



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：

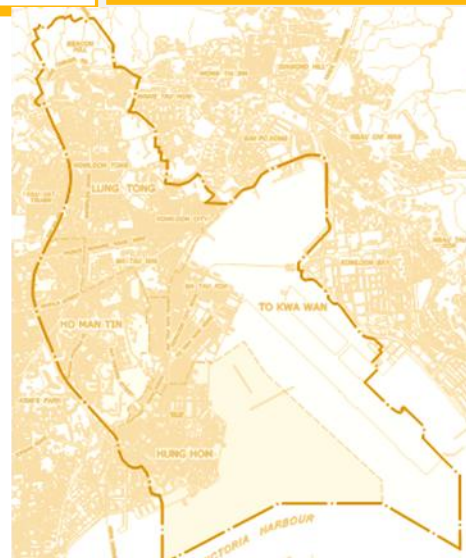


香港理工大學應用社會科學系
社會政策研究中心



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



香港金鐘夏慤道 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

目錄

1	引言	1
	1.1 背景、目的及方針	1
	1.2 顧問團隊	1
	1.3 報告結構	1
2	第一階段公眾參與	2
	2.1 前言	2
	2.2 公眾參與過程簡介	2
	2.3 公眾參與的宣傳、活動及執行情況	2
3	第一階段公眾參與所收集之市民意見	5
	3.1 意見收集途徑	5
	3.2 公眾意見歸納	5
	3.3 總結	25
4	未來路向	26

- 附件一 第一階段公眾參與活動列表
附件二 問卷調查報告－行政摘要
附件三 公眾參與活動意見摘要
附件四 提交書面意見人士/團體名單
附件五 回應有關市區重建局賠償及安置政策的意見

1. 引言

1.1 背景、目的及方針

九龍城區歷史悠久，最早可追溯至南宋時期。由於發展較早，區內樓齡達 50 年或以上的樓宇佔全港總數量約四分之一，失修樓宇亦有不少。發展局於 2010 年完成市區重建策略檢討，新《市區重建策略》提出設立市區更新地區諮詢平台（諮詢平台），以加強地區層面的市區更新規劃，實踐「以人為先，地區為本，與民共議」的市區更新工作方針。

有見九龍城區有迫切的市區更新需求，當局在 2011 年 6 月於九龍城成立全港首個諮詢平台，成員來自社會不同階層，並由規劃署提供秘書處服務及專業支援。諮詢平台的主要工作是聽取及確切反映九龍城區各界在市區更新方面的訴求和優先次序，並揉合專業意見，向當局提出有本區特色、反映區內人士的意願和整體社會利益的九龍城市區更新藍圖。

此外，諮詢平台根據各委員早前提出的建議、過往蒐集的地區意見及參考其他相關的資料，擬備了「九龍城市區更新初步方案」（初步方案）。諮詢平台在 2012 年 5 月正式委聘顧問舉行廣泛的公眾參與活動，就初步方案諮詢區內人士和市民的意見。本報告將闡述公眾參與活動的情況，以及總結所收集得來的意見。

1.2 顧問團隊

第一階段公眾參與顧問由世聯顧問有限公司擔任，專責計劃、宣傳、舉辦和安排各個公眾參與活動和針對不同持份者的簡介會/意見交流會，協調制訂和進行有關公眾參與問卷調查，負責接收和解答有關公眾參與、初步方案和諮詢平台等各方面的意見/問題，以及製作網頁和第一階段公眾參與摘要等各項工作。公眾參與顧問團隊中亦包括專業規劃師，確保公眾參與顧問所製作的公眾參與資料和宣傳品等在專業和技術資料的層面上既精準、又讓公眾人士能易於理解。

第一階段公眾參與問卷調查由香港理工大學應用社會科學系社會政策研究中心(社會政策研究中心)統籌、設計及進行。

1.3 報告結構

本報告主要分為四部分，第一部分為引言，交待第一階段公眾參與的背景、目的與方針，並介紹顧問團隊。第二部分主要詳述第一階段公眾參與的過程、宣傳及活動等。第三部分將重點說明收集意見的途徑，以及有關初步方案內的各項建議和其他方面的公眾意見。最後，顧問會對九龍城市區更新計劃的未來路向作出建議。

2. 第一階段公眾參與

2.1 前言

公眾參與顧問由本年五月起展開一連串籌備工作，包括設計和印製第一階段公眾參與摘要、設計和製作專屬網頁等，以提供關於九龍城市區更新計劃的初步方案和諮詢平台等的詳盡資料。顧問計劃了一系列宣傳活動，亦製作各類宣傳品並透過不同渠道派發，以配合宣傳及擴大宣傳效果。

顧問團隊在公眾參與活動正式開始前的籌備期內，參加了不同的工作會議，更會見了多名區內意見領袖、地區人士及持份者，講解九龍城市區更新初步方案，並瞭解他們的意見和建議，使接續開展的公眾參與活動能做到更加到位和順利。

經過三個多月來的準備工作，顧問在諮詢平台、研究督導小組及諮詢平台秘書處的指導下，第一階段公眾參與活動於8月14日正式開展。

2.2 公眾參與過程簡介

在為期約一個半月的第一階段公眾參與期間，諮詢平台在公眾參與顧問的協助下，總共舉行了九場聚焦小組討論、三次導「想」團暨工作坊、兩場公眾論壇、七場意見交流會／簡介會；以及多場巡迴及流動展覽。

大致上，公眾參與活動參加者眾多，當中不少更參加多於一次的活動。參加者對初步方案，以及諮詢平台的角色和工作等事項踴躍地表達意見，部分人士更有提出具體建議。為了能充分瞭解地區人士和持份者的意見，並在需要時補充相關資料或解答與會者的疑問，九龍城市區更新地區諮詢平台委員、諮詢平台秘書處人員、相關政府部門、市區重建局(市建局)、社會影響評估顧問、規劃研究顧問等機構的代表以觀察員身份出席各項公眾參與活動。以下部分將介紹進行第一階段公眾參與的宣傳、活動及執行情況。

2.3 公眾參與的宣傳、活動及執行情況

2.3.1 宣傳及資訊發佈

我們製作的第一階段公眾參與摘要主要闡述諮詢平台成立的背景和目的、介紹九龍城市區更新計劃的內容和制訂流程、以及初步方案的建議內容，當中亦提供各個公眾參與活動的詳情、表達意見的方法等。摘要在公眾參與活動中派發，而不同的機構持份者亦已透過郵寄方式收到摘要，亦可於九龍城民政事務處和區內的非政府組織索取。此外，由於九龍城區的少數族裔人口比例較全港平均值為高，顧問製作了烏都語、尼泊爾文和泰文三種外語小冊子，包含公眾參與摘要的主要內容，讓區內的少數族裔人士有機會瞭解是次諮詢的議題和初步方案的建議，藉以發表他們的看法。

為了增加宣傳效果和參加人數，顧問在各個活動前均向持份者、區內的非政府組織、區議會、相關行業組織、區內大廈的業主立案法團等發出電子邀請函，邀請他們踴躍報名，亦會以電話和電郵對已報名人士作出跟進確認。

其他的宣傳品還包括海報和傳單，分別郵寄予各區民政事務處、區內的大廈和非政府組織等，以及由顧問在初步方案的小區內派發。

透過媒體宣傳、訪問、報章廣告及鼓勵專業團體和非政府組織的參與，以提升討論的廣度和深度，並提供準確和實時的相關資訊，務求增加區內人士及市民對九龍城市區更新計劃的認識，從而推動他們積極參與。

九龍城市區更新計劃的特設網頁以及 Facebook 專頁亦是提供最新相關資訊的有效途徑，前者錄得超過二萬瀏覽人次。

2.3.2 公眾參與活動

針對不同持份者或人士的需要和特性，顧問設計及舉辦了不同類型的公眾參與活動：

聚焦小組 — 以各個初步方案範圍為主題，達至較集中和深入的討論。居民和持份者反應非常熱烈，部分會議的出席人數都有好幾十人之多。顧問除了邀請小區的居民代表、行業代表、當區區議員等人士出席外，聚焦小組亦預留一定數量座位供公眾報名參加，擴大參與度。通過公眾參與顧問對諮詢平台的成立背景和目的、九龍城市區更新計劃的初步方案、以及該次聚焦小組主題(即個別更新範圍)作簡報介紹，參加者因而加深了對議題的瞭解，加上一系列建議的討論問題，有助討論更有系統地進行、意見更聚焦。

導「想」團暨工作坊 — 為了增加年青人和區內外人士對市區更新課題的興趣，加強對個別更新方案或範圍的認識，顧問特別設計了一系列的導「想」團暨工作坊，邀得本地著名歷史學者和地區領袖擔任「嚮導」，以輕鬆手法介紹區內值得參觀和討論的文化、特色、地標和景物。參加者包括街坊、青年、學生，更有專業人士，透過導賞員生動和極具資訊性的講解，以及建議的討論問題，參加者在導「想」團完結後接續舉行的工作坊中分享了參觀後的感受及對初步方案的意見，並提出了不少可行的建議。

公眾論壇 — 為方便公眾人士發表意見，顧問舉辦了兩場公眾論壇。論壇設有台上代表，包括諮詢平台委員、規劃署代表、社會影響評估顧問和規劃研究顧問的代表。他們即席聽取與會者的意見，並對提問或意見作出適當回應。另外，諮詢平台秘書處、市建局和相關的政府部門代表亦有出席，親身觀察討論過程。除了由公眾參與顧問作出簡介外，已登記的公眾人士就不同的相關議題進行了公眾簡報，而台下的討論亦十分熱烈。其中一場論壇的現場設有中、英文即時傳譯服務，方便少數族裔人士參與討論。

意見交流會 / 簡介會 — 為方便部分未能出席各項活動的組織、專業團體和持份者，顧問亦在諮詢平台秘書處的協助下，舉辦或出席了多場意見交流會 / 簡介會，對更新計劃和初步方案作簡介，並親身聽取有關人士的意見。

巡迴展覽及流動展覽 — 諮詢平台在第一階段公眾參與期間於 8 個地點分別舉行巡迴展覽及通過規劃署流動展覽車進行流動展覽，參觀人次共 3,416。參觀人士不單可獲得相關資訊，亦可即場填寫意見表。

有關各項公眾參與活動的資料，請參閱**附件一**。

2.3.3 意見歸納及分析

顧問透過不同途徑 (詳見段落 3.1) 收集到一共 301 份來自區內人士或組織、市民、專業團體、行業組織、其他持份者的意見，當中包括通過電郵、傳真和郵遞方式遞交的意見書、網上意見表、書面意見表及民政事務局轄下的公共事務論壇。顧問把所收集的意見進行分類和整理，首先以更新方案範圍劃分，然後就幾大議題再行細分，例如更新規劃、小區環境、交通和社區設施等，方便撰寫此報告，並讓公眾易於閱讀。有關公眾意見的歸納和分析，請參閱段落 3.2。

至於由社會政策研究中心進行的問卷調查，是通過設街站面談的形式、合共訪問了 1,018 名九龍城區居民及 204 名一般市民。有關問卷調查報告的行政摘要，請參閱**附件二**。

3. 第一階段公眾參與所收集之市民意見

3.1 意見收集途徑

如段落 2.3.3 介紹，公眾參與顧問採取了多個意見收集方式，方便公眾人士、專業團體、行業組織和持份者等表達意見或建議，務求做到廣納民意；途徑包括九龍城市區更新計劃網站內的網上意見表、九龍城市區更新計劃 Facebook 專頁、聚焦小組討論、導「想」團暨工作坊、公眾論壇、意見交流會 / 簡介會、巡迴展覽及流動展覽等，任何人士亦可透過電郵、傳真或郵寄的方式提交意見。有關公眾參與活動意見摘要和提交書面意見人士 / 團體名單，請參閱附件三及附件四。

3.2 公眾意見歸納

3.2.1 重建優先範圍

3.2.1.1 土瓜灣五街及十三街一帶

A. 有關在當區進行市區更新的意見

大部分參加土瓜灣五街及十三街聚焦小組的居民都贊成重建，這共識與街站問卷調查的結果吻合。調查發現，在來自五街及十三街的受訪居民中，87.2%贊成重建舊樓群或同時贊成重建及復修舊樓群（分別有 52.6%贊成重建舊樓群，34.6%重建及復修皆贊成）。

公眾參與活動參加者以及書面意見均普遍不滿重建步伐太慢，認為有關諮詢進行多年，但仍未有實質方案或行動。他們認為必須立刻開展重建而不只是空談。

在來自五街及十三街一帶的街站問卷調查受訪者中，較多人支持大型綜合重建，有 66.7%，而贊成小型重建的則佔 25.6%。在聚焦小組的討論中，參與者在這議題上意見紛紜，有部分居民提出，重建應有整體規劃，擔心若分拆地盤會引致「牙籤樓」式發展，但亦有與會者認為拆細發展可能會加速重建，特別是如果由私人發展商收樓，小型重建較為可行。此外，亦有意見指出需考慮增加重建誘因，如考慮檢討區內的樓宇高度限制及地積比率，以加快重建步伐。

部分公眾參與活動參與者及書面意見均希望當局主導十三街的重建計劃，原因是十三街樓宇業權分散，私人發展商難以聯絡業主集合業權。雖然亦有意見認為當局須主導五街的重建，但有部分書面意見傾向贊成增加五街的重建誘因，由私人發展商主導重建，以加快重建步伐。在街站問卷調查中，67.9%來自五街及十三街一帶的受訪者表示，希望由市建局主導重建計劃，遠高於主張自行賣給發展商（佔 5.1%）及業主自行組織拍賣/招標的人數（9%）。

至於重建安排，有公眾參與活動參與者擔心九龍城區內沒有足夠單位作「樓換樓」，另有人提議在啟德發展區興建樓宇，以安置受九龍城市區更新計劃影響的居民。部分人士認為當局對自住和非自住業主的賠償不同是不公平，而每位業主擁有的第四個單位起則不獲自置居所津貼的做法亦不理想，希望檢討有關的重建賠償制度。

B. 對小區內環境的意見

在來自五街及十三街一帶的街站問卷調查受訪者中，有 55.1%的人士對居住環境不滿意或者非常不滿意（分別是 50%不滿意，5.1%非常不滿意）。

在參加五街及十三街聚焦小組的當區居民當中，部分認為小區的樓宇失修情況嚴重，有漏水、外牆剝落等問題，不少為「鹹水樓」；有人指翔龍灣發展項目導致五街樓宇的結構受損，即使維修的效用亦不大。此外，有部分人士認為小區的樓宇樓齡超過 50 年，而且沒有升降機，令長者出入甚為不便，因此重建實在刻不容緩。

C. 對小區內配套設施的意見

居民均期望在未來重建時，小區必須有整體的社區配套設施規劃。大部分參與者均期望增加區內的休憩設施及社區中心。有部分市民則建議將十三街改建為公園。街站問卷調查的小區受訪居民 (57.7%) 希望可增設康樂文化設施。

3.2.1.2 土瓜灣九龍城道與落山道一帶

A. 有關在當區進行市區更新的意見

參加公眾參與活動的人士當中，同意需要加快重建步伐較多，亦有部分書面意見認為該區需優先重建，但街站問卷調查發現，在來自九龍城道與落山道一帶的受訪居民中，意見較紛紜。40.4%受訪的當區居民贊成重建居住樓宇，28.9%贊成復修，25.4%人士認為不用改變；另外，雖然總共有 52.6%贊成重建舊樓群或同時贊成重建及復修舊樓群（分別有 30.7%贊成重建舊樓，21.9%重建及復修皆贊成），但贊成復修的有 33.3%，是個別方案選擇中最多人支持的一項。

對於規劃問題，有參加公眾參與活動的人士認為重建需要整體規劃，不應只著眼於單棟式樓宇的小規模重建。街站問卷調查發現，居住在九龍城道與落山道一帶的受訪者當中，支持大型綜合重建的人數（47.4%）與支持小型重建（46.5%）非常接近。支持由市建局主導重建的人佔多數，有 69.3%，遠高於主張自行賣給發展商（佔 5.3%）及業主自行組織拍賣/招標的人數（8.8%）。

另外，有部分人士指出，重建規劃時要設法令小商戶日後能繼續在同區經營。部分人士期望重建後能多建公屋和居屋，令受影響居民可原區安置，但賠償金額亦是重要考慮因素。

B. 對小區內配套設施的意見

部分聚焦小組參與者及書面意見表示希望區內可增設社區會堂。對於社區人士的特別需要，有市民認為區內有不少長者，當局應增建長者設施；亦有與會者指出需提供設施照顧區內的少數族裔人士。

3.2.1.3 土瓜灣環字八街 / 銀漢街 / 崇安街一帶

A. 有關在當區進行市區更新的意見

環字八街 / 銀漢街 / 崇安街聚焦小組參與者大多贊同重建，並希望當局盡快落實重建的時間表。部分人對重建速度表達不滿，希望在是次諮詢後能加快重建進度。這共識與街站問卷調查的結果吻合，調查發現，在來自環字八街 / 銀漢街 / 崇安街一帶的受訪居民中，51.5%贊成重建居住樓宇，26.5%贊成復修，17.6%人士認為不用改變；另外，63.2%贊成重建舊樓群或同時贊成重建及復修舊樓群（分別有45.6%贊成重建舊樓群，17.6%重建及復修皆贊成）。在收到的書面意見中亦有不少要求盡快落實重建的意見，其中有不少意見指出某些地點（如馬頭圍道111號及啟明街51號）需要重建。

街站問卷調查發現，居住在環字八街/銀漢街/崇安街一帶的受訪者當中，支持大型綜合重建的人數(52.9%)略多於支持小型重建(39.7%)。

在聚焦小組的討論中，有人建議當局可不用待諮詢平台的最終建議，由市建局啟動執行重建項目，並進行收購，但也有居民傾向把單位自行賣給發展商進行重建。街站問卷調查發現，居住在環字八街/銀漢街/崇安街一帶的受訪者當中，支持由市建局主導重建的人佔多數，有60.3%，遠高於主張自行賣給發展商（佔14.7%）及業主自行組織拍賣/招標的人數（7.4%）。

B. 對小區內配套設施的意見

有意見提出，小區內長者眾多，對老人中心、綜合診所及其他相關設施的需求特別殷切。

3.2.1.4 有關汽車維修業的安排

不少公眾參與活動的與會者均表示，期望當局盡快設立多層綜合汽車維修中心，以安置及集中小區內的車房，解決汽車維修業對小區帶來的影響。選址可考慮在鄰近啟德發展區一帶的土地，因該處離民居較遠。不過，亦有意見指出，當局需仔細研究有關建議是否可行。此外，有指當局應就汽車維修業問題作全港性的檢討和分析，再作長遠的規劃。建議顧問透過問卷調查識別有多少汽車維修業經營者打算在重建後繼續於原區經營，以準確評估重建對業界的影響。

3.2.1.5 重建優先範圍的界線

在是次公眾參與中，亦有公眾參與活動與會者及書面意見認為諮詢平台需要修訂重建優先範圍的界線，將個別地點納入重建優先範圍，例如介乎木廠街、馬

頭角道、炮仗街與九龍城道之間的土地、春田街雙數號樓宇、漆馬大廈、譚公道、以及馬頭圍道及土瓜灣道以西所有 50 年以上的樓宇。

3.2.1.6 總結及分析

無論公眾參與活動、街站問卷調查及書面意見均發現，五街及十三街一帶的居民大部分支持重建，當中十三街的居民較希望由市建局主導重建計劃。同時亦有部分書面意見建議增加誘因，加快重建步伐。雖然支持大型綜合重建計劃的人士較多，但必須注意贊成小型重建的人數亦不算少，故此有關重建計劃規模的討論可能仍會受到地區關注。在公眾參與活動中，居民希望盡快開展重建的意願非常明確，相信與五街及十三街一帶的居住環境有關，而且重建議題在該地區已討論了一段頗長時間，故此意見較一致。

九龍城道與落山道一帶的居民在舊樓群重建或復修的問題上意見紛紜。雖然在參加公眾參與活動的人士當中，同意需要加快重建步伐的人較多，但街站問卷調查發現，最多人贊成復修。從街站問卷調查結果也可見，贊成重建現在居住樓宇的人數雖然最多，與贊成復修或認為不用改變的人數相差不是太遠，在是否贊成重建或復修舊樓群的問題上，情況也類似；此外，分別支持大型綜合重建與贊成小型重建的人數非常接近。

這些結果可能顯示，大型綜合重建不一定是最有效解決居民心目中的問題的唯一方案，較小型的重建配合復修亦可能是相當一部分居民希望當局考慮的方案之一。這可能與居民對現時整體的居住環境滿意程度有關（70.2%表示滿意，28.2%不滿意或非常不滿意）。

環宇八街 / 銀漢街 / 崇安街一帶的居民的主流意見是支持重建，在聚焦小組及書面意見中，居民的意願是希望盡快重建。但至於是大型還是小型重建，意見並不如是否支持重建般一致。街站問卷調查的結果顯示，支持大型綜合重建的人數畧多於支持小型重建，故此有關重建計劃規模的問題可能仍然需要繼續討論。

此外，街坊和持份者對範圍內的汽車維修業的經營、環境及社區設施都提出了清晰訴求，亦有意見建議個別地點需納入重建優先範圍。

3.2.1.7 回應

一般而言，該區居民對重建的訴求明確，初步方案建議有關範圍內的重建發展可透過私人發展商或由市建局開展、大廈業主聯合向市建局提出進行「需求主導」重建項目、或向市建局申請「促進者」中介服務協助業主集合業權。諮詢平台在制訂市區更新計劃提交予當局考慮後，市建局及其他機構、人士，包括私人發展商，在推行重建計劃時會以此作為參考。

有見大多數居民要求加快重建步伐，規劃顧問會在擬備市區更新計劃時，研究加快重建步伐的方法，例如增加重建誘因的可能性。就五街及十三街的「綜合發展區」方面，其規劃意向是要把涵蓋範圍綜合發展，重建作住宅及／或商業

用途，並提供休憩用地和其他配套設施。規劃顧問於擬備更新計劃時，會跟進有關公眾意見，考慮是否分拆綜合發展區或分期進行重建。就個別地點應否納入重建優先範圍，規劃顧問會跟進有關公眾意見，考慮是否需修改有關範圍界線。

