

20 OCT 2021

This document is received on _____
The Town Planning Board will formally acknowledge
the date of receipt of the application only upon receipt
of all the required information and documents.

Form No. S16-I
表格第 S16-I 號

**APPLICATION FOR PERMISSION
UNDER SECTION 16 OF
THE TOWN PLANNING ORDINANCE
(CAP.131)**

根據《城市規劃條例》(第131章)
第16條遞交的許可申請

Applicable to proposals not involving or not only involving:
適用於建議不涉及或不祇涉及:

- (i) **Construction of “New Territories Exempted House(s)”;**
興建「新界豁免管制屋宇」;
- (ii) **Temporary use/development of land and/or building not exceeding 3 years in rural areas; and**
位於鄉郊地區土地上及/或建築物內進行為期不超過三年的臨時用途/發展;及
- (iii) **Renewal of permission for temporary use or development in rural areas**
位於鄉郊地區的臨時用途或發展的許可續期

Applicant who would like to publish the notice of application in local newspapers to meet one of the Town Planning Board’s requirements of taking reasonable steps to obtain consent of or give notification to the current land owner, please refer to the following link regarding publishing the notice in the designated newspapers:
https://www.info.gov.hk/tpb/en/plan_application/apply.html

申請人如欲在本地報章刊登申請通知，以採取城市規劃委員會就取得現行土地擁有人的同意或通知現行土地擁有人所指定的其中一項合理步驟，請瀏覽以下網址有關在指定的報章刊登通知：
https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_application/apply.html

General Note and Annotation for the Form
填寫表格的一般指引及註解

“Current land owner” means any person whose name is registered in the Land Registry as that of an owner of the land to which the application relates, as at 6 weeks before the application is made
「現行土地擁有人」指在提出申請前六星期，其姓名或名稱已在土地註冊處註冊為該申請所關乎的土地的擁有人的人

& Please attach documentary proof 請夾附證明文件

^ Please insert number where appropriate 請在適當地方註明編號

Please fill “NA” for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

Please use separate sheets if the space provided is insufficient 如所提供的空間不足，請另頁說明

Please insert a 「✓」 at the appropriate box 請在適當的方格內上加上「✓」號

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Application No. 申請編號	A/K9/176
	Date Received 收到日期	20 OCT 2021

- The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board (the Board), 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
申請人須把填妥的申請表格及其他支持申請的文件(倘有),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(下稱「委員會」)秘書收。
- Please read the "Guidance Notes" carefully before you fill in this form. The document can be downloaded from the Board's website at <http://www.info.gov.hk/tpb/>. It can also be obtained from the Secretariat of the Board at 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).
請先細閱《申請須知》的資料單張,然後填寫此表格。該份文件可從委員會的網頁下載(網址:<http://www.info.gov.hk/tpb/>),亦可向委員會秘書處(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樓及新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓)索取。
- 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. The processing of the application may be refused if the required information or the required copies are incomplete.
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。申請人須以打印方式或以正楷填寫表格。如果申請人所提交的資料或文件副本不齊全,委員會可拒絕處理有關申請。

1. Name of Applicant 申請人姓名/名稱
(<input type="checkbox"/> Mr. 先生 / <input type="checkbox"/> Mrs. 夫人 / <input type="checkbox"/> Miss 小姐 / <input type="checkbox"/> Ms. 女士 / <input checked="" type="checkbox"/> Company 公司 / <input checked="" type="checkbox"/> Organisation 機構)
Hong Kong Settlers Housing Corporation Limited ("HKSHCL"); and the Urban Renewal Authority ("URA")

2. Name of Authorised Agent (if applicable) 獲授權代理人姓名/名稱 (如適用)
(<input type="checkbox"/> Mr. 先生 / <input type="checkbox"/> Mrs. 夫人 / <input type="checkbox"/> Miss 小姐 / <input type="checkbox"/> Ms. 女士 / <input checked="" type="checkbox"/> Company 公司 / <input type="checkbox"/> Organisation 機構)
Vision Planning Consultants Limited

3. Application Site 申請地點	
(a) Full address / location / demarcation district and lot number (if applicable) 詳細地址/地點/丈量約份及地段號碼(如適用)	New Kowloon Inland Lot No. 4479, Tai Hang Sai Estate, Shek Kip Mei, Kowloon
(b) Site area and/or gross floor area involved 涉及的地盤面積及/或總樓面面積	<input checked="" type="checkbox"/> Site area 地盤面積 20,910.6 sq.m 平方米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約 <input checked="" type="checkbox"/> Gross floor area 總樓面面積 172,404 sq.m 平方米 <input checked="" type="checkbox"/> About 約
(c) Area of Government land included (if any) 所包括的政府土地面積(倘有) sq.m 平方米 <input type="checkbox"/> About 約

(d) Name and number of the related statutory plan(s) 有關法定圖則的名稱及編號	Draft Shek Kip Mei Outline Zoning Plan No. S/K4/30
(e) Land use zone(s) involved 涉及的土地用途地帶	"Comprehensive Development Area" Zone
(f) Current use(s) 現時用途	Tai Hang Sai Estate (Flats, Shop and Services) (If there are any Government, institution or community facilities, please illustrate on plan and specify the use and gross floor area) (如有任何政府、機構或社區設施，請在圖則上顯示，並註明用途及總樓面面積)

4. "Current Land Owner" of Application Site 申請地點的「現行土地擁有人」

The applicant 申請人 –

is the sole "current land owner"^{#&} (please proceed to Part 6 and attach documentary proof of ownership).
是唯一的「現行土地擁有人」^{#&} (請繼續填寫第 6 部分，並夾附業權證明文件)。 → (HKSHCL)

is one of the "current land owners"^{#&} (please attach documentary proof of ownership).
是其中一名「現行土地擁有人」^{#&} (請夾附業權證明文件)。

is not a "current land owner"[#]. → (URA)
並不是「現行土地擁有人」[#]。 → (URA)

The application site is entirely on Government land (please proceed to Part 6).
申請地點完全位於政府土地上 (請繼續填寫第 6 部分)。

5. Statement on Owner's Consent/Notification 就土地擁有人的同意/通知土地擁有人的陳述

(a) According to the record(s) of the Land Registry as at (DD/MM/YYYY), this application involves a total of "current land owner(s)"[#].
根據土地註冊處截至 年 月 日的記錄，這宗申請共牽涉 名「現行土地擁有人」[#]。

(b) The applicant 申請人 –

has obtained consent(s) of "current land owner(s)"[#].
已取得 名「現行土地擁有人」[#]的同意。

Details of consent of "current land owner(s)" [#] obtained 取得「現行土地擁有人」 [#] 同意的詳情		
No. of 'Current Land Owner(s)' 「現行土地擁有人」數目	Lot number/address of premises as shown in the record of the Land Registry where consent(s) has/have been obtained 根據土地註冊處記錄已獲得同意的地段號碼/處所地址	Date of consent obtained (DD/MM/YYYY) 取得同意的日期 (日/月/年)

(Please use separate sheets if the space of any box above is insufficient. 如上列任何方格的空間不足，請另頁說明)

- has notified “current land owner(s)”#
已通知 名「現行土地擁有人」#。

Details of the “current land owner(s)”# notified 已獲通知「現行土地擁有人」#的詳細資料		
No. of ‘Current Land Owner(s)’ 「現行土地擁有人」數目	Lot number/address of premises as shown in the record of the Land Registry where notification(s) has/have been given 根據土地註冊處記錄已發出通知的地段號碼／處所地址	Date of notification given (DD/MM/YYYY) 通知日期(日/月/年)

(Please use separate sheets if the space of any box above is insufficient. 如上列任何方格的空間不足，請另頁說明)

- has taken reasonable steps to obtain consent of or give notification to owner(s):
已採取合理步驟以取得土地擁有人的同意或向該人發給通知。詳情如下：

Reasonable Steps to Obtain Consent of Owner(s) 取得土地擁有人的同意所採取的合理步驟

- sent request for consent to the “current land owner(s)” on _____ (DD/MM/YYYY)#&
於 _____ (日/月/年)向每一名「現行土地擁有人」#郵遞要求同意書&

Reasonable Steps to Give Notification to Owner(s) 向土地擁有人發出通知所採取的合理步驟

- published notices in local newspapers on _____ (DD/MM/YYYY)&
於 _____ (日/月/年)在指定報章就申請刊登一次通知&
- posted notice in a prominent position on or near application site/premises on _____ (DD/MM/YYYY)&
於 _____ (日/月/年)在申請地點／申請處所或附近的顯明位置貼出關於該申請的通知&
- sent notice to relevant owners’ corporation(s)/owners’ committee(s)/mutual aid committee(s)/management office(s) or rural committee on _____ (DD/MM/YYYY)&
於 _____ (日/月/年)把通知寄往相關的業主立案法團/業主委員會/互助委員會或管理處，或有關的鄉事委員會&

Others 其他

- others (please specify)
其他（請指明）
- _____
- _____
- _____

Note: May insert more than one 「✓」.

Information should be provided on the basis of each and every lot (if applicable) and premises (if any) in respect of the application.

註：可在多於一個方格內加上「✓」號

申請人須就申請涉及的每一地段（倘適用）及處所（倘有）分別提供資料

6. Type(s) of Application 申請類別

- Type (i) Change of use within existing building or part thereof
第(i)類 更改現有建築物或其部分內的用途
- Type (ii) Diversion of stream / excavation of land / filling of land / filling of pond as required under Notes of Statutory Plan(s)
第(ii)類 根據法定圖則《註釋》內所要求的河道改道／挖土／填土／填塘工程
- Type (iii) Public utility installation / Utility installation for private project
第(iii)類 公用事業設施裝置/私人發展計劃的公用設施裝置
- Type (iv) Minor relaxation of stated development restriction(s) as provided under Notes of Statutory Plan(s)
第(iv)類 略為放寬於法定圖則《註釋》內列明的發展限制
- Type (v) Use / development other than (i) to (iii) above
第(v)類 上述的(i)至(iii)項以外的用途／發展

Note 1: May insert more than one 「✓」.

註 1：可在多於一個方格內加上「✓」號

Note 2: For Development involving columbarium use, please complete the table in the Appendix.

註 2：如發展涉及靈灰安置用途，請填妥於附件的表格。

(i) For Type (i) application 供第(i)類申請

(a) Total floor area involved 涉及的總樓面面積	sq.m 平方米		
(b) Proposed use(s)/development 擬議用途/發展	(If there are any Government, institution or community facilities, please illustrate on plan and specify the use and gross floor area) (如有任何政府、機構或社區設施，請在圖則上顯示，並註明用途及總樓面面積)		
(c) Number of storeys involved 涉及層數	Number of units involved 涉及單位數目		
(d) Proposed floor area 擬議樓面面積	Domestic part 住用部分	sq.m 平方米	<input type="checkbox"/> About 約
	Non-domestic part 非住用部分.....	sq.m 平方米	<input type="checkbox"/> About 約
	Total 總計	sq.m 平方米	<input type="checkbox"/> About 約
(e) Proposed uses of different floors (if applicable) 不同樓層的擬議用途(如適用) (Please use separate sheets if the space provided is insufficient) (如所提供的空間不足，請另頁說明)	Floor(s) 樓層	Current use(s) 現時用途	Proposed use(s) 擬議用途

(ii) For Type (ii) application 供第(ii)類申請	
(a) Operation involved 涉及工程	<input type="checkbox"/> Diversion of stream 河道改道 <input type="checkbox"/> Filling of pond 填塘 Area of filling 填塘面積 sq.m 平方米 <input type="checkbox"/> About 約 Depth of filling 填塘深度 m 米 <input type="checkbox"/> About 約 <input type="checkbox"/> Filling of land 填土 Area of filling 填土面積 sq.m 平方米 <input type="checkbox"/> About 約 Depth of filling 填土厚度 m 米 <input type="checkbox"/> About 約 <input type="checkbox"/> Excavation of land 挖土 Area of excavation 挖土面積 sq.m 平方米 <input type="checkbox"/> About 約 Depth of excavation 挖土深度 m 米 <input type="checkbox"/> About 約 (Please indicate on site plan the boundary of concerned land/pond(s), and particulars of stream diversion, the extent of filling of land/pond(s) and/or excavation of land) (請用圖則顯示有關土地/池塘界線, 以及河道改道、填塘、填土及/或挖土的細節及/或範圍)
(b) Intended use/development 有意進行的用途/發展	

(iii) For Type (iii) application 供第(iii)類申請													
(a) Nature and scale 性質及規模	<input type="checkbox"/> Public utility installation 公用事業設施裝置 <input type="checkbox"/> Utility installation for private project 私人發展計劃的公用設施裝置 Please specify the type and number of utility to be provided as well as the dimensions of each building/structure, where appropriate 請註明有關裝置的性質及數量, 包括每座建築物/構築物(倘有)的長度、高度和闊度 <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 5px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%; padding: 5px;">Name/type of installation 裝置名稱/種類</th> <th style="width: 20%; padding: 5px;">Number of provision 數量</th> <th style="width: 50%; padding: 5px;">Dimension of each installation /building/structure (m) (LxWxH) 每個裝置/建築物/構築物的尺寸 (米) (長 x 闊 x 高)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td style="height: 40px;"></td><td></td><td></td></tr> <tr><td style="height: 40px;"></td><td></td><td></td></tr> <tr><td style="height: 40px;"></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table> (Please illustrate on plan the layout of the installation 請用圖則顯示裝置的布局)	Name/type of installation 裝置名稱/種類	Number of provision 數量	Dimension of each installation /building/structure (m) (LxWxH) 每個裝置/建築物/構築物的尺寸 (米) (長 x 闊 x 高)									
Name/type of installation 裝置名稱/種類	Number of provision 數量	Dimension of each installation /building/structure (m) (LxWxH) 每個裝置/建築物/構築物的尺寸 (米) (長 x 闊 x 高)											

(iv) For Type (iv) application 供第(iv)類申請

- (a) Please specify the proposed minor relaxation of stated development restriction(s) and **also fill in the proposed use/development and development particulars in part (v) below** –
請列明擬議略為放寬的發展限制並填妥於第(v)部分的擬議用途/發展及發展細節 –

- Plot ratio restriction From 由 5.5 to 至 about 8.24
地積比率限制
- Gross floor area restriction From 由sq. m 平方米 to 至sq. m 平方米
總樓面面積限制
- Site coverage restriction From 由% to 至 %
上蓋面積限制
- Building height restriction From 由m 米 to 至 m 米
建築物高度限制
From 由 90 & 130 mPD 米 (主水平基準上) to 至
..... 135 & 160mPD 米 (主水平基準上)
From 由 storeys 層 to 至 storeys 層
- Non-building area restriction From 由m to 至 m
非建築用地限制
- Others (please specify) Proposed use of NBA for Social Welfare Facilities, Footpath,
其他 (請註明) Public Open Space, & Emergency Vehicular Access
.....

(v) For Type (v) application 供第(v)類申請

(a) Proposed use(s)/development
擬議用途/發展

Proposed Comprehensive Redevelopment of Tai Hang Sai Estate with
Minor Relaxation of Plot Ratio and Building Height Restrictions and
Proposed Use of Non-Building Area

(Please illustrate the details of the proposal on a layout plan 請用平面圖說明建議詳情)

(b) Development Schedule 發展細節表

- Proposed gross floor area (GFA) 擬議總樓面面積 sq.m 平方米 About 約
- Proposed plot ratio 擬議地積比率 About 約
- Proposed site coverage 擬議上蓋面積 About 約
- Proposed no. of blocks 擬議座數
- Proposed no. of storeys of each block 每座建築物的擬議層數 storeys 層
 include 包括..... storeys of basements 層地庫
 exclude 不包括..... storeys of basements 層地庫
- Proposed building height of each block 每座建築物的擬議高度* mPD 米(主水平基準上) About 約
.....

*Maximum Proposed Building Height of Each Block

7. Anticipated Completion Time of the Development Proposal 擬議發展計劃的預計完成時間

Anticipated completion time (in month and year) of the development proposal (by phase (if any)) (e.g. June 2023)
擬議發展計劃預期完成的年份及月份 (分期 (倘有)) (例: 2023 年 6 月)
(Separate anticipated completion times (in month and year) should be provided for the proposed public open space and Government, institution or community facilities (if any))
(申請人須就擬議的公眾休憩用地及政府、機構或社區設施 (倘有) 提供個別擬議完成的年份及月份)

Q4 2028 - Q1 2029

.....

.....

.....

.....

.....

8. Vehicular Access Arrangement of the Development Proposal 擬議發展計劃的行人通道安排

<p>Any vehicular access to the site/subject building? 是否有車路通往地盤/有關建築物?</p>	<p>Yes 是</p> <p>No 否</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> There is an existing access. (please indicate the street name, where appropriate) 有一條現有車路。(請註明車路名稱(如適用))</p> <p>Tai Hang Sai Street</p> <p>.....</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> There is a proposed access. (please illustrate on plan and specify the width) 有一條擬議車路。(請在圖則顯示, 並註明車路的闊度)</p> <p>Tai Hang Sai Street & Woh Chai Street</p> <p><input type="checkbox"/> (Please refer to the attached planning statement.)</p>																						
<p>Any provision of parking space for the proposed use(s)? 是否有為擬議用途提供停車位?</p>	<p>Yes 是</p> <p>No 否</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> (Please specify type(s) and number(s) and illustrate on plan) 請註明種類及數目並於圖則上顯示</p> <table border="0"> <tr> <td>Private Car Parking Spaces 私家車車位</td> <td style="text-align: right;">333</td> </tr> <tr> <td>Motorcycle Parking Spaces 電單車車位</td> <td style="text-align: right;">21</td> </tr> <tr> <td>Light Goods Vehicle Parking Spaces 輕型貨車泊車位</td> <td style="text-align: right;">_____</td> </tr> <tr> <td>Medium Goods Vehicle Parking Spaces 中型貨車泊車位</td> <td style="text-align: right;">_____</td> </tr> <tr> <td>Heavy Goods Vehicle Parking Spaces 重型貨車泊車位</td> <td style="text-align: right;">_____</td> </tr> <tr> <td>Others (Please Specify) 其他 (請列明)</td> <td style="text-align: right;">_____</td> </tr> <tr> <td>Light Bus Parking Spaces</td> <td style="text-align: right;">4</td> </tr> <tr> <td>_____</td> <td style="text-align: right;">_____</td> </tr> </table> <p><input type="checkbox"/></p>	Private Car Parking Spaces 私家車車位	333	Motorcycle Parking Spaces 電單車車位	21	Light Goods Vehicle Parking Spaces 輕型貨車泊車位	_____	Medium Goods Vehicle Parking Spaces 中型貨車泊車位	_____	Heavy Goods Vehicle Parking Spaces 重型貨車泊車位	_____	Others (Please Specify) 其他 (請列明)	_____	Light Bus Parking Spaces	4	_____	_____						
Private Car Parking Spaces 私家車車位	333																							
Motorcycle Parking Spaces 電單車車位	21																							
Light Goods Vehicle Parking Spaces 輕型貨車泊車位	_____																							
Medium Goods Vehicle Parking Spaces 中型貨車泊車位	_____																							
Heavy Goods Vehicle Parking Spaces 重型貨車泊車位	_____																							
Others (Please Specify) 其他 (請列明)	_____																							
Light Bus Parking Spaces	4																							
_____	_____																							
<p>Any provision of loading/unloading space for the proposed use(s)? 是否有為擬議用途提供上落客貨車位?</p>	<p>Yes 是</p> <p>No 否</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> (Please specify type(s) and number(s) and illustrate on plan) 請註明種類及數目並於圖則上顯示</p> <table border="0"> <tr> <td>Taxi Spaces 的士車位</td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td>Coach Spaces 旅遊巴車位</td> <td style="text-align: right;">_____</td> </tr> <tr> <td>Light Goods Vehicle Spaces 輕型貨車車位</td> <td style="text-align: right;">8</td> </tr> <tr> <td>Medium Goods Vehicle Spaces 中型貨車車位</td> <td style="text-align: right;">_____</td> </tr> <tr> <td>Heavy Goods Vehicle Spaces 重型貨車車位</td> <td style="text-align: right;">11</td> </tr> <tr> <td>Others (Please Specify) 其他 (請列明)</td> <td style="text-align: right;">_____</td> </tr> <tr> <td>Light Bus or Ambulance Bays</td> <td style="text-align: right;">4</td> </tr> <tr> <td>"Shared Use" Coaches/Buses and M/HGV Bays</td> <td style="text-align: right;">4</td> </tr> <tr> <td>"Shared Use" Light Bus/LGV Bays</td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td>School Bus Lay-bys</td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td>Refuse Collection Vehicle Bays</td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> </table> <p><input type="checkbox"/></p>	Taxi Spaces 的士車位	2	Coach Spaces 旅遊巴車位	_____	Light Goods Vehicle Spaces 輕型貨車車位	8	Medium Goods Vehicle Spaces 中型貨車車位	_____	Heavy Goods Vehicle Spaces 重型貨車車位	11	Others (Please Specify) 其他 (請列明)	_____	Light Bus or Ambulance Bays	4	"Shared Use" Coaches/Buses and M/HGV Bays	4	"Shared Use" Light Bus/LGV Bays	2	School Bus Lay-bys	2	Refuse Collection Vehicle Bays	2
Taxi Spaces 的士車位	2																							
Coach Spaces 旅遊巴車位	_____																							
Light Goods Vehicle Spaces 輕型貨車車位	8																							
Medium Goods Vehicle Spaces 中型貨車車位	_____																							
Heavy Goods Vehicle Spaces 重型貨車車位	11																							
Others (Please Specify) 其他 (請列明)	_____																							
Light Bus or Ambulance Bays	4																							
"Shared Use" Coaches/Buses and M/HGV Bays	4																							
"Shared Use" Light Bus/LGV Bays	2																							
School Bus Lay-bys	2																							
Refuse Collection Vehicle Bays	2																							

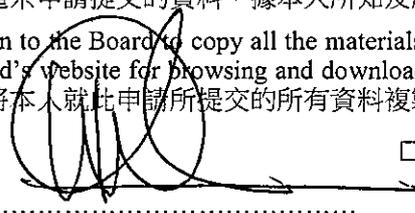
9. Impacts of Development Proposal 擬議發展計劃的影響																															
<p>If necessary, please use separate sheets to indicate the proposed measures to minimise possible adverse impacts or give justifications/reasons for not providing such measures. 如需要的話，請另頁表示可盡量減少可能出現不良影響的措施，否則請提供理據/理由。</p>																															
<p>Does the development proposal involve alteration of existing building? 擬議發展計劃是否包括現有建築物的改動?</p>	<p>Yes 是 <input type="checkbox"/> Please provide details 請提供詳情</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>No 否 <input checked="" type="checkbox"/></p>																														
<p>Does the development proposal involve the operation on the right? 擬議發展是否涉及右列的工程? (Note: where Type (ii) application is the subject of application, please skip this section. 註：如申請涉及第(ii)類申請，請跳至下一條問題。)</p>	<p>Yes 是 <input type="checkbox"/> (Please indicate on site plan the boundary of concerned land/pond(s), and particulars of stream diversion, the extent of filling of land/pond(s) and/or excavation of land) (請用地盤平面圖顯示有關土地/池塘界線，以及河道改道、填塘、填土及/或挖土的細節及/或範圍)</p> <p><input type="checkbox"/> Diversion of stream 河道改道</p> <p><input type="checkbox"/> Filling of pond 填塘 Area of filling 填塘面積 sq.m 平方米 <input type="checkbox"/> About 約 Depth of filling 填塘深度 m 米 <input type="checkbox"/> About 約</p> <p><input type="checkbox"/> Filling of land 填土 Area of filling 填土面積 sq.m 平方米 <input type="checkbox"/> About 約 Depth of filling 填土厚度 m 米 <input type="checkbox"/> About 約</p> <p><input type="checkbox"/> Excavation of land 挖土 Area of excavation 挖土面積 sq.m 平方米 <input type="checkbox"/> About 約 Depth of excavation 挖土深度 m 米 <input type="checkbox"/> About 約</p> <p>No 否 <input checked="" type="checkbox"/></p>																														
<p>Would the development proposal cause any adverse impacts? 擬議發展計劃會否造成不良影響?</p>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">On environment 對環境</td> <td style="width: 10%;">Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td style="width: 10%;">No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>On traffic 對交通</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>On water supply 對供水</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>On drainage 對排水</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>On slopes 對斜坡</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Affected by slopes 受斜坡影響</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Landscape Impact 構成景觀影響</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Tree Felling 砍伐樹木</td> <td>Yes 會 <input checked="" type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Visual Impact 構成視覺影響</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Others (Please Specify) 其他 (請列明)</td> <td>Yes 會 <input type="checkbox"/></td> <td>No 不會 <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table> <p>On Sewerage; On air ventilation; On Waste Management; On Land Contamination</p> <p>Please state measure(s) to minimise the impact(s). For tree felling, please state the number, diameter at breast height and species of the affected trees (if possible) 請註明盡量減少影響的措施。如涉及砍伐樹木，請說明受影響樹木的數目、及胸高度的樹幹直徑及品種(倘可)</p> <p>Please refer to the attached planning statement.</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	On environment 對環境	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	On traffic 對交通	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	On water supply 對供水	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	On drainage 對排水	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	On slopes 對斜坡	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	Affected by slopes 受斜坡影響	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	Landscape Impact 構成景觀影響	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	Tree Felling 砍伐樹木	Yes 會 <input checked="" type="checkbox"/>	No 不會 <input type="checkbox"/>	Visual Impact 構成視覺影響	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>	Others (Please Specify) 其他 (請列明)	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>
On environment 對環境	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													
On traffic 對交通	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													
On water supply 對供水	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													
On drainage 對排水	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													
On slopes 對斜坡	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													
Affected by slopes 受斜坡影響	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													
Landscape Impact 構成景觀影響	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													
Tree Felling 砍伐樹木	Yes 會 <input checked="" type="checkbox"/>	No 不會 <input type="checkbox"/>																													
Visual Impact 構成視覺影響	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													
Others (Please Specify) 其他 (請列明)	Yes 會 <input type="checkbox"/>	No 不會 <input checked="" type="checkbox"/>																													

11. Declaration 聲明

I hereby declare that the particulars given in this application are correct and true to the best of my knowledge and belief.
本人謹此聲明，本人就這宗申請提交的資料，據本人所知及所信，均屬真實無誤。

I hereby grant a permission to the Board to copy all the materials submitted in an application to the Board and/or to upload such materials to the Board's website for browsing and downloading by the public free-of-charge at the Board's discretion.
本人現准許委員會酌情將本人就此申請所提交的所有資料複製及/或上載至委員會網站，供公眾免費瀏覽或下載。

Signature
簽署



Applicant 申請人 / Authorised Agent 獲授權代理人

Mr. Kim On CHAN

Managing Director

Name in Block Letters
姓名（請以正楷填寫）

Position (if applicable)
職位（如適用）

Professional Qualification(s)
專業資格

Member 會員 / Fellow of 資深會員

HKIP 香港規劃師學會 / HKIA 香港建築師學會 /

HKIS 香港測量師學會 / HKIE 香港工程師學會 /

HKILA 香港園境師學會 / HKIUD 香港城市設計學會

RPP 註冊專業規劃師 #29

Others 其他

on behalf of
代表

Vision Planning Consultants Limited



Company 公司 / Organisation Name and Chop (if applicable) 機構名稱及蓋章（如適用）

Date 日期

18 OCT 2021

(DD/MM/YYYY 日/月/年)

Remark 備註

The materials submitted in an application to the Board and the Board's decision on the application would be disclosed to the public. Such materials would also be uploaded to the Board's website for browsing and free downloading by the public where the Board considers appropriate.

