

黃大仙區議會第十九次會議  
續議事項進展報告

目的

本文件旨在告知各議員有關第三屆黃大仙區議會二零一零年十一月九日第十九次會議的續議事項進展情況。

民政事務總署署長到訪黃大仙區議會

2. 議員與民政事務總署署長就民政事務廣泛交換意見，對深化地方行政、檢討區議會職能、改善區議員薪津、地區小型工程、樓宇管理、社區會堂管理和關愛基金等各項議題提出具體意見和建議。

3. 由於討論時間有限，民政事務總署署長在會議上集中回應樓宇管理的問題，但旋於會後以書面回覆其他議題。民政事務總署署長覆函見附件一。

天文台台長到訪黃大仙區議會  
(黃大仙區議會文件第 63/2010 號)

4. 議員就黃大仙區的氣候、本港樓宇的抗震能力、熱帶氣旋對香港的影響、發放氣象資訊的平台和內容與香港觀星設施等向天文台台長提供意見。

5. 為進一步加深區議員對天文台工作的認識，天文台台長邀請黃大仙區議會議員參觀香港天文台。參觀日期訂為二零一一年二月二十三日。

橫頭磡及東頭分區計劃大綱核准圖編號 S/K8/19 的修訂項目  
(黃大仙區議會文件第 64 / 2010 號)

6. 議員就橫頭磡及東頭分區計劃大綱核准圖編號 S/K8/19 的修訂項目內有關衙前圍村重建計劃樓宇高度限制表示反對意見。規劃署及市區重建局(市建局)代表遂於 2010 年 11 月 16 日舉辦簡介會，向黃大仙區議員解釋衙前圍村重建計劃的詳情。

7. 黃大仙區議會不滿規劃署及市建局在未有諮詢黃大仙區議會前，將修訂之高度限制刊憲，亦未有主動就修訂項目諮詢黃大仙區議會，及未有給予充份時間作諮詢。

8. 黃大仙區議會在二零一零年十一月十七日致函城市規劃委員會(城規會)，就「橫頭磡及東頭分區計劃大綱核准圖編號 S/K8/19 的修訂項目」內有關衙前圍村重建計劃樓宇高度限制提出反對，信件見附件二。另外，黃大仙區議會在二零一零年十一月二十二日致函市建局，要求市建局根據黃大仙區議會支持的主水平基準上約 120 米作上限為原則，重新向黃大仙區議會提交衙前圍村重建項目設計圖則，予黃大仙區議會審議，信件見附件三。

9. 城規會在二零一零年十一月二十六日回覆黃大仙區議會，表示將會公布全部申述，為期三星期，供公眾提出意見，並將舉行會議考慮黃大仙區議會的申述及意見，信件見附件四。

10. 市建局在二零一零年十二月一日回覆黃大仙區議會，解釋衙前圍村重建項目樓宇高度的設計理念，信件見附件五。市建局代表將出席二零一一年一月四日黃大仙區議會第二十次會議，報告衙前圍村項目的進展。

啟德發展計劃 啟德河概念設計的公眾參與活動  
(黃大仙區議會文件第 65/2010 號)

11. 議員就啟德河的設計概念、改善啟德河排洪能力、改善彩虹道交通等提出具體意見和建議。

12. 土木工程拓展署已於二零一零年十二月十一日與十八日在黃大仙區舉行兩場社區展望工作坊，收集公眾對啟德河設計與原則的意見，以完善啟德河的設計方案。

路旁展示非商業宣傳品管理計劃  
(黃大仙區議會文件第 66/2010 號)

13. 議員就路旁宣傳品的管理、處理違例展示宣傳品的工作、轉讓與借出展示點的安排、設置清楚展示點位置與號碼標示等向地政總署提出具體意見和建議。

14. 地政總署於二零一零年十二月十六日回覆，表示已備悉議員的意見，會與相關部門商討完善路旁展示非商業宣傳品管理計劃，地政總署覆函見附件六。

黃大仙區議會轄下委員會成員的改變  
(黃大仙區議會文件第 67/2010 號)

15. 二零一零年十一月九日會議上通過第 67/2010 號文件中所載的委員會成員更新名單已於十一月十日生效，黃大仙區議會轄下房屋事務會秘書已按更新名單安排會議。

文件提交

16. 本文件將提交黃大仙區議會二零一一年一月四日第二十次會議，供議員參閱。

黃大仙區議會秘書處  
二零一零年十二月

檔案編號：WTSDC 13/5/5/53

民政事務總署署長  
香港灣仔軒尼詩道一百三十號  
修頓中心三十樓



Director of Home Affairs  
30th Floor, Southern Centre,  
130 Hennessy Road,  
Hong Kong.

