

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零二五年八月一日上午九時舉行的  
第 770 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	
余偉業先生	
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) 鄧漢強先生	
規劃署副署長／地區 譚燕萍女士	秘書

因事缺席

陳遠秀女士

地政總署助理署長／區域 1

葉燕儀女士

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

鄧保君女士

城市規劃師／城市規劃委員會

關竹嫻女士

**議程項目1**

通過都會規劃小組委員會二零二五年七月十八日第 769 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」)二零二五年七月十八日第 769 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。

## 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三宗。延期要求的詳情、委員就個別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**。

#### 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。

[黃幸怡女士此時到席。]

## 荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生及城市規劃師／荃灣及西九龍江嘉雋先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目 4

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TWW/131 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)」地帶的  
荃灣西汀九青山公路—新汀九段  
第399約地段第453號的地積比率限制，  
以作准許的屋宇發展  
(都會規劃小組委員會文件第A/TWW/131B號)

---

#### 簡介和提問部分

5. 城市規劃師／荃灣及西九龍江嘉雋先生借助投影片，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。

[黃傑龍教授在規劃署進行簡介期間到席。]

6. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

7. 主席表示，申請地點位於劃為「住宅(丙類)」地帶的地方，主要是作低密度的住宅發展。由於擬議發展的相關技術問題均可解決，故略為放寬地積比率限制以作准許的屋宇發展的申請屬可接受。批准這宗申請與小組委員會過去就周邊地區的同類申請所作的決定一致。委員普遍支持這宗申請。

8. 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八月一日止；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。]

## 港島區

[高級城市規劃師／港島葉甘飴先生和城市規劃師／港島羅廷軒先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目 6

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H7/187 在劃為「住宅(乙類)」地帶的  
香港跑馬地晉源街 14 號地下經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H7/187 號)

---

9. 秘書報告，申請處所(下稱「該處所」)位於跑馬地，而申請擬作商店及服務行業用途。陳遠秀女士已就此議項申報利益，因為一間由她擔任獨立非執行董事的公司在附近擁有出租處所作商店用途。小組委員會備悉，陳遠秀女士因事未能出席會議。

#### 簡介和提問部分

10. 高級城市規劃師／港島葉甘飴先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、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。

11. 一名委員留意到，該處所作快餐店(只限外賣)，並已取得食物環境衛生署(下稱「食環署」)發出的食物製造廠牌照，但視作「商店及服務行業」用途，遂詢問在該處所內能否開設

其他類型的工廠，例如鐘錶和製衣，以及在該處所設置零售範圍能否把它與其他類型的工廠區分。高級城市規劃師／港島葉甘飴先生及城市規劃師／港島羅廷軒先生借助一些投影片作出回應，表示該處所位於劃為「住宅(乙類)」地帶的地方。目前這宗申請是作快餐店(只限外賣)，主要售賣供處所外食用的麵包。雖然該處所在持有食物製造廠牌照的情況下作業，但根據《法定圖則詞彙釋義》(下稱「《詞彙釋義》」)，該處所作為製造和售賣食物予到臨市民的快餐店，應界定為「商店及服務行業」用途。該處所以服務為本的性質迎合附近居民，使其作業有別於其他在《詞彙釋義》中定義為「工業用途」的製造用途，而該些製造用途可能會對環境造成影響，而且與住宅範圍不相協調。因此，住宅地帶內並無提供工業用途。

12. 主席補充說，當局是按處所的作業性質釐定其用途，而非按其持有的牌照。例如，一間在工廠生產麵包主要用於批發用途，不會直接向公眾提供零售的處所，可視為工業作業。主要分別在於，該處所雖然要申領食物製造廠牌照製作食品，但會直接向附近居民售賣麵包，本質上是一間麵包店，根據《詞彙釋義》，可視為「商店及服務行業」用途。

