



九龍城市區更新地區諮詢平台
Kowloon City DURF

九龍城市區更新計劃 第一階段公眾參與

公眾參與報告

PLNQ 5/2012

2012年12月

合作機構：

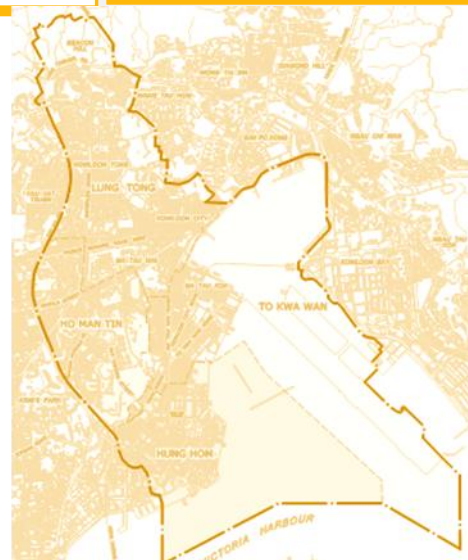


香港理工大學應用社會科學系
社會政策研究中心



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

弘域城市規劃顧問有限公司



香港金鐘夏愨道18號海富中心第2座24樓2401室

電話：2864 4888 | 傳真：2865 2559 | enquiry@a-world.com.hk | www.a-world.com.hk

目录

1	引言	1
	1.1 背景、目的及方针	1
	1.2 顾问团队	1
	1.3 报告结构	1
2	第一阶段公众参与	2
	2.1 前言	2
	2.2 公众参与过程简介	2
	2.3 公众参与的宣传、活动及执行情况	2
3	第一阶段公众参与所收集之市民意见	5
	3.1 意见收集途径	5
	3.2 公众意见归纳	5
	3.3 总结	25
4	未来路向	26
	附件一 第一阶段公众参与活动列表	
	附件二 问卷调查报告 – 行政摘要	
	附件三 公众参与活动意见摘要	
	附件四 提交书面意见人士/团体名单	
	附件五 响应有关市区重建局赔偿及安置政策的意见	

1. 引言

1.1 背景、目的及方针

九龙城区历史悠久，最早可追溯至南宋时期。由于发展较早，区内楼龄达 50 年或以上的楼宇占全港总数量约四分之一，失修楼宇亦有不少。发展局于 2010 年完成市区重建策略检讨，新《市区重建策略》提出设立市区更新地区咨询平台（咨询平台），以加强地区层面的市区更新规划，实践「以人为本，地区为本，与民共议」的市区更新工作方针。

有见九龙城区有迫切的市区更新需求，当局在 2011 年 6 月于九龙城成立全港首个咨询平台，成员来自社会不同阶层，并由规划署提供秘书处服务及专业支持。咨询平台的主要工作是听取及确切反映九龙城区各界在市区更新方面的诉求和优先次序，并揉合专业意见，向当局提出有本区特色、反映区内人士的意愿和整体社会利益的九龙城市区更新蓝图。

此外，咨询平台根据各委员早前提出的建议、过往搜集的地区意见及参考其他相关的资料，拟备了「九龙城市区更新初步方案」（初步方案）。咨询平台在 2012 年 5 月正式委聘顾问举行广泛的公众参与活动，就初步方案咨询区内人士和市民的意见。本报告将阐述公众参与活动的情况，以及总结所收集得来的意见。

1.2 顾问团队

第一阶段公众参与顾问由世联顾问有限公司担任，专责计划、宣传、举办和安排各个公众参与活动和针对不同持份者的简介会/意见交流会，协调制订和进行有关公众参与问卷调查，负责接收和解答有关公众参与、初步方案和咨询平台等各方面的意见/问题，以及制作网页和第一阶段公众参与摘要等各项工作。公众参与顾问团队中亦包括专业规划师，确保公众参与顾问所制作的公众参与资料和宣传品等在专业和技术数据的层面上既精准、又让公众人士能易于理解。

第一阶段公众参与问卷调查由香港理工大学应用社会科学系社会政策研究中心(社会政策研究中心) 统筹、设计及进行。

1.3 报告结构

本报告主要分为四部分，第一部分为引言，交待第一阶段公众参与的背景、目的与方针，并介绍顾问团队。第二部分主要详述第一阶段公众参与的过程、宣传及活动等。第三部分将重点说明收集意见的途径，以及有关初步方案内的各项建议和其他方面的公众意见。最后，顾问会对九龙城市区更新计划的未来路向作出建议。

2. 第一阶段公众参与

2.1 前言

公众参与顾问由本年五月起展开一连串筹备工作，包括设计和印制第一阶段公众参与摘要、设计和制作专属网页等，以提供关于九龙城市区更新计划的初步方案和咨询平台等的详尽资料。顾问计划了一系列宣传活动，亦制作各类宣传品并透过不同渠道派发，以配合宣传及扩大宣传效果。

顾问团队在公众参与活动正式开始前的筹备期内，参加了不同的工作会议，更会见了多名区内意见领袖、地区人士及持份者，讲解九龙城市区更新初步方案，并了解他们的意见和建议，使接续开展的公众参与活动能做到更加到位和顺利。

经过三个多月来的准备工作，顾问在咨询平台、研究督导小组及咨询平台秘书处的指导下，第一阶段公众参与活动于 8 月 14 日正式开展。

2.2 公众参与过程简介

在为期约一个半月的第一阶段公众参与期间，咨询平台在公众参与顾问的协助下，总共举行了九场聚焦小组讨论、三次导「想」团暨工作坊、两场公众论坛、七场意见交流会 / 简介会；以及多场巡回及流动展览。

大致上，公众参与活动参加者众多，当中不少更参加多于一次的活动。参加者对初步方案，以及咨询平台的角色和工作等事项踊跃地表达意见，部分人士更有提出具体建议。为了能充分了解地区人士和持份者的意见，并在需要时补充相关数据或解答与会者的疑问，九龙城市区更新地区咨询平台委员、咨询平台秘书处人员、相关政府部门、市区重建局(市建局)、社会影响评估顾问、规划研究顾问等机构的代表以观察员身份出席各项公众参与活动。以下部分将介绍进行第一阶段公众参与的宣传、活动及执行情况。

2.3 公众参与的宣传、活动及执行情况

2.3.1 宣传及信息发布

我们制作的第一阶段公众参与摘要主要阐述咨询平台成立的背景和目的、介绍九龙城市区更新计划的内容和制订流程、以及初步方案的建议内容，当中亦提供各个公众参与活动的详情、表达意见的方法等。摘要在公众参与活动中派发，而不同的机构持份者亦已透过邮寄方式收到摘要，亦可于九龙城民政事务处和区内的非政府组织索取。此外，由于九龙城区的少数族裔人口比例较全港平均值为高，顾问制作了乌都语、尼泊尔文和泰文三种外语小册子，包含公众参与摘要的主要内容，让区内的少数族裔人士有机会了解是次咨询的议题和初步方案的建议，藉以发表他们的看法。

为了增加宣传效果和参加人数，顾问在各个活动前均向持份者、区内的非政府组织、区议会、相关行业组织、区内大厦的业主立案法团等发出电子邀请函，邀请他们踊跃报名，亦会以电话和电邮对已报名人士作出跟进确认。

其他的宣传品还包括海报和传单，分别邮寄予各区民政事务处、区内的大厦和非政府组织等，以及由顾问在初步方案的小区内派发。

透过媒体宣传、访问、报章广告及鼓励专业团体和非政府组织的参与，以提升讨论的广度和深度，并提供准确和实时的相关信息，务求增加区内人士及市民对九龙城市区更新计划的认识，从而推动他们积极参与。

九龙城市区更新计划的特设网页以及 Facebook 专页亦是提供最新相关信息的有效途径，前者录得超过二万浏览人次。

2.3.2 公众参与活动

针对不同持份者或人士的需要和特性，顾问设计及举办了不同类型的公众参与活动：

聚焦小组 — 以各个初步方案范围为主题，达至较集中和深入的讨论。居民和持份者反应非常热烈，部分会议的出席人数都有好几十人之多。顾问除了邀请小区的居民代表、行业代表、当区区议员等人士出席外，聚焦小组亦预留一定数量座位供公众报名参加，扩大参与度。通过公众参与顾问对咨询平台的成立背景和目的、九龙城市区更新计划的初步方案、以及该次聚焦小组主题(即个别更新范围)作简报介绍，参加者因而加深了对议题的了解，加上一系列建议的讨论问题，有助讨论更有系统地进行、意见更聚焦。

导「想」团暨工作坊 — 为了增加年青人和区内外人士对市区更新课题的兴趣，加强对个别更新方案或范围的认识，顾问特别设计了一系列的导「想」团暨工作坊，邀得本地著名历史学者和地区领袖担任「向导」，以轻松手法介绍区内值得参观和讨论的文化、特色、地标和景物。参加者包括街坊、青年、学生，更有专业人士，透过导赏员生动和极具信息性的讲解，以及建议的讨论问题，参加者在导「想」团完结后接续举行的工作坊中分享了参观后的感受及对初步方案的意见，并提出了不少可行的建议。

公众论坛 — 为方便公众人士发表意见，顾问举办了两场公众论坛。论坛设有台上代表，包括咨询平台委员、规划署代表、社会影响评估顾问和规划研究顾问的代表。他们即席听取与会者的意见，并对提问或意见作出适当响应。另外，咨询平台秘书处、市建局和相关的政府部门代表亦有出席，亲身观察讨论过程。除了由公众参与顾问作出简介外，已登记的公众人士就不同的相关议题进行了公众简报，而台下的讨论亦十分热烈。其中一场论坛的现场设有中、英文实时传译服务，方便少数族裔人士参与讨论。

意见交流会 / 简介会 — 为方便部分未能出席各项活动的组织、专业团体和持份者，顾问亦在咨询平台秘书处的协助下，举办或出席了多场意见交流会 / 简介会，对更新计划和初步方案作简介，并亲身听取有关人士的意见。

巡回展览及流动展览 — 咨询平台在第一阶段公众参与期间于 8 个地点分别举行巡回展览及通过规划署流动展览车进行流动展览，参观人次共 3,416。参观人士不单可获得相关信息，亦可即场填写意见表。

有关各项公众参与活动的数据，请参阅**附件一**。

2.3.3 意见归纳及分析

顾问透过不同途径 (详见段落 3.1) 收集到一共 301 份来自区内人士或组织、市民、专业团体、行业组织、其他持份者的意见，当中包括通过电邮、传真和邮递方式递交的意见书、网上意见表、书面意见表及民政事务局辖下的公共事务论坛。顾问把所收集的意见进行分类和整理，首先以更新方案范围划分，然后就几大议题再行细分，例如更新规划、小区环境、交通和小区设施等，方便撰写此报告，并让公众易于阅读。有关公众意见的归纳和分析，请参阅段落 3.2。

至于由社会政策研究中心进行的问卷调查，是通过设街站面谈的形式、合共访问了 1,018 名九龙城区居民及 204 名一般市民。有关问卷调查报告的行政摘要，请参阅**附件二**。

3. 第一阶段公众参与所收集之市民意见

3.1 意见收集途径

如段落 2.3.3 介绍，公众参与顾问采取了多个意见收集方式，方便公众人士、专业团体、行业组织和持份者等表达意见或建议，务求做到广纳民意；途径包括九龙城市区更新计划网站内的网上意见表、九龙城市区更新计划 Facebook 专页、聚焦小组讨论、导「想」团暨工作坊、公众论坛、意见交流会 / 简介会、巡回展览及流动展览等，任何人士亦可透过电邮、传真或邮寄的方式提交意见。有关公众参与活动意见摘要和提交书面意见人士/团体名单，请参阅附件三及附件四。

3.2 公众意见归纳

3.2.1 重建优先范围

3.2.1.1 土瓜湾五街及十三街一带

A. 有关在当区进行市区更新的意见

大部分参加土瓜湾五街及十三街聚焦小组的居民都赞成重建，这共识与街站问卷调查的结果吻合。调查发现，在来自五街及十三街的受访居民中，**87.2%**赞成重建旧楼群或同时赞成重建及复修旧楼群（分别有 **52.6%**赞成重建旧楼群，**34.6%**重建及复修皆赞成）。

公众参与活动参加者以及书面意见均普遍不满重建步伐太慢，认为有关咨询进行多年，但仍未有实质方案或行动。他们认为必须立刻开展重建而不只是空谈。

在来自五街及十三街一带的街站问卷调查受访者中，较多人支持大型综合重建，有 **66.7%**，而赞成小型重建的则占 **25.6%**。在聚焦小组的讨论中，参与者在这议题上意见纷纭，有部分居民提出，重建应有整体规划，担心若分拆地盘会引致「牙签楼」式发展，但亦有与会者认为拆细发展可能会加速重建，特别是如果由私人发展商收楼，小型重建较为可行。此外，亦有意见指出需考虑增加重建诱因，如考虑检讨区内的楼宇高度限制及地积比率，以加快重建步伐。

部分公众参与活动参与者及书面意见均希望当局主导十三街的重建计划，原因是十三街楼宇业权分散，私人发展商难以联络业主集合业权。虽然亦有意见认为当局须主导五街的重建，但有部分书面意见倾向赞成增加五街的重建诱因，由私人发展商主导重建，以加快重建步伐。在街站问卷调查中，**67.9%**来自五街及十三街一带的受访者表示，希望由市建局主导重建计划，远高于主张自行卖给发展商（占 **5.1%**）及业主自行组织拍卖/招标的人数（**9%**）。

至于重建安排，有公众参与活动参与者担心九龙城区内没有足够单位作「楼换楼」，另有人提议在启德发展区兴建楼宇，以安置受九龙城市区更新计划影响

的居民。部分人士认为当局对自住和非自住业主的赔偿不同是不公平，而每位业主拥有的第四个单位起则不获自置居所津贴的做法亦不理想，希望检讨有关的重建赔偿制度。

B. 对小区内环境的意见

在来自五街及十三街一带的街站问卷调查受访者中，有 **55.1%** 的人士对居住环境不满意或者非常不满意（分别是 **50%** 不满意，**5.1%** 非常不满意）。

在参加五街及十三街聚焦小组的当区居民当中，部分认为小区的楼宇失修情况严重，有漏水、外墙剥落等问题，不少为「咸水楼」；有人指翔龙湾发展项目导致五街楼宇的结构受损，即使维修的效用亦不大。此外，有部分人士认为小区的楼宇楼龄超过 **50** 年，而且没有升降机，令长者出入甚为不便，因此重建实在刻不容缓。

C. 对小区内配套设施的意见

居民均期望在未来重建时，小区必须有整体的小区配套设施规划。大部分参与者均期望增加区内的休憩设施及小区中心。有部分市民则建议将十三街改建为公园。街站问卷调查的小区受访居民 (**57.7%**) 希望可增设康乐文化设施。

3.2.1.2 土瓜湾九龙城道与落山道一带

A. 有关在当区进行市区更新的意见

参加公众参与活动的人士当中，同意需要加快重建步伐较多，亦有部分书面意见认为该区需优先重建，但街站问卷调查发现，在来自九龙城道与落山道一带的受访居民中，意见较纷纭。**40.4%** 受访的当区居民赞成重建居住楼宇，**28.9%** 赞成复修，**25.4%** 人士认为不用改变；另外，虽然总共有 **52.6%** 赞成重建旧楼群或同时赞成重建及复修旧楼群（分别有 **30.7%** 赞成重建旧楼，**21.9%** 重建及复修皆赞成），但赞成复修的有 **33.3%**，是个别方案选择中最多人支持的一项。

对于规划问题，有参加公众参与活动的人士认为重建需要整体规划，不应只着眼于独栋式楼宇的小规模重建。街站问卷调查发现，居住在九龙城道与落山道一带的受访者当中，支持大型综合重建的人数（**47.4%**）与支持小型重建（**46.5%**）非常接近。支持由市建局主导重建的人占多数，有 **69.3%**，远高于主张自行卖给发展商（占 **5.3%**）及业主自行组织拍卖/招标的人数（**8.8%**）。

另外，有部分人士指出，重建规划时要设法令小商户日后能继续在同区经营。部分人士期望重建后能多建公屋和居屋，令受影响居民可原区安置，但赔偿金额亦是重要考虑因素。

B. 对小区内配套设施的意见

部分聚焦小组参与者及书面意见表示希望区内可增设小区会堂。对于小区人士的特别需要，有市民认为区内有不少长者，当局应增建长者设施；亦有与会者指出需提供设施照顾区内的少数族裔人士。

3.2.1.3 土瓜湾环字八街 / 银汉街 / 崇安街一带

A. 有关在当区进行市区更新的意见

环字八街 / 银汉街 / 崇安街聚焦小组参与者大多赞同重建，并希望当局尽快落实重建的时间表。部分人对重建速度表达不满，希望在是次咨询后能加快重建进度。这共识与街站问卷调查的结果吻合，调查发现，在来自环字八街 / 银汉街 / 崇安街一带的受访居民中，51.5%赞成重建居住楼宇，26.5%赞成复修，17.6%人士认为不用改变；另外，63.2%赞成重建旧楼群或同时赞成重建及复修旧楼群（分别有45.6%赞成重建旧楼群，17.6%重建及复修皆赞成）。在收到的书面意见中亦有不少要求尽快落实重建的意见，其中有不少意见指出某些地点(如马头围道111号及启明街51号)需要重建。

街站问卷调查发现，居住在环字八街/银汉街/崇安街一带的受访者当中，支持大型综合重建的人数(52.9%)略多于支持小型重建(39.7%)。

在聚焦小组的讨论中，有人建议当局可不用待咨询平台的最终建议，由市建局启动执行重建项目，并进行收购，但也有居民倾向把单位自行卖给发展商进行重建。街站问卷调查发现，居住在环字八街/银汉街/崇安街一带的受访者当中，支持由市建局主导重建的人占多数，有60.3%，远高于主张自行卖给发展商(占14.7%)及业主自行组织拍卖/招标的人数(7.4%)。

B. 对小区内配套设施的意见

有意见提出，小区内长者众多，对老人中心、综合诊所及其他相关设施的需求特别殷切。

3.2.1.4 有关汽车维修业的安排

不少公众参与活动的与会者均表示，期望当局尽快设立多层综合汽车维修中心，以安置及集中小区内的车房，解决汽车维修业对小区带来的影响。选址可考虑在邻近启德发展区一带的土地，因该处离民居较远。不过，亦有意见指出，当局需仔细研究有关建议是否可行。此外，有指当局应就汽车维修业问题作全港性的检讨和分析，再作长远的规划。建议顾问透过问卷调查识别有多少汽车维修业经营者打算在重建后继续于原区经营，以准确评估重建对业界的影响。

3.2.1.5 重建优先范围的界线

在是次公众参与中，亦有公众参与活动与会者及书面意见认为咨询平台需要修订重建优先范围的界线，将个别地点纳入重建优先范围，例如介乎木厂街、马

头角道、炮仗街与九龙城道之间的土地、春田街双数号楼宇、漆马大厦、谭公道、以及马头围道及土瓜湾道以西所有 50 年以上的楼宇。

3.2.1.6 总结及分析

无论公众参与活动、街站问卷调查及书面意见均发现，五街及十三街一带的居民大部分支持重建，当中十三街的居民较希望由市建局主导重建计划。同时亦有部分书面意见建议增加诱因，加快重建步伐。虽然支持大型综合重建计划的人士较多，但必须注意赞成小型重建的人数亦不算少，故此有关重建计划规模的讨论可能仍会受到地区关注。在公众参与活动中，居民希望尽快开展重建的意愿非常明确，相信与五街及十三街一带的居住环境有关，而且重建议题在该地区已讨论了一段颇长时间，故此意见较一致。

九龙城道与落山道一带的居民在旧楼群重建或复修的问题上意见纷纭。虽然在参加公众参与活动的人士当中，同意需要加快重建步伐的人较多，但街站问卷调查发现，最多人赞成复修。从街站问卷调查结果也可见，赞成重建现在居住楼宇的人数虽然最多，与赞成复修或认为不用改变的人数相差不是太远，在是否赞成重建或复修旧楼群的问题上，情况也类似；此外，分别支持大型综合重建与赞成小型重建的人数非常接近。

这些结果可能显示，大型综合重建不一定是最有效解决居民心目中的问题的唯一方案，较小型的重建配合复修亦可能是相当一部分居民希望当局考虑的方案之一。这可能与居民对现时整体的居住环境满意程度有关（70.2%表示满意，28.2%不满意或非常不满意）。

环字八街 / 银汉街 / 崇安街一带的居民的主流意见是支持重建，在聚焦小组及书面意见中，居民的意愿是希望尽快重建。但至于大型还是小型重建，意见并不如是否支持重建般一致。街站问卷调查的结果显示，支持大型综合重建的人数多于支持小型重建，故此有关重建计划规模的问题可能仍然需要继续讨论。

此外，街坊和持份者对范围内的汽车维修业的经营、环境及小区设施都提出了清晰诉求，亦有意见建议个别地点需纳入重建优先范围。

3.2.1.7 回应

一般而言，该区居民对重建的诉求明确，初步方案建议有关范围内的重建发展可透过私人发展商或由市建局开展、大厦业主联合向市建局提出进行「需求主导」重建项目、或向市建局申请「促进者」中介服务协助业主集合业权。咨询平台在制订市区更新计划提交予当局考虑后，市建局及其他机构、人士，包括私人发展商，在推行重建计划时会以此作为参考。

有见大多数居民要求加快重建步伐，规划顾问会在拟备市区更新计划时，研究加快重建步伐的方法，例如增加重建诱因的可能性。就五街及十三街的「综合发展区」方面，其规划意向是要把涵盖范围综合发展，重建作住宅及 / 或商业

用途，并提供休憩用地和其他配套设施。规划顾问于拟备更新计划时，会跟进有关公众意见，考虑是否分拆综合发展区或分期进行重建。就个别地点应否纳入重建优先范围，规划顾问会跟进有关公众意见，考虑是否需修改有关范围界线。

有市民亦指出五街及十三街一带、马头围道及启明街附近的楼宇失修情况严重，初步方案已将有关地区订为重建优先范围。

部分市民担心重建会忽视租户及其他弱势社群的需要，强调重建要做到以人为本。规划顾问会于建议更新方案时考虑其需要，并会参考社会影响评估结果及意见，并征询社会福利署对弱势社群支持的意见，务求在拟备市区更新计划时，将对相关社群的影响减至最低。

由于区内有不少汽车维修工场，有意见认为在进行重建时，需平衡小区住宅的居住环境、商户的利益及对双方的影响。社会影响评估顾问已举办聚焦小组，邀请业界人士讨论如何减少有关行业的运作对居民的影响。规划顾问会在市区更新的框架下提出纾缓或解决方案，以供当局考虑。

对于增建小区的配套设施的诉求，根据规划顾问拟备的基线资料文件，区内的休憩及小区设施整体上可满足居民所需。然而在拟备九龙城市区更新计划时，顾问会与有关部门探讨，在可行情况下提供更多小区及休憩设施。

此外，有公众提出涉及房屋供应政策、检讨九龙城区的地积比率或赔偿等意见，均不属咨询平台的职权范围，但咨询平台会将意见向政府有关部门反映。至于有关市建局现行的赔偿及安置政策的意见及响应，可参阅附件五。针对安置方面，规划顾问在拟备市区更新计划时，会探讨在区内多建公营房屋的可行性，以配合可能受重建影响居民的需要。

