

二零二零年六月五日舉行的城市規劃委員會
第 1224 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長
(規劃及地政)
甯漢豪女士

主席

黃令衡先生

副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

侯智恒博士

何安誠先生

黎庭康先生

李國祥醫生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

蔡德昇先生

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

吳芷茵博士

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光博士

倫婉霞博士

謝祥興先生

黃天祥先生

運輸署總工程師／交通工程(港島)

張滿傑先生

民政事務總署總工程師(工程)

謝俊達先生

環境保護署副署長(1)

區偉光先生

地政總署助理署長／區域 3

盧錦倫先生

規劃署署長
李啟榮先生

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

因事缺席

楊偉誠博士

余烽立先生

黃元山先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
吳曙斌先生(上午)
靳嘉燕女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
喬宗賢先生(上午)
黃杏兒女士(下午)

議程項目1

[公開會議]

分別通過二零二零年五月八日第 1221 次和二零二零年五月二十二日第 1222 次的會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零二零年五月八日第 1221 次和二零二零年五月二十二日第 1222 次的會議記錄草擬本已分別在會議前送交委員。如委員於二零二零年六月八日或之前沒有提出修訂，該會議記錄將獲得通過。

[會後備註：該會議記錄無須修訂，於二零二零年六月八日獲得通過。]

議程項目2

續議事項

(i) [機密項目][閉門會議]

2. 此議項以機密文件形式記錄。

(ii) 接獲的新城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2020 年第 2 號

在劃為「綠化地帶」的屯門掃管笏第 374 約地段第 206 號餘段和毗連政府土地闢設臨時燒烤場(為期三年)

申請編號 A/TM-SKW/104

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

3. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零二零年五月二十六日接獲一份上訴通知書，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零二零年三月十三日經覆核後拒絕規劃申請編號 A/TM-SKW/104 的決定。該宗申請擬在《掃管笏分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-SKW/13》上一幅劃為「綠化地帶」的用地闢設臨時燒烤場。

4. 城規會拒絕有關覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議用途不符合「綠化地帶」的規劃意向。有關意向是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議用途不符合有關擬在「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(規劃指引編號 10)，因為申請人未能證明擬議用途不會對周圍地區的景觀造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。」

5. 委員備悉，上訴聆訊日期尚未編定，並同意秘書按慣常方式代表城規會處理這宗上訴。

(iii) 上訴個案統計數字

6. 秘書報告，截至二零二零年六月一日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案共有 14 宗，有待裁決的上訴個案有一宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	36 宗
駁回	162 宗
放棄／撤回／無效	203 宗
尚未聆訊	14 宗
有待裁決	1 宗
總數	416 宗

屯門及元朗西區

議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-TT/477

擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的

元朗港頭村第 116 約地段第 2964 號 B 分段

興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城市規劃委員會文件第 10655 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

7. 以下規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署的代表

袁承業先生

－ 屯門及元朗西規劃專員

申請人及申請人的代表

冠軍測量顧問發展有限公司

－ 申請人

黃榮健先生

－ 申請人的代表

8. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡單解釋覆核聆聽的程序。她繼而請規劃署屯門及元朗西規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

9. 規劃署屯門及元朗西規劃專員袁承業先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10655 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這宗申請的考慮、申請人提出的理據、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

[黃天祥先生此時到席。]

10. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

11. 申請人的代表黃榮健先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點由第 116 約地段第 2964 號分割出來，是騰空地盤，現時四周建有小型屋宇，有關的小型屋宇申請早已於二零一四年提交；
- (b) 港頭村和港頭新村為認可鄉村，但並無「鄉村範圍」界線，而地政總署就有關規劃申請提出意見時，亦無解釋何以這兩條認可鄉村都沒有「鄉村範圍」。因此，「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」（下稱「臨時準則」）的準則(B)(a)及(B)(b)並不適用於這宗申請，而「鄉村式發展」地帶內仍有土地可配合建屋需求亦與此無關；
- (c) 擬議的小型屋宇在土地用途、規模、設計及布局方面，與四周的小型屋宇發展協調，而申請又符合「臨時準則」的準則(B)(d)及(B)(g)，因此應從寬考慮；
- (d) 申請地點先前曾有一宗涉及兩幢小型屋宇的申請(編號 A/DPA/YL-TT/12)獲批，因此已有先例可援。如規劃署在文件中所述，申請地點情況特殊，與五宗被拒絕的同類申請並不相似。批准這宗申請，不會立下不良先例，因為不會有任何同類申請；
- (e) 申請地點已鋪築硬鋪面，用作第 116 約地段第 2964 號餘段獲批屋宇的私人花園。批准這宗申請，不會如規劃署所言般令鄉郊農業特色的質素下降。漁農自然護理署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均對這宗申請沒有負面意見／不表反對；以及
- (f) 城規會的一向做法是，在已獲批准的發展完成後，把已獲批給規劃許可的用地改劃用途，以反映已獲批准的用途。舉例來說，位於深井的前生力啤酒廠用地由「綜合發展區」地帶改劃為「商業／住宅」

地帶，以反映已獲批准的發展。如此類推，申請地點及其毗鄰地區在根據申請編號 A/DPA/YL-TT/12 獲准興建兩幢房屋後，應改劃為「鄉村式發展」地帶。如城規會在覆核這宗申請後決定予以駁回，申請人會要求城規會在下一輪修訂分區計劃大綱圖時把申請地點改劃為「鄉村式發展」地帶。

12. 由於規劃署屯門及元朗西規劃專員和申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

[伍穎梅女士和黃幸怡女士在申請人的代表作出陳述時到席。]

13. 委員提出以下問題：

- (a) 申請地點的擁有人與原來的第 116 約地段第 2964 號的兩幢屋宇業主的關係(如有的話)；
- (b) 十八鄉鄉事委員會內是否有港頭新村的代表；以及
- (c) 請解釋為何申請人認為由於港頭村／港頭新村並無劃定「鄉村範圍」，會使「臨時準則」的準則(B)(a)及(B)(b)不適用於此申請，尤其須闡明的一點是，為何「鄉村式發展」地帶內仍有土地可興建小型屋宇這項考慮因素與此申請無關。

14. 申請人的代表黃榮健先生作出回應，要點如下：

- (a) 李浩賢先生是十八鄉東頭村的原居村民，他委託申請人提交這宗作小型屋宇發展的規劃申請。他不知道李先生與原來的第 116 約地段第 2964 號兩幢屋宇的業主是否有關係；
- (b) 據他所知，十八鄉鄉事委員會內沒有港頭新村的代表；以及
- (c) 「臨時準則」的準則(B)(a)及(B)(b)是關於擬建小型屋宇的覆蓋範圍在「鄉村範圍」內的比率。由於港頭村／港頭新村並無劃定「鄉村範圍」，上述準

則應不適用於這宗申請。正因如此，準則(B)(b)的其餘部分(即關於是否有可用作小型屋宇發展的土地供應)亦與此無關。此外，文件中提到未來 10 年的小型屋宇需求量預測為 391 幢，但該數字並不包括該「鄉村式發展」地帶的四條村落以外但屬同一鄉範圍內的跨村申請。因此，相關「鄉村式發展」地帶內可用作配合小型屋宇發展需求的土地普遍並非供不應求這說法，實在成疑。

15. 規劃署屯門及元朗西規劃專員袁承業先生借助投影片展示「臨時準則」，回應說準則(B)(b)確實適用於這宗申請。由於擬建小型屋宇的覆蓋範圍多於 50% 坐落在「鄉村範圍」以外，以及擬建小型屋宇的覆蓋範圍不少於 50% 坐落在「鄉村式發展」地帶內，因此只有當「鄉村式發展」地帶內可用作小型屋宇發展的土地普遍供不應求時，申請才可獲得從優考慮。

[黎庭康先生此時到席。]

16. 由於委員再無就這宗申請提出問題，主席表示覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會會就覆核申請作進一步商議。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

17. 主席指出，「臨時準則」適用於這宗申請。委員一致同意，申請人未能提供有力理據，以回應當局的拒絕理由，而且亦沒有理據支持偏離小組委員會拒絕這宗申請的決定。

18. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「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」，因為港頭村、港頭新村、瓦窰頭和塘頭埔村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求；以及

- (b) 批准這宗申請會為相關「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，令該區整體鄉郊農業特色的質素下降。」

港島區

議程項目4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/18》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 10653 號)

[此議項以廣東話和英語進行。]

19. 秘書報告，擬議修訂項目位於數碼港／數碼港附近。香港數碼港管理有限公司(下稱「數碼港管理公司」)(R6／C1)、香港青聯科技協會有限公司(R7)、香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R21)、香港新一代文化協會有限公司(下稱「新一代公司」)(R29)、南盈物業管理有限公司(下稱「南盈公司」)(R105)及 Mary Mulvihill 女士(R161／C32)已提交申述／意見。此外，雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)擔任數碼港管理公司的顧問公司，負責數碼港擴展計劃。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|---|
| 袁家達先生 | — 為香港藝術中心監督團成員，該中心先前曾與港鐵公司合作進行多項藝術計劃； |
| 張國傑先生 | — 其公司目前與數碼港管理公司、港鐵公司、新一代公司、南盈公司及雅邦公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士； |
| 何安誠先生 | — 其公司目前與港鐵公司及雅邦公 |

司有業務往來；

- 黎庭康先生 — 其前任的公司目前與數碼港管理公司、港鐵公司、新一代公司、南盈公司及雅邦公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士；
- 廖迪生教授 — 目前與明愛薄扶林社區發展計劃中心在薄扶林村進行教育項目；
- 黃幸怡女士 — 為數碼港管理公司行政總裁的朋友；
- 蔡德昇先生 — 為香港青年聯會有限公司首席參事，香港青聯科技協會有限公司是其屬會；
- 廖凌康先生 — 與配偶共同擁有富林苑及置富花園的單位；
- 黃煥忠教授] 其家人於華富邨居住。
- 謝祥興先生]

20. 由於袁家達先生和廖迪生教授所涉利益間接，張國傑先生、何安誠先生、黎庭康先生、黃幸怡女士及蔡德昇先生並無參與有關申述，而且廖凌康先生的物業，以及黃煥忠教授和謝祥興先生家人的居所不能直接望向申述用地，故他們均可留在席上。

簡介和提問部分

21. 主席表示，已給予申述人和提意見人通知，邀請他們出席聆聽會，但除了已出席或表示會出席聆聽會的申述人和提意見人外，其他的不是表示不出席，就是沒有回覆。由於已給予申述人和提意見人合理的通知，委員同意在其他申述人和提意見人缺席的情況下聆聽申述和意見。

22. 以下的政府代表獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

- 顧建康先生 — 港島規劃專員
周文康先生 — 高級城市規劃師／港島

創新及科技局

- 任雅玲女士 — 創新及科技局首席助理秘書長(3)
麥愷婷女士 — 創新及科技局助理秘書長(3A)

運輸署

- 張國輝先生 — 高級工程師／交通工程(港島)

23. 以下第一節聆聽會的申述人和他們的代表此時獲邀到席。

申述人和他們的代表

R 6 – 香港數碼港管理有限公司

R 14 – 香港無線科技商會

R 19 – 雲端與流動運算專業人士協會

R 22 – 香港新興科技教育協會

R 57 – 李健虎

- 香港數碼港管理有限公司 — 申述人及申述人的代表
任景信先生] 申述人的代表
盧智恒先生]
鄭希穎先生]
陳祖聲先生]
Alan MacDonald Forbes先生]
張麗容女士]
羅霖先生]

R 7 – 香港青聯科技協會

- 黃麗芳女士 — 申述人的代表

R 18 – 薯片叔叔共創社

陳嘉怡女士 — 申述人的代表

R 20 – 澤成行有限公司

Christopher Andrew Bellamy先生 — 申述人的代表

R 23 – 香港電腦教育學會

梁家雄先生 — 申述人的代表

R 24 – 卓薈國際醫療有限公司

柳坤忠醫生 — 申述人的代表

R 29 – 香港新一代文化協會有限公司

黃金耀博士 — 申述人的代表

R 31 – 德誠金融控股(香港)有限公司

黃莉女士 — 申述人的代表

R 32 – 天才教室教育科技有限公司

馬羈先生 — 申述人的代表

R 39 – Find Solution Ai Ltd

林苑莉女士 — 申述人的代表

R 47 – 洪為民

洪為民先生 — 申述人

R 56 – 黃錦輝

黃錦輝先生 — 申述人

R 96 – 互聯網專業協會

林漢威先生 — 申述人的代表

24. 主席歡迎各人到席。申述人、提意見人和他們的代表獲告知聆聽會將分兩節進行。她繼而扼要解釋聆聽會的程序，並表示規劃署的代表會獲邀向委員簡介各項申述和意見的內容。申述人、提意見人和他們的代表其後會獲邀作口頭陳述。為確

