城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二六年五月八日上午九時舉行的
第 787 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
呂守信先生	
徐詠璇教授	
陳遠秀女士	
鍾錦華先生	
葉頌文博士	
黃傑龍教授	
葉少明先生	
張翹楚先生	
車品覺教授	
藍家達博士	
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　　秘書
譚燕萍女士

<u>因事缺席</u>

陳潔茵教授

<u>列席者</u>

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
馮志慧女士

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第786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」)二零二六年四月十七日第786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。

審議獲甄選的規劃申請的精簡安排

3. 為協助新委員了解審議獲甄選的規劃申請的精簡安排，當局向小組委員會簡介有關安排：

(a) 三類相對簡單的申請會納入精簡安排，以供一次過審議。該三類申請為(i)延期申請；(ii)臨時用途規劃許可續期申請(下稱「續期申請」)；以及(iii)獲小組委員會同意符合採用精簡安排的甄選準則的申請(下稱「適宜採用精簡安排的申請」)；

(b) 關於延期申請，申請人可要求城市規劃委員會(下稱「城規會」)延期對有關申請作出決定，通常旨在讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。一般而言，城規會同意延期要求後，會給予申請人兩個月，以擬備進一步資料提交城規會。除非情況非常特殊並有充分理據支持，否則第二次延期應為最後一次延期。此類申請必須符合有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引編號 33B 訂明的延期準則；

(c) 至於續期申請，臨時用途的規劃許可訂明許可的有效期，若有關臨時用途要在有效期屆滿後持續進行，申請人可向城規會申請臨時規劃許可續期。此類申請將根據「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城市規劃委員會規劃指引編號 34D 所載的評審準則接受評估，並應遵循所述指引；

(d) 適宜採用精簡安排的申請須符合下列獲小組委員會同意的所有甄選準則；

(i) 規劃署不反對有關申請；

(ii) 申請地點並非位於與保育相關的地帶，例如「綠化地帶」、「自然保育區」地帶、「海

岸保護區」地帶、作自然保育的「其他指定用途」地帶等；

(iii) 擬議／申請用途或發展包括(i)在「工業」地帶、「其他指定用途」註明「商貿」地帶或「住宅(戊類)」地帶內地面一層經營的商店及服務行業；(ii)在碼頭範圍內經營的商店及服務行業和食肆；(iii)在公營房屋發展項目內的公眾停車場；以及(iv)符合聯合作業備考第八號「推廣環保及創新的樓宇鼓勵措施：進一步促進建築物採用『組裝合成』建築法的措施」規定的略為放寬建築物高度限制；

(iv) 部門沒有負面意見，或政府決策局／部門關注的問題可以透過加入規劃許可附帶條件／指引性質的條款解決；

(v) 申請地點沒有涉及作同一／同類用途而被拒的申請(其後獲得批准的申請不計算在內)；以及

(vi) 沒有重大的負面公眾意見，或公眾關注的問題可以透過加入規劃許可附帶條件／指引性質的條款解決及／或相關政府決策局／部門對公眾提出的相關事宜沒有負面意見；以及

(e) 與處理其他申請的做法類似，當局將會擬備該三類申請的文件，亦會製作包含重要資料的續期及適宜採用精簡安排的申請的一覽表，並在會議前向委員發出文件及一覽表。商議申請前，委員可在會議上就申請提出問題，而秘書處及／或規劃署的代表將適當回應該等問題。如有需要，可審視及調整指定的用途或發展列表及適宜採用精簡安排的申請的甄選準則。

4. 委員備悉審議獲甄選的規劃申請的精簡安排。

[葉少明先生在上述簡介進行期間到席。]

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

5. 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。這些延期要求的詳情、委員就一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1**。

6. 一名委員詢問，若小組委員會拒絕申請人提出的延期請求，將會產生甚麼後果。小組委員會備悉，該申請會在下次會議提交小組委員會考慮。

7. 一名委員表示，一宗潔淨能源站申請(申請編號A/K13/334)符合政府的鼓勵措施。為加快處理該宗申請，該委員遂詢問當局將給予申請人多少時間準備要提交的進一步資料。主席解釋說，申請人在最初提交規劃申請時所提供的資料可能不充分，因此在當局處理申請的過程中，會要求申請人提供進一步資料或作出澄清，以回應部門的意見。一般而言，申請人將獲給予兩個月的時間提交進一步資料。為免延遲處理申請，城規會已採取一項行政安排，限制延期的次數(有關程序及做法載於規劃指引編號33B)。第二次延期通常應為最後一次延期。除非情況極為特殊並有充分理據支持，否則城規會不會從優考慮進一步延期的申請。

