

二零二零年六月三日舉行的城市規劃委員會  
第 1223 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長  
(規劃及地政)  
甯漢豪女士

主席

馮英偉先生

袁家達先生

張國傑先生

侯智恒博士

黎庭康先生

李國祥醫生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

陳振光博士

倫婉霞博士

謝祥興先生

運輸署總工程師／交通工程(九龍)

伍志偉先生

民政事務總署總工程師(工程)

謝俊達先生

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生

地政總署助理署長(區域 1)

黃善永先生

規劃署副署長／地區

龍小玉女士

秘書

**因事缺席**

黃令衡先生

副主席

廖凌康先生

楊偉誠博士

簡兆麟先生

潘永祥博士

何安誠先生

吳芷茵博士

黃煥忠教授

余偉業先生

黃天祥先生

黃元山先生

規劃署署長  
李啟榮先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
鄧翠儀女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
黃立基先生(上午)  
黎惠儀女士(下午)

## 九龍區

### 議程項目 1

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《市區重建局啟德道／沙浦道發展計劃草圖編號 S/K10/URA1/1》的申述和意見，以及考慮有關《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/25》的申述和意見(城市規劃委員會文件第 10618 號)

---

[此議項以廣東話、英語和泰語進行。]

1. 秘書報告，委員會考慮與《市區重建局啟德道／沙浦道發展計劃草圖編號 S/K10/URA1/1》(下稱「發展計劃草圖」)及《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/25》(下稱「分區計劃大綱草圖」)有關的申述和意見。發展計劃草圖是由市區重建局(下稱「市建局」)提交的。以下委員已就此議程項目申報利益，因為他們在區內擁有物業；及／或與市建局(發展計劃草圖的 C1)、鑽達地質工程有限公司(下稱「鑽達公司」)(市建局的顧問公司)或 Mary Mulvihill 女士(發展計劃圖的 R90／C10 及分區計劃大綱圖的 R1／C3)有關聯／業務往來：

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| 黃令衡先生<br>(副主席)           | — 為市建局上訴委員團副主席                          |
| 李啟榮先生<br><br>(以規劃署署長的身分) | — 為市建局董事會的非執行董事及其委員會的委員                 |
| 潘永祥博士                    | — 為市建局董事會非執行董事、市建局委員會主席／委員以及市區更新基金董事會董事 |
| 黃元山先生                    | — 為市建局董事會非執行董事及其委員會委員                   |

- 何安誠先生 — 目前與市建局有業務往來
- 黃天祥先生 — 其公司目前因杉樹街／橡樹街項目而與市建局有業務往來；現居於由其家人擁有的沙埔道單位；以及其公司在浙江街擁有 3 個物業和兩間店鋪
- 張國傑先生 — 其公司目前與市建局及鑽達公司有業務往來；以及不時以合約形式僱用 **Mary Mulvihill** 女士
- 黎庭康先生 — 其之前任職的公司目前與市建局及鑽達公司有業務往來；以及不時以合約形式僱用 **Mary Mulvihill** 女士
- 簡兆麟先生 — 為市區更新基金董事會的前任董事
- 劉竟成先生 — 為香港房屋協會前總監，該協會現正與市建局就房屋發展事宜進行商討
- 馮英偉先生 ] 為市區更新基金董事會董事  
羅淑君女士 ]
- 余偉業先生 — 為市區更新基金董事及「要有光」(社會地產)有限公司董事及行政總裁，該公司是市建局上環多個住宅單位的特許營運機構
- 郭烈東先生 — 其任職的機構曾接受市建局贊助

伍穎梅女士 — 其公司於九龍南角道擁有兩間店鋪

2. 委員備悉，黃令衡先生、簡兆麟先生、何安誠先生、余偉業先生、黃天祥先生、黃元山先生、李啟榮先生及潘永祥博士因事未能出席會議。由於馮英偉先生、劉竟成先生、張國傑先生、黎庭康先生及羅淑君女士並無參與發展計劃草圖，亦無就發展計劃草圖與申述人／提意見人進行討論，伍穎梅女士的公司所擁有的物業又不能直接望到發展計劃草圖所涵蓋用地(下稱「用地」)，而郭烈東先生所涉利益間接，因此委員同意他們可留在席上。

### 簡介和提問部分

3. 主席表示已給予申述人和提意見人通知，邀請他們出席聆聽會，但除了已出席或表示會出席聆聽會的人士外，其餘的不是表示不會出席就是沒有回覆。由於已給予申述人和提意見人合理通知，委員同意在他們缺席的情況下，聆聽有關申述和意見。

4. 以下第一節聆聽會的規劃署代表、申述人、提意見人和他們的代表獲邀到席上：

### **規劃署**

鄭韻瑩女士 — 九龍規劃專員

麥仲恒先生 — 高級城市規劃師／九龍

### **申述人、提意見人和他們的代表**

發展計劃圖的 R1 及 C5—吳寶強

分區計劃大綱圖的 C2—吳寶強

吳寶強先生 — 申述人及提意見人

李翠玲女士 ] 申述人及提意見人的代表

鄭仁傑先生 ]

發展計劃圖的 R 9 0 及 C 1 0 — Mary Mulvihill  
分區計劃大綱圖的 R 1 及 C 3 — Mary Mulvihill  
Mary Mulvihill 女士 — 申述人及提意見人

發展計劃圖的 R 2 1 — 舊區街坊自主促進組  
胡家偉先生 — 申述人的代表

發展計劃圖的 R 4 9 — 張詠儀  
發展計劃圖的 R 6 9 — Ma Uraporn  
發展計劃圖的 R 7 0 — Saechan Veeraray  
發展計劃圖的 R 7 4 — Hengthong Tawan  
發展計劃圖的 R 7 5 — Chung Malee  
發展計劃圖的 R 7 6 — 胡家明  
發展計劃圖的 R 7 7 — 張國輝  
發展計劃圖的 R 7 9 — 陳志強  
發展計劃圖的 R 8 1 — 潘樂文  
發展計劃圖的 R 8 2 — 劉志能  
發展計劃圖的 R 8 3 — Ng Yik Fai  
發展計劃圖的 R 8 4 — 陳共慶  
發展計劃圖的 C 9 — 黃玉云  
黃玉云女士 — 提意見人及申述人的代表

發展計劃圖的 R 5 0 — 蕭朗宜  
葉欣盈女士 — 申述人的代表

發展計劃圖的 R 6 0 — 葉美容  
葉美容女士 — 申述人

發展計劃圖的 R 6 2 — 張善怡  
發展計劃圖的 R 8 0 — 周錦榮  
李維怡女士 — 申述人的代表

發展計劃圖的 R 6 4 — 葉沛渝  
發展計劃圖的 R 7 1 — Gasing Phobsuk  
葉沛渝女士 — 申述人及申述人的代表

發展計劃圖的 R 6 8 — Jaroennon Parichat

Jaroennon Parichat 女士 — 申述人

發展計劃圖的 R 7 2 — Maneerak Raroengchon

Maneerak Raroengchon 女士 — 申述人

發展計劃圖的 R 7 8 — Cheung Tsz Ting

鄭舜怡女士 — 申述人的代表

5. 主席歡迎各人到席。她表示，有關考慮發展計劃草圖和分區計劃大綱草圖的申述及意見的會議原訂於二零二零年一月三十一日進行，但鑑於新型冠狀病毒疫情和政府部門的特別工作安排，該會議改期至目前這個會議進行。申述人、提意見人和他們的代表獲告知聆聽會將分兩節進行。她繼而扼要解釋聆聽會的程序，並表示規劃署的代表會獲邀向委員簡介各項申述和意見的內容。申述人、提意見人和他們的代表其後會獲邀作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人、提意見人或其代表會獲分配 10 分鐘時間作口頭陳述。在申述人、提意見人或他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的那刻，會有計時器提醒他們。由於有操泰語的申述人出席會議，會議將提供廣東話、英語和泰語的即時傳譯服務。每一節中，在所有出席的申述人、提意見人或他們的代表完成口頭陳述後，會有答問部分。委員可直接向規劃署的代表或申述人、提意見人和他們的代表發問。在每一節的答問部分結束後，主席會請申述人、提意見人或他們的代表離席；待所有答問部分結束後，主席會請規劃署的代表離席。城市規劃委員會（下稱「城規會」）將在所有答問部分結束後，商議有關申述和意見，並會於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

6. 主席繼而請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見的內容。

7. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士借助投影片，向委員簡介各項申述和意見的內容，包括修訂的背景、申述人和提意見人所提出的理由／意見／建議、規劃評估及規劃署對有關申述和意見的意見。有關詳情載於城市規劃委員會文件第 10618（下稱「文件」）。



[侯智恒博士、蔡德昇先生和黃幸怡女士在鄭女士作出簡介期間到席。]

8. 主席繼而邀請第一節的申述人、提意見人和他們的代表作口頭陳述。

發展計劃圖的 R1 及 C5—吳寶強  
分區計劃大綱圖的 C2—吳寶強

9. 吳寶強先生及李翠玲女士作出陳述，要點如下：

- (a) 區內不少街坊終日盼望能推出這個市區重建項目(下稱「重建項目」)。雖然該區已有一些私人重建項目，但這些項目均未能為居民提供所需的社區設施。目前這項個重建項目是改善鄰里社區的第一步。重建用地如可涵蓋更大面積的土地，就更為理想；
- (b) 香港鐵路(下稱「港鐵」)屯馬線全線通車後，南角道將設有一個港鐵站出口。該地鐵出口會使出入九龍城更為暢達，並有助該區與啟德發展區新發展項目妥善地融合，避免舊區被邊緣化；
- (c) 樓宇復修不能解決九龍城樓宇失修所帶來的問題。相反，重建項目可迅速改善該區居民的居住環境；
- (d) 他們大致上支持重建項目。不過，正如部分其他申述人所指，區內一些服務泰裔社羣的現有社會及社區設施會受重建項目影響。重建項目內擬劃作政府、機構或社區設施用途的樓面面積，應用作重置受影響的社會及社區設施；以及
- (e) 宣道會泰人恩福服務中心(下稱「宣道會中心」)設於用地內的一幢商業樓宇，中心的營運將會受重建項目影響。宣道會中心是自負盈虧的機構，為泰裔人士提供社會、教育及其他社區服務。在過去十年間，宣道會中心的年度服務人次大幅增加，由 3 000 人次增至 9 000 人次。因此，宣道會中心有

必要在九龍城區內重置，俾能繼續有效地服務泰裔社羣。不過，現時九龍城內並無租金可供負擔的重置單位。市建局應原址重置宣道會中心。

[在吳先生及李女士作出陳述期間，黎庭康先生及余烽立先生到席。]

發展計劃圖的 R 9 0 及 C 1 0—Mary Mulvihill  
分區計劃大綱圖的 R 1 及 C 3—Mary Mulvihill

10. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 城規會應提供出席每節聆聽會的申述人及提意見人資料，以提升申述聆聽會的透明度；
- (b) 規劃署應以分區計劃大綱圖為基礎，提供休憩用地及政府、機構或社區設施的最新資料。根據城規會在二零一八年考慮《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K 10/22》擬議修訂時的資料，馬頭角的鄰舍休憩用地及長者設施出現短缺；
- (c) 關於鄰舍休憩用地的供應，規劃署聲稱九龍城內有大量休憩用地，此說法有誤。分區計劃大綱圖所涵蓋的地區為馬頭角區，該區欠缺約 7 公頃的鄰舍休憩用地；
- (d) 擬議的地下廣場只不過是通往啟德發展區的地下行人通道的一部分。該地下廣場設有商業設施，人流密集，因此不應視作供公眾享用的鄰舍休憩用地，而該處的通風亦是一個問題。政府應闢設真正的鄰舍休憩用地，而非一條行人通道；以及
- (e) 就政府、機構或社區設施而言，該區目前的長者設施不足。政府不應依賴批地和換地，要求私人發展商在其私人發展項目提供政府、機構或社區設施，以填補設施的不足。在闢設政府、機構或社區設施方面，發展商一般都不會十分積極，原因是提供這

