
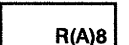

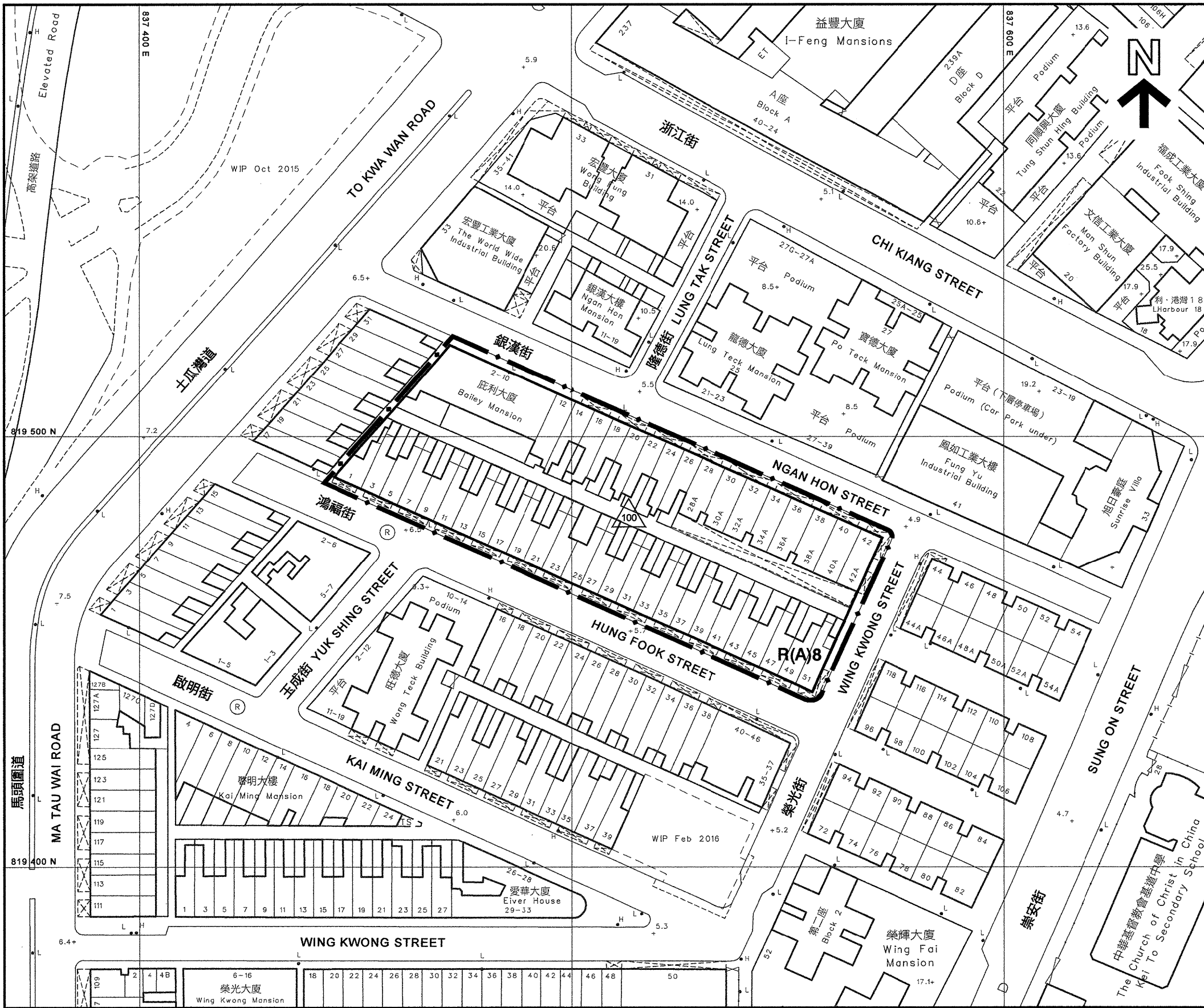


圖例
NOTATION

- BOUNDARY OF DEVELOPMENT SCHEME  發展計劃範圍界線
- RESIDENTIAL (GROUP A) 8  住宅(甲類) 8
- MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)  最高建築物高度 (在主水平基準上若干米)

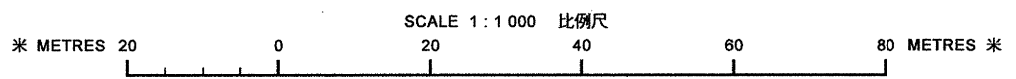


夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分
THE ATTACHED NOTES
ALSO FORM PART OF THIS PLAN

2016年10月7日城市規劃委員會根據市區重建局條例第25(6)(a)條認為圖則適宜公布，並於2016年10月28日按照城市規劃條例第5條展示
PLAN DEEMED SUITABLE BY THE TOWN PLANNING BOARD FOR PUBLICATION UNDER SECTION 25(6)(a) OF THE URBAN RENEWAL AUTHORITY ORDINANCE ON 7 OCTOBER 2016 AND EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 28 OCTOBER 2016


Raymond LEE 李啟榮
SECRETARY, TOWN PLANNING BOARD 城市規劃委員會秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的市區重建局鴻福街 / 銀漢街發展計劃圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
URBAN RENEWAL AUTHORITY HUNG FOOK STREET / NGAN HON STREET
DEVELOPMENT SCHEME PLAN



依據市區重建局條例第25(3)(a)條擬備
PREPARED UNDER SECTION 25(3)(a) OF THE URBAN RENEWAL AUTHORITY ORDINANCE

圖則編號
PLAN No. S/K9/URA2/1

市區重建局
鴻福街／銀漢街發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/1

（這是為施行《城市規劃條例》的規定而由市區重建局
根據《市區重建局條例》第 25 條擬備的草圖）

註釋

（注意：這份《註釋》是圖則的一部分）

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會（下稱「城規會」）申請許可的用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城規會提出申請。有關的特定表格可向城規會秘書索取，填妥後送交城規會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展（包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展）時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3)
 - (a) 任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。
 - (b) 任何用途的實質改變，或任何其他發展（就現有用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限）或重建，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。
 - (c) 就上文（a）分段而言，「任何土地或建築物的現有用途」指 -
 - (i) 首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則（下稱「首份圖則」）的公告在憲報刊登之前，
 - 已經存在的用途，而該項用途由展開以來一直持續進行；或
 - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改；以及

- (ii) 在首份圖則公布之後，
- 首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該項用途在有關圖則有效期內展開，而且自展開以來一直持續進行；或
 - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的。
- (4) 除城規會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城規會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城規會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。
- (5) 進行詳細規劃時，路面闊度、路口和道路的路線可能須要略為調整。
- (6) 任何土地或建築物的臨時用途（預料為期不超過五年），只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。
- (7) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但在「土地用途表」第二欄所載的用途或發展除外：
- (a) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、巴士／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、香港鐵路車站入口、香港鐵路地下結構、的士站、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；以及
 - (b) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程（配水庫工程除外）及其他公共工程。
- (8) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。
- (9) 在這份《註釋》內，「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物（包括構築物）。
- (10) 根據《市區重建局條例》第 25（4）條的規定，任何與市區重建局為圖則所涵蓋的地區擬備的發展計劃不相容的發展，均禁止進行。

市區重建局
鴻福街/銀漢街發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/1

土地用途表

住宅（甲類）8

頁次

1

住宅（甲類）8

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 分層住宅 政府用途（未另有列明者） 屋宇 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公共車輛總站或車站（露天總站或車站除外） 公共停車場（只限旅遊巴士停車位） 住宿機構 學校（只限設於特別設計的獨立校舍） 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置	商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府垃圾收集站 醫院 酒店 機構用途（未另有列明者） 香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物（入口除外） 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 公廁設施 公共車輛總站或車站（未另有列明者） 公用事業設施裝置 公眾停車場（貨櫃車除外）（未另有列明者） 宗教機構 學校（未另有列明者） 商店及服務行業 訓練中心

（請看下頁）

住宅（甲類）8（續）

除以上所列，在（a）建築物的最低三層，包括地庫；或（b）現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

食肆
教育機構
機構用途（未另有列明者）
場外投注站
辦公室
娛樂場所
私人會所
公廁設施
可循環再造物料回收中心
學校
商店及服務行業
訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展，並附設一個地下停車場以容納在銀漢街、土瓜灣道、榮光街和崇安街範圍內由市區重建局開展的發展及／或重建項目的附屬停車位及上落客貨設施，以及提供旅遊巴士停車位以應對區內對旅遊巴士停車位的需求。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致建築物在發展及／或重建後的地積比率超逾下列規定：整幢為住用建築物的為 7.5 倍，一幢建築物內住用與非住用各佔部分的為 9.0 倍，或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。除非根據本「備註」第（8）及／或（9）段獲准超逾該地積比率，否則本段適用的任何建築物的住用部分的地積比率無論如何不得超過 7.5 倍。

（請看下頁）

住宅（甲類）8（續）

備註（續）

- (2) 建於該地盤的任何非住用建築物，其最高地積比率不得超過 9.0 倍，但根據下文第（8）及／或（9）段獲准超逾此地積比率者除外。
- (3) 為施行上文第（1）段，任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃超過有關的最高住用及／或非住用地積比率，或超過現有建築物的住用及／或非住用地積比率，兩者中以數目較大者為準，但其適用範圍須受到下列限制：
 - (i) 只有在現有建築物加建、改動及／或修改，或重建為與現有建築物同類的建築物（即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物）時，現有建築物的地積比率方會適用；或
 - (ii) 在現有建築物加建、改動及／或修改，或重建為與現有建築物不同類的建築物（即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物）時，則上文第（1）段所述的最高住用及／或非住用地積比率適用。
- (4) 為施行上文第（1）及（2）段而計算有關最高地積比率時，因應政府規定而純粹用作設置政府、機構或社區設施（包括學校）的特別設計的獨立建築物（不論是在地面或平台），其所佔用或擬佔用該地盤的任何部分的面積，會從有關地盤的面積中扣除。
- (5) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個新發展及／或重建計劃的最高建築物高度（以米為單位從主水平基準起計算）超過圖則所指定的限制，或超過現有建築物高度，兩者中以數目較大者為準。
- (6) 為施行上文第（1）和（2）段而計算有關最高地積比率時，任可樓面空間如純粹建造作或擬用作機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (7) 需要提供一個地下停車場。地下停車場的停車位、上落客貨車位和旅遊巴士停車位的數目須由政府釐定。為施行上文第（1）或（2）段而計算最高地積比率時，任何樓宇空間建造作或擬用作地下停車場，則可免計算在內。

（請看下頁）

住宅（甲類）8（續）

備註（續）

- (8) 遇有《建築物（規劃）規例》第 22（1）或（2）條所列的情況而獲准超逾該規例界定的准許地積比率時，在上文第（1）或（2）段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22（1）或（2）條獲准超逾准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超逾上文第（1）或（2）段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (9) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第（1）、（2）及（5）段所述的地積比率及建築物高度的限制。

市區重建局

鴻福街／銀漢街發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/1

說明書

市區重建局
鴻福街／銀漢街發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/1

	<u>內容</u>	<u>頁次</u>
1.	引言	1
2.	擬備該圖的權力依據及程序	1
3.	擬備該圖的目的	2
4.	該圖的《註釋》	2
5.	該圖涵蓋的地區	2
6.	現時狀況	3
7.	規劃及土地用途建議	3
8.	計劃的實施	5

市區重建局
鴻福街／銀漢街發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/1

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而由市區重建局根據
《市區重建局條例》第 25 條擬備的草圖)

說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖
則的一部份。

1. 引言

本《說明書》旨在協助大眾了解《市區重建局（下稱「市建局」）鴻福街／銀漢街發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/1》的內容，並闡述城市規劃委員會（下稱「城規會」）就該圖涵蓋範圍所訂定的規劃意向和目的。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

- 2.1 財政司司長在二零一六年上旬核准市建局第十五個業務計劃（二零一六／一七年度），建議根據《市區重建局條例》第 25 條，以發展計劃方式進行鴻福街／銀漢街發展計劃。
- 2.2 二零一六年六月三日，市建局根據《市區重建局條例》第 23(1)條，在政府憲報上公布鴻福街／銀漢街發展計劃開始實施的日期。
- 2.3 二零一六年六月十日，市建局根據《市區重建局條例》第 25(5)條，就發展計劃向城規會呈交發展計劃草圖。
- 2.4 二零一六年十月七日，城規會根據《市區重建局條例》第 25(6)(a)條認為發展計劃草圖適宜公布。根據《市區重建局條例》第 25(7)條，城規會根據《市區重建局條例》第 25(6)(a)條認為適宜公布的發展計劃草圖，須當作是由城規會為施行《城市規劃條例》（下稱「條例」）而擬備的草圖。

- 2.5 二零一六年十月二十八日，城規會根據條例第 5 條，展示《市區重建局鴻福街／銀漢街發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/1》（下稱「該圖」）。憑藉《市區重建局條例》第 25(9)條，該圖由上述日期起即取代《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/25》中與該圖所劃定及描述的地區有關的部分。

3. 擬備該圖的目的

該圖旨在顯示發展計劃區（下稱「該區」）已指定為「住宅（甲類）8」地帶。發展計劃根據《市區重建局條例》第 25 條，以發展計劃的方式進行，主要作高密度住宅用途，並附設一個地下停車場以容納在圖則編號 1 劃定的銀漢街、土瓜灣道、榮光街及崇安街（下稱「周邊地區」）範圍內由市建局開展的發展及／或重建項目的附屬泊車位及上落客貨設施，以及提供旅遊巴士停車位以應對區內對旅遊巴士停車位的需求。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明該區此地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。
- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載（網址 <http://www.info.gov.hk/tpb>）。

5. 該圖涵蓋的地區

- 5.1 該發展計劃範圍的界線在該圖上以粗虛線顯示，總面積約為 4 951 平方米。該發展計劃範圍涵蓋北面毗連銀漢街，東面毗連榮光街，南面毗連鴻福街及西面毗連土瓜灣道 17-31 號的大廈後巷的樓宇。
- 5.2 該發展計劃範圍包括政府巷道及行人路空間。用作計算地積比率的地盤淨面積包括私人地段和政府土地為 4 562 平方米。
- 5.3 在本圖則展示之前，該區於紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/24 上劃為「住宅（甲類）」地帶。

6. 現時狀況

- 6.1 該區內建築物樓高 6 至 8 層，主要作住宅用途。低層有建築材料零售商店、食肆、一般工場及汽車維修工場。大部分現有建築物處於日漸惡化的狀況，一些高樓層的單位被分間成細小單位。部分樓宇的地面樓梯入口亦存在樓梯舖。
- 6.2 區內惡劣的樓宇狀況、天台的僭建結構、後巷的臨時構築物及地面若干數目的汽車維修工場都是環境滋擾的源頭。

7. 規劃及土地用途建議

- 7.1 該區在該圖上劃為「住宅（甲類）8」地帶及該圖的《註釋》顯示區內概括的預定土地用途。

用途

- 7.2 「住宅（甲類）8」地帶內的發展或重建旨在發展高密度住宅，在最低三層或現有建築物特別設計的非住宅部分作商業用途。
- 7.3 「住宅（甲類）8」地帶內的最高地積比率為 9.0 倍，或現有建築物的地積比率，以數目較大者為準。除

非根據圖則的《註釋》或根據《建築物(規劃)條例》第 22 條(1)或(2)獲准超逾該地積比率，否則任何建築物的住用部分的地積比率不得超過 7.5 倍。

- 7.4 為提供設計上的靈活性，城市規劃委員會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按個別規劃和設計優點，考慮略為放寬樓面面積和建築物高度限制。

停車場

- 7.5 發展計劃內會提供一個地下停車場。該地下停車場可容納周邊地區內由市建局開展的發展及／或重建項目的附屬停車位及上落客貨車位，以滿足停車位的需求及避免於周邊地區內因個別發展項目而出現多個停車場出入口。亦會提供旅遊巴士停車位以應對該區內對旅遊巴士停車位的需求。
- 7.6 位於周邊地區內毗連發展計劃南面的三個市建局發展項目，即是啟明街 (DL-8:KC)、鴻福街／啟明街 (KC-011) 及榮光街 (KC-012)。KC-011 和 KC-012 是市建局根據市區重建局條例第 26 條與發展計劃同日開展的項目 (圖則編號 2)。這些發展項目內只提供有限的上落客貨車位及不會提供停車位。發展計劃內的地下停車場將會為三個發展項目提供餘下所需數目的上落客貨車位及停車位。
- 7.7 地下停車場內提供的停車位和上落客貨車位及旅遊巴士停車位數目須由政府釐定。在任何情況下，不得提供超過 274 個停車位、20 個上落客貨車位及 4 個旅遊巴士停車位。可提供停車位和上落客貨車位的最大數目是根據香港規劃標準與準則的有關要求，並參考發展計劃及周邊地區內發展及／或重建項目可容許的總樓宇面積；即約 104 000 平方米及提供 2 000 個住宅單位。旅遊巴士停車位的數目是由政府釐定以應對區內對旅遊巴士停車位的需要。
- 7.8 在周邊地區內由地下停車場提供有關設施的地盤中，發展計劃的地盤面積相對較大，可達致更高效率的停車場布局設計。於發展計劃內提供一個地下停車場可避免阻礙交通及行人流動，亦同時保持周邊地區內其他地盤臨街面的連貫性。

- 7.9 地下停車場的設立是旨在容納周邊地區內由市建局開展的發展及／或重建項目的附屬停車位和上落客貨車位，以及旅遊巴士停車位是為了應對該區對此需要。因此，在計算發展計劃的最高地積比率時，任何樓面空間如只是建造或擬用作地下停車場，則可免計算在內。地下停車場的管理將會於項目發展階段時作出安排。

區內道路改善

- 7.10 發展計劃內將關設連接鴻福街和銀漢街的道路(日後將伸延至市建局重建項目 KC-011 及 KC-012 (二零一六年六月三日開展)的擬議道路網絡以連接市建局庇利街／榮光街發展項目(KC-009) (二零一六年三月四日開展)內的環安街，將可改善發展計劃內及鄰近地方的可達性。
- 7.11 圖則編號 2 顯示擬議由環安街伸延至銀漢街的道路網絡系統。此道路網絡系統貫穿發展計劃及其他重建項目 KC-009、KC-011 及 KC-012 的地界。除榮光街與庇利街之間的一段環安街為雙向車道外，榮光街與銀漢街之間的路段是單向車道。
- 7.12 在擬議的道路網絡系統中，由榮光街前往紅磡道和東行方向的交通可直接從環安街駛出，此可減少在馬頭圍道／榮光街交界處和馬頭圍道／庇利街交界處的交通。
- 7.13 由庇利街進入銀漢街的交通可選用擬議由環安街伸延的網絡系統以代替需繞道庇利街東行，崇安街北行，落山道西行及土瓜灣道南行的路線。
- 7.14 環安街的伸延有助龍德街通往浙江街北行的交通，以代替需繞道庇利街東行和崇安街北行的路線。
- 7.15 榮光街至銀漢街之間一段環安街伸延因涉及土地收回，會實施第 124 章《土地收回條例》進行收回有

關土地。市建局會根據城市規劃條例下所編制的發展計劃草圖按該條例第 9 條由行政長官批准後 12 個月內申請土地收回。

8. 計劃的實施

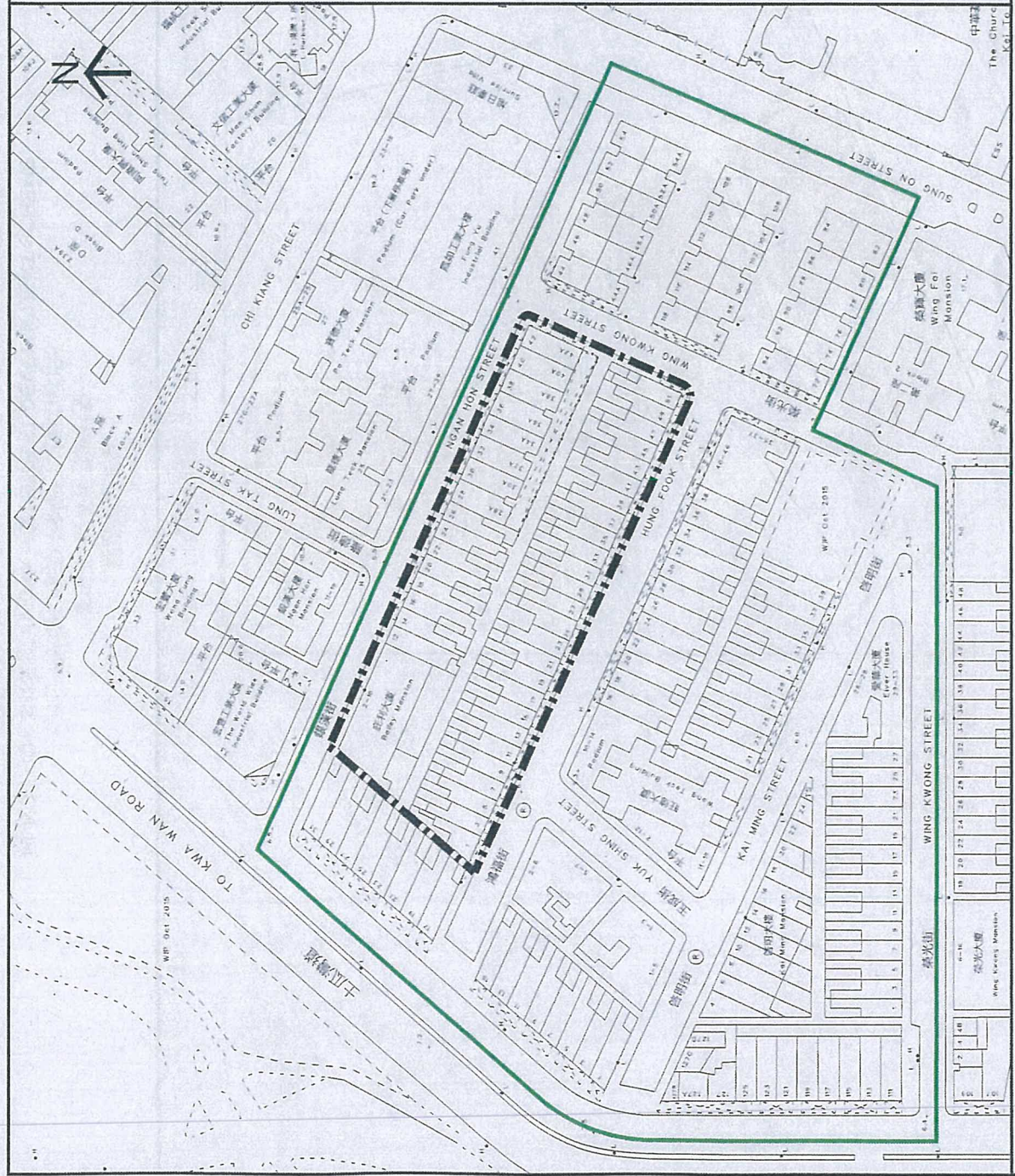
- 8.1 該圖所載的建議是該區發展計劃的必須部分。
- 8.2 市建局並不擁有或沒有租用發展計劃範圍內的任何土地。市建局擬以收購方式取得該區內的物業。在有需要的情況下，如果有關物業不能透過收購方式取得，市建局會向發展局局長申請，建議行政長官會同行政會議建議根據《收回土地條例》回收物業。
- 8.3 市建局會按照既定的政策，向所有合資格的租客提出特惠津貼補償方案。市建局與香港房屋協會（下稱「房協」）及香港房屋委員會（下稱「房委會」）已訂立協議，由房協或房委會提供單位，安置合資格入住房協或房委會單位的受影響租客。
- 8.4 市建局所收購的物業的非住宅租戶，如因發展計劃的實施而被市建局終止租約，有關租戶可獲提供特惠津貼，以協助租戶遷移業務。
- 8.5 市建局可單獨實施發展計劃，亦可與一個或多於一個聯營伙伴合作實施發展計劃。

