

九龍城區

「地區為本」

《市區更新地區願景研究》



九龍城區議會地區為本市區更新地區願景研究計劃

二零一零年四月

鳴謝

本研究中心謹此鳴謝以下機構許可使用有關資料、地圖及相片：

- 康樂及文化事務署 古物古蹟辦事處
- 屋宇署 樓宇資訊中心
- 香港政府檔案處
- 地政總署測繪處

顧問團隊

研究成員



建築文化遺產研究中心
CENTRE FOR ARCHITECTURAL HERITAGE RESEARCH

Prof. HO Puay-peng

何培斌教授

MA (Arch)(Hons)(First Class), University of Edinburgh, U.K.
DipArch, University of Edinburgh, U.K.
PhD, School of Oriental and African Studies, University of London, U.K.
RIBA (Royal Institute of British Architects)
SAH (Society of Architectural Historians), U.S.A
英國愛丁堡大學建築學碩士（一級榮譽）
英國愛丁堡大學建築學文憑
英國倫敦大學亞洲及非洲研究學院博士
英國皇家建築師學會會員
美國建築史學家學會會員

Chairman and Professor, School of Architecture, CUHK
Honorary Professor, Department of Fine Art, CUHK
香港中文大學建築學院主任及教授
香港中文大學藝術系榮譽教授

Mr. LO Ka Yu Henry

羅嘉裕先生

BSSc(AS), MArch, MPhil(Arch)
社會科學學士（建築學）| 建築碩士 | 建築學哲學碩士

Ms. HO Sum Yee May

何心怡女士

BSSc(AS), MArch, PDip (Cultural Heritage Management),
MSc (Conservation)(dist.), Registered Architect, HKIA
社會科學學士（建築學）| 建築碩士 | 深造文憑（文化遺產管理）
理學碩士（文物保育）（優等）| 註冊建築師 | 香港建築師學會會員

Ms. NG Wan Yee Wendy

吳韻怡女士

BA(AS), MSc(Conservation of the Historical Environment)
建築學文學士 | 理學碩士（歷史環境保護）

Miss. LAM Sze Man Heidi

林思敏小姐

BA(History)
文學學士（歷史）

Miss. CHAN Pui Ming Clara

陳沛明小姐

BSSc(AS), MSc (Conservation)(dist.)
社會科學學士（建築學）| 理學碩士（文物保育）（優等）

Position and Discipline/Work Undertaken

Director

總監

Research Project Manager

研究項目經理

Conservation Architect

保育建築師

Research Project Officer

研究項目主任

Researcher Assistant

研究助理

Researcher Assistant

研究助理

撮要

九龍城區潛力及挑戰

九龍城區位於九龍半島東南端，東臨九龍灣，南接維多利亞港，西與油尖旺區相連，北依獅子山。九龍城區的歷史發展最早可以追溯至南宋時期(1127-1279年)，相傳南宋末二帝曾駐驛於九龍城一帶，是香港一個別具歷史意義的地區。及至明清年間，香港傳統鄉村散佈於九龍城區，人口漸增。直到二十世紀初，急速的城市發展於九龍城區展開，農村耕地為新建的住宅及工商業區所淹沒。時至今日，九龍城區經已發展為一個人口稠密，工商業發達的地區。未來的九龍城區在配合啟德地區的新發展下將會有一個嶄新的面貌。

九龍城區的現況

九龍城區的面積約一千公頃，共分四個分區，包括土瓜灣、龍塘、紅磡及何文田。四個分區分別分佈在九龍城區的東北南西。區內以住宅區為主，工商業活動則散佈其中。區內擁有完善的學校網絡，是全港現在擁有最多學校的地區。

四大分區的潛力及特色

九龍城四大分區各具特色，在未來的地區發展首要的是怎樣強化及凸顯其特色，如增加區內的交通配套，以配合旅遊及本土經濟的發展，使九龍城區成為一個綜合文化、飲食及優閒的發展區。

土瓜灣分區

土瓜灣與啟德新發展區接壤，啟德新發展區亦屬於土瓜灣分區的範圍，政府銳意將啟德區發展成為「香港文化體育和旅遊綠茵樞紐」，計劃中將興建一個新郵輪碼頭及環保運輸系統等多項地標式的新建設。相信在啟德新發展區的帶動下，土瓜灣分區將有全新的轉變。土瓜灣分區內有著名的海心公園，當中的魚尾石可說是該區的特色地標。由海心公園連接到啟德新發展區是一列海濱長廊，為該區提供更多休憩空間，使土瓜灣原有的特色得以延伸。同時，該區的另一個地標建築-前馬頭角牲畜檢疫站(牛棚藝術村)亦是該區的特色建築之一，未來牛棚藝術村的活化加上啟德新發展區帶來的衝擊，使土瓜灣舊區與啟德新發展區更為連貫。

龍塘分區

龍塘分區以美食著名，區內繞有特色的地道食肆林立，分佈於太子道西、衙前圍道、聯合道和賈炳達道，菜式種類繁多，包括潮州菜、泰國菜等等，當中部份更開業數十載，富有懷舊的味道，對本地甚或外國旅客甚具吸引力。可配合九龍城舊城區整體的保育概念，鼓勵歷史悠久的食肆、商店、地道小吃店等繼續經營。

紅磡分區

近年，紅磡分區成為了香港珠寶業的集散地之一，區內的民樂街更因有十多家珠寶行聚集而被稱為「珠寶街」，以民樂街為中心，附近的工廠大廈也結集了不少珠寶製造、出口商及展銷中心，每天也吸引了不少遊客前來購物。珠寶業可說是紅磡區具有優勢以及特色的發展行業，可配合將來工廠活化計劃以及沙中線黃埔站的開通而加以發展。

何文田分區

何文田分區位於九龍中部的高地上，地理位置優越，區內多為住宅區，加上區內東南面邊緣的山坡被劃為綠化地帶，區內環境優靜，而天光道一帶並建有多間歷史悠久的學校，部份更富有獨特的建築特色。恬靜的生活環境以及學校群成為了何文田分區的一大特色。

市區更新四大策略現況

文物保育現況

根據古物古蹟辦事處所公佈的香港法定古蹟及於2009年12月18日所公佈的1444幢歷史建築物中，九龍城區總共有3幢法定古蹟及31幢已評級的歷史建築物。當中各分區的分佈如下：龍塘23幢，土瓜灣3幢，紅磡2幢，何文田6幢（圖表3）。當中位於聯合道的侯王廟新村31-35號舊民居（石屋），為發展局所推出的活化歷史建築伙伴計劃中第二批歷史建築之一。除此之外，有五幢歷史建築已用作其他用途，包括：前九龍寨城衙門、伯特利神學院、舊遠東飛行學校、馬頭角牲畜檢疫站、九龍城侯王道1-3號。其他的25個項目均繼續用作原來的用途，主要為學校、教堂、廟宇及住宅。

重建發展現況

在土地發展公司成立至其於2001年被市區重建區取代期間，當中位於九龍城區的已公布但尚未展開的項目，有位於紅磡的必嘉圍，此項目亦於2009年展開，現正進行拆卸工程。至

2010年2月中，市區市建局已公佈將會在九龍城區內進行的重建項目包括土瓜灣區的浙江街 / 下鄉道項目、北帝街 / 木廠街項目、新山道 / 炮仗街項目、龍塘區的必嘉圍項目，及因馬頭圍道45J的五層高唐樓於2010年1月29日下午突然倒塌後推出的馬頭圍道 / 春田街重建項目等。

樓宇復修現況

九龍城區屬於香港的舊區之一，區內舊式住宅大廈數量眾多。當中超過五十年樓齡的約有200幢。據香港房屋協會指，該局在九龍城區至今已經批出105幢舊式大廈的資助項目，協助他們進行維修工程，其中104幢經已完成或開始施工。截止2010年，總共有513個目標樓宇被立法會及區議會提名為「樓宇更新大行動」的第二類別樓宇-屬於沒有業主立案法團或在組織維修工程上有困難的樓宇，這些樓宇將會由屋宇署、房協和市建局代表組成的督導委員會挑選。

舊區活化現況

現時，九龍城區並非市區重建局的舊區活化計劃之內

海濱活化現況

九龍城區內擁有海濱的分區為紅磡及土瓜灣。紅磡的海濱由建灣街至浙江街為止；而土瓜灣的海濱則從浙江街對開至舊啟德機場跑道。整條海濱並非連貫，沿途被多個地方打斷，例如露天停車場、污水處理廠等。

工廠大廈現況

相比起其他九龍區，九龍城區私人分層工廠大廈的空置率為最底，私人工貿大廈更加是零空置量，而私人貨倉的空置率則是全九龍區最高，更是全港第二高。而九龍城區的工廠大廈主要位於紅磡及土瓜灣分區。

市區更新四大策略地區意見

文物保育地區意見

地區建議設立九龍城區文物徑，保留地區內的歷史文物及建築，讓舊區不會在發展中失去了有歷史的集體回憶和特色，希望保留舊區一些原有的建築物藉此留下城區的一些痕跡。希望透過文物徑對整個九龍城區的旅遊發展、經濟效益有幫助，以及提高九龍城，尤其是舊城的知名度。文物除保育外，應該增加居民及遊客的使用度。此外亦建議文物徑串連到九龍城碼頭、汽車碼頭，可發展海上交通以配合文物徑。

重建發展地區意見

認為在舊區重建發展方面，政府若重建及清拆舊樓，應關注居民的去向，保障居民能選擇原區生活。政府應監管私人發展商的收購，應設立原區安置的政策，讓居民能買回原區同等面積樓宇居住。現時市建局的一般賠償方案，為同期七年樓齡的賠償金額，未能讓受重建影響的居民買回原區同等面積的單位。此外，重建發展亦應保障租客權利及監管區內新建樓宇的高度，避免屏風樓對舊區低密度住宅的影響，如空氣質素。自從馬頭圍道45J樓宇倒塌事件後，收集到居民的意見，他們認為超過50年以上樓齡的樓宇普遍失修，即使進行維修後亦只限於公共地方及樓宇外牆，並不能夠保障樓宇結構的安全。當中認為有多處地方須要重建，主要集中在龍塘、土瓜灣及紅磡的舊區中的唐樓群，如土瓜灣分區的十三街及五街、龍塘分區沿衙前圍道附近、紅磡分區的殯儀館區及紅磡舊區如黃埔街、必嘉街、馬頭圍道、寶其利街、機利士南路、曲街、差館里一帶等。另外有租戶認為，重建後雖然會令到區內的租金上升，但另一方面可帶旺人流，增加生意額及經濟活動。

樓宇復修地區意見

自2010年1月29日馬頭圍道45J塌樓事件後，更多的地區意見認為50年樓齡以上的樓宇，因普遍日久失修，應考慮重建或樓宇復修的逼切性。認為復修範圍除公共地方及樓宇外牆外，更迫切要關注的是單位內的失修或違法改動等問題。另一方面，九龍城區內舊樓通常涉及多個業權，要進行樓宇復修，便要得到數幢樓宇的居民、業主同意，往往對樓宇復修增大了阻力，或延長所需時間。希望政府提供技術性諮詢及顧問服務、更多貸款資助及盡快落實強制性驗樓計劃。應在社區設立諮詢處，向居民詳細講解及讓居民可查詢。此外，區內如紅磡「環字八街」等私家街，因業權由多人共同擁有而導致管理不善，衛生環境惡劣。地區曾希望政府收回私家街，希望藉此改善環境衛生。另一方面，僭建物於九龍城舊區內

亦頗為嚴重，除影響樓宇的安全外，亦會影響環境衛生及治安。希望政府推動樓宇更新的同時，能協助清拆僭建物。現時區內很多舊式住宅的地舖被用作經營汽車維修，這對居民生活及居住環境做成噪音及空氣滋擾，對住在樓上的長者影響尤甚。期望政府能監管汽車維修在住宅樓宇經營，與民居分隔

舊區活化地區意見

現時九龍城區並沒有社區會堂，因此建議增設社區會堂，方便居民用來集會、交流、活動等。土瓜灣分區認為要活化牛棚，首先要開放牛棚給公眾，將後面空置的部份，活化為公眾休憩地方，再配合現時的藝術村，可考慮改為外國露天茶座，供市民及遊客使用。圍繞衙前圍道的九龍城區可進行舊區活化，以配合飲食旅遊的發展，發展成為旅遊美食區。活化時要盡量保持九龍城舊區的城市肌理，包括唐樓、老字號商舖及警局等。此外可活化宋王臺公園及加設展覽廳，並連接宋王臺公園與九龍城舊區及啟德發展區。沿紅磡分區民泰街一帶食肆較多人流，建議以美食為主題，考慮活化該處。

其他意見

隨機場搬遷後，區內陸續有舊樓被拆卸重建為高層住宅。其高度與區內舊樓形成強烈的對比。因此地區意見普遍認為在市區更新的同時，如何協調及規劃避免屏風樓或牙簽樓的出現，影響區內通風、日照等是居民十分關注的議題。此外，四個分區的居民均希望政府可以改善區內的交通，使區內交通擠塞的問題得以解決，以配合將來區內的發展，並期望盡快落實沙中線，以減輕路面交通的負荷。

建議實踐項目

九龍城區持份者的市區更新願景綜合如下：1. 改善居民生活環境和質素、改善交通問題；2. 促進九龍城區的經濟發展；3. 改變不協調的土地用途或發展；4. 凸顯本區文化特色及保育文化遺產；5. 新舊發展融合。

就以上的市區更新願景，建議實踐項目可歸納為五個方向：

1. 整體性的城市規劃、新舊融合
2. 增強區內連繫 -改善行人網絡、設立行人專用區
3. 海濱活化及發展海上交通及旅遊

4. 增強現有社區設施，改善居住環境- 樓宇更新、改善衛生、社區會堂、綠化休憩用地
5. 凸顯本區特色及保育文化遺產 – 推動本土經濟、設立九龍城區文物徑

整體性的城市規劃、新舊融合

整體性地去規劃，可以綜合發展區去規劃，去改變不協調的土地用途或發展，以達致新舊融合、促進九龍城區的經濟發展、改善居民生活環境和質素、及改善交通問題。

土瓜灣分區

1. 十三街、機電工程署工場、五街
2. 牛棚藝術村、煤氣鼓、土瓜灣遊樂場
3. 牛棚藝術村、九龍城巴士總站、碼頭

龍塘分區

4. 龍城舊區

紅磡分區

5. 紅磡殯儀館區與紅磡舊區 -差館里、寶其利街、曲街、必嘉街、機利士南路等一帶。

增強區內連繫 - 改善行人網絡及設立行人專用區

除行人天橋或隧道外，應進一步研究其他連接方式的可行性，透過多元化及具特色的連接方式去增強區內連繫，如綠色架空平台、地下街、地下商舖、空中綠色/商業走廊、美化現有行人遂道等。

1. 牛棚與區內北帝街及譚公道、十三街、土瓜灣遊樂場
2. 牛棚與海濱
3. 啟德發展區與十三街
4. 宋王臺公園與舊區及啟德發展區
5. 美食行人專用區

海濱活化及發展海上交通與旅遊

除連貫現在分段的海濱，使之貫穿成為另一段擁覽維多利亞港的海濱長廊外，長遠而言，更重要的是需要配合整體性的規劃，使到海濱與市中心連接，配合市中心的活化，帶動人流穿梭市中心和海濱之間，達致全面性的海濱活化。

1. 海濱長廊的南北連接
2. 改善不協調用地、增添休憩及社區設施、發展海上交通、配合區內活化
3. 沿海輕軌網絡
4. 活化沿海工廠大廈
5. 全面性的海濱活化

增強現有社區設施，改善區內居住環境和生活質素，增加綠化休憩用地

九龍城區舊區多，改善居民生活環境和質素是最基本及最逼切的議題。加上人口老化，更加需要增強現有社區設施及休憩用地，以照顧長者的需要。

1. 樓宇老化及僭建
2. 私家街衛生環境
3. 汽車維修與民居
4. 社區會堂
5. 優化配水庫綠色用地

凸顯本區特色及保育文化遺產 – 推動本土經濟、設立九龍城區文物徑

市區更新另一個重要的議程，就是能凸顯九龍城區的特色，透過推動九龍城區各分區的經濟活動及保育其文化遺產。

推動本土經濟

1. 整體而言- 受新鐵路的覆蓋（沙中線及觀塘線延伸）所帶來的經濟效益及刺激。
2. 土瓜灣分區 - 可配合啟德發展區的經濟及旅遊活動，及透過活化牛棚藝術村，推動區內的文化藝術活動，並配合海濱活化。
3. 龍塘分區 - 可配合區內的各著名食肆及食品店，舉辦國際美食節、美食嘉年華。研究設立行人專用區及地下停車場。同時配合舊城區整體的保育概念，鼓勵歷史悠久的食肆、商店、地道小吃店等繼續經營。
4. 紅磡分區 - 區內工廠大廈是珠寶業的集中地，可配合工廈活化及沙中線黃埔站的開通，鼓勵設立珠寶展銷中心、珠寶陳列室等。
5. 何文田分區 - 區內著名學校林立，建議利用學校網絡的強大資源如學生、家長、家庭，進一步推動社區的互動及社區關懷力量，帶動社區發展以面對區內人口老化。

設立九龍城區文物徑

九龍城區的發展可追溯至南宋時期到現今的二十一世紀，在香港的發展上扮演十分重要的角色。建議按照不同時代、建築物種類等等將這些文物及文化遺產劃分為不同主題的文物徑，以專題的方式重現九龍城區的歷史及文化，希望讓市民能夠從多個角度認識九龍城區，其歷史進程，以及對香港發展的貢獻：

1. 南宋末年二帝的歷史遺蹟
2. 明清時期的活動軌跡
3. 十九世紀末至戰後九龍城區內的社區生活
4. 九龍城早期宗教建築
5. 九龍城早期學校建築
6. 九龍城區的飛行事業

展望

市區更新地區願景- 建議項目		項目內容
短期建議		
1.	凸顯本區特色及保育文化遺產 - 設立九龍城區文物徑	建議五個不同主題的文物徑，以專題的方式重現九龍城區的歷史及文化，及其歷史進程
2.	海濱活化	加添休憩及社區設施如單車徑、小食亭、公共綠色空間，以配合海濱長遠的活化
3.	優化行人隧道	優化現時通往世運公園的多條行人隧道，可沿途陳列有關九龍城區的歷史圖片
中期建議		
1.	增強現有社區設施，改善居住環境 - 社區會堂	設立社區會堂，除預計於2013年竣工位於紅磡分區的社區會堂外，長遠而言，在其他分區如土瓜灣、龍塘及何文田相繼設立分區的社區會堂，方便區內居民使用
2.	增強現有社區設施，改善居住環境-樓宇復修	期望政府能在樓宇復修的資助及監察上更多介入及協助，以能加快改善居住環境，尤其對區內達五十年樓齡的舊樓
3.		期望政府能制定有關措施，協助私家街的業權人改善及管理私家街的環境衛生，或檢討收回私家街
4.		期望政府能監管汽車維修在住宅樓宇經營，並與民居分隔。
5.	增強區內連繫 - 改善行人網絡及設立行人專用區	建議可在啟德隧道下沉段加建綠色上蓋，以綠色平台接攘牛棚及新山道，以配合牛棚將來的活化及開放
6.		可在土瓜灣分區的北帝街及譚公道，九龍城沿衙前圍道一帶及紅磡分區的民泰街等美食區內設立行人專區，以帶動人流，推動經濟
7.	海濱活化	活化汽車渡輪碼頭為藝術文化場地，以配合海濱長遠的活化
8.	優化配水庫綠色用地	連繫何文田東配水庫、何文田體育館及何文田西配水庫，以及高山道公園，進行活化改善措施，將九龍城區內幾個大型綠色空間連上，大大提升區內綠色平台

市區更新地區願景- 建議項目		項目內容
	長期建議	
1.	整體性的城市規劃、新舊融合、達致整體活化	綜合並整體性去規劃十三街、機電工程署工場、五街一帶，配合啟德發展區
2.		綜合並整體性去規劃牛棚藝術村、煤氣鼓及土瓜灣遊樂場，達致更全面活化牛棚及連接公眾休憩空間
3.		綜合並整體性去規劃牛棚藝術村、九龍城巴士總站、多個碼頭，將區內活化項目與海濱活化銜接
4.		搬遷紅磡殯儀館，使之配合將來周邊發展
5.	增強區內連繫 - 改善行人網絡及設立行人專用區	連接牛棚藝術村與區內新山道、北帝街及譚公道，以及與土瓜灣遊樂場一帶
6.		連接啟德發展區與十三街，以及牛棚藝術村
7.		活化宋王臺公園及加設展覽廳，並連接宋王臺公園與九龍城舊區及啟德發展區
8.		連接龍城舊區、世運公園、宋王臺公園、亞皆老街遊樂場及啟德發展區，並進一步帶動人流貫穿至未來土瓜灣十三街構想中的綜合發展地段
9.		活化宋王臺公園、世運公園及亞皆老街遊樂場，以及優化中間相連的行人隧道去連接分隔開的休憩用地
10.	保育及活化龍城舊區	於龍城舊區，保育舊區的城市肌理，包括舊的醫局、學校、唐樓、老字號、小商店
11.		研究於龍城舊區內設立行人專區，限制車輛行走於舊區外圍的可行性及影響
12.		研究在現時九龍寨城公園的地底建地底停車場以舒緩交通擠塞問題

市區更新地區願景- 建議項目		項目內容
	長期建議	
13.	長遠性的海濱活化及發展海上交通與旅遊	善用海濱土地，改善不協調用地，整體性去規劃沿海土地用途，使之可串連成為另一段公眾可達並擁覽維多利亞港的海濱長廊
14.		優化現時土瓜灣海濱的馬頭角公眾碼頭、過海渡輪碼頭及巴士總站，研究透過改善及發展海上交通，推動海上旅遊，並配合汽車渡輪碼頭活化為藝術文化場地
15.		研究活化沿海工廠大廈作為商廈、住宅、商業或其他文化藝術用途，與海濱活化更融合，及配合周邊地區的商業發展
16.		研究與啟德發展區內行走的「輕軌」網絡接軌的可行性，及其設於土瓜灣及紅磡海濱的利與弊，以達致新舊區融合及海濱長遠的活化
17.	推動九龍城區各分區的本土經濟，凸顯九龍城區的特色	推動龍塘分區的美食、紅磡分區的珠寶業、土瓜灣分區中牛棚藝術村的文化藝術、與啟德發展區的經濟連繫等

目錄

九龍城區議會地區為本市區更新地區願景研究計劃.....	i
鳴謝	i
顧問團隊.....	ii
撮要.....	iii
九龍城區潛力及挑戰.....	iii
九龍城區的現況.....	iii
四大分區的潛力及特色.....	iii
市區更新四大策略現況.....	iv
文物保育現況.....	iv
重建發展現況.....	iv
樓宇復修現況.....	v
舊區活化現況.....	v
海濱活化現況.....	v
工廠大廈現況.....	v
市區更新四大策略地區意見.....	vi
文物保育地區意見.....	vi
重建發展地區意見.....	vi
樓宇復修地區意見.....	vi
舊區活化地區意見.....	vii
其他意見.....	vii
建議實踐項目.....	vii
整體性的城市規劃、新舊融合.....	viii
增強區內連繫 - 改善行人網絡及設立行人專用區.....	viii
海濱活化及發展海上交通與旅遊.....	viii
增強現有社區設施，改善區內居住環境和生活質素，增加綠化休憩用地.....	ix
凸顯本區特色及保育文化遺產 - 推動本土經濟、設立九龍城區文物徑.....	ix
展望.....	xi
目錄.....	xiv
圖片列表.....	xix
圖表列表.....	xxviii
引言.....	1
1.1 背景.....	1
1.2 研究目標.....	1

1.3	研究範圍.....	3
1.4	研究方法.....	4
1.4.1	基線研究.....	4
1.4.2	實地考察.....	4
1.4.3	焦點小組會議.....	4
1.4.4	公眾交流會.....	4
1.4.5	問卷調查.....	4
1.5	報告內容.....	5
1.5.1	市區更新四大策略地區意見.....	5
九龍城區潛力及挑戰		8
2.1	九龍城區的歷史沿革.....	8
2.1.1	九龍城區與南宋歷史.....	8
2.1.2	明清年間九龍城區的發展史略.....	9
2.1.3	二十世紀初九龍城區的發展概況.....	22
2.1.4	二次大戰期間的九龍城區.....	29
2.1.5	二次大戰後九龍城區的發展概況.....	30
2.2	九龍城區的現況.....	35
2.2.1	土瓜灣分區.....	36
2.2.2	龍塘分區.....	38
2.2.3	紅磡分區.....	40
2.2.4	何文田分區.....	41
2.3	人口結構.....	42
2.4	居住環境.....	45
2.5	土地規劃.....	48
2.5.1	土地用途.....	48
2.5.2	樓宇種類及社區設施.....	56
2.5.3	大型規劃發展.....	87
2.6	交通網絡.....	92
2.6.1	道路.....	92
2.6.2	鐵路.....	98
2.6.3	海上交通.....	102
市區更新四大策略現況		103
3.1	文物保育.....	103
3.1.1	文物保育現況.....	103
3.1.2	土瓜灣分區.....	106
3.1.3	龍塘分區.....	112
3.1.4	紅磡分區.....	135
3.1.5	何文田分區.....	139
3.2	重建發展.....	148
3.2.1	重建發展現況.....	148

3.3	樓宇復修.....	158
3.3.1	政府及非政府組織近年協助業主復修的計劃.....	158
3.3.2	樓宇更新大行動.....	159
3.3.3	強制驗樓計劃及強制驗窗計劃.....	161
3.3.4	紅磡馬頭圍道45號J塌樓後，政府的預防工作.....	162
3.3.5	樓宇復修現況.....	162
3.3.6	私家街/路問題.....	171
3.4	舊區活化.....	174
3.4.1	舊區活化現況.....	174
3.5	海濱活化.....	176
3.5.1	海濱活化現況.....	176
3.6	工廠大廈活化.....	180
3.6.1	工廠大廈現況.....	180
3.6.2	工廠大廈活化.....	187
	地區諮詢.....	189
4.1	討論結果.....	189
4.2	四大分區聯合焦點小組會議.....	190
	焦點討論議題.....	191
4.3	區議會「市區更新地區願景研究」交流會.....	192
	「市區更新地區願景研究」交流會.....	192
4.4	公眾交流會.....	193
	市區更新地區願景研究計劃九龍城區交流會.....	193
	「地區為本」市區更新地區願景研究交流會.....	195
4.5	問卷調查.....	197
4.5.1	問卷調查結果.....	197
	市區更新四大策略地區意見.....	200
5.1	文物保育.....	200
5.1.1	地區意見.....	200
5.1.2	土瓜灣分區.....	201
5.1.3	龍塘分區.....	206
5.1.4	紅磡分區.....	219
5.1.5	何文田分區.....	224
5.1.6	非物質文化.....	227
5.1.7	本研究中心建議值得保育之文物建築/文化.....	227
5.2	重建發展.....	236
5.2.1	地區意見.....	236
5.2.2	土瓜灣分區.....	238
5.2.3	龍塘分區.....	240
5.2.4	紅磡分區.....	243
5.2.5	何文田分區.....	246

5.3	樓宇復修.....	248
5.3.1	遇到問題.....	248
5.3.2	期望政府的協助.....	249
5.3.3	土瓜灣分區.....	250
5.3.4	龍塘分區.....	250
5.3.5	紅磡分區.....	250
5.3.6	何文田分區.....	254
5.4	舊區活化.....	254
5.4.1	地區意見.....	254
5.4.2	土瓜灣分區.....	254
5.4.3	龍塘分區.....	257
5.4.4	紅磡分區.....	259
5.4.5	何文田分區.....	261
5.5	海濱活化.....	263
5.5.1	現時問題.....	263
5.5.2	地區意見.....	263
5.5.3	土瓜灣.....	264
5.5.4	紅磡分區.....	266
5.6	工廠大廈活化.....	268
5.6.1	沿海工廠大廈.....	268
5.6.2	美景街等工廠區.....	268
5.7	市區更新四大策略地區意見撮要.....	269
5.7.1	土瓜灣分區.....	269
5.7.2	龍塘分區.....	269
5.7.3	紅磡分區.....	270
5.7.4	何文田分區.....	270
5.7	推行機制.....	278
5.8	其他意見.....	278
5.8.1	改善交通.....	278
5.8.2	限制樓宇高度.....	278
5.8.3	沙中線工程期間的臨時工地.....	279
5.8.4	公眾參與.....	279
	總結、建議及展望.....	280
6.1	地區願景.....	280
6.1.1	九龍城區持份者的市區更新願景綜合如下：.....	280
6.2	具體建議實踐項目.....	281
6.2.1	整體性的城市規劃、新舊融合.....	281
6.2.2	增強區內連繫 - 改善行人網絡及設立行人專用區.....	288
6.2.3	海濱活化及發展海上交通與旅遊.....	294

6.2.4 增強現有社區設施，改善居住環境 - 樓宇更新、改善衛生、社區會堂、綠化休憩用地....	298
6.2.5 凸顯本區特色及保育文化遺產 - 推動本土經濟、設立九龍城區文物徑.....	305
6.3 展望.....	326
附件一	329
九龍城區居民意見書.....	329
保其利業主立法法團於2010年1月9日送呈.....	329
九龍城關注啟德發展居民組及九龍城舊區網絡分別於2010年1月26日及2月7日送呈.....	336
附件二	342
九龍城區「地區為本」《市區更新地區願景研究》問題調查.....	342
參考書目	351
政府檔案.....	351
1911年後的參考書籍.....	352
報章.....	353
網站.....	354

圖片列表

- 圖 1. 研究範圍 - 九龍城四大分區分界圖。(區議會選區分界圖 2007, 網址:
<http://www.eac.gov.hk/pdf/distco/maps/dc2007g.pdf>)..... 3
- 圖 2. 研究方法及報告內容..... 7
- 圖 3. 宋帝昞及宋帝昺畫像(載於朱維德,《香江舊貌》,香港,天地圖書有限公司,1997年,頁
1。)... 9
- 圖 4. 1870年代的衙前墾村(載於劉潤和,《九龍城區風物志》,香港,九龍城區議會,2005年,頁
48。)... 10
- 圖 5. 馬頭涌村,約攝於1900年(載於趙雨樂、鍾寶賢,《九龍城》,香港,三聯書店(香港)有限公
司,2001年,頁10。)... 10
- 圖 6. 上帝古廟(圖左)位於今露明道公園內,原供奉北帝,於1920年代已倒塌,今僅剩下門框。何文
田水月宮(圖右)原位於今亞皆老街及窩打老道交界,由芒角、何文田及附近的客籍村民倡建,該
廟於1920年代遷到旺角山東街(載於劉潤和,《九龍城區風物志》,香港,九龍城區議會,
2005年,頁113及114。)... 11
- 圖 7. 土瓜灣龍母廟(圖上)原位於海心島上,廟內主祀龍母,參拜者多以漁民為主。1964年,土瓜灣
進行填海工程,海心島與土瓜灣連接,祭祀龍母的祭壇因而被遷移到土瓜灣天后廟的偏殿中
(載於劉潤和,《九龍城區風物志》,香港,九龍城區議會,2005年,頁117。)... 11
- 圖 8. 土瓜灣天后廟建於清光緒十一年,原位於海邊,廟內主祀天后,配祀觀音,攝於2009年。 12
- 圖 9. 紅磡觀音廟(圖左)由紅磡三約,即紅磡、鶴園和土瓜灣的居民於1873年籌建,廟內主祀觀音,
配祀列聖和太歲(載於劉潤和,《九龍城區風物志》,香港,九龍城區議會,2005年,頁117。)
紅磡北帝廟(圖右)約建於1876年,原址位於今青洲街與馬頭圍道交界,至1920年代,因政府須要
開闢街道而被重置於北拱街現址,攝於2009年。 12
- 圖 10. 位於樂富的老虎岩(樂富)天后聖母古廟,攝於2010年。 12
- 圖 11. 九龍城侯王廟位於聯合道,由九龍城居民建於清雍正八年(1730年),廟內供奉侯王。傳說侯王
是南宋末年的護駕功臣楊亮節,亦即宋帝昞的國舅(載於鄭寶鴻,《香江半島:香港的早期九
龍風光》,香港,香港大學美術博物館,2007年,頁146。)... 13
- 圖 12. 1868年舊地圖顯示位於九龍城區部份舊村落及九龍街的位置(載於哈爾·恩普森,《香港地圖
繪製史》,香港,政府新聞處,1992年,頁114-115。)... 14
- 圖 13. 1902-03年的舊地圖上清楚展示了九龍街的規模(載於哈爾·恩普森,《香港地圖繪製史》,
香港,政府新聞處,1992年,頁180。)... 14
- 圖 14. 二十世紀初期九龍街內的街道景觀(載於劉潤和,《九龍城區風物志》,香港,九龍城區議
會,2005年,頁54。)... 15
- 圖 15. 圖左為龍津橋的舊照片,遠處可見龍津亭;圖右則為龍津亭,1910年(載於劉潤和,《九龍
城區風物志》,香港,九龍城區議會,2005年,頁71及56。)... 15
- 圖 16. 樂善堂位於打鐵街的堂址(載於劉潤和,《九龍城區風物志》,香港,九龍城區議會,2005
年,頁73。)... 16
- 圖 17. 1863年的舊地圖中顯示九龍炮台及九龍寨城的位置(載於哈爾·恩普森,《香港地圖繪製
史》,香港,政府新聞處,1992年,頁133。)... 17
- 圖 18. 從照片中可見,十九世紀末年的九龍炮台經已殘破不堪(載於劉潤和,《九龍城區風物
志》,香港,九龍城區議會,2005年,頁21。)... 17

圖 19. 九龍寨城遠觀，攝於1868年（載於劉潤和，《九龍城區風物志》，香港，九龍城區議會，2005年，頁25。）.....	18
圖 20. 九龍寨城的平面圖（載於劉潤和，《九龍城區風物志》，香港，九龍城區議會，2005年，頁24。）.....	19
圖 21. 九龍寨城的建築物，照片中間位置的是九龍司巡檢衙署(圖左)，二次大戰後的龍津義學，寨城內的其他建築物大部份經已倒塌(圖右)(載於劉潤和，《九龍城區風物志》，香港，九龍城區議會，2005年，頁35及38。)	19
圖 22. 黃埔船塢，攝於1897年（載於鄭寶鴻，《香江半島：香港的早期九龍風光》，香港，香港大學美術博物館，2007年，頁200。）.....	20
圖 23. 位於紅磡鶴園的青洲英泥廠，約攝於1900年（載於鄭寶鴻，《九龍街道百年》，香港，三聯書店(香港)有限公司，2000年，頁26。）.....	20
圖 24. 在1902-03年的舊地圖上，可見船塢及英泥廠佔了紅磡大部份的土地（載於哈爾·恩普森，《香港地圖繪製史》，香港，政府新聞處，1992年，頁180。）.....	21
圖 25. 1888年的舊地圖上已可見紅磡警署，其位置大約在現在的家維村（載於哈爾·恩普森，《香港地圖繪製史》，香港，政府新聞處，1992年，頁1888。）.....	21
圖 26. 紅磡燕湖街(左)和九龍城太子道西(右)的唐樓，相片分別攝於1915及1930年（載於劉潤和，《九龍城區風物志》，香港，九龍城區議會，2005年，頁61及130。）.....	22
圖 27. 1930年代九龍城太子道西的洋房（載於劉潤和，《九龍城區風物志》，香港，九龍城區議會，2005年，頁55及126。）.....	22
圖 28. 九龍塘花園城市遠觀(左)及其中一幢洋房（載於劉潤和，《九龍城區風物志》，香港，九龍城區議會，2005年，頁60。）.....	23
圖 29. 位於金巴倫道27號及多實街4號的洋房，攝於2009年12月	23
圖 30. 相片左方可見啟德濱第一期工程完成後興建的洋房，右方則是已完成的第二期填海工程（載於朱維德，《香江舊貌》，香港，天地圖書有限公司，1997年，頁13。）.....	24
圖 31. 從1924年的舊地圖中，可見三條連接九龍城與旺角和紅磡的幹道經已完成（載於哈爾·恩普森，《香港地圖繪製史》，香港，政府新聞處，1992年，頁181。）.....	25
圖 32. 協恩中學(圖左)、瑪利諾書院(圖右)，攝於2009年。	26
圖 33. 二次大戰後的英皇佐治五世學校。（載於劉潤和，《九龍城區風物志》，香港，九龍城區議會，2005年，頁103。）.....	26
圖 34. 喇沙書院於1932年創校，圖左的校舍於1970年代重建；圖右的為建於1926年的男拔萃書院。（載於劉潤和，《九龍城區風物志》，香港，九龍城區議會，2005年，頁101-102。）.....	26
圖 35. 由樂善堂建立的女義學，攝於1927年（載於趙雨樂、鍾寶賢，《九龍城》，香港，三聯書店(香港)有限公司，2001年，頁80。）.....	27
圖 36. 在成立初期，民生書院是租借啟德濱的房舍為其校舍，攝於1924年(圖左)；東寶庭道八號的新校舍於1939年落成(圖右)(載於馮思敏，《民生書院七十五周年紀念特刊》，2001年，頁22-23。)	27
圖 37. 九龍醫院佔地甚廣，其位置正是處於九龍塘、九龍城和何文田之間（載於鄭寶鴻，《香江半島：香港的早期九龍風光》，香港，香港大學美術博物館，2007年，頁85。）.....	28
圖 38. 約攝於1927年的聖德肋撒堂(圖左)，伯特利神學院師生於學院前合照，約攝於1940年(圖右)（載於劉潤和，《九龍城區風物志》，香港，九龍城區議會，2005年，頁127及122。）.....	28
圖 39. 二十世紀初期，聖三一堂是建於聖山上的（載於聖公會聖三一堂一百一十周年堂慶特刊編輯小組，《聖公會聖三一堂一百一十周年堂慶特刊》，香港，聖公會聖三一堂，2001年，頁17。）.....	29
圖 40. 位於漆咸道的防空洞出口，攝於2009年12月。	30

圖 41. 1960年代位於九龍寨城外的寮屋 (載於劉潤和,《九龍城區風物志》,香港,九龍城區議會,2005年,頁42。)	31
圖 42. 何文田的平房區,約攝於1962年(載於劉潤和,《九龍城區風物志》,香港,九龍城區議會,2005年,頁136。)	31
圖 43.圖左是位於紅磡戴亞街的紅磡邨、圖右下是位於何文田山上的何文田邨,圖右上是位於紅磡山谷道的山谷道邨。三個屋邨經已拆卸重建。上圖依次分別攝於1976年、1978年及1965年(載於劉潤和,《九龍城區風物志》,香港,九龍城區議會,2005年,頁137-141。)	32
圖 44. 建於1960年代的馬頭圍邨(圖左)及真善美村(圖右),攝於2009年。	32
圖 45. 建於1970年的樂民新村(圖左)及愛民邨(圖右),攝於2009年。	33
圖 46. 1964年的舊地圖顯示計劃進行填海工程的位置(載於哈爾·恩普森,香港地圖繪製史,香港,政府新聞處,1992年,頁186-187。)	34
圖 47. 九龍城區四大分區:土瓜灣、龍塘、紅磡及何文田。	35
圖 48. 圖左為中華煤氣公司設於馬頭角的煤氣鼓,圖右為前香港殖民地政府於二十世紀初年在馬頭角設立的屠房。	36
圖 49. 圖中為海心公園內的地標 - 魚尾石,攝於2009年。	37
圖 50. 圖左是十三街舊式住宅遠觀,圖右是位於木廠街的舊式樓宇,其後方是新建的大型住宅傲雲峰。	37
圖 51. 九龍城區內盡是四至五層高的舊式大廈,大廈的地舖多是食肆,攝於2009年。	38
圖 52. 位於嘉林邊道的住宅,攝於2009年。	38
圖 53. 位於九龍塘金巴倫道的住宅,部份已改變住宅用途,攝於2009年。	39
圖 54. 位於九龍塘的九龍真光小學及九龍塘小學,歷史悠久,攝於2010年。	39
圖 55. 位於廣播道的電視台、電台及住宅外觀,攝於2009年。	40
圖 56. 黃埔花園(圖左)及寶其利街的舊式住宅大廈(圖右)	41
圖 57. 左圖為位於紅磡鶴園東街的恆藝珠寶中心,右圖為世界及萬野殯儀館	41
圖 58. 圖左為何文田的大型公共屋邨何文田邨,圖右則是位於嘉道理道的大宅	42
圖 59. 地圖上紅色部份正是十三街和環字八街的位置。	46
圖 60. 十三街(圖右)及環字八街(圖左),地舖多用作車房及五金舖,攝於2009-2010年。	47
圖 61. 龍塘分區、何文田分區、紅磡分區及土瓜灣分區土地用途分佈圖(城市規劃委員會網頁,網址: http://www.ozp.tpb.gov.hk/)	50
圖 62. 土瓜灣分區土地用途分佈圖(城市規劃委員會網頁,網址: http://www.ozp.tpb.gov.hk/)	52
圖 63. 龍塘分區土地用途分佈圖(城市規劃委員會網頁,網址: http://www.ozp.tpb.gov.hk/)	53
圖 64. 紅磡分區土地用途分佈圖(城市規劃委員會網頁,網址: http://www.ozp.tpb.gov.hk/)	54
圖 65. 何文田分區土地用途分佈圖(城市規劃委員會網頁,網址: http://www.ozp.tpb.gov.hk/)	55
圖 66. 紅磡分區樓宇種類及社區設施分佈圖(城市規劃委員會網頁,網址: http://www.ozp.tpb.gov.hk/)	62
圖 67. 何文田分區樓宇種類及社區設施分佈圖(城市規劃委員會網頁,網址: http://www.ozp.tpb.gov.hk/)	63
圖 68. 庇利街與崇安街交界聯合綜合大樓總綱發展藍圖(立法會網頁,網址: http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/fc/pwsc/papers/p09-86c.pdf)	64
圖 69. 庇利街與崇安街交界聯合綜合大樓構思圖(立法會網頁,網址: http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/fc/pwsc/papers/p09-86c.pdf)	65

圖 70. 土瓜灣分區樓宇種類及社區設施分佈圖 (城市規劃委員會網頁, 網址: http://www.ozp.tpb.gov.hk/)	67
圖 71. 龍塘分區樓宇種類及社區設施分佈圖 (城市規劃委員會網頁, 網址: http://www.ozp.tpb.gov.hk/)	68
圖 72. 初步構思的啟德發展計劃鳥瞰圖 (啟德規劃檢討網頁, 網址: http://www.pland.gov.hk/pland_en/p_study/prog_s/sek_09/website_chib5_eng/chinese_b5/index_ct.html)	89
圖 73. 初步構思的啟德發展外貌 (城市規劃委員會網頁, 網址: http://www.ozp.tpb.gov.hk/)	90
圖 74. 啟德發展計劃分區圖 (啟德規劃檢討網頁, 網址: http://www.pland.gov.hk/pland_en/p_study/prog_s/sek_09/website_chib5_eng/chinese_b5/index_ct.html)	90
圖 75. 啟德發展計劃地下購物街地面出入口示意圖 (文匯報網頁, 網址: http://pdf.wenweipo.com/os/2009/12/16/ec-1216p01.pdf)	91
圖 76. 土瓜灣分區的主要道路分佈	93
圖 77. 龍塘分區的主要道路分佈	94
圖 78. 紅磡分區的主要道路分佈	95
圖 79. 何文田分區的主要道路分佈	96
圖 80. 中九龍幹線 (網址: http://www.central-kowloon-route.com.hk/chit/sf_ckralignment.htm)	97
圖 81. 規劃中的沙田至中環線 (港鐵網頁, 網址: http://www.mtr.com.hk/chi/projects/future_scl_consult.html)	99
圖 82. 規劃中的觀塘線延線 (紅色虛線) (港鐵網頁, 網址: http://www.mtr.com.hk/chi/projects/future_scl_consult.html)	100
圖 83. 啟德發展計劃擬建道路網絡 (啟德規劃檢討網頁, 網址: http://www.pland.gov.hk/pland_en/p_study/prog_s/sek_09/website_chib5_eng/chinese_b5/index_ct.html)	101
圖 84. 土瓜灣分區歷史建築位置圖	106
圖 85. 圖左下方為攝於1920年代的馬頭角牲畜檢疫站, 圖右為1924年的舊地圖, 舊地圖上清楚顯示馬頭角屠房的位置。(載於劉潤和,《九龍城區風物志》,香港,九龍城區議會,2005年,頁67及哈爾·恩普森,香港地圖繪製史,香港,政府新聞處,1992年,頁181。)	107
圖 86. 屠房(左)及棚屋(右)。	108
圖 87. 沿馬頭圍道的一列建築(左)及位於南面的廢墟(右)。	108
圖 88. 舊遠東飛行學校全景(左)及舊遠東訓練學校大樓(右)。	110
圖 89. 飛機庫室內(左)及舊香港飛行會大樓(右)。	110
圖 90. 1902-03年的舊地圖上顯示了土瓜灣天后廟的位置。(載於哈爾·恩普森,《香港地圖繪製史》,香港,政府新聞處,1992年,頁180。)	111
圖 91. 龍塘分區歷史建築及古蹟位置圖。	112
圖 92. 二十世紀初的九龍寨城衙門。(載於劉潤和,《九龍城區風物志》,香港,九龍城區議會,2005年,頁35。)	114
圖 93. 九龍寨城衙門被用作宗教團體用作老人院,在衙門的正門上刻有十字架的裝飾。(載於〈廣蔭老人院史略〉,轉載自《香港華人基督聯會,廣蔭老人院》,香港,香港華人基督教聯會,2000年,網址 http://www.hkcccu.org.hk/KwongYum/06.html 。)	114
圖 94. 前九龍寨城衙門的門屋(左)及院落(右)。	115
圖 95. 正廳的屋頂結構(左)及翹角形屋脊和桃形墊點(右)。	115

圖 96. 二十世紀初的地圖顯示了九龍寨城四個城門的位置。(載於劉潤和,《九龍城區風物志》,香港,九龍城區議會,2005年,頁52。)	116
圖 97. 九龍寨城的南門舊照。(載於朱維德,《香江舊貌》,香港,天地圖書有限公司,1997年,頁31。)	117
圖 98. 瑪利諾修院學校外貌,攝於2010年。	118
圖 99. 建於1902年的第一代教堂(左圖)以及建於1905年,位於維多利亞女校旁邊的第二代教堂(右圖)。(載於《聖公會聖三一堂一百一十周年堂慶特刊》,香港,聖公會聖三一堂,2000年,頁16及17。)	119
圖 100. 建於1936至1937年的聖三一堂,教堂的外貌自今仍保存良好。(載於劉潤和,《九龍城區風物志》,香港,九龍城區議會,2005年,頁121。)	120
圖 101. 聖三一堂外觀(左)及鳥瞰(右)。	121
圖 102. 聖三一堂室內全景(左)及建築裝飾(右)。	121
圖 103. 1930年代的九龍醫院,圖中可見醫院初建之時背靠小山丘。(載於鄭寶鴻,《香港半島:香港的早期九龍風光》,香港,香港大學美術博物館,2007年,頁85。)	122
圖 104. 九龍醫院中九龍診所。	123
圖 105. 1948年,伯特利神學院師生於門口合照。(載於藍如溪,胡美林,《日治下香港的一隅》,香港,伯特利教會,2000年,頁139。)	124
圖 106. 伯特利神學院外觀。	125
圖 107. 伯特利神學院背面(左)及位於走廊的木門(右)。	125
圖 108. 上帝古廟石門框。(劉潤和,《九龍城區風物志》,2005年,頁113。)	126
圖 109. 侯王道1-3號的外觀(左)及遊廊細部(右)。	128
圖 110. 約道13號正面。	129
圖 111. 約道2號外觀。	130
圖 112. 位於九龍塘花園內其中一幢洋房的舊照片,攝於1935年,其與羅福道7號為同一建築風格。(載於劉潤和,《九龍城區風物志》,香港,九龍城區議會,2005年,頁126。)	131
圖 113. 羅福道7號外觀。	131
圖 114. 位於侯王廟山村附近的寮屋區。(載於趙雨樂、鍾寶賢,《九龍城》,香港,三聯書店(香港)有限公司,2001年,頁226。)	132
圖 115. 石屋外觀(左)及31號外牆上「藍恩記」的名字(右)。	133
圖 116. 協恩中學主樓的主體(左)及後期建築(右)。	134
圖 117. 紅磡分區歷史建築位置圖。	135
圖 118. 從1888年的舊地圖可見,紅磡觀音廟位於紅磡華人聚居的地區。(載於哈爾·恩普森,《香港地圖繪製史》,香港,政府新聞處,1992年,頁179。)	136
圖 119. 紅磡觀音廟外觀。	137
圖 120. 紅磡北帝古廟外觀。	138
圖 121. 何文田分區歷史建築位置圖。	139
圖 122. 中華電力總辦事處的舊照片,約攝於1950年代。(載於〈相簿〉,轉載自中電控股有限公司,中華電力有限公司網頁,2010年,網址: https://www.clpgroup.com/Media/ImgNPho/Gen/Pages/default.aspx 。)	140
圖 123. 中華電力有限公司總部前住宅部分(左)及總辦事處部分。	141

圖 124. 1932年的聖德肋撒堂，左右圖分別於巴芬道和窩打老道攝。（載於劉潤和，九龍城區風物志，香港，九龍城區議會，2005年，頁127及120。）.....	142
圖 125. 聖德肋撒堂正面。.....	143
圖 126. 戰後的中央英童學校。（載於劉潤和，《九龍城區風物志》，香港，九龍城區議會，2005年，頁103。）.....	144
圖 127. 英皇佐治五世學校外觀。.....	144
圖 128. 培正小學牌樓正面（左）及外觀（右）。.....	146
圖 129. 鄧鏡波學校外貌，攝於2010年。.....	147
圖 130. 必嘉圍重建項目地盤平面圖（市區重建局網頁，網址： http://www.ura.org.hk/html/c810000t6e.html).....	153
圖 131. 馬頭圍道 / 春田街重建項目地盤平面圖（市區重建局網頁，網址： http://www.ura.org.hk/html/c810000t6e.html).....	154
圖 132. 浙江街 / 下鄉道重建項目地盤平面圖（市區重建局網頁，網址： http://www.ura.org.hk/html/c810000t6e.html).....	155
圖 133. 北帝街 / 木廠街重建項目地盤平面圖（市區重建局網頁，網址： http://www.ura.org.hk/html/c810000t6e.html).....	156
圖 134. 新山道 / 炮仗街重建項目地盤平面圖（市區重建局網頁，網址： http://www.ura.org.hk/html/c810000t6e.html).....	157
圖 135. 土瓜灣分區的大比例基本地圖，地圖上黃色部份屬樓齡超過20年的私人住宅。.....	163
圖 136. 土瓜灣道249-279號(左)及九龍城道179-181號(右)的綜合用途樓宇，攝於2009年。.....	164
圖 137. 位於美善同道的住宅大廈，攝於2009年。.....	164
圖 138. 龍塘分區的大比例基本地圖，地圖上黃色部份屬樓齡超過20年的私人住宅。.....	165
圖 139. 位於廣播道的住宅大廈，攝於2009年。.....	166
圖 140. 位於畢架山上的住宅大廈，攝於2009年。.....	166
圖 141. 位於九龍塘金巴倫道的住宅，攝於2009年。.....	167
圖 142. 位於喇沙利道及禧福道的住宅大廈，攝於2009年。.....	167
圖 143. 位於衙前圍道及南角道的綜合式用途樓宇，攝於2009年。.....	167
圖 144. 紅磡分區的大比例基本地圖，地圖上黃色部份屬樓齡超過20年的私人住宅。.....	168
圖 145. 位於寶其利街(左)及機利士南路的綜合用途樓宇，攝於2009年。.....	169
圖 146. 何文田分區的大比例基本地圖，地圖上黃色部份屬樓齡超過20年的私人住宅。.....	170
圖 147. 位於嘉多利山上的低密度住宅，攝於2009年。.....	171
圖 148. 位於梭樞道及勝利道的綜合用途樓宇，攝於2009年。.....	171
圖 149. 九龍海旁沿岸行人通道的現況.....	176
圖 150. 啟德發展城市設計大綱。.....	178
圖 151. 海逸豪園內的海濱長廊(左)及海濱廣場對開的海濱長廊(右)。.....	179
圖 152. 紅磡浙江街露天停車場對開的海旁景觀。.....	180
圖 153. 華大工業大廈（左）及東方紗廠。.....	181
圖 154. 志昌工廠大廈（左）及新寶工商中心（右）。.....	181
圖 155. 土瓜灣工廠大廈位置圖。.....	182

圖 156. 恒豐工業大廈（左）及沿紅磡道一帶的工商大廈（右）。	185
圖 157. 紅磡工廠大廈位置圖。	186
圖 158. 四大分區聯合焦點小組會議, 2009年12月15日。	190
圖 159. 區議會「市區更新地區願景研究」交流會-分享初步研究結果, 2010年1月9日。	192
圖 160. 區議會「市區更新地區願景研究」交流會 - 公開討論, 2010年1月9日。	192
圖 161. 明愛九龍社區中心及舊區網絡合辦的「市區更新地區願景研究計劃九龍城區交流會」, 2010年1月26日, 向九龍城居民講解研究計劃。	193
圖 162. 明愛九龍社區中心及舊區網絡合辦的「市區更新地區願景研究計劃九龍城區交流會」, 居民遞交意見書。	194
圖 163. 「地區為本」市區更新地區願景研究交流會, 2010年2月7日, 分區小組討論。	195
圖 164. 「地區為本」市區更新地區願景研究交流會, 小組報告。	195
圖 165. 「地區為本」市區更新地區願景研究交流會, 與不同地區團體合照及收集意見書。	196
圖 166. 問卷調查中受訪者的身份。	197
圖 167. 問卷調查中受訪者的年齡分佈。	198
圖 168. 問卷調查中受訪者在九龍城區居住的年期。	198
圖 169. 問卷調查中受訪者最期望市區更新為九龍城區帶來的轉變及社會效益。	199
圖 170. 土瓜灣分區認為值得保育的文物。	205
圖 171. 九龍城舊區的老店舖 - 大和堂參茸藥行 (左)及貴嶼和記隆京菓雜貨。	206
圖 172. 龍塘分區認為值得保育的文物。	218
圖 173. 紅磡必嘉街103-105號的寶石戲院。	219
圖 174. 紅磡崇潔街食肆林立。	220
圖 175. 紅磡崇志街。	220
圖 176. 紅磡分區認為值得保育的文物。	223
圖 177. 何文田分區認為值得保育的文物。	226
圖 178. 十三街 - 鷹揚街 (左) 及從馬頭角道望向五街 (右)。	238
圖 179. 土瓜灣分區對重建發展的意見。	239
圖 180. 衙前圍道附近的九龍城區。	240
圖 181. 龍塘分區對重建發展的意見。	242
圖 182. 近紅磡火車站的殯儀館及附近祭祀花檔。	243
圖 183. 必嘉街及寶其利街一帶唐樓。	244
圖 184. 差館里及黃埔街一帶唐樓。	244
圖 185. 機利士南路及曲街一帶唐樓。	244
圖 186. 馬頭圍道43-45號塌樓前及馬頭圍道其他樓宇, 攝於2009年12月。	244
圖 187. 紅磡分區對重建發展的意見。	245
圖 188. 何文田分區梭樞道。	246
圖 189. 何文田分區對重建發展的意見。	247
圖 190. 馬頭圍道43A-45J號塌樓前, 攝於2009年12月 (左)及塌樓後, 攝於2010年1月29日(右)及3月29日(下)。	248

圖 191. 土瓜灣分區對樓宇復修的意見。	251
圖 192. 龍塘分區對樓宇復修的意見。	252
圖 193. 紅磡分區對樓宇復修的意見。	253
圖 194. 土瓜灣分區對舊區活化的意見。	256
圖 195. 龍塘分區對舊區活化的意見。	258
圖 196. 紅磡分區對舊區活化的意見。	260
圖 197. 何文田分區對舊區活化的意見。	262
圖 198. 馬崇安街停車場。	263
圖 199. 庇利街污水處理廠。	263
圖 200. 翔龍灣旁邊對出海濱段- 公眾不能達至。	264
圖 201. 五街對出海濱段，對望舊機場跑道。	264
圖 202. 土瓜灣分區對海濱活化的意見。	265
圖 203. 紅磡分區對海濱活化的意見。	267
圖 204. 土瓜灣分區市區更新四大策略地區意見綜合	271
圖 205. 龍塘分區市區更新四大策略地區意見綜合	272
圖 206. 紅磡分區市區更新四大策略地區意見綜合	273
圖 207. 何文田分區市區更新四大策略地區意見綜合	274
圖 208. 土瓜灣分區工廠大廈的土地用途分佈圖（左）及整個分區的土地用途分佈圖（右）（城市規劃委員會網頁，網址： http://www.ozp.tpb.gov.hk/ ）	275
圖 209. 紅磡分區工廠大廈的土地用途分佈圖（左）及整個分區的土地用途分佈圖（右）（城市規劃委員會網頁，網址： http://www.ozp.tpb.gov.hk/ ）	276
圖 210. 九龍城四區對市區更新四大策略的意見	277
圖 211. 土瓜灣分區-整體性的城市規劃、新舊融合（2010 Google 衛星地圖，網址： http://maps.google.com.hk/ ）	282
圖 212. 機電工程署工場(左)及馬頭角道一帶的工業大廈(右)。	283
圖 213. 十三街及五街(右)。	283
圖 214. 牛棚藝術村與煤氣鼓。	283
圖 215. 鄰近牛棚藝術村與煤氣鼓的土瓜灣遊樂場。	284
圖 216. 牛棚藝術村內。	284
圖 217. 牛棚藝術村後空置部份。	284
圖 218. 汽車渡輪碼頭(左)及過海渡輪碼頭(右)。	285
圖 219. 九龍城巴士總站。	285
圖 220. 龍城舊城區。（2010 Google 衛星地圖，網址： http://maps.google.com.hk/ ）	286
圖 221. 紅磡殯儀館與紅磡舊區。	287
圖 222. • 啟德隧道下沉段加建綠色上蓋。	289
圖 223. 牛棚與海濱。（2010 Google 衛星地圖，網址： http://maps.google.com.hk/ ）	290
圖 224. 龍城舊城區、啟德發展區及十三街。（2010 Google 衛星地圖，網址： http://maps.google.com.hk/ ）	291

圖 225. 建議活化宋王臺公園及附近宋王臺遊樂場。	292
圖 226. 建議活化亞皆老街遊樂場。	292
圖 227. 建議活化世運公園。	292
圖 228. 優化現時通往世運公園的多條行人隧道 - 陳列有關九龍城區的歷史圖片。	292
圖 229. 土瓜灣北帝街、譚公道一帶食肆。	293
圖 230. 紅磡民泰街(左)及九龍城舊城區(右)一帶食肆。	293
圖 231. 九龍城海濱沿岸行人通道的現況	295
圖 232. 旭日街一帶(近海心公園)工廠大廈。	296
圖 233. 全面性的海濱活化 (土瓜灣海濱段)。	297
圖 234. 全面性的海濱活化 (紅磡海濱段)。	298
圖 235. 馬頭圍道塌樓現場, 攝於12月29日(左)及區內普遍的僭建問題。	299
圖 236. 紅磡「環宇八街」- 環發街及環樂街。	299
圖 237. 土瓜灣「十三街」。	300
圖 238. 計劃中的聯合綜合大樓, 設有九龍城區首個社區會堂, 預計於2013年竣工。(立法會網頁, 網址: http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/fc/pwsc/papers/p09-86c.pdf)	301
圖 239. 何文分區配水庫綠色用地。	302
圖 240. 建議實踐項目(綜合)。	303
圖 241. 建議實踐項目(綜合)。	304
圖 242. 建議文物徑: 南宋歷史文物徑 - 南宋末年二帝的歷史遺蹟。	308
圖 243. 建議文物徑: 明清時期的活動軌跡文物徑。	312
圖 244. 建議文物徑: 十九世紀末至戰後九龍城區的社區生活文物徑。	316
圖 245. 建議文物徑: 九龍城早期宗教建築文物徑。	318
圖 246. 建議文物徑: 九龍城早期學校建築文物徑。	321
圖 247. 建議文物徑: 九龍城區的飛行事業文物徑。	324
圖 248. 建議九龍城區內六條文物徑。	325

圖表列表

圖表 1. 《市區重建策略》檢討過程（〈檢討過程〉，載於《市區重建策略檢討》，瀏覽於2010年2月23日，網址： http://www.ursreview.gov.hk/ ）.....	2
圖表 2. 九龍城區的法定古蹟及已評級的歷史建築物一覽.....	105
圖表 3. 九龍城區各分區的法定古蹟及已評級的歷史建築物分佈圖.....	105
圖表 4. 九龍城區海濱優化工程一覽表。.....	177
圖表 5. 九龍城區海濱休憩用地及相關的消閒及康樂設施一覽表。.....	179
圖表 6. 九龍城各類工廠大廈的總存量、落成量及空置量。.....	180
圖表 7. 土瓜灣分區的工廠大廈一覽表。.....	184
圖表 8. 紅磡分區的工廠大廈一覽表。.....	187

1

引言

1.1 背景

發展局及市區重建局於二零零九年七月下旬，向市建局九個行動區內的七個區議會，包括九龍城、油尖旺、深水埗、觀塘、荃灣、中西區及灣仔作出建議，進行《市區更新地區願景研究》。這項建議在《市區重建策略》檢討督導委員會會議上討論，得到委員的支持。《願景研究》計劃是《市區重建策略》檢討的組成部份。《市區重建策略》檢討於二零零八年七月開始，分三個階段推行：第一階段 - 「構想」，第二階段 - 「公眾參與」及第三階段 - 建立共識。為配合檢討最後階段 - 建立共識(二零一零年一月至四月)：覆檢公眾對於各事項和方案的選擇取向、就《市區重建策略》修訂範圍和方向，歸納主流意見(圖 4)，及有見市區更新所涉及的範圍廣闊，是一個非常重要的議程，故此區議會在檢討過程中擔當一個積極及重要的角色。因此九龍城區區議會於二零零九年年底委托香港中文大學建築文化遺產研究中心，為九龍城區進行《市區更新地區願景研究》，研究成果將有助政府、市建局、商業及非政府機構，未來在九龍城區進行市區更新工作時可以有所參考。

1.2 研究目標

本願景研究以為九龍城區確立一個可持續發展及能突顯九龍城區本區特色的市區更新願景，透過與區議會的緊密合作，能更清晰及準確地描述九龍城區區內人士對本區有關市區更新的需要及意願。

本研究為一意願和需求的表達，並非技術性研究。研究將首先了解九龍城區區議會及區內各界人士對本區較宏觀長遠的市區更新願景，如希望透過市區更新，改善居民生活環境和質素、促進本區經濟發展、帶動旅遊、藝術文化發展、改善交通問題等，並就市建局市區更新的四大策略(4R)如何在區內實施的具體意願及需求作出討論(文物保育、重建發

展、樓宇復修、舊區活化)，以及區議會在市區更新中希望發揮的作用及具體機制等。務求向各界傳達一個以「地區為本」及全面的更新願景，並有效地將地區各界的意願轉化及反映在將來的市區更新工作中。



圖表 1. 《市區重建策略》檢討過程
(〈檢討過程〉，載於《市區重建策略檢討》，瀏覽於2010年2月23日，網址：
<http://www.ursreview.gov.hk/>.)

1.3 研究範圍

研究範圍涵蓋九龍城四大分區：土瓜灣分區、龍塘分區、紅磡分區及何文田分區。

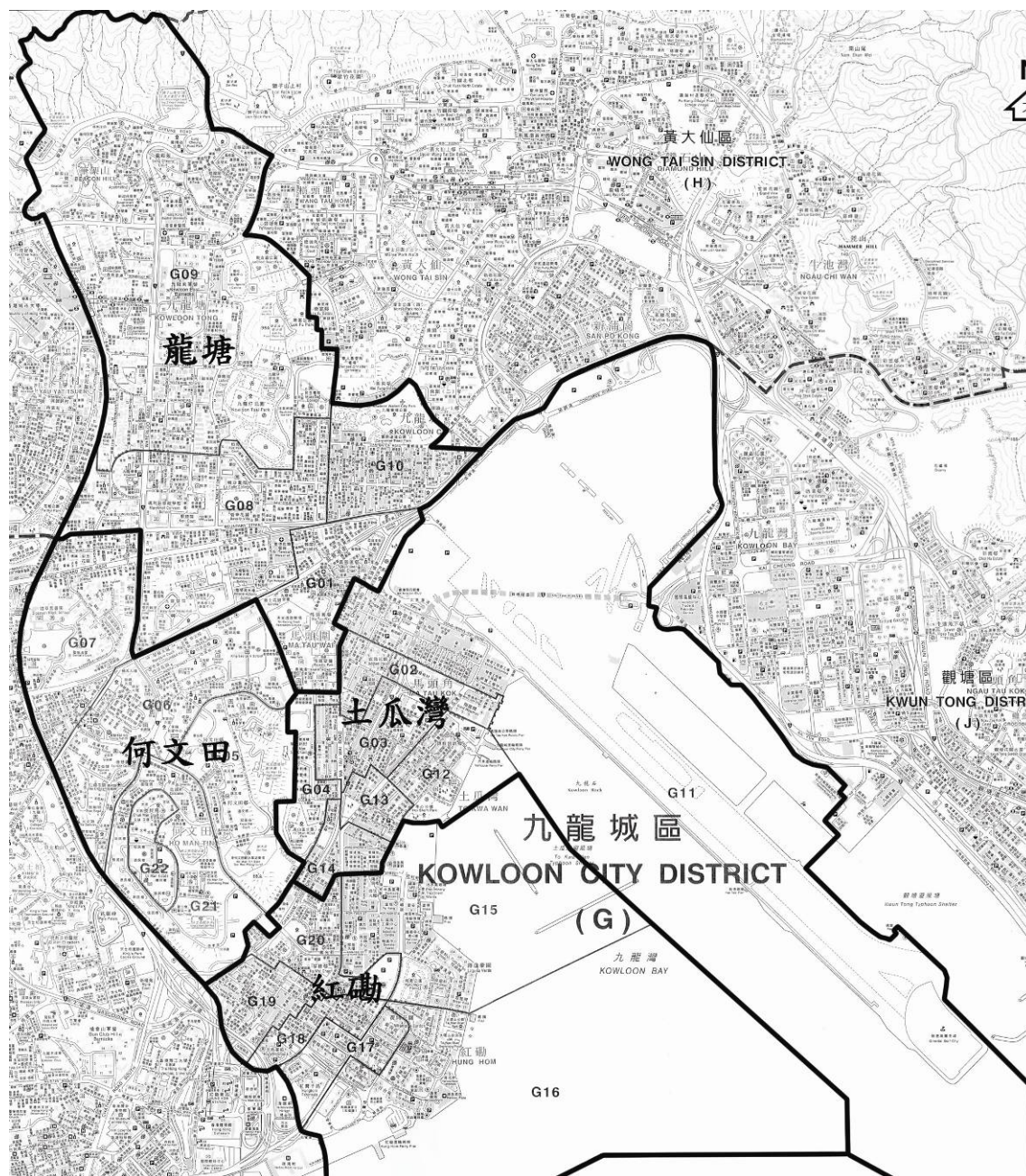


圖 1. 研究範圍 - 九龍城四大分區分界圖。
(區議會選區分界圖 2007, 網址：
<http://www.eac.gov.hk/pdf/distco/maps/dc2007g.pdf>)

1.4 研究方法

本研究透過以下不同方法去收集地區意見，持著「地區為本」及「由下而上」的研究手法。首先透過基線研究，去了解九龍城區的背景，繼而透過實地考察、及與不同持份者舉辦焦點小組會議、公眾交流會，及問卷調查，務求從不同層面了解區議會、居民及相關人士對市區更新的意願及需求。

1.4.1 基線研究

包括背景研究、現況研究及資料分析。首先探討九龍城區的歷史沿革，理解其歷史內涵，文化特色，其發展史略，以及過去在香港發展中所扮演的角色，從中對九龍城區的演變及未來發展有一個宏觀的認識。

現況研究及資料分析包括搜集有關九龍城區的統計資料如人口結構、年齡組別、教育程度及居住環境等；土地規劃資料包括九龍城區的土地用途，樓宇種類及社區設施，現有重建項目及未來大型規劃發展等，此外亦包括九龍城區內四大分區：龍塘、土瓜灣、紅磡及何文田的發展概況等。

1.4.2 實地考察

除透過案頭研究及參閱有關文獻及資料外，研究員亦會於區內進行實地考察，了解九龍城區現今實況，並作出相片紀錄，發掘區內特色，如文物建築、老商店、特色街道等。

1.4.3 焦點小組會議

透過與九龍城區內四大分區委員會舉辦焦點小組會議，聚焦討論各區發展的願景、潛力及限制。

1.4.4 公眾交流會

透過公眾交流會接觸區內不同的地區團體、非政府組織及關注組，理解他們個別所關注的議題。

1.4.5 問卷調查

問卷調查的對象除地區團體、非政府組織及關注組外，還包括區內樓宇的立案法團，居民團體及組織，務求收集到居民層面的意見。

1.5 報告內容

1. **九龍城區潛力及挑戰** - 基線研究，有關九龍城的歷史進程景資料，現今狀況，人口結構、居住環境，土地用途等背景資料，從而理解九龍城區發展潛力及面對的挑戰。
2. **市區更新四大策略現況** - 就文物保育、重建發展、樓宇復修、舊區活化、四大策略以及海濱及工廠大廈等幾方面，透過實地考察分析現時區內情況。
3. **地區諮詢** - 列出是次研究計劃曾舉辦、參予過的諮詢交流會或其他收集意見的渠道，從而理解地區意見。
4. **市區更新四大策略地區意見** - 將收集到的地區意見，就文物保育、重建發展、樓宇復修、舊區活化、四大策略以及海濱及工廠大廈等幾方面，有系統地分區詳列，並用地圖、圖表整理。
5. **總結、建議及展望** - 綜合、撮要及整理地區意見當中具體建議的項目。

1.5.1 市區更新四大策略地區意見

文物保育

列出區內被古物諮詢委員會評定的歷史建築及其他區內人士認為值得保育的有形及無形文化包括文物建築、本地文化、本土特色等，並簡述其歷史沿革、文物價值 (cultural significance)，如建築特色、美學、歷史及社會價值等，並列出地區認為保育後用途及方案，及值得保育的原因，以供當區及全港市民賞用，對九龍城區及香港社區的益處。

重建發展

列出區內人士認為那些地區、地段可考慮進行地區或樓宇重建，當中地區意見認為重建的原因及希望重建發展後的用途，及期望重建發展為他們帶來什麼轉變及改善，並為區內帶來什麼衝擊及作用。

樓宇復修

在地圖上列出區內樓齡超過20年的住宅樓宇，概述區內新舊狀況，並列出區內人士認為那些地區在樓宇復修時遇到的困難，及希望有關方面如何促進及協助樓宇進行復修。

舊區活化

列出區內人士認為那些地區、地段可考慮進行舊區活化，及可活化的措施，以達致帶旺人流，增加社區的通達、提高區內經濟效益、美化環境、特顯地區特色等。

海濱活化

九龍城區擁有頗長的海岸線，連接尖沙咀東、紅磡、土瓜灣、啟德發展區至觀塘。報告會列出區內人士對活化海濱的建議，及如何連接區外海濱等。

工廠大廈活化

九龍城區的土瓜灣及紅磡分別有工廠大廈，報告會列出這區工廠大廈的現況及區內人士對活化這區工廠大廈的意見。



圖 2. 研究方法及報告內容

2

九龍城區潛力及挑戰

2.1 九龍城區的歷史沿革

九龍城區位於九龍半島東南端，東臨九龍灣，南接維多利亞港，西與油尖旺區相連，北依獅子山。九龍城區的歷史發展最早可以追溯至南宋時期(1127-1279年)，相傳南宋末二帝曾駐蹕於九龍城一帶，是香港一個別具歷史意義的地區。及至明清年間，香港傳統鄉村散佈於九龍城區，人口漸增。直到二十世紀初，急速的城市發展於九龍城區展開，農村耕地為新建的住宅及工商業區所淹沒。時至今日，九龍城區經已發展為一個人口稠密，工商業發達的地區。未來的九龍城區在配合啟德地區的新發展下將會有一個嶄新的面貌。

2.1.1 九龍城區與南宋歷史

古時九龍城區本為鹽場，以產鹽著稱。早於南宋初年，朝廷在官富場（即現在的九龍城一帶）設置鹽官，專責管理鹽場¹。南宋末年，蒙古大軍南侵，南宋餘臣攜宋帝昀及衛王(圖3)，即後來的宋帝昺南下，以逃避蒙古軍的追擊，他們由福建南逃到官富場，即現在的九龍城區內。當時官富場已有人定居，有村落名曰土瓜灣村，相傳村民曾為二帝奉獻糧食，以供其困乏。²二帝於現在的宋王臺附近建立行宮³，以維持南宋苟延殘喘的政權。至數月後，二帝為元兵追逼，他們始離開官富場，西移到淺灣，即今日的荃灣。⁴在二帝駐蹕官富場期

¹ 宋會要載「隆興元年十一月十五日，提舉廣東鹽茶司言：廣州博勞場，官富場，潮州惠來場，南恩州海陵場，各係僻遠，...欲將四場廢罷，撥附鄰近鹽場所管內，...官富場撥附疊福，...從之」。可見在宋孝宗年間，官富場早已為朝廷所管轄。

² 羅香林，《1842年以前之香港及其對外交通－香港前代史》，香港，中國學社，1959年，頁78。

³ 王崇熙新安縣志載「官富駐蹕、宋行朝錄：丁丑年四月，帝舟次於此，即其地營宮殿。基址柱石猶存，今土人將其址，改建北帝廟。」，載於舒懋官主修；王崇熙等纂：《新安縣志》，卷十八，勝蹟略，（香港：出版者不詳，1982年），（據清嘉慶24[1819年]序刊本複印），頁146。

⁴ 同注2，頁87。

間，曾留下不少遺跡供後人憑弔，包括聖山、金夫人墓、二王殿村、梳妝石等等。現在所有遺跡經已隨著城市的發展而消失，但是其故事仍然在九龍城一地盛傳。



圖 3. 宋帝昺及宋帝昺畫像
(載於朱維德,《香江舊貌》,香港,天地圖書有限公司,1997年,頁1。)

2.1.2 明清年間九龍城區的發展史略

及至明清年間，九龍城區內出現更多村落，傳說部份村落更是由宋皇室的後人所立，包括古瑾圍⁵、二王殿村⁶等等。至清初，位於九龍城區的村落計有九龍仔、馬頭圍、衙前塢(圖 4)、玃杯石、馬頭涌(圖 5)、靠背壟、馬頭角、土瓜灣、二王殿村、鶴園、新圍、老龍坑村。(圖 12) 村民多從事農業及漁業，部份亦依靠製鹽業及採石業為生。

⁵ 同注2，頁105-106。

⁶ 梁廣漢，《香港前代古蹟述略》，香港，學津書店，1980年，頁96。



圖 4. 1870年代的衙前墾村
(載於劉潤和,《九龍城區風物志》,香港,九龍城區議會,2005年,頁48。)

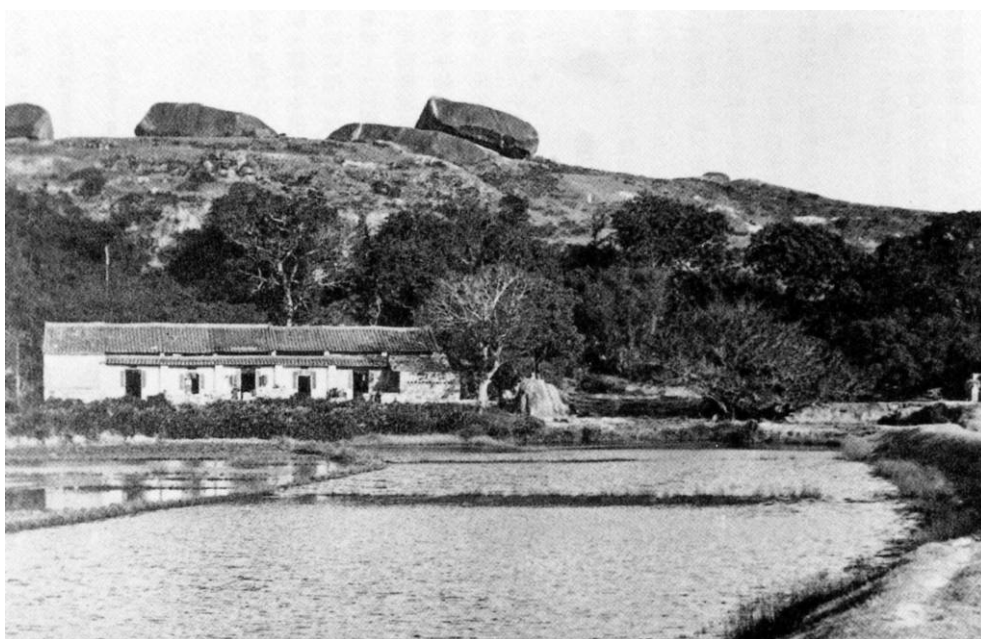


圖 5. 馬頭涌村,約攝於1900年
(載於趙雨樂、鍾寶賢,《九龍城》,香港,三聯書店(香港)有限公司,2001年,頁10。)

古代的農村社會鄉民多供奉神靈以求庇佑,在九龍城區內亦可找到數間於清朝年間所建的廟宇,包括上帝古廟(圖 6)、何文田水月宮(圖 6)、土瓜灣龍母廟(圖 7)、土瓜灣天后廟(圖 8)、紅磡觀音廟(圖 9)、紅磡北帝廟、老虎岩天后聖母古廟以及九龍城侯王廟(圖

11)。這些廟宇多由九龍城區內的村民及漁民籌建，以酬神恩。隨著城市的發展，前三間廟宇經已拆毀，其餘廟宇則仍為善信服務。



圖 6. 上帝古廟(圖左)位於今露明道公園內，原供奉北帝，於1920年代已倒塌，今僅剩下門框。何文田水月宮(圖右)原位於今亞皆老街及窩打老道交界，由芒角、何文田及附近的客籍村民倡建，該廟於1920年代遷到旺角山東街(載於劉潤和，《九龍城區風物志》，香港，九龍城區議會，2005年，頁113及114。)



圖 7. 土瓜灣龍母廟(圖上)原位於海心島上，廟內主祀龍母，參拜者多以漁民為主。1964年，土瓜灣進行填海工程，海心島與土瓜灣連接，祭祀龍母的祭壇因而被遷移到土瓜灣天后廟的偏殿中(載於劉潤和，《九龍城區風物志》，香港，九龍城區議會，2005年，頁117。)



圖 8. 土瓜灣天后廟建於清光緒十一年，原位於海邊，廟內主祀天后，配祀觀音，攝於2009年。



圖 9. 紅磡觀音廟(圖左)由紅磡三約，即紅磡、鶴園和土瓜灣的居民於1873年籌建，廟內主祀觀音，配祀列聖和太歲(載於劉潤和，《九龍城區風物志》，香港，九龍城區議會，2005年，頁117。)紅磡北帝廟(圖右)約建於1876年，原址位於今青洲街與馬頭圍道交界，至1920年代，因政府須要開闢街道而被重置於北拱街現址，攝於2009年。



圖 10. 位於樂富的老虎岩(樂富)天后聖母古廟，攝於2010年。

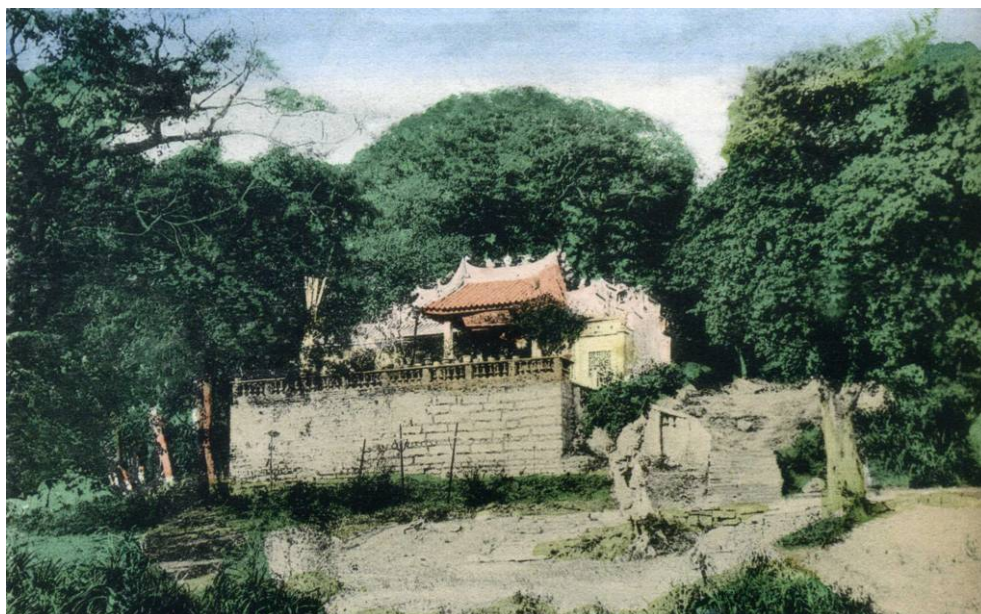


圖 11. 九龍城侯王廟位於聯合道，由九龍城居民建於清雍正八年(1730年)，廟內供奉侯王。傳說侯王是南宋末年的護駕功臣楊亮節，亦即宋帝昀的國舅
(載於鄭寶鴻，《香江半島：香港的早期九龍風光》，香港，香港大學美術博物館，2007年，頁146。)

現在九龍城、土瓜灣至紅磡地區之海濱在古時為一天然海港。宋明時期，凡自中國東南沿海南下南海之船舶多行經此地，並會在九龍灣海岸稍作停留以作補給。九龍城沿岸就成為商船停泊之地，商舖漸漸於九龍城沿岸，即今九龍寨城公園至太子道東一帶匯聚成市，形成名為「九龍街」的市集。(圖 12) 根據1902-03年的舊地圖顯示，九龍街內建有一條大街，由九龍寨城的東南方伸延至九龍城沿岸，街道兩旁建有商舖及民居，這就是名為「九龍街」的市集。(圖 13) 市集內除了有各式各樣的商舖，售賣不同的貨物及農產品外，亦聚集了各行各業的工匠，以供應居民及商旅所需。(圖 14)

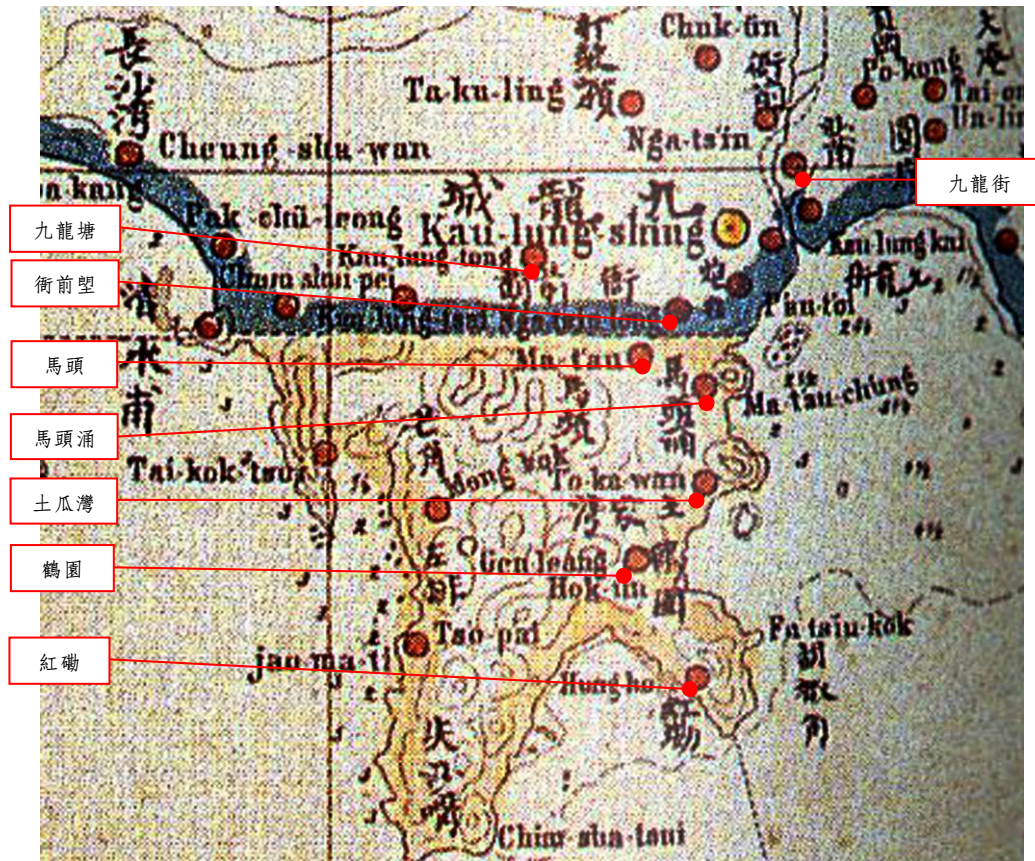


圖 12. 1868年舊地圖顯示位於九龍城區部份舊村落及九龍街的位置
 (載於哈爾·恩普森,《香港地圖繪製史》,香港,政府新聞處,1992年,頁114-115。)

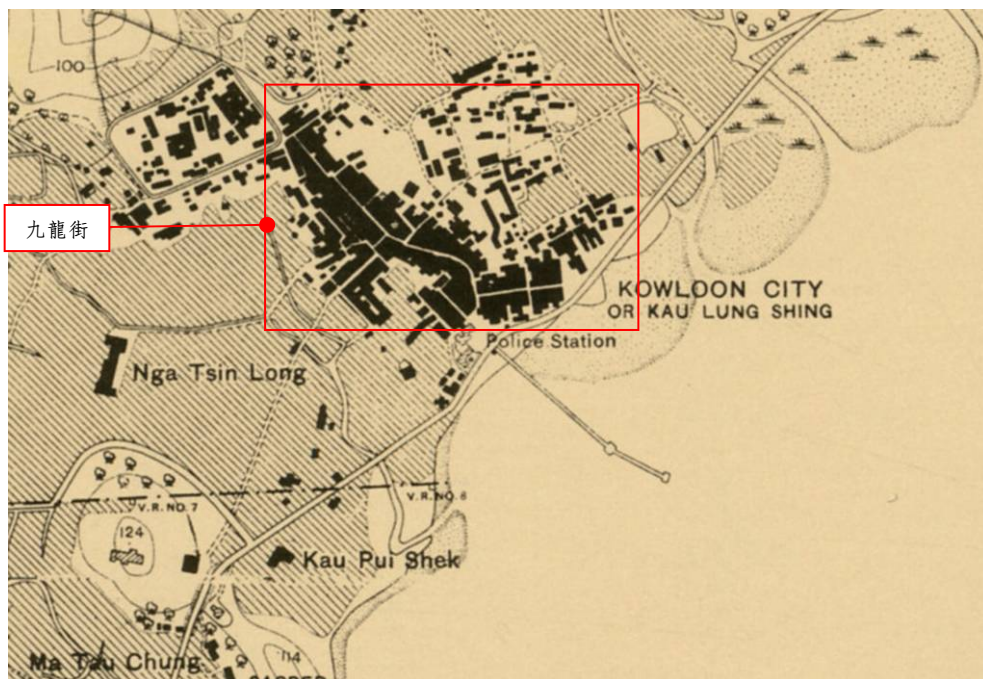


圖 13. 1902-03年的舊地圖上清楚展示了九龍街的規模
 (載於哈爾·恩普森,《香港地圖繪製史》,香港,政府新聞處,1992年,頁180。)



圖 14. 二十世紀初期九龍街內的街道景觀
 (載於劉潤和,《九龍城區風物志》,香港,九龍城區議會,2005年,頁54。)

九龍街接近沿海的末端建有龍津碼頭,方便船隻泊岸。碼頭原建於清同治十二年(1873年)至光緒元年(1875年)⁷,後再於光緒十八年(1892年)增建⁸。龍津碼頭是清朝官員及商品進入九龍寨城及九龍街的必經之路。碼頭近岸邊的末端建有一亭台,名曰龍津亭,時人也稱作接官亭,以接待前往九龍寨城的清廷官員。(圖 15)



圖 15. 圖左為龍津橋的舊照片,遠處可見龍津亭;圖右則為龍津亭,1910年
 (載於劉潤和,《九龍城區風物志》,香港,九龍城區議會,2005年,頁71及56。)

⁷ 見龍津石橋碑,載於科大衛,陸鴻基,吳倫霓霞,《香港碑銘彙編》,香港,香港市政局,1986年,頁166-167。

⁸ 見龍津石橋加長碑,載於科大衛,陸鴻基,吳倫霓霞,《香港碑銘彙編》,香港,香港市政局,1986年,頁251。

為了維持九龍街墟市的公平交易以及處理墟市的事務，九龍街及其附近村落的官商及鄉紳於清光緒六年(1880年)在九龍街的打鐵街成立了一個慈善機構，名為樂善堂，為鄉民贈醫施藥、恤貧助殮、排難解紛。⁹樂善堂的收入主要依靠龍津碼頭的公秤收入，即貨物於碼頭交收時秤量的費用，因而樂善堂的興衰與九龍街的繁盛有著密切的關係。¹⁰



圖 16. 樂善堂位於打鐵街的堂址
(載於劉潤和，《九龍城區風物志》，香港，九龍城區議會，2005年，頁73。)

清順治十八年(1661年)，鑑於東南沿岸海盜猖獗，以及明朝遺臣鄭成功佔據台灣，朝廷因而施行遷界令，至康熙七年(1668年)，朝廷於九龍城設立一個名為「九龍墩台」的烽火台，以觀察敵情。¹¹康熙八年(1669年)復界後，沿海人口漸多，為了防禦海盜對沿岸的侵擾，清廷於嘉慶十五年(1810年)在今富豪東方酒店對開一帶築起炮台，名曰九龍寨炮台。¹²(圖 17及圖 18)

⁹ 九龍樂善堂，《九龍樂善堂百年史實》，香港，九龍樂善堂，1981年，頁4。

¹⁰ 九龍樂善堂，《九龍樂善堂百年史實》，香港，九龍樂善堂，1981年，頁66-67。

¹¹ 蕭國健，《九龍城史論集》，香港，顯朝書室，1987年，頁27。

¹² 阮元，《廣東通志》，卷125，建置略，載轉自。蕭國健，《九龍城史論集》，香港，顯朝書室，1987年，頁27。

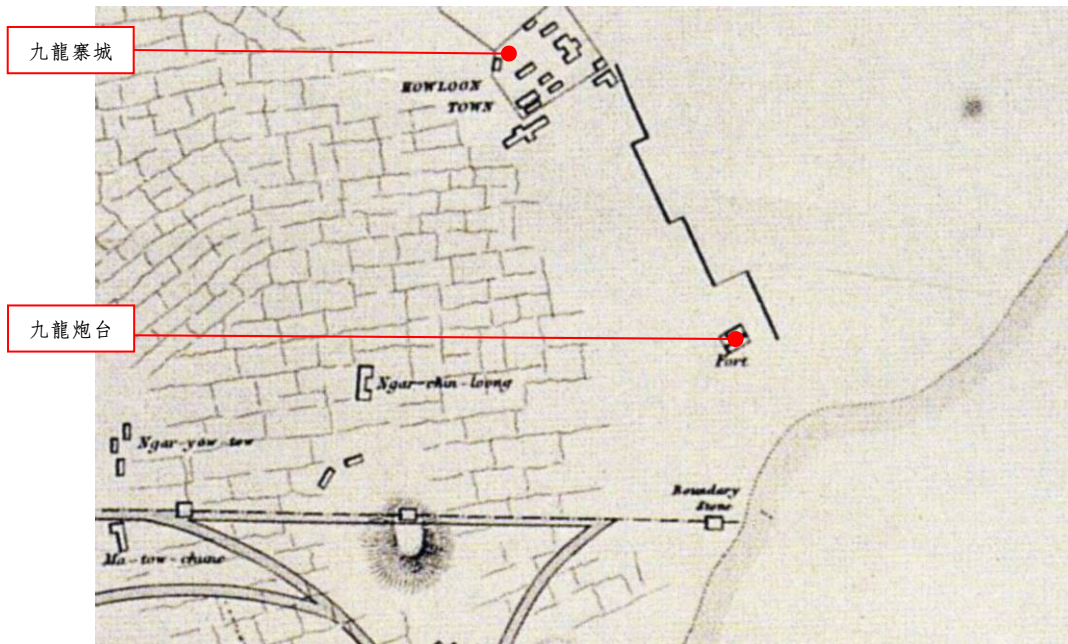


圖 17. 1863年的舊地圖中顯示九龍炮台及九龍寨城的位置
 (載於哈爾·恩普森,《香港地圖繪製史》,香港,政府新聞處,1992年,頁133。)



圖 18. 從照片中可見,十九世紀末年的九龍炮台經已殘破不堪
 (載於劉潤和,《九龍城區風物志》,香港,九龍城區議會,2005年,頁21。)

1842年,清廷與英國開戰,即第一次鴉片戰爭,清廷戰敗,香港島被割讓予英國。為了加強華界的防禦,以監視英軍在香港島的行動,清廷因而於九龍城築起九龍寨城。¹³(圖 19) 寨城於道光二十七年(1847年)建成,由大鵬協水師副將駐守,屬下右哨額外外委一員,

¹³ 馬金科,《早期香港史研究資料選輯》,上册,香港,三聯書店(香港)有限公司,1998年,頁356-386。

率兵一百五十名駐守城內。¹⁴城內建有衙署、兵房、義學、廟宇及民居。(圖 20-圖 21) 惜寨城的興建並未有加強九龍半島的防禦能力。1860年，第二次鴉片戰爭爆發，清廷再次敗於英國，並簽署北京條約，將九龍半島界限街以南的土地租借予英國。自此，土瓜灣、何文田及紅磡等地就受英國殖民政府統治。



圖 19. 九龍寨城遠觀，攝於1868年
(載於劉潤和，《九龍城區風物志》，香港，九龍城區議會，2005年，頁25。)

¹⁴ 蕭國健，《九龍城史論集》，香港，顯朝書室，1987年，頁28。

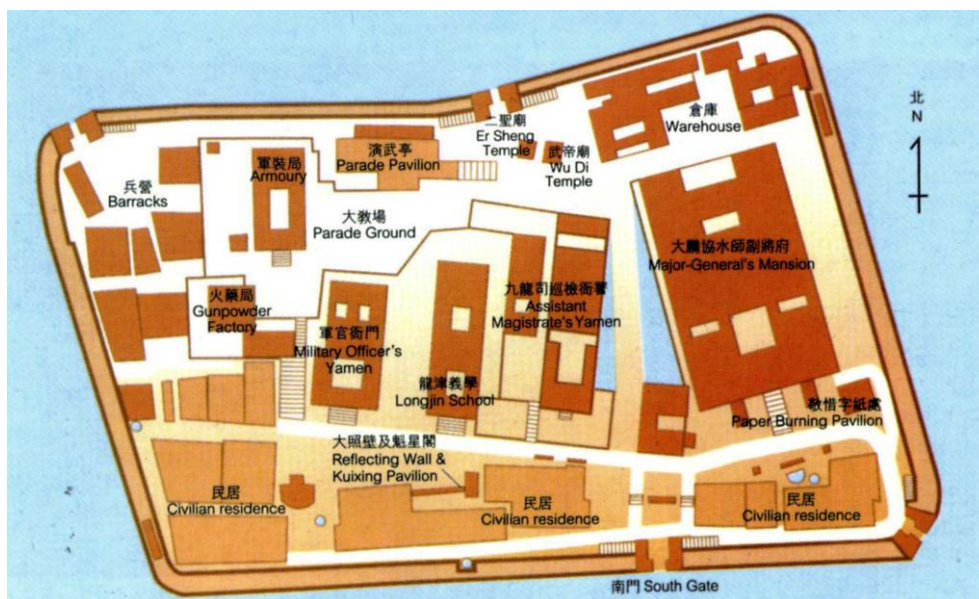


圖 20. 九龍寨城的平面圖
(載於劉潤和,《九龍城區風物志》,香港,九龍城區議會,2005年,頁24。)



圖 21. 九龍寨城的建築物, 照片中中間位置的是九龍司巡檢衙署(圖左), 二次大戰後的龍津義學, 寨城內的其他建築物大部份經已倒塌(圖右)
(載於劉潤和,《九龍城區風物志》,香港,九龍城區議會,2005年,頁35及38。)

1860年的北京條約將九龍半島租借予英國, 為紅磡帶來了革命性的變化。黃埔船塢公司於1863年創立。¹⁵(圖 22) 紅磡的發展與黃埔船塢有著密切的關係, 當時有絕大部份居住在紅磡的人口是在船塢工作。¹⁶1888年, 黃埔船塢在英國海軍部的協助下, 於紅磡建立一個可以容納英國海軍最大船艦的新船塢¹⁷, 使黃埔船塢公司得到長足的發展。除了船塢外, 尚有大型的英泥廠(圖 23) 及多間玻璃廠及火柴廠在紅磡一帶建立, 紅磡一地漸漸發展成工業區。(圖 24) 工業發展的繁盛吸引了大量華人於紅磡定居工作, 他們聚居於蕪湖街一街, 漸漸形成一個華人社群, 警署、街市亦隨之興建。紅磡警署建於1873年, 是最早一批建於九

¹⁵ 鄭寶鴻,《九龍街道百年》,香港,三聯書店(香港)有限公司,2000年,頁24。

¹⁶ 鄭寶鴻,《九龍街道百年》,香港,三聯書店(香港)有限公司,2000年,頁24。

¹⁷ 劉潤和,《九龍城區風物志》,香港,九龍城區議會,2005年,頁64。

龍半島的警署。¹⁸(圖 25) 紅磡街市建於1880年代，是九龍半島最早興建的兩間街市之一。

19



圖 22. 黃埔船塢，攝於1897年
(載於鄭寶鴻，《香江半島：香港的早期九龍風光》，香港，香港大學美術博物館，2007年，頁200。)

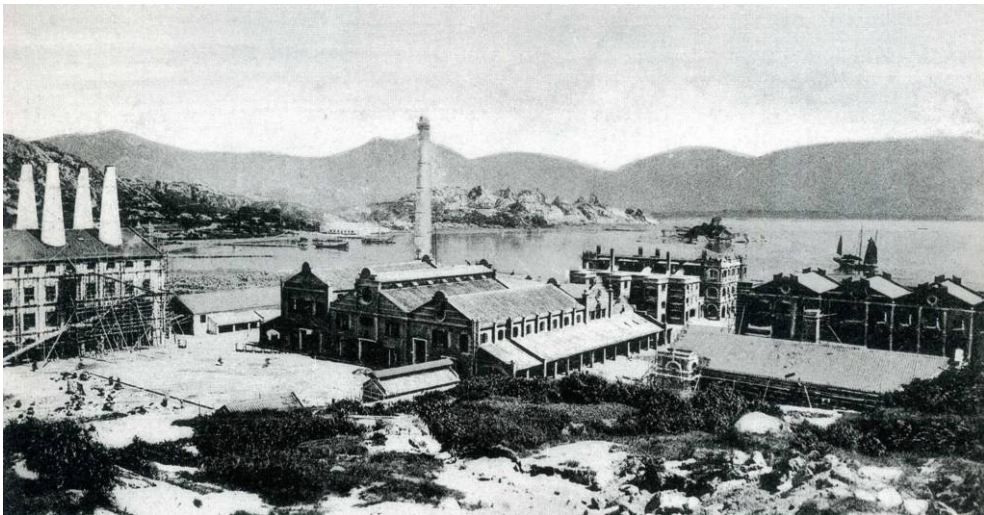


圖 23. 位於紅磡鶴圍的青洲英泥廠，約攝於1900年
(載於鄭寶鴻，《九龍街道百年》，香港，三聯書店(香港)有限公司，2000年，頁26。)

¹⁸ 《1874年香港政府憲報》第34條，1873年治安報告，頁66。轉載自香港大學，香港政府報告網上系統(1853-1941) Hong Kong Government Reports Online (1853-1941)，網址：<http://sunzi1.lib.hku.hk/hkgro/view/g1874/695758.pdf>。

¹⁹ 鄭寶鴻，佟寶銘，《九龍街道百年》，香港，三聯書店(香港)有限公司，2000年，頁26。

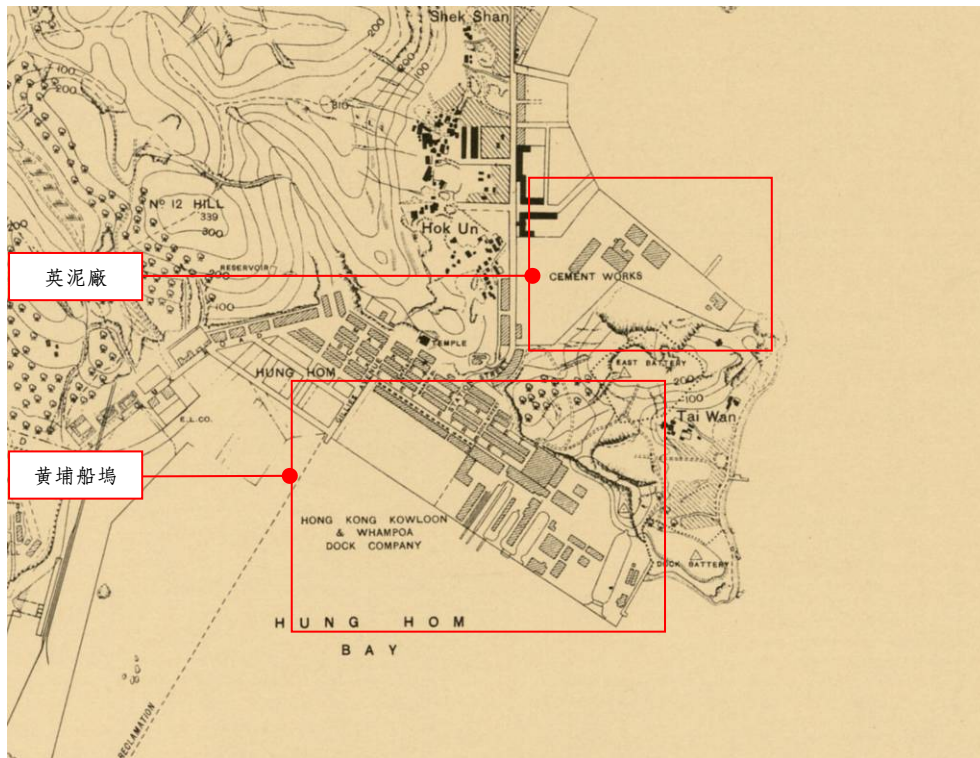


圖 24. 在1902-03年的舊地圖上，可見船塢及英泥廠佔了紅磡大部份的土地
 (載於哈爾·恩普森，〈香港地圖繪製史〉，香港，政府新聞處，1992年，頁180。)