委員會會向公眾披露申請人所遞交的申請資料和委員會對申請所作的決定。在委員會認為合適的情況下，有關申請資料亦會上載至委員會網頁供公眾免費瀏覽及下載。

Warning 警告

Any person who knowingly or wilfully makes any statement or furnish any information in connection with this application, which is false in any material particular, shall be liable to an offence under the Crimes Ordinance.

任何人在明知或故意的情況下，就這宗申請提出在任何要項上是虛假的陳述或資料，即屬違反《刑事罪行條例》。

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this application will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:

委員會就這宗申請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) the processing of this application which includes making available the name of the applicant for public inspection when making available this application for public inspection; and

處理這宗申請，包括公布這宗申請供公眾查閱，同時公布申請人的姓名供公眾查閱；以及

(b) facilitating communication between the applicant and the Secretary of the Board/Government departments.

方便申請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 applicant in this application may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

申請人就這宗申請提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第 1 段提及的用途。

3. An applicant has a right of access and correction with respect to his/her 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，申請人有權查閱及更正其個人資料。如欲查閱及更正個人資料，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。

Section (6)(v)(b) Development Schedule

Proposed gross floor area (GFA)	<u>172,404sq.m</u>	<input checked="" type="checkbox"/> About	
Proposed plot ratio	<u>8.24</u>	<input checked="" type="checkbox"/> About	
Proposed site coverage	<u>Above 15m: 25%</u> <u>Below 15m: 75%</u>	<input checked="" type="checkbox"/> About	
Proposed no. of blocks	<u>9</u>		
Proposed no. of storeys of each block	<u>Block 1: 40</u>	storeys	
	<u>Block 2: 32</u>	storeys	
	<u>Block 3: 37</u>	storeys	
	<u>Block 4: 35</u>	storeys	
	<u>Block 5: 42</u>	storeys	
	<u>Block 6: 43</u>	storeys	
	<u>Block 7: 42</u>	storeys	
	<u>Block 8: 42</u>	storeys	
	<u>(excluding 2 storeys of basement)</u>		
	<u>Social Welfare Facilities Block: 3</u>	storeys	
Proposed building height of each block*	<u>Blocks 1, 3, 4: 135</u>	mPD	
	<u>Block 2: 115</u>	mPD	
	<u>Blocks 5-8: 160</u>	mPD	
	<u>Social Welfare Facilities Block: 32</u>	mPD	

*Maximum Proposed Building Height of Each Block

Section (6)(v)(c) Use(s) of different floors (if applicable)

Block Number	Floor(s)	Proposed Use(s)
1	LG/F	Car Park
	UG/F	Shop and Services, Eating Place / Residential Lobby
	1/F	Shop and Services, Eating Place
	2/F	Shop and Services, Eating Place
	3/F	Private Landscaped Roof
	4/F – 39/F	Residential Flats
2	B/F	Basement car park
	LG/F	Car park
	UG/F	Shop and Services, Eating Place / Residential Lobby
	1/F	Shop and Services, Eating Place
	2/F	Shop and Services, Eating Place
	3/F	Private Landscaped Roof
	4/F – 31/F	Residential Flats
3	B/F	Basement car park
	LG/F	Social Welfare Facility
	UG/F	Social Welfare Facility
	1/F	Social Welfare Facility / Clubhouse / Residential Lobby
	2/F	Clubhouse
	3/F – 35/F	Residential Flats
4	B/F	Basement car park
	LG/F	Car park
	UG/F	Shop and Services, Eating Place
	1/F	Private Landscaped Podium / Residential Lobby
	2/F – 34/F	Residential Flats
5	B/F	Basement car park
	LG/F	Car park
	UG/F	Shop and Services, Eating Place
	1/F	Private Landscaped Podium / Residential Lobby
	2/F – 25/F	Residential Flats
	26/F	Refuge Floor
	27/F – 42/F	Residential Flats

6	B/F	Basement car park
	LG/F	Car park
	UG/F	Shop and Services, Eating Place
	1/F	Shop and Services, Eating Place / Residential Lobby
	2/F	Shop and Services, Eating Place / Private Landscaped Roof
	3/F	Private Landscaped Roof
	4/F – 25/F	Residential Flats
	26/F	Refuge Floor
	27/F – 43/F	Residential Flats
7	B/F	Basement car park
	LG/F	Car park
	UG/F	Shop and Services, Eating Place
	1/F	Shop and Services, Eating Place / Residential Lobby
	2/F	Private Landscaped Roof
	3/F - 25F	Residential Flats
	26/F	Refuge Floor
	27/F – 42/F	Residential Flats
8	B/F	Basement car park
	LG/F	Car park
	UG/F	Shop and Services, Eating Place
	1/F	Residential Lobby/ Social Welfare Facility / Clubhouse
	2/F	Clubhouse
	3/F	Private Landscaped Roof
	4/F - 25F	Residential Flats
	26/F	Refuge Floor
	27/F – 42/F	Residential Flats
GIC Block (north-west of Block 6)	G/F	Social Welfare Facility
	1/F	Social Welfare Facility
	2/F	Social Welfare Facility

**Proposed Comprehensive Redevelopment of
Tai Hang Sai Estate with Minor Relaxation of
Plot Ratio and Building Height Restrictions and Proposed Use
of Non-Building Area in “Comprehensive Development Area”
at
New Kowloon Inland Lot No. 4479,
Tai Hang Sai Estate, Shek Kip Mei,
Kowloon**

[Volume 1 of 2]

Applicants	:	Hong Kong Settlers Housing Corporation Limited and Urban Renewal Authority
Planning Consultant	:	Vision Planning Consultants Ltd.
Project Architect	:	Studio Raymond Chau Architecture Ltd.
Structural Engineering Consultant	:	Arthur Yung and Associates Company Ltd.
Traffic Consultant	:	LLA Consultancy Ltd.
Environmental Consultants	:	Skyline Consultants Ltd. Ramboll Hong Kong Ltd. Westwood Hong & Associates Ltd.
Landscape Consultant	:	Landes Ltd.
Date of Preparation	:	October 2021

**Proposed Comprehensive Redevelopment of
Tai Hang Sai Estate with Minor Relaxation of
Plot Ratio and Building Height Restrictions and Proposed Use
of Non-Building Area in “Comprehensive Development Area”
at
New Kowloon Inland Lot No. 4479,
Tai Hang Sai Estate, Shek Kip Mei,
Kowloon**

[Volume 2 of 2]

Applicants	:	Hong Kong Settlers Housing Corporation Limited and Urban Renewal Authority
Planning Consultant	:	Vision Planning Consultants Ltd.
Project Architect	:	Studio Raymond Chau Architecture Ltd.
Structural Engineering Consultant	:	Arthur Yung and Associates Company Ltd.
Traffic Consultant	:	LLA Consultancy Ltd.
Environmental Consultants	:	Skyline Consultants Ltd. Ramboll Hong Kong Ltd. Westwood Hong & Associates Ltd.
Landscape Consultant	:	Landes Ltd.
Date of Preparation	:	October 2021



VISION PLANNING CONSULTANTS LTD.
弘域城市規劃顧問有限公司

Our Ref: K5-THSE/PA/URA/21-16
Your Ref: TPB/A/K4/76
Date: 23 November 2021

By Hand

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

TOWN PLANNING BOARD

2021 NOV 24 A 9:0

RECEIVED

Dear Sir,

Proposed Comprehensive Redevelopment of Tai Hang Sai Estate ("THSE") with Minor Relaxation of Plot Ratio and Building Height Restrictions and Proposed Use of Non-Building Area in "Comprehensive Development Area" at New Kowloon Inland Lot No. 4479, Tai Hang Sai Estate, Shek Kip Mei, Kowloon) (Application No.: A/K4/76) – Further Information

On behalf of the Applicants, we would like to submit herewith, a total of 70 copies of the following materials to respond to comments raised by relevant Government departments on the captioned planning application:

- i. Response-to-Comments ("R-to-C") Table dated 22.11.2021 (Table A);
- ii. Replacement pages of the submitted Landscape Proposal (Annex A);
- iii. Replacement pages of the submitted Air Ventilation Assessment (Annex B);
- iv. Replacement pages of the submitted Planning Statement (Annex C);
- v. Replacement pages of the submitted Noise Impact Assessment (Annex D);
- vi. Replacement pages of the submitted Air Quality Impact Assessment (Annex E);
- vii. Replacement pages of the submitted Sewerage Impact Assessment (Annex F);
- viii. Replacement pages of the submitted Waste Management Report (Annex G);
- ix. Replacement pages of the submitted Land Contamination Assessment (Annex H);
- x. Replacement pages of the submitted Visual Impact Assessment (Annex I);
- xi. Replacement pages of the submitted Traffic Impact Assessment (Annex J); and
- xii. Replacement pages of the Indicative Architectural Drawings (Annex K).

Should you have any queries with regard to the above, please do not hesitate to contact our Mr Chris LEUNG or the undersigned at 2566 9988.

Thank you very much for your kind attention.

Yours faithfully,
for and on behalf of
VISION PLANNING CONSULTANTS LTD.

Kim On CHAN
Managing Director

c.c. Client (By Hand & Email) (w/ encl.)
Project Team (By Email) (w/ encl.)
TWKDPO. PlanD (By Email) (w/ encl.)

[KC/CL] [K5-THSE/PA/URA/21-16]



VISION PLANNING CONSULTANTS LTD.
弘域城市規劃顧問有限公司

Our Ref: K5-THSE/PA/URA/21-18
Your Ref: TPB/A/K4/76
Date: 6 December 2021

By Email Only

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

Dear Sir,

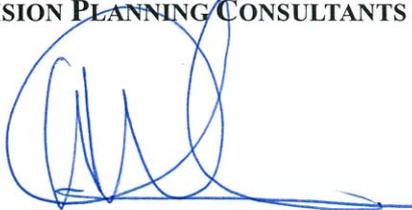
Proposed Comprehensive Redevelopment of Tai Hang Sai Estate (“THSE”) with Minor Relaxation of Plot Ratio and Building Height Restrictions and Proposed Use of Non-Building Area in “Comprehensive Development Area” at New Kowloon Inland Lot No. 4479, Tai Hang Sai Estate, Shek Kip Mei, Kowloon) (Application No.: A/K4/76) – Further Information

On behalf of the Applicants, we would like to submit herewith the two revised pages of **Annex B** to replace the original ones, attached in the Further Information on 2.12.2021 (Our ref: K5-THSE/PA/URA/21-17).

Should you have any queries with regard to the above, please do not hesitate to contact our Mr Chris LEUNG or the undersigned at 2566 9988.

Thank you very much for your kind attention.

Yours faithfully,
for and on behalf of
VISION PLANNING CONSULTANTS LTD.



Kim On CHAN
Managing Director

c.c	Client (By Hand & Email)	(w/ encl.)
	Project Team (By Email)	(w/ encl.)
	TWKDPO. PlanD (By Email)	(w/ encl.)

[KC/CL] [K5-THSE/PA/URA/21-18]

Our Ref: K5-THSE/PA/URA/21-17
Your Ref: TPB/A/K4/76
Date: 2 December 2021

By Email Only

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

Dear Sir,

Proposed Comprehensive Redevelopment of Tai Hang Sai Estate (“THSE”) with Minor Relaxation of Plot Ratio and Building Height Restrictions and Proposed Use of Non-Building Area in “Comprehensive Development Area” at New Kowloon Inland Lot No. 4479, Tai Hang Sai Estate, Shek Kip Mei, Kowloon) (Application No.: A/K4/76) – Further Information

On behalf of the Applicants, we would like to submit herewith the following materials to respond to comments raised by relevant Government departments on the captioned planning application:

- i. Response-to-Comments (“**R-to-C**”) Table dated 01.12.2021 (**Table A**);
- ii. Responses-to-Public Comments dated 01.12.2021 (**Annex A**); and
- iii. Supplementary Information about the Rehousing Arrangement Options (**Annex B**).

Should you have any queries with regard to the above, please do not hesitate to contact our Mr Chris LEUNG or the undersigned at 2566 9988.

Thank you very much for your kind attention.

Yours faithfully,
for and on behalf of
VISION PLANNING CONSULTANTS LTD.



Kim On CHAN
Managing Director

c.c Client (By Hand & Email) (w/ encl.)
Project Team (By Email) (w/ encl.)
TWKDPO, PlanD (By Email) (w/ encl.)
[KC/CL] [K5-THSE/PA/URA/21-17]

Departmental Comments		Response to Comment
<p>Comments of District Planning Officer/Tsuen Wan & Kowloon West received on 26 November 2021 (Contact Person: Mr. C.K. FUNG, Tel: 2417 6250)</p>		
(a)	RtoC item 1 - please verify for the GFA of the for concerned GIC structures falling within the NBA, and provide the total coverage area (in sqm) for the GIC structures within the NBA.	The total estimated GFA for the Social Welfare Facilities within NBA will be approx. 1,300m ² . The total footprints of the Social Welfare Facilities in the NBA are approx. 900m ² and cover approx. 20% of the NBA area.
(b)	Please provide justifications/design considerations for proposing staircase, instead of barrier-free access e.g. ramps, for connecting Tai Hang Sai Street and the POS at the northwest corner of the site.	Barrier-free access from Tai Hang Sai Street to the POS is available through the shopping mall during operation hours. Ramps are not feasible as the gradient will be much steeper than 1:12 due to site constraint. The staircase is only an extra provision.
(c)	Regarding the comment submitted by Hong Kong and China Gas Company Limited, please clarify if the applicants will consult the company in the design stage and closely coordinate with it during construction.	HKPSG Chapter 12 Section 4 – Potential Hazardous Installations (PHI) stated that the threshold qualities for existing PHIs in HK which include Towngas installation of 15 tonnes or more. For every PHI, a consultation zone (CZ) should be delineated within which proposed development will be subject to a Quantitative Risk Assessment (QRA) to be approved by CCPHI. There is no such installation within the CZ of the Site. In Towngas comments, they suggested to conduct a QRA. Please note that EMSD instead of Towngas is the authority to see whether a QRA is required. There is no such requirement from EMSD. Notwithstanding that, the applicants will consult Towngas during the detailed design stage.
<p>Comments of District Planning Officer/Tsuen Wan & Kowloon West received on 30 November 2021 (Contact Person: Mr. C.K. FUNG, Tel: 2417 6250)</p>		
(a)	RtoC item 9 - please confirm that according to the applicants' intention, the 'assignee' does not include individual owners of the future (re)development;	It is confirmed that individual owners of the <u>future residential development</u> will not be responsible for the management and maintenance of the POS. Future residential owners will not be the 'assignee'.

Departmental Comments		Response to Comment
(b)	RtoC item 12 - please confirm that according to the applicants (including HKSHCL), the existing average flat size of THSE is about 30sqm. Please provide the range of the approximate flat sizes of existing THSE, according to the information of the applicants.	<p>According to the approved GBP which showed usable floor area (UFA) only, the existing average flat size of THSE is about 27sqm (GFA) based on an estimated conversion. The average flat size for Site 1 in the Proposed Scheme is about 28sqm (GFA).</p> <p>According to the approved GBP, the flat size (GFA) of the existing THSE ranges from about 17sqm to about 47sqm based on an estimated conversion.</p>
(c)	RtoC item 20 - please clarify if it is the applicants' intention that any surplus units in Site 1 upon completion of redevelopment and rehousing will be allocated to new tenants according to the prevailing allocation policy of the residential development at Site 1, which will be further determined by HKSHCL upon implementation stage of the scheme.	<p>At this stage, HKSHCL does not know the exact number of households that are eligible to be rehoused in the redeveloped Site 1. In addition, households with more than 6 members may request and be able to split into 2 units. Further vetting of the eligibility for rehousing of each household will be conducted upon planning approval. It is immature to decide whether there will be surplus units or not at this stage.</p> <p>THSE was granted to HKSHCL to provide rental housing lower-than-market rents for low-income families. Whether HKSHCL will buy and/or sell the surplus units, if any, to buyers and/or new tenants is subject to future land grant clauses.</p>

Departmental Comments		Response to Comment
(d)	Please beef up the reason for implementing the redevelopment in one phase, apart from speeding up the redevelopment process.	<p>It is doubtful whether the two-phase redevelopment proposed in 2016 would be implementable. Land grant would likely be complicated by encumbrances and other lease restrictions. The technical feasibility of demolishing a couple of blocks while retaining others for decanting is also doubtful.</p> <p>Although the applicant of 2016 Approved Scheme proposed to provide stairs lift platforms in decanting blocks, the installment of stairs lifting platforms is subject to clearance/width of the old staircases and would not serve the same purpose as passenger lifts. The proposed refurbishment of decanted flats with aid facilities in kitchen and bathroom might not be technically/spatially feasible and could not resolve the accessibility problem of senior tenants, especially for those to be allocated to units at upper levels of the old buildings. A two-phase redevelopment would require a longer works programme.</p> <p>Furthermore, phased development is considered not feasible for the Proposed Scheme because (i) the existing blocks are old and in poor conditions (ii) the blocks of 7 to 10 storeys with no lift are not suitable to serve as interim housing, especially for aged tenants;. (iii) Phased development would delay the housing supply programme; and (iv) phased development would not be able to meet the tenants' aspiration for moving once only.</p> <p>The current one-phase redevelopment scheme will achieve the shortest possible works programme to accelerate flat supply</p>
(e)	Table 1 in planning statement, please verify the no. of L/UL bays in both Sites 1 and 2. There appears to be discrepancies among the table/application form/TIA;	The no. of L/UL Bays in Site 1 is 14 and Site 2 is 15.
(f)	Please clarify whether structures in Sites 1 and 2 are connected and mutually accessible, in particular for the landscape podium and the retail spaces therein; or are the developments in the two Sites are discretely separated and fenced off / with restricted accesses from each other;	Site 1 and Site 2 are planned to be self-contained development components, including their management and maintenance.

Departmental Comments		Response to Comment
(g)	It is noted in the RtoC (p. 13) that the landscaped area atop GIC building (at the northern end of the NBA) will be open to the public. Please clarify if this area is counted towards the 1,500 sqm proposed POS, and if negative, any differentiation/difference in management/operation between the POS and the said landscaped area.	The landscaped area atop the Social Welfare Facilities building (at the northern end of the NBA) does not form part of the POS. The landscaped area will open to public at reasonable hours subject to management of the GIC uses. URA or its future joint-venture partner(s), or its assignee, or owners of the retail portion will take up the long-term management and maintenance of the POS in Site 2. Individual owners of residential units of Site 2 will not be responsible for management and maintenance of the POS.
Comments from Antiquities and Monuments Office received on 15 November 2021		
1.	Being a low-cost housing estate developed by the Hong Kong Settlers Housing Corporation Limited, Tai Hang Sai Estate is the only existing low-cost housing estate for lower-income group, which is developed, owned and operated by private company with support from the government throughout the Hong Kong history of housing development. The eight to ten-storey linear block reinforced concrete structures reflect modernist and functional design through strong horizontal lines and vertical elements formed by continuous balconies and staircases respectively. Man Hing House, which is the only housing blocks with shops at lower floors, embodies an interesting east elevation with an extended part projecting from the first floor with piers supported from the ground formed a verandah at the southern part while a fan shape structure was designed at the northern part to accommodate shops. The eye-catching signages attached to facade become a landmark of the area. Nevertheless, as utilitarian buildings with basic provision, only ventilation bricks in honeycomb pattern were installed in some staircases of the blocks as decorations and finishes.	Noted.

Departmental Comments		Response to Comment
2.	In view of the certain heritage value possessed by the Tai Hang Sai Estate, the applicants are recommended to preserve the Estate by records through photographic recording and 3D scanning. In addition, original signages by Hong Kong Settlers Housing Corporation Limited demonstrated all over the Estate, traditional fluorescent light shop signages and some of the ventilation bricks are suggested to be salvaged and displayed with interpretations in the future housing site to tell the history of the area.	<p>The heritage value of THSE is appreciated. URA together with HKSHCL will liaise with AMO regarding preserving the estate by records through photographic recording and 3C scanning after planning approval.</p> <p>URA together with HKSHCL will consult AMO about salvaging and/or displaying original signage, fluorescent light shop signage and/or ventilation bricks upon planning approval. URA and HKSHCL would be delighted to do a site walk with AMO team to identify the relics / fabrics which could be salvaged and re-installed / displayed after planning approval.</p>

**Proposed Comprehensive Redevelopment of Tai Hang Sai Estate and
Minor Relaxation of Plot Ratio, Building Height and Non-Building Area Restrictions**
擬議綜合重建大坑西新邨並略為放寬地積比率、建築物高度及非建築用地限制
(A/K4/76)

Responses to Public Comments 回應公眾意見

Public Inspection Period 公眾查閱期：

29/10/2021 – 19/11/2021

Nature of Comments 意見性質：

A) Support 支持：55

B) Object 反對：737

C) General 一般：63

Notes 備註：

1. Comments submitted in English are responded in English.
申請人會以中文回應以中文提交之意見。
2. The Applicants have categorized the received comments for easy reference and organized response to similar comments. Comments are not categorized by commenters.
為了更清晰回應相類似之意見，申請人將意見分類回應。此回應中的分類僅供參考，並不代表提意見人所作之分類。

<p style="text-align: center;">Extracted Comments 意見節錄</p>	<p style="text-align: center;">Applicants' Responses 申請人回應</p>
<p>(一)：支持/贊成重建計劃的意見</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ● 重建能改善大坑西邨居民居住環境，增加及改善石硤尾社區設施； ● 邨內設施太舊，沒有升降機，對老人家出入尤其不便，不合時宜，有重建的必要； ● 計劃可以增加香港房屋供應，除照顧低收入家庭所需外，亦協助夾心階層置業； ● 贊成放寬地積比率及建築高度限制，土地的潛力及用途需要與時並進，計劃能有效利用土地資源； ● 擬議項目創造多角度的通風及視覺走廊，梯級式的建築輪廓，及以創新的公共休憩空間； ● 擬議方案新增的商場，可以為該區居民提供一個便利的生活需要； ● 商場部分提供一條無障礙的人行通道。這樣的連接會大大提升該區的便捷性，是增益方案； ● 重建期間可能引起現有居民不便，但只要能提供可行及合理的暫遷方案，城規會該接納建議方案； ● 「一屋換一屋」和不設資產審查不合理，亦不應影響公屋輪候； ● 大坑西新邨自 1997 年後因計劃重建而從未加租，實屬匪夷所思，入住大坑西新邨的居民已比公屋有更優厚的福利，因此任何補償必須嚴查家庭總資產； ● 重建計劃被耽誤多年，後悔反對 2016 年的重建，是次重建計劃機不可失，不可能有方案可滿足所有人，不應議而不決； ● 市建局從出售首置單位所得的利潤可以支助其他舊區重建或樓宇復修項目。 	<p>感謝市民明白大坑西邨須要重建的逼切性。大坑西邨建於 60 年代，7 座樓齡約 60 年只有民泰樓樓齡約 40 年。邨內設施陳舊，樓高 7-10 層，沒有升降機，對老人家出入尤其不便，不合時宜，有重建的必要。</p> <p>為回應 2020 年度及 2021 年度施政報告，香港平民屋宇有限公司（平民屋宇）及市區重建局（市建局）擔起重建大坑西邨這個使命，主要目標為提供約 1,300 個單位重置現有合資格住戶，以及約 2,000 個「港人首次置業」（首置）單位。</p> <p>大坑西新邨是一個為基層家庭提供低於市值租金的私營出租屋邨，為確保能善用珍貴的房屋資源，照顧有實際住屋需要的居民，其重建計劃會充份考慮和照顧已核實及載列於該單位租戶與平民屋宇定立的租約附表上的成員之住屋需要。值得注意一點，大坑西新邨自 1997 年後 24 年來從未加租，租金比公屋更低廉。</p>
<p>(二)：有關賠償及回遷方面的反對意見</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ● 平民屋宇未能妥善安置居民； ● 平民屋宇公司完全沒有和居民溝通過； ● 應先解決回遷資格和安置全部居民，才批准是次規劃申請。 	<p>平民屋宇將預留足夠單位妥善安置符合回遷資格的住戶。</p>

<p style="text-align: center;">Extracted Comments 意見節錄</p>	<p style="text-align: center;">Applicants' Responses 申請人回應</p>
	<p>平民屋宇委託社區服務隊積極在邨內舉辦居民會解釋重建計劃。另外屋邨辦事處亦設立意見收集箱供居民發表意見。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● 要求原區安置，居民大部分 70 歲以上，行動不便或有其它身體狀況。要他們找屋搬、搬屋，令他們擔心彷徨，不能安享晚年，亦破壞大坑西邨的社區互助網絡； ● 一般業主不租給長者，重建令長者有機會短期內搬 3-4 次屋（一般租約為期 2 年），身心受折磨； ● 給予回遷居民的單位面積不能過小，容許分戶； ● 關注重置租金是否在可負擔水準。 	<p>假若有個別住戶在尋找租盤遇到困難，可尋求社工隊協助及聯繫地產代理。</p> <p>平民屋宇亦積極考慮其他方案，若然最終仍未能解決住屋問題，不排除由平民屋宇承租酒店客房，讓受影響居民入住，又或與提供過渡性房屋的非牟利機構商討安置事宜。</p> <p>回遷單位的面積將參照香港房屋委員會的編配標準編配單位，即人均室內樓面面積不少於 7 平方米。至於重置單位的租金水平會與香港房屋委員會的公屋相若，相信為住戶可負擔的水平。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● 不應設置資產審查； ● 不同意合資格回遷的住戶所需符合的 5 項條件； ● 只同意條件（1）：合資格成員需“已登記核實及載列於該單位租戶與平民屋宇公司訂立的租約附表上”。 	<p>大坑西邨是一個為基層家庭提供低於市值租金的私營出租屋邨，為確保能善用珍貴的房屋資源，合資格回遷的住戶必須符合所有回遷資格（如沒有在香港擁有住宅物業，沒有公屋戶籍等）。若有特殊情況，平民屋宇可酌情考慮。回遷資格並不設額外資產審查。</p> <p>事實上，現時香港房屋委員會的公共房屋申請人及成員或公屋戶主及成員亦須符合沒有擁有住宅物業的要求，否則將不符合申請資格或須交回單位。因此，合資格成員亦須符合沒有擁有住宅物業的要求。若有特殊情況，平民屋宇可酌情考慮。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● 要求政府協助「一屋換一屋」或「一屋換公屋」； ● 希望可以借出區內公屋資源協助居民遷置，待完成重建後供其他低收入人士入住大坑西邨； ● 只要公屋，不要賠償、補償； ● 反對興建「首置」單位，政府應收回土地，興建公營房屋（如公屋或居屋）； ● 應主要作廉租用地性質，否則違背地契初衷 	<p>根據運輸及房屋局為深水埗區議會提供的文件（編號 125a/21；2021 年 11 月 9 日），大坑西邨是私營出租屋邨，由平民公司作為該地段的承批人，一直按土地契約條款為低收入人士提供出租單位。由於平民公司是大坑西邨的承批人，有責任妥善安置現有租戶，由政府或香港房屋委員會使用其公共房屋資源安置有關居民，並不適宜。該文件亦表示政府會繼續協助推動重建計劃。</p>

