

二零一六年三月十一日舉行的城市規劃委員會  
第 1107 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
黃偉綸先生

黃遠輝先生 副主席

陸觀豪先生

黃仕進教授

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

梁宏正先生

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

符展成先生

何立基先生

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

邱浩波先生

陳福祥先生

雷賢達先生

楊偉誠先生

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)

黃耀光先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

王明慧女士

地政總署署長

甯漢豪女士

規劃署署長

凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區

李啟榮先生

秘書

**因事缺席**

何培斌教授

張孝威先生

霍偉棟博士

黃令衡先生

**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

高級城市規劃師／城市規劃委員會

李惠玲女士

### 議程項目 1

[公開會議]

通過二零一六年二月二十六日第 1102 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一六年二月二十六日第 1102 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

### 議程項目 2

[公開會議]

通過二零一六年二月二十六日第 1106 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

2. 二零一六年二月二十六日第 1106 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

### 議程項目 3

續議事項

[會議以廣東話進行。]

- (i) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2015 年第 2 及 3 號  
擬在劃為「綠化地帶」的大埔元墩下第 20 約的政府土地  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(申請編號 A/TP/557 及 A/TP/558)

---

[公開會議]

3. 秘書報告，有關上訴是反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後駁回兩宗申請(編號 A/TP/557 及 A/TP/558)的決定。這兩宗申請提出在大埔分區計劃大綱圖上劃為「綠化地

帶」的兩個地點各興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。

4. 二零一五年十一月五日，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)就這兩宗上訴進行聆訊。二零一六年二月二十九日，上訴委員會駁回有關上訴，主要的理由如下：

- (a) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，偏離這做法有欠理據支持；
- (b) 擬議的發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10 及「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議小型屋宇發展項目涉及地盤平整和地基工程、興建一條永久通道，以及在上訴地點以外的地方落實美化環境建議。擬議發展會對現有周邊環境和景觀資源造成不良影響；以及
- (c) 若批准有關申請，會產生鼓勵作用，導致該「綠化地帶」出現同類申請，累積影響所及，該區整體的環境和景觀質素將會下降。

5. 上訴摘要和上訴委員會裁決書的副本，已於二零一六年三月九日送交各委員參閱。

(ii) 上訴個案統計數字  
[公開會議]

6. 秘書報告，截至二零一六年三月八日的上訴個案統計數字如下：

得值	:	34
駁回	:	142
放棄／撤回／無效	:	192
尚未聆訊	:	11
有待裁決	:	2
<b>總數</b>	<b>:</b>	<b>381</b>

(iii) 續議事項(iii)

[機密項目][閉門會議]

7. 此議項以機密形式記錄。

[雷賢達先生和李律仁先生此時離席。]

荃灣及西九龍區

議程項目 4

[公開會議]

覆核規劃申請編號 A/KC/431

擬在劃為「工業」地帶的葵涌工業街16至22號作播音室、  
電視製作室及／或電影製作室、資訊科技及電訊業、  
場外投注站、辦公室、食肆、教育機構、政府診所和  
商店及服務行業用途(只限設於經大規模改建的現有建築物)  
(城市規劃委員會文件第10083號)

---

[會議以廣東話和英文進行。]

申報利益

8. 秘書報告，由於申請地點(下稱「該地點」)位於葵涌，而申請處所的擁有人與長江和記實業有限公司(下稱「長江公司」)有關；而 LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)和梁黃顧建築師(香港)事務有限公司(下稱「梁黃顧公司」)是申請人的兩名顧問。下列委員已就此議項申報利益：

劉興達先生      —   現時與長江公司和 LLA 公司有業務往來

何培斌教授      —   現時與長江公司有業務往來

符展成先生      —   是梁黃顧公司的董事，現時與長江公司有業務往來

- 李律仁先生 — 現時與梁黃顧公司有業務往來
- 林光祺先生 — 以往與 LLA 公司有業務往來
- 梁宏正先生 — 在葵涌擁有一間辦公室

9. 委員備悉，何培斌教授因事未能出席會議，劉興達先生和符展成先生尚未到席，而李律仁先生此時離席。由於林光祺先生沒有參與這宗申請，而梁宏正先生的辦公室不能直接看到申請地點，委員同意他們可留在席上。