城市規劃委員會
二零一六年十月

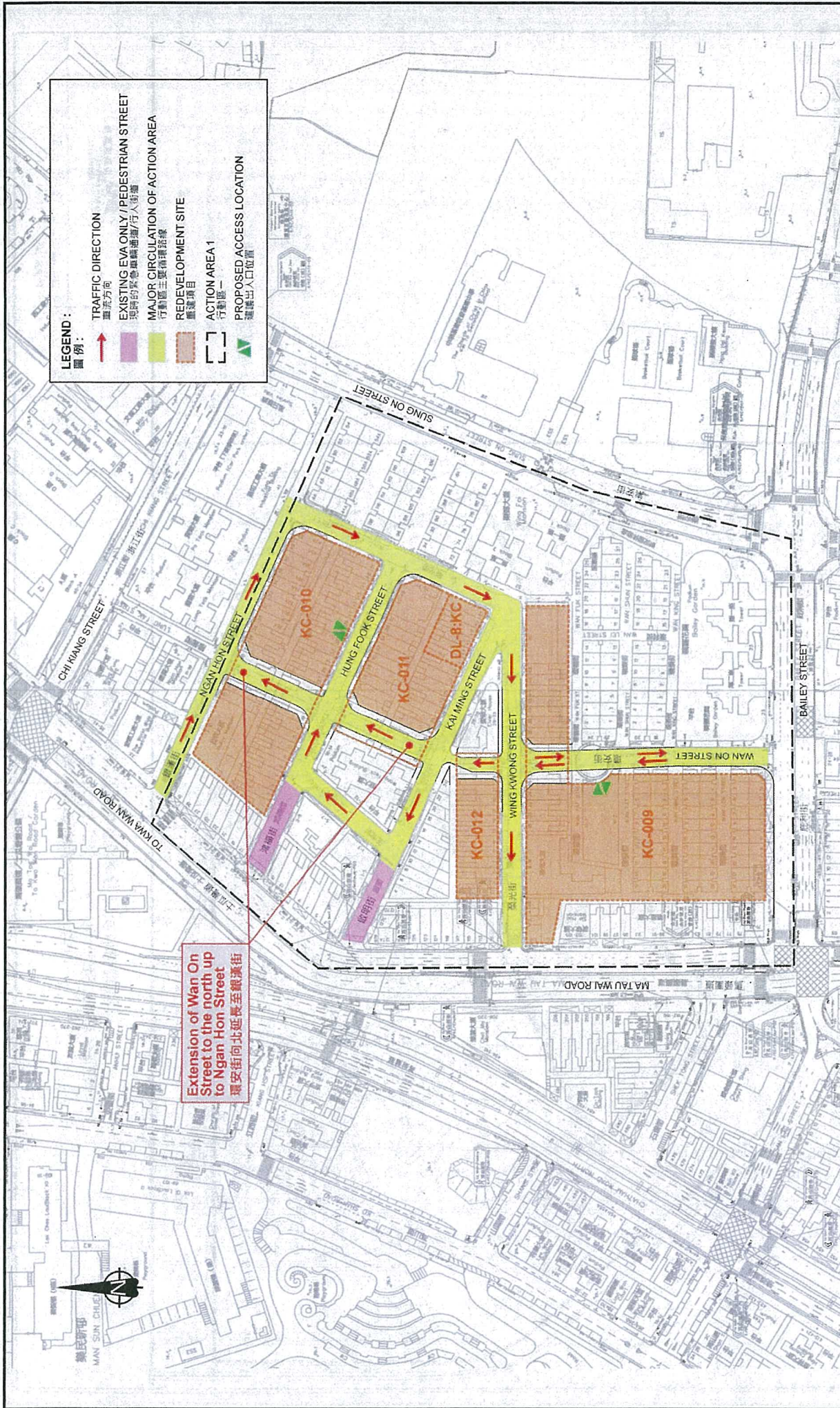
圖例
NOTATION

BOUNDARY OF HUNG FOOK STREET
NGAN HON STREET DEVELOPMENT
SCHEME

BOUNDARY OF WIDER AREA



發展計劃內地下停車場提供服務的周邊範圍
WIDER AREA SERVED BY UNDERGROUND CAR PARK IN THE
DEVELOPMENT SCHEME



Extract of the Minutes of HIC KCDC Meeting on 23.6.2016

市區重建局 鴻福街／銀漢街發展計劃 (KC-010)

鴻福街／啟明街發展項目 (KC-011) 榮光街發展項目 (KC-012)

(九龍城房建會文件第46/16號)

關注鴻福街、榮光街、銀漢街收購計劃 強烈要求儘快落實土瓜灣全區舊樓重建

(九龍城房建會文件第49/16號)

12. 市區重建局規劃及設計高級經理關以輝先生向委員介紹文件第46/16號。

13. 林博議員表示歡迎市區重建局(下文簡稱「市建局」)的重建項目，並提出以下查詢：(一) 若已向城規會呈交的KC-010發展計劃草圖不獲批核，局方將採取怎樣的應對措施；(二) 垂詢上述3個項目已接獲的反對意見數目，及局方是否有足夠信心成功展開有關項目；(三) 垂詢局方將如何協助業主應對相關部門發出的清拆令、消防令及解決「釘契」等問題，建議屋宇署及市建局酌情處理，派員到相關樓宇進行檢測，解除不會構成即時危險的維修令，並建議參考「樓宇更新大行動」的安排，由屋宇署直接安排承建商為有即時維修需要的樓宇進行維修；(四) 垂詢局方為何不收購在上述重建項目的周邊樓宇，包括愛華大廈、榮光街72-94號、土瓜灣道及馬頭圍道一帶樓齡高及已失修的唐樓，提供釐定重建項目優先次序的準則，及盡快落實各項重建項目的時間表；以及(五)希望局方在錄得45元億盈餘的情況下，增撥資源及落實整區的重建計劃。

14. 楊永杰議員表示鴻福街及啟明街為掘頭路及附近車房林立，認為市建局以「小區發展模式」開展KC-010/KC-011/KC-012項目不能有效改善區內的交通問題。他又對市建局的落實重建計劃的誠意表示懷疑，指出有關項目並無一併收購其周邊的樓宇，引致居民不滿，故建議局方一併收購愛華大廈、馬頭圍道、鴻福街及啟明街一帶的周邊樓宇作整體規劃，以徹底改善區內交通。

15. 李慧琼議員提出以下意見/查詢：(一) 局方公佈上述項目後，區內的榮光街72-94、96-118號及銀漢街44-45號法團已致函局方要求被納入重建範圍內，她提醒受影響的住戶必須以書面方式表達對重建項目的意見；(二) 若KC-010項目未能獲得城規會批准，局方將如何應對；(三) 相關部門將如何協助有需要的業主，申請擱置或暫緩處理由不同部門發出的維修令或消防令；(四) 部份業主雖然已盡力希望遵從屋宇署的維修命令，但卻無法召集足夠業權進行維修，故希望部門能夠承諾不起訴這些已作出努力的業主；(五) 居民有何上訴途徑對已進行的凍結人口調查結果表達不滿；(六) 垂詢居住在重建範圍內及被無理迫遷的租客將有何投訴途徑，及有關僭建商舖的權益；(七) 局方在未來應優先進行土瓜灣五街及十三街一帶的重建；以及(八) 垂詢局方於KC-010項目擬建的社區停車場總面積。

16. 勞超傑議員表示居民的意見與市建局提出的收購條款及範圍具互動性，若局方不檢討項目的收購條款及規劃範圍，將導致居民提出反對，令重建項目無法順利開展，故希望局方積極回應市民的意見及訴求。此外，他認為屋宇署除了負責發出命令及作出檢控外，亦應提供具體措施協助居民暫緩或遵辦法定命令。
17. 楊振宇議員表示歡迎局方提出的重建項目，並希望能盡快在土瓜灣五街及十三街一帶進行重建。他又指出局方未有將與項目周邊狀況相約的樓宇納入重建範圍內，影響整體規劃的協調性。此外，他要求局方詳述「小區發展模式」將如何改善區內規劃及交通。
18. 關浩洋議員垂詢KC-010項目中停車場除了讓私家車停泊外，會否因應本區的需要提供大型旅遊巴停泊位。
19. 市區重建局關以輝先生作綜合回應，重點如下：
- 在揀選重建範圍及項目方面，市建局會考慮樓宇狀況、樓齡、業權分佈、私人重建的可能性及市建局的能力等一籃子因素。
 - 市民可於項目的諮詢期內以書面形式，要求被納入或剔除於重建範圍，或提出其他意見。KC-010項目的書面意見可向城規會提交，而KC-011/KC-012的書面意見則可向市建局提交。若上述項目附近樓宇的居民希望被納入重建範圍，需按法定要求於諮詢期內向市建局或城規會提出反對意見，他們的相關要求才會獲得考慮。然而，若當局收到太多不具廣泛代表性的意見，項目的批核程序可能需要延長。
 - 無論是發展計劃或發展項目，若最終不獲通過，重建會被中止。市建局會研究有關原因，考慮是否修改項目。
 - KC-010項目的停車場設於地庫，提供大約270個車位，實際的數目仍需待政府審批，主要用作服務KC-010/KC-011/KC-012/DL-8及附近的重建項目。市建局亦已應運輸署的要求，於停車場內設置最多4個旅遊巴車位。此外，KC-009項目內將另設其停車場。
 - 市建局希望與區議會緊密合作，而市建局在區內的工作並未完結。
20. 市區重建局收購及遷置高級經理譚建強先生補充，重點如下：
- 重建項目需經過長時間的規劃程序，業主於期間仍有責任保養及維修他們的樓宇。市建局建議業主在未正式出售有關物業前，需遵從相關部門發出的法定命

令。然而，若業主在執行命令的7年內向市建局出售有關物業，市建局會根據其「發還修葺費用計劃」，在計算折舊後，向業主發還特定維修項目的合理開支。而若業主在出售物業前仍未執行法定命令，市建局會於收購價中扣起相應修葺費用作抵押金，以備有需要時完成有關法定命令的維修項目。

- 項目凍結人口調查三日的正式登記已經完成，隨後並正進行後補登記工作，若住戶認為已提交的資料有誤，或希望作出更正或提供補充資料，可以書面向市建局提出。市建局會將有關資料存檔，直至重建項目落實推行後才會正式核實已登記用戶的資料，及釐定收購基準。
- 市建局在收購過程中，會根據業權提出收購補償，而沒有業權的僭建物則不會獲得任何補償。
- 因重建被無理迫遷的租戶可聯絡市建局或由「市區更新基金」聘任的社工隊，要求提供協助。

21. 屋宇署高級屋宇測量師/E3嚴婉玲女士回覆，表示會於稍後向委員提供屋宇署將如何處理在市建局的收購項目中已發出的命令的補充資料。然而，她指出若有關樓宇構成即時危險，署方會即時採取執法行動，以確保公眾安全。

(會後補注：屋宇署於會議後提供以下補充資料：市建局於2016年3月刊憲公布庇利街／榮光街發展項目及於2016年6月刊憲公佈鴻福街／銀漢街發展計劃，鴻福街／啟明街發展項目及榮光街發展項目，根據本署紀錄，上述重建項目內的建築物仍有多張清拆命令及維修命令仍未遵從，本署會因應個別情況考慮暫緩執法，不過，就那些對生命財產明顯構成迫切危險、新建、嚴重危害健康及造成嚴重環境滋擾的僭建物，以及嚴重失修的樓宇，本署會繼續跟進，業主亦有責任妥善維修及保養其樓宇，以確保公眾安全。)

市區重建局發展項目 春田街／崇志街發展計劃 (KC-008(A))

(九龍城房建會文件第47/16號)

關注春田街收購計劃

(九龍城房建會文件第48/16號)

22. 市區重建局規劃及設計高級經理關美寶女士向委員介紹文件第47/16號。

23. 余志榮議員對市建局就KC-008(A)項目提出的一次性特別措施表示讚賞，惟指出居民仍非常關注該特別措施的條款及細則，希望與局方盡快舉行居民會，解答各項細節。此外，他提出以下意見/查詢：(一) 上述項目規模較小，涉及約44個租客，希

Extract of the Minutes of HIC KCDC Meeting on 3.11.2016

開會辭

房屋及基礎建設委員會(下文簡稱「房建會」)主席歡迎各委員、部門代表及旁聽人士出席會議。主席請委員備悉鄺葆賢議員已通知退出房建會。此外，秘書處在會議前接獲林德成議員的通知，今天因事未能出席會議。

2. 在開始商討議程前，主席請委員留意申報利益的責任。《九龍城區議會會議常規》(下文簡稱「《會議常規》」)已列明申報利益制度，若稍後討論的事項與委員的物業業權、職業或投資等個人利益有所衝突，便須在討論前申報，以便他考慮是否須要請有關委員於討論或表決時避席。此外，根據《會議常規》，委員會舉行會議的法定人數為委員數目的一半。由於房建會有 21 名委員，如在會議期間在座委員人數不足 11 名，主席會立即中止討論。

通過上次會議記錄

3. 第 5 次會議記錄無須修訂，獲委員會一致通過。

《紅磡分區計劃大綱草圖編號S/K9/25》所收納的修訂項目
《市區重建局春田街/崇志街發展計劃草圖編號S/K9/URA1/1》
《市區重建局鴻福街/銀漢街發展計劃草圖編號S/K9/URA2/1》
(九龍城房建會文件第68/16號)

4. 規劃署九龍規劃專員葉子季先生介紹文件第68/16號。

5. 余志榮議員表示強烈反對《市區重建局春田街/崇志街發展計劃草圖編號S/K9/URA1/1》(下文簡稱「春田街/崇志街發展計劃」)，擔心該區被劃為「住宅(甲類)7」地帶作高密度住宅用途，影響附近的居民。他又指出曾向城市規劃委員會(下文簡稱「城規會」)反映福運大廈居民普遍反對重建春田街作高密度住宅用途的計劃，希望有關部門體恤居民及重新檢視春田街/崇志街發展項目。

6. 李慧琼議員提出以下意見/查詢：(一) 過往曾多次向市區重建局(下文簡稱「市建局」)要求將區內的榮光街72-94、96-118號及銀漢街44-45號地段納入重建範圍，有關居民亦正計劃向城規會提出上述要求，希望城規會能夠回應居民的訴求；(二) 過往曾多次向規劃署及市建局強烈要求擴大重建範

圍，希望有關部門/機構支持將福運大廈納入春田街/崇志街發展計劃，以及將銀漢街17、19、21、23、25、27、29及31號納入鴻福街/銀漢街發展計劃的重建範圍，以完善區內規劃；(三) 提供在啟德發展區預留作發展公營房屋的土地面積；以及(四) 因應區內的重建項目陸續開展，要求有關部門檢視社區配套措施包括游泳池、公園及停車場等，以配合區內的人口增長。

7. 關浩洋議員表示銀漢街周邊舊樓的樓宇情況與被納入重建範圍的舊樓相約，希望市建局能考慮將該些樓宇納入重建範圍。

8. 楊永杰議員表示過往曾多次要求撤回春田街/崇志街發展計劃KC-008(A)項目及重啟原有的KC-008項目，避免因為樓宇密度的增加而影響附近居民。此外，他查詢規劃署有關整合春田街後的KC-008(A)項目，較原來KC-008項目所增加的地積比率、高度及單位數目。

9. 楊振宇議員查詢規劃署有關春田街/崇志街項目被劃為「住宅(甲類)7」後，所放寬的建築物高度上限。

10. 勞超傑議員提出以下意見/查詢：(一) 房建會曾反對《紅磡分區計劃大綱草圖編號S/K9/25》(下文簡稱「紅磡分區計劃」)所收納的修訂項目，並要求將利工街擬作長者住屋的用地(下文簡稱「利工街用地」)作興建公營房屋，故要求有關部門提供否定議會意見的理據；(二) 紅磡利工街「悅目」的居民表示強烈反對有關項目；(三) 查詢除了常樂街的小規模公共租住房屋計劃外，政府於九龍城區內有否實際公營房屋的規劃。此外，他反對春田街/崇志街發展計劃用作高密度住宅用途。

11. 邵天虹議員表示支持勞超傑議員的意見，要求把利工街用地作興建公營房屋。他又查詢宋皇臺道、高山道及啟德發展區的公營房屋規劃時間表，並要求重建高樓齡屋邨包括真善美村。此外，他指出報章曾報導樂頤居及彩頤居的長者住戶投訴屋苑的帳目不明及所收取的管理費及維修費不斷增加，顯示因香港房屋協會(下文簡稱「房協」)管理不善而須由長者承擔虧蝕，故認為政府應該將珍貴的土地資源優先用作興建公營房屋。

12. 何華漢議員對房協表示根據社會需求而興建「長者安居樂」的理據提出質疑，指出房協已多年未有興建新的公營房屋，亦拒絕重建高樓齡屋邨，近年傾向發展私人項目，落成的房屋以私人住宅及長者房屋為主，故認為房協的房屋發展定位錯誤。

13. 林博議員要求房協提供有關長者房屋需求的數據，並表示支持勞超傑議員要求將利工街用地作興建公營房屋的意見。

14. 勞超傑議員表示基層劊房戶較中產長者更有急切的住屋需要，有關部門必須按優先緩急次序分配房屋土地資源，故重申反對上述項目。他補充即使利工街用地可提供的單位數目較少，政府仍然需將該地作興建公營房屋。

15. 主席指出由於公營房屋的申請屬全港性，區內居民未必能直接受惠。然而，他要求規畫署提供有關長者房屋及公屋需求數據的比較資料供議員參考，以便就公營房屋供應的優先次序作討論。

16. 規畫署葉子季先生作出綜合回應，重點如下：

- 一 春田街/崇志街發展計劃規畫作高密度住宅發展，而建築物高度限為主水平基準上120米，此發展密度和高度與附近的住宅樓宇包括福運大廈相約，不會帶來嚴重視覺影響。此外，市建局已將該項目的住宅樓宇置於靠近鶴園街的方向，以減輕對福運大廈及附近樓宇的影響。規畫署指出市建局制定發展計劃草圖時需考慮一系列的因索，包括規畫完整性、樓齡、樓宇狀況、樓宇密度等，市建局會根據《市區重建局條例》及各方面的因索及意見作整體考慮。規畫署會從專業規畫角度提供相關意見，並向市建局轉達議會的訴求。
- 一 房協發展多項房屋計劃，以滿足社會上不同階層的住屋需要。「長者安居樂」住屋計劃與位於北角丹拿山的非資助性優質長者房屋項目性質並不相同，有關申請人受入息及資產限制，而該住屋計劃下的彩頤居及樂頤居均深受長者歡迎，並無空置單位。此外，輪候冊上大約有700戶申請者，申請者的平均輪候時間為5年。運輸及房屋局亦表示支持繼續推展「長者安居樂」項目。署方考慮到利工街用地面積較小，認為適合用作「長者安居樂」項目。署方一直密切審視社區措施是否足以配合區內規畫人口，並已預留土地提供社區措施。
- 一 署方認同興建公營房屋的迫切性，惟亦需要滿足社會各界對不同用途用地的需求。政府一直重視社會對公營房屋的殷切需求，在未來10年的建屋目標中約六成將為公營房屋。署方正積極在區內物色適合發展公營房屋的土地，除了位於常樂街、宋皇臺道及高山道的公營房屋項目外，亦正審視啟德發展區的合適用地。當中，啟德發展區內有可供作較大規模公營房屋發展的地段，署方與發展局正積極研究，待落實具體計劃後會再向議員介紹有關詳情。署方備悉議員的反對意見，並

會將有關意見提交城規會。若市民對上述大綱草圖的修訂和兩份發展計劃草圖持有意見，可於2016年12月28日前以書面向城規會提交申述，城規會將考慮各持分者的理據並邀請相關持分者出席聆訊，再作出決定。

17. 香港房屋協會總經理(物業策劃及發展)曾德明先生作出綜合回應，重點如下：

- 「長者安居樂」住屋計劃屬公共房屋的一種，主要服務60歲以上中等收入長者，惟並無設定區內居民優先的政策，所有申請必須按輪候冊上的次序作審批。
- 政府統計處的推算顯示，香港於2025年的60歲或以上人口達237萬。而由房協於2014年委託香港大學進行的一項調查，亦估算未來5年對長者房屋的需求達19-20萬戶。房協作為本港唯一為60歲以上中等收入長者提供房屋的供應者，認為有需要回應他們的住屋需求。
- 香港房屋委員會及政府共設有三個長者優先計劃，包括「天倫樂優先配屋計劃」、「共享頤年優先配屋計劃」、「高齡單身人士優先配屋計劃」及房協的「長者維修自住物業津貼計劃」，已充分顯示社會優先照顧長者的意向，而房協的「長者安居樂」住屋計劃亦為政府其中一項為長者而設的資助房屋計劃。
- 樂頤居及彩頤居合共有791戶已經入住，其中65戶為原公屋住戶，65戶中35戶因不符合資產限制要求由子女簽署照顧年長父母承諾書入住，而餘下的30戶則因超越公屋的入息上限而須遷離原有公屋，故「長者安居樂」住屋計劃能夠同時照顧公屋及非公屋住戶。
- 「長者安居樂」住屋計劃下並無空置住屋單位，而北角丹拿山的非資助性優質長者房屋現時入住率已達62%。
- 房協自2003年推出「長者安居樂」住屋，已明確表示租戶入住期間須支付管理費及基本服務費，而由於通脹及營運成本上升，因此有需要增加有關費用。

18. 主席總結討論，指出有部分議員反對把位於九龍紅磡利工街用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以興建「長者安居樂」住屋計劃單位，並要求將該幅由政府資助的土地用作興建公營房屋，以縮短公屋平均輪候時間，回應市民對公營租住房屋的迫切需求。

有關高層住宅申述

Representation Relating to Draft Plan

參考編號
Reference Number: 161228-235940-43215

提交限期
Deadline for submission: 28/12/2016

提交日期及時間
Date and time of submission: 28/12/2016 23:59:40

提出此宗申述的人士
Person Making This Representation: 先生 Mr. 李

申述詳情
Details of the Representation :

與申述相關的草圖
Draft plan to which the representation relates: S/K9/URA2/1

申述的性質及理由
Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
重建是需要的	支持 Support	希望興建一半私家樓，一半公屋，因為區內的窮人可以居住。
保留茶餐廳文化	支持 Support	現時茶餐廳已經愈來愈少，但是茶餐廳的文化，包括人手精心沖製的奶茶、用幾十年潮州爐焗的焗飯，都不簡單，講究哪種茶如何混在一起，當初入行最少三年時間學習沖茶，不是集團快餐店隨便任何人可以做到。

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

重建是需要的，老人家上樓梯很辛苦。希望興建一半私家樓，一半公屋，因為區內的窮人可以居住。

如果將來啟明街重建後，我的茶餐廳要關門都沒有辦法，但更希望有店舖重置安排，在重建後讓原來的店舖回去，這樣的話，我都想可以回來繼續經營，又可以跟人聊天。除街坊外，亦有很多熟客專程跨區來到土瓜灣探望。現時茶餐廳已經愈來愈少，但是茶餐廳的文化，包括人手精心沖製的奶茶、用幾十年潮州爐焗的焗飯，都不簡單，講究哪種茶如何混在一起，當初入行最少三年時間學習沖茶，不是集團快餐店隨便任何人可以做到。土瓜灣要有社區特色，就需要有茶餐廳文化。

對草圖作非申述

Representation Relating to Draft Plan

參考編號

Reference Number:

161228-231722-04501

提交限期

Deadline for submission:

28/12/2016

提交日期及時間

Date and time of submission:

28/12/2016 23:17:22

提出此宗申述的人士

Person Making This Representation:

小姐 Miss So Lai Shan

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates: S/K9/URA2/1

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
支持重建	支持 Support	重建後想住返附近，喜歡現時土瓜灣區，因為小朋友不用轉車

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

- 1) 應該確保重建後有多元化的店舖，因為近年很多舖消失，例如麵包店，涼茶舖，另外區內沒有糖水舖、文具舖
- 2) 想興建岩小朋友行的地方、商場（食野、餐廳）、公園等
- 3) 贊成興建商場，但不要太貴的商場，像昇御門那種商場沒什麼好買
- 5) 興建公屋，因為興建貴樓沒有人買

新車泊位申請

Representation Relating to Draft Plan

參考編號
Reference Number: 161228-231510-95901

提交限期
Deadline for submission: 28/12/2016

提交日期及時間
Date and time of submission: 28/12/2016 23:15:10

提出此宗申述的人士
Person Making This Representation: 小姐 Miss 陳玉珍

申述詳情
Details of the Representation :

與申述相關的草圖
Draft plan to which the representation relates: S/K9/URA2/1

申述的性質及理由
Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
興建停車場	支持 Support	興建停車場停泊旅遊車，改善現時旅遊車停泊在街上，出入不方便
原區安置	支持 Support	有利街坊

對草圖的建議修訂(如有的話)
Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

可以原區安置
興建停車場停泊旅遊車，改善現時旅遊車停泊在街上，出入不方便
樓價能夠下跌

就草圖作出申述
Representation Relating to Draft Plan

參考編號
Reference Number: 161228-222555-87444

提交限期
Deadline for submission: 28/12/2016

提交日期及時間
Date and time of submission: 28/12/2016 22:25:55

提出此宗申述的人士
Person Making This Representation: 小姐 Miss 柯翠蓮

申述詳情
Details of the Representation :

與申述相關的草圖
Draft plan to which the representation relates: S/K9/URA2/1

申述的性質及理由
Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
重建	反對 Oppose	重建程序未能改善街坊生活。請先安置後重建，
重建	支持 Support	樓宇有漏水，失修

對草圖的建議修訂(如有的話)
Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

- (1) 希望原區安置
- (2) 希望先安置，後重建

就草圖作出申述
Representation Relating to Draft Plan

參考編號
Reference Number: 161228-213147-94658

提交限期
Deadline for submission: 28/12/2016

提交日期及時間
Date and time of submission: 28/12/2016 21:31:47

提出此宗申述的人士
Person Making This Representation: 小姐 Miss 高婉華

申述詳情
Details of the Representation :

與申述相關的草圖
Draft plan to which the representation relates: S/K9/URA2/1

申述的性質及理由
Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
重建	支持 Support	因為樓宇太舊，有危樓，但擔心賠償不足以讓業主在同區買到樓，要求賠償的金額能夠讓業主不用再補價的條件下在同區買到同一面積，款式，座向和價值的單位。
重建	反對 Oppose	因為畢竟業主已經居住多年，在區內已建立很多人脈網絡和感情，但因為一句重建而要搬遷，離開熟悉的環境，這絕對不是情願的事。再加上如果重建發展的項目是建豪宅或是其他商業項目，這更加不是業主願意搬遷的理由。

對草圖的建議修訂(如有的話)
Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

我們強烈希望賠償能夠不影響我們將來的生活，能在同區買到一樣居住質素，環境和價值的單位。這裡雖然是舊區，但面海，實用面積大，樓底高，是很宜於居住。再加上，遲些通地鐵，地價必定會再升，樓價隨之也會升值。

- 1) 不要興建豪宅、高價私人樓房或是其他商業項目
- 2) 興建可負擔房屋，例如公屋、居屋
- 3) 因呎價太貴，所以按需興建私樓
- 4) 讓受影響居民重住回社區內，重住熟悉的地方

重劃項目不能只為了發展商的利益而妄顧市民的實際生活需要，所以我們堅決要求賠償能夠滿足我們以上所提出的要求。

就草圖作出申述**Representation Relating to Draft Plan**

參考編號

Reference Number:

161228-213414-40184

提交限期

Deadline for submission:

28/12/2016

提交日期及時間

Date and time of submission:

28/12/2016 21:34:14

提出此宗申述的人士

Person Making This Representation:

小姐 Miss 高婉華

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates: S/K9/URA2/1

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
重建	支持 Support	因為樓宇太舊，有危樓，但擔心賠償不足以讓業主在同區買到樓，要求賠償的金額能夠讓業主不用再補價的條件下在同區買到同一面積，款式，座向和價值的單位。
重建	反對 Oppose	因為畢竟業主已經居住多年，在區內已建立很多人脈網絡和感情，但因為一句重建而要搬遷，離開熟悉的環境，這絕對不是情願的事。再加上如果重建發展的項目是建豪宅或是其他商業項目，這更加不是業主願意搬遷的理由。

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

我們強烈希望賠償能夠不影響我們將來的生活，能在同區買到一樣居住質素，環境和價值的單位。這裡雖然是舊區，但面海，實用面積大，樓底高，是很宜於居住。再加上，遲些通地鐵，地價必定會再升，樓價隨之也會升值。

- 1) 不要興建豪宅、高價私人樓房或是其他商業項目
- 2) 興建可負擔房屋，例如公屋、居屋
- 3) 因呎價太貴，所以按需興建私樓
- 4) 讓受影響居民重住回社區內，重住熟悉的地方

重劃項目不能只為了發展商的利益而妄顧市民的實際生活需要，所以我們堅決要求賠償能夠滿足我們以上所提出的要求。

就草圖作出申述

Representation Relating to Draft Plan

參考編號
Reference Number: 161228-210539-44018

提交限期
Deadline for submission: 28/12/2016

提交日期及時間
Date and time of submission: 28/12/2016 21:05:39

提出此宗申述的人士
Person Making This Representation: 女士 Ms. Pinky Sharma

申述詳情
Details of the Representation :

與申述相關的草圖
Draft plan to which the representation relates: S/K9/URA2/1

申述的性質及理由
Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
Size of the housing flats	反對 Oppose	Should have bigger house, now I am live in tong lau (tenement house) of around 700 sq/feet, and I think that although the building is old, it is nice. Now too many house are cut into small, but everybody has family, so I propose the new flats should have at least 400-500 sq/feet. Some Hong Kong people live in 100 sq/feet because rent now going too high.
High-density residential development	支持 Support	Support because old buildings are broken already, if provide more housing, so the price and rent can be lower.