<p style="text-align: center;">Extracted Comments 意見節錄</p>	<p style="text-align: center;">Applicants' Responses 申請人回應</p>
	<p>「首置」單位是為無法負擔購買私人住宅、不合資格購買居屋且未曾擁有物業的香港市民，提供低於市價的住宅物業。「首置」是由市建局發展的，並不是由房屋委員會提供的。</p>
<p>(三)：有關賠償及回遷方面的一般意見</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ● 租金津貼不足以負擔五年的租金支出，建築期亦有機會延遲，導致租金支出增加； ● 補償租金年期，應該要五年半比較適合； ● 租金補償一人 54 萬，為什麼兩人只有 60 萬？三人只有 70 萬？四人只有 81 萬？應該是兩人至少 75 萬，三人至少 96 萬，四人至少 117 萬，如此類推； ● 租金補貼應該包括租屋地產代理傭金； ● 搬遷費一人 2 萬，為什麼兩人、三人、四人都是 2 萬？應該兩人 3 萬、三人 4 萬、四人 5 萬，如此類推； ● 永久搬出大坑西邨只補償租金補貼的 25% 實在太少，沒有吸引力； ● 補償應該大大提高到租金補貼的 4 至 5 倍，即是 20 年至 25 年的租金補貼，才有吸引力。居民可以拿這筆錢去租 20 至 25 年樓，或者買一間屋長住。平民公司也可賣掉這個重建單位，以這個黃金地段，有商場、會所、停車場、地鐵上蓋等，樓價應該最少 3 萬元一尺，到時平民公司可賺豐厚利潤，這樣才是雙贏； ● 回遷後的單位租金，面積計算，資格要求和購買折扣必須明確，以便居民考慮做決定。 	<p>租金津貼的計算將參考市場租金水平而釐定。租金的潛在升幅在計算時已一併考慮。如因建築期延遲而衍生額外租金費用，平民屋宇將再行發放額外租金津貼。</p> <p>因此，住戶所獲得的租金津貼加上現時付出的租金，理應足夠支持在遷出期間租金開。</p> <p>平民屋宇正與相關政府部門探討容許合資格租戶選擇購買重建後單位的可行性，因此現時未有任何購買的細節。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● 違背 2016 獲批准的規劃方案；應該分期重建，先保留數座作過渡性住所，分期拆遷； ● According to the previous survey conducted by the resident committee recently, the vacancy of current THSE is more than 50%. It is absolutely possible for the developer to split the project into several phases by relocating some portions of the existing residents to one side which could be redeveloped later. 	<p>是次規劃申請與 2016 獲批准的規劃方案是兩項獨立的規劃申請。</p> <p>分期拆遷的方案並不可行，因為樓宇太舊，日久失修又沒有電梯，並不適合作為年老居民的過渡性住所。分期拆遷亦會拖慢整個重建項目的時間表，耽誤房屋單位供應。分期重建亦無法辦到居民只搬一次的訴求。</p>

<p style="text-align: center;">Extracted Comments 意見節錄</p>	<p style="text-align: center;">Applicants' Responses 申請人回應</p>
	<p>According to the Occupancy Verification (OV) conducted by a survey consultant appointed by HKSHCL between 25 June and 8 July 2021, 1,231 households (about 98% of total households on THSE register) had completed the OV interviews. The remaining 2% (31 households) did not answer the door or refused to do interviews.</p>
<p>(四)： 有關項目規劃設計及營運方面的反對意見</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • 反對於窩仔街設車輛出入口，新增出入口應設於偉智街； • 反對大幅放寬建築高度，不應超越現時石硤尾邨重建後的樓宇高度； • 特區政府將管理公共休憩用地以及社福設施大樓的公共服務責任轉移至土地持有人，會加重持有人的負擔以及如何確保其對公眾會有適切回應。 	<p>擬議重建方案設計，已經全面平衡下列各方面的考量因素：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 法定規劃大綱圖的相關特定規定和設計要求； • 當今社會發展對住房和社福設施的迫切需求和需要； • 善用社會土地資源，務求達至「一地多用」的智慧型社區發展目標； • 克服申請地段內的種種發展局限和挑戰，如維持 3 條覺線走廊； • 合理協調最近石硤尾整區對建築物高度放寬的尺度。 <p>公共休憩用地以及社福設施的公共服務責任不會轉移至住宅小業主。市建局或其合作夥伴或其代理人或商用業主將負責擬議公共休憩用地的後續營運和管理。社福設施則由社會福利署或其他社福機構負責營運和提供服務。</p>
<p>(五)： 項目規劃設計及營運方面的一般意見</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • 樓宇高度造成屏風樓效應，影響景觀、採光，並降低附近居民的生活質素； • 設置商場令周邊物價提高，基層居民難以負擔，應保留更多小商店，為社區提供多樣化及廉價的商品； • 商場通道只於商場營運時間開放不便南山邨居民； • 區內公共交通配套未能應付新增人口； • 屋苑能提供安老院日夜間護理，優先讓屋苑內的長者入住； 	<p>申請報告書內的交通、通風、景觀影響評估結果一致顯示，申請方案是不會就上述各方面對該區造成任何不可接受的影響。</p> <p>在申請地段內提供社福設施和小型商場，為方便將來住客需要，滿足多元化需求，也減低新住客對現有內區零售商業帶來的壓力。</p>

<p style="text-align: center;">Extracted Comments 意見節錄</p>	<p style="text-align: center;">Applicants' Responses 申請人回應</p>
<ul style="list-style-type: none"> • The 3-level retail podium is too bulky and it breaks the greenery connection between the 1/F and the private landscape podium. The podium may induce canyon effect and cause negative influence to the microclimate within the district. • Proposing to increase PR from 5.5 to 8.24, to increase BH from 90 mPD to 135mPD in the eastern portion and 130 mPD to 160 mPD in the western portion; and to use the 25m-wide NBA for social welfare facilities and POS, the use of word “minor relaxation” is ridiculous; • The design of open space is unattractive; with no bicycle parking or basketball court; • Several mature trees including <i>Aphananthe aspera</i>, have been growing for more than 40 years. These trees provide a high amenity value and sentimental effects which the developer did not account for. Strongly request the developer to temporarily nursing the trees and transplant most of them back to the site after completion of the redevelopment. 	<p>擬議周邊行人路擴闊，提升人行系統的便捷性，通風和立體景觀等方面，提供最大可能性的效益。</p> <p>在規劃階段初期已開始諮詢社會福利署，並根據社會福利署的要求擬議申請方案中包括的 5 項社福設施。</p> <p>The terrace landscape design at different podium levels, together with the provision of 3 visual corridors cut through the site, offers positive and active design merits in visual and wind permeability terms.</p> <p>The adoption of ‘multi-pronged approach’ is the most suitable arrangement to maximize the development potential of available sites to address the pressing demand for public housing. The term ‘minor’ should not, and cannot, be limited to the absolute increase in building height, but its consequential effect on the society as a whole.</p> <p>The proposed public open space is intended to be a passive landscaped area for public enjoyment.</p> <p>Proper landscape proposals provided in Appendix IV of the planning application have already taken the mature trees into considerations. Compensatory plantings and new landscaping treatments are proposed to enhance the greening effect and the visual amenity of the proposed development.</p>
<p>(六)： 技術方面的一般意見</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • A Quantitative Risk Assessment (QRA) is suggested to be conducted to evaluate the potential risk and determine the necessary mitigation measures. The project proponent is also suggested to consult in design stage and closely coordinate with Towngas during construction stage and provide protective measures. 	<p>HKPSG Chapter 12 Section 4 – Potential Hazardous Installations (PHI) stated the threshold qualities for existing PHIs in Hong Kong which include Towngas installations of 15 tonnes or more. For every PHI, a consultation zone (CZ) should be delineated within which proposed development will be subject to a QRA to be approved by CCPHI.</p> <p>The subject site is not within CZ of any PHIs. Therefore, a QRA is not required to support this</p>

Extracted Comments 意見節錄	Applicants' Responses 申請人回應
	<p>planning application. EMSD has no request for any QRA for this planning application.</p> <p>It is noted that no QRA was conducted for the 2016 Approved Scheme (A/K4/67).</p>

Rehousing Arrangement Options

According to the planning statement of the 2016 Approved Scheme (A/K4/67) and its supporting further information submitted to TPB, the proposed redevelopment was planned to be carried out in 2 phases. On the basis of the family profile of the existing tenants, HKSHCL proposed to adopt 3 rehousing arrangement options:

- (1) Leaving THSE with cash compensation;
- (2) Purchasing a new HOS-type unit in Phase 1 after redevelopment (but lands matters were not tackled in 2016); or
- (3) Continuing to rent a flat at THSE as an interim arrangement.

HKSHCL supplemented that affected tenants would continue to rent a unit in the existing THSE as an interim arrangement. Decanted flats will be refurbished before people move in, such as providing aid facilities in kitchen, bathrooms, as well as stairs lifting platforms, wherever needed and appropriate.

However, it is doubtful whether the two-phase development would be implementable. Land grant would likely be complicated by encumbrances and other lease restrictions. The technical feasibility of demolishing a couple of blocks while retaining others for decanting is also doubtful. On the other hand, the installment of stairs lifting platforms is subject to clearance/width of the old staircases and would not serve the same purpose as passenger lifts. The proposed refurbishment of decanted flats with aid facilities might not be technically/spatially feasible and could not resolve the accessibility problem of senior tenants, especially for those to be allocated to units at upper levels of the old buildings. A two-phase redevelopment would require a longer works programme.

The current S.16 Application (A/K4/76; Proposed Scheme) offers more comprehensive options and allowances than the 2016 Approved Scheme:

- (1) Leaving THSE with cash compensation;
- (2) Purchasing a new flat on site – subject to further liaison between HKSHCL and relevant Bureaux/ Departments;
- (3) Continuing to rent a flat at THSE after completion of the redevelopment;
- (4) An ex-gratia rental allowance for renting temporary accommodation or making other housing arrangements during the redevelopment period of THSE based on the number of eligible members of each household. The amount of the allowance will benchmark relevant market rental prices;
- (5) An ex-gratia moving allowance based on the number of eligible members of each household. One payment for moving out prior to redevelopment, and other payment for returning after completion to cover expenses incurred by house moving;
- (6) A one-off special ex-gratia allowance for residents not eligible for being rehoused at THSE upon redevelopment;
- (7) A rent-free period to be granted to all existing residents for living in the current THSE for free once they have signed the agreements on rehousing arrangements or on leaving THSE permanently;
- (8) The choice of applying for a Starter Homes unit at Site 2 as a general public, subject to relevant income and total net asset limits and giving up the right to be rehoused at the redeveloped THSE.

A social service team will assist appointed by HKSHCL will assist in finding temporary accommodations for eligible households and help households that have special needs to apply for social security allowance, if and when necessary. The social service team will also assist in house moving and dealing with administrative work (eg. filling in utility forms) during the moving process upon request by needed households.

In light of the above, the rehousing arrangement options and ex-gratia allowances for eligible tenants being offer in the current Proposed Scheme is more comprehensive than that of the Approved Scheme in 2016. The current 1-phase redevelopment scheme will achieve the shortest possible works programme to accelerate flat supply.

The criteria for evaluating the eligibility for being rehoused at the redeveloped THSE are stated in the brochure in Appendix XVI of the Planning Submission.

**Comparison Table between
the Approved Scheme (Application No. A/K4/67) and
the Proposed Scheme (Application No. A/K4/76)**

Development Parameters	Approved Scheme (A/K4/67) (a)	Proposed Scheme (A/K4/76) (b)	Difference (b) – (a) (% change)
Site area (about)	20,900m ²	20,910.6m ²	+10.6m ² (+0.1%)
Total plot ratio (PR) (about)	6.8	8.24	+1.44 (+21.2%)
- domestic PR	6.3	7.5	+1.2 (+19%)
- non-domestic PR	0.5	0.74	+0.24 (+48%)
Total gross floor area (GFA) (about)	142,192m ²	172,404m ²	+30,212m ² (+21.2%)
- domestic GFA	131,618m ²	156,830m ²	+25,212m ² (+19.2%)
- non-domestic GFA ⁽ⁱ⁾	10,574m ²	15,574m ²	+5,000 m ² (+47.3%)
GIC GFA (about) ⁽ⁱⁱ⁾	667m ²	6,500m ²	+5,833m ² (+875%)
Site coverage (about)			
- above 15m	26%	25%	-1% (-3.8%)
- below 15m	44%	75%	+31% (+70.5%)
No. of flats	4,925	3,347 (not more than)	-1,578 (-32%)
Estimated population (about)	13,051	8,356	-4,695 (-36%)
Average flat size (GFA) (about)	26.7m ²	28m ² (Site 1) 58m ² (Site 2)	+1.3m ² (+4.9%) +31.3m ² (+117.2%)
No. of blocks	6	8	+2 (+33.3%)
Building heights	88.7mPD / 94.3mPD / 125.4mPD / 128.2mPD / 131mPD	115mPD / 135mPD / 160mPD	+26.3m (+29.7%) to +29m (22.1%)

Development Parameters	Approved Scheme (A/K4/67) (a)	Proposed Scheme (A/K4/76) (b)	Difference (b) – (a) (% change)
GIC provision ⁽ⁱⁱ⁾	Neighbourhood elderly centre	- Care and Attention Home for Severely Disabled Persons; - Residential Care Home for the Elderly cum Day Care Unit; - Neighbourhood Elderly Centre; - Home Care Services for Frail Elderly Persons; - Child Care Centre	
Transport facilities			
- private car parking	78	333	+255 (+327%)
- motorcycle parking	10	21	+11 (+110%)
- light goods vehicle / light bus parking	4	6	+2 (+50%)
- L/UL bays for goods vehicle / light bus / ambulance	15	27	+12 (+80%)
- L/UL for school bus	--	2	--
- taxi/private car lay-by	--	2	--
- refuse collection vehicle	1	2	+1 (+100%)
Private open space	13,089m ² (about)	8,370m ² (not less than)	-4,719m ² (-36.1%)
Public open space	--	1,500m ² (not less than)	--
Completion year(s)	2021 (Phase 1) 2029 (Phase 2)	2028	--

Notes:

(i) Including a 9-classroom kindergarten.

(ii) GIC facilities are exempted from PR calculation under the OZP. Further consultation with the relevant government departments will be conducted at detailed design stage.

**S.16 Applications for Minor Relaxation of Building Height (BH) Restrictions
within “Residential (Group A)” (“R(A)”) Zone on Shek Kip Mei Outline Zoning Plan**

Application No.	Location	Zone	Application (BH relaxation)	Decision (date of decision by the Committee)	Main Reason(s) for Approval / Approval Conditions(s)
A/K4/63	Pak Tin Estate Redevelopment (Phases 7, 8, 10, 11 and 13)	“R(A)”	<p>Proposed minor relaxation of BH restrictions for proposed public housing redevelopment</p> <p>(from 100mPD to 122mPD (+22%); and</p> <p>from 120mPD to 130mPD (+8.3%)</p>	<p>Approved with conditions</p> <p>(13.12.2013)</p>	<p><u>Main reasons for approval</u></p> <p>(a) in line with planning intention of “R(A)” zone and compatible with design concept of the OZP;</p> <p>(b) no significant/adverse visual, landscape and air ventilation impacts anticipated;</p> <p>(c) technical assessments conducted and no adverse environmental, traffic, drainage and sewerage impacts on the surrounding areas;</p> <p>(d) increase in housing supply to meet the community’s imminent demand for public housing; and</p> <p>(e) planning merits of wider building separations, reduced building footprint, avoiding light-well effect, preserving the mature trees and providing a 30m-wide NBA across the site according to the ES of the OZP.</p>

Application No.	Location	Zone	Application (BH relaxation)	Decision (date of decision by the Committee)	Main Reason(s) for Approval / Approval Conditions(s)
					<p><u>Approval conditions</u></p> <p>(a) the submission of a revised environment assessment study and the implementation of proposed mitigation measures identified therein to the satisfaction of the Director of Environmental Protection or the Town Planning Board; and</p> <p>(b) the submission of fire service installations and water supplies for firefighting the satisfaction of the Director of Fire Services or of the Town Planning Board.</p>
A/K4/65	Shek Kip Mei Estate Redevelopment (Phase 6)	“R(A)1”	<p>Proposed minor relaxation of BH restriction for proposed public housing redevelopment</p> <p>(from 110mPD to 121mPD (+10%))</p>	<p>Approved with conditions</p> <p>(8.5.2015)</p>	<p><u>Main reasons for approval</u></p> <p>(a) in line with planning intention of “R(A)” zone;</p> <p>(b) compatible with surrounding areas;</p> <p>(c) site constraints and interface with future redevelopment of the adjoining Shek Kip Mei Health Centre;</p> <p>(d) no significant adverse visual and air ventilation impacts on the surrounding area;</p>

Application No.	Location	Zone	Application (BH relaxation)	Decision (date of decision by the Committee)	Main Reason(s) for Approval / Approval Conditions(s)
					<p>(e) not incompatible with existing landscape character;</p> <p>(f) technical assessments conducted and no adverse environmental, traffic, drainage and sewerage impacts on the surrounding areas; and</p> <p>(g) planning merits of wider building separation, reduced building footprint, avoiding wall-like building frontage, enhancing open space setting.</p> <p><u>Approval conditions</u></p> <p>(a) the submission and implementation of landscape master plan and tree preservation proposals to the satisfaction of the Director of Planning or of the Town Planning Board; and</p> <p>(b) the provision of fire service installations and water supplies for firefighting to the satisfaction of the Director of Fire Services or of the Town Planning Board.</p>

Application No.	Location	Zone	Application (BH relaxation)	Decision (date of decision by the Committee)	Main Reason(s) for Approval / Approval Conditions(s)
A/K4/70	Pak Tin Estate Redevelopment (Phases 7, 8, 10, 11 and 13)	"R(A)"	<p>Proposed minor relaxation of BH restrictions for permitted public housing redevelopment</p> <p>(from 100mPD to 122mPD (+22%);</p> <p>from 100mPD and 130mPD to 132mPD (+1.5% and +32%);</p> <p>from 120mPD to 130mPD (+8.3%); and</p> <p>from 120mPD to 157mPD (+30.8%))</p>	<p>Approved with conditions</p> <p>(12.4.2019)</p>	<p><u>Main reasons for approval</u></p> <p>(a) additional flats provided and in line with Government policy;</p> <p>(b) not incompatible with the high-rise residential developments in the vicinity intended under the OZP;</p> <p>(c) overall stepped height profile in the western part of Shek Kip Mei area generally maintained, and added variation to BH profile of the whole Estate;</p> <p>(d) constraint of extensive rock excavation for basement;</p> <p>(e) no significant visual and air ventilation impacts;</p> <p>(f) in line with criteria for BH relaxation in the ES of the OZP;</p> <p>(h) technical assessments conducted and no adverse environmental, traffic and sewerage impacts on the surroundings; and</p>

Application No.	Location	Zone	Application (BH relaxation)	Decision (date of decision by the Committee)	Main Reason(s) for Approval / Approval Conditions(s)
					<p>(i) planning merits of building gaps and 30m-wide air ventilation and visual corridor, preservation of existing trees and avoidance of light-well effect.</p> <p><u>Approval condition</u></p> <p>The provision of fire service installations and water supplies for firefighting to the satisfaction of the Director of Fire Services or of the Town Planning Board.</p>

Detailed Comments of Government Departments

Detailed Comments of the Chief Building Surveyor/Kowloon, Buildings Department:

- (a) the proposed development involves the extinguishment of existing streets and inclusion of such in site area which may contravene section 31(1) of the Buildings Ordinance and regulation 23(2)(a) of Building (Planning) Regulations. Application for exemption/modification might be considered at the building plan submission stage subject to favorable comments from relevant government departments;
- (b) GIC facilities should be accountable for domestic/non-domestic gross floor area (GFA) and site coverage (SC) calculations according to their respective use in accordance with Building (Planning) Regulations;
- (c) Residential Care Home for the Elderly and Residential Care Home for Persons with Disabilities which are for habitation and should be accountable for domestic GFA and SC under the Buildings Ordinance;
- (d) covered areas underneath proposed footbridges between Blocks 1 & 2 and Blocks 7 & 8 as well as the footbridges between blocks should be accountable for GFA calculation;
- (e) under PNAP APP-2, 100% GFA concession may be granted for underground private car park while only 50% GFA concession may be granted for aboveground private car park. In this connection, the mean level of all abutting streets and structural ceiling soffit of the proposed car parks should be clarified;
- (f) it is noted that the subject site falls within the Scheduled Areas no. 3, attention should be drawn to PNAP APP-24 for railway protection;

Detailed Comments of the Commissioner for Transport:

- (g) please provide a set of traffic count survey record at all the junctions for the record;
- (h) please provide the details about the use of the traffic flows documented in the ATC. As the ATC data was in year 2019, please advise if any adjustment factors have been applied for the traffic flows;
- (i) please provide updated Figure 3.3 regarding the details of the pedestrian count survey. Please provide the pedestrian count survey to show the peak pedestrian flow at the concerned footpaths. Also, please justify if the assessments of P1 to P4 only are sufficient, provided that there are other nearby major bus and GMB routes (e.g. at Nam Cheong Street, etc.);
- (j) please provide the calculation of the observed traffic movement in Appendix B, based on the existing traffic movements (i.e. Figure 3.2) for all the junctions for the record;
- (k) please provide the relevant record to show Pak Tin Estate Redevelopment was included in the BDTM model;
- (l) the traffic generation for the housing site at PTE and CORS should be (values in pcu/hr):

AM Peak: Gen: 78, Att.: 54; and
 PM Peak: Gen: 37, Att.: 51.

Please review and revise the TIA report;

- (m) please note that trip generation of G/IC should be reviewed in the detailed design stage which the operation details would be confirmed;
- (n) please provide the record of the in-house trip generation survey as reference;
- (o) the traffic attraction (PM peak) at Site 1 as shown in Figure 4.2 (180pcu/hr) is not consistent with that in Table 4.8 (122pcu/hr). Please review;
- (p) for the junction improvement scheme by adjustment of the method of control, please explain why the intergreen time would be 5 sec for each stage. Please also explain the loss time of 16 sec. Also, in addition to the junction improvement scheme by adjustment of the method of control, please also carry out the junction capacity assessment with the scheme to be implemented under the Public Housing developments at PTE and CORS as a long term scheme;
- (q) please advise how did the applicant consider the kerbside activities in the junction capacity assessment at all the junctions;
- (r) please advise how did the applicant consider the effect of gradients of roads in the junction capacity assessment at all the relevant junctions;
- (s) please note that the scales of residential flat units and retail GFA area of the in-house surveys are much smaller than that of the proposed redevelopment. Please provide more relevant pedestrian survey record for further review and comment. Please advise how to determine the pedestrian flow in 2031 Reference Scenario. As referring to Table 5.2, the estimated pedestrian traffic generation at AM peak and PM peak would be 6368 and 9969 ped/hour. Please advise how to determine the peak pedestrian flow for the LOS assessments based on the estimated pedestrian traffic generation and the pedestrian flow in 2031 reference scenario;
- (t) please review if more data of Monthly Traffic and Transport Digest would be used instead of using a single month data;
- (u) please advise how to determine the peak pedestrian flow for the LOS assessments based on the estimated pedestrian traffic generation and the pedestrian flow in 2031 reference scenario;
- (v) please advise the 10 nos. of the on-street parking spaces would be included in Site 1 or Site 2. Please update the Table 7.1, Figures 7.3 and 7.4 accordingly. Given that the junction improvement proposal at junction of Wai Chi Street/Woh Chai Street is deleted, the footpath at the eastern side of Wai Chi Street would be wider. Please update the Table 5.4 and the relevant drawings;

- (w) please note that the dimensions of the taper of the lay-by should follow the requirements in the TPDM;
- (x) please indicate the accessible parking spaces in the TIA;
- (y) GPS 1 per 6 units can be adopted in calculating the car parking provision;
- (z) it is noted that the drop gate would be positioned such that the vehicular queue would not tail back to the public roads;
- (aa) the details of the PU/DO facility would be reviewed in the detailed design stage;

Detailed Comments of the Director of Environmental Protection:

Noise Impact Assessment (NIA) - Road traffic noise assessment

- (bb) Section 5 – Please provide Transport Department’s agreement for appendix 3 on the 2043 traffic forecast data adopted for road traffic noise assessment;
- (cc) Sections 6.4 & 6.5 –
 - i. The site is bounded by Woh Chai Street, Wai Chi Street, Tai Hang Tung Road and Tai Hang Sai Street, with a predicted road traffic noise level up to 77 dB(A) according to the assessment. The NIA has proposed setback, use of top-hung type acoustic window (THW), enhanced acoustic balcony and utility platform (UP) with automatic door closer as noise mitigation measures for residential NSRs with predicted noise level >70 dB(A), and claims for a 5 dB(A) reduction for each mitigation measure. Please clarify if the dimensions of the top-hung type acoustic window (THW) and enhanced acoustic balcony in Figure A6 is for reference only as the details of dimensions of the flats are not available in the report. Actually, the height of the room is not consistent (2.8m in THW and 3.5m in enhanced acoustic balcony). Please demonstrate and clarify if the proposed mitigation and the mitigation measures of the reference project are of similar setting so that reference can be made;
 - ii. the NIA mentioned that there are 28 flats exceeding the relevant noise limit in the Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG) up to 3 dB(A) and the proposed scheme will achieve a 99.2% compliance rate. However, the number of flat with predicted noise level > 70 dB(A) in the mitigated scenario is more than 28. In fact, flats 416 & 417 of Tower 4, 510 & 511 of Tower 5, 601 - 603 of Tower 6 have a predicted noise level over 70 dB(A) in the unmitigated scenario but no mitigation measures are provided. Please check and clarify. It is suggested explore the use of additional noise mitigation measures or to adopt acoustic windows (baffle type)) in order ensure a 100% compliance rate for NSRs within the proposed development with reference to the standard laid in HKPSG;
- (dd) Section 9 – For Care and Attention Home for Severely Disabled Person (C&A/SD) & Residential Care Home for the Elderly (RCHE), the NIA has proposed the use of Baffle-type Acoustic Window for a 7.5 dB(A) reduction based on “PN on Application of Acoustic Windows (Baffle Type) in Planning Residential Developments against Road Traffic Noise Impact”. However, please be reminded that the PN is to apply in room size of 8m², and difference in room size will require justifications together with submission of technical documents for Environmental Protection Department’s consideration;

Sewerage Impact Assessment

- (ee) Section 2.4.1.4 – Please advise if Drainage Services Department (DSD) has been consulted for the latest design and programme of sewerage upgrading works under DSD's Contract No. DC/2020/01;
- (ff) Section 4.1.1.4 – In order to determine the required sewerage mitigation measures, please assess the sewerage impact for the "existing scenario" (i.e. sewerage arising from the proposed development is discharged to the existing sewerage system without upgrading works) as well as agree with DSD on the scope and interfacing issue of mitigation measures required;

Land Contamination Assessment

- (gg) Table 5.1 – Please provide the site visit photos/information from transformer owners and assessment inside the transformer rooms to support the conclusion that potential land contamination issue should not be anticipated at that areas;
- (hh) Section 5.5 – Please elaborate the assessment that "both fire incidents were not relevant to contamination issue";

Detailed Comments of the Chief Town Planner/Urban Design and Landscape, Planning Department:

- (ii) it is noted that 6 trees outside the application site will be affected by the development. The applicants should identify the responsible parties and seek approval from relevant departments on those trees outside the application site boundary;
- (jj) the applicants are reminded that approval of s.16 application under Town Planning Ordinance does not imply approval of the site coverage of greenery requirements under PNAP APP-152 and/or under the lease. The site coverage of greenery calculation should be submitted separately to Buildings Department for approval. Similarly for any proposed tree preservation/removal scheme and compensatory planting proposal, the applicants should approach relevant authorities direct to obtain necessary approval as appropriate;

Detailed Comments of the Director of Electrical and Mechanical Services:*Electricity Safety*

- (kk) in the interests of public safety and ensuring the continuity of electricity supply, the parties concerned with planning, designing, organizing, supervising and conducting any activity near the underground cable or overhead line under the mentioned application should approach the electricity supplier (i.e. CLP Power) for the requisition of cable plans (and overhead line alignment drawings, where applicable) to find out whether there is any underground cable and/or overhead line within and/or in the vicinity of the concerned site. They should also be reminded to observe the Electricity Supply Lines (Protection) Regulation and the "Code of Practice on Working near Electricity Supply Lines" established under the Regulation when carrying out works in the vicinity of the electricity supply lines;

Town Gas Safety

- (ll) there is an intermediate pressure underground town gas transmission pipeline (running along Tai Hang Sai Street and Nam Shan Chuen Road) which is in the vicinity of the

proposed development. For the sake of public safety and ensuring the continuity of town gas supply, the project proponent/consultant/works contractor shall therefore liaise with the Hong Kong and China Gas Company Limited in respect of the exact locations of existing or planned gas pipes/gas installations in the vicinity of the proposed works areas and any required minimum setback distance away from them during the design and construction stages of works. The involved parties are also required to observe the requirements of the Electrical and Mechanical Services Department's Code of Practice on "Avoidance of Damage to Gas Pipes" 2nd Edition for reference. The Code can be downloaded via the following web-link:

[https://www.emsd.gov.hk/filemanager/en/content_286/CoP_gas_pipes_2nd_\(Eng\).pdf](https://www.emsd.gov.hk/filemanager/en/content_286/CoP_gas_pipes_2nd_(Eng).pdf);

Detailed Comments of the Director of Leisure and Cultural Services:

- (mm) from maintenance point of view, the applicants should ensure that the geotechnical stability of slopes, tree roots and the drainage system of slope feature nos. 11NW-B/F505(1), 11NW-B/C381(1) and 11NW-B/FR193(1) would not be affected during the course of construction of proposed redevelopment. The applicants should take special care on the Tree no. SA4704 TS001 on Architectural Services Department (ArchSD)'s maintained slope feature no. 11NW-B/C381(1), in which the tree roots have extended to private slope feature no. 11NW-B/C381(2); and
- (nn) the applicants should submit the relevant proposed works of slopes and trees which may affect the ArchSD's maintained slopes during the construction stage.

