

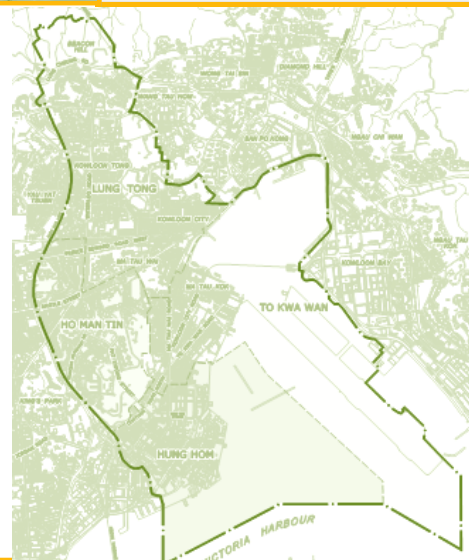
九龍城市區更新計劃 第二階段公眾參與

公眾參與報告

PLNQ 43/2012



2013年12月



目录

| | | |
|-----|---------------------|----|
| 1 | 引言 | 3 |
| | 1.1 背景、目的及方针 | 3 |
| | 1.2 顾问团队 | 3 |
| | 1.3 报告结构 | 4 |
| 2 | 第二阶段公众参与 | 5 |
| | 2.1 公众参与过程简介 | 5 |
| | 2.2 公众参与的宣传、活动及执行情况 | 5 |
| 3 | 第二阶段公众参与所收集之市民意见 | 8 |
| | 3.1 公众意见归纳 | 8 |
| 4 | 下一步工作 | 40 |
| 附件一 | 第二阶段公众参与活动列表 | |
| 附件二 | 公众参与活动意见摘要 | |
| 附件三 | 提交书面意见人士/团体名单 | |

1. 引言

1.1 背景、目的及方针

九龙城区内有超过 1,000 幢楼龄达 50 年或以上的楼宇，部分楼宇更出现失修甚至严重失修的情况。政府于 2011 年 2 月公布新《市区重建策略》，落实「以人为本，地区为本，与民共议」的市区更新工作方针，并于 2011 年 6 月于九龙城区成立全港首个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。

咨询平台的委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援。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。

咨询平台根据各委员早前提出的建议、所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），并于 2012 年 8 至 9 月就初步方案进行第一阶段公众参与。我们已将收集到的公众意见归纳及分析，连同咨询平台的回应刊载于第一阶段公众参与报告内，并上载至特设网页(<http://www.kcrenewal.hk/>)方便公众查阅。

咨询平台因应第一阶段公众参与收集到的公众意见，社会影响评估及规划研究顾问的成果调整初步方案，制订「九龙城市区更新计划初稿」（初稿），并于 2013 年 4 月底至 6 月底举行广泛的公众参与活动，就初稿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

世联顾问有限公司继续担任第二阶段公众参与的顾问，专责计划、宣传、举办和安排各个公众参与活动，其中包括针对不同持份者的社区工作坊、专题讨论、公众论坛及巡回/流动展览，收集和解答有关公众参与、初稿和咨询平台等各方面的意见/问题，制作第二阶段公众参与摘要及整理所收集的公众意见等各项工作。

1.3 报告结构

本报告主要分为四部分，第一部分为引言，交代第二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二阶段公众参与的过程、宣传及活动等。第三部分将重点说明有关初稿内的各项建议和其他方面的公众意见。最后，顾问会于第四部分交代九龙城市区更新计划的下一步工作。

2. 第二阶段公众参与

2.1 公众参与过程简介

在为期约两个月的第二阶段公众参与期间，咨询平台在公众参与顾问的协助下，设计和印制第二阶段公众参与摘要，以提供关于初稿的详细资料，并总共举行了四场社区工作坊、五场专题讨论、一场公众论坛、六场简介会，及多场巡回及流动展览。

整体而言，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。参加者对初稿的内容等事项踊跃地表达意见，部分人士更有提出具体建议。为充分了解地区人士和持份者的意见，并在有需要时补充相关资料或解答与会者的疑问，咨询平台委员、市区重建局(市建局)、社会影响评估顾问及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。以下部分将介绍第二阶段公众参与的宣传工作及活动概况。

2.2 公众参与的宣传、活动及执行情况

2.2.1 宣传及资讯发布

第二阶段公众参与摘要主要阐述第一阶段公众参与结束后咨询平台所归纳的主要议题及回应方略，并介绍初稿的建议内容及社会影响纾缓措施的方向，当中亦提供各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可透过邮寄方式或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，顾问制作了乌都文、旁遮普文和泰文三种外语小册子，简述公众参与摘要的主要内容，并上载至九龙城市区更新计划网页，让区内的少数族裔人士了解是次公众参与的议题和初稿的建议，方便他们发表意见。

为了增加宣传效果和参加人数，咨询平台在公众参与活动前通过邮政通函，把初稿主要内容及公众参与活动详情邮寄至受初稿影响的住户。顾问亦致电区内的非政府组织、居民团体、区议会及相关行业组织，邀请他们报名参与，并在各项活动前以电话与已报名人士跟进确认。

其他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、非政府组织及居民组织等，并由顾问在初稿涵盖的小区内派发。

咨询平台透过媒体宣传、访问及鼓励专业团体和非政府组织的参与，提升讨论的广度和深度，并提供准确和实时的相关资讯，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。

咨询平台亦在顾问的协助下，于 4 月 29 日举行第二阶段公众参与活动启动简介会，向九龙城区区议员及分区委员会委员简介初稿内容及宣布展开第二阶段公众参与。

九龙城市区更新计划的特设网页以及社交网站 Facebook 专页亦是提供最新相关资讯的途径，前者录得超过十七万浏览人次。

2.2.2 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：

社区工作坊 — 以各个初稿范围为主题，找出街坊认为区内最重要的几个议题详细讨论，并在可能的范围内达至基本的共识。持份者反应热烈，有会议的出席人数逾二百七十人，当中大部分为当区的居民，亦有区议员、居民领袖及相关行业从业员等。在讨论开始前，规划研究顾问及社会影响评估研究顾问分别简介初稿内容和纾缓社会影响措施的方向，务求加深参加者对议题的了解，以促进讨论。

专题讨论 — 在完成社区工作坊后，公众参与顾问邀请了相关专业人士与区内人士，包括地区组织代表及领袖、区议员、区内商会代表及非政府组织等代表参与专题讨论，同时让公众报名参加。规划研究顾问将社区工作坊中的持份者认为最值得讨论的问题，整合成专题讨论的议题。在咨询平台委员、专业人士或学者的带领及参与下，持份者可以更深入及多元地了解问题，并透过分组讨论及汇报，就不同议题取得一定程度的共识。

公众论坛 — 为方便公众人士发表意见，顾问举办了一场公众论坛。论坛设有台上代表，包括咨询平台委员、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回应，市建局亦有出席观察讨论过程。论坛上除了由顾问作简报外，也预留时间让已预先登记的公众人士就自选的相关议题进行公众简报，台下讨论环节以抽签方式让有意发表意见的参与者轮流发言，或由主持人读出书面意见。公众论坛设有中、英文即时传译服务。

简介会 — 为方便部分未能出席活动的组织、专业团体和持份者，顾问在咨询平台秘书处的协助下，出席了六场简介会，听取他们的意见。

巡回展览及流动展览 — 咨询平台在第二阶段公众参与期间于家维村和牛棚艺术村举行巡回展览，以及使用规划署流动展览车进行流动展览，参观人次共超过 2,300 人。参观人士不单可获得相关资讯，亦可即时填写意见表。

有关各项公众参与活动的资料，请参阅**附件一**。

2.2.3 意见收集、归纳及分析

顾问采取多个意见收集方式，包括以电邮、传真和邮递方式递交意见书、网上及书面意见表、社区工作坊、专题讨论、公众论坛、简介会、巡回展览及流动展览、以及民政事务局辖下的公共事务论坛等，方便区内人士或组织、市民、专业团体、行业组织和其他持份者表达意见或建议，务求做到广纳民意。咨询平台透过不同途径收集到共 117 份意见，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**附件二**及**附件三**。

顾问把所收集的意见进行分类和整理，有关归纳和分析请参阅第 3 部分。

3. 第二阶段公众参与所收集之市民意见

3.1 公众意见归纳

3.1.1 整体意见

从公众参与活动及收到的意见中，公众普遍希望尽快落实重建，并要求当局公布市区更新时间表，让业主及租户掌握相关情况；当中不少意见希望由市建局主导收购及重建，改善居民生活环境，同时要求原区安置受影响的业主及居民，维持社区网络。

回应

根据咨询平台的工作流程，咨询平台在完成制订九龙城市区更新计划后，会把建议提交当局考虑，当局将按实际情况考虑推行，而其他机构(包括市建局)以及公众人士(包括发展商及业主)亦可以此作为参考。由于市区更新的执行机构可以多元化，且不限于政府及市建局，因此难以订出明确的时间表。就个别方案建议的实施时序而言，则大致可分为短期、中期及长期三类：

短期建议 - 较简单、非争议性及可在较短时间内完成的方案

中期建议 - 较复杂、涉及较多部门和其他机构及需较长时间完成的方案

长期建议 - 较复杂、涉及较多部门和其他机构、需较长时间及政策配合完成的方案

咨询平台了解居民希望由市建局负责执行重建，会向政府反映有关意见。至于要求原区安置受重建影响居民的意见，市区更新计划建议透过继续推行现有的「楼换楼」安排及探讨重建区内老化及密度较低的公共屋村，以增加区内房屋供应，从而提高原区重置的机会。

3.1.2 土瓜湾五街及十三街一带 — 文娱艺术生活区

A. 市区更新一般意见

公众指出区内楼宇破旧失修，不能单靠复修解决问题。有意见指有业主知悉发展商有意重建后，便不再进行维修，担心大厦因失修变成危楼；另有意见要求当局豁免快将重建的楼宇执行当局发出的楼宇维修令，以免浪费资源。此外，有建议将木厂街及马头角道一带划入重建优先范围。

在重建模式方面，除了不少意见认为应由市建局主导小区的重建，以保障居民的权益外，亦有意见指市建局不能因地盘面积庞大及业权分散等困难而放弃履行重建责任；此外，有建议由香港房屋协会(房协)等公营机构进行重建；亦有意见表示希望让私人发展商参与重建，加快重建步伐。

关于小区的未来发展，有意见支持初稿提出文娱艺术生活区的建议，但指出需要透过重建外的其他措施达到有关目的，亦有意见指十三街楼宇密集，道路狭窄，重建时需注意楼距、扩宽路面和提供绿化，并配合牛棚的发展。部分人士则要求在十三街兴建公屋、五街建居屋，亦有建议由市建局统筹该区的整体发展，藉启德发展区达致与九龙城旧区的新旧共融，以及完善交通配套及社区建设。

不少意见希望重建后可提供更多设施，例如街市、图书馆、社区会堂、青少年中心、长者中心、诊所、公园、运动场、泳池及小商店等；并指出区内的交通规划需顾及日后重建后增加的交通需求。此外，虽然有建议在区内增建大型商场，但亦有意见反对兴建豪宅及大型商场，认为重建后应保留街铺特色，让受重建影响的商户得以在原区继续经营。另有意见认为在重建计划落实前，当局须改善区内的治安。

B. 提供诱因加快重建步伐

对于初稿内分拆五街「综合发展区」地带，并放宽现时住宅部分地积比率的建议，大部分意见均表示赞同，认为可提供更多诱因吸引私人发展商参与重建，更有效运用土地资源；另有建议进一步放宽地积比率，建设与旺角朗豪坊规模相若的大型商场。不过亦有意见担心放宽地积比率会令区内出现屏风楼，或影响狮子山的景观。此外，亦有意见表示有不同的发展商已成功收购了五街部分单位，在五街「综合发展区」分拆的建议下要求不同财团合作发展同一「综合发展区」并不

可行，建议考虑其他方法增加重建诱因。另有建议改变五街工厦的土地用途，或研究于新宝工业中心部分地段兴建宠物公园。

至于初稿内分拆十三街「综合发展区」地带的建议，公众基本上认为可减轻投资者财务负担，加快重建步伐。有意见指出各区域需要有整体规划，协调公共空间及设施的供应；亦有部分意见认为需避免过度分拆，由较大规模的私人发展商参与重建保障居民的利益。另外，有部分公众意见不赞成分拆建议，质疑当局如何于分拆后保障居民的权益，亦有意见指分拆会破坏区内规划，认为需要全面和大型重建才能改善社区生活环境；另有意见担心分拆后先行重建的地盘会影响附近居民；而重建次序有别会导致赔偿不公；加快重建步伐亦令租客被迫迁，建议应由市建局整体进行重建。

此外，公众亦提出了其他建议，包括以鹏程街为分界把十三街分拆为两部分；将地盘分为三至四期发展，以避免大量受影响街坊同时寻找新居；亦有意见同意分拆，但希望一次过收购，令居民免受多次工程影响。另有部分公众建议进一步增加重建诱因促进重建，包括进一步放宽地积比率，或将已收回的私家街业权归还予业主。

C. 强化通往启德发展区的门户功能

发表意见的人士均赞成强化通往启德发展区的门户功能，加强小区与启德发展区的连接。其中大部分收到的意见均赞成初稿内建议于十三街「综合发展区」地带设置行人通道，加强牛棚与启德发展区的连接，有意见表示通道要宽阔及美化，或设「牛」雕塑，但亦有意见担心如果由私人发展商管理则会缩短行人通道的开放时间。此外，亦有意见表示需要加强与港铁站出入口的连接，亦有建议宋皇台道沉降至地下，加强与启德发展区的地面连接。

D. 为汽车维修业另觅地点作业

公众大致赞成为汽车维修业另觅营运地点，兴建多层汽车维修中心重置业界，产生协同效应，并减低对居民造成的滋扰。就具体重置地点方面，不少意见认为选址必须远离民居。除了初稿建议的葵涌区外，亦有意见认为可利用观塘区、土瓜湾区内的空置工厂大厦、启德发展区、屯门或其他工业区，甚至温思劳街或木厂街盲人辅导会工场现址集中营运，但亦有意见认为可于不同地点重置汽车维修业。

此外，部分人士亦指出有关重置安排需要顾及业界的意愿及负担能力，当局应订立相应的政策加以配合，确保业界得以在重置后继续经

营，亦有业内人士提出当局在物色合适的土地兴建多层式汽车维修中心时，必须确保铺位面积可停泊维修车辆，亦需要设有旋转车道，方便把车辆驶至各层维修店铺。

有个别意见则反对重置汽车维修业，认为业界在区内扎根多年，要找寻合适的地方搬迁有一定困难，亦有意见担心将汽车维修工场迁往其他地区会令该行业建立已久的知识和技术流失；当局需要寻求方法保存区内特色。另外有建议当局提供补贴，让汽车维修工场自然流失，也可同时为年青的维修技工提供培训。

E. 回应

小区订为重建优先范围，建议优先考虑以重建方式进行市区更新。市区更新计划亦建议分拆五街及十三街的「综合发展区」用地，并提供诱因加快小区的重建步伐。顾问会进一步深化方案细节，以供当局考虑执行。

关于小区的未来发展，市区更新计划建议透过不同的方案推动小区的更新，并会配合活化牛棚，将小区塑造成文娱艺术生活区。至于是否在小区兴建公营房屋，市区更新计划现时没有规限小区的公私营房屋发展模式，咨询平台会将有关意见提交当局考虑。

分拆五街「综合发展区」地带的建议旨在吸引重建发展，加快重建步伐。除了放宽现时五街住宅部分的发展地积比率，建议用地的其他发展限制如建筑物高度限制及最大覆盖率等则维持不变，以平衡提供发展诱因及发展对小区城市环境所造成的影响。有市民建议改变五街工厦部分的土地用途，但现时五街一带的现有工业用途已被划为「综合发展区」地带，规划意向为透过综合发展重建作住宅及/或商业用途，并提供海滨长廊、休憩用地和其他配套设施。

关于分拆十三街「综合发展区」地带的建议，规划顾问会深化方案细节，包括就分拆地盘的数目及大小作进一步研究，藉以有效处理业权众多及分散的问题，并考虑分拆后各地块的重建潜力，务求加快小区重建步伐，回应小区居民的诉求，并建议当局制订整体规划大纲，协调各分拆用地的发展要求，处理各用地之间的界面接合问题。关于放宽十三街地积比率的建议，由于现时十三街「综合发展区」地带的发展地积比率与毗邻的「住宅(甲类)」地带相若，增加十三街用地的发展地积比率或会造成与毗邻环境不协调的发展，并对小区造成不良的视觉、通风及交通等影响。

就加强与启德和牛棚的连系的建议，顾问会深化设置公众行人通道建议，包括建议通道阔度、连接方法及其他配套设施等，令小区成为土瓜湾分区通往启德发展区的门户。

关于重置区内汽车维修工场的建议，有见区内的小型汽车维修工场大多位处旧楼，预计重建会对行业造成一定的社会影响。长远而言，汽车维修工场难以在重建后的商住区继续营运，而适合作汽车维修工场的工厦亦逐渐被淘汰或活化作其他用途，故有需要为行业制订适当的纾缓措施，当中包括设置汽车维修中心为受重建影响的工场营运者提供更多重置选择，以协助业界继续经营及长远持续发展。从社会影响评估顾问与业界进行的聚焦小组讨论得知，业界普遍接受汽车维修中心重置选择，并希望能在市区内继续经营。规划顾问会继续探讨发展汽车维修中心的建议。

F. 小结

公众大致支持市区更新计划内分拆五街及十三街的「综合发展区」、放宽五街现时住宅部分的地积比率、以及为汽车维修业另觅营运地点等有助加快重建步伐的建议，但亦指出了一些需要注意的地方。公众同时希望市区更新能改善生活环境及带动发展，因此支持市区更新计划内强化通往启德发展区的门户功能的建议，并建议新增社区及康乐设施满足地区需要。

3.1.3 衙前围道一带 — 小街饮食文化区

A. 市区更新一般意见

虽然有部分意见不满小区被划为复修及活化优先范围，认为区内楼宇破旧失修，业主难以负担维修费用，希望将区内旧楼宇划为重建优先范围；但区内居民同时非常珍惜区内街铺林立的街道氛围。有意见支持设立小街饮食文化区的建议，认为可吸引游客，让小商贩有生存空间，但有意见认为区内的小型商店因租金低廉才得以生存，担心市区更新会令小区「士绅化」，故此只需要改善交通及道路等问题。

B. 保留街铺林立的街道氛围

区内居民非常珍惜区内街铺林立的街道氛围，亦认同小型楼宇兴建停车场的效益有限，因此普遍赞成在重建发展时因应地盘大小豁免泊车位的的要求，以便设置临街商铺。而重建项目应避免设立大型商场，保持地区特色，有意见则认为在豁免泊车位要求之同时，须在街道预留足够位置供上落客货；亦有建议当局考虑豁免港铁站 400 米范围内的重建物业的泊车位要求。另一方面，亦有些意见担心豁免泊车位要求或会导致区内泊车位不足，而商店增加亦会引致交通挤塞；另有意见指出需保留楼宇低层甚至地库作停车场之用，避免车辆经常停泊在街道上阻塞交通。

