

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零二六年二月六日上午九時舉行的 第 782 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

黃煥忠教授

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)
何婉嫻女士

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

蔡德昇先生

余偉業先生

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

劉熹先生

議程項目1

通過都會規劃小組委員會第 781 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」)二零二六年一月二十三日第 781 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。

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

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生和陳穎存先生及城市規劃師／荃灣及西九龍江嘉雋先生和馬嘉駿先生此時獲邀到席上。]

議程項目3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/546 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
荃灣白田壩街 46 至 48 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/TW/546 號)

5. 秘書報告，申請地點位於荃灣，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。以下委員已就此議項申報利益：

蔡德昇先生 — 其配偶出任董事的公司荃灣擁有物業；

黃傑龍教授 — 其公司在荃灣擁有一個物業；
以及

葉頌文博士 — 其公司過往與奧雅納公司有業務往來。

6. 小組委員會備悉，蔡德昇先生因事未能出席會議，而黃傑龍教授尚未到席。由於黃傑龍教授的公司所擁有的物業並非直接望向申請地點，而葉頌文博士並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可到席／留在席上。

簡介和提問部分

7. 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、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。

[黃傑龍教授、黃幸怡女士及陳遠秀女士在規劃署進行簡介期間到席。]

8. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 留意到與申請編號A/TW/529所涉先前獲批的計劃相比，現時這宗申請的建築物高度增加了約10米，擬議層與層之間的高度(包括標準樓層為3.6米、地下為6.4米及庇護層為4.75米)是否合理；
- (b) 有關申請地點西面毗鄰的信義工業大廈的通行權，詳情為何；以及
- (c) 申請人提交的交通影響評估是否已評估酒店住客乘搭的士抵達時，對街道可能造成的交通影響。

9. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據申請人提交的資料，擬議標準層與層之間的高度約為3.6米，其中包括結構梁(0.95米)、屋宇裝備(0.3米)及地面終飾(0.05米)，實際可用淨空高度約為2.3米。與疫後興建的酒店相比，上述數字實屬合理，因為疫後興建的酒店通常在通風和通風管道方面採用了更高的標準。地面一層的擬議樓底高度為6.4米，其中包括轉移梁(1.5米)及屋宇裝備(0.2米)，實際可用淨空高度約為4.7米，以容納重型貨車駛入上落客貨處。此外，在擬議的28層高樓宇中設置庇護層，亦為一項強制性要求；

- (b) 沿申請地點西面邊界所保留的通行權範圍，為申請地點的土地擁有人與毗鄰信義工業大廈的擁有人之間所訂立的私人合約協議。根據申請人提交的資料，在2.286米闊的通行權範圍內不會搭建任何構築物，以確保通往信義工業大廈的緊急通道暢通無阻。消防處及屋宇署均沒有就此安排提出負面意見；以及
- (c) 交通影響評估已考慮酒店住客使用的所有交通模式(包括的士)所產生的相關影響。

商議部分

10. 主席扼要重述，申請地點坐落於「其他指定用途」註明「商貿」地帶，而這宗申請因符合老舊工廈重建政策(下稱「工廈政策」)及有助促進本港的旅遊業，因而得到發展局及旅遊事務署的支持。申請地點涉及一宗由同一申請人提交的先前獲批申請(編號 A/TW/529)。該宗申請擬把地積比率限制由 9.832 倍略為放寬至 11.4 倍(即根據工廈政策，不超過 20%)，以及把建築物高度限制由主水平基準上 100 米略為放寬至主水平基準上 108.305 米，以作准許的辦公室、商店及服務行業和食肆用途，而有關申請是在符合工廈政策的前提下提出的。至於現時這宗申請把擬議建築物高度限制由主水平基準上 100 米略為放寬至主水平基準上 118.931 米，此增幅旨在為酒店發展提供更充裕的空間。留意到近年來採用中央空調系統的若干酒店發展項目，其層與層之間的高度均與此相若。相關技術評估已證實建議在技術上可行。