#### 簡介和提問部分

10. 規劃署下列代表及申請人代表此時獲邀到席上：

- 周日昌先生 — 規劃署荃灣及西九龍規劃專員
- 洪鳳玲女士 — 規劃署高級城市規劃師／葵青
- 錢偉德先生 ]
- 張嘉穎女士 ] 申請人代表
- Phill Black 先生 ]
- 陳伯勤先生 ]

11. 主席歡迎上述各人出席會議，並解釋覆核程序。他其後邀請規劃署高級城市規劃師／葵青洪鳳玲女士向委員簡介覆核申請。

12. 洪女士借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請者擬就在該地點大規模改建一座現有的 22 層高工廈(即屈臣氏中心)，以作「播音室、電視製作室及／或電影製作業」、「食肆」、「教育機構」、「資訊科技及電訊業」、「場外投注站」、「辦公室」、「政府診所」及「商店及服務行業」用途。該地點位於《葵涌分區計劃大綱核准圖編號 S/KC/28》中劃為「工業」地帶內。除資訊科技及

電訊業外，所有這些用途屬「工業」地帶《註釋》的第二欄用途，須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可；

- (b) 文件的第 1.3 段和第 1.4 段詳載擬議大規模改建各樓層的主要發展參數和主要用途。根據建議，現有的工廈的地下低層將會用作停車場。至於餘下樓層，較低層的(地下至三樓)主要擬作上述綜合用途，而較高樓層的(四樓至 20 樓)只作辦公室用途。現時該樓宇用作辦公室、數據中心、資訊科技及電訊業、物流／貨倉；
- (c) 二零一五年十二月十八日，都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定拒絕這宗申請，理由是擬議的大規模改建不符合「工業」地帶作一般工業用途的規劃意向；申請處所仍在積極營運中，而涵蓋申請地點的葵涌中部工業區的工業活動十分頻繁。在「2014 年全港工業用地分區研究」(下稱「2014 年分區研究」)中，建議把該地點保留為一個「工業」地帶；而擬議的大規模改建不符合有關在「工業」地帶內進行的用途／發展的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 25D)。申請人未能提供資料，證明擬議改建會對該區的一般市容和環境帶來顯著改善，以及該區的辦公室或其他商業樓面空間短缺，而且附近沒有其他合適的用地可供興建擬議的辦公和商業樓宇；
- (d) 申請人就覆核申請提出的理據撮述於文件第 3 段；
- (e) 申請地點不涉及任何先前的申請。類似的申請詳載於文件第 5.4 段；
- (f) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 6 段，意見撮錄如下：
  - (i) 工業貿易署署長對這宗申請有保留，原因是根據「2014 年分區研究」，香港的整體工業用地總存量將不足以應付工業用途未來的



需求，而批准有關申請可能會令工業用地加快耗盡。有關的工廈現時容納貨倉、數據中心和附屬辦公室，而擬議的大規模改建可能會影響現有的經營者；以及

- (ii) 其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有提出負面意見；
- (g) 公眾意見 — 城規會收到 733 份來自個別人士的公眾意見書，反對這宗覆核申請。反對理由主要是現有的工廈仍在積極營運中，佔用率很高；當局應對香港的工業發展，尤其是高科技的工業給予更大的支援，從而為本港提供就業機會，增加城市的經濟競爭力。這宗申請可能會對交通和行人安全造成負面影響；以及
- (h) 規劃署的意見 — 規劃署基於文件第 8 段所載的考慮因素和評估結果，不支持這宗覆核申請。申請人沒有就小組委員會的關注及反對理由，提交技術資料。自小組委員會上次反對有關申請以來，規劃情況無重大改變。