對草圖的建議修訂(如有的話)
Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

Type of housing
- No need luxurious housing like Chatham Gate. Building multi-storey housing is ok, but should accessible by normal people, even middle class people can't afford. So the URA should build affordable housing for middle class.
- need more public housing

Resettlement
- There should be resettlement policies in the same region. Because To Kwa Wan is ve

ry convenient. Market is here, garden, sports ground nearby, To Kwa Wan is good place to live. To Kwa Wan market is very good

與草圖有關的申述
Representation Relating to Draft Plan

參考編號
 Reference Number: 161228-221021-35943

提交限期
 Deadline for submission: 28/12/2016

提交日期及時間
 Date and time of submission: 28/12/2016 22:10:21

提出此宗申述的人士
 Person Making This Representation: 先生 Mr. 李宏銘

申述詳情
 Details of the Representation :

與申述相關的草圖
 Draft plan to which the representation relates: S/K9/URA2/1

申述的性質及理由
 Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
重建	反對 Oppose	重建破壞居民將來生活，重建未能讓現有街坊返回社區，對現有市民沒有正面影響，同時重建逼遷會長時間面對壓力。除非先安置後重建，否則現時重建程序未能令我同意。

對草圖的建議修訂(如有的話)
 Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

- (1) 反對停車場，交通負荷不到
- (2) 反對豪宅化
- (3) 市建局的補償，居民難以在外找到可負擔房屋
- (4) 社區設施不足

就草圖作出申述

Representation Relating to Draft Plan

參考編號
Reference Number: 161228-185123-47901

提交限期
Deadline for submission: 28/12/2016

提交日期及時間
Date and time of submission: 28/12/2016 18:51:23

提出此宗申述的人士
Person Making This Representation: 先生 Mr. Rahul Patel

申述詳情
Details of the Representation :

與申述相關的草圖
Draft plan to which the representation relates: S/K9/URA2/1

申述的性質及理由
Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
About type of residential and the shops	反對 Oppose	<p>As a To Kwa Wan resident, I have strong opinion towards the plan. I have many friends who live in the area affected by the urban renewal and I know it will affect them a lot.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Since these building are very old, so ethnic minority people live here for the lower rent. After urban renewal then it will be difficult for them to move because other places are very expensive 2. There are shops like grocery etc for ethnic minority people, and urban renewal will affect their earning sources. Also they can't afford to move to other places because shop rental its very expensive. 3. If the people are not resettled in the same area, it will affect the community and the shop <p>Opinion of amendments to the plan:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Resettlement of the residents should be grouped and centralized in same area, so that the community can keep the relation. 2. URA should work on a centralized resettlement, then the URA can also allow the original shop to open a shop in that area. It can also then enable the shop to have its original network of customers 3. I suggest to build sandwich-class housing in the area. The private housings that are built by the URA are too expensive. Even middle class of ethnic minorities and local HK Chinese cannot afford.

4. I suggest to build public housing because many people are waiting for it.

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

統籌有關修訂申述

Representation Relating to Draft Plan

參考編號
Reference Number: 161228-225237-91921

提交限期
Deadline for submission: 28/12/2016

提交日期及時間
Date and time of submission: 28/12/2016 22:52:37

提出此宗申述的人士
Person Making This Representation: 小姐 Miss 唐天娣

申述詳情
Details of the Representation :

與申述相關的草圖
Draft plan to which the representation relates: S/K9/URA2/1

申述的性質及理由
Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
停車場	反對 Oppose	沒有需要

對草圖的建議修訂(如有的話)
Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

- 1) 興建公屋, 人人有屋住
- 2) 私樓太貴又太細, 買唔起
- 3) 應該有餐廳食平野
- 5) 保留社區網絡
- 6) 停車場沒有需要
- 7) 興建特色街市
- 8) 不要興建商場, 因為太貴, 應該有小店, 社區商店

就草圖作出的申述

Representation Relating to Draft Plan

參考編號
Reference Number: 161228-234129-76837

提交限期
Deadline for submission: 28/12/2016

提交日期及時間
Date and time of submission: 28/12/2016 23:41:29

提出此宗申述的人士
Person Making This Representation: 先生 Mr. 吳煒彬

申述詳情
Details of the Representation :

與申述相關的草圖
Draft plan to which the representation relates: S/K9/URA2/1

申述的性質及理由
Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
停車場	反對 Oppose	不要以牟利的停車場，請用更有意義的方式營造社區，不要向錢出發
重建項目	反對 Oppose	重建賠償及程序有前車可鑑，認為賠償不合理，請先興建房屋安置受影響居民。另外重建後發展亦市民有目共睹，興建貴價私人住宅，但社會現時私人樓宇空置太高，但排公屋人數超出30萬，故此沒有供應私樓的需要，請興建公屋。

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

- 1) 興建可負擔房屋，例如：公屋、居屋
- 2) 由下而上，讓市民自主規劃天台空間
- 3) 讓小店繼續生存，小店營商空間
- 4) 讓受影響居民重返社區生活
- 5) 參考台灣規劃，使用簷篷底的公共空間作日夜市集
- 6) 規劃自給自足的生活圈
- 7) 不要興建豪宅、大型商場
- 8) 不要連鎖集團式經營
- 9) 不要單棟式高密度住宅

就草圖作申述
Representation Relating to Draft Plan

參考編號
 Reference Number: 161228-235914-86589

提交限期
 Deadline for submission: 28/12/2016

提交日期及時間
 Date and time of submission: 28/12/2016 23:59:14

提出此宗申述的人士
 Person Making This Representation: 小姐 Miss 陳楚思

申述詳情
 Details of the Representation :

與申述相關的草圖
 Draft plan to which the representation relates: S/K9/URA2/1

申述的性質及理由
 Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
興建停車場	反對 Oppose	市建局聲稱興建停車場是為了保住各個小店，卻聲言土瓜灣沒有特色小店，置土瓜灣各個為街坊服務的小店於不顧，也沒有店舖重置安排，沒有合理原因要建停車場，而且，社署已表明需要綜合家庭服務中心，硬將停車場叫為「社區停車場」只是迴避了興建社區設施的責任。

對草圖的建議修訂(如有的話)
 Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

- 首先，我認為市建局的各個重建項目，即便不需要進入城規會的討論，都應該有個宏觀的計劃。這一點在城規會10月7日的會議中也有委員提出過。因此我以下的意見，部份是春田街項目與其他市建局項目配合的情況下更容易達到的。
- 反對社區清洗式的重建，因為社區內已有既定的社區網絡，並是社區民主的實驗場所，因此應該先有全區規劃再重建清拆，並且作出類似駿發花園、家維邨的分期發展；讓社區內的影響減到最低。
- 作為基督徒，我認為土地不應該是商品，而是上主所賜的禮物，是用來睦鄰的空間。因此，我認為應該加添更多社區設施、公共空間，讓社區的不同人士可以享用並交流。天台農圃、地面的社區農圃也是好的提議，讓街坊可以有種植的機會，陶冶性情，並親近大自然。
- 社區設施方面，社署有表示需要尋找地方做綜合家庭服務中心，市建局理應在區內提供地方。
- 另外，我認為市建局不應該賺盡，如聖經中的經濟觀所言，不應「割盡田角」，因此在保留的春田街，應該開放一些空間設立平民墟市，讓區內街坊有謀生的機會，也讓街坊有價廉物美的更多選擇。
- 我認為範圍中應該有多點綠化的地方，改善空氣和環境。

- 土瓜灣本是很多不同小動物居住的地方，有些街坊也是因為養狗而住在唐樓，因此希望重建後的樓宇屋契可以訂明容許住戶養寵物。
- 根據之前施政報告的提議，市建局應該在房屋需求迫切之時供應資助房屋，因此我也認為這裡應該要有資助房屋。
- 土瓜灣社區現為很多基層居住的地方，而且土瓜灣的公屋已多年沒有重建，因此市建局應該與政府合作，在是次不同的重建項目範圍內，提供公屋。
- 土瓜灣的小店服務區內街坊，已形成社區網絡。應該讓店舖可以舖換舖，及提供復業方案予現時的店舖。

懇請城規會委員認真把關，在城規會可行的各個層面要求市建局真正能做到以人為本、為街坊好的重建。

新草圖作冊申述
Representation Relating to Draft Plan

參考編號
 Reference Number: 161228-224224-58108

提交限期
 Deadline for submission: 28/12/2016

提交日期及時間
 Date and time of submission: 28/12/2016 22:42:24

提出此宗申述的人士
 Person Making This Representation: 小姐 Miss 陳尾鳳

申述詳情
 Details of the Representation :

與申述相關的草圖
 Draft plan to which the representation relates: S/K9/URA2/1

申述的性質及理由
 Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
/	反對 Oppose	/
/	反對 Oppose	/
/	反對 Oppose	/

對草圖的建議修訂(如有的話)
 Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

興建公屋，希望更快安排上樓

對草圖的詳細申述

Representation Relating to Draft Plan

參考編號

Reference Number:

161228-230343-36980

提交限期

Deadline for submission:

28/12/2016

提交日期及時間

Date and time of submission:

28/12/2016 23:03:43

提出此宗申述的人士

Person Making This Representation:

小姐 Miss Ms Cheung

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates: S/K9/URA2/1

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
/	反對 Oppose	/

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

- 1) 支持重建發展可負擔房屋
- 2) 綠表、白表、公屋、私樓需要有比例
- 3) 不能霸權，強收，及向錢發展規劃
- 4) 雖然不是紅磡土瓜灣街坊，但喜歡這個社區

就草圖的申述

Representation Relating to Draft Plan

參考編號
Reference Number: 161228-231752-64121

提交限期
Deadline for submission: 28/12/2016

提交日期及時間
Date and time of submission: 28/12/2016 23:17:52

提出此宗申述的人士
Person Making This Representation: 夫人 Mrs. 鄧滿蘭

申述詳情
Details of the Representation :

與申述相關的草圖
Draft plan to which the representation relates: S/K9/URA2/1

申述的性質及理由
Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
重建停車場	反對 Oppose	起公屋或私人平價樓

對草圖的建議修訂(如有的話)
Proposed Amendments to Draft Plan(if any):
起公屋或私人平價樓

對草圖作申述
Representation Relating to Draft Plan

參考編號
Reference Number: 161228-224504-48477

提交限期
Deadline for submission: 28/12/2016

提交日期及時間
Date and time of submission: 28/12/2016 22:45:04

提出此宗申述的人士
Person Making This Representation: 先生 Mr. 馬偉文

申述詳情
Details of the Representation :

與申述相關的草圖
Draft plan to which the representation relates: S/K9/URA2/1

申述的性質及理由
Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
	反對 Oppose	

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

希望若有重建，項目內會有低收入人士可享用/受惠到的設施，例如：社區中心、供青少年/老年人使用的康樂設施，而這些空間需要設有時間限制，隨時使大眾市民出入使用。

43
43

新草圖作出的申述 Representation Relating to Draft Plan		
參考編號 Reference Number:	161228-225349-99117	
提交限期 Deadline for submission:	28/12/2016	
提交日期及時間 Date and time of submission:	28/12/2016 22:53:49	
提出此宗申述的人士 Person Making This Representation:	先生 Mr. 戶主	
申述詳情 Details of the Representation :		
與申述相關的草圖 Draft plan to which the representation relates:	S/K9/URA2/1	
申述的性質及理由 Nature of and reasons for the representation:		
有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
✓	反對 Oppose	✓
對草圖的建議修訂(如有的話) Proposed Amendments to Draft Plan(if any):		
1) 樓換樓賠償 2) 私樓買唔起 3) 排公屋時間長, 應該興建公屋 4) 萬元呎價買唔起, 應該可負擔的房屋 5) 租金太貴租唔起		

就草圖作申述 Representation Relating to Draft Plan		
參考編號 Reference Number:	161228-232433-52640	
提交限期 Deadline for submission:	28/12/2016	
提交日期及時間 Date and time of submission:	28/12/2016 23:24:33	
提出此宗申述的人士 Person Making This Representation:	先生 Mr. Pang Sigi	
申述詳情 Details of the Representation :		
與申述相關的草圖 Draft plan to which the representation relates:	S/K9/URA2/1	
申述的性質及理由 Nature of and reasons for the representation:		
有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
大型商場	反對 Oppose	多元化商場及娛樂設施
對草圖的建議修訂(如有的話) Proposed Amendments to Draft Plan(if any):		
"1) 開放公共空間 2) 多元化商場及娛樂設施 3) 興建公屋"		

281

就草圖作出申述 Representation Relating to Draft Plan

參考編號
Reference Number: 161228-232816-00492

提交限期
Deadline for submission: 28/12/2016

提交日期及時間
Date and time of submission: 28/12/2016 23:28:16

提出此宗申述的人士
Person Making This Representation: 先生 Mr. Pang Sigi

申述詳情
Details of the Representation :

與申述相關的草圖
Draft plan to which the representation relates: S/K9/URA2/1

申述的性質及理由
Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
大型商場	反對 Oppose	多元化商場及娛樂設施

對草圖的建議修訂(如有的話)
Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

- "1) 開放公共空間
2) 多元化商場及娛樂設施
3) 興建公屋"

就草圖作出申述

Representation Relating to Draft Plan

參考編號
Reference Number: 161228-224701-89794

提交限期
Deadline for submission: 28/12/2016

提交日期及時間
Date and time of submission: 28/12/2016 22:47:01

提出此宗申述的人士
Person Making This Representation: 先生 Mr. 陳英倫

申述詳情
Details of the Representation :

與申述相關的草圖
Draft plan to which the representation relates: S/K9/URA2/1

申述的性質及理由
Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
/	反對 Oppose /	

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

"本人我陳英倫是榮光街31愛華大廈的業主，對市區重建局「第五輪需求主導重建項目(先導計劃)」的設施有強烈不滿，並要求整個愛華大廈(雖不足700平方米)重新考慮納入第五輪上說的(先導計劃)內，基於下列理由：
1) 本大廈足有60年舊樓，殘舊，有檢驗公司說很快成危樓！
2) 本大廈曾數多年前一直申請，業主立案法團並得到回覆若榮光街1號至27號被批准重建，將可說整個愛華大廈將可列入範圍，故說愛華大廈不足700平方米不被接納先導計劃內，實不可思議。
3) 本人十分了解S/K9/URA2/1草圖編號重建後藍圖。實際上，若市建局稍修改並接納愛華大廈入第五輪先導計劃內，對藍圖所將來興建公路或Mall或停車場等設施並不影響榮光街27號起橫貫路至銀漢街。何不重新考慮修改。
4) 若堅持不肯修改，將來重建局重建周圍公路等影響愛華大廈成為危樓(因震盪)，則愛華大廈成危樓，是誰個應負責任！！請認真答覆1-4點！！"

就草圖作申述

Representation Relating to Draft Plan

參考編號

Reference Number:

161228-230616-54338

提交限期

Deadline for submission:

28/12/2016

提交日期及時間

Date and time of submission:

28/12/2016 23:06:16

提出此宗申述的人士

Person Making This Representation:

先生 Mr. 吳先生

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates: S/K9/URA2/1

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
是次重建計劃	反對 Oppose	1. 土瓜灣重建完會少了些人情味，以前在「細街市」可以講價；重建完，少了些地方買餸。 2. 重建完形成屏風樓，好的景色以後都見唔到，重建完的樓都不是普通人買的，是有錢人才能買的。 3. 不應一次過重建，應逐棟樓重建 4. 亦應為未來住在那兒的人提供優惠購買。

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

Representation Relating to Draft Plan

參考編號
Reference Number: 161228-231038-90993

提交限期
Deadline for submission: 28/12/2016

提交日期及時間
Date and time of submission: 28/12/2016 23:10:38

提出此宗申述的人士
Person Making This Representation: 先生 Mr. 李小賣

申述詳情
Details of the Representation :

與申述相關的草圖
Draft plan to which the representation relates: S/K9/URA2/1

申述的性質及理由
Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
/	反對 Oppose /	
/	反對 Oppose /	
/	反對 Oppose /	

對草圖的建議修訂(如有的話)
Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

- "1) 興建公屋
- 2) 興建停車場
- 3) 解決榮光街圾垃及衛生問題
- 4) 解決旅遊巴太多問題
- 5) 支持小店營商, 減低物價
- 6) 善用土地, 公共空間"

**新草圖/修訂申述
Representation Relating to Draft Plan**

參考編號
Reference Number: 161228-233330-21813

提交限期
Deadline for submission: 28/12/2016

提交日期及時間
Date and time of submission: 28/12/2016 23:33:30

提出此宗申述的人士
Person Making This Representation: 先生 Mr. 梁敬生

**申述詳情
Details of the Representation :**

與申述相關的草圖
Draft plan to which the representation relates: S/K9/URA1/1

**申述的性質及理由
Nature of and reasons for the representation:**

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
-	反對 Oppose	-
-	反對 Oppose	-
-	反對 Oppose	-

**對草圖的建議修訂(如有的話)
Proposed Amendments to Draft Plan(if any):**

"鴻禧街一帶有很多特色的街道空間，其自由度恐怕是既有重建模式不能現的。強烈反對興建停車場，絕大部份區內街坊都是無車基層，為什麼會建一樣原先街坊沒有需要的設施？
要求擱置是項計劃，重新民主由下而上民主決定未來的方案，才能達到「社區為本」的目標。"

就草圖作出申述

Representation Relating to Draft Plan

參考編號

Reference Number:

161228-235710-09261

提交限期

Deadline for submission:

28/12/2016

提交日期及時間

Date and time of submission:

28/12/2016 23:57:10

提出此宗申述的人士

Person Making This Representation:

先生 Mr. 梁敬生

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates: S/K9/URA1/1

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
/	反對 Oppose	/

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

土瓜灣一帶有很多特色的街道空間，其自由度恐怕是既有重建模式不能現的。強烈反對興建停車場，絕大部份區內街坊都是無車基層，為什麼會建一樣原先街坊沒有需要的設施？

要求擱置是項計劃，重新民主由下而上民主決定未來的方案，才能達到「社區為本」的目標。”

城市規劃委員會
香港北角渣華道 333 號
北角政府合署 15 樓

2016 年 12 月 27 日

城市規劃委員會
委員先生／女士：

市區重建局鴻福街／銀漢街發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/1

意見申述

香港大學社會工作及社會行政學系實習社工學生在今年 12 月初，訪問了土瓜灣四街（銀漢街、鴻福街、啟明街及榮光街）受影響地舖商戶，包括 30 間車房及 35 間地舖，他們期望遷離現址後，能重新安置店舖。現附上有關調查結果及相關資料，期望發展局、城規會及市建局於城市規劃時，積極與區內舖戶直接對話，加以考慮重置方案。

土瓜灣鴻福街／銀漢街發展計劃（KC-010）、鴻福街／啟明街發展項目（KC-011）及榮光街發展項目（KC-012）（下稱四街）地舖主要為小型公司的工場，如車房、裝修、木行、醬油廠等，也有家庭式超市、雜貨店等。

早前市建局在區內進行店舖的「社會影響評估」報告（SOCIAL IMPACT ASSESSMENT，下稱 SIA 報告），指出這些店舖容易在他區重新復業，並無提及安置方案。在 9 至 11 月期間，問卷調查員先向店舖經營者，了解他們在重建計劃下的影響，發現經營者擔心失去現有店舖，將來難以復業。四街內，行業主要分為車房及小店兩大類，他們行業特質不同，市建局的 SIA 報告把兩者混合研究，未能反映真實影響。故本調查透過分開這兩大類經營者的意見，具體了解他們在重建下的影響。

問卷調查由實習社工學生在 12 月 5 至 16 日期間完成，土瓜灣四街有 55 間地舖（可聯絡）及 36 間車房，有 35 間地舖及 30 間車房接受訪問。



意見調查結果摘要 (詳情見附件一：土瓜灣四街店舖影響評估 問卷調查結果)

問題	車房回應	地舖回應
1 重建遷出後復業意向	<ul style="list-style-type: none"> 在 30 間車房經營者中，只有 1 人為業主，其他為租戶 這 30 車房提供多種服務，73.3%車房提供全車維修，40%車房提供汽車美容，33.3%提供汽車買賣，30%更換零件等小型維修 25 人表示希望重建遷離後會繼續營運生意 (83.3%) 24 人期望營運多 6 年或以上 (96%)，30%人希望做多 10 至 15 年，20%人希望再經營 20 年或以上 20 名受訪者指復業成本 21 萬元起 (80%) 19 人認為重建影響下，會無法重新復業 (63.3%) 24 人擔心新舖租貴 (80%) 	<ul style="list-style-type: none"> 受訪店舖東主當中有 62.9%為租戶，接近 28.6%為業主，其餘為樓梯舖東主 (8.6%)。 四街重建區遍佈不同種類商店，包括服務業(22%)、零售業(31%)、工場連辦公室(37.1%)及食肆(5.7%) 86% 受訪舖戶表示希望重建後繼續營運生意。當中 74.3%表示會經營其業務多達 20 年以上 84.6%受訪者表示需要 30 萬以上才到重置業務的合理金額 51.4%受訪者擔心重建後未能復業，另外為新舖租貴(48%)及失去現有客源 (48%)
2 對重建後的前景憂慮	<ul style="list-style-type: none"> 16 名經營者 (53.3%) 表示擔心重建帶來的影響，其中 3 人感非常擔心 10 人憂慮失業 (38.5%) 7 人指出轉行困難 (26.9%) 6 位經營者表示曾因重建問題而失眠 (23%) 8 位經營者表示曾因重建問題感焦慮 (30.8%) 	<ul style="list-style-type: none"> 22.8%店舖東主表示，重建對其健康及心理有影響(擔心與非常擔心各佔 11.4%)。 當中 7 人擔心失業(88%)，5 人擔心轉行難(62.5%)
3 對重新安置的訴求	<ul style="list-style-type: none"> 25 位經營者表示，需要市建局提供安置 (83.3%) 70%受訪車房經營者期望重新安置入多層高工廈，如新建汽車城 56.7%人期望政府活化天橋底空間，安置受重建影響車房 50%人認為停車場內可安置受影響車房 66.7%人期望市建局可在九龍區重新安置車房及復業 	<ul style="list-style-type: none"> 74.3%受訪舖戶認為，市建局除合理賠償外，需要為店舖提供安置的方案。 市建局過往曾實行的店舖安置方案當中，土瓜灣四街的舖戶對這些方案的支持度甚低 (詳情可參考問卷第 17 題)