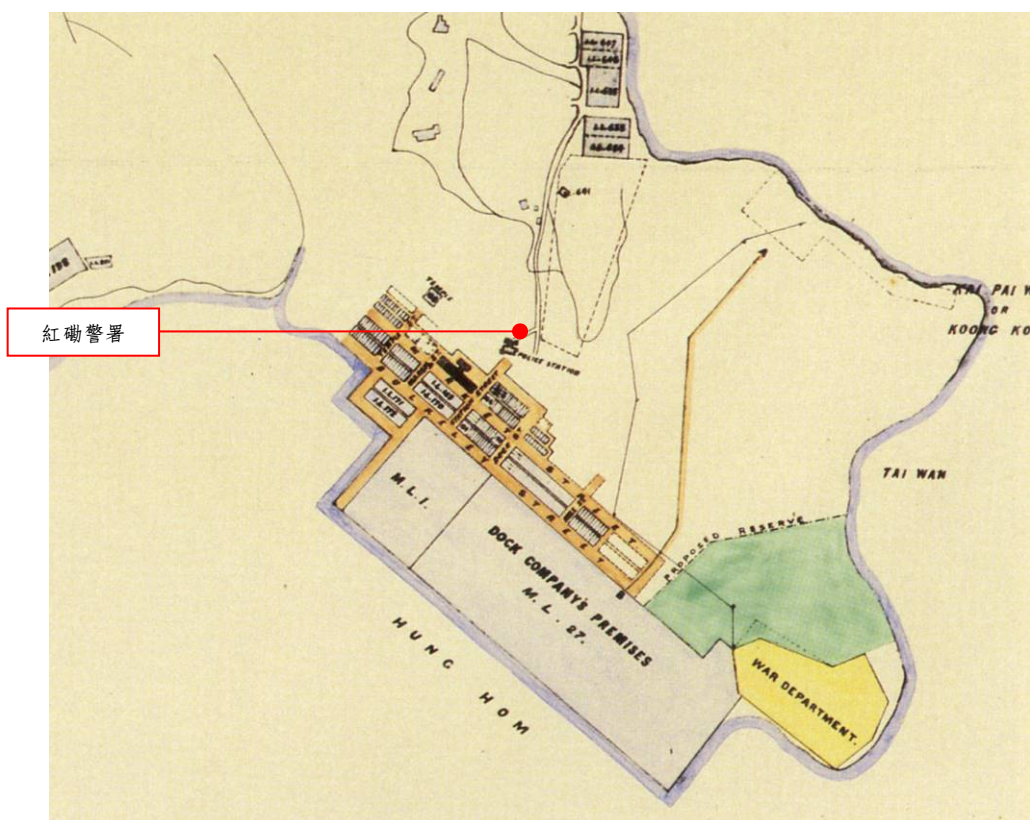


圖 25. 1888年的舊地圖上已可見紅磡警署，其位置大約在現在的家維村
 (載於哈爾·恩普森，〈香港地圖繪製史〉，香港，政府新聞處，1992年，頁1888。)

2.1.3 二十世紀初九龍城區的發展概況

二十世紀初，本來不屬於英國租借地的九龍城和九龍塘，在1898年的《展拓香港界址專條》中也被租借予英國為殖民地。此後，九龍城和九龍塘連同紅磡、何文田、土瓜灣三地，整個九龍城區均置於香港殖民地政府的統治下。在香港殖民地政府的積極開發下，整個九龍城區得到蓬勃的發展，傳統村落及農地日漸消失，街道逐漸開闢，九龍塘、九龍城、土瓜灣及紅磡趨向城市化的發展。

正值辛亥革命成功推翻了滿清政府，中華民國成立，但是中國局勢一直不穩，先有軍閥內戰，後有國共內戰，不少華人南逃香港，令香港人口不斷上升。為了舒緩香港島人口過剩的問題，殖民地政府大力開發九龍半島，除了開展填海工程、積極賣地外，又興築連接九龍各地的交通幹道。大規模的唐樓建築和西式洋房在九龍城區興建，以容納日漸增多的人口。3至5層高的唐樓建築主要散佈在紅磡蕪湖街(圖 26)、土瓜灣馬頭圍道以及九龍城衙前圍道一帶。西式洋房主要集中在太子道及嘉林邊道一帶(圖 27)。



圖 26. 紅磡蕪湖街(左)和九龍城太子道西(右)的唐樓，相片分別攝於1915及1930年
(載於劉潤和，《九龍城區風物志》，香港，九龍城區議會，2005年，頁61及130。)



圖 27. 1930年代九龍城太子道西的洋房
(載於劉潤和，《九龍城區風物志》，香港，九龍城區議會，2005年，頁55及126。)

大規模的花園城市計劃亦於九龍塘及九龍城啟德一帶興築起來。其中九龍塘城市花園計劃由香港殖民政府於二十年代在新填平的九龍塘地段展開，興建多座英式別墅，每戶均設有花園，另設有學校及會所等設施，吸引了不少英國富商居住。(圖 28) 現在於九龍塘尚可找到不少於當時興建的洋房建築。(圖 29)



圖 28. 九龍塘花園城市遠觀(左)及其中一幢洋房
(載於劉潤和，〈九龍城區風物志〉，香港，九龍城區議會，2005年，頁60。)



圖 29. 位於金巴倫道27號及多實街4號的洋房，攝於2009年12月

至於啟德濱的花園城市計劃則是由立法局議員何啟及伍廷芳提出，計劃在九龍城龍津碼頭對開海面進行填海工程，以興建一個華人高尚住宅區。計劃於1910年代展開，共分三期工程。在第一期工程完成後便隨即興建住宅，區內建有警署、消防局、學校，不少著名

華商人均為住客，包括當時的廣州市長伍朝樞及其家屬以及國民政府的黃莫京將軍等等。²⁰第二期工程亦緊接開始，但是在進行第二期填海工程期間，負責工程的啟德營業有限公司結業，餘下的工程最後被政府接管。(圖 30) 政府於接收了啟德濱的填海工程後，計劃在新填海所得的土地上興建機場，並於1929年通過撥款，機場的基本工程於1930年完成，當時的機場設備簡陋，只有少量平房和茅棚，其後逐漸增建。²¹

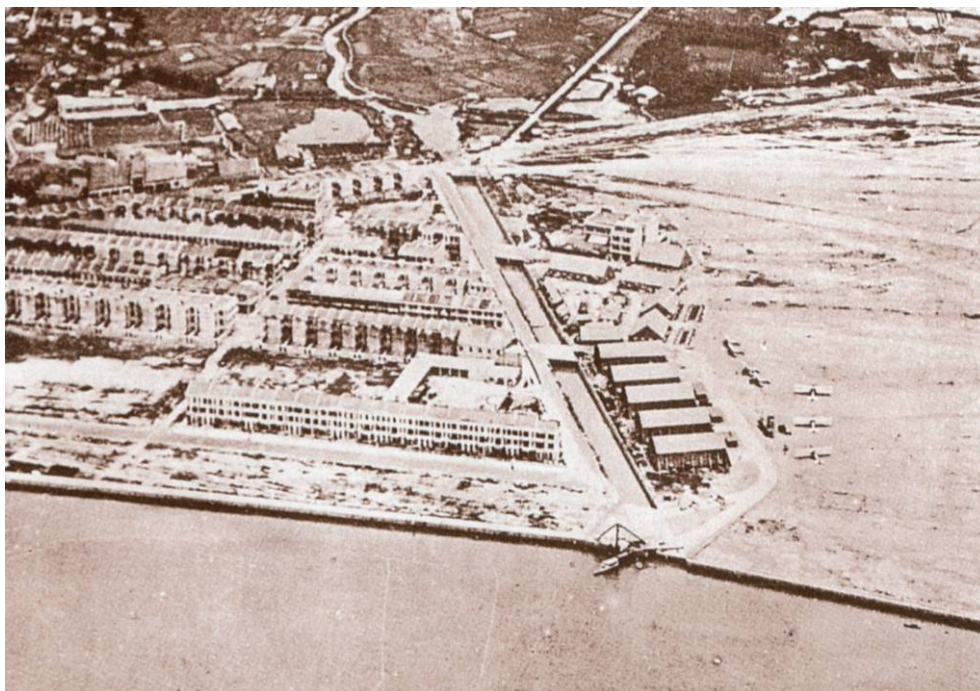


圖 30. 相片左方可見啟德濱第一期工程完成後興建的洋房，右方則是已完成的第二期填海工程
(載於朱維德，〈香江舊貌〉，香港，天地圖書有限公司，1997年，頁13。)

英國殖民地政府取得九龍半島及新界的土地後，致力於土地的開拓及發展。九龍城區的交通幹道相繼動工，包括連貫九龍城和何文田的太子道西和亞皆老街；連接九龍城、土瓜灣和紅磡的九龍城道(今馬頭圍道)及土瓜灣道等等。另外，九龍城區內的街道網絡亦於1930年代成型。(圖 31) 此外，為了加強與廣州的貿易，又興築九廣鐵路，大大加強了九龍半島與新界的聯繫。隨著市區的開拓，不少企業將廠房開設於紅磡、土瓜灣等地，例如紅磡鶴園街的中華電力有限公司廠房；九龍城的元興電機織染廠；土瓜灣的捷和鋼鐵廠以及馬頭角的煤氣鼓等等，殖民地政府亦於馬頭角建有屠房，用以屠宰牛隻。

九龍城、土瓜灣及紅磡等地漸趨工業城市化的發展。反之，九龍塘則成為低密度的住宅區。至於一直不受政府注視的何文田區，在二十世紀初年主要被闢為墳場，在何文田一

²⁰ 趙雨樂、鍾寶賢，〈九龍城〉，香港，三聯書店(香港)有限公司，2001年，頁165。

²¹ 趙雨樂、鍾寶賢，〈九龍城〉，香港，三聯書店(香港)有限公司，2001年，頁182。

帶興建的墳場包括羅馬墳場、後背壟華人墳場及大石鼓墳場，這些墳場於戰後漸漸湮沒於城市的急遽發展下。²²

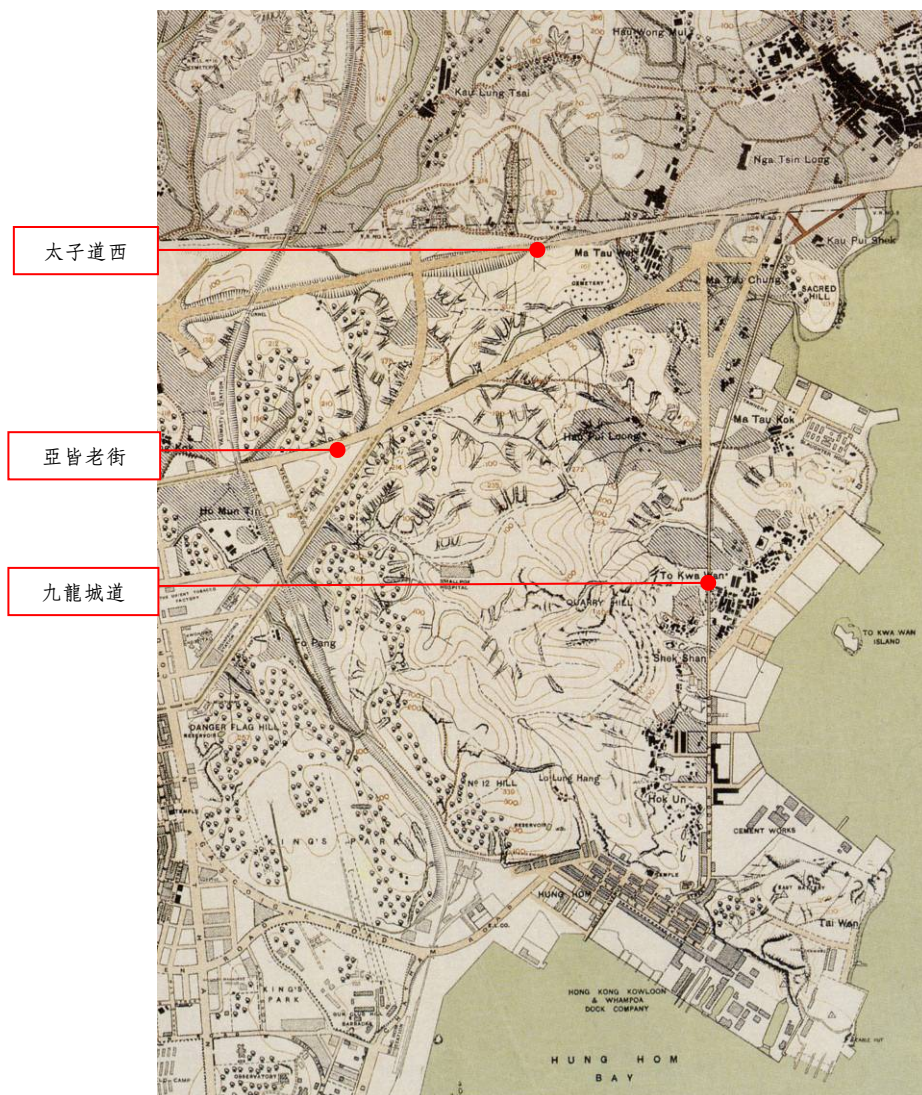


圖 31. 從1924年的舊地圖中，可見三條連接九龍城與旺角和紅磡的幹道經已完成（載於哈爾·恩普森，《香港地圖繪製史》，香港，政府新聞處，1992年，頁181。）

隨著居住人口的增加，殖民地政府和慈善團體在九龍城區建立學校、醫院及宗教建築，以應付居民生活所須。早期九龍城區建立的學校包括協恩中學(圖 32)、瑪利諾修院(圖 32)、英皇佐治五世學校(圖 33)、喇沙書院(圖 34)、男拔萃書院(圖 34)、由樂善堂於九龍城建立的義學(圖 35)、由富商區澤民和莫幹生於啟德濱創立的民生書院(圖 36)、紅磡的天神嘉諾撒學校等等。時至今天，上述學校仍繼續作育英才，富有悠久的辦學歷史。

²² 鄭寶鴻，《香江半島：香港的早期九龍風光》，香港，香港大學美術博物館，2007年，頁79。



圖 32. 協恩中學(圖左)、瑪利諾書院(圖右)，攝於2009年。



圖 33. 二次大戰後的英皇佐治五世學校。
(載於劉潤和，《九龍城區風物志》，香港，九龍城區議會，2005年，頁103。)



圖 34. 喇沙書院於1932年創校，圖左的校舍於1970年代重建；圖右的為建於1926年的男拔萃書院。
(載於劉潤和，《九龍城區風物志》，香港，九龍城區議會，2005年，頁101-102。)

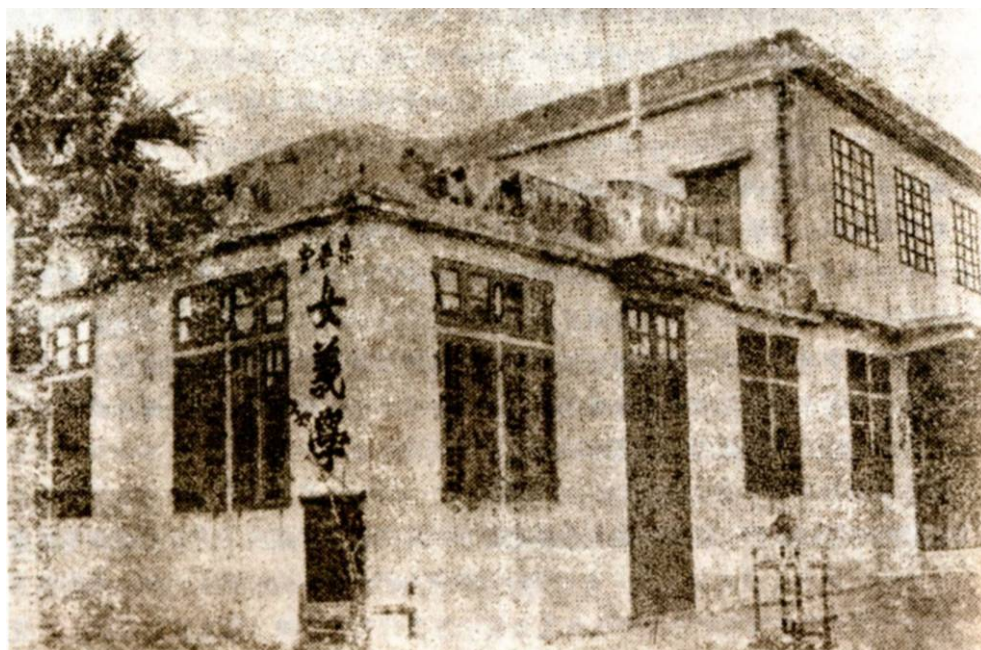


圖 35. 由樂善堂建立的女義學，攝於1927年
 (載於趙雨樂、鍾寶賢，〈九龍城〉，香港，三聯書店(香港)有限公司，2001年，頁80。)



圖 36. 在成立初期，民生書院是租借啟德濱的房舍為其校舍，攝於1924年(圖左)；
 東寶庭道八號的新校舍於1939年落成(圖右)
 (載於馮思敏，〈民生書院七十五周年紀念特刊〉，2001年，頁22-23。)

配合人口激增，首間九龍區的公立醫院，九龍醫院亦於1925建於九龍城區內(圖 37)，主要為九龍半島的居民服務。此外，九龍城區的城市發展亦吸引了不少教會組織到九龍城區傳教，並在九龍塘及九龍城等地建立教堂，例如聖德肋撒堂(圖 38)、伯特利神學院(圖 38)及聖三一堂(圖 39)等等。



圖 37. 九龍醫院佔地甚廣，其位置正是處於九龍塘、九龍城和何文田之間
 (載於鄭寶鴻，《香江半島：香港的早期九龍風光》，香港，香港大學美術博物館，2007年，頁85。)



圖 38. 約攝於1927年的聖德肋撒堂(圖左)，伯特利神學院師生於學院前合照，約攝於1940年(圖右)
 (載於劉潤和，《九龍城區風物志》，香港，九龍城區議會，2005年，頁127及122。)

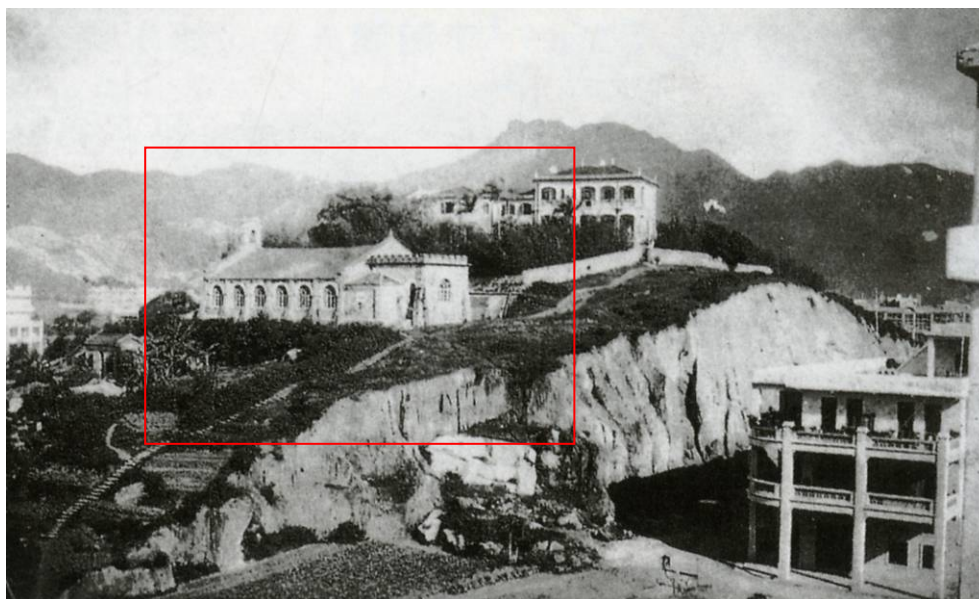


圖 39. 二十世紀初期，聖三一堂是建於聖山上的
(載於聖公會聖三一堂一百一十周年堂慶特刊編輯小組，〈聖公會聖三一堂一百一十周年堂慶特刊〉，香港，聖公會聖三一堂，2001年，頁17。)

2.1.4 二次大戰期間的九龍城區

早於二次大戰前，香港政府及英國軍方已經積極備戰，增建防禦工事，在香港多個地方增建防空洞，當中包括紅磡近何文田的山坡上的防空洞。自1941年日本入侵香港，香港殖民地政府向日軍投降，直至1945年日本投降止，香港受日本統治三年零八個月。在這段期間，九龍城區受到嚴重的破壞。宋王臺及九龍寨城的城牆均被炸毀，所得的石材則用以擴建啟德機場。部份位於九龍寨城以南的村落，包括蒲崗、沙地園、大磡、隔坑、馬頭涌、琮杯石等等，亦因而拆卸。日軍又於九龍城白鶴山山腳，即民生書院以北一帶興建了約二十間石屋，以安置部份受影響的村民。²³另外，在二次大戰期間，大部份的公用建築物，包括學校及教堂等等都被日軍佔用，例如聖三一堂被佔據為拘留所、男拔萃書院被用作軍方醫院、喇沙書院被徵用為倉庫等等。

²³ 趙雨樂、鍾寶賢，〈九龍城〉，香港，三聯書店(香港)有限公司，2001年，頁225。



圖 40. 位於漆咸道的防空洞出口，攝於2009年12月。

2.1.5 二次大戰後九龍城區的發展概況

二次大戰後，由於中國內地的政局不穩，令大量商人及難民南下香港，中國內地移民的湧入令香港人口急遽增長，數年間香港人口由六十萬增至二百萬，九龍半島各處出現許多人口密集的寮屋區，當時位於九龍城區內的寮屋主要集中在何文田以及聯合道一帶。(圖 41) 由於寮屋區的治安及衛生環境惡劣，加上不時發生火災，為了改變寮屋區居民的生活，政府以及宗教及志願團體興建了大量的平民區以安置居民²⁴，當中包括位於何文田的文華村、保民村、治民村、何文田新村、迦密村和信望村以及位於九龍城的培民村、博愛村、潮平新村及東和村。(圖 42)

²⁴ 《首二百萬公共屋邨居民》，香港房屋委員會，1980年，頁53。



圖 41. 1960年代位於九龍寨城外的寮屋
(載於劉潤和,《九龍城區風物志》,香港,九龍城區議會,2005年,頁42。)

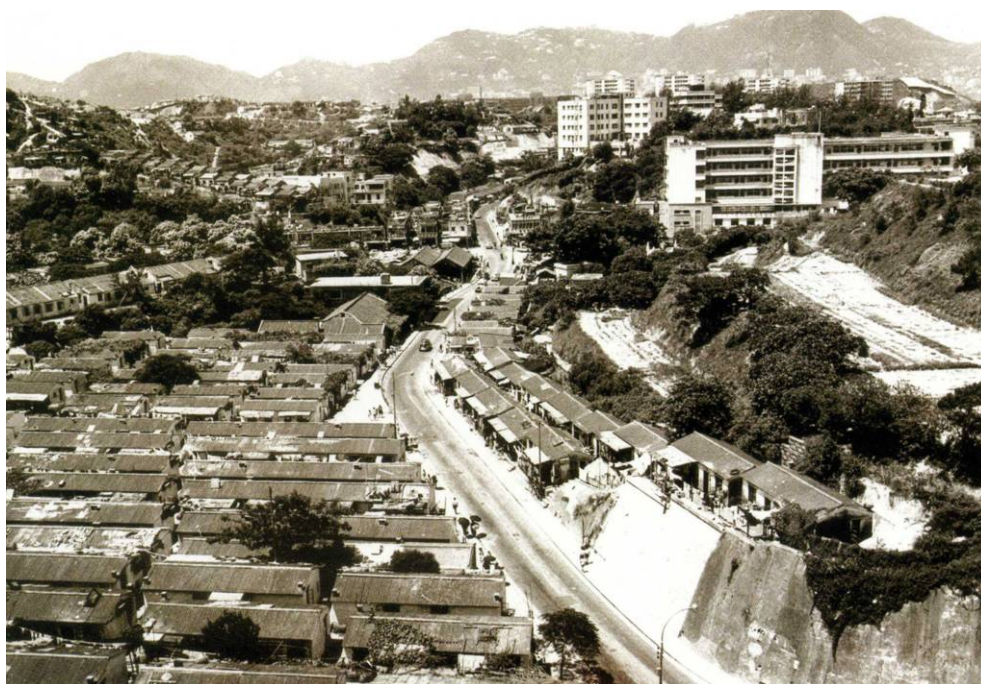


圖 42. 何文田的平房區,約攝於1962年
(載於劉潤和,《九龍城區風物志》,香港,九龍城區議會,2005年,頁136。)

自1950年代起,香港政府開始興建大量徙置區及廉租屋邨為低收入的居民提供住所,屋邨內更設有學校、商店、遊樂場等設施以改善市民的生活。當時位於九龍城區的徙置區及廉租屋邨包括紅磡邨(圖 43)、何文田邨(圖 43)、山谷道邨(圖 43)、馬頭圍邨(圖 44)、真善美村(圖 44)、樂民新村(圖 45)以及愛民邨(圖 45)等,前三者經已拆卸重建。

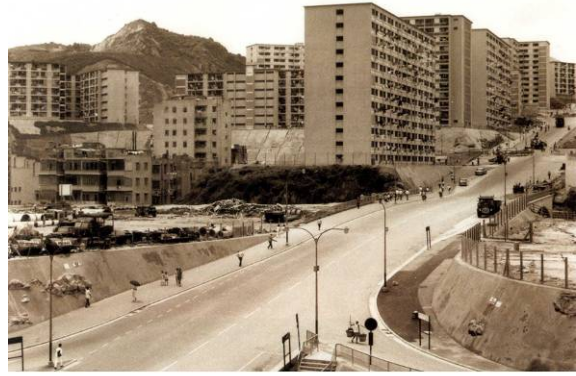


圖 43.圖左是位於紅磡戴亞街的紅磡邨、圖右下是位於何文田山上的何文田邨，圖右上是位於紅磡山谷道的山谷道邨。三個屋邨經已拆卸重建。上圖依次分別攝於1976年、1978年及1965年
(載於劉潤和,《九龍城區風物志》,香港,九龍城區議會,2005年,頁137-141。)



圖 44. 建於1960年代的馬頭圍邨(圖左)及其善美村(圖右),攝於2009年。



圖 45. 建於1970年的樂民新村(圖左)及愛民邨(圖右)，攝於2009年。

除了公共屋邨外，香港的私人樓宇於1955年新制定的建築物條例頒佈後亦出現了很大的變化，該條例放寬了建築物的地積比率和高度，鼓勵發展商興建更多的住宅單位，致使港九各地出現了許多10至20多層高的商住大廈。²⁵現在於紅磡、土瓜灣及九龍城一帶均可找到大量這類型的商住大廈。

新移民的南下，除了為香港提供了勞動力外，更將技術和資金帶來香港，這些重要資產使香港的工商業得到長足的發展。適逢1951年韓戰爆發，聯合國對中國實施禁運，不少國內的企業也將廠房轉移到香港，大大增加了香港的工業生產和出口。1960至70年代，土瓜灣及紅磡一帶更被發展為一個工業區，不少工業大廈矗立在土瓜灣至紅磡的沿海一帶。

為了配合香港經濟的發展，填海工程在1950-60年代於紅磡及土瓜灣沿岸展開，填海所得的土地包括現在的前啟德機場、海心公園、大環山公環以及紅磡鐵路站一帶。(圖 46)啟德機場於戰後亦得到擴展。1954年，香港政府通過一份機場發展總綱計劃，在隨後的數年興建了一條新跑道，同時建成了機場大廈。其後，啟德機場亦不斷擴建，成為全球最繁忙的機場之一。啟德機場運作至1998年7月始被赤鱸角的香港國際機場取代。

²⁵ 王廣武，《香港史新編》，上冊，香港，三聯書店(香港)有限公司，1997年，頁238。

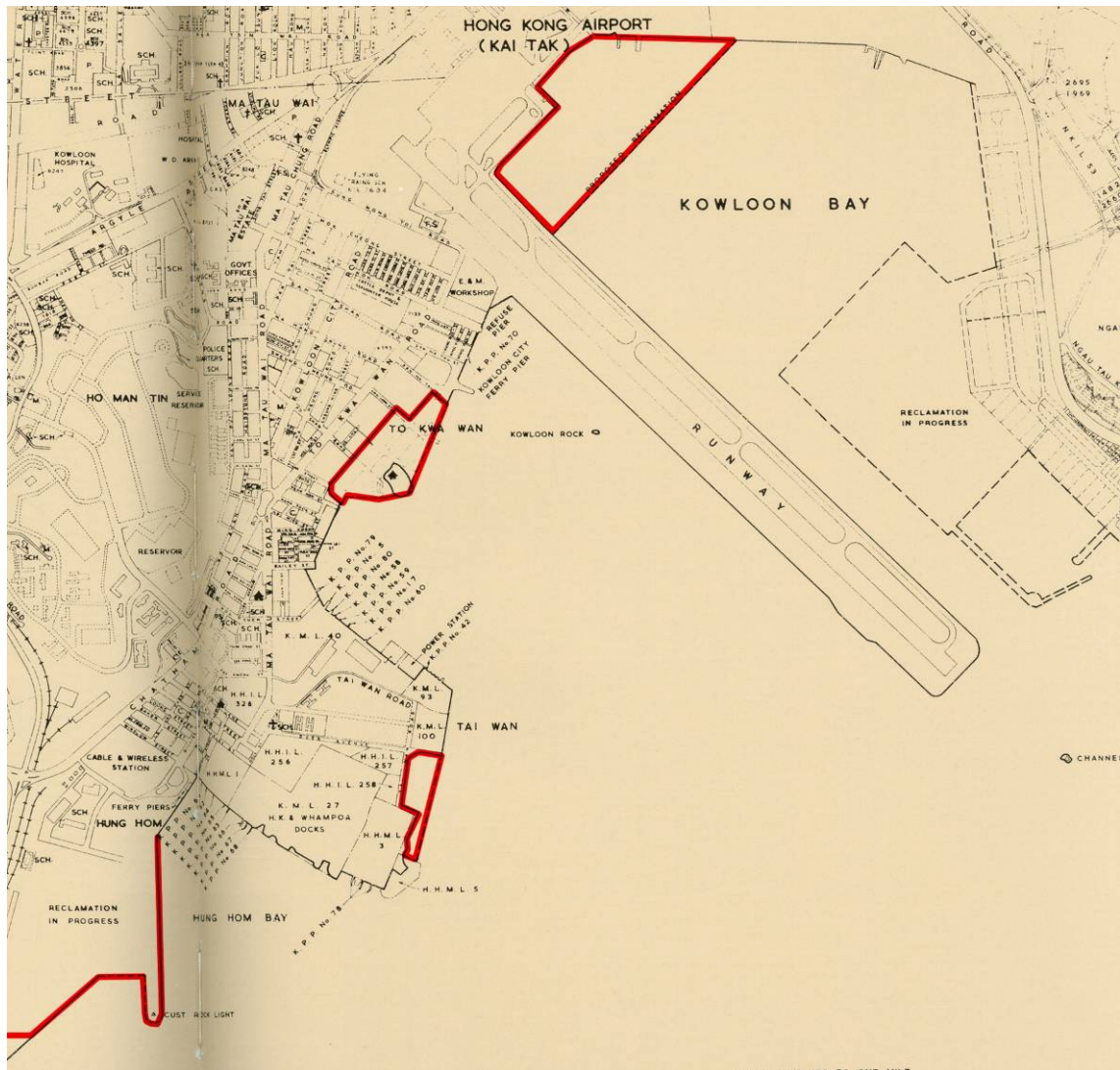


圖 46. 1964年的舊地圖顯示計劃進行填海工程的位置
(載於哈爾·恩普森，香港地圖繪製史，香港，政府新聞處，1992年，頁186-187。)

2.2 九龍城區的現況

九龍城區的面積約一千公頃，共分四個分區，包括土瓜灣、龍塘、紅磡及何文田。四個分區分別分佈在九龍城區的東北南西。區內以住宅區為主，工商業活動則散佈其中。區內擁有完善的學校網絡，是全港現在擁有最多學校的地區。

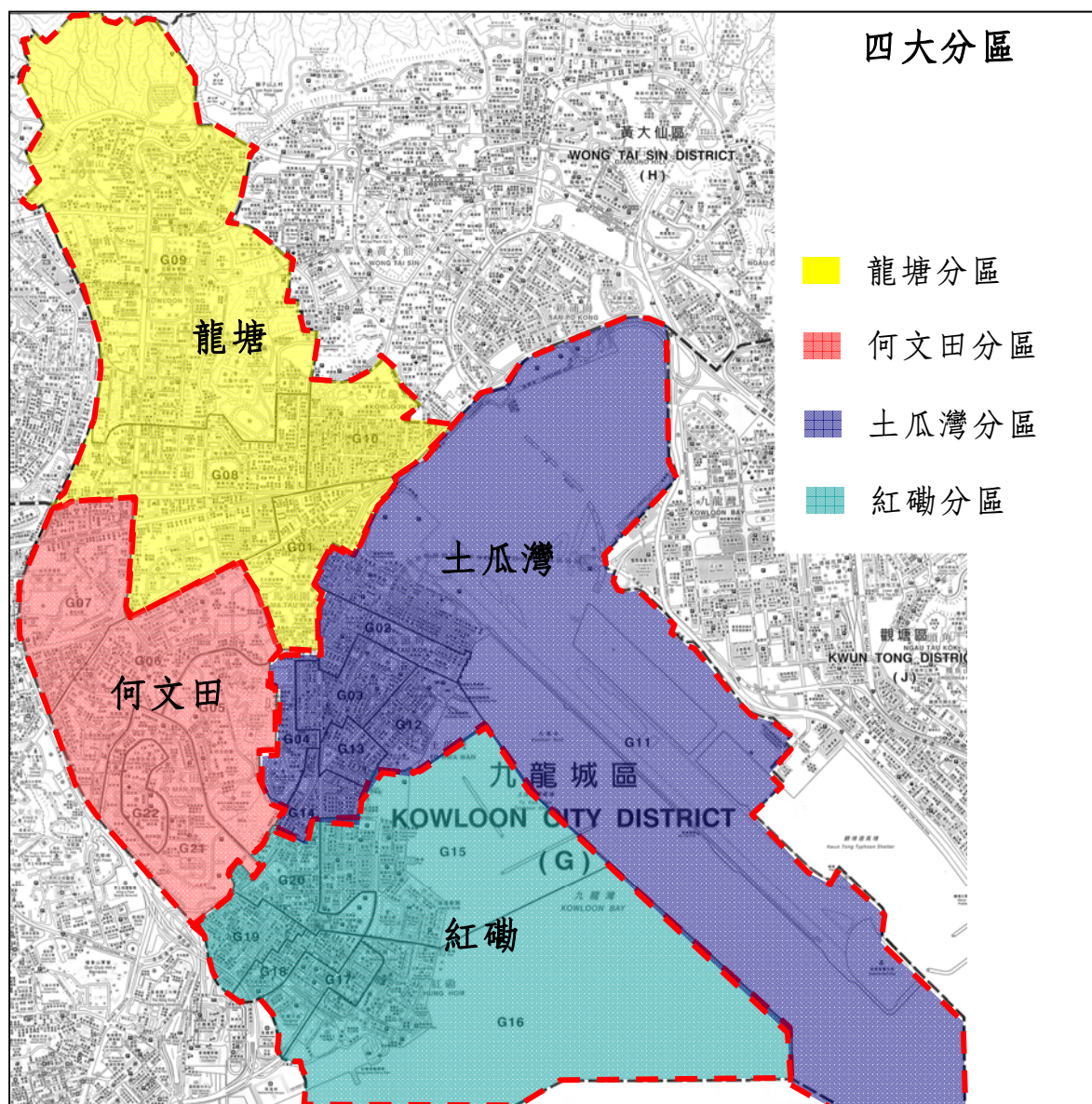


圖 47. 九龍城區四大分區：土瓜灣、龍塘、紅磡及何文田。

2.2.1. 土瓜灣分區

土瓜灣分區位於九龍城的南部，紅磡的北部，西面為九龍灣海岸。現時區內的西面多為住宅區，當中包括兩個公共屋邨，即馬頭圍邨及真善美村。工業區則集中在東面的沿海地區。該區過往為工業的集中地，中華煤氣公司及前香港殖民地政府曾於該區分別設立煤氣鼓和屠房(圖 48)，成為了該區的地標。煤氣鼓現在仍然運作中，佔全港的煤氣供應量約3%。²⁶屠房現已停用，並被用作藝術場地。位於土瓜灣東南方的海心公園為區內居民主要的休憩場地，亦是區內主要的綠化地帶。(圖 49) 土瓜灣分區內舊式住宅大廈林立，十三街²⁷是當中的佼佼者，部份舊式樓宇沒有升降機，衛生環境惡劣。(圖 50) 近年，啟德機場搬遷後，該區的建築物高度限制被解除，大型私人屋苑，如翔龍灣、傲雲峰紛紛建成。新舊樓宇只有一街之隔，形成強烈的對比。(圖 50) 日後，香港鐵路沙中線建成後，將會有兩個車站途經土瓜灣分區，為日後土瓜灣的發展帶來一番新面貌。



圖 48. 圖左為中華煤氣公司設於馬頭角的煤氣鼓，圖右為前香港殖民地政府於二十世紀初年在馬頭角設立的屠房。

²⁶ 載於〈生產〉，煤氣，香港中華煤氣有限公司，2009，資料取材於2010年2月11日。

²⁷ 十三街即位於前馬頭角牲畜檢疫站北面、馬頭角道及木廠街之間平行的十三條街道，它們包括土瓜灣道、鶴齡街、駿發街、燕安街、蟬聯街、鴻運街、鵬程街、鷹揚街、麟祥街、鹿鳴街、鳳儀街、龍圖街及九龍城道。



圖 49. 圖中為海心公園內的地標 - 魚尾石，攝於2009年。



圖 50. 圖左是十三街舊式住宅遠觀，圖右是位於木廠街的舊式樓宇，其後方是新建的大型住宅傲雲峰。

2.2.2 龍塘分區

龍塘分區即包括九龍城、九龍塘及九龍仔一帶。九龍仔原屬九龍城和九龍塘之間的一個地區，現時該區通常會被視為九龍塘的一部份。九龍城和九龍塘區均屬商住區，但是兩者體現出兩種截然不同的城市特色。九龍城因毗鄰前啟德機場，樓宇有高度限制，區內盡是四至五層高的舊式商住樓宇。在機場搬遷之前，區內人流興旺，食肆林立，至今九龍城仍是香港著名的美食區之一。(圖 51) 另外，沿著嘉林邊道及太子道西一帶，多是純居住的私人住宅，當中亦有部份出租用作教會及老人院，環境較為清幽。(圖 52) 與九龍城和九龍塘的連接處則是一遍綠化的公園 – 九龍仔公園。



圖 51. 九龍城區內盡是四至五層高的舊式大廈，大廈的地舖多是食肆，攝於2009年。



圖 52. 位於嘉林邊道的住宅，攝於2009年。

九龍仔公園的西面是九龍塘，九龍塘是香港市區內罕有的低密度住宅區，區內的屋宇以三至四層高的平房及別墅為主。區內不少住宅現已被改作商業、教學或宗教用途，包括酒店、婚紗攝影公司、老人院、幼稚園及佛堂等等。(圖 53) 此外，區內名校林立，包括瑪利諾修院學校、喇沙書院、拔萃小學、九龍真光小學、九龍塘小學等等，建校至今已超過六十多年歷史。(圖 54) 位處九龍塘北面的筆架山及廣播道一帶，亦屬高尚住宅區，這兩區

多是數層至十多層高的住宅大廈。此外，廣播道更是香港過往電視台及電台的集中地，現在仍有一間電視台及兩間電台駐紮於此。(圖 55)



圖 53. 位於九龍塘金巴倫道的住宅，部份已改變住宅用途，攝於2009年。



圖 54. 位於九龍塘的九龍真光小學及九龍塘小學，歷史悠久，攝於2010年。



圖 55. 位於廣播道的電視台、電台及住宅外觀，攝於2009年。

2.2.3 紅磡分區

紅磡分區位於九龍半島的東南方，南臨維多利亞港。過去紅磡分區為重工業的集中地，船塢、發電廠、英坭廠均開設於此。自1980年代，重工業逐漸遷出紅磡，空出的土地則用作興建住宅，其中黃埔花園就是在黃埔船塢的舊址上興建，現時是紅磡分區佔地最廣的私人屋苑。位於紅磡分區中心多是舊式的住宅大廈，分佈在蕪湖街、寶其利街及必嘉街一帶。

除了住宅區外，工業區亦在紅磡分區中佔有重要的比重，這些工廠大廈集中在紅磡分區的北面，當中大部份與珠寶行業相關，部份空置的工廠亦多被用作珠寶展銷中心。(圖 57) 紅磡分區亦是香港主要的殯儀服務集中地，位於紅磡近紅磡港鐵站處便有三間殯儀館，分別是世界殯儀館、萬國殯儀館及世盛殯儀館。(圖 57) 而鄰近殯儀館的街道，例如機利士南路、老龍坑街、必嘉街、暢行道等亦開設了不少與殯儀相關的店舖，包括花店及長生店等。



圖 56. 黃埔花園(圖左)及寶其利街的舊式住宅大廈(圖右)



圖 57. 左圖為位於紅磡鶴園東街的恆藝珠寶中心，右圖為世界及萬野殞儀館

2.2.4 何文田分區

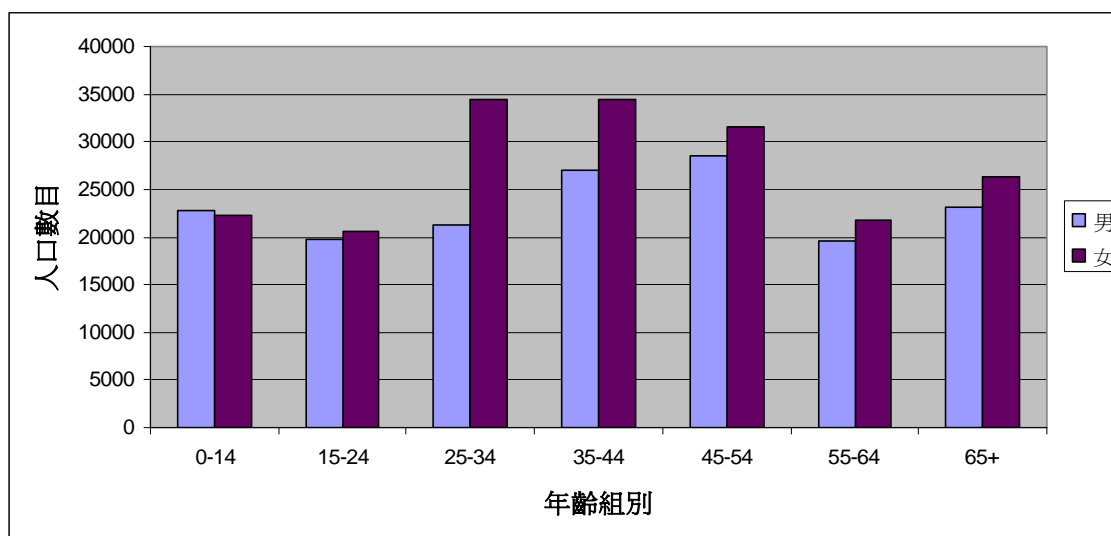
何文田分區位於九龍半島中部的山麓上，為土瓜灣、紅磡、旺角、九龍塘所圍繞，主要為住宅區，區內有多個公共屋邨和私人屋苑，包括愛民邨、何文田邨、俊民苑、賀龍居、仁禮花園、御龍居等等。位於何文田的嘉道理道更是香港著名的高尚住宅區，區內大宅林立，環境優雅，有不少名人定居。此外，區內有多間著名學校，包括拔萃男書院、協恩中學、闡光書院、鄧鏡波學校、佐治五世學校、新亞中學、聖三一堂中學、開平中學、德蘭中學等等，部份更是二次大戰前建立，富有悠久的歷史。



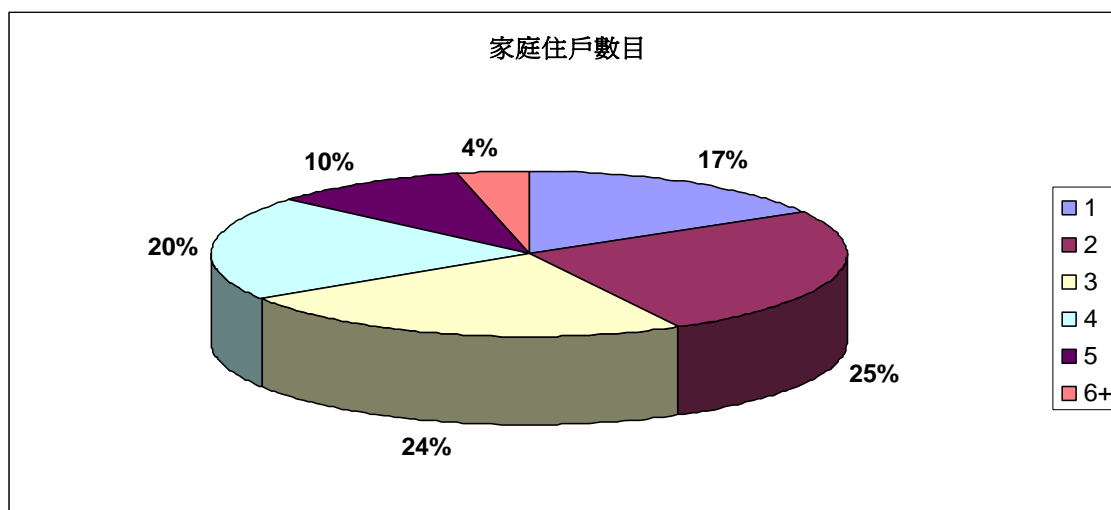
圖 58. 圖左為何文田的大型公共屋邨何文田邨，圖右則是位於嘉道理道的大宅

2.3 人口結構

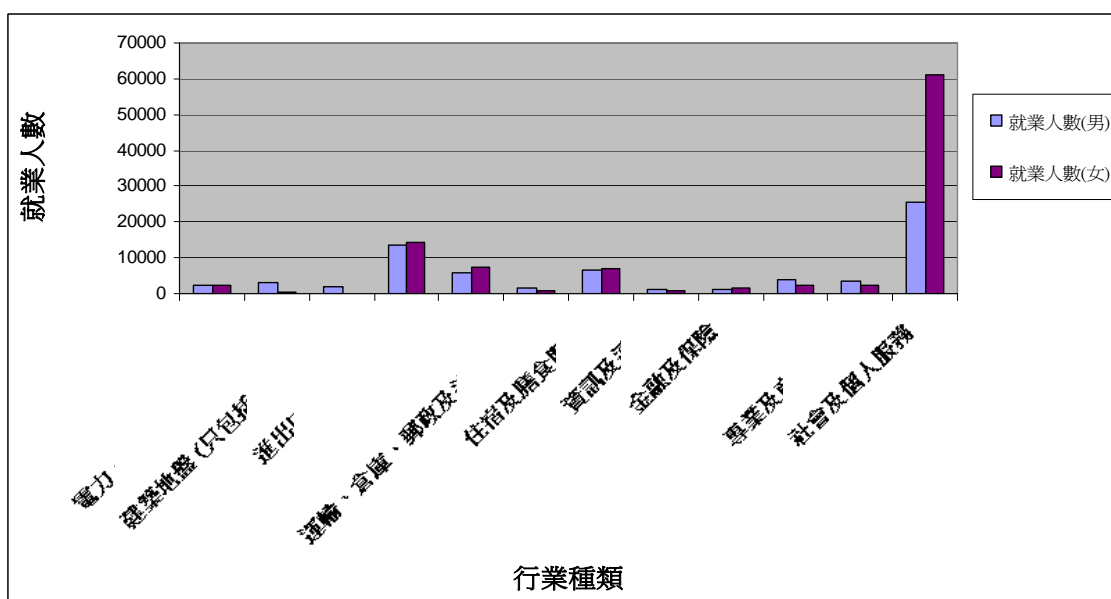
按政府統計處於2008年對九龍城區進行的人口調查顯示，九龍城區的人口約為36萬6千6百人，當中並不包括公共機構及社團院舍的住院人士以及水上居民。女性的人口比男性約多3萬人，人口男女比率為 83.2 比 100。年齡分佈上最多為中年人士，中位數為40歲，但是年齡的分佈亦甚為平均。詳細數目可見下圖，



同時按2008年的統計顯示，九龍城區的家庭住戶數目約為11萬7千8百戶，其中以二人及三人家庭最多，佔整個家庭住戶數目的一半，住戶每月入息中位數則為1萬9千8百港元。

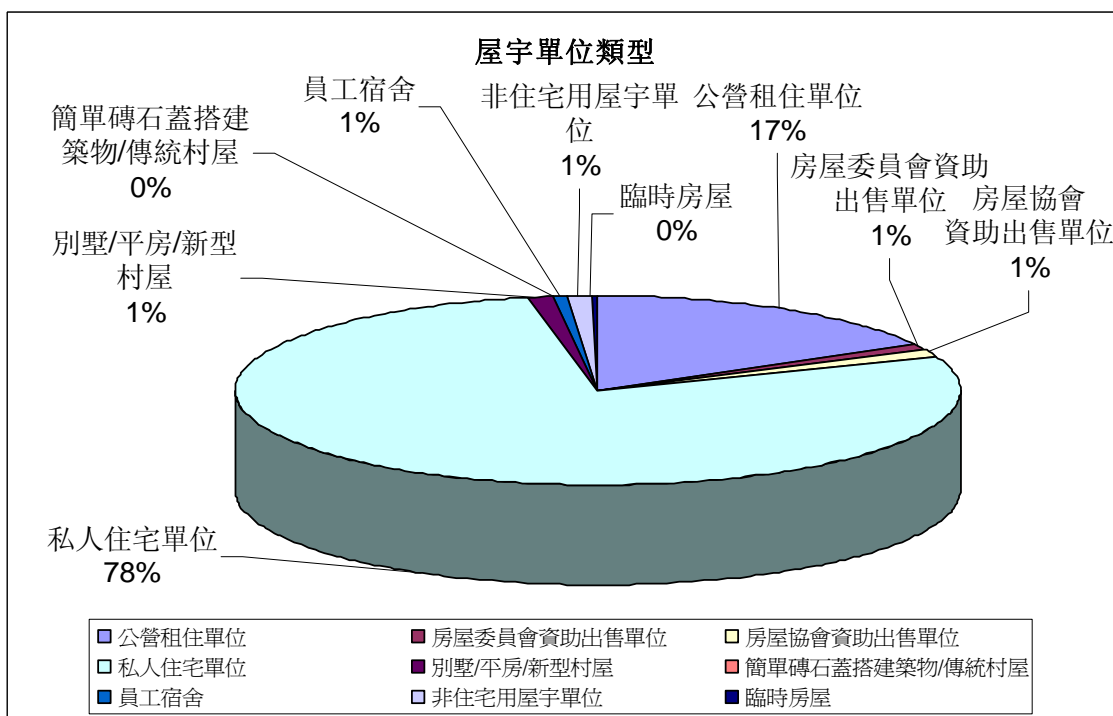
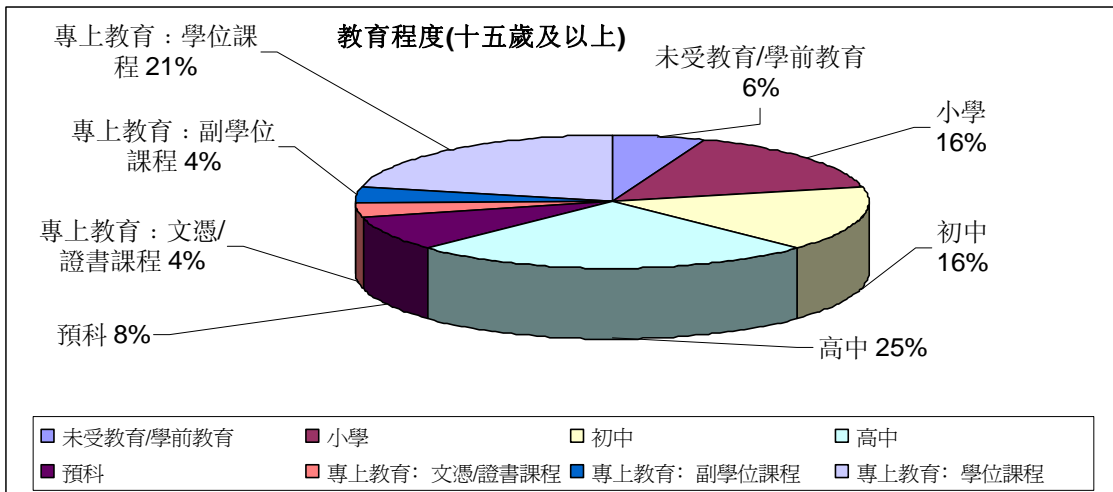


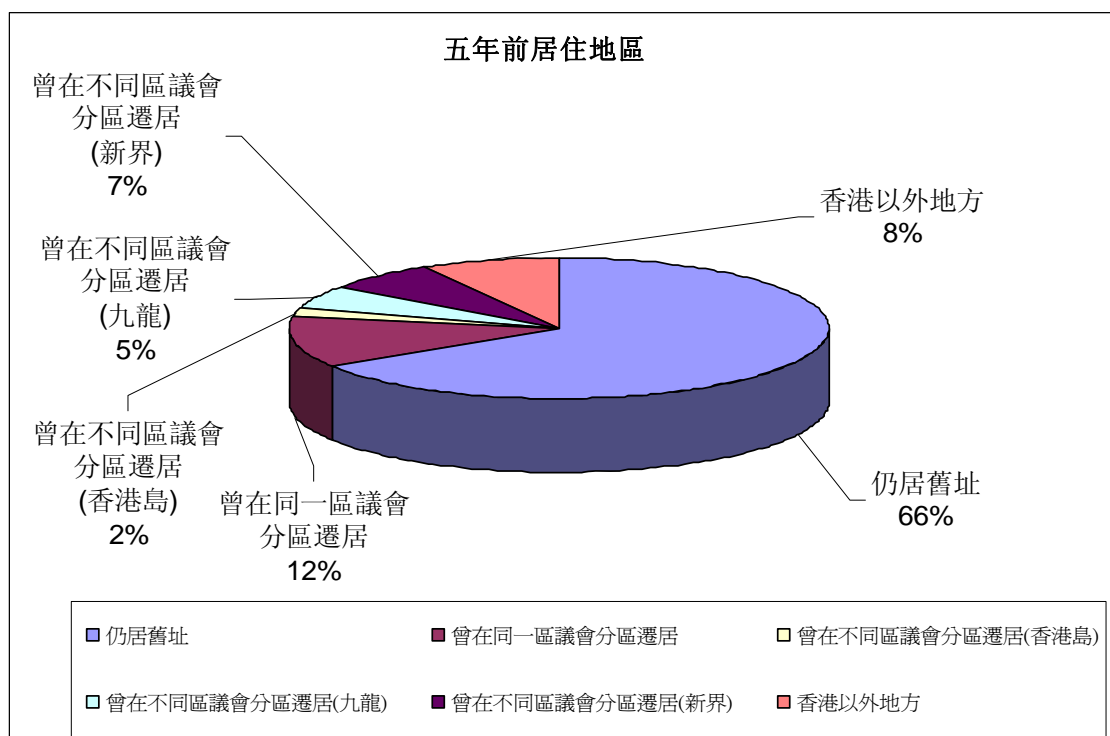
按政府統計處於2009年9月進行的調查顯示，九龍城區的就業人口約17萬200人，當中以從事社會及個人服務行業²⁸的人最多，總共約有8萬5千人，約佔整個就業人口的一半，其次是進出口貿易及批發，可見九龍城區的就業人口主要集中在服務性行業及商業。



至於在教育及住屋方面，按政府統計處於2006年進行的中期人口統計顯示，九龍城區內十五歲以上的人口中，教育程度為預科或以上的佔約37%，中學程度的佔約41%，其餘的則為小學程度或以下。此外，九龍城區的人口大部份是居住在私人住宅單位，佔全部人口的77%，其次的是居住在公營租住單位，約佔17%。另外，據同年統計，區內約有78%人口在5年前均是在九龍城區內居住，可見區內的人口流動不高。

²⁸ 社區及個人服務業包括公共行政、教育、人類保健及社會工作活動、藝術、娛樂及康樂活動、其他服務活動、家庭住戶內部工作活動以及享有治外法權的組織及團體活動等等。





2.4 居住環境

九龍城區內有不少地區也屬於舊區，樓宇缺乏維修，部份更殘破不堪，樓宇多建有僭建物，而且樓宇內部改裝問題嚴重，危及樓宇的結構安全，對居民及途人構成生命威脅。此外，區內的私家街缺乏管理，衛生環境惡劣，街道上常積聚污水。而且，舊式樓宇的地舖多用作車房及五金店舖，環境及噪音污染問題嚴重。位於土瓜灣分區內的十三街及環字八街(圖 59及圖 60)等街道兩旁均建有五至七層高的舊式多用途樓宇，樓宇多建有僭建物，街道上滿佈雜物及垃圾，衛生環境同樣惡劣，街道上常積聚污水。九龍城區內部份地區的衛生環境問題嚴重，除了影響市容，更直接影響居民的健康及生活質素，應嚴加處理。

土瓜灣及九龍城沿岸一帶的水質污染問題亦令人關注，土瓜灣及九龍城沿岸一帶為啟德明渠的出口，啟德明渠自1970年代開始因受到工業及家居污水污染，污染問題嚴重，經常發出異味，影響及九龍城及土瓜灣區的居民。自1990年代開始，政府不斷改善啟德明渠的水質，近年水質已有所改善。但亦有議員指出土瓜灣海心公園沿岸一帶現時亦會聞到異味，影響居民生活及健康。

九龍城區內社區設施配套不足，包括社區會堂、長者中心及兒童中心等等，應增加社區設施以配合區內人口老化以及青少年犯罪等社會問題，並改善區內居民生活。

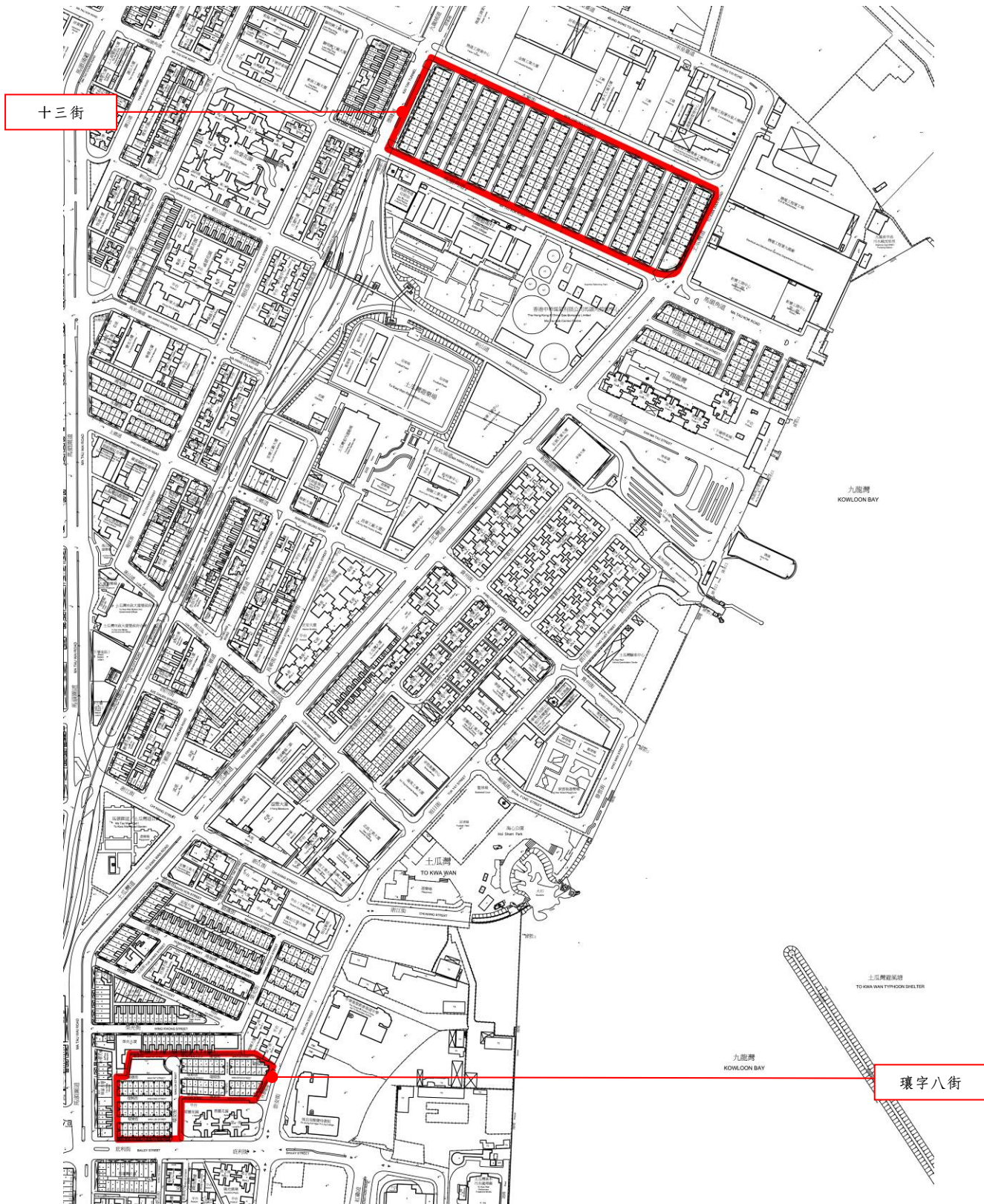


圖 59. 地圖上紅色部份正是十三街和環字八街的位置。



圖 60. 十三街(圖右)及環字八街(圖左)，地舖多用作車房及五金舖，攝於2009-2010年。

2.5 土地規劃

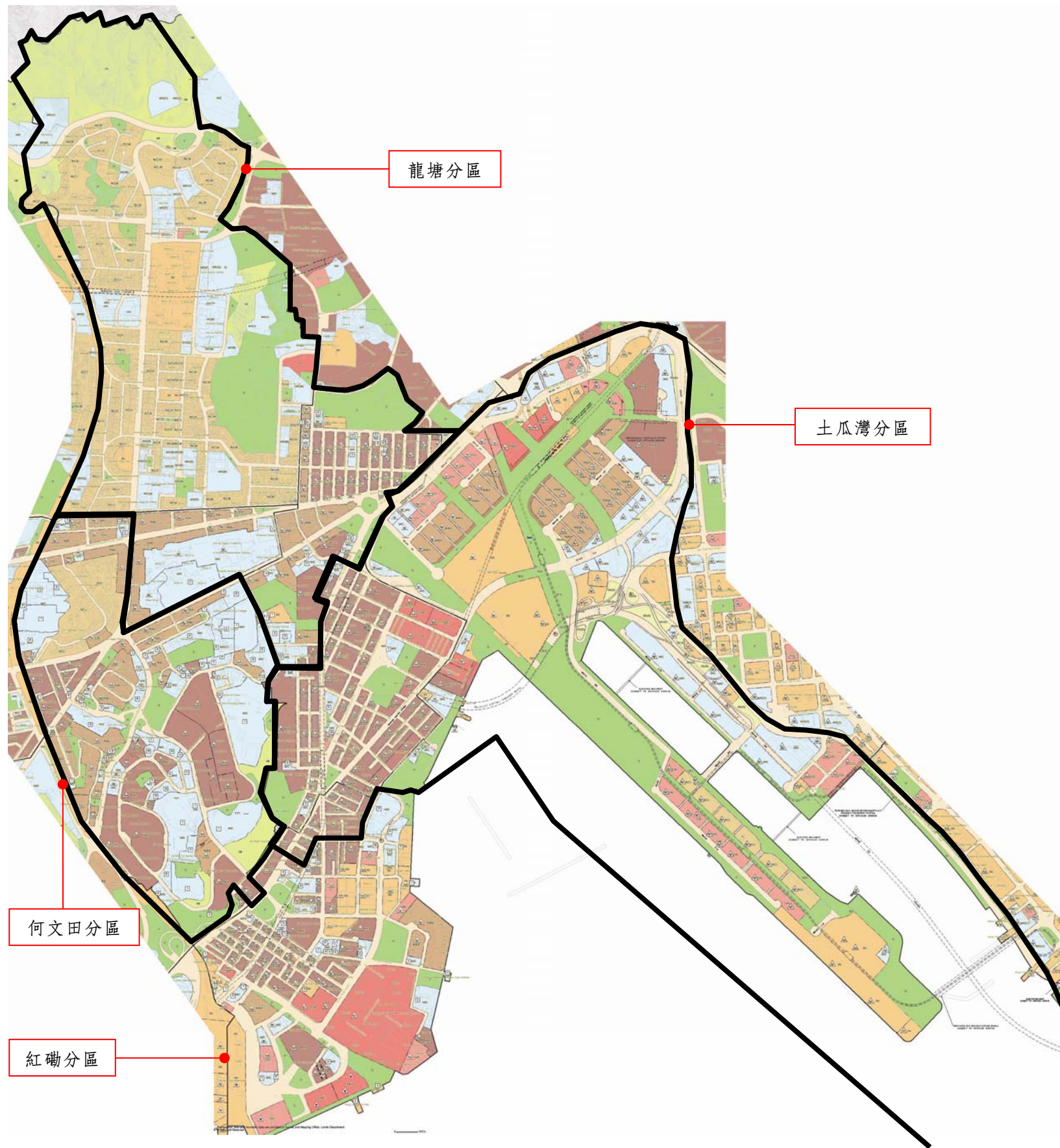
2.5.1 土地用途²⁹

根據城市規劃委員會(城規會)之分區計劃大綱核准圖，龍塘分區、何文田分區、紅磡分區及土瓜灣分區所涉及的土地用途(圖 61)與其簡單註釋如下：

1. **商業** - 商業用途地帶的規劃意向，主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為本港的商貿 / 金融中心，及區域或地區的商業 / 購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所、食肆和酒店。劃作此地帶的地點，可以是重要的就業中心。
2. **綜合發展區** - 綜合發展區的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展 / 重建作住宅、商業及 / 或教育用途，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和佈局實施適當的規劃管制。
3. **住宅(甲類)** - 住宅(甲類)用途地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。
4. **住宅(乙類)** - 住宅(乙類)用途地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。
5. **住宅(丙類)** - 住宅(丙類)用途地帶的規劃意向，主要是作低層或低層至中層的低密度住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。
6. **住宅(戊類)** - 住宅(戊類)用途地帶的規劃意向，是作住宅發展並提供環境紓緩措施。設立此地帶，是方便當局因應各類環境限制，對發展的規模、設計和佈局實施適當的規劃管制。
7. **政府、機構或社區** - 政府、機構或社區地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及 / 或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

²⁹ 城市規劃委員會網頁，檢索於2010年1月29日，網址：<http://www.ozp.tpb.gov.hk/>。

8. **休憩用地** - 休憩用地的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及 / 或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。
9. **綠化地帶** - 綠化地帶的規劃意向，主要是保育已建設地區 / 市區邊緣地區內的現有天然環境、防止市區式發展滲入這些地區，以及提供更多靜態康樂地點。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。



圖例 — 土地用途種類

- C 商業
- CDA 綜合發展區
- G/IC 政府、機構或社區
- GB 綠化地帶
- O 休憩用地
- OU 其他指定用途
- R(A) 住宅(甲類)
- R(B) 住宅(乙類)
- R(C) 住宅(丙類)
- R(E) 住宅(戊類)

圖 61. 龍塘分區、何文田分區、紅磡分區及土瓜灣分區土地用途分佈圖
 (城市規劃委員會網頁，網址：<http://www.ozp.tpb.gov.hk/>)

以下簡述龍塘分區、何文田分區、紅磡分區及土瓜灣分區的土地用途分佈：

土瓜灣分區³⁰

根據城規會之馬頭角及啟德分區計劃大綱核准圖，土瓜灣分區的土地用途包括商業、綜合發展區、住宅(甲類)、住宅(乙類)、住宅(丙類)、住宅(戊類)、政府、機構或社區、休憩用地及其他指定用途，當中大部分為各類住宅用地，其次為休憩用地(圖 62)。

龍塘分區³¹

根據城規會之九龍塘、馬頭角及何文田分區計劃大綱核准圖，龍塘分區的土地用途包括商業、綜合發展區、住宅(甲類)、住宅(乙類)、住宅(丙類)、政府、機構或社區、休憩用地、其他指定用途及綠化地帶，當中大部分為各類住宅用地，其中又以住宅(丙類)佔地最多。休憩用地及政府、機構或社區用途地帶分佈於各住宅用途周邊範圍(圖 63)。

紅磡分區³²

根據城規會之紅磡分區計劃大綱核准圖，紅磡分區的土地用途包括商業、綜合發展區、住宅(甲類)、住宅(乙類)、政府、機構或社區、休憩用地及其他指定用途，當中以各類住宅用地及綜合發展區佔地較多，其次為其他指定用途地帶，住宅用途中又以住宅(甲類)佔地最多。休憩用地分佈於住宅用途及綜合發展區周邊範圍(圖 64)。

何文田分區³³

根據城規會之何文田分區計劃大綱核准圖，何文田分區的土地用途包括商業、住宅住宅(甲類)、住宅(乙類)、住宅(丙類)、住宅(戊類)、政府、機構或社區、休憩用地、其他指定用途及綠化地帶，當中以各類住宅用地及政府、機構或社區用地佔地最多，休憩用地分佈於此兩用途周邊範圍。住宅用地中又以住宅(甲類)佔地較多(圖 65)。

³⁰ 同上。

³¹ 同上。

³² 同上。

³³ 同上。

圖例 — 土地用途種類

- C 商業
- CDA 綜合發展區
- G/IC 政府、機構或社區
- GB 綠化地帶
- O 休憩用地
- OU 其他指定用途
- R(A) 住宅(甲類)
- R(B) 住宅(乙類)
- R(C) 住宅(丙類)
- R(E) 住宅(戊類)

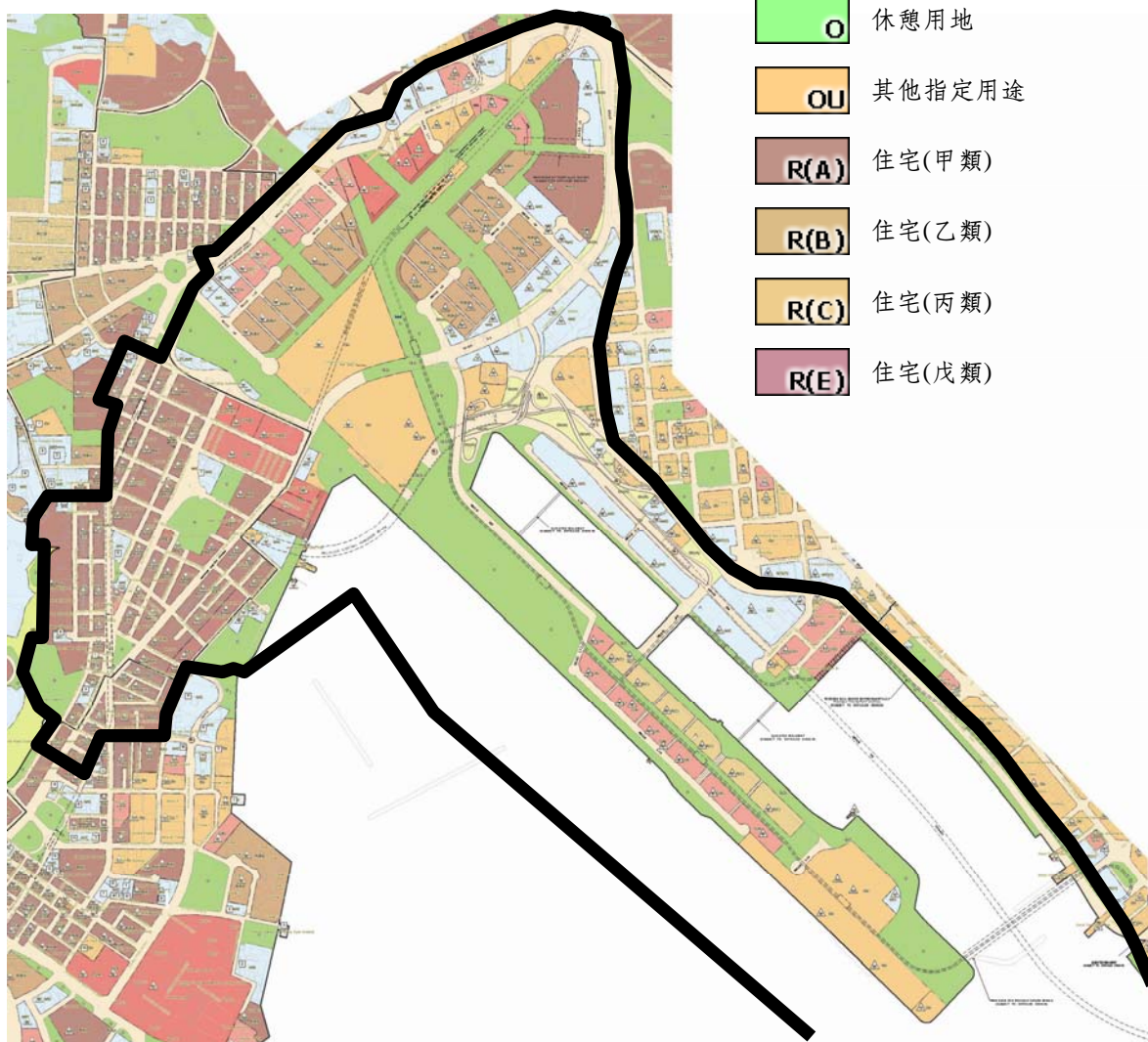


圖 62. 土瓜灣分區土地用途分佈圖
(城市規劃委員會網頁，網址：<http://www.ozp.tpb.gov.hk/>)

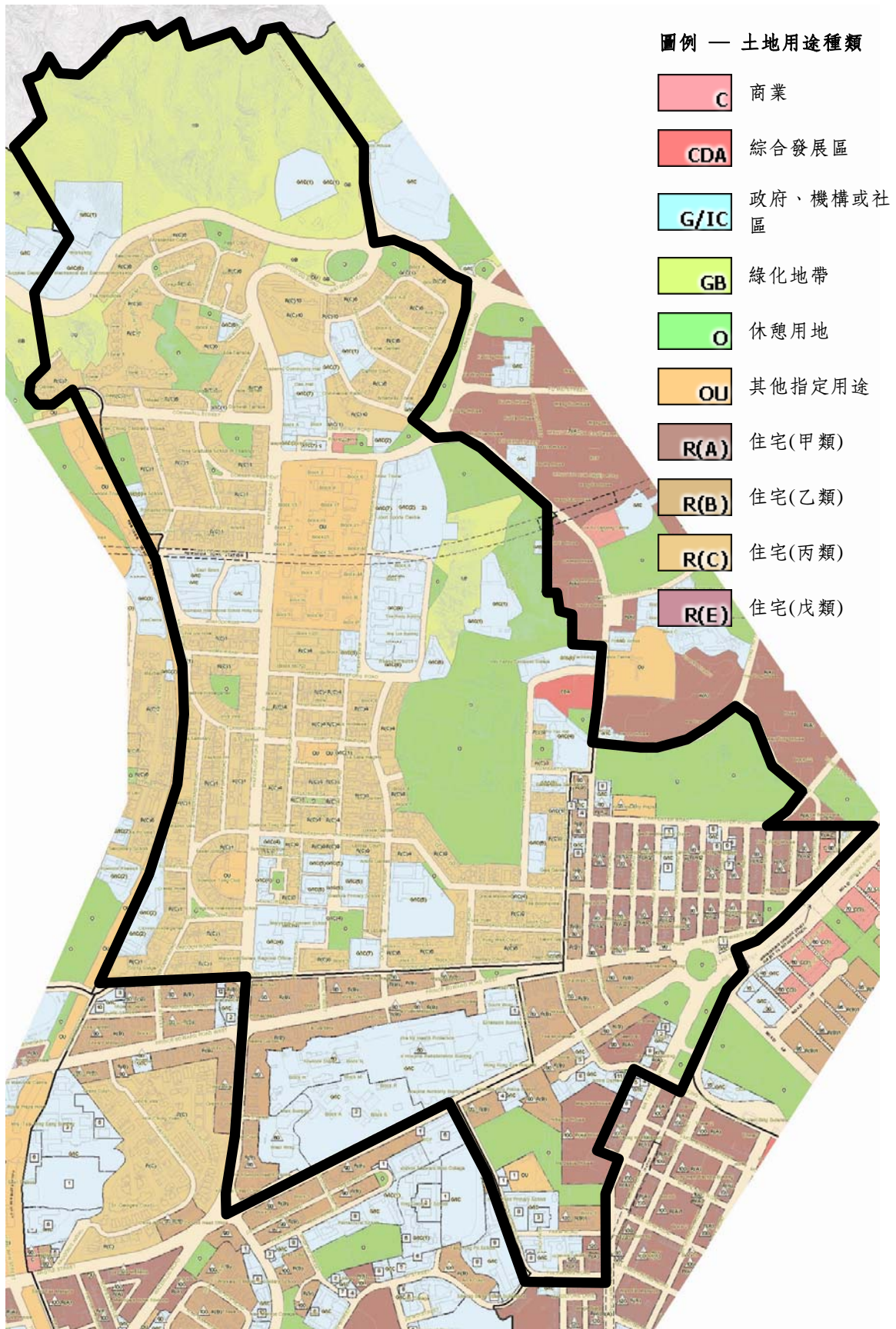


圖 63. 龍塘分區土地用途分佈圖
 (城市規劃委員會網頁，網址：<http://www.ozp.tpb.gov.hk/>)

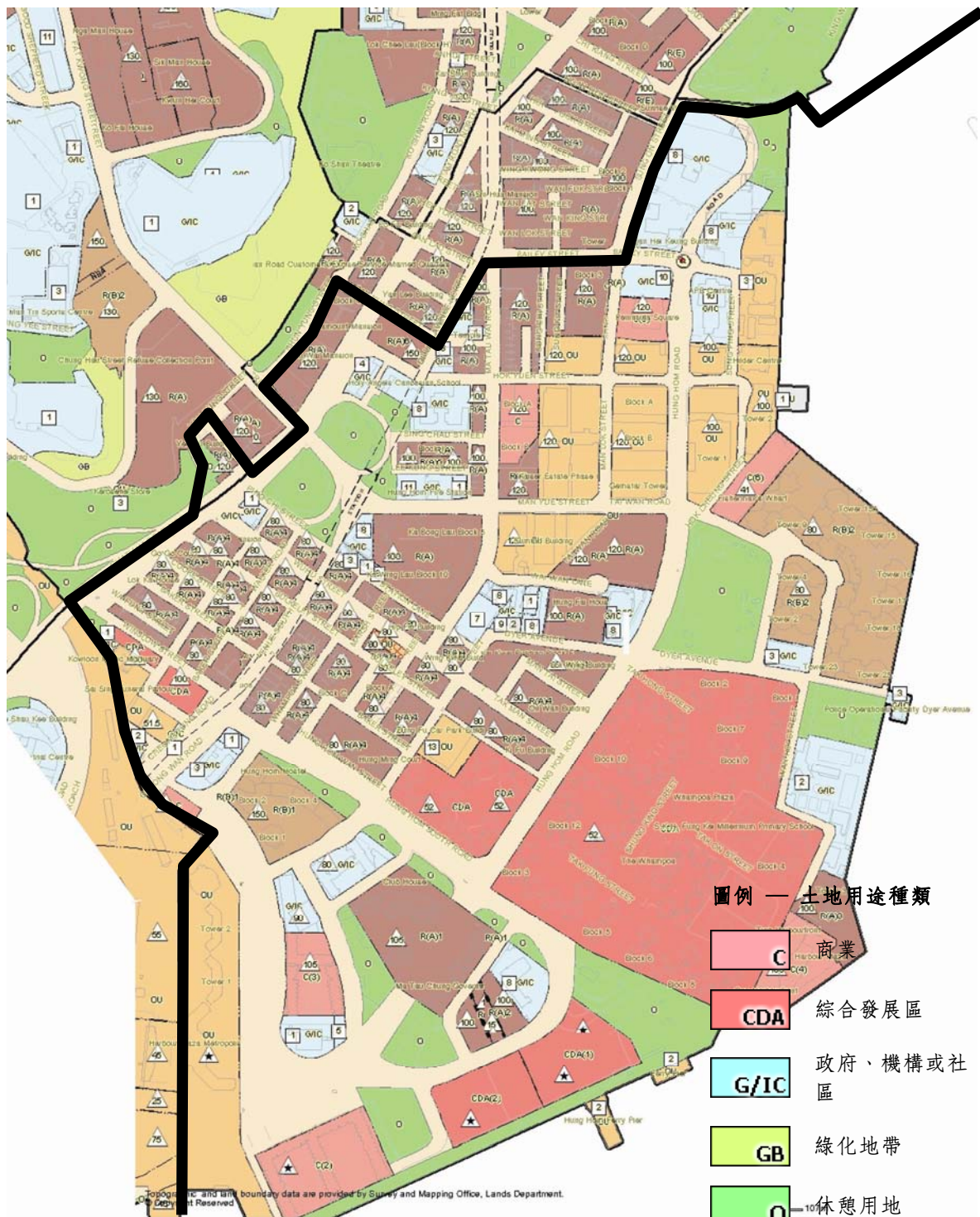


圖 64. 紅磡分區土地用途分佈圖
 (城市規劃委員會網頁, 網址:
<http://www.ozp.tpb.gov.hk/>)

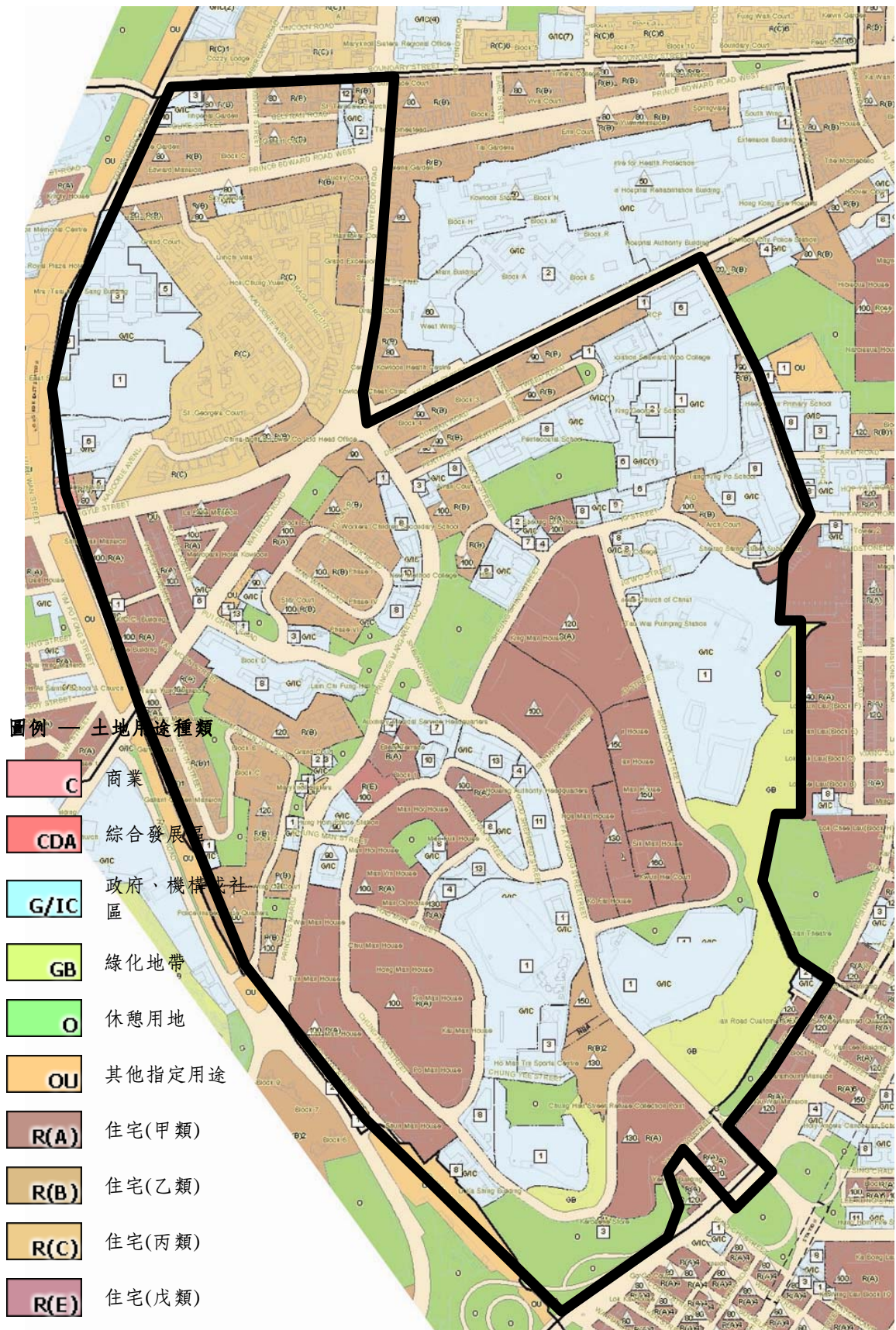


圖 65. 何文田分區土地用途分佈圖
(城市規劃委員會網頁，網址：<http://www.ozp.tpb.gov.hk/>)

2.5.2 樓宇種類及社區設施

以下簡述每區各類土地用途內的樓宇種類、性質及各項社區設施分佈：

2.5.2.1 住宅樓宇

1. 土瓜灣分區

土瓜灣分區包括現時已經發展的舊區範圍及處於規劃中的啟德用地。根據城規會之馬頭角分區計劃大綱核准圖，土瓜灣分區內已發展的住宅用地主要為住宅(甲類)用地，除了公共屋邨，也有小型私人屋苑及單幢私人住宅樓宇，全屬較高密度的住宅發展。現時一些工廠大廈的所屬用地被劃為住宅(戊類)用地，目的是希望透過重建或改建逐步淘汰現有的工業用途，使之改作住宅用途。此類計劃須向城規會提出申請。另外，俗稱「十三街」的舊式住宅樓宇地段及其附近範圍之土地用途被劃作綜合發展區，意為該地段將來可以綜合發展或重建作住宅及 / 或商用途，並且提供休憩用地和其他配套設施。

至於啟德用地，根據城規會之啟德分區計劃大綱核准圖及有關文件，政府銳意將地段發展成為「香港文化體育和旅遊綠茵樞紐」，規劃住宅用地主要屬於住宅(乙類)及住宅(丙類)，將來該地段的住宅發展以中、低密度為主，只有少數住宅用地被劃作高度發展的住宅(甲類)用地。以下簡述土瓜灣分區的住宅種類分佈及其樓宇資料：

土瓜灣舊區				
土地用途	地段範圍	住宅種類	樓層	樓齡(年)
住宅(甲類)	馬頭涌道與馬頭圍道至九龍城道之間範圍、靠背壟道至馬頭圍道範圍	小型私人屋苑，包括傲雲峰、欣榮花園及嘉景花園	14-47	6-17
		單幢式及並列式私人住宅樓宇	3-25	23-57
		公共屋邨： - 樂民新邨	共九座	36-40
住宅(戊類)	馬坑涌道至上鄉道與土瓜灣道交界、九龍城道與上鄉道交界、貴州街至浙江街與旭日街交界	現時為各式工廠大廈	—	—
綜合發展區	「十三街」(包括鶴齡街、駿發街、燕安街、蟬聯街、鴻運街、鵬程街、鷹揚街、麟祥街、鹿鳴街、鳳儀街、龍圖街、土瓜灣道及九龍城道範圍)、明倫街一帶	並列式私人住宅樓宇	7	49-52
	「十三街」以北一段宋王臺道至木廠街範圍、馬頭角道與土瓜灣道交界	現時為工廠大廈、工場及商業中心	—	—

2. 龍塘分區

2a. 九龍塘

九龍塘為香港傳統高尚住宅區，私人住宅林立，除有別墅式住宅之外，也有單幢式住宅樓宇以及屋苑。根據城規會九龍塘分區計劃大綱核准圖，九龍塘所有住宅用地均屬於住宅(丙類)用地，由於此等用地只可用作低層至中層之低密度住宅發展，因此九龍塘住宅樓宇一般不多於十二層。這種住宅發展模式已經成為九龍塘的主要特色。九龍塘地段的住宅種類分佈及其樓宇資料如下：

土地用途	地段範圍	住宅種類	樓層	樓齡(年)
住宅(丙類)	筆架山一帶 (歌和老街、聯合道及竹園道以北至龍翔道範圍)	單幢式私人住宅樓宇及小型私人屋苑，如碧華閣及映月臺等	4-12	30-50
		中型私人屋苑畢架山一號	12	6
	九龍塘鐵路站以東及以南一帶 (界限街以北至歌和老街範圍)	別墅式私人住宅，住宅大多集中在多實街、森麻實道、沙福道、羅福街、約道、律倫街、金巴倫道、施他佛道及雅息士道等被喻為傳統豪宅地段範圍之內	1-2	15-50
		界限街與喇沙道至書院道交界可見私人住宅樓宇及中型屋苑，包括碧華花園、勝豐園及博文閣等	3-12	20-60

2b. 九龍城

九龍城地段之住宅也以單幢式私人樓宇為主，當中不乏第二次世界大戰後興建的舊式樓宇，地段內亦有興建公共屋邨。根據城規會之馬頭角及何文田分區計劃大綱核准圖，九龍城之住宅用地屬於住宅(甲類)或(乙類)用地。兩用地的住宅種類分佈及其樓宇資料如下：

土地用途	地段範圍	住宅種類	樓層	樓齡(年)
住宅(甲類)	賈炳達道與聯合道交界，太子道西以北及賈炳達道以南範圍，涉及街道包括聯合道、福佬村道、獅子石道、侯王道、衙前墾道、南角道、龍崗道、城南道、打鼓嶺道、啟德道、沙角道及石鼓壟道	並列式私人住宅樓宇，地下一般用作商業用途，屬九龍城舊區	3-5	20-58
		公共屋邨： - 真善美邨	8-12 共三座	45
	富寧街及盛德街一帶	- 馬頭圍邨	共五座	48
		天光道、農圃道與馬頭圍道交界	私人住宅樓宇	6
	農圃道18號為最近興建之單幢式私人住宅樓宇	41	6	
住宅(乙類)	窩打老道與太子道西交界(九龍醫院旁)、露明道、科發道、土他令道、亞皆老街近天光道運動場範圍	主要為單幢式私人住宅樓宇	1-12	20-56

3. 何文田分區

何文田分區住宅種類多元化，包括公共屋邨、中小型私人屋苑及單幢式私人住宅樓宇。根據城規會之何文田分區計劃大綱核准圖，何文田之住宅用地包括住宅(甲類)、(乙類)、(丙類)及(戊類)。以上提及用地的住宅種類分佈及其樓宇資料如下：

土地用途	地段範圍	住宅種類	樓層	樓齡(年)
住宅(甲類)	亞皆老街、窩打老道與太平道之間範圍，涉及街道包括自由道、勝利道、梭極道、棗梨雅道及艷馬道	單幢式私人住宅樓宇及小型私人屋苑，如怡安閣及富威花園等	5-25	30-53
	常樂街以西至公主道及治民街以東範圍	中小型私人屋苑，如俊民苑、御龍居及欣圖軒等	15-33	10-30
		公共屋邨： - 何文田邨	共九座	10-12
		- 愛民邨	共十二座	35-37
		- 常樂邨	共一座	12
- 山谷道邨 (已拆卸，有關地皮已被政府列入勾地表)	—	—		
住宅(乙類)	公爵道、勵德街、巴芬道一帶及窩打老道與太子道西交界	單幢式私人住宅樓宇及小型私人屋苑，如東方花園及嘉多利豪園等	1-28	8-53
	登巴道、陶域道、嘉齡道、巴富街及常盛街一帶	小型私人屋苑，包括翠華大廈、巴富花園、巴富洋樓、寶雲閣及常康園等	12-21	30-50
住宅(乙類)	文福道、文運道與學餘里範圍	單幢式私人住宅樓宇及小型私人屋苑，如恆信園、仁華園及僑宏大廈等	17-20	38-51
	何文田街及何文田山道一帶	單幢式私人住宅樓宇及小型私人屋苑，如仁禮花園、賀龍居及灝畋峰等	1-21	4-55
住宅(丙類)	嘉道理道一帶	主要為單幢式私人住宅樓宇	1-3	8-57
住宅(戊類)	忠孝街旁 (紅磡分區警署與御龍居之間)	現為空地	—	—

4. 紅磡分區

紅磡分區的住宅樓宇傾向以高密度形式發展，區內除有各類型的私人屋苑，也有公共屋邨及私人住宅樓宇。根據城規會之紅磡分區計劃大綱核准圖，紅磡之住宅用地主要為住宅(甲類)，其次為住(乙類)，綜合發展區內亦有興建住宅樓宇。以上提及用地的住宅種類分佈及其樓宇資料如下：

土地用途	地段範圍	住宅種類	樓層	樓齡(年)
住宅(甲類)	漆咸道北、機利士南路、紅磡道及民裕街一帶	主要為單幢式私人住宅樓宇或小型私人屋苑，如長樂大廈、寶石戲院大廈、黃埔新邨及紅磡灣中心等	3-16	31-59
	差館里及馬頭圍道範圍，與衛環里及戴亞街範圍	公共屋邨： - 家維邨 - 紅磡邨 (二期正在重建)	16-29 共十座 16-29 共兩座	17 11
住宅(乙類)	紅荔道與紅磡南道交界	小型私人屋苑半島豪庭	39-42	10
	大環道及海逸道一帶	中型私人屋苑海逸豪園及小型私人屋苑綠庭軒	19-24	9-10
綜合發展區	紅磡道以東至海旁範圍，涉及街道包括德安街、德豐街、德康街、船景街及環海街等	大型私人屋苑黃埔花園	15 十二期，共88座 (當中第六及第八期現作商業用途)	19-25

2.5.2.2 社區設施

1. 社區中心 / 社區會堂

現時四區並沒有民政事務總署管理的社區中心或社區會堂，但宗教團體及社區服務組織已於何文田及紅磡分區設立社區中心為市民服務：

地區	社區中心 / 社區會堂名稱及地址	所屬土地用途
土瓜灣分區	—	—
龍塘分區	—	—
紅磡分區 (圖 66)	聖公會堅匠堂社區中心 地址：紅磡戴亞街一號	政府、機構或社區用途
何文田分區 (圖 67)	路德會包美達社區中心 地址：何文田忠孝街89號一至三樓	政府、機構或社區用途
	香港明愛青少年及社區服務九龍社區中心 地址：太子道西256號A一樓	政府、機構或社區用途

根據政府2010年1月20日記錄的財務委員會工務小組委員會討論文件，政府計劃於紅磡庇利街與崇安街交界一幅劃為政府、機構或社區用途的用地上興建一幢聯合綜合大樓，樓內包括九龍城區首個社區會堂，為龍塘、何文田、紅磡及土瓜灣分區約356,000名居民提供服務，預計於2013年完成工程(圖 68)及(圖 69)³⁴。

³⁴ 「財務委員會工務小組委員會討論文件(2010年1月20日)」，立法會網頁，檢索於2010年2月12日，網址：<http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/fc/pwsc/papers/p09-86c.pdf>。

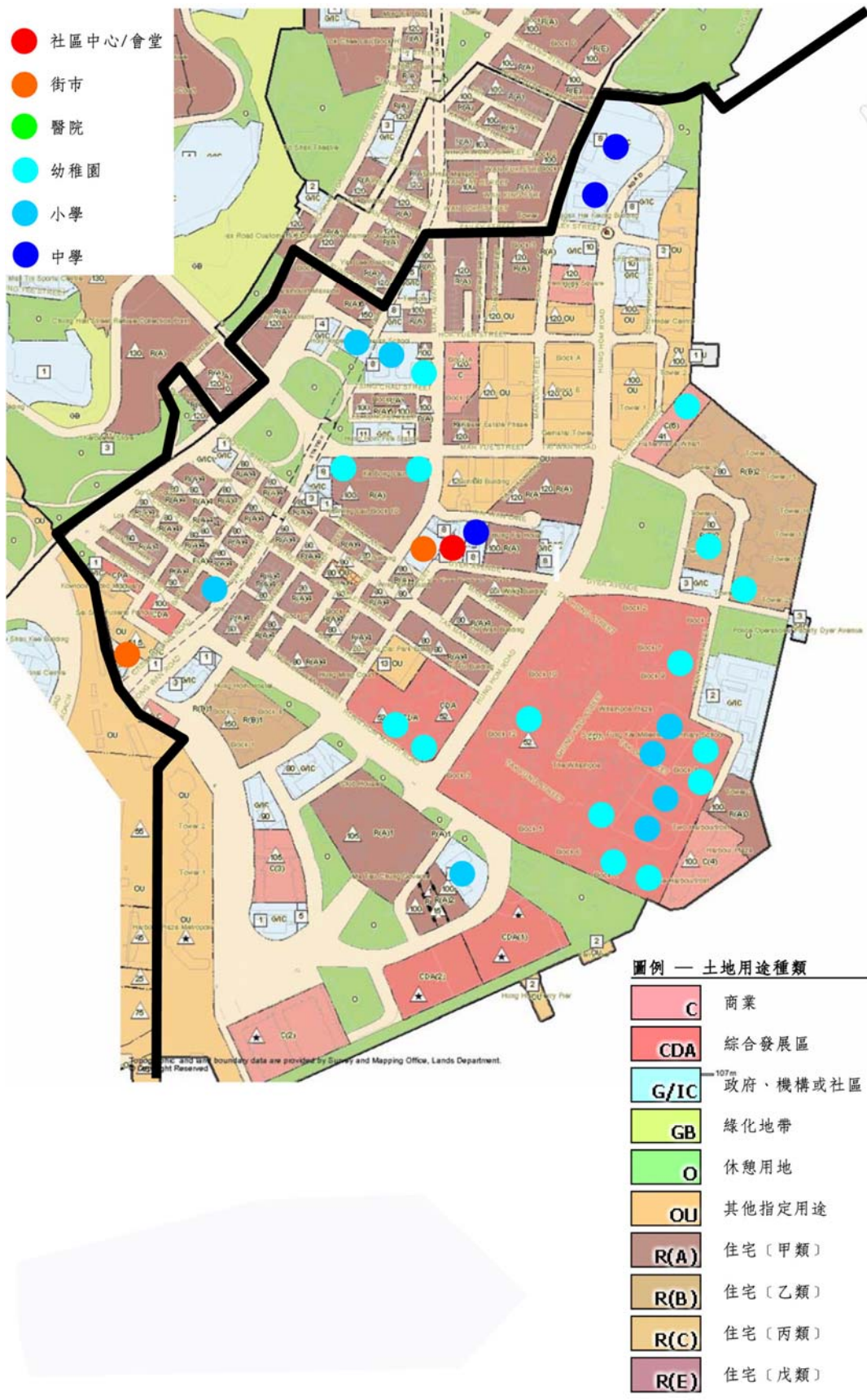


圖 66. 紅磡分區樓宇種類及社區設施分佈圖
 (城市規劃委員會網頁，網址：<http://www.ozp.tpb.gov.hk/>)

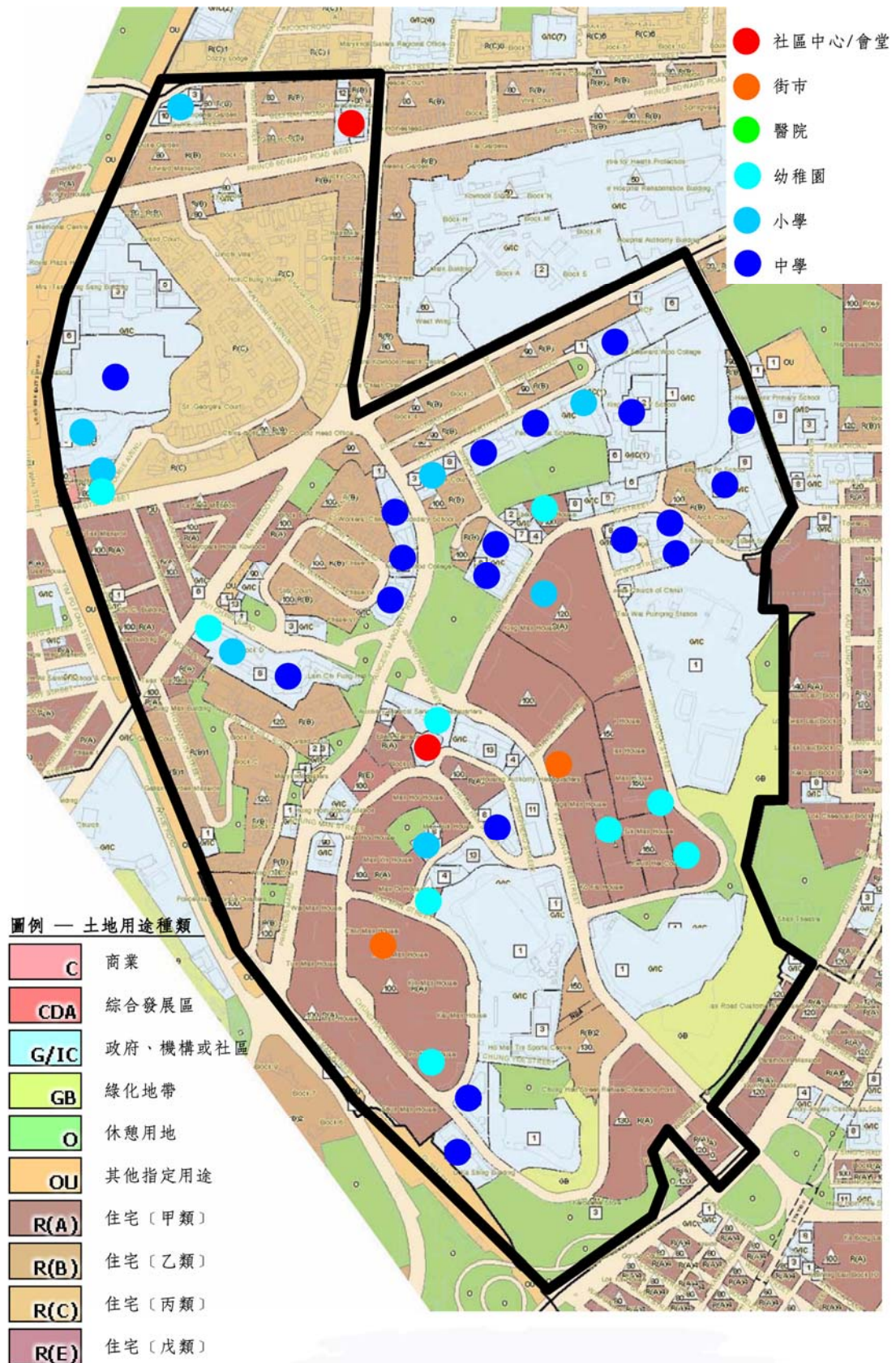


圖 67. 何文田分區樓宇種類及社區設施分佈圖
 (城市規劃委員會網頁，網址：<http://www.ozp.tpb.gov.hk/>)