3.2.2 复修及活化优先范围

3.2.2.1 龙塘衙前围道一带

A. 有关在当区进行市区更新的意见

部分人士认为衙前围道一带应进行重建，而非复修，并应由当局主导作统一规划，以加快重建步伐。不过，部分人士则赞成复修。此外，亦有聚焦小组与会者认为复修及活化优先范围应包括联合道及嘉林边道之间的土地。部分聚焦小组与会者不希望在区内兴建屏风楼，因此支持较大型的重建项目或增加重建楼宇的整体高度。

在街站问卷调查方面，约有四成该区街坊赞成重建 (37.9%) 和接近三成赞成复修 (28.4%)。不过，如果把同时赞成重建及复修的当区居民 (19%) 计算在内，调查显示总计有 85.3% 居住在衙前围道的受访者赞成重建或复修该区楼宇，比例仅次于五街及十三街一带 (96.2%) 和九龙城道 / 落山道 (85.9%)。

B. 对小区内交通及配套设施的意见

有不少表达意见的人士觉得现时区内道路狭窄，造成各种交通问题，如联合道经常出现交通挤塞、衙前围道有不少私家车和小巴互相争路，以及城南道一带接送学生的车辆过多而令其他车辆难以驶进太子道东等。有建议在重建前应做好区内道路和交通规划。

此外，大部分参与聚焦小组人士、书面意见及区内商会均指出区内严重缺乏停车场和泊车位，而私人发展的停车场也不敷应用，导致有不少车辆在龙塘的各个街道上轮候车位，路面经常挤塞。建议将部分大厦的底部改建为停车场，或兴建大型多层停车场，以及检讨区内交通规划，从而解决泊车位不足和交通的问题。

不过，在街站问卷调查方面，逾半数 (51.2%) 九龙城区居民受访者希望在衙前围道增设康乐文化设施，较消闲休憩设施 (46.9%)、购物娱乐设施 (31.1%)、以及交通配套设施 (27.7%) 为多，显示受访市民重视设施配套多于交通问题。

有部分公众参与活动参加者希望能扩阔衙前围道一带的行人路或设立行人专用区、改善小区设施、绿化和美化街道。不过，有市民担心行人专用区可能会破坏街道特色和令区内交通更拥挤，而一些在小区的商店经营者亦反对设立行人专用区，因会对驾车人士造成不便。另外，部分参加者建议应优化通往世运花园的多条行人隧道。

街站问卷调查结果显示，逾九成 (91.4%) 居住在衙前围道一带的受访者同意或非常同意兴建更多小区设施。这与公众参与活动及一些意见书中所提出的吻合，不少区内人士直指当局应在龙塘衙前围道一带兴建小区会堂等设施。其中，有人认为应该在九龙城市政大楼、李基纪念医局及九龙城长者健康中心增建楼层，又或改建李基纪念医局，以兴建小区会堂及扩大图书馆等设施，并容纳多层停车场。但亦有意见指李基纪念医局为区内有历史意义的建筑，应予以保留。

C. 对小区内环境的意见

接受街站问卷调查访问的 73.2% 九龙城区居民、72.6% 受访的一般市民及逾八成 (80.2%) 的小区居民都非常同意或同意保留衙前围道原有地区特色，并将小区发展为有地区特色的旅游景点，比例为所有小区之冠。这些问卷调查数据跟公众参与活动等途径所收到的意见方向一致，不少与会或发言人士希望保存龙塘衙前围道一带街道面貌及地铺，并建议根据食肆的特色把街道划分，例如设立潮州及泰国特色主题街道等。

部分参与者则以商业发展为出发点，建议配合启德发展区带来的商机，着重发展小区内富特色或历史悠久的食肆。

街站问卷调查发现，有 58.6% 居住在衙前围道一带的受访者赞成进行美化/绿化，他们认为此举可增加小区的吸引力，数字比其他小区高，亦有 41.4% 小区居民认为可透过改善道路设施以增加小区的吸引力。

D. 与启德发展区的连系

一些在公众参与活动发言的人士认同启德发展区将可振兴九龙城的经济，为该区带来机遇。在街站问卷调查方面，51.2%的受访者认为可透过增设行人隧道加强九龙城旧区与启德发展区之联系，亦有近半(46.9%)受访者认为可透过行人天桥加强可达性。

3.2.2.2 红磡温思劳街 / 机利士南路一带

A. 有关在当区进行市区更新的意见

殡仪业及相关行业的运作是这个小区的主要市区更新议题。根据街站问卷调查结果，认为殡仪业对其生活没造成影响与认为对生活造成负面影响的该区受访居民比例参半，各占48.1%。然而相对于其他小区，温思劳街 / 机利士南路一带有最多居民人数比例(48.1%)指殡仪业的运作对其生活质素造成负面或非常负面的影响。

在部分书面意见及公众参与活动中，居民指出殡仪业的运作(如化宝)所产生的空气污染或在店外摆放花牌等做法，均严重影响居民生活，因此应限制燃烧拜祭用品，并要求兴建合格规格化宝炉和加强执行和票控不守法的相关店铺。部分人士更指殡仪业滋扰民居，建议经营者搬离该区。这些意见与街站问卷调查结果有相近之处。

有46.2%的受访九龙城区居民和接近六成(59.6%)的受访小区居民表示，希望小区的殡仪业店铺能集中在指定地段或街道内营运，与民居留有缓冲地带作分隔用途，减低对居民造成的影响。不过，只有14.4%受访的小区居民希望相关店铺集中在一座多层楼宇内营运，或维持小区的现有风貌(12.5%)。

有出席聚焦小组的殡仪业人士鼓励居民举报不当经营的店铺，亦赞成将棺木摆放在店内或室内陈列。他们同时认为食环署对长生店发牌有诸多限制，包括不准摆放陈列品、不准以殡仪公司命名等，认为食环署执法过份严苛。亦有殡仪业人士表示，地契没有规范不准经营相关行业，而小区内三间殡仪馆虽然吸引大量长生店、花店进驻，但居民与相关行业一直相安无事。

不过，近来有很多人把先人的骨灰安放在长生店内，带来很多问题，例如当孝子贤孙前来拜祭对附近居民造成的滋扰。他们建议在现有殡仪馆后面设立公众化宝炉，以改善有关问题。业界会尽量协调，把对居民的影响降至最低。他们希望居民能够谅解，双方加强沟通，避免造成对立局面，共同寻求缓解问题的方法，亦同意在小区进行美化工程。

有部分公众参与活动参加者质疑咨询平台是基于甚么准则去决定把温思劳街和机利士南路一带划作复修和活化优先范围，他们指大部分居民也认为区内楼宇失修的问题难以透过复修及活化解决，故当局应进行重建，尤其是小规模重建。这与街站问卷调查结果相符：40.8%的当区受访者较赞成重建，比例仅次于五街及十三街一带(52.6%)和环字八街 / 银汉街 / 崇安街一带(土瓜湾)

(45.6%)。

B. 对小区内交通及配套设施的意见

有指小区的泊车位大减，而双行泊车的情况越趋严重，所以需要增加更多泊车位及停车场。另有建议在温思劳街及机利士南路一带加设行人过路设施。

C. 对小区内环境的意见

聚焦小组的讨论中，不少小区内的居民赞成进行绿化工作，但表示当局以往绿化的成效并不显著。

3.2.2.3 总结及分析

不少表达意见的人士认为，龙塘衙前围道一带的复修及活化范围的交通问题甚为严重，而大部分人士均赞成保留该地区的特色，但对如何增加小区的吸引力，意见纷纭。九龙城龙塘衙前围道一带与启德发展区之间的联系亦是参加者的讨论焦点。

不论是街站问卷调查或公众参与活动都得到不少意见，他们都表示殡仪业对温思劳街 / 机利士南路一带的居民造成的影响甚大，希望相关店铺能与民居留有缓冲地带作分隔用途，令影响减至最低。针对这方面的问题，有参与的殡仪业界人士亦期望当局可采取适当措施，协助把对居民的影响减至最低，使双方能和睦共处。虽然初步方案没有提出在该区进行重建，但从街站问卷调查和公众参与活动都听到部分区内人士表示希望日后可考虑在小区进行重建。

3.2.2.4 回应

对于龙塘衙前围道一带，不少公众均表示需保留当地特色。现时范围内有不少由私人主导的零碎重建发展，在不排除个别私人重建发展的前提下，顾问将探讨如何优化区内环境及为当区带来新活力。至于是否将个别地点纳入复修及活化优先范围，规划顾问会跟进有关意见，考虑是否需修改有关范围界线。

顾问了解市民希望重建红磡温思劳街和机利士南路一带的诉求，但基于该区一带大部分的楼宇楼龄未达 50 年以上，而楼宇情况大致并非失修或严重失修，因此未符合重建优先范围内的重建准则。然而，规划顾问在拟备市区更新计划时会重新考虑有关建议。

对于将殡仪业迁离该区的建议，咨询平台明白街坊的忧虑，但可行性实有待商榷。社会影响评估顾问已举办聚焦小组，邀请业界人士讨论如何减少有关行业的运作对居民的影响。规划顾问会在市区更新的框架下提出纾缓或解决方案，以供当局考虑。

大部分居民认为解决区内车位不足的问题具逼切性，规划顾问会与相关部门探讨在区内增加泊车位的可行性。规划顾问会检视区内交通状况，与相关部门探讨合适可行的改善建议。关于与启德发展区的连接，规划顾问需与有关部门探

讨区内与启德发展区及周边地区行人路连接，并会参考启德发展区发展计划以建议接驳的形式及位置。

有人亦认为应该在九龙城市政大楼、李基纪念医局及九龙城长者健康中心增建楼层，又或改建李基纪念医局，以兴建小区会堂及扩大图书馆等设施，顾问会研究重建这些小区设施的可能性，并咨询相关部门。

鉴于有居民批评当局以往进行绿化的效果并不显著，规划顾问会审视区内的情况，并在合适地方建议进行绿化。此外，大部分市民赞成保留地区特色及对增加小区吸引力有不同意见，顾问将探讨如何优化区内环境及为当区带来新活力。

3.2.3 重建及复修混合范围

3.2.3.1 土瓜湾银汉街 / 上乡道 / 贵州街 / 旭日街一带

A. 有关在当区进行市区更新的意见

有大概三成受访的小区居民倾向赞成重建 (33.3%)或复修 (29.9%)，而逾两成 (21.4%)的小区居民则表示两者皆赞成。要推动小区的重建，有不少市民认为当局必须加强主导角色，因为区内的住宅楼宇及工业大厦的业权分散，令私人发展商一直未能成功集合足够业权。

B. 对小区内配套设施的意见

街站调查发现，在众多小区当中，这区是五街及十三街以外，有最多居民 (40.2%)希望增设购物娱乐设施的区域。而在公众参与活动中，街坊较少提出对于增加购物娱乐设施的要求，但部分人士提出了区内一直没有小区会堂的问题，促请当局改善。

C. 对小区内交通的意见

在众多小区当中，这区是衙前围道以外，有最多受访居民 (42.7%)希望增设交通配套设施的区域。

D. 对小区内环境的意见

街站调查发现，有 65.8% 居住在小区内的居民较希望以美化/绿化街道去改变小区的环境，是众多选项中较多人选择的。

有部分人士指出，美景街 1-31 号一带楼宇较旧，排污设施失修，卫生环境恶劣。此外，一些街坊表示，美光街和落山道均有严重的僭建问题，而且美光街环境昏暗，要求当局解决问题。

3.2.3.2 红磡庇利街/春田街/崇安街一带

A. 有关在当区进行市区更新的意见

居住在此小区的问卷调查受访者(55.2%)较倾向支持小规模的重建，或自行把物业售予发展商进行重建，亦有书面意见表示希望尽快重建春田街。

B. 对小区内设施的意见

有部分居民认为将来进行重建规划时，必须考虑人口结构和分布，从而规划相关的小区设施，以满足区内人士的需求。

C. 对小区内交通的意见

有些人士指出，现时鹤园街一带经常有不少旅游巴士停泊，造成空气污染；建议禁止旅游巴士于鹤园街及崇安街停泊。

D. 对小区内环境的意见

有部分参与聚焦小组的人士指出长宁街和春田街有甚多车房，影响附近居民的生活环境，建议检讨车房发牌机制，亦有意见建议在崇洁街进行美化工程。

3.2.3.3 红磡黄埔街 / 宝其利街 / 芜湖街一带

A. 有关在当区进行市区更新的意见

有部分参与聚焦小组的街坊认为小区内楼宇残旧，例如黄埔街和芜湖街有不少楼龄超过五十年而且严重失修的楼宇。他们表示由于这些楼宇大多没有保留的价值，因此进行复修的意义不大，亦不合乎经济效益，故当局应该重建小区。但街站问卷调查的结果却显示，赞成重建和复修的小区居民比例非常接近，前者(33.3%)较后者(34.4%)略低。

对于当局在重建方面的角色，不少参加公众参与活动的人士指小区的地契和业权问题复杂，而且有部分业主已签署售楼意向书，令人担心其他业主无力自行集合八成业权以申请重建，故希望当局主动提供协助。部分人士则促请当局尽快收回小区的土地作统一发展，以免私人发展商先行「落钉」，增加土地收回的难度。

B. 对小区内配套设施的意见

有部分街坊提及区内人口老化的问题，尤其居住在宝其利街和芜湖街一带的人口多为基层长者，故当局须加强配套设施，照顾长者的需要。另有建议应增设公园、球场等康乐设施，以及公共诊所和老人专科诊所。

C. 对未来铁路发展或交通的意见

有市民认为，兴建港铁站有助带动当区经济发展，而港铁站落成后，必须有更多交通配套以方便居民和到访该区的人士。不过，亦有人担心铁路站会令区内

人流及行人数目增加，或会造成道路挤塞问题。

3.2.3.4 总结及分析

居住在重建及复修混合范围的街坊和区内人士对在自己所住的小区进行市区更新的支持度颇高，但对于应进行重建或复修，并没有一致意见，有赞成重建，亦有支持复修，更有两者都赞同的人士。此外，有较多人提出有关业主集合足够业权以申请进行重建的困难，呼吁当局加强角色、提供协助、甚至收回相关地段进行发展。

虽然此范围内各个小区对小区设施的需求都有所不同，但整体来说，较多人提出小区会堂等设施有不足的情况。假如这些小区日后进行重建，居民预料会继续要求当局着重小区的规划和居民的实际生活需要，务求改善其生活质素。另外，此范围的个别地段存在某些环境问题，而交通配套设施亦是居民要求当局处理的范畴。

3.2.3.5 回应

由于重建及复修混合范围内夹杂有需要重建及较新建的楼宇，初步方案建议在适当的地点进行重建及复修的工作。而就个别地点进行重建的建议，规划顾问会跟进有关公众意见。

有市民在公众参与活动中表示担心地契问题复杂导致影响重建进度。其实，业主可自行集合业权，或向市建局申请「促进者」中介服务协助业主集合业权进行重建。然而，咨询平台明白以上方式存在一定困难，会将有关意见向当局反映。

有市民则认为区内住宅楼宇及工厦的业权分散，私人发展商过去多次尝试亦未能成功集合业权，当局须加强角色推动重建。范围内的工业大厦集中在上乡道及旭日街一带，在法定规划图则上划作「住宅(戊类)」地带，规划意向是透过进行重建（或改建）计划而逐步淘汰现有的工业用途，并改作住宅用途，有关用地设有高度限制。规划顾问会探讨如何加快这些工业大厦的重建。

有市民要求当局采取行动解决美光街和落山道的僭建问题。处理僭建问题虽不属咨询平台的职权范围，不过咨询平台会将有关意见向当局反映。至于美光街街道昏暗的问题，顾问会与有关部门商讨是否需要作出改善。

就区内汽车维修工场的议题，社会影响评估顾问已举办聚焦小组，邀请业界人士讨论如何减少有关行业的运作对居民的影响。规划顾问会在市区更新的框架下提出纾缓或解决方案。

关于区内交通的问题，有市民认为兴建港铁站有助带动当区经济发展。顾问备悉铁路工程引致的配套设施及相关问题，针对铁路的发展，顾问会研究如何加强区内地区与铁路站的连接。

虽然居民指出区内小区设施不足，但根据规划顾问拟备的基线资料文件，区内

的休憩及小区设施整体上可满足居民所需。然而在拟备九龙城市区更新计划时，顾问会与有关部门探讨并跟进，在可行情况下提供更多小区、休憩及配套设施。关于小区内的环境问题，规划研究顾问会审视区内的情况，并在合适地方建议进行绿化及优化工作。但假若有关建议涉及私家街道，则需取得业权人的同意及合作。

3.2.4 活化商贸范围

3.2.4.1 小区的活化

根据街站问卷调查发现，六成 (60.5%)受访的九龙城区居民和六成半(65.2%)受访的一般市民赞同在市区更新的过程中，保留鹤园街/鹤园东街/民裕街一带的特色，即地铺以金饰、珠宝等高消费品零售业为主。但在收到的书面意见中除了有赞成初步方案的意见外，亦有意见认为小区不适合活化，可继续保持现状，活化与否由市场作调节即可。

除此以外，有 45.0% 受访的九龙城区居民和 48.0%受访的一般市民认为，最能增加该区的吸引力就是改善景观。最基本的是增加街灯照明及美化街道，亦可重铺行人路地砖，甚至是粉饰区内大厦外墙，以美化环境。

但有在该区大厦经营的商户指出要在大厦状况仍然良好下要求业主们斥资进行美化工作存在困难，除非当局愿意提供资助，则可再作考虑。其他的建议包括：将此区发展为珠宝城，多加指示牌和牌坊，并在区内加设食肆、小食亭，以及于民裕街的天桥下加设休憩设施，以吸引更多人流和游客到访该区。

另一方面，亦有意见认为香港人最需要的是住屋，工厦应被活化作住宅用途，而不应再活化作商贸区。然而有相反的意见认为，住宅及工厦的建筑要求不相同，要将工厦活化作住屋用途并不容易。

3.2.4.2 小区内的交通

有不少书面意见及聚焦小组与会者提出，区内有大量旅游巴士行走，当局在活化时需思考如何解决泊车问题，特别是缺乏泊车位的街道或地段，往往会出现双行泊车、甚至三行泊车的情况，严重影响交通。正如街站问卷调查的结果亦显示，有 33.5% 的九龙城区居民认为改善道路设施可增加小区的吸引力。

要改善交通问题，有建议兴建一个供旅游巴士使用的停车场，或指定地点供旅游巴士在街道上落客或停泊，以改善交通挤塞的问题。除需要改善旅游巴士所造成的问题外，亦有人建议限制车辆在民裕街与马头围道交界处的左线只可左转入马头围道，而右线则可直行或右转，以改善小区的交通。此外，亦有意见指打通崇安街及民乐街有助解决区内交通挤塞问题。

3.2.4.3 总结及分析

部分九龙城区居民和一般市民支持活化商贸范围，亦提出很多建议，期望从而美化和活化当区，并吸引更多区外人士和游客。不过，部分人士对活化或美化工厦有所保留。此外，小区内的交通问题亦十分严重，特别是旅游巴士，因此不少街坊促请当局采取改善措施。

3.2.4.4 回应

关于区内的活化问题，市民特别对应否鼓励区内的商业及零售业提出了不同意见。规划顾问会审视有关公众意见，考虑优化小区的建议。顾问亦理解公众极度关注区内的交通问题，并积极研究现行的交通安排是否有改善空间及提出可行建议。此外，关于小区内的绿化及休憩设施问题，规划顾问会审视区内的行人步行环境，并提交可行的优化环境建议。

3.2.5 活化海滨及码头

3.2.5.1 活化海滨长廊

初步方案提议建设一条由尖沙咀至启德发展区、连贯九龙城临海地区的海滨长廊，需要移除现有不同设施或建筑物的阻隔。建议受到广泛认同，**88.1%**受访的九龙城区居民及 **84.3%**受访的一般市民均表示赞成或非常赞成。

在公众参与活动中，特别是参加了导「想」团暨工作坊作实地考察的市民、区内人士及收集到的意见，均期望建设一条优质的海滨长廊，并建议沿海滨长廊加设不同设施，如露天茶座、街头表演场地、单车径或缓跑径。此外，亦有建议将邻近的政府验车中心改建为公共设施，例如草地、宠物公园、露天剧场或其他康体设施，供附近市民或游人休憩之用。

3.2.5.2 活化码头及巴士总站

针对九龙城码头及邻近巴士总站的用地，有 **54.2%**受访的九龙城区居民认为应善用该处土地，以增加休憩用地或小区设施。除此之外，**41.2%**的九龙城区居民希望改善景观，而提议在该处提供商业、餐饮及娱乐设施的则占 **31.5%**。

在公众参与活动所收集的意见中，除了提及保留巴士站继续服务市民外，亦有意见认为可在巴士站加建上盖及地下层，上层可建成休憩或康乐设施，地下层可作为停车场，解决区内泊车位严重不足的问题。而渡轮码头的上层亦可改作展览、餐饮和商铺等用途。可见街站问卷调查及公众参与活动所收集得来的意见，方向一致，均希望该范围未来有更多元化的发展和公共设施，提升市民和街坊的生活质素。

3.2.5.3 善用附近海域

除海滨长廊一带的土地外，亦有一定数量的意见建议善用附近的海域。当中不少意见指海滨长廊对出海域的污染问题严重，希望当局能尽快处理，否则会令

海滨长廊吸引力下降。亦有意见认为位于土瓜湾避风塘的临时填海可以改为永久填海，将得来的土地用来建设康乐及休憩设施。

关于土瓜湾避风塘，也有不同的意见。有建议希望活化避风塘，并藉此推广水上餐饮文化，作为当区的旅游景点；亦有意见希望搬迁土瓜湾避风塘，以及拆除旧机场跑道对出的防波堤，增加海水流动，以改善海水水质及优化长廊的景色。

3.2.5.4 加强海滨与邻近地区的连接

海滨长廊打通后，可以吸引更多游人到达小区。有意见认为海滨地区的发展应与整个九龙城区的发展配合，需加强海滨与腹地的连接，包括利用地下购物街连接港铁沙中线、初步方案中的活化商贸范围及海滨长廊；又或将新码头街、贵州街、浙江街与沙中线车站出入口连接。除与港铁的连接外，亦有意见希望将贵州街局部改成行人专用区，以便区内居民步行到海心公园及海滨长廊。

3.2.5.5 总结及分析

公众参与活动及街站问卷调查均显示，不少市民和九龙城区居民都赞成把九龙城海滨长廊贯穿起来，更提出很多富创意的活化建议。此外，部分意见提出应善用及活化九龙城码头及巴士总站所处的土地或建筑物本身，作小区和休憩等用途。对于如何改善或善用附近海域及其水质则意见不一。此外，公众亦对加强海滨与周边地区的连系提出了不少建议。

3.2.5.6 回应

由于公众普遍赞成活化海滨长廊的建议，规划顾问将就如何贯通现时受阻隔的海滨，以及增设配套设施提出建议。公众普遍赞成活化码头及巴士总站的方向，顾问会检讨如何活化九龙城码头。至于邻近的巴士总站则会受中九龙干线工程计划的影响，规划顾问会注意有关工程进度，并就工程完成后巴士总站土地的规划提出建议。

此外，有不少意见反映现时海滨附近海面污染问题严重。规划顾问将与有关部门接触，并将意见向当局反映，同时亦会探讨在海面进行各项活动的可行性。关于加强海滨与邻近地方的连接，规划顾问将会考虑有关意见，就加强海滨地区与腹地的连接提供建议。

3.2.6 活化文物及设立文物步行径

3.2.6.1 文物保育/活化

84.5%的受访九龙城区居民和 83.3%受访的一般市民认同设立文物步行径，将古迹、文物及地标串连起来，介绍九龙城区的历史及背景。调查结果与其他途径所得的意见相若。