商議部分

8. 一名委員詢問，若委員在申請地點附近擁有物業／業務，就處所為本的申請申報利益原則為何。小組委員會備悉，是否需要申報利益取決於兩個主要原則：(i)委員所從事的業務性質是否與申請的擬議用途類似；(ii)有關處所是否位於申請處所500米範圍內。若兩項要求均符合，有關委員應避免參與相關申請的討論。這是考慮潛在利益衝突的既定做法及審慎方式。

9. 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。

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

10. 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

11. 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。

[黃幸怡女士此時到席。]

荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳穎存先生、城市規劃師／荃灣及西九龍蔡逸能先生和見習城市規劃師蔡翹聰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/K1/272 擬略為放寬劃為「商業(6)」地帶的九龍尖沙咀金巴利道16號的地積比率及建築物高度限制，以作准許的酒店用途
(都會規劃小組委員會文件第A/K1/272B號)

12. 秘書報告，巴馬丹拿建築有限公司(下稱「巴馬丹拿公司」)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，因為他的公司目前與巴馬丹拿公司有業務往來。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。

簡介和提問部分

13. 城市規劃師／荃灣及西九龍蔡逸能先生借助投影片，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。

略為放寬發展限制的理據

14. 部分委員提出以下問題：

(a) 鑑於市區重建局(下稱「市建局」)進行的油麻地及旺角地區研究(下稱「《油旺研究》」)建議把油麻地及旺角分區計劃大綱圖上「商業」地帶的地積比率由12倍增加至15倍，惟研究範圍並不涵蓋尖沙咀地區，當局在文件中建議把地積比率由12倍增加至15倍，並認為有關建議為可接受，理據為何；

(b) 《行政長官2025年施政報告》公布加快市區重建的創新措施，其一是可在七個指定地區增加私人重建項目的地積比率，當中是否包括尖沙咀；以及

(c) 規劃署是否有計劃把九龍區商業發展項目的准許地積比率由12倍增加至15倍。

15. 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) 申請人認為申請地點同樣位於油尖旺區內，而且鄰近油麻地及旺角地區。這宗申請擬略為放寬地積比率及建築物高度限制，是參考了《油旺研究》的建議，即油麻地分區計劃大綱圖及旺角分區計劃大綱圖上彌敦道沿路「商業」地帶的地積比率限制可由12倍放寬至15倍，而建築物高度限制則可由主水平基準上110米／主水平基準上130米放寬至主水平基準上140米／主水平基準上160米(適用於旺角分區計劃大綱圖)，以及由主水平基準上110米放寬至主水平基準上140米(適用於油麻地分區計劃大綱圖)。這宗申請是根據尖沙咀分區計劃大綱圖「商業」地帶的《註釋》所載的條文提交，而根據有關條文，城市規劃委員會(下稱「城規會」)可按每項計劃的個別情況，考慮略為放寬地積比率及建築物高度限制。略為放寬地積比率及建築物高度限制的建議並非不可接受，與周邊的建築環境亦非不相協調。申請人已進行相關技術評估，包括視覺影響評估，證明擬議發展在技術上可行。每宗略為放寬發展限制的申請應按其個別情況予以考慮；

(b) 尖沙咀並不屬於《2024年土地(為重新發展而強制售賣)(修訂)條例》的七個指定地區，因此不合資格參與《2025年施政報告》所公布的擬議先導計劃。該計劃旨在適度增加七個指定地區內私人重建項目的地積比率(最多20%)，以加快市區重建；以及

(c) 雖然規劃署無意把尖沙咀全區的商業發展的准許地積比率由12倍提高至15倍，但這宗申請是根據分區計劃大綱圖「商業」地帶的《註釋》中有關略為放寬訂明發展限制的條文而提出。此既定機制讓發展商有彈性可因應個別情況提出建議。