13. 主席繼而邀請申請人的代表闡釋這宗覆核申請的詳情。Phill Black 先生借助投影片簡介這宗申請，並陳述下列要點：

- (a) 城規會沒有就這宗申請提出技術上的問題，文件亦並無解釋為何規劃署改變其看法，由支持根據第 16 條提出的申請變為根據第 17 條反對這宗覆核申請。屈臣氏中心目前並非作工業用途。根據「2014 年分區研究」，該工廈主要屬商業性質；
- (b) 五個獲批准在「工業」地帶進行大規模改建的申請（申請編號 A/KC/357、A/KC/361、A/KC/409、A/KC/425 及 A/KC/426），大致上符合「工業」地帶的規劃意向，以及由規劃署和城規會訂定的規劃指引編號 25D。無證據顯示，在批准任何該類申請時，工業樓宇的佔用率是重要的規劃考慮因素。規劃署和城規會亦沒有就該類申請要

求申請人提交資料，證明辦公室和其他商業樓面空間不足，且無合適的替代用地。城規會處理這宗申請的做法有別於其他獲批的申請；

- (c) 二零一一年十月十二日立法會的相關參考資料摘要反映有大規模改建的需要，該摘要指出：「活化措施的目的不單是為了滿足商業和辦公室的需求，亦是為了配合一些新經濟活動，包括創意產業及文化藝術界的需要。但由於須混合使用可能會帶來潛在消防安全問題，工廈須先進行整幢改裝，才能提供合規格的樓面，配合這些社會需要」；
- (d) 關於根據第 16 條提出的申請，有 90% 的公眾意見書來自一間資訊科技公司的僱員，該公司佔用屈臣氏中心十層樓。根據現行案例，倘反對擬議用途的理由是為了保障現有佔用人佔用樓宇，這便不是提出反對的合理規劃理由 [Westminster City Council 對 British Waterways Boards 1985 A.C. 676]。業主認為該公司目前的運作大部分可在大規模改建期間／之後可予保留，但須視乎進一步諮詢結果而定；

#### 規劃意向

- (e) 反對這宗申請的第一個理由，即擬議的大規模改建不符合「工業」地帶的規劃意向缺乏理據，理由如下：
  - (i) 一般工業用途的規劃意向不是排除其他用途。在規劃意向的聲明中，只用「主要」一字來說明一般工業用途。事實上，屈臣氏中心的大規模改建建議不會妨礙該用地作工業用途的長遠規劃意向，因為城規會批給規劃許可只在工廈的整段使用期內適用。做法類似擬議的「較高增值」用途的「臨時許可」，而屈臣氏中心的主要工業特徵(即通行高度高／樓面負荷量大)會予以保留，以照顧重返工廈的工業使用者；

- (ii) 《註釋》訂明，擬議「食肆」、「教育機構」、「政府診所」及「商店及服務行業」用途，只會在提出「大規模改建現有建築物」的申請時獲得批准，而擬議的「資訊科技及電訊業」用途屬第一欄用途，與工業用途互相配合。因此，擬議的大規模改建及用途建議，符合「工業」地帶的規劃意向；
- (iii) 行政長官在二零零九至一零年度的施政報告中公布活化工業大廈的政策，目標與大規模改建的未有列明的規劃意向配合。活化政策指出，工廈的樓底高度／樓面負荷量通常較高，而樓面的規劃設計靈活，有良好潛力改裝作其他經濟用途(只屬「工業」地帶下的第二欄用途)；

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

#### 積極營運

- (f) 小組委員會獲告知屈臣氏中心仍在積極營運中，而「佔用率」是申請大規模改建的其中一項規劃因素。不過，小組委員會獲悉，關於「工業」地帶大規模改建的五個同類申請，申請人在提交申請時未能提交相關處所的佔用率資料。城規會傳達錯誤信息，倘老化的工廈仍在「積極營運」中，則可能不批給規劃許可。此舉事實上會令工廈業主在提出申請前，減少現有的佔用率；
- (g) 計算佔用率的方法也有問題，例如應否把每個樓層的合規和違規用途計算在內。現引述二零零九年十月十五日立法會一份相關參考資料摘要，發展局認為「難以收集有關工業大廈違規使用的詳細統計數字」，而佔用率「並未反映實際的浪費情況，因為違規的用途尚未計算在內，而且很多工業樓房即使並非空置，亦未有用作最佳用途。」根據現行的契約，估計到二零一八年九月，屈臣氏中心的佔用率可下降至 28%；