在公众参与活动所收集的意见中，大部分人士均认同九龙城有不少具有保育价值或特色的建筑物古迹和店铺，如宋王台、「公和荳品厂」和「大和堂参茸药行」等。有市民认为九龙城区历史悠久，当局有责任保育当区的历史文化。

3.2.6.2 文物步行径整体路线及景点

部分导「想」团暨工作坊的参与者认为文物步行径路线编排得不错，亦有书面意见认为可考虑加入不同支径及景点。不过亦有一些人士指文物步行径的主题不够鲜明，而且路线太长，建议将步行径分成小段，并设分段主题。也有部分意见认为可多介绍文物步行径沿途的工厂大厦历史，如东方纱厂。

3.2.6.3 文物步行径有关配套设施

在不同的公众参与活动中，均有参与者提议当局定期举办导赏团，以及在文物步行径设置指示牌和信息牌介绍相关历史和信息。另外，亦有人建议在文物径沿途加设各类设施，以方便游人及居民，包括无障碍设施及小食亭等。

3.2.6.4 牛棚艺术村

超过半数受访的九龙城区居民（54.1%）和一般市民（53.4%）均支持把牛棚继续用作原有艺术村（发展文化艺术）的用途。这点与公众参与活动中一些参加者的意见相似，他们认为牛棚艺术村应作为展示九龙城区历史及文物和驻场艺术工作者作品的场地。亦有部分人士认为牛棚遗址非常有历史价值，当局可考虑以多媒体方式介绍以往屠宰牲畜的历史。

但也有部分意见指，现时牛棚艺术村与周边小区连系不足，可多举办与小区有关的活动。46.0%受访的九龙城居民和 47.1%受访的一般市民认为，牛棚应该与毗邻的空置地方一并进行改建，部分人士建议发展作艺术文化用途（22.9%）或公共设施及休憩用地（23.9%）。有出席聚焦小组的市民则指牛棚后面的空地一直荒废，建议应用作休憩用途。

3.2.6.5 总结及分析

无论从问卷调查结果、聚集小组、导「想」团暨工作坊的讨论及书面意见均可见到，九龙城区居民和其他一般市民在有关活化文物及设立文物步行径的议题上有不少共识，同时也收集到不少具体建议供日后制定方案的工作参考。

3.2.6.6 回应

规划顾问将会分析有关意见的可行性，就区内的文物保育方面提出建议。同时顾问亦会研究优化文物步行径的线路及配套设施，并加强文物步行径的主题特色及内容。关于牛棚艺术村的用途，规划顾问会在拟备市区更新计划时与文物保育专员办事处保持连系，并会就如何加强牛棚与周边小区的连系和融合，以及牛棚的用途提出建议。

3.2.7 其他建议

3.2.7.1 加建绿化上盖

有意见怀疑在启德隧道下沉段加建绿化上盖的可行性和必要性，因为附近有土瓜湾游乐场，而在隧道上盖建上盖，公众可能有安全疑虑。即使真的加建绿化上盖，该处面积太小，所起的绿化作用亦有限。

3.2.7.2 加强连接

就街头问卷所得，九龙城区居民普遍认为应兴建行人天桥、地下行人街及行人隧道加强与启德发展区之联系。除了与衙前围道一带的联系，亦有意见指出，九龙城区的重建应与起动九龙东配合，例如将建议中的单轨铁路系统或天桥连接到土瓜湾的十三街。

除了与启德新发展区的连接外，亦有些人士建议在九龙城码头巴士总站增加港铁出口，并以地下通道连接至沙中线马头围站，缩减巴士总站的范围，以利巴士路线重组，使土地用途更具弹性。又或加强南土瓜湾与邻近地区的道路连接，希望令区内的交通更方便，令九龙城可发展得更好。

3.2.7.3 美食专区

根据公众参与活动所收集得来的意见，大部分都不建议设立美食专区。主要原因有二，首先是对环境的影响，其次是对小型食店的影响。

不少参与公众参与活动的居民及收到的书面意见均表示，街道并非为美食专区而设，现时的食店已影响了街道的环境卫生。如果当局真的开设美食专区，吸引更多食店到来，将令卫生情况更差，令居民生活质素下降。

此外，亦有意见认为，开设美食专区会吸引连锁大财团的食店进驻街道，引发业主加租，令现时的小商户失去生存空间，最终令服务附近居民及学生的食店变质。

3.2.7.4 总结及分析

在三个其他建议当中，市民普遍认为绿化上盖并没有必要，而美食专区有可能降低居民的生活质素，所得到的意见都较为负面。但加强连接方面则受到居民支持。除与启德发展区与十三街及衙前围道一带的连接之外，更有意见认为沙中线的各站出口，应连接不同地点，以增加港铁与小区的连接。

3.2.7.5 回应

就市民认为绿化上盖并没有必要的意见，规划顾问会加以检视。关于加强连接的建议，规划顾问需与有关部门探讨如何改善九龙城区与启德发展区及周边地区行人路的连接，并会参考启德发展区的发展计划，以建议接驳的形式及位置。针对沙中线的发展，顾问会建议优化铁路站出入口与区内主要连接点的连

系方法。

响应增加港铁站出口的问题，铁路站的位置是由港铁负责计划，已进行公众咨询及刊宪，并得到行政长官会同行政会议批准。规划顾问在拟备市区更新计划时会与有关政府部门探讨优化拟议铁路站出入口与区内各小区的连接方法，亦将研究街坊对环保连接系统所提出的意见。

顾问亦了解公众对美食专区建议的顾虑，会就公众的意见检视有关建议。针对公众反映部分道路狭窄的问题，顾问会研究是否需要改善部分街道的环境。

3.2.8 其他意见

就是次公众参与活动，顾问亦收到其他意见，现点列如下：

宣传及公众参与安排

就第一阶段公众参与，有个别人士不满活动宣传不足，建议透过邮政通函等渠道宣传，增加市民的参与度和发表意见的机会。此外，亦有部分居民希望当局出版通讯，向区内居民和商户提供相关信息，方便他们了解区内市区更新的最新发展。

回应

为更广泛地收集意见和建议，公众参与顾问设立了多种渠道，包括以电邮、传真及邮递方式接收意见书、网上意见表、书面意见表、聚焦小组、导「想」团暨工作坊、公众论坛、简介会/意见交流会及民政事务局的公共事务论坛，务求方便公众表达意见。在宣传方面，顾问亦安排咨询平台委员透过传统媒体(如电视、电台、报章)访问宣传九龙城市区更新计划的讯息，更利用网上平台和地区报章广告，扩大宣传的广度和深度。此外，九龙城市区更新计划的专属网页、更新计划的 Facebook 专页、街站问卷调查、以及在区内举行的巡回或流动展览亦有效地加强市民和街坊的认知，令更多区内、甚至区外人士，可更深入地了解咨询平台的角色、初步方案、以及各个公众参与活动的详细数据。

咨询平台备悉关于宣传及公众参与安排的意见，会提早及加强第二阶段公众参与的宣传工作及工作，希望更多市民、街坊和持份者可继续发表宝贵的意见。

对咨询平台的意见

对于香港首个咨询平台，有正面意见认为是次九龙城市区更新计划的意愿良好，工作方针亦不错，但希望不要只流于口号形式，而要有实际行动。但因为是首次使用这个模式，很多居民根本不知道咨询平台的存在，希望第二阶段公众参与可增加宣传渠道。

另一方面，亦有人士担心此计划非由政策局统筹，可能因资源不足，半途而废，甚至质疑咨询平台对最后落实重建计划的能力不足，未必能跟进市民的意见。最后亦有多名区议员表示咨询平台所提出的初步方案早已讨论多时，希望

能尽快实行。

回应

就落实咨询平台建议的意见，咨询平台实为当局设立的一个咨询组织，委员包括专业人士、区议会议员、分区委员会委员及区内的非政府组织人士，并有市建局及相关政府政策局及部门代表。咨询平台将会确切反映区内各界在市区更新方面的诉求和更新工作的优先次序，并揉合专业和地区意见，向当局提交一个有本区特色、反映区内人士的意愿和整体社会利益的九龙城市区更新蓝图。当局将按实际情况考虑推行，有关机构及人士亦可作为参考。

由于有政府部门和市建局代表作官方成员出席咨询平台的会议，在咨询平台的讨论过程中，他们有充分的参与，共同协助制定地区的市区更新蓝图。因此，相信市建局和政府部门日后亦将会适当地、在可行的范围内配合咨询平台提出的建议。

愿景方面

- 现时所提愿景空泛，可放到任何地方皆适用，愿景应提到该区的未来如何发展，以及市区环境将如何改变。初步方案没有提到该区的形象，九龙城区有其独特一面。该区的楼宇是否应有高度限制，现时景观是否应该保留，店铺与街道的关系如何保存等，都应该受到重视。
- 策划市区更新计划时，应留意更新后之楼宇密度及高度，令小区能持续发展。例如可建设更多公共空间及小区设施，及留意空气流通等。

回应

初步方案旨在制定区内主要更新范围及方向。规划顾问会根据现有的规划框架和现时法定规划图则的用途，探讨市区更新计划的建议，除非个别地区有特殊重建的考虑因素，顾问将不会建议修订区内规划的楼宇密度及高度。在参考第一阶段公众参与收到的意见后，会归纳及深化地区愿景及未来定位，并拟备市区更新计划，引导地区的未来发展，同时亦会考虑地区需要，并就保留和发扬地区特色作出平衡。

民生方面

- 一些商户受重建影响，每每因区外的租金昂贵而被迫结业，难以再自力更生。
- 建议尽量保持区内地铺较多的特点，重建后可推出合宜配套以帮助小资本的地铺回归该区。

回应

规划顾问需在制定市区更新计划时，考虑市区更新对区内商户所造成的影响，而社会影响评估顾问会协助建议相应的纾缓措施。

房屋方面

- 有建议在范围内兴建更多公共房屋。
- 启德发展区多建公屋及居屋，解决香港住屋问题。
- 应利用科学方法研究楼宇老化的问题，以及避免将来出现同样的结构问题。

回应

有关建议涉及房屋供应政策，不属咨询平台的职权范围。不过，咨询平台会将意见向当局反映。

环境方面

- 马头围邨及真善美村为老化屋邨，村内设施落后，为改善居民生活质素，希望能像活化坪石村一样，投入资源，改善村内设施及环境。
- 赞成在区内多种一些树木绿化。可如从前一样，栽种只有约一、两公尺高的幼树。建议种类：紫檀(*Pterocarpus indicus*)、乌柏(*Sapium sebiferum*)及异叶南洋杉(*Araucaria heterophylla*)。

回应

公共房屋分别由香港房屋协会及香港房屋委员会管理，咨询平台主要会以地区的市区更新角度，探讨如何改善生活环境，意见会向有关机构及当局反映。另外，规划顾问亦会审视区内的情况，并在合适地方建议进行绿化。

设施方面

- 可考虑在适合地点建设行人专用区。
- 可考虑兴建启德博物馆。
- 九龍城区内的观塘线延线已经动工，何文田区的居住人口及流动人口将会增加，故该区居民对文康设施的需求亦相应提高。有区议员及书面意见建议重新规划何文田一带的文康设施，如何文田公园、何文田体育馆、何文田游泳池等，将之打造成何文田中央公园，希望咨询平台能研究于何文田兴建公园的可行性。

- 希望多建公园及印度人学校。
- 九龙仔公园一直以来是供学界使用居多，可考虑加强配套，为业余体育好手作运动训练场地。
- 改善由红磡火车站到红磡南区的斜道。
- 于区内设立小贩市场，满足将来市民生活需要。

回应

对于增加区内的设施，特别是在何文田兴建公园及多建印度人学校的建议，根据规划顾问拟备的基线资料文件，九龙城区内的休憩及小区设施和学校整体上可满足居民所需。然而在拟备九龙城市区更新计划初稿时，顾问会参考社会影响评估的结果，并与有关部门联系，在可行情况下建议提供更多小区、休憩或供少数族裔使用的设施。对于有建议将何文田现有的文康及公园设施重新规划，打造成该区的中央公园，我们会把有关建议记录，并向相关部门反映。

至于兴建启德博物馆的建议，并不属于咨询平台的职权范围，但咨询平台会将有关意见记录，并向当局反映。

对于设立小贩市场的建议，规划顾问在制定市区更新计划时将会考虑有关建议。

其余意见

- 更新范围应由乐富开始，南至马头围道宋皇台道一带，核心以狮子山下住宅区为主。
- 应有措施容许重建、活化和复修方案的互换性。
- 衙前围道一带租金上升太快，生意难做，希望立法会尽快通过租务条例，令租金不致上升太快。
- 希望将九龍城、土瓜湾旧区纳入起动九龍东的计划内，藉此契机使土瓜湾换上新的面貌。
- 初步方案应采用绿色建筑评估系统 – BEAM Plus，以促进低碳环境。
- 有参加者建议立法规定区内地铺需清楚列明地址。

回应

有关将乐富及狮子山下住宅区等地纳入市区更新范围的建议，请备悉初步方案综合了 2010 年《九龙城市区更新地区愿景研究》中所收集的地区人士意见、咨询平台成员进行多次实地视察后提出的建议，并参考九龙城区内楼宇年龄和

状况、居住环境、发展大型运输系统的契机、小区特色及历史文化等因素而制订，当中有需要进行市区更新的地区主要集中在红磡、土瓜湾及龙塘部分地区的焦点范围。

其余的建议虽不属咨询平台的职权范围，但咨询平台会将有关意见记录，向当局反映。

3.3 总结

整体而言，区内和社会人士、各类持份者、相关地区组织等都积极参与第一阶段公众参与活动，并进行热烈讨论和辩论，清晰地表达了自己的意见和诉求。其中，收集到最多意见的建议更新范围分别是「重建优先范围」、「复修及活化优先范围」和「重建及复修混合范围」。在某些议题上，顾问所收到的意见达到一定程度的共识，但亦有不少意见较为纷纭或分散。总的来说，发表意见的人士或团体对更新方案的建议内容、覆盖范围、进行市区更新的安排、小区的规划、小区或公共设施、环境和交通等多方面提出了具体的意见，另外亦就当局、市建局和咨询平台参与的角色等方面发表他们的看法。

4. 未来路向

第一阶段公众参与加深了区内人士和社会大众对咨询平台、初步方案及九龙城市区更新计划的认识，引起他们的兴趣和关注。更重要的是，公众参与顾问已识别出相关的持份者 (包括个人、小区的街坊、商户、业界代表、关注团体、意见领袖和其他地区组织)，建立了一定的网络，有助下一阶段工作的顺利推展，亦为社会影响评估顾问进行社会影响评估奠定基础。

第一阶段公众参与的结果将协助规划研究顾问修订和优化市区更新方案，以便在第二阶段公众参与期间提出，让地区和社会人士以及各持份者就市区更新计划初稿进行深入讨论。此外，第一阶段公众参与的结果亦会提供予社会影响评估顾问参考，结合社会影响评估顾问已进行的第一阶段社会影响评估结果，作为第二阶段社会影响评估的依据。第二阶段公众参与和第二阶段社会影响评估的结果将协助规划研究顾问制订市区更新计划的定稿，经咨询平台通过后提交当局考虑。

- 完 -

第一阶段公众参与活动列表

	主题 / 对象	日期	参加人数
聚焦小组			
1.	九龙城道 / 落山道一带重建优先范围及北帝街/谭公道发展成为美食专区	2012年8月14日(二)	45
2.	温思劳街 / 机利士南路一带复修及活化优先范围	2012年8月16日(四)	16
3.	衙前围道一带复修及活化优先范围	2012年8月24日(五)	16
4.	鹤园街 / 鹤园东街 / 民裕街一带活化商贸范围	2012年9月5日(三)	12
5.	黄埔街 / 宝其利街 / 芜湖街一带重建及复修混合范围及民泰街发展成为美食专区	2012年9月6日(四)	30
6.	五街及十三街一带重建优先范围	2012年9月11日(二)	83
7.	五街及十三街一带重建优先范围	2012年9月12日(三)	50
8.	环字八街 / 银汉街 / 崇安街一带重建优先范围	2012年9月13日(四)	98
9.	银汉街 / 上乡道 / 贵州街 / 旭日街及庇利街 / 春田街 / 崇安街一带重建及复修混合范围	2012年9月19日(三)	20
导「想」团暨工作坊			
1.	海滨地区	2012年8月19日(日)	7
2.	龙城现貌	2012年9月1日(六)	27
3.	历史再现	2012年9月8日(六)	29
公众论坛			
1.	公众论坛 (一)	2012年9月16日(日)	41
2.	公众论坛 (二)	2012年9月22日(六)	70
简介会/意见交流会			
1.	九龙城区议会	2012年8月30日(四)	25
2.	城市规划委员会	2012年8月31日(五)	31
3.	九龙城分区委员会	2012年9月3日(一)	6
4.	土地及建设咨询委员	2012年9月6日(四)	15
5.	明爱九龙小区中心、土瓜湾家庭互助组、土瓜湾开心关心组	2012年9月21日(五)	51
6.	香港园境师学会	2012年9月25日(二)	12
7.	龙城区商户联会	2012年9月28日(五)	6

	主题 / 对象	日期	参加人数
巡回展览			
1.	九龙城市政大厦三楼	2012年8月20日(一)至22日(三)、24日(五)、2012年8月27日(一)至29日(三)及31日(五)	580
2.	狮子石道 33-39A 号	2012年8月24日(五)	331
3.	牛棚艺术村	2012年8月28日(二)及30日(四)	294
4.	红磡市政大厦地下	2012年9月3日(一)至7日(五)	434
5.	北帝街 59 号	2012年9月4日(二)	187
6.	差馆里 87-101 号	2012年9月5日(三)至6日(四)	362
7.	落山道 35-47 号	2012年9月7日(五)至8日(六)	701
8.	土瓜湾体育馆	2012年9月10日(一)至14日(五)	527

香港理工大学
应用社会科学系
社会政策研究中心

《九龙城市区更新计划
—公众参与问卷调查》

问卷调查报告 – 行政摘要



行政摘要

研究背景

香港特別行政區政府在 2011 年 2 月發表新《市區重建策略》，訂立「以人為先、地區為本、與民共議」的工作方針，其中一項重點新猷為成立市區更新地區諮詢平台，透過地區層面的參與規劃、廣泛的公眾參與活動和相關之研究，以達致新市區重建策略之目標。

九龍城市區更新地區諮詢平台已開展其擬備《九龍城市區更新計劃》的工作，當中包括「公眾參與」、「規劃研究」和「社會影響評估」三大部分。公眾參與除了向大眾進行有關市區更新的推廣教育和加深他們對相關議題的認識外，廣泛收集公眾對九龍城市區更新初步方案的意見也是規劃研究 and 社會影響評估這兩部分的一個重要參考和民意基礎。

有見及此，負責第一階段公眾參與的世聯顧問有限公司遂委託香港理工大學應用社會科學系社會政策研究中心進行一項《九龍城市區更新公眾意見問卷調查》。

研究目的

本調查之目的旨在：

1. 了解現時九龍城舊區的生活環境
2. 探討公眾對九龍城市區更新之觀感和意見
3. 了解公眾對有地區特色的城市規劃之取向及意見

研究設計

調查方法

1. 透過量化方式 (Quantitative Approach)，調查問題取得相對客觀的現況分析。
2. 面對面形式問卷調查 (Face to Face Questionnaire Survey)：受過專業培訓之訪問員以街站形式，進行面對面訪問以確保收集數據之有效性，街站廣泛分布于紅磡、土瓜灣、龍塘及何文田區人流匯集的地点。

调查对象

1. 九龙城区居民：
 - i. 居于建议重建优先范围 (PURP1)：五街及十三街一带 (R1a)、九龙城道/落山道一带 (R1b)、环字八街/银汉街/崇安街一带 (R1c)。
 - ii. 居于建议复修及活化优先范围 (PURP2)：衙前围道一带 (R2a)、温思劳街/机利士南路一带 (R2b)。
 - iii. 居于建议重建及复修混合范围 (PURP3)：银汉街/上乡道/贵州街/旭日街一带 (R3a)、庇利街/春田街/崇安街一带 (R3b)、黄埔街/宝其利街/芜湖街一带 (R3c)。
 - iv. 一般九龙城区居民：非住在 PURP1-PURP3 区域但又住在九龙城区之居民 (何文田区、龙塘区、红磡区和土瓜湾区)，类别为 R4。
2. 其他一般市民

主要研究发现

本研究设立街站，以面对面形式合共访问 1018 名九龙城区居民及 204 名一般市民，以下为部分主要结果：

九龙城区居民对现时居住环境满意度

1. 调查发现七成 (70.2%)受访九龙城区居民满意或非常满意现时整体居住环境；六成 (63.2%)满意或非常满意现时小区环境。
2. 属类别 R4 的一般九龙城区受访居民较居住在 PURP1-PURP3 区域的受访居民对现时整体居住环境感到满意或非常满意。
3. 居住在五街及十三街一带 (R1a)、温思劳街/机利士南路一带 (R2b)、环字八街/银汉街/崇安街一带 (R1c)的受访者较其他地区受访居民对现时整体居住环境感到不满意。

受访九龙城区居民对重建及复修之看法 (PURP1 至 PURP3)

1. 逾六成受访九龙城区居民赞成旧区范围里面的旧楼群作出重建或复修方面的市区更新。就各划分区域而言，调查发现平均超过八成 PURP1 至 3 的受访居民认为现居地需要作出市区更新。
2. 重建方面，调查发现大概两成至四成受访九龙城区居民倾向赞成重建九龙城旧区范围里面的旧楼群，其中以土瓜湾区一带之旧楼群居多，其次是红磡和龙塘一

帶：R1a 土瓜湾五街及十三街一帶 (37.9%)、R1b 土瓜湾九龙城道 / 落山道一帶 (31.6%)、R1c 土瓜湾环字八街 / 银汉街 / 崇安街一帶 (26.9%)、R3a 土瓜湾银汉街 / 上乡道 / 贵州街 / 旭日街一帶 (26.3%)、R3b 红磡庇利街 / 春田街 / 崇安街一帶 (22.9%)、R2a 龙塘区衙前围道一帶 (23.3%)、R2b 红磡温思劳街 / 机利士南路一帶 (24.3%)。若将均赞成重建及复修的百分比计算在内，赞成重建的受访九龙城区居民则介乎四至六成，其中以五街及十三街最为明显。详见下表 1。

3. 复修方面，介乎一至两成居民倾向支持复修九龙城旧区范围里面的旧楼群。若将均赞成重建及复修的百分比计算在内，赞成复修的受访九龙城区居民则介乎三至四成，其中以土瓜湾九龙城道 / 落山道最为明显。详见下表 1。
4. 针对重建的形式，受访九龙城区居民对支持「大型综合重建」和「小型重建」的人数比例相约。若从区域划分，居住在 R1a 土瓜湾五街及十三街一帶 (66.7%)、R1c 土瓜湾环字八街 / 银汉街 / 崇安街一帶 (52.9%)、R3a 银汉街 / 上乡道 / 贵州街 / 旭日街一帶 (51.3%) 及 R2a 衙前围道一帶 (50.0%) 的受访者平均超过五成倾向支持大型综合重建；居住在 R2b 红磡温思劳街 / 机利士南路一帶 (57.7%) 及 R3b 红磡庇利街 / 春田街 / 崇安街一帶 (55.2%) 的受访者倾向支持小型重建。
5. 假若要进行重建，60.6%的受访九龙城区居民希望以市区重建局主导方式进行。而选择自行卖给发展商的方式进行重建的受访居民中，以居住在 R3b 红磡庇利街 / 春田街 / 崇安街一帶的受访者较多 (17.9%)；选择业主自行组织拍卖 / 招标的受访者，则以 R2a 衙前围道一帶居民较多 (16.4%)。
6. 五成受访九龙城居民认为假若要进行重建，他们希望能增建康乐文化设施 (52.8%) 及消闲休憩设施 (50.6%)等小区设施。