些設施會拖慢整個工程進度。購入私人發展項目內的處所以提供政府、機構或社區設施，亦不是滿足相關需求的合適做法。另一方面，市建局作為公共機構，應在提供政府、機構或社區設施方面積極配合，在其重建項目內預留更多樓面面積作政府、機構或社區用途，以填補區內所欠的相關設施。

### 發展計劃圖的 R21—舊區街坊自主促進組

11. 胡家偉先生作出陳述，要點如下：

- (a) 舊區街坊自主促進組這個獨立組織由受市區重建項目影響的人士及社會工作者成立，主要關注市區發展及土地資源分配的事宜；
- (b) 市建局屬公共機構，獲政府資助及減免地價。市建局應妥善履行職責，造福社會，包括改善舊區的生活環境、維護居民及當區商戶的權益，確保區內的房屋維持在市民可負擔的水平，以及避免城市士紳化；
- (c) 市建局沒有為受影響的居民作出適當安置。市建局通常不會興建安置樓宇，往往只會發展高級住宅及商業樓宇(例如利東街項目)。對受影響人士而言，這些單位是他們無法負擔的。該等發展項目有違市區重建策略所訂下的目標，例如改善居住環境及保存區內居民的社區網絡；
- (d) 重建將對九龍城帶來廣泛影響，附近一帶的租金及物業價格將升至市民無法負擔的水平，影響目前在區內居住的低收入人士；以及
- (e) 在處理發展計劃草圖的過程中，城規會有權決定九龍城以及區內居民的未來。城規會審議發展計劃圖可給予公眾一個參與市區重建過程的平台，但實際上，公眾參與的機會有限。以這次聆聽會為例，由於很多居民需要上班，故無法出席會議，表達他們

意見。現時規劃過程缺乏居民的聲音，應作出民主化。

發展計劃圖的 R 49—張詠儀

發展計劃圖的 R 69—Ma Uraporn

發展計劃圖的 R 70—Saechan Veeraray

發展計劃圖的 R 74—Hengthong Tawan

發展計劃圖的 R 75—Chung Malee

發展計劃圖的 R 76—胡家明

發展計劃圖的 R 77—張國輝

發展計劃圖的 R 79—陳志強

發展計劃圖的 R 81—潘樂文

發展計劃圖的 R 82—劉志能

發展計劃圖的 R 83—Ng Yik Fai

發展計劃圖的 R 84—陳共慶

發展計劃圖的 C 9—黃玉云

12. 黃玉云女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是泰國人，在九龍城居住了大約 20 年，紮根該區。重建會迫使她離開該區。她希望市建局可為她在九龍城附近提供安置。她知悉附近東頭邨的房屋發展項目即將落成，要求政府預留該處的單位安置受影響的居民；以及
- (b) 政府應尊重區內泰國文化，為泰國人闢設活動中心，讓他們舉辦活動慶典，尤其是潑水節慶祝活動。此舉有助保留九龍城現有「小泰國」的地區特色。

發展計劃圖的 R 72—Maneerak Raroengchon

13. Maneerak Raroengchon 女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她家住東頭邨。由於樂善堂李賢義裔群社一少數族裔支援服務中心(下稱「樂善堂」)提供幼兒服務，讓她可以外出工作謀生。一旦樂善堂受到影響，她將難以兼顧工作和照顧子女；以及

- (b) 區內一些業主最近加租，並告知租戶市建局稍後會為他們提供安置或賠償。加租後，很多商店可能要結業，對該區的影響很大。

發展計劃圖 R 68 — Jaroennon Parichat

14. Jaroennon Parichat 女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她加入的泰國人工會約有 300 名會員。不少工會會員都關注這重建項目，不過，他們因要工作而無法出席聆聽會。此外，工會會員大多不懂閱讀亦不會說中文或英語，但市建局沒有提供泰文資料，向他們解釋重建項目，故在市區重建過程中，他們難以參與；
- (b) 泰國人在該社區一向活躍，並會舉辦各類文化節目和活動。市建局應保留該區的社區網絡和泰國文化；
- (c) 市建局沒有對在區內居住的泰國人進行全面調查，也沒有聽取他們對重建項目的意見。市建局應再進行一次凍結人口調查；
- (d) 重建項目會導致生活費用和租金上升，對區內的泰國人造成不良影響，部分泰國人可能被迫遷出該區。市建局應與區內業主商議，避免租金大幅上升；以及
- (e) 市建局應安置受影響的居民，並在原址重置受影響的業務。市建局為受影響人士提供的住屋和商店，應是他們能力可以負擔而且方便到達的。除非市建局可作出該等安排，否則城規會不應同意發展計劃草圖。

發展計劃圖 R 50 — 蕭朗宜

15. 葉欣盈女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是該區一名居民的代表；
- (b) 市建局的凍結人口調查和安置安排不能接受；
- (c) 凍結人口調查在平日進行，很多居民已出門上班。留在家中的長者無法就調查提供準確的資料，包括單位內的住戶數目。部分來自調查的資料並不完整／不準確。市建局應立即再次進行凍結人口調查，以修正記錄；以及
- (d) 城市規劃應以人為本。如僅著眼於建築環境，只會創造一個缺乏人性的城市。在九龍城，受影響居民是一個包含朋友、親人和商店且鄰里關係密切的社區的一份子，市建局應在九龍城附近安置受影響居民。在沒有得到任何援助的情況下，隨着租金因重建項目而上升，受影響的居民將難以遷往附近的住宅樓宇。因此，重建項目可能導致社區瓦解。一旦出現這種情況，將無法實現市區重建和城市規劃的原本意向。

#### 發展計劃圖 R60—葉美容

16. 葉美容女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是受市建局利東街項目影響的前居民；
- (b) 她支持九龍城居民的訴求，即市建局應保留該區的社區網絡；
- (c) 市建局的重建項目一般不會保留受影響社區的原有特色。舉例來說，當利東街項目完成後，該區已不再是「喜帖街」，而是變成設有高檔商店的豪華住宅發展。受影響居民要求在重建後還他們一條「喜帖街」，而市建局對他們訴求的回應僅為擺放一個象徵「姻緣」的雕塑。對於市建局在市區重建過程中會否履行其承諾，令人存疑；

- (d) 市建局是政府設立的公共機構。市建局成立時，政府已注資 100 億港元供其營運之用。此外，市建局也無須為其項目繳付地價。即使市建局未能取得受影響地段八成業權，仍可啟動收地程序。在政府的支持下，市建局應妥為履行其職責，服務市民，而不是謀利；
- (e) 市建局一直未能在其項目下為小社區重建社區網絡，特別是市建局沒有提供可以接受的安置和搬遷安排，而這一點對於基層人士和長者來說尤為重要。就目前這項重建項目而言，市建局可在衙前圍進行原區安置。另外，市建局在土瓜灣大約有 10 個重建項目，包括 3 個已完成的項目，以及 6 至 7 個預計即將施工的項目。如市建局能夠安置和遷置所有受影響人士，此項目的爭議會較少；以及
- (f) 鑑於市建局在先前的項目中對受影響人士造成極大傷害，她反對目前這個重建項目。

發展計劃圖的 R62—張善怡

發展計劃圖的 R80—周錦榮

17. 李維怡女士作出陳述，要點如下：

- (a) 城市規劃和市區重建不僅涉及建築環境，更關乎該區居民。市建局有責任改善舊區居民的生活環境，並重新建立受影響的社區網絡，包括居民的就業、教育，以及提供託兒服務等社區支援。不過，市建局至今只顧清拆有關地方，讓有錢人遷入；
- (b) 市建局應為用地內受重建項目影響的基層和泰裔人士作出妥善安排。城規會應規定市建局必須安置居民和商戶，為他們提供可負擔的處所，並重新建立社區網絡，令社區得以維繫。倘市建局拒絕作出有關安排，城規會不應同意發展計劃草圖；
- (c) 市建局應分階段清拆用地內的現有建築物，給予受影響居民在重建後遷回該用地新建單位的選擇；

- (d) 市區重建項目可能會對周邊地區造成影響。就有關重建項目而言，該區的泰裔人士已建立了一個覆蓋整個九龍城的「小泰國」。沙浦道的重建項目可能只是一個開端。隨着港鐵屯馬線全面通車後，市建局及私人發展商或會重新發展九龍城的其他地方。屆時，泰裔社羣將會受到嚴重影響；
- (e) 在汽車修理工場工作的周錦榮先生(發展計劃圖的R80)認為，倘他的工場因為重建項目而須搬遷，他難以在其他地方復業。他將會失業，喪失工作夥伴和鄰里，失去優質生活。市建局應提供處所，讓他重置工場。鑑於市建局拒絕與受影響的居民和商戶會面，城規會應要求市建局作出相關安排。此外，市建局興建的單位一般面積細小，樓價亦非市民可以負擔的；
- (f) 經營酒吧的劉志能先生認為，重置酒吧的地點非常重要，因為會影響其顧客網絡。然而，市建局並沒有提供任何資料，解釋有關重置業務的地點或時間表。受影響商戶，包括他在內，很難繼續經營；
- (g) 任職汽車修理工場的吳奕輝先生表示，自當局宣布重建項目後，租金上升已對商鋪租戶造成影響。然而，市建局沒有為受影響租戶提供足夠支援。當重建項目完成後，租金水平或會進一步上升。市建局應負責重置受影響的商戶，或向他們提供足夠補償，令他們可繼續營運；
- (h) 陳共慶先生已在九龍城居住數十年，與當地社區建立了緊密的連繫。他要求市建局原區安置居民，並為居民提供更多政府、機構或社區設施及康樂設施；
- (i) 九龍城重建關注組(下稱「關注組」)由該區的居民和商戶組成。他們認為城規會不應在平日舉行聆聽會。很多受影響的人士需要工作，他們參與規劃程序的權利因而被剝削；以及



- (j) 關注組認為城規會不應同意發展計劃草圖，除非市建局答應以下要求：
- (i) 為泰裔和其他少數族裔人士提供文件的譯本，以供參閱；
  - (ii) 再次進行凍結人口調查，更正先前調查的錯誤記錄；
  - (iii) 就重建項目進行規劃時，實踐《市區重建策略》所列明的目標；
  - (iv) 保留該區尤其是與泰裔社羣相關的社區網絡和地區特色；
  - (v) 為受影響的居民和商戶作出具體安排，包括在原區興建安置大廈和協助受影響的商戶復業；以及
  - (vi) 對已在凍結人口調查登記但其後被業主迫遷的居民和商戶作出補償。

發展計劃圖的 R 64—葉沛渝

發展計劃圖的 R 71—Gasing Phobsuk

18. 葉沛渝女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是一個本地和外籍家庭傭工工會的組織者；
- (b) 由於聆聽會在平日舉行，Gasing Phobsuk（發展計劃圖的 R 71 及香港泰國移工工會主席）和許多泰國移工工會的會員都因為需要上班而無法出席聆聽會。城規會應作出安排，以聆聽他們對發展計劃草圖的意見；
- (c) 重建項目公布後，周邊地區的租金已有所上升。草根階層的生計受到負面影響。重建項目亦會損害該社區及其「小泰國」的地區特色；

