用地各個方面事宜的意見作出回應。有關的回應與規劃署載於上文第 5.3 及 5.4 段的回應類似。

6.3 **C 2** 重申其意見，理由載於上文第 5.4 段，而相關回應請參閱上文。**C 2** 亦就政府對本港的土地及房屋供應政策提出了一些一般意見。有關意見在申述中未有提及，現撮述如下：

^[13] 提意見人 **C 1** 亦為申述人 **R 1**，而提意見人 **C 2** 亦為申述人 **R 8**。

主要意見	意見
(1) 改劃土地用途地帶以發展房屋，成為政府增加土地及房屋供應的唯一方式。	C 2
(2) 政府應研究其他方式，包括(i)購買內地的空置房屋單位供香港市民／單程證持有人入住，以騰出更多香港的公營房屋單位；以及(ii)推出協助年輕人置業的計劃。	C 2
(3) 由於(i)出現濫用公營房屋單位情況；(ii)當公營房屋住戶有家人遷出後，並無誘因令這些住戶遷至面積較小的單位；(iii)人口下降及經濟放緩；以及(iv)租者置其屋計劃成效不彰，質疑是否還需要發展新公營房屋單位。	C 2
回應	
(a) 關於(1)至(3)： 社會對房屋的需求殷切、長遠且持續，為應付這個情況，政府一直採取多管齊下的方式，物色合適的用地以增加土地供應。除了改劃土地用途地帶外，政府亦積極採取多項土地供應措施，例如多個新發展區、重新發展棕地、填海、收回私人土地、北部都會區等。 香港房屋委員會(下稱「房委會」)一直致力嚴厲打擊濫用公屋行為^[14]。住戶的居住面積一旦超逾既定寬敞戶標準，便須遷往其他大小合適的公屋單位。	

^[14] 倘公共租住房屋的租戶被證實濫用公屋資源，會被終止租約，而故意虛報資料的租戶更可能會遭檢控。除屋邨辦事處執行日常租約管制工作外，房委會亦成立了「善用公屋資源分組」，打擊濫用公屋情況。「善用公屋資源分組」除處理懷疑濫用個案外，亦會嚴格審查公屋租戶及各類資助房屋計劃申請人士所申報的入息和資產，以防止公屋資源被濫用。

7. 諮詢政府部門

7.1 規劃署曾諮詢以下政府政策局／部門，他們的意見已適當地收錄在上文：

- (a) 發展局局長；
- (b) 發展局執行秘書(古物古蹟)；
- (c) 運輸署署長；
- (d) 地政總署總產業測量師(土地徵用組)；
- (e) 康樂及文化事務署署長；
- (f) 社署署長；
- (g) 房屋署署長；
- (h) 土木工程拓展署南拓展處處長；
- (i) 食物環境衛生署署長；以及
- (j) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

7.2 規劃署曾諮詢以下政府政策局／部門，他們對各項申述和意見沒有意見：

- (a) 醫務衛生局局長；
- (b) 教育局局長；
- (c) 政制及內地事務局局長；
- (d) 環境保護署署長；
- (e) 渠務署總工程師／九龍及新界南渠務部；
- (f) 水務署總工程師／建設；
- (g) 屋宇署總屋宇測量師／九龍；
- (h) 地政總署九龍東地政專員；
- (i) 民政事務總署黃大仙民政事務專員；
- (j) 土木工程拓展署東拓展處處長；
- (k) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (l) 路政署總工程師／九龍；
- (m) 路政署總工程師／鐵路拓展 2-2；
- (n) 政府產業署署長；
- (o) 消防處處長；
- (p) 建築署總建築師／管理統籌分處 2；
- (q) 漁農自然護理署署長；
- (r) 機電工程署署長；
- (s) 警務處處長；以及
- (t) 規劃署總城市規劃師／策略規劃。

8. 規劃署的意見

8.1 備悉 **R1** 至 **R3** 及 **R4(部分)** 表示支持的意見。

8.2 根據上文第 5.3 及 5.4 段的評估，規劃署不支持 **R4(部分)** 至 **R8**，並認為不應順應這些申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