九龍黃大仙龍翔道 138 號  
龍翔辦公大樓六樓  
黃大仙區議會  
李德康主席

李主席：

本人於二零一零年十一月九日到訪貴區區議會，與區議員就民政事務工作交流意見。由於當日會議討論時間有限，只能就大廈管理及維修方面的問題回應，抱歉未能回答每位議員的提問。現就議員的其他提問作出回應如下：

對於黃錦超議員就「關愛基金」運作模式提出的意見；政府設立「關愛基金」的目標是協助未能受惠於現有資助或援助策略的人士，並希望能盡量降低行政費，令大部分基金金額流向受助人。成立「關愛基金」的目的絕對是作為補充，協助當局不斷完善社會保障制度。「關愛基金」的運作模式應以人為本、個案為本，盡量減少行政費用，讓資源直接用到受助人身上；而援助項目應多元化。運作過程須精簡審批程序，縮短審批時間；同時加強與政府部門和非政府組織的溝通和合作，避免重疊。至於資金來源，也可考慮社會各界有心人捐助；而資金的運用，也需靈活。

就陳安泰議員建議政府在制訂全港性政策時可多讓區議員參與，更重視區議員意見，讓區議員參與提案或立案程序；區議會一直以來都是政府重要的合作伙伴，政府十分重視區議會所提供的寶貴意見。由於區議會熟悉區情，所以政府在制訂政策時，包括全港性政策，均會諮詢區議會的意見，讓有關政策能夠切合地區市民的需要。自 2008 年 1 月本屆區議會以來，政府已就超過八十項關乎全港的事宜諮詢區議會。政府會繼續循著這個方向，與區議會緊密合作。

就許錦成議員建議增加對區議會的重視和影響力，多委任區議員加入諮詢委員會；政府委任諮詢及法定組織成員，目的是羅致最合適的人士，以切合有關組織的要求。政府作出委任時會考慮候選人的才能、專長、經驗、操守和服務社會的熱誠、有關組織的職能和工作性質，以及法例規定（就法定組織而言），以確保這些組織的成員組合能廣泛反映社會各界的利益和意見。因此，政府的政策是委任較多對社會事務有經驗和興趣的人士（包括區議員）加入與民生有關的組織。現時，《中央名冊資料庫》內載有區議員的個人資料，有需要時，民政事務局可按有關政策局及部門的要求，提供相關資料，以供政策局及部門就有關政府諮詢及法定組織的委任事宜作為參考。

就史立德議員建議政府重新推行「居者有其屋計劃」：總署會將意見交運輸及房屋局考慮。

對於何賢輝議員及莫健榮議員建議更新黃大仙區內社區會堂設備，定期提升和維修社區會堂設施及增建大型社區會堂及何漢文議員建議重建正德街黃大仙社區中心；黃大仙區議會可運用地區小型工程撥款，用以改善及提升區內社區中心/會堂的設施。黃大仙民政事務處亦會就社區中心/會堂的屋宇裝備與相關部門（如建築署和機電工程署）商討，盡早在有需要維修的社區中心/會堂進行所需的工程。根據香港規劃標準與準則，一所社區會堂包括一個可容納 450 人的多用途禮堂連舞臺、舞臺儲物室、男女化妝間、會客室及其他附屬設施如管理處、會議室及洗手間等。現時黃大仙區共有六個社區中心/會堂供區內居民、地區團體及志願機構舉辦社區活動。而位於東頭邨的一所新社區會堂亦預計可於二零一一年落成。民政事務總署會留意黃大仙區社區中心/會堂的使用情況、人口變化、地區需求及其他因素，以跟進黃大仙區對新社區會堂設施的需求。就重建黃大仙社區中心的建議，民政事務總署將聯同黃大仙民政處作出研究。