- (h) 改建工程並不代表積極的營運模式必須終止／遷移。申請人富有改建工程的經驗，在工廈進行改建工程時，會協助租戶留在原址，例如嘉雲中心翻修工程。工廈業主在二零一五年九月與屈臣氏中心最大現有的經營者／租戶就續租／加固工程進行對話，視乎續約情況而定；
- (i) 為處理擬議大規模改建對現行營辦商的影響，城規會可附加一項規劃許可附帶條件，即要求申請人就申請處積極的營運模式提交大規模改建影響評估，並符合規劃署署長或城規會的要求，然後才批准申請；

*規劃指引編號 25D*

- (j) 以擬議大規模改建不符合規劃指引編號 25D 的理由拒絕申請，欠缺理據，原因如下：

- (i) 自二零零七年九月以來，規劃指引編號 25D 尚未更新，並且未有顧及其後制訂的活化政策。指引所指的是純辦公樓宇及在工廈進行的商業用途，包括只發展一座新辦公樓宇的主要規劃準則。有關申請涉及多項用途，並非單純的辦公室發展。總括而言，指引並不適用於目前的申請；

- (ii) 擬議的大規模改建會在創造商機、防火安全、該區的經濟和就業情況等帶來不少益處。隨着改建工業樓宇和改善消防設備、樓宇設施、泊車和上貨設施等，現行的違規用途會合法化，並且可促進／擴展其業務，無須懼怕懲罰。大規模改建會消除現有工廈的火警風險，消防署表示支持；行政會議有關活化政策的參考資料亦指出，此舉「*有利經濟發展的需要，配合業主活化工廈並為其增值，創造社會新經濟動力和就業機會*」。由於租戶組合會較多元化，該建議會帶動葵涌、青衣、荃灣區居民的就業機會。尤其是

屈臣氏中心，該中心會對葵涌中部工業區產生催化作用，刺激附近的樓宇提升質素；

- (iii) 其他的好處還包括景觀和可持續發展性方面。屈臣氏中心老化的工業外牆將作改善，美化大廈，從而提升該區的形象。改建樓宇較興建一座新的混合用途樓宇更平宜、更快捷和更環保；
- (iv) 規劃署曾在小組委員會文件中，就有關申請提供數字，說明辦公室和商業樓面空間不足的問題。根據差餉物業估價署出版的《香港物業報告 2015》，二零一四年年底，葵青區的辦公樓面空間空置率為 3.6%(整體平均空置率為 6.3%)。與之比較，葵青區分層工廠大廈樓面空間的空置率較辦公室樓面空間的為高，達 7.3%(整體平均空置率為 5.6%)。即使辦公室用途仍是葵涌中部工業區的第二大用途，約佔總樓面面積的 28.3%，葵青區辦公室的空置率低；以及
- (v) 鑑於活化政策推廣「高增值」的第二欄用途，鼓勵工廈業主為老化的工業大廈進行大規模改建，有否合適的替代用地作辦公室和商業用途已不重要。

14. 由於規劃署的代表和申請人的代表已陳述完畢，主席邀請委員提問。

#### *「工業」地帶的規劃意向*

15. 一名委員詢問，究竟 **Phill Black** 先生會否同意(i)鑑於「工業」地帶的規劃意向主要是作為一般工業用途，以應付生產工業的需求，在「工業」地帶內大部分現有的工廈應作工業用途，而(ii)城規會在仔細考慮各相關因素後，由該會決定「工業」地帶內現有工廈有哪些範圍適合用作非工業用途。**Black** 先生回應說，規劃指引編號 25D 無指明一個地區內應用作大規模改建的申請數目，亦沒有訂明工廈在提出大規模改建

