城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二六年七月十日上午九時舉行的
第 791 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	
葉少明先生	
張翹楚先生	
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) 張諾敏女士	

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

因事缺席

黃傑龍教授

陳潔茵教授

車品覺教授

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
馮志慧女士

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第790次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書報告，在向委員傳閱都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零二六年六月二十六日第790次會議紀錄草擬本後，委員遂建議修訂第22段，以納入屏幕所顯示一名委員的意見。小組委員會同意通過納入上述修訂的會議紀錄。

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(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**。

4. 有關項目6的申請編號A/H10/98，申請人要求延期一個月，以便有足夠時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。小組委員會備悉，一般而言，經城規會同意延期要求後，申請人將有兩個月時間準備和提交進一步資料。在收到申請人提交的進一步資料後，這宗申請將於兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。因此，建議小組委員會同意延期要求，給予申請人兩個月時間準備及提交進一步資料。

商議部分

5. 經商議後，小組委員會決定按文件所建議，應項目5及7下的申請人提出的要求，延期就這些申請作出決定，以及按第4段所建議，延期就項目6的申請編號A/H10/98作出決定，以待申請人提交進一步資料。

港島區

議程項目3
第12A條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H21/7 申請修訂《鰂魚涌分區計劃大綱核准圖編號S/H21/28》，以修訂適用於位於香港鰂魚涌海裕街內地段第8590號餘段(部分)及第8723號餘段(部分)和毗連政府土地的申請地點的「其他指定用途」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途(1)」地帶的《註釋》
(都會規劃小組委員會文件第Y/H21/7B號)

---

6. 秘書報告，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。葉少明先生已就此議項申報利益，因為他與呂元祥公司的主席和副主席私下是朋友。由於葉少明先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

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

張嘉琪女士 — 港島規劃專員

鍾浩霆先生 — 高級城市規劃師／港島

區浩昌先生 — 城市規劃師／港島

申請人的代表

MBK Partners
Stephen Le先生
Jackie Ho先生
Rock Li先生

Broad Peak Investment Advisers Pte. Limited
Sandeep Gupta 先生
Hugo Chong 先生

Neon Global
Ron Tan 先生

WELBEYOND
Welby Altidor 先生

領賢規劃顧問有限公司
Ian Brownlee 先生
Kira Whitman 女士
Heather Yuen 女士

Foster + Partners
Colin Ward 先生
Lawrence Wong 先生
Jade Ip 女士

SCENIC Landscape Studio Limited
Chris Foot 先生
Winza Choi 女士

SJ Consultants Hong Kong Limited
Alex Cheung 先生

弘達交通顧問有限公司
Kathy Wan 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 分鐘是慣常做法。申請人的顧問於二零二六年六月十八日致函秘書處，鑑於在海裕街的申請地點歷史悠久且複雜，加上其獨特的臨海位置，以及打造地標式文化及旅遊景點的建議，要求給予 25 分鐘陳述時間，當中包括一段短片簡報。主席考慮到本個案的相關情況及是次會議的議程，遂答允其要求。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／港島鍾浩霆先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景；「其他指定用途」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途」地帶《註釋》的擬議修訂，以便推動由文化、消閒及旅遊主導、並輔以住宅用途(約佔整體總樓面面積的 67%)的擬議發展項目；政府部門的意見；以及規劃考慮因素和評估。雖然規劃署原則上不反對把「分層住宅」用途納入《註釋》第二欄的建議(須於其後向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可)，但規劃署認為，應在分區計劃大綱圖修訂階段訂明適當的發展限制，規定申請地點在未來發展中用於住宅用途的面積，不得超過整體總樓面面積的 50%，以維護「其他指定用途」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途」地帶的規劃意向。此外，規劃署不支持把建築物高度限制由主水平基準上 35 米修訂為主水平基準上 47 米，因為申請人未能就擬議建築物高度限制提供充分理據，而且「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途(1)」地帶的《註釋》現時已有條文，容許在提交規劃申請時略為放寬建築物高度限制。

[陳遠秀女士在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 Stephen Le 先生、Jackie Ho 先生、Ron Tan 先生、Ian Brownlee 先生、Colin Ward 先生及 Chris Foot 先生借助投影片及短片作出陳述，要點如下：

發展背景

(a) 內地段第 8590 號餘段及第 8723 號餘段(下稱「有關地段」)屬申請地點的一部分，一九八六年，政府為興建東區海底隧道而收回原本的海堤街用地後，把有關地段批給當時的地段擁有人作為補償地段。二零零一年，當有關地段在當時的鰂魚涌分區計劃大綱圖上劃為「工業」地帶後，一份有關在申請地點內興建一幢 25 層高工業樓宇的建築圖則獲批，地積比率為 15 倍，而建築物高度則約為主水平基準上 80 米。二零零三年，當時的地段擁有人提出改劃用途地帶的要求，擬改劃申請地點連同附近另外兩幅用地，以進行一項包括酒店、零售、康樂及

休憩用地的綜合發展，地積比率為 4.6 倍，而建築物高度則為主水平基準上 78 米。雖然小組委員會拒絕有關改劃用途地帶的要求，但原則上同意擬議發展的概念，透過活化海濱地區以推動消閒及與旅遊有關的發展。其後，在當時的《鰂魚涌分區計劃大綱圖編號 S/H21/18》上，申請地點的私人地段及毗鄰的政府土地改劃為「休憩用地」地帶及「其他指定用途」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途(1)」地帶，建築物高度限為主水平基準上 35 米。根據這項限制，在「其他指定用途」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途(1)」地帶內，有關地段的可建總樓面面積僅為經核准的建築圖則所准許的 22.4%。此後，有關土地用途地帶一直未有改動；

(b) 當時的地段擁有人曾提交一宗涵蓋「其他指定用途」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途(1)」地帶的第 16 條申請，以進行擬議酒店、零售及辦公室發展，但該申請因辦公室用途的總樓面面積過大，而於二零零五年被小組委員會拒絕。由於缺乏在財務上可行的替代方案，當時的地段擁有人遂展開已獲批准的工業樓宇發展計劃，並於二零一七年年中開始動工。然而，由於發展局接觸當時的地段擁有人，要求探討其他發展方案，該項工程其後擱置。經檢討後，當時的地段擁有人於二零一九年提交了一宗規劃申請(編號 A/H21/150)，當中涉及包括酒店、辦公室、商店及服務設施、食肆、康樂、體育或文化場所，以及一條高架行人路的綜合用途發展項目，建築物高度限制略為放寬至主水平基準上 41 米。該申請獲小組委員會有條件批准(下稱「獲批准方案」)。然而，政府隨後就原址換地提出的暫訂基本條款建議，因當時的地段擁有人認為在財務上不可行，故未有接受。由於有關規劃許可(連同其後獲批的延長展開發展期限申請)將於二零二七年屆滿，因此獲批准方案將無法如期落實；

