

都會規劃小組委員會
二零零八年二月二十二日舉行的
第 368 次會議記錄

議程項目 9

[閉門會議]

有關《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/20》的擬議修訂
(都會規劃小組委員會文件第 12/08 號)

1. 秘書報告說，下列委員已就此議項申報利益：

李慧琼女士 — 其配偶擁有的一個物業，涉及小組委員會現正考慮的其中一項擬議修訂；以及

麥力知先生 — 身為地政總署的代表，而兩處可能賣地的地點(利工街 5 至 23 號和前高山道海關關員宿舍用地)，各自涉及小組委員會現正考慮的其中一項擬議修訂。

2. 小組委員會知悉麥力知先生已經離席。

[李慧琼女士此時離席。]

3. 規劃署九龍規劃專員余賜堅先生、高級城市規劃師／九龍劉長正先生和城市規劃師／九龍謝佩強先生，以及空氣流通評估顧問任超女士和王穎娜女士此時獲邀出席會議。

4. 劉長正先生說，文件替代頁第 33 頁、第 35 頁和第 36 頁，以及顯示紅磡區和附近地區建築物高度限制的圖 A 已在會議席上提交。劉先生繼而借助 Powerpoint 軟件，向委員簡介文件詳載的內容，並且提出下列要點：

建築物高度檢討

背景

- (a) 前啟德機場搬遷後，紅磡區一直都有重建的壓力。除了紅磡灣填海區和海旁區的部分地區外，整個紅磡區的建築物高度限制仍未納入《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/20》內。為避免不相協調的高廈，當局已進行了一項有關紅磡區建築物高度的全面檢討，所涵蓋的範圍包括現時分區計劃大綱核准圖上訂明的建築物高度限制，和目前在分區計劃大綱核准圖上並無建築物高度限制的發展用地；

現有地區結構

- (b) 一如文件的圖 4 所顯示，紅磡區大致上分為五個分區，即紅磡海旁住宅區、紅磡南商業／住宅區、紅磡商貿區、紅磡北商業／住宅區和紅磡灣填海區。關於各分區的環境和現有高度輪廓，重點載述於文件第 4.3 段；

區內的風環境

- (c) 當局已進行經專家評核的空氣流通評估，以評估擬議建築物高度限制對該區的行人道上風環境有何影響。是項評估的主要結果及建議如下：
- (i) 紅磡區每年的盛行風是東風，而夏季的盛行風是南風；
 - (ii) 在吹盛行風東風的時候，黃埔花園和海逸豪園是主要的風口，可以讓風吹進內陸地區。基於這個原因，該兩個屋苑的建築物高度應該盡量保持低矮。為確保盛行風東風不會被阻擋，位於海旁的「政府、機構或社區」用地(現有一間污水處理廠)不應改劃為其他發展用途；
 - (iii) 由於紅磡南道和紅樂道是主要的通風廊，沿該兩條道路指定的休憩用地應予保留；
 - (iv) 為了建設一道能發揮通風作用的通風廊，蕪

湖街、寶其利街和必嘉街的住宅發展的擬議建築物高度應該盡量保持低矮。此外，建築物應自道路向後退入，以增加風的滲透度；以及

- (v) 鶴園街、庇利街和佛光街的建築物可建面積應該減少，以增加風的滲透度。這些街道兩旁的建築物亦應往後移，以改善通風情況；

城市設計原則

- (d) 當局在考慮過規劃意向、地形、現時的环境、分區計劃大綱圖對附近地區(包括何文田和馬頭角在內)所施加的建築物高度限制，以及《香港規劃標準與準則》概括列出的城市設計指引，採納了下列各項主要原則：

- (i) 擬議建築物高度輪廓應顧及周圍的環境，並與附近地區的發展規模和比例相協調。整體來說，附近的發展有一個高度分級輪廓，即是沿海旁／公園地區的發展較低矮，而內陸地區的發展則較高；
- (ii) 擬議建築物高度輪廓應與現有發展的整體高度相協調。必須避免有不相協調的發展，而作為該區背景幕的山脊線景觀應該予以保留；
- (iii) 「政府、機構或社區」用地和「其他指定用途」用地的發展應該保持低矮，以紓緩市區環境在空間上和視覺上的壓迫感；以及
- (iv) 擬議建築物高度應要確保城市設計原則不會被否定，而在仍然符合現有分區計劃大綱圖所訂明的發展密度之餘，亦應容許建築物的設計具有靈活性；

