

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二五年九月十九日上午九時舉行的
第 773 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

余偉業先生

陳振光教授

呂守信先生

徐詠璇教授

陳遠秀女士

葉頌文博士

黃傑龍教授

運輸署助理署長／市區
鄒炳基先生

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
袁承業先生

秘書

因事缺席

黃煥忠教授

葉少明先生

民政事務總署總工程師(工程)
周振邦先生

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
鄧保君女士

城市規劃師／城市規劃委員會
黃德桓先生

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二五年九月五日第 772 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」)二零二五年九月五日第 772 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。

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

3. 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**。

商議部分

4. 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。

荃灣及西九龍區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TW/18 申請修訂《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/39》，把位於荃灣油柑頭第 354 約地段第 164 號餘段、第 175 號及第 232 號餘段和毗連政府土地的申請地點由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)9」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/TW/18A 號)

5. 秘書報告，奧雅納工程顧問公司(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。葉頌文博士已就此議項申報利益，因為他的公司過往曾與奧雅納公司有業務往來。由於葉頌文博士並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

6. 蔡德昇先生已就此議項申報利益，因為他曾與申請人的其中一名代表邱詠禧女士一同在香港青年聯會工作。陳遠秀女士已就此議項申報利益，因為她曾與申請人的其中一名代表余烽立先生在香港房屋委員會轄下投標小組委員會共事。由於蔡德昇先生和陳遠秀女士並無參與這宗申請，而他們所申報的利益屬間接，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

7. 下列規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

謝佩強先生	—	荃灣及西九龍規劃專員
張建基先生	—	高級城市規劃師／荃灣及西九龍
陳欣珩女士	—	城市規劃師／荃灣及西九龍

申請人的代表

Far East Consortium International Limited

邱詠禧女士
方文昌先生
李兆祥先生
葉慧怡女士
黎俊昌先生

奧雅納公司

楊詠珊女士
黃子豪先生
朱家敏女士
陳嘉琪女士
梁偉溢先生

奇正創作室有限公司

余烽立先生
譚皓元先生

英環香港有限公司

鄭志明先生

周明權工程顧問有限公司

蘇華偉先生

H Plus Limited

邱詠恩女士

8. 主席歡迎各人出席會議，並解釋會議的程序。為確保會議能夠順利及有效率地進行，申請人的陳述時限定為 15 分鐘。他繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

9. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景；把申請地點由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)9」地帶的建議，以便進行擬議私人住宅發展連社會福利設施(包括一間有 100 個宿位的安老院舍和提供 30 個名額的日間護理單位及一個體弱長者家居照顧服務中心)；政府部門和

公眾的意見；以及規劃考慮因素和評估。規劃署原則上不反對這宗申請，但認為較合適的做法，是在分區計劃大綱圖的《註釋》訂明總樓面面積及最低限度提供的政府、機構及社區設施，以便更妥善反映初步發展計劃中闢設擬議私營安老院舍暨日間護理單位的意向，以及可彈性提供類別更廣泛和樓面面積更大的政府、機構及社區設施，而非按申請人所建議，在計算總樓面面積時，豁免計算任何純粹建造為或擬用作政府、機構及社區設施的樓面空間。此外，在二零二五年一月二十四日，小組委員會局部同意第 12A 條申請編號 Y/TW/19，把位於芙蓉山的一幅用地由「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(乙類)9」地帶(下稱「同類申請」)。倘小組委員會同意／局部同意這宗申請，申請地點將改劃為「住宅(乙類)10」地帶。在把相關的擬議修訂項目提交予小組委員會考慮時，將會建議對分區計劃大綱圖的《註釋》和《說明書》作出適當的修訂。

[副主席、余偉業先生及徐詠璇教授於規劃署簡介期間到席。]

10. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表楊詠珊女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 根據初步發展計劃，建議合共興建 613 個單位。總地積比率為 4.47 倍，包括住用地積比率 4 倍，以及非住用地積比率 0.47 倍，最高建築物高度為主水平基準上 180 米。建議在分區計劃大綱圖的《註釋》加入最大住用總樓面面積(相等於住用地積比率 4 倍)(建議豁免計算政府、機構及社區設施的非住用總樓面面積)。擬議政府、機構及社區設施(相等於非住用地積比率 0.47 倍)包含社會福利設施，當中包括由社會福利署(下稱「社署」)要求闢設的一個體弱長者家居照顧服務中心，以及一間私營／自資安老院舍暨日間護理單位，有助應付長者對不同程度照顧的需求。申請地點一條通道會連接寶豐路，該通道其中一邊設有行人路。這宗申請對在最新一份施政報告重點提出的房屋供應目標表示支持。施政報告已強調公眾對公營及私人房屋的需求殷切。擬議發展可善用未盡其用的土地資源，增加私人住宅單位供應，符合「一地多用」原則；