16. 一名委員詢問，從規劃角度而言，略為放寬地積比率及建築物高度限制的建議是否有好處。高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳穎存先生在回應時表示，考慮這類申請是否可以接受，主要視乎用地背景、與周邊地區是否協調、擬議發展在技術上是否可行、所提出的規劃及設計優點，以及相關政府部門和公眾的意見等。

17. 一名委員備悉每宗申請均會按其個別情況予以考慮，但認為倘若批准這宗申請，如果有同類申請的地積比率和建築物高度的放寬幅度、設計優點及用地的位置特點均與這宗申請相若，小組委員會可能難以拒絕該些同類申請。該名委員詢問，尖沙咀會否出現提出同類申請的趨勢。高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳穎存先生在回應時表示，城規會會根據計劃的個別情況，以及上文第 16 段所述的因素，考慮每宗申請。就所涉個案而言，根據申請人提交的技術評估，如落實適當措施，擬議發展在技術上可行。在視覺方面，鑑於申請地點西南面的商業發展項目「The ONE」的建築物高度為主水平基準上約 156 米，主水平基準上 140 米的擬議建築物高度與周邊發展環境並非不相協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境在考慮擬議設計措施後，從視覺影響的角度而言沒有負面意見。基於以上所述，略為放寬地積比率及建築物高度限制的建議並非不可接受。

18. 主席強調，把訂明的發展限制納入分區計劃大綱圖的《註釋》，是為了對發展／重建計劃的發展密度及建築物高度作出更妥善的規劃管制。分區計劃大綱圖的《註釋》內略為放寬限制的條款旨在提供靈活性，以鼓勵進行具設計優點／規劃增益的發展／重建項目。每宗申請會按個別情況逐一考慮。就目前這宗申請而言，申請地點所在的街區面向彌敦道，與油麻地分區計劃大綱圖及旺角分區計劃大綱圖中的「商業」地帶有相似的地理特徵。就視覺而言，申請地點附近建有一幢建築物高度為主水平基準上 156 米的現有商業發展項目(即 The One)。申請人已證明擬議計劃在技術上可行，而相關政府部門亦不表反對或沒有負面意見。申請人所提出的設計優點包括沿金巴利道自願後移 2.8 米、在不同樓層進行綠化，以及在地面樓層進行垂直綠化。小組委員會會根據上文第 16 段所述的因素考慮這宗申請，以及考慮所提出的設計優點是否足以支持增加地積比率及建築物高度的建議。至於會否立下先例，鑑於每宗申請會

按個別情況逐一考慮，而每宗個案的特定情況亦各有不同，因此批准目前這宗申請不一定等於同類申請亦會獲批。

視覺影響及尖沙咀區的建築物高度輪廓

19. 副主席詢問，擬增加的建築物高度會否對從策略性觀景點望向九龍的山脊線景觀造成影響。高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳穎存先生按照文件繪圖編號 A-16 回應說，從中環七號碼頭的合成照片確認，擬議發展不在策略性觀景點的視線範圍內，因此不會對望向九龍的山脊線景觀造成影響。

20. 一名委員從剖面圖(文件繪圖 A-11)留意到，該建築物的升降機機樓設於申請地點東面邊緣，會導致從東面及毗鄰用地(即香檳大廈 A 座)望向該建築物時所見的是相對巨大的單調外牆，遂詢問申請人是否提出了任何措施緩解可能造成的視覺影響。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回應說，根據申請人提交的視覺影響評估，與符合分區計劃大綱圖的方案相比，九龍公園的兩個觀景點會有額外的天空景觀受阻，因此會受到「輕微負面」的視覺影響。其他選定的公眾觀景點則因被現有發展／樹木遮蔽，所受視覺影響極微。根據就規劃申請提交視覺影響評估資料的城規會指引(下稱「規劃指引編號 41A」)，所選定的公眾觀景點須包括策略性和區內熱門的觀景點，而且高度應定於人類視線水平，以呈現實際的視覺影響。因此，視覺影響評估選定了中環七號碼頭及九龍公園的公眾觀景點，而沒有包括毗鄰用地的景觀。主席補充說，申請人其實可按照分區計劃大綱圖所訂限制，把申請地點重建成建築物高度為主水平基準上 110 米的建築物，而無須申請規劃許可，並可採用相似的建築物設計(包括朝向東面的外牆)，無須採取緩解措施。該名委員所提出的意見與外牆設計更為相關，意見已經備悉。