- (a) 政府一直採取多管齊下的方式增加房屋土地供應，以應付市民對房屋的殷切需求。項目 A 用地適宜作擬議的公營房屋發展連關設政府、機構或社區設施及商業用途(**R4** 及 **R7**)；
- (b) 申述人建議把涵蓋項目 B 用地及部分現有休憩用地的「休憩用地」地帶和毗鄰的「政府、機構或社區」用地改劃為「住宅(甲類)1」地帶，並在計算地積比率時把有關地帶納入其中，這建議不可接受。該兩幅用地並非牛池灣村的擬議公營房屋發展項目的一部分，而且該兩幅用地現時／將會由相關政府部門／公用設施代理機構負責管理和保養。「休憩用地」地帶及「政府、機構或社區」地帶應予以保留，以分別反映已規劃的公眾休憩用地發展及現有的政府、機構或社區用途(**R5**)；
- (c) 劃設「住宅(甲類)1」地帶是為了方便落實綜合公營房屋發展項目。申述人建議把私營住宅發展項目納入該地帶內，會大幅增加其總樓面面積及建築物高度，亦會改變擬議公營房屋發展項目的整體設計，從而需要在各個技術方面重新進行評估，導致發展項目的施工時間表有所延誤。申述人亦無就其聲稱指建議的私營房屋發展項目或可較房協的擬議公營房屋發展項目更快落實提供任何資料，以證明其聲稱屬實。申述人並無提出有力的理據支持應順應其建議而改劃有關地帶(**R5**)；
- (d) 劃設「住宅(甲類)1」地帶是為了方便落實全面的公營房屋發展項目。申述人建議把其地段及周邊範圍分割出來，此舉會影響擬議公營房屋發展項目的完整性、布局設計和發展參數及其相關工程，從而需要在各個

技術方面重新進行評估，導致發展項目的施工時間表有所延誤。申述人並無提出有力的理據支持應順應申述人的建議而改劃有關地帶(**R6**)；

- (e) 當局就多方面(包括交通及運輸、環境、文化遺產、視覺、空氣流通、樹木及美化環境、排水、排污、供水、公用設施和土力)進行的技術評估證實，倘在有關用地提供配套基礎設施及落實合適的緩解／改善措施，在項目 A 用地進行高層公營房屋發展不會造成無法克服的技術問題(**R4**、**R6** 至 **R8**)；
- (f) 當局會在擬議公營房屋發展項目的低層／平台闢設社會福利設施，提供長者及幼兒照顧服務。有關情況會符合相關的現行規例及標準。政府會繼續採取多管齊下的方式，物色合適的用地或處所，以提供更多福利服務(**R8**)；以及
- (g) 寮屋區居民的生活環境將因重建而有所改善。當局亦會根據現行政策作出合適的補償及安置安排。就該區整體而言，擬議公營房屋發展項目提供的社會福利設施、政府、機構或社區設施、休憩用地、綠化空間和康樂設施，可創造優質生活環境(**R8**)。

9. 請求作出決定

- 9.1 請城規會在審議各項申述和意見時，亦考慮在聆聽會上提出的論點，然後考慮建議／不建議順應／局部順應申述而修訂該分區計劃大綱草圖。
- 9.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂該分區計劃大綱草圖，請委員同意，該分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

10. 附件

附件 I	《牛池灣分區計劃大綱草圖編號 S/K12/17》 (縮圖)
附件 II	《牛池灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K12/16》 的修訂項目附表
附件 III	有關《牛池灣分區計劃大綱草圖編號 S/K12/17》的申述人和提意見人名單
附件 IV	2022 年 6 月 10 日都會規劃小組委員會會議記 錄摘錄(僅提供英文版)
附件 V	牛池灣規劃區的主要社區設施和休憩用地的供 應
圖 H-1	申述用地的位置圖
圖 H-2	申述用地的平面圖
圖 H-3	申述用地的航攝照片
圖 H-4a 至 H-4f	申述用地的實地照片
圖 H-5a 至 H-5c	牛池灣村的擬議公營房屋發展項目構思方案
圖 H-6a 至 H-6e	就申述個案編號 R5 用地提出的建議
圖 H-7a	牛池灣村發展項目的擬議交通改善工程
圖 H-8a 至 H-8f	合成照片

規劃署

2022 年 12 月