

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會二零二六年三月十三日上午九時舉行的 第 784 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

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)
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

陳遠秀女士

葉少明先生

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
李建基先生

城市規劃師／城市規劃委員會
賈櫻子女士

議程項目1

通過都會規劃小組委員會第 783 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」)二零二六年二月二十七日第 783 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一宗。有關延期要求的詳情載於**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。

續期個案

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

5. 小組委員會備悉，為臨時規劃許可續期的個案有一宗。規劃署不反對這宗再續期申請。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，批准這宗續期申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為所申請的續期期限，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／荃灣及西九龍陳穎存先生和羅皓希先生以及城市規劃師／荃灣及西九龍蔡逸能先生和楊潤永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/K1/273 擬在劃為「商業(7)」地帶的
九龍尖沙咀梳士巴利道18號K11 ARTUS
作分層住宅用途(原址改建現有酒店式附服務設施住宅)
(都會規劃小組委員會文件第A/K1/273A號)

7. 秘書報告，申請處所(下稱「該處所」)位於尖沙咀。這宗申請由新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司香島發展有限公司提交。呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)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 — 其近親及其配偶擔任董事的公司 在尖沙咀擁有多個物業；

余偉業先生 — 為一個機構的董事及行政總裁，該機構曾接受周大福慈善基金(與新世界公司有聯繫)的捐獻和涉及新世界公司的慈善捐助，涉及數幅位於天水圍用作過渡房屋發展的土地；以及

葉少明先生 — 與呂元祥公司的主席和副主席私下是朋友。

8. 小組委員會備悉，葉少明先生因事未能出席會議，而余偉業先生尚未到席。由於蔡德昇先生的近親和其配偶的公司所

擁有的物業並非直接望向該處所，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

9. 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、擬議改建、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。

[黃傑龍教授在規劃署簡介期間到席。]

規劃意向和土地用途的兼容性

10. 副主席及部分委員提出以下問題：

- (a) 該「商業(7)」地帶的規劃意向為何。該地帶涵蓋維港文化匯及香港麗晶酒店的綜合發展項目，位於黃金地段，被旅遊相關的用途包圍；
- (b) 規劃署建議不反對該處所的改建建議，其主要規劃考慮因素為何；
- (c) 是否有任何酒店或酒店式附服務設施住宅改建為住宅用途的先例；以及
- (d) 批准這宗位於尖沙咀海濱的申請會否為位於尖沙咀及其他海濱地區(例如紅磡和油塘)的其他同類申請立下先例。

11. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳穎存先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)採用的《法定圖則詞彙釋義》，發展成為酒店一部分及／或在酒店內營運的附服務設施住宅(即酒店式附服務設施住宅)，會視為「酒店」用途，而設有中央服務／管理的住宅單位(即住宅式附服務設施住宅)，則視作「分層住宅」用途。擬議把「酒店」改建作「分層

住宅」用途的建議規模較小，僅涉及「商業(7)」地帶約 10%的整體總樓面面積。其餘 90%的總樓面面積仍保留作商業用途，因此該地帶的主要商業功能將可維持；

- (b) 擬議改建與尖沙咀既有的混合用途特色並非不相協調，因為周邊地區夾雜商業、酒店及商業／住宅樓宇；
- (c) 雖然如文件所述，在尖沙咀分區計劃大綱圖上沒有把酒店改建作分層住宅用途的先例或同類申請，但小組委員會曾批准一宗位於漢口道的申請(編號 A/K1/269)，該宗申請提出在尖沙咀分區計劃大綱圖上的「商業(6)」地帶內進行綜合分層住宅及商業發展(包括食肆、商店及服務行業和辦公室用途)，而有關建議在其後提交建築圖則階段加入「酒店」用途，以回應市場需求。該宗個案的考慮因素與現時這宗申請大致相關；以及
- (d) 現時的建議將在海旁的黃金地段提供優質高檔住宅，透過擴大住宿選擇以支持政府吸引高資產值人才及家族辦公室的措施。由於每宗申請均會按其個別情況予以考慮，批准現時這宗申請不會為其他海濱發展(包括紅磡或油塘的發展)立下先例。