[擬稿]

2021年11月9日深水埗區議會第12次會議

議程第2項：討論事項

2(g) 平民屋宇無力妥善安置，林鄭政府靠妳協助遷置(深水埗區議會文件 125/21)

1. 李庭豐議員介紹文件 125/21。
2. 覃德誠主席表示，秘書處曾於會前邀請運輸及房屋局(運房局)及香港平民屋宇有限公司(平民屋宇)出席是次會議，惟有關方面未能派員出席，他續請議員參閱運房局提交的回應文件 125a/21。
3. 何婉貞女士表示，平民屋宇及市區重建局(市建局)曾向城市規劃委員會(城規會)提交規劃許可申請，內容主要按規劃大綱圖綜合發展區的發展參數，申請略為放寬地積比率及高度限制，以配合重建計劃的目標，包括提供約 1 300 個由平民屋宇用作重置現有住戶的單位，以及約 2 000 個由市建局用作首次置業的住宅單位。城規會於 10 月 18 日收到上述申請，並於 10 月 29 日按《城市規劃條例》的要求，公開收集公眾意見三個星期。公眾人士可於 11 月 19 日前向城規會秘書處提交意見。城規會收到規劃許可申請後的兩個月內，會就交通情況、空氣質素及流通度，以及公眾意見等各方面作出考慮。
4. 李庭豐議員表示，政府於過去三年的施政報告中均曾提及會協助進行重建計劃，惟至今仍未確認負責的部門。他對於平民屋宇不出席會議及沒有就重建計劃諮詢區議會表示失望。他認為平民屋宇為居民提供特惠租金津貼並非「妥善安置」的安排；他希望政府有關部門交代重建及安置安排，並協助妥善安置大坑西邨的居民。

[擬稿]

5. 覃德誠主席表示，過去兩次的施政報告中均提及大坑西邨的重建計劃，可見政府亦表關注。他續表示，由關注團體進行的意見調查結果顯示，居民不滿「先遷出、後回遷」的安排。此外，邨內有不少高齡住戶，要他們先後搬遷兩次會帶來極大不便。他建議房屋署以公共房屋(公屋)安置居民，待大坑西邨重建完成後，部分單位可用作公屋輪候用途。他亦建議去信促請平民屋宇及運房局與居民協商，以就搬遷安排達成共識。

6. 李庭豐議員表示，由於平民屋宇及運房局等重要持份者均沒有出席是次會議，因此希望撤銷討論文件內的動議，並提出臨時動議。

7.

會議：深水埗區議會第 12 次會議

日期：2021 年 11 月 9 日

文件：平民屋宇無力妥善安置，林鄭政府靠妳協助遷置
(深水埗區議會文件 125/21)

動議/
修訂動議/
臨時動議*：「強烈要求城規會：暫緩審批 A/K4/76 規劃申請，爭取共識啟動重建」

基於下列原因，深水埗區議會強烈要求城規會暫緩處理審批 A/K4/76 的規劃申請：

1. 平民屋宇有限公司及市區重建局要求住戶「先遷出、後回遷」的遷置安排明顯得不到大坑西新邨住戶的接受和認同，根據大坑西邨居民權益關注組和全邨八座互委會上月底成功訪問該邨 644 戶居民的意見調查結果，超過九成九被訪住戶認為平民屋宇有限公司及市區重建局單方面推出的「先遷出、後回遷」的遷置安排，是不能夠做到居民的妥善安置。沒有妥善安置，如何能夠做到 A/K4/76 規劃申請第一項的重要目標？

2. 過去五年，平民屋宇有限公司一直拒絕與大坑西新邨居民組織和代表商討大坑西邨重建及居民遷置事宜。沒有接觸磋商，如何可以產生重建遷置共識？這樣明顯違背 2016 年城規會會議就大坑西邨重建的審議結果。根據上述大坑西新邨住戶意見調查反映，近九成被訪住戶亦認為，在平民屋宇有限公司與居民就遷置安排作出商討和達成共識前，城規會應該暫緩處理或審批 A/K4/76 的規劃申請。

3. 暫緩處理審批申請，讓平民屋宇有限公

(*刪去不適用者)

司可以重新審視有關的重建遷置安排，認真面向住戶遷置需要和訴求，並且考慮提請特區政府借出區內公屋協助解決居民遷置需要，以爭取達至遷置共識啟動重建！」

動議人： 李庭豐

和議人： 覃德誠

贊成： 覃德誠、李庭豐、伍月蘭
(3)

反對： (0)

棄權： (0)

(*刪去不適用者)

大坑西邨居民權益關注組

通訊地址：大坑西邨民安樓 G16B 電話：2788 2717

深水埗民政事務專員

黃昕然先生：

請求協助向城規會要求暫緩處理 (A/K4/76) 規劃申請

本關注組及本邨八座互委會為大坑西邨居民組織，一直關注及跟進大坑西邨重建問題。因應城規會 10 月 29 日公布平民屋宇公司提交有關重建大坑西邨的規劃申請 (A/K4/76)，本關注組及全邨八座互委會參考邨內進行的居民意見調查，要求城規會暫停審批該規劃申請，贊成平民屋宇公司與大坑西邨居民磋商，爭取就居民遷置問題達成共識，並且考慮請求特區政府借出區內公屋提供遷置協助，以促成遷置共識啟動大坑西邨重建；本關注組希望專員能夠協助大坑西邨居民，向城規會轉達居民意見，及促成居民與平民屋宇之溝通。

(A/K4/76) 規劃申請行政摘要清楚說明：「啟動大坑西新邨重建以改善大坑西新邨居民的生活質素」是最重要的規劃目標之一。過去五年城規會及特區政府持續強調，在居民遷置安排未獲居民接受和滿意解決前，政府是不會支持大坑西邨重建計劃的推進；

針對平民屋宇公司再次擬備的重建規劃申請，大坑西邨居民權益關注組及全邨八座互委會於 10 月中至 10 月底進行了「大坑西邨住戶對平民屋宇公司有關重建及居民遷置安排的意見調查」，成功訪問 644 戶居民，佔全邨 1260 戶的 51.11%；

根據上述調查結果，我們有以下總結：

1. 超過九成以上 (92.86%) 被訪大坑西邨住戶並不接受 (A/K4/76) 規劃申請提出要求住戶「先搬出、後回遷」的遷置安排，九成九以上 (99.22%) 被訪住戶更認為「先搬出、後回遷」的安排並不能夠做到為居民提供妥善安置。沒有妥善安置，(A/K4/76) 規劃申請擬議的遷置安排根本不能夠達到該規劃申請的重要目標；

Letter received on 02 May 07 9.11.21

大坑西邨居民權益關注組

通訊地址：大坑西邨民安樓 G16B 電話：2788 2717

2. 近九成（89.29%）被訪大坑西邨住戶認為，在平民屋宇公司與居民就遷置安排作出商討和達成共識前，城規會應該暫緩處理和審批(A/K4/76)的規劃申請。過去五年，平民屋宇公司一直拒絕與大坑西邨居民組織和代表商討大坑西邨重建及居民遷置事宜，沒有接觸磋商，如何可以產生共識，這樣亦違背 2016 年城規會會議審議大坑西邨重建的結果。另外，亦有九成七（97.2%）被訪住戶認為政府有責任為大坑西邨住戶提供重建安置協助。故此，我們強烈要求城規會立即暫緩審批（A/K4/76）的規劃申請，責成平民屋宇公司重新審視剛提出的遷置安排，考慮要求特區政府借出區內公屋協助解決居民遷置需要，並且與大坑西邨居民及相關持份者商討，爭取居民遷置共識啟動大坑西邨重建。

深水埗民政署責為市民及政府之間的溝通橋樑，協助居民向政府部門及機構反映意見責無旁貸；本關注組希望 專員能夠為大坑西邨居民向城規會轉達意見，協助要求暫緩處理（A/K4/76）規劃申請，為促成大坑西邨重建出一分力。

此致

深水埗民政事務專員

黃昕然先生

大坑西邨居民權益關注組

大坑西邨

民興 民安 民泰 民強

民樂 民康 民順 民利

互助委員會

2021 年 11 月 8 日

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號

Reference Number:

211101-083141-65749

提交限期

Deadline for submission:

19/11/2021

5-1

提交日期及時間

Date and time of submission:

01/11/2021 08:31:41

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/K4/76

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

先生 Mr. C. Lung

意見詳情

Details of the Comment :

Podium gardens and open spaces should also be designed and provided for the 3 commercial floors, ie. shops and eateries levels. As 3 levels of the same size footprint are too bulky; if keeping the current design, visually not appealing as the greenery connection would be broke between 1/F and private garden podium level; moreover such 3 levels of mass may induce canyon effect that causes negative influence to the microclimate within the district.

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道333號北角政府合署15樓

傳真：2877 0245或2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

就規劃申請提出意見

5-18

Comments on Planning Application

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates

A/K4/76

意見詳情 Details of the Comment

各位規劃委員先生：

你們好本人林潤祺 70歲 太太陳淑英 70歲 已於大坑西新邨居住了43年
我們年紀老邁沒有子女在身邊也沒有任何物業可供居住所謂老有所依
現在我們只有大坑西新邨這個居所作為依歸如果大坑西新邨這個
規劃平民屋宇公司沒有給我倆老安排居所敢請你們願意看到我倆疏落
街頭嗎 願知道老人家在香港找租屋有多麼困難若找不着租盤或多番
遭遭到拒絕我倆內心還能承受巨大的壓力嗎我們明白重建是需要的但
懇請不要犧牲我們老年人結識展商我們正飽受精神上的困擾擔心
將來無處容身我們極力希望強烈要求以屋換屋作為遷出的小小條件
希望城規會各位年青委員先生們為老人家打開側隱之心伸出同情之手
給我們老人餘生安樂之居所
懇請各位城市規劃委員伸出同情之手就大坑西新邨重建規劃申請俾些
給平民屋宇公司與居住者商討一個合理安置。多謝。

祝

工作順利

「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment

林潤祺

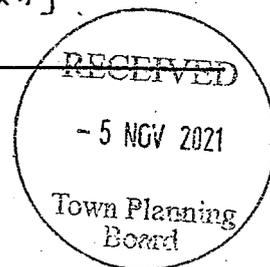
通訊地址 Postal Address

簽署 Signature

林潤祺

日期 Date

5-11-2021



就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號
Reference Number: 211105-214038-62790

提交限期
Deadline for submission: 19/11/2021

47

提交日期及時間
Date and time of submission: 05/11/2021 21:40:38

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/K4/76

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 先生 Mr. NG

意見詳情
Details of the Comment :

The information outlined in the existing brochure published by the Hong Kong Settlers Housing Corporation Limited (HKSHCL) and distributed to the existing tenants of the Tai Hang Sai Estate (THSE) in October 2021 is totally rubbish, pointless and completely unacceptable based on the reasons and opinions collected by THSE residents mentioned below.

A. RIGHTS AND DUTIES:

In the past decades, Hong Kong Settlers Housing Corporation Limited (HKSHCL) has assisted the Hong Kong Housing Authority (HKHA) of the Hong Kong Government in the British colony era to re-house those affected by clearance of the then Tai Hang Sai Resettlement Area in 1965 as well as those affected by the renewal projects of Tung Tau Estate to be re-housed in the Man Tai House of the Tai Hang Sai Estate (THSE) around 1979 after the construction of the Shek Kip Mei Station of the Mass Transit Railway (MTR). There is no reason for the HKHA unable to temporarily loan some 200+ units to relocate some residents of two buildings of the THSE if the relocation plan is divided into two phrases with two buildings as phrase I as mentioned by HKSHCL in 2018 relocation plan.

B. LEGAL ISSUE:

In 2010 Town Planning Board meeting, HKSHCL was mentioned as only the Trustee of the piece of land on which the Tai Hang Sai Estate (THSE) was built. The ownership of this piece of land is still under the HKSAR Government from the very beginning in 1965 to the existing stage in 2021. Therefore, the HKSAR Government still owed the residents of the THSE the responsibility of relocation, not mentioning depriving the rights of THSE residents moving up to public housing by Hong Kong Housing Authority as well as Hong Kong Housing Association in the past 56 years.

C. REALITY ISSUES:

The existing legal tenants of the THSE aged from 60+ to 90+ with the most average age of 80+. There is no way for them to seek temporary houses for 5-6 years and moving back to the two new buildings of the then THSE managed by the HKSHCL. No landlords in HK are willing to rent their house to those aged over 70 because they are afraid of those old aged will pass away in their rented houses affecting the price of the property. The difficulty of aged people to seek appropriate housing is extremely difficult.

Also, the heavy workload of moving out of the THSE and moving in to new temporary housing two, three or even four times (because most tenant agreements last for only 1-2 years) plus the clearance of miscellaneous items, kitchen utensils and furniture is the most challenging one for most of these residents living for over 56 years.

D. FINANCIAL BURDEN:

There is no mention of the exact amounts of the subsidized allowances described in the brief outline of the draft information provided by the HKSHCL to the tenants of the THSE. If the rental subsidy turns out to be only the existing rent of these low income families which is about 10% of the private housing, then the tenants has to pay the rest of the 90% of the rent of the outside private property. This movement is equal to the brutal massacre all these aged tenants living in the existing THSE.

Based on all those opinions collected from the existing tenants of the THSE, I personally do not understand the motive of the HKSAR Government, saying to house some 2000 new Starter Home Scheme for the youth. However, this idea is totally ridiculously built above the graves of all those aged people living on this piece of land.

Therefore, I look forward to hearing some sincere feedback from all Members of the Town Planning Board to seriously consider all the existing concerns of these aged tenants with most of them not sleeping well in the past 8 months since the introduction of the Urban Renewal Authority (URA) on the 8th of March 2021 and NOT passing this proposed Broad Development Parameters of the Applied Use/Development with Application No. A/K/76 on the Tai Hang Sai Estate (THSE) before the proper and satisfied relocation plan of the existing tenants of the THSE in the nearby some 20+ public estates managed by the Hong Kong Housing Authority in the Sham Shui Po district.

Sincerely Yours,

One of those Tai Hang Sai Residents living for 60 years since Childhood

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

51

就規劃申請 (A/K4/76) 提出意見



有關的規劃申請編號：A / K4 / 76

意見詳情：

本人是大坑西新邨住戶，本人支持早日落實大坑西邨重建，但反對平民屋宇公司及市建局 2021 年 10 月提交的規劃申請(A/K4/76)，嚴重折騰本邨居民，未能為居民提供妥善安置安排。本人強烈要求城規會暫緩審議該項規劃申請，讓大坑西邨居民與相關持份者就居民遷置安排爭取達成共識。

1/ 反對(A/K4/76) 規劃申請

1.1 早日落實大坑西邨重建，是大坑西邨居民的共同願望。但平民屋宇公司(A/K4/76)規劃申請第 5.48 段提出的單一遷置安排：提供津貼要求住戶「先遷出、後回遷」，是漠視本人的限制和困難，嚴重折騰本邨居民，特別是高齡住戶的生活，並非為本人提供妥善安置。這樣安排如何可以啟動重建，改善本村居民生活質素的重要規劃目的；

1.2 第 5.48 段提出平民屋宇公司委聘的社工隊會協助住戶物色暫住單位，但據本邨住戶向相關社工隊查詢有關協助時，獲得的訊息是住戶需要自行物色暫住單位，社工隊只是協助和陪伴，並且不能保證能夠找到合適單位暫住。規劃申請內容的陳述，明顯淡化居民遷出尋找臨時居所的困難和限制，誤導大坑西邨居民及城規會等相關持份者。

1.3 過去五年，本人得悉平民屋宇公司一直拒絕與本邨居民組織和代表商討大坑西邨重建及遷置事宜，沒有接觸磋商，如何可以產生遷置共識，這樣亦違背 2016 年城規會會議審議大坑西邨重建的結果。

2/ 特區政府借出區內公屋協助遷置是促成共識啟動重建不能缺少的因素

2.1 過去五年，平民屋宇公司未能啟動大坑西邨重建，反映該公司缺乏合適遷置資源，以做到特區政府責成必須要有妥善安置的要求。本人強烈要求特區政府特事特辦，借出區內公屋資源，協助居民遷置，促成共識啟動重建！

2.2 大坑西邨不是一般私人買賣屋邨，因為有 1961 年政府政策及公帑支持，才出現今天的大坑西邨。當年政府更協助受興建大坑西邨影響的光民村居民，入住政府徙置大廈，部份居民及後亦遷回大坑西邨居住。平民屋宇公司代表在 2010 年城規會相關會議上亦表明，平民屋宇公司是大坑西邨這塊屬於公共資源土地的托管人，為協助政府解決低收入人士住屋需要。故此，平民屋宇公司一直有提供該屋邨單位，供房屋署住戶及準住戶申請入住。過往入住的居民一段長時間曾被視為已領取公共房屋福利，因而被剝奪申請公屋及白表居屋的權利！特區政府協助居民遷置完全是有所依據；最重要亦是啓動大坑西邨重建不可缺少的因素。

2.3 本人要求特區政府利用白田邨第 10 期重建公屋或區內其他公屋協助本邨居民遷置，待大坑西邨完成重建，取回相同數量單位，供其他低收入人士入住。

3/ 要求城規會暫緩審批 (A/K4/76) 規劃申請

3.1 平民屋宇公司並沒有善用過去五年的時間，與大坑西邨居民磋商，爭取達成遷置安排共識，(A/K4/76)的規劃申請亦沒有為本人提供妥善安置安排；

3.2 過去五年城規會及特區政府持續強調，在遷置安排未獲居民接受和滿意解決前，政府是不會支持大坑西邨重建計劃的推進；

3.3 本人要求城規會暫緩審批有關的規劃申請，促成大坑西邨居民、平民屋宇公司和特區政府的接觸和商討，爭取早日達成遷置共識啓動重建。

「提意見人」姓名／名稱：鄺潤泉 陳惠蓮

通訊地址：九龍大坑西邨民  樓  室

簽署：鄺潤泉 陳惠蓮 日期：2021.11.8

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 2021年11月09日星期二 21:12
收件者: tpbpd@pland.gov.hk
副本: [REDACTED]
主旨: Objection to A/K4/76 Redevelopment Application

52

To The Town Planning Board of Hong Kong:

I am Ricky Tse and I am a long time resident in Tai Hang Sai Estate.

I would express my objection to the A/K4/76 application filed by the Hong Kong Settlers Housing Co. Ltd. I earnestly request the Town Planning Board **to suspend the review or processing of the A/K4/76 redevelopment application** due to the following 3 reasons.

1. Regarding the relocation plan, there is no evidence to prove that the Hong Kong Settlers Housing Co. Ltd. completed the due consultation or reached any due consensus with the **majority** of the validated tenants of Tai Hang Sai Estate. In other words, the necessary work is not complete.
2. The relocation plan is **vague**. Most importantly, there is **no pledge or commitment** from the Hong Kong Settlers Housing Co. Ltd. **to assume relocation obligations of all validated tenants affected by the redevelopment**.
3. The HK SAR Government affirmed more than once earlier that it **would not support this renewal project without the satisfactory resolution of the relocation issue by the Hong Kong Settlers Housing Co. Ltd.** Accepting it now would defy the assurance given by the HK SAR Government, not to mention that it would introduce unnecessary complications, new social problems and unrest.

Instead, the right approach to be taken by the Hong Kong Settlers Housing Co. Ltd. is to garner the support of Tai Hang Sai Estate's tenants by first reaching out and then settling the relocation issue as soon as possible. As the most important stakeholders, we the tenants could become a potent force to make this redevelopment a new paragon of Hong Kong's success in urban renewal.

Hence, the Town Planning Board must demur and advise the Hong Kong Settlers Housing Co. Ltd. that the resolution of the relocation issue would constitute one of the most important prerequisites of acceptance. The Town Planning Board should suspend the review of this application immediately until all related issues mentioned above are resolved satisfactorily.

Sincerely,

Ricky Tse

Address: [REDACTED]
Email: [REDACTED]
Phone: [REDACTED]

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

55

To : Secretary, Town Planning Board

By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong

By Fax : 2877 0245 or 2522 8426

By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates

A/K4/76

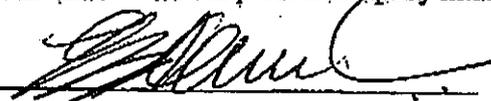
意見詳情 (如有需要，請另頁說明)

Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

本人贊成略為放寬地積比率，建築高度
及非建築用地限制，現香港可用土地
緊張，故此支持以上做法

「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment 李慧敏 (深水埗分區委員會)

簽署 Signature



日期 Date

8/11/2021



致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓

傳真：2877 0245 或 2522 8426

69

就規劃申請 (A/K4/76) 提出意見



有關的規劃申請編號：A / K4 / 76

意見詳情：

本人是大坑西新邨住戶，本人支持早日落實大坑西邨重建，但反對平民屋宇公司及市建局 2021 年 10 月提交的規劃申請(A/K4/76)，嚴重折騰本邨居民，未能為居民提供妥善安置安排。本人強烈要求城規會暫緩審議該項規劃申請，讓大坑西邨居民與相關持份者就居民遷置安排爭取達成共識。

1/ 反對(A/K4/76) 規劃申請

1.1 早日落實大坑西邨重建，是大坑西邨居民的共同願望。但平民屋宇公司(A/K4/76)規劃申請第 5.48 段提出的單一遷置安排：提供津貼要求住戶「先遷出、後回遷」，是漠視本人的限制和困難，嚴重折騰本邨居民，特別是高齡住戶的生活，並非為本人提供妥善安置。這樣安排如何可以啓動重建，改善本村居民生活質素的重要規劃目的；

1.2 第 5.48 段提出平民屋宇公司委聘的社工隊會協助住戶物色暫住單位，但據本邨住戶向相關社工隊查詢有關協助時，獲得的訊息是住戶需要自行物色暫住單位，社工隊只是協助和陪伴，並且不能保證能夠找到合適單位暫住。規劃申請內容的陳述，明顯淡化居民遷出尋找臨時居所的困難和限制，誤導大坑西邨居民及城規會等相關持份者。

1.3 過去五年，本人得悉平民屋宇公司一直拒絕與本邨居民組織和代表商討大坑西邨重建及遷置事宜，沒有接觸磋商，如何可以產生遷置共識，這樣亦違背 2016 年城規會會議審議大坑西邨重建的結果。

2/ 特區政府借出區內公屋協助遷置是促成共識啓動重建不能缺少的因素

2.1 過去五年，平民屋宇公司未能啓動大坑西邨重建，反映該公司缺乏合適遷置資源，以做到特區政府責成必須要有妥善安置的要求。本人強烈要求特區政府特事特辦，借出區內公屋資源，協助居民遷置，促成共識啓動重建！

2.2 大坑西邨不是一般私人買賣屋邨，因為有 1961 年政府政策及公帑支持，才出現今天的大坑西邨。當年政府更協助受興建大坑西邨影響的光民村居民，入住政府徙置大廈，部份居民及後亦遷回大坑西邨居住。平民屋宇公司代表在 2010 年城規會相關會議上亦表明，平民屋宇公司是大坑西邨這塊屬於公共資源土地的托管人，為協助政府解決低收入人士住屋需要。故此，平民屋宇公司一直有提供該屋邨單位，供房屋署住戶及準住戶申請入住。過往入住的居民一段長時間曾被視為已領取公共房屋福利，因而被剝奪申請公屋及白表居屋的權利！特區政府協助居民遷置完全是有所依據；最重要亦是啓動大坑西邨重建不可缺少的因素。

2.3 本人要求特區政府利用白田邨第 10 期重建公屋或區內其他公屋協助本邨居民遷置，待大坑西邨完成重建，取回相同數量單位，供其他低收入人士入住。

3/ 要求城規會暫緩審批 (A/K4/76) 規劃申請

3.1 平民屋宇公司並沒有善用過去五年的時間，與大坑西邨居民磋商，爭取達成遷置安排共識，(A/K4/76)的規劃申請亦沒有為本人提供妥善安置安排；

3.2 過去五年城規會及特區政府持續強調，在遷置安排未獲居民接受和滿意解決前，政府是不會支持大坑西邨重建計劃的推進；

3.3 本人要求城規會暫緩審批有關的規劃申請，促成大坑西邨居民、平民屋宇公司和特區政府的接觸和商討，爭取早日達成遷置共識啓動重建。

「提意見人」姓名／名稱： 王陳琮珍

通訊地址： 九龍大坑西邨民 樓 室

簽署： 琮珍 日期： 6/11/2021

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道333號北角政府合署15樓

傳真：2877 0245或2522 8426

電郵：tbbpd@pland.gov.hk

69

就規劃申請提出意見

Comments on Planning Application

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates

A/K4/76

意見詳情 Details of the Comment

本人認為，平民屋宇公司不應一次過清拆邨內所有樓座，而是應保留數座樓座作居民過渡性住居，分階段清拆才不致令所有居民，特別是年邁老人家流離失所。其實這也是平民屋宇公司最初提出的建議，不明為何今次卻收回相關建議，單方面在沒有任何安置安排的情況下向城規會提出遷拆全邨的申請。我已 [REDACTED] 歲，要定時往區內醫院覆診，不可能離開這區，但我如何能在區內找到住居？而且我患有多種疾病包括腦退化、健忘症，我如何能適應邨外生活？事實上我已不能煮飯，一日兩餐也是由區內志願機構提供，若被遷離大坑西，沒有了社福機構的服務，連基本生活也成問題。聽說在其他地方重新輪候相關服務，特以經年計，我這把年紀，將

「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment

王陳琮珍 (口述)

如何是好？所以平民屋宇應分階段行

通訊地址 Postal Address [REDACTED]

拆大坑西，讓有需要的居民，特別是老人家，在重建工程

簽署 Signature

琮珍

日期 Date

6/11/2021

進行期間仍可繼續居住本邨不致流離失所！

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號

Reference Number:

211117-121732-85343

提交限期

Deadline for submission:

19/11/2021

75

提交日期及時間

Date and time of submission:

17/11/2021 12:17:32

有關的規劃申請編號

The application no. to which the comment relates:

A/K4/76

「提意見人」姓名/名稱

Name of person making this comment:

小姐 Miss S Wan

意見詳情

Details of the Comment :

提出的重建方案是一個非常全面的小社區規劃方案，除了照顧到邨內住客的需求外，還提供了廣泛的社會福利設施，以及能提供超過2,000個首置單位；發展建設的空間佈局有心思，創造多角度的通風及視覺走廊，梯級式的建築輪廓，及以創新的公共休憩空間。我認同這個申請地段的限制很大，難度甚高，做出這樣高水平的方案實在難得。支持！

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號
Reference Number: 211117-191301-28365

提交限期
Deadline for submission: 19/11/2021

84

提交日期及時間
Date and time of submission: 17/11/2021 19:13:01

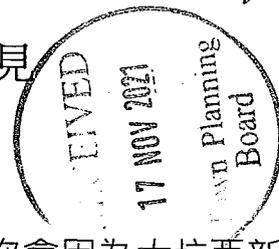
有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/K4/76

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 先生 Mr. Ron Leung

意見詳情
Details of the Comment :

申請人提出的建築物新高度合理，整體石硤尾地區的建築物高度最近也不繼調整，配合社會發展需求和需要，是城市發展的過程，加上市區土地資源確實不多，善用城市資源，是負責任的城市規劃方向。申請人的創意和誠意，對社會，對地區，對整個石硤尾的城市景觀，對周邊發展的協調性和融合性，做得不錯，這樣的優質重建項目是需要鼓掌歡迎的。

給政府部門<城規會>的信 - 大坑西邨的重建計劃 意見



政府你的責任是照顧你的市民, 而不是「素尸餐位」。上一刻你會因為大坑西新邨居民享有廉租優惠而拒絕他們申請其他公屋的機會; 這一刻卻說這私人租約的問題不應該佔用公共資源。如果以你已經認定他們等同享有廉租資格所以不能申請公屋, 這一刻這些人你就不能夠視而不見。現在邨裡的一千多名居民人微言輕, 已經變成香港的老殘邊緣人, 等著任人宰割。

你不能因為那是港英時代造成的問題而撇清你的責任。不要以為重建以後可以增加首置物業單位, 減少香港人對居住需求的渴望變成你的政績。

政府, 旁觀者不是你的名字, 你應該知道你的責任是解決問題。當初女人街也是非法擺賣因為需要而變成合法, 現在這個難道不是在法律邊緣的問題嗎!? 你沒有看到居民的需求嗎!? 他們要求不合理嗎!?