對於蔡六乘議員建議民政事務總署與教育局仔細研究讓舉辦社區活動團體利用學校設施於晚上舉行活動；教育局一向鼓勵學

校在情況許可下，開放校園供社區人士使用，個別學校會將人手、保安、保險責任等因素列入考慮範圍，開放與否由個別學校自行決定。

就何賢輝議員、許錦成議員和史立德議員關注區議員薪津問題：立法會財務委員會已通過有關改善區議員酬津的建議，包括：由下屆區議會起為區議員（非身兼立法會議員）提供每年26,600元實報實銷的醫療津貼；為完成任期的區議員提供任滿酬金，金額相等於酬金總額的15%；為區議會主席增設每年30,000元的酬酢津貼，以支付他們代表區議會所需的酬酢開支。營運開支津貼預支款項的安排亦會放寬，讓區議員可在整個區議會任期內（而非只限三個月）保留預支的款項。此外，政府將建議由2011年起，按2011年的水平，把實報實銷的營運開支津貼增加15%，由每月19,462元增至22,381元；並為區議員提供靈活安排，在每個曆年開始前，他們可以選擇最多運用雜項開支津貼的50%，以支付須憑單據證明的員工及/或租金開支，而這些開支可獲免稅。

就何賢輝議員提出，申領營運開支津貼需議員先支付費用，然後才可申領發還款項；為了確保由公帑支付的津貼能用得其所，並符合政府的財務及會計指引的規範，營運開支津貼以實報實銷的形式發放。不過，政府明白區議員在履行區議會職務時，可能會遇到現金周轉的問題。民政事務總署已接納區議會議員薪津獨立委員會的建議，修訂營運開支津貼的預支安排，而立法會財委會亦已批准有關建議。由2011年1月1日起，區議員可申領預支營運開支津貼，最高款額相等於兩個月可申請發還的營運開支津貼款額的總和。在新安排下，區議員在整個任期內可保留預支款項，而該筆預支款項會用作抵銷其緊接離任前一個月可獲發還的營運開支及結束辦事處開支。相信這新安排可讓區議員更靈活應付現金流量需求，以營運其辦事處及履行區議會的職務。

就蘇錫堅議員要求政府重視區內居民就沙中綫工程的意見，不要一意孤行漠視民意；運輸及房屋局、路政署、規劃署、運輸

署和香港鐵路有限公司代表會列席專責小組會議，向區議會匯報工程計劃的最新進展。黃大仙民政事務處亦會定時召開跨部門交流會，與決策局和相關部門就沙中綫工程交換意見。

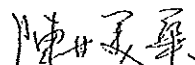
就蘇錫堅議員和胡志偉議員建議成立專責部門，負責統籌和負責協調大廈管理工作：要有效解決舊樓維修與管理問題，不是一個政策局或部門可以單獨處理，而是需要相關的政策局和部門的通力合作。政府會繼續與相關政策局和部門一起研究改善私人大廈，特別是舊樓失修和管理欠佳的問題。政府認為目前沒有需要設立舊樓統籌專員，以免造成架床疊屋。民政事務總署會一直積極協助及支援法團，令他們可有效處理大廈的管理事宜，包括應邀列席會議，處理有關大廈管理的查詢和投訴以及就業主、法團、管理公司之間的紛爭提供初步的調解服務。如有需要，署方會將個案轉介至香港房屋協會轄下的物業管理諮詢中心，以獲得免費的專業人士約見服務，當中包括律師，房屋經理和測量師等。

就李達仁議員建議簡化大廈法團執委的宣誓程序：由 2009 年 2 月起，除了在星期一至五的辦公時間內，管委會委員也可在星期六於兩間位於港島區、一間位於九龍區及一間位於新界區合共四間房協轄下的物業管理諮詢中心獲得監理聲明的服務。至於在星期一至五的辦公時間內，委員則可前往全港共 30 個地點作出聲明，包括民政事務處諮詢服務中心、土地註冊處及個別房協轄下的物業管理諮詢中心；亦可以在任何時間及地點在太平紳士或律師面前作出法定聲明。

