

二零一四年九月五日舉行的城市規劃委員會
第 1066 次會議記錄

出席者

署理發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
陳松青先生

黃遠輝先生 副主席

黃仕進教授

陸觀豪先生

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

李律仁先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

陳祖楹女士

鄒桂昌教授

張孝威先生

霍偉棟博士

何立基先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

李美辰女士

梁慶豐先生

陳福祥先生

雷賢達先生

楊偉誠先生

袁家達先生

環境保護署副署長
謝展寰先生

民政事務總署總工程師
曹榮平先生

運輸及房屋局首席助理秘書長
曾永強先生

規劃署署長
凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區
李啓榮先生

秘書

因事缺席

何培斌教授

梁宏正先生

符展成先生

邱浩波先生

陳建強醫生

葉德江先生

地政總署署長

甯漢豪女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

顧建康先生(議程項目 1 至 4、7 及 11)

任雅薇女士(議程項目 5、6 及 8 至 10)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

鄭韻瑩女士(議程項目 1 至 4、7 及 11)

胡明儀女士(議程項目 5、6 及 8 至 10)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一四年八月十五日第 1065 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一四年八月十五日第 1065 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

[會議以廣東話進行。]

- (i) 上訴法庭就有關反對環境保護署署長及城市規劃委員會對石鼓洲的擬議綜合廢物處理設施的決定的司法覆核案所作的裁決(民事上訴 2013 年第 176 號)

[公開會議]

2. 這宗上訴案關於石鼓洲的擬議綜合廢物管理設施。以下委員就此議項申報利益：

謝展寰先生 — 環境保護署副署長

鄒桂昌教授 — 環境諮詢委員會副主席

3. 委員同意由於此議項只是匯報法院的裁決，上述委員可留在席上。

4. 秘書報告，二零一四年九月二日，上訴法庭以大比數駁回梁翰偉提出的上訴。其上訴是反對原訟法庭就其針對以下決定的司法覆核案所作的裁決：

- (a) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)在二零一二年一月十七日通過環境影響評估(下稱「環評」)報告及發出環境許可證予該綜合廢物管理設施項目的決定；以及

(b) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零一二年一月十七日不接納表示反對的申述並把石鼓洲分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准的決定。

5. 上訴人這次上訴沒有繼續反對城規會的決定。上訴聆訊於二零一四年六月四日及五日進行。上訴法庭的判詞已在這次會議前送交委員傳閱。

6. 總括而言，上訴法庭三名法官都駁回首兩個反對理由(即(i)擬在有關地點外實施的緩解措施是否未能符合技術備忘錄的要求，以及(ii)環評報告是否未能符合技術備忘錄及研究概要訂明的健康影響評估要求)。另外，兩名法官駁回第三個反對理由(即環保署署長是否有權批准代其擬備及提交的環評報告，以及發出環境許可證予其本人)，另一名法官則作出不一致裁決。

7. 委員備悉上述裁決，亦備悉上訴人可於作出裁決之日起計 28 天內(即二零一四年九月三十日前)申請向終審法院提出上訴的許可。委員同意秘書應按慣常做法，代表城規會處理有關司法覆核／上訴的所有事宜。

(ii) 新接獲的城市規劃上訴個案
[公開會議]

城市規劃上訴個案編號：2014 年第 7 號(7/14)
擬在劃為「農業」地帶的大埔汀角第 29 約地段
第 1024 號 C 分段、1025 號 B 分段及 1028 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(申請編號 A/NE-TK/495)

城市規劃上訴個案編號：2014 年第 8 號(8/14)
擬在劃為「農業」地帶的大埔汀角第 29 約地段
第 1024 號 D 分段及 1028 號 B 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(申請編號 A/NE-TK/496)

8. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零一四年八月十五日收到兩份上訴通知書，反對城規會於二零一四年六月六日

覆核後駁回兩宗申請(編號 A/NE-TK/495 及 A/NE-TK/496)的決定。該兩宗規劃申請提出在《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/17》上劃為「農業」地帶的兩個相鄰的地點發展小型屋宇。城規會駁回該兩宗申請的理由如下：

- (a) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，並保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 批准該兩宗申請，會為有關的「農業」地帶內的可類申請立下不良先例，導致鄉村的範圍擴展至汀角路以南，令附近地區的景觀資源受到干擾，並破壞現有的農業／康樂用途的景觀特色。

9. 委員備悉上訴聆訊的日期待定，並同意秘書會按慣常做法，代表城規會處理有關上訴的事宜。

上訴個案統計數字

10. 秘書報告，截至二零一四年九月五日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的上訴個案共有 17 宗。上訴個案統計數字詳列如下：

得直	:	31 宗
駁回	:	132 宗
放棄／撤回／無效	:	180 宗
尚未聆訊	:	17 宗
有待裁決	:	2 宗
總數	:	362 宗

(iii) 續議事項 [閉門會議]

11. 此議項以機密形式記錄。

[霍偉棟博士、林光祺先生、邱榮光博士、梁慶豐先生、謝展寰先生及曾永強先生在考慮議程項目 2 的續議事項(iii)期間到席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 3

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

考慮有關《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/19》的
申述和意見

(城市規劃委員會文件第 9716 號)

[會議以廣東話進行。]

12. 由於申述內容與房屋署擬發展的「居者有其屋計劃」(下稱「居屋」)和租住公屋(下稱「公屋」)項目有關，而房屋署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關，以下委員亦就此議項申報利益：

- | | | |
|----------------------|---|--------------------------|
| 黃遠輝先生 | — | 為房委會委員及房委會資助房屋小組委員會主席 |
| 何培斌教授 | — | 為房委會建築小組委員會委員 |
| 劉文君女士 | — | 為房委會商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員 |
| 梁慶豐先生 | — | 為房委會投標小組委員會委員，並與房委會有業務往來 |
| 凌嘉勤先生
(以規劃署署長的身分) | — | 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會的委員 |
| 甯漢豪女士
(以地政總署署長 | — | 為房委會委員 |

的身分)

- | | | |
|------------------------------------------|---|---------------------------------------|
| 曹榮平先生
(以民政事務總署
總工程師的身分) | — | 替補民政事務總署署長擔任房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員的人員 |
| 曾永強先生
(以運輸及房屋局
首席助理秘書長
(運輸)的身分) | — | 為擔任房委會策劃小組委員會委員的運輸及房屋局局長的代表 |
| 林光祺先生 |] | 與房委會目前有業務往來，而他的配偶在迎濤灣擁有兩個單位 |
| 黎慧雯女士 |] | 目前與房委會有業務往來 |
| 劉興達先生 |] | |
| 黃令衡先生 | — | 曾向其作為申述人的朋友解釋有關考慮申述的程序 |

13. 在二零一四年七月十八日的會議上，委員考慮有關聆訊安排時，同意除黃令衡先生所涉的並非直接利益外，上述委員所申報的全屬直接利益，故他們須暫時離席。委員備悉何培斌教授和甯漢豪女士已就未能出席會議致歉，而劉文君女士尚未到席。委員同意黃先生可留在席上參與討論。

[此時，黃遠輝先生、梁慶豐先生、林光祺先生、黎慧雯女士及凌嘉勤先生暫時離席，而劉興達先生、曾永強先生及曹榮平先生則離席。]

14. 主席表示有關申述的簡介和提問部分將會分兩組進行。第一組聆訊是考慮有關欣安邨公屋用地及馬鞍山路以東的居屋用地的申述及相關的意見(修訂項目 A1、A2、B1、B2 及 B3)。第二組聆訊是考慮有關落禾沙里發展私人房屋的用地的申述及相關的意見(修訂項目 C)。

第一組

(申述編號 R1(部分)、R2(部分)、R3(部分)、R4、R5、R6、R7(部分)、R8(部分)、R9(部分)、R10(部分)、R11、R261(部分)、R262(部分)、R263(部分)及 R264 和意見編號 C1 至 C36)

簡介和提問部分

15. 主席表示已給予所有申述人和提意見人合理時間的通知，邀請他們出席聆訊。委員同意在那些表示不會出席會議或沒有回覆邀請的申述人和提意見人缺席的情況下，就有關申述和意見進行聆訊。

16. 以下規劃署的代表、申述人／提意見人及其代表此時獲邀到席上：

蘇震國先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

陸國安先生 — 規劃署高級城市規劃師／沙田

R5、C19－吳永淇

吳永淇先生 — 申述人及提意見人

R6、C3－容溟舟(沙田區議員)

容溟舟先生 — 申述人及提意見人

C9－Lau Yee Wa

吳永淇先生 — 提意見人的代表

17. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆訊的程序。他繼而請規劃署沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生向委員簡介申述的背景資料。

18. 蘇先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述以下要點：

背景

- (a) 二零一四年三月七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條展示《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號S/MOS/19》，以供公眾查閱。主要的修訂包括：
- (i) 修訂項目 A1 及 A2：把欣安邨及其毗鄰的地方由「住宅(乙類)2」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)8」地帶，以便發展公屋；
 - (ii) 修訂項目 B1、B2 及 B3：把馬鞍山路以東的土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)9」地帶，以便發展居屋；以及
 - (iii) 修訂項目 C：把落禾沙里的一幅土地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(乙類)5」地帶，以便發展私人房屋；
- (b) 在為期兩個月的展示期內，共收到 264 份申述書。二零一四年六月六日，城規會公布申述書的內容，並且在公布期的首三個星期，共收到 38 份意見書；
- (c) 第一組的聆訊旨在考慮有關修訂項目 A1、A2、B1、B2 及 B3 合共 15 份申述書及相關的意見。在第一組聆訊所考慮的申述書是由區內附近發展項目的居民、沙田區議員、香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)及香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)提交。這些申述書大致反對在欣安邨發展公屋及／或在馬鞍山路東面發展居屋。R4 支持發展公屋但反對發展居屋；而煤氣公司及港鐵公司僅對一些特定的事項表示關注。相關的意見書共有 36 份，全部表示反對改劃建議；

申述用地

欣安邨公屋用地

- (d) 擬發展公屋的用地包括現有的欣安邨、一段恆泰路及一幅原先劃為「政府、機構或社區」地帶的用地的一部分。有關用地劃為「住宅(甲類)8」地帶，最高住用地積比率定為 6 倍、最高非住用地積比率定為 0.5 倍，最高建築物高度定為主水平基準上 140 米，預料可多提供約共 1 600 個公屋單位連配套零售及政府、機構或社區設施；

馬鞍山路居屋用地

- (e) 擬發展居屋的用地未改劃為「住宅(甲類)9」地帶之前，在分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」。該用地已平整，現時獲批短期租約作臨時單車公園、社區農場和射箭場，以及撥予路政署作臨時工地。該用地呈長形，分南北兩個部分，整幅的面積約為 1.86 公頃，劃為「住宅(甲類)9」地帶後，最高住用和非住用地積比率分別定為 5.5 倍和 0.3 倍，最高建築物高度定為主水平基準上 140 米，預計可提供約 1 700 個居屋單位連政府、機構或社區配套設施。建議興建一條行人天橋連接馬鞍山路兩邊的公共房屋發展項目。若房屋署進行的可行性研究證實可行，可考慮在該行人天橋上闢設一些零售設施，使經過的行人更感興趣；

申述的理據及回應

表示支持的申述書

- (f) 表示支持的意見撮述於文件第 2.3.2 段，當中要點列述如下：
- (i) R4(部分)支持進行擬議的公屋擴建計劃及更改恆泰路的走線(修訂項目 A1 和 A2)，理由是該公屋用地毗鄰欣安邨，適合作該公屋擴

建之用，而且可提供更多社區和零售設施，為區內居民服務；

- (ii) R 5(部分)不反對發展擬議的居屋項目和興建附設零售設施的行人天橋(修訂項目 B 1 和 B 2)，並支持興建擬議連接該居屋用地的支路(修訂項目 B 3)，但沒有說明原因；

表示反對的申述書和提出意見的申述書

- (g) 表示反對的申述書／提出意見的申述書的主要理據撮述於文件第 2.3.3 段。規劃署曾徵詢相關的政府各局／部門對這些申述書和意見書的意見，而他們的最新評估結果載於文件第 5.2 段的回應，當中要點列述如下：

對視覺和空氣流通有負面影響

- (i) 擬議的公屋和居屋發展項目對附近地區的空氣流通和視覺會有負面影響。該公屋發展項目應距離現有的欣安邨遠些，而新建大廈的數目和高度亦應減少；
- (ii) 對以上理據的回應是：

對視覺有影響

- 擬作公屋擴建部分的用地將興建三幢住宅大廈，高度由 40 至 44 層不等(即主水平基準上 129 至 140 米)，並由北向南逐步遞減。擬議的居屋用地則會興建六幢大廈，高度由 39 至 43 層不等(即主水平基準上 122 至 137 米)，並由北向南逐步遞增。設定此建築物高度上限，是考慮到海旁的住宅發展項目現時的建築物高度(主水平基準上 80 至 120 米)，以及欣安邨現時的最高建築物高度(主水平基準上 120 米)，另外也顧及

到背後的山崗高度，希望可以使內陸至海旁之間的建築物高度構成由高至低的梯級狀輪廓。擬議的建築物高度與整體的建築物高度配合，構成內陸至海旁之間由高至低的梯級狀輪廓；

- 規劃署所作的視覺評估顯示，在公眾瞭望點，即亞公角街／恆信街、恆安邨及行人或遊人眾多的馬鞍山第 90 區海濱長廊和香港科學園，視野所受到的影響不大；

對空氣流通有影響

- 以擬議的建築物高度而言，如果座向恰當，能配合盛行風的方向，再加上在設計中加入了各項特點(包括建築物之間相隔一段距離、建築物之間留有距離、地下和平台層留中空位和把建築物向後移)，應有助減輕對附近地區的風環境的影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為房屋署進行的空氣流通評估(專家評估)原則上可以接受；以及

縮減發展規模的建議

- 行政長官在《二零一四年施政報告》中公布，政府認為可把現時准許的最高住宅用地地積比率，整體地適度提高約兩成。倘縮減該公屋擴建部分的住宅大廈數目和高度，便不能達至 6 倍的住用地積比率；

交通及運輸方面

- (iii) 人口增加會導致交通量上升，造成交通擠塞，亦令該區現時缺乏公共交通設施的情況惡化。另有申述人關注更改恆泰路走線的問題

題和相關的交通安排，以及擬議居屋用地出入交通的問題；

(iv) 有申述人要求當局增設／改善交通設施／服務，包括(i)在欣安邨附近加設交通交匯處，並在恆泰路加設的士站；(ii)在馬鞍山路沿路加設巴士站；(iii)在港鐵恆安站及／或大水坑站加設出口；(iv)興建一條連接欣安邨與保泰街的行人天橋；(v)重組區內的巴士路線；以及(vi)興建更多停車場；

(v) 對以上理據的回應是：

- 房屋署就該公屋及居屋用地進行的交通影響評估顯示，只要進行交通改善工程(包括在更改走線後的恆泰路關設行人過路處及改善恆信街／恆德街／亞公角街的路口)，同時增加巴士及綠色專線小巴服務，擬議房屋發展項目所帶來的交通量便不會對周邊的道路網造成很大的交通影響。運輸署署長原則上認為有關的交通影響評估可以接受；以及
- 至於增設交通設施的要求，對有關建議的回應是(i)運輸署署長表示並無計劃在欣安邨附近興建公共交通交匯處及在恆智街關設的士站；(ii)運輸署署長表示，擬建的那條連接擬議居屋用地的支路會設巴士停車處；(iii)運輸及房屋局及港鐵公司現正評估是否有需要加設港鐵站出口；(iv)根據交通影響評估，現時的行人通道已足以應付擬議公屋及居屋發展項目的需要，因此並無需要增建行人天橋連接欣安邨與保泰街；(v)運輸署署長會在擬議的公屋及居屋發展項目落成前，根據實際情況檢討區內的公共運輸服務(包括巴士及綠色專線小巴服務)及作出必要的改善措施；以及

(vi) 運輸署署長表示會按《香港規劃標準與準則》在有關的用地興建足夠的泊車設施；

受交通／鐵路噪音影響

- (vi) 由於擬議居屋用地接近馬鞍山線高架橋及大水坑站，當局應評估與列車操作有關的噪音可能對該居屋用地的滋擾，並在該用地加入足夠的消減噪音措施，以符合《噪音管制條例》的規定；
- (vii) 對以上理據的回應是房屋署正就環境影響方面進行初步環境評估研究，並會妥為落實環境評估研究建議的所有消減噪音措施，因此不會造成無法克服的環境問題，尤其是交通／鐵路噪音方面；

政府、機構或社區及零售設施

- (viii) 人口增加會令現時缺乏政府、機構或社區設施及零售設施的情況惡化。當局應增設更多社區及康樂設施(例如幼兒中心、幼稚園、青年中心及長者中心)及零售設施；
- (ix) 對以上理據的回應是：
- 根據《香港規劃標準與準則》，以馬鞍山的規劃人口計，為該區規劃的各類政府、機構或社區設施及相應預留的土地大致上已足夠應付所需。為規劃區規劃的政府、機構或社區設施，例如申述書所指的體育中心、運動場／運動場館、游泳池場館、綜合家庭服務中心、圖書館、診療所／健康中心、分區／警區警署、裁判法院等，並沒有短缺情況；

- 在擬議的公屋發展項目內，除現時欣安邨內現有的社區和康樂設施外，還會闢設各類社區設施，包括幼稚園、長者日間護理中心、弱智人士輔助宿舍、特殊幼兒中心和早期教育及訓練中心。在已更改走線的恆泰路對面的「政府、機構或社區」用地，亦會興建籃球場。在擬議的居屋發展項目內，則會興建羽毛球場和籃球場；以及
- 在擬議的公屋和居屋發展項目內，亦規劃了零售設施和商業設施。在欣安邨的南端，建議興建一個購物中心，另亦建議興建一條橫跨馬鞍山路並可以附設零售設施的行人天橋；

[陳祖楹女士此時到席。]

風險方面

- (x) 該公屋用地附近現時有高壓氣體喉管，該氣體喉管更是在該居屋用地範圍內，故應評估該氣體喉管對擬議的公屋發展項目構成的風險；
- (xi) 擬議的公屋用地十分接近一個石油氣加氣站／加油站，可能會構成風險，應把該加氣站／加油站遷走，以及／或把該用地闢作休憩用地；
- (xii) 對以上理據的回應是：
 - 房屋署就擬議的公屋用地進行的定量風險評估顯示，該石油氣加氣站對擬議公屋發展項目所構成的個人和羣體風險，其程度可以接受；以及

- 已要求煤氣公司(R3)把該高壓氣體喉管改移到擬議居屋用地的範圍外。改移後的新高壓氣體喉管須遵守《氣體安全條例》的規定；

綠化的地方及設於該居屋用地的那個受歡迎的單車公園、社區農場及射箭場

(xiii) 為發展擬議居屋項目而提出的改劃建議會令區內失去綠化的地方，區內居民經常使用的單車公園、社區農場及射箭場亦要遷走；以及

(xiv) 對以上理據的回應是：

- 該居屋用地先前劃為「綠化地帶」，現已平整，現時獲批短期租約作臨時單車公園、社區農場及射箭場，以及撥予路政署作臨時工地。因此，改劃建議不會令區內失去大量綠化的地方；以及
- 地政總署已提供協助，提議了合適的用地重置該處這些現有的臨時用途；

申述人的建議

(h) 申述人的建議撮述於文件第 2.4 段，有關回應則撮述於文件第 5.3 段，內容如下：

(i) 應把擬議居屋用地的位置向後移離該高壓氣體喉管；

(ii) 應保留原本的「綠化地帶」；以及

(iii) 對上述建議的回應是：

- 該現有的高壓氣體喉管會改移到擬議居屋用地的範圍外；以及

- 該用地適合改劃作發展住宅，以應付住屋需求。在「綠化地帶」的現有用途都是臨時用途；

對申述的意見

- (i) 所收到的意見書中共有 36 份表示反對改劃建議。關於對申述的意見，其主要理據與上述的申述理據相似，而上述的回應亦適用；以及

規劃署的意見

- (j) 規劃署對申述的意見撮述於文件第 7 段，有關意見是：

- (i) 備悉 R4(部分)表示支持修訂項目 A1 和 A2 及 R5(部分)表示支持修訂項目 B3 的意見；
- (ii) 備悉 R3(部分)(由煤氣公司提交)的意見。政府已要求煤氣公司把現有的高壓氣體喉管改移到該居屋用地的範圍外；
- (iii) 備悉 R264(由港鐵公司公司提交)的意見，並告知 R264 擬議的居屋發展項目不會造成無法克服的交通／鐵路噪音問題；以及
- (iv) 不支持 R1(部分)、R2(部分)、R4(部分)、R5(部分)、R6、R7(部分)、R8(部分)、R9(部分)、R10(部分)、R11、R261(部分)、R262(部分)及 R263(部分)表示反對的申述；關於修訂項目 A1、A2、B1、B2 及 B3，認為不應修訂草圖。

19. 主席繼而請申述人／提意見人及其代表闡述他們的申述書／意見書的內容。

R5、C19 – 吳永淇及 C9 – Lau Yee Wa

20. 吳永淇先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他住在欣安邨已兩年，曾出席房屋署就擬議的欣安邨公屋擴建計劃分別於二零一四年九月和十一月舉行的居民大會及居民工作坊。大部分居民都表達了他們的關注，並反對擬議的發展；
- (b) 他反對在欣安邨和毗鄰的土地加建三幢公屋大廈(即修訂項目 A1 和 A2)，因為這樣會造成屏風效應，阻擋空氣流入附近地區。這些新建大廈與現有的大廈相距太近，而且有 42 層，既不利通風和採光，影響現有的欣安邨，特別是低層單位，也影響約佔單位總數一半的向東單位的視野；
- (c) 若興建新廈，應在距離現有的欣安邨較遠的地方，而且應減少新建大廈的數目，例如從三幢減至一至兩幢，以及降低大廈高度。另外，也應考慮把石油氣加氣站／加油站遷走，騰出更多地方供發展之用；
- (d) 目前服務欣安邨的交通、商業和社區設施並不足夠，該邨居民支持興建更多商業及社區設施，也不反對發展距離欣安邨更遠的擬議居屋項目；
- (e) 不過，城規會應考慮以下有關交通設施的建議：
 - (i) 在馬鞍山路(北行線和南行線)兩旁加設新的巴士站；
 - (ii) 修改恆泰路的走線，讓巴士及其他車輛可從恆泰路駛進馬鞍山路往東北方向的行車線；
 - (iii) 把欣安邨的士站遷移至恆泰路，並在恆泰路加設的士和校車乘客上落點；

