

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 11051 號

供城市規劃委員會於 2026 年 3 月 18 日考慮

《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/25》

考慮申述編號 TPB/R/S/K7/25 - R1 至 R629

**《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/25》
考慮申述編號 TPB/R/S/K7/25-R1 至 R629**

申述事項 (修訂項目)	申述人 (編號 TPB/R/S/K7/25-)
<p>項目 A 把位於佛光街的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)4」地帶，並訂明建築物高度限制。</p> <p>就圖則《註釋》作出的修訂項目</p> <p>(c) 刪除「商業」地帶《註釋》第一欄用途內的「街市」。</p> <p>(d) 刪除「住宅(乙類)」地帶《註釋》第二欄用途內的「街市」。</p> <p>(e) 修訂「住宅(甲類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶《註釋》第二欄用途內的「商店及服務行業」為「商店及服務行業(未另有列明者)」。</p>	<p>總數：629</p> <p>支持項目 A(總數：1) R1：個別人士</p> <p>反對／就項目 A 提出負面意見(總數：627) R2：公司 R3 至 R622、R624 至 R626、R629：個別人士 R627：吳奮金(九龍城區議會議員) R628：九龍城區議會陳治華議員辦事處</p> <p>反對項目 A 及就圖則《註釋》作出的修訂項目(c)、(d)及(e)(總數：1) R623：個別人士</p>

註：申述人的名單載於附件 III。申述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。這些申述亦已上載至城規會網站 https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_K7_25.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 2025 年 11 月 14 日，《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/25》(下稱「圖則」)(附件 I)連同《註釋》和《說明

書》¹根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。對分區計劃大綱圖及其《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 在為期兩個月的法定展示期內，城規會收到 629 份有效的申述²。2026 年 1 月 30 日，城規會同意把所有申述合為一組，一併以集體形式考慮。
- 1.3 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述。申述人名單載於**附件 III**。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人出席會議。

2. 背景

項目 A — 把位於佛光街的用地改劃作住宅發展

- 2.1 政府以多管齊下的方式滿足房屋和其他發展需要。為滿足和加快房屋用地供應，政府一直持續進行各項土地用途檢討，包括檢討目前空置、以短期租約形式批租，或作其他不同的短期或政府用途的政府土地，以物色更多適合作住宅用途的用地。當局認為一幅位於佛光街的用地(下稱「該用地」)(**圖 H-1**)具發展私人住宅的潛力。土木工程拓展署(下稱「土拓署」)已進行可行性研究，以確定在該用地進行附連社會福利設施的擬議私人住宅發展，在技術上可行。
- 2.2 為落實建議，該用地已由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)4」地帶，並須符合分區計劃大綱圖所訂明的限制，即最大總樓面面積限為 19 300 平方米及最高建築物高度限為主水平基準上 160 米。該用地東面界線附近的現有斜坡將指定為非建築用地(**圖 H-2**)，以保護現有樹木和促進通風。

¹ 《註釋》和《說明書》載於城規會網頁：
https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_K7_25.html

² 城規會收到 697 份提交的申述，由於未能核實所提供的身分資料，其中 22 份提交的申述視為無效，另有 46 份提交的申述涉及由同一申述人多次提交。

就分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂

「住宅(乙類)」地帶

- 2.3 因應上文第 2.1 段及第 2.2 段所述的修訂項目 A，已修訂分區計劃大綱圖「住宅(乙類)」地帶的《註釋》和「備註」，以納入有關「住宅(乙類)4」支區的發展限制條款。此外，在「住宅(乙類)4」支區《註釋》的第一欄用途已加入「社會福利設施(未另有列明者)(只限設於指定為「住宅(乙類)4」的土地範圍內)」。純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施的樓面空間，在計算「住宅(乙類)4」支區的總樓面面積時可免計算在內。

「住宅(甲類)」地帶

- 2.4 在何文田區，窩打老道沿線有部分劃為「住宅(甲類)」地帶的私人用地，屬綜合商住發展項目，其地積比率超出分區計劃大綱圖的限制(即超過住用／總地積比率 7.5 倍／9 倍)。該等發展項目是在 1993 年制定分區計劃大綱圖編號 S/K7/5³ 施加有關地積比率／總樓面面積限制之前發展。由於現行的何文田分區計劃大綱圖容許建築物重建至現有建築物的地積比率／總樓面面積，但沒有提及重建時住用及非住用總樓面面積互換安排，這會導致新建的住宅或商業發展項目過於龐大，可能會令基礎設施超出負荷。為遏止不良後果，當局在《註釋》中加入「備註」，只有重建為與現有建築物同類型的建築物，方可沿用現有建築物的地積比率／總樓面面積。有關措施與其他九龍分區計劃大綱圖中對「住宅(甲類)」地帶的管制相符。

技術修訂

- 2.5 根據最新的《法定圖則註釋總表》(下稱「《註釋總表》」)，下列技術修訂會納入分區計劃大綱圖的《註釋》內：
- (a) 鑑於「街市」用途已歸類於「商店及服務行業」用途，更新「商業」地帶、「住宅(甲類)」地帶、「住

³ 首份涵蓋整個何文田區的分區計劃大綱圖(即分區計劃大綱圖編號 S/K7/1)於 1985 年 11 月 1 日在憲報刊登，並無施加地積比率／總樓面面積限制。

宅(乙類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶的《註釋》。

- (b) 修訂「政府、機構或社區」地帶《註釋》的「研究所、設計及發展中心」的用途名稱的中譯本，由「研究所、設計及發展中心」修訂為「研究、設計及發展中心」。

分區計劃大綱草圖

2.6 2025年10月24日，都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意對《何文田分區計劃大綱核准圖編號S/K7/24》作出的上述修訂適宜根據條例第5條展示，以供公眾查閱。相關的小組委員會文件第10/25號載於城規會網頁⁴，而小組委員會會議的會議記錄摘錄則載於**附件IV**。《何文田分區計劃大綱草圖編號S/K7/25》其後於2025年11月14日在憲報刊登。