就徐百弟議員建議政府積極推動政府與區議會的伙伴關係，以充分發揮伙伴關係的精神：政府與區議會就地方行政的工作一直合作無間。事實上，政府一直加強區議會在地區事務的參與和監察水平。由 2000 年到現在，區議會在資源和權力上，都有所提高，並主要體現於參與推動地區小型工程、參與推動社區參與活動及參與管理地區設施等三方面。自 2008 年在 18 區全面落實強化區議會職能的措施後，區議會在推動地方行政工作的成績是有目共睹的。政府會繼續深化與區議會的合作伙伴關係。

就林文輝議員和黃金池議員建議下放更多權力予區議會，增加區議會資源和撥款，令區議會更有效地推行地區管理工作；政府在決定如何分配社區參與活動撥款時，會考慮區內人口、社區需要、地區面積和過去使用撥款的情況。一如既往，政府會密切留意每區使用撥款的情況，在財政年度中段後，再評估是否需要作調撥安排。

本人期盼在不久的將來，能再次到訪黃大仙區議會，與各位議員交流意見。



民政事務總署署長陳甘美華

二零一零年十二月八日



黃大仙區議會  
九龍黃大仙龍翔道 138 號  
龍翔道公共大樓 6 樓  
黃大仙民政事務處



WONG TAI SIN DISTRICT COUNCIL  
c/o WONG TAI SIN DISTRICT OFFICE  
6/F, LUNG CHEUNG OFFICE BLOCK  
138 LUNG CHEUNG ROAD, WONG TAI SIN  
KOWLOON

傳真號碼：2320 2944  
電郵：[wtsdcadm@wtsdc.had.gov.hk](mailto:wtsdcadm@wtsdc.had.gov.hk)

FAX : 2320 2944  
EMAIL : [wtsdcadm@wtsdc.had.gov.hk](mailto:wtsdcadm@wtsdc.had.gov.hk)

檔案編號：HAD WTS DC 13-5/5/54

香港北角渣華道 333 號  
北角政府合署 15 樓  
城市規劃委員會主席周達明先生

周主席：

反對衙前圍村重建項目樓宇高度限制  
超過主水平基準以上 120 米

黃大仙區議會就「橫頭磡及東頭分區計劃大綱核准圖編號 S/K8/19 的修訂項目」內有關衙前圍村重建計劃樓宇高度限制提出反對。大綱圖說明書第 9.2.7 段中表示衙前圍村重建計劃所在地的樓宇高度限制為：南面大樓由西至東的建築物高度由主水平基準上 134 米至 100 米(至主天台)，北面大樓的建築物高度限制為主水平基準上 106 米(至主天台)。

市區重建局(市建局)在 2007 年 9 月 27 日諮詢黃大仙區議會，提交「衙前圍村重建項目：進展報告」(黃大仙區議會文件第 55/2007 號)(附件一)，文件表示市建局會在項目中央興建保育公園，並將住宅樓宇抽高至離地約 15 米高，第 20 段說明「項目樓宇高度將不會超越主水平基準上約 120 米」，而樓宇會儘量採用梯級式設計，減低對附近環境的影響。

城市規劃委員會(城規會)在 2010 年 9 月 17 日，根據《城市規劃條例》第 5 條的規定，展示橫頭磡及東頭分區計劃大綱核准圖編號 S/K8/19 的修訂項目(圖則的修訂本編號為 S/K8/20)，供公眾查閱及作出申述，為期兩個月，直至 2010 年 11 月 17 日。

規劃署及市建局在 2010 年 9 月 17 日刊憲前，從未就衙前圍村重建項目樓宇高度限制的改變諮詢黃大仙區議會。

在 2010 年 9 月 21 日黃大仙區議會第十八次會議上，地政總署及市建局曾提交「收回位於九龍新蒲崗衙前圍村的私人土地以供市區重建局實施發展項目第 K1 號」(黃大仙區議會文件第 49/2010 號)(附件二)的文件。文件主要介紹衙前圍村的收地建議及安排，當中並無提及該區的建築物高度限制及重建項目樓宇設計。政府及市建局並無把握該次會議，及早諮詢黃大仙區議會。