(c) 申請地點長期空置數十年，主要是因為先前的發展建議在財務上並不可行。申請人於二零二四年透過接管出售程序取得有關地段後，決定以現時這宗改劃用途地帶申請，提出以文化、消閒及旅遊為主導、輔以住宅用途的擬議發展項目(下稱「擬議發展」)。該發展是一個在財務上可行的方案，可把申請地點發展為文化旅遊樞紐，提升香港的全球吸引力；

(d) 由於地價已付清，且地基工程可隨時恢復進行，申請人仍保留權利，可根據已獲批准的建築圖則(地積比率為 15 倍，建築物高度為主水平基準上 80 米)回復作工業數字發展。然而，申請人認為，申請地點獨特的海濱位置，為把該地區轉型為文化旅遊樞紐提供了契機，從而為公眾帶來多重效益；

改劃建議、概念方案及替代概念方案

(e) 有關改劃申請旨在將「分層住宅」用途加入「其他指定用途」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途」地帶《註釋》的第二欄，並將「其他指定用途」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途(1)」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 35 米修訂為主水平基準上 47 米，以便在申請地點進行擬議發展。擬議發展須取得城規會的規劃許可，其詳細設計有待在規劃制度下經進一步審視；

(f) 擬議發展的願景是將毗鄰鰂魚涌公園海濱長廊且未盡其用的申請地點改為獨特地標，並塑造成香港主要旅遊景點。擬議發展本身並非純住宅項目，而是結合優質住宅元素的綜合混合用途發展，旨在營造集文化、消閒及旅遊於一身的勝地，同時加強行人連接及提供休憩用地，惠及公眾。擬議發展為私營項目，無須依賴政府撥款或資助。該項目的財政效益是其成功與否的關鍵所在，加入住宅元素，可確保擬議發展財政穩健及得以持續營運；

(g) 與獲批准方案相比，擬議發展將提供約 7 700 平方米的總樓面面積作闢設文化、消閒及娛樂設施之用。申請人會闢設平台、進行綠化、預留後移範圍及採用不同建築物高度，藉此盡量減低建築物體積，在視覺上更顯開揚。不論是概念方案抑或替代概念方案，均建議在擬議發展的核心位置開闢文化場地，在兩旁興建設有綠化平台的住宅樓宇，與四周山巒背景和海旁景觀相融。該文化場地廣場設於地面，將與鄰近的海濱長廊(包括東岸板道)無縫連接。項目具多項主要特點，包括連接上層文化平台與鰂魚涌公園(二期)的行人天橋、用作全天候戶外露天劇場的大型台階、時刻對外開放的無間斷公眾海濱長廊，以及經悉心策劃設露天食肆的餐飲中心，務求增進該區活力，在社區營造生氣盎然的消閒好去處；

(h) 概念方案的最高建築物高度為主水平基準上 44 米，相比之下，替代概念方案的總樓面面積及土地用途組合與之相同，但建議最高建築物高度增至主水平基準上 47 米。兩項方案的分別，在於替代概念方案下的住宅會所改於兩幢住宅樓宇下方闢設，圓頂文化場地繼而成獨立構築物，令建築物高度有更大的變化；

(i) 擬議建築物高度限制訂為主水平基準上 47 米，與周邊發展相協調，水平適中，因為與獲批准方案的主水平基準上 41 米相比，高度僅輕微增加，並處於分區計劃大綱圖整體高度範圍(介乎主水平基準上 45 米至主水平基準上 220 米)的下限之內。擬議建築物高度限制亦已預留 1.5 米用作緩解風暴潮的影響；

(j) 從啟德公眾觀景點而言，不論是概念方案抑或替代概念方案，均不會對其景觀造成負面影響。擬議發展不會阻擋市區天際線，與獲批准方案相比，亦不會對現有市區環境造成明顯差異；

規劃增益

(k) 建議橫跨東區走廊新建一條行人天橋，將擬議發展連接至鰂魚涌公園(二期)，加上現有通往前食物環境衞生署車房的車輛通道的地面行人通道，可望加強海旁一帶整體的行人連接，使出入更為便利；

(l) 將於申請地點闢設新的海濱公共空間，供大眾享用，並建議興建一組海岸堤階，將擬議發展與海港連接起來，並會遵循所有必要的法定程序和規定；

沉浸式體驗

(m) 申請人建議設立呈現沉浸式互動體驗的數碼博物館，將尖端沉浸式娛樂體驗引進香港，更已委聘 MBK Partners 參與發展。該公司經驗豐富，在全球各地建造及營運熱門旅遊景點，例如每日吸引超過 30 000 人到訪的日本環球影城及每日訪客量超過 13 000 人的韓國迎仕柏度假城 (INSPIRE Entertainment Resort)。申請人亦與 Neon Global 合作，該公司曾創製不少以享譽國際的知識產權作品(例如拉美西斯大帝(Ramses the Great)、哈利波特和侏羅紀公園)為主題的沉浸式互動娛樂節目，實力雄厚，足跡遍及多個城市／國家，包括悉尼、新加坡、德國，已帶來 90 多個展覽及體驗項目，吸引全球超過 2 300 萬名訪客。將香港獨特的文化故事與其他世界級的知識產權作品結合，該數碼博物館將躍身成一流的沉浸式體驗場地，接待本地人和旅客，特別是來自大灣區的旅客；

(n) 擬議發展中約 7 700 平方米的擬議總樓面面積會用作闢設文化、消閒及娛樂設施，此規模與全球其他沉浸式展覽場地相若，期望每日吸引約 5 000 名訪客，此目標亦與故宮文化博物館相若；

總結

(o) 沒有收到相關政府決策局／部門對改劃申請提出反對或負面意見。關於發展局海港辦事處海濱事務專員就擬議發展以住宅部分為主而提出的意見，所提供的擬議文化、消閒及娛樂設施，最適合推行符合申請地點規劃意向的標誌性海濱計劃。住宅元素為擬議發展的文化、消閒及娛樂設施提供財政支援，實屬必要。旅遊事務專員對有關建議沒有負面意見；

(p) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境及發展局海港辦事處海濱事務專員對申請地點的擬議建築物高度限制(主水平基準上 47 米)沒有負面意見；以及

(q) 倘若如文件所建議，限制用作住宅用途的整體總樓面面積不得超過 50%，並把建築物高度限制維持在主水平基準上 35 米，將會對擬議發展造成限制。參考有關《採取便利發展及協同合作思維》的發展局總務通告第 1/2024 號，當局可給予彈性，讓擬議發展可達致更佳的設計，並配合不斷變化的市況。畢竟，擬議發展須獲城規會批給規劃許可，而城規會會審核其中的項目詳情及最新／新的技術評估，以確保擬議發展會實現有關項目作為文化旅遊樞紐的願景，而且不會對周邊地區造成負面影響。