C. 改善行人环境及设立部分时间行人专用区

收到的意见大部分均赞成在人流较多或特色街道设立行人专用区的建议，认为设于港铁站附近有助疏导人流；有人则建议同时将南角道、侯王道、衙前塍道、狮子石道、福佬村道划为部分时间行人专用区；有意见则指在城南道及启德道设立行人专用区可配合建议的综合发展及连接九龙寨城公园。此外，部分人士认为行人专用区须配合适当活动，例如露天食肆、特色墟市、街头表演及售卖特色货品；亦建议添置灯饰，增加绿化，增加吸引力；当中更有意见表示提供公共空间作街头表演比扩阔行人路更能为小区带来活力。

与此同时，有部分意见不赞成设立行人专用区。其中有意见指出设立全时间或部分时间行人专用区可能会导致邻近街道交通挤塞，影响居民的日常生活及造成管理混乱。

关于改善行人环境方面，除了市区更新计划内美化区内部分街道的建议外，公众亦提出了其他改善建议，加设自动行人运输带连接港铁站出口及土瓜湾站；在亚皆老街增设过路设施；清拆乐善堂附近的花

圃，减少垃圾堆积；在街道增设座椅；在贾炳达道一带种植树木及进行绿化，于行人路栏杆加设花圃，改善空气质素；以及利用红砖重铺现时的水泥石屎路，营造「复古」气氛。另外有意见则指在进行有关改善工程前须咨询居民。

D. 加强与启德发展区的联系

大部分收到的意见均支持将启德道以东地段作综合的住宅及商业发展，并连接启德发展区地下街的建议。有意见认为该处位置适合作大型重建，促进新旧融合，并可提供社区设施及泊车位；另有意见指出需要注意住宅和商业用地的比例，低层单位应作发展商场或其他商业用途，而高层则建住宅；亦有建议在该地段发展公共房屋。不过，有意见担心地下街光线不足，出现空气流通及露宿者聚集等问题，亦有建议应同时兴建天桥与启德发展区连接。

E. 善用区内政府设施用地增设社区设施

公众普遍同意市区更新计划内提出在物色到适合临时重置的地点后，重建九龙城市政大厦及毗邻用地的建议。有建议将李基纪念医局重建为附设社区设施的多层式政府大楼；有意见指出随着人口老化，区内对安老院舍及长者社区照顾服务需求甚为殷切，需要提供有关设施惠及长者。除了长者设施外，亦有建议如重建市政大厦，将来建筑物的高度需要配合整体设计，并保留图书馆和街市，增设自修室、社区会堂、文娱中心、会议室及供青少年使用的设施；亦有建议在上盖兴建公屋或居屋，及考虑于面向衙前围道方向设广场。不过，亦有个别意见希望保留九龙城市政大厦，认为大厦富建筑特色，另有意见表示李基纪念医局历史悠久，不赞成重建。

就重建期间重置现有设施方面，公众普遍同意临时重置现有设施，并理解暂时关闭或暂停部分设施难以避免。其中有意见指区内居民大多使用新蒲岗或黄大仙的街市，重建对区内居民的影响不大。至于重建是否分阶段进行，有意见赞成分阶段进行，但亦有公众认为进行整体重建则较理想，因可省时及减少重建成本。就重置地点方面，有建议征用亚皆老街球场或石鼓垄道游乐场的休憩用地短暂重置现有设施和商贩。

F. 公众停车场选址

公众普遍表示希望增设公众停车场，解决车位不足并改善区内交通问题。就市区更新计划内建议的两个选址(九龙城市政大厦及毗邻用地，以及贾炳达道公园地底)，公众大致表示赞成，并强调工程必须尽快进

行和完成。部分人士倾向于贾炳达道公园设置地下停车场，并建议设立地下行人通道及多个停车场出入口，分隔车流及人流，确保道路畅通。不过，亦有意见指设地下停车场的建议需要考虑贾炳达道的交通流量，避免导致主要干道挤塞。至于倾向于九龙城市政大厦及毗邻设施增设停车场的意见认为可吸引更多人驾车前往该区，促进经济活动。但亦有意见指出该处道路狭窄，增设停车场会引致人车争路的问题，认为可以作步行街等用途，所以不应在该处增设停车场。

此外，有公众建议将新建的停车场设于石鼓垄道游乐场或启德发展区内；亦有其他意见认为问题的根源并非车位足够与否，而是区内非法泊车和双线泊车情况严重，建议当局加强检控。公众亦建议了其他改善交通措施，包括考虑增加假日泊车位、缩短收费咪表的泊车时限为每节一小时、将贾炳达道和衙前围道改为单向行车等。

G. 回应

小区为复修及活化优先范围，建议可透过现行的楼宇复修支援计划鼓励业主为小区旧楼进行复修，并透过不同的活化方案为小区进行更新，旨在于更新时同时保留街铺林立的气氛及特色，提升小区居民的生活环境，让他们共享市区更新的成果，但有关建议并不排除范围内个别旧楼进行重建。

关于豁免泊车位的要求，规划顾问在深化有关建议时会继续与当局商讨，并会注意建议对小区泊车和上落客货位供应及行车交通的影响，在保留蓬勃街道氛围及满足泊车需要之间取得平衡。配合小区设置公共停车场的建议，预计可提供足够泊车位以满足需要。

就改善行人环境的建议，公众提出不少意见，而对设立部分时间行人专用区的意见不一，建议相关部门因应沙中线通车后的交通情况探讨改善行人环境的建议。此外，按照启德发展区计划，将会改善或兴建行人隧道连接衙前围道一带。

将启德道以东地段改为综合发展区的建议旨在透过综合发展，为小区提供适切的用途及设施，并促进与启德发展区的连接，有关建议的发展参数可由有关当局经进一步考虑后制订。

关于善用区内政府设施用地增设社区设施的意见，市区更新计划建议利用侯王道「政府、机构或社区设施」用地，透过重建增设社区设施及公众停车场等公共设施。对于保留李基纪念医局的意见，由于现时

该处的发展密度相对邻近用地较低，故建议藉重建以增加小区公共设施及服务。此外，顾问会继续深化方案，包括分析不同的重建模式(一次性及分阶段重建)的利弊及现有设施暂时重置安排。

关于公众停车场选址的建议，规划顾问会经进一步探讨后建议较适合的选址；有关当局在考虑落实方案时需因应小区对泊车位的需求决定停车场的规模，并进行相关交通影响评估，以了解对附近交通的影响。

H. 小结

公众大多希望保留区内街铺林立的街道氛围，同时改善交通问题及增设社区设施，因此大致上支持初稿的建议。然而，公众亦指出在执行有关建议时需要注意的事项，包括豁免泊车位的要求时须在街道预留足够位置供上落客货；设立部分时间行人专用区的位置及注意对居民的负面影响；重建九龙城市政大厦的模式及重置现有设施安排；以及不同公众停车场选址的利弊等，亦有意见表示区内旧楼需要进行重建。

3.1.4 土瓜湾中部 — 多元用途的地区中心

A. 市区更新一般意见

公众大致上希望区内尽快进行重建，有不少意见指出启明街、春田街双数门牌楼宇、马头围道 111 号、环字八街、九龙城道及土瓜湾道一带楼宇破旧，业主多为长者，无法为楼宇进行维修，要求尽快进行重建及公布重建时间表。另外，部分意见指出马头围道以西、盛德街、靠背垄道及美善同道一带大厦楼龄高，且受中九龙干线工程影响，担心钻爆工程破坏大厦结构，建议纳入重建范围；而中九龙干线沿线的旧楼，包括永耀街及鸿光街一带亦需要进行重建。另有意见指圣母院书院校舍可通过换地方式进行重建，亦有意见指区内私人重建活动不多，建议研究有关原因，并提供更多诱因，例如容许零碎重建发展及放宽地积比率，鼓励私人发展商进行重建。此外，有意见指环字八街、崇洁街及崇志街环境及卫生情况恶劣，要求当局收回业权分散的私家街道，改善街道管理。

有公众则关注区内规划，指出现时欠缺统一规划，衍生「牙签楼」（单幢式楼宇）和屏风楼等问题，希望当局作整体规划，提高市民生活质素；另有意见希望土瓜湾区可作整体发展，进行绿化，提供社区中心、单车径等设施，以及发展商业楼宇及提供大型停车场，为居民提供就业机会。此外，亦有部分意见指出九龙城道一带的街市及店铺富有特色，应作保留。

B. 改善东九龙走廊天桥桥底环境

虽然有个别意见指东九龙走廊天桥桥底空气污染严重，不宜作休憩用途，但不少公众意见均赞成优化桥底环境，包括改善照明、绿化及增加休憩设施，以及连系牛棚的建议，另有部分意见指桥底可作商店、街市、假日特色市集、展览场、社区中心、非政府机构用地、艺术活动场地、停车场或小巴士站等用途，并提供指示牌、微型艺术摆设、飞机模型装饰、饮水机、避雨亭、宣传牛棚或区内康乐文娱活动的告示板等设施，亦有建议设立行人专用区，并在桥底安装镜子反射阳光改善照明不足的问题。与此同时，不少意见指出在进行改善工程外，当局需要加强管理改善卫生环境。

C. 纾缓东九龙走廊引致的环境问题

大部分意见赞成更改东九龙走廊两旁土地用途为「混合用途」的建议，认为有助吸引更多商户进驻，连同未来铁路发展，有助发展小区为商业区，提供创业和就业机会；有建议加入公共屋村及社区设施，

建议兴建地下商场或行人天桥连接东九龙走廊两旁大厦，并于重建项目内增加公众泊车位，解决区内泊车位不足的问题。另有建议指可同时放宽区内的地积比率，鼓励私人发展商参与重建。此外，有意见认为因东九龙走廊两旁土地噪音污染严重，只适合作非住宅用途；但亦有意见担心土地重建作非住宅用途，将减少区内房屋供应。与此同时，有部分意见则指纯住宅或商业楼宇会较「混合用途」楼宇容易管理。

值得注意的是，公众赞成更改土地用途建议外，亦指出需要进一步考虑纾缓东九龙走廊引致的环境问题。有意见认为需要拟定综合重建计划，以解决环境问题及改善居住环境；另有建议走廊两旁的楼宇在重建时应后退，或在东九龙走廊加装隔音屏障，改善空气质素及噪音问题。此外，有不少意见促请当局长远检讨是否需要清拆东九龙走廊，以根治有关问题。

D. 交通方面

有意见指区内缺乏旅游车泊位，亦有意见要求考虑打通鹤园街与崇安街的一段私家街，全面解决区内交通挤塞的问题。

E. 回应

不少意见希望将马头围道以西地区列为重建优先范围，但由于有关位置未能符合重建优先范围有关楼龄及楼宇状况的准则，故并没有包括在有关范围内。至于有关中九龙干线工程影响楼宇结构安全的意见，路政署表示已为中九龙干线的隧道制定妥善的设计及施工方案，以确保工程安全，特别是中九龙干线的建造及其后的营运均不会影响沿线楼宇的结构安全。

就区内长者业主无法为楼宇进行维修的意见，现行的楼宇复修支援计划可为业主提供财政及技术等支援，以协助他们进行复修，当中亦有部分计划是专为长者而设。

有关应否放宽小区的地积比率，鼓励私人发展商进行重建的意见，有见小区内的现有住宅用地大多在法定图则上划为「住宅(甲类)」地带，地带限制发展地积比率及建筑物高度。在制订现行地积比率限制时已详细考虑未来发展对周遭环境的影响，并平衡地区对住宅的需求，进一步放宽发展地积比率或会对小区造成不良的视觉、通风及交通等影响。

有意见担心区内欠缺统一规划，将衍生「牙签楼」和屏风楼等问题，但现时小区的发展用地在法定图则内已设有建筑物高度及地积比率等限制，藉以确保区内不同发展项目的发展尺度能相互配合。

另外，顾问会参考公众就改善东九龙走廊天桥桥底环境的意见，深化初稿内的建议。关于改划东九龙走廊两旁土地用途的建议，方案旨在容许较灵活的用途发展以减低东九龙走廊对邻近住宅用途的影响。另一方面，透过更灵活的发展用途，加快该处的重建发展，藉此促进小区转变为多元用途的地区中心。为免对城市环境造成不良影响，建议保持现时整体准许发展地积比率，让用地能保持其发展潜力，但当中非住宅用途的比例可较高。由于区内以至全港对房屋需求殷切，小区亦属于以住宅为主的社区，故有关用地仍有需要用作住宅用途，故不建议「一刀切」限制用地作非住宅用途。至于长远清拆东九龙走廊的建议，由于东九龙走廊与中九龙干线和沙中线的服务范围不同，清拆东九龙走廊会引致交通流量急剧增加，因此没有提出有关建议，而根据当局在九龙城区议会作出的回应，指出在走廊加设隔音屏障的建议受到原有的天桥设计及附近的空间所限，并同时需要考虑消防救援方面的问题，所以有关方案并不可行。

回应区内旅游巴泊车位不足的问题，可考虑在九龙城渡轮码头公共运输交汇处考虑设置地下停车场，以提供汽车及旅游巴泊车位满足地区需要。针对区内因违例泊车所引致的交通挤塞情况，有关当局需加强对违例泊车的执法，改善有关路段的交通情况。而长远亦可因应地区交通情况，考虑作出优化交通的安排，改善地区的交通畅达性。

F. 小结

公众希望尽快重建区内破旧或受中九龙干线工程影响的楼宇。就改善东九龙走廊天桥桥底环境的建议，公众亦普遍赞同，同时建议了其他用途，善用桥底空间。

此外，不少意见赞成把东九龙走廊两旁土地用途更改为「混合用途」地带，以纾缓东九龙走廊对两旁民居造成的影响，但亦有公众建议考虑其他可行纾缓措施，改善有关问题。

3.1.5 红磡芜湖街/温思劳街/机利士南路一带

A. 市区更新一般意见

有街坊不满初稿并无有关重建红磡区的具体建议。部分意见表示希望把宝其利街一带纳入「重建优先范围」；亦有意见指芜湖街一带的楼宇日久失修，要求进行重建。此外，亦有意见表示小区部分楼宇并无成立业主立案法团，难以集合业主进行维修。

B. 改善小区环境及提升形象

收到的意见普遍同意优化休憩处、进行绿化、更换座椅及地砖等环境改善措施及提升形象的短期建议，亦有街坊要求增加休憩及康乐设施。值得注意的是，不少意见指出在进行改善工程外，当局必须加强执法及管理，禁止殡仪相关行业占用公共空间和行人路，保持街道卫生，亦有不少意见表示有关措施无助纾缓殡仪及相关行业为小区带来的问题，建议把有关改善措施的资金用作重建用途，加快重建步伐。

此外，亦有街坊提出其他改善小区环境建议，包括改善漆咸道北与芜湖街一带的交通噪音问题、宝其利街食肆造成的异味及嘈音问题，以及建议在红磡港车站至红磡区之间的畅运道加建行人路上盖。

C. 纾缓殡仪及相关行业造成的影响

虽然有个别意见指可协助殡仪及相关行业建立正面形象，包装或美化作本土特色，但大部分意见均指有关行业的营运造成空气污染及嘈音，严重滋扰区内居民，影响居民健康及精神状态，要求将殡仪馆及相关行业搬迁至离岛、沙岭，或发展岩洞安置有关行业。另一方面，亦有意见指业界的运作应集中在特定建筑物内或同一条街道上，例如利用九龙公众殓房及安静道用地兴建大厦或将中旅协记货仓改建为综合大楼，集中管理相关店铺及提供灵车泊车位，亦有个别人士指出当局若容许殡仪业继续在红磡区经营，须协助居民搬迁，并将整个红磡规划为殡仪业专区。此外，有殡仪业界人士指业界经常与区内居民沟通，希望能寻求共识，求同存异，有关部门如有搬迁殡仪业的计划，必须作出妥善安排。

部分居民对相关店铺在小区内行人路摆放花牌、纸扎及祭品，以及在街上化宝的行为表示反感，更担心会引起火灾，亦有意见指一些住宅内有无牌骨灰龕经营，他们要求食环署加强执法及检控。此外，有意见要求当局将持牌殓葬商分类为殡仪服务中心，不可在住宅地带内经营及对殓葬商加强规管，包括统一规定所有殓葬商不可于店铺内摆放

棺木、祭品及展示殡仪业有关的照片和名字、遮盖店内物品、集中新殮葬商在九龙公众殮房营运，以及停止向殡仪业营运商发放殮葬商牌照。再者，亦有意见建议食环署定期向区议会汇报有关殮葬商投诉个案，并对未作出改善的营运商作出罚款及停牌等处分；同时亦建议公众主动举报违例的殡仪业经营者。

部分公众认同当局应与福泽殡仪馆商讨，延长开放馆内化宝炉予公众人士使用，有建议每天均设特定时间供公众使用，禁止在街上化宝，改善环境，而所有化宝炉设施必须远离民居；亦有意见表示殡仪业界人士曾建议有关部门提供公众环保化宝炉，以纾缓对当区造成的空气污染，但当局并无积极跟进。然而，有意见指延长开放化宝炉反而会造成更多污染，因此反对有关建议；亦有意见质疑福泽殡仪馆是否容许公众使用馆内化宝炉，更有指当局应加强教育，鼓励以鲜花代替化宝和转用较环保的化宝设备。

关于灵车泊位的问题，有意见认为自从佛光街的临时停车场被收回作沙中线工地后，区内灵车泊位严重不足，认同增加灵车泊位的建议，包括建议当局与港铁商讨，让灵车停泊在红磡站停车场；亦有建议利用殡仪馆后方空地、或在沙中线工程后，改建佛光街游乐场工地的地下空间为停车场。至于利用九龙公众殮房西北面的沙中线工地设置可供灵车停泊的泊车位的建议，除了有赞成的意见外，亦有意见认为该处毗邻爱晨径公园，建议在沙中线工程完成后扩建为公园，不应作停车场用途。

至于是否在区内的公众停车场停泊灵车，则意见纷纭。虽然有意见表示不少灵车现已停泊在公众停车场内，区内人士早已习惯，但有人士则指业界应自行想办法解决，例如租用私家停车场的泊车位，亦有部分意见指灵车停泊在公众停车场仍会对附近居民造成滋扰，认为灵车泊位须远离民居。此外，亦有意见指每天出殡时段温思劳街一带道路均严重挤塞，希望当局采取相应的措施改善。

D. 回应

有意见希望小区可以列为「重建优先范围」，由于小区内夹杂有需要重建及较新建的楼宇，形成楼宇新旧交错的情况，因此纳入为重建及复修混合范围，建议透过重建或复修为该处进行市区更新。就楼宇难以集合业主进行维修的意见，有关楼宇可透过现行的楼宇复修支援计划取得协助，筹组业主立案法团进行复修工作。

关于对改善小区环境的意见，市区更新计划建议优化老龙坑街及获嘉道的休憩处，透过环境设计清晰划出休憩处及行人通道的范围，让公众可更有效地使用休憩处；亦建议当局加强执法，检控占用公共空间和行人路的店铺，以保持街道卫生。至于其他改善环境建议，涉及区内交通及食肆管理等事宜，咨询平台会将意见转交有关部门考虑。

