

二零二五年一月八日、二零二五年一月九日及  
二零二五年一月十七日下午舉行的城市規劃委員會  
第 1329 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 何珮玲女士	主席
廖凌康先生	副主席
劉竟成先生	
蔡德昇先生	
梁家永先生	
黃煥忠教授	
余偉業先生	
陳振光教授	
徐詠璇教授	
陳遠秀女士	
鄭楚明博士	
鍾錦華先生	
潘樂祺先生	
黃傑龍教授	
葉少明先生	

運輸署總工程師／交通工程(九龍)  
張博先生

民政事務總署總工程師(工程)  
區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)  
譚卓偉先生

地政總署署長  
羅淦華先生

規劃署署長  
鍾文傑先生

規劃署副署長／地區  
譚燕萍女士

秘書

**因事缺席**

黃幸怡女士

倫婉霞博士

何鉅業先生

呂守信先生

馬錦華先生

葉頌文博士

葉文祺先生

鄧寶善教授

黃煜新先生

列席者

規劃署助理署長／委員會  
鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

馮志慧女士(二零二五年一月八日上午和二零二五年一月九日下午)

李建基先生(二零二五年一月八日下午)

何幹忠先生(二零二五年一月九日上午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

梁凱俊先生(二零二五年一月八日上午)

梁美玲女士(二零二五年一月八日下午)

李佳足女士(二零二五年一月九日上午)

劉振謙先生(二零二五年一月九日下午和二零二五年一月十七日下午)

1. 下列委員和秘書出席二零二五年一月八日早上的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
何珮玲女士

廖凌康先生 副主席

劉竟成先生

蔡德昇先生

梁家永先生

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光教授

徐詠璇教授

陳遠秀女士

鄭楚明博士

鍾錦華先生

潘樂祺先生

黃傑龍教授

葉少明先生

運輸署總工程師／交通工程(九龍)  
張博先生

民政事務總署總工程師(工程)  
區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)  
譚卓偉先生

地政總署署長  
羅淦華先生

規劃署署長  
鍾文傑先生

## 荃灣及西九龍區

### 議程項目1

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《市區重建局洗衣街／花墟道發展計劃草圖編號 S/K3/URA5/1》的申述

(城市規劃委員會文件第 10991 號)

---

[此議項以廣東話及英語進行。]

2. 秘書報告，《市區重建局洗衣街／花墟道發展計劃草圖編號 S/K3/URA5/1》(下稱「發展計劃圖」)由市區重建局(下稱「市建局」)提交。香港建築師學會(下稱「建築師學會」)(R62)、市建局(R69)和香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R730)均有提交申述。以下委員已就此議項申報利益：

- |         |   |   |
|---------|---|---|
| 鍾文傑先生   | ] |   |
| (以規劃署署長 | ] |   |
| 的身分)    | ] | 為市建局董事會非執行董事及市建                                   |
| 羅淦華先生   | ] | 局轄下委員會的成員；  |
| (以地政總署  | ] |   |
| 署長的身分)  | ] |   |
| 馬錦華先生   | — | 為市建局轄下土地、安置及補償委員會和發展項目反對意見評議委員會的委員，以及市區更新基金董事會董事； |
| 鄧寶善教授   | — | 為市建局董事會非執行董事；                                     |
| 葉頌文博士   | — | 為建築師學會理事會成員，以及目前與市建局有業務往來；                        |
| 何鉅業先生   | — | 為發展計劃圖範圍內一個項目的市建局顧問；                              |
| 葉文祺先生   | — | 目前與市建局有業務往來；                                      |

- 余偉業先生 — 為市區更新基金董事會前董事；
- 呂守信先生 — 為市建局前執行董事；以及
- 黃幸怡女士 — 為港鐵公司獨立非執行董事。

3. 委員備悉，馬錦華先生、何鉅業先生、葉文祺先生、呂守信先生、鄧寶善教授、葉頌文博士和黃幸怡女士不會出席／因事未能出席會議。鑑於鍾文傑先生和羅淦華先生所涉利益直接，委員同意應請他們離席。由於余偉業先生沒有參與發展計劃圖及／或提交相關申述，因此委員同意他可參與會議。

4. 秘書亦表示，是次會議有視像形式的安排。

#### 簡介和提問部分

5. 主席表示已給予申述人合理的通知，邀請他們出席聆聽會議，但他們當中除已到席或表明會出席聆聽會議的人士外，其他人士不是表示不會出席聆聽會議，就是沒有回覆。由於城規會已給予申述人合理的通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽有關的申述。

6. 以下政府的代表、申述人及／或他們的代表此時獲邀到席上：

#### 政府的代表

##### ***規劃署***

- 謝佩強先生 — 荃灣及西九龍規劃專員
- 陳穎存先生 — 高級城市規劃師／荃灣及西九龍
- 馬嘉駿先生 — 城市規劃師／荃灣及西九龍

#### 申述人及申述人的代表

##### R15 — Au Tin Che Daniel

- 歐天賜先生 — 申述人

R 2 1—播道會天福堂

羅銘諾先生 — 申述人的代表

R 4 1—黃建新

黃建新先生 — 申述人

R 6 9—Urban Renewal Authority

麥中傑先生 ]  
關以輝先生 ]  
關美寶女士 ] 申述人的代表  
蔡子軒先生 ]  
連雅琪女士 ]

R 9 5—Tse Shing Fung Peter

謝盛豐先生 — 申述人

R 4 8 8—夏穎嫻

R 7 2 4—利得國際有限公司

夏穎嫻女士 — 申述人及申述人的代表

R 4 9 0—陳善凝

陳善凝女士 — 申述人

R 4 9 4—Tai Hang Ling

戴杏鈴女士 — 申述人

R 4 9 5—夏錫偉

夏錫偉先生 — 申述人

R 4 9 6—Chan Yun Lam

陳潤林先生 — 申述人

R 4 9 7—Chu Ching Yee

朱靜誼女士 — 申述人

7. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會議的程序。她表示會議會在二零二五年一月八日和九日分兩天舉行。在本節會議會請規劃署的代表向委員簡介申述的內容。待規劃署簡介完

畢後，會請申述人及／或他們的代表作口頭陳述。為確保聆聽會議能有效率地進行，每名申述人將獲分配 10 分鐘時間作出陳述。在申述人及／或他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。每節上午和下午的會議均設有答問部分，會在出席該節會議的申述人及／或他們的代表完成口頭陳述後進行。委員可直接向政府的代表、申述人及／或他們的代表提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表、申述人及／或他們的代表離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)在聽取申述人及／或他們的代表所有口頭陳述後，會閉門商議有關申述，並於稍後把城規會的決定通知申述人。

8. 秘書補充說，規劃署在本節會議簡介的錄影片段會上載至城規會網站，以供其他申述人瀏覽。

[陳遠秀女士和譚卓偉先生此時出席這節會議。]

9. 主席繼而請規劃署的代表向委員簡介申述的內容。

10. 規劃署高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳穎存先生借助投影片，並按城規會文件第 10991 號(下稱「文件」)詳載的內容向委員簡介有關申述的內容，包括發展計劃圖的背景、申述人所提出的主要理由／意見／建議、政府的回應，以及規劃署對申述的意見。發展計劃圖涉及的範圍位於旺角東北部，並通稱為花墟一帶。發展計劃圖包括地盤 A 和地盤 B。地盤 A 又進一步分為五個連繫地盤，即地盤 A1 至 A5，主要劃為「其他指定用途」註明「混合用途(1)」地帶，並訂明支區，這些地盤的最大住用總樓面面積為 28 798 平方米，最大整體總樓面面積為 30 492 平方米。支區(1)(即地盤 A1)的最高建築物高度為主水平基準上 150 米，擬作附有零售設施的住宅發展，並會提供公眾休憩用地。支區(2)至(5)(即地盤 A2 至 A5)的最高建築物高度為一層，作單層零售設施和公眾休憩用地。「其他指定用途」註明「混合用途(1)」地帶應提供總面積不少於 800 平方米的地面公眾休憩用地。地盤 B 主要劃為「其他指定用途」註明「混合用途(2)」地帶，並訂明支區。「其他指定用途」註明「混合用途(2)」地帶支區(1)的最大住用總樓面面積為 46 605 平方米，最大整體總樓面面積為 64 530 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 150 米，作住宅和商業發展項目連零售及政府、機構及社區用途。「其他指定用途」註明「混合

用途(2)」地帶支區(2)的最大整體總樓面面積為 8 955 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 30 米，作低矮社區設施綜合大樓連零售用途。「其他指定用途」註明「混合用途(2)」地帶應提供總面積不少於 16 200 平方米的公眾休憩用地，當中不少於 8 800 平方米應設於地面，並應提供一個公眾停車場。

[張博先生在規劃署進行簡介期間到場出席這節會議。]

11. 主席繼而請申述人及／或他們的代表闡述其申述。

R 15—Au Tin Che Daniel

12. 歐天賜先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他在大坑東地區長大，過去三四十年經常去花墟和前往界限街遊樂場參加體育活動；
- (b) 他支持發展計劃圖，認為可以透過重組和重新規劃土地用途，應對不斷轉變的社會需要和公眾期望。花墟道現時的垃圾收集站與周邊用途不相協調，正是顯示該區的土地用途規劃未能配合社會轉變的例子之一；
- (c) 雖然界限街體育館使用率高，但內裏的設施狀況欠佳。他支持在地盤 B 興建社區設施綜合大樓，因為這樣能更善用土地資源，以提供不同的康體和社區設施，滿足不同年齡層人士的需要；
- (d) 沿洗衣街和花墟道把樓宇後移的建議可提供更多步行空間，從而盡量減少出現人車爭路的情況。擬在社區設施綜合大樓闢設的地下公眾停車場連上落客貨車位，有助解決該區泊車位不足的問題，特別是在旺角大球場舉行活動期間，車位尤其不足。這也有助解決交通擠塞的問題，因為有更多上落客貨設施可供花墟的花店經營者使用；以及

- (e) 擬議重建項目可以解決該區的一些固有問題，包括交通問題、步行環境擠塞和設施老化，故此利大於弊。

#### R 2 1 — 播道會天福堂

13. 羅銘諾先生作出陳述，要點如下：

- (a) 天福堂於一九九三年成立，是天泉堂的分堂。天泉堂於一九三七年成立，是中國基督教播道會的一部分。有關的禮拜堂自一九五二年起已設於花墟這地方；
- (b) 當局並沒有就擬議的重建計劃徵詢天泉堂的意見。天泉堂一直以來長期向當地社區提供社會服務，但市建局所作的社會影響評估卻低估了天泉堂對社區作出的貢獻；以及
- (c) 教會在疫情期間曾花費不少金錢翻新現有的教堂處所，市建局理應免費且無償向天泉堂提供處所，並須給予財政資助以供他們作臨時及永久遷址之用。用作永久遷址的處所面積應約為 670 平方米(與現時處所的面積相近)，並應位於擬議重建計劃完成後的發展計劃圖範圍內，以便教會可繼續服務花墟一帶的居民。

#### R 4 1 — 黃建新

14. 黃建新先生作出陳述，要點如下：

- (a) 作為油尖旺區議員，他原則上支持發展計劃圖中關於重整／重置經優化的康體設施、「城市水道」的規劃概念，以及按「一地多用」原則闢設地下公眾停車場這幾方面；
- (b) 自發展計劃於二零二四年三月十五日展開以來，當局收到來自花店和其他商戶、相關業主和區內居民的意見，當中支持和反對的意見都有。這些意見均