11. 由於規劃署的代表及申請人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

規劃意向

12. 一名委員詢問，申請人建議在《註釋》的第二欄內加入「分層住宅」用途，同意的理據為何；文件建議限制用作住宅用途的整體總樓面面積不得超過 50%，提出施加有關限制的原因為何；以及如何平衡考慮因素，既在規劃上給予彈性，又維護「其他指定用途」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途」地帶的規劃意向。港島規劃專員張嘉琪女士借助一些投影片作出回應，表示申請人並無提出改劃修訂，亦未有提

出修訂「其他指定用途」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途(1)」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要仍是提供土地作文化、消閒及旅遊用途，並善用海旁環境的優點。申請人已提交技術評估，包括交通影響評估及環境評估等，以支持概念方案，其中涉及在《註釋》的第二欄內加入「分層住宅」用途，擬把總樓面面積作不同用途，以及對申請地點施加擬議建築物高度限制。技術評估的結論是，在加入緩解措施後，概念方案及替代概念方案在技術上均屬可行。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。有關建議的詳細技術影響可在第 16 條申請階段予以審視。從土地用途協調的角度而言，考慮到申請地點西南面約 160 米至 200 米處沿海澤街的住宅羣，以及西南面較遠處近鰂魚涌港鐵站的公營房屋發展，擬議住宅用途與周邊發展並非不相協調。然而，在概念方案／替代概念方案中，約三分之二的整體總樓面面積撥作住宅用途，這會妨礙落實「其他指定用途」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途(1)」地帶的規劃意向，即把申請地點發展作文化、商業、消閒及旅遊用途。有見及此，規劃署建議應在分區計劃大綱圖修訂階段中訂明，限制申請地點內用作住宅用途的整體總樓面面積不得超過 50%，以確保大部分總樓面面積會撥作預定用途，從而維護有關地帶的規劃意向。港島規劃專員張嘉琪女士在回應副主席的跟進提問時表示，可在《說明書》中加以闡述，強調有關地帶的預定用途，以及用作住宅用途的整體總樓面面積比例，為日後的第 16 條申請提供指引，而有關細節可在分區計劃大綱圖修訂階段制訂。

13. 另一名委員詢問，香港有沒有其他用地劃為相同地帶，以及倘若同意在《註釋》第二欄內加入「分層住宅」用途的建議，會否為屬於相同或同類地帶的其他用地立下先例。港島規劃專員張嘉琪女士在回應時表示，除了申請地點東面的「其他指定用途」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途(2)」地帶外，並無其他用地劃為相同的「其他指定用途」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途」地帶，但其他分區計劃大綱圖上則有其他海濱用地劃為同類地帶，指定作消閒及旅遊相關用途，例如中區分區計劃大綱圖及灣仔分區計劃大綱圖均有「其他指定用途」註明「與海旁有關的商業及休憩用途」地帶，其建築物高度限制分別為主水平基準上 13 米至主水平基準上 15 米，以及主水平基準上 10 米至主水平基準上

25 米，但該等用地主要為政府土地。每宗申請均應按其個別情況予以考慮。

14. 副主席留意到，如文件所示，有些技術問題(例如擬議海濱平台及擬議行人天橋)尚待解決，詢問現階段是否有足夠資料就第 12A 條申請作出決定。港島規劃專員張嘉琪女士在回應時表示，申請人已根據概念方案，就交通及環境等方面進行技術評估，以支持在第二欄內加入「分層住宅」用途的申請，而相關政府決策局／部門並無提出反對或負面意見。倘若這宗申請獲批准，申請人須提出具備詳情的擬議方案，並輔以所需的技術評估，以及就有關建議(例如擬議行人天橋、海濱平台等)與相關政府決策局／部門聯絡。擬議方案連同所有補充資料會在第 16 條申請階段提交小組委員會考慮。

土地用途組合比例

15. 一些委員留意到，這宗申請並不涉及改劃申請地點的土地用途地帶，而是旨在將「分層住宅」用途加入《註釋》第二欄，而該地帶原訂作文化、商業、旅遊及康樂用途，擬撥作住宅用途的總樓面面積比例偏高，遂對此表示關注。

16. 一名委員詢問，擬議發展中住宅用途所佔比例如此高，會否令發展近似住宅項目而非文化項目。申請人的代表 Ian Brownlee 先生和 Colin Ward 先生回應時表示，擬議文化設施的好處和增益，應基於公眾到訪體驗及對旅遊業的影響予以評估，而非以分配予該等用途的總樓面面積來衡量。倘若將撥作住宅用途的總樓面面積上限訂為 50%，則須在擬議發展中加入其他商業用途(例如酒店)，此舉很可能會造成不樂見的交通擠塞。儘管「其他指定用途」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途」地帶的規劃意向應維持不變，但住宅用途可為申請地點的文化設施提供資金，使其得以持續營運，從而提升香港的旅遊魅力，實屬必要。住宅和文化部分唇齒相依，兩者組成財政穩健的方案，切合擬議發展的營運要求。全球有多個文化樞紐可供參考，以倫敦南岸為例，該處是世界一流文化區，集住宅發展和標誌性及獨特地標於一身。擬議發展屬同類文化項目，務求為香港增添活力。

17. 一名委員詢問，倘若將住宅部分所佔的整體總樓面面積上限訂為 50%，申請人曾否就此情況評估項目在財政上是否可行。申請人的代表 Jackie Ho 先生回應時表示，自申請人於二零二四年購入申請地點以來，已進行詳細規劃評估，以制訂擬議發展方案，但並沒有因應住宅用途所佔整體總樓面面積上限為50%的情況作財務分析。若有此限，申請人須在第 16 條申請階段考慮規劃意向、公眾利益及財政效益後，擬備另一方案。

18. 副主席詢問申請人如何釐定文件所載的擬議單位面積。申請人的代表 Jackie Ho 先生回應時表示，單位面積由 45 平方米至 105 平方米不等，旨在提供多元化的單位組合，而單位面積可在第 16 條申請階段再予調整。

鰂魚涌土地用途平衡

19. 一名委員留意到鰂魚涌一帶主要劃為住宅用途，而劃為商業、文化、娛樂及酒店等非住宅用途的面積相對較小，並考慮到「其他指定用途」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途」地帶的規劃意向，遂詢問鰂魚涌區內是否有其他用地擬作文化、商業及旅遊用途，以及會否有空間在第 16 條申請階段增加文化、商業及旅遊用途供應，務求更切合該地帶的規劃意向。