不少意见要求将殡仪馆及相关行业搬离小区。红磡区内的殡仪馆存在已久，除了经政府招标而设立的福泽殡仪馆外，其余两间均属在私人土地上的私营殡仪馆。如搬迁区内的殡仪馆，需要寻找交通便捷的地区及一般市民普遍接受的地点。此外，由于两间私营殡仪馆的地段为私人拥有，即使找到合适的地点亦难以确保有关殡仪馆会搬离私人土地。因此，搬迁殡仪馆是复杂且不容易解决的问题。长远而言，当局可因应新铁路所带来的转变，检视小区现时的土地用途，探讨解决现有土地用途不协调的可行方法。短中期方面，顾问会继续探讨可行的纾缓措施，以减少殡仪馆及相关殡仪行业对居民造成的滋扰，有关建议包括优化公众化宝服务、增加泊车位供灵车停泊以及因应政府部门的意见停止发出殮葬商牌照。另一方面亦会建议有关当局加强对殡仪及相关行业的规管及执法，以纾缓行业营运对居民的滋扰。另外，有意见指殡仪业界的运作应集中在特定建筑物内或同一条街道上。从社会影响评估顾问与殡仪业界进行的聚焦小组讨论得知，由于区内的殡仪业营运者大多是业主，搬迁至其他位置集中经营的诱因不大，故有关建议的可行性较低。

E. 小结

对于市区更新计划提出改善小区环境及提升形象的方案，大部分人士表示欢迎，但指出当局加强执法及管理更为重要，以确保区内环境得以改善。就纾缓殡仪及相关行业造成的影响，虽然部分意见赞成延长公众化宝炉开放时间，但更多意见指出须同时加强执法及检控，并且透过规管殮葬商，或将殡仪及相关店铺集中经营纾缓有关问题。长远而言，殡仪馆及相关行业需要考虑搬迁，或重建区内楼宇以解决土地用途不协调的情况。此外，公众虽然大致上支持增加灵车泊位的建议，但同时表示灵车停泊在公众停车场会对居民造成滋扰，灵车泊位须远离民居。

3.1.6 活化文物及设立主题步行径

A. 活化牛棚 – 未来用途

收到不少赞成活化牛棚的意见，其中有人同意改划牛棚在法定图则的用途地带，以提高该区的文化气息，亦有建议将牛棚的楼宇及土地订为保育区，有城市规划委员会(城规会)委员则认为需要清楚说明拟议「其他指定用途」地带的规划意向，以及公众对该用地日后规划的期望。公众同时提出了不少具体活化方案，例如加入粤剧元素及进行展览，开设商店、咖啡店、美食专区、旧式食肆，并进行绿化及利用场地举办社区艺术活动，加强与居民互动及与社区连系，但亦有意见指现时未有具体及详细的活化计划，难以确定对居民的吸引力和好处。

有部分意见认为政府资源应用于改善民生，发展文化艺术相对次要，而牛棚的艺术文化设施未能吸引市民前往，建议设立公众座椅、阅览室及活动室等社区设施，同时配合九龙城区议会的活化牛棚后方的计划，开拓公共空间予区内居民使用，甚至将牛棚搬迁至海心公园，将土地改建为公园，与土瓜湾体育馆连接，亦有意见指牛棚后方土地可建小型单位，安置区内受重建影响的长者或作老人院用途；另有意见指任何有关牛棚的计划，必须事先与村内的艺术团体共同商议，而不是决定后才知会。

B. 活化牛棚 – 加强与区内连接

公众亦认同增加牛棚出入口，让区内居民享用该处空间，有建议于牛棚设立港铁出入口，并兴建架空天桥连接区内住宅，以加强区内连接。另外有意见指应加强宣传，吸引公众前往牛棚。

此外，有公众意见赞成打造「艺术市场」走廊，连接牛棚及未来马头围铁路站的建议，指「艺术市场」可成为特色景点，带动区内旅游业发展，但亦有意见指区内有不少人口为长者，艺术发展在区内价值成疑。

C. 主题步行径

大部分收到的意见均赞成设立主题步行径，认为可介绍区内历史文物，推动经济。不少人士提出加入不同的历史建筑及地标，包括李小龙故居、差馆里观音庙、下乡道天后庙、北拱街北帝庙、侯王庙，以及圣母院书院内的圣髑，并在启德发展区设立博物馆介绍区内历史文化，将步行径连接至启德发展区。此外，有意见指步行径太短、走线

不清晰，需赋予鲜明主题反映九龙城的历史及特色，亦有意见认为主题步行径的走线设计可更具弹性。

部分意见指出现时主题步行径的行人环境欠佳，且途经多条马路，建议扩阔行人路，或将部分途经路段划为行人专用区，避免出现人车争路的情况。此外，亦有建议沿线需要进行绿化及美化，除了在当眼处设立指示牌外，亦需设避雨亭、饮水机、无障碍通道等设施，并以机场为主题优化世运花园行人隧道。

公众亦指主题步行径景点需进行不同活动，增加吸引力，例如于牛棚增设与艺术相关的跳蚤市场，并在附近加入艺术元素，鼓励社区参与艺术；在十三街组织由当区居民讲解的导赏团；于寨城公园设立以体验馆及主题机动游戏城；在宋王台公园设置露天茶座，以及以「清明上河图」中虹桥及「宋城」作为龙津桥的主题，配合地下购物街的发展。

有意见则着重保留区内特色及氛围，认为主题步行径的附近已被牙签楼包围，要求改善文物保育政策，并保留「骑楼式」设计建筑物，亦有意见认为主题步行径的邻近土地应避免沦为私人发展商的地产项目。

D. 回应

改划牛棚在法定图则的用途地带的建议旨在清楚表明活化牛棚的规划意向，但据悉当局正检视牛棚的未来用途，在现时改划土地用途似乎不是适当的时间。建议因应发展局的活化建议的最新情况，以及九龙城区议会的社区重点项目计划，在订定牛棚未来用途时考虑有关公众意见，包括进一步活化及开放作艺术及社区有关等用途，提供公众休憩用地及改善与周边的连系。

关于设立主题步行径的走线、距离及配套设施的意见，规划顾问会深化。现时建议的主题步行径横跨土瓜湾及龙塘分区内主要具特色的景点，并分为四个路段，以更清晰及有系统地呈现地区文化和历史特色。关于对步行径增加不同景点的意见，建议可配合区内未来的发展，持续调整主题步行径的走线及增加景点内容，以改善步行经验及丰富步行径的内容。

E. 小结

区内人士及市民大致赞成活化牛棚，并加强与社区及邻近地区的连系。就牛棚的未来用途，除了建议的艺术有关用途外，亦有不少意见要求作休憩用地及社区设施。

对于主题步行径的建议，街坊和市民就走线、内容、行人安全、沿途的设施及活动提供了很多具建设性的意见。

3.1.7 优化海滨及地区连系

A. 改划青洲英泥码头作「综合发展区」地带

大部分收到的意见均赞成改变青洲英泥码头的用途并改划作「综合发展区」，藉此提供诱因予业主开放海滨段落，并加入商业元素，发展旅游业。有同意者表示可将青洲英泥码头用作公众码头，令市民多一个选择。有意见指如能解决青洲英泥码头的业权问题，改划土地用途是好事。

有意见提醒当局要留意有关工程展开时所产生的噪音及空气污染，以至海滨长廊开通后对居民所带来的影响，例如当中涉及的人流管制及附近的交通配套等，以达致提升当区环境之余，又不会为居民带来滋扰。

此外，城规会委员表示现时为青洲英泥码头及维港中心第二座所订定的建筑物高度限制分别为一层及主水平基准以上 100 米。就咨询平台建议把有关用地改划为「综合发展区」地带的问题，他们关注现有的限制会否得以维持，以及改划建议有否考虑到该两幅用地的拥有权。

B. 扩阔景云街旁现有的海滨长廊

部分人士认同扩阔景云街旁现有的海滨长廊的建议，并连接景云街游乐场和海心公园。亦有意见指扩阔景云街现有的海滨长廊之工程不应影响居民生活。

C. 活化九龙城渡轮码头

不少意见均赞成活化九龙城渡轮码头，认为可加入商业元素吸引游客和市民到访，包括观景台、咖啡茶座、海鲜市场、海鲜酒家、低消费零售店(如小食店、售卖纪念品的商店及特色小店等)，并提供餐饮服务。另外，有指应发展九龙城渡轮码头为文化广场，并给维港观光船使用，减轻现时红磡和尖沙咀码头的压力。有人建议活化项目应加入环保概念。

渡轮服务方面，有建议增加来往中环的航线，亦有建议保留往来九龙城渡轮码头的航班，甚至建议加设接驳铁路站至九龙城码头的交通服务。另一方面，有意见认为随着其他公共交通网络的发展，往来九龙城的渡轮服务需求会逐渐被取代，建议当局考虑是否有必要保留码头。若最终决定予以保留，应进行美化工程以配合海滨长廊的发展。

此外，有人建议活化九龙城汽车渡轮码头作展览用途，介绍汽车渡轮服务的历史。

D. 综合发展九龙城渡轮码头公共运输交汇处及毗邻工厦

大部分收集到的意见大致赞成九龙城渡轮码头公共运输交汇处及毗邻工厦作整体发展和规划，更有意见指需与九龙城渡轮码头作整体发展。不少意见同意增设地下停车场及公共运输交汇处，而地面及上盖则可作休憩空间，政府、机构或社区设施，甚至商业及住宅用途，或兴建公共房屋，重置区内受重建影响的居民。有人特别提出要注意楼宇的空气流通及高度。此外，有人认于公共运输交汇处上盖兴建大型园景平台并不美观。就毗邻工业大厦的用途，有不少意见认为需要转型，例如活化特色工厦吸引人流，或作商贸、酒店或住宅等用途。

此外，部分意见指现时九龙城渡轮码头范围有大量旅客聚集，影响居民享用公共及休憩空间，亦有指需在区内设置旅游巴士停泊处，以减少空气污染。

E. 其他优化海滨的建议 - 贯通海滨长廊

公众大致赞成贯通海滨长廊的建议，希望由尖沙咀贯通至启德发展区甚至观塘码头，更有意见指现时贯通海滨的工作进展缓慢，建议制定具体的行动计划，落实并推行有关方案。

就如何贯通海滨方面，有建议与青洲英泥厂商议及考虑兴建高架桥或浮桥连接海滨，搬迁现时位于海滨地带的私人物业，甚至透过进行适度填海以达致上述目标。亦有意见指部分设施如土瓜湾污水处理厂虽然未能短期内搬迁，但应研究可否在部分时段开放予公众使用。

F. 其他优化海滨的建议 - 优化海滨的环境与设施

就如何优化海滨的环境，不少人士同意引入不同设施及用途，例如设立食肆、鱼市场、农墟、避雨亭、缓跑径、钓鱼区及长者健身设施等，并进行绿化。另有部分建议在海滨设立单车径，并提供单车出租服务。此外，亦有意见指海滨长廊的设计应有特色，毋须抄袭外国经验。

有部分意见指海滨长廊需要规划足够空间吸引附近居民使用，除了扩阔景云街现有海滨长廊的建议外，有建议搬迁土瓜湾验车中心，以及利用海心公园附近现时用作停车场用途的土地作休憩用途。

此外，部分市民及街坊表示关注海滨的水质及固体垃圾积聚的问题，促请当局尽快解决，有意见则指避风塘内停泊的趸船阻碍海滨景观。此外，亦另有建议保留中九龙干线第二阶段工程的临时填海作休憩用途，并进行绿化，减少气味滋扰，以及建议当局将中九龙干线工程期间搬迁的马头角公众码头的临时位置保留为永久码头，避免在中九龙干线完工后搬迁回原址。

G. 优化地区连系

不少公众意见同意优化地区连系的建议，建议设立综合行人网络，接驳沙中线马头围站与区内的枢纽地点及海滨地带，并辟设休憩用地和广场，作为行人网络的一部分，亦有提议利用地下空间，把启德发展区的拟议地下购物街伸延至九龙城码头公共运输交汇处；或从九龙城码头连接十三街及牛棚，加强该区的行人道路网络的连系。然而，亦有意见倾向兴建天桥加强连接。

部分意见指区内缺乏绿化，应在主要及通往海滨的道路广植树木改善环境，更可考虑设立社区农圃或推广天台种植。此外，亦有意见支持设立指示牌引导公众人士从港铁站前往海滨长廊，以及要求改善区内照明等优化建议。

H. 回应

改划青洲英泥码头的建议旨在引导用地透过重建发展作与海滨有关的用途，如商店及服务行业以及食肆等，并提供公众海滨长廊，与红磡现有的海滨长廊连接；同时在码头位置订立适当的高度限制，保障海滨地带整体建筑物轮廓，减低景观影响。青洲英泥码头及维港中心第二期用地虽有多个业权，但由于当初发展者在低层持有一定份数的业权，预料用地仍有可能透过统一业权或协商进行重建或改建。

市区更新计划会参考公众对市区更新计划内有关扩阔景云街旁海滨长廊及活化九龙城码头的建议，为居民提供更多活动空间及设施，并建议优化区内东西向的街道，藉以加强未来铁路站与九龙城码头以至海滨的行人连接。

就综合发展九龙城渡轮码头公共运输交汇处及毗邻工厦的意见，建议有关当局需配合海滨地带及地区发展的长远规划考虑用地未来的用途，并为其制订合适的发展参数限制，如楼面面积、建筑物覆盖率和建筑物高度限制等，藉以控制发展规模，平衡发展及对周遭环境的影响，如交通、城市景观、通风环境的影响等。

在海滨规划方面，市区更新计划的长远目标为尽量贯通现时被阻隔的临海位置，建设一条可连接其他区域的海滨长廊。在制订更新计划的过程中，规划顾问已对贯通区内现有阻隔临海地带用途的可行性进行探讨，并因应个别位置的情况制订相应的优化海滨建议。对于短期内未能贯通的位置，更新计划则建议其他替代路线以连接有关位置。

关于优化海滨的环境与设施的意见，建议设置不同的海滨活动点，以供居民及访客进行各种活动，但由于土瓜湾及红磡临海地带空间有限，故未能增设单车径设施，而启德发展区内则已规划单车径予公众使用。有关对海滨水质及景观问题的建议，咨询平台会将有关意见提交当局参考。至于保留中九龙干线临时填海土地并进行绿化的建议，有关建议未能符合《保护海港条例》，故其可行性不大，而其他有关中九龙干线的建议，咨询平台会向相关部门反映意见。

关于优化地区连系的建议，市区更新计划会深化有关建议，以构建清晰的行人路网络连系区内各个活动点。

I. 小结

公众赞成优化海滨及地区连系的建议方向，同时希望当局能采取进一步的措施，尽快满足地区需求。至于个别议题，如贯通海滨长廊的方法、九龙城渡轮码头及海滨长廊增设的设施，以及九龙城渡轮码头公共运输交汇处及毗邻工厦的未来发展方向，公众则提供了不同的具体建议。

3.1.8 善用土地资源

A. 楼换楼安排

公众大致认同市区更新计划内建议市建局继续「楼换楼」安排，为受重建影响居民提供更多原区重置机会。当中有部分意见表示希望市建局预留部分区内重建项目的单位，或利用现有政府土地兴建楼宇，并以「楼换楼」方式原区安置受重建影响的居民，另有建议出租单位及非自住单位业主均可选择以「楼换楼」方式接受赔偿，提供较大的房屋作诱因，并提供现金津贴予受影响居民或商户，以吸引业主选择「楼换楼」方案；并让居民选择区外房屋安置，减低原区房屋供应压力。此外，有意见担心不能提供足够单位以作楼换楼之用，指出必须待有关楼宇落成，居民才安心选择「楼换楼」方案；亦有意见关注到「楼换楼」项目落成前，选择参与「楼换楼」安排的合资格业主需缴付租金以暂时租住单位。

除了市建局推行的「楼换楼」安排外，有意见建议发展商参考大坑上林(前「丽星楼」)的「楼换楼」计划，于重建时向业主发放搬迁费，让他们可在其他地方租楼暂住，重建完成后亦可迁回有关楼宇。

B. 重建区内老化及密度较低公共房屋

不少意见认同藉重建现时区内老化及密度较低的公共房屋，善用土地资源，有建议当局与房协及香港房屋委员会(房委会)商讨重建马头围村、真善美村等较低密度的旧式公共屋村，而有关屋村的重建进度需配合市区重建项目的需要，原区安置受重建影响的居民，并维持社区网络及邻里关系，照顾长者；亦有建议在重建公共屋村时应作混合发展，加入不同的住宅和商业用途。

C. 其他善用土地资源建议

除了市区更新计划的建议外，公众亦提出了其他善用土地资源的建议。部分意见建议搬迁马头角煤气厂，认为煤气厂的运作骚扰居民，土地可与牛棚合并作休憩用途，或制订规划大网，促进与周边的连系；另有建议搬迁机电工程署九龙厂，让公众享用这些宝贵地段，或利用有关土地兴建公屋。此外，亦有建议进一步放宽启德发展区的地积比率，及将区内旧楼重建为高密度住宅，善用土地资源，并清拆旧楼重建为公屋。由于区内的旧楼一般都较矮，而只有十三街、庇利街和环字八街一带居民较多，故只要多建公屋便可安置受影响居民，协助他们改善生活环境。

有意见支持善用土地的概念，亦有意见则提问指出善用土地资源可增加人口的可承载力。有咨询组织的委员表示，为了优化在港铁或铁路站 400 米范围内的小型地盘的发展密度，综合的交通/土地用途模式应予以采纳，以增加港铁或铁路的乘客量、以及满足区内和全港的住屋需要。另一意见表示可将九龙城发展为综合发展区，并提供就业机会。

有意见认为可透过放宽地积比率以兴建中小型面积的单位，从而加快重建步伐。重建后的单位售价不可高昂，让低下阶层和当区居民都能分享重建的成果。部分市民指现时区内租客的生活质素差劣，居民亦未能负担搬迁和装修费用，故建议将区内空置的工厂大厦单位改装成中转屋，安置受重建影响的居民。

D. 回应

关于楼换楼安排的意见，建议市建局在区内重建项目内预留部分单位作「楼换楼」安排，并在未来提供现楼选择切合不同居民需要。随着市建局位于启德发展区的「楼换楼」项目，以及其他市建局在区内预留作「楼换楼」的单位相继落成，有望缩短落实重建至重置所需的时间，减轻居民在重置前需暂时另觅居所带来的困难。

至于重建区内老化及密度较低公共房屋的建议大致受公众欢迎，顾问会进一步深化有关建议，以增加区内公营房屋供应，增加受重建影响的人士原区安置的机会，保留社区网络。

关于搬迁煤气厂的建议，咨询平台明白居民对煤气厂的关注。有关用地现时在法定图则上已被划为「住宅(甲类)」地带，其规划意向已订明在重建时作住宅用途。由于煤气厂现时仍在运作，而搬迁涉及私人主导及区内能源供应等事宜，因此相信搬迁煤气厂是一个长远的问题。关于搬迁机电工程署九龙厂的意见，根据启德分区计划大纲图的规划，机电工程署九龙厂一带用地现被划为「政府、机构或社区设施」、「其他指定用途」注明「与海旁有关的商业、文化及休憩用途」及「休憩用地」等用途，以发展一处食肆林立的小海湾区及创造具活力的环境。就放宽启德发展区的地积比率的建议，顾问备悉社会上亦有类似建议，相信有关政府部门会跟进。至于将区内旧楼重建为高密度住宅的意见，根据现时区内规划图则的规定，区内旧楼重建时一般可达至比现时较高发展的密度。

