

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零二一年八月十三日上午九時舉行的  
第 677 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
鍾文傑先生

主席

馮英偉先生

副主席

楊偉誠博士

潘永祥博士

何安誠先生

黎庭康先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

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

陳振光博士

謝祥興先生

運輸署助理署長／市區  
何廣鏗先生

民政事務總署總工程師(工程)  
謝俊達先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)  
蘇東成先生

地政總署助理署長(區域 1)  
張家樂先生

規劃署副署長／地區  
龍小玉女士

秘書

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
鄭韻瑩女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
鄧翠儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
何子健先生

## 開會詞

1. 主席表示，是次會議安排以視像會議的形式進行。

## **議程項目 1**

通過都會規劃小組委員會二零二一年七月二十三日第 676 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 都會規劃小組委員會二零二一年七月二十三日第 676 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]

3. 秘書報告並無續議事項。

## 荃灣及西九龍區

### 議程項目3

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/527 擬在劃為「綜合發展區(3)」地帶的荃灣荃灣市地段第 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(分層住宅)及社會福利設施(幼兒中心)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/527 號)

---

4. 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」)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兩間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 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 — 其配偶為新鴻基公司的僱員；
- 黎庭康先生 — 其前公司與新鴻基公司和艾奕康公司有業務往來；
- 蔡德昇先生 — 其配偶擔任董事的一間公司在荃灣擁有物業；
- 伍灼宜教授 — 其配偶在荃灣擁有一個單位；以及
- 羅淑君女士 — 為香港小童群益會的前總幹事及現任委員會成員，而該會獲新鴻基公司贊助。

5. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及余烽立先生尚未到席。由於何安誠先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不得參與討論。由於羅淑君女士所涉利益間接，以及黎庭康先生並無參與這宗申請，而蔡德昇先生的配偶所屬公司所擁有的物業和伍灼宜教授的配偶所擁有的物業都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。

6. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年七月二十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。

7. 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。

[高級城市規劃師／港島曾翊婷女士此時獲邀到席上。]

## 港島區

### 議程項目 4

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H5/414 擬略為放寬劃為「住宅(乙類)」地帶的香港灣仔堅尼地道 33 至 35 號的建築物高度限制，以作准許的分層住宅用途  
(都會規劃小組委員會文件 A/H5/414B 號)

---

8. 秘書報告，崔德剛建築工程師樓有限公司(下稱「崔德剛公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其前公司與崔德剛公司有業務往來。由於黎先生並無參與這宗申請，故小組委員會同意他可以留在席上。

#### 簡介和提問部分

9. 高級城市規劃師／港島曾翊婷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) 擬略為放寬建築物高度限制，以作准許的分層住宅用途；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會共收到 195 份公眾意見。當中，有五份由個別人士提交，表示支持這宗申請；另有 189 份來自灣仔區議會主席、一名灣仔區議員、珀苑業主立案法團、竹林苑業主立案法團、鳳凰閣業主立案法團、Kennedy Road Protection Group 及個別人士，表示反對這宗申請(其中 24 份意見以劃一格式提交)；餘下一份由個別人士提交，就這宗申請提供意見。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，規劃署不支持這宗申請。雖然由申請人提交的視覺影響評估證明擬議發展不大可能對景觀造成重大負面影響，而且從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和建築署總建築師／管理統籌分處 2 均對這宗申請沒有負面意見，但擬議發展的規劃增益及設計優點仍不足以支持按有關建議略為放寬建築物高度限制。此外，鑑於符合分區計劃大綱圖的准許總樓面面積及建築物高度限制的建築圖則已獲批准，申請人並未能證明地盤出現限制而須

採用現時的建議。運輸署署長反對這宗申請，理由是申請人並無為未有提供內部運輸設施(一個殘疾人士停車位除外)而提出理據。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

[余烽立先生在規劃署作出簡介時到席。]