這一千多名的居民裡面多的是 70 歲~90 歲以上的老人, 只有他們因為在搬遷議題拉鋸过程導致的焦慮與鬱悶而死亡, 這一筆帳都要歸在你們的頭上。

你們那些坐的辦公室裡「高薪厚祿」的高官怎麼能體會居民「無瓦遮頭」的焦慮!

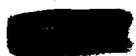
今天所謂搬遷的「銀彈」,即可能「一炮而散」, 搬遷後居民分散各地, 如果又來一個什麼理由或天災導至建屋期延後, 那居民們怎麼樣能夠集合來爭取他們的權益, 有誰會為四散東西的居民維護他們權益! 那些孤苦伶仃的老人只能躲在暗處飲泣! 難道這是我們回歸祖國以後應有的景象嗎! ?

100

此致

城規會 負責大坑西重建主任

劉錦培

大坑西 

2021年11月15日

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道333號北角政府合署15樓

傳真：2877 0245或2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

125

就規劃申請提出意見

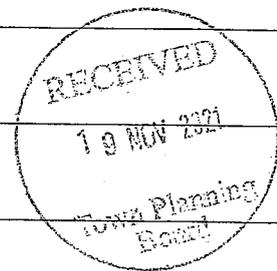
Comments on Planning Application

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates

A / K4 / 76

意見詳情 Details of the Comment

反對興建首置房屋，建議興建公營房屋（例如公屋或居屋），這能給全港市民有機會享用政府之房屋福利及舒緩現時輪候公營房屋的嚴重問題。



「提意見人」姓名／名稱 Name of person/company making this comment

王令言

簽署 Signature

Kelly

日期 Date

6 Nov 2021

致城市規劃委員會秘書：

專人送遞或郵遞：香港北角渣華道333號北角政府合署15樓

傳真：2877 0245或2522 8426

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

就規劃申請提出意見

129

Comments on Planning Application

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates

A/K4/76

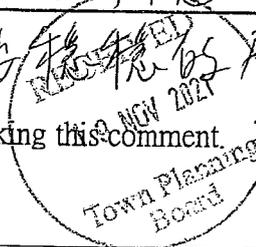
意見詳情 Details of the Comment

我媽黃玉香，如今100歲。住在大坑西已有57年。(1964入住)
她一直認為住在大坑西心滿意足，能在此地終老是地心願。
她前3次跌倒骨折，術後仍可勉力上下5層樓梯，但2年前再次
大腿骨折後，生活起居均需人照料加上腦退化，近年更被迫禁足
於家內。今次屋邨重建要清拆是無可奈何，但萬萬想不到是這住
了>50年的廉租屋，原來有公、私營之分，重建拆掉要自己搵屋搬，
沒屋安置，頓失居所！這真是我媽及這裏老街坊的理解。

臨老才遇此景况，哪有了擔心彷徨之理？搬出幾年再搬回來，
這無論在體力能加均子輩以應付，是一種折磨，每想到此
就感到無助。始終有個安身穩穩的居所才是實際的事。

「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment

古兒代筆 蔡佩英



有個一勞永逸的
「實」才是我們老人
所想。

通訊地址 Postal Addr

簽署 Signature

日期 Date

15/11/2021

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號
Reference Number: 211118-172025-73644

提交限期
Deadline for submission: 19/11/2021 **796**

提交日期及時間
Date and time of submission: 18/11/2021 17:20:25

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/K4/76

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 先生 Mr. 梁棣芬

意見詳情
Details of the Comment :

你好，本人是大坑西 [REDACTED] 的戶主梁棣芬，由於本人家中有8名人員，而我和兒子的年紀已非常年老了(我90多兒子60多)，現主要由長孫梁恒傑及其妻子盧麗詩照顧。

但由於地方不足加上長孫上月剛有了一名孩子，現希望將來可獲安排同位置附近分2戶方便照顧，即讓我們可買2個單位以方便長孫照顧我及我兒子，否則本人不知道誰能照顧我及我兒子，煩請幫忙解憂。謝謝。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號
Reference Number: 211119-102120-14896

提交限期
Deadline for submission: 19/11/2021 829

提交日期及時間
Date and time of submission: 19/11/2021 10:21:20

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/K4/76

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 先生 Mr. Edmond Fong for The Hong Kong and China Gas Company Limited

意見詳情
Details of the Comment :

Since the proposed development is in the close vicinity to our Intermediate Pressure B gas pipeline at Tai Hang Sai Street and Nam Shan Chuen Road, the project proponent is suggested to conduct a Quantitative Risk Assessment to evaluate the potential risk and determine the necessary mitigation measures if required. The project proponent is also suggested to consult our company in the design stage and closely coordinate with our company during the construction stage and provide protective measures.

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號
Reference Number:

211119-140417-69548

839

提交限期
Deadline for submission:

19/11/2021

提交日期及時間
Date and time of submission:

19/11/2021 14:04:17

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates:

A/K4/76

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment:

大坑西邨居民權益關注組及大坑西邨民興、民強、民泰、民安、民樂、民康、民順、民利互助委員會

意見詳情
Details of the Comment :

大坑西邨居民權益關注組及大坑西邨八座互助委員會
就 (A/K4/76) 重建規劃申請意見書

未能提供妥善安置
要求暫緩規劃申請
爭取建立遷置共識
有助落實啟動重建

因應城規會10月29日公布平民屋宇公司提交有關重建大坑西邨的規劃申請(A/K4/76)，大坑西邨居民權益關注組及全邨八座互助委員會的意見及要求如下：

1/ 平民屋宇公司(A/K4/76)提出的「先遷出重建後回遷」遷置安排未能獲得居民接受，亦不能夠達到城規會及特區政府過去五年強調平民屋宇公司必須先做好「妥善安置」方可進行重建的要求。關注組及互委會在(A/K4/76)規劃申請公佈後完成的大坑西邨住戶意見調查顯示，成功被訪的644戶居民，九成以上(92.86%)表示不接受領取津貼自行遷出等待重建後回遷；更有高達99.22%被訪住戶認為平民屋宇公司只提供「先遷出重建後回遷」安排，是不能夠做到「妥善安置」。做不到「妥善安置」(A/K4/76)提出第一項重要的規劃目標，根本是不能夠達到和實現！

2/ 過去五年，平民屋宇公司並沒有參考2016年城規會的議決，與本邨居民組織或居民代表接觸磋商，爭取就重建及居民遷置問題，建立共識。沒有磋商根本是無從產生共識，因而亦無法做到為大坑西邨居民提供「妥善安置」！故此，我們要求城規會切勿通過(A/K4/76)規劃申請，至少亦應該暫緩處理和審批該規劃申請。上述同一項大坑西邨住戶調查亦反映：近九成(89.29%)被訪住戶認為，在平民屋宇公司與大坑西邨居民就遷置安排作出商討和達成共識前，城規會應該暫緩處理和審批(A/K4/76)的規劃申請。

3/ 雖然平民屋宇公司表示會提供津貼配合「先遷出後回遷」的遷置安排。我們認為「先遷出後回遷」的安排並不實際，完全無視大坑西邨嚴重高齡化住戶面對搬遷的難度和限制，不少年長住戶得悉這遷置安排，立即產生極大的精神困擾，例如失眠情況變得嚴重，部分更需倚靠藥物方能就寢！這安排更加立刻破壞過去五十多年在大坑西邨居住所建立的鄰舍支援，包括情感和社區互助網絡，這完全是一項折騰居民的措施，難怪不能夠為大坑西邨住戶接受和歡迎！

4/ 「爭取共識，啟動重建」一直是大坑西邨全體居民組織和住戶所追求的目標，要成就

這目標，達至早日釋放這廉租用地，改善大坑西邨居民生活質素，惠及更多低收入人士住房需要，特區政府履行和發揮其為社會和市民解困角色，特事特辦協助遷置，實在是必不可少。城規會暫緩(A/K/4/76)規劃申請的審批，其目的是要締造空間讓平民屋宇公司和大坑西邨居民以至特區政府等持份者，共同成就「爭取共識，啟動重建」這目標！

大坑西邨居民權益關注組

大坑西邨民興、民強、民泰、民安、民樂、民康、民順、民利互助委員會

19-11-2021

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 2021年11月19日星期五 21:51
收件者: tpbpd
主旨: A/K4/76 Tai Hang Sai Estate, Shek Kip Mei

843

A/K4/76

Tai Hang Sai Estate, Shek Kip Mei

Site area : About 20,910.6sq.m

Zoning : "Comprehensive Development Area"

Applied development : Relaxation of PR / BHR / NBA / 9 Blocks / PR 8.34 / 160mPD / OS 8,370sq.m Private + 1,500sq.m Public / 371 Vehicle Parking

Dear TPB Members,

It is time that the board implement guidelines on what can be considered as MINOR Relation. I remember a discussion on the topic some years ago but cannot locate the text. The use of the word for this application is ridiculous:

minor relaxation of the plot ratio ("PR") restriction from 5.5 to about 8.24; (ii) a minor relaxation of the maximum building height ("BH") restrictions from 90mPD to 135mPD in the eastern portion and from 130mPD to 160mPD in the western portion; (iii) to use the area of the designated 25m-wide non-building area ("NBA") within the application site for proposed social welfare facilities and a proposed public open space ("POS")

(1) Site 1 to be re-granted to HKSHCL for rehousing their eligible existing residents with a retail portion of about 10,570m² gross floor area; and

(2) Site 2 to be granted to URA for Starter Homes units.

1,300 units to rehouse existing tenants and **2,000 Starter Homes**

SO THIS WILL NOT SHORTEN THE HOUSING QUEUE. STARTER HOMES ARE USUALLY PURCHASED FOR THE OFFSPRING OF PH TENANTS, NOT THE TENANTS THEMSELVES. WHY GIVE THE SITE TO THE URA INSTEAD OF HOUSING AUTHORITY?

NO BICYCLE PARKING

OS UNATTRACTIVE – MOSTLY PAVING, PARTICULARLY AROUND SITE 1

NO BASKETBALL COURT – SHEK KP MEI ESTATE HAS A POPULATION OF 26,400 (2021) SO IT WOULD BE UNFAIR TO ADD 8,000 POTENTIAL USERS TO THAT ESTATE'S COURT.

Mary Mulvihill

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 2021年11月19日星期五 20:46
收件者: tpbpd@pland.gov.hk
主旨: 就 (A/K4/76) 規劃申請的意見書

844

深水埗民生關注組及民協深水埗服務處
就 (A/K4/76) 規劃申請的意見書

1. 平民屋宇公司和市區重建局聯合提交城規會審批的 (A/K4/76) 規劃申請擬定有兩項重要規劃目標，其中一項包括興建「首置」單位，這重要目標涉及將本是廉租用地更改為興建「首置」的資助出售單位。有關建議由於必須要得到特區政府批准通過，明顯是一項涉及公眾利益的政府舉措。
2. 擬議興建「首置」單位與維持廉租單位的樓面面積為 3:1 (76.2% 和 23.2%)；換言之，原有百分比地契規定的廉租用地，重建後只剩下不足 1/4 的住宅樓面面積，維持用作提供廉租單位，嚴重偏離半世紀前政府規劃大坑西邨這廉租用地的初衷！除非有很強烈的需要，這舉措亦不符合特區政府四處張羅覓地，照顧低收入家庭，優先發展資助出租公屋的政策方向！運房局為何沒有考慮認真介入，參與大坑西邨的重建規劃？
3. 擬議興建「首置」單位的居住面積屈乎 36-92 平方米；近千呎居住面積的單位，將來售價明顯非一般普羅市民可以負擔，難怪有區內居民及社區團體批評，特區政府是否在考慮強搶廉租用地增建豪宅，不惜考慮違背地契初衷，不惜考慮偏離特區政府房屋供應政策優先方向，這完全是不道德行徑！與所處以公屋為主的社區，亦顯得格格不入。若要加入發展資助出售房屋，為何於重建後沒有考慮興建居屋甚或綠置居，起碼面向的對象相對會是中低收入家庭；
4. 過去十年，身兼大地產商的某位平民屋宇公司董事，對大坑西邨這塊「優質」地皮，在推動重建方面表現得很積極，最終亦是失敗告終，明顯這是特區政府把關的結果。今天，雖然大坑西邨的重建已是毋須爭議的需要，但將大坑西邨所處的廉租用地，藉重建大幅修改為「首置」用地，對社會和該邨所處的社區而言，並非是最適切的改變方向。事實上，今次大坑西邨所處土地用途的擬議改變，完全是缺乏公眾討論和諮詢，縱使在修訂地契的階段，現時制度的設計亦沒有公眾參與的安排。故此，面對基層市民住屋問題嚴峻現況，城規會對規劃申請提出大幅削減廉租用地的倡議，應勇於扮演和發揮把關角色，暫緩處理和審批 (A/K4/76) 的規劃申請。
5. (A/K4/76) 規劃申請建議於窩仔街現大坑西邨民集樓對出行人通道，增設汽車出入口，這設計將切斷現時石硤尾地鐵站 B2 出入口至大坑東道這段行人路，這段行人路每天為數以千計石硤尾地鐵站 B2 出入口往返大坑東邨及南山邨以至城市大學行人的必經之路，當中包括不少行動不便長者和視障人士。加上對出窩仔街行車道設有五線巴士上落客站及四線小巴上落客點，建議增設的汽車出入口處，肯定會破壞上述地點路過行人安全，汽車的出入時要考慮大量路過行人及公共巴士和小巴上落客需要，明顯並非合適地點，我們提出反對，並建議若要新增汽車出入口，可考慮於現時民泰樓對出偉智街行人路，亦即重建後用作非建築地帶。該段偉智街行人稀疏，現時只用作提供街上泊車位，沒有設置任何巴士或小巴士站，相對較為安全和合適。
6. (A/K4/76) 規劃申請建議於非建築地帶採用一地多用原則，近窩仔街段非建築地帶用作公眾休憩用地，近大坑西街段用作興建三層高的社福設施大樓。這整段非建築地帶土地重建後仍然維持該土地持有人擁有和管理。這意味特區政府將提供公共服務的責任，轉移至該土地持有人，日後公眾對這些公共服務設施的保養和更新的訴求，將加重該土地持有人的負擔；同時，如何確保土地持有人作出適切回應，(A/K4/76) 規劃申請沒有提供任何方案！這涉及公共服務設施使用和管理的公眾利益，亦涉及政府部門和有關土地持有人及公眾在公眾服務設施的提供和管理的參與角色，在未釐清前，城規會實在不應草率作出審批決定。

通訊地址: [REDACTED]

2021年11月19日

南山、大坑東居民團體對大坑西邨重建規劃 (A/K4/76) 申請立場書

發起團體：深東互助中心、大坑東互助中心、大坑西邨居民權益關注組

大坑西邨重建對周邊社區影響息息相關，如南山邨、大坑東邨，作為九龍仔社區的居民團體，我們對平民屋宇公司及市建局是次 (A/K4/76) 規劃申請有以下意見：

1. 反對本是廉租屋用地的大坑西邨於重建後興建「首置」豪宅單位

- 與基層為主的社區格格不入
- 帶動周邊物價，增添居民生活壓力

2. 反對於民樂樓對出窩仔街行人路增設汽車出入口，而新增汽車出入口應設在民泰樓對出偉智街的一段道路

- 道路繁忙，人車爭路
- 附近眾多長者、學童及視障人士，增加交通意外風險

3. 反對大幅放寬建築物高度，不應超逾現時石硤尾邨重建後的樓宇高度

- 過高的樓宇高度會影響附近屋邨的通風、採光及景觀，降低附近居民生活質素

4. 要求維持大坑西邨廉租用地性質，重建後興建房委會出租及出售單位

- 現時方案興建 2000 個「首置」單位，比用作安置居民的 1300 個單位還要多，本末倒置
- 真正回應廣泛基層市民的住屋需要

基於以上意見，我們反對 (A/K4/76) 規劃申請。

另外，本團體亦於 11 月在區內收集會員簽名，最後一共收到 168 個簽名，表達反對 (A/K4/76) 規劃申請。

深東互助中心、
大坑東互助中心、
大坑西邨居民權益關注組

2021 年 11 月 18 日



大坑西邨重建對周邊社區影響息息相關，南山、大坑東及石硤尾街坊的意見十分重要。因此，希望透過是次簽名行動，收集公眾對大坑西重建規劃的意見，並向城規會反映。

對 A/K4/76 規劃申請的意見：

- 一、 反對本是廉租屋用地的大坑西邨於重建後興建「首置」豪宅單位
- 二、 反對於民樂樓對出窩仔街行人路增設汽車出入口，而新增汽車出入口應設在民泰樓對出偉智街的一段道路
- 三、 反對大幅放寬建築物高度，不應超逾現時石硤尾邨重建後的樓宇高度
- 四、 要求維持大坑西邨廉租用地性質，重建後興建房委會出租及出售單位

發起團體：深東互助中心、大坑東互助中心、大坑西邨居民權益關注組

潘白昕	黎萬方	張秋	何子欣
何瑞恩	謝 欣	呂秋	吳子芝
何心河	徐素貞	李健威	容嘉朗
Paul Chan	Julia	何志生	Sama
彭靜媛	黃婉屏	黃適英	杜深榆
何月來	良才英	Herman Ma	李曉紅

反對 A/K4/76 規劃申請簽名行動

845

大坑西邨重建對周邊社區影響息息相關，南山、大坑東及石硤尾街坊的意見十分重要。因此，希望透過是次簽名行動，收集公眾對大坑西重建規劃的意見，並向城規會反映。

對 A/K4/76 規劃申請的意見：

- 一、 反對本是廉租屋用地的大坑西邨於重建後興建「首置」豪宅單位
- 二、 反對於民樂樓對出窩仔街行人路增設汽車出入口，而新增汽車出入口應設在民泰樓對出偉智街的一段道路
- 三、 反對大幅放寬建築物高度，不應超逾現時石硤尾邨重建後的樓宇高度
- 四、 要求維持大坑西邨廉租用地性質，重建後興建房委會出租及出售單位

發起團體：深東互助中心、大坑東互助中心、大坑西邨居民權益關注組

王九	銘其輝	陳素蘭	劉佩琴
蕭瑞鳳	利智源	張恩瑜	陳道亨
文	lyan	趙美蓮	唐志光
Law	Lyan	李日輝	Phoebe
杜樹輝	陳啟志	梁惠霞	郭子厚
張	林	梁	黃春平

反對 A/K4/76 規劃申請簽名行動

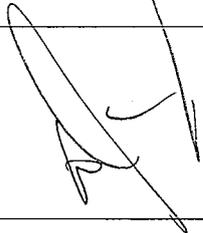
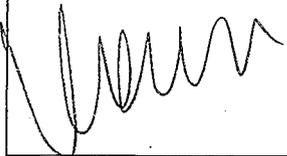
f45

大坑西邨重建對周邊社區影響息息相關，南山、大坑東及石硤尾街坊的意見十分重要。因此，希望透過是次簽名行動，收集公眾對大坑西重建規劃的意見，並向城規會反映。

對 A/K4/76 規劃申請的意見：

- 一、 反對本是廉租屋用地的大坑西邨於重建後興建「首置」豪宅單位
- 二、 反對於民樂樓對出窩仔街行人路增設汽車出入口，而新增汽車出入口應設在民泰樓對出偉智街的一段道路
- 三、 反對大幅放寬建築物高度，不應超逾現時石硤尾邨重建後的樓宇高度
- 四、 要求維持大坑西邨廉租用地性質，重建後興建房委會出租及出售單位

發起團體：深東互助中心、大坑東互助中心、大坑西邨居民權益關注組

余琦珍	馬媚媚	周翠華	
李栢英		黃佩英	Jan Ma
鄧華	文秀	劉心	P.Y. Fung
洪淑錦	Rufy	劉心	劉心
郭偉明	C. C. H.	李柏海	鄧雪成
	黃潔玲	吳	

反對 A/K4/76 規劃申請簽名行動

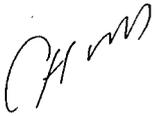
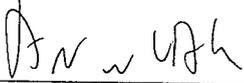
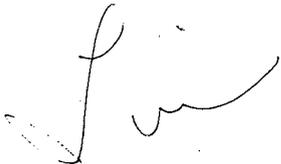
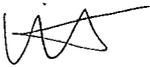
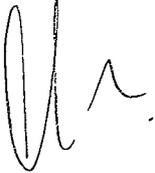
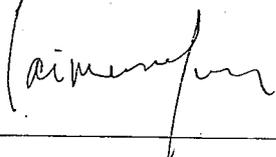
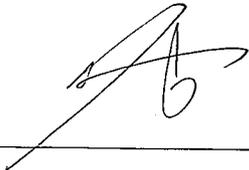
845

大坑西邨重建對周邊社區影響息息相關，南山、大坑東及石硤尾街坊的意見十分重要。因此，希望透過是次簽名行動，收集公眾對大坑西重建規劃的意見，並向城規會反映。

對 A/K4/76 規劃申請的意見：

- 一、 反對本是廉租屋用地的大坑西邨於重建後興建「首置」豪宅單位
- 二、 反對於民樂樓對出窩仔街行人路增設汽車出入口，而新增汽車出入口應設在民泰樓對出偉智街的一段道路
- 三、 反對大幅放寬建築物高度，不應超逾現時石硤尾邨重建後的樓宇高度
- 四、 要求維持大坑西邨廉租用地性質，重建後興建房委會出租及出售單位

發起團體：深東互助中心、大坑東互助中心、大坑西邨居民權益關注組

			
	袁金梯		
		謝木橋	
		何志強	
		葉敏	
	凌		

反對 A/K4/76 規劃申請簽名行動

845

大坑西邨重建對周邊社區影響息息相關，南山、大坑東及石硤尾街坊的意見十分重要。因此，希望透過是次簽名行動，收集公眾對大坑西重建規劃的意見，並向城規會反映。

對 A/K4/76 規劃申請的意見：

- 一、 反對本是廉租屋用地的大坑西邨於重建後興建「首置」豪宅單位
- 二、 反對於民樂樓對出窩仔街行人路增設汽車出入口，而新增汽車出入口應設在民泰樓對出偉智街的一段道路
- 三、 反對大幅放寬建築物高度，不應超逾現時石硤尾邨重建後的樓宇高度
- 四、 要求維持大坑西邨廉租用地性質，重建後興建房委會出租及出售單位

發起團體：深東互助中心、大坑東互助中心、大坑西邨居民權益關注組

唐國郵	李健雄	葉孝輝	劉勇
李德芳	周靜雯	盧嘉昌	梁淑賢
何淑瑛	周鴻翔	王	李愛琳
符慶輝	梅楚清	王	曾玉梅
Fanny	吳婉玲	陳淑儀	鄧培培
楊	侯雪芳	王	李

反對 A/K4/76 規劃申請簽名行動

845

大坑西邨重建對周邊社區影響息息相關，南山、大坑東及石硤尾街坊的意見十分重要。因此，希望透過是次簽名行動，收集公眾對大坑西重建規劃的意見，並向城規會反映。

對 A/K4/76 規劃申請的意見：

- 一、 反對本是廉租屋用地的大坑西邨於重建後興建「首置」豪宅單位
- 二、 反對於民樂樓對出窩仔街行人路增設汽車出入口，而新增汽車出入口應設在民泰樓對出偉智街的一段道路
- 三、 反對大幅放寬建築物高度，不應超逾現時石硤尾邨重建後的樓宇高度
- 四、 要求維持大坑西邨廉租用地性質，重建後興建房委會出租及出售單位

發起團體：深東互助中心、大坑東互助中心、大坑西邨居民權益關注組

王北貞	何鳳屏	林鏗賢	祁家琦
張惠芳	關鳳屏	Robert Chang	陳碧強
林華	阮生	黃麗華	李啟威
肖心	楊小姐	李錫明	Amy
劉日明	謝煥林	KK SO.	王志康
茅國媚	梁煉霞	程右波	陳鵬強

反對 A/K4/76 規劃申請簽名行動

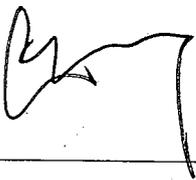
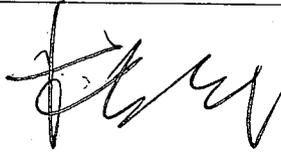
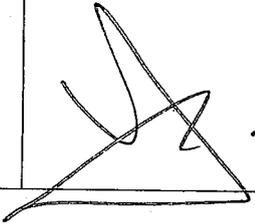
845