有市民亦指出五街及十三街一帶、馬頭圍道及啟明街附近的樓宇失修情況嚴重，初步方案已將有關地區訂為重建優先範圍。

部分市民擔心重建會忽視租戶及其他弱勢社群的需要，強調重建要做到以人為本。規劃顧問會於建議更新方案時考慮其需要，並會參考社會影響評估結果及意見，並徵詢社會福利署對弱勢社群支援的意見，務求在擬備市區更新計劃時，將對相關社群的影響減至最低。

由於區內有不少汽車維修工場，有意見認為在進行重建時，需平衡小區住宅的居住環境、商戶的利益及對雙方的影響。社會影響評估顧問已舉辦聚焦小組，邀請業界人士討論如何減少有關行業的運作對居民的影響。規劃顧問會在市區更新的框架下提出紓緩或解決方案，以供當局考慮。

對於增建小區的配套設施的訴求，根據規劃顧問擬備的基線資料文件，區內的休憩及社區設施整體上可滿足居民所需。然而在擬備九龍城市區更新計劃時，顧問會與有關部門探討，在可行情況下提供更多社區及休憩設施。

此外，有公眾提出涉及房屋供應政策、檢討九龍城區的地積比率或賠償等意見，均不屬諮詢平台的職權範圍，但諮詢平台會將意見向政府有關部門反映。至於有關市建局現行的賠償及安置政策的意見及回應，可參閱附件五。針對安置方面，規劃顧問在擬備市區更新計劃時，會探討在區內多建公營房屋的可行性，以配合可能受重建影響居民的需要。

3.2.2 復修及活化優先範圍

3.2.2.1 龍塘衙前圍道一帶

A. 有關在當區進行市區更新的意見

部分人士認為衙前圍道一帶應進行重建，而非復修，並應由當局主導作統一規劃，以加快重建步伐。不過，部分人士則贊成復修。此外，亦有聚焦小組與會者認為復修及活化優先範圍應包括聯合道及嘉林邊道之間的土地。部分聚焦小組與會者不希望在區內興建屏風樓，因此支持較大型的重建項目或增加重建樓宇的整體高度。

在街站問卷調查方面，約有四成該區街坊贊成重建 (37.9%) 和接近三成贊成復修 (28.4%)。不過，如果把同時贊成重建及復修的當區居民 (19%) 計算在內，調查顯示總計有 85.3% 居住在衙前圍道的受訪者贊成重建或復修該區樓宇，比例僅次於五街及十三街一帶 (96.2%) 和九龍城道 / 落山道 (85.9%)。

B. 對小區內交通及配套設施的意見

有不少表達意見的人士覺得現時區內道路狹窄，造成各種交通問題，如聯合道經常出現交通擠塞、衙前圍道有不少私家車和小巴互相爭路，以及城南道一帶接送學生的車輛過多而令其他車輛難以駛進太子道東等。有建議在重建前應做好區內道路和交通規劃。

此外，大部分參與聚焦小組人士、書面意見及區內商會均指出區內嚴重缺乏停車場和泊車位，而私人發展的停車場也不敷應用，導致有不少車輛在龍塘的各個街道上輪候車位，路面經常擠塞。建議將部分大廈的底部改建為停車場，或興建大型多層停車場，以及檢討區內交通規劃，從而解決泊車位不足和交通的問題。

不過，在街站問卷調查方面，逾半數 (51.2%)九龍城區居民受訪者希望在衙前圍道增設康樂文化設施，較消閒休憩設施 (46.9%)、購物娛樂設施 (31.1%)、以及交通配套設施 (27.7%)為多，顯示受訪市民重視設施配套多於交通問題。

有部分公眾參與活動參加者希望能擴闊衙前圍道一帶的行人路或設立行人專用區、改善社區設施、綠化和美化街道。不過，有市民擔心行人專用區可能會破壞街道特色和令區內交通更擁擠，而一些在小區的商店經營者亦反對設立行人專用區，因會對駕車人士造成不便。另外，部分參加者建議應優化通往世運花園的多條行人隧道。

街站問卷調查結果顯示，逾九成 (91.4%)居住在衙前圍道一帶的受訪者同意或非常同意興建更多社區設施。這與公眾參與活動及一些意見書中所提出的吻合，不少區內人士直指當局應在龍塘衙前圍道一帶興建社區會堂等設施。其中，有人認為應該在九龍城市政大樓、李基紀念醫局及九龍城長者健康中心增建樓層，又或改建李基紀念醫局，以興建社區會堂及擴大圖書館等設施，並容納多層停車場。但亦有意見指李基紀念醫局為區內有歷史意義的建築，應予以保留。

C. 對小區內環境的意見

接受街站問卷調查訪問的 73.2%九龍城區居民、72.6%受訪的一般市民及逾八成 (80.2%)的小區居民都非常同意或同意保留衙前圍道原有地區特色，並將小區發展為有地區特色的旅遊景點，比例為所有小區之冠。這些問卷調查數據跟公眾參與活動等途徑所收到的意見方向一致，不少與會或發言人士希望保存龍塘衙前圍道一帶街道面貌及地舖，並建議根據食肆的特色把街道劃分，例如設立潮州及泰國特色主題街道等。

部分參與者則以商業發展為出發點，建議配合啟德發展區帶來的商機，著重發展小區內富特色或歷史悠久的食肆。

街站問卷調查發現，有 58.6%居住在衙前圍道一帶的受訪者贊成進行美化/綠化，他們認為此舉可增加小區的吸引力，數字比其他小區高，亦有 41.4%小區居民認為可透過改善道路設施以增加小區的吸引力。

D. 與啟德發展區的連繫

一些在公眾參與活動發言的人士認同啟德發展區將可振興九龍城的經濟，為該區帶來機遇。在街站問卷調查方面，51.2%的受訪者認為可透過增設行人隧道加強九龍城舊區與啟德發展區之聯繫，亦有近半 (46.9%)受訪者認為可透過行人天橋加強可達性。

3.2.2.2 紅磡溫思勞街 / 機利士南路一帶

A. 有關在當區進行市區更新的意見

殯儀業及相關行業的運作是這個小區的主要市區更新議題。根據街站問卷調查結果，認為殯儀業對其生活沒造成影響與認為對生活造成負面影響的該區受訪居民比例參半，各佔 48.1%。然而相對於其他小區，溫思勞街 / 機利士南路一帶有多數居民人數比例 (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。

在部分書面意見及公眾參與活動中，居民指出殯儀業的運作(如化寶)所產生的空氣污染或在店外擺放花牌等做法，均嚴重影響居民生活，因此應限制燃燒拜祭用品，並要求興建合規格化寶爐和加強執行和票控不守法的相關店舖。部分人士更指殯儀業滋擾民居，建議經營者搬離該區。這些意見與街站問卷調查結果有相近之處。

有 46.2%的受訪九龍城區居民和接近六成(59.6%)的受訪小區居民表示，希望小區的殯儀業店舖能集中在指定地段或街道內營運，與民居留有緩衝地帶作分隔用途，減低對居民造成的影響。不過，只有 14.4%受訪的小區居民希望相關店舖集中在一座多層樓宇內營運，或維持小區的現有風貌(12.5%)。

有出席聚焦小組的殯儀業人士鼓勵居民舉報不當經營的店舖，亦贊成將棺木擺放在店內或室內陳列。他們同時認為食環署對長生店發牌有諸多限制，包括不准擺放陳列品、不准以殯儀公司命名等，認為食環署執法過份嚴苛。亦有殯儀業人士表示，地契沒有規範不准經營相關行業，而小區內三間殯儀館雖然吸引大量長生店、花店進駐，但居民與相關行業一直相安無事。

不過，近來有很多人把先人的骨灰安放在長生店內，帶來很多問題，例如當孝子賢孫前來拜祭對附近居民造成的滋擾。他們建議在現有殯儀館後面設立公眾化寶爐，以改善有關問題。業界會盡量協調，把對居民的影響降至最低。他們希望居民能夠諒解，雙方加強溝通，避免造成對立局面，共同尋求緩解問題的方法，亦同意在小區進行美化工程。

有部分公眾參與活動參加者質疑諮詢平台是基於甚麼準則去決定把溫思勞街和機利士南路一帶劃作復修和活化優先範圍，他們指大部分居民也認為區內樓宇失修的問題難以透過復修及活化解決，故當局應進行重建，尤其是小規模重建。這與街站問卷調查結果相符：40.8%的當區受訪者較贊成重建，比例僅次於五街及十三街一帶 (52.6%)和環宇八街 / 銀漢街 / 崇安街一帶 (土瓜灣)

(45.6%)。

B. 對小區內交通及配套設施的意見

有指小區的泊車位大減，而雙行泊車的情況越趨嚴重，所以需要增加更多泊車位及停車場。另有建議在溫思勞街及機利士南路一帶加設行人過路設施。

C. 對小區內環境的意見

聚焦小組的討論中，不少小區內的居民贊成進行綠化工作，但表示當局以往綠化的成效並不顯著。

3.2.2.3 總結及分析

不少表達意見的人士認為，龍塘衙前圍道一帶的復修及活化範圍的交通問題甚為嚴重，而大部分人士均贊成保留該地區的特色，但對如何增加小區的吸引力，意見紛紜。九龍城龍塘衙前圍道一帶與啟德發展區之間的聯繫亦是參加者的討論焦點。

不論是街站問卷調查或公眾參與活動都得到不少意見，他們都表示殯儀業對溫思勞街 / 機利士南路一帶的居民造成的影響甚大，希望相關店舖能與民居留有緩衝地帶作分隔用途，令影響減至最低。針對這方面的問題，有參與的殯儀業界人士亦期望當局可採取適當措施，協助把對居民的影響減至最低，使雙方能和睦共處。雖然初步方案沒有提出在該區進行重建，但從街站問卷調查和公眾參與活動都聽到部分區內人士表示希望日後可考慮在小區進行重建。

3.2.2.4 回應

對於龍塘衙前圍道一帶，不少公眾均表示需保留當地特色。現時範圍內有不少由私人主導的零碎重建發展，在不排除個別私人重建發展的前提下，顧問將探討如何優化區內環境及為當區帶來新活力。至於是否將個別地點納入復修及活化優先範圍，規劃顧問會跟進有關意見，考慮是否需修改有關範圍界線。

顧問了解市民希望重建紅磡溫思勞街和機利士南路一帶的訴求，但基於該區一帶大部分的樓宇樓齡未達 50 年以上，而樓宇情況大致並非失修或嚴重失修，因此未符合重建優先範圍內的重建準則。然而，規劃顧問在擬備市區更新計劃時會重新考慮有關建議。

對於將殯儀業遷離該區的建議，諮詢平台明白街坊的憂慮，但可行性實有待商榷。社會影響評估顧問已舉辦聚焦小組，邀請業界人士討論如何減少有關行業的運作對居民的影響。規劃顧問會在市區更新的框架下提出紓緩或解決方案，以供當局考慮。

大部分居民認為解決區內車位不足的問題具逼切性，規劃顧問會與相關部門探討在區內增加泊車位的可行性。規劃顧問會檢視區內交通狀況，與相關部門探討合適可行的改善建議。關於與啟德發展區的連接，規劃顧問需與有關部門探

討區內與啟德發展區及周邊地區行人路連接，並會參考啟德發展區發展計劃以建議接駁的形式及位置。

有人亦認為應該在九龍城市政大樓、李基紀念醫局及九龍城長者健康中心增建樓層，又或改建李基紀念醫局，以興建社區會堂及擴大圖書館等設施，顧問會研究重建這些社區設施的可能性，並諮詢相關部門。

鑑於有居民批評當局以往進行綠化的效果並不顯著，規劃顧問會審視區內的情況，並在合適地方建議進行綠化。此外，大部分市民贊成保留地區特色及對增加小區吸引力有不同意見，顧問將探討如何優化區內環境及為當區帶來新活力。

3.2.3 重建及復修混合範圍

3.2.3.1 土瓜灣銀漢街 / 上鄉道 / 貴州街 / 旭日街一帶

A. 有關在當區進行市區更新的意見

有大概三成受訪的小區居民傾向贊成重建 (33.3%)或復修 (29.9%)，而逾兩成 (21.4%)的小區居民則表示兩者皆贊成。要推動小區的重建，有不少市民認為當局必須加強主導角色，因為區內的住宅樓宇及工業大廈的業權分散，令私人發展商一直未能成功集合足夠業權。

B. 對小區內配套設施的意見

街站調查發現，在眾多小區當中，這區是五街及十三街以外，有最多居民 (40.2%)希望增設購物娛樂設施的區域。而在公眾參與活動中，街坊較少提出對於增加購物娛樂設施的要求，但部分人士提出了區內一直沒有社區會堂的問題，促請當局改善。

C. 對小區內交通的意見

在眾多小區當中，這區是衙前圍道以外，有最多受訪居民 (42.7%)希望增設交通配套設施的區域。

D. 對小區內環境的意見

街站調查發現，有 65.8% 居住在小區內的居民較希望以美化/綠化街道去改變小區的環境，是眾多選項中較多人選擇的。

有部分人士指出，美景街 1-31 號一帶樓宇較舊，排污設施失修，衛生環境惡劣。此外，一些街坊表示，美光街和落山道均有嚴重的僭建問題，而且美光街環境昏暗，要求當局解決問題。

3.2.3.2 紅磡庇利街/春田街/崇安街一帶

A. 有關在當區進行市區更新的意見

居住在此小區的問卷調查受訪者(55.2%)較傾向支持小規模的重建，或自行把物業售予發展商進行重建，亦有書面意見表示希望盡快重建春田街。

B. 對小區內設施的意見

有部分居民認為將來進行重建規劃時，必須考慮人口結構和分佈，從而規劃相關的社區設施，以滿足區內人士的需求。

C. 對小區內交通的意見

有些人士指出，現時鶴園街一帶經常有不少旅遊巴士停泊，造成空氣污染；建議禁止旅遊巴士於鶴園街及崇安街停泊。

D. 對小區內環境的意見

有部分參與聚焦小組的人士指出長寧街和春田街有甚多車房，影響附近居民的生活環境，建議檢討車房發牌機制，亦有意見建議在崇潔街進行美化工程。

3.2.3.3 紅磡黃埔街 / 寶其利街 / 蕪湖街一帶

A. 有關在當區進行市區更新的意見

有部分參與聚焦小組的街坊認為小區內樓宇殘舊，例如黃埔街和蕪湖街有不少樓齡超過五十年而且嚴重失修的樓宇。他們表示由於這些樓宇大多沒有保留的價值，因此進行復修的意義不大，亦不合乎經濟效益，故當局應該重建小區。但街站問卷調查的結果卻顯示，贊成重建和復修的小區居民比例非常接近，前者(33.3%)較後者(34.4%)略低。

對於當局在重建方面的角色，不少參加公眾參與活動的人士指小區的地契和業權問題複雜，而且有部分業主已簽署售樓意向書，令人擔心其他業主無力自行集合八成業權以申請重建，故希望當局主動提供協助。部分人士則促請當局盡快收回小區的土地作統一發展，以免私人發展商先行「落釘」，增加土地收回的難度。

B. 對小區內配套設施的意見

有部分街坊提及區內人口老化的問題，尤其居住在寶其利街和蕪湖街一帶的人口多為基層長者，故當局須加強配套設施，照顧長者的需要。另有建議應增設公園、球場等康樂設施，以及公共診所和老人專科診所。

C. 對未來鐵路發展或交通的意見

有市民認為，興建港鐵站有助帶動當區經濟發展，而港鐵站落成後，必須有更多交通配套以方便居民和到訪該區的人士。不過，亦有人擔心鐵路站會令區內

人流及行人數目增加，或會造成道路擠塞問題。

3.2.3.4 總結及分析

居住在重建及復修混合範圍的街坊和區內人士對在自己所住的小區進行市區更新的支持度頗高，但對於應進行重建或復修，並沒有一致意見，有贊成重建，亦有支持復修，更有兩者都贊同的人士。此外，有較多人提出有關業主集合足夠業權以申請進行重建的困難，呼籲當局加強角色、提供協助、甚至收回相關地段進行發展。

雖然此範圍內各個小區對社區設施的需求都有所不同，但整體來說，較多人提出社區會堂等設施有不足的情況。假如這些小區日後進行重建，居民預料會繼續要求當局著重社區的規劃和居民的實際生活需要，務求改善其生活質素。另外，此範圍的個別地段存在某些環境問題，而交通配套設施亦是居民要求當局處理的範疇。

3.2.3.5 回應

由於重建及復修混合範圍內夾雜有需要重建及較新建的樓宇，初步方案建議在適當的地點進行重建及復修的工作。而就個別地點進行重建的建議，規劃顧問會跟進有關公眾意見。

有市民在公眾參與活動中表示擔心地契問題複雜導致影響重建進度。其實，業主可自行集合業權，或向市建局申請「促進者」中介服務協助業主集合業權進行重建。然而，諮詢平台明白以上方式存在一定困難，會將有關意見向當局反映。

有市民則認為區內住宅樓宇及工廈的業權分散，私人發展商過去多次嘗試亦未能成功集合業權，當局須加強角色推動重建。範圍內的工業大廈集中在上鄉道及旭日街一帶，在法定規劃圖則上劃作「住宅(戊類)」地帶，規劃意向是透過進行重建（或改建）計劃而逐步淘汰現有的工業用途，並改作住宅用途，有關用地設有高度限制。規劃顧問會探討如何加快這些工業大廈的重建。

有市民要求當局採取行動解決美光街和落山道的僭建問題。處理僭建問題雖不屬諮詢平台的職權範圍，不過諮詢平台會將有關意見向當局反映。至於美光街街道昏暗的問題，顧問會與有關部門商討是否需要作出改善。

就區內汽車維修工場的議題，社會影響評估顧問已舉辦聚焦小組，邀請業界人士討論如何減少有關行業的運作對居民的影響。規劃顧問會在市區更新的框架下提出紓緩或解決方案。

關於區內交通的問題，有市民認為興建港鐵站有助帶動當區經濟發展。顧問備悉鐵路工程引致的配套設施及相關問題，針對鐵路的發展，顧問會研究如何加強區內地區與鐵路站的連接。

雖然居民指出區內社區設施不足，但根據規劃顧問擬備的基線資料文件，區內的休憩及社區設施整體上可滿足居民所需。然而在擬備九龍城市區更新計劃時，顧問會與有關部門探討並跟進，在可行情況下提供更多社區、休憩及配套設施。關於小區內的環境問題，規劃研究顧問會審視區內的情況，並在合適地方建議進行綠化及優化工作。但假若有關建議涉及私家街道，則需取得業權人的同意及合作。

3.2.4 活化商貿範圍

3.2.4.1 小區的活化

根據街站問卷調查發現，六成 (60.5%)受訪的九龍城區居民和六成半(65.2%)受訪的一般市民贊同在市區更新的過程中，保留鶴園街/鶴園東街/民裕街一帶的特色，即地舖以金飾、珠寶等高消費品零售業為主。但在收到的書面意見中除了有贊成初步方案的意見外，亦有意見認為小區不適合作活化，可繼續保持現狀，活化與否由市場作調節即可。

除此以外，有 45.0% 受訪的九龍城區居民和 48.0%受訪的一般市民認為，最能增加該區的吸引力就是改善景觀。最基本的是增加街燈照明及美化街道，亦可重鋪行人路地磚，甚至是粉飾區內大廈外牆，以美化環境。

但有在該區大廈經營的商戶指出要在大廈狀況仍然良好下要求業主們斥資進行美化工作存在困難，除非當局願意提供資助，則可再作考慮。其他的建議包括：將此區發展為珠寶城，多加指示牌和牌坊，並在區內加設食肆、小食亭，以及於民裕街的天橋下加設休憩設施，以吸引更多人流和遊客到訪該區。

另一方面，亦有意見認為香港人最需要的是住屋，工廈應被活化作住宅用途，而不應再活化為商貿區。然而有相反的意見認為，住宅及工廈的建築要求不相同，要將工廈活化作住屋用途並不容易。

3.2.4.2 小區內的交通

有不少書面意見及聚焦小組與會者提出，區內有大量旅遊巴士行走，當局在活化時需思考如何解決泊車問題，特別是缺乏泊車位的街道或地段，往往會出現雙行泊車、甚至三行泊車的情況，嚴重影響交通。正如街站問卷調查的結果亦顯示，有 33.5% 的九龍城區居民認為改善道路設施可增加小區的吸引力。

要改善交通問題，有建議興建一個供旅遊巴士使用的停車場，或指定地點供旅遊巴士在街道上落客或停泊，以改善交通擠塞的問題。除需要改善旅遊巴士所造成的問題外，亦有人建議限制車輛在民裕街與馬頭圍道交界處的左線只可左轉入馬頭圍道，而右線則可直行或右轉，以改善小區的交通。此外，亦有意見指打通崇安街及民樂街有助解決區內交通擠塞問題。

3.2.4.3 總結及分析

部分九龍城區居民和一般市民支持活化商貿範圍，亦提出很多建議，期望從而美化和活化當區，並吸引更多區外人士和遊客。不過，部分人士對活化或美化工廈有所保留。此外，小區內的交通問題亦十分嚴重，特別是旅遊巴士，因此不少街坊促請當局採取改善措施。

3.2.4.4 回應

關於區內的活化問題，市民特別對應否鼓勵區內的商業及零售業提出了不同意見。規劃顧問會審視有關公眾意見，考慮優化小區的建議。顧問亦理解公眾極度關注區內的交通問題，並積極研究現行的交通安排是否有改善空間及提出可行建議。此外，關於小區內的綠化及休憩設施問題，規劃顧問會審視區內的行人步行環境，並提交可行的優化環境建議。

3.2.5 活化海濱及碼頭

3.2.5.1 活化海濱長廊

初步方案提議建設一條由尖沙咀至啟德發展區、連貫九龍城臨海地區的海濱長廊，需要移除現有不同設施或建築物的阻隔。建議受到廣泛認同，88.1%受訪的九龍城區居民及 84.3%受訪的一般市民均表示贊成或非常贊成。

在公眾參與活動中，特別是參加了導「想」團暨工作坊作實地考察的市民、區內人士及收集到的意見，均期望建設一條優質的海濱長廊，並建議沿海濱長廊加設不同設施，如露天茶座、街頭表演場地、單車徑或緩跑徑。此外，亦有建議將鄰近的政府驗車中心改建為公共設施，例如草地、寵物公園、露天劇場或其他康體設施，供附近市民或遊人休憩之用。