- 20%人期望市建局在任何地點都可以安置車房，希望重新復業
 - 60%人希望市建局能助車房找新舖搬遷
- 4 對市建局賠償方案的意見
- 經營者期望賠償金額可和重開生意的成本接近，金額需要足夠支付裝修、硬件設施及租金
 - 地舖舖戶期望賠償金額可和重開生意的成本接近，金額需要足夠支付裝修、硬件設施及租金

在市建局的 KC10,11 及 12 的 SIA 報告中，忽略這批地舖行業特性，例如車房工場、工程工場、食物工場等，難以再在市區，重新尋找類似的單位復業。市建局曾有安置受重建影響商舖，例如 K28 洗衣街項目安置波鞋商戶、H18 嘉咸街項目安置街市濕檔及 K7 觀塘重建項目安置小販，商戶不但可以復業，也減少重建的阻力。

車房尋求安置方案

現時全港約有 2700 間車房，大部份都選擇在租金較平、工場空間較大的舊區地舖經營。土瓜灣四街車房經營者指出，現時租金便宜，市區難以找到約千呎、月租兩萬元以下的工場，而車房經營者支持多層工廈安置車房，促市建局及城規會積極考慮。

30 間受訪車房經營者，80%人的收入佔家庭總入息 60%以上，60%人指車房為主要收入，佔家庭總收入 80%以上。他們是家中經濟支柱，重建若無法重新安置，或造成失業或相關社會問題，車房經營者建議政府考慮安置車房方案。

市建局根據「九龍城市區更新地區諮詢平台」(DURF) 部份建議，於土瓜灣多個地點重建，而受影響車房租戶逾 300 間，重建計劃若令這 300 多間車房全部結業，將引來失業問題，而土瓜灣四街若有安置計劃可成為日後重建安置車房的「案例」，市建局及城規會實應把握今次機會，作為試點，安置受影響車房。

根據《香港房屋委員會議事備忘錄－橫洲公共房屋發展計劃文件 (HA 27/2016)》，有以下內容：「政府在 2014 年年初決定分階段發展橫洲房屋發展計劃的一個主要考慮因素是棕地問題。政府正積極探討有關棕地問題，正如署理發展局局長於 2016 年 9 月 21 日的記者會上表示：

“現時不少棕地作業，對物流、港口後勤、廢物回收、車輛維修、建築業等，都起着很重要的支援作用，亦提供不少就業機會，我們有必要小心考慮如何提供這些作業所需要的運作空間。自棕地作業專責小組在 2014 年成立後，我們做了大量工作，包括分別對洪水橋及元朗南的棕地作業分布及運作進行了調查。我們亦剛開展了顧問研究，希望以洪水橋新發展區作為試點，探討以多層工業大樓的模式，整合棕地作業的可行性，包括技術和財務方面的評估，以及探討經營和管理模式。我們預計研究會於 2018 年中或以前完成。”

由以上的發展局立場所見，不但確立了汽車維修業的社會價值，而政府也計劃以多層工廈收納車房，今次土瓜灣四街的重建，實在是好時機，試行以多層工廈收納車房的先導計劃，7 成受訪車房支持「上樓」方案，促市建局、發展局及城規會積極考慮。

而另一個逾半數人支持的安置方案是活化天橋底，以現時活化觀塘海濱天橋底的成功例子，不但可以做花園，也可以做工業用途，車房經營者主動提出這項建議，也獲逾半數車房支持。而鴻福街／銀漢街（KC 10）地庫的三層高停車場，車房經營者認為，有空間收納以汽車美容這類危險性較低的車房重置，不但可以原區安置，也可為未來的車主服務。全港逾 50 萬架私家車，只有約 2700 間車房，汽車維修業需求龐大，其社會價值不言而喻。

地舖促市建局商討安置方案

土瓜灣四街重建區遍佈不同形式及種類的店舖，大部份店舖主要服務土瓜灣區內街坊。有舖戶表示土瓜灣地舖租金較便宜，擔心重建後租金成本大增，影響重置店舖的可能性。土瓜灣各小店與區內的街坊以及其他舖戶建立了深厚的關係，店舖成為凝聚街坊的平台亦是土瓜灣店舖的一大特色，重建後的「小街小舖」應如何妥善地保留這些富有特色的社區網絡，以及安置預計繼續服務街坊的小店，尚待市建局提供合適方案。

35 間受訪店舖舖戶當中，有 83%受訪者表示需要由市建局提供安置方案，由於重建使本來小本經營街坊生意的店舖，或會因重建後舖位租金上漲以及成本大增，未能重置店舖。土瓜灣四街的店舖東主當中不乏正值中年，尚未退休，而成為店主已有一段頗長時期，對他們來說，在 50 歲左右轉行或退休都是一個十分困難的決定。部分行業包括五金店，建材店由於經常需存入、送出建材、工程工具，地舖為最理想的位置進行相關業務。近年，市建局持續推行市區更新，若不及早考慮安置地舖商戶，會造就更多因未能覓得合適舖位的店舖而結業，變相加快使部分行業面臨滅絕。

市建局過往曾推出不同形式的店舖安置方案，包括分階段重建，先建永久店舖並遷入，再拆舊舖，無縫交接至新街市（嘉咸街重建項目）；先過渡至臨時店舖再遷入新建永久店舖（觀塘物華街小販市場）；及優先以市值租金租用新建商場的零售舖位（旺角洗衣街重建項目）。但土瓜灣四街舖戶對有關方案支持度甚低，反映每個重建區舖戶對安置有不同需求。

市建局作為政府出資成立及營運的公營機構，一直強調以人為本為其工作方針，應積極落區與舖戶直接對話，了解其需要並提供完善的安置方案。

如有查詢，請聯絡：

香港大學社會工作及社會行政學系 實習社工學生

電話：[REDACTED] / [REDACTED] 彭美芳（車房相關內容） / [REDACTED] 林傲俊（地舖相關內容）

電郵：[REDACTED]

附件一：港大社會工作及社會行政學系「土瓜灣四街」店舖影響評估問卷結果
附件二：港大社會工作及社會行政學系「土瓜灣四街」店舖影響評估意見調查

港大社會工作及社會行政學系

「土瓜灣四街」店舖影響評估

問卷結果

基本回應情況

	車房	地舖
可聯絡商舖	36	55
無法聯絡受訪者	2	11
不回應	4	9
受訪者	30	35

1. 受訪者身份

	車房		地舖		整體意見	
	實數	%	實數	%	實數	%
業主：自用	1	3.3	10	28.6	11	16.9
業主：半出租半自用	0	0	0	0	0	0
租戶	29	96.7	22	62.9	51	78.5
樓梯檔佔用人	0	0	3	8.6	3	4.6
樓上舖：業主自用	0	0	0	0	0	0
樓上舖：租戶	0	0	0	0	0	0

分析：土瓜灣四街重建區內的商戶，主要為租客，特別是車房，只有一家是業主自用外，其餘29間都為租戶。而地舖方面，逾6成是租戶，而業主自用較多，約3成為業主舖自用。

2. 受訪者個人背景

年齡 每月收入	車房		地舖		整體意見	
	實數 26-70歲 1-30萬元	%	實數 30-60歲 1至8萬元	%	實數 26-70歲 1-30萬元	%
收入佔家庭總收入比例						
80-100%	18	60	11	31.4	29	44.6
60-80%	6	20	8	22.9	14	21.5
40-60%	3	10	6	17.1	9	13.8
20-40%	1	3.3	3	8.6	4	6.2
1-20%	1	3.3	1	2.9	2	3.1
0%	0	0	0	0	0	0

分析：在調查的受訪者數據顯示，六成車房經營者指他們的收入佔家庭總收入8成以上，其中部份更反映是100%的經濟來源，反映車房經營者一旦失去工場，將變成「手停口停」的失業大軍。而地舖有約1/3人指出，他們為經濟支柱，收入佔家庭總入息逾8成以上，逾半數人指收入佔家庭總比例6成以上。

3. 店舖用途

	車房		地舖		整體意見	
	實數	%	實數	%	實數	%
工場連辦公室	0	0	13	37.1	13	20
車房	30	100	0	0	30	46.2
零售	0	0	11	31.4	11	16.9
辦公室	0	0	1	2.9	1	1.5
服務業	0	0	8	22.9	9	13.8
食肆	0	0	2	5.7	2	3.1
其他	0	0	0	0	0	0

分析：車房及工場是重建區內（KC 10-12）主要的店舖用途，若重建後想再遷入九龍城區工業用途商舖復業，店主擔心難找到面積相若的店舖，而這批小型工業店舖，未來復業面臨貴租金威脅，有店主已擔心要失業。31.4%地舖指用作零售用途，前舖後倉的運作模式，適合這類零售小店。

4. 店舖面積

呎	車房		地舖		整體意見	
	實數	%	實數	%	實數	%
50或以下	0	0	1	2.9	1	1.5
51-100	0	0	4	11.4	4	6.2
101-500	0	0	3	8.6	3	4.6
501-1000	30	100	15	42.9	45	69.2
1001-1500	0	0	9	25.7	9	13.8
1501-2000	0	0	3	8.6	3	4.6
2000+	0	0	0	0	0	0

分析：土瓜灣四街的街舖特色是地舖較長較窄身，車房為例，一般可同時在長方型的舖內，放置3部汽車做維修，他們的工場同樣900多呎，沒有間隔。地舖方面主要為大單位，逾千呎的舖佔1/3。

5. 遷入年期

	車房		地舖		整體意見	
	實數	%	實數	%	實數	%
凍結前遷入	30	100	34	97.1	64	98.5
凍結後遷入	0	0	1	2.9	1	1.5
註明年份	1982- 2016		1961- 2016			
1年或以下	1	3.3	3	8.6	4	6.2
1-5年	4	13.3	7	20	11	16.9
6-10年	3	10	4	11.4	7	10.8
11-15年	3	10	4	11.4	7	10.8
16-20年	15	50	1	2.9	16	24.6
20年+	3	10	16	45.7	19	29.2

分析：車房主要經營年期為16-20年；而大部其他地舖則經營超過20年。同時有26歲的年輕車房經營者，2016年初選擇在土瓜灣四街作創業的啟動點，也有34-39歲的3位車房合伙人合作創業，反映土瓜灣四街是年輕人創業的起動好地方，今次的重建不但衝擊他們的發展大計，他們都尋求安置方案，並非單賠償能解決生意損失。

6. 選擇本地點營商原因（可選多項）

	車房		地舖		整體意見	
	實數	%	實數	%	實數	%
方便上落貨	9	30	13	37.4	22	33.8
租金平	24	80	20	57.1	44	67.7
地點近供應商	13	43.3	3	8.6	16	24.6
行業在該區有長久歷史	9	30	8	22.9	17	26.2
聚群效應	11	36.7	1	2.9	12	18.5
客源充足	9	30	12	34.3	21	32.3
鄰里關係好	10	33.3	14	40	24	36.9
自置物業	1	3.3	9	25.7	10	15.4
店舖適合本行業	16	53.3	6	17.1	22	33.8
其他	2	6.7	2	5.7	4	6.2
其他（詳情）	被舊業主加租					

分析：車房及地舖舖戶反映土瓜灣四街租金便宜，地舖方便上落貨及位置及舖位面積適合經營業務，而鄰里關係良好亦是舖戶選擇地舖營業的主要原因。

7. 對現時於土瓜灣營商環境的意見

	車房		地舖		整體意見	
	實數	%	實數	%	實數	%
非常滿意	2	6.7	7	20	9	13.8
滿意	19	63.3	9	25.7	28	43.1
無意見	7	23.3	10	28.6	17	26.2
不滿意	2	6.7	9	25.7	11	16.9
非常不滿意	0	0	0	0	0	0

8. 本區社區經濟網絡意見

	車房		地舖		整體意見	
	實數	%	實數	%	實數	%
非常滿意	1	3.3	2	5.7	3	4.6
滿意	18	60	9	25.7	27	41.5
無意見	8	26.7	18	51.4	26	40
不滿意	3	10	6	17.1	9	13.8
非常不滿意	0	0	0	0	0	0
原因 (可選多項)						
多元化	6	20	7	20	13	20
提供較相宜售價給客人	12	40	15	42.9	27	41.5
和顧客有良好的鄰里關係	4	13.3	19	54.3	23	35.4
店舖間關係友好	25	83.3	17	48.6	42	64.6
為附近商店提供客源	8	26.7	4	11.4	12	18.5
其他	2	0	6	17.1	8	12.3
其他 (詳情)	方便買零件、顧客住附近					

分析：第7及8題，車房對於現時的營商環境感滿意，車房之間也因為「只做熟客生意」故競爭相對較少，而同一街上的車房都有互相合作的潛規則，他們在做生意的同時，也會照顧對方感受，不會因車輛阻塞而爭吵。而部份車房更成為樓上住客的暫託點，有家長會請車房老闆幫忙照顧一下小朋友，鄰里關係良好。

9. 是否支持土瓜灣KC010-012重建

	車房		地舖		整體意見	
	實數	%	實數	%	實數	%
非常支持	0	0	4	11.4	4	6.2
支持	11	36.7	18	51.4	29	44.6
無意見	9	30	5	14.3	14	21.5
不支持	9	30	7	20	16	24.6
非常不支持	1	3.3	1	2.9	2	3.1

分析：由車房的回應可看到支持、反對及無意見者數量相若，反映他們陷於兩難的決定。反對重建的車房經營者認為，重建奪去經營的空間，變相搶走生計，對未來感徬徨，憂慮失業。而支持重建者深深體會舊樓滲水、石屎剝落的危險，故期望市建局趕走車房，也要提供安置機會復業。在地舖方面，重建受到業主自用舖的歡迎，但有逾1/5人不支持重建，無法復業的問題困擾他們。

10. 重建對店舖影響 (可選多項)

	車房		地舖		整體意見	
	實數	%	實數	%	實數	%
無法重開專業	19	63.3	18	51.4	37	56.9
新舖租貴	24	80	17	48	41	63.1
新舖售價貴	0	0	6	17	6	9.2
失去現有客源	14	46.7	17	48	31	47.7
失去聚群效應	9	30	1	2.8	10	15.4
失去現時好的鄰里關係	9	30	11	31.4	20	30.8
行業獨特而難去其他地區	15	50	7	20	22	33.8
其他	3	10	0	0	3	4.6
其他 (詳情)	難尋新舖、店舖限制多、工廈太貴租					

分析：重建對車房及地舖舖戶的主要影響將來無法重開業務、新舖租金昂貴以及失去現有客源。而對車房東主的其他影響為難尋新舖、店舖限制多、工廈租金昂貴。反映即使商戶得到賠償，復業仍面對很大挑戰。

11. 重建計劃下需要解僱員工

	車房		地舖		整體意見	
	實數	%	實數	%	實數	%
需要	9	30	3	8.6	12	18.5
不需要	21	70	26	74.3	47	72.3
未決定	0	0	6	17.1	6	9.2
涉及多少人	2-5人		6		8-11人	

分析：車房在重建影響下，一旦結業，30間車房只涉及2至5人被解僱，反映他們是「一人生意」，即是老闆身兼員工，除了營商，同時也要「落手落腳做」的技工，車房工場是他們賴以維生的地點。而地舖受影響的情況相若，小店多數是由一至兩人經營。

12. 重建對商舖東主健康及心理影響

	車房		地舖		整體意見	
	實數	%	實數	%	實數	%
完全不擔心	1	3.3	4*	11.4	5	7.7
不擔心	3	10	21*	60	24	36.9
無意見	10	33.3	2	5.7	11	16.9
擔心	13	43.3	4	11.4	17	26.2
非常擔心	3	10	4	11.4	7	10.8

*舖戶指生意尚未發生，所以現時及不擔心

憂慮問題（可選多項）	(總數16)		(總數8)			
失業	10	62.5	7	88	17	42.5
轉行難	7	43.8	5	62.5	12	30
其他	1(難找舖)	6.25	0	0	0	0
憂慮反應（可選多項）	(總數16)		(總數8)			
失眠	6	37.5	3	37.5	9	22.5
焦慮	8	50	2	25	10	25
其他	0	0	0	0	0	0
曾求助	0	0	2	25	2	5
無求助	9	56.3	6	75	15	37.5

分析：車房和一般行業不同，在空間、地段及硬件方面的條件不同。有車房經營者指，因為車房在市區生存空間已不多，因黃大仙的士氣爆，住宅樓下的地舖也不可再經營車房，舊區中的地舖本來是最合適的地點，好處如樓底高、租平、街道不繁忙等，但日後離開土瓜灣四街後，車房生計變相告終，有經營者在重建宣佈後（今年6月）持續多日失眠，心理困擾不容忽視。

13. 你期望市建局提供哪些資訊 (可選多項)

	車房		地舖		整體意見	
	實數	%	實數	%	實數	%
賠償	20	66.7	26	74.3	45	70.8
安置	18	60	20	57.1	38	58.5
(*現有賠償政策不包安置)						
其他	3	10	3	8.6	3	4.6
其他 (詳情)			職業再培訓			

分析：車房及地舖舖戶主要期望市建局提供更多有關賠償及安置的資訊，對於期望重置的舖戶來說，這些資訊對其計劃將來重置尤關重要，市建局不應忽視持續提供相關資訊的重要性。

14. 是否需要市建局提供安置

	車房		地舖		整體意見	
	實數	%	實數	%	實數	%
需要	25	83.3	26	74.3	51	78.5
不需要	5	16.7	9	25.7	14	21.5
原因	找舖難		找舖難			
			、繼續			
			經營			

分析：車房及地舖合共78%東主表示需要由市建局提供安置，市建局檢討重建規劃對商舖的生存的影響，積整考慮推行除賠償外，針對商戶安置方案。

15. 受訪車房提供服務種類 (可選多項)

	車房 實數	%
全車維修	22	73.3
汽車美容	12	40
換零件/軟	9	30
汽車買賣	10	33.3
其他	0	0

分析：車房的經營模式不只維修車輛，主要的全車維修，一般設置打樁式的升降台，可全車升高逾2米，讓維修員可站在車底修理；也有硬件較少的汽車美容，包括換色、打蠟、洗車等服務；而汽車買賣也是不少車房同時經營的業務。

16. 車房安置方案建議 (可選多項)

	車房 實數	%
建新汽車城 (如大圍交通城)	21	70
天橋底活化	17	56.7
政府空置車場 (短期租約)	8	26.7
停車場連車房	15	50
其他	3	10
其他 (詳情)	農地、新界棕地、工廈地舖	
安置地點		
九龍	20	66.7
新界	1	3.3
香港島	1	3.3
任何地點	6	20
其他	2	6.6
其他 (詳情)	按實際情況, 暫時未能評估	
期望市建局協助		
協助找新舖	18	60
賠償金額	9	30
其他	3	10
其他 (詳情)	對市建局無期望, 認為市建局無視車房安置需要	

分析:

根據香港房屋委員會議事備忘錄：橫洲公共房屋發展計劃文件 (HA 27/2016)，有以下內容：「政府在 2014 年年初決定分階段發展橫洲房屋發展計劃的一個主要考慮因素是棕地問題。政府正積極探討有關棕地問題，正如署理發展局局長於 2016 年 9 月 21 日的記者會上表示：

“現時不少棕地作業,對物流、港口後勤、廢物回收、車輛維修、建築業等,都起着很重要的支援作用,亦提供不少就業機會,我們有必要小心考慮如何提供這些作業所需要的運作空間。自棕地作業專責小組在 2014 年成立後,我們做了大量工作,包括分別對洪水橋及元朗南的棕地作業分布及運作進行了調查。我們亦剛開展了顧問研究, 希望以洪水橋新發展區作為試點,探討以多層工業大樓的模式,整合棕地作業的可行性,包括技術和財務方面的評估,以及探討經營和管理模式。我們預計研究會於 2018 年中或以前完成。”

由以上的發展局立場所見,不但確立了汽車維修業的社會價值,而政府也計劃以多層工廈收納車房,今次土瓜灣四街的重建,實在是好時機,以多層工廈收納車房的先導計劃,7成受訪車房支持「上樓」方案,促市建局、發展局及城規會考慮。

而另一個逾半數人支持的安置方案是活化天橋底,以現時活化觀塘海濱天橋底的成功例子,不但可以做花園,也可以做工業用途,車房經營者主動提出這項建議,也獲逾半數車房支持。

而鴻禧街／銀漢街 (KC 10) 地庫的三層高停車場，車房認為有空間收納以汽車美容這類危險性較低的車房重置，不但可以原區安置，也可為未來的車主服務。

17. 地舖安置方案建議 (可選多項)

店舖租客 原則	地舖 實數 (總數22)	%
店舖重置安排		
分階段重建, 先建永久店舖並遷入, 再拆舊舖, 無縫交接	11	42.3
先過渡至臨時店舖, 再遷入新建永久店舖	1	3.8
優先以市值租金, 租用新建商場的零售舖位	4	15.4
以特惠租金優先遷入小街小舖	5	22.7
以市值租金遷入小街小舖	1	4.6
遷往他區位置	0	0
九龍	2	9.1
新界	0	0
港島區	0	0
任何地區	0	0
其他	10	38.5
其他 (詳情)		參考逸東邨「香港街市」於街市 濕檔外圍重置地舖小店; 增加工廈地舖位置予五金店及工場
業主	(總數13)	
安置方式: 新落成的小區內重置 (舖換舖)	3	23.1
遷往他區位置: 九龍	3	23.1
遷往他區位置: 新界	1	7.7
遷往他區位置: 港島區	0	0
遷往他區位置: 任何地點	0	0
其他	10	76.9
其他 (詳情)		於土瓜灣區提供舖換舖

分析: 數據反映過往市建局曾執行的重置方案對土瓜灣四街地舖舖戶幫助不大, 較多人贊成的只有參考嘉咸街重建項目的分階段重建, 無縫交接到新市場。但由於土瓜灣四街舖戶不論業主或租戶各自都有不同的需要, 舖戶期待一個適切他們自身需要的安置方式。

13. 重開業務計劃

	車房		地舖		整體意見	
	實數	%	實數	%	實數	%
未決定	3	10	0	2.9	3	4.6
會重開	25	83.3	30	85.7	55	84.6
預計成本：5-10萬元	1	4	1	3.3	2	3.1
預計成本：11-20萬元	4	16	2	6.7	6	9.2
預計成本：21-30萬元	7	28	1	3.3	8	12.3
預計成本：30萬元+	11	44	11	84.6	14	21.5
其他	2	8	2	5.7	23	35.4
其他（詳情）	有個案要求最少100萬元才能重開車房		未能預計重建後舖位租金市價及各項安置成本			
預計復業後經營年期						
1-5年	1	3.3	4	11.4	5	7.7
6-10年	6	20	0	0	6	9.2
11-15年	9	30	0	0	9	13.8
16-20年	3	10	0	0	3	4.6
20年+	6	20	26	74.3	32	49.2
預計新僱員人數	2人					
不會重開	2	6.7	5	14.3	7	10.8
解僱員工	2-5人		6人		8-11人	
會轉行	1	3.3	0	0	1	1.5
不會轉行	0	0	5	14.3	5	7.7

分析：受訪車房與地舖舖戶當中有84%表示期望重開業務，更有7成舖戶表示復業後會營經超過20年，反映車房及地舖舖戶均需要更長遠、穩定的重置安排。

19. 市建局現時對商舖的賠償方案

租戶	車房		地舖		整體意見	
	實數	%	實數	%	實數	%
知道相關賠償安排	28	96.6	12	54.6	40	61.5
不知道相關賠償安排	1	3.4	10	45.5	11	16.9
清楚相關安排	24	82.8	10	45.5	34	52.3
不清楚相關安排	5	17.2	12	54.6	17	26.2
業主						
知道相關賠償安排	1	100	3	23.1	4	6.2
不知道相關賠償安排	0	0	10	76.9	10	15.4
清楚相關安排	1	100	3	23.1	4	6.2
不清楚相關安排	0	0	10	76.9	10	15.4

分析：約5成地舖表示不清楚賠償的相關安排，反映舖戶尚未完全掌握賠償的計算方法，對期望重開業務的舖戶的重置安排有一定的影響。

結語：市建局在社會影響評估中，把車房及地舖兩者混為一談，重建對他們的影響各有不同，我們期望透過今次的問卷調查，具體及真實地反映車房及地舖的重建影響。一間舖背後是一個家庭，業主無法復業，可能只是個別情況，但重建的大浪衝擊著土瓜灣，數以百計的地舖及車房面對同樣的困境，政府、發展局、市建局及城規會的當權者，請正視！

(完)

此申述的附件二(問卷)不包括在此文件。

Attachment II (questionnaire form) of this Representation not included in this document.