申請前工廈的適當佔用率為何。城規會在考慮工廈大規模改建的申請前，須顧及活化政策的目標。限制工廈只准作工業用途的安排，不能誘使工廈業主改善老化的工廈。

16. 副主席說，根據「工業」地帶的現行規劃意向，大家會期望工業地帶／工業處所有超過 50% 的地方會作工業用途。他請荃灣及西九龍規劃專員澄清，倘大規模改建的建議獲批，屈臣氏中心會否仍有大部分地方作工業用途。荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生解釋，根據實物投影機所示文件第 1.4 段和文件附件 A 所載的小組委員會文件第 8.2 段，製造業／貨倉用途目前佔用屈臣氏中心六個層樓（即地下、11 樓、17 樓至 20 樓），有關樓層在改建後主要會變為辦公室／商業用途，而在大規模改建建議下並無工業用途。一名委員查詢葵涌中部工業區的工廈有多少地方用作商業用途，周先生回應說葵涌中部工業區中有些工廈有 50% 的樓面空間用作商業用途。

[李美辰女士此時到席。]

#### *改建的理由*

17. 一名委員備悉屈臣氏中心大部分現有的樓面空間並非作傳統工業用途，遂詢問 Black 先生會否解釋於此時申請把有關工廈大規模改建的原因。Black 先生回應說，大規模改建源於活化政策，因為更改現有工廈的用途不涉及任何收費；另藉着改善大廈的安全／設施和減少火警風險，提升樓宇質素，延長大廈的使用期，從而維持租約和租金收入，以及吸引新租戶。

#### *同類的申請*

18. 周先生回應一名委員的查詢說，委員會沒有反對涉及大規模改劃葵涌分區計劃大綱圖「工業」地帶內工廈的任何同類規劃申請。

19. 主席詢問有關申請是否有別於二零一一年六月至二零一五年六月期間獲城規會批准的五宗同類型申請。周先生藉顯示該些申請詳情的投影片解釋，城規會是在二零一五年八月公布「2014 年分區研究」的建議前批准該五宗同類型的申請，而是次申請屬在該研究公布後首宗獲考慮的申請。他續說，與

「2008 年全港工業用地分區研究」(下稱「2008 年分區研究」)比較，葵涌中部工業區的空置率已由 8%減至 4.6%，而「2014 年分區研究」已建議保留葵涌中部工業區的「工業」地帶。

### *地區評估*

20. 主席詢問 Black 先生對「2014 年分區研究」的研究結果有何意見，該研究結果顯示葵涌中部工業區的空置率有所下降。Black 先生回應說，儘管空置率是否正確仍然令人存疑，但該研究結果仍顯示，葵涌有充裕的樓面面積供傳統工業使用。由於科技發展日新月異，自二零零八年起，整體的製造業經歷大幅改變，城規會應考慮工業界內出現的新趨勢。他對於城規會在考慮有關申請時是否太過注重「2014 年分區研究」的研究結果，表示關注。

21. 委員查詢葵涌中部工業區工廈的佔用率增加，是否作工業用途，周先生回應說兩個地區研究的結果顯示，葵涌中部工業區的兩大類主要工業用途(即製造業工場和工場貯存)已由二零零八年的 56%增加至二零一四年的 61.4%。

[邱榮光博士此時暫時離席。]

### *擬議的規劃許可附帶條件*

22. 規劃署署長凌嘉勤先生詢問 Black 先生可否澄清在其擬議的規劃許可附帶條件中提出的大規模改建影響評估建議的性質，以及用以衡量這項評估是否足以履行有關條件的標準。Black 先生回應說，老化的工廈在進行大規模改建時，繼續保留其現有租戶在商業上看是合理的，大規模改建影響評估會就擬議的大規模改建對工業樓宇內現有活躍租戶／使用者造成影響提供資料，例如他們在改建期間如何可繼續營運，在樓宇使用期內保留這些租戶的方法。申請人提交的大規模改建影響評估載述評估所採用的標準，而進一步修訂(如有)可作為日後其他同類申請的有用參考資料。