12. 主席補充說，在馬鞍山、汀九及天水圍有先前獲批准的改劃土地用途地帶或規劃申請涉及把現有酒店整幢改建作「分層住宅」用途(編號分別為 Y/MOS/6、Y/TWW/7 及 A/TSW/77)。改建建議的規模，以及有關建議在土地用途方面是否與周邊環境互相協調，均是該等申請的相關規劃考慮因素。

改建建議

13. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 從文件留意到申請人就擬議改建提出的其中一項理據，是為了在房間配置及環境方面有更大彈性，以

切合長期住宿的需要(例如增加房間／單位面積，以及在房間內設置廚房)，遂詢問如在現有酒店式附服務設施住宅作這類改動，可否在現行其他發展管制制度下處理而無需提交規劃申請；以及

- (b) 一名委員留意到商業及住宅用途的發展管制(例如層與層之間的高度及總樓面面積)有所不同，詢問有關的改建建議對建築物體積及總樓面面積計算有何影響，以及申請人是否已充分考慮人口增加對廢物管理及配套設施供應可能造成的影響。

14. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳穎存先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據申請人提供的資料，約 33 358 平方米的非住用總樓面面積將改為住用總樓面面積。原本在酒店發展中獲豁免的後勤設施的總樓面面積，現會用作關設住宅發展的附屬康樂設施(例如會所)及其他設施，而申請人會就此等設施申請豁免計算總樓面面積。總樓面面積豁免資格及其他建築工程的條件將由建築事務監督在提交建築圖則階段予以詳細評估。申請人提交的環境評估顯示，擬議原址改建現有樓面空間屬小規模，而且不會改變建築物體積，亦無須拆卸建築物。因此，與新發展相比，原址改建不會產生大量建築廢物。雖然現階段尚未有營運細節，但預計擬議住宅用途不會對環境造成負面影響；以及
- (b) 縱使申請人可透過提交建築圖則供建築事務監督審批以在現有的酒店式附服務設施住宅增加房間／單位面積或增設廚房，但申請人聲稱擬議改建主要旨在為營造所需的房間配置和環境增加彈性，包括選擇適合長期住宿的家具和床上用品。而申請人提出此做法原因是根據《旅館業條例》，倘要改動酒店布局或某些固定裝置／設備，須事先得到發牌當局批准。

15. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳穎存先生回應主席詢問時確認，擬議改建不會增加建築物體積或「商業(7)」地帶的發展密度，包括整體總樓面面積，並須在詳細設計階段遵守相關當局的所有規定，包括消防安全和建築物方面的要求。

轉讓及土地行政事宜

16. 副主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 倘若「分層住宅」用途的申請獲得批准，將對土地行政有何影響；以及每個分層住宅或住宅式附服務設施住宅單位是否可獨立出售；
- (b) 倘若小組委員會批准這宗申請，擬議改建會否改變該處所／有關用地的土地價值；如會，須支付的土地補價金額為何；以及
- (c) 在現行土地契約管制下，該處所現有酒店部分的業權是否可轉讓給另一方。

17. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳穎存先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請人提供的資料顯示，擬議改建旨在增加住宿選擇，藉此提供作長期租住的住宅式住宿，切合富裕人士和家庭所需。這宗申請本身未有表明擬議公寓單位會否獨立出售；
- (b) 雖然擬議公寓單位的營運安排和業權屬商業決定，但小組委員會一旦批准這宗申請，申請人需要向地政總署申請修訂契約，並解決轉讓限制、泊車規定及任何須支付土地補價的相關事宜；以及
- (c) 「商業(7)」地帶內的所涉用地(即九龍內地段第9844號)包括維港文化匯發展及香港麗晶酒店，前者為一項綜合商業發展項目，設有高層辦公室／酒店樓宇(包括 K11 辦公大樓、香港瑰麗酒店和瑰麗府邸)，以及低矮購物商場／酒店大樓，(包括 K11