3.1.9 其他意见

就第二阶段公众参与活动，顾问亦收到其他意见，现点列如下：

A. 对市区更新计划研究的意见

有意见指虽然市区更新计划集中回应区内居民需要，但亦应考虑如何落实可持续发展的理念，并推动本港日后发展，例如透过市区更新增加区内办公室用地供应，提升本港的竞争力，但鉴于市区更新计划的保育意向，应研究市区更新为社区带来的社会影响，在保留地区特色和维持本港整体利益之间作出适当平衡；另一方面，亦有建议市区更新计划集中处理区内有关殡仪、煤气厂及东九龙走廊的规划事宜。此外，有意见认为市区更新计划亦需顾及与附近地区(包括启德发展区、黄大仙及观塘)在功能上的融合，以及与相关地区的分区计划大纲图的现有管制及土地用途建议衔接。

另有意见表示，在落实市区更新方案及启德发展区的大型发展后，区内人口将会大增，应适当地处理人口增加对交通所造成的影响，亦需要顾及对外连系、环境质素、通风情况、就业机会、景观及人口密度等因素。

有意见认为初稿建议因循，并非「以人为本」，指出顾问应收集更多与九龙城区有关的人口统计资料，包括居民及商户的流动资料、初稿对居民生活质素的影响及区内经济活动的影响，并假设由私营机构和公营机构负责区内的市区更新项目的比例，继而推算市区更新计划对区内居民的影响。此外，有意见指初稿内应提供多个市区更新方案供公众选择，而非只就市区更新的方向和方法收集意见。

另有公众认为咨询平台在制订市区更新计划时，应针对现行政策建议政府和市建局作出改善。如相关部门或决策局反对咨询平台的建议，咨询平台应公开这些意见让公众监察。

回应

更新计划旨在引导及推动区内的市区更新工作，并在制订时着重计划对地区环境、经济及社区的贡献及影响，推动地区的可持续发展；而咨询平台亦透过进行社会影响评估，评估更新计划对地区人士的社会影响，并提出相应的纾缓措施。

市区更新计划可分为更新计划方案及社会影响评估纾缓措施两部分，而更新计划方案则包括基本框架及框架内的不同更新计划建议。基本框架就区内不同的社区清晰订出市区更新方向及范围，当中包括优先考虑以重建方式进行市区更新的重建优先范围；建议透过复修及活化计划为社区注入新动力的复修及活化优先范围；以及建议因应个别楼宇状况进行重建及/或复修工作的重建及复修混合范围，有关建议范围是因应九龙城区内的环境、实际情况及居民的意见而制订。

在制订更新计划的过程中，顾问已对地区背景及主要议题进行深入研究及分析，当中包括地区人口统计资料及市区更新对生活质素和经济活动的影响，并就相关地区议题进行研究，同时广纳民意以了解地区人士的诉求及愿景，贯彻「以人为本，地区为本，与民共议」的市区更新工作方针。而为了确保更新计划的可行性，制订更新计划时亦参考区内的土地用途及发展，并配合区内各种机遇以推动市区更新。

B. 赔偿及安置

就赔偿及安置方面，不少意见要求原区安置受重建影响的业主及居民，协助他们维持社区网络，分享重建的成果；有多位人士要求当局「先安置，后收购」，亦有意见要求当局制订原区安置的政策。此外，亦有意见认为重建后可增加大量楼面面积，发展商可预留新建楼宇的低层单位以安置受影响居民。另有意见指受重建影响的居民应优先入住公屋。而赔偿方案则可提供金钱、「楼换楼」计划及租金津贴，以照顾不同人士的需要，并酌情处理长者、天台屋住户及租户等群组。

此外，有意见认为现时法例对租客没有保障，建议当局研究于重建范围内推行租金管制及租客优先租住原址的政策，解决租户被业主迫迁的问题；亦有个别意见指当局应考虑兴建中转屋，让受重建影响居民在重建完成前暂时入住。

回应

市区更新计划建议善用区内土地资源，以增加区内房屋供应，为受重建影响的居民提供更多原区重置的机会及选择，并维系社区网络。至于赔偿及安置政策、制定租金管制措施、发放租户现金津贴及兴建中转屋等房屋及租务政策等事宜不属咨询平台的职权范围，会向当局反映有关意见。

C. 保留地区特色

有公众指出发展商进行重建只会把原有的旧楼清拆及发展成大型商场，削弱地区特色，认为在重建过程中需保留特色商户，以免被连锁商铺垄断，扼杀居民的购物选择；另有建议为区内商户提供经济援助，让他们可于同区继续经营。此外，有建议参考新加坡的经验，将少数族裔集中的地区营造成特色区域。

回应

开设店铺乃商业决定，故不建议直接干预市场运作。然而，市区更新计划会因应个别地区的情况，建议保留地区特色的不同市区更新方案，其中包括保留龙塘衙前围道一带小区街道氛围的措施，设立主题步行径及活化区内历史建筑物等。

D. 区内休憩空间、社区设施及交通

部分居民希望于区内提供更多绿化及休憩空间，认为当局可考虑使用垂直绿化。另建议当局考虑在宋王台公园或九龙城渡轮码头外设立宠物公园及重建土瓜湾体育馆；亦有建议在海心公园设立无障碍设施。此外，亦需提供更多福利设施以照顾区内长者及残疾人士的需要。

居民亦关注区内的公共交通服务，建议增设的士站、改善南马头角及翔龙湾一带的交通配套，包括增设小巴线及将启德发展区的环保连接系统伸延至土瓜湾区；亦有意见指启德邮轮码头的交通配套不便，建议增设巴士或小巴路线接载游客至九龙城旧区。此外，有意见指九龙塘窝打老道以西的住宅区建有不少学校及骨灰龕，引致区内交通挤塞。

回应

市区更新计划建议在区内不同位置进行绿化，配合现有及拟议的休憩空间，构建一个绿色公共空间网络，藉以提升居民的生活质素。关于其他新增设施及交通问题的建议，咨询平台会向相关部门反映意见。

E. 宣传及公众参与安排

有意见认为公众参与活动的宣传不足，而要求居民预先报名亦造成不便；另有意见指除了发信邀请区内法团出席公众参与活动外，亦希望加强宣传讯息的发放，例如设立街站及拟备更多图像化的资料，让更多居民了解市区更新计划的内容及表达意见；亦有意见关注收集区内居民，特别是长者、少数族裔及天台屋居民意见的途径；并建议咨询

平台弹性处理少数族裔在收集意见限期后提交的意见。此外，亦有市民要求发展局及市建局决策官员直接面对市民，听取意见。

回应

在宣传方面，咨询平台成员除了透过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(如九龙城市区更新计划的专属网页及社交网站 Facebook 专页)，扩大宣传的广度和深度。此外，咨询平台亦透过邮政通函加强市民和街坊对市区更新计划的认知及发放公众参与活动的详情，同时透过九龙城区议员、区内非政府组织及民政事务处等机构派发宣传品，以加强宣传效果。此外，公众亦可从网上平台、宣传品、巡回及流动展览，以及在公众参与活动中知悉初稿建议的内容。

至于要求居民预先报名参加的安排是为了预计活动参加人数，以作适当安排。不过，所有公众参与活动均预留部分座位供即场登记的人士参加。

为更广泛地收集意见和建议，公众可从多种渠道，包括以电邮、传真、网上及邮递方式提交意见书及意见表，亦可从公众参与活动(包括社区工作坊、专题讨论、公众论坛、巡回/流动展览)、简介会/意见交流会及民政事务局的公共事务论坛表达意见。

此外，为确保区内的少数族裔人士能掌握市区更新计划的内容，咨询平台以三种区内少数族裔语言(泰语、旁遮普语及乌都语)印制宣传单张，除了上载至市区更新计划网页外，亦透过区内非政府组织派发。另外，社会影响评估顾问亦曾举行聚焦小组收集少数族裔对九龙城市区更新计划的意见。顾问已从社会影响评估顾问、区议员及区内非政府组织了解各少数族裔持份者的意见。

有意见要求发展局及市建局决策官员直接面对市民，听取公众意见。咨询平台主席及部分委员、市建局代表及有关部门的官员曾出席公众参与活动，直接听取不同持份者的意见。顾问会整理及分析所有意见，并将有关意见提交当局考虑。

F. 市建局的工作

不少公众就市建局的工作发表意见。有意见批评市建局以盈利为先，未能肩负重建的责任；亦有意见指市建局、房协、房委职能重迭，浪费资源，建议取消市建局，由房协及房委统筹市区更新；另有意见认

为市建局项目不应兴建豪宅，征收的土地可用作兴建公屋及居屋，亦有建议市建局利用区内北帝街、木厂街、新山道和九龙城道项目的单位，原区安置受重建影响的居民。

就市建局的赔偿政策方面，有意见认为需要定期检讨赔偿政策，并指出现时赔偿政策并不公平，希望出租物业业主能获得与自住物业业主相同的赔偿；另有意见指有关赔偿政策减低业主将单位放租意欲，间接令区内租金上升，损害租客利益。

回应

成立市建局的目的是推动市区更新，以重建及复修为核心业务，并在市建局项目范围内保育历史建筑及活化地区，而房委主要负责兴建公屋，房协则只发挥辅助兴建可负担居所的角色，故没有职务重迭问题。市区更新计划建议市建局继续推行「楼换楼」安排，并于其区内的重建项目内预留部分单位供「楼换楼」安排，藉以增加区内有关单位供应。对于其他市建局工作及赔偿的意见，咨询平台会向市建局反映。

G. 市区更新模式

公众亦有建议引入其他市区更新模式，包括建议私人发展商与小业主合作，并合理地分配重建所得的利润；另有建议成立发展基金，让业权拥有者自行筹组重建计划，并在完成重建后按拥有业权比例分享收益。此外，有建议政府邀请私人发展商进行重建计划；不过亦有意见指现时《土地(为重新发展而强制售卖)条例》未能保障小业主的财产；另有建议有关部门跟进私人发展商利用秘密协议封锁收购消息的情况。

回应

私人发展商进行的项目是由买卖双方达成协议后进行，当中可包括不同的模式。此外，咨询平台会向相关部门反映有意见关注有关条例对小业主的保障。

H. 楼宇复修

有公众意见指区内部分长者无力支付维修费用，希望当局提供金钱资助，或以类似楼宇更新大行动的形式推动复修；亦有意见表示楼宇外表及内部亦需要复修及更新，才可彻底改善楼宇问题。

回应

现行的楼宇复修支援计划可为业主提供财政及技术等支援，以协助进行复修，当中亦有部分计划是为长者而设。建议当局加强宣传及发放有关支援计划的讯息。

3.1.10 社会影响评估

A. 「一站式资讯及支援中心」

除有个别意见认为「一站式资讯及支援中心」(中心)效用不大,指出如参考大角咀的「市建一站通」做法,效果会成疑外,大部分街坊赞成设立中心,协助居民面对私人发展商收购产生的问题,以及解释强制售卖的法例及程序。有意见指中心应采取外展工作模式,进行家访接触及协助受影响居民,并以简单的语言发放有关市区更新的资讯,让居民了解自己的权益,中心亦可作为居民举行会议的场地。

服务范围方面,有意见指中心可提供有关市区更新的资讯外,亦需解答查询,提供情绪支援及进行组织街坊的工作,在维修及重建的不同阶段(如酝酿、搬迁及适应)提供支援,包括协助居民找寻合适单位、协助搬迁、支援维修过程等,照顾长者、少数族裔、残疾人士及租户等弱势社群,安排有效沟通桥梁;亦应和市民个别会面了解需要。此外,中心亦可聘请或安排义务专业人士为受影响市民解答疑难。

有意见指中心可于区内不同地点设立办事处,或以临时流动中心方式尽快服务居民,另有建议指可藉红磡母婴健康院迁往庇利街政府大楼的契机,利用健康院原址设立该中心。另有建议开放时间应尽量延长至非办公时段,方便街坊使用。

此外,有意见表示现时市区更新信托基金聘任的市区重建社区服务队只为受市建局项目影响的居民服务,建议中心应同时服务受私人重建项目影响的居民;有与会者则认为市建局可成立专责部门或安排专业人士协助居民处理与重建有关的事宜,以保障居民的权益。

B. 推广现有政策及连系区内组织/机构

公众建议了不少推广现有政策及支援计划的途径,其中有建议成立求助热线,专责解答居民有关法律或搬迁等问题,亦有意见指可透过家访、摆放街站、展览、教育活动、探访学校、网页、海报,派发通告、地区报、简介会、电视节目或广告提供资讯。

就连系区内组织及机构方面,有意见指可与区内非政府机构、社工、社区中心、慈善机构及区议会连系,将有关资讯传送至其网络内的人士及服务使用者;亦有指应由政府负责跟进,多到区内接触市民,民政事务处可召集区内义工工作沟通桥梁;另有建议设立跨机构的联席会议,加强相互间协调,当居民遇到困难时,可有效转介至有关机构。

C. 其他意见

有意见指社会影响评估纾缓措施建议及方向均为正确可取，认为可以同时推行。另有意见建议咨询平台向公众推广社会影响评估的经验。

D. 回应

社会影响评估顾问提出的三大纾缓措施方向：「一站式资讯及支援中心」、「推广现有政策」及「连系区内组织及机构」受区内居民欢迎，社会影响评估顾问会因应现时区内提供与市区更新有关的资讯及支援服务深入分析，继续深化有关建议。

E. 小结

收到的意见普遍赞成设立「一站式资讯及支援中心」，提供多元化服务和相关资讯，照顾受市区更新影响的居民，同时提出了不少与推广现有政策及连系区内组织/机构的相关建议。

4. 下一步工作

是次公众参与成功收集公众就初稿所提出的意见及建议，规划研究顾问及社会影响评估顾问将予以详细考虑，结合其专业意见和分析，从而拟备「九龙城市区更新计划定稿」。在获得咨询平台通过后，有关建议会提交予当局考虑，为九龙城未来的市区更新计划与发展奠下基础。

第二阶段公众参与活动列表

| | 主题 / 对象 | 日期 | 参加人数 |
|------------------|--|----------------------------|------|
| 公众参与启动礼 | | | |
| 1. | 公众参与启动礼 | 2013年4月29日(一) | 18 |
| 社区工作坊 | | | |
| 1. | 九龙城道 / 落山道一带及环字八街 / 银汉街 / 崇安街一带 - 重建优先范围 | 2013年5月10日(五) | 205 |
| 2. | 五街 / 十三街一带 - 重建优先范围 | 2013年5月14日(二) | 271 |
| 3. | 银汉街 / 上乡道 / 贵州街 / 旭日街一带、庇利街 / 春田街 / 新围街 / 漆咸道北一带及芜湖街 / 温思劳街 / 机利士南路一带 - 重建及复修混合范围 | 2013年5月16日(四) | 74 |
| 4. | 衙前围道一带 - 复修及活化优先范围 | 2013年5月18日(六) | 37 |
| 专题讨论 | | | |
| 1. | 活化海滨及码头 / 活化文物及设立主题步行径 | 2013年5月21日(二) | 24 |
| 2. | 红磡区(芜湖街 / 温思劳街 / 机利士南路一带) | 2013年6月6日(四) | 29 |
| 3. | 五街 / 十三街一带及九龙城码头一带 | 2013年6月8日(六) | 92 |
| 4. | 土瓜湾中部(马坑涌道 / 贵州街 / 旭日街 / 崇安街 / 鹤园街 / 新围街 / 马头围道一带) | 2013年6月13日(四) | 36 |
| 5. | 衙前围道一带 | 2013年6月15日(六) | 26 |
| 公众论坛 | | | |
| 1. | 公众论坛 | 2013年6月22日(六) | 64 |
| 简介会/意见交流会 | | | |
| 1. | 九龙城区议会 | 2013年5月2日(四) | 25 |
| 2. | 土地及建设咨询委员会辖下规划小组委员会 | 2013年5月20日(一) | |
| 3. | 城市规划委员会 | 2013年5月31日(五) | 27 |
| 4. | 海滨事务委员会 | 2013年6月14日(五) | 5 |
| 5. | 明爱九龙社区中心 | 2013年6月23日(日) | |
| 6. | 香港规划师学会、香港园境师学会及香港城市设计学会 | 2013年6月25日(二) | 7 |
| 巡回展览 | | | |
| 1. | 红磡家维村正门入口 (民裕街/马头围道交界) | 2013年5月1日(三) 至5月14日(二) | 750 |
| 2. | 土瓜湾牛棚艺术村8号房 | 2013年5月16日(四) 至5月29日(三) | 173 |

| 流动展览车 | | | |
|-------|---------------------------------|----------------------------|-----|
| 1. | 衙前墾道及衙前围道交界的路旁停车处 (近九龙城市政大厦) | 2013年5月28日(二) 至5月29日(三) | 117 |
| 2. | 新柳街3号 | 2013年5月30日(四) 至5月31日(五) | 331 |
| 3. | 狮子石道及贾炳达道交界的路旁停车处 | 2013年6月3日(一) 至6月4日(二) | 513 |
| 4. | 黄埔街38号 | 2013年6月5日(三) 至6月6日(四) | 216 |
| 5. | 启明街13号 | 2013年6月13日(四) 至6月14日(五) | 253 |

公众参与活动摘要

社区工作坊

- 九龙城道/落山道一带及环字八街/银汉街/崇安街一带-重建优先范围
- 五街/十三街一带-重建优先范围
- 银汉街/上乡道/贵州街/旭日街一带、庇利街/春田街/新围街/漆咸道北一带及芜湖街/温思劳街/机利士南路一带-重建及复修混合范围
- 衙前围道一带-复修及活化优先范围

专题讨论

- 活化海滨及码头/活化文物及设立主题步行径
- 红磡区(芜湖街/温思劳街/机利士南路一带)
- 五街/十三街一带及九龙城码头一带
- 土瓜湾中部(马坑涌道/贵州街/旭日街/崇安街/鹤园街/新围街/马头围道一带)
- 衙前围道一带

公众论坛

简介会/意见交流会

- 九龙城区议会
- 土地及建设咨询委员会辖下规划小组委员会
- 城市规划委员会
- 海滨事务委员会
- 明爱九龙社区中心
- 香港规划师学会、香港园境师学会及香港城市设计学会

公共事务论坛

九龙城市区更新计划 - 第二阶段公众参与
第一场社区工作坊 - 意见摘要
九龙城道/落山道一带 及 环字八街/银汉街/崇安街一带 -
重建优先范围

日期: 2013年5月10日(星期五)
时间: 晚上7时至9时
地点: 基督教丰盛生命堂

出席者名单

主持: 公众参与顾问 张永翔先生
台上代表: 规划研究顾问 陈国欣先生
社会影响评估顾问 何荣忠博士
九龙城市区更新地区咨询平台秘书 任雅薇女士
出席人数: 205

讨论要点

1. 小区市区更新一般事项

- 有意见认为区内欠缺统一规划, 将衍生「牙签楼」(单幢式楼宇)和屏风楼等问题, 希望当局能作整体规划, 提高市民生活质素。
- 有与会者指出区内私人主导的重建活动缓慢, 建议研究阻碍重建步伐的原因, 同时建议当局提供更多诱因吸引私人发展商参与区内重建。
- 有与会者指环字八街内其中四街有私人发展商收购了部分业权(「落钉」), 减慢重建步伐, 要求市区重建局尽快介入进行重建。
- 部分与会者认为区内旧楼众多, 业主多为长者, 无法为楼宇进行维修, 需尽快进行重建。
- 有与会者询问研究何时完成, 并要求当局交待落实时间表。
- 有与会者指出市区更新计划需要照顾区内长者和残疾人士的需要, 增加区内福利设施。