擬議建築物高度限制

- (e) 就該區的住宅和商業發展而言，擬議建築物高度限制的重點載於文件第 4.6 段，而特別值得一提的要點包括：
- (i) 涵蓋黃埔花園的「綜合發展區」用地的建築物高度限制建議為主水平基準上 52 米，以反映現時的主要建築物高度和增加吹向內陸地區的風；
 - (ii) 鑑於涵蓋海名軒的「住宅(甲類)」用地位於海濱的顯眼位置，加上該處是主要的風口，現建議把該用地的建築物高度限制定為主水平基準上 100 米。海名軒的現有建築物高度過高(約為主水平基準上 212.4 米至 228.4 米)，與附近地區的發展不相協調。有鑑於此，現建議不應批准該用地重建後可興建至現有建築物的高度。另一個可供選擇的方案是，倘委員認為適宜作出規定，訂明發展商可以向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提出申請，以便城規會基於設計上的特殊優點而批准重建後該用地的建築物高度超越擬議建築物高度限制(即主水平基準上 100 米)，則可考慮在《註釋》內加入適當的「備註」。為了實施上述建築物高度限制，現建議把該用地改劃為「住宅(甲類)3」地帶；
 - (iii) 至於涵蓋海逸豪園的「住宅(乙類)2」用地，在 25 座現有住宅樓宇之中，有 18 座的高度低於主水平基準上 80 米。由於該用地位於海濱的顯眼位置及主要的風口，加上該用地現時的主要建築物高度，現建議把該用地的建築物高度限制由主水平基準上 114 米降至主水平基準上 80 米。為保持現時的主要建築物高度，現建議不應批准該用地重建後可興建至現有建築物的高度。由於該用地的面積相對較大，重建後的建築物高度應有降至主水平基準上 80 米的空間。該用地的現有發展包括一些在設計上並無特殊價值

的一般住宅樓宇。因此，不建議就重建後該用地的建築物高度可基於設計上的特殊優點而超越擬議的建築物高度限制；

- (iv) 現建議就黃埔地區西鄰的「住宅(甲類)」用地訂定一個兩級的建築物高度限制，即該等用地的建築物高度限制基本上為主水平基準上 80 米，其中，面積達 400 平方米或以上的用地的建築物高度限制可提高至主水平基準上 100 米。然而，有關可略為放寬建築物高度限制的規定，並不適用於進一步放寬在主水平基準上 100 米的建築物高度限制。為實施上述建築物高度限制，現建議把有關用地改劃為「住宅(甲類)4」地帶；
- (v) 介乎漆咸道北與北拱街交界處的內陸地區有一塊「住宅(甲類)」用地，其建築物高度限制建議為主水平基準上 150 米，以反映土地契約訂明的准許建築物高度限制。由於該用地的擬議建築物高度限制已較諸毗連地區的建築物高度限制為甚，因此有關可略為放寬建築物高度限制的規定並不適用。為實施上述限制措施，現建議把有關用地改劃為「住宅(甲類)6」地帶；以及
- (vi) 在紅磡灣填海區的某些地區，包括涵蓋海濱南岸的「住宅(甲類)1」用地、涵蓋半島豪庭的「住宅(乙類)1」用地和涵蓋香港專上學院及香港理工大學學生宿舍的兩塊「政府、機構或社區」用地，已落成樓宇的現有高度低於目前分區計劃大綱圖所訂明的建築物高度限制。現建議降低上述用地的建築物高度限制(詳情載於文件第 4.6.5(e)及(f)段)，以便更能反映已完成發展的高度，並且提供一個高低有致的高度輪廓，以促進該區的空氣流通；