- (iv) 在欣安邨加建行人天橋，利便行人往返保泰街巴士站和將來的保泰街購物中心；以及
- (v) 在港鐵恆安站闢設新出口，利便欣安邨居民。

R6、C3 – 容溟舟

21. 容溟舟先生讀出九名提意見人(包括 C26、C32、C7、C12、C20、C22、C23、C29 和 C31)的授權信，內容如下：

- (a) C26 和 C32 沒有意見；
- (b) C7 提議降低新建大廈的高度，並擴闊大廈之間的距離，以盡量減少對現有向東的住宅單位的通風和採光造成不良影響。現時駛入加油站加油的的士會佔用公用道路，令巴士無法駛近巴士站。若增加巴士班次只會使交通更擠塞。因此，應另覓地方讓這些駛入加油站加油的的士排隊輪候，或者搬遷該加油站；
- (c) C12 提議增加巴士路線，改善交通基礎設施，增建康樂設施，並搬遷加油站；
- (d) C20 接受擴建欣安邨的建議，但不支持興建三幢高達四十多層的大廈，認為這樣會使居住環境擠迫不堪。若無法解決現有的交通和基礎設施問題，房屋署應減少新建大廈的數目，以免使問題惡化。她要求政府在建築期間盡量減少塵土和噪音的影響，並且只興建兩幢公屋大廈和六幢居屋大廈，另外要興建巴士總站和過路設施如交通燈和行人天橋，闢設街市和食肆；
- (e) C22 要求擬議的欣安邨第二期發展項目不可影響現時通風、空氣質素、採光、綠化和交通狀況，並應採取措施消滅噪音影響。她建議搬遷石油氣加氣站／加油站，興建康樂設施、醫院、商業設施、學校和幼稚園，並闢設綠化地帶、休憩用地、港鐵站出口；

- (f) C23 建議增加往返馬鞍山廣場的巴士路線，以及闢設更多食肆和街市；
- (g) C29 認為擬議的欣安邨第二期發展項目施工期間會造成噪音和空氣污染。為應付該區日後增加的人口，應增加配套的交通服務和商業設施。另外，恆安邨現有的街市太細小，也非常擠迫；以及
- (h) C31 認為居民遷入欣安邨已三年，但服務該邨的交通網絡至今仍未完善，該邨現有的設施未必能應付將來第二期發展項目的居民所需。

[黃仕進教授此時到席。]

22. 容先生借助投影片作出陳述，要點如下：

背景

- (a) 現有的欣安邨是房委會轄下的公共屋邨。該用地先前是一個建有 33 幢臨時房舍的臨時房屋區，於一九九九年清拆。當局曾考慮把該塊土地出售，亦曾考慮由香港房屋協會發展夾心階層住屋，但最終由房委會發展作公屋；
- (b) 現有的欣安邨有三幢 40 層高的住宅大廈，共有 2 587 個單位，人口有 6 262 人。屋邨單位面積由 14.05 平方米(1 至 2 人單位)至 39.51 平方米(4 至 5 人單位)不等；

商業及社區設施的數量

- (c) 欣安邨現有的商業設施包括一家茶餐廳(194 平方米)、一家超級市場(138 平方米)、一家便利店(52 平方米)及兩個議員辦事處(每個 26 平方米)；
- (d) 欣安邨的文娛康樂設施不足，只有一張乒乓球桌、五張象棋桌、一個羽毛球場、一個籃球場、一個五人足球場及三個兒童遊樂場。兒童只能在緊急車輛

通道範圍玩樂，而社區活動也只能在大廈地下的空地進行，而且沒有長者設施；

- (e) 馬鞍山擬設的兩個運動場館及健康中心並沒有已知的發展計劃；

居住面積

- (f) 據估計，現時欣安邨的人均居住面積為 3.66 平方米。待第二期發展項目落成後，人均居住面積會縮減至 2.93 平方米。這些數字僅及馬鞍山四個在一九八七至九六年間興建的現有公共屋邨的人均居住面積(由 6.15 至 7.44 平方米不等)的一半左右。這就解釋為何欣安邨的居民反對擬議的第二期發展項目，因為居住環境會變得非常擠迫。政府應考慮降低該公屋用地的地積比率；

交通設施

- (g) 欣安邨的交通設施不足。居民於二零一一年開始遷入屋邨，當時只有兩條巴士線，當居民遷入一年後，二零一二年才增設三條巴士線。居民在二零一三年八月三十日於政府舉辦的居民工作坊表示關注交通設施不足後，二零一三年遂增設另外三條服務屋邨的巴士線。此外，居民步行至港鐵站需時約 5 至 10 分鐘，而步行至恆安邨則需時約 10 分鐘，極之不便。居民如想乘搭巴士，便須步行至恆輝街，需時約 15 分鐘；
- (h) 現時行走欣安邨的巴士服務，只有三條路線提供全日服務，五條路線提供繁忙時間服務；但途徑馬鞍山路的巴士線，卻有 12 條全日線、9 條繁忙時間線及兩條通宵線。因此居民要求在馬鞍山路沿路增設巴士站。運輸署署長表示，該署在擬議的公屋及居屋發展項目落成前，會因應實際的情況來檢討公共交通服務，並會安排所需的改善措施。可是，即使沙田區的巴士線重組後，欣安邨的交通設施並未見改善。至於富安花園的居民，他們雖然不反對擬議

的居屋發展項目，但反對因巴士線重組而導致公共交通設施減少；

石油氣加氣站

- (i) 許多的士在石油氣加氣站排隊加氣，車龍排至迴旋處，導致交通嚴重擠塞，巴士不能駛近巴士站，以致乘客須在路中央下車。情況更甚者，有些的士司機在的士加氣後洗車，引致嚴重的衛生問題和蚊蟲滋生。此外，輸氣時發出的噪音(60至70分貝)亦嚴重影響附近的居民；

港鐵站出口

- (j) 現有港鐵恆安站的出口遠離欣安邨，居民要步行一段頗長的路(450米)，經由一段露天樓梯、行人隧道，然後穿過在迴旋處的寵物公園才可到達該港鐵站。在新的第二期發展項目中，建議在寵物公園闢設新的出口，以方便欣安邨的居民；
- (k) 擬議的居屋發展項目也應闢設新的港鐵站出口。否則，日後的居民須經由沿山坡一條僻靜的行人徑步行一段長路(550米)才可到達大水坑站現有的出口，對居民來說非常危險；

泊車位不足

- (l) 馬鞍山的泊車位不足，特別是供重型貨車和旅遊巴士的車位。恆智街路旁有通宵違例泊車的情況，有時車輛甚至佔用一整條行車線，亦曾出現兩三架車同用一個泊車位；

政府的工作坊

- (m) 二零一三年十一月二十四日，政府舉辦了一個工作坊，房屋署、規劃署及運輸署的代表均有出席，當日有居民表示關注現時和日後的通風、採光、交通

設施、商業及社區設施問題。他們認為應先解決這些問題才考慮該區的新發展；

噪音問題

- (n) 欣安邨現有三幢住宅大廈現時受馬鞍山線嚴重的鐵路噪音及西沙路和馬鞍山路的交通噪音影響。住宅大廈前的鐵路和該兩條道路的部分路段並沒有隔音屏障覆蓋。大部分的單位因而受到噪音影響，音量達 60 至 70 分貝左右，有時甚至超過 70 分貝，不符合《噪音管制條例》的規定；
- (o) 當附近有更多新發展項目，令西沙路和馬鞍山路的交通量增多，預料噪音情況會加劇。若馬鞍山路沿路沒有採取足夠的消減噪音措施和不裝設隔音屏障，擬議的欣安邨第二期發展項目會受到嚴重的鐵路和交通噪音及石油氣加氣站所發出的噪音滋擾。安裝房屋署建議的隔音窗戶效用不大；
- (p) 根據環境保護署所擬備有關 T7 號主幹路的環境影響評估報告，建議在毗連先前的「政府、機構或社區」用地(現時改劃為欣安邨第二期發展項目)界線的 T7 號主幹路西行車道北邊路旁裝設 5 米高的懸臂式隔音屏障。隔音屏障應足以保護有關用地的擬議發展，阻隔 T7 號主幹路所發出的噪音。由於現時擬議的公屋擴建部分(樓高超過 40 層)遠較原本的政府、機構或社區發展項目(大概 7 至 8 層)高，必須採取足夠的消減噪音措施(如裝設隔音屏障)；
- (q) 由於現在對分區計劃大綱圖的修訂涉及更改連接現有主幹路的道路的走線，根據《環境影響評估條例》，政府須進行環境影響評估；
- (r) 揀選了欣安邨四周六個地點來監測噪音的影響，錄得的平均噪音水平如下：
 - (i) 地點 A(恆泰街近欣喜樓)：74 分貝；

- (ii) 地點 B1 / B2 (近馬鞍山路(隔音屏障覆蓋範圍內 / 外)的恆耀街石油氣加氣站) : 73 分貝 / 90 分貝 ;
 - (iii) 地點 C (橫越馬鞍山路的恆耀街行人天橋上) : 77 分貝 ;
 - (iv) 地點 D (近馬鞍山路的恆耀街行人天橋底) : 71 分貝 ;
 - (v) 地點 E (馬鞍山路往恆泰街支路) : 86 分貝 ;
 - (vi) 地點 F (恆智街 / 西沙路行人天橋底) : 65 分貝 ;
- (s) 估計馬鞍山路沿路經地點 C 的交通量為每小時 3 156 架次及每日 25 820 架次，產生的噪音達 74.72 分貝至 78.69 分貝左右。擬議的公屋擴建部分(欣安邨第二期發展項目)與馬鞍山路只相距 25 米。估計日後的住宅單位所接收的噪音為 69 至 75.69 分貝，處於這個水平的噪音並非單靠建築設計(如裝設隔音窗戶)便能消滅的；
- (t) 要消滅噪音影響，應從源頭做起。建議馬鞍山路沿路現有的有蓋隔音屏障(近地點 C)應沿着日後興建的欣安邨第二期發展項目旁邊延伸，而在恆安站現有的隔音屏障(近地點 F)也應延伸至現有欣安邨旁邊。應在擬議的居屋發展項目旁邊裝設新的隔音屏障(近地點 E)，以消滅馬鞍山路沿路的交通噪音；以及
- (u) 要求城規會考慮圖則的修訂時，應在欣安邨現有居民的需要與紓解迫切的住屋需求之間取得平衡。他亦希望房屋署會考慮欣安邨居民在諮詢過程中所表達的需要和意見，而規劃署亦會密切監察馬鞍山的文娛康樂及社區設施的供應。政府在該區擬進行新發展前，應先解決現有的問題。

[霍偉棟博士此時離席。]

23. 申述人和提意見人陳述完畢，主席請委員提問。

24. 容先生回應一名委員的問題時表示，他在陳述中提到那些屋邨的人均居住面積是人口總數除以每條屋邨的用地面積得出的數字。有關用地面積的數字則由規劃署的代表在沙田區議會會議上提供。至於先前有參與「租者置其屋計劃」(下稱「租置計劃」)的屋邨(例如恆安邨和耀安邨)，其總人口包括簽訂租賃協議的認可人口及參與租置計劃的租置人口。這些資料是依據當局於二零一四年九月四日向沙田區議會轄下的發展及房屋委員會提供的資料。

[楊偉誠先生此時到席]

25. 一名委員留意到區內居民在二零一三年十一月二十四日舉行的工作坊所表達的意見基本上是關於現時的交通、噪音和空氣流通問題，日後如採取改善措施，應可紓解這些問題。該委員問到欣安邨的居民有否在工作坊表示反對擬議的公屋擴建計劃。容先生回應說，並非所有欣安邨居民都有參加該工作坊。參加工作坊的居民表示極度關注欣安邨交通設施不足的問題。除受交通噪音影響外，他們普遍滿意居住的環境。對於擬議的公屋擴建計劃，他們雖然明白有真正需要應付迫切的住屋需求，但十分關注擬建的新大廈與欣喜樓相距太近的問題。新建大廈現時的布局受到限制，須與石油氣加氣站有安全的緩衝距離。因此，居民建議遷走該石油氣加氣站。該加氣站現時的租約將於二零二四年屆滿，而與機電工程署的服務協議則至二零二一年屆滿。不過，政府的代表已表示搬遷該加氣站有困難。

26. 容先生總結說，一些居民反對擬議的公屋擴建計劃，但最重要的問題是即使要進行該項發展項目，居民希望政府可確保提供足夠的交通和基礎設施及採取改善措施，以應付現有和日後遷入的居民所需。

27. 由於欣安邨居民主要關注交通設施是否足夠及噪音影響的問題，一名委員認為隨着更多新的發展項目落成及人口遷入，服務該區的交通設施會加以改善及擴展。此外，如有需

要，隨時可加設隔音屏障，這應不會對擬議的發展項目構成問題。容先生表示，交通設施的數量，包括擴展巴士線及加設巴士站，都是巴士公司的商業決定，運輸署在此事上的角色很被動。居民對現有交通設施不滿意，所以建議在馬鞍山路兩邊設置巴士站。至於噪音影響，他建議在面向新的居屋發展項目的一段馬鞍山路設置有蓋隔音屏障，然後可在該隔音屏障上面闢設平台花園，以補償因發展該居屋項目而失去的綠化地帶。

28. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生回應一名委員的問題時表示，擬議居屋發展項目的用地呈長形。為了有更佳的發展，實有需要設立區內綜合道路網，連接該用地的北部和南部。施工期間，會為該用地中部現有的切削斜坡進行一些改動工程，以便該處可興建一條區內道路。綠化方面，蘇先生表示，在所有公屋及居屋發展項目，房屋署現時須提供的綠化比率為 20 至 30%。該署會在擬議的公屋及居屋發展項目實施適當的綠化措施。

29. 一名委員詢問在公共屋邨之間會否有共用設施，如有的話，當局會否改善欣安邨與其他屋邨的連通。蘇先生表示，隨着擬議的公屋及居屋發展項目落成及更多人口遷入，會提供更多零售和社區設施，為該區提供服務。當局闢設的休憩用地數量，符合《香港規劃標準與準則》的規定。此外，當局會興建新的行人天橋連接現有屋邨和規劃的屋邨，確保這些屋邨相連互通，發展完備。

30. 由於委員再沒有問題要提出，主席多謝規劃署的代表、申述人／提意見人及其代表出席會議。他們各人於此時離席。

31. 由於參與第二組聆訊和議程項目 4 的人士已到席，主席建議把第一組聆訊的商議延後至會議末段進行，並先進行第二組聆訊。委員表示同意。

[此時，黃遠輝先生、梁慶豐先生、林光祺先生、黎慧雯女士和凌嘉勤先生返回席上，張考威先生暫時離席，邱榮光博士和李律仁先生則離席。]

R 29 – Chan Iu Keung

王琛女士 — 申述人的代表

R 53 – 樟木頭村公所

李耀斌先生] 申述人的代表

R 174 – 銀湖·天峰業主立案法團

方正中先生 — 申述人的代表

R 205 – 尹鏡舜

尹鏡舜先生 — 申述人

R 206 – 王琛

王琛女士 — 申述人

35. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆訊的程序。他其後請沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生向各委員簡介申述書的背景資料。

36. 蘇先生借助投影片，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

背景

(a) 二零一四年三月七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條展示《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號S/MOS/19》，以供公眾查閱。主要的修訂包括：

(i) 修訂項目 A1 及 A2：把欣安邨及其毗鄰的地方由「住宅(乙類)2」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)8」地帶，以便發展公屋；

(ii) 修訂項目 B1、B2 及 B3：把馬鞍山路以東的土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)9」地帶，以便發展居屋；以及

- (iii) 修訂項目 C：把落禾沙里的一幅土地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(乙類)5」地帶，以便發展私人房屋；
- (b) 在為期兩個月的展示期內，共收到 264 份申述書。二零一四年六月六日，城規會公布申述書的內容。在公布期的首三個星期內，共收到 38 份意見書；
- (c) 第二組的聆訊旨在考慮合共 259 份申述書及兩份相關的意見書，都是反對關於改劃落禾沙里一幅土地的修訂項目 C。歸入第 2 組考慮的申述書主要是由區內附近發展項目的居民、附近住宅發展項目的業主立案法團、沙田區議員及香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)提交；

申述用地及其周邊地區

- (d) 落禾沙里的用地大部分地方空置，長有灌木和雜草，部分地方現時是單車徑、行人徑、隧道和美化市容地帶。該用地的西鄰是一幅「政府、機構或社區」用地，預留作興建室內康樂中心之用；北面和東北面過了落禾沙里有多項「政府、機構或社區」用途，包括李寶椿聯合世界書院(建築物高度限為主水平基準上 42 米)和伸手助人協會老人度假中心(建築物高度限為主水平基準上 32 米)；東面的西沙路兩旁是低密度住宅發展項目帝琴灣(建築物高度限為主水平基準上 36 米和 55 米，最高地積比率為 1 倍和 1.5 倍)；西面是現正分階段發展的中等密度商住發展項目迎海(建築物高度限為主水平基準上 105 米／120 米／130 米，地積比率由 3 倍至 3.63 倍不等)；西南面是港鐵烏溪沙站和商住發展項目銀湖·天峰(建築物高度限為主水平基準上 185 米，地積比率為 5 倍)；

申述的理據及回應

- (e) 申述書所提出的主要理據撮述於文件第 2.3.2 段。規劃署曾徵詢相關的政府各局／部門對這些申述書

和意見書的意見，而他們的最新評估結果載於文件第 5.2 段的回應，當中要點列述如下：

對附近地區有負面影響

- (i) 把擬議的住宅發展項目的最高建築物高度定為主水平基準上 95 米(約 21 層)，會造成屏風效應，阻礙空氣流入附近地區，亦會影響附近住宅和鄉村發展項目的視野及／或風水；
- (ii) 該項目會破壞區內宜人的環境，對附近海星灣「自然保育區」地帶的生態也有負面影響；
- (iii) 交通量增加，會令現有的交通網不勝負荷。另外，該區沒有公共污水收集系統，發展擬議住宅項目，會帶來排水和排污問題，影響附近地區；
- (iv) 對以上建議的回應是：

對空氣流通的影響

- 根據二零零九年就馬鞍山分區計劃大綱圖所作的空氣流通評估(專家評估)的建議，該用地不是位於風道範圍內，附近的發展項目亦主要是中等高度，而且有主要道路分隔；此外，該用地旁邊那個只有低矮發展項目的「政府、機構或社區」地帶及西面更遠處那個狹長的「綠化地帶」，亦可以把日後的住宅發展項目與高聳的發展項目銀湖·天峰／迎海隔開約 150 米，預料不會有空氣流通問題；

對視覺的影響

- 該用地位於落禾沙高聳的發展項目銀湖·天峰和迎海(前者高度為主水平基準上 185 米，後者為主水平基準上 105 米／120 米／130 米)過渡至樟木頭低矮的發展項目李寶椿聯合世界書院和帝琴灣(前者高度為主水平基準上 42 米，後者為主水平基準上 36 米和 55 米)之間的位置。把該用地的最高建築物高度限為擬議的主水平基準上 95 米，使擬議發展項目融入整體格局中，保持該區建築物高度向海旁方向遞降的梯級狀輪廓。毗鄰的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限為兩層，在區內也有視覺舒緩之效；
- 規劃署所作的視覺評估顯示，在公眾瞭望點，即行人或遊人眾多的耀沙路和西沙路，視野所受到的影響不大；

對環境的影響

- 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不反對改劃，但表示應在擬議的住宅發展項目加入必要的消減噪音措施，以處理交通噪音的影響。地契將會附加條件，規定要提交交通噪音影響評估報告；

生態影響

- 有關用地已經平整，原本規劃作休憩用地，當中大部分地方現時長滿雜草，所以進行有關發展，對該用地的生態影響不大。該用地距離北面較遠處的海星灣旁邊的「自然保育區」地帶和「具特殊科學價值地點」地帶約 150 米，所以擬

進行的發展不會對該「自然保育區」地帶和「具特殊科學價值地點」地帶造成負面影響；

交通影響

- 該用地鄰近烏溪沙站，大部分居民都會以鐵路為主要的交通工具。另外，擬議的住宅發展項目所帶來的交通量將會很少，不會對區內的交通造成負面影響。當局亦會按照《香港規劃標準與準則》的規定，為該發展項目興建足夠的泊車設施。運輸署署長會在擬議的住宅發展項目落成前，根據實際情況檢討區內的公共運輸服務及作出必要的改善措施；

排水影響

- 日後的發展商須自行把發展項目的排水設施接駁到公共排水網絡，預料不會對附近地區的排水情況造成負面影響；

排污影響

- 該區現時沒有污水收集系統，日後的發展商須在發展內自設污水處理設施，地契條款會加入這項規定；

與附近低矮和低密度的發展項目不協調

- (v) 若論建築物高度，擬議的住宅發展項目附近的發展如帝琴灣和李寶椿聯合世界書院，最高建築物高度分別為主水平基準上 36 米和 42 米，相比之下，擬議的住宅發展項目顯得太高；而且，該區建築物的高度是由內陸向海旁方向遞降，將構成梯級狀的建築物高度輪廓，可是，擬議的住宅發展項目的最高建

築物高度卻定為主水平基準上 95 米，與這個高度輪廓不協調；

- (vi) 對以上理據的回應是該用地的最高住用地積比率定為 3.6 倍，只作純住宅發展。有關的規劃已考慮到西面的中等密度發展項目翠擁華庭、銀湖·天峰和迎海(前兩者的地積比率約為 5 倍，後者約為 3 倍)及東面的低至中等密度發展項目帝琴灣(地積比率約為 1 或 1.5 倍)的特色，以及要增加發展密度這項政策。把擬議的建築物高度定為主水平基準上 95 米，可與該區整體的建築物高度配合，構成內陸至海旁之間由高至低的梯級狀輪廓；

休憩用地和康樂設施數量

- (vii) 改劃建議會令區內失去一處現時區內居民享用的休憩用地／綠化的地方。此外，馬鞍山缺乏供居民使用的休憩用地；
- (viii) 對以上理據的回應是：

- 馬鞍山分區計劃大綱圖規劃區的休憩用地總共約有 75 公頃，以馬鞍山的規劃人口計，已足夠應付所需。不計該用地原本劃為「休憩用地」地帶的地方(0.83 公頃)，馬鞍山分區計劃大綱圖整個規劃區的「休憩用地」仍多出約 27 公頃。康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)不反對交出該用地，而沙田區議會也不表反對；以及
- 白石已預留一大幅劃為「康樂」地帶的土地(約 15 公頃)發展體育公園。另外，有關用地西鄰的「政府、機構或社區」地帶也預留作興建室內康樂中心之用。劃為「康樂」地帶的地方未計入上

文提到馬鞍山合共提供的 75 公頃休憩用地；

馬鞍山缺乏政府、機構或社區設施

(ix) 人口增加會令現時缺乏政府、機構或社區設施(例如教育、康樂和社區設施)的情況惡化；

(x) 對以上理據的回應是：

- 根據《香港規劃標準與準則》，以馬鞍山的規劃人口計，為該區規劃的各類政府、機構或社區設施及相應預留的土地大致上已足夠應付所需。為規劃區規劃的政府、機構或社區設施，並沒有短缺情況；
- 教育局局長表示，馬鞍山現有 304 個小學課室，當中只有 230 個正在使用，剩餘的小學課室現仍有 74 個；以及
- 相關的政府部門並沒有計劃在有關用地增設教育、康樂或社區設施，因此該用地適宜發展住宅；