3.2.5.2 活化碼頭及巴士總站

針對九龍城碼頭及鄰近巴士總站的用地，有 54.2%受訪的九龍城區居民認為應善用該處土地，以增加休憩用地或社區設施。除此之外，41.2%的九龍城區居民希望改善景觀，而提議在該處提供商業、餐飲及娛樂設施的則佔 31.5%。

在公眾參與活動所收集的意見中，除了提及保留巴士站繼續服務市民外，亦有意見認為可在巴士站加建上蓋及地下層，上層可建成休憩或康樂設施，地下層可作為停車場，解決區內泊車位嚴重不足的問題。而渡輪碼頭的上層亦可改作展覽、餐飲和商舖等用途。可見街站問卷調查及公眾參與活動所收集得來的意見，方向一致，均希望該範圍未來有更多元化的發展和公共設施，提升市民和街坊的生活質素。

3.2.5.3 善用附近海域

除海濱長廊一帶的土地外，亦有一定數量的意見建議善用附近的海域。當中不少意見指海濱長廊對出海域的污染問題嚴重，希望當局能盡快處理，否則會令

海濱長廊吸引力下降。亦有意見認為位於土瓜灣避風塘的臨時填海可以改為永久填海，將得來的土地用來建設康樂及休憩設施。

關於土瓜灣避風塘，也有不同的意見。有建議希望活化避風塘，並藉此推廣水上餐飲文化，作為當區的旅遊景點；亦有意見希望搬遷土瓜灣避風塘，以及拆除舊機場跑道對出的防波堤，增加海水流動，以改善海水質素及優化長廊的景色。

3.2.5.4 加強海濱與鄰近地區的連接

海濱長廊打通後，可以吸引更多遊人到達小區。有意見認為海濱地區的發展應與整個九龍城區的發展配合，需加強海濱與腹地的連接，包括利用地下購物街連接港鐵沙中線、初步方案中的活化商貿範圍及海濱長廊；又或將新碼頭街、貴州街、浙江街與沙中線車站出入口連接。除與港鐵的連接外，亦有意見希望將貴州街局部改成行人專用區，以便區內居民步行到海心公園及海濱長廊。

3.2.5.5 總結及分析

公眾參與活動及街站問卷調查均顯示，不少市民和九龍城區居民都贊成把九龍城海濱長廊貫穿起來，更提出很多富創意的活化建議。此外，部分意見提出應善用及活化九龍城碼頭及巴士總站所處的土地或建築物本身，作社區和休憩等用途。對於如何改善或善用附近海域及其水質則意見不一。此外，公眾亦對加強海濱與周邊地區的連繫提出了不少建議。

3.2.5.6 回應

由於公眾普遍贊成活化海濱長廊的建議，規劃顧問將就如何貫通現時受阻隔的海濱，以及增設配套設施提出建議。公眾普遍贊成活化碼頭及巴士總站的方向，顧問會檢討如何活化九龍城碼頭。至於鄰近的巴士總站則會受中九龍幹線工程計劃的影響，規劃顧問會注意有關工程進度，並就工程完成後巴士總站土地的規劃提出建議。

此外，有不少意見反映現時海濱附近海面污染問題嚴重。規劃顧問將與有關部門接觸，並將意見向當局反映，同時亦會探討在海面進行各項活動的可行性。關於加強海濱與鄰近地方的連接，規劃顧問將會考慮有關意見，就加強海濱地區與腹地的連接提供建議。

3.2.6 活化文物及設立文物步行徑

3.2.6.1 文物保育/活化

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，將古蹟、文物及地標串連起來，介紹九龍城區的歷史及背景。調查結果與其他途徑所得的意見相若。

在公眾參與活動所收集的意見中，大部分人士均認同九龍城有不少具有保育價值或特色的建築物古蹟和店舖，如宋王臺、「公和荳品廠」和「大和堂參茸藥行」等。有市民認為九龍城區歷史悠久，當局有責任保育當區的歷史文化。

3.2.6.2 文物步行徑整體路線及景點

部分導「想」團暨工作坊的參與者認為文物步行徑路線編排得不錯，亦有書面意見認為可考慮加入不同支徑及景點。不過亦有一些人士指文物步行徑的主題不夠鮮明，而且路線太長，建議將步行徑分成小段，並設分段主題。也有部分意見認為可多介紹文物步行徑沿途的工廠大廈歷史，如東方紗廠。

3.2.6.3 文物步行徑有關配套設施

在不同的公眾參與活動中，均有參與者提議當局定期舉辦導賞團，以及在文物步行徑設置指示牌和資訊牌介紹相關歷史和資訊。另外，亦有人建議在文物徑沿途加設各類設施，以方便遊人及居民，包括無障礙設施及小食亭等。

3.2.6.4 牛棚藝術村

超過半數受訪的九龍城區居民（54.1%）和一般市民（53.4%）均支持把牛棚繼續用作原有藝術村（發展文化藝術）的用途。這點與公眾參與活動中一些參加者的意見相似，他們認為牛棚藝術村應作為展示九龍城區歷史及文物和駐場藝術工作者作品的場地。亦有部分人士認為牛棚遺址非常有歷史價值，當局可考慮以多媒體方式介紹以往屠宰牲畜的歷史。

但也有部分意見指，現時牛棚藝術村與周邊社區連繫不足，可多舉辦與社區有關的活動。46.0%受訪的九龍城居民和 47.1%受訪的一般市民認為，牛棚應該與毗鄰的空置地方一併進行改建，部分人士建議發展作藝術文化用途（22.9%）或公共設施及休憩用地（23.9%）。有出席聚焦小組的市民則指牛棚後面的空地一直荒廢，建議應用作休憩用途。

3.2.6.5 總結及分析

無論從問卷調查結果、聚集小組、導「想」團暨工作坊的討論及書面意見均可見到，九龍城區居民和其他一般市民在有關活化文物及設立文物步行徑的議題上有不少共識，同時也收集到不少具體建議供日後制定方案的工作參考。

3.2.6.6 回應

規劃顧問將會分析有關意見的可行性，就區內的文物保育方面提出建議。同時顧問亦會研究優化文物步行徑的線路及配套設施，並加強文物步行徑的主題特色及內容。關於牛棚藝術村的用途，規劃顧問會在擬備市區更新計劃時與文物保育專員辦事處保持連繫，並會就如何加強牛棚與周邊社區的連繫和融合，以及牛棚的用途提出建議。

3.2.7 其他建議

3.2.7.1 加建綠化上蓋

有意見懷疑在啟德隧道下沉段加建綠化上蓋的可行性和必要性，因為附近有土瓜灣遊樂場，而在隧道上蓋建上蓋，公眾可能有安全疑慮。即使真的加建綠化上蓋，該處面積太小，所起的綠化作用亦有限。

3.2.7.2 加強連接

就街頭問卷所得，九龍城區居民普遍認為應興建行人天橋、地下行人街及行人隧道加強與啟德發展區之聯繫。除了與衙前圍道一帶的聯繫，亦有意見指出，九龍城區的重建應與起動九龍東配合，例如將建議中的單軌鐵路系統或天橋連接到土瓜灣的十三街。

除了與啟德新發展區的連接外，亦有些人士建議在九龍城碼頭巴士總站增加港鐵出口，並以地下通道連接至沙中線馬頭圍站，縮減巴士總站的範圍，以利巴士路線重組，使土地用途更具彈性。又或加強南土瓜灣與鄰近地區的道路連接，希望令區內的交通更方便，令九龍城可發展得更好。

3.2.7.3 美食專區

根據公眾參與活動所收集得來的意見，大部分都不建議設立美食專區。主要原因有二，首先是對環境的影響，其次是對小型食店的影響。

不少參與公眾參與活動的居民及收到的書面意見均表示，街道並非為美食專區而設，現時的食店已影響了街道的環境衛生。如果當局真的開設美食專區，吸引更多食店到來，將令衛生情況更差，令居民生活質素下降。

此外，亦有意見認為，開設美食專區會吸引連鎖大財團的食店進駐街道，引發業主加租，令現時的小商戶失去生存空間，最終令服務附近居民及學生的食店變質。

3.2.7.4 總結及分析

在三個其他建議當中，市民普遍認為綠化上蓋並沒有必要，而美食專區有可能降低居民的生活質素，所得到的意見都較為負面。但加強連接方面則受到居民支持。除與啟德發展區與十三街及衙前圍道一帶的連接之外，更有意見認為沙中線的各站出口，應連接不同地點，以增加港鐵與社區的連接。

3.2.7.5 回應

就市民認為綠化上蓋並沒有必要的意見，規劃顧問會加以檢視。關於加強連接的建議，規劃顧問需與有關部門探討如何改善九龍城區與啟德發展區及周邊地區行人路的連接，並會參考啟德發展區的發展計劃，以建議接駁的形式及位置。針對沙中線的發展，顧問會建議優化鐵路站出入口與區內主要連接點的連

繫方法。

回應增加港鐵站出口的問題，鐵路站的位置是由港鐵負責計劃，已進行公眾諮詢及刊憲，並得到行政長官會同行政會議批准。規劃顧問在擬備市區更新計劃時會與有關政府部門探討優化擬議鐵路站出入口與區內各社區的連接方法，亦將研究街坊對環保連接系統所提出的意見。

顧問亦了解公眾對美食專區建議的顧慮，會就公眾的意見檢視有關建議。針對公眾反映部分道路狹窄的問題，顧問會研究是否需要改善部分街道的環境。

3.2.8 其他意見

就是次公眾參與活動，顧問亦收到其他意見，現點列如下：

宣傳及公眾參與安排

就第一階段公眾參與，有個別人士不滿活動宣傳不足，建議透過郵政通函等渠道宣傳，增加市民的參與度和發表意見的機會。此外，亦有部分居民希望當局出版通訊，向區內居民和商戶提供相關資訊，方便他們了解區內市區更新的最新發展。

回應

為更廣泛地收集意見和建議，公眾參與顧問設立了多種渠道，包括以電郵、傳真及郵遞方式接收意見書、網上意見表、書面意見表、聚焦小組、導「想」團暨工作坊、公眾論壇、簡介會/意見交流會及民政事務局的公共事務論壇，務求方便公眾表達意見。在宣傳方面，顧問亦安排諮詢平台委員透過傳統媒體(如電視、電台、報章)訪問宣傳九龍城市區更新計劃的訊息，更利用網上平台和地區報章廣告，擴大宣傳的廣度和深度。此外，九龍城市區更新計劃的專屬網頁、更新計劃的 Facebook 專頁、街站問卷調查、以及在區內舉行的巡迴或流動展覽亦有效地加強市民和街坊的認知，令更多區內、甚至區外人士，可更深入地了解諮詢平台的角色、初步方案、以及各個公眾參與活動的詳細資料。

諮詢平台備悉關於宣傳及公眾參與安排的意見，會提早及加強第二階段公眾參與的宣傳活動及工作，希望更多市民、街坊和持份者可繼續發表寶貴的意見。

對諮詢平台的意見

對於香港首個諮詢平台，有正面意見認為是次九龍城市區更新計劃的意願良好，工作方針亦不錯，但希望不要只流於口號形式，而要有實際行動。但因為是首次使用這個模式，很多居民根本不知道諮詢平台的存在，希望第二階段公眾參與可增加宣傳渠道。

另一方面，亦有人士擔心此計劃非由政策局統籌，可能因資源不足，半途而廢，甚至質疑諮詢平台對最後落實重建計劃的能力不足，未必能跟進市民的意見。最後亦有多名區議員表示諮詢平台所提出的初步方案早已討論多時，希望

能盡快實行。

回應

就落實詢平台建議的意見，諮詢平台實為當局設立的一個諮詢組織，委員包括專業人士、區議會議員、分區委員會委員及區內的非政府組織人士，並有市建局及相關政府政策局及部門代表。諮詢平台將會確切反映區內各界在市區更新方面的訴求和更新工作的優先次序，並揉合專業和地區意見，向當局提交一個有本區特色、反映區內人士的意願和整體社會利益的九龍城市區更新藍圖。當局將按實際情況考慮推行，有關機構及人士亦可作為參考。

由於有政府部門和市建局代表作官方成員出席諮詢平台的會議，在諮詢平台的討論過程中，他們有充分的參與，共同協助制定地區的市區更新藍圖。因此，相信市建局和政府部門日後亦將會適當地、在可行的範圍內配合諮詢平台提出的建議。

願景方面

- 現時所提願景空泛，可放到任何地方皆適用，願景應提到該區的未來如何發展，以及市區環境將如何改變。初步方案沒有提到該區的形象，九龍城區有其獨特一面。該區的樓宇是否應有高度限制，現時景觀是否應該保留，店舖與街道的關係如何保存等，都應該受到重視。
- 策劃市區更新計劃時，應留意更新後之樓宇密度及高度，令小區能持續發展。例如可建設更多公共空間及社區設施，及留意空氣流通等。

回應

初步方案旨在制定區內主要更新範圍及方向。規劃顧問會根據現有的規劃框架和現時法定規劃圖則的用途，探討市區更新計劃的建議，除非個別地區有特殊重建的考慮因素，顧問將不會建議修訂區內規劃的樓宇密度及高度。在參考第一階段公眾參與收到的意見後，會歸納及深化地區願景及未來定位，並擬備市區更新計劃，引導地區的未來發展，同時亦會考慮地區需要，並就保留和發揚地區特色作出平衡。

民生方面

- 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。
- 建議盡量保持區內地舖較多的特點，重建後可推出合宜配套以幫助小資本的地舖回歸該區。

回應

規劃顧問需在制定市區更新計劃時，考慮市區更新對區內商戶所造成的影響，而社會影響評估顧問會協助建議相應的紓緩措施。

房屋方面

- 有建議在範圍內興建更多公共房屋。
- 啟德發展區多建公屋及居屋，解決香港住屋問題。
- 應利用科學方法研究樓宇老化的問題，以及避免將來出現同樣的結構問題。

回應

有關建議涉及房屋供應政策，不屬諮詢平台的職權範圍。不過，諮詢平台會將意見向當局反映。

環境方面

- 馬頭圍邨及真善美村為老化屋邨，村內設施落後，為改善居民生活質素，希望能像活化坪石村一樣，投入資源，改善村內設施及環境。
- 贊成在區內多種一些樹木綠化。可如從前一樣，栽種只有約一、兩公尺高的幼樹。建議種類：紫檀(*Pterocarpus indicus*)、烏柏(*Sapium sebiferum*)及異葉南洋杉(*Araucaria heterophylla*)。

回應

公共房屋分別由香港房屋協會及香港房屋委員會管理，諮詢平台主要會以地區的市區更新角度，探討如何改善生活環境，意見會向有關機構及當局反映。另外，規劃顧問亦會審視區內的情況，並在合適地方建議進行綠化。

設施方面

- 可考慮在適合地點建設行人專用區。
- 可考慮興建啟德博物館。
- 九龍城區內的觀塘線延線已經動工，何文田區的居住人口及流動人口將會增加，故該區居民對文康設施的需求亦相應提高。有區議員及書面意見建議重新規劃何文田一帶的文康設施，如何文田公園、何文田體育館、何文田游泳池等，將之打造成何文田中央公園，希望諮詢平台能研究於何文田興建公園的可行性。

- 希望多建公園及印度人學校。
- 九龍仔公園一直以來是供學界使用居多，可考慮加強配套，為業餘體育好手作運動訓練場地。
- 改善由紅磡火車站到紅磡南區的斜道。
- 於區內設立小販市場，滿足將來市民生活需要。

回應

對於增加區內的設施，特別是在何文田興建公園及多建印度人學校的建議，根據規劃顧問擬備的基線資料文件，九龍城區內的休憩及社區設施和學校整體上可滿足居民所需。然而在擬備九龍城市區更新計劃初稿時，顧問會參考社會影響評估的結果，並與有關部門聯繫，在可行情況下建議提供更多社區、休憩或供少數族裔使用的設施。對於有建議將何文田現有的文康及公園設施重新規劃，打造成該區的中央公園，我們會把有關建議記錄，並向相關部門反映。

至於興建啟德博物館的建議，並不屬於諮詢平台的職權範圍，但諮詢平台會將有關意見記錄，並向當局反映。

對於設立小販市場的建議，規劃顧問在制定市區更新計劃時將會考慮有關建議。

其餘意見

- 更新範圍應由樂富開始，南至馬頭圍道宋皇台道一帶，核心以獅子山下住宅區為主。
- 應有措施容許重建、活化和復修方案的互換性。
- 衙前圍道一帶租金上升太快，生意難做，希望立法會盡快通過租務條例，令租金不致上升太快。
- 希望將九龍城、土瓜灣舊區納入起動九龍東的計劃內，藉此契機使土瓜灣換上新的面貌。
- 初步方案應採用綠色建築評估系統 – BEAM Plus，以促進低碳環境。
- 有參加者建議立法規定區內地舖需清楚列明地址。

回應

有關將樂富及獅子山下住宅區等地納入市區更新範圍的建議，請備悉初步方案綜合了 2010 年《九龍城市區更新地區願景研究》中所收集的地區人士意見、諮詢平台成員進行多次實地視察後提出的建議，並參考九龍城區內樓宇年齡和

狀況、居住環境、發展大型運輸系統的契機、社區特色及歷史文化等因素而制訂，當中有需要進行市區更新的地區主要集中在紅磡、土瓜灣及龍塘部分地區的焦點範圍。

其餘的建議雖不屬諮詢平台的職權範圍，但諮詢平台會將有關意見記錄，向當局反映。

3.3 總結

整體而言，區內和社會人士、各類持份者、相關地區組織等都積極參與第一階段公眾參與活動，並進行熱烈討論和辯論，清晰地表達了自己的意見和訴求。其中，收集到最多意見的建議更新範圍分別是「重建優先範圍」、「復修及活化優先範圍」和「重建及復修混合範圍」。在某些議題上，顧問所收到的意見達到一定程度的共識，但亦有不少意見較為紛紜或分散。總的來說，發表意見的人士或團體對更新方案的建議內容、覆蓋範圍、進行市區更新的安排、社區的規劃、社區或公共設施、環境和交通等多方面提出了具體的意見，另外亦就當局、市建局和諮詢平台參與的角色等方面發表他們的看法。

4. 未來路向

第一階段公眾參與加深了區內人士和社會大眾對諮詢平台、初步方案及九龍城市區更新計劃的認識，引起他們的興趣和關注。更重要的是，公眾參與顧問已識別出相關的持份者（包括個人、小區的街坊、商戶、業界代表、關注團體、意見領袖和其他地區組織），建立了一定的網絡，有助下一階段工作的順利推展，亦為社會影響評估顧問進行社會影響評估奠定基礎。

第一階段公眾參與的結果將協助規劃研究顧問修訂和優化市區更新方案，以便在第二階段公眾參與期間提出，讓地區和社會人士以及各持份者就市區更新計劃初稿進行深入討論。此外，第一階段公眾參與的結果亦會提供予社會影響評估顧問參考，結合社會影響評估顧問已進行的第一階段社會影響評估結果，作為第二階段社會影響評估的依據。第二階段公眾參與和第二階段社會影響評估的結果將協助規劃研究顧問制訂市區更新計劃的定稿，經諮詢平台通過後提交當局考慮。

- 完 -

第一階段公眾參與活動列表

	主題 / 對象	日期	參加人數
聚焦小組			
1.	九龍城道／落山道一帶重建優先範圍及北帝街／譚公道發展成為美食專區	2012 年 8 月 14 日(二)	45
2.	溫思勞街／機利士南路一帶復修及活化優先範圍	2012 年 8 月 16 日(四)	16
3.	衙前圍道一帶復修及活化優先範圍	2012 年 8 月 24 日(五)	16
4.	鶴園街／鶴園東街／民裕街一帶活化商貿範圍	2012 年 9 月 5 日(三)	12
5.	黃埔街／寶其利街／蕪湖街一帶重建及復修混合範圍及民泰街發展成為美食專區	2012 年 9 月 6 日(四)	30
6.	五街及十三街一帶重建優先範圍	2012 年 9 月 11 日(二)	83
7.	五街及十三街一帶重建優先範圍	2012 年 9 月 12 日(三)	50
8.	環宇八街／銀漢街／崇安街一帶重建優先範圍	2012 年 9 月 13 日(四)	98
9.	銀漢街／上鄉道／貴州街／旭日街及庇利街／春田街／崇安街一帶重建及復修混合範圍	2012 年 9 月 19 日(三)	20
導「想」團暨工作坊			
1.	海濱地區	2012 年 8 月 19 日(日)	7
2.	龍城現貌	2012 年 9 月 1 日(六)	27
3.	歷史再現	2012 年 9 月 8 日(六)	29
公眾論壇			
1.	公眾論壇 (一)	2012 年 9 月 16 日(日)	41
2.	公眾論壇 (二)	2012 年 9 月 22 日(六)	70
簡介會/意見交流會			
1.	九龍城區議會	2012 年 8 月 30 日(四)	25
2.	城市規劃委員會	2012 年 8 月 31 日(五)	31
3.	九龍城分區委員會	2012 年 9 月 3 日(一)	6
4.	土地及建設諮詢委員	2012 年 9 月 6 日(四)	15
5.	明愛九龍社區中心、土瓜灣家庭互助組、土瓜灣開心關心組	2012 年 9 月 21 日(五)	51
6.	香港園境師學會	2012 年 9 月 25 日(二)	12
7.	龍城區商戶聯會	2012 年 9 月 28 日(五)	6

	主題 / 對象	日期	參加人數
巡迴展覽			
1.	九龍城市政大廈三樓	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.	獅子石道 33-39A 號	2012 年 8 月 24 日(五)	331
3.	牛棚藝術村	2012 年 8 月 28 日(二)及 30 日(四)	294
4.	紅磡市政大廈地下	2012 年 9 月 3 日(一)至 7 日(五)	434
5.	北帝街 59 號	2012 年 9 月 4 日(二)	187
6.	差館里 87-101 號	2012 年 9 月 5 日(三)至 6 日(四)	362
7.	落山道 35-47 號	2012 年 9 月 7 日(五)至 8 日(六)	701
8.	土瓜灣體育館	2012 年 9 月 10 日(一)至 14 日(五)	527

香港理工大學
應用社會科學系
社會政策研究中心

《九龍城市區更新計劃
－公眾參與問卷調查》

問卷調查報告－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和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，街站廣泛分佈於紅磡、土瓜灣、龍塘及何文田區人流匯集的地點。