- (b) 申請地點位於發展完善的住宅區內，該區有多處已劃為「住宅(甲類)」地帶及「住宅(乙類)」地帶，其中有部分住宅發展位於屯門公路南面。因此，在申請地點進行擬議發展與周邊地區並非不相協調；
- (c) 擬議的最高地積比率及建築物高度與附近其他現有及擬議住宅發展互相協調。小組委員會於二零二二年同意把兩幅屬「綠化地帶」的用地分別改劃為「住宅(乙類)6」地帶(最高住用地積比率為 4 倍及最高建築物高度為主水平基準上 180 米)和「住宅(乙類)7」地帶(最高住用地積比率為 4 倍)，以發展香港房屋協會(下稱「房協」)的首次置業項目(下稱「首置項目」)和作私人住宅發展。二零二五年一月二十四日，小組委員會局部同意一宗申請(編號 Y/TW/19)，把芙蓉山一幅用地由「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(乙類)9」地帶(最高住用地積比率為 3 倍及最高建築物高度為主水平基準上 150 米)，以作私人住宅發展(即同類申請)。批准目前這宗申請符合小組委員會過去作出的決定；以及
- (d) 多項技術評估已予進行，證實擬議發展在技術上可行。相關政府決策局／部門(包括漁農自然護理署(下稱「漁護署」)、環境保護署(下稱「環保署」)、運輸署、水務署及社署等)原則上對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

11. 由於規劃署的代表及申請人的代表陳述完畢，主席請委員提出問題。

社會福利設施豁免計入總樓面面積

12. 副主席和一些委員留意到規劃署並不同意申請人的建議，即除體弱長者家居照顧服務中心外，所有社會福利設施皆豁免計入總樓面面積，因而提出以下問題：

- (a) 相關的安老院舍暨日間護理單位會以私營／自負盈虧的方式經營，這樣是否仍合資格按分區計劃大綱

圖的規定獲豁免計入總樓面面積；此外，有沒有任何非政府規定提供的社會福利設施獲豁免計入總樓面面積的先例；

- (b) 即將納入分區計劃大綱圖《註釋》及《說明書》的詳細要求為何，特別是有什麼政府、機構及社區設施的類別、這些設施的營運及／或落成日期為何、申請人其後可否選擇不提供安老院舍暨日間護理單位，以及如何確保在申請地點落實「一地多用」原則；
- (c) 豁免以私營／自負盈虧方式營運的社會福利設施計入總樓面面積的詳細安排為何(如有的話)；以及
- (d) 同類申請編號 Y/TW/19 所建議提供的社會福利設施有否獲豁免計入總樓面面積；

13. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據現行做法，如分區計劃大綱圖的《註釋》訂有豁免條款，列明政府、機構及社區設施(包括社會福利設施)可豁免計入總樓面面積，該條款會指明除非情況特殊，否則只有政府規定提供的設施才可獲豁免。因此，在初步發展計劃列明的體弱長者家居照顧服務中心的總樓面面積(即約 303 平方米)，由於屬社署規定提供的設施，因而可獲豁免計入總樓面面積，但申請人自行提出設立的私營安老院舍暨日間護理單位並非社署要求闢設，其總樓面面積(約 2 718.5 平方米)不合資格獲豁免計入總樓面面積；
- (b) 為了更妥善反映初步發展計劃建議提供私營安老院舍暨日間護理單位的意向，擬議「住宅(乙類)10」地帶的《註釋》會訂明整體總樓面面積(即 28 394.5 平方米，包括擬議住宅發展佔 25 676 平方米和擬議安老院舍暨日間護理單位佔 2 718.5 平方米)，以及政府、機構及社區設施的最低限度供應量。即將提供的政府、機構及社區設施的類別，即

安老院舍暨日間護理單位和體弱長者家居照顧服務中心，可在分區計劃大綱圖的《說明書》內具體說明。這樣，在換地階段便可根據分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》的條文／規定，或可把強制提供安老院舍暨日間護理單位納入成為契約條款。這樣亦能保證在申請地點實施「一地多用」原則；

- (c) 根據地政總署推出的鼓勵計劃(「鼓勵在新私人發展物業內提供安老院舍院址計劃—有時限的優化措施」)，地政總署會根據契約在總樓面面積方面作出豁免，獲豁免的總樓面面積上限為 12 000 平方米或契約准許的總樓面面積的 10%(以較大者為準)；以及
- (d) 同類申請編號 Y/TW/19 建議的總地積比率為 3 倍，包括住用地積比率 2.53 倍和安老院舍的非住用地積比率 0.47 倍。規定整體總樓面面積和訂定最低限度政府、機構及社區設施供應量的做法，在其他個案亦曾採用。在《註釋》「備註」就「住宅(乙類)9」地帶(同類申請)和「住宅(乙類)10」地帶(現時這宗申請)制訂相關要求時，會採取一致的方式。對荃灣分區計劃大綱圖的擬議修訂會在公布分區計劃大綱草圖前提交小組委員會考慮。

14. 副主席詢問，申請人可否提供進一步理據，以支持其建議，即把所有社會福利設施的樓面面積豁免計入總樓面面積，不論該些設施是否按政府要求而設置。申請人的代表楊詠珊女士回應時表示，申請人曾與社署聯絡，並按此建議設置體弱長者家居照顧服務中心。此外，雖然擬議的安老院舍暨日間護理單位是以私人／自負盈虧方式經營，但仍可有助應付因人口老化而激增的需求，以及中產長者羣對居家安老的需要。這些長者選擇有限，只能在政府資助的安老設施與收費不菲的私人設施之間作出選擇。申請地點呈長條形的布局設計，旨在提供戶外綠化空間及觀景廊，供擬議社會福利設施的使用者享用。社署不反對申請地點的擬議社會福利設施組合。