21. 一些委員留意到擬議建築物高度增幅與地積比率增幅成正比，而且申請人聲稱擬議建築物高度訂為主水平基準上 140 米符合《油旺研究》中提出的鼓勵措施，遂詢問擬議建築物高度會否破壞尖沙咀區的梯級式建築物高度輪廓，以及質疑倘批准這宗申請，會否令同類申請可能造成累積影響，有損尖沙咀區的建築物高度輪廓。高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳穎存先生參考文件圖 A-1 回應時表示，尖沙咀分區計劃大綱圖上

「商業」地帶的概括建築物高度級別介乎主水平基準上80米至主水平基準上130米，鄰近海旁的建築物高度為主水平基準上80／90米，建築物高度級別往內陸方向整體遞增，介乎主水平基準上110米至主水平基準上130米。由於建築物高度限制於二零零八年首次納入尖沙咀分區計劃大綱圖，因此分區計劃大綱圖反映了一些當時既有／已落實的商業發展項目，例如河內道名鑄(主水平基準上250米)及The One (主水平基準上156米)。申請地點的周邊地區主要特色是糅合低至高層商業／住宅(下稱「商住」)樓宇，現時的建築物高度介乎主水平基準上19米至主水平基準上156米，而在附近的發展項目，建築物高度介乎主水平基準上104米至主水平基準上156米。故此，擬議建築物高度訂為主水平基準上140米，與區內建築環境並非不相協調，而且不會顯著改變尖沙咀區現有的梯級式建築物高度輪廓。

規劃及設計優點

22. 副主席和一些委員提出以下問題：

(a) 留意到申請人提出的其中一項規劃及設計優點，就是移除其地段上的任何障礙物。如毗連地段日後進行重建，亦預留與此相若的後移範圍，申請人此舉便可令這段金巴利道的後移範圍不會間斷，落實此安排的依據為何；

(b) 沿金巴利道自願後移2.8米是否對公眾僅有的益處；

(c) 申請人提出自願後移2.8米，並裝設簷篷，此設計能否真正加強行人連接和改善行人環境，因為擬議簷篷僅覆蓋2.8米闊的自願後移範圍，並沒有覆蓋緊連金巴利道的1.5米非建築用地；

(d) 會否在2.8米闊的自願後移範圍上方搭建任何建築物或構築物；以及

(e) 許多其他項目的垂直綠化在保養方面均告失敗，因此可否提供關於擬在地面層進行垂直綠化的落實和保養工作(包括灌溉系統)的任何資料。

23. 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) 根據最近的新聞報導，了解到申請人一直在收購毗鄰用地(即香檳大廈 A 座)的業權。就這宗申請而言，如毗鄰地段日後進行重建，申請人承諾會移除在申請人所擁有地段的後移範圍內的任何障礙物，以便在這段金巴利道建立延續的後移範圍；

(b) 除了沿金巴利道自願後移 2.8 米和裝設簷篷外，申請人亦建議多項規劃及設計優點以支持這宗申請，包括在各樓層設置花槽、綠化空間和垂直綠化，以美化環境。該些設計措施連同 2.8 米闊的自願後移範圍，將提升行人舒適度和增添視覺趣味；

(c) 鑑於金巴利道沿路屬人流密集的行人環境，申請人建議除劃設 1.5 米闊的非建築用地外，還設 2.8 米闊的自願後移範圍連簷篷。預期這個共 4.3 米的後移範圍可在這段金巴利道建立更寬敞舒適的行人環境；

(d) 根據申請人提交的擬議計劃，在 2.8 米闊自願後移範圍上方不會搭建建築物或構築物；以及

(e) 2.8 米闊的自願後移範圍兩邊將設置綠化牆。雖然現階段沒有關於綠化牆灌溉系統的資料，但預計申請人會妥善維修保養綠化牆，以配合街景優化和酒店營運。有關灌溉供水的資料將於提交建築圖則階段提供。