受访者对活化市区及改善景观之看法 - 龙塘区：衙前围道一带 (PURP 2)

1. 逾七成受访的九龙城区居民 (73.2%)和一般市民 (72.6%) 认同值得保留衙前围道一带原有地区特色，发展为一个有地区特色的旅游景点。
2. 约五成受访的九龙城区居民 (50.2%)和一般市民 (45.6%)认为美化和绿化街道可增加当区吸引力。
3. 逾八成受访的九龙城区居民 (87.7%)和一般市民 (84.3%)认同长远重建九龙城市政大厦以及邻近诊所及长者健康中心时可以兴建更多切合区内的小区设施，其中以康乐文化和消闲休憩设施居多。
4. 51.2%的受访九龙城区居民倾向建议方便居民的通道设施 - 增设行人隧道，加强九龙城旧区与启德发展区之联系；至于受访的一般市民有四成 (44.1%)倾向消遣购物方面的考虑，建议在该处增设地下购物街。

受訪者對活化市區及改善景觀之看法 - 紅磡區：溫思勞街 / 機利士南路一帶 (PURP 2)

1. 認為殯儀業對其生活造成負面或沒有影響的溫思勞街 / 機利士南路受訪居民比例參半，各占 48.1%。然而相對於其他小區，該區有最多居民人數比例(48.1%) 指殯儀業的運作對其生活質素造成負面或非常負面的影響。針對當地殯儀業的運作情況，46.2%的受訪九龍城區居民和 39.7%的一般市民希望該處的殯儀業以集中店舖在指定小區內營運，並與主要民居留有緩沖地帶作分隔的方式運作；希望維持現時風貌 (25.1%) 的受訪九龍城區居民比支持集中店舖在一座多層樓宇營運 (10%) 為多，該種傾向亦同樣反映在一般市民的訪問結果上。

受訪者對活化商貿區之看法 (PURP 4)

1. 調查發現六成 (60.5%)受訪九龍城區居民和六成五 (65.2%)的受訪一般市民贊同在都市更新過程中保留紅磡鶴園街 / 鶴園東街 / 民裕街一帶的地區特色。
2. 超過四成受訪九龍城區居民 (45.0%)和一般市民 (48.0%)認為改善景觀可增加該區的吸引力。

受訪者對活化文物及設立文物步行徑之看法

1. 84.5%的受訪九龍城區居民和 83.3%受訪的一般市民認同設立文物步行徑，將古迹、文物及地標串連起來作歷史及背景資料介紹。
2. 超過半數受訪九龍城區居民 (54.1%)和一般市民 (53.4%)支持土瓜灣區的牛棚繼續用作原有藝術村 (發展文化藝術)的用途。
3. 46.0%的受訪九龍城區居民和 47.1%的受訪一般市民認為牛棚應該與毗鄰的空置地方一併改建，其中平均兩成多的受訪九龍城區居民 (22.9%) 和一般市民 (28.1%) 認為可繼續發展作藝術文化用途，而 23.9%的受訪九龍城區居民同時亦提議用作發展公共設施及休憩用地。

受訪者對活化海濱和碼頭之看法

1. 88.1%的受訪九龍城區居民及 84.3%的受訪一般市民贊成或非常贊成由尖沙咀至啟德發展區建設一條貫九龍城臨海地區的海濱長廊。
2. 54.2%的受訪九龍城區居民及 53.9%的受訪一般市民認為要增加休憩用地或小區設施，以改善九龍城的臨海地區。

表 1: 综合受访者对九龙城市区更新初步方案重建及复修之看法 (PURP1 - PURP3)

	重建		A	B	复修		C	D	两者皆赞成		两者皆不赞成		唔知道/ 无意见		总结 重建及复修*	
	整体#	该区^	整体#	该区^	整体#	该区^	整体#	该区^	整体#	该区^	整体#	该区^	整体#	该区^	整体#	该区^
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
五街及十三街一带 (土瓜湾)	37.9	52.6	58.1	87.2	10.6	9	30.8	43.6	20.2	34.6	2	0	29.3	3.8	68.7	96.2
九龙城道 / 落山道一带 (土瓜湾)	31.6	30.7	49.8	52.6	22.2	33.3	40.4	55.2	18.2	21.9	4.2	4.4	23.8	9.6	72	85.9
环字八街 / 银汉街 / 崇安街 一带 (土瓜湾)	26.9	45.6	42.3	63.2	15.3	16.2	30.7	33.8	15.4	17.6	2.4	5.9	39.9	14.7	57.6	79.4
银汉街 / 上乡道 / 贵州街 / 旭日街一带 (土瓜湾)	26.3	33.3	43.3	54.7	21.1	29.9	38.1	51.3	17	21.4	4.3	4.3	31.3	11.1	64.4	84.6
庇利街 / 春田街 / 崇安街一 带 (红磡)	22.9	31.3	37.6	62.6	21	22.4	35.7	53.7	14.7	31.3	6.2	4.5	35.2	10.4	58.6	85
黄埔街 / 宝其利街 / 芜湖街 一带 (红磡)	22.4	33.3	37.2	47.7	24.1	34.4	38.9	48.8	14.8	14.4	8.8	6.7	29.9	11.1	61.3	82.1
衙前围道一带 (龙塘)	23.3	37.9	37	56.9	20.5	28.4	34.2	47.4	13.7	19	6.4	9.5	36.2	5.2	57.5	85.3
温思劳街 / 机利士南路一带 (红磡)	24.3	40.8	38.4	59.2	20.4	30.1	34.5	48.5	14.1	18.4	5.4	2.9	35.8	7.8	58.8	89.4

- A 赞成重建的整体%+两者皆赞成的整体%
- B 赞成重建的该区%+两者皆赞成的该区%
- C 赞成复修的整体%+两者皆赞成的整体%
- D 赞成复修的该区%+两者皆赞成的该区%

* 选择「重建」、「复修」及「两者皆赞成」之受访者百分比总和
 # 整体%：受访之九龙城区居民
 ^ 该区%：居于该划分区域的受访九龙城区居民

公众参与活动意见摘要

聚焦小组

- 九龙城道 / 落山道一带重建优先范围及北帝街 / 谭公道发展成为美食专区
- 温思劳街 / 机利士南路一带复修及活化优先范围
- 衙前围道一带复修及活化优先范围
- 鹤园街 / 鹤园东街 / 民裕街一带活化商贸范围
- 黄埔街 / 宝其利街 / 芜湖街一带重建及复修混合范围及民泰街发展成为美食专区
- 五街及十三街一带重建优先范围(第一场次)
- 五街及十三街一带重建优先范围(第二场次)
- 环字八街 / 银汉街 / 崇安街一带重建优先范围
- 银汉街 / 上乡道 / 贵州街 / 旭日街及庇利街 / 春田街 / 崇安街一带重建及复修混合范围

导「想」团暨工作坊

- 海滨地区
- 龙城现貌
- 历史再现

公众论坛

- 第一场公众论坛
- 第二场公众论坛

简介会 / 意见交流会

- 九龙城区议会
- 城市规划委员会
- 九龙城分区委员会
- 土地及建设咨询委员会辖下规划小组委员会
- 明爱九龙小区中心、土瓜湾家庭互助组、土瓜湾开心关心组
- 龙城区商户联合会
- 公共事务论坛

九龙城市区更新计划 — 第一阶段公众参与活动

第一场聚焦小组 — 意见摘要

九龙城道 / 落山道一带重建优先范围及

北帝街 / 谭公道发展成为美食专区

日期：2012年8月14日 (星期二)

时间：晚上7时至9时

地点：新亚中学礼堂

出席者名单

主持人：世联顾问有限公司张永翔先生

出席人数：45

讨论要点

1. 以人为本的工作方针

- 部分人士提及是次九龙城市区更新计划的意愿良好，工作方针亦不错，但希望不要只流于口号形式，而要有实际行动。发言的参加者大多同意需要加快重建步伐。
- 有人认为现在公开重建计划会引致投机者在区内「落钉」，使居民受害。
- 有人担心区内居民有机会被边缘化，特别区内人口有16%是长者，还有低收入家庭、新移民、南亚裔人士等，希望重建做到以人为本，不要忽视弱势社群的需要。亦有人表示很多劏房的租户没有机会发表意见，但重建却会导致加租和迫迁等情况，希望政府能关注租户的需要和问题。
- 部分人士指出重建规划时要设法令小商户日后能继续经营。

2. 市区更新范围

- 有意见认为市建局应重建九龙城道天桥两旁的旧楼，而非只收购九龙城道单数号楼宇。
- 有与会者指出下乡道的战前楼宇环境恶劣，建议进行重建。
- 有与会人士希望咨询平台能重新检讨厘定优先重建范围的准则。
- 有与会者指出重建优先范围应扩展至其他地方或街道（如落山道、土瓜湾道及长宁街一带）。

3. 市区更新机制

- 有与会人士指出，市区重建局（下称「市建局」）虽有不同的重建发展计划，政府却没有参与。「需求主导」模式难以实行，而「促进者」模式成效也不大，有见某些私人发展商志在「落钉」，故希望政府的参与程度更高。
- 部分人士对市建局的赔偿方案表示不满，希望政府检讨，并考虑在未来的重建计划中让业主参与分享重建后的利润。
- 有意见指重建旭日街一带的工业大厦需与有关业主商讨，如业权分散则难以重建。

4. 重建后的土地用途规划

- 大部分发言者认为重建需要整体规划，不应以单栋式的小规模重建。
- 有与会者认为东九龙走廊离民居太近，汽车废气及噪音影响区内居民，该区重建后可考虑作商业用途。
- 部分人士希望重建后能多建公屋和居屋，令受影响居民可原区安置。
- 有与会者指出土瓜湾区正在转型，应把现有的工厂大厦逐步转型为住宅或商业用途。
- 有与会者表示鸿福街有售卖豆腐及光酥饼等店铺，可以考虑设立文化街。
- 有发言者指区内各类商店的行业应有适当比例。除地铺外，应该容许大厦一楼作商业用途。

5. 居住环境

- 部分人士指出区内汽车维修业的运作影响居民日常生活，亦占用行人路，应把有关店铺迁往其他地区继续经营。
- 有与会者认为区内很多经营回收业务的店铺霸占行人路及发出噪音，对居民和行人造成不便，应立例规管，或将有关店铺迁往工业区。
- 有人认为区内绿化不足，希望能在九龙城天桥底等位置进行绿化。
- 有发言者认为九龙城天桥底等街景昏暗不透光，要求改善。

6. 交通设施

- 有与会者认为随着人口增加，区内交通情况将会恶化，希望藉重建得到改善。
- 部分发言者认为小区内道路狭窄，配套不足，需透过整体规划，重组土地用途以改善问题。
- 部分发言者表示九龙城道天桥底道路狭窄，人车争路，引起危险。
- 有与会者建议于九龙城道天桥底设立行人专用区，因为其中一个港铁站出口将设于该处。

- 有人认为道路设计没有顾及小区需要，例如中九龙干线没有南土瓜湾的出口，并未能将人流带入土瓜湾。此外，正在兴建的港铁沙中线，亦应在南土瓜湾加开港铁站出口，带动人流。
- 有与会人士认为区内停车场及泊车位不足，影响各类服务业的发展。
- 有发言者建议参考中区行人天桥系统，利用天桥接驳海滨地区的大厦。

7. 配套设施

- 有与会者认为区内有不少长者，应增建长者设施，亦有与会者指出需提供设施照顾区内的少数族裔人士。
- 有与会者指出土瓜湾公园及海心公园设施太旧，希望能够改善。
- 有发言者表示区内缺乏供青少年使用的设施，难以吸引年青人入住。
- 部分与会者指出区内缺乏小区会堂，希望重建规划能考虑增设有关小区设施。
- 有参加者认为小区内基础设施老化，特别是地下的各种管道混乱而陈旧，希望重建时能一并改善。

8. 优化海滨

- 有与会者建议于土瓜湾发展有避风塘特色的旅游设施，吸引游客。
- 部分人士建议改善土瓜湾海水水质，避免恶臭。

9. 设立美食专区的建议

- 有发言者建议在区内设立以泰国、印巴及潮州为主题的特色文化小区，引进特色商店。
- 有与会者认为现时北帝街和谭公道食肆已经饱和，应考虑在港铁沙中线落成后在上乡道一带设立美食专区。
- 有当区居民表示以往有关美食专区的讨论不多，质疑为何有此建议。

10. 其他建议

- 有与会者指出是次公众参与活动的宣传时间不足，未能让更多街坊出席，故希望日后能加强宣传。
- 有参加者建议立法规定区内地铺需清楚标示地址。

咨询平台秘书处曾就咨询平台的背景资料作出补充¹。

世联顾问

2012年12月

¹咨询平台秘书向与会者介绍了咨询平台的组成背景及运作，以及是次公众参与的性质及目的。

九龙城市区更新计划 — 第一阶段公众参与活动
第二场聚焦小组 — 意见摘要
温思劳街 / 机利士南路一带复修及活化优先范围

日期：2012年8月16日(星期四)

时间：晚上7时至9时

地点：圣公会圣匠堂小区中心四楼礼堂

出席名单

主持人：世联顾问有限公司张永翔先生

咨询平台代表：九龙城市区更新地区咨询平台秘书任雅薇女士

出席人数：16

讨论要点

1. 小区内市区更新一般事项

- 有参与者质疑基于甚么准则决定把这个小区划作复修和活化优先范围，大部分居民认为难以透过复修及活化解决区内楼宇失修的问题，希望政府进行重建。
- 有与会的区议员表示非常担心区内楼宇质素（区内大部份是黄花沙楼），指出这些楼宇所存在的问题难以单靠维修解决。
- 由于区内有不少楼宇是「一梯两契」，或是没有成立业主立案法团，难以组织业主进行复修工作或参与「楼宇更新大行动」，政府需要更主动地向业主提供协助。
- 有人指出区内劏房为低下阶层提供住房，有存在价值，但需受到规管。

2. 小区内经营的殡仪及相关行业

- 有居民认为区内大部分土地被规划为住宅用地，应该从住宅大厦和住户的角度看待这个小区，当局不应再容许区内新增殡仪服务业的店铺或殡仪馆。
- 有居民指出殡仪相关行业的运作，如化宝时产生的空气污染或花牌在店外摆放严重影响居民生活。
- 居民指出区内道堂进行法事产生的声浪亦滋扰居民。
- 有业界人士认为殡仪业是专业的服务行业，赞成进行规管例如将棺木摆放在店内或室内陈列，亦鼓励居民举报不当经营的店铺。但他们同时认为食环署对长生店发牌却有诸多限制，包括不准摆放陈列品、不准以殡仪公司命名等，认为食环署执法过份严苛。

- 业界人士表示，地契没有规范不准经营相关行业，而业界亦会尽量协调，把对居民的影响降至最低。他们希望居民能够谅解，加强沟通，避免造成对立局面，共同寻求缓解问题的方法，亦同意小区进行美化。
- 有业界人士表示，小区内三间殡仪馆吸引大量长生店、花店进驻，居民与相关行业一直相安无事。不过，近来有很多人把先人的骨灰安放在长生店内，带来很多问题，例如当孝子贤孙前来拜祭对附近居民造成的滋扰。他们建议在殡仪馆后面设立公众化宝炉，以改善有关问题。
- 有人指出当局在福泽殡仪馆招标的标书内列明了开放化宝炉予公众的时间，但有关开放时间不足，迫使拜祭人士在路边化宝，建议政府与「福泽」改善安排。
- 有人认为红磡区内的骨灰店越来越多的原因是骨灰坛位供应不足，相信此问题在 10 至 20 年后仍未能解决。
- 有居民建议于殡仪业及住宅区之间设立缓冲地带，如兴建公园，以改善生活环境。
- 有人建议市区重建局（市建局）考虑收购中旅货仓，利用该址集中现时在区内经营的殡仪相关行业，作为缓冲区；并与业界商讨，给予宽厚的条件，吸引他们搬迁进去，改善小区环境。
- 有与会者认为长远来说应将区内的殡仪馆迁往其他区域。
- 有殡仪业代表指出，理论上将殡仪馆和殡仪相关行业同时搬迁是可行的，但当局必须要有决心地大胆推行。
- 另有人建议当局必须先协助殡仪业提升形象，令居民更易接受。

3. 小区内的交通

- 有与会的区议员指出，小区内车位不足，特别是港铁工程在过去四年令九龙城区失去 10 万平方米供临时泊车的土地，导致泊车位大减，双泊车的情况越趋严重。九龙城区需要更多土地兴建多层式停车场，以解决车位缺乏的问题。
- 有居民亦认为灵车胡乱停泊在小区街道旁，影响交通；业界人士表示这是由于区内停车场拒绝将车位租予灵车停泊，要求改善有关情况。
- 有区内人士投诉，「欧化家俬」附近有严重的交通噪音问题。
- 有与会者建议将世界殡仪馆后面的公厕拆掉，改建为乘客上落点或停泊灵车。
- 有居民指出，温思劳街的马路难以通往附近公园，而在该处过路也非常危险，建议加设行人过路设施。
- 有议员指出应在「华丽大厦」外增设行人过路设施，建议继续向运输署争取兴建。
- 有居民建议在红磡火车站加建升降机以连接至附近的殡仪馆，以方便老人和轮椅使用者上落。

4. 小区内的绿化

- 居民赞成绿化红磡区，但表示当局以往绿化的效果并不显著。
- 有居民指出基建工程令区内的绿化休憩空间减少，而现时唯一的绿化地带也被铲平，未知将来会否重新建设。
- 有人提出漆咸道北一带的大树都被砍光，剩下的小树，失去了原有的隔音功能。

咨询平台秘书处曾就市区更新初步方案的资料作出补充¹。

世联顾问

2012年12月

¹咨询平台秘书指，九龙城市区更新初步方案建议重建优先范围的准则是该小区内的楼龄是否超过50年和楼宇状况是否属失修或明显失修。由于区内大部分楼宇楼龄均不超过50年，因此未必符合有关准则。同时亦解释了九龙城市区更新初步方案内建议的活化措施主要包括重铺路面及进行美化工作；而复修方面则建议鼓励业主利用香港房屋协会或市建局等楼宇复修计划进行复修。

九龙城市区更新计划 — 第一阶段公众参与活动
第三场聚焦小组 — 意见摘要
衙前围道一带复修及活化优先范围

日期：2012年8月24日(星期五)

时间：晚上7时至9时

地点：香港伯特利教会慈光堂

出席者名单

主持人：世联顾问有限公司张永翔先生

咨询平台代表：九龙城市区更新地区咨询平台秘书任雅薇女士

出席人数：16

讨论要点

1. 复修及活化优先范围

- 有与会者认为复修及活化优先范围应包括联合道及嘉林边道之间的地方，因该处有些楼宇的楼龄已经超过五十年。

2. 小区内市区更新一般事项

- 部分与会者认为区内应进行重建，而不是复修，并应由当局主导统一规划，提供小区所需的设施。
- 有与会人士认为应首先安置受影响的居民，才可进行重建，即「先安置，后重建」。
- 有与会者指出不应任由地产商进行发展，因为地产商只会着重私人利益，亦多会建屏风楼。
- 有出席市民认为大型综合重建会抹杀地下小商铺的生存空间，故重建必须由当局主导。

3. 小区内的城市设计：

- 有与会者认为现时小区内有不少「牙签楼」，部分原因是旧启德机场停用后当局取消高度限制，区内小型重建发展的平台已相等于区内旧楼高度，有关发展为区内带来采光不足和通风等问题。建议需收紧现时住宅（甲类）用地的楼宇高度限制，否则会毗邻九龙塘的楼宇高度相差太远。
- 有人指出现时的发展项目均没有规定建筑物后移 (setback)，导致街道没有预留足够空间方便行人及居民。建议未来的重建项目在这方面进行调整，以改善环境。

- 有发言者担心，重建太子道东一带楼宇会对区内其他楼宇形成屏风效应，影响空气质素。
- 有部分与会者认为应鼓励较大型的重建项目，以减低出现屏风楼的机会。
- 部分与会者不希望在区内兴建屏风楼，宁愿楼宇高度增加，让楼宇之间有足够空间令空气流通。

4. 小区内的交通

- 有不少市民认为现时区内道路狭窄，造成各种交通问题，如联合道经常出现交通挤塞，衙前围道有不少私家车和小巴互相争路，以及城南道一带接送学生的车辆过多令车辆难以驶进太子道东；建议重建前应做好区内道路和交通规划。
- 有与会者提出，现时通过太子道进出九龙城区并不方便，有需要改善。
- 有与会者认为衙前围道和贾炳达道应改为单向行车，以扩阔道路和加强绿化。
- 有与会者提出设立行人专用区，以改善空气质素。
- 有出席市民指出小区内新建的住宅较高，令居住人口增加，加重了区内的交通负荷。

5. 小区内的环境

- 有人认为龙城区内食肆林立令街道卫生情况恶劣，导致严重鼠患，要求当局正视及处理。
- 有市民认为小区的旧楼数目比其他地区多，因此赞成当局协助进行活化和美化工作。
- 有与会者认为应该在乐善堂对面的贾炳达道种植更多树木，让途人遮荫。

6. 小区内的配套设施

- 有出席的市民认为九龙城市政大楼、李基纪念医局及九龙城长者健康中心应该增建楼层，以增加小区会堂及扩大图书馆等设施，并容纳多层停车场。
- 有与会人士认为现时乐善堂亦有提供门诊服务，因此将李基纪念医局改作其他设施对区内医疗影响不大。
- 有人指出假若九龙城街市需要进行重建，需在区内重置受影响的商铺，以协助保留小区网络。
- 有不少市民认为区内停车场不足，而私人发展内的停车场也不敷应用，要求增设停车场。
- 有与会者建议将龙城划为小城区，实行只限周边行车或设立行人专用

区，并发展地下商场、通道和食肆。

- 有市民指出区内有不少长者，需增设长者配套设施。有部分与会者建议在新建楼宇增设安老院。
- 有与会者希望可扩大乐善堂或加建楼层。在场的乐善堂代表亦表赞同，因为乐善堂一直在区内担当重要的角色，致力服务小区，故希望可以扩充发展。
- 有人提议在富豪东方酒店附近兴建大型商场。

7. 当区特色及拟议文物步行径的意见

- 不少市民认为九龙城区历史悠久，政府有责任保育当区的历史文化。
- 不少市民希望保存街道面貌及地铺。建议根据食肆的特色把街道划分，例如设立潮洲及泰国特色主题街道等。
- 有部分市民指出乐口福、乐善堂和李基纪念医局均为区内的历史文物，应当保留。
- 有与会者不认同现时文物径的路线，认为侯王道路面太窄，不适合作为文物景点，反而应该与九龙仔公园的「格仔山」建立视觉联系，反映机场的历史。
- 有市民建议在寨城公园或邮轮码头附近兴建一所九龙城博物馆，供旅客了解该区文化历史。
- 有人指出悬臂式「骑楼」楼宇外观欠佳，无保留的必要。