20. 港島規劃專員張嘉琪女士借助一些投影片回應時表示，申請地點佔盡地利，位處海濱黃金地段，東面是劃為「其他指定用途」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途(2)」地帶的地方，其規劃意向與「其他指定用途」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途(1)」地帶相同，旨在提供土地作文化、消閒及旅遊用途，並善用海濱環境的優點。鑑於鰂魚涌海旁一帶鮮有同類環境的用地可作上述用途，故申請地點的總樓面面積在比例上保持偏重文化、旅遊及消閒用途而非住宅用途，這點非常重要。至於主席提出有關「其他指定用途」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途(2)」地帶的問題，港島規劃專員張嘉琪女士借助一些投影片解釋時表示，「其他指定用途」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途(2)」地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 25 米，與「其他指定用途」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途(1)」地帶相比，該地帶受到較多用地限制，因為

位置鄰近鰂魚涌煤氣檢管站，下方鋪有地下輸氣管道，並需要預留土地闢設通往煤氣檢管站的緊急車輛通道。相較之下，申請地點在發展和設計方面較具彈性。

21. 申請人的代表 Ian Brownlee 先生補充說，申請地點內有關地段根據契約獲准作工業用途，情況與劃為「其他指定用途」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途(2)」地帶的用地不同，後者完全坐落於政府土地內，可由政府按照其規劃意向進行發展。申請地點擬議發展下的擬議文化場地將由私人機構發展，並須自負盈虧。倘若沒有住宅用途的資金支持，擬議發展在財政上將不可行，申請地點不是一直空置，就是回復作工業樓宇發展。主席表示，有關工業樓宇獲批准建築圖則下的整體總樓面面積(即 37 159 平方米)，與擬議發展的整體總樓面面積(即 39 480 平方米)和申請編號 A/H21/150 下先前獲批准方案的整體總樓面面積(即 37 155 平方米)大致相若，供委員參閱。

22. 主席和一名委員留意到，申請地點與新發展區(例如啟德)不同，後者經全面規劃，以構建用途多元、社區設施完善的社區，而申請地點則離鰂魚涌區內發展成熟的住宅社區較遠，遂詢問擬議發展的住宅部分如何促進整個地區的均衡發展，以及如何造福社區及為海濱注入活力。

23. 申請人的代表 Ian Brownlee 先生和 Jackie Ho 先生回應時表示，擬議發展可作為毗鄰申請地點西面北角渡輪碼頭附近住宅項目(即北角匯)的延伸。作為參考，正如西九文化區發展圖則的《說明書》所載，西九文化區亦設有住宅發展連同零售、餐飲、娛樂、辦公室和酒店用途，從而在區內營造協同效應和活力。把海濱長廊轉型為充滿活力的中心並附設混合及多元化的用途，除了住宅項目，還包括文化、娛樂、零售和餐飲設施，擬議發展可提升公眾的享用體驗，亦可為海濱帶來活力。有別於啟德和西九文化區，擬議發展不涉及政府投資，而是由私營機構全數承擔。在制訂擬議發展時，已考慮到須符合有關地帶的規劃意向，以及為公眾謀取最大的利益，並維持在財政上的可行性。

建築物高度限制

24. 鑑於獲批准方案所訂的建築物高度為主水平基準上41米，一名委員詢問在「其他指定用途」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途(1)」地帶施加建築物高度限制為主水平基準上35米的理由為何。港島規劃專員張嘉琪女士回應時表示，由申請人擁有的私人地段佔申請地點約16%，餘下範圍則為政府土地。在私人地段興建一幢工業樓宇的一套建築圖則已獲批准，並維持有效，涉及整體總樓面面積為37 159平方米。鑑於公眾期望發展能與海濱規劃有更好的配合，行政會議批准原址換地建議，以海濱消閒、旅遊及商業發展取代原本的工業樓宇。為保存公眾「向海港眺望」及「從海港眺望」所看到的景觀，參考位於海濱的同類地帶(例如中環和灣仔)，以及考慮到已獲批准的建築圖則、用地發展環境、用地配置和用地限制，申請地點的最高建築物高度限為主水平基準上35米。為鼓勵發展建議採用創新設計，在「其他指定用途」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途」地帶訂明略為放寬建築物高度限制的條款，容許提交第16條申請供城規會考慮。有關先前申請編號A/H21/150，城規會經考慮其設計優點，例如加入建築物間距、採用高低不一的建築物高度和減少建築物覆蓋範圍，以提高景觀開揚度和增添視覺趣味後，遂批准該申請，最高建築物高度為主水平基準上41米。

25. 申請人的代表Ian Brownlee先生補充說，「其他指定用途」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途(1)」地帶的擬議建築物高度限制，旨在配合較高的地盤平整水平(約1.5米)，以緩解氣候轉變影響和風暴潮的風險。現時的建築物高度限制為主水平基準上35米，並不能配合現代建築要求和尖端的文化設施。

26. 同一名委員詢問有沒有曾申請略為放寬超過30%建築物高度限制的先例。港島規劃專員張嘉琪女士回應時表示，曾有同類申請涉及略為放寬類似幅度的建築物高度限制。每宗個案會按個別情況作出考慮，並會考慮一籃子因素，包括擬議方案、技術可行性、公眾增益、設計優點等。民政事務總署東區民政事務專員的意見(見文件第9.1.14段)，表示關注現時這宗申請擬放寬建築物高度至主水平基準上47米，並或會進一步略為放寬，從而可能令區內人士的憂慮更甚。因此，申請人在第

16 條申請階段證明擬議建築物高度的必要性和優點，會更為恰當。

27. 另一名委員詢問，倘維持「其他指定用途」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途」地帶的建築物高度限制為主水平基準上 35 米，繼續進行擬議發展連住宅元素在財政上是否可行。申請人的代表 Ian Brownlee 先生回應時解釋，鑑於先前申請(即獲批准方案)已批准建築物高度為主水平基準上 41 米，把「其他指定用途」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途(1)」地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 35 米並不合理。申請人的代表 Colin Ward 先生和 Jackie Ho 先生附和，表示把建築物高度限制訂為主水平基準上 35 米，會令擬議發展的設計變得困難。擬議發展位於太古坊商業羣前方，以柏架山和小馬山為背景，符合向海濱遞減的梯級式高度輪廓。擬議建築物高度限為主水平基準上 47 米，與現時的建築物高度限制相比，此建築物高度已略為增加，並與鰂魚涌的發展環境相協調。把建築物高度限制訂為主水平基準上 35 米，會阻礙進行現時所建議的獨特且具標誌性的設計，可能會導致發展成為標準的長方形樓宇。不過，由於需要作進一步評估，擬議發展在建築物高度限為主水平基準上 35 米下，在財政上是否可行，現階段很難作出定論。