11. 一名委員表示支持略為放寬擬議酒店發展項目的地積比率限制，但對於擬略為放寬建築物高度限制則有所保留，因為擬議建築物高度過高，加上層與層之間的高度高，或會令客房不太舒適。屋宇裝備要求(包括中央空調系統)可充分容納在 3.2 米的較低的層與層之間高度內，並提供約 2.9 米的淨空高度。此外，該名委員對轉移梁和庇護層結構等構件的 1 米至 2.4 米結構厚度表示質疑，因為一些結構構件僅局部設置，不會橫跨整個樓層。該名委員認為，在不影響結構或功能要求的前提下，仍有空間可降低擬議建築物高度。

12. 另一名委員表示，增加建築物高度的建議或許主要惠及日後的住客，但會導致社區的視覺環境受到影響，並關注到會否因擬增加申請地點的建築物高度而需要補地價。主席表示，擬議酒店須修訂契約，而任何土地補價將由地政總署根據擬議修訂所帶來的地價增值，透過比較新租約條款和現有的租約條款後評估得出。至於同一名委員關注到可能造成的視覺影響，主席在回應時表示，視覺影響評估是在宏觀、整體城市景觀的角度進行。考慮到申請地點周邊的城市發展背景，從公眾的角度看，主水平基準上 118.931 米的擬議建築物高度不會造成嚴重的負面視覺影響。此外，柴灣角工貿區內「其他指定用途」註明「商貿」地帶的一些現有建築物，其建築物高度已超出主水平基準上 100 米的建築物高度限制，其中一些甚至高達主水平基準上 181 米。參照擬議發展項目的合成照片，小組委員會備悉，從大多數的觀景點來看，其視覺影響微乎其微，因此預計不會對城市景觀的視覺特色造成嚴重的負面影響。主席指出，擬議略為放寬建築高度限制 18.9%，是為了配合工廈政策所容許地積比率 20% 的增幅，而荃灣亦曾有同類略為放寬地積比率及／或建築物高度限制而獲批的申請。擬議建築物高度將於詳細設計階段提供更大彈性。

13. 鑑於擬議的規劃及設計優點與先前已獲批准的申請(編號 A/TW/529)相同，一名委員關注申請人有否提供充分理據或額外的規劃增益，以支持把建築物高度增加 10 米的建議。小組委員會備悉，有別於先前已獲批准的辦公室發展，現時這宗申請所涉擬議酒店發展的一些酒店設施(包括後勤設施)可獲豁免計入總樓面面積，從而使建築物體積更大，而這亦是導致高度增加的部分原因。該處亦有數個用地限制，包括申請地點呈狹長狀，以及需要顧及毗鄰信義工業大廈的現有通行權。主席表示，這些用地限制會令在申請地點發展酒店時在符合天然採光和空氣流通的規定方面有所限制。除了得到發展局的工廈政策支持外，有關建議亦獲旅遊事務署在旅遊推廣方面給予的政策支持。

14. 副主席和其他委員均支持這宗申請，並提出以下意見：

- (a) 擬議建築物高度在申請地點的較廣泛範圍內屬可接受，尤其是柴灣角工貿區「其他指定用途」註明「商貿」地帶一些現有建築物已經超過主水平基準

上100米，而區內其他低矮建築物亦可能會逐步重建，並達到類似的建築物高度(約主水平基準上100米)；

- (b) 與先前獲批准的申請(編號A/TW/529)相比，建築物高度增加約10米不會在視覺上對城市景觀造成嚴重的負面影響；
- (c) 就用地限制和屋宇裝備規定而言，3.6米的層與層之間高度屬可接受。同時亦應容許彈性以提供更好的設計，建設高質酒店環境，從而令訪客有更佳的體驗；以及
- (d) 申請人已透過在面向白田壩街一方劃設後移範圍和闢設綠化空間，盡力改善該處的街景。