- (d) 凍結人口調查進行時，很多人根本不知道這項調查是甚麼，因此該調查並未妥為進行。若城規會肩負起監察市建局的角色，便不應該讓市建局在許多人均對凍結人口調查毫無認識的情況下突然進行調查。正如其他申述人表示，凍結人口調查的記錄有錯；
- (e) 市建局在先前的簡介中沒有向泰裔社羣提供足夠支援，協助他們克服語言障礙。此外，有關簡介只着眼於賠償及安置事宜，未有提供資料說明《市區重建策略》所訂明的市建局職責(例如保留社區網絡)及重建項目的建議；
- (f) 泰國移工工會服務中心設於有關用地內，將受重建項目影響。泰國移工工會為大量在港工作的泰裔僱工提供服務。不少僱工會在周末到訪該中心，亦會在富豪東方酒店附近的地方聚會。基於其服務的對象，泰國移工工會只能在九龍城內營運。事實上，泰國移工工會先前曾因為租金較低而嘗試遷往區外地方營運，但由於該處對泰裔僱工而言不太方便，最終並不成功。倘落實重建項目，泰國移工工會便須遷走，但九龍城並無合適的處所可供重置。因此，除重建項目外，市建局應提供詳細的重置安排；以及
- (g) 城規會不應同意發展計劃草圖，因為市建局並無在公布計劃前進行任何公眾諮詢，亦未有在提出重建項目建議前提供關於賠償及安置／重置安排的詳情。城規會應審視申述人提出所有關於市建局處理失當的情況，以避免日後重蹈覆轍。

#### 發展計劃圖的 R 78 — Cheung Tsz Ting

19. 鄭舜怡女士作出陳述，要點如下：

- (a) 城規會在城市規劃過程中擔當把關者的重要角色。把市區重建與城市規劃獨立分開並不正確，因為此舉會導致制度出現很多盲點。不應把市區重建視為

只是賠償及安置事宜，其規劃亦應妥善進行。事實上，城市規劃和市區重建應該一併處理，特別是城規會應阻止市建局把舊區重建成豪宅；

(b) **Maneerak** 是九龍城基層居民，居住在有關用地範圍外。他的主要觀點如下：

(i) 九龍城有很多家庭依賴樂善堂所提供的託兒及其他社會服務。由於有這些服務的關係，家長便可以外出工作養家。倘若這些家庭因為重建項目被迫離開九龍城，便不能再使用他們依賴的社會服務。部分家長可能需要放棄工作，照顧子女。他們的家庭收入或不足以維持生計；

(ii) 在九龍城，泰裔人士在晚上也很容易可以找到同鄉尋求協助。倘若他們搬離該區，便無法維持社區網絡；以及

(iii) 應以合理的租金水平，在原區提供安置。重建項目竣工後，該區應該仍能以可負擔的價格為泰裔人士提供所需；

(c) **Veeraray** 是九龍城的商戶，已在該區經營生意約 20 年。他認為重建項目導致租金大幅上升，會對商戶造成負面影響。市建局及城規會應在規劃階段留意該等負面影響；

(d) **Methawee** 是附近的居民。他認為應在啟德發展區預留用地給受影響的泰國商戶復業，令他們更易留住客戶；以及

(e) 梁永達先生童年時在九龍城生活及讀書，現時是黃大仙一所中學的通識科教師。他的主要意見如下：

(i) 市建局聲稱九龍城需要活化，以創造地區特色。這說法並不正確，因為該區已經擁有獨特的地區特色，並十分蓬勃；

- (ii) 他眼見市建局項目令受影響人士苦不堪言，以及這些項目如何把破舊失修的樓宇改建成受影響人士無法負擔的豪宅和名店。受影響人士因為這些項目而被迫離開，而該區原有的地區特色亦無法保存；以及
- (iii) 就現時的重建項目而言，市建局未有妥善進行公眾諮詢和凍結人口調查，亦未能保存地區特色及文化。市建局應該採取以人為本的方式進一步諮詢公眾，並留住現有的居民及商戶。

20. 由於規劃署代表以及第一節的申述人、提意見人和他們的代表陳述完畢，會議進入第一節的答問部分。主席解釋，委員可提問，而主席會邀請申述人、提意見人、他們的代表及規劃署的代表回答。不應把答問部分視為出席者向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。主席繼而邀請委員提問。

### *用地及擬議重建項目*

#### *整體規劃*

21. 主席及部分委員提出以下問題：

- (a) 在發展計劃草圖刊憲前，上一份的《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/24》(先前分區計劃大綱圖)就有關用地所施加的發展限制為何；
- (b) 倘有私人發展商已收購有關用地作私人重建，根據先前分區計劃大綱圖，發展商是否須就重建取得城規會批准；
- (c) 發展計劃草圖可如何改善該區的規劃；
- (d) 用地內建築物的樓齡及狀況，以及用地內是否有任何歷史建築；

*政府、機構或社區的樓面面積*

- (e) 用地會引入哪些政府、機構或社區設施；
- (f) 可否在用地提供額外的政府、機構或社區樓面面積；
- (g) 受影響的非政府組織可否佔用部分政府、機構或社區樓面面積；

*地下廣場*

- (h) 用地會否因為面積太小而不適合用作舉行泰國節慶活動；
- (i) 地下廣場會由何方負責管理；

*公眾停車場*

- (j) 是否有需要闢設公眾停車場及該停車場的營運模式為何；以及

*私家路*

- (k) 將改道的沙浦道會變為私家路路段，全日 24 小時開放予公眾使用。該路段會否交由日後的發展商管理；如會，有關安排是否香港的慣常做法。

22. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士作出回應，要點如下：

*整體規劃*

- (a) 用地在先前分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)2」地帶，其最高住用地積比率限為 7.5 倍、總地積比率限為 9 倍，而最高的建築物高度不得超逾主水平基準上 100 米；

- (b) 即使私人發展商已收購該用地內的全部土地，並打算開展類似的重建計劃(不涉及略為放寬先前分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制)，但由於重建計劃包括興建一個公眾停車場，發展商仍須按照《城市規劃條例》(下稱「城規條例」)第 16 條規定取得城規會的批准。不過，如計劃沒有包括興建公眾停車場的建議，便無須取得城規會的批准；
- (c) 發展計劃草圖使綜合重建可以實現，不但為日後的居民提供附屬泊車設施，而且還能提供 300 個公眾泊車位，以紓緩九龍城東部泊車位不足的問題。該綜合的重建項目亦包括興建一個地下廣場，以方便行人由太子道東前往政府行人隧道，並通往啟德發展區已規劃的地下購物街。地下廣場除可在各分層提供公共空間和休憩設施外，亦可作為太子道東與擬議的住宅大廈之間的环境緩衝區。倘不興建地下廣場，行人經政府的行人隧道橫過馬路後，便只能倚靠升降機和扶手電梯走上地面。此外，重建項目將會提供不少於 800 平方米的政府、機構或社區樓面面積；
- (d) 用地現有建築物的樓齡由 30 年至超過 50 年不等。根據市建局進行的樓宇狀況調查，這些樓宇的狀況普遍屬失修或明顯失修。用地內並無歷史建築；
- (e) 對於預留作政府、機構或社區用途的 800 平方米樓面面積，目前尚未有具體建議。市建局會與相關的政府部門進一步商討，以確定使用者；
- (f) 發展計劃草圖的《註釋》顯示，任何樓面面積如用作政府規定的政府、機構或社區用途，可免計入地積比率之內。在詳細設計階段將會有空間讓市建局就增撥樓面面積作「政府、機構或社區」用途作出考慮。有關的增撥不會影響發展計劃草圖所准許的住宅及商業樓面面積。不過，如增撥的幅度過大，市建局或須進一步研究在技術上是否可行；

- (g) 發展計劃草圖並無就擬議政府、機構或社區樓面的使用者作出規定。受影響的非政府組織亦可在重建項目內的非住宅部分營運；

#### 地下廣場

- (h) 擬興建的地下廣場會在不同樓層闢設露天園景區，供公眾使用。露天園景區總面積約為 1 000 平方米，與位於用地以外西南面較遠處的打鼓嶺道休憩花園(即一些申述人所指經常用作舉辦泰國慶典及活動的休憩用地)的面積相若；
- (i) 地下廣場會由市建局或該市建局計劃的發展伙伴管理及營運；

#### 公眾停車場

- (j) 鑑於該區的違例泊車情況嚴重，九龍城區議會已一再要求提供更多公眾泊車位。市建局提交的交通影響評估顯示，該局是根據區內調查所得的設收費錶泊車位總數及違例泊車總數而建議闢設 300 個公眾泊車位。運輸署對該建議並無負面意見；
- (k) 至於如何營運該公眾停車場，例如泊車位是以時租還是月租方式出租，並沒有規定；以及

#### 私家路

- (l) 沙浦道將改道的路段會由市建局或該市建局計劃的發展伙伴負責管理及營運。在香港這個管理私家路的安排並不罕見。由於私人設施(例如泊車設施)會設於路面之下，根據既定做法，相關的土地會由項目倡議人負責營運，不會移交政府。

## 凍結人口調查

23. 一些委員提出下列問題：

- (a) 市建局於何時把進行凍結人口調查一事通知用地內的居民和商戶；
- (b) 凍結人口調查有何地方出錯；
- (c) 是否已糾正凍結人口調查中的錯誤記錄；以及
- (d) 有否就凍結人口調查中的錯誤記錄(如有)設立上訴機制。

24. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士在回應時解釋，市建局的重建計劃在正式公布前會保持機密。上述重建項目於二零一九年二月二十二日展開，而凍結人口調查於同日開始，以記錄當時該用地內的居民和商戶。凍結人口調查在短時間內已經完成，但該調查實際上進行了多久，她沒有相關資料。對於有指該調查的記錄出錯，她亦沒有相關資料。市建局將會以提意見人的身分(發展計劃圖的 C1)出席在下午舉行的第二節聆聽會，委員屆時可要求市建局作出澄清。

25. 發展計劃圖 R62 和 R80 的代表李維儀女士作出陳述，要點如下：

- (a) 凍結人口調查進行了三天。由於凍結人口調查的通知僅備有中英文本，泰裔居民和商戶對調查一無所知；
- (b) 凍結人口調查的記錄出錯，影響超過 10 戶。舉例說，調查誤把一個單位內三個住戶記錄為一個住戶，又誤把同一處所內兩個不同的商戶記錄為一個商戶。調查亦未有記錄在一間車輛維修工場內居住的住戶；
- (c) 關於上訴機制，在凍結人口調查完成後，受影響居民和商戶可向市建局提供調查未有記錄的資料，供



市建局考慮是否接納。就這項重建項目而言，市建局收到受影響居民和商戶所提供的相關資料後，市建局轄下一些人員曾探訪受影響人士，並表示會作出處理。不過，市建局至今仍未修正錯誤的記錄，亦拒絕與受影響人士正式會面。由於日後的賠償和安置安排將以凍結人口調查作為根據，受影響人士非常擔心；以及

- (d) 雖然市建局會將這項重建項目呈交行政長官會同行政會議核准，但行政長官會同行政會議不能夠處理各種細節問題，例如凍結人口調查內的錯誤記錄。城規會在規劃過程中，須就這類事宜作出干預及監察。

