

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零二零年一月十七日上午九時舉行的  
第 643 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
李啟榮先生

主席

黃令衡先生

副主席

何立基先生

邱浩波先生

潘永祥博士

馮英偉先生

何安誠先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

蔡德昇先生

劉竟成先生

羅淑君女士

伍灼宜教授

黃煥忠教授

運輸署助理署長／市區  
羅慶新先生

民政事務總署總工程師(工程)  
區英傑先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)  
陳美好女士

地政總署助理署長(區域 1)  
黃善永先生

規劃署副署長／地區  
龍小玉女士

秘書

**因事缺席**

楊偉誠博士

黎庭康先生

余烽立先生

**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  
靳嘉燕女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
何子健先生

## 議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二零年一月三日第 642 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零二零年一月三日第 642 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

## 議程項目2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

## 九龍區

### 議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K18/9 申請修訂《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/21》，把位於九龍九龍塘根德道3、5及7號及毗連政府土地的申請地點由「住宅(丙類)1」地帶及「道路」改劃為「商業(3)」地帶及顯示為「道路」的地方  
(都會規劃小組委員會文件第Y/K18/9號)

---

3. 秘書報告，申請地點位於九龍塘，以及杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 劉竟成先生      — 為香港房屋協會(下稱「房協」)前總監(物業發展及市場事務)，房協目前與杜立基公司有業務往來；
  
- 潘永祥博士      — 在香港城市大學工作，並居於該大學在九龍塘的宿舍；以及
  
- 蔡德昇先生      — 其配偶擔任董事的一間公司在九龍塘擁有物業。

4. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請。由於劉竟成先生沒有參與這宗申請，以及潘永祥博士居住的宿舍和蔡德昇先生配偶的公司所擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年一月六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

6. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

#### 議程項目4

##### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K22/4 申請修訂《啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/6》，把位於啟德發展區海濱的四塊政府土地的申請地點由「休憩用地」及「休憩用地(2)」地帶改劃為四個「其他指定用途」註明「與海旁有關的商業、康樂及休憩用途」地帶的支區  
(都會規劃小組委員會文件第Y/K22/4號)

---

7. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年十二月二十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

8. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

#### 荃灣及西九龍區

#### 議程項目5

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/813 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍長沙灣荔枝角道822號的地積比率及建築物高度限制，以作准許的辦公室、商店及服務行業和食肆用途  
(都會規劃小組委員會文件第A/K5/813號)

---

9. 秘書報告，這宗申請由恒隆集團有限公司(下稱「恒隆集團」)的附屬公司恒景置業有限公司(下稱「恒景公司」)提交。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

黎庭康先生 — 其公司目前與恒隆集團及奧雅納公司有業務往來；

何安誠先生 — 目前與奧雅納公司有業務往來；以及

余烽立先生 — 過往曾與奧雅納公司有業務往來。

10. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請。小組委員會亦備悉黎庭康先生及余烽立先生因事未能出席會議。由於何安誠先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

11. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十二月三十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

12. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生此時獲邀到席上。]

[黃令衡先生、邱浩波先生及黃幸怡女士此時到席。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/508 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新界荃灣半山街18至20號的地積比率限制，以作准許的非污染工業發展(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)  
(都會規劃小組委員會文件第A/TW/508A號)

---

### 簡介和提問部分

13. 秘書報告，申請地點位於荃灣。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)及莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 劉竟成先生      一 為香港房屋協會(下稱「房協」)前總監(物業發展及市場事務)，房協目前與杜立基公司有業務往來；
- 何安誠先生      一 其公司目前與莫特公司有業務往來；
- 黎庭康先生      一 其公司目前與莫特公司有業務往來；
- 蔡德昇先生      一 其配偶擔任董事的一間公司在荃灣擁有物業；以及
- 伍灼宜教授      一 其配偶在荃灣擁有一個樓宇單位。

14. 小組委員會備悉黎庭康先生因事未能出席會議。由於何安誠先生及劉竟成先生沒有參與這宗申請，以及蔡德昇先生配偶的公司和伍灼宜教授的配偶所擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

15. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬略為放寬地積比率限制，以作准許的非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 III。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份來自個別人士的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。把建築物後移的建議大致符合分區計劃大綱圖《說明書》所述為應付柴灣角工貿區的交通和行人流動的需要而訂定的後移規定。發展局對這宗申請給予政策上的支持，而略為放寬地積比率的建議亦大致符合有關活化一九八七年前落成的工廈的政策。就技術方面而言，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，把建築物後移和在低層區域提供綠化設施的建議可改善建築物臨街面沿途的行人環境及景觀。此外，把通往有關發展的行人通道和行車通道分隔的建議會有助減少可能出現的人車爭路情況。至於可持續建築設計方面，申請人表示整項發展的綠化覆蓋率至少可達 20%。為了符合「綠建環評」認證的要求，這項發展還會採用其他綠色建築設計。至於負面的公眾意見，上述政府部門意見和規劃評估亦適用。

16. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申請人擬達致綠建環評的哪一級綠色建築認證；

- (b) 就有關排污影響評估的規劃許可附帶條件而言，該項附帶條件由誰負責批核，環境保護署和渠務署的負責範疇該如何區分；
- (c) 申請地點與最接近的住宅發展項目相距多遠，以及申請地點西南面的「政府、機構或社區」地帶是否有任何指定用途；
- (d) 行人如何前往申請地點，特別是來往最接近的港鐵站；
- (e) 區內先前兩宗獲批准的同類申請的詳情為何，特別是擬議重建項目的規劃優點及對公眾的好處；
- (f) 有關的工業區是否有任何長遠規劃意向，包括逐步淘汰工業活動；以及
- (g) 擬議的後移範圍是否只設於地面一層，該後移範圍如何能惠及公眾。

17. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生作出以下回應：

- (a) 申請人並無提供資料，說明擬取得綠建環評哪一級認證；
- (b) 一般而言，規劃許可附帶條件的履行情況須符合某一政府部門或城市規劃委員會(下稱「城規會」)的要求。倘部門與申請人就規劃許可附帶條件的履行情況出現爭議，有關事宜可提交城規會作決定。環保署負責污水處理設施的整體規劃和設計，渠務署則負責落實地區污水改善工程，包括監察任何新發展項目的污水設施接駁工程；
- (c) 最接近的住宅發展項目為翠豐臺。翠豐臺地勢較高，距離申請地點超過 100 米，被青山公路－荃灣段和屯門公路相隔。申請地點的西南面是劃為「政

府、機構或社區」地帶的中華電力有限公司荃灣運作中心和柴灣角熟食市場；

- (d) 參照文件圖 A-6，申請地點位於柴灣角工業／商貿區的西北邊緣，從該處經現有的行人天橋網絡可前往荃灣西站和荃灣站，步程為 15 至 20 分鐘。柴灣角工業／商貿區邊緣的青山公路－荃灣段有巴士服務；
- (e) 如文件圖 A-1 所示，該區兩宗同類申請（編號 A/TW/505 和 509）均是發展工場用途，並分別位於荃灣西工業區和柴灣角工業／商貿區。兩宗申請均涉及把整幢樓宇從地段界線後移，以改善行人環境，騰出地方採取美化環境和綠化措施。兩宗申請均遵守《可持續建築設計指引》，採取了綠化建築設計措施；
- (f) 有關工業區在二零一六年由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，容許作一般商貿用途以滿足香港不斷改變的社會和經濟需要。資訊科技及電訊業用途、非污染工業用途和辦公室及其他商業用途為新建「商貿」樓宇經常准許的用途；以及
- (g) 除了沿半山街把整幢樓宇後移 0.2 米（視乎詳細勘測結果而定）外，申請人亦建議分別沿青山公路－荃灣段和申請地點西面一條後巷後移 2 米及 3.5 米，騰出地方實施美化環境措施以改善街景。預計隨着工業區轉型，人流會增加。長遠而言，有關建議有助改善行人環境。

### 商議部分

18. 一名委員認為，申請人已致力加入建築物後移和綠化的措施，但應可再進一步改善行人步行環境。這名委員表示關注關建的工場單位面積細小，並認為申請人應清楚述明預期建築物會取得綠建環評哪個評級的認證。此外，這名委員亦關注整

個工業區的重建發展，認為應進行整體規劃，而非以零碎方式重建個別工業大廈(下稱「工廈」)。

19. 一名委員認同活化舊工廈是市區更新的契機，故應就此進行整體規劃。申請人所提出的擬議後移和綠化措施只涉及個別建築物，未能惠及廣大市民。另外兩名委員表示認同，並建議制訂總綱藍圖，就行人通道、通風、街景、單車徑網絡、海傍和休憩用地連接等方面，為該區作出整體的綜合規劃，令個別建築物的活化可與整體規劃配合。