已收納在提交予城規會的書面申述中，部分主要議題撮錄如下：

#### *發展計劃圖界線的理據*

- (c) 花墟道 38 至 48 號(雙數)的業主和居民認為，他們所居住的建築物樓齡已超過 70 年，加上樓宇狀況及管理和保養情況欠佳，實應包括在發展計劃圖的範圍內，但市建局未有適當考慮他們的意見。相反，位於地盤 A1 的太子大樓雖然樓齡只有六十多年，管理和保養情況俱佳，卻被包括在發展計劃圖範圍內予以重建。發展計劃圖並無清晰的地盤甄選準則。建議市建局與太子大樓的業主立案法團／居民商討，保留這幢建築物並進行重新粉飾工程，而非將其拆卸，以配合發展計劃圖的主題。這個方法能把對居民和花店經營者所造成的影響減至最低；

#### *重置現有康體設施*

- (d) 目前，油尖旺區有六個體育館，分別位於九龍公園、官涌、花園街、大角咀和界限街(即一號及二號體育館)。根據康樂及文化事務署(下稱「康文署」)最近向油尖旺區議會提交的一份報告，上述體育館的使用率已接近 100%。擬議的重建計劃會導致使用率甚高的康體設施須停用至少六年，使區內居民的利益受損，並影響居民的身心健康。市建局應考慮使用旺角大球場旁邊可供使用的土地，或採用分期發展的方式，先重建擬議水道公園以北的地區，留下南面位於地盤 B 的空間用作暫時重置康體設施，例如乒乓球檯和室外羽毛球場及籃球場，讓區內居民有設施可用；以及

#### *促進花墟的可持續發展*

- (e) 花墟是香港的旅遊景點，同時亦為很多家庭提供生計。申述人雖然支持擬議重建項目，但認為由於花墟的批發和零售業務正在走下坡，市建局應建議相關措施，促進花墟的可持續發展和保留其特色。同

時，市建局過去在「波鞋街」(花園街)項目和「囍帖街」(利東街)項目的失敗經驗，亦不應在花墟重蹈覆轍。

[陳振光教授在 R 41 進行陳述期間到場出席這節會議。]

## R 69 — Urban Renewal Authority

15. 關美寶女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 由市建局委託顧問進行的油麻地及旺角地區研究(下稱「《油旺研究》」)於二零二一年完成。《油旺研究》提出的市區更新大綱發展概念藍圖(下稱「概念藍圖」)，旨在為重整舊區和帶動區內發展節點(包括位於旺角東的水渠道城市水道發展節點)的發展提供藍圖。為回應《二零二三年施政報告》的內容，涵蓋水渠道城市水道發展節點東北部的擬議重建項目是市建局為實踐概念藍圖建議而將會推行的首個項目，有助重新規劃及重整有關發展節點中的土地用途；
- (b) 透過全面重新規劃及重整土地用途，並以「城市水道」概念為基礎，擬議的重建項目不但能處理市區問題，例如康樂設施老化、美化市容地帶和休息區分散，以及花墟一帶的交通問題，還能夠為花墟以至旺角東一帶注入多元發展與新活力，從更廣泛的層面將旺角東打造為「動力商貿區」；
- (c) 發展計劃圖包括地盤 A1 至 A5 和地盤 B。當局策略性地選出地盤 A1 至 A5，並在這些地盤採用「連繫地盤」方式發展，旨在盡量減少對花墟一帶的花店所造成的影響，同時提供更多休憩空間和零售店面，並活化後巷，從而改善整體環境。至於地盤 B，當局會採用「一地多用」模式以達致多項目標，包括闢設水道公園作為賞花熱點、提供設有花卉展示空間的店鋪店面以強化花墟的獨有特色、改善行人和交通環境及連接通道，以及把分散的空間

和體育設施整合成社區設施綜合大樓連地下公眾停車場，以善用土地資源；

- (d) 除硬件設計外，市建局會在地方營造、社區營造及公眾參與方面採取綜合的方式，並且舉辦節目與活動，促進花墟的營商環境及提升活力，以及強化花墟的特色。位於嘉咸街市集、士丹頓街／城皇街及九龍城的其他市建局項目亦採取了類似手法，以增強他們的獨有特色。至於旺角，市建局於二零零八年展開太子道西／園藝街(MK/02)活化項目(下稱「太子道西／園藝街項目」)，位置十分靠近發展計劃圖範圍。在已評級歷史建築的活化工程完成後，受影響的花店經營者已重返花墟繼續營業。因應上述情況，市建局在二零二四年聖誕節期間舉辦「萬花同慶」花墟聖誕節慶活動(下稱「聖誕活動」)，展現花墟一帶的獨有魅力和吸引力，增添節日氣氛之餘，更可推動花墟的營商環境；以及
- (e) 重建後的發展計劃圖範圍將成為連接花墟與鄰近地區(包括旺角大球場和附近公園)的樞紐。市建局會在發展計劃圖項目實施期間繼續與商戶和相關持份者溝通。

#### R 95 — Tse Shing Fung Peter

16. 謝盛豐先生作出陳述，要點如下：

- (a) 大部分申述(即所收到的 767 份申述中的 89%)均對發展計劃圖提出反對／負面意見，與早前市建局進行諮詢所得的結果大相徑庭。考慮到有關發展對花店營運造成的影響、重建後缺乏措施為花墟建立更有利的營商環境，以及公眾對社會穩定的期望，當局應按照少數服從多數的原則暫停推展發展計劃圖。鑑於市建局在「雀仔街」(康樂街)、「花布街」(永安街)及「玉器街」(廣東道)推行的項目均未見成效，根本不能保證花墟日後仍能氣氛熱鬧和充滿活力，因此建議當局容許花店經營者擴大他們

的營業範圍至露天地方的指定黃線範圍以外。根據過往經驗，這個做法是增加顧客流量的有效措施；

- (b) 要解決人車爭路及違例泊車問題，以及避免發生交通意外，在花墟一帶落實行人專用區計劃比擴闊行人路更有效和更實際；
- (c) 把後巷活化為花墟的「第三條街」的建議能否提升易行度和解決人車爭路的問題，令人存疑。花墟的後巷有不少包括冷氣機支架的違例構築物，倘該些後巷在活化後供行人流通，對行人會構成即時安全威脅；
- (d) 應在諮詢古物古蹟辦事處後保留發展計劃圖界線內具歷史及文化價值的教堂和舊樓，並應發展成為旅遊景點和花墟的地標，以改善花墟的營商環境和發揮協同效應；
- (e) 一些在發展計劃圖範圍內的樓宇(例如太子大樓)，即使已進行大規模的翻新工程並已符合屋宇署所訂的安全標準，仍會予以清拆。拆除一些保養情況良好的樓宇違反了環境保護的原則；以及
- (f) 市建局概念計劃的擬議水道公園在設計上偏離《油旺研究》的原先建議，因此推行此計劃或會使公眾更為不滿。當局應另覓地點闢設「真正」的水道公園。

R488—夏穎嫻

R724—利得國際有限公司

17. 夏穎嫻女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她以太子大樓兩間花店代表的身分反對擬議重建計劃；
- (b) 該兩間花店在位於地盤 A1 的太子大樓經營已大約兩年。事實上，一直有年輕的商戶／租戶／從事與

花卉相關業務的從業員，在花墟創業／工作。該處生意興旺的原因，是因為商店位於花墟主入口(即龍頭)的當眼位置，顧客可乘搭公共交通工具輕易到達，而該處亦提供露天地方展示花卉，而且花卉品種豐富多樣，可說是花墟的地標。除文件第 16 頁所載的一段外，當局並沒有就擬議重建計劃對地盤 A1 的獨特性所造成的影響作出回應；

- (c) 雖然太子大樓樓齡超過 60 年，但該幢樓宇有妥善保養且狀況良好，亦已在數年前進行樓宇維修工程。據她所知，該幢樓宇的消防裝置也在最近獲得提升。市建局僅以進出電梯大堂須經過樓梯而這樣對殘疾人士及長者造成困難為由拆卸該幢樓宇，理據並不充分；
- (d) 與購物商場不同，花墟的特色在於露天環境和可靈活使用空間，使該處店鋪人流暢旺，營業額高企，且能在戶外(例如店鋪門前的露天地方)陳列各種不同大小的四時花卉植物，對顧客更具吸引力。至於花墟現有的「墟／市集」特色和氛圍，能否在市建局構想圖就地盤 B 所描繪的購物商場環境中得以保存，令人存疑；
- (e) 她的花店打算與非政府機構合作舉辦籌款活動，貢獻社會。然而，倘她的花店受擬議重建項目所影響，便可能難以舉辦這些活動；以及
- (f) 在類似購物商場的環境重置受影響的花店，形式上來說並非「以墟換墟」，且會因為租金高昂而對花店生意造成致命打擊。項目倡議人根本不熟悉花墟的運作，而市建局亦未就重置受影響花店的安排提供任何詳情。

#### R490—陳善凝

18. 陳善凝女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她反對擬議的重建項目；

- (b) 有關的重建項目涉及收回大片政府土地(約佔發展計劃圖 85%的範圍)。與其他市建局項目(例如觀塘市中心重建項目(K7)(38%)、皇后大道西／桂香街發展項目(C&W-007)(16%)及鴻福街／銀漢街發展項目(KC-010)(10%))相比，這個比例的政府土地實在很高。發展計劃圖涵蓋如此高比例的政府土地，偏離了市建局重建舊樓的目標。發展計劃圖佔地面積較大，但受影響住戶及商戶的數目則相對較少。挑選地盤 A1 至 A5 及地盤 B 作重建用途，是土地資源錯配。倘按照市建局構想圖興建類似西九龍 V Walk 和尖沙咀其他商場等當地居民不常前往的購物商場，實屬浪費土地資源；
- (c) 市建局並未妥善履行其在市區重建方面的職責，因為局方把地盤 B 的休憩用地規劃作物業發展，剝奪區內居民使用該休憩用地的權利。發展計劃圖已被視為牟利的樓宇重建項目，而非「以民為本」的重建項目；
- (d) 其實並無急切需要重建花墟。擬議重建項目會損害花墟獨有的地區特色，亦會對商戶和區內居民的生活造成影響。重建亦會破壞花墟的龍頭(即太子大樓)，繼而對花墟的活力、當地文化和墟市氛圍造成影響；
- (e) 市建局行政總監在二零二四年十二月十五日的網誌中提及，花墟的道路設計過時，而且缺乏上落客貨設施，並提到花墟的花店經營者面對激烈的競爭。市建局對花墟一帶進行的規劃具有遠見，可營造更有利的營商環境，有助花墟可持續發展。關於這方面，她認為花墟的上落客貨活動／物流安排通常在早上非繁忙時段進行，這些活動不會對花墟一帶的交通造成嚴重影響。花店之間在生意上並無衝突，因為他們的店鋪各有特色，位置不同，大小各異，而且向顧客所出售的花卉和植物種類都各有不同。由於市建局沒有就花墟的運作與花店經營者溝通，亦沒有諮詢他們的意見，她質疑市建局能否真正促