#### *受影響的非政府組織和用地內的泰裔社羣*

26. 部分委員提出以下問題：

- (a) 該用地內泰裔居民和商戶的資料；
- (b) 受影響的非政府組織的所在位置和所佔用的樓面面積；以及
- (c) 宣道會中心的運作。

27. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士作出陳述，要點如下：

- (a) 根據市建局提交的社會影響評估，在該用地內 401 個受訪住戶中，19 個屬泰裔住戶，即佔受訪住戶總數的 5%。至於在 75 個受訪商戶中，6 個屬泰裔商戶，即佔受訪商戶總數的 8%。據實地觀察所得，用地內開設了兩間泰式餐廳和一間泰式按摩院；
- (b) 根據二零一六年中期人口統計，整個九龍城區的總人口約為 410 000 人，當中泰裔人口約佔 870 人（即大約 0.2%）。就大約涵蓋九龍城的龍城區議會選區而言，政府沒有該選區泰裔人口的具體資料。

該選區的總人口約為 15 000 人，「其他」族裔人口約為 600 人，而這數字應包括泰裔人士；以及

- (c) 已提交申述的人士表示，該用地設有四間非政府組織，包括泰國移工工會、宣道會中心、香港郭汾陽崇德總會有限公司，以及基督教愛協團契有限公司。第一間機構設於啟德道 78 號 2 樓一單位內，而後面三間機構則設於錦輝商業大廈內。她手上沒有該四間非政府組織現時所佔用的樓面面積資料。

28. 發展計劃圖 R64 和 R71 的代表葉沛渝女士、發展計劃草圖 R68 Jaroennon Parichat 女士和發展計劃圖 R72 Maneerak Raroengchon 女士表示，泰國移工工會中心位於該用地範圍內的啟德道 78 號，並與一名居民共用一個單位。該單位的樓面面積約 200 至 300 平方呎。泰國移工工會不只為家庭傭工，亦會為其他泰國工人提供協助。此外，該工會與九龍城區內的居民有緊密聯繫，亦有參與潑水節等節慶。

29. 發展計劃圖的 R72 Maneerak Raroengchon 女士回應一名委員的問題時，澄清重建項目不會影響樂善堂，但她仍關注重建項目可能對該區的非政府組織帶來負面影響。

30. 委員備悉，宣道會中心的代表已離席，因此無法就該中心的運作提供進一步資料。

#### *香港及九龍城的泰裔社羣*

31. 部分委員提出以下問題：

- (a) 香港有多少名泰籍家庭傭工及香港總共有多少泰裔人士；
- (b) 未來一年將會舉行哪些泰國節慶活動；那些活動會在什麼場地舉行；現時九龍城是否有足夠場地舉行那些活動；以及
- (c) 九龍城區有哪些非政府組織會為泰裔人士提供服務；以及這些機構會否受重建項目影響。

32. 發展計劃圖 R64 及 R71 的代表葉沛渝女士及發展計劃圖 R72 Maneerak Raroengchon 女士作出回應，要點如下：

- (a) 現時香港有約 2 000 名泰籍家庭傭工，並有約 11 000 名泰裔人士在香港定居；
- (b) 大概每隔三個月就會有大型的泰國節慶活動舉行。活動通常在打鼓嶺道休憩花園、賈炳達道公園足球場或亞皆老街遊樂場舉行。後面兩個場地可提供充裕的活動空間，但第一個場地的面積則太小。每逢潑水節，活動範圍遍及富豪東方酒店至龍崗道一帶。巡遊隊伍會在打鼓嶺道休憩花園或賈炳達道公園起步，走遍九龍城的大街小巷。泰裔社羣亦會舉辦活動，慶祝前任泰王，還有現任泰王和王后的誕辰，亦會慶祝勞動節；以及
- (c) 本港有服務中心(例如樂善堂及宣道會中心)，為九龍城區的泰裔人士提供服務。香港工會聯合會及數十個泰國人組織亦會為泰裔人士提供服務。不過，這些非政府組織所提供的服務仍不足以應付需求，而這些機構亦沒有足夠空間舉行活動。

33. 一名委員告知其他委員，根據二零一六年中期人口統計，香港的泰國人人口約有 10 000 人，而泰籍家庭傭工則約有 5 000 人。

#### *賠償及安置事宜*

34. 部分委員提出以下問題：

- (a) 受影響的居民會否獲原區安置；
- (b) 香港房屋委員會(下稱「房委會」)在安置安排上擔當什麼角色；
- (c) 受影響的非政府組織會否獲得重置；以及
- (d) 市建局有否向受影響人士提供協助。

35. 關於市建局發展計劃圖所收到的意見，九龍規劃專員鄭韻瑩女士作出回應，要點如下：

- (a) 市建局與房委會及香港房屋協會(下稱「房協」)有協議，為受市建局項目影響的合資格人士提供安置單位；
- (b) 合資格的商舖租戶和非政府組織會獲得賠償。市建局亦會協助他們在該區物色合適的重置處所；
- (c) 對受影響的非政府組織而言，遷往同區的商業處所亦是可行的重置方案；以及
- (d) 市建局的社區服務隊亦會為受影響人士提供協助。

36. 主席指出，在評估受影響人士是否合資格獲得安置時，有關人士亦須接受房委會／房協的入息及資產審查。為作出更妥善的安置安排，政府與房協亦達成協議，委託房協興建安置屋邨供合資格的受影響人士入住，而入住的人士將無須接受經濟狀況審查。房協將興建數個安置屋邨，有一屋邨會坐落啟德發展區內。

37. 發展計劃圖 R62 及 R80 的代表李維怡女士及發展計劃圖 R21 的代表胡家偉先生就委員提問作出回應，要點如下：

- (a) 重建項目的社區服務隊來自聖雅各福群會。他們已聯絡受影響人士；
- (b) 社區服務隊已向受影響人士提供協助，但未能改變重建項目的規劃；以及
- (c) 社區服務隊獲市建局資助。儘管理論上，該服務隊獨立於市建局，但市建局就社區服務隊可提供哪類協助給受影響人士作出了限制。

### 九龍城的規劃

38. 一些委員提出以下問題：

- (a) 有沒有就九龍城進行規劃；
- (b) 有沒有關於保留該區地區特色的建議；
- (c) 根據社會影響評估，重建項目會否影響九龍城的泰國文化特色；如果會，影響為何；以及
- (d) 在實際和社會層面上，有沒有計劃將九龍城和啟德發展區連接起來。

39. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士作出回應，要點如下：

- (a) 先前的市區更新地區諮詢平台就九龍城進行研究。研究指出該用地具潛力作商業、社區及住宅混合用途的綜合發展。現時市建局亦正進行研究，按規劃主導的策略和形式探討在整個地區是否有任何機會進行市區更新；
- (b) 關於保留該區的地區特色，市建區會在詳細設計階段考慮相關事宜；
- (c) 社會影響評估指出，九龍城是個廣受歡迎的美食地點，泰國餐廳雲集，大部分餐廳集中於該區的中心位置。社會影響評估已探討如有需要，如何向受影響的商戶提供協助；以及
- (d) 啟德發展區的研究已探討如何加強與周邊腹地的行人連接。現時政府正興建橫跨太子道東的行人隧道，連接啟德發展區的地下購物街和用地。在接近九龍城中心位置的南角道，亦會設有港鐵宋皇臺站的出口。當局在規劃啟德發展區時已縮減了發展用地的面積，以配合九龍城方格型態的街道布局。當局亦建議在啟德發展區部分地段採用柱廊設計，以呼應九龍城現有建築物的特色。

*城規會在市建局項目中的角色*

40. 一些委員提出以下問題：

- (a) 由於市建局和城規會各有不同職能，城規會在市區重建所擔當的角色和權力為何；
- (b) 根據城規條例，為回應一些申述人的要求，城規會是否有權規定市建區作出哪些賠償及安置安排；
- (c) 城規會審理發展計劃草圖時的主要考慮因素為何；
- (d) 有沒有任何機制處理受市建局項目影響人士所提出的關注；以及
- (e) 可否在社會影響評估加入緩解措施，要求市建局回應受影響人士的關注。

41. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士作出回應，要點如下：

- (a) 根據城規條例，城規會應擬備香港各區的布局設計草圖，並就發展密度及土地用途要求加入具體規劃限制。城規會會考慮在法定製圖過程中收到的申述和意見，然後決定發展計劃圖所訂明的規劃限制是否恰當，抑或須作出修訂以順應申述；
- (b) 根據城規條例，賠償及安置事宜並不屬城規會的管轄範圍。城規會無權規定誰人可在用地居住或營商；
- (c) 城規會的主要職能是考慮發展計劃草圖。過程中，城規會的主要考慮因素包括該區是否適合進行重建，以及發展限制是否恰當。發展計劃草圖的《說明書》規定，市建局須闢設公眾停車場、提供作政府、機構或社區設施用途的樓面，以及興建地下廣場。這些規定是在考慮相關政府部門的意見和市區更新地區諮詢平台研究的建議後制訂的。至於地積比率限制，則與周邊的「住宅(甲類)2」地帶相同。為闢設上述公眾設施(包括設於用地南部的地下廣場)，都會規劃小組委員會同意將用地的最高建築物高度限為主水平基準上 120 米，略高於周邊「住宅(甲類)2」地帶用地主水平基準上 100 米的建築

物高度(面積小於 400 平方米的用地，則為主水平基準上 80 米)；

- (d) 城規會在考慮申述和意見後，可在作出修訂或無須修訂的情況下同意發展計劃草圖。然後，市建局會按照《市區重建局條例》落實計劃，包括考慮賠償及安置安排；以及
- (e) 二零一九年二月，市建局提交發展計劃草圖、重建項目的規劃報告、以及第一階段社會影響評估報告和其他技術評估，供城規會考慮發展計劃草圖是否適宜根據城規條例公布。市建局其後於二零一九年四月向城規會提交第二階段社會影響評估報告。如對賠償及安置安排，以及日後發展計劃圖的社會影響評估應涵蓋甚麼事宜有進一步意見，可另行向市建局提出。

42. 主席指出，根據現行程序，市建局在提出發展計劃時，須同時就重建計劃刊憲及進行凍結人口調查。上述行動僅代表市建局有意在某個特定地方展開發展計劃，不表示有關計劃已獲批准。倘計劃的發展參數不符合分區計劃大綱圖的限制，則須根據《市區重建局條例》擬備發展計劃草圖，供城規會考慮。倘城規會同意發展計劃草圖適宜公布予公眾查閱，當局會按城規條例的規定進行製圖程序中的法定公眾諮詢程序。倘行政長官會同行政會議核准發展計劃草圖，市建局會進行所需的後續行動，包括向受影響人士提供關於賠償及安置安排的資料，以及相關協助。市建局須向行政長官會同行政會議提交建議，以供審批。市建局向行政長官會同行政會議提交資料時，須報告曾聯絡過哪些受影響人士，以及該等人士對重建計劃(包括賠償及安置安排)的意見。接著，行政長官會同行政會議會決定是否核准有關建議，讓市建局落實有關計劃。

43. 至於賠償、安置及重置事宜，主席表示，城規條例只賦予城規會為行政長官所指示的香港某些地區擬備布局設計的草圖。因此，城規會的主要職能是處理土地用途事宜。至於重建計劃所引起的賠償、安置及重置問題，則受《市區重建局條例》規管，與城規條例無關。城規會無權處理相關事宜。

44. 主席再提醒委員，市建局是發展計劃草圖的提意見人，其代表會出席第二節的聆聽會。委員如有需要，可於第二節向市建局的代表提問。

45. 由於委員再沒有提問，主席表示第一節聆聽程序已經完結。在全部聆聽部分完成後，城規會將在另一節會議閉門商議有關申述／意見，稍後會把其決定通知申述人／提意見人。主席多謝申述人、提意見人和他們的代表出席第一節的會議。他們此時離席。