擬議文化場地

28. 主席、副主席及一些委員提出以下問題：

(a) 根據概念方案，上層文化場地及地庫文化設施的擬議層與層之間的高度，分別約為 3.2 米及 5.5 米。有關高度對數碼博物館而言是否足夠；

(b) 曾否考慮把該等沉浸式展覽設於其他商業場地(例如本地商場)；

(c) 在海外舉辦沉浸式體驗的成功例子；

(d) 文化場地／數碼博物館的沉浸式展覽，與香港其他文化場地(例如大館、M+ 博物館、故宮文化博物

館、戲曲中心及凌霄閣)的展覽在運作細節上的比較；

(e) 大量訪客會否對申請地點擬議住宅發展日後的居民造成滋擾，申請人又會如何緩解這些滋擾；

(f) 該文化場地會否結合具特色／知名的本地知識產權及香港的海濱特色，藉此在申請地點推廣香港成為文化及旅遊活動的勝地；以及

(g) 鑑於香港迪士尼樂園等的商營旅遊景點純粹依靠營運收益維持，而無須以住宅發展補貼，申請人如何證明擬議發展在住宅用途所佔比例甚高的情況下，仍能貫徹有關規劃意向，使其不會演變成以住宅為主導的發展。

29. 申請人的代表 Jackie Ho 先生及 Ron Tan 先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

(a) 該等文化場地的淨空高度可於第 16 條申請階段作進一步審視。申請人的顧問 Neon Global 在全球營運沉浸式展覽方面擁有豐富經驗，並在諮詢技術專家後，確認沉浸式體驗可因應不同的樓底高度作相應設計，不一定需要高淨空或在整個展覽場地採用劃一的天花高度，其運作主要取決於如何因應場地配置運用空間。如有需要，該等文化設施的淨空高度亦可彈性提高；

(b) 擬議發展將會發展為地標，可提供理想的場地及引入文化知識產權來港所需的策略伙伴框架。然而，其他本地商業場地卻無法提供類似框架；

(c) 申請人的顧問曾參與新加坡兩項大型沉浸式展覽(即濱海灣花園及聖淘沙名勝世界)，該兩項展覽每年均成功吸引大量訪客；

(d) 沉浸式展覽營運模式獨特，有別於戲曲中心及 M+ 博物館等傳統文化場地。這些傳統文化場地的訪客

往往會集中於高峰時段入場，逗留時間亦較長；相比之下，擬議文化設施會安排訪客分時段以小組形式進場(例如每隔 5 至 10 分鐘一批)，每節的逗留時間約為 40 分鐘。鑑於該沉浸式展覽能有效善用空間，其營運模式屬切實可行，而有關展覽亦適合設於該文化場地；

(e) 由於上述文化場地會設於圓頂形的獨立構築物內和地庫層，住宅和文化用途之間應不會出現鄰接問題，亦不會對周邊居民或申請地點日後的居民造成噪音和光滋擾。人流管制方面，營運方將透過票務系統出售指定時段的門票，務求在營運時間內把訪客平均分流(例如每小時安排約七至八組訪客入場)，以免大批人羣於文化場地內及附近聚集。申請人認為，購買申請地點住宅單位的買家，多為追求單位有海景和嚮往社區有文化氛圍的人士；

(f) 申請人的顧問 Neon Global 曾在全球各地舉辦沉浸式展覽，但尚未在香港設立場地。類似其與中國內地博物館的合作模式，申請人的顧問致力與本地知識產權服務供應商合作，一旦設立了永久場地，便會開發以香港為主題的獨特知識產權。擬議發展的文化場地可作為培育香港本地創意及數碼媒體產業的催化劑；以及

(g) 文化展覽採用沉浸式策略，透過為每個特定展覽度身訂造電子動畫，營造獨特體驗。參考全球成功的文化住宅區，如紐約高架公園，其長期可持續發展取決於為訪客提供高質素且持續更新的節目。透過持續輪換享譽全球的知識產權，並與本地著名的知識產權合作，該文化場地久而久之會成為社區內充滿活力且自給自足的核心設施。此外，MBK Partners 具備打造世界級旅遊勝地的經驗，而 Neon Global 則在沉浸式及互動娛樂方面富有經驗。所有上述因素均表明，申請人有決心根據該地帶的規劃意向發展申請地點。

30. 一名委員就該文化場地的財務可行性提出以下跟進問題：

(a) 鑑於擬議文化設施將完全由私人出資，如何確保該文化場地長遠而言能夠在財政上自給自足，並維持高質素運作，尤其在出售住宅部分後；以及

(b) 是否有任何私營數碼文化設施的例子，而其中設施能夠長期維持財政可持續性及高訪客量。

31. 申請人的代表 Jackie Ho 先生、Ron Tan 先生及 Welby Altidor先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

(a) 已用保密形式向相關政府決策局／部門提交財政可持續性報告。為保障商業機密，報告的披露受到限制。擬議發展會依靠出售住宅單位的收益，資助有關文化設施的前期資本開支及建築成本。透過與專精於沉浸式體驗的全球營運商合作，該文化場地／數碼博物館會以策略夥伴合作形式營運，有別於傳統的業主與租客關係。這個協作框架可減低財務風險，並確保有關文化設施可長遠營運下去。由於文化產業被視為高增長行業，因此申請人有強大的經濟誘因，長期維持並投資該文化場地。除了售賣展覽門票所得的收益外，透過與國際知識產權合作，數碼博物館將帶動餐飲及零售等業務，而這些附帶收入來源亦將有助支持該文化場地的運作。申請地點內的新文化景點將吸引國際旅客到訪，繼而推動本地及國際營運商參與擬議發展的商業／文化／娛樂業務；以及

(b) 申請人的顧問經營高利潤且自給自足的業務，國際業績優秀。參考上述第 29(c)段提到的經驗，以及其與中國內地的博物館合作籌辦的展覽，營運該文化場地並不像香港海洋公園一般需要投資巨額資金；相反，其規模會較小，務求縮短回本期。鑑於該文化場地將坐落於海傍的黃金地段，而展覽亦會持續更新，有關場地將能維持在財政上自給自足。

提供公眾休憩用地及行人通道

32. 主席及一名委員提出以下問題：

(a) 在擬議發展施工期間，會否為現有寵物公園制定任何過渡性安排；以及

(b) 在概念方案中，公眾休憩用地與向公眾開放屬私人擁有的休憩用地之間有否重疊。

33. 申請人的代表 Colin Ward先生和 Chris Foot先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

(a) 在施工早段，會在申請地點以東重置寵物公園，以期盡量減少對公眾造成的滋擾；以及

(b) 公眾休憩用地包括在申請地點範圍外位於地面的休憩用地，而向公眾開放屬私人擁有的休憩用地則包括申請地點範圍內的休憩用地，當中 615 平方米為有蓋休憩用地。兩類休憩用地之間並無重疊，兩者均向公眾開放。