大坑西邨重建對周邊社區影響息息相關，南山、大坑東及石硤尾街坊的意見十分重要。因此，希望透過是次簽名行動，收集公眾對大坑西重建規劃的意見，並向城規會反映。

對 A/K4/76 規劃申請的意見：

- 一、 反對本是廉租屋用地的大坑西邨於重建後興建「首置」豪宅單位
- 二、 反對於民樂樓對出窩仔街行人路增設汽車出入口，而新增汽車出入口應設在民泰樓對出偉智街的一段道路
- 三、 反對大幅放寬建築物高度，不應超逾現時石硤尾邨重建後的樓宇高度
- 四、 要求維持大坑西邨廉租用地性質，重建後興建房委會出租及出售單位

發起團體：深東互助中心、大坑東互助中心、大坑西邨居民權益關注組

陳文英	廖國鈞	盧嘉敏	
譚東華		曾玉珠	
林文華		林正剛	
呂兰翠			
郭表玉		羅寶琳	
鄧德芳		羅光全	

反對 A/K4/76 規劃申請簽名行動

J45

大坑西邨重建對周邊社區影響息息相關，南山、大坑東及石硤尾街坊的意見十分重要。因此，希望透過是次簽名行動，收集公眾對大坑西重建規劃的意見，並向城規會反映。

對 A/K4/76 規劃申請的意見：

- 一、 反對本是廉租屋用地的大坑西邨於重建後興建「首置」豪宅單位
- 二、 反對於民樂樓對出窩仔街行人路增設汽車出入口，而新增汽車出入口應設在民泰樓對出偉智街的一段道路
- 三、 反對大幅放寬建築物高度，不應超逾現時石硤尾邨重建後的樓宇高度
- 四、 要求維持大坑西邨廉租用地性質，重建後興建房委會出租及出售單位

發起團體：深東互助中心、大坑東互助中心、大坑西邨居民權益關注組

			張志平
			鍾志平

反對 A/K4/76 規劃申請簽名行動

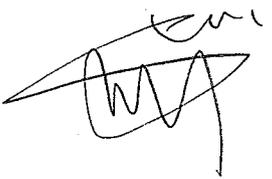
845

大坑西邨重建對周邊社區影響息息相關，南山、大坑東及石硤尾街坊的意見十分重要。因此，希望透過是次簽名行動，收集公眾對大坑西重建規劃的意見，並向城規會反映。

對 A/K4/76 規劃申請的意見：

- 一、 反對本是廉租屋用地的大坑西邨於重建後興建「首置」豪宅單位
- 二、 反對於民樂樓對出窩仔街行人路增設汽車出入口，而新增汽車出入口應設在民泰樓對出偉智街的一段道路
- 三、 反對大幅放寬建築物高度，不應超逾現時石硤尾邨重建後的樓宇高度
- 四、 要求維持大坑西邨廉租用地性質，重建後興建房委會出租及出售單位

發起團體：深東互助中心、大坑東互助中心、大坑西邨居民權益關注組

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號
Reference Number: 211119-162722-88290

847

提交限期
Deadline for submission: 19/11/2021

提交日期及時間
Date and time of submission: 19/11/2021 16:27:22

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/K4/76

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 深水埗民生關注組及民協深水埗服務處

意見詳情 Details of the Comment :

深水埗民生關注組及民協深水埗服務處
就(A/K4/76)規劃申請的意見書

- 1.平民屋宇公司和市區重建局聯合提交城規會審批的(A/K4/76)規劃申請擬定有兩項重要規劃目標，其中一項包括興建「首置」單位，這重要目標涉及將本是廉租用地更改為興建「首置」的資助出售單位。有關建議由於必須要得到特區政府批准通過，明顯是一項涉及公眾利益的政府舉措。
- 2.擬議興建「首置」單位與維持廉租單位的樓面面積為3:1 (76.2%和23.2%)；換言之，原有百分百地契規定的廉租用地，重建後只剩下不足1/4的住宅樓面面積，維持用作提供廉租單位，嚴重偏離半世紀前政府規劃大坑西邨這廉租用地的初衷！除非有很強烈的需要，這舉措亦不符合特區政府四處張羅覓地，照顧低收入家庭，優先發展資助出租公屋的政策方向！運房局為向沒有考慮認真介入，參與大坑西邨的重建規劃？
- 3.擬議興建「首置」單位的居住面積屈乎36-92 平方米；近千呎居住面積的單位，將來售價明顯非一般普羅市民可以負擔，難怪有區內居民及社區團體批評，特區政府是否在考慮強搶廉租用地增建豪宅，不惜考慮違背地契初衷，不惜考慮偏離特區政府房屋供應政策優先方向，這完全是不道德行徑！與所處以公屋為主的社區，亦顯得格格不入。若要加入發展資助出售房屋，為何於重建後沒有考慮興建居屋甚或綠置居，起碼面向的對象相對會是中低收入家庭；
- 4.過去十年，身兼大地產商的某位平民屋宇公司董事，對大坑西邨這塊「優質」地皮，在推動重建方面表現得很積極，最終亦是失敗告終，明顯這是特區政府把關的結果。今天，雖然大坑西邨的重建已是毋須爭議的需要，但將大坑西邨所處的廉租用地，藉重建大幅修改為「首置」用地，對社會和該邨所處的社區而言，並非是最適切的改變方向。事實上，今次大坑西邨所處土地用途的擬議改變，完全是缺乏公眾討論和諮詢，縱使在修訂地契的階段，現時制度的設計亦沒有公眾參與的安排。故此，面對基層市民住屋問題嚴峻現況，城規會對規劃申請提出大幅削減廉租用地的倡議，應勇於扮演和發揮把關角色，暫緩處理和審批(A/K4/76)的規劃申請。

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號
Reference Number: 211119-172155-13281

提交限期
Deadline for submission: 19/11/2021

854

提交日期及時間
Date and time of submission: 19/11/2021 17:21:55

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/K4/76

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 深水埗社區協會

意見詳情
Details of the Comment :

A/K4/76
19 Nov 2021

就大坑西新邨重建方案（規劃申請編號A/K4/76：擬議綜合重建大坑西新邨並略為放寬地積比率、建築物高度及非建築用地限制），綜合多年來鄰近居民反映意見，本會對方案提出以下各項關注及建議：

1. 樓宇高度造成屏風樓效應

方案擬建樓宇高度增加至160米高，除影響南山邨、大坑東邨及石硤尾邨一帶住宅景觀外，更有造成屏風樓效應疑慮，令民居受風阻造成通風不足，長遠影響居民建康及居住環境。

就規劃方案中填加樓宇興建高度申請，本會予以反對。
敬希項目在提供更多數據以釋除居民疑慮前暫緩實施。

2. 設置商場令周邊消費及物價提升，基層難以負擔

大坑西新邨位處於南山邨、大坑東邨及石硤尾邨一帶，多年來居民均以基層家庭及長者為主，生活消費及負擔能力均為基層水平。規劃申請方案中包括大量樓層為商場空間，在區內增建商場或會引來大型連鎖店進駐，必定會令區內整體物價及租金上升。方案中未有詳細資料交代未來商戶要求或租用條件，實在令居民擔心日後生活消費上升，令居民生活百上加斤。

3. 商場通道只於商場營運時間開放不便南山邨居民

現時大坑西新邨窩仔街閘口至大坑西街閘口通道為南山邨居民來往港鐵石硤尾站B出口的主要通道，方便行動不便或輪椅使用者使用平路，避免繞經大坑西新邨外圍上落斜路。現時閘口開放時間為港鐵石硤尾站頭班車前至尾班車後。日後大坑西新邨重建後宜保持通道開放時間為港鐵石硤尾站頭班車前至尾班車後，以便居民出入。

4. 重置租戶租金是否可負擔水平

重置居民租戶方式及金額在重建方案內未有提及。本會建議重建後安置方案必須先與現有住戶達成共識方能安排居民遷出，避免現有居民於重建完成後因租金水平太高而不能負擔重返大坑西新邨居住。

5. 增加住戶數目是否有充足公共交通支援配套（地鐵已經常上不到車）

現時大坑西新邨及週邊民居公共交通已達飽和，居民乘搭港鐵從石硤尾站上車於非繁忙時間往往已客滿，需要等多兩至三班車方能上車。居民擔心大坑西新邨重建後增加住戶

數目，會令已飽和公共運輸更不勝負荷，引起更多交通問題。現方案隻字未提及重建後交通配套如何應付增加居住人口，建議重建方案應加入交通安排計劃內容。

深水埗社區協會

寄件者: 民協譚國僑議員辦事處 <ttht@adpl.org.hk>
寄件日期: 2021年11月18日星期四 20:28
收件者: tpbpd@pland.gov.hk
主旨: 就規劃申請(A/K4/76)提出意見

855

有關的規模申請編號：A/K4/76

「大坑西邨重建計劃擬修訂——居民遷置及社區規劃公聽會」
發言記錄

大坑西邨居民權益關注組自成立以來一直關注大坑西邨的重建議題，悉聞管理大坑西邨的平民屋宇有限公司於 2021 年 10 月，向城市規劃委員會提交修訂的重建規劃申請，同時亦引起本邨居民不安及恐慌。

故此，本關注組於與深水埗區議會，房屋事務委員會轄下「舊型屋邨重建計劃及資助房屋發展工作小組」合辦名為：「大坑西邨重建計劃擬修訂——居民遷置及社區規劃公聽會」活動，於 2021 年 8 月至 11 月，於區內舉行座談會及公聽會，收集大坑西邨居民及各持份者對於重建安置與規劃議題的意見。

2021 年 9 月 25 日，第一場大坑西邨重建公聽會，共有 24 位居民及持份者發言：

深水埗區議員李庭豐議員發言：

簡單說一下，區議會其實有不同的委員會。討論大坑西邨重建就會在房屋事務委員會。顧名思義，所有跟房屋有關的事務都會在那裏討論。但是房屋事務委員會轄下有很多工作小組的，有一個叫舊型屋邨重建計劃及資助房屋發展的工作小組。深水埗區議會裏面早前已經有一些討論，一直也有關心深水埗區很多舊邨，不只大坑西邨，很多舊邨例如石硤尾邨、現正重建的白田邨……或者大家都會想，南山邨或者大坑東邨會不會重建，舊型屋邨的事務都會去考慮，一併討論的。大坑西邨的重建，我想大家都很關注，你們手上也有一份綠色的今天的流程，裏面都有內容，不過我也可略略談一下。

其實剛剛在 6 月 21 號，市區重建局透過剛才提及的工作小組有個回覆，我先說一下結論。結論就是大坑西邨是會重建，但是重建之後會怎樣呢？剛才聽了歐陽潔珍主席說的方案，第一個階段起 1289 單位，這次市建局的回覆是這樣說的：「重建之後大概會提供 3300 個單位，其中包括 1300 個，是用來安置現在受重建影響的住戶。剩下的 2000 個會如何安排呢？剩下的 2000 個就會被政府拿去透過市場的折扣價去做首置的單位。大家知不知道甚麼是首置？不在此詳細解釋了，總之就是出售的。只限一些有一定收入但買不起私樓的人士，又算是一些高收入的人士，給他們去做首置的房屋。結論是這樣的，但他們要做這個結論之前，剛才譚國僑都提過，他們要經過城規會申請的，不是一定會批准他們興建的，一定要有個計劃。

他要重建必須要透過城市規劃委員會(城規會)，提交申請，申請後就要做公眾諮詢，收集了所有人應該有的意見、意見書這樣，然後交到他轄下的一個工作小組，叫城市規劃甚麼的……很長的名字，就在那個工作小組開會，談到底是否通過、會不會有條件通過，去處理一個申請。那為何政府或者市建局會再提交多一次申請呢？就是因為他改動過嘛。(有首置嘛)對呀，還有呢？第一，數量少了，這是很清楚的。1300 個是用作安置租戶，2000 個是拿出去賣的。第二就是我們剛才提及的

首置嘛。本來他都不是出售的，你們這裏大坑西邨全部都是出租的嘛。因為這個地方的用途是出租的，如果要變成出售的話，他就要修改地契。這是他必須做的，否則他不可以拿這幅地去賣樓。他做城規會申請之前，就一定要經過很多個部門更改地契條款，然後他又改了單位數目，或者他有其他設計，當然他有一些想法。若他有任何改動，要交上城規會之前他一定要問所有專業人士的意見，做好數字、文件上的工作，他才會向城規會提交申請。申請期間有段時間會再諮詢，我再重覆一遍，是有個諮詢時間的。即是說，假設他真的交上計劃書，大家仍有機會可以提交意見。是有一個渠道，有一段時間可以給大家提交意見。

大家今日坐在這裏，一定是關注這條邨的一些發展方向，我相信這是沒有異議的。所以我覺得第一件事就是，大家對於剛才提及那種轉變，譬如第一是單位的數量少了，第二就是他改動了由不賣到賣首置單位 2000 個，你們在這方面有沒有甚麼想法？待會有機會讓大家表達意見。如果大家有甚麼想法，不妨在這裏先說出來，我覺得這是很重要的一個元素。第二，我剛才再多提一遍，如果市建局真的如他所說，第三季會交到城規會做審批，他審批之前是有諮詢期的。如果大家知道諮詢期的時間的話，要怎樣做呢？沒錯，就要把握時間，記得要在城規會的機制下提交你們的意見。那我大概講到這裏，無論是對單位數量上的改動，還是對這個地方其實有甚麼想法，待會開放給各位街坊提供意見就最好了，謝謝大家！

深水埗區議員李庭豐議員補充：

平民屋宇有限公司有想過一些搬遷方案，希望照顧在此租住的大家。他說如果重建方案真的啟動了，會提供津貼給大家，去物色一些地方給大家住。簡單來說就是，重建時你要出去找地方住，你找到地方住後，平民屋宇就會給你們津貼，僅此而已。如果重建好之後大家要搬回來住，就讓大家回來住這樣。這是他們的說法，我不知道大家聽下去覺得有沒有問題？對大家有甚麼影響？大家就要思考一下。我再說一遍，假設啟動重建，那你們就要找地方搬走。當你找到地方後，平民屋宇公司就會給你們租金津貼。直至他重建完，你們若想搬回來住，他們就會安排。但我要再強調一次，剛才說有多少個單位？（3300 個）你們有多少人住？因此你們要思考，單位的數目是否足夠？你們搬出去又如何安排呢？現在聽到的重建方案是這樣，其他的情況就留待大家思考了。

大坑西邨民強樓互委會蔡主席發言：

「對有關居民遷置擬修訂安排意見」

1. 私人樓宇租金昂貴，平民屋宇公司若沒有提供足夠租金津貼，大多數街坊係不能夠應付市場嘅租金
2. 反對要求居民搬到私樓暫住，租住私人樓宇有生死約，約滿可被大幅加租；若業主拒絕再租，居民又要再搬，重建期間可能要搬幾次
3. 要求老人家搬出租屋暫住有好大困難，唔少私人樓宇業主並唔願意租屋俾長者居住
4. 要求全邨 1200 多戶街坊搬出搵地方暫住，深水埗區是否有足夠適合單位？平民屋宇公司點樣可以幫助大坑西邨街坊租到適合嘅暫住單位
5. 大坑西邨不少街坊唔想再等，因為已經年事已高，大家好擔心搬左出去是等唔到搬返番大坑西，政府應該體恤直接安置到區內公屋
6. 搬出去幾年後再搬返大坑西，期間可能已經要搬幾次，街坊唔希望搬來搬去，期望能夠做到一次過搬遷，例如安置入住區內公屋，居民可以定居，搬來搬去特別對邨內年長街坊是好辛苦的

7.對於有鍾意日後在大坑西邨居住並願意暫時遷出的街坊，平民屋宇公司可以補足租金差額，讓這些街坊日後回遷租重建後的單位

大坑西邨民泰樓互委會黃主席發言：

「對政府落水協助遷置安排意見」

1 政府落水提供區內公屋協助遷置一直是大坑西邨居民主要的重建期望，去年關注組為大坑西邨住戶進行的意見調查，已經有 84% 被訪住戶接受重建時遷置到深水埗區內公屋

2 政府提供區內公屋協助遷置是唯一可以做到街坊一次過搬遷，滿足特別是邨內長者戶的需要和期望

3 政府提供區內公屋協助遷置，除有助滿足居民遷置需要，肯定是有助促成平民屋宇公司及大坑西邨居民達成遷置安排共識，從而落實啟動大坑西邨重建

4 大坑西邨的地契基本上是規定只提供廉租單位，政府落水提供公屋單位協助遷置重建居民，讓有需要的大坑西邨居民達成「一屋換一屋」的訴求，亦是符合政府當年審批興建大坑西邨的目的

5 重建後大坑西邨的單位，平民屋宇公司可交回相同數目和面積的單位予特區政府，由特區政府分配處理

大坑西邨民泰樓黎生發言：

各位街坊，我今年已 ██████ 歲，在大坑東徙置區搬過來的，已在大坑西邨住了超過 40 年。我不僅代表我自己，也是代表很多住了這麼長時間的老街坊。但聽見平民屋宇公司提出外租後再回遷的方案，我聽到後首先想到的是，我們如何可以在外面租到那麼多地方？就算一個人租住，很多業主都不會租給老人家，更何況一年一次生死約，變相折騰我們搬來搬去很辛苦。如果我們找不到鄰近的地方住而要跨區的話，去到很遠，我平日生活要買菜、覆診都是在深水埗區的。我擔心重建要等那麼長時間，要回來重建後的大坑西邨住，我們也許都等不到了。

我們老人家大半生都住在這裏，自己出去找私樓住的時候就找不到了了，即使幸運地找到單住租住，業主也未必給你住那麼久。我想政府能夠一次過給我們老人家搬出去住之後，就不用再回來大坑西邨居住。還有很多細節，例如傢俬、電器搬來搬去，用了那麼久是容易損壞的，傢俬用了這麼久，要重造的話經濟上也有困難。還有，搬遷的時候雖然有人協助搬屋，但日後自己還要執拾東西，因為子女在外努力工作，都沒有時間幫你搬那麼多物品。若果平民屋宇公司不能一次過有辦法安置我們這班長者或邨民，我希望政府能夠落水，安置我們這班長者，好讓我們大半生捱了這麼久，老來也有個安樂窩可以安度餘生。

大坑西邨民樂樓陳生發言：

因為這次的聽證會，主要的官員沒有來到，我們講的話也沒甚麼作用。而家係交回運房局那個局長陳帆來處理，中央政府現在又說提出低地價的傳聞，只不過現在就是我們這個大坑西新邨其實已經釋放了一部分單位出來。所以最主要政府一定要幫我們，是幫整個香港。我不知道其他居民有沒有其他意見，但這是我的意見。第一，我們可以搬出去，搬去同樣是廉租屋，同樣是照人數那樣的分法。你說要這麼大的地方就肯定沒有的了。依照政府規定的每人多少平方公尺，你一人也好，兩個人也好，按比例乘上去。但是要無條件，全部是上樓又可以，你喜歡待重建完回來住又可以，要買樓也可以。其實如果你說暫時搬出去的這個問題，永遠是行不通的了。為甚麼呢？起樓少不了起三五七年，是說最少的年期，你看看觀塘區，逢是起樓都是十多年都未起好。他們那些因為業權的問題，又拖了很久。我們這些沒有業權問題的，我們一心是想上樓而已，沒有其他要求。你想買樓可

以，都可以和平民屋宇講「我是想買的」，將來可以再搬出去買樓也行，這些是你們的決定。如果你們是要上樓的，其實政府可以幫到我們的。這裏才一千多個單位而已嘛，其實很容易就能安置我們。我們不是插隊，我們根本是要住的嘛。如果說我們新一批人是插隊的，佔了他的地方去做、用了他的，其實我們不會成功的。一定要是政府幫我們先上樓，不符合上樓條件的，或者喜歡去買的又可以去買。其實大坑西邨是非常方便，又近地鐵站，這個真是高級住宅區來的。要津貼這一方面永遠是行不通的，你說多少錢才能租到一個單位？一個人住劏房也要幾千蚊，如何津貼那麼多？官員也說不過去。其實我們是釋放了這一塊土地，安置很多年青人、其他市民。政府可以規劃，首先把我們大坑西新邨的千多戶，喜歡上樓的，不論深水埗，或者近自己親戚朋友好，喜歡住甚地方的任君選擇上樓，只不過真的插隊了，就是因為我們要拆嘛，不可能拆一幢上一幢，不可能這樣的。這是問題的最癥結。希望大家的意見跟我一樣。

大坑西邨民泰樓陳生發言：

凡是想起這些糾紛，我便想起一件事，供大家參考一下。大家可不可以用時間換取空間呢？這個說法即是甚麼意思？大家記不記得當年建設青馬大橋的時候，有個盧婆婆的個案，簡單來說就是盧婆婆說政府建設青馬大橋花費太貴，當時公民黨的梁家傑好像找到了一個朋友，叫盧婆婆入稟高等法院，試圖阻止政府建設青馬大橋。當然弄了一輪，結果青馬大橋仍是建成，但因為拖一拖延工程，成本好像又高了幾億。我們當然不是想搞破壞，我的意思是如果有人霸王硬上弓，或者想迫我們遷出……大家都知道困難在哪裏，我就不重覆了，我們可不可以找人去高等法院出一張告票，阻一阻它？不要以為阻一阻它數年，其實是好事來的。我認識一些街坊住三、四樓，其實是沒甚麼人想搬出的。想重建的多數是住高層的街坊，但有些人其實在這裏住得很開心的，我說二三四樓那一些。我不知道大家怎麼想，大家可不可以考慮一下這個可能性？

大坑西邨民樂樓姚女士發言：

我是七十多歲的獨居老人和長期病患，我的苦惱也不知道從何說起。我有一個問題就是，我又沒有能力去找屋，我沒有經濟能力，即使找劏房住，正如剛才有位先生所說，也沒有人願意租給我。那我怎麼辦呢？我自己這麼想，唯一的出路就是入老人院。如果我真的要進老人院，大坑西新邨會不會提供協助呢？這是我個人的想法。

大坑西邨民強樓招生發言：

我想大家無論長者，還是中年人，大家都有自己的想法和想要怎樣。其實重建應該也避免不了的了，希望政府可以落手處理這個問題，有一些比較確實的方案。因為現時聽來這麼多也是很初步，以及沒有實質的方案。越拖得久，其實大家的心理影響就越大，因為有很多不明朗因素。希望區議會及譚生可以促使方案落實，大家知道明確的方案，盡快釋除大家疑慮。

大坑西邨民興樓歐女士發言：

其他街坊和區議員都已經說出了我想說的話。我覺得我由中年等到現在成為長者，再多等幾年的話，我不知道自己有沒有那麼長壽。希望快點解決這個問題，讓大家可以有個安居。如果政府願意幫我們就是最好，但講了這麼久還沒有一個實質的方案，剛才街坊都講過，如果大家給出方案，我們覺得是否能接受，接受與否我們大家再商議，想盡快解決問題。最好是政府能負責。

大坑西邨民強樓洪生發言：

我自己由祖父母那一代，到我父母，到我現在，到我的下一代，全部都是在坑西居住的，我是住民強樓的。民強樓前身是甚麼地方呢，叫光民村，我在石屋的年代已經住在這裏，當時的租約現在

還在我家。當年我祖母臨終前，千叮萬囑我記得保存那張租約，那間屋是我們家的。回到正題，其實我有個建議是非常簡單。現在辦事處要求我們自己出去找地方住，我想問一下各位，深水埗區有沒有一個地方可以安置我們一千多戶？沒有。那香港最大的業主是誰？政府。為何不直接由辦事處跟政府，租政府一座、兩座[安置我們]？租金上由平民屋宇和政府談，我們現在交多少租的，仍然依照這個金額交給平民屋宇，那個差額便由平民屋宇跟政府談。總之他們自行解決差額問題，我們街坊沒有那麼多心力去管他們這些遊戲。我們為求一屋換一屋，我們要的是有瓦遮頭，十分簡單。當然有些街坊跟我一樣，我自己本身是很喜歡大坑西這個地方的，我在這裏出生，我在這裏長大，我在這裏成家。當然如果我很喜歡這個地方，我想搬回來，沒問題。那平民屋宇和政府租一兩座公共屋邨，不管你租多久，租十年的話我們便住那裏十年。假設十年後大坑西邨重建完成，歡迎各位街坊回歸，屆時我們可以有選擇權，回來還是不回來，屆時各位便根據自己經濟預算去做決定。假設我在白田邨住得很開心，若我不回來也沒有問題。有些像我一樣，祖上交待「無論如何也要回來住的，這裏是我們的根」，你要回來便再談條件。假設我們有 1000 戶搬去了新的安置的大廈居住，假設有 400 戶會搬回來，600 戶不回來，屆時選擇回來的 400 戶便搬回新的大坑西邨，剩餘選擇不回來的有 600 戶，平民屋宇便將 600 個單位交回政府，安排那些進來住便閣下自理。我覺得這樣的方法對年長的哥哥姐姐，對我這些在大坑西長大的，或者對我們的下一代，會是一個比較可行，而我相信比較多人能夠接受的一個方法。

大坑西邨民強樓香太發言：

剛才那位先生講得很合我們心意，我們根本是想有個家安居樂業生活，沒有甚麼要求的。但我有一個疑問，為何他們不給我們公屋呢？當初房屋署提供津貼給平民屋宇公司興建這個屋邨，為何他們提供津貼去興建屋邨，但如今不負責提供居所給我們呢？我有這個疑問。我希望盡快房屋署安置好我們，免審查，大家安居樂業生活，大家是雙贏的，他也可以快點起樓，我們又快點搬屋，何樂而不為呢？不用搞到那麼多年，我覺得一直拖下去是很無謂的。我的心聲是希望有間屋安居樂業。你說出去租屋，我退休那麼多年靠退休金生活都快見底，何來找按金租屋？兒女要養老婆、養他們的兒女，連自己都顧不了，恨不得你給錢，他們那有錢給我們這些長者？我的心聲是希望政府、房屋署給我們一間安置我們的單位，平民屋宇公司盡快搞定，盡快建屋，之後你們喜歡怎樣就怎樣。

大坑西邨民興樓曾生發言：

剛才街坊說有屋契的，我們也有的，但那應該是之前從另一條村搬來大坑西後就沒有用了，最近我也拿出來看過。其實我也是祖父母、父母從大坑西邨一開始就到現在了，我也是在外面住過幾年就回來住，住了四十多年。其實重建講了這麼久，我只想說現在大坑西邨是一條很老化的邨，其實很多家庭都不能再等的了。我父親今年也離世了，也等不到重建。其實講了那麼長時間，為何之前做不到呢？最主要是政府不肯落水。現在叫政府落水可以嗎？我覺得是六四比，未必一定會，如果是可以的話一早就做了。石硤尾邨重建的時候也有說過將我們搬遷過去再重建，但都是只聞樓梯響。白田邨到底是不是可供我們安置，這是大家說說而已。如果他們願意幫忙的話，我想五年前我們已經全搬過去的話，現在已經在重建，甚至可能快重建完成。現在重建…很多街坊都是因為搬遷問題，同區搬遷我可以講是完全不可能的。供應與需求，你一讓外面的人知道有一千多戶要在外面租屋，租金會不會加呢？會不會如現在五六千蚊呢？我想是一定不會的。那麼大的需求，不加兩三千也對不起自己吧！如果政府不幫忙的話，其實搬出去住是不可能的。之前說先拆兩幢，將那兩幢的居民搬到其餘的座數暫住，其實我想大家也思考一下。因為我住五樓的，我當然想住低一些。但如果大家一直拖，那要拖到何時？已經拖了十年，是否可以先拆兩幢，讓受影響居民搬到其他座暫住，待重建好後大家一起搬過去。我不知道是哪幾座，可能是到我們民興樓先拆，可能是民強、民康，但我希望大家街坊都想一下這件事，求人不如求己。說到搬遷的話，很多老人家說搬家很不便，但我也知道現在有很多搬屋公司都可以協助你執拾東西，包裝好再搬過去的。說要給我們津貼搬出去住，你會給多少，我們租金多少？大家心裏有數。他能補貼多少？難不成補貼你五