46. 會議於下午一時四十分休會午膳。

[馮英偉先生及余烽立先生此時離席。]



47. 會議於下午二時三十分恢復進行。

48. 下列委員和秘書出席了恢復進行的會議：

發展局常任秘書長  
(規劃及地政)  
甯漢豪女士

主席

袁家達先生

張國傑先生

侯智恒博士

李國祥醫生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

蔡德昇先生

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

陳振光博士

倫婉霞博士

謝祥興先生

運輸署總工程師／交通工程(九龍)

伍志偉先生

民政事務總署總工程師(工程)

謝俊達先生

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生

地政總署助理署長(區域 1)

黃善永先生

### **議程項目 1(續)**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

49. 以下出席第二節聆聽會的規劃署代表、申述人、提意見人及他們的代表此時獲邀到席上：

#### **規劃署的代表**

鄭韻瑩女士

— 九龍規劃專員

麥仲恒先生

— 高級城市規劃師／九龍

#### **申述人／提意見人及他們的代表**

##### 發展計劃圖的 R59—楊健濱

翁燕光先生

— 申述人的代表

##### 發展計劃圖的 R65—鄭舜怡

胡家偉先生

— 申述人的代表

##### 發展計劃圖的 R87—基督教愛協團契有限公司

王錦洪先生

]

黎敬章先生

]

黃宏娟女士

]

陳雪蘭女士

]

申述人的代表

發展計劃圖的 R89—香港郭汾陽崇德總會有限公司

郭振忠先生 ]  
郭振城先生 ] 申述人的代表

發展計劃圖的 C1—市區重建局

關以輝先生 ]  
關美寶女士 ] 提意見人的代表  
何雅心女士 ]

發展計劃圖的 C8—陳碧雲

陳碧雲女士 — 提意見人

50. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡單解釋聆聽會的程序。她繼而請出席第二節聆聽會的申述人、提意見人及他們的代表作出口頭陳述。

發展計劃圖的 R59—楊健濱

51. 翁燕光先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表一羣受有關重建計劃影響的商業租戶；
- (b) 他們關注市建局目前就商業租戶作出的補償安排。目前的特惠津貼額是租用物業應課差餉租值的三倍，另加營商特惠津貼(每經營一年可獲得其物業應課差餉租值的百分之十作為津貼)，營商年期在十年或以下的租戶最少可獲 110,000 元；
- (c) 市建局在二零一九年年初進行凍結人口調查，但他不肯定市建局是否按凍結人口調查的記錄向租戶提供補償。租戶擔心倘上述調查不確認他們的租戶身分，他們可能無法取得營商特惠津貼。此外，由於推行重建的時間很長，一些現有租戶未必能與業主續訂租約，有些則可能會被大幅加租，結果被迫結束業務。目前的補償安排問題甚多，包括會對現有租戶的財政狀況和業務帶來很大風險；以及
- (d) 他希望城規會能協助解決目前補償安排的問題。

[在翁先生作簡介時，羅淑君女士返回席上，伍穎梅女士到席。]

發展計劃圖的 R87—基督教愛協團契有限公司

52. 王錦洪先生、黃宏娟女士、陳雪蘭女士及黎敬章先生作出陳述，要點如下：

- (a) 愛協是非牟利機構，為前精神病患者提供康復服務，目的是為目標羣組建立支援社羣，以減低他們的復發率及協助他們重投社會。愛協雖然提供這些服務已超過 30 年，但並非社會福利署轄下的受資助非政府組織。愛協只是有時限的「殘疾人士／病人自助組織資助計劃(2018-2020)」的其中一個惠機構。愛協資金主要來自籌款及捐獻，其位於發展計劃圖範圍內的現有處所是以免息貸款購置；
- (b) 香港大學進行的研究顯示，香港抑鬱症患者迅速增加，從二零一一年佔總人口約 1.3%，增至二零一九年的約 9.1%。由於香港近來社會不穩及出現疫情，以致拉遠社交距離，加上失業率上升，預計患者增加情況會更為顯著；
- (c) 愛協的精神健康中心位於發展計劃圖範圍內，因此有關重建項目會影響愛協的運作。對他們的服務對象(尤其是抑鬱症患者)而言，互助及穩定的環境至關重要。現有社區網絡稍有改變，也可能會妨礙他們的參與及康復。因此，倘他們無可避免要搬遷，應讓他們遷往同一社區內的處所。否則，愛協與社區內的學校／其他非政府組織日久建立的關係，以及愛協計劃推行的新項目均會受到影響。有些項目已因他們不確定是否需要搬遷而暫停推行；
- (d) 雖然有些受資助非政府組織亦在九龍城提供精神健康支援服務，但愛協提供的服務頗為不同，着重長期關顧和互助，而非短期康復；

- (e) 社區和朋輩的支援對他們服務對象的康復十分有效。許多先前的受助人現已成為中心的義工。他們有類似的生活經歷，在活動中協助帶領小組，與其他人分享個人康復經驗。愛協有許多會員已加入中心 20 至 30 多年。中心的親切感和安全感對精神病患者及前患者非常重要。愛協中心遷至現址只不過三至四年，中心與服務對象的關係和信任才剛剛重新建立。因此，任何搬遷安排，即使只遷往毗鄰街段，各會員也要花很長時間適應。現時的處所位置方便，有各種公共交通工具服務，日後亦有港鐵站；以及
- (f) 總括而言，他們不想搬遷，搬遷會影響他們提供的服務。倘確實進行重建，市建局應充分協助愛協搬遷，並向愛協提供合理補償。

#### 發展計劃圖的 R65—鄺舜怡

53. 胡家偉先生作出陳述，要點如下：

- (a) 根據二零一一年的《市區重建策略》，市建局在進行市區重建時會緊守多項重要原則，包括改善舊市區的居住環境、保存受影響居民的社區網絡和受影響社區的地方特色，以及在市區重建的過程中採用「與民共議」的工作方針。由於市建局所運用的是公帑和有權藉收地以取得土地，市建局應履行其作為公共機構的責任；
- (b) 凍結人口調查存在若干問題。有些住戶在調查期間不在家或因語言／溝通問題而誤解調查的問題，之後即使作出多番嘗試仍未能修正調查中所記錄的資料。由於補償和搬遷安排將視乎凍結人口調查的結果而定，因此有關調查應準確無誤；
- (c) 重建項目應提供社交空間和其他解決方案，以協助保存區內居民(特別是泰裔人士)的社區網絡，而不是興建豪宅；

- (d) 就某地區制訂發展計劃圖通常會導致該區租金上升，但在現行的政策下，市建局所提供的補償額卻不足支付搬遷費用。因此，應准許受影響的居民和商戶參與重建過程。他所屬的關注組(舊區街坊自主促進組(R21))在利東街重建項目中，致力為區內居民和商戶爭取自主規劃，讓他們自由選擇留下或離開。雖然受影響的居民和商戶實際上未必能負擔重建後新住宅和商舖的價格，但市建局也同意在該項目中為受影響的居民和商戶預留一定的樓面面積以便保存社區網絡；
- (e) 市建局是一間由公帑資助的公共機構，因此應在其重建項目中提供公共空間和設施。現時這重建項目擬闢設地下廣場，透過行人隧道連接啟德發展區地下購物街，但沒有提供足夠的可用空間以舉行公眾活動。此外，這很可能會成為另一個在私人發展項目中提供公眾休憩用地的問題個案，情況就如當年時代廣場一樣。在一些先例中，市建局沒有按照原先建議開放公共空間予公眾使用。因此，他建議把擬議的露天廣場與啟德發展區的擬議體育場館連接，俾使公共空間的功能能大為提升；以及
- (f) 他促請市建局按照《市區重建策略》所述，採取「以人為先，地區為本，與民共議」的工作方針進行重建計劃，以改善舊區居民的居住環境，而不是令居民失去居所，破壞社區網絡。

#### 發展計劃圖的 R89—香港郭汾陽崇德總會有限公司

54. 郭振城先生和郭振忠先生作出陳述，要點如下：

- (a) 香港郭汾陽崇德總會有限公司由潮陽遷到香港七十多年，每年農曆十二月都在九龍城舉行郭氏宗親祭祖活動。祭祖大典最先在鳳凰邨舉行，後來移師何文田，其後再選址九龍城亞皆老街遊樂場。祭典主要包括祭祖、巡遊和潮劇表演。有關活動也可讓宗親有機會聚首一堂；

- (b) 郭氏宗親祭祖是市區難得一見的傳統祭祖活動，並已列入香港首份非物質文化遺產清單內；
- (c) 該會佔用發展計劃圖範圍內的錦輝商業大廈一處所作為祠堂。該會會員以長者為主，故該會的儀式和表演必須在市區中心且交通方便的地方舉行。如果該會需要遷址，他們將難以在附近物色合適的處所搬遷，因為大部分商業樓宇(甚至是一些工廈)的樓底都不高，而且可能不准許他們在儀式中進行所需的燒香活動；以及
- (d) 在五十年前，他們曾經有機會要求政府批地給他們興建永久祠堂，這是當時的普遍做法。鑑於當時該會的財政狀況，他們沒有接受該提議。就現時這項重建計劃而言，他們不想搬遷。如果搬遷是無法避免的話，市建局應在搬遷安排方面提供協助／支援，並給予合理的補償。

#### 發展計劃圖的 C1—市區重建局

55. 關以輝先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 雖然市建局的代表沒有出席第一節聆聽會，但在該節聆聽會進行期間，他們一直在會議轉播室收看會議的播放，並仔細地聆聽其他申述人／提意見人所提出的關注和城規會委員的提問。他會在其陳述中回應該些關注和提問；

#### *重建計劃*

- (b) 有關發展計劃的地點位於龍塘區東部，地盤淨面積只有 5 352 平方米，大致符合二零一四年完成的市區更新地區諮詢平台研究就《九龍城市區更新計劃》所提出的建議。擬議的重建計劃具多項規劃優點，包括(i)闢建面積為 1 000 平方米的分層地下廣場；(ii)進行沙浦道改道工程及行人路擴闊工程；(iii)提供 300 個公眾泊車位；以及(iv)預留不少於 800 平方米的總樓面面積作社區用途；

- (c) 根據發展計劃圖，建築物高度限制已由先前的分區計劃大綱圖所訂的主水平基準上 100 米，放寬至主水平基準上 120 米。住宅樓宇坐落在有關用地北部；

#### 分層地下廣場

- (d) 會闢建一個面積約 1 000 平方米的地下廣場予公眾享用。地下廣場採用多層設計，部分範圍有上蓋，而部分範圍則是露天。廣場既會有園境建築，亦會種植花木。有關建議符合政府的規劃意向，即建立一個交接點，加強九龍城與啟德發展區之間的連繫；
- (e) 地下廣場內可容納多種活動元素，包括商業／零售用途、活動空間及地方營造特色。自動梯會設有上蓋，以作為全天候的步道。由於有關用地備受種種限制，故地下廣場的面積難以進一步增加；
- (f) 地下廣場會設有無障礙通道，透過一條公共行人隧道連接啟德發展區地下購物街。該行人隧道將會每天 24 小時開放作公眾通道，而廣場則會在合理時段開放。由於闢建地下廣場，住宅樓宇會從啟德道與太子道東的發展計劃圖界線交匯點後移 50 米，以改善舊區的通風；