發展密度

15. 一名委員提出以下問題：

- (a) 鑑於安老院舍暨日間護理單位的非住用地積比率(0.47倍)佔總地積比率(4.47倍)約11%，而住用總樓面面積的5%會撥作在新的公營房屋發展內闢設社會福利設施，非住用總樓面面積與整體總樓面面積的比例是否過大，以及在闢設私人發展的社會福利設施時，有否任何既定準則以釐定所准許的整體總樓面面積百分比；以及
- (b) 倘安老院舍暨日間護理單位其後由政府要求闢設而使其樓面面積因此獲豁免計入總樓面面積，以及若加入更多政府、機構及社區設施以充分利用0.47倍的非住用地積比率，擬議發展的建築物體積會否進一步增加，繼而對視覺造成負面影響。

16. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 在私人發展提供社會福利設施會受多項因素影響，包括項目倡議人的意向、發展規模及設計，以及社會福利設施的營運需要(例如最理想的營運面積)。因此，為在私人發展闢設社會福利設施所涉的整體總樓面面積訂立固定比例，未必可行。有關社會福利設施的種類和規模會徵詢社署的意見，亦會進行技術評估以證明這些設施的供應不會造成無法克服的技術問題或受有關問題所影響。就這宗申請而言，社署認為擬議社會福利設施的種類和規模屬恰當，而申請人亦已證明有關建議在技術上可行；以及
- (b) 如在任何發展因應政府要求闢設社會福利設施，在決定設施種類和樓面面積時，社署會考慮很多因素，包括選址要求、對該些設施的需求和是否已撥備資金等。就這宗個案而言，只有體弱長者家居照顧服務中心的樓面面積(即303平方米)獲建議豁免

計入總樓面面積。雖然已預留彈性讓社署靈活調整社會福利設施的樓面面積和將會提供的服務類別，但社署表示現階段除體弱長者家居照顧服務中心(即303平方米)外，無意再增加由政府要求設置的社會福利設施的樓面面積。倘在相關發展增建政府、機構及社區設施，相關政府決策局／部門亦會在詳細設計／換地階段，就設置有關設施是否恰當和在技術上是否可行方面提出意見。

17. 主席補充說，在決定於私人發展內所設置的社會福利設施類別及規模時，會考慮土地用途是否互相協調、技術上是否可行，以及相關政府決策局／部門在政策上會否給予支持。由於私人發展用地的面積及情況差別很大，在發展內採用固定百分比的樓面面積作社會福利設施之用，未必適合。此外，雖然為撥出較大比例的樓面面積闢設這些設施對社會整體來說有利，卻可能對項目倡議人造成財政負擔。至於政府要求提供的社會福利設施，相關設施將於落成後移交政府，而豁免計入總樓面面積的做法則能在詳細設計階段彈性調整這些設施的面積。參照同類申請(編號 Y/TW/19)，主席表示非住用地積比率(即 0.47 倍)佔總地積比率(即 3 倍)約 16%。因此，擬議非住用地積比率佔總地積比率(即 4.47 倍)約 11%，與先前獲批准申請的做法大致上一致。

18. 一名委員注意到已獲批准的同類申請編號 Y/TW/19 的總地積比率為 3 倍，包括社會福利設施的非住用地積比率 0.47 倍，而房協首置項目及申請地點的擬議發展的總地積比率則分別建議為 4 倍(包括獲豁免計入總樓面面積的社會福利設施)及 4.47 倍(包括社會福利設施的非住用地積比率 0.47 倍)，遂對總地積比率持續上升的趨勢表達關注。目前這宗申請在 4 倍的住用地積比率之上再增加 0.47 倍的非住用地積比率，會導致總地積比率較一些先前的申請為高，這種趨勢並不理想。荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助一些投影片，表示擬議住用地積比率為 4 倍，與附近其他「住宅(乙類)」用地介乎大約 2.1 倍至 4 倍的住用地積比率，以及房協用地大約 4 倍的最高住用地積比率(根據分區計劃大綱圖《註釋》訂明的最大總樓面面積限制 97 200 平方米計算所得)大致上一致。在進行技術評估時，已考慮到申請人提出為社會福利設施增加地積比率作為規劃增益。應留意的是，相關同類申請所涉地點位於芙蓉山，屬

鄉村環境，採用較低的住用地積比率(2.53 倍)實屬合適，可配合區內特色。有見及此，目前這宗申請的擬議住用地積比率訂為 4 倍，並非不可接受。

共用擬議通道

19. 一名委員根據文件第 8.1.1 及 9 段連註腳 9，詢問申請人與房協之間就共用擬議通道進行協商的詳情，所涉事宜包括擬議通道的興建、維修與管理責任，以及在該處進行補償種植。申請人的代表楊詠珊女士借助一些投影片作出回應，解釋說擬議通道由兩部分組成：(i)毗鄰申請地點的新部分(下稱「新部分」)；以及(ii)油柑頭濾水廠的現有服務車輛通道(下稱「餘下部分」)。房協首先會在餘下部分闢設臨時運輸通路，作為房協首置項目的施工通道。臨時道路會在移交申請人之前恢復原狀，但須視乎申請人與相關政府部門及房協進一步商討及達成的協議。為盡量減輕擬議發展與房協首置項目因為發展計劃重疊而產生的鄰接問題，申請人已與房協磋商並達成協議，在施工期間共用臨時運輸通路。透過共用有關臨時運輸通路，申請地點的建築工程，以及經屯門公路通往通道新部分的建造工程，會與其他工程同時展開。待臨時運輸通路不再供其他發展使用，或在二零三三年或之前(以較早者為準)，修建擬議通道餘下部分的工程便會展開。申請人會把擬議通道(包括新部分和餘下部分)升級為雙線雙程行車道連行人路，連接申請地點與寶豐路。地段承批人會負起擬議通道的維修與管理責任，包括在該處進行補償種植。