8. 与启德发展区的连系

- 有市民认同启德发展区会振兴九龙城的经济，为该区带来机遇。
- 有人建议多建隧道连接至启德发展区，加强两区连系。
- 启德发展区的环保连接系统应伸延至九龙城。

9. 其他意见

- 有与会者认为咨询平台缺乏地区人士参与，未能充分理解地区需要。

咨询平台秘书处曾就区内的高度限制作出资料补充¹。

世联顾问

2012年12月

¹咨询平台秘书指出根据有关法定规划图则，现时区内住宅用地的高度限制为主水平基准上80米，地盘面积400平方米或以上的建筑物高度限制则为主水平基准上100米。

九龙城市区更新计划 — 第一阶段公众参与活动
第四场聚焦小组 — 意见摘要
鹤园街 / 鹤园东街 / 民裕街一带活化商贸范围

日期：2012年9月5日(星期三)

时间：晚上7时30分至9时30分

地点：香港青年协会赛马会红磡青年空间三楼百变地带

出席者名单

主持人：世联顾问有限公司袁建国先生

咨询平台代表：九龙城市区更新地区咨询平台秘书任雅薇女士

出席人数：12

讨论要点

1. 小区的活化

- 马头围道食肆众多，但这个小区内食肆不多，到访小区的游客大都要到马头围道用膳，在食肆附近候车的游客常阻塞马头围道一带的行人通道，为路人带来不便，因此有建议在民裕街开设小食亭或食肆。
- 由于有大量游客到访该区，故有人建议在民裕街的天桥底多设座椅，既可以让游客休息，亦可纾缓行人道上的挤塞。
- 从上海外滩所得的经验，有指区内应该增加街灯以照亮及美化街道，亦可重铺行人路地砖，美化环境。有人建议粉饰区内大厦外墙，以美化环境；但有与会的大厦代表指出，要在大厦状况仍然良好时要求业主斥资进行美化工作实在困难，除非政府提供资助。
- 有建议将小区化身成珠宝城，并多加指示牌，向游人介绍区内的珠宝店铺。
- 有与会者建议将区内工厦活化作住宅用途。

2. 小区内的交通

- 大部分人士认为，区内有大量旅游巴士行走，所以当局活化时需思考如何解决泊车问题，特别是缺乏泊车位的地方，往往会出现「双行泊车」、甚至「三行泊车」的情况，严重影响交通。
- 有与会者建议该区只可让游客落车，而不准上车，以解决旅游巴士「双行泊车」及「三行泊车」问题；但另一方面，区内某些地铺的商户却希望旅游巴士能停在路边供游客上落车。
- 有与会者建议将区内部分工厦改建为停车场，以纾缓区内交通问题，亦有意见认为当局应加强执法，检控违例泊车。

- 有意见认为小区的空气污染问题严重，特别是旅游巴士排放出大量废气。建议在区内设行人专用区，减少空气污染。另有意见认为，行人专用区应设在宽阔的道路上，例如马头围道，而非鹤园街般的狭窄街道。
- 有区内人士建议政府打通崇安街及民乐街，使旅游巴士可停泊在崇安街的停车场，解决区内旅游巴士缺乏停泊位置的问题。道路打通后，车辆可直达红磡道或崇安街，而不用经民裕街和民乐街，这便可解决挤塞问题。不过，有参加者认为崇安街太狭窄，未必可打通，可考虑将停车场建在小区外。
- 有人提议民裕街右方的行车线改为可右转往土瓜湾及佛光街，以改善路口交通挤塞问题。

3. 小区内的绿化及休憩设施

- 有建议绿化民裕街天桥底的范围，因该处有很多老人乘凉休息
- 有人认为区内缺乏休憩设施，例如公园，希望活化时能考虑加设这些设施。

4. 其他意见

- 有人认为出席聚焦小组的参加者及观察员均应申报利益，例如政治联系、区内所拥有的物业位置等。
- 当局可考虑从民裕街到大环道之间加建无障碍通道，方便伤健人士及老人。
- 有意见提出增加区内的缓跑设施。
- 不少人建议将崇平街的污水处理厂搬离，以打通海滨长廊。海滨长廊打通后，可以吸引更多游人到访小区。
- 有参加者指出，春田街及崇志街有经营回收废纸的商铺及铁皮屋，街道环境卫生情况不理想，希望能够改善。

咨询平台秘书处曾就市区更新初步方案的资料作出补充¹。

世联顾问

2012年12月

¹咨询平台秘书指出由于区内的楼宇状况不差，初步方案的建议着重优化楼宇周边的街道环境以促进整个小区的活化。

九龙城市区更新计划 — 第一阶段公众参与活动
第五场聚焦小组 — 意见摘要
黄埔街 / 宝其利街 / 芜湖街一带重建及复修混合范围及
民泰街发展成为美食专区

日期：2012年9月6日(星期四)

时间：晚上7时至9时

地点：圣公会圣匠堂小区中心四楼礼堂

出席者名单

主持人：世联顾问有限公司麦黄小珍女士

咨询平台代表：九龙城市区更新地区咨询平台秘书任雅薇女士

出席人数：30

讨论要点

1. 重建及复修混合范围

- 有部分与会者认为区内楼宇残旧，有不少楼宇楼龄超过五十年，且严重失修(如芜湖街38号)。由于大多数楼宇没有保留价值，因此复修意义不大，亦不合乎经济效益，应该重建。
- 有与会者指出华丰街/老龙坑街一带有不少没有电梯和防火设施欠佳的旧楼宇均有重建的需要。

2. 小区内市区更新一般事项

- 不少与会人士指小区的地契问题复杂，而且有部分业主与地产公司已私下签署意向书，他们担心业主无力自行集合八成业权申请重建，故希望当局主动提供协助。
- 有与会者希望当局尽快收回小区的楼宇作统一发展，以免私人发展商先行「落钉」，增加收楼难度。
- 有市民直指小区内已有地产公司「落钉」，加添市区重建局(下称「市建局」)日后推动重建项目的难度。
- 有与会者对市建局担当的「促进者」角色是否足够感到疑惑，并希望知道有关计划的进展。
- 有与会者期望得悉重建的时间表及大范围内楼宇重建的优先次序。
- 有与会者认为当局若重建应慎重考虑安置受影响的居民，并尽早计划以配合他们的需要。

3. 小区内的设施配套

- 有部分街坊提及区内人口老化，尤其居住在芜湖街和宝其利街一带多为基层长者，当局须加强配套设施，照顾长者的需要。建议增加公园、球场等康乐设施，以及公共诊所和老人专科诊所。
- 有市民认为红磡圣母堂常有菲佣在楼梯间聚集，阻塞行人通道，这亦反映区内设施不足。在场的圣母堂代表响应指，现时圣母堂空间不足，期望圣母堂旁的小区学习中心启用后可解决有关问题。
- 有与会者关注港铁工程令区内不少康乐设施用地被征用。
- 有与会者建议优化戴亚街公厕，并改善附近店铺门外地面湿滑的情况。

4. 小区内的交通

- 有市民认为兴建港铁站有助带动当区经济发展。
- 港铁站落成后，有意见认为须有更多交通配套以方便居民和到访该区的人士，避免造成交通挤塞的问题。

5. 在民泰街设立美食专区

- 有部分市民反对在民泰街设立美食专区，主要忧虑卫生环境变差。有不少市民认为美食专区造成噪音和油烟等问题，影响当区居民和非食肆的店铺。有指现有的个体经营模式已经十分理想，发展美食专区反而会令人流过多及卫生情况每况愈下。
- 有市民担心附近道路狭窄，发展美食专区会造成假日时路面交通及行人路挤塞，他们认为黄埔已有足够食肆，故无需要再发展美食专区。
- 有与会者认为现时食肆均为私人经营，若要发展美食专区，当局可考虑兴建多层美食中心，并协助食肆迁入，避免食肆因业主加租而被迫结业。

6. 公众参与活动的安排

- 有与会者认为当局提出的九龙城市区更新初步方案太过仓促，这容易引起反对声音，建议在芜湖街 / 机利士南路一带选取一个小地方开始重建工作，然后分阶段扩大至整个范围，相信会较易接受。
- 不过，有市民却认为现阶段不讨论具体重建模式的建议并不可行，又认为咨询期太短。
- 有与会人士查询是项更新计划会否进行环境影响评估，又建议举行问答大会，实时解答市民和街坊的疑问，好让他们可调整期望，同时可提高讨论效率。
- 有与会者认为第二阶段公众参与的聚焦小组可以安排在日间举行。

7. 其他意见

- 有与会者希望当局控制殡仪业相关的店铺如花店扩散到宝其利街一带。

世联顾问

2012年12月

九龙城市区更新计划 — 第一阶段公众参与活动
第六场聚焦小组 — 意见摘要
五街及十三街一带重建优先范围

日期：2012年9月11日(星期二)

时间：晚上7时至9时

地点：香港圣公会九龙城青少年综合服务中心 — 赛马会青年干线

出席名单

主持人：世联顾问有限公司张永翔先生

咨询平台代表：九龙城市区更新地区咨询平台秘书任雅薇女士

出席人数：83

讨论要点

1. 重建模式

- 绝大部分与会者赞成重建，但不满步伐太慢，认为小区重建的咨询已进行多年，但仍未有实质方案或行动。他们直指小区急需重建，必须立刻开展而不只是空谈。
- 有出席街坊认为十三街的地盘较大，且重建潜力低，对私人发展商吸引力不大，集合众多业权亦有一定困难，而当地的规划会比私人发展商好，因此市区重建局(下称「市建局」)应主导十三街重建项目。
- 有与会者认为五街比十三街有条件作私人重建发展，曾有地产公司提出收购建议，但未能成事，须提供更多重建诱因。
- 有与会者认同现时市建局的「需求主导」及「促进者」重建模式，但认为市建局需主动联络各业主立案法团，推广有关模式。
- 有发言人士认为可以考虑以公私营合作的方式进行综合重建。
- 有市民指该区有很多业主已经离世或离开香港，故希望当局可以降低强制拍卖门坎，促进私人发展商重建。

2. 重建诱因

- 有不少与会者赞成增加五街的地积比率，提供诱因予私人发展商参与重建，加快重建步伐。
- 有与会者认同当局应考虑提供诱因，如提高地积比率或在补地价上提供优惠，令业主不需以低价卖出单位。
- 有个别人士指翔龙湾的地积比率较五街高，认为并不公平。
- 有与会者认为当局应将已收回的私家街业权归还给居民，提供诱因予私人发展商参与重建。不过亦有市民指要当局将已收回的业权发还于

理不合。

3. 「综合发展区」的规划

- 部分与会者指出现时将五街和十三街划为「综合发展区」增加了私人发展商收购的难度，影响重建步伐。如政府无意进行重建，当局应分拆地皮(或考虑将「综合发展区」改划为「住宅(甲类)」用地)，促进私人重建发展。
- 但有部分发言者认为应整体规划，若分拆地盘则会引致「牙签楼」式重建发展。
- 有市民认为是否作综合发展应由当局或发展商决定。
- 有与会者认为综合发展区内的商业用途会导致商铺租金及居民生活费用负担上升。
- 有市民建议十三街的土地作资助房屋用途，以响应基层市民的住屋需要。

4. 小区环境

- 有部分与会的居民指出小区的楼宇失修情况严重，有漏水、外墙剥落等问题，不少为「咸水楼」，翔龙湾施工期间亦导致五街楼宇的结构损坏，即使维修，效用亦不大，重建实在刻不容缓。
- 有市民指当局对楼宇的消防及维修情况的标准日趋严格，要区内旧楼符合有关规定存在困难，重建是最有效的方法。
- 有部分与会者指出小区的楼宇楼龄超过 50 年，而且没有升降机，长者出入甚为不便。
- 有发言人士指小区内有不少分契楼、劏房及顶楼加盖屋，希望当局尽快解决有关问题。
- 有与会者建议在马头角道一带进行绿化，改善环境。
- 有与会者表示五街居民受地铺工场及启德发展区临时混凝土厂房的空气污染影响，环境恶劣。
- 不少发言人士反映现时小区长期受汽车维修业的噪音和空气污染影响，增加居民患上呼吸系统疾病的风险。

5. 小区内汽车维修业

- 有与会者指出区内汽车维修业的问题应由政府解决。
- 不少与会者希望当局尽快设立综合汽车维修中心安置小区内的车房，以解决汽车维修业对小区带来的影响；但亦有意见指出需仔细研究有关建议是否可行。

6. 小区内的小区设施

- 不少与会者均表示区内休憩设施匮乏，而海心公园或宋王台公园距离较远，长者难以享用。
- 有部分市民指曾有建议将十三街改为公园，希望当局跟进。
- 有市民指出牛棚后面的空地一直荒废，建议利用该空地作休憩用途。
- 有指土瓜湾体育馆设施简陋过时，可以考虑重建增加可用空间，将球场改为多层的综合性市政大楼，加设小区会堂、图书馆、运动场等。
- 有发言者建议将兴建中九龙干线的临时填海部分改为永久填海，兴建公园以加强绿化，同时可改善水流和海水水质。

7. 重建赔偿及安置

- 有不少发言人士认为，当局应先以楼换楼或其他方式安置受影响居民，然后再进行清拆及规划重建，方可达致以人为本。
- 有与会者担心九龙城区内没有足够单位作「楼换楼」，另有人提议在启德发展区兴建楼宇，以安置受九龙城市区更新计划受影响的居民。
- 有市民希望原区安置，但赔偿金额亦是重要考虑因素。

8. 其他意见

- 有与会者认为除了五街及十三街外，其他重建优先范围亦应立即进行重建。
- 有市民建议将九龙城区内的工厦改建为住宅用途，增加楼宇供应。
- 有市民建议当局主动联络曾对小区重建表达兴趣的私人发展商或曾推动重建的相关人士以及相关业主立案法团，了解重建的困难所在，以便针对有关问题，加快重建步伐。
- 有与会者希望当局公布实行重建的地点和时间表，方便居民决定是否把单位售予私人发展商。

咨询平台秘书处曾就区内「综合发展区」的规划意向作出资料补充¹。

世联顾问

2012年12月

¹ 咨询平台秘书指出「综合发展区」的规划意向是把范围综合发展 / 重建作住宅及 / 或商业用途，并提供休憩用地和其他配套设施。例如：在五街的综合发展区须提供海滨长廊。「综合发展区」的发展必须得到城市规划委员会批准。

九龙城市区更新计划 — 第一阶段公众参与活动
第七场聚焦小组 — 意见摘要
五街及十三街一带重建优先范围

日期：2012年9月12日(星期三)

时间：晚上7时至9时

地点：香港圣公会九龙城青少年综合服务中心 — 赛马会青年干线

出席者名单

主持人：世联顾问有限公司甘文锋先生

咨询平台代表：九龙城市区更新地区咨询平台秘书任雅薇女士

出席人数：50

讨论要点

1. 小区重建的意见

- 与会者大多希望政府能加快重建步伐，因这议题已讨论多时，过去的重建计划亦甚少兑现，当局往往只有咨询而没有实际行动。其实居民已有共识，故当局不应再拖延。当局过去已收集很多意见，但到现在仍未有时间表，影响业主对其物业的安排，令人失望。
- 不少参与者指出难以自行集合业权或调查业主的售楼意向，因此应由市区重建局(下称「市建局」)或九龙城民政事务处提供协助。
- 部分与会者支持重建应由上而下，希望当局能主导重建计划；另一方面却有反对意见认为应把权限交予私人发展商收楼，以加快重建。
- 有与会者指当局经常推诿五街及十三街的业权太分散，或车房太多而令重建困难，却未能提供实质数字显示究竟有多少业主不同意重建，以致窒碍强制拍卖的进行。该名参与者建议应由当局设立专责小组，以帮助居民组织和参与市建局的先导计划。

2. 重建赔偿及安置

- 就赔偿方面，部分人认为当局对自住和非自住业主的赔偿不同是不公平，而每位业主拥有的第四个单位起则不获自置居所津贴的做法亦不理想。相比在市场拍卖，业主的每个单位都可获足够赔偿，因此现时的赔偿安排有欠公平。
- 由于街坊在这区已建立非常紧密的小区网络，参与者大多希望能原区安置，最好能迁往距离不远的启德新发展区。

3. 重建的模式

- 大部分意见认为整个小区的重建不应分拆，因为利用十三街及五街的协同效应发展，可进一步为地皮增值。反之，分拆发展只会令地皮价值降低。
- 有意见认为小区最大的特色是有多条小街道，分拆重建会增加发展商收购的难度，亦减低项目的吸引力。
- 部分人认为小区的楼宇高度限制太严谨，使可建楼宇的高度有限，令私人发展商却步，希望城市规划委员会能放宽有关限制。有意见亦认为可增加小区的地积比率。
- 大部分与会者希望在重建后能兴建小区中心，不单服务儿童、青少年及长者，也可供不同地区组织作为举办活动或开会的场地。

4. 汽车维修业

- 多人建议当局应考虑发展多层汽车维修中心，将汽车维修业集中，把对居民的影响减至最低。
- 有个别与会者建议在邻近启德一带的土地兴建多层汽车维修中心，因该处离民居较远。
- 有意见认为顾问应透过问卷调查确定有多少经营者打算继续留在区内经营，以准确评估重建对汽车维修业的影响。
- 有参与者指出荣光街亦有不少汽车维修店铺，当局若发展多层汽车维修中心，应一并考虑。

5. 小区内的交通

- 有与会者希望更改或优化该区工业大厦的进出口处，方便车辆出入，以解决违例泊车的问题。
- 有街坊关注启德发展区的单轨铁路计划，并希望铁路走线能途经该区，多设车站出入口位置，以配合九龙城区的重建计划。有参与者认为单轨铁路和未来沙中线均有助改善区内交通挤塞的问题。

6. 公众参与活动安排

- 有与会者不满公众参与的网页没有设立讨论区，不容许业主或居民互相讨论，以致他们的意见没有表达的渠道，希望在第二阶段公众参与能得到改善。
- 是次公众参与活动的宣传似乎有不足之处，很多街坊根本不知道咨询平台的存在，希望第二阶段公众参与可增加宣传渠道。

7. 咨询平台的组成

- 有参与者希望多了解咨询平台的组成和运作。

咨询平台秘书处曾就公众意见作出补充¹。

世联顾问

2012年12月

¹ 咨询平台秘书指重建对区内各商户及居民的影响将被纳入社会影响评估内，社会影响评估顾问会透过问卷调查和聚焦小组等方法，了解影响的概况。在重建的时间表方面，秘书强调咨询平台只负责收集意见及就九龙城市区更新计划提出建议，最后的时间表须由当局决定。各研究顾问在第一阶段公众参与完结后，将根据所收集的意见对初步方案进行修改及深化，继而推出市区更新计划初稿以进行第二阶段咨询。定稿将在第二阶段公众参与后才会确立。所有相关数据均会上载于计划的专属网站 www.kcrenewal.hk。

关于公众参与活动的宣传方法，顾问除透过网上宣传外，亦善用报章、发邀请信予各个地区组织及相关持份者、流动展览等多个宣传方式。就有关咨询平台组成和运作的关注，秘书表示咨询平台的委员是由发展局委任，任期为3年，委员来自不同背景，当中包括三位九龙城区区议员，亦有专业人士、分区委员会委员、地区内的非政府组织代表及地区人士。委员可从多角度提供意见，令整个九龙城市区更新计划更完整。有关咨询平台的更多详情可浏览网站 www.durf.org.hk。

九龙城市区更新计划 — 第一阶段公众参与活动
第八场聚焦小组 — 意见摘要
环字八街 / 银汉街 / 崇安街一带重建优先范围

日期： 2012年9月13日(星期四)
时间： 晚上7时至9时
地点： 圣公会圣匠堂小区中心四楼礼堂

出席名单

主持人： 世联顾问有限公司张永翔先生
咨询平台代表： 九龙城市区更新地区咨询平台秘书任雅薇女士
出席人数： 98

讨论要点

1. 小区内重建的关注

- 与会者大多赞同重建这小区，并希望当局尽快落实重建的时间表。部分人对重建速度表达不满，希望在是次咨询后能加快重建进度，有人亦建议当局可不用待咨询平台的最终建议，由市区重建局(下称「市建局」)启动执行重建项目，并进行收购。
- 有与会者认为居民早已有共识，而且当局库房有大量盈余，应该善加利用，加快重建。由于区内公营房屋不足，有意见在重建区多建公屋和长者屋，帮助受影响居民原区安置，特别是区内的长者，他们大多都希望留在原区居住。
- 有与会者亦认为重建的地盘面积不要太大，以免有太多居民同时间受影响，而市场上却没有足够单位供应，以致居民在原区另觅居所时出现困难。

2. 重建的优先次序

- 就初步方案建议的三个重建优先范围的重建先后次序上，有多名居民认为当局要做到以人为本，重建的首要考虑应是楼宇的安全问题，而不要只以经济角度考虑。居民认为过往一般的重建项目都以经济价值为优先考虑，五街及十三街楼宇的经济价值较高所以获优先处理，环字八街的经济价值相对较低，因而放到最后。
- 部分与会者指区内旧楼有不少合法分契楼，故劏房及围封走火通道的情况普遍。
- 有意见认为启明街的楼宇(特别是51号)失修最为严重，而曾经历大火洗劫的马头围道111号，楼宇结构亦受影响，应获优先处理。

3. 重建赔偿及安置

- 有与会者反映市建局在重建时对自住业主及投资业主的赔偿并非一视同仁。投资业主未能获得与自住业主同等的赔偿，他们当中不少是长者或退休人士，要依靠出租单位的收入为生，因此希望市建局能检讨有关的重建赔偿安排。
- 部分居民表示曾有地产公司提出以每平方呎 9,000 港元的收购价，及后又调低到 8,000 港元。这对区内很多长者业主而言，1,000 元的差距甚大。居民担心有无良地产商操控收购价。
- 有居民指出在市建局进行收购后，由于重建户多，而同区住宅市场的楼宇供应往往不足够，楼价因此上涨，用市建局的收购赔偿价令居民难以购回相近面积的同区单位，故有建议重建地盘不可太大，但要有序地加快重建；亦有建议市建局考虑在同区兴建或收购单位面积相若的住宅楼宇，让受重建影响的居民优先购买，并应在收楼前先分配新居予独居老人。
- 有租客指在重建过程中往往面对加租压力，又或被迫迁出租金较相宜的劏房。因此希望当局优先处理受影响租客的居住或安置问题。

4. 私人重建的收购

- 现时环宇八街已有三条街道的楼宇被私人发展商收购，并正申请强拍。有指发展商在区内「落钉」，每幢大厦收购仅两成左右的业权，从而控制其余的业主，令重建过程变成由私人发展商操控。为避免「落钉」的情况，有人建议改善计算业权的方式以堵塞漏洞，例如当业主拥有多于两个单位业权时便以一个业权计算，又或认为不一定要以整幢楼计算，而以街道相连的楼宇计算。
- 居民表示不知道应否等待市建局收购重建，抑或是主动联络私人发展商进行收购。
- 由于私人收购业权重建出现很多问题，有意见认为市建局应主导区内的重建项目。
- 有人建议可考虑放宽发展的高度限制及地积比率，以加快私人重建的进度。

5. 小区设施

- 在重建规划时，居民均期望未来小区有较完善的小区配套设施。有人认为较具规模的综合发展更能切合街坊需要。当局须在规划时要求私人发展商在发展时提供街坊所需要的小区设施。
- 区内长者众多，对老人中心、综合诊所及其他相关设施的需求特别殷切。
- 有与会者认为九龙城的泊车设施严重不足，当区内有更多酒店落成，

旅游巴士停车位的需求会更大，希望规划重建时能兴建停车场。

- 当局应考虑改善何文田公园等休憩设施，并在高山公园兴建攀石场，另加建扶手电梯，方便区内居民。

6. 汽车维修业

- 有与会者认为重建计划开展前要妥善处理区内车辆维修工场的搬迁问题，同意兴建多层汽车维修中心以安置受影响的汽车维修商户(包括五街及十三街的汽车维修商户)，并建议在宋王台道位置兴建，因该处未有太多住宅，故应不会有太大的反对声音。