23. Black 先生擬就其他提出的事宜發表意見，但主席提醒他這是委員的提問時段，而 Black 先生已回答委員的提問。

24. 由於委員再無其他問題，主席說已完成覆核申請的聆聽程序。他繼而多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們全於此時離席。

#### 商議部分

25. 秘書說，由於李美辰女士只參與會議的後半部分，儘管她仍留在席上，她不應參與商議部分。委員同意。

26. 一名委員認為，自小組委員會拒絕該宗規劃申請後，其間規劃情況並無轉變，因此沒有理由批准覆核申請。委員扼述小組委員會提出的一些重要考慮因素，包括「2014年分區研究」建議保留葵涌中部工業區「工業」地帶，擬議的改建計劃不符合提升空置或使用率低的工業樓宇的活化政策，附近有其它合適的替代地點容納辦公室／商業樓宇，而所有考慮因素仍屬有效。工業貿易署署長也對這宗申請有保留。

27. 同一名委員說，問題的癥結是城規會須從土地用途的規劃角度，考慮是否適合建議把「工業」地帶內的工廈大規模改建為作單純的商業樓宇。一名委員說，鑑於屈臣氏中心位處「工業」地帶的中心，適宜保留目前的工業用途。另一名委員說由於物流／貨倉工業一直面對工業樓面空間短缺的問題，鑑於有關的工廈經常用作貨倉等工業用途，故不應支持大規模改建的建議。

28. 凌先生回應主席的查詢說，小組委員會在評估這宗申請時，大規模改建建議對現有租戶的影響並非是主要的考慮因素。他進一步說，申請人的代表作出的回應未能回應其關注，即申請人可如何圓滿地履行大規模改建影響評估建議的規劃許可附帶條件。

29. 主席備悉，申請人已就規劃申請編號 25D 的申請提出意見(即不適用於目前的申請)。因此，凌先生說擬議的大規模改建計劃涉及在工廈的使用年期內，把整幢樓宇改建為商業發展項目。小組委員會在評估工廈大規模改建申請時，一直參考規劃申請編號 25D 的相關規劃標準。他進一步指，小組委員會在應用規劃申請編號 25D 的規劃標準時，認為毗鄰的「其他指定用途」註明「商貿」地帶是適合的替代用地，可作辦公室／商



業用途，而大規模改建的建議亦不會對該區的整體外觀和環境帶來重大改善。

30. 一名委員說，他不同意申請人的代表提出的論點，即該工廈在大規模改建後會予以保留，建議方案仍會符合「工業」地帶的規劃意向。委員認為活化工業樓宇不表示一律批准所有大規模改建建議，申請必須有充分的規劃理據，才獲批准。

31. 經進一步商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議的大規模改建不符合「工業」地帶的規劃意向，該地帶主要作一般的工業用途，以確保有足夠的工業樓面空間，應付生產工業的需求；
- (b) 申請處所仍在積極營運中，在覆蓋申請地點的葵涌中部工業區工業活動頻繁。「2014年全港工業用地分區研究」建議把該區保留作「工業」地帶；以及
- (c) 大規模改建建議不符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D，申請人未能提供資料以證明，擬議的大規模改建會對該區的整體外觀和環境帶來顯著改善；有關地區的辦公室或其他商業樓面空間短缺，不足以配合該區的工業活動；以及附近地區沒有其他合適的替代土地可供興建擬議的辦公室及商業樓宇。」

### 程序事項

[符展成先生、劉興達先生及馬詠璋女士此時到席，而劉智鵬博士及邱榮光博士亦於此時返回席上。]

## 議程項目 5

[公開會議]

有關考慮《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/18》的  
申述和意見的資料文件及聆聽會安排  
(城市規劃委員會文件第 10084 號)

---

[會議以廣東話進行。]

### 申報利益

32. 秘書報告，此議項涉及《黃泥涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H7/18》的修訂事項，包括修訂有關保良局的建築物高度限制。下列委員因擁有位於黃泥涌區的物業及／或與保良局及／或跑馬地居民協會有關連，已就此議項申報利益：