城市規劃委員會

香港北角滙華道 333 號

北角政府合署 15 樓

2016 年 12 月 23 日

執事先生 / 女士，

市區重建局鴻福街 / 銀漢街發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/1

意見申述

本人乃 [REDACTED] 舖之租戶，在土瓜灣經營業務超過 17 年，主要經營售賣食物、飲品及調味料等雜貨零售業務，店舖存放各式貨物予不同地方、國籍，包括東南亞、香港以及內地客人選擇，為區內絕無僅有提供多種類貨品的雜貨店，使區內居民不用跨區到其他地方購買所需物品，深受附近街坊歡迎。

本人與區內街坊相處融洽，店舖亦主要依靠街坊客源，一直十分滿意在此地舖經營業務。本人視經營此店為終身事業，因此十分擔心將來重建後未能負擔昂貴的店舖租金、難以從新建立顧客網絡及昂貴重置開支(包括裝修、重置水電等)以致將來難於經營甚至未能復業，促使本人將來的經濟及生活陷於困境。

因此我們期望城規會及市建局除了足夠的賠償外，可提供合適的安置方案，包括實行分階段重建，並無縫交換到其他市集/市場/地舖於土瓜灣繼續經營或提供其他安置方案，讓我們可繼續於土瓜灣營運店舖。

若有任何查詢，可致電 [REDACTED] 與本人聯絡，懇請城規會關注及考慮土瓜灣鴻福街 / 銀漢街重建發展計劃，對本人及本區的長遠影響。



簽名： [REDACTED]

姓名： [REDACTED]

001

Town Planning Board Section
15th floor, North Point Government Offices
333 Java Road, Hong Kong

28th December 2016

Sir/Madam,

Draft Urban Renewal Authority Hung Fook Street/Ngan Hon Street Development Scheme Plan (S/K9/URA2/1)

Representation

I am the operator of Indian grocery store at [REDACTED], we mainly provide the Indian foods, commodities and seasonings for the South Asian residents in To Kwa Wan.

My business is mainly relying on To Kwa Wan South Asian residents, and we are having a very good relationship with them and providing different goods they needed. I am concerning about when the urban renewal project was started, I will very difficult to find another place with reasonable rent to restart my business. And after the re-allocation, it will difficult to build the new customer network again. I am afraid that it might cause the financial problem for my family if I loss my job.

I hope the Urban Renewal Authority could consider our difficulties and come to discuss with us about the feasible suggestion for re-allocate my business.

If you have any further enquiry, please feel free to contact us by

[REDACTED]
[REDACTED]

Signature :

Singh.

Name :

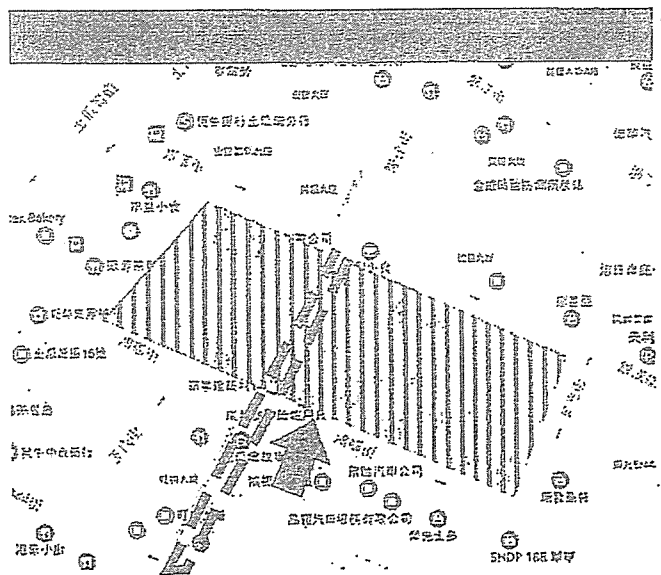
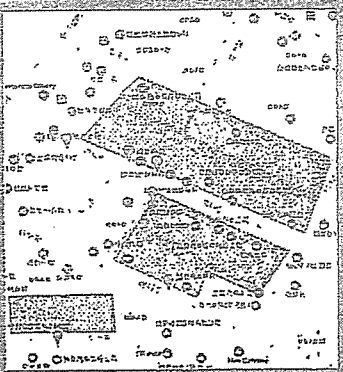
HARJIT SINGH.

28/12/16



URA2: 鴻福街/銀漢街 重建事件簿

2016年6月3日
市建局宣布重建項目



2016年10月7日
 城規會討論草圖S/K9/URA2/1:
 社區停車場入口 (箭咀位置)
 一個大型地下停車場, 提供泊
 車位、上落客貨處及旅遊車泊
 位。
 目的: 滿足區內居民及市民
 的生活需要。

繞行過新馬路 (虛線範圍)
 貫穿環安街、榮光街、啟明街、
 鴻福街及銀漢街。
 目的: 改善區內交通道路狹
 窄情況。

2016年6月3日市建局開
 展三個九龍城區重建項目
 (包括鴻福街/銀漢街項目
 鴻福街/啟明街項目
 榮光街項目) 並採用的
 全面、新發展模式在鴻
 福街/銀漢街項目已經城
 市規劃委員會討論。該項
 目地盤中興建一個地下
 停車場, 用意向來改善區
 內交通, 以配合項目的計
 劃進行公眾

2016年10月28日
 城規會已公佈草圖供公眾查閱...
 並向市民接收申述...
 對重建後發展有咩
 意見呀?
 係時候出聲啦!
 截止日期: 2016年12月28日

2016年6月3日
 市建局宣布重建項目範圍, 並3天進行凍結人口登記。
 位置: 鴻福街1至51號 (單數)
 銀漢街2至42A號 (雙數)
 受影響: 約1500人, 約435個業權,
 約700伙住戶

向城規會為社區計劃願 鴻福街/銀漢街發展草圖 (草圖編號: S/K9/URA2/1) 致城市規劃委員會

我對上列重建後發展有以下意見:

我不想未來的士瓜
 仔有很多相13)的
 連發筒仔

姓名: *Shirley Chan*
 電話: *[Redacted]*
 地址: *[Redacted]*
 (如必需填寫)

你可以經以下概途徑向城規會諮詢發展:
 1) 郵寄, 將呢封申述填妥, 對摺, 封上膠紙, 貼上郵票, 寄出
 2) 申述網站: 留意我哋Facebook, 會有網上申述嘅網站
 3) 將你寫好嘅意見, 連同草圖編號(S/K9/URA2/1)電郵到:
 tpbpd@pland.gov.hk

重建是讓我們重新開始 建立屬於我們更好的社區



PLANNING COMMITTEE

2016-DEC-23, A.M. 11:50

DEPARTMENT OF PLANNING

草圖編號: S/K9/URA2/1

\$1.70 中國區港

1:10000 1:10000



香港，小角
清華道333號
北角政府會署
15樓
城市規劃委員會秘書處收

為社區許個願

向城規會

為社區許個願

S/K9/URA2/1

Deadline: 28/11/2016

圖章/圖章號碼

CR12: 渣打銀行

住得起

香港依家有好多空置既私人樓有人住得起，
另一邊廂香港好多人住緊劏房、天台屋、工廈，
市建局應該要起我地負擔得起既房屋

住得好

土瓜灣好多傳統及家庭式小店，
幫襯既都係區內街坊，嘢野價廉物美。
重建後我都想見返佢地。

共享空間

土瓜灣好多空地，佢哋
可以任意我打邊爐、打牙擦
市建局打邊爐起道區停車場

我覺得

如果有得我東社區設施

我會想要

紅土社區達人



X

土家故事館

想了解更多

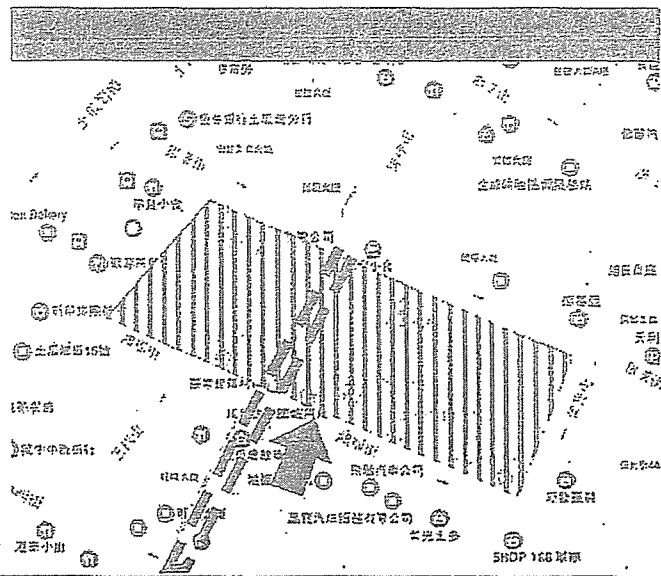
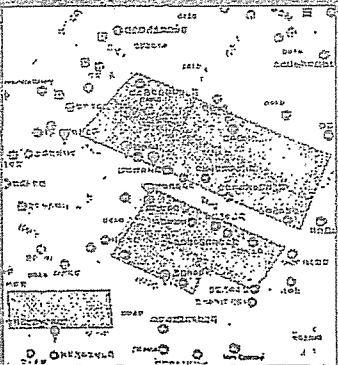
可致電...

3689-5319

查詢。

URA2: 鴻福街/銀漢街 重建事件簿

2016年6月3日
市建局宣布重建項目



2016年6月3日

市建局宣布重建項目範圍，並3天進行凍結人口登記。
位置：鴻福街1至51號（單數）
銀漢街2至42A號（雙數）
受影響：約1500人，約435個業權，
約700伙住戶

2016年10月7日

城規會討論草圖S/K9/URA2/1：
社區停車場入口（箭咀位置）
一個大型地下停車場，提供泊車位、上落客貨處及旅遊車泊位。
目的：滿足區內居民及市民的生活需要。

擬打通新馬路（虛線範圍）
貫穿環安街、榮光街、啟明街、
鴻福街及銀漢街。
目的：改善區內交通道路狹窄情況。

2016年10月28日

城規會已公佈草圖供公眾查閱...
並向市民接收申述...
對重建後發展有咩意見呀？
係時候出聲啦！

截止日期：2016年12月28日

2016年6月3日市建局開展三個九龍城區重建項目（包括鴻福街/銀漢街項目、榮光街項目）...
全區區內新發展項目中，城規會正考慮在區內興建一個地下停車場...
城規會正考慮在區內興建一個地下停車場...
城規會正考慮在區內興建一個地下停車場...

向城規會為社區訴個願

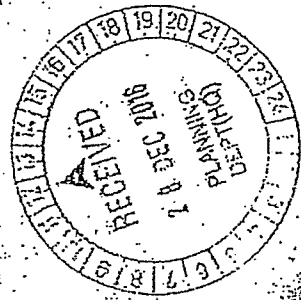
我對上區重建後發展有以下意見:

新發展機會多，重建後，其發展以
大眾修樓宇已超過五十年，現最大以修
修樓宇，測下來，時候未重建。
旅遊巴士在樓下，所有車都容易過，
但係未重建，

姓名*: CHAN Ho1 HA
電話*: [REDACTED]
地址*: [REDACTED]

你仲可以經以下嘅途徑回城規會講你點睇重建發展：
1) 郵寄，將呢封申述填寫，對摺，封上膠紙，貼上郵票，寄出
2) 申述網站：留意我哋嘅Facebook，會有網上申述嘅網站
3) 將你嘅好嘢意見，連同草圖編號(S/K9/URA2/1)電郵到：
tpbpd@pland.gov.hk

重建是讓我們重新開始 建立屬於我們更好的社區



草圖編號：S/K9/URA2/1

寄：香港：北角
渣華道333號
15樓
城市規劃委員會秘書處收

中國郵政
3 \$170 中國郵政
HONG KONG CHINA



為社區許個願

向城規會

為社區許個願

S/K9/URA2/1

Deadline: 28/12/2016

CR22 雅麗珊徑/維多利亞道

住得起

香港依家有好多空置既私人樓行人住得起，
另一邊廂香港好多人住緊劏房、天台屋、工廈，
市建局應該要起我地負擔得起既房屋

住得好

土瓜灣好多傳統及家庭式小店，
幫襯既都係區內街坊，啲野價廉物美。
重建後我都想見返佢地。

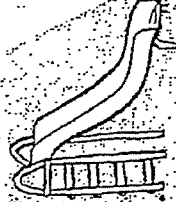
共享空間

土瓜灣好多空地，石躉，
可以任意我打躉、打牙散，
市建局打算起社區停車場，

我覺得

如果有得我揀社區設施

我會想要



紅土社區達人

X

土家故事館

想了解更多
可致電...

3689 5310

查詢。



Our File Ref: PDP/KC-010

13 February 2017

By Fax and By Post
(Fax no. 2877 0245)

Secretary, Town Planning Board
15/F, North Point Government Offices,
333 Java Road, North Point
Hong Kong

Dear Sir/Madam,

Submission of Comments in respect of Representations to the
Draft Urban Renewal Authority Hung Fook Street / Ngan Hon Street Development
Scheme Plan No. S/K9/URA2/1

I refer to the representations published by the Town Planning Board (TPB) in respect of the Draft Urban Renewal Authority Hung Fook Street / Ngan Hon Street Development Scheme Plan No. S/K9/URA2/1.

Urban Renewal Authority has prepared comments on the representations in respect of the above Development Scheme Plan. In accordance with section 6A(1) of the Town Planning Ordinance, the following documents are submitted for consideration by the TPB:-

- 1) Duly signed Form No. S6A; and
- 2) Comments on Representation (total 11 pages, Refer to Appendix I).

Should you have any enquiry on the draft DSP submission, please feel free to contact Mr. Matthew Law at 2588 2176. Thank you very much.

Yours sincerely,



Mike Kwan
Assistant General Manager
Planning and Design

Enclosure

(By Fax Only)

c.c.: DPO/KIn, PlanD (Attn: Mr. Tom Ip) (Fax No.: 2894 9502)

RT/MK/ML

W:\0_116.1.1\14\14040-D-Project\CURRENT\TKC-010 (Hung Fook St & Ngan Hon St)\0077242412\enquiry letter to TPB_20170215 (submission of comments on representations).doc

caringorganisation

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Reference No. 檔案編號	
	Date Received 收到日期	

- The comment should be made to the Town Planning Board (the Board) before the expiry of the specified period for making comment on the representation. The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board, 15/F., North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
意見必須於指定對申述提出意見的期限屆滿前向城市規劃委員會（下稱「委員會」）提出，填妥的表格及支持有關意見的文件（倘有），必須送交香港北角渣甸道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會秘書收。
- Please read the "Town Planning Board Guidelines on Submission and Publication of Representations, Comments on Representations and Further Representations" before you fill in this form. The Guidelines can be obtained from the Secretariat of the Board (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), or downloaded from the Board's website at <http://www.info.gov.hk/tpb/>.
填寫此表格之前，請先細閱有關「根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」的城市規劃委員會規劃指引。這份指引可向委員會秘書處（香港北角渣甸道 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）（香港北角渣甸道 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，亦可從委員會的網頁下載（網址：<http://www.info.gov.hk/tpb/>）。
- 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, preferably in both English and Chinese. The comment may be treated as not having been made if the required information is not provided.
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。提出意見的人士須以打印方式或以正楷填寫表格，填寫的資料宜中英文兼備。倘若未能提供所需資料，則委員會可把有關意見視為不會提出論。

1. Person Making This Comment (known as "Commenter" hereafter) 提出此份意見的人士（下稱「提意見人」）	
Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*) Urban Renewal Authority	
2. Authorized Agent (if applicable) 獲授權代理人 (如適用)	
Name 姓名/名稱 (Mr./Mrs./Miss/Ms./Company/Organization* 先生/夫人/小姐/女士/公司/機構*)	
3. Details of the Comment 意見詳情	
Draft plan to which the comment relates 與意見相關的草圖	S/K9/URA2/1
Representation(s) to which the comment relates (please specify the representation number) 與意見相關的申述（請註明申述編號）	Refer to Appendix I

* Delete as appropriate
Please fill "NA" for inapplicable item

* 請刪去不適用者
請在不適用的項目填寫「不適用」

Parts 1, 2 and 3 第 1、第 2 及第 3 部分

4. Plans, Drawings and Documents 圖則、繪圖及文件

Please list location plans, sites plans, other relevant plans, drawings and other documents submitted with the comment. For coloured drawings/plans or plans/drawings larger than A3 size, 90 copies each should be provided. For other supplementary documents, e.g. reports on impact assessment, 90 copies each should be submitted.

請列明連同意見一併遞交的位址圖、地盤平面圖、其他相關圖則、繪圖及其他文件。倘有圖則繪圖為彩圖或超過A3大小，須一式90份。至於其他補充文件（例如：影響評估報告），則須一式90份。

5. Signature 簽署

Signature
簽署


MIKE KWAN

Name in Block Letters 姓名（以正楷填寫）

"Commenter"/Authorized Agent*
「提意見人」/獲授權代理人*

Assistant General Manager, Planning and Design

Position (if applicable) 職位（如適用）

Professional

Qualification(s) 專業資格

Member 會員 / Fellow 資深會員* of

 HKIP HKIA HKIS HKIE HKILA

Others 其他

on behalf of
代表

Urban Renewal Authority

Company/Organization Name and (if applicable)

公司/機構名稱及蓋章（如適用）

Date
日期

13 February 2017



Statement on Personal Data 個人資料的聲明

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

- (a) the processing of this comment which includes making available the name of the "commenter" for public inspection when making available this comment for public inspection; and
- (b) facilitating communication between the "commenter" and the Secretary of the Board/Government departments

in accordance with the provisions of the Town Planning Ordinance and the relevant Town Planning Board Guidelines.

委員會就這份意見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) 處理這份意見，包括公布這份意見供公眾查閱，同時公布「提意見人」的姓名供公眾查閱；以及
- (b) 方便「提意見人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the "commenter" in this comment may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

「提意見人」就這份意見提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第 1 段提及的用途。

3. A "commenter" 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，「提意見人」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，其地址為香港北角波道 333 號北角政府合署 15 樓。

* Delete as appropriate

Please fill "NA" for inapplicable item
「✓」 at the appropriate box

* 請刪去不適用者

請在不適用的項目填寫「不適用」

請在適當的方格內加上「✓」號

Parts 4 and 5 第 4 及第 5 部分

根據城市規劃委員會對市區重建局鴻福街/銀漢街發展計劃草圖申述的分類，市區重建局(市建局)就各項申述有以下的意見：-

1.

<p>申述編號： TPB/R/S/K9/URA2/1-1 至 TPB/R/S/K9/URA2/1-5</p> <p>有關事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 支持重建
<p>市建局回應：</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 知悉及感謝有關支持重建的申述。 ◦ 當鴻福街/銀漢街發展計劃圖獲核准後，會儘快落實重建。

2.

<p>申述編號： TPB/R/S/K9/URA2/1-6 至 TPB/R/S/K9/URA2/1-11</p> <p>有關事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 支持興建停車場及/或原區安置
<p>市建局回應：</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 知悉及感謝有關支持重建的申述。 ◦ 根據發展計劃的建議，社區停車場將滿足小區重建需求及提供4個旅遊巴泊位。 ◦ 根據現行補償政策，安置單位由房屋委員會/房屋協會或市區重建局提供，視乎區內安置單位的供應，現階段未能保證所有合資格的住戶能獲原區安置。

3.

申述編號：TPB/R/S/K9/URA2/1-12 至 TPB/R/S/K9/URA2/1-13

有關事項

- 支持保留地區小店
- 支持興建公屋和公園及保留街市

市建局回應：

- 保持周邊地區及鄰近地方的連續街道面，延續區內地舖以小店為主的氛圍亦是發展計劃的其中一個設計目標。
- 根據現時政府政策，市建局只可重建商住樓宇於私人市場出售。
- 玉成街並不屬發展計劃範圍之內，而發展計劃內亦沒有街市。

4.

申述編號：TPB/R/S/K9/URA2/1-14 至 TPB/R/S/K9/URA2/1-17

有關事項

- 支持重建，但反對市區重建局(市建局)的做事手法、重建程序、或搬遷理由。

市建局回應：

- 知悉及感謝有關支持重建的申述。
- 市建局是依據《市區重建局條例》、《市區重建策略》及《城市規劃條例》所規定的程序推行是次發展計劃。

5.

<p>中述編號：TPB/R/S/K9/URA2/1-18</p> <p>有關事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 支持公屋安置及反對興建停車場
<p>市建局回應：</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 根據現行補償政策，受重建計劃影響的住宅租客可選擇現金補償或安置(須符合有關資格)。安置單位由房屋委員會/房屋協會或市區重建局提供。 ◦ 設置停車場是基於「香港規劃標準與標則」的要求，統計小區重建需求而提供。發展計劃亦是市建局於九龍城/土瓜灣區以全面及整體方式進行「小區規劃研究」的項目，提供社區停車場的目的，是避免將來每個發展項目因提供獨立的車場出入口而令行車及行人受到阻礙，並希望保持周邊地區及鄰近地方的連續街道面。

6.

<p>中述編號：TPB/R/S/K9/URA2/1-19</p> <p>有關事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 支持保留區內小店，但反對重建及興建商場
<p>市建局回應：</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 發展計劃內的樓宇狀況差，樓梯的混凝土剝落及出現裂痕，部份樓宇天台有疑似建築物，居住環境不理想，需透過重建符合現今標準的樓宇去改善區內情況。 ◦ 發展計劃的基座包括地下、第二及三層屬商業部份，主要為社區提供購物設施。

Appendix I

7.

申述編號：TPB/R/S/K9/URA2/1-20

有關事項

- Support high-density residential development, but oppose the housing flat size

市建局回應：

- According to the Planning Report submitted to the Town Planning Board on 10 June 2016, the average flat size of the proposed development is about 45m².
- Affected tenants, if eligible, are entitled to be rehoused in public housing unit. URA will identify rehousing units in the same district of the development scheme as far as possible.

8.

申述編號：TPB/R/S/K9/URA2/1-21 至 TPB/R/S/K9/URA2/1-23

有關事項

- 反對重建程序或重建模式

市建局回應：

- 市建局是依據《市區重建局條例》、《市區重建策略》及《城市規劃條例》所規定的程序推行是次發展計劃。
- 根據現行補償政策，受重建計劃影響的住宅租客可選擇現金補償或安置（須符合有關資格）。安置單位由房屋委員會/房屋協會或市區重建局提供，市區重建局會盡量物色發展計劃附近屋邨的空置單位作安置之用。受影響的租客需待業主向市建局連租約出售其物業後，並完成審核資格，方可提供安置單位。因此，市建局方未能作出先原區安置，後重建的安排。

Appendix I

9.

申述編號：TPB/R/S/K9/URA2/1-24

有關事項

- 反對與私人發展商合作興建

市建局回應：

- 根據現時政府政策，市建局只可重建商住樓宇於私人市場出售。
- 市建局就發展計劃會獨自發展或與發展商合作發展形式推行。根據過往經驗，發展商因俱物業市場的經驗而能對項目提供合適的設計。
- 發展計劃地盤總面積佔地為 4951 平方米，預算興建 3 幢住宅提供 750 個中小型住宅單位及低層商業／零售平台，並符合紅磡分區計劃大綱圖就住宅(甲)類所容許的發展限制。

10.

申述編號：TPB/R/S/K9/URA2/1-25 至 TPB/R/S/K9/URA2/1-36

有關事項

- 反對興建高密度私人住宅及店舖
- 反對重建及/或興建停車場

主要建議

- 原區安置或公屋安置受影響的商戶及/或住戶。
- 興建可負擔房屋（如公營或資助房屋）。
- 保留地區小店。不應興建大型商場或連鎖店。
- 提供／增加社區設施（包括公共廁所）、社會福利設施（如綜合家庭服務中心）、康樂設施、公共空間、休憩用地、及／或作墟市的用地。
- 於馬頭圍道設置行人設施（如斑馬線、天橋或隧道）。

市建局回應：

- 發展計劃符合紅磡分區計劃大綱圖就住宅(甲)地帶所容許的發展限制。
- 設置停車場是基於「香港規劃標準與標則」的要求，統計小區重建的需求而提供。目的是避免將來每個發展項目因提供獨立的車場出入口而令行車及行人受到阻礙，並希望保持周邊地區及鄰近地方的連續街道面。
- 根據現行補償政策，受重建計劃影響的住宅租客可選擇現金補償或安置(須符合有關資格)。安置單位由房屋委員會/房屋協會或市區重建局提供，市建局會盡量物色發展計劃附近屋邨的空置單位作安置用途。
- 受影響的租客需待業主向市建局遠租約出售其物業後，並完成審核資格，方可獲安置單位。因此，市建局方未能提供先原區安置，後重建的安排。
- 根據現時政府政策，市建局只可重建商住樓宇於私人市場出售。
- 發展計劃的基座包括地下、第二及三層屬商業部份，主要為社區提供購物設施。
- 為當區帶來更有效率、環保的交通網絡及改善可達性是發展計劃的規劃增益。毗鄰發展計劃東南方的啟明街需求主導重建項目，會提供一個 450 平方米的長者鄰舍中心以回應區內對社會福利設施的需求，因此發展計劃未有考慮提供社區設施。
- 馬頭圍道不屬發展計劃部分，亦不與發展計劃相連，而馬頭圍道現時已有足夠的行人過路設置，因此市建局未有計劃於該路段考慮提供行人設施。

Appendix I

11.

<p>申述編號： TPB/R/S/K9/URA2/1-37 至 TPB/R/S/K9/URA2/1-42</p> <p>有關事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 反對市建局洪福街／銀漢街發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/1 及表達意見／關注 <p>主要建議</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 沒有
<p>市建局回應：</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 發展計劃內的樓宇狀況差，樓梯的混凝土剝落及出現裂痕，部份樓宇天台有疑似建築物，居住環境不理想，需透過重建符合現今標準的樓宇去改善區內情況。

12.