房協的意見

20. 一名委員詢問，房協就這宗申請提交多份意見，表示反對及提出意見，原因為何。荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助一些投影片作出回應時解釋，根據現有建議，擬議通道會連接申請地點與寶豐路，待房協和「住宅(乙類)7」地帶的發展商分別完成道路改善工程後，該擬議通道將會成為公共道路。雖然申請人承諾維修與管理擬議通道，但亦可因應要求將通道移交政府管理和維修保養。在進行換地申請期間，將會在契約加入適當規定，包括擬議通道的非專用權，因為該擬議通道亦通往油柑頭濾水廠。在處理目前這宗申請期間，申請人與房協曾進行討論和商議，因為擬議發展和房協的首置項目的發展計

劃有所重疊。房協提交的首份意見反對這宗申請，原因是申請人提出的擬議道路擴闊工程與首置項目地盤的建築工程可能有所抵觸。經申請人、房協與相關政府決策局／部門協商後，已就共用運輸通路達成共識，有關情況已在就這宗申請提交的進一步資料中反映。房協其後根據進一步資料提出意見，並非反對這宗申請，而是僅就進一步資料提供意見。為完整起見，所有公眾意見，包括房協在不同階段提交的意見，均載於文件。在擬議發展的施工和營運階段可能造成的交通影響，已在交通影響評估中妥為評估，運輸署對交通影響評估和這宗申請並無反對。

交通設施的供應

21. 主席和兩名委員提出了以下問題：

- (a) 申請地點附近現時是否設有任何公共交通服務，而這些服務有否預留擴展空間應付因擬議發展而產生的額外需求；
- (b) 由申請地點步行至最就近的現有公共交通服務(包括綠色專線小巴(下稱「專線小巴」)或專營巴士)的距離為何；
- (c) 申請人會否提供接駁巴士服務，來往申請地點與主要公共交通設施(特別是港鐵荃灣站和荃灣西站)；
- (d) 擬議泊車位的供應是否符合《香港規劃標準與準則》的相關規定；以及
- (e) 除了由申請人即將提供的接駁巴士服務和居於申請地點居民的私家車會使用擬議通道外，該通道會否供公共交通服務(包括專線小巴或專營巴士)使用。

22. 申請人的代表朱家敏女士借助一些圖則作出回應，要點如下：

- (a) 現時並無任何公共交通工具直達申請地點；

- (b) 日後的居民可從申請地點經擬議通道步行至寶豐路，該處設有專線小巴士；
- (c) 在申請地點內會設有全天候上落客點，提供接駁巴士服務往返申請地點與港鐵荃灣站及荃灣西站；
- (d) 擬議泊車位的供應將會符合《香港規劃標準與準則》所訂的較高標準；以及
- (e) 如有需要，會在申請地點外通道盡頭闢設約 24 米長的停車處，可供公共交通服務(包括專線小巴和專營巴士)使用。

23. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助一些投影片作出補充，表示現時有專線小巴 96A 號線，提供來往油柑頭村與港鐵荃灣站的接駁服務。運輸署會密切監察公共交通需求，並確保及時提供公共交通服務，包括專線小巴或專營巴士，為首置項目用地日後的人口提供服務，而申請地點日後的居民亦可受惠。為申請地點而設的擬議穿梭巴士服務已納入交通影響評估範圍內，運輸署在審視交通影響評估後沒有提出反對。

24. 主席問及日後提供公共交通服務的情況，運輸署助理署長／市區鄒炳基先生在回應時表示，根據申請人提交的交通影響評估，擬議穿梭巴士服務可應付申請地點日後居民的需求。運輸署會密切監察該區的乘客需求，以確定是否需要調整或擴展公共交通服務。

生態影響

25. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 留意到申請地點的整體生態價值屬低至中等，生態影響的詳情為何；以及
- (b) 留意到公眾意見提及曾在申請地點觀察到稀有鳥類銅藍鶉，生態影響評估有沒有錄得銅藍鶉，以及有沒有提出任何緩解措施；

26. 申請人的代表鄭志明先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點連擬議通道包含混合林地和經修改的水道。除了一棵南嶺黃檀外，大部分動植物均屬常見物種，而該棵南嶺黃檀的形態及／或結構狀況欠佳，不太適合移植，因此建議將其砍伐，並以原生品種取代。此外，在有關範圍內發現一種兩棲動物（闊褶蛙），在申請地點的建造工程展開前，將會把這種動物遷往毗鄰的同類生境。在落實擬議緩解措施後，預計不會對生態造成嚴重影響，而有關緩解措施已獲漁護署接納；以及
- (b) 生態影響評估已進行涵蓋旱季和雨季的生態調查。在進行生態調查期間，未有在申請地點範圍內觀察到銅藍鶉，而漁護署對生態影響評估亦沒有意見。