六千？七千、八千？沒可能的吧。為何你不可以找些幫手，搬去同區、未拆的單位，趕快起好新的，大家一起搬過去呢？我希望大家能循這個方向思考。

大坑西邨民興樓陳女士發言：

他們經常說幫補，可以幫補多少錢呢？又沒有說。如果租那些私人樓，人家見我這麼年邁也不會租給我，那你叫我怎麼辦呢？沒辦法的，最好是政府要拆我們的樓，當然是給回我一間最好，一勞永逸。現在老人家走路都一拐一拐的，過多四五年一大部分已經離世了，起碼我都離世了吧。已經七十多了，過多四五年一大部分已經離世了。該死的政府，講來講去…那次遷去我的單位，跟我說「你上八樓怎麼上的？」我說吊威也上去的！那個人穿着高踭鞋走得又辛苦，我跟他說穿波鞋嘛，你穿高踭鞋上去，是否要命？說到現在幾年又過去了都還未搬，待我死了又可以給少一間屋了！

大坑西邨民泰樓陳生發言：

我覺得時至今日的大坑西邨，大家也很關乎時間。為何呢？大家都七老八十了，我有個七十歲的朋友住在古洞的，住那些舊貨櫃，最近被地政總署收地，他也被趕走，說他霸佔地方。補了六萬元給他搬遷，又補了中轉屋給他在裏面住。那就算了吧，都七十多歲了，那頭近也沒辦法吧。他的問題都是時間問題而已，他不住的話更加沒有吧，補了六萬元給他，反正傢俬都很舊了，在貨櫃裏面扔了，倒不如用那六萬元買些簡單的傢俬，在中轉站過餘下的幾年吧，都不知道還有多久。所以正如剛才洪先生的發言，會不會我們爭取時間，去取回時間。譬如和政府說，這班人…我是七十歲的，我和政府爭取回一點時間，給我公屋又好，給我一個單位讓我早點入住，總之是同區便可以，沒有指定是大坑西邨。譬如有些比較年輕的，要為子女爭取將來住回大坑西邨的，那會不會是一個組別，快點爭取了，住回這區也好吧！我都希望生於斯，長於斯，生活於這區，死也可能要在這區，不要說是大坑西邨吧。譬如有些比較年輕的，要為子女爭取繼續在大坑西邨、在石硤尾區居住，因為我們覺得這區是好的。所以我覺得其實大坑西邨重建中間要加上「加速」，要催促政府，分一些組別向政府和平民屋宇公司爭取時間。你看那三個抽籤箱，都沒有青年，只有中年和長者，在座估計有七成五以上的人是超過六十歲，我也快六十歲了。所以我覺得大家應該拿時間和政府爭取一下。是我們的一個方法去爭取時間。

大坑西邨民泰樓陳女士發言：

剛才那位說的大致上也是我的想法，正如我們民泰樓主席所言，最好就是政府一次過安排我們上樓，一了百了，當然最好。但政府會不會？我覺得他不是不會，是拖延你們，一定是拖。我很記得美映樓、美如樓之前是一個居屋，有一個原因是石硤尾邨重建要安置，便把居屋的單位變成公屋的單位，我也認識很多人在那裏住。為何大坑西邨他不可以安置我們呢？你叫我們搬出去住，很多街坊都說「深水埗會不會找到那麼多個單位？」如果我搬離了深水埗，搬遠一點，會不會又說「你脫離了深水埗了，那就沒有津貼了，你不能搬回來了」，會不會呢？這件事我們都很擔心。其實我們大家真的要攜手，要迫政府一屋換一屋，我不要你的錢吧，只要你的屋。我也想安屋樂業，我不想搬來搬去，你叫我五六七年後搬回來，我都老了，搬張椅子都沒力了，更何況搬屋？走路也未必可以走回來。最好就是我們各位街坊攜手，給政府一個壓力，一屋換一屋。

大坑西邨民強樓黃生發言：

我只想了解一下，政府可不可以不落水。既然現在市政局將地契改動，由以前的租變成賣。我們現在重建是有樓可以賣的吧，那賣這個行動就代表改動原來的地契。那他賣的話，市政局是否需要補地價給政府？如果市政局賣樓又不用補地價，那是不是佔我們香港人便宜？如果他收回補地價，政府收了補地價，那政府即是參與其中的了。那政府是否應負責我們的安排？整個邏輯就是這樣，我只想問這個問題。

大坑西邨民樂樓趙小姐發言：

剛才聽到很多街坊的意見，很大部分都是要一屋換一屋。我覺得在現今的階段，他仍未有切實的資料給我們，變相我們提出多方向的意見會對我們更有利。譬如一屋換一屋當然是可行方案，但另外看到他曾經回覆指有津貼給我們到外面租樓。其實這個方案也是可行的，只不過在某些街坊眼中，他們負不起那麼大額的津貼。我們不要用自己的角度去看，因為可能在我們眼中，一萬幾千是很大的數目，但其實可能在政府或市建局來講只是很小。最重要的是可以推行到這個計劃，所以我們應該提出多幾個方案給他。譬如津貼，他可以有實質津貼的金額和津貼年期，以及可以有多幾個給我們選擇的機會，除了上公屋之外，例如剛才有位街坊說其實很想搬回來大坑西的，我也是從兩歲多開始住，住了五十多年，因此我希望他能做到兩樣都可能，除了住公屋，也有津貼給我們一些居民選擇，收了津貼在外面住，直至重建完成後可以搬回來。

大坑西邨民樂樓張生發言：

我想最好街坊能一屋換一屋，有能力的就搬出去住，沒有能力的就給乎津貼，想知道津貼有多長。希望政府落水提出方案重建，即時、不要拖那麼久。

大坑西邨民利樓黃生發言：

我很同意剛才那位街坊說的話，就是看到不同街坊有不同要求和需要。如果要盡快達成共識，我認為我們應該要提供多一點方案，包括搬遷、搬遷補償、搬上公屋、搬不搬回來大坑西、如何具體安排，至於租金補償那方面，其實各位街坊不需要過於擔心，因為這個其實說得很大的，是說過百億以上的項目。除了 1300 個租住單位之外，還有 2000 個首置單位，還有商場和停車場的。商場和停車場我不知道你們有沒有計過數，最初政府提出來 6.5 倍的地積比，現在是沒有改變、維持在 6.5 倍的。最初是說建 4900 個單位，現在說的是 3300 個單位，即是說有 1600 個單位撥去了商場和停車場的，如果我沒有理解錯的話。所以在這樣的前提下，商場和停車場佔了二十多個百分比的，再加上首置的單位，其實給予平民屋宇公司和市建局的佔了整個建築面積的七十多個百分比，他們之間如何分配其實初步了解就是，應該那 1300 個單位由平民屋宇公司負責，首置應該是市建局負責，商場和停車場的部分是如何分配呢？可能是混合業權，大家都有利益的。所以在這個前提下，我們所說的搬遷補償是牽涉十億八億，最多是十一二億的。每月租金算起來萬五六元，正如之前有個街坊所說，這裏的租金平均大概要萬六七元，所以平民屋宇公司要訂下具體的方案，我們街坊才可以決定的。正如某些街坊所說，你賠償五六千元，根本是不可能在外面可以租樓的。但如果津貼達到萬六七元，那就有可能了。可能有很多街坊想到，有些人可能租不了，但有些人是可以租到的。因此解決了不同街坊的需要，才容易達成共識。如果只有一個方案，只說一屋換一屋，那我就不知道怎樣爭取到大部分街坊的共識。如果沒有大部分街坊的共識的話，我們只是浪費時間而已，講怎樣的方案也沒有用，因為最終城規會是不會通過的。另外就是城規會他們何時要提交方案上去，提交之前會不會讓我們街坊知道這個方案呢？你要爭取共識，那就要廣泛諮詢，給多些人知道你提交甚麼方案上去，是具體的方案。不是只說五六千元租金補貼，而是萬五六元的租金補貼，那又如何呢？那又是不同的講法。如何你是算六年或七年可以搬回來，大家的想法又會有所不同。是每個月租金實報實銷，還是一筆過給予街坊，每個人的想法都可以不一樣。所以我同意剛才的街坊的講法，不要為平民屋宇公司或者市建局考慮，因為這個項目不是一個小的項目。其實這個地區是個黃金地段來的，如果你用又一村或以前的警察宿舍的地價去計算，這塊土地的價值是超過一百億的。所以不用補地價對平民屋宇公司已經簡化了許多的了。我們現在要分工，平民屋宇負責搬遷安排，拆卸重建就交給市建局去負責。市建局一定不會自己做，交給承包商可以搞定。但搬遷安排是視乎平民屋宇的，你要他安排你上公屋就要房委會或者市建局，要通過政府流程。甚至剛才有位街坊說插隊，其實不是叫插隊，而是叫特別安排。特別安排是可以跟正常的安排完全不同的，但你要通過那些流程時間必定很長，我不知道平民屋宇有沒有權力安排公屋給我們住，既然他是負責搬遷。他現在唯一可

以做的就是補貼租金給我們，因為他有的是錢，東亞銀行、恆基，可以補貼的。現在平民屋宇手上據我了解有三四億的，現在再加多六七億，是用項目融資，其實不用出錢的。總之項目搞得定，他可以算好那筆數，他走到銀行融資，接着建築工程又會賺錢，未來的得益他們是可以算好數的。所以我覺得大家不要自己先入為主，覺得五六千元是很大的數目，其實對他們來說只是小數目。

大坑西邨民泰樓侯生發言：

我在這個屋邨由中學一年級，住到現在我已經退休了，亦都有孫子了，代表我在這條邨都住了很久，相信比很多人都住得更久。在這個屋邨的變化，來到今時今日這個地步，我們在座最關心的一件事，其實大家想的是一樣，雖然都有很多不同的意見，那件事是甚麼呢？就是重建前的兩個字「安置」。每一個人都拿到具體實體的安置，是不是有了定心丸？我不管你甚麼時候拆，舉例能讓政府伸手進來幫忙，平民屋宇公司、市建局這些機構攜手，其實根本是十分容易的。正如譚生說過，在後面白田邨地盤那裏，如果佢有些單位是剛剛在興建的，其實跟我們的時間是很吻合的。例如今日我們落實明年開始重建，有好的地方，我們搬遷到白田邨那裏安置大家，那起碼是定心了，大家不用在外面四處找地方住。我最不贊成的一點是剛才所的……可能我會得罪很多人，就是他提供補貼給大家到外面租屋。我曾經在租務行業打滾多年，現在你在深水埗，莫論離開深水埗區，你在深水埗區根本要容納我們大坑西 1300 戶、或者是 1200 戶，是沒有單位的。我敢跟你保證是沒有的，即使你願意出錢也租不到。因為深水埗已經是入滿之患，否則也沒有劏房吧，你們認真想想這件事。我簡單說一件事，如果能夠搬到白田，還有一個時間的得益。得益是甚麼呢？白田那裏如果剛好兩三年後建成，政府如果能伸手進來幫忙，大家兩三年後已經可以安居樂業。除非你喜歡搬回來住，這是後話。你搬過去白田後能否換回大坑西的單位呢？這也是後話，我不會猜測。但有一件事要留意，兩三年後如果能搬去白田邨，你最多也才等待兩三年，大家同意嗎？但如果假設政府給我們錢到外面租屋，無論多少錢也補貼你，你要等待回來大坑西是要等五六年，甚至七年。一個是三年，一個是七年，那我們可以節省多少時間？都是拿回一間公屋，那你便想一想吧。所以於我們來說應該口徑一致，這是每個人都說過的，一屋換一屋。但如何一屋換一屋呢？就是希望政府……這個一屋換一屋是很重要的，就是平民屋宇跟政府合作，平民屋宇向政府借一些單位，建成時平民屋宇分回一些單位給政府。假設 1300 個單位，你將來一定有 1300 戶的了。我從來不會想哪些是居屋的。你拿了公屋單位之後，再跟他們談買居屋也可以，屆時你買皇宮也可以吧！你已經有了單位嘛！如果只跟政府講，製造很多那些所謂談判的東西，政府是最樂見的。我跟政府交手不少，你每增加多一項他便拖一拖，多一項他便跟你說「這個討論半年」、「這個討論九個月吧」、「這個是大項目，討論一年吧」，這樣加起來已經兩年多了。現在我們的問題就是最初的時候所講的東西太多不同要求，這是可以理解的，因為每人有不同的需要。正如我，我的需要很簡單，就是最好白田有單位落成時，他們說「侯生，你馬上遷離大坑西吧」，明天我就搬進去！起碼我不用等你這處又要拆又要起，起碼多少年？我算過條數，我敢講不少於六年，你記住我這句說話吧。那你等六年跟兩三年比較，節省了一倍時間。這就是我自己的想法，我不敢講代表這麼多人。

大坑西邨民利樓廖生發言：

我代表我自己，或者可能一部分人，我贊成一屋換一屋，要政府一起參與才可搞定。為甚麼呢？政府可以跟大坑西新邨和市建局一起研究一個他們認為好的方案，讓我們一屋換一屋，因為時間太久，這個項目是幾乎要立即上馬，我們大坑西邨的居民又可以安居樂業，而大家都不用那麼煩。因為在城規會規定要跟我們租戶談好安置我們的搬遷的事情，所以一定要政府落水，否則這個項目一定搞不定。如何搞？原來計劃大坑西搬遷只是影響數十個單位，已經要左屋搬右屋，上屋搬下屋，下屋搬上屋，那你搞來搞去，你現在還說要一次過拆全邨。小的都搞不定，還說要處理大的，你怎樣可以處理到？中共政府都叫我們香港要搞好我們居民的居住環境，給我們多點廉租屋。香港有很多人已經很關注我們屋邨的發展，很多人經常問我「你的屋要拆了？」我說我也不知道，每個人都這樣說。我們為甚麼不能搞好點，成為一個榜樣讓香港看，讓所有人都讚我們好。現在好像亂七八糟，大家也掃興。我就贊成一屋換一屋，盡快進行。

深水埗區議會主席覃德誠議員發言：

正如開場的時候僑哥提到，我服務的選區就是私人樓宇，所以跟市建局也有很多交手的機會。舊樓的更新和重建有些不同，那單純是一些樓宇結構老化，需要重建。但大坑西很特別，不單是樓宇，連人口結構包括年齡都是老化，所以重建也是很需要。剛才聽到很多哥哥姐姐講了很多感受，亦給出很多意見和建議。我相信要透過這個平台把大家的意見收集，無論是剛才提及的所謂樓換樓的方案，包括會不會不需要搬那麼多遍，甚至兩次也不用，一次過。推陳出新，用一些新的房屋政策，反正這次有市建局參與，便利用市建局的身分，跟政府達成換公屋吧，有公屋讓大家遷置，一次過。將來建好大坑西邨便交回一些給政府。這些推陳出新的方案是值得考慮的。亦有街坊說不介意有搬置津貼，但金額是多少和是否實報實銷、時間有多長，這些我相信接下來關注組都要和大家溝通，把分歧收窄。

溝通亦必須要有個平台建立的，而有這個平台亦需要有充份的資訊掌握。但我似乎看不到大家和政府或者平民屋宇公司有對等的資訊。很多資訊皆掌握在對方手上，街坊掌握的資訊似乎都比較零碎。甚至一開始說接下來第三季有個方案會交上城規會，之前還會否諮詢呢？諮詢甚麼持份者呢？會否諮詢區議會呢？大家知道區議會的運作都比較艱難，作為主席的我，現在深水埗區議會只剩八個同事，我要把五個委員會縮減至三個，包括今天合辦的舊型屋邨重建計劃及資助房屋發展工作小組也成為歷史，因為人手的問題。將來會有公屋小組，會否在將來深水埗區議會再協助大家的時候有一個新的平台？這個也需要大家一同參與，給予意見。我們區議會當然是義不容辭，因為僑哥在議會那麼多年，一直爭取大坑西重建和安置的方案，不希望現在議會人數減少或整個議會有文化轉變而沒有了平台讓大家參與，我絕對不希望是這樣。所以區議會會繼續支持大家，不論任何方案或日後……假設平民屋宇、市建局甚至運房局有一些新的方案，我也希望他們落到區議會諮詢。儘管現在有時官員叫也不來，他們想矮化議會，但我盡量要把這些聲音帶給不同的局方，把大坑西不論任何的方案、任何諮詢都有大家的參與。我今天惟有把這個承諾帶給大家。作為主席，我不知道還可以當多久的主席，總之我一日還是主席，我必會把這個承諾放在議會裏面，好嗎？

深水埗區議員李庭豐議員總結：

聽過很多街坊、老友記的意見，就方案、具體一些擔心、憂慮，其實也聽了很多，也明白大家……以及在今天提供的單張裏面，後面也有很大篇幅，總結了過多數次諮詢會或座談會中，你們的一些具體的想法。詳細我就不談了，不過我覺得在大坑西邨重建中，各方在這次重建的項目上其實是違反了三件事。哪三件事呢？第一就是違反了大家基本的住屋權利。這是甚麼意思？各位街坊住了那麼多年，是住一個甚麼地方？住在廉租屋。當這個重建的方案一公佈，假若真的拿現在討論的方案去做，會面對甚麼問題？就是面對大家要搬出去。剛才很多問題已被提及，不夠單位，尤其是長者、單身的朋友，你們很大機會要在深水埗區內找很多不同的地方，甚至乎找劏房。即是你們要從一個住得比較舒適的地方，去找一個居住條件更差的地方。大家也知道深水埗的劏房面積既小，也可能有安全的隱憂，生活環境差的問題，我相信大家也聽過許多這類的故事。即是說大家要在這段時間內，不知多長的時間，要用一個比較高昂的租金……即使有租金津貼，你也有機會住在一個條件差的環境。我覺得這是絕對違反了一個很基本的住屋的原則。重建是一剝削了大家居住的權利，我想這個大家在談方案的時候，一定要思考清楚這個基本原則。

第二個被違反的原則就是政府對大家的承諾。如果大家還記得，政府在整個重建……你們爭取重建的過程裏面，有一個很重要的階段過去了，就是林鄭月娥特首是在施政報告裏面曾提及要協助大家順利重建的。但所謂的協助是指甚麼？由 2018 年直至今天，今年的施政報告也即將來臨，經歷了三年時間，似乎仍未見到政府有任何一個部門有任何的角色，提供所謂的協助是指甚麼。這個是白紙黑字寫下來的，由香港最高領導人說出的時候，到底你的協助是甚麼呢？仍然是一個問號。所以在爭取重建的方案裏面，政府的角色是甚麼？協助是指甚麼？哪個部門負責、負責甚麼？剛才也有很多人談過，是租金？樓換樓？一屋換一屋是怎樣呢？政府是有一個很重要的角色在其中，但在那些多份文件當中，我也看不到「政府」的字眼在內。所以這是這重要的。

第三個違反就是違反共識的建立。剛才覃主席也說得很清楚，那麼久以來，似乎大家各方未有一個溝通平台和大家接洽，今日高朋滿座，相關重要的決策部門一個官員卻也沒有下來，似乎不是一個很理想的溝通平台。而要達成一個好的方案是要有共識，甚麼叫共識？共識不是指一個結果，而是要有一個答案滿足……他們是這麼寫的，「搬遷方案要盡量協助照顧租戶的不同需要」，但他的方案只得一種，就是給你錢，你自己出去租吧這樣。這個是否在照顧不同的需要呢？這是不是一個正違反共識建立的一個做法呢？我覺得這三件事是很清楚，可以大膽講是在這個重建方案裏沒有看到這三件事是做得很好的。最重要的是，政府也有說，房屋問題很嚴重，也不是只有香港政府講，連北京政府也講。即是說要解決房屋問題，政府是責無旁貸，正一定要做的。而更重要的是，大坑西邨重建是一個很特殊的個案，將會影響日後……如果大家最近有看新聞，經常講政府想發展商接下來要多參與興建資助房屋。公屋是資助房屋，租住也是資助房屋。即是日後還有很多機會，發展商也好、小型公司也好，有機會在私人土地上會參與興建政府的房屋，不論是賣也好租也好，那是條款問題。如果大坑西這個項目作為首個項目，如果這個開頭開展得不好的話，絕對會影響日後同類型項目上的方案。所以剛才說如果大家要解決問題的話，是必須滿足各方的需要，一個完善的解決方案，否則這次不順利的話，日後也不知道如何搞下去，我覺得這是很重要的。我希望剛剛說的三點，日後在諮詢意見時，或繼續思考方案的時候，希望這三個原則大家可以多想一下。

大坑西邨民安樓互委會黃主席發言：

剛才經過一段時間，各位街坊反映意見，各有各的立場，我也很認同。加上如侯生所說，是我個人的心聲。另一件事就是有些街坊說，比較樂觀一點，津貼那方面。其實今天在座的街坊每個都六七十歲了。我給回你一個問題，現在是時間等人還是人等時間呢？自己心中有數了。其實時間是很重要，你有沒有那麼多時間等他發展呢？是沒有的。第二，我們的屋邨每個單位都陳陳舊舊的，還可以容忍他拖延下去嗎？今天打算跟各政府部門反映各位的意見，怎料一個官員也沒有出席。另外一件事就是，你單方面談條件各方面，不如索性邀請有關人士，但他們都沒有出席，沒有給意見，基本上是一廂情願的。我希望各位街坊要清醒，不要給這些所謂美麗的謊言欺騙大家居民。有沒有可能真的給你萬多元津貼到外面居住？住豪宅嗎？所以自己要真正清楚自己的情況。況且現在的流程是要經過城規會審核的，希望城規會不要閉門造車，希望居民發表你自己的心聲，把你的意見傳到城規會上，希望規管這個發展。我個人感覺上這個發展是可行的，而同時來說 1300 戶如果政府願意幫忙，或者不用兩幢樓已經能安置居民，盡快騰出這塊土地去發展，回饋給社會有需要人士，快靚正、簡單。現在弄三弄四，正如議員所說，最緊要有問題提出來，任何一個部門去研究，現在有多少時間呢？你等得到時間嗎？所以大家要清楚自己的問題在那裏。

大坑西邨民泰樓互委會黃主席補充：

藉剛才兩位議員發言，我也有一些補充。其實我們今天是要追時間，如何這麼說呢？因為其實我自己參與大坑西重建，其實是黃桂雲女士做區議員的年代，我們已經開始去城規會，當時我女兒還很小，今年我女兒已經在讀高中了。當年跟我們一起參與，有份到城規會表達意見的街坊，有很多已經離世了。希望今天每一個街坊的意見，無論你是將來想買回大坑西，或者想回流回大坑西居住，其實無論用任何的方案都必須要遷出重建，才可能達到後來所有的方案。每一個方案我們都接納意見。我自己是大坑西的居民，也是民泰樓的互委會主席，希望各位街坊的意見都可以……我當然希望百分之一百能夠達成大家的願望，但達成大家的願望不是靠一小撮人去表達意見，其實我們現在說的是追時間。希望每一個街坊，不打緊的，拿他的租金津貼，待他重建完成回來住也好，沒問題。剛才也說，林鄭很關心我們大坑西的重建，她不只一次在施政報告裏表達。下個月她任內最後一次發表施政報告，希望街坊如果真的很想表達你的意見的話，我們也很想在施政報告公佈之前，可能我們也會把我們的意見傳達到相關部門，我們需要街坊簽名或者行動去支持出席的時候，希望你為你自己的權益多走一步。

2021 年 11 月 14 日，第二場大坑西邨重建公聽會，共有 11 位居民及持份者發言：

大坑西邨居民權益關注組主席歐陽潔珍女士發言：

各位街坊大家好，大家都知道城規會於 10 月 29 日公佈，平民屋宇公司再次提交了重建申請 (A/K4/76)，本關注組及八座互委會在於邨內完成了一個問卷調查。

平屋仍維持一貫作風，單方面向外界發放消息而捨棄與居民磋商，我們十分憤怒，不能接受；再次我們亦希望政府能夠提供協助，使邨民於遷置上得到妥善安置。而政府亦多次於施政報告上提及，如平民屋宇與居民沒有達成共識，就不能開始重建工作。

是次申請規劃要點是要改善大坑西邨居民的生活質素，但平民屋宇是次安置方案卻不是居民所接受的。本關注組於 10 月底成功訪問了 644 戶居民，佔本邨戶數的 51.11%。我們有以下結果：

超過九成以上 (92.86%) 被訪大坑西邨住戶並不接受 (A/K4/76) 規劃申請提出要求住戶「先搬出、後回遷」的遷置安排，九成九以上 (99.22%) 被訪住戶更認為「先搬出、後回遷」的安排並不能夠做到為居民提供妥善安置。沒有妥善安置，(A/K4/76) 規劃申請擬議的遷置安排根本不能夠達到該規劃申請的重要目標；

近九成 (89.29%) 被訪大坑西邨住戶認為，在平民屋宇公司與居民就遷置安排作出商討和達成共識前，城規會應該暫緩處理和審批 (A/K4/76) 的規劃申請。過去五年，平民屋宇公司一直拒絕與大坑西邨居民組織和代表商討大坑西邨重建及居民遷置事宜，沒有接觸磋商，如何可以產生共識，這樣亦違背 2016 年城規會會議審議大坑西邨重建的結果。故此，我們強烈要求城規會立即暫緩審批 (A/K4/76) 的規劃申請，責成平民屋宇公司重新審視剛提出的遷置安排，考慮要求特區政府借出區內公屋協助解決居民遷置需要。我的發言到此為止，謝謝。

大坑西邨民安樓主席黃港強先生發言：

街坊大家好，我是民安樓互委會主席，早前各位街坊都收到由本邨關注組製作的重建小冊子，當中都詳細解釋了為什麼政府要「落水」，協助這條邨的重建。

第一，書中詳細列明大坑西邨不是一般私人買賣的屋邨，60 年前是政府資助大坑西邨的成立，沒有政府就沒有大坑西邨。

第二，60 年前興建大坑西邨時，政府都有份參與，因此說與政府無關是不可能的。

第三，平民屋宇公司過去一直有提供大坑西邨單位，供政府房屋署住戶及準住戶申請入住，因此這條屋邨不是私人屋村。所以說政府有沒有這個責任和義務，請大家想一想。

第四，政府曾經剝奪本邨居民申請公屋和居屋的機會，如果本邨居民可以一早申請公屋，我想現在大多已經上樓，不用擔心被拆樓。

第五，平民屋宇公司只是大坑西邨這塊地的公共資源托管人，以我理解，託管人不是擁有人，不是他自己的私人地，平民屋宇有責任為協助政府解決低收入人士住屋需要，政府亦不可推卸此責任。

另外，如政府要落水，就應該特事特辦，加快處理大坑西邨的安置及重建問題。再另外，昨日 (13/11) 關注組記者會提及，平民屋宇會用十億去幫助大坑西街坊安置，但我們在記者會重申：我們不要錢只要屋，如平民屋宇有錢，不如拿十億去支援住劏房的人士，我們再次要求政府支援邨民上公屋，其他都有咩特別了，謝謝！

大坑西邨民泰樓代表周生發言：

各位街坊大家好，我是 [REDACTED] 的住戶，阻大家少少時間，向大家講個故仔，這個故仔就叫「孤兒的故事」。

當年大坑東邨要拆，我與爸爸就搬到大坑西邨，我在大坑西邨都住了好多年，當年覺得好好，因為我細個讀銘賢書院，返學都好近。

記得有次到立法會討論大坑西邨重建，當時有位官員叫鄭汝樺，她當時說你們(即大坑西邨居民)搬到大坑西時，已喪失公屋資格，當時我覺得很奇怪。翻查了一些立法會文件，發現民泰樓住戶主要由公屋調過去，而文件上卻寫大坑西邨不屬於房委會轄下。

