

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二四年三月十五日上午九時舉行的
第 738 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

黃幸怡女士

余烽立先生

羅淑君女士

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光教授

馬錦華先生

徐詠璇教授

運輸署助理署長／市區
鄒炳基先生

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(總區南)
吳沅清女士

地政總署助理署長／區域 1
孔翠雲女士

規劃署副署長／地區
葉子季先生

秘書

因事缺席

蔡德昇先生

劉竟成先生

呂守信先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
曾永強先生

城市規劃師／城市規劃委員會
高靄晴女士

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二四年三月一日第 737 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 按一名委員所建議，都會規劃小組委員會二零二四年三月一日第 737 次會議記錄草擬本有待查證在第 30 段的用詞後通過。

[會後備註：經查證後，都會規劃小組委員會第 737 次會議記錄草擬本無須修訂，於二零二四年三月十五日獲得通過。]

議程項目2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

延期個案

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

簡介和提問部分

3. 秘書報告，要求城市規劃委員會延期作出考慮的申請個案有兩宗。這些延期要求的詳情載於附件 1。

商議部分

4. 經商議後，小組委員會決定按文件所建議，應申請人的要求，延期就這些申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。

續期個案

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

簡介和提問部分

5. 秘書報告，為臨時規劃許可續期的個案有一宗。規劃署不反對這宗申請。這宗規劃申請的詳情、委員所申報的利益及小組委員會對已申報利益的意見載於附件 2。

商議部分

6. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗續期申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為所申請的續期期限。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

九龍區

[九龍規劃專員黎萬寬女士、高級城市規劃師／九龍區宇欣女士及城市規劃師／九龍王秀賢女士此時獲邀到席上。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K9/282 擬在劃為「商業(2)」地帶的九龍紅磡紅鸞道 8 號
改裝整幢現有酒店作分層住宅和准許的商店及
服務行業、食肆及康體文娛場所用途，
以及闢設一個新的地下停車場
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/282 號)

簡介和提問部分

7. 高級城市規劃師／九龍區宇欣女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

8. 主席和一些委員提出以下問題：

申請地點和紅磡海旁地區的規劃背景

- (a) 留意到申請地點位於紅磡海旁地區，倘批准改裝整幢現有酒店作住宅用途的建議，會否對海濱規劃造成影響；以及有何理據把海旁地區的用地(包括申請地點)劃作「商業」地帶，並在二零二一年對紅磡分區計劃大綱圖的修訂中，把「分層住宅」納入為所有「商業」地帶「註釋」的第二欄用途；
- (b) 對於申請人就這項建議提出的理據，即《海港及海旁地區規劃研究》中的旅遊發展計劃圖從未落實，旅遊事務專員有沒有提出意見；
- (c) 倘批准擬議住宅發展項目的申請，會否破壞沿海旁地區一帶商業／酒店發展的連貫性；
- (d) 改裝整幢現有酒店作住宅用途的建議有沒有偏離申請地點的規劃意向，以及土地用途政策／申請地點的規劃情況有沒有改變；

擬議計劃及落實時間表

- (e) 鑑於申請人沒有提交擬議住宅發展項目的詳細發展藍圖，現有樓宇體積會否維持不變，以及現有酒店目前的樓層布局是否適合改裝作住宅用途；
- (f) 擬議發展落實時間表的詳情如何；

酒店房間的供求

- (g) 現有酒店的人住率是多少；
- (h) 倘這宗申請獲得小組委員會批准，對酒店房間的供應有何影響；

政府、機構及社區設施和休憩用地

- (i) 紅磡區會否出現政府、機構及社區設施不足的情況；
- (j) 申請地點附近兩幅已規劃的休憩用地(即建灣街公園和紅磡都市公園)的詳情如何；以及

同類申請

- (k) 申請人引述三宗涉及改裝整幢現有酒店作「分層住宅」用途而先前曾獲城市規劃委員會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會批准的申請，該三宗申請詳情如何。