補償種植

27. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 由於用地面積有限，將會在地面、空中花園及平台花園種植的 744 棵新樹會如何分布；
- (b) 新樹的品種及尺寸詳情為何；以及
- (c) 考慮到有意見對空中花園及平台花園的樹木在結構穩定性、風荷載及維修與管理問題方面表達關注，能否達到擬議的 1:1.07 樹木補償比率；

28. 申請人的代表邱詠恩女士及楊詠珊女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 744 棵新樹中，有 422 棵會種在申請地點內，有 322 棵則會沿申請地點外的擬議通道種植。建議沿申請地點邊界的地面種植一至兩排常綠樹木連灌木，或不同高度的常綠樹木；

- (b) 將會栽種的樹木品種共有 14 種，包括 12 種常見原生品種(例如陰香、樟、楓香)，高度介乎 2 米至 5 米；以及
- (c) 建議在地面種植較大型的樹木，而較小型的樹木及籬笆植物則將種植於平台花園及／或空中花園及／或天橋。此做法在安全與盡量增加綠化機會之間取得平衡。

較廣泛地區由政府、機構及社區設施供應情況

29. 一名委員詢問有關現時荃灣區內各類政府、機構及社區設施的供應情況，荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助一些投影片作出回應，表示考慮到申請地點的人口，安老院舍的床位會出現供過於求情況，這些床位亦可服務較廣泛地區的市民，包括安老院舍床位供應不足的葵青區議會分區。鑑於二零二一年人口普查顯示有長期護理需要的長者比例偏高，經諮詢社署後，當局認為在申請地點提供安老院舍，做法合適。雖然社區照顧服務設施、日間康復服務及院舍住宿照顧服務均供應不足，但由私營機構提供該等設施受多項因素影響，包括項目倡議人的意向及社署的意見。此外，服務供不應求是根據有關區議會分區的規劃人口計算得出，但社署在評估該等設施的供應時，則採用較大範圍／區域。由於《香港規劃標準與準則》對這些設施的要求屬長遠目標，實際供應情況將視乎社署在規劃及發展過程中所作的適當考慮。政府一直採取多管齊下的方式，結合長、中、短期策略，以物色合適的用地或處所，提供更多需求殷切的社會福利服務。

申請地點社會福利設施的設計及管理

30. 主席和一名委員提出以下問題：

- (a) 申請地點的社會福利設施會否設有供使用者享用的戶外空間，以及平台花園是否僅供他們專用，還是會與住宅發展項目的住戶共用；

- (b) 鑑於申請地點毗鄰屯門公路，當局有否進行任何技術評估，以評估空氣質素及噪音對社會福利設施使用者的影響；以及
- (c) 鑑於污水處理廠將為住宅發展項目、由私營機構／自資營運的安老院舍暨長者日間護理單位，以及應政府要求關設的體弱長者家居照顧服務中心提供服務，各方分擔污水處理廠的維修與管理責任的詳情為何。

31. 申請人的代表余烽立先生、鄭志明先生及楊詠珊女士借助一些圖則作出回應，要點如下：

- (a) 1樓的花園會開放給安老院舍暨長者日間護理單位及體弱長者家居照顧服務中心的使用者；
- (b) 當局已進行環境評估，包括交通噪音影響評估及空氣質素影響評估，結論是社會福利設施及住宅發展項目不會受到噪音及空氣質素的負面影響。環保署從環境規劃角度而言，不反對這宗申請；以及
- (c) 在住宅發展項目內設置污水處理廠，在香港是一項行之有效且成熟的技術，西貢的傲瀧及屯門的弦海皆是先例。污水處理廠會實施中央管理，而管理費用則由私人住宅住戶、安老院舍暨長者日間護理單位及體弱長者家居照顧服務中心按其各自所佔份額攤分。有關細節將納入公契內，是管理綜合發展項目內共用設施的標準做法。

[蔡德昇先生在答問部分進行期間離席。]

32. 由於申請人的代表再無提出進一步意見，而委員亦沒有提出進一步問題，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會會在他們離席後就這宗申請進行商議，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝規劃署和申請人的代表出席會議。他們此時離席。

[會議小休 10 分鐘。]

商議部分

33. 主席表示，這宗申請旨在把申請地點由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)9」地帶，以作擬議私人住宅發展並闢設社會福利設施。在考慮這宗申請時，委員可集中考慮兩個主要問題，即改劃「綠化地帶」用地的影響，以及擬議發展項目的發展密度。小組委員會先前同意把該區一幅用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)6」地帶，這幅用地的發展密度與該區相若。根據既定做法，私營社會福利設施的樓面面積須計入總樓面面積，但政府規定的政府、機構及社區設施則獲豁免計入總樓面面積。這項做法合理公平，並已在多份分區計劃大綱圖採用，包括《半山區東部分區計劃大綱核准圖編號 S/H12/14》的「住宅(丙類)3」地帶(設有私營安老院舍)。該份分區計劃大綱圖的《註釋》訂明，最高總樓面面積為 11 010 平方米，其中不少於 2 258 平方米的總樓面面積須用作闢設安老院舍及相關長者設施。倘小組委員會同意或局部同意現時這宗申請，便會展開制訂圖則的法定程序，其中包括把對《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/39》作出的擬議修訂提交予小組委員會考慮，公布分區計劃大綱草圖，由城市規劃委員會考慮收到的申述(如有的話)，以及把分區計劃大綱草圖提交行政長官會同行政會議。