2. 纾缓东九龙走廊引致的环境问题

- 有市民赞成咨询平台改划东九龙走廊两旁土地用途的建议, 并建议放宽该区地积比率限制, 鼓励私人发展商参与区内重建; 但亦有意见指混合用途令区内住宅供应减少, 只有清拆东九龙走廊才能改善周遭环境。
- 有市民认为沙中线和东九龙干线的功能与东九龙走廊重叠, 未来两项

基建落成后已足以应付本区交通流量，故要求规划顾问提供清拆东九龙走廊的方案予居民考虑。另有意见认为，即使未能清拆东九龙走廊，顾问可研究将两旁的住宅大厦后退，以便加设隔音屏障。

- 有与会者指出东九龙走廊近浙江街南及北两段居民所遇到的环境问题不尽相同，因此处理方法亦应有别。

3. 改善东九龙走廊天桥环境

- 有与会者赞成改善天桥底环境的建议，并希望日后能连贯该处和牛棚的休憩空间，方便市民享用有关公众休憩设施。
- 有市民建议利用地下商场或行人天桥串连东九龙走廊两旁大厦，并于重建项目内增加公众泊车位，解决区内泊车位不足的问题。

4. 优化海滨及地区连系

- 有意见认为九龙城码头与启德发展区之间的一段海滨常传出难闻气味，希望能保留中九龙干线第二阶段工程的临时填海，并进行绿化，以减少气味滋扰。另有居民希望当局能进行适度填海，藉以贯通海滨及扩阔该区街道。

5. 纾缓社会影响措施建议

- 部分与会者指出街坊对私人发展商收购表示忧虑，赞成设立「一站式资讯及支援中心」的建议，希望藉此协助居民面对私人发展商进行收购产生的问题。

6. 重建赔偿及安排

- 有与会者认为发展商常藉词剥夺旧楼业主的权益，认为市建局应扩大「楼换楼」计划的服务范围，并参考大坑上林(前丽星楼)的重建计划，增加透明度。
- 有意见指居民并不了解市建局现时向长者业主派发的津贴和特惠补偿金政策。
- 有与会者表示市建局的赔偿政策并不公平，希望出租物业业主能获得与自住物业业主相同的赔偿。
- 有意见指现时土地(为重新发展而强制售卖)条例未能保障小业主的财产。

7. 其他意见

- 鉴于中九龙干线工程即将开展，有与会者要求当局先行处理沿线唐楼的重建，以免工程影响该区楼宇结构。
- 有意见认为现时到访牛棚的人数不多，未能吸引区内对艺术缺乏兴趣

或认识的市民，因此认同加强牛棚与社区的连系，并期望改善该区的规划，吸引居民享用牛棚的公共空间。

- 有与会者希望政府能迁移中华煤气公司位于土瓜湾道的马头角煤气厂，并开放该用地作休憩用途。
- 有意见指出九龙城市区更新计划两个阶段的公众参与都没有提及马头围道以西、靠背垄道及美善同道一带，认为应特别开展公众参与活动让居民就重建该区旧楼表达意见。
- 有市民投诉落山道附近经常有货车停泊，而该处众多建筑工程令区内空气污染问题恶化，希望有关部门能作改善。

- 完 -

九龙城市区更新计划 - 第二阶段公众参与
第二场社区工作坊 - 意见摘要
五街/十三街一带 -
重建优先范围

时间： 2013年5月14日(星期二)
日期： 晚上7时至9时
地点： 保良局林文灿英文小学

出席者名单

主持： 公众参与顾问 张永翔先生
台上代表： 规划研究顾问 陈国欣先生
社会影响评估顾问 何荣宗博士
九龙城市区更新地区咨询平台秘书 任雅薇女士
出席人数： 271

讨论要点

1. 小区市区更新一般事项

- 不少与会人士指出小区内大厦失修的问题非常严重，尽管业主收到不同部门的维修要求，但因无法联络部分业主而不能组织维修。鉴于维修费用高昂，要求尽快进行重建。
- 部分意见认为有关区内重建已进行不少咨询工作，当中有与会者要求交代重建的时间表，落实重建。
- 有与会者担心中九龙干线的工程影响区内楼宇结构，要求尽快进行重建。
- 有意见指十三街以西，近木厂街及马头角道一带的大厦楼龄高，失修情况严重，建议将该处列入重建优先范围。

重建模式

- 不少市民认为由市区重建局(市建局)重建十三街/五街是最理想的做法。有市民更指市建局不能因所牵涉的地盘面积大及业权分散等困难而放弃履行重建的责任。亦有与会人士建议可由香港房屋协会等公营机构进行重建。
- 有与会人士建议成立发展基金，让业权拥有者自行筹组重建计划，并在完成重建后按拥有业权比例分享收益。
- 有与会人士表示五街曾有两个发展商接洽收购，相信两个发展商已成

功收购了部分单位。他认为即使将五街的「综合发展区」分拆，要求两个财团合作发展同一「综合发展区」，并不可行。

- 不少与会者赞成分拆小区内的「综合发展区」建议。其中有与会者认为需要适当地分拆小区，让较大型私人发展商进行重建，避免将地盘过度分拆而吸引过多小型私人发展商参与。该与会者认为大型发展商较能保障居民利益。
- 有意见认为五街应规划作资助房屋用途，而十三街则可提供公营房屋。

重建诱因

- 有不少意见支持放宽五街现时住宅部分的地积比率，认为能吸引发展商参与重建。有与会人士认为只将五街划为「综合发展区」地带，不足以吸引发展商进行重建，建议考虑其他方法增加重建诱因。
- 此外，亦有意见认为十三街的地积比率不足以吸引私人发展商进行重建。咨询平台需要考虑如何鼓励私人发展商于区内进行重建。
- 有意见指十三街以往属私家街，后来政府因管理问题收回。政府应归还私家街的业权予业主，增加诱因推动重建。

重建赔偿及安置

- 有意见认为可参考大坑上林的「楼换楼」计划，确保受重建影响的居民获得合理补偿。
- 有意见指出发展商在重建收购时要求业主签署保密协议，令小业主不能共同协商赔偿金额事宜。
- 有发言人士认为市建局现时的赔偿政策减低业主将单位放租的意欲，间接令区内租金上升，损害租客的权益。
- 有意见指出居民最关心的是赔偿金额及其计算方式，而非小区重建后的规划，另有意见要求当局原区安置受重建影响的居民，让他们可以享受重建后的成果。

2. 小区内汽车维修业

- 不少与会者赞成为区内汽车维修业另觅营运地点，加快重建步伐。有意见认为可于观塘区内的空置工厂大厦物色合适土地，或选址木厂街的香港盲人辅导会工场重置区内的汽车维修工场。
- 有业界人士查询搬迁及重置的时间表，并指物色合适的土地兴建汽车维修大厦时必须考虑铺位的面积及租金，令业界得以继续经营。

3. 主题步行径

- 有意见认为规划主题步行径的走线应考虑长者及残疾人士的需要，走线必须顾及行人安全，避免出现人车争路的情况。

4. 与启德发展区的连接

- 有与会人士赞成加强小区与启德发展区的连接，并建议在宋皇台道以半沉降方式将马路延伸至地底，在地面连接小区与启德发展区。

5. 社会影响评估纾缓措施

- 部分发言人士赞成尽快设立「一站式资讯及支援中心」，让居民了解他们在面对收购时的权益，当中有与会者建议应尽快以流动中心的形式先行服务区内居民。

6. 其他意见

公众参与

- 有意见要求将顾问的简报上载至网页，方便公众阅览。
- 有意见认为公众参与活动的宣传不足，而要求居民预先报名参加亦对他们造成不便。
- 有发言人士要求市建局及发展局聆听居民的意见。

其他意见

- 有意见要求搬迁马头角煤气厂。
- 有意见认为在五街及十三街进行重建前，有关部门需改善区内的治安。

九龙城市区更新计划 - 第二阶段公众参与
第三场社区工作坊 - 意见摘要
银汉街/上乡道/贵州街/旭日街一带、
庇利街/春田街/新围街/漆咸道北一带
及芜湖街/温思劳街/机利士南路一带 -
重建及复修混合范围

日期: 2013年5月16日(星期四)

时间: 晚上7时至9时

地点: 圣公会圣匠堂社区中心

出席者名单

主持: 公众参与顾问 张永翔先生

台上代表: 规划研究顾问 梁善姮小姐

社会影响评估顾问 何荣宗博士

九龙城市区更新地区咨询平台秘书 任雅薇女士

出席人数: 74

讨论要点

1. 银汉街/上乡道/贵州街/旭日街一带 及 庇利街/春田街/新围街/漆咸道北一带

小区市区更新一般事项

- 有意见指环字八街楼宇破旧, 要求当局优先落实重建。另有与会人士指环字八街、崇洁街及崇志街环境及卫生情况恶劣, 要求当局收回业权分散的私家街道, 使街道管理得以改善。
- 有与会者担心短时间内整体重建会推高区内楼价, 迫使受影响居民搬离原区, 认为应考虑提供足够单位安置受重建影响的居民, 或分拆重建。
- 有与会者建议透过容许零碎重建发展及放宽地积比率, 鼓励私人发展商于小区内进行重建, 亦有与会者建议于启德发展区安置受重建影响的居民。

纾缓东九龙走廊引致的环境问题

- 有与会者同意改划东九龙走廊两旁用地为「其他指定用途」注明「混合用途」地带, 并建议增加地积比率, 吸引发展商参与重建。

改善东九龙走廊天桥环境

- 有意见认为政府部门管理不善，赞成咨询平台提出加设照明装置的改善建议。
- 有与会者认为小区缺乏泊车位，建议利用天桥桥底空间增设公众泊车位。

2. 芜湖街/温思劳街/机利士南路一带

小区市区更新一般事项

- 有与会人士认为建议方案并未针对红磡区的重建模式提出具体建议。
- 有与会人士指曾透过市区重建局「促进者」中介服务与发展商商讨重建事宜，但最终没有结果。她质疑若市区重建局未有把握成事，为何需要与居民讨论。

纾缓殡仪及相关行业造成的影响

- 多位与会者指出区内殡仪及相关行业产生嘈音及空气污染，造成严重滋扰，影响居民健康及精神状态，要求当局尽快将有关商铺和殡仪馆迁离至非住宅区。有居民表示不愿意与殡仪业「共存」。
- 有发言人士指出居民对区内街道放满花牌、纸扎及祭品等殡仪用品表示反感，更担心会引起火灾，要求食物环境卫生署(食环署)加强规管及执法，把棺材和花牌等滋扰物品以胶片或布廉遮挡。
- 有与会者认为离岛地方充裕，居民较少，建议考虑将殡仪及相关行业搬迁至离岛。有与会者建议当局借着沙岭发展大型骨灰龕的契机，将殡仪及相关行业迁至该处。另有意见建议发展岩洞安置殡仪及相关行业。
- 有殡仪业界人士指业界经常与区内居民沟通，希望能寻求共识，求同存异。有关部门如有搬迁殡仪业的计划，必须作出妥善安排。

灵车泊位

- 有与会者指出过去红磡港车站停车场曾开放予灵车停泊，希望有关机构能重新开放该停车场予区内灵车停泊。
- 有与会者质疑政府动用社会资源为殡仪业界提供灵车泊位，变相鼓励殡仪业在区内发展。长远而言，应将殡仪业及相关行业迁离红磡区。

公众化宝炉

- 有殡仪业界人士指业界曾建议有关部门提供公众环保化宝炉，纾缓对当区造成的空气污染，但当局并无积极跟进。
- 有与会人士要求咨询平台促请食环署与「福泽殡仪馆」进行磋商，于平日开放馆内化宝炉予公众人士使用。

改善小区环境

- 有意见要求改善红磡港车站与区内其他地方的连系，并建议改善畅运道天桥的行人道环境，加设无障碍通道。
- 有与会者认为获嘉道、老龙坑街及温思劳街一带缺乏绿化及公园等设施，即使将来有新公园落成，面积亦有限不足以服务当区居民。
- 有与会者认为漆咸道南对当区居民造成噪音滋扰，但咨询平台的方案并无就此提出改善建议。
- 有与会者投诉宝其利街的食肆造成异味及嘈音问题，希望有关部门能采取改善措施。

3. 活化文物及设立主题步行径

- 有与会人士赞成设立主题步行径介绍九龙城区的历史文物，认为可带旺当区经济。
- 有建议以「清明上河图」中的虹桥及「宋城」作为龙津桥的规划主题，配合附近的拟议地下购物街。
- 有与会者认为政府资源应用于改善民生，发展文化艺术相对次要，忧虑各方对牛棚的关注致使牛棚获得双重资源。
- 有参加者赞成利用九龙城区议会的拨款活化牛棚，在牛棚后面空地兴建休憩设施，开放予区内居民使用。

4. 优化海滨建议

- 有意见支持尽快贯通海滨长廊，有关部门采取相应措施，例如搬迁土瓜湾验车中心、开放青洲英泥码头及后移土瓜湾基本污水处理厂。亦有意见赞成扩阔景云街旁的海滨长廊，并进行绿化工作。

5. 纾缓社会影响措施建议

- 有意见希望当局能尽早物色兴建汽车维修大厦的用地，重置区内的汽车维修工场。
- 有参加者期望社会影响评估顾问能借着红磡诊所将迁往庇利街政府大楼的契机，于该处设立「一站式资讯及支援中心」，另有意见认为该中心的服务需要照顾长者及残疾人士的需要。

九龙城市区更新计划 - 第二阶段公众参与
第四场社区工作坊 - 意见摘要
衙前围道一带 -
复修及活化优先范围

时间： 2013年5月18日(星期六)
日期： 下午2时至4时
地点： 耀山学校

出席者名单

主持： 公众参与顾问 张永翔先生
台上代表： 规划研究顾问 梁善姮小姐
社会影响评估顾问 何荣宗博士
九龙城市区更新地区咨询平台秘书 任雅薇女士
出席人数： 37

讨论要点

1. 小区市区更新一般事项

- 有意见认为现时区内牙签楼及屏风楼问题严重，形成「石屎森林」破坏九龙城区特色，而屏风楼亦令区内气温上升，要求当局统一规划。
- 有意见认为区内楼宇破旧失修，不少业主难以负担维修费用，应将40年以上的楼宇划为重建优先范围，并由市区重建局(市建局)进行重建。
- 有与会者指在区内进行重建前应提供明确的时间表。
- 有市民希望重建区内老化的屋村，以原区安置受重建影响的居民，并维持社区网络及邻里关系。

2. 区内交通

- 与会者普遍赞成于小区内增设地下停车场以改善交通。有部分人士赞成将九龙城市政大厦现址重建以增设停车场，认为可吸引更多人驾车前往该区，促进经济活动；但有意见认为该处道路狭窄，增设停车场会引致人车争路的问题，建议利用贾炳达道及九龙寨城公园地下空间发展停车场以提供更多泊车位。此外，亦有与会人士建议将停车场设于启德发展区内。
- 为改善区内交通和违例泊车的问题，有参加者建议将贾炳达道和衙前围道改为单向行车，亦有与会者建议运输署将区内泊车咪表时间改为每节一小时。

3. 九龙城市政大厦及毗邻用地

- 不少与会者赞成重建九龙城市政大厦及毗邻用地。有与会者建议重建后可提供公众停车场、社区中心、会议室、自修室及供青少年使用的社区设施。
- 有与会者建议在重建其间于亚皆老街球场临时重置市政大厦内的设施，但有意见认为街市应整体进行重置，否则会影响居民于街市内购物，对居民造成不便。

4. 与启德发展区的连系

- 有与会者支持将启德道以东作综合发展，并连接启德发展区地下街的建议。此外，亦有意见赞成加强与启德发展区的连系，希望能做到新旧融合，藉此带动区内发展。

5. 小区绿化

- 有意见认为乐善堂附近的花圃石壘阻碍行人路，而且容易积聚垃圾，建议有关部门拆走。同时，有与会者建议在贾炳达道一带多种树木，并于栏杆加设花圃，改善空气质素。
- 有市民认为需要根据土木工程拓展署的绿化总纲图进行绿化及保养。

6. 纾缓社会影响措施

- 有与会者赞成设立「一站式资讯及支援中心」，亦有意见表示现时市区更新信托基金委任的市区重建社区服务队只为受市建局项目的居民提供服务，建议同时为受私人重建项目影响的居民提供有关服务。

7. 其他意见

公众参与

- 有市民认为咨询平台对少数族裔的宣传不足，担心部分少数族裔人士未能及时获悉相关资讯，建议咨询平台能弹性处理，准许他们于 6 月 30 日后提交意见。

文物保育及主题步行径

- 有与会者认为主题步行径的附近已被牙签楼包围，要求保留区内的特色及历史。此外，亦有意见认为主题步行径的走线设计可更具弹性。

九龙城市区更新计划 - 第二阶段公众参与
第一场专题讨论 - 意见摘要
活化海滨及码头/活化文物 及 设立主题步行径

日期： 2013年5月21日(星期二)
时间： 晚上7时至9时
地点： 保良局林文灿英文小学

出席者名单

主持： 公众参与顾问 张永翔先生
小组主持： 九龙城市区更新地区咨询平台委员 邓宝善教授
九龙城市区更新地区咨询平台委员 潘咏贤女士
公众参与顾问 傅溢思小姐
出席人数： 24

小组讨论汇报

1. 活化牛棚

- 所有小组均赞成开放牛棚，增设出入口让区内居民得以享用该处空间。
- 有小组指出牛棚的艺术团体与区内居民欠缺互动，建议在艺术用途以外加入商店、食肆、休憩及文娱康乐设施，并加强宣传，以及利用牛棚的场地举办社区艺术活动。此外，亦有小组建议改划牛棚为休憩用地，连接土瓜湾运动场，成为区内主要休憩用地。
- 有小组建议搬迁煤气厂，将牛棚扩充发展。
- 有小组认为牛棚作为艺术文化设施的吸引力比不上西九龙文娱艺术区，建议将牛棚改成美食专区。
- 有与会者建议于牛棚附近增加港铁出入口，方便市民出入。

2. 优化主题步行径的连系

- 有小组建议主题步行径连接区内不同历史建筑物如差馆里观音庙、天后庙和北帝庙，以及龙津桥遗址、九龙寨城公园和侯王庙，并辅以鲜明主题反映九龙城的历史及地方特色。另有小组表示社区艺术路段并没有艺术摆设，建议鼓励社区参与艺术，强化有关主题。
- 有小组认为现时主题步行径的走线将途经多条马路，但行人环境欠佳，建议考虑将步行径连接启德发展区，并沿途增加无障碍通道等设施，方便长者和残疾人士。另有小组建议扩阔主题步行径途经的行人道，或将部分途经路段划为行人专用区。

- 有小组建议提供有中国文化特色的指示牌、匾额和牌楼等以介绍地区历史，营造小区氛围。
- 有小组建议于启德发展区设立博物馆，介绍旧机场、寨城公园和区内的历史文化，作为主题步行径的焦点。

3. 优化海滨建议

- 所有小组均赞成活化九龙城渡轮码头，其中有小组建议加入观景台、咖啡茶座等商业元素吸引游客，并增加来往中环的航线。
- 有与会者建议活化九龙城汽车渡轮码头作展览用途，介绍汽车渡轮的历史。
- 有小组赞成将九龙城码头巴士总站及毗邻土地作整体发展，并提供地下停车场，有小组建议将现时的工厂大厦位置改为社区设施。
- 部分小组赞成改变青洲英泥码头的用途，提供诱因予业主开放海滨段落，并加入商业元素，发展旅游业。
- 有与会者建议迁走或后退土瓜湾验车中心，配合扩阔景云街旁的海滨长廊，优化海滨环境。
- 所有小组均赞成贯通海滨长廊。有小组建议仿效尖东至红磡一段的海滨，以高架桥连接未贯通的海滨段落；另有小组要求迁移部分位于海滨的设施，例如位于翔龙湾的煤气设施，以贯通海滨。亦有小组建议于海滨设立高级食肆。
- 有小组建议在海滨长廊设立单车径，并伸延至红磡、观塘等地区。

