

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零二五年十一月二十一日上午九時舉行的
第 777 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

呂守信先生

陳遠秀女士

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

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

陳振光教授

徐詠璇教授

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
何幹忠先生

城市規劃師／城市規劃委員會
滕朗怡女士

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二五年十一月七日第 776 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」)二零二五年十一月七日第 776 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 12 A 及第 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(下稱「城規會」)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 1。

商議部分

4. 有委員問及城規會可就每宗申請批准延期的最高次數。關於這方面，小組委員會備悉，每宗個案的延期要求會按其情況作出評估。城規會會考慮申請人所提供的理據，以及申請人有否採取合理行動(例如提交進一步資料)，以處理尚未解決的事項。第二次延期應是最後一次延期。除非情況極為特殊，並有有力理據支持，否則再次延期的要求不會獲城規會給予從優考慮。

5. 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。

[黃傑龍教授此時到席。]

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

6. 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

7. 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。

九龍區

[高級城市規劃師／九龍區宇欣女士及李玉倩女士和城市規劃師／九龍黎瑋晴女士及吳佩珊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/K10/278 在劃為「住宅(戊類)」地帶的
九龍土瓜灣道 94 號美華工業中心 9 樓 B17 室
闢設辦公室
(都會規劃小組委員會文件第 A/K10/278 號)

簡介和提問部分

8. 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、申請用途、政府部門的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

申請人機構的運作

9. 部分委員提出以下問題：

- (a) 留意到申請處所(下稱「該處所」)目前已用作辦公室，這宗申請是否旨在把現有辦公室用途規範化；
- (b) 申請人提交規劃申請的理由為何，以及該處所已用作辦公室有多久；以及
- (c) 根據內部平面圖(文件繪圖 A-2)所示，留意到約有一半樓面面積指定作會議室及討論區。有關辦公室擬供內部使用，抑或將會向公眾開放，以及能否就辦公室的運作提供進一步詳情。

10. 高級城市規劃師／九龍區宇欣女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 在提出這宗申請之前，該處所一直用作辦公室，而這宗申請旨在把辦公室用途規範化。在同一幢工廈內尚有其他辦公室仍未取得有效的規劃許可；
- (b) 根據記錄，申請人是該處所的土地業權人，並已就「辦公室」用途向地政總署提出豁免書申請，以便落實有關建議，但該豁免書申請須待取得規劃許可後才能獲進一步辦理。地政總署表示，倘這宗規劃申請獲得批准，申請人須就申請用途修訂契約或申領豁免書。沒有資料顯示申請人是主動抑或是應地政總署要求提出豁免書申請，亦沒有關於該處所已用作辦公室為期多久的資料；以及
- (c) 申請人(兒童糖尿協會)是根據《稅務條例》第 88 條註冊的慈善團體。根據申請人的資料，現有辦公室用作其總部，用於行政及市場推廣活動，以非牟利方式支援年青的糖尿病患者。申請人亦表示在辦公室工作的僱員不多於六人，並且不會向市民直接提供顧客服務。

批准申請的影響

11. 一名委員留意到有關工廈內尚有其他辦公室仍未取得有效的規劃許可，遂提出以下問題：

- (a) 有關工廈位於「住宅(戊類)」地帶內，此地帶的規劃意向為何，以及有關工廈是否已選定作住宅重建項目；以及
- (b) 倘批准這宗作「辦公室」用途的申請，會否引致同一幢工廈內出現更多同類申請。

12. 高級城市規劃師／九龍區宇欣女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 有關工廈位於主要被工業發展佔用、由多幅「住宅(戊類)」地帶組成的一片土地的北部。「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，主要是透過進行重建或改建

計劃而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。這類計劃須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提出申請。有關工廈屬私人擁有，規劃署至目前為止並未收到重建計劃。倘要把有關工廈重建作住宅用途，須取得規劃許可；以及

- (b) 有關工廈內大部分處所用作辦公室、工場和貨倉，其中一些空置。所申請的辦公室用途與建築物內的其他准許用途並非不相協調，倘獲得批准，可以營運直至工廈由私人土地擁有人重建為止。

13. 同一名委員詢問，倘批准這宗申請，會否鼓勵更多人提出在有關工廈內改作辦公室用途的同類申請，此舉可能會違反「住宅(戊類)」地帶關於逐步淘汰現有工業用途的規劃意向。主席回應時解釋，每宗申請均會按其個別情況考慮。批准現時這宗申請，並不會妨礙日後把有關工廈重建作住宅用途的潛力，是否重建將視乎私人土地擁有人的決定。