圖 68. 庇利街與崇安街交界聯合綜合大樓總綱發展藍圖
 (立法會網頁，網址：<http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/fc/pwsc/papers/p09-86c.pdf>)



從西北面望向大樓的構思圖
 VIEW OF THE PROPOSED BUILDING FROM NORTH-WESTERN DIRECTION
 (ARTIST'S IMPRESSION)


176SC 土瓜灣填海區庇利街聯用綜合大樓 JOINT-USER COMPLEX AT BAILEY STREET, TO KWA WAN RECLAMATION	drawn by	W.Y.WONG	date	NOV.,2009	drawing no.	AB/2942/SK101	scale	NTS
	approved	C.S.LO	date	NOV.,2009	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT			
	office	ARCHITECTURAL BRANCH						

圖 69. 庇利街與崇安街交界聯合綜合大樓構思圖
 (立法會網頁，網址：<http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/fc/pwsc/papers/p09-86c.pdf>)

2. 街市³⁵

四區現有之公眾街市如下：

地區	街市名稱及地址	管轄部門	所屬土地用途
土瓜灣分區 (圖 70)	土瓜灣街市 地址：土瓜灣馬頭圍道165號	食環署	政府、機構或社區用途
	樂民新邨市場	香港房屋協會(房協)	住宅(甲類)
龍塘分區 (圖 71)	九龍城街市	食物環境衛生署 (食環署)	政府、機構或社區用途
紅磡分區 (圖 66)	紅磡街市 地址：紅磡馬頭圍道11號紅磡市政大廈	食環署	政府、機構或社區用途
	安靜道生花市場 地址：紅磡安靜道	食環署	政府、機構或社區用途
何文田分區 (圖 67)	愛民邨市場	香港房屋委員會 (房委會)	住宅(甲類)
	何文田廣場何文田街市	房委會	住宅(甲類)

龍塘、紅磡及土瓜灣分區均設有食環署管轄的公眾街市，當中紅磡分區安靜道生花市場設於殯儀設施旁。至於何文田分區，區內兩個公共屋邨均設有房委會管理的市場，土瓜灣分區也有一個屋邨房協轄下的市場。

³⁵ 「轄下公眾街市及熟食市場/中心名單 — 2010年1月20日」，食物及環境衛生署網頁，檢索於2010年2月日，網址：http://www.fehd.gov.hk/tc_chi/pleasant_environment/tidy_market/Markets_CFC_list.html。

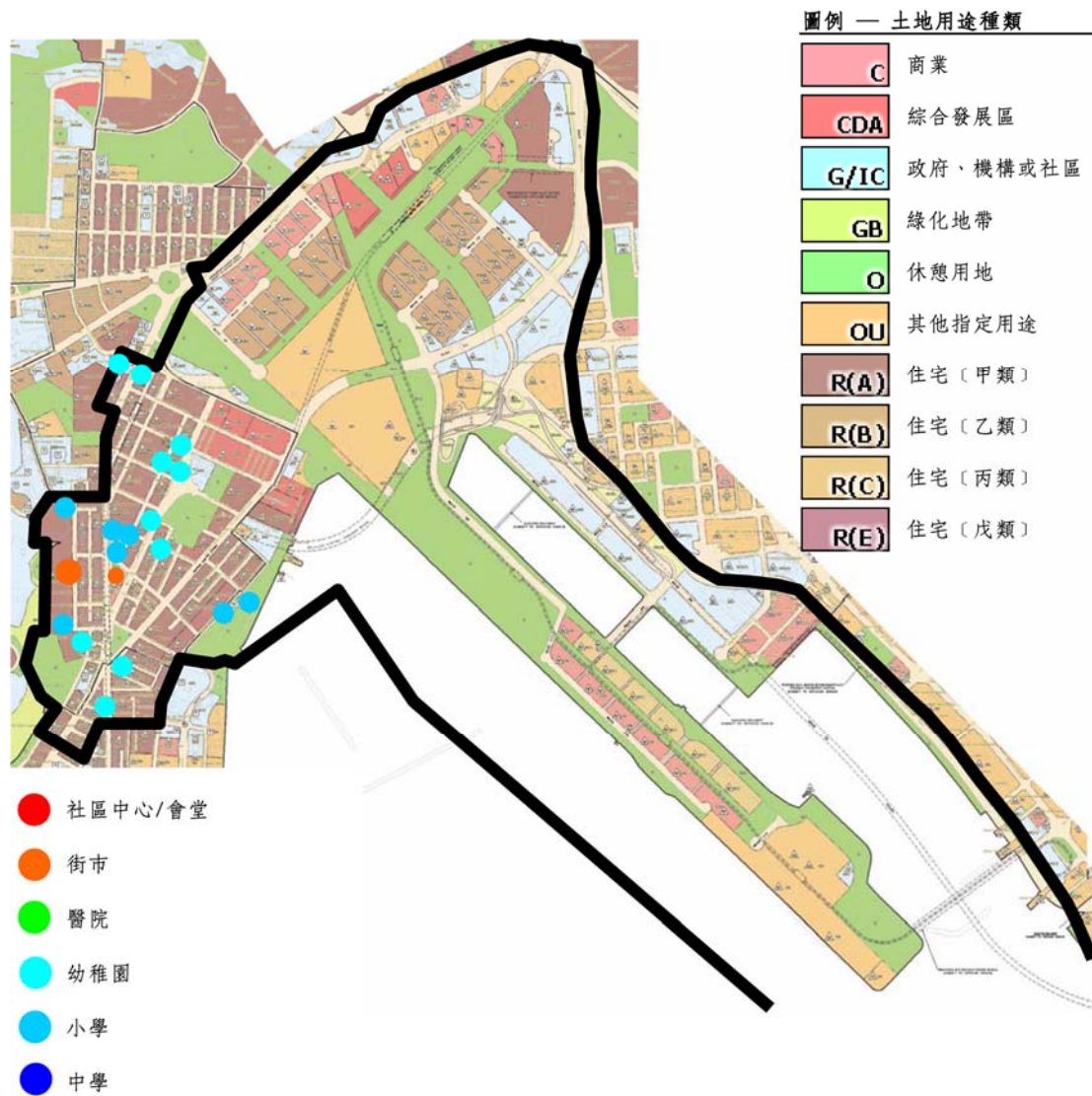


圖 70. 土瓜灣分區樓宇種類及社區設施分佈圖
 (城市規劃委員會網頁，網址：<http://www.ozp.tpb.gov.hk/>)

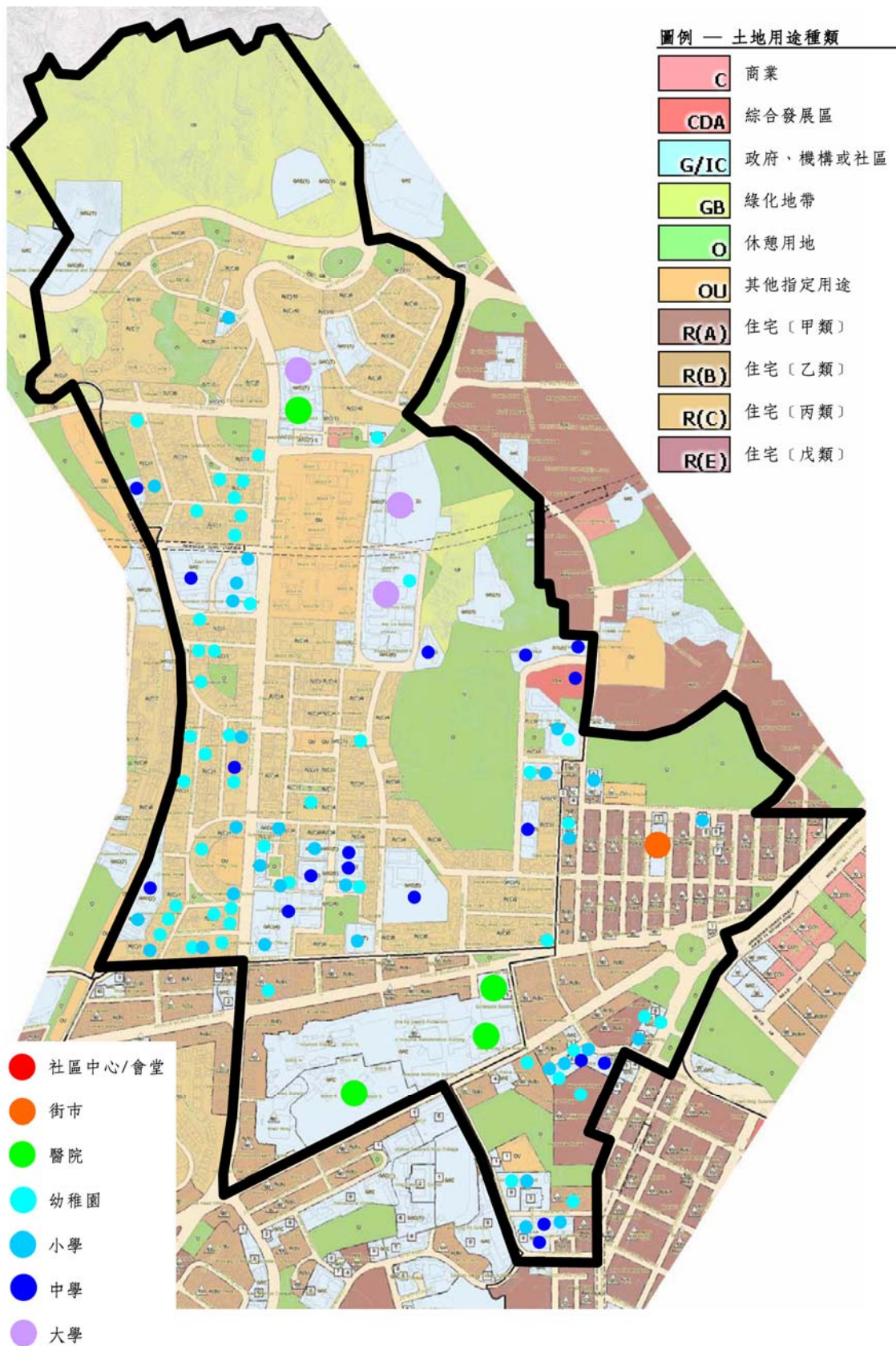


圖 71. 龍塘分區樓宇種類及社區設施分佈圖
 (城市規劃委員會網頁，網址：<http://www.ozp.tpb.gov.hk/>)

3. 學校³⁶

現時四區已向教育局註冊的幼兒園 / 幼稚園、中、小學及大學如下：

地區	幼兒園 / 幼稚園名稱及地址	所屬土地用途
土瓜灣分區 (圖 70)	1. 聖公會牧愛幼稚園 地址：九龍城江西街2號地下	住宅(甲類)
	2. 香港保護兒童會馬頭涌幼兒學校 地址：九龍城馬頭涌道107號二樓及三樓	政府、機構或社區用途
	3. 耆色園主辦可愛幼兒園 地址：九龍九龍城九龍城道55號同興花園1A, 1B, 2A及2B舖地下	住宅(甲類)
	4. 九龍婦女福利會幼稚園 地址：馬頭涌道盛德街42號地下	政府、機構或社區用途
	5. 美雅幼稚園 地址：土瓜灣炮仗街146至150號一樓	住宅(甲類)
	6. 美雅幼稚園(分校) 地址：土瓜灣下鄉道89號地下及91號一樓	住宅(甲類)
	7. 美雅幼兒園 地址：土瓜灣炮仗街146及146A號地下	住宅(甲類)
	8. 保良局陳黎惠蓮幼稚園 地址：九龍城馬頭圍道188至194號康年閣地下一樓及二樓	住宅(甲類)
	9. 救世軍樂民幼兒園 地址：土瓜灣樂民新邨H座二樓	住宅(甲類)
	10. 太陽島英文幼稚園 地址：土瓜灣炮仗街152號地下低層、地下及一樓寶峰大廈	住宅(甲類)

³⁶ 「教育局分區學校名冊 — 九龍城區」，教育局網頁，檢索於2010年2月17日，網址：
http://www.edb.gov.hk/templates/sch_list_print.asp?district=KC。

龍塘分區 (圖 71)	1.宣道幼稚園 地址：九龍蘭開夏道2號1樓部份及二樓部份	政府、機構或社區用途
	2.美國國際學校 地址：九龍塘窩打老道121、123、125及129號	住宅(丙類)
	3.安菲爾國際幼稚園 地址：九龍塘金巴倫道5號A座地下一樓通道及內置樓梯B座地下及一樓	住宅(丙類)
	4.香港澳洲國際學校 地址：九龍塘羅福道3A號	政府、機構或社區用途
	5.迦南幼稚園(九龍塘) 地址：九龍塘金巴倫道9及11號地下部分及一樓	住宅(丙類)
	6.基督堂幼稚園 地址：九龍塘志士達道5號三至五樓	政府、機構或社區用途
	7.宣道會劉平齋紀念國際學校 地址：九龍城富寧街2號	政府、機構或社區用途
	8.啟思小學附屬幼稚園 地址：九龍塘牛津道2A號	政府、機構或社區用途
	9.協恩中學附屬幼稚園 地址：九龍農圃道1號	政府、機構或社區用途
	10.香港浸會大學附屬幼稚園 地址：九龍九龍塘浸會大學道陳瑞槐夫人胡尹桂女士持續教育大樓三樓及四樓	政府、機構或社區用途
	11.香港創價幼稚園 地址：九龍城慕禮道四號	住宅(丙類)

12.根德園幼稚園 地址：九龍根德道5至7號地下、一樓及9號地下	住宅(丙類)
13.京斯敦國際幼稚園 地址：九龍塘金巴倫道12號地下及一樓	住宅(丙類)
14.九龍浸信會幼稚園 地址：九龍塘聯合道300號夾層及一樓	政府、機構或社區用途
15.九龍迦南中英文幼稚園 地址：九龍塘嘉林邊道28號B G樓	政府、機構或社區用途
16.九龍城浸信會幼稚園 地址：九龍亞皆老街206號二及三樓	住宅(乙類)
17.九龍靈糧堂幼稚園 地址：九龍城嘉林邊道1號三樓	住宅(丙類)
18.民生書院 地址：九龍城東寶庭道8號	政府、機構或社區用途
19.香港培道小學幼稚園 地址：馬頭涌福祥街3號	政府、機構或社區用途
20.聖公會聖三一堂曾肇添幼稚園 地址：九龍城馬頭涌道135號G二樓	政府、機構或社區用途
21.國際英文幼稚園 地址：九龍塘羅福道4及6號	住宅(丙類)
22.國際英文幼稚園 地址：九龍塘雅息士道1號	住宅(丙類)
23.聖若望英文書院幼稚園 地址：九龍塘窩打老道109號地下至一樓及143號	住宅(丙類)
24.聖若望英文書院幼稚園 地址：九龍塘火石道3號	住宅(丙類)
25.金巴倫英文小學暨幼稚園 地址：九龍塘金巴倫道57號	住宅(丙類)
26.施德福英文幼稚園 地址：九龍九龍塘施他佛道14號	住宅(丙類)

27.朗思國際幼稚園 地址：九龍界限街117號地下及一樓	住宅(丙類)
28.耀中國際學校(幼稚園部) 地址：九龍九龍塘森麻實道3號、3號A及22號地下及一樓	住宅(丙類)
29.耀中語藝教育中心 地址：九龍塘沙福道4號	住宅(丙類)
30.約克中英文幼稚園 地址：九龍九龍塘約道14號地下	住宅(丙類)
31.約克英文小學暨幼稚園(九龍塘) 地址：九龍塘約道8號地下及一樓及約道10號地下	住宅(丙類)
32.約克英文小學暨幼稚園(九龍塘) 地址：九龍九龍塘九龍內地段744號金巴倫道49號地下及一樓	住宅(丙類)
33.伯特利幼稚園 地址：九龍城嘉林邊道45-47號恩光樓地下	政府、機構或社區用途
34.迦南幼稚園(窩打老道) 地址：九龍塘窩打老道111號	住宅(丙類)
35.基督教中心幼稚園 地址：九龍塘窩打老道103號地下	住宅(丙類)
36.啟思幼稚園 地址：九龍塘律倫街6號地下	住宅(丙類)
37.方方樂趣幼稚園 地址：九龍太子道266號地下	住宅(丙類)
38.聖三一中心幼稚園 地址：九龍城馬頭涌道139號地下一樓及二樓	政府、機構或社區用途
39.樂基幼兒學校(九龍塘) 地址：九龍塘雅息士道14號地下部分及一樓全層	住宅(丙類)
40.劍鳴幼稚園 地址：九龍塘金巴倫道13號地下	住宅(丙類)

	41.九龍方方樂趣幼稚園 地址：九龍塘對衡道20號二及三樓1及2室	住宅(丙類)
	42.九龍靈糧堂幼兒園 地址：九龍城嘉林邊道1號四樓及五樓	住宅(丙類)
	43.粵南信義會腓力堂馬頭圍幼兒學園 地址：九龍馬頭圍邨夜合樓115, 117及118號地下	住宅(甲類)
	44.多多國際幼稚園(九龍塘) 地址：九龍塘多實街1號一樓	住宅(丙類)
	45.耀中幼稚園(森麻實道) 地址：九龍塘森麻實道20號	住宅(丙類)
	46.耀中國際幼稚園(窩打老道) 地址：九龍塘窩打老道151至153號地下	住宅(丙類)
	47.耀中國際幼稚園(根德道) 地址：九龍塘根德道29號地下及一樓	住宅(丙類)
	48.香港基督教青年會農圃道幼兒學校 地址：九龍城農圃道11號帝庭豪園地下(部份)	住宅(乙類)
紅磡分區 (圖 66)	1.安菲爾國際幼稚園 地址：紅磡海逸徑8號海逸豪園一期L2幼稚園	住宅(乙類)
	2.迦南幼稚園(黃埔花園) 地址：紅磡黃埔花園第十期部分商場平台地下	綜合發展區
	3.保良局李徐松聲紀念幼稚園 地址：紅磡佛光街5號家盛樓地下	住宅(甲類)
	4.保良局譚歐陽少芳紀念幼稚園 地址：紅磡黃埔花園第七期地下1A號	綜合發展區
	5.太陽島幼稚園(馬頭圍分校) 地址：紅磡馬頭圍道88號海青閣地下入口及一、二樓全層	住宅(甲類)
	6.嘉德麗幼稚園(黃埔) 地址：紅磡黃埔花園第三期翠楊苑平台一樓	綜合發展區
	7.德寶中英文幼稚園(黃埔花園) 地址：紅磡黃埔花園第二期平台一樓	綜合發展區
	8.德寶國際幼兒學校 地址：紅磡黃埔花園第九期5號5B號舖地下	綜合發展區
	9.德寶國際幼兒學校(第七期) 地址：紅磡黃埔花園第七期地下	綜合發展區
	10.香港保護兒童會新航黃埔幼兒學校	綜合發展區

	地址：紅磡黃埔花園翠楊苑一樓	
	11.學之園幼稚園(海逸豪園) 地址：紅磡海逸道8號漁人碼頭商場低層地下LG01A及高層地下UG45A、UG 45B及UG 45C室	商業
	12.保良局丁卯紅磡幼稚園 地址：九龍紅磡家維邨家安樓地下	住宅(甲類)
	13.博愛醫院任永賢夫人幼稚園 地址：紅磡海逸豪園23座地下	住宅(乙類)
	14.基督教香港崇真會安基幼兒學校 地址：紅磡黃埔花園第5期青樺苑9座平台	綜合發展區
	15.威廉(睿智)幼稚園 地址：紅磡黃埔花園第九期第4座及第10座地下	綜合發展區
何文田分區 (圖 67)	1.神召第一小學暨幼稚園 地址：九龍城亞皆老街123號	政府、機構或社區用途
	2.何文田浸信會幼稚園 地址：何文田南村第五座適文樓地下	住宅(甲類)
	3.香港培正小學幼稚園 地址：九龍城窩打老道80號	政府、機構或社區用途
	4.聖文嘉幼稚園 地址：何文田冠熹苑地下	住宅(甲類)
	5.何文田循道衛理楊震幼兒學校 地址：九龍何文田邨靜文樓地下1室	住宅(甲類)
	6.路德會包美達幼兒園 地址：何文田忠孝街89號包美達社區中心四樓	政府、機構或社區用途
	7.保良局常樂幼稚園 地址：何文田常盛街常樂邨常樂樓地下	住宅(甲類)
	8.東華三院羅黃碧珊幼兒園 地址：何文田愛民邨保民樓425至434室地下	住宅(甲類)
	9.維多利亞(何文田)國際幼兒園 地址：何文田迦密村街9號君逸山一樓	住宅(甲類)

地區	小學名稱及地址	學校性質	所屬土地用途
土瓜灣分區 (圖 70)	1.中華基督教會灣仔堂基道小學(九龍城) 地址：九龍城靠背壟道170號	資助小學	政府、機構或社區用途
	2.基督教香港信義會紅磡信義學校 地址：九龍炮仗街39號	資助小學	政府、機構或社區用途
	3.聖匠小學 地址：九龍貴州街14號	資助小學	政府、機構或社區用途
	4.獻主會小學 地址：土瓜灣順風街1號	資助小學	政府、機構或社區用途
	5.聖公會牧愛小學 地址：九龍城馬頭圍道171號	資助小學	政府、機構或社區用途
	6.獻主會聖馬善樂小學 地址：土瓜灣天光道24號	資助小學	政府、機構或社區用途
	7.保良局林文燦英文小學 地址：土瓜灣上鄉道24號部分校舍	直接資助小學計劃	政府、機構或社區用途
龍塘分區 (圖 71)	1.農圃道官立小學 地址：土瓜灣農圃道8號	官立小學	政府、機構或社區用途
	2.九龍塘官立小學 地址：九龍塘添福路6號	官立小學	政府、機構或社區用途
	3.馬頭涌官立小學 地址：土瓜灣福祥街1號	官立小學	政府、機構或社區用途
	4.中華基督教會基華小學(九龍塘) 地址：九龍牛津道1號B	資助小學	政府、機構或社區用途
	5.拔萃小學 地址：九龍塘志士達道1及3號	資助小學	政府、機構或社區用途
	6.九龍靈光小學 地址：九龍城馬頭圍盛德街36至38號	資助小學	政府、機構或社區用途
	7.協恩中學附屬小學 地址：九龍農圃道1號	資助小學	政府、機構或社區用途
	8.嘉諾撒聖家(九龍塘)學校 地址：九龍塘添福路8號	資助小學	政府、機構或社區用途
	9.嘉諾撒聖家學校 地址：九龍九龍城聯合道102號	資助小學	政府、機構或社區用途
	10.耀山學校 地址：九龍嘉林邊道24號	資助小學	政府、機構或社區用途

11.喇沙小學 地址：九龍喇沙利道1D號	資助小學	政府、機構或社區用途
12.樂善堂小學 地址：九龍城龍崗道63號	資助小學	政府、機構或社區用途
13.瑪利諾修院學校(小學部) 地址：九龍城窩打老道130號	資助小學	政府、機構或社區用途
14.保良局小學 地址：農圃道2號	資助小學	政府、機構或社區用途
15.英基學校協會畢架山小學 地址：九龍塘義德道23號	英基學校協會 (小學)	政府、機構或社區用途
16.九龍塘宣道小學 地址：九龍塘蘭開夏道2號地下至二樓部份及三樓至八樓全層	私立小學	政府、機構或社區用途
17.美國國際學校(小學部) 地址：九龍窩打老道131號地下及一樓	私立小學	住宅(丙類)
18.香港澳洲國際學校 地址：九龍塘羅福道3A號	私立小學	政府、機構或社區用途
19.宣道會劉平齋紀念國際學校 地址：九龍城富寧街2號	私立小學	政府、機構或社區用途
20.啟思小學 地址：九龍塘牛津道2A號	私立小學	政府、機構或社區用途
21.聖三一堂小學 地址：富寧街57號	私立小學	政府、機構或社區用途
22.京斯敦國際學校 地址：九龍塘窩打老道113號地下及一樓	私立小學	住宅(丙類)
23.九龍塘方方樂趣英文小學 地址：九龍塘金巴倫道1號地下及一樓	私立小學	住宅(丙類)
24.九龍塘學校 地址：九龍塘金巴倫道舒梨里2721地段	私立小學	政府、機構或社區用途
25.九龍真光中學(小學部) 地址：九龍窩打老道115號	私立小學	住宅(丙類)
26.民生書院 地址：九龍城東寶庭道8號	私立小學	政府、機構或社區用途
27.慈光樓基督教國際學校 地址：九龍城嘉林邊道45至47號榮光樓地下至二樓	私立小學	政府、機構或社區用途

	28.香港培道小學 地址：馬頭涌福祥街3號	私立小學	政府、機構或社區用途
	29.聖若望英文書院 地址：九龍塘窩打老道109號地下至一樓及143號	私立小學	住宅(丙類)
	30.朗思國際學校 地址：九龍界限街117號地下及一樓	私立小學	住宅(丙類)
	31.耀中國際學校 地址：九龍塘根德道11至13號地庫上層至一樓	私立小學	住宅(丙類)
紅磡分區 (圖 66)	1.馬頭涌官立小學(紅磡灣) 地址：紅磡灣愛景街3號	官立小學	政府、機構或社區用途
	2.紅磡官立小學 地址：機利士南路68號	官立小學	住宅(甲類)
	3.黃埔宣道小學 地址：紅磡灣愛景街3號	資助小學	綜合發展區
	4.葛量洪校友會黃埔學校 地址：紅磡黃埔花園德安街30號	資助小學	綜合發展區
	5.天神嘉諾撒學校 地址：紅磡鶴園街21號	資助小學	政府、機構或社區用途
	6.聖公會奉基千禧小學 地址：黃埔花園德定街2號	資助小學	綜合發展區
	7.聖公會奉基小學 地址：黃埔花園德定街4號	資助小學	綜合發展區
	8.聖公會聖提摩太小學 地址：紅磡鶴園街14號及19號	資助小學	政府、機構或社區用途
何文田分區 (圖 67)	1.陳瑞祺(喇沙)小學 地址：九龍城常盛街22號	資助小學	住宅(甲類)
	2.合一堂學校 地址：何文田巴富街6號及公主道7號	資助小學	政府、機構或社區用途
	3.聖羅撒學校 地址：基堤道4號(現以九龍清水灣道12號為暫借校舍，預計2011年9月搬回基堤道4號)	資助小學	政府、機構或社區用途
	4.天主教領島學校 地址：何文田愛民邨俊民苑	資助小學	政府、機構或社區用途
	5.拔萃男書院 地址：九龍旺角亞皆老街131號	直接資助小學計劃	政府、機構或社區用途

	6. 英基學校協會英童小學 地址：九龍巴富街20號	英基學校協會 (小學)	政府、機構或社區 用途
	7. 神召第一小學暨幼稚園 地址：九龍城亞皆老街123號	私立小學	政府、機構或社區 用途
	8. 香港培正小學 地址：九龍城窩打老道80號	私立小學	政府、機構或社區 用途

地區	中學名稱及地址	學校性質	所屬土地用途
土瓜灣分區	—	—	—
龍塘分區 (圖 71)	1.賽馬會官立中學 地址：九龍塘牛津道2號B	官立中學	政府、機構或社區用途
	2.藝術與科技教育中心 地址：九龍城樂富聯合道145號	官立中學	政府、機構或社區用途
	3.何明華會督銀禧中學 地址：九龍塘牛津道2C號	資助中學	政府、機構或社區用途
	4.協恩中學 地址：九龍城農圃道1號	資助中學	政府、機構或社區用途
	5.嘉諾撒聖家書院 地址：延文禮士道33號	資助中學	政府、機構或社區用途
	6.九龍塘學校英文中學部 地址：九龍塘舒梨道10號	資助中學	政府、機構或社區用途
	7.九龍真光中學 地址：沙福道真光里1號	資助中學	政府、機構或社區用途
	8.喇沙書院 地址：喇沙利道18號地庫1至2樓及地下至四樓	資助中學	政府、機構或社區用途
	9.瑪利諾修院學校(中學部) 地址：九龍塘何東道5號	資助中學	政府、機構或社區用途
	10.民生書院 地址：九龍城東寶庭道8號	資助中學	政府、機構或社區用途
	11.新亞中學 地址：土瓜灣農圃道6號	資助中學	政府、機構或社區用途
	12.聖母院書院 地址：馬頭圍盛德街51號	資助中學	政府、機構或社區用途
	13.香港培道中學 地址：九龍延文禮士道2至8號	資助中學	政府、機構或社區用途
	14.禮賢會彭學高紀念中學 地址：九龍塘禧福道30號	資助中學	政府、機構或社區用途

	15.東華三院黃笏南中學 地址：九龍塘牛津道1C	資助中學	政府、機構或社區用途
	16.香港兆基創意書院 地址：九龍聯合道135號	直接資助計劃中學	綜合發展區
	17.美國國際學校 地址：九龍塘窩打老道121、123、125及129號	私立中學	住宅(丙類)
	18.香港澳洲國際學校 地址：九龍塘羅福道3A號	私立中學	政府、機構或社區用途
	19.宣道會劉平齋紀念國際學校 地址：九龍城富寧街2號	私立中學	政府、機構或社區用途
紅磡分區 (圖 66)	1.中華基督教會基道中學 地址：土瓜灣崇安街28號	資助中學	政府、機構或社區用途
	2.聖匠中學 地址：紅磡大環道10號	資助中學	政府、機構或社區用途
	3.保良局顏寶鈴書院 地址：土瓜灣崇安街26號	直接資助計劃中學	政府、機構或社區用途
何文田分區 (圖 65)	1.何文田官立中學 地址：何文田巴富街8號	官立中學	政府、機構或社區用途
	2.迦密中學 地址：何文田忠孝街55號	資助中學	政府、機構或社區用途
	3.陳瑞祺(喇沙)書院 地址：何文田常和街4號	資助中學	政府、機構或社區用途
	4.旅港開平商會中學 地址：何文田石鼓街22號	資助中學	政府、機構或社區用途
	5.五旬節中學 地址：九龍巴富街14號	資助中學	政府、機構或社區用途
	6.香港培正中學 地址：九龍城培正道20號	資助中學	政府、機構或社區用途
	7.聖公會聖三一堂中學 地址：何文田愛民邨孝民街2號地下至五樓及六樓	資助中學	政府、機構或社區用途
	8.聖公會蔡功譜中學 地址：何文田忠孝街101號	資助中學	政府、機構或社區用途

9.德蘭中學 地址：何文田常盛街21號	資助中學	政府、機構或社區用途
10.順德聯誼總會胡兆熾中學 地址：何文田巴富街22號	資助中學	政府、機構或社區用途
11.鄧鏡波學校 地址：九龍天光道16號	資助中學	政府、機構或社區用途
12.華英中學 地址：九龍常和街8號	資助中學	政府、機構或社區用途
13.余振強紀念中學 地址：何文田窩打老道山文福道27號	資助中學	政府、機構或社區用途
14.基督教女青年會丘佐榮中學 地址：何文田常和街6號	資助中學	政府、機構或社區用途
15.拔萃男書院 地址：九龍旺角亞皆老街131號	直接資助計劃中學	政府、機構或社區用途
16.新法書院 地址：九龍文福道25號	直接資助計劃中學	政府、機構或社區用途
17.勞工子弟中學 地址：何文田公主道14號第一期	直接資助計劃中學	政府、機構或社區用途
18.英基學校協會英皇佐治五世學校 地址：何文田天光道2號及2號B	英基學校協會 (中學)	政府、機構或社區用途
19.閩光書院 地址：九龍城天光道14號	私立中學	政府、機構或社區用途

地區	大學名稱及地址	所屬土地用途
龍塘分區	1.香港浸會大學	政府、機構或社區用途

就以上資料顯示，龍塘分區擁有最多幼稚園、幼兒園及小學，當中大部分集中在九龍塘地段，而九龍塘一向被喻為香港傳統名校網之一，浸會大學亦位於此地段。何文田分區也是學校林立之區域，當中以中學數目最多。紅磡分區幼稚園及幼兒園數目較多，部分設立於住宅屋苑範圍之內。至於土瓜灣分區學校相對較少，當中全為幼稚園、幼兒園及小學，區內並沒有中學。

除以上提及的學校種類之外，四區內還有已向教育局註冊的特殊學校、教學 / 教育 / 教學中心及補習中心 / 學校。

4. 醫院

醫院管理局轄下之醫院及私家醫院集中在龍塘分區：

地區	醫院名稱及地址	所屬土地用途
土瓜灣分區	—	—
龍塘分區 (圖 71)	1.九龍醫院 地址：亞皆老街 147A	政府、機構或社區用途
	2.香港眼科醫院 地址：亞皆老街 147K	
	3.聖德肋撒法國醫院 (私家醫院) 地址：九龍太子道西327號	
	4.香港浸信會醫院 地址：九龍窩打老道222號	
紅磡分區	—	—
何文田分區	—	—

5. 休憩用地³⁷

四區均設有由康樂及文化事務署管轄之公園、公眾遊樂場及運動場：

地區	公園、公眾遊樂場及運動場名稱 (較大型或重要者以下劃線標示)：	所屬土地用途
土瓜灣分區	<p>公園、公眾遊樂場</p> <p><u>1.高山道公園</u></p> <p>2.馬頭圍道/土瓜灣道花園</p> <p><u>3.海心公園</u></p> <p>4.景雲街遊樂場</p> <p>5.土瓜灣遊樂場</p> <p>6.土瓜灣市政大廈遊樂場</p> <p>7.九龍城道天橋休憩處</p> <p>8.貴州街/旭日街休憩處</p> <p>9.落山道遊樂場</p> <p>10.馬頭圍道/馬坑涌道休憩花園</p> <p>11.馬頭圍道/上鄉道花園</p> <p>12.崇安街休憩處</p> <p>運動場</p> <p>1.土瓜灣市政大廈室內羽毛球場</p> <p>2.土瓜灣體育館</p>	
龍塘分區	<p>公園、公眾遊樂場</p> <p>1.馬頭圍道遊樂場</p> <p><u>2.宋王臺花園</u></p> <p>3.宋王臺遊樂場</p> <p>4.亞皆老街遊樂場</p> <p>5.世運花園</p> <p>6.衙前圍道休憩處</p> <p><u>7.九龍寨城公園</u></p> <p>8.賈炳達道公園</p> <p><u>9.九龍仔公園</u></p> <p>10.延文禮士道花園</p> <p>11.牛津道遊樂場</p> <p>12.雅息士道休憩花園</p>	休憩用地

³⁷ 「公眾遊樂場 — 禁煙、不禁煙及設有吸煙區的場地」，康樂及文化事務署網頁，檢索於2010年2月2日，網址：<http://www.lcsd.gov.hk/specials/anti-smoking/b5/index.php?dist=03>。

	<p>13. 品蘭街花園</p> <p>14. 律倫街兒童遊樂場</p> <p>15. 歌和老街兒童遊樂場</p> <p>16. 根德道花園</p> <p>17. 義德道遊樂場</p> <p>18. 龍翔道公園</p> <p>19. 龍翔道遊樂場</p> <p>20. 廣播道花園</p> <p>21. 金城道遊樂場</p> <p>22. 聯合道公園</p> <p>23. 樂富配水庫休憩花園</p> <p>24. 樂富公園</p> <p>25. 慕禮道兒童遊樂場</p> <p>26. 廣播道遊樂場</p> <p>27. 歌和老街 / 義德道花園</p> <p>28. 多實街休憩花園</p> <p>29. 露明道花園</p> <p>30. 龍翔道休憩處</p> <p>31. 盛德街休憩處</p> <p>32. 打鼓嶺道休憩花園</p> <p><u>33. 天光道遊樂場</u></p> <p>運動場</p> <p>1. 九龍城體育館</p> <p>2. 九龍仔公園運動場</p> <p>3. 天光道網球場及壘球場</p>	
紅磡分區	<p>公園、公眾遊樂場</p> <p><u>1. 和黃公園</u></p> <p>2. 大環山公園</p> <p>3. 大環道遊樂場</p> <p>4. 家維邨休憩公園</p> <p>5. 青州街遊樂場</p> <p><u>6. 佛光街一號花園</u></p> <p><u>7. 佛光街二號花園</u></p> <p><u>8. 佛光街遊樂場</u></p> <p><u>9. 佛光街休憩處</u></p>	

	<p>10.蕪湖街臨時遊樂場</p> <p>11.仁楓街休憩花園</p> <p>12.馬頭圍道/大環道休憩處</p> <p>13.北拱街花園</p> <p>14.差館里休憩處</p> <p>15.華信街休憩處</p> <p>16.紅菱街休憩處</p> <p>17.思勞街遊樂場</p> <p>運動場</p> <p>1.紅磡市政大廈體育館</p>	
何文田分區	<p>公園、公眾遊樂場</p> <p>1.何文田公園</p> <p>2.東何文田配水庫遊樂場</p> <p>3.常樂街花園</p> <p>4.何文田上配水庫遊樂場</p> <p>5.馬頭圍配水庫遊樂場</p> <p>6.常盛街公園</p> <p>7.培正道休憩花園</p> <p>8.培正道遊樂場</p> <p>9.公主道兒童遊樂場</p> <p>10.何文田山道休憩花園</p> <p>11.京士柏上配水庫遊樂場</p> <p>12.文福道花園</p> <p>13.迦密村街花園</p> <p>14.漆咸道 / 思勞街休憩處</p> <p>15.拔萃男書院道休憩處</p> <p>16.靠背壟道遊樂場</p> <p>17.太平道遊樂場</p> <p>18.常和街休憩處</p> <p>運動場</p> <p>1.佛光街運動場</p> <p>2.何文田體育館</p> <p>3.巴富街運動場</p>	

四區之中以龍塘分區擁有最多公園、公眾遊樂場及運動場，其次為何文田分區及紅磡分區。雖然土瓜灣分區的休憩用地相對最少，但由海心公園至馬頭角公眾碼頭沿海範圍有潛質發展成為海濱長廊。

6. 殯儀設施

紅磡分區一直為香港殯儀業的「重鎮」，殯儀設施設立在溫思勞街至安靜道一帶，設施包括世界殯儀館、萬國殯儀館、世盛殯儀館及九龍公眾殮房，所屬土地用途全為其他指定用途。

2.5.3 大型規劃發展

2.5.3.1 啟德發展計劃

四區中最受注目的大型規劃發展項目非啟德發展計劃莫屬。自1991年開始，香港啟德機場還在運作階段之時，政府已為啟德未來的發展作出研究、諮詢及規劃³⁸。而在1998年香港國際機場遷往大嶼山赤鱗角之後，這片處於東九龍黃金地段的啟德用地一直處於空置狀態，直至2006年底政府始有較確實的啟德發展方案公佈。

啟德用地佔地約323公頃，範圍包括前機場用地的北停機坪、南停機坪、跑道區、馬頭角海旁、觀塘海旁、茶果嶺海旁、啟德明渠進道口、土瓜灣避風塘及觀塘避風塘³⁹。啟德發展計劃的初步外貌見(圖 72)及(圖 73)。

主要分區

本研究第2.3.2.1段「住宅樓宇」第4項提及政府銳意將啟德地段發展成為「香港文化體育和旅遊綠茵樞紐」。在權衡各種相關因素後，啟德地段將會分為六個主要分區(圖 74)：

1. 啟德城中心(北停機坪東部)⁴⁰

啟德城中心主要用作商業、辦公室及中至高密度住宅發展之區域，未來沙田至中環線(沙中線)的啟德站將會置於此中心範圍內，發展計劃亦包括於地底打造大型「地下街」(詳見第2.4.3.2段「地下街文物徑」)。

2. 體育場館區(北停機坪西部)⁴¹

體育場館區鄰近沙中線的啟德及土瓜灣站，將會為現時附近已發展區域及未來啟德發展區提供全面的體育設施。

3. 都會公園(跑道北部)⁴²

為改善啟德明渠進道口及九龍灣的水流，擬建一個600米的缺口橫跨跑道北部。缺口上將興建平台上蓋以保留舊有跑道的歷史特色，而平台上蓋將會發展成海濱公園，連接體育場館區及其餘跑道區域。

³⁸ 「啟德規劃檢討 — 啟德過去的規劃」，規劃署網頁，檢索於 2010年2月23日，網址：http://www.pland.gov.hk/pland_en/p_study/prog_s/sek_09/website_chib5_eng/chinese_b5/index_ct.html。

³⁹ 城市規劃委員會網頁，檢索於2010年1月29日，網址：<http://www.ozp.tpb.gov.hk/>。

⁴⁰ 啟德規劃檢討行政摘要(2007年11月)，規劃署網頁，檢索於 2010年2月23日，網址：http://www.pland.gov.hk/pland_en/p_study/prog_s/sek_09/website_chib5_eng/chinese_b5/index_ct.html。

⁴¹ 啟德規劃檢討行政摘要(2007年11月)，規劃署網頁，檢索於 2010年2月23日，網址：http://www.pland.gov.hk/pland_en/p_study/prog_s/sek_09/website_chib5_eng/chinese_b5/index_ct.html。

4. 跑道休閒區(跑道中部)⁴³

跑道休閒區是低密度的沿海住宅、酒店及商業發展區域，海旁亦計劃設購物街。

5. 旅遊及休閒中心(跑道南部)

旅遊及休閒中心將會成為興建一個新郵輪碼頭的最佳選址⁴⁴，新碼頭計劃可以停泊兩艘或以上的巨型郵輪，岸上設包裝岸檢及其他配套設施的郵輪碼頭大樓⁴⁵。

6. 南停機坪角(南停機坪)⁴⁶

南停機坪角將會以不同形式的商業、政府機構及社區設施，作為跑道上的景點及九龍灣與觀塘商業區之間的中轉土地用途，協助觀塘商貿區的重整。

現有工程

現時啟德發展計劃的前期工程已經展開，工程包括舊機場停機坪之清拆及淨化工程、啟德郵輪碼頭土地平整工程及部分發展項目的前期基礎設施工程等⁴⁷。

2.5.3.2 九龍城地下街連接新舊區⁴⁸

政府計劃以「地下街」方式貫穿九龍城區的舊區，當中覆蓋範圍大致包括土瓜灣、九龍城及新蒲崗，橫跨日後港鐵沙田中環線的啟德站及土瓜灣站。構想中的地下街規模大如「地下城」，希望以「地下街」形式將啟德發展區融匯附近的舊區，事實上，要把全新的啟德發展融入附近已發展多年的舊區並不容易，而建設「地下街」能有望為新舊區的連接帶來正面作用，因「地下街」會帶動人流，從而活化附近舊區。「地下街」現計劃設立四個出入口，包括土瓜灣牛棚藝術村附近地方、龍津橋遺址附近範圍、九龍城富豪東方酒店及新蒲崗采頤花園附近地方(圖 75)。

文物徑景點

「地下街」除著重商業元素，將附設不同特色的商舖之外，政府亦計劃加入保育概念，打算透過「地下街」以貫穿逾百年歷史的龍津橋遺址，並接駁至未來打造的文物徑。政府計

⁴² 同上。

⁴³ 同上。

⁴⁴ 同上。

⁴⁵ 「啟德新郵輪碼頭」，旅遊事務署網頁，檢索於2010年2月23日，網址：http://www.tourism.gov.hk/tc_chi/ctkt/hw_nctkt.html。

⁴⁶ 同上。

⁴⁷ 土木工程拓展署網頁，檢索於2010年2月23日，網址：<http://www.cedd.gov.hk/tc/projects/major/kw/index.htm>。

⁴⁸ 「港啟德千億大變身 將建地下城文物徑(2009年12月16日)」，文匯報網頁，檢索於2010年2月23日，網址：<http://pdf.wenweipo.com/os/2009/12/16/ec-1216p01.pdf>。

劃未來文物徑包攬的古蹟遺址包括魚尾石、牛棚藝術村、侯王廟、九龍寨城、衙前圍村、黃大仙廟、志蓮淨苑、香港飛行總會、龍津橋遺址、啟德跑道、舊測風竿、舊機場碼頭、舊消防局、九龍石及前航空交通管制塔等，並會原址重置宋王臺石刻。有關文物徑的公眾諮詢會於2010年初進行。



圖 72. 初步構思的啟德發展計劃鳥瞰圖

(啟德規劃檢討網頁，網址：

http://www.pland.gov.hk/pland_en/p_study/prog_s/sek_09/website_chib5_eng/chinese_b5/index_ct.html)



圖 73. 初步構思的啟德發展外貌
 (城市規劃委員會網頁，網址：<http://www.ozp.tpb.gov.hk/>)

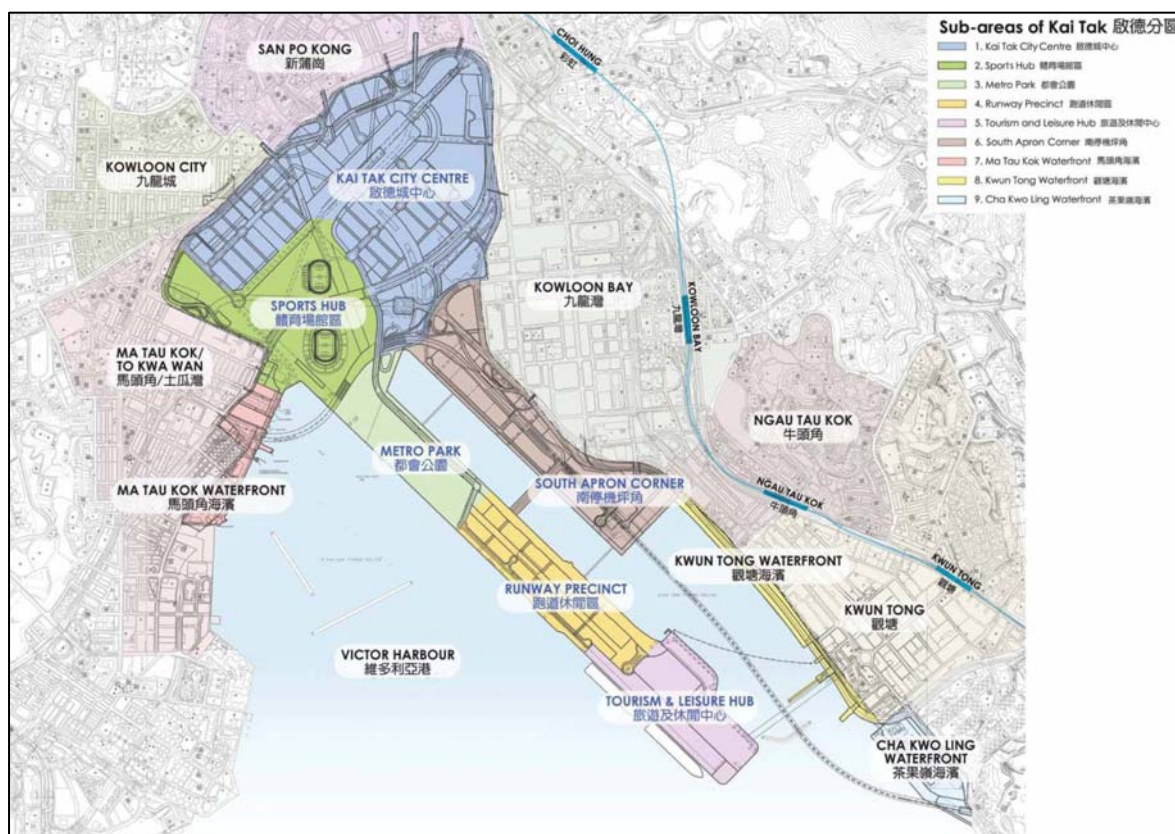


圖 74. 啟德發展計劃分區圖
 (啟德規劃檢討網頁，網址：
http://www.pland.gov.hk/pland_en/p_study/prog_s/sek_09/website_chib5_eng/chinese_b5/index_ct.html)



圖 75. 啟德發展計劃地下購物街地面出入口示意圖
 (文匯報網頁，網址：<http://pdf.wenweipo.com/os/2009/12/16/ec-1216p01.pdf>)

2.6 交通網絡

2.6.1 道路

2.6.1.1 現有道路

現時途經四區的主要道路包括：

地區	行車道路	道路方向
土瓜灣區 (圖 76)	馬頭圍道	南至北
	馬頭涌道	南至北
	九龍城道	南至北
	土瓜灣道	南至北
	宋皇臺道	南至北及東至西
龍塘區 (圖 77)	窩打老道	南至北
	太子道西	東至西
	亞皆老街	東至西
	龍翔道	東至西
紅磡區 (圖 78)	紅磡道	南至北
	漆咸道北	南至北
	馬頭圍道	南至北
	佛光街	東至西
何文田區 (圖 79)	公主道	南至北
	窩打老道	南至北
	佛光街	南至北
	培正道	南至北
	亞皆老街	東至西

道路均設巴士及小巴士站供市民上落，但部分道路將本身地區分隔，例如馬頭圍道及馬頭涌道將土瓜灣分隔東、西兩部份，窩打老道亦對龍塘分區構成類似狀況，以致形成地區分隔、彼此疏離的情況。

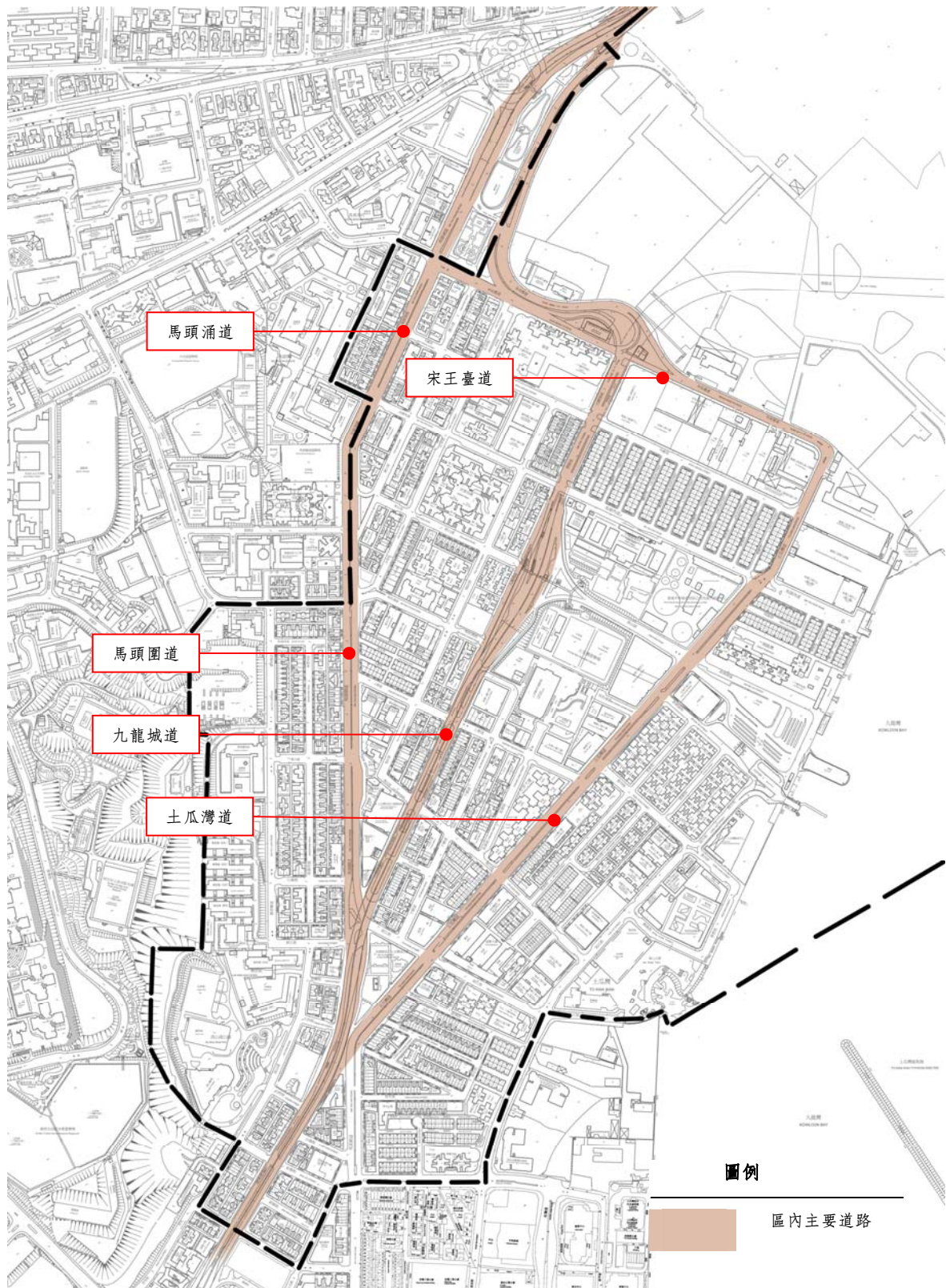


圖 76. 土瓜灣分區的主要道路分佈

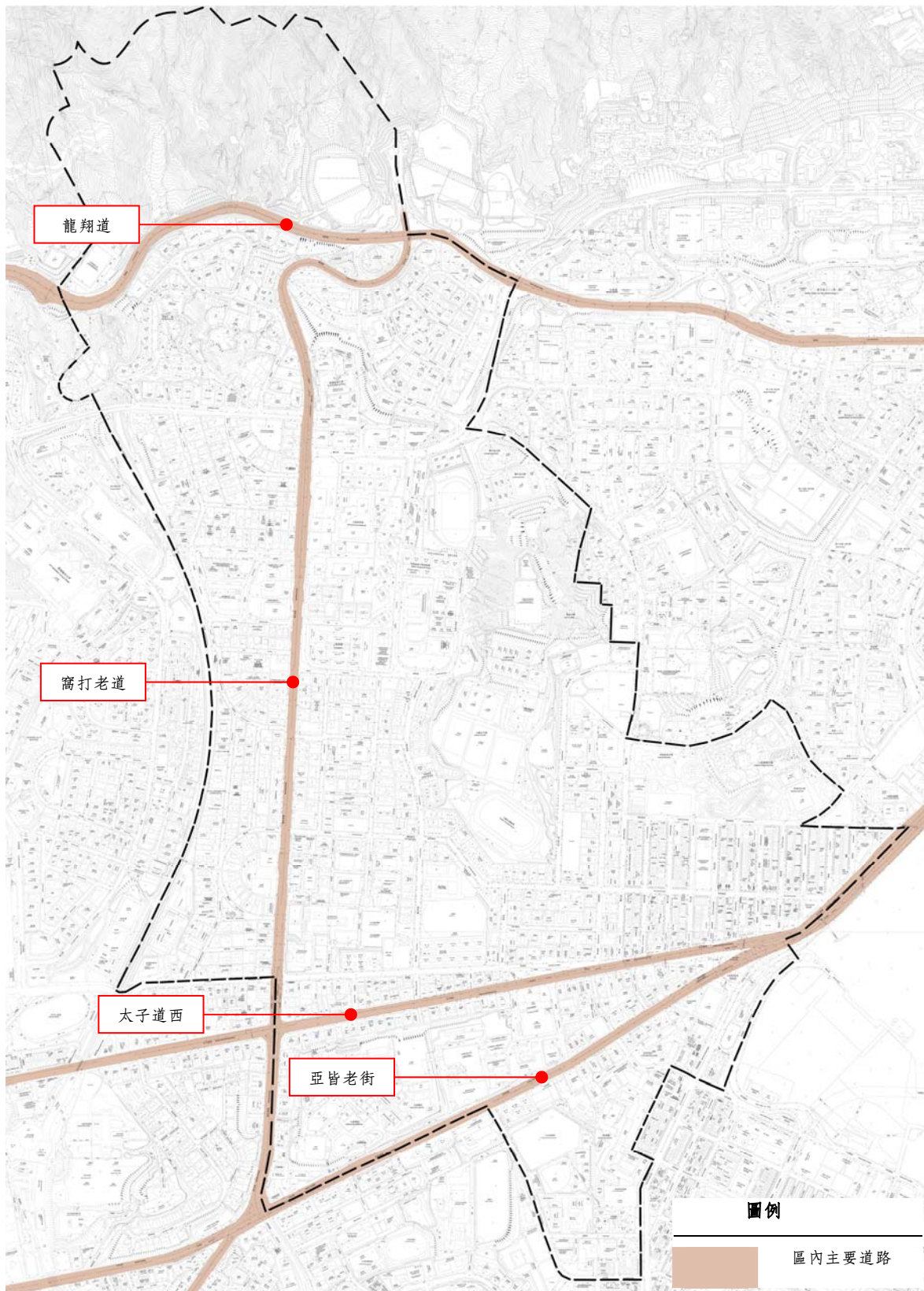


圖 77. 龍塘分區的主要道路分佈

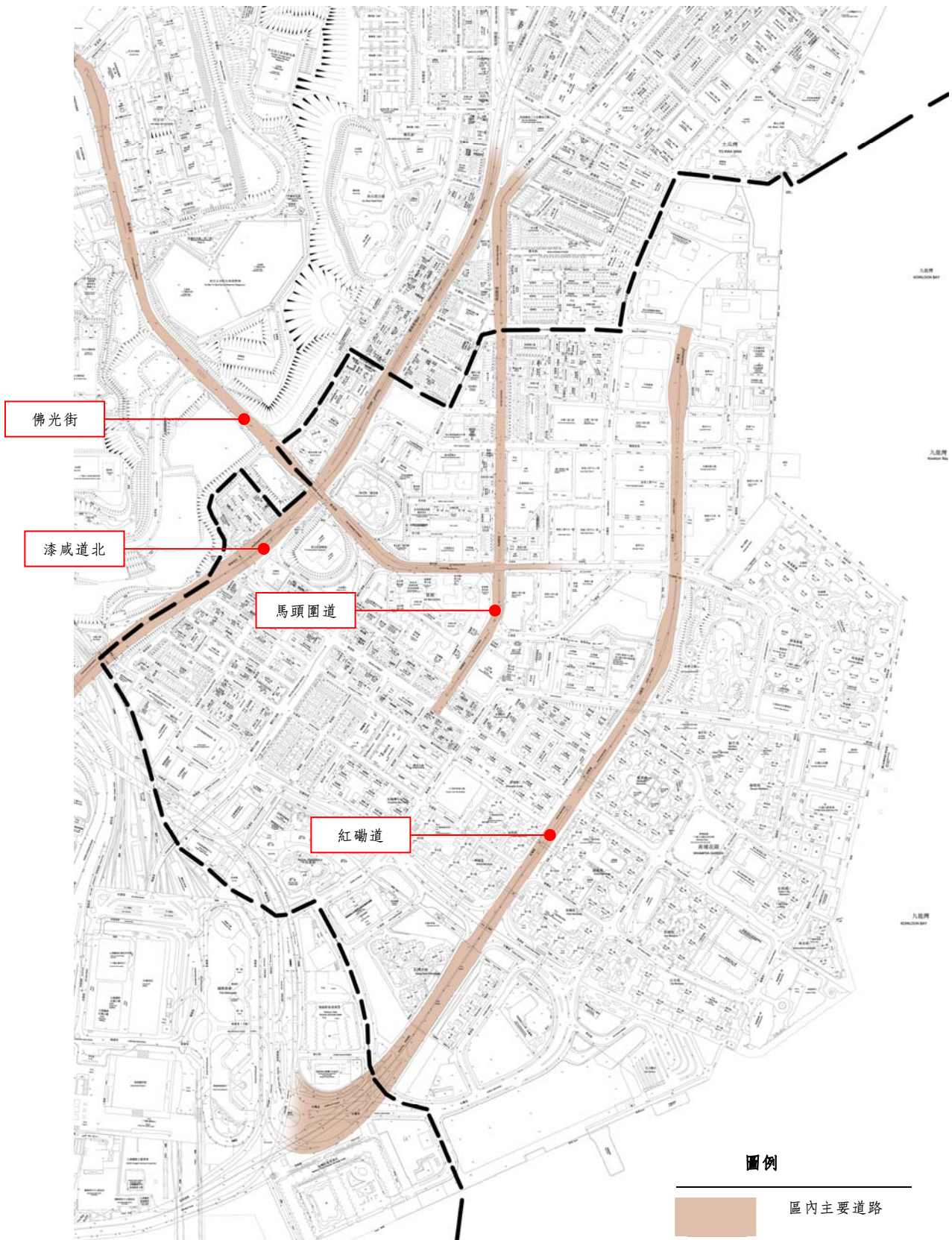


圖 78. 紅磡分區的主要道路分佈

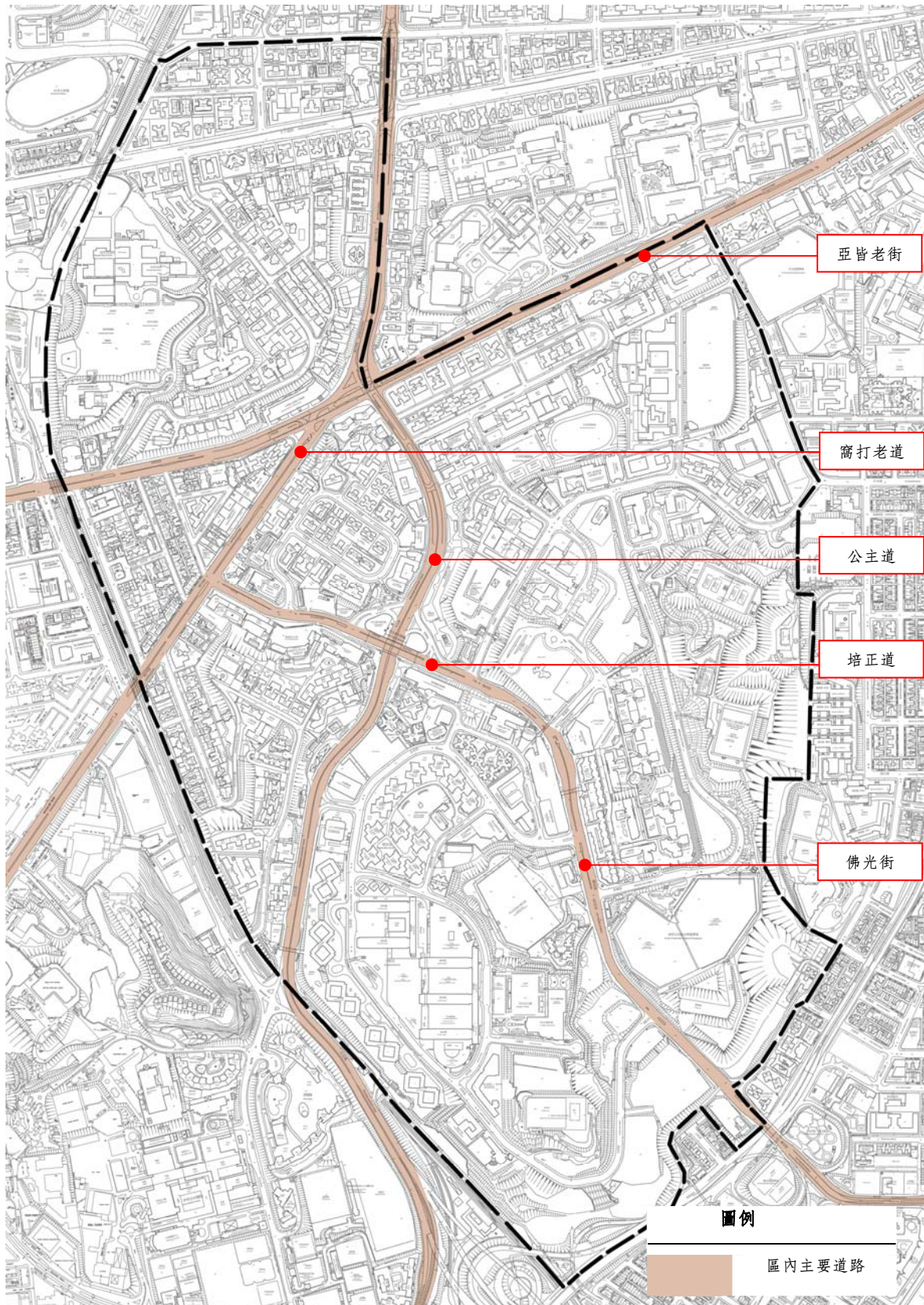


圖 79. 何文田分區的主要道路分佈

2.6.1.2 規劃中道路 / 幹線⁴⁹

為紓緩九龍中部現有東西行道路的交通擠塞情況，政府現正計劃興建中九龍幹線。中九龍幹線為6號幹線的其中一個興建項目，其餘項目還包括T2主幹路及將軍澳-藍田隧道，主要為九龍中西部之間提供快捷的連接通道。

中九龍幹線首選方案中的部分路段途經何文田及土瓜灣分區。考慮到該兩地段的地形及地質狀況，幹線會使用深層鑽挖式隧道，以避免影響地面的樓宇、道路及設施。

至於九龍城碼頭與啟德跑道之間的一段中九龍幹線將會是一條建於九龍灣海床之下的海底隧道，東端將會連接未來T2主幹路、啟福道、啟祥道及擬議啟德發展區的道路網。



圖 80. 中九龍幹線
(網址：http://www.central-kowloon-route.com.hk/chit/sf_ckralignment.htm)

⁴⁹ 「中九龍幹線 — 走線研究」，檢索於2010年2月18日，網址：http://www.central-kowloon-route.com.hk/chit/sf_ckralignment.htm.

2.6.2 鐵路

2.6.2.1. 沙田至中環線(沙中線)⁵⁰

四區之中，香港鐵路現只經過九龍塘及紅磡地段，九龍塘鐵路站位於沙福道、根德道及真光里範圍，而紅磡鐵路站則位於安運道(屬是次研究範圍以外)。現時其餘地區的陸路公共交通主要靠巴士及小巴。

沙中線是香港重要的鐵路發展項目之一。至2010年2月中，計劃建議以大圍作為起點，經東南九龍連接至港島灣仔及金鐘。規劃中的沙中線將設十個車站，包括大圍、顯徑、鑽石山、啟德、土瓜灣、馬頭圍、何文田、紅磡、會展和金鐘站，而啟德、土瓜灣及馬頭圍站將設於土瓜灣分區內，何文田分區則將設何文田車站(圖 81)。

沙中線大圍至紅磡段鐵路全長約十一公里，過海鐵路線則約長六公里。由於東鐵線大圍站是馬鞍山線的中轉站，鑽石山站為觀塘線鐵路站，將來於何文田站可轉乘日後建成的觀塘線延線，紅磡站為東鐵及西鐵線的終點站，將來於會展站可轉乘日後建成的北港島線，以及金鐘站屬於港島及荃灣線鐵路站，沙中線將會使港九新界有更緊密的連繫，大大增加過海及沙田至九龍鐵路的載客量，以紓緩港島及九龍都會區現存鐵路線的壓力。

自2000年至今，沙中線發展計劃細節仍未完全落實，當中與是次研究有關的待定事項為將來土瓜灣及馬頭圍站的確實位置。港鐵原先公佈兩站位置靠近土瓜灣道，但於2009年中修訂方案，公佈將兩站設於馬頭圍道及宋王臺道一帶，此事至今仍然未有定案。

⁵⁰ 「道路及鐵路網 — 沙田至中環線」，檢索於2010年2月18日，網址：<http://www.hyd.gov.hk/chi/major/road/rail/scl/index.htm>。

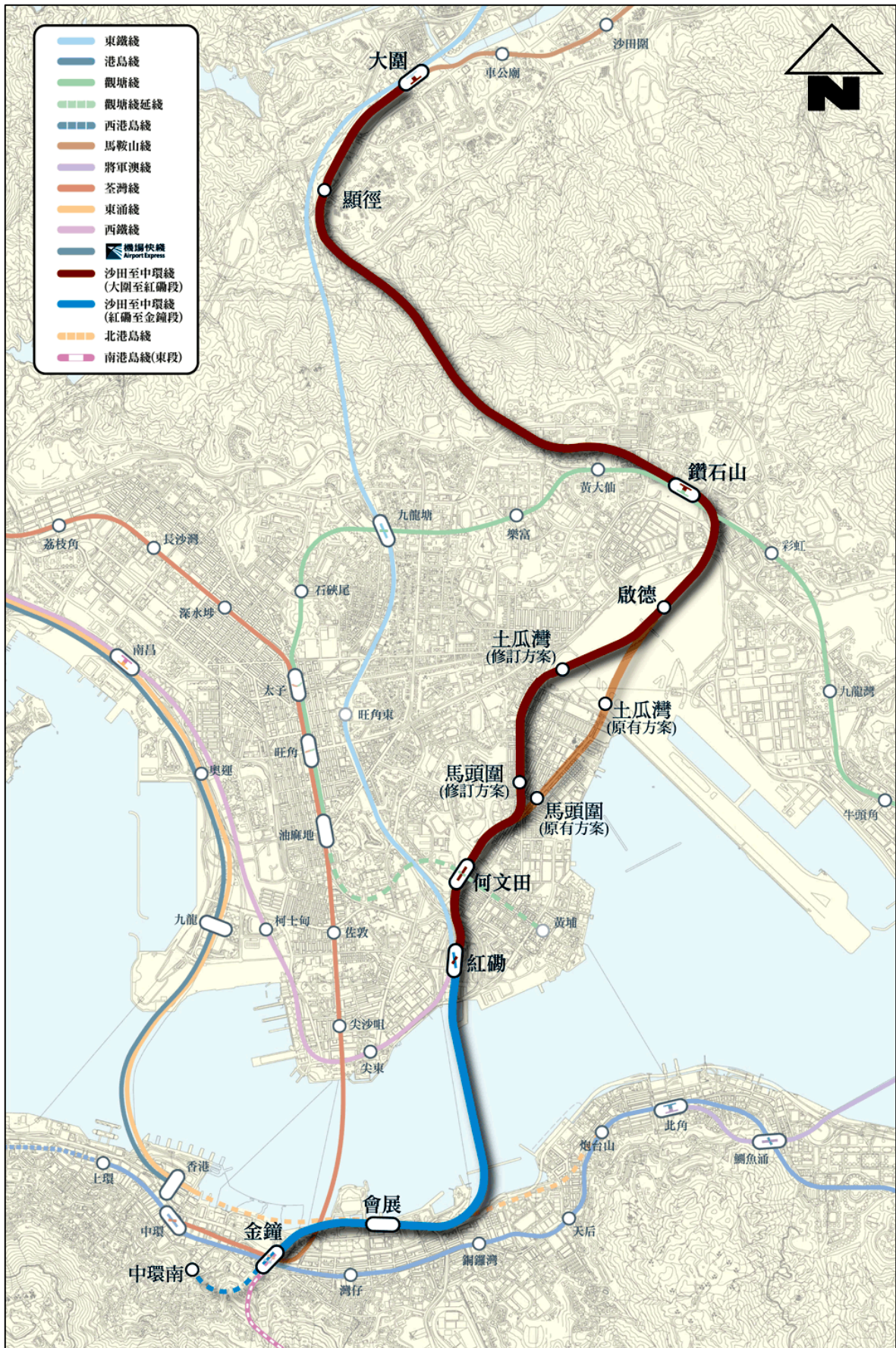


圖 81. 規劃中的沙田至中環線
 (港鐵網頁，網址：http://www.mtr.com.hk/chi/projects/future_scl_consult.html)

2.6.2.2 觀塘線延線⁵¹

觀塘線延線是另一個香港鐵路發展項目。延線範圍由油麻地至黃埔，除油麻地站之外，何文田分區將設何文田車站，將來於此站可轉乘日後建成的沙中線；至於黃埔站則設於紅磡分區內。

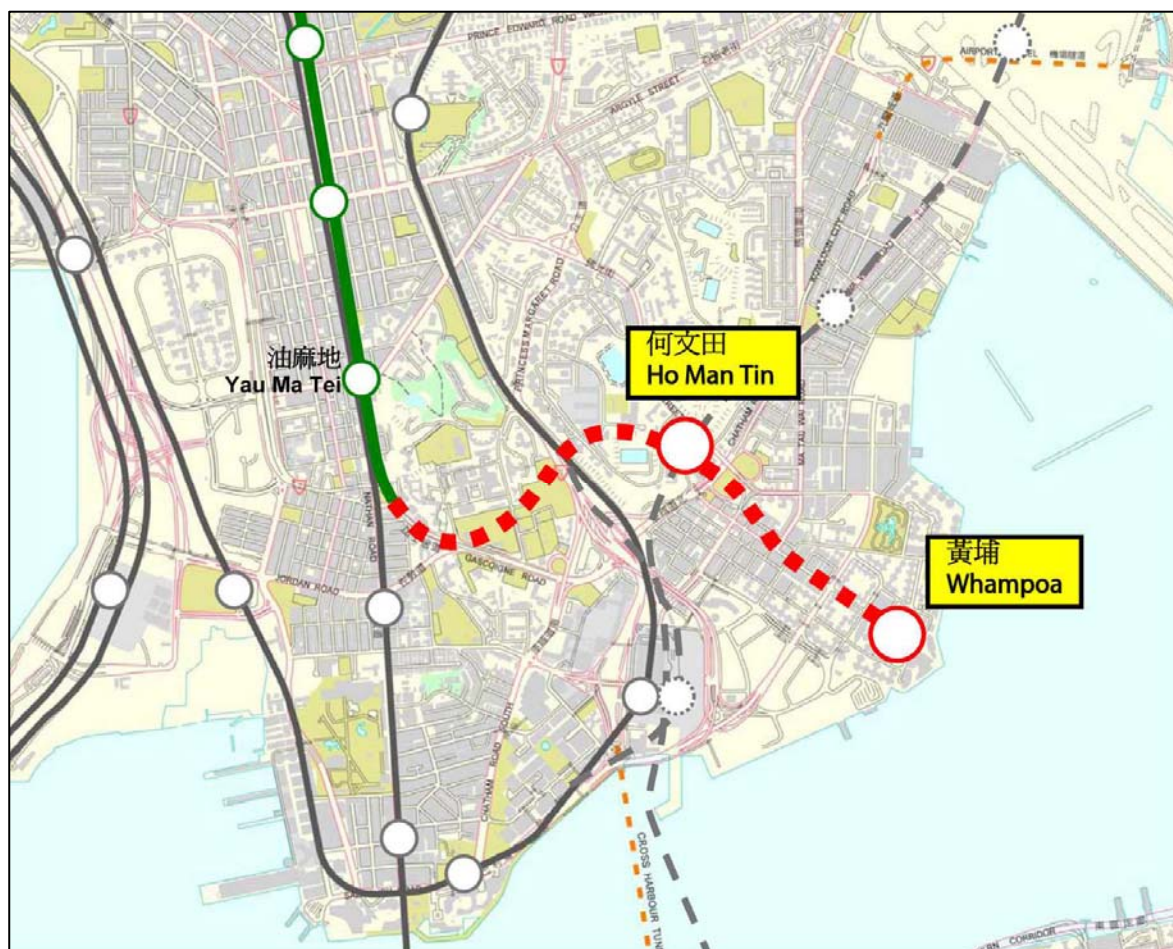


圖 82. 規劃中的觀塘線延線 (紅色虛線)
(港鐵網頁，網址：http://www.mtr.com.hk/chi/projects/future_scl_consult.html)

⁵¹ 「沙田至中環線及觀塘線延線」，港鐵網頁，檢索於2010年3月16日，網址：http://www.mtr.com.hk/chi/projects/future_kte.html。

2.6.2.3 環保運輸系統⁵²

政府擬於啟德發展區建立以鐵路為主的環保運輸系統——「輕軌」網絡，現正進行有關研究。軌道起始點位於將來啟德城中心，呈「6」字形途經啟德各分區(圖 83)。由於有不少意見認為「輕軌」網絡應伸延至附近舊區，政府將對此作詳細研究，並考慮是否可將網絡接駁鄰近之港鐵站。

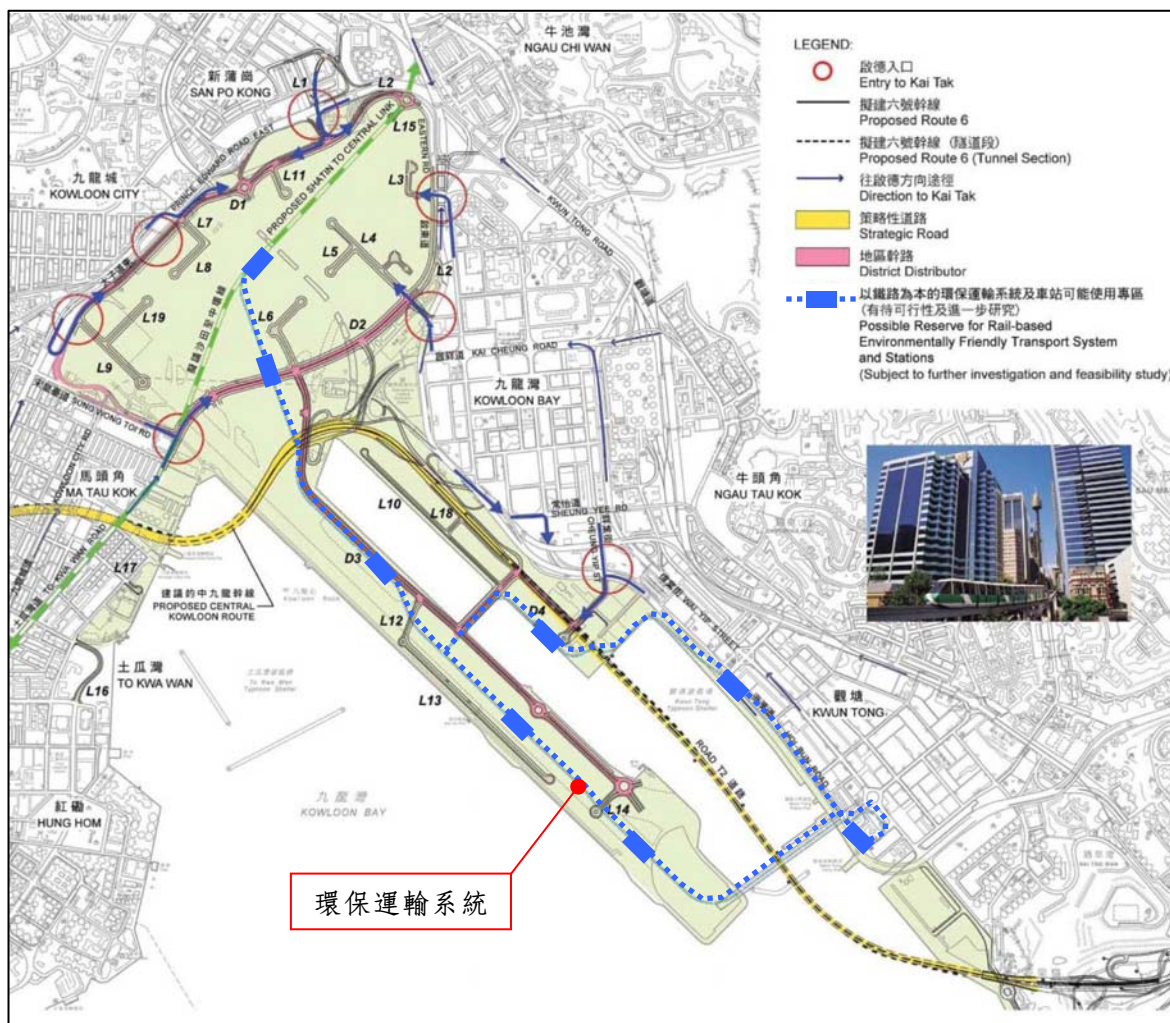


圖 83. 啟德發展計劃擬建道路網絡

(啟德規劃檢討網頁，網址：

http://www.pland.gov.hk/pland_en/p_study/prog_s/sek_09/website_chib5_eng/chinese_b5/index_ct.html)

⁵² 「啟德輕軌網絡擬接舊區」，新浪網新聞，檢索於2010年2月23日，網址：<http://news.sina.com.hk/cgi-bin/nw/show.cgi/5/1/1/1431522/1.html>。

2.6.3 海上交通

2.6.3.1 渡輪碼頭

地區	碼頭	渡輪航線
土瓜灣分區	九龍城碼頭	九龍城至北角
	馬頭角公眾碼頭	—
龍塘分區	—	—
紅磡分區	紅磡渡輪碼頭	紅磡至北角
何文田分區	—	—

紅磡及土瓜灣分區均設有碼頭，市民可到紅磡渡輪碼頭或九龍城碼頭乘搭渡輪往來北角，兩個碼頭旁邊設有巴士總站，方便市民轉乘交通工具。至於毗鄰九龍城碼頭的馬頭角公眾碼頭，雖然沒有固定渡輪航線，但公眾依然可以使用。

2.6.3.2 郵輪碼頭⁵³

本研究第2.3.4.1段「啟德發展計劃」提及啟德將會興建新郵輪碼頭，其發展規範如下：

可停泊郵輪數目	兩艘或以上，包括巨型郵輪
郵輪總長度	360米
前沿區總長度	850米
郵輪總噸位	220,000噸
郵輪排水量	110,000噸
水深	12米 - 13米(疏浚工程深度)
淨空高度限制	沒有
岸檢設施	每小時處理多達3,000名旅客

⁵³ 「啟德新郵輪碼頭」，旅遊事務署網頁，檢索於2010年2月23日，網址：http://www.tourism.gov.hk/tc_chi/ctkt/hw_nctkt.html。

3

市區更新四大策略現況

3.1 文物保育

市區重建局的文物保育策略：

政府成立市區重建局的其中一個宗旨，就是在推行重建項目的同時，為香港保存具歷史、文化或建築價值的樓宇、地點及建築物。有關這方面的工作，市建局採取全面規劃及務實的方法處理。

《市區重建策略》建議「市建局應考慮在董事會之下設立一個諮詢委員會，就保存文物古蹟的工作提供意見。」因此，市建局成立了規劃、拓展及文物保護委員會，負責監督保存文物工作。該委員會其中一項工作，是「就保存具歷史、文化或建築價值的樓宇、地點及建築物的建議書作出評估、審核及建議。」⁵⁴

3.1.1 文物保育現況

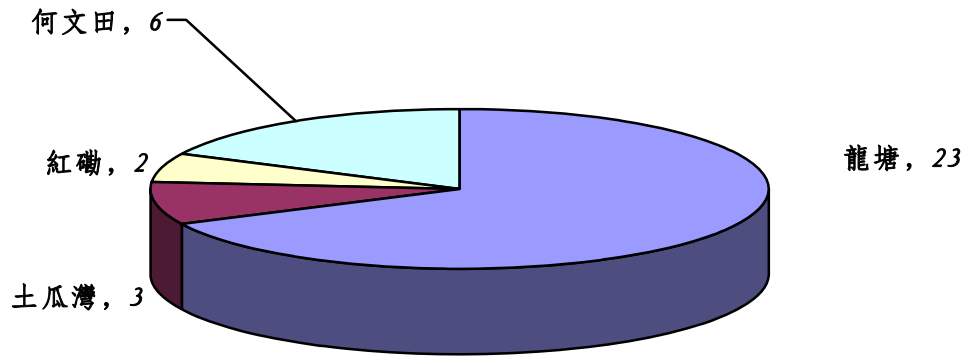
根據古物古蹟辦事處所公佈的香港法定古蹟及於2009年12月18日所公佈的1444幢歷史建築物中，九龍城區總共有3幢法定古蹟及31幢已評級的歷史建築物，以龍塘分區佔最多（圖表2）。當中各分區的分佈如下：龍塘23幢，土瓜灣3幢，紅磡2幢，何文田6幢（圖表3）。這34個項目當中，有三項則屬於歷史文物遺蹟而非建築物，包括上帝古廟石門框、九龍寨城南門遺跡和培正小學牌樓。另外有一個項目現已空置，就是位於聯合道的侯王廟新村31-35號舊民居（石屋），為發展局所推出的活化歷史建築伙伴計劃中第二批歷史建築之一。除此之外，有五幢歷史建築已用作其他用途，包括：前九龍寨城衙門、伯特利神學院、舊遠東飛行學校、馬頭角牲畜檢疫站、九龍城侯王道1-3號。其他的25個項目均繼續用作原來的用途，主要為學校、教堂、廟宇及住宅。

⁵⁴ 市區重建局，「文物保育」。市區重建局網頁：<http://www.ura.org.hk/html/c700000t1e.html>。

	建築物名稱	地址	分區	級別	建築年份	用途
1	上帝古廟石門框	太子露明道	龍塘	3	1820或之前	歷史遺蹟
2	聖三一堂	九龍馬頭涌道135道	龍塘	2	1938	教堂
3	九龍醫院A座	旺角亞皆老老街147號A	龍塘	2	1925	醫院
4	九龍醫院B座	旺角亞皆老老街147號A	龍塘	2	1925	醫院
5	九龍醫院C座	旺角亞皆老老街147號A	龍塘	2	1932	醫院
6	九龍醫院M座	旺角亞皆老老街147號A	龍塘	2	1934	醫院
7	九龍醫院P座	旺角亞皆老老街147號A	龍塘	2	1925	醫院
8	九龍醫院R座	旺角亞皆老老街147號A	龍塘	2	1925	醫院
9	九龍醫院"Isolation Block"	旺角亞皆老老街147號A	龍塘	2	1938	醫院
10	九龍醫院中九龍診所	旺角亞皆老老街147號A	龍塘	2	1935	醫院
11	九龍醫院平房設施	旺角亞皆老老街147號A	龍塘	3	1935	醫院
12	聖公會基督堂	九龍窩打老道132號	龍塘	3	1938	教堂
13	前九龍寨城衙門	九龍寨城公園	龍塘	法定古蹟	清道光二十七年(1847)	展館
14	九龍寨城南門遺跡	九龍寨城公園	龍塘	法定古蹟	清道光二十七年(1847)	歷史遺蹟
15	九龍城侯王道1-3號	九龍城侯王道1-3號	龍塘	3	約1935	食肆
16	伯特利神學院	九龍嘉林邊道45-47號	龍塘	2	1930s	學校
17	九龍塘約道13號	九龍塘約道13號	龍塘	3	1932-35	住宅
18	九龍塘約道2號	九龍塘約道2號	龍塘	3	1927-30	住宅
19	九龍塘羅福道7號	九龍塘羅福道7號	龍塘	3	1927-30	住宅
20	九龍城侯王廟新村31-35號舊民居	九龍城侯王廟新村31-35號	龍塘	3	1942-45	空置
21	瑪利諾修院學校	九龍窩打老道130號	龍塘	法定古蹟	1936	學校
22	協恩中學主樓	何文田農圃道1號	龍塘	3	1937	學校
23	協恩中學教堂	何文田農圃道1號	龍塘	3	1937	教堂
24	舊遠東飛行學校	九龍城世運道31號	土瓜灣	3	1958-68	俱樂部
25	土瓜灣天后廟	土瓜灣下鄉道49號	土瓜灣	3	1885	廟宇
26	馬頭角牲畜檢疫站	土瓜灣馬頭角道63號	土瓜灣	2	1908	藝術村
27	紅磡觀音廟	紅磡差館里	紅磡	1	1873	廟宇
28	紅磡北帝古廟	紅磡馬頭圍道146號	紅磡	3	1929	廟宇
29	中華電力總辦事處	九龍亞皆老老街139-147號	何文田	1	1938-40	辦公室

30	聖德肋撒堂	九龍太子道西258號	何文田	1	1932	教堂
31	培正小學牌樓	九龍窩打老道80號	何文田	3	1953	歷史遺蹟
32	英皇佐治五世學校	何文田天光道2號	何文田	2	1936	學校
33	鄧鏡波學校	何文田天光道16號	何文田	3	1953-56	學校
34	拔萃男書院	九龍亞皆老街131號	何文田	2	1926	學校

圖表 2. 九龍城區的法定古蹟及已評級的歷史建築物一覽



圖表 3. 九龍城區各分區的法定古蹟及已評級的歷史建築物分佈圖

3.1.2 土瓜灣分區

土瓜灣有3幢已評級歷史建築，分別為俱樂部、廟宇及藝術村。



圖 84. 土瓜灣分區歷史建築位置圖

3.1.2.1 前馬頭角牲畜檢疫站

前馬頭角牲畜檢疫站位於土瓜灣馬頭角道63號，是本港現存唯一一個建於二次大戰前的牲畜檢疫站。該檢疫站建於1907至1908年⁵⁵，它並非九龍半島的首個屠房，殖民地政府曾先後於油麻地及紅磡興建屠房⁵⁶。二十世紀初，紅磡屠房因九廣鐵路的興建而被迫拆卸，一個新的屠房及牲畜檢疫站因而在馬頭角興建(圖 85)，即現在的前馬頭角牲畜檢疫站，當時的建築費用約為6萬6千8百多元。前馬頭角牲畜檢疫站一直服務至1999年始被上水屠房取代。其後，前馬頭角牲畜檢疫站被產業署接管，並於2001年進行了修葺工程，租借予藝術工作者使用，租客大多是由北角油街前政府物料供應處搬遷過來的。由於租戶主要是從事藝術工作，牛棚藝術村因而得名。該建築群於2009年12月被古物諮詢委員會評為二級歷史建築。

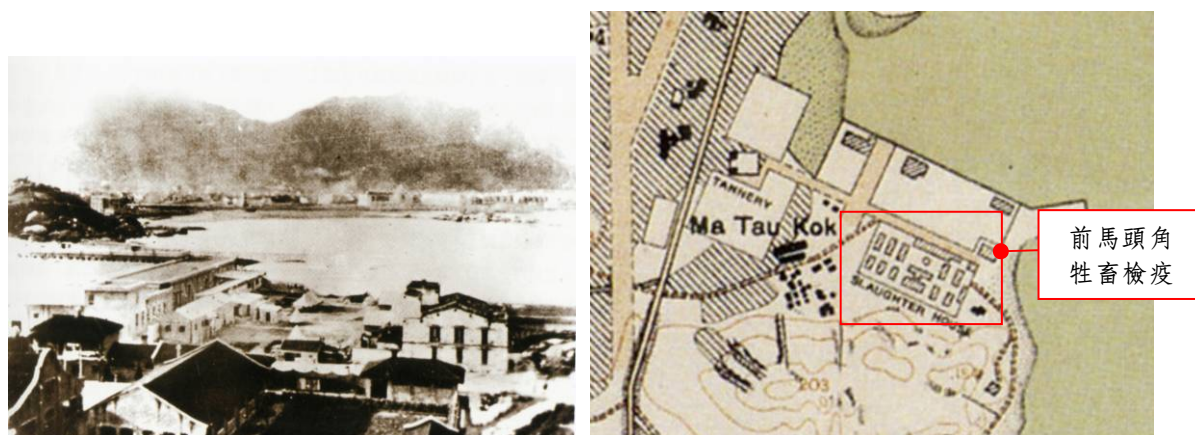


圖 85. 圖左下方為攝於1920年代的馬頭角牲畜檢疫站，圖右為1924年的舊地圖，舊地圖上清楚顯示馬頭角屠房的位置。(載於劉潤和，《九龍城區風物志》，香港，九龍城區議會，2005年，頁67及哈爾·恩普森，香港地圖繪製史，香港，政府新聞處，1992年，頁181。)

前馬頭角牲畜檢疫站包括一所屠房、三個容納不同牲畜的棚屋，分別可容納120隻牛、200隻羊及400隻豬、一個飼料倉、辦公室及宿舍等。前檢疫站於1920年代曾進行擴建，主要於原址的南面增建了一些建築物。如今，沿馬頭角道而建的建築群仍得以保存下來，而位於南面的建築群則只剩下一片廢墟。

前檢疫站的建築物都呈長方形，除了現時作為入口的兩層建築外，全部均樓高一層。沿馬頭角道的一排建築仿似由數個大小高底不同的房間連接在一起，增加了視覺上的趣味。建築物主要以紅磚砌成，牆上的磚工並沒有任何批盪修飾，其磚工清晰可見。建築物採用了不同的屋頂形式，如四坡屋頂、金字頂及拱頂。所有屋頂均以中式筒瓦及板瓦鋪

⁵⁵ 〈工務報告〉，載於《香港政府行政報告》，1908年，頁8，轉載自香港大學，香港政府報告網上系統(1853-1941) Hong Kong Government Reports Online (1853-1941)，網址：<http://sunzi1.lib.hku.hk/hkgro/view/a1908/31.pdf>。

⁵⁶ 〈1892年獸醫報告〉，載於《香港立法會會議文件彙編》，1893年，轉載自香港大學，香港政府報告網上系統(1853-1941) Hong Kong Government Reports Online (1853-1941)，網址：<http://sunzi1.lib.hku.hk/hkgro/view/s1893/1408.pdf>。

設，屋簷外懸並以托架支撐。建築物的山牆頂部均蓋以一層花崗石，這種造法在香港並不常見。屋頂上更可見有呈錐形的煙囪。牆可見黑色的水管，與紅色的磚牆造成一個鮮明的對比。在建築群內隨處可見以三層楔形拱石支撐的弧形拱，主要運用在門、窗等地方。整體來說這個建築群外形簡樸實用，反映出其用作民間功能性建築的性質。

前檢疫站的建築有著藝術及手工藝（Arts and Crafts）的特色，該特色起源於十九世紀末1851年在倫敦舉行的萬國工業博覽會始出現的藝術及手工藝運動，主要為對抗當時在工業革命底下研製出工廠機械預製品。建築特色包括不規則的空間佈局、為忠於建材及表達手藝而不多加修飾的建造方式（如顯示磚工而不加批盪）等。由於該建築群為實用性，固沒有採用很多建築裝飾，只有屠房呈彎曲的荷蘭式山牆（Dutch gable）、入口處兩層高建築內的火爐和欄杆及窗花上的鐵器等。



圖 86. 屠房（左）及棚屋（右）。



圖 87. 沿馬頭圍道的一列建築（左）及位於南面的廢墟（右）。

3.1.2.2 舊遠東飛行學校

舊遠東飛行學校位於前啟德機場西面的角落，即現在的世運道及宋王臺道交界。整個建築群由三幢建築物組成，分別是舊遠東訓練學校大樓、舊飛行俱樂部大樓及舊香港飛行會大樓，分別於1958、1966及1968年建成，三幢建築物於2009年被古物諮詢委員會建議評為三級歷史建築。最先於啟德開辦飛行學校的是美國人哈利·亞弼 (Harry Abbott)，他於1924年在啟德開辦亞弼飛行學校 (The Abbott School of Aviation)，但學校僅開業半年已陷入財政困局，不久後便停辦。⁵⁷至1933年，英國人沃恩·科拿 (Vaughan Fowler) 得到香港政府撥款支持在啟德建立遠東飛行訓練學校 (The Far East Flying Training School)。⁵⁸二次大戰期間，遠東飛行訓練學校被迫停辦。該校於戰後重開，但由於啟德機場須要擴建，學校被迫遷到現址。1964年，香港飛行會 (The Aero Club of Hong Kong) 成立，接管了訓練機師的工作；遠東飛行訓練學校則專責負責維修飛行會的飛機，並改名為遠東飛行技術學校 (The Far East Flying and Technical School)。至1981年，香港飛行會 (The Aero Club of Hong Kong) 與香港飛行俱樂部 (The Hong Kong Flying Club) 合併，名為香港飛行總會 (The Hong Kong Aviation Club)。兩年後，香港飛行總會更收購了遠東飛行技術學校 (The Far East Flying and Technical School)。⁵⁹現在，香港飛行總會 (The Hong Kong Aviation Club) 是全港唯一一間提供飛行訓練以考取由香港民航處發出的私人飛機師執照及私人飛行教練執照的機構。

舊遠東飛行學校位於宋王臺及世運道交界，舊啟德機場的西端。現址由三幢建於1958-1968年的建築物組成，分別為舊遠東訓練學校大樓 (Nissen Hut)、舊飛行俱樂部大樓 (Hanger) 及舊香港飛行會大樓 (Club House) 組成，後方是一個連接著舊啟德機場跑道的飛機場。舊遠東訓練學校大樓是一幢實用主義的建築，採以筒形拱頂外形，以鐵框架蓋以波紋薄板建成，現在主要用作展示展覽品及演講廳。舊飛行俱樂部大樓同為一實用主義的建築，本身是一個長方金字塔形屋頂的飛機庫。其屋頂以鐵構架蓋以波紋薄板建成，兩旁以混凝土牆壁支撐。飛機庫兩旁分別有樓高一層及兩層的建築，樓高一層的部分現用作辦公室及飛行俱樂部；而樓高兩層的則用作香港航空青年團總部。舊香港飛行會大樓由一個金字塔形屋頂建築 (餐廳及廚房) 及一個倒金字塔形屋頂的建築 (餐廳) 組成，該倒金字塔形屋頂建築的前後屋簷均向上彎曲，外形非常獨特。

⁵⁷ *Wings Over Hong Kong: A Tribute to Kai Tak: An Aviation History 1891-1998*, Hong Kong, Odyssey, 1998, pp.56-58.