對增加房屋供應沒有很大作用

(xi) 該用地面積細小，只可興建約 420 個單位，無助紓解房屋短缺的問題。再者，該用地擬用來發展高級私人房屋項目，根本不能增加公共房屋，應付所需；

(xii) 對以上理據的回應是政府必須規劃不同類型的房屋，滿足各階層市民對房屋的需求。由於該用地適合發展中密度房屋，而且不需要用來發展休憩用地，把該用地改劃作住宅用途，滿足社會的房屋需要，做法恰當；

缺乏適當諮詢

- (xiii) 改劃建議刊憲前，沒有諮詢區內居民／村民和沙田區議會；
- (xiv) 對以上理據的回應是這次規劃署提出有關的用途地帶修訂建議，已依足法定和行政程序諮詢公眾。在馬鞍山分區計劃大綱圖刊憲前，規劃署已於二零一四年二月二十七日就建議對該圖所作的各項修訂諮詢沙田區議會的發展及房屋委員會。根據《城市規劃條例》，展示分區計劃大綱圖予公眾查閱，以及讓公眾作出申述和就申述提出意見，就是諮詢公眾的法定程序的一部分；

可能興建的港鐵馬鞍山線的支線

- (xv) 在有關位置發展擬議的住宅項目，會妨礙日後興建港鐵馬鞍山線伸延至西貢的支線；
- (xvi) 對以上理據的回應是當局未有計劃把該用地用於興建鐵路支線，路政署鐵路拓展處亦不反對把該用地改劃作住宅用途；

該處有高壓氣體喉管

- (xvii) 煤氣公司(R3)表示，擬議住宅發展項目與現有的高壓氣體喉管位置相衝突；
- (xviii) 對以上理據的回應是相關的政府部門會就改移在該用地中部的地底一段高壓氣體喉管而作出必要安排，地契條款亦會加入進行定量風險評估的規定；

申述人的建議

- (f) 申述人的建議撮述於文件第 2.4 段，而對這些建議的回應則撮述於文件第 5.3 段，要點如下：

- (i) 應繼續把該用地劃為「休憩用地」地帶，發展休憩用地用途，例如公園及綠化的地方，又或發展政府、機構或社區用途，例如康樂、社區或教育設施；
- (ii) 應把擬議住宅發展項目的最高地積比率由 3.6 倍降至 1.2 倍或 0.5 倍，而建築物高度則定為不高於帝琴灣建築物的高度，即主水平基準上 36 米；以及
- (iii) 一名申述人(R235)建議把馬鞍山其他用地(例如(i)毗連恆輝街及恆耀街的一幅用地(近欣安邨)；(ii)耀安邨及錦英苑的現有巴士總站；以及(iii)毗連恆輝街及恆健街的兩幅用地(天宇海北面)發展作住宅用途；
- (iv) 對以上建議的回應是：
- 相關的政府部門計劃或建議於該區興建的政府、機構或社區設施，沒有一項須設於該用地；
 - 分區計劃大綱圖訂明在「住宅(乙類)5」地帶內，擬議的住宅發展項目的地積比率為 3.6 倍，建築物高度為主水平基準上 95 米，在該項目所在的環境而言，這是合適的，而且與附近的發展項目也協調。土地資源貧乏，而且社會對建屋的土地需求殷切，實有需要盡量發揮房屋用地的發展潛力；以及
 - 至於 R235 的建議，關於上文的(i)，該用地有部分地方已建議作改劃，以便進行欣安邨第二期發展項目，以及更改恆泰路的走線(修訂項目 A1 及 A2)；關於上文的(ii)，該現有的巴士總站是該屋邨和屋苑的一部分；關於上文的(iii)，

為紓解對房屋的迫切需求，政府會一直檢討和適當地改劃各種土地用途；

對申述的意見

- (g) 所收到的意見書中有兩份表示反對改劃建議，但沒有表明其意見與哪項申述有關。關於對申述的意見，其主要理據與上文所述的申述理據相似，而上文的回應也適用；以及

規劃署的意見

- (h) 規劃署對申述的意見撮述於文件第 7 段。該署不支持歸入這組考慮的所有表示反對的申述(申述編號 R1(部分)、R2(部分)、R7(部分)、R8(部分)、R9(部分)、R10(部分)、R12 至 R260、R261(部分)、R262(部分)及 R263(部分))，並認為不應修訂這份分區計劃大綱圖以順應這些申述。

37. 主席繼而請申述人及其代表闡釋申述的內容。

[張孝威先生此時返回席上。]

R28 – 啓勝管理服務有限公司

38. 何兆鈞先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表帝琴灣凱弦居的居民。屋苑居民強烈反對把該用地改劃作住宅用途。他們收集到許多居民的意見，已於席上提交委員考慮；
- (b) 他在帝琴灣凱弦居擁有物業。帝琴灣和附近一帶具低矮發展的特色，帝琴灣的建築物高度僅為主水平基準上 35 米，但改劃的用地其擬議的建築物高度卻高達主水平基準上 95 米，與區內環境不協調。該用地日後的發展項目會極貼近凱弦居第一座，引起現有居民對私隱和生活環境質素下降的關注。此

外，在該用地發展房屋會對環境和交通造成不良影響；以及

- (c) 居民現時會到該處散步或溜狗，周末也有其他區的市民前來。將來該處若有新的住宅發展項目入伙，休憩用地不足的情況便會更嚴重。政府應按原來的規劃意向把該用地發展為休憩用地。

39. 楊玉冰女士作出陳述，要點如下：

- (a) 馬鞍山缺乏休憩用地和社區設施，而有關用地周圍現時有許多已落成的發展項目，包括銀湖·天峰、迎海、帝琴灣、李寶椿聯合世界書院和樟木頭，共有 10 000 多個住戶。該用地的面積很小，不應作插針式發展，否則，既影響周邊地區的大量住戶，也剝奪了居民在家居附近有一些休憩用地的權利；
- (b) 有關發展會對交通、空氣流通和環境造成不少負面影響，也會增加對休憩用地的需求；
- (c) 她在二零一四年九月三日晚上才收到城規會的文件，根本沒有足夠時間詳細研究文件的內容，這樣的安排並不公平；
- (d) 規劃署對申述人的理據的回應顯示，相關的政府部門對修訂都沒有意見，但他們不理會區內居民指出的問題和提出的意見，因此改劃建議不為居民接受；
- (e) 以交通方面為例，運輸署表示，烏溪沙鐵路站就在附近，預期將來居民會依賴鐵路運輸出入，所以不會有交通問題。不過，運輸署卻忽略了現在每個工作天早上七時交通便開始嚴重擠塞的問題。運輸署的意見只是假設將來居民會利用鐵路運輸作為交通工具，沒有反映到事實上也有許多居民會乘搭巴士和屋苑專營巴士或駕車出入，會令交通擠塞的問題惡化。隨着區內許多現正興建的住宅發展項目落成入伙，預期交通擠塞的情況會更加嚴重；以及

- (f) 另外，關於該用地現有的高壓氣體喉管，考慮到煤氣公司已就這一點表示反對改劃建議，她不明白為何文件仍表示該氣體喉管不構成問題。

40. 林楚明先生作出陳述，要點如下：

- (a) 當局一直以相對的方法評估建議，當中的邏輯似乎是既然區內已有不少發展項目，增建 400 個單位並不會造成重大問題。可是，當局應當以評估絕對影響的方法來作評估，也應從區內居民的角度適當考慮有關發展造成的影響；
- (b) 文件的資料不全，或會誤導委員。舉例說，文件所附的電腦合成照片只從樓宇較高的西面或西沙路較高的位置，展示模擬發展的景觀，但其實應從李寶椿聯合世界書院(向東南)、樟木頭南村(向北)、香港浸信會神學院(向西)、西澳(向西北)以及行人的角度，擬備電腦合成照片，才能看到較為全面的景觀；
- (c) 從文件第 5.2.1(g)段可知，改劃該用地後，明顯會有交通問題。運輸署假設將來居民會在烏溪沙鐵路站乘搭火車出入，但假設他們只依賴單一交通工具並不合理。頗為明顯的是，由於西沙路可承受的交通量有限，很難因應該用地的發展而增加巴士服務，也不可能在該用地旁邊的馬鞍山繞道加設巴士站；
- (d) 文件顯示，會有足夠的泊車位可供該用地的發展項目使用，因為批地條款會訂明這類規定。不過，增加泊車位自然會使道路要負擔的行車量加重，而交通量增加也會產生交通噪音，造成影響；
- (e) 文件第 5.2.1(e)段清楚顯示，會有交通噪音的問題。可是，文件沒有說明可怎樣和能否確實解決問題，反而只提及會在批地條款加入須作交通噪音影響評估的規定；

- (f) 文件第 5.2.1(d)段亦顯示，二零零九年曾進行空氣流通評估，不過當年迎海仍未興建，因此，現在擬議改劃有關用地，須重新進行空氣流通評估；
- (g) 當局只是分別評估每一個問題，沒有考慮這些問題產生的關連影響。例如，前往迎海的商場有一段行人路設置了隔音屏障以消減噪音影響，但隔音屏障本身卻會阻擋空氣流通，使空調設備排出的廢氣積存，造成空氣污染。因此，當局應另作全面評估，把所有影響、擬議的緩解措施及其相互所產生的影響都考慮在內；以及
- (h) 落禾沙及帝琴灣應在大埔區議會涵蓋的範圍內，不過，文件顯示當局只諮詢了沙田區議會。當局應在相關的地區進行區內諮詢。

[黎慧雯女士和陳祖楹女士此時離席。]

R53 – 樟木頭村公所

41. 李耀斌先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表樟木頭的村代表和村民，強烈反對改劃有關用地；
- (b) 該用地在樟木頭村北鄰，當局建議在該處興建兩幢高達主水平基準上 95 米的高樓大廈，會在視覺上非常影響樟木頭的村屋。另外，有些村民亦關注擬議發展會影響該村的風水；
- (c) 馬鞍山和沙田的居民經常到該處散步、緩跑或在海星灣附近進行消閒活動。把該用地改劃作房屋用途，會使許多現時享用該用地的人士失去休憩的地方，對他們來說是一大損失；
- (d) 改劃有關用地會引起區內居民反對，造成衝突，只為擬建的四百多個單位而承受這樣的社會成本，並不值得；

- (e) 城規會處理規劃事務的方針應保持一致，這一點很重要。在二零零七／零八年度，城規會拒絕了兩宗擬在該用地對面的樟木頭興建兩幢村屋的規劃申請，若城規會現在同意改劃該用地，就似乎是採用了另一套標準，此舉會有損城規會的公信力；以及
- (f) 城規會在二十多年前批准了一宗在十四鄉興建數千個房屋單位的規劃申請，當時的規劃許可規定申請人必須擴闊西沙路，以及在區內鋪設排污設施。十四鄉的村民一直希望盡快進行有關發展，可是，申請人每四年就為有關的規劃許可申請延期，最近一次的延期申請在三年前獲城規會批准。令人費解的是，為何城規會對該宗規劃申請擬建數千個單位的發展毫不在意，反而認為有非常迫切的需要，須在該用地興建四百個住宅單位。

R 174 – 銀湖·天峰業主立案法團

42. 方正中先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是銀湖·天峰業主立案法團(約有 2 000 個單位)的主席；
- (b) 會議安排需要改善。他們準時到場，但要等候兩個半小時才能進入會議室；
- (c) 他們有很多反對理由，例如交通問題，但已被其他申述人提及，故不再重複；
- (d) 有關用地不單是區內居民使用，由於接近烏溪沙站，還吸引其他地區人士在假日到訪該處，因此成為很多人的康樂場地，故應保留作休憩用地；以及
- (e) 當局不理區內人士的反對及甘於影響社區的和諧，硬要把這幅細小用地改劃作興建 400 個住宅單位，這樣做並不值得。

43. 申述人及提意見人陳述完畢，主席請委員提問。

44. 就一名申述人指出，二零零九年所擬備的空氣流通評估報告未必考慮到迎海的影響，一名委員要求沙田、大埔及北區規劃專員闡明會否進行另一項空氣流通評估。蘇震國先生回應說，二零零九年的空氣流通評估是為訂定分區計劃大綱圖的建築物高度而擬備的，該份報告已考慮所有現有及獲批准的發展項目。迎海是當時已知的獲批准發展項目，該份空氣流通評估報告已考慮了迎海的布局設計和建築物高度(主水平基準上 130 米)。此外，有關用地與迎海被一條道路及其他低矮建築物分隔開，應不會對空氣流通構成很大影響。

45. 一名委員詢問沙田、大埔及北區規劃專員，從景觀的角度而言，他有否考慮有關用地的建築物高度定為主水平基準上 95 米還是 50 米(類似李寶椿聯合世界書院和帝琴灣的建築物高度)會較好。蘇先生表示，有關用地位於主水平基準上 22 米的水平面，如把建築物高度定為主水平基準上 95 米，則建築物的絕對建築物高度約為 70 米，即 22 至 23 層。與銀湖·天峰或迎海的大廈相比，二十多層高的大廈並非很高。發展密度方面，有關用地的地積比率限為 3.6 倍，只屬中等密度發展。因此，就有關用地所定的地積比率和建築物高度，已顧及該用地與附近的發展項目是否協調，以及政府部門的意見。如果要縮減建築物高度或地積比率，未必能充分利用有關用地的發展潛力。

46. 一名委員問及以「住宅(乙類)5」用地與有關用地西面的「政府、機構或社區」用地互換是否會有好處。蘇先生表示，倘該兩幅用地互換，有關發展會更接近銀湖·天峰，令烏溪沙站附近的建築羣更大。他展示出售用地的地界圖則，表示該出售用地不會伸延至「住宅(乙類)5」地帶的西面邊界，並會與帝琴灣之間有一些緩衝區。

47. 由於一名申述人問到有關用地是在沙田區議會還是大埔區議會的涵蓋範圍內，一名委員要求沙田、大埔及北區規劃專員作出澄清。蘇先生表示，有關用地是在沙田區議會涵蓋範圍內，但帝琴灣則在大埔區議會涵蓋範圍內。因此，他們已就改劃建議諮詢沙田區議會，以及向大埔民政事務專員提供有關文件。

48. 林楚明先生(R28)表示，沙田、大埔及北區規劃專員的上述解釋並不令人信服，因為當局只考慮了對迎海方面所產生的影響。雖然與銀湖·天峰或迎海的大廈相比，二十多層高的大廈並非很高，但較帝琴灣的八層高建築物高很多。此外，在有關用地進行的擬議發展對帝琴灣的空氣流通所造成的影響，當局並無評估。

49. 方正中先生(R174)補充說，迎海的大廈越建越高，或可反映有關當局的監管不足。此外，為了興建區區 400 個單位而奪去很多人享用有關用地上的一小塊休憩用地，並不值得。

50. 由於委員再沒有問題要提出，主席多謝規劃署的代表、申述人及其代表出席會議。他們各人於此時離席。

51. 由於參與議程項目 4 的人士已到席，主席建議把第二組聆訊的商議延後至會議末段進行，並先行討論議程項目 4。委員表示同意。

[黃令衡先生和李美辰女士此時離席。]

議程項目 4

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

考慮有關《白石角(東部)分區計劃大綱草圖編號 S/PSK/12》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 9718 號)

[會議以廣東話進行。]

52. 以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|----------------------------------------------------------------|
| 黃遠輝先生 | — | 與他的配偶在白石角附近的鹿茵山莊共同擁有一個單位及兩個車位，以及他是提交了申述書編號 R178 的鹿茵山莊業主立案法團的主席 |
| 邱榮光博士 | — | 在白石角附近的樟樹灘村擁 |

有一幢屋宇及土地

53. 由於副主席涉及直接利益，委員同意請他就此議項暫時離席。委員備悉邱榮光博士已離席。

[黃遠輝先生此時暫時離席。]

54. 主席表示已給予所有申述人和提意見人合理時間的通知，邀請他們出席聆訊。委員同意在那些表示不會出席或沒有回覆邀請的申述人和提意見人缺席的情況下，就有關申述和意見進行聆訊。

55. 委員備悉(a)一封日期為二零一四年八月二十九日由莫乃光議員及有關人士聯署的信；(b)一封由科學園租戶大聯盟、首選香港創新科技、香港新興科技教育協會、互聯網專業協會及ToloMix提交的信；(c)一封日期為二零一四年九月三日由盧偉國議員提交的信；(d)一封日期為二零一四年九月四日由香港電子業商會提交的信；以及(e)一份日期為二零一四年九月三日由香港資訊科技商會提交的文件(包括一份問卷)已呈交席上，供委員查閱。這些文件全部表示反對改劃有關用地。

56. 以下規劃署的代表、申述人／提意見人及其代表此時獲邀到席上：

蘇震國先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

劉志庭先生 — 規劃署高級城市規劃師／大埔

鄧智良先生 — 商務及經濟發展局
創新科技署助理署長

R4 - 吳凱靈

吳凱靈女士 — 申述人

R6 - Ezra Information Technology Ltd.

梁增偉先生 — 申述人的代表

R12 - 曾慶田

曾慶田先生 — 申述人

R71 - 盈玥·天賦海灣業主委員會

陳廷軒先生

R75 - 陳笑權(大埔區議員)

陳笑權先生 — 申述人

R143 - The Graces Providence Bay Property Management Co. Ltd.

何素敏女士 — 申述人

R174 - 劉賜莉

劉賜莉女士 — 申述人

江齊寬女士 — 申述人的代表

R179 - 黃斌元

黃斌元先生 — 申述人

R233 - Che Chi Mei

顧一鳴先生 — 申述人的代表

R315 - 劉劍鋒

劉劍鋒先生 — 申述人

C32 - 黃麗盈

黃麗盈女士 — 提意見人

C58 - 莫乃光議員(立法會議員)

梁兆昌先生] 提意見人的代表

吳永輝先生]

林逸明先生]

C59 - 互聯網專業協會

洪為民博士 — 提意見人的代表

C61 – Tolo Mix

洪文正先生] 提意見人的代表
黃麗芳女士]

C75 – 虞正潔

虞正潔女士

57. 主席表示歡迎上述各人出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而請規劃署沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生向委員簡介申述的背景資料。

58. 蘇先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述以下要點：

背景

(a) 二零一四年三月七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條展示《白石角(東部)分區計劃大綱草圖編號S/PSK/12》，以供公眾查閱。主要的修訂包括：

(i) 修訂項目 A 是把創新路一幅原本預留作香港科學園(下稱「科學園」)擴建之用的用地由「其他指定用途」註明「科學園」地帶改劃為「住宅(乙類)6」地帶，以發展中等密度的住宅項目；以及

(ii) 修訂項目 B 是因應修訂項目 A 而作出的修訂，把毗連該「住宅(乙類)6」地帶的一幅用地由「其他指定用途」註明「科學園」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映科研路現有的污水泵房。

申述及意見

(b) 所收到的合共 458 份有效的申述書(R1 至 R458)，大部分(除 R1、R321 及 R458 外)由白石角的居民、附近住宅發展項目的業主委員會、立法會議員、區議員、企業東主及個別人士提交。他們

大致反對修訂項目 A，有些申述書也反對修訂項目 B。其他不反對的申述包括由一名個別人士提交的申述書 R1，表示支持作出改劃，但沒有提出任何理據；由港鐵公司提交的申述書 R321 不反對作出建議的修訂，但表示日後發展的住宅項目可能會受到東鐵的噪音所影響，故建議實施適當消減噪音措施；以及由一名個別人士提交的申述書 R458 對修訂項目沒有意見；

- (c) 所收到的合共 96 份對申述的有效意見書，這些意見書主要是由白石角的居民、立法會議員、相關的關注團體及個別人士提交；

申述的理據及回應

- (d) 申述書提出的主要理據撮述於文件第 2.3 段。規劃署曾徵詢相關的政府各局／部門對這些申述書和意見書的意見，而他們的最新評估結果載於文件第 5.2 段的回應部分，當中要點列述如下：

對附近地區有影響

- (i) 發展擬議的住宅項目，人口會增加，令該區過於擠迫，對環境會有負面影響。政府未有充分評估環境、排水、排污、供水及空氣流通等方面的影響，以支持改劃建議，亦未有提供充分的理據支持把該用地由「其他指定用途」註明「科學園」地帶改劃為「住宅(乙類)6」地帶及「政府、機構或社區」地帶；
- (ii) 對上述理據的回應是：

空氣流通方面

- 根據空氣流通評估(專家評估)的結果，若擬在該用地發展的項目的地積比率為 3.6 倍，最高建築物高度為主水平基準上 65 米，預料空氣流通情況不會有很大

問題。為使區內空氣更加流通，分區計劃大綱圖的「住宅(乙類)6」地帶內劃設了兩條闊 15 米的非建築用地，這兩幅非建築用地亦可發揮觀景廊的作用；

視覺方面

- 規劃署所作的視覺評估顯示，在行人或遊人眾多的大埔海濱長廊東端和中文大學，瞭望點的視野所受到的影響不大；
- 該用地擬議的最高建築物高度為主水平基準上 65 米，而區內現有中等密度住宅發展項目的最高建築物高度則為主水平基準上 36 至 52 米，因此，擬議的高度對該區現有的面貌不會有負面影響。把最高建築物高度定為主水平基準上 65 米，會為該用地的建築物設計提供彈性，可藉着把建築物後移和設定建築物之間的距離等措施，有效縮減建築物的體積；
- 該用地會劃分為較細小的地段(約兩公頃)出售；而為免建築物的體積過大，該用地日後的發展項目亦須按賣地條款，遵守《可持續建築設計指引》的規定；

環境影響

- 賣地條款會加入有關進行噪音影響評估及實施適當消減噪音措施的規定。只要擬議的發展項目設計合宜，又有適當措施消減噪音，預料不會受到無法克服的道路交通噪音所影響。東鐵與該用地之間有約 100 米的緩衝距離，加上有吐露港公路隔開，預料不會對該用地帶來噪音影響；

排水影響

- 只要擬議的住宅發展項目設置適當的排水設施，預料排水方面不會對附近地區造成不良影響；以及

排污影響

- 該區已有公共污水收集系統，預料排污方面不會有無法克服的問題。日後的發展商須提交排污影響評估報告，地契條款會適當地加入這項規定；

交通及運輸方面

(iii) 白石角的交通設施及公共交通服務不足，現有的公共運輸系統及道路網並不足以應付新劃的「住宅(乙類)6」地帶內人口所帶來的額外交通量，區內的泊車位亦不足。人口增加亦會影響單車徑，構成安全問題。應興建多層停車場、公共交通設施及鐵路站；