20. 另一名委員認為，小組委員會應集中討論現時這宗申請，至於該區的規劃意向和整體規劃，應在其他平台討論會較為合適。此外，擬關建的工場單位面積細小和擬取得的綠建環評認證評級並非審批這宗申請時的主要考慮因素。一名委員亦同意，個別申請人難以實現整個地區的規劃願景。

21. 主席補充說，當局已為柴灣角工貿區訂定規劃大綱。具體而言，為應付區內的人流和車流，荃灣中區發展大綱圖訂明，建築物須從道路及／或建築物之間的地段界線後移，以騰出空間改善行車道和行人路以及採取綠化措施。該圖為未來的發展提供指引。主席表示，日後應向小組委員會提供上述資料作為背景資料，以便小組委員會考慮區內的申請。

22. 關於政府活化工廈的政策，主席解釋說，該政策的第一階段成效不俗，有許多工廈進行整幢改裝。現時為第二階段，政府提供政策誘因，透過放寬最高地積比率最多 20% (惟須取得城規會的規劃許可)，推動那些於一九八七年前落成並且缺乏現代化消防裝置的工廈進行重建。根據過往小組委員會的審批情況，如某宗申請純粹涉及放寬地積比率，只要技術評估證明有關的建議可行，該申請一般都會獲從優考慮。至於涉及放寬地積比率及建築物高度限制的申請，小組委員會會審視有關設計建議的規劃優點及可以對公眾帶來的好處。就現時這宗申請而言，申請人只申請放寬地積比率，而所有的相關政府部門對這宗申請均無負面意見。主席亦表示，小組委員會在處理相關規劃申請時累積所得的經驗，包括對於整體綜合發展的建議，將會是政府未來檢討活化工廈政策的成效時有用的參考。

23. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二四年一月十七日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 就擬議的發展設計並提供停車設施、上落客貨車位、車輛及行人通道，以及內部車路，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 根據現行指引提交土地污染評估，並在申請地點進行發展前，落實當中提出的補救措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 就擬議的發展提交最新的排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (d) 落實上文(c)項所述的擬議發展項目排污影響評估中提出的地區排污改善及升級／排污駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

24. 小組委員會亦同意告知申請人須留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生出席會議，解答委員提問。他此時離席。]

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/515 擬在劃為「綜合發展區(3)」地帶的新界荃灣荃灣市地段第 126 號、第 137 號、第 160 號及第 363 號和毗連政府土地進行綜合住宅發展，並略為放寬最高地積比率和建築物高度限制(修訂已核准的發展計劃)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/515 號)

---

25. 秘書報告，申請地點位於荃灣。這宗申請由新鴻基地產有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司 Tippon Investment Enterprises Limited 提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、李景勳、雷煥庭建築師有限公司(下稱「李景勳公司」)和艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中三間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 邱浩波先生 — 一名親屬為新鴻基公司的一名擁有人；
- 何安誠先生 — 目前與新鴻基公司和艾奕康公司有業務往來，以及過往與盧緯綸公司有業務往來；
- 余烽立先生 — 過往與新鴻基公司、李景勳公司和艾奕康公司有業務往來，以及其配偶為新鴻基公司的僱員；
- 黎庭康先生 — 其公司目前與新鴻基公司和艾奕康公司有業務往來；
- 蔡德昇先生 — 其配偶擔任董事的公司在荃灣擁有物業；以及
- 伍灼宜教授 — 其配偶在荃灣擁有一個單位。

26. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及余烽立先生和黎庭康先生因事未能出席會議。小組委員會亦備悉，邱浩波先生和何安誠先生涉及直接利益，並同意他們可留在席上，但不得參與討論。由於蔡德昇先生配偶的公司所擁有的物業和伍灼宜教授的配偶所擁有的物業並非直接望向申請地點，因此小組委員會同意他們可留在席上。

[邱浩波先生此時暫時離席。]

27. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零一九年十二月三十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進

一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

28. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，而除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／港島何盛田先生此時獲邀到席上。邱浩波先生此時回到席上。]

## 港島區

### 議程項目 8

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H20/192 為批給在劃為「工業」地帶的香港柴灣嘉業街 18 號明報工業中心 A 座 8 樓工場 2 號作臨時辦公室用途的規劃許可續期三年  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/192 號)