4. 其他意见

- 有小组建议开放宋王台公园作宠物公园。
- 有小组建议十三街的未来发展需与启德发展区配合，亦有建议将十三街重建为土瓜湾的朗豪坊。
- 有与会者建议海心公园加设无障碍设施。
- 有小组建议当局研究将中九龙干线工程期间搬迁的马头角公众码头的临时位置保留为永久码头，避免在中九龙干线完工时搬迁回原址。

九龙城市区更新计划 - 第二阶段公众参与
第二场专题讨论 - 意见摘要
红磡区(芜湖街/温思劳街/机利士南路一带)

日期: 2013年6月6日(星期四)
时间: 晚上7时至9时
地点: 圣公会圣匠堂社区中心

出席者名单

主持: 公众参与顾问张永翔先生
小组主持: 九龙城市区更新地区咨询平台委员 潘永祥博士
社会影响评估顾问 何荣忠博士
公众参与顾问傅溢思小姐
出席人数: 29

小组讨论汇报

1. 市区更新的一般事项

- 有小组提出尽快重建红磡区，并建议把用于推行短至中期纾缓措施的资金用作重建，以加快重建步伐。
- 有小组表示小区内部分楼宇并无成立业主立案法团，难以集合业主进行维修。
- 有与会者建议发展商参考大坑上林(前「丽星楼」)的「楼换楼」计划，于重建时向业主发放搬迁费，让他们可在其他地方租楼暂住，重建完成后亦可获单位安置。
- 有与会者认为政府如果长远容许殡仪业在红磡区经营，有关部门应搬迁区内所有居民，将红磡区规划成殡仪业专区；要不然则应尽快把殡仪业迁离红磡区，让殡仪业营运商另觅作业地方，减少对居民的滋扰，并公布搬迁时间表。

2. 改善小区环境及提升形象

- 有小组表示优化休憩处、更换座椅及地砖等环境改善措施无助纾缓殡仪及相关行业为小区带来的问题，但大致不反对咨询摘要的有关建议，并指出当局在进行改善工程外必须加强执法及管理，保持街道卫生。
- 有小组赞成在黄埔街回旋处进行绿化，但认为挑选树种要考虑配合周遭环境。
- 有小组建议除老龙坑街及获嘉道休憩处的建议外，应增加红磡区休憩

及康乐设施，并要求食物环境卫生署(食环署)加强执法和管理。

- 有小组希望漆咸道北与芜湖街一带因交通引致的噪音问题得到改善。
- 有小组指出由红磡车站经畅运道至红磡区的行人通道缺乏遮荫，要求有关部门改善。

3. 纾缓殡仪及相关行业造成的影响

区内殡仪及相关行业

- 有小组建议停止向殡仪业营运商发放殮葬商牌照，并要求咨询平台向食环署反映，加强执法检控无牌经营的道堂和骨灰龕场、违例或滋扰民居的行为，禁止营运商在行人路上作业。
- 有小组建议殡仪及相关行业应遮盖店内物品，改善小区景观。
- 有与会者建议食环署定期整理有关殡仪业营运商的投诉个案，并向区议会汇报跟进工作。他建议食环署对被警告后未有作出改善的营运商，作出罚款及停牌等处分。
- 有与会者鼓励街坊多利用「香港政府一站通」支援热线 1823，举报违例的殡仪业经营者。

公众化宝炉

- 有小组赞成延长福泽殡仪馆的开放时间，最理想是每天均设特定时间供公众使用，并由当局监管其使用情况。
- 有与会者表示化宝炉的烟灰影响民居，建议将所有化宝炉迁离民居三百米，并监测区内的空气质素。

灵车泊位

- 有小组建议与港铁商讨让灵车停泊于火车站停车场，亦有小组认为被征用作沙中线工地的位置适合用作设置灵车泊位的公众停车场，纾缓区内灵车泊位不足的情况，但需深入探讨其他地方的可行性。
- 有意见指每天出殡时段温思劳街一带道路均严重挤塞，希望有关部门采取相应的纾缓措施。

4. 纾缓社会影响措施建议

- 有小组指出社会影响评估纾缓措施建议及方向均为正确及可取。
- 有与会者支持成立「一站式资讯及支援中心」，为市民提供更多支援服务。

九龙城市区更新计划 - 第二阶段公众参与
第三场专题讨论 - 意见摘要
五街/十三街一带 及 九龙城码头一带

日期: 2013年6月8日(星期六)
时间: 下午2时至4时
地点: 保良局林文灿英文小学

出席者名单

主持: 公众参与顾问 张永翔先生
小组主持: 九龙城市区更新地区咨询平台委员 潘永祥博士
香港规划师学会理事 邓兆星博士
社会影响评估顾问 何荣忠博士
公众参与顾问 张永翔先生
公众参与顾问 傅溢思小姐
公众参与顾问 郭晓忠先生
出席人数: 92

小组讨论汇报

1. 小区市区更新一般事项

重建模式

- 大部分小组认为应由市区重建局主导小区的重建，加快重建步伐。
- 有小组要求尽快落实重建并公布重建时间表，让业主及租户掌握相关情况。

重建赔偿及安置

- 有小组要求「先安置，后收购」，认为应照顾区内业主及居民(特别是天台屋住户及租户)的需要，原区安置居民以协助保留社区网络。
- 有小组认为重建后可增加大量楼面面积，发展商可预留重建后低层的住宅单位安置受影响居民。
- 有与会者指出五街及十三街的街道业权原属私人拥有，其后被政府收回。建议当局交回五街及十三街内的街道业权，增加发展商收购重建的诱因。

大厦维修或复修

- 有意见指出区内有业主知悉有发展商有意就其大厦作重建，便不再为大厦或单位进行维修。他担心大厦会因欠缺维修变成危楼，希望当局处理。
- 另有小组认为维修快将重建的楼宇浪费金钱，要求当局豁免于快将重建的楼宇执行与建筑物安全有关的规例。

2. 分拆十三街「综合发展区」地带

- 不同小组就分拆十三街的「综合发展区」地带不同意见：赞成分拆建议的小组认为可加快重建步伐，有小组则担心过度分拆令重建先后有别，会引致赔偿不公的情况。反对分拆的小组则认为分拆会破坏区内重建规划的协调性及一致性，另有小组担心分拆后先行重建的地盘会影响附近未能重建的居民，并出现居民被私人发展商迫迁的情况，建议作单一项目重建。此外，亦有小组担心分拆加快重建步伐，令租客被迫迁。
- 有小组建议放宽十三街的地积比率，提供更多诱因吸引私人发展商参与区内重建。
- 有小组建议在区内增建大型商场。有小组则反对，认为重建后应保留街铺特色，让受重建影响的商户得以在原区经营，希望不要兴建豪宅及大型商场。
- 有小组建议十三街重建后可作公屋用途。

3. 分拆五街「综合发展区」地带

- 有小组认为五街楼宇残旧及状况恶劣，要求尽快重建。
- 大部分小组赞同分拆五街的「综合发展区」地带及放宽现时住宅部分的地积比率，认为可以提供更多诱因吸引私人发展商参与重建。但亦有小组担心放宽地积比率会令区内出现屏风楼，因此不同意放宽地积比率的建议。
- 有小组建议五街重建后可作居屋用途。

4. 建议强化通往启德发展区的连接门户功能

- 大部分小组赞成于十三街「综合发展区」设置行人通道，加强牛棚与启德发展区的连接，但有小组担心由私人发展商管理会缩短行人通道的开放时间。
- 有小组建议于牛棚增设港铁站出入口，并兴建架空天桥连接区内住宅，加强区内连接。

5. 小区内的汽车维修工场

- 大部分小组赞成以多层大厦形式安置区内的汽车维修业，并为业界另觅作业地点，有小组认为多层汽车维修大厦的选址必须远离民居，以减低对居民造成的滋扰。
- 部分小组指出需要研究如何重置区内的汽车维修工场，有关安排需要顾及营运者的意愿及负担能力，让他们得以在重置后继续经营，政府应订立对应的政策配合有关安排。

6. 社区设施

- 大部分小组建议增加区内的社区、休憩和康乐设施，例如街市、图书馆、社区会堂、青少年中心、长者中心、诊所、公园、运动场和泳池等。有小组建议重建土瓜湾体育馆，提供更多康乐设施满足未来人口增加的需要。

7. 活化九龙城渡轮码头及公共运输交汇处

- 有小组认为随着其他公共交通网络的发展，往来九龙城的渡轮服务需求会逐渐被取代，建议当局考虑是否有必要保留九龙城渡轮码头。若最终决定予以保留，应进行美化工程以配合海滨长廊的发展。此外，亦有小组建议当局保留往来九龙城渡轮码头的航班，并在渡轮码头及海滨长廊提供餐饮服务及设置售卖纪念品的商店，以吸引游客。
- 各小组大致赞成九龙城渡轮码头公共运输交汇处毗邻工厦作整体发展，并提供地下汽车及旅游巴士泊车位，但各小组就该处的用途有不同建议。有小组建议增设社区设施和公园，亦有小组建议利用现时工厦的土地作酒店用途，并订立合适的高度限制，亦有小组建议打造不同主题及特色的工厦，吸引人流。此外，亦有建议发展该处成为受区内重建影响居民的重置居所。

8. 纾缓社会影响措施建议

- 部分小组支持尽快设立「一站式资讯及支援中心」，以简单语言发放重建或复修有关的市区更新的最新资讯、向公众解释拟定赔偿的方法、解答居民问题、协助当区长者、少数族裔及租户等持份者的需要。此外，该中心亦可成为居民会议的场地。

9. 善用土地资源的建议

- 有小组建议与香港房屋协会及香港房屋委员会商讨重建马头围村等较低密度的旧式公共屋村，有关屋村的重建进度需配合市区重建项目的需要。
- 有小组希望市建局预留部分区内项目内的单位，以「楼换楼」方式原区

安置受重建影响的居民,而出租单位及非自住业主亦可选择以「楼换楼」方式接受赔偿。

10. 其他意见

- 有与会者建议有关部门跟进私人发展商利用秘密协议封锁有关收购的消息。
- 有小组希望当局采取措施改善区内的治安情况。
- 有小组希望市建局项目不要兴建豪宅。
- 有小组要求当局搬迁马头角煤气厂。
- 有小组指出区内的交通规划需顾及日后重建后人口增加的交通需求。

- 完 -

九龙城市区更新计划 — 第二阶段公众参与
第四场专题讨论 — 意见摘要
土瓜湾中部(马坑涌道/贵州街/旭日街/
崇安街/鹤园街/新围街/马头围道一带)

日期: 2013年6月13日(星期四)
时间: 晚上7时至9时
地点: 基督教丰盛生命堂

出席者名单

主持: 公众参与顾问 张永翔先生
小组主持: 九龙城市区更新地区咨询平台委员 马锦华先生
九龙城市区更新地区咨询平台委员 邓宝善教授
社会影响评估顾问 何荣忠博士
公众参与顾问 张永翔先生
出席人数: 36

小组讨论汇报

1. 市区更新的一般事项

- 有小组指出重建范围内部分楼宇日久失修，石屎剥落问题严重，希望可以尽快重建。有意见担心中九龙干线工程会影响小区楼宇安全，认为重建项目应尽快开展。
- 有意见要求发展商在进行重建前应「先安置，后收购」。
- 有小组担心将来沙中线落成后，邻近住宅价格飙升，使居民不能在原区居住。希望当局能于重建后提供一定数量的住宅单位，并且避免在重建项目兴建豪宅。

2. 纾缓东九龙走廊引致的环境问题

- 大部分小组赞成改划东九龙走廊两旁土地作「混合用途」，认为能增加发展商重建的弹性及步伐。有小组认为该建议有助吸引更多商户进驻小区，并建议在未来港铁站出入口一带藉此兴建大型商场，打造小区成商业区，并提供创业和就业机会。亦有小组建议利用混合用途的非住宅部分作社区设施，并需注意商业及住宅用途的比例。
- 有小组认为东九龙走廊两旁土地应作纯住宅或纯商业用途，会较易管理。此外，亦有小组表示担心混合用途大厦的管理将由商用部分的业主操控，未能保障小业主的权益。

- 有小组认为走廊两旁的街市需要保留。
- 有小组关注现时东九龙走廊贴近两旁住宅，认为重建时应把建筑物后退，改善区内空气质素及噪音问题。此外，有小组建议检讨是否需要清拆东九龙走廊，以根治有关问题。

3. 改善东九龙走廊天桥环境

- 所有小组均赞成优化东九龙走廊天桥桥底空间，并增加休憩设施，但需要加强管理及保持清洁。有意见认为该处邻近街市，环境嘈杂，建议发展静态艺术活动。另有小组支持在桥底设立宽敞的行人通道并接驳至牛棚，打造艺术长廊或艺墟。
- 有小组认为可在桥底两旁增设告示板，更新牛棚的艺术活动或区内康乐文娱活动的资讯。
- 部分小组赞成加强东九龙走廊天桥桥底的照明，另有小组建议在桥底安装镜面反射阳光，以改善照明不足的问题。

4. 优化海滨及地区连系

- 大部分小组赞成贯通海滨长廊，以及扩阔景云街现有海滨长廊的建议。
- 有小组建议于海滨长廊设置食肆及茶水亭，并建议政府搬走运输署验车中心。
- 大部分小组促请当局尽快解决避风塘的臭味问题，另有与会人士认为避风塘内的趸船停泊阻碍景观。
- 有小组建议九龙城渡轮码头公共运输交汇处地点可兴建地下巴士站，地面作公园用途。
- 有与会人士支持设置指示牌引导公众人士从港铁站前往海滨长廊，但有小组认为改善海滨长廊应为服务本区居民为主，不应以吸引游客和区外人士为目标。此外，亦有小组建议在海滨设立单车径。
- 有小组建议加强绿化及兴建行人天桥连接区内活动点。

5. 纾缓社会影响措施建议

- 大部分小组赞成设立「一站式资讯及支援中心」，方便居民获得重建和复修服务的资讯。
- 有小组表示同意三个纾缓措施方向，认为可以同时推行。

6. 其他意见

- 有小组建议在九龙城渡轮码头外设立宠物公园。
- 有小组指牛棚的艺术活动封闭，认为浪费了土地资源，当局应仔细考虑其未来发展和担当的角色。组员建议牛棚可作多元化发展，同时认为大部分九龙城区的居民对牛棚认识不深，希望当局多加宣传并对外

开放。

- 有与会人士要求迁走马头围煤气厂，并将该处与牛棚合并作休憩用途。
- 有意见要求延长小巴专线至翔龙湾。

- 完 -

九龙城市区更新计划 — 第二阶段公众参与
第五场专题讨论 — 意见摘要
衙前围道一带

日期： 2013年6月15日(星期六)
时间： 下午2时至4时
地点： 耀山学校

出席者名单

主持： 公众参与顾问 张永翔先生
小组主持： 九龙城市区更新地区咨询平台委员 潘咏贤女士
社会影响评估顾问 何荣宗博士
公众参与顾问 张永翔先生
出席人数： 27

小组讨论汇报

1. 因应地盘大小豁免泊车位的要求

- 有小组认同小型楼宇兴建停车场的效益有限，赞成在重建发展时因应地盘大小豁免泊车位的要求，以便设置临街商铺；但亦有小组指出商店的增加引致交通挤塞，需要在区内及邻近地区增加泊车位解决交通问题。

2. 设立部分时间行人专用区

- 大部分小组赞成在港铁站附近设立行人专用区的建议，以疏导人流。
- 有小组认为南角道、侯王道及衙前望道设立行人专用区未必能吸引游客，提议在城南道及启德道设立行人专用区，配合建议的综合发展及连接九龙寨城公园，增加吸引力。
- 有小组担心设立行人专用区会引致交通挤塞和嘈音污染，并需要改善未来铁路站至行人专用区的过路设施。

3. 提供公众泊车位

- 大部分小组赞成重建九龙城市政大厦及毗邻用地以提供更多泊车位。有小组认为市政大厦的位置较为方便，但担心兴建停车场会引致交通问题。
- 有小组建议在石鼓垄道游乐场附近加设停车场，亦有小组建议在贾炳达道公园设置地下停车场，并设计多个停车场出入口，确保道路畅通，

并建议设置地下行人通道连接该停车场。

4. 重置市政大厦及毗邻现有设施

- 有小组指出区内居民大多使用新蒲岗或黄大仙的街市，认为重建市政大厦对居民的影响不大。
- 有小组认为统一重置可省时及减少重建成本，因此会较为理想，但需配合居民需要、合乎成本效益及在合适位置进行重建。
- 有小组提出重建后的市政大厦高度需要配合整体设计，并建议重建后可考虑将衙前围道方向辟作广场。
- 有小组认为李基纪念医局有保育价值，希望予以保留。

5. 与启德发展区的连系

- 大部分小组赞成在启德道以东作综合住宅及商业发展。有小组认为该处位置适合作大型重建，促进新旧融合，并可提供社区设施及泊车位；亦有小组建议统一规划及分阶段发展，以原址安置居民，维持社区网络。此外，亦有小组担心综合发展带来士绅化，影响居民生活。

6. 其他意见

- 有小组建议统一规划九龙城区，避免牙签楼涌现
- 大部分小组都认为小区内需要提供更多社区设施，例如图书馆、社区会堂及文娱中心。

九龙城市区更新计划 — 第二阶段公众参与 公众论坛 — 意见摘要

日期： 2013年6月22日(星期六)

时间： 下午2时至5时

地点： 圣公会圣匠堂社区中心

出席者名单

主持人： 公众参与顾问 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 马锦华先生
社会影响评估顾问 何荣宗博士
规划研究顾问 陈国欣先生

出席人数： 64人

公众简报环节

公众参与顾问简介咨询平台的背景以及第一阶段公众参与后所归纳的主要议题，并由规划研究顾问介绍九龙城市区更新计划初稿内容。大会接着邀请已登记人士进行公众简报，有关摘要如下：

简报一

讲者：杨振宇 议员

- 五街及十三街的楼宇楼龄相当高，居民大都希望尽快落实重建。
- 赞成放宽五街地积比率，提供诱因加快重建步伐；另建议提高十三街的地积比率。
- 汽车维修业界原则上接受当局兴建多层式汽车维修大厦，安置受重建影响的汽车维修场，但认为需要设有旋转车道，方便把车辆驶至各层维修店铺。
- 建议将新宝工业中心现址作宠物公园。

简报二

讲者：邓明镜先生

- 反对分拆发展五街和十三街。他指出曾有地产公司和私人发展商尝试收购五街的楼宇，但由于业权分散而未能成功，他认为应由市区重建局(市建局)进行重建。

- 批评市建局重建进度缓慢，认为市建局不能以十三街重建面积过大为借口，拒绝履行重建责任。
- 建议市建局利用区内北帝街、木厂街、新山道和九龙城道项目的单位，让受重建影响的居民获得原区安置。