調查對象

1. 九龍城區居民：

- i. 居於建議重建優先範圍 (PURP1)：五街及十三街一帶 (R1a)、九龍城道/落山道一帶 (R1b)、環字八街/銀漢街/崇安街一帶 (R1c)。
- ii. 居於建議復修及活化優先範圍 (PURP2)：衙前圍道一帶 (R2a)、溫思勞街/機利士南路一帶 (R2b)。
- iii. 居於建議重建及復修混合範圍 (PURP3)：銀漢街/上鄉道/貴州街/旭日街一帶 (R3a)、庇利街/春田街/崇安街一帶 (R3b)、黃埔街/寶其利街/蕪湖街一帶 (R3c)。
- iv. 一般九龍城區居民：非住在 PURP1-PURP3 區域但又住在九龍城區之居民 (何文田區、龍塘區、紅磡區和土瓜灣區)，類別為 R4。

2. 其他一般市民

主要研究發現

本研究設立街站，以面對面形式合共訪問 1018 名九龍城區居民及 204 名一般市民，以下為部分主要結果：

九龍城區居民對現時居住環境滿意度

1. 調查發現七成 (70.2%)受訪九龍城區居民滿意或非常滿意現時整體居住環境；六成 (63.2%)滿意或非常滿意現時社區環境。
2. 屬類別 R4 的一般九龍城區受訪居民較居住在 PURP1-PURP3 區域的受訪居民對現時整體居住環境感到滿意或非常滿意。
3. 居住在五街及十三街一帶 (R1a)、溫思勞街/機利士南路一帶 (R2b)、環字八街/銀漢街/崇安街一帶 (R1c)的受訪者較其他地區受訪居民對現時整體居住環境感到不滿意。

受訪九龍城區居民對重建及復修之看法 (PURP1 至 PURP3)

1. 逾六成受訪九龍城區居民贊成舊區範圍裡面的舊樓群作出重建或復修方面的市區更新。就各劃分區域而言，調查發現平均超過八成 PURP1 至 3 的受訪居民認為現居地需要作出市區更新。
2. 重建方面，調查發現大概兩成至四成受訪九龍城區居民傾向贊成重建九龍城舊區範圍裡面的舊樓群，其中以土瓜灣區一帶之舊樓群居多，其次是紅磡和龍塘一

帶：R1a 土瓜灣五街及十三街一帶 (37.9%)、R1b 土瓜灣九龍城道 / 落山道一帶 (31.6%)、R1c 土瓜灣環字八街 / 銀漢街 / 崇安街一帶 (26.9%)、R3a 土瓜灣銀漢街 / 上鄉道 / 貴州街 / 旭日街一帶 (26.3%)、R3b 紅磡庇利街 / 春田街 / 崇安街一帶 (22.9%)、R2a 龍塘區衙前圍道一帶 (23.3%)、R2b 紅磡溫思勞街 / 機利士南路一帶 (24.3%)。若將均贊成重建及復修的百分比計算在內，贊成重建的受訪九龍城區居民則介乎四至六成，其中以五街及十三街最為明顯。詳見下**表 1**。

3. 復修方面，介乎一至兩成居民傾向支持復修九龍城舊區範圍裡面的舊樓群。若將均贊成重建及復修的百分比計算在內，贊成復修的受訪九龍城區居民則介乎三至四成，其中以土瓜灣九龍城道 / 落山道最為明顯。詳見下**表 1**。
4. 針對重建的形式，受訪九龍城區居民對支持「大型綜合重建」和「小型重建」的人數比例相約。若從區域劃分，居住在 R1a 土瓜灣五街及十三街一帶 (66.7%)、R1c 土瓜灣環字八街 / 銀漢街 / 崇安街一帶 (52.9%)、R3a 銀漢街 / 上鄉道 / 貴州街 / 旭日街一帶 (51.3%) 及 R2a 衙前圍道一帶 (50.0%) 的受訪者平均超過五成傾向支持大型綜合重建；居住在 R2b 紅磡溫思勞街 / 機利士南路一帶 (57.7%) 及 R3b 紅磡庇利街 / 春田街 / 崇安街一帶 (55.2%) 的受訪者傾向支持小型重建。
5. 假若要進行重建，60.6%的受訪九龍城區居民希望以市區重建局主導方式進行。而選擇自行賣給發展商的方式進行重建的受訪居民中，以居住在 R3b 紅磡庇利街 / 春田街 / 崇安街一帶的受訪者較多 (17.9%)；選擇業主自行組織拍賣 / 招標的受訪者，則以 R2a 衙前圍道一帶居民較多 (16.4%)。
6. 五成受訪九龍城居民認為假若要進行重建，他們希望能增建康樂文化設施 (52.8%) 及消閒休憩設施 (50.6%)等社區設施。

受訪者對活化市區及改善景觀之看法 - 龍塘區：衙前圍道一帶 (PURP 2)

1. 逾七成受訪的九龍城區居民 (73.2%)和一般市民 (72.6%) 認同值得保留衙前圍道一帶原有地區特色，發展為一個有地區特色的旅遊景點。
2. 約五成受訪的九龍城區居民 (50.2%)和一般市民 (45.6%)認為美化和綠化街道可增加當區吸引力。
3. 逾八成受訪的九龍城區居民 (87.7%)和一般市民 (84.3%)認同長遠重建九龍城市政大廈以及鄰近診所及長者健康中心時可以興建更多切合區內的社區設施，其中以康樂文化和消閒休憩設施居多。
4. 51.2%的受訪九龍城區居民傾向建議方便居民的通道設施 - 增設行人隧道，加強九龍城舊區與啓德發展區之聯繫；至於受訪的一般市民有四成 (44.1%)傾向消遣購物方面的考慮，建議在該處增設地下購物街。

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，各佔 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衝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，將古蹟、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啓德發展區建設一條連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社區設施，以改善九龍城的臨海地區。

表 1: 綜合受訪者對九龍城市區更新初步方案重建及復修之看法 (PURP1 - PURP3)

	重建		A	B	復修		C	D	兩者皆贊成		兩者皆不贊成		唔知道/ 無意見		總結 重建及復修*	
	整體#	該區^			整體#	該區^			整體#	該區^	整體#	該區^	整體#	該區^	整體#	該區^
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
五街及十三街一帶 (土瓜灣)	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
九龍城道 / 落山道一帶 (土瓜灣)	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
環字八街 / 銀漢街 / 崇安街 一帶(土瓜灣)	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
銀漢街 / 上鄉道 / 貴州街 / 旭日街一帶(土瓜灣)	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 帶(紅磡)	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
黃埔街 / 寶其利街 / 蕪湖街 一帶(紅磡)	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
衙前圍道一帶(龍塘)	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
溫思勞街 / 機利士南路一帶 (紅磡)	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** 贊成重建的整體%+兩者皆贊成的整體%
B 贊成重建的該區%+兩者皆贊成的該區%
C 贊成復修的整體%+兩者皆贊成的整體%
D 贊成復修的該區%+兩者皆贊成的該區%

* 選擇「重建」、「復修」及「兩者皆贊成」之受訪者百分比總和
整體%：受訪之九龍城區居民
^ 該區%：居於該劃分區域的受訪九龍城區居民

公眾參與活動意見摘要

聚焦小組

- 九龍城道／落山道一帶重建優先範圍及北帝街／譚公道發展成為美食專區
- 溫思勞街／機利士南路一帶復修及活化優先範圍
- 衙前圍道一帶復修及活化優先範圍
- 鶴園街／鶴園東街／民裕街一帶活化商貿範圍
- 黃埔街／寶其利街／蕪湖街一帶重建及復修混合範圍及民泰街發展成為美食專區
- 五街及十三街一帶重建優先範圍(第一場次)
- 五街及十三街一帶重建優先範圍(第二場次)
- 環宇八街／銀漢街／崇安街一帶重建優先範圍
- 銀漢街／上鄉道／貴州街／旭日街及庇利街／春田街／崇安街一帶重建及復修混合範圍

導「想」圍壁工作坊

- 海濱地區
- 龍城現貌
- 歷史再現

公眾論壇

- 第一場公眾論壇
- 第二場公眾論壇

簡介會／意見交流會

- 九龍城區議會
- 城市規劃委員會
- 九龍城分區委員會
- 土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會
- 明愛九龍社區中心、土瓜灣家庭互助組、土瓜灣開心關心組
- 龍城區商戶聯會
- 公共事務論壇

九龍城市區更新計劃 — 第一階段公眾參與活動

第一場聚焦小組 — 意見摘要

九龍城道 / 落山道一帶重建優先範圍及

北帝街 / 譚公道發展成為美食專區

日期：2012 年 8 月 14 日 (星期二)

時間：晚上 7 時至 9 時

地點：新亞中學禮堂

出席者名單

主持人：世聯顧問有限公司張永翔先生

出席人數：45

討論要點

1. 以人為本的工作方針

- 部分人士提及是次九龍城市區更新計劃的意願良好，工作方針亦不錯，但希望不要只流於口號形式，而要有實際行動。發言的參加者大多同意需要加快重建步伐。
- 有人認為現在公開重建計劃會引致投機者在區內「落釘」，使居民受害。
- 有人擔心區內居民有機會被邊緣化，特別區內人口有 16% 是長者，還有低收入家庭、新移民、南亞裔人士等，希望重建做到以人為本，不要忽視弱勢社群的需要。亦有人表示很多劏房的租戶沒有機會發表意見，但重建卻會導致加租和迫遷等情況，希望政府能關注租戶的需要和問題。
- 部分人士指出重建規劃時要設法令小商戶日後能繼續經營。

2. 市區更新範圍

- 有意見認為市建局應重建九龍城道天橋兩旁的舊樓，而非只收購九龍城道單數號樓宇。
- 有與會者指出下鄉道的戰前樓宇環境惡劣，建議進行重建。
- 有與會人士希望諮詢平台能重新檢討釐定優先重建範圍的準則。
- 有與會者指出重建優先範圍應擴展至其他地方或街道（如落山道、土瓜灣道及長寧街一帶）。

3. 市區更新機制

- 有與會人士指出，市區重建局（下稱「市建局」）雖有不同的重建發

展計劃，政府卻沒有參與。「需求主導」模式難以實行，而「促進者」模式成效也不大，有見某些私人發展商志在「落釘」，故希望政府的參與程度更高。

- 部分人士對市建局的賠償方案表示不滿，希望政府檢討，並考慮在未來的重建計劃中讓業主參與分享重建後的利潤。
- 有意見指重建旭日街一帶的工業大廈需與有關業主商討，如業權分散則難以重建。

4. 重建後的土地用途規劃

- 大部分發言者認為重建需要整體規劃，不應以單棟式的小規模重建。
- 有與會者認為東九龍走廊離民居太近，汽車廢氣及噪音影響區內居民，該區重建後可考慮作商業用途。
- 部分人士希望重建後能多建公屋和居屋，令受影響居民可原區安置。
- 有與會者指出土瓜灣區正在轉型，應把現有的工廠大廈逐步轉型為住宅或商業用途。
- 有與會者表示鴻福街有售賣豆腐及光酥餅等店舖，可以考慮設立文化街。
- 有發言者指區內各類商店的行業應有適當比例。除地舖外，應該容許大廈一樓作商業用途。

5. 居住環境

- 部分人士指出區內汽車維修業的運作影響居民日常生活，亦佔用行人路，應把有關店舖遷往其他地區繼續經營。
- 有與會者認為區內很多經營回收業務的店舖霸佔行人路及發出噪音，對居民和行人造成不便，應立例規管，或將有關店舖遷往工業區。
- 有人認為區內綠化不足，希望能在九龍城天橋底等位置進行綠化。
- 有發言者認為九龍城天橋底等街景昏暗不透光，要求改善。

6. 交通設施

- 有與會者認為隨著人口增加，區內交通情況將會惡化，希望藉重建得到改善。
- 部分發言者認為小區內道路狹窄，配套不足，需透過整體規劃，重組土地用途以改善問題。
- 部分發言者表示九龍城道天橋底道路狹窄，人車爭路，引起危險。
- 有與會者建議於九龍城道天橋底設立行人專用區，因為其中一個港鐵站出口將設於該處。
- 有人認為道路設計沒有顧及社區需要，例如中九龍幹線沒有南土瓜灣的出口，並未能將人流帶入土瓜灣。此外，正在興建的港鐵沙中線，

亦應在南土瓜灣加開港鐵站出口，帶動人流。

- 有與會人士認為區內停車場及泊車位不足，影響各類服務業的發展。
- 有發言者建議參考中區行人天橋系統，利用天橋接駁海濱地區的大廈。

7. 配套設施

- 有與會者認為區內有不少長者，應增建長者設施，亦有與會者指出需提供設施照顧區內的少數族裔人士。
- 有與會者指出土瓜灣公園及海心公園設施太舊，希望能夠改善。
- 有發言者表示區內缺乏供青少年使用的設施，難以吸引年青人入住。
- 部分與會者指出區內缺乏社區會堂，希望重建規劃能考慮增設有關社區設施。
- 有參加者認為小區內基建設施老化，特別是地下的各種管道混亂而陳舊，希望重建時能一併改善。

8. 優化海濱

- 有與會者建議於土瓜灣發展有避風塘特色的旅遊設施，吸引遊客。
- 部分人士建議改善土瓜灣海水水質，避免惡臭。

9. 設立美食專區的建議

- 有發言者建議在區內設立以泰國、印巴及潮州為主題的特色文化小區，引進特色商店。
- 有與會者認為現時北帝街和譚公道食肆已經飽和，應考慮在港鐵沙中線落成後在上鄉道一帶設立美食專區。
- 有當區居民表示以往有關美食專區的討論不多，質疑為何有此建議。

10. 其他建議

- 有與會者指出是次公眾參與活動的宣傳時間不足，未能讓更多街坊出席，故希望日後能加強宣傳。
- 有參加者建議立法規定區內地舖需清楚標示地址。

諮詢平台秘書處曾就諮詢平台的背景資料作出補充¹。

世聯顧問

2012 年 12 月

¹諮詢平台秘書向與會者介紹了諮詢平台的組成背景及運作，以及是次公眾參與的性質及目的。

九龍城市區更新計劃 — 第一階段公眾參與活動
第二場聚焦小組 — 意見摘要
溫思勞街 / 機利士南路一帶復修及活化優先範圍

日期：2012 年 8 月 16 日 (星期四)

時間：晚上 7 時至 9 時

地點：聖公會聖匠堂社區中心四樓禮堂

出席名單

主持人：世聯顧問有限公司張永翔先生

諮詢平台代表：九龍城市區更新地區諮詢平台秘書任雅薇女士

出席人數：16

討論要點

1. 小區內市區更新一般事項

- 有參與者質疑基於甚麼準則決定把這個小區劃作復修和活化優先範圍，大部分居民認為難以透過復修及活化解決區內樓宇失修的問題，希望政府進行重建。
- 有與會的區議員表示非常擔心區內樓宇質素（區內大部份是黃花沙樓），指出這些樓宇所存在的問題難以單靠維修解決。
- 由於區內有不少樓宇是「一梯兩契」，或是沒有成立業主立案法團，難以組織業主進行復修工作或參與「樓宇更新大行動」，政府需要更主動地向業主提供協助。
- 有人指出區內劏房為低下階層提供住房，有存在價值，但需受到規管。

2. 小區內經營的殯儀及相關行業

- 有居民認為區內大部分土地被規劃為住宅用地，應該從住宅大廈和住戶的角度看待這個小區，當局不應再容許區內新增殯儀服務業的店舖或殯儀館。
- 有居民指出殯儀相關行業的運作，如化寶時產生的空氣污染或花牌在店外擺放嚴重影響居民生活。
- 居民指出區內道堂進行法事產生的聲浪亦滋擾居民。
- 有業界人士認為殯儀業是專業的服務行業，贊成進行規管例如將棺木擺放在店內或室內陳列，亦鼓勵居民舉報不當經營的店舖。但他們同時認為食環署對長生店發牌卻有諸多限制，包括不准擺放陳列品、不准以殯儀公司命名等，認為食環署執法過份嚴苛。

- 業界人士表示，地契沒有規範不准經營相關行業，而業界亦會盡量協調，把對居民的影響降至最低。他們希望居民能夠諒解，加強溝通，避免造成對立局面，共同尋求緩解問題的方法，亦同意小區進行美化。
- 有業界人士表示，小區內三間殯儀館吸引大量長生店、花店進駐，居民與相關行業一直相安無事。不過，近來有很多人把先人的骨灰安放在長生店內，帶來很多問題，例如當孝子賢孫前來拜祭對附近居民造成的滋擾。他們建議在殯儀館後面設立公眾化寶爐，以改善有關問題。
- 有人指出當局在福澤殯儀館招標的標書內列明了開放化寶爐予公眾的時間，但有關開放時間不足，迫使拜祭人士在路邊化寶，建議政府與「福澤」改善安排。
- 有人認為紅磡區內的骨灰店越來越多的原因是骨灰龕位供應不足，相信此問題在 10 至 20 年後仍未能解決。
- 有居民建議於殯儀業及住宅區之間設立緩衝地帶，如興建公園，以改善生活環境。
- 有人建議市區重建局（市建局）考慮收購中旅貨倉，利用該址集中現時在區內經營的殯儀相關行業，作為緩衝區；並與業界商討，給予寬厚的條件，吸引他們搬遷進去，改善社區環境。
- 有與會者認為長遠來說應將區內的殯儀館遷往其他區域。
- 有殯儀業代表指出，理論上將殯儀館和殯儀相關行業同時搬遷是可行的，但當局必須要有決心地大膽推行。
- 另有人建議當局必須先協助殯儀業提升形象，令居民更易接受。

3. 小區內的交通

- 有與會的區議員指出，小區內車位不足，特別是港鐵工程在過去四年令九龍城區失去 10 萬平方米供臨時泊車的土地，導致泊車位大減，雙泊車的情況越趨嚴重。九龍城區需要更多土地興建多層式停車場，以解決車位缺乏的問題。
- 有居民亦認為靈車胡亂停泊在小區街道旁，影響交通；業界人士表示這是由於區內停車場拒絕將車位租予靈車停泊，要求改善有關情況。
- 有區內人士投訴，「歐化傢俬」附近有嚴重的交通噪音問題。
- 有與會者建議將世界殯儀館後面的公廁拆掉，改建為乘客上落點或停泊靈車。
- 有居民指出，溫思勞街的馬路難以通往附近公園，而在該處過路也非常危險，建議加設行人過路設施。
- 有議員指出應在「華麗大廈」外增設行人過路設施，建議繼續向運輸署爭取興建。
- 有居民建議在紅磡火車站加建升降機以連接至附近的殯儀館，以方便老人和輪椅使用者上落。

4. 小區內的綠化

- 居民贊成綠化紅磡區，但表示當局以往綠化的效果並不顯著。
- 有居民指出基建工程令區內的綠化休憩空間減少，而現時唯一的綠化地帶也被剷平，未知將來會否重新建設。
- 有人提出漆咸道北一帶的大樹都被砍光，剩下的小樹，失去了原有的隔音功能。

諮詢平台秘書處曾就市區更新初步方案的資料作出補充¹。

世聯顧問

2012 年 12 月

¹諮詢平台秘書指，九龍城市區更新初步方案建議重建優先範圍的準則是該小區內的樓齡是否超過 50 年和樓宇狀況是否屬失修或明顯失修。由於區內大部分樓宇樓齡均不超過 50 年，因此未必符合有關準則。同時亦解釋了九龍城市區更新初步方案內建議的活化措施主要包括重鋪路面及進行美化工作；而復修方面則建議鼓勵業主利用香港房屋協會或市建局等樓宇復修計劃進行復修。

九龍城市區更新計劃 — 第一階段公眾參與活動
第三場聚焦小組 — 意見摘要
衙前圍道一帶復修及活化優先範圍

日期：2012 年 8 月 24 日 (星期五)

時間：晚上 7 時至 9 時

地點：香港伯特利教會慈光堂

出席者名單

主持人：世聯顧問有限公司張永翔先生

諮詢平台代表：九龍城市區更新地區諮詢平台秘書任雅薇女士

出席人數：16

討論要點

1. 復修及活化優先範圍

- 有與會者認為復修及活化優先範圍應包括聯合道及嘉林邊道之間的地方，因該處有些樓宇的樓齡已經超過五十年。

2. 小區內市區更新一般事項

- 部分與會者認為區內應進行重建，而不是復修，並應由當局主導統一規劃，提供社區所需的設施。
- 有與會人士認為應首先安置受影響的居民，才可進行重建，即「先安置，後重建」。
- 有與會者指出不應任由地產商進行發展，因為地產商只會著重私人利益，亦多會建屏風樓。
- 有出席市民認為大型綜合重建會抹殺地下小商舖的生存空間，故重建必須由當局主導。

3. 小區內的城市設計：

- 有與會者認為現時小區內有不少「牙籤樓」，部分原因是舊啓德機場停用後當局取消高度限制，區內小型重建發展的平台已相等於區內舊樓高度，有關發展為區內帶來採光不足和通風等問題。建議需收緊現時住宅（甲類）用地的樓宇高度限制，否則會與毗鄰九龍塘的樓宇高度相差太遠。
- 有人指出現時的發展項目均沒有規定建築物後移 (setback)，導致街道沒有預留足夠空間方便行人及居民。建議未來的重建項目在這方面進行調整，以改善環境。

- 有發言者擔心，重建太子道東一帶樓宇會對區內其他樓宇形成屏風效應，影響空氣質素。
- 有部分與會者認為應鼓勵較大型的重建項目，以減低出現屏風樓的機會。
- 部分與會者不希望在區內興建屏風樓，寧願樓宇高度增加，讓樓宇之間有足夠空間令空氣流通。

4. 小區內的交通

- 有不少市民認為現時區內道路狹窄，造成各種交通問題，如聯合道經常出現交通擠塞，衙前圍道有不少私家車和小巴互相爭路，以及城南道一帶接送學生的車輛過多令車輛難以駛進太子道東；建議重建前應做好區內道路和交通規劃。
- 有與會者提出，現時通過太子道進出九龍城區並不方便，有需要改善。
- 有與會者認為衙前圍道和賈炳達道應改為單向行車，以擴闊道路和加強綠化。
- 有與會者提出設立行人專用區，以改善空氣質素。
- 有出席市民指出小區內新建的住宅較高，令居住人口增加，加重了區內的交通負荷。