3. 地區諮詢

把擬議修訂於2025年10月24日提交小組委員會考慮前的諮詢

3.1 規劃署聯同土拓署於2025年9月30日就該用地的分區計劃大綱圖擬議修訂諮詢九龍城區議會。九龍城區議會議員普遍不反對擬議修訂，不過一些區議員建議在該用地增設其他政府、機構或社區設施，例如幼兒中心。一些區議員亦關注擬議住宅發展可能造成的交通影響、樹木保育及施工期間造成的滋擾。他們的觀點和意見已納入上文第2.6段所述的小組委員會文件第10/25號，而九龍城區議會會議記錄摘錄則載於**附件V**。

分區計劃大綱草圖於2025年11月14日在憲報刊登後的諮詢

3.2 在分區計劃大綱草圖的法定展示期內(由2025年11月14日至2026年1月14日止)，九龍城區議會議員獲告知，公眾人士可就有關修訂向城規會秘書提交書面申述。城規會收到

⁴ 小組委員會文件第10/25號載於城規會網頁：

https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/775_mpc_agenda.html。

兩份分別由一名九龍城區議會議員及一個區議員辦事處提交的申述(**R627**及**R628**)。

- 3.3 當局應一些九龍城區議會議員的邀請，於 2025 年 12 月 12 日為天鑄居民舉行有關修訂分區計劃大綱圖的簡介會，並向居民提供相關網站連結，以便查閱有關修訂分區計劃大綱圖及公眾參與制訂圖則的程序的進一步資訊。在簡介會上，居民主要基於視覺、空氣質素與微氣候、私隱與安全，以及政府、機構或社區設施的供應等層面，就項目 A 用地的擬議私人房屋發展表達強烈反對意見／關注。相關意見隨後以三款主要的劃一式樣表列，並以申述形式(**R3**至**R607**)提交城規會。

4. 申述用地及其周邊地區

- 4.1 申述用地具有以下特色：

項目 A 用地(圖 H-1 至 H-5) (約 0.56 公頃)

- 4.1.1 該用地全屬政府土地，主要位於何文田區一幅斜坡的平台上(圖 H-1 及 H-2)。該用地原於 1980 年代規劃作海水配水庫，但其後因水務署不再需要預留該用途而取消預留。自 2017 年 12 月起，該用地一直用作路政署中九龍幹線的臨時工地(圖 H-3、H-4a 及 H-4b)。隨著中九龍幹線(油麻地段)於 2025 年 12 月 21 日通車後，路政署正清理該地盤，預計將於 2026 年年中完成。現有一條連接何文田西食水配水庫與佛光街的維修設施用通道，緊鄰該用地的西北面界線(圖 H-2)。
- 4.1.2 位於該用地西北面的何文田西食水配水庫會連同上方已規劃的休憩用地共同使用，該處現時為臨時棒球訓練場。斜坡的底部面向佛光街是中九龍幹線的何文田通風大樓(圖 H-2)。周邊地區主要屬住宅性質，其中天鑄劃為「住宅(乙類)」地帶，最高地積比率限為 5 倍，建築物高度限制為主水平基準上 130 米和主水平基準上 150 米(圖 H-2)。越過佛光街在該用地東面和越過孝民街在該用地西面為公營房屋發展項目冠暉苑、何文田邨及愛民邨，均劃為「住宅(甲類)」地

帶，最高住用／總地積比率限為 7.5 倍／9 倍，建築物高度限制介乎主水平基準上 100 米至主水平基準上 160 米(圖 H-1 及 H-5)。附近一帶的其他政府、機構或社區設施，包括房屋委員會總部、香港都會大學、何文田體育館及東何文田配水庫，均位於「政府、機構或社區」地帶(圖 H-1 及 H-5)。

- 4.1.3 該用地劃為「住宅(乙類)4」地帶，最大總樓面面積限為 19 300 平方米，最高建築物高度限制訂為主水平基準上 160 米。擬議私人住宅發展概念計劃載於繪圖 H-1 及 H-2，主要發展參數撮述如下：

表 1：概念計劃的擬議發展參數

主要發展參數	概念計劃 (繪圖H-1及H-2)
改劃土地用途的面積(大約)	0.56公頃
地盤淨面積 ⁽¹⁾ (大約)	0.42公頃
最大總樓面面積	19 300平方米(僅限住用樓面面積) (按地盤淨面積計算，相當於住用地積比率為4.6倍)
樓層數目	兩層平台之上設24層住宅樓層，另設兩層地庫停車場
建築物高度限制	不多於主水平基準上160米
平均單位面積	75平方米
單位數目	約253個
人口	約658人
其他設施	擬議社會福利設施 ⁽²⁾

備註：

(1) 不包括「住宅(乙類)4」地帶東面部分涵蓋的現有有蓋公共行人道和非建築用地(圖 H-2)。

(2) 包括長者鄰舍中心(延展中心)(總樓面面積：237 平方米)和精神健康綜合社區中心(總樓面面積：547 平方米)。這些設施的地點、類型和實際供應情況仍須視乎詳細設計而定，並須與相關政府部門達成協議。按政府規定而提供的政府、機構或社區設施，可能會獲豁免計入總樓面面積內。

4.2 規劃意向

項目 A 位處的「住宅(乙類)4」地帶是「住宅(乙類)」地帶的一個支區，「住宅(乙類)」地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。

5. 申述

5.1 申述事項

5.1.1 在為期兩個月的展示期內，城規會收到 629 份有效的申述。

5.1.2 一份由一名個別人士提交的申述支持項目 A(R1)，而有 627 份申述則就項目 A 提出反對／負面意見。這些申述人包括一間公司(R2)及個別人士(R3 至 R622、R624 至 R626、R629)、一名九龍城區議會議員及一個區議員辦事處(R627 及 R628)。在 627 份反對項目 A 的申述中，有 605 份(R3 至 R607)以三款主要的劃一式樣提交的申述，當中包括 186 份(R245 至 R372、R503 至 R517 及 R565 至 R607)在劃一式樣的申述中加入其他理由／意見。餘下由一名個別人士(R623)提交的申述反對項目 A 及就圖則《註釋》作出的修訂項目(c)、(d)及(e)。

5.1.3 申述提出的主要理由／意見，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應，撮述於下文第 5.2 至 5.3 段。