進花墟的可持續發展。此外，市建局在聖誕期間為宣傳花墟而舉辦的節慶活動成效不彰；以及

- (f) 倘進一步推展擬議的重建項目，城規會應確保市建局會平衡有關項目對社會的利弊，以及密切監察重建計劃的推行進度。市建局應再次諮詢持份者，以及制訂相關措施，在擬議重建項目完成前和完成後均保留花墟的獨有特色。

#### R 494 — Tai Hang Ling

19. 戴杏鈴女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她是花藝師。據她所知，花墟是採購及供應來自不同國家及內地花卉和花藝材料的知名樞紐，為全港很多花藝工作室／工作坊提供服務，其中所涉地點包括荃灣、荔枝角、觀塘和鑽石山；
- (b) 花墟可分為三部分，即龍頭(入口位置)、龍身和龍尾。位於每個部分的花店都各有特色，以零售或批發形式售賣不同類別和品種的花卉。鮮花是消耗品，因此其他地區的花店存貨通常較少。花藝師或買家如接到顧客的緊急訂單，須於即日送出，便可能會來花墟購買鮮花；
- (c) 由於花墟內的花店非常集中，買家可以由地盤 A1 走到地盤 A5，以比較花卉的價錢、質素和新鮮度。他們可在短時間內完成挑選鮮花或其他花藝產品，例如開張誌慶花籃或新娘捧花，並可在選購前徵詢花店經營者的意見。由於花店在重建後會分散在不同地方，顧客在購買花卉或其他花藝材料及產品時須花費更多時間。倘把花店遷至商場，預計花卉的售價會更上升，以致市民大眾將較難負擔。有意見關注到在重建項目完成後小型花店能否繼續經營；

- (d) 假若花墟的經營環境變差，很多花店結業，即使向花店提供配套設施(例如公眾停車場和上落客貨設施)都是徒然；以及
- (e) 現時花墟已發展完善，花店、花藝工作室／工作坊和顧客之間亦已建立良好關係。她促請城規會須考慮確保花墟在重建後的運作，以及保留該處的氛圍和獨有特色。

[余偉業先生此時出席這節會議。]

#### R 495—夏錫偉

20. 夏錫偉先生表示反對擬議重建項目，理由與其他申述人所提出的類似。

#### R 496—Chan Yun Lam

21. 陳潤林先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他反對擬議重建計劃，並認為項目不可接受，因為發展計劃圖佔用大範圍的政府土地(即佔發展計劃圖所涵蓋的範圍約 85%)，而用作推展有關建議的私人土地僅佔約 15%；
- (b) 以鋼筋混凝土建造的樓宇設計使用年期約為 50 年，並由建築師／工程師施加 1.2 或以上的安全系數。樓宇結構是否安全，視乎多項因素，包括樓宇設計及鋼筋和鋼筋混凝土的狀況。位於地盤 A1 的太子大樓樓齡超過 60 年，已完成樓宇維修工程，其使用年期預計可延長 20 年或以上。因此，市建局純粹因為太子大樓進出電梯大堂須經過樓梯，對殘疾人士及長者造成困難，便要拆卸大樓，理據並不充分。他詢問假若能夠解決出入通道的問題，是否可保留太子大樓；以及

- (c) 市建局所舉辦的聖誕活動安裝燈飾能否刺激花墟生意及業務的效果成疑。應該在活動前後每日不同時段實地統計人流，以評估聖誕活動的成效。

[潘樂祺先生在 R496 作出陳述期間離開本節會議。]

#### R497—Ms Chu Ching Yee

22. 朱靜誼女士作出陳述，要點如下：

- (a) 除本地居民外，內地及其他國家的遊客亦因互聯網的宣傳而受到吸引到訪花墟；
- (b) 地盤 A1 位於顯眼位置，即花墟入口的龍頭位置，交通便利，人流眾多。地盤 A1 的花店以市集方式經營，讓顧客可一站式購買樹木、花卉、室內及戶外裝飾植物及園藝工具和物料。該處也是園藝愛好者與花藝師交流經驗的聚腳點。因此，地盤 A1 被視為花墟的地標。重建計劃把地盤 A1 包括在內並不合理，而且是否有必要重建亦令人存疑；
- (c) 有些人指花墟一帶交通擠塞，是因花店的上落貨活動引起。由於花店經營者會安排在清晨的非繁忙時間把大型貨物快速送到，故有關指稱毫無根據。如把花店設於商場內，則必須要有泊車位才能上落貨，從營運的角度而言有欠效率；
- (d) 花店運作涉及不少關於處理固體廢物及污水的工作程序，可能不受商場物業管理處歡迎。把花店搬到商場亦會令花墟獨特的市集氛圍消失；以及
- (e) 市建局未有妥善諮詢持份者，亦未向他們告知有關重置或搬遷受影響花店的詳情。

[會議小休 10 分鐘。]

23. 由於規劃署的代表、申述人及／或他們的代表已在這節會議陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，

而主席會邀請申述人、他們的代表及／或政府的代表作出回應。與會者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。主席接着請委員提問。

#### *發展計劃圖界線範圍及理據*

24. 一名委員留意到花墟道 38 至 48 號(雙數)並沒有納入發展計劃圖的界線範圍內，遂詢問市建局(R69)可否解釋箇中原因，並請市建局說明業權模式(即單一業權相對於分散業權)是否為決定發展計劃圖界線範圍的考慮因素之一。R69 的代表麥中傑先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 花墟道 38 至 48 號(雙數)的地盤面積約為 600 平方米，有關地盤有潛力在私人倡議下進行獨立重建，市建局僅為進行市區重建項目的其中一方。目前的發展計劃圖項目將成為私營機構在區內進行城市更新的催化劑；以及
- (b) 有關地盤內有六個私人地段，估計至少有六間花店。若把地盤範圍內的建築物納入發展計劃圖的界線範圍，受擬議重建計劃影響的花店數目將進一步增加，從而對花墟造成更大干擾。市建局無意對花墟的完整性和運作帶來不良影響。

25. 一名委員留意到一些申述人關注到發展計劃圖有很大範圍屬政府土地，與其他市建局項目相比，比例明顯較高，遂詢問市建局(R69)可否解釋其中理據。R69 的代表麥中傑先生和關以輝先生借助一些投影片作出回應，表示每個市建局項目均是根據個別地盤的特點、限制和條件進行規劃和設計的。「城市水道」是發展計劃圖的核心設計概念，位於政府土地上，其中很大部分坐落於地盤 B 的範圍內。為善用地盤 B 的土地，市建局已採用「一地多用」模式以進行混合發展，興建多用途社區設施綜合大樓。雖然地盤 B 屬政府土地，但該地盤約有 17 700 平方米的面積(超逾發展計劃圖範圍的一半)主要作提供公眾休憩用地及政府、機構及社區用途，包括重置並提升現有政府、機構及社區／康體設施及提供新設施，以及在地面層提供零售單位，以便在不影響花墟目前運作的情況下，擴展零售業務及鮮花市場生意。因此，把發展計劃圖項目直接與其他市

建局項目比較並不恰當。值得注意的是，市建局將自資重置並提升政府、機構及社區／康體設施，以及提供包括水道公園在內的新設施。

26. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助投影片補充說，根據市建局的概念計劃，在地盤 B 採用「一地多用」原則進行綜合混合用途發展，重置現有康體設施，並在地盤多個樓層提供休憩用地。上述設施連同水道公園及新的社會福利及衛生服務設施將於落成後移交政府，開放予公眾使用。有鑑於此，在發展計劃圖範圍內「以一換九」的說法並不正確，因為儘管地盤 B 佔發展計劃圖範圍的總面積約 85%，但其中只有部分純粹作住宅及商業發展。

「連繫地盤」方式及地積比率轉移

27. 一名委員提出以下問題：

- (a) 從公眾利益的角度而言，地盤 A1 至 A5 採用「連繫地盤」方式的好處為何；以及
- (b) 請簡述轉移地盤 A1 至 A5 之間的地積比率所涉及的計算方法，以證明所得的發展密度會在法定限制之內。

28. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助投影片及實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 轉移地積比率涉及根據《城市規劃條例》第 16 條提出規劃申請，相關機制載於二零二三年公布的「擬作地積比率轉移而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城規會規劃指引(下稱「規劃指引編號 43」)。總括而言，一些用地可能因面積過於細小以致用地上的舊樓未能以合理方式單獨進行重建，或該用地上的建築物具歷史價值，便屬重建潛力低的用地(下稱「轉出地盤」)。轉移地積比率旨在把這些轉出地盤的發展潛力轉移至面積較大而且位於概念藍圖的發展節點或該處附近交通較為方便及／或位置具策略性的用地(下稱「接收地

盤」)。此做法可鼓勵重建位於有關用地的舊樓，並可把轉出地盤的用地面積釋出以作休憩用地及政府、機構及社區用途，從而在不增加整體發展密度的情況下為社區帶來規劃增益。市建局目前採取的「連繫地盤」方式，與轉移地積比率的概念類似，把細小的地盤 A2 至 A5 的發展潛力轉移至較大的地盤 A1，並把前者的幾個地盤改建為休憩用地和單層零售用途，以提升並配合花墟的環境；以及

- (b) 根據市建局的概念計劃，按地盤 A1 至 A5 的總面積計算，由這些地盤組成的連繫地盤最高總地積比率維持為 9 倍，即這些地盤原本所屬的「住宅(甲類)」地帶和「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的最高准許總地積比率。地盤 A1 本身的最終地積比率將為 11.47 倍。轉移自地盤 A2 至 A5 的額外總樓面面積不會超過規劃指引編號 43 所載的 30% 上限，這些額外總樓面面積將由地盤 A1 吸納。

29. 同一名委員注意到，位於地盤 A1 的太子大樓的大廈維修工程已於近期完工，該大廈的狀況相對良好，遂詢問假如太子大樓被剔出發展計劃圖的界線範圍，地盤 A2 至 A5 的發展潛力可否轉移至地盤 B 而非地盤 A1。R69 的代表麥中傑先生及關以輝先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 地盤 A2、A3、A4 及 A5 的地盤淨面積分別約為 239 平方米、109 平方米、202 平方米及 198 平方米。由於這些地盤面積細小，因此難以按《建築物條例》以有效的方式進行重建。有鑑於此，市建局對地盤 A1 至 A5 採取「連繫地盤」的方式，把地盤 A2 至 A5 的發展潛力轉移至地盤 A1；
- (b) 考慮到只有地盤 B 的支區(1)可用作高層發展，使其餘較大部分的地方(即支區(2))須用作闢設低矮社區設施綜合大樓和公眾休憩用地，加上由於地盤 A1 位於鄰近港鐵太子站的策略性位置，發展密度可以較高，因此把地盤 A2 至 A5 的發展潛力轉移至地盤 A1 會較為合適；