保會議能有效率地進行，每名申述人、提意見人或其代表會獲分配 10 分鐘時間作口頭陳述。在申述人、提意見人或他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的那刻，會有計時器提醒他們。每一節中，在所有出席的申述人、提意見人或其代表完成口頭陳述後，會有答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人、提意見人和他們的代表發問。在每一節的答問部分結束後，主席會請申述人、提意見人或其代表離席；待所有答問部分結束後，主席會請政府的代表離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)將在所有答問部分結束後，商議有關申述和意見，並會於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

25. 主席繼而請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見的內容。

26. 高級城市規劃師／港島周文康先生借助投影片，向委員簡介各項申述和意見的內容，包括修訂的背景、申述人和提意見人所提出的理由／意見／建議、規劃評估及規劃署對有關申述和意見的意見。有關詳情載於城市規劃委員會文件第 10653(下稱「文件」)。他特別請委員留意申述人 R101 所作的澄清，該申述人表示雖然支持改劃項目 C1 所涉土地範圍的原則，但在沒有進行交通影響評估的情況下，把申述用地 C1(下稱「用地 C1」)改劃作擬議學校發展，實屬言之過早。

27. 主席繼而請出席第一節聆聽會的申述人和他們的代表闡述他們的申述。

R6 – 香港數碼港管理有限公司

R14 – 香港無線科技商會

R19 – 雲端與流動運算專業人士協會

R22 – 香港新興科技教育協會

R57 – 李健虎

28. 任景信先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是數碼港管理公司的行政總裁。數碼港由香港政府全資擁有，旨在推動創新及科技(下稱「創科」)發展，使香港的經濟基礎變得更多元化；

- (b) 數碼港為一個數碼社羣，雲集逾 1 550 間會員公司，當中包括一些成功的初創企業，例如 GOGOVAN、保泰人壽(Bowtie)和客路(Klook)，截至二零二零年四月的累計集資額為 130 億元。數碼港的數碼社羣是推動香港創科發展的一股強大動力。數碼港薄扶林園區內的公司背景各異，其中約三分之一公司並非由本地人持有，這些公司一般以香港作為公司進軍其他市場的基地；
- (c) 數碼港旨在建立一個完整的創科生態系統，設有各類的支援機構，包括創業投資公司、專業服務供應商、政府機構／監管機構、大學、大型創科企業和創業加速器，扶助旗下的初創企業。數碼港提供多項支援計劃(包括數碼港培育計劃和免租的數碼科技辦公室)，協助公司／個人把他們的意念轉化為實體的業務應用。此外，數碼港亦會投資在具有良好業務潛力的培育公司；
- (d) 在行業發展方面，數碼港目前專注在金融科技、智慧生活、數碼娛樂／電子競技(下稱「電競」)三個行業界別。香港在亞洲金融科技界擔當領導角色。數碼港區內公司約佔本地金融科技公司的三分之二，對業界貢獻良多。不少領先的創科企業亦在數碼港設立辦事處／體驗中心，為初創公司提供平台，以展示其智慧生活的創科應用程式和研發數碼娛樂／電競應用程式的開發情況；
- (e) 由於在人工智能、雲端運算等創科方面出現重大突破，數碼港過去數年發展迅速，有迫切的擴展需要。以其培育計劃為例，數碼港已把每年參加計劃的公司名額由 50 個增至 130 個，不過，二零一九年收到的申請數目仍高達 700 多宗，因此數碼港近年平均拒絕 500 多宗申請，拒絕這些申請部分是因為數碼港的數碼科技辦公室不足；
- (f) 另外，數碼港缺乏舉辦大型(1 000 名參加者及以上)創科活動的合適會議設施。目前，數碼港的多功能會議廳最多只能容納 300 人。香港本身也缺乏會

議設施，無法滿足對大型活動場所的需求。二零一九年，數碼港因而拒絕了多項大型創科活動，而當中有兩項活動最終分別在深圳和新加坡舉行；

- (g) 數碼港的現有空間(包括最近在荃灣建成的 Smart-Space 8(下稱「SS8」))已幾乎用盡。為了配合數碼港運作所需，數碼港管理公司建議將用地 A1 發展成數碼科技辦公室，除為約 100 間創科相關公司提供辦公室空間外，亦為約 750 間初創企業提供共用工作間，並會設有一個可容納約 1 000 人的多功能會議廳(會議廳可分間成三個容納 300 至 400 名參加者的活動場地)、一個數據服務平台，以及餐飲和零售配套設施；
- (h) 在規劃數碼港擴建計劃時，另一個主要考慮因素是把用地 A2 的現有臨時海濱公園發展成一幅永久的公眾休憩用地，當中包括興建一條 800 米長的海濱長廊、優化美化園景設施、加設寵物設施，以及引入美化環境和智慧設施(包括 5G 應用設備)。由於現有的臨時公園是根據一份臨時管理合約交托數碼港管理公司負責管理，而有關土地原先是計劃預留作興建擬議七號幹線，因此公園並無進行大型的改善工程／加建永久設施；
- (i) 數碼港管理公司留意到社會關注數碼港擴建計劃對視覺、交通及休憩用地供應的影響，因此在去年向南區區議會及附近住宅發展的業主委員會進行了至少 10 次地區諮詢。擴建計劃的初步設計已考慮到部分地區人士的意見，而數碼港管理公司亦會在詳細設計階段繼續與地區人士保持聯繫；
- (j) 在交通方面，在早上和傍晚的繁忙時段，數碼港第五期發展所產生的車流與該區住宅所產生的車流方向相反。數碼港管理公司進行的交通影響評估結果顯示，數碼港第五期不會造成無法克服的交通影響，該評估亦建議採取適合的路口改善措施，以紓緩有關影響。數碼港管理公司亦已與巴士及綠色專

線小巴營辦商進行協商，檢視擬議發展落成後往返數碼港的公共交通服務班次；以及

- (k) 在視覺影響方面，數碼港第五期的建築物高度符合已規劃的建築物高度限制，亦會配合該區的整體梯級式建築物高度輪廓。數碼港第五期會採用階梯式設計，以盡量減少對周邊環境的視覺影響，並會盡量在建築物設計方面增加綠化元素。除了地面休憩用地外，亦會提供有蓋的休憩用地、空中花園及觀景平台，以供公眾享用。此舉亦可改善該區的通風。

R 7 – 香港青聯科技協會

29. 黃麗芳女士作出陳述，要點如下：

- (a) 協會支持數碼港擴建計劃和相關的項目 A1 及 A2；
- (b) 為配合政府將大灣區打造成國際科技創新中心的施政方針，香港應在創科界投放更多資源，尤其是土地。數碼港是推動香港創科發展的一大動力，所以需要有更多的土地，令本港的創科業變得更強大蓬勃。協會認為不應低估數碼港擴建計劃長遠帶來的經濟效益；
- (c) 數碼港是港島區唯一匯聚多間創科企業的地方，很多創科盛事／活動都在數碼港舉行。由於香港缺乏地方，較大型的創科活動需要移師到深圳等鄰近地區舉行，十分可惜；以及
- (d) 雖然數碼港擴建計劃可能會對附近居民造成一些影響，但有需要在數碼港周邊物色擴建空間，以達致協同效應。協會懇請城規會和社區人士支持數碼港擴建計劃。

[蔡德昇先生此時到席。]

R 18 – 薯片叔叔共創社

30. 陳嘉怡女士作出陳述，要點如下：

- (a) 薯片叔叔共創社是一個新成立的非政府機構，致力探索二十一世紀的新生活、工作和學習模式(即智慧生活)。他們曾遊說美國一個非政府機構於香港舉辦教育科技會議，而該機構每年於美國舉辦的同類會議有約 20 000 人參與。惟香港沒有可容納該活動的會議場地，因此未能成事；
- (b) 香港雖然經濟繁榮，但我們的數碼知識水平卻較大部分國家落後。倘缺乏具備數碼知識的人才，便無法進行創科發展。就此而言，數碼港擴建計劃可培育大量本地的創科人才，改善創科基礎設施；以及
- (c) 有需要設立一個生活實驗室，就智慧城市的概念進行先導測試。舉例說，很多北歐國家的公園已不再設有鞦韆和滑梯等傳統兒童遊樂設施，反而加入不同創科設施，將公園變成戶外課室，讓兒童學習如何將科技應用於日常生活中。

R 20 – 澤成行有限公司

31. Christopher Andrew Bellamy 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 香港在金融以至物流等多個行業，一直都是亞洲區的創新中心。然而，這些傳統行業在科技上正經歷革命性的轉變。假如業界未能把瞬息萬變的科技引為己用，香港便會落後於人，創科企業便會捨棄香港，轉投新加坡、南韓等地；以及
- (b) 他每天都會在數碼港上班，不僅體會到數碼港有多重要，也明白數碼港正面臨空間有限的問題。數碼港是一個互相交流、迸發創新意念的場地，空間不足對數碼港在達致此目標方面造成掣肘。故他支持數碼港擴建計劃。

[陳振光博士此時暫時離席。]

R 24 – 卓蒼國際醫療有限公司

32. 柳坤忠醫生作出陳述，要點如下：

- (a) 雖然財務回報低，但其公司仍在數月前於數碼港商場開設了診所，以探討能否創建一個融合創新科技的醫療系統，照顧社區的需要；以及
- (b) 他對於設在數碼港第五期的生活實驗室尤感興趣，因為相比起傳統的診症診所，該實驗室可以拉近護理點與工作地點和家居的距離。數碼港是發展數碼健康科技的理想場所，故他支持數碼港擴建計劃。

R 29 – 香港新一代文化協會

33. 黃金耀博士作出陳述，要點如下：

- (a) 其協會是一個青年組織，服務香港已有 45 年。協會自二零零八年起與數碼港合作舉辦各項教育及創科活動，至今已有十二年；
- (b) 多年來，協會發掘了不少傑出優秀的青年，他們有些後來在創科業界甚有成績。陳易希先生便是當中的表表者。在他大學畢業後，協會推薦他參加數碼港的初創企業計劃。至今，陳先生在數碼港經營自己的公司已有十年；
- (c) 近年，社會上越來越着重科學、科技、工程及數學 (STEM) 教育，故協會每年均會舉辦大型的 STEM 教育活動。由於數碼港無法為協會超過 1 000 名參加者的活動提供場地，協會與數碼港自二零一五年起鮮有合作，只能在舉辦較小型的活動 (例如只有約 200 名參加者的 International STEMathon 2019 活動) 時，才有機會合作。因此，協會支持數碼港擴建計劃；以及

- (d) 協會認為應善用用地 A 位處海濱的優勢，例如可利用用地 A2 的碼頭經水路運送建築物料／廢物或接載訪客，以盡量減少施工或運作階段會對道路交通造成的影響。

R 32 – 天才教室教育科技有限公司

34. 馬羈先生作出陳述，要點如下：

- (a) 科學家需自小接受培訓，最好是在三至十歲(小學階段)左右，因為這個年齡的孩子對身邊事物最好奇。他的公司專門從事這方面的工作，已經與數碼港合作了一年多；以及
- (b) 其公司支持數碼港擴建計劃，因為數碼港現時受空間所限，局限了其發展。

R 39 – Find Solution Ai Limited

35. 林苑莉女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是本年度數碼港創業學會聯合會長。該學會支持數碼港擴建計劃；
- (b) 創科界佔香港本地生產總值不足 1%，現時只有寥寥可數的機構願意投放大量資源支持創科業發展，而數碼港便是其中之一。數碼港亦為初創企業提供場地，讓企業與投資者會面，籌集資金；
- (c) 其公司曾加入數碼港培育計劃，其後獲數碼港提供創投基金，並在二零一九年向投資者籌集了約 500 萬美元的資金。不過，其公司等候了兩年才成功租用數碼港的數碼科技辦公室。雖然其他地方都有優質的數碼科技辦公室，但唯獨數碼港這裏可匯聚創科人才，而這一點是邁向成功的關鍵；
- (d) 創新的產品和解決方案需要有一個試驗場地，以測試其準確度和效能，並需要由大學、學者、專業組

織等進行驗證，但除了數碼港這類科技園外，在香港並不容易找到其他試驗場地。其公司曾經聯絡世界知名的機構，例如倫敦大學學院 (University College London) 和加州大學柏克萊分校 (University of California, Berkeley)，邀請他們在香港設立辦事處，可是數碼港沒有足夠空間供這些機構使用；以及

- (e) 香港共有 340 000 家中小型企業 (下稱「中小企」)，有近五成的工作人口在中小企工作。該等中小企都是由初創企業發展而成的。數碼港可為初創企業提供機會、平台和資金。