9. 九龍規劃專員黎萬寬女士借助一些投影片和圖則作出回應，要點如下：

申請地點和紅磡海旁地區的規劃背景

- (a) 申請地點於二零零一年售出作商業發展，酒店於二零零六年於該處落成。根據香港旅遊發展局網頁所載資料，位於申請地點的有關酒店(即海灣軒海景酒店，又名九龍海灣酒店)仍在營運，提供條款靈活的住宿服務。申請地點位於紅磡灣填海區，該區的填海工程於一九九零年代完成，旨在提供土地供尖沙咀東部的酒店／辦公室發展項目擴展，以及用作多項住宅發展、休憩用地和興建政府、機構及社區設施，以彌補紅磡區內此等設施的不足。在一九九七年刊登憲報的《紅磡分區計劃大綱核准圖編號S/K9/8》上，沿紅鸞道的多幅海濱用地(包括劃為

「商業(2)」地帶的申請地點及其東面劃為「商業(1)」地帶的用地)主要規劃作商業、酒店／服務式住宅用途，而紅磡灣填海區腹地內的多幅用地則主要劃為「住宅(甲類)」地帶、「商業(3)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶。在二零零零年刊登憲報的《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/12》上，「商業(1)」地帶、「商業(2)」地帶及「商業(3)」地帶下並無有關「分層住宅」用途的規定，而分區計劃大綱圖的《說明書》已清楚訂明紅磡灣填海區內商業用地(包括申請地點)的規劃意向是把此處發展為尖沙咀東部辦公室樓宇和酒店中心區的擴展部分。規劃署於二零零六年進行紅磡地區研究，所載建議重申此規劃意向。其後，在二零二一年，對分區計劃大綱圖的《註釋》作出的修訂涉及所有「商業」地帶(包括申請地點)，並將「分層住宅」用途納入第二欄用途內，為有關「分層住宅」的規劃申請提供彈性，以符合「商業」地帶的《法定圖則註釋總表》。分區計劃大綱草圖連上述修訂於二零二二年獲批准；

- (b) 旅遊事務專員對申請人就《海港及海旁地區規劃研究》的旅遊發展計劃圖提出的理據並無意見。香港旅遊發展局網站的資料顯示，維多利亞港屬觀光勝地，旅客可到訪維多利亞港四周包括尖沙咀／紅磡海旁地區在內的多個推薦旅遊景點；
- (c) 倘若小組委員會批准這宗申請，將會破壞沿尖沙咀東部至紅磡海旁地區而建的商業／酒店發展的連貫性；
- (d) 自一九九零年代紅磡灣填海區的填海工程後，申請地點在現時分區計劃大綱圖的規劃意向並無改變，即發展為尖沙咀東部酒店中心區的擴展部分，但在審議有關申請時，應充分考慮相關部門的意見及規劃情況可能出現的改變。當局現時並沒有就申請地點及紅磡海旁地區一帶其他用地的土地用途進行檢討。儘管如此，《二零二三年施政報告》宣布，當局已邀請香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)進

行初步研究，以重新規劃和發展紅磡站及附近鐵路設施用地，以及紅磡體育館以南的海濱及碼頭設施用地，從而釋出該等用地作商業及住宅發展；

擬議計劃及落實時間表

- (e) 參照文件繪圖 A-2g 所示的平面圖，現有的樓宇體積會維持不變，而且所有客房樓層均會改建為住宅單位。除了就這宗申請提交的噪音影響評估所夾附的初步布局設計圖之外，申請人沒有提交詳細發展藍圖，以顯示擬議住宅發展的內部樓面布局。根據現有做法，所有建築工程及用途改變均須符合《建築物條例》的規定，而且會在提交建築圖則階段由屋宇署進行審批；
- (f) 倘小組委員會批准這宗申請，申請人須履行小組委員會施加的各項規劃許可附帶條件，並就擬議發展進行地契修訂及提交建築圖則，而這些程序均須得到相關政府部門批准。據申請人所述，預計擬議住宅發展會於二零二五年落成；