- (c) 雖然太子大樓並非發展計劃圖內最舊的樓宇，但把此大廈納入發展計劃圖已考慮一籃子因素，包括大廈位於發展計劃圖中的策略性位置，以及樓宇狀況。地盤 A1 包括樓齡為 64 年的太子大樓和其他樓齡高的樓宇。進出太子大樓電梯大堂須經過樓梯，對殘疾人士及長者造成困難。由於此問題不能單靠大廈維修工程解決，因此有必要進行重建；
- (d) 太子大樓位於太子道西的街角地盤，位處《油旺研究》制訂的水渠道城市水道發展節點的策略性位置。該大廈佔地盤 A1 面積的三分之一，而地盤 A1 的其餘部分則有一些低矮的樓宇和樓齡高的樓宇。地盤 A1 會進行重建，東南面的部分用作公眾休憩用地，成為水道公園的一部分。擬議水道公園貫穿地盤 B 及地盤 A1，把東北面的界限街與西南面的太子道西連接起來，日後或可進一步連接至太子道西對面彌敦道的發展節點其餘部分。發展計劃圖是發展節點的第一期，旨在為公眾提供休憩用地。現時分散的空間會在地盤 B 重新連接，以便發展水道公園。把太子大樓從發展計劃圖中剔除，會阻礙「城市水道」概念的實現，亦會阻礙提供通風廊和景觀廊；以及
- (e) 根據第二階段社會影響評估報告，太子大樓有 38 名居民(約 27%)屬長者(年齡 65 歲或以上)，平均年齡為 77 歲。另有 11 名居民年齡介乎 60 至 64 歲(約 8%)，以及 14 個獨居老人住戶或雙老住戶(約 10%)。在受訪住戶中，44%對擬議重建計劃表示支持，15%表示反對，24%表示無意見。

#### *旺角的已規劃／已承諾發展項目*

30. 一名委員詢問，旺角區內是否有其他已規劃／已承諾的大型發展／重建項目(市建局或私人發展商的項目)，以致這些發展／重建項目連同這份發展計劃圖所涉項目或會對該區的交通流量和空氣質素有所影響。規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 旺角目前有兩項已規劃／已承諾的大型發展／重建項目，其一是位於洗衣街近港鐵旺角車站目前正在興建的商業發展項目，另一是位於山東街／地士道街的市建局重建項目，市建局即將會就此項目發出招標文件。兩個項目均會按照相應分區計劃大綱圖和發展計劃圖所訂明的總樓面面積／地積比率推展，而市建局就這份發展計劃圖所作的技術評估已將上述兩個項目考慮在內；以及
- (b) 市建局委託顧問進行的《油旺研究》已於二零二一年完成。其後，當局因應研究所提出的建議，修訂了旺角分區計劃大綱圖和油麻地分區計劃大綱圖，以容許在合適的土地用途地帶作住用及非住用地積比率互換；取消沿彌敦道「商業」地帶的地積比率限制，而有關地區的發展密度受《建築物(規劃)規例》(第123F章)所規管；以及把沿特色街道的多幅用地改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，以提供誘因鼓勵私人機構參與重建。這份發展計劃圖所涉項目屬「水渠道城市水道」發展節點項目第一期工程，旨在改善相關地區的環境，連同上文所述對分區計劃大綱圖所作的修訂，亦可發揮催化作用，鼓勵私人發展商參與旺角的市區更新。

### 對花墟特色的影響

31. 一名委員留意到一些申述人認為以市集形式運作的花墟本身別具特色，包括充滿生氣、獨一無二、氣氛熱鬧、營業額大、環境空間開揚，以及可專門配合運作需要而靈活的布局，因此這名委員問到，在擬議重建項目完成後，是否有任何具體措施可保留這些特色。就此，R69的代表關以輝先生借助投影片作出回應，表示應康文署的要求，水道公園與日後發展項目的臨街零售店鋪之間會設有緩衝距離。關於這方面，市建局設計地盤B內前臨水道公園和沿洗衣街的地面層臨街零售店鋪時，把平台後移，以闢設較寬闊的行人道，以及預留空間作臨街陳列商品之用，從而延續零售買賣和鮮花市場業務，以及保持該處朝氣蓬勃的氛圍。後移空間所騰出作零售店鋪展示商品之用的範圍會屬私人業權，運作方式會類似太子大廈現有花店前的露天地方，以加強花墟的地區特色和氛圍。R69的代表麥

中傑先生借助投影片補充說，花墟一帶只有約 30 間店鋪受影響（約佔店鋪總數 26%），而並非所有店鋪都受影響。市建局無意干擾花墟的運作。地盤 B 會提供新的空間，供日後花墟擴充之用，以及用作遷置受發展計劃圖和區內由私人主動提出項目影響的花店。

32. 另一名委員認為，市建局應制訂全面計劃，在加入現代化元素的同時，保留花墟的氛圍及特色，達致新舊共融。R69 的代表麥中傑先生借助一些投影片作出回應，表示發展計劃圖的其中一個主要目標是創造容量及提供空間，加上現有經營者和新商戶的參與，促進花墟的長遠發展。花墟道成為交替的地點，一邊是花墟現有的花店，另一邊是新的水道公園，公園設有小型臨街零售店鋪，以便延續花墟的氛圍。在發展計劃圖範圍內所提供的空間，會有助花墟進一步蛻變。

33. R69 的代表關以輝先生借助投影片補充說，市建局致力推行多個項目，以達致可持續發展和促進獨特的地區特色。以士丹頓街／城皇街(H19)活化項目為例，該項目採用「4C」（即聚、創、合、傳）社區營造策略，備受社區及專業人士讚賞。透過社區營造策略，相關持份者會聚集一起，就如何保存該區的特色和氛圍進行檢討和構思，並在持份者的參與下制訂可行的實施計劃。

34. 同一名委員雖然對市建局的回應表示明白，但認為即使可按發展計劃圖提供硬件，市建局亦應考慮制訂措施，以便根據發展計劃圖保留花墟的氛圍、特色和文化。這個重建項目似乎沒有採用上述的「4C」社區營造策略，因為一些申述人曾批評市建局與持份者之間缺乏諮詢和溝通。雖然委員同意應在發展計劃圖中加入現代化元素，但花墟的獨有特色亦應在發展計劃圖反映，讓市民大眾認識花墟的歷史。水道公園的設計可加入與花墟相關的不同主題。此外，發展計劃圖的設計應配合花店的營運需要。舉例來說，地盤 B 的地面層可以市集的形式發展，在露天空間設置展示空間，陳列高大的植物，與現時的花墟的情況類似。

35. 另一名委員表示認同，認為應保留花墟的獨有特色。市建局應以創新和具創意的思維，優化設計以充分展示花墟獨特的地區特色。該名委員建議市建局參考深圳的萬象天地在入口

處設置戶外裝置「抱抱象」的做法，在設計項目時考慮以四時花卉為主題製作標誌性擺設／裝置，吸引更多遊客。R69 的代表麥中傑先生在回應時表示，設計有關項目時已融入花墟的部分元素，例如提供戶外空間展示商品、在地面層闢設臨街零售店鋪及舒適的步行環境。有關設計可透過社區營造參與作進一步優化。市建局亦會在有關項目的詳細設計階段考慮委員的建議。

### 對花墟及花店營運造成的影響

36. 一名委員提出以下問題：

- (a) 位於洗衣街及花墟道的大部分現有花店是否不會受擬議重建項目影響；
- (b) 市建局有否制訂任何措施協助受影響的花店經營者以可負擔的租金優先遷往重建項目的零售設施；以及
- (c) 留意到部分申述人要求保留花墟現時市集式的氛圍，因為這樣會更好地支持小型商戶的營運。就此，地盤 B 零售設施的定位為何。

37. R69 的代表麥中傑先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 只有位於地盤 A1 至 A5 的花店會受影響。花墟涵蓋花墟道、洗衣街及花園街一帶，共有約 120 間花店。凍結人口調查的結果顯示，31 間花店(即佔花店總數的大約 26%)會受擬議重建計劃影響。由於部分處所是花店商戶作存放貨物用途，因此作零售／批發用途的受影響花店實際上應少於此數目。受影響花店的整體總樓面面積約為 1 700 平方米，即佔花墟所有花店整體總樓面面積(約 9 000 平方米)的大約 19%。故此，並非花墟的大部分範圍都會受影響；

- (b) 受影響商戶可優先租用重建項目的零售設施。市建局可參考太子道西／園藝街項目的安排，優先讓受影響商戶遷回太子道西／園藝街項目範圍。市建局會繼續與受影響商戶商討搬遷安排；以及
- (c) 零售用途將集中在地面層，因為臨街零售鋪位可利用沿這些店面所預留的樓宇後移範圍展示花卉和花藝產品。位於水道公園南面作零售用途的樓宇亦將採用這種設計，此概念的靈感源自現有花墟，旨在吸引經營花卉／花卉相關業務的新租戶，加上重建後遷移的花店，花墟的氛圍可予保留。擬議發展的經營模式與中環街市相若，目標租戶並非高檔或奢侈品牌。

38. 一名委員詢問應否在重建項目加入具體要求以配合花店經營者的需要。R488 和 R724 的代表夏穎嫻女士借助實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 發展計劃圖的目標應該是花墟重建為市集，以保留其人情味、歷史和地區特色。市建局應顧及受影響花店經營者的需要；
- (b) 對於受影響花店經營者要求安排他們以可負擔租金優先租用地盤 B 的新建零售設施繼續經營業務，市建局沒有回應。如果租金高昂，商戶難以維持下去；
- (c) 花卉業務涉及多項工序，例如拆封、修剪及其他雜務，不適合在購物商場的環境中進行。嚴格的物業管理規定可能令經營者在營運方面面對更多困難；
- (d) 規劃過程缺乏溝通和諮詢。市建局不了解花墟的人情味，無法配合受影響花店的需要。除了進行凍結人口調查那段時間，市建局並沒有在其他時間派員到訪花墟。在重建項目被傳媒廣泛報導前，她曾在早期接受問卷調查，當時一名自稱是政府職員的訪問員僅在問卷上劃剔號，以示她從營商角度而言支持城市水道發展，但態度敷衍，沒有明確詢問她的

具體意見，令人質疑其他調查(例如訪問太子大樓住戶的調查)是否亦以同樣方式進行；以及

- (e) 在市建局舉辦的聖誕活動中，一部發電機冒煙，事件引起關注。活動期間，人流並沒有大幅增加，因此令人懷疑市建局日後舉辦的活動能否推廣花墟。

39. 一名委員向戴杏鈴女士(R494)提出以下問題：

- (a) 香港現時有多少名花藝師，以及其經營模式為何；以及
- (b) 除了花墟之外，有沒有其他銷售點可供他們購買花藝材料。

40. 由於戴杏鈴女士(R494)已離席，R488 及 R724 的代表夏穎嫻女士(一名花店員工)作出陳述，要點如下：

- (a) 她手上沒有關於香港花藝師數目的資料。據她所知，除了全職從業員外，香港亦有很多兼職花藝師；以及
- (b) 在花墟可以找到各種各樣的花卉，花卉來自不同國家／地區，例如哥倫比亞、厄瓜多爾、日本、韓國及內地。除了內地的花卉外，從其他國家訂購花卉，數量最少須為 100 公斤。花墟的花店之所以能夠訂購如此大量的花卉，是因為批發貿易也是這些花店的主要業務。由於花墟選擇眾多，有大量店鋪集中在該處，因此花藝師都喜歡到花墟採購花藝材料。

41. 陳善凝女士(R490)亦回應說，由於花墟的鮮花價格較為便宜，因此大家都喜歡到花墟購物。

42. 同一名委員從 R488 的申述得悉，花墟的花店從事批發及／或零售業務，並以獨資或集團形式經營，而該名申述人所任職的花店有意與非政府機構合作籌辦活動，因此該花店在花墟擔當領導角色。該名委員詢問擬議重建項目對花墟的花店有

何潛在影響。R488 及 R724 的代表夏穎嫻女士回應時表示，重建項目能否保持花墟的氛圍和特色，乃至日後的人流，仍屬未知之數，因此花店經營者或會考慮減少訂購名貴的花卉品種，以及／或減少向部分海外供應商訂貨。