15. 小組委員會備悉，荔枝角有一宗先例涉及把辦公室樓宇改裝成酒店，層與層之間的高度為 3.6 米，而相關政府部門在審批該宗申請的過程中並無表示反對。此外，在柴灣角工貿區內有四宗擬略為放寬地積比率及／或建築物高度限制的同類申請，全部獲得批准，當中三宗申請只涉及略為放寬地積比率限制，而一宗申請(編號 A/TW/522)則涉及略為放寬地積比率限制和建築物高度限制。

16. 主席總結，雖然委員對擬議層與層之間的高度持有不同的意見，但在商議後均普遍認為可支持這宗申請，當中考慮的多項因素包括改變用途為酒店、用地限制、所增加的建築物高度不會在視覺上造成嚴重的負面影響，以及有關建議與政府在活化工業大廈和推廣旅遊業方面的政策一致。主席對一名委員的提議作出回應，表示規劃署會整合最近內地和海外酒店發展中的層與層之間高度資料，作為有用的基準，以供委員日後考慮同類申請時作一般參考之用。

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。有關的規劃許可有效期至二零二零年二月六日止；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。

議程項目5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K3/601 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
九龍旺角廣東道 992 至 998 號
經營酒店(學生宿舍)(改裝整幢現有商業大廈)，
並略為放寬非住用地積比率限制
(都會規劃小組委員會文件第 A/K3/601 號)

簡介和提問部分

18. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳穎存先生借助投影片，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。

19. 一些委員提出以下問題：

- (a) 評估中有否把傳統酒店住客與長住的學生在行為上的差異納入考慮，特別是煮食設施的潛在需要及相關的消防安全問題；
- (b) 他們注意到一些房間的面積似乎較小，可能沒有足夠空間舒適地容納床、桌子及衣櫃，遂詢問有沒有關於學生宿舍房間最小面積的規定，以確保學生有合理而舒適的生活環境；
- (c) 如文件繪圖 A-1 所示，「宿舍大堂」的預定功能是什麼，以及該「宿舍大堂」是否屬於特別設施；以及
- (d) 擬議學生宿舍日後的管理及運作詳情。

20. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳穎存先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 就背景而言，政府推出「城中學舍計劃」(下稱「該計劃」)，旨在鼓勵私人市場把商業樓宇改裝為學生宿舍，從而增加學生宿位的供應，以支持把香港發展成國際教育樞紐的政策目標。儘管如此，與酒店

發展的情況類似，該計劃下的學生宿舍仍須遵從《建築物條例》及相關規例下有關建築、消防安全、照明及通風的要求。根據申請人提交的資料，該宿舍會在1樓至3樓提供共用宿舍設施，包括會議室、休息室、自修室、洗衣設施及健身房，以滿足學生租戶的需要。屋宇署及消防處會在提交建築圖則階段審核該建議，以確保符合相關規定；

- (b) 根據申請人提交的資料，房間面積約為9平方米至29平方米不等。教育局及發展局已確定目前這宗申請的擬議布局，大致與根據該計劃提交的初步布局設計圖相符；
- (c) 地下樓層的「宿舍大堂」會作為宿舍的正門及升降機大堂，並設置出入管制。除基本通行及保安功能之外，「宿舍大堂」預期不會用作進行任何特別或群體活動；以及
- (d) 申請人無須在規劃階段提交詳細的管理安排。儘管如此，有關當局或會在較後期階段於改裝工程竣工前，要求申請人提交進一步資料。申請人已口頭表示有意委聘有經驗的營運者管理宿舍。為確保能持續符合相關規定，當局會要求申請人每年向教育局提交經核證的審核報告，確保持續符合該計劃的規定。

商議部分

21. 主席扼要重述，這宗申請擬在「住宅(甲類)」地帶內改裝整幢現有商業大廈作學生宿舍，並把非住用地積比率限制由9倍略為放寬至15.323倍。該幢現有商業大廈是根據一宗在1988年獲批准的先前申請(編號A/K3/161)所興建，而現時的建議不涉及增加建築物體積、總樓面面積、地積比率或建築物高度。教育局確認擬議學生宿舍初步符合該計劃的資格，並須符合教育局所訂的資格準則。申請人亦須每年向教育局提交經核證的審核報告，以證明持續符合該計劃的規定。