34. 委員普遍支持有關申請，並認為擬議的私營安老院舍暨日間護理單位可有助應付日益增長的市場需求，且符合政府的政策措施。一些委員認為，由於在申請地點內闢設社會福利設施可視為規劃增益，會獲從優考慮，因此應設立有效的監察機制，確保該等設施能如期建成及／或持續營運。為免制度受到濫用，若申請人未能取得闢設社會福利設施所需的營運牌照，地政總署或會考慮另外徵收費用。

35. 副主席支持有關申請，認為相關政府政策局／部門並不反對有關申請。「一地多用」原則不應僅適用於政府項目，亦應鼓勵私人發展項目採用，以更善用珍貴的土地資源。雖然有需要設置私營安老院舍，但其他類別的社會福利設施的短缺情況更為嚴重。若項目倡議人得到明確的政策支持或有一套具體的落實計劃，城規會或會考慮豁免計算擬議社會福利設施的總樓面面積，藉此利用私營機構提供的服務補足服務供應的關鍵缺口，並貫徹「一地多用」的原則。

36. 一名表示支持有關申請的委員指出，根據《建築物(規劃)規例》，申請地點作為甲類地盤，在該處進行任何發展的最高地積比率均限為 8 倍，或採用分區計劃大綱圖所訂明的最高地積比率／總樓面面積，兩者以較低者為準。分區計劃大綱圖的《註釋》訂明，最高住用地積比率限為 4 倍，最高非住用地積比率限為 0.47 倍(就安老院舍暨日間護理單位而言)，並豁免計算政府要求設置的體弱長者家居照顧服務中心的總樓面面積；或最高住用地積比率限為 4 倍，並豁免計算所有擬議社會福利設施(即體弱長者家居照顧服務中心及安老院舍暨日間護理單位)的總樓面面積(這僅為表達方式有所不同)。透過施加上述規定，擬議發展項目的建築體積將維持不變，因為分區計劃大綱圖上擬議「住宅(乙類)10」地帶的地積比率管制較《建築物(規劃)規例》更為嚴格，因此應以這個比率為準。就社會福利設施訂明最低樓面面積要求，可確保這些設施會確實供應，並能反映申請人的計劃。關於各方共同承擔污水處理廠的維修與管理責任一事，同一名委員表示關注到，若私人住宅發展項目的居民在安老院舍暨日間護理單位及體弱長者家居照顧服務中心營運前遷入，可能須全數承擔污水處理廠維修與管理的費用。因此，契約條款應清楚列明不同各方各自須負上的責任，以免日後可能產生爭議。此外，由於難以保養在空中花園及／或天橋栽種的樹木，不宜在該等位置補種樹木，而且可能會影響達到擬議的 1:1.07 樹木補償比率的可行性，而有關問題應於詳細設計階段處理。

37. 主席總結說，委員普遍支持有關申請。由私營機構營運的安老院舍在香港並不罕見。當局明白須確保在申請地點適時提供有關設施並能持續經營，並可透過施加適當的契約條款及發牌要求進行監管，惟須進一步與相關政府決策局／部門聯繫。根據既定做法，政府要求設置的社會福利設施的總樓面面積可獲豁免計算，但私營設施則須計算總樓面面積。私營／自資社會福利設施的樓面面積是否可獲豁免計入總樓面面積，須視乎每宗申請的不同情況而定，並須按每宗申請的個別情況考慮。雖然一些擬議私營設施未必能解決最迫切的設施短缺問題，但難以強制要求闢設特定類別的設施，因為私營機構主要是盈利主導，而政府提供的設施則視乎社署的撥款及資源供應情況而定。在審核第 12A 條改劃申請及第 16 條申請時，當局會就適合提供的社會福利設施類別及規模徵詢社署的意見。「一地多用」原則同樣適用於私人發展項目，但須視乎土地用

途是否協調和不同使用者的鄰接問題等因素。關於分擔設於申請地點的污水處理廠的維修與管理責任的問題，可透過例如公契等方式處理。至於擬議補償植樹，現時的建議屬初步性質，詳細條款將於提交建築圖則及／或契約修訂階段作進一步審核。規劃署將在適當時向申請人傳達城規會關於這方面的意見。

[余偉業先生在進行商議期間離席。]

38. 經商議後，小組委員會決定局部同意這宗申請，把申請地點改劃為「住宅(乙類)10」地帶，並在分區計劃大綱圖的《註釋》中訂明適當的發展參數及闢設政府、機構及社區設施的最低要求。就荃灣分區計劃大綱圖作出的相關擬議修訂項目連同經修訂的《註釋》和《說明書》，會諮詢相關政府部門，然後提交小組委員會考慮，繼而根據《城市規劃條例》在憲報刊登。