43. 另一名委員從發展計劃圖得悉，只有少數花店會受擬議重建項目影響。按市建局所建議，地盤 B 將會提供可供解決問題的空間，而毗連地盤 A2 至 A5 的後巷亦會活化。新增的空間可提升花墟的容量，對香港的花卉行業有利。該名委員詢問為何花墟的花店經營者認為整個花墟都會受影響。R488 及 R724 的代表夏穎嫻女士作出回應，要點如下：

- (a) 花墟獨有的特色源自其傳統本土文化，該處售賣的鮮花種類繁多，價廉物美。高檔商場的租金高昂，對小型花店的經營者造成困難，因此同一種鮮花在高檔商場的售價難免遠高於花墟，而且由於商場存放和陳列作零售用途的高大植物空間不足，可供顧客選購的鮮花種類較少。因此，花墟的獨有特色不大可能延續到地盤 B；以及
- (b) 由於香港人口有限，花卉批發市場已達飽和。地盤 A2 至 A5 範圍內的店舖很可能由幾間大型花店佔用，以作批發業務之用。

44. 陳善凝女士(R490)與夏穎嫻女士(R488)意見一致，認為目前可在其位於太子大樓店舖前的空地展示高大植物／樹木(如兩米高)。然而，地盤 B 的新店舖處所不大可能有足夠的淨空高度展示高大植物／樹木。這會限制顧客的選擇，並影響她的銷售策略。

45. 同一名委員詢問，受擬議重建項目影響的花店將來可否租用地盤 A4 和 A5 的處所。R69 的代表麥中傑先生借助投影片作出回應，表示地盤 A4 和 A5 的面積相對較大，而且地形狹長，適合開設具花墟特色的單層零售店舖連延伸的臨街零售店面。這種設計亦可容納小型花店，務求營造更有活力的氛圍。

### 對花店經營者作出的臨時安排

46. 一名委員詢問對受影響花店將作出什麼臨時安排。R69 的代表麥中傑先生和關以輝先生借助一些投影片作出回應，表示由於只有少數花店受到影響，市建局會探討是否可透過分階段發展的方式，在發展計劃圖範圍內提供臨時調遷地點，或在發展計劃圖範圍附近物色合適的店鋪處所，以便受影響的花店在重建項目施工期間可繼續營業。此外，市建局亦正聯繫社區營造組織，進一步鼓勵持份者參與，並為受影響的商戶提供協助。在往後的公眾參與過程中，無論是支持或反對擬議重建計劃的人士均會獲邀參與，做法與士丹頓街／城皇街(H19)活化項目所進行的公眾參與過程相若，希望這樣可以促進花墟的可持續發展。

### 「城市水道」設計概念及水道公園

47. 謝盛豐先生(R95)表示，反對擬議重建計劃的人數大增，是因為「真正的」水道公園無法實現。儘管有接近 90% 的申述表示反對發展計劃圖，但市建局仍然繼續推展重建方案，毫不尊重公眾的反對意見。R69 的代表麥中傑先生應主席邀請，借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 水道公園仍會興建，面積約 8 800 平方米；以及
- (b) 原本的構思是重開水渠，與地面的公共空間連接，從而構建一個大型的水道公園。然而，根據《油旺研究》進行的技術評估顯示，由於上游非法接駁污水渠，鋪面渠的水含有大量污染物、微生物和引起強烈臭味的化學物質，各有關方面普遍認同此問題難以解決。經相關政府部門同意，基於環境衛生及公眾安全理由，現階段不能打開鋪面渠。目前的設計是沿鋪面渠的走線，以薄水體和適當的水景形成類似河道的水道。這個設計既實際而又有助反映水渠的特色，而有關設計亦已獲康文署同意。儘管如此，正如發展計劃圖的《說明書》所說明，擬議水道公園的設計不應排除把鋪面渠回復至明渠的可能性，此乃水質改善後的長遠願景。

48. 一名委員詢問有什麼方法可在越過太子道西的南面一帶實現「城市水道」概念。R69 的代表麥中傑先生借助兩張投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 在《油旺研究》所訂定的「城市水道」設計概念，旨在提供景觀廊及通風廊，作為生活在旺角人口稠密地區居民的歇息空間；
- (b) 發展節點的首階段涵蓋由界限街至太子道西東北至西南向的地區，即發展計劃圖範圍。目前，沿花墟徑的休憩用地均設有圍欄，而該條小徑是花墟道與界限街之間的唯一行人通道。其餘零散的休憩用地分布在現有的政府、機構及社區設施內。透過把零碎分散的休憩用地整合，便可按發展計劃圖闢設大型的水道公園供公眾享用；以及
- (c) 關於發展節點的其餘部分(即太子道西以南)，水渠道零碎分散的區域將會在發展節點的下一個階段整合為都市空間，以供公眾享用。

#### *活化毗連地盤 A2 至 A5 的後巷*

49. 一名委員雖然認為把毗連地盤 A2 至 A5 的後巷活化為花墟「第三條街」的建議很好，但亦留意到有些申述人提及要實現此概念須面對若干實質限制，包括相關地點現時有違例構築物，而且後巷狹窄。該名委員因而詢問有何策略實現該項概念。R69 的代表麥中傑先生借助兩張投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 有關建議提供機會，使園藝街一帶舊樓的背面外牆與後巷連通，增加臨街零售店面，並在該區提供更多步行空間，有助疏導花墟道的人流。相關的落實方式與太子道西／園藝街項目類似；以及
- (b) 待發展計劃圖獲核准後，便會展開地方營造項目。市建局會繼續與持份者(包括花店經營者)保持對話，並會考慮他們就有關設計提供的意見，把後巷打造成花店可使用的空間。

## 體育及康樂設施

50. 一名委員備悉有些申述人的意見指出，地盤 B 的擬議重建項目會導致使用率高的體育設施須暫時停用約六年，對使用者造成不便。一名委員詢問在施工期內有何過渡安排，R69 的代表麥中傑先生及關以輝先生借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 倘一併重置所有體育設施，需時約六年，而分階段進行重置，則需時約 10 年才能完工。儘管在重建過程中如採用分階段方式進行發展，可保留其中一間現有體育館供區內居民使用，但以此方式進行發展時間較長，而且地盤 B 的建築工程所產生的塵埃及噪音會影響環境，故以整體方式重置所有體育設施，做法較為可取；
- (b) 地盤 B 的建築工程訂於二零二七年展開，在這段期間公眾仍可使用油尖旺及深水埗區的體育館，包括花園街、大角咀、官涌、九龍公園及北河街的體育館。市建局會探討是否有可能在發展計劃圖範圍內及／或在旺角大球場入口廣場尚未使用或目前使用率低的地方，提供臨時體育設施，讓公眾在施工期內使用；以及
- (c) 有關臨時重置現有 11 人足球場一事，現正由發展局進行統籌及與康文署及土木工程拓展署共同合作，並已物色到有可能作此用途的用地（例如啟德）。稍後會就此事諮詢相關區議會。

51. 一名委員詢問地盤 B 日後的康體設施會否如歐天賜先生 (R15) 所指出，是設計給任何年齡人士使用。R69 的代表麥中傑先生借助投影片作出回應，表示會闢設面積約 8 800 平方米的水道公園作為公共空間，並會以一幢根據「一地多用」原則設計的社區設施綜合大樓重置現有的體育設施。市建局會就地盤 B 將提供的設施與康文署聯繫，務求取得平衡，迎合未來各年齡組別使用者的需要。

### *與園圃街雀鳥花園的連接*

52. 一名委員問及擬議重建項目與園圃街雀鳥花園之間的連接，R69 的代表麥中傑先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 園圃街雀鳥花園位於發展計劃圖範圍以東的地方。隨着把後巷活化為花墟的「第三條街」，以及通過地方營造過程優化步行環境後，訪客經由後巷步行至雀鳥花園會更為方便舒適；以及
- (b) 由於行人習慣經園圃街前往太子道西，地盤 A5 周圍一帶目前的行人流量很高。市建局現正探討與相關政府部門合作，在園圃街進行改善工程的可行性，以闢設一個讓訪客可從新世紀廣場前往花墟的特別入口。

### *對「天光墟」的影響*

53. 有委員問及擬議重建項目對位於界限街和花墟徑行人路並被一些人視為香港非物質文化遺產的「天光墟」會有什麼潛在影響。關於這方面，R69 的代表關以輝先生借助投影片指出，雖然「天光墟」大部分範圍位於發展計劃圖界線範圍以外，但社會影響評估已將「天光墟」涵蓋在內。據觀察所得，「天光墟」的金魚商販及其他小販的數目和顧客人數近年持續下降。在發展計劃圖獲核准後，市建局會聯絡相關政府部門，以便向商販／小販提供適切協助。

### *與花墟的持份者保持溝通*

54. 鑑於一些申述人認為市建局沒有就擬議重建項目進行溝通和諮詢，兩名委員遂詢問市建局進行公眾諮詢的詳情，以及日後有什麼公眾參與計劃。R69 的代表關以輝先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 市建局透過各種渠道與不同持份者聯繫。在展開發展計劃圖的工作後，市建局於二零二四年三月舉行公眾簡介會。此外，市建局亦啟動「夥伴同行」探訪計劃，由市建局職員組成特別團隊跟進探訪受影

響的商戶和住戶。市建局於二零二四年四月諮詢香港鮮花盆栽批發商會和花店代表，並於二零二四年五月諮詢油尖旺區議會。R488 和 R490 的花店東主也參與了二零二四年四月舉行的諮詢會，而他的意見與在聆聽會議上闡述的 R488 和 R490 意見相若。他反對擬議重建項目，並表示其店鋪位於花墟龍頭的太子大樓，生存空間將會受擬議重建項目嚴重影響。他最關注的是關於太子大樓的拆卸建議，並沒有就保存花墟地區特色和花墟長遠發展等相關問題提出其他意見；

- (b) 至於二零二四年一月進行的問卷調查，由於需要大量人手，市建局透過外判方式委聘服務供應商進行調查。調查目的是了解商販的需要，而非詢問他們是否同意擬議重建項目，因為有關項目當時尚未展開。調查結果顯示，受訪者關注店鋪空間、上落客貨及泊車設施不足，以及花墟步行環境擠迫等問題，並要求提供更多泊車位、改善花墟的暢達程度，以及將花墟打造成賞花熱點。調查結果大致合理；
- (c) 在展開發展計劃圖的工作後，市建局企業傳訊部負責與相關持份者聯繫。問卷調查於二零二四年一月進行，而凍結人口調查則根據《市區重建策略》於發展計劃圖開展日期(即二零二四年三月十五日)進行；以及
- (d) 在發展計劃圖獲核准後，市建局會邀請商鋪的業主、租戶及員工和相關住戶(包括 R488 及 R490 的申述人)參與公眾參與活動，包括日後的社區營造活動，並會探訪受影響人士，以了解他們的需要並提供協助。

55. 關於 R488 和 R724 的代表夏穎嫻女士提及的問卷調查事件，一名委員詢問訪問員的身份為何。R69 的代表關以輝先生作出回應，表示市建局為法定機構，並非政府部門。他澄清指調查並非由政府進行，而訪問員亦獲指示在進行調查時須表明是市建局代表的身份。規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強