(iv) 對上述理據的回應是：

- 運輸署署長表示，近白石角的一段吐露港公路現時在繁忙時間的行車量／容車量比率應足以應付日後繁忙時間內現有和計劃發展的項目所帶來的交通量；
- 白石角海濱長廊的主要單車徑在該用地北面約 150 米處，預料有關的發展不會對該單車徑的安全造成負面影響；以及
- 根據運輸署署長和路政署署長表示，無須在白石角預留用地作為發展多層停車場、公共交通交匯處或鐵路站之用；

與附近的發展項目是否協調的問題

(v) 擬議住宅發展項目的地積比率為 3.6 倍，最高建築物高度為主水平基準上 65 米，與附近一帶並不協調，會對空氣流通、視覺及環境造成負面影響。擬議的住宅發展項目高於周圍的發展項目，會造成屏風效應，阻礙空氣流入該區，亦會影響附近住宅發展項目的景觀；

(vi) 對上述理據的回應是：

- 白石角地區的範圍主要包括東面的科學園及西面的中等密度住宅發展項目。區內現有及計劃發展的項目的最高地積比率介乎 3 至 3.5 倍，最高建築物高度介乎 30 至 45 米(相當於主水平基準上約 36 至 52 米)；以及
- 現在所定的「住宅(乙類)6」地帶發展參數與附近的發展項目相若。把建築物高度限為主水平基準上 65 米，可襯托出靠近吐露港的較低矮建築物，使吐露港公路至吐露港之間建築物的高度構成由高至矮的有趣輪廓；

休憩用地、政府、機構及社區設施和配套設施

(vii) 該區缺乏休憩用地、遊樂場及教育、社區、康樂和商業設施，若有更多住宅單位(約 3400 個)及人口，會令現時的情況惡化。應把該用地部分地方用作發展公園、康樂設施、政府、機構及社區設施和教育設施。此外，應提供更多配套設施，例如商場／零售商店及食肆；

(viii) 對上述理據的回應是：

- 在分區計劃大綱圖上現時有約 4.28 公頃土地劃為「政府、機構或社區」地帶，其中科進路有一幅土地預留作學校用途及其他政府、機構及社區設施。大埔區的社區設施，包括圖書館及診療所，亦能夠滿足白石角居民的需要；
- 教育局局長表示，白石角的課室不足之數／部分不足之數可由大埔區的幼稚園／中小學補足，而長遠來說，亦可在大埔物色合適的學校用地，紓解課室短缺的問題；
- 醫院病床及裁判法院不足之數，則可分別由區域內新界東聯網醫院的病床及沙田／粉嶺的裁判法院補足；
- 白石角地區已有約 10.6 公頃土地劃為「休憩用地」地帶，包括吐露港旁那個鄰近住宅區及科學園的海濱長廊，可以滿足現有及新增人口的需要。康樂及文化事務署署長認為，大埔的休憩用地已比《香港規劃標準與準則》所定的標準為多，可為區內居民提供多元化的體育設施；以及
- 至於是否有需要在白石角增設商場／零售商店及食肆的問題，其實，毗鄰「住宅(乙類)3」及「住宅(乙類)4」地帶在發展方面已有足夠的彈性，地帶內建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，「商店及服務行業」及「食肆」都是經常准許的，而非住用地積比率不得超過 0.2 倍。至於其他「住宅(乙類)」地帶，如要發展這類用途，可向城規會提出申請。此外，科學園內也有商店及食肆。白石角地區主要規劃作科學園及住宅發展，在區內發展大規

模的商業設施，例如大型商場，並不合適；

對增加房屋供應的作用

- (ix) 進行擬議的住宅發展項目，只為興建豪宅，並非為普羅大眾提供可負擔的房屋，根本紓解不了目前房屋供應緊張的情況；
- (x) 對上述理據的回應是政府必須規劃不同類型的房屋，滿足市場上對各類房屋的需求。擬發展的中等密度住宅項目，預計可建約3380個單位，有助政府增加房屋用地供應，以應付這方面的迫切需要；

公眾諮詢程序

- (xi) 當局沒有諮詢區內居民、科學園的租戶及其他持份者，就把改劃建議刊憲，諮詢程序有欠恰當；
- (xii) 對上述理據的回應是這次規劃署提出有關的用途地帶修訂建議，已依足法定和行政程序諮詢公眾。在提交改劃建議予城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會考慮之前，規劃署曾於二零一四年二月十三日諮詢大埔區議會的環境、房屋及工程委員會，並把該委員會的意見收錄在鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件內，以便該小組委員會於二零一四年二月二十一日考慮改劃建議。根據條例，展示分區計劃大綱圖予公眾查閱，以及讓公眾作出申述和就申述提出意見，就是諮詢公眾的法定程序的一部分。在分區計劃大綱圖展示期內，規劃署的代表亦曾於二零一四年三月十日及四月十一日與業主委員會的代表和區內居民會面，就建議作出的修訂交換意見；

對業主／居民不公

- (xiii) 按建議作出改劃，會令該區的特色和環境大變。如今業主和居民購置了物業，政府卻改變該區的土地用途地帶規劃，對他們並不公平，也影響他們的利益；
- (xiv) 對上述理據的回應是白石角大部分地方為科學園的範圍及中等密度的住宅發展項目，即使發展擬議的住宅項目，該區一帶的特色也不會有根本的改變。不過，規劃工作是一個持續的過程，政府會繼續不時檢討不同用地的用途地帶規劃，以提供土地應付本港的經濟及發展需要。

政策方面及對科學園和研發行業未來發展的影響

59. 政策方面，蘇先生表示一些申述人指出該用地靠近現有的科學園和香港中文大學，可發揮協同效應，是日後擴建科學園的最合適地點。放棄在該用地擴建科學園的計劃，並把該用地改劃作住宅用途，可能會傳遞一個信息，就是政府改變了推動科技發展的政策，這樣將窒礙本港研究及發展(下稱「研發」)行業日後的發展，對本港的整體經濟增長會有負面影響，亦會使職位的種類和數量減少。

60. 創新科技署助理署長鄧智良先生對上述申述的理據作出以下的回應：

- (i) 政府會繼續支持創新科技界的發展；
- (ii) 現正進行的科學園第三期發展項目將於二零一四至一六年間分階段落成，至少直至二零一八年應可應付研發行業對實驗室和辦公室樓面的需求；
- (iii) 同時，香港科技園公司現正進行研究，檢討科技發展的策略，以及研究能更加善用第一期至第三期發展項目現有的 22 公頃土地的方法，應付科學園日後的發展需要(香港科技園公司進行的檢討)。第三

期發展項目亦有一些未開發土地可連同巴士總站用地加以發展，可提供額外的樓面空間。此外，香港科技園公司現正研究是否可略為提高第一期至第三期發展項目的地積比率及實用率。這些措施有助在科學園內提供足夠的實驗室及辦公室空間，滿足中期的需要。至於長遠的需要，政府已在新發展區預留土地作科技園發展用途。

61. 蘇先生繼續進行簡介，要點如下：

申述人的建議

- (a) 一些申述書所提出的建議撮述於文件第 2.4 段，認為應把「住宅(乙類)6」地帶(修訂項目 A)和「政府、機構或社區」地帶(修訂項目 B)還原為「其他指定用途」註明「科學園」地帶，以預留土地供日後擴建科學園之用；
- (b) 對申述人的建議的回應，撮述於文件第 5.3 段，正如上文已解釋該用地再無須用作擴建科學園，因此沒有需要繼續把之劃為「其他指定用途」註明「科學園」地帶。由於該用地已平整，隨時可作發展之用，而且白石角的西北部主要是住宅區，所以該用地適合發展中等密度住宅項目；以及

對申述的意見

- (c) 關於對申述的 96 份意見書，其主要理據與上文所述的申述理據相似，所以上文對申述理據的回應亦適用。

規劃署的意見

- (d) 規劃署對有關申述書的意見，撮述於文件第 7 段。有關意見是：
 - (i) 規劃署備悉 R1 的支持意見及 R458 對該圖的修訂沒有意見；

- (ii) 規劃署備悉 R321 關注東鐵噪音影響日後發展的住宅項目的問題。不過，東鐵與有關用地之間有約 100 米的緩衝距離，所以預料不會對日後發展的住宅項目帶來噪音影響；以及
- (iii) 規劃署不支持編號 R2 至 R320 及 R322 至 R457 表示反對的申述，並認為不應修訂該圖以順應這些申述。

62. 主席繼而請申述人／提意見人及其代表闡述他們的申述／意見內容。

R6—Erza Technology Information Limited

63. 梁增偉先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是 Erza Technology Information Limited 的行政總裁，先前曾在科學園數間公司工作。他與科學園許多租戶都強烈反對改劃原先預留作科學園第四期發展項目的用地。香港有其他土地可供發展房屋，但該用地緊連現有的科學園，而且靠近中文大學，是用作擴建科學園所獨有和無法取代的土地；
- (b) 自科學園於二零零四年啓用以來，已發揮了聚羣效應，讓從事創新科技的不同公司互動，產生協同效應。科學園的公司亦聘請了許多中文大學的畢業生；
- (c) 科學園的租戶得悉改劃建議時都很震驚。行政長官在參選政綱中，曾表示有需要對創新科技界加強基礎支援。然而，提供房屋土地現在似乎已成為政府的唯一目標。政府非但沒有給予支援，反而損害創新科技業；
- (d) 目前，創新科技業只佔香港本地生產總值個位數字的百分率。若政府假設創新科技業未來對本地生產

總值的貢獻仍會維持不變，那聲稱有足夠的樓面空間應付創新科技業所需則並非難事。不過，政府的責任是要提供政策上的支援，推動業界發展。科學園會繼續擴建，也是科學園租戶的合法期望；

- (e) 香港科學園佔地 22 公頃或 30 公頃(包括原本計劃作第四期發展項目的那塊 8 公頃土地)，面積較台灣、深圳或韓國的科技園小幾倍；
- (f) 政府要有長遠的政策和承擔來推動創新科技業發展，公司才會揀選那些地方來投資。不過，改劃建議卻傳遞了一個完全相反的訊息，令有意在本港創新科技業投資和投放人力資源的公司卻步；
- (g) IT Voice 的代表從規劃署得悉，古洞北新發展區所預留的土地最少要 17 年後才可供使用，業界經營者需要更長時間才可產生聚羣和協同效應；以及
- (h) 政府提出改劃用地建議前，並沒有徵詢創新科技界的意見。全賴莫乃光議員的協助，他們才可與創新科技署及香港科技園公司討論此事。但整個過程並非真正的諮詢，文件並沒有如實反映創新科技界的意見，而所謂的回應亦未能回應他們的意見／所關注的問題。委員應要求政府對改劃建議作出決定前，再次進行透徹和真正的諮詢。

R12—曾慶田

64. 曾慶田先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是天賦海灣的居民，職業是醫生。對於改劃建議，他最關注的並非對他們作為居民的影響，而是對有意從事創新科技業的下一代的影響；
- (b) 他曾參觀科學園的招聘博覽，被該處充滿活力的氣氛所吸引。申請人有本地大學的畢業生，也有來自內地的畢業生；

- (c) 有兩期《福布斯》雜誌把香港列為最應要留意的科技都會的首位。不過，若政府把預留作擴建科學園的土地改劃作住宅用途，便扼殺了香港日後可晉身為科技之都的機會；以及
- (d) 他要求繼續把該用地闢作科技用途。

R71—湓玥·天賦海灣(天賦海灣第2期)業主立案法團

65. 陳廷軒先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表反對分區計劃大綱圖兩個修訂項目的湓玥·天賦海灣業主立案法團及一些居民。事實上，除兩份申述書外，城規會收到的所有申述書都是反對有關修訂的；
- (b) 據文件第 5.2.2(d)段所述，區內有足夠的泊車位。泊車位是按照每個單位佔 0.7 個車位這個比例來計算的，但對新界的住宅發展項目來說，一個單位通常有一至兩架車，因此泊車位並不足夠。舉例來說，天賦海灣第 2 期有很多汽車泊在街上，原因是泊車位不足。當附近有其他發展項目時，日後的情況會更差；
- (c) 公共交通方面，區內只有三條巴士線及綠色專線小巴服務，但班次並不頻密，不足以應付天賦海灣居民的需求；
- (d) 關於交通情況：
 - (i) 根據文件第 5.2.2(a)段，運輸署署長表示近白石角的一段吐露港公路現時在繁忙時間的行車量／容車量比率，應足以應付繁忙時間內現有和計劃發展的項目所帶來的交通量。不過，根據運輸署署長於二零一零年向沙田區議會交通及運輸委員會所提交的文件，大埔公路的交通擠塞是影響整個新界東北區的問題；

- (ii) 根據土木工程拓展署於二零一三年六月向沙田區議會交通及運輸委員會所提交有關 T3 號道路工程的文件，在早上、下午及傍晚繁忙時間，大埔公路(沙田段)的交通已非常擠塞。在早上繁忙時間，大埔公路(沙田段)西行的交通已達每小時 4 000 架次，而由沙田市中心前往馬場需時 15 分鐘。由於樽頸地帶在蔚景園附近，因此有必要興建 T3 號道路，以便有更多行車線連接青沙公路；
- (iii) 土木工程拓展署二零一三年的報告並沒有考慮天賦海灣後期發展、區內已規劃的其他住宅發展項目、科學園第三期發展項目及已規劃的新發展區所帶來的額外交通量。該區已規劃的住宅發展項目約有 4 000 個單位，車輛會約有 2 800 架(假設每個單位有 0.7 架車)。相比現時繁忙時間大埔公路已達每小時 4 000 架次的交通量，上述車輛數目相當大。他今早來這裏出席會議，由天賦海灣駕車至沙田就花了 45 分鐘。這意味着交通擠塞的情況較二零一三年六月嚴重很多，令人懷疑道路基礎設施能否應付日後增加的交通量；以及
- (iv) 白石角應設鐵路站。鐵路設施其實已建好，只須為車站建造上蓋。發展局先前已研究過是否可在白石角關設鐵路站；
- (e) 據文件第 5.2.4 段所載，白石角的居民可使用大埔的康樂及社區設施。不過，白石角位於大埔與沙田之間，根本就沒有康樂或社區設施供白石角的居民使用；以及
- (f) 二零一三年六月，發展局發放了一份有關發展白石角的圖則，表示會為白石角作完善的設計，營造一個優質的環境，以期進一步發展科學園。政府以往曾致力興建科學園和促進其發展，故現在不應改劃有關用地，令先前的努力白費。政府應預留該用地

供擴建科學園之用，並盡力吸引國際性的公司來科學園落戶，加強其羣聚效應。

R75—陳笑權(大埔區議員)

66. 陳笑權先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是大埔區議員兼大埔區議會環境、房屋及工程委員會主席；
- (b) 天賦海灣的交通設施規劃欠佳，只有三條公共巴士線行走該屋苑；
- (c) 交通擠塞是大埔的主要問題。就南行至九龍的交通而言，在馬場附近便開始出現車龍。現有和已規劃的住宅發展項目，包括該用地計劃興建的 3 400 個單位，合共會增加人口 30 000。運輸署聲稱該區的道路網可應付這些新增的人口，這個說法令人懷疑；
- (d) 他同意有需要增加房屋土地，但亦有需要發展創新科技；以及
- (e) 若用地合適，大埔區議會會支持改劃有關用地作房屋用途。事實上，大埔八幅擬作房屋用途的用地中，大埔區議會已同意改劃其中三幅。他個人認為，大埔墟近廣福道的用地適合作住宅用途，因為該處有鐵路站，配套設施也足夠。應把緊連科學園並靠近中文大學的用地繼續用作擴建科學園而非發展房屋。政府既然收到那麼多反對意見，就不應繼續推展改劃建議。應注意的是，在大埔區議會會議上，區議員一致反對改劃建議。區議員是區內人士的代表，應尊重他們的意見，把該用地繼續闢作科學園用途；

[黃仕進教授此時離席。]

R 174—劉賜莉

67. 劉賜莉女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她的配偶和鄰居都關注區內的交通情況。相比去年他們遷入天賦海灣時，交通擠塞的問題一直惡化。他們駕車上班或送子女上學，需多花至少 10 至 15 分鐘時間。對於運輸署指該用地增建 3 600 個單位不會引致交通擠塞這一點，他們並不同意；
- (b) 大學站的路旁停車處現時已非常擠迫，有很多旅遊巴士、私家車及小型客貨車上落乘客。他們的屋苑曾多次申請開辦往來大學站的穿梭巴士服務。不過，運輸署拒絕了他們的申請，理由是大學站一帶已非常擠迫，再沒有空間讓其他車輛上落乘客。很明顯，新建住宅項目的居民亦會使用大學站，車輛須接載這些新增的人口往來車站，令人懷疑車站如何能應付；以及
- (c) 要求城規會繼續把該用地闢作擴建科學園之用。

R 179—黃斌元

68. 黃斌元先生作出陳述，要點如下：

- (a) 會議安排欠佳，這點應記錄在案。他們準時到場，卻要等候超過兩小時。時間管理日後應予改善；
- (b) 退休前，他曾在國際傳媒公司和香港旅遊發展局工作，亦曾以兼職身份任教中文大學。他現時是中文大學的課程顧問；
- (c) 他同意梁先生(R 6)在其陳述中所提出的論點。政府應以較宏觀的角度來保障香港長遠的發展；
- (d) 若從策略層面來看，該用地相當獨特，靠近科學園和中文大學，而且在東鐵沿線，應充分利用作科研

用途。根據海外經驗所得，把大學附近的地方闢作科研用途，可產生協同效應；

- (e) 在城規會就改劃該用地一事作出決定前，政府應決定會否興建白石角站，以解決目前交通擠塞的問題；
- (f) 該用地亦可用來滿足中文大學的需要。如興建白石角站，中文大學便可有新的東北大門。中文大學的商店和學生宿舍不足，學生要租住東鐵沿線地方的單位。若當局認為該用地適合作住宅用途，應批給中文大學來興建學生宿舍；以及
- (g) 據文件所載，白石角地區主要規劃作科學園及住宅發展，在區內發展大規模的商業設施，例如大型商場，並不合適。不過，文件並沒有提供任何理據解釋為何在該用地闢設商場並不合適。其實，許多商場(如那個在沙田的商場)都因內地旅客光顧而興旺。

R233—Che Chi Mei

69. 顧一鳴先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是天賦海灣第 2 期居民，他表示規劃署對改劃建議早有既定立場，諮詢居民及公眾純粹要符合程序規定。文件所載的回應並非基於事實，居民的意見被忽略；
- (b) 泊車位不足是白石角的真正問題。住宅發展項目的私家車泊位不足，原因是車位數目是按每個單位佔 0.7 個車位這個比率來計算。至於公眾停車場方面，距天賦海灣約 10 分鐘步程原本有一個設有收費錶停車位的地方，但該用地最近已出售，該區已沒有公眾停車場，訪客只好在街上違例泊車。交通擠塞亦是一個真正問題；

- (c) 區內的公共交通設施不足，例如沒有直接來回白石角與大埔墟的巴士服務，乘客須在大學站轉乘巴士；
- (d) 文件附件 VII 清楚載述，白石角並沒有社區設施，當局只假設居民可使用大埔的社區設施。不過，另一名申述人已表示，要白石角的居民使用大埔的設施，極為不便。文件亦指，白石角的鄰舍休憩用地數量遠超出《香港規劃標準與準則》所訂的標準。不過，鄰舍休憩用地包括單車徑，該單車徑是該區更大的單車徑系統的一部分。此外，該處也沒有地區設施，例如兒童遊樂場。考慮到現有和已規劃的住宅發展項目(包括該用地)，白石角的人口可能會有的數萬，未來對社區設施的需求會更大；
- (e) 白石角住宅用地的建築物高度定為主水平基準上 45 米，而科學園的建築物高度上限為主水平基準上 50 米。這個建築物高度，是考慮過鹿茵山莊及北面大埔公路沿路住宅的居民反對意見而訂定的。不過，現建議把該用地的建築物高度定為主水平基準上 65 米，文件所提出的理據認為此高度會構成合適和有趣的輪廓，但這個說法實在太主觀；以及
- (f) 申述人為陳述做了很多準備工作，但很可能只屬徒勞，因為城規會不大可能推翻改劃用地的決定。不過，若城規會硬推這個對該區毫無裨益的建議，或會有人提出司法覆核，反對城規會的決定。

R 3 1 5 - 劉劍鋒

70. 劉劍鋒先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表天賦海灣的居民。二零一四年五月八日，大埔區議會舉行會議，會上區議員一致反對把該用地改劃作住宅用途。城規會既為獨立機構，應適當地考慮大埔區議會和該區持份者的意見；

- (b) 居民並非反對在該用地進行發展，他們關注的是把該處作住宅用途是否合適。全港各區都有許多其他土地適宜發展房屋，而該用地原是規劃作科學園第四期發展項目之用，如繼續作此用途，可與科學園第一期至第三期的發展及中文大學產生協同效應，對香港未來的發展有所裨益；以及
- (c) 科技發展須有可持續而且連貫的政策支持。政府不應經常改變政策，窒礙創新科技業的發展。創新科技署的代表已承認科學園有需要擴建，比起在新發展區進行擴建以應所需，繼續把用地闢作科學園第四期發展項目用途反而更合適，能繼續發揮羣聚與協同效應。

[會議小休五分鐘。]

[許智文教授此時到席。]

C58 – 莫乃光議員

71. 吳永輝先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表莫乃光議員和創新科技界的一些商戶作出陳述。莫乃光議員身在海外參加科技會議，就未能出席這次會議致歉；
- (b) 劉慧卿議員亦請他要求城規會適當地考慮劉議員本人代表天賦海灣業主委員會提交的申述；
- (c) 他們不同意當局在文件中就以下申述理據作出的回應：
- (i) 其中一項申述理據指該用地靠近科學園和中文大學，是日後擴建科學園的最合適地點：
- 文件的回應指，創新科技署署長認為科學園第三期發展項目將於二零一四至一六年間分階段落成，足以應付研發行業

對實驗室和辦公室樓面的中短期需求，而香港科技園公司亦會尋求各種途徑另覓土地資源，配合科學園未來的發展需要；以及

- C58 的意見認為，上文所述未有直接回應何以該用地雖然獨具緊連科學園的地利，卻不能繼續供科學園使用；

(ii) 另一項申述理據指出，改劃該用地顯示政府改變推動科技發展的政策，這樣會窒礙香港研發行業未來的發展，對香港的整體經濟增長會有負面影響，亦會使職位的種類和數量減少：

- 文件的回應指，政府會密切留意科學園的租用率，有需要時，會物色其他合適用地作研發及相關用途。至於長遠的發展，政府已在古洞北新發展區、落馬洲河套區和洪水橋新發展區預留土地。創新科技署署長表示，預料作出建議的改劃不會窒礙本港研發行業的發展，亦不會對本港的整體經濟有負面影響，更不會減少就業機會。政府認為，科學園第三期發展項目落成後，中短期內應有足夠的樓面空間供研發行業使用，可靈活闢設各種驗測及研究用途。若需要進行大規模生產，工業邨內亦有土地可供使用。中期土地供應方面，政府及香港科技園公司現正檢討是否可以更加善用科學園及其他工業邨內現有的用地，務求在中期內可以開闢更多樓面空間作研發及工業用途；以及
- C58 的意見認為，對於新發展區長遠的土地供應，社會有許多爭議，情況並不明朗。更加善用科學園內現有的用地意味着會在科學園進行插針式發展及提高