---

29. 秘書報告，申請地點位於柴灣。永利行測量師有限公司(下稱「永利行」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

潘永祥博士	]	與永利行的董事總經理相識；以及
馮英偉先生	]	
黃幸怡女士	]	

何立基先生 — 在柴灣擁有及與配偶共同擁有物業。

30. 由於潘永祥博士、馮英偉先生和黃幸怡女士沒有參與這宗申請，而何立基先生所擁有及與配偶共同擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意，他們可留在席上。

#### 簡介和提問部分

31. 高級城市規劃師／港島何盛田先生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) 申請的背景；
- (b) 為根據申請編號 A/H20/188 而獲批作臨時辦公室用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到關於這宗申請的公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。規劃情況和周邊的土地用途未有重大改變。目前這宗申請在面積／申請範圍、申請用途、發展參數、布局設計，以及所要求的規劃許可有效期方面，均與先前獲批的申請相同。申請人已履行先前規劃許可的所有附帶條件，而所要求的規劃許可有效期亦合理。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 及 34B，以及相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

32. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

33. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二零年二月十八日至二零二三年二月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，必須使設置在有關處所的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；以及
- (b) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。」

34. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 III 所載的指引性質的條款。

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/H20/193 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的香港柴灣利眾街 18 號的地積比率限制，以作准許的非污染工業用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H20/193 號)

---

35. 秘書報告，申請地點位於柴灣。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)及凱達環球有限公司(下稱「凱達公司」)為擔任申請人顧問的兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 何安誠先生 一 過往與盧緯綸公司有業務往來；
- 黎庭康先生 一 其公司目前與凱達公司有業務往來；  
以及

何立基先生 — 在柴灣擁有及與配偶共同擁有物業。

36. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。小組委員會亦備悉，黎庭康先生因事未能出席會議。由於何安誠先生並無參與這宗申請，而何立基先生所擁有及與配偶共同擁有物業並非直接望向申請地點，因此小組委員會同意他們可留在席上。

37. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零一九年十二月三十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

38. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，而除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目10

### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H3/441 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的香港中環己連拿利 3  
至 6 號作辦公室、商店及服務行業／食肆用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H3/441B 號)

---

39. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)及邵賢偉建築工程師有限公司(下稱「邵賢偉公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 劉竟成先生 — 為香港房屋協會前總監(物業發展及市場事務)，該協會目前與杜立基公司有業務往來；以及
- 黎庭康先生 — 其公司目前與邵賢偉公司有業務往來。

40. 小組委員會備悉，黎庭康先生因事未能出席會議。由於劉竟成先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

#### 簡介和提問部分

41. 高級城市規劃師／港島何盛田先生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) 申請的背景；
- (b) 擬作的辦公室、商店及服務行業／食肆用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。民政事務總署中西區民政事務專員表示，鑑於這宗申請會對交通、通風和環境造成負面影響，以及該區需要住宅用地，這宗申請深受公眾關注。至於擬議的行人改善計劃，相關的政府部門(包括地政總署和路政署)尚未接納有關建議。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到 231 份公眾意見。當中 142 份來自前中西區區議員(楊學明先生)和個別人士，表示支持這宗申請；以及 89 份來自中西區區議員黃健菁女士、中西區關注組、己連拿利 1 號華昌大廈業主立案法團和個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點和周邊地區於二零

二零年由「商業／住宅」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，規劃意向是保持該區的住宅性質。擬議的辦公室發展連最低兩層的商店及服務行業／食肆用途與周邊發展並非不相協調，但不完全符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向。批准這宗申請會立下不良先例，導致住宅用地減少，累積影響所及，會對其他方面(包括交通)造成影響。申請地點劃作住宅用途，應留作應付迫切的房屋需求。申請人未能證明擬議行人改善計劃可行以及的確有其聲稱的規劃增益。先前的申請(編號 A/H3/438)於二零一九年一月十一日經城市規劃委員會(下稱「城規會」)覆核後被駁回。自此之後，申請地點的規劃情況沒有重大改變。申請人沒有提出有力的理據支持偏離城規會先前的決定。此外，現時這宗申請的用地情況和規劃背景與先前兩宗獲批准的同類申請(編號 A/H3/402 和 432)有所不同。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

42. 一名委員詢問申請人就先前申請(編號 A/H3/438)所提出的上訴與現時這宗申請有何關係。主席回應表示，該宗上訴會由上訴委員團(城市規劃)聆訊，而小組委員會須按這宗申請的個別情況作出考慮和決定。