<p>申述編號： TPB/R/S/K9/URA2/1-43 至 TPB/R/S/K9/URA2/1-61</p> <p>有關事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 反對市建局洪福街／銀漢街發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/1 及表達意見／關注 <p>主要建議</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 興建可負擔房屋(如資助或公營房屋或平價的私人樓等)。
<p>市建局回應：</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ 根據現時政府政策，市建局只可重建商住樓宇於私人市場出售。

13.

申述編號：TPB/R/S/K9/URA2/1-62 至 TPB/R/S/K9/URA2/1-90

有關事項

- 反對市建局洪福街／銀漢街發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/1 及表達意見／關注

主要建議

- 興建可負擔房屋(如資助、公營或私營房屋)。不應發展單幢式高密度豪宅或大型商場／連鎖店。
- 提供／增加社區／康體文娛設施、公共空間(如墟市)、休憩用地、綠化空間、專科診所及／或供長者及殘疾人士使用的設施。
- 保留或重建後提供小店。
- 原區安置(例如「樓換樓」及「舖換舖」的賠償安排)。

市建局回應：

- 根據現時政府政策，市建局只可重建商住樓宇於私人市場出售。
- 為當區帶來更有效率、環保的交通網絡及改善可達性是發展計劃的規劃增益。毗鄰發展計劃東南方的市建局啟明街需求主導重建項目，會提供一個 450 平方米的長者鄰舍中心以回應區內對社會福利設施的需求，因此發展計劃未有考慮提供社區設施。
- 發展計劃內提供社區停車場的建議，是避免將來區內每個發展項目提供獨立的車場出入口，相信此建議能提供地方設置地面店舖及營造有利的經營環境。
- 市建局會在發展計劃的原址或同區的市建局地盤為自住住宅業主提供「樓換樓」(受制於相關法律的更改)選擇(同區的市建局地盤只限於在提供「樓換樓」選擇時，該市建局地盤是用作「樓換樓」計劃及已得到授權/批准進行，作為給住宅自住業主的現金補償以外的一個額外的選擇。現時並沒有提供舖換舖的計劃。

14.

申請編號：TPB/R/S/K9/URA2/1-91 至 TPB/R/S/K9/URA2/1-110

有關事項：

- 反對市建局洪福街／銀漢街發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/1 及表達意見／關注

市建局回應：

- 發展計劃於紅磡分區計劃大綱圖屬「住宅(甲類)」地帶，市建局透過重建，以私人住宅發展及於低層的商業用途發展去取代現有破落的樓宇。項目附設一個社區停車場，提供附屬停車位及上落客貨設施給銀漢街、土瓜灣道、崇光街和崇安街(周邊地區)的發展及/或重建項目，以及提供旅遊巴士泊位以應對區內對旅遊巴士泊位的需求；避免區內每個發展項目因提供車場出入口而令行車及行人受到阻礙，並希望保持周邊地區及鄰近地方的連續街道面，便利店舖於地面經營。
- 此外，透過提供社區停車場及開闢一條新道路，為管區帶來更有效率、環保的交通網絡及改善可達性為規劃增益。毗鄰發展計劃東南方的市建局啟明街需求主導重建項目，會提供一個450平方米的長者鄰舍中心以回應區內對社會福利設施的需求，因此發展計劃未有考慮提供社區設施。
- 發展計劃預算興建3幢住宅及低層商業／零售平台。考慮到項目的規模及需開闢新道路途經本發展計劃同日開展的市建局KC-011及KC-012發展項目，分階段重建會影響項目的完整性。
- 根據現時政府政策，市建局只可重建商住樓宇於私人市場出售，售價將按當時的物業市場價格而釐定。
- 市建局於一般情況下會考慮下列因素而決定個別樓宇是否適合劃定為重建項目，例如樓齡、樓宇狀況、地盤面積、發展潛力、規劃裨益、業權分佈及財務可行性等。崇光街29-33號愛華大廈被市建局另一的重建項目(鴻福街/啟明街重建項目)所

分隔，並不能合併發展而帶來計劃增益，而樓宇狀況評級為輕微失修（即第二佳類別），所以不建議納入發展計劃範圍。

- 洪福街空地屬緊急車輛通道/行人街道並且是單程路，車輛駛入銀漢街經啟明街進入洪福街，再經榮光街駛進馬頭圍道離開。假若洪福街空地改作休憩用地，會妨礙緊急車輛以該處由土瓜灣道直接駛入洪福街。
- 市建局現行的物業收購準則是根據2001年3月立法會財務委員會通過的修訂自置居所津貼及發放予商用物業業主的特惠津貼而訂定。計算津貼的方法是抽籤形式委託七家註冊專業產業測量師行就評估七年樓齡的假設重置單位的單位價值提供獨立意見，根據該七家註冊專業產業測量師行提供的估值，並會採用剔除最高最低並以平均數的方法計算出假設重置單位的呎價，所以市建局認為這個計算呎價的機制完全符合公平公正的原則。
- 發展計劃於樓宇拆卸及興建時會按照相關的法例，施工時確保不會發出超越噪音的限制及處理有關污染問卷調查

15.

申述編號：TPB/R/S/K9/URA2/1-111至TPB/R/S/K9/URA2/1-123

有關事項

- 對市建局洪福街/銀漢街發展計劃草圖編號S/K9/URA2/1及表達意見/關注

市建局回應：

- 市建局在項目開展的數日後，於2016年6月7日及8日舉行簡報會，向受影響的住宅及非住宅人士講解項目的進度和補償安排。此外，隨後亦進行家訪，直接與每戶接觸，解答他們的疑問。
- 考慮到個別店舖的營運需要及提供店舖重置的複雜性，市建局認為現金補償更靈活及適切個別營運者的需要。

Appendix I

- 凍結人口調查是釐定業主及租客補償安排的其中一項重要資料。假若業主於凍結人口調查後要求租客遷出，而將物業作以下用途，包括 1) 將物業空置；2) 與新租客另訂租約；或 3) 業主將物業收回自用等，市建局也不會考慮提高其物業的收購價。另一方面，住宅租客如其租約於凍結人口調查前已生效，但在市建局成功收購有關物業前被業主要求於租約期滿或終止後遷出，而未能收取特惠金的租戶，可申請市建局的「住宅租客體恤援助計劃」。

TPB/R/S/K9/URA2/1-C4

就草圖的申述提出意見

Comment on Representation Relating to Draft Plan

參考編號

Reference Number:

170213-184411-12151

提交限期

Deadline for submission:

14/02/2017

提交日期及時間

Date and time of submission:

13/02/2017 18:44:11

提出此份意見的人士 (下稱「提意見人」)

Person Making This Comment

小姐 Miss 趙小姐

(known as "Commenter") hereafter:

與意見相關的草圖

Draft plan to which the comment relates:

S/K9/URA2/1

意見詳情

Details of the Comments:

申述編號 Representation No:	意見詳情 Details of Comments:
1	有返D舊屋，起公屋 不要全部私樓或豪宅 新商場與保留舊小店要並行

TPB/R/S/K9/URA2/1-C6

就草圖的申述提出意見

Comment on Representation Relating to Draft Plan

參考編號

Reference Number:

170213-181328-72469

提交限期

Deadline for submission:

14/02/2017

提交日期及時間

Date and time of submission:

13/02/2017 18:13:28

提出此份意見的人士 (下稱「提意見人」)

Person Making This Comment

先生 Mr. MING

(known as "Commenter") hereafter:

與意見相關的草圖

Draft plan to which the comment relates:

S/K9/URA2/1

意見詳情

Details of the Comments:

申述編號 Representation No:	意見詳情 Details of Comments:
1	不需要商場，留返小店 私營，公營房屋並行 多D休憩地方

就草圖的申述提出意見

TPB/R/S/K9/URA2/1-C9

Comment on Representation Relating to Draft Plan

參考編號

Reference Number:

170213-184938-92201

提交限期

Deadline for submission:

14/02/2017

提交日期及時間

Date and time of submission:

13/02/2017 18:49:38

提出此份意見的人士 (下稱「提意見人」)

Person Making This Comment

女士 Ms. 劉淑君

(known as "Commenter") hereafter:

與意見相關的草圖

Draft plan to which the comment relates:

S/K9/URA2/1

意見詳情

Details of the Comments:

申述編號 Representation No:	意見詳情 Details of Comments:
1	太多旅客、旅遊巴 拆左D小店要重新安置 要有公園運動場

TPB/R/S/K9/URA2/1-C11

就草圖的申述提出意見

Comment on Representation Relating to Draft Plan

參考編號

Reference Number:

170214-023317-38821

提交限期

Deadline for submission:

14/02/2017

提交日期及時間

Date and time of submission:

14/02/2017 02:33:17

提出此份意見的人士 (下稱「提意見人」)

Person Making This Comment

先生 Mr. 武文鋒

(known as "Commenter") hereafter:

與意見相關的草圖

Draft plan to which the comment relates:

S/K9/URA2/1

意見詳情

Details of the Comments:

申述編號	意見詳情
Representation No:	Details of Comments:
TPB/R/S/K9/URA 2/1-17	<p>支持高女士有關意見。我認為應為應參考房協過往推出油麻地駿發花園那類混合式住宅項目作為重建模式,包括出租屋邨、出售房屋、長者屋及安老院舍,並優先為鴻福街/銀漢街遷拆戶作原區安置安排。</p> <p>以下附上駿發花園背景資料供參考:</p> <p>房協在1970年代推出「市區改善計劃」,政府當時把油麻地利達街及祥瑞街的重建項目(利達街及祥瑞街已在重建時消失),交由房協籌辦,並興建屋宇。房協在該處分兩期興建了駿發花園的五座大廈,第一期,即第一、二座,在1991年落成,是出售單位,讓資金回籠來支持第二期的重建工程;同年第五座亦落成,但它是資助房屋的乙類出租單位,讓第二期的遷拆戶原區安置。而第二期,包括第三及四座則是出售單位,中央花園及百老匯電影中心,在1995年落成。</p> <p>駿發花園由伍振民建築師事務所(香港)有限公司設計,第一期(1,2及5座)由天順建築有限公司承建;第二期(3及4座)由有利建築有限公司承建。屋苑共有五座,其中四座作出售用途,提供896個單位,另外一座作乙類出租屋邨用途,提供668個單位。</p>

TPB/R/S/K9/URA2/1-C12

就草圖的申述提出意見

Comment on Representation Relating to Draft Plan

參考編號

Reference Number:

170214-184851-15091

提交限期

Deadline for submission:

14/02/2017

提交日期及時間

Date and time of submission:

14/02/2017 18:48:51

提出此份意見的人士 (下稱「提意見人」)

Person Making This Comment

先生 Mr. Chan

(known as "Commenter") hereafter:

與意見相關的草圖

Draft plan to which the comment relates:

S/K9/URA2/1

意見詳情

Details of the Comments:

申述編號 Representation No:	意見詳情 Details of Comments:
TPB/R/S/K9/URA 2/1-36	<p>本人認同此意見。雖然本人現居於重建區以外地區，但本人也在重區內生活，了解區內大廈有重建需要，但反對擴闊此區道路把此區改變為遊客區，同時間也反對此區重建為高於市價的住宅。建議此區可以重建成六十年代特色的高樓大廈，在安原區居民後發展成供年青人居住的按揭房屋，以防炒賣，以下是相關文件作參考：</p> <p>https://docs.google.com/viewerng/viewer?url=https://martinoei.com/wp-content/uploads/2017/02/Fixing_our_broken_housing_market_-_housing_white_paper.pdf&hl=en</p>


致城市規劃委員會：

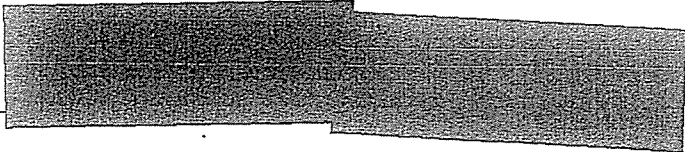
本人根據《城市規劃條例》(131章)第6A(1)條，對S/K9/URA2/1草圖的申述，包括編號TPB/R/S/K9/URA2/1-11及TPB/R/S/K9/URA2/1-105提出意見：

- 1) 支持重建，現時樓宇已非常殘破。
- 2) 支持重建，增設停車場，改善區內交通。
- 3) 支持重建，解決劏房問題。

其他意見： _____

姓名： 李建連

聯絡電話： 

聯絡地址： 

電郵： _____



對市區重建局《鴻福街／銀漢街發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/1》作出的申述

(1) R1 至 R123 的申述理由及建議，以及規劃署的回應撮述如下：

申述要點	回應
S. 表示支持	
S1 支持重建，理由是現有樓宇破舊不堪。	見城規會文件第 6.3.1、6.3.3、6.3.4、6.3.9 至 6.3.11 及 6.3.13(b) 段
S2 支持興建停車場，因為區內的停車場不足，興建停車場有助改善區內交通。	
S3 支持重建，並就市區重建局(下稱「市建局」)處理項目的手法、賠償及／或遷置安排提出意見。	
S4 支持重建，但對失去社區網絡表示關注。	
S5 支持重建，但認為重建項目應提供較大的單位。	
A. 重建及房屋類型	
A1 反對進行高密度及大型的住宅重建，因為新單位均是豪宅，並非土瓜灣區的居民可以負擔，更會推高區內的住宅／商舖租金，現有居民會被迫遷。	見城規會文件第 6.3.2、6.3.3、6.3.11 及 6.3.13(b) 段
A2 市區重建未能改善受影響居民的居住環境。	
A3 市建局在進行市區重建項目時，不應只着眼於謀取最大的利潤及／或應擱置重建計劃。	
A4 應作公共／資助房屋發展，例如居者有其屋單位，或混合發展公共及可負擔的私人房屋，而非豪宅	
A5 區內的環境、衛生及公共安全應有所改善。	
A6 應興建唐樓。	

申述要點	回應
B. 地下停車場及交通相關事宜	
B1 反對興建地下停車場，因為現有道路太過狹窄，未能應付額外的交通及該停車場帶來的負面交通影響。	見城規會文件第 6.3.4 至 6.3.6 段
B2 無須興建停車場，因為區內居民未能負擔擁有汽車，以及該停車場或會收取高昂的停車費。	
B3 應提供更多停車位。	
B4 支持在該停車場內提供旅遊巴泊車位，理由是可減少旅遊巴在街上違例停泊的情況。	
B5 反對在該停車場內提供旅遊巴泊車位，理由是區內已有太多旅遊巴，額外增加旅遊巴泊車位會帶來更多的旅遊活動，對居民造成不便	
B6 應沿馬頭圍道設置更多行人過路設施。	
C. 休憩用地和社區設施	
C1 區內的休憩用地和社區設施不足。	見城規會文件第 6.3.7 及 6.3.8 段
C2 應提供休憩用地、社區設施、兒童設施、花園、醫院、市區耕種地、社區中心、綜合家庭服務中心、護老院、運動場及／或其他康樂設施。	
C3 應關設連接海濱的單車徑及單車友善設施。	
C4 關設感覺統合中心。	

申述要點	回應
D. 商業用途的種類	
D1 反對在重建中以大型商場和連鎖店(例如昇御門的大型商場和連鎖店，以及由領展管理的大型商場)取代當區小商舖。該等大型商場和連鎖店缺乏變化及特色，未能提供日常所需，所售買的貨品亦非區內居民所能負擔。	見城規會文件第6.3.13(a)段
D2 應保留該區特色、區內商舖、小販墟市及／或玉成街街市 ¹ ，而非大型／高檔商場。應提供各式各樣的食肆、商舖及／或中型商場。	
D3 提供足夠的貯存空間／露天作業用地。	
D4 興建摩天輪、過山車及舊式戲院。	
E. 社交和社區網絡	
— 市建局的重建會令居民及商戶的原有社區網絡消失。重建只會容納貴價單位和商舖，土瓜灣的當區特色和鄰里歸屬感將會盡失。	見城規會文件第6.3.9至6.3.11段
F. 落實、賠償和收購	
F1 市建局在其重建項目中應採用「以人為先」、由下而上、居民參與的規劃模式。應安排「樓換樓」及「舖換舖」、進行原區安置及／或為受影響居民(尤其是長者)提供公共房屋。市建局所提供的賠償不合理，收購程序亦欠公平。	見城規會文件第6.3.13(b)段
F2 反對重建模式及／或重建程序。受影響居民應在重建前獲得安置，並在施工期間獲安排居所。	
F3 重建應分階段實行。	
F4 市建局應採納九龍城市區更新地區諮詢平台所建議的發展策略，以便在區內創建多元化社區，但市建局沒有考慮土瓜灣現時的人口組合和房屋需求。	

¹ 玉成街街市並非位於發展計劃界線內。

申述要點	回應
F5 把愛華大廈納入發展計劃內。	愛華大廈並非毗連有關發展計劃，與之有兩街之隔。愛華大廈已於二零一七年三月十七日納入啟明街／榮光街發展項目的界線內。
F6 應盡量減低噪音及污染所造成的影響。	施工造成的影響受相關污染管制條例規管。
G. 提出意見	
<p>G1 香港大學社會工作及社會行政學系的學生與銀漢街、鴻福街、啟明街和榮光街的受影響商舖業主和租戶(包括 30 間汽車維修工場和 35 間零售舖)進行了訪問。他們的主要意見如下：</p> <p>(a) 大部分受訪的汽車維修工場經營者希望在重建後可繼續營業，但認為他們的期望難以實現。經營者認為市建局應安排重置其業務(例如在天橋下的空間；在多層工業大廈；重建項目內的停車場；或九龍其他地方重置)。土瓜灣現有大量汽車修理工場，研究認為市建局應藉該發展計劃作為重置汽車維修工場的試驗計劃；以及</p> <p>(b) 大部分受訪的零售商舖經營者希望在重建後可繼續營業，但近半認為基於租金上升和顧客網絡流失，不能在重建後繼續經營。大部分經營者認為市建局應提供合理的賠償，以及把商舖於重建項目內重置。研究促請市建局與商舖經營者保持積極對話，並作出適當的重置安排。</p>	見城規會文件第 6.3.9 至 6.3.11 段
G2 商舖(例如汽車修理廠、五金舖、雜貨舖和理髮店)租戶／擁有人以相類格式提交申述。他們提出的關注和意見主要是，由於在重建後租金會增加，他們難以繼續經營，並會喪失唯一賴以維生的方法。他	見城規會文件 6.3.9 至 6.3.11 及 6.3.13 段

申述要點	回應
<p>們要求在重建項目內讓他們以可負擔的租金重置零售舖；在工業大廈內重置五金舖；在九龍其他地方重置汽車維修工場；或在發展計劃的停車場重置較安全的服務行業，如汽車美容服務。市建局應分階段進行重建，以便他們在施工期間繼續營業。有建議市建局應保障受影響租戶，以免他們在重建前被業主逐離。</p>	
<p>G3 重建後不希望有連鎖店。</p>	<p>見城規會文件第6.3.13(a)段</p>
<p>G4 詢問其住所會何時進行重建。</p>	<p>見城規會文件第6.3.14段</p>

(2) 除了上表第(1)部分的申述理由外，C1至C38提出意見的理由及規劃署的回應撮述如下：

對申述的主要意見	回應
<p>H. 由市建局提交</p>	
<p>— 對支持該項計劃的申述表示歡迎，並就負面申述所提出的理由和建議作出回應(見城規會文件第5.1.1段及載於附件V的市建局文件)。</p>	<p>見城規會文件第6.4.1段</p>

(3) 個別申述的主要理由：

申述人	主要理由
<p>R1</p>	<p>S1、A4、D2</p>
<p>R2</p>	<p>S1、D2</p>
<p>R3</p>	<p>S1、A5</p>
<p>R4</p>	<p>S1、A1、C2、D2</p>
<p>R5</p>	<p>S1、A4、C2、D1、D2</p>
<p>R6</p>	<p>S2、C2、D2</p>
<p>R7</p>	<p>S2、A4、F1</p>
<p>R8</p>	<p>S2、A4、A5</p>
<p>R9</p>	<p>S2、C2、D2</p>

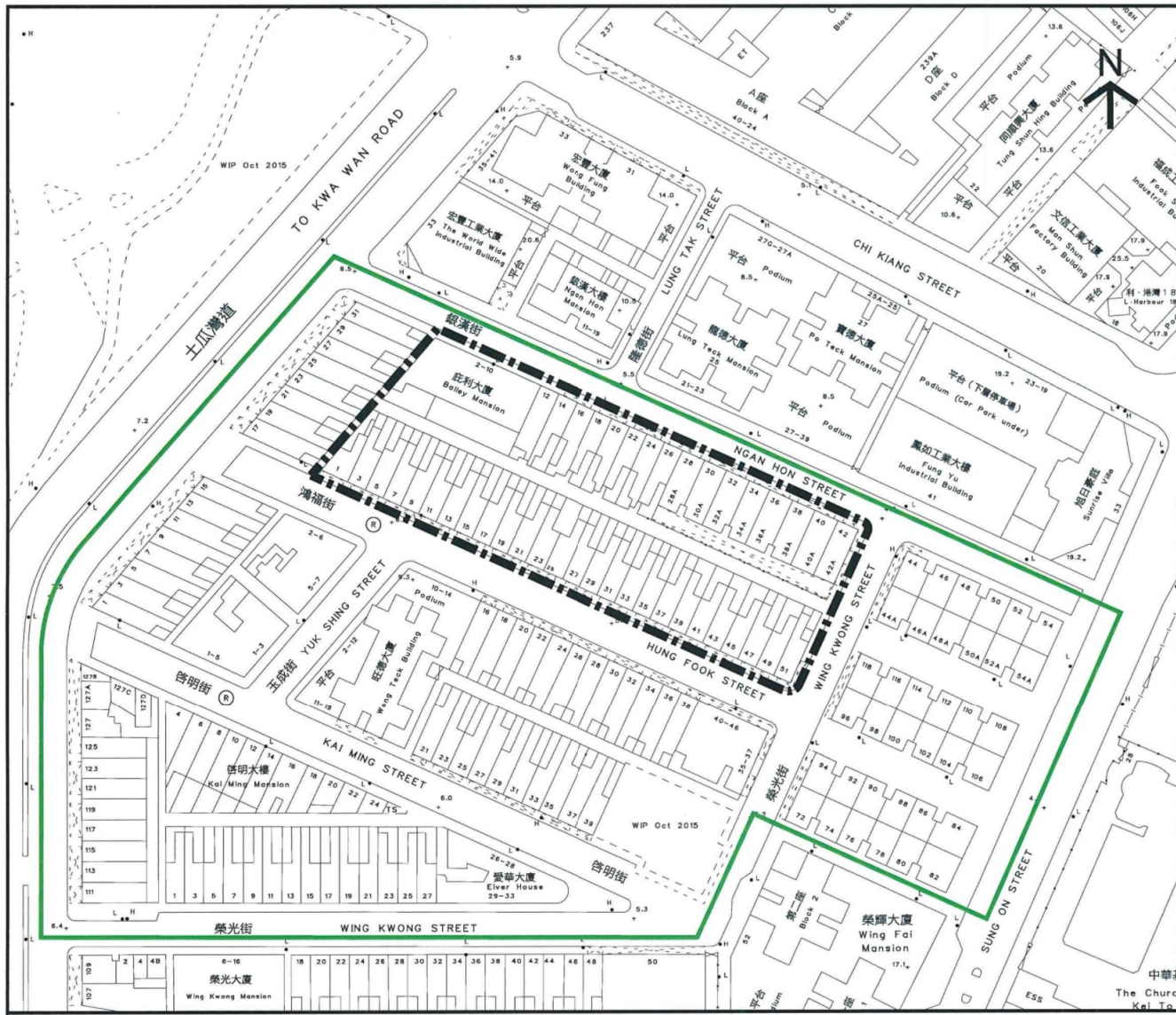
R 10	S 2 、 A 4 、 C 2 、 D 2 、 F 1
R 11	S 2 、 B 4 、 F 1
R 12	S 1 、 D 2
R 13	S 1 、 A 4 、 C 2 、 D 2
R 14	S 1 、 S 3 、 A 4
R 15	S 1 、 S 3
R 16	S 3 、 A 1 、 A 4 、 D 1
R 17	S 3 、 S 4 、 A 1 、 A 4 、 F 1
R 18	B 1 、 F 1
R 19	D 1 、 D 2
R 20	S 1 、 S 5 、 A 1 、 A 4 、 F 1
R 21	A 2
R 22	A 1 、 A 2 、 B 1 、 C 1 、 F 1
R 23	A 1 、 A 2 、 A 4 、 F 1 、
R 24	A 1
R 25	A 1 、 A 4 、 D 1 、 E 、 F 1
R 26	A 1
R 27	A 1 、 A 4 、 B 6 、 D 2
R 28	B 1 、 C 2 、 F 1 、 F 2
R 29	A 1 、 A 4 、 B 1 、 C 2 、 D 2
R 30	A 1 、 B 2 、 B 5 、 C 2 、 D 1 、 D 2 、
R 31	A 1 、 A 4 、 B 2 、 D 1 、 D 2 、 E
R 32	A 4 、 B 5
R 33	A 4 、 B 1 、 F 1
R 34	A 1 、 B 1 、 D 1
R 35	A 1 、 A 4 、 B 1 、 D 1 、 D 2 、 F 1
R 36	A 3 、 A 4 、 B 2 、 C 2 、 D 2 、 E 、 F 1 、 F 2
R 37	E
R 38	F 1
R 39	F 2
R 40	C 2 、 D 2
R 41	F 1
R 42 至 R 49	A 4
R 50	A 4 、 C 2
R 51 至 R 53	A 4
R 54	A 3 、 A 4
R 55	A 1 、 A 4
R 56	A 4