34. 副主席詢問，倘橫跨東區走廊闢設一條較短的行人天橋，會否影響公眾出入海濱及來往海濱的連接程度。港島規劃專員張嘉琪女士借助一些投影片作出回應，表示申請地點與鰂魚涌腹地被東區走廊分隔。東岸板道啓用後，從北角和鰂魚涌地區前往申請地點的行人連通性已有所改善。連接擬議發展和鰂魚涌公園(二期)的擬議行人天橋是關鍵設施，可以進一步改善行人連通性，惟在現時這宗申請下的走線屬初步性質，並不構成申請的一部分，日後仍須與相關政府決策局／部門進一步研究和討論。

35. 申請人的代表 Ian Brownlee先生表示，在申請書內提出橫跨東區走廊闢設一條較短的行人天橋屬初步性質，提出有關建議時，考慮了在東岸板道啓用後，用地的暢達度會有所改善。與鰂魚涌分區計劃大綱圖所顯示高架行人走廊先前的走線相比，較短的行人天橋會把申請地點連接至鰂魚涌公園(二期)，透過提供舒適而沿途綠樹成蔭的步行環境，可以把人流分散到

鰂魚涌各部分，從而改善易行度。運輸署表示，對擬議的較短行人天橋並沒有強烈意見，只要該行人天橋能把擬議發展經鰂魚涌公園(二期)連接海濱和腹地便可。在第16條申請和換地階段時，會進一步與相關政府決策局／部門商討詳細建議，包括擬議行人天橋的長遠管理和維修保養。

闢設海濱平台

36. 兩名委員提出以下問題：

(a) 擬議海濱平台會向海港延伸，這是否符合《保護海港條例》(第531章)；

(b) 海濱平台將設梯級式座位，座位高度往海港方向逐層遞減。這會否造成安全問題；以及

(c) 預計落實海濱平台時會遇到什麼挑戰，例如與土地行政程序有關的挑戰。

37. 申請人的代表Ian Brownlee先生和Colin Ward先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

(a) 申請人在提交現時這宗申請前，曾就海濱設計和《保護海港條例》下的法定要求諮詢海濱事務委員會。海濱平台現時的設計屬概念性質，在詳細設計階段時，會就擬議海濱平台的設計和落實安排，進一步諮詢相關政府決策局／部門。申請人認同，在香港海濱沿線，過去並無類似在海濱平台闢設梯級式座位的建議，而海濱平台現時的設計仍屬概念性質。然而，申請人會仔細研究《保護海港條例》的規定，確保符合所有必需的法定程序和要求；

(b) 在紐約、悉尼和哥本哈根等國際城市已有先例，其海濱景觀活力洋溢，設有朝海濱逐級遞降的梯級式輪廓，以供公眾享用，並沒有出現安全問題。因此，預計有關設計並不會衍生重大安全問題，在詳細設計階段時，亦會建議適當的保護設計措施；以及

(c) 由於擬議發展與現時租契權利所涉的工業及／或倉庫用途有衝突，申請人會向地政總署申請換地，確保所闢設的海濱平台和其他公共設施，例如橫跨東區走廊的行人天橋，會納入契約規定，以保障公眾利益。

38. 副主席詢問，倘第12A條申請獲得批准，擬議發展的填海建議是否應按照第16條申請獲得考慮。港島規劃專員張嘉琪女士回應說，於二零二五年實施的經修訂《保護海港條例》(第531章)增加了彈性，容許為符合公眾利益而進行填海面積不多於0.8公頃的小規模填海項目。概念方案／替代概念方案的填海建議仍須與相關政府決策局／部門進一步商討，以確定在經修訂《保護海港條例》下，該填海建議可否當作小規模填海項目。先前於二零二五年十月三十一日諮詢海濱事務委員會港島區海濱發展專責小組時，申請人獲提醒，須先就「不准填海推定」取得豁免後，才可提出第16條申請。

技術方面

39. 一名委員備悉，如文件第8.2(c)段所述，海裕街沒有公共污水渠連接，遂詢問有關擬議發展排放污水的擬議措施。港島規劃專員張嘉琪女士借助一些投影片回應說，申請地點位於商業及住宅混合發展之處，並已建有公共污水渠，而擬議發展須鋪設新的排污系統，以連接附近現有的公共污水渠。經檢視技術評估後，相關政府部門，包括環境保護署及渠務署均對這宗申請沒有負面意見。倘這宗第12A條申請獲同意，便會在第16條申請階段提交詳細的排污建議。

40. 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。

[張翹楚先生、藍家達博士及葉少明先生在答問部分進行期間離席。]

[會議小休5分鐘。]

商議部分

41. 主席扼要重述申請地點的背景及規劃歷史。申請地點的私人地段在二零零三年改劃為「其他指定用途」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途」地帶之前，有關地段劃為「工業」地帶，並已獲批一套可作工業樓宇發展的建築圖則，而且已在二零一七年年中左右開始興建該工業樓宇。鑑於公眾期望發展能更加配合海濱規劃及讓公眾使用海濱，發展局遂聯繫當時的地段擁有人，研究是否有其他發展方案可取代已規劃的工業樓宇。政府在二零一八年就原址換地徵求行政會議的批准，以在申請地點進行海濱發展項目，惟該發展建議須獲城規會認可。行政會議隨後根據上文第 10(b)段所載的獲批准方案，批准了原址換地的申請。然而，因為當時的地段擁有人不接受暫訂基本條款建議，所以最終沒有落實獲批准方案。在二零二四年，目前的申請人經過接管出售程序買入內地段第 8590 號餘段及第 8723 號餘段。這宗申請主要旨在把「分層住宅」用途加入「其他指定用途」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途」地帶《註釋》的第二欄內，並把「其他指定用途」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途(1)」地帶的建築物高度限制從主水平基準上 35 米修訂至主水平基準上 47 米，而不改變「其他指定用途」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途」地帶的規劃意向。

42. 在土地用途規劃方面，主席表示應堅守「其他指定用途」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途」地帶作文化、消閒及旅遊用途的規劃意向。可考慮限制作住宅用途的總樓面面積，例如把住用總樓面面積限於整體總樓面面積最多 50%，或訂明總樓面面積的最低比例，例如須把不少於 50%的整體總樓面面積，撥給符合「其他指定用途」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途」地帶規劃意向的預定用途。至於建築物高度限制，委員應考慮放寬至主水平基準上 47 米的建議是否有充分理據支持，特別是倘小組委員會認為住宅用途應佔較低比例的總樓面面積，則建築物高度限制便會有調整的空間。倘城規會局部同意這宗申請，並修訂分區計劃大綱圖有關「其他指定用途」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途」地帶的《註釋》，以在第二欄內加入「分層住宅」用途，並維持「其他指定用途」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途(1)」地帶目前限為主水平基準上