#### 道路改道工程和公眾停車場

- (g) 近地下廣場的太子道東巴士候車處的行人路將會擴闊。擬議的沙浦道改道工程及行人路擴闊工程將有助改善行人流通情況；
- (h) 會提供共 300 個地下公眾泊車位，以紓緩該區東部的泊車需求。三行泊車的情況經常在附近街道出現，往往造成交通擠塞，而且對區內行人的道路安全帶來負面影響。闢設公眾泊車位很可能會吸納一部分原本停泊在路旁的車輛，有助改善行人流通情況及提升易行度；



- (i) 市建局正就龍塘區的另一項目進行可行性研究，研究範圍包括透過活化計劃落實相關的行人路改善工程，以提升該區的易行度。對於有助提升舊區易行度的其他市區重建策略，市建局亦會在相關政府部門的支援下進行研究。

#### 政府、機構或社區設施

- (j) 市建局會預留不少於 800 平方米的總樓面面積作社區及社會福利用途，以應付區內需要。該局已備有資金興建無裝修的處所作政府、機構或社區設施，而此事亦已獲社署接納。倘政府有需要，市建局可考慮增加用作政府、機構或社區設施的樓面面積，但可行與否，則須顧及地盤限制及有待進一步的研究；
- (k) 有關重建計劃會影響到四個非政府組織，即愛協、香港郭汾陽崇德總會有限公司、宣道會中心和泰國移工工會。前三者均為自用業主，佔用樓面面積合共約 2 000 平方呎，而後者則為租戶，佔用樓面面積約 200 平方呎。由於有關重建計劃需時約 10 年完成，市建局會盡可能協助有關業務／服務營辦者在同區物色合適處所繼續營運。據悉，龍塘區內現時建有不少商業及辦公樓宇。因此，他們遷往同區內可負擔的就近處所，應不會太困難；
- (l) 此外，如有需要，市建局可在重建項目的二樓及三樓預留部分零售樓面面積作社區用途。倘受重建計劃影響的非政府組織擬遷回將來新落成的發展項目，他們可把書面要求提交市建局考慮。有關要求必須以書面提出，原因是根據過往經驗，市建局董事會曾特別批准預留若干樓面面積協助售賣海味的經營者在中西區的重建項目內重新開業，以保留地方特色，但該些先前口頭上表示有興趣的經營者最終卻無租用已預留的樓面面積；

### 凍結人口調查及少數族裔

- (m) 根據二零一九年二月進行的凍結人口調查所得，計劃內只有 19 個住戶(在受訪的合共 401 個住戶中佔 5%)及 6 個商戶(在受訪的合共 75 個商戶中佔 8%)屬泰裔人士，另有住戶來自其他少數族裔社羣，包括巴基斯坦、印尼、新加坡及南韓；
- (n) 市建局知道區內有泰裔人士，因此在二零一九年二月二十七日向受影響人士介紹重建計劃的簡報會上，安排了英語及泰語傳譯。另一場二零一九年三月十八日的簡報會是特別為受影響的泰裔居民／商戶舉行的，目的是向他們講解現行的補償和安置政策，以減輕他們的憂慮。局方亦已向泰裔及其他少數族裔居民／商戶派發以泰語及其他少數族裔方言編製的資料單張，內容關於規劃程序和收購政策。有關單張載於市建局網頁；
- (o) 社區服務隊已聯絡市建局記錄所顯示的 19 個泰裔住戶及 6 個泰裔商戶。社區服務隊及市建局會繼續為少數族裔社羣提供協助；
- (p) 為保存區內泰裔社羣的特色，市建局會考慮在重建項目預留一些地舖供開設泰國及東南亞餐廳；
- (q) 關於凍結人口調查的準確性問題，這可能是源於如何詮釋「住戶」一詞，例如市建局未必會接納同住的家庭成員為個別住戶。至於凍結人口調查為期多久，根據市區重建策略，市建局應在計劃開始實施之日進行凍結人口調查，以決定受影響人士是否有資格領取特惠津貼和獲得安置，而調查應於當日或最多數日內完成；以及
- (r) 該發展計劃圖涵蓋的範圍先前在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)2」地帶，而住宅發展屬該地帶經常准許的用途。根據該發展計劃圖，市建局會在該用地進行綜合重建。倘由個別私人發展商發展該用地，很可能會出現一幢幢的「鉛筆樓」。在提交

發展計劃圖的階段所收到的意見提及，沙浦道一些地段正有私人發展商進行收購。然而，這類零碎的重建項目不會提供政府、機構或社區設施及／或泊車設施，故並不理想。

### 發展計劃圖的 C8—陳碧雲

56. 陳碧雲女士作出陳述，要點如下：

- (a) 市建局的收購政策歧視出租非住用物業的業主。根據市建局的收購原則，市建局會給予非住用物業的業主其物業的市值價，並加上一筆津貼。出租非住用物業的業主所獲津貼為其物業市值的 10%，而自用業主所獲津貼則為其物業市值的 35%，同時還可享有其他津貼。她認為，就非住用物業而言，應縮窄自用物業業主和出租物業業主兩者待遇上的差距；
- (b) 由於過去幾年她在區內經營的生意未如理想，須出租店舖部分範圍以幫補收入。應注意的是，對於小本經營者來說，遷舖的費用已相當高昂，可是還須向政府繳付 4% 至 5% 的印花稅。市建局發放的補償額可能難以彌補搬遷的開支及相關費用，加上搬遷過程需時，亦可能導致租金收入受損；以及
- (c) 重建項目會令區內人口及交通流量增加，但現時很多樓宇並無提供泊車設施，在繁忙時間附近街道經常出現三行泊車的情況。當局應進行更周全的規劃，以解決交通問題及改善該區與其他地區的連繫。擬闢設的 300 個公眾泊車位並不足以應付區內需求，應再增加泊車位。由於區內已有足夠地方作零售用途，加上於發展計劃圖範圍內的一些辦公樓宇受到影響，樓宇內的現有組織須遷離，因此可預留更多地方作辦公室和社區用途。她認為區內有不少長者，地下廣場採用分層設計並不恰當。

57. 由於申述人、提意見人及他們的代表已完成第二節陳述，會議進入第二節的答問部分。主席解釋，委員將會提問，

而主席會請申述人、提意見人及他們的代表及／或規劃署的代表回答。不應把答問部分視為與會者向城規會直接提問或各方彼此盤問的場合。主席繼而請委員發問。

#### 擬議重建項目及地下廣場

58. 主席及部分委員提出以下問題：

- (a) 擬議地下廣場的平地面積為何；廣場可否有上蓋和更多平地，使廣場成為更便於使用的公共空間；
- (b) 計算鄰舍休憩用地時，有否把地下廣場計算在內；
- (c) 鑑於地下廣場的地盤限制，其連接啟德發展區的人口是否夠闊；有否考慮把入口設於其他位置，例如九龍寨城內；
- (d) 行人隧道有多闊；連接重建項目商業部分的行人隧道會通往哪些樓層；行人隧道內是否會有商店；以及
- (e) 鑑於毗鄰住宅發展項目的建築物高度為主水平基準上 170 米，該用地的建築物高度可否提高，以便較低樓層可騰出更多空間發展地下廣場。

59. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士作出回應，要點如下：

- (a) 擬在用地的南端闢設地下廣場，提供額外的露天空間予公眾使用。地下廣場並沒有計入鄰舍休憩用地內，而鄰舍休憩用地的面積是按《香港規劃標準與準則》所訂每人 1 平方米的標準計算；
- (b) 連接擬議地下廣場的行人隧道闊 8 米，隧道內沒有計劃發展商業用途；以及
- (c) 大體而言，根據分區計劃大綱圖，鄰近住宅用地的最高建築物高度限為主水平基準上 80 米(面積 400 平方米或以上的用地則限為主水平基準上 100

米)。位於發展計劃圖北面的有關用地，建築物高度限為主水平基準上 140 米。現時位於用地內，建築物高度為主水平基準上 170 米的住宅發展項目，是在建築物高度限制實施前落成。此外，與先前分區計劃大綱圖所規定的建築物高度限制相比，現時這重建項目的建築物高度限制(主水平基準上 120 米)已經放寬。現時的建築物高度由市建局提出，應足以配合擬議發展密度，而且大致上能與附近的發展互相協調。

60. 發展計劃圖的 C1 的代表關以輝先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據《九龍城市區更新計劃》的建議，發展項目應有通道連接啟德發展區的地下購物街和通往地面層。為配合貫通上述地方的建議，入口附近會預留面積約 600 至 800 平方米的地方作為入口廣場。此舉目的在於透過闢設露天廣場，盡量減低對通風可能造成的影響，同時讓使用者可以看到天空景色；
- (b) 地下廣場部分範圍位於地面以下，而廣場的不同樓層均設有平台，亦會設有通道接駁至街外以及行人隧道。由於水平差距逾 10 米，廣場會採用梯級式設計，並提供無障礙設施。梯級式地下廣場的樓梯間，則採用露天劇場設計，可供區內舉行的活動或表演等用作集合點。視乎詳細設計，重建項目的零售樓層和行人隧道之間會有通道連接；
- (c) 根據概念計劃，地下廣場的面積約為 1 090 平方米，遠較《九龍城市區更新計劃》所建議的面積大。地下廣場的平地面積約為 763 平方米。考慮到地盤限制及發展限制(包括用地的建築物高度限制、太子道東的交通噪音(噪音水平幾乎超過 80 分貝)，以及潛在空氣污染)，採用梯級式設計有若干好處。此外，對區內居民和商戶而言，興建地下廣場比建造隔音屏障更為可取；

- (d) 根據土木工程拓展署所提出行人隧道的原有方案，通往用地的擬議隧道的入口和平台的面積，僅是現時擬議地下廣場面積的一半。有見及此，預料不會出現容量問題；以及
- (e) 雖然訂立較高的建築物高度可讓設計更具彈性，但若要進一步增加建築物高度，必須要有技術評估支持。另外，土力工程研究已確認，擬議發展項目興建五層的地庫是可行的。

### 交通方面和擬議公眾停車場

#### 61. 一些委員提出下列問題：

- (a) 留意到沙浦道的部分路段將會封閉，是否確有需要闢設一條連接啟德道的新私家路；封路和交通改道會否有助改善交通狀況；此舉會否令日後居民可能要面對更大的噪音和空氣質素問題；
- (b) 增加公眾泊車位會否令現時的交通問題惡化；
- (c) 擬議重建項目的公眾停車場的運作模式和車輛通道安排為何；
- (d) 有否考慮在重建項目設置公共運輸交匯處；
- (e) 建議擴闊行人路的位置；以及
- (f) 沿太子道東的毗鄰巴士站會否形成車流及人流的樽頸地帶。

#### 62. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士作出回應，要點如下：

- (a) 根據市建局提交的交通影響評估，建議將道路重新定線以取代啟德道與沙浦道交界處的現有銳角彎位，以改善道路使用者的視野。運輸署認為擬議的道路設計可以接受。啟德道和沙浦道均為南行通路，沙浦道的北部現時可通往重建地點對面的酒