14. 主席補充說，如文件圖 A-1 所顯示，有關工廈被一個主要劃為「住宅(甲類)」地帶的地區包圍，而「住宅(戊類)」地帶旨在於中長期內，透過向城規會提出申請進行重建或改建計劃，以逐步淘汰現有的工業用途，從而改作住宅用途。倘有關工廈重建作住宅或商業用途，在分區計劃大綱圖關於「住宅(戊類)」地帶的《註釋》附表 I(適用於露天發展或適用於工業樓宇或工業—辦公室樓宇以外的建築物)所施加的限制將適用，即進行「分層住宅」和「辦公室」等擬議用途須取得規劃許可，也要處理工業／住宅用途鄰接的問題。至於現時這宗旨在把該處所目前的「辦公室」用途規範化的規劃許可申請，所適用的限制則是關於「住宅(戊類)」地帶《註釋》的附表 II(適用於現有的工業樓宇或工業—辦公室樓宇)。在附表 II，「辦公室(未另有列明者)」屬第二欄用途，須向城規會取得規劃許可。委員應考慮的是在該工廈內，申請用途與其他用途是否協調，以及申請用途在技術上是否可行，包括消防安全問題。

商議部分

15. 委員普遍支持這宗申請。一名委員認為業權由多人擁有的情況會妨礙工業大廈重建，倘批准這宗申請，可把該處所內

的辦公室用途規範化，而申請把工廈內的工業用途改作商業／辦公室用途亦符合活化工廈政策。另一名委員表示同意，並指出根據規劃申請把辦公室用途規範化可予批准，因為「辦公室」用途在「住宅(戊類)」地帶《註釋》的附表 II 屬第二欄用途。由於該辦公室規模細小，可批出規劃許可讓其繼續運作。

16. 一些委員留意到，申請所涉辦公室的樓層布局包括使用一個面積相當大的範圍作會議室和討論區，但員工數目卻不多(不超過六人)。小組委員會會得悉，根據申請內容，該處所通常用作行政和市場推廣活動，並不會向市民直接提供客戶服務，包括不會為顧客舉辦課堂或講座。會議室和討論區可以讓其員工(包括其他辦公室的員工)舉行內部會議，為正常營運提供支援。

17. 小組委員會留意到申請人是慈善機構，同時亦是該處所的業主。這宗申請顯示申請人致力遵守相關法例和政府規定，在豁免書申請獲得批准前，先通過提出規劃申請，把所申請的辦公室用途規範化。相關政府部門，包括消防處，並沒有對這宗申請提出反對或負面意見，同時亦建議附加有關消防裝置的規劃許可附帶條件。鑑於上述情況，可以從優考慮這宗申請。既然有關工廈目前沒有重建計劃，批准這宗申請有助在工廈重建前善用土地資源。每宗在有關工廈內作「辦公室」用途的申請會根據其個別情況獲得考慮，考慮因素包括該「辦公室」用途與同一建築物內和周邊地區的准許用途是否彼此協調，是否不會對消防安全和環境造成負面影響等。

18. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項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。

議程項目7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/835 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘偉業街107至109號經營酒店，並略為放寬地積比率限制及建築物高度限制(都會規劃小組委員會文件第A/K14/835號)

簡介和提問部分

19. 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。

20. 鑑於發展局原則上支持這宗申請，一名委員詢問活化工廈政策(下稱「該政策」)是否適用於所涉的工業—辦公室樓宇(下稱「工辦樓宇」)。高級城市規劃師／九龍李玉倩女士回應時表示，發展局確認該政策適用於所涉的工辦樓宇。發展局支持這宗申請，把所涉的工辦樓宇重建為酒店，並略為放寬地積比率限制由 12 倍增至 14.4 倍(20%)，此舉與該政策一致。

商議部分

21. 主席扼要重述，鑑於當局已批准附近一帶擬作酒店發展的同類申請，而當中有些申請涉及略為放寬地積比率和建築物高度限制，擬議發展與周邊土地用途相協調。此外，申請地點涉及一宗先前已獲批准的申請，以作准許的辦公室、商店及服務和食肆用途，並略為放寬地積比率限制由 12 倍增至 14.4 倍(+20%)，以及略為放寬建築物高度限制由主水平基準上 110 米增至主水平基準上 115 米(+15%)。現時略為放寬的地積比率和建築物高度限制與先前申請已獲批准的限制相同。