港島區

[高級城市規劃師／港島胡可璣女士及城市規劃師／港島王芷熙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/H17/143 擬在劃為「其他指定用途」註明
「與海灘有關的休憩用途」地帶及
「政府、機構或社區」地帶的
淺水灣海灘道28號 The Pulse
經營酒店(局部改建現有商場)
(都會規劃小組委員會文件第 A/H17/143B 號)

簡介和提問部分

39. 高級城市規劃師／港島胡可璣女士借助投影片，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。

擬議發展的營運詳情

40. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 申請人有沒有在香港經營酒店的經驗；
- (b) 擬議發展會否涉及提供附服務設施住宅或住宅單位，這可能偏離申請用途，以及妨礙在區內推動旅遊業的意向；
- (c) 契約中會否訂下任何限制，禁止出售個別酒店單位；以及
- (d) 現時廣受市民歡迎的寵物友善餐廳、寵物店及寵物領養處所會否受到影響。

41. 高級城市規劃師／港島胡可璣女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請人具備在香港經營酒店的相關經驗；
- (b) 根據申請人提交的申請內容，申請人有意發展高檔精品酒店。根據法定圖則的詞彙釋義，酒店式附服務設施住宅應視為「酒店」用途；
- (c) 有關出售個別酒店單位的限制可按土地行政機制處理；以及
- (d) 在改建作酒店用途的擬議計劃完成後，**The Pulse** 的地庫一層及地下低層將繼續設有商店及餐廳，並可關設寵物店及寵物友善餐廳。此外，海灘道沿路的其他商業發展，包括海灘道 35 號及海濱中心，亦可容納該等用途。

42. 主席補充說，「附服務設施住宅」一詞已從法定圖則的詞彙釋義及法定圖則中刪除超過 20 年。以酒店牌照經營的附服務設施住宅應視為「酒店」用途，而與住宅單位相似者則會視作「分層住宅」用途。根據《壽臣山及淺水灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H17/13》(下稱「分區計劃大綱圖」)「其他指定用途」註明「與海灘有關的休憩用途」地帶的《註釋》，「分層住宅」既非第一欄用途，亦非第二欄用途。此外，根據申請人提交的申請內容，擬議內部布局與酒店發展相類似，而酒店發展須符合《旅館業條例》(第 349 章)的發牌規定。相關政府部門會在提交建築圖則階段審核擬議酒店的內部布局，以防止酒店房間改建成內部布局不同的住宅單位。當局可按土地行政機制實施適當措施，禁止出售個別酒店單位。

擬議發展的交通影響

43. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 是否曾就申請地點現有的行人流量水平進行評估；
- (b) 擬議發展項目會否造成負面交通影響，尤其是在周末期間；
- (c) 核准建築圖則所示的 97 個泊車位與現時設於申請地點的 58 個泊車位之間出現差異的原因為何；以及
- (d) 交通影響評估所採用的泊車位數目為何，以及提供 97 個泊車位會否造成負面交通影響，因為在周末期間曾觀察到申請地點出現交通擠塞情況。

44. 高級城市規劃師／港島胡可璣女士作出回應，要點如下：

- (a) 根據申請人提交的交通影響評估，在二零二五年七月某個工作日及某個周末的上下午繁忙時間，在選定的行人路進行了行人流量統計，以評估夏季泳季高峰期期間的現有行人流量；

- (b) 根據交通影響評估結果，在現有情況下及擬議發展完成後，行人路、路口及連接道路均能在平日及周末的繁忙時間正常運作，不會超出負荷。擬議發展不會造成負面交通影響；
- (c) 核准建築圖則所示的 97 個泊車位涉及使用機械式泊車。申請人曾作出澄清，表示 The Pulse 的附屬停車場運作多年，一直設有 58 個泊車位；以及
- (d) 交通影響評估採用了 The Pulse 現時提供 58 個泊車位這個數目，評估申請地點現時的交通狀況。根據交通影響評估，提供 58 個泊車位符合《香港規劃標準與準則》的規定，而在擬議的酒店改建工程完成後，泊車位數目將超出所訂的較高標準，且不會對交通造成負面影響。當局建議施加兩項規劃許可附帶條件，其中一項涉及擬議發展的泊車設施、上落客貨車位及車輛通道的設計和供應情況，而另一項則涉及提交交通管理計劃及實施交通改善措施。

45. 主席詢問，若在申請地點提供 97 個泊車位，可能對交通造成什麼影響。運輸署助理署長／市區鄒炳基先生確認，現時提供的 58 個泊車位，已超出《香港規劃標準與準則》所訂在擬議發展提供 42 個泊車位的較高要求。由於建議把停車場的吊閘遷往 B3 層會提供足夠的排隊空間，因此若落實提供 97 個泊車位，不會對交通造成嚴重的負面影響。申請地點現時的交通情況受多項因素影響，包括各類用途所產生的車流量，以及旅遊巴士的非法上落客活動。當局會密切監察現時的交通情況，而香港警務處採取的執法行動亦可紓緩交通擠塞情況。主席補充，在提交建築圖則階段，可進一步檢討泊車位的供應。

城市設計

46. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 擬議發展是否與淺水灣的景觀特色相容，以及是否如一些公眾意見所述，擬議酒店未達標準，會損害淺水灣作為著名旅遊景點的形象；