43. 主席和兩名委員提出以下問題：

- (a) 毗鄰發展項目有多少業主(以物業業權百分比計)已同意交回私家後巷作公共通道之用，以及擬議發展1樓的園景區會否開放給公眾使用；
- (b) 周邊地區和申請地點的環境為何；以及
- (c) 先前申請編號 A/H3/438 被拒絕的發展計劃與現時的計劃有何分別。

44. 高級城市規劃師／港島何盛田先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請人聲稱在福蔭閣 48 個住宅單位中，已取得 13 個單位的業主的支持，同意交回後巷作公共通道之用。擬於 1 樓闢設的園景區將由私人擁有，但公眾亦可進入；
- (b) 申請地點四周主要是住宅，而毗連的街段亦以住宅為主。香港聖公會建築羣位於申請地點以東的己連拿利；以及
- (c) 文件的附錄 II 顯示，與先前的申請相比，現時建議的主要變動是加入了新的行人改善計劃和增加了建築物高度。此外，在現時的建議中，作商店及服務行業用途的總樓面面積亦有所縮減。

#### 商議部分

45. 一名委員表示，與先前的計劃相比，雖然現時建議作商店及服務行業用途的總樓面面積略為縮減，但建築物高度卻有所增加。城規會於二零一九年一月考慮先前的計劃後，申請地點的規劃情況沒有重大改變。拒絕先前的申請是因為考慮到擬議發展偏離規劃意向及會為同類申請立下不良先例。對於現時這宗申請，這些規劃考慮仍然適用。小組委員會在考慮現時這宗申請時，沒有理據支持偏離城規會先前的決定。

46. 就申請人指擬議發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 5，秘書補充說，除了規劃指引編號 5 所載述的規劃準則外，小組委員會也可能考慮其他相關因素，包括分區計劃大綱圖所述用地的規劃意向，以及批准申請造成的影響。

47. 秘書回應副主席的詢問時指出，規劃署就現時這宗申請建議的拒絕理由與先前城規會經覆核後駁回的申請的理由大致相同。

48. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 「住宅(甲類)」地帶的規劃意向是作高密度住宅發展。申請人未能提供有力的理據以支持偏離「住宅(甲類)」地帶的規劃意向；以及

- (b) 批准這宗申請會為同一「住宅(甲類)」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令房屋用地供應不足的情況加劇。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島何盛田先生出席會議，解答委員提問。他此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士此時獲邀到席上。]

## 九龍區

### 議程項目 11

#### 進一步考慮第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/773 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘鴻圖道 82 號的地積比率及建築物高度限制，以作准許的非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)和食肆(只限食堂)用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/773B 號)

---

49. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、崔德剛建築工程師樓有限公司(下稱「崔德剛公司」)及毅達集團有限公司(下稱「毅達公司」)是擔任申請人顧問的其中三家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |                                              |
|-------|----------------------------------------------|
| 劉竟成先生 | — 為香港房屋協會前總監(物業發展及市場事務)，而該機構現時與杜立基公司有業務往來；以及 |
| 黎庭康先生 | — 其公司現時與崔德剛公司和毅達公司有業務往來。                     |

50. 小組委員會備悉，黎庭康先生因事未能出席會議。由於劉竟成先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

### 簡介和提問部分

51. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩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) 申請的背景——小組委員會在二零一九年十月十八日考慮這宗申請時，委員普遍同意，根據現行活化工廈的政策措施，略為放寬地積比率的建議大致上可予支持。不過，委員認為申請人沒有提供足夠資料，證明略為放寬建築物高度限制的建議有充分的理據和規劃上的優點支持，因此決定延期就這宗申請作出決定。申請人須提供進一步資料供小組委員會考慮；
- (b) 擬略為放寬地積比率及建築物高度限制，以作准許的非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)和食肆(只限食堂)用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門對進一步資料的意見載於文件第 4 段。發展局起動九龍東專員認為，申請人提出的建築物後移和綠化建議可改善行人環境，以及令該區更適宜步行。規劃署總城市設計師／城市設計及園境表示，建議的設計措施可改善街景。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在進一步資料的法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見。這兩份意見分別來自一名時任觀塘區議員和一名個別人士。主要的意見載於文件第 5 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 6 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。為配合地積比率增加 20% 而按比例增加建築物高度並非不合理，而擬議的建築