13. 一名委員留意到，跑馬地是傳統的道路商店社區，遂詢問該區的所有街舖是否均須申請規劃許可。高級城市規劃師／港島葉甘飴先生回應時解釋，這取決於土地用途地帶。附近許多商店處所位於劃為「住宅(甲類)」地帶的範圍內，而在該地帶內建築物的最低三層，「商店及服務行業」用途是經常准許的，無須申請規劃許可。而該處所位於劃為「住宅(乙類)」地帶範圍內，則須申請規劃許可。

14. 主席詢問關於在晉源街劃設「住宅(甲類)」地帶和「住宅(乙類)」地帶的土地用途歷史。城市規劃師／港島羅廷軒先生回應時表示，跑馬地是傳統的住宅社區，有着不同的特殊管制區域和交通容量，住宅密度亦因而不同。主席補充說，「住宅(甲類)」地帶的發展密度較高，大多位於較易到達的地方，如運輸樞紐附近和主要道路旁。由於該些地方位置優越，多數用作商業用途，例如商店及服務行業，以應付居民和訪客的需要。因此，在「住宅(甲類)」地帶內的建築物的最低三層，若干商業用途是經常准許的。相反，「住宅(乙類)」地帶和「住

宅(丙類)」地帶遠離運輸樞紐，旨在作較低密度發展，以締造寧靜的住宅社區，並只會進行少量商業活動。

### 商議部分

15. 一名委員詢問，有顧客在店內享用快餐的便利店應否視為「食肆」。主席澄清說，這些店舖一般可視為「商店及服務行業」用途，因為店內並無正式的座位安排。

16. 一名委員關注到有些快餐店可能會在其零售範圍內或牌照所規定的經營範圍以外設置小餐桌。所涉的含糊之處已造成混淆甚至法律爭議。該名委員表示，倘這宗申請獲批永久性質的規劃許可，難以確保該處所不會在日後改成設有堂食座位的餐廳。因此，關注到相關政府部門日後會否就這類改建作出足夠監察。主席回應說，《詞彙釋義》對快餐店和餐廳有不同界定。設堂食座位的餐廳屬「食肆」，在「住宅(乙類)」地帶內須取得規劃許可，並須向食環署申領普通食肆牌照。主席表示，鑑於這宗申請目前的狀況及有關快餐店只會提供外賣服務，因此所申請的用途屬「商店及服務行業」用途，與周邊的土地用途並非不相協調。但若然設置堂食座位，有關當局會採取適當的執管行動。倘作任何違例用途，有關個案會轉交相關發牌當局，以根據既定機制採取適當的執管行動。

17. 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。由於所涉的「商店及服務行業」用途已正在營運，故沒有建議加入條款訂明展開發展的時限。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。

[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]

18. 餘無別事，會議於上午九時三十五分結束。

都會規劃小組委員會第 770 次會議記錄  
(會議日期：二零二五年八月一日)

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
3	A/KC/511	第一次
5	A/TWW/133	第二次^
7	A/K18/349	第一次

註：  
^這已是申請人第二次要求延期，也是最後一次延期，除非情況極為特殊，並有充分理據支持，否則不會批准再延期。

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	
3	申請地點位於葵涌，而奧雅納香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 蔡德昇先生在一間位於葵涌的小學擔任校監</li> <li>— 葉頌文博士的公司過往與奧雅納公司有業務往來</li> </ul>
7	申請地點位於九龍塘。	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 葉子季先生(主席)與配偶在申請地點附近擁有一個聯名物業和一個聯名泊車位</li> <li>— 蔡德昇先生的配偶在一間於九龍塘擁有多個物業和泊車位的公司擔任董事；他在申請地點附近擁有一個物業和一個泊車位，而他的配偶在申請地點附近擁有多個物業和泊車位</li> <li>— 黃傑龍教授的配偶在申請地點附近擁有一個物業</li> </ul>

就項目 3 而言，由於蔡德昇先生所涉利益間接，而葉頌文博士並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。就項目 7 而言，由於葉子季先生、蔡德昇先生、他的配偶及他配偶公司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。小組委員會備悉，黃傑龍教授尚未到席。

\* 規劃申請的詳情，請參閱相關議程 [https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/770\\_mpc\\_agenda.html](https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/770_mpc_agenda.html)。