22. 一名委員雖然不反對這宗申請，但提議可在詳細設計階段調整宿舍房間的布局，包括增加房間面積，以改善學生的居

住環境。主席表示，所提交的布局僅作示意用途，可在稍後階段再作微調。

23. 一些委員表示支持這宗申請，並提出以下意見：

- (a) 房間面積至少為9平方米(包括浴室)，與香港一些新建的開放式住宅單位面積相若，用作學生住宿並非不合適，能夠提供合理的生活水平；
- (b) 傳統學生宿舍的浴室設施由全層共用，相比之下，每間房間內設有獨立浴室，代表有所改善，更加符合現今學生對私隱及方便的期望和要求；
- (c) 提供不同面積的房間(介乎9平方米至29平方米)，是發展商在市場主導下作出的決定，讓其有彈性配合學生的各種需要，包括不同的預算水平，以及對共住或單人居住的喜好；以及
- (d) 在該計劃下，擬議學生宿舍的質素及營運標準受教育局持續監督和監察，包括須每年提交經核證的審核報告和進行合規檢查；

24. 兩名委員雖然支持這宗申請，但關注日後的管理安排，特別是學生在窗台及外牆等可見範圍晾曬衣物(包括私人物品)，可能對街景造成視覺影響。日後的營運商需做好充分準備，以處理這類日常營運問題，並應設立適當機制，加以應對。

25. 主席總結，委員普遍支持這宗申請，但對於房間的布局和大小，以及日後的管理安排，則有不同意見。規劃署會向申請人適當轉達小組委員會對這些事宜的意見。

26. 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二零三零年二月六日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。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。

[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／港島胡可璣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/H19/88 擬在劃為「綠化地帶」的香港赤柱毗連赤柱村道
44 號的政府土地闢設私人發展計劃的公用設施裝置
(都會規劃小組委員會文件第 A/H19/88 號)

27. 秘書報告，梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。余偉業先生已就此議項申報利益，因為他的公司目前與梁黃顧公司有業務往來。小組委員會備悉，余偉業先生因事未能出席會議。

28. 陳遠秀女士居於申請地點附近，因而就此議項申報利益。由於陳遠秀女士的住所並非直接望向申請地點，小組委員會同意她可留在席上。

簡介和提問部分

29. 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、擬議裝置、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。

[黃幸怡女士及黃煥忠教授此時離席。]

30. 主席及兩名委員提出以下問題：

- (a) 由於有公眾意見對可能造成的視覺影響表示關注，而且當局在考慮相關先前申請(編號 A/H19/87)時，留意到從赤柱廣場望向瑪利諾神父宿舍南面的觀景點至關重要，詢問申請人是否已提交合成照片，以展示從該觀景點望向擬議裝置的外觀；

- (b) 如文件繪圖 A-3(即擬議裝置的園景設計圖)所示，擬議裝置的哪些部分將設於地面之上；
- (c) 維修用樓梯是否會對公眾或瑪利諾神父宿舍用地日後的居民開放，以及該樓梯的擬議闊度為何；
- (d) 留意到 1:3.08 的擬議樹木補償比例視為偏高，有否評估對「綠化地帶」所造成的生態影響，特別是對動物的影響；以及
- (e) 若這宗申請被拒絕，申請人是否有任何可行的替代方案。

31. 高級城市規劃師／港島胡可璣女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 申請人未有提交合成照片，以展示擬議裝置所造成的視覺影響；
- (b) 引水管及維修用樓梯將設置於地面之上，而其他設施(例如拉線井、集水井及排水和污水管道)有部分將裝設於地下，而有部分則將設置於地面之上(其中拉線井及集水井的地面部分高度介乎約 30 厘米至 1 米)。把管道設置於地面之上，是為了方便日後維修保養及監測。為緩解可能造成的視覺及景觀影響，申請人建議種植新樹，以遮蔽擬議裝置；
- (c) 擬議樓梯闊 1.5 米，淨闊度為 1.05 米，其餘空間將設置路塹以支撐欄杆。該樓梯僅限於維修時使用，並會裝設閘門及上鎖。無論是瑪利諾神父宿舍用地擬議發展項目的居民還是公眾，均不得進入；
- (d) 當局曾就這宗申請諮詢漁農自然護理署(下稱「漁護署」)。在申請地點範圍內並未識別出任何特定受保護或具有生態價值的物種，而漁護署並不反對有關建議。申請地點並無古樹名木；以及

