

37. 主席總結表示，地區上一些交通問題，雖不是與自動車測試有直接關聯，但亦可能因此突顯而受到市民的關注。期望運輸署能密切留意，做好把關的工作，並繼續與地區持分者保持聯繫溝通。

[會後補註：百度將取消在沐翠街進行道路測試，而在九龍城區內其他測試路段及時間則維持不變。]

議程三

擬議修訂《何文田分區計劃大綱核准圖編號 S/K7/24》

(九龍城區議會文件第 49／2025 號)

38. 主席歡迎規劃署、土木工程拓展署（下文簡稱「土拓署」）及阿特金斯睿萊亞洲有限公司代表出席。

39. 規劃署高級城市規劃師/九龍 4 黃偉賢先生介紹文件第 49／2025 號，重點如下：

- (i) 位於何文田鄰近體育館的一幅土地，現時劃作「政府、機構或社區」用途。土地東面為佛光街，有現有的私人房屋發展 – 即天鑄；南面是何文田體育館和泳池；西面是何文田西配水庫；而北面則是中九龍幹線何文田通風大樓。地盤的北面和東面邊緣均是斜坡；
- (ii) 該用地原本預留作海水配水庫，後來經水務署確認無需作有關用途，現時用作中九龍幹線的臨時工地。按目前的工程進度，中九龍幹線項目預計於 2025 年年底完成，政府在檢視用地後，建議轉作私營房屋發展，以回應市民對住宅的需求；
- (iii) 為配合擬議的私營房屋發展，現建議把該用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅（乙類）」地帶；
- (iv) 經研究後，擬議的地積比率為不高於 5 倍，高度限制在主水平基準上 160 米，預計可興建約 230 個單位。發展密度和規模跟現時的「天鑄」相若；
- (v) 因應社會福利署（下文簡稱「社署」）的要求，約 5% 住用樓面面積會作為社會福利設施（下文簡稱「社福設施」），包括長者地區中心分處，及精神健康綜合社區中心分處。

有關的社福設施屬初步建議，落實的設施種類與規模會與相關部門包括社署在日後研究和確定；

- (vi) 根據土拓署所委託顧問進行的工程可行性研究，預期此發展計劃不會對附近地區的交通及運輸、環境、排污、排水、供水、視覺、景觀及空氣流通等方面帶來無法克服的技術問題。在視覺方面，評估結果顯示項目建議的高度限制和周邊地帶的高度限制及附近發展的高度大致協調，不會對周邊環境帶來負面的視覺影響；以及
- (vii) 交通及運輸影響評估結果亦顯示，在實施了建議的交通改善措施後，擬議發展計劃不會對整體及附近的道路交通帶來重大的影響。在空氣流通方面透過合適的布局、座向和間距規劃，擬議建築物會保持相當的通透性。在景觀評估方面，項目的園景設計及綠化措施可緩解因應工程而需要移除樹木的影響。預計當項目落成後，適當的園林及建築設計可為居民提供理想的戶外環境。

40. **劉婉燕議員**的意見及查詢綜合如下：

- (i) 請部門補充擬議的樓宇屬全私人發展，還是居屋屋苑。若是前者，如何能解決本港的房屋問題；
- (ii) 擬議的私人樓宇約有 230 個單位，以住宅的類型來看，每單位均擁有至少一部私家車代步的機會很高。查詢樓宇會否預留足夠泊車位，以及部門如何解決增加的交通壓力；以及
- (iii) 用地位置在山上，在此設立長者地區中心分處，必須有完善交通配套，及無障礙的設施，以便利長者出入。此外，現時大部分長者中心在星期日及公眾假期都不開放，希望此中心可以在周末及公眾假期開放以滿足服務需求。

41. **利哲宏議員**表示，九龍城區少數族裔居民眾多，日後研究及落實樓宇的社福設施時，亦應考慮他們的需要。

42. **陳治華議員**的意見及查詢綜合如下：

- (i) 查詢項目預算落成日期；

- (ii) 用地位於山頂較空曠地段，噪音對鄰近高層居民的影響較大。關注日後建築工程對何文田邨欣文樓、雅文樓，以及居屋冠希苑、冠輝苑、冠德苑的噪音影響；
- (iii) 擬建的何文田綜合大樓亦擬設精神健康綜合社區中心，而山頂位置未必適合開設長者中心。建議更好地善用資源，把社福設施改為託兒服務，或為地區團體提供活動場地；以及
- (iv) 何文田區近年有不少的工程，重型車輛進出令佛光街損壞嚴重。但佛光街是相對繁忙的道路，路政署要修繕並不容易，必須多個部門配合才可封路維修，請相關部門留意。

43. **吳奮金議員**表示，支持政府善用土地。但該地現時有不少樹木，查詢部門會否把牠們移到別處種植，避免浪費資源。此外，區內近年有不少工程，居民已飽受噪音影響多年。建議部門在招標時考慮承建商對噪音管制的措施，減低對鄰近居民的影響。贊成設置長者中心，但應增設升降機，便利長者出入。