7. 活化海滨长廊

- 有与会者认同初步方案建议贯通海滨长廊，并希望在长廊旁加设单车径。

8. 小区内的交通

- 有人认为建议的地下购物街可考虑移至建议的活化商贸范围内，并连接海滨长廊与未来的沙中线，以方便游客和居民更容易通往海滨长廊。
- 有与会者建议藉沙中线的落成，当局应考虑是否保留东九龙走廊，因东九龙走廊对附近的居民影响甚大。
- 有居民希望当局在土瓜湾道公园(俗称三角公园)附近兴建有盖长廊以连接未来沙中线的出入口至附近的巴士站，并考虑连接未来启德发展区内的单轨铁路，以带动区内的人流。

世联顾问

2012年12月

九龙城区更新计划 — 第一阶段公众参与活动
第九场聚焦小组 — 意见摘要
银汉街 / 上乡道 / 贵州街 / 旭日街及庇利街 / 春田街 / 崇安街
一带重建及复修混合范围

日期：2012年9月19日(星期三)

时间：晚上7时30分至9时30分

地点：香港青年协会赛马会红磡青年空间三楼百变地带

出席名单

主持人：世联顾问有限公司麦黄小珍女士

咨询平台代表：九龙城区更新地区咨询平台秘书处吴淑君女士

出席人数：20

讨论要点

1. 市区更新范围

- 有与会区议员认为区内美景街一带楼宇状况欠佳，即使在完成复修后，楼宇结构并无太大改善，更有「咸水楼」的情况出现，认为美景街1-31号应被列入重建优先范围，并由当局推动重建解决问题。
- 有与会者认为春田街双数门牌的楼宇应该尽快重建。
- 有与会区议员认为「优先」一词容易令人误以为当局忽略其他小区的需要，建议将「重建优先范围」改称为「重建范围」。

2. 重建后的土地用途规划

- 有市民指重建工厦是更新九龙城区一个不可或缺的部分，当局应鼓励重建工厦为酒店或住宅，并有完善的规划，避免住宅与工业用途邻接引致的问题。
- 有与会区议员指有工厦业主已向当局申请重建并已完成相关工程。这些新建筑物应有一定的高度限制，以免影响周边居民。

3. 市区更新机制

- 有不少与会者认为区内住宅楼宇及工厦的业权分散，私人发展商过去多次尝试，亦未能成功集合业权，当局必须加强其角色，推动重建。
- 有与会者表示当局在马头围道塌楼事件后，重建马头围道及春田街单数楼宇的呎价十分合理，并认为可以相近定价收购附近楼宇。
- 有与会人士希望当局可以再拨款，推出新一轮「楼宇更新大行动」，但必须加强监管负责维修的公司，确保资源用得其所。

- 有与会人士指进行市区更新时，应尽量保持街坊原有的小区网络，故重建时如何促进区内人士可继续在区内生活或营商，是重要的课题。又指北帝街的重建项目虽设有「楼换楼」计划供居民选择，但计划并不吸引，因要到 2019 年才能迁入启德发展区。

4. 小区内的环境

- 有部分与会者指出美景街 1-31 号一带楼宇较旧，排污设施失修，卫生环境恶劣。
- 有部分街坊指美光街和落山道均有严重僭建问题，而且美光街街道昏暗，要求当局采取行动解决问题。
- 有部分与会者认为长宁街和春田街车房甚多，影响生活环境。有发言人士建议检讨规管机制。
- 有与会者强调长者多喜欢到海心公园休息，但该处晚上的汽油气味严重，水质欠佳，希望当局改善。
- 有与会者认为环字八街的私家街居住环境恶劣，卫生问题严重，亦有僭建的铁皮屋，因此建议政府收回这些街道。

5. 小区内的交通

- 有与会者认为港铁规划并不理想，计划中的出口太远，希望能在土瓜湾道、贵州街或落山道增设出口、地下隧道及无障碍设施，方便市民前往港铁站。
- 有与会者建议打通崇安街及民乐街之间的道路，改善交通。亦有建议可在崇洁街或崇志街设置行人专用区及进行美化工作。
- 有与会者希望启德发展区的单轨环保列车能途经土瓜湾和红磡区，以改善区内的交通接驳和道路挤塞等问题。
- 有与会者指出，现时鹤园街一带停泊了不少旅游车，造成空气污染的问题。建议禁止旅游巴士于鹤园街及崇安街停泊。

6. 小区内的配套设施

- 有市民指出港铁工程进行期间征用了区内的公园和游乐场等设施，令区内休憩设施不足，要求当局协助解决。
- 有与会者建议将马头围道塌楼现址的空置土地用作兴建休憩设施。
- 有部分发言人士认为本区需要一所小区会堂。另有参加者补充指，庇利街正兴建小区会堂，建成后更会有公务员牙科诊所、区议会和民政事务署办公室等设施。
- 有与会者指区内人口老化，但安老设施不足，有必要加强支持配套。
- 有部分居民认为规划重建时须考虑将来的人口结构和分布，并规划相关小区设施满足需求。

咨询平台秘书处曾就九龙城市区更新初步方案的内容及研究下一步的工作补充¹。

世联顾问

2012年12月

¹咨询平台秘书处指出咨询平台希望在是次咨询中取得街坊的相关意见，以厘清重建的优先次序，再由规划顾问深入研究。社会影响评估会收集区内人口结构数据，并会评估受影响居民的关注和忧虑，作为咨询平台制定市区更新计划的指引。此外，规划顾问会着力研究区内汽车维修业的问题。

九龙城市区更新计划 — 第一阶段公众参与活动
第一次导「想」团暨工作坊 — 意见摘要
海滨地区

日期： 2012年8月19日 (星期日)
时间： 下午1时至5时
集合地点： 九龙城渡轮码头
工作坊地点： 圣匠小学

出席名单

主持人： 世联顾问有限公司张永翔先生
导赏员： 九龙城市区更新地区咨询平台委员尹才榜先生
九龙城市区更新地区咨询平台委员邓宝善博士
出席人数： 7

讨论要点

1. 活化海滨长廊

- 参与者提出可在海滨长廊加设不同设施，如露天茶座、街头表演场地等。
- 有建议沿海滨长廊加建单车径或缓跑径。
- 现时位于海滨长廊旁边的政府运输署验车中心可改建为出租单车的店铺或休憩地方，如草地、宠物公园、露天剧场、康体设施等。
- 海滨长廊的某些地段可改为向海阶梯设计，让游人亲近大海。
- 现时青洲英泥码头附件一带的海滨地带未能贯通，有意见认为可考虑以换地的方法解决有关问题。

2. 活化码头及巴士总站

- 参与者认为九龙城巴士总站应配合中九龙干线的发展契机，改善设计。
- 有建议在巴士站加建上盖及地下层，除了地面作为巴士站外，上盖可建成休憩用地和提供康乐设施，供市民享用，而地下层则兴建停车场，解决区内泊车位不足的问题。
- 巴士站若有上盖设计可让市民舒适地候车。停车场建于地下，汽车废气应经处理后才排出，这可减轻对空气的污染。
- 有意见表示可在新建的巴士站安排旅游巴士停泊处，以解决区内旅游巴士泊位不足的问题。
- 参与者建议可考虑保留已停止服务的汽车渡轮码头结构，将其改建成

观景台,或加设租借单车/小艇的康乐设施,为海滨长廊增设一个景点。
汽车渡轮码头旁的公厕应迁移使建议的海滨长廊更开扬。

- 有参与者认为应将巴士站搬离海滨长廊,以免影响该区的空气质素。
- 有建议认为应为渡轮码头加建上层,除维持码头的基本功能外,上层亦可用作展览、庆祝节庆、餐饮、商铺等用途。

3. 善用海滨附近海面

- 多名参与者反映现时海滨附近海面污染问题严重,希望当局能尽快解决有关问题,否则海滨长廊建成后,吸引力会大减。
- 参与者建议可考虑提供海上的士作交通工具。有人指出可在几个特定地点设立小码头,供海上的士停泊和上落客,建议地点包括:九龙城渡轮码头、政府运输署验车中心、海心公园扩建部分等。
- 参与者建议应加设水上康乐设施,以增加海滨长廊的吸引力,例如水上飞机、船上餐厅和水上表演等。
- 有建议搬迁土瓜湾避风塘,以增加附近海面水流的流动,改善海水水质素,并改善海滨面向邮轮码头的景观。

4. 加强海滨与邻近地方的连接

- 参与者认为应将新码头街、贵州街和浙江街与未来港铁沙中线车站出入口连接,令海滨地区一带与港铁有更好的接驳。
- 有建议将贵州街局部改成行人专用区,以便区内居民到达海心公园及海滨长廊。
- 有建议在翔龙湾旁加建弧形天桥连接启德发展区。
- 有建议认为「起动九龙东」计划所建议的环保连接系统,应以支线方式连接土瓜湾和九龙城等邻近小区,让各区居民及游客可便捷地使用启德的新建设施。

世联顾问

2012年12月

九龙城区更新计划 — 第一阶段公众参与活动
第二次导「想」团暨工作坊 — 意见摘要
龙城现貌

日期： 2012年9月1日 (星期六)
时间： 下午1时至5时
集合地点： 乐善亭 (贾炳达道公园近侯王道入口)
工作坊地点： 乐善堂小学

出席名单

主持人： 世联顾问有限公司张永翔先生
导赏员： 香港珠海学院中国文学系教授兼香港历史文化研究中心主任萧国健教授
九龙乐善堂总干事陈仲海先生
出席人数： 27

讨论要点

1. 小区的复修及活化

- 大部份参加者均认同九龙城有不少具有保育价值的战前建筑物、古迹和店铺，如李基纪念医局、宋王台、「公和荳品厂」和「大和堂参茸药行」等。
- 有参加者担心当局在推动复修及活化的议题上，仍未有具体方案，以致计划推行进展缓慢，未能及时保留或保育具历史价值的建筑物及店铺；故建议尽快将具历史价值或特色的建筑物及店铺发展成旅游景点，通过旅游业支持保育。
- 有市民促请当局加强有关复修及活化历史文物的公众教育，多开设导赏团，以及竖立历史典故的标示牌等。
- 有市民认为当局须鼓励业主进行复修，而且要向较年长的业主大力宣传，帮助他们了解复修的意义、目的和重要性。
- 有参加者查询小区设施的服务对象是在小区工作的人士还是居民，并指出当局在复修计划上，要小心平衡各方利益，因为有部分地区人士其实居住在他区，每天前来小区上班或上学，又或是租户。因此复修对他们的影响颇低。相反，当局应听取那些非居于区内的业主的意见。
- 参加者普遍对保育方式持不同看法。有人认为现时小区内的街道其实颇有生气，如果进一步活化，可考虑绿化环境及在街头摆设艺术品，当然同时要确保不影响居民生活和商铺营运。另有建议指可着重发展启德道及沙埔道一带的食肆，以配合启德发展区带来的商机。有参加

者则建议将连接小区的隧道变成「时间走廊」，从而介绍小区的历史文化特色。

- 有参加者提议透过壁画、灯光效果或特色摊档等，以美化和活化世运花园的隧道。

2. 小区的交通

- 大部分发言人士指区内缺乏停车场泊车位的情况十分严重，导致日间停泊在马头围道一带的旅游巴士太多，晚上又有不少车辆在龙城的各个街道上轮候车位，以致经常造成路面挤塞。
- 参加者对解决车位不足的问题提出了不同的意见。有建议在九龙城市政大厦加建楼层作停车场用途，亦有人认为可在贾炳逵道公园兴建地底停车场。
- 有部分参加者希望能扩阔行人路或设立行人专用区，并加强绿化。但有市民担心行人专用区可能会破坏街道特色，建议当局在规划时尽量保持街道的原有面貌。另有建议采用道路管制措施来代替行人专用区。
- 有发言人士希望小区将来沙中线落成后，可顺道增加公共交通配套，以鼓励区内人士和到访区内的市民使用公共交通工具，从而纾缓对停车场的需求。

3. 小区的配套设施

- 不少参加者认为应在区内兴建小区会堂，又建议将李基纪念医局改建作此用途。但有意见指该建筑物有历史价值，应予以保留。
- 由于区内的长者、新移民及少数族裔的比例较其他各区为高，故对小区设施(包括无障碍设施) 的需求甚殷。

世联顾问

2012年12月

九龙城市区更新计划 — 第一阶段公众参与活动
第三场导「想」团暨工作坊 — 意见摘要
历史再现

日期： 2012年9月8日 (星期六)
时间： 下午1时至5时
集合地点： 前马头角牲畜检疫站

出席名单

主持人： 世联顾问有限公司张永翔先生
导赏员： 香港珠海学院中国文学系教授兼香港历史文化研究中心主任
萧国健教授
岭南大学历史系副教授刘智鹏博士
出席人数： 29

讨论要点

1. 文物步行径整体路线

- 大部分参加者均认为文物步行径路线编排得不错，有市民建议甚至可加入不同支径。不过，有参加者则指文物步行径的主题不够鲜明，而且路线太长，建议可将步行径分成小段。
- 有部分参加者提议可多介绍文物步行径沿途的工厂大厦，如「东方纱厂」的历史。
- 有参加者建议多举办导赏团，及在文物步行径设置指示牌和信息板介绍相关历史和信息。
- 另有参加人士建议在文物步行径的开始和结尾部分播放简介短片。
- 有参加者关注设立文物步行径可能影响附近居民的生活，亦有人担心有关建议可能损害土地拥有者的权益。
- 有参加者认为侯王道的战前骑楼式建筑无必要加入文物步行径之内。
- 有参加者建议在文物步行径适当地点加入休息点，但亦有指宋王台及乐善亭等本身已经可以成为休息点，毋须额外加设。
- 有参加者认为文物步行径可配合北帝街的食肆集中地，以增加吸引力。

2. 文物步行径有关配套设施

- 有参加者建议在步行径沿途增设无障碍设施，方便伤残人士及长者使用。
- 有参加者建议牛棚、其后面的空地及土瓜湾游乐场可贯连成为一个中

心公园。亦有参加者建议重建土瓜湾室内体育馆，提供更多设施。

- 有建议在区内行人隧道加上壁画和播放音乐。

3. 牛棚艺术村

- 有部分参加者认为牛棚非常有历史价值，当局可考虑以多媒体方式介绍以往屠宰牲畜的历史，及在牛棚艺术村展示九龙城区的文物和驻场艺术工作者的作品。
- 有指现时牛棚艺术村与周边小区连系不足，可多举办与小区有关的活动，并增加其使用率。

4. 小区与邻近地方的连接

- 有意见指应该加强九龙城区与启德发展区的连系。

世联顾问

2012年12月

九龙城市区更新计划 — 第一阶段公众参与活动
第一场公众论坛 — 意见摘要

日期： 2012年9月16日 (星期日)
时间： 下午2时至5时
地点： 太子道西256A号明爱九龙小区中心三楼礼堂

出席者名单

主持人： 世联顾问有限公司张永翔先生
台上代表： 九龙城市区更新地区咨询平台主席黄泽恩博士
九龙城市区更新地区咨询平台委员邓宝善博士
九龙城市区更新地区咨询平台委员马绵华先生
规划署助理署长陈俊锋先生
社会影响评估顾问何荣忠博士
规划研究顾问罗达邦先生
出席人数： 41

公众简报摘要

公众参与顾问张永翔先生简介咨询平台的背景及九龙城市区更新初步方案的内容，并邀请已登记人士进行公众简报，有关摘要如下：

简报一

讲者：杨炜昌先生

- 是次重建优先范围需包括永耀街、鸿光街及马头围道一带旧楼。
- 永耀街及鸿光街为私家街，天台及街铺均有僭建，火灾时居民难以从火场逃离，消防车亦难以直达。
- 区内卫生情况恶劣，楼宇垃圾多，杂物乱放于街道上，加上流浪猫到处排泄引起恶臭。由于没有业主立案法团，楼宇及私家街道管理难以改善。
- 即使政府未能实时重建，亦应尽快收回有关私家街道。

简报二

讲者：杨震宇先生

- 五街及十三街的楼宇已非常破落。楼宇更新大行动只是粉饰大厦外表，未能根治大厦的结构问题。
- 区内业权分散，加上存在顶楼加盖屋及分契楼等问题，居民很难自发

重建。现在不少私人发展商已开始进行收购，重建需要提供更多诱因，例如增加地积比率。

- 五街及十三街的车房问题牵涉土地用途规划，政府应想办法解决，不应把问题交给市民。把车房搬离地铺至多层大厦的建议，可能会令作为顾客的车主感到不方便，业界未必会应同。
- 建议政府活化九龙城区的工厦供受重建影响居民楼换楼之用。

简报三

讲者：罗家豪先生

- 赞成行政长官于旧区兴建单栋公屋的建议，有关公屋可作安置重建户。
- 市建局春田街重建项目赔偿虽达 9000 元一平方呎，但因大量业主同时在区内寻找新居所令楼盘需求上升，而供应却不足，业主不能在区内找到相约面积的单位。有见及此，建议重建地盘不宜过大，但项目数量可增加，以加快重建步伐。
- 重建后的楼宇应为限呎楼(约 400-500 平方呎左右)，不要豪宅，让受重建户能负担并有机会原区搬迁。
- 支持港人港地的政策，可以为楼市降温。
- 希望重建后能建公屋及居屋，重建户可以回到原区，维持小区网络。

简报四

讲者：潘国华先生

- 公众参与的目标要清楚告知居民，咨询平台是次公众参与的宣传不足。
- 政府应在重建担任更重要的角色，要有整体规划作重建，而非单栋式的重建项目。政府进行重建时亦需安置低收入的租户。
- 区内不少楼宇业权分散，私人发展商较难集合业权进行重建。
- 希望咨询平台取消初步方案中「优先」两字，因容易令人误解及不满。
- 九龙城对外连接很重要，建议启德发展区的环保连接系统能在靠近十三街处增设车站，带动该区重建发展。
- 配合启德游轮发展，搬迁避风塘；活化九龙城码头，建设新公共交通交汇处改善空气质素；搬迁验车中心发展为休憩用地；扩建海心公园。

简报五

讲者：K.C. Lam:

- 支持市建局的「促进者」及「需求主导」计划，但重建不能单靠市建局，应鼓励私人发展商参与。

- 政府可考虑微调地积比率，例如将五街的地积比率提高至 5.5 倍或 6 倍，亦可将综合发展区适当拆细，吸引私人发展商收购重建。
- 他建议将木厂街、马头角道、炮仗街及九龙城道所包围的小区；春田街的双数户及漆马大厦一带纳入重建优先范围。
- 他认为重建的优先次序应以楼龄为准则，例如马头围道 111 号及启明街双数户的楼宇较旧，而且有结构问题，急需重建。
- 建议访问区内的业主立案法团，了解私人发展商在区内进行收购重建的情况。

讨论要点

主持邀请出席人士就九龙城市区更新初步方案发表意见，与会人士主要较为关注初步方案内重建优先范围的建议。此外，与会者亦就初步方案中有关活化海滨及码头以及活化文物及设立文物步行径等建议发表意见，有关讨论要点如下：

1. 重建优先范围

五街及十三街一带

- 有部分市民认为小区内人口众多，重建应分阶段进行，并在原址安置部分受影响居民。
- 有意见认为区内业权分散，当局应加强其主导重建角色，避免私人发展商参与而推高楼价，导致市民不能负担在原区居住或营商。
- 有发言人士认为将小区内的「综合发展区」分拆，并放宽地积比率及楼宇高度限制，增加诱因予私人发展商参与重建，亦有意见指市建局可引导五街的业主自行进行重建。
- 有部分市民希望在重建时可保留小区的网络。
- 有发言者建议在五街及十三街一带增设公园及休憩设施，配合区内海滨长廊的发展。
- 有部分市民不希望小区重建后出现屏风楼。
- 有市民建议将十三街重建为公屋。
- 有与会者认为十三街有丰富地方特色，应当保留。
- 有与会者指出启德发展区的临时趸船转运站运作影响区内居民。

九龙城道 / 落山道一带

- 有市民希望政府能尽快处理九龙城道天桥附近民居的环境问题。

环字八街 / 银汉街 / 崇安街一带

- 有市民指环字八街不适宜合作综合重建，因大型重建需配合安置政策。

2. 活化海滨及码头

- 有市民建议区议会进行活化九龙城码头及海滨长廊等工作，并增设至港岛区渡轮线，以吸引游客和方便区内人士。
- 有市民建议在九龙城码头空置的地方增设餐饮设施，并在附近一带增设休憩用地，以活化有关地区。
- 有与会者希望在海滨增设休憩设施，例如公园、单车径等，亦有市民建议扩大海心公园的范围。
- 有部分与会者指海滨地区的发展应与整个九龙城区的发展配合，加强海滨与腹地的连接，例如鼓励到民裕街一带购物的旅客顺道游览海滨，以及加强土瓜湾体育馆及新山一带与海滨的连系。
- 有市民关注如何贯通属私人土地内的海滨地带。
- 有指九龙城码头一带水域因水流不畅通及垃圾淤泥积聚等问题，令海水有异味，建议当局改善水流和水质问题。

3. 活化文物及设立文物步行径

- 有市民指牛棚现时予人感觉不亲切，应举办书展等大众化的活动，以改善形象，并加强与街坊及市民的联系。
- 有发言人士指宋王台在二战时期搬迁至现时的位置，建议当局将其搬回旧址。
- 有人表示文物步行径会经过木厂街的东方纱厂，担心上址会被清拆重建。
- 有发言人士建议在区内兴建纱厂博物馆及交通博物馆，反映九龙城的历史。
- 有部分市民认为应加强区内绿化及多建休憩设施，例如在牛棚前进行绿化，并提供座椅供居民休息。

4. 初步方案其他建议

- 有与会者表示现时土瓜湾游乐场已提供足够休憩设施，毋须再在附近加建绿化上盖。

5. 九龙城市区更新的其他意见

交通连系

- 有市民促请当局加强区内如土瓜湾道等地巴士小巴的交通配套，如将来启德发展区的环保连接系统延伸至该处，以配合未来发展，亦关注沙中线港铁站的规划。

重建赔偿及安置

- 有部分与会者期望当局进行安置时，顾及长者、租户、新移民和少数族裔的需要，尽量避免破坏其小区网络，提供公屋单位予有需要人士。

- 有发言人士不满当局重建赔偿额以实用面积计算，担心赔偿额不足以致不能负担继续在原区居住。

公众参与与活动安排

- 有部分与会者不满是次咨询和公众论坛的宣传不足，建议透过邮政通函等渠道宣传，增加市民的参与度和发表意见的机会。
- 有居民希望当局出版通讯，向区内居民和商户提供相关信息，方便他们了解区内市区更新的最新发展。

对咨询平台的意见

- 有与会人士质疑咨询平台对最后落实重建计划的能力不足，关注咨询平台如何跟进市民的意见。

其他意见

- 有与会者期望当局收回区内的私家街道，改善环境。
- 有与会者建议活化区内工厦，配合重建发展。
- 有发言人士建议当局增加资源进行重建项目追踪研究。

6. 咨询平台代表响应

- 关于汽车维修业问题，咨询平台认为需要顾及小区内住客的居住环境及平衡对商户的影响；将商户迫迁至偏远的地区并不合理。
- 就将「综合发展区」分拆的问题，咨询平台指是次公众参与的目的正是听取各持份者的观点和意见。
- 就咨询平台的建议是否具约束力的问题，咨询平台代表响应时称，咨询平台的运作非常透明，欢迎公众人士旁听所有会议，包括咨询平台下次(即 10 月 10 日)的大会。咨询平台会将九龙城市区更新计划定稿提交政府考虑，并按实际情况考虑推行。
- 就区内交通运输问题，规划顾问表示会与运输署、启德办事处及起动九龙东办事处联系，了解启德发展区的交通配套及环保连接系统的发展进程。
- 就收回私家街一事，规划署代表指只能在所有业主同意的情况下方能进行。
- 对于有市民担心长者不了解重建的程序和细节，咨询平台指「长者安居协会」成立了长者业主资源服务及社工服务队，为长者提供相关的法律、物业估价等各方面的咨询服务。