黃偉綸先生 (主席)	—	保良局行政總監是其近親
劉興達先生	—	於跑馬地桂成里擁有一個單位，亦是跑馬地居民協會主席
林光祺先生	—	其配偶於加路連山道擁有一個單位
陳祖楹女士	—	其父母在跑馬地擁有一個物業
霍偉棟博士	—	其父母在藍塘道擁有一個物業
甯漢豪女士	—	於樂活道擁有一個自住單位

33. 三名委員鑑於與保良局有關連，在會議上申報利益。劉智鵬博士表示他是一所保良局中學校董會的校董之一；鄒桂昌教授是一所保良局小學校董會的校董之一，而陳祖楹女士的一名近親是現任保良局副主席。

34. 由於此議項屬程序事宜，委員同意上述已申報利益的委員可留在席上。委員亦備悉霍偉棟博士因事未能出席會議。

35. 秘書簡介有關文件。二零一五年十月三十日，《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/18》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。當局共接獲 94 份申述和三份意見書。

36. 在所接獲的申述當中，89 份支持修訂「政府、機構或社區」地帶涵蓋禮頓道保良局部分範圍的用地的建築物高度限制(修訂項目 B1 及 B2)，而餘下的五份則反對修訂項目 B1 或 B2 及／或修訂「政府、機構或社區」地帶涵蓋閩南堂的用地的建築物高度限制(修訂項目 A)。全部三份意見書均大致反對有關的修訂項目及經修訂的建築物高度限制。

37. 建議由城市規劃委員會(下稱「城規會」)全體委員考慮有關申述和意見。聆聽會可在城規會的例會中進行，無須另行召開會議。

38. 鑑於收到大量申述和意見書，並為確保聆聽會有效率地進行，建議在聆聽會時段內，給每名申述人／提意見人分配最多 10 分鐘的陳述時間，但須視乎出席聆聽會的申述人和提意見人的數目，以及累計所需的陳述時間而定。現暫定於二零一六年四月由城規會全體委員根據條例第 6B 條考慮該等有效申述和意見書。

39. 經商議後，城規會同意：

- (a) 按照文件第 3 段所建議的方式，由城規會聆聽該等申述；以及
- (b) 主席會與秘書商討，因應出席聆聽會的申述人／提意見人的數目，決定是否需要把每名申述人／提意見人的陳述時間限為 10 分鐘。

## **議程項目 6**

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將  
《赤鱘角分區計劃大綱草圖編號 S/I-CLK/13A》

---

呈交行政長官會同行政會議核准  
(城市規劃委員會文件第 10086 號)

---

[會議以廣東話進行。]

### 利益申報

40. 秘書報告，下列委員已就此議項或有關香港國際機場三跑道系統的事宜申報利益，表示自己為申述人，或與香港機場管理局(下稱「機管局」)或申述人／提意見人有業務往來／有關聯：

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 何立基先生 | — | 為香港付貨人委員會(R1)執行總幹事，亦是香港運輸物流學會(R2)會長                                    |
| 黃仕進教授 | — | 為香港大學交通運輸研究所成員，該研究所曾接受機管局(C1)的贊助；亦是香港運輸物流學會(R2)常務委員，但在 R2 提交申述書一事上沒有參與 |
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會的秘書長，該會曾接受香港中華廠商聯合會(C20)的贊助                                   |
| 林光祺先生 | — | 為機管局三跑道系統及工程委員會成員  |
| 劉文君女士 | — | 為香港特別行政區運輸及房屋局航空發展與機場三跑道系統諮詢委員會成員                                      |
| 黎慧雯女士 | — | 現時與機管局(C1)有業務往來  |
| 劉智鵬博士 | — | 過去三年間與機管局(C1)有業務往來   |
| 鄒桂昌教授 | ] | 為環境諮詢委員會(下稱「環諮會」)  |
|       | ] | 成員，該會核准三跑道系統工程計劃   |
| 黃遠輝先生 | ] | 的環境影響評估(下稱「環評」)報告。該環評報告獲核准時，黃先生尚                                       |