5. 小區內的環境

- 有人認為龍城區內食肆林立令街道衛生情況惡劣，導致嚴重鼠患，要求當局正視及處理。
- 有市民認為小區的舊樓數目比其他地區多，因此贊成當局協助進行活化和美化工作。
- 有與會者認為應該在樂善堂對面的賈炳達道種植更多樹木，讓途人遮蔭。

6. 小區內的配套設施

- 有出席的市民認為九龍城市政大樓、李基紀念醫局及九龍城長者健康中心應該增建樓層，以增加社區會堂及擴大圖書館等設施，並容納多層停車場。
- 有與會人士認為現時樂善堂亦有提供門診服務，因此將李基紀念醫局改作其他設施對區內醫療影響不大。
- 有人指出假若九龍城街市需要進行重建，需在區內重置受影響的商舖，以協助保留社區網絡。
- 有不少市民認為區內停車場不足，而私人發展內的停車場也不敷應用，要求增設停車場。
- 有與會者建議將龍城劃為小城區，實行只限周邊行車或設立行人專用

區，並發展地下商場、通道和食肆。

- 有市民指出區內有不少長者，需增設長者配套設施。有部分與會者建議在新建樓宇增設安老院。
- 有與會者希望可擴大樂善堂或加建樓層。在場的樂善堂代表亦表贊同，因為樂善堂一直在區內擔當重要的角色，致力服務社區，故希望可以擴充發展。
- 有人提議在富豪東方酒店附近興建大型商場。

7. 當區特色及擬議文物步行徑的意見

- 不少市民認為九龍城區歷史悠久，政府有責任保育當區的歷史文化。
- 不少市民希望保存街道面貌及地舖。建議根據食肆的特色把街道劃分，例如設立潮洲及泰國特色主題街道等。
- 有部分市民指出樂口福、樂善堂和李基紀念醫局均為區內的歷史文物，應當保留。
- 有與會者不認同現時文物徑的路線，認為侯王道路面太窄，不適合作為文物景點，反而應該與九龍仔公園的「格仔山」建立視覺聯繫，反映機場的歷史。
- 有市民建議在寨城公園或郵輪碼頭附近興建一所九龍城博物館，供旅客了解該區文化歷史。
- 有人指出懸臂式「騎樓」樓宇外觀欠佳，無保留的必要。

8. 與啓德發展區的連繫

- 有市民認同啓德發展區會振興九龍城的經濟，為該區帶來機遇。
- 有人建議多建隧道連接至啓德發展區，加強兩區連繫。
- 啓德發展區的環保連接系統應伸延至九龍城。

9. 其他意見

- 有與會者認為諮詢平台缺乏地區人士參與，未能充分理解地區需要。

諮詢平台秘書處曾就區內的高度限制作出資料補充¹。

世聯顧問

2012 年 12 月

¹諮詢平台秘書指出根據有關法定規劃圖則，現時區內住宅用地的高度限制為主水平基準上 80 米，地盤面積 400 平方米或以上的建築物高度限制則為主水平基準上 100 米。

九龍城市區更新計劃 — 第一階段公眾參與活動
第四場聚焦小組 — 意見摘要
鶴園街 / 鶴園東街 / 民裕街一帶活化商貿範圍

日期：2012 年 9 月 5 日 (星期三)

時間：晚上 7 時 30 分至 9 時 30 分

地點：香港青年協會賽馬會紅磡青年空間三樓百變地帶

出席者名單

主持人：世聯顧問有限公司袁建國先生

諮詢平台代表：九龍城市區更新地區諮詢平台秘書任雅薇女士

出席人數：12

討論要點

1. 小區的活化

- 馬頭圍道食肆眾多，但這個小區內食肆不多，到訪小區的遊客大都要到馬頭圍道用膳，在食肆附近候車的遊客常阻塞馬頭圍道一帶的行人通道，為路人帶來不便，因此有建議在民裕街開設小食亭或食肆。
- 由於有大量遊客到訪該區，故有人建議在民裕街的天橋底多設座椅，既可讓遊客休息，亦可紓緩行人道上的擠塞。
- 從上海外灘所得的經驗，有指區內應該增加街燈以照亮及美化街道，亦可重鋪行人路地磚，美化環境。有人建議粉飾區內大廈外牆，以美化環境；但有與會的大廈代表指出，要在大廈狀況仍然良好時要求業主斥資進行美化工作實在困難，除非政府提供資助。
- 有建議將小區化身成珠寶城，並多加指示牌，向遊人介紹區內的珠寶店鋪。
- 有與會者建議將區內工廈活化作住宅用途。

2. 小區內的交通

- 大部分人士認為，區內有大量旅遊巴士行走，所以當局活化時需思考如何解決泊車問題，特別是缺乏泊車位的地方，往往會出現「雙行泊車」、甚至「三行泊車」的情況，嚴重影響交通。
- 有與會者建議該區只可讓遊客落車，而不准上車，以解決旅遊巴士「雙行泊車」及「三行泊車」問題；但另一方面，區內某些地鋪的商戶卻希望旅遊巴士能停在路邊供遊客上落車。
- 有與會者建議將區內部分工廈改建為停車場，以紓緩區內交通問題，亦有意見認為當局應加強執法，檢控違例泊車。

- 有意見認為小區的空氣污染問題嚴重，特別是旅遊巴士排放出大量廢氣。建議在區內設行人專用區，減少空氣污染。另有意見認為，行人專用區應設在寬闊的道路上，例如馬頭圍道，而非鶴園街般的狹窄街道。
- 有區內人士建議政府打通崇安街及民樂街，使旅遊巴士可停泊在崇安街的停車場，解決區內旅遊巴士缺乏停泊位置的問題。道路打通後，車輛可直達紅磡道或崇安街，而不用經民裕街和民樂街，這便可解決擠塞問題。不過，有參加者認為崇安街太狹窄，未必可打通，可考慮將停車場建在小區外。
- 有人提議民裕街右方的行車線改為可右轉往土瓜灣及佛光街，以改善路口交通擠塞問題。

3. 小區內的綠化及休憩設施

- 有建議綠化民裕街天橋底的範圍，因該處有很多老人乘涼休息
- 有人認為區內缺乏休憩設施，例如公園，希望活化時能考慮加設這些設施。

4. 其他意見

- 有人認為出席聚焦小組的參加者及觀察員均應申報利益，例如政治聯繫、區內所擁有的物業位置等。
- 當局可考慮從民裕街到大環道之間加建無障礙通道，方便傷健人士及老人。
- 有意見提出增加區內的緩跑設施。
- 不少人建議將崇平街的污水處理廠搬離，以打通海濱長廊。海濱長廊打通後，可以吸引更多遊人到訪小區。
- 有參加者指出，春田街及崇志街有經營回收廢紙的商舖及鐵皮屋，街道環境衛生情況不理想，希望能夠改善。

諮詢平台秘書處曾就市區更新初步方案的資料作出補充¹。

世聯顧問

2012 年 12 月

¹諮詢平台秘書指出由於區內的樓宇狀況不差，初步方案的建議著重優化樓宇周邊的街道環境以促進整個小區的活化。

九龍城市區更新計劃 — 第一階段公眾參與活動
第五場聚焦小組 — 意見摘要
黃埔街 / 寶其利街 / 蕪湖街一帶重建及復修混合範圍及
民泰街發展成為美食專區

日期：2012 年 9 月 6 日 (星期四)

時間：晚上 7 時至 9 時

地點：聖公會聖匠堂社區中心四樓禮堂

出席者名單

主持人：世聯顧問有限公司麥黃小珍女士

諮詢平台代表：九龍城市區更新地區諮詢平台秘書任雅薇女士

出席人數：30

討論要點

1. 重建及復修混合範圍

- 有部分與會者認為區內樓宇殘舊，有不少樓宇樓齡超過五十年，且嚴重失修(如蕪湖街 38 號)。由於大多數樓宇沒有保留價值，因此復修意義不大，亦不合乎經濟效益，應該重建。
- 有與會者指出華豐街/老龍坑街一帶有不少沒有電梯和防火設施欠佳的舊樓宇均有重建的需要。

2. 小區內市區更新一般事項

- 不少與會人士指小區的地契問題複雜，而且有部分業主與地產公司已私下簽署意向書，他們擔心業主無力自行集合八成業權申請重建，故希望當局主動提供協助。
- 有與會者希望當局盡快收回小區的樓宇作統一發展，以免私人發展商先行「落釘」，增加收樓難度。
- 有市民直指小區內已有地產公司「落釘」，加添市區重建局(下稱「市建局」)日後推動重建項目的難度。
- 有與會者對市建局擔當的「促進者」角色是否足夠感到疑惑，並希望知道有關計劃的進展。
- 有與會者期望得悉重建的時間表及大範圍內樓宇重建的優先次序。
- 有與會者認為當局若重建應慎重考慮安置受影響的居民，並盡早計劃以配合他們的需要。

3. 小區內的設施配套

- 有部分街坊提及區內人口老化，尤其居住在蕪湖街和寶其利街一帶多為基層長者，當局須加強配套設施，照顧長者的需要。建議增加公園、球場等康樂設施，以及公共診所和老人專科診所。
- 有市民認為紅磡聖母堂常有菲傭在樓梯間聚集，阻塞行人通道，這亦反映區內設施不足。在場的聖母堂代表回應指，現時聖母堂空間不足，期望聖母堂旁的社區學習中心啓用後可解決有關問題。
- 有與會者關注港鐵工程令區內不少康樂設施用地被徵用。
- 有與會者建議優化戴亞街公廁，並改善附近店舖門外地面濕滑的情況。

4. 小區內的交通

- 有市民認為興建港鐵站有助帶動當區經濟發展。
- 港鐵站落成後，有意見認為須有更多交通配套以方便居民和到訪該區的人士，避免造成交通擠塞的問題。

5. 在民泰街設立美食專區

- 有部分市民反對在民泰街設立美食專區，主要憂慮衛生環境變差。有不少市民認為美食專區造成噪音和油煙等問題，影響當區居民和非食肆的店舖。有指現有的個體經營模式已經十分理想，發展美食專區反而會令人流過多及衛生情況每況愈下。
- 有市民擔心附近道路狹窄，發展美食專區會造成假日時路面交通及行人路擠塞，他們認為黃埔已有足夠食肆，故無需要再發展美食專區。
- 有與會者認為現時食肆均為私人經營，若要發展美食專區，當局可考慮興建多層美食中心，並協助食肆遷入，避免食肆因業主加租而被迫結業。

6. 公眾參與活動的安排

- 有與會者認為當局提出的九龍城市區更新初步方案太過倉促，這容易引起反對聲音，建議在蕪湖街／機利士南路一帶選取一個小地方開始重建工作，然後分階段擴大至整個範圍，相信會較易接受。
- 不過，有市民卻認為現階段不討論具體重建模式的建議並不可行，又認為諮詢期太短。
- 有與會人士查詢是項更新計劃會否進行環境影響評估，又建議舉行答問大會，即時解答市民和街坊的疑問，好讓他們可調整期望，同時可提高討論效率。
- 有與會者認為第二階段公眾參與的聚焦小組可以安排在日間舉行。

7. 其他意見

- 有與會者希望當局控制殯儀業相關的店舖如花店擴散到寶其利街一帶。

世聯顧問

2012 年 12 月

九龍城市區更新計劃 — 第一階段公眾參與活動
第六場聚焦小組 — 意見摘要
五街及十三街一帶重建優先範圍

日期：2012 年 9 月 11 日 (星期二)

時間：晚上 7 時至 9 時

地點：香港聖公會九龍城青少年綜合服務中心 — 賽馬會青年幹線

出席名單

主持人：世聯顧問有限公司張永翔先生
諮詢平台代表：九龍城市區更新地區諮詢平台秘書任雅薇女士
出席人數：83

討論要點

1. 重建模式

- 絕大部分與會者贊成重建，但不滿步伐太慢，認為小區重建的諮詢已進行多年，但仍未有實質方案或行動。他們直指小區急需重建，必須立刻開展而不只是空談。
- 有出席街坊認為十三街的地盤較大，且重建潛力低，對私人發展商吸引力不大，集合眾多業權亦有一定困難，而當局的規劃會比私人發展商好，因此市區重建局(下稱「市建局」)應主導十三街重建項目。
- 有與會者認為五街比十三街有條件作私人重建發展，曾有地產公司提出收購建議，但未能成事，須提供更多重建誘因。
- 有與會者認同現時市建局的「需求主導」及「促進者」重建模式，但認為市建局需主動聯絡各業主立案法團，推廣有關模式。
- 有發言人士認為可以考慮以公私營合作的方式進行綜合重建。
- 有市民指該區有很多業主已經離世或離開香港，故希望當局可以降低強制拍賣門檻，促進私人發展商重建。

2. 重建誘因

- 有不少與會者贊成增加五街的地積比率，提供誘因予私人發展商參與重建，加快重建步伐。
- 有與會者認同當局應考慮提供誘因，如提高地積比率或在補地價上提供優惠，令業主不需以低價賣出單位。
- 有個別人士指翔龍灣的地積比率較五街高，認為並不公平。
- 有與會者認為當局應將已收回的私家街業權歸還給居民，提供誘因予私人發展商參與重建。不過亦有市民指要當局將已收回的業權發還於

理不合。

3. 「綜合發展區」的規劃

- 部分與會者指出現時將五街和十三街劃為「綜合發展區」增加了私人發展商收購的難度，影響重建步伐。如政府無意進行重建，當局應分拆地皮(或考慮將「綜合發展區」改劃為「住宅（甲類）」用地)，促進私人重建發展。
- 但有部分發言者認為應整體規劃，若分拆地盤則會引致「牙籤樓」式重建發展。
- 有市民認為是否作綜合發展應由當局或發展商決定。
- 有與會者認為綜合發展區內的商業用途會導致商舖租金及居民生活費用負擔上升。
- 有市民建議十三街的土地作資助房屋用途，以回應基層市民的住屋需要。

4. 小區環境

- 有部分與會的居民指出小區的樓宇失修情況嚴重，有漏水、外牆剝落等問題，不少為「鹹水樓」，翔龍灣施工期間亦導致五街樓宇的結構損壞，即使維修，效用亦不大，重建實在刻不容緩。
- 有市民指當局對樓宇的消防及維修情況的標準日趨嚴格，要區內舊樓符合有關規定存在困難，重建是最有效的方法。
- 有部分與會者指出小區的樓宇樓齡超過 50 年，而且沒有升降機，長者出入甚為不便。
- 有發言人士指小區內有不少分契樓、劏房及天台屋，希望當局盡快解決有關問題。
- 有與會者建議在馬頭角道一帶進行綠化，改善環境。
- 有與會者表示五街居民受地舖工場及啓德發展區臨時混凝土廠房的空氣污染影響，環境惡劣。
- 不少發言人士反映現時小區長期受汽車維修業的噪音和空氣污染影響，增加居民患上呼吸系統疾病的風險。

5. 小區內汽車維修業

- 有與會者指出區內汽車維修業的問題應由政府解決。
- 不少與會者希望當局盡快設立綜合汽車維修中心安置小區內的車房，以解決汽車維修業對小區帶來的影響；但亦有意見指出需仔細研究有關建議是否可行。

6. 小區內的社區設施

- 不少與會者均表示區內休憩設施匱乏，而海心公園或宋王臺公園距離較遠，長者難以享用。
- 有部分市民指曾有建議將十三街改為公園，希望當局跟進。
- 有市民指出牛棚後面的空地一直荒廢，建議利用該空地作休憩用途。
- 有指土瓜灣體育館設施簡陋過時，可以考慮重建增加可用空間，將球場改為多層的綜合性市政大樓，加設社區會堂、圖書館、運動場等。
- 有發言者建議將興建中九龍幹線的臨時填海部分改為永久填海，興建公園以加強綠化，同時可改善水流和海水水質。

7. 重建賠償及安置

- 有不少發言人士認為，當局應先以樓換樓或其他方式安置受影響居民，然後再進行清拆及規劃重建，方可達致以人為本。
- 有與會者擔心九龍城區內沒有足夠單位作「樓換樓」，另有人提議在啓德發展區興建樓宇，以安置受九龍城市區更新計劃受影響的居民。
- 有市民希望原區安置，但賠償金額亦是重要考慮因素。

8. 其他意見

- 有與會者認為除了五街及十三街外，其他重建優先範圍亦應立即進行重建。
- 有市民建議將九龍城區內的工廈改建為住宅用途，增加樓宇供應。
- 有市民建議當局主動聯絡曾對小區重建表達興趣的私人發展商或曾推動重建的相關人士以及相關業主立案法團，瞭解重建的困難所在，以便針對有關問題，加快重建步伐。
- 有與會者希望當局公佈實行重建的地點和時間表，方便居民決定是否把單位售予私人發展商。

諮詢平台秘書處曾就區內「綜合發展區」的規劃意向作出資料補充¹。

世聯顧問

2012 年 12 月

¹ 諮詢平台秘書指出「綜合發展區」的規劃意向是把範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，並提供休憩用地和其他配套設施。例如：在五街的綜合發展區須提供海濱長廊。「綜合發展區」的發展必須得到城市規劃委員會批准。

九龍城市區更新計劃 — 第一階段公眾參與活動
第七場聚焦小組 — 意見摘要
五街及十三街一帶重建優先範圍

日期：2012 年 9 月 12 日 (星期三)

時間：晚上 7 時至 9 時

地點：香港聖公會九龍城青少年綜合服務中心 — 賽馬會青年幹線

出席者名單

主持人：世聯顧問有限公司甘文鋒先生
諮詢平台代表：九龍城市區更新地區諮詢平台秘書任雅薇女士
出席人數：50

討論要點

1. 小區重建的意見

- 與會者大多希望政府能加快重建步伐，因這議題已討論多時，過去的重建計劃亦甚少兌現，當局往往只有諮詢而沒有實際行動。其實居民已有共識，故當局不應再拖延。當局過去已收集很多意見，但到現在仍未有時間表，影響業主對其物業的安排，令人失望。
- 不少參與者指出難以自行集合業權或調查業主的售樓意向，因此應由市區重建局(下稱「市建局」)或九龍城民政事務處提供協助。
- 部分與會者支持重建應由上而下，希望當局能主導重建計劃；另一方面卻有反對意見認為應把權限交予私人發展商收樓，以加快重建。
- 有與會者指當局經常推諉五街及十三街的業權太分散，或車房太多而令重建困難，卻未能提供實質數字顯示究竟有多少業主不同意重建，以致窒礙強制拍賣的進行。該名參與者建議應由當局設立專責小組，以幫助居民組織和參與市建局的先導計劃。

2. 重建賠償及安置

- 就賠償方面，部分人認為當局對自住和非自住業主的賠償不同是不公平，而每位業主擁有的第四個單位起則不獲自置居所津貼的做法亦不理想。相比在市場拍賣，業主的每個單位都可獲足夠賠償，因此現時的賠償安排有欠公平。
- 由於街坊在這區已建立非常緊密的社區網絡，參與者大多希望能原區安置，最好能遷往距離不遠的啓德新發展區。

3. 重建的模式

- 大部分意見認為整個小區的重建不應分拆，因為利用十三街及五街的協同效應發展，可進一步為地皮增值。反之，分拆發展只會令地皮價值降低。
- 有意見認為小區最大的特色是有多條小街道，分拆重建會增加發展商收購的難度，亦減低項目的吸引力。
- 部分人認為小區的樓宇高度限制太嚴謹，使可建樓宇的高度有限，令私人發展商卻步，希望城市規劃委員會能放寬有關限制。有意見亦認為可增加小區的地積比率。
- 大部分與會者希望在重建後能興建社區中心，不單服務兒童、青少年及長者，也可供不同地區組織作為舉辦活動或開會的場地。

4. 汽車維修業

- 多人建議當局應考慮發展多層汽車維修中心，將汽車維修業集中，把對居民的影響減至最低。
- 有個別與會者建議在鄰近啓德一帶的土地興建多層汽車維修中心，因該處離民居較遠。
- 有意見認為顧問應透過問卷調查確定有多少經營者打算繼續留在區內經營，以準確評估重建對汽車維修業的影響。
- 有參與者指出榮光街亦有不少汽車維修店舖，當局若發展多層汽車維修中心，應一併考慮。

5. 小區內的交通

- 有與會者希望更改或優化該區工業大廈的進出口處，方便車輛出入，以解決違例泊車的問題。
- 有街坊關注啓德發展區的單軌鐵路計劃，並希望鐵路走線能途經該區，多設車站出入口位置，以配合九龍城區的重建計劃。有參與者認為單軌鐵路和未來沙中線均有助改善區內交通擠塞的問題。

6. 公眾參與活動安排

- 有與會者不滿公眾參與的網頁沒有設立討論區，不容許業主或居民互相討論，以致他們的意見沒有表達的渠道，希望在第二階段公眾參與能得到改善。
- 是次公眾參與活動的宣傳似乎有不足之處，很多街坊根本不知道諮詢平台的存在，希望第二階段公眾參與可增加宣傳渠道。

7. 諮詢平台的組成

- 有參與者希望多了解諮詢平台的組成和運作。

諮詢平台秘書處曾就公眾意見作出補充¹。

世聯顧問

2012 年 12 月

¹ 諮詢平台秘書指重建對區內各商戶及居民的影響將被納入社會影響評估內，社會影響評估顧問會透過問卷調查和聚焦小組等方法，了解影響的概況。在重建的時間表方面，秘書強調諮詢平台只負責收集意見及就九龍城市區更新計劃提出建議，最後的時間表須由當局決定。各研究顧問在第一階段公眾參與完結後，將根據所收集的意見對初步方案進行修改及深化，繼而推出市區更新計劃初稿以進行第二階段諮詢。定稿將在第二階段公眾參與後才會確立。所有相關資料均會上載於計劃的專屬網站 www.kcrenewal.hk。

關於公眾參與活動的宣傳方法，顧問除透過網上宣傳外，亦善用報章、發邀請信予各個地區組織及相關持份者、流動展覽等多個宣傳方式。就有關諮詢平台組成和運作的關注，秘書表示諮詢平台的委員是由發展局委任，任期為 3 年，委員來自不同背景，當中包括三位九龍城區區議員，亦有專業人士、分區委員會委員、地區內的非政府組織代表及地區人士。委員可從多角度提供意見，令整個九龍城市區更新計劃更完整。有關諮詢平台的更多詳情可瀏覽網站 www.durf.org.hk。