5.2 表示支持的申述

項目 A

主要意見	申述編號
------	------

(1) 支持項目 A，因為該項目有助增加住宅樓宇供應及賣地收入。	R 1
回應	
(a) 備悉表示支持的意見。	

5.3 表示反對的申述／負面意見

項目 A

5.3.1 選址及房屋供應

主要理由／意見	申述編號
(1) 由於區內以至全港的私人房屋供應充足，亦沒有迫切需要進一步增加私人房屋供應，因此擬議住宅發展實欠缺理據支持。該用地的面積亦太細小，不宜進行高層住宅發展，而且發展對增加整體房屋供應或賣地收入的貢獻亦不大。該用地不應用作興建納米單位。	R 245、R 251、R 349、R 506、R 579、R 596、R 610、R 618、R 622
(2) 應優先選用棕地及閒置土地作住宅發展，亦可考慮在郊野公園邊緣地帶進行住宅發展。何文田區尚有其他替代選址可考慮作住宅用途，例如佛光街一號花園、佛光街遊樂場、房屋委員會總部及常樂街的一些公園(圖 H-1)。	R 2、R 251、R 503、R 566 至 R 569、R 571 至 R 575
回應	
關於(1)至(2)：	
(a) 政府一直以來的主要政策方針，是透過多管齊下的方式增加土地供應，以滿足房屋及其他發展需要。有見及此，政府一直持續進行各項土地用途檢討，包括檢討棕地、目前空置、以短期租約形式批租，或作其他不同的	

短期政府用途的政府土地，以物色更多適合轉作住宅用途的用地。該用地原本規劃作海水配水庫用途，但已取消預留，並將於中九龍幹線工程完成後便可供使用。在進行取消保留及可供使用的用地的土地用途檢討時，政府決策局／部門對將該用地歸類為具住宅發展潛力的用地，並就此進行可行性研究沒有負面意見。土拓署其後就該用地完成可行性研究，確認其適合作住宅用途。

- (b) 政府將繼續秉持審慎務實的態度推出土地，不會排除各種土地供應選項，並按緩急輕重及根據市場情況靈活調整批地策略，以應付社會的發展需求。
- (c) 申述人所建議的地點現時已建有公眾休憩用地、康樂設施或用作政府辦公室。當局目前並無計劃重置這些設施，而這些用地的用途如有任何改變，均難免影響這些休憩用地和政府設施的使用者。康樂及文化事務署署長（下稱「康文署署長」）對於將這些休憩用地／康樂設施改作住宅發展有很大保留，因為這些地方對區內居民而言是不可或缺的消閒場所，他們可在當中運動，保持身心健康。此外，佛光街遊樂場是重要的足球場和手球場，供香港隊和本地運動員用作訓練場地。再者，即使有其他用地可供發展，也不能否定該用地適宜作擬議發展的事實，而這一點已得到可行性研究確認。
- (d) 近年，政府對新私人發展項目加入最低單位面積要求，訂明每個單位的實用面積至少要達 26 平方米，務求在香港這個人煙稠密的高密度城市營造更宜居的環境，並回應公眾對更大居住空間的期望。概念計劃的平均單位面積假定為 75 平方米，此數字參考了同區單位類型。

5.3.2 土地用途的協調性及發展密度

主要理由／意見	申述編號
(1) 擬議發展偏離有關用地用作低層政府、機構或社區發展的原有規劃意向。有關用地和毗鄰的社區體育場地構成完整的公共／社區設施及空	R3 至 R607、 R611、R612、 R613、R616、 R618、R624 至

<p>間，供區內居民使用。</p> <p>(2) 擬議發展與周邊的休憩用地和低層政府、機構或社區發展不相協調，會對地區特色造成負面影響。擬議發展不能達到地盡其用和均衡土地發展的目的。城規會行事必須合法合理，在檢討有關用地的土地用途時，充分考慮地區更宏觀的策略規劃意向和規劃需要。</p>	<p>R 6 2 6</p>
<p>(3) 在該用地還未改劃作住宅發展，對社區造成不可逆轉的負面影響前，應進行全面規劃檢討，以確定該用地的最佳用途。發展建議未能平衡社會需要和對區內居民的影響。</p>	<p>R 2 5 1、R 2 6 0、 R 5 0 3、R 5 0 6、 R 5 6 5、R 5 7 9、 R 5 9 6、R 6 1 4、 R 6 1 5、R 6 2 4</p>
<p>(4) 擬議發展並不符合《香港規劃標準與準則》第 11 章有關發展密度及建築物高度限制的規定。擬議住宅發展的密度應大幅降低。</p>	<p>R 2 6 5、R 6 1 1、 R 6 1 2、R 6 2 4</p>
<p>(5) 為設置地面以上的泊車位，該用地的建築物高度限制極有可能進一步提高至超過主水平基準上 160 米。</p>	<p>R 6 2 5</p>
<p>(6) 區內居民購買天鑄物業，期望毗鄰用地(即項目 A 用地)會保留用作低層及開揚的發展。擬議發展將導致有人受規劃影響而蒙受損害，有違物業買家的合理期望。如物業價值因擬議發展而下跌，物業買家應可獲得賠償。</p>	<p>R 2 6 4、R 2 9 9、 R 3 1 6、R 3 1 8、 R 3 7 1、R 3 7 2、 R 5 0 3、R 5 0 4、 R 5 6 5、R 5 8 7、 R 5 9 6、R 6 1 1、 R 6 1 2、R 6 1 8、 R 6 2 5</p>
<p>回應</p>	
<p>關於(1)至(5)：</p>	

- (a) 該用地位處的地區以中至高密度住宅發展為主，並夾雜一些政府、機構或社區設施，目前一直用作中九龍幹線的臨時工地。多年來，附近一帶均作住宅發展，包括何文田邨及山谷道邨的重建項目，其中後者已發展為天鑄及何文田站上蓋的住宅發展(即瑜一及朗賢峯)。天鑄劃為「住宅(乙類)」地帶，最高地積比率限為 5 倍，建築物高度限制為主水平基準上 130 米及主水平基準上 150 米。
- (b) 准許的發展面積訂於 19 300 平方米(相等於地盤淨面積的住用地積比率為 4.6 倍)，已考慮到附近社區的環境、周邊一帶現行的地積比率、地盤限制及有關須闢設政府、機構或社區設施和非建築用地的規定。擬議發展的規模與附近的住宅發展項目(包括天鑄)相若，而且互相協調。擬議發展將融入區內的住宅羣，構成發展的伸延部分。最高建築物高度限制訂於主水平基準上 160 米，已考慮到周邊的建築物高度輪廓，以及該用地的平整水平較高，當中建築物高度會在北面和南面向忠孝街遞降，在西面則向愛民邨遞降(圖 H-5)。擬議建築物高度限制訂於主水平基準上 160 米，已顧及要提供設計彈性，以容許設置地面以上的泊車位。
- (c) 如第 5.3.1 段的回應所述，土地用途檢討建議把該用地作住宅用途，已考慮到周邊地區的土地用途。在隨後的可行性研究中，當局已制定概念計劃，以便就交通、噪音及空氣流通等方面進行技術評估。在提交建築圖則的階段，日後的發展商會有彈性調整該用地內的建築物布局及設計。