10. 主席及部分委員提出以下問題：

*建議*

- (a) 建議的平均單位面積及單位面積幅度為何；
- (b) 建議的樓底高度為 3.15 米，是否如申請人所聲稱，屬於標準住宅樓層的正常高度，以及必須要有此高度才能達到政府環保建築政策所訂目標。此外，申請人有否提交有關區內其他住宅發展項目樓底高度的資料，以支持這宗申請；
- (c) 根據樓底高度、建築物總高度、機電設施供應情況與是否設有會所等方面，現時的計劃與按獲批建築圖則所制訂的計劃的比較為何；以及現時的計劃是否已採用建築物制度下准許的最大上蓋面積；
- (d) 留意到天台樓層設有若干機電設施，有關設施會否計入擬議發展的總體建築物高度；
- (e) 在審核要求略為放寬建築物高度限制的申請時，要顧及哪些用地限制；
- (f) 有關用地限制及地下樓層安排(包括通行權)的詳情為何，以及會否准許在具通行權的通道上搭建構築物；
- (g) 擬議發展的綠化比例為何；

- (h) 除了建議把建築物露台後移外，現時的計劃有否具備其他規劃增益及設計優點，可惠及市民大眾；
- (i) 倘這宗申請被拒絕，申請人是否仍可繼續進行重建計劃，無須回應相關部門就提供泊車位及砍伐樹木所提出的關注；

#### *周邊發展的建築物高度*

- (j) 區內現時的建築物高度輪廓為何，以及是否有建築物的高度超過分區計劃大綱圖的建築物高度限制；以及
- (k) 一份表示支持的公眾意見提及附近中華基督教灣仔堂的重建計劃，有關計劃的詳情為何。

11. 規劃署高級城市規劃師／港島曾翊婷女士作出回應，要點如下：

#### *有關建議*

- (a) 擬議的平均單位面積為 57 平方米，而單位面積由 34 平方米至 96 平方米不等；
- (b) 據申請人表示，把標準住宅樓層的擬議樓底高度設計為 3.15 米，目的是讓充足的自然光可以透入室內，以及使空氣流通。然而，不少住宅發展項目普遍採用約 3 米高的樓底高度。申請人沒有提供該區其他住宅發展項目的樓底高度資料；
- (c) 與在二零一八年和二零二零年獲批准的建築圖則比較，現行計劃的標準樓層樓底高度由 3 米／3.05 米增加至 3.15 米，並加建了兩層住用樓層，因此整體建築物高度增加了約 10 米。平台層(即地下低層二樓至地下)的上蓋面積亦有所增加。與二零二零年的建築圖則計劃比較，現建議會所(總樓面面積同樣約為 243 平方米)設於地下，而非地下低層一樓及地下。二零一八年的建築圖則計劃則沒有建議闢設



會所。在現行計劃和該兩份建築圖則中，機電設施主要設於地下低層一樓和地下低層二樓。現行計劃已採用《建築物(規劃)規例》所准許的最大上蓋面積(就甲類地盤而言，即 33.33%)；

- (d) 天台構築物的高度(包括機電設施)如不超過擬議發展項目建築物高度的 10% 或 15 米(兩者以較低者為準)，將不會計算入建築物的高度；
- (e) 一般而言，地盤限制可能包括地盤面積細小、有文物須予保護和建有架空電纜或地下喉管等因素。倘有關地盤限制獲得證實，而且申請人能證明擬議發展具規劃增益及設計優點，則有關申請或可獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)從優考慮；
- (f) 據申請人表示，申請地點的最低層位於地下低層二樓。在該樓層，須保留通行權範圍供毗鄰的永威閣使用(通行權範圍佔地盤面積約 42%)，而餘下地方會用作闢設大堂和機電設施。因此，已無空間可提供泊車設施。有關通行權是各相關私人地段的擁有人之間的私人協議。申請人可與有關擁有人聯繫，以解決與通行權相關的問題，包括在通行權範圍之上及上方搭建建築物結構。地政總署表示，有關契約並無就申請地點訂明總樓面面積限制；
- (g) 擬議發展的所有樓層均會設有綠化區，綠化區的面積合共約 53 平方米；
- (h) 關於規劃增益及設計優點方面，申請人在現行計劃只建議把建築物最頂兩層的露台後移。申請人聲稱把建築物最頂兩層的露台後移可讓街道享有更多日光照射，但他們除提交了一幅截視圖外，並無提供資料以支持其說法；
- (i) 由於「分層住宅」屬第一欄用途，在「住宅(乙類)」地帶是經常准許的，因此，只要發展建議符合分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制，便無須取得城規會的規劃許可。儘管相關部門就泊車設施及