MUSEA 和 K11 寓館(即該處所))。土地契約已訂明用地的整體總樓面面積和作酒店用途的總樓面面積。任何整體總樓面面積或酒店總樓面面積的改動，須向地政總署提交申請。

18. 主席補充說，如文件第 8 段所載，倘小組委員會批准這宗申請，申請人須在土地行政階段向地政總署提出申請，當中包括(i)同意修訂契約條款中的核准總綱發展藍圖；(ii)批准修訂契約條款中「酒店部分」的劃界；以及(iii)修訂契約以把相關泊車位及上落客貨位作住宅用途。一般而言，地政總署將透過比較擬議修訂前後的土地價值檢視擬議修訂會否令土地增值，從而評定應補的土地價值。地政總署助理署長／區域 1 彭蔚珊女士進一步補充說，如文件第 1 頁所載，用地其中一項契約條款是申請地點的「酒店部分」設有轉讓限制(整個部分轉讓除外)。換言之，根據現行地契，劃為「酒店部分」的業權只可整個部分轉讓予另一方，而個別酒店客房的業權不得分開轉讓。

酒店客房的供求情況

19. 一名委員備悉，旅遊事務專員通常支持酒店發展，而目前這宗申請涉及減少酒店客房的供應，但旅遊事務專員表示酒店的營運屬於商業決定，並沒有提出負面意見。該委員遂就此詢問，旅遊事務專員就目前這宗申請提出的意見是否與她對其他同類建議的立場一致，以及是否以文件指擬議改建對該區酒店客房的整體供應影響微不足道為考慮基礎。高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳穎存先生回應時表示，儘管擬議改建會令酒店客房的數目減少 287 間，但尖沙咀區有超過 18 000 間酒店客房，而且有數個新酒店發展項目現正處於規劃階段。此外，擬議住宅式附服務設施住宅旨在應付訪客較長期的住宿需要。在此考慮基礎下，當局認為有關建議對該區酒店客房的整體供應影響微不足道，而旅遊事務專員沒有就這方面提出負面意見。

20. 主席補充說，旅遊事務專員曾就一些同類申請(例如編號 A/TSW/77)提出類似意見，表示酒店的營運屬於商業決定。本港酒店客房的整體供求情況持續變化，會隨時間轉變。作為負責香港旅遊發展的決策局，旅遊事務專員對目前這宗申請沒有

提出負面意見，而其意見已在文件妥為反映。就此，小組委員會可根據這宗申請的個別情況及相關規劃考慮因素，對這宗申請作出考慮。

商議部分

21. 主席扼要重述以下要點，以供委員考慮：

- (a) 該處所位於尖沙咀海濱一帶，以商業為定位。有關「商業(7)」地帶的規劃意向，主要是作商業發展，用途可包括辦公室、商店及服務行業和酒店；
- (b) 目前這宗申請涉及把「商業(7)」地帶的整體總樓面面積約 10%由「酒店」用途改建作「分層住宅」用途。儘管擬議「分層住宅」用途並不符合「商業(7)」地帶的規劃意向，但委員仍可考慮建議的規模，以及擬議用途與周邊環境是否協調。現有酒店式附服務設施住宅與擬議住宅式附服務設施住宅的性質類似，兩者均旨在提供住宿地方以應付市場對長期住宿的需求；
- (c) 關於酒店客房的供求情況，旅遊事務專員表示酒店的營運屬於商業決定，並沒有就這宗申請提出負面意見。由於市場需要會持續變化，小組委員會可根據這宗申請的個別情況及其他規劃考慮因素，決定批准抑或拒絕這宗申請。儘管如此，尖沙咀分區計劃大綱圖上有很多地方劃為「商業」地帶，而在此地帶內，「酒店」用途是經常准許的；以及
- (d) 儘管香港尚有其他有關酒店改建作分層住宅用途的同類規劃申請，但每宗個案的規劃情況及考慮因素均有所不同。

