

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二二年十二月二十三日上午九時舉行的
第 710 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

余烽立先生

劉竟成先生

羅淑君女士

黃煥忠教授

陳振光教授

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)
區英傑先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)
張展華博士

地政總署助理署長／區域 1(署任)
陳承愀先生

規劃署副署長／地區
葉子季先生

秘書

因事缺席

黃幸怡女士

蔡德昇先生

余偉業先生

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇女士

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
鄭韻瑩女士

城市規劃師／城市規劃委員會
周卓樑先生

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二二年十二月九日第 709 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零二二年十二月九日第 709 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 12 A 條申請

[公開會議]

Y/K9/19 申請修訂《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/28》，把位於九龍紅磡溫思勞街 37 號紅磡內地段第 238 號 F 分段餘段及第 238 號 G 分段的申請地點由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K9/19A 號)

3. 秘書報告，申請人在文件發出後撤回申請。

荃灣及西九龍區

議程項目4

第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/854 在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的九龍長沙灣青山道 489 至 491 號香港工業中心 C 座地下 C12 工場經營商店及服務行業(成衣及飾品陳列室)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/854 號)

4. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十二月六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

5. 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 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/TY/146 擬在劃為「其他指定用途」註明
「船廠及依靠海運之工業用途」地帶的
新界青衣担杆山路 98 號青衣市地段第 102 號(部分)
闢設臨時物流中心(為期六年)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/146 號)

6. 秘書報告，申請地點位於青衣。蔡德昇先生已就此議項申報利益，因為他在青衣的一所小學任職校監。

7. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及蔡德昇先生因事未能出席會議。

8. 小組委員會備悉，申請人於二零二二年十二月五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

9. 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。

港島區

議程項目 6

[公開會議]

擬修訂《灣仔北分區計劃大綱核准圖編號 S/H25/4》

(都會規劃小組委員會文件第 15/22 號)

10. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)和王歐陽(香港)有限公司(下稱「王歐陽公司」)為擔任香港貿易發展局(下稱「香港貿發局」)顧問的其中兩間公司，負責擬備技術評估報告，以支持擬議修訂。余烽立先生已就此議項申報利益，因為他目前與奧雅納公司有業務往來，並曾在過往與王歐陽(機電工程)有限公司有業務往來，該公司與王歐陽公司是有關聯的。小組委員會備悉余烽立先生尚未到席。由於余烽立先生沒有參與擬議修訂事宜，小組委員會同意他可在到席後留在席上。

11. 以下的政府代表、香港貿發局代表及其顧問此時獲邀到席上：

規劃署

周文康先生 一 港島規劃專員

曾翊婷女士 一 高級城市規劃師／港島

梁承德先生 一 城市規劃師／港島

商務及經濟發展局

連庭欣先生 一 商務及經濟發展局首席助理秘書長 1

陸彥博先生 一 工程師(1)

香港貿發局

鍾倩文女士 一 香港會議展覽中心(下稱「會展中心」)事務主管

魏卓生先生 — 會展中心事務首席項目經理

香港貿發局的顧問

陳頌義先生 — 王歐陽公司

劉子敬先生 — 城市規劃顧問有限公司

林澤仁先生 }
唐嘉駿先生 } 弘達交通顧問有限公司

李俊興先生 — 泛亞國際

林雅欣女士 — 奧雅納公司

李建成先生 — 漢臻顧問有限公司

趙家輝先生 — 英環香港有限公司

12. 高級城市規劃師／港島曾翊婷女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介對分區計劃大綱圖作出擬議修訂的背景、技術考慮因素、已進行的諮詢及政府部門的意見。主要的擬議修訂是把現時灣仔的幾座政府大樓、港灣消防局、告士打道花園和部分港灣道所在的用地(下稱「該用地」)由「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途(6)」註明「展覽中心及商業用途」地帶(修訂項目 A)。

13. 規劃署的代表簡介完畢，主席請委員提問。

14. 副主席和一些委員提出以下問題：

擬議用途

- (a) 在決定擬議的會議及展覽(下稱「會展」)、酒店及辦公室混合用途(三個擬議用途)和各用途的總樓面面積時曾考慮哪些因素；為何擬議會展設施的總樓面面積少於擬議辦公室的總樓面面積；以及該用地是否已充分善用，以應付會展設施的需求；
- (b) 有否容許彈性可讓日後的發展商決定總樓面面積的組合，以配合最新市場需要；
- (c) 本港現時會展設施的供應情況及需求預測；