⁵⁸ 同上注，頁107。

⁵⁹ 同上注，頁113-115。



圖 88. 舊遠東飛行學校全景（左）及舊遠東訓練學校大樓（右）。



圖 89. 飛機庫室內（左）及舊香港飛行會大樓（右）。

3.1.2.3 土瓜灣天后廟

位於下鄉道49號的土瓜灣天后廟原位於土瓜灣村旁(圖 90)，今土瓜灣村經已湮沒在城市的發展中，僅剩該廟以緬懷當時的鄉村景象。據說該廟是由土瓜灣的客籍漁民建於清光緒十一年(1885年)或之前，廟內尚存當年所鑄的銅鐘。⁶⁰廟門門額刻上了「光緒十四年重修」的字樣，可見廟宇在光緒十四年(1888年)曾進行重修。廟宇於始建之初一直由當地的客籍父老所管理，至1928年始由華人廟宇委員會接管。⁶¹該廟原位處於海邊，與海心島遥遥相對，可惜經歷過多次的填海工程，現在廟宇已遠離海邊。廟內正殿供奉了天后，偏殿則供奉龍母。這個侍奉龍母的祭壇原置於土瓜灣海心島的龍母廟中，1964年，土瓜灣進行填海工

⁶⁰ 科大衛，陸鴻基，吳倫霓霞，《香港碑銘彙編》，香港，香港市政局，1986年，頁704。

⁶¹ 康樂及文化事務署古物古蹟辦事處，〈歷史建築物評估-土瓜灣天后古廟〉，建議列為三級歷史建築項目的簡要資料，香港的文物建築，古物古蹟辦事處，網址 http://www.lcsd.gov.hk/CE/Museum/Monument/form/Brief_Information_on_proposed_Grade_III_Items.pdf，頁983。

程，海心廟被拆卸，龍母的祭壇自此就遷到天后廟的偏殿中。⁶²這所天后廟於1987年被古物諮詢委員會評為三級歷史建築。

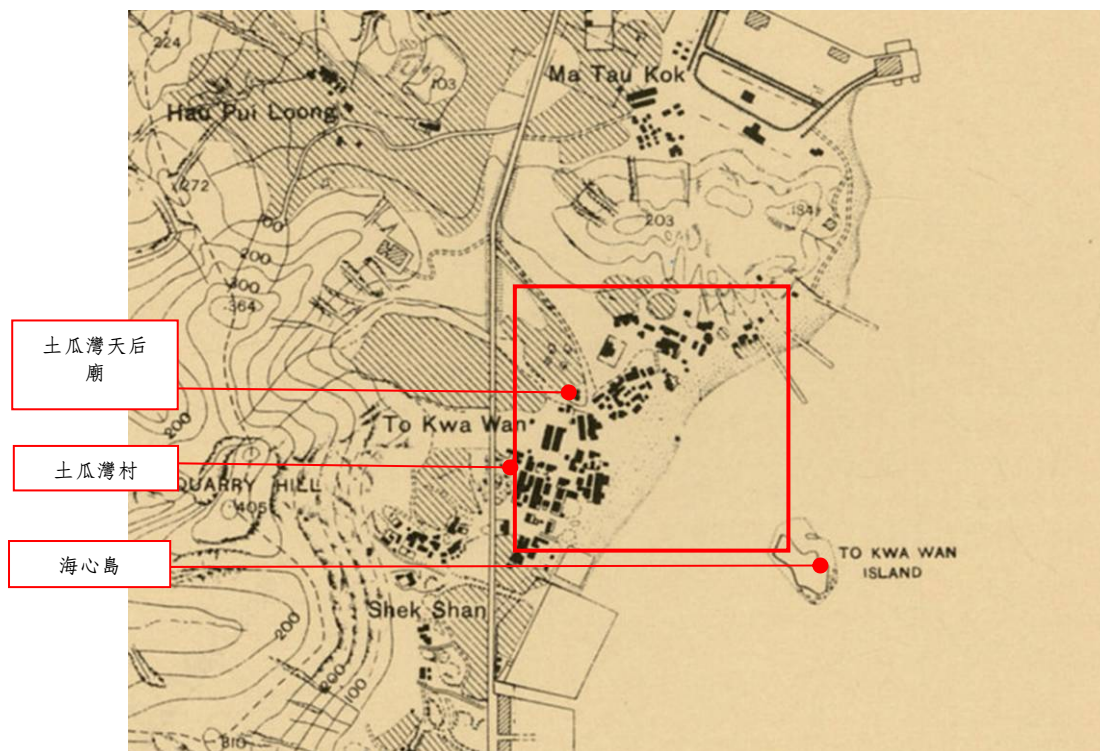


圖 90. 1902-03年的舊地圖上顯示了土瓜灣天后廟的位置。
(載於哈爾·恩普森，《香港地圖繪製史》，香港，政府新聞處，1992年，頁180。)

土瓜灣天后廟為兩進式中式建築，兩進間的天井已被蓋上屋頂。廟宇由中央一個主體廟宇及兩旁的廂房組成，各面闕一開間，廟宇前方有一個前院。該廟宇在香港屬中型規模的廟宇。主體廟宇內供奉著主神天后，而左廂房則供奉其他次神如龍母及觀音。這座廟宇設計較簡單，在香港非常普遍，沒有太多華麗的建築裝飾。廟宇以磚建成，主體廟宇的入口以花崗石門框圍繞，以突出該處為主要入口。屋頂蓋以中式筒瓦及板瓦，並以直檁式樑架支撐。屋脊為平脊，末端飾以夔龍裝飾，其他地方亦見有瑞獸建築裝飾。

⁶²劉潤和，《九龍城區風物志》，香港，九龍城區議會，2005年，頁117。

3.1.3 龍塘分區

區內有19幢評級歷史建築及遺址和3幢法定古蹟，是4個分區中最多的一個。其中9幢屬於九龍醫院範圍以內、3幢為九龍塘花園洋房、3幢學校、2幢教堂、1幢住宅及1幢戰前唐樓。

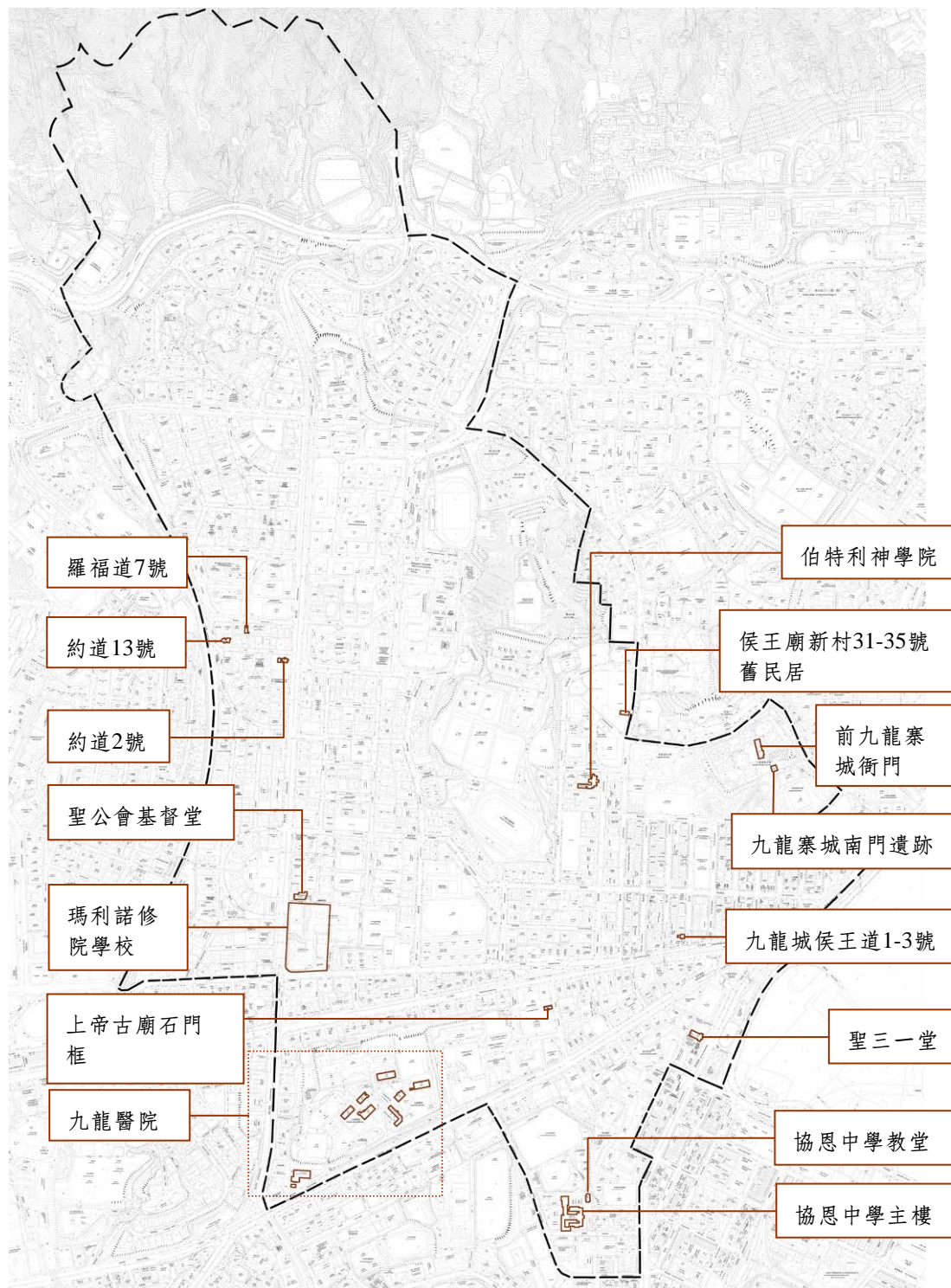


圖 91. 龍塘分區歷史建築及古蹟位置圖。

3.1.3.1 前九龍寨城衙門

前九龍寨城衙門位於九龍城九龍寨城公園內，是清朝時期九龍巡檢司衙署的所在地。清道光二十七年(1847年)，清政府於九龍寨城公園現址興建九龍寨城，設置衙署兵防，以加強海防，監視駐守在香港島的英軍。九龍寨城內除了設有衙署外，更設有大鵬協水師副將府、義學、火藥局、軍裝局及廟宇。⁶³(圖 92) 這個寨城由大鵬水師副將駐守，屬下右哨額外外委一員，防兵一百五十名。⁶⁴

1898年，清廷與英國簽署《展拓香港界址專條》，九龍半島界限街以北、深圳河以南的地方以及附近二百多個島嶼租借予英國，為期99年，但是清政府仍然保留了九龍寨城的管治權。至翌年，英國因接收新界時受到村民激烈的反抗，因而以中國官員協助不力為由，將寨城內之清官員驅逐出境。⁶⁵寨城自此就成為無人管理之地，城內的建築物被荒廢，只有部份建築物被教會借用作宣教及慈善用途。此時，前九龍寨城衙門被聖三一堂租用為老人院，名為廣蔭院，其後再由香港華人基督教聯會接管。⁶⁶(圖 93) 1940年，香港政府以武力清拆寨城內的所有建築物，僅得龍津義學、九龍寨城衙門及一間古老大屋倖存。於二次大戰後，寨城成為寮屋居民的聚居地，而九龍寨城衙門一直被香港華人基督教聯會用作老人院至1969年為止。⁶⁷1987年，香港政府決定清拆寨城內的所有民房，並於原址興建公園。前九龍寨城衙門則得以保存及復修，並成為公園的辦事處。

⁶³ 馬金科，《早期香港史研究資料選輯》，上册，香港，三聯書店(香港)有限公司，1998年，頁356-386。

⁶⁴ 蕭國健，《九龍城史論集》，香港，顯朝書室，1987年，頁28。

⁶⁵ 劉潤和，九龍城區風物志，香港，九龍城區議會，2005年，頁33。

⁶⁶ 《聖公會聖三一堂一百一十周年堂慶特刊》，香港，聖三一堂，頁17。

⁶⁷ 〈廣蔭老人院史略〉，轉載自《香港華人基督聯會，廣蔭老人院》，香港，香港華人基督教聯會，2000年，網址：<http://www.hkcccu.org.hk/KwongYum/06.html>。



圖 92. 二十世紀初的九龍寨城衙門。
(載於劉潤和，《九龍城區風物志》，香港，九龍城區議會，2005年，頁35。)



圖 93. 九龍寨城衙門被用作宗教團體用作老人院，在衙門的正門上刻有十字架的裝飾。
(載於《廣蔭老人院史略》，轉載自《香港華人基督聯會，廣蔭老人院》，香港，香港華人基督聯會，2000年，網址
<http://www.hkcccu.org.hk/KwongYum/06.html>.)

前九龍寨城衙門位於昔日九龍寨城的主要街道－龍津路，當年其他的重要建築包括軍官衙門、龍津義學及大鵬協水師副將府均位於這條街道。前衙門為三進兩院式建築，面闊三間，院落左右兩旁均有廂房，屬大型中式建築，其規模可媲美一些大型的祠堂或書室，在香港屬罕有，亦是香港少有的官方建築。第一進為門屋，第二進正廳為昔日的公堂，而末進後廳則為昔日官員的居所。整幢建築以青磚而建，屋頂蓋以中式筒瓦及板瓦，並以木構架、山牆及石或木柱承托。入口有花崗石門框，上方可見刻有英文字：

ALMSHOUSE的匾額，為當年用作廣蔭院時所作。於入口兩側另見一對門枕石。正廳的屋頂以抬樑式樑架支撐，正廳內有一列八扇的屏門，用以阻擋人們直視後廳。由於這是一幢官方建築，所採用的建築裝飾不多。屋頂上採用了翹角形屋脊，並以桃形墊點裝飾兩端；正廳的駝峰用了雲頭的雕刻主題；而山牆牆頭則見卷草灰塑裝飾。



圖 94. 前九龍寨城衙門的門屋（左）及院落（右）。



圖 95. 正廳的屋頂結構（左）及翹角形屋脊和桃形墊點（右）。

3.1.3.2 九龍寨城南門遺跡

九龍寨城南門是九龍寨城內四個出入口的其中一個。清道光二十七年(1847年)，清政府於九龍城白鶴山下建築寨城，整個寨城為城牆所圍繞，城牆上有六座瞭望台和四道城門，分別為東門、南門、西門及北門。⁶⁸(圖 96) 南門為正門(圖 97)，上有「九龍寨城」及「南門」石刻，「九龍寨城」石刻上有上款書「道光二十七年季春吉旦」，下款書「廣東巡撫部院黃，太子少保兩廣部堂宗保耆，全省提督軍門呼爾察圖巴圖魯賴」。⁶⁹日治期間，九龍寨城

⁶⁸ 馬金科，《早期香港史研究資料選輯》，上册，香港，三聯書店(香港)有限公司，1998年，頁365。

⁶⁹ 朱維德，《香江舊貌》，香港，天地圖書有限公司，1997年，頁29。

的城牆被完全拆毀，作為擴建啟德機場的石材。至戰後，九龍寨城的城牆遺跡已不復見。1987年，香港政府宣佈清拆寨城，古物古蹟辦事處在現場進行考古勘察，並發掘到原本嵌於南門上的「九龍寨城」及「南門」石額以及南門的牆基及石板通道。上述的遺蹟均被列為法定古蹟，並得以原址保留。

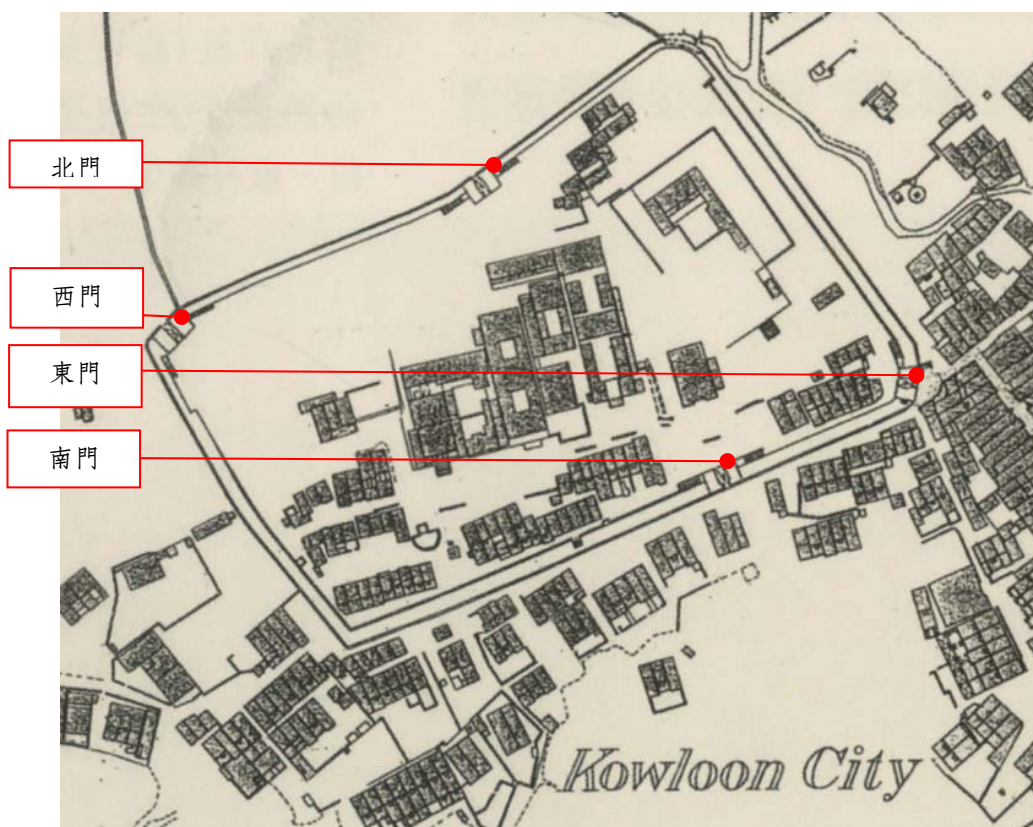


圖 96. 二十世紀初的地圖顯示了九龍寨城四個城門的位置。
(載於劉潤和，《九龍城區風物志》，香港，九龍城區議會，2005年，頁52。)

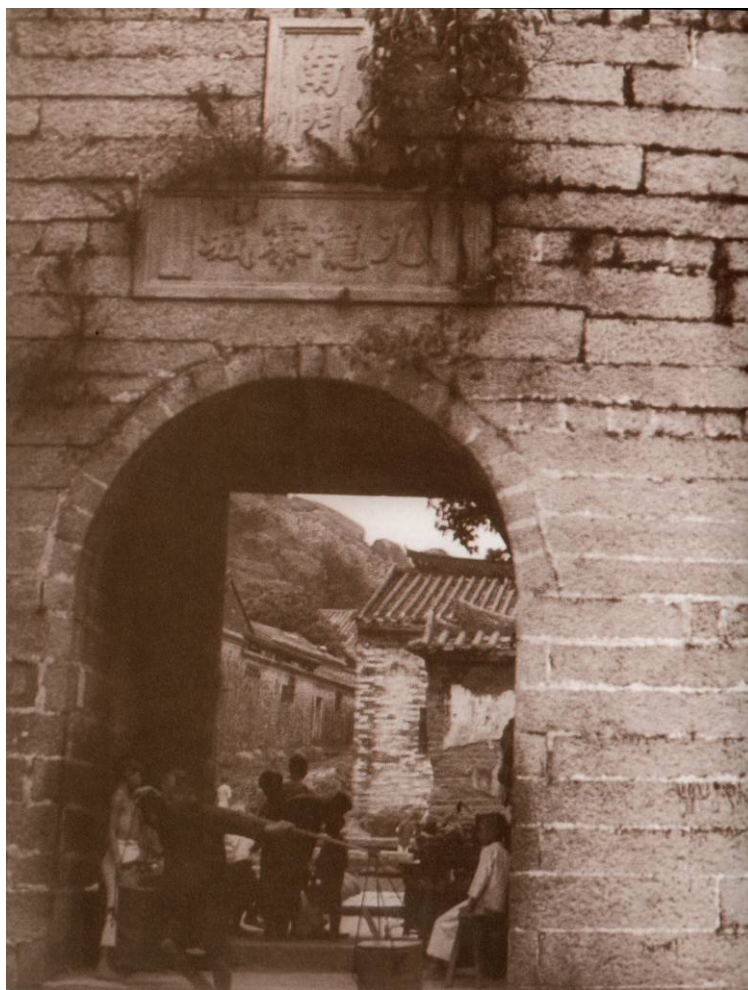


圖 97. 九龍寨城的南門舊照。
(載於朱維德,《香江舊貌》,香港,天地圖書有限公司,1997年,頁31。)

3.1.3.3 瑪利諾修院學校

瑪利諾修院學校是一所香港著名的女子中學，校址位於尖沙咀柯士甸道103號，由瑪利諾女修會於1925年創立，最初僅提供幼稚園的服務。⁷⁰ 1931年，該校遷到太子道⁷¹，並於六年後遷到位於窩打老道及界限街交界的現址，提供由幼稚園到預科的教學服務。⁷²當時學校主樓的奠基儀式由香港總督郝德傑爵士(Sir Andrew Caldecott)主持。⁷³二次大戰期間，瑪利諾修院學校一度停課，校舍被用作日軍醫院。⁷⁴學校於戰後復課，同時校舍得以擴建，新建的

⁷⁰ 〈瑪利諾修院學校〉，《香港法定古蹟-九龍》，載於古物古蹟辦事處，網址：http://www.lcsd.gov.hk/CE/Museum/Monument/b5/monuments_84.php.

⁷¹ “School History”, School Profile, Maryknoll Convent School (Primary Section), Website: <http://www.mcsp.edu.hk/history.asp>.

⁷² 〈瑪利諾修院學校〉，《香港法定古蹟-九龍》，載於古物古蹟辦事處，網址：http://www.lcsd.gov.hk/CE/Museum/Monument/b5/monuments_84.php.

⁷³ 同上注。

⁷⁴ 同上注。

建築物包括1953年建成位於主樓旁邊的修院以及1960年新建位於何東道5號的中學部校舍。中學部校舍建成後，位於窩打老道的主樓便一直由小學部使用，至1997年，小學部改為全日制，更同時佔用主樓旁邊的修院。由於瑪利諾修院學校別具歷史價值，其主樓及修院被宣佈列為法定古蹟。⁷⁵

整個瑪利諾修院學校建築群主要由1937年建成的主樓和修院（現為小學部）及1960年建成的新翼（現為中學部）組成，當中主樓及修院被列為法定古蹟。校舍主樓建成時採取中世紀修道院或學院的佈局，中庭以列柱迴廊所圍繞。主樓面向窩打老道的立面應為主要立面，正中央為入口，入口上方有梯級形山牆；主樓的一旁更可見到一座塔樓。校舍建築採以新都鐸式風格設計，並融合了多種其他不同的風格，包括裝飾藝術、羅馬式、新喬治亞和哥德復興式等風格。



圖 98. 瑪利諾修院學校外貌，攝於2010年。

3.1.3.4 聖公會聖三一堂

位於馬頭涌道135號的聖公會聖三一堂建於1936-37年，是聖公會聖三一堂的第三座教堂。聖公會聖三一堂由一位聖士提反堂的教友顧啟德先生於1890年成立，在最初他以家庭作為聚會的場所，在九龍城進行佈道的工作。⁷⁶其後，因教友日多，地方不敷應用，他們於是向政府申請在宋王臺山腳下的地方興建聖堂，教堂於1902年建成。⁷⁷(圖 99) 但於翌年，政府因

⁷⁵ 同上注。

⁷⁶ 《聖公會聖三一堂一百一十周年堂慶特刊》，香港，聖三一堂，頁16。

⁷⁷ 同上注。

要在宋王臺山下興建公園，向聖三一堂收回教堂地段，並令教堂遷到附近另一個山坡上，毗鄰維多利亞女校。新堂於1905年建成(圖 99)，在新堂建成之前，聖三一堂曾暫借維多利亞女校來舉行崇拜。⁷⁸1936年，政府計劃將教堂所在之山丘削平，並以聖三一堂現址作為交換。新堂始建於1936年，並於1937年建成(圖 100)，建築費用約為四萬元。當中政府補助了一萬二千七百元，剩餘的就由籌募所得。⁷⁹

在二次大戰期間，聖三一堂被日軍佔用，以作監禁日虜之所，堂務因而停頓。⁸⁰至戰後，日軍撤去，聖三一堂又開始恢復崇拜。1948年，該堂籌建校舍，開辦小學與幼稚園。至1978年續開辦中學，並於兩年後完成位於何文田孝文街的中學校舍建築工程。其後，聖三一堂亦有繼續有擴建及重建工程，包括於1983年於聖堂旁邊增建聖三一白普理中心，作為幼稚園、辦公室、福利中心及牧師居所之用；1986至1989年重建教堂副堂；1997年重建小學校舍等等，使聖三一堂成為規模龐大的建築群。⁸¹早前，古物諮詢委員會建議將聖三一堂的教堂評為二級歷史建築。

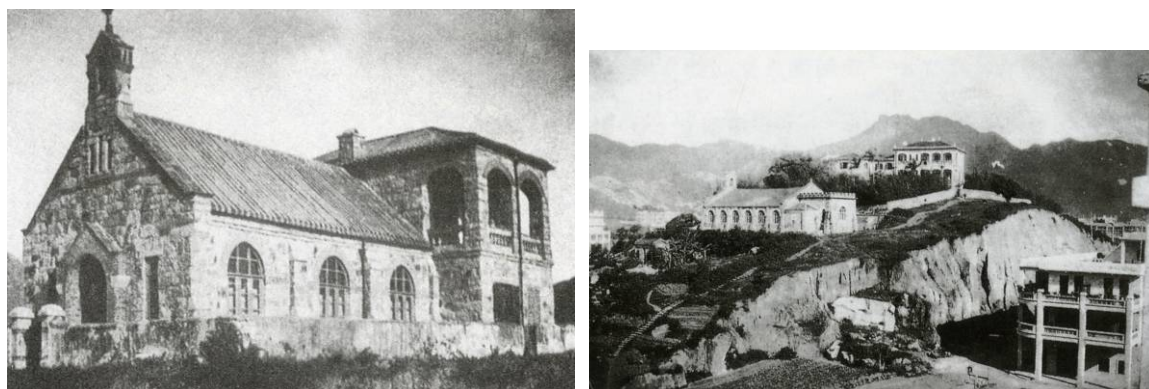


圖 99. 建於1902年的第一代教堂(左圖)以及建於1905年，位於維多利亞女校旁邊的第二代教堂(右圖)。
(載於《聖公會聖三一堂一百一十周年堂慶特刊》，香港，聖公會聖三一堂，2000年，頁16及17。)

78 同上注。

79 同上注，頁17。

80 同上注，頁18。

81 同上注，頁19。



圖 100. 建於1936至1937年的聖三一堂，教堂的外貌自今仍保存良好。
(載於劉潤和，《九龍城區風物志》，香港，九龍城區議會，2005年，頁121。)

聖三一堂建成時是該址唯一的建築物，及後才發展成為一個建築群。教堂由吳建中設計，他是聖三一堂的會友，同時是利安（Leigh and Orange）建築師樓的繪圖員。教堂採用了西方建造方式，並融匯富中國建築特色的構件。這種折衷的建築風格於中國二十年代有著非常重要的意義，當年第一批華人建築師從外國學成歸來，把西方的建築知識以現代與傳統中國建築的理念以現代的手法呈現出來；加上時值國內的本色化運動，國內教會都以富中國建築特色的風格興建教堂，讓西方宗教與中國文化得以融合。

聖三一堂採用了傳統教堂的佈局，座西向東，教堂內的座椅沿中殿左右排列，盡處有聖壇所。其屋頂採用了仿中式的屋頂，以廡殿及懸山式的屋頂混合組成；以中式筒瓦及板瓦鋪設，並飾以不同的脊飾，而屋簷下以則仿斗栱的構件及彩繪等裝飾。正中央有一個十字架，以清楚代表著教會基督教的精神。以混凝土建成的屋頂以構架支撐，並由左右兩排沿側廊的支柱承托。室內可見許多富中國特色的建築裝飾，例如博古、雲頭、彩繪及如意等。



圖 101. 聖三一堂外觀（左）及鳥瞰（右）。

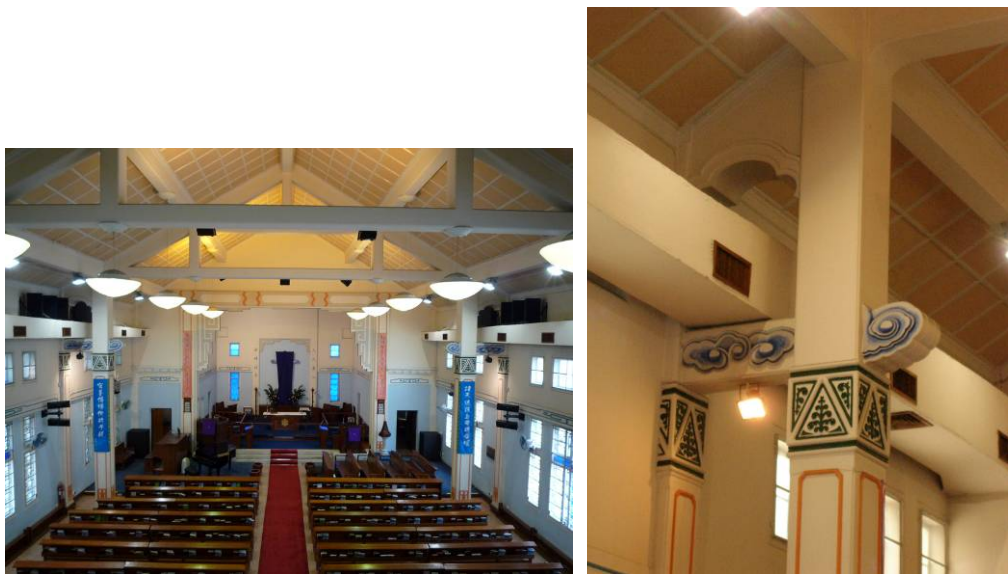


圖 102. 聖三一堂室內全景（左）及建築裝飾（右）。

3.1.3.5 九龍醫院

九龍醫院位於九龍亞皆老街，是首間設於九龍區的公立醫院。二十世紀初，九龍半島的人口大幅上升，當時雖然有位於窩打老道的廣華醫院為市民服務，但政府有感社會對醫療服務的需求日增，因而於亞皆老街設立九龍醫院為市民服務。九龍醫院初建之時由多幢院樓合組而成，於1925年至38年間興建⁸²(圖 103)，設有候診室、診症室、眼科室、手術室、儀器室、消毒房、藥房及性病室等等。⁸³

⁸² 康樂及文化事務署古物古蹟辦事處，〈歷史建築物評估-九龍醫院〉，建議列為二級歷史建築項目的簡要資料，香港的文物建築，古物古蹟辦事處，網址：http://www.lcsd.gov.hk/CE/Museum/Monument/form/Brief_Information_on_proposed_Grade_II_Items.pdf，頁37。

⁸³ 劉潤和，《九龍城區風物志》，香港，九龍城區議會，2005年，頁144。

於日治期間，九龍醫院曾被日軍用作日軍醫院。至戰後，九龍醫院繼續為市民服務，並曾有多次的擴建工程，包括於戰後在中九龍診所旁邊加建的兩座平房設施。現時九龍醫院由醫院管理局管理，主要提供服務予九龍區的病人。自1963年伊利沙伯醫院落成後，就取代了九龍醫院成為九龍區主要的公立醫院，九龍醫院遂成為胸肺專科及以康復服務為主的醫院。近年，九龍醫院增建了一座正座及一座院舍以改善服務。⁸⁴九龍醫院現存的戰前建築包括A座、B座、C座、M座、P座、R座、Isolation Block 及中九龍診所，共八幢建築被古物諮詢委員會建議評為二級歷史建築，而戰後在中九龍診所旁邊加建的兩幢平房亦被建議評為三級歷史建築。



圖 103. 1930年代的九龍醫院，圖中可見醫院初建之時背靠小山丘。
(載於鄭寶鴻，*香江半島：香港的早期九龍風光*，香港，香港大學美術博物館，2007年，頁85。)

九龍醫院範圍內現有多幢建築獲評級為二級歷史建築，包括A座、B座、C座、M座、P座、R座、中九龍診所、Isolation Block及獲評級為二級歷史建築的平房設施。當中的A座至R座的外型相似，為採長方形的平面佈局的兩層高建築物，P座及R座為宿舍，而其他則為病房。這些建築均採取了中西合璧的建築風格，包括有中式翹角屋脊及垂脊的屋頂設計並以中式的筒瓦及板瓦鋪設、於迴廊間的柱子採用了青磚建造等，及新古典主義的對稱平面佈局、入口的門廊及圓拱柱廊等。建築物亦見有殖民地時期的特色，包括迴廊及百葉窗。中九龍診所及Isolation Block均樓高一層，同樣採以中式的屋頂設計。中九龍診所的正

⁸⁴ 〈醫院簡介〉，《九龍醫院》，香港，醫院管理局，網址：
http://www.ha.org.hk/visitor/ha_visitor_index.asp?Page=ha_view_content.asp%3fContent_ID%3d100151%26parser%3dY&Lang=CHIB5&parser=Y.

門上方有梯級形的矮牆，上寫有‘OUT-PATIENTS’字樣。另外兩幢平房設施則屬於較後期的建築，採用現代建築風格設計。



圖 104. 九龍醫院中九龍診所。

3.1.3.6 伯特利神學院

伯特利神學院位於九龍城嘉林邊道45-47號，是伯特利教會屬下的神學院。建築物原是一間建於二十世紀初期的西式別墅，於1930年代為神學院所租用。伯特利教會是由美以美會宣教師胡遵理教士(Jennie V. Hughes) 和女醫生石美玉女士於1920年在上海創立的。⁸⁵1925年，教會於上海創辦神學院，初時定名為「伯特利聖經學院」。1934年，教會的佈道團首次往香港佈道，並蒙嘉林邊道45號屋主的接待暫住。⁸⁶1937年，中日戰爭爆發，神學院南遷至香港，並於次年租用嘉林邊道45號，同時購買47號作為神學院的院址。⁸⁷(圖 105)數年後，日軍已將戰場擴展到香港，在日軍佔領香港期間，神學院被迫關閉，師生分批撤離香港前往貴州畢節。

戰後，神學院恢復上課，並不斷擴建。他們首先購得嘉林邊道45號以及與45及47號相鄰的一塊土地，興建了慈光樓。⁸⁸其後，教會開辦小學及中學，為難民子女提供教育，並加建了榮光樓、恩光樓和美光樓室內運動場。⁸⁹1967年，香港伯特利教會成立，以方便發展本地的教會事業。⁹⁰1993年，伯特利中學遷到元朗，現在院址內只剩下神學院、幼稚園和遵理

⁸⁵ 藍如溪，胡美林，《日治下香港的一隅》，香港，伯特利教會，2000年，頁129。

⁸⁶ 同上注，頁133。

⁸⁷ 同上注，頁133-134。

⁸⁸ 同上注，頁134。

⁸⁹ 同上注，頁135。

⁹⁰ 同上注，頁136。

堂。原先本屬西式別墅的嘉林邊道45及47號，即現在神學院院址，於1993年被古物諮詢委員會評為二級歷史建築。



圖 105. 1948年，伯特利神學院師生於門口合照。
(載於藍如溪，胡美林，〈日治下香港的一隅〉，香港，伯特利教會，2000年，頁139。)

伯特利神學院位於嘉林邊道45-47號，原來是一對半獨立式的西式別墅，這類型的別墅常見於昔日九龍城及旺角一帶。嘉林邊道45-47號沿中央一堵共用牆左右佈局對稱，每邊單位各以圍牆圍繞前後院落。入口為一個門廊，與隔鄰單位並列。每個單位均樓高兩層並有一個地牢，房間沿中央一條走廊兩旁排列，上層設有走廊連接至後方其他設施如洗手間。原來更設有車房及附屬建築。自神學院進駐上址，兩個單位互相打通，並陸續於別墅後方加建。嘉林邊道45-47號相信建於1920年代，當時正值裝飾藝術盛行的時代，在別墅正面可見有特色的楣飾、露台上的交叉欄杆；室內可見木門窗上如太陽光線的線條、及入口樓梯的欄杆等均屬裝飾藝術風格。建築物外牆上的帶狀粗面砌築修飾及弧形拱則帶有古典風格，而正面及側面的凸窗則是維多利亞時期常見的特色。許多其他古舊的建築元素，如抹灰天花、牆腳線、火爐等都得以保留。



圖 106. 伯特利神學院外觀。



圖 107. 伯特利神學院背面（左）及位於走廊的木門（右）。

3.1.3.7 九龍太子露明道前上帝古廟石門框

前上帝古廟石門框位於露明道公園內，據說該門框原是馬頭圍村內北帝廟的門框。北帝，又稱為玄天上帝，乃北極玄武星君的化身，因而門額上書「上帝古廟」。馬頭圍，即古瑾圍，相傳該圍是由南宋末年，二帝南逃官富場時的隨行宗室所建。據說村內舊有石砌小廟，廟中供奉了男女神像，衣冠有如皇帝和皇后，有可能是趙氏的祖先。⁹¹趙氏後人於清光緒年間已遷往內地，古瑾圍村亦居住了其他不同姓氏的村民。廟內原嵌有一塊碑刻，上書「光緒二十二年丙申仲冬吉旦重修 古瑾圍信士」⁹²，可見該廟曾於清光緒二十二年(1896年)重修。二十世紀初，馬頭圍因城市發展而被迫拆卸，上帝古廟亦變成頽垣，僅剩下門框。

⁹¹ 羅香林，《1842年以前之香港及其對外交通－香港前代史》，香港，中國學社，1959年，頁105。

⁹² 羅香林，《1842年以前之香港及其對外交通－香港前代史》，香港，中國學社，1959年，頁105。

1962年，政府將上帝古廟的遺址改建成露明道公園，並將古廟的門框保留下來。2009年，古物諮詢委員會建議將這個富有歷史價值的門框列為三級歷史建築。

上帝古廟石門框現位於聖德肋撒法國醫院側的露明道休憩場地。該石門框為原來的上帝古廟入口，現位於休息場地約正中央的位置。入口的門框、門檻及枕門仍然得以原址保存下來；而當年位於入口後的屏門，其門檻亦同樣得以原址保存下來，這些構件均以花崗石建成。在傳統中式建築中都常見以花崗石作為入口的門框，通常在上方會刻有建築物的名字，並於左右兩方飾以一對對聯。在這石門框上，則可找到一塊刻有「上帝古廟」四字的石匾額，四周以雕刻框架裝飾，而門框左右則刻有一對對聯，上面寫有：

真義著千燦煌煌氣象
武功昭萬古赫赫聲靈

對聯上方各飾以一隻倒置的蝙蝠，以其口部咬著對聯；對聯下方則各飾以一個花籃。從門框的裝飾可推測上帝古廟是一幢華麗的建築，並有著一定的規模及精細的裝飾。



圖 108. 上帝古廟石門框。
(劉潤和，〈九龍城區風物志〉，2005年，頁113。)

3.1.3.8 聖公會基督堂

聖公會基督堂位於窩打老道132號，於1938年建成，是香港聖公會省區三間英語教堂之一，2009年被古物諮詢委員會建議列為三級歷史建築。基督堂相信是承接西環聖彼得堂的拆卸而興建，西環聖彼得堂建於1872年，毗鄰海員之家。⁹³第一次世界大戰後，聖彼得堂成為了

⁹³ “Church History”, Christ Church, Website:
<http://www.christchurch.com.hk/servlet/idxPubb6c5.html?db=christchurch&id=home&pid=12>.

香港大學、拔萃男書院師生及歐亞混血兒家庭聚會及崇拜的地方。1926年，拔萃男書院遷到九龍，聖彼得堂亦隨之在1933年停止運作。⁹⁴聖彼得堂停止運作後，九龍塘聖公會堂(Kowloon Tong Anglican Church)隨即於九龍塘公爵街3號成立，同時何明華會督倡議於九龍塘興建新堂，為轉到九龍半島的男拔萃書院的師生提供崇拜的場所。1936年，教堂選定窩打老道132號(即教堂現址)為興建為堂址，九龍塘聖公會堂(Kowloon Tong Anglican Church)改名為基督堂，並於1938年主持祝聖儀式，原本位於聖彼得堂的銅鐘就於基督堂建成後懸掛於基督堂之塔樓上。⁹⁵日治時期，教堂被日軍佔用為馬廐，戰後又曾被英軍佔據。至1947年，英軍始將教堂交還。⁹⁶

二次大戰後，基督堂與拔萃男書院的關係更為密切。1950年，基督堂於教堂旁邊創辦拔萃小學。其後，基督堂再創辦了天保民學校和基督堂幼稚園。基督堂的牧師一直均司職著三間學校管理層的主席。而基督堂亦是拔萃男書院校友的專用聖堂，可見它們之密切關係。

聖公會基督堂由香港歷史非常悠久的建築師樓李柯榆治(Leigh and Orange)的建築師J. E. Potter設計。該教堂採用了現代建築風格，可見於其簡潔的外貌。其教堂的特色可見於其鐘樓，左右兩側牆上有修長的窗戶，窗戶上方的尖頂就如將歌德式教堂中常見的尖拱窗戶簡潔化；教堂佈局上有門廳、中殿及聖壇所的空間設計，並於門廳上方設有閣樓，入口位於西方，而聖壇所位於東方，均是常見的教堂佈局。另外，教堂亦採用了半圓形拱於正門入口、閣樓上的拱門、某些窗戶及壁龕等地方。

3.1.3.9 九龍城侯王道1-3號

九龍城侯王道1-3號所在的地段於二十世紀初年還是鄉村和農地。至1933年，政府開始發展該地段，開闢了多條道路，除了侯王道外，還包括附近的嘉林邊道、城南道、賈炳達道、福佬村道、聯合道、獅子石道、龍崗道、南角道、衙前墾道及南門道。當時開發的地段主要以衙前圍道以南為主，以北一帶還是農地。據土地開發的時間，可推斷九龍城侯王道1-3號是建於1933年之後。另外，從政府的土地註冊紀錄可見該建築有可能建於1935年。⁹⁷戰前，樂口福酒家已在這兩幢唐樓內開業。據說於1960至70年代，樂口福與陶芳、金龍和昇平合稱九龍城四大潮州酒家。至80年代，其他三家酒家相繼結業，現獨盛樂口福酒家。樂

⁹⁴ 同上注。

⁹⁵ 同上注。

⁹⁶ 同上注。

⁹⁷ 康樂及文化事務署古物古蹟辦事處，〈歷史建築物評估-九龍城侯王道1-3號〉，建議列為三級歷史建築項目的簡要資料，香港的文物建築，古物古蹟辦事處，網址http://www.lcsd.gov.hk/CE/Museum/Monument/form/Brief_Information_on_proposed_Grade_III_Items.pdf，頁999。

口福酒家以往的客人以廠家和商家為主，客人絡繹不絕，今天的樂口福酒家隨著時代的轉變已失去了昔日的繁華色彩。2009年，古物諮詢委員會建議將這兩幢唐樓列為三級歷史建築。

侯王道1-3號為一系列兩幢的唐樓，樓高三層，原來的天台現加建了多一層。應為一梯兩伙的佈局，左右單位共用一堵共用牆。該唐樓採用了遊廊式設計，於正面設有很寬敞的遊廊，跨越地下的行人路並以柱子支撐，形成「騎樓」的特色。唐樓外面可見有裝飾藝術元素，包括遊廊柱子上的直線條裝飾及柱頭的幾何圖案；1號二樓遊廊上方的矮牆更見有竹節形欄杆，這些裝飾均令侯王道1-3號的正面增添了一點美感。



圖 109. 侯王道1-3號的外觀（左）及遊廊細部（右）。

3.1.3.10 九龍塘約道13號

九龍塘約道13號是1920年代香港政府推出的九龍塘花園城市計劃所建的其中一幢別墅。1922年，九龍塘花園城市計劃獲得香港政府通過，計劃在九龍塘興建多幢獨立或半獨立並附有小花園的兩層高平房，同時社區內更建有學校、遊樂場等設施，使原本為鄉郊的九龍塘區搖身一變而成一個低密度的高尚住宅區。整個計劃交由九龍塘及新界發展公司興建，負責人為義德。1929年，多條街道，其中包括約道於九龍塘區建成，住宅民房亦紛紛在街道兩旁建築起來。約道13號約於1932至1935年在約道建成，其後一直為戴氏家族的住宅。⁹⁸戴氏家族人材輩出，其中首任屋主戴德是中國駐香港領事發票辦事處的官員，另外，另一

⁹⁸康樂及文化事務署古物古蹟辦事處，〈歷史建築物評估-九龍塘約道13號〉，建議列為三級歷史建築項目的簡要資料，香港的文物建築，古物古蹟辦事處，網址 http://www.lcsd.gov.hk/CE/Museum/Monument/form/Brief_Information_on_proposed_Grade_III_Items.pdf，頁756。

位家庭成員戴恩基則是二十世紀初中國商業航運公司的副董事長。⁹⁹2009年，古物諮詢委員會建議將這幢住宅列為三級歷史建築。

九龍塘約道13號為一幢三層高的花園洋房，採用了不對稱的平面佈局設計。該花園洋房為裝飾藝術建築風格，多處可見有線條的凹凸槽紋，例如窗框緣、正面屋頂牆頭及圍牆等；正面另見有波浪紋，上方的牆頭更有梯級的造型，這些都是裝飾藝術風格的建築中常見的特色。同時，洋房某些立面融合了流線型設計，是裝飾藝術風格較後期的特色。



圖 110. 約道13號正面。

3.1.3.11 九龍塘約道2號

九龍塘約道2號位於約道和窩打老道交界，是1920年代香港政府推出的九龍塘花園城市計劃中所建的其中一幢別墅，由九龍塘及新界發展有限公司所建，於1927至1930年間建成，建成後一直為曉士及霍夫公司 (Hughes and Hough Limited) 董事 Eduardo Jose de Figueiredo的物業，並一直為曉士及霍夫公司 (Hughes and Hough Limited)的職員宿舍直至1973年底。2009年，古物諮詢委員會將這幢住宅列為三級歷史建築。¹⁰⁰

九龍塘約道2號由兩幢獨立的建築及一幢附屬建築組成，各樓高兩層。主樓本身是兩間半獨立式的洋房組成，故該建築有兩個獨立入口。主樓為葡萄牙式新古典主義，採用了具古典風格的入口門廊包括半圓拱及三角楣飾和柱式、半圓拱及平頂窗戶等。另一幢獨立建築相信是昔日的工人宿舍和車房，為國際式現代風格，採用了簡潔的外形及弧形露台等

⁹⁹ 同上注。

¹⁰⁰ 康樂及文化事務署古物古蹟辦事處，〈歷史建築物評估-九龍塘約道2號〉，建議列為三級歷史建築項目的簡要資料，香港的文物建築，古物古蹟辦事處，網址

建築特色。附屬建築相為園丁的小舍。該址最近曾經作修葺，最明顯的改動是於主樓面向約道的立面上方加上了一個三角楣飾，及圍封了工人宿舍的露台等，而原來的花園矮牆如今已換成高牆。



圖 111. 約道2號外觀。

3.1.3.12 九龍塘羅福道7號

九龍塘羅福道7號相信是由九龍塘及新界及新界發展有限公司在1923至1930年興建，是九龍塘花園住宅計劃中的其中一幢洋房。(圖 112) 在日治時期，該洋房由柏亞信託有限公司擁有。至1969年，黃氏家族購下該址，時至今天，該處仍然是黃氏家族的住處。¹⁰¹2009年，該建築被古物諮詢委員會列為三級歷史建築。

http://www.lcsd.gov.hk/CE/Museum/Monument/form/Brief_Information_on_proposed_Grade_III_Items.pdf ， 頁 849。

¹⁰¹ 康樂及文化事務署古物古蹟辦事處，〈歷史建築物評估-九龍塘羅福道7號〉，建議列為三級歷史建築項目的簡要資料，香港的文物建築，古物古蹟辦事處，網址 http://www.lcsd.gov.hk/CE/Museum/Monument/form/Brief_Information_on_proposed_Grade_III_Items.pdf ， 頁 965。



圖 112. 位於九龍塘花園內其中一幢洋房的舊照片，攝於1935年，其與羅福道7號為同一建築風格。
(載於劉潤和，《九龍城區風物志》，香港，九龍城區議會，2005年，頁126。)

九龍塘羅福道7號是其中一間現存的九龍塘花園城市洋房。樓高兩層，屋頂是四坡屋頂，前方有迴廊（一樓如今已圍封），是該花園城市的典型模式之一。該洋房為新古典主義風格，採用了圓拱迴廊及古典柱式等。屋頂上方有煙囪，顯示屋內應該有火爐。該址除了主樓外，後方還有一幢附屬建築。



圖 113. 羅福道7號外觀。

3.1.3.13 九龍城侯王廟新村31-35號舊民居

侯王廟新村31-35號舊民居位於九龍城侯王廟的西北方，於日治時期(1941-45年)由日本政府所建。在二十世紀初，該處已有人定居，據1930年代所著的《香港新界風土名勝大觀》所載，當時位於白鶴山麓的有荔枝園、何家村及侯王廟等村落。¹⁰²及至1941年，日軍攻佔香港，為了擴建啟德機場，日本政府將位於機場附近的村落拆毀，並迫令村民遷離。為了安置部份流離失所的村民，日本政府拆毀了經已坍塌的何家村廢墟，並在其地基上建立了兩排共十一間民房。¹⁰³戰後，在這排民房周圍建成了密密麻麻的寮屋，該區成為了難民的聚居地。(圖 114) 部份房舍被用作片場，例如世光片場、友僑片場、國家片場及華達片場均開設於此。¹⁰⁴著名影星，如陳寶珠及蕭芳芳等曾於這些片場拍攝。¹⁰⁵1970年代，這些片場逐漸遷離，並由工廠所取代。2001年，政府逐步遷拆該處的寮屋區，現時該處只剩下侯王廟新村31-35號的舊民居，這排石屋於2009年被古物諮詢委員會列為三級歷史建築。

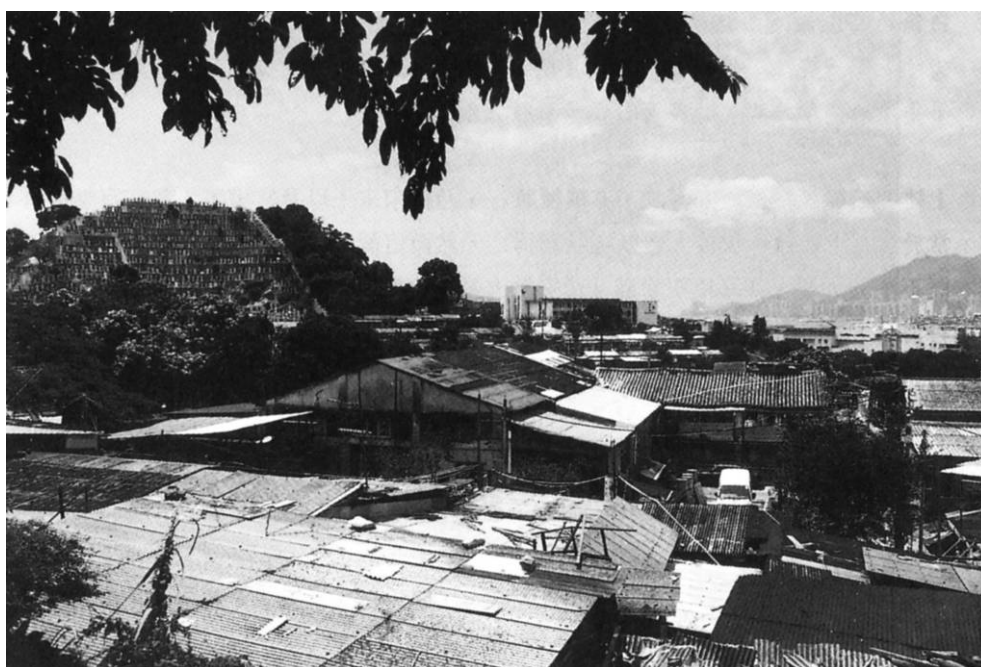


圖 114. 位於侯王廟山村附近的寮屋區。
(載於趙雨樂、鍾寶賢，〈九龍城〉，香港，三聯書店(香港)有限公司，2001年，頁226。)

¹⁰² 黃佩佳，《香港新界風土名勝大觀剪報集》，香港，出版社不詳，193-，頁136。

¹⁰³ 康樂及文化事務署古物古蹟辦事處，〈歷史建築物評估-侯王廟新村31-35號〉，建議列為三級歷史建築項目的簡要資料，香港的文物建築，古物古蹟辦事處，網址 http://www.lcsd.gov.hk/CE/Museum/Monument/form/Brief_Information_on_proposed_Grade_III_Items.pdf，頁720。

¹⁰⁴ 趙雨樂、鍾寶賢，〈九龍城〉，香港，三聯書店(香港)有限公司，2001年，頁227。

¹⁰⁵ 康樂及文化事務署古物古蹟辦事處，〈歷史建築物評估-侯王廟新村31-35號〉，建議列為三級歷史建築項目的簡要資料，香港的文物建築，古物古蹟辦事處，網址 http://www.lcsd.gov.hk/CE/Museum/Monument/form/Brief_Information_on_proposed_Grade_III_Items.pdf，頁720。

侯王廟新村31-35號是一列五間樓高兩層的中式民間建築。由於該列建築以花崗石建成，故又有「石屋」之稱。這五間石屋蓋以同一個屋頂，並以中式筒瓦及板瓦鋪蓋。當中31及32號的屋頂之上另加蓋有鐵波紋薄板。這五間石屋均採用相似的平面佈局，地下前方為起居室，後方設廚房、洗手間及後院；一條木樓梯連接上一樓，主要用作睡房。除了32號的後院仍原封不動外，其他的後院均被圍封以增加室內空間。32號的廚房仍可找到相信是原來的灶頭、煙囪及木結構的屋頂部分。石屋主要用作居住用途，但當中有某些單位亦用作商業用途，包括藍恩記山墳墓碑工程及永盛裝修工程，在31號的正面外牆上仍可見「藍恩記」的名字。石屋並沒有任何建築裝飾，反映出其樸實無華的徙置區建築特質。



圖 115. 石屋外觀（左）及31號外牆上「藍恩記」的名字（右）。

3.1.3.14 協恩中學主樓及教堂

協恩中學位於農圃道一號，是香港聖公會轄下的其中一間女子中學，於1936年創校。該校的前身是由英國聖公會於1886年在香港島中西區般咸道創立的飛利女校，該校主要是為華人基督徒的女孩提供教育。1936年，飛利女校與另一間位於土瓜灣的聖公會女校維多利亞女校暨孤兒院合併，並遷到新建的農圃道校園，新校取名協恩，意思是「協力藉恩」¹⁰⁶。二次大戰期間，學校被迫關閉，其後於戰後重開，並進行拓展工程，包括建於1948年的體育館，1957年的小禮拜堂及1971年的大禮堂及圖書館等等。¹⁰⁷ 建於1957年的小禮拜堂最多可容納二百五十人，現在是學校每週舉行的協光團、祈禱會及小規模、特別的崇拜活動的

¹⁰⁶ 〈關於學校-學校資料〉，轉載自協恩中學網頁，網址：<http://www.hys.edu.hk/tchinese/info.html>。

¹⁰⁷ 〈關於學校-重要里程碑〉，轉載自協恩中學網頁，網址：<http://www.hys.edu.hk/tchinese/milestones.html>。

場地。¹⁰⁸該校的主樓於1992年被古物諮詢委員會評為三級歷史建築，而小禮拜堂則於2009年被建議評為三級歷史建築。

協恩學校建築群位於農圃道及天光道交界，主要由中學、小教堂及小學組成。中學主樓以富裝飾藝術風格的主體建築及現代風格的附屬建築組成。主樓正面面向一個前庭，正入設置在正面的正中央。其富有裝飾藝術中稜角及線條感的特色可見於其立面上的細部裝飾。另外，其對稱的立面設計、外牆的帶狀粗面砌築及正門的古典柱式均有著古典建築特色。具現代風格的附屬建築相信是屬於1949年後期加建的部分，採用了一個簡單實用的外形，其面向農圃道的方格形立面設計為當時現代風格中常見的特色。

小教堂位於建築群的西北隅，同為現代建築風格，外形簡單樸實。佈局上採用了普遍的教堂佈局，包括前廊、中殿及半圓形的後殿。其入口設計了一個金字塔形屋簷，以達到突出入口的效果。小教堂兩旁設置又長又窄的窗戶，令人聯想到歌德式教堂中常見的尖拱窗。



圖 116. 協恩中學主樓的主體（左）及後期建築（右）。

¹⁰⁸載於〈校園－小禮拜堂〉，轉載自協恩中學網頁，網址：http://www.hys.edu.hk/tchinese/campus_chapel.html。

3.1.4 紅磡分區

紅磡有2幢已評級的歷史建築，2幢同為廟宇。

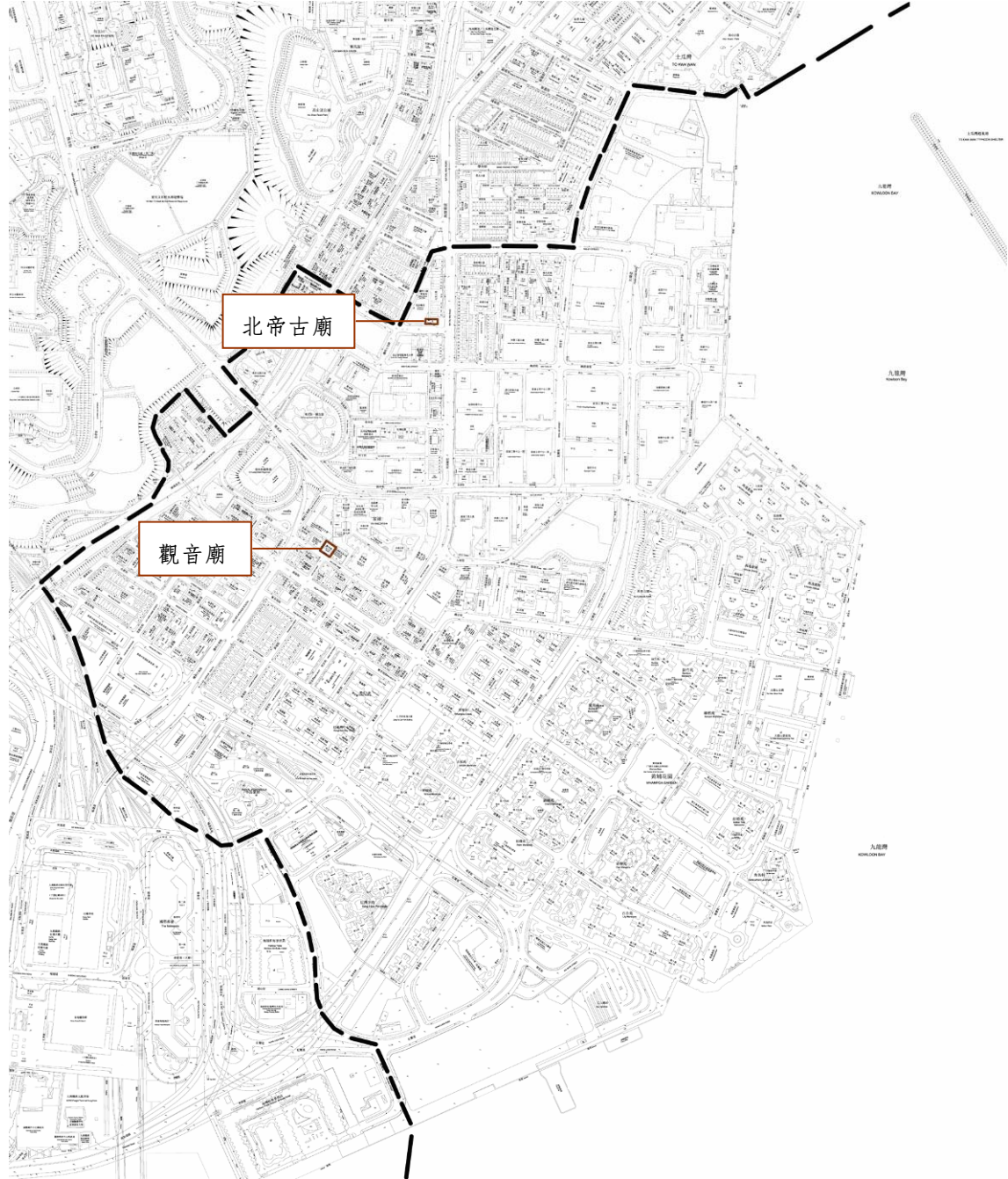


圖 117. 紅磡分區歷史建築位置圖。

3.1.4.1 紅磡觀音廟

紅磡觀音廟位於紅磡差館里，由紅磡三約鄉民於清同治十二年(1873年)所建，廟內尚存同治十二年(1873年)的銅鐘一口。¹⁰⁹善信以紅磡坊衆較多，大部份為主婦。紅磡三約即紅磡約、鶴園角約和土瓜灣約¹¹⁰，每一約也由一個或數個村落組成，形成強大的地方社會組織。該廟一直由紅磡三約鄉民管理，三約的公所及書院也設於廟宇的附屬建築物中。廟內主建築主祀觀音，配祀列聖及太歲，左面的附屬建築物原為公所，現用作中醫診所；右面的附屬建築物則為書院，現用作街坊會衛生部。廟宇曾於清光緒十五年(1889年)及1910年重修¹¹¹，該廟自1929年起由華人廟宇委員會管理。於2009年，觀音廟被古物諮詢委員會建議由原來的二級歷史建築升為一級歷史建築。

據說於二次大戰期間，紅磡觀音廟在盟軍猛烈的空襲下，廟宇旁邊的建築物也被炸得蕩然無存，但是該廟也絲毫無損，觀音顯靈之說不脛而走，致使該廟之香火越來越鼎盛。¹¹²每年農曆正月二十六日觀音開庫當天，都吸引大量善信前往借庫。而於每年觀音誕，紅磡街市觀音誕花炮會均會舉辦巡遊和舞獅。

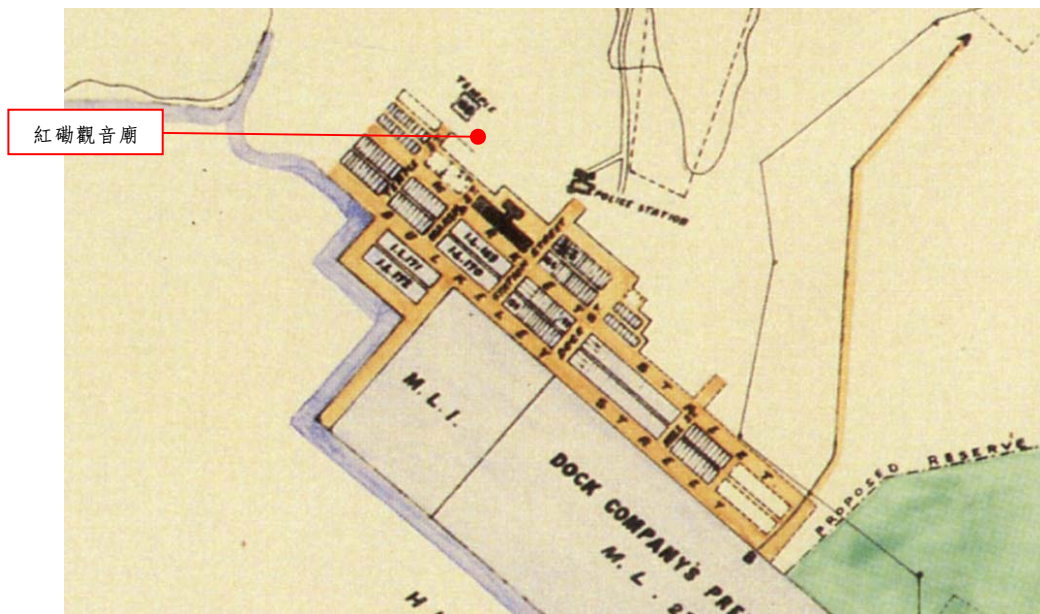


圖 118. 從1888年的舊地圖可見，紅磡觀音廟位於紅磡華人聚居的地區。
(載於哈爾·恩普森，《香港地圖繪製史》，香港，政府新聞處，1992年，頁179。)

¹⁰⁹ 科大衛，陸鴻基，吳倫霓霞，《香港碑銘彙編》，香港，香港市政局，1986年，頁695。

¹¹⁰ 據歷史系教授朱鴻林教授的研究，「約為地方社會組織，始於北宋，盛於明清，其活動皆與鄉村的禮俗教化及社會治安事情有關」，載於〈二十世紀的明清鄉約研究〉，轉載自《歷史人類學學刊》，第二卷第一期，2004年4月。而紅磡三約街坊會則創立於光緒二十八年(1902年)，載於梁炳華：《香港風俗之旅：以區為本考風問俗專題研究報告》，香港，中國歷史教育學會(2002年，頁134。紅磡三約街坊會的前身為紅磡公所，由三約鄉民於清道光五年(1825年)創立，為三約鄉民服務。

¹¹¹ 劉潤和，《九龍城區風物志》，香港，九龍城區議會，2005年，頁117。

¹¹² 同上注。

該廟為兩進式建築，中央有已蓋頂的天井，面闊三開間。廟宇以磚建成，牆身有麻石基。該廟左原為公所，右為書院，各面闊一開間。第一進門屋以前檐廊式設計，並左右設有鼓台，樑架採用了疊架式，樑架上的駝峰和撐拱更飾以人物故事木雕，左右次間的隔架以獅子石雕裝飾，屬較華麗的造法。屋脊飾以清宣統元年製的人物故事及雙龍戲珠的石灣陶塑花脊，兩旁更有鰲魚及鳳凰裝飾，是整座廟宇最漂亮的裝飾。山牆採用了馬頭牆，末端以灰塑博古裝飾。廟內有檐板、壁畫等其他裝飾，主要以雀鳥和花果為主題。



圖 119. 紅磡觀音廟外觀。

3.1.4.2 紅磡鶴園角北帝古廟

位於紅磡馬頭圍道146號的北帝古廟原址位於今天青洲街與馬頭圍道交界的山丘上，亦即鶴園的位置。據廟內香爐所載，該廟建於清光緒二年(1876年)或以前。廟內尚存鑄於清光緒十九年(1893年)的銅鐘。¹¹³ 該廟於1920年代因政府開闢道路而遭拆卸。1929年，由卑利船廠管工胡某倡議於現址建造新廟，並由坊眾集資建成，廟宇建成後交由華人廟宇委員會負責管理。¹¹⁴ 廟內主祀北帝，又名玄天上帝，另供奉佛祖、太歲、財帛星君、觀音及華光等神祇。廟前有一個供奉土地的神壇，該土地原位於紅磡機利士道，於1960年因城市發展而拆除，由華民政務司的協助始遷到廟前。¹¹⁵

紅磡北帝古廟為兩進式建築，面闊一開間，兩進間的天井為後期加蓋。廟宇以磚砌成，上方蓋以硬山式屋頂並以中式筒瓦及板瓦鋪設。一進屋脊以一對鰲魚和一顆寶珠點綴，兩端飾以博古；二進正廳的屋脊則為翹角形屋脊。正面前方有一片空地以矮牆圍繞。

¹¹³ 科大衛，陸鴻基，吳倫霓霞，《香港碑銘彙編》，香港，香港市政局，1986年，頁709。

¹¹⁴ 〈鶴園角北帝古廟〉，《直轄廟宇》，香港，華人廟宇委員會，網址，<http://www.ctc.org.hk/b5/directcontrol/temple18.asp>。

¹¹⁵ 劉潤和，《九龍城區風物志》，香港，九龍城區議會，2005年，頁118。

入口的立面為正牆凹入式，入口以花崗石門框圍繞。廟內有檐板及壁畫等建築裝飾，主要以人物故事、花卉及吉祥圖案等為主題。



圖 120. 紅磡北帝古廟外觀。

3.1.5 何文田分區

何文田有6幢已評級歷史建築，其中4幢屬於學校範圍以內的建築，1幢教堂及1幢辦公室，是4分區中擁有最多學校為歷史建築的分區。

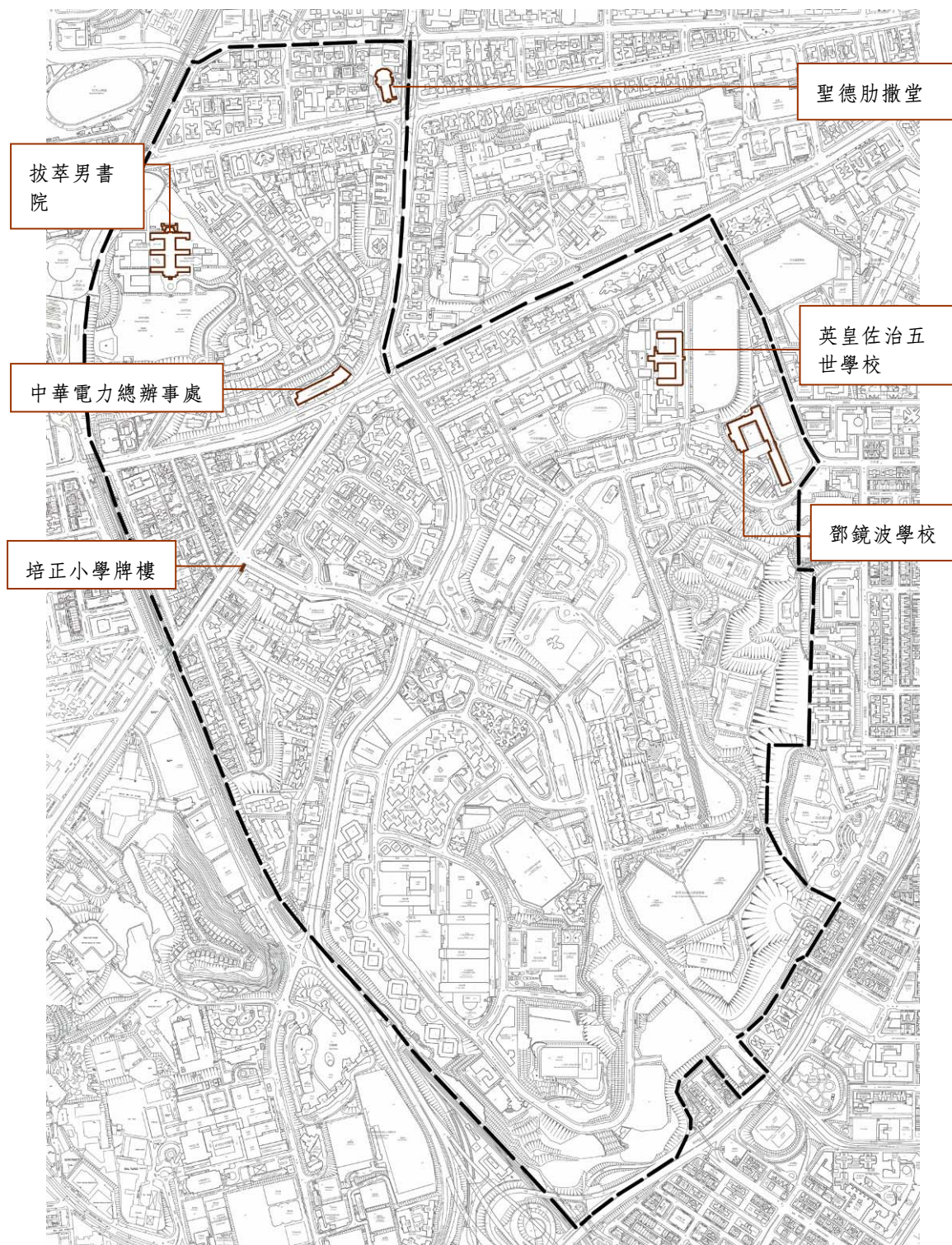


圖 121. 何文田分區歷史建築位置圖。

3.1.5.1 中華電力總辦事處

中華電力總辦事處為中華電力有限公司的總辦事處。中華電力有限公司是香港兩間供電機構的其中之一，於1901年在香港註冊成立，並於兩年後在紅磡今漆咸道及公主道迴旋處建立首間發電廠，正式為香港市民投入服務。¹¹⁶1921年，中華電力有限公司將發電廠遷往鶴園。嘉道理家族於1928年入股中電，開始參與公司的決策。¹¹⁷隨著電力需求的供多，中華電力有限公司於1930年代積極擴充業務。除了於1938年在鶴園興建新的發電廠外，更於亞皆老街興建起總辦事處，作為公司進行中央管理的總部，大部於1940年建成。¹¹⁸(圖 122)二次大戰期間，大樓曾被日軍佔領。戰後，大樓重新投入服務，至今仍是中華電力有限公司的總辦事處。2009年，該大樓被古物諮詢委員會列為一級歷史建築。



圖 122.中華電力總辦事處的舊照片，約攝於1950年代。
(載於〈相簿〉，轉載自中電控股有限公司，中華電力有限公司網頁，2010年，網址：<https://www.clpgroup.com/Media/ImgNPho/Gen/Pages/default.aspx>.)

現在的中華電力有限公司總部為一幢沿著亞皆老街長形的建築物，但初建成的時候，其實是一幢辦事處及兩幢住宅，後來擴充至把該兩幢住宅都連在一起，成為現今的模樣。

¹¹⁶ 〈公司歷史〉，《關於我們》，中華電力有限公司，網址，<https://www.clpgroup.com/ourcompany/aboutus/ourhistory/Pages/ourhistory.aspx>.

¹¹⁷ 〈大事年表〉，《我家故事-香港社會發展回顧》，香港社會發展回顧有限公司，網址，<https://www.hongkongheritage.org/html/chi/index.html#/image/chinalight/>.

¹¹⁸ 〈公司歷史〉，《關於我們》，中華電力有限公司，網址，<https://www.clpgroup.com/ourcompany/aboutus/ourhistory/Pages/ourhistory.aspx>.

此建築由為Messrs. Davies, Brooke & Gran設計。¹¹⁹總辦事處採用國際式現代建築風格，包括其簡潔的外形、橫向的長條形窗戶、沿著窗戶上方的屋檐、樸實的磚形飾面瓷磚；而辦事處的正門入口上方更採以一個鐘樓的造型，豎立在整個橫向式設計的建築中，成為該處最突出的特色。



圖 123. 中華電力有限公司總部前住宅部分（左）及總辦事處部分。

3.1.5.2 聖德肋撒堂

聖德肋撒堂位於九龍塘太子道，建於1932年，是現存天主教教會於九龍半島建立的聖堂中，第二座最古老的聖堂。在聖德肋撒堂興建之前，九龍塘區的信徒須要到尖沙咀的玫瑰堂或牛池灣安貧小姊妹會聖若瑟安老院內的聖堂。¹²⁰1920年代，隨著九龍塘區的開發，當地的天主教徒日漸增多，天主教會因而在區內興建一座新的聖堂。1924年，一群天主教徒上書主教要求興建新堂，並籌募建堂經費。¹²¹1928年，教會投得太子道和窩打老道交界的土地，即聖德肋撒堂現址，建築工程在1932年完成，並於12月18日展開了祝聖典禮。¹²²(圖124) 建堂之初，聚會多是居於九龍塘及何文田區的葡萄牙籍教徒。¹²³日佔時期，聖德肋撒堂的神父獲准前往亞皆老街戰俘營，為戰俘舉行彌撒和進行宗教儀式。¹²⁴1949年，中華民國成立後，許多內地傳教士南下香港，並投身聖德肋撒堂，使聖堂人才鼎盛¹²⁵，同年聖堂

¹¹⁹ “China Light Administration Offices and the St. George Apartments” 載自 The Hong Kong and Far East Builder, Hong Kong, The Hong Kong Builder, Vol. 3 No. 3, 1941年, 頁35-37。

¹²⁰ 夏其龍,《香港傳教歷史之旅-尖沙咀、九龍塘、深水口》,香港,天主教香港教區福傳年專責小組,2005年,頁10。

¹²¹ 劉潤和,《九龍城區風物志》,香港,九龍城區議會,2005年,頁119。

¹²² 田英傑,《香港天主教掌故》,香港,聖神研究中心,聖神修院外課程部,1983年。

¹²³ 康樂及文化事務署古物古蹟辦事處,〈歷史建築物評估-聖德肋撒堂〉,建議列為一級歷史建築項目的簡要資料,香港的文物建築,古物古蹟辦事處,網址:
http://www.lcsd.gov.hk/CE/Museum/Monument/form/Brief_Information_on_proposed_Grade_I_Items.pdf, 頁377。

¹²⁴ 同上註。

¹²⁵ 同上註。

被升為堂區。¹²⁶其後，聖堂積極擴展公益服務，首先開辦了幼稚園和小學，他們的校舍是連接著聖堂的。¹²⁷其後於1967年建立起九龍明愛中心，為附近居民提供社會服務。¹²⁸聖堂於1987年被古物諮詢委員會評為二級歷史建築，其後於2007年進行維修工程，並於2009被古物諮詢委員會建議其評級提升為一級歷史建築。

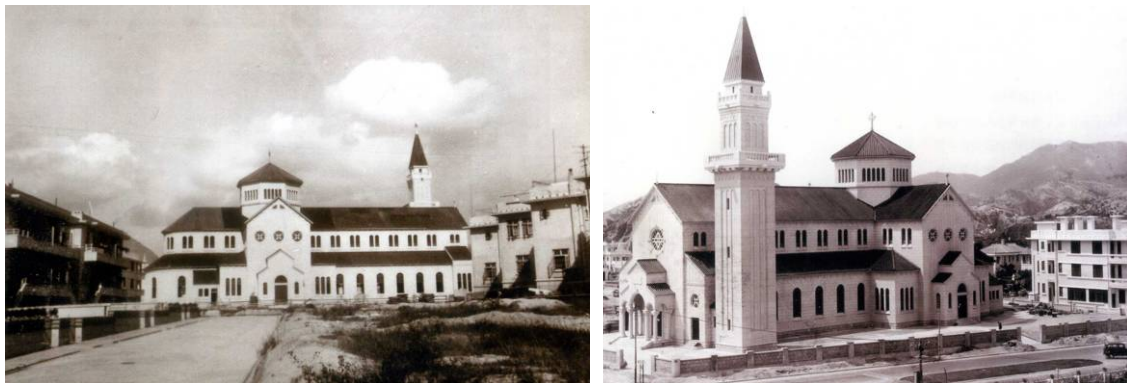


圖 124. 1932年的聖德肋撒堂，左右圖分別於巴芬道和窩打老道攝。
(載於劉潤和，九龍城區風物志，香港，九龍城區議會，2005年，頁127及120。)

聖德肋撒堂由荷蘭本篤會著名藝術家，格寧神父(Adalbert Gresnit O.S.B.)設計，建築師為Gabriel Van Wylick。¹²⁹教堂採用了拉丁十字形平面佈局，傳統的教堂佈局包括入口的門廊，室內的羅馬會堂式設計，中央一個中殿，兩旁各有列柱，中殿盡頭有一個半圓壁龕；十字形平面較短的兩端為耳堂，而十字的交叉位置上方則有一個八角形屋頂。教堂旁邊有一座鐘樓，是該教堂的最大特色之一。聖德肋撒堂採用了羅馬復興式的建築風格，最大特點為廣泛地使了半圓形拱於門廊、窗戶、列柱及壁龕等多個地方。

¹²⁶ 載於〈堂區簡史〉，轉載自聖德肋撒堂網頁，2010年，網址：
<http://stteresa.catholic.org.hk/aboutus/aboutus.html>。

¹²⁷ 夏其龍，《香港傳教歷史之旅-尖沙咀、九龍塘、深水埗》，香港，天主教香港教區福傳年專責小組，2005年，頁18。

¹²⁸ 夏其龍，《香港傳教歷史之旅-尖沙咀、九龍塘、深水埗》，香港，天主教香港教區福傳年專責小組，2005年，頁18。

¹²⁹ 林中偉，“From British Colonization to Japanese Invasion: The 100 years architects in Hong Kong 1841-1941”，載自香港建築師學報，第45期，2006年，頁49。



圖 125. 聖德肋撒堂正面。

3.1.5.3 英皇佐治五世學校

英皇佐治五世學校前身為九龍英童學校(Kowloon British School)，於1902年在尖沙咀彌敦道創校，為居住在九龍的外國籍兒童提供教育。¹³⁰1923年，學校改名為中央英童學校(Central British School)¹³¹，及至1930年，該校的學生人數已超過三百名。為了應付日漸增多的學生，學校須要另覓地方重建，並於1936年遷到現址。(圖 126) 當年由香港港督赫德傑爵士(Sir Andrew Caldecott) 主持開幕儀式。¹³²

二次大戰期間，該校被日軍用作軍方醫院。1946年，學校重新開放，並歡迎所有國籍的學生入讀，並於兩年後改名為英皇佐治五世學校。¹³³1979年，該校成為英基學校協會轄下的學校之一。¹³⁴該校於1992年被古物諮詢委員會列為二級歷史建築。

¹³⁰ 載於〈歷史〉，轉載自英皇佐治五世學校網頁，網址：http://www.kgv.edu.hk/about_kgv/history.html。

¹³¹ 康樂及文化事務署古物古蹟辦事處，〈歷史建築物評估-英皇佐治五世學校〉，建議列為二級歷史建築項目的簡要資料，香港的文物建築，古物古蹟辦事處，網址：http://www.lcsd.gov.hk/CE/Museum/Monument/form/Brief_Information_on_proposed_Grade_II_Items.pdf，頁337。

¹³² 康樂及文化事務署古物古蹟辦事處，〈歷史建築物評估-英皇佐治五世學校〉，建議列為二級歷史建築項目的簡要資料，香港的文物建築，古物古蹟辦事處，網址：http://www.lcsd.gov.hk/CE/Museum/Monument/form/Brief_Information_on_proposed_Grade_II_Items.pdf，頁337。

¹³³ 載於〈歷史〉，轉載自英皇佐治五世學校網頁，網址：http://www.kgv.edu.hk/about_kgv/history.html。

¹³⁴ 同上註。



圖 126. 戰後的中央英童學校。
(載於劉潤和,《九龍城區風物志》,香港,九龍城區議會,2005年,頁103。)

英皇佐治五世學校屬大型學校建築群,包括貝璐樓(Peel Block)、數幢設有班房及其他設施的附屬建築、及一個運動場。位於運動場西南方有一個亭,已改建為更衣室。貝璐樓樓高兩層,採用了E型平面佈局,左右對稱,正中央有一個門廊入口,上方有一個鐘樓,整幢校舍以迴廊圍繞。該校舍由香港歷史非常悠久的建築師樓巴馬丹拿(Palmer and Turner)的建築師W.A. Cornell設計。校舍具裝飾藝術風格,包括採用了幾何圖案及強調線條感作裝飾主題,可見於校舍的立面、鐘樓、門廊等地方。



圖 127. 英皇佐治五世學校外觀。

3.1.5.4 拔萃男書院

位於旺角的拔萃男書院於1869年創立，原名Diocesan Home and Orphanage (拔萃之家及孤兒院)¹³⁵，前身為Diocesan Native Female Training School (拔萃女子訓練學校)，該校建於1860年¹³⁶，校址位於香港島般咸道，後來因財政問題於1867年關閉。翌年，維多利教區第二任會督Bishop R. Alford (柯爾福)要求接管該校，並改名為Diocesan Home and Orphanage (拔萃之家及孤兒院)，所收的學生不分國籍及性別。1878年，該校決定不再招收女生。該校於1891年改名為Diocesan School and Orphanage(拔萃書室)，以慶祝新翼落成。至1913年，該校改名為Diocesan Boys' School (拔萃男書院)。¹³⁷ 1926年，新校舍於旺角建成，翌年，師生開始於新校舍上課。¹³⁸1937年，日軍開始侵略中國，拔萃男書院的師生組成拔萃擦鞋團，團員在港九為擦鞋為國民政府籌款。日治時期，學校被日軍佔用為軍方醫院及處決香港戰俘的刑場。¹³⁹戰後，學校復課，發展至今已成為香港著名的傳統名校之一。位於旺角的校舍於1992年被古物諮詢委員會評為三級歷史建築，並於2009年建議跳升一級為二級歷史建築。

拔萃男書院的主樓採用了一個對稱的平面佈局，正中央入口為一個門廊，與主樓的中央部分形成一條主軸，沿主軸左右兩旁各有三個延伸翼。主樓主要以列柱迴廊組成，現今大部分都已圍封成為室內的空間。拔萃男書院為典型的殖民地時期建築，其迴廊設計及以中式筒瓦及板瓦鋪設的屋頂都是最大的特色之一；同時亦採用了許多古典的建築構件，包括古典柱式、半圓拱、門框緣等，而門廊上方的梯級形矮及旗桿則帶有裝飾藝術的色彩。學校另一大特色，就是位於面面的一對鐘樓。

3.1.5.5 培正小學牌樓

香港培正小學於1933年創立，其前身源於浸信會於1889年在廣州所創的書塾。¹⁴⁰至1933年，浸信會於香港設立分校，名為香港培正分校，由香港浸信會聯會管理，並於何文田現址購地建設校舍。¹⁴¹最初分校只有小學部，至1935年始擴展到中學部。¹⁴²自此，小學附屬

¹³⁵ “History-Beginning”, Diocesan Boys' School, Website:
<http://www.dbs.edu.hk/index.php?section=aboutdbs&sub=origin>.

¹³⁶ “History-Origin”, Diocesan Boys' School, Website:
<http://www.dbs.edu.hk/index.php?section=aboutdbs&sub=origin>.

¹³⁷ “History-Beginning”, Diocesan Boys' School, Website:
<http://www.dbs.edu.hk/index.php?section=aboutdbs&sub=origin>.

¹³⁸ 康樂及文化事務署古物古蹟辦事處，〈歷史建築物評估-拔萃男書院〉，建議列為二級歷史建築項目的簡要資料，香港的文物建築，古物古蹟辦事處，網址：
http://www.lcsd.gov.hk/CE/Museum/Monument/form/Brief_Information_on_proposed_Grade_II_Items.pdf, 頁329。

¹³⁹ 同上注。

¹⁴⁰ 〈本校簡史〉，《本校歷史》，香港培正中學，網址：<http://www.puiching.edu.hk/>.

¹⁴¹ 〈簡史〉，《學校簡介》，香港培正小學，網址：http://www.pcps.edu.hk/2008school/school_history.htm.

¹⁴² 〈本校簡史〉，《本校歷史》，香港培正中學，網址：<http://www.puiching.edu.hk/>.

於中學。¹⁴³日佔時期，學校被迫停辦。二次大戰後，學校復課，並增設高中部。1952年，香港政府撥地予學校建立新的中學校舍，原來的校舍就由小學部佔用。¹⁴⁴位於窩打老道及培正道交界的培正小學牌樓有可能於此時建立。該牌樓於1992年被古物諮詢委員會評為三級歷史建築。

培正小學牌樓建於1953年，位於窩打老道及培正道交界。該牌樓為校舍的正門，建高於窩打老道，拾級而上便是校舍入口。牌樓以混凝土建成，有三個開間，中央最闊，為主要通道。中央部分採用了兩支柱子及一條橫樑，橫樑上有林子豐校長所題的學校名稱。左右兩旁則各為一堵牆，中央開有一個門口。牌樓後面亦有林子豐校長所題的校訓「至善至正」四字。



圖 128. 培正小學牌樓正面（左）及外觀（右）。

¹⁴³ 〈簡史〉，《學校簡介》，香港培正小學，網址：http://www.pcps.edu.hk/2008school/school_history.htm.

¹⁴⁴ 康樂及文化事務署古物古蹟辦事處，〈歷史建築物評估-培正小學牌樓〉，建議列為三級歷史建築項目的簡要資料，香港的文物建築，古物古蹟辦事處，網址：http://www.lcsd.gov.hk/CE/Museum/Monument/form/Brief_Information_on_proposed_Grade_III_Items.pdf，頁827。

3.1.5.6 鄧鏡波學校

鄧鏡波學校是一所由天主教慈幼會創於1953年的男校，在香港著名工業家鄧鏡波的捐助下在馬頭圍山麓上興建校舍，故此，該校以鄧鏡波先生為名。¹⁴⁵ (圖 129)建校初期，學校設有職業部三班，包括洋服、印刷、革履等科目。¹⁴⁶新校舍落成後，得慈幼會的撥款，再興建第二座校舍，即今日之聖堂。其後，學校進行多次的加建工程，包括1956年興建的第三座校舍和1964年的大禮堂等等。¹⁴⁷該校於於2009年被建議評為三級歷史建築。

鄧鏡波學校主要包括了主樓、新翼及數個球場等。主樓樓高三層，原本採用了一個曲尺型的平面佈局，後來新增了一些加建部分。校舍採現代建築風格，外形樸實簡潔。



圖 129. 鄧鏡波學校外貌，攝於2010年。

¹⁴⁵ 〈學校校史〉，《關於學校》，鄧鏡波學校，網址：<http://www.tangkingpo.edu.hk/main.html>。

¹⁴⁶ 同上注。

¹⁴⁷ 同上注。

3.2 重建發展

市區重建局的重建發展策略：

市建局的重建目標，是居住環境惡劣的殘破舊樓。本局會重新規劃，將這些舊樓重建為令社會受惠的設施，如休憩用地及社區設施，並儘量徵集面積較龐大的土地，以進行完整規劃。此舉將可重整本港的基本建設，如道路、交通網絡及休憩設施，從而善用土地，改善整體社區環境。

本局致力在重建項目的規劃、樓宇設計及建築方面達到最高水準，並特別著重環保效益，以及令樓宇易於保養及持久耐用。¹⁴⁸

3.2.1 重建發展現況

市區重建局的前身為土地發展公司，於一九八八年成立，是一個負責進行市區重建項目的法定機構。¹⁴⁹在土地發展公司成立至其於2001年被市區重建區取代期間，共有16個重建項目經已完成，當中位於九龍城區的有項目編號K14的紅磡寶其利街69-79號，新建的東禧閣於1998年落成。另外，土地發展公司尚有25個已公布但尚未展開的項目，其中位於九龍城區的有位於紅磡的必嘉圍。2001年，市區重建區取代土地發展局，負責推行市區重建，接手處理土地發展公司尚未進行的25個項目。¹⁵⁰紅磡必嘉圍的重建項目亦於2009年展開，現正進行拆卸工程。

在成立市區重建區的同年，政府頒布了《市區重建策略》，為市區重建訂立新的進取方針，政府在進行市區重建時，會緊守以下幾項重要原則：

1. 為進行重建項目而物業被收購或收回的業主必須獲得公平合理的補償；
2. 受重建項目影響的住宅租戶必須獲得妥善的安置；
3. 市區重建應使整體社會受惠；及
4. 受重建項目影響的居民應有機會就有關項目表達意見。¹⁵¹

¹⁴⁸ 市區重建局，「重建發展」。市區重建局網頁：<http://www.ura.org.hk/html/c400000t1e.html>.

¹⁴⁹ 規劃處，「規劃處2001年年報」。規劃處網頁：<http://www.potential.com.hk/job/sample/pdar2k1/b5/c09.htm>.

¹⁵⁰ 立法會CB(1)570/08-09(09)號文件，「發展事務委員會 2009年1月20日舉行的會議 關於《市區重建策略》的背景資料簡介」，引自立法會網頁，網址<http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0120cb1-570-9-c.pdf>.

¹⁵¹ 立法會CB(1)570/08-09(09)號文件，「發展事務委員會 2009年1月20日舉行的會議 關於《市區重建策略》的背景資料簡介」，引自立法會網頁，網址<http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0120cb1-570-9-c.pdf>.

政府透過20年的市區重建計劃，以達到以下各項目標，

1. 重建大約2 000幢破舊失修的樓宇；
2. 改善殘破舊區內超逾67公頃土地的環境；
3. 安置大約27 000個受影響租戶；
4. 提供大約6萬平方米的休憩用地；
5. 提供約9萬平方米樓面面積用作社區及福利設施； 及
6. 提供7所新校舍。

在這20年內，市區重建區將會肩負起市區重建計劃的使命，以推行包括200個新的項目以及25個土地發展公司尚未展開的項目，這225個重建項目中共涉及面積達67公頃、3萬2千個住宅單位以及12萬6千名居民。¹⁵²為了更妥善地進行重整和重新規劃工作，政府已劃定9個重建目標區，當中包括觀塘、馬頭角、西營盤、深水埗、大角咀、荃灣、灣仔、油麻地及油塘。在這225個項目中，市區重建區將會優先處理25個土地發展公司尚未完成的項目。同時，將會按下列的考慮因素決定重建項目的先後次序：

1. 建議重建項目範圍是否殘破失修， 急須重建；
2. 有關樓宇是否缺乏基本衛生設施，或是否有火警的潛在危險；
3. 在建議重建項目範圍內，居民的居住情況是否令人滿意；
4. 能否透過重新規劃和重整建議項目範圍，使區內環境得到改善；
5. 重建工作能否改善建議重建項目範圍內的土地運用； 及
6. 建議重建項目範圍內的樓宇是否可以復修。¹⁵³

至2010年2月中，市區市建局已公佈將會在九龍城區內進行的重建項目如下：

¹⁵² 立法會CB(1)570/08-09(09)號文件，「發展事務委員會 2009年1月20日舉行的會議 關於《市區重建策略》的背景資料簡介」，引自立法會網頁，網址<http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0120cb1-570-9-c.pdf>.

¹⁵³ 立法會CB(1)570/08-09(09)號文件，「發展事務委員會 2009年1月20日舉行的會議 關於《市區重建策略》的背景資料簡介」，引自立法會網頁，網址<http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0120cb1-570-9-c.pdf>.

地區	市區重建局重建項目	所屬土地用途	未來發展概念圖	
土瓜灣分區	<p>1.浙江街 / 下鄉道項目(圖 132)</p> <p>受影響樓宇：5幢</p> <p><u>項目發展資料</u></p> <p>總樓面面積：8,352平方米 住宅單位：116 商業樓面面積：1,392平方米</p>	住宅 (甲類)		
	<p>2.北帝街 / 木廠街項目(圖 133)</p> <p>受影響樓宇：5幢</p> <p><u>項目發展資料</u></p> <p>總樓面面積：6,984平方米 住宅單位：92 商業樓面面積：1,164平方米</p>		住宅 (甲類)	
	<p>3.新山道 / 炮仗街項目(圖 134)</p> <p>受影響樓宇：7幢</p> <p><u>項目發展資料</u></p> <p>總樓面面積：6,984平方米 住宅單位：92 商業樓面面積：1,164平方米</p>		住宅 (甲類)	

			
龍塘分區	—		
紅磡分區	<p>1.必嘉圍項目(圖 130) 受影響樓宇：2幢</p> <p><u>項目發展資料</u> 總樓面面積：2,164平方米 住宅單位：24 商業樓面面積：246平方米</p>	住宅 (甲類)	 
	<p>2.馬頭圍道 / 春田街項目(圖 131) 受影響範圍：涉及33個建築地段</p> <p><u>項目發展資料</u> 總樓面面積：19,740平方米 住宅單位：約420個 商業樓面面積：1,900平方米 社區設施：約1,000平方米 休憩用地：約500平方米</p>		
何文田分區	—		

以上重建項目主要集中在紅磡分區及土瓜灣分區，而紅磡分區馬頭圍道 / 春田街的重建項目為最新納入的市建局重建項目，以下為啟動此項目的背景資料：

馬頭圍道 / 春田街重建項目背景資料

位於馬頭圍道45J的五層高唐樓於2010年1月29日下午突然倒塌，旁邊相連唐樓之結構亦受波及。為盡快解決事件以減輕塌樓事故對相關居民構成的負面影響，政府於2010年2月24日公佈的財政預算案中宣佈同意由市建局在該處立即進行重建項目，涉及範圍包括馬頭圍道、春田街及鶴園街合共33個街號、樓高四至六層的舊樓(圖 131)¹⁵⁴。

有別於同區的必嘉圍重建項目與以上提及位於土瓜灣分區三個重建項目，市建局初步建議馬頭圍道 / 春田街的重建項目將會包括社區設施及休憩用地，而此項目的公眾諮詢工作亦於2010年3月初開始進行。由於受影響居民及商戶的意見不一，重建項目進行遇一定阻力，各項有關細節，如收購範圍、方式及價錢等仍有待商榷。

¹⁵⁴ 二〇一〇至二〇一一年度財政預算案，檢索於 2010年3月2日，網址：
<http://www.budget.gov.hk/2010/chi/budget45.html>。



本網址所提供的地圖資料受香港特別行政區政府（“政府”）擁有的版權保障。政府沒有就該等資料的準確性或完整性，或在任何特定情況下使用的合適性作出任何明示或隱含的保證，亦無須對與該等地圖資料或本網站有關的任何原故而引致的任何損失或損害負責上責任。
 The mapping information provided on this web site is protected by copyright owned by the Government of the Hong Kong Special Administrative Region (the “Government”). No express or implied warranty is given to the accuracy or completeness of such mapping information or its appropriateness for use in any particular circumstances. The Government is not responsible for any loss or damage whatsoever arising from any cause whatsoever in connection with such mapping information or with this web site.

圖例 Legends :

 地盤界線
 Site Boundary

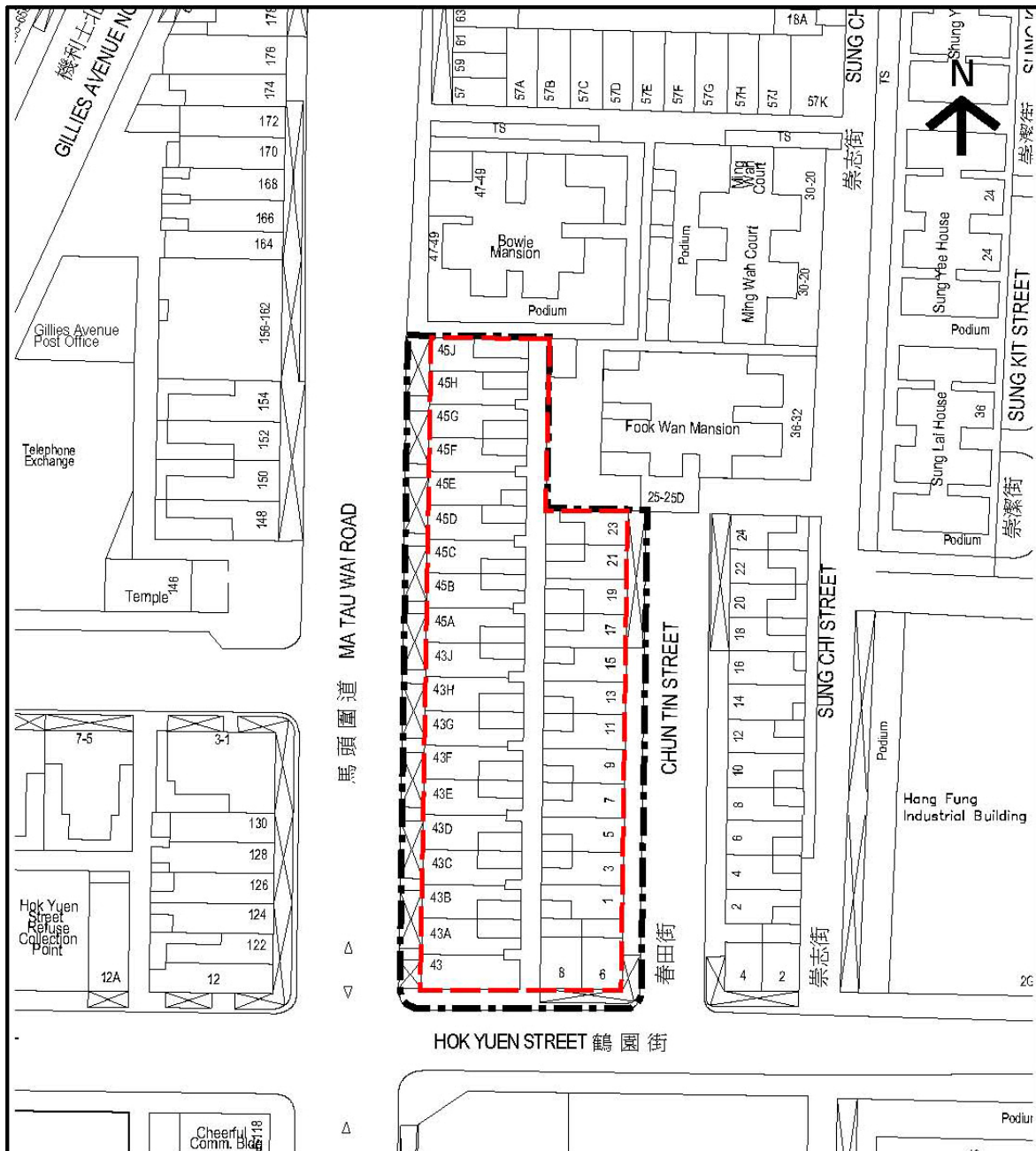
K33
 必嘉圍
 Baker Court



地盤平面圖
 Site Plan

Scale 1 : 1000 Date: 10 - 3 - 2009

圖 130. 必嘉圍重建項目地盤平面圖
 (市區重建局網頁，網址：<http://www.ura.org.hk/html/c810000t6e.html>)



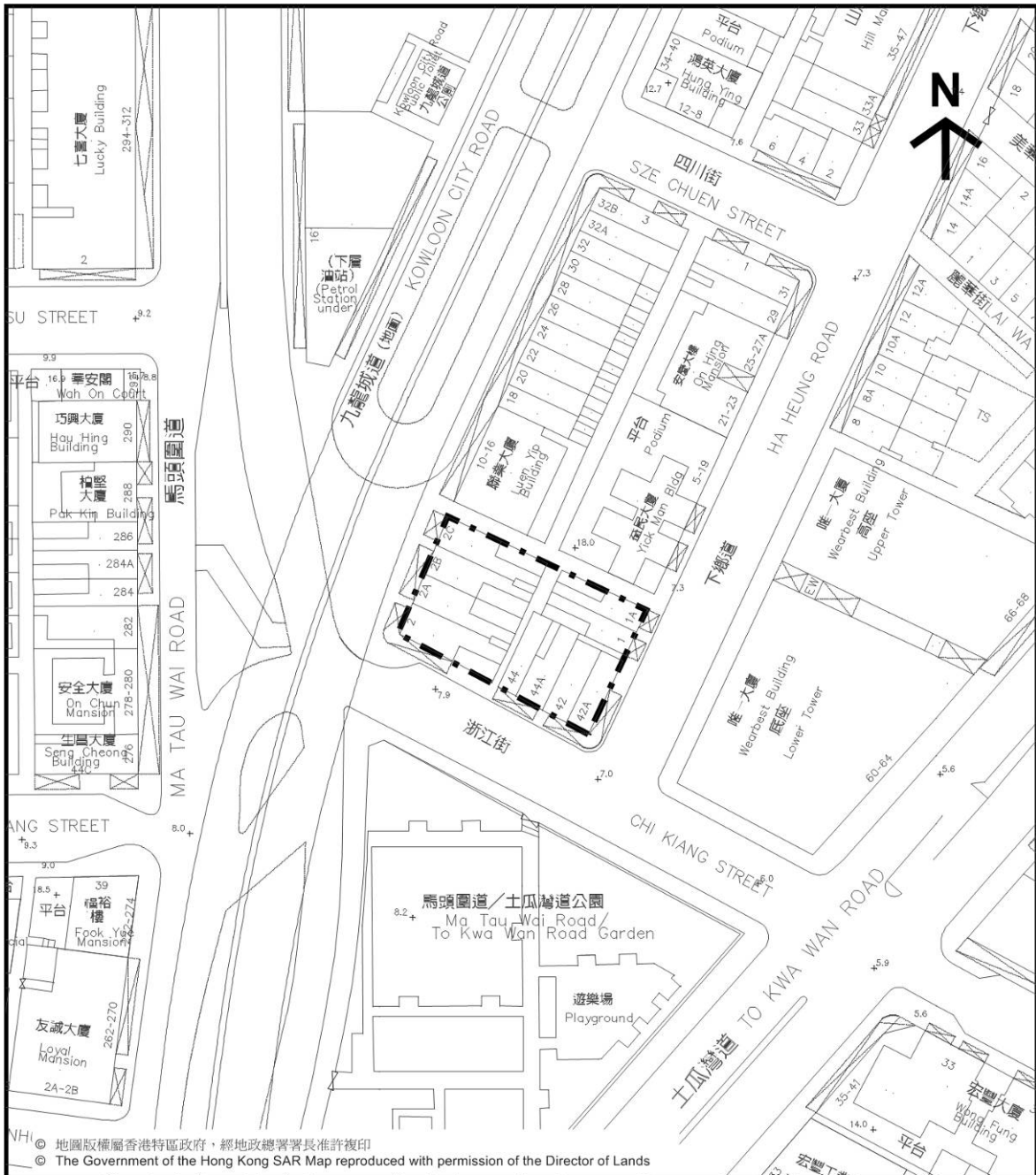
© 地圖版權屬香港特區政府，經地政總署署長准許複印
 © The Government of the Hong Kong SAR Map reproduced with permission of the Director of Lands

本網址所提供的地圖資料受香港特別行政區政府（“政府”）擁有的版權保障，政府沒有就該等資料的準確性或完整性，或在任何特定情況下使用的合適性作出任何明示或隱含的保證，亦無須對與該等地圖資料或本網站有關的任何原故而引致的任何損失或損害負責上責任。

The mapping information provided on this web site is protected by copyright owned by the Government of the Hong Kong Special Administrative Region (the “Government”). No express or implied warranty is given to the accuracy or completeness of such mapping information or its appropriateness for use in any particular circumstances. The Government is not responsible for any loss or damage whatsoever arising from any cause whatsoever in connection with such mapping information or with this web site.