24. 主席補充說，垂直綠化是其中一項符合《可持續建築設計指引》而可予建議和採納的措施，並可在提交建築圖則階段處理。

25. 一名委員詢問，規劃及設計優點是否略為放寬限制申請可獲批准的必要條件。高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳穎存先生回應時解釋，申請人一般會提供規劃及設計優點以支持有關申請。主席補充說，倘規劃申請缺少規劃及設計優點，即使不會在技術上造成負面影響，也不太可能獲得批准。就此，這宗申請已建議上文第 23(b)段所載的規劃及設計優點，而此做法亦與其他同類申請一致。

擬議計劃

26. 兩名委員提出以下問題：

(a) 擬議酒店發展中客房與附屬設施的比例為何；以及

(b) 鑑於獲得旅遊事務署的支持，以及過夜旅客的住宿需求日益增加，擬議計劃只撥出約 45%的總樓面面積作客房，是否足夠應付需求。

27. 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) 根據申請人所提交的文件，樓面面積約 45%分配作客房，約 35%指定作宴會廳、會議室及用於提供餐飲服務。其餘樓面面積主要用於後勤運作和機電設施等；以及

(b) 根據申請人提供的資料，加設會議室和宴會廳等配套設施屬商業決定，旨在應付該區對展覽和會議場地的預計需求。

28. 主席詢問有什麼酒店附屬設施比例較高的例子。高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳穎存先生回應時表示，在漢口道有一個酒店發展項目，總樓面面積超過 50%用於其他用途，包括住宅單位在內。主席指出，擬議酒店發展將相對較大比例的樓面空間用作會議室和宴會廳設施，可讓尋找場地舉行會議、商務論壇、周年晚宴、婚宴等活動的客戶及訪客有更多選擇。旅遊事務專員支持這宗申請，認為可以提供更多新酒店客房，令訪客有更多住宿選擇，提升香港旅遊產品。酒店客房與會議展

覽設施相輔相成，從旅遊角度而言，兩者均有助增加擬議酒店發展的吸引力。

交通影響

29. 一名委員提及文件附錄中的建議的指引性質的條款：運輸署署長建議申請人聯同鄰近持份者商討於其後的發展／營運階段，在金巴利道安排適當的交通改善／管理措施。該名委員就此詢問，鑑於金巴利道交通繁忙，是否應在規劃申請的階段即提出這些交通措施。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，表示根據申請人的建議，上落客貨活動會在現場進行，並設有通往地庫停車場的排隊區，以盡量減少金巴利道的路旁活動。鑑於新聞報導中所述的業權狀況，未來若相鄰用地合併重建，申請人仍有空間考慮在金巴利道沿此路段落實交通優化措施。運輸署助理署長／市區鄒炳基先生補充說，擬議發展中關於泊車和上落客貨設施，以及停車處的闢設安排是可以接受的。考慮到附近可能會有其他重建項目，謹慎起見，宜建議申請人與相關持份者聯絡，共同商討金巴利道未來的交通改善／管理措施。

排污影響

30. 一名委員留意到現有污水渠的容量不足以應付擬議發展產生的污水，詢問擬議的排污改善工程將由申請人還是渠務署負責。高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳穎存先生回應說，根據申請人提交的排污影響評估，現有污水渠的容量確實不足以處理擬議發展產生的污水。因此，申請人建議鋪設一條 225 毫米的新污水渠，由申請地點連接至公共污水渠的沙井，並同時優化公共污水渠。申請人會負責上述排污工程(包括影響公共污水渠的工程)，而且須落實經修訂排污影響評估中確定的措施，而有關情況必須符合渠務署的要求。這類安排在其他項目中並不罕見。

其他

31. 一名委員問及香檳大廈 A 座的未來重建計劃，高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳穎存先生回應時表示這宗申請並未提供這方面的資料，收購大廈一事也僅是從新聞報導得知。

[藍家達博士在問答部分進行期間離席。]