發展密度，可是，創新科技署的代表並沒有提供資料，說明進行這些插針式發展到底可增加多少樓面空間；

(iii) 還有一項申述理據是關於交通運輸方面的。C58 的意見認為，政府的回應只表示不會有無法克服的問題，但沒有提出佐證；

(d) 有許多人和團體都反對改劃建議，他們包括：

(i) 莫乃光議員、已代表天賦海灣業主委員會提交申述的劉慧卿議員，以及另一名在會議前向城規會提交陳述書的立法會工程界功能界別議員；

(ii) 香港資訊科技商會(創新科技界其中一個最重要的商業聯會)、ITVoice、IT 服務管理論壇香港分會(IT Service Management Forum Hong Kong Chapter)及電子學習聯盟(eLearning Consortium)；

(iii) 與創新科技相關的團體要員以個人身份反對改劃建議，他們包括黃岳永(香港資訊科技商會會長)、葉旭輝(香港互聯網服務供應商協會主席)、繆正維(IT 服務管理論壇香港分會)、梁兆昌(IT Voice 統籌人)、方保僑(電子學習聯盟創辦人)、梁定球(香港電腦商會副主席)、梁偉峰(香港零售科技商會副會長)及吳國豪工程師(香港電子科技商會主席)；以及

(iv) 許多教授、選舉委員會委員和科學園租戶。這些團體和人士的意見已在會議上轉達給秘書處；

(e) 上文(d)段所述團體／人士的意見撮述如下：

- (i) 相關的政府部門，包括規劃署、創新科技署和香港科技園公司，向城規會就改劃建議表達意見前，並沒有諮詢創新科技界的持份者；
 - (ii) 普遍不支持改劃和出售該用地作發展住宅之用；
 - (iii) 極不同意該塊原預留作科學園第四期發展項目的用地可由古洞北新發展區、落馬洲河套區和洪水橋新發展區預留的土地取代；
 - (iv) 有意見支持政府提出略為調高科學園發展密度的建議，但認為政府須為這樣提高發展密度作妥善規劃；
 - (v) 普遍的共識認為，改劃和出售該用地對科學園和研發行業的發展會有極之負面的影響；以及
 - (vi) 政府要拿走預留作擴建科學園的土地，同時又力推成立擬議的創新及科技局，這樣的舉措實在諷刺；
- (f) 根據 **IT Voice** 收集所得的意見作以下陳述，要點如下：
- (i) 業界對科技發展所需的辦公室和研究所樓面空間日後的供應極為憂慮。政府在文件中並沒有提供資料，顯示以 5 年、10 年或 15 年為期預測有關行業所需的土地數量；
 - (ii) 政府改變在香港推動科技發展的政策已動搖了創新科技界投資者的信心；以及
 - (iii) 政府有責任向城規會提供創新科技界對樓面空間的預測需求量，但這些資料在文件中一概欠奉。對樓面空間的需求源自多方面，包

括科技園現有租戶或會有擴展計劃和整合辦公室的需要；香港投資者從內地或海外回流香港；有同業需設生產高增值產品的工廠／工場；以及現時辦公室並非設於科學園的科技公司或有需要在科學園設立辦公室。城規會應在政府提供這些資料後才作決定；

(g) 對於政府聲稱有樓面空間可供創新科技界使用，業界有以下的疑慮：

(i) 創新科技署說，科學園第三期發展項目將可提供樓面空間約 108 000 平方米，以解決短期需要。不過，據悉，當中約 60% 已有用戶承租，而餘下未開發的樓面空間預期在二零一六年建成，但預期也會瞬即全數租出；

(ii) 該塊原預留作科學園第四期發展項目的用地可作住宅用途的樓面空間約有 250 000 至 280 000 平方米，比起科學園第三期發展項目可提供的樓面空間多一倍以上；

(iii) 據悉，古洞北新發展區、落馬洲河套區和洪水橋新發展區預留給創新科技業的土地最快要到二零三零年才可供使用。鑑於這些發展計劃有部分存在爭議，情況不明朗，若城規會仍假設那些土地可供應樓面空間以滿足長遠需求，實在不合理；以及

(iv) 沒有資料顯示提高科學園第一期至第三期發展項目的密度可提供的樓面空間數量。無論如何，這種插針式發展可帶來的樓面空間其實極少。另一方面，若過度提高發展密度，又可能造成窄而高的「鉛筆樓」或屏風樓，不合科學園的環境。

(h) 香港缺乏鼓勵創新科技業的政策措施。內地或新加坡、馬來西亞和泰國等其他國家已推行進取的政策，鼓勵科技發展，例如，政府給予免稅優惠五至

十年；設立科技園／科研園以產生聚群效應，並推動核心工業發展；較低的工資水平（這點不適用於新加坡）；培養修讀科技學科的學生；以及政府推行有力的政策措施；

- (i) 香港本身具有優勢，儘管要與上海和深圳這些地方競爭，但香港在內地來說是最國際化的城市。香港的經營成本高，政府必須在政策上給予支持以抵消這些負面因素。可是，相比上述那些內地城市或其他國家，香港政府並沒有作出相同程度的承擔，更要把預留作擴建科學園的土地拿走，進一步影響創新科技業的未來；
- (j) 從政府統計處的資料可見，資訊及通訊行業的機構單位數目和就業人數在二零零八至一一年間有所增長，但在二零一二年卻下降，其中一個原因也許是香港的競爭力和吸引業內人才與投資的能力都出現了問題；
- (k) 另從政府統計處的資料顯示，香港僱員總數約有 4.7% 受僱於資訊及通訊行業，而行業的增值則佔本地生產總值 6.2%，這意味着資訊及通訊行業僱員的生產力較一般員工高 32%；
- (l) 儘管提交立法會的多份文件都聲稱政府支持資訊科技、研發和創新科技的發展，致力建造世界級的科技基礎設施，但現在這項改劃用地作住宅用途的建議卻正正與那些說法背道而馳；以及
- (m) 基於上述理由，他們反對改劃和出售該用地作住宅用途，並要求城規會繼續把該用地闢作科學園第四期發展項目之用。提意見人在陳述中提出了許多問題，相關政府部門應向城規會提供相關的資料，讓城規會可在掌握資料後才作決定。

[楊偉誠先生此時離席。]

72. 林逸明先生作出陳述，要點如下：

- (a) 創新科技署低估了創新科技界對樓面空間的需求，尤其是科學園現有租戶有擴充／重組計劃的需要；
- (b) 先前發生金融危機期間，研發行業的發展步伐放緩，許多公司遷往內地或新加坡，不過，這些投資者最近對回流香港建立研發業務及／或高增值產品生產線的興趣日增，政府應盡一切努力吸引這些投資者回流；
- (c) 基於過往的經驗，有些公司發現把研發和生產分置兩地毫無效率可言，研發部門有需要密切監察生產線的運作，因此，公司只會選擇在政府推行清晰有力的政策支持創新科技業長遠發展的地方，建立研發部門和生產線。可是，政府現時決定把原預留作擴建科學園之用的土地改劃作住宅用途，就等於傳遞不利的訊息，表示政府對創新科技業的長遠發展並無承擔，這會窒礙投資者和人才前來香港；
- (d) 政府提議可在科學園以外的新發展區撥地供研發行業使用。不過，新發展區預留的土地起碼要待 15 年後才可供使用，而這些用地日後的管理亦是未知數。鑑於這些不明朗的情況，沒有投資者會願意作出風險那麼高的決定，在這些地方設立新公司；以及
- (e) 若政府確實想長遠發展創新科技和生物科技業，就必須向業界傳遞清晰有力的訊息。政府改劃該用地的舉措卻傳遞相反的訊息，勢必摧毀投資者在香港建立創新科技業務的信心。

C59 - 互聯網專業協會

73. 洪為民博士作出陳述，要點如下：

- (a) 他是互聯網專業協會會長，該會有三千多名會員，當中有許多是科學園租戶。他亦代表科學園租戶大聯盟、首選香港創新科技、香港新興科技教育協會及 ToloMix；
- (b) 雖然他不是科學園租戶，但改劃該用地對香港的未來發展有重大影響，因此，整個創新科技界以至香港市民都是此事的持份者，政府應諮詢他們；
- (c) 創新科技署表示，科學園第一期和第三期發展項目有足夠樓面空間可滿足創新科技業的中短期需求，可是，該署只是根據過往的趨勢，從機構單位數目和受僱人數兩方面作預測，況且，要促進創新科技業的發展，政府應訂下策略，吸引有關的行業／公司來香港開業；
- (d) 在「二零一四至二零一五年全球競爭力報告」中，香港排名第七位，新加坡則排名第二位。香港的競爭力的確令人憂慮。一九九八年，新加坡的收入水平仍低於香港，到二零零四年，其人均本地生產總值已超越香港，而其本地生產總值更在二零一四年亦超越了香港；
- (e) 他們都明白香港有房屋問題，可是，有關的用地只是改劃作發展低密度房屋，而白石角現有的住宅發展項目入住率並不高；
- (f) 若政府現在仍不行動，推動創新科技業的未來發展，問題日後會變得嚴峻。除金融業和零售業外，香港還需要有其他行業的就業機會，創新科技是一個高增值的行業，可為未來一代帶來前景光明的工作；以及
- (g) 繼續把有關用地闢作科學園第四期發展項目用途很重要，可使羣聚效應得以延續。在新發展區預留的土地面對不明朗的情況，可付諸使用更是非常長遠的事。政府一向着重提供樓面空間供研發之用，可是，創新科技業亦涉及其他業務，例如生產和軟件

開發，這些業務也另外需要樓面空間。住宅項目一旦建成，改劃的用地便無法還原。為了未來一代，委員應反對改劃建議，以免作出無法逆轉的決定。

C61 – ToloMix

74. 洪文正先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他在資訊科技界工作了二十多年，以前曾在科學園開設公司長達三年。像很多其他公司一樣，由於租金高昂及地方不足，他的公司被迫搬離科學園。有些公司遷往火炭工業區，他則把公司搬到尖沙咀。以前他可經常聯繫科學園內與其業務相關的公司，但自他把公司搬離科學園後，他發覺要與這些公司聯繫極為不便。通過火車和過境直通巴士服務，科學園亦與內地相連互通；
- (b) 雖然他支持香港科技園公司的建議，提高現有的科學園第一期至第三期發展項目的發展密度，藉以提供更多樓面空間，但科學園的租金也應相應降低；
- (c) 香港科技園公司負責管理科學園、工業邨及九龍塘的創新中心。這些設施位於香港不同的地區，只能獨立運作，互相並無連繫或整合。根據這些經驗，應在現有的科學園毗鄰的地方進行第四期發展，以保持協同效應；以及
- (d) 天賦海灣的住宅欠缺交通及其他配套設施，他質疑該區是否可容納新增的住宅發展項目。

75. 黃麗芳女士作出陳述，要點如下：

- (a) ToloMix 於二零零八年由科學園的企業家和僱員成立，部分成員已遷往火炭或市區的其他地方，主要理由是科學園欠缺闊大的辦公室樓面空間。不過，如果有合適的地方，很多成員都想再遷回科學園；

- (b) 香港科技園公司或可跟從一些內地或海外同業的類似做法，在科學園內發展夾雜一些住宅用途的混合式社區；
- (c) 她自中文大學畢業後便在科學園工作了六年。科學園的環境啓發她創造很多新意念；以及
- (d) 政府建議在預留作科學園第四期發展項目之用的用地興建低密度住宅發展項目，十分可惜。如果有關用地進行改劃，再不能供資訊科技界使用，無法對香港的經濟發展作出貢獻。

C75 - 虞正潔

76. 虞正潔女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是天賦海灣的居民。關於交通和社區設施不足的問題，她不會重複其他申述人已陳述的要點；
- (b) 香港科學園多年來逐漸發展成為一個供創新科技界使用的科學園，為業界建立了緊密的聯繫和配套基礎設施。有關用地對科學園的持續發展十分珍貴。其他新發展區所預留的土地即使可供使用，也需要很多年才可如科學園般發展完善。如果政府說科學園第四期發展項目沒有需要開闢額外的樓面空間，此說法並不合理。其實，應預留有關用地作科學園長遠擴建之用。為香港的下一代和未來發展，不應只為興建更多房屋而放棄有關用地；
- (c) 以最近一宗事件為例，由於將軍澳工業邨沒有足夠地方，一間國際公司放棄在該工業邨內設立數據中心的計劃。該公司繼而遷往新加坡及台灣。一個負責任的政府應有長遠目標和計劃去推動創新科技業。假如有關用地出售以興建住宅，只會令發展商受惠，但為社會帶來的經濟效益卻極之有限；以及
- (d) 他有很多朋友亦已提交申述書，但他們選擇不出席聆訊，因為他們認為城規會對改劃建議已有預設立

場，他們的意見不會獲接納。此舉對很多與會者很不公平，因為他們花了不少時間向委員解釋為何應把改劃的用地還原。因此他促請委員繼續把有關用地闢作科學園第四期發展項目之用。

77. 主席多謝所有申述人／提意見人及其代表作出陳述，並重新向他們保證，城規會是獨立的法定機構，委員會詳細考慮所有提交的申述書、意見書和口頭陳述後才作出決定。由於申述人和提意見人陳述完畢，主席請委員提問。

第四期發展項目的就業機會

78. 一名委員問到如繼續把有關用地闢作科學園第四期發展項目之用，可創造多少個職位。黃麗芳女士(C61)表示，根據田長霖報告(創新科技署的報告)，科學園計劃分四個階段創造 10 000 至 20 000 個就業機會。現有的科學園目前約有 10 000 個就業機會，如進行第四期發展項目，科學園整體可創造合共 15 000 至 20,000 個就業機會，但須視乎實際採用的發展密度而定。

79. 創新科技署助理署長鄧智良先生補充說，科學園第一期和第二期發展項目提供約 9 900 個就業機會，而第三期發展項目將於二零一六年或之前落成，會提供約 4 000 個就業機會。因此，第一期至第三期發展項目約有 14 000 至 15 000 個就業機會。如繼續把有關用地闢作科學園第四期發展項目之用，並假設會按第一期至第三期的相同發展密度發展，根據用地面積(第一期至第三期為 22 公頃，第四期則為 8 公頃)而按比例預算，第四期或可新增 5 000 個就業機會。

80. 該委員指「住宅(乙類)6」地帶所訂的發展密度已提高，如按該發展密度發展該用地，預算可提供多少個就業機會。鄧先生回應提問時表示，難以作出有關的預算，因為不能假設科學園第四期的發展可採用為住宅項目訂定較高的 3.6 倍地積比率，而科學園現時的地積比率為 2.5 倍。

81. 吳永輝先生(C58)表示，相比科學園現時建築物高度(主水平基準上 50 米)和地積比率(2.5 倍)，「住宅(乙類)6」地帶的建築物高度定為主水平基準上 65 米，地積比率定為 3.6

倍。因此，假如有關用地按照「住宅(乙類)6」地帶的發展參數發展，很可能會新增 5 000 至 10 000 個就業機會。

科學園佔本地生產總值比率

82. 一名委員問及科學園的業務運作佔本地生產總值的資料。吳永輝先生表示，如他在陳述中所言，整體來說，資訊與通訊科技行業佔本地生產總值的 1,240 億元(6.2%)，聘用了 129 000 名(4.7%)僱員，這表示資訊與通訊科技界每 10 000 名僱員會為本地生產總值創造 100 億元。不過，他們並無科學園業務運作的具體貢獻資料。鄧先生表示，他手上沒有相關的資料，但可向香港科技園公司或政府統計處查詢是否有相關的資料。如需要這些資料，他在是次會議後可提供給委員。

進行第四期發展的需要

更加善用第一期至第三期發展項目

83. 一名委員問到是否仍有空間提高科學園第一期至第三期發展項目的發展密度。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生表示，根據地契規定，第一期至第三期發展項目的地積比率限為 2.5 倍。由於科學園設計為仿如公園的環境，園內有寬敞的休憩用地和宜人的景觀，香港科技園公司正在檢討是否仍有空間善用第一期至第三期發展項目現有的土地。不過，現階段並無有關的細節。由於分區計劃大綱圖對科學園第一期至第三期發展項目所佔用的地方並無訂明發展限制，日後如提高該些項目的發展密度，無須對分區計劃大綱圖作出修訂。

84. 關於提高科學園發展密度的問題，吳永輝先生(C58)補充說，根據海外的經驗所得，創新科技及研發用途可設於高樓大廈內。其中一個例子是新加坡科技園的新一期發展項目 **Metropolis**，科技用途均設於兩幢高樓內。不過，在科學園內以插針方式發展高樓大廈是否合適，則是另一個須再作研究的問題。他表示，繼續把有關用地闢作科學園第四期發展項目之用，會比出售該塊土地作住屋用途帶來更多經濟效益。

85. 陳笑權先生(R75)補充說，從區內人士的角度而言，應繼續把有關用地闢作科學園擴建用途。另一方面，假如把該用

地賣給發展商建屋，所得的經濟效益非常有限。倘城規會無法在是次會議作出決定，有關用地或可以短期租約方式推出作展覽用途，屆時可進一步監察及評估科學園對額外樓面空間的需求。

需求推算

86. 另一名委員表示，當局在新發展區預留土地以應付研發及創新科技行業的長遠需要，便清楚證明了科學園必需要進一步擴建。該委員質疑單靠進行插針式發展，能否在第一期至第三期發展項目內容納第四期發展項目原已規劃的樓面空間。鄧先生表示，第四期發展項目只是土地儲備，政府／香港科技園公司此刻並無發展該項目的具體計劃。

87. 鄧先生再說，香港科技園公司已委聘顧問就科學園的創新科技的生態、科技趨勢及如何更加善用科學園現有的 22 公頃土地的事宜進行全面檢討。不過，政府和香港科技園公司只會考慮略為提高地積比率和實用率，因為兩者皆着重保持科學園仿如公園的環境。此外，政府會與規劃署緊密合作，在全港物色其他合適的用地供科學園擴建之用，以支持研發和創新科技行業的發展。一名委員表示，科學園第一期和第二期發展項目內的土地似乎有限，無法興建更多建築物。另一名委員說，第一期至第三期發展項目如進行插針式發展，可能會改變科學園現有的特色和空間質素。

88. 一名委員問及香港科技園公司進行的檢討的完成時間表。鄧先生表示，該檢討報告很大可能會於今年年底前完成，然後提交政府考慮。

89. 三名委員說，創新科技署表示第三期發展項目只能應付至二零一八年的需求，他們問到如何在二零一八年以後至新發展區預留的土地可供使用前應付需求。鄧先生表示，第一期及第二期發展項目有 220 000 平方米的總樓面面積，第三期發展項目則可提供 105 000 平方米的總樓面面積，與第一期及第二期發展項目相比，增幅約 50%。第三期發展項目有未開發土地，可連同現有的公共交通總站用地一同發展，並且尚可以略為提高第一期至第三期發展項目的地積比率和實用率。在長遠

發展新的科技園之前，如採取上述的措施，科學園第一期至第三期發展項目現有的土地可應付對研發樓面空間的中期需求。

[劉文君女士此時到席。]

90. 主席說，一些申述人表示在古洞北新發展區、落馬洲河套區和洪水橋新發展區所預留的土地只有在二零二零年才可供使用。他要求沙田、大埔及北區規劃專員闡釋這些用地的發展計劃。蘇先生表示，在古洞北新發展區，有 12 公頃土地劃為「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶，另有 8 公頃土地劃為「其他指定用途」註明「研究與發展」地帶。粗略估計這 18 公頃土地會於二零二三至三一年間分階段可供使用。至於落馬洲河套區和洪水橋新發展區的土地，很大可能在二零二零年左右可供使用。

91. 一名委員表示難以理解政府為何不利用有關用地上隨時可供使用的土地，反而選擇在各個新發展區預留土地以應付長遠的需要。該委員問到科學園現有的土地不再足以應付中期需求的預計限期。鄧先生表示，雖然預計科學園第一期至第三期發展項目的新發展和經提高發展密度的發展可應付中短期的需求，但在現階段不可能說出能應付中期需求的確實限期，因為對研發樓面空間的需求須視乎很多社會和經濟因素而定。

92. 一名委員再問到估計科學園第三期及第四期發展項目的樓面空間會在何年全部被租用。鄧先生表示，第三期發展項目的樓面空間將可應付至二零一八年的需求。第四期發展項目只是土地儲備，並沒有任何發展計劃。

93. 一名委員說，一些申述人／提意見人表示由於租金高昂，租戶現正被迫遷出科學園，並問到是否有這些「被迫遷」的公司租用香港其他地方的樓面空間數量的任何資料。該委員關注如果這些公司不能在科學園匯集，可能會影響其長遠的發展。鄧先生表示，遷出科學園是個商業決定，並非純因租金高昂而作出。其實，科學園實施創業培育計劃，向新成立公司提供租金優惠，推動這些公司在成立初期的發展，之後才向他們收取全數市值租金。

94. 該委員再問到是否有準租戶需要的樓面空間的資料。鄧先生表示他可詢問香港科技園公司是否有這類數據。據知科學園第一期和第二期發展項目有超過 95% 的樓面空間已被租用，第三期發展項目現正開始租用，仍有樓面空間可作實驗室和辦公室用途。

[張孝威先生此時離席。]

交通及運輸事宜

95. 關於一些天賦海灣的居民關注交通擠塞的問題，一名委員問及科學園的僱員是否有類似的投訴，而從科學園的角度而言，交通擠塞問題是否可予容忍。蘇先生表示，居民主要關注在繁忙時間前往市區的交通擠塞問題。為了解決此問題，當局現正進行道路改善工程，改善大埔公路(沙田段)通往青沙公路的交通情況。待道路改善工程竣工後，交通擠塞情況應可改善。至於科學園的交通，對居民來說，車輛在繁忙時間採用典型的反方向模式行車。洪文正先生(C61)表示同意並補充說，繁忙時間的交通擠塞問題並非科學園的租戶／僱員重大關注的問題，而且科學園內有充足的泊車位。即使有關用地闢作科學園第四期發展項目之用，交通問題也不會是關注重點。

96. 鑑於一些申述人提及白石角鐵路站問題，一名委員要求當局作出澄清。蘇先生表示，路政署鐵路拓展處現正進行《鐵路發展策略 2000》檢討及修訂的研究，研究結果會於二零一四年年底公布。他不確定會否建議在白石角關設新的鐵路站。陳笑權先生(R75)表示，大埔區議會完全支持在白石角關設新的鐵路站。

97. 一些申述人／提意見人提及大學站的擠迫問題，一名委員問到是否有改善措施解決該問題。蘇先生說，運輸署署長表示，現時沒有道路改善工程計劃，但主要依賴實施交通管理措施解決有關問題。