R 56 – 黃錦輝

36. 黃錦輝先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他在香港中文大學 (下稱「中大」) 工作，負責創科及企業教育。他全力支持數碼港擴展計劃；
- (b) 專上學院 (如中大) 負責培育學生，而學生則需要數碼港和科學園這類的平台，把他們的構思轉化為業務。可是，數碼港和科學園並沒有足夠空間培育所有具才華的學生；以及
- (c) 在二零一七年至二零一九年期間，投身初創企業的學生人數增加了四成。這些創業學生需要有人指導他們營業之道，而初創企業在把構思製成產品前，需要先製作產品原型和進行產品測試，最後要為產品開拓市場和進行產品改良。數碼港和科學園正好可以在這三個範疇上為初創企業提供協助。尤其是產品測試這一環節，可受惠於相關創科公司匯聚而產生的協同效應。反之，由於商業社會講求盈利，根本無法滿足初創企業在這些方面的要求。

[何安誠先生此時離席。]

R96 – 互聯網專業協會

37. 林漢威先生作出陳述，要點如下：

- (a) 其協會的大部分會員來自數碼港；
- (b) 數碼港在二零一九年舉辦了超過 120 場國際及本地的創科活動，以促進創科界的交流。在數碼港的努力下，香港得以在創科發展方面趕上鄰近地區；
- (c) 數碼港是香港最大的創科創業加速器，也是香港及鄰近地區初創企業的首選。空間不足不但會削弱協同效應及減少公司之間的交流，若數碼港內沒有足夠的公司可供選擇，投資者的投資意欲亦會因此而降低；
- (d) 大灣區內的其他創科創業加速器的規模較數碼港大數倍。數碼港若要保持競爭力，擴建計劃是唯一的選擇；
- (e) 其他申述人對數碼港擴建計劃建造／運作時的交通情況表示關注。有關方面已提出適當措施，以減輕對交通造成的影響。此外，應留意的是，大部分創科初創企業均採用彈性工作時間，而且配備完善的創科應用系統，讓企業人員可以隨時隨地工作；以及
- (f) 至於其他申述人建議縮減數碼港擴建計劃的規模，協會認為，數碼港現時建議的擴建規模恰當，因為這是經過一連串諮詢後所得出的結果。一如其他基礎設施，數碼港擴建計劃除了要處理現時空間短缺的問題外，亦須應付未來的增長所帶來的需求。

38. 政府的代表、申述人及他們的代表已完成第一節陳述，會議進入第一節聆聽會的答問部分。主席解釋，委員將會提問，而主席會請政府的代表、申述人及他們的代表回答。不應把答問部分視為與會者向城規會直接提問或各方彼此盤問的場合。主席繼而請委員發問。

數碼港與科學園的角色

39. 一些委員詢問政府的代表有關數碼港與科學園在角色／分工上的分別。一名委員亦向申述人 R56 提出相同問題，請申述人從用戶的角度發表其意見。

40. 創新及科技局首席助理秘書長(3)任雅玲女士回應時表示，創科是一個很闊的界別，涉及不同技術及發展範疇。雖然數碼港與科學園均會協助培育初創企業，但两者的主要分別在於各自的機構定位及工作目標。數碼港側重於為不同領域提供資訊科技應用系統及解決方案，例如金融科技、教育科技及大數據等，以及為傳統產業進行數碼轉型。科學園的重點則是在生物科技、機械人技術等，並會推動生產和工業化。應留意的是，數碼港和科學園之間無可避免會有所重疊。

41. 任景信先生(R6 的代表)補充說，以開發智能手機為例，數碼港與科學園主要的分別在於前者專注軟件開發(例如流動應用程式等)，而後者主要專注於硬件開發(例如晶片、攝影機技術等)。

42. 黃錦輝先生(R56)回應指，就技術開發、原型製造、市場測試、研發項目而言，中大會建議其學生前往科學園，因為科學園在工業生產方面較強。至於應用系統開發、智慧生活及金融科技項目等方面，中大則會建議其學生前往數碼港。

數碼港現時的營運情況

43. 部分委員向政府的代表和申述人 R6 提出以下問題：

- (a) 數碼港海濱公園現有碼頭由何人擁有；
- (b) 在數碼港現有租戶組合中，本地公司所佔的比例為何；
- (c) 現時的數碼港可供租用的樓面空間為何；以及空置率低是否因為租金低廉；

- (d) 數碼港公司對可租予非創科公司的樓面空間的百分比有否訂立指引；
- (e) 商場中有為數不少的商戶並非與創科有關。可否重新調撥該等空間，以作為創科公司的共用工作間；
- (f) 租用數碼科技辦公室和預約會議設施的排隊／輪候時間為何；
- (g) 數碼港大部分租戶都從事軟件開發工作，由於此類工作不受地域限制，為何數碼港仍需要提供實體空間；
- (h) 數碼港如何創造協同效應以及有何策略鼓勵創新；
- (i) 數碼港如何與其鄰近地方融合；
- (j) 數碼港的工作人口的平均年齡為何；以及
- (k) 數碼港公司的資金和企業狀況為何。

44. 規劃署港島規劃專員顧建康先生回應表示，數碼港海濱公園及碼頭均由政府擁有。

45. 任景信先生作出回應，要點如下：

- (a) 數碼港的現行租戶有三分二為本地公司。餘下三分一的創辦人或非本地人，但數碼港要求這些公司均須持有香港的商業登記；
- (b) 現時數碼港可供出租的空置辦公室面積少於10 000平方米(或7%)。數碼港辦公室的租金，與相近地點(例如黃竹坑)的市值租金大致相若，而商場亦以市值租金租出。基於數碼港的本質，其共用工作間的租金極具競爭力；

- (c) 數碼港管理公司對出租數碼港的數碼科技辦公室予創科相關的公司及其後勤／人事部門訂有清晰指引；
- (d) 共用工作間的輪候時間一般約為三至六個月。預訂會議設施通常須在一個月前提出，而有關設施最多只能容納 300 人；
- (e) 數碼港管理公司會定期審視商場租戶的類別，現時正為商場的不同樓層引入不同的創科相關元素。這個過程需時或比一般人的預期為長，原因是數碼港管理公司須遵守現行租約，容許與創科無關的店鋪繼續經營，直至租約完結為止。此外，商場內亦須要加設一些食肆及便利店，以照顧園區租戶和區內居民的需要；
- (f) 儘管數碼應用程式的編寫可在虛擬環境中進行，但產品開發周期的其他環節及某些活動仍需使用實體空間。最近的冠狀病毒疫情證明，虛擬環境不能完全取代實體空間，因為人類已習慣與別人有一些互動和面對面直接交流；
- (g) 大型活動可以加強參加者之間的面對面交流，繼而建立合作機會，締造協同效應。如無足夠實體空間支持，這些活動便無法進行；
- (h) 數碼港與南區區議會及當地社區的關係良好，並會定期舉辦活動，聯繫社區。此外，數碼港每逢周末會放映免費電影，供區內居民欣賞，並會借此機會介紹由園區初創企業開發的應用程式。數碼港在二零一九年已把商場的中庭位置改建為電競場館，供舉辦數碼娛樂及電競活動，以協助市民接納和支持創科；
- (i) 雖然他現時並無有關數碼港工作人口的年齡分布資料，但這些人口以三十來歲居多；以及

- (j) 數碼港管理公司由政府全資擁有，其董事局亦由政府委任。數碼港的日常營運主要依賴租金收入，並以自負盈虧方式進行。

46. 黃錦輝先生補充說，雖然應用軟件的開發可在虛擬空間進行，但仍需有實體空間供進行原型測試和市場試驗。

47. 黃麗芳女士(R7)以互聯網專業協會副會長的身分補充說，互聯網專業協會於二零零四年曾與數碼港合辦「國際訊息科技峯會」，把世界各地頂尖的創科專匯聚香港。二零一四年，雖然金融科技這個概念尚未出現，但協會當時與數碼港再度合作，舉辦首個互聯網金融論壇。目前，數碼港內已有兩間金融科技公司獲發虛擬銀行牌照。上述活動所帶來的協同效應不容低估，而舉辦這些活動須有實體空間支持。相比以短訊溝通，面對面的交流活動在任何時候都是更有效的溝通方法。

數碼港第五期

48. 一些委員向政府代表和申述人 R6 提出以下問題：

- (a) 數碼港第五期發展計劃的竣工時間表；
- (b) 數碼港第五期發展計劃的融資方式；
- (c) 由於區內人士對建築物高度造成的視覺影響表示關注，數碼港管理公司有否考慮降低地面建築部分的高度，或把建築物的覆蓋範圍向南面推展至毗鄰的海濱公園，又或多用一點該用地(A1 用地)的地方；
- (d) 闡述指示性計劃的設計概念；
- (e) 近期的冠狀病毒疫情對數碼港第五期發展所造成的影響，以及是否須改變擬議的發展；
- (f) 政府預計創科界需要多少虛擬和實體空間；
- (g) 有否已盡用數碼港的樓面空間；以及

- (h) 由於共用工作間靈活具彈性，加上荃灣共用工作設施的業務經營成功，數碼港管理公司有否考慮選擇在數碼港以外的地方進行擴建。

49. 任雅玲女士作出回應，要點如下：

- (a) 制圖程序完成後，數碼港管理公司會着手進行詳細的設計工作，並會諮詢南區區議會和立法會。創科局其後會就數碼港第五期發展和海濱公園發展，向立法會財務委員會分別申請約 50.5 億港元和 5.4 億港元的撥款。整個計劃預計最早於二零二四年落成；
- (b) 相比起其他行業，近日的冠狀病毒疫情對創科界造成的負面影響相對較輕微。事實上，疫情反而為資訊科技界的一些業務環節帶來機遇。創科局認為，數碼港擴建計劃應按原訂計劃進行。長遠而言，創科局預期創科發展機遇處處，市場對創科應用的需求愈發增加。創科局的政策目標是以創科推動本港的經濟發展，為香港的經濟注入新動力。多元化的經濟對香港非常重要，而數碼港另一項重要的功能，是為年青人創造更多機會；以及
- (c) 雖然她手頭上沒有確實數字，但香港對創科發展的土地需求非常殷切。

50. 任景信先生作出回應，要點如下：

- (a) 數碼港管理公司知悉區內人士關注數碼港第五期發展在景觀方面的事宜，並在處理景觀方面的關注與創科發展所需的樓面空間兩者之間，盡量取得平衡。倘數碼港第五期的建築物高度降低，但樓面空間又不減少的話，則無可避免會導致公眾休憩用地減少。現時的指示性方案已採用階梯式設計，並會進行大量的綠化，以盡量減低對景觀造成的影響；
- (b) 近期的冠狀病毒疫情或許會對數碼港造成某些短期的負面經濟影響，但他也看到正面的影響，例如對

於培訓、創科發展及數碼港初創服務的需求有所上升。然而，最終的影響仍是未知之數。例如，教育界過往對創科應用一直不太積極，但在冠狀病毒疫情影響下，為了配合家居／網上學習，除了改善本身的設施以外，別無他法。餐飲速遞行業也在疫情下受惠。凡此種種，都有助創科界更蓬勃發展；

- (c) 數碼港第五期的整體總樓面面積約為 66 000 平方米，當中的 43 000 平方米是數碼科技辦公室(包括辦公室及共用工作間)，可容納約 850 間創科企業、初創企業及相關的公司。由於香港在創科發展方面已落後亞洲其他城市，加上數碼港近年亦平均拒絕約 500 宗培育計劃的申請，因此需要所述面積的樓面空間以應付長遠需要。其餘的 22 500 平方米則用作關設基本設施，包括會議場地、數據服務平台(供沙盒及進行網絡保安培訓等用途)，以及餐飲和零售配套設施。雖然數碼港管理公司希望可以開拓更多樓面空間應付所需，考慮到社區對景觀影響的關注，現時的建議已是最佳方案；以及
- (d) 數碼港管理公司共有八所共用工作空間設施，當中七所位於數碼港薄扶林園區，餘下的一所則在荃灣(SS8)。在不足一年間，SS8 的出租率已超過九成。事實上，過往數年，在數碼港的全部數碼科技辦公室(包括辦公室及共用工作間)中，逾九成已租出。此外，值得注意的是，荃灣區已有不少電競開發商分散於區內的工業樓宇內，SS8 的開設正正把握了這個機遇，為該區開創一個數碼娛樂社羣。

51. 顧建康先生回應說，A1 用地的北部呈三角狀，有兩個渠務專用範圍，故受到限制。數碼港管理公司的設計是要避免侵佔或影響這些專用範圍。據悉，數碼港第五期的建築物採用懸臂式的設計，有部分凌空懸垂在 A1 用地南部的另一個渠務專用範圍上。只要類似的設計不會影響空間規劃的效益，在詳細設計階段，或可考慮在 A1 用地北部採用類似設計。