直至 2010 年 11 月 9 日黃大仙區議會第十九次會議，規劃署方就橫頭磡及東頭分區計劃大綱核准圖編號 S/K8/19 的修訂項目諮詢黃大仙區議會的意見，會有議員就衙前圍村的設計及高度表示關注。黃大仙區議會秘書處(秘書處)按主席指示在會後要求規劃署與市區局澄清，究竟衙前圍村現時的高度限制及設計與市建局在 2007 年 9 月 27 日諮詢黃大仙區議會時的計劃是否相異。

規劃署在 2010 年 11 月 15 日中午聯絡黃大仙民政事務處，要求秘書處在 2010 年 11 月 17 日諮詢期屆滿前，安排規劃署及市建局代表透過簡介會，就上文第 6 段提及的關注向黃大仙區議員解釋衙前圍村重建計劃的詳情。簡介會在 2010 年 11 月 16 日下午舉行，由於時間倉促，黃大仙區議會部分議員未能抽空出席。簡介會中黃大仙區議員方得悉衙前圍村重建項目樓宇高度限制之改變乃係市建局與規劃署於 2007 年 9 月 27 日諮詢黃大仙區議會之後磋商之結果。黃大仙區議會不滿規劃署及市建局在未有諮詢黃大仙區議會前，將修訂之高度限制刊憲，亦未有主動就上述修訂項目諮詢黃大仙區議會，及未有給予充份時間作諮詢。

根據 S/K8/20 大綱圖，衙前圍村附近的樓宇高度限制為主水平基準上約 60 至 80 米，雖然部分議員認為衙前圍村重建項目的樓宇高度限制應與此水平看齊，但由於黃大仙區議會在 2007 年 9 月 27 日已通過衙前圍村重建項目樓宇高度限制為主水平基準上約 120 米，因此黃大仙區議會認為該樓宇高度限制應維持為主水平基準上約 120 米，不應予以改變。

黃大仙區議會重申，衙前圍村重建項目樓宇高度不能超過主水平基準上約 120 米。市建局應根據黃大仙區議會支持的主水平基準上約 120 米作上限為原則，重新向黃大仙區議會提交衙前圍村重建項目設計圖則，予黃大仙區議會審議。

黃大仙區議會主席李德康

(蘇梁愛華



代行)

副本送：市區重建局

黃大仙區議會全體議員

二零一零年十一月十七日

黃大仙區議會  
九龍黃大仙龍翔道 138 號  
龍翔辦公大樓 6 樓  
黃大仙民政事務處



WONG TAI SIN DISTRICT COUNCIL  
c/o WONG TAI SIN DISTRICT OFFICE  
6/F, LUNG CHEUNG OFFICE BLOCK  
138 LUNG CHEUNG ROAD, WONG TAI SIN  
KOWLOON

傳真號碼：2320 2944  
電郵：[wtsdcadm@wtsdc.had.gov.hk](mailto:wtsdcadm@wtsdc.had.gov.hk)

FAX : 2320 2944  
EMAIL : [wtsdcadm@wtsdc.had.gov.hk](mailto:wtsdcadm@wtsdc.had.gov.hk)

檔案編號：HAD WTS DC 13-5/5/54

香港中環皇后大道中 181 號  
新紀元廣場低座 10 樓  
市區重建局  
規劃及設計總監馬昭智先生

馬總監：

要求市區重建局重新向黃大仙區議會  
提交衙前圍村重建項目的設計

市區重建局(市建局)在 2007 年 9 月 27 日諮詢黃大仙區議會，提交「衙前圍村重建項目：進展報告」(黃大仙區議會文件第 55/2007 號)(附件一)，文件第 20 段說明「項目樓宇高度將不會超越主水平基準上約 120 米」。

城市規劃委員會(城規會)在 2010 年 9 月 17 日，根據《城市規劃條例》第 5 條的規定，展示橫頭磡及東頭分區計劃大綱核准圖編號 S/K8/19 的修訂項目(圖則的修訂本編號為 S/K8/20)，供公眾查閱及作出申述，為期兩個月，直至 2010 年 11 月 17 日。

大綱圖說明書第 9.2.7 段中表示衙前圍村重建計劃所在地的樓宇高度限制為：南面大樓由西至東的建築物高度由主水平基準上 134 米至 100 米(至主天台)，北面大樓的建築物高度限制為主水平基準上 106 米(至主天台)，與市建局於 2007 年 9 月 27 日諮詢黃大仙區議會時所列之高度限制不符。