九龍城市區更新計劃 — 第一階段公眾參與活動
第八場聚焦小組 — 意見摘要
環字八街 / 銀漢街 / 崇安街一帶重建優先範圍

日期： 2012 年 9 月 13 日 (星期四)
時間： 晚上 7 時至 9 時
地點： 聖公會聖匠堂社區中心四樓禮堂

出席名單

主持人： 世聯顧問有限公司張永翔先生
諮詢平台代表： 九龍城市區更新地區諮詢平台秘書任雅薇女士
出席人數： 98

討論要點

1. 小區內重建的關注

- 與會者大多贊同重建這小區，並希望當局盡快落實重建的時間表。部分人對重建速度表達不滿，希望在是次諮詢後能加快重建進度，有人亦建議當局可不用待諮詢平台的最終建議，由市區重建局(下稱「市建局」) 啟動執行重建項目，並進行收購。
- 有與會者認為居民早已有共識，而且當局庫房有大量盈餘，應該善加利用，加快重建。由於區內公營房屋不足，有意見在重建區多建公屋和長者屋，幫助受影響居民原區安置，特別是區內的長者，他們大多都希望留在原區居住。
- 有與會者亦認為重建的地盤面積不要太大，以免有太多居民同時間受影響，而市場上卻沒有足夠單位供應，以致居民在原區另覓居所時出現困難。

2. 重建的優先次序

- 就初步方案建議的三個重建優先範圍的重建先後次序上，有多名居民認為當局要做到以人為本，重建的首要考慮應是樓宇的安全問題，而不要只以經濟角度考量。居民認為過往一般的重建項目都以經濟價值為優先考慮，五街及十三街樓宇的經濟價值較高所以獲優先處理，環字八街的經濟價值相對較低，因而放到最後。
- 部分與會者指區內舊樓有不少合法分契樓，故割房及圍封走火通道的情況普遍。
- 有意見認為啓明街的樓宇(特別是 51 號)失修最為嚴重，而曾經歷大火洗劫的馬頭圍道 111 號，樓宇結構亦受影響，應獲優先處理。

3. 重建賠償及安置

- 有與會者反映市建局在重建時對自住業主及投資業主的賠償並非一視同仁。投資業主未能獲得與自住業主同等的賠償，他們當中不少是長者或退休人士，要依靠出租單位的收入為生，因此希望市建局能檢討有關的重建賠償安排。
- 部分居民表示曾有地產公司提出以每平方呎 9,000 港元的收購價，及後又調低到 8,000 港元。這對區內很多長者業主而言，1,000 元的差距甚大。居民擔心有無良地產商操控收購價。
- 有居民指出在市建局進行收購後，由於重建戶多，而同區住宅市場的樓宇供應往往不足夠，樓價因此上漲，用市建局的收購賠償價令居民難以購回相近面積的同區單位，故有建議重建地盤不可太大，但要有秩序地加快重建；亦有建議市建局考慮在同區興建或收購單位面積相若的住宅樓宇，讓受重建影響的居民優先購買，並應在收樓前先分配新居予獨居老人。
- 有租客指在重建過程中往往面對加租壓力，又或被迫遷出租金較相宜的劏房。因此希望當局優先處理受影響租客的居住或安置問題。

4. 私人重建的收購

- 現時環字八街已有三條街道的樓宇被私人發展商收購，並正申請強拍。有指發展商在區內「落釘」，每幢大廈收購僅兩成左右的業權，從而控制其餘的業主，令重建過程變成由私人發展商操控。為避免「落釘」的情況，有人建議改善計算業權的方式以堵塞漏洞，例如當業主擁有多於兩個單位業權時便以一個業權計算，又或認為不一定要以整幢樓計算，而以街道相連的樓宇計算。
- 居民表示不知道應否等待市建局收購重建，抑或是主動聯絡私人發展商進行收購。
- 由於私人收購業權重建出現很多問題，有意見認為市建局應主導區內的重建項目。
- 有人建議可考慮放寬發展的高度限制及地積比率，以加快私人重建的進度。

5. 社區設施

- 在重建規劃時，居民均期望未來小區有較完善的社區配套設施。有人認為較具規模的綜合發展更能切合街坊需要。當局須在規劃時要求私人發展商在發展時提供街坊所需要的社區設施。
- 區內長者眾多，對老人中心、綜合診所及其他相關設施的需求特別殷切。
- 有與會者認為九龍城的泊車設施嚴重不足，當區內有更多酒店落成，

旅遊巴士泊車位的需求會更大，希望規劃重建時能興建停車場。

- 當局應考慮改善何文田公園等休憩設施，並在高山公園興建攀石場，另加建扶手電梯，方便區內居民。

6. 汽車維修業

- 有與會者認為重建計劃開展前要妥善處理區內車輛維修工場的搬遷問題，同意興建多層汽車維修中心以安置受影響的汽車維修商戶(包括五街及十三街的汽車維修商戶)，並建議在宋王臺道位置興建，因該處未有太多住宅，故應不會有太大的反對聲音。

7. 活化海濱長廊

- 有與會者認同初步方案建議貫通海濱長廊，並希望在長廊旁加設單車徑。

8. 小區內的交通

- 有人認為建議的地下購物街可考慮移至建議的活化商貿範圍內，並連接海濱長廊與未來的沙中線，以方便遊客和居民更容易通往海濱長廊。
- 有與會者建議藉沙中線的落成，當局應考慮是否保留東九龍走廊，因東九龍走廊對附近的居民影響甚大。
- 有居民希望當局在土瓜灣道公園(俗稱三角公園)附近興建有蓋長廊以連接未來沙中線的出入口至附近的巴士站，並考慮連接未來啓德發展區內的單軌鐵路，以帶動區內的人流。

世聯顧問

2012 年 12 月

九龍城市區更新計劃 — 第一階段公眾參與活動
第九場聚焦小組 — 意見摘要
銀漢街 / 上鄉道 / 貴州街 / 旭日街及庇利街 / 春田街 / 崇安街
一帶重建及復修混合範圍

日期：2012 年 9 月 19 日 (星期三)

時間：晚上 7 時 30 分至 9 時 30 分

地點：香港青年協會賽馬會紅磡青年空間三樓百變地帶

出席名單

主持人：世聯顧問有限公司麥黃小珍女士

諮詢平台代表：九龍城市區更新地區諮詢平台秘書處吳淑君女士

出席人數：20

討論要點

1. 市區更新範圍

- 有與會區議員認為區內美景街一帶樓宇狀況欠佳，即使在完成復修後，樓宇結構並無太大改善，更有「鹹水樓」的情況出現，認為美景街 1-31 號應被列入重建優先範圍，並由當局推動重建解決問題。
- 有與會者認為春田街雙數門牌的樓宇應該盡快重建。
- 有與會區議員認為「優先」一詞容易令人誤以為當局忽略其他小區的需要，建議將「重建優先範圍」改稱為「重建範圍」。

2. 重建後的土地用途規劃

- 有市民指重建工廈是更新九龍城區一個不可或缺的部分，當局應鼓勵重建工廈為酒店或住宅，並有完善的規劃，避免住宅與工業用途鄰接引致的問題。
- 有與會區議員指有工廈業主已向當局申請重建並已完成相關工程。這些新建築物應有一定的高度限制，以免影響周邊居民。

3. 市區更新機制

- 有不少與會者認為區內住宅樓宇及工廈的業權分散，私人發展商過去多次嘗試，亦未能成功集合業權，當局必須加強其角色，推動重建。
- 有與會者表示當局在馬頭圍道塌樓事件後，重建馬頭圍道及春田街單數樓宇的呎價十分合理，並認為可以相近定價收購附近樓宇。
- 有與會人士希望當局可以再撥款，推出新一輪「樓宇更新大行動」，但必須加強監管負責維修的公司，確保資源用得其所。

- 有與會人士指進行市區更新時，應盡量保持街坊原有的社區網絡，故重建時如何促進區內人士可繼續在區內生活或營商，是重要的課題。又指北帝街的重建項目雖設有「樓換樓」計劃供居民選擇，但計劃並不吸引，因要到 2019 年才能遷入啓德發展區。

4. 小區內的環境

- 有部分與會者指出美景街 1-31 號一帶樓宇較舊，排污設施失修，衛生環境惡劣。
- 有部分街坊指美光街和落山道均有嚴重僭建問題，而且美光街街道昏暗，要求當局採取行動解決問題。
- 有部分與會者認為長寧街和春田街車房甚多，影響生活環境。有發言人建議檢討規管機制。
- 有與會者強調長者多喜歡到海心公園休息，但該處晚上的汽油氣味嚴重，水質欠佳，希望當局改善。
- 有與會者認為環字八街的私家街居住環境惡劣，衛生問題嚴重，亦有僭建的鐵皮屋，因此建議政府收回這些街道。

5. 小區內的交通

- 有與會者認為港鐵規劃並不理想，計劃中的出口太遠，希望能在土瓜灣道、貴州街或落山道增設出口、地下隧道及無障礙設施，方便市民前往港鐵站。
- 有與會者建議打通崇安街及民樂街之間的道路，改善交通。亦有建議可在崇潔街或崇志街設置行人專用區及進行美化工作。
- 有與會者希望啓德發展區的單軌環保列車能途經土瓜灣和紅磡區，以改善區內的交通接駁和道路擠塞等問題。
- 有與會者指出，現時鶴園街一帶停泊了不少旅遊車，造成空氣污染的問題。建議禁止旅遊巴士於鶴園街及崇安街停泊。

6. 小區內的配套設施

- 有市民指出港鐵工程進行期間徵用了區內的公園和遊樂場等設施，令區內休憩設施不足，要求當局協助解決。
- 有與會者建議將馬頭圍道場樓現址的空置土地用作興建休憩設施。
- 有部分發言人認為本區需要一所社區會堂。另有參加者補充指，庇利街正興建社區會堂，建成後更會有公務員牙科診所、區議會和民政事務署辦公室等設施。
- 有與會者指區內人口老化，但安老設施不足，有必要加強支援配套。
- 有部分居民認為規劃重建時須考慮將來的人口結構和分佈，並規劃相關社區設施滿足需求。

諮詢平台秘書處曾就九龍城市區更新初步方案的內容及研究下一步的工作補充¹。

世聯顧問

2012 年 12 月

¹諮詢平台秘書處指出諮詢平台希望在是次諮詢中取得街坊的相關意見，以釐清重建的優先次序，再由規劃顧問深入研究。社會影響評估會收集區內人口結構資料，並會評估受影響居民的關注和憂慮，作為諮詢平台制定市區更新計劃的指引。此外，規劃顧問會着力研究區內汽車維修業的問題。

九龍城市區更新計劃 — 第一階段公眾參與活動
第一次導「想」團暨工作坊 — 意見摘要
海濱地區

日期： 2012 年 8 月 19 日 (星期日)

時間： 下午 1 時至 5 時

集合地點： 九龍城渡輪碼頭

工作坊地點： 聖匠小學

出席名單

主持人： 世聯顧問有限公司張永翔先生

導賞員： 九龍城市區更新地區諮詢平台委員尹才榜先生
九龍城市區更新地區諮詢平台委員鄧寶善博士

出席人數： 7

討論要點

1. 活化海濱長廊

- 參與者提出可在海濱長廊加設不同設施，如露天茶座、街頭表演場地等。
- 有建議沿海濱長廊加建單車徑或緩跑徑。
- 現時位於海濱長廊旁邊的政府運輸署驗車中心可改建為出租單車的店舖或休憩地方，如草地、寵物公園、露天劇場、康體設施等。
- 海濱長廊的某些地段可改為向海階梯設計，讓遊人親近大海。
- 現時青洲英泥碼頭附件一帶的海濱地帶未能貫通，有意見認為可考慮以換地的方法解決有關問題。

2. 活化碼頭及巴士總站

- 參與者認為九龍城巴士總站應配合中九龍幹線的發展契機，改善設計。
- 有建議在巴士站加建上蓋及地下層，除了地面作為巴士站外，上蓋可建成休憩用地和提供康樂設施，供市民享用，而地下層則興建停車場，解決區內泊車位不足的問題。
- 巴士站若有上蓋設計可讓市民舒適地候車。停車場建於地下，汽車廢氣應經處理後才排出，這可減輕對空氣的污染。
- 有意見表示可在新建的巴士站安排旅遊巴士停泊處，以解決區內旅遊巴士泊位不足的問題。
- 參與者建議可考慮保留已停止服務的汽車渡輪碼頭結構，將其改建成

觀景台，或加設租借單車/小艇的康樂設施，為海濱長廊增設一個景點。汽車渡輪碼頭旁的公厕應遷移使建議的海濱長廊更開揚。

- 有參與者認為應將巴士站搬離海濱長廊，以免影響該區的空氣質素。
- 有建議認為應為渡輪碼頭加建上層，除維持碼頭的基本功能外，上層亦可用作展覽、慶祝節慶、餐飲、商舖等用途。

3. 善用海濱附近海面

- 多名參與者反映現時海濱附近海面污染問題嚴重，希望當局能盡快解決有關問題，否則海濱長廊建成後，吸引力會大減。
- 參與者建議可考慮提供海上的士作交通工具。有人指出可在幾個特定地點設立小碼頭，供海上的士停泊和上落客，建議地點包括：九龍城渡輪碼頭、政府運輸署驗車中心、海心公園擴建部分等。
- 參與者建議應加設水上康樂設施，以增加海濱長廊的吸引力，例如水上飛機、船上餐廳和水上表演等。
- 有建議搬遷土瓜灣避風塘，以增加附近海面水流的流動，改善海水質素，並改善海濱面向郵輪碼頭的景觀。

4. 加強海濱與鄰近地方的連接

- 參與者認為應將新碼頭街、貴州街和浙江街與未來港鐵沙中線車站出入口連接，令海濱地區一帶與港鐵有更好的接駁。
- 有建議將貴州街局部改成行人專用區，以便區內居民到達海心公園及海濱長廊。
- 有建議在翔龍灣旁加建弧形天橋連接啓德發展區。
- 有建議認為「起動九龍東」計劃所建議的環保連接系統，應以支線方式連接土瓜灣和九龍城等鄰近社區，讓各區居民及遊客可便捷地使用啓德的新建設施。

世聯顧問

2012 年 12 月

九龍城市區更新計劃 — 第一階段公眾參與活動
第二次導「想」團暨工作坊 — 意見摘要
龍城現貌

日期： 2012 年 9 月 1 日 (星期六)
時間： 下午 1 時至 5 時
集合地點： 樂善亭 (賈炳達道公園近侯王道入口)
工作坊地點： 樂善堂小學

出席名單

主持人： 世聯顧問有限公司張永翔先生
導賞員： 香港珠海學院中國文學系教授兼香港歷史文化研究中心主任蕭國健教授
九龍樂善堂總幹事陳仲海先生
出席人數： 27

討論要點

1. 小區的復修及活化

- 大部份參加者均認同九龍城有不少具有保育價值的戰前建築物、古蹟和店舖，如李基紀念醫局、宋王臺、「公和荳品廠」和「大和堂參茸藥行」等。
- 有參加者擔心當局在推動復修及活化的議題上，仍未有具體方案，以致計劃推行進展緩慢，未能及時保留或保育具歷史價值的建築物及店舖；故建議盡快將具歷史價值或特色的建築物及店舖發展成旅遊景點，通過旅遊業支援保育。
- 有市民促請當局加強有關復修及活化歷史文物的公眾教育，多開設導賞團，以及豎立歷史典故的標示牌等。
- 有市民認為當局須鼓勵業主進行復修，而且要向較年長的業主大力宣傳，幫助他們了解復修的意義、目的和重要性。
- 有參加者查詢社區設施的服務對象是在小區工作的人士還是居民，並指出當局在復修計劃上，要小心平衡各方利益，因為有部分地區人士其實居住在他區，每天前來小區上班或上學，又或是租戶。因此復修對他們的影響頗低。相反，當局應聽取那些非居於區內的業主的意見。
- 參加者普遍對保育方式持不同看法。有人認為現時小區內的街道其實頗有生氣，如果進一步活化，可考慮綠化環境及在街頭擺設藝術品，當然同時要確保不影響居民生活和商舖營運。另有建議指可著重發展啓德道及沙埔道一帶的食肆，以配合啓德發展區帶來的商機。有參加

者則建議將連接小區的隧道變成「時間走廊」，從而介紹小區的歷史文化特色。

- 有參加者提議透過壁畫、燈光效果或特色攤檔等，以美化和活化世運花園的隧道。

2. 小區的交通

- 大部分發言人士指區內缺乏停車場泊車位的情況十分嚴重，導致日間停泊在馬頭圍道一帶的旅遊巴士太多，晚上又有不少車輛在龍城的各個街道上輪候車位，以致經常造成路面擠塞。
- 參加者對解決車位不足的問題提出了不同的意見。有建議在九龍城市政大廈加建樓層作停車場用途，亦有人認為可在賈炳達道公園興建地底停車場。
- 有部分參加者希望能擴闊行人路或設立行人專用區，並加強綠化。但有市民擔心行人專用區可能會破壞街道特色，建議當局在規劃時盡量保持街道的原有面貌。另有建議採用道路管制措施來代替行人專用區。
- 有發言人士希望小區將來沙中線落成後，可順道增加公共交通配套，以鼓勵區內人士和到訪區內的市民使用公共交通工具，從而紓緩對停車場的需求。

3. 小區的配套設施

- 不少參加者認為應在區內興建社區會堂，又建議將李基紀念醫局改建作此用途。但有意見指該建築物有歷史價值，應予以保留。
- 由於區內的長者、新移民及少數族裔的比例較其他各區為高，故對社區設施(包括無障礙設施) 的需求甚殷。

世聯顧問

2012 年 12 月

九龍城市區更新計劃 — 第一階段公眾參與活動
第三場導「想」團暨工作坊 — 意見摘要
歷史再現

日期： 2012 年 9 月 8 日 (星期六)

時間： 下午 1 時至 5 時

集合地點： 前馬頭角牲畜檢疫站

出席名單

主持人： 世聯顧問有限公司張永翔先生

導賞員： 香港珠海學院中國文學系教授兼香港歷史文化研究中心主任
蕭國健教授
嶺南大學歷史系副教授劉智鵬博士

出席人數： 29

討論要點

1. 文物步行徑整體路線

- 大部分參加者均認為文物步行徑路線編排得不錯，有市民建議甚至可加入不同支徑。不過，有參加者則指文物步行徑的主題不夠鮮明，而且路線太長，建議可將步行徑分成小段。
- 有部分參加者提議可多介紹文物步行徑沿途的工廠大廈，如「東方紗廠」的歷史。
- 有參加者建議多舉辦導賞團，及在文物步行徑設置指示牌和資訊板介紹相關歷史和資訊。
- 另有參加人士建議在文物步行徑的開始和結尾部分播放簡介短片。
- 有參加者關注設立文物步行徑可能影響附近居民的生活，亦有人擔心有關建議可能損害土地擁有者的權益。
- 有參加者認為侯王道的戰前騎樓式建築無必要加入文物步行徑之內。
- 有參加者建議在文物步行徑適當地點加入休息點，但亦有指宋王臺及樂善亭等本身已經可以成為休息點，毋須額外加設。
- 有參加者認為文物步行徑可配合北帝街的食肆集中地，以增加吸引力。

2. 文物步行徑有關配套設施

- 有參加者建議在步行徑沿途增設無障礙設施，方便傷殘人士及長者使用。
- 有參加者建議牛棚、其後面的空地及土瓜灣遊樂場可貫連成為一個中

心公園。亦有參加者建議重建土瓜灣室內體育館，提供更多設施。

- 有建議在區內行人隧道加上壁畫和播放音樂。

3. 牛棚藝術村

- 有部分參加者認為牛棚非常有歷史價值，當局可考慮以多媒體方式介紹以往屠宰牲畜的歷史，及在牛棚藝術村展示九龍城區的文物和駐場藝術工作者的作品。
- 有指現時牛棚藝術村與周邊社區連繫不足，可多舉辦與社區有關的活動，並增加其使用率。

4. 小區與鄰近地方的連接

- 有意見指應該加強九龍城區與啓德發展區的連繫。

世聯顧問

2012 年 12 月

九龍城市區更新計劃 – 第一階段公眾參與活動
第一場公眾論壇 – 意見摘要

日期： 2012 年 9 月 16 日 (星期日)

時間： 下午 2 時至 5 時

地點： 太子道西 256A 號明愛九龍社區中心三樓禮堂

出席者名單

主持人： 世聯顧問有限公司張永翔先生

台上代表： 九龍城市區更新地區諮詢平台主席黃澤恩博士
九龍城市區更新地區諮詢平台委員鄧寶善博士
九龍城市區更新地區諮詢平台委員馬綿華先生
規劃署助理署長陳俊鋒先生
社會影響評估顧問何榮忠博士
規劃研究顧問羅達邦先生

出席人數： 41

公眾簡報摘要

公眾參與顧問張永翔先生簡介諮詢平台的背景及九龍城市區更新初步方案的內容，並邀請已登記人士進行公眾簡報，有關摘要如下：

簡報一

講者：楊煒昌先生

- 是次重建優先範圍需包括永耀街、鴻光街及馬頭圍道一帶舊樓。
- 永耀街及鴻光街為私家街，天台及街舖均有僭建，火災時居民難以從火場逃離，消防車亦難以直達。
- 區內衛生情況惡劣，樓宇垃圾多，雜物亂放於街道上，加上流浪貓到處排泄引起惡臭。由於沒有業主立案法團，樓宇及私家街道管理難以改善。
- 即使政府未能即時重建，亦應盡快收回有關私家街道。

簡報二

講者：楊震宇先生

- 五街及十三街的樓宇已非常破落。樓宇更新大行動只是粉飾大廈外表，未能根治大廈的結構問題。
- 區內業權分散，加上存在天台屋及分契樓等問題，居民很難自發重

建。現在不少私人發展商已開始進行收購，重建需要提供更多誘因，例如增加地積比率。

- 五街及十三街的車房問題牽涉土地用途規劃，政府應想辦法解決，不應把問題交給市民。把車房搬離地舖至多層大廈的建議，可能會令作為顧客的車主感到不方便，業界未必會應同。
- 建議政府活化九龍城區的工廈供受重建影響居民樓換樓之用。