關於(6)：

- (d) 物業價值並非相關的規劃考慮因素，而且不在城規會的審視範圍內。更改分區計劃大綱圖上的土地用途，均得到多項可行性評估支持，旨在應付社會需求。正如第 3 段所述，規劃署和土拓署均按照既定程序就此改劃建議進行地區諮詢。根據條例，公眾人士可在分區計劃大綱草圖的法定展示期內，就有關修訂向城規會提交申述。

所有申述均會按照條例規定由城規會詳細考慮。

5.3.3 視覺、景觀及空氣流通方面

主要理由／意見	申述編號
<i>視覺方面</i>	
(1) 擬議發展過於接近天鑄的住宅大樓，會在視覺方面造成負面影響，包括遮擋景觀、妨礙自然光滲進當區，令區內居民有壓迫感。自然採光是居民(特別是長者和兒童)身心健康的關鍵所在。擬議發展會對當區的天際線造成負面影響，從公眾角度而言，在視覺上變得不甚雅觀。	R3 至 R609、 R611 至 R616、 R618、R620、 R624 至 R629
(2) 擬議發展亦可能會因新建築物外牆反射陽光而導致光污染。應對樓宇的布局和外觀採用合適設計，以盡量減少長時間的遮擋和陰影。	R314、R620、 R624
<i>景觀方面</i>	
(3) 擬議發展將導致該用地損失現有的樹木和綠化空間，而相關的微氣候變化也可能對區內其他植物造成負面影響。該用地應保留為綠化空間／綠化地帶。	R3 至 R609、 R613 至 R618、 R624 至 R627
(4) 擬議樹木補種數量不應排除現有 8 棵不良樹種。	R625
(5) 按地區計的綠化比率低於《香港規劃標準與準則》所建議的標準。	R614、R615
<i>空氣流通影響</i>	
(6) 擬議發展對空氣流通造成的負面影響、屏風效應及熱島效應將影響該區的微氣候。有必要採用計算流體	R3 至 R609、 R613 至 R616、 R618、R620、

<p>動力學方法作進一步微氣候研究，以評估風速減低率、熱島效應及其他環境事宜。</p>	<p>R 624 至 R 628</p>
<p>回應</p>	
<p>關於(1)及(2)：</p> <p>(a) 該用地的擬議發展與天鑄之間，將由現有的公共行人道(約 4 米至 5 米闊)及在分區計劃大綱圖上劃定約 5 米至 14 米闊的非建築用地(圖 H-2)(即涵蓋該用地東面界線附近的現有斜坡)分隔。根據概念計劃，該用地內亦擬建一條約 7.3 米闊的緊急車輛通道(繪圖 H-1)。</p> <p>(b) 根據可行性研究進行的初步景觀及視覺影響評估，雖然擬議住宅樓宇位於高平台，無可避免會對近距離露天觀景點的天空景色造成輕微至部分遮擋，但擬議發展的體積及高度與周邊環境並非不相協調。對於所選定的 6 個公眾觀景點(繪圖 H-3a 至 H-3f)，擬議發展造成的整體視覺影響介乎「微不足道」至「中度的負面影響」之間。從城市設計及視覺角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議發展沒有負面意見。</p> <p>(c) 進行可行性研究的目的，是要證明倘若在最壞情況的概念計劃在技術上仍然可行。事實上，擬議發展須進行詳細設計，而日後的發展商仍可彈性調整建築物布局及設計，並必須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-152 內的《可持續建築設計指引》及《建築物(規劃)規例》。</p> <p>(d) 根據《建築物(規劃)規例》，住宅發展項目中居住房間的照明是自給自足的。該用地擬議發展的布局將視乎詳細設計而定，並須符合相關條例所載的規定。</p> <p>(e) 正如城市規劃委員會規劃指引編號 41A 所述，香港發展密度高，如要保護私人享有的景觀，而又不窒礙發展，是不切實際的，所以必須平衡其他相關的考慮因素。為照顧公眾利益，保護公眾享有的景觀更為重要，特別是公眾或遊客易於前往的觀景點及受歡迎地點的景觀，就更須保護。</p>	

關於(3)至(5)：

- (f) 該用地目前用作臨時工地，主要作地盤辦公室及露天貯物用途。該用地內的現有樹木主要局限於該用地邊緣。根據可行性研究，該用地內沒有古樹名木。該用地內有22棵樹木(大部分位於非建築用地範圍內(圖 H-4c))將予保留，而另外31棵樹木則因應擬議發展而建議移除。如概念計劃的概念景觀設計圖(繪圖 H-4)所示，建議在該用地內種植共50棵不同品種的新樹(多於所需補種的23棵樹木⁵)，此舉可改善區內的整體景觀環境。
- (g) 根據《香港規劃標準與準則》，有關用地的綠化覆蓋率規定，將會在可行情況下納入新的私人發展項目內。當局會透過行政手段或合約方式，就該用地施加《可持續建築設計指引》所訂的綠化覆蓋率，以及其他相關的美化環境設施和補種樹木的規定。關於把該用地改為綠化地帶(而不進行發展)以增加綠化空間的建議，該用地(除非建築用地外)均為中九龍幹線的工地而非綠化地段。

