

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二五年五月二十三日上午九時舉行的
第 765 次會議記錄

出席者

規劃署署長
葉子季先生

主席

黃幸怡女士

副主席

蔡德昇先生

黃煥忠教授

陳振光教授

呂守信先生

徐詠璇教授

葉頌文博士

黃傑龍教授

葉少明先生

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)
周振邦先生

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
彭蔚珊女士

規劃署副署長／地區
譚燕萍女士

秘書

因事缺席

余偉業先生

陳遠秀女士

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
馮志慧女士

城市規劃師／城市規劃委員會
徐嘉欣女士

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二五年五月二日第 764 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」)二零二五年五月二日第 764 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。

[葉少明先生及吳沅清女士此時到席。]

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. 小組委員會備悉，要求城市規劃委員會延期作出考慮的申請個案有一宗。有關延期要求的詳情、委員就這宗個案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 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，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。

納入精簡安排的個案

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. 小組委員會備悉，納入精簡安排的個案有一宗。規劃署不反對這宗申請。這宗規劃申請的詳情、委員就這宗個案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，批准這宗申請，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。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。

一般事項

[港島規劃專員張嘉琪女士、九龍規劃專員黎萬寬女士、荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生、高級城市規劃師／新界區規劃部總辦事處陳卓玲女士和城市規劃師／新界區規劃部總辦事處洪志威先生此時獲邀到席上。]

議程項目3

[公開會議]

二零二三／二零二五年度對都會區法定圖則上指定為「綜合發展區」的用地的檢討
(都會規劃小組委員會文件第 3/25 號)

7. 城市規劃師／新界區規劃部總辦事處洪志威先生借助投影片介紹「綜合發展區」用地檢討的背景。根據城市規劃委員會規劃指引有關「指定『綜合發展區』地帶及監察『綜合發展區』發展計劃的進度」(城規會規劃指引編號 17A)，劃為「綜合發展區」地帶超過三年的用地須每兩年檢討一次，以協助小組委員會監察「綜合發展區」的發展進度。上一次「綜合發展區」用地檢討於二零二三年進行。

8. 城市規劃師／新界區規劃部總辦事處洪志威先生按文件詳載的內容，進一步簡介這次進行的都會區「綜合發展區」用地檢討結果，包括保留、檢討和改劃「綜合發展區」用地的論據，要點如下：

- (a) 自上一次「綜合發展區」用地檢討以來，已改劃四幅「綜合發展區」用地為各類商業及／或住宅地帶；
- (b) 截至二零二五年三月底，都會區共有 46 幅已劃為「綜合發展區」地帶超過三年的用地。這些用地已涵蓋於這次檢討內；

尚未擬備有效核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (c) 有 10 幅「綜合發展區」用地尚未擬備有效的核准總綱發展藍圖，其中八幅用地建議保留。有四幅用地位於政府土地，一幅在中環(H21)、兩幅在啟德(K55 和 K59)，一幅在油塘(K59)，日後會視乎用地供應和相關發展限制的解決情況安排出售。另外四幅屬私人擁有的用地位於馬頭角(K30)、紅磡(K42)和荃灣(TW37 及 TW38)，該些用地面對的問題包括交通／環境／視覺方面的影響、基礎設施的限制及／或工業／住宅用途鄰接的問題；
- (d) 餘下的兩幅用地會持續進行檢討。會展站用地(H61)的規劃意向主要是作會議設施及其他與商業有關的用途，並闢設鐵路車站設施、公共運輸交匯處及其他輔助設施。目前，會展站和公共運輸交匯處已落成並投入運作，至於「綜合發展區」用地的上蓋發展，以及北面劃為「其他指定用途」註明「與海旁有關的商業及休憩用途」地帶的用地和位於渡輪碼頭畔主題區的「休憩用地」地帶的用地，土木工程拓展署正根據「會展站上蓋發展的研究——可行性研究」（下稱「該研究」）審視。該研究於二零二三年展開，當局會在該研究提出建議後，考慮「綜合發展區」用地的土地用途地帶。至於九龍城道和馬頭角道交界處俗稱「十三街」的用地(K31)，由多名業主擁有，其規劃意向是促進重塑馬頭角的殘破舊區，逐步淘汰不符合規定的用途(例如汽車修理工場)，以及處理可能出現的工業／住宅用途鄰接的問題。由於受影響的業主、租客和商戶數目眾多，發展局和規劃署正在評估適當的落實機制，以促進該用地的重建；

已擬備核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (e) 有 36 幅「綜合發展區」用地已擬備核准總綱發展藍圖，其中 24 幅用地建議保留為「綜合發展區」地帶，以確保有關發展按照核准總綱發展藍圖及在履行規劃許可附帶條件的情況下妥為落實；