商議部分

32. 主席扼要重述，這宗申請擬略為放寬地積比率及建築物高度限制，以作准許的酒店發展。申請地點位於彌敦道旁一個狹長街區內，環境及規劃情況與油麻地及旺角分區計劃大綱圖上的「商業」地帶相似，根據《建築物(規劃)規例》，把最高地積比率訂為 15 倍是獲准許的。申請人建議沿金巴利道劃設 4.3 米闊的後移範圍(包括分區計劃大綱圖規定須劃設的 1.5 米闊非建築用地及 2.8 米闊額外自願後移範圍連簷篷)，以及在各樓層美化環境和在地面層進行垂直綠化，作為主要規劃及設計增益。為支持這宗申請，申請人已提交各項技術評估，以證明擬議發展不會對周邊地區造成負面影響。這宗申請獲旅遊事務署支持，理由是有關申請符合提升香港旅遊產品的政策目標。其他相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見。主席請委員考慮申請人是否已提供足夠資料，證明擬議發展在技術上可行，以及是否有足夠的規劃及設計優點，以支持略為放寬地積比率及建築物高度限制的建議。

33. 委員普遍認為，不能支持這宗申請或對這宗申請有保留，因為規劃與設計方面的優點不足以支持略為放寬地積比率及建築物高度限制的建議。小組委員會備悉，把地積比率提高 3 倍的建議(按約 1 142 平方米的用地面積計算)，將增加總樓面面積約 3 426 平方米，而主要規劃增益的範圍(即 2.8 米闊的自願後移範圍)僅約為 60 平方米，與要求增加的地積比率相比，相對較小且不相稱。鑑於申請地點的臨街面狹窄，只有一小段金巴利道將受惠於所提供的自願後移範圍及簷篷。因此，提供自願後移範圍及簷篷對改善金巴利道行人環境及暢達度的成效令人存疑。即使在符合分區計劃大綱圖規定，地積比率為 12 倍的方案中，仍可合理預期申請地點的擬議發展會以某種形式提供自願後移範圍及簷篷，因為這將增強酒店的吸引力。

34. 委員亦表達以下意見／關注：

(a) 申請地點並未納入《油旺研究》或《2025 年施政報告》中公布可獲放寬地積比率的七個指定地區中。在分區計劃大綱圖施加地積比率及建築物高度

限制，旨在達致規劃目標，例如在進行發展／重建時確保適當的發展密度，以及避免令基礎設施不勝負荷等。除非具備充分有力的規劃理據，以支持偏離分區計劃大綱圖上的地積比率及建築物高度限制，包括尖沙咀一帶的梯級式建築物高度輪廓，否則有關限制應予恪守；

(b) 申請地點附近建築物高度較高的建築物，在當局於二零零八年在尖沙咀分區計劃大綱圖加入建築物高度限制前已獲承諾興建，參考該些建築物作為支持擬議的建築物高度的理據，做法並不恰當。儘管如此，倘若有關建議旨在闢設有助促進香港旅遊業的酒店及相關設施，並獲有關部門支持，而且只涉及因為提供自願後移範圍而略為放寬建築物高度(不增加地積比率)，同時不會造成任何負面影響，有關建議會有更充分的理據可獲考慮；

(c) 由於申請地點面積細小，在該處興建外型修長的筆形發展項目，或會對周邊的城市景觀造成負面影響。雖然在酒店發展項目中闢設會議室和宴會廳實屬常見，但現時的建議涵蓋 9 個層與層之間的高度均為 4 米的同類樓層。由於這些樓層會導致建築物整體高度增加，因此申請人須提供進一步的規劃理據，以支持有關建議；

(d) 申請人已在視覺影響評估中指出，東面外牆會採用創新的建築設計，以確保視覺上與四周環境協調。不過，申請人並沒有提供圖解，以說明有關緩解措施的成效；以及

(e) 擬議計劃的車輛出入口與美麗華酒店的停車處十分接近，或會對該處的行人往來造成負面影響。

35. 部分委員察悉，與擬議住宅發展項目相比，擬議酒店發展項目要物色合適的社區用途以納入其中，會較為困難，但他們認為，申請人或許值得探討有否任何可納入這項建議而又能惠及社區的用途／設施。

36. 一名委員建議，申請人如能提供資料，說明擬議發展會否對微氣候造成影響，或有助審議。副主席補充，申請人亦可提供有關落實和保養綠化牆(例如灌溉系統)的資料，以證明擬議垂直綠化長遠能持續維持。