關於(6)：

- (h) 就該用地進行的可行性研究中的初步空氣流通專家評估已確認，該用地的全年盛行風為東北偏東風、東風及東南偏東風，夏季盛行風則為東風、西南偏南風及西南風(繪圖 H-5a 至 5c)。關於「屏風效應」及「熱島效應」，空氣流通專家評估的結論是，概念計劃所納入的設計措施(包括非建築用地及建築物後移)(繪圖 H-1)有助促進通風，並預計不會對周邊行人風環境的空氣流通造成嚴重負面影響。此外，日後發展須符合《可持續建築設計指引》所載的相關規定。
- (i) 根據房屋及規劃地政局與環境運輸及工務局有關空氣流通評估的聯合技術通告第1/06號(下稱「技術通告」)，在進行空氣流通評估時，專家評估及計算流體動力學模型評估均是可接受的工具。目前的空氣流通專家評估是根據技術通告而進行。空氣流通專家評估顯示，在落實擬議緩解措施後，風可吹進擬議發展。擬議

⁵ 在31棵將予移除的樹木中，只有23棵將予補種，因為8棵屬無需補償的不良品種(銀合歡)。

緩解措施包括在北面用地界線劃設最少 25 米闊的建築物後移範圍；在西北面用地界線劃設最少 5 米闊的建築物後移範圍；以及在東面用地界線附近的現有斜坡劃設非建築用地(繪圖 H-1)。鑑於以上所述，預計不會對該用地附近一帶的行人風環境造成嚴重負面影響。

- (j) 從空氣流通角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對於擬議發展沒有負面意見。

5.3.4 環境方面

主要理由／意見	申述編號
空氣質素及噪音影響	
<p>(1) 考慮到該用地鄰近中九龍幹線的何文田通風大樓，該處並不適合作住宅發展。擬議發展可能會對該區的環境造成負面影響；特別是新建的高層樓宇可能會影響空氣流通，令倚靠自然風吹散何文田通風大樓排放廢氣的效果欠佳。此外，空氣污染、噪音污染和鼠患問題的累積影響，將對當區居民的身心健康造成負面影響。</p>	<p>R 3 至 R 609、 R 613 至 R 615、 R 617、R 618、 R 624、R 625、 R 626</p>
<p>(2) 中九龍幹線環境影響評估中建議通風大樓與住宅發展應保持距離。由於擬議發展位於通風大樓與天鑄之間，因此應進行進一步評估，以確定擬議發展不會對空氣質素產生負面影響。</p>	<p>R 579、R 592、 R 617</p>
<p>(3) 擬議發展將為天鑄旁現有的公共行人道帶來額外人流(圖 H-2 及 H-4c)，加劇噪音污染問題。</p>	<p>R 327、R 619</p>

<p>(4) 建築工程會在噪音及空氣流通方面，對當區居民，以及周邊政府、機構或社區設施和康樂設施的使用者造成負面影響。</p>	<p>R 253、R 258、 R 265、R 295、 R 317、R 319、 R 321、R 367、 R 596、R 597、 R 628</p>
<p><i>區內生態與生物多樣性</i></p>	
<p>(5) 擬議發展會影響該區本地物種或小動物的棲息地。</p>	<p>R 247、R 248、 R 576、R 577、 R 627</p>
<p>回應</p>	
<p>關於(1)至(4)：</p> <p>(a) 根據可行性研究進行的初步環境評審，預計擬議發展不會造成無法克服的環境問題。當局已在初步環境評審內進行定量評估，利用最新及最可靠的資料，評估該用地內已識別的易受空氣污染影響的地方，因附近排放源(包括車輛廢氣及何文田通風大樓排放的廢氣)而承受的累積空氣質素影響。評估的結論是，所有已識別的易受空氣污染影響的地方均符合《空氣污染管制條例》下現行的空氣質素指標，並預計不會造成負面的空氣質素影響。此外，由於天鑄的住宅大樓較該用地更遠離何文田通風大樓，因此預計不會對天鑄的空氣質素造成負面影響。</p> <p>(b) 關於天鑄旁現有的有蓋公共行人道(圖 H-2 及 H-4c)，一般而言，行人往來不會造成噪音煩擾。假若有涉喧鬧及吵嚷的行為，有關部門會根據《噪音管制條例》處理滋擾問題，並採取適當行動。</p> <p>(c) 初步環境評審已評估施工期間潛在的噪音及空氣質素影響。在施工噪音影響方面，結論指出，只要落實適當的緩解措施，例如採用較寧靜的施工方法、優質機動設備、臨時隔音屏障及相關指引與作業備考建議的其他良好實踐方案，預計不會造成負面的噪音影響。此外，建築工程受相關的污染管制條例(包括《空氣污染管制條</p>	

例》及《噪音管制條例》)規管，如違反相關法例，環保署會採取適當的執法行動。至於空氣質素影響方面，施工時會根據《空氣污染管制(建造工程塵埃)規例》、《空氣污染管制(非道路移動機械)(排放)規例》及《空氣污染管制(燃料限制)規例》採取適當的空氣質素管制措施，因此預計不會對空氣質素造成負面影響。

- (d) 從環境角度而言，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對修訂用途地帶沒有負面意見。
- (e) 至於對鼠患問題的關注，相關政府決策局／部門一直合力並聯同私人機構在何文田區內進行防治鼠患工作。從環境衛生角度而言，食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)對修訂用途地帶沒有負面意見。

關於(5)：

- (f) 該用地目前用作路政署的中九龍幹線的工地，且周邊由多個發展項目包圍。根據初步環境評審，該用地內及其附近的生態價值和生物多樣性偏低。因此，在生態及生物多樣性方面，擬議房屋發展項目不大可能會對該用地內及其周邊造成嚴重影響。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對修訂分區計劃大綱圖沒有負面意見。

5.3.5 交通方面

主要理由／意見	申述編號
(1) 額外的車輛交通可能會對區內道路網造成不良的交通影響。	R 300、R 369、 R 511、R 566、 R 568、R 618、 R 624、R 627
(2) 擬議發展所帶來的新增人口會對區內公共交通網絡構成壓力，令人關注過於擠迫的問題，包括升降機輪候時間過長和對婦女構成安全問題。事實上，何文田港鐵站 A3 出	R 2 至 R 609、 R 613、R 616、 R 618 至 R 621、 R 624 至 R 627