簡報三

講者：羅家豪先生

- 贊成行政長官於舊區興建單棟公屋的建議，有關公屋可作安置重建戶。
- 市建局春田街重建項目賠償雖達 9000 元一平方呎，但因大量業主同時在區內尋找新居所令樓盤需求上升，而供應卻不足，業主不能在區內找到相約面積的單位。有見及此，建議重建地盤不宜過大，但項目數量可增加，以加快重建步伐。
- 重建後的樓宇應為限呎樓(約 400-500 平方呎左右)，不要豪宅，讓受重建戶能負擔並有機會原區搬遷。
- 支持港人港地的政策，可以為樓市降溫。
- 希望重建後能建公屋及居屋，重建戶可以回到原區，維持社區網絡。

簡報四

講者：潘國華先生

- 公眾參與的目標要清楚告知居民，諮詢平台是次公眾參與的宣傳不足。
- 政府應在重建擔任更重要的角色，要有整體規劃作重建，而非單棟式的重建項目。政府進行重建時亦需安置低收入的租戶。
- 區內不少樓宇業權分散，私人發展商較難集合業權進行重建。
- 希望諮詢平台取消初步方案中「優先」兩字，因容易令人誤解及不滿。
- 九龍城對外連接很重要，建議啓德發展區的環保連接系統能在靠近十三街處增設車站，帶動該區重建發展。
- 配合啓德遊輪發展，搬遷避風塘；活化九龍城碼頭，建設新公共交通交匯處改善空氣質素；搬遷驗驗車中心發展為休憩用地；擴建海心公園。

簡報五

講者：K.C. Lam:

- 支持市建局的「促進者」及「需求主導」計劃，但重建不能單靠市建局，應鼓勵私人發展商參與。

- 政府可考慮微調地積比率，例如將五街的地積比率提高至 5.5 倍或 6 倍，亦可將綜合發展區適當拆細，吸引私人發展商收購重建。
- 他建議將木廠街、馬頭角道、炮仗街及九龍城道所包圍的小區；春田街的雙數戶及漆馬大廈一帶納入重建優先範圍。
- 他認為重建的優先次序應以樓齡為準則，例如馬頭圍道 111 號及啓明街雙數戶的樓宇較舊，而且有結構問題，急需重建。
- 建議訪問區內的業主立案法團，瞭解私人發展商在區內進行收購重建的情況。

討論要點

主持邀請出席人士就九龍城市區更新初步方案發表意見，與會人士主要較為關注初步方案內重建優先範圍的建議。此外，與會者亦就初步方案中有關活化海濱及碼頭以及活化文物及設立文物步行徑等建議發表意見，有關討論要點如下：

1. 重建優先範圍

五街及十三街一帶

- 有部分市民認為小區內人口眾多，重建應分階段進行，並在原址安置部分受影響居民。
- 有意見認為區內業權分散，當局應加強其主導重建角色，避免私人發展商參與而推高樓價，導致市民不能負擔在原區居住或營商。
- 有發言人士認為將小區內的「綜合發展區」分拆，並放寬地積比率及樓宇高度限制，增加誘因予私人發展商參與重建，亦有意見指市建局可引導五街的業主自行進行重建。
- 有部分市民希望在重建時可保留社區的網絡。
- 有發言者建議在五街及十三街一帶增設公園及休憩設施，配合區內海濱長廊的發展。
- 有部分市民不希望小區重建後出現屏風樓。
- 有市民建議將十三街重建為公屋。
- 有與會者認為十三街有豐富地方特色，應當保留。
- 有與會者指出啓德發展區的臨時躉船轉運站運作影響區內居民。

九龍城道／落山道一帶

- 有市民希望政府能盡快處理九龍城道天橋附近民居的環境問題。

環字八街／銀漢街／崇安街一帶

- 有市民指環字八街不適合作綜合重建，因大型重建需配合安置政策。

2. 活化海濱及碼頭

- 有市民建議區議會進行活化九龍城碼頭及海濱長廊等工作，並增設至港島區渡輪線，以吸引遊客和方便區內人士。
- 有市民建議在九龍城碼頭空置的地方增設餐飲設施，並在附近一帶增設休憩用地，以活化有關地區。
- 有與會者希望在海濱增設休憩設施，例如公園、單車徑等，亦有市民建議擴大海心公園的範圍。
- 有部分與會者指海濱地區的發展應與整個九龍城區的發展配合，加強海濱與腹地的連接，例如鼓勵到民裕街一帶購物的旅客順道遊覽海濱，以及加強土瓜灣體育館及新山一帶與海濱的連繫。
- 有市民關注如何貫通屬私人土地內的海濱地帶。
- 有指九龍城碼頭一帶水域因水流不暢通及垃圾淤泥積聚等問題，令海水有異味，建議當局改善水流和水質問題。

3. 活化文物及設立文物步行徑

- 有市民指牛棚現時予人感覺不親切，應舉辦書展等大眾化的活動，以改善形象，並加強與街坊及市民的聯繫。
- 有發言人士指宋王臺在二戰時期搬遷至現時的位置，建議當局將其搬回舊址。
- 有人表示文物步行徑會經過木廠街的東方紗廠，擔心上址會被清拆重建。
- 有發言人士建議在區內興建紗廠博物館及交通博物館，反映九龍城的歷史。
- 有部分市民認為應加強區內綠化及多建休憩設施，例如在牛棚前進行綠化，並提供座椅供居民休息。

4. 初步方案其他建議

- 有與會者表示現時土瓜灣遊樂場已提供足夠休憩設施，毋須再在附近加建綠化上蓋。

5. 九龍城市區更新的其他意見

交通連繫

- 有市民促請當局加強區內如土瓜灣道等地巴士小巴的交通配套，如將來啓德發展區的環保連接系統延伸至該處，以配合未來發展，亦關注沙中線港鐵站的規劃。

重建賠償及安置

- 有部分與會者期望當局進行安置時，顧及長者、租戶、新移民和少數族裔的需要，盡量避免破壞其社區網絡，提供公屋單位予有需要人士。

- 有發言人士不滿當局重建賠償額以實用面積計算，擔心賠償額不足以致不能負擔繼續在原區居住。

公眾參與與活動安排

- 有部分與會者不滿是次諮詢和公眾論壇的宣傳不足，建議透過郵政通函等渠道宣傳，增加市民的參與度和發表意見的機會。
- 有居民希望當局出版通訊，向區內居民和商戶提供相關資訊，方便他們了解區內市區更新的最新發展。

對諮詢平台的意見

- 有與會人士質疑諮詢平台對最後落實重建計劃的能力不足，關注諮詢平台如何跟進市民的意見。

其他意見

- 有與會者期望當局收回區內的私家街道，改善環境。
- 有與會者建議活化區內工廈，配合重建發展。
- 有發言人士建議當局增加資源進行重建項目追蹤研究。

6. 諮詢平台代表回應

- 關於汽車維修業問題，諮詢平台認為需要顧及小區內住客的居住環境及平衡對商戶的影響；將商戶迫遷至偏遠的地區並不合理。
- 就將「綜合發展區」分拆的問題，諮詢平台指是次公眾參與的目的正是聽取各持份者的觀點和意見。
- 就諮詢平台的建議是否具約束力的問題，諮詢平台代表回應時稱，諮詢平台的運作非常透明，歡迎公眾人士旁聽所有會議，包括諮詢平台下次(即 10 月 10 日)的大會。諮詢平台會將九龍城市區更新計劃定稿提交政府考慮，並按實際情況考慮推行。
- 就區內交通運輸問題，規劃顧問表示會與運輸署、啓德辦事處及起動九龍東辦事處聯繫，瞭解啓德發展區的交通配套及環保連接系統的發展進程。
- 就收回私家街一事，規劃署代表指只能在所有業主同意的情況下方能進行。
- 對於有市民擔心長者不瞭解重建的程序和細節，諮詢平台指「長者安居協會」成立了長者業主資源服務及社工服務隊，為長者提供相關的法律、物業估價等各方面的諮詢服務。

世聯顧問

2012 年 12 月

九龍城市區更新計劃 — 第一階段公眾參與活動
第二場公眾論壇 — 意見摘要

日期： 2012 年 9 月 22 日 (星期六)

時間： 下午 2 時至 5 時

地點： 紅磡戴亞街 1 號聖公會聖匠堂社區中心四樓禮堂

出席名單

主持人： 世聯顧問有限公司張永翔先生

台上代表： 九龍城市區更新地區諮詢平台主席黃澤恩博士
九龍城市區更新地區諮詢平台委員鄧寶善博士
規劃署助理署長陳俊鋒先生
社會影響評估顧問何榮忠博士
規劃研究顧問羅達邦先生

出席人數： 70

公眾簡報摘要

公眾參與顧問張永翔先生簡介諮詢平台的背景及九龍城市區更新初步方案的內容，並邀請已登記人士進行公眾簡報，有關摘要如下：

簡報一

講者：湯文海先生

- 政府可參考鄰近城市市區重建的樓換樓計劃，鄰近城市如深圳、廣州、澳門可以做到三贏：政府贏、人民贏、社會和諧。政府應考慮增加土地的地積比率以促使市區重建。
- 海濱走廊發展應有活力。希望政府利用土瓜灣的避風塘，開發成景點，吸引更多遊客到土瓜灣。

簡報二

講者：楊煒昌先生

- 有指永耀街至崇安街一帶樓宇破落失修，有不少消防隱患，加上是私家街而令當局難以規管。建議當局將其收回並列入重建優先範圍。
- 香港經常說沒有土地，其實不然，如將九龍城區的舊樓重建，就有土地可建新樓，重建正是解決土地問題的最好方法，不一定要填海或發展岩洞。

簡報三

講者：麥許祺先生

- 五街居民均希望加快重建步伐及原區安置。
- 重建賠償不足夠重建戶原區買樓，加上新建的單位，相比受影響的居民而言數量不足，導致供求出現了失衡。
- 即使選擇樓換樓，重建戶亦需補回差價，以及等待多年，很多人在這段時間都很難找到地方原區居住。
- 希望政府在重建時，或在私人發展商重建時，可規定限呎或限價，令到小市民可以更容易置業。

討論要點

主持邀請出席人士就九龍城市區更新初步方案發表意見，與會人士主要較為關注初步方案內重建優先範圍的建議。此外，與會者亦就初步方案內其他建議發表意見，有關討論要點如下：

1. 重建優先範圍

五街及十三街一帶

- 有不少街坊指小區內樓宇殘舊，而且有漏水問題，希望當局注視。
- 有汽車維修業代表表示希望當局將汽車維修業經營者集中在同一地點營商。
- 有建議把這小區及環字八街/銀漢街/崇安街一帶在清拆後重建作公共房屋及大型商場。
- 有與會者建議當局提高小區的地積比率，推動發展，以確保小區內有充足的樓宇供應。有與會者建議將來重建時，將小區規劃為「土瓜灣的朗豪坊」，並發展避風塘文化。
- 有與會者認為現時五街及十三街被劃為「綜合發展區」令重建步伐減慢。

九龍城道/落山道一帶

- 有與會者指這小區、以及初步方案十三街及五街和環字八街/銀漢街/崇安街區的汽車維修店舖林立，導致非法泊車及污水等問題，促請當局興建多層汽車維修中心，搬遷並集中汽車維修業經營者。
- 有街坊指小區內的旅遊車和旅客太多，建議興建一個具備停車場、商店及食肆功能的大型商場。
- 有建議小區應興建行人隧道/天橋，連接將來的馬頭圍站，方便居民出入。

環字八街/銀漢街/崇安街一帶

- 有與會者支持重建小區，指不少樓宇已有五十年樓齡，且嚴重失修及存在各種安全問題。
- 有街坊建議「先安置，後重建」，即儘快進行收購、尋找合適地方以安置受影響居民，然後再規劃應如何重建。

2. 復修及活化優先範圍

衙前圍道一帶

- 有建議興建隧道以連接未來的沙中線土瓜灣站。
- 有指應在這小區及初步方案龍塘衙前圍道一帶、紅磡溫思勞街/機利士南路一帶及紅磡黃埔街/寶其利街/蕪湖街一帶興建更多公共房屋。

溫思勞街/機利士南路一帶

- 有甚多街坊指小區內殯儀行業十分擾民，強烈要求當局將殯儀館及有關行業搬離小區，或儘快進行重建及收購，好讓居民搬走。他們更直指殯葬商以辦公室為名放置骨灰龕是不當的做法，要求當局立即停止發放牌照予殯葬商，改善現時情況然後再逐步將殯儀館及相關行業經營者遷移至沙嶺等地方。
- 有人建議應把握發展沙中線的契機，收回小區的土地，發展交通等配套設施。

3. 重建及復修混合範圍

庇利街/春田街/崇安街一帶

- 有指春田街的雙數門牌樓宇應作重建，因為只是復修是不足夠的。

黃埔街/寶其利街/蕪湖街一帶

- 有建議在小區興建行人隧道或天橋，以連接未來的港鐵何文田站或黃埔站。

4. 活化海濱及碼頭

- 有部分市民支持活化海濱，加設商鋪以吸引更多遊客到區內消費。
- 有建議將九龍城碼頭巴士總站改建在地底，而地面可建造公園及停車場，以改善空氣質素及優化生活環境。
- 有指當局應加強南土瓜灣與鄰近地區的道路連接，亦有街坊希望增設由九龍城至西灣河或觀塘的渡輪服務。

5. 活化文物及設立文物步行徑

- 有與會者不滿當局在居民不知情的情況下，將小區規劃為文物步行徑，令居民無所適從。

6. 對於九龍城市區更新初步方案的其他意見

賠償及安置

- 大部分參加者均希望受重建影響的街坊能原區安置，又不滿現時市區重建局（市建局）的賠償太少，而且自住業主和投資業主的待遇有不同，令投資業主難以在重建後於同區購買新單位。他們希望賠償金額更為合理，例如以市價作賠償準則。
- 有與會者指現時的收購速度比新樓宇的興建速度要快，導致住宅單位供求失衡，而受影響業主大多亦無法負擔在同區再購入單位；促請當局改善有關問題。
- 有參加者提出，安置安排應照顧長者需要，最好做到原區安置，因為他們難於適應新社區。
- 有部分街坊提出，內地重建的賠償均是「樓換樓」，希望當局能參考，以「樓換樓」方式代替現金賠償。
- 有建議在兩年內再重新檢討市區重建策略，並檢討賠償的準則。

其他意見

- 有與會者希望在區內多建公園或綠化區，並設置交通噪音管制區和空氣污染監測站。另有建議在海心公園設立表演場地，並設置階梯式海傍供遊人使用。
- 在重建發展之中要關心弱勢社群，投入資源及社區服務。

7. 諮詢平台代表回應

- 有關賠償及安置的問題，諮詢平台回應指已經聽到街坊表達的意見，承諾會將意見記錄在報告內，但表示最後的決策權在市建局手上。代表強調，興建新樓宇和發放賠償金的時間受很多其他因素影響，並非每次都可配合受影響街坊購置新居的理想時間。
- 有關「綜合發展區」地積比率的意見，諮詢平台指初步方案五街及十三街的用地規劃是規劃署多年前建議，並得到城市規劃委員會的批准。就居民認為「綜合發展區」會影響發展潛力的意見，諮詢平台會將有關的意見向當局反映。
- 對於有街坊指當局在收購程序上對居民的支援不足，諮詢平台指民政署一直有提供關於支援及調解服務的資料。
- 就不少與會者希望殯儀業經營者遷離紅磡區，諮詢平台表示明白街坊的憂慮和難處，但要把整個業界搬遷有一定難度。諮詢平台會探討，尋找短至中期的紓緩方案，繼而再規劃長遠的安排。
- 諮詢平台表示會認真研究區內的交通安排和相關問題。

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最佳的社區發展效果，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「牙籤樓」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發展區域，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，如遷移骨灰龕和煤氣鼓，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

- 有議員認為諮詢平台應規劃九龍城的整體重建步伐，而非只片面地建議地區的細項發展，市民亦希望知道有關工作的進度。
- 有議員指出舊樓居民因未能成立業主立案法團及其他因素，以致無法改善大廈管理和樓宇質素，故希望諮詢平台考慮加快九龍城舊區的重建步伐，因為小修小補對復修該類大廈的作用不大。
- 有議員支持市區更新計劃，但認為應提出如何策劃市區更新的發展，然後按人力、物力和財政狀況，定下先後發展次序。

5. 復修及活化優先範圍

衙前圍道一帶

- 有議員認為九龍城區交通擠塞嚴重，諮詢平台應考慮加快興建多層停車場。
- 有議員建議考慮規劃九龍城的社區設施，如改善九龍城街市、李基紀念醫局等設施，興建多層停車場、社區會堂或託兒所，以善用該區的空間，改善居民生活。

溫思勞街/機利士南路一帶

- 有議員希望將溫思勞街和機利士南路一帶訂為重建優先範圍，因該處的行人路十分狹窄，難以進行活化。
- 有議員不認同規劃方案中所提到透過綠化和美化溫思勞街和機利士南路一帶，以減低居民受附近的殯儀及相關行業影響的建議，因區內居民一直希望陰宅和陽宅能夠分開。希望諮詢平台能利用重建的契機，將陰、陽宅分隔。
- 有議員促請當局搬走區內三間殯儀館。

6. 重建及復修混合範圍

- 有議員指崇字大廈居民均希望當局能於崇潔街進行美化工程，將該處發展成旅遊區或美食區。

7. 活化商貿範圍

- 有議員支持活化大環道附近的商貿區，惟認為應考慮配套設施，以解決現時該處旅遊巴塞滿道路的問題。

8. 與鄰近地區的連繫

- 有議員指出龍城鄰近啓德發展區，希望諮詢平台考慮優化該區行人天橋系統，連接發展區與打鼓嶺道或龍城區的核心地帶。
- 有議員希望加強九龍城區與啓德發展區的連接，並於「起動九龍東計

劃」中納入九龍城、土瓜灣等地區，和落實以單軌鐵路連接龍城、土瓜灣和啓德等地區。

- 有議員建議將地下購物街建於啓德區內，並將地下購物街接通海濱長廊，進一步優化有關方案。

9. 美食專區

- 有議員不反對於民泰街發展美食專區，但建議應先妥善處理及解決由食肆衍生的油煙及噪音問題，而設置行人專用區則會產生問題。

10. 海濱長廊

- 有議員希望海濱長廊可由土瓜灣區經紅磡區伸展至尖沙咀，而另一邊則經啓德直達觀塘。

11. 對諮詢平台的意見

- 有議員認為諮詢平台實踐了「以人爲先、地區爲本、與民共議」的方針。
- 有議員指出諮詢平台簡介的內容給予居民太多不切實際的期望，容易誤導他們，令其以爲所居住的地區或樓宇已開始重建。
- 有議員表示諮詢內容俱爲舊聞，了無新意，如有關海濱長廊及綠化等建議。

12. 公眾參與宣傳及安排

- 有議員希望諮詢平台延長諮詢期，聚焦小組雖已舉辦，但小冊子的信息，卻未被居民廣泛討論。
- 有議員表示聚焦小組宣傳不足，建議諮詢平台再舉辦聚焦小組，以廣納街坊的意見。
- 有議員認為第一階段諮詢安排欠佳，許多居民均不知道已舉行諮詢會，並認為諮詢範圍太大，諮詢平台應延長諮詢期，及提早告知居民或議員有關諮詢會的時間，讓更多市民參與。
- 有議員希望諮詢平台能改善宣傳工作，使更多市民參與諮詢會，發表意見，並讓他們清楚明白是次公眾諮詢的目的。
- 有議員指出大部分居民對已舉行的諮詢會內容表示失望，如落山道一帶的居民希望知道該區重建的具體方案和希望政府盡快開展計劃，卻發現諮詢會只是旨在聽取居民的意見，沒有發放任何資料。
- 有議員指出席諮詢會的居民均誤以爲諮詢平台於訂定市區更新重建的優先範圍後，市區重建局會負責開展有關項目，希望當局加以澄清。
- 有議員指出早前舉行有關溫思勞街和機利士南路一帶復修及活化的聚焦小組時，因當晚懸掛八號風球，故沒有太多居民出席會議發表意

見，故收集所得的意見未必屬主流意見。

世聯顧問

2012 年 12 月

九龍城市區更新計劃 — 第一階段公眾參與活動
城市規劃委員會會議 — 意見摘要

日期：2012 年 8 月 31 日 (星期五)

時間：上午 9 時 15 分

地點：北角政府合署 15 樓會議室

討論要點

1. 進行復修及活化以保育文物

- 九龍城是本港碩果僅存的特色地區之一，富有獨特的本土文化。九龍城的城市更新願景應聚焦於復修舊建築物和活化文物建築，以保存該區獨有的特色與文化。
- 昔日主要通過重建進行市區更新，時至今日，則更加注重保育，確保在進行重建之餘可保存合適的地方。
- 衙前圍道是美食專區，樓宇的地鋪有供應各地美食的食肆和零售商店雲集，別樹一格。衙前圍道也是潮州人和泰國人聚居的地方，一些人把該處稱為「小曼谷」，其舊區特色與氛圍應獲保存。
- 舊建築物不一定需要拆卸，應考慮建築物的狀況和進行維修保養的機會，並應盡可能優先復修建築物。
- 應考慮復修 / 活化而不是重建十三街一些具歷史和建築價值的建築物(例如東方紗廠)。
- 應保存具文物價值的地方，例如龍津石橋遺址。

2. 規劃及城市設計考慮因素

- 在擬訂市區更新計劃時應善用而不應盡用發展潛力。此外，應為重建地點訂定適當的發展密度和建築物高度，以締造更宜居和可持續發展的已建設環境。
- 遇有合適的機會時應增闢休憩用地和社區設施。
- 應就城市設計概念制定更詳細的資料，並在顧及重建機會的情況下改善九龍城區的通風。至於設於區內街道兩旁的小商鋪，其現在特色應獲保存，以延續繽紛的購物體驗。
- 除改善文物步行徑上各文物景點的連繫外，也應加強綠化和美化街道工程，以便為使用者營造更舒適的環境。
- 應在適合的地點劃設行人專用區。

3. 交通及連繫

- 在制訂市區更新方案時須顧及集體運輸系統和交通管理措施，特別是要應付有大量訪客前往該區的需要。
- 作為長遠建議，應探討可否闢設由啓德發展區經九龍城通往獅子山的休閒步道。
- 應顧及區內各處的連繫及該區與本港其他地區的連繫，以改善該區整體的暢達性。

4. 其他建議

- 由於九龍城昔日是通往前啓德機場的門戶，應考慮設立香港啓德機場歷史博物館。
- 關於加強街道的美化及活化工程的建議，應物色合適而能幹的執行代理人，確保工程進展順暢並能取得良好進展。