先生亦澄清，據他了解，規劃署及其他政府部門並沒有進行這類問卷調查。

### 聖誕活動

56. 一名委員認為，不應把聖誕活動當作公眾參與的一部分，並向市建局(R69)問及舉辦聖誕活動有何目的，因為區議會、香港旅遊發展局甚至香港電台都可舉辦類似的活動。R69的代表關以輝先生借助一些投影片作出回應，表示聖誕活動是由市建局聯同油尖旺民政事務處在聖誕期間合辦的活動，旨在展現市建局的決心，令花墟更加暢旺熱鬧，吸引更多訪客，改善該處的營商環境，以及推動「夜經濟」。在花墟設置節日燈飾和其他戶外裝置，可吸引人流，令花墟更添活力，尤其是晚間時分。雖然沒有生意營業額數據，但市建局委託了交通顧問公司，在舉辦活動前和舉行活動期間的周末進行實地調查，收集15分鐘高峯人流數據。結果顯示，在花墟一帶多個調查點的人流都有顯著增加，當中包括太子大廈前的行人路(695人(之前)相對於864人(期間))、洗衣街和太子道西交界(445人(之前)相對於471人(期間))，以及園藝街(160人(之前)相對於244人(期間))。

57. 該名委員繼而問及，市建局是否有意在重建過程中擔當統籌／主導角色。關於這方面，R69的代表麥中傑先生借助兩張投影片作出回應，表示聖誕活動是市建局改善花墟營商環境的第一步。日後市建局除舉辦節慶活動，還會繼續接觸商戶，回應他們的需要，以及他們對整體規劃和受影響商戶遷置安排的關注。

58. 主席詢問在花店工作的申述人是否有進一步意見要提出。R488和R724的代表夏穎嫻女士，以及陳善凝女士(R490)都表示再沒有意見。

[黃傑龍教授在進行答問部分期間離開本節會議。]

59. 由於委員再無提問，主席表示是日上午的聆聽會的簡介和答問部分已完成。她多謝申述人、他們的代表和政府的代表出席會議。城規會在所有聆聽節數完成後，會閉門商議有關申

述，稍後會把城規會的決定通知申述人。申述人、他們的代表和政府的代表此時離席。

60. 主席表示會議休會午膳。

[會議於下午一時二十五分休會午膳。]

61. 會議於二零二五年一月八日下午二時二十分恢復進行。

62. 下列委員和秘書出席了下午的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
何珮玲女士

廖凌康先生 副主席

劉竟成先生

蔡德昇先生

梁家永先生

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光教授

徐詠璇教授

陳遠秀女士

鄭楚明博士

鍾錦華先生

潘樂祺先生

葉少明先生

運輸署總工程師／交通工程(九龍)  
張博先生

民政事務總署總工程師(工程)  
區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)  
譚卓偉先生

簡介和提問部分

63. 以下政府的代表、申述人及／或他們的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

**規劃署**

- |       |   |                |
|-------|---|----------------|
| 謝佩強先生 | — | 荃灣及西九龍規劃專員     |
| 陳穎存先生 | — | 高級城市規劃師／荃灣及西九龍 |
| 馬嘉駿先生 | — | 城市規劃師／荃灣及西九龍   |

申述人及申述人的代表

**R 69 — Urban Renewal Authority**

- |       |   |        |
|-------|---|--------|
| 麥中傑先生 | ] |        |
| 關以輝先生 | ] |        |
| 關美寶女士 | ] | 申述人的代表 |
| 蔡子軒先生 | ] |        |
| 連雅琪女士 | ] |        |

**R 109 — 黃靜思**

- |       |   |     |
|-------|---|-----|
| 黃靜思女士 | — | 申述人 |
|-------|---|-----|

**R 117 — 陸婉兒**

- |       |   |     |
|-------|---|-----|
| 陸婉兒女士 | — | 申述人 |
|-------|---|-----|

**R 243 — Loo Hing Ling**

- |       |   |     |
|-------|---|-----|
| 盧慶寧先生 | — | 申述人 |
|-------|---|-----|

**R 294 — 易德新**

- |       |   |     |
|-------|---|-----|
| 易德新先生 | — | 申述人 |
|-------|---|-----|

**R 301 — 何磊**

- |      |   |     |
|------|---|-----|
| 何磊先生 | — | 申述人 |
|------|---|-----|

R 3 0 6 — 胡 艷 紅

胡艷紅女士 — 申述人

R 3 1 2 — 胡 巧 兒

胡巧兒女士 — 申述人

R 3 1 8 — 何 建 鍾

何建鍾先生 — 申述人

R 3 2 5 — 陸 建 文

陸建文先生 — 申述人

R 4 7 8 — Lee Yee Nan

李綺年女士 — 申述人

R 5 1 7 — 馮 偉 超

馮偉超先生 — 申述人

R 7 4 6 — 李 應 新

李應新先生 — 申述人

64. 主席歡迎各人到席，並請申述人及／或他們的代表闡述他們的申述。

R 2 4 3 — Loo Hing Ling

65. 盧慶寧先生作出陳述，要點如下：

(a) 他是播道會—天泉堂的會友和執事；

(b) 天泉堂是唯一一間受擬議重建項目影響的教會；

(c) 據市建局的網站所述，《市區重建策略》是採用「以人為先，地區為本，與民共議」的工作方針，藉着重建發展、樓宇復修、舊區活化和文物保育的方法推行市區更新。不過，在先前與市建局的討論中，教會發現市建局並沒有遵守上述原則。教會與其他受影響的商戶一樣，都是佔用地面處所，但所

獲的補償方案較次，當中只包含現金補償而沒有任何替代處所；

- (d) 教會在現時的處所已運作逾 70 年，深深植根於花墟社區。鑑於市建局收購教會的處所以進行擬議重建項目，令教會要繼續在原區運作面對重重困難。首先，教會須於二零二五年三月的限期前回應市建局提出的補償建議，該限期令教會沒有足夠時間去諮詢會友和母堂(播道會)的意見，以在掌握充分資料後才就未來路向作出決定。第二，對於現金補償建議的金額，市建局沒有提供詳細的資料。第三，據市建局所述，倘若業權在凍結人口調查後有所轉變，受影響物業的業主將無權獲得額外津貼。在不知道補償金額和時間的情況下，教會難以物色替代處所。在這情況下，教會會友感到心灰意冷，擔心或會被市建局着令遷出；
- (e) 根據文件，倘教會提出要求，市建局會主動協助教會在附近地區物色合適重置處所。儘管如此，教會相信在同區物色一個面積相若，而且租金可以負擔的處所，十分艱難；以及
- (f) 要求市建局為教會在同區作適當的重置安排，並請城規會深入了解教會所面對的困難。

### R 3 1 8 — 何建鍾

66. 何建鍾先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他居住在太子大樓約 60 年，亦是該大樓的業主立案法團主席；
- (b) 他和眾多年長居民均反對市建局收購太子大樓；
- (c) 太子大樓狀況良好，有按照所有相關政府規定進行維修。他質疑當局拆卸這幢保養良好的建築物，理據何在；以及

- (d) 他所居住的社區位置方便，亦備有完善的社區設施。他在同區尋找替代單位相當困難，亦不確定市建局能否提供金錢補償以外的補償方案。

#### R 117 — 陸婉兒

67. 陸婉兒女士借助一段短片作出陳述，要點如下：

- (a) 何先生在短片中表示他和一些親屬居住在花墟一帶已超過 20 年，見證該區獨特而文化氣色濃厚的一面以及其問題所在，例如街道狹窄。雖然他對市建局為活化該區所作的努力表示欣賞，但對市建局只專注於興建新建築物而非解決居民的生活問題，則感到失望。他促請市建局重新考慮現時的重建計劃，以改善民生為先；以及
- (b) 花墟道 38 至 48 號(雙數)的樓宇建於一九四八年，比建於一九六二年的彩虹邨更加老舊。然而，在後者即將獲得重建的情況下，破舊的前者卻仍沒有任何重建的跡象。花墟道 38 至 48 號(雙數)的舊樓沒有升降機，因此不適合年長居民居住。花墟道 38 至 48 號(雙數)應納入擬議重建計劃內。

#### R 325 — 陸建文

68. 陸建文先生借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他反對文件中關於無須順應有關申述而修訂發展計劃圖的建議；
- (b) 雖然市建局聲稱採取「以人為先」的原則進行市區重建工作，但目前的發展計劃圖項目並無跡象顯示這個原則會得到反映，因為所調配的大量公共資源(發展計劃圖範圍內大部分為政府土地)並沒有解決其他多幢較舊樓宇的迫切重建需要，亦沒有處理居民對改善居住環境的期望。較舊樓宇(例如位於發展計劃圖範圍以外的花墟道 38 至 48 號(雙數)的樓宇)樓齡偏高、設施和管理欠佳，而且存在結構安全

問題和火警隱患(例如缺乏走火通道)。雖然市建局聲稱有關建築羣可形成一個獨立單一的可行重建項目，但城規會應留意，在發展計劃圖項目公布前，居民已聯同私人發展商探討重建該建築羣的可行性，但並不成功。鑑於市場力量已證實無效，花墟道 38 至 48 號(雙數)理應由市建局介入，而非待市場力量決定；

- (c) 根據發展計劃圖的「連繫地盤」方式，只有一些細小零散地盤(即地盤 A2 至 A5)被連繫起來，而剩餘地盤內仍留有很多較舊樓宇，讓情況進一步惡化。與私人發展商相比，由於市建局獲賦予收回土地的權力，在推行較大型舊區重建項目時，在財務上可享更有利的條件。市建局應採取地區層面的協調方式來擴大發展計劃圖的範圍，以涵蓋花墟道、園圃街、太子道及園藝街所圍繞的整個街區(下稱「東部街區」)，從而納入更多舊樓，例如花墟道 38 至 48 號(雙數)、園藝街 4 至 8 號(雙數)等；以及
- (d) 城規會應考慮將東部街區納入發展計劃圖項目，以進行整體重建。

[潘樂祺先生在 R325 作出陳述期間出席這節會議。]

#### R478 — Lee Yee Nan

69. 李綺年女士借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 規劃署的使命包括：(i)透過規劃工作，使香港成為一個宜居、具競爭力和可持續發展的亞洲國際都會；(ii)制訂可持續和具抗禦力的空間發展策略和計劃；以及(iii)促進合適的發展和舊區重建；
- (b) 作為背景資料，一張一九四八年的屋宇署建築圖則顯示，花墟道 38 至 48 號(雙數)、園藝街 4 至 8 號(雙數)和地盤 A3 這三個地盤是組成當時的單一地段(即九龍內地段第 2372 號 B 分段)的重要部分，並建議在該地段上興建一組互連的建築物。一九七

二年，園藝街 4 至 8 號(雙數)獨立重建為寶田大廈(第 1 座)，由於收地遇到困難，毗鄰一幅狹長土地(即地盤 A3)上的建築物並沒有涉及在內。目前，根據市建局的概念計劃，地盤 A3、A4 和 A5 的發展潛力將被轉移到東部街區以外的地方。上述一系列零碎行動令整個街區的全面重建變得越來越困難；

