

**2024 至 2027 年度油尖旺區議會  
房屋及發展規劃委員會工作進度報告  
(會議於 2025 年 1 月 9 日舉行)**

編號	議題	採取行動和建議	負責部門或機構
HDPC 1	屋宇署處理油尖旺區危險或棄置招牌的進度報告(截至2024年11月)	屋宇署代表簡介文件內容。  委員備悉文件內容。	屋宇署
HDPC 2	擬議西九文化區住宅發展計劃的規劃許可申請	委員提出以下意見/查詢：  (i) 備悉西九管理局計劃在凱旋門和君臨天下前方興建約 2 000 個單位（實際數字為不多於 1 955 個單位），認為項目在落成後將會形成一幅巨型屏風，嚴重影響當區的通風及居民對生活素質的期望。  (ii) 關注新建築物對當區樓宇價值的影響，以及詢問局方有何措施緩解工程期間的噪音、燈光及排污問題，並認為局方應平衡及保障各方利益。  (iii) 預計當住宅項目落成後，西九文化區的人流還會進一步上升，詢問局方有否計劃與運輸署商討加強西九文化區的交	西九文化區管理局(“西九管理局”)  劉榮廣伍振民建 築師有限公司 領賢規劃顧問有限公司

通接駁，以及提升公共交通工具的使用率，從而舒緩該區的交通壓力。

- (iv) 詢問此項目的收益預計能支持局方運作多久、日後是否還會出售土地、工程會否因為需要興建配套公共設施而需要政府注資，以及為住宅項目招標的時間表、首批出售的單位數量、項目的完工日期，以及後期工程會否因應市場需求而作出調整等。
- (v) 關注樓宇設計、交通配套、環境綠化、社區設施等方面，希望局方日後在達核准住宅總樓面面積上限時不會再申請提高上限，並詢問項目的選址是否已經落實、如何在項目中融入藝術元素、如何平衡居民與公眾對停車位的需求，以及關注車位與單位之間的比例，並建議引入智能系統，讓公眾使用暫時空置的車位，以提升車位的使用率。
- (vi) 為改善從西九文化區連接至海港城、各鐵路站及戲曲中心等附近設施的行人連接系統提出一系列的建議，並就項目中七幢樓宇之間的行人天橋和提升通達性提供意見。
- (vii) 詢問樓宇之間的通道能否減少屏風效

應；詢問能否更改現有的建築設計，例如在維持相同地積比率的情況下調整樓宇高度以減少屏風效應；詢問住宅下方將興建什麼設施，並探討了在符合樓宇高度限制的情況下興建商業大廈、表演場地或其他建築物的可行性。

- (viii) 擔憂商業化的項目會削弱西九文化區作為文化藝術中心的定位，影響其發展方向；詢問會否在大廈公契加入特別條款，確保住宅項目不會影響文化區的定位，以及詢問樓宇是否統一業權；關注住宅項目的大廈管理，例如局方如何確保業主組織會配合西九文化區的發展。
- (ix) 擔憂項目在落成後會破壞維港景觀，並希望局方配合發展局的海濱規劃，以提升海濱整體的通達性，以及建議開設水上的士，並認為應正視西九龍公共休憩空間不足的問題，以及如何透過興建設施進一步促進社區共融。
- (x) 建議局方加強與區議會、當區居民及各持份者的溝通；詢問居民可循什麼途徑向局方反映意見；希望局方盡快提供相關文件及資訊，以釋除居民疑慮。

- (xi) 表示項目的收益僅用於當局，而非政府庫房的收入，詢問局方人員會否考慮減薪，與市民共渡時艱。

西九管理局回應如下：

- (i) 強調西九管理局重視與附近居民及區議會的意見，並會就噪音管理、燈光滋擾等方面持續與居民及區議會溝通，亦會製作更多電子版文件以傳達資訊。局方的對外事務部將負責與周邊居民及持份者溝通，亦歡迎委員收集意見及向局方反映。管理局承諾會仔細考慮將意見納入將來的發展計劃內。
- (ii) 現時項目的地基工程已接近完成，未來將以水路運走工程廢料，以減少對附近居民的影響。局方正研究開發水路交通，以增強西九文化區的通達性，並已向立法會申請撥款在南面興建登岸設施，而且正與水上交通服務營辦商商討如何營運碼頭。
- (iii) 西九文化區現時約有 650 個車位可以提供給公眾使用。待 M+ 旁邊的演藝中心落成後，車位數量將增加至 890 個，而項目預計將另增設約 340 個車位。隨

後，車位數目將按照規劃逐步增至 2 000 多個。增設的車位數量將視乎工程和項目的整體發展，局方會適時檢視需求。

- (iv) 局方正持續與運輸署商討措施紓緩西九文化區交通問題，例如最近駛經西九文化區的巴士路線已增至約十條，局方會繼續與運輸署研究提高該區的通達性。至於南面的登岸設施，也將在今年下半年啟用。
- (v) 此次發展項目仍然按照並符合「2014年獲批的規劃申請」中的樓宇高度限制進行。樓宇之間會闢建兩條 12 米寬的走廊，大廈以南亦會建有 16 米寬的林蔭大道，而在編號 T1 的大廈左側，更會闢設一個至少 12 米寬的非建築區域，從而提升視覺開揚度及通風效果，避免造成屏風效應。
- (vi) 發展項目現時並未達到行政長官會同行政會議允許出售該區住宅發展項目的最高樓面面積上限。
- (vii) 局方希望在今年第一季能向城市規劃委員會提交規劃許可申請，但仍需要準備地契及標書等文件，預計該項目至少

要在一年多後才能作出批標時間表，因此在現階段估算住宅項目的收益是言之尚早，亦未能在此刻確定市民何時能購買單位。

- (viii) 局方將參考港鐵的發展土地模式，日後會有一部分收益是在市場上出售單位後所得的分成，從而讓發展商、局方及其他持份者盡可能取得最大收益，並認為附近的樓宇會因處於西九文化區這個文化地標而在價值上有所得益。
- (ix) 局方會參考發展商的意見，再按當時的市場環境決定出售的各單位類型及數量，亦會根據法例的要求，以及地契中所規定的單位與車位之間的比例等設計車位，相關地契可在網上查閱。
- (x) 局方計劃在住宅下方興建商場，商場有兩層天橋接駁周邊平台或公共設施，亦將連接九龍站、柯士甸站及西九龍站。M+一帶的地下車道將延伸至柯士甸道西，可有效改善該處的通達性及交通擠塞問題。
- (xi) 局方非常重視香港的海濱發展，會支持並配合發展局的海濱發展計劃。

編號	議題	採取行動和建議	負責部門或機構
		<p>(xii) 商場將由西九管理局擁有，大廈公契亦將確保西九管理局保留一定程度的話語權。在尊重各方權利的同時，有助監察大廈管理。局方也將在該處舉辦更多的文化藝術活動。</p> <p>(xiii) 在西九文化區所規劃的設施中，有四成屬於文化藝術。至今 45% 的文化藝術設施已落成，而酒店、辦公室和住宅發展等商業設施至今仍未落實，表明局方發展始終以文化藝術為重。</p> <p>(xiv) 政府承擔了部份公共設施，例如地底道路。</p> <p>(xv) 西九管理局持續開源節流，包括在 2022 至 2023 年度削減每個部門約三成半的預算開支，減少人手和凍結招聘。</p>	
HDPC 3	<p>其他事項</p> <p>(一) 資料文件—油尖旺地區主導行動計劃 2024 年計劃工作成果及 2025 年計劃</p>	委員備悉文件內容。	—

油尖旺區議會秘書處  
2025年1月