22. 委員普遍認為，這宗申請不應獲得支持，因為由商業改建為住宅用途的建議不符合用地主要作商業發展的規劃意向；此外，亦考慮到用地位於尖沙咀南端，面向維多利亞港，海濱位置優越且獨特，是香港受歡迎而具標誌性的旅遊樞紐。一些委員亦認為，申請人未能就擬議改建提供充分理據，因為現有

的酒店用途已可透過現行的酒店發牌及一般建築圖則提交機制下改變房間配置及環境；此外，現時酒店式附服務設施住宅的營運模式仍能滿足申請人為富裕人士及家庭提供優質及高檔住所的意向。一些委員雖然留意到這宗申請旨在提供作長期租住的住宅式住宿，且若這宗申請獲得批准，有關改建建議須修訂契約，但他們對擬議分層住宅或附服務設施住宅單位潛在採用分層業權一事有所保留，認為此舉或有損用地作綜合及標誌性商業發展的規劃意向，並對這個重要的海濱地區的城市景觀造成負面影響。

23. 一名委員指出，小組委員會先前拒絕一宗位於紅磡海濱區、把現有酒店整幢改作分層住宅用途的申請，主要是考慮到擬議發展不符合有關「商業」地帶的規劃意向。上述個案的考慮因素應與現時這宗申請類似，而批准現時這宗申請將與小組委員會先前的決定有所分歧。兩名委員表示，雖然在這宗個案中，酒店客房供應減少不應成為主要規劃考慮因素，但批准這宗申請可能會為其他類似發展，尤其是位於海濱的發展項目，立下不良先例。

24. 由於與住宅發展相比，商業發展通常會獲准享有較高的層與層之間的高度及較大的總樓面面積，一名委員因此表示關注，認為批准這項涉及一幢落成少於十年、相對較新的建築物的改建建議，可能會造成漏洞，鼓勵其他土地擁有人跟隨。由於用地面積龐大，把整體總樓面面積約 10%(相當於超過 33 000 平方米)進行改建的建議，並無充分理據支持。

25. 主席總結表示，小組委員會普遍不支持這宗申請，認為擬議改建不符合「商業(7)」地帶的規劃意向，且申請書中並無充分的規劃理據支持偏離該規劃意向。由於申請地點位於優越的海濱位置，是香港重要的商業及旅遊目的地，小組委員會從土地用途規劃角度亦對有關建議表示關注。

26. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「擬議發展不符合『商業』地帶主要是作商業發展的規劃意向。申請書中並無充分的規劃理據支持偏離此規劃意向，尤其是考慮到有關用地位於尖沙咀優越的海濱位置，是香港主要的商業及旅遊樞紐。」

[余偉業先生此時到席。]

議程項目4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K 4/80 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
九龍深水埗大埔道 292 號
前北九龍裁判法院地下至 5 樓(部分)
經營娛樂場所、食肆和商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件第 A/K 4/80 號)

27. 秘書報告，申請處所(下稱「該處所」)位於深水埗。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

28. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍羅皓希先生借助投影片，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。

29. 一名委員問及關於由發展局文物保育專員辦事處負責執行的「活化歷史建築伙伴計劃」(下稱「活化計劃」)的其他同類項目，以及在「活化計劃」下的其他活化項目中有否包括現時這宗申請中建議的用途(例如「食肆」)。高級城市規劃師／荃灣及西九龍羅皓希先生回應說，前粉嶺裁判法院是「活化計劃」下一個相類似的項目，該項目挑選了一個非政府機構為歷史建築進行活化再利用。鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零一四年批准一宗涉及前粉嶺裁判法院的第 16 條規劃申請(編號 A/FSS/222)，申請內容包括「食肆」，但不包括「娛樂場所」和「商店及服務行業」。儘管如此，當局會按每幢歷史建築的獨特之處，以及古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)為每個