酒店房間的供求

- (g) 截至二零二三年四月，本港總共約有 89 000 間現有酒店房間及 319 間酒店。現有的酒店房間當中，約 15 000 間位於尖沙咀區，而約 6 000 間則位於紅磡區。此外，紅磡區將有約 1 000 間新建酒店房間。根據香港旅遊發展局網站的資料，在二零二三年，尖沙咀區(包括尖東)和九龍其他地區酒店房間(包括這宗申請所涉的酒店及其周邊一帶的酒店)的平均入住率分別約為 86% 和 85%。據申請人所述，這宗申請所涉的酒店房間於二零二三年的平均入住率約為 95%，高於九龍其他地區酒店的平均入住率。然而，旅遊事務專員並不反對這宗申請，因為這宗申請屬商業決定，而且繼續營運酒店與否，取決於申請地點的酒店業主／營辦商所作決定；

- (h) 雖然上述尖沙咀區和紅磡區的酒店房間數字未有計入持牌賓館和小型酒店(房間數目少於 100 間)，但預計倘這宗申請(涉及 1 662 間現有酒店房間)及另一宗位於申請地點以北正在處理中並涉及擬改裝現有酒店作酒店混合住宅用途的規劃申請(編號 A/K9/284)(涉及 1 980 間現有酒店房間)獲得批准，紅磡區內的現有酒店房間數目總共會減少超過 50%。九龍半島海旁或附近一帶約有 10 000 間酒店房間，包括這宗申請所涉的酒店房間。倘小組委員會批准這宗申請，海旁一帶的現有酒店房間數目將會減少約 17%；

政府、機構及社區設施和休憩用地

- (i) 倘沒有計入擬議住宅發展的人口，紅磡分區計劃大綱圖的涵蓋範圍已規劃提供的主要政府、機構及社區設施大致足夠，但幼兒中心、社區照顧設施、安老院舍、學前康復服務、日間康復服務及院舍住宿照顧服務則供不應求；
- (j) 已規劃的建灣街公園及現有的尖沙咀海濱花園分別毗連申請地點的東面界線和南面界線。已規劃的建灣街公園的建築工程及尖沙咀海濱花園現有設施的相關提升工程正在進行中，並預計在二零二四／二零二五年完成。位於申請地點東面較遠處的紅磡都市公園正在興建中，而該公園的第一期已剛於二零二四年二月啓用；以及

同類申請

- (k) 小組委員會或鄉郊及新市鎮規劃小組委員會在二零二一年至二零二二年期間，曾批准三宗分別位於馬鞍山、汀九和天水圍涉及改裝整幢現有酒店作「分層住宅」用途的申請。其中兩宗屬於第 12A 條申請(編號 Y/MOS/6 及 Y/TWW/7)，分別提出修訂馬鞍山分區計劃大綱圖，把有關用地由「其他指定用途」註明「酒店」地帶改劃為「住宅(甲類)12」地帶，以及修訂荃灣西部分區計劃大綱圖，把有關用

地由「綜合發展區(1)」地帶、「綠化地帶」，和顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(乙類)2」地帶。至於餘下的一宗第 16 條申請(編號 A/TSW/77)，則涉及天水圍分區計劃大綱圖的「商業」地帶。然而，該等申請在地點、用地特點及土地用途情況方面均與現時這宗申請有所不同。編號 Y/TWW/7 及 A/TSW/77 的用地並非打從一開始便打算作酒店用途，而是之後才獲批准由私營機構發展成酒店。至於編號 Y/MOS/6 的用地，當局是考慮到當時旅遊業面對的主要困難是酒店房間不足，才將其指定作酒店用途。後來，當局透過在整體提供更多酒店發展項目，增加全港酒店房間供應，藉此應對這個難題。