世聯顧問

2012 年 12 月

九龍城市區更新計劃 – 第一階段公眾參與活動
九龍城分區委員會簡介會 – 意見摘要

日期： 2012 年 9 月 3 日 (星期日)

時間： 下午 7 時半至 9 時

地點： 香港伯特利教會慈光堂（九龍城沙浦道 31-35 號錦輝商業大廈）

出席者名單

主持人： 世聯顧問有限公司張永翔先生

諮詢平台代表： 九龍城市區更新地區諮詢平台秘書任雅薇女士

出席人數： 6

討論要點

1. 對重建優先範圍的意見

- 有委員指區內樓宇業權分散，私人發展商難以聯絡業主集合業權，建議當局採取更主動的角色，並安置受影响租戶。
- 有委員希望諮詢平台多留意重建對社區的影響，尤其是對租客、新移民及少數族裔的影響。
- 有委員表示「重建優先範圍」這名稱有可能令市民誤解，以為該範圍內的重建項目會優先啟動。該委員又指出美景街、土瓜灣道等一帶的樓宇均逾五十年樓齡，樓宇狀況惡劣但並沒被列入建議的重建優先範圍，令人難以明白箇中的考慮因素。

2. 復修及活化優先範圍

- 有委員建議加速區內的大廈維修及美化大廈外牆，改善環境。

溫思勞街 機利士南路一帶

- 有委員認為溫思勞街一帶的殯儀業運作對居民造成滋擾。
- 有委員建議將九龍公眾殮房後的臨時停車場改作焚化爐，減少化寶時對居民造成的滋擾。

3. 活化海濱及碼頭

- 有委員建議在海濱加入食肆、水上活動、攀石場及緩跑徑等用途，並提供駁艇服務接駁未能貫通的海濱加強吸引力，並在海心公園旁設立釣魚區供市民使用。
- 有委員表示臨時填海位置的水質甚差，建議改為永久填海，擴建公園供區內市民享用，並改善水流和景觀。

4. 活化文物及設立文物步行徑

- 有委員建議在文物步行徑加入區內特色食肆作推廣，並在適當地方提供有蓋行人路。
- 有委員認為牛棚的燈光及音響等配套設施有待改善。
- 有委員認為牛棚應該保持原有特色，但亦應考慮善用土地，包括加建其他社區及文娛設施，並開放設施（例如：劇場）供居民舉行文化及藝術活動等。
- 有委員建議可在文物步行徑沿途加設電子化路標和指示牌，使內容更豐富和吸引遊人（如利用 QR code 連接相關景點的資料）。

5. 與啓德發展區的連接

- 有委員建議考慮用天橋形式接駁十三街及啓德發展區。
- 有委員則認為現時啓德發展區的規劃未能與九龍城區做到新舊共融，希望當局作長遠整體規劃。
- 有委員表示，世運花園行人隧道對行動不便人士(例如：長者) 的出入帶來不便。建議改善無障礙設施，並於世運花園加設長者健身設施。
- 有委員建議將宋皇臺道行車路下沉，提供地面連接土瓜灣及啓德發展區。
- 有委員認為建議中的重建優先範圍的交通配套需要改善，建議啓德發展區的單軌鐵路在十三街附近設站以加強與九龍城區的連接。

6. 區內的交通

- 有委員表示九龍城區的交通管理需要改善，並指出區內道路擠塞及泊車位不足的問題嚴重，減低區外人士到訪九龍城區的意欲。
- 有委員建議衙前壟道及賈炳達道改為單向行車。亦有委員建議考慮在賈炳達道公園興建地下停車場。
- 有委員建議將龍城區內的泊車咪錶由 2 小時改為 1 小時。

7. 區內的環境、綠化、休憩及社區設施

- 有委員認為九龍城區的環境衛生和市容需要改善，例如汽車維修場造成的污染和噪音、排污等問題。
- 有委員希望九龍城區的休憩設施得以改善，增加休憩和綠化空間。
- 有委員建議善用九龍城道天橋底下的空間興建社區設施或作為公共空間。
- 有委員認為九龍城道天橋底街道燈光昏暗，街景不美觀，建議重新塗上較淺色的油漆。
- 有委員認為每個分區應提供至少一個社區會堂。

九龍城市區更新計劃 — 第一階段公眾參與活動
土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會會議 — 意見摘要

日期：2012 年 9 月 6 日 (星期四)

時間：上午 9 時 30 分

地點：北角政府合署 17 樓 1707 室

討論要點

1. 市區更新一般意見

- 有委員讚揚從下而上的研究方針，同時認同諮詢平台的背景資料搜集工作，使初步方案內包括了一些社區的訴求。初步方案可為該區更新的催化劑，加速區內重建及復修的速度，但需指出實施的優先次序，同時在重建、活化及復修的建議中，應有彈性作改變。
- 有委員認為重建或活化計劃應考慮與鄰近地區及啓德發展區的協同效應。
- 有委員指出除沙中線外，初步方案沒有觸及區內道路網絡不完善的問題。
- 有委員建議透過重建提供更多休憩用地，以提升生活質素。

2. 重建誘因

- 部分委員認為初步方案中涵蓋範圍的樓宇普遍失修，如沒有足夠誘因，私人發展商將不會積極參與區內的重建。他們建議考慮修改政策，提供誘因給發展商作重建或活化計劃。
- 有委員建議與社區共同檢討現時的地積比率限制，尋找共識。

3. 社會影響

- 有委員認為社會影響評估有助優化市區更新過程。
- 有委員指出市區更新涉及複雜過程，居民可能需要從社區遷出，諮詢平台的工作有助改善區內現時生活環境。

4. 其他意見

- 有委員建議諮詢平台應鼓勵建築物在重建時，採用環保綠色建築 (BEAM Plus) 認證，推廣低碳環境。

世聯顧問

2012 年 12 月

九龍城市區更新計劃 — 第一階段公眾參與活動
明愛九龍社區中心、土瓜灣家庭互助組、土瓜灣開心關心組主辦
九龍城市區更新地區諮詢平台協辦
九龍城市區更新意見討論會

日期：2012 年 9 月 21 日 (星期二)

時間：下午 4 時至 5 時 30 分

地點：土瓜灣街坊福利處

出席者名單

區議員：潘國華議員

諮詢平台秘書處代表：吳淑君女士

公眾參與顧問代表：甘文鋒先生

出席人數：51

討論要點

- 絕大部分的出席者均表示，希望當局能儘快重建九龍城道/落山道一帶。
- 大部分人士指出，樓宇是否進行重建，不應只看樓齡和其外部狀況，而應視察樓宇的內部情況。九龍城道／落山道一帶很多樓宇的內部結構均出現鋼筋外露、滲水等問題，非常危險。
- 部分參加者提出，當局在重建後應興建公共房屋，協助低下階層人士安居。此外，他們不贊成讓私人發展商參與重建，因為受重建影響的居民都買不起私人樓宇。
- 部分居民表明，他們很難自行組織業主進行樓宇維修及重建。一來九龍城道/落山道一帶有很多長者居住，他們未必有足夠金錢負擔相關費用；二來很多業主都不知所終，難以聯絡。
- 有幾位人士強調，區內樓宇內有很多劏房，加上樓梯被雜物阻塞，以及有衛生問題存在，環境根本不適合居住。
- 有居民表達憂慮，業主及租戶在重建期間要到其他地方租住居所，故希望當局能補貼租金。另外，該名人士亦提議，當局可在重建後提供「樓換樓」計劃，讓受影響的居民搬回原區居住。
- 有參加者表示所住的樓宇內大部分單位已被私人發展商收購，而且常常停水停電，當局卻沒有提供任何協助，感到生活非常徬徨無助。

世聯顧問

2012 年 12 月

九龍城市區更新計劃 — 第一階段公眾參與活動
龍城區商戶聯會意見交流會 — 意見摘要

日期：2012 年 9 月 28 日 (星期五)

時間：下午 3 時至 4 時半

地點：九龍城侯王道 85-87 號地下

出席名單

諮詢平台代表：諮詢平台秘書處吳淑君女士
龍城商戶聯會代表：主席李卓藩博士及五位會員
公眾參與顧問代表：世聯顧問有限公司甘文鋒先生
出席人數：6

討論要點

1. 區內交通

- 所有出席的聯會會員均認為區內車位不足，令生意受到影響。希望政府能重建九龍城市政大廈，增建地下停車場，解決車位不足的問題。
- 大部分出席者均認為區內的首要問題是交通擠塞，活化基本上沒有甚麼作用。
- 大部分出席者不贊成將區內街道劃成行人專用區，並指出當年獅子石道亦有類似安排，卻不成功。現時區內交通已十分擁擠，如出現行人專用區，將令此問題進一步惡化。
- 有出席者提議將賈炳達道及衙前圍道改成單向，一條東行，另一條西行，以紓緩區內交通擠塞的問題。
- 有意見認為，即使沙中線建成後亦不會改善區內的交通狀況，因為更多的人流只會帶來更多的車流。
- 有意見指出，賈炳達道球場可考慮改建成停車場，以應付重建後增加的人口及車輛。

2. 九龍城市政大廈

- 有部分出席者認為現時九龍城市政大廈設計錯誤，社區設施不足。希望重建後的市政大廈，除了設有地下停車場外，亦有更大的圖書館、社區會堂等社區設施，同時亦可考慮將現時的李基紀念醫局搬進新的市政大廈，善用土地資源。
- 有出席者建議，在市政大廈重建期間，可利用賈炳達道的足球場作臨時街市。

- 有出席者建議，市政大廈重建後，可建地下街市，並將議員及政府部門的辦公室搬進去。但有人反對地下街市，認為並不可行。

3. 其他意見

- 大部分出席者認為區內租金上升太快，生意難做，希望立法會盡快通過租務條例，令租金不致上升太快。

世聯顧問

2012 年 12 月

九龍城市區更新計劃 — 第一階段公眾參與活動

公共事務論壇 — 意見摘要

論壇成員共提出 12 項言論，成員的討論內容摘要如下：

重建範圍及優先次序

1. 有不少成員認同九龍城市區更新初步方案(下稱「初步方案」)，並認為當局應盡早重建區內日久失修的樓宇，減少潛在危險。在實施不同建議的優先次序方面，有成員認同應以重建失修較嚴重的樓宇，並盡快安置居民為首要目標，繼而推展其他活化項目。
2. 部分地區，如五街、環字八街、榮光街和土瓜灣道 1-31 號已有私人地產代理進行收樓及重建活動，有成員認為當局應避免干預市場阻礙私人重建發展，並建議制訂指導原則以定下重建計劃由私人或市建局主導的優先次序。
3. 就市區更新範圍，有成員建議應包括漆馬大廈、譚公道 65-99 號及春田街 2-24 號，亦有成員提議範圍應由樂富延至宋皇臺道一帶。並以賈炳達道、衙前圍、太子道等區域為優先發展區。有成員認為九龍城區鄰近尖沙咀和啓德發展區，未來的沙中線亦會途經這區，相信具不少發展潛力。
4. 有成員認為制訂更新計劃時不可一概而論，需同時考慮區內不同持份者的意見，為此，當局應加強與居民及受影響人士的溝通及諮詢，建設一個以人為本的社區。
5. 在進行市區更新規劃時，認同重整街道格局以加強靈活性，但應避免出現商住混合模式。

汽車維修和殯儀業的關注

6. 有成員建議在區內興建特別設計的多層汽車維修工場，以鼓勵和推動與汽車相關的業務遷入。
7. 倘若容許殯儀行業在原區經營，則需要改善區內的環境和氣氛。若把相關行業集中在特定小區經營，將可改善現時招牌林立的問題，有助改善市容減少地區負面形象。

地區活化建議

8. 有成員認為當區的小店舖富有少數族裔或地區特色，如一些泰式雜貨店及餐館，值得在重建及活化時保留和加強其獨特特色。
9. 有成員指出，十三街以中國傳統吉祥物命名，亦曾舉辦新春活動，因此當局可與民間藝術組織商討在原址舉辦相關手工藝術及節慶活動，使之成為民間藝術的地標。當局亦可邀請少數族裔社群參與，讓他們有更多機會展現傳統工藝及與居民作文化交流。
10. 有成員建議保留舊區特色及小店經營的商業氛圍。

活化海濱及碼頭

11. 大多成員都支持貫通和活化海濱長廊，並建議沿途設置小食亭及供遊客休息或避雨的地方。有成員認為活化海濱和碼頭亦應配合綠化需要。
12. 對於開拓水路交通的建議，成員意見不一。有成員認為建議不切實際，質疑沒有公司會願意提供有關服務；然而，亦有成員贊同建議，並提議加設碼頭，在特別節日期間開辦定點渡輪班次，方便遊人以船代車。

文物步行徑的走線和設施

13. 有成員認同文物步行徑的概念，並認為有助帶動周邊地區發展。有成員認為應沿文物步行徑設置指示牌及文物景點介紹、容許適量的小食亭經營、設有供遊人休憩的地方。
14. 就文物步行徑的走線，有成員建議應參照中上環的孫中山史蹟徑模式規劃。亦有成員建議應由區內泰國人聚居最密集的地點開始，經過寨城公園，南下至啓德，並以宋王臺為終點。
15. 有成員建議可在文物步行徑沿途加上木牌介紹當區特色，亦可在鄰近公園興建博物館展示城寨文物，及在宋皇臺一帶仿照南宋建築風格興建一條特色街道。

其他意見／建議

- 16.** 有成員查詢更新計劃的時間表及負責單位。
- 17.** 有成員建議貫通區內現有及興建中的休憩用地，包括九龍灣啓德坊，新蒲崗花園，九龍寨城公園及九龍仔公園。
- 18.** 有成員建議將九龍仔公園推廣為運動或婚禮場地。
- 19.** 有成員認為，市區更新的根本問題之一在於社會對工程項目的認知不足，例如把樓齡高的樓宇等同為危樓。以重建九龍城為例，其實關鍵在於選擇重建或復修。為此，當局應借此良機鼓勵及推動全面的驗樓運動，讓業主及居民及早作出相應復修，增加他們對樓宇安全的認識。同時亦可應用研究改良現有驗樓機制。

世聯顧問
2012 年 12 月

提交書面意見人士／團體名單

書面意見

編號	日期	姓名 / 組織
S0001	2012.8.23	馮建榮
S0002	2012.8.25	一名啓明街的住客
S0003	2012.8.29	何偉文
S0004	2012.8.31	潘國華
S0005	2012.9.3	黃大恩
S0006	2012.8.30	紅磡居民
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	陳樂天
S0011	2012.9.6	「1B」區內的居民
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	九龍社團聯會
S0034	2012.9.12	郭芷蕙
S0035	2012.9.12	阿田

編號	日期	姓名 / 組織
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	無名氏
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	無名氏
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	無名氏
S0053	2012.9.15	楚洪
S0054	2012.9.15	金鈴
S0055	2012.9.15	Ng Chan
S0056	2012.9.15	無名氏
S0057	2012.9.15	Obamama Lo
S0058	2012.9.15	譚偉祥
S0059	2012.9.16	無名氏
S0060	2012.9.16	Ricky Cruxe
S0061	2012.9.16	無名氏
S0062	2012.9.16	Kwinder Singh
S0063	2012.9.17	Crystal Cheung
S0064	2012.9.17	無名氏
S0065	2012.9.17	無名氏
S0066	2012.9.17	無名氏
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

編號	日期	姓名 / 組織
S0076	2012.9.17	Singsin law
S0077	2012.9.17	無名氏
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	無名氏
S0085	2012.9.18	朱熨
S0086	2012.9.18	吳家文
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	鄭先生
S0094	2012.9.18	Ling Chow
S0095	2012.9.18	Szeto Orange
S0096	2012.9.18	業主變租客苦市民
S0097	2012.9.19	Tracy Cheung
S0098	2012.9.19	Kei Fu
S0099	2012.9.19	Lee Moon
S0100	2012.9.19	無名氏
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	葉先生
S0107	2012.9.19	Andrew Wellington
S0108	2012.9.19	Fannie Beauty
S0109	2012.9.19	葉先生
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	無名氏

編號	日期	姓名 / 組織
S0116	2012.9.21	Figo Ching
S0117	2012.9.21	無名氏
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	無名氏
S0127	2012.9.21	Brandon Fox (鶴園街街坊第二代九十後)
S0128	2012.9.22	Tony Tse
	2012.9.27	
S0129	2012.9.22	Tony Tse
S0130	2012.9.21	CoCo (一名住在啓明街的業戶)
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	無名氏
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	無名氏
S0144	2012.9.24	紅磡保其利大廈業主立案法團
	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	無名氏
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	無名氏

編號	日期	姓名 / 組織
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	無名氏
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	無名氏
S0171	2012.9.26	VIP Kenny
S0172	2012.9.26	無名氏
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	許樂山
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	馮建榮
S0186	2012.9.25	林心廉
S0187	2012.9.25	吳寶強
S0188	2012.9.28	周麗
S0189	2012.9.28	Mui Cheung
S0190	2012.9.28	無名氏
S0191	2012.9.28	Pong Ar
S0192	2012.9.28	無名氏
S0193	2012.9.29	Bobo

編號	日期	姓名 / 組織
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	創建香港
S0201	2012.9.30	Concern Group for Burial Undertakers and Illegal Columbarium Activities
S0202	2012.10.03	公民黨
S0203	2012.9.29	朱好珍, 陳福桂 (土瓜灣開心關心組)
S0204	2012.10.03	韋舒緩
S0205	2012.10.03	香港工商專業聯會土地、房屋與基建常務委員會
S0206	2012.10.03	Tse Ming
S0207	2012.9.26	香港居民
S0208	2012.9.26	陳海
S0209	2012.9.22	湯文海
S0210	2012.9.28	任國棟
S0211	2012.10.13	戴世材
S0212	2012.10.29	香港園境師學會業務守則委員會

書面意見表

日期	編號	姓名 / 組織
2012.8.20	C001	馬敬宜
2012.8.27	C002	Tso Kwong Lin
2012.9.3	C003	陳毓俊
2012.9.4	C004	黃馮樹
2012.9.11	C005	何佰健
2012.9.14	C006	楊煒昌
2012.9.16	C007	Chelsia Ng
2012.9.18	C008	羅志偉
2012.9.24	C009	廖志桃
2012.9.25	C010	Chiu Hon Ming
2012.10.3	C011	紅磡漆咸道北 244-248 號／曲街 2A-2B 益群大樓業主立案法團

網上意見表

日期	編號	姓名 / 組織
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	金煉
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	陸映慧
2012.9.11	O0014	譚先生
2012.9.12	O0015	何女士
2012.9.12	O0016	Tim
2012.9.12	O0017	闕小姐
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	陳樹根
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	孫秉樑
2012.10.4	O0066	Cheng Ki

回應有關市區重建局賠償及安置政策的意見

意見一：

市建局的賠償金額不足夠讓業主在原區重置物業，對自住和非自住業主的賠償不同是不公平。有長者要依靠出租單位收入為生。

回應：

市建局對重建項目的收購補償政策是根據立法會財務委員會於 2001 年核准的收地補償政策作為計算補償的準則。市建局對受重建影響的自住業主會發放「自置居所津貼」。「自置居所津貼」是以「七年樓呎價」為計算基礎，補償金額應足夠讓自住業主在鄰近地區購買一個面積相若但樓齡較新的替代單位居住，以改善居住環境。自住業主與非自住業主的賠償不同，這是因為重建項目並不是非自住業主的「唯一居所」，該業主不會因為重建而需要另覓居所。故此市建局在賠償物業市值以外，只會對該業主發放補助津貼（即「自置居所津貼」的一個百分比率，而非全數的自置居所津貼）作補償。這個補償準則，是為了公平及公正的安排及運用公帑。如果出租物業的業主是長者，並符合市建局所訂定的資格，除物業市值及補助津貼外，長者業主可獲得「出租住宅物業長者業主體恤津貼」，以協助長者業主。

意見二：

擔心九龍城區內沒有足夠單位作「樓換樓」。希望政府安排足夠單位供重建戶購買。此外，市場樓價轉變亦令賠償不足夠重置物業。

回應：

市建局對受重建項目影響的合資格自住業主提供「樓換樓」計劃，作為現金補償後的另一選擇。「樓換樓」計劃包括在重建項目原址或市建局啓德地盤的新建樓宇提供單位供合資格自住業主選擇購買，以協助重建戶可於將來搬回原區居住或選擇居於啓德發展區。在 2011 年 2 月的新「市區重建策略」宣布後開展的每個市建局重建項目均已預留足夠「樓換樓」單位，以供受影響並合資格的自住業主選擇購買。「樓換樓」單位的呎價是固定於發出收購建議的時候，落成時呎價不會受市場轉變而改變。市建局的啓德地盤可在 2016 年完工入伙。

意見三：

受影響租客的補償問題。

回應：

受影響的住宅物業租客如符合香港房屋委員會(房委會)或香港房屋協會(房協)所訂定的入住資格，可獲房委會或房協提供的安置單位。如不符合安置資格或選擇收取現金補償，市建局會向租客發放特惠金補償，補償金額的計算方法亦是根據立法會財務委員會於 2001 年核准的補償政策。

意見四：

市區重建計劃應該「先安置，後重建」，及優先處理受影響租客的安置問題。

回應：

對於處理安置時序，根據現行市建局條例，市建局只能在發展局局長授權進行該重建項目及市建局成功收購受影響物業後，才能處理租客的安置或補償。無論如何都必定是先安置賠償，再進行清拆重建。在為合資格租戶安置方面，有時候會因為當區沒有公屋單位供應而需要安置租戶到其他地區，但通常都在市區之內。

意見五：

重建應該安排長者原區安置，減少適應問題。

回應：

在協助受重建影響的居民，特別是有需要協助人士如長者等，市建局會連同獨立的社區服務隊向有需要人士提供協助，包括在同區或鄰近地區另覓居所，協助適應新居所的社區網絡及搬遷所帶來的憂慮等，以紓緩影響。

註：

市建局並不是重建工作的唯一執行者。市區重建可透過私人發展商重建、市建局開展重建項目、大廈業主聯合向市建局申請成為「需求主導」重建項目、或申請「促進者」中介服務計劃、或自行組織拍賣/招標賣給發展商作重建。

有關市建局現行的收購、賠償及安置政策的詳細內容，請參閱市建局的網頁 <http://www.ura.org.hk>。