物高度亦與周邊發展項目的高度相若。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

52. 一些委員提出以下問題：

- (a) 倘這宗申請獲得批准，申請人自願把建築物後移至少 1.5 米這做法會否適用於毗連的地段；
- (b) 有何機制確保會落實建築物後移的建議；自願後移範圍會否交還政府，以及後移範圍內日後可否搭建構築物；以及
- (c) 地面層後移範圍和三樓休憩用地的管理和維修責任詳情，以及把維修責任轉移至日後個別業主方面，有沒有任何限制。

53. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請人在考慮用地限制和設計上的要求後，建議在地面層把建築物後移至少 1.5 米，地面層以上的樓層則後移至少 2.5 米。這做法屬自願性質，並非同時適應於毗連地段發展項目的強制規定，有關的法定圖則和行政圖則沒有此規定；
- (b) 建議所提出的建築特色和設計倘獲小組委員會批准，必須在建築圖則上顯示。規劃署會根據獲核准的計劃審視有關圖則；以及
- (c) 地面層的後移範圍會開放予行人使用，並由申請人負責管理和維修。三樓的休憩用地由私人擁有，供日後在該處上班的人士使用。

#### 商議部分

54. 一名委員認為，擬議計劃已作出改善，尤其是申請人自願在地面層把建築物後移，但關注日後如何落實和維修有關設施，特別是擬議的垂直綠化。該委員亦關注到單位面積細小。

主席回應說，建議加入相關的規劃許可附帶條件，以期能詳細審視建議(包括美化的環境建議)。《建築物條例》下有既定機制確保有關人士妥善維修保養建築物設施。

55. 委員備悉，申請人表示有意申請綠建環評的認證。

56. 一名委員認為，應提供一些誘因，鼓勵日後的申請人把零碎的私人地段合併為面積較大的用地，以便訂制更佳的重建計劃。另一名委員表示，小組委員會透過考慮和商議多宗同類申請積累了經驗，或可得出一些指導原則，這些原則將有助日後評審這類申請。一名委員強調，應充分考慮加強觀塘商貿區與周邊的發展項目(例如觀塘海濱花園和啟德發展計劃)之間的融合，尤其是改善行人道網絡。

57. 主席回應說，活化工廈政策第一階段吸引了許多發展商將現有工廈整幢改裝。現第二階段提供誘因，鼓勵重建一九八七年前落成而消防裝置未達現今標準的工廈，容許放寬最高核准地積比率，上限為 20%，但須向城市規劃委員會申請規劃許可。當局日後檢討活化工廈政策的成效時，可考慮委員提出有關鼓勵合併用地的意見。關於詳細的地區規劃改善措施，政府設立起動九龍東辦事處，負責督導和監察九龍東(包括觀塘商貿區、前啟德機場、九龍灣商貿區和新蒲崗商貿區)的整體轉型，使之成為另一個核心商業區。當局已就該區擬備總綱計劃。關於個別工廈的重建，小組委員會透過處理相關的規劃申請積累了經驗，並得出一些概括原則，對於同時要求放寬地積比率和建築物高度限制的申請，小組委員會會審視設計建議在規劃上的優點，以及可帶來的公眾裨益。

58. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二四年一月十七日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交最新的排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (b) 落實上文規劃許可附帶條件(a)項所述最新的排污影響評估所提出的污水系統改善／接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 提交經修訂的交通影響評估，以及落實該評估所提出的緩解措施(如有者)，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 就擬議發展設計及提供車輛通道、泊車／上落客貨設施和車輛轉動空間，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (e) 提交並落實在擬議發展的一樓和二樓進行邊緣種植和垂直綠化的建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

59. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 F-VII 所載的指引性質的條款。

## **議程項目 12**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/K14/777

擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘巧明街 71 號的地積比率限制，以作准許的辦公室用途

(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/777A 號)

---

60. 秘書報告，呂元祥建築師事務所(下稱「呂元祥公司」)和奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 何安誠先生      一      目前與呂元祥公司和奧雅納公司有業務往來；

黎庭康先生 一 其公司目前與呂元祥公司和奧雅納公司有業務往來；以及

余烽立先生 一 過往與奧雅納公司有業務往來。

61. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及黎庭康先生和余烽立先生因事未能出席會議。由於何安誠先生並無參與這宗申請，因此小組委員會同意他可留在席上。

62. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二零年一月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

63. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，由於這已是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共四個月時間，讓其準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[何安誠先生和蔡德昇先生此時離席。]

### **議程項目13**

#### **第16條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/778 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘偉業街 203 號的地積比率限制，以作准許的非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)，以及經營商店及服務行業(附

---

屬陳列室)

(都會規劃小組委員文件 A/K14/778 號)

---

64. 秘書報告，何顯毅建築工程師樓地產發展顧問有限公司(下稱「何顯毅公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為他的公司以往曾與何顯毅公司有業務往來。

65. 小組委員會備悉，黎庭康先生因事未能出席會議。

#### 簡介和提問部分

66. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩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) 申請的背景；
- (b) 擬略為放寬地積比率限制，以作准許的非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)，以及經營商店及服務行業(附屬陳列室)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。發展局局長對這宗申請給予政策支持。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份公眾意見。這些意見分別由一名時任觀塘區議員及一名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議用途符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向及觀塘商貿區的轉型。擬議計劃依據觀塘(西部)發展大綱圖的規定，把整幢建築物從偉業街及後巷後移。發展局起動九龍東專員表示，這後移措施可改善步行環境及方便步行。發展局對目前這宗申請給予政策支持，因為對地積比率略為放寬的建議大致符合活化一九

八七年前落成工廈的政策。在技術方面，相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。規劃署總城市規劃師／城市設計及園景表示，在面向偉業街的一面，三樓、六樓、十樓和天台的外牆會進行綠化及環境美化，而一樓會設有玻璃簷篷，以改善步行環境和提高視覺質素。就可持續建築設計而言，儘管建築物間距及綠化的規定不適用於申請地點，但申請人仍致力改善建築設計，加入綠化措施。至於負面的公眾意見，政府部門的意見和上述規劃評估亦適用。

67. 一名委員詢問，消防處對擬議計劃不設避火層有沒有意見。高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士回應時解釋，根據《建築物消防安全守則》的規定，高度不超過 25 層的樓宇無須設置避火層。消防處會在提交建築圖則的階段，根據《建築物條例》提供詳細意見。

#### 商議部分

68. 一名委員提出，儘管無人反對這宗申請，但須注意，重建一個細小的地盤只能達致有限度的街景改善，而預計沿街會有大量汽車出入口，對行人道的連貫性會有影響。

69. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至至二零二四年一月十七日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經開展或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交關於擬議發展的最新排污影響評估，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 落實上述(a)項條件所述的最新排污影響評估所提出的地區污水系統改善／接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (c) 提交經修訂的交通影響評估，以及落實經修訂的交通影響評估所提出的緩解措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 為擬議發展設計及闢設汽車通道、泊車／上落客貨設施及車輛轉動空間，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

70. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士出席會議，解答委員的提問。她此時離席。]

#### **議程項目14**

##### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/K14/780 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘偉業街 107 至 109 號的地積比率及建築物高度限制，以作准許的辦公室、商店及服務行業和食肆用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/780 號)

---

71. 秘書報告，杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。劉竟成先生已就此議項申報利益，他是香港房屋協會前總監(物業發展及市場事務)，該協會目前與杜立基公司有業務往來。

72. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於劉竟成先生並無參與這宗申請，因此小組委員會同意他可留在席上。

73. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二零年一月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步

資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

74. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，而除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目15

### 第16條申請

[公開會議]

A/K22/27 擬略為放寬劃為「商業(2)」地帶的九龍九龍灣啓興道7號的地積比率限制，以作准許的辦公室、商店及服務行業和食肆用途

(都會規劃小組委員會文件第 A/K22/27 號)

---

75. 秘書報告，這宗申請由嘉里建設有限公司(下稱「嘉里建設公司」)的附屬公司嘉里危險品倉(九龍灣)有限公司提交。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                                         |
|-------|---|-----------------------------------------|
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與嘉里建設公司有業務往來；                      |
| 潘永祥博士 | — | 其配偶為嘉里建設公司的前僱員；<br>以及                   |
| 劉竟成先生 | — | 為香港房屋協會前總監(物業發展及市場事務)，該協會目前與杜立基公司有業務往來。 |

76. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及黎庭康先生因事未能出席會議。由於潘永祥博士和劉竟成先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

77. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二零年一月三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

78. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## **議程項目 16**

### **其他事項**

79. 餘無別事，會議於上午十一時二十五分結束。