- (c) 與地盤 A1 相比，東部街區的位置更優越，近覽旺角大球場，遠眺獅子山，附近一帶相對寧靜，而且交通方便。市建局建議把具較高發展價值的土地(即相同街區內的地盤 A3 至 A5)的發展潛力轉移至較低發展價值的土地(即地盤 A1)，並不符合市場邏輯；
- (d) 設有升降機設施的大廈(即地盤 A1 的太子大樓)已包括在發展計劃圖內，但沒有升降機設施的大廈(即地盤 A4 與 A5 之間的嘉興閣)則沒有包括在內。她質疑這個決定背後理據何在。由於發展計劃圖項目會利用了地盤 A4 及 A5 的發展潛力，因此通過與地盤 A4 及 A5 合併以重建嘉興閣的機會亦會消失；
- (e) 市建局的概念計劃減少了東部街區獲准許的整體總樓面面積，實際破壞了街區進行整體重建的機會，並且限制了日後發展的布局／建築設計。城規會應保留同一街區內原有的發展潛力，並包括(但不限於)以下地塊在發展計劃圖內，以便進行全面重建，即花墟道 38 至 48 號(雙數)、園藝街 4 至 8 號(雙數)、園圍街 1 至 7 號(雙數)及太子道西 206 至 208 號(雙數)；
- (f) 花墟是香港文化瑰寶，可以吸引國際遊客。旺角大球場是舉行國際足球賽事的熱門場地，可成為吸引優質發展的磁石，與倫敦溫布萊球場的情況相似。當局可以整合這些旅遊資源以配合最近公布的《香港旅遊業發展藍圖 2.0》；

- (g) 重建與文物保育並非無法共融。一些項目如上海新天地和佛山嶺南天地，便是結合重建與文物保育的成功例子，這些寶貴經驗可供市建局借鏡；
- (h) 市建局行政總監網誌所述，花墟地區的建築物已經陳舊，最好透過市建局的協調模式進行重建，而非進行私人零散工程，從而保存花墟的特色和氛圍。為此目的，建議市建局參考內地進行市區重建所採用的片區統籌模式；
- (i) 發展計劃圖項目是《油旺研究》所選定五個發展節點的首個發展節點項目。市建局的概念計劃就一個細小的重建部分(即佔約 10%的私人土地)而犧牲了一大塊政府土地(即約 90%)，這樣不可視為真正的重建項目。相反，有關計劃似乎以獲取最大利潤為先，違反市建局的使命，亦罔顧樓齡達 80 年樓宇的迫切重建需要。此做法不應作為其後發展節點項目的模範；以及
- (j) 她衷心希望，花墟地區日後的規劃可利用其獨有文化及相對優勢，締造一個宜居、可持續發展和有市場前景的社區，以促進文化、體育及旅遊活動。

### R301—何磊

70. 何磊先生借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 為提供理據支持地盤 B 佔地寬廣的發展，應藉由納入更多荒廢的私人土地而擴大地盤 A 的重建部分。尤其是花墟道 38 至 48 號(雙數)及園藝街 4 至 8 號(雙數)可併入地盤 A3，併成地盤 A 一個面積較大的細分用地。以此方式合併土地可將發展計劃圖項目轉化為真正的重建計劃；以及
- (b) 在地盤 A1 至 A5 之中，地盤 A3 因零散細小而被視為重建潛力最低，以致限制了在市建局概念計劃中的效用。如 R478 先前所解釋，地盤 A3 連同毗鄰花墟道 38 至 48 號(雙數)及園藝街 4 至 8 號(雙

數)原本屬於單一地段的不可或缺部分。既然有市建局參與，便應藉此機會透過發展計劃圖項目將這三幅用地重新合併，進行重建，以取得經濟效益。如市建局的概念計劃把地盤 A3 的發展潛力轉移到別處，便不能受惠上述街區的重建。

[陳振光教授及陳遠秀女士在 R301 作出陳述期間離開本節會議。]

### R312—胡巧兒

71. 胡巧兒女士借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她確信把花墟道 38 至 48 號(雙數)、園藝街 4 至 8 號(雙數)及地盤 A3 合併重建，可較現行計劃帶來更多裨益，當中包括：
  - (i) 發展密度方面，合併用地可產生更大的發展份量，為布局／建築物設計提供更大彈性；
  - (ii) 用地面積方面，合併用地的總面積為 1 300 平方米，形狀規則、比例勻稱，適合用作重建，足以容納設有兩至三部升降機的優質電梯大堂及一些地舖；
  - (iii) 用地座向及景觀方面，合併用地可提供空間重建為坐北向南的項目，北面眺望旺角大球場、花墟公園、東鐵線及獅子山，南面則望太子道西保育良好的歷史建築、帝京酒店及新世紀廣場。此外，用地位於名校林立的校網內；
  - (iv) 交通方面，合併用地十分接近港鐵太子站及港鐵旺角東站，交通便利；
  - (v) 活化後巷方面，合併用地容許建築物向後移，增加後巷的闊度及長度，可開設臨街零售店舖；以及

- (b) 城規會應考慮把花墟道 38 至 48 號(雙數)及園藝街 4 至 8 號(雙數)納入發展計劃圖，與地盤 A3 產生協同效應。

## R294—易德新

72. 易德新先生借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他要求把花墟道 38 至 48 號(雙數)納入發展計劃圖項目內；
- (b) 他在花墟一帶居住了約 20 年，幾年前開始在花墟道 38 至 48 號(雙數)居住。他對花墟道 38 至 48 號(雙數)未納入發展計劃圖項目內感到失望；
- (c) 地盤 A1 建有相對較新的建築物，而地盤 A2 至 A5 則為零散用地。相比之下，花墟道 38 至 48 號(雙數)雖舊，但地盤面積較大。然而，獲納入發展計劃圖的並非花墟道 38 至 48 號(雙數)，而是地盤 A1 至 A5，予人的印象是市建局故意放棄花墟道 38 至 48 號(雙數)。市建局的選址準則令人難以理解；
- (d) 市建局聲稱，由於花墟道 38 至 48 號(雙數)的地盤面積較大(約 600 平方米)，因此適宜由私營機構另行重建。同樣地，面積較大的地盤 A1(約 3 500 平方米)亦理應適合由私營機構進行獨立重建，而不應納入發展計劃圖項目內；
- (e) 花墟道 38 至 48 號(雙數)(樓齡約 76 年)沒有升降機設施，相比之下，太子大樓(樓齡約 64 年)在樓齡、樓宇狀況、物業管理和升降機提供方面均相對較佳。市建局聲稱，由於太子大樓地下沒有升降機，有需要改善有關情況，因此把該大樓納入發展計劃圖。有關這方面，城規會應注意到花墟道 38 至 48 號(雙數)根本沒有升降機，只有樓梯。他要求城規會把花墟道 38 至 48 號(雙數)納入發展計劃圖項目以進行重建；

- (f) 合併用地以進行全面重建，不但可帶來 R312 所提及的裨益，亦有助實現市建局為花墟提供「第三條街」的概念；
- (g) 市建局建議分三期推展發展計劃圖項目。第一期應優先完成地盤 B 的工程，以重置受影響的商戶和居民，然後在第二期完成地盤 A 的工程，並在第三期完成合併用地的工程；以及
- (h) 市建局應善用地盤 B，改善長者居民的福祉和居住環境。

[蔡德昇先生在 R294 作出陳述期間離開這節會議。]

### R306—胡艷紅

73. 胡艷紅女士借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她要求城規會把花墟道 38 至 48 號(雙數)納入發展計劃圖項目，以進行重建；
- (b) 位於花墟道 38 至 48 號(雙數)的樓宇在一九四八年落成，樓齡約為 80 年，並將達 90 年。該些樓宇的狀況與華豐大廈和嘉利大廈類似，由於缺乏適當的走火通道和消防裝置，構成重大的火警隱患。花墟道 38 至 48 號(雙數)在數年前曾經發生火警。雖然消防處和屋宇署已屢次警告，但由於建築物設計不合標準，有關樓宇未能安裝符合標準的消防裝置。把花墟道 38 至 48 號(雙數)整批拆卸重建是解決消防安全問題的唯一可行方案；
- (c) 位於花墟道 38 至 48 號(雙數)的樓宇狀況欠佳，沒有電梯、沒有公共照明、沒有煤氣供應、沒有海水沖廁而造成食水浪費、沒有管理員而造成保安問題、因缺乏專業知識而未有成立業主立案法團，以及沒有物業管理公司負責樓宇的日常運作。樓宇因樓梯設計不善，已造成數宗滑倒意外，令長者居民不願外出；

- (d) 市建局的使命是以人為先和地區為本。市建局應有責任重建樓齡超過 50 年及／或有火警隱患的樓宇。市建局行政總監在二零二四年三月二十四日的網誌表示，在花墟一帶的大部分樓宇破舊不堪，市建局有必要着手進行有序重建，而非由個別私人發展商進行零碎分散的重建。只有市建局協調努力，才可保存花墟的氛圍，以及確保受影響的花店商戶得到重置安排(包括過渡性安排和長期安排)；以及
- (e) 據悉，市建局最近就收購事宜與受影響各方聯絡，居於花墟道 38 至 48 號(雙數)殘破樓宇內的居民尤其感到遭遺棄和受忽視。她懇請市建局把花墟道 38 至 48 號(雙數)納入發展計劃圖項目內。

#### R 517—馮偉超

74. 馮偉超先生借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 規劃署的理想是「透過規劃工作，使香港成為一個宜居、具競爭力和可持續發展的亞洲國際都會」，其使命是「制訂可持續和具抗禦力的空間發展策略和計劃、就優化土地用途和均衡土地發展提供指引、促進合適的發展和舊區重建，以及與社區合作和鼓勵市民參與規劃工作」；
- (b) 市建局獲法例賦予權力推行市區更新工作，並獲各式資源支援，例如充足的資金、獲豁免支付土地補價和稅款、財務擔保和收回土地的權力。伴隨而來的是更大的責任，因此市建局應採取更以人為先、以地區為本和與民共議的方針。此外，市建局在挑選重建用地時，應優先處理狀況破舊不堪的樓宇，即缺乏妥善管理和維修保養、急需重建、有潛在火災危險及居住環境欠佳的樓宇；
- (c) 根據油旺地區研究，截至二零一七年，香港約有 4 000 幢在一九六零年代引入新建築法規前落成的老化樓宇，當中大部分都不符合現今標準，而且缺

乏必要的建築設施。儘管油旺地區研究已識別出這些問題，卻沒有提供清晰的重建策略或路線圖；

- (d) 花墟道 34 至 48 號(雙數)的樓宇於一九四八年落成，樓齡約 80 年，是花墟一帶最舊的樓宇。同區樓齡相若的樓宇(例如華豐大廈和嘉利大廈)均易有火災危險。花墟道 38 至 48 號(雙數)先前曾發生火警。儘管消防處和屋宇署已屢次警告，但有關的樓宇既沒有走火通道，也沒有提供合標準的消防裝置，因此會構成重大的火警風險。此外，樓宇的設計不合標準，限制了樓宇未能提供合標準的消防裝置。唯一的解決方法，便是重建整個建築羣；
- (e) 市建局獲賦予收回土地的權力，應從公眾利益出發，重建破舊不堪的樓宇，並釋放旺角黃金地段用地的發展潛力。由於花墟道 38 至 48 號(雙數)地面的花店商戶抵制，私人發展商對重建花墟道 38 至 48 號(雙數)並不感興趣。只有市建局才有權力制定有效的重置安排(包括過渡和長期的安排)，以回應受影響商戶的關注事項；
- (f) 倘若為了賺取最大利潤而把花墟道 38 至 48 號(雙數)排除在發展計劃圖項目以外，該處便會無限期受到忽略。倘根據發展計劃圖項目進行擬議重建，奢華的地盤 A1 和地盤 B 與鄰近失修的花墟道 38 至 48 號(雙數)便會形成強烈對比；以及
- (g) 市建局應澄清進行重建的選址準則是什麼，並應更聚焦於重建破舊不堪的樓宇，而非建造豪宅。