<p>Project Area 項目範圍</p> <p>R(A) OZP Zoning Boundary 住宅(甲類)分區計劃大綱圖 土地用途界線</p>	<p>市區重建局馬頭圍道 / 春田街發展項目</p> <p>URBAN RENEWAL AUTHORITY MA TAU WAI ROAD / CHUN TIN STREET DEVELOPMENT PROJECT</p>	<p>市區重建局 URBAN RENEWAL AUTHORITY</p>
<p>EXTRACT PLAN PREPARED ON 10.02.10 BASED ON SURVEY SHEET Nos. 11-NW-20D & 11-NE-25B</p>	<p>SCALE 1:1000</p>	<p>PLAN No. 圖則編號 URA/TKW/1/002</p>

圖 131. 馬頭圍道 / 春田街重建項目地盤平面圖
 (市區重建局網頁，網址：<http://www.ura.org.hk/html/c81000t6e.html>)



本網址所提供的地圖資料受香港特別行政區政府（“政府”）擁有的版權保障。政府沒有就該等資料的準確性或完整性，或在任何特定情況下使用的合適性作出任何明示或隱含的保證，亦無須對與該等地圖資料或本網站有關的任何原故而引致的任何損失或損害負責任。

The mapping information provided on this web site is protected by copyright owned by the Government of the Hong Kong Special Administrative Region (the “Government”). No express or implied warranty is given to the accuracy or completeness of such mapping information or its appropriateness for use in any particular circumstances. The Government is not responsible for any loss or damage whatsoever arising from any cause whatsoever in connection with such mapping information or with this web site.

圖例 Legends :

— · — 地盤界線
Site Boundary

TKW / 1 / 001

浙江街 / 下鄉道

Chi Kiang Street / Ha Heung Road

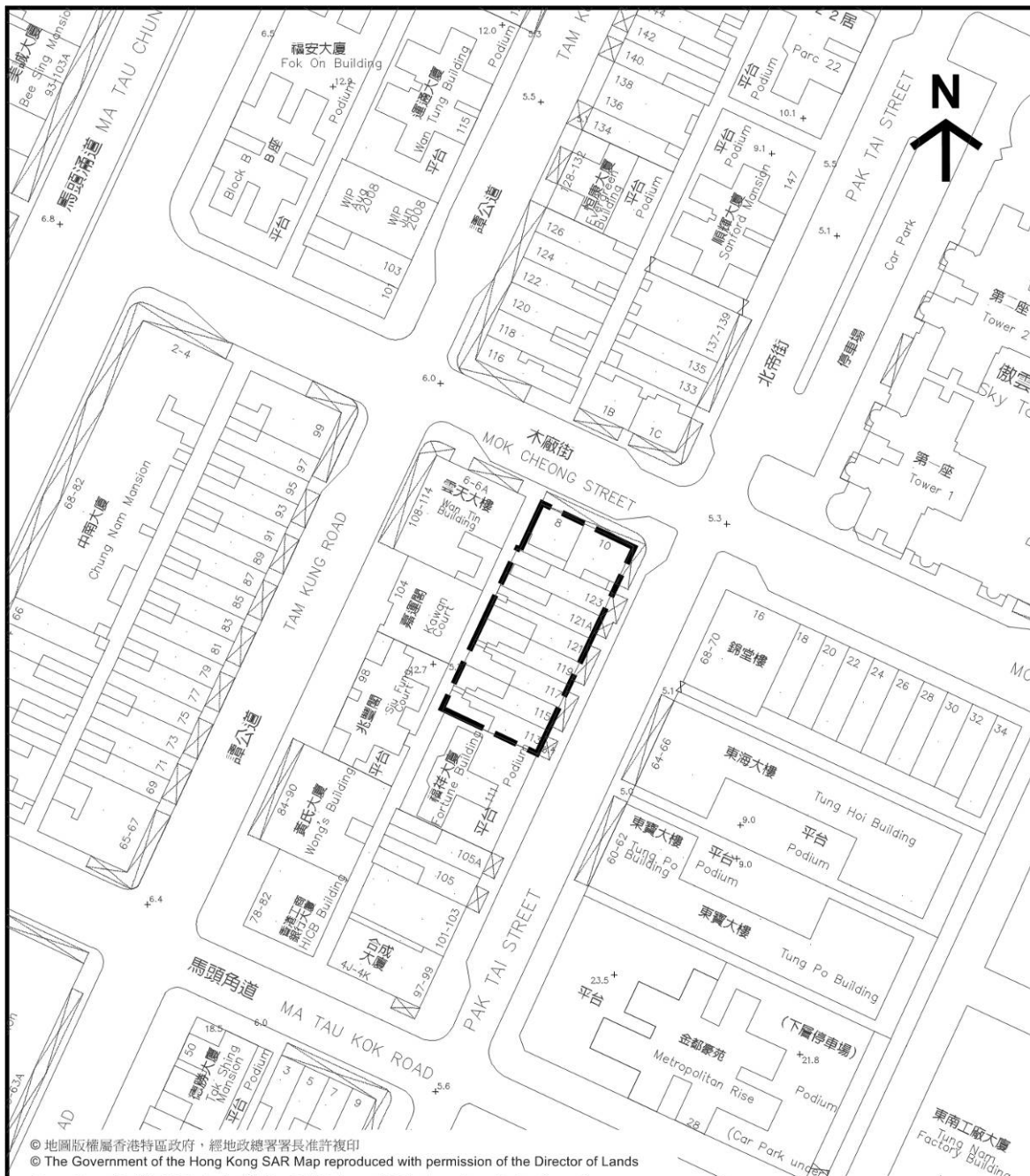


地盤平面圖
Site Plan

Scale 1 : 1000

Date: 10 - 3 - 2009

圖 132. 浙江街 / 下鄉道重建項目地盤平面圖
(市區重建局網頁，網址：<http://www.ura.org.hk/html/c810000t6e.html>)



本網址所提供的地圖資料受香港特別行政區政府（“政府”）擁有的版權保障。政府沒有就該等資料的準確性或完整性，或在任何特定情況下使用的合適性作出任何明示或隱含的保證，亦無須對與該等地圖資料或本網站有關的任何原故而引致的任何損失或損害負責任。
 The mapping information provided on this web site is protected by copyright owned by the Government of the Hong Kong Special Administrative Region (the “Government”). No express or implied warranty is given to the accuracy or completeness of such mapping information or its appropriateness for use in any particular circumstances. The Government is not responsible for any loss or damage whatsoever arising from any cause whatsoever in connection with such mapping information or with this web site.

圖例 Legends :

 地盤界線
 Site Boundary

MTK / 1 / 001

北帝街 / 木廠街

Pak Tai Street / Mok Cheong Street

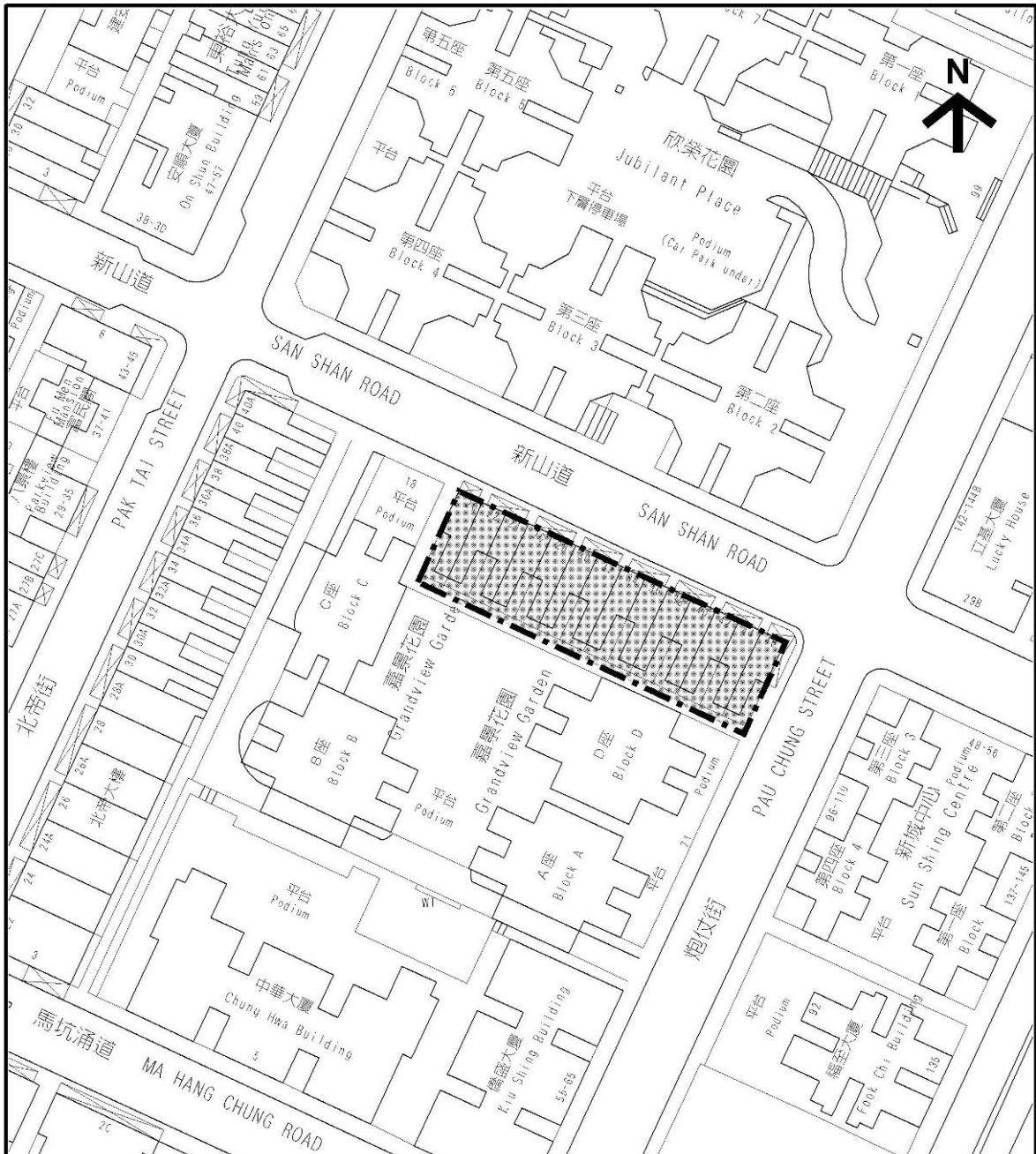


地盤平面圖
 Site Plan

Scale 1 : 1000

Date: 10 - 3 - 2009

圖 133. 北帝街 / 木廠街重建項目地盤平面圖
 (市區重建局網頁，網址：<http://www.ura.org.hk/html/c81000t6e.html>)



© 地圖版權屬香港特區政府，經地政總署署長准許複印
 © The Government of the Hong Kong SAR Map reproduced with permission of the Director of Lands

本網址所提供的地圖資料受香港特別行政區政府（“政府”）擁有的版權保障。政府沒有就該等資料的準確性或完整性，或在任何特定情況下使用的合適性作出任何明示或隱含的保證，亦無須對與該等地圖資料或本網站有關的任何原故而引致的任何損失或損害負責上責任。

The mapping information provided on this web site is protected by copyright owned by the Government of the Hong Kong Special Administrative Region (the “Government”). No express or implied warranty is given to the accuracy or completeness of such mapping information or its appropriateness for use in any particular circumstances. The Government is not responsible for any loss or damage whatsoever arising from any cause whatsoever in connection with such mapping information or with this web site.



 PROJECT AREA 項目範圍 EXTRACT PLAN PREPARED ON 20.05.09 BASED ON SURVEY SHEET No.11-NW-20B & 11-NE-16A.	市區重建局新山道 / 炮仗街發展項目 URBAN RENEWAL AUTHORITY SAN SHAN ROAD / PAU CHUNG STREET DEVELOPMENT PROJECT SCALE 1 : 1000 	 市區重建局 URBAN RENEWAL AUTHORITY PLAN No. 圖則編號 URA/MTK/1/002
---	--	--

圖 134. 新山道 / 炮仗街重建項目地盤平面圖
 (市區重建局網頁，網址：<http://www.ura.org.hk/html/c810000t6e.html>)

3.3 樓宇復修

市區重建局的樓宇復修策略：

市區重建局將會跟業主、政府及其他夥伴攜手合作，透過推廣和促進樓宇的保養維修，防止建築物老化。有關工作將會延長樓宇的可使用年期，以減緩重建發展的迫切性。市建局最近推出一系列措施，包括提供專業意見、貸款、資助及保險計劃，從而鼓勵及促使業主維修樓宇。

3.3.1 政府及非政府組織近年協助業主復修的計劃

為了改善市區環境，舒緩拆卸重建的迫切性，同時配合政府持續發展的政策，妥善的樓宇維修是必須的。過往，各個政府部門及非牟利機構透過不同層面的措施，以解決樓宇失修的問題，包括針對失修樓宇加強執法、推出宣傳及教育活動、就業主立案法團的成立和運作提供支援、推行協助業主保養樓宇的計劃及向業主提供貸款進行樓宇維修工程等等，詳細的計劃內容可參閱下表：

推行時間	執行機構	計劃名稱	計劃內容
1997年4月	屋宇署	樓宇安全檢驗計劃(自願性)	樓宇安全檢驗計劃要求業主合作，聘請屋宇專業人士根據所訂的技術指引與標準檢驗樓宇。檢驗報告將由屋宇署備案。當修葺工程完成後，認可人士／註冊結構工程師將發出竣工證明書，而當工程全部完成後，屋宇署會發出確認書。
2000年11月	屋宇署統籌 / 民政事務署、消防處、機電工程署、食物環境衛生署、水務署及環境保護署協助	樓宇維修統籌計劃	協助業主和業主立案法團解決樓宇的管理及維修問題
2001年	屋宇署	樓宇安全貸款計劃	為各類私人樓宇提供貸款
2005年	屋宇署統籌 / 香港房屋協會協助	樓宇維修統籌計劃	提供免費諮詢服務
2005年	香港房屋協會	樓宇管理資助計劃	資助業主成立業主立案法團，成功成立法團的發展項目可獲\$3,000的資助。同時，在本計劃下成立的法團，可獲資助樓宇公共地方第三者風險的年費。
2005年	香港房屋協會	樓宇維修資助計劃	資助合資格的大廈業主立案法團維修大廈公共地方有關安全、環境衛生及環保的工程。
2005年	香港房屋協會	家居維修貸款計劃	提供貸款以協助業主在其單位內進行有關家居安全及環境衛生的維修工程，例如更換電線、排污裝置及清拆僭建物等。

2008年	發展局推出 / 香港房屋協會管理	長者維修自住物業津貼計劃	年齡達60歲或以上的合資格長者自住業主，可以申請津貼，支付大廈公用部分或自住單位所進行與樓宇安全有關的維修工程費用。
2009年	市區重建局	樓宇復修貸款計劃	為樓齡達二十年或以上，但舊而不殘，以及沒有收到任何政府部門發出的修葺令或勸諭信的住宅或綜合用途樓宇提供貸款，協助業主在樓宇公用地方進行復修及改善工程。
2009年	市區重建局	樓宇復修物料資助計劃	為樓齡達二十年或以上，但舊而不殘，並已列入屋宇署的「樓宇維修統籌計劃」或「大規模清拆行動」名單內或已接獲相關的法定命令的住宅或綜合用途樓宇，提供有關大廈復修工程的專業技術支援，包括就推行工程、檢驗樓宇、招標等工作提供意見。資助物料包括內／外牆油漆、排污渠筒及天台防水物料。
2009年7月	發展局 / 屋宇署 / 香港房屋協會 / 市區重建局	樓宇更新大行動	為期兩年，提供津貼及一站式技術支援，協助約1,000幢舊樓的業主進行樓宇維修，包括沒有業主立案法團的舊樓。
2010年	發展局 / 屋宇署	強制驗樓計劃及強制驗窗計劃	在強制驗樓計劃下，樓齡達30年或以上的私人樓宇（不高於三層的住用樓宇除外）的業主，須每10年一次檢驗（及視乎需要並維修）樓宇的公用地方、外牆及伸出物。 在強制驗窗計劃下，樓齡達10年或以上的私人樓宇（不高於三層的住用樓宇除外）的業主，須每5年一次檢驗（及視乎需要並維修）樓宇的所有窗戶。

位於九龍城區的舊樓宇約有二千幢，當中超過五十年樓齡的則有二百幢。¹⁵⁵據香港房屋協會指，該局在九龍城區至今已經批出105幢舊式大廈的資助項目，協助他們進行維修工程，其中104幢經已完成或開始施工。¹⁵⁶

3.3.2 樓宇更新大行動

2009年，發展局推行「樓宇更新大行動」，政府將以20億元為香港大約1000幢樓宇進行維修。更新行動的目標樓宇須合乎下列準則：

1. 樓宇為30年樓齡或以上的住用或綜合用途樓宇；
2. 樓宇的住用單位數目不多於400個；

¹⁵⁵ 明報，「議員促研提高舊樓安全要求」，2010年1月30日，網址：<http://specials.mingpao.com/cfm/News.cfm?SpecialsID=212&Page=1&News=aeaa204597794065cebca2677e590103ebee00477490010ba7ee8a48>。

¹⁵⁶ 大公報，「驗樓僅半月 全幢即倒塌」，2010年1月30日，網址：<http://www.takungpao.com.hk/news/10/01/30/GW-1209123.htm>。

3. 市區(包括港島、九龍、沙田、葵青及荃灣)樓宇的住用單位的平均應課差餉租值不多於每年10萬元，其他地區的樓宇則不多於每年7萬6千元；
4. 樓宇處於失修或破損的狀況，需要進行維修或保養工程（例子包括屋宇署已發出法定命令的樓宇）。

更新行動將不設資產或入息審查，申請一經批准，該幢樓宇的業主(包括住用或商用單位)，都可獲得相當於維修費用80%的津貼，上限為1萬6千元。至於年滿60歲的長者自住業主則可獲全數維修費用津貼，上限為4萬元。津貼首先用於目標樓宇內的公用地方，涉及樓宇結構、消防安全和衛生設施有關的維修及保養工程項目，包括：

1. 維修樓宇結構，例如修葺鬆脫、破裂、剝落或破損的混凝土；
2. 維修樓宇外牆，例如修葺破損的批盪和紙皮石；
3. 修葺或更換破損的窗戶；
4. 維修屋宇衛生設施，例如修葺、維修保養和更換破損的便溺污水管、廢水管、雨水管、通風管及地下排水渠；以及
5. 維修破損的消防安全建造和消防裝置及設備。

津貼在支付上文的工程費用後，餘數可用於其他維修及改善工程，包括：

1. 清拆違例建築工程和違例天台搭建物；
2. 改善樓宇的消防安全建造和消防裝置及設備；
3. 改善屋宇裝備及設施，例如修葺、維修保養和更換升降機、電線、煤氣豎管及食水管；
4. 進行斜坡和擋土牆的維修保養或改善工程；以及
5. 修葺天台及平台防水層，以及改善滲水問題的工程

津貼亦可涵蓋上述工程相關的維修保養工程，包括勘測工程和專業服務，以及有關的附帶及跟進工程，例如因修葺或修復工程所引致的整修及修飾工程。

該行動之目標樓宇可分為兩個類別，第一個類別是設有業主立案法團的樓宇。這個類別於2009年6月經已截止申請，結果總共收到約1100個申請，其中九龍城區佔不多於130幢。¹⁵⁷ 第二類別則屬於沒有業主立案法團或在組織維修工程上有困難的樓宇，這些樓宇將

¹⁵⁷ 「發展局局長談『樓宇更新大行動』」，載於2009年新聞發佈，香港特別行政區政府發展局規劃地政科，網址：<http://www.devb-plb.gov.hk/chi/press/2009/200906100211.htm>。

會由屋宇署、房協和市建局代表組成的督導委員會挑選。¹⁵⁸目前約有300幢樓宇未有遵守屋宇署發出的修葺令，這些樓宇將會是首批第二類別的樓宇。¹⁵⁹

3.3.3 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃

強制驗樓計劃已醞釀多年，政府先後於2003年及2005年進行了兩輪公眾諮詢，所得的社會共識，是業主應負起妥善保養及維修樓宇的責任，並應承擔所需的費用。基於這個共識，政府於2007年宣佈，將立法實施強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，規定業主定期檢驗和維修樓宇和窗戶。

在強制驗樓計劃下，樓齡達30年或以上的私人樓宇(不高於三層的住用樓宇除外)，須每10年檢驗一次樓宇的公用地方、外牆及伸出物。每年將會有2千幢私人樓宇被選定進行強制驗樓。揀選的準則包括樓齡、樓宇狀況、樓宇近期的修葺紀錄、需要把選定樓宇平均分散各區，以及樓宇曾否列入屋宇署的大規模執法行動內。其後，政府會將初步選出的樓宇提交到選取目標樓宇諮詢委員會考慮。該委員會將由不同業界代表組成，包括專業團體，如香港建築師學會、香港工程師學會等等、相關的非政府組織，如房協及市區重建局、物業管理協會、區議員以及相關的政府部門，如屋宇署及民政事務總署等等。政府於每季會選定約500幢樓宇。被揀選的樓宇如已成立業主立案法團，則須於9個月內完成驗樓，並須於15個月內完成修葺工程。至於未成立業主立案法團的樓宇，則須於12個月內完成驗樓，並於18個月內完成修葺工程。¹⁶⁰

至於強制驗窗計劃，樓齡達10年或以上的私人樓宇(不高於三層的住用樓宇除外)，須每5年檢驗一次樓宇的所有窗戶。在這個計劃下，政府將於每年選定5千8百幢私人樓宇作為強制驗窗計劃的目標樓宇。業主於收到通知後，他們須於6個月內完成驗窗及修葺工程。其後，政府會每隔5年再次向業主發出通知，知會他們進行下一次的驗窗和修葺工程。¹⁶¹

¹⁵⁸ 「發展局局長談『樓宇更新大行動』」，載於2009年新聞發佈，香港特別行政區政府發展局規劃地政科，網址：<http://www.devb-plb.gov.hk/chi/press/2009/200906100211.htm>。

¹⁵⁹ 「立法會十八題：樓宇更新大行動」，載於新聞公報，2010年1月6日，香港特別行政區政府發展局，網址：<http://www.devb.gov.hk/tc/secretary/press/press20100106.htm>。

¹⁶⁰ 「立法會發展事務委員會 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃 目標樓宇、檢驗項目及運作程序」，載於立法會事務，規劃及地政，向立法會提交的文件，香港特別行政區政府發展局規劃地政科網頁，網址：<http://www.devb-plb.gov.hk/chi/business/>。

¹⁶¹ 「立法會發展事務委員會 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃 目標樓宇、檢驗項目及運作程序」，載於「立法會事務，規劃及地政，向立法會提交的文件」，香港特別行政區政府發展局規劃地政科網頁，網址：<http://www.devb-plb.gov.hk/chi/business/>。

2010年，發展局完成推行有關計劃的法例草擬工作，並於2010年2月將有關法案提交到立法會審議，該計劃的實施時間將視乎立法會審議法案的進度及附屬法例的制訂，預計兩項強制計劃最早可於2011年第四季及2012年初推行。¹⁶²

3.3.4 紅磡馬頭圍道45號J塌樓後，政府的預防工作

2010年1月29日，馬頭圍道45號J整幢倒塌，釀成4死的慘劇。在意外發生後，屋宇署即時開始全面巡查香港五十年樓齡以上同類的樓宇。據政府的紀錄，香港現時約有四千幢五十年樓齡以上的樓宇。在巡查的過程中，如發現樓宇有即時危險，就會馬上進行跟進工作，包括動員屋宇署的承建商進行維修及鞏固工作。若樓宇沒有即時危險，但需要進行維修，屋宇署會按法例發出法定維修令，如若業主收到維修令，但在組織及資助上有困難，政府會考慮將它們納入「樓宇更新大行動」的第二類別，政府先撥款為它們進行維修稍後才按既定的機制，透過資助或由業主合資完成工作。¹⁶³

3.3.5 樓宇復修現況

九龍城區屬於香港的舊區之一，區內舊式住宅大廈數量眾多。截止2010年，總共有513個目標樓宇被立法會及區議會提名為「樓宇更新大行動」的第二類別樓宇，其中九龍城區佔有161個。結果被接納的有263個，九龍城區則約佔46%，即120個。¹⁶⁴在九龍城區的四個分區中，樓齡超過二十年的樓宇的分佈如下，

¹⁶² 「強制驗樓計劃及強制驗窗計劃」，香港特別行政區政府屋宇署網頁，網址：http://www.bd.gov.hk/chineseT/services/index_MBIS_MWIS.html。

¹⁶³ 「發展局局長談馬頭圍道塌樓事件」，載於新聞公報及刊物，香港特別行政區政府發展局規劃地政科網頁，網址：<http://www.devb-plb.gov.hk/chi/press/2010/201001300177.htm>。

¹⁶⁴ 「立法會十八題：樓宇更新大行動」，載於新聞公報，2010年1月6日，香港特別行政區政府發展局，網址：<http://www.devb.gov.hk/tc/secretary/press/press20100106.htm>。

3.3.5.1 土瓜灣分區

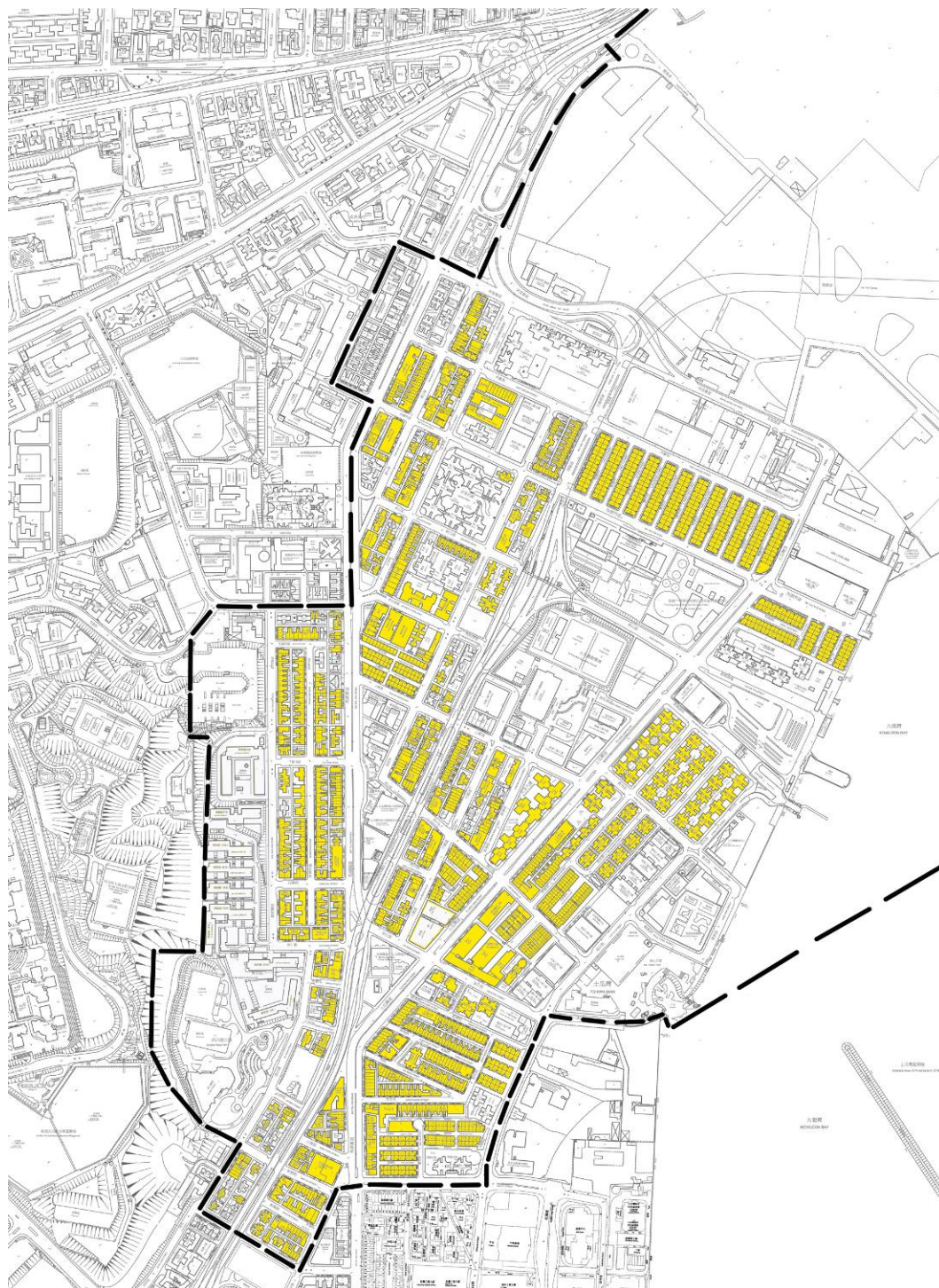


圖 135. 土瓜灣分區的大比例基本地圖，地圖上黃色部份屬樓齡超過20年的私人住宅。

從地圖上顯示，可見土瓜灣分區大部份的私人住宅樓齡均超過20年，沿著九龍城道、土瓜灣道以及美善同道兩旁而建，其中住宅的類型主要是以四層至十多層的綜合用途樓宇為主，樓上各層多為住宅，地下的多為商舖，當中部份樓齡更達五十年，日久失修致外牆

殘破，樓宇結構亦可能出現問題。(圖 136) 此外，在美善同道一帶的多為五至六層高的舊政府宿舍，以純住宅為主，環境較為清優。(圖 137)



圖 136. 土瓜灣道249-279號(左)及九龍城道179-181號(右)的綜合用途樓宇，攝於2009年。



圖 137. 位於美善同道的住宅大廈，攝於2009年。

3.3.5.2 龍塘分區

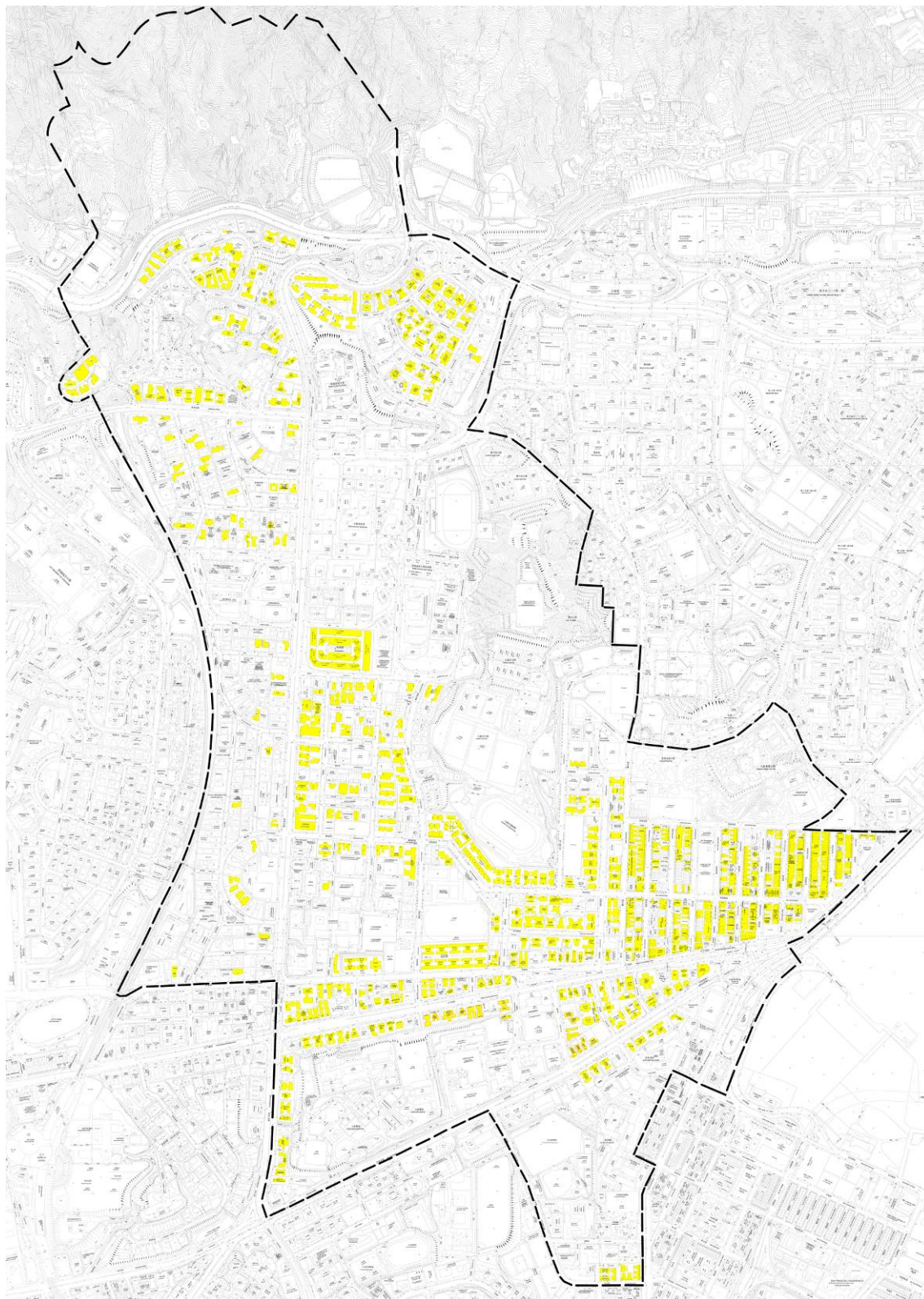


圖 138. 龍塘分區的大比例基本地圖，地圖上黃色部份屬樓齡超過20年的私人住宅。

龍塘分區是一個範圍頗大的分區，區內不同類型的私人住宅分別分佈在區內不同地區。其中位於廣播道及畢架山一帶的主要是十多層高的住宅大廈，樓齡約為30-40年。(圖 139及圖 140) 在畢架山的南面原屬於九龍塘花園城市的位置，是一個低密度的住宅區，住宅多以兩至三層高的別墅為主。(圖 141)至於位於九龍東軍營南面的，則主要是樓齡約為40-50年的住宅大廈，樓高約2-5層。(圖 142) 南下至界限街之南，沿著界限街及太子道西兩旁的則是類似廣播道及畢架山一帶的十多層高的住宅大廈。沿著太子道西的東面末端就是九龍城，九龍城區內大部份是多層高的綜合式用途樓宇，部份樓齡超過50年，甚或戰前，這些樓宇的地舖多用作食肆或商舖，途人熙來攘往，啟德機場未搬遷之前，這一帶更曾是香港最繁榮的地區之一。(圖 143)



圖 139. 位於廣播道的住宅大廈，攝於2009年。



圖 140. 位於畢架山上的住宅大廈，攝於2009年。



圖 141. 位於九龍塘金巴倫道的住宅，攝於2009年。



圖 142 位於喇沙利道及禧福道的住宅大廈，攝於2009年。



圖 143. 位於衙前圍道及南角道的綜合式用途樓宇，攝於2009年。

3.3.5.3 紅磡分區

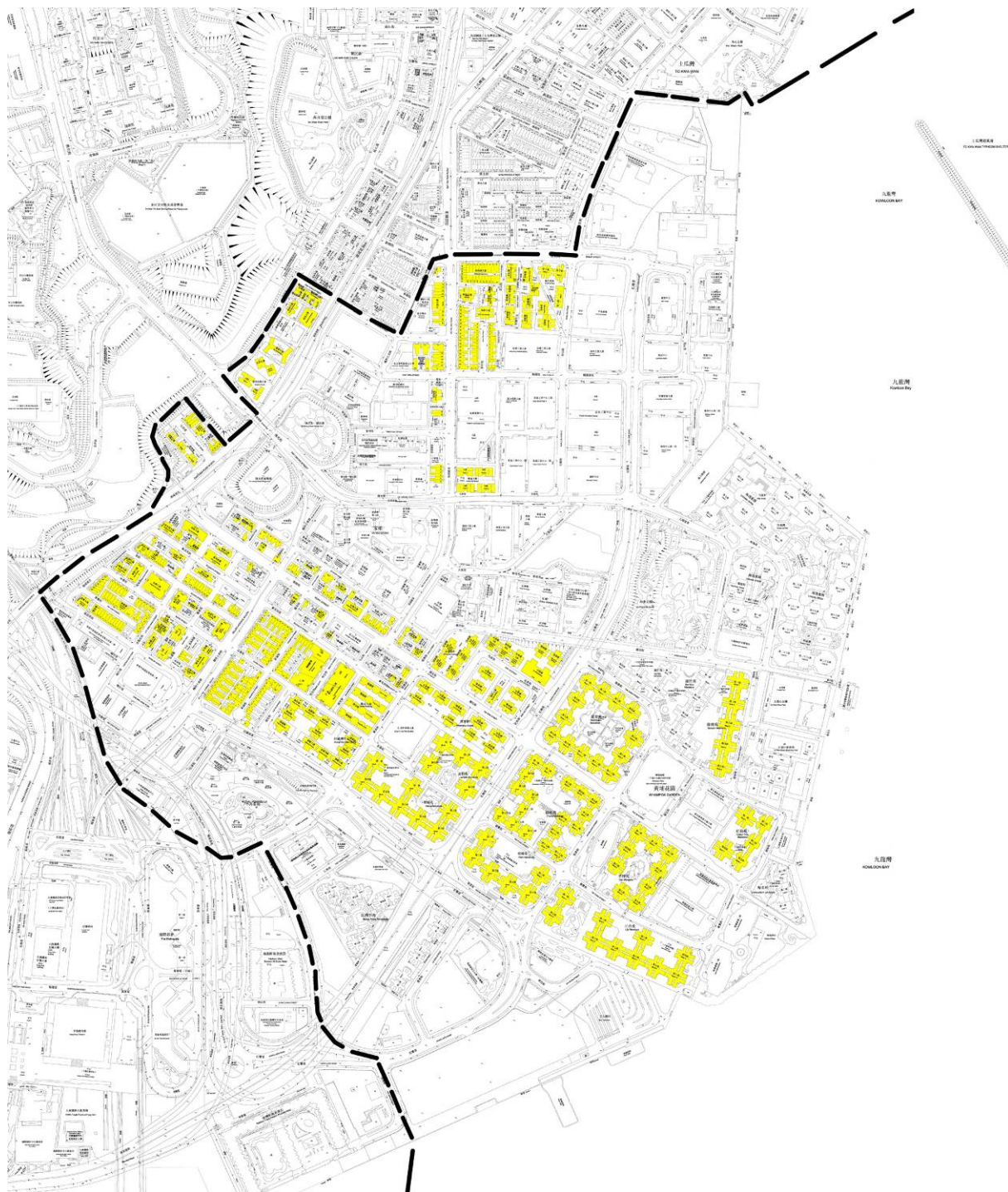


圖 144. 紅磡分區的大比例基本地圖，地圖上黃色部份屬樓齡超過20年的私人住宅。

從地圖上可見，紅磡分區內超過20年樓齡的私人住宅主要集中在紅磡分區的中部以及北部一帶，其中位於紅磡分區中部西面以及北面的大多是多層高的綜合式用途樓宇，部份

樓齡更接近五十年，今年年初發生樓宇倒塌事件中的大廈正是位於紅磡分區北部的馬頭圍道。(圖 145)至於位於紅磡分區東部的則是大型私人屋苑-黃埔花園。

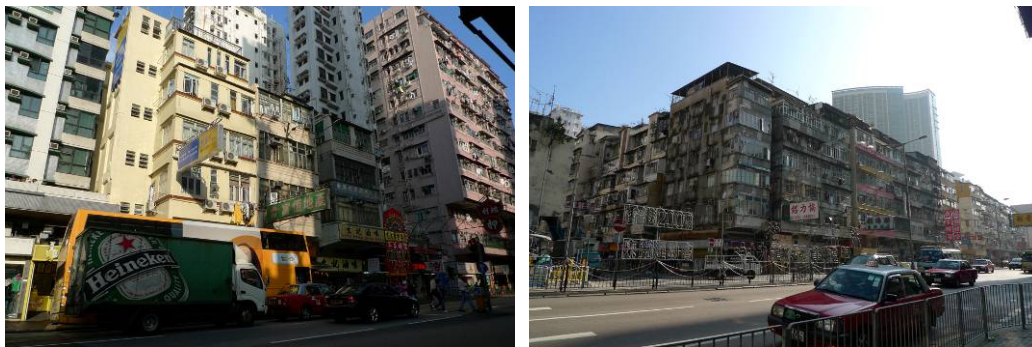


圖 145. 位於寶其利街(左)及機利士南路的綜合用途樓宇，攝於2009年。

3.3.5.4 何文田分區

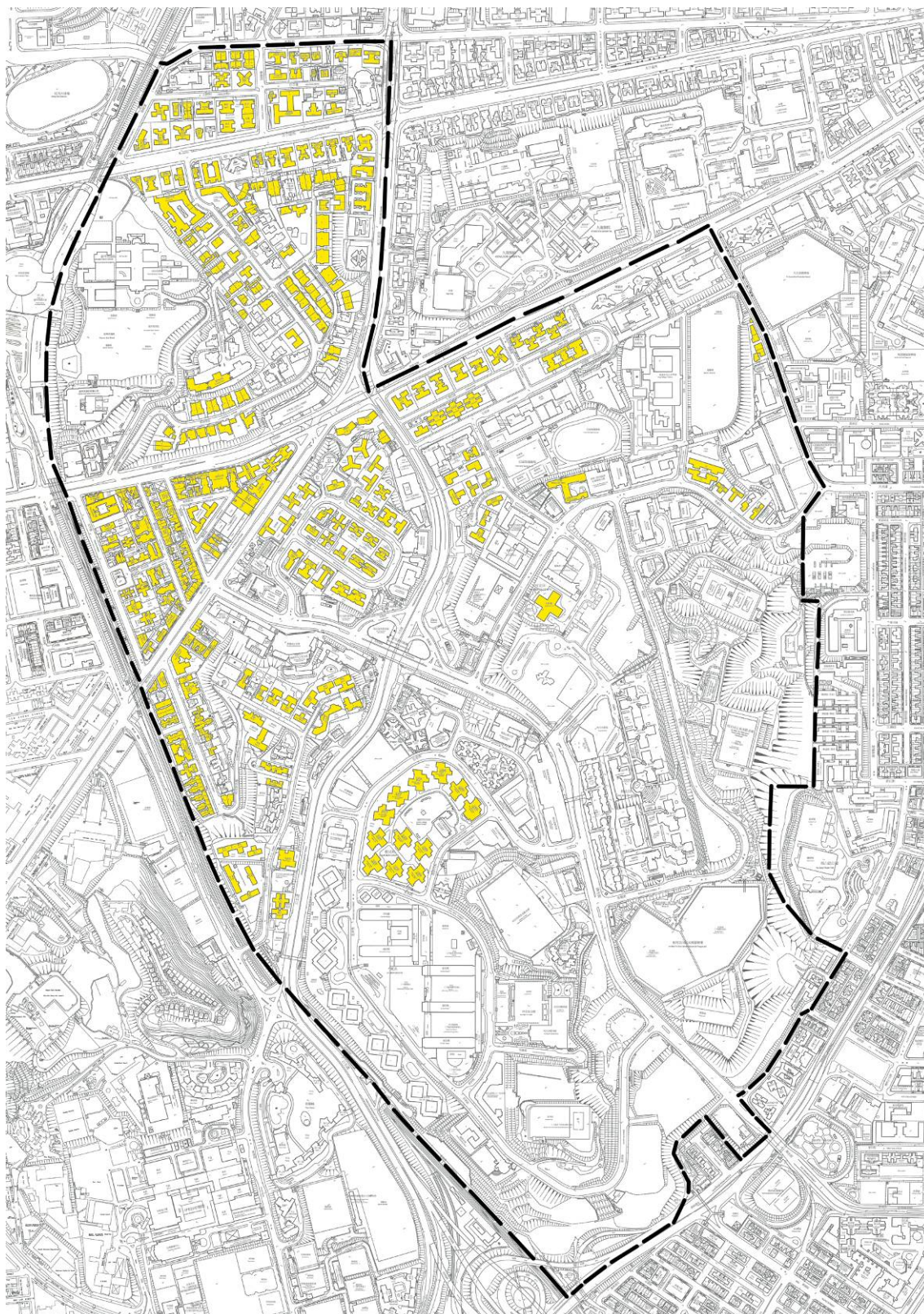


圖 146. 何文田分區的大比例基本地圖，地圖上黃色部份屬樓齡超過20年的私人住宅。

地圖上黃色部份顯示的是樓齡超過20年的私人住宅分佈，可見它們主要集中在何文田分區的西北方，其中位於亞皆老街以北嘉多利山的主要是低密度的高尚住宅區，區內的住宅多以別墅為主。(圖 147) 位於何文田西北方、亞皆老街以南的多是多層高的綜合式用途樓宇及住宅大廈，其中以勝利道及梭極道一帶的樓宇較為殘舊，部份更超過50年樓齡。(圖 148)



圖 147. 位於嘉多利山上的低密度住宅，攝於2009年。



圖 148. 位於梭極道及勝利道的綜合用途樓宇，攝於2009年。

3.3.6 私家街/路問題

九龍城區內有多條的私家街/路。根據《道路交通條例》，“私家路”指「根據普通法可限制公眾進入的每一大道、街、里、巷、坊、廣場、停車場、通道、徑、路及地方，不論其是否如上述般限制進入」。¹⁶⁵由於私家路屬於私人所有，因此，業主有責任維修及妥善保養所有私家街道及其公共設施(包括交通標記、路面標記、路拱、雨水及地面排水渠、暗渠、照明系統、交通燈及消防龍頭等)。而香港的私家街/路可分為「一般私家街道」及「共用私

¹⁶⁵ 「道路交通條例第374章第2條」，載於〈法例〉，《律政司雙語泓例資料系統》，網址：http://www.legislation.gov.hk/blis_pdf.nsf/6799165D2FEE3FA94825755E0033E532/2FAFAF5837F3A8EC482575EE0076DD52?OpenDocument&bt=0.

家街道」。前者的業權較為簡單，就是該地段的擁有人或共用業主所負責。而後者的業權則較為複雜，因業權是由數個地段的擁有人或共同業主所擁有。¹⁶⁶由於私家街/路的業權複雜，很多都缺乏妥善管理，致令衛生環境惡劣。

政府於1986年起實施「收回私家街計劃」，以統籌各個有關部門在收回私家街/路方面的工作，這些街道多屬共同業權，因為缺乏管理和修葺而出現嚴重的環境衛生問題。因此，政府希望透過收回計劃以改善有環境衛生問題的私家街道。而在這個計劃中，政府是不會作出任何賠償。¹⁶⁷在1986至1995年間，政府將市區內共166條私家街列入收回計劃中。至2000年，其中70條街道已經收回並完成修葺，17條正等待收回，79條街道則被剔出此項計劃。¹⁶⁸在計劃中被刪除的私家街道中有22條位於九龍城區。¹⁶⁹

街道名稱	在計劃中被刪除的原因	刪除年份
嘉道理道對開的通道	街道狀況良好	1992
必嘉圍	外伸露台問題	1998
巴芬道	業主可因失去停車位而提出索償	1998
布力架街	公眾甚少使用	1992
福至街	公眾甚少使用	1992
鴻光街	失去車輛通道	1992
麗華街	失去車輛通道	1992
美華街	失去車輛通道	1992
崇志街	外伸露台問題	1998
崇潔街	失去車輛通道	1992
崇安街、崇平街和鶴園東街	外伸露台問題	1998
環發街	失去車輛通道	1992
環福街	失去車輛通道	1992
環興街	失去車輛通道	1992
環景街	失去車輛通道	1992
環利街	失去車輛通道	1992
環樂街	失去車輛通道	1992
環順街	失去車輛通道	1992
環達街	失去車輛通道	1992

¹⁶⁶ 〈大廈管理實務指南〉，載於《資料庫》，香港房屋協會，網址：http://www.hkhs.com/chi/info/doc/guidebook/02_ch12.pdf。

¹⁶⁷ 〈立法會民政事務委員會 管理和收回私家街道〉，載於立法會CB(2)1912/05-06(04)號文件，網址：<http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/ha/papers/ha0512cb2-1912-4c.pdf>。

¹⁶⁸ 同上注。

¹⁶⁹ 〈民政事務委員會 有關管理和收回私家街道的補充資料〉，載於立法會CB(2)958/06-07(01)號文件，網址：<http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/ha/papers/ha0512cb2-958-1-c.pdf>。

永耀街	失去車輛通道	1992
湖光街	失去車輛通道	1992
祐滿街	失去車輛通道	1992

為了改善被刪除的私家街道的環境衛生情況，政府亦會協助推行環境衛生改善計劃，為進行改善工程，並待完成工程後，再向有關的業主/佔用人收回費用。¹⁷⁰

政府更於2003年於環字八街採取這種模式改善衛生環境，以解決該區的環境衛生問題，現時，這八條街道的環境衛生情況已得到大大的改善。但是，上述的處理模式並非長久的辦法，區內尚有不少私家街的環境惡劣，而且欠缺管理，有待業主以及政府的有關部門解決。

¹⁷⁰ 〈立法會民政事務委員會 管理和收回私家街道〉，載於立法會CB(2)1912/05-06(04)號文件，網址：<http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/ha/papers/ha0512cb2-1912-4c.pdf>.

3.4 舊區活化

市區重建局的舊區活化策略：

市區重建局將透過適當的途徑，改善不同地區的經濟和環境狀況，為地區帶來新氣象。市建局將以全面規劃方式，與合作夥伴及有關人士同心協力，利用重建發展、樓宇復修及保育文物的工作，改善市區的生活質素，為舊區注入新的色彩。¹⁷¹

3.4.1 舊區活化現況

現時，九龍城區並非市區重建局的舊區活化計劃之內。

3.4.1.1 土瓜灣

土瓜灣分區主要由馬頭角及土瓜灣一帶的住宅區及啟德地段所組成。該區的住宅主要有1個公共屋邨及大部分由50年代末期至70年代所興建的舊式住宅樓宇。近年，該區亦開始興建新式住宅，例如傲雲峰及翔龍灣等高達47至51層的住宅。土瓜灣分區共有3幢已評級歷史建築，當中以前馬頭角牲畜檢疫站較為港人所熟悉，現已成為藝術村，但並非向公眾開放。休憩用地方面，區內共有12個公園及公眾遊樂場及2個運動場，當中的海心公園是區內著名的景點，以其海心石聞名，是區內人流較集中的地方。另外，啟德地段某些部分暫時成為了露天停車場、燒烤樂園及二手汽車展銷場等。食肆方面主要集中在譚公道、北帝街和馬頭圍道附近一帶。

3.4.1.2 龍塘

整個龍塘分區主要為一個住宅區，大部分以昔日花園城市區（約九龍仔公園以西）及界限街以南地區的高尚住宅區為主，當中許多舊式的花園洋房已重建為新式的洋房，但仍有一部分得以保存下來；該區另有相對範圍較小的住宅區位於九龍城（約九龍仔公園以東及太子道西以北）及馬頭圍（約太子道西以南），主要以第二次世界大戰前興建的唐樓、戰後興建的樓宇及公共屋邨和學校等組成。當中以食肆臨立的九龍城最具特色，沿衙前圍道兩旁的街道的舊式樓宇的地舖多為區內馳名的食肆。另外，龍塘分區共有19幢已評級歷史建築及3幢法定古蹟，當中的前九龍寨城衙門及南門遺蹟已成為九龍寨城公園的一部分，成為區內的旅遊點之一。至於休憩場所方面，區內共有23個公園及公眾遊樂場及3個運動場。

¹⁷¹ 市區重建局，「舊區活化」。市區重建局網頁：<http://www.ura.org.hk/html/c600000t1e.html>。

3.4.1.3 紅磡

紅磡分區主要為住宅區，大至上分為大型屋苑（較靠海邊如黃埔花園、海逸豪園等屋苑）、公共屋邨和約50-70年代興建的舊式住宅樓宇。當中近殯儀館一帶的住宅地舖（主要以機利士南路以西的地區）多以殯儀事業為主。紅磡分區有2幢已評級的歷史建築，均同為廟宇；其中的紅磡觀音廟是出名於每年農曆正月二十六日「觀音開庫」時許多善信前來向觀音「借庫」的廟宇。另外，該區具有一些特色街道，如美食街（崇潔街一帶）及珠寶街（民樂街一帶）。食肆方面除了美食街外，還集中於黃埔新天地及黃埔廣場和鄰近寶其利街的舊區一帶。休憩用地方面，區內共有17個公園及公眾遊樂場及1個運動場。

3.4.1.4 何文田

何文田分區主要是一個住宅及學校區。住宅方面，主要以近旺角的嘉多利山花園一帶洋房類型的高尚住宅區、沿亞皆老街一帶的中上住宅區及公主道以南的居者有期屋和公共屋邨等組成。學校區則主要位於近天光道和培正道一帶。何文田分區共有8幢已評級歷史建築，主要以學校為主。休憩用地方面，區內共有18個公園及公眾遊樂場及3個運動場。食肆方面主要集中於勝利道附近一帶。

3.5 海濱活化

3.5.1 海濱活化現況

九龍城區內擁有海濱的分區為紅磡及土瓜灣。紅磡的海濱由建灣街至浙江街為止；而土瓜灣的海濱則從浙江街開至舊啟德機場跑道。整條海濱並非連貫，沿途被多個地方打斷，例如露天停車場、污水處理廠、驗車中心等。海旁的現況可參考圖 149。而現時驗車廠對開海濱段亦計劃於不久將來作為海濱長廊，使公眾能到達，以貫通九龍城巴士總站及貴州街一段海濱。而公眾可達之海濱亦將得到伸延，由九龍城巴士總站、馬頭角公眾碼頭連貫到海心公園。

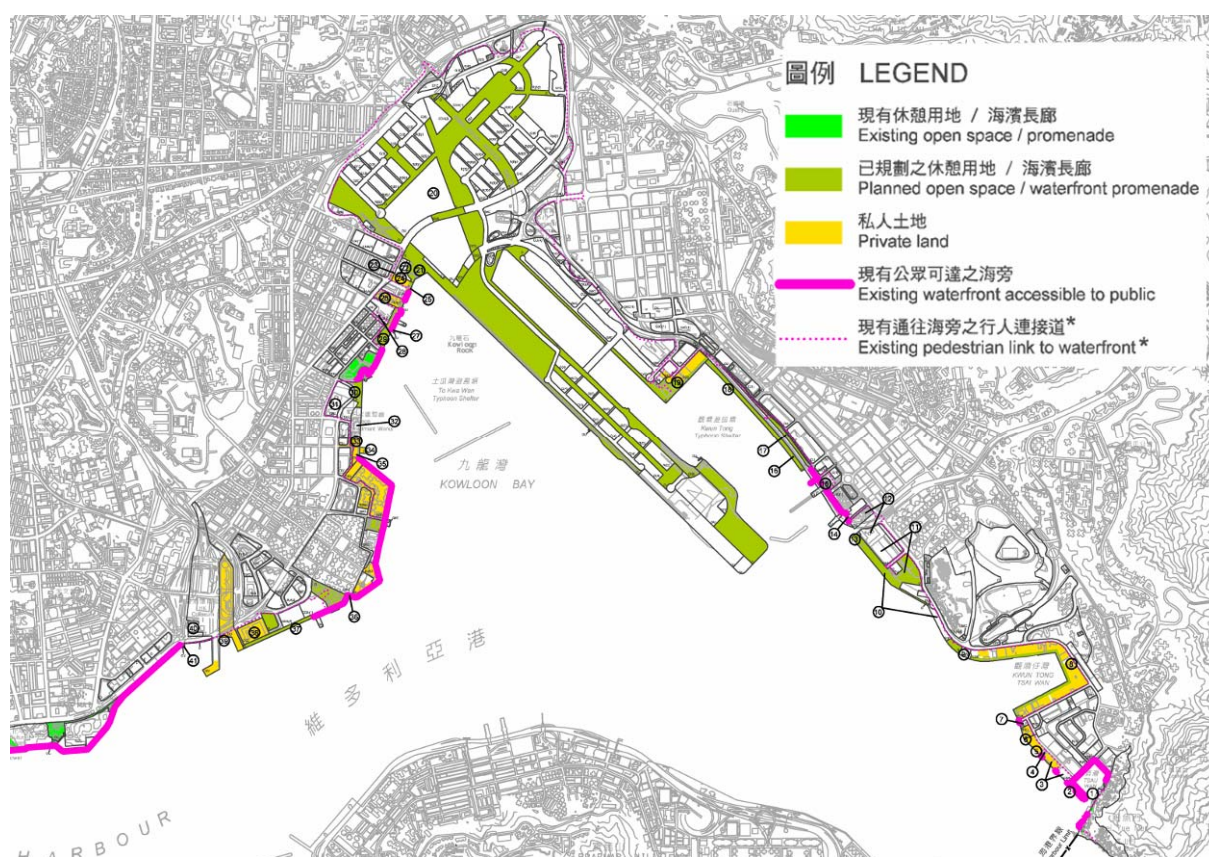


圖 149. 九龍海旁沿岸行人通道的現況¹⁷²

於2009年，發展局（規劃地政科）曾向立法會發展事務委員會及海濱規劃事宜小組委員會提交過一份「海濱規劃、優化和管理」的討論文件。¹⁷³文件內容反映出該局有意分

¹⁷²局部節錄自發展局（規劃地政科），海濱優化和規劃討論文件（編號：CB(1)270/09-10(01)），2009年11月9日，附錄。海濱規劃事宜小組委員會網頁：http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/dev_hfp/papers/hfp_a.htm。

短、中、長期全力推行優化海濱的工作。在過去幾年，當局推行了多個即時或臨時優化海濱項，包括大環山公園（海濱長廊）美化工程及浙江街休憩用地；中期措施包括啟德發展內的休憩用地、土瓜灣海濱長廊、紅磡海濱長廊、馬頭角海旁之綜合發展區內的海濱長廊及馬頭角海旁之住宅用地內的海濱長廊（圖表 4）。

海濱優化工程	土地擁有權	備註
短期措施		
大環山公園（海濱長廊）美化工程	政府土地	預計竣工年份2009年
浙江街休憩用地	政府土地	預計竣工年份2013年
中期措施		
啟德發展內的休憩用地	政府土地	實施時間須配合啟德未來發展
土瓜灣海濱長廊	政府土地	在現正進行的啟德發展計劃工程檢討中詳細考慮
紅磡海濱長廊初步發展計劃	政府土地	計劃於2010年年底完成 ¹⁷⁴
馬頭角海旁之綜合發展區內的海濱長廊	私人土地	實施時間須配合綜合發展區的未來發展
馬頭角海旁之住宅用地內的海濱長廊	私人土地	須待現時在該土地上的煤氣設施停止運作及依賴土地擁有人採取主動發展

圖表 4. 九龍城區海濱優化工程一覽表。¹⁷⁵

當中的紅磡海濱長廊初步發展計劃，將會包括在紅磡碼頭附近的海濱興建闊20米，全長500米的海濱長廊，工程預計於2010年年底完成。有關計劃完成後，該海濱長廊將成為一幅重要的海濱用地，供市民享用；並連接現有行人天橋，西連尖沙咀海濱長廊，東接紅磡碼頭及現有的海濱長廊，形成一條全長4公里，由尖沙咀天星碼頭到海逸豪園和漁人碼頭的連綿海濱長廊。長遠而言，康樂及文化事務署會在該處附近的休憩用地進行大型的永久發展。¹⁷⁶

¹⁷³ 發展局（規劃地政科），海濱規劃、優化和管理討論文件，2009年4月6日。海濱規劃事宜小組委員會網頁：http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/dev_hfp/papers/hfp_a.htm。

¹⁷⁴ 發展局（規劃地政科），海濱優化和規劃討論文件（編號：CB(1)270/09-10(01)），2009年11月9日，頁2。海濱規劃事宜小組委員會網頁：http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/dev_hfp/papers/hfp_a.htm。

¹⁷⁵ 發展局（規劃地政科），海濱規劃、優化和管理討論文件，2009年4月6日。海濱規劃事宜小組委員會網頁：http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/dev_hfp/papers/hfp_a.htm。

¹⁷⁶ 發展局（規劃地政科），海濱優化和規劃討論文件（編號：CB(1)270/09-10(01)），2009年11月9日，頁2。海濱規劃事宜小組委員會網頁：http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/dev_hfp/papers/hfp_a.htm。

另外，啟德發展規劃的其中一個主題著重以人為本，將大部分的海旁範圍預留作公園或海濱長廊之用，以供公眾使用。因此，啟德發展內的海濱將會配合毗連海旁，關設一條闊20米的海濱長廊，以供公眾使用，旨在使九龍東部海濱長廊能連綿不斷（圖 150）。¹⁷⁷

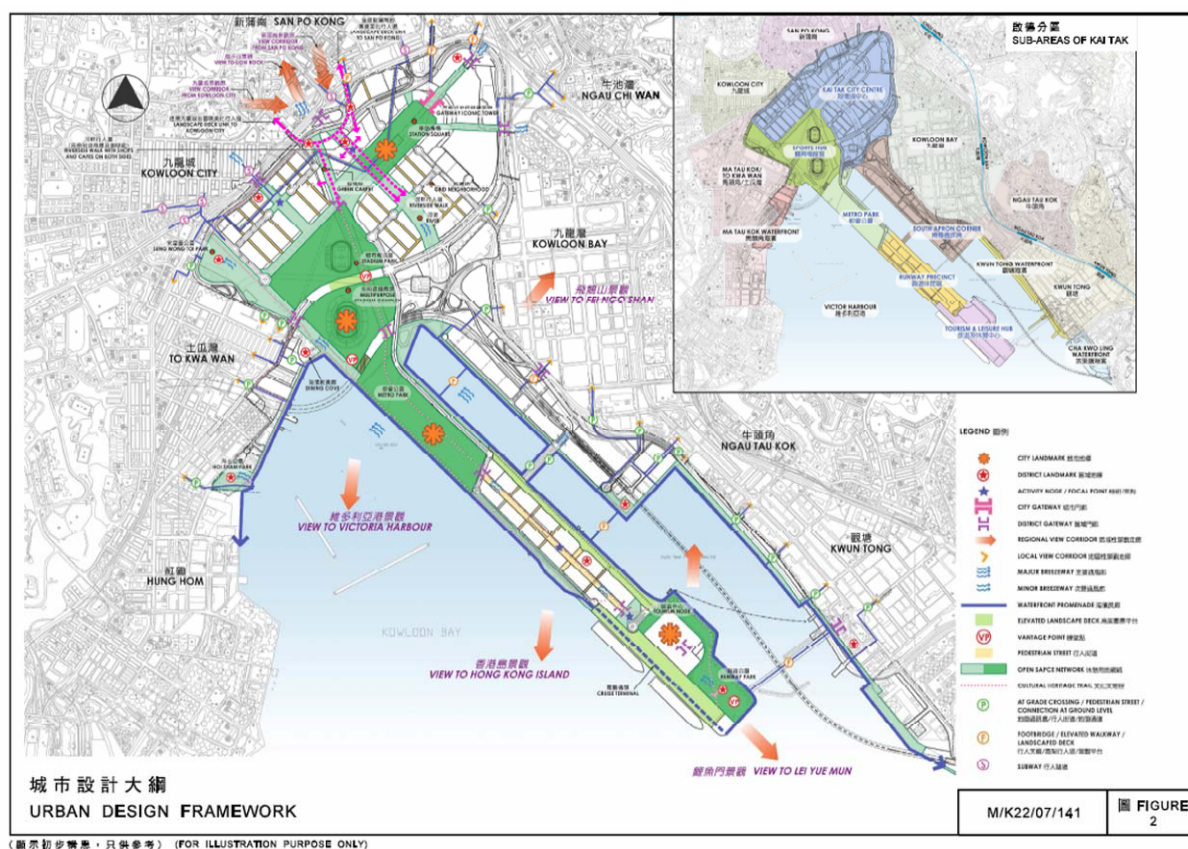


圖 150. 啟德發展城市設計大綱。

沿海濱的休憩用地及相關的消閒及康樂設施詳見圖表 5。

由康樂及文化事務署管理的海濱休憩用地及相關的消閒及康樂設施 ¹⁷⁸		
場地	面積（平方米）	主要設施
海心公園	19200	<ul style="list-style-type: none"> • 1個兒童遊樂場 • 1 個長者健身站 • 2 個小型硬地足球場 • 1 個籃球場 • 1 間小食亭 • 1 個小型舞台
大環山游泳池	14300	<ul style="list-style-type: none"> • 1個主池

¹⁷⁷ 九龍規劃區第22區啟德分區計劃大綱核准圖編號S/K22/2註釋土地用途表說明書。

¹⁷⁸ 發展局（規劃地政科），優化海濱措施及相關事宜討論文件（編號：CB(1)1823/08-09(01)），2009年6月11日，附件 B。海濱規劃事宜小組委員會網頁：http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/dev_hfp/papers/hfp_a.htm。

		<ul style="list-style-type: none"> • 1 個副池 • 1 個跳水池 • 3 個習泳池 • 3 個遊樂池/嬉水池 • 觀眾席
大環山公園	1759.3	<ul style="list-style-type: none"> • 蔭棚 • 長櫟
由民政事務處及區議會管理的海濱休憩用地／休憩處及相關的消閒及康樂設施¹⁷⁹		
馬頭角道海旁近興仁街休憩處		
景雲街海旁休憩處		
須根據地契向公眾提供休憩空間的海旁私人發展項目¹⁸⁰		
場地	面積（平方米）	備註
海逸豪園 海逸道8號	約13000	<ul style="list-style-type: none"> • 位於私人地段內 • 位於地面，可由戴亞街、海逸道及大環道東前往。 • 全日向公眾開放

圖表 5. 九龍城區海濱休憩用地及相關的消閒及康樂設施一覽表。

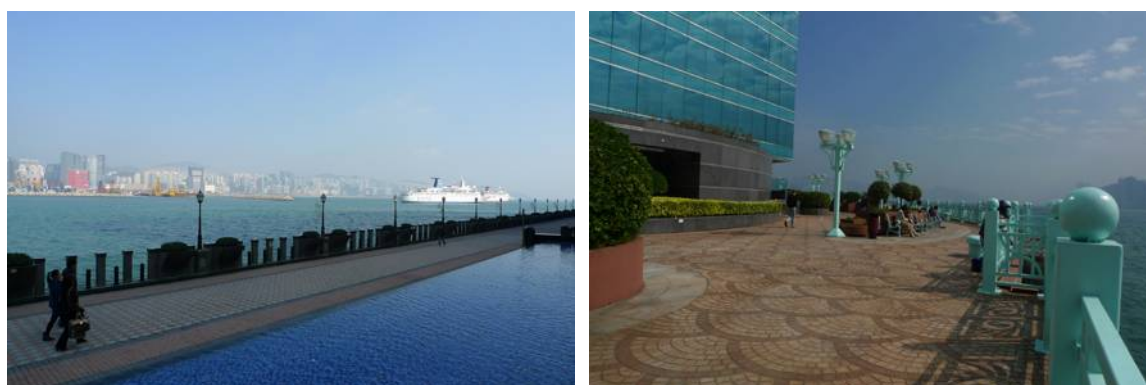


圖 151. 海逸豪園內的海濱長廊(左)及海濱廣場對開的海濱長廊(右)。

¹⁷⁹ 發展局（規劃地政科），優化海濱措施及相關事宜討論文件（編號：CB(1)1823/08-09(01)），2009年6月11日，附件 C。海濱規劃事宜小組委員會網頁：http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/dev_hfp/papers/hfp_a.htm。

¹⁸⁰ 發展局（規劃地政科），優化海濱措施及相關事宜討論文件（編號：CB(1)1823/08-09(01)），2009年6月11日，附件 D。海濱規劃事宜小組委員會網頁：http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/dev_hfp/papers/hfp_a.htm。



圖 152. 紅磡浙江街露天停車場對開的海旁景觀。

3.6 工廠大廈活化

根據分區計劃大綱核准圖上的註釋，工業樓宇或工業 - 辦公室樓宇指經建築事務監督批准興建或計劃作為工業或工業 - 辦公室用途的建築物。¹⁸¹

3.6.1 工廠大廈現況

相比起其他九龍區，九龍城區私人分層工廠大廈的空置率為最底，私人工貿大廈更加是零空置量，而私人貨倉的空置率則是全九龍區最高，更是全港第二高。有關九龍城的工業樓宇的總存量、落成量及空置量可見圖表 6。

工業樓宇類別	2008年底總存量	2008年底空置量	空置百分率
私人分層工廠大廈	858500	40400	4.7
私人工貿大廈	5200	0	0
私人特殊廠房	34600	沒有資料	沒有資料
私人貨倉	115900	13000	11.2

圖表 6. 九龍城各類工廠大廈的總存量、落成量及空置量。¹⁸²

3.6.1.1 土瓜灣

土瓜灣大約有33幢或以上的工廠大廈，大部分屬於60-70年代的建築，記錄中最早的為一幢1954年的建築（華大工業大廈）（圖 153）。這些工廠大廈以一群群的形式散佈於該區（圖 154）。有關土瓜灣的工廠廈列表詳見圖 155及圖表 7。

¹⁸¹ 沙田分區計劃大綱核准圖編號S/ST/23，頁24。

¹⁸² 差餉物業估價署，香港物業報告2009，表33-45。



圖 153. 華大工業大廈（左）及東方紗廠。



圖 154. 志昌工廠大廈（左）及新寶工商中心（右）。

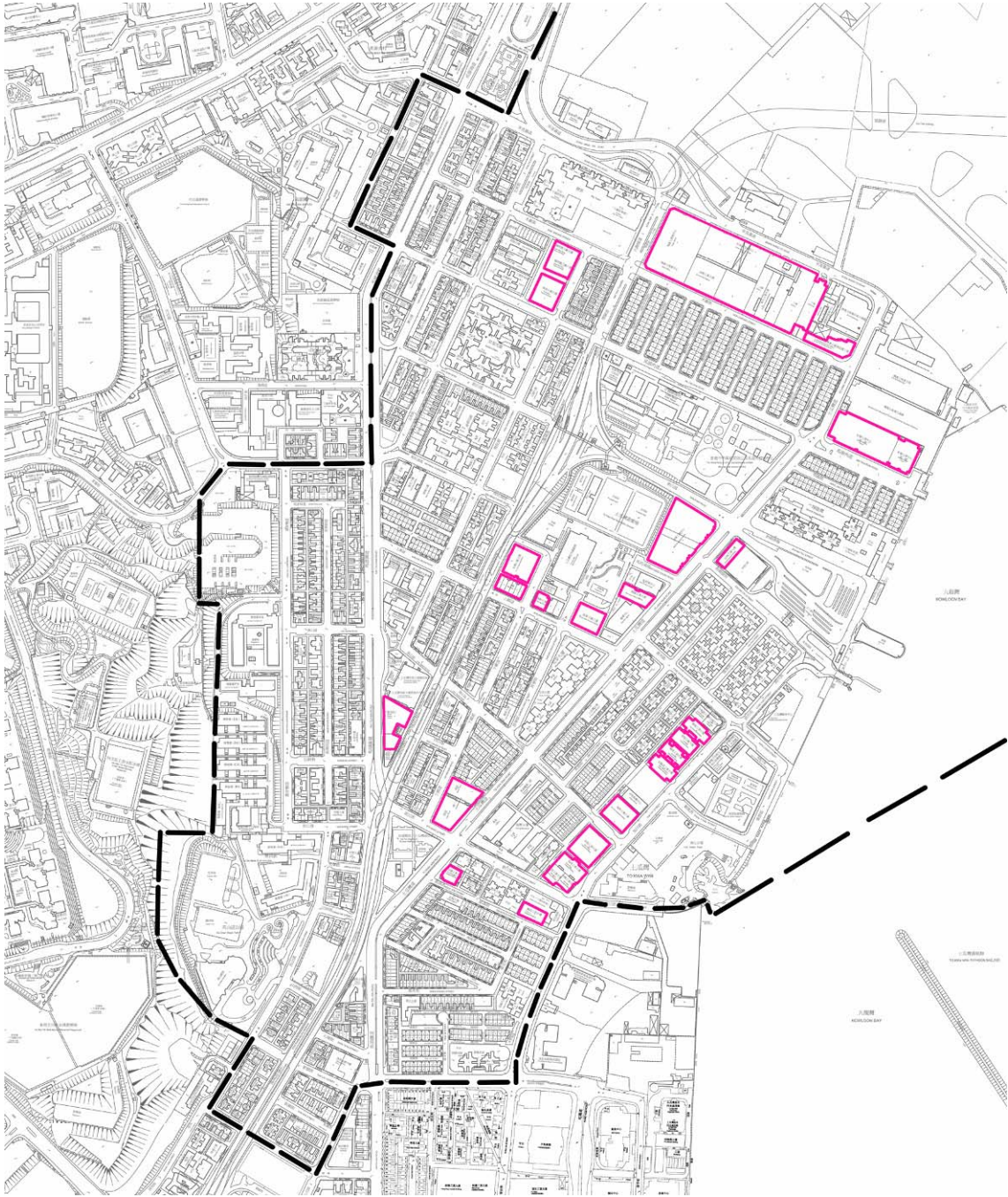


圖 155. 土瓜灣工廠大廈位置圖。

地點	大廈名稱	建築年份 ¹⁸³
土瓜灣旭日街19號	雅高工業大樓	1978
土瓜灣旭日街17號	泰捷工廠大廈	1974
土瓜灣旭日街15號	順煒工業大廈	1974
土瓜灣旭日街11號	志聯昌工業大廈	1972
土瓜灣落山道41號及旭日街1號	瑞英工業大廈	1965
土瓜灣落山道108號	志昌工業大樓	1969
土瓜灣旭日街1A號	福成工業大廈	1974
土瓜灣浙江街20號	文信工業大廈	1972
土瓜灣浙江街18號	和興工業大廈	1972
土瓜灣銀漢街41號	鳳如工業大廈	1971
土瓜灣土瓜灣道33號	宏豐工業大廈	1971
土瓜灣土瓜灣道60/66號	唯一大廈	1958
土瓜灣馬頭圍道163號	寶馬大廈	1963
土瓜灣下鄉道95/97號及九龍城道88/90號	安樂工廠大廈	1964
土瓜灣上鄉道21-31號	工廠	?
土瓜灣上鄉道33號	鼎新大廈	1962
上鄉道39/41號及長寧街60號	昌華工廠大廈	1963
土瓜灣道86號	順聯工業大廈	1965
土瓜灣道94號	美華工業中心	1986
土瓜灣道373號	紅棉工業大廈	1966
宋王臺道68號及木廠街3號	飛達工商業中心	1979
宋王臺道70-78號	好收成空運中心	1977
宋王臺道90號	工廠	?
土瓜灣木廠街5號	金賜工業大廈	?
土瓜灣木廠街7號	東方紗廠	?
土瓜灣木廠街9-11號	華大工業大廈	1954
土瓜灣木廠街13號	D.H.L. House	1980
土瓜灣木廠街15-17號	工廠	?
土瓜灣木廠街19號	香港盲人輔導會工廠 - 宿舍	1963
土瓜灣木廠街36號	聯明興工廠大廈	1969
土瓜灣馬頭角道40號	東南工廠大廈	1970

¹⁸³ 差餉物業估價署，《樓宇名稱2008 - 第一冊：港島及九龍》，香港，2008年。

土瓜灣馬頭角道118號	新寶工商中心第一期	1979
土瓜灣馬頭角道116號	新寶工商中心第二期	1981

圖表 7. 土瓜灣分區的工廠大廈一覽表。

3.6.1.2 紅磡

紅磡大約有15幢或以上的工廠大廈，樓齡較土瓜灣的新，6幢屬於70年代的建築，7幢屬於80年代築，2幢屬於90年代。這些工廠大廈位置非常集中，位於紅磡道、鶴園東街、民樂街及民裕街一帶（圖 156）。有關土瓜灣的工廠廈列表詳見圖 157及圖表8。

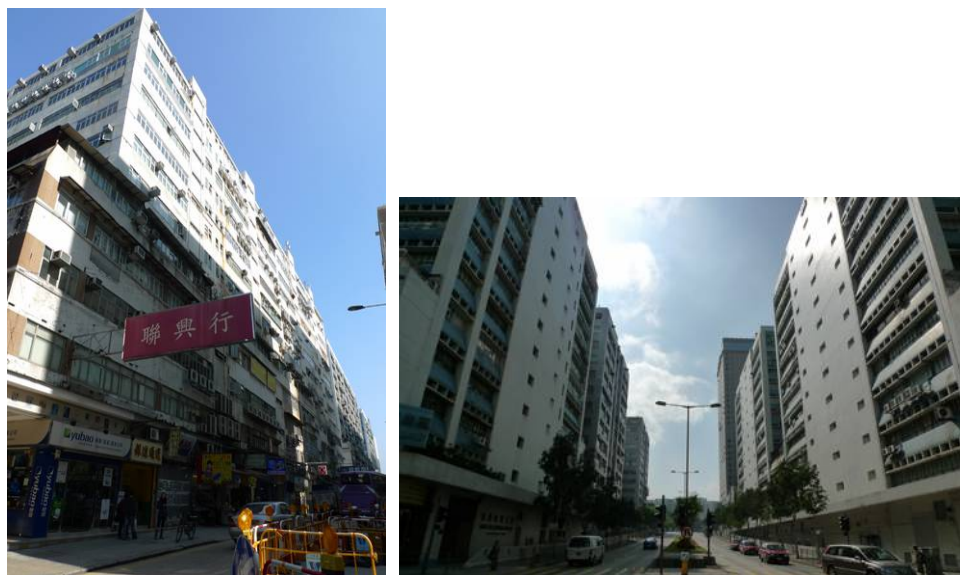


圖 156. 恒豐工業大廈（左）及沿紅磡道一帶的工商大廈（右）。

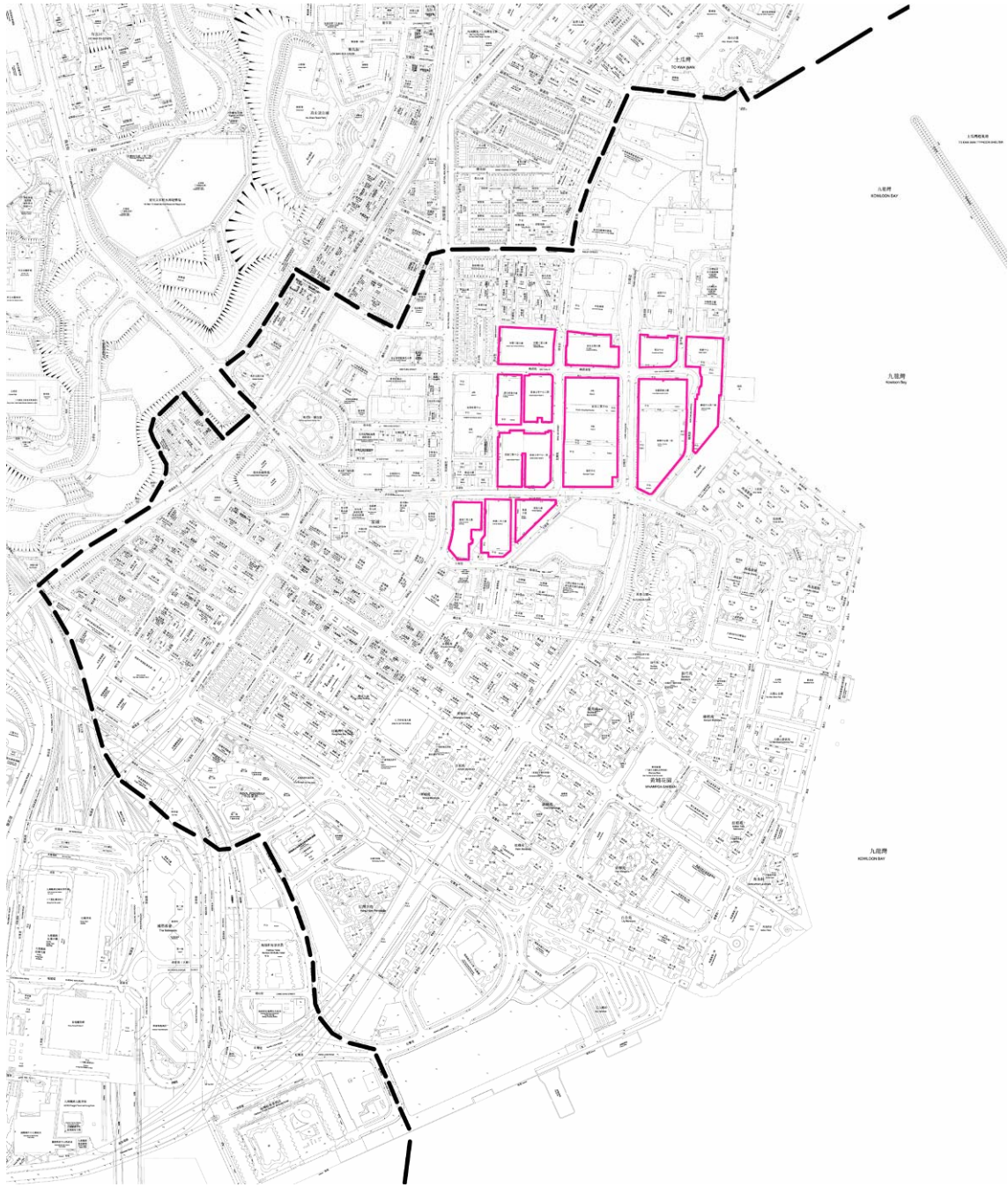


圖 157. 紅磡工廠大廈位置圖。

地點	大廈名稱	建築年份
紅磡鶴翔街1號	維港中心第一座	1989
紅磡鶴翔街8號	維港中心第二座	1990
紅磡鶴園東街3號	衛安中心	1985
紅磡鶴園東街4號	恒藝珠寶大廈	1987
紅磡鶴園街2G號	恒豐工業大廈	1979
紅磡鶴園街13號	康力投資大廈	1982
紅磡崇平街2號	富德中心	1987
紅磡民樂街21號	富高工業中心	1986
紅磡民樂街23號	駿昇中心	1992
紅磡民裕街37、39、41、43及45號	凱旋工商中心	1975
紅磡民裕街47-53號及民樂街20-28號	凱旋工商中心二期	1978
紅磡鶴園街9-11A號	凱旋工商中心三期	1981
紅磡馬頭圍道21號	義達工業大廈	1971
紅磡民裕街30號及大環道21-23號	興業大廈	1976
紅磡民裕街32-40號及大環道25-37號	榮業大廈	1977

圖表 8. 紅磡分區的工廠大廈一覽表。

3.6.2 工廠大廈活化

行政長官曾蔭權於2009年10月發表的2009至2010年施政報告中提到應地盡共用，發展六項優勢產業，以推動香港經濟復甦。這六項優勢產業是教育產業、醫療產業、檢測和認證產業、環保產業、創新科技產業、文化及創意產業。為了鼓勵六項優勢產業，政府有意釋放過千幢舊工業大廈的潛力，施政報告內提到四項建議，以鼓勵業主重建或改裝這些舊式工廠大廈，向六項優勢產業提供土地空間，這四項建議包括：

1. 降低強制售賣非工業區的工廈作重建的門檻，方便業主整合業權；
2. 容許「按實補價」，即業主只須按重建後的實際發展密度繳付土地補價；
3. 若修訂土地契約作重建的土地補價超過二千萬元，業主可選擇定息分五年分期繳付；以及
4. 若業主選擇不重建而改裝整幢舊工廈，只要符合樓齡要求和得到規劃許可，政府會免收更改土地用途的「豁免費用」。

以上的除了第一項建議外，其餘三項建議均於2010年4月1日起的三年內有效，而獲批准的重建項目須於五年內完成，整幢改裝項目則須在三年內完成。¹⁸⁴ 地政總署會成立一個由十人組成的特別小組，負責處理有關重建、改裝及改變工廠大廈用途的申請。

¹⁸⁴ 〈六項優勢產業-地盡其用〉，載於《2009-10施政報告》，網址：<http://www.policyaddress.gov.hk/09-10/chi/p24.html>.

4

地區諮詢

本研究於分別於二零零九年十二月至二零一零年二月期間舉辦及參予了多次地區諮詢，詳情如下：

	日期	地區諮詢	對象
1.	2009年12月15日	四大分區聯合焦點小組會議	四大分區委員會
2.	2010年1月9日	區議會「市區更新地區願景研究」交流會	發展局、市建局、及其他六個區的研究顧問團隊
3.	2010年1月26日	「市區更新地區願景研究計劃」九龍城區交流會	由明愛九龍社區中心及舊區網絡合辦 - 舊區關注組、舊區網絡居民
4.	2010年2月7日	「地區為本」市區更新地區願景研究公眾交流會	地區團體、居民組織、地區關注組
5.	2010年1月至2月	問卷調查	地區團體、非政府組織、居民組織、地區關注組、業主立案法團、分區委員會、區議員

4.1 討論結果

地區諮詢討論結果詳見於第五章 - 「市區更新四大策略地區意見」，按市區更新四大策略分別作出整理及歸納。

4.2 四大分區聯合焦點小組會議

主辦機構	本研究中心
日期：	2009年12月15日
地點	九龍城民政事務處會議室
對象：	四大分區委員會
出席人數：	43人 出席委員包括四大分區委員會主席、其他委員包括區議員、業主立案法團成員、商戶、地區團體成員等

透過民政事務處的協助，於2009年12月15日，與四大分區的分區委員會：龍塘分區、土瓜灣分區、紅磡分區及何文田分區舉辦聯合焦點小組會議。委員會成員當中包括區議員、業主立案法團成員、商戶、地區團體成員等，出席委員有43人。是次聯合焦點小組會議首先由顧問團隊簡介研究項目、目的及研究範圍，接著分四區焦點討論，最後每區作總結及報告。



圖 158. 四大分區聯合焦點小組會議，2009年12月15日。

焦點討論議題

期望市區更新計劃為九龍城區帶來的轉變：

1. 負責市區更新計劃的諮詢、主導、協調和執行的機構
2. 文物保育- 九龍城區值得保育的文物建築/文化，原因及保育後的用途
3. 重建發展- 在未來五至十年內要考慮/ 不考慮進行重建的地區/樓宇，原因及面對的困難
4. 樓宇復修 - 需要復修的原因及進行復修時會遇到的困難，希望得到的協助
5. 舊區活化 - 進行舊區活化的地段，活化項目
6. 海濱活化 - 活化的海濱，現有問題及活化後的用途
7. 工廠大廈活化 - 現時使用情況及活化後的用途

4.3 區議會「市區更新地區願景研究」交流會

「市區更新地區願景研究」交流會

主辦機構	發展局及市區重建局
日期：	2010年1月9日
地點	馬灣挪亞方舟
對象：	七個行動區的願景研究計劃顧問，除九龍城區外包括荃灣區、油尖旺區、觀塘區、深水埗區、中西區、灣仔區及區議會

交流會目的為各區參予「市區更新地區願景研究」的顧問團隊提供一個平台分享初步研究結果，分享各地區的初步收集到的意見、研究方法等。交流會除各區顧問團隊分享初步研究結果外，亦設有公開討論，供參予人仕發表意見。當中有關九龍城區的意見亦詳見於第五章 - 「市區更新四大策略地區意見」。



圖 159. 區議會「市區更新地區願景研究」交流會-分享初步研究結果，2010年1月9日。



圖 160. 區議會「市區更新地區願景研究」交流會 - 公開討論, 2010年1月9日。

4.4 公眾交流會

市區更新地區願景研究計劃九龍城區交流會

主辦機構	明愛九龍社區中心及舊區網絡合辦
日期：	2010年1月26日
地點	明愛九龍社區中心
對象：	由明愛九龍社區中心及舊區網絡合辦 - 舊區關注組、舊區網絡居民
出席人數：	約40人 出席團體包括耆英團結組、九龍城關注啟德發展居民組、十三街社區關注組及土瓜灣社區家長關注組 出席嘉賓有本研究中心代表及區議員，包括何顯明先生、任國棟先生、吳寶強先生

由明愛九龍社區中心及舊區網絡合辦的「市區更新地區願景研究計劃九龍城區交流會」，對象主要為九龍城舊區網絡成員，由龍城及土瓜灣的舊區居民小組所組成，包括耆英團結組、九龍城關注啟德發展居民組、十三街社區關注組及土瓜灣社區家長關注組。

交流會首先由本研究中心代表簡介願景研究計劃，緊接由各居民小組代表就市區更新四大策略分別分享意見，並由議員作回應。交流會亦設有台下發問時間給出席的居民發表意見。居民遞交的意見書可參見附件。



圖 161. 明愛九龍社區中心及舊區網絡合辦的「市區更新地區願景研究計劃九龍城區交流會」，2010年1月26日，向九龍城居民講解研究計劃。



圖 162. 明愛九龍社區中心及舊區網絡合辦的「市區更新地區願景研究計劃九龍城區交流會」，居民遞交意見書。

「地區為本」市區更新地區願景研究交流會

主辦機構	本研究中心與區議會合辦
日期：	2010年2月7日
地點	九龍城樂善堂小學
對象：	地區團體、居民組織、地區關注組
出席人數：	33人

由本研究中心與區議會合辦，當日出席的地區團體主要來自土瓜灣及龍城區：南土瓜灣關注組、樂善堂小學校長、九龍城關注啟德發展組、十三街關注組、土瓜灣偉恆昌新邨偉景閣業主立案法團、香港青年協會 賽馬會農圃道青年空間、議員代表等。交流會按地區分三組討論。分組討論後，由三組代表作簡短報告。



圖 163. 「地區為本」市區更新地區願景研究交流會, 2010年2月7日, 分區小組討論。



圖 164. 「地區為本」市區更新地區願景研究交流會, 小組報告。



圖 165. 「地區為本」市區更新地區願景研究交流會，與不同地區團體合照及收集意見書。

4.5 問卷調查

問卷調查的對象除地區團體、非政府組織及關注組外，還包括區內樓宇的立案法團，居民團體及組織，務求收集居民層面的意見。收回問卷29份。當中的問題大致跟公眾交流會及分區聯合焦點小組會議大致相同。問卷內容詳見附件。

4.5.1 問卷調查結果

是次問卷調查的受訪對象主要為九龍城區居民，大部份受訪者於該區已居住了10年或以上。他們期望市區更新計劃主要能夠為九龍城區帶來以下的轉變，首先是改善居民的生活環境和質素，其次是改變不協調的土地用途或發展，最後是促進本區的經濟發展，其他提出的具體建議詳列於第五章。

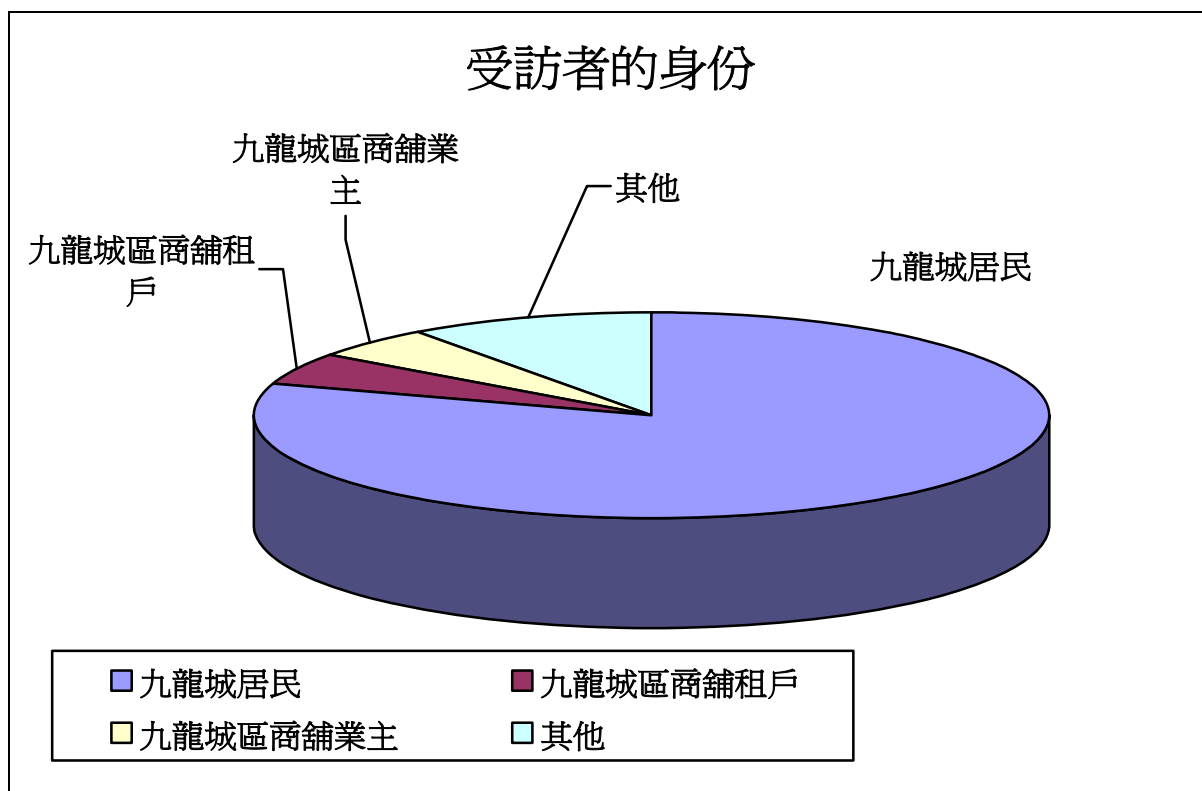


圖 166. 問卷調查中受訪者的身份。

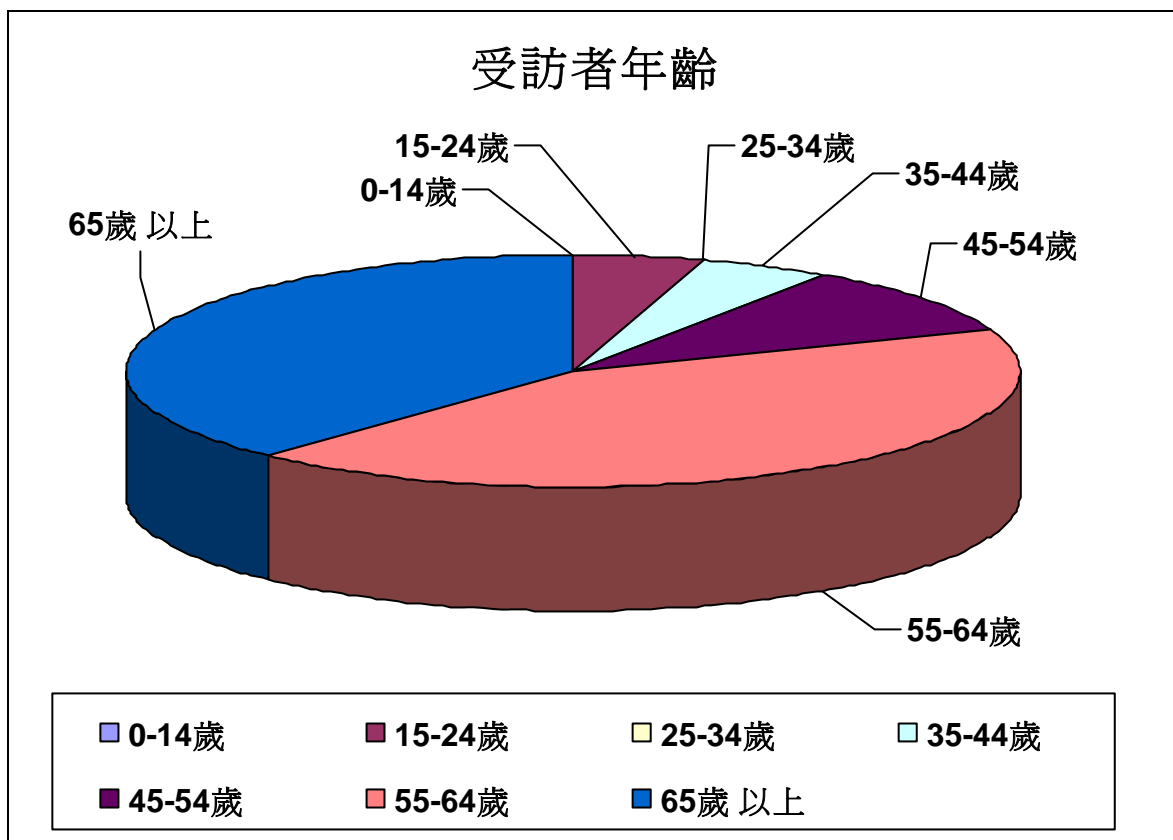


圖 167. 問卷調查中受訪者的年齡分佈。

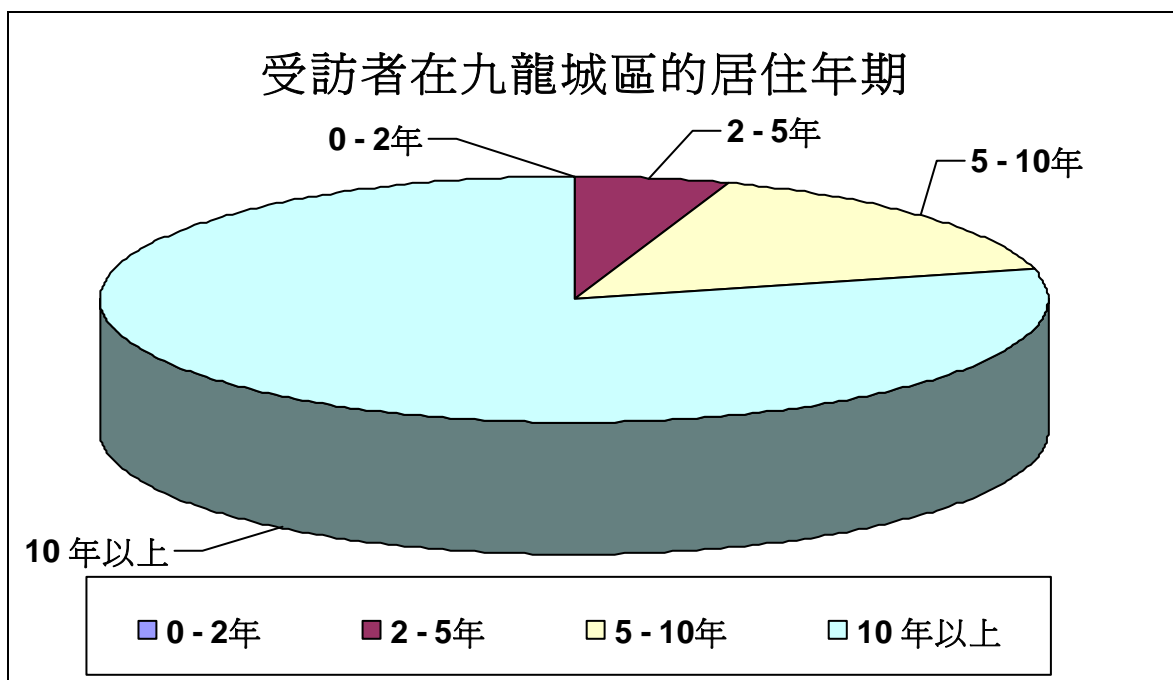


圖 168. 問卷調查中受訪者在九龍城區居住的年期。

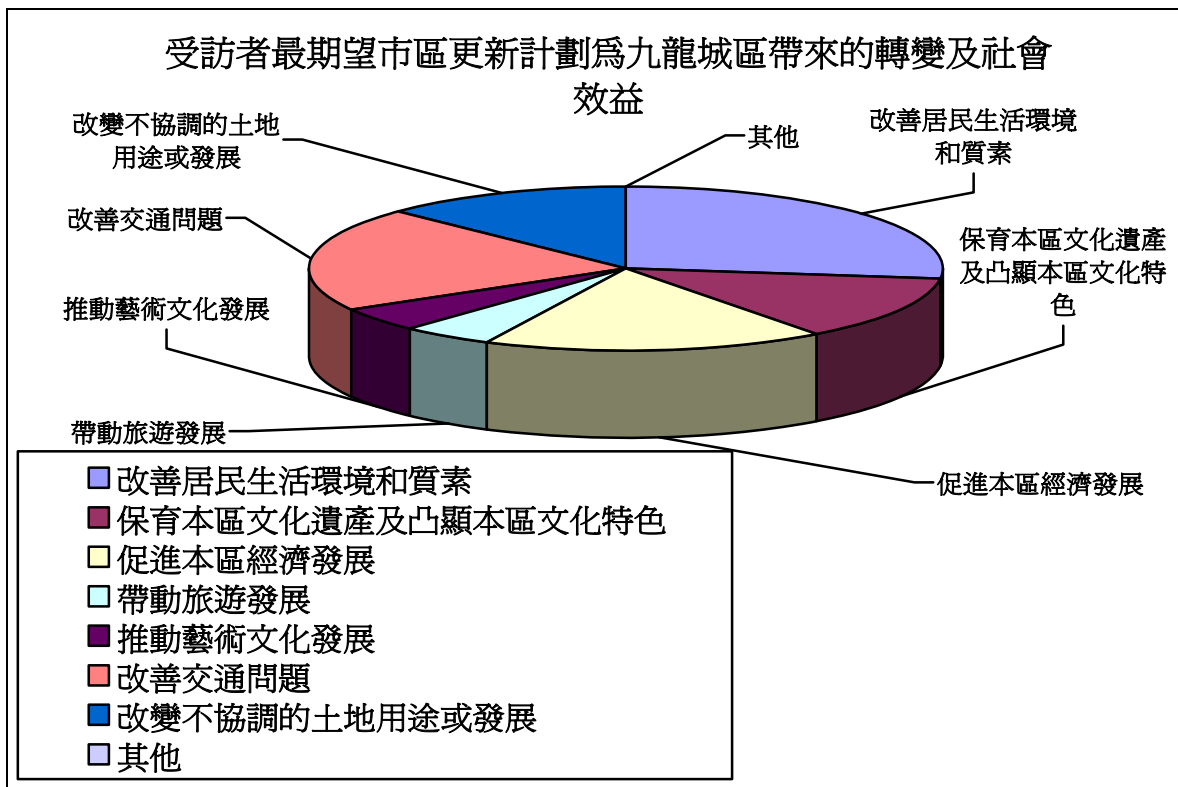


圖 169. 問卷調查中受訪者最期望市區更新為九龍城區帶來的轉變及社會效益。

5

市區更新四大策略地區意見

5.1 文物保育

5.1.1 地區意見

九龍城區文物徑

地區建議設立九龍城區文物徑，保留地區內的歷史文物及建築，讓舊區不會在發展中失去了有歷史的集體回憶和特色，希望保留舊區一些原有的建築物藉此留下城區的一些痕跡。建議可列串成文物徑的地方有：宋王臺、侯王古廟、白鶴山上的的鶴字石及鵝字石、龍城的九龍寨城南門遺跡，前九龍寨城衙門、古炮、龍津義學、敬惜字紙亭、海濱鄒魯照壁、衙前圍村、慶有餘牌坊、樂善堂、晉國二公王墓、聖三一堂、龍津石橋、樂富天后聖母廟、何家村的石屋、上帝古廟遺址。其他建議保育地方有牛棚、國際百貨公司、大和堂參茸藥行、李基紀念警局等。希望透過文物徑對整個九龍城區的旅遊發展、經濟效益有幫助，以及提高九龍城，尤其是舊城的知名度。文物除保育外，也應該增加居民及遊客的使用度。(文物徑的具體建議詳見於第六章-「總結及建議」)