店，並屬小巴路線的一部分。市建局認為，封閉沙浦道或闢設盡頭路並不可行；以及

- (b) 關於可能產生的交通噪音和影響空氣質素的問題，影響重建項目的交通噪音和車輛廢氣主要來自主幹路太子道東，而非擬議的私家路。

63. 發展計劃圖的 C1 的代表關以輝先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據交通影響評估，為紓緩該區泊車位不足的問題，建議闢設一個地下公眾停車場，提供 300 個泊車位。倘闢設擬議的公眾停車場，市建局會與運輸署商議是否可以取消附近一些設有收費錶的路旁停車位，以擴闊行人路，改善交通流量和步行環境。正如他在早前的陳述中指出，市建局正就另一項目進行可行性研究，研究範圍包括透過活化計劃落實附近街道的行人路改善工程，以提升該區的易行度；
- (b) 該公眾停車場將會是時租收費停車場。根據建議，附屬停車場和公眾停車場的入口分別設於沙浦道和啟德道，而出口則設於啟德道；
- (c) 政府沒有建議或要求在該用地闢設公共運輸交匯處；以及
- (d) 在地下廣場附近沿啟德道的一段行人路將會擴闊，巴士等候區會因而擴大，以方便車輛及行人流通。

#### *地方特色和政府、機構或社區用途*

64. 主席和一些委員提出下列問題：

- (a) 考慮到該區有濃厚的泰國文化和現時有社會服務和祭祖活動，重建項目對九龍城有何影響；以及有沒有建議在重建項目加入獨特的設計，以保存該等地方特色、節日活動和社區設施；

- (b) 可否把日後重建項目的地面零售樓面面積主要指定作食肆用途，令街道增添活力；
- (c) 請提供有關愛協和香港郭汾陽崇德總會這兩間非政府組織所提供服務的資料；他們的服務／宗族活動是否得到政府的認可；以及重建項目對他們的服務和地方文化活動會造成什麼程度的影響；
- (d) 鑑於擬議的非住用總樓面面積約為 8 000 平方米，會否考慮讓那些現有非政府組織以「樓換樓」方式搬回重建後的「新樓」；以及會否為非政府組織安排同區重置；
- (e) 重建項目將提供哪類政府、機構或社區設施；是否可靈活提供額外的政府、機構或社區設施(包括長者設施)；日後的政府、機構或社區服務提供者是否需要支付租金；以及
- (f) 請提供有關九龍各社區會堂位置的資料，以及社區會堂的供應是否符合《香港規劃標準與準則》的要求。

65. 規劃署九龍規劃專員鄭韻瑩女士作出回應，要點如下：

- (a) 愛協是非牟利團體，是社署有時限的「殘疾人士／病人自助組織資助計劃」(二零一八年十月至二零二零年九月)的其中一個受惠機構。社署每兩年檢討計劃一次；
- (b) 郭氏宗親的祭祖活動是市區罕有的傳統活動，已成為香港首份非物質文化遺產清單內 480 個項目的其中一項；
- (c) 根據發展計劃圖的《註釋》，政府所規定的政府、機構或社區設施或可免計算入總樓面面積。發展計劃圖的《說明書》亦相應訂明，不少於 800 平方米的非住用總樓面面積會預留作闢設政府、機構或社區設施，以配合社區需要。根據發展計劃圖，社會



福利設施屬經常准許的用途，若城規會認為重建項目中應提供更多政府、機構或社區設施，則可要求市建局與相關政府部門作進一步磋商，以便在詳細設計階段，在可行情況下，在重建項目中提供更多政府、機構或社區設施；

- (d) 市建局會興建沒有裝修的處所，然後把其移交社署供發展政府、機構或社區設施。市建局不會參與其後把處所編配給服務提供者的事宜；以及
- (e) 九龍城有多個社區中心／會堂。東頭社區中心在北面不遠處，而啟德社區會堂則與發展計劃圖涵蓋地區距離約 500 米。《香港規劃標準與準則》沒有訂定關於社區會堂的標準，但當局會視乎需要，按民政事務總署署長的意見，評估是否需要闢設社區會堂。

66. 發展計劃圖的 C1 的代表關以輝先生作出回應，要點如下：

- (a) 重建項目地處策略性位置，會成為啟德發展區和九龍城的主要連接。根據「九龍城市區更新計劃」的建議，重建項目會設有一個入口廣場，連接通往啟德發展區的擬議行人隧道，廣場將讓人有到臨這個門廊的感覺；
- (b) 在市建局於上環(卑利街和嘉咸街)的 H18 重建項目中，市建局妥為顧及受影響的居民／營商者，乃至當地社區，同時提供機會保留文化特色及社區網絡，包括在商業平台預留樓面面積銷售新鮮食品，從而與現有街市產生協同效應；
- (c) 在市建局的觀塘市中心項目中，市建局在非常特殊的情況下，在日後的發展項目中預留樓面面積予那些沒有任何註冊業權的違例建築物的佔用人；
- (d) 市建局在這重建項目中預留了 800 平方米的總樓面面積作闢設政府、機構或社區設施之用，但該些樓

面面積並非撥給四個受影響的非政府組織。如之前所述，在重建項目的第二及第三層，有部分零售樓面面積可容納一些社區用途。若受影響的非政府組織有意遷回日後新落成的發展項目，他們可向市建局提出書面要求，以便市建局作出考慮；以及

- (e) 在受重建項目影響的四個非政府組織中，只有泰國工會是租戶，其他三個非政府組織(包括郭汾陽崇德總會、愛協和宣道會中心)則是自用業主。倘市建局的董事會批准，市建局或會向該等非政府組織提供搬遷特別津貼。然而，由於推行這項目需時很長，他們會否在重建項目落成後遷回，目前仍無法確定，須待收購階段，才可制訂更詳細的安排。市建局將在較後階段才可就詳細的設計作出定案。市建局會與相關各方就日後的安排進行磋商。

67. 發展計劃圖的 R89 的代表郭振城先生回應有關郭氏宗親活動的問題，表示郭汾陽崇德總會每年均在九龍城亞皆老街遊樂場的足球場舉行郭氏宗親祭祖活動，並在區內巡遊。去年是該會成立 70 週年，有關的慶祝活動獲得康樂及文化事務署 20 萬元資助。

68. 發展計劃圖的 R87 的代表黎敬章先生回應有關愛協服務的問題，表示愛協的使用者需要很長時間適應新環境。要愛協數年內搬遷兩次並不理想。此外，搬遷費用會對愛協構成負擔。除了龍塘區的商廈外，黎先生想知道市建局在物色重置處所時，物色範圍會否涵蓋附近各區的其他處所。他進一步表示，由於愛協並非受資助社福機構，或未能享有特惠津貼。然而，愛協提供的服務在香港屬非常特殊和有意義，應予保留。發展計劃圖的 R87 的代表王錦洪先生補充說，愛協的資金主要來自捐獻，現時社署給予的資助只為期兩年。換言之，他們沒有資金進行搬遷。

## 凍結人口調查與補償

69. 一些委員提出以下問題：

- (a) 市建局認為凍結人口調查所得的資料有多準確；如何就有關重建計劃進行凍結人口調查；以及凍結人口調查有沒有上訴機制；
- (b) 市建局與受影響居民／商戶之間的溝通情況如何；以及
- (c) 市建局提供甚麼搬遷協助；有沒有向選擇重建後遷回該處的受影響居民／商戶提供過渡安排；以及成功遷回的比率為何。

70. 主席澄清，補償和重置事宜不屬城規會的職權範圍，但受影響人士可能希望透過是次聆聽會向市建局代表表達他們的關注。

71. 發展計劃圖的 C1 的代表關以輝先生作出回應，要點如下：

- (a) 市建局會根據凍結人口調查所蒐集的資料，提出補償建議和釐訂可獲特惠津貼和安置的資格。該調查旨在防止業主濫用補償制度和租戶被不公平地迫遷。任何後來收到的澄清事項市建局都會記錄在案，並在計算收購和特惠津貼成本的階段核實。此外，市建局設有上訴機制，以解決爭議。按照既定原則，倘業主是在凍結人口調查後才佔用有關物業，而在進行凍結人口調查時記錄得物業有租戶佔用，則該物業不屬自用物業。在凍結人口調查後才佔用有關物業的租戶，將不符合申領營商特惠津貼的資格。租戶若在凍結人口調查完成後被迫遷，則仍可能會獲得補償。其他爭議主要關乎如何詮釋「住戶」一詞；
- (b) 正如他作出簡介時所提及，市建局已在凍結人口調查完成後與泰裔居民／商戶舉行三次會議，包括二

零一九年二月二十七日的兩場公眾簡報會(設有英語／泰語傳譯)，以及二零一九年三月十八日的簡報會(設有泰語傳譯，向泰裔居民解釋現行補償和安置政策)。至於市建局在凍結人口調查完成後所收到有關補償和安置的查詢，該局會在行政長官會同行政會議批准發展計劃圖後給有關人士正式回覆；

- (c) 此外，市建局推行一項新的「夥伴同行」探訪計劃，派出一支特別團隊主動接觸受重建影響的家庭和商戶，向他們深入解釋政策，讓他們了解項目的最新進展及安排。市建局已接觸大部分凍結人口調查登記的少數族裔人士，並會作跟進探訪，以及將有需要的個案轉介社工隊(例如聖雅各福群會)處理。市建局以中文、英文和一些少數族裔語文編印了資料單張分派給受影響人士，向他們解釋補償和安置安排。有關資料亦載於市建局的網頁，以供公眾查閱；
- (d) 市建局在政府批准重建後，才會向業主提出收購建議。至於發放特惠津貼的建議，市建局會在業主接受收購建議後，才向租戶提出。倘這重建計劃進展順利，預料市建局會在明年年初提出收購建議，但租戶的補償安排通常會在一至兩年後才訂出；
- (e) 市建局會盡可能在同區物色合適處所／商舖，盡量協助受重建計劃影響的業主／商戶遷往同區另一處所繼續營運。不過，由於公營房屋單位供應有限，要在同區遷置受影響的居民，有時或會十分困難。儘管如此，市建局仍會盡一切努力在九龍區或東九龍區安置受這重建計劃影響的居民。根據市建局的記錄，市建局近期在土瓜灣區的重建項目所影響的居民，大部分已遷往啟德、秀茂坪及安達臣道等地區。待未來重建項目落成後，市建局亦會協助受影響的租戶和自用業主租用或購買將來重建後新落成的單位。市建局會密切監察有關情況，並繼續與受影響人士協商。市建局會繼續探討其他措施，協助受影響的租戶和業主；

- (f) 至於為受影響商戶預留重建項目的非住用樓面面積一事，其中一個主要考慮因素是相關用途是否符合規劃意向。舉例來說，土瓜灣重建項目內的車輛維修工場，便與擬議的住宅用途不相協調。至於互相協調的用途，市建局可安排為先前的商戶預留樓面面積。不過，這些商戶會否在重建項目完成後重返經營，將視乎他們的個人意願。正如先前所提及，市建局曾就先前一個項目給予特別批准，預留部分樓面面積以協助海味銷售商在中西區復業，從而保存地方特色。至於這份發展計劃圖，如確定受影響用途／業務具公認的地方特色，市建局或可考慮對有關用途／業務作上述同類安排，但這份發展計劃圖須先獲得批准；
- (g) 在重建項目進行期間，大部分租戶和自用業主都應已適應新環境，他們不太可能會願意再次搬遷；以及
- (h) 市建局有就其重建項目進行追蹤研究，調查重建搬遷對受影響居民和商戶的影響。不過，追蹤研究歷時漫長，故市建局現時只有觀塘市中心重建項目所涉人口流動方面的初步調查結果。由於觀塘市中心重建項目的主體部分尚未入伙，目前還未成功收集到受影響居民和商戶的相關資料。此外，在進行追蹤研究時，亦曾遇到居民或商戶拒絕提供資料的情況。