(f) 一如文件第 4.7 段所詳述，其他「政府、機構或社

區」用地須受建築物高度限制所約束，最高建築物高度由 1 層至 11 層不等，以控制這些用地的發展規模及／或反映現時各用地的建築物高度；

- (g) 用作仁孚停車場大廈、兩個碼頭、一間污水處理廠和靈樞停放所／殯儀館的其他「其他指定用途」用地，均須受到建築物高度限制所約束，各用地的建築物高度分別限為 13 層、2 層、3 層和主水平基準上 51.5 米，以反映現時的主要建築物高度或目前土地契約所訂明的建築物高度限制(詳情載於文件第 4.8 段)；
- (h) 涵蓋九龍永久碼頭第 90 號的「未決定用途」地帶的建築物高度限制建議為一層，以反映現時的建築物高度，並且就將來發展商提出有關重建該用地的第 16 條申請提供指引(詳情載於文件第 4.9 段)；

改劃用途地帶建議

- (i) 當局已藉此機會檢討下列用地的用途地帶區劃，以訂定適當的發展限制：
 - (i) 基於文件第 5.1 段所詳述的理由，把位於青州街與利工街的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶，而最高的住用地積比率定為 7.5 倍，最高建築物高度為主水平基準上 100 米；
 - (ii) 基於文件第 5.2 段所詳述的理由，把前高山道海關關員宿舍用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶，而最高的住用地積比率定為 7.5 倍，最高建築物高度為主水平基準上 120 米；

有關紅鸞道「綜合發展區」地帶和「住宅(甲類)2」地帶的擬議修訂

- (j) 為推展「紅磡地區研究」的各項建議，小組委員會

已在二零零八年一月十八日考慮並同意分區計劃大綱圖上有關紅鸞道「綜合發展區」用地和「住宅(甲類)2」用地的擬議修訂。會議席上，委員關注在擬議發展下該兩塊用地的平台面積會過大。為顧及委員的關注，現建議施加額外的限制，詳情如下：

- (i) 一如文件第 5.3.3 段所詳述，擬議「綜合發展區(1)」地帶(包括現有的「綜合發展區」地帶東部)的最大上蓋面積限為 80%(地庫樓層除外)；
- (ii) 一如文件第 5.3.4 段所詳述，擬議「綜合發展區(2)」地帶(包括現有的「綜合發展區」地帶西部)的最大上蓋面積限為 60%(地庫樓層除外)；以及
- (iii) 一如文件第 5.3.5 段所詳述，就「住宅(甲類)2」地帶的非住宅用途而言，其最大上蓋面積限為 60%(地庫樓層除外)，而沿該地帶東北界線的一塊五米闊土地則指定為非建築用地；

有關分區計劃大綱圖的擬議修訂

- (k) 就分區計劃大綱圖及其《註釋》和《說明書》提出的擬議修訂，分別詳載於文件的附件 I、II 和 III，目的在於反映上文所載的各項擬議修訂。此外，亦藉此機會在分區計劃大綱圖的《註釋》和《說明書》內收納若干技術修訂，以反映最新規劃情況；

政府部門的意見

- (1) 九龍西區地政專員表示，在修訂土地契約以落實發展計劃，擬議建築物高度限制會對政府收入帶來影響，因為應付地價會反映有關發展在設計上有較少的靈活性和建築物方位等因素；

- (m) 規劃署在回應上述意見時認為，必須加設擬議的建築物高度限制，避免區內充斥着不相協調的發展。在分區計劃大綱圖上施加建築物高度限制，可使規劃管制制度變得明確和具有透明度；以及

公眾諮詢

- (n) 事前不適宜進行公眾諮詢。假如時機未成熟便披露擬施加限制的意向，或會導致公眾人士爭相提交建築圖則，這樣便有違施加管制的目的。公眾人士可在擬議修訂根據《城市規劃條例》第 5 條展示時發表其意見。而在展示期內，當局亦會諮詢九龍城區議會的意見。

5. 劉長正先生和余賜堅先生借助一套「飛行」(fly-through)動畫和一個模型，分別簡介了在擬議修訂下紅磡區的建築物高度輪廓。

6. 委員繼而就各項擬議修訂進行了冗長的討論，討論內容和個別委員所表達的意見概述如下：

行人高度的風環境

- (a) 一名委員說，紅磡區的整體建築物高度概念普遍獲得認同。根據這個概念，建築物高度會由內陸地區朝着海濱區逐步降低，因而形成一個高度分級輪廓。儘管如此，在施加建築物高度限制的同時，若不修改地積比率限制，建築物可能變得又矮又寬，這樣或會引致牆壁效應，阻礙行人高度或接近行人高度的空氣流動；
- (b) 余賜堅先生回答說，如有需要，當局在進一步檢討分區計劃大綱圖時，會檢討現時的地積比率限制。根據空氣流通評估的結果，紅磡區有許多建於狹窄街道的高樓大廈，而在向風的一邊更有一些較高的建築物。余先生借助一幅圖則繼續加以解釋。他說由於在某些情況下，氣流下洗效應會變得十分弱，建築物高度限制不會顯著地改變行人高度的風環