數碼港海濱公園

52. 主席及一些委員向政府代表及申述人 R6 提出以下問題：
- (a) 進一步縮減「休憩用地」地帶的面積會否導致薄扶林整體地區及鄰舍休憩用地供應不足；
 - (b) 如何透過長期的管理合約讓數碼港管理公司能更有效地管理數碼港海濱公園；
 - (c) 是否有任何有關數碼港海濱公園發展的建議；
 - (d) 這幅罕有的海濱用地面積偌大，擁有延綿的濱海和優良的海岸水質。委員查詢會否容許在該處進行水上活動或作游泳用途，以及會否在海濱公園關設與水上活動相關的創科設施；
 - (e) 海濱公園的通道接駁安排；以及
 - (f) 在維修保養海濱公園方面，數碼港管理公司是否有足夠的專業經驗。

53. 顧建康先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據《香港規劃標準與準則》所訂明的要求，分區計劃大綱圖上劃作休憩用地的面積有約 13 公頃的盈餘。儘管如此，現時的臨時公園極受市民歡迎，因此宜盡量保留現有的休憩用地供應量；
- (b) 鑑於有關用地原先預留作興建擬議的七號幹線，數碼港管理公司對數碼港海濱公園的管理責任只屬臨時性質，因此該公司無法制訂改善公園設施的長遠計劃。由於用地已改劃為「休憩用地」地帶，以作長遠的休憩用地發展之用，數碼港管理公司便可在公園內提供永久設施。數碼港管理公司承諾會優化數碼港海濱公園，並肩負起管理和維修保養方面的責任；

- (c) 盡量減低對附近現有發展項目的視覺影響，是數碼港五期發展項目的設計目標之一。為加強視覺通透度，擬議大樓的設計是要在資訊道一帶保留一條觀景廊；
- (d) 文件繪圖 H-1 顯示了所提交的海濱公園概念園景設計，有關設計會在數碼港管理公司進行詳細設計時進一步優化；
- (e) 雖然當局沒有禁止市民在數碼港對開海面游泳或進行水上活動，但由於地面和海面的水平差異很大，因此或須增闢設施方便泳客前往游泳；以及
- (f) 現有臨時公園有兩個入口，一個設於北面，連接數碼港海濱長廊、數碼港互動遊樂場與商場；另一個則設於南面，連接數碼港道。數碼港五期落成後，會新增一個地面入口。由於數碼港道附近現時已有發展項目，難以加設更多入口通往數碼港海濱公園。

54. 任景信先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據先前按年訂立的臨時管理合約，難以有足夠理據要求數碼港管理公司這類自負盈虧的機構在臨時公園內提供永久設施。如簽立長期的管理合約，並獲政府撥款約 4 億港元作永久公園發展，就有可能改善公園設施。數碼港管理公司極希望在公園展示數碼港社羣內的公司所開發並已發展成熟的智慧生活應用程式；以及
- (b) 數碼港管理公司已開始在現有數碼港建築物及商場加裝智慧設施。數碼港設施的管理已外判給承辦商，最新的合約已包含應用數碼應用程式的新規定。

[李國祥醫生於進行答問部分時到席。]

[廖凌康先生於進行答問部分時離席。]

55. 由於委員再沒有提問，主席表示第一節的聆聽程序已經完成。城規會將在所有聆聽部分結束後，另行安排時段閉門商議有關申述／意見，並會於稍後把城規會的決定通知申述人／提意見人。主席多謝第一節的申述人及其代表出席會議，他們此時離席。

[會議於下午二時十五分休會。]

56. 會議於下午二時四十五分恢復進行。

57. 下列委員和秘書出席了下午的會議：

發展局常任秘書長 (規劃及地政) 甯漢豪女士	主席
黃令衡先生	
馮英偉先生	
袁家達先生	
潘永祥博士	
張國傑先生	
侯智恒博士	
黎庭康先生	
李國祥醫生	
廖迪生教授	
黃幸怡女士	
蔡德昇先生	

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

吳芷茵博士

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光博士

倫婉霞博士

謝祥興先生

黃天祥先生

環境保護署副署長(1)

區偉光先生

地政總署助理署長(區域3)

盧錦倫先生

民政事務總署總工程師(工程)

謝俊達先生

運輸署總工程師／交通工程(港島)

張滿傑先生

規劃署署長

李啟榮先生

[郭烈東先生此時到席。]

議程項目 4

簡介和提問部分(續)

[公開會議]

58. 以下出席第二節聆聽會的政府代表、申述人、提意見人及他們的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

顧建康先生 — 港島規劃專員

周文康先生 — 高級城市規劃師／港島

創新及科技局

任雅玲女士 — 創新及科技局首席助理秘書長(3)

麥愷婷女士 — 創新及科技局助理秘書長(3A)

運輸署

張國輝先生 — 高級工程師／交通工程(港島)部

申述人／提意見人或他們的代表

R 101 – Ronald Taylor

Ronald Taylor 先生 — 申述人

R 102 – 司馬文

R 103 – 美景臺業主立案法團

R 197 – Hon Hing Tong Patricia

R 211 – 呂定昌

R 223 – Gershon Dorfman

R 273 – Knight, Stephen John

R 294 – Frances Ho

R 299 – Claire Goodchild

R 317 – Lim, Ching Yee Julie

R 320 – Wong Chi Hung

R 333 – Rittner, Gunther Siegfried

R 342 – Farmer, Nigel Laurence

R 383 – Hsu, Calvin James

R 414 – Liu, Frederick Thomas

R 440 – Birkett, Pamela Mary

R 601 – Budge, John Robertson

R 737 – Birkett, Stephen Scott

R 753 – Reading, Graeme John

司馬文先生 — 申述人及他們的代表

R 105 – 南盈物業管理有限公司

吳泳嫻女士] 申述人的代表

Shek Long Yin 先生]

許琳英女士]

黃嘉欣女士]

R 115 – 陶錫祺

陶錫祺先生 — 申述人

R 161 / C 32 – Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人及提意見人

R 258 – Konn, David Simon

Konn, David Simon 先生 — 申述人

R 471 – David Thomas Gibb

David Thomas Gibb 先生 — 申述人

R 487 – Jennifer Wes Saran

Jennifer Wes Saran 女士 — 申述人

R 734 – Krieger, Lionel John

Krieger, Lionel John 先生 — 申述人

C1 – 香港數碼港管理有限公司

任景信先生]	提意見人及他們的代表
盧智恒先生]	
鄭希穎先生]	
陳祖聲先生]	
MacDonald Alan Forbes 先生]	
張麗容女士]	
羅霖先生]	

59. 主席歡迎各人出席會議。她告知申述人、提意見人和他們的代表是次聆聽會分為兩節進行。她接着扼要解釋聆聽會的程序，表示她會根據申述和意見的編號邀請有關申述人、提意見人或他們的代表輪流作口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人及提意見人或他們的代表會獲分配 10 分鐘時間作出口頭陳述。在申述人及提意見人或他們的代表獲分配 10 分鐘的時間完結前兩分鐘及完結之時，會有計時器提醒他們。當所有出席聆聽會的申述人、提意見人或他們的代表完成口頭陳述後，便會進行答問環節。委員可直接向政府的代表、申述人、提意見人或他們的代表提問。答問環節結束後，她會請申述人、提意見人或他們的代表，以及政府的代表離席。城規會將在申述人及提意見人不在場的情況下，就所有申述和意見進行商議，並會在稍後把城規會的決定通知申述人及提意見人。

R101 – Ronald Taylor

60. Ronald Taylor 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他自 1975 年起在香港及其他地方設計基礎設施，現已退休。他有實際經驗和能力，能夠預先洞悉問題。對於城市規劃委員會文件第 10653 號推論指他支持項目 C1 建議的修訂一事，他察悉規劃署已在上午的聆聽會作出澄清，解釋他雖然支持項目 C1 用地的改劃原則，但認為在未有交通影響評估的情況下，把用地改劃作發展學校之用，未免言之過早；
- (b) 目前未有交通影響評估顯示擬議發展對整體及區內交通所造成的影響均可以接受。在此情況下，建議

改劃申述用地 C1 作興建學校之用，未免言之過早。該區現時有多所學校，交通已十分擠塞，而且管理交通影響不應是項目倡議人在撥地階段的責任。在證明建議項目在交通方面屬於可行前，城規會不應同意用地 C1 的修訂建議。該處應保留為「休憩用地」地帶作海濱長廊及沙灘用途；

- (c) 數碼港擴建計劃的交通影響評估有不足之處，不但規劃期太短，僅涵蓋擬議發展落成後的三年之期，而且研究範圍太小，沒有像原先數碼港發展項目的交通影響評估般，對較大的範圍作出評估，亦沒有評估對瑪麗醫院對出薄扶林道重要交界處交通的影響。此外，交通影響評估亦未有考慮華富邨重建後的新增人口及撤銷「薄扶林延期履行權」所帶來的影響；
- (d) 《運輸策劃及設計手冊》要求主要幹路的道路交界處為高容量交界處。雖然薄扶林道屬主要幹路，但交通影響評估顯示石排灣道及域多利道交界處的交通容量頗低。有關方面建議對上述交界處實施交通改善措施，把擬議公營房屋用地的擬設通路中間行車線的道路標記，由直行(往域多利道)改成只准左轉(往石排灣道)及右轉(往薄扶林道)。根據薄扶林道、摩星嶺道及士美菲路交界處(該交界處的設計及運作均與擬議措施相似)的情況，上述建議並不安全，司機會感到十分混亂；
- (e) 實施上述的擬議改善措施後，由雞籠灣往域多利道的車流會分流到該區一帶的屋苑。此舉並不合適，而且不合乎普遍的規劃原則；
- (f) 至於域多利道及沙灣徑的交界處(J2)，擬興建的交通燈號的綠燈時間僅佔總時間約 25%，而域多利道的主要車流會在分階段的交通燈號下管理。這效果較道路工程進行時在單線行車道運作的交通燈更差。另一個做法，是闢設小型迴旋處，以保持行車暢順，改善行車時間；

- (g) 與 J2 相同，域多利道及大口環道交界處的主要問題是交通燈號的綠燈時間太短，及以分階段的交通燈號來管理域多利道的主要車流。該處應進行道路擴闊工程及闢設小型迴旋處；以及
- (h) 鑑於以上所述，有關的交通影響評估未能證明擬議的數碼港擴建計劃對交通造成的影響可以接受。城規會應要求有關方面提交適當的交通影響評估，以支持擬議的數碼港擴建計劃。

R 102 – 司馬文

R 103 – 美景臺業主立案法團

R 197 – Hon Hing Tong Patricia

R 211 – 呂定昌

R 223 – Gershon Dorfman

R 273 – Knight, Stephen John

R 294 – Frances Ho

R 299 – Claire Goodchild

R 317 – Lim, Ching Yee Julie

R 320 – Wong Chi Hung

R 333 – Rittner, Gunther Siegfried

R 342 – Farmer, Nigel Laurence

R 383 – Hsu, Calvin James

R 414 – Liu, Frederick Thomas

R 440 – Birkett, Pamela Mary

R 601 – Budge, John Robertson

R 737 – Birkett, Stephen Scott

R 753 – Reading, Graeme John

61. 司馬文先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是南區區議會副主席及薄扶林選區區議員。有超過 600 名居民就該分區計劃大綱圖提交了申述，當中既有支持亦有反對意見。他們主要關注的事項包括休憩用地的減少、數碼港的辦公室使用率、景觀和交通影響；

- (b) 居民支持把七號幹線從該大綱圖中刪除，以及把數碼港海濱公園(下稱「海濱公園」)正式劃為休憩用地。該海濱公園深受市民歡迎，也成為香港社會難得的休憩地方。根據一項有關居民對數碼港擴建計劃期望的問卷調查，受訪者表示希望改善海濱公園的設施，以及繼續准許現時可在海濱公園進行的各項活動，包括溜狗、玩滾軸溜冰、踏單車、放風箏、在草地上休憩等。擬議的數碼港擴建計劃將會令居民失去部分休憩用地，居民反對擴建計劃，並認為申述用地 A1 應劃為「休憩用地」地帶；
- (c) 香港數碼港管理公司(下稱「數碼港管理公司」)會負責海濱公園的設計、興建、維修保養和管理。有見及此，居民要求城規會仿效當初對數碼港發展計劃採取的做法，透過既定機制，要求項目倡議人提交總綱發展藍圖，從而繼續對海濱公園實行發展管制；
- (d) 數碼港管理公司聲稱數碼港的辦公室使用率超過 90%，這說法存在疑問。低租金或免租金的政策會導致辦公室遭濫用。從他最近到數碼港實地視察時拍攝所得的照片可見，部分辦公室目前空置，有些則沒有人常用或妥善地使用。有些辦公室被用來貯物或租予與資訊科技無關的界別使用。鑑於數碼港的辦公室仍未妥善盡用，沒有理由需要擴建；
- (e) 一九九九年，城規會同意修訂該大綱圖的《說明書》，以向時任資訊科技及廣播局局長提供關於修訂數碼港發展設計的指引，務求盡量減低發展對附近住宅樓宇的景觀可能造成的負面影響。根據當局向立法會資訊科技及廣播事務委員會和規劃地政及工程事務委員會一九九九年四月二十九日的會議提交的文件，以及資訊科技及廣播事務委員會二零零零年五月八日會議的會議紀要，當局降低了數碼港發展的建築物高度，以確保鄰近建築物的景觀廊不會被遮擋，以及碧瑤灣大部分住戶可繼續享有海景；