- (d) 有沒有三個擬議用途容納於同一建築物內的例子，以及如何確保該三個擬議用途的管理協調得宜；

建築物體積

- (e) 留意到擬議發展的規模龐大，有關發展如何與鄰近的發展互相協調，以及為何在概念方案中建議把酒店建於辦公室樓層之上；
- (f) 考慮到《香港規劃標準與準則》中關於保護山脊線的指引，擬議發展可如何成為「地標」建築物；

行人連接性及交通設施

- (g) 日後的訪客如何從港鐵灣仔站前往該用地，以及現有行人通道及行人天橋在舉辦展覽及活動時人多擠迫，可以如何處理。如何改善該用地的暢達程度，包括用地範圍內的縱向連接性。港鐵灣仔站及該用地之間的行人通道及該用地範圍內會否闢設任何休息處／憩坐處；
- (h) 現時在舉辦展覽期間的上落客貨交通已非常繁忙，因此擬議發展內的會展設施將會採取什麼上落客貨安排；
- (i) 有何機制確保行人通道及行人天橋系統會 24 小時向公眾開放；

設置政府、機構及社區設施和休憩用地

- (j) 該用地內會否提供政府、機構及社區設施，以促進社會創新、創新科技或青年創業；以及
- (k) 受影響休憩用地及政府設施會有什麼重置安排，以及擬議發展整體而言會為社會帶來甚麼增益／損失。

15. 規劃署港島規劃專員周文康先生、商務及經濟發展局首席助理秘書長 1 連庭欣先生和王歐陽公司的陳頌義先生借助投影片作出回應，要點如下：

擬議用途

- (a) 在擬議發展內最低 10 層的會展設施總樓面面積已盡量提高。會展設施需要較大的覆蓋範圍，而且特別需要大面積的無支柱空間。考慮到建築制度下現行法例及規例對上蓋面積的限制和消防安全問題，要把會展設施設於 10 樓以上，並非實際可行的做法。為配合會展設施，有必要提供酒店房間予海外訪客作住宿用途(預計大型展覽活動約有 3 000 至 6 000 名參展者)。由於灣仔北地區的酒店房間供應有限(香港萬麗海景酒店、香港君悅酒店及香港瑞吉酒店目前約有 1 500 個酒店房間)，以致訪客需要考慮其他位置(包括灣仔內陸甚或九龍)的住宿設施。因此，建議在該用地興建一間有 500 個房間的酒店。按總地積比率為 15 倍計算，餘下的總樓面面積將預留作甲級寫字樓用途；
- (b) 為提供彈性，分區計劃大綱圖僅訂明「其他指定用途(6)」地帶的最大整體總樓面面積。儘管出售土地時會具體訂明須提供會展設施，但日後的發展商在若干程度上仍可彈性決定總樓面面積在酒店及辦公室用途之間的分配；
- (c) 有關會展設施的供求資料，現有的會展中心(第一及第二期)和亞洲國際博覽館分別提供約 90 000 平方米及 66 000 平方米的會展樓面空間。亞洲國際博覽館的已規劃擴建部分及該用地內的擬議發展將可分別額外提供約 34 000 平方米及 30 000 平方米的會展樓面空間。雖然無法準確推算(尤其是在目前的疫情下)日後對會展設施的需求，但根據國際展覽業協會公布的研究，業界對傳統實體展覽(相對於虛擬展覽)仍有殷切需求，故有需要增加會展設施；

建築物體積

- (d) 雖然沒有太多發展的例子是在單一項發展內同時容納這三種擬議用途，但毗鄰的會展中心正正就是集會展設施、酒店和辦公室用途於一身的例子。該用地的會展設施，將會於興建後交還給政府管理。日後的發展商則會負責管理辦公室和酒店的部分。擬議用途會加入適當間距，把車輛及行人分隔開，因此預計不會造成負面的銜接問題；
- (e) 關於擬議發展的規模，貿發局的顧問表示，概念方案中單幢大樓的覆蓋範圍，與環球貿易廣場的覆蓋範圍相若。關於辦公室和酒店的位置，也參考了其他類似的發展項目，包括把酒店設於辦公室部分之上的最高幾層的環球貿易廣場。不過，日後的發展商會有決定擬議發展布局的彈性；
- (f) 《香港規劃標準與準則》除了建議設立山景不受建築物遮擋的地帶外，亦表示可就個別情況靈活放寬建築物高度，以及容許在適當地點出現地標建築物，以突出山脊線。就此而言，可採用建築設計及特別的天台特色，以創造更具標誌性的設計，凸顯灣仔北的會展建築羣。不過概念方案僅屬指導性質，有關發展仍需視乎日後發展商的詳細設計而定；