境。爲了改善空氣流通情況，空氣流通評估已提出其他的建議緩減措施，例如位於風口／通風廊的建築物應盡量保持低矮和將建築物向後退入。前者已在訂定擬議的建築物高度限制時加以考慮。如有需要，當局亦會在相關的發展大綱圖內加入有關將建築物向後退入的規定；

涵蓋海名軒的擬議「住宅(甲類)3」用地

- (c) 一名委員認爲，海名軒的現有高度(在主水平基準上 212.4 米至 228.4 米)過高，與附近的發展完全不相協調，因而受到公眾人士的強烈非議。海名軒是海旁地標建築物的一個不良例子，特別是由於它位於海濱的顯眼位置及主要的風口。不論海名軒會否重建爲一個地標或會否有任何特殊的設計優點，均不應訂明在發展商提出申請後，城規會可以批准重建後該用地的建築物高度超越擬議建築物高度限制；
- (d) 同一名委員說，城規會的一般做法是就略爲放寬建築物高度限制作出規定，以顧及設計上的靈活性。海名軒的高度超過主水平基準上 200 米，比擬議的建築物高度限制還要超出兩倍多。假如訂明在發展商提出申請後，城規會可以基於設計上的特殊優點而放寬建築物高度限制，但卻沒有訂明放寬限制的程度；雖然「註釋」並無就此作出明確的規定，此舉實際上會容許城規會「無限制」地放寬建築物高度限制。此舉亦會傳達一個謬誤的信息，就是重建後的建築物高度可以大大超越目前所建議的建築物高度限制，因而有違就該用地訂明建築物高度管制的目的和預定的建築物高度。倘訂明城規會可基於設計上的特殊優點而放寬該用地的建築物高度限制，有委員亦關注其他海旁用地的發展商可能會爭相效法，要求獲得同樣的待遇；
- (e) 另一名委員詢問擬議的建築物高度限制(在主水平基準上 100 米)可否仍然可收納現有分區計劃大綱圖所訂明的核准發展密度。余賜堅先生答稱可以。他

續說擬議的建築物高度限制(在主水平基準上 100 米)與《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/19》上沿海旁地區劃設的其他「住宅(甲類)」用地的建築物高度限制一致；

- (f) 秘書說為履行行政長官在二零零七至零八年度施政報告中關於優質城市環境的承諾，當局現正採取一個循序漸進的方式，檢討各區的分區計劃大綱圖，以回應市民對降低發展密度的訴求。海名軒等高廈與附近地區的發展不相協調，亦有違預定建築物高度的規定。有鑑於此，在釐訂適當的建築物高度限制時，委員亦應考慮應否適當地顧及海名軒的發展權益。若委員認為重建後海名軒的發展權益(包括其現時高度)須要受到尊重，規劃署可以進一步修正《註釋》中的字眼，俾能更適當地反映委員的意見。一名委員說，擬議的建築物高度限制(在主水平基準上 100 米)仍可收納現有分區計劃大綱圖訂明的准許地積比率，因此，海名軒本身的發展權益不會被侵佔；
- (g) 主席表示實際上海名軒在可預見的將來是不會重建的，因為該發展是一座較新的建築物。若委員認為無須在分區計劃大綱圖訂明，城規會可以基於特殊的設計優點而放寬重建後的建築物高度限制，日後該用地的發展商／擁有人仍可提交有關修訂分區計劃大綱圖的第 12A 條申請，要求城規會批准重建後該用地的建築物高度超越有關的建築物高度限制。公眾人士可以在城規會處理該申請期間提交意見。假如有關的 12A 條申請獲城規會批准，分區計劃大綱圖的修訂項目便會刊憲，以便根據《城市規劃條例》的規定進行申述聆訊程序；
- (h) 一名委員認為，狹長形的高樓大廈可營造更寬闊的通風廊，從空氣流通的角度而言，不一定是不可取的。主席回應說，建築物高度並非唯一的決定因素。平台構築物應盡可能避免採用 100% 或很高的地面覆蓋率，因為會對行人高度的空氣流通情況構成更多障礙。由於個別建築物的設計受到《建築物