科學園的租戶政策

98. 規劃署署長凌嘉勤先生說，一些申述人表示在科學園同時設立研發及生產部門會有好處。他要求創新科技署說明第四

期發展項目是否打算設立生產部門。鄧先生表示，租用科學園樓面空間的公司必須符合一些特定的規定，例如超過 50% 的樓面空間和僱員必須從事研發工作。科學園的樓面空間主要用作研發及辦公室用途。密集式生產業不准在科學園進行，但該等部門可在現有的工業邨開設。

99. 凌嘉勤先生要求創新科技署的代表闡釋科學園的創業培育計劃，該項計劃的目的是否培育新成立公司數年，並預期那些公司其後會遷出，使騰出的地方可「循環再用」，培育其他新成立公司。鄧先生表示，科學園的創業培育計劃在協助新成立公司方面相當成功，向那些公司提供租金優惠，以及財務、市場推廣和法律意見。科學園亦可為商戶提供匯集和互動的環境，從而產生協同效應。洪文正先生(C61)補充說，關於科學園提供的創業培育計劃，首年是免租，第二及第三年繳付正式租金的七成，第四年起則繳付正式租金。由於正式租金頗為高昂，又未必有足夠的樓面空間可供使用，一些公司或會選擇遷出科學園。吳永輝先生(C58)表示，創業培育計劃和「循環再用」樓面空間在科技園是常見的現象。在新加坡的科技園，新成立公司發展成熟後，便可選擇在科技園其他發展時期的用地擴建。不過，香港的情況是迫使這些發展成熟的公司遷出科學園，而不是在科學園內滿足其擴建的需要。

100. 鄧先生回應一名委員的問題時表示，科學園有五大核心科技和研發行業，包括電子、精密工程、生物科技、綠色科技和資訊科技及電訊行業。科學園會優先出租科學園的地方予從事這些核心行業的公司。

101. 一名委員表示，科學園對該五大核心行業似乎在空間和設施方面訂有不同的規定，進行插針式發展來增加樓面空間，未必很有效用。該委員問及科學園每期發展項目是否都着重匯集一個不同的核心行業。鄧先生回應說，從事該五大核心行業的公司均可租得科學園各期的樓面空間。鄧先生回應該委員的另一項提問時表示，他將在會議後嘗試查看一下，可否向香港科技園公司索取有關科學園各期業務類型的資料。

102. 鄧先生回應一名委員的問題時表示，概括而言，自科學園設立以來，五大核心行業一直未有改變。不過，在現正進行的檢討，他們會考慮該五大核心行業是否需要改變或微調。

「住宅(乙類)6」地帶的建築物高度限制

103. 一名委員問到為何該幅 8 公頃用地的建築物高度定為單一的主水平基準上 65 米，此舉或會令建築物的設計單調。蘇先生表示，依據附近一帶的其他發展項目，地積比率為 3.6 倍的發展項目無須興建建築物高至主水平基準上 65 米。對整幅用地的建築物實施單一的高度限制，可令設計更有彈性。

中文大學附近的土地

104. 一名委員詢問位於鐵路線南面近中文大學的未開發土地是否有任何已規劃的用途。蘇先生表示，中文大學附近的未開發土地擬預留作大學需要擴建之用。該委員表示，根據推算，大學生人數未來不會增加，故或可考慮把有關土地闢作其他發展之用。蘇先生說，據悉中文大學已有計劃擴建一些學術設施和學生宿舍。既然有關土地非常接近中文大學，中文大學會有優先權使用。

105. 由於委員再沒有問題要提出，主席多謝申述人／提意見人、他們的代表和政府的代表出席會議。他們各人於此時離席。

106. 陸觀豪先生表示，有些申述人／提意見人在口頭陳述中提到中文大學在此事上是其中一名持份者，他申報利益，表示他是中文大學校董會成員，並希望記錄在案。委員認為他並非涉及直接利益，應可留在席上參與討論。

107. 主席表示，由於參與議程項目 5 及 6 的人士已到席，他建議把議程項目 4 的商議延後至會議末段進行。委員表示同意。

議程項目 7

[公開會議]

覆核規劃申請編號 A/K18/304

在劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍塘雅息士道 2 號

開設臨時學校(幼稚園)(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 9640 號)

[會議以廣東話進行。]

108. 秘書告知委員，議程項目 7 的申請人已知會秘書處，表示由於會議延期舉行，而申請人另有要事處理，故未能出席今天的聆聽會。申請人已要求城規會延至下次會議才考慮這宗申請。委員同意有關延期要求。

109. 會議於下午四時二十五分恢復進行。

110. 以下委員及秘書出席了下午的會議：

陳松青先生	主席
黃遠輝先生	副主席
陸觀豪先生	
許智文教授	
劉智鵬博士	
劉文君女士	
馬詠璋女士	
鄒桂昌教授	
何立基先生	
林光祺先生	
梁慶豐先生	
陳福祥先生	
雷賢達先生	
袁家達先生	
環境保護署副署長 謝展寰先生	
規劃署署長 凌嘉勤先生	

港島區

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/H3/418
擬在劃為「住宅(甲類)7」地帶的
西營盤皇后大道西 291 至 295 號經營酒店
(城規會文件第 9712 號)

[會議以廣東話和英語進行]

簡介和提問部分

111. 下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---------------|
| 何培斌教授 | — | 其配偶在西營盤擁有一個單位 |
| 梁宏正先生 | — | 其母親在西營盤擁有一個單位 |

112. 委員備悉上述兩名委員因事未能出席會議。

113. 委員備悉申請人已於席上呈閱一份文件，列明這宗覆核申請應獲批准的理由。

114. 下列規劃署代表及申請人代表此時獲邀到席上：

- | | | |
|------------------|---|---------------|
| 姜錦燕女士 | — | 規劃署規劃專員／港島 |
| 何尉紅女士 | — | 規劃署高級城市規劃師／港島 |
| 支明遠先生 |] | |
| 黃潤康先生 |] | |
| Mr. Ian Brownlee |] | |
| 潘富杰先生 |] | 申請人代表 |
| 陸沛宇女士 |] | |
| 王學森先生 |] | |
| 伍沛榮先生 |] | |

伍忠博先生]

115. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請規劃專員／港島向委員簡介這宗覆核申請。

116. 高級城市規劃師／港島何尉紅女士借助投影片，並按文件詳載的內容提出下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，在《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/29》(下稱「分區計劃大綱圖」)一處劃為「住宅(甲類)7」地帶的地點，興建一座 19 層高(不包括地庫層)的酒店；
- (b) 根據申請人提交的資料，擬議的酒店將提供 90 間客房，地積比率為 12 倍，上蓋面積介乎 61% 至 92% 之間。擬議酒店的設施包括：地庫層和二樓的機電室；地下及一樓的酒店大堂及零售用途，以及三至十八樓的客房；
- (c) 二零一三年十二月十三日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕有關申請，理由如下：
 - (i) 申請地點位於擬作高密度住宅發展的地區，而鑑於現時住屋供應短缺，申請地點應根據已規劃的用途進行發展。擬議酒店發展會導致可作住宅發展的用地減少，影響房屋用地供應，有礙應付遍及全港的迫切房屋需求；
 - (ii) 批准這宗申請會為區內同類申請立下不良先例，累積影響所及，會加劇房屋土地供應的短缺情況；以及
 - (iii) 沒有規劃增益可據以支持進行酒店發展；
- (d) 申請地點位於皇后大道西與正街交界附近，該處現時有兩幢三至六層高的唐樓，地下作商店及服務行

業用途。毗鄰地區以住宅用途為主，地下則作銀行、商店及餐廳等商業用途；

- (e) 申請人提出支持這宗覆核申請的理據重點載於文件第 3 段，並撮述如下：
 - (i) 城規會只應考慮分區計劃大綱圖所列明的因素，而政府現時有關房屋供應短缺的政策不應納入考慮之列；
 - (ii) 即使政府的政策是要應付房屋需求，但對酒店的需求亦應納入考慮；
 - (iii) 假設批准這宗申請可能令房屋單位供應減少(22 個單位)，但這項減幅只是微不足道；以及
 - (iv) 政府部門並無基於技術方面的理由提出負面意見；
- (f) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 5 段。這些部門並無有關技術方面的負面意見；
- (g) 先前申請——申請地點涉及先前一宗以地積比率 13.2 倍進行酒店發展(99 間客房)的規劃申請(編號 A/H3/403)。小組委員會於二零一一年八月五日拒絕該宗申請，主要理由是：擬議的地積比率過高；擬議項目與附近的住宅發展不相協調；以及批准有關申請會立下不良先例；
- (h) 同類申請——在同一分區計劃大綱圖的「住宅(甲類)」地帶內曾有 27 宗同類申請，當中 16 宗在有附帶條件下獲得批准，而 11 宗被拒絕。有三宗申請(編號 A/H3/411、A/H3/412 及 A/H3/414)是在二零一三年以後被拒絕，理由是：有關申請會影響房屋用地供應，有礙當局應付遍及全港的迫切房

屋需求；並無規劃增益；會帶來負面影響及／或立下不良先例；

- (i) 公眾意見——當局在覆核申請的法定公布期間，共接獲八份公眾意見書(包括來自五名中西區區議員及兩名分區委員會成員的一封聯署信，以及來自創建香港、中西區發展關注組、豐景閣業主立案法團及市民的意見書)。他們反對這宗申請的主要理由是：鄰近地區的酒店房間供應已經過多；土地用途不協調；令房屋供應減少；對交通、行人安全及當區居民的生活環境造成不良影響；以及
- (j) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 7 段所載的規劃考慮因素及評估，並不支持這宗覆核申請，現撮述如下：
 - (i) 毗鄰地區主要是住宅區。就土地用途而言，規劃署認為擬議的酒店發展與附近的發展並非不協調，而擬議建築物的高度亦符合分區計劃大綱圖訂明的主水平基準上 110 米的高度上限。規劃意向及土地用途的協調性，並非規劃署反對這宗申請的理由。此外，相關部門亦無關乎技術方面的負面意見；
 - (ii) 城規會的職責是促進社區的衛生、安全、便利及一般福利。政府已在二零一四年的施政報告中承諾，會致力增加房屋供應，目標是在未來十年合共提供 470 000 個單位。申請地點位於主要擬作高密度住宅發展的「住宅(甲類)7」地帶，在該地點應興建住宅單位，為當區居民提供長遠的住宅供應。保留申請地點作住宅發展，既與該地點的規劃意向一致，亦有助應付社會上迫切的房屋需求；
 - (iii) 雖然當局會慎重考慮提供房屋用地以應付房屋需求，但每宗要求在住宅地帶進行酒店發展的規劃申請，均會按其個別情況及優點予

以考慮，而不會基於房屋供應的考慮而一概拒絕。小組委員會早前拒絕這宗申請，是因為申請並無規劃增益，且會令房屋用地減少，以及立下不良先例；

- (iv) 申請人建議在地下提供的後移區不能視作規劃增益，因為把擬議建築物後移，只為符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考 APP-132》有關「上蓋面積及建築物周圍的空地」的規定，而該項規定一概適用於非住用及住用樓宇；
- (v) 可在其他地帶(例如「酒店」用途屬經常准許用途的「商業」地帶)進行酒店發展，以應付對酒店發展的需求；
- (vi) 申請地點被劃為「住宅(甲類)7」地帶，因此除非有強力的理據，否則應根據已規劃的用途進行發展。申請人沒有證明申請地點有利於酒店發展，或擬議的酒店發展符合特定的規劃目標；
- (vii) 自二零一三年以來，有三宗擬在西營盤及上環分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶進行酒店發展的同類申請，被小組委員會拒絕。批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會加劇房屋用地供應方面的短缺情況。

117. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。

118. Mr. Ian Brownlee 借助投影片陳述下列要點：

- (a) 擬建酒店位於皇后大道西一處佔地 180 平方米的細小地盤，總樓面面積為 2 160 平方米，擬議的建築物高度約為主水平基準上 70 米，較分區計劃大綱圖訂明主水平基準上 110 米的高度上限少 40 米；

- (b) 申請地點現時有兩幢三至六層高的唐樓，地下則作商店及服務行業用途。鄰近地區主要是樓齡和類型相若的古舊建築物。該地點鄰近西營盤港鐵站，交通便利；
- (c) 政府的技術部門並不反對這宗申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，擬建酒店與周圍發展互相協調。旅遊事務專員支持這宗申請，因為擬議發展可增加酒店房間供應，為訪客提供更多住宿選擇；
- (d) 申請地點涉及一宗於二零一一年提出作酒店用途的先前申請(編號 A/H3/403)。該宗申請被小組委員會拒絕，主要理由是 13.2 倍的地積比率過高，以及有關發展與四周的住宅發展不相協調。現時這宗申請的地積比率已降至 12 倍，而申請人對申請獲得批准有合理期望，批准這宗申請亦不會立下不良先例；以及
- (e) 在審議先前的申請時，當局基本上不反對把申請地點用作酒店用途，亦沒有提出有關房屋供應的拒絕理由。由於自審議先前申請以來，有關的法定情況並無改變，因此亦應採用相同準則考慮這宗申請。

119. 支明遠先生借助投影片陳述下列要點：

- (a) 為符合作業備考 APP-132 的規定，擬議酒店計劃有兩個設計特色：建築物會從皇后大道西的行人道路路面後移，以及覆蓋面積會逐步遞減(即建築物會在不同樓層漸次後移)。由於建議中的後移設計，建築物的外型將會別具一格；
- (b) 擬議的酒店發展包括以下設施：
 - (i) 地下至二樓：商業用途及機電室；
 - (ii) 三至九樓：面向皇后大道西的客房；

- (iii) 十至十四樓：面向皇后大道西的客房及支援設施；
 - (iv) 十五至十八樓：面向皇后大道西及維多利亞港的客房；
- (c) 由於建築物會在不同樓層漸次後移，因此可在二、三及十至十三樓設置園景平台，以增加建築物的綠化空間。此外，建築物在行人道路面後移，亦會令皇后大道西現時狹窄的行人道變得較為寬闊；
- (d) 倘把申請地點以地積比率為 8 倍及上蓋面積為 33.33% 用作住宅發展，標準樓層的整體實用樓面面積只會有 464.2 平方米，較現時住宅樓宇(整體實用樓面面積 582.8 平方米)為少。有效比率會低至 35%，而提供的單位合共只有 22 個，平均單位面積為 21.1 平方米；
- (e) 倘按這宗申請所提議把申請地點重建為酒店，上蓋面積約為 61% 至 65%。有效比率將會大為提高至 58%，而平均房間面積將會是 63.7 平方米；以及
- (f) 在申請地點進行住宅發展，並提供 22 個平均面積為 21.1 平方米的單位，從財務角度來說，並無吸引力可言。

120. Mr. Ian Brownlee 借助投影片，接着陳述下列要點：

規劃意向

- (a) 申請地點位於「住宅(甲類)」地帶，在商業中心區的邊緣。由於該處鄰近港鐵站，因此可成為這個混合用途地帶的重要部分；
- (b) 位於上坡地區的純住宅地帶(即「住宅(乙類)」及「住宅(丙類)」地帶)，與申請地點的「住宅(甲類)」地帶有明顯的分別。「住宅(乙類)」及「住宅(丙類)」地帶的規劃意向主要是作中密度住宅發

展，而服務有關住宅區的商業用途則可透過向城規會提出申請而獲得批准。至於「住宅(甲類)」地帶，主要擬作高密度住宅發展，但商業用途在建築物最低三層或現有建築物特別設計的非住宅部分都是經常准許的用途；

- (c) 根據「住宅(甲類)」地帶的《註釋》，「酒店」屬第二欄用途，一般認為是該地帶合適的用途，而在性質上亦是「住宅」用途的一種形式。在「住宅(甲類)」地帶的《說明書》內，對批准酒店用途方面，亦無特別限制；
- (d) 城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)在二零一四年二月就一宗在劃為「住宅(甲類)」地帶的堅尼地城日富里作擬議酒店發展的上訴委員會個案(編號 15/2011)作出決定，批准有關的酒店用途，並認為：

「擬議的酒店符合「住宅(甲類)」地帶「擬作高密度住宅發展」的規劃意向。以下情況亦進一步證實這個觀點：酒店用途在有關草圖上列作第二欄用途，是可以准許的用途，但須先取得規劃許可；以及上訴人和城規會並無引述有關草圖、《註釋》或《說明書》的任何內容，足以顯示在申請地點作酒店發展有違「住宅(甲類)」地帶的規劃意向。」

- (e) 就此而言，「酒店」既已列作第二欄用途，應與「住宅(甲類)」地帶的整體規劃意向彼此協調，只須就可能造成的影響(如交通影響)作出考慮。有關這宗申請，政府部門並無基於技術理由提出反對意見，因此不應被拒絕；

後移及市區重建

- (f) 多年來，申請人在收購申請地點毗鄰物業方面遇到困難，因此無法根據「住宅(甲類)」地帶的規定，以合併地盤的方法令建築物高度限制得以提高。唯

一可做的是重建現有的細小地盤，但卻沒有重建的誘因；

- (g) 倘這宗酒店用途的申請獲得批准，便有重建誘因，使市區更新程序得以啟動，而後移設計亦可令行人道變得較為寬闊。這對公眾來說，是規劃增益；
- (h) 基於實際及經濟理由，倘申請地點重建為住用樓宇，建築物將不會後移。建築物後移並非強制規定，而是申請人自願提供的。在審議日富里上訴個案時，上訴委員會認為建築物後移是規劃增益；

對規劃署評估的回應

- (i) 「住宅(甲類)」地帶的規劃意向「主要」是作房屋用途，但並非只作或純作房屋用途。上訴委員會裁定酒店用途符合有關的規劃意向；
- (j) 城規會並無參考過相關文獻、研究或報告，足以證明批准在「住宅(甲類)」地帶進行酒店發展會對房屋供應造成負面影響。此外，當局亦沒有關於在「住宅(甲類)」地帶進行酒店發展的規劃政策；
- (k) 在城規會的規劃指引中，並無關於「住宅(甲類)」地帶作酒店發展的規劃申請的擬備及考慮準則，亦無關於「住宅(甲類)」地帶只可優先進行住宅發展的已確立準則；
- (l) 當局有其他更好的選擇，以應付房屋需求。政府現正進行多方面的工作以配合房屋需求，例如：提供房屋用地；改劃用途地帶；就新發展區進行研究；擴展東涌新市鎮等；
- (m) 每宗申請應按其個別情況予以考慮。對於這宗申請，政府部門並無反對意見，而旅遊事務專員更表示支持。規劃署認為申請人未能證明申請地點有利於酒店發展，這個說法是錯誤的；

- (n) 擬議酒店發展只會導致失去 22 個單位，對房屋供應的影響微乎其微；
- (o) 擬議的酒店發展，會適合那些擬於商業中心區邊緣及港鐵站鄰近地方住宿酒店的商務旅客。進行該項酒店發展亦符合《二零一四年施政報告》的政策目標，即擴大香港的接待能力，重點吸引高消費旅客，並且讓有限資源發揮最大經濟效益；
- (p) 城規會在處理這宗申請時，應根據在提交申請時有效的分區計劃大綱圖作出考慮。至於政府的政策，除非已體現於有關的分區計劃大綱圖，否則在審批規劃許可時並非特定的考慮因素。城規會以劃一的政策拒絕在「住宅(甲類)」地帶作酒店發展的申請，變相是在《城市規劃條例》第 16 及 17 條的規定範疇外行事；

[劉智鵬博士此時離席。]

批准申請的理由

- (q) 這宗申請不屬於新的酒店項目，而是修訂計劃的申請。有關的地積比率現已降低，而發展規模已不再構成問題；
- (r) 城規會於二零一三年才實行政策，拒絕在「住宅(甲類)」地帶內的酒店申請，而這宗申請的先前申請，是在城規會採納該項政策前的二零一一年提出。由於申請程序已在政策改變之前啟動，因此不應視作新的計劃或新的申請；
- (s) 擬議的後移設計可令行人道變得較為寬闊，對公眾來說，是規劃增益。當局倘批准這宗申請，便可要求申請人必須採納後移設計；
- (t) 「酒店」在「住宅(甲類)」地帶內屬准許的用途。批准在該地帶進行一些酒店發展項目，不會對該地帶「主要」作住宅發展的規劃意向帶來負面影響；

- (u) 分區計劃大綱圖沒有提供理據，讓當局為確保房屋供應可拒絕規劃申請。所損失的房屋單位數目也微不足道，並可改以其他方法提供；
- (v) 如此規模及設計的酒店，適合在申請地點及當區發展，並與當區的現有特色互相協調；
- (w) 城規會曾批准在該區的「住宅(甲類)」地帶進行其他酒店發展，而在上環這個分區經營酒店的先例已經確立；
- (x) 除非政府的政策已透過適當的修訂納入分區計劃大綱圖，否則有關政策並非當局要考慮的重要事項。倘城規會要考慮政府的政策，那麼關於鼓勵興建新酒店的政策，應獲同等考慮；
- (y) 拒絕所有擬在「住宅(甲類)」地帶進行酒店發展的申請，只屬非法定的劃一政策，不應凌駕於這宗申請的特定情況；以及
- (z) 當局在審批這宗申請時，應包括考慮倘把申請地點進行重建作為私營界別市區更新程序一部分，實在會有不少限制。

121. 由於規劃署及申請人代表已陳述完畢，主席邀請委員提問。

122. 規劃專員／港島姜錦燕女士應主席的要求，就申請人提及的上訴委員會上訴個案，提供一些背景資料。她說，該上訴個案是關於一宗在堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖上劃為住宅(甲類)地帶的日富里進行擬議酒店發展的規劃申請。有關的覆核申請於二零一一年十月十四日被城規會駁回，理由是：申請地點因面積細小且呈三角形而不利於酒店發展；擬議的酒店發展並無規劃增益，足以支持批准該項發展；以及擬議酒店發展會令交通管理及安全問題更加棘手。然而，小組委員會拒絕這宗申請的理由是：擬議酒店發展會導致住宅發展用地減少，以致影響房屋用地供應，有礙當局應付迫切的房屋需求；批准申請會立下不良先例；以及沒有規劃增益。她說由於用以

應付社會對房屋迫切需求的房屋用地短缺，因此，除非有強力的理據(例如具有規劃增益或申請地點極適合進行酒店發展)，否則申請在住宅為主的地區進行非住宅用途(如酒店)，一般不會獲得支持。為此，這宗申請不能與日富里的上訴個案作直接比較。

123. Mr. Ian Brownlee 請委員留意實物投影機所展示上訴委員會就日富里上訴個案的裁定摘錄，並表示有關的裁定，與考慮這宗申請有很多直接相關之處。首先，兩個申請地點的面積十分接近；第二，上訴委員會裁定酒店用途符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向。城規會應無其他理由拒絕這宗申請；第三，上訴委員會認為後移設計可令供公眾使用的行人道變得較為寬闊，是一項規劃增益。一名委員繼而詢問，他是否認為除非有其他拒絕理由，否則城規會應批准所有在「住宅(甲類)」地帶的酒店發展申請，尤其是有提供後移設計的申請。Mr. Ian Brownlee 回應說，擬議酒店用途符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，因此，如果沒有其他充分理由，城規會應批准這宗申請。