市建局自 2007 年直至 S/K8/20 大綱圖在 2010 年 9 月 17 日刊憲前，從未就衙前圍村重建項目樓宇高度限制的改變諮詢黃大仙區議會。

市建局雖曾在 2010 年 9 月 21 日黃大仙區議會第十八次會議上，聯同地政總署提交「收回位於九龍新蒲崗衙前圍村的私人土地以供市區重建局實施發展項目第 K1 號」(黃大仙區議會文件第 49/2010 號)(附件二)的文件，但文件主要介紹衙前圍村的收地建議及安排，當中並無提及該區的建築物高度限制及重建項目樓宇設計。市建局並無把握該次會議，及早就衙前圍村重建項目樓宇高度限制諮詢黃大仙區議會。

直至 2010 年 11 月 9 日黃大仙區議會第十九次會議，規劃署就橫頭磡及東頭分區計劃大綱核准圖編號 S/K8/19 的修訂項目諮詢黃大仙區議會的意見，議員方得悉衙前圍村重建項目樓宇高度限制之改變，並對此表示關注。黃大仙區議會在會後要求規劃署與市建局澄清，究竟衙前圍村現時的高度限制與市建局在 2007 年 9 月 27 日諮詢黃大仙區議會時的計劃是否相異。

規劃署及市建局代表在 2010 年 11 月 16 日下午透過簡介會，就上文第 6 段提及的關注向黃大仙區議員解釋衙前圍村重建計劃的詳情，由於時間倉促，黃大仙區議會部分議員未能抽空出席。簡介會中黃大仙區議員方得悉衙前圍村重建項目樓宇高度限制之改變乃係市建局與規劃署於 2007 年 9 月 27 日諮詢黃大仙區議會之後磋商之結果。黃大仙區議會不滿規劃署及市建局在未有諮詢黃大仙區議會前，將修訂之高度限制刊憲，亦未有主動就上述修訂項目諮詢黃大仙區議會，及未有給予充份時間作諮詢。

根據 S/K8/20 大綱圖，衙前圍村附近的樓宇高度限制為主水平基準上約 60 至 80 米，雖然部分議員認為衙前圍村重建項目的樓宇高度限制應與此水平看齊，但由於黃大仙區議會在 2007 年 9 月 27 日已通過衙前圍村重建項目樓宇高度限制為主水平基準上約 120 米，因此黃大仙區議會認為該樓宇高度限制應維持為主水平基準上約 120 米，不應予以改變。黃大仙區議會重申，衙前圍村重建項目樓宇高度不能超過主水平基準上約 120 米。

現促請市建局根據黃大仙區議會支持的主水平基準上約 120 米作上限為原則，重新向黃大仙區議會提交衙前圍村重建項目設計圖則，予黃大仙區議會審議。隨函附上黃大仙區議會 2011 年之開會日期供參考(附件三)，請聯絡黃大仙區議會秘書，安排開會事宜，電話 3143 1104。

黃大仙區議會主席李德康



副本送：城市規劃委員會主席  
          規劃署署長  
          黃大仙區議會全體議員

二零一零年十一月二十二日

附件四

城市規劃委員會

香港北角渣華道三百三十三號  
北角政府合署十五樓

TOWN PLANNING BOARD

15/F., North Point Government Offices  
333 Java Road, North Point,  
Hong Kong.

傳 真 Fax: 2877 0245 or 2522 8426

電 話 Tel: 2231 4835

來函檔號 Your Reference:

覆函請註明本會檔號

In reply please quote this ref.: TPB/R/S/K8/20-2

郵遞函件

九龍黃大仙  
龍翔道138號  
龍翔辦公大樓6樓  
經黃大仙民政事務處轉交  
黃大仙區議會  
(經辦人: 蘇梁愛華)

先生/女士:

橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號 S/K8/20  
(申述編號 R2)