37. 有委員提出，申請人或可考慮修改擬議計劃，只在較低樓層落實自願後移，以增加較高樓層的樓面面積(即上蓋面積)，從而減低建築物高度的增幅。就此，主席回應指，儘管擬議計劃設有後移範圍，但其上蓋面積大致已盡用《建築物(規劃)規例》所准許的上限。

38. 兩名委員認為，旅遊事務署的支持，僅屬該署從旅遊發展角度就擬議酒店發展所提出的一般意見。其中一名委員指出，旅遊事務專員在意見中引述的二零二五年訪客人數及酒店入住率統計數字，只反映全港酒店房間的整體需求，並未提供尖沙咀區的相關資料。

39. 一名委員關注，若這宗申請獲批，會否成為日後類似個案的先例。主席表示，正如上文第 18 段所述，每宗申請會按其個別情況逐一考慮。

40. 部分委員留意到，申請人一直就毗鄰的用地(即香檳大廈 A 座)進行收購，遂認為若能把該兩幅用地一併納入重建建議，或可令計劃更臻完善。主席表示，是否把該兩幅用地合併重建純屬申請人的商業決定，小組委員會應基於現時這宗申請的情況及申請人所提出的建議和理據進行評估，而非着眼於用地面積擴大後，計劃是否可能更理想。

其他

41. 由於擬議酒店的空白牆壁(尤其是向東的外牆)或會設置電子廣告牌，一名委員詢問現時是否有管限光污染的規例。環境保護署(下稱「環保署」)首席環境保護主任(總區南)何婉嫻女士回應時表示，雖然目前沒有特定法例規管光污染，但環境及生態局出版的《戶外燈光裝置業界良好作業指引》已就戶外燈光裝置的設計、安裝和運作等方面的一般良好做法提出建議，供相關各方參考，以減低戶外燈光裝置造成的負面影響。

42. 兩名委員提出，可提供其他同類申請所提出的規劃和設計優點的資料供小組委員參考。副主席憶述此前在考慮涉及略為放寬地積比率及／或建築物高度限制的申請時，規劃署曾擬備這類資料，並建議規劃署將來可提供這類資料供小組委員會參考，以確保小組委員會在考慮同類申請時能貫徹一致。主席表示，之前在小組委員會考慮為活化工業大廈計劃下的發展項目略為放寬地積比率及／或建築物高度限制的申請時，當局亦曾擬備這類資料。主席同意規劃署可擬備這類資料，供小組委員會日後考慮同類申請時參考。此外，分區計劃大綱圖的《說明書》亦列明考慮略為放寬建築物高度限制的準則。

43. 主席總結，委員普遍不支持這宗申請或對這宗申請有所保留，因為考慮到提出的規劃及設計優點不足以支持略為放寬地積比率及建築物高度限制的建議。如申請人希望以放寬的地積比率及／或建築物高度限制進行擬議發展，建議申請人審視建議計劃，在擬備新規劃申請時把上述由委員提出的意見考慮在內。

44. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「申請人未能證明有足夠的規劃和設計優點，以支持略為放寬地積比率及建築物高度限制的建議。」

[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]

45. 餘無別事，會議於上午十一時二十分結束。

附件 1

都會規劃小組委員會第 787 次會議記錄
(會議日期：二零二六年五月八日)

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
5	A/H12/30	第一次
6	A/K13/334	第一次
7	A/K14/838	第一次

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	
6	申請處所位於九龍灣，擬作潔淨能源站(電動車充電)連附屬商店及服務行業用途。	— 黃傑龍教授是僱員再培訓局主席，而該機構在九龍灣擁有物業 — 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

由於黃傑龍教授所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。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，但不應參與有關討論。

**規劃申請的詳情，請參閱相關議程(https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/787_mpc_agenda.html)。*

附件 2

都會規劃小組委員會第 787 次會議記錄
(會議日期：二零二六年五月八日)

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/K5/877	擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的長沙灣永康街 9 號地下單位 G04 及 G05 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	申請處所位於長沙灣，擬作商店及服務行業用途。	— 車品覺教授的配偶在申請處所附近擁有一個物業 — 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

由於車品覺教授所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。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，但不應參與有關討論。