行人連接性及交通設施

- (g) 與附近港鐵站的連接方面，受惠於現有柯布連道行人天橋系統的改善工程，行人設施的水平將得到改善，而行人由港鐵灣仔站出發穿過該地點前往會展中心二期的預計時間亦可縮短。此外，訪客可經由新的港鐵會展站前往會展中心。預期當連接會展中心二期和港鐵會展站的新行人天橋落成後，日後將會有更多訪客轉用港鐵會展站前往該地點；
- (h) 在柯布連道行人天橋沿途闢設休息處／憩坐處的做法不切實際，因為此舉與該處繁忙的人流有所衝

突。該地點內的行人天橋上落處的一層主要用作行人流通的範圍，但或有空間可在該處闢設一些憩坐處。訪客亦可使用地面一層近該地點東面邊界的休憩處；

- (i) 為加強連接性，以及與會展中心內的現有會展設施創造更佳的協同效應，建議興建一條橫跨港灣道的高架行人連接通道，以便在同一層提供行人連接通道前往會展中心的現有設施。此外，擬議發展內會闢設無障礙通道，以方便訪客上落該地點，並為連繫灣仔內陸及海濱地區的整個行人天橋系統，提供便利的連接；
- (j) 港灣道沿途會興建一條地下行車隧道，作為車輛通往擬議發展的主要幹線，而隧道入口會設於分域碼頭街附近。隧道內會有足夠空間讓貨車排隊等候上落貨，不會導致區內道路出現交通擠塞的情況；
- (k) 由於現有的會展中心及擬議發展現時／將會由政府或半官方機構負責管理(會展中心第一期由貿發局負責管理)，因此該地點內的行人天橋連接通道及行人設施亦會以一致的方式管理；

設置政府、機構及社區設施和休憩用地

- (l) 關於能否加入其他政府、機構及社區設施，「社會福利設施」和「辦公室」用途在該地點擬劃作的土地用途地帶內屬經常准許用途，為社會創新、創新科技或青年初創企業提供場所無須取得城市規劃委員會的規劃許可。至於能否在該地點增設政府、機構及社區設施，可在詳細設計階段再進一步評估；
- (m) 關於設置休憩用地，在擬設於該地點西北面分域碼頭街附近的行車隧道入口之上，將會設置約 3 000 平方米的園景平台。根據概念方案，在該地點東面邊界附近的地面層亦會設置有園景設計的戶外憩坐處，以提供舒適且易於到達的空間，適合公眾享用。另外，建議沿告士打道加入建築物後移設計，

藉此擴闊行人路，以建造林蔭大道，連接中環廣場現有的休憩用地；以及

- (n) 灣仔幾座政府大樓現有的政府設施會遷至其他地區，包括啟德的新稅務大樓、將軍澳的新入境事務處總部和加路連山道的新區域法院。興建擬議的行人天橋系統可改善灣仔內陸和海濱之間的行人接駁通道，公眾可從中受惠。就此，當局建議興建行天橋橫跨港灣道，連接該地點與會展中心西面毗鄰的高架公共休憩用地，讓行人可經已在興建的西園景平台(橫跨龍和道／博覽道)直達海濱。

[余烽立先生和區英傑先生在答問部分進行期間到席。]

16. 主席表示，建議修訂僅就「其他指定用途(6)」地帶訂明整體總樓面面積和建築物高度的限制，從而保留彈性，讓日後的發展商決定詳細的土地用途組合。

17. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意就《灣仔北分區計劃大綱核准圖編號 S/H25/4》作出的擬議修訂，以及文件附件 II 所載的《灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/4A》(展示時會重新編號為 S/H25/5)和文件附件 III 所載的該圖《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示供公眾查閱；以及
- (b) 採納文件附件 IV 所載《灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/4A》(展示時會重新編號為 S/H25/5)經修訂的《說明書》，以說明城市規劃委員會(下稱「城規會」)就該圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目標，而經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。

18. 委員備悉，按照一般做法，在根據《城市規劃條例》公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝政府代表和香港貿發局的代表及顧問出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目7

第16條申請

[公開會議]