- (e) 若這宗申請(即方案C)被拒絕，申請人須探討其餘三個走線方案(即方案A、B及D)，其中方案B及D亦涉及「綠化地帶」，而方案A則涉及赤柱山莊內的現有通道／通行權。

32. 主席補充，除了方案 A 外，其餘三個方案均全部位於「綠化地帶」範圍。然而，方案 A 會橫越私人地段(即赤柱山莊)，而該處只向瑪利諾神父宿舍授予行人及車輛通道的通行權。該通行權並不包括任何有關敷設管道的條文，如要就敷設擬議裝置向赤柱山莊業主取得所需的同意，將會相當困難。此外，方案 A 的通道相對狹窄，而且進行任何擬議工程均會影響到附近居民，在技術上或會對敷設公用設施裝置構成挑戰。

商議部分

33. 主席扼要重述，瑪利諾神父宿舍用地已多年無人居住，現有公用設施無論在容量上，或是在符合相關政府部門及公用事業機構的現行規例及標準方面，均不足以支援擬議住宅發展。由於瑪利諾神父宿舍用地擬增加有關用途的強度，故有必要改善公用設施。如要進行這項必需的改善工程，現行建議是距離最短的可行方案。儘管在「綠化地帶」內會有一些管道外露，但認為整體的視覺影響不算嚴重。

34. 委員普遍支持這宗申請，並提出下列觀點／建議：

- (a) 儘管委員認為擬議的樹木補償比例足夠，並預期新種植的樹木及林地灌木亦可提供屏障，但仍應更妥善管理視覺影響，尤其是從主要觀景點(例如赤柱廣場)。建議應附加一項指引性質的條款，以確保妥善處理視覺影響；
- (b) 由於欠缺合成照片以展示新種植物作為視覺屏障的最終效果，令委員難以全面評估建議的視覺影響。對於日後的同類申請，如情況合適，應要求申請人提交合成照片，以證明擬議視覺影響緩解措施的成效；

(c) 儘管認為方案C屬可接受，但方案D或並非完全不可行，因為在護土牆闢設公用設施也有先例可援；以及

(d) 擬議公用設施是支援在瑪利諾神父宿舍用地內已獲批准的保育連住宅發展項目的必要設施。若申請人能把這些公用設施納入原有的規劃申請會較可取。

35. 為回應委員就擬議裝置可能造成視覺影響而提出的關注，小組委員會同意附加一項指引性質的條款，要求申請人設置合適的景觀屏障，以緩解擬議公用設施裝置造成的視覺影響，尤其是對佳美道西面的景觀造成的視覺影響。

36. 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二零二零年二月六日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。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下列附加的指引性質的條款：

「－ 設置合適的景觀屏障，以緩解擬議公用設施裝置造成的視覺影響，尤其是對佳美道西面的景觀造成的視覺影響。」

[主席多謝規劃署的代表出席會議。她此時離席。]

議程項目7

其他事項

[公開會議]

37. 餘無別事，會議於上午十一時正結束。

都會規劃小組委員會第 782 次會議記錄
(會議日期：二零二六年二月六日)

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
4	A/TW/547	在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的荃灣沙咀道 57 號及大涌道 30 至 38 號荃運工業中心第二期地下 B4 室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	申請處所位於荃灣。	－ 黃傑龍教授的公司荃灣擁有一個物業 － 蔡德昇先生的配偶在一間於荃灣擁有多個物業的公司擔任董事 － 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，蔡德昇先生因事未能出席會議，而黃傑龍教授及陳遠秀女士尚未到席。