- (f) 考慮到上述歷史背景，加上城市設計指引指明應鼓勵在海濱沿岸發展出一個逐步遞降和高低有致的建築物高度輪廓，居民反對把數碼港第五期的建築物高度訂為主水平基準上 65 米的建議。居民促請城規會遵守承諾，透過總綱發展藍圖的管制，確保碧瑤灣的景觀廊不會被遮擋。此外，在訂定數碼港第五期的建築物高度時，應參照商場和「資訊科技大道」的建築物高度(介乎主水平基準上 39 至 45 米)，而非該大綱圖所訂明主水平基準上 85 米的建築物高度上限；
- (g) 居民反對把擬議的停車和上落客貨區設於地面，因為通往數碼港第五期的擬議通道會侵入海濱公園範圍。應使用現有的地下車輛通道和後巷作此類用途；
- (h) 商場未能為居民提供所需的服務和便利。因此，居民要求城規會修訂相關的用途地帶及數碼港的總綱發展藍圖，以確保商場能成為滿足區內居民需要的購物中心；
- (i) 該大綱圖的《說明書》載述要在薄扶林沿岸促進無間斷的行人連繫，居民對此表示支持。此舉將有助構成一條完整的港島環島徑。現時環島徑有五段中斷，其中四段會由相關政府部門或藉區議會的地區小型工程興建。至於薄扶林的一段，居民要求城規會把海濱公園和趙苑之間沿岸的全部土地(包括香港大學何鴻燊體育中心外的一幅狹長土地)劃作公眾海濱長廊。城規會曾在香港其他地區劃定類似的海濱長廊，包括在油塘工業區劃設「綜合發展區(1)」地帶、在油塘灣劃設「綜合發展區」地帶、在啟德劃設「休憩用地」地帶和在淺水灣劃設「其他指定用途」註明「散步長廊」地帶；
- (j) 居民基於交通理由，反對在沙灣興建學校的建議(項目 C1)。薄扶林區內已有多所學校，在大口環道就有四所，與擬建的學校共用同一條道路。該區在早上上學時段交通擠塞，公共交通服務又不足。應在

修訂大綱圖時處理上述交通問題，而非推延到項目倡議人日後着手興建學校時才處理；以及

- (k) 考慮到華富邨重建項目、瑪麗醫院重建計劃、香港大學在沙宣道的擴建工程，以及擬議的數碼港擴建計劃等發展，交通影響評估應以二零三五年為設計年，評估這些發展項目對薄扶林區的整體交通造成的影響，並提出適當的道路改善建議。

R 105 – 南盈物業管理有限公司

62. 吳泳嫻女士是貝沙灣的物業管理公司的代表。基於交通理由，貝沙灣的居民關注項目 A1 和 A2。項目倡議人沒有提供任何資料，說明在數碼港第五期的建造和營運階段，有何措施解決交通問題。由於數碼港第五期的建造工程和華富邨重建計劃將同步進行，預料該區的交通問題將會加劇。在該區展開任何建造工程之前，必須先改善該區的道路網絡和交通運輸系統。此外，亦須改善海濱公園的設施。

R 115 – 陶錫祺

63. 陶錫祺先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他在碧瑤灣擁有一個住宅單位。他經常到訪數碼港的海濱公園和商場；
- (b) 他反對項目 A1。數碼港第五期的擬議總樓面面積為 66 000 平方米，這實在沒有必要。除非減少總樓面面積，否則在海濱進行規模龐大的發展，興建高度達主水平基準上 65 米的建築物，會對景觀造成負面影響；
- (c) 僅三分之二的擬議總樓面面積(即 43 500 平方米)是指定作辦公室用途，其餘則會作多功能會議廳、數據服務平台以及餐飲設施用途。將該等設施設於全海景大樓並不合理。數碼港商場有多於半數的商鋪空置，應改用來容納該等設施；

- (d) 數碼港艾美酒店的使用率低，而附近的黃竹坑、海洋公園及堅尼地城亦有酒店房間供應，應將部分或整座酒店改用來容納上述非辦公室設施；
- (e) 數碼港管理公司聲稱數碼港的辦公室租用率達97%，未免具誤導性及缺乏透明度。據觀察，現時租戶中有並非與創科界有關的上市公司和私募基金公司。數碼港管理公司應公開更多租戶資料，尤其是租金資料，證明沒有用公帑來補貼該些賺取豐厚利潤的企業；
- (f) 數碼港現有的辦公室大樓未有善用，例如四層高的數碼港第二期大樓的接待大堂面積奇大，實是浪費空間。在構思數碼港第五期大樓的設計時，務必要細意地善用空間；以及
- (g) 數碼港管理公司利用公帑進行擴建計劃，應該採取負責任的態度，進行深入研究，務求盡用數碼港的現有建築物，俾使擬議數碼港第五期的建築物體積和高度得以減低，從而只興建一幢僅作辦公室用途的低矮樓宇。數碼港管理公司應在海濱珍貴地段展現設計巧妙、具有效益和負責任的項目。

R 161/C 32 – Mary Mulvihill

64. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 這次聆聽會分為兩節，所以應派發兩份議程和該兩節聆聽會的出席者名單。此外，她關注到城規會在一星期內舉行兩次會議，委員和公眾人士根本沒有足夠時間審閱和理解文件中的大量資料和數據，更何況有關文件僅於開會前一星期才發出；
- (b) 在數碼港海旁興建一幢玻璃幕牆大廈，令人無法接受。該處海旁應劃為「休憩用地」地帶或「政府、機構或社區」地帶，以反映其位處海濱珍貴地段。參照其他海旁地區(例如尖沙咀東部和紅磡一帶的海

旁及觀塘海濱花園)的做法，以及相關的《海港規劃指引》，在海旁一帶提供的設施應限於餐飲或康樂用途；

- (c) 擬議的數碼港第五期剝奪市民沿海旁觀賞開揚景色的權利，而且夜間的光污染亦會影響他們觀賞海港景色。沿海旁興建的構築物如屬配套設施(例如茶座及小食亭)，應採用低矮設計，建築物高度為 15 米；如屬旅遊景點(例如節日市集及博物館)則建築物高度為 25 米；
- (d) 創科業應協助找出方法，解決衛生、氣候變化及其他迫切的問題，尤其是在目前對抗新冠肺炎的環境下。可是，數碼港卻把焦點放於推廣電競，這可能會引發社會內出現更多暴力，增加人類激進的行為所帶來的危險。唯一的得益就是創造就業機會，但人們卻因長時間對着數碼屏幕而產生種種問題，包括打機成癮、身心受壓和健康問題等；
- (e) 薄扶林區廣泛存在交通問題，政府應考慮將數碼港這創科中心遷至有很多年青人及家庭居住的新界。新界人口正在不斷增加，應在他們居所附近提供就業機會，以節省居民上下班的交通時間。提供能配合業界特定運作需要的辦公室、共用工作間、會議場地和數據服務平台等設施，為科技公司和初創企業創造有利和合適的創科生態系統的綜合發展項目，實應在新界或新市鎮進行。棕地和環境已受破壞地區可用於建設科技園。在新界設立創科中心符合粵港澳大灣區的發展規劃；
- (f) 沒有理據支持發展數碼港第五期。數碼港商場空無一人，那些公司都是在享受低租金優惠；
- (g) 強烈反對項目 C1 把有關用地改劃為「政府、機構或社區」地帶。香港對國際學校的需求急劇下降。學校不應為特權階層而建，而是應提供優質、可負擔和公平的教育，令香港人受惠；以及

- (h) 支持該大綱圖的其他修訂項目，包括項目 A2、B1 和 B2 把用地劃為「休憩用地」地帶；項目 C2、C3、C4 和 C5 把用地劃為「政府、機構或社區」地帶，以提供基本的社區服務；項目 D 把用地劃為「綠化地帶」；以及項目 E 把沿沙灣及瀑布灣的海面範圍剔除。

R 258 – Konn, David Simon

65. David Simon Konn 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他住在薄扶林；
- (b) 該海濱公園不單是薄扶林居民，而且更是所有香港人寶貴的財產；
- (c) 根據觀察所得，該商場只有兩成地方有租戶租用，而部分租戶並非從事創科行業。這些租戶可能是享受租金資助。數碼港在批租前，應對租戶作出審慎篩選。商場的中庭應用作辦公室用途，而不應售賣非科技產品(例如二手地毯)；以及
- (d) 都會規劃小組委員會二零一九年九月六日的會議記錄有關該大綱圖的建議修訂部分載述，「倘根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條提出申請，城規會或會考慮略為放寬總樓面面積的限制」。城規會不應批准該類申請，因為絕對沒有必要略為放寬總樓面面積的限制。

R 471 – David Thomas Gibb

66. David Thomas Gibb 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是沙宣道愛琴苑的居民；
- (b) 從他的居所可以飽覽海濱公園和海濱的景色，這景觀會被擬議發展破壞；

- (c) 數碼港的管理差劣。由於戲院已經停業，零售樓層又未盡其用，數碼港社區空間的吸引力已大不如前。此外，四成的太陽能板安裝於樹木四周，陽光未能直接照射到太陽能板，故成效不大；
- (d) 發展數碼港第五期需要砍伐大約 1 000 棵樹木，包括 60 棵於二零二零年三月新種的樹木。由於補種樹木的比率為 1：1，在海濱沿路補種所有樹木會減少空氣流通，令環境變得炎熱潮濕；以及
- (e) 該區只有一條車輛通道，而停車設施亦接近飽和，交通問題令人擔憂。由於在家工作已成近期趨勢，而深圳已發展為創科樞紐，可提供所需的設施和服務，是否仍然需要辦公室空間實在存疑。應該將 55 億元的預算用作興建公營房屋等其他項目，以改善香港人的生活，造福社會。

R 487 – Jennifer Wes Saran

67. Jennifer Wes Saran 女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她已在碧瑤灣居住超過 25 年，從事智能通訊工作 40 年，並在資訊科技業工作超過 25 年；
- (b) 數碼港的使用率低，有大量空置的辦公室。市民到訪數碼港只為享用海濱公園和到超級市場購物，因此無須擴建數碼港。政府應考慮如何善用納稅人的金錢，不要將之用於發展數碼港第五期；
- (c) 香港不像深圳，並非規模龐大的創科樞紐，故沒有理由發展數碼港第五期。薄扶林遠離市區，並非創科初創企業發展業務的理想地方。創科界的年輕人可留在家中開發應用程式及編製程式，而且寧願向政府申請低息貸款拓展業務。花費 55 億元闢設海景辦公室以激發他們的創意，實屬無謂。以微軟等著名科技初創企業為例，即使車房亦可成為工作間；以及

- (d) 沒有訂明項目倡議人須提交總綱發展藍圖，藉以管制數碼港第五期的擬議設計。擬議發展的建築物高度為主水平基準上 65 米，會阻擋碧瑤灣望向大嶼山的景觀。

R 734 – Krieger, Lionel John

68. Lionel John Krieger 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他在一九八零年代中期出任一間公司的行政總裁，而該公司經常參與政府項目。過去 11 年，他已退休並在沙宣道居住；
- (b) 為讓市民更易理解該大綱圖將批准的發展密度和計劃的詳情，城規會應要求項目倡議人提交詳細的建築圖則(包括立視圖和不同觀景點的合成照片)和總綱發展藍圖，以供考慮。如此一來，委員便可更全面地了解有關建議。現時數碼港第五期的合成照片沒有顯示一些天台構築物，包括通常設於天台的機電工程和消防設施；以及
- (c) 雖然擬議發展並非《環境影響評估條例》指明須提交環境影響評估報告的指定工程項目，但項目倡議人應參考申請環境許可證的做法，在發展項目的設計及建造階段諮詢受影響的公眾。以港鐵南港島線項目為例，有關方面成立了聯絡小組，每月與持份者會面，一同審視項目的設計和建造事宜。他建議在這發展項目中加入規定，要求項目倡議人進行諮詢，讓碧瑤灣的居民及其他易受影響的持份者有機會就擬議發展提出意見。