此外亦建議文物徑串連到九龍城碼頭、汽車碼頭，除認為是地方特色外，亦可發展海上交通以配合文物徑。

公眾參予及政府資助

文物除保育外，應該增加居民及遊客的使用度，能開放給公眾使用及參觀。此外除政府評定有文物價值的地方，居民亦希望可以提出保留區內有集體回憶的地點，作出保育，或者讓大眾參與，如何利用文物建築。同時期望政府能資助保育私人擁有的文物建築，讓文物建築不會因個別業主的財政困難而需要拆卸重建或令建築物日久失修。

5.1.2 土瓜灣分區

牛棚藝術村

地區意見普遍認為牛棚歷史悠久，具有建築特色，但現在只讓藝術家使用，並且不歡迎附近居民使用及不開放予公眾，是浪費土地資源。由於牛棚附近，缺乏公眾休憩地方，居民多年來爭取牛棚能開放予公眾使用，亦得不到有關部門支持，很多時候，因為牛棚為私人地方，不對外開放，居民或其他訪客欲入內參觀或散步，往往被拒諸門外。

現在牛棚作藝術村使用的地方只佔從前牲畜檢疫站的一部份，藝術村後仍有一大片用地空置，未有用途。因此可以考慮將後面空置的部份，活化為公眾休憩地方，再配合現時的藝術村，可考慮改為外國露天茶座，供市民及遊客使用。牛棚將來的用途，大眾應要一齊參與。此外亦有意見認為牛棚將來可與北帝街和譚公道一帶人流較多的地段連接，作為休閒的藝術購物中心，定必吸引更多人流。

煤氣鼓

認為煤氣鼓並非文物建築，可考慮重建並配合牛棚發展。

九龍城汽車渡輪碼頭

認為汽車渡輪碼頭有建築特色，可考慮進行美化，配合優化海濱的發展及鄰近的其他碼頭活化構想，成為土瓜灣海濱長廊中的文化藝術場所，以推動海濱多元化的活動。

住宅

認為樂民新村及美善同道唐樓有建築特色，環境優美，可以保育，有意見認為美善同道唐樓保養情況尚算理想，未有需要重建。

冰室

區內居民認為土瓜灣分區內的一些冰室，如白宮冰室及永香冰室等，是區內廣為人熟悉的老牌冰室，富有香港六、七十年代的情懷，建議進行保育及加添有關文化藝術的元素，以促進經濟發展，同時可吸引遊客，並可成為社區內的聚腳點。

土瓜灣分區區內居民認為除了政府已評級的歷史建築外，值得保育之文物建築/文化

九龍城渡輪碼頭		
	地址	土瓜灣海濱
	建築年份	1954-55
	用途	碼頭
	歷史背景	九龍城渡輪碼頭是位於九龍城的一個渡海小輪碼頭，該碼頭建於1954-55年，是二次大戰後香港首個建立的永久碼頭。碼頭於1956年開始投入服務，提供往來九龍城至灣仔、北角及太古城的渡輪服務。
	建築特色	九龍城碼頭與尖沙咀及灣仔的天星碼頭有著相同的現代建築風格。其外形簡潔實用，以混凝土而建，沒有花巧的裝飾。該碼頭是一個大型碼頭，樓高兩層，由登船及候船室和兩個馬頭組成。入口處有一個波浪形的簷篷，成為該建築唯一的修飾。
九龍城汽車渡輪碼頭		
	地址	土瓜灣海濱
	建築年份	1960年代
	用途	碼頭
	歷史背景	該碼頭建於1960年代，碼頭建成後，由香港小輪(集團)有限公司提供由九龍城到北角的汽車渡輪航線服務。隨著各條過海隧道的開通，該碼頭的使用量大減，並於1998年停辦。
	建築特色	具功能主義建築風格
樂民新村		
	地址	靠背壟道160號／高山道89-111號
	建築年份	1970-74
	用途	住宅
	歷史背景	樂民新村由香港房屋協會建於1970年代。原址原為樂民村平房區，該平房村於1964年清拆，政府隨即將土地交由香港房屋協會興建公營房屋，即今天之樂民新村。
	建築特色	為香港房屋協會所出租的資助房屋，總共有9座，3676個單位（包括年長者單位），面積為198.06 - 608.17平方呎，設計屬於舊長形。

美善同道住宅群



地址	美善同道
建築年份	1950年代-1970年代
用途	住宅
歷史背景	--
建築特色	沿整條美善同道的住宅主要為5至9層高，採現代建築風格，其特色主要為簡潔的外貌，並在多處的建築構件上可看到其功能主義的表達，如促進空氣流通的寬闊露台、遮擋太陽的簷蓬、長而窄的通風狹縫等等。



建築年份	1954
用途	商住
歷史背景	--
建築特色	採用懸臂式的上層露台，並沒有以支柱支撐。戰後的唐樓主要都較為功能主義，沒有裝飾，樓梯位置較戰前唐樓更貼近樓面，其梯間的通風窗孔成為了戰後唐樓的一大特色。

白宮冰室		
	地址	馬頭角道91-93號地下
	建築年份	1950s-60s
	用途	食肆
	歷史背景	受到西方社會的影響，香港於1910-1930年代開始開設不少冰室，最初主要售賣飲品、雪糕和麵包糕餅等。現今的冰室則除了會提供以上的食物外，亦會提供粉麵飯類食品。
	建築特色	冰室的名字由右至左排列，趟摺式大閘上有「白宮冰室」的穿孔，窗戶上的菱形窗花更是一大特色；室內似乎保留了原來的裝修，如舊式吊扇、木桌椅及綠白色紙皮石修飾等。
永香冰室		
	地址	永耀街29號地下
	建築年份	1958年以後
	用途	食肆
	歷史背景	受到西方社會的影響，香港於1910-1930年代開始開設不少冰室，最初主要售賣飲品、雪糕和麵包糕餅等。現今的冰室則除了會提供以上的食物外，亦會提供粉麵類食品。
	建築特色	冰室的名字由右至左排列，趟摺式大閘上亦有「永香冰室」的穿孔，窗戶上色彩繽紛的窗花及木框窗戶更是一大特色；室內似乎保留了原來的裝修，如舊式吊扇、粉紅、白及藍色的菱形地磚。

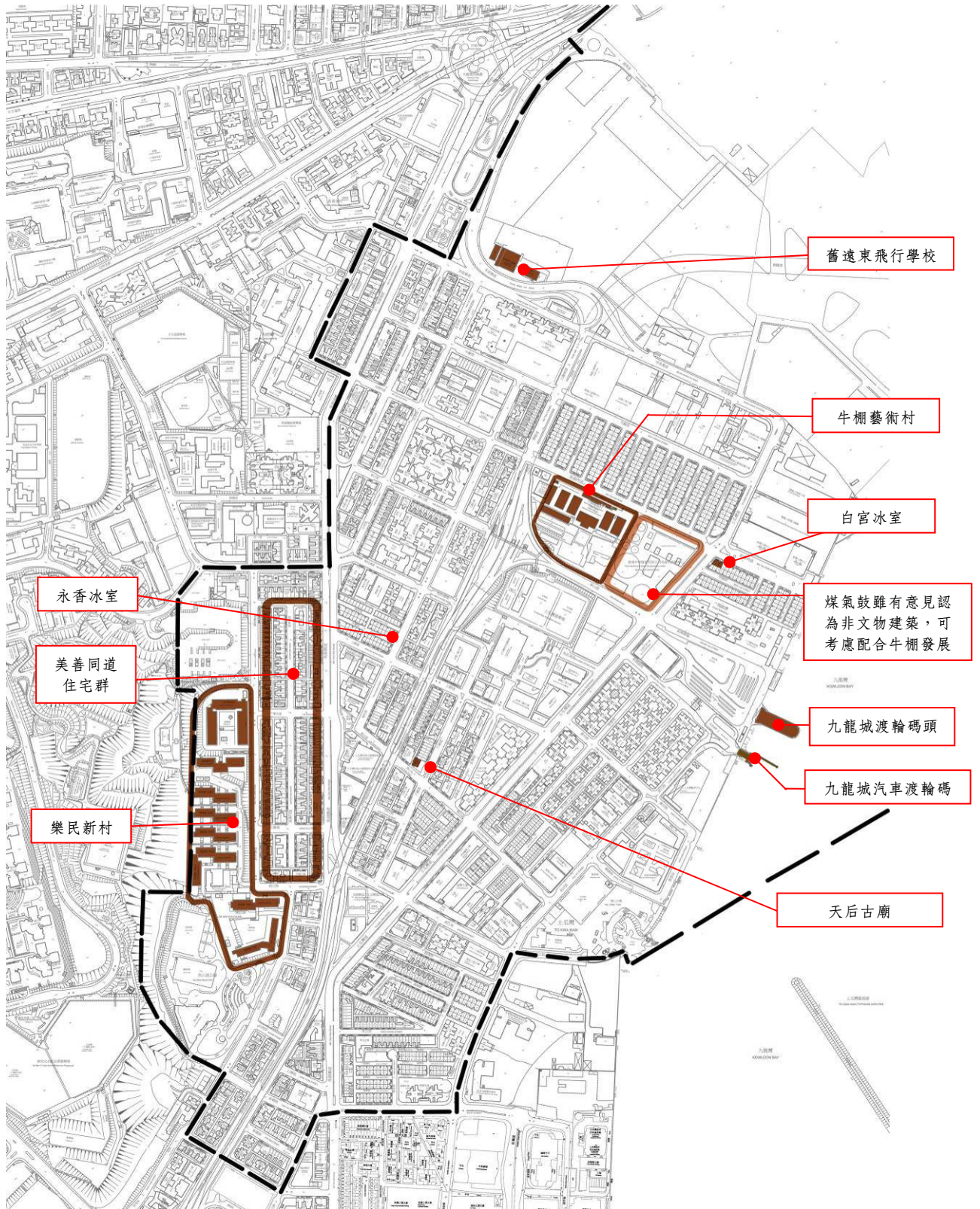


圖 170. 土瓜灣分區認為值得保育的文物。

5.1.3 龍塘分區

舊區的歷史演進

文物保育的意見主要圍繞九龍城舊區，包括九龍城及土瓜灣，希望透過文物保育，能突顯九龍城舊區的悠久歷史及歷史演進過程，如九龍城與南宋歷史的關係、「九龍街」的市集、九龍城的舊村落、九龍寨城的建設等，到二十世紀，舊啟德機場的建成，著名食肆林立，到現在舊機場搬遷後，成為新的啟德發展區，面對新發展的衝擊，希望文物保育能讓舊區不會在發展中失去了九龍城舊區的歷史及其集體回憶。

舊區的小城風貌

地區意見希望能透過保育策略，保育及活化一些歷史建築，戰前唐樓、老店舖、與生活息息相關的小街舖，能整體性去建構九龍城區歷史進程。最重要是不單止保留建築物，而是城市的肌理，即是將九龍城舊區的街景、街上的活動、街舖、小商店、老店舖等一一保育，使能更立體地反映居民生活面貌。不單有硬件建築物，亦要加上居民生活，才能向外界如遊客展示九龍城舊區的小城風貌。



圖 171. 九龍城舊區的老店舖 - 大和堂參茸藥行 (左)及貴嶼和記隆京菓雜貨。

區內的舊住宅及唐樓

這些建築物屬私人物業，建議政府可與業主配合修飾這些建築物，除了外觀上的修飾外，亦須要注重樓宇的內部結構，因為這些建築物歷史悠久，結構上可能已經出現問題。除此之外，建議保留一至兩幢具特色的舊住宅及唐樓作為展覽廳（詳見下表- 九龍城內具特色的唐樓），以作為九龍城早期民居建築的代表。

飲食文化

外國多利用特色文化吸引遊客，如飲食文化、古蹟旅遊等等，九龍城亦可仿效。九龍城區內的潮州人及泰國人較多，可以發揚他們的節日及傳統文化，成為九龍城區的其中一個特色。古蹟可配合九龍城傳統食肆商店的特色發展，保留「潮、泰」特色，文化及藝術於區內則較為次要。此外，亦可以將現在集中了不同餐廳的九龍城區發展為美食城。在「保持地區特色」的大前提下，引入重點發展，以帶動地區經濟。

保育與發展

建議衙前圍道附近的九龍城區為區內的重點發展保育區域，應該深化區內的特色文化，如飲食文化、古蹟旅遊，突出九龍城傳統食肆商店的特點，同時引入一些特色的商舖，並優化區內的設施，以帶動地區經濟。

區內文物建築應予以保留，但是文物建築附近須要有適合的設計及規劃以襯托該古蹟以吸引遊客。文物建築可與旅遊、飲食和商業掛鉤，改變其原來用途，作其他用途，例如特色食肆、酒店及商店等等，可參考北京四合院的做法，保留建築物陳舊的外觀，翻新其內部，吸引外國遊客。

宋王臺

區內居民普遍認為宋王臺是歷史悠久的古物，可以代表九龍城區，建議可於宋王臺公園附近建立一個展覽廳，以講述有關宋王臺及南宋末年二帝南下九龍城的故事，並活化該公園以增加公共空間、綠化環境及休憩設施。

九龍寨城公園

由於九龍寨城公園內有衙門及南門等遺跡，是九龍城區於清朝年間一段重要歷史片段，能夠代表九龍城區，因而建議保存。

龍塘分區區內居民認為除了政府已評級的歷史建築外，值得保育之文物建築/文化

宋王臺		
	地址	宋王臺花園
	建築年份	元朝 / 清嘉慶丁卯年 (1807)重修
	用途	古蹟遺址
	歷史背景	南宋末年，宋帝昀及帝昺曾南下至官富場，即今天的九龍城一帶。相傳當時宋帝昀曾於聖山的盤石上停駐，後人為紀念此段事蹟，因而於大石側刻有「宋王臺」三字。至二次大戰期間，日軍將聖山炸毀以擴建機場，至二次大戰後，香港政府將刻有「宋王臺」三字的大石移到宋王臺花園供人憑弔。
李基紀念醫局		
	地址	賈炳達道99號
	建築年份	1952
	用途	醫局
	歷史背景	該醫局於1951年由九龍城街坊福利會倡建，後由香港政府及殷商李耀祥夫婦出資興建，並以李耀祥之父李基的名字命名。
建築特色	由周李建築工程師事務所設計，具現代建築風格，外型簡潔樸實。	

樂善堂小學



地址	龍崗道63號
建築年份	1948-1951
用途	學校
歷史背景	<p>樂善堂小學由九龍樂善堂建於1948-49年。學校初建之時，僅屬一層的平房校舍，於1951年始加建至兩層，為九龍城區的學童提供教學。</p> <p>九龍樂善堂為一個歷史悠久的慈善機構，創立於1880年，當時的總部設於九龍街市集內，總部並有「樂善堂」牌匾懸於正門。當時九龍街市集的公秤收入，均用作樂善堂的慈善用途，因此，九龍街、龍津橋及樂善堂三者有著密切的關係。現在位於樂善堂小學操場門首上，正背兩面分別嵌上了樂善堂總部及龍津亭留下的兩面匾額，牌匾上分別書有「樂善堂」及「龍津」等字。</p>
建築特色	具現代建築風格，外型簡潔樸實。

國際百貨公司



地址	衙前圍道124-126號
建築年份	約1951 ¹⁸⁵
用途	商業（現已空置）
歷史背景	<p>由富商鄺命光創立，鄺命光是早年九龍城的大地主，於獅子石道及福佬村道擁有大片物業及土地，其後更開設戲院、百貨及餐廳。國際百貨自戰後創業，開業已超過50年歷史，至近年始結業關閉。</p>
建築特色	具現代建築風格。最大特色是正面屋頂處的星形裝飾，另外上層可見有半圓型露台。

185 《1951年香港年鑑》，頁102。

九龍城內具特色的唐樓

大和堂參茸藥行



地址	衙前墾道24號
建築年份	戰前
用途	商業（藥行）
歷史背景	位於九龍寨城南面的唐樓群，其所在地本為鄉村及農地，自20世紀初年九龍城成為英國的租借地後，殖民地政府始開發九龍城區，在區內興建街道和樓宇。於1933年，衙前墾道位處於衙前圍道以南的部份開通。衙前墾道24號極有可能是1933年至1942年期間興建。
建築特色	該唐樓為騎樓式設計，以兩條方柱支撐著橫跨行人路的上層空間。 騎樓上的遊廊罕有地沒遭圍封，仍保留了原來開往迴廊的門口。另外亦保留有木樓梯及灰塑天花線。

南角道3號




地址	南角道3號
建築年份	戰前
用途	商住（五金）
歷史背景	位於九龍寨城南面的唐樓群，其所在地本為鄉村及農地，自20世紀初年九龍城成為英國的租借地後，殖民地政府開始開發九龍城區，在區內興建街道和樓宇。於1933年，南角道位處於衙前圍道以南的部份開通。南角道3號極有可能是1933年至1942年期間興建。
建築特色	該唐樓為騎樓式設計，以兩條方柱支撐著橫跨行人路的上層空間。 其最大特色為正面屋頂上的矮牆，另外該幢唐樓具許多西方建築元素，如屋簷的簷托、支撐迴廊的柱上的柱頭裝飾及花藍灰塑、灰塑天花線等

侯王道29號

	地址	侯王道29號
	建築年份	戰前
	用途	商住
	歷史背景	位於九龍寨城南面的唐樓群，其所在地本為鄉村及農地，自20世紀初年九龍城成為英國的租借地後，殖民地政府開始開發九龍城區，在區內興建街道和樓宇。於1933年，侯王道位處於衙前圍道以南的部份開通。侯王道29號極有可能是1933年至1942年期間興建。
	建築特色	該唐樓為騎樓式設計，以兩條方柱支撐著橫跨行人路的上層空間。 其最大特色為一樓迴廊處矮牆的竹形欄杆、樓梯入口的拱門及灰塑天花線等

龍崗道8號

	地址	龍崗道8號
	建築年份	戰前
	用途	商住
	歷史背景	位於九龍寨城南面的唐樓群，其所在地本為鄉村及農地，自20世紀初年九龍城成為英國的租借地後，殖民地政府開始開發九龍城區，在區內興建街道和樓宇。於1933年，龍崗道位處於衙前圍道以南的部份開通。龍崗道8號極有可能是1933年至1942年期間興建。
	建築特色	該唐樓為騎樓式設計，以兩條方柱支撐著橫跨行人路的上層空間。 其最特色為屋簷的簷托、支撐迴廊的柱上的星形灰塑裝飾、迴廊矮牆上的三角形灰塑裝飾及露台矮牆上的直條裝飾和甕形裝飾等。

龍崗道9號



地址	龍崗道9號
建築年份	戰前
用途	商住（食肆）
歷史背景	位於九龍寨城南面的唐樓群，其所在地本為鄉村及農地，自20世紀初年九龍城成為英國的租借地後，殖民地政府開始開發九龍城區，在區內興建街道和樓宇。於1933年，龍崗道位處於衙前圍道以南的部份開通。龍崗道9號極有可能是1933年至1942年期間興建。
建築特色	該唐樓為騎樓式設計，以兩條方柱支撐著橫跨行人路的上層空間。 其最特色為支撐迴廊的柱上的柱頭裝飾、灰塑天花線等。屋內仍保存了木樓梯

龍崗道16-18號




地址	龍崗道16-18號
建築年份	戰前
用途	商住（麻雀館）
歷史背景	位於九龍寨城南面的唐樓群，其所在地本為鄉村及農地，自20世紀初年九龍城成為英國的租借地後，殖民地政府開始開發九龍城區，在區內興建街道和樓宇。龍崗道16-18號極有可能是1933年至1942年期間興建。
建築特色	該唐樓為騎樓式設計，以兩條方柱支撐著橫跨行人路的上層空間。 其最大特色為迴廊處具裝飾藝術風格的支柱及頂層露台矮牆上的竹形欄杆。

華安大押

	地址	城南道22號
	建築年份	戰前
	用途	商業（當舖）
	歷史背景	位於九龍寨城南面的唐樓群，其所在地本為鄉村及農地，自20世紀初年九龍城成為英國的租借地後，殖民地政府開始開發九龍城區，在區內興建街道和樓宇。城南道22號極有可能是1933年至1942年期間興建。
	建築特色	該唐樓為騎樓式設計，以方柱支撐著橫跨行人路的上層空間。

城南道57號

	地址	城南道57號
	建築年份	戰前
	用途	商住
	歷史背景	位於九龍寨城南面的唐樓群，其所在地本為鄉村及農地，自20世紀初年九龍城成為英國的租借地後，殖民地政府開始開發九龍城區，在區內興建街道和樓宇。城南道57號極有可能是1933年至1942年期間興建。
	建築特色	該唐樓為騎樓式設計，以方柱支撐著橫跨行人路的上層空間。

貴嶼和記隆餅家



地址	城南道59號
建築年份	--
用途	商住
歷史背景	貴嶼和記隆餅家創辦人為楊波，籍貫廣東省潮陽縣貴嶼鎮，最初的店舖開設在尖沙咀海防道，於1969年因店舖拆卸，遷到九龍城城南道59號現址，經營至今。
建築特色	該唐樓為騎樓式設計，以兩條方柱支撐著橫跨行人路的上層空間。 店面以中式的元素裝飾，如中式翹角屋簷，仿彩繪裝飾及紅柱等

衙前圍道68號



地址	衙前圍道68號
建築年份	戰前
用途	商住
歷史背景	位於九龍寨城南面的唐樓群，其所在地本為鄉村及農地，自20世紀初年九龍城成為英國的租借地後，殖民地政府開始開發九龍城區，在區內興建街道和樓宇。衙前圍道68號極有可能是1933年至1942年期間興建。
建築特色	該唐樓為騎樓式設計，以兩條方柱支撐著橫跨行人路的上層空間。 其特色為矮牆上的欄杆、支柱柱頭裝飾、柱上的灰塑裝飾和灰塑天花線等。屋內仍保存了木樓梯

太子道西412-414號

	地址	太子道西412-414號
	建築年份	戰前
	用途	商住
	歷史背景	位於九龍寨城南面的唐樓群，其所在地本為鄉村及農地，自20世紀初年九龍城成為英國的租借地後，殖民地政府開始開發九龍城區，在區內興建街道和樓宇。太子道西412-414號極有可能是1933年至1942年期間興建。
	建築特色	該唐樓為騎樓式設計，以兩條方柱支撐著橫跨行人路的上層空間。 該唐樓仍保留有灰塑天花線、柱頭裝飾及矮牆的欄杆等。

太子道西422號

	地址	太子道西422號
	建築年份	戰前
	用途	商住
	歷史背景	位於九龍寨城南面的唐樓群，其所在地本為鄉村及農地，自20世紀初年九龍城成為英國的租借地後，殖民地政府開始開發九龍城區，在區內興建街道和樓宇。太子道西422號有可能是1933年至1942年期間興建。
	建築特色	該唐樓為騎樓式設計，以兩條方柱支撐著橫跨行人路的上層空間。

衙前望道36-38號




地址	衙前望道36-38號
建築年份	戰前
用途	商住（食肆）
歷史背景	位於九龍寨城南面的唐樓群，其所在地本為鄉村及農地，自20世紀初年九龍城成為英國的租借地後，殖民地政府開始開發九龍城區，在區內興建街道和樓宇。衙前望道36-38號有可能是1933年至1942年期間興建。
建築特色	該唐樓採用懸臂式上層，並沒有以支柱支撐。 其具裝飾藝術風格的特色，包括屋頂上的光線形裝飾、露台矮牆上的橫線及方形裝飾。

衙前望道44-46號



地址	衙前望道44-46號
建築年份	戰前
用途	商住（食肆）
歷史背景	位於九龍寨城南面的唐樓群，其所在地本為鄉村及農地，自20世紀初年九龍城成為英國的租借地後，殖民地政府開始開發九龍城區，在區內興建街道和樓宇。衙前望道44-46號有可能是1933年至1942年期間興建。
建築特色	該唐樓採用懸臂式上層，並沒有以支柱支撐。 其特色為露台矮牆上的方形裝飾、灰塑天花線等。

衙前望道50號

	地址	衙前望道50號
	建築年份	--
	用途	商住（食肆）
	歷史背景	位於九龍寨城南面的唐樓群，其所在地本為鄉村及農地，自20世紀初年九龍城成為英國的租借地後，殖民地政府開始開發九龍城區，在區內興建街道和樓宇。衙前望道50號有可能是1933年至1942年期間興建。
	建築特色	該唐樓採用懸臂式上層，並沒有以支柱支撐。 其最大特色為露台矮牆上具裝飾藝術風格的幾何線條裝飾及露台底部梯級形的托架

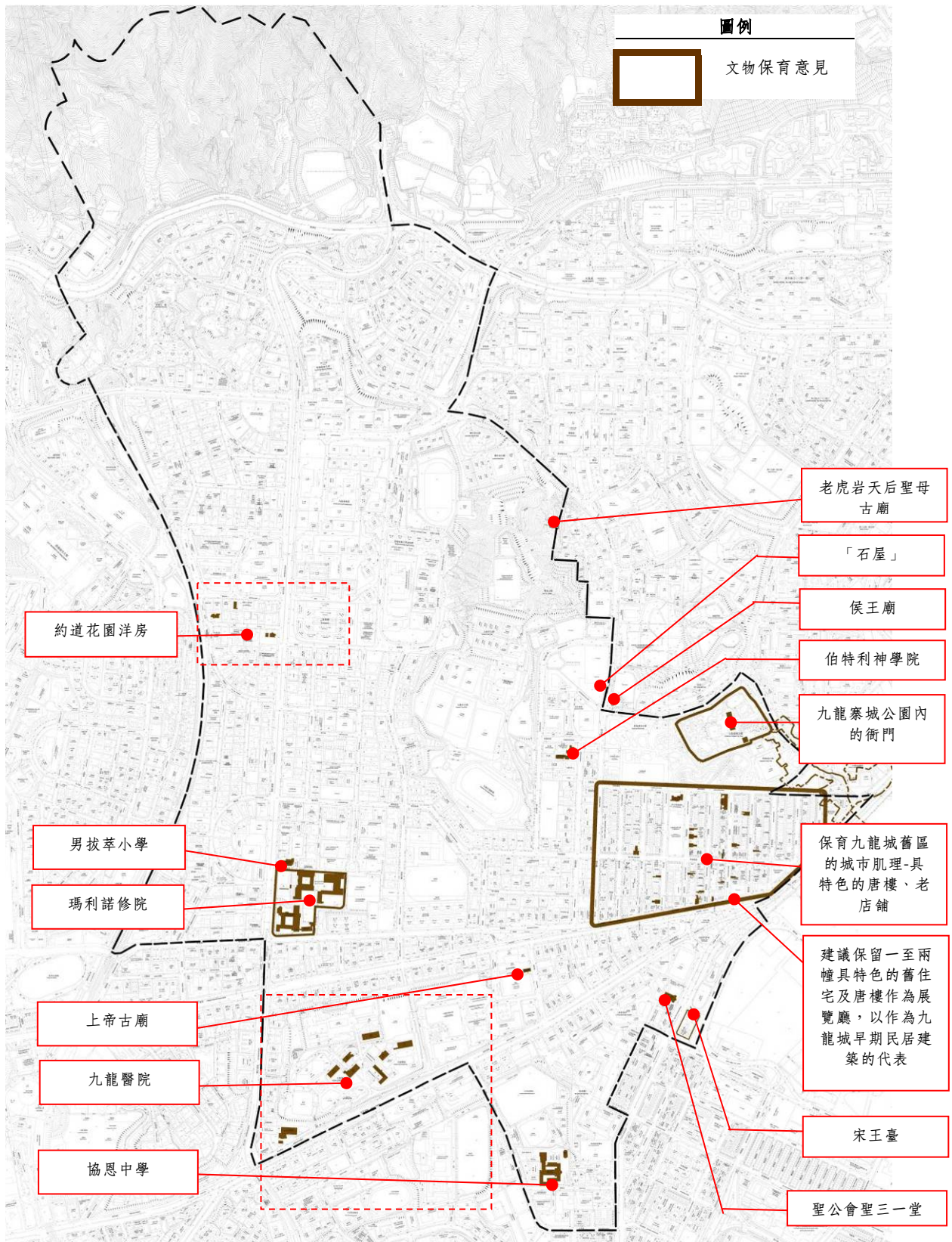


圖 172. 龍塘分區認為值得保育的文物。

5.1.4 紅磡分區

建議保留區內的廟宇建築如觀音廟、北帝廟、福德廟，並活化區內的食街-崇潔街、崇志街，以配合旅遊發展。

觀音廟

地區意見認為差館里的觀音廟日軍侵入香港時以炸彈襲紅磡，惟廟宇屹立不倒，沒有倒塌，因而有其紀念價值，應以保留。

福德廟

福德廟（約四十多年），認為有其歷史價值，建議保留。此外亦建議有文字介紹廟宇的歷史及背景，讓遊人可以知悉其價值。另一方面，明白要保留廟宇，須要投放很多資源。福德廟規模不大，容易被城市發展淹沒，建議在地區用途及規劃上花點功夫以突顯廟宇的特色，或增加路牌，吸引遊人前往。

防空洞

位於漆咸道及山谷道的防空洞，地區意見認為防空洞所處位置，交通不方便，似乎難以開放予公眾，但建議考慮做紅酒窖，可與差館里的觀音廟一同發展，因地點比較接近。

寶石戲院

位於必嘉街103-105號的寶石戲院，約有四十年歷史，有些地區意見認為沒有文化價值，不建議特別保留。



圖 173. 紅磡必嘉街103-105號的寶石戲院。

食街 (崇潔街、崇志街)

雖然不算文物，但有其特色，可考慮保育，以突顯地區特色，但由於屬私人街道，可能過程中會有難度。





圖 174. 紅磡崇潔街食肆林立。



圖 175. 紅磡崇志街。

紅磡分區區內居民認為除了政府已評級的歷史建築外，值得保育之文物建築/文化

漆咸道防空隧道出口		
	地址	漆咸道
	建築年份	1942-45
	用途	已廢棄防空隧道
	歷史背景	1937年，日軍挑起七七事變，開展了長達八年的中日戰爭。1938年，中日戰場蔓延至廣東，香港政府及軍方因而加緊備戰，在香港各處興建起多個防空洞，作為戰爭時的居民的避難所，其中位於紅磡漆咸道的防空洞出口至今尚存。
山谷道防空隧道出口		
	地址	山谷道
	建築年份	1942-45
	用途	已廢棄防空隧道
	歷史背景	1937年，日軍挑起七七事變，開展了長達八年的中日戰爭。1938年，中日戰場蔓延至廣東，香港政府及軍方因而加緊備戰，在香港各處興建起多個防空洞，作為戰爭時的居民的避難所，其中位於紅磡山谷道的防空洞出口至今尚存。

福德古廟



地址	船澳街與寶來街之間
建築年份	--
用途	廟宇
歷史背景	福德古廟的創廟年代已不可考，據說早於二次大戰期經已存在。當時紅磡為黃埔船塢的根據地，廟宇除了受到紅磡居民供奉外，亦廣為船塢員工所膜拜。二次大戰期間，紅磡觀音廟旁的義學遭受空襲，大量學童死亡，他們的骨灰就是安放在福德祠旁。每年農曆三月二十九日的福德寶誕，廟宇均有大型的慶祝活動。
建築特色	福德古廟由一個大屋頂蓋著一個小社壇而成，小社壇本身為一進一開間建築，社壇以外的結構如一個長方亭，背面有一堵牆，前面則以兩支圓柱支撐。該廟相信為市區內最大的同類廟宇之一。 ¹⁸⁶

¹⁸⁶ 劉潤和，《九龍城區風物志》，香港，九龍城區議會，頁119。

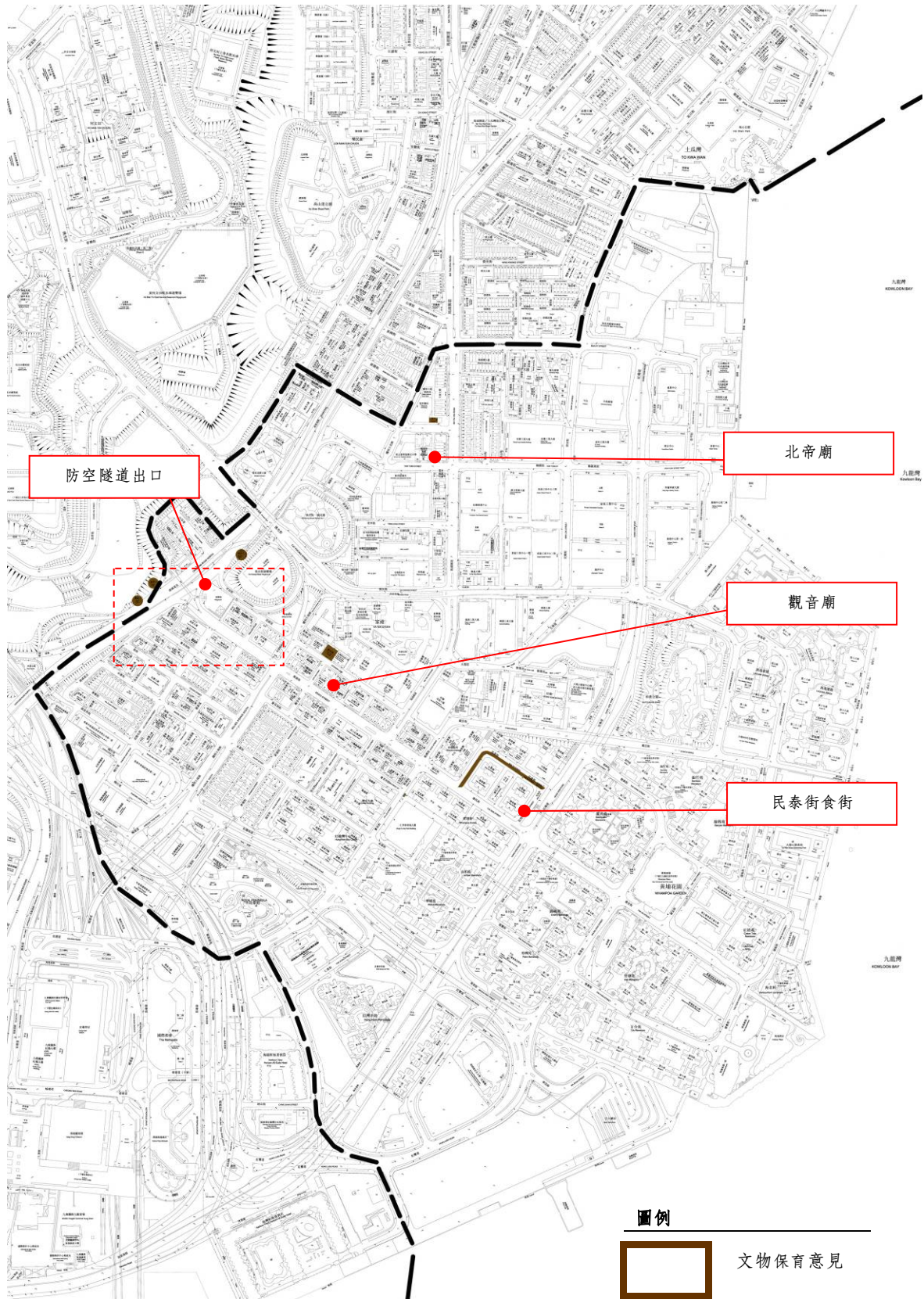


圖 176. 紅磡分區認為值得保育的文物。

5.1.5 何文田分區

分區委員會委員認為何文田分區內文物建築不多，較代表性的有中華電力辦事處，其外觀懷舊，且具美感。此外聖德肋撒堂歷史悠久，亦是區內地標之一。何文田街坊福利會，外觀古舊，約有四十至五十年歷史，建議進行修葺。此外公主道療養院及愛民邨亦被視為區內值得保育之建築。

愛民邨

指出其中愛民邨為何文田的一個特色，屬於區內較早時期建成的公共屋邨，當時為租金最昂貴的公共屋邨，有模範邨之稱，地勢位於山上，空氣清新，認為其建築佈局鼓勵街坊之間多聯繫，故街坊的鄰里關係良好。提到當年英女皇曾到訪愛民邨，可見其具有一定特色及具有歷史意義。此外愛民邨現在的結構及保養尚算良好，因此愛民邨可考慮保育，不建議拆卸重建。

此外愛民邨的地理位置位於山坡上，可利用這優勢作觀景台，可遠眺尖沙咀全景觀，利用其地理優勢帶動旅遊發展。

何文田分區區內居民認為除了政府已評級的歷史建築外，值得保育之文物建築/文化

何文田街坊會		
	地址	培正道23號
	建築年份	不詳
	用途	社區用途
	建築特色	具現代建築風格，外型簡潔樸實。
愛民邨		
	地址	孝民街／忠孝街
	建築年份	1974
	用途	住宅
	歷史背景	愛民邨建於1974年，其舊址原為治民村及保民村兩個平房區。1970年代初，政府將這兩個平房區清拆，並在原址興建愛民邨。邨內設有商場、停車場等設施。同時，愛民邨是第一個備有石油氣喉及公用電視天線設備的公共屋邨，於當時來說已相當先進。1975年，英女皇訪港期間亦曾到愛民邨參觀。
建築特色	為香港房屋協會所出租的資助房屋，總共有12座，6300個單位，面積為33.2-54.9平方米，設計屬於舊長形及雙塔式。	

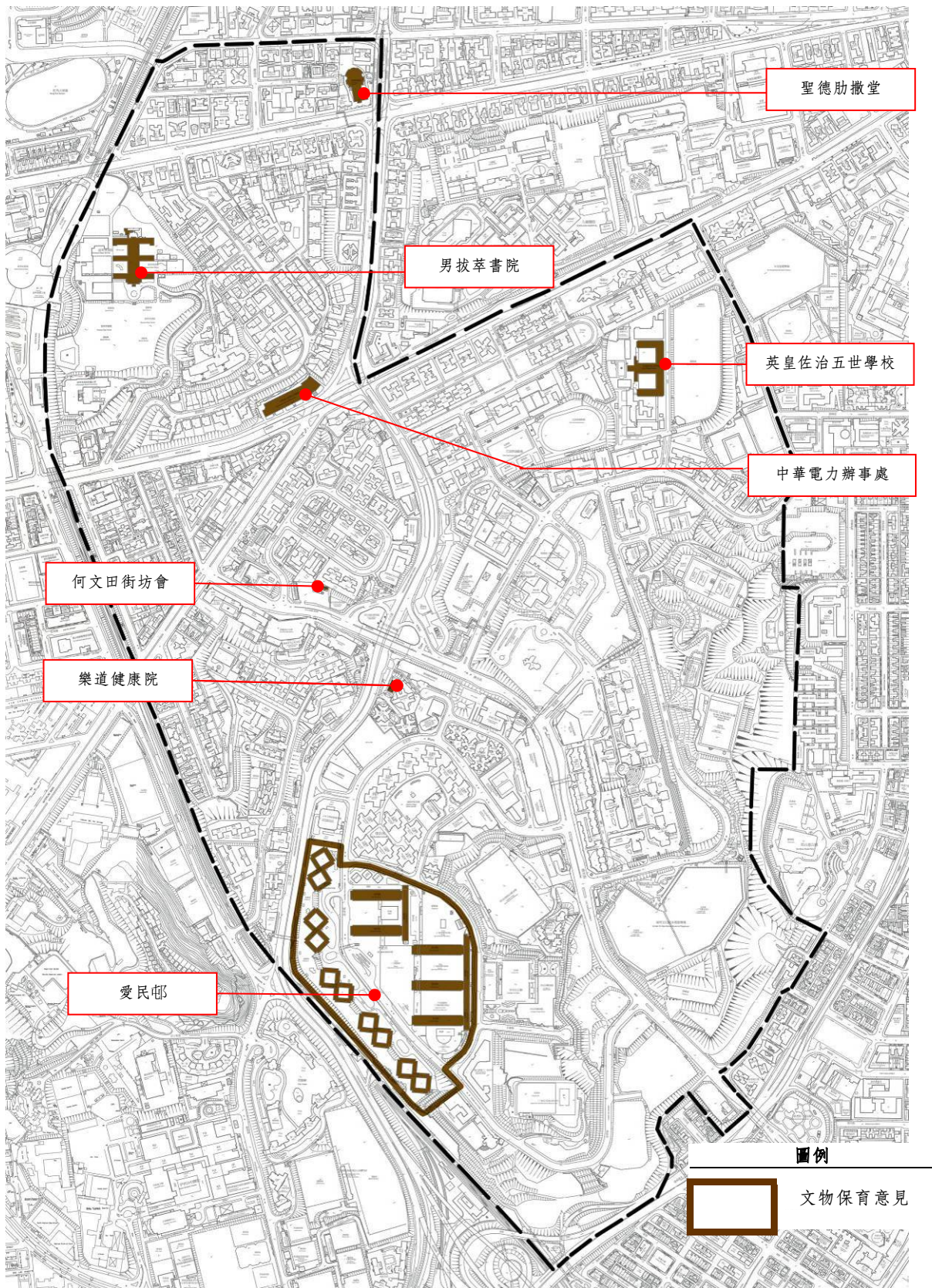


圖 177. 何文田分區認為值得保育的文物。

5.1.6 非物質文化

九龍城區內有數間廟宇，有地區意見認為當中的廟會、節日及慶祝活動，如：紅磡觀音廟的觀音開庫、天后寶誕、福德祠福德寶誕的巡遊活動、紅磡觀音廟觀音誕的花炮巡遊等等，均是區內具代表性的非物質文化遺產，需要保育。

5.1.7 本研究中心建議值得保育之文物建築/文化

經地區考察，本研究中心認為區內尚有其他未被古物古蹟辦事處評級的文物建築有其值得保留的地方，詳情請見下表：

十三街		
	地址	土瓜灣道、鶴齡街、駿發街、燕安街、蟬聯街、鴻運街、鵬程街、鷹揚街、麟祥街、鹿鳴街、鳳儀街、龍圖街及九龍城道
	所屬分區	土瓜灣
	建築年份	1959-61
	用途	綜合用途樓宇
	歷史背景	1950年代末期，正值香港人口急遽增加，地產市道進入高峰，大量新樓盤落成，現在位於十三街七層高的舊式樓宇，就正正是當時的產物。在樓宇初建之時，位於九龍城道和土瓜灣道之間的十三條街道亦隨之而建成。這些舊式樓宇已五十年樓齡，因日久失修，近年居民欲清拆之聲不斷。
	建築特色	十三街的住宅群為12幢樓高5-8層的住宅，初建成時的設計是在各幢住宅間的空間作遊樂場，後來改為現今的街道。各幢住宅均由兩列背靠背式的單位組成，兩列單位間設天井。單位面積為39.22-56.65平方米。這些多層式住宅見證了1955年建築條例對樓宇高度限制的放寬。

五街



地址	忠信街、興賢街、興仁街、馬頭角道、明倫街
所屬分區	土瓜灣
建築年份	1959-61
用途	綜合用途樓宇
歷史背景	五街位於十三街的東南方，與十三街的舊式大廈一樣始建於1959年，正值香港地產市道進入高峰的時期。在樓宇初建之時，忠信街、興賢街、興仁街亦同時建成。
建築特色	五街的住宅群為3幢樓高8-9層的住宅，每幢均由兩列背靠背式的單位組成。這些多層式住宅見證了1955年建築條例對樓宇高度限制的放寬。

馬頭角公眾碼頭



地址	土瓜灣新碼頭街
所屬分區	土瓜灣
建築年份	1973
用途	公眾碼頭
歷史背景	馬頭角公眾碼頭由香港政府建於1973年，是一個可供小型船隻泊岸上落客的碼頭，以舒緩位於尖沙咀及觀塘兩個公眾碼頭的擠迫。
建築特色	屬於一個小型的碼頭，以現代建築風格建成。其外形簡單，以兩行圓柱支撐著一個平頂，並沒有牆壁，尤如一個涼亭般為旅客提供一個遮蔭處。碼頭連同碼頭內的長凳均以混凝土建成。

馬頭圍邨



地址	馬頭圍盛德街
所屬分區	龍塘
建築年份	1962-65
用途	公共屋邨
歷史背景	二次大戰後，中國發生內戰，其後中國局勢亦不穩，大量難民南移香港，並聚居在環境惡劣的寮屋及木屋中。為了改善居民的生活，香港政府轄下的屋宇建設委員會因而在香港九龍各處興建公共屋邨，馬頭圍邨就是其中之一，現馬頭圍邨由香港房屋委員會管理。
建築特色	為一個公共屋邨，總共有5座，2075個單位，面積為289.55-579.1平方呎，設計屬於舊長型。

真善美村



地址	馬頭圍盛德街
所屬分區	龍塘
建築年份	1965
用途	公共屋邨
歷史背景	真善美村由香港房屋協會建於1965年，以舒緩當時迫切的房屋壓力。當時，香港政府以低於市價批出土地予香港房屋協會，以興建供低收入人士入住的房屋，真善美村就是其中之一。
建築特色	為香港房屋協會所出租的資助房屋，總共有3座，1027個單位，面積為277.28-470.71平方呎。

民生書院



民生書院早期校舍，攝於1956年。
載於馮思敏，《民生書院七十五周年紀念特刊》，
1926-2001年，頁24。

地址	九龍城東寶庭道8號
所屬分區	龍塘
建築年份	1953年及以後
用途	學校
歷史背景	民生書院由區澤民及莫幹生於1920年創立，民生書院的名字就是用以紀念二人。成立初期，學校租借了啟德濱其中一幢住宅為其校舍。鑑於學生人數日漸增多，學校於1939年遷到東寶庭道現址，並興建新校舍。二次大戰後，校內的建築物多次重建及增建，現存歷史最悠久的建築相信是建於1953年的學校校門門樓。
建築特色	學校入口採用了有現代風格的中式牌坊設計，採以簡潔的外型。校舍採以工能主義為主，主要以走廊連貫課室的平面設計。

新亞中學



地址	土瓜灣農圃道6號
所屬分區	龍塘
建築年份	1956
用途	學校
歷史背景	新亞中學前身為新亞書院之校舍，新亞書院為錢穆、唐君毅等著名學者於1949年創立，在1954年得到美國雅禮協會的捐助，於農圃道興建新校舍，1973年，新亞書院遷入沙田。同年，新亞中學在新亞書院舊址開辦，是隸屬於新亞教育文化會轄下教育機構之一。
建築特色	由著名華人建築師徐敬直設計，採用了現代的建築風格，其特色主要為簡潔的外貌，並在多處的建築構件上可看到其功能主義的表達，如遮擋太陽的裝置，及毛石牆。當中的圖書館－圓亭是該校園的一大特色。

老虎岩(樂富)天后聖母古廟



地址	九龍老虎岩樂富邨樂民樓山邊德美山1號A
所屬分區	龍塘
建築年份	1950
用途	廟宇
歷史背景	老虎岩(樂富)天后聖母古廟位於樂富，是由潮籍善信建立的廟宇，老虎岩為樂富的舊稱。據說該廟始建於清嘉慶6年(1801年)，至1950年，天后顯靈，諭令重建廟宇，鄉民因而集資重建，其後廟宇歷多次重建，始成今貌。每年正月初九，善信都會齊集該廟慶祝天公誕。
建築特色	該廟宇建築為三間建築物組成，建於一個小山崗上。主殿為最大的一座，其最大特色為其重檐式屋頂。其規模為兩進式，面闊三開間。

九龍城警署



地址	九龍亞皆老街202號
所屬分區	龍塘
建築年份	1951
用途	警署
歷史背景	二次大戰期間，香港部份警署收到嚴重的毀壞，為了取代受破壞的警署為市民服務，香港政府因而新建了多間警署，其中包括九龍城警署。
建築特色	具現代建築風格及功能主義，外型簡潔。

民衆安全服務處九龍訓練中心



地址	九龍亞皆老街204號
所屬分區	龍塘
建築年份	1955
用途	1955-2006民安隊九龍訓練中心 2006後 空置
歷史背景	民安隊九龍訓練中心建於1955年，是民衆安全服務隊自成立後首個屬於該隊的訓練場地，用以培育民安隊人員。至2006年，民安隊位於油麻地的總部大樓落成後，該訓練中心隨即關閉。
建築特色	具現代建築風格，外型簡單樸實，其特色為該正面的毛石外牆，並在多處的建築構件上可看到其功能主義的表達，如遮擋太陽的簷蓬及露台等。

九龍塘學校(小學部)



地址	九龍塘金巴倫道2721地段
所屬分區	龍塘
建築年份	1940
用途	學校
歷史背景	九龍塘學校由黃澤南先生於1936年創辦，於學校開辦之初，租用了金巴倫道一間住宅作為校舍。後來學生數量漸多，黃校長向政府租借得現址作為校址，並於1940年完成新校舍的興建。
建築特色	校舍主要以一層高的課室及辦公室包圍著中央的操場。課室都是簡單的長方形平面佈局，前方以一條迴廊連接，蓋以中式的屋瓦。辦公室亦以相似的形式建成，至今仍保留有一些舊木門及地磚等建築構件。

紅磡警署



紅磡警署早期外貌
(載於Stephanie Holmes, *Asia's Finest: An Illustrated Account of the Royal Hong Kong Police*, Hong Kong, Unicorn, 1983, p. 160.)

地址	紅磡衛環里8號
所屬分區	紅磡
建築年份	1950
用途	警署，現為大環山報案中心暨西九龍交通行動基地
歷史背景	二次大戰期間，香港部份警署收到嚴重的毀壞，為了取代受破壞的警署為市民服務，香港政府因而新建了多間警署，其中包括紅磡警署。
建築特色	警署具現代建築風格，採四方形平面佈區，外型簡潔，具功能主義。

文華咖啡冰廳



地址	紅磡寶其利街2號B、C舖
所屬分區	紅磡
建築年份	1967年或以後
用途	食肆
歷史背景	受到西方社會的影響，香港於1910-1930年代開始開設不少冰室，最初主要售賣飲品、雪糕和麵包糕餅等。現今的冰室則除了會提供以上的食物外，亦會提供粉麵飯類食品。
建築特色	窗戶上的方形窗花更是一大特色；室內保留了舊式木桌椅及綠白色紙皮石及啡色紙皮石修飾等。

神召會禮拜堂



地址	九龍亞皆老街123號
所屬分區	何文田
建築年份	1951
用途	教堂
歷史背景	神召會禮拜堂是神召會於香港建立的第一所教會，於1951年興建。1928年，美國宣教士黎愛華姑娘由美國來港佈道，最初在彌敦道設佈道所，至1951年始於現址興建禮拜堂。
建築特色	教堂具現代建築風格，外型簡潔，但仍具有一些歌德式的裝飾元素，如正面的尖拱及四葉飾灰塑、雉堞式裝飾牆、窗戶上的披水飾等。

閩光書院



地址	何文田天光道14號A
所屬分區	何文田
建築年份	1955-57
用途	學校
歷史背景	閩光書院由九龍閩南中華基督教會創立於1955年。九龍閩南中華基督教會始創於1938年，是由一群閩南的基督徒創立。學校始建於1955年，並於1957年完工，至1975年加建至今貌。
建築特色	校舍具現代建築風格，外型簡潔，採用「凹」型平面佈局。

九龍閩南中華基督教會



地址	何文田天光道14號
所屬分區	何文田
建築年份	1959
用途	禮拜堂
歷史背景	九龍閩南中華基督教會獲政府批贈天光道現址地皮，隨隔鄰閩光書院於1957年建校後，於1958年動工建禮拜堂，並於1959年完工。
建築特色	禮拜堂具現代建築風格，外型簡潔，禮拜堂的扇形立面及旁邊的鐘樓別具特色。

5.2 重建發展

5.2.1 地區意見

原區安置

舊區網絡(龍城及土瓜灣分區)的居民認為在舊區重建發展方面，政府政策有偏重發展商，不符合居民的利益。認為政府若重建，清拆舊樓，應關注居民的去向，保障居民能選擇原區生活。政府應監管私人發展商的收購，應設立原區安置的政策，讓居民能買回原區同等面積樓宇居住。現時市建局的一般賠償方案，為同期七年樓齡的賠償金額，未能讓受重建影響的居民買回原區同等面積的單位。

租客權利

此外，重建發展亦應保障租客權利，因為很多時，公佈重建後，租客會被業主無理趕走，因此重建發展時的賠償，也應給予租客按居住年期的賠償。

發展密度

政府應監管區內新建樓宇的高度，避免屏風樓對舊區低密度住宅的影響，如空氣質素。

樓齡逾50年以上的舊樓

自從馬頭圍道樓宇倒塌事件後，收集到居民的意見，他們認為超過50年以上樓齡的樓宇普遍失修，即使進行維修後亦只限於公共地方及樓宇外牆，並不能夠保障樓宇結構的安全。因此認為在九龍城區內有多處地方須要重建，主要集中在龍塘、土瓜灣及紅磡的舊區中的唐樓群，詳見下表：

龍塘分區	沿衙前圍道兩旁，西至嘉林邊道、東至太子道西一帶，包括龍崗道、衙前墾道、聯合道等等
土瓜灣分區	環宇八街、美景街及落山道一帶
紅磡分區	馬頭圍道、寶其利街、機利士南路、曲街、黃埔街、必嘉街、差館里一帶等等

居民建議這些舊區應予以重建，因為這些樓宇嚴重失修，重建可防止塌樓事件再次發生。此外，這些舊區衛生環境惡劣，影響居民生活，有些更被認為與周邊的環境不協調。

認為重建能帶來經濟效益，建議重建後土地除用作住宅或商業用途外，可加添社區設施和公共及綠化空間。

亦有部份居民認為盛德街一帶的公務員樓應予以重建，因為其與周圍環境不協調，拆卸後土地可用作住宅用途。此外，亦有居民提到樂民新村樓齡較舊，樓宇失修，若重建可帶來經濟效益，同樣亦有意見認為樂民新村樓宇情況尚理想，亦是區內著名的大型屋苑，未必有需要重建。

另外有租戶認為，重建後雖然會令到區內的租金上升，但另一方面可帶旺人流，增加生意額及經濟活動，像往日舊機場設在九龍城時，人流很多。

5.2.2 土瓜灣分區

十三街及五街

認為十三街及五街應重建，希望透過重建以改善區內居住環境。因為十三街及五街等舊樓可能沒有污水處理系統，污水可能直接排出啟德對出海面，導致啟德渠的污染問題。要解決啟德渠的污染問題，便要先解決十三街及五街等舊樓的污水處理系統。

此外現時十三街及五街的地舖多用作車房(圖 178)，車房的用途導致空氣污染，與樓上居住環境不協調，嚴重影響居民的健康及居住環境。認為首要改善的是將現時的車房與民居分開。

若重建十三街及五街，其首遇的問題將是收樓問題，因有很多業主經已去逝，可能會影響收樓的時間、效率和難度。由於十三街及五街位於啟德發展區和土瓜灣市中心的接壤位置，以免日後啟德區和土瓜灣分區這兩個新舊區未能連接，因此十三街及五街應配合啟德區的發展，進行重建。重建後的十三街及五街應預留部份綠化的區域，使啟德的綠化區能夠伸展到土瓜灣分區。同時亦可考慮在啟德發展區，原區安置受重建影響的居民。建議重建不應由私人發展商做主導，應該由市建局做主導。



圖 178. 十三街 - 鷹揚街 (左) 及從馬頭角道望向五街 (右)。

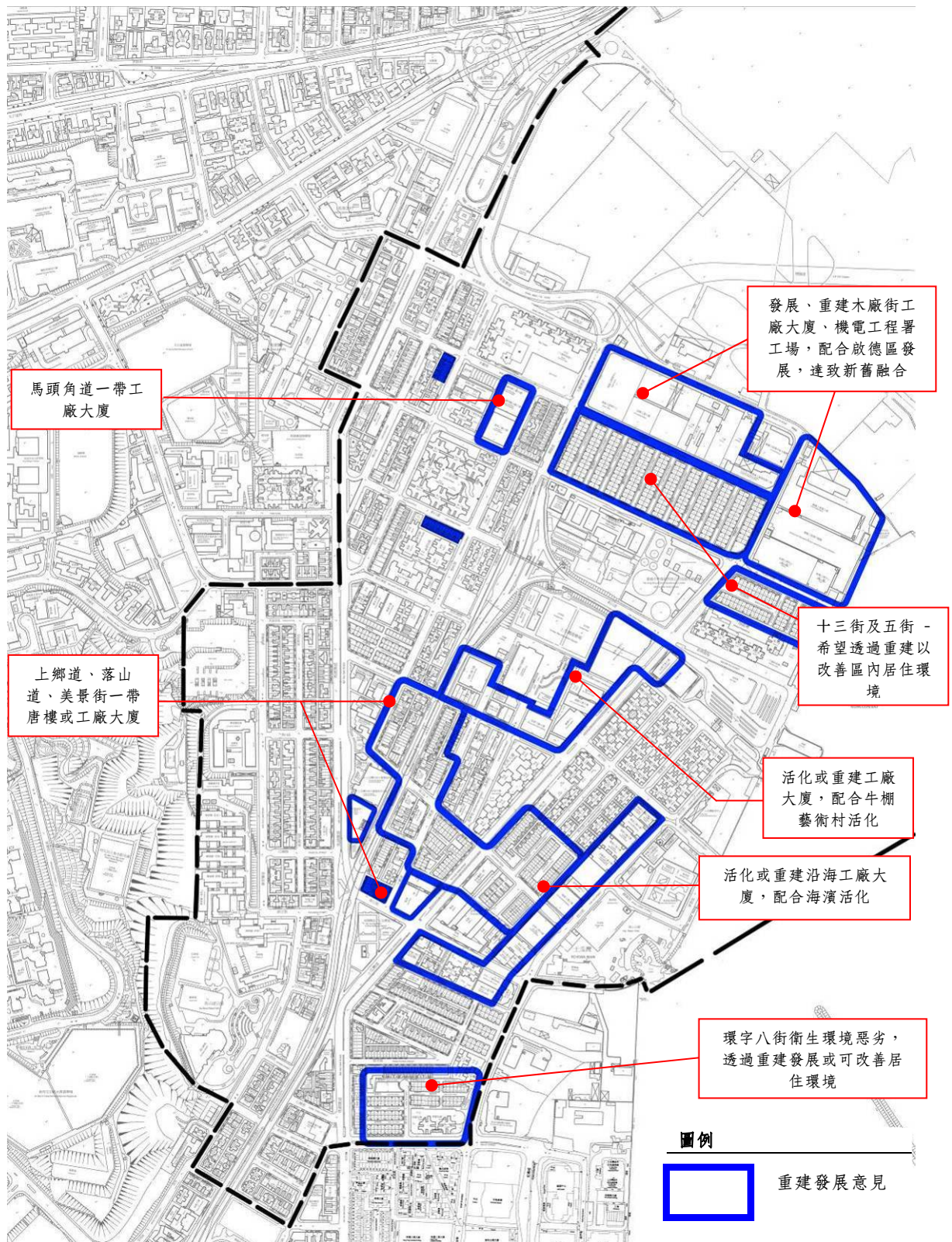


圖 179. 土瓜灣分區對重建發展的意見。

5.2.3 龍塘分區

九龍城市政大樓

認為區內並沒有急切須要重建的建築物或地區，認為重建原因，主要因為樓宇嚴重失修及其結構問題。建議衙前圍道附近的九龍城區為重點發展區域(圖 180)，可以考慮收購重建舊區物業或重建九龍城市政大樓，興建為多層購物商場、或加入社區設施如社區會堂。同時亦明白若舊區全部也要翻新，而不重建，維修將須要大量資金，可能亦是一個嚴重的問題。

接壤將來啟德發展區一帶的龍城區，即沙蒲道、太子道東及馬頭涌道一帶，為將來新舊區重要連接位置，附近的龍城舊區，可考慮以收購形式收購重建，或可發展為大型商場。

但另一方面，亦有意見認為龍城舊區在考慮發展時，應盡量保持舊區的城市肌理，小城風味，即是街道上的小商店，老字號、舊唐樓，能活生生地，立體化地去表現龍城舊區居民生活真實一面，這些亦是舊區的本身最大的特色，應以保留。



圖 180. 衙前圍道附近的九龍城區。

其他

此外有街坊居住於32-38號衙前圍道的衙前圍大樓，認為樓齡接近50年，樓宇可考慮重建。

住宅區發展高度

九龍塘近歌和老街及龍翔道一帶住宅區，即近獅子山山腳下，有意見認為按現時規劃大綱圖可建的住宅高度為3至10層高過矮，可考慮提升可建的高度至約20層，認為因為靠近山

邊，提升住宅高度不會影響九龍塘區內其他低密度住宅區，但同時要小心限制屏風樓的出現。

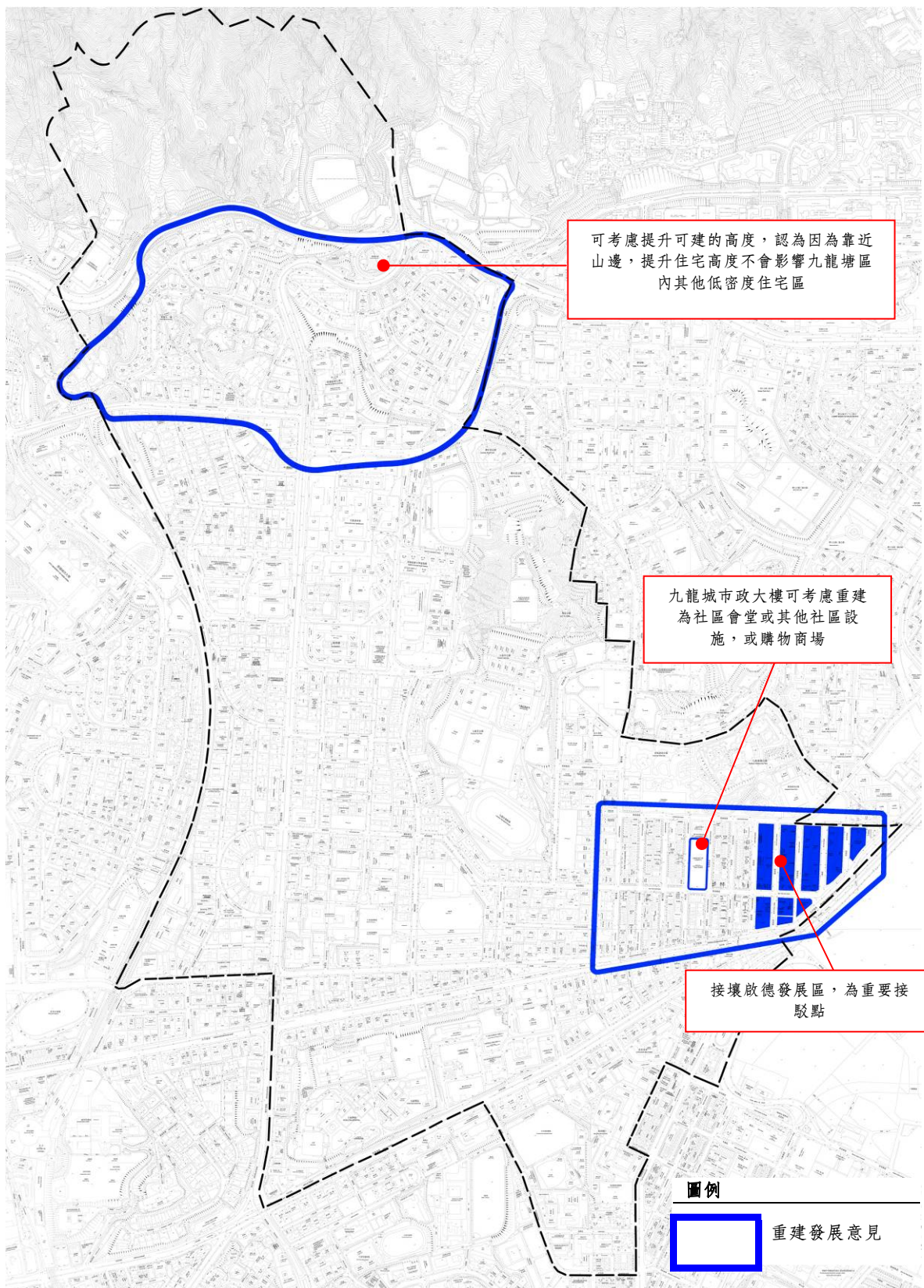


圖 181. 龍塘分區對重建發展的意見。

5.2.4 紅磡分區

殯儀館

殯儀館在紅磡分區對居民生活帶來嚴重的影響，包括居民的日常及社交生活，因殯儀館的設立，造就更多相關行業在區內開設，如祭祀花檔、紙扎店、打齋道場、佛社、寄存故人骨灰龕等。這些殯儀行業近年在紅磡分區發展迅速，亦擴展至樓上住宅，這類殯儀行業往往做成空氣污染及噪音滋擾，亦直接影響居民居住環境。因此區內居民認為首要將殯儀館遷離市區，遠離民居，沒有必要設在市區內，所以建議隨沙中線計劃，將紅磡分區殯儀館的現址重新規劃為其他用途。居民對此問題遞交的意見書詳見附件。



圖 182. 近紅磡火車站的殯儀館及附近祭祀花檔。

紅磡舊區

認為紅磡舊區，如黃埔街、必嘉街、馬頭圍道、寶其利街、機利士南路、曲街、差館里一帶，因為舊區老化，樓宇失修，可考慮重建，但發展商未必有興趣收購重建。期望重建發展為綜合發展區域，為紅磡分區加添大型商場、社區設施、住宅、及商業用地。區內由黃埔街到漆咸道北，差館里到殯儀館對出一帶的舊區建議由政府或市建局帶頭重建，可以仿效觀塘裕民坊的重建計劃，由政府或市建局做整體性的發展計劃，有效地運用土地。自2010年1月29日馬頭圍道塌樓事件後，更多的地區意見認為50年樓齡以上的樓宇，普遍日久失修，應考慮重建。



圖 183. 必嘉街及寶其利街一帶唐樓。



圖 184. 差館里及黃埔街一帶唐樓。



圖 185. 機利士南路及曲街一帶唐樓。



圖 186. 馬頭圍道43-45號塌樓前及馬頭圍道其他樓宇，攝於2009年12月。

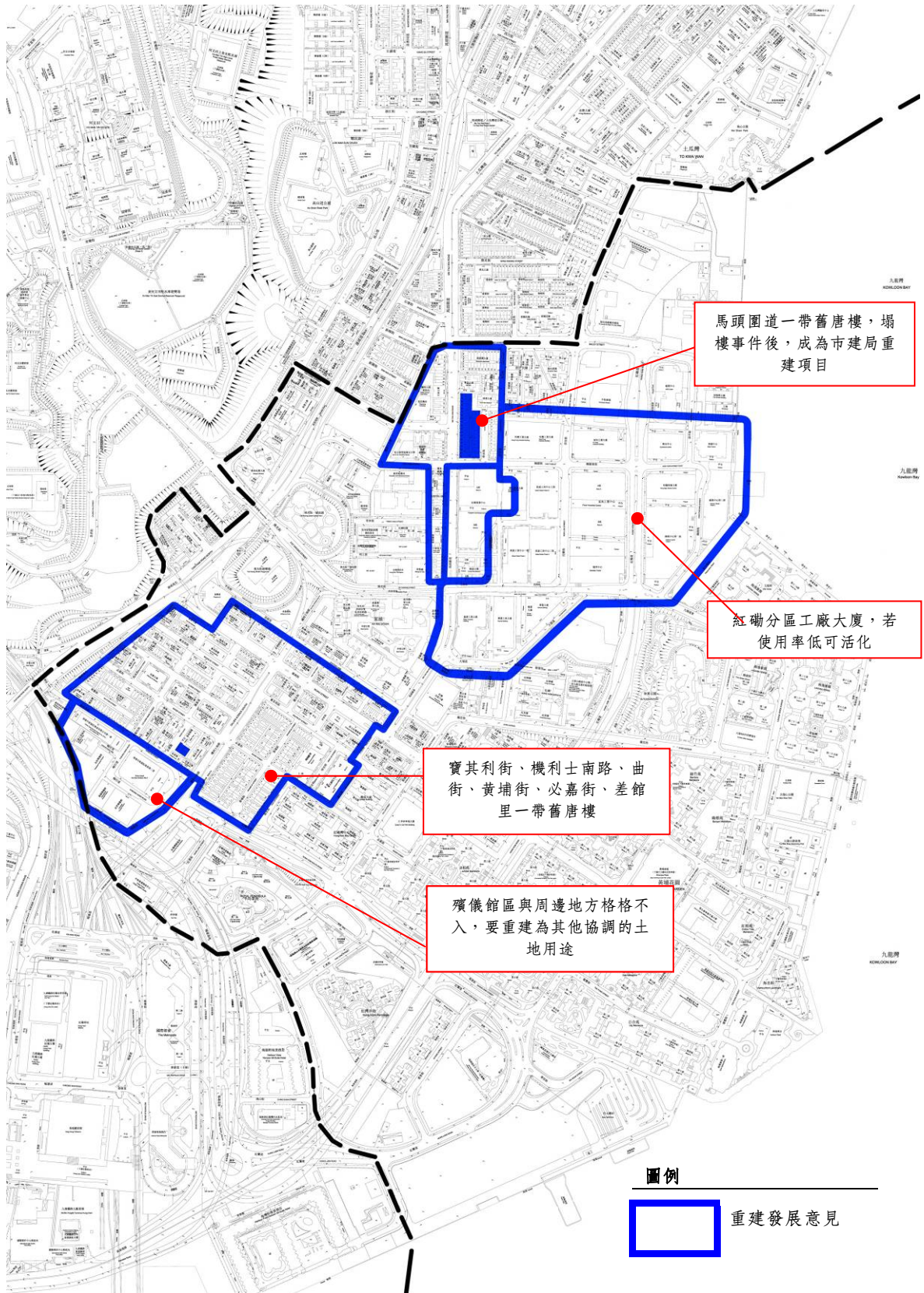


圖 187. 紅磡分區對重建發展的意見。

5.2.5 何文田分區

梭極道

分區委員會的委員指出梭極道為由培正道到亞皆老道的主要路線，車輛非常繁忙，經常擠塞，因此空氣污濁，令居民生活環境惡劣，加上樓宇已超過五十年，建議考慮重建發展以改善居民生活環境，及舒緩交通擠塞問題。



圖 188. 何文田分區梭極道。

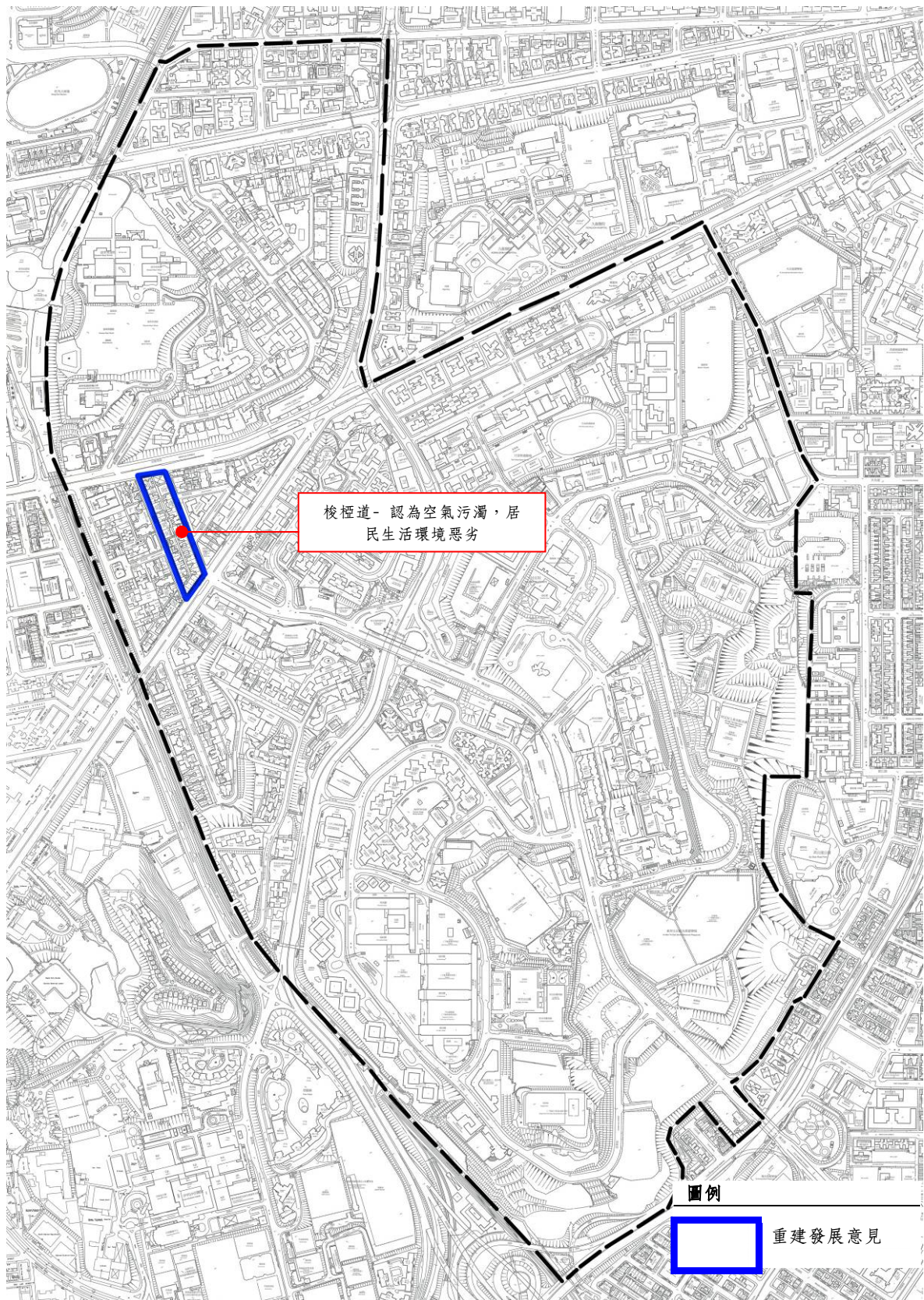


圖 189. 何文田分區對重建發展的意見。

5.3 樓宇復修

5.3.1 遇到問題

馬頭圍道塌樓事件

自2010年1月29日馬頭圍道塌樓事件後，更多的地區意見認為50年樓齡以上的樓宇，普遍日久失修，居民認為樓宇的復修或重建發展更見逼切。此外，居民更關注樓宇復修時，復修範圍不應只顧及公共地方及樓宇外牆，單位內的失修或違法改動等問題。



圖 190. 馬頭圍道43A-45J號塌樓前，攝於2009年12月(左)及塌樓後，攝於2010年1月29日(右)及3月29日(下)。

消防條例的新命令

指出政府雖有宣傳樓宇復修的措施，但措施不能全面幫助居民。認為現時法例未能適切30~50年樓齡的樓宇，尤其有關消防條例的新命令，很多舊樓都未必能跟據新命令，改善消

防設備，因為很多30~50年樓齡的樓宇天台普遍存在僭建物，若要遵從消防命令改善及加添消防設備，很多時需要清拆天台僭建物，而居民往往無能為力，亦只好將消防命令一再拖延，因此認為政府不了解舊區居民的需要及其管理樓宇的困難。

政府欠監管

對於樓宇復修工程，政府應監管建築商，如工程進度、質素等問題。此外有意見認為，在復修過程當中，應由私人參與，政府提出建議，協助規劃和監督工程項目。現時政府各個部門各自為政，部門之間沒有協調，對業主提供有限支援，建議成立一個統領部門，提供執法及檢控，能同時處理及修正天台僭建物及單位內違法改建成多個套房等問題。

此外，九龍城區內舊樓通常涉及多個業權，如一屋兩契、四契，即幾幢樓宇共用樓梯，若要進行樓宇復修，便要得到數幢樓宇的居民、業主同意，往往對樓宇復修增大了阻力，或延長所需時間。即使復修也只是公共地方及樓宇外牆，單位內的失修或違法改動等問題仍然嚴重。此外亦有民居及商戶提到，若發現本身樓宇日久失修，石屎剝落，投訴求助也無門。建議政府針對舊樓這些問題提供更多支援。

私家街衛生環境惡劣

區內如紅磡「環宇八街」等私家街，因業權由多人共同擁有而導致管理不善，衛生環境惡劣。地區曾要求政府收回私家街，希望藉此改善環境衛生，但當中涉及政府多個部門，令問題至今仍未得到妥善處。

僭建物

僭建物於九龍城舊區內亦頗為嚴重，除影響樓宇的安全外，大廈的消防改善措施、逃生通道，環境衛生及治安問題亦會受到影響。

汽車維修與民居

現時區內很多舊式住宅的地舖被用作經營汽車維修，如「十三街」，對居民生活及居住環境做成噪音及空氣滋擾，對住在樓上的長者影響尤甚。希望政府能監察及限制汽車維修於住宅樓宇經營，與民居分隔。

5.3.2 期望政府的協助

其他樓宇復修常遇到的問題普遍是維修資金不足，業主間不協調或缺技術支援等。希望政府提供技術性諮詢及顧問服務、更多貸款資助及盡快落實強制性驗樓計劃。

幫助「有」業主立案法團的樓宇:

政府應資助配合大廈維修需要，如定期復修大廈、法律上協助監管及恆常支援法團運作。此外，有意見指出業主立案法團並沒有實質能力或權力促使每戶業主參予維修及支付款項，因此期望政府有關部門介入協助。

幫助「冇」業主立案法團的樓宇:

建議由政府統籌做維修，居民應有權參與選擇承辦商、決定工程內容及作最終決定權，亦應考慮業主財政的能力和增加工程的透明度。此外有業主擔心成立業主立案法團後要承擔法律責任，誤以為不成立業主立案法團便可避免，可見政府要加強向市民溝通，應在社區設立諮詢處，向居民詳細講解及讓居民可查詢。

5.3.3 土瓜灣分區

認為復修應該因應其樓宇結構而進行，現在區內復修樓宇所面對的問題，為現在的住宅樓宇復修多是由業主自行出錢，以應付屋宇處的要求，因此外觀上欠缺統一性，各自為政，沒有整體性，以致外觀不協調。認為可參照中國大陸的樓宇復修的例子，其復修工程有一致性，有一樣的顏色及外觀。除此之外亦可參照區內的公務員樓，亦是一個成功的例子，在外觀上有統一性。

此外有意見認為若土瓜灣要配合啟德發展區發展旅遊，區內環境便要改善及復修，否則難以吸引遊客。(圖 191)

5.3.4 龍塘分區

認為圍繞衙前圍道的九龍城區大部份樓宇均應進行復修，優化其外觀，以配合區內旅遊。當中復修遇到最重要的問題是無人統籌及帶領。(圖 192)

5.3.5 紅磡分區

紅磡舊區內很多舊樓宇需要復修，但當中很多沒有立案法團，復修往往困難重重。認為需要復修的樓宇如近馬頭圍道187、北栢街、庇利街附近，及紅磡舊區如差館里至溫思勞街、機利士南路一帶，可考慮進行樓宇復修或重建發展。因為重建發展需時，要改善居住環境，復修樓宇需要首先進行。(圖 193)

¹⁸⁷ 意見收集時為馬頭圍道45號J塌樓前，及市建局公佈重建馬頭圍道45號計劃前的四大分區聯合焦點小組會議上。

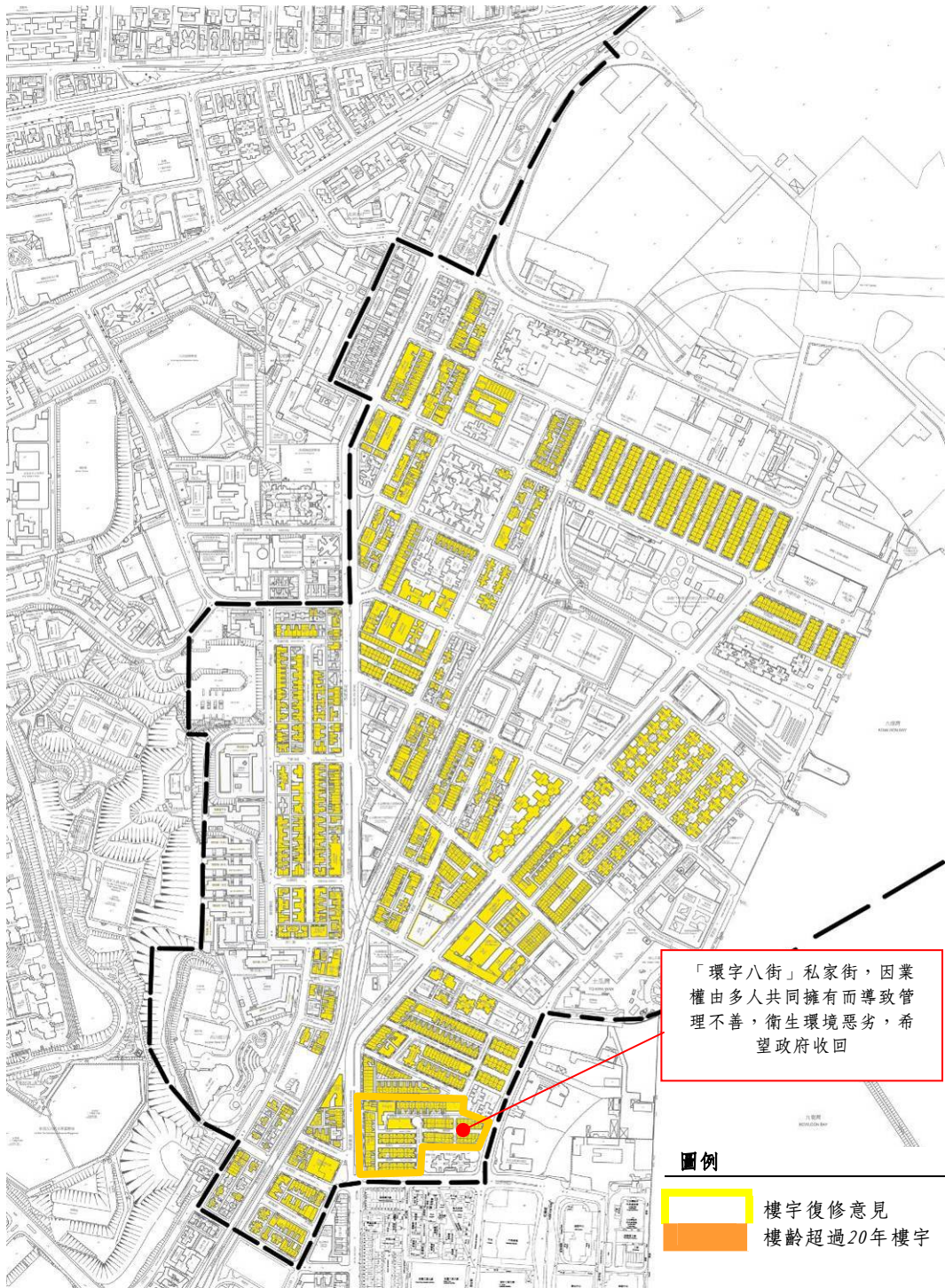


圖 191. 土瓜灣分區對樓宇復修的意見。

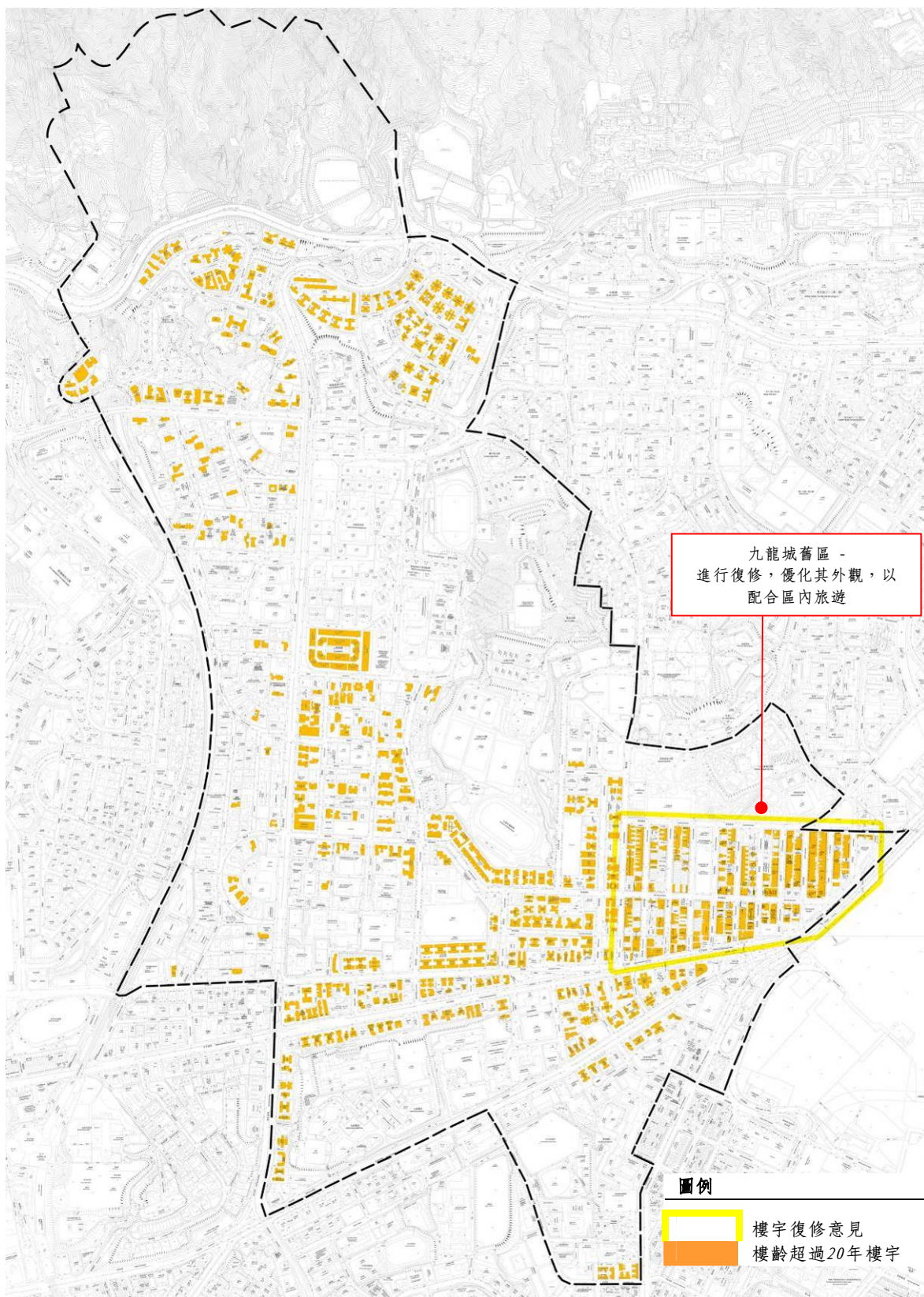


圖 192. 龍塘分區對樓宇復修的意見。

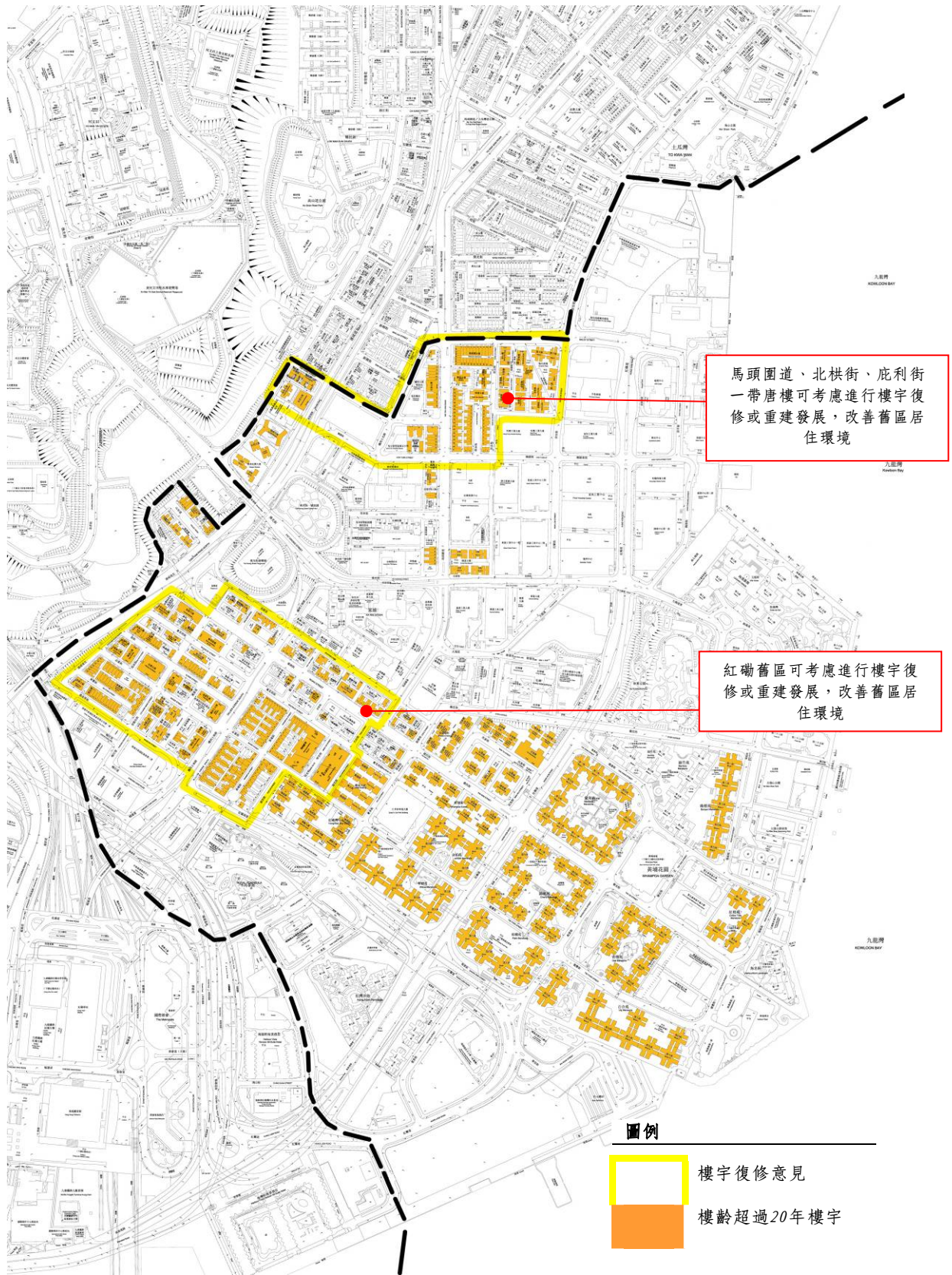


圖 193. 紅磡分區對樓宇復修的意見。

5.3.6 何文田分區

何文田分區內私人樓宇一般保養得很好，而且私人樓宇的復修自發性強，遇到的問題相對較少。

5.4 舊區活化

5.4.1 地區意見

綠化環境

建議改善九龍城區四周的綠化環境，政府應帶頭做綠化，例如在天台及行人路旁綠化等。

社區會堂

因為現時九龍城區並沒有社區會堂，居民很多時候若要開會或舉辦活動，往往要租借學校，甚至只好在街邊，很不方便。因此建議增設社區會堂，方便居民用來集會、交流、活動等。

休憩用地

配合九龍城區的需要增加休憩用地。

5.4.2 土瓜灣分區

現時土瓜灣分區內休憩地方及康樂設施不多，建議在區內增加休憩及康樂設施，如增設座椅及植物來回復生氣。

十三街

監管內街的車房對地方污染及空氣質素的影響，因為這些污染嚴重影響居民生活環境。亦建議減少十三街內的行車道，建議車可以行外圍，以增加行人道的空間。將來重建十三街時，樓宇之間的密度和距離也不應太密，且要增設休憩設施，使舊區活化。

海心公園

認為土瓜灣並無特別的中心地帶，因此海心公園是現時區內人流比較集中和多的地方，為居民主要的休閒及休憩中心。認為可優化海心公園設施，讓公園進一步成為區內的一個聚腳點並配合海濱活化。

北帝街和譚公道

北帝街和譚公道為區內食肆集中的地方，建議可考慮作為步行街，但相信商戶未必會同意。

牛棚藝術村

在上文「文物保育」中提到，現在牛棚作藝術村不開放給公眾，要活化牛棚，首先要開放牛棚給公眾。此外，現在牛棚作藝術村使用的地方只佔從前牲畜檢疫站的一部份，藝術村後仍有一大片用地空置，未有用途。因此可以考慮將後面空置的部份，活化為公眾休憩地方，再配合現時的藝術村，可考慮改為外國露天茶座，供市民及遊客使用，可與北帝街和譚公道等區內人流食肆較多的旺區連接，作為休閒的藝術購物中心。此外現時的牛棚藝術村舉辦的活動主要對像是年青人，倘若將來活化，其用途要照顧到區內的老人家的需要，因為圍繞牛棚藝術村的主要是舊區，直接受影響的便是舊區內的老人家。

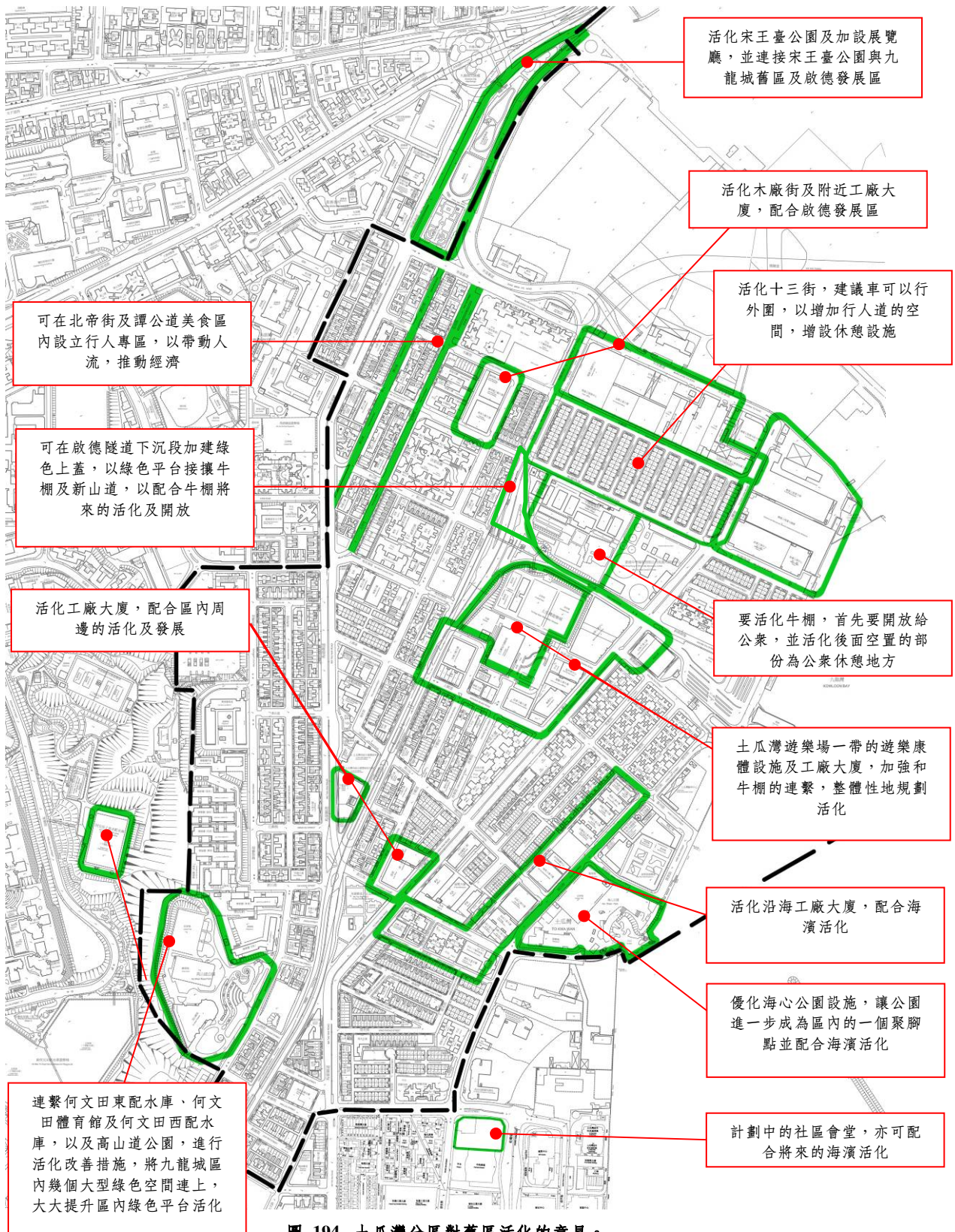


圖 194. 土瓜灣分區對舊區活化的意見。

圖例

 舊區活化意見

5.4.3 龍塘分區

旅遊美食區

在九龍城四分區委員會聯合焦點小組會議上，委員們認為圍繞衙前圍道的九龍城區可進行舊區活化，以配合飲食旅遊的發展，發展成為旅遊美食區。配合九龍城現有大量的泰國食肆及傳統的潮州食品商店，如侯王道及城南道食肆或食品商店，建議可以設立美食節，帶動經濟發展。

活化現有少人使用的休憩用地

為回應舊區人口不斷增加，可在區內一些政府低密度建築物擴建多幾層，增加多些不同社區設施，如現時九龍城市政大樓。此外建議在休憩用地及少人使用的地方，可以建設社區設施、主題公園、活動中心等，給有需要的人士使用，例如：可在寨城公園或賈炳達道公園近東頭村道、美東邨那邊較寧靜處，可增設社區設施如3-4層高的圖書館、讀書室，以善用公眾用地，增加人流。

交通

此外亦建議同時增設多層停車場，配合地區活化，以加強地區經濟發展，因為現時區內交通擠塞問題嚴重，是「入城容易出城難」。

休憩空間

現時龍塘分區內最大的市肺為九龍仔公園，因公園設施已多年，建議可將公園設施優化，當中包括游泳池及體育康樂設施等。此外，建議優化現時通往世運公園的多條行人隧道，除改善隧道的燈光及照明外，可沿途陳列有關九龍城區的歷史圖片。