简报三

讲者：圣母院书院 萧宝珠 副校长

- 指出马头围村、盛德街一带及圣母院书院楼宇残旧，认为应纳入市区更新范围，而圣母院书院校舍可通过以地换地方式重建。
- 圣母院书院内的圣髑亦有文物价值，建议可纳入主题步行径。

公开讨论环节

主持邀请出席人士就初稿发表意见。有关讨论要点如下：

1. 土瓜湾五街及十三街一带

- 大部分与会者促请当局尽快落实重建，当中不少人士希望由市建局主导重建，认为较能保障居民的权益。
- 有与会者表示业权分散的事实不会自然解决，只是拖延重建的借口。
- 有与会者质疑如何在分拆小区后保障受重建影响居民的权益。
- 有居民表示受汽车维修工场滋扰，如能搬迁有关工场则可达至双赢；亦有在场人士认为可在温思劳街兴建汽车维修中心，以重置区内的汽车维修工场。
- 有参加者询问会否考虑放宽十三街的地积比率。
- 有参加者建议将十三街重建为公屋，五街则重建为居屋。
- 有居民表示区内需要增设图书馆、泳池等社区设施及小商店。
- 有与会者要求当局搬迁马头角煤气厂(北厂)。

2. 土瓜湾中部

- 部分出席人士要求重建启明街一带。
- 有出席者表示永耀街一带楼龄达 50 年，且受中九龙干线工程影响，要求尽快重建。
- 有与会者希望土瓜湾区可作整体发展，并于区内进行绿化，提供社区中心、单车径等设施，以及发展商业楼宇及提供大型停车场，为居民提供就业机会。

3. 红磡芜湖街/温思劳街/机利士南路一带

- 部分与会者要求当局将殡仪馆及相关行业迁离红磡区，当中有人建议

可考虑将之迁至沙岭坟场；亦有意见指当局可兴建设施让相关行业的营办商和店铺集中经营，或搬迁居民重建该区。

- 有出席者同意咨询平台提出优化老龙坑街及获嘉道路边休憩处的建议，包括更换座椅及地砖，但同时促请当局加强执法，禁止殡仪及相关行业店铺霸占公共地方。

4. 活化文物及设立主题步行径

- 有出席者认为牛棚现时以艺术为主题，未能吸引区内人士前往。

5. 优化海滨及地区连系

- 有参加者支持改划青洲英泥码头及维港中心第二期用地为「综合发展区」地带，以及扩阔景云街现有海滨长廊的建议，并促请当局搬迁运输署验车中心。
- 有与会者促请当局注意海滨长廊的水质及景观；另有参加者希望在海滨长廊加设避雨亭。
- 有建议将红棉工业大厦改建成酒店，善用该址的临海景观，但亦有与会人士担心兴建酒店会引致区内游客增加，对邻近居民构成滋扰。
- 有参加者建议启德发展区的拟议地下购物街伸延至九龙城渡轮码头公共运输交汇处的地下空间。

6. 善用土地资源

- 有建议认同增加区内的公共房屋供应，以照顾长者。

7. 纾缓社会影响措施建议

- 不少参加者支持设立「一站式资讯及支援中心」，并指现时市区重建社区服务队未有向市建局项目外受重建影响的居民提供协助，认为建议一站式中心的服务范围应更广泛。有与会的市区重建社区服务队职员表示，他们受聘于市区更新基金，向受市建局于九龙区(除了观塘市中心项目)项目影响的居民提供协助。
- 有与会者认为建议一站式中心应主动接触及协助居民，主动传递有关市区更新的资讯。
- 有出席人士表示居民普遍不认识强制售卖的法例及程序，政府需要协助小业主。
- 有与会者认为市建局可成立专责部门或安排专业人士协助居民处理与重建有关的事宜，以保障居民的权益。
- 有出席人士表示希望尽快成立「一站式资讯及支援中心」，建议由区议员牵头，联络区内的非政府机构合作，有出席区议员表示愿意配合，但亦担心未能得到街坊信任。

8. 其他意见

- 有参加者指出美善同道一带受中九龙干线工程影响，但在市区更新计划内被忽略。
- 有与会者建议将土瓜湾体育馆重建成综合大楼，提供康乐及社区设施。
- 有与会者认为重建时需要保留区内的旧商店及特色。
- 有出席者建议当局兴建中转屋，让受重建影响居民在重建完成前暂时入住。有与会者建议私人发展商与小业主合作，并合理地分配因重建所得的利润。
- 有与会者批评市建局以盈利为先，未能肩负起重建的责任，做到真正的「以人为本」。
- 有参加者认为启德发展区的环保连接系统应伸延至土瓜湾区。

9. 回应

土瓜湾五街及十三街一带

- 咨询平台了解十三街居民希望尽快进行重建，并由市建局负责执行的意见，承诺会向政府如实反映有关意见。但鉴于市建局不能立即重建所有旧楼，因此为加快重建步伐，顾问建议将地盘分拆，有部分居民赞成有关建议。
- 规划顾问指出十三街的规划地积比率已经很高，相信可提供足够诱因，因而未有建议放宽；反而业权分散影响了重建步伐，因此建议分拆「综合发展区」，让市建局或私人发展商可更容易集合业权进行重建。
- 规划顾问指出现时五街的规划地积比率有空间提高，可透过适当地放宽地积比率提供更多重建诱因，顾问在提出建议前已经考虑了空气流通等因素，相信不会对附近地方造成空气或景观方面的影响。
- 咨询平台代表补充指十三街的规划地积比率已经很高，若要放宽需要向城市规划委员会(城规会)提出申请；城规会在作出最终决定时会考虑不同因素。

红磡芜湖街/温思劳街/机利士南路一带

- 就减少殡仪及相关行业的运作对居民的影响，咨询平台的工作已取得一定进展，例如成功说服规划署不再支持于区内发放新殮葬商牌照。
- 咨询平台会继续跟进灵车泊位及开放化宝炉等工作。
- 至于搬迁殡仪及相关行业的建议，当中涉及繁复的程序，过程需要很长时间，希望居民理解。但咨询平台会如实反映居民意见，期望政府可以就有关工作取得进展。

土瓜湾中部

- 咨询平台理解启明街居民的诉求，业主可考虑透过「需求主导」的重建模式，向市建局申请开展重建项目。
- 咨询平台代表指出建议的混合用途可包括居民建议的社区设施，达致均衡社区。

善用土地资源

- 就公众建议兴建公屋及居屋作原区安置的意见，咨询平台从整区的房屋供应作考虑，并提出了重建区内密度较低及老化的公共屋村，务求增加区内房屋供应，为受重建影响居民提供更多原区重置机会。

纾缓社会影响措施建议

- 市区更新不只关注土地用途，认同要顾及对居民的影响，因此咨询平台开展了社会影响评估，希望可帮助居民。
- 发展局委托了社会服务机构向受重建影响的长者提供支援，协助长者面对私人发展商收购重建。
- 建议于区内设立「一站式资讯及支援中心」是希望协助受市区更新影响的居民，并提供支援。同意应更主动提供服务，并由有公信力的机构营运。

其他

- 圣母院书院位于私人地段，建议与教育局商讨更新校舍或搬迁的可能性，以及与古物古迹办事处磋商保存圣髑。
- 希望居民继续关注咨询平台的工作，就九龙城市区更新计划给予意见，以及支持咨询平台向当局提出的建议。

九龙城市区更新计划 - 第二阶段公众参与
九龙城区议会会议 - 意见摘要

时间： 2013年5月2日(星期四)
日期： 下午2时30分
地点： 九龙城民政事务处会议室

讨论要点

1. 衙前围道一带

- 部分议员建议加快重建九龙城市政大厦，提供更多社区设施及增设公众停车场；有议员希望咨询平台能加快规划多层停车场，以解决车位不足的问题；亦有议员建议拆卸李基纪念医局，并重建为设有社区设施的多层政府大楼。
- 有议员建议将区内的食肆一带改划为食街，并为改善地区环境进行可行性研究。
- 有议员指扩阔南角道及侯王道的行人路，会令小区交通挤塞问题更为严重。
- 有议员建议于龙塘衙前围道人流较多的街道加设花槽或栽种树木的建议再咨询居民。
- 有议员指居民不满所住地区被划为复修及活化优先范围，他们希望尽快重建该区的楼宇，并希望咨询平台更积极回应龙城旧区居民对重建及交通挤塞的关注。
- 有议员表示居民希望加设自动行人运输带连接宋王台车站。

2. 五街/十三街一带

- 有议员支持将五街及十三街纳入重建优先范围，但指出即使咨询平台建议将十三街分拆为三个「综合发展区」，亦未能吸引私人发展商重建，建议由市区重建局负责该区的整体统筹发展，藉启德发展带动周边老区的新旧共融及完善交通配套及社区建设。
- 有议员建议放宽十三街住宅部分的地积比率，并考虑改划五街工厦的土地用途。
- 有议员表示居民认为车房问题是重建的症结问题，汽车业界人士指出在葵涌兴建汽车维修大厦不及九龙市区方便，若将约二百间车房重置，会对营运者造成打击，因此希望咨询平台于第二阶段继续咨询业界。

3. 土瓜湾中部

- 有议员不赞成将东九龙走廊两旁土地改划为「混合用途」。

4. 红磡芜湖街/温思劳街/机利士南路一带

- 有议员要求殡仪业迁离红磡住宅区。
- 有议员要求规划署将持牌殮葬商分类为殡仪服务中心，不可以继续存在于住宅地带内，并冻结有关牌照。
- 有议员希望政府禁止区内的殡仪业店铺在街道上随处摆放任何纸扎品及祭祠花牌，长远不容许有关行业于区内经营。
- 有议员表示殡仪业界希望增加区内停泊灵车位的数目。
- 有议员要求于殮葬商牌照的申请加入条款，不可于店铺内摆放棺木、祭品及与殡仪业有关的照片和名字。

5. 活化文物及设立主题步行径

- 有议员表示九龙城区议会已通过活化及发展牛棚艺术村后方用地，并成立专责工作小组发展社区重点项目，并邀请规划署代表参与该工作小组，交流双方对活化牛棚及主题步行径的意见。

6. 优化海滨及地区连系

- 有议员表示居民希望改善土瓜湾及红磡的海滨畅达性，包括与青洲英泥厂商议进展及考虑兴建高架桥或浮桥连接海滨，改善地区连系，亦有议员建议在市区更新计划定稿中加入土瓜湾验车中心的搬迁计划。
- 有议员希望咨询平台关注海心公园近岸地方的水质问题，加强绿化海滨长廊。

7. 其他意见

- 有议员赞赏初稿采纳了很多区内居民的意见，惟居民希望能加快重建步伐，并优先考虑将区内日久失修的楼宇纳入重建优先范围。
- 有议员希望咨询平台能尽快落实安排并提供具体的工作时间表。
- 有议员希望咨询平台尽快完成市区更新计划定稿，加快活化本区。
- 有议员希望市区更新计划定稿能清晰指出维修及重建的区域范围，以及如何进行重建及规划的详细建议。
- 另有议员希望咨询平台能提供金钱资助，如以楼宇更新大行动的形式推动复修计划。
- 有议员建议集中处理九龙城区有关殡仪、煤气鼓及东九龙走廊的规划事宜。
- 有议员指九龙塘窝打老道以西的低密度平房区建有不少学校及摆放骨灰龕的场所，因而引致交通问题，希望咨询平台正视及跟进。

- 有议员要求考虑打通鹤园街与崇安街的一段私家街，以全面解决区内的交通挤塞的问题。
- 有议员希望咨询平台发信予九龙城区的法团和管理公司，并于人流较多的街道设立街站，加强宣传讯息的发放，让更多居民及法团可参与第二阶段公众咨询。另有议员垂询为何第二期公众参与会推迟至第二季才进行。
- 有议员查询居民向市建局申请以「需求主导」或「促进者」的角色要求重建，会否受咨询平台的重建优先范围影响。

- 完 -

九龙城市区更新计划
第二阶段公众参与
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： 2013 年 5 月 20 日
时间： 上午 10:30
地点： 北角政府合署 17 楼 1707 室

讨论要点

1. 有关市区更新的一般意见

- 有委员表示要执行九龙城市区更新计划并不容易，因为区内地段/楼宇的业权分散。至于行人的连接及街景的优化等建议可由区议会或路政署负责。
- 有委员担心如果没有全面的管理方法及适当的城市设计框架，现有社区特色、小店及食店的可持续性会受区内杂乱无章的重建影响。现有特色亦会「士绅化」引入国际性的商店进驻小区及合并大型重建区而令区内出现重大改变。他补充为了加强社区活力，除了改善区内交通问题及扩阔行人通道，可增加公共空间提供更多街头表演机会。

2. 龙塘衙前围道

- 一名委员建议考虑在铁路站 400 米范围内的重建地盘豁免提供泊车位的要求。
- 有委员提出，在面积细小的地盘/地段兴建泊车位的成本高昂，而且十分困难；但豁免提供泊车位要求或会造成在小区泊车位不足的问题。

3. 土瓜湾中部

- 有委员认为把区内邻近未来港铁或铁路站的地盘划为「商业/住宅」用地，并订定较高的地积比率会更合适。
- 但另一位委员指出，「商业/住宅」用地规划已过时，在区内进行大型的重建或会驱使中小型企业及商户迁离，而东九龙商业中心区则较适合作商业发展。

4. 善用土地资源

- 一名委员表示计划只提及善用市建局及香港房屋协会/香港房屋委员会及房屋署的土地资源。他认为应采用综合的交通/土地用途模式，善用铁路站 400 米范围内的小型地盘的发展密度，以增加铁路的乘容量、以及满足区内和全港的住屋需要。

- 其中一位委员提问时说，善用土地资源会否增加人口容量。

5. 社会影响的纾缓措施

- 有委员查询社会影响评估有否提供区内劏房和少数族裔的资料。

6. 其他意见

- 一名委员认为，富活力的办公室发展需要群聚效应。相比起九龙城旧区，建议中的东九龙商业中心区可能更有助促进商业发展。
- 有委员表示应有方法防止重建对区内造成的负面影响，例如协助当区小店免被国际知名品牌商店淘汰。

- 完 -

九龙城市区更新计划 - 第二阶段公众参与
城市规划委员会会议 - 意见摘要

日期： 2013年5月31日（星期五）
时间： 上午9时至下午12时35分
地点： 香港北角渣华道333号北角政府合署15楼会议室

出席者名单：

咨询平台秘书处代表： 任雅薇女士
规划研究顾问代表： 陈国欣先生
社会影响评估顾问代表： 何荣宗博士

讨论要点

1. 龙塘衙前围道一带

- 有委员关注龙塘西面近衙前围道现时有否任何由市建局或私营机构负责的重建项目。

2. 五街及十三街一带

- 委员关注到拟把五街及十三街的现有汽车维修工场迁往其他地区的汽车维修专设大楼，会令社区内该行业建立已久的知识和技术消失。因此，实有需要改变思维，以寻求方法保存区内的特色和建立已久的行业技术。
- 有委员询问对五街及十三街的汽车维修工场之上的建筑物而言，上层单位的用途及空置率为何。

3. 土瓜湾中部

- 九龙城道两旁的住宅楼宇受附近东九龙走廊天桥的车辆所造成的噪音和废气影响，居住环境恶劣。因此，须为东九龙走廊沿路范围拟定综合重建计划，以解决环境问题及改善居住环境。

4. 活化文物及设立主题步行径

- 认为应清楚说明拟议牛棚为「其他指定用途」地带的规划意向，以及公众对该用地日后规划的期望。
- 现时牛棚的开放时间设有限制，应要求有关的管理公司延长其开放时间，以便在落实有关市区更新方案后，可推动牛棚与附近活动作进一步的互动。

5. 优化海滨及地区连系

- 委员备悉分区计划大纲图现时为青洲英泥码头及维港中心第二座所订定的建筑物高度限制分别为一层及主水平基准上 100 米。他们关注拟把有关用地改划为「综合发展区」地带后，分区计划大纲图上的现有限制会否予以维持，以及改划用途地带建议有否考虑这两块用地的土地拥有权。
- 应考虑建立一个综合行人网络，让日后沙田至中环线(下称「沙中线」)马头围站接驳研究区的多个枢纽地点，包括牛棚、五街/十三街、码头及拟议「一站式资讯及支援中心」。另可辟设休憩用地和广场，以作为完善行人网络的一部分。

6. 社会影响评估

- 委员担心有关市区更新方案为该社区带来社会影响，并以大角咀为例，指出在落实市建局的市区更新项目后，该区的特色及形象全失。当局在规划阶段初期应明确地确认公众参与活动的目标对象(特别是具特色的小型企业)，以便在研究中充分考虑他们的需要。当局可在公众参与及社会影响评估程序中订定新的方向，以免在落实市区更新方案后令该区的人口和技术流失，使地区丧失其特色。
- 询问第一阶段评估采用的调查和抽样方法为何，以及调查的回应是否符合学术界所用做法的标准。
- 询问拟议「一站式资讯及支援中心」将会提供的服务范畴为何，尤其是为少数族裔和较低学历人士提供的服务，以及该中心的经营及拨款安排为何。

7. 其他意见

研究方向

- 委员普遍支持市区更新方案的整体方向，但认为在研究过程中亦应顾及以下考虑因素：
 - 对地区层面而言，实有需要改善交通情况、对外连系、环境质素、通风情况、就业机会、市区景观特色和人口密度。
 - 研究不应只集中在研究区跟附近地区(包括启德发展区、黄大以及观塘)的实质连系，也要顾及与该等地区在功能上的融合，特别是对研究区进行改造，以配合启德发展区日后的旅游设施和发展项目。
 - 九龙城市区更新方案不应只集中在地区层面，长远而言，应有助推动香港作为「亚洲国际都会」的日后发展。举例来说，如可订立目标，透过市区更新增加九龙城的办公室用地供应，从而提升本港的竞争力。鉴于市区更新计划初稿的保育意向，当局应在保留地区特色和维护本港整体利益之间作出适当的平衡。

- 有委员重申虽然市区更新计划初稿聚焦在区内居民的需要上，但有关研究亦应顾及本港市民的整体需要和利益。

公众参与

- 询问在第一阶段公众参与期间，区内居民及持份者所表达的意见主要为何，尤以对市区更新的需要为然，以及社会影响评估的相应结果和建议为何。
- 建议在公众咨询期间拟备更多图像化的材料，以助持份者了解该区的市区更新方案的愿景。根据市区更新「以人为本、地区为本、与民共议」的方针，提供多个市区更新方案供公众选择，而非只是对市区更新的方法和方向收集意见。
- 不应只在市区更新程序的规划阶段才邀请区内市民参与，亦应鼓励他们参与落实市区更新方案，以便在重建后保留有关的社区网络。否则，市区更新方案(例如把十三街的「综合发展区」用地分拆为细小的用地)只会沦为发展商千篇一律的重建项目。

与法定图则的衔接

- 有否研究市区更新计划初稿的方案，是否能与相关分区计划大纲图上所涵盖该研究区的现有法定规划管制和土地用途建议互相衔接。

规划人口

- 在研究区和启德发展区落实有关市区更新方案、大型发展和基建项目后，预计研究区的人口将会大增。该研究应适当地处理人口增加对交通所造成的影响。长远而言，亦应研究为第四条海底隧道辟设进出口是否需要和可行。

九龙城市区更新计划 - 第二阶段公众参与
海滨事务委员会简介会 - 意见摘要

日期： 2013年6月14日(星期五)
时间： 下午2时30分至4时30分
地点： 湾仔活动中心(香港湾仔皇后大道东258号)

