

(資料文件)

九龍城區議會轄下  
房屋及發展規劃委員會  
第十七次會議工作進度報告

主旨

本文件旨在概述九龍城區議會轄下房屋及發展規劃委員會(下稱「房發會」)於 2022 年 10 月 13 日第十七次會議所討論的部分事項。有關會議之討論詳情以最後獲房發會通過的會議記錄為準。

**關注真善美村重建進度**

2. 有委員指香港房屋協會(下稱「房協」)已落實重建九龍城真善美村，並預留啟德 1E1 用地安置受重建影響的住戶。然而，房協以重建計劃仍處於規劃研究階段，尚未有具體資料可提供，故要求房協提供調遷安排的細節及時間表。

3. 房協回應表示用作安置真善美村居民的啟德 1E1 用地已進行地基工程，房協正準備為真善美村重建計劃進行規劃研究。按照現時規劃，該用地將興建約 2 150 個住宅單位，其中約 1 100 個單位用作安置受真善美村重建影響的住戶。預期整個項目於 2025 年竣工，2026 年入伙。真善美村現時的住戶數目約 1 000 戶，而啟德 1E1 項目預留的單位數目將足夠讓真善美村住戶全數調遷。至於有關調遷安排及時間表方面，一般會於清拆工程前約 24 個月向居民公布，並會參考以往舊邨重建的經驗，成立專責社工隊支援受影響居民。

**要求檢討九龍城區內建築規劃**

4. 有委員認為以往九龍城區因啟德機場關係，建築高度限制較與其他地區為低。啟德機場既已搬遷多年，而市區用地緊張，現建議檢討九龍城區內建築高度限制，放寬建築地積比。

5. 規劃署回應表示九龍的最高地積比率(即可發展樓面面積)是根據「九龍建築物密度研究檢討」的建議，考慮交通、排污等基建容

量而釐定。在未有充分評估理據下，不可貿然將整區的發展限制放寬。然而，近年市區重建局在進行區內大規模的市區更新計劃及重建項目時，都會就相關計劃進行包括交通、排污、環境等技術評估以考慮放寬其發展限制的可行性。有關的分區計劃大綱圖均有條款，容許城市規劃委員會可按個別發展或重建計劃的情況，批准略為放寬有關地積比率或建築物高度限制，以促進區內的市區重建步伐。

#### **高度關注紅磡必嘉街黃埔唐樓 C 座側巷外牆產生裂痕及疑似下陷情況**

6. 有委員指位於紅磡必嘉街黃埔唐樓 C 座側巷，因工地地盤施工原因，導致外牆產生裂痕，並出現疑似下陷情況，令居民擔心樓宇有下塌的危險，故希望屋宇署能盡快協助跟進及解決有關問題。

7. 屋宇署回應表示該署於 2022 年 10 月 2 日傍晚收到警方轉介有關黃埔唐樓 C 座的樓宇安全舉報。該署隨即派員到現場視察，發現黃埔唐樓 C 座面向側巷外牆出現裂痕，該署人員於現場即時通知鄰近地盤負責人有關情況，並要求該負責人密切監測該地盤工程對周邊樓宇的影響。該署人員於 10 月 5 日及 11 日再到黃埔唐樓 C 座跟進其面向側巷外牆裂痕的情況，並於同日前往附近地盤視察，該地盤已完成椿牆及灌漿帷幕工程，但相關挖掘工程尚未展開。屋宇署人員查核其監察記錄後，發現所有監察記錄均未有超出批准圖則上的許可標準。儘管如此，為減低地盤工程對該外牆的影響，地盤承建商已採取預防措施，於 10 月 11 日加裝支撐以鞏固有關外牆，並會在黃埔唐樓 C 座加設監測點及跟進大廈外牆裂痕的情況。該署會繼續監察上述地盤施工情況以確保地盤的工程符合批准圖則的規定及不會影響地盤周邊樓宇及公眾安全。

九龍城區議會秘書處

2022 年 10 月