C 1 – 數碼港管理公司

69. 數碼港第五期項目總監盧智恒先生及數碼港管理公司行政總裁任景信先生作出陳述，要點如下：

- (a) 數碼港第五期發展項目可能會對一些私人享有的景觀造成輕微影響。不過，根據有關視覺影響評估的

城市規劃委員會規劃指引，「香港發展密度高，如要保護私人享有的景觀，而又不窒礙發展，是不切實際的，所以必須平衡其他相關的考慮因素」。根據數碼港第五期發展項目的視覺影響評估，大部分選定的公眾觀景點只會受到輕微至中度的視覺影響。此外，擬議發展不會影響從東博寮海峽望向山脊線的景觀。為了緩解可能產生的視覺影響，數碼港管理公司已建議採取多項措施，包括在地面層闢設中央走廊，興建開放式公共花園，在建築物設計中採用梯級式高度輪廓，種植更多樹木，在平台栽種植物，闢設露台及空中花園，以及進行垂直綠化；

- (b) 在交通方面，根據交通影響評估，由於有關發展所產生的車流與現時繁忙時段的車流方向相反，加上該區四個路口(即薄扶林道及沙宣道交界處、域多利道及沙灣徑交界處、薄扶林道、石排灣道及域多利道交界處，以及域多利道及大口環道交界處)將進行改善工程，以減輕交通負擔，所以擬議發展不會造成無法克服的交通影響。此外，數碼港管理公司會與交通營辦商協商，檢視專營巴士及小巴服務班次，以及小巴載客量，以應付有關發展所帶來的額外交通需求。數碼港會在大型活動期間提供特別巴士服務，並會整合為僱員提供的接駁巴士服務的路線，以及加密有關服務的班次；
- (c) 數碼港第五期發展項目及海濱公園的優化工程會改善該區環境，令公眾受惠；
- (d) 數碼港管理公司先前已探討多個設計方案，目前的建議方案已是最佳的方案，可提供最大面積的地面公眾休憩用地。數碼港第五期地面層的部分空間會開放作有蓋公共空間。數碼港管理公司亦會考慮開放數碼港第五期的平台及空中花園作為觀景平台的建議。將來數碼港提供的公共空間面積會與現有空間相若。此外，雖然有關發展會影響約 90 棵樹木，但是受影響的樹木均未有編入古樹名木冊。為了補償種植受影響的樹木，補種樹木將會按一比一

的比例進行。另外，建築物之間會預留足夠的距離，以改善該區的空氣流通；

- (e) 數碼港管理公司在制訂數碼港第五期發展方案時，除了顧及創科行業的擴展需要外，還考慮到附近居民的期望；
- (f) 有部分申述人認為創科發展應由深圳來做。然而，在亞洲四小龍(包括台灣、南韓、新加坡及香港)中，香港曾經是發展創新科技及研究的先鋒。持續進行創科發展對香港尤為重要，特別是根據粵港澳大灣區發展計劃的願景，香港會發展成國際科技創新中心；
- (g) 一些具誤導性的報告指數碼港的辦公室租金水平比市值租金低，以吸引租戶來支持擴建計劃。就此，必須澄清，數碼港有三類辦公室空間。第一類是作辦公室用途，租金連管理費約為每平方英尺港幣 30 至 40 元，與市值租金相若。第二類是共用工作間，租金水平與市價相若，但是租約會較為靈活，例如可每月續約。第三類是為培育公司而設的辦公室空間，只須支付管理費就能使用。自二零一九至二零二零年度起，每年大約有 130 間初創企業參與數碼港培育計劃。由於供應有限，只有一部分參與計劃的公司獲分配辦公室空間；以及
- (h) 社會大眾亦關心數碼港的辦公室租用率。二零一九年四月，數碼港發布了一份有關辦公室租用率的新聞報告，當時數碼港第一期至第三期共有 98 個租戶，租用率超過 90%。當中，71 間公司從事創科行業或與創科行業有關。

70. 由於政府部門的代表、申述人／提意見人和他們的代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而主席會邀請申述人／提意見人、他們的代表及／或政府部門的代表回答。不應把答問部分視為出席者向城規會提問或有關各方互相盤問的場合。

71. 在答問部分開始之前，主席解釋，雖然城規會會議獲豁免遵守《預防及控制疾病條例》下的禁止羣組聚集規例，但因應現時的新冠肺炎疫情，是次聆聽會分兩節進行，以在切實可行的情況下遵從減少社交接觸的建議。關於 R161 / C32 關注委員和公眾均沒有足夠時間閱讀於同一周內舉行的兩個聆聽會的文件，應注意的是，星期三進行的聆聽會的文件早在二零二零年一月底已經公布，但因疫情緣故聆聽會延期進行。至於 R161 / C32 要求在聆聽會進行前發布申述人及提意見人的出席名單，城規會秘書處會考慮私隱及其他因素，檢討有關安排，評估申述人的建議是否可行。主席繼而邀請委員提問。

[區偉光先生此時離席。]

數碼港及其擴建計劃

72. 主席、副主席和一些委員提出以下問題：
- (a) 數碼港的定位為何；
 - (b) 數碼港發展的核准總綱發展藍圖的性質為何，以及當時要求提交總綱發展藍圖背後有何考慮因素；
 - (c) 該大綱圖有否就數碼港的用途組合訂定任何限制；
 - (d) 數碼港在什麼情況下會將某辦公室空間界定為已有人使用；
 - (e) 現有數碼港商場在設計上有何優點；
 - (f) 根據該大綱圖所述的現有數碼港的規劃意向，擬議的數碼港擴建項目如何與周邊社區融合；
 - (g) 過去幾年新增了多少間創科初創公司；以及有沒有統計數字證明的確存在對擬議數碼港第五期辦公室空間的需求；
 - (h) 預期數碼港第五期新增空間會何時全部租出；

- (i) 數碼港第五期在設計上有沒有特別的要求(例如較高的樓層高度)，以便容納有特殊需要的作業；
- (j) 擬議數據服務平台的詳情為何；
- (k) 一些申述人在陳述時指出需要空間設立網絡實驗室。就此，數碼港第五期擬議的辦公室空間可否滿足這方面的需求；
- (l) 有關數碼港第五期商業總樓面面積的建議背後的理據為何；以及擬議的食肆可否設於商場內；
- (m) 鑑於荃灣設立了共用工作間，可否把數碼港的擴建計劃分散在香港其他地區推行；以及建議在數碼港而不是其他地方進行擴建的理據為何；
- (n) 為更善用現有地方，在物色新的擴建用地前，可否把商場改建為共用工作間；
- (o) 建議的修訂項目沒有規定必須提交發展藍圖，而數碼港第五期的概念設計可能會有變動。就此，在詳細設計階段公眾會否參與其中；以及
- (p) 規定項目倡議人必須提交總綱發展藍圖，是否足以回應申述人提出的關注。

73. 港島規劃專員顧建康先生作出回應，要點如下：

- (a) 一般而言，獲准用途一經落實或獲准發展一經完成，城規會就有關地點所批給的所有規劃許可即會停止生效。在數碼港發展完成後，以規劃申請形式提交並獲城規會批給的總綱發展藍圖隨即停止生效。最初，鑑於該項發展規模龐大，加上在香港建立創意資訊服務業務匯聚基地屬全新的概念，因此，該圖則《註釋》訂明，在數碼港內進行任何發展，均須提交資料(包括綜合發展藍圖)以供城規會審批，以確保建議的發展與周邊土地用途互相協調和在技術上可行。不過，如能證明有方法可以緩解

預期擬議發展會造成的問題或影響，則未必一定需要提交發展藍圖供城規會審批；

- (b) 該圖則的「其他指定用途」註明「數碼港」地帶《註釋》訂明現有數碼港各個支區的建築物高度及總樓面面積限制。在「其他指定用途」註明「數碼港」地帶內，沒有「經常准許」的用途，也沒有預先訂定的用途組合限制；
- (c) 「其他指定用途」註明「數碼港(1)」地帶的土地用途表是以數碼港第五期的初步計劃為依據。數碼港第五期的任何發展如屬於「第二欄」用途，均須取得城規會的規劃許可，而在法定規劃過程中會有公眾諮詢。如對數碼港第五期概念計劃作出的修訂符合圖則所訂的限制，則毋須啟動法定規劃程序，而是否讓公眾參與將視乎創新及科技局和數碼港管理公司的安排；以及
- (d) 考慮到地盤限制，透過圖則施加建築物高度及總樓面面積限制，以及訂明地面休憩用地最基本的面積的發展管制實屬足夠。

74. 創新及科技局首席助理秘書長(3)任雅玲女士作出回應，要點如下：

- (a) 數碼港扮演著重要的角色，能創造有利及合適的創科生態系統，以助數碼科技公司(尤其是初創企業)發展。在孕育初創企業方面，需要讓大型科技公司進駐數碼港，以便與初創企業合作，提供指導與培訓，利便初創項目融資等；以及
- (b) 當局在現有數碼港旁物色了一幅用地(項目 A1)作擴建之用，並建議項目的總樓面面積為 66 000 平方米。鑑於須充分利用有限的土地資源，加上須顧及多項因素(包括數碼港的運作需要、必須有相當的規模才能營造創科生態系統，以及四周環境有所限制)，上述總樓面面積實屬合理。當中，約有

43 500 平方米的總樓面面積會用作辦公室用途，約佔現時 100 000 平方米辦公室空間的 43%；

75. C1 的代表任景信先生作出回應，要點如下：

- (a) 擬議發展已盡量維持休憩用地的面積和增加綠化，相信數碼港第五期的建築物會融匯於四周環境。數碼港管理公司會在詳細設計階段考慮可改善發展計劃的進一步構思；
- (b) 至於如何界定某辦公室空間「已有人使用」，租戶與數碼港管理公司簽訂租約後，使用數碼港所提供的設施和服務，並有份建立數碼港用戶之間的網絡或數碼港生態系統，則有關辦公室空間便視作有租戶使用；
- (c) 商場設計特別，外型似一艘太空船，使用了鋼質建材，旨在加強與「數碼」和「高科技」概念的聯繫；
- (d) 過去三年，創科公司數目在數碼港社羣中急速增長。數碼港社羣中的公司數量由約 1 200 間增至約 1 550 間。事實上，正因數碼港辦公室空間不足，數碼港公司推出非駐場受培育公司計劃。雖然受培育公司可參加在數碼港舉辦的培訓活動和使用數碼港提供的設施，但該等公司在數碼港沒有可供其業務使用的辦公室空間。在過去 12 個月，數碼港因缺乏空間而分別拒絕了約 300 宗和 50 宗使用共用工作間和辦公室空間的要求。至於受培育公司計劃方面，數碼港每年收到高達 600 或 700 份申請，但僅有 130 間申請的公司獲批進駐；
- (e) 預料最早在數碼港第五期開始營運後的三至五年內，其共用工作間及辦公室空間會被租出；
- (f) 數據服務平台需要有承重能力高的特大樓面，以容納特殊的電腦及設備，例如儲存網絡裝置；

- (g) 擬議數據服務平台會提供「沙盒」，讓租戶可在現場環境進行創新產品、服務及商業模式(包括數碼娛樂、智能家居產品研發、金融科技等)的生產前測試；
- (h) 與生物科技實驗室不同，數碼港的辦公室空間可用作設立創新科技實驗室。一些龍頭創科企業把數碼港的辦公室空間用作數碼應用實驗室及體驗中心。數碼港的辦公室空間不只用作辦公室，亦用作研發單位。例如 Amazon Web Services Hong Kong Limited 在數碼港成立「人功智能物聯網解決方案樞紐」，與有興趣將人功智能物聯網應用予產品或解決方案的公司及初創企業合作；
- (i) 在決定數碼港第五期的總樓面面積時，最重要的考慮因素是有需要提供數碼辦公室空間以容納創科公司。擬議餐飲及其他服務旨在應付預計 4 000 工作人員的需要，而非為擴建提供資金。現有租戶反映商場的餐飲服務不足以應付他們在午餐時間的需求。因此，在數碼港第五期提供食肆實屬必須；
- (j) 荃灣有很多數碼娛樂或電競公司，數碼港管理公司於是在荃灣設立主要供數碼娛樂初創企業使用的共用工作間 Smart-Space 8(下稱「SS8」)。SS8 成為該些公司的基地及交流平台。為促進創科初創企業的整體發展，必須在現有數碼港緊鄰進行擴建，而不是於別處興建數碼港第五期；
- (k) 在新冠肺炎疫情爆發前，數碼港商場正轉型為數碼科技匯點兼體驗中心，引入與數碼娛樂及電競、智能家居及智能學習相關的新商店，以及為社區提供方便的新租戶，例如診所和寵物店。透過該策略，商場一方面成為創科公司及初創企業應用創新產品及科技的平台，另一方面為數碼港工作人口提供其他配套設施。因此，有必要保留數碼港園區及商場；以及