#### R746—李應新

75. 李應新先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是播道會太古城堂的牧師，並曾與天泉堂合作進行多個項目；

- (b) 天泉堂是播道會由廣州遷來香港後首間在本港建立的教會。這段歷史對播道會而言具重要象徵意義；
- (c) 天泉堂與區內居民已建立深厚聯繫，凝聚各階層人士，對社區發展貢獻良多。教會不僅關顧其成員，亦歡迎所有人，更支援沒有獲得其他機構服務的人士；以及
- (d) 他要求原區重置天泉堂，讓教會繼續貢獻社區。

R109—黃靜思

76. 黃靜思女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她已在花墟一帶居住 38 年；
- (b) 人車爭路和行人通道受阻情況一直影響花墟一帶，問題由來已久。商戶往往會把貨物擺放在行人通道和公共道路上，以擴大鋪面，行人被迫走在行車道上。每逢節日，情況更加嚴重。由於市建局概念計劃擬議擴闊行人通道，以配合增加的行人流量和上落客貨活動，就這方面而言，她支持發展計劃圖項目；以及
- (c) 根據市建局概念計劃，當局會砍伐大量現有成熟樹，以騰出空間在鋪面渠上設置水景設施，並會在落實計劃初期拆卸現有的室內體育館。這些做法會對公眾享用自然環境及體育／康樂設施造成負面影響。她要求市建局保留至少一半現有樹木，並安排立即另闢替代的體育和康樂設施。

[會議小休 15 分鐘。]

77. 由於申述人及／或他們的代表在本節會議的陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，主席會請申述人、他們的代表及／或政府的代表回答。與會者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。主席繼而請委員提問。

發展計劃圖的範圍及理據

78. 副主席及兩名委員提出以下問題：

- (a) 市建局按什麼理據劃定發展計劃圖的範圍；
- (b) 有沒有可能把位於地盤 A1 的太子大樓從發展計劃圖項目中剔除；以及
- (c) 發展計劃圖項目有沒有可能涵蓋更多重建用地(例如花墟道 38 至 48 號(雙數)、東部街區等)。

79. R69 的代表麥中傑先生借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 《油旺研究》所提出的「水渠道城市水道」發展節點的規劃概念，是為花墟擴展一事於地盤 B 創造合適用地，以應付發展需求和提供新的零售舖面，以期保留並提升花墟一帶的特色。市建局的概念計劃採用「連繫地盤」的方式，將細小零散且重建潛力低的地盤(即地盤 A2 至 A5，各個地盤的面積約為 100 平方米至 200 平方米)的准許地積比率，轉移至位處策略性位置的較大地盤(即地盤 A1)，以充分發揮地盤 A1 的發展潛力，並可騰出地盤 A2 至 A5 以提供美化市容地帶及低矮零售設施，從而增添花墟一帶的氛圍及活力，為社區帶來規劃增益。概念計劃在顧及多項考慮因素(包括花墟的營運及對現有區內居民可能造成的影響)後，建議在選定的重建／發展用地落實的用途及規模，已達致適當的平衡；
- (b) 地盤 A1(包括太子大樓)面積較大，位處策略性位置。地盤 A1 在「連繫地盤」模式下可作為接收地盤，容納大型重建項目，並提供公共設施。舉例來說，位於太子大樓所在地段範圍內的現有鋪面渠部分可改建作公眾休憩用地(約 500 平方米)，以作為「私人發展公眾休憩空間」，並設有臨街零售店

舖。把太子大樓從地盤 A1 剔除的建議，會削弱整個發展計劃圖項目的成本效益；以及

- (c) 發展計劃圖項目可用作推動更廣泛地區的更新。在落實可刺激區內經濟及商業活動的發展計劃圖項目後，該些現時看似重建潛力不大甚或欠奉的私人地段，或可隨時間變成具吸引力的重建項目。至於花墟道 38 至 48 號(雙數)，由於有關範圍的面積相當(約 600 平方米)，可獨自重建成具相當規模的單一發展項目，因此未有納入發展計劃圖的範圍內。如把花墟道 38 至 48 號(雙數)納入發展計劃圖的界線範圍，將有更多花店受到影響，繼而對花墟的營運造成較大干擾。

#### 對餘下用地的影響

80. 一些委員提出以下問題：

- (a) 若私人發展商沒有就位於發展計劃圖範圍外的破舊樓宇進行重建，或私人發展商就有關樓宇進行重建，但有關項目與花墟特色不相協調，市建局會如何處理這些情況；
- (b) 假如把地盤 A3 至 A5 的地積比率轉移至東部街區以外，會對該街區全面重建的前景有何影響；以及
- (c) 可否效法市建局在太子道西／園藝街項目中對歷史建築採取的文物保育及活化方式，保育花墟道 38 至 48 號(雙數)現有的舊樓；

81. R69 的代表麥中傑先生和關以輝先生借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 市建局已在市區更新中採取多管齊下的 4R 策略(即重建、復修、活化及保育)，以及地方營造和社區營造措施，為目標地區注入活力。在花墟一帶展開發展計劃圖項目時，市建局亦已同時主動接觸居住於不屬發展計劃圖項目涵蓋的樓宇的居民，推廣自發

的樓宇復修及維修，務求保障樓宇的長遠質素。市建局亦已採取活化措施，進一步增添花墟的氛圍及街道活力。市建局於二零二四年推出的聖誕節活動正是恰當的例子；

- (b) 由於東部街區樓宇的樓齡介乎 30 年至 70 年，部分樓宇已在太子道西／園藝街項目中予以保育，因此，全面地重建整個街區的機會不大。發展計劃圖項目會改善社區的生活環境，從而鼓勵私人發展商進行個別的重建項目。具體而言，騰出地盤 A3 至 A5 以提供公眾休憩用地及低矮零售設施的建議，將有助改善地區環境及豐富購物體驗。一個可行的私人重建項目可涉及把花墟道 38 至 48 號(雙數)和園藝街 4 至 8 號(雙數)的合併用地作整合重建，作為《建築物(規劃)規例》下的乙類地盤，可建總地積比率限為 9 倍；以及
- (c) 太子道西／園藝街項目旨在保育並活化位於太子道西的一排二級歷史建築，該項目由一項先前對全港戰前樓宇進行的研究支持。至於花墟道 38 至 48 號(雙數)的舊樓是否值得保育，則須視乎研究而定。

#### *休憩用地和體育及康樂設施的供應*

82. 一名委員詢問，市建局拆卸現有的體育及康樂設施後，會提供什麼替代設施。R69 的代表關以輝先生借助一些投影片回應時解釋，雖然地盤 B 現時設有各類體育及康樂設施(包括休憩用地、政府、機構及社區／體育設施和植物苗圃)，但地盤內豎設了圍欄及／或圍牆把這些設施分隔開。市民須提出申請或預約，才可進入／使用部分這些設施(休憩用地除外)。根據市建局的概念計劃，地盤 B 內現有的體育及康樂設施會拆卸，以便進行擬議發展。為了減少在提供這些設施方面的影響，地盤 B 的擬議重建項目會分適當階段進行，而市建局亦會探討機會在地盤 B 提供過渡的體育及康樂設施。地盤 B 的擬議水道公園設計用意是整合目前零碎分散的休憩空間，並為公眾提供更多優質的休憩用地。R69 的代表麥中傑先生借助一些投影片補充說，為了盡量減低對公眾造成的不便，市建局一直與康文署商討受影響體育設施在施工階段的過渡安排。

## 天泉堂

83. 副主席及兩名委員提出以下問題：

- (a) 市建局會為天泉堂提供什麼短期及長期措施，以物色和重置天泉堂的處所；以及
- (b) 天泉堂可否在地盤 B 的擬議酒店／辦公大樓重置。

84. R69 的代表關以輝先生借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 天泉堂位於洗衣街 225 至 227 號，佔用洗衣街 225 號一幢樓高四層的唐樓最低三層，以及洗衣街 227 號另一幢樓高四層的唐樓所有樓層。在市建局於二零二四年五月安排的會議上，播道會和天泉堂的代表表示，他們寧可「以舖換舖」作補償；
- (b) 根據市建局於二零零一年公布的《市區重建策略》和立法會財務委員會於同年批准的市建局收購政策，沒有條文指出非住用物業可獲「以舖換舖」作補償。不過，市建局會為使用自置物業的教會提供特別的補償政策，即提供合理的現金賠償；
- (c) 根據規劃制度，教會視為「宗教機構」用途。一般而言，「宗教機構」用途在「商業」地帶內屬經常准許的用途，但在「住宅(甲類)」地帶內則須取得規劃許可。彌敦道兩旁近港鐵太子站的建築物一般劃為「商業」地帶。為方便在擬議重建項目內作教會用途，有關發展計劃圖上「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的附表 I 第一欄已加入「宗教機構」用途，即該用途在重建後樓宇的非住宅部分屬經常准許的用途。鑑於日後發展計劃圖項目物業的非住宅部分不會轉讓出售，市建局會協助教會租用非住宅部分的處所。市建局已建議教會在物色替代處所時注意上述事項；

- (d) 發展計劃圖項目可能需時六年以上才完成。倘若教會選擇在發展計劃圖項目內重置其處所，則可能需在此期間物色臨時替代處所。市建局一直協助教會物色合適的重置處所，並在較早前物色了兩個可選擇的處所供教會考慮，但最終教會認為不合適。市建局會繼續在此過程中向教會提供協助；以及
- (e) 教會提議利用發展計劃圖訂明預留用作闢設政府、機構及社區設施的 20 000 平方米總樓面面積，以進行重置。應注意的是，根據發展計劃圖的《說明書》，上述 20 000 平方米的總樓面面積預留用作闢設政府、機構及社區設施，而這些設施的業權、管理及保養事宜將於完工後交予相關政府決策局／部門。天泉堂並不屬於這個類別。

85. 關於把教會設於地盤 B 的擬議酒店／辦公大樓的建議，R69 的代表麥中傑先生借助一些投影片作出解釋，指如先前所述，在規劃制度下，根據發展計劃圖上「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的附表 I，「宗教機構」用途在地盤 B 內屬經常准許的用途。參考市建局的概念計劃，教會可設於擬議酒店／辦公大樓，以及住宅大樓下方的非住宅部分，視乎其運作需要而定。

86. 關於教會須對市建局的補償建議作出回應的期限，R69 的代表麥中傑先生表示，按照既定做法，市建局項目的合資格受影響人士須在兩個月內對市建局的補償建議作出回應。倘若教會認為有關期限不足以讓其完成內部程序和作出決定，市建局會彈性處理期限。

87. 由於委員再無提問，主席表示今日下午的聆聽會的答問部分已完成。她多謝申述人、他們的代表和政府的代表出席會議。城規會將於聆聽會所有會議節數完成後，進行閉門會議商議有關的申述，稍後會把城規會的決定告知申述人。申述人、他們的代表和政府的代表此時離席。

88. 本節會議於下午四時五十分休會。