項目制定的《保護指引》(下稱「指引」)，根據每宗個案的情況作出考慮。

30. 一名委員留意到，前北九龍裁判法院位於大埔道的斜坡上，而港鐵深水埗站在其南面約 400 米，並有一份公眾意見對交通安排表示憂慮，包括這宗申請建議的泊車位數量有限。該名議員遂詢問申請人有沒有提出任何可以方便訪客前往該地點的交通措施。高級城市規劃師／荃灣及西九龍羅皓希先生回應說，雖然這宗申請只建議提供少量員工泊車位，但交通安排應該不是重大問題，因為該地點位於一條輕微傾斜道路的底部，有不少公共交通工具(包括巴士和公共小巴)前往，步行至港鐵深水埗站只需約 15 分鐘。訪客乘搭公共交通工具前往該地點十分方便。

31. 同一名委員詢問該建築物的翻新工程有沒有任何限制。高級城市規劃師／荃灣及西九龍羅皓希先生回應說，在該地點對二級歷史建築進行任何改動或翻新工程，必須符合古蹟辦為該處所制定的指引。一般而言，對具有歷史價值的現有建築特色(例如樓梯和法庭)進行修改，是不會獲准許的。在該地點(包括該處所)進行任何改動及加建工程，必須向相關當局(包括屋宇署和古蹟辦)提交符合其要求的建築圖則及文物影響評估。

商議部分

32. 主席扼要重述，在「活化計劃」下，發展局已評估和揀選由申請人提交有關活化前北九龍裁判法院這幢歷史建築的建議。該歷史建築大部分範圍將會開放予公眾，而在推廣司法教育方面，擬議司法主題用途與擬議普及司法教育中心的功能亦相輔相成。申請人必須就任何對現有建築特色進行的改動或加建工程提交文物影響評估，以符合古蹟辦的規定。建築物範圍內(包括該處所)擬議用途的運作，亦將由相關當局監管。

33. 委員一致支持這宗申請。一名委員認為，目前的活化建議將賦予該歷史建築「第二次生命」。所涉地點先前的活化項目是把建築物改裝成薩凡納藝術設計(香港)大學，而且不對外開放。但目前的活化建議則有所不同，會讓公眾進入該歷史建築的大部分範圍，令公眾能享受和欣賞這個二級歷史建築的建築特色。

34. 委員備悉，城規會透過申請人收到 39 份對申請表示支持的公眾意見，而只要該些公眾意見符合城市規劃委員會規劃指引編號 30C 有關提交意見的規定，以及包含相關詳細資料如提意見人的姓名和在申請中與意見有關的特別事項，該些意見則會予以接納。所有公眾意見會由小組委員會按個別情況逐一評審，並會顧及規劃相關的考慮因素。

35. 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三月十三日止；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。]

議程項目 7

其他事項

[公開會議]

36. 餘無別事，會議於上午十時四十五分結束。

都會規劃小組委員會第 784 次會議記錄
(會議日期：二零二六年三月十三日)

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
6	A/K22/47	第一次

* 規劃申請的詳情，請參閱相關議程 https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/784_mpc_agenda.html。

都會規劃小組委員會第 784 次會議記錄
(會議日期：二零二六年三月十三日)

續期個案

為臨時規劃許可續期三年的申請

項目編號	申請編號	續期申請	續期的期限
5	A/H21/159	在劃為「住宅(乙類)」地帶的香港鰂魚涌街 121 號太就樓地下 L 及 M 室經營臨時食肆(餐廳)	二零二六年四月二十六日至二零二九年四月二十五日

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	申請處所位於鰂魚涌。	— 黃傑龍教授是一間公司的董事，而該公司在申請處所附近有租用一些處所以提供餐飲服務

小組委員會備悉，黃傑龍教授尚未到席。