條例》所規管，屋宇署宜探討可否根據《建築物條例》的規定制定適當的措施，以鼓勵發展商盡量避免興建面積大的平台構築物；

- (i) 經討論後，委員普遍認為海名軒現時的高度過高，而該用地的擬議建築物高度限制(在主水平基準上 100 米)可予接受，符合公眾對海旁不應興建超高樓宇的訴求。委員同意把建築物高度限制定為主水平基準上 100 米，但沒有訂明重建後可興建至現有的建築物高度，可能會影響重建樓宇在設計上的靈活性。不過，此舉會向公眾人士傳達一個明確的信息，就是該用地的預定建築物高度是多少。若該用地的發展商／擁有人要求重建後可興建至現有的建築物高度，目前亦有渠道讓他們在制訂圖則的過程中或透過第 12A 條申請來證明他們的要求是合理。在平衡各項相關的考慮因素後，委員同意海名軒用地的最高建築物高度應為主水平基準上 100 米，並訂明可略為放寬建築物高度限制的條文。然而，委員同意不應訂明發展商可以向城規會提出申請，以便城規會基於設計上的特殊優點而批准重建後該用地的建築物高度超越擬議建築物高度限制；

涵蓋海逸豪園的「住宅(乙類)2」用地

- (j) 一名委員詢問海逸豪園有多少座住宅樓宇的高度已超出擬議的建築物高度限制(主水平基準上 80 米)及其位置所在。余賜堅先生回答說，在 25 座現有的住宅樓宇之中，有三座的高度在主水平基準上 84 米，有一座在主水平基準上 101 米，另有三座在主水平基準上 104 米。高度超過主水平基準上 100 米的四座住宅樓宇位處海濱最前端；
- (k) 海名軒的高度過高，受到公眾非議。一名委員說，有別於海名軒，海逸豪園只有少數住宅樓宇的高度已超出擬議的建築物高度限制(主水平基準上 80 米)，兩者的高度差距僅為主水平基準上約 4 米至 24 米。考慮到此點，另一名委員詢問，可否考慮就這塊用地作出規定，訂明重建後可興建至現有的建

建築物高度，或擬議的建築物高度限制(主水平基準上 100 米)，即區內某些住宅用地的建築物高度限制。然而，一名委員卻指出，該用地亦位處海濱和風口。就海名軒用地所採納的原則，亦會適用於這塊用地。余賜堅先生說，擬議建築物高度限制為主水平基準上 100 米的區內住宅用地劃為「住宅(甲類)」地帶，而海逸豪園用地則劃為「住宅(乙類)2」地帶。經討論後，委員同意就該用地訂明可略為放寬建築物高度限制的條文，但不應訂明重建後可興建至現有的建築物高度；

其他海旁用地

- (1) 主席說至於其他海旁用地，倘現有建築物高度超越預定的建築物高度輪廓，小組委員會應考慮不批准重建後可興建至現有的建築物高度。如果根據這個方針來訂定海旁用地的建築物高度限制，實屬一致；
- (m) 一名委員建議，只要現有建築物高度並非不合理地過高(例如海名軒)，城規會可考慮沿用以往的做法，即批准重建後可興建至現有的建築物高度。另一名委員建議採用一個機制，規定如果現有建築物高度在建議的最高建築物高度乘以某個百分率所得之數的範圍內，便可以批准重建後可興建至現有的建築物高度。然而，一名委員指出難以確定在何種情況下現有建築物高度會被視為「過高」，亦難以訂定一個適當的百分率。該名委員和其他一些委員均贊同主席就訂定海旁用地的建築物高度限制所建議的方針，否則，長遠來說將無法實現預定的建築物高度；
- (n) 經討論後，委員同意若海旁用地的現有建築物高度不符合預定的建築物高度輪廓，原則上不會批准重建後可興建至現有的建築物高度。如果偏離這個原則，必須有強烈的支持理據，例如現時分區計劃大綱圖准許的地積比率／總樓面面積限制或發展／重建意欲會受到影響。另一方面，城規會應沿用其過