<p>口的升降機(圖 H-6)在繁忙時間已經十分擠迫。</p>	
<p>(3) 擬議發展施工期間帶來的交通流量，可能會造成不良的交通影響和危害行人安全。</p>	<p>R317、R321</p>
<p>關於(1)及(2)：</p> <p>(a) 可行性研究進行了初步交通及運輸影響評估，以評估概念計劃對交通運輸的影響，當中包括新增一條通往該用地的行車通道，以及在佛光街和常樂街的交界處進行改建工程(繪圖 H-1)。交通及運輸影響評估結果顯示，概念計劃不會對周邊的路口(包括沿佛光街的路口)造成負面影響，以及所有經檢視的行人設施(包括行人道和行人天橋等)在 2034 年設計年的運作均令人滿意。運輸署署長、路政署總工程師／九龍及警務處處長對修訂分區計劃大綱圖沒有負面意見。</p> <p>(b) 何文田港鐵站 A3 出口有三部升降機主要服務何文田邨、愛民邨、忠孝街一帶樓宇及天鑄的居民。據觀察所得，港鐵公司已在繁忙時間採取管理措施，包括設置標誌、樓層指示牌及調派車站職員協助疏導乘客，亦建議乘客在繁忙時間可使用其他出口，例如佛光街的 A2 出口(圖 H-6)。</p> <p>關於(3)：</p> <p>(c) 由於擬議發展的規模相對較小，預計只會調派少量工程車輛到場。此外，由佛光街進入工程車輛通道的位置，會與概念計劃顯示的交通安排類似(繪圖 H-1)，而交通及運輸影響評估結果亦認為擬議發展不會對周邊的路口造成不良的交通影響。運輸署署長對上述安排沒有負面意見。</p>	

5.3.6 供水方面

主要理由／意見	申述編號
<p>(1) 擬議發展(尤其是有關建築工程)可能會影響何文田西食水配水庫的運作。</p> <p>(2) 因應擬議發展而進行現有水管改道工程，可能會對社區造成不便。</p>	<p>R 579、R 624、R 625</p>
回應	
<p>關於(1)及(2)：</p> <p>(a) 所有在該用地進行的建築工程，均須符合水務署訂明的相關規例和指引，包括遵行《水務設施附近工作守則》。當局會透過行政規定和措施，在批地階段適當加入這些要求，並會在發展過程中密切監察。</p> <p>(b) 現有水管位於該用地範圍外，而有關在可行性研究內的擬議水管改道須有待在詳細設計階段作進一步研究，以確保何文田西食水配水庫對社區的服務不會受影響。</p>	

5.3.7 其他技術方面

主要理由／意見	申述編號
<i>安全方面</i>	
<p>(1) 擬議發展與天鑄之間欠缺建築物間距，會在多方面危害居民的安全，包括：</p> <p>(a) 可能會造成煙囪效應，加速火勢蔓延和傳染病散播；</p> <p>(b) 該用地的平整水平高，因此有較高火警風險，並會影響鄰近樓宇天鑄的安全；</p> <p>(c) 天鑄居民的私隱會受威脅，並會引致爆竊和偷窺等犯罪活</p>	<p>R 3 至 R 609、R 613、R 616 至 R 618、R 624、R 628</p>

<p>動；以及</p> <p>(d) 由於住宅單位的外牆多數有大型窗戶，在颱風時可能會出現風洞效應，對天鑄的住宅大樓構成安全風險。</p>	
<p>(2) 擬議住宅發展可能會造成地面沉降，影響到發展項目天鑄。何文田港鐵站的上蓋發展工程已導致天鑄樓宇的地板及牆壁出現裂痕。</p>	<p>R 3 2 3、R 3 7 1 至 R 6 0 7、R 6 1 8、R 6 2 4</p>
<p>(3) 與擬議發展相關的建築工程(包括地基工程)，可能會對中九龍幹線的運作構成安全風險。</p>	<p>R 5 0 3</p>
<p><i>其他考慮因素</i></p>	
<p>(4) 應就文化景觀(即區內的低密度特色)及文化遺產方面進行影響評估。</p>	<p>R 2 5 1、R 6 2 4</p>
<p>(5) 擬議發展將偏離可持續發展有關環保、平等、公正及未來可持續性方面的目標。</p>	<p>R 2 5 1、R 2 6 5、R 5 7 6、R 5 7 9、R 6 1 4、R 6 1 5、R 6 2 4</p>
<p>(6) 中九龍幹線仍在施工，當區居民本已一直受其建築工程影響。倘中九龍幹線與擬議發展同時施工，累積影響所及，會對居民的生活質素造成負面影響。政府可考慮分期施工，以盡量減少對環境的影響。</p>	<p>R 6 2 8</p>
<p>回應</p>	
<p>關於(1)至(3)：</p> <p>(a) 就有關樓宇間距而提出對消防安全和公共衛生的關注，正如在第 5.3.3 段內回應(a)所述，該用地的擬議發展與天鑄之間會由現有的有蓋公共行人道及在分區計劃大</p>	

綱圖上劃定的非建築用地(圖 H-2)分隔。根據概念計劃，該用地內有一條約 7.3 米闊的緊急車輛通道(繪圖 H-1)。擬議發展包括緊急車輛通道的布局須視乎詳細設計而定，而且必須符合《建築物條例》及其他相關規例。在提交建築圖則的階段，當局將會審視擬議發展的詳細消防安全規定。相關政府決策局／部門包括消防處及衛生署對修訂分區計劃大綱圖沒有負面意見。

- (b) 有關私隱和公眾安全方面，由於香港的市區高度發展，居民可俯瞰毗鄰發展項目難以完全避免。現有法例及規例可保障生命財產和社會秩序，而香港警務處將與社區人士攜手合作，確保公眾安全。
- (c) 至於樓宇和基建安全方面，一般而言，新建築物的設計及建造須受《建築物條例》、相關法例及其他守則規管。可行性研究下的土力評估結論指出，擬議發展在岩土工程上屬可行。日後的發展商須遵從有關地面沉降的監管要求，並把相關評估報告呈交建築事務監督審批。屋宇署總屋宇測量師／九龍、土拓署土力工程處處長及路政署總工程師／主要工程對修訂分區計劃大綱圖沒有負面意見。

關於(4)：

- (d) 如在第 5.3.2 段內回應(a)及(b)所述，該用地所處的地區以中至高密度住宅發展為主，並夾雜一些政府、機構或社區設施，當局認為擬議發展與周邊環境相協調。根據可行性研究，該用地周邊或其範圍內並未發現有任何法定古蹟、已獲評級的歷史建築物或具考古研究價值的地點，因此無需進行文物影響評估。古物古蹟辦事處不反對擬議分區計劃大綱圖的修訂。