10. 一名委員問及申請人所提交的交通影響評估詳情。高級城市規劃師／九龍區宇欣女士表示，根據交通影響評估，擬把現有酒店改裝作住宅用途的工程竣工後，與現時的情況相比，會在上午的繁忙時段增加額外交通流量，但在下午的繁忙時段交通流量則會有所減少。根據路口容量評估顯示，在設計情境下，所有相關路口在運作上不會超出負荷。此外，擬議發展項目會提供 389 個私家車泊車位和 19 個電單車泊車位，以符合《香港規劃標準與準則》對附屬泊車位的要求，上述數目能達到《香港規劃標準與準則》所訂的較高標準的大約 91% 供應量。運輸署署長對這宗申請沒有負面意見，但已就泊車位的設計及供應提出規劃許可附帶條件。運輸署助理署長／市區鄒炳基先生補充指，根據交通影響評估，在上午的繁忙時段每小時會增加 43 客車架次(即相應的私家車數量)，而在下午的繁忙時段每小時則會減少 28 客車架次。

11. 一名委員詢問，申請人是否須要就擬議住宅發展項目繳付地價。規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士回應時表示，根據契約，除了非工業(私人住宅、倉庫及加油站除外)用途之外，不應在申請地點進行任何其他用途。倘小組委員會批准這宗申請，申請人須為擬議住宅發展項目修訂契約。地政總署助理署長／區域 1 孔翠雲女士補充指，倘契約修訂令土地增值，申請人須繳付地價。

[在答問部分進行期間，余烽立先生到席，而黃幸怡女士則離席。]

商議部分

12. 主席扼要重述以下要點供委員考慮：

- (a) 這宗申請擬把現有酒店整幢改裝作分層住宅、准許的商店及服務行業、食肆和康體文娛場所，以及一個新的地庫停車場。申請人就申請所提供的理據是，先前獲批准的三宗申請(編號 Y/MOS/6、Y/TWW/7 及 A/TSW/77)分別涉及在馬鞍山、汀九和天水圍把現有的酒店整幢改裝作分層住宅用途，顯示了擬議整幢改裝建築物作住宅發展以增加房屋供應的可行性。鑑於批准第 16 條申請應以發展計劃為本，當局應考慮申請書是否有足夠的資料(例如平面圖的詳情)，以證明在申請地點把酒店改裝作住宅用途是合適的建議；
- (b) 同一申請人亦提出另一宗同類的規劃申請(編號 A/K9/284)，該宗申請擬把現時這宗申請所涉地點北面的一項酒店暨公眾停車場發展(涉及 1 980 間現有酒店房間)改裝作酒店混合住宅暨公眾停車場用途，當局仍在處理該宗申請；
- (c) 自紅磡灣填海區(包括申請地點)於一九九零年代進行填海以來，申請地點作商業／酒店發展的規劃意向一直維持不變。此外，申請地點附近兩幅已規劃的休憩用地，分別為建灣街公園和紅磡都市公園，將有助吸引遊客到訪紅磡海旁地區；
- (d) 從旅遊規劃的角度而言，旅遊事務專員不反對這宗申請，因為酒店的營運屬商業決定，並將交由相關政府決策局／部門採取宏觀角度處理，以及權衡各方面的需求。申請地點和海旁地區的土地用途規劃意向沒有改變。有鑑於此，這宗申請應否予以批准或拒絕，須視乎小組委員會因應這宗申請本身的個別情況和其他規劃考慮因素所作的決定；以及

- (e) 港鐵公司會進行初步研究，重新規劃並發展位於申請地點西面及西北面的紅磡站和貨運場範圍，以及紅磡體育館南面的地方，以釋出該等用地作商業和住宅發展。

13. 委員普遍認為不可支持這宗申請，主要理由是擬議住宅發展不符合申請地點的規劃意向，有關意向主要是作商業發展和成為尖沙咀東部酒店樞紐的擴展部分，批准這宗申請會破壞沿紅磡和尖沙咀東部海旁地區作商業用途的連貫性。考慮到申請地點的位置及其周邊的酒店發展項目，以及兩幅已規劃的休憩用地，一些委員認為申請地點應保留作酒店用途，為紅磡海旁地區帶來活力。一名委員認為，把所涉酒店改裝作分層住宅用途會影響對紅磡海旁地區的旅遊業規劃。