出席者名单

咨询平台秘书处代表： 任雅薇女士
规划研究顾问代表： 陈国欣先生
社会影响评估顾问代表： 何荣宗博士
公众参与顾问代表： 傅溢思小姐
出席人数： 5

讨论要点

1. 市区更新一般事项

- 有意见认为更新计划建议改变土地用途只是表达了规划意向，但规划的实施需要倚赖市场推动。他建议订立发展参数，以确定有关规划将会实施。

2. 优化海滨

- 部分成员认为现时贯通海滨的工作进展缓慢，建议咨询平台制定贯通海滨的行动计划，落实并推行贯通海滨的长远方案，包括搬迁私人物业腾出空间贯通海滨，并需考虑增加公共设施。
- 有与会成员赞成于九龙城渡轮码头公共运输交汇处提供地下停车场的建议。有意见认为于九龙城渡轮码头公共运输交汇处上盖兴建大型园景平台的建议并不美观，认为可将公共运输交汇处和停车场置于地底，地面则可作休憩用地，成为主题步行径和海滨长廊的焦点。另有意见认为毗邻工业大厦有潜力作住宅发展。
- 有成员赞成改划青洲英泥码头及维港中心第二期土地用途的建议，另有成员指出尽管青洲英泥码头现时的土地用途为「未决定用途」，但在该处进行不多于五年的短期活动毋须规划申请，建议在该处进行短期暂时用途，并开放予公众使用。有意见认为尽管土瓜湾污水处理厂的海滨地段未能全时段开放，但应尝试局部时段开放予公众使用。
- 有成员建议咨询平台与起动九龙东办事处和土木工程拓展署讨论贯通九龙湾、启德发展区和土瓜湾海滨的建议。

- 有意见认为区内文化设施和海滨长廊的设计应有香港特色，毋须抄袭外国经验。

3. 优化地区连系

- 有成员认为建议于通往海滨的行人通道的绿化并不足够，建议进行改善工程及增加海滨长廊的绿化。

4. 龙塘衙前围道一带

- 有成员赞成利用区内地下空间设立公众停车场的建议。
- 有与会成员担心市区重建后会出现大型商场和连锁店，未能保持地区特色。

5. 活化文物及设立主题步行径

- 有与会者认为主题步行径应除了设立资料展板外，更重要是令游人能感受本区的历史和文化氛围。

6. 纾缓社会影响措施建议

- 有与会成员询问社会影响评估顾问如何处理区内少数族裔的需要，推广多元共融。她建议参考新加坡的经验，将少数族裔集中的地区营造成特色区域。
- 有与会成员赞成建议的社会影响纾缓措施，建议咨询平台就有关社会影响评估的经验向公众推广，使公众明白政府的服务，照顾弱势社群。

7. 其他意见

- 有成员认同咨询平台的理念，建议将累积到的经验及知识推展至其他地区进行市区更新。

九龙城市区更新计划 - 第二阶段公众参与
明爱九龙社区中心主办
九龙城市区更新意见讨论会 - 意见摘要

日期： 2013年6月23日（星期日）
时间： 下午2时30分至5时
地点： 明爱九龙社区中心

出席者名单

主持： 明爱九龙社区中心 赖仁彪先生
列席嘉宾： 公共专业联盟政策召集人 黎广德先生
咨询平台代表： 邓宝善博士
萧婉嫦女士
郭敏仪女士
规划研究顾问代表： 陈国欣先生
社会影响评估顾问代表： 何荣宗博士
出席人数： 80

讨论要点

1. 市区更新一般事项

- 大部分与会者都希望能原区安置。有意见进一步要求「先安置，后清拆」，建议利用市区重建局项目征收的土地兴建公屋及居屋。
- 有与会者指区内部分长者无力支付维修费用，希望能加快重建，担心重建后区内长者会因楼价上升而被迫迁离九龙城区。
- 有与会者认为由市建局主导收购及重建对租客会较有保障，希望能制订重建时间表，解决现时业主在重建未落实便迫迁租户的情况。

2. 土瓜湾五街及十三街一带

- 有与会者指出五街和十三街的汽车维修场对居民生活造成滋扰，赞成设立汽车维修场大厦安置该区的汽车维修场。
- 有与会者反对分拆五街及十三街的「综合发展区」，希望由市建局一并进行重建。
- 有意见要求将五街重建为居屋，将十三街重建为公屋。
- 有与会者希望加快十三街重建步伐，让私人发展商能参与重建。另有，建议放宽十三街的地积比率，藉此提供更多住宅单位，原区安置受重建影响的居民。

- 有与会者建议重建土瓜湾体育馆，增加康乐和社区设施，如街市和图书馆，应付未来人口增加对这些设施的需求。

3. 土瓜湾中部

- 有意见赞成绿化东九龙走廊桥底，增加照明，并提供清晰指示牌。另有与会者建议开放桥底空间予商户，或作艺术表演用途。
- 有与会者担心东九龙走廊两旁用地重建作非住宅用途，可能会减少区内房屋供应。

4. 红磡芜湖街、温思劳街、机利士南路一带

- 有与会者指殡仪及相关行业严重影响红磡区的居住环境，希望这些行业能迁离该区。另有建议兴建殡仪服务中心，集中区内的殡仪及相关行业。

5. 活化文物及设立主题步行径

- 有与会者建议打造各项主题步行径地标，吸引游客。包括十三街命名的瑞兽；并设置艺术装置及由当区居民讲解的导赏团；于牛棚增设与艺术相关的跳蚤市场；于城寨公园设立以寨城体验为主题的机动游戏城，介绍寨城的生活；在宋王台公园设置露天茶座；并以机场作主题重建世运公园附近的行人隧道。
- 有与会者建议当局于主题步行径内增设无障碍设施，包括声音导航、凸字展版、引路径及扶手设施等。
- 有与会者批评当局未有做好保育政策，影响主题步行径沿线的文物价值。

6. 优化海滨及地区连系

- 有与会者指启德邮轮码头的交通配套并不方便，建议增设巴士或小巴路线接载游客至九龙城旧区。
- 有与会者建议在亚皆老街增设过路设施，让游人可安全过马路。

7. 善用土地资源

- 有与会者赞成藉重建现时区内老化及密度较低的公共屋村释放土地资源的建议。
- 部分与会者指现时该区的租客生活质素差，居民不能负担搬迁和装修费用，建议将区内空置的工厂大厦单位改装成中转屋，安置区内受重建影响的居民。

8. 纾缓社会影响措施建议

- 有与会者赞成于九龙城区设立「一站式资讯及支援中心」，由外展社工向居民提供更多与市区更新有关的资讯。

9. 其他意见

- 列席嘉宾认为初稿建议因循，在既定的城市规划模式框架下草拟，并非「以人为本」。他认为顾问应收集更多与九龙城区有关的人口统计资料，包括居民及商户的流动资料、初稿对居民生活质素的影响及初稿对区内经济活动的影响。
- 列席嘉宾认为咨询平台应针对现行政策，建议政府和市区重建局改善方案。如果相关部门和决策局对咨询平台的建议有反对意见，咨询平台应公开这些意见让公众监察。
- 有与会者认为政府应制订政策，在重建过程中保留具特色商户，以免令区内被连锁式商铺垄断，扼杀居民的购物选择。
- 列席嘉宾认为顾问需假设由私营机构和公营机构负责的市区更新项目比例，继而推算市区更新计划对区内居民的影响。有与会者认为现时法例对租客没有保障，建议当局研究于重建范围内推行租金管制及租客优先租住原址的政策，解决租户被业主迫迁的问题。
- 有与会者建议政府预留土地，自行发展港铁站上盖物业，控制楼市价格，避免重建区变成豪宅。
- 列席嘉宾建议咨询平台公开制订原区安置所牵涉的政策、程序及负责的政府部门。
- 列席嘉宾认为受重建影响的居民应能优先入住公屋，希望房屋署能解释现行政策有多少弹性处理居民的相关诉求。
- 有少数族裔与会者赞成市区更新计划。但有意见表示区内单位租金上升，少数族裔家庭人数较多，又受到业主歧视，他们不容易找到合适单位租住。
- 有与会者指新兴建的公屋缺乏四人或以上单位，少数族裔人士往往因家庭人数较多而需长时间轮候方能获分配单位，希望当局能安排中转房屋提供协助，并按轮候册内的家庭住户人数比例兴建公屋，以减省轮候时间。

题步行径的周遭环境。

5. 优化海滨及地区连系

- 有与会人士建议搬迁污水处理厂，但指出当局应有对应政策配合。
- 部分与会者建议扩阔区内道路，配合例如节日庆祝活动等的公众活动。
- 有意见认为可考虑整体规划九龙城渡轮码头公共运输交汇处及毗邻工厦的土地用途，并在中九龙干线进行回填工程时加建上盖，提供商业用地或社区设施。另有与会者建议该地应设立高度限制，同时利用地下通道连接十三街及牛棚，加强该区的行人连系。
- 有与会者认为区内如有足够的泊车位，地底空间可用作商业或艺术用途。

6. 其他意见

- 有与会者认为少数持份者的意见不容忽视，询问咨询平台如何收集区内居民，特别是长者、少数族裔及天台屋居民的意见。另有与会者询问审视咨询平台及其工作是否成功的准则。
- 有与会者建议在区内提供公营房屋单位，安置受重建影响的居民。
- 有与会者建议于马头角煤气厂搬迁前订立规划和设计大网，务求促进与周边的连系。有建议保留煤气厂的支架，改装作艺术摆设或艺术表演用途。
- 有与会者建议加强南马头角的公共交通服务。

九龙城市区更新计划 — 第二阶段公众参与 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：

衙前围道一带

1. 有成员认为区内的小型食肆及店铺因租金低廉才能经营，因此认为九龙城市区更新计划只需着重改善区内交通及道路。该成员认为发展商或市区重建局的重建将令该区变成商场，失去对旧区的美好回忆。
2. 有成员指出衙前围道一带交通不方便，希望改善交通。另有成员建议设立接驳小巴服务连接钻石山港铁路站及九龙城广场，及接驳铁路站的小巴巡回路线服务，由钻石山港铁路站开往九龙城广场、新蒲岗景福街、九龙城贾炳达道、联合道、科发道、富宁街、木厂街、九龙城码头、土瓜湾道、红磡及日后的黄埔地铁站。
3. 有成员认为当局应着重保留区内的特质，在街道整洁及道路维修方面着手，以红砖重铺现时的水泥石屎路，制造「复古」气氛。同时要种小盆栽，并妥善管理现时经常被人霸占的泊车处。
4. 有成员支持设立小街饮食区的建议，认为可吸引游客，亦让小商贩有生存空间。

优化海滨及地区连系

5. 部分成员赞成连系区内的海滨，有成员建议为海滨长廊注入活力，例如设立鱼市场、海鲜餐厅、农墟及临时海鲜艇；亦有成员指出海滨长廊需要规划足够空间以吸引居民使用。
6. 有成员建议加设单车径，配合区内的景点及设施设立单车出租及回收处，令居民及游客可选择单车作为环保的代步工具。
7. 有成员认为需要连接海滨与主要交通枢纽，建议在铁路站或巴士站附近设中型公园连接海滨长廊，既可提供公共空间予居民使用，亦可增加市民对社区的归属感。

其他意见 / 建议

8. 有成员认为防止私人发展商重建区内旧楼有助保育区内的历史及文化，而历史及文化均为软件，难以透过发展建设来保育。
9. 有成员认为发展商进行重建会把原有的旧楼拆掉及发展成大型商场，削弱香港特色。
10. 有成员建议区内各大型商场为邮轮码头访港旅客提供前往九龙城区的免费巴士服务，路线穿梭区内商场和旅游景点，为旅客缔造难忘的观光体验，同时带动区内的经济活动。
11. 有成员希望将启德邮轮码头发展成为富有传统中国文化的游客区。
12. 有成员建议设立来往启德发展区及中环的渡轮航线。

提交书面意见人士 / 团体名单

信件/传真/亲身提交的书面意见

| 编号 | 日期 | 姓名 / 组织 |
|-------|-------------|---------------------|
| S0001 | 2013. 4. 30 | 邓文骏 |
| S0002 | 2013. 5. 4 | Anonymous |
| S0003 | 2013. 5. 27 | 黄国华 |
| S0004 | 2013. 5. 30 | 蔡海滨 |
| S0005 | 2013. 6. 5 | 梁业成 |
| S0006 | 2013. 6. 6 | Anonymous |
| S0007 | 2013. 6. 15 | 叶鉴培 |
| S0008 | 2013. 6. 20 | 1B 区内的居民 |
| S0009 | 2013. 6. 23 | 一群业主 |
| S0010 | 2013. 6. 24 | 黄以谦 |
| S0011 | 2013. 6. 28 | 钟广 / 芜湖街 38 号业主立案法团 |

网上意见表

| 编号 | 日期 | 姓名 / 组织 |
|-------|-------------|---|
| 00001 | 2013. 6. 27 | CHAN WAI YEE / ONANDON THEATRE WORKSHOP |
| 00002 | 2013. 6. 28 | Mr. Li / 海逸豪园的业主委员会 |
| 00003 | 2013. 6. 28 | 岑伟全 / 圣公会圣匠堂 |
| 00004 | 2013. 6. 28 | Janet Chung |
| 00005 | 2013. 6. 30 | Amy KOK |
| 00006 | 2013. 6. 30 | 刘宝璇 / 文化葫芦 |
| 00007 | 2013. 6. 30 | Clayton Wong |
| 00008 | 2013. 7. 9 | Garfield Lo |

意见表

| 编号 | 日期 | 姓名 / 组织 |
|-------|-----------|-------------------------------|
| C0001 | 2013.5.7 | 钟婉雯 |
| C0002 | 2013.5.8 | 梁树荣 |
| C0003 | 2013.5.10 | 谭国顺 |
| C0004 | 2013.5.14 | Ip Kam Pui |
| C0005 | 2013.5.14 | 邓嘉瑛 |
| C0006 | 2013.5.14 | Ho Tze Ming |
| C0007 | 2013.5.14 | 颜聪华 |
| C0008 | 2013.5.14 | 李喜财 |
| C0009 | 2013.5.14 | 邓焯华 |
| C0010 | 2013.5.14 | Anonymous |
| C0011 | 2013.5.14 | 刘启达 |
| C0012 | 2013.5.14 | 刘珊珊 |
| C0013 | 2013.5.14 | 刘启业 |
| C0014 | 2013.5.14 | 张志恒 |
| C0015 | 2013.5.14 | 何淦全 |
| C0016 | 2013.5.14 | Lai Ka Po |
| C0017 | 2013.5.16 | 吴若冰 |
| C0018 | 2013.5.16 | 林英光 |
| C0019 | 2013.5.18 | 黄冯树 / 龙城关注组 |
| C0020 | 2013.6.6 | 劳焕霞 |
| C0021 | 2013.6.6 | 陈金萍 |
| C0022 | 2013.6.6 | 容罗倩 |
| C0023 | 2013.6.6 | 陆建成 |
| C0024 | 2013.6.6 | 叶懿娴 |
| C0025 | 2013.6.6 | 胡 |
| C0026 | 2013.6.18 | 钟少兰 |
| C0027 | 2013.6.26 | 罗奕 |
| C0028 | 2013.6.26 | Anonymous |
| C0029 | 2013.6.26 | 刘锦辉 / 土瓜湾靠背垄道 93- 101 号业主立案法团 |
| C0030 | 2013.6.26 | 谢健良 / 捷运管理有限公司 |
| C0031 | 2013.6.28 | 吴家锤博士 |
| C0032 | 2013.6.29 | 赵汉明 |
| C0033 | 2013.7.4 | Chan Tak Hing |
| C0034 | 2013.7.8 | 单建莹 / 益群大厦业主立案法团 |

电邮提交的书面意见

| 编号 | 日期 | 姓名 / 组织 |
|-------|-----------|----------------------|
| E0001 | 2013.5.1 | 利绮兰 余荣焕 |
| E0002 | 2013.5.1 | Jack Lee |
| E0003 | 2013.5.2 | 赵青青 / 九龙城区土瓜湾基层租客关注组 |
| E0004 | 2013.5.2 | Simon |
| E0005 | 2013.5.3 | Lam Ching Lap |
| E0006 | 2013.5.4 | 张晶晶 |
| E0007 | 2013.5.5 | Timothy Lam |
| E0008 | 2013.5.6 | Tony |
| E0009 | 2013.5.8 | Ken Wong |
| E0010 | 2013.5.12 | Anonymous |
| E0011 | 2013.5.14 | 尤慧敏 |
| E0012 | 2013.5.15 | KAME C |
| E0013 | 2013.5.15 | Chan Siujeh |
| E0014 | 2013.5.15 | Kevin Chan |
| E0015 | 2013.5.16 | 一个五街小业主 |
| E0016 | 2013.5.20 | Anonymous |
| E0017 | 2013.5.20 | A. L. Tam |
| E0018 | 2013.5.21 | 赵青青 / 九龙城区土瓜湾基层租客关注组 |
| E0019 | 2013.5.21 | 李先生 |
| E0020 | 2013.5.23 | 文先生 |
| E0021 | 2013.5.23 | Yan YuYan |
| E0022 | 2013.5.23 | 土瓜湾区小业主 |
| E0023 | 2013.5.24 | 杨清 |
| E0024 | 2013.5.25 | Anonymous |
| E0025 | 2013.5.30 | 林静纯 |
| E0026 | 2013.5.31 | 张先生 |
| E0027 | 2013.6.6 | 陈顺锋 |
| E0028 | 2013.6.7 | 李先生 |
| E0029 | 2013.6.7 | joan leung |
| E0030 | 2013.6.7 | 朱朱 |
| E0031 | 2013.6.7 | Anonymous |
| E0032 | 2013.6.7 | 严小姐 |
| E0033 | 2013.6.8 | 赵青青 / 九龙城区土瓜湾基层租客关注组 |
| E0034 | 2013.6.8 | 赵青青 / 九龙城区土瓜湾基层租客关注组 |
| E0035 | 2013.6.8 | 赵青青 / 九龙城区土瓜湾基层租客关注组 |
| E0036 | 2013.6.9 | 赵青青 / 九龙城区土瓜湾基层租客关注组 |
| E0037 | 2013.6.13 | 小业主 |
| E0038 | 2013.6.13 | So Tom |
| E0039 | 2013.6.13 | Anonymous |

| 编号 | 日期 | 姓名 / 组织 |
|-------|-------------|---|
| E0040 | 2013. 6. 15 | 张小姐 |
| E0041 | 2013. 6. 21 | 杨振宇议员 |
| E0042 | 2013. 6. 23 | Ahmed Iftikhar |
| | 2013. 6. 27 | |
| E0043 | 2013. 6. 23 | George Yeung |
| E0044 | 2013. 6. 24 | Edwin Ho |
| E0045 | 2013. 6. 28 | David Akers-Jones / 香港工商专业联会 |
| E0046 | 2013. 6. 28 | Jackie Lee |
| E0047 | 2013. 6. 30 | Queenie |
| E0048 | 2013. 6. 30 | Sango SHEK / Post-graduate students of Master of Social Policy and Social Development, Hong Kong Polytechnic University |
| E0049 | 2013. 6. 30 | Wendy Lee / Videotage |
| E0050 | 2013. 7. 15 | 明爱九龙社区中心 |

注：所有 2013 年 6 月 30 日后收到的意见均属第二阶段公众咨询期后收到的意见。