- (f) 有七幅用地先前獲小組委員會同意在合適時機改劃作適當的用途地帶，以反映發展完成後的情況；以及
- (g) 由於五幅用地上的發展已落成，故建議在合適時機把這些用地改劃作適當的用途地帶，以反映發展完成後的情況。這五幅用地包括(i) 鰂魚涌的商業發展(名為太古坊)(H19)；(ii) 啟德的綜合商業發展連公共車輛總站(名為 AIRSIDE)(K56)；(iii) 長沙灣的綜合私人住宅發展(名為維港滙)(K65)；(iv) 長沙灣的綜合酒店發展(名為本舍)(K66)；以及(v) 油塘的綜合私人住宅發展(名為蔚藍東岸)(K71)。

[蔡德昇先生在規劃署進行簡介期間到席。]

9. 一名委員詢問關於擬議把已落成發展項目的五幅「綜合發展區」用地改劃用途地帶的理由，高級城市規劃師／新界區規劃部總辦事處陳卓玲女士回應時表示，待發展項目落成並符合所有規劃許可附帶條件後，當局會根據既定做法，建議改劃「綜合發展區」用地為其他合適的用途地帶，例如「住宅」地帶及「商業」地帶，以反映發展完成後的情況。秘書補充說，把用地劃為「綜合發展區」地帶是旨在達到特定的目標，例如促使市區舊區進行市區重建及重整土地用途、提供合併土地的機會，以及以整體協調的規劃進行發展，從而處理環境及基礎設施的限制和可能產生的工業與住宅鄰接的問題等。在「綜合發展區」地帶，申請人需為擬議發展提交總綱發展藍圖，以供城市規劃委員會(下稱「城規會」)審批。倘發展項目已落成並已符合所有規劃許可附帶條件，改劃「綜合發展區」用地為其他合適的用途地帶，會為其後修改用途時提供彈性，無需提交經修訂的總綱發展藍圖。例如，把已落成住宅發展項目的「綜合發展區」用地改劃為「住宅(甲類)」地帶後，日後對在建築物的最低三層的經常准許用途作出任何改變時，便無需提交經修訂的總綱發展藍圖。主席表示，過往有個案即使只涉及對經核准的總綱發展藍圖作出輕微修訂，亦須為已落成發展項目的「綜合發展區」用地提交經修訂的總綱發展藍圖。有關在發展計劃完成後重新劃設「綜合發展區」用地為合適的地帶，以便為其後對發展項目內的用途作出修訂時提供彈性的考慮因素，詳載於城規會規劃指引編號 17A。

10. 鑑於一些「綜合發展區」地帶已劃設了數年，例如「十三街」用地(K31)，但在落實發展方面卻並未取得任何進展，因為有包括業權分散和市況的各種問題需要處理，副主席建議在下一次「綜合發展區」的檢討簡介中，可包括有關發展時間的資料，例如對於仍未有發展計劃的個案，由劃設至今已有多少年。此舉可令委員集中討論這些個案，以及考慮有沒有任何措施可建議供政府考慮，以促進其發展。主席表示，下次「綜合發展區」的檢討可強調這些資料，並集中在那些已劃設了長時間(尤其是30年或以上)但沒有提交規劃申請／落實時間表的個案，以便委員考慮探討其他措施(例如改劃為其他合適的用途地帶)能否有助加快其發展。

11. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 備悉對都會區法定圖則上指定為「綜合發展區」的用地所作檢討的結果；
- (b) 同意把文件第4.1.1段和4.2.1段所述的用地保留為「綜合發展區」地帶的建議，詳情載於文件的附錄 Ia 和 IIa；
- (c) 備悉文件第4.1.2段所述的用地須予持續檢討，詳情載於文件的附錄 Ib；
- (d) 備悉小組委員會先前同意把文件第4.2.2段所述的用地改劃作其他地帶，詳情載於文件的附錄 IIb；以及
- (e) 同意把文件第4.2.3段所述的用地改劃作其他地帶的建議，詳情載於文件的附錄 IIc。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

荃灣及西九龍區

[荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生、高級城市規劃師／荃灣及西九龍羅皓希先生，以及城市規劃師／荃灣及西九龍黃漢業先生此時獲邀到席上。]

議程項目4

[公開會議]

擬修訂《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/39》
(都會規劃小組委員會文件第 4/25 號)

簡介和提問部分

12. 城市規劃師／荃灣及西九龍黃漢業先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介就《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/39》作出建議修訂的背景、技術考慮因素、已進行的諮詢及政府部門的意見。擬議修訂主要包括把位於青山道 412 至 420 號的一幅用地由「其他指定用途」註明「酒店」地帶改劃為「商業(5)」地帶，最大地積比率訂為 12 倍，以及最高建築物高度訂為主水平基準上 100 米，或現有建築物的地積比率及／或建築物高度，兩者中以數目較大者為準，以落實一宗已獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意的第 12A 條申請(編號 Y/K5/3)。分區計劃大綱圖的《註釋》亦因應對圖則所作的修訂而修訂。