城市規劃委員會(下稱「城規會」)於2010年11月17日收到你提出的申述。

按照《城市規劃條例》(下稱「條例」),城規會會在提交申述的兩個月指定法定期結束後,公布全部申述(包括你的申述),為期三個星期,以供公眾提出意見。全部申述亦會供公眾查閱,直至行政長官會同行政會議根據條例第9條就有關的草圖作出決定為止。查閱地點為規劃署的規劃資料查詢處(查詢熱線:2231 5000;地址:北角渣華道333號北角政府合署17樓及沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓)。在該段三個星期的期間結束後,有關意見(如有的話)會在上述地點供公眾查閱,直至行政長官會同行政會議就該草圖作出決定為止。供公眾查閱申述和意見的訊息會在城規會的網頁上([www.info.gov.hk/tpb/](http://www.info.gov.hk/tpb/))公布。

在提出意見的三個星期限期屆滿後,城規會或其申述聆訊小組委員會(下稱「小組委員會」)會舉行會議以考慮你的申述及有關意見(如有的話)。你及/或你的授權代表可出席城規會/小組委員會的會議,並可按你的意願,獲給予機會在會上作出申述。會議詳情將於稍後奉告。

請於日後的來信中,註明這項申述的編號。

城市規劃委員會秘書

(陸貽琦



代行)

2010年11月26日

本函檔號: PDP/K1

九龍黃大仙龍翔道 138 號  
龍翔辦公大樓 6 樓  
黃大仙民政事務處  
黃大仙區議會主席  
李德康先生, MH, JP



專人送遞

李主席:

### 提交衙前圍村發展項目最新設計

多謝 閣下於 11 月 22 日就以上項目來信。

市建局對於 閣下及區議會提出的要求十分明白。本局亦對區議會一向就該項目的意見十分重視；早於 2007 年底正式宣佈衙前圍村發展項目前，市建局已就項目的發展方向諮詢區議會，並於 2007 年 9 月 27 日聯同建築顧問一同向區議員介紹建議的初步設計概念及保育方案。

市建局於會議後的多個月一直繼續研究並與政府磋商地盤的高度限制。最後市建局與規劃署經電腦模擬的詳細研究後，一同擬定出地盤的高度限制由主水平基準以上 100 米至 134 米（包括將平台基坐提高 15 米，擴闊將來保育公園的視野空間及通風效果）詳情如下：

- 與規劃署商討的過程中，發現如要保留能遠眺獅子山山脊線的觀景廊，特別是由於景觀點的選取需由維港對岸改為啓德的觀景廊內，市建局原有設計構思將要作出調整。
- 基於政府的詳細研究及市建局與政府之間就高限調整的不斷磋商，最後政府同意在地盤南面有一個更為明顯的梯級式樓宇設計，故此南面住宅樓宇的西面部分被考慮提高至不超過主水平基準上 134 米；而南面樓宇的其餘部分被限制為主水平基準上 100 米；為能確保有效保留山脊線，北面樓宇被限制於水平基準上 106 米，原因是此兩部分的高限對山脊線的觀景廊構成較大影響（兩部分均低於在區議會報告的主水平基準上 120 米亦有助提供更明顯的樓宇梯級式發展外觀）。





- 根據政府的研究顯示，西面部分的新建議高限即主水平基準 134 米（雖高於 2007 年於區議會上報告）將不會對觀景廊有不良影響。主要原因以政府提出的觀景點眺望，樓宇高度與未來的東頭邨第九期重建高度大致相若。

在確定主要的發展參數後，市建局根據最後得到政府認同的高限分佈結果，與當時的主要業權持有人簽定發展同意書，避免該業權持有人分別在多個分散地盤上進行興建單幢式樓宇，影響衙前圍村發展項目的完整特色；及積極向其他業權持有人進行收購。本局希望藉簽定發展同意書能使發展項目更具完整性，亦能貫徹向區議會所介紹的設計概念及保育方案。在此前提下，本局與當時的主要業權持有人簽訂一份具法律約束力的發展同意書。亦由於此，合約雙方均有責任履行發展同意書的內容，包括根據政府認同的高度分佈發展項目，以達致最後簽定的發展參數。從上述可見，高限調整及擬議樓宇高度是以保護獅子山的山脊景觀為原則，並同時能提供更佳的發展外觀。本局對未有把上述進展向區議會作適時的交待表示歉意。