(副主席) 未加入環諮會

梁宏正先生 — 其公司是香港中華廠商聯合會(C20)的成員，但在擬備意見書一事上沒有參與

41. 由於此議項屬程序性質，委員同意上述已申報利益的委員可留在席上。

42. 秘書簡介文件內容。二零一五年五月八日，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《赤鱸角分區計劃大綱草圖編號 S/I-CLK/13》，以供公眾查閱。在展示期內，共收到 12 208 份有效申述書及 346 份意見書。城規會考慮有關申述及意見後，決定不順應申述，不會建議對這份分區計劃大綱草圖作出任何修訂。由於考慮申述的程序已完成，這份分區計劃大綱草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。

43. 經商議後，城規會同意：

- (a) 《赤鱸角分區計劃大綱草圖編號 S/I-CLK/13A》及其《註釋》(分別載於文件的附件 I 及 II)適宜根據條例第8條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過《赤鱸角分區計劃大綱草圖編號 S/I-CLK/13A》的最新《說明書》(載於文件的附件 III)，以說明城規會就該草圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 該《赤鱸角分區計劃大綱草圖編號 S/I-CLK/13A》的最新《說明書》適宜連同該草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

## 議程項目 7

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/21A》呈交行政長官會同行政會議核准  
(城市規劃委員會文件第 10087 號)

---

[會議以廣東話進行。]

### 申報利益

44. 秘書報告，由於《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/21》的其中一項修訂是關於房屋署進行的一項公屋發展，而房屋署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關，下列委員已就此議項申報利益：

- |                       |   |                                   |
|-----------------------|---|-----------------------------------|
| 黃遠輝先生<br>(副主席)        | — | 房委會及房委會策劃小組委員會委員，以及房委會資助房屋小組委員會主席 |
| 何培斌教授                 | — | 房委會建築小組委員會委員                      |
| 劉文君女士                 | — | 房委會委員，以及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                 | — | 房委會投標小組委員會委員                      |
| 凌嘉勤先生<br>(以規劃署署長的身分)  | — | 房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員              |
| 甯漢豪女士<br>(以地政總署署長的身分) | — | 房委會委員                             |

- |                                      |   |  |
|--------------------------------------|---|--|
| 關偉昌先生<br>(以民政事務總署<br>總工程師(工程)<br>身分) | — | 為代表民政事務總署署長的候補<br>委員，而民政事務總署署長是房<br>委會策劃小組委員會和資助房屋<br>小組委員會的委員 |
| 符展成先生                                | ] |  |
| 黎慧雯女士                                | ] | 與房委會有業務往來  |
| 林光祺先生                                | ] |  |
| 劉興達先生                                | ] |  |
| 潘永祥博士                                | — | 其配偶為房屋署僱員，但並無參<br>與規劃工作  |

45. 由於此議項屬程序事宜，委員同意上述已申報利益的委員可留在席上。委員備悉何培斌教授因事未能出席會議。

46. 秘書簡介有關文件。二零一五年五月十五日，《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/21》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。當局在展示期內共接獲 146 份申述及一份意見書。城市規劃委員會(下稱「城規會」)在考慮有關申述及意見後，決定不建議對分區計劃大綱草圖作出修訂以順應有關申述。由於考慮申述的程序已完成，該草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。

47. 經商議後，城規會同意：

- (i) 《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/21A》及其《註釋》(分別載於文件附件 I 及 II)適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (ii) 通過《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/21A》的最新《說明書》(載於文件附件 III)，以說明城規會就該草圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及

- (iii) 《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/21A》的最新《說明書》適宜連同該草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

## **議程項目 8**

[公開會議]

### 其他事項

[會議以廣東話進行。]

48. 這次會議是現屆(二零一四至二零一六年)城市規劃委員會(下稱「城規會」)最後一次會議，主席感謝即將卸任的委員多年來對城規會作出的貢獻。

49. 餘無別事，會議於上午約十一時十分休會。