世联顾问

2012 年 12 月

九龙城市区更新计划 — 第一阶段公众参与活动
第二场公众论坛 — 意见摘要

日期： 2012 年 9 月 22 日 (星期六)
时间： 下午 2 时至 5 时
地点： 红磡戴亚街 1 号圣公会圣匠堂小区中心四楼礼堂

出席名单

主持人： 世联顾问有限公司张永翔先生
台上代表： 九龙城市区更新地区咨询平台主席黄泽恩博士
九龙城市区更新地区咨询平台委员邓宝善博士
规划署助理署长陈俊锋先生
社会影响评估顾问何荣忠博士
规划研究顾问罗达邦先生
出席人数： 70

公众简报摘要

公众参与顾问张永翔先生简介咨询平台的背景及九龙城市区更新初步方案的内容，并邀请已登记人士进行公众简报，有关摘要如下：

简报一

讲者：汤文海先生

- 政府可参考邻近城市市区重建的楼换楼计划，邻近城市如深圳、广州、澳门可以做到三赢：政府赢、人民赢、社会和谐。政府应考虑增加土地的地积比率以促使市区重建。
- 海滨走廊发展应有活力。希望政府利用土瓜湾的避风塘，开发成景点，吸引更多游客到土瓜湾。

简报二

讲者：杨炜昌先生

- 有指永耀街至崇安街一带楼宇破落失修，有不少消防隐患，加上是私家街而令当局难以规管。建议当局将其收回并列入重建优先范围。
- 香港经常说没有土地，其实不然，如将九龙城区的旧楼重建，就有土地可建新楼，重建正是解决土地问题的最好方法，不一定要填海或发展岩洞。

简报三

讲者：麦许淇先生

- 五街居民均希望加快重建步伐及原区安置。
- 重建赔偿不足够重建户原区买楼，加上新建的单位，相比受影响的居民而言数量不足，导致供求出现了失衡。
- 即使选择楼换楼，重建户亦需补回差价，以及等待多年，很多人在这段时间都很难找到地方原区居住。
- 希望政府在重建时，或在私人发展商重建时，可规定限呎或限价，令到小市民可以更容易置业。

讨论要点

主持邀请出席人士就九龙城市区更新初步方案发表意见，与会人士主要较为关注初步方案内重建优先范围的建议。此外，与会者亦就初步方案内其他建议发表意见，有关讨论要点如下：

1. 重建优先范围

五街及十三街一带

- 有不少街坊指小区内楼宇残旧，而且有漏水问题，希望当局注视。
- 有汽车维修业代表表示希望当局将汽车维修业经营者集中在同一地点营商。
- 有建议把这小区及环字八街/银汉街/崇安街一带在清拆后重建作公共房屋及大型商场。
- 有与会者建议当局提高小区的地积比率，推动发展，以确保小区内有充足的楼宇供应。有与会者建议将来重建时，将小区规划为「土瓜湾的朗豪坊」，并发展避风塘文化。
- 有与会者认为现时五街及十三街被划为「综合发展区」令重建步伐减慢。

九龙城道/落山道一带

- 有与会者指这小区、以及初步方案十三街及五街和环字八街/银汉街/崇安街区的汽车维修店铺林立，导致非法泊车及污水等问题，促请当局兴建多层汽车维修中心，搬迁并集中汽车维修业经营者。
- 有街坊指小区内的旅游车和旅客太多，建议兴建一个具备停车场、商店及食肆功能的大型商场。
- 有建议小区应兴建行人隧道/天桥，连接将来的马头围站，方便居民出入。

环字八街/银汉街/崇安街一带

- 有与会者支持重建小区，指不少楼宇已有五十年楼龄，且严重失修及存在各种安全问题。
- 有街坊建议「先安置，后重建」，即尽快进行收购、寻找合适地方以安置受影响居民，然后再规划应如何重建。

2. 复修及活化优先范围

衙前围道一带

- 有建议兴建隧道以连接未来的沙中线土瓜湾站。
- 有指应在这小区及初步方案龙塘衙前围道一带、红磡温思劳街/机利士南路一带及红磡黄埔街/宝其利街/芜湖街一带兴建更多公共房屋。

温思劳街/机利士南路一带

- 有甚多街坊指小区内殡仪行业十分扰民，强烈要求当局将殡仪馆及有关行业搬离小区，或尽快进行重建及收购，好让居民搬走。他们更直指殮葬商以办公室为名放置骨灰坛是不当的做法，要求当局立即停止发放牌照予殮葬商，改善现时情况然后再逐步将殡仪馆及相关行业经营者迁移至沙岭等地方。
- 有人建议应把握发展沙中线的契机，收回小区的土地，发展交通等配套设施。

3. 重建及复修混合范围

庇利街/春田街/崇安街一带

- 有指春田街的双数门牌楼宇应作重建，因为只是复修是不够的。

黄埔街/宝其利街/芜湖街一带

- 有建议在小区兴建行人隧道或天桥，以连接未来的港铁何文田站或黄埔站。

4. 活化海滨及码头

- 有部分市民支持活化海滨，加设商铺以吸引更多游客到区内消费。
- 有建议将九龙城码头巴士总站改建在地底，而地面可建造公园及停车场，以改善空气质素及优化生活环境。
- 有指当局应加强南土瓜湾与邻近地区的道路连接，亦有街坊希望增设由九龙城至西湾河或观塘的渡轮服务。

5. 活化文物及设立文物步行径

- 有与会者不满当局在居民不知情的情况下，将小区规划为文物步行径，令居民无所适从。

6. 对于九龙城市区更新初步方案的其他意见

赔偿及安置

- 大部分参加者均希望受重建影响的街坊能原区安置，又不满现时市区重建局(市建局)的赔偿太少，而且自住业主和投资业主的待遇有不同，令投资业主难以在重建后于同区购买新单位。他们希望赔偿金额更为合理，例如以市价作赔偿准则。
- 有与会者指现时的收购速度比新楼宇的兴建速度要快，导致住宅单位供求失衡，而受影响业主大多亦无法负担在同区再购入单位；促请当局改善有关问题。
- 有参加者提出，安置安排应照顾长者需要，最好做到原区安置，因为他们难于适应新小区。
- 有部分街坊提出，内地重建的赔偿均是「楼换楼」，希望当局能参考，以「楼换楼」方式代替现金赔偿。
- 有建议在两年内再重新检讨市区重建策略，并检讨赔偿的准则。

其他意见

- 有与会者希望在区内多建公园或绿化区，并设置交通噪音管制区和空气污染监测站。另有建议在海心公园设立表演场地，并设置阶梯式海傍供游人使用。
- 在重建发展之中要关心弱势社群，投入资源及小区服务。

7. 咨询平台代表响应

- 有关赔偿及安置的问题，咨询平台响应指已经听到街坊表达的意见，承诺会将意见记录在报告内，但表示最后的决策权在市建局手上。代表强调，兴建新楼宇和发放赔偿金的时间受很多其他因素影响，并非每次都配合受影响街坊购置新居的理想时间。
- 有关「综合发展区」地积比率的意见，咨询平台指初步方案五街及十三街的用地规划是规划署多年前建议，并得到城市规划委员会的批准。就居民认为「综合发展区」会影响发展潜力的意见，咨询平台会将有关的意见向当局反映。
- 对于有街坊指当局在收购程序上对居民的支持不足，咨询平台指民政署一直有提供关于支持及调解服务的数据。
- 就不少与会者希望殡仪业经营者迁离红磡区，咨询平台表示明白街坊的忧虑和难处，但要把整个业界搬迁有一定难度。咨询平台会探讨，寻找短至中期的纾缓方案，继而再规划长远的安排。
- 咨询平台表示会认真研究区内的交通安排和相关问题。

世联顾问

2012年12月

九龍城市區更新計劃 — 第一階段公眾參與活動
九龍城區議會會議 — 意見摘要

日期：2012年8月30日(星期四)

時間：下午2時30分

地點：九龍城民政事務處會議室

討論要點

1. 市區更新一般意見

- 有議員表示希望政府擔任主導角色，顧及整體發展以達致更佳的小区發展效果，如考慮規管海旁不能興建高樓或再興建樓宇、規劃區內交通和限制發展商再多建「牙簽樓」等。
- 有議員認為區內樓宇業權較為分散，難以吸引私人發展商收購重建，且現時土瓜灣區的租客和劏房比例較多，故若由政府主導重建，這類居民便可得到照顧，且會獲得合理的補償。
- 有議員指出建議方案內所劃分的发展區域，應只有重建、復修、活化及保育等的分別，而不應以「優先」分類，以免居民有錯誤的聯想，或遭發展商進行「落釘」，令將來的收購和重建工作更為困難。
- 有議員認為一些商戶受重建影響，每每因區外的租金昂貴而被迫結業，難以再自力更生，希望諮詢平台正視有關問題。
- 有議員指市區重建可解決地區性問題，如遷移骨灰壇和煤氣鼓，並建議研究如何減輕東九龍走廊天橋對居民的影響。
- 有議員希望諮詢平台能考慮措施規管私人發展商，減少於收樓過程中對市民造成滋擾。

2. 初步方案涵蓋的範圍

- 有議員指初步方案沒有提及何文田的發展，惟該區居民對公園的需求迫切。希望諮詢平台能研究於何文田興建公園的可行性，並重新規劃何文田一帶的文康設施，打造何文田中央公園。此外，方案沒有考慮觀塘線延線為何文田帶來的機遇。

3. 重建優先範圍

- 有議員指出按樓齡及樓宇狀況，土瓜灣北未被劃入重建範圍，希望諮詢平台研究重建的可行性。
- 有議員希望諮詢平台澄清規劃重建優先範圍的準則，因一些只有20、30年樓齡且設有電梯的洋樓亦被劃入重建優先範圍。

4. 重建步伐及次序

- 有议员认为咨询平台应规划九龍城的整体重建步伐，而非只片面地建议地区的细项发展，市民亦希望知道有关工作的进度。
- 有议员指出旧樓居民因未能成立业主立案法团及其他因素，以致无法改善大厦管理和樓宇质素，故希望咨询平台考虑加快九龍城旧区的重建步伐，因为小修小补对復修该類大厦的作用不大。
- 有议员支持市区更新计划，但认为应提出如何策划市区更新的发展，然后按人力、物力和财政状况，定下先后发展次序。

5. 复修及活化优先范围

衙前围道一带

- 有议员认为九龍城区交通挤塞严重，咨询平台应考虑加快兴建多层停車場。
- 有议员建议考虑规划九龍城的小区设施，如改善九龍城街市、李基纪念医局等设施，兴建多层停車場、小区会堂或托儿所，以善用该区的空间，改善居民生活。

温思勞街/机利士南路一带

- 有议员希望将温思勞街和机利士南路一带订为重建优先范围，因该处的行人路十分狭窄，难以进行活化。
- 有议员不认同规划方案中所提到透过綠化和美化温思勞街和机利士南路一带，以减低居民受附近的殡仪及相关行业影响的建议，因区内居民一直希望阴宅和阳宅能够分开。希望咨询平台能利用重建的契机，将阴、阳宅分隔。
- 有议员促请当局搬走区内三间殡仪馆。

6. 重建及复修混合范围

- 有议员指崇字大厦居民均希望当局能于崇洁街进行美化工程，将该处发展成旅游区或美食区。

7. 活化商贸范围

- 有议员支持活化大环道附近的商贸区，惟认为应考虑配套设施，以解决现时该处旅游巴塞满道路的问题。

8. 与邻近地区的连系

- 有议员指出龍城邻近启德发展区，希望咨询平台考虑优化该区行人天桥系统，连接发展区与打鼓嶺道或龍城区的核心地带。
- 有议员希望加强九龍城区与启德发展区的连接，并于「起动九龍东计

划」中纳入九龍城、土瓜湾等地区，和落实以单轨铁路連接龍城、土瓜湾和启德等地区。

- 有议员建议将地下购物街建于启德区内，并将地下购物街接通海滨长廊，进一步优化有关方案。

9. 美食专区

- 有议员不反对于民泰街发展美食专区，但建议应先妥善处理及解决由食肆衍生的油烟及噪音问题，而设置行人专用区则会产生问题。

10. 海滨长廊

- 有议员希望海滨长廊可由土瓜湾区经红磡区伸展至尖沙咀，而另一边则经启德直达观塘。

11. 对咨询平台的意见

- 有议员认为咨询平台实践了「以人为本、与民共议」的方针。
- 有议员指出咨询平台简介的内容给予居民太多不切实际的期望，容易误导他们，令其以为所居住的地区或樓宇已开始重建。
- 有议员表示咨询内容俱为旧闻，了无新意，如有关海滨长廊及綠化等建议。

12. 公众参与宣传及安排

- 有议员希望咨询平台延长咨询期，聚焦小组虽已举办，但小册子的信息，却未被居民广泛讨论。
- 有议员表示聚焦小组宣传不足，建议咨询平台再举办聚焦小组，以广纳街坊的意见。
- 有议员认为第一阶段咨询安排欠佳，许多居民均不知道已举行咨询会，并认为咨询范围太大，咨询平台应延长咨询期，及提早告知居民或议员有关咨询会的时间，让更多市民参与。
- 有议员希望咨询平台能改善宣传工作，使更多市民参与咨询会，发表意见，并让他们清楚明白是次公众咨询的目的。
- 有议员指出大部分居民对已举行的咨询会内容表示失望，如落山道一带的居民希望知道该区重建的具体方案和希望政府尽快开展计划，却发现咨询会只是旨在听取居民的意见，没有发放任何资料。
- 有议员指出席咨询会的居民均误以为咨询平台于订定市区更新重建的优先范围后，市区重建局会负责开展有关项目，希望当局加以澄清。
- 有议员指出早前举行有关温思勞街和机利士南路一带復修及活化的聚焦小组时，因当晚悬挂八号风球，故没有太多居民出席会议发表意

見，故收集所得的意見未必屬主流意見。

世联顾问

2012年12月

九龙城市区更新计划 — 第一阶段公众参与活动
城市规划委员会会议 — 意见摘要

日期：2012年8月31日(星期五)

时间：上午9时15分

地点：北角政府合署 15 楼会议室

讨论要点

1. 进行复修及活化以保育文物

- 九龙城是本港硕果仅存的特色地区之一，富有独特的本土文化。九龙城的城市更新愿景应聚焦于复修旧建筑物和活化文物建筑，以保存该区独有的特色与文化。
- 昔日主要通过重建进行市区更新，时至今日，则更加注重保育，确保在进行重建之余可保存合适的地方。
- 衙前围道是美食专区，楼宇的地铺有供应各地美食的食肆和零售商店云集，别树一格。衙前围道也是潮州人和泰国人聚居的地方，一些人把该处称为「小曼谷」，其旧区特色与氛围应获保存。
- 旧建筑物不一定需要拆卸，应考虑建筑物的状况和进行维修保养的机会，并应尽可能优先复修建筑物。
- 应考虑复修 / 活化而不是重建十三街一些具历史和建筑价值的建筑物(例如东方纱厂)。
- 应保存具文物价值的地方，例如龙津石桥遗址。

2. 规划及城市设计考虑因素

- 在拟订市区更新计划时应善用而不应尽用发展潜力。此外，应为重建地点订定适当的发展密度和建筑物高度，以缔造更宜居和可持续发展的已建设环境。
- 遇有合适的机会时应增辟休憩用地和小区设施。
- 应就城市设计概念制定更详细的数据，并在顾及重建机会的情况下改善九龙城区的通风。至于设于区内街道两旁的小商铺，其现在特色应获保存，以延续缤纷的购物体验。
- 除改善文物步行径上各文物景点的连系外，也应加强绿化和美化街道工程，以便为用户营造更舒适的环境。
- 应在适合的地点划设行人专用区。

3. 交通及连系

- 在制订市区更新方案时须顾及集体运输系统和交通管理措施，特别是要应付有大量访客前往该区的需要。
- 作为长远建议，应探讨可否辟设由启德发展区经九龙城通往狮子山的休闲步道。
- 应顾及区内各处的连系及该区与本港其他地区的连系，以改善该区整体的畅达性。

4. 其他建议

- 由于九龙城昔日是通往前启德机场的门户，应考虑设立香港启德机场历史博物馆。
- 关于加强街道的美化及活化工程的建议，应物色合适而能干的执行代理人，确保工程进展顺畅并能取得良好进展。

世联顾问

2012年12月

九龙城市区更新计划 — 第一阶段公众参与活动
九龙城分区委员会简介会 — 意见摘要

日期： 2012年9月3日 (星期日)

时间： 下午7时半至9时

地点： 香港伯特利教会慈光堂（九龙城沙浦道31-35号锦辉商业大厦）

出席者名单

主持人： 世联顾问有限公司张永翔先生

咨询平台代表： 九龙城市区更新地区咨询平台秘书任雅薇女士

出席人数： 6

讨论要点

1. 对重建优先范围的意见

- 有委员指区内楼宇业权分散，私人发展商难以联络业主集合业权，建议当局采取更主动的角色，并安置受影响租户。
- 有委员希望咨询平台多留意重建对小区的影响，尤其是对租客、新移民及少数族裔的影响。
- 有委员表示「重建优先范围」这名称有可能令市民误解，以为该范围内的重建项目会优先启动。该委员又指出美景街、土瓜湾道等一带的楼宇均逾五十年楼龄，楼宇状况恶劣但并没被列入建议的重建优先范围，令人难以明白个中的考虑因素。

2. 复修及活化优先范围

- 有委员建议加速区内的大厦维修及美化大厦外墙，改善环境。

温思劳街/ 机利士南路一带

- 有委员认为温思劳街一带的殡仪业运作对居民造成滋扰。
- 有委员建议将九龙公众殮房后的临时停车场改作焚化炉，减少化宝时对居民造成的滋扰。

3. 活化海滨及码头

- 有委员建议在海滨加入食肆、水上活动、攀石场及缓跑径等用途，并提供驳艇服务接驳未能贯通的海滨加强吸引力，并在海心公园旁设立钓鱼区供市民使用。
- 有委员表示临时填海位置的水质甚差，建议改为永久填海，扩建公园供区内市民享用，并改善水流和景观。

4. 活化文物及设立文物步行径

- 有委员建议在文物步行径加入区内特色食肆作推广，并在适当地方提供有盖行人路。
- 有委员认为牛棚的灯光及音响等配套设施有待改善。
- 有委员认为牛棚应该保持原有特色，但亦应考虑善用土地，包括加建其他小区及文娱设施，并开放设施（例如：剧场）供居民举行文化及艺术活动等。
- 有委员建议可在文物步行径沿途加设电子化路标和指示牌，使内容更丰富和吸引游人（如利用 QR code 连接相关景点的数据）。

5. 与启德发展区的连接

- 有委员建议考虑用天桥形式接驳十三街及启德发展区。
- 有委员则认为现时启德发展区的规划未能与九龙城区做到新旧共融，希望当局作长远整体规划。
- 有委员表示，世运花园行人隧道对行动不便人士(例如：长者) 的出入带来不便。建议改善无障碍设施，并于世运花园加设长者健身设施。
- 有委员建议将宋皇台道行车路下沉，提供地面连接土瓜湾及启德发展区。
- 有委员认为建议中的重建优先范围的交通配套需要改善，建议启德发展区的单轨铁路在十三街附近设站以加强与九龙城区的连接。

6. 区内的交通

- 有委员表示九龙城区的交通管理需要改善，并指出区内道路挤塞及泊车位不足的问题严重，减低区外人士到访九龙城区的意欲。
- 有委员建议衙前墾道及贾炳达道改为单向行车。亦有委员建议考虑在贾炳达道公园兴建地下停车场。
- 有委员建议将龙城区内的泊车咪表由 2 小时改为 1 小时。

7. 区内的环境、绿化、休憩及小区设施

- 有委员认为九龙城区的环境卫生和市容需要改善，例如汽车维修场造成的污染和噪音、排污等问题。
- 有委员希望九龙城区的休憩设施得以改善，增加休憩和绿化空间。
- 有委员建议善用九龙城道天桥底下的空间兴建小区设施或作为公共空间。
- 有委员认为九龙城道天桥底街道灯光昏暗，街景不美观，建议重新涂上较浅色的油漆。
- 有委员认为每个分区应提供至少一个小区会堂。

九龙城区更新计划 — 第一阶段公众参与活动
土地及建设咨询委员会辖下规划小组委员会会议 — 意见摘要

日期：2012年9月6日(星期四)

时间：上午9时30分

地点：北角政府合署17楼1707室

讨论要点

1. 市区更新一般意见

- 有委员赞扬从下而上的研究方针，同时认同咨询平台的背景资料搜集工作，使初步方案内包括了一些小区的诉求。初步方案可为该区更新的催化剂，加速区内重建及复修的速度，但需指出实施的优先次序，同时在重建、活化及复修的建议中，应有弹性作改变。
- 有委员认为重建或活化计划应考虑与邻近地区及启德发展区的协同效应。
- 有委员指出除沙中线外，初步方案没有触及区内道路网络不完善的问题。
- 有委员建议透过重建提供更多休憩用地，以提升生活质素。

2. 重建诱因

- 部分委员认为初步方案中涵盖范围的楼宇普遍失修，如没有足够诱因，私人发展商将不会积极参与区内的重建。他们建议考虑修改政策，提供诱因给发展商作重建或活化计划。
- 有委员建议与小区共同检讨现时的地积比率限制，寻找共识。

3. 社会影响

- 有委员认为社会影响评估有助优化市区更新过程。
- 有委员指出市区更新涉及复杂过程，居民可能需要从小区迁出，咨询平台的工作有助改善区内现时生活环境。

4. 其他意见

- 有委员建议咨询平台应鼓励建筑物在重建时，采用环保绿色建筑(BEAM Plus)认证，推广低碳环境。

世联顾问

2012年12月

九龙城市区更新计划 — 第一阶段公众参与活动
明爱九龙小区中心、土瓜湾家庭互助组、土瓜湾开心关心组主办
九龙城市区更新地区咨询平台协办
九龙城市区更新意见讨论会

日期：2012年9月21日(星期二)

时间：下午4时至5时30分

地点：土瓜湾街坊福利处

出席者名单

区议员：潘国华议员

咨询平台秘书处代表：吴淑君女士

公众参与顾问代表：甘文锋先生

出席人数：51

讨论要点

- 绝大部分的出席者均表示，希望当局能尽快重建九龙城道/落山道一带。
- 大部分人士指出，楼宇是否进行重建，不应只看楼龄和其外部状况，而应视察楼宇的内部情况。九龙城道/落山道一带很多楼宇的内部结构均出现钢筋外露、渗水等问题，非常危险。
- 部分参加者提出，当局在重建后应兴建公共房屋，协助低下阶层人士安居。此外，他们不赞成让私人发展商参与重建，因为受重建影响的居民都买不起私人楼宇。
- 部分居民表明，他们很难自行组织业主进行楼宇维修及重建。一来九龙城道/落山道一带有很多长者居住，他们未必有足够金钱负担相关费用；二来很多业主都不知所终，难以联络。
- 有几位人士强调，区内楼宇内有很多劏房，加上楼梯被杂物阻塞，以及有卫生问题存在，环境根本不适合居住。
- 有居民表达忧虑，业主及租户在重建期间要到其他地方租住居所，故希望当局能补贴租金。另外，该名人士亦提议，当局可在重建后提供「楼换楼」计划，让受影响的居民搬回原区居住。
- 有参加者表示所住的楼宇内大部分单位已被私人发展商收购，而且常常停水停电，当局却没有提供任何协助，感到生活非常彷徨无助。