22. 一名委員觀察到，申請人有意推行《二零二四年施政報告》所公布的「城中學舍計劃」(下稱「該計劃」)，並在重建後把擬議酒店改裝為學生宿舍。主席表示，根據規劃制度，校外學生宿舍亦視為「教育機構」，在現行分區計劃大綱圖的

「其他指定用途」註明「商貿」地帶內不獲准許。城市規劃委員會已於二零二五年六月同意修訂詞彙釋義，擴闊對「酒店」用途的定義，以涵蓋「政府政策支持下的學生宿舍」。就此，把酒店改裝為學生宿舍無須進一步提交規劃申請，但有關建議須符合該計劃所訂的資格準則，並須獲教育局給予政策上的支持。為方便改裝，根據《建築物(規劃)規例》獲豁免計入總樓面面積的酒店後勤範圍，可改裝為宿舍設施，例如自修室、洗衣房及公用廚房等，以更切合學生租戶的需要。

23. 一名委員備悉，旅遊事務專員預料隨着訪港旅遊業逐漸改善，本港對旅遊業相關設施的需求將會增加，因此關注把擬議酒店改建成學生宿舍，會否對區內的酒店供應造成負面影響，並可能會對香港的旅遊業發展不利。該名委員詢問，相關政府決策局／部門是否知悉申請人可能進行改建的意向。主席回應說，這宗申請是根據目前方案中的擬議酒店用途及其發展參數進行評估。考慮到該用地鄰近港鐵牛頭角站(約 200 米)及當區情況，雖然申請地點可能亦適合用作學生宿舍用途，但目前這宗申請獲批准後，若根據該計劃進行這類改建還需要教育局的政策支持。另外，現階段仍未確定申請人會否進行改建。倘申請人申請該計劃，教育局會另行審核建議。另一名委員表示，有關建議不論用作酒店還是學生宿舍，均符合政府政策方向(即該政策及／或該計劃)。鑑於有關建議符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，與周邊用途能互相協調，亦有規劃增益支持(包括建築物後移及擴闊道路)，因此這宗申請可獲從優考慮。委員普遍認為可以支持這宗申請。

24. 一名委員備悉，申請人建議沿偉業街的地下主要入口闢設 2.3 米闊、21.2 米長的全天候簷篷，遂關注可否把有關簷篷延伸至覆蓋整個臨街面。小組委員會注意到餘下的臨街面涉及擬議車輛通道，可能不適合闢設連貫的簷篷，而簷篷的設計只屬示意性質，其範圍可在詳細設計階段視乎在《建築物(規劃)規例》下可獲豁免的總樓面面積再作研究。另一名委員注意到偉業街其他部分並沒有類似的簷篷，因此認為在酒店入口闢設擬議簷篷並非不可接受。

25. 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。有關規劃許可有效期至二零二九年十一月二十一日止；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。]

議程項目9

其他事項

[公開會議]

26. 餘無別事，會議於上午十時十五分結束。

都會規劃小組委員會第 777 次會議記錄
(會議日期：二零二五年十一月二十一日)

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	Y/KC/17	第一次
4	A/KC/511	第二次^
5	A/TWW/134	第二次^
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	申請地點位於葵涌塘。	— 蔡德昇先生在一間位於葵涌的小學擔任校監
4	申請地點位於葵涌，而奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。	— 蔡德昇先生在一間位於葵涌的小學擔任校監 — 葉頌文博士的公司過往與奧雅納公司有業務往來

由於蔡德昇先生在項目 3 和 4 所涉利益間接，而葉頌文博士並無參與項目 4 的申請，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/777_mpc_agenda.html。

都會規劃小組委員會第 777 次會議記錄
(會議日期：二零二五年十一月二十一日)

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
8	A/K14/836	擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘成業街 11 號地下 1 室(部分)作商店及服務行業用途(約 440.23 平方米)和經營商店及服務行業(銀行、快餐櫃檯、電氣工程店、士多及／或陳列室)(約 465 平方米)

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	
8	申請處所位於觀塘。	— 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，但不應參與討論該項目。