R 57	A 4 、 F 1
R 58	A 4 、 B 1
R 59 至 R 61	A 4
R 62	A 4 、 C 2 、 F 1
R 63	A 4 、 D 2 、 F 1
R 64	C 2
R 65	A 5 、 C 2
R 66	A 1 、 A 4 、 C 2 、 D 2
R 67	A 4 、 D 2
R 68	A 4 、 F 1
R 69	A 4 、 C 2 、 D 2
R 70	C 2 、 D 2
R 71	D 1 、 D 2
R 72	C 2 、 F 1
R 73	A 1 、 D 1 、 F 1
R 74	A 4 、 C 2
R 75	D 1 、 D 2 、 C 2
R 76	A 4 、 C 2 、 D 2 、 F 1
R 77	A 4 、 C 2 、 D 2
R 78	A 4 、 C 2 、 F 1
R 79	A 4 、 F 1 、 F 2
R 80	C 2 、 F 1
R 81	A 4 、 C 2 、 D 1 、 D 2
R 82	D 2
R 83	A 4 、 C 2
R 84	D 2
R 85	A 4 、 A 5 、 D 2
R 86 、 R 87	C 2 、 D 2 、 F 1
R 88	C 2
R 89	A 4 、 C 2
R 90	C 2
R 91	A 4 、 C 2 、 D 2
R 92	F 5
R 93	C 2 、 D 2
R 94	A 4 、 C 3 、 D 2 、 F 5
R 95	D 3
R 96	A 4 、 B 2 、 D 2
R 97	D 4

R 98	A 1、A 4、C 2
R 99	A 4、C 2、D 2、F 6
R 100	A 6
R 101	D 2、A 6
R 102	A 1、D 1、E、F 3
R 103	F 1
R 104	A 4、A 5、C 2、D 2
R 105	A 4、A 5、B 3、C 2、D 2
R 106	F 1
R 107	A 4
R 108	B 3、B 5、C 4
R 109	A 2 至 A 4、C 2、D 2、F 1、F 2、F 4
R 110	A 3、B 2、E、F 1
R 111	G 1
R 112 至 R 121	G 2
R 122	G 3
R 123	G 4

(4) 意見書所提出的主要理由：

提意見人	相關的申述	主要理由	
C 1	R 1 至 R 123	H	
C 2、C 3	R 1	A 4、C 2、D 2	
C 4		A 1、A 4、D 2	
C 5		A 4	
C 6		A 4、C 2、D 2	
C 7		A 5、C 2	
C 8		C 2	
C 9		B 5、C 2、D 2	
C 10		A 4、D 2	
C 11		R 17	A 4
C 12		R 36	A 1、F 1
C 13 至 C 17	R 11 及 R 105	S 1、A 5、B 3、D 2	
C 18 至 C 38	R 11 及 R 105	S 1、B 3	



圖例
NOTATION

BOUNDARY OF HUNG FOOK STREET/.....鴻福街/銀漢街
NGAN HON STREET DEVELOPMENT
SCHEME發展計劃範圍界線

BOUNDARY OF WIDER AREA周邊範圍界線

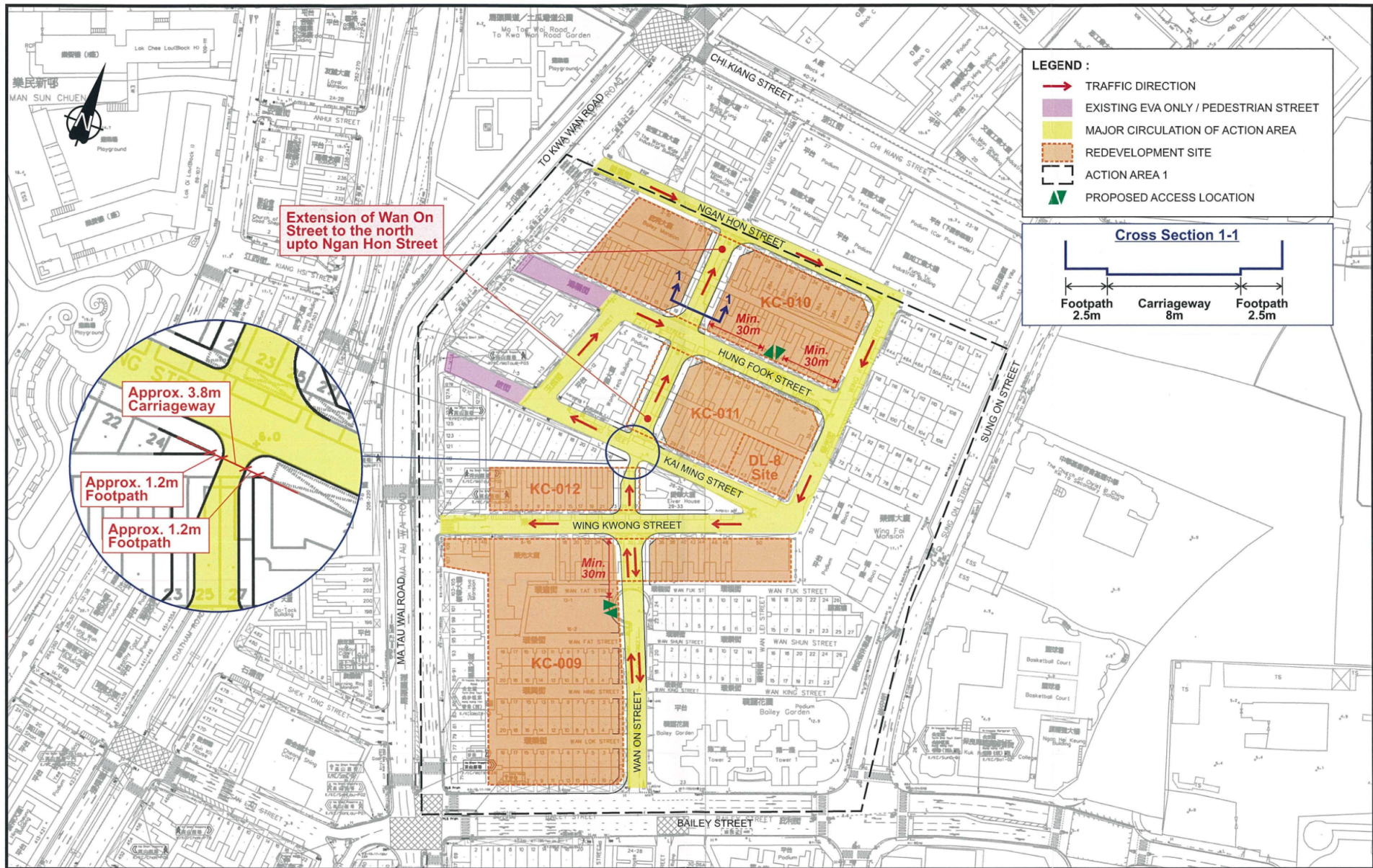
發展計劃內地地下停車場提供服務的周邊範圍
WIDER AREA SERVED BY UNDERGROUND CAR PARK IN THE
DEVELOPMENT SCHEME


 市區重建局
 URBAN RENEWAL
 AUTHORITY

圖則編號
PLAN No. 1

(資料來源：由市區重建局提交)
(Source: Submitted by Urban Renewal Authority)

參考編號 REFERENCE No. R/S/K9/URA2/1-1 to 123	繪圖 DRAWING H - 1
---	-------------------------------



Rev.	Description	Checked	Date
C	REVISED BASED ON TD'S COMMENT	KSC	24MAY16
B	REVISED BASED ON TD'S COMMENT	KSC	19MAY16
A	REVISED BASED ON TD'S COMMENT	KSC	11MAY16

Project Title	
TRAFFIC IMPACT ASSESSMENT FOR REDEVELOPMENT OF A+B SITE AT SECTION AREA 1	

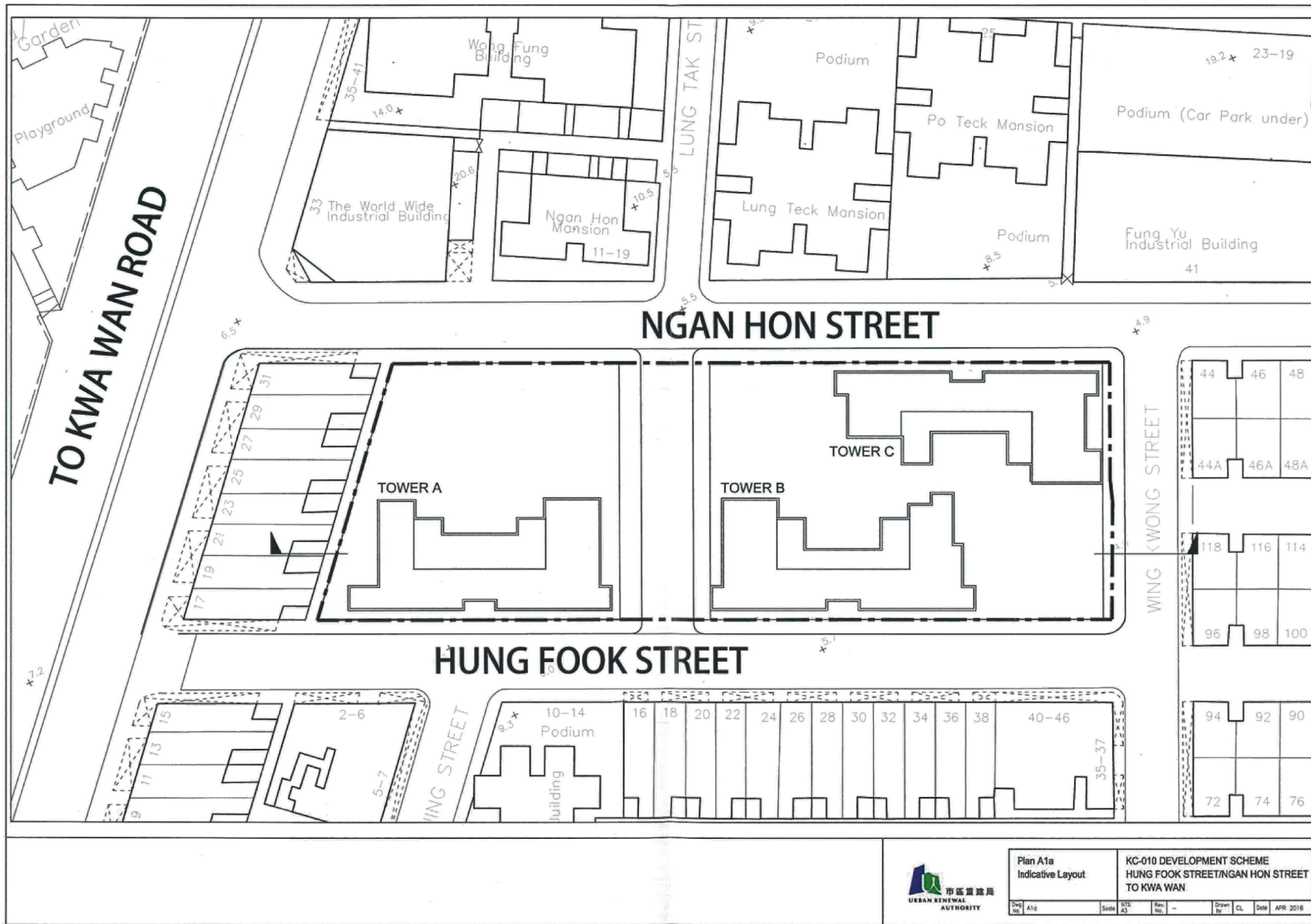
Drawing Title						
MASTER LAYOUT PLAN FOR ACTION AREA 1						
Designed	WHY	Checked	KSC	Scale	NTS	Date
						APR 2016
Drawing No.	2.1		Rev.	C		



CHK50143110/AA1-A/B/F21-C.CDR/LLH/24MAY16

參考編號 REFERENCE No. R/S/K9/URA2/1-1 to 123	繪圖 DRAWING H - 2
---	------------------------

(資料來源：由市區重建局提交)
(Source: Submitted by Urban Renewal Authority)



Plan A1a
Indicative Layout

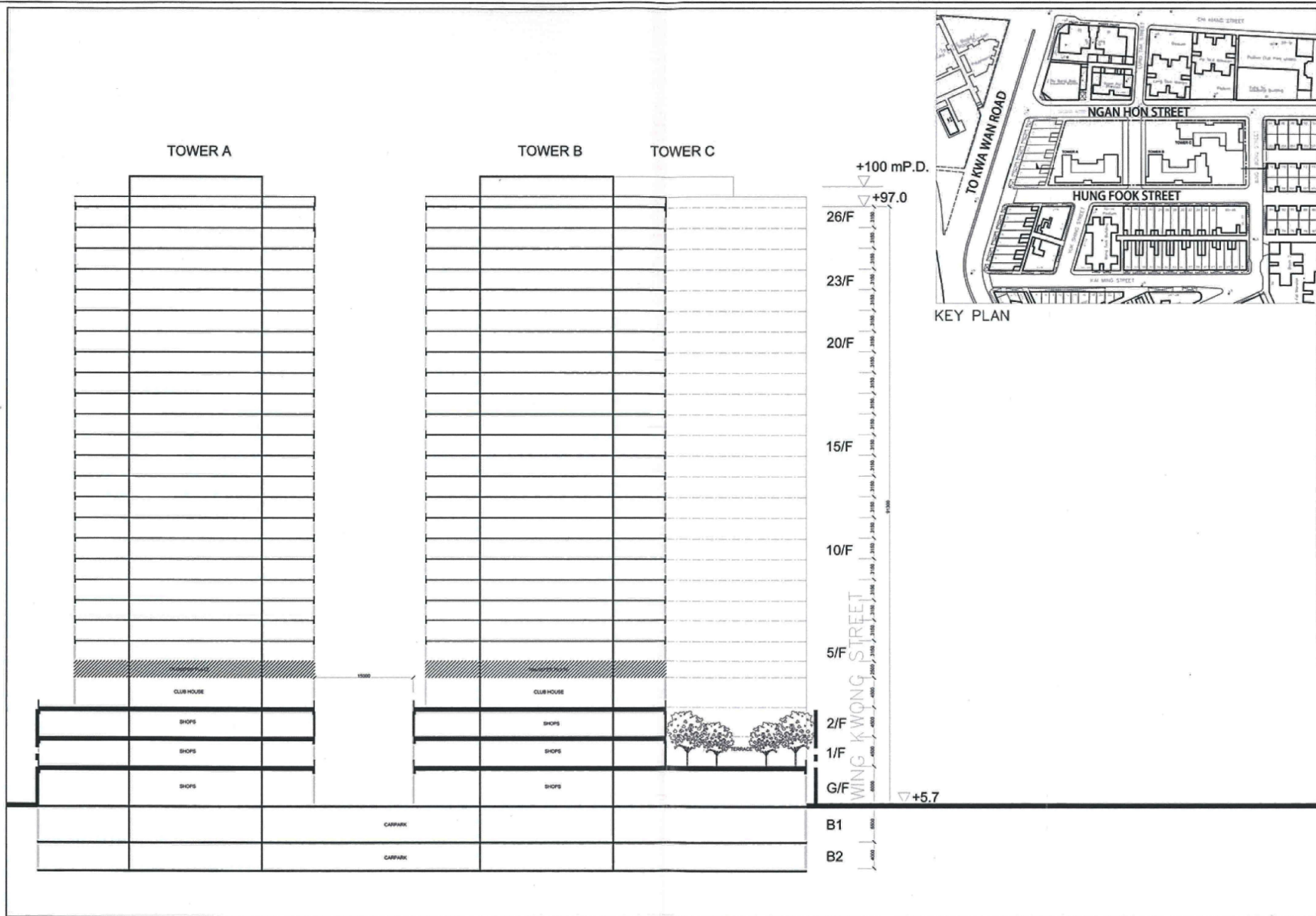
KC-010 DEVELOPMENT SCHEME
HUNG FOOK STREET/NGAN HON STREET
TO KWA WAN

Drawn by	ALS	Scale	1/50	Rev. No.	-	Drawn by	CL	Date	APR 2018
----------	-----	-------	------	----------	---	----------	----	------	----------

參考編號
REFERENCE No.
R/S/K9/URA2/1-1 to 123

繪圖
DRAWING
H - 3

(資料來源：由市區重建局提交)
(Source: Submitted by Urban Renewal Authority)



Plan A1b Section		KC-010 DEVELOPMENT SCHEME HUNG FOOK STREET/NGAN HON STREET TO KWA WAN			
Drawn by A1b	Scale AS	Rev. No. -	Drawn by CL	Date APR 2016	

(資料來源：由市區重建局提交)
(Source: Submitted by Urban Renewal Authority)

參考編號
REFERENCE No.
R/S/K9/URA2/1-1 to 123

繪圖
DRAWING
H - 4



此區的土地用途地帶見市區重建局春田街／崇志街發展計劃圖。
FOR ZONING OF THIS AREA, REFER TO URBAN RENEWAL AUTHORITY
CHUN TIN STREET / SUNG CHI STREET DEVELOPMENT SCHEME PLAN.

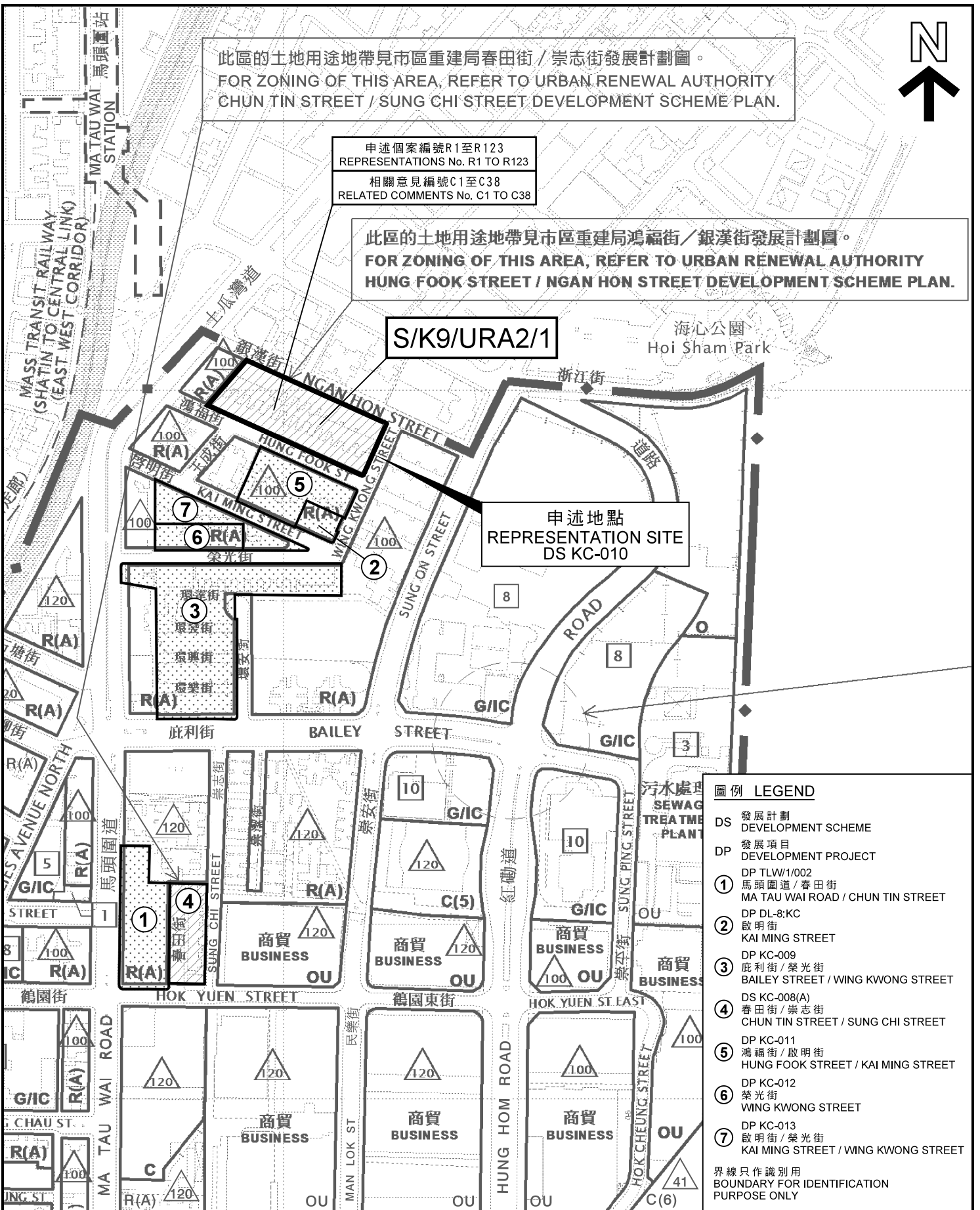
申述個案編號R1至R123
REPRESENTATIONS No. R1 TO R123
相關意見編號C1至C38
RELATED COMMENTS No. C1 TO C38

此區的土地用途地帶見市區重建局鴻福街／銀漢街發展計劃圖。
FOR ZONING OF THIS AREA, REFER TO URBAN RENEWAL AUTHORITY
HUNG FOOK STREET / NGAN HON STREET DEVELOPMENT SCHEME PLAN.

S/K9/URA2/1

海心公園
Hoi Sham Park

申述地點
REPRESENTATION SITE
DS KC-010



圖例 LEGEND

- DS 發展計劃 DEVELOPMENT SCHEME
- DP 發展項目 DEVELOPMENT PROJECT
- DP TLW/1/002 馬頭圍道／春田街 MA TAU WAI ROAD / CHUN TIN STREET
- ① DP DL-8:KC 啟明街 KAI MING STREET
- ② DP KC-009 庇利街／榮光街 BAILEY STREET / WING KWONG STREET
- ③ DS KC-008(A) 春田街／崇志街 CHUN TIN STREET / SUNG CHI STREET
- ④ DP KC-011 鴻福街／啟明街 HUNG FOOK STREET / KAI MING STREET
- ⑤ DP KC-012 榮光街 WING KWONG STREET
- ⑥ DP KC-013 啟明街／榮光街 KAI MING STREET / WING KWONG STREET
- 界線只作識別用 BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

位置圖 LOCATION PLAN

就市區重建局鴻福街／銀漢街發展計劃草圖編號S/K9/URA2/1提出的申述個案編號R1至R123及相關意見編號C1至C38作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1 TO R123 AND RELATED COMMENTS No. C1 TO C38 TO THE DRAFT URBAN RENEWAL AUTHORITY HUNG FOOK STREET / NGAN HON STREET DEVELOPMENT SCHEME PLAN No. S/K9/URA2/1

SCALE 1 : 3 500 比例尺
METRES 50 0 50 100 150 METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

R/S/K9/URA2/1-1 to 123

圖 PLAN

H - 1

本摘要圖於2017年4月27日擬備，
所根據的資料為：
於2016年10月28日展示的分區計劃大綱圖
編號S/K9/25，以及於2016年10月28日展示
的市區重建局發展計劃圖編號S/K9/URA2/1
EXTRACT PLAN PREPARED ON 27.4.2017
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/K9/25 EXHIBITED ON 28.10.2016 AND
URA DEVELOPMENT SCHEME PLAN No.
S/K9/URA2/1 EXHIBITED ON 28.10.2016



申述個案編號R1至R123
 REPRESENTATIONS No. R1 TO R123
 相關意見編號C1至C38
 RELATED COMMENTS No. C1 TO C38

圖例 LEGEND

 申述地點 (界線只作識別用)
 REPRESENTATION SITE
 (BOUNDARY FOR IDENTIFICATION
 PURPOSE ONLY)