世联顾问

2012年12月

九龙城市区更新计划 — 第一阶段公众参与活动
龙城区商户联合会意见交流会 — 意见摘要

日期：2012年9月28日 (星期五)

时间：下午3时至4时半

地点：九龙城侯王道85-87号地下

出席名单

咨询平台代表： 咨询平台秘书处吴淑君女士
龙城商户联合会代表： 主席李卓藩博士及五位会员
公众参与顾问代表： 世联顾问有限公司甘文锋先生
出席人数： 6

讨论要点

1. 区内交通

- 所有出席的联合会会员均认为区内车位不足，令生意受到影响。希望政府能重建九龙城市政大厦，增建地下停车场，解决车位不足的问题。
- 大部分出席者均认为区内的首要问题是交通挤塞，活化基本上没有甚么作用。
- 大部分出席者不赞成将区内街道划成行人专用区，并指出当年狮子石道亦有类似安排，却不成功。现时区内交通已十分拥挤，如出现行人专用区，将令此问题进一步恶化。
- 有出席者提议将贾炳达道及衙前围道改成单向，一条东行，另一条西行，以纾缓区内交通挤塞的问题。
- 有意见认为，即使沙中线建成后亦不会改善区内的交通状况，因为更多的人流只会带来更多的车流。
- 有意见指出，贾炳达道球场可考虑改建成停车场，以应付重建后增加的人口及车辆。

2. 九龙城市政大厦

- 有部分出席者认为现时九龙城市政大厦设计错误，小区设施不足。希望重建后的市政大厦，除了设有地下停车场外，亦有更大的图书馆、小区会堂等小区设施，同时亦可考虑将现时的李基纪念医局搬进新的市政大厦，善用土地资源。
- 有出席者建议，在市政大厦重建期间，可利用贾炳达道的足球场作临时街市。

- 有出席者建议，市政大厦重建后，可建地下街市，并将议员及政府部门的办公室搬进去。但有人反对地下街市，认为并不可行。

3. 其他意见

- 大部分出席者认为区内租金上升太快，生意难做，希望立法会尽快通过租务条例，令租金不致上升太快。

世联顾问

2012年12月

九龙城市区更新计划 — 第一阶段公众参与活动
公共事务论坛 — 意见摘要

论坛成员共提出 12 项言论，成员的讨论内容摘要如下：

重建范围及优先次序

1. 有不少成员认同九龙城市区更新初步方案(下称「初步方案」)，并认为当局应尽早重建区内日久失修的楼宇，减少潜在危险。在实施不同建议的优先次序方面，有成员认同应以重建失修较严重的楼宇，并尽快安置居民为首要目标，继而推展其他活化项目。
2. 部分地区，如五街、环字八街、荣光街和土瓜湾道 1-31 号已有私人地产代理进行收楼及重建活动，有成员认为当局应避免干预市场阻碍私人重建发展，并建议制订指导原则以定下重建计划由私人或市建局主导的优先次序。
3. 就市区更新范围，有成员建议应包括漆马大厦、谭公道 65-99 号及春田街 2-24 号，亦有成员提议范围应由乐富延至宋皇台道一带。并以贾炳达道、衙前围、太子道等区域为优先发展区。有成员认为九龙城区邻近尖沙咀和启德发展区，未来的沙中线亦会途经这区，相信具不少发展潜力。
4. 有成员认为制订更新计划时不可一概而论，需同时考虑区内不同持份者的意见，为此，当局应加强与居民及受影响人士的沟通及咨询，建设一个以人为本的小区。
5. 在进行市区更新规划时，认同重整街道格局以加强灵活性，但应避免出现商住混合模式。

汽车维修和殡仪业的关注

6. 有成员建议在区内兴建特别设计的多层汽车维修工场，以鼓励和推动与汽车相关的业务迁入。
7. 倘若容许殡仪行业在原区经营，则需要改善区内的环境和气氛。若把相关行业集中在特定小区经营，将可改善现时招牌林立的问题，有助改善市容减少地区负面形象。

地区活化建议

8. 有成员认为当区的小店铺富有少数族裔或地区特色，如一些泰式杂货店及餐馆，值得在重建及活化时保留和加强其独特特色。
9. 有成员指出，十三街以中国传统吉祥物命名，亦曾举办新春活动，因此当局可与民间艺术组织商讨在原址举办相关手工艺术及节庆活动，使之成为民间艺术的地标。当局亦可邀请少数族裔社群参与，让他们有更多机会展现传统工艺及与居民作文化交流。
10. 有成员建议保留旧区特色及小店经营的商业氛围。

活化海滨及码头

11. 大多成员都支持贯通和活化海滨长廊，并建议沿途设置小食亭及供游客休息或避雨的地方。有成员认为活化海滨和码头亦应配合绿化需要。
12. 对于开拓水路交通的建议，成员意见不一。有成员认为建议不切实际，质疑没有公司会愿意提供有关服务；然而，亦有成员赞同建议，并提议加设码头，在特别节日期间开办定点渡轮班次，方便游人以船代車。

文物步行径的走线和设施

13. 有成员认同文物步行径的概念，并认为有助带动周边地区发展。有成员认为应沿文物步行径设置指示牌及文物景点介绍、容许适量的小食亭经营、设有供游人休憩的地方。
14. 就文物步行径的走线，有成员建议应参照中上环的孙中山史迹径模式规划。亦有成员建议应由区内泰国人聚居最密集的地点开始，经过寨城公园，南下至启德，并以宋王台为终点。
15. 有成员建议可在文物步行径沿途加上木牌介绍当区特色，亦可在邻近公园兴建博物馆展示城寨文物，及在宋皇台一带仿照南宋建筑风格兴建一条特色街道。

其他意见 / 建议

16. 有成员查询更新计划的时间表及负责单位。
17. 有成员建议贯通区内现有及兴建中的休憩用地，包括九龙湾启德坊，新蒲岗花园，九龙寨城公园及九龙仔公园。
18. 有成员建议将九龙仔公园推广为运动或婚礼场地。
19. 有成员认为，市区更新的根本问题之一在于社会对工程项目的认知不足，例如把樓龄高的樓宇等同为危樓。以重建九龍城为例，其实关键在于选择重建或復修。为此，当局应借此良机鼓勵及推动全面的验樓运动，让业主及居民及早作出相应復修，增加他们对樓宇安全的认识。同时亦可应用研究改良现有验楼机制。

世联顾问
2012年12月

提交书面意见人士 / 团体名单

书面意见

编号	日期	姓名 / 组织
S0001	2012.8.23	冯建荣
S0002	2012.8.25	一名启明街的住客
S0003	2012.8.29	何伟文
S0004	2012.8.31	潘国华
S0005	2012.9.3	黄大恩
S0006	2012.8.30	红磡居民
S0007	2012.9.5	Henry Tam
S0008	2012.9.5	不明商人
S0009	2012.8.30	香港人
S0010	2012.9.2	陈乐天
S0011	2012.9.6	「1B」区内的居民
S0012	2012.9.10	Apple Li
S0013	2012.9.10	Jeff Wan
S0014	2012.9.10	Joe
S0015	2012.9.10	Faye Tsui
S0016	2012.9.10	Jacky Lo
S0017	2012.9.10	Jackson Chan
S0018	2012.9.10	Rain December
S0019	2012.9.11	市民
S0020	2012.9.11	文文
S0021	2012.9.11	Hi Loi
S0022	2012.9.11	Ananan Chan
S0023	2012.9.11	Po Leung
S0024	2012.9.11	John
S0025	2012.9.11	k cc
S0026	2012.9.11	Jacob Chung
S0027	2012.9.11	Winnie Tsang
S0028	2012.9.12	Ko Voyboy
S0029	2012.9.12	Nana Baby
S0030	2012.9.12	Samuel Lee
S0031	2012.9.12	Sunny Yang
S0032	2012.9.12	十三街居民
S0033	2012.9.12	九龙社团联会
S0034	2012.9.12	郭芷蕙
S0035	2012.9.12	阿田

编号	日期	姓名 / 组织
S0036	2012.9.12	Paul Lau
S0037	2012.9.13	Kam Chan
S0038	2012.9.13	Erica Cheung
S0039	2012.9.13	Dada Chu
S0040	2012.9.13	Man Man Chu
S0041	2012.9.13	Dog Crazy
S0042	2012.9.13	无名氏
S0043	2012.9.13	香港仔
S0044	2012.9.13	Judy Lee
S0045	2012.9.13	S Butterfly
S0046	2012.9.14	Seth Fong
S0047	2012.9.14	无名氏
S0048	2012.9.14	Bo Keung
S0049	2012.9.14	Tm Hui
S0050	2012.9.14	Carson Carson
S0051	2012.9.15	Skye Au Yeung
S0052	2012.9.15	无名氏
S0053	2012.9.15	楚洪
S0054	2012.9.15	金铃
S0055	2012.9.15	Ng Chan
S0056	2012.9.15	无名氏
S0057	2012.9.15	Obamama Lo
S0058	2012.9.15	谭伟祥
S0059	2012.9.16	无名氏
S0060	2012.9.16	Ricky Cruxe
S0061	2012.9.16	无名氏
S0062	2012.9.16	Kwinder Singh
S0063	2012.9.17	Crystal Cheung
S0064	2012.9.17	无名氏
S0065	2012.9.17	无名氏
S0066	2012.9.17	无名氏
S0067	2012.9.17	Chung Wing
S0068	2012.9.17	Ki On Lee
S0069	2012.9.17	Jacob Fan
S0070	2012.9.17	Yee Yeung
S0071	2012.9.17	Dong Chen
S0072	2012.9.17	Ka Wai
S0073	2012.9.17	John Ma
S0074	2012.9.17	Yam Yim
S0075	2012.9.17	蔡子

编号	日期	姓名 / 组织
S0076	2012.9.17	Singsin law
S0077	2012.9.17	无名氏
S0078	2012.9.17	John
S0079	2012.9.17	Chi Wan Chan
S0080	2012.9.17	Lydia Chiu
S0081	2012.9.17	Chris Wong
S0082	2012.9.17	Xavier Wong
S0083	2012.9.18	Jessi Wong
S0084	2012.9.18	无名氏
S0085	2012.9.18	朱林
S0086	2012.9.18	吴家文
S0087	2012.9.18	Tam
S0088	2012.9.18	Queenie Cheung
S0089	2012.9.18	Megan C
S0090	2012.9.18	Perveen Zee
S0091	2012.9.18	Ma Man Wai
S0092	2012.9.18	Billy
S0093	2012.9.18	郑先生
S0094	2012.9.18	Ling Chow
S0095	2012.9.18	Szeto Orange
S0096	2012.9.18	业主变租客苦市民
S0097	2012.9.19	Tracy Cheung
S0098	2012.9.19	Kei Fu
S0099	2012.9.19	Lee Moon
S0100	2012.9.19	无名氏
S0101	2012.9.19	Tai Qie
S0102	2012.9.19	Joseph Ng
S0103	2012.9.19	Hucc Major
S0104	2012.9.19	Cheng Mo
S0105	2012.9.19	Mr Chan
S0106	2012.9.19	叶先生
S0107	2012.9.19	Andrew Wellington
S0108	2012.9.19	Fannie Beauty
S0109	2012.9.19	叶先生
S0110	2012.9.20	Siu Wing Sum
S0111	2012.9.20	Fishball CWB
S0112	2012.9.20	Victoria Luk
S0113	2012.9.20	Kiki Lam
S0114	2012.9.20	Maggie Cheung
S0115	2012.9.20	无名氏

编号	日期	姓名 / 组织
S0116	2012.9.21	Figo Ching
S0117	2012.9.21	无名氏
S0118	2012.9.21	Bernice MJW
S0119	2012.9.21	潘志文
S0120	2012.9.21	Huang
S0121	2012.9.21	Tim
S0122	2012.9.21	Jjay Zebra
S0123	2012.9.22	Miho Young
S0124	2012.9.22	Hussain Salamat
S0125	2012.9.22	Will To
S0126	2012.9.22	无名氏
S0127	2012.9.21	Brandon Fox (鹤园街街坊第二代九十后)
S0128	2012.9.22	Tony Tse
	2012.9.27	
S0129	2012.9.22	Tony Tse
S0130	2012.9.21	CoCo (一名住在启明街的业户)
S0131	2012.9.23	Anthony Chau
S0132	2012.9.23	Tony Tse
S0133	2012.9.23	Tony Tse
S0134	2012.9.23	Tony Tse
S0135	2012.9.23	Tony Tse
S0136	2012.9.23	无名氏
S0137	2012.9.23	Dreambear WY
S0138	2012.9.23	Doodle Doogo
S0139	2012.9.23	Trotting King
S0140	2012.9.23	Belle Li
S0141	2012.9.23	Ha Ta
S0142	2012.9.23	Hana Hana
S0143	2012.9.23	无名氏
S0144	2012.9.24	红磡保其利大厦业主立案法团
	2012.9.26	
S0145	2012.9.24	Tony Tse
S0146	2012.9.24	Fanny Hui
S0147	2012.9.24	Tak Shun Lau
S0148	2012.9.24	无名氏
S0149	2012.9.24	Tony Tse
S0150	2012.9.24	Lily Mak
S0151	2012.9.24	Peter Cheng
S0152	2012.9.24	Lee Lee
S0153	2012.9.24	无名氏

编号	日期	姓名 / 组织
S0154	2012.9.24	Derek Fong
S0155	2012.9.24	Qien Chen
S0156	2012.9.21	Brian Lam
S0157	2012.9.19	Jenny Ip
S0158	2012.9.20	Andy Wong
S0159	2012.9.25	无名氏
S0160	2012.9.22	Tony Tse
S0161	2012.9.25	Choi Choi
S0162	2012.9.25	Ben Choy
S0163	2012.9.25	Eddy Wong
S0164	2012.9.25	Miss Wong
S0165	2012.9.25	Wai Loi
S0166	2012.9.25	Raymond Cheung
S0167	2012.9.25	Ying Chan
S0168	2012.9.25	Chun Ka
S0169	2012.9.25	Ting Chan
S0170	2012.9.25	无名氏
S0171	2012.9.26	VIP Kenny
S0172	2012.9.26	无名氏
S0173	2012.9.22	Suki Yeung
S0174	2012.9.26	Tak Wong
S0175	2012.9.26	Joe Chan
S0176	2012.9.26	Ant Operation
S0177	2012.9.27	Tommy Chu
S0178	2012.9.27	许乐山
S0179	2012.9.27	Kayiu Tam
S0180	2012.9.27	Ray Poon
S0181	2012.9.27	Terrence Woo
S0182	2012.9.27	King Wai Man
S0183	2012.9.28	Donkey Monkeyee
S0184	2012.9.27	Jenny Cheung
S0185	2012.9.27	冯建荣
S0186	2012.9.25	林心廉
S0187	2012.9.25	吴宝强
S0188	2012.9.28	周丽
S0189	2012.9.28	Mui Cheung
S0190	2012.9.28	无名氏
S0191	2012.9.28	Pong Ar
S0192	2012.9.28	无名氏
S0193	2012.9.29	Bobo

编号	日期	姓名 / 组织
S0194	2012.9.29	David Yeung
S0195	2012.9.29	Martin Lai
S0196	2012.9.29	Nam Yi
S0197	2012.9.29	Fu Kin
S0198	2012.9.29	Fong Yi Miu
S0199	2012.9.29	Michael Chiu
S0200	2012.9.30	创建香港
S0201	2012.9.30	Concern Group for Burial Undertakers and Illegal Columbarium Activities
S0202	2012.10.03	公民党
S0203	2012.9.29	朱好珍, 陈福桂 (土瓜湾开心关心组)
S0204	2012.10.03	韦舒缓
S0205	2012.10.03	香港工商专业联合会土地、房屋与基建常务委员会
S0206	2012.10.03	Tse Ming
S0207	2012.9.26	香港居民
S0208	2012.9.26	陈海
S0209	2012.9.22	汤文海
S0210	2012.9.28	任国栋
S0211	2012.10.13	戴世材
S0212	2012.10.29	香港园境师学会业务守则委员会

书面意见表

日期	编号	姓名 / 组织
2012.8.20	C001	马敬宜
2012.8.27	C002	Tso Kwong Lin
2012.9.3	C003	陈毓俊
2012.9.4	C004	黄冯树
2012.9.11	C005	何佰健
2012.9.14	C006	杨炜昌
2012.9.16	C007	Chelsia Ng
2012.9.18	C008	罗志伟
2012.9.24	C009	廖志桃
2012.9.25	C010	Chiu Hon Ming
2012.10.3	C011	红磡漆咸道北 244-248 号 / 曲街 2A-2B 益群大楼业主立案法团

网上意见表

日期	编号	姓名 / 组织
2012.8.16	O0001	Henny
2012.8.16	O0002	江炳忠
2012.8.17	O0003	Leung Kwun Kau
2012.8.21	O0004	Mr Yip
2012.8.21	O0005	Mr Yip
2012.8.23	O0006	Mak Moon Kuen
2012.8.23	O0007	金炼
2012.8.23	O0008	Mr Yip
2012.8.24	O0009	Mr Yip
2012.8.25	O0010	Edward Lau
2012.9.1	O0011	Wong Man Tak
2012.9.11	O0012	Gary Ko
2012.9.11	O0013	陆映慧
2012.9.11	O0014	谭先生
2012.9.12	O0015	何女士
2012.9.12	O0016	Tim
2012.9.12	O0017	阙小姐
2012.9.12	O0018	patrick chan
2012.9.13	O0019	林文
2012.9.13	O0020	Tina
2012.9.13	O0021	Candy Leung
2012.9.14	O0022	Ms. Lee
2012.9.14	O0023	jacky tsang
2012.9.14	O0024	Fai
2012.9.14	O0025	Joe Ma
2012.9.15	O0026	dick Ko
2012.9.15	O0027	Yankee
2012.9.15	O0028	陈树根
2012.9.15	O0029	Ocean Lai
2012.9.15	O0030	Lily Leung
2012.9.15	O0031	kenneth
2012.9.17	O0032	dennis li
2012.9.17	O0033	Michael Tsang
2012.9.17	O0034	Alice Lai
2012.9.18	O0035	Carol Mak
2012.9.18	O0036	Raymond Lee
2012.9.18	O0037	Henry Tang
2012.9.18	O0038	Ebby Lo
2012.9.19	O0039	jack ma

2012.9.19	O0040	Agnes Lui
2012.9.20	O0041	karen
2012.9.20	O0042	Tomek
2012.9.21	O0043	Janet Cheung
2012.9.21	O0044	raymond lee
2012.9.22	O0045	Janet Lam
2012.9.22	O0046	Patrick Cheung
2012.9.22	O0047	Kittle Lee
2012.9.23	O0048	Roy Cheung
2012.9.23	O0049	Tung
2012.9.24	O0050	Bobo
2012.9.24	O0051	Becky Tam
2012.9.24	O0052	John Ma
2012.9.24	O0053	Peter Chan
2012.9.25	O0054	David Chu
2012.9.25	O0055	Ryan Chan
2012.9.25	O0056	Ivan Wong
2012.9.26	O0057	Edith Lau
2012.9.27	O0058	Cat Chan
2012.9.27	O0059	Mark Pang
2012.9.27	O0060	toby cheung
2012.9.29	O0061	Jen Chan
2012.9.29	O0062	Janice Cheung
2012.9.29	O0063	Kit
2012.9.29	O0064	Terry
2012.10.1	O0065	孙秉梁
2012.10.4	O0066	Cheng Ki

响应有关市区重建局赔偿及安置政策的意见

意见一：

市建局的赔偿金额不足够让业主在原区重置物业，对自住和非自住业主的赔偿不同是不公平。有长者要依靠出租单位收入为生。

回应：

市建局对重建项目的收购补偿政策是根据立法会财务委员会于 2001 年核准的收地补偿政策作为计算补偿的准则。市建局对受重建影响的自住业主会发放「自置居所津贴」。「自置居所津贴」是以「七年楼呎价」为计算基础，补偿金额应足够让自住业主在邻近地区购买一个面积相若但楼龄较新的替代单位居住，以改善居住环境。自主业主与非自住业主的赔偿不同，这是因为重建项目并不是非自住业主的「唯一居所」，该业主不会因为重建而需要另觅居所。故此市建局在赔偿物业市值以外，只会对该业主发放补助津贴（即「自置居所津贴」的一个百分比率，而非全数的自置居所津贴）作补偿。这个补偿准则，是为了公平及公正的安排及运用公帑。如果出租物业的业主是长者，并符合市建局所订定的资格，除物业市值及补助津贴外，长者业主可获得「出租住宅物业长者业主体恤津贴」，以协助长者业主。

意见二：

担心九龙城区内没有足够单位作「楼换楼」。希望政府安排足够单位供重建户购买。此外，市场楼价转变亦令赔偿不足够重置物业。

回应：

市建局对受重建项目影响的合资格自住业主提供「楼换楼」计划，作为现金补偿后的另一选择。「楼换楼」计划包括在重建项目原址或市建局启德地盘的新建楼宇提供单位供合资格自住业主选择购买，以协助重建户可于将来搬回原区居住或选择居于启德发展区。在 2011 年 2 月的新「市区重建策略」宣布后开展的每个市建局重建项目均已预留足够「楼换楼」单位，以供受影响并合资格的自住业主选择购买。「楼换楼」单位的呎价是固定于发出收购建议的时候，落成时呎价不会受市场转变而改变。市建局的启德地盘可在 2016 年完工入伙。

意见三：

受影响租客的补偿问题。

回应：

受影响的住宅物业租客如符合香港房屋委员会(房委会)或香港房屋协会(房协)所订定的入住资格，可获房委会或房协提供的安置单位。如不符合安置资格或选择收取现金补偿，市建局会向租客发放特惠金补偿，补偿金额的计算方法亦是根据立法会财务委员会于 2001 年核准的补偿政策。

意见四：

市区重建计划应该「先安置，后重建」，及优先处理受影响租客的安置问题。

回应：

对于处理安置时序，根据现行市建局条例，市建局只能在发展局局长授权进行该重建项目及市建局成功收购受影响物业后，才能处理租客的安置或补偿。无论如何都必定是先安置赔偿，再进行清拆重建。在为合资格租户安置方面，有时候会因为当区没有公屋单位供应而需要安置租户到其他地区，但通常都在市区之内。

意见五：

重建应该安排长者原区安置，减少适应问题。

回应：

在协助受重建影响的居民，特别是有需要协助人士如长者等，市建局会连同独立的小区服务队向有需要人士提供协助，包括在同区或邻近地区另觅居所，协助适应新居所的小区网络及搬迁所带来的忧虑等，以纾缓影响。

注：

市建局并不是重建工作的唯一执行者。市区重建可透过私人发展商重建、市建局开展重建项目、大厦业主联合向市建局申请成为「需求主导」重建项目、或申请「促进者」中介服务计划、或自行组织拍卖/招标卖给发展商作重建。

有关市建局现行的收购、赔偿及安置政策的详细内容，请参阅市建局的网页

<http://www.ura.org.hk>。