往的一般做法，以顧及建築物的現有發展權益，容許內陸地區的樓宇重建後可興建至現有的建築物高度。為求處理方法一致，秘書說城規會日後檢討其他分區計劃大綱圖時，須要就相關的分區計劃大綱圖上已加設建築物高度限制的其他海旁用地作出修訂，例如涵蓋翔龍灣的「住宅(甲類)1」用地等。秘書續說上述議定原則不應適用於「香港城市設計指引研究」所鑑定的現有/已規劃的高層發展樞紐，例如尖沙咀和中環等，因有關的山脊線已被折斷或將會被折斷。委員對此表示贊同；

涵蓋海濱廣場及海逸酒店的「商業(4)」用地

- (o) 一名委員要求當局解釋根據甚麼原則來訂定涵蓋海濱廣場及海逸酒店的「商業(4)」用地的建築物高度限制。余賜堅先生說，關於該「商業(4)」用地，現時的建築物高度在主水平基準上 68.6 米。現有的分區計劃大綱圖已訂明，該用地的建築物高度限制為主水平基準上 116 米，以反映擬議酒店擴建計劃的建築物高度(於二零零零年一月二十八日獲小組委員會批給許可的申請編號 A/K9/141)。雖然該項核准計劃至今仍未落實，但相關的建築圖則已在二零零一年四月十日獲通過，而有關發展的建築物高度為主水平基準上 115.365 米。為此，現建議維持該用地的現有建築物高度限制。鑑於該用地位於海濱的顯眼位置，同時也是主要的風口，委員同意該「商業(4)」用地的建築物高度限制應該修訂為主水平基準上 100 米，並訂明可略為放寬建築物的高度限制的條文，俾能與毗連的發展海名軒的建築物高度限制趨於一致。然而，委員同意不應訂明重建後該用地可興建至現有的建築物高度；

有關略為放寬建築物高度限制的規定

- (p) 一名委員留意到，小組委員會將會就區內大多數的用地訂明可略為放寬建築物高度限制的條文。就此，該委員詢問「略為」放寬建築物高度限制的定義。余賜堅先生說在設定的情況下，這問題基本上

是一個事實性和程度上的問題。秘書補充說，雖然目前並無明確指引說明在一般情況下會被接納的程度，但放寬建築物高度限制的建議將會帶來甚麼影響，是重要的考慮因素；以及

對現有建築物的影響

(q) 就一名委員的詢問，余賜堅先生說現有建築物不會受擬議的建築物高度限制所影響，縱使這些建築物的高度比擬議建築物高度限制還要高亦然。此外，亦會訂明重建後可興建至現有的建築物高度，但位於海旁區的海名軒、海逸豪園、海濱廣場和海逸酒店則屬例外(如早前所作的討論)。

7. 委員沒有就擬議修訂作進一步詢問。

8. 經商議後，小組委員會決定同意：

(a) 關於涵蓋海名軒的擬議「住宅(甲類)3」用地，一如上文第 6(i)段所議定者，不應訂明在發展商提出申請後，城規會可以根據設計上的特殊優點而批准重建後的建築物高度超越分區計劃大綱圖上訂明的建築物高度限制；

(b) 一如上文第 6(o)段所議定者，在修訂涵蓋海濱廣場和海逸酒店的「商業(4)」用地的擬議建築物高度限制後，根據《城市規劃條例》第 5 條，《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/20B》(於展示後會重新編號為 S/K9/21)及其《註釋》(分別載於文件的附件 I 及 II)適合予以展示；以及

(c) 一如上文第 6(o)段所議定者，在修訂涵蓋海濱廣場和海逸酒店的「商業(4)」用地的擬議建築物高度限制後，經修訂的《說明書》(載於文件的附件 III)應予採納，以顯示城規會就分區計劃大綱圖上各個土地用途地帶訂定的規劃意向和目標。經修訂的《說明書》會以城規會的名義與分區計劃大綱圖一併展示。

[主席多謝余賜堅先生、劉長正先生、謝佩強先生、任超女士和王穎娜女士出席會議。他們均於此時離席。]