砍伐樹木提出關注，倘這宗申請遭到拒絕，申請人仍可繼續進行符合分區計劃大綱圖所訂建築物高度限制的重建項目，包括該兩個先前已獲批准建築圖則的計劃；

#### 周邊發展項目的建築物高度

- (j) 擬議發展的建築物高度約為主水平基準上 130 米，與周邊的發展項目(包括位於其西面的永威閣(主水平基準上約 143 米)、其東南面的珀苑(主水平基準上約 153 米)和竹林苑(主水平基準上約 160 至 181 米)，以及其北面的鳳凰閣(主水平基準上約 71 米))大致上並非不相協調。就擬議建築物高度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀的角度來看，對這宗申請沒有負面意見。由於毗連地區的建築物大多是在二零一零年分區計劃大綱圖施加建築物高度限制之前落成，因此有一些建築物超出了分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制。然而，在二零一零年施加建築物高度限制後，毗連用地並無任何新發展項目獲城規會批准可超逾分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制；以及
- (k) 中華基督教會灣仔堂位於申請地點西北面較遠處的「政府、機構或社區」地帶內。在二零一零年分區計劃大綱圖首次施加建築物高度限制後，有關教會向政府提交了一份建築物高度為主水平基準上 110 米(超逾該用地當時的建築物高度限制)的重建建議。由於該重建建議獲得相關政策支持，而且相關政府決策局／部門並無提出負面意見，因此當局在《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/27》上把該用地的建築物高度限制修訂為主水平基準上 110 米，以配合有關重建項目。

12. 一名委員留意到建議砍伐申請地點內受影響的護土牆上的兩棵現有樹木，因此詢問在申請地點內砍伐樹木是否需要向政府部門提出申請。規劃署高級城市規劃師／港島曾翊婷女士在回應時表示，據申請人表示，由於須進行斜坡鞏固工程，因

此才建議移走該兩棵樹。地政總署表示，契約上沒有訂明樹木保育的條款。

13. 申請地點的兩套建築圖則已於二零一八年及二零二零年獲批，但運輸署仍對現時這宗申請提出反對。有見及此，一些委員詢問運輸署有何特別關注事項，以及運輸署在提出意見中所指的創新泊車系統為何。運輸署助理署長／市區何廣鏗先生解釋，按照一般的原則，發展項目所產生的泊車需求須在申請地點內加以配合。因此，除非情況特殊(例如地盤限制，而申請人亦須證明有關情況)，否則須在發展項目內提供泊車位。在此情況下，申請人須證明該區的泊車位是否可供發展項目的佔用人使用，並探討是否可提供創新泊車系統，例如自動泊車系統。就這宗個案而言，申請書內沒有足夠資料，以支持不提供內部交通設施(一個傷殘人士車位除外)的建議。因此，運輸署反對這宗申請。

14. 規劃署高級城市規劃師／港島曾翊婷女士在回應主席的提問時確認，建議拒絕這宗申請的理由是，申請人未能證明擬議發展具有強而有力的規劃增益和設計優點，足以支持略為放寬建築物高度限制的建議。事實上，拒絕這宗申請的原因與擬議發展對交通造成的影響或申請地點內沒有內部交通設施並無關係。