總括而言，現時政府擬議於分區計劃大綱圖內加入的高度限制乃基於本局與政府自 2007 年往後就保護山脊線景觀研究的成果，高限的調整將不會損害本局於 2007 年 9 月於區議會上提出的初步概念及保育方式的重要原則及設計重點（包括如下）：

- 擬議的保育方案提議保留天后宮、門樓、「慶有餘」牌匾及位於中軸線兩旁的八間現有村屋。
- 住宅樓宇（貼近南北項目界線）仍會抽高至離地約 15 米以改善通風及採光。
- 南面樓宇仍會採用梯級式設計，以減低視覺上對附近環境的影響。
- 為配合梯級式設計，擬議樓宇高度將以保護獅子山的山脊線景觀為原則。
- 高限調整亦不會增加地積比率。基於此項目根據橫頭磡及東頭分區計劃大綱圖劃為住宅（甲）類，總地積比率將保持在 9 倍，而住宅部份仍為 7.5 倍。



土地收回程序在得到區議會的支持後已在進行處理。一經行政會議通過，重建工程將會儘快開展。項目的開展將可以大大改善舊區老化、居住環境及治安種種情況。市建局將根據擬定的發展參數進行重建，並落實計劃項目時提出的各項優點。由於地政總署提交的土地收回報告並不涉及項目設計及高限，故此市建局於2010年9月21日的區議會會議上討論土地收回時並沒有報告項目的高度改變。

本局了解到為該區設定高限（包括衙前圍村發展項目）作為保護山脊線及觀景廊，亦會影響到區內其他建築物的高度並屬於區域性規劃決定。規劃署在製定圖則過程中的刊憲及接受申述程序也是一個合適的渠道使區議會更全面知悉高限的調整。規劃署的分區計劃大綱圖（草圖）夾附的註釋亦有提及建議此高限的理由。

本局定以減少住宅大樓對未來保育公園的視覺影響作為發展項目的一個重要目標。雖然項目的詳細設計尚未開展，本局亦已安排將規劃概念在下次區議會會議，向閣下及各議員作更詳細的項目進展匯報。

本局十分感謝李主席及各黃大仙區議員對衙前圍村重建發展一向的支持及所提供的寶貴意見，並希望此項目在閣下及區議會各議員全力支持下能儘快進行，務使此圍村重建後能為黃大仙區帶來一番新舊交融的景象。

祝 會務暢順



馬昭智  
市區重建局規劃及設計總監

2010年12月1日

電話 Tel: 2231 3030  
 圖文傳真 Fax: 2868 4707  
 電郵地址 Email: adem@landsd.gov.hk  
 本署檔號 Our Ref: (79) in L/M (8) Pt.2 to LD 54/4020/97  
 來函檔號 Your Ref:



地政總署總部  
 LANDS DEPARTMENT  
 HEADQUARTERS

我們矢志努力不懈，提供善盡美的土地行政服務。  
 We strive to achieve excellence in land administration.

香港北角渣華道三三三號北角政府合署二十樓  
 20/F, NORTH POINT GOVERNMENT OFFICES  
 333 JAVA ROAD, NORTH POINT, HONG KONG

網址 Web Site: www.landsd.gov.hk

九龍黃大仙  
 龍翔道 138 號  
 龍翔辦公大樓 6 樓  
 黃大仙區議會秘書處  
 區議會秘書蘇梁愛華女士

傳真及郵寄

(傳真號碼：2320 2944)

梁女士：

路旁展示非商業宣傳品管理計劃  
 黃大仙區議會文件第 66/2010 號  
 (第十九次會議：9.11.2010)

多謝你於二零一零年十二月十三日的電郵及擬議的黃大仙區議會第十九次會議記錄。

本署已備悉黃大仙區議會議員就上述諮詢文件提出的意見，並會與有關部門商討如何改善上述管理計劃。本署九龍東區地政處亦已於二零一零年十一月十日以電郵請貴處通知各議員，日後如對上述管理計劃有任何投訴，可致電 2300 1197 或以電郵方式(psowts@landsd.gov.hk)聯絡九龍東區地政處首席產業主任/黃大仙李應鴻先生。

地政總署署長

( 陳佩儀



代行)

副本送： 九龍東區地政處 (經辦人: 李應鴻先生)

二零一零年十二月十六日