所以多年後我發現自己成為孤兒仔，因為政府一方面話大坑西邨不屬於房委會，但當年卻把我們從房委會轄下的公營房屋轉到大坑西邨住，十分奇怪，拗曬頭！所以既然我們的角色咁特別，我亦不用特事特辦這個詞語，只想請政府盡快安置我們，一屋換一屋。

另外市建局說起「首置」單位，我不明白點解要「首置」，在坐有居住環境更差的朋友，應起返一間公屋出嚟先岩，如果是咁，不如到時拆埋南山邨(拎埋嚟做「首置」啦，成為又一城第二期！所以這個政策最差的一點是：「有錢惡曬」，這個世界不是這樣的，不是有錢惡殺的。

第二，由 2010 年說重建起，有不少朋友已經仙遊，但是政府沒有人傾、平民屋宇沒有人傾、市建局亦沒有人傾、其實現在我都不清楚誰是負責人，所以我的諗法就是：我們真的是孤兒仔，沒人理！

最後，我的訴求很簡單，第一要溝通，第二一屋換一屋，不是要錢，我的發言到這裏先，謝謝。

大坑西邨民強樓主席蔡佩英女士發言：

承接剛剛 [REDACTED] 代表周生的內容，我們講來講去都是要「一屋換一屋」，我們在大坑西邨住了五六十年，我今年已經 [REDACTED] 歲，我是第一代居民，原本我以為自己可以安居樂業，但突然話要拆我間屋，令我十分不安，我們的訴求很簡單，就是一換一屋，亦是我們所堅持的。

平民屋宇與居民要有溝通、有共識，這才是真正的妥善安置。可惜他們一直是迴避，就好像先前周生所講，我們真的是孤兒，一直都有人理。

直至今年 9 月平民屋宇突然來勢洶洶，出了一本重建概覽講述他的計劃的時間表，但這不是居民所接受的，之前 2016 年政府要求平民屋宇須先與居民達成共識，才可開展重建工作，可惜他現在跳過了這一步，明言當城規會批准方案才與村民溝通。

平民於 6 月曾在多家報章傳媒強調「銀彈政策」，我覺得他們的「語言偽術」非常到家，但是本邨居民不為所動，因為我們的訴求就是「你拆我一間屋，就要比返間屋我」，這樣才有安全感和有一個穩定的家。

至於平屋提到比間酒店你住，大家都知道酒店只是比旅客短暫逗留的地方，大家可以在裏面煮食嗎？大家可以在裏面洗衫嗎？甚至乎可以招呼親朋戚友嗎？那個只是一個暫時的落腳點，並不是一個穩穩當當的家！

他們還有提過過渡性房屋，亦有機會是在元朗，但邨民於這個社區住了幾十年，無論什麼年齡層都難以接受。例如我媽媽已經一百歲，我連把她床頭的椅子掉轉一個方向，她也不習慣，我現在終於開始明白為什麼她不想搬去其他地方，一個熟悉的環境對老人家多重要，這是她獲得安全感的來源。

我不排除有街坊有其他的要求，但我認為絕大部分，都是希望「一屋換一屋」，我們不是反對大坑西邨重建，但城規會要考慮，平民屋宇並沒有與居民有一個溝通和共識，真的有必要暫緩這個計劃。

另外，我不禁懷疑平民屋宇公司，刻意塑造大坑西邨民為貪錢的形象，但我想講我們街坊需要是住屋並不是其他。

最後我的要求是，如果平民屋宇與大坑西居民沒有就遷置安排達成共識，我們要求城規會暫緩審批 A/K4/76 申請，我要講的是咁多，多謝！

大坑西邨民泰樓互委會主席黃汝華女士發言：

多謝各位街坊和其他居民組織出席，我都想講少少意見，頭先周生都提及我們是孤兒；多年前去到立法會的會議上，當時我形容自己的身份為四不像，我會咁講的原因是，因為當時我們不能申請公屋、不能申請白表，甚至乎最近的煥然壹居都不能申請，我想問政府為什麼不給我們權利去購買資助房屋，所以我十分奇怪。

今日政府說我們不能打尖，但先前卻剝削了我們申請資助房屋的資格，這實屬政府的施政失誤，直到今時今日，政府是不是應該藉住今個機會，解決大坑西居民的安置問題呢？

另外，為什麼這塊地要起「首置」單位，而不是起廉租單位？現在有很多市民住緊劏房，為什麼平屋要改土地用途，而政府又為什麼要給予他們改呢？，所以政府實祚不能卸責，說這塊土地不關政府事，那為什麼政府又要收這土地的補地價呢，不如收了補地價再派比大家啦！

去到今時今日，在座的街坊都一把年紀，人窮和老是沒有罪的，不能夠剝削我們的居住權，我們不是要用錢解決問題，很簡單，「一屋換一屋」，最後重申我們只是要一間屋！

大坑西邨長者重建關注組代表黎溢榮先生發言：

我姓黎，今日响度係要代表大坑西長者話俾平民屋宇公司知，佢依家嘅所謂安置安排，唔單止冇比我哋妥善嘅安置，根本就係折騰緊大坑西邨嘅老人家，我哋大坑西嘅長者，係有可能接受得到。

我今年 70 歲，已經拎緊拐杖。醫生話我遲幾年，可能要坐輪椅。呢個情況其實喺大坑西好普遍，因為好多街坊都係老人家，有啲已經坐緊輪椅。講咗咁多年重建，但到宜家都未俾到我地妥善安置，令我哋一班長者都好擔心，有 d 同我講重建搬遷好困擾，兩公婆呢一年要食安眠藥，先瞓得到。

現時平民屋宇公司嘅重建方案，對於長者係完全唔能夠，亦好難接受！宜家方案係一次過重建，即是居民要搬出去，重建之後再搬返入嚟原址。重建講緊最少都要 5 至 6 年。有老街坊講過「一定等唔到搬返嚟！」

搬屋對於長者嚟講係非常之唔容易，因為我哋要執傢俬、好多物品，用唔少精神體力，我仲行得走得，仲可能好啲，但行動唔方便、冇子女幫手嘅獨居、只有兩老嘅住戶，你叫佢地點樣搬兩次、三次呢。每次搬屋，傢俬係新地方唔啱擺，又要重新買過，又要傷腦筋。

你話叫我哋租私樓，老人家都唔容易搵地方，有老街坊先後問過 6 位業主都有人願意放租！同埋，重建時間一係講緊要五、六年時間，中間業主加租，我哋又唔知要搬幾次！

我哋已經退休喇、無收入，經濟上已經困難，再加上其實我哋本身嘅身體需要，行動唔方便、坐輪椅，租住嘅單位要有升降機、單位要放得落輪椅，我地唯有硬食貴租。就算話俾津貼，我地都唔知點樣可以負擔。有啲老街坊話，咁等於逼我哋入住老人院，臨老過唔到世。

就算早幾日，平民屋宇公司响報紙話，可以幫手安排我哋入住酒店、過渡房屋。過渡房屋同酒店又唔知係咩地區，有報紙報導話預咗响元朗嘅過渡房屋搬我哋入去住，你叫我哋响大坑西住左幾十年都 80-90 歲嘅老人家點樣可以搬入去住，搬左入去都唔知有冇命搬返大坑西啦！

我哋真係要求下政府，可以落水幫手大坑西邨重建，一次過搬我地去深水埗區公屋，咁樣可以幫我哋唔使搬嚟搬去，減少我哋依家瞓又瞓唔到，要經常吃藥減低我哋嘅心理壓力同困擾！

其實，我哋都想快 D 重建，但前提必須要有一個適合嘅安置。好話唔好聽，我哋老人家都已經倒數緊，都唔知有幾多時間可以等。如果真係做唔好安置，我哋老人家只會更加擔憂，命都短幾年，迫於無奈，可能唯有繼續住喺大坑西邨。我哋好簡單，我哋唔係要錢的賠償津貼，只係想有個可以安樂樂渡過晚年屋企！

希望政府清楚：我哋唔係要錢，只係要求政府幫手重建大坑西，俾我哋街坊搬遷原區公屋！

深水埗民生關注組主席譚國僑先生發言：

<<為大坑西邨居民及公眾利益把關，創造空間讓持份者爭取共識啟動重建，敬請城規會暫緩審批 (A/K4/76) 規劃申請>>

1/ (A/K4/76) 規劃申請列出兩個重要目標：

- (A) 啟動大坑西新邨重建以改善大坑西新邨居民的生活質素；
- (B) 提供合共約 2000 個「首置」單位予首次置業人士，以增加房屋供應。

2/ 目標 (A) 如何可以做到？！

2.1 2016 年城規會有條件批准平民屋宇公司遞交重建大坑西邨規劃申請時，亦通過幾項會議決定：

- (A) 大坑西邨重建後必須提供有廉租單位；
- (B) 大坑西邨居民的安置安排沒有妥善解決前，政府不應啟動大坑西邨地契修訂；
- (C) 平民屋宇公司與大坑西邨居民在遷置安排未達共識前，重建計劃不應繼續進行；

2.2 大坑西邨居民權益關注組及大坑西邨民興、民強、民泰、民安、民樂、民康、民利、民順八座互委會於本年 10 月就平民屋宇公司公布的重建遷置安排進行邨民意見調查，99.22%完成訪問的住戶表示：平民屋宇公司提出的遷置安排是不能夠做到妥善安置。

2.3 同一調查反映：98.29%被訪住戶認為，平民屋宇公司在未與居民就遷置問題達成共識而單方面公布大坑西邨重建及居民遷置安排是不可以接受；

2.4 過去 6 年，居民權益關注組和八座互委會持續要求平民屋宇公司與邨內居民組織及居民代表開會，商討大坑西邨重建及居民遷置事宜，但一直被迴避和被拒絕；

2.5 沒有提供妥善遷置，重建係不應該繼續進行；沒有接觸和溝通，是不可能達成共識。在這情況下，大坑西邨的重建計劃是無可能可以啟動，（A/K4/76）規劃申請第一個重要目標，亦無可能可以做到。

2.6 暫緩審批（A/K4/76）項目，目的是提供空間讓居民、平民屋宇公司和特區政府就遷置安排爭取共識，創造啟動重建條件

3/ 為何特區政府要參與協助居民遷置

3.1 平民屋宇公司一直沒有適當遷置資源為居民提供妥善安置，因而一直迴避與居民接觸商討，爭取達成共識啟動重建；

3.2. 60年前沒有政府政策和公帑支持，就沒有今天的大坑西邨。60年前發展大坑西邨時，當時政府亦曾協助受發展大坑西邨影響的光民村居民，安置到黃大仙及東頭的徙置區。10年前平民屋宇公司代表在城規會會議上亦承認，該公司只是為公眾利益服務的公共資源托管人，大坑西邨這用地，是協助政府為低收入人士解決住屋需要的公共資源。故此，在大坑西邨居民遷置安排上，特區政府絕對是有重要角色的持份者，協助居民遷置亦是責無旁貸。

3.3 大坑西邨居民權益關注組和該邨八座大廈的互委會曾於去年六月及今年十月先後在邨內進行住戶意見調查，兩次調查同樣反映有高達97%住戶表示特區政府應參與協助居民的遷置安排；

3.4 啟動重建必須先爭取共識，暫緩審批其實是創造空間，讓相關持份者可以爭取共識，從而建立啟動重建條件！

4/ 目標（B）是大幅修改大坑西新邨土地地契只提供廉租單位初衷，這涉及公眾利益，但未經公眾諮詢，（A/K4/76）規劃申請目標二是未獲公眾認同，倉促審批甚或通過，是暗渡陳倉，無視公眾利益舉措

4.1 大坑西邨的土地持有人，是於1961年獲得政府以私人協約方式，以五份一優惠地價獲批該土地，並獲政府貸款1000萬元興建大坑西邨，地契規定只可用作提供低收入人士入住的廉租屋。很明顯，大坑西邨是基於公眾利益並獲得政府政策和公帑支持才得以發展興建。

4.2（A/K4/76）的規劃申請提出重建後住宅單位總樓面面積將增加至156830平方米，當中維持廉租單位的樓面面積只佔34346平方米，總樓面面積的23.2%；另外的120484平方米，即76.8%住宅單位總樓面面積，擬撥作市區重建局提供首置單位出售；擬議的首置項目更提供居住面積達92平方米的超大豪宅單位，完全偏離本是廉租用途初衷！

4.3（A/K4/76）申請明顯涉及重大土地用途修改，削減廉租用地改作出售興建一些非普羅市民可以負擔的單位，是嚴重偏離提供低收入家庭居所的公眾利益和地契規定！特別現時基層市民仍然面對嚴峻的住屋需要，這修訂是否需要在陽光下讓公眾參與討論？否則，這將成為一個很壞的先例，城規會不應接受這暗渡陳倉，無視公眾利益的申請！

5/ 總結而言，（A/K4/76）規劃申請的兩個重要目標是既不可能做到，亦涉及嚴重偏離為低收入家庭提供居所的公眾利益。暫緩申請，城規會不單為大坑西邨居民重建遷置需要把關；同樣是為大幅削減廉租用地這公眾利益把關！

大坑東互助中心幹事郭偉誠先生發言：

大家好，我是郭偉誠，大坑西邨重建對周邊社區影響息息相關，例如南山邨、大坑東邨，作為九龍仔社區的居民團體，我們對平民屋宇公司及市建局是次(A/K47/6)規劃申請有以下意見：

第一，(A/K47/6)規劃申請要求放寬建築物高度限制至最高 160 米，而本身大坑西邨最高則只有 40 米；而附近南山邨及大坑東邨的樓宇亦大多只有十層樓高左右，過高的樓宇高度，使我們對樓宇之間的通風問題產生很大擔憂，有不少居民擔心重建後的大坑西樓宇將影響自然風進出，使社區內的空氣變得不流通，有研究顯示，屏風效應會使受影響社區內的居民患呼吸道疾病的比例增加。同時，過高的樓宇亦會影響附近屋邨的景觀及採光，因此我們十分關注放寬建築物高度限制，並希望城規會認真考慮以上對周邊社區的影響。

第二，(A/K47/6)規劃申請提及大坑西邨重建後，將於窩仔街增設一個汽車出入口，即約現時民樂樓對出巴士站位置；我們反對這個設計。首先該路是南山、大坑東街坊來往石硤尾港鐵站的必經之路之一，加上是港鐵站出口附近，平日已是人來人往，如遇上返學放學時段，該段路會更加擠擁，於如此繁忙的路段加設汽車出入口，我們十分擔憂人車爭路會增加交通意外的風險，特別是附近十分多學童及長者行經。

第三，(A/K47/6)規劃申請提及將興建 2000 個「首置」單位，根據資料顯示，單位最大面積接近一千呎，加上位於港鐵站上蓋，與興建「豪宅」無異，與四周都是公共屋邨為主的九龍仔社區顯得格格不入；而且，我們更擔心當「豪宅」進駐本區，會帶動周邊物價上升，如街市、餐飲等，使基層為主的社區消費負擔增加，無形中增添生活壓力。

第四，大坑西邨本為廉租屋性質，重建後理應興建廉租屋為主；但現時方案卻要求興建 2000 個「首置」單位，比用作安置居民的 1300 個單位還要多，有本末倒置之嫌。因此，我們不解為何廉租屋地皮不用作滿足基層住屋需要，甚至政府應該收回該地用作興建公屋，以啟動南山邨重建及滿足公屋輪候冊，真正回應廣泛香港市民的需要，而不是用作取悅富豪的手段或助長炒賣樓宇風氣。謝謝！

深水埗 N 無人士關注組代表石女士發言：

我們是一班居於劏房又輪候公屋多年的基層人士，一直關注大坑西邨更改土地用途改為興建出售房屋。本組對於平民屋宇有限公司今次向城規會遞交有關重建大坑西的規劃申請，並將其中一個地盤，交由市建局興建 2058 個首置單位；另一個地盤由平民屋宇公司興建不多於 1289 個單位。本組認為對於這個改劃申請表示強烈反對。理由如下：

第一，違背地契指明用作出租房屋給予低收入家庭：政府以優惠地價批予平民屋宇有限公司興建及管理大坑西邨，地契指定用提供最少 1600 個單位出租給低收入家庭。今次改劃建議興建 2058 個首置房屋，出租給予低收入家庭更比原來地契規定少了 311 單位。平民屋宇公司改劃建議，改變土地用途，大大違背了地契的原意。

第二是市區興建公屋土地嚴重短缺，市區土地嚴重短缺，公屋落成量一直滯後，市民上樓時間由三年變四年再變五年，房委會剛公佈公屋上樓時間要等到六年。即使現時有社會房屋或過渡性房屋，但每次提供單位數目只得數百單位，每次都是超額申請，僧多粥少，入住家庭最多只可以住兩三年，隨後又要遷出再搵屋住。其實，真正解決劏房住屋問題是儘快覓地起公屋。大坑西邨位於深水埗區是市區一幅珍貴的土地資源，只要政府收回重建，即時就可以有五千個市區公屋單位供應，解決基層市民住屋需要。

第三是由市建局重建大坑西邨，不能負起解決基層人士的住屋問題，市建局過往在深水埗收購舊樓重建，令到租盤愈來愈少，租金愈來愈貴。但市建局以盈利為目標，重建後的樓宇全部是高價樓

房。特首將大坑西重建工作交給市建局負責，將 12 萬平方米用作興建首置單位，原來應該興建公屋土地用作起高價樓房。林鄭特首這個「得意」做法，奪走基層市民的上樓機會，除了推遲基層市民上樓時間，政府又要為輪候公屋的家庭提供租金津貼埋單，白白浪費政府公帑。因此，深水埗 N 無人士房屋關注組反對大坑西由市建局興建首置房屋；促請城規會為大坑西邨這塊土地用途把關，應以興建出租公屋給予低收入家庭。關注組認為大坑西邨應直接交由房委會重建起公屋是最切實及最直接解決基層市民住屋問題，謝謝。

深水埗社區發展關注組代表藍貓發言：

大家好，本關注組早於 2016 年 10 月就大坑西邨規劃問題向社區人士進行問卷調查，訪問四百位街坊當中有 339 位受訪居民(84.8%)表示有大坑西重建後有需要保留低廉租金的小舖。因此本組認為規劃要保留更多「小商店」空間的需要，理由如下：

第一，社區可以有多元化的消費模式，現時好多屋邨重建後，店舖成為連鎖式或集團式商店進駐，居民不是社區變成單一消費，小商店的存在能提供多樣化及廉價的商品，選擇機會，可以讓小市民購買。

第二是有助小本創業推動本地經濟，小店舖的面積細，租金相對平，市民可以小本經營自僱創業，有機會做老板；同時亦可以讓社企開創更多不同類型的經濟活動，吸納更多弱勢社群就業。

第三是小店舖有助建立關係有別於連鎖店內商戶與顧客之間的關係，小店舖店主直接與居民接觸和溝通，建立社區人情味，令居民對社區更有歸屬感。謝謝

大坑西邨民強樓 104 室居民洪先生發言：

各位大家好，我是前光民村後代，我已經是第三代了，大坑西邨重建這件事，由我零八年結婚說起，直至我的兒子已經中一，12 歲了，亦未能成事。

我有一個很大的疑問！就是為什麼每次我們開會，平民屋宇公司都沒有代表出現，他們當我們是什麼？垃圾嗎？刁民嗎？還是什麼呢？我們的訴求就是要溝通！他們的態度令我非常憤怒。

我們當年光民村的合約寫得很清楚，列明以租代供，那間屋是屬於我們的，我嫻嫻去世前千叮萬囑告訴我不要被別人呃了間屋，我們光民村先前已被他們呃了一次，以前我們是業主，現在我們是租戶。

另外，平屋說五至六年起好，然後搬返去大坑西住，但現在的工程都經常延誤，請問平民屋宇為什麼可以拍心口，承諾五年起好，再讓居民搬返來住民呢？還有，當我們搬了出去住，我們就散開咗，到時就當我們是垃圾！到時傾都有得傾，什麼都沒有。

所以我們要團結，不要被平屋擊破我們，我們不反對大坑西邨重建，但我們反對不和我們溝通的重建！謝謝。

大坑西邨居民權益關注組

聯絡人：歐陽潔珍

聯絡電話：[REDACTED]

Recommended Advisory Clauses

- (a) to note that the approved Master Layout Plan (MLP), together with the set of approval conditions, will be certified by the Chairman of the Town Planning Board and deposited in the Land Registry in accordance with section 4A(3) of the Town Planning Ordinance. Efforts should be made to incorporate the relevant approval conditions into the revised MLP for deposition in the Land Registry as soon as practicable;
- (b) to note the comments of the District Lands Officer/Kowloon West, Lands Department (LandsD) that the applicants have to apply to LandsD for surrender and re-grant of Site 1 and grant of Site 2 respectively. There is however no guarantee that the applications for surrender and re-grant of Site 1 and grant of Site 2 will be approved by Government. Such applications, if received by LandsD, will be considered by LandsD acting in the capacity as Landlord at its sole discretion on behalf of the Government subject to support/directive from the relevant policy bureau, i.e. Transport and Housing Bureau. In the event any such application is approved by Government, it would be subject to such terms and conditions including, amongst others, the payment of premium and administrative fee as may be imposed by Government. The proposed road widening along Woh Chai Street will be subject to statutory procedures under the Roads (Works, Use and Compensation) Ordinance, (Cap. 370);
- (c) to note the comments of the Chief Building Surveyor/Kowloon, Buildings Department that:
 - i. all building works are subject to compliance with the Buildings Ordinance (BO) and its allied regulations;
 - ii. each individual site of Site 1 and Site 2 should be self-sustained and in all aspects comply with the BO and its allied regulations;
 - iii. the proposed development involves the extinguishment of existing streets and inclusion of such in site area which may contravene section 31(1) of BO and regulation 23(2)(a) of Building (Planning) Regulations. Application for exemption/modification might be considered at the building plan submission stage subject to favourable comments from relevant government departments;
 - iv. Government, institution and community facilities should be accountable for domestic/non-domestic gross floor area (GFA) and site coverage (SC) calculations according to their respective use in accordance with Building (Planning) Regulations;
 - v. Residential Care Home for the Elderly and Residential Care Home for Persons with Disabilities are for habitation and should be accountable for domestic GFA and SC under the Buildings Ordinance;
 - vi. covered areas underneath proposed footbridges between Blocks 1 & 2 and Blocks 7 & 8 as well as the footbridges between blocks should be accountable for GFA calculation;

- vii. under PNAP APP-2, 100% GFA concession may be granted for underground private car park while only 50% GFA concession may be granted for aboveground private car park; and
 - viii. since the subject site falls within the Scheduled Areas no. 3, the applicants should draw attention to PNAP APP-24 for railway protection;
- (d) to note the comments of the Chief Engineer/Railway Development 2-2, Railway Development Office, Highways Department that the subject site falls within or is close to the railway protection boundary of the existing railways (Kwun Tong Line), and with reference to DEVB TC(W) No. 1/2019 and/or PNAP APP-24, MTR Corporation Limited (MTRCL) should be consulted with respect to the operation, maintenance, safety and future construction of the existing railways;
 - (e) to note the comments of the Director of Environmental Protection that the applicants are advised to minimise the generation of construction and demolition (C&D) materials, reuse and recycle the C&D materials on-site as far as possible, and observe and comply with the legislative requirements and prevailing guidelines on proper waste management for the proposed development;
 - (f) to note the comments of the Chief Town Planner/Urban Design and Landscape, Planning Department that the applicants should identify the responsible parties and seek approval from relevant departments on the trees outside the application site boundary; and that approval of s.16 application under Town Planning Ordinance does not imply approval of the site coverage of greenery requirements under PNAP APP-152 and/or under the lease. The site coverage of greenery calculation should be submitted separately to Buildings Department for approval. Similarly for any proposed tree preservation/removal scheme and compensatory planting proposal, the applicants should approach relevant authorities direct to obtain necessary approval as appropriate;
 - (g) to note the comments of the Chief Architect/Central Management Division 2, Architectural Services Department that the applicants should create a pedestrian-friendly environment by providing barrier-free access/facilities, adequate shading devices, more seating areas and greening/planters, etc. to enhance public enjoyment; and it is noted that some of the facade areas at Blocks 2 and 8 are facing west, solar control devices should be considered to reduce solar heat gain and avoid glare as far as practicable;
 - (h) to note the comments of the Director of Fire Services that the relevant requirements in accordance with the Child Care Centres Ordinance for child care centres and Residential Care Homes (Elderly Persons) Ordinance for premises used as residential care home for the elderly in particular to the height restriction should be observed; and the applicants should observe the requirements of emergency vehicular access as stipulated in s.6, Part D of the Code of Practice for Fire Safety in Buildings 2011 which is administered by the Buildings Department;
 - (i) to note the comments of the Director of Electrical and Mechanical Services that the applicants should approach CLP Power for the requisition of cable plans (and overhead line alignment drawings, where applicable) to find out whether there is any underground cable and/or overhead line within and/or in the vicinity of the concerned site; and to

observe the Electricity Supply Lines (Protection) Regulation and the “Code of Practice on Working near Electricity Supply Lines” established under the Regulation when carrying out works in the vicinity of the electricity supply lines; and there is an intermediate pressure underground town gas transmission pipeline (running along Tai Hang Sai Street and Nam Shan Chuen Road) which is in the vicinity of the proposed development. The applicants should liaise with the Hong Kong and China Gas Company Limited in respect of the exact locations of existing or planned gas pipes/gas installations in the vicinity of the proposed works areas and any required minimum setback distance away from them during the design and construction stages of works. The involved parties are also required to observe the requirements of the Electrical and Mechanical Services Department's Code of Practice on “Avoidance of Damage to Gas Pipes” 2nd Edition for reference;

- (j) to note the comments of the Secretary for Education that the applicants are advised to follow the prevailing Hong Kong Planning Standards and Guidelines on the requirements of kindergarten provision as necessary;
- (k) to note the comments of the Director of Leisure and Cultural Services that the applicants should ensure that the geotechnical stability of slopes, tree roots and the drainage system of slope feature nos. 11NW-B/F505(1), 11NW-B/C381(1) and 11NW-B/FR193(1) would not be affected during the course of construction of proposed redevelopment; take special care on the Tree no. SA4704 TS001 on Architectural Services Department's maintained slope feature no. 11NW-B/C381(1), in which the tree roots have extended to private slope feature no. 11NW-B/C381(2); and submit the relevant proposed works of slopes and trees which may affect the Architectural Services Department's maintained slopes during the construction stage;
- (l) to note the comments of the Executive Secretary (Antiquities and Monuments), Antiquities and Monuments Office that in view of the certain heritage value possessed by Tai Hang Sai Estate, the applicants are recommended to preserve the Estate by records through photographic recording and 3D scanning. In addition, original signages by Hong Kong Settlers Housing Corporation Limited demonstrated all over the Estate, traditional fluorescent light shop signages and some of the ventilation bricks are suggested to be salvaged and displayed with interpretations in the future housing site to tell the history of the area; and
- (m) to note the comments of the Secretary for Transport and Housing that the final development plan, including the plot ratio, GFA, number of building blocks, number and size of the domestic flats, as well as the layout should be subject to the Government's approval. Similarly, the sale arrangement of the Starter Homes units in Site 2, including the eligible criteria, pricing mechanism, alienation restrictions, etc. should be subject to the Government's approval.