### 其他方面

72. 發展計劃圖的 R65 的代表胡家偉先生就部分討論事項作出總括回應時表示，市建局的現行政策並沒有「鋪換鋪」的安排，市建局亦應從衙前圍村及利東街重建項目的特別租金津貼安排中汲取教訓。舉例說，利東街項目的部分受影響商戶選擇在重建項目落成後重返經營，但他們獲安排的舖位位於新發展項目的地庫，人流頗少，生意無法長久維持下去。胡先生認為市建局的凍結人口調查不妥當。市建局在會議上引述的例子只屬特殊情況，該局未有審視他所提及凍結人口調查的其他錯誤記錄。此外，市建局建議重建項目中有泰式餐廳，藉以保留該

區的地方特色，他對此建議的成效存疑。委員應留意，市建局在凍結人口調查完成後的簡介會上才有為泰裔人士提供即時傳譯服務，但在進行凍結人口調查時卻沒有提供這項服務。

73. 關以輝先生回應一條提問時說，根據市區重建策略，只有「樓換樓」安排，而沒有「舖換舖」安排，這是因為營商環境瞬息萬變，「舖換舖」安排很難實踐。每間店舖的特色和運作需要各有不同，未必與重建用地或鄰近地區的特色互相協調。由於商店需要累積客源，倘若遷離了的店舖已在別處建立起新的營商網絡，商戶不太可能會在重建項目落成後遷回。根據以往經驗，不論是租戶還是業主，現金補償一般都是最多商戶選擇的方式。

74. 關以輝先生回應一名委員有關實施時間表的提問時說，一般而言，市建局的重建項目需時 10 至 12 年完成，建築工程則會在後半段時期展開。重建期頗長，主要是由於清理土地和安置需時。至於現時的發展計劃圖，預料需要較長時間處理批地事宜，因為有關工作涉及將道路工程刊憲。另外，由於將會建造五層地庫，建築工程需時亦會較長。

75. 由於委員再沒有提問，主席表示第二節聆聽程序已經完結。城規會將閉門商議有關申述和意見，稍後會把其決定通知申述人和提意見人。主席多謝規劃署的代表、申述人、提意見人和他們的代表出席第二節的會議。他們此時離席。

[李國祥醫生和張國傑先生於答問部分進行期間離席。]

[會議休會 10 分鐘。]

[伍穎梅女士和蔡德昇先生此時離席。]

#### 商議部分

[閉門會議]

76. 劉竟成先生就此議項申報利益，因為七年前他是市區更新地區諮詢平台的成員。郭烈東先生亦作出利益申報，因為他是郭氏族人，但他只在許多年前參與過郭氏的祭祖儀式，近年

再無參與任何他們舉辦的活動。委員同意，劉竟成先生及郭烈東先生所涉利益輕微。

77. 主席表示，安置、補償、業務／服務遷置及凍結人口調查事宜不屬於城規條例的涵蓋範圍，也不屬於城規會的職權範圍。市建局應在收購物業和詳細設計階段，按其現行政策處理有關事宜。無論如何，申述人及提意見人已在會上表達他們的關注。

78. 主席繼而扼要重述主要的事項，以方便委員討論。她表示，市區更新地區諮詢平台於二零一四年進行研究，廣邀公眾及相關持份者參與。這個聆聽會所討論的發展計劃圖，正是該研究就《九龍城市區更新計劃》所建議的重建項目之一。市建局制訂發展計劃圖，就用地的重建作出綜合規劃，從而理順土地用途和改善整體居住和環境情況。根據發展計劃圖，用地南部擬興建地下廣場，透過一條連接地下購物街的行人隧道通往啟德發展區，從而加強新舊區之間的連繫。此外，建議興建公眾停車場，以紓緩區內泊車位不足的問題。用地內亦會闢設一些社區設施，以服務區內社羣。應注意的是，重建項目不大可能會影響團體舉辦文化活動。不過，城規會可鼓勵市建局與受影響的非政府組織加強溝通，協助他們搬遷。主席繼而邀請委員發表意見。

79. 秘書轉達一名在商議部分開始前已離席的委員的意見。該名委員支持發展計劃圖，因為該區的一些物業收購行動已經展開，區內現有的非政府組織無可避免搬遷。市建局的重建項目會帶來規劃增益，惠及區內社羣。與此同時，市建局的現行政策亦保障受影響的人士會得到合理的補償。

80. 一名委員留意到該用地設有多項發展限制，包括建築物高度限制。雖然市建局在制訂發展計劃時有嘗試處理該等限制和難題，但如可增加可供發展的空間，設計就會更為靈活。該名委員認為，重建計劃符合《九龍城市區更新計劃》的建議，即在九龍城區進行商業、住宅及社區設施混合發展，從而使該區轉型，發展成通往啟德發展區的入口。重建項目的位置優越，但受制於現有的街道分布模式，導致發展計劃圖涵蓋的範圍難以擴大。因此，放寬建築物高度限制(例如放寬 5 米至 10 米)，可騰出更多地面或較低樓層的樓面面積作公眾用途，從而

增加靈活度，以改善項目的設計、公共空間的質素和通風。該名委員亦認為，只有 8 米寬的行人隧道並不理想，如擴闊行人隧道，在兩旁加入商業元素，將可為該區增添活力。另一名委員建議，該行人隧道也可作為藝術展覽的場地。

81. 關於建築物高度的問題，主席表示，市建局如在詳細設計階段建議興建較大的地下廣場，並增加擬議重建項目的建築物高度，而又有充分理據支持有關改動，則可向城規會提出略為放寬建築物高度限制的規劃許可申請。一名委員認為這安排恰當。至於行人隧道的問題，主席表示，興建該行人隧道的工程項目由政府進行，現時該項目已進入相當後期的階段。

82. 部分委員雖然支持發展計劃圖，但認為現時該區的社區設施不足，建議預留作興建政府、機構或社區設施之用的 800 平方米總樓面面積並不足夠。其中一名委員注意到 800 平方米的面積只是政府、機構或社區設施樓面面積的最低要求，故認為應要求市建局考慮不斷變化的社會情況和社區需要，提供更多樓面面積作政府、機構或社區設施用途。另一名委員建議，部分零售總樓面面積可用作提供政府、機構或社區設施，尤其是二樓和三樓的樓面面積，因為就用地情況而言，1.5 倍作零售用途的非住用地積比率，很大可能會超出零售用途所需的樓面面積。該名委員亦認為，該用地應進行綜合的重建發展，而非由個別私人發展商進行零碎的重建發展，但市建局應適當地塑造和保留該區的獨有特色。因此，建議市建局在設計重建項目時加強地方特色的元素。一名委員提醒與會者，長者日間護理服務及精神健康服務是現時都市舊區最需要的兩類設施。另一名委員認為，雖然愛協不是受資助的社會福利機構，但它是服務社羣的社會單位，其服務對象應得到照顧。至於其餘沒有受社署資助的非政府組織，這名委員同意，應鼓勵市建局與這些機構加強溝通，向他們提供協助。

83. 一名委員指出，公眾參與是市區重建過程中相當重要的一環，而公眾諮詢是現時圖則制訂過程的一部分。由於市建局正進行項目可行性研究，評估龍塘區進行進一步市區重建的可行性，當中應涉及到各方面事宜，包括文化保育問題，所以主席建議，以及與會者同意，應建議市建局在早期制訂有關計劃時諮詢城規會。



84. 一名委員對為發展計劃圖所制訂的概念計劃頗為失望，因為現有建議並無反映任何願景。有關的重建項目本應為九龍城區的旗艦項目，但該項目建議以行人隧道將地下廣場與啟德發展區連接起來，該隧道只會造成樽頸情況，而非市建局所述的無縫結合。鑑於九龍城及啟德發展區均有多個文物地點及文化活動，市建局應制訂一個更具標誌性的項目。另一名委員同意並補充說，市建局應在重建項目中加入一些文化特色及亮點。該委員亦建議興建更多地舖，令該區更添生氣。另外兩名委員表示贊同。另一名委員表示除了可增添活力外，加入一些小規模的地舖及更多公共空間亦有助保存社區網絡。此外，露天地下廣場可採用特別的平台設計以擴大廣場範圍。有委員表示支持興建露天地下廣場，但方便易行亦同樣重要，因此應盡可能增加地面空間。另一名委員認為，商場只可以服務一小撮人，但公共空間卻可為市民大眾所享用。

85. 一名委員表示，文物和文化活動應予以保存。由於這些活動有部分需要在十分接近相關類別人士及他們所佔用之處所的地方舉行，要這些非政府組織遷到區外不但會對它們造成困難，亦可能會影響其活動的連貫性。市建局亦應考慮為泰裔人士的活動創造有利環境。另一名委員支持在有關用地提供 300 個公眾泊車位，以及保存九龍城的文化。

86. 主席總結說，委員大致上支持該發展計劃圖，但認為需要改善有關重建計劃，包括改良地下廣場的設計、興建更多政府、機構或社區設施和地舖、放寬建築物高度限制以便優化設計，以及加入文化元素。委員亦同意應要求市建局考慮提供更多社會福利設施，並就如何保留地區特色、居民的社區網絡，以及協助商戶及社區團體在區內復業，進一步諮詢相關持份者及社羣。

87. 委員察悉納入分區計劃大綱圖的修訂屬技術性質，對這些修訂不表反對。

88. 委員大致認為，文件詳載的政府部門回應及會議上所作的陳述和回應，已對有關發展計劃圖和分區計劃大綱圖的申述和意見提出的其他理由和建議作出回應。

89. 經進一步商議後，城規會備悉發展計劃圖的申述編號 R1(部分)至 R20 表示支持的意見。城規會決定不接納發展計劃圖的其他申述(R1(部分)、R21 至 R90)和分區計劃大綱圖的申述 R1，並認為不應順應這些申述而修訂發展計劃圖及分區計劃大綱圖，理由如下：

- 「(a) 發展計劃圖有助在其涵蓋範圍內進行重建，可增加房屋供應以應付殷切的房屋需求；提供商業和社區設施從而改善居住環境；興建地下廣場連接啟德發展區；以及闢設地下公眾停車場以配合該區的需要(發展計劃圖的 R1(部分)和 R21 至 R90)；
- (b) 發展計劃圖的範圍大致符合市區更新地區諮詢平台研究就《九龍城市區更新計劃》所提出的建議(發展計劃圖的 R1(部分))；
- (c) 擬建的地下廣場和行人隧道入口區空氣質素不會受到負面影響(發展計劃圖的 R90)；
- (d) 馬頭角／九龍城區的社區設施及休憩用地供應大致符合《香港規劃標準與準則》(發展計劃圖的 R1(部分)及 R90；以及分區計劃大綱圖的 R1)；
- (e) 當局已妥為遵照法定和行政程序，就該發展計劃圖及該分區計劃大綱圖諮詢公眾。根據《城市規劃條例》展示該發展計劃圖及分區計劃大綱圖供公眾查閱，以及容許提出申述及意見的規定，均屬《城市規劃條例》下法定諮詢程序的一部分(發展計劃圖的 R74 至 R85)；以及
- (f) 多項有關落實重建發展的事宜，例如收地、安置及賠償等，並不屬於城規會的職權範圍(發展計劃圖的 R21 至 R89)。」

90. 城規會同意，發展計劃草圖及其相關《註釋》和最新《說明書》適宜根據城規條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准。

91. 委員察悉，根據城市規劃委員會規劃指引編號 29B，城規會在根據城規條例聆聽有關的申述及意見後，會在會議舉行後把對有關發展計劃圖所作的決定保密三至四個星期。

[羅淑君女士和黃幸怡女士在商議部分進行期間離席。]

92. 餘無別事，會議於晚上七時四十分結束。