改善行人網絡

現時衙前圍道交通經常擠塞，建議可在太子道東、衙前圍道與新啟德發展區處增建行人接駁點，如行人天橋、隧道改善人車爭路情況。

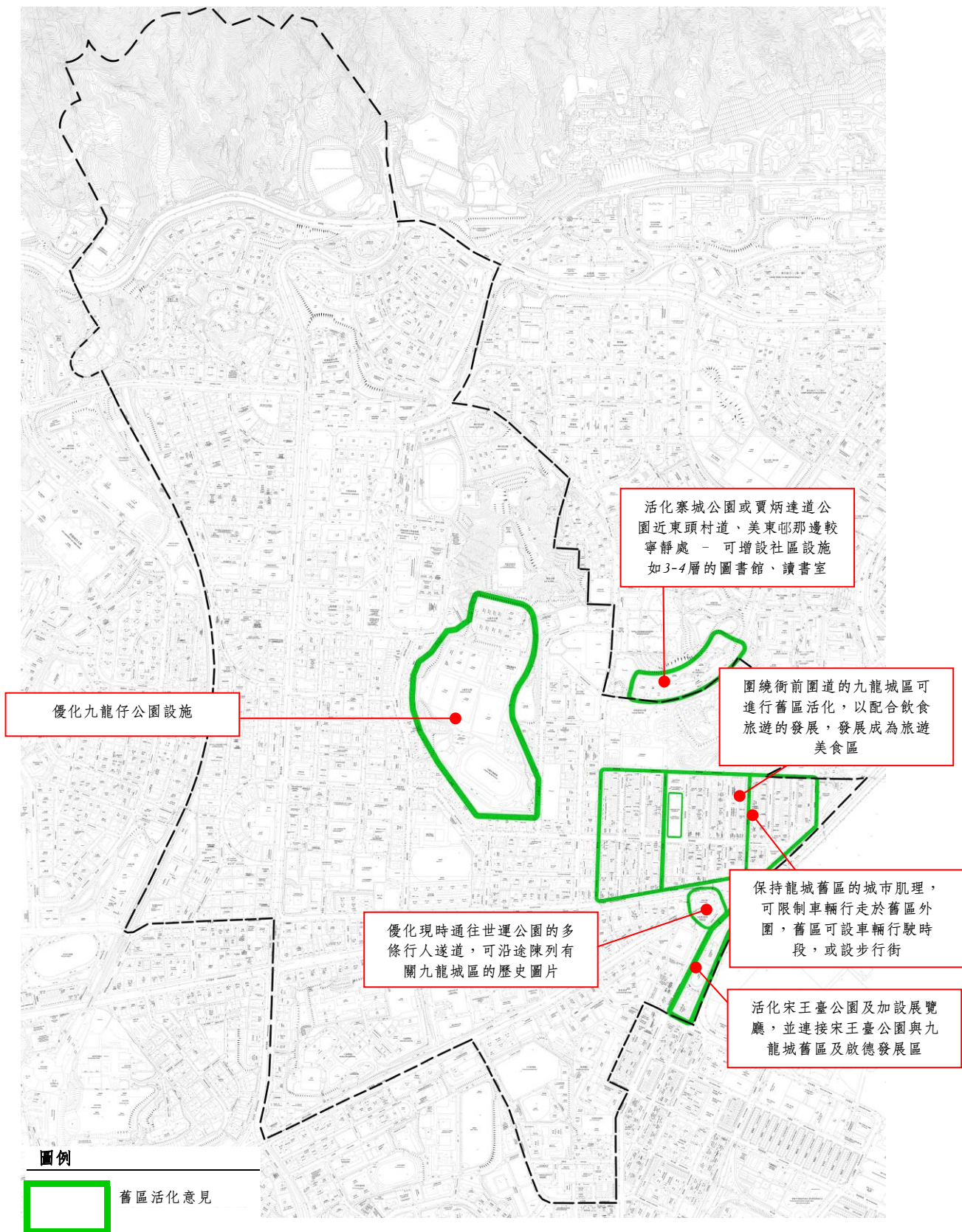


圖 195. 龍塘分區對舊區活化的意見。

5.4.4 紅磡分區

美食街

在九龍城四分區委員會聯合焦點小組會議上，委員們認為原來的崇潔街美食街已不如以往般受歡迎，反而沿民泰街一帶食肆較多人流，建議以美食為主題，考慮活化該處。

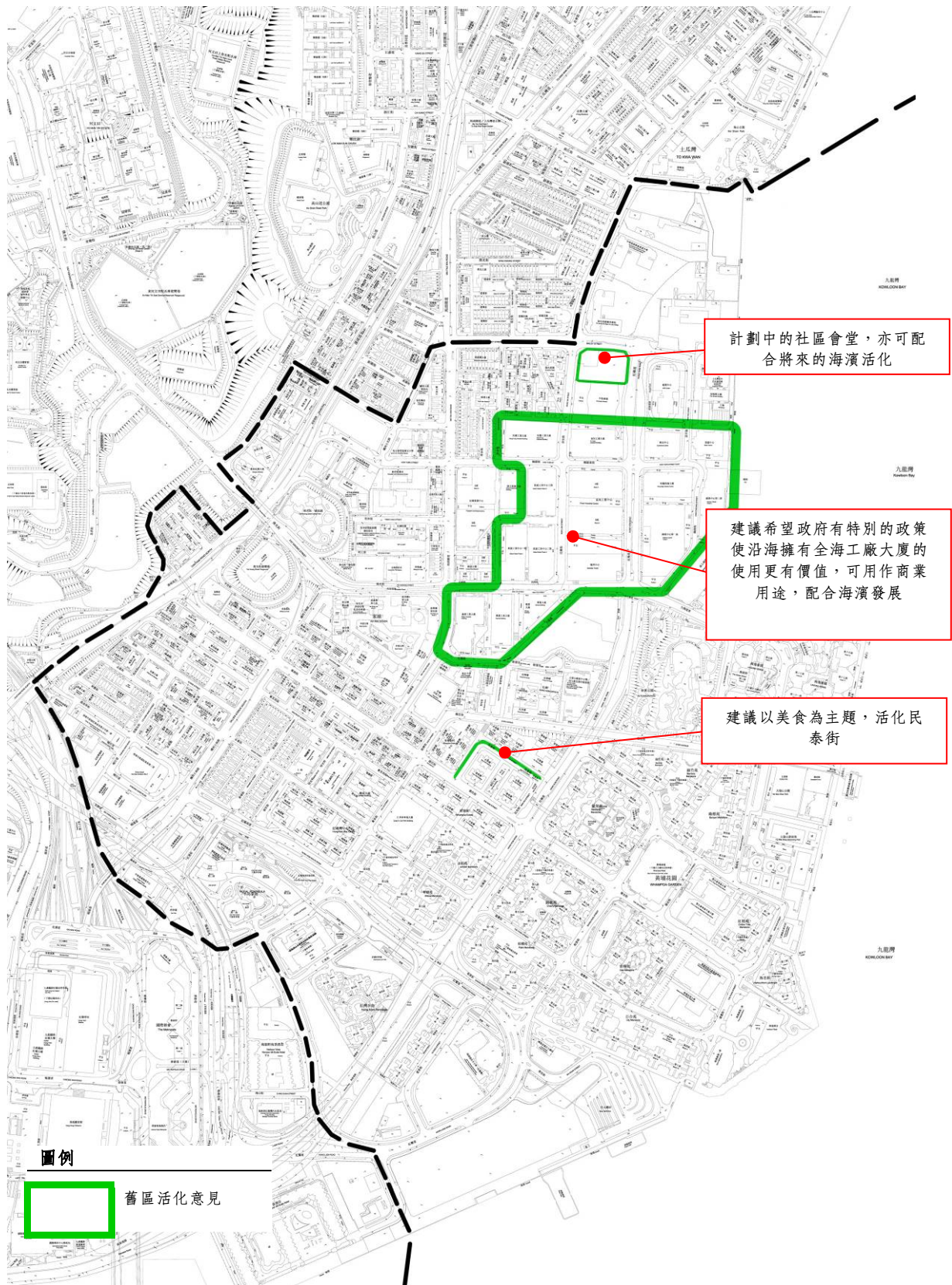


圖 196. 紅磡分區對舊區活化的意見。

5.4.5 何文田分區

地標式藝術品

建議從旺角到九龍城入口處，即中華電力辦事處對開豎立地標式藝術品，以代表九龍城區。

綠化

何文田現時的綠色空間，有何文田東配水庫遊樂場、何文田西食水配水庫、何文田公園及何文田體育館等。但這幾處之間並沒有通道連繫，居民使用時很不方便。其中何文田西食水配水庫現時未有任何活化計劃，而何文田東配水庫約有一公頃空地，現在的土地亦未得到充份利用。建議可將何文田東配水庫、何文田體育館及何文田西配水庫連繫，使到這幾處大的綠色及公眾休憩空間能貫連，並進行活化改善措施，使土地能更有效地使用，政府可考慮加添休憩設施、美化環境，改善居民生活。為附近愛民邨、俊民苑及何文田邨這幾個大型屋型提供更大的綠色休憩用地。

此外，現時天光道遊樂場為公眾遊樂場，但區內居民以為遊樂場不對外開放，可見現時市民使用率偏低，建議增加措施以鼓勵公眾及附近學校更多使用遊樂場，如增加公共休憩地方。

無障礙通道

何文田分區由於地形關係，區內大部份地方依山而建，因此斜坡較多。隨著區內人口老化的問題，如何提升區內可達致的地方，行人通道的接駁以達到無障礙通道是一重要議題，以能達致社區的通達。期望將來建成的何文田站能促進何文田分區對外的連繫。

何文田連接到旺角

此外亦建議沿亞皆老街建一地下通道連接何文田分區到旺角一帶，增加何文田與區外連繫。

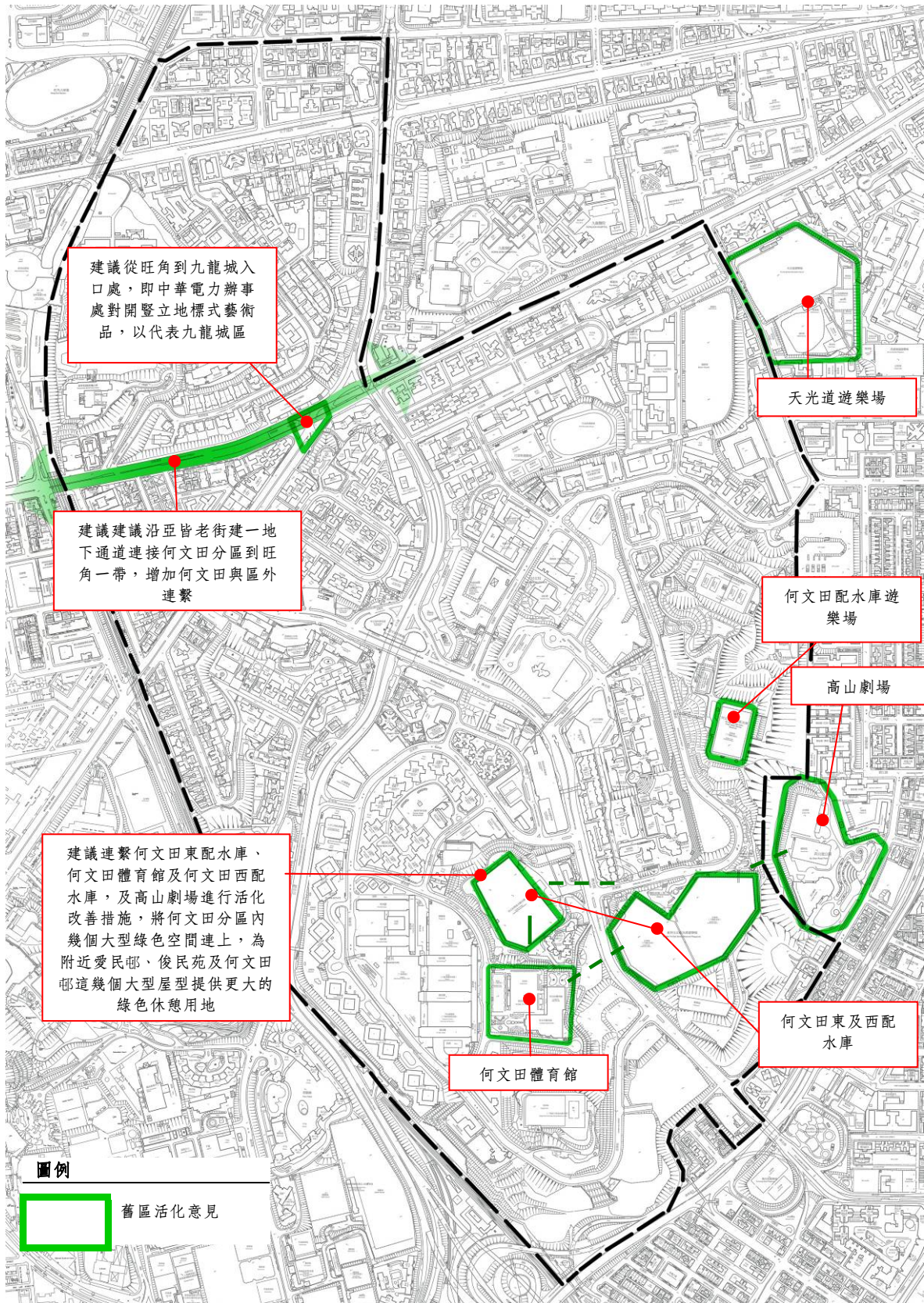


圖 197. 何文田分區對舊區活化的意見。

5.5 海濱活化

5.5.1 現時問題

現時不同的海濱段由不同的部門或機構管理，有些用作露天停車場，用途亦與周邊環境不協調，且土地資源亦未善用。



圖 198. 馬崇安街停車場。



圖 199. 庇利街污水處理廠。

5.5.2 地區意見

舊區網絡居民認為九龍城區的海濱可參考西九海濱長廊，海濱長廊可設立綠化設施、適合長者、兒童、傷殘人士的設施如兒童遊樂場、單車場、有蓋座位、洗手間等。此外認為現時海濱長廊闊度不夠，亦欠缺特色設施，因此海濱長廊應配合該區特色，增設地區主題景點，以促進旅遊發展。總體而言，建議增加海濱的公共空間，綠化環境，以及海濱的連貫性，能東接啟德發展區，南及西面連接尖沙咀，連接現有設施如海心公園、碼頭及屋邨。

5.5.3 土瓜灣

在九龍城四分區委員會聯合焦點小組會議上，委員們認為由紅磡海逸豪園伸展到土瓜灣的海濱是天然資源和財產，應加以活化，與尖沙咀的海濱連接。活化海濱的方法可參考新加坡的例子。此外，現時貴州街的垃圾站與周邊的學校以及休憩場所不協調，因而建議搬遷，以改善空氣質素，並配合海濱活化。

而目前活化海濱所遇到的問題，主要是土地資源未有好好善用，現在臨海的地方多用作貨倉、停車場及污水處理廠等。政府應將土地活化為旅遊點，與尖沙咀的海濱連接，令維港兩岸的海濱也成為吸引旅客的地方。至於部份未能收回的土地，政府可考慮以天橋或隧道連接至海濱。

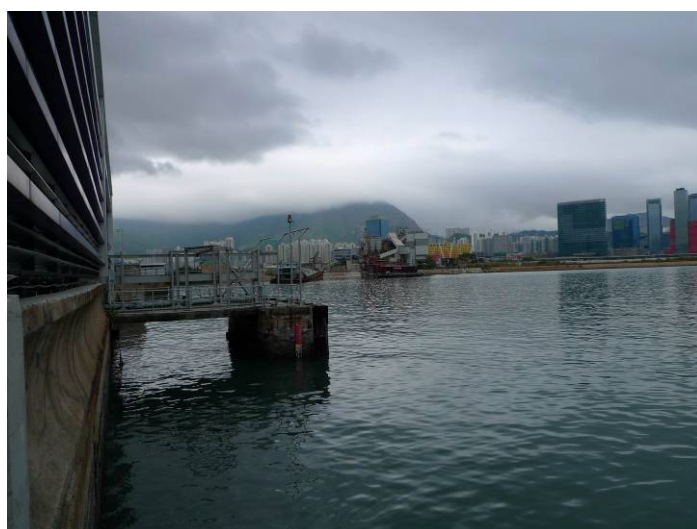


圖 200. 翔龍灣旁邊對出海濱段- 公眾不能達至。



圖 201. 五街對出海濱段，對望著機場跑道。

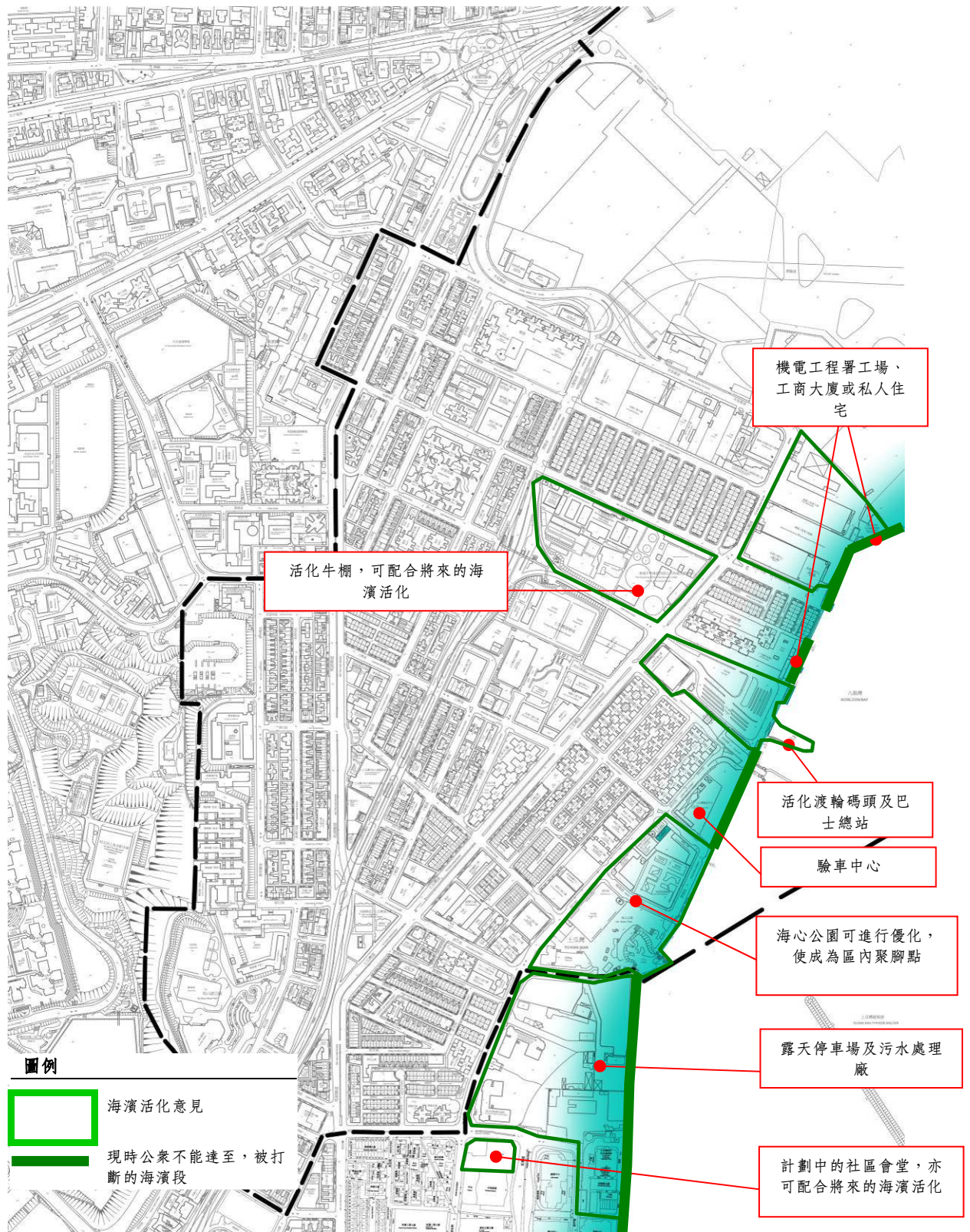


圖 202. 土瓜灣分區對海濱活化的意見。

5.5.4 紅磡分區

在九龍城四分區委員會聯合焦點小組會議上，委員們認為海濱活化是紅磡分區的重點發展。其中一端應連接至土瓜灣的海心公園，甚至遠至觀塘，而另一端則連接至尖東，構成整體上的連貫性。現時的海濱長廊闊度不一，希望日後能加闊。委員們建議海濱長廊可加設單車徑，沿途加設小食亭等配套設施。委員更建議海濱活化後可於海邊加設棧道以跨過海濱的私人地方，另外大環山游泳池是全港唯一一個貼近於岸邊的游泳池，建議將游泳池與海濱接軌，做成海天一色的效果。

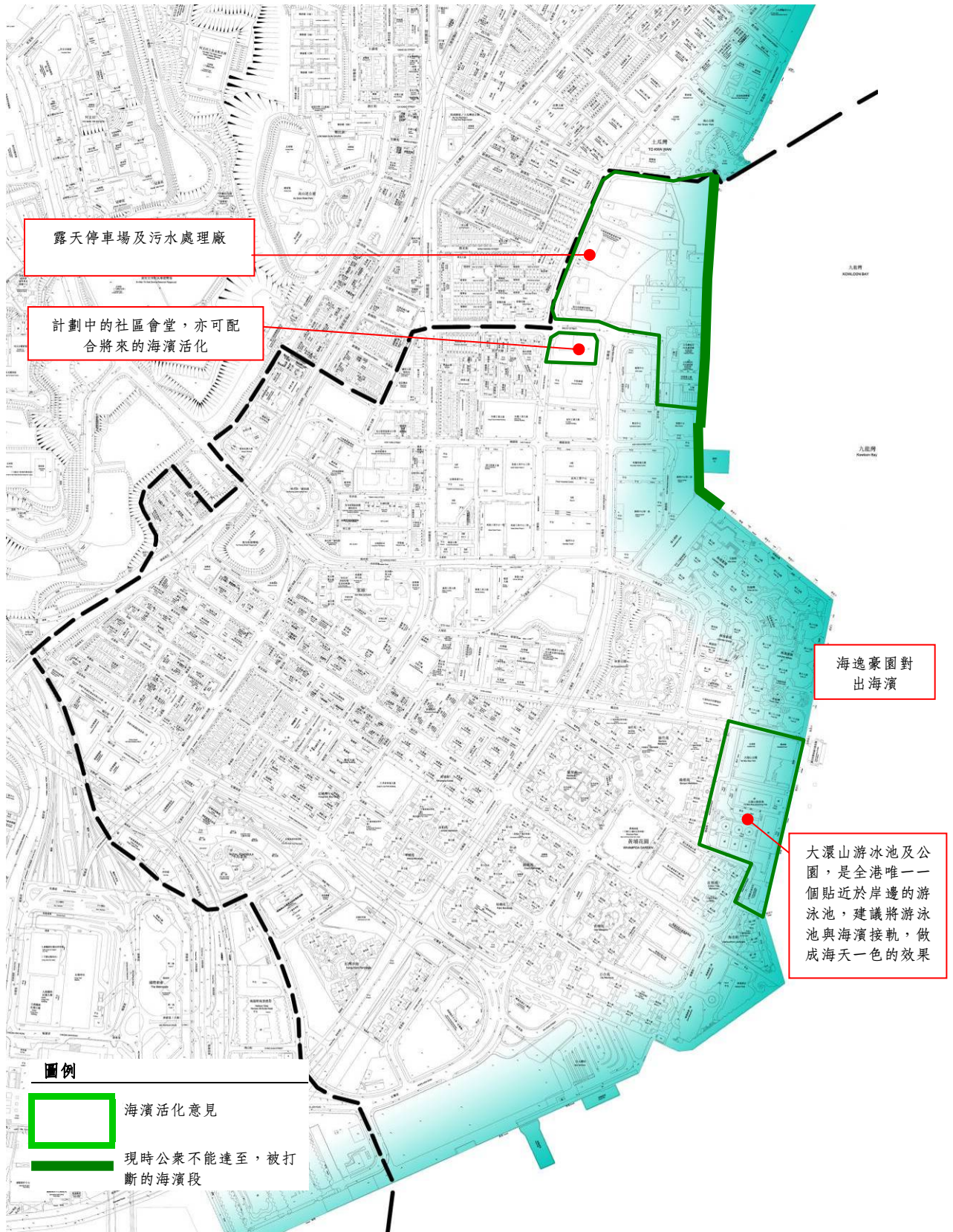


圖 203. 紅磡分區對海濱活化的意見。

5.6 工廠大廈活化

九龍城區的工廠大廈主要分佈於土瓜灣及紅磡分區。當中位於紅磡分區的工廠大廈，更坐擁海景。

在九龍城四分區委員會聯合焦點小組會議上，土瓜灣的委員們認為應先統計區內工廠大廈的空置率，然後再計劃改變其用途，將其外觀加以美化。另外交通亦須配合，成為交通可直達的地方。委員們建議活化後的工廠大廈可有以下用途：

1. 社區會堂
2. 咖啡店
3. 展覽場地

另外地區認為活化工廠大廈可分為長期或短期租用為文化藝街，社區中心或創意產業等。指出業主可鼓勵活化用途，而政府可考慮透過稅務優惠吸引業主活化工廠大廈，但工廠大廈的新用途同時亦要得到區內居民的共識。此外亦可以再詳細研究拆卸重建工廠大廈，改建為其他用途的方案，可能更能提高經濟效益。舊區網絡居民認為可以為工廠大廈，增設文化及藝術區，以推動香港的藝術工業發展。但同時要監管工廠大廈的活化，以保障鄰近環境的衛生和安全。

5.6.1 沿海工廠大廈

此外，也有意見認為，沿海工廠大廈如旭日街一帶的工廠大廈可考慮改為商廈、住宅、商業或其他文化藝術用途，那便能與海濱活化更融合，同時亦可提升區內經濟活動。在九龍城四分區委員會聯合焦點小組會議上，紅磡的委員們亦希望政府有特別的政策使工廠大廈的使用更有價值，尤其是區內擁有全海景的工廠大廈。

5.6.2 美景街等工廠區

指出區內工廠有很多只用作貨倉，建議將美景街等工廠區重建，重建後的地區所建的樓宇不應超過30層高，同時應採取低密度的形式，以免區內產生屏風效應。此外，認為若將工廠大廈改建為酒店，亦為可考慮之用途。現時美景街等工廠區在土地規劃大綱圖，被列為住宅區，因此若考慮重建，亦配合政府計劃中的土地用途。

此外亦有意見提到區內其他工廠大廈的情況，認為如九龍城道工廠大廈，如唯一工廠大廈、建議可將之改作商業用途或寫字樓。至於區內如超過50年樓齡之工廠大廈，有意見認為亦可考慮拆卸重建為其他與周邊環境更協調的用途。

就土地用途而言，土瓜灣的工廠大廈主要已規劃作綜合發展區、住宅(甲類)及住宅(戊類)，當中有兩幢工廈分別被劃作商業及其他指定用途（圖 208）；而紅磡的工廠大廈則全被劃作其他指定用途（圖 209）。

5.7 市區更新四大策略地區意見撮要

5.7.1 土瓜灣分區

- 改善區內的交通問題
- 重建十三街以改善區內環境，加入綠化地帶、美化土瓜灣區，使啟德的綠化區能夠伸展到土瓜灣區
- 可考慮在啟德發展區，原區安置受重建影響的居民
- 重建美景街、落山帶工廠區重建後的地區所建的樓宇不應超過30層高，同時應採取低密度的形式，以免區內產生屏風效應
- 活化區內舊建築及工廠大廈
- 活化海濱為旅遊區，與尖沙咀的海濱連接

5.7.2 龍塘分區

- 改善區內的交通問題
- 考慮發展時，應盡量保持舊城區舊區的城市肌理
- 衙前圍道附近的九龍城區為區內的重點發展區域，深化區內的特色文化，如飲食文化、古蹟旅遊，突出九龍城傳統食肆商店的特點，
- 保存區內文物建築，以適合的設計及規劃配合該古蹟吸引遊客。此外，文物建築亦可與旅遊、飲食和商業掛鉤，改變其原來用途，例如特色食肆、酒店及商店等等，吸引遊客
- 保持區內低密度的住宅區（包括九龍塘與九龍城衙前圍道附近），並對樓宇進行優化和維修，美化區內環境

5.7.3 紅磡分區

- 搬遷殯儀館，或在規劃上能夠使殯儀館區域與四周分隔，以減低殯儀館對區內的影響
- 改善區內交通
- 區內由黃埔街至漆咸道北，差館里至殯儀館對出一帶的舊區可由政府或市區重建局帶領重建，土地重建後應劃為綜合發展地帶
- 保留區內的廟宇建築，活化區內的食街-民泰街，配合旅遊發展
- 活化海濱，連接尖沙咀及啟德一帶的海濱

5.7.4 何文田分區

- 改善區內交通
- 活化區內的配水庫設施，充份利用區內的土地空間，加添休憩設施
- 利用區內學校的人力資源，發展社區活動
- 改善區內因地形而多斜坡，提升可到達的無障礙通道及地方
- 隨將來何文田站的設立，希望提高區內對外界的連繫

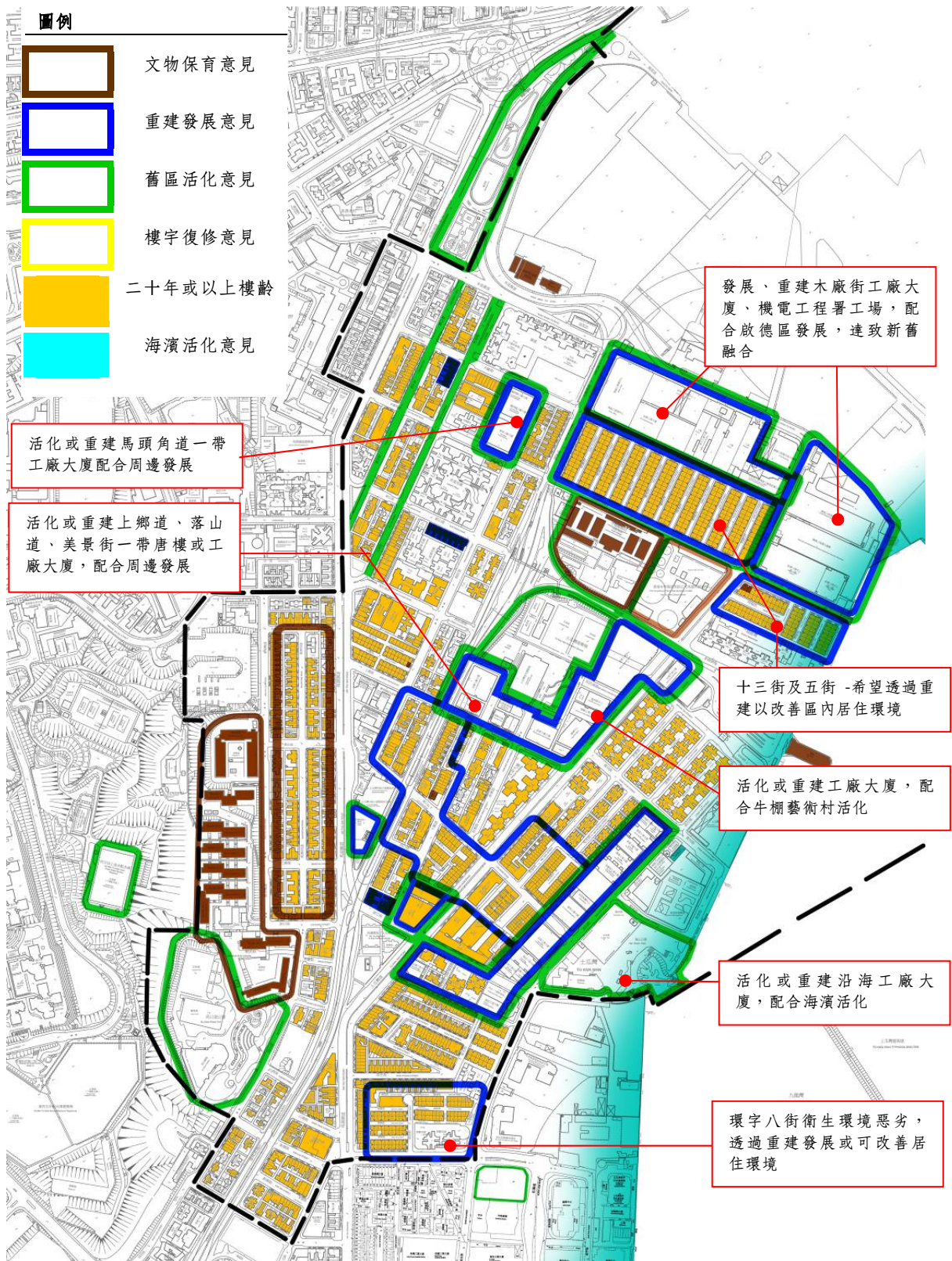


圖 204. 土瓜灣分區市區更新四大策略地區意見綜合

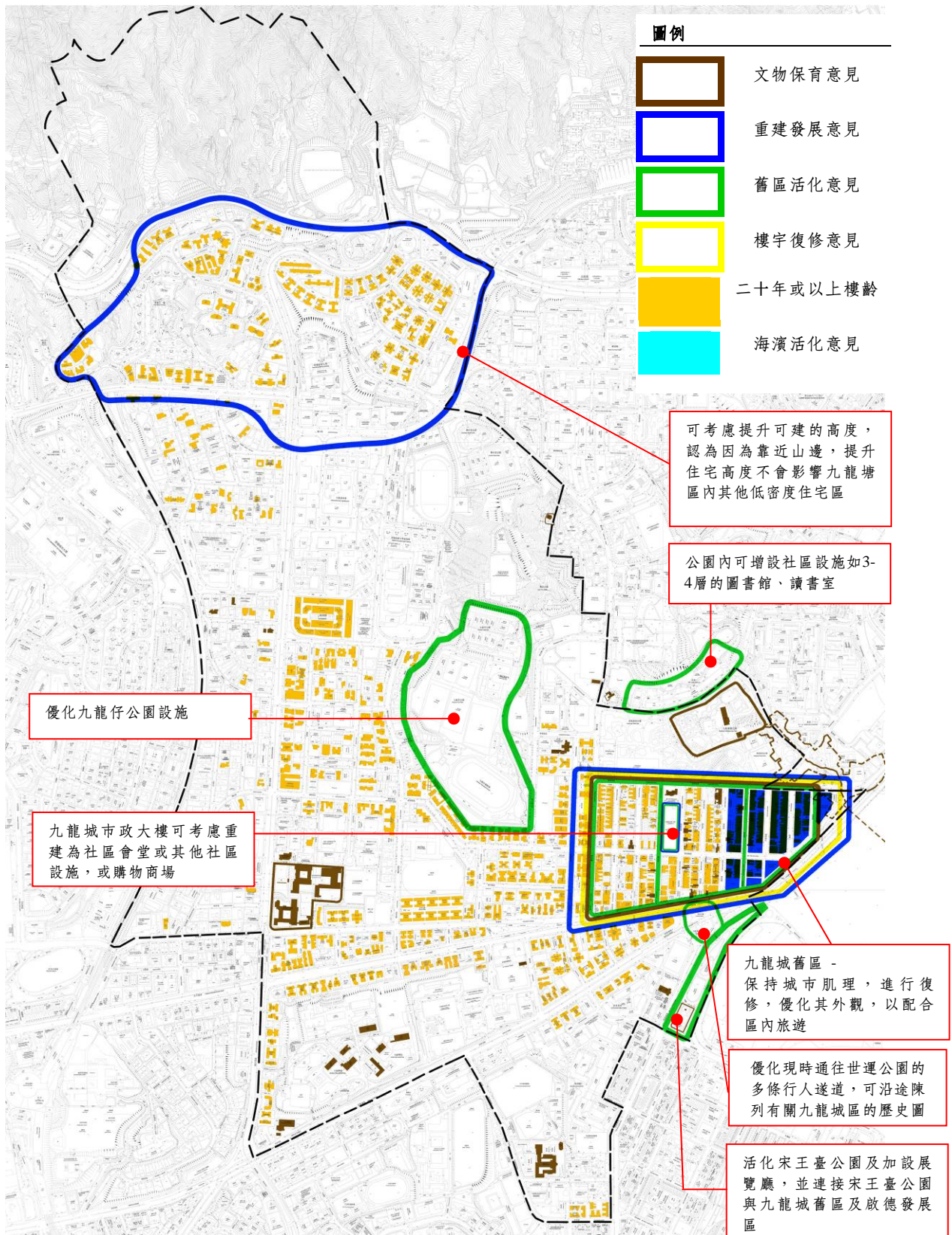


圖 205. 龍塘分區市區更新四大策略地區意見綜合

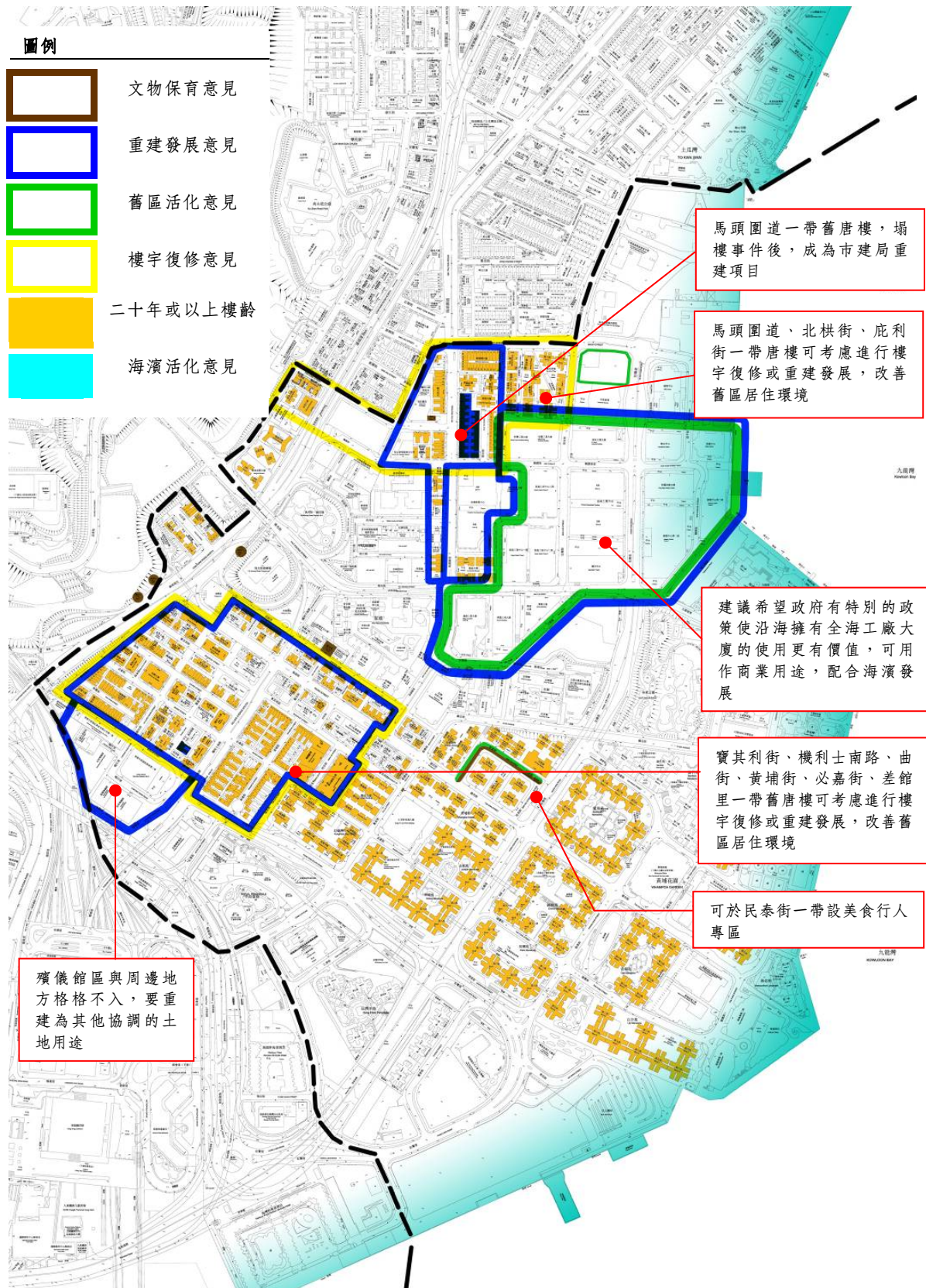


圖 206. 紅磡分區市區更新四大策略地區意見綜合

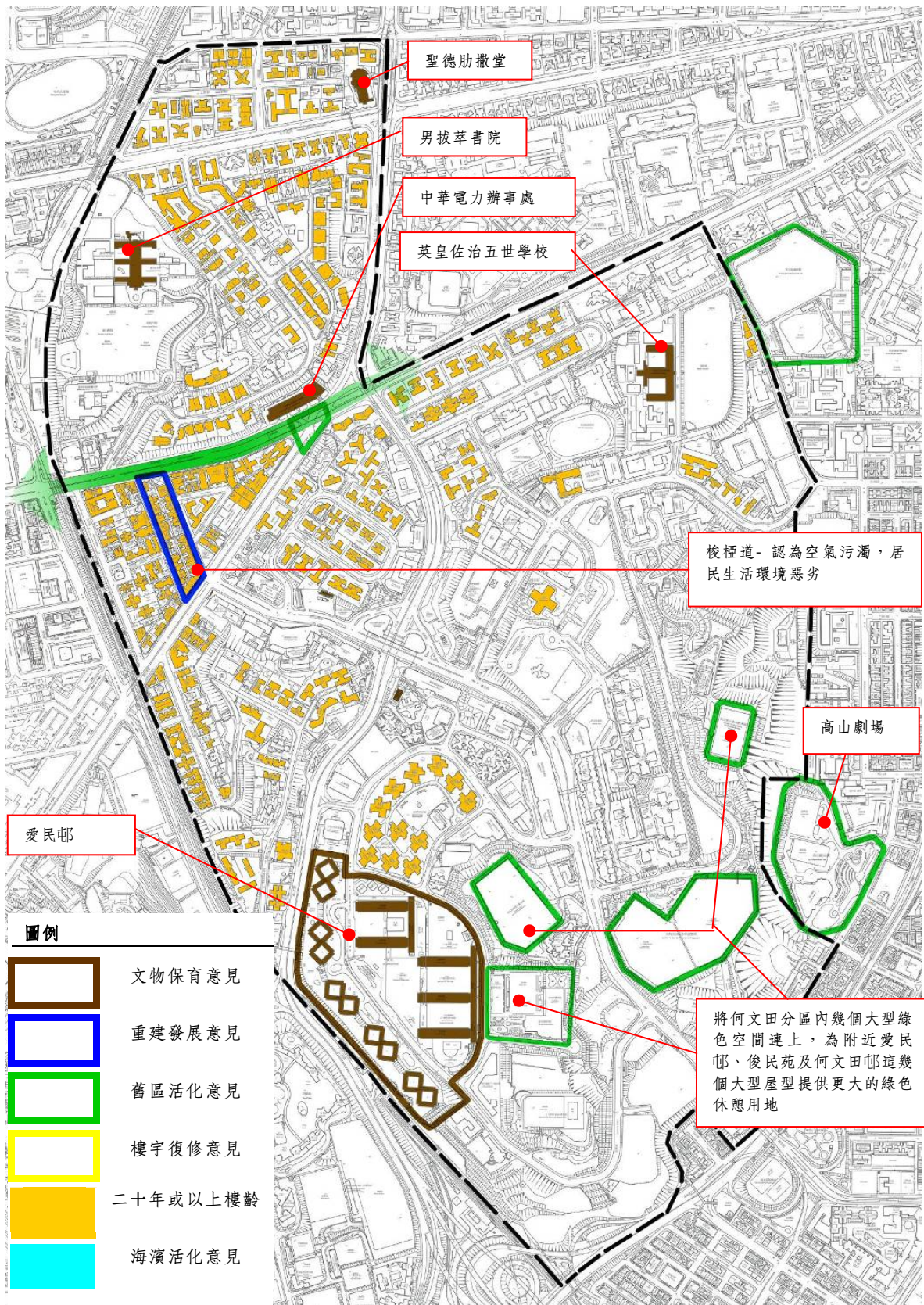


圖 207. 何文田分區市區更新四大策略地區意見綜合

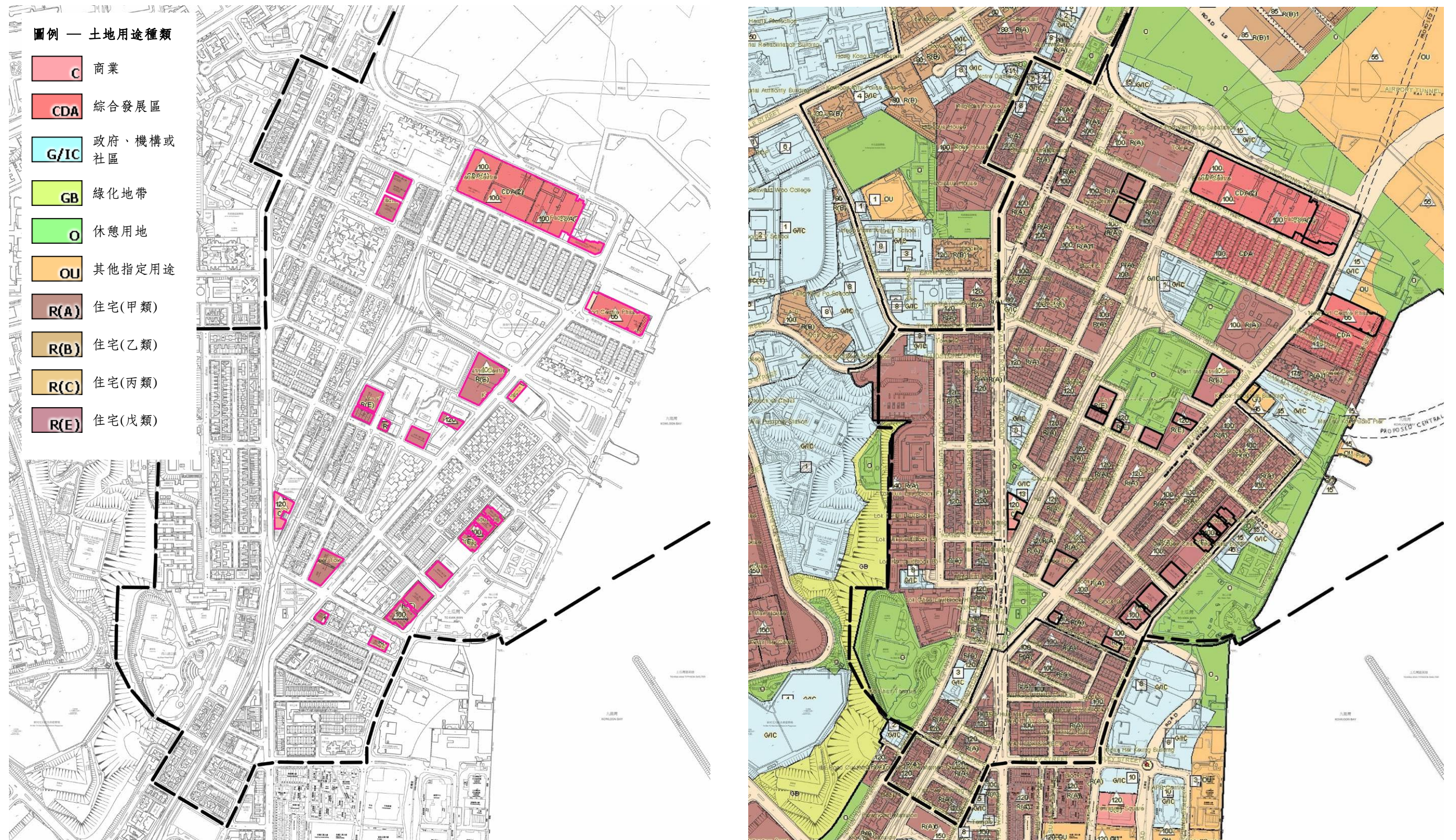


圖 208. 土瓜灣分區工廠大廈的土地用途分佈圖(左)及整個分區的土地用途分佈圖(右)
 (城市規劃委員會網頁, 網址: <http://www.ozp.tpb.gov.hk/>)

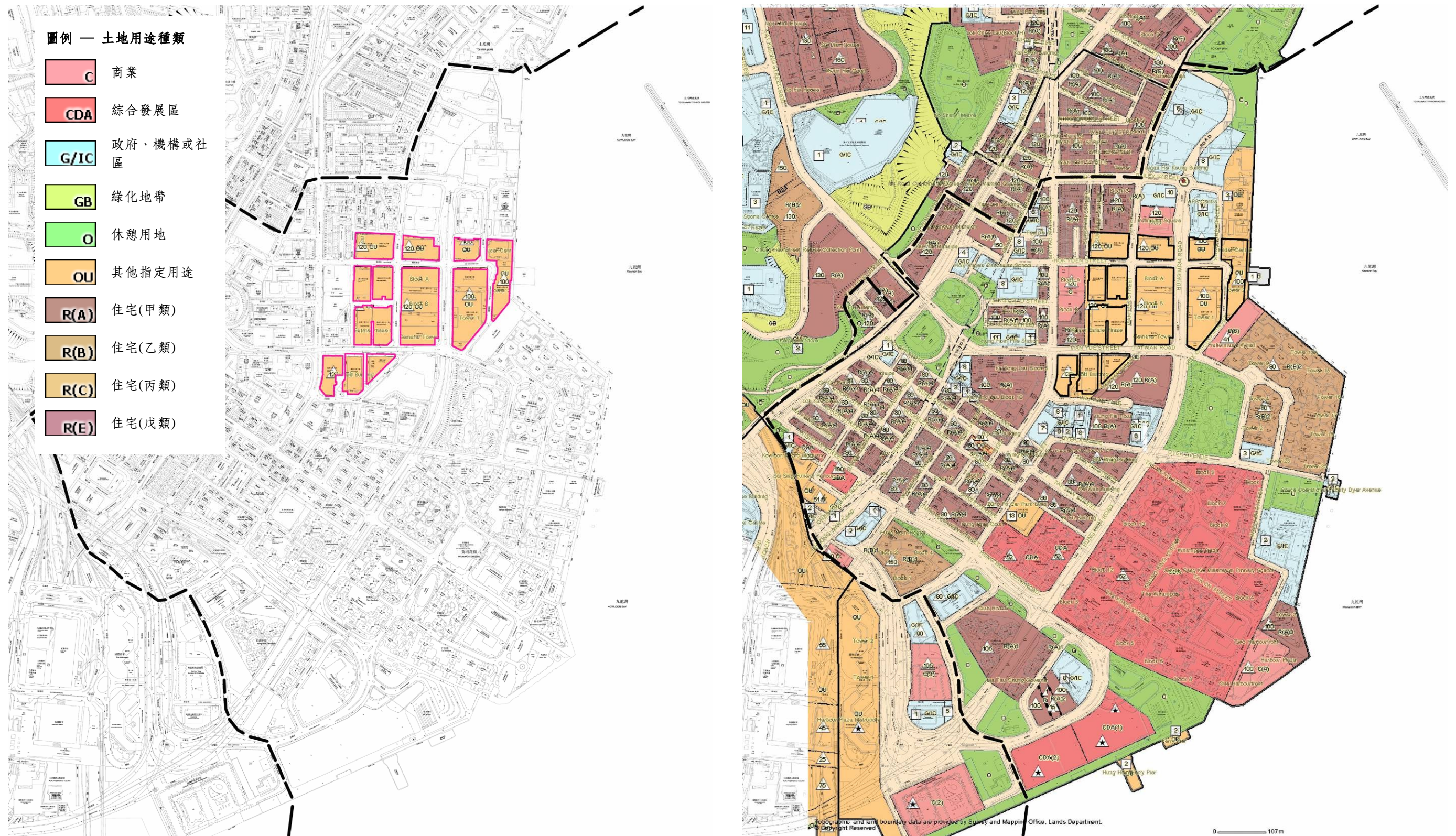


圖 209. 紅磡分區工廠大廈的土地用途分佈圖(左)及整個分區的土地用途分佈圖(右)
(城市規劃委員會網頁, 網址: <http://www.ozp.tpb.gov.hk/>)

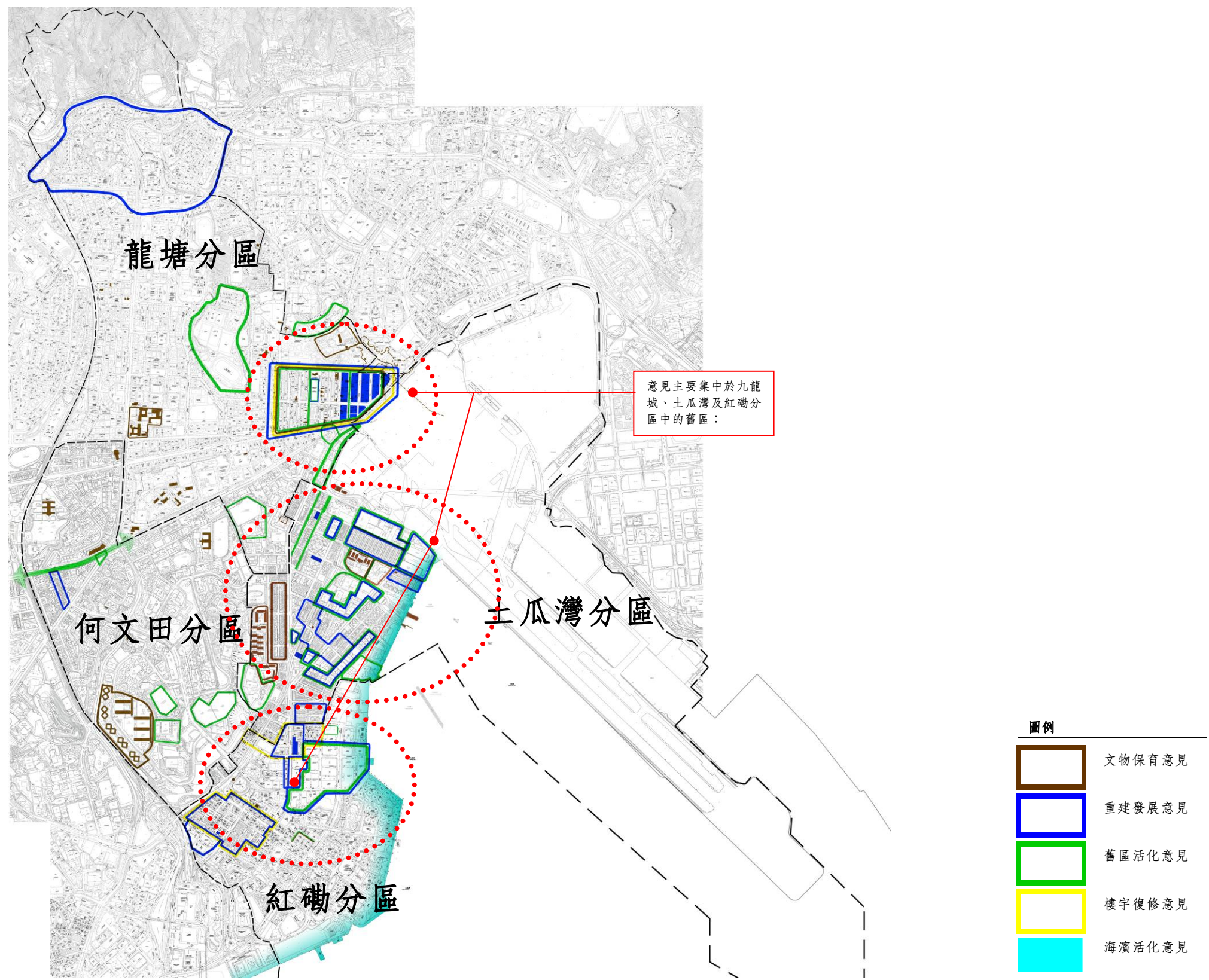


圖 210. 九龍城四區對市區更新四大策略的意見

5.7 推行機制

居民認為政府、學術團體、非牟利團體、市建局、區議會亦可以作為諮詢的媒介，不過當中尤以地區團體最為適合，因為他們較熟識區內的情況，以及沒有利益衝突。而主導的工作則普遍認為應該由市建局及政府作主導，因為他們富有地區更新工作的經驗，另外亦有提及到由私人發展商做主導。至於協調的工作，居民普遍認為市建局、政府及區議會均可擔任協調的工作，執行則應由市建局及政府勝任，因為他們有法定的權力，令執行更加有效。同時亦有意見提到由私人發展商執行，以商營商的方式運作，使市區更新的工作能多元化地進行。亦有意見提到諮詢和執行應該由同一媒介擔任，令諮詢收集得來的意見能有效地落實及執行。

5.8 其他意見

5.8.1 改善交通

四個分區的居民均希望政府可以改善區內的交通，使區內交通擠塞的問題得以解決，以配合將來區內的發展。現時區內多條的道路主幹於交通繁忙時均出現嚴重的擠塞，如紅磡舊區內的道路、太子道西及界限街、公主道等等。居民希望能夠擴闊道路，並且興建行人隧道或天橋，取代紅綠燈，減少車路的交通燈位，使道路更為暢通。同時，區內居民希望當局盡快落實沙中線，以減輕路面交通的負荷。部份居民希望沙中線的何文田站能夠接近民居，更為方便民居。至於觀塘延線則可伸延到香港島，使黃埔站能夠直接連接到港島線車站。此外，何文田分區的居民認為區內缺乏巴士線，特別是常盛街、常樂街一帶。而且，將來沙中線啟用後，巴士線有可能作出調整相應減少，對區內居民造成不便，居民希望當局能增加巴士服務。

5.8.2 限制樓宇高度

區內的樓宇因舊啟德機場的關係，對樓宇的高度有限制。但自機場搬遷後，區內陸續有舊樓被拆卸重建為高層住宅，如傲雲峰、翔龍灣。其高度與區內舊樓形成強烈的對比。地區意見普遍反映在市區更新的同時，如何協調及規劃避免屏風樓、牙簽樓的出現，影響區內通風、日照等是居民十分關注的議題。

5.8.3 沙中線工程期間的臨時工地

建議配合沙中線的發展，運用政府空地作臨時工地，避免徵用現有遊樂場用地，作工程期間的臨時工地，因遊樂場是給居民休憩用地，不宜擺放工業物料。

5.8.4 公眾參與

希望市區更新過程能讓公眾參與，認為政府或有關機構進行市區更新諮詢時，應深入地區進行訪問及調查，當中可以用不同方式收集意見，以增加居民參與及表達意見的機會。

6

總結、建議及展望

6.1 地區願景

居民最期望市區更新願景首先能改善居民生活環境和質素、改善交通問題及促進九龍城區的經濟發展。居民希望重建或復修一些區內衛生環境惡劣的舊區和樓宇，若重建未能落實，最迫切的工作是由政府協助他們改善現有樓宇的質素，包括監管及協助樓宇復修的工程。另外，九龍城區大部份分區因區內現時未有鐵路網絡覆蓋，市內及跨區的交通主要倚賴地面交通網絡如巴士，而現時有幾條主要的交通幹線行經九龍城區，包括馬頭圍道、馬頭涌道、九龍城道（東九龍走廊）、啟德隧道、土瓜灣道、宋王臺道、窩打老道、太子道西、亞皆老街漆咸道及公主道等，以致路面經常擠塞，因此交通擠塞是區內居民面對最大的問題之一。同時，將來啟德發展區將大大增加了九龍城區的發展潛力，所以如何進一步促進九龍城區的經濟發展，以配合啟德發展區與舊區的新舊融合，亦成為九龍城區的一大議題及地區更新願景。

6.1.1 九龍城區持份者的市區更新願景綜合如下：

1. 改善居民生活環境和質素、改善交通問題
2. 促進九龍城區的經濟發展
3. 改變不協調的土地用途或發展
4. 凸顯本區文化特色及保育文化遺產
5. 新舊發展融合

6.2 具體建議實踐項目

就以上的市區更新願景，建議實踐項目可歸納為五個主要方向：

1. 整體性的城市規劃、新舊融合
2. 增強區內連繫 - 改善行人網絡、設立行人專用區
3. 海濱活化及發展海上交通及旅遊
4. 增強現有社區設施，改善居住環境- 樓宇更新、改善衛生、社區會堂、綠化休憩用地
5. 凸顯本區特色及保育文化遺產 - 推動本土經濟、設立九龍城區文物徑

6.2.1 整體性的城市規劃、新舊融合

地區意見中，認為區內有多個地段現時的用途與周邊的地區不協調，或其用途已不配合區內將來的發展，建議重建、活化或復修，並整體性地去規劃，可以綜合發展區去規劃，去改變不協調的土地用途或發展，以達致新舊融合、促進九龍城區的經濟發展、改善居民生活環境和質素、及改善交通問題。當中要避免因個別私人發展而出現不協調的規劃，如牙簽樓的出現。建議中需要綜合並整體性去規劃，以達致活化及發展地段如下：

土瓜灣分區

1. 十三街、機電工程署工場、五街
2. 牛棚藝術村、煤氣鼓、土瓜灣遊樂場
3. 牛棚藝術村、九龍城巴士總站、碼頭

龍塘分區

4. 龍城舊區

紅磡分區

5. 紅磡殯儀館區與紅磡舊區 - 差館里、寶其利街、曲街、必嘉街、機利士南路等一帶。

土瓜灣分區



圖 211. 土瓜灣分區-整體性的城市規劃、新舊融合
(2010 Google 衛星地圖，網址：<http://maps.google.com.hk/>)

十三街、機電工程署工場、五街

整體而言，為接壤啟德發展區的重要地段，位於宋王臺道與木廠街之間的工業大廈，地區建議可考慮改建成為商住用途，並配合隔鄰建議可重建的十三街及忠信街、興賢街、與仁街及明倫街，成為新的商住用地及重建地段，亦與現時附近的傲雲峰及翔龍灣住宅用途協調。而將來的啟德發展區，可考慮沿區安置受重建影響的居民。



圖 212. 機電工程署工場(左)及馬頭角道一帶的工業大廈(右)。



圖 213. 十三街及五街(右)。

牛棚藝術村、煤氣鼓、土瓜灣遊樂場

鄰近十三街為牛棚藝術村，地區建議首先要開放牛棚藝術村給公眾，並活化藝術村後的一大片空置用地，將整個牛棚藝術村活化為公眾休憩地方，再配合現時的藝術村，可考慮改為露天茶座，供市民及遊客使用。此外認為與牛棚藝術村相連的煤氣鼓應配合牛棚的活化，作其他用途，可考慮保育部份有特色的煤氣鼓，配合牛棚作為藝術村之用，兩處打通成為一體。另一方面，認為牛棚藝術村活化為公眾休憩地方後，需要改善及加強與隔鄰的土瓜灣遊樂場的連繫，使之這兩處公眾休憩空間能連接，方便社區及遊客使用。除年青人外，區內的老人家亦直接可享用到活化及開放後的牛棚藝術村。



圖 214. 牛棚藝術村與煤氣鼓。



圖 215. 鄰近牛棚藝術村與煤氣鼓的土瓜灣遊樂場。



圖 216. 牛棚藝術村內。



圖 217. 牛棚藝術村後空置部份。

牛棚藝術村、九龍城巴士總站、碼頭

此外鄰近十三街、五街及牛棚藝術村的九龍城巴士總站及多個碼頭：空置中的汽車渡輪碼頭、馬頭角公眾碼頭、過海渡輪碼頭，可整體地去規劃，改變交通配套，配合海上旅遊及研究將渡輪碼頭活化為文化藝術場所，與牛棚連接，配合雙方活化，以帶動人流從區內到海濱，去優化海濱設施及配合鄰近將來的發展。



圖 218. 汽車渡輪碼頭(左)及過海渡輪碼頭(右)。



圖 219. 九龍城巴士總站。

龍塘分區

龍城舊城區

另一方面、龍城舊區因區內經常交通擠塞，「入城容易出城難」，認為龍城舊區在考慮發展時，應盡量保持龍城舊區的城市肌理，及小城風貌，如舊的醫局、學校、唐樓、老字號、小商店等作為文化保育，鼓勵現有街上活動，而不是以大商場取代現時的街舖。至於交通擠塞問題，可限制車輛行走於舊區外圍，舊區可設車輛行駛時段，或設步行街，作人車分流。另外可研究在現時九龍寨城公園的地底建地底停車場以舒緩交通擠塞問題。亦可配合連接構想中的輕鐵線，將龍城舊區與土瓜灣海濱連接上。建議進一步詳細研究於龍城舊城區內設立行人專區，及限制車輛行走於舊區外圍後對現時交通及商戶的影響，及興建地底停車場的可行性。



圖 220. 龍城舊城區。
(2010 Google 衛星地圖，網址：<http://maps.google.com.hk/>)

紅磡分區

紅磡殯儀館與紅磡舊區

認為殯儀館與周邊的地區用途極之不協調，明顯地格不入，認為殯儀館要遷離市區，遠離民居，並隨沙中線計劃，將紅磡分區殯儀館的現址重新規劃為其他用途，或配合沙中線紅磡站的擴建發展。另一方面，殯儀館旁的紅磡舊區-差館里、寶其利街、曲街、必嘉街、機利士南路等一帶，亦建議與相鄰的殯儀館區一併整體性地去規劃，作綜合發展，以配合旁邊的紅磡站將來的發展及拓建，及沙中線發展後的帶來的新機遇。

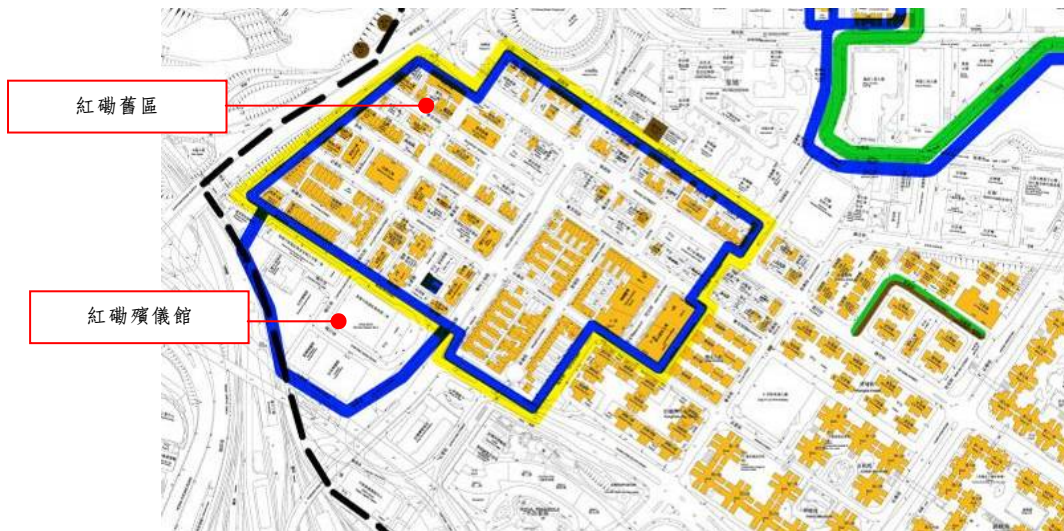


圖 221. 紅磡殯儀館與紅磡舊區。

6.2.2 增強區內連繫 - 改善行人網絡及設立行人專用區

現時馬頭圍道、馬頭涌道、九龍城道（東九龍走廊）、啟德隧道、土瓜灣道及宋王臺道，路面交通非常繁忙，將土瓜灣分區分割開成多個部份，阻隔兩邊的地面活動及行人通達，亦因此阻礙人流凝聚，建議中增加的行人連接點，除行人天橋或隧道外，應進一步研究其他連接方式的可行性，透過多元化及具特色的連接方式，如綠色架空平台、地下街，地下商舖、空中綠色/商業走廊、美化現有行人遂道等。

1. 牛棚與區內北帝街及譚公道、十三街、土瓜灣遊樂場
2. 牛棚與海濱
3. 啟德發展區與十三街
4. 宋王臺公園與舊區及啟德發展區
5. 美食行人專用區

牛棚與區內北帝街及譚公道、十三街、土瓜灣遊樂場

現時牛棚與區內新山道、北帝街及譚公道，以及與土瓜灣遊樂場一帶的遊樂康體設施缺乏連繫，因此建議可在啟德隧道下沉段加建綠色上蓋，東面能接讓牛棚，西面能接新山道以及土瓜灣市中心，以及南面的土瓜灣遊樂場、體育館。這樣一來能提高區內綠色公共空間及將現有的綠色更有效地連接上，亦可配合牛棚將來的活化及開放，成為區內一個獨特的公共休憩空間。

此外，牛棚附近的北帝街及譚公道食肆林立，人流亦多，因此建議若要活化牛棚，可將之與北帝街及譚公道連接，使之與區內旺區的商業活動連接上，亦可配合成為行人專用區，發展為藝術購物中心。

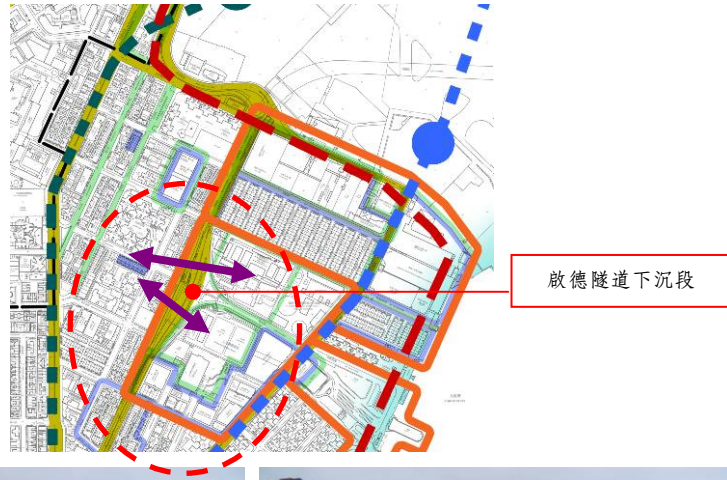


圖 222. • 啟德隧道下沉段加建綠色上蓋。

牛棚與海濱

無論牛棚活化或海濱活化，兩者是互相帶動。建議可以牛棚為中心，一方面透過牛棚連繫市中心，另一方面通過牛棚將公共空間貫穿及延伸至海濱，配合海濱活化。



圖 223. 牛棚與海濱。
(2010 Google 衛星地圖，網址：<http://maps.google.com.hk/>)

啟德發展區與十三街

建議將來若十三街重建後，預留綠化地用作連貫啟德發展區及重建區，並進一步與牛棚連接。以空中走廊貫穿新發展區及現有公共空間，增加區內連接。

龍城舊城區、世運公園、亞皆老街遊樂場、宋王臺公園及啟德發展區

現時龍城舊區與啟德發展區因周邊的繁忙路段(即太子道西、亞皆老街、馬頭涌道及世運道、宋王臺道)而分隔。要增加啟德發展區與舊區的連繫，除建議將來的啟德發展區與舊區接壤處增強行人接駁途徑外，當中亦可透過活化宋王臺公園、世運公園及亞皆老街遊樂場，以及中間相連的行人隧道去進一步連接龍城舊區及啟德發展區。建議可活化宋王臺公園，加設展覽廳以陳述宋王臺及南宋末年二帝南下九龍城的故事；優化現時通往世運公園的多條行人隧道，除改善隧道的燈光及照明外，可沿途陳列有關九龍城區的歷史圖片，陳述九龍城區的演變，構成一條「時光隧道」連貫啟德新發展區及龍城舊城區，同時間亦

可優化世運公園及亞皆老街遊樂場，使這兩大綠色及休憩空間連上並配合這個新舊區的連繫及「時光隧道」這個主題。這樣一來可增加公共休憩空間及有助與啟德發展區與舊區連接上，亦可進一步帶動人流貫穿至未來十三街構想中的綜合發展地段。

- 活化宋王臺公園、世運公園及亞皆老街遊樂場，優化連繫
- 活化宋王臺公園，加設展覽廳以陳述宋王臺及南宋末年二帝南下九龍城的故事
- 優化現時通往世運公園的多條行人隧道 - 陳列有關九龍城區的歷史圖片

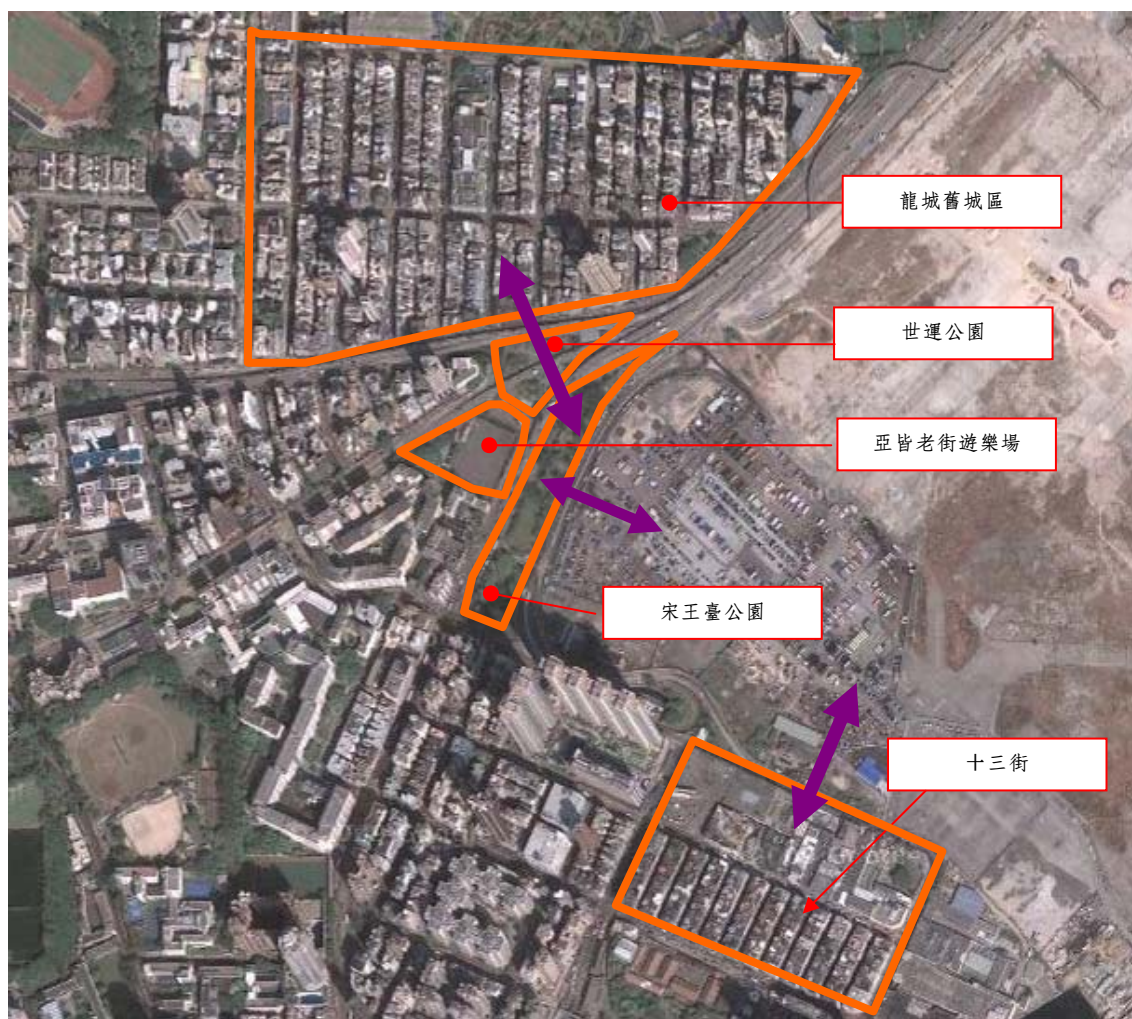


圖 224. 龍城舊城區、啟德發展區及十三街。
(2010 Google 衛星地圖，網址：<http://maps.google.com.hk/>)



圖 225. 建議活化宋王臺公園及附近宋王臺遊樂場。



圖 226. 建議活化亞皆老街遊樂場。



圖 227. 建議活化世運公園。



圖 228. 優化現時通往世運公園的多條行人隧道 - 陳列有關九龍城區的歷史圖片。

美食行人專用區

有見九龍城區內有多處聞名的美食區，建議於這些美食區內考慮設立行人專區，如土瓜灣分區的北帝街及譚公道，九龍城沿衙前圍道一帶及紅磡分區的民泰街等，以帶動人流，推動經濟活動及旅遊發展。但當中要進一步詳細研究設立行人專區後對現時交通及商戶的影響。



圖 229. 土瓜灣北帝街、譚公道一帶食肆。



圖 230. 紅磡民泰街(左)及九龍城舊城區(右)一帶食肆。

6.2.3 海濱活化及發展海上交通與旅遊

除連貫現在分段的海濱，使之貫穿成為另一段擁覽維多利亞港的海濱長廊外，長遠而言，更重要的是需要配合整體性的規劃，使到海濱與市中心連接，配合市中心的活化，帶動人流穿梭市中心和海濱之間，達致全面性的海濱活化。

1. 海濱長廊的南北連接
2. 改善不協調用地、增添休憩及社區設施、發展海上交通、配合區內活化
3. 沿海輕軌網絡
4. 活化沿海工廠大廈
5. 全面性的海濱活化

海濱長廊的南北連接

九龍城區內擁有的海濱，西接尖沙咀東，東至舊啟德機場跑道、區內覆蓋紅磡及土瓜灣海濱段，整條海濱並非連貫，沿途被多個地方打斷，例如露天停車場、污水處理廠等。地區建議長遠而言，應計劃連貫現在分段的海濱，使之貫穿成為另一段擁覽維多利亞港的海濱長廊（圖 231）。

改善不協調用地、增添休憩及社區設施、發展海上交通、配合區內活化

當中打斷海濱的用地，除公眾不可到達外，其用途亦與海濱亦不協調：機電工程處工場、驗車中心、臨時露天停車場、污水處理廠、垃圾站等、工業大廈等，建議應配合海濱整體的活化，短期內可加添休憩及社區設施如單車徑、小食亭、公共綠色空間，亦建議可配合下文提到的沿海輕軌網絡，並優化現時土瓜灣海濱的馬頭角公眾碼頭、過海渡輪碼頭及巴士總站，研究透過改善及發展海上交通，推動海上旅遊，從而達致更全面的海濱活化。

此外現時空置中的汽車渡輪碼頭，有地區意見認為有其建築特色，且亦代表過往香港的海上交通發展里程，建議可活化為藝術文化場地，這樣除配合海濱活化外，亦為九龍城海濱增添一份特色，而且亦能配合附近區內十三街、五街及牛棚藝術村的活化。

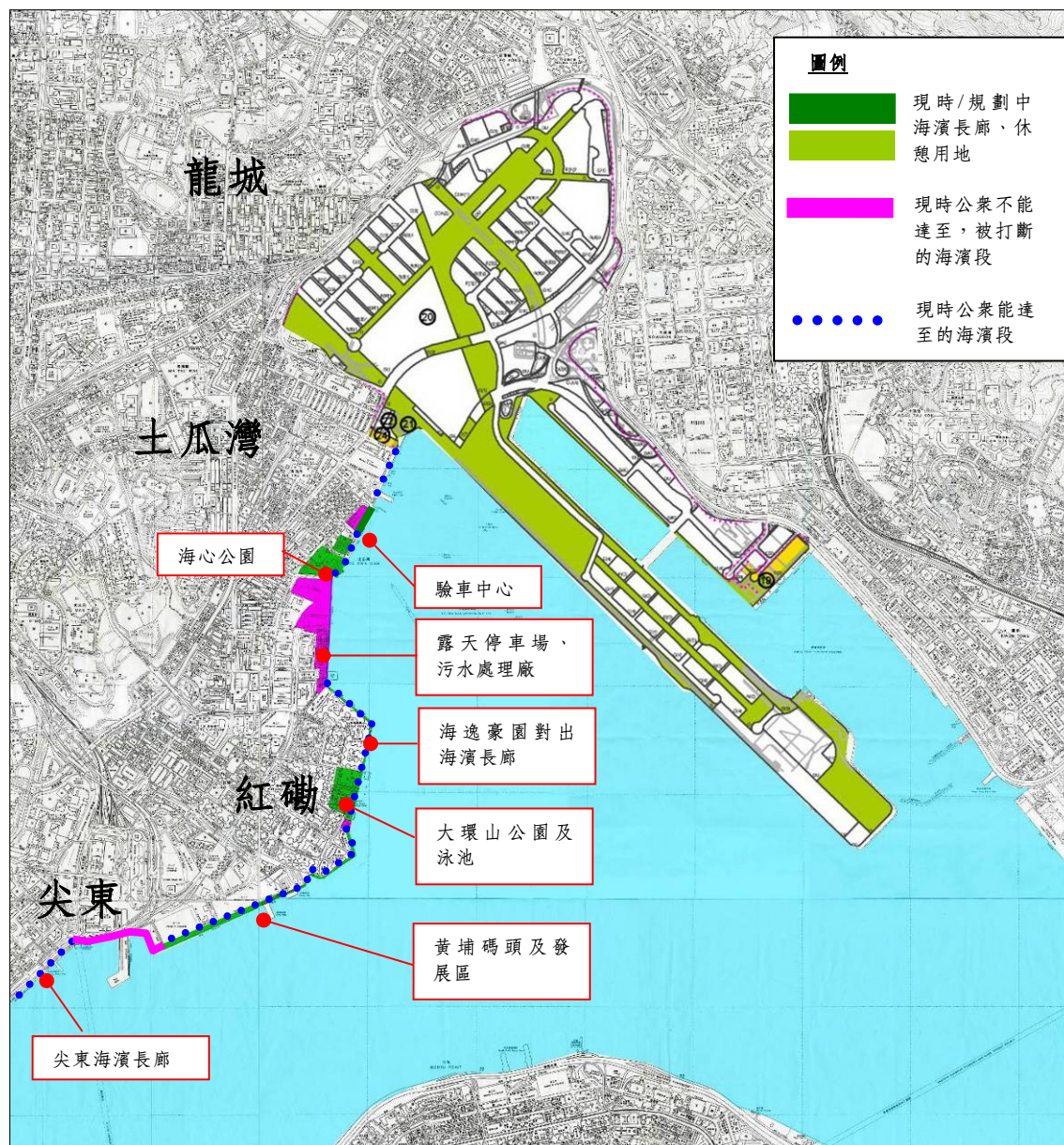


圖 231. 九龍城海濱沿岸行人通道的現況¹⁸⁸

沿海輕軌網絡

啟德發展區擬在區內行走的「輕軌」網絡，政府正研究進一步伸延到周邊舊區的可行性，如伸延到九龍城及土瓜灣。公眾交流會上有意見指出這條「輕軌」鐵路若設在海濱，除可貫穿新舊區外，居民及遊客可同時享用。再配合海濱活化，可貫穿至紅磡海濱。另外可考慮在現時土瓜灣驗車中心及海心公園附近，加設社區設施，及於現時海濱附近的住宅區加建平台或天橋，以連接區內地段及海濱，增強海濱與內區的通達。這樣構思中的沿海輕鐵

¹⁸⁸局部節錄自發展局（規劃地政科），海濱優化和規劃討論文件（編號：CB(1)270/09-10(01)），2009年11月9日，附錄。海濱規劃事宜小組委員會網頁：http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/dev_hfp/papers/hfp_a.htm。

線，一方面希望能帶動區內居民更多使用海濱走廊及起連接海濱與內陸的作用，同時亦可成為九龍城區內另一吸引遊客的地方。

活化沿海工廠大廈

若九龍城海濱能與尖東海濱連接上，沿海工廠大廈建議可改為商廈或住宅用途，或研究其他用途如文化藝術，那便能與海濱活化更融合，同時亦可與周邊地區的商業發展配合，提升區內經濟活動。



圖 232. 旭日街一帶(近海心公園)工廠大廈。

全面性的海濱活化

長遠而言，要達致全面性的海濱活化，除一些優化海濱的短期項目外，更重要的是需要配合整體性的規劃，如活化沿海工廠大廈、沿海輕軌網絡等，並配合將來沙中線發展，推動周邊的經濟活動，使到現有海濱除了能與尖東及啟德海濱連接上，亦能與市中心連接，配合市中心的活化，帶動人流穿梭市中心和海濱之間，達致全面性的海濱活化。此外根據政府2010年1月20日記錄的財務委員會工務小組委員會討論文件，政府計劃於紅磡庇利街與崇安街交界一幅劃為政府、機構或社區用途的用地上興建一幢聯合綜合大樓，樓內包括九龍城區首個社區會堂，預計於2013年竣工。此社區會堂鄰近海濱，對鼓勵居民穿梭市中心及海濱之間有積極的作用。

- 沿海輕軌網絡
- 活化沿海工廠大廈
- 與市中心連接 - 配合市中心的活化，帶動人流穿梭市中心和海濱
- 配合將來沙中線發展
- 配合計劃中的社區會堂

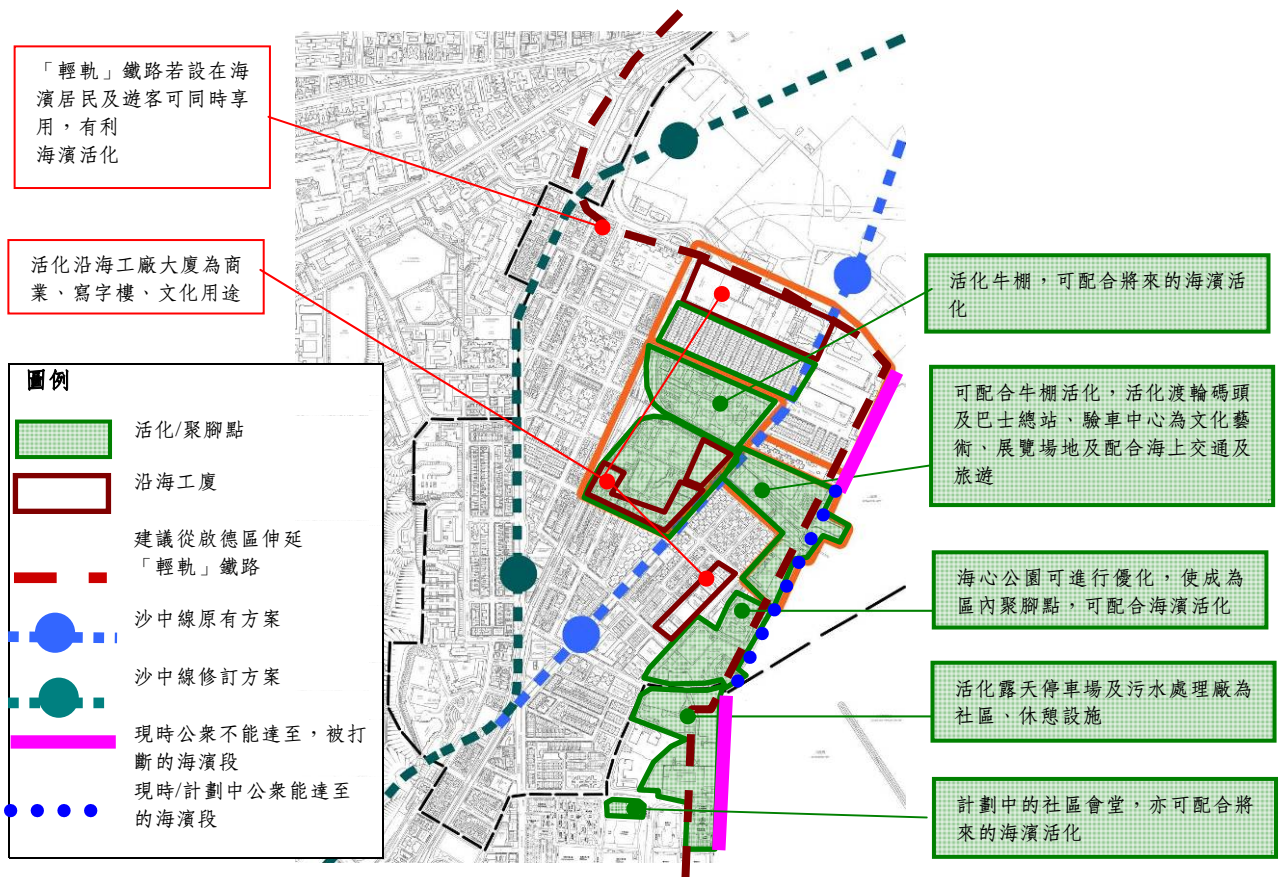


圖 233. 全面性的海濱活化 (土瓜灣海濱段)。

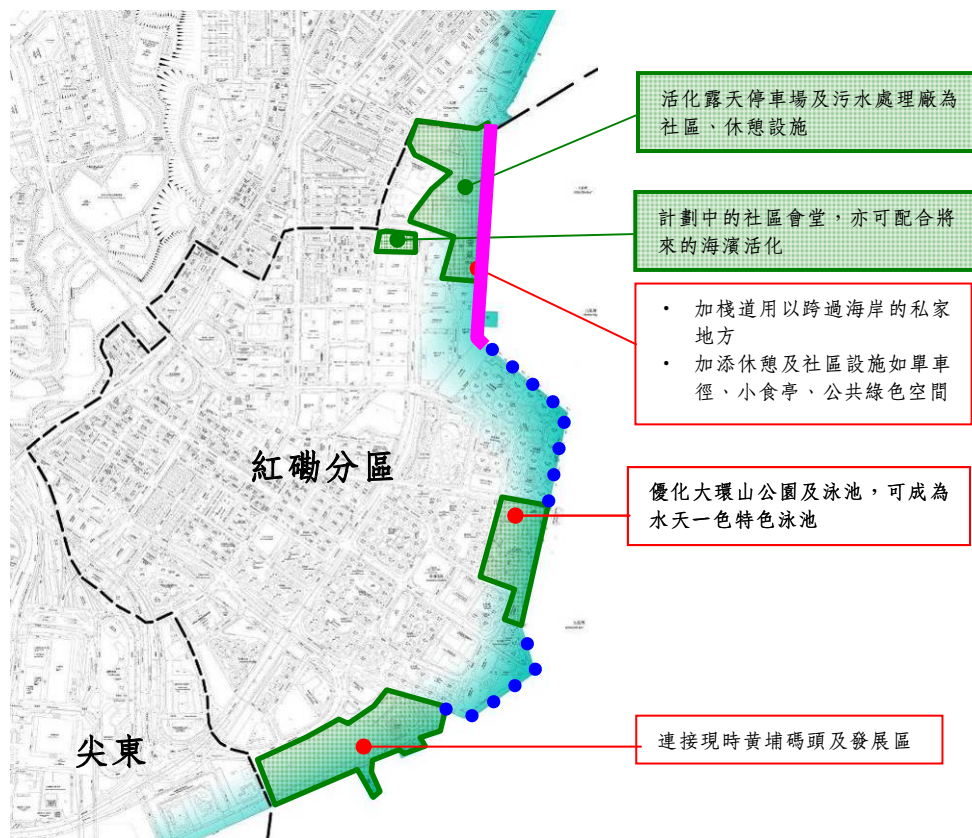


圖 234. 全面性的海濱活化 (紅磡海濱段)。

6.2.4 增強現有社區設施，改善居住環境 - 樓宇更新、改善衛生、社區會堂、綠化休憩用地

九龍城區舊區多，改善居民生活環境和質素是最基本及最逼切的議題。加上人口老化，更加需要增強現有社區設施及休憩用地，以照顧長者的需要。

1. 樓宇老化及僭建
2. 私家街衛生環境
3. 汽車維修與民居
4. 社區會堂
5. 優化配水庫綠色用地

樓宇老化及僭建

自從發生馬頭圍道塌樓事件後，居民對區內達五十年樓齡的舊樓，其安全及復修問題特別關注，期望政府能在樓宇復修的資助及監察上更多介入及協助，以能加快改善居住環境。此外，要進行樓宇復修，亦必須妥善處理僭建問題。當中天台僭建於九龍城舊區內亦頗為嚴重，除影響樓宇的安全外，大廈的消防改善措施、逃生通道，環境衛生及治安問題亦會

受到影響。另一方面，若要配合啟德區發展，吸引遊客，首先便要改善市容，修復樓宇，清拆僭建物，使之不能太過殘破。



圖 235. 馬頭圍道塌樓現場，攝於12月29日(左)及區內普遍的僭建問題。

私家街衛生環境

區內如紅磡「環字八街」等私家街，因業權由多人共同擁有而導致管理不善，衛生環境欠佳，當中有不同的意見，希望透過市區重建或由政府主動收回私家街以改善居民生活環境和質素，但當中的問題仍未得到妥善處理，因此建議政府應更積極制定有關措施，以協助私家街的業權人改善及管理私家街的環境衛生。



圖 236. 紅磡「環字八街」- 環發街及環樂街。

汽車維修與民居

現時區內很多舊式住宅的地舖被用作經營汽車維修，如「十三街」，對居民生活及居住環境做成噪音及空氣滋擾，對住在樓上的長者影響尤甚，建議政府應監管這些汽車維修經營，與民居分隔。



圖 237. 土瓜灣「十三街」。

社區會堂

政府計劃於紅磡庇利街與崇安街交界興建一幢聯合綜合大樓，樓內包括九龍城區首個社區會堂，預計於2013年竣工。這幢社區會堂靠近紅磡海濱，若能配合海濱活化，相信能起互動作用，帶動人流及為附近社區增添設施。長遠而言，在其他分區如土瓜灣、龍塘及何文田相繼設立分區的社區會堂，方便區內居民使用。

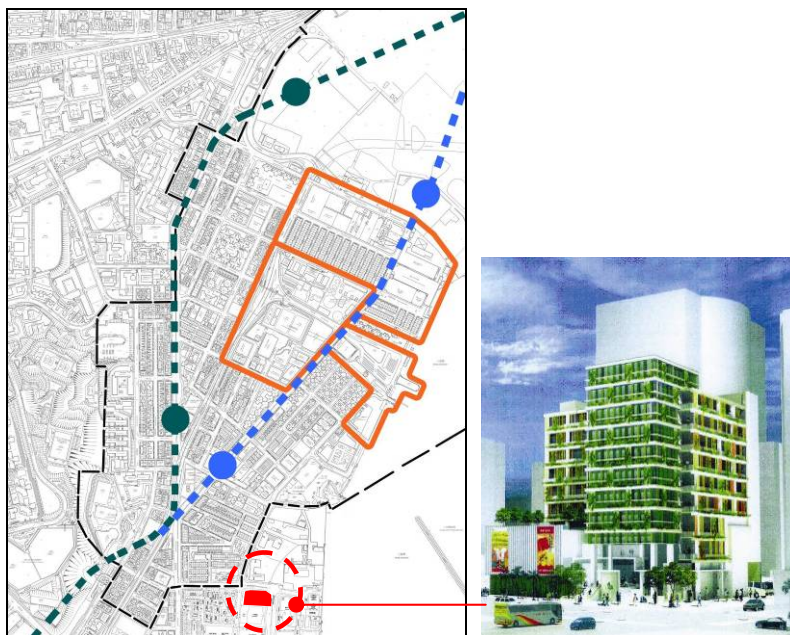


圖 238. 計劃中的聯合綜合大樓，設有九龍城區首個社區會堂，預計於2013年竣工。

(立法會網頁，網址：<http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/fc/pwsc/papers/p09-86c.pdf>)

優化配水庫綠色用地

建議可將何文田東配水庫、何文田體育館及何文田西配水庫連繫，使到這幾處大的綠色及公眾休憩空間能貫連，並進行活化改善措施，亦建議與高山道公園連繫，這便可將九龍城區內幾個大型綠色空間連上，大大提升區內綠色平台。

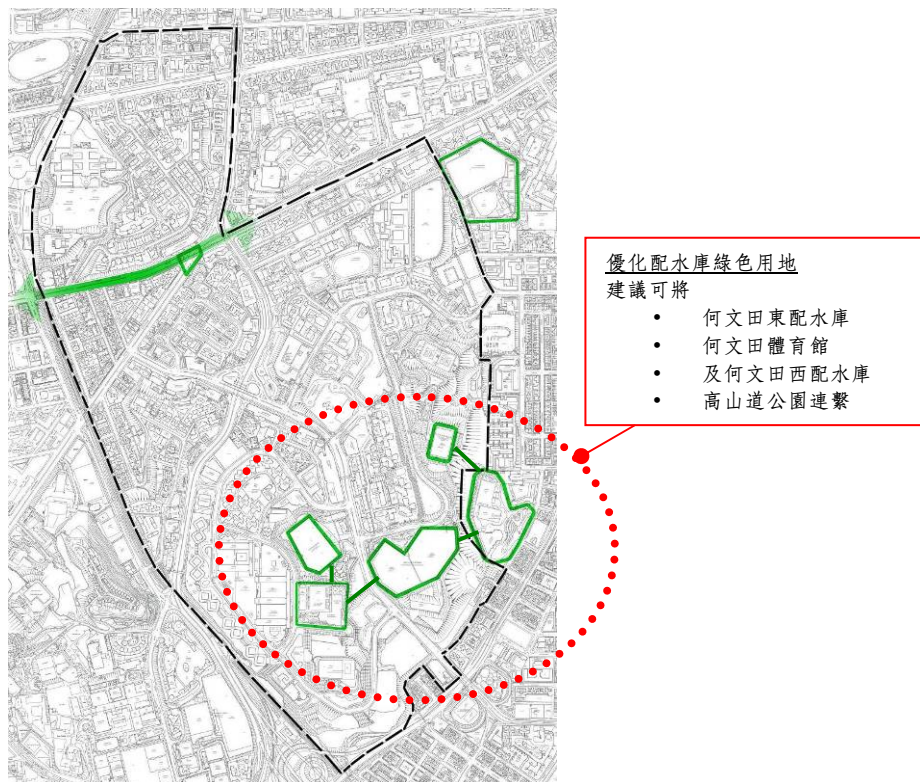


圖 239. 何文分區配水庫綠色用地。

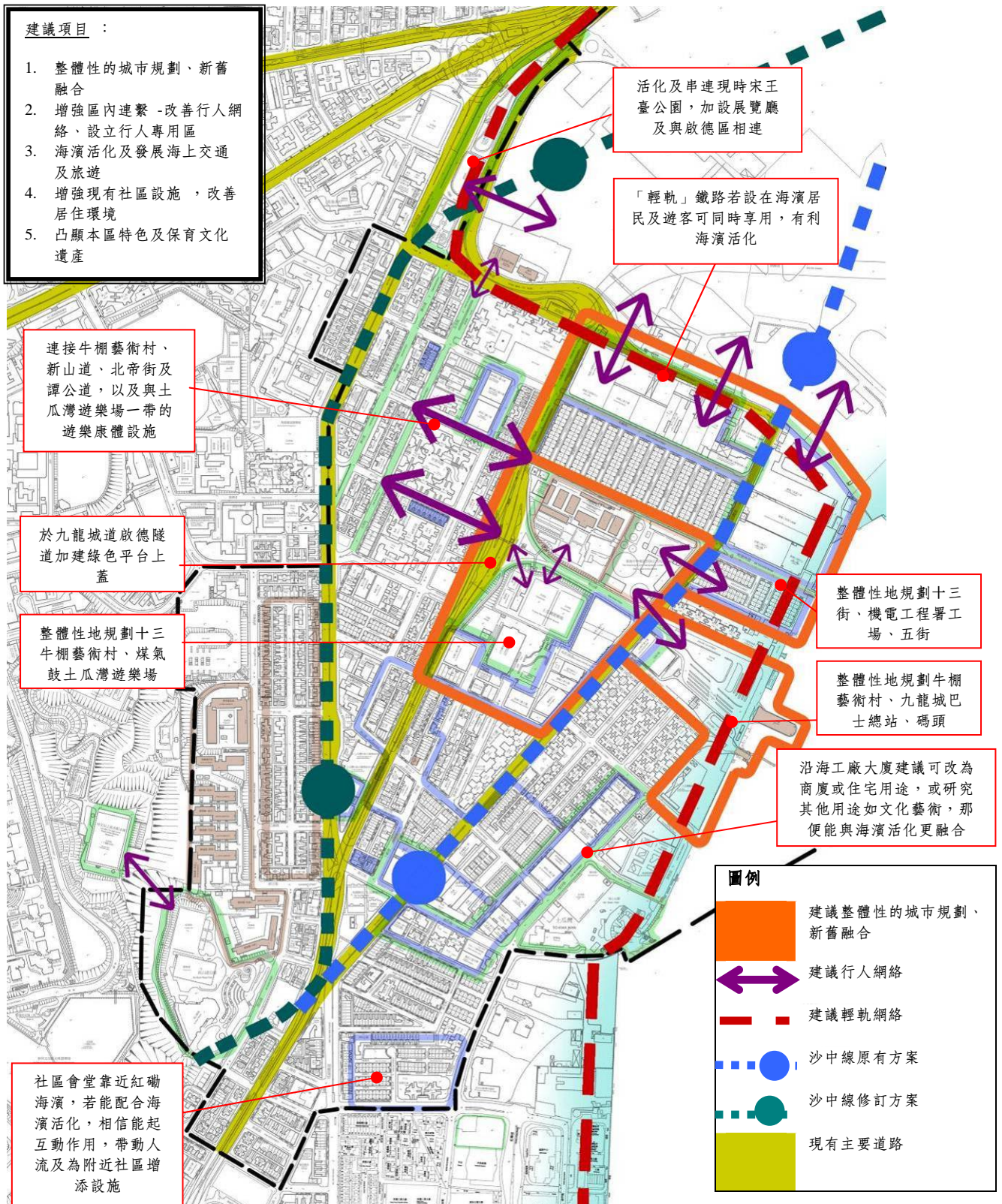


圖 240. 建議實踐項目(綜合)。

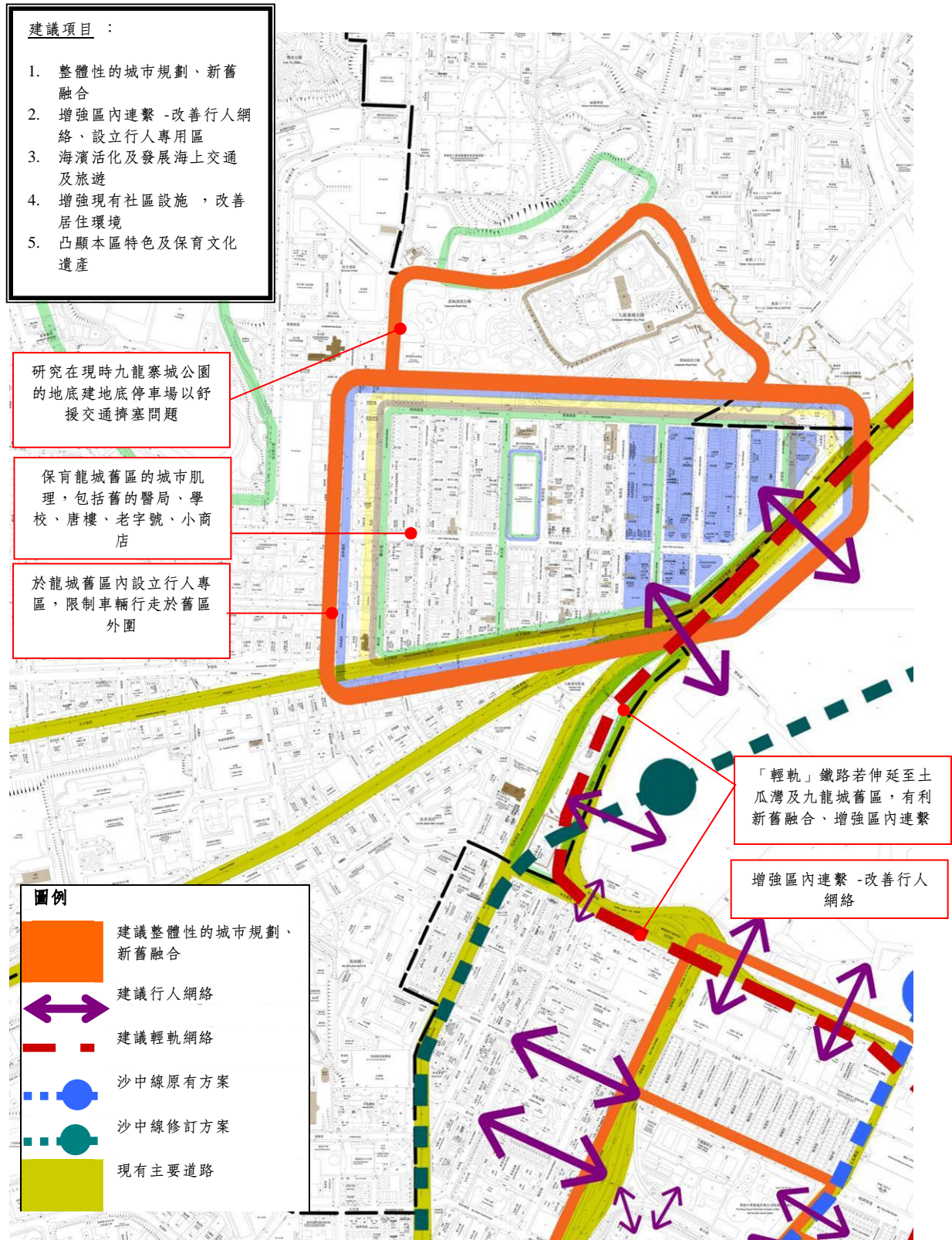


圖 241. 建議實踐項目(綜合)。

6.2.5 凸顯本區特色及保育文化遺產 – 推動本土經濟、設立九龍城區文物徑

市區更新另一個重要的議程，就是能凸顯九龍城區的特色，透過推動九龍城區各分區的經濟活動及保育其文化遺產。

推動本土經濟

1. 土瓜灣分區 - 可配合啟德發展區的經濟及旅遊活動，及透過活化牛棚藝術村，推動區內的文化藝術活動，配合海濱活化。
2. 龍塘分區 - 可配合區內的各著名食肆及食品店，舉辦國際美食節、美食嘉年華。研究設立行人專用區及地下停車場。同時配合舊城區整體的保育概念，鼓勵歷史悠久的食肆、商店、地道小吃店等繼續經營。
3. 紅磡分區 - 紅磡分區是香港珠寶業的集散地之一，區內的民樂街更因有十多家珠寶行聚集而被稱為「珠寶街」。附近的工廠大廈也結集了不少珠寶製造、出口商及展銷中心。可配合工廈活化以及沙中線黃埔站的開通鼓勵設立珠寶展銷中心、珠寶陳列室等而吸引遊客前來購物。
4. 何文田分區 - 區內著名學校林立，建議利用學校網絡的強大資源如學生、家長及家庭，進一步推動社區的互動及社區關懷力量，帶動社區發展以面對區內人口老化。
5. 整體而言- 受沙中線及觀塘線延伸所帶來的經濟效益及刺激。當中鐵路在九龍城區覆蓋至：