關於(5)：

- (e) 政府一直以來的主要政策方針，是透過多管齊下的方式增加土地供應，政府將繼續以審慎務實的態度持續推出土地，以滿足社會的房屋及發展需要。在第 5.3.1 段的回應(a)和第 5.3.2 段的回應(a)及(b)就土地供應及規

劃方面所作的陳述回應亦與此相關。

- (f) 該用地的可行性研究結論顯示，擬議住宅發展在技術上可行，並沒有無法克服的問題。此外，新發展項目受現行規例及標準規管，例如《可持續建築設計指引》，當中包括對綠色建築設計及綠化覆蓋面積的要求，在提交建築圖則的階段，會由屋宇署審核這些要求。

關於(6)：

- (g) 根據路政署的建議，在何文田區內與中九龍幹線相關的建築工程已大致完成。有關擬議發展的建築工程須待分區計劃大綱圖獲批及該用地批出後，在詳細設計階段提交相關政府決策局／部門審批。
- (h) 中九龍幹線與擬議發展的建造工程不會重疊，因此該兩個發展項目並不會對環境造成累積影響。至於關注該用地擬議發展的建築工程對環境造成的影響，在第 5.3.4 段的回應(c)亦與此相關。

5.3.8 政府、機構或社區和商業設施的供應

主要理由／意見	申述編號
(1) 何文田區的政府、機構或社區設施(包括社會福利、教育、康樂、醫療設施、濕貨街市和社區會堂)供應不足。多年來，何文田區人口上升，但這些設施的供應未有隨之增加。擬議發展所帶來的新增人口將進一步加劇此等設施短缺的問題。	R3 至 R609、 R613 至 R618、 R621、R623 至 R628
(2) 該用地應用作提供額外低層政府、機構或社區設施、康樂設施、停車場及／或休憩用地，以配合區內需要。	
(3) 應把該用地至少 30% 的面積用作	

<p>關設休憩用地／綠化空間，以供公眾享用。</p>	
<p>(4) 政府、機構或社區設施和休憩用地的供應數量，應按照分區計劃大綱圖的界線而非區議會區域分界進行評估。</p>	<p>R 6 2 5</p>
<p>(5) 擬議發展將導致失去區內的棒球練習場。</p>	<p>R 5 9 4</p>
<p>(6) 何文田區普遍缺乏商業設施，包括餐廳和商店及服務行業，因此應優先發展這類設施，例如購物中心／低層商業設施，而非再進行住宅發展。</p>	<p>R 2 8 7 至 R 2 8 9、 R 3 0 0、R 3 2 2 至 R 3 2 6、R 3 4 8、 R 3 5 0 至 R 3 5 2、 R 3 7 1 至 R 6 0 9、 R 6 1 8、R 6 2 3、 R 6 2 7、R 6 2 8</p>
<p>(7) 擬議住宅發展連同香港理工大學(下稱「理大」)在何文田斜坡的校園擴建計劃會在提供設施和服務方面，對區內居民造成累積負面影響。</p>	<p>R 5 1 8 至 R 6 0 7</p>
<p>回應</p>	
<p>關於(1)至(4)：</p> <p>(a) 如九龍城區議會地區的主要社區設施和休憩用地供應(附件 VI)所顯示，根據《香港規劃標準與準則》的規定及相關政府決策局／部門的評估，除部分長者、幼兒及康復服務／設施外，該區現有及已規劃的供應大致上足以應付整體規劃人口的需求。《香港規劃標準與準則》就這些福利設施所訂立的要求乃長遠目標，實際供應會視乎社會福利署(下稱「社署」)在規劃和發展過程中按適當情況作出考慮。位於常富街近何文田邨已規劃的何文田政府綜合大樓樓高 8 層，將提供額外的社區、社會福利及醫療設施予公眾使用。當局亦藉着這個機會，在該用地內的擬議發展提供合適的社會福利設施</p>	

(表 1)。實際供應情況仍須視乎詳細設計而定，並須與相關政府部門達成協議。

- (b) 擬議發展提供的泊車設施會符合《香港規劃標準與準則》的規定。該用地附近亦有其他公眾泊車位可供使用，例如位於何文田公園的公眾停車場。運輸署署長不反對擬議發展，亦無提出必須在該用地提供額外公眾泊車位的要求。
- (c) 在整理政府、機構或社區設施和休憩用地供應的摘要時，一般是以區議會界線為基礎。相關政府決策局／部門在評估政府、機構或社區服務／設施的供應時，可能會適當採用較大的範圍／地區，而相關政府決策局／部門亦會審慎地規劃／檢討有關服務／設施的供應，並且會顧及不同考慮因素，包括所在位置和個別設施的設計要求。

關於(5)：

- (d) 何文田西食水配水庫之上的現有棒球訓練場(圖 H-2 及 H-3)位於該用地界線以外，擬議發展並不會影響棒球場的運作。

關於(6)：

- (e) 在該用地 400 米步行距離的範圍內，有兩個區內購物中心(分別為愛民廣場和何文田廣場)(圖 H-1)，為附近居民提供各類商業服務、商店和餐廳。

關於(7)：

- (f) 就該用地的可行性研究所作的技術評估，已顧及所有在研究範圍內的已規劃和已承諾發展，包括目前正在施工的理大校園擴建項目。理大校園擴建屬自給自足的項目，並會提供學術和宿舍設施，以配合校內職員和學生的需要，而且會妥善連接至現有的理大主校園。