35 米的建築物高度限制，鑑於《註釋》現時有條文容許提交規劃申請以放寬建築物高度限制，申請人可在第 16 條申請階段改善建議，證明擬議建築物高度可行。規劃署會對分區計劃大綱圖擬備合適的修訂，供小組委員會考慮和同意，繼而根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條在憲報刊登。城規會隨後會邀請公眾提交申述，交由城規會考慮。主席隨後邀請委員提出意見。

43. 一名委員不同意把「分層住宅」用途加入「其他指定用途」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途」地帶的第二欄內，但同意規劃署把建築物高度限制維持在主水平基準上 35 米的建議。由於申請地點位於海濱的黃金地段，在香港十分罕有，因此應為了公眾利益而保留作預定用途，而不是進行涉及住宅部分的發展項目，因為有關項目可能會佔用較大部分的整體總樓面面積，並用作發展成高尚住宅發展項目，此舉有違規劃意向。他質疑擬為食肆、商店及服務行業預留的 4 617 平方米總樓面面積，是否足夠支持擬議發展作為旅遊景點及提升區內活力的意向。申請人在技術方面沒有提供充分的資料，例如擬為文化場地預留的淨空高度不足以容納擬議數碼博物館。根據改劃申請提出的休憩用地面積，少於在二零一九年獲批准方案中的面積，而有蓋休憩用地亦可能會用作其他用途。一些成功個案(例如西營盤海濱公園)證明，只要有妥善規劃及設計，便可創造有消閒及康樂功能的優質公共空間，並可同時讓公眾體驗海濱。此外，雖然條例並無條文訂明公眾可就第 12A 條申請提出意見，但公眾可在隨後的制圖過程中提交申述及出席聆聽會，而有關安排並不適用於第 16 條申請。這兩個程序其實涉及不同形式的公眾參與。因此，當在第 12A 條申請階段沒有充分資料支持個別用途時，小組委員會不應同意有關用途，或依賴隨後的第 16 條申請來確定有關用途可行。

44. 大多數委員同意規劃署的建議，在「其他指定用途」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途」地帶《註釋》的第二欄內加入「分層住宅」用途，並維持「其他指定用途」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途(1)」地帶的建築物高度限制為主水平基準上 35 米，因為所有相關政府決策局／部門對在第二欄內加入「分層住宅」用途原則上並無提出反對或負面意見。此舉可為土地用途組合提供彈性，提升項目的財務可行性，並使申請地點能按原訂計劃進行發展，

而非持續空置。至於建築物高度限制，現有資料不足以支持放寬建築物高度限制的建議，特別是考慮到在概念方案／替代概念方案中，住宅用途的總樓面面積所佔比例甚高。有關發展建議(包括擬議用途的組合及總樓面面積，以及建築物高度)可於第16條申請階段進行審議，屆時將有更多有關該建議的詳情可供參考。

45. 副主席及一些委員認為，按建議把整體總樓面面積約三分之二撥作住宅用途，將使擬議發展轉變為以住宅物業為主導的發展項目，這會嚴重削弱把海濱土地發展作文化、消閒及旅遊用途的主要意向，因此無法接受。否則，申請人應申請修訂申請地點的土地用途地帶。由於申請地點坐落於黃金海濱地點，應堅守「其他指定用途」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途」地帶的規劃意向，且該地帶應主要及大多用作文化、商業、消閒及旅遊相關用途。為確保住宅部分不會削弱規劃意向，副主席認為住宅部分不應超過整體總樓面面積的30%，而一些委員則認為不應超過整體總樓面面積的50%。為反映小組委員會對該地帶規劃意向的意見，副主席及一些委員提出以下建議：

(a) 修訂《註釋》中的規劃意向，在「主要」一詞後加上「大多」，使內容改為：「此地帶的規劃意向，主要及大多是提供土地作文化、消閒及旅遊用途，並善用海旁環境的優點」，並為該地帶所指定的四項預定用途(即文化、商業、消閒及旅遊用途)加上整體總樓面面積的最低百分比；

(b) 在第16條申請階段，容許在擬定擬議計劃時保持彈性，並把上文第45(a)段所述的擬議修訂納入《說明書》內；以及

(c) 若《註釋》或《說明書》中已列明用於預定用途的總樓面面積所佔的百分比，申請人很可能會將此視為最低要求，並在擬議計劃中僅按此要求提供該百分比所對應的面積。這可能會限制委員在考慮隨後的第16條規劃申請時的彈性。

46. 關於上文第 45(a)段的建議，主席表示，由於《註釋》具有法定效力，若加入「大多」此限定詞，可能會限制設計擬議計劃時的彈性。秘書補充說，根據一般慣常做法，在《註釋》中闡述一個地帶的規劃意向時，通常會使用「主要」一詞，而非「大多」或兩者兼用。經討論後，小組委員會同意，為維持規劃彈性，無需修訂《註釋》。相反地，應修訂《說明書》，以反映小組委員會認為必須維護該地帶規劃意向的意見。

47. 副主席及一些委員補充說，若小組委員會同意這宗申請，申請人應就擬議計劃提供詳細資料，包括各項用途及其相應的總樓面面積，以及擬議建築物高度，並附上理據及技術詳情，例如路口改善措施，以及橫跨東區走廊的擬議行人天橋的設計、管理及維修保養事宜。由於申請人的顧問所引用的國際知識產權不僅成本高昂，而且缺乏正宗的本地文化元素，申請人應透過融入更多具創意的文化設施，以改善海濱長廊的設計，例如善用擬議海濱平台作文化／康樂用途，以實現更大的公眾效益。至於橫跨東區走廊的擬議行人天橋，應設計為一條連接申請地點與腹地的全天候行人通道。申請人應就擬議海濱平台與相關政府決策局／部門進行研究和聯繫，特別是就該海濱平台在《保護海港條例》下的相關影響。

48. 主席總結說，大多數委員普遍支持把「分層住宅」用途納入《註釋》第二欄內，並維持現時主水平基準上 35 米的建築物高度限制，以及同意應在《說明書》清楚說明，「其他指定用途」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途」地帶主要及大多是為文化、商業、消閒及旅遊用途提供土地，無需就此類用途的供應訂明百分比。委員亦同意，有關地帶的《說明書》應鼓勵改善休憩用地及其他公共設施，以供公眾享用，並應在隨後的分區計劃大綱圖修訂階段進行更新，以反映不斷改變的規劃情況。

[葉頌文博士、徐詠璇教授及張諾敏女士在商議期間離席。]