44. **規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士**回應，綜合如下：

- (i) 根據政府於 2025 年 9 月 30 日公布的《長遠房屋策略》（下文簡稱「長策」）2025 年周年進度報告的最新推算，2026-27 至 2035-36 年度的十年總房屋需求約為 42 萬。其中，私營房屋供應目標為 12 萬 6 千個單位。為滿足供應目標，政府一直定期進行各項土地用途檢討，以物色具潛力改作住宅用途的土地。今天討論的何文田「政府、機構或社區」地帶，經研究後認為適宜改劃為「住宅(乙類)」地帶，以應付私營房屋需求；
- (ii) 根據現時的初步規劃，該用地將用作興建私營房屋，其規模與鄰近的「天鑄」相若。若計劃能順利進行，預計項目可於 2030 至 2031 年完工，正好配合長策首五年的建屋目標；
- (iii) 社署在考慮地盤特色，以及區內的服務供應及需求後，認為即使包括現正計劃的何文田政府綜合大樓，現時及已規劃的服務仍不敷應用，需要擴展以舒緩服務需求。因此，建議在此興建這兩項社福設施。即使如此，署方會把議員的意見向社署及有關部門反映，期望能地盡其用；以及

- (iv) 就用地的連通性，現時何文田港鐵站出口有通道連接「天鑄」，而地盤北面亦有天橋橫過佛光街，計劃將這兩條通道連接至此地盤，供居民及社福設施的使用者使用。

45. **土拓署總工程師/東 5 勞智祥先生回應**，綜合如下：

- (i) 根據《香港規劃標準與準則》，此私營房屋需設有停車場，而最終停車場可供應的車位數目則需視乎發展商的設計；
- (ii) 顧問公司根據《香港規劃標準與準則》中私人房屋所需車位的上限作評估，認為在實施了建議的交通改善措施後，擬議發展計劃不會對整體及附近的道路交通帶來重大的影響；
- (iii) 發展商在施工時，必須遵從法例的各種要求，包括對工程噪音作相應的緩解措施。顧問公司的研究報告顯示，在適當的噪音緩解措施推行後，工程發出的聲浪應在可接受的水平內；以及
- (iv) 預計地盤範圍內有約 30 棵樹受影響，其中並沒有較珍貴的樹木品種。發展商若需移除這些樹，必須遵從既定程序獲得批准。

46. **賴彥宗議員**的意見綜合如下：

- (i) 何文田港鐵站與何文田邨及佛光街附近的民居相距遙遠，居民一直爭取加建港鐵出入口，以方便出行。期望藉此私人發展項目，可以在靠近何文田邨的位置，加建港鐵出入口；以及
- (ii) 擬建的社福設施除供社署使用外，建議同時讓非政府機構(NGO)參與。

47. **潘國華議員**表示，近年九龍城區內不少原劃為「政府、機構或社區」的用地，被改劃為住宅或其他用途。查詢在人口持續增長，但「政府、機構或社區」用地減少的情況下，會否造成城市規劃的失衡，令地區內市民所需的服務減少。

48. **黃文莉議員**查詢，發展商若要砍伐用地範圍內的樹木，是否必須按樹木保育條款申請。此外，區內的泊車位不足，當局會否考慮放寬此樓宇的銷售限制，讓非業主亦可購買其中的車位。

49. **規劃署黎萬寬女士**回應，綜合如下：

- (i) 有別於需全幢大樓作單一服務的學校、醫院等，一般社福設施只需數個單位，即可為市民提供服務。為能善用土地，並適時適切地回應市民的需要，政府近年傾向更彈性地規劃用地，在提供房屋用地之餘，撥出部分樓面面積作社福設施，透過私人發展加快提供適切處所，為市民提供服務；以及
- (ii) 多元化的社區設施乃是必須的，以切合市民的生活需要。當局會按《香港規劃標準與準則》因應區內的人口增幅或密度而決定所提供的設施，並在研究更改土地用途時，一併考慮相關部門的服務需求。

50. **土拓署勞智祥先生**回應，綜合如下：

- (i) 發展商需要就他們的樓宇設計，評估是否可以避免砍伐地盤內的樹木。若不能避免，發展商需按既定機制提供補償建議，並申請批准；
- (ii) 相信在建造何文田站時，港鐵公司已規劃好各出入口的位置，在現階段可增建出入口機會不大。因此，未有計劃與港鐵公司就此發展項目增建港鐵出入口作商討；以及
- (iii) 在進行工程可行性研究時，顧問公司根據《香港規劃標準與準則》中私人房屋所需車位的上限作交通評估。評估並未涉及車位的分配安排。

51. **黃馳議員**表示，不少雙職父母反映對夜間的兒童託管服務的需求，尤其此擬議發展項目鄰近公共房屋，希望當局能考慮在此增加夜間的兒童託管服務。

52. **規劃署黎萬寬女士**表示，議員就社福設施所提供的服務，及會否交由非政府機構參與營運的意見，署方會記錄在案，並向社署反映。