5.3.9 地區諮詢

主要理由／意見	申述編號
(1) 規劃過程中的公眾諮詢和公眾參與不足，決策過程欠缺透明度。在分區計劃大綱圖作出修訂前，應妥善告知和諮詢受影響的居民和持份者。	R 503、R 565 至 R 569、R 571 至 R 575、R 624
回應	
<p>關於(1)：</p> <p>(a) 在 2025 年 10 月 24 日把土地用途地帶的修訂文件提交城規會作考慮前，規劃署已聯同土拓署於 2025 年 9 月 30 日諮詢九龍城區議會（附件 V）。九龍城區議會議員的意見已反映在小組委員會文件第 10/25 號，並提交小組委員會作考慮。</p> <p>(b) 2025 年 11 月 14 日，城規會根據條例展示分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱。此外，規劃署和土拓署亦於 2025 年 12 月 12 日出席為天鑄居民舉行的簡介會。居民獲告知有關查閱分區計劃大綱圖修訂內容的網站連結，以及公眾參與的程序，包括在分區計劃大綱草圖的法定展示期內向城規會提交申述。根據條例規定，展示分區計劃大綱草圖供公眾查閱，以及讓公眾提交申述，屬法定諮詢程序不可或缺的部分。此外，城規會亦已按照條例的規定，邀請申述人出席 2026 年 3 月舉行的聆聽會議，讓他們直接向城規會委員陳述理由及建議。</p>	

技術修訂

5.3.10 就圖則《註釋》作出的修訂項目(c)、(d)及(e)

主要理由／意見	申述編號
(1) 刪除「商業」地帶及「住宅(乙類)」地帶內的「街市」用途，以及修訂「住宅(甲類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶《註釋》第二欄用途內的「商店及服務行業」為「商店及服務行業(未另有列明	R 623

者)」，會進一步限制闢設濕貨街市及滿足居民日常所需的必要民生設施。	
回應	
(a) 該等技術修訂旨在反映最新版本《註釋總表》的內容及經修訂的法定圖則詞彙釋義，當中「街市」用途已歸類於「商店及服務行業」用途，以期為在相關土地用途地帶闢設有關設施提供彈性。	

6. 諮詢政府部門

6.1 規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們的意見(如有的話)已適當納入上文各段：

- (a) 發展局局長；
- (b) 教育局局長；
- (c) 醫務衛生局局長；
- (d) 發展局古蹟辦執行秘書(古物古蹟)；
- (e) 土拓署東拓展處處長；
- (f) 機電工程署署長；
- (g) 環保署署長；
- (h) 消防處處長；
- (i) 房屋署署長；
- (j) 衛生署署長；
- (k) 康文署署長；
- (l) 社會福利署署長；
- (m) 運輸署署長；
- (n) 警務處處長；
- (o) 地政總署地政專員／九龍西；
- (p) 地政總署總產業測量師／土地供應；
- (q) 民政事務總署九龍城民政事務專員；
- (r) 建築署總建築師／3；
- (s) 屋宇署總屋宇測量師／九龍；
- (t) 食環署署長；
- (u) 漁護署署長；
- (v) 路政署總工程師／九龍；

- (w) 路政署總工程師／主要工程；
- (x) 路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 1-1；
- (y) 水務署總工程師／建設；
- (z) 水務署總工程師／九龍區；
- (aa) 渠務署總工程師／九龍及新界南；
- (bb) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；以及
- (cc) 土拓署土力工程處處長。

7. 規劃署的意見

7.1 備悉 **R1** 表示支持的意見。

7.2 根據上文第 5 段的評估，規劃署不支持 R2 至 R629 的申述，並認為不應順應申述而修訂分區計劃大綱草圖，理由如下：

項目 A

- (a) 政府一直以來透過多管齊下的方式增加土地供應，以滿足房屋及其他發展需要，並一直持續進行各項土地用途檢討。該用地位處的地區以中至高密度住宅發展為主，並夾雜一些政府、機構或社區設施。擬議住宅用途體現了充分利用相關政府決策局／部門不再需要的空置政府土地及增加市區內的住宅供應。擬議發展的規模與附近的發展項目相若，而且互相協調。**(R2 至 R607、R610 至 R616、R618、R622 及 R624 至 R626)**；
- (b) 可行性研究已就交通、環境、視覺、空氣流通、岩力及公用設施方面進行相關技術評估，並證實只要落實適當的緩解／改善措施，將該用地發展作私人住宅用途不會在技術方面造成無法克服的問題。擬議發展的發展詳情及其他技術方面的資料，會在隨後的發展階段中，由有關政府部門根據相關指引、要求及條例審議。**(R2 至 R609、R611 至 R621 及 R624 至 R629)**；

- (c) 根據《香港規劃標準與準則》及相關政府決策局／部門的評估，除部分長者、幼兒及康復服務／設施外，九龍城區議會地區的休憩用地及政府、機構或社區設施的整體供應，大致上足以應付區內規劃人口的需求。相關的政府決策局／部門會審慎地規劃／檢討這些服務／設施的供應，以及在有機會時，可在日後的發展／重建項目中加入以處所為單位的政府、機構或社區設施。-(**R3 至 R609**、**R613 至 R618**、**R621**、**R623 至 R628**)；以及
- (d) 就改劃工作進行公眾諮詢的法定及行政程序，當局已按照既定做法妥為執行。**(R503**、**R565 至 R569**、**R571 至 R575 及 R624)**；以及

就圖則《註釋》作出的修訂項目(c)、(d)及(e)

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

8. 請求作出決定

- 8.1 請城規會在審議有關申述時，同時考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂該圖則。
- 8.2 倘城規會決定無須順應申述而修訂該圖則，請委員同意，該圖則連同其《註釋》及《說明書》⁶ 適合根據條例第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

9. 附件

- 附件 I 《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/25》
- 附件 II 《何文田分區計劃大綱核准圖編號 S/K7/24》的
修訂項目附表
- 附件 III 申述人名單

⁶ 《註釋》和《說明書》載於城規會網頁：
https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_K7_25.html

附件 IV	2025 年 10 月 24 日小組委員會會議記錄摘錄
附件 V	2025 年 9 月 30 日九龍城區議會會議記錄摘錄
附件 VI	九龍城區議會地區的主要社區設施和休憩用地供應

繪圖 H-1	示意布局圖(項目 A)
繪圖 H-2	示意截視圖(項目 A)
繪圖 H-3a 至 3f	合成照片(項目 A)
繪圖 H-4	概念景觀設計圖(項目 A)
繪圖 H-5a 至 5c	主要風道(項目 A)

圖 H-1	位置圖
圖 H-2	平面圖
圖 H-3	航攝照片
圖 H-4a 至 H-4c	實地照片
圖 H-5	顯示該用地周邊發展的建築物高度圖
圖 H-6	何文田港鐵站出口的位置

規劃署

2026 年 3 月