- (1) 數碼港管理公司在二零一九年七月十八日諮詢區議會時，承諾會適時成立社區聯絡小組，就數碼港擴建計劃與南區區議會保持緊密聯絡，包括匯報海濱公園優化工程詳細設計的最新資料。

76. 一名委員詢問數碼港第五期初步設計背後的考慮因素。C1 的代表陳祖聲先生回應時表示，擬議總樓面面積 66 000 平方米是根據數碼港擴建計劃商業可行性研究的結果計算出來。擬議發展項目的體積已顧及公眾對視覺影響的關注及「海港規劃原則」。文件的繪圖 H-2b 顯示，貝沙灣及數碼港第三期及第四期的建築物高度介乎超過主水平基準上 100 米至主水平基準上 39 米之間，而數碼港第五期不同部分的建築物高度則介乎主水平基準上 61 米至主水平基準上 24 米之間。數碼港管理公司已充分考慮到現有建築物有不同高度，用地 A1 的擬議建築物高度大致配合梯級式建築物高度輪廓。此外，碧瑤灣海濱的觀景廊能大致保留。取自碧瑤灣第 16 至第 18 座停車場觀景點的電腦合成照片顯示，從該觀景點不會看到數碼港第五期，因為數碼港第五期與碧瑤灣之間有數碼港第二期分隔阻擋。從碧瑤灣第 16 至第 18 座平台(位於停車場上方)的觀景點外望，將看不見高度較矮的數碼港第五期南面部分，但可看見建築物較高的北面部分。應注意的是，鑑於用地 A1 北面有渠務專用範圍及土地面積較小，建築物高度較高的部分已盡可能靠近北面邊緣，並採用梯級式建築物高度的設計，以盡量減少對景觀的影響及保持一定程度的通透性。至於延展覆蓋範圍以減低建築物高度的方案，該做法會佔用地面休憩用地的部分範圍，而從數碼港商場旁邊道路眺望的海濱景色亦會受影響。

77. 一名委員詢問顯示數碼港辦公室空置的照片從何而來。司馬文先生回應時表示，在他電腦投影片簡介中所見的空置辦公室照片，是在聆聽會舉行前幾天他親自到現場拍攝的。但是，任景信先生不以為然，並指出該張顯示存放了若干盒子的照片是取自《蘋果日報》的。司馬文先生澄清，他所展示的照片大多數是他親自拍攝的，只有那張盈科大衍地產發展的照片不是，而顯示存放了若干盒子的照片則是取自《蘋果日報》。

創新科技業

78. 一名委員問及本港創科初創公司的數目。任雅玲女士回應時表示，根據投資推廣署的統計資料，香港約有 3 184 間創科初創公司。

79. 一些委員提出以下問題：

- (a) 可否闡釋學術界對創科業的參與有限；以及
- (b) 創科業的年輕企業家需要什麼條件才能創業。

80. 任景信先生作出回應，要點如下：

- (a) 先前簡介提及的學術界有限參與，是指教育界應用創科技術的程度。科技要進入教育機構和學校，應用於教學上，一般都有障礙。最近，新冠肺炎疫情引致停課，卻使教育機構和學校有機會採用多元模式進行學習和授課，包括電子學習平台。教育機構和學校近月累積經驗後，相信會進一步應用科技推廣和發展電子學習；以及
- (b) 年輕企業家需要資本開創創科業務，數碼港管理公司協助初創企業聯繫適合的投資者。此外，因應行業的迅速轉變，產品或方案成功推出市場所需的時間至關重要。就任何新創產品或方案而言，關鍵在於初創企業須具備有效的上市或進軍市場的策略，例如數碼港的公司所開發的完善有效市場推廣平台，可供初創企業使用。此外，年輕企業家應提升對網絡安全及版權的認識，數碼港為此提供相關培訓。

數碼港海濱公園

81. 一名委員問及海濱公園可能具備的設計元素。任景信先生回應時表示，數碼港管理公司已制訂海濱公園的概念設計，當中已顧及諮詢南區區議會及社區後收集的公眾意見。海濱公園會盡可能向公眾開放，並會在園內闢設長 800 米的海濱長廊。數碼港管理公司明白公眾關注海濱公園與周邊地區的連接，故會在詳細設計階段探討如何加強連接。綠化方面，現有

的樹木將會保留或移植，更會着意美化環境。他們亦會充分考慮有關海濱公園所需新設施的各種意見。

數碼港擴建計劃的交通及運輸問題

82. 一些委員提出以下問題：

- (a) 地政總署在處理撤銷「薄扶林延期履行權」的過程中，會否讓公眾人士參與；以及
- (b) 數碼港擴建計劃的交通影響評估應否考慮薄扶林區已知的發展，例如華富邨重建計劃。

83. 顧建康先生作出回應，要點如下：

- (a) 薄扶林區內的發展受制於「薄扶林延期履行權」。「薄扶林延期履行權」是基於交通理由而自一九七二年起實施的一項行政措施，目的旨在防止該區在運輸網絡得以全面改善之前過度發展。地政總署和相關決策局將在批地階段，另行處理局部撤銷「薄扶林延期履行權」的事宜，以配合數碼港第五期的發展。地政總署不會就此進行公眾諮詢；以及
- (b) 根據就數碼港第五期所提交的交通影響評估，在數碼港附近一帶實施所需的路口改善措施後，數碼港第五期發展計劃不會對道路網絡造成無法克服的交通影響。如要局部撤銷「薄扶林延期履行權」，項目倡議人須向政府證明，現有的交通基建加上多個現有路口的建議改善措施將能應付數碼港第五期所產生的交通量。有關交通影響評估並沒有包括華富邨重建計劃，原因是尚未有該計劃的詳情，華富邨將會在數碼港第五期的設計年(即二零二七年)過後才重建。就着華富邨重建計劃，香港房屋委員會承諾會在接近清拆及重建華富邨時，進行一系列技術研究(包括交通影響評估)，並會將研究結果提交有關當局(包括運輸署)審批。華富邨重建計劃的交通影響評估將會考慮華富邨重建及附近一帶其他已知的相關發展(包括數碼港第五期)的累積影響。

數碼港擴建計劃的視覺影響

84. 一些委員提出以下問題：

- (a) 城市規劃委員會指引編號 41「就規劃申請向城市規劃委員會提交視覺影響評估資料」指出，須保護公眾享有的景觀而非私人享有的景觀。這項原則是在什麼背景下訂立的；
- (b) 文件第 2.3 段提及，修訂原本數碼港發展項目的獲准計劃，有關修訂詳情為何；以及
- (c) 數碼港第五期對碧瑤灣第 16 至 18 座的景觀會有何影響。

85. 顧建康先生作出回應，要點如下：

- (a) 香港沒有法例保護私人享有的景觀。「香港城市設計指引」研究於二零零三年完成，明顯加深了公眾對規劃和發展過程中所採納的城市設計概念和原則的認識，尤其是保護山脊線和海港。此後，公眾明白到在香港高度發展的環境下，保護公眾享有的景觀更為重要，政府亦一直切實遵守這原則；
- (b) 根據數碼港發展項目的首宗規劃申請(編號 A/H10/30)獲城規會批准的總綱發展藍圖，數碼港第三期的准許建築物高度為主水平基準上 49 米。為回應居民關注獲准計劃對景觀造成的影響，時任資訊科技及廣播局局長提交另一份規劃申請(編號 A/H10/34)，提出修訂先前獲批准的計劃，把大部分面向碧瑤灣第 16 至 18 座的數碼港第三期建築物的高度由主水平基準上 49 米減至主水平基準上 39.3 米，而數碼港第三期餘下部分的建築物高度則相應提高至大約主水平基準上 52.5 米，以維持原先的發展密度；以及
- (c) 顧建康先生借助數碼港擴建計劃的模擬飛行三維動畫，展示碧瑤灣第 16 至 18 座望到的視野範圍。望

向鋼綫灣的觀景廊位於碧瑤灣第 16 至 18 座的西面，而數碼港第五期則位於碧瑤灣第 16 至 18 座的西南面。

86. 一名委員詢問政府有否向碧瑤灣居民承諾會永遠保護他們享有的私人景觀。任雅玲女士回應時表示，沒有記錄顯示政府曾許下此承諾。

在沙灣興建學校的建議(用地 C1)

87. 主席及一些委員提出下列問題：

- (a) 興建學校建議的項目倡議人是否會進行交通影響評估，並提出緩解措施；
- (b) 為何在用地 C1 預留學校用地；以及
- (c) 若當局不預留用地 C1 作學校用地，對教育局的規劃工作有何影響。

88. 顧建康先生作出回應，要點如下：

- (a) 用地 C1 受制於「薄扶林延期履行權」。行政會議在批地前會考慮局部撤銷「薄扶林延期履行權」，屆時項目倡議人須向行政會議證明現有交通基建加上建議改善措施(如有)，足以應付擬建的學校所產生的交通量。興建學校建議的項目倡議人在展開建校工程前，須進行交通影響評估，確保該項發展不會對區內交通造成負面影響；
- (b) 教育局表示有需要預留用地 C1 的一部分地方作學校用途，以應付港島區在教育方面的長遠需要。至於學校類別，則尚未決定；以及
- (c) 用地 C1 長遠預留作學校用途。若該用地不預留作學校用途，亦不會對港島區的學校供應有即時影響。雖然如此，教育局會要求規劃署進行另一輪選址工作，物色可替代的用地。

連貫的海濱

89. 一些委員提出下列問題：

- (a) 申述人建議在鋼綫灣與沙灣之間的沿岸地方興建一部分環島徑，而當中一段是高架行人路。該段高架行人路會否受到《保護海港條例》規管；
- (b) 根據該大綱圖，是否准許在該處興建連貫的海濱長廊；以及
- (c) 政府在海濱長廊方面的政策為何。

90. 顧建康先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據《保護海港條例》，薄扶林海濱並不在維多利亞港的範圍內；
- (b) 薄扶林沿岸主要劃為「休憩用地」和「政府、機構或社區」地帶。興建連貫的休憩用地網絡和可能關設步行徑是在上述地帶經常准許的發展。正如 R102 指出，目前有建議由民政事務總署透過地區小型工程興建上述步行徑。把有關用地改劃為「政府、機構或社區」地帶不會影響關於興建步行徑的建議。事實上，此規劃意向已在大綱圖的《說明書》內述明，即可研究於已規劃的休憩用地關設一條步行徑，以優化薄扶林沿岸的行人連繫；以及
- (c) 為方便規劃和發展維多利亞港及其海旁地帶，當局擬訂了「海港規劃原則及指引」，為相關海濱發展建議提供指引。其中一項原則，就是透過規劃、發展和管理維多利亞港及其海旁地帶，令公眾能夠盡量享用海港及其海旁地帶。然而，目前政府並沒有關於申述人所述的環島徑設施的政策。

91. 鑑於委員再沒有提問，主席表示陳述的聆聽程序已經完結。城規會將進一步商議有關申述和意見，稍後會把其決定通

知申述人和提意見人。主席多謝申述人、提意見人、他們的代表和政府代表出席會議。他們此時離席。

[於答問部分進行期間，羅淑君女士和李國祥醫生離席，陳振光博士返回席上。]

商議部分

92. 主席建議應集中商議三方面事宜，即數碼港擴建計劃(項目 A1 及 A2)；海濱的連繫；以及沙灣的「政府、機構或社區」用地的擬議用途(項目 C1)。委員表示同意。

數碼港擴建計劃(項目 A1 及 A2)

93. 主席表示，為了及早就創科業的發展進行規劃，為創科業創造容量至為重要。雖然數碼港有空間進行擴建，但問題的關鍵在於為創科業日後的發展創造容量，會否導致市民可享用的休憩用地減少。就此，按《香港規劃標準與準則》所訂要求，即使落實數碼港擴建計劃，薄扶林區休憩用地也沒有短缺。