土瓜灣分區	沙中線	啟德站
		土瓜灣站
		馬頭圍站
何文田分區	沙中線、觀塘線延伸	何文田站
紅磡分區	沙中線、東鐵線、西鐵線、沙中線	紅磡站
	觀塘線延伸	黃埔站
龍塘分區	東鐵線	九龍塘站

設立九龍城區文物徑

九龍城區的發展可追溯至南宋時期到現今的二十一世紀，在香港的發展上扮演十分重要的角色。九龍城區內雖現存不少文物及文化遺產，但並未曾設立文物徑將這些文物及文化遺產有系統地串連起來。因此建議九龍城區成立文物徑，以凸顯本區文化特色及保育文化遺產。當中我們可以按照不同時代、建築物種類等等將這些文物及文化遺產劃分為不同主題的文物徑，以專題的方式重現九龍城區的歷史及文化，希望讓市民能夠從多個角度認識九龍城區，其歷史進程以及對香港發展的貢獻。建議文物徑的不同主題如下：

1. 南宋末年二帝的歷史遺蹟
2. 明清時期的活動軌跡
3. 十九世紀末至戰後九龍城區內的社區生活
4. 九龍城早期宗教建築
5. 九龍城早期學校建築
6. 九龍城區的飛行事業

6.2.5.1 南宋歷史文物徑 - 南宋末年二帝的歷史遺蹟

見證了南宋年間香港的歷史發展，建議中串連的文物點有：

宋王臺、露明道公園上帝古廟門框，王母梳妝石(傳說位於現時九龍寨城公園內)、晉國公主墓(傳說位於現時的聖三一教堂)。

九龍城區是香港唯一一個留存了南宋時期遺跡的地區，在香港歷史上別具意義，見證了南宋年間香港的歷史發展，當中的歷史景點及遺址實在值得市民或旅客遊覽。相傳南宋末年，宋末二帝曾進駐官富場，即今九龍城一帶，並流下不少傳說為人所傳頌，當中有關宋末二帝故事的遺址及建築物共有四個地方，包括宋王臺、露明道公園上帝古廟門框、王母梳妝石¹⁸⁹、晉國公主墓¹⁹⁰，後兩者經已為城市的發展所湮沒。

¹⁸⁹ 相傳王母梳妝石為南宋末年，楊太后與妃嬪隨宋末二帝南逃九龍城時，曾在一平面巨石上梳妝，故名「梳妝石」，載於羅香林，《1842年以前之香港及其對外交通 - 香港前代史》，香港，中國學社，1959年，頁81。

¹⁹⁰ 相傳晉國公主為楊太后之女，於南下九龍城時溺斃，後鑄金身以葬，因而又稱作金夫人墓。傳說該墓位於宋王臺西北的小山丘上，該墓的碑址於二十世紀初年尚存，後因興築聖三一堂而被掩蓋，遺蹟亦因而消失。載於羅香林，《1842年以前之香港及其對外交通 - 香港前代史》，香港，中國學社，1959年，頁81-82。

南宋歷史文物徑 - 南宋末年二帝的歷史遺蹟

宋王臺



露明道公園
上帝古廟門
框



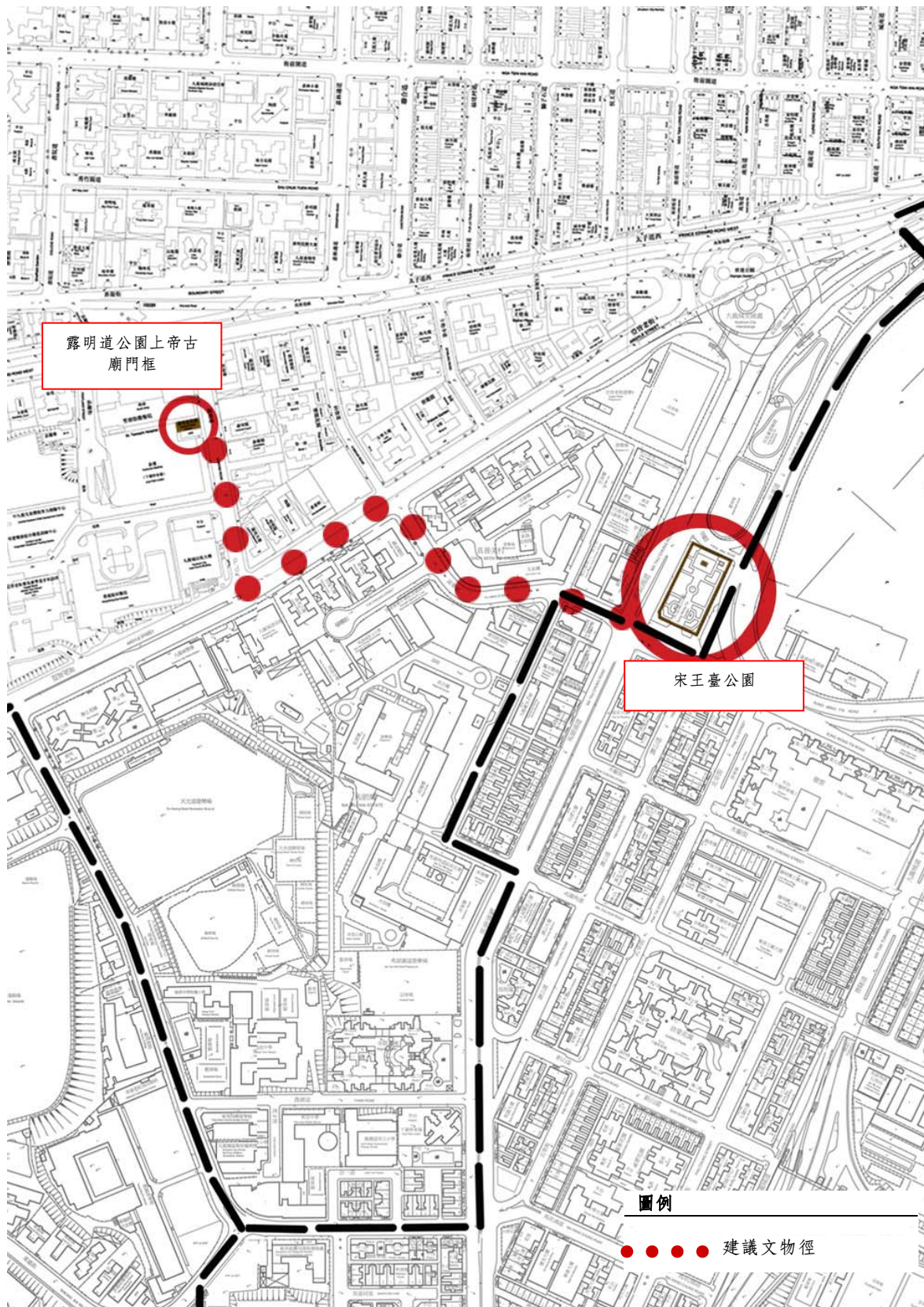


圖 242. 建議文物徑：南宋歷史文物徑 - 南宋末年二帝的歷史遺蹟。

6.2.5.2 明清時期的活動軌跡文物徑

反映明清時期九龍城區作為一個鄉郊地區的生活面貌，建議中串連的文物點有：

土瓜灣天后廟、紅磡鶴園北帝古廟(馬頭圍道146號)、紅磡觀音廟、海心公園、龍津古橋遺址、龍津亭及樂善堂牌匾(樂善堂小學)、衙門、南門遺跡、侯王廟、鵝、鶴字石、衙前圍村。

明清時期，九龍城區尚是一個鄉郊地區，農村及田地散佈在九龍城、土瓜灣及紅磡等地，居民多以農耕、捕魚及採石為生。自十九世紀末、二十世紀初，殖民地政府開始開發九龍城區，區內的農鄉風情日漸消失，現今九龍城區已成為人煙稠密的市區。區內尚存有多間於明清年間所建立的廟宇，包括土瓜灣天后廟、紅磡鶴園北帝古廟、紅磡觀音廟、龍母廟(海心公園現址)等等，體現出當時村民祈神庇佑的傳統社會特色。上述四間廟宇其中三間尚存，唯海心廟因城市的發展於1960年代已被拆卸。海心廟內原供奉龍母，位於海心島上。海心島原為位於土瓜灣對開海面的一個小島嶼，即海心公園現址，過往善信須要乘船前往海心廟參拜。海心島上除了海心廟外，更有著名的魚尾石，巨石仿如魚尾，是該島嶼的地標。海心島於1964年的填海工程中與土瓜灣的陸地相連，島上的海心廟被拆卸，廟內之龍母像被遷到土瓜灣天后廟的偏殿內供奉。在填海工程完成後，政府於海心島原址興建海心公園，並保留了魚尾石，該石成為了海心公園的主要景點。

清朝年間，九龍城區內更出現讓附近村落的鄉民進行買賣的市集 - 「九龍街」，「九龍街」更是中國東南沿海南下南海之船舶稍作停駐歇息之地，當時九龍街的商舖種類繁多，反映出九龍城區於清朝年間的繁盛狀況。九龍街市集外建有龍津橋及龍津亭，作為商船停泊的碼頭及接待處。至於市集公秤的收入則予樂善堂作慈善之用。九龍街市集於清末年間開始末落，其後更因城市的開發而逐漸拆卸，至今已找不到市集的遺蹟，僅剩龍津古橋遺址、龍津亭及樂善堂牌匾，讓人緬懷九龍街昔日的繁盛狀況。

除了鄉民的社會生活外，清中葉後，朝廷曾於九龍寨城設立政府機關，更是清廷於香港境內所設立的唯一一個衙門。當時清廷除了在九龍城興築圍牆、設立衙門外，更於寨城內設立軍裝局、義學等建築物。現今除了衙門外，整個寨城的城牆及所有建築物經已拆毀。幸而，經考古發掘後，發現城寨的南門的牆基和石板通道保存完好。衙門及南門遺跡成為了城寨的僅存遺蹟，細說當時清廷於九龍城興築寨城以抗英軍的歷史故事。

在黃大仙區南面接近九龍城區的位置分別建有侯王廟和衙前圍村，兩者均建於清朝。侯王廟位於聯合道和東頭村道交界，由九龍城區的鄉民建於清雍正八年(1730年)，以祭拜楊侯。據說楊侯為楊太后的弟弟，因保護宋帝南下而被封侯。另有說楊侯本為九龍城區的村民，於南宋年間因曾幫助宋帝治病而受人膜拜。由此可見，侯王廟內祭祀之楊侯滲透了南

宋末年二帝流離到九龍城的故事。該廟於清朝年間多次重修，且廟宇內有多面由官商所贈的牌匾，可見廟宇多受九龍街的商旅及九龍寨城內的官員膜拜，當時更有一條道路連接九龍寨城及侯王廟，稱為廟道，用石條鋪砌，並有石門豎立於近廟宇的入口處，石門上書有「廟道」二字。¹⁹¹在廟宇後有兩塊大石，上書鵝鶴二字，刻於清光緒年間，鵝字與廟道二字一樣為九龍城西頭村人張壽仁書。於二次大戰前，這塊鵝字石吸引了不少遊人前往觀賞。二次大戰期間，鵝字石和廟道被毀，現存於廟宇內的鵝字石為戰後仿刻的。¹⁹²但是廟宇內的古物及鵝字石等等，均與九龍寨城、九龍街商旅以及九龍城鄉民有密切關切。

衙前圍村是陳、吳、李三姓人所建的村落，據說他們的祖先早於明朝年間已在九龍城定居，合力建村。至清初康熙年間，朝廷實施遷界令，鄉民被迫棄村遷到內陸。及至雍正二年，三姓村民始遷回衙前圍村建圍居住，並於圍內建有天后廟，其後陳、李二姓村民遷出，僅剩吳姓村民，吳氏於圍外建有一間祠堂。該圍村是九龍半島剩下的唯一一條圍村，可以反映出九龍一地明清時期的鄉村風貌。

明清時期的活動軌跡文物徑			
紅磡觀音廟		紅磡鶴園北帝古廟	
土瓜灣天后廟		龍津古橋遺址	
龍津亭及樂善堂牌匾		前九龍寨城衙門	

¹⁹¹ 趙雨樂、鍾寶賢，《九龍城》，香港，三聯書店(香港)有限公司，2001年，頁223。

¹⁹² 同上注，頁223。

<p>前九龍寨城南門遺跡</p>		<p>九龍城侯王廟</p>	
<p>鵝、鶴字石</p>	 <p>(載於朱維德,《香江舊貌》,香港,天地圖書有限公司,1997年,頁47。)</p>  <p>(載於趙雨樂、鍾寶賢,《龍城樂善:早期九龍城與樂善堂研究》,香港,衛奕信勳爵文物信託,2000年,頁9。)</p>	<p>衙前圍村</p>	

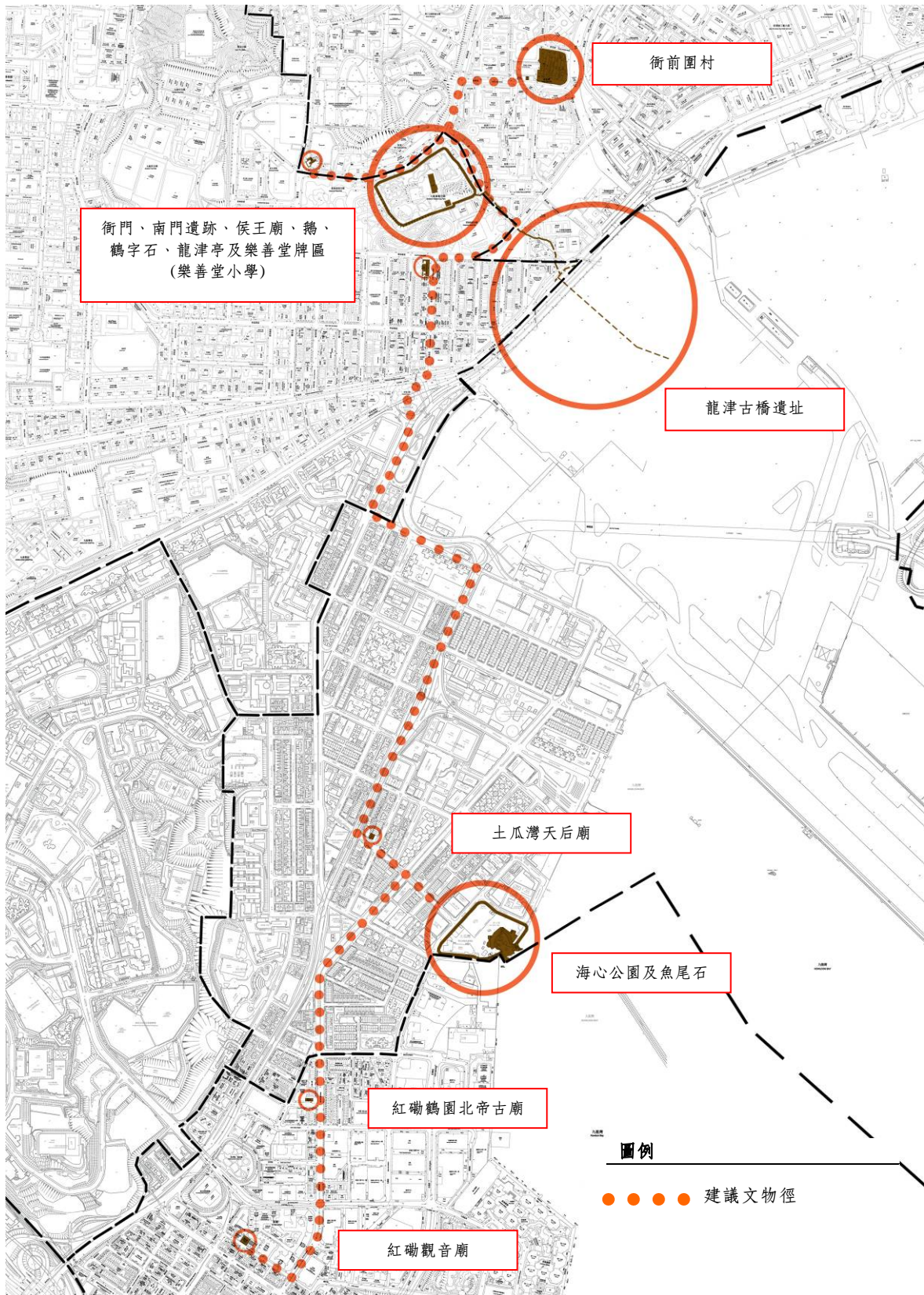


圖 243. 建議文物徑：明清時期的活動軌跡文物徑。

6.2.5.3 十九世紀末至戰後九龍城區的社區生活文物徑

反映十九世紀末至戰後，九龍城區成為英國的殖民地後的地區發展，尤其是基層華人的生活面貌及經濟活動。建議中串連的文物點有：九龍塘花園（歌和老街、窩打老道、東鐵、太子道西）、衙前圍道、土瓜灣馬頭圍道344號、下鄉道65號、九龍醫院、前馬頭角牲畜檢疫站、侯王廟新村31-35號、李基紀念醫局、樂善堂醫療所、紅磡三約街坊會、老虎岩(樂富)天后聖母古廟、九龍城碼頭、馬頭角公眾碼頭、九龍城汽車渡輪碼頭






十九世紀末至二十世紀初期，紅磡、土瓜灣、九龍城等地先後成為英國的殖民地，殖民地政府及外商紛紛開發新佔領的土地，為九龍城區帶來嶄新的城市面貌。適逢中國內地時勢不穩，大量商人及難民南下香港，人口的上升造成大量新建住宅的出現，太子道、嘉林邊道及九龍塘花園一帶的宅第主要為上層社會的住所。而基層華人則主要聚居在九龍城衙前圍道、土瓜灣馬頭圍道及紅磡寶其利街一帶的唐樓，形成數個基層華人社區。現在於九龍城花園及嘉林邊道一帶尚可發現不少建於戰前的宅第。而在九龍城衙前圍道、土瓜灣馬頭圍道一帶亦可發現不少戰前唐樓以及舊式店舖，訴說著基層華人的生活故事。此外，當時殖民地政府為了應付區內居民的生活所須，因而興建了不少公共設施，包括了街市及警署，現存由殖民地政府所建的戰前公共設施尚餘九龍醫院及前馬頭角牲畜檢疫站。

及至日治時期，日本政府於白鶴山山腳興建了兩排石屋，以安置因擴建機場而受影響的村民。戰後，這些石屋經已拆卸，僅存侯王廟新村31-35號。石屋見證了日軍於管治香港時期徒置居民的歷史。

戰後，石屋及其附近地區以及何文田區一帶漸漸發展為寮屋區，成為了中國南下移民的聚居地，其居住模式代表了香港在二次大戰後普遍基層市區居民的居住狀況。為了配合基層華人的居住需要，區內逐漸興建起五至六層高的住宅大廈，以容納更多的中國移民，現在在九龍城區內仍可以找到大量這些住宅大廈。而在華人聚居地內更開設了不少店舖，部份更開業至今。此外，政府及社會機構在區內興建了各式各樣的社區及交通設施，例如李基紀念醫局、樂善堂醫療所、紅磡三約街坊會、老虎岩(樂富)天后聖母古廟、九龍城碼頭、馬頭角公眾碼頭、九龍城汽車渡輪碼頭等等以服務區內的華人。

上述的建築均體現出九龍城區內不同階層居民的居住環境，同時亦可窺探九龍城區於清末至二十世紀初以至二次大戰後城市面貌的轉變以及經濟發展。

十九世紀末至戰後九龍城區的社區生活文物徑

<p>九龍塘花園</p>		<p>衙前圍道唐樓</p>	
<p>土瓜灣馬頭圍道344號</p>		<p>下鄉道65號</p>	
<p>九龍醫院</p>		<p>前馬頭角牲畜檢疫站</p>	
<p>侯王廟新村31-35號</p>		<p>李基紀念醫局</p>	
<p>樂善堂小學</p>		<p>紅磡三約街坊會</p>	

<p>老虎岩(樂富)天后聖母古廟</p>		<p>九龍城碼頭</p>	
<p>馬頭角公眾碼頭</p>		<p>九龍城汽車渡輪碼頭</p>	

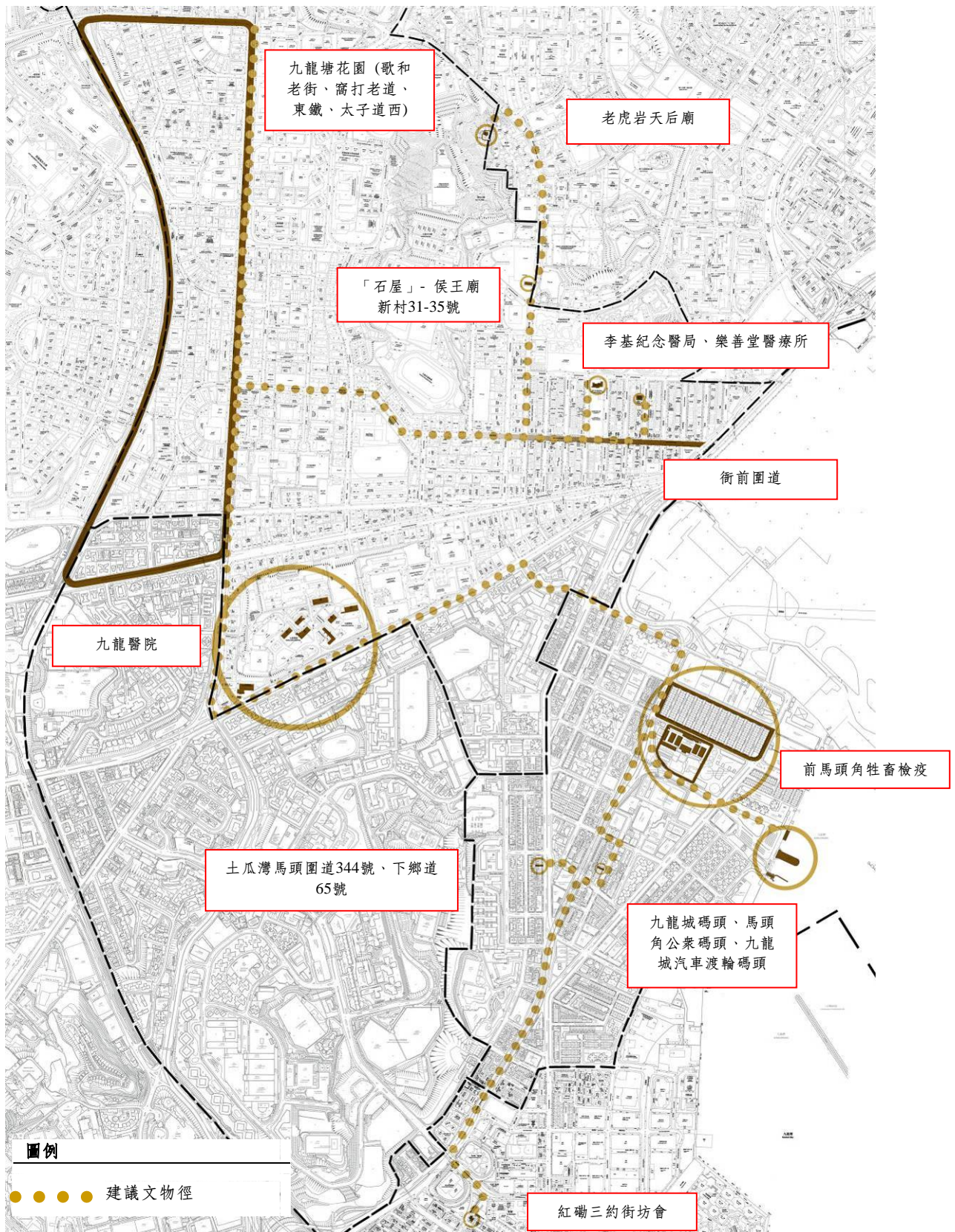


圖 244. 建議文物徑：十九世紀末至戰後九龍城區的社區生活文物徑。

6.2.5.4 九龍城早期宗教建築文物徑

反映九龍城早期因人口增多，教會在區內紮根的歷史，亦反映香港早期教會傳教的發展。建議中串連的文物點有：聖公會聖三一堂、聖公會基督堂、伯特利神學院、聖德肋撒堂、神召會禮拜堂、九龍靈糧堂

自二十世紀初，外國教會鑑於九龍城區內的居民人口日漸增多，因而紛紛派遣傳教士到區內傳教。同時部份教會自香港島及中國內地遷移到九龍城區，並於區內紮根。至二十世紀初，區內出現了多間教堂，包括聖公會聖三一堂、聖公會基督堂、伯特利神學院、聖德肋撒堂、神召會禮拜堂、九龍靈糧堂等等。上述教堂發展至今，部份已有半世紀甚至一世紀的歷史，各間教堂的建築各具風格，別具特色，某些教堂規模宏大，更成為該區的地標。

九龍城早期宗教建築文物徑			
聖公會聖三一堂		聖公會基督堂	
伯特利神學院		聖德肋撒堂	
神召會禮拜堂		九龍靈糧堂	

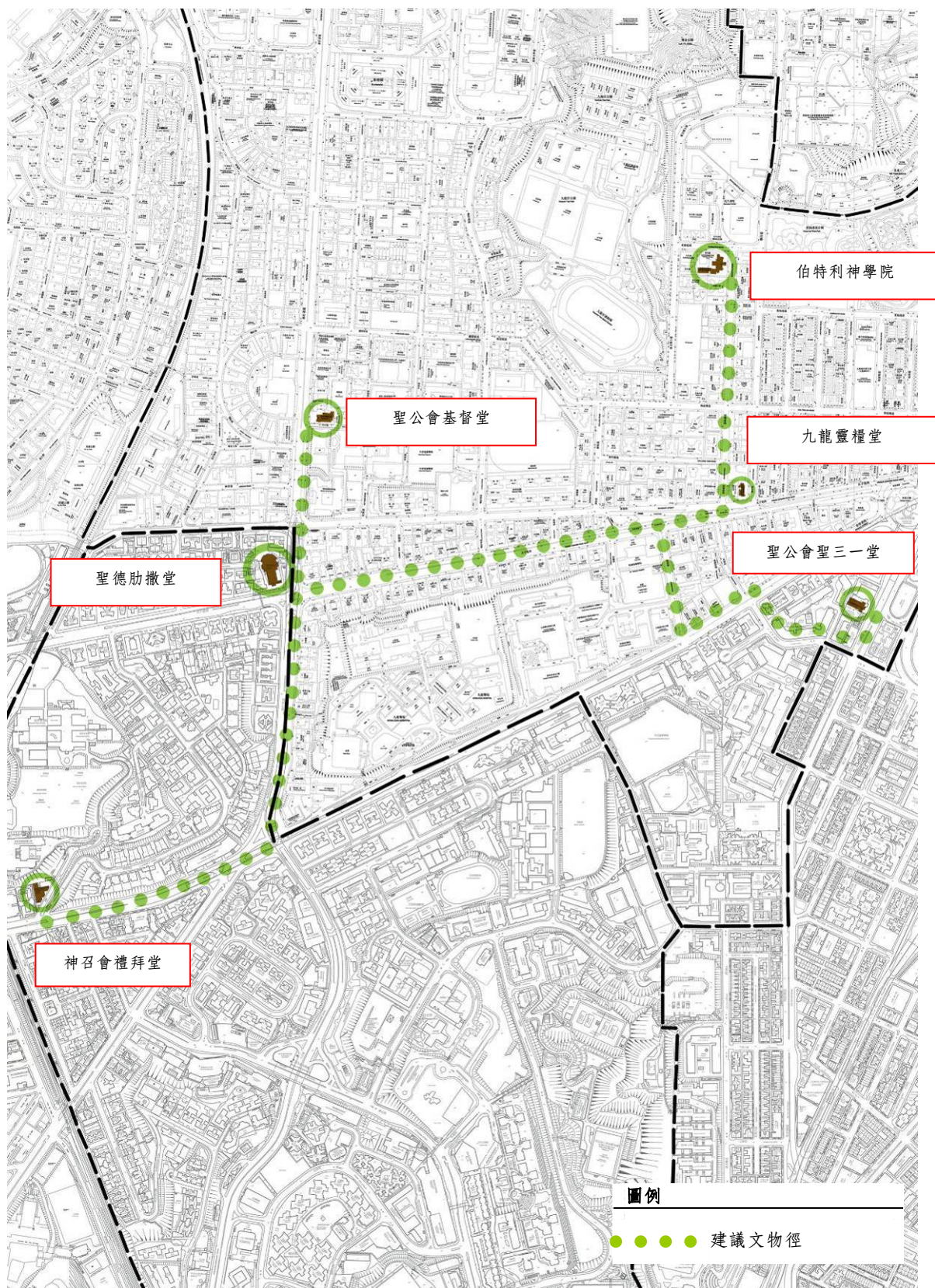


圖 245. 建議文物徑：九龍城早期宗教建築文物徑。

6.2.5.5 九龍城早期學校建築文物徑

反映九龍城早期，戰前戰後區內的教育情況，建議中串連的歷史悠久的學校有：瑪利諾修院學校、協恩中學、英皇佐治五世學校、拔萃男書院、九龍塘小學、培正小學、鄧鏡波學校、民生書院、新亞中學、闔光中學。

在九龍塘及何文田一帶可以發現多間歷史悠久的學校，由不同的辦學團體建立，部份於戰前建立，至今更保存原貌，在建築外型上別具風格，包括瑪利諾修院學校、協恩中學、英皇佐治五世學校、拔萃男書院、九龍塘小學、培正小學等等。至於戰後興建的學校則包括鄧鏡波學校、民生書院、新亞中學、闔光中學等等，在建築上亦具特色。

九龍城早期學校建築文物徑			
瑪利諾修院學校		協恩中學	
英皇佐治五世學校		拔萃男書院	
九龍塘小學		培正小學	
鄧鏡波學校		民生書院	

新亞中學



閩光書院



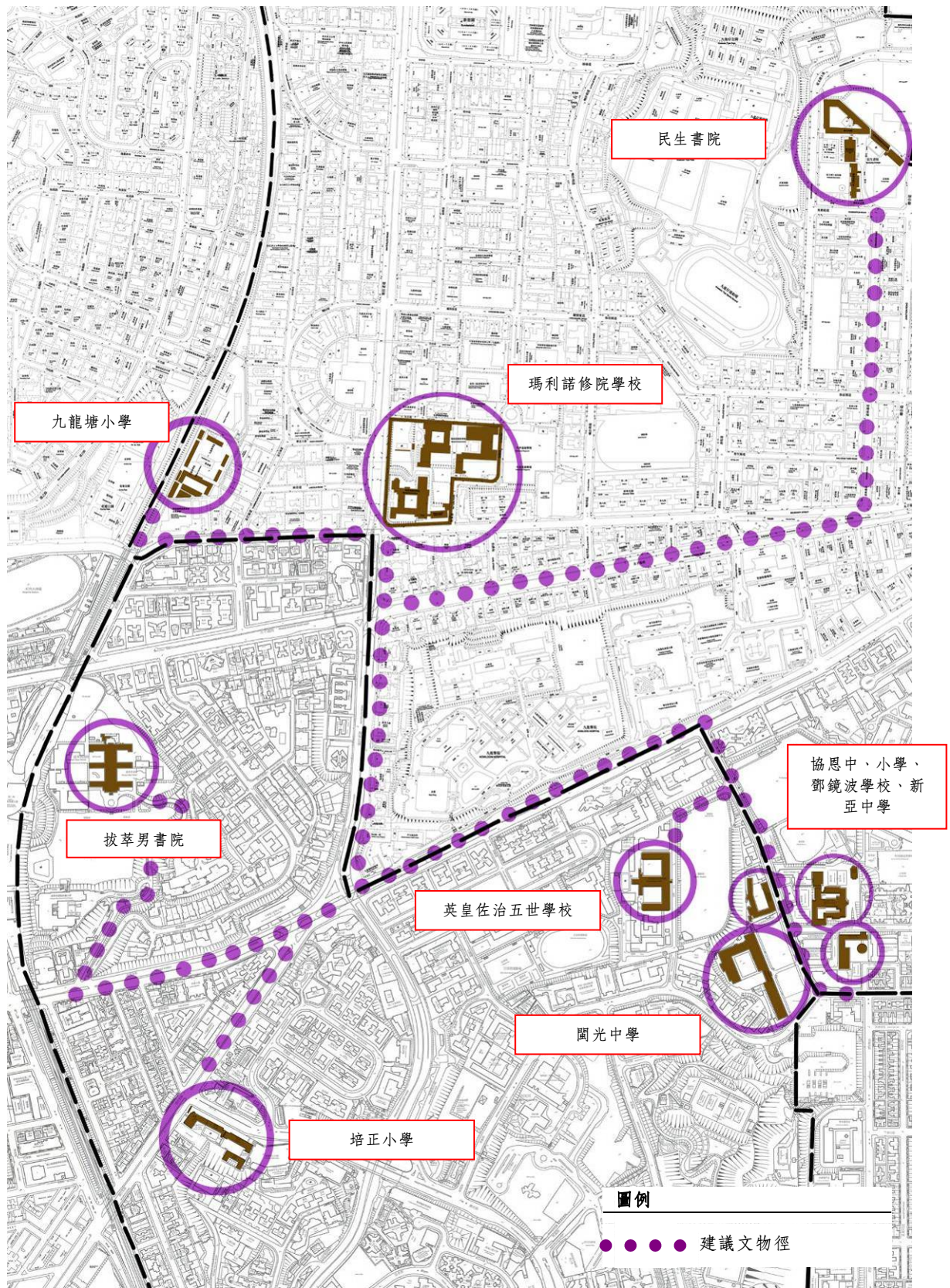


圖 246. 建議文物徑：九龍城早期學校建築文物徑。

6.2.5.6 九龍城區的飛行事業文物徑

九龍城以及附近的鑽石山至九龍灣一帶可說是香港早期飛行事業發展的基地，文物徑反映香港早期飛行事業的發展，同時亦反映出九龍城區在香港飛行事業中的重要地位。建議中串連的文物點有：香港飛行總會、前啟德機場、皇家空軍機地總部及宿舍、飛機庫

1930年代，發展啟德濱的啟德營業有限公司結業後，香港政府接收了啟德濱新填的土地及未完成的填海工程。啟德濱空置的土地因鄰近海邊，而且土地平坦遼闊，是發展飛行事業的好地方，因而吸引了不少人在這裡開辦飛行學校，包括1924年的亞弼飛行學校 (The Abbott School of Aviation)及其後的遠東飛行訓練學校 (The Far East Flying Training School)。發展至今，上述兩所飛行學校經已結業，但是矗立在前啟德機場的香港飛行總會(The Hong Kong Aviation Club)正是承接著飛行學校的精神，提供飛行訓練。

除了飛行學校外，香港政府於1920年代末亦決定將啟德濱的空地發展為機場，並於1930年完成了機場的基本工程，開創了香港航空事業的新一頁。其後，機場不斷擴建而成今貌，更成為全球最繁忙的機場之一。1998年，香港國際機場遷到赤鱸角後，啟德機場內的部份建築物被拆卸，部份則計劃保留或改變用途，包括前機場客運大樓指揮塔、前機場警署、前空運二號貨站、前政府飛行服務隊總部大樓、前導航雷達塔等等。

此外，啟德機場同時亦是軍方的空軍機地。1927年，皇家空軍啟德基地成立，並以前啟德機場為其駐地。1934-35年，皇家空軍總部及空軍宿舍於前啟德機場的東面落成，兩幢建築物至今尚存，現分別是明愛向晴軒會址及香港浸會大學視覺藝術學院。另外，位於鑽石山的前皇家空軍飛機庫亦是屬於前皇家空軍的建築物，其原址位於前啟德機場內，由前皇家空軍飛機庫建於1934年。日治時期，日軍為了擴充機場而將飛機庫拆毀，並於現址重建。

上述的飛行學校、機場、皇家空軍機地總部及宿舍、飛機庫等等均與香港的飛行事業有密切的關係，當中可見私人機構、香港政府以至英國及日本軍方在香港的飛行事業建設，見證了香港飛行事業的發展，同時亦反映出九龍城區在香港飛行事業中的重要地位。

九龍城區的飛行事業文物徑

香港飛行總會



前啟德機場



前皇家空軍機地總部及宿舍



前皇家空軍飛機庫



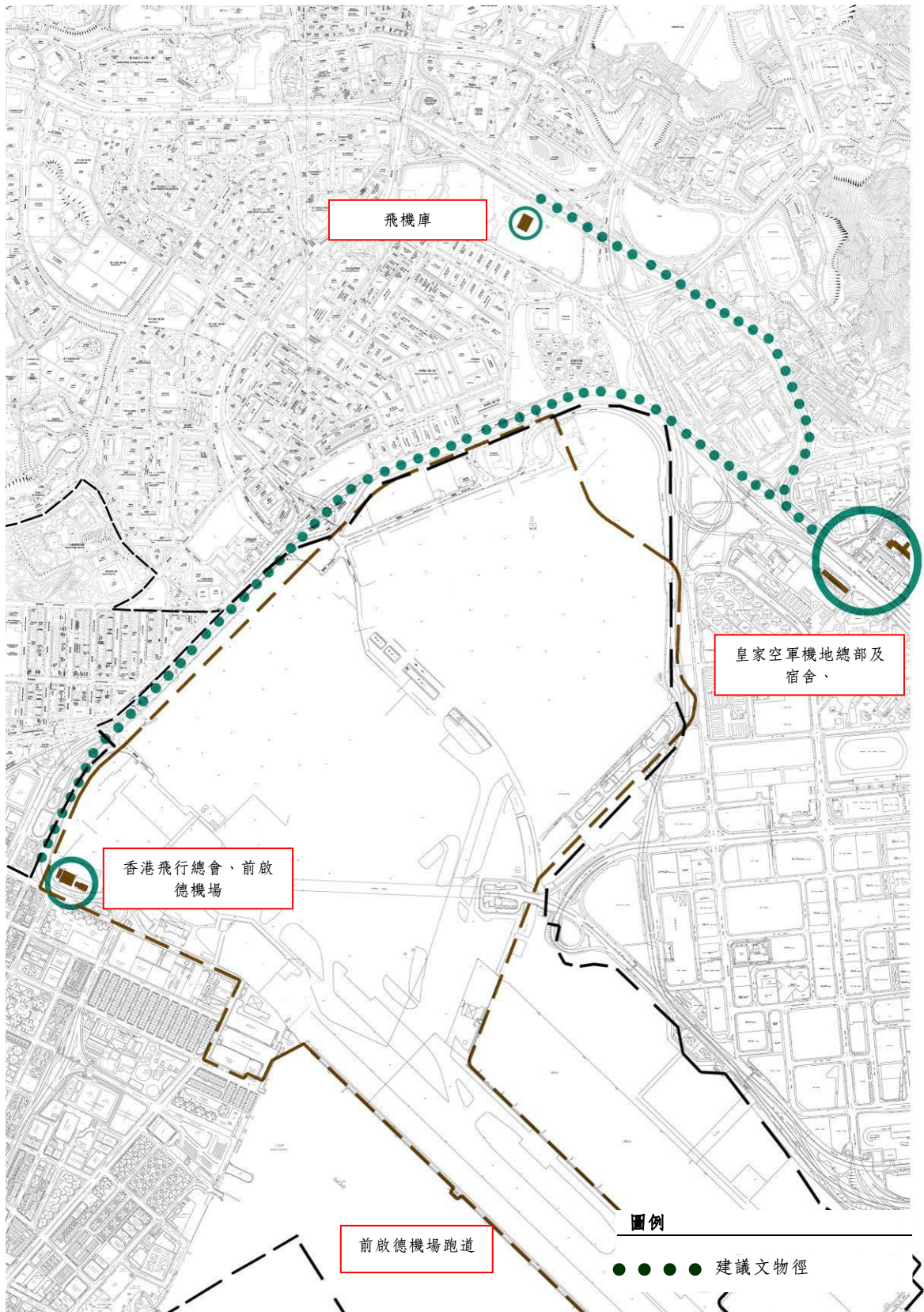


圖 247. 建議文物徑：九龍城區的飛行事業文物徑。

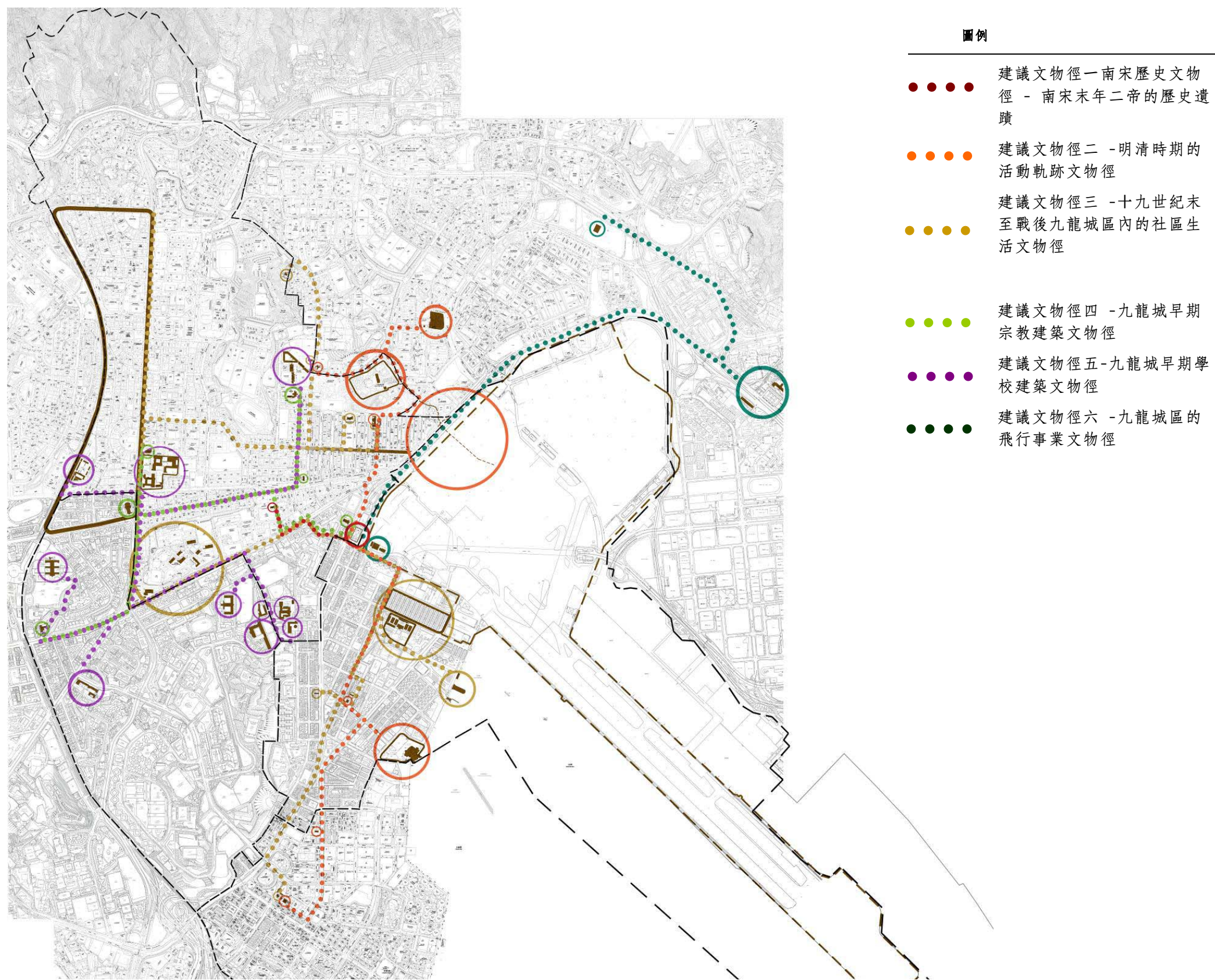


圖 248. 建議九龍城區內六條文物徑。

6.3 展望

市區更新地區願景- 建議項目		項目內容
短期建議		
1.	凸顯本區特色及保育文化遺產- 設立九龍城區文物徑	建議五個不同主題的文物徑，以專題的方式重現九龍城區的歷史及文化，及其歷史進程
2.	海濱活化	加添休憩及社區設施如單車徑、小食亭、公共綠色空間，以配合海濱長遠的活化
3.	優化行人隧道	優化現時通往世運公園的多條行人隧道，可沿途陳列有關九龍城區的歷史圖片
中期建議		
1.	增強現有社區設施 - 社區會堂、綠化休憩用地	設立社區會堂，除預計於2013年竣工位於紅磡分區的社區會堂外，長遠而言，在其他分區如土瓜灣、龍塘及何文田相繼設立分區的社區會堂，方便區內居民使用
2.	改善居民生活環境和質素 - 樓宇復修	期望政府能在樓宇復修的資助及監察上更多介入及協助，以能加快改善居住環境，尤其對區內達五十年樓齡的舊樓
3.		期望政府能制定有關措施，協助私家街的業權人改善及管理私家街的環境衛生，或檢討收回私家街
4.		期望政府能監管汽車維修在住宅樓宇經營，並與民居分隔。
5.	增強區內連繫 - 改善行人網絡及設立行人專用區	建議可在啟德隧道下沉段加建綠色上蓋，以綠色平台接攘牛棚及新山道，以配合牛棚將來的活化及開放
6.		可在土瓜灣分區的北帝街及譚公道，九龍城沿衙前圍道一帶及紅磡分區的民泰街等美食區內設立行人專區，以帶動人流，推動經濟
7.	海濱活化	活化汽車渡輪碼頭為藝術文化場地，以配合海濱長遠的活化
8.	優化配水庫綠色用地	連繫何文田東配水庫、何文田體育館及何文田西配水庫，以及高山道公園，進行活化改善措施，將九龍城區內幾個大型綠色空間連上，大大提升區內綠色平台

市區更新地區願景- 建議項目		項目內容
	長期建議	
1.	整體性的城市規劃、新舊融合、達致整體活化	綜合並整體性去規劃十三街、機電工程署工場、五街一帶，配合啟德發展區
2.		綜合並整體性去規劃牛棚藝術村、煤氣鼓及土瓜灣遊樂場，達致更全面活化牛棚及連接公眾休憩空間
3.		綜合並整體性去規劃牛棚藝術村、九龍城巴士總站、多個碼頭，將區內活化項目與海濱活化銜接
4.		搬遷紅磡殯儀館，使之配合將來周邊發展
5.	增強區內連繫 - 改善行人網絡及設立行人專用區	連接牛棚藝術村與區內新山道、北帝街及譚公道，以及與土瓜灣遊樂場一帶
6.		連接啟德發展區與十三街，以及牛棚藝術村
7.		活化宋王臺公園及加設展覽廳，並連接宋王臺公園與九龍城舊區及啟德發展區
8.		連接龍城舊區、世運公園、宋王臺公園、亞皆老街遊樂場及啟德發展區，並進一步帶動人流貫穿至未來土瓜灣十三街構想中的綜合發展地段
9.		活化宋王臺公園、世運公園及亞皆老街遊樂場，以及優化中間相連的行人隧道去連接分隔開的休憩用地
10.	保育及活化龍城舊區	於龍城舊區，保育舊區的城市肌理，包括舊的醫局、學校、唐樓、老字號、小商店
11.		研究於龍城舊區內設立行人專區，限制車輛行走於舊區外圍的可行性及影響
12.		研究在現時九龍寨城公園的地底建地底停車場以舒緩交通擠塞問題

市區更新地區願景- 建議項目		項目內容
	長期建議	
13.	長遠性的海濱活化及發展海上交通與旅遊	善用海濱土地，改善不協調用地，整體性去規劃沿海土地用途，使之可串連成為另一段公眾可達並擁覽維多利亞港的海濱長廊
14.		優化現時土瓜灣海濱的馬頭角公眾碼頭、過海渡輪碼頭及巴士總站，研究透過改善及發展海上交通，推動海上旅遊，並配合汽車渡輪碼頭活化為藝術文化場地
15.		研究活化沿海工廠大廈作為商廈、住宅、商業或其他文化藝術用途，與海濱活化更融合，及配合周邊地區的商業發展
16.		研究與啟德發展區內行走的「輕軌」網絡接軌的可行性，及其設於土瓜灣及紅磡海濱的利與弊，以達致新舊區融合及海濱長遠的活化
17.	推動九龍城區各分區的本土經濟，凸顯九龍城區的特色	推動龍塘分區的美食、紅磡分區的珠寶業、土瓜灣分區中牛棚藝術村的文化藝術、與啟德發展區的經濟連繫

附件一

九龍城區居民意見書

保其利業主立案法團於2010年1月9日送呈

送交：香港中文大學建築文化遺產研究中心
何培斌教授

政府有責、還我家園，制止紅磡社區變墓園。

政府美化維多利亞海港，海濱工程一浪接一浪，打造一個美麗的電影童話世界，人間樂土；紅磡與尖沙咀同處維港以北，但兩區的發展却有天壤之別，尖沙咀、黃埔區，商廈林立，高級的住宅相繼落成，夜間五光十色，配合將來發展的優美的海濱走廊，盡覽維港景觀，成為一個重要的旅遊勝地。

然而，同一天空下，毗鄰紅磡區的發展卻停滯不前，同周邊的環景格格不入。這邊廂卻是行人卻步，陰森恐怖，宛如走入一個立體殯儀場館；在食環署縱容下，坐視不理，視而不見，4年來係零檢控。

為何近年來紅磡區持牌殯葬商牌照愈發愈多，不顧居民的強烈的反對，發出大量的殯葬商牌照，佔九龍區80%以上。無牌殯葬行業愈開愈多，超過100多間。是有心無力，還是因為角色衝突？觸及自己的利益，什麼都要放在一邊！？甚至有居民提出反對在自己坐落的大廈舖位開設殯葬商牌照，食環署赤膊上陣，去信通知反對人仕到棺材舖林立的老龍坑街、曲街，棺材舖門口開會。“夠胆你就來”。

有誰愿意在自己的家門口開設棺材舖，大吉利是。

百思不解？還是效忠問題！係嚴肅的政治立場問題？昔日的香港政府官員都是效忠英女皇的，做出一些令英國人掩嘴而笑，傷害香港。實在發人深思？

基於對殯儀行業寬鬆的檢控尺度及管治，大量的殯儀行業瘋涌入紅磡區，迅速擴張，勢如兩後春筍。正行正業紛紛倒閉、關門大吉。殯儀行業一枝獨秀。市區的毒瘤，實在諷刺。

祭祀花檔、祭祀紙扎店，竟然任意在行人路上隨處擺放祭品，甚至公然在馬路傍作業，在路窄人多，地面濕滑，街坊路過隨時跌到。有如私人貨場，有目共睹。簡直無法無天。

打齋道場甚至擴展開設到樓上住宅民居，進行殯儀服務，焚燒的香燭、冥鏹，煙霧瀰漫，煙熏氣味難聞，造成空氣污染。

打齋拷打法器道具所發出的聲浪噪音滋擾，祭祀死人紙扎祭品，隨處擺放在公眾走廊間。“唔單上小朋友、甚至成年人都會被嚇親”。亦違反住宅樓宇土地用途。街坊投訴無門，唯飽受滋擾，寧靜的家居生活，已不復舊觀。

摘自《CHINESE TEMPLES ORDINANCE CHAPTER 153》

由於當局一派愛理不理的態度，導致問題日漸惡化、浮現。有關的業戶違例，為何不限令時間改善，收緊檢控，加重罰則。

尤其在近年殯儀行業在紅磡區擴展神速，由過去的十間八間發展到現時，無論有牌或無牌的殯儀商、祭祀花舖、紙扎舖、打齋殯儀道堂、佛社、寄存故人骨灰龕、及寄賣先人墓地等各種殯儀行業，陸續進駐紅磡區。以目前就已超過一百多間。在全港18區中，紅磡區的殯葬商、棺材舖所佔比例，已冠絕全港。“形成人鬼混雜，毗鄰而居”。成何體統。特區政府城市規劃何在？強政勵治何存？

如何高調入雲“美化香港、舊區活化、市區更新”曲高和寡，也是枉然？此情此景政府是否規劃逼使紅磡區居民另行遷徙他區？製造紅磡淪為鬼域？實

在恐怖，令人不安，大吉利是。

根據資料顯示，現時本港每日約一百名市民去世，作為中國人的社會，始終對死人及殯儀行業有所顧忌及擔憂，有誰願意自己家門口係棺材舖，殯儀館。包括你閣下在內。故此；我們非常希望特區政府能顧及本區居民的感受！順從民意；加以規範殯儀行業，與此同時，本廈各單位業主、住客表示寄望特區政府將殯儀行業遷徙至較小市民聚居的地方。

長遠計劃，搬離市區；同時建立花園、庭園式的殯儀服務專用區。比如；屯門46區，已預留22公頃土地供殯儀服務區使用，既然有地，何不早日開發使用。實在令人費解。

亦可借鏡鄰近地區做法，比如；廣州市，就將殯儀業設置在交通方便的郊區，環境既優美，且擁有庭園式大花園設計，遠離民居，更是一條龍服務，毫無恐懼可言。

在覽閱香港的地圖後，本港地區未經開發的荒地實在太多了，全心全意為市民服務的特區政府官員應該動動腦力，一定可以為紅磡地區殯儀行業設計提供一套永久性美好的將來，造福香港整體廣大市民安居樂業！在歷史上留下美好的回憶，香港明天會更好！

此致

香港特別行政區政府

香港中文大學 建築文化遺產研究中心
何培斌教授

保其利大廈業主立法法團

2010年1月9日

政府化大量金錢，動用幾佰億美化香港？？打造一個旅遊城市，美麗的電影童話世界，海濱長廊，沙中綫，西鐵，東鐵，地鐵聯成一個集體城市運輸網絡，以紅磡為中心點。

火車由祖國載來一批又一批的旅客，抱着愉快的歡欣的心情來到心儀而久的東方之珠。火車徐徐駛入紅磡站，首先影入我的眼簾是一間又一間的殯儀館。一出閘，紅磡車站官方指示路牌一直指一間又一間的殯儀館。(世界殯儀館、萬國殯儀館、世盛殯儀館)，在紅磡車站多處官方指示路牌展示。

莫非香港？中藥港，科技港，郵輪碼頭，西九龍文化中心做唔成，打造一個殯儀港。實在令人費解。此情此景，遊覽的興致亦冷了一截，莫講小孩，大人都比它赫親，大吉利是，避之則吉。擾民的程度，無以復加。

正值沙中綫在紅磡動工做鐵路，擴建車站。在建設沙中綫規劃時順其自然把殯儀館場地遷離市中心區仍是最好的契機。正是堂堂正正大條道埋，既可剔除市區中的毒瘤，亦可取得了貴重的地皮去發展紅磡站，以配合周邊環境的發展，時代是進步的；在規劃師，工程師，政府官員努力下及全民的投入，一定能夠發展美好的將來！明天會更好！

在市中心區設置殯儀館，實在影响整個城市的發展，和周邊環境格格不入，如何高調歌唱入雲，如何美化香港，亦是枉然。屯門第 46 區已預留土地做殯儀服務區，遠離民居，交通亦方便。為何遲疑不決上馬動工。拖拖拉拉。

寬鬆的檢控尺度，愛理不理的執政工作態度，令到紅磡區殯儀行業如兩後春筍。有牌、無牌的超過 100 多間，違規違例不檢控，剛無忌彈，甚至公然在馬路上進行殯儀的儀式，生人却步。花檔佔用行人道作業，淋花、路面濕滑。經常有街坊跌到。公契訂明樓上住宅用途的改為道堂，骨灰龕。甚至殯儀的儀式，打齋拷打法器噪音，聲浪滋擾民居，焚燒香燭、冥鏹；煙霧瀰漫，煙熏氣味難聞，造成空氣污染。無法無天。日漸惡化。街坊投訴無門，唯飽受滋擾，寧靜的家居生活不再。有關的業戶建例，為何不限令時間改善，收緊檢控，加重罰則。

明知違規的問題存在，當局為何迴避，視而不見，是時候立例規管殯儀業，把一些飽食終日，尸位素餐，不理民間疾苦，不思進取，不稱職的官員撤下去。舒解民困，強政勵治，做一個強勢的、人民擁戴的政府，共同努力，建設美麗的香港。

2010 年 1 月 8 日

保其利大廈業主立案法團

THE INCORPORATED OWNERS OF BULKELEY BUILDING
九龍漆咸道北 264-268 號 / 寶其利街 183-187 號
264-268 Chatham Rd. N. / 183-187 Bulkeley St.,
電話:23344655

【關於規劃殯儀行業事項】

逕啓者，

由於殯儀行業進駐紅磡區，導致各行各業紛紛倒閉，影響民居，曾多次向九龍城民政事務處，九龍城區議會，九龍城食環署，規劃署進行投訴，甚至上街遊行到政府總部遞請願信，惜未見有所改善，近年更極度擴張。

規劃與政府部門未能高瞻遠矚把好土地使用關口，放之任之。行政失當，即使居民發出強烈反對之聲，食環署仍是一意獨排眾議，批出大量的殯葬商牌照在紅磡區，不論有牌或無牌及今已逾百多間，衍生的祭祀花檔，祭祀紙札業，打齋的道堂及私營骨灰龕更是星羅棋佈，整個紅磡區，甚發展到樓上住宅，導致滋擾民居。

政府部門視若無睹，也不敢規管，政府失職，政府未有盡責把關及管理好，導致社會問題叢生，甚至釀成衝突，驢望亡羊補牢，短期而言，停止再在紅磡區發新的殯葬商牌照。

長遠計劃考慮在新界郊外規劃新的殯儀區，遠離民居，政府有責，絕不能置身事外！

此致

申訴專員公署

第十八屆管理委員會啓

二零零九年三月廿四日

保其大廈業主立案法團

THE INCORPORATED OWNERS OF BULKELEY BUILDING

九龍漆咸道北 264-268 號寶其利街 183-187 號

264-268 Chatham Rd. N. .183-187 Bulkeley st.

電話:23344655

逕啓者,

經於 2008 年 06 月 09 日參加由李慧琼區議員舉辦的【沙中線鐵路簡介會】時,聽取了規劃師潘國城先生及列席嘉賓陳志恩先生,易鳴瑞先生的介紹後;曾建議沙中線位於何文田站至紅磡站一段,應該可以無需左彎右曲;如能將其拉直到紅磡站,既可減少工程費用及時間,同時亦可收回現有殯儀館的地皮;用作擴展紅磡站,可謂一舉兩得,何樂而不爲;須知紅磡站將來仍是鐵路的重要樞紐,全港整個鐵路系統的中心環節。

如果爲了保留殯儀館場地,而將鐵路左彎右曲去遷就的話,極可能影響未來的發展及配合周邊的環境,同時亦嚴重影響將來政府拍賣周邊土地的價值收益,在建設沙中線規劃時順其自然把殯儀館場地遷離市區仍是最好的機契,正是堂堂正正大條道理,既可剔除市區中的毒瘤,亦可取得了貴重的地皮去發展紅磡站以及配合周邊環境的發展,時代是進步的;在規劃師,工程師努力下及全民的投入,一定能夠發展美好的將來!明天會更好!

關於建地鐵收地問題,反對聲音應該不大,甚至可能無人會反對,建設城市是受普遍歡迎,而經修改後的地鐵路線,涉及的只是幾幢 40-50 年樓齡的舊式唐樓,因此而受影響的居民並不多,就算需作出補償所涉金額亦不多,在坊間居民表態:受日益惡劣的殯儀業環境滋擾,已萌去意。地下商舖:包括殯儀業界,即使搬走了殯儀館,取而代之有了地鐵,亦會因此而帶旺了沿線物業市值,即使是自置物業經營者,亦可轉做其它行業,甚或將物業租出;考慮將殯儀館遷離市區,可以講是百利而無一害,居民亦會拍手稱慶;至於殯儀館本身亦屬政府的物業,所受影響不大,即使私人物業,亦可收回改作其它用途。

全民投入,共建美麗的香港!此致

香港特別行政區政府



2008 年 06 月 14 日謹具

副本送九龍城區議會任國棟區議員

紅磡任設骨灰位 不如諗諗政府山

特區政府管治香港十年，唔止住宅樓宇炒到飛起，就連私營骨灰龕都坐地起價，非牟利嘅每個骨灰位都叫價萬幾兩萬蚊。有啲賣到十幾萬。私營骨灰龕點解咁搶手，因為政府公營骨灰龕存貨無多，到咗明年就可能斷市。所以私營骨灰龕坐地起價。而有啲頭腦靈活之輩，就嚟民居私設骨灰龕位出售，鑽法律空子，大發死人財。

有人發死人財，多得特區政府各級衙門中嘅太極高手，將卸膊文化發揚光大。

問規劃署，該署一聲唔關佢事，跟住遙指地政總署，同埋屋宇署。垂詢屋宇署，佢話只關心建築物是否符合消防條例，查完之後，居然話：唔覺有違規喎。至於住喺骨灰龕嘅靈界精魂，使唔使走火警、用通道，佢一於少理。再請教地政總署，該署話：睇吓是否合乎地契用途。問佢幾時會有法律意見，居然話唔知。

至於問食物環境衛生署(摘自檔案 NO(4)inFEHD KCHD KCDEHO 67/988/2008)更離譜，書面答覆：道堂並非該署管轄範圍，巡查該處所的衛生情況滿意。

問九龍城民政事務專員-蘇婉玲女士，(2008年12月15日政務處座談會)至於道堂滋擾民居，何不引用香港法例第153章 CHINESE TEMPLES ORDINANCE 提出檢控。第14項(1)法例授權民政事務局局长執行。

出人意表：回答係：依條法律已過時，係在1928年訂立、已過時啦。水準之低，實在令人嘆息。

有法不依，未取締，縱容違規。特區官僚個個唔理，紅磡民居私設骨灰龕、道堂。輕易過咗骨，咁好利錢嘅生意，自然跟風者眾。相信呢類民居骨灰龕就會好似雨後春筍，陸續涌現在紅磡民居，真係“上窮碧落下黃泉，兩處茫茫皆不見”

紅磡區民居，忽然間變做與靈界為鄰，真係大吉利是，多得香港特區政府官僚唔少。

依家特區政府放縱民居私設骨灰龕、道堂。搞到人鬼混雜，毗鄰而居，成何體統？特區政府嘅城市規劃何在？強政勵治何存？使紅磡區淪為鬼域？

私營骨灰龕奇貨可居，只因特區政府官僚無能，問題的浮現，不想方法去解決，“有日和尚，拷一日鐘”得過且過，這正是特區官僚的本能心態。

累到仙遊者幾無葬身之地，香港特區政府乜都可以拖，郵輪碼頭有得拖、西九龍文化中心可以拖。特區政府只識畫餅充飢。講大話、講空話的文化將之發揚光大，落實計劃遙遙無期。

香港特區政府政府官僚口舌便給，唔知佢可否同閻羅王講數：話特區政府骨灰龕起唔切，叫閻羅王幫港人添多幾年陽壽呢？

睇怕佢冇咁本事，就度條橋：如果真係唔掂，不如諗吓中環政府山啦，遷吓政府總部搬去金鐘添馬艦，將政府建築物改為設立骨灰龕、道堂。敬奉英靈，夠晒便民。又不愁冇消防通道，如不夠地方用，可以用埋禮賓府做禮堂。受影响的人不多。

政府山閒閒咁可以擺 20 萬個位，有排用，如果有人唔服氣，夠胆興訟，就同佢打官司。眨眨眼就拖到 2046 年。特區政府再唔使煩嘞！

TO 教 FROM DATE 第一頁 NO

中文大學建築文化遺產研究中心：我們有以來的二點建議：

(一) 文物保育：光陰荏苒，歲月推移，改朝換代，戰火堆殘，社會的進展，飽經風霜的文化古物、遺產聖蹟，遭受破壞侵蝕，漸之埋沒於流逝時空中。尚幸有很多愛惜文物的學者，憑記載、口述、發掘，整理了前人留下的歷史文化、圖照、足蹟，保存下珍貴的古建築、石刻、各種文化遺產。我們應盡力去保育各種僅存的文物，留下給後人千秋萬世的緬懷。

我們構思開闢一條文物徑，不僅對香港歷史、文物的研究與保育，作出貢獻，亦對促進文化、經濟、旅遊事業有特別的幫助。也彰顯我們豐富的中華文化，呈現於全世界、民族之光也。以具有千餘年歷史的九龍城為中心地帶，寨城公園保存了珍貴的历史遺蹟：城仔衙門、南門懷古古炮、龍津義學、迎溪、鄒魯、降壁石、敬惜字紙亭、一等文物、連接乾門、東頭村、石叻侯王古廟、白鶴山如鶴刻、鵝崗的一筆登、都是先朝的文德財團、荔枝園、石屋、沿東頭村、摩士公園、黃大仙公園、黃大仙祠、香火鼎、戲遊人、善信潮湧、沿龍翔道、達大埔村、志蓮淨苑、南蓮園池、各覽唐代庭園建築、仿敦煌壁畫內的建築、九十噸的蓮台巨石、二千年樹齡的羅漢松、再沿新落見的啟德河，流入新啟德而達龍津石橋。新的建築、復古石橋、連接寨城公園、石橋南邊正是宋王台、台正面是碧雲一室、前身是曹國台主墓也。古瑾園、現在的磨頭園、露明公園、上帝古廟、龍宗顯大師、碑文、沿馬頭角、五平牛欄、藝術村、進九龍城、匯入迎溪長廊、一淘心廟、公園、黃埔公園、星光大道、東南九龍局入文化徑、村後、旅遊事業、促進文化交流、提高商業經濟效益、比文、其他、什麼、經濟、大補是有過之、長趨若陸、無可限量。

九龍城有此特色的騎樓式建築，僅存十餘棟，是有保存的價值。歷史悠久的紫雲堂，更應列入法定古蹟，是造福華人永垂不朽的善機構。色、誼、辦、學、醫、療、匡、扶、弱、勢、社、群、等。

TO..... FROM..... DATE..... 宗原 NO.....

(一) 重建發展：在九龍城沿太子道至沙埔道，接壤啟德舊房地皮，週邊已有很多樓宇先被私人地產商收購，重建拆卸中，摩天大廈，牙簽樓相繼屹立，對居民生活上，空氣環境，嘈音，灰塵，地基震動，無日無之。身受其害者，才能体会其中苦况。

七百多年历史的九龍城區，是週邊地區的母城，絕大部分是由龍城衍生的區域。(除新寨城公園)照目前的重建發展趨勢，不出十年，將會把龍城舊貌全部湮沒。當你站在寨城公園中心，早上10時前，面向東南，仰望普臨大地的陽光，已不復見，清爽洶湧涼風，也將唯存霧中。連白鶴山边的古蹟，什麼鶴嶺，我鳴崗，也已遭政府新建的摩天大廈所侵佔，何來青山綠樹，清幽古雅。我們不想在城古蹟的原貌，全部破壞湮沒。建議政府應該統一規劃管制，新建建築物的地積比率，參照九龍塘的規劃限制，保持低密度的居住環境。政府應監管發展商的收購，設立原區安置政策，誰不對居民了數十萬畧的家園依戀。正有些私人發展商以不合理的，至欺騙的手段向年老的，及缺乏法律知識者簽訂不合理的買賣條款，不單沒付薪金，還會翻其詞，若收購不成，可單方面取消合約，但竟言却什麼保障也沒有，不能向第三者出售地皮。沒有訂金的合約，是不能成立的。希望政府正視發展商的營商手段，應予監管。

九龍城區舊區網絡

聯絡人：李明珠 電話：27647716
土瓜灣鹿鳴7號七樓

徐家訓 電話 60380458
23826267
九龍城衛前望道40號A三樓

2010年2月7日

九龍城區啟德舊區居民組

徐家訓 格筆執筆

2010年2月7日

TO.....

FROM.....

DATE.....

頁 NO.....

(二) 重建發展：在九龍城沿太子道至沙埔道，接壤啟德舊農地皮，週邊已有很多樓宇先被私人地產商收購，重建拆卸中，摩天大廈，牙簽樓相繼屹立，對居民在生活上，空氣環境，嘈音，灰塵，地基震動，無日無之。身受其害者，才能体会其中苦况。

七百多年历史的九龍城區，是週邊地區的母城，絕大部分是由龍城衍生的區域。(除了寨城公園)照目前的重建發展趨勢，不出十年，將會把龍城舊貌全部湮沒。當你站在寨城公園中心，早上10時前，面向東南，仰望，普臨大地的陽光，已不復見，清爽洶湧涼風，也將難覓寨中，連向鶴山邊的古蹟，什麼鶴窠，或島，也已遭政府新建的聳立大廈所侵佔，何來青山綠樹，清幽古雅。我們不想古城古蹟的原貌，全部破壞湮沒。建議政府應該統一規劃管制，新建建築物的地積比率，參照九龍塘的規劃限制，保持低密度的居住環境。政府應監管發展商的收購，設立原區安置政策，誰不對居民了數十萬畝的家園依戀。近有些私人發展商以不合理的，至欺騙的手段向年老的及缺乏法律知識者簽訂不合理的買賣條款，不單沒作訂金，還會翻其詞，若收買不成，可單方面取消合約，但苦口却什麼保障也沒有，不能向第三者出售地皮。沒有訂金的合約，是不能成立的。希望政府正視發展商的營商手段，应予監管。

九龍城區舊區網絡

聯絡人：李明珠 電話：27647716
土瓜灣鹿鳴7號七樓

徐家訓 電話 60380458
23826267
九龍城衙前墾道40號A三樓

2010年2月7日

九龍城區啟德發展居民組

徐家訓 拾筆執筆

2010年2月7日

(出席：舊區網絡：
九龍城區關注發展區區議員
十三街社區關注組
致：九龍城區議會 (土瓜灣社區家長關注組
何國棟, 何基明, 吳宗強 議員)

2010年1月26日
疏明愛力龍城區區議會

我們是九龍城區舊區網絡的成員，舊區網絡是本著建立理想社區的願景而成立的，由龍城和土瓜灣的舊區居民小組所組成，包括有耆英團結組、九龍城關注啓德發展居民組、十三街社區關注組及土瓜灣社區家長關注組。

我們大多在龍城及土瓜灣區居住多年，可說是生於斯長於斯，對本區的風土民情有特殊和深厚的情感，對本區的未來發展心存厚望。

在明愛九龍社區中心的組織和協助下，配合政府有關「市區更新地區願景研究計劃」，我們有以下的意見：

(1) 文物保育

- 保留地區內的歷史文物及建築，讓舊區不會在發展中失去了有歷史有集體回憶的特色，例如摩門石刻、樂善堂、牛棚、國際、大和堂、李基健康院等
- 文物除保育外，應該增加居民及遊客的使用度
- 居民可提出保留區內有集體回憶的地點
- 支持建設九龍城區文物徑
- 政府應資助保育私人的舊文物樓宇

(2) 重建發展

- 政府政策有偏重發展商，不符合居民的利益
- 若政府重建，清拆舊樓，應關注居民的去向，保障居民能選擇原區生活
- 政府應監管私人發展商的收購，應設立原區安置的政策，讓居民能買回原區同等面積樓宇居住
- 保障租客權利，公佈重建後，保障租客不被無理趕走，也應給予租客按居住年期的賠償
- 政府應監管區內新建樓宇的高度，避免屏風樓及關注空氣質素

(3) 樓宇復修

- 政府有宣傳，但措施不能全面幫助居民
- 現時法例未能適切 30~50 年樓齡的樓宇，尤其有關消防條例的新命令
- 政府不了解舊區居民的需要及管理樓宇的困難
- 政府應立法監管建築商，如工程進度、質素等問題

幫助「有」業主立案法團的樓宇:

政府應資助配合大廈維修需要，如定期復修大廈、法律上協助監管及恆常支援法團運作

幫助「冇」業主立案法團的樓宇:

由政府統籌做維修，居民應有權參與選擇承辦商、決定工程內容及作最終決定權，亦應考慮業主的能力和增加工程的透明度。更應在社區設立諮詢處，向居民詳細講解及讓居民可查詢

(4) 舊區活化

- 改善九龍城區四周的綠化環境，政府應帶頭做綠化，例如天台、行人路旁綠化等
- 增設社區會堂，方便居民用來集會、交流、活動等
- 配合九龍城區的需要增加休憩用地

土瓜灣：

- 在區內增加休憩地方，增設座椅及植物來回復生氣
- 減少十三街內的行車道，車可以行外圍，增加行人道空間
- 將來重建十三街，樓宇之間不應太密，可以建休憩設施，使舊區活化
- 監管內街的車房對地方污染及空氣質素的影響

龍城區：

- 回應舊區人口不斷增加，可在區內一些政府低密度建築物擴建多幾層，增加多些不同社區設施
- 休憩用地及少人使用的地方，可以改建如主題公園，活動中心，給有需要的人士使用，例如：秦城公園可增設 3-4 層的圖書館，善用公眾用地，增加人流。
- 九龍城有大量的泰國食肆及傳統的潮州食品商店，建議可以設立美食節，帶動經濟發展
- 增設多層停車場，以加強地區經濟發展

(5) 有關區內海濱活化及非工業區內工廠大廈活化計劃

- 九龍城區參考西九海濱長廊，海濱長廊可設立綠化設施、適合長者、兒童、傷殘人士的設施(包括兒童遊樂場、單車場、有蓋座位、洗手間等)
- 海濱長廊應配合該區特色，增設地區主題景點，促進旅遊發展
- 工廠大廈可以增設文化及藝術區，推動香港的藝術工業發展
- 監管工廠大廈活化，保障鄰近環境的衛生和安全

(6) 其他

- 配合沙中線的發展，運用政府空地作臨時工地，避免徵用現有遊樂場用地，因遊樂場是給居民休憩用地，不宜擺放工業物料
- 公眾參與應深入地區進行訪問及調查

最後，希望 貴區議會可以了解和重視我們舊區基層居民對締造理想社區的願景，將我們的意見向發展局及有關部門傳達。並在完成初部報告時，可以郵寄一份資料給我們舊區網絡及明愛九龍社區中心作參考。

九龍城區舊區網絡

聯絡人：李明珠 電話：2764 7716
土瓜灣鹿鳴街 7 號七樓
徐家訓 電話：6038 0458
九龍城衙前墾道 40 號 A 三樓

2010 年 1 月 26 日

明愛九龍社區中心通訊地址：九龍太子道西 256A 一樓

副本送：發展局
市區重建局
中文大學建築文化遺產研究中心

徐宗訓

聯絡人：高木春：九龍城南角道32號5樓
A座4/F 97809920
DATE 劉春有：城南道2號 承接D室全雙開

TO 九龍城區區議員

DATE 劉春有：城南道2號 承接D室全雙開

我們是一群長居九龍城的居民組成了九龍城關注區德
耆居居民組，為本區的社區權益，居住環境，交通，衛生，文物保
存，商業發展，未來的建設，祈冀諸位議員，社會賢達，有識之士
共同開拓，創建美好的家園。以下有數點要求：

- 一) 本區大部分為60年代前的建築物，目前政府並沒有收規畫建規
劃。然而私人地產商已積極收購，拆建。我們居于此數十年，對
此有濃厚的家園情感，極盼能原區居住，更希望能保存舊區的一
些原建築物，以特有風格，留下城市的痕跡，留給下一代人去緬懷。
- 二) 公園內缺乏長者運動設施，最基本的設備如拳，望有關部門注意而增設。
- 三) 在城食肆林立，殘餘食物未善處理，引致鼠輩橫行，恐引致細菌病
毒傳播，衛生環境嚴重失控。
- 四) 公園週圍，有不守法的養狗者，早晚放狗，拉糞，清潔以派給奔命上
級並不重視，近年來更有狗入公園拉糞，問題嚴重，道路上滿佈糞跡，
日日皆見，年終一年政府只作些預防環境，最基礎的預防法為法都欠奉。
- 五) 交通環境非常不便，入城容易出城便難行。巴士多數要繞過太子
道，才有車站，事實的存在，希望沙中線能連動，接駁到區，解決交通。
- 六) 我們一群耆居社區的居民，大部分為高齡者，數年來為社區的事務：交
通，鐵路站，社會福利，衛生和諧社區努力，可惜連一小小社區會堂
也沒有，閉合地點，在社街頭，路邊，借用食肆，後援權，既不安全
太難堪了，請諸位可議員，設身處地代想一替：我們須要政府指定地
點，給民間組織一社區會堂。
- 七) 九龍城是香港發源地，由官富監場易名至今，曆宋之明，清，民國至今，歷
大朝代，歷史上的文化遺產，具極大的保存價值。就宋常趙景，島，南，北
留下崇皇宮，侯王廟，白鶴山的摩石刻(鴉鵝)在城的南門遺蹟，樹
門遺跡，古炮，龍津義學，惜字紙亭，海濱，鄒魯樹前園村，慶餘，樂善堂
晉國二公主墓(任移聖三一堂噴地)保存清朝唯一現存通商口岸，
更有1801年的東富天后聖母廟，蘇松園的石屋，靈明道的上帝古廟遺址，解牛成
一條文物古徑，對整個地區的裨益，商業效益，鐵路運輸，提高
古城的知名度，文化價值，都起着巨大的效益。多次災運輸及房屋局，
有關區的政府部門交流及提供意見，再獲重視。我們要求區區議員
對本組的上述七點要求，建議，應予以討論贊揚，城居的特德，有賴
我們共同努力去創建。請回覆，請交流意見。

名安

2009年十二月十九日 九龍城關注區德發展
居民組

附件二

九龍城區「地區為本」《市區更新地區願景研究》問題調查



附件二-九龍城區「地區為本」《市區更新地區願景研究》問卷調查

九龍城市區更新地區願景研究計劃 問卷調查

研究項目簡介：

九龍城區議會於去年委托香港中文大學建築文化遺產研究中心為九龍城區的《市區更新地區願景研究》進行研究，以了解九龍城區區內對九龍城區更新願景及市區重建局市區更新的四大策略 - 4R（文物保育、重建發展、樓宇復修、舊區活化）如何在區內實施的具體意願及需求，並發揚「以地區為本」的市區更新精神。

此問卷調查的目的就是希望收集本區各界別人士就上述市區更新的四大策略的意見，研究得出的結果將會有助政府、市建局、商業及非政府機構等，未來在本區進行市區更新工作時可以有所參考。

煩請填妥問卷後，交回工作人員或於 **2010年2月28日** 前以下列方式交回本研究中心（何心怡女士收）。查詢電話：2994 3203

郵寄：香港新界沙田中文大學建築學院王福元樓七樓 或
傳真：2994 4361 或
電郵：mayho@cuhk.edu.hk

姓名：_____ 所屬團體組織（如有）：_____

電話：_____ 電郵：_____ 傳真：_____

地址：_____

所屬分區：（請圈出） 龍塘（九龍塘及九龍城） / 何文田 / 土瓜灣 / 紅磡
（請參考附件 I - 九龍城區分區地圖）

I. 請選擇最能代表您的身份（只選一項）

- A 九龍城區居民
- B 九龍城區商舖租戶
- C 九龍城區商舖業主
- D 其他（請註明）_____

II. 請選擇您的年齡組別？

- A 0-14 歲
- B 15-24 歲
- C 25-34 歲
- D 35-44 歲
- E 45-54 歲
- F 55-64 歲
- G 65 歲 以上

III. 您在九龍城區住了多久？（如不適用，請跳答第下題）

- A 0 - 2 年
- B 2 - 5 年
- C 5 - 10 年
- D 10 年以上

（有關資料只用作是次研究跟進工作）





九龍城區市區更新願景

1. 您最期望市區更新計劃能夠為九龍城區帶來甚麼轉變及什麼社會效益？

(請排列：1 為最期望，如此類推)

- ___改善居民生活環境和質素
- ___保育本區文化遺產
- ___凸顯本區文化特色
- ___促進本區經濟發展
- ___帶動旅遊發展
- ___推動藝術文化發展
- ___改善交通問題
- ___改變不協調的土地用途或發展
- ___其他 (請列明) _____

2. 您認為以地區為本的城市更新計劃，應該由那個機構進行諮詢、主導、協調和執行？(請圈上)

諮詢	主導	協調	執行
A 區議會	A 區議會	A 區議會	A 區議會
B 市區重建局	B 市區重建局	B 市區重建局	B 市區重建局
C 政府 (如:發展局)	C 政府 (如:發展局)	C 政府 (如:發展局)	C 政府 (如:發展局)
D 學術團體、非牟利組織	D 學術團體、非牟利組織	D 學術團體、非牟利組織	D 學術團體、非牟利組織
E 其他	E 其他	E 其他	E 其他
_____	_____	_____	_____
(可圈多項)	(可圈多項)	(可圈多項)	(可圈多項)



文物保育

3. 您認為九龍城區除政府已評定為的法定古蹟；1、2或3級歷史建築外，仍有什麼文物建築/文化值得保育？(請參考附件 II -九龍城區現有法定古蹟；1、2或3級歷史建築)請列出值得保育的原因及建議保育後的用途，日後可以讓九龍城區及全港市民享用。有什麼地方可串連成為文物徑？

請列出值得保育的文物建築/文化(無形文物)	值得保育的原因	建議保育後的用途
性質(例：廟會、天后誕) 或 名稱(例：牛棚藝術村、冰室、老店)或 地址(例：土瓜灣道??號)	A. 具有建築特色 B. 歷史悠久 C. 代表九龍城區 D. 促進經濟/文化/旅遊發展 其他(請列明)	A. 文化藝術 B. 商業 C. 社區設施 D. 公共空間 E. 原有用途 其他(請列明)
(可列出多項) 1. _____	(可圈多項) A/B/C/D 其他(請列明) _____	(可圈多項) A/B/C/D/E 其他(請列明) _____
 2. _____	 A/B/C/D 其他(請列明) _____	 A/B/C/D/E 其他(請列明) _____
 3. _____	 A/B/C/D 其他(請列明) _____	 A/B/C/D/E 其他(請列明) _____

可串連成為文物徑的地方		
1.	4.	7.
2.	5.	8.
3.	6.	9.

(請列出多處)



重建發展

4. 您認為九龍城區在未來五至十年內要考慮在那裡進行地區/樓宇重建？請列出需要重建的原因及建議重建後的用途。

請列出需要重建的地區/樓宇	建議重建原因	建議重建發展後的用途
地區（例：xx街與xx街） 或 樓宇（例：xx街??號）	A. 樓宇嚴重失修 B. 居民生活環境惡劣 C. 能夠帶來經濟效益 D. 與周邊環境不協調 其他（請列明）	A. 社區設施 B. 公共空間、綠化空間 C. 住宅 D. 商業 其他（請列明）
（可列出多處）	（可圈多項）	（可圈多項）
1. _____	A/B/C/D 其他（請列明） _____	A/B/C/D 其他（請列明） _____
2. _____	A/B/C/D 其他（請列明） _____	A/B/C/D 其他（請列明） _____
3. _____	A/B/C/D 其他（請列明） _____	A/B/C/D 其他（請列明） _____



5. 您認為九龍城區在未來五至十年內**不考慮**在那裡進行地區/樓宇重建？請列出不考慮重建的原因及預計不考慮重建後可能會面對的困難。

請列出不考慮重建的地區/ 樓宇	建議不重建原因	不考慮重建可能會面對的困難
地區（例：xx 街與 xx 街） 或 樓宇（例：xx 街??號）	A. 具有文物價值 B. 破壞社區及人際網絡 C. 持守祖業 D. 影響經濟、民生 E. 對重建、安置及賠償安排 沒有信心 其他（請列明）	A. 樓宇嚴重失修 B. 居民生活環境惡劣 C. 與周邊環境不協調 D. 減少經濟效益 其他（請列明）
(可列出多處) 1. _____	(可圈多項) A / B / C / D / E 其他（請列明） _____	(可圈多項) A / B / C / D 其他（請列明） _____
2. _____	A / B / C / D / E 其他（請列明） _____	A / B / C / D 其他（請列明） _____
3. _____	A / B / C / D / E 其他（請列明） _____	A / B / C / D 其他（請列明） _____



樓宇復修

6. 您認為九龍城區在未來五至十年內應在那裡進行住宅樓宇復修？請列出需要復修的原因及預計進行復修時會遇到的困難。

請列出需要復修的住宅樓宇 (樓齡超過 20 年)	需要復修原因	進行復修時會遇到的困難	您希望有關方面如何促進及協助樓宇進行復修？
樓宇 (例：xx 街??號)	A. 樓宇舊而不殘 B. 解決僭建問題 C. 解決治安問題 D. 解決衛生問題 E. 提升樓宇價值 其他 (請列明)	A. 資金不足 B. 業主/租戶/其他團體未達成共識 C. 缺乏專業技術及知識 D. 沒有成立業主立案法團 其他 (請列明)	A. 提供有關技術性諮詢及顧問服務 B. 提供貸款資助 C. 協助成立業主立案法團 D. 實施「強制性驗樓計劃」 其他 (請列明)
(可列出多處)	(可圈多項)	(可圈多項)	(可圈多項)
1. _____	A/B/C/D/E 其他 (請列明) _____	A/B/C/D 其他 (請列明) _____	A/B/C/D 其他 (請列明) _____
2. _____	A/B/C/D/E 其他 (請列明) _____	A/B/C/D 其他 (請列明) _____	A/B/C/D 其他 (請列明) _____
3. _____	A/B/C/D/E 其他 (請列明) _____	A/B/C/D 其他 (請列明) _____	A/B/C/D 其他 (請列明) _____



舊區活化

7. 您認為九龍城區可在那裡進行舊區活化？活化的原因？請建議可進行的活化項目。

請列出可進行舊區活化的地段	活化的原因	建議可進行的活化項目	進行活化時的困難
地段：（例：牛棚藝術村）	A. 能凸顯九龍城區特色 B. 能帶動地區經濟，提高社區活力 C. 美化環境 D. 能連繫周邊的新舊區，帶旺人流 其他（請列明）	A. 活化再利用文物建築 B. 改善交通網絡，連繫周邊地區 C. 增加公共空間、綠化環境、休憩設施 D. 改善環境配套及設施（如地磚、欄杆、路牌、其他） E. 改善車流及人流措施（巴士線重組、道路改道、行人專用區） 其他（請列明）	A. 涉及不同的政府部門及團體 B. 居民/商戶/其他團體未達成共識 C. 活化計劃需時 D. 對街道使用者造成不便 其他（請列明）
（可列出多處）	（可圈多項）	（可圈多項）	（可圈多項）
1. _____	A/B/C/D 其他（請列明） _____	A/B/C/D/E 其他（請列明） _____	A/B/C/D 其他（請列明） _____
2. _____	A/B/C/D 其他（請列明） _____	A/B/C/D/E 其他（請列明） _____	A/B/C/D 其他（請列明） _____
3. _____	A/B/C/D 其他（請列明） _____	A/B/C/D/E 其他（請列明） _____	A/B/C/D 其他（請列明） _____



海濱活化

8. 您認為在九龍城區可在那處海濱進行活化？請建議活化後的用途。

請列出可進行活化的海濱	活化的原因	建議活化後的用途
地段：（例：XX 街至 XX 街海濱）	A. 美化環境 B. 能連接周邊的海濱 C. 現時用途與周邊環境不協調 D. 土地資源未有善用 其他（請列明）	A. 公共空間、綠化及休憩設施 B. 文化、藝術 C. 社區設施 D. 商業/住宅用途 其他（請列明）
（可列出多處）	（可圈多項）	（可圈多項）
1. _____	A / B / C / D 其他（請列明） _____	A / B / C / D 其他（請列明） _____
2. _____	A / B / C / D 其他（請列明） _____	A / B / C / D 其他（請列明） _____
3. _____	A / B / C / D 其他（請列明） _____	A / B / C / D 其他（請列明） _____



工廠大廈活化

9. 您認為那處之工廠大廈使用率偏低，建議進行活化嗎？請建議活化後的用途及預計進行活化時遇到的困難？

建議活化之工廠大廈	活化後的用途	進行活化時的困難
地段：(例：xx 大廈)	A. 拆卸後重建 B. 文化、藝術 C. 社區設施 D. 寫字樓 E. 商業用途 (如飲食、商舖等) 其他 (請列明)	A. 涉及不同的政府部門及團體 B. 管理困難 C. 業主/租戶/其他團體難達共識 D. 現行條例上不許可 其他 (請列明)
(可列出多處)	(可圈多項)	(可圈多項)
1. _____	A / B / C / D / E 其他 (請列明) _____	A / B / C / D / E 其他 (請列明) _____
2. _____	A / B / C / D / E 其他 (請列明) _____	A / B / C / D / E 其他 (請列明) _____

10. 目前市區更新側重重建，4R 中的保育、復修、活化方面相對的比重較少。要檢討當中 **4R 不同工作的比重** 嗎？

11. 您認為以上的項目中，**最迫切**要在五年來推行的五大項目為何？

12. 您對九龍城市區更新還有什麼意見？(如有需要可加附頁)

謝謝完成問卷！

參考書目

政府檔案

- 〈1873年治安報告〉，載於《1874年香港政府憲報》第34條。
- 〈1892年獸醫報告〉，載於《香港立法會會議文件彙編》，1893年。
- 〈二〇一〇至二〇一一年度財政預算案〉，網址：
<http://www.budget.gov.hk/2010/chi/budget45.html>.
- 〈工務報告〉，載於《香港政府行政報告》，1908年。
- 〈公眾遊樂場 — 禁煙、不禁煙及設有吸煙區的場地〉，載於康樂及文化事務署網頁，網址：
<http://www.lcsd.gov.hk/specials/anti-smoking/b5/index.php?dist=03>.
- 〈立法會十八題：樓宇更新大行動〉，載於新聞公報，2010年1月6日，香港特別行政區政府發展局，網址：
<http://www.devb.gov.hk/tc/secretary/press/press20100106.htm>.
- 〈立法會發展事務委員會 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃 目標樓宇、檢驗項目及運作程序〉，載於立法會事務、規劃及地政，向立法會提交的文件，香港特別行政區政府發展局規劃地政科網頁，網址：
<http://www.devb-plb.gov.hk/chi/business/>.
- 〈庇利街與崇安街交界聯合綜合大樓總綱發展藍圖〉，載於立法會網頁，網址：
<http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/fc/pwsc/papers/p09-86c.pdf>.
- 〈財務委員會工務小組委員會討論文件(2010年1月20日)〉，載於立法會網頁，網址：
<http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/fc/pwsc/papers/p09-86c.pdf>.
- 〈強制驗樓計劃及強制驗窗計劃〉，屋宇署網頁，網址：
http://www.bd.gov.hk/chineseT/services/index_MBIS_MWIS.html.
- 〈教育局分區學校名冊 — 九龍城區〉，載於教育局網頁，網址：
http://www.edb.gov.hk/templates/sch_list_print.asp?district=KC.
- 〈啟德規劃檢討 — 啟德過去的規劃〉，載於規劃署網頁，網址：
http://www.pland.gov.hk/pland_en/p_study/prog_s/sek_09/website_chib5_eng/chinese_b5/index_ct.html
- 〈啟德規劃檢討行政摘要(2007年11月)〉，載於規劃署網頁，網址：
http://www.pland.gov.hk/pland_en/p_study/prog_s/sek_09/website_chib5_eng/chinese_b5/index_ct.html
- 〈啟德新郵輪碼頭〉，載於旅遊事務署網頁，網址：
http://www.tourism.gov.hk/tc_chi/ctkt/hw_nctkt.html.
- 〈發展局局長談「樓宇更新大行動」〉，載於2009年新聞發佈，香港特別行政區政府發展局規劃地政科，網址：
<http://www.devb-plb.gov.hk/chi/press/2009/200906100211.htm>.
- 〈發展局局長談馬頭圍道塌樓事件〉，載於新聞公報及刊物，香港特別行政區政府發展局規劃地政科網頁，網址：
<http://www.devb-plb.gov.hk/chi/press/2010/201001300177.htm>.
- 〈道路交通條例第374章第2條〉，載於〈法例〉，《律政司雙語泓例資料系統》，網址：
http://www.legislation.gov.hk/blis_pdf.nsf/6799165D2FEE3FA94825755E0033E532/2FAFAF5837F3A8EC482575EE0076DD52?OpenDocument&bt=0.
- 〈轄下公眾街市及熟食市場/中心名單 — 2010年1月20日〉，載於食物及環境衛生署網頁，網址：
http://www.fehd.gov.hk/tc_chi/pleasant_environment/tidy_market/Markets_CFC_list.html.

- 九龍規劃區第22區啟德分區計劃大綱核准圖編號S/K22/2註釋土地用途表說明書。
- 土木工程拓展署網頁，網址：<http://www.cedd.gov.hk/tc/projects/major/kw/index.htm>.
- 立法會CB(1)570/08-09(09)號文件，〈發展事務委員會 2009年1月20日舉行的會議 關於《市區重建策略》的背景資料簡介〉，載於立法會網頁，網址：<http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0120cb1-570-9-c.pdf>.
- 沙田分區計劃大綱核准圖編號S/ST/23。
- 城市規劃委員會，網址：<http://www.ozp.tpb.gov.hk/>。
- 差餉物業估價署，《香港物業報告2009》。
- 差餉物業估價署，《樓宇名稱2008 – 第一冊：港島及九龍》，香港，2008年。
- 康樂及文化事務署古物古蹟辦事處，《建議列為一級歷史建築項目的簡要資料，香港的文物建築》，香港的文物建築，載於古物古蹟辦事處網頁，網址：http://www.lcsd.gov.hk/CE/Museum/Monument/form/Brief_Information_on_proposed_Grade_I_Items.pdf。
- 康樂及文化事務署古物古蹟辦事處，《建議列為二級歷史建築項目的簡要資料，香港的文物建築》香港的文物建築，載於古物古蹟辦事處網頁，網址：http://www.lcsd.gov.hk/CE/Museum/Monument/form/Brief_Information_on_proposed_Grade_II_Items.pdf。
- 康樂及文化事務署古物古蹟辦事處，《建議列為三級歷史建築項目的簡要資料，香港的文物建築》香港的文物建築，載於古物古蹟辦事處網頁，網址：http://www.lcsd.gov.hk/CE/Museum/Monument/form/Brief_Information_on_proposed_Grade_III_Items.pdf。
- 啟德規劃檢討，網址：
http://www.pland.gov.hk/pland_en/p_study/prog_s/sek_09/website_chib5_eng/chinese_b5/index_ct.html.
- 規劃處，〈規劃處 2001 年年報〉，載於規劃處網頁：
<http://www.potential.com.hk/job/sample/pdar2k1/b5/c09.htm>.
- 發展局（規劃地政科），〈海濱規劃、優化和管理討論文件，2009年4月6日〉，載於海濱規劃事宜小組委員會網頁：http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/dev_hfp/papers/hfp_a.htm.
- 發展局（規劃地政科），〈海濱優化和規劃討論文件（編號：CB(1)270/09-10(01)〉，2009年11月9日〉，頁2，轉載自海濱規劃事宜小組委員會網頁：
http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/dev_hfp/papers/hfp_a.htm.

1911年後的參考書籍

- 〈二十世紀的明清鄉約研究〉，載於《歷史人類學學刊》，第二卷第一期，2004年4月。
- 《首二百萬公共屋邨居民》，香港房屋委員會，1980年。
- Stephanie Holmes, *Asia's Finest: An Illustrated account of the Royal Hong Kong Police*, Hong Kong, Unicorn, 1983.
- The Hong Kong and Far East Builder, Hong Kong, The Hong Kong Builder, Vol. 3 No. 3, 1941。
- Wings Over Hong Kong: A Tribute to Kai Tak: An Aviation History 1891-1998, Hong Kong, Odyssey, 1998.
- 九龍樂善堂，《九龍樂善堂百年史實》，香港，九龍樂善堂，1981年。

- 王廣武，《香港史新編》，上册，香港，三聯書店(香港)有限公司，1997年。
- 田英傑，《香港天主教掌故》，香港，聖神研究中心，聖神修院外課程部，1983年。
- 朱維德，《香江舊貌》，香港，天地圖書有限公司，1997年。
- 阮元，《廣東通志》，台北，華文書局，1968年。
- 林中偉，“From British Colonization to Japanese Invasion: The 100 years architects in Hong Kong 1841-1941”，載自香港建築師學報，第45期，2006年。
- 吳啟聰、朱卓雄，《建聞築蹟：香港第一代華人建築師的故事》，香港，經濟日報出版社，2007年。
- 哈爾·思普森，《香港地圖繪製史》，香港，政府新聞處，1992年。
- 科大衛、陸鴻基、吳倫霓霞，《香港碑銘彙編》，香港，香港市政局，1986年。
- 夏其龍，《香港傳教歷史之旅-尖沙咀、九龍塘、深水埗》，香港，天主教香港教區福傳年專責小組，2005年。
- 馬金科，《早期香港史研究資料選輯》，上册，香港，三聯書店(香港)有限公司，1998年。
- 梁炳華，《香港風俗之旅：以區為本考風問俗專題研究報告》，香港，中國歷史教育學會，2002年。
- 梁廣漢，《香港前代古蹟述略》，香港，學津書店，1980年。
- 舒懋官主修；王崇熙等纂：《新安縣志》，卷十八，勝蹟略，(香港：出版者不詳，1982年)，(據清嘉慶24[1819年]序刊本複印)。
- 馮思敏，《民生書院七十五周年紀念特刊》，2001年。
- 黃佩佳，《香港新界風土名勝大觀剪報集》，香港，出版社不詳，193-。
- 聖公會聖三一堂一百一十周年堂慶特刊編輯小組，《聖公會聖三一堂一百一十周年堂慶特刊》，香港，聖公會聖三一堂，2001年。
- 趙雨樂、鍾寶賢，《九龍城》，香港，三聯書店(香港)有限公司，2001年。
- 劉潤和，《九龍城區風物志》，香港，九龍城區議會，2005年。
- 鄭寶鴻，《九龍街道百年》，香港，三聯書店(香港)有限公司，2000年。
- 鄭寶鴻，《香江半島：香港的早期九龍風光》，香港，香港大學美術博物館，2007年。
- 蕭國健，《九龍城史論集》，香港，顯朝書室，1987年。
- 藍如溪、胡美林，《日治下香港的一隅》，香港，伯特利教會，2000年。
- 羅香林，《1842年以前之香港及其對外交通－香港前代史》，香港，中國學社，1959年。

報章

- 文匯報，「港啟德千億大變身 將建地下城文物徑」，2009年12月16日，網址：
<http://paper.wenweipo.com/2009/12/09/HK0912090001.htm>。
- 大公報，「驗樓僅半月 全幢即倒塌」，2010年1月30日，網址：
<http://www.takungpao.com.hk/news/10/01/30/GW-1209123.htm>。
- 明報，「議員促研提高舊樓安全要求」，2010年1月30日，網址：
<http://specials.mingpao.com/cfm/News.cfm?SpecialsID=212&Page=1&News=aeaa204597794065cebca2677e590103ebee00477490010ba7ee8a48>。

星島日報，「啟德輕軌網絡擬接舊區」，2010年2月19日，網址：
<http://news.sina.com.hk/cgi-bin/nw/show.cgi/5/1/1/1431522/1.html>.

網站

- 〈大廈管理實務指南〉，載於《資料庫》，香港房屋協會，網址：
http://www.hkhs.com/chi/info/doc/guidebook/02_ch12.pdf.
- 〈瑪利諾修院學校〉，載於《香港法定古蹟-九龍》，古物古蹟辦事處，網址：
http://www.lcsd.gov.hk/CE/Museum/Monument/b5/monuments_84.php.
- 〈廣蔭老人院史略〉，載於《香港華人基督聯會，廣蔭老人院》，香港，香港華人基督教聯會，2000年，網址：<http://www.hkcccu.org.hk/KwongYum/06.html>.
- 〈醫院簡介〉，《九龍醫院》，香港，醫院管理局，網址：
http://www.ha.org.hk/visitor/ha_visitor_index.asp?Page=ha_view_content.asp%3fContent_ID%3d100151%26parser%3dY&Lang=CHIB5&parser=Y.
- 《我家故事-香港社會發展回顧》，香港社會發展回顧有限公司，網址：
<https://www.hongkongheritage.org/html/chi/index.html#/image/chinalight/>.
- 〈中九龍幹線 — 走線研究〉，網址：http://www.central-kowloon-route.com.hk/chit/sf_ckralignment.htm.
- 〈沙田至中環線及觀塘線延線〉，香港鐵路有限公司，網址：
http://www.mtr.com.hk/chi/projects/future_kte.html.
- 〈道路及鐵路網 — 沙田至中環線〉，香港鐵路有限公司，網址：
<http://www.hyd.gov.hk/chi/major/road/rail/scl/index.htm>.

Christ Church, Website:

<http://www.christchurch.com.hk/servlet/idxPubb6c5.html?db=christchurch&id=home&pid=12>

Diocesan Boys' School, Website:

<http://www.dbs.edu.hk/index.php?section=aboutdbs&sub=origin>.

Maryknoll Convent School (Primary Section), Website: <http://www.mcsp.s.edu.hk/history.asp>.

中華電力有限公司，網址：

<https://www.clpgroup.com/ourcompany/aboutus/ourhistory/Pages/ourhistory.aspx>.

市區重建局，網址：<http://www.ura.org.hk/html/c400000t1e.html>.

協恩中學，網址：<http://www.hys.edu.hk/tchinese/info.html>.

英皇佐治五世學校，網址：http://www.kgv.edu.hk/about_kgv/history.html.

華人廟宇委員會，網址：<http://www.ctc.org.hk/b5/directcontrol/temple18.asp>.

香港培正中學，網址：<http://www.puiching.edu.hk/>.

聖德肋撒堂，網址：<http://stteresa.catholic.org.hk/aboutus/aboutus.html>.