本圖於2017年5月10日擬備，
 所根據的資料為地政總署於
 2016年1月8日拍得的
 航攝照片編號CS63113

PLAN PREPARED ON 10.5.2017
 BASED ON AERIAL PHOTO No.
 CS63113 TAKEN ON 8.1.2016
 BY LANDS DEPARTMENT

航攝照片 AERIAL PHOTO

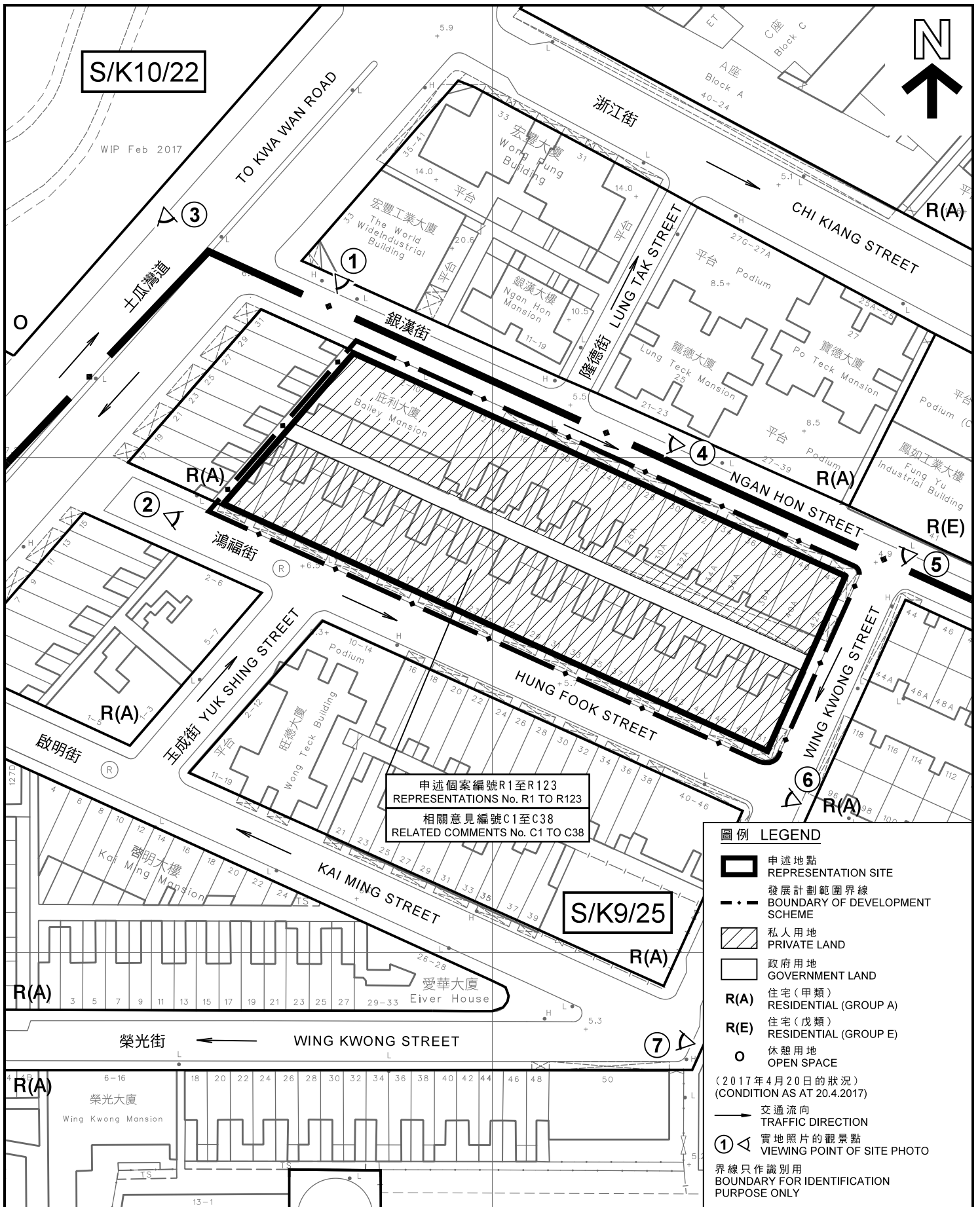
就市區重建局鴻福街/銀漢街發展計劃草圖編號S/K9/URA2/1
 提出的申述個案編號R1至R123及相關意見編號C1至C38作出考慮
 CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1 TO R123 AND
 RELATED COMMENTS No. C1 TO C38 TO THE DRAFT
 URBAN RENEWAL AUTHORITY HUNG FOOK STREET /
 NGAN HON STREET DEVELOPMENT SCHEME PLAN No. S/K9/URA2/1

規劃署
 PLANNING
 DEPARTMENT



參考編號
 REFERENCE No.
 R/S/K9/URA2/1-1 to 123

圖 PLAN
 H - 2

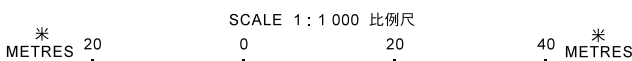


圖例 LEGEND

- 申述地點
REPRESENTATION SITE
- 發展計劃範圍界線
BOUNDARY OF DEVELOPMENT SCHEME
- 私人用地
PRIVATE LAND
- 政府用地
GOVERNMENT LAND
- R(A)** 住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP A)
- R(E)** 住宅(戊類)
RESIDENTIAL (GROUP E)
- 休憩用地
OPEN SPACE
- (2017年4月20日的狀況)
(CONDITION AS AT 20.4.2017)
- 交通流向
TRAFFIC DIRECTION
- 實地照片的觀景點
VIEWING POINT OF SITE PHOTO
- 界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

平面圖 SITE PLAN

就市區重建局鴻福街/銀漢街發展計劃草圖編號S/K9/URA2/1
 提出的申述個案編號R1至R123及相關意見編號C1至C38作出考慮
 CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1 TO R123 AND
 RELATED COMMENTS No. C1 TO C38 TO THE DRAFT
 URBAN RENEWAL AUTHORITY HUNG FOOK STREET /
 NGAN HON STREET DEVELOPMENT SCHEME PLAN No. S/K9/URA2/1



規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

R/S/K9/URA2/1-1 to 123

圖 PLAN

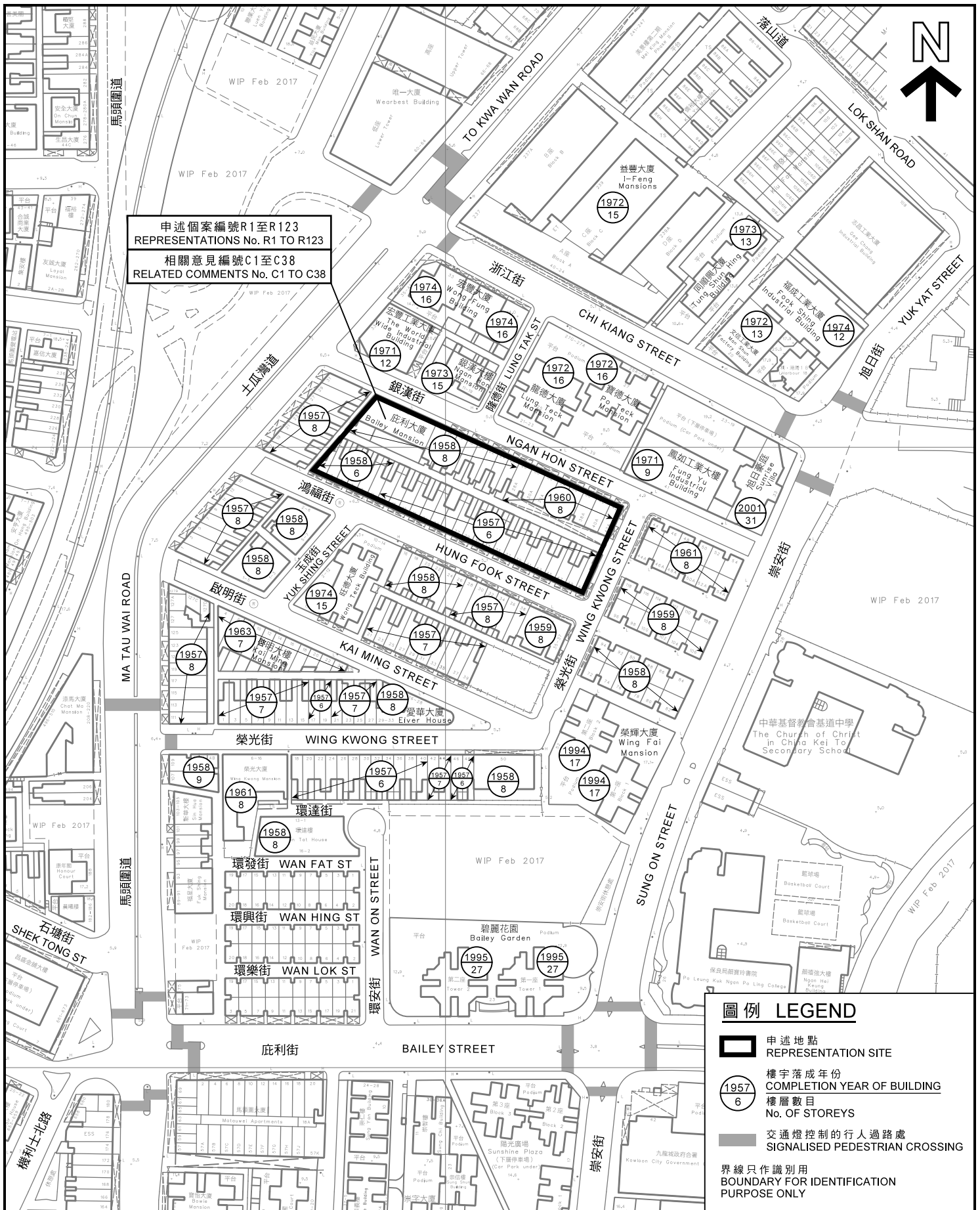
H - 3

本摘要圖於2017年5月10日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-NE-16C和11-NW-20D
EXTRACT PLAN PREPARED ON 10.5.2017
BASED ON SURVEY SHEETS No.
11-NE-16C & 11-NW-20D

S/K10/22

S/K9/25

WIP Feb 2017



申述個案編號R1至R123
 REPRESENTATIONS No. R1 TO R123
 相關意見編號C1至C38
 RELATED COMMENTS No. C1 TO C38

圖例 LEGEND

- 申述地點 REPRESENTATION SITE
- 樓宇落成年份 COMPLETION YEAR OF BUILDING
樓層數目 No. OF STOREYS
- 交通燈控制的行人過路處 SIGNALISED PEDESTRIAN CROSSING
- 界線只作識別用 BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

平面圖 SITE PLAN

本摘要圖於2017年5月22日擬備，
 所根據的資料為測量圖編號
 11-NE-16C、21A、11-NW-20D和25B
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 22.5.2017
 BASED ON SURVEY SHEETS No.
 11-NE-16C, 21A, 11-NW-20D & 25B

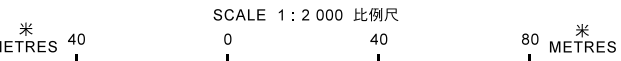
就市區重建局鴻福街/銀漢街發展計劃草圖編號S/K9/URA2/1
 提出的申述個案編號R1至R123及相關意見編號C1至C38作出考慮
 CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1 TO R123 AND
 RELATED COMMENTS No. C1 TO C38 TO THE DRAFT
 URBAN RENEWAL AUTHORITY HUNG FOOK STREET /
 NGAN HON STREET DEVELOPMENT SCHEME PLAN No. S/K9/URA2/1

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
 REFERENCE No.
 R/S/K9/URA2/1-1 to 123

圖 PLAN
H - 4





申述個案編號R1至R123
REPRESENTATIONS No. R1 TO R123
相關意見編號C1至C38
RELATED COMMENTS No. C1 TO C38

申述地點
REPRESENTATION SITE

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTO

就市區重建局鴻福街/銀漢街發展計劃草圖編號S/K9/URA2/1
提出的申述個案編號R1至R123及相關意見編號C1至C38作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1 TO R123 AND
RELATED COMMENTS No. C1 TO C38 TO THE DRAFT
URBAN RENEWAL AUTHORITY HUNG FOOK STREET /
NGAN HON STREET DEVELOPMENT SCHEME PLAN No. S/K9/URA2/1

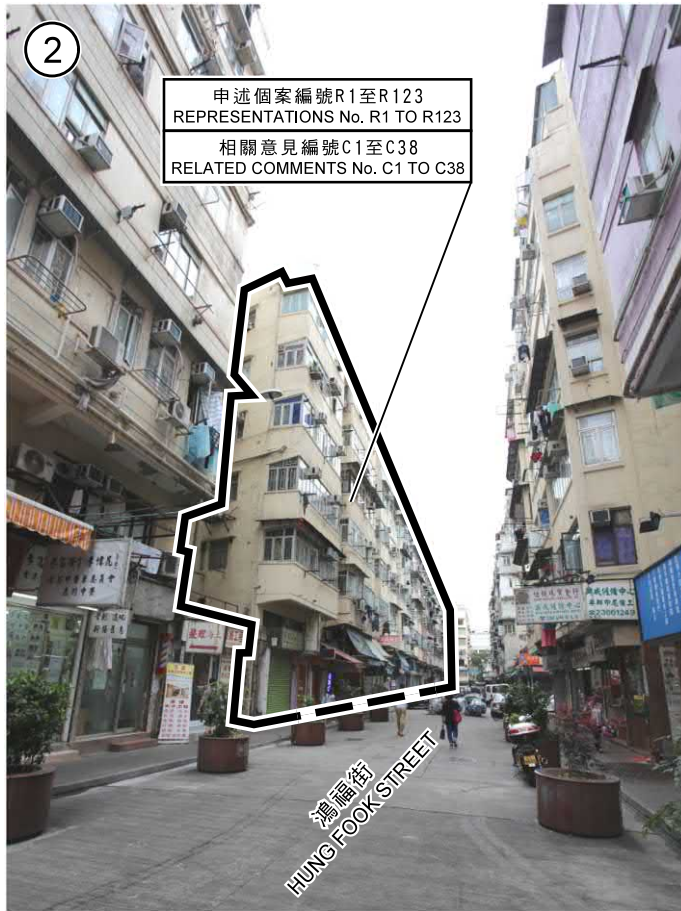
本圖於2017年5月10日擬備，
所根據的資料為攝於
2017年4月20日的實地照片
PLAN PREPARED ON 10.5.2017
BASED ON SITE PHOTO
TAKEN ON 20.4.2017

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/K9/URA2/1-1 to 123

圖 PLAN
H - 5



申述地點
REPRESENTATION SITE



界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION
PURPOSE ONLY

本圖於2017年5月10日擬備，
所根據的資料為攝於
2017年4月20日的實地照片
PLAN PREPARED ON 10.5.2017
BASED ON SITE PHOTOS
TAKEN ON 20.4.2017

實地照片 SITE PHOTOS

就市區重建局鴻福街/銀漢街發展計劃草圖編號S/K9/URA2/1
提出的申述個案編號R1至R123及相關意見編號C1至C38作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1 TO R123 AND
RELATED COMMENTS No. C1 TO C38 TO THE DRAFT
URBAN RENEWAL AUTHORITY HUNG FOOK STREET /
NGAN HON STREET DEVELOPMENT SCHEME PLAN No. S/K9/URA2/1

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/K9/URA2/1-1 to 123

圖 PLAN
H - 6



申述地點
REPRESENTATION SITE

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION
PURPOSE ONLY

本圖於2017年5月10日擬備，
所根據的資料為攝於
2017年4月20日的實地照片
PLAN PREPARED ON 10.5.2017
BASED ON SITE PHOTOS
TAKEN ON 20.4.2017

實地照片 SITE PHOTOS

就市區重建局鴻福街/銀漢街發展計劃草圖編號S/K9/URA2/1
提出的申述個案編號R1至R123及相關意見編號C1至C38作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1 TO R123 AND
RELATED COMMENTS No. C1 TO C38 TO THE DRAFT
URBAN RENEWAL AUTHORITY HUNG FOOK STREET /
NGAN HON STREET DEVELOPMENT SCHEME PLAN No. S/K9/URA2/1

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/K9/URA2/1-1 to 123

圖 PLAN
H - 7



申述個案編號R1至R123
 REPRESENTATIONS No. R1 TO R123
 相關意見編號C1至C38
 RELATED COMMENTS No. C1 TO C38

申述地點
 REPRESENTATION SITE



界線只作識別用
 BOUNDARY FOR IDENTIFICATION
 PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTOS

本圖於2017年5月10日擬備，
 所根據的資料為攝於
 2017年4月20日的實地照片
 PLAN PREPARED ON 10.5.2017
 BASED ON SITE PHOTOS
 TAKEN ON 20.4.2017

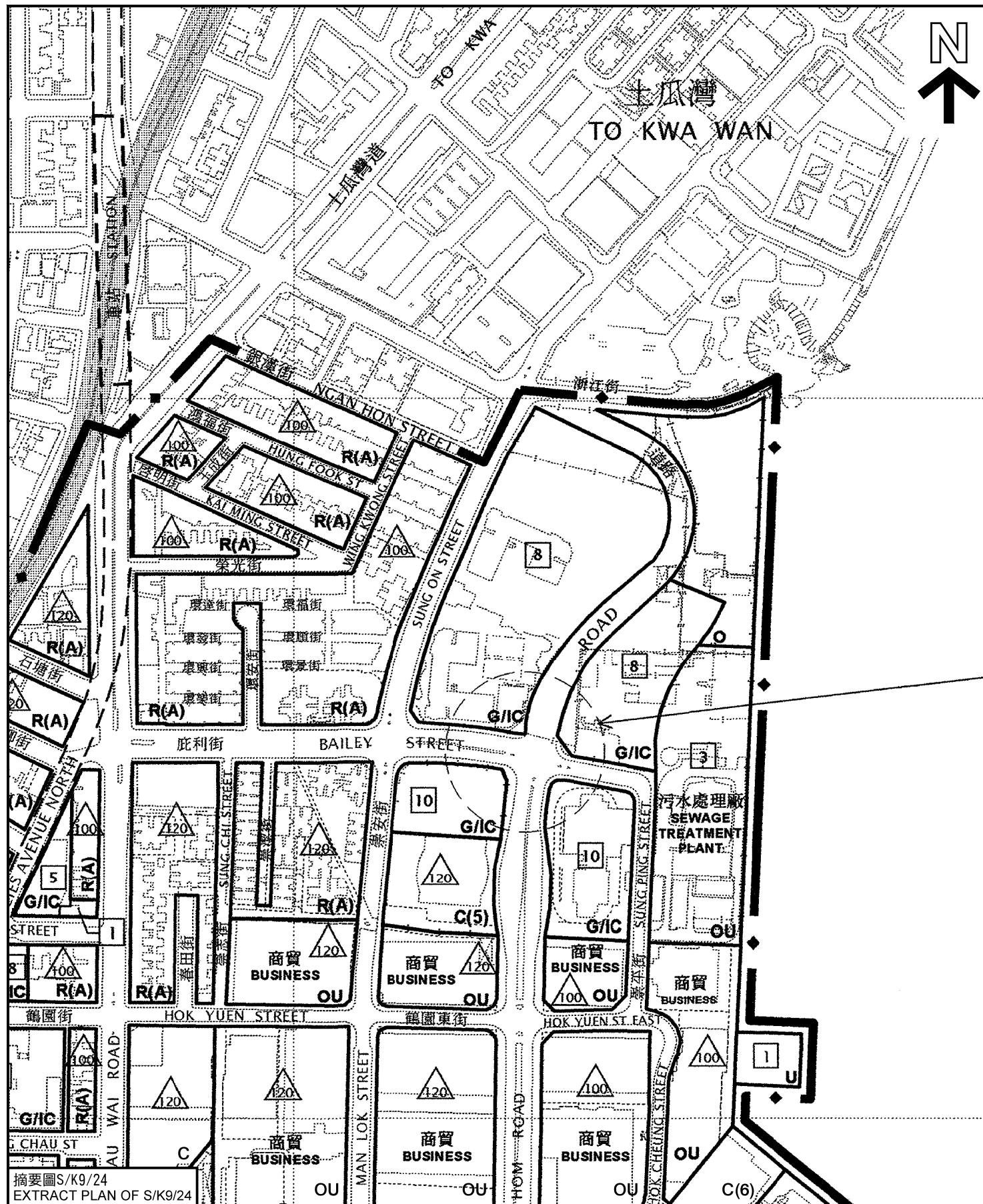
就市區重建局鴻福街/銀漢街發展計劃草圖編號S/K9/URA2/1
 提出的申述個案編號R1至R123及相關意見編號C1至C38作出考慮
 CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1 TO R123 AND
 RELATED COMMENTS No. C1 TO C38 TO THE DRAFT
 URBAN RENEWAL AUTHORITY HUNG FOOK STREET /
 NGAN HON STREET DEVELOPMENT SCHEME PLAN No. S/K9/URA2/1

規劃署
 PLANNING
 DEPARTMENT

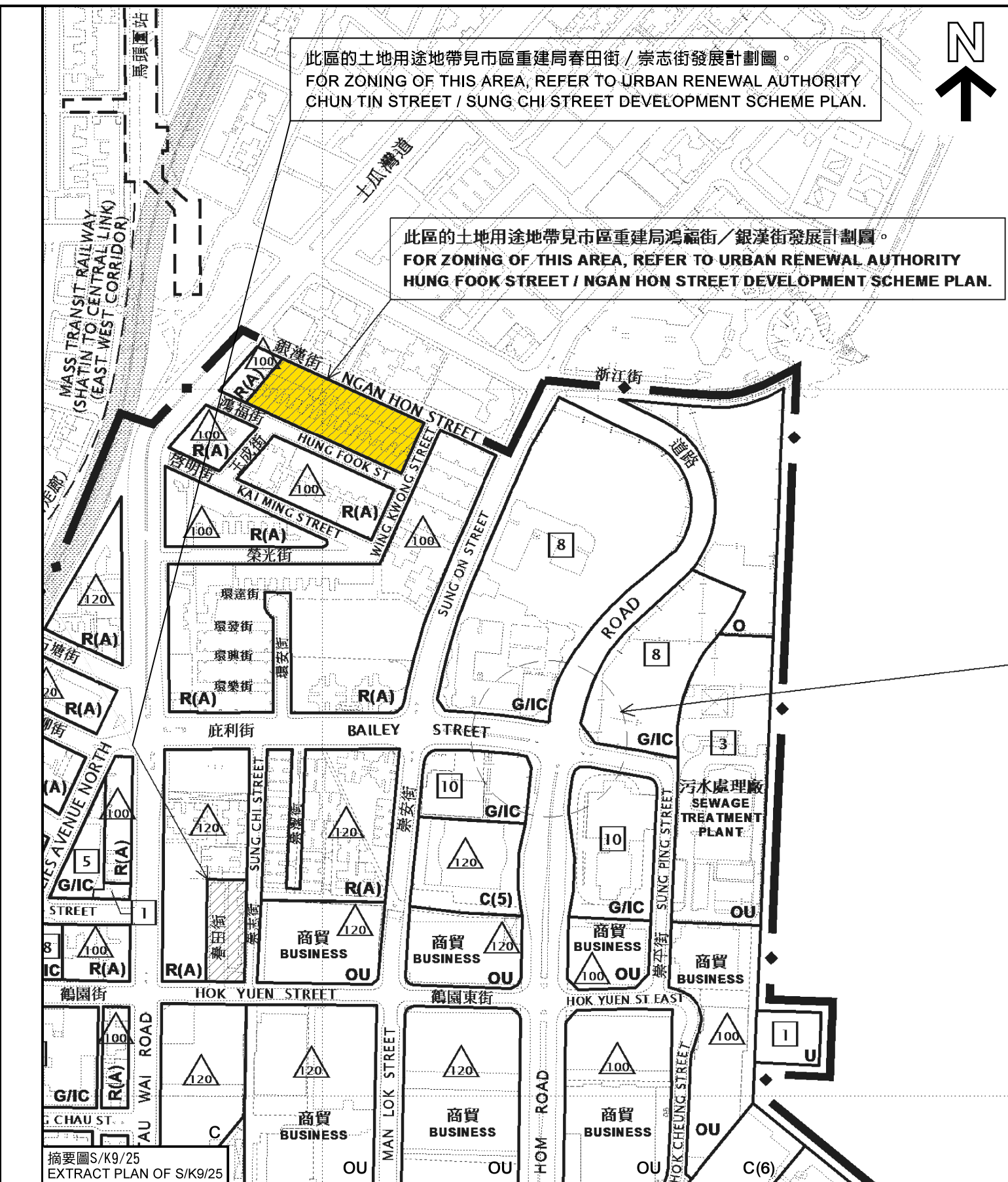


參考編號
 REFERENCE No.
 R/S/K9/URA2/1-1 to 123

圖 PLAN
 H - 8



摘要圖S/K9/24
EXTRACT PLAN OF S/K9/24



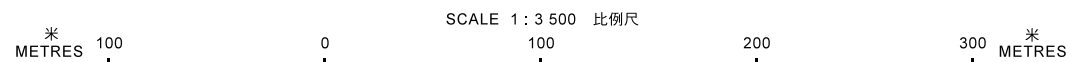
摘要圖S/K9/25
EXTRACT PLAN OF S/K9/25

此區的土地用途地帶見市區重建局春田街／崇志街發展計劃圖。
FOR ZONING OF THIS AREA, REFER TO URBAN RENEWAL AUTHORITY
CHUN TIN STREET / SUNG CHI STREET DEVELOPMENT SCHEME PLAN.

此區的土地用途地帶見市區重建局鴻福街／銀漢街發展計劃圖。
FOR ZONING OF THIS AREA, REFER TO URBAN RENEWAL AUTHORITY
HUNG FOOK STREET / NGAN HON STREET DEVELOPMENT SCHEME PLAN.

位置圖 LOCATION PLAN

紅磡分區計劃大綱核准圖編號S/K9/24及紅磡分區計劃大綱草圖編號S/K9/25之比較
COMPARISON OF THE APPROVED HUNG HOM OUTLINE ZONING PLAN No. S/K9/24
AND THE DRAFT HUNG HOM OUTLINE ZONING PLAN No. S/K9/25



本摘要圖於2017年5月10日擬備，
所根據的資料為：
於2010年10月5日核准的分區計劃大綱圖
編號S/K9/24，以及於2016年10月28日
展示的分區計劃大綱圖編號S/K9/25
EXTRACT PLAN PREPARED ON 10.5.2017
BASED ON OUTLINE ZONING PLANS No.
S/K9/24 APPROVED ON 5.10.2010 AND
S/K9/25 EXHIBITED ON 28.10.2016

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/K9/URA2/1-1 to 123

圖 PLAN
H - 9