14. 一些委員認為申請人未能提供有力理據支持把酒店整幢改裝的建議，而且倘批准這宗申請，會立下不良先例，對尖沙咀和紅磡區海濱沿線的現有酒店尤其如是。此外，申請人所提交的平面圖亦沒有提供細節，證明住宅計劃可以接受。一名委員雖然認同有關建議或有一些規劃增益，例如能增加房屋供應和泊車位，但擔心擬議發展會導致紅磡區的酒店房間數目減少、產生額外交通，以及令政府、機構及社區設施的供應更為不足，從而有損社會利益。另一名委員表示同意，指出這宗申請與汀九先前獲得批准的改劃申請(編號 Y/TWW/7)不同，這宗申請的申請人並沒有致力造福該區，在擬議發展內闢設政府、機構或社區設施。

15. 一名委員認為，儘管旅遊事務專員的意見認為酒店整幢改裝的建議屬商業決定，而在其他地區亦有三宗涉及把現有酒店整幢改建作「分層住宅」用途的同類申請獲得批准，但評審目前這宗申請時不應把先前獲批准的申請視作主要考慮因素之一。每宗申請均應按個別情況和相關的規劃考慮因素作出考慮。另一名委員對在申請地點闢設擬議地下停車場是否可行存有疑問。

16. 主席總結，表示小組委員會普遍不支持這宗申請，因為考慮到擬議發展不符合申請地點劃為「商業」地帶的規劃意向，而且申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。

17. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「擬議發展不符合「商業」地帶的規劃意向。該地帶的意向，主要是作商業發展，而申請地點則是尖沙咀東部酒店樞紐的擴展部分。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。」

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。]

議程項目7

其他事項

[公開會議]

18. 餘無別事，會議於上午十時二十五分結束。

都會規劃小組委員會第 738 次會議記錄
(二零二四年三月十五日舉行)

延期個案

申請人要求延期兩個月的申請

項目編號	申請編號	要求延期次數
4	A/H19/84	第一次
6	A/K10/273	第一次

* 規劃申請的詳情，請參閱相關議程

(https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/738_mpc_agenda.html)。

都會規劃小組委員會第 738 次會議記錄
(二零二四年三月十五日舉行)

續期個案

為臨時規劃許可續期三年的申請

項目編號	申請編號	續期申請	續期的期限
3	A/H7/184	為批給在劃為「住宅(丙類)1」地帶的香港跑馬地山光道 48 號作臨時私人會所(康樂設施)用途的規劃許可續期三年	二零二四年五月一日至二零二七年四月三十日

利益申報

秘書報告委員的利益申報，詳情如下：

項目編號	委員的利益申報	
3	這宗申請由香港賽馬會提交，申請地點位於黃泥涌。	<ul style="list-style-type: none"> — 鍾文傑先生(主席)(以規劃署署長身分)與配偶在黃泥涌共同擁有一個單位 — 馮英偉先生(副主席)是香港賽馬會的全費會員 — 蔡德昇先生的機構獲香港賽馬會贊助 — 羅淑君女士是香港賽馬會普通會員，與配偶在黃泥涌共同擁有一個單位 — 陳振光教授是香港賽馬會的全費會員 — 徐詠璇教授是香港賽馬會的全費會員

小組委員會備悉，蔡德昇先生因事未能出席會議。由於馮英偉先生、羅淑君女士、陳振光教授及徐詠璇教授所涉關於香港賽馬會的利益屬間接利益，而鍾文傑先生及羅淑君女士各自與配偶所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以留在席上。