124. 一名委員備悉，根據申請人代表所假定的住宅計劃，平均的單位面積會十分細小，約為 200 平方呎。他並詢問規劃署，申請地點倘作住宅用途，是否有其他的設計選擇。姜錦燕女士回答說，以她觀察最近提交的一些建築圖則所知，有些擬議住宅發展的單位，面積小於 200 平方呎。此外，與其就住宅計劃採用假定的 33.33% 上蓋面積，申請人可根據作業備考 APP-132 向建築事務監督提交申請，在符合某些後移規定的情況下，要求增加住宅樓宇的上蓋面積，情況就如這宗申請的擬議酒店一樣。

125. 支明遠先生同意說，倘符合某些後移的要求，的確可根據作業備考 APP-132 向建築事務監督申請增加住宅樓宇的上蓋面積，但有關的要求是後移部分不得少於申請地點面積的 18%。即使如此，正如投影片簡介的兩個假定住宅計劃所示，上蓋面積只會由 33.33% 增至 40%，而實用樓面面積會由 21.1 平方米增至 32.2 平方米，單位數目則會由 22 個減至 18 個。實際上，發展商多不會願意放棄 18% 的地下商舖面積，以換取樓上實用樓面面積的輕微增加。支先生在回應一名委員的提問時說，兩項住宅計劃的整體總樓面面積並無分別。

126. 由於申請人代表再沒有意見要提出，而委員亦沒有再提出問題，主席告知他們這宗申請的聆聽程序已經完成，城規會將在各代表離席後商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人代表及規劃專員／港島出席聆聽會。各人於此時離席。

商議部分

127. 一名委員不支持這宗申請，並認為申請人沒有提供充分理據，以支持在申請地點進行擬議的酒店發展。這名委員說，「住宅(甲類)」地帶的規劃意向主要是作住宅用途。保留申請地點作住宅發展符合這個規劃意向，亦符合政府提供住宅單位以應付社會上迫切房屋需求的政策。至於從經濟角度來看，酒店發展是否較住宅用途更具誘因，這是發展商的商業考慮，並非城規會審議這宗申請時的相關考慮因素。另一名委員亦表示同意。

128. 一名委員不支持這宗申請，並認為社會對房屋供應的需求遠較擬議的酒店用途迫切。至於申請人所提出假定住宅計劃的有效比率，該名委員說，一層一個單位的住宅並非罕見，但認為該項住宅計劃的設計效率仍有改善空間。雖然建築物後移可能是一項規劃增益，但並不足以支持在申請地點進行擬議的酒店發展。

129. 秘書應主席的要求，提供有關申請地點的先前申請和日富里上訴個案的背景資料，以供委員參考：

- (a) 申請地點涉及一宗進行酒店發展的先前申請(編號 A/H3/403)。該宗申請於二零一一年八月五日被小組委員會拒絕，主要理由是地積比率過高及與附近的住宅發展不相協調。現在這宗申請(編號 A/H3/418)是申請人於二零一三年十月二十五日另外提出的申請。小組委員會當時已對這宗申請作出有關的規劃考慮，並於二零一三年十二月十三日拒絕申請，其中一個理由是，這宗申請會影響房屋用地的供應，有礙當局應付遍及全港的迫切房屋需求。自二零一三年六月以來，城規會審議在「住宅(甲類)」地帶內的酒店申請時，已貫切考慮政府增

加房屋供應以應付社會上迫切房屋需求的承諾，並拒絕了三宗在同一分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶內的酒店申請(編號 A/H3/411, A/H3/412 及 A/H3/414)，而以上理由正是拒絕申請的理由之一；以及

- (b) 至於日富里上訴個案，有關的酒店申請於二零一一年五月六日被小組委員會拒絕，而覆核申請則於二零一一年十月十四日被城規會駁回。小組委員會及城規會當時還未考慮房屋供應的問題。拒絕該宗申請的理由是：申請地點因面積細小且呈三角形而不利於進行酒店發展；擬議的酒店發展並無規劃增益，足以支持批准該項發展；以及擬議酒店發展會令交通管理及安全問題更加棘手。

130. 副主席說「酒店」用途是第二欄用途，申請人有責任提供充分資料，以支持在申請地點進行擬議的酒店用途，因為根據「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，有關用地主要是作住宅用途。然而，他不認為申請人已提供充分資料，足以支持偏離有關的規劃意向，因此他不支持這宗申請。他說，在該地點進行酒店發展，從經濟角度而言是否較住宅用途更具吸引力，並非城規會的考慮因素。

131. 主席說，建築物是否後移視乎申請人的選擇。由於「酒店」用途屬第二欄用途，城規會的主要考慮是申請人有否提供充分理據，以證明在申請地點進行擬議的酒店發展會較住宅發展為佳。此外，政府的政策亦應是城規會考慮的相關因素。

132. 提及申請人認為「住宅(乙類)」及「住宅(丙類)」地帶的規劃意向有別於「住宅(甲類)」地帶，因為在「住宅(甲類)」地帶內一些建築物的最低三層獲准作商業用途，一名委員認為這個觀點並非充分理據，足以支持批准所有在「住宅(甲類)」地帶內的酒店申請。申請人必須另外提供充分理據。

133. 規劃署署長凌嘉勤先生請委員參考申請人於會上呈閱的文件。他不同意申請人指政府的政策並非城規會須考慮的重要事項，並說城規會在審議規劃申請時，向來會亦繼續會考慮所有相關的規劃因素，包括現行的政府政策在內。城規會亦會自

行判斷各項考慮因素的比重為何。此外，他亦不同意申請人指城規會採取劃一政策，拒絕所有在「住宅(甲類)」地帶內的酒店申請。署長說城規會是基于每宗申請的個別情況作出考慮。至於酒店供應方面，他說酒店用途在「商業」地帶內是經常准許的用途，而城規會亦會考慮在其他用途地帶(如「其他指定用途」註明「商業」地帶)的酒店申請。

134. 委員備悉，自小組委員會上次考慮這宗申請以來，有關的規劃情況並無改變，而申請人亦無提交新的理據支持這宗覆核申請。委員同意維持小組委員會拒絕這宗申請的決定。

135. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 申請地點位於擬作高密度住宅發展的地區。鑑於現時住屋供應短缺，申請地點應根據已規劃的用途進行發展。擬議酒店發展會導致可作住宅發展的用地減少，影響房屋用地供應，有礙應付遍及全港的迫切房屋需求；
- (b) 沒有規劃增益可據以支持進行酒店發展；以及
- (c) 批准這宗申請會為區內同類申請立下不良先例，累積影響所及，會加劇房屋土地供應短缺的情況。」

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-KTS/616

在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的

元朗八鄉錦上路第 106 約地段第 560 號(部分)、

第 563 號(部分)、第 564 號(部分)、第 565 號(部分)、

第 618 號 C 分段(部分)及第 618 號餘段(部分)

臨時露天存放新旅遊車及新汽車零件，並闢設附屬工場(為期一年)

(城市規劃委員會文件第 9728 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

136. 下列規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

- | | | |
|-------|---|------------------|
| 錢敏儀女士 | — | 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員 |
| 劉德先生 | — | 申請人代表 |
| 吳佩珊女士 | — | 申請人代表 |

137. 主席歡迎出席者，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請粉嶺、上水及元朗東規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。委員知悉申請人代表在會上提交一份載有申請人理據的文件。

[陸觀豪先生於此時離席。]

138. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請人擬申請規劃許可，以便在《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/11》上劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶臨時露天存放新旅遊車及新汽車零件，並闢設附屬工場，為期一年；

- (b) 二零一三年十一月二十二日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)基於下列原因，拒絕該宗申請：
- (i) 「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，是保留鄉郊地區的特色。在該地帶內的不協調和不可取的工業相關用途(例如申請地點的露天貯物用途)應逐步遷離，以助實現提升區內環境質素的規劃意向。自申請地點東北鄰一個擬議住宅發展項目獲批准後，規劃情況已有重大改變，因為該發展項目可加速實現上述規劃意向。繼續把申請地點用作臨時露天貯物場，與永久用途並不配合，會令「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向難以實現；
 - (ii) 有關的發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途的規劃申請」的規定，因為申請人未能證明其確曾盡力履行消防安全方面的規劃許可附帶條件，也未能證明有關的發展不會對附近一帶的環境造成負面影響，而且相關的政府部門有負面意見，也有區內人士反對這宗申請；以及
 - (iii) 附近的土地現有或所規劃的主要是住宅構築物／民居／住宅發展項目和農地。有關的發展與附近土地這些現有和日後的住宅用途並不協調；
- (c) 申請地點的面積約為 3 620 平方米，位於錦上路的西面，有通道經毗連土地接達東面。該用地目前已圍封、鋪築路面並作申請用途，但無取得有效的規劃許可；
- (d) 四周的地區主要是住宅構築物／民居／住宅發展項目、農地及空置／荒置土地，並有零散的露天貯物場／貯物場、工場和一間貨倉。其東北鄰是申請編

號 A/YL-KTS/499 的擬議發展(10 幢屋宇)，於二零一一年六月十七日獲小組委員會在有附帶條件下批准。其南鄰和西鄰是住宅構築物、空置／荒置土地及果園；

- (e) 申請地點位於城規會規劃指引編號 13E 下的第 3 類地區，城規會通常不會從優考慮第 3 類地區內的申請，除非申請地點先前曾獲批給規劃許可。倘申請人確曾盡力履行先前規劃許可的附帶條件，並付上相關的技術評估／建議，以證明擬議用途不會對附近地區造成負面影響，城規會或會從寬考慮有關申請；
- (f) 申請人指出，申請地點內已有六座構築物，總樓面面積約為 734.9 平方米(包括作為工場區的三個開放式棚架、作為貯存區的一個開放式棚架及兩座兩層高的貨櫃儲物室)，建築物高度分別為 5.4 米和 6 米。在申請地點的露天範圍也設有合共 15 個供旅遊車使用的非指定泊車位。開放時間為星期一至六早上七時至晚上七時，星期日和公眾假期關閉；
- (g) 申請人並無提交任何書面申述以支持有關覆核申請，但提交了消防裝置建議，以回應消防處的意見；
- (h) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於下文第 4 段，現撮述如下：
 - (i) 消防處處長指出，申請人提交的消防裝置建議可以接受；以及
 - (ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為有易受影響的用途(即現有住宅構築物)位於申請地點的西鄰和附近，預計擬議發展會對環境造成滋擾；
- (i) 先前申請——申請地點涉及八宗擬作同類臨時休憩用地用途的先前申請(編號 A/YL-KTS/36、193、

340、416、470、479、525 及 569)。其中七宗申請在有附帶條件下獲得批准，而當中四宗規劃許可因申請人未能履行有關提交／落實消防裝置建議的規劃許可附帶條件而遭撤銷。至於最後兩宗申請：

- (i) 申請編號 A/YL-KTS/525 由同一名申請人提交，擬作與這宗申請相同的用途，在二零一一年九月二日被小組委員會拒絕，主要理由是「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內的不協調和不可取的工業相關用途(例如露天貯物用途)應逐步遷離，以助實現提升區內環境質素的規劃意向。附近地區的土地用途主要是住宅構築物／民居／住宅發展項目、農地及空置／荒置土地。此外，自申請地點東北鄰一個擬議住宅發展(申請編號 A/YL-KTS/499)獲批准後，該處的規劃情況已有重大改變，因為該發展項目可加速實現有關的規劃意向。在申請地點繼續進行臨時露天貯物用途，會妨礙落實「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向；以及

- (ii) 對上一宗申請編號 A/YL-KTS/569 擬作與這宗申請相同的用途，為期三年，在二零一二年十一月十六日經城規會覆核後獲從寬批准，為期一年，以給予時間把用途遷往另一用地。在上一次申請的覆核聆訊中，委員備悉當局自二零零八年起已施加消防安全規定，但申請人多年來均未予以履行。申請人代表承諾會親自監督履行消防安全規定的情況，或減少覆蓋範圍以符合消防處處長的要求，不過申請在二零一三年二月十六日遭撤銷，因為申請人未能履行提交消防裝置建議的規劃許可；

- (j) 同類申請——在同一「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶共有 19 宗作臨時露天貯物用途的同類

申請，小組委員會批准了其中 16 宗申請，並拒絕其餘三宗申請；

(k) 公眾意見——在覆核申請的法定公布期內，當局接獲一份來自一名元朗區議員的公眾意見書，對潛在的環境和交通影響表示關注；以及

(l) 規劃署的意見——根據文件第 6 段所載的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這宗覆核申請。有關的考慮因素和評估撮述如下：

(i) 擬議發展不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，有關地帶旨在保留鄉郊地區的特色。與鄉郊景觀相協調的用途或發展，例如靜態康樂場地及一些特定的鄉郊用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准，以期提升或改善有關地區的環境，或為當地社區提供支援。在該地帶內會製造噪音滋擾的不相協調和不可取的工業相關用途（例如所涉露天貯物用途和工場相關用途），應逐步遷離；

(ii) 申請用途被視為與四周的土地用途不相協調，有關用途主要為現存和已規劃的住宅構築物／民居／住宅發展項目、農地，並有零散的露天貯物場／貯物場、工場和一間貨倉。尤其是，申請編號 A/YL-KTS/499 擬於申請地點的東北鄰興建 10 幢屋宇。當局就這住宅發展的規劃許可施加一項附帶條件，要求在申請地點南鄰（包括所涉用地）的工業相關用途終止前，不得展開興建擬議房屋的工程。就申請編號 A/YL-KTS/499 給予許可，可視為在規劃情況方面出現重大改變。在申請地點繼續進行這個臨時露天貯物用途，會妨礙落實「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向；以及

- (iii) 擬議發展不符合城規會規劃指引編號 13E。當局曾就申請地點作相同露天貯物用途(闢設／不設工場)的四宗先前獲核准申請(編號 A/YL-KTS/416、470、479 及 569)，施加有關消防安全方面的規劃許可附帶條件。不過，四宗規劃許可最終仍因申請人未能在指定時限內履行有關消防安全的附帶條件而被撤銷，即使申請人曾在對上一次許可的覆核聆訊中承諾會在其監督下提供消防裝置。申請人就這宗申請提交的消防裝置建議獲消防處處長接納。不過，由於有易受影響的用途(即在申請地點西鄰和附近的現有住宅構築物)，預計擬議發展會造成環境滋擾，因此環保署署長不支持這宗申請。鑑於申請人違反承諾，未能在一年內把用途遷離，加上有政府部門對申請提出負面意見，以及有區內人士提出反對，因此認為不值得從寬考慮申請。

[劉文君女士於此時離席。]

139. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。

140. 劉德先生借助投影片陳述下列要點：

- (a) 自申請地點於二零零五年獲批進行擬議用途後，有關業務已在申請地點營運超過九年；
- (b) 擬議發展供露天存放新旅遊車和新汽車零件，並闢設附屬工場。所涉用地可用以存放新的歐盟四期柴油商業車輛，有助大力推動環境保護署(下稱「環保署」)逐步淘汰舊式柴油商業車輛的政策；
- (c) 由於不會有車輛頻密進出申請地點，因此不會對附近居民造成重大影響；
- (d) 申請人明白規劃情況出現了改變，而他須把業務遷離申請編號 A/YL-KTS/499 所核准的住宅發展。

雖然有關的住宅發展的換地申請已完成，但申請編號 A/YL-KTS/639 的房屋發展的修訂發展計劃已提交城規會，並正等待小組委員會在二零一四年九月十二日予以審批。鑑於擬議發展仍在規劃階段，工程的開展(如提交建築圖則、招標等)可能須延遲。估計擬議發展會於城規會批准當日起計約一年後開展。在這段時期內，申請地點可加以善用，以滿足區內露天貯物的需要；

- (e) 申請人已在林錦公路近石崗找到一塊劃為「工業(丁類)」地帶的用地，供遷移其業務。租用該用地的商議在進行中。申請人期望城規會可批准申請，以便其有時間準備搬遷工作，而有關搬遷工作需時約九個月；
- (f) 現時只有一份公眾意見書基於潛在的環境和交通影響而反對申請。環保署指出，在過去三年並無收到環境方面的投訴。此外，運輸署署長對申請並無負面意見；
- (g) 申請人已在二零一四年八月二十六日提交經修訂的消防裝置建議，而消防處處長已接納有關建議。申請人已在申請地點設置具備有效消防證書(FS 251)的消防裝置。只有數個微細項目需要更換；以及
- (h) 申請人無意永久使用該申請地點。不過，基於政府所規劃的新發展區，以及與其他用途(例如小型工業用途)競投土地，申請人難以尋找替代用地遷移其業務。此外，他也需要時間與石崗的土地擁有人商議，此舉需時約九個月。因此，應從寬考慮申請人的申請，以容許他有時間搬遷。

141. 由於規劃署和申請人的代表已完成陳述，主席請委員提問。

142. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士告知委員，在二零一四年六月，規劃署收到就申請編號 A/YK-KTS/499 提交的房屋發展建築圖則。

143. 由於申請人代表再無其他意見，而委員再無其他問題，主席通知他們，覆核的聆訊程序已完成，而城規會會在其離席後商議該宗申請，並在稍後把城規會的決定告知申請人。主席感謝申請人代表及粉嶺、上水及元朗東規劃專員出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

144. 鑑於「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向是淘汰與工業相關用途(如露天貯物用途)，並且由於在申請地點附近有擬議房屋發展進行，副主席認為並無充分理據在申請地點繼續進行臨時露天貯物用途，因為此舉會妨礙落實地帶的規劃意向。其他委員表示贊同。委員也備悉自小組委員會於早前審議有關申請後，規劃情況並無出現重大改變，而申請人也沒有提供新的理據及證據以支持這宗覆核申請。委員同意維持小組委員會的決定，拒絕這宗申請。

145. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 7.1 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

「(a) 「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，是保留鄉郊地區的特色。在該地帶內的不協調和不可取的工業相關用途(例如申請地點的露天貯物用途)應逐步遷離，以助實現提升區內環境質素的規劃意向。自申請地點東北鄰一個擬議住宅發展項目獲批准後，規劃情況已有重大改變，因為該發展項目可加速實現上述規劃意向。繼續把申請地點用作臨時露天貯物場，與永久用途並不配合，會令「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向難以實現；

(b) 有關發展不符合城規會規劃指引編號 13E，即相關政府部門對申請有負面意見，也有區內人士反對這宗申請，而且有關發展會對附近環境造成負面影響；以及

- (c) 附近的土地現有或所規劃的主要是住宅構築物／民居／住宅發展項目和農地。有關的發展與附近土地這些現有和日後的住宅用途並不協調。」

[會議小休五分鐘。]

[馬詠璋女士於此時離席。]

規程事宜

議程項目 8

[公開會議]

有關考慮《錦田北分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTN/8》的申述和意見的資料文件及聆訊安排
(城市規劃委員會文件第 9742 號)

[會議以廣東話進行。]

146. 秘書簡介有關文件。《錦田北分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTN/8》(下稱「該圖」)於二零一四年五月九日根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，主要是把「未決定用途」地帶內的多幅用地改劃為多個發展地帶；在「商業」地帶劃設非建築用地；以及為「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」註明「加油站」地帶訂明建築物高度限制。

147. 在截至二零一四年七月九日的兩個月展示期內，當局共接獲 15 份有效申述。二零一四年七月二十五日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)公布該等申述的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見。公布期在二零一四年八月十五日屆滿，共收到 35 份意見。

148. 該等有效申述可分為以下兩組：

- (a) 第一組涉及六份申述(即 R1、R2(部分)、R3、R5、R14 及 R15)，包括支持修訂項目 A、B 及 D(R1)；反對分區計劃大綱圖的所有修訂項目(R15)；或就修訂項目 A1、A2、A7、B2 及 C1

提出反對／意見(R2(部分)、R3、R5及R14)；以及

- (b) 第二組涉及10份申述(即R2(部分)、R4及R6至R13)，全部反對修訂項目B1，即擬把長春新村用地改劃為「綜合發展區(1)」地帶。

149. 由於該圖所收納的修訂項目引起公眾廣泛關注，故建議由城規會全體委員考慮該等申述和意見。此外，由於該兩組的相關修訂項目及申述理由不盡相同，須作個別考慮，故建議分兩組考慮有關申述及意見(即第一組涉及分區計劃大綱圖的所有修訂項目和個別修訂項目A1、A2、A7、B2及C1，而第二組則涉及修訂項目B1)。

150. 經商議後，城規會同意文件第3.1及第3.2段所詳載就考慮申述及意見所作的擬議聆聽會安排。

議程項目9及10

[閉門會議]

151. 此兩個議項以機密形式記錄。

沙田、大埔及北區

議程項目 3

[閉門會議(限於商議部分)]

考慮有關《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/19》的申述和意見

第一組聆訊(城市規劃委員會文件第 9716 號)

[會議以廣東話進行。]

商議部分

152. 主席請委員根據申述書和會議上所作的口頭陳述考慮有關申述。

153. 一名委員表示，沒有意見是完全反對把靠近欣安邨的用地改劃作公屋用途。申述人似乎不是反對發展該用地的建議本身，而是要求妥善處理現時涉及的交通、公共交通、環境和社區設施問題。這些關注事項應轉達給相關的政府部門處理。秘書表示，過去亦有委員要求秘書處把他們的關注事項轉達給相關的政府部門跟進，今次也可這樣做。

154. 該委員續說，擬發展居屋的馬鞍山路以東的用地會形成長長的一排大廈，視覺上會影響背後的翠綠山景，而且該用地會受到交通噪音影響。不過，由於現時對建屋土地有迫切的需求，因此，可容忍把該用地改劃作住宅用途。應要求房屋署修改住宅大廈的外牆設計，使該居屋發展項目與背後的山景更為協調。

155. 一名委員表示支持改劃兩幅用地以發展公屋和居屋。進行擬議的擴建計劃後，欣安邨現時欠缺設施的問題可能會得到改善。不過，應要求房屋署考慮改善欣安邨與區內其他屋邨之間的暢達程度和連繫設施的方法，以方便欣安邨的居民使用附近發展項目的設施。

156. 一名委員表示，就房屋用地的申述進行聆訊時，與會者常常提到運輸及交通事宜，但是，運輸及房屋局的代表常常須申報利益和離席，無法解答委員提出與運輸及交通方面相關的

問題。秘書表示，日後可按需要邀請房屋署和運輸署的代表與規劃署的代表一同出席會議，解答委員的問題。

157. 主席要求秘書處把委員的意見轉達給相關的政府部門跟進，有關的意見包括要求運輸署處理涉及交通及運輸的事宜，並要求房屋署審視如何改善欣安邨和日後的居屋發展項目的連繫設施和暢達程度、仔細考慮該居屋發展項目的外牆設計，使該發展項目與背後的翠綠山景更為協調；以及考慮改善為欣安邨和新發展項目而設的零售及社區設施。