A/H8/435 擬在劃為「綜合發展區(2)」地帶及顯示為「道路」的地方的香港北角繼園街劃為「綜合發展區(2)」地帶的土地及顯示為「道路」的地方進行綜合住宅發展，並略為放寬地積比率及建築物高度限制(修訂已核准的總綱發展藍圖)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/435A 號)

19. 秘書報告，申請地點位於北角。黃志明建築工程師有限公司(下稱「黃志明公司」)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：

- | | | |
|-------|---|-----------------------------------------------------|
| 余烽立先生 | — | 目前與黃志明公司有業務往來； |
| 余偉業先生 | — | 與配偶在北角共同擁有一個物業，以及他是「要有光」的董事及行政總裁，而該機構在北角租有一個住宅單位；以及 |
| 徐詠璇女士 | — | 與配偶在北角共同擁有一個物業，以及其配偶是一間公司的董事，而該公司在北角擁有一個物業。 |

20. 小組委員會備悉，申請人的代表已要求延期考慮這宗申請，而余偉業先生和徐詠璇女士因事未能出席會議。由於余烽立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。

21. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十二月十九日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應運輸署的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

22. 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，小組委員會已給其一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三個月時間準備所要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，除非情況極為特殊並有充分理據支持，否則以後不會批准再延期。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/H9/84 擬在劃為「休憩用地」及「其他指定用途」
註明「商貿」地帶的香港筲箕灣阿公岩村道 27 號
阿公岩地段第 27 號 A 分段經營食肆
(都會規劃小組委員會文件第 A/H9/84 號)

23. 秘書報告，申請地點位於筲箕灣。羅淑君女士已就此議項申報利益，因為她是香港小童群益會的前總幹事及現任委員會成員，而該會在筲箕灣設有一個服務單位。

24. 小組委員會備悉，申請人的代表已要求延期考慮這宗申請。由於羅淑君女士涉及的利益屬間接性質，小組委員會同意她可留在席上。

25. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十二月一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應屋宇署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

26. 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。

九龍區

議程項目9

第 16 條申請

[公開會議]

A/K18/345 擬略為放寬劃為「政府、機構或社區(7)」地帶的九龍九龍塘窩打老道 224 號(部分)的建築物高度限制(由 10 層放寬至 11 層)，以作准許的教育機構用途(教學綜合樓)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/345 號)

27. 秘書報告，申請地點位於九龍塘。這宗申請由香港浸會大學(下稱「浸會大學」)提出。王歐陽(香港)有限公司(下稱「王歐陽公司」)為擔任申請人顧問的其中一間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 黃幸怡女士 一 為浸會大學校董會及諮議會成員；
- 黃煥忠教授 一 為浸會大學僱員；
- 余烽立先生 一 過往與浸會大學和王歐陽(機電工程)有限公司有業務往來，而後者與王歐陽公司有關連；以及
- 蔡德昇先生 一 其配偶是一間公司的董事，而該公司在九龍塘擁有物業。

28. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而黃幸怡女士和蔡德昇先生因事未能出席會議。由於黃煥忠教授涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與討論。由於余烽立先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

29. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十二月十六日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

30. 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，小組委員會已給其一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 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/K9/280 擬在劃為「商業(3)」地帶的九龍紅磡紅樂道 12 號九龍內地段第 11103 號作分層住宅及准許的酒店、商店及服務行業和食肆用途，並略為放寬汽車／貨車公眾停車場的總樓面面積
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/280 號)

31. 秘書報告，申請地點位於紅磡。蔡德昇先生已就此議項申報利益，因為他在紅磡擁有一個單位。

32. 小組委員會備悉，申請人的代表要求延期考慮這宗申請，而蔡德昇先生因事未能出席會議。

33. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十二月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應相關政府部門的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

34. 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 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/K14/822

擬略為放寬劃為「其他指定用途」
註明「商貿」地帶的九龍觀塘大業街 25 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/K14/822 號)

35. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年十二月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

36. 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12

第 16 條申請

[公開會議]

A/K22/34 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明
「工業展覽館及商業發展」地帶及
顯示為「道路」的地方的九龍九龍灣展貿徑 1 號
新九龍內地段第 6032 號的建築物高度限制，
以作擬議商業及工業展覽館重建發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/K22/34 號)

37. 秘書報告，這宗申請已安排在另一日期提交小組委員會考慮。

議程項目13

其他事項

38. 餘無別事，會議於上午十時零五分結束。