94. 雖然委員對數碼港擴建計劃的意見不一，但他們大致認為有需要為本港創科業的可持續發展創造容量。一名委員認為，現時數碼港的空地有限，難以再插入發展。另一委員認為，數碼港擴建計劃的擬議總樓面面積實屬合理，是根據商業可行性研究結果計算出來，以容納創科公司和相關設施。因此，該名委員支持擴建計劃。然而，一些委員認為，擬議擴建的規模及用途組合缺乏全面和詳盡的理據支持，而且該計劃會對景觀造成影響。一名委員表示手上沒有基礎對數碼港擴建計劃的擬議總樓面面積提出質疑。一名委員則認為，參考內地經驗，在訂定創科園的規模及用途組合時，預留空間作會議及展覽用途的優先次序往往是最底的。關於擬議的商用面積，一些委員鑑於附近商場使用率低，因而對數碼港第五期餐飲配套設施的規模有保留。只要改善管理，便可提高商場的使用率。此外，如在商場闢設餐飲設施，數碼港第五期的規模及建築物體積便可縮減，發展項目的建築物高度亦可能因而降低。

95. 規劃署署長李啟榮先生表示，申述用地 A1 面積約為 1.6 公頃，劃作發展數碼港第五期，最高建築物高度限為主水平基準上 65 米，最大總樓面面積限為 66 000 平方米，必須設有佔地不少於 5 000 平方米的地面公眾休憩用地。委員應考慮是否有充分理由支持修訂該圖上所訂的發展限制。應注意的是，時任資訊科技及廣播局局長在數碼港發展項目首次獲批給規劃許可後提交修訂總綱發展藍圖，是一個設計的進程，在考慮了公眾意見而對項目的設計作出一些修改。這並非如一些申述人所聲稱的，是政府為保護附近私人住宅所看到的景觀而許下的承諾。

96. 一名委員提出意見，表示數碼港擴建項目的交通影響評估沒有考慮華富邨重建計劃。規劃署署長李啟榮先生指出，該份交通影響評估是根據既定的技術要求及原則進行的。華富邨重建是較長遠的發展項目，目前未有詳細資料，而且會在數碼港項目的設計年之後才進行。要求數碼港擴建項目的交通影響評估也顧及華富邨重建計劃的影響，這並不可行，亦不合理。主席表示，運輸署認為交通影響評估可以接受。長遠而言，負責進行華富邨重建項目的當局準備詳細規劃該重建項目時，便會進行交通影響評估，以評估該重建項目及薄扶林區其他已知的發展(包括當時的數碼港第五期)的累積影響。

97. 鑑於一些申述人對數碼港第五期未來的設計表示關注，主席請委員就應否要求項目倡議人提交發展藍圖予城規會審議一事提出意見。規劃署署長李啟榮先生指出，當公眾對某發展計劃的設計表示關注，城規會往往可施加規定，要求項目倡議人提交發展藍圖以供城規會審議。如在該大綱圖訂明這規定，數碼港第五期發展項目便須根據條例第 16 條提交規劃申請。三名委員認為，未必需要要求提交發展藍圖，因為「其他指定用途」註明「數碼港(1)」地帶所訂的發展參數及規定已可為數碼港第五期的設計提供充足的指引及管制。在資訊科技及廣播局監察下，由政府全資擁有的數碼港管理公司應會以負責任的態度，不會推行違反已被採納的規劃及設計原則的方案。另一方面，一些委員考慮到用地 A1 處於海濱，位置優越，而用地 A2 是受社會大眾歡迎的休憩用地，因此關注到數碼港第五期在設計上會否與周邊土地用途和海濱公園的環境互相協調。為回應這問題，部分委員支持規定項目倡議人在提交第 16 條規劃申請時須提交發展藍圖。項目倡議人有責任因應相關因素(包括但不

限於周邊環境、用地限制及公眾的期望)，優化擬議數碼港擴建計劃，顯示該計劃在設計上的優點。

98. 由於委員意見紛紜，與會者同意進行投票。大部分委員認為應在該大綱圖「其他指定用途」註明「數碼港(1)」地帶的《註釋》加入規定，要求項目倡議人提交發展藍圖予城規會審議。

連貫的海濱

99. 對於公眾提出優化薄扶林區海濱的連繫的訴求，委員表示認同，認為可令海濱富有吸引力和朝氣。規劃署署長李啟榮先生指出，申述人所陳述的概念是有關把瀑布灣、鋼綫灣和沙灣沿海岸線連貫起來。該大綱圖《說明書》已反映有關規劃意向，即研究闢設一條步行徑，以優化薄扶林沿岸的行人連繫。在主要劃為「休憩用地」和「政府、機構或社區」地帶的薄扶林沿岸，這是經常准許的用途。正如申述人提及在香港闢設海濱長廊的四個例子，日後有機會時，可以在已規劃的休憩用地闢設一條步行徑，以優化薄扶林區海濱的連繫。一名委員同意上述意見，認為既然闢設步行徑是有關土地用途地帶內經常准許的用途，便沒有必要為闢設連貫的海濱長廊而修訂該大綱圖。主席察悉委員支持優化海濱的連繫，建議可加強該大綱圖《說明書》相關部分的內容，以闡明有關意向。委員表示同意。

沙灣的「政府、機構或社區」用地的擬議用途(項目 C1)

100. 一些委員注意到沙灣現時的交通情況，基於交通理由而對於把用地 C1 劃作學校用途有很大保留，認為可在出現更迫切的學校發展建議時才考慮把該用地改劃為「政府、機構或社區」地帶。不過，一名委員認為，考慮到香港島在教育方面的長遠需要，可按教育局的要求把該用地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。一名委員認為應把該用地用作興建長者設施，以應付本港人口老化的需要。規劃署署長李啟榮先生表示，雖然用地 C1 在分區計劃大綱圖上原先劃為「休憩用地」地帶，但現時並沒有在該用地落實興建休憩用地的計劃，而薄扶林區的休憩用地也沒有短缺。把該用地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，是為了回應

教育局的要求。若委員基於交通理由而認為該用地不適宜作學校用途，則相對於把該用地劃為「休憩用地」地帶而言，把其劃為「政府、機構或社區」地帶會更具彈性，以便研究可用作其他的政府、機構或社區用途。

101. 由於委員意見紛紜，與會者同意進行投票。大部分委員認為，用地 C1 位於區內政府、機構及社區用途羣集的地方，故應由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。然而，必須清楚記錄在案，城規會對於在該用地發展擬議學校用途有很大保留，認為應適當地研究把用地闢作其他政府、機構及社區用途。該大綱圖《說明書》應作適當的修訂，以反映委員的意見。

102. 委員大致認為，文件詳載的部門回應以及政府代表在會上作出的陳述和回應，已回應申述和意見提出的其他理由和建議。

103. 經商議後，城規會備悉申述編號 R1 至 R100 表示支持的意見，以及申述編號 R101(部分)的意見。

104. 城規會亦決定局部接納申述編號 R102 至 R104、R106 至 R776 和 R778 至 R780 的意見，並認為應局部順應該等申述而修訂該大綱圖，即修訂項目 A1 下的「其他指定用途」註明「數碼港(1)」地帶的《註釋》，以便審視擬議數碼港擴展計劃的設計。現建議在「其他指定用途」註明「數碼港(1)」地帶的《註釋》的「備註」加入以下段落：

「任何新發展或現有建築物的重建，都必須呈交一份發展藍圖，以供城市規劃委員會核准。該發展藍圖必須包括以下資料：

- (i) 用地內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物(包括構築物)的性質、位置、尺寸和高度；
- (ii) 各種用途及設施擬佔的整體總樓面面積；
- (iii) 用地內擬提供的停車、上落客貨及公共交通設施，以及休憩用地的詳情和範圍；

- (iv) 用地內的美化環境建議和城市設計建議；以及
- (v) 城市規劃委員會要求的其他資料。」

105. 城規會亦同意修訂該圖《說明書》中有關下列地帶的部分：

「其他指定用途」註明「數碼港(1)」地帶(該圖《說明書》第 7.8.4 段)

- (a) 訂明任何新發展建議或現有建築物的重建，都必須以發展藍圖的形式呈交城規會核准，以確保用地的發展項目布局周全，並已顧及用地的限制和周邊的發展等因素，可配合周邊發展。發展藍圖必須訂明擬議的土地用途組合、休憩用地、車輛通道、行人流通及連接、美化環境及保護樹木等；

「休憩用地」地帶(該圖《說明書》第 7.7.2 段)

- (b) 把最後一句修訂為「此外，亦可研究位於數碼港與沙灣之間的已規劃休憩用地及其他沿岸地區亦可研究闢設一條步行徑供市民使用，以優化薄扶林區內瀑布灣、鋼綫灣和沙灣沿岸的行人連繫」；以及

「政府、機構或社區」地帶(該圖《說明書》第 7.6.3 段)

- (c) 修訂為「為了配合該區的需要，當局預留了土地，以設立分區警署一和抽水站。和一所位於另外，亦在沙灣的學校預留一塊土地，以供闢設政府、機構及社區設施」。

106. 城規會將根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6C(2)條公布經修訂的分區計劃大綱圖，讓公眾提出進一步申述，為期三星期。城規會會根據條例的規定，考慮進一步申述(如有)。

107. 除上文第 104 和 105 段所述的決定外，城規會決定不接納申述編號 R101、R102 至 R104、R106 至 R776 和 R778

至 R780 餘下的意見，以及申述編號 R105 和 R777 的意見，並認為不應順應有關項目 A1 至 E 的申述而修訂該大綱圖，理由如下：

「數碼港擴建計劃(項目 A1 及 A2)」

- (a) 考慮到所有相關因素，申述用地 A1 發展作數碼港第五期及把建築物高度訂為主水平基準上 65 米實屬恰當。這些因素包括該區規劃的建築物高度輪廓、擬議數碼港擴建計劃的需要，以及對周邊環境在景觀和空氣流通方面造成的影響 (**R102 至 R104、R106 至 R108、R110、R113 至 R125、R128 至 R130、R132 至 R143、R145 至 R151、R153 至 R160、R162 至 R184、R186 至 R363、R365 至 R776、R778 及 R779**)；
- (b) 不支持把申述用地 A1 的建築物高度進一步限制為主水平基準上 37 米，因為此舉會嚴重影響數碼港第五期的發展潛力，難以應付數碼港運作所需 (**R189**)；
- (c) 數碼港第五期大部分停車及上落客貨設施闢設於地庫，並會按照《香港規劃標準與準則》的要求提供有關設施。提供地面通路是用作通往數碼港第五期的緊急車輛通道，並會符合相關政府部門所訂明的要求 (**R102、R110 至 R131、R133 至 R160、R162 至 R629、R631 至 R673 及 R675 至 R775**)；
- (d) 數碼港第五期擬備的交通影響評估指出，在實施所需的路口改善措施後，數碼港第五期發展計劃不會對道路網絡造成不可接受的交通影響。運輸署認為該交通影響評估可以接受。在詳細設計階段會進一步檢討路口改善建議的細節。由於道路改善工程須根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)在憲報刊登，屆時當局會進行公眾諮詢 (**R101、R102、R105、R106、R110 至 R160、R162 至 R775 及 R777**)；

- (e) 雖然數碼港第五期會影響現時數碼港海濱公園約 1 公頃的土地，數碼港擴建計劃將提供合共約 5 公頃的休憩用地(包括數碼港第五期內 5 000 平方米的地面公眾休憩用地，以及約 4.5 公頃經優化的數碼港海濱公園作為公眾休憩用地)，供公眾享用。此外，就《香港規劃標準與準則》所載的要求而言，區內休憩用地的整體供應並無短缺。因此，發展數碼港第五期不會對區內休憩用地的供應造成嚴重影響。(R109、R161、R164、R440 及 R780)；

沙灣的擬議「政府、機構或社區」用地(項目 C1)

- (f) 建議把申述用地 C1 劃為「政府、機構或社區」地帶旨在反映該處現時建有排污設施，以及其長遠的規劃意向是提供政府、機構及社區設施。申述用地 C1 四周為其他現有政府、機構及社區設施所圍繞。該些項目所在地方在分區計劃大綱圖上亦已劃為「政府、機構或社區」地帶。因此，把申述用地 C1 劃為「政府、機構或社區」地帶，實為妥當。就任何日後發展可能對交通造成的影響，亦有既定機制處理(R101 至 R104、R106、R112、R129、R132、R137 至 R142、R144、R146 至 R156、R158 至 R315、R317 至 R569、R571 至 R629、R631、R633 至 R763 及 R765 至 R775)；以及

連貫的海濱(多個項目)

- (g) 薄扶林沿岸土地主要劃為「休憩用地」和「政府、機構或社區」地帶。分區計劃大綱圖涵蓋範圍內的土地上經常准許闢設休憩用地和道路(包括行人天橋)。因此，無須為了闢設連貫的海濱長廊而改劃沿岸土地作「休憩用地」(R102 至 R104、R110 至 R132、R134 至 R145、R148 至 R160、R162 至 R375、R377 至 R514、R516 至 R613 及 R615 至 R775)。」

議程項目5

其他事項

[公開會議][會議以廣東話進行。]

108. 餘無別事，會議於晚上九時結束。