158. 經進一步商議後，委員決定備悉 R4(部分)和 R5(部分)表示支持的意見，以及 R3(部分)和 R264 的意見。委員亦決定不應接納其餘所有的申述，包括申述編號 R1(部分)、R2(部分)、R4(部分)、R5(部分)、R6、R7(部分)、R8(部分)、R9(部分)、R10(部分)、R11、R261(部分)、R262(部分)及 R263(部分)。委員繼而審閱詳載於城市規劃委員會文件第 9716 號第 7.2 段的建議不接納這些申述的理由，並認為理由恰當。有關理由詳載於下文各段。

R1(部分)、R2(部分)、R7(部分)、R8(部分)、R9(部分)、R10(部分)、R11、R261(部分)、R262(部分)及 R263(部分)

159. 經商議後，城規會決定不接納 R1(部分)、R2(部分)、R7(部分)、R8(部分)、R9(部分)、R10(部分)、R11、R261(部分)、R262(部分)及 R263(部分)，理由如下：

- 「(a) 本港適合發展的土地匱乏，卻有迫切需要增加房屋供應。既然申述用地適合發展高密度房屋項目，把之改劃作住宅用途，以應付市民的住屋需要，做法恰當；
- (b) 按建議把有關用地改劃作住宅用途及訂定合適的發展限制，不會對周邊地區的空气流通、視覺、交通及環境造成負面影響；以及
- (c) 馬鞍山已預留足夠的土地闢設政府、機構或社區設施，以滿足該區人口的需要，而擬議的公屋及居屋發展項目亦規劃了社區和康樂設施及零售設施。」

R 3

160. 經商議後，城規會決定備悉 R 3(部分)的意見，並備悉已要求 R 3 把現有的高壓氣體喉管改移到擬議居屋用地的範圍外。

R 4

161. 經商議後，城規會決定備悉 R 4(部分)對修訂項目 A 1 及 A 2 表示支持的意見。

162. 城規會亦決定不接納 R 4的餘下部分，理由如下：

- 「(a) 本港適合發展的土地匱乏，卻有迫切需要增加房屋供應。既然申述用地適合發展高密度房屋項目，把之改劃作住宅用途，以應付市民的住屋需要，做法恰當；
- (b) 按建議把有關用地改劃作住宅用途及訂定合適的發展限制，不會對周邊地區的空气流通、視覺、交通及環境造成負面影響；以及
- (c) 馬鞍山已預留足夠的土地闢設政府、機構或社區設施，以滿足該區人口的需要，而擬議的公屋及居屋發展項目亦規劃了社區和康樂設施及零售設施。」

R 5

163. 經商議後，城規會決定備悉 R 5(部分)對修訂項目 B 3 表示支持的意見。

164. 城規會亦決定不接納 R 5的餘下部分，理由如下：

- 「(a) 本港適合發展的土地匱乏，卻有迫切需要增加房屋供應。既然申述用地適合發展高密度房屋項目，把之改劃作住宅用途，以應付市民的住屋需要，做法恰當；

- (b) 按建議把有關用地改劃作住宅用途及訂定合適的發展限制，不會對周邊地區的空氣流通、視覺、交通及環境造成負面影響；
- (c) 馬鞍山已預留足夠的土地闢設政府、機構或社區設施，以滿足該區人口的需要，而擬議的公屋及居屋發展項目亦規劃了社區和康樂設施及零售設施；以及
- (d) 當局已評估過該石油氣加氣站對擬議公屋發展項目所構成的個人和羣體風險，並認為其程度可以接受。」

R 6

165. 經商議後，城規會決定不接納 R 6，理由如下：

- 「(a) 本港適合發展的土地匱乏，卻有迫切需要增加房屋供應。既然申述用地適合發展高密度房屋項目，把之改劃作住宅用途，以應付市民的住屋需要，做法恰當；
- (b) 按建議把有關用地改劃作住宅用途及訂定合適的發展限制，不會對周邊地區的空氣流通、視覺、交通及環境造成負面影響；
- (c) 馬鞍山已預留足夠的土地闢設政府、機構或社區設施，以滿足該區人口的需要，而擬議的公屋及居屋發展項目亦規劃了社區和康樂設施及零售設施；以及
- (d) 當局已評估過該石油氣加氣站對擬議公屋發展項目所構成的個人和羣體風險，並認為其程度可以接受。」

R 264

166. 經商議後，城規會決定備悉 R 264 的意見，並同意告知申述人擬議的居屋發展項目不會造成無法克服的交通／鐵路噪音問題。

[黃遠輝先生、林光祺先生、梁慶豐先生和凌嘉勤先生此時返回席上。]

議程項目 3(續)

[閉門會議(限於商議部分)]

考慮有關《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/19》的申述和意見

第二組聆訊(城市規劃委員會文件第 9717 號)

[會議以廣東話進行。]

商議部分

167. 主席請委員根據申述書和會議上所作的口頭陳述考慮這些申述。

168. 秘書報告，一名申述人(R 28－啓勝管理服務有限公司)在今天早上的會議向秘書處提交了一些意見。據隨文函件所述，有 245 份來自帝琴灣凱弦居居民的意見書表示反對把落禾沙里的用地改劃為「住宅(乙類)5」地帶。

169. 秘書進一步報告，關於 R 28 的一名代表在會議上提出的投訴，指很遲才收到文件一事，秘書處已向速遞公司查詢，而該公司提供了確認證明，顯示該文件已於二零一四年八月二十九日(即按照城規會的一般慣例，於進行聆訊前七天)送到 R 28 手中。

170. 副主席說他經常前往該區，對該用地的情況相當熟悉。與一些申述人的說法相反，區內居民或來自本港各區的訪客都沒有頻繁使用該用地作康樂用途。該用地設有收費錶的停車位，但通常不會有很多車輛在該處停泊。由於沙田、大埔及北區規劃專員已在會議上表示，以馬鞍山的規劃人口計，該區的

整體休憩用地數量已足夠應付所需，而且該用地不是位於風道範圍內，因此他不反對把該用地改劃為「住宅(乙類)5」地帶作建屋用途。

171. 另一名委員表示不反對把該用地改劃作住宅用途，但可考慮把這幅「住宅(乙類)5」用地與其西面的「政府、機構或社區」用地互換，使日後的發展項目會較接近烏溪沙站附近較高的建築物。主席得悉沙田、大埔及北區規劃專員已在會議上表示，如把這幅「住宅(乙類)5」用地移到西面，烏溪沙站附近的建築羣可能太大，因此現時區內住宅地帶的整體布局較為可取。

172. 另一名委員表示不反對把該用地改劃作住宅用途。不過，該用地相當接近公路，會受到嚴重的交通噪音影響，須按照環境標準妥善處理。秘書表示，賣地條款會加入須提交交通噪音影響評估報告的規定。規劃署署長凌嘉勤先生表示，該用地的北部面向李寶椿聯合世界書院和赤門，所受到的交通噪音影響會較少。因此，日後的發展商應有更大的設計彈性，消減主要影響該用地南部的交通噪音。環境保護署副署長謝展寰先生表示，根據環境保護署的初步評估，在該用地發展房屋在技術上是可行的，並可採用適當的布局和建築設計，消減交通噪音的影響。

173. 經進一步商議後，委員決定備悉 R3 的意見，並決定不接納申述編號 R1(部分)、R2(部分)、R7(部分)、R8(部分)、R9(部分)、R10(部分)、R12 至 R260、R261(部分)、R262(部分)及 R263(部分)。委員繼而審閱詳載於城市規劃委員會文件第 9717 號第 7.1 段的建議不接納這些申述的理由，並認為理由恰當。

R1(部分)、R2(部分)、R7(部分)、R8(部分)、R9(部分)、R10(部分)、R12 至 R234、R236 至 R260、R261(部分)、R262(部分)及 R263(部分)

174. 經商議後，城規會決定不接納 R1(部分)、R2(部分)、R7(部分)、R8(部分)、R9(部分)、R10(部分)、R12 至 R234、R236 至 R260、R261(部分)、R262(部分)及 R263(部分)，理由如下：

- 「(a) 按建議把有關用地改劃作住宅用途及訂定合適的發展限制，不會對附近地區的空氣流通、視覺、環境、生態、交通、排水和排污造成負面影響；
- (b) 根據「住宅(乙類)5」地帶的發展限制，擬議住宅發展項目的最高地積比率為 3.6 倍，最高建築物高度為主水平基準上 95 米，這是合適的，可確保日後在此用地發展的項目與附近地區協調；
- (c) 相關的政府部門表示並無需要在該用地闢設休憩用地及政府、機構或社區設施。馬鞍山已預留足夠的土地闢設休憩用地和政府、機構或社區設施，可以滿足該區人口的需要；
- (d) 本港適合發展的土地匱乏，卻有迫切需要增加房屋供應。既然申述用地適合發展中等密度房屋項目，亦無須預留作發展休憩用地，把之改劃作住宅用途，以應付市民的住屋需要，做法恰當；
- (e) 規劃署提出有關的用途地帶修訂建議，已依足法定和行政程序諮詢公眾。根據《城市規劃條例》，展示分區計劃大綱圖予公眾查閱，以及讓公眾作出申述和提出意見，就是法定諮詢程序的一部分；以及
- (f) 當局未有計劃把該用地用於興建鐵路支線。」

R3(部分)

175. 經商議後，城規會決定備悉 R3 的意見，而相關的政府部門會就改移該段高壓氣體喉管而作出必要安排。

R235

176. 經商議後，城規會決定不接納 R235，理由如下：

- 「(a) 按建議把有關用地改劃作住宅用途及訂定合適的發展限制，不會對附近地區的空氣流通、視覺、環境、生態、交通、排水和排污造成負面影響；

- (b) 根據「住宅(乙類)5」地帶的發展限制，擬議住宅發展項目的最高地積比率為 3.6 倍，最高建築物高度為主水平基準上 95 米，這是合適的，可確保日後在此用地發展的項目與附近地區協調；
- (c) 相關的政府部門表示並無需要在該用地闢設休憩用地及政府、機構或社區設施。馬鞍山已預留足夠的土地闢設休憩用地和政府、機構或社區設施，可以滿足該區人口的需要；
- (d) 本港適合發展的土地匱乏，卻有迫切需要增加房屋供應。既然申述用地適合發展中等密度房屋項目，亦無須預留作發展休憩用地，把之改劃作住宅用途，以應付市民的住屋需要，做法恰當；
- (e) 規劃署提出有關的用途地帶修訂建議，已依足法定和行政程序諮詢公眾。根據《城市規劃條例》，展示分區計劃大綱圖予公眾查閱，以及讓公眾作出申述和提出意見，就是法定諮詢程序的一部分；以及
- (f) 當局未有計劃把該用地用於興建鐵路支線。」

177. 經商議後，城規會亦同意告知 R235，對於他提出與修訂項目無關的建議，規劃署的回應詳載於城市規劃委員會文件第 9717 號第 7.2 段，內容如下：

- 「(a) 該名申述人建議發展毗連恆輝街及恆耀街的一幅用地(即欣安邨東面的「政府、機構或社區」用地)，回應是該用地有部分地方已建議作改劃，以便進行欣安邨第二期發展項目，以及更改恆泰路的走線(修訂項目 A1 及 A2)；
- (b) 該名申述人建議發展耀安邨和錦英苑的現有巴士總站，回應是該現有的巴士總站是該屋邨和屋苑的一部分；以及
- (c) 該名申述人建議發展毗連恆輝街及恆健街的兩幅用地(即天宇海北面的「休憩用地」地帶用地)作住宅

用途，回應是為紓解對房屋的迫切需求，政府會一直檢討和適當地改劃各種土地用途。」

[黃遠輝先生此時離席。]

議程項目 4

[閉門會議(限於商議部分)]

考慮有關《白石角(東部)分區計劃大綱草圖編號 S/PSK/12》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 9718 號)

[會議以廣東話進行。]

商議部分

178. 主席請委員根據申述書和會議上所作的口頭陳述考慮有關申述。

179. 鄒桂昌教授申報利益，表示他是中文大學的教授，因為有些申述人／提意見人曾提到，如果該用地繼續由科學園使用，會對中文大學帶來好處。林光祺先生申報利益，表示他的公司於約 10 年前曾承接科學園第二期發展的工程。袁家達先生亦申報利益，表示約於 14 年前任職政府時，科學園的工程計劃屬其職責範圍。委員認為這三名委員並無涉及直接利益，可留在席上參與討論。

180. 主席表示，科學園和工業邨是以政策帶動的發展項目，意思是政府依據創新科技署的預測需求量和政策建議而決定在何時和何處發展那些設施。就現在這宗申請，創新科技署已表示不需要該用地作擴建科學園(第四期發展項目)之用，而且在可見的將來都沒有計劃進行科學園第四期發展項目。鑑於社會的迫切需要，而且根據創新科技署的意見，繼續把該用地預留作日後發展科學園之用，會使該用地閒置一段相當長的時間，委員須考慮如把該用地改劃作房屋用途，便可立即使用該用地，這樣運用土地資源，是否更具效能和更有效益。

181. 一名委員表示，雖然社會要求增加建屋土地，但應否把該用地改劃作住宅用途仍存有疑問。該用地相當獨特，因為毗

連現有的科學園第一期至第三期發展，而且非常靠近中文大學，交通方便。雖然政府表示新發展區會預留土地以滿足長遠的需要，但到科學園第一期至第三期的所有地方全部租用時，那些預留的土地能否及時可供使用以滿足需求，仍有很多不明朗因素。因此，應繼續把該用地闢作科學園第四期發展項目之用，這樣對香港的未來發展會有好處。全球金融業的發展日後可能放緩，而創新科技業卻會急速發展。不必過分着重考慮天賦海灣居民所提出的問題，因為日後該用地無論如何都會進行發展，不論是作擴建科學園還是作發展房屋之用，而他們所提出的交通問題也須另外處理。或須先等待香港科技園公司現正進行的檢討得出結果後，才就該用地的土地用途作出決定。

182. 主席扼要重述創新科技署的意見，指科學園第一期及第二期的發展已落成，亦已接近全部租用。第三期發展項目正在興建，將提供相等於第一期及第二期發展約 50% 的額外總樓面面積。創新科技署認為第三期發展項目應可至少應付研發行業直到二零一八年對實驗室和辦公室樓面空間的需求。香港科技園公司現正進行的檢討會研究如何進一步善用第一期至第三期現有的 22 公頃土地，以提供額外的樓面空間，滿足中期的需求。這項檢討會在二零一四年年底前完成。至於新發展區，沙田、大埔及北區規劃專員已表示，古洞北供商業、科研園和研發用途的土地最早會在二零二三年分階段可供使用。根據以上的資料，創新科技署表示在中短期都不需要該用地作擴建科學園之用，並證實現時沒有計劃在該用地進行科學園第四期發展項目。

183. 另一名委員表示，創新科技署認為不需要該用地作擴建科學園之用，應尊重該署的意見，並可考慮創新科技業的公司是否只可設於科學園。據悉，一些公司只因培育期內的租金優惠而選擇設於科學園，之後便會遷離科學園。因此，如果該用地不再預留作擴建科學園之用便會窒礙創新科技業發展的說法，並非完全正確。另一方面，提供優質生活空間對吸引人才來港也至為重要。香港面對迫切的房屋需要，而很多大型房屋用地的發展計劃都被阻延，導致當局建議進行插針方式的發展項目。這幅 8 公頃的用地將提供優質房屋，或可為在科學園工作的人提供居所。

184. 一名委員表示，如繼續把該用地闢作科技發展用途，此舉對科學園日後擴建的價值，較把之用來建屋大得多。如果把該用地出售用來建屋，情況便會無法逆轉。科學園很明顯會繼續發展，而且很難在不影響現時科學園仿如公園的寬敞環境的情況下，在第一期至第三期以插針方式提供大量額外的樓面空間。過去 10 年，科學園的發展非常成功，而且是香港可以對外展示的例證。鑑於香港科技園公司現正進行的檢討尚未完成，此時應把該用地還原作科學園用途。如果日後有實質證據證明肯定不需要該用地作擴建科學園之用，屆時可考慮把之改劃作建屋或其他用途。再者，該用地非常靠近吐露港公路，基於交通噪音，該用地未必是最適合用作發展住宅的選址。

185. 主席說，創新科技署已表示現時沒有計劃進行科學園第四期發展項目。因此，繼續把該用地闢作擴建科學園之用，可能會使該用地閒置一段相當長的時間。不過，如把該用地改劃作發展房屋，而香港科技園公司亦同時着手更善用科學園第一期至第三期的土地，便可達到這兩個目標。

186. 一名委員表示，該用地面積很大，而且毗連科學園，又靠近中文大學，為香港的未來發展着想，應繼續把該用地闢作擴建科學園之用。城規會不應只把土地改劃作建屋用途，也有責任規劃土地，發展經濟。繼續把該用地闢作擴建科學園之用，可增加其在本港生產總值和就業方面的貢獻、有助香港的經濟行業多元化，並為有意投身創新科技界的年輕一代提供不同類別的就業機會。該用地靠近中文大學，繼續把之闢作科學園用途，可與正在中文大學進行的研究發揮協同效應。新發展區預留的土地相當不明朗，而且在二零一八年尚未可供使用，預計屆時科學園第三期發展項目的樓面空間會全部租用。然而，擬於該用地興建的房屋卻是豪宅，不能滿足香港最迫切的房屋需要，而且正如一些申述人／提意見人提到，豪宅可能會使交通問題惡化。如果該用地繼續由科學園使用，與把之闢作住宅用途相比，所造成的交通問題會較少。當局沒有具說服力的理由把該用地改劃作房屋用途。如果出售該用地用來建屋，賣地時只會產生一次過的收益，而且金額有限。不過，如果繼續把該用地闢作擴建科學園之用，讓創新科技業進行發展，所帶來的長遠經濟效益會更高。

187. 主席表示，根據創新科技署的資料，科學園第三期發展項目的樓面空間相信可至少滿足直到二零一八年的需求。二零一八年過後，預計可藉着善用第一期至第三期發展項目的土地（包括使用現有的空置用地）滿足中期的需求。科學園的未來發展不一定要限制在現時的地點。值得注意的是香港有數條工業邨。同樣道理，香港日後也可以有數個科技園。

188. 規劃署署長凌嘉勤先生應主席的要求表示，香港科技園公司沒有計劃進行科學園第四期發展項目，但會嘗試增加第一期至第三期內的樓面空間。此外，香港科技園公司有計劃在例如將軍澳工業邨等地方，提供密度和質素較高並適合作創新科技用途的樓面空間。鑑於香港科技園公司現時的計劃，如要該公司取用這幅面積 8 公頃的用地，並在此提供基礎設施，所涉及的投資會很大，更有可能令該用地閒置一段長時間。事實上，創新科技業務可於科學園以外類似辦公室的處所經營。當局已在古洞北新發展區預留土地作商業、科研園及研發用途，而這些地方也會規劃為仿如公園的環境。各個新發展區預留的土地將有助這類研發及科技發展用途更均衡地分布於各地區。鑑於不能確定香港科技園公司何時會決定是否推展科學園第四期發展項目，委員須決定應否讓該用地閒置，而不是用來滿足迫切的房屋需要。至於一名委員較早時所提出的意見，他表示除用來建屋的土地外，當局亦已妥善規劃供香港發展經濟的土地用途。

189. 一名委員表示，政府計劃興建科學園時，其意向是把之設計為仿如公園的環境。提高第一期至第三期發展項目的發展密度，會對該處的氛圍有負面影響，而且與原來的設計意向背道而馳。

190. 一名委員表示，科學園內的公司主要從事產品研究而不是原創性研究，而且並非所有公司都從事研發工作。與其他國家的科技園相比，科學園內的公司並非完全從事科技發展工作。為進一步發展創新科技業，需要強大的政策支援，例如通過成立擬議的創新及科技局來提供推動力以落實政策。鑑於香港科技園公司沒有計劃進行科學園第四期發展項目，應考慮如何使用該用地，以便更能善用土地資源。主席表示，創新科技署是負責研發和創新科技行業發展事宜的相關決策局，委員作出決定前應適當地考慮該署的意見。

191. 一名委員表示，應繼續把該用地闢作科學園用途。根據創新科技署的資料，第三期發展項目的所有地方可能會在二零一八年用完，但古洞北新發展區預留的土地卻最早要到二零二三年才可供使用，期間可能會出現四至五年的空檔期，屆時科學園內的創新科技業的營運地方可能出現短缺。因此，該用地是最佳的土地儲備，可以滿足在這段空檔期出現的需求。要在第一期至第三期發展項目內另覓樓面空間，而這些空間要相當於原本是以該幅面積 8 公頃用地所能提供的，根本不可能。再者，政府在新發展區預留土地前，應已預期創新科技業會不斷發展。根據以上的資料，當局沒有具說服力的理由要把該用地改劃作住宅用途。

192. 一名委員表示，目前似乎真的需要更多土地作科技發展用途。城規會需要更多資料和數據，以協助其就有關申述作出決定。有關資料可包括未來 5、10 或 15 年的預測需求，以及當局會採取什麼措施，以紓緩由二零一八年至新發展區的土地可供使用這段期間樓面空間的短缺情況。

193. 主席表示，可要求創新科技署說明有關科學園樓面空間的預測供求量資料，以及提供關於現正研究的第一期至第三期發展項目內提高發展密度建議的資料。如果委員認為需要這些資料才可作出決定，可在這次會議延期就有關申述作出決定。另一名委員同意應先索取更多關於創新科技業的預測供求量資料，然後才由城規會作出決定。另一名委員詢問城規會可否等待香港科技園公司現正進行的檢討在本年年底完成後才作出決定。秘書表示，把分區計劃大綱圖呈交行政長官會同行政會議核准的法定期限是二零一五年二月。主席表示如認為有需要，可要求創新科技署提供其顧問研究的初步結果。凌嘉勤先生回應一名委員的問題時表示，香港科技園公司是由政府全資擁有，而該公司的決策局是創新科技署。因此，創新科技署的意見代表該公司的意見。

194. 委員同意延期就有關申述作出決定，並要求規劃署與創新科技署聯絡，索取相關的資料，包括科學園樓面空間的預測供求量及／或香港科技園公司現正進行的檢討的初步結果。一名委員表示，把該用地還原作科學園用途，待擬議的創新及科技局成立後再決定應否把該用地改劃作其他用途，可能是較恰當的做法。主席表示，成立創新及科技局仍處於建議階段，有

待立法會批准。無論如何，創新科技署都會是新局的一部分，相信也可代表該新局。秘書表示，要視乎從創新科技署所收到的資料再決定會議的安排，如有需要，城規會可再邀請申述人／提意見人出席會議，並聆聽創新科技署簡介有關的資料。

議程項目 11

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

195. 餘無別事，會議於下午七時十分結束。