13. 由於規劃署的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

14. 委員並無就擬議修訂提出問題。

15. 主席表示，分區計劃大綱圖的擬議修訂主要是為了落實一宗先前獲小組委員會同意的第 12A 條申請，而相關政府決策局／部門對擬議修訂並不反對或沒有負面意見。倘小組委員會同意擬議修訂，分區計劃大綱草圖將會在憲報刊登以供公眾查閱，為期兩個月。如收到任何申述，便會提交城規會，以供考慮。

16. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意對《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/39》作出的擬議修訂，以及載於文件附件 II 的《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/39A》(展示時會重新編號為 S/K5/40)及載於文件附件 III 的《註釋》，適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示；以及
- (b) 採納載於文件附件 IV 的《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/39A》(展示時會重新編號為 S/K5/40)的經修訂《說明書》，以說明城市規劃委員會(下稱「城規會」)就該分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目標，而該經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。」

17. 委員備悉，按照一般做法，在根據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。若有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

九龍區

[高級城市規劃師／九龍李玉倩女士和城市規劃師／九龍吳佩珊女士此時獲邀到席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/832 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201及203號的
地積比率及建築物高度限制，以作擬議酒店用途
(都會規劃小組委員會文件第A/K14/832A號)

簡介和提問部分

18. 城市規劃師／九龍吳佩珊女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門及公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

[陳振光教授在規劃署進行簡介期間到席。]

19. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

20. 主席扼要重述，申請地點先前曾有兩宗申請獲得批准，涉及略為放寬地積比率及／或建築物高度限制，以作准許用途。該區內亦有一些獲批的同類申請，涉及酒店用途及略為放寬地積比率及／或建築物高度限制，以作商業／辦公室／酒店用途。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。委員獲邀就這宗申請提出意見。

21. 副主席備悉，根據民政事務總署觀塘民政事務專員的意見，僅有兩名觀塘及九龍灣商貿分區委員會的委員就這宗申請提出意見，遂詢問觀塘區議會議員／相關的分區委員會委員是否已獲告知這宗申請。小組委員會備悉，觀塘區議會議員已獲告知這宗申請，而這宗申請的文件亦已送交民政事務總署傳閱，並由該署通知相關的分區委員會委員，以及收集他們的意見，再把收集到的任何意見轉交規劃署。為求清晰起見，副主席建議遇有類似情況，可在文件提供資料述明已就有關申請通

知相關的區議會議員／分區委員會委員，小組委員會表示同意。

22. 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，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二九年五月二十三日止；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。有關許可須附加文件所載的規劃許可附帶條件。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。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

議程項目 8

其他事項

[公開會議]

23. 餘無別事，會議於上午九時五十分結束。

都會規劃小組委員會第 765 次會議記錄
(會議日期：二零二五年五月二十三日)

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
5	A/H 7/186	第一次

利益申報

小組委員會備悉委員的利益申報，詳情如下：

項目編號	委員的利益申報	
5	申請地點位於銅鑼灣，而這宗申請由博威控股(香港)有限公司提交，該公司是希慎興業有限公司和參明有限公司的合營企業。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)、呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)及奧特地境有限公司(下稱「奧特公司」)是擔任申請人顧問的其中三間公司。	— 黃幸怡女士在大坑居住 — 葉少明先生與配偶在跑馬地共同擁有一個物業，而且與呂元祥公司的主席和副主席私下是朋友 — 余偉業先生有一些計劃曾得到利希慎基金贊助。他亦是「要有光」董事及行政總裁，該公司最近曾接受利希慎基金的捐助 — 葉頌文博士的公司目前與奧雅納公司及奧特公司有業務往來

小組委員會備悉，余偉業先生因事未能出席會議。由於黃幸怡女士的居所並非直接望向申請地點，葉頌文博士並無參與這宗申請，而葉少明先生與其配偶共同擁有的物業並非直接望向申請地點，而且他並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

* 規劃申請的詳情，請參閱相關議程 https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/765_mpc_agenda.html。

都會規劃小組委員會第 765 次會議記錄
(會議日期：二零二五年五月二十三日)

納入精簡安排的個案

下列申請獲批永久性質的規劃許可

項目編號	申請編號	規劃申請
6	A/K11/246	擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍新蒲崗三祝街 10 號正華工業大廈 (又名迷你坊) 地下 (部分) 作商店及服務行業用途和經營商店及服務行業 (銀行、快餐櫃檯、電氣工程店、士多或陳列室)

利益申報

小組委員會備悉委員的利益申報，詳情如下：

項目編號	委員的利益申報	
6	申請處所位於新蒲崗。	— 陳遠秀女士是一間公司的獨立非執行董事，而該公司在申請處所附近有租用一些處所作商店用途

小組委員會備悉，陳遠秀女士因事未能出席會議。