#### 商議部分

15. 主席扼述，這宗申請旨在取得規劃許可，擬略為放寬申請地點的建築物高度限制。根據分區計劃大綱圖的《說明書》，申請人須證明有關申請具規劃增益和設計優點，以支持略為放寬建築物高度限制。就這宗申請而言，申請人所提出的唯一一項規劃增益和設計優點，就是把建築物最頂兩層的露台後移。主席請委員就這宗申請表達意見。

16. 委員普遍不支持這宗申請，因為申請人未能證明擬議發展具有足夠的規劃增益和設計優點，以支持略為放寬建築物高度限制的建議。申請人沒有強而有力的理據或足夠的公眾增益，以支持這宗申請。僅把建築物最頂兩層的露台後移，遠不足以支持這宗申請，何況這宗申請沒有提供任何細節，解釋這項後移做法可如何幫助改善街道的天然光。一名委員認為，因

縮減平均單位面積而使單位數目增加，以及在擬議發展提供傷殘人士泊車位，均不可視為讓公眾有實際得益。另一名委員表示，略為放寬建築物高度限制的建議可增加樓底高度，而增建兩層住宅樓層只會惠及建築物的業主／使用者，而非令普羅大眾得益。

17. 兩名委員指出，由於建築事務監督已批准兩套符合分區計劃大綱圖所訂建築物高度限制的建築圖則，因此申請人未能證實地盤限制的存在，以支持略為放寬建築物高度限制的建議。一名委員認為，申請人或可研究可否使用通行權範圍內部分地方，以提供泊車設施。

18. 一名委員關注到，如申請人決定採取符合分區計劃大綱圖規定的方案，而不是進入規劃申請程序，將如何解決擬議發展所帶來的交通及景觀問題。主席回應時表示，會在提交建築圖則階段諮詢相關政府部門，包括規劃署和運輸署。只要發展建議符合分區計劃大綱圖的發展限制／規定，規劃署便不會對所提交的建築圖則提出法定反對，但仍可就包括景觀問題等事宜提供指引性質的意見，以供建築事務監督考慮。關於泊車位的規定，運輸署亦會視乎適當情況向建築事務監督提供意見。

19. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「申請人未能證明擬議發展具有強而有力的規劃增益和設計優點，足以支持略為放寬建築物高度限制的建議。」

[楊偉誠博士在商議部分進行期間到席，黎庭康先生則在此期間離席。]

[主席多謝高級城市規劃師／港島曾翊婷女士出席會議，解答委員的提問。曾女士於此時離席。]

## 九龍區

### 議程項目5

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K10/265 擬在劃為「綜合發展區(3)」地帶的九龍馬頭角木廠街及宋皇臺道九龍內地段第 6342 號、第 6344 號、第 7427 號、第 7629 號、第 7630 號、第 7631 號及第 7632 號進行綜合住宅和商業(商店及服務行業)發展(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/265C 號)

---

20. 秘書報告，申請地點位於馬頭角。杜立基規劃顧問有限公司(已易名為 KTA 規劃顧問有限公司)(下稱「KTA 公司」)及亞設貝佳國際有限公司(下稱「亞設貝佳公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

黎庭康先生 — 其前公司與亞設貝佳公司有業務往來；

劉竟成先生 — 為香港房屋協會的成員及前僱員，該協會與 KTA 公司有業務往來；以及

謝祥興先生 — 其近親在馬頭角擁有一個單位。

21. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，而黎庭康先生已離席。由於劉竟成先生所涉利益間接，而謝祥興先生的近親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。

22. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年八月二日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓相關政府部門有時間審閱申請人於二零二一年七月三十日提交的進一步資料。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料，包括經修訂的技術評估，並已回應政府部門的意見。

23. 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。小組委員會同意按申請人的要求，給予其一個月時間處理政府部門的意見，並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，這是申請人第四次就這宗申請要求延期，而小組委員會已給予申請人合共七個月時間準備所要提交的進一步資料，以及／或處理政府部門對這宗申請的意見，所以這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

## 議程項目 6

### 其他事項

24. 餘無別事，會議於上午十時零五分結束。