- (b) 申請人提議興建連接海灘道與淺水灣海灘的行人通道，是現時這宗申請的規劃增益、先前批給許可的規定，還是契約條款；以及
- (c) 鑑於反光玻璃會用於保障酒店住客的私隱及安全，但可能會對淺水灣海灘造成眩光影響，當局會否就使用反光玻璃設立任何監管機制。

47. 高級城市規劃師／港島胡可璣女士作出回應，要點如下：

- (a) 根據申請人提交的資料，擬議酒店將定位為高檔精品酒店。建築署建議申請人或可在詳細設計階段考慮在面向淺水灣海灘的建築物外牆作出處理或修飾，使酒店與周邊鄰近地區更和諧融合。上述意見已以指引性質條款的形式加入文件附錄 IV；
- (b) 闢設海灘道與淺水灣海灘之間的行人連接是由申請人在發展“**The Pulse**”期間主動提出，而非政府要求；以及
- (c) 在詳細設計階段可進一步探討盡量減低眩光影響的緩解措施。

[徐詠璇教授此時離席。]

商議部分

48. 委員普遍支持這宗申請，理由是擬議發展有助活化淺水灣。一名委員認為，應在交通影響評估採用核准建築圖則所顯示的 97 個泊車位，並應加入有關提供泊車位的適當規劃許可附帶條件。由於市場對淺水灣單位的長期租賃需求殷切，因此亦應加入適當的規劃許可附帶條件，以禁止出售個別酒店單位。

49. 至於使用反光玻璃方面，一名委員關注到可能會造成眩光影響，並會破壞淺水灣海灘的景觀。另一名委員指出，雖然根據建築物制度訂有有關使用反光玻璃的指引，但僅適用於住宅樓宇而非酒店。

50. 主席指出，申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「與海灘有關的休憩用途」地帶，規劃意向是提高淺水灣作為康樂和旅遊區的功能，並且保持現時能配合泳灘的發展特色。日後的發展／重建計劃的用途和設計應該與環境調和融合。擬議酒店發展涉及局部改建現有的購物商場，同時保留地庫一樓及地下低層的商店及餐廳，與「其他指定用途」註明「與海灘有關的休憩用途」地帶的規劃意向一致。相關政府決策局／部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。關於設置泊車位方面的關注意見，若小組委員會決定批准這宗申請，會施加一項規劃許可附帶條件，規定擬議發展的泊車設施、上落客貨車位及車輛通道的設計及供應情況須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求。有關泊車位的供應情況，可於提交建築圖則階段作進一步檢討。至於出售個別酒店單位事宜，可根據土地行政機制處理，而酒店房間的內部布局則會在審批建築圖則時進行審核。儘管就擬議發展的詳細建築設計加入規劃許可附帶條件並不常見，但有關部門已建議施加一項相關的指引性質條款，要求申請人在詳細設計階段考慮在面向淺水灣海灘的建築物外牆作出處理或修飾，使酒店與周邊鄰近地區更和諧融合。為回應委員有關可能造成眩光影響的關注，主席建議並獲委員同意新加入一項指引性質的條款，建議申請人避免在可能會對淺水灣海灘造成眩光影響的客房使用反光玻璃。

51. 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。有關的規劃許可有效期至二零二九年九月十九日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，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和以下額外的指引性質的條款：

「避免在面向淺水灣海灘的客房使用反光玻璃，以盡量減低對淺水灣海灘造成的眩光影響。」

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

[呂守信先生此時離席。]

九龍區

[高級城市規劃師／九龍馮智文先生和城市規劃師／九龍葉嘉泳女士此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K22/45 擬在劃為「其他指定用途」註明「體育館」地帶的
九龍九龍城啟德體育園啟德零售館 2, 4 樓 M2-415 號鋪
開設學校(補習學校)
(都會規劃小組委員會文件第 A/K22/45 號)

簡介和提問部分

52. 城市規劃師／九龍葉嘉泳女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、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。

53. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

54. 副主席支持這宗申請，但她關注是否有任何機制可管制啟德零售館內的「學校」用途擴張。小組委員會備悉，除啟德零售館 3 有三宗獲批的同類申請(申請編號 A/K22/39 至 41)外，零售館還有其他處所在未獲有效規劃許可的情況下用作「學校」用途，例如營辦普拉提課程和桌球班。由於在《啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/8》，「學校」屬「其他指定用途」註明「體育館」地帶的第二欄用途，主席建議規劃署應與啟德體育園有限公司聯絡，提醒商戶須就「學校」用途向城規會申請規劃許可，委員對此表示同意。副主席表示，應設立機制監察啟德零售館中「學校」用途的供應情況，以免妨礙落實「其他指定用途」註明「體育館」地帶的規劃意向。

55. 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九月十九日止；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。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

議程項目 7

其他事項

[公開會議]

56. 餘無別事，會議於下午十二時十分結束。

都會規劃小組委員會第 773 次會議記錄
(會議日期：二零二五年九月十九日)

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
4	A/KC/513	在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的葵涌大連排道 162 至 170 號金龍工業中心第 2 座地下 C1 室(部分)經營商店及服務行業

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	
4	申請處所位於葵涌。	— 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

由於陳遠秀女士涉及直接利益，小組委員會同意她可留在席上，但應避免參與討論項目 4。