49. 經商議後，小組委員會決定局部同意這宗申請。規劃署會就《註釋》及《說明書》訂定適當的修訂，並在分區計劃大綱圖的《註釋》及／或《說明書》中訂明適當的發展限制及其他要求，包括上文第 45 及 48 段所述的內容。就鰂魚涌分區計

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》，會先提交小組委員會考慮，然後根據《城市規劃條例》在憲報刊登。

荃灣及西九龍區

議程項目4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]
擬修訂《葵涌分區計劃大綱核准圖編號 S/KC/32》
(都會規劃小組委員會文件第 5/26 號)

50. 秘書報告，就《葵涌分區計劃大綱核准圖編號 S/KC/32》(下稱「分區計劃大綱圖」)作出的擬議修訂，其中涉及改劃一幅在梨木道的用地，以便推行土地共享先導計劃(下稱「先導計劃」)作公營及私營房屋發展(項目 A)，以及改劃一幅在青荃路的用地，供華人永遠墳場管理委員會(下稱「華永會」)作擴建靈灰安置所之用(項目 B1 及 B2)。先導計劃下的公營房屋發展將由香港房屋委員會(下稱「房委會」)進行發展，而羅迅測計師行有限公司為先導計劃申請人的顧問公司之一。巴馬丹拿建築及工程師有限公司(下稱「巴馬丹拿」)則是項目 B1 及 B2 的項目倡議人的顧問公司之一。下列委員已就此議項申報利益：

陳遠秀女士 黃傑龍教授	]]	為房委會委員；
葉少明先生	—	與羅迅測計師行有限公司的合夥人私下是朋友；以及
葉頌文博士	—	其公司目前與巴馬丹拿有業務往來。

51. 小組委員會備悉，黃傑龍教授因事未能出席會議，而葉少明先生及葉頌文博士則已離席。根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)採用的辦事程序與方法，由於有關公營房屋發展的擬議修訂主要涉及規劃署建議對分區計劃大綱圖作出的修訂項目，陳遠秀女士就房委會相關項目的利益只須記錄在案，她可留在席上。

簡介和提問部分

52. 下列政府的代表(包括顧問)(下稱「政府的代表」)此時獲邀到席上：

發展局

周文康先生	—	土地共享辦事處總監
夏崇富先生	—	高級工程師(規劃及地政)
陳宗恩先生	—	高級城市規劃師(規劃及地政)
郭敏行女士	—	城市規劃師(規劃及地政)

規劃署

蕭亦豪先生	—	荃灣及西九龍規劃專員
卓靜萍女士	—	高級城市規劃師／荃灣及西九龍
何翹生先生	—	城市規劃師／荃灣及西九龍

食物環境衞生署

胡麗芬女士	—	衞生總督察(墳場及火葬場)

華永會

張僑健先生	—	項目主管
Carol Chau 女士	—	項目副主管

顧問

羅迅測計師行有限公司
李霧儀女士

創智建築師有限公司
江德豪先生
梁嘉豪先生

英環香港有限公司
鄭志明先生

LLA 顧問有限公司
蘇浚熙先生

志達顧問有限公司
麥達成先生

KTA 規劃顧問有限公司
黃沛茜女士

53. 規劃署城市規劃師／荃灣及西九龍何翹生先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介對分區計劃大綱圖所作擬議修訂的背景、技術方面的考慮因素、已進行的諮詢及政府部門的意見。擬議修訂主要包括：

(a) 修訂項目 A—把位於梨木道與國瑞路交界的一幅用地由「其他指定用途」註明「具歷史和建築價值的建築物保存作社會福利設施用途」、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)5」地帶，最高建築物高度限為主水平基準上130 米，公營房屋部分的最大總樓面面積限為41 000 平方米，私營房屋部分的最大總樓面面積限為 26 086 平方米，其中不少於 10 363 平方米應用作提供政府、機構及社區設施；

(b) 修訂項目 B1—修訂位於青荃路「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶的建築物高度限制，由主水平基準上 45 米修訂至主水平基準上 60 米，龕位總數限制由 20 000 個修訂至 70 000 個；

(c) 修訂項目 B2—把三塊狹長土地由「綠化地帶」及「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶，最高建築物高度限為主水平基準上60 米；

(d) 修訂項目 B3—把位於永基路附近及荃灣華人永遠墳場以東的三個地塊由「其他指定用途」註明「靈灰安置所」、「其他指定用途」註明「墳場」及「其他指定用途」註明「殯儀館與火葬場」地帶改劃為「工業」地帶，以理順土地用途地帶的界線；

(e) 修訂項目 B4—把位於荃灣華人永遠墳場以東的一個地塊由「其他指定用途」註明「墳場」及「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「殯儀館與火葬場」地帶，以理順土地用途地帶的界線；以及

(f) 修訂項目 C—把位於和宜合道的一幅用地由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「住宅(戊類)2」地帶，最高建築物高度限為主水平基準上 130 米，最大總樓面面積限為 28 589 平方米，其中不多於 16 458 平方米應作住宅用途，不少於 12 000 平方米應用作提供政府、機構及社區設施，包括不少於 7 200 平方米作安老院舍及／或殘疾人士院舍，以落實小組委員會局部同意的一宗第 12A 條申請。

54. 分區計劃大綱圖的《註釋》亦因應上述改劃作出修訂，以及作出其他修訂，包括對《註釋》的說明頁作出的修訂，以及為與最新的《法定圖則註釋總表》保持一致而作出的技術修訂。

55. 由於規劃署的代表簡介完畢，主席請委員提問。

56. 副主席詢問文件附件 VIII 政府、機構及社區設施一覽表反映的是否最新的供應情況，特別是小組委員會決定局部同意第 12A 條申請(編號 Y/KC/17)，即涉及提供安老院舍及／或殘疾人士院舍的修訂項目 C 後的情況。規劃署荃灣及西九龍規劃專員蕭亦豪先生回應時表示，在擬備該政府、機構及社區設施一覽表時，已考慮所有可得到的最新規劃資訊，只是把沒有資助及缺乏具體實施細節的政府、機構及社區設施排除在外，例如一些在已規劃公營房屋項目中樓面空間相等於整體可發展住用總樓面面積 5%，但尚未指明的政府、機構及社區設施。

結論

57. 主席表示，擬議修訂主要旨在推展先導計劃發展及靈灰安置所擴建，兩者均已藉技術評估確定可行，並已進行諮詢。此外，擬議修訂亦是為了反映一宗已獲小組委員會局部同意的第12A條申請。倘小組委員會同意這些擬議修訂，分區計劃大綱草圖將會在憲報公布，以供公眾查閱，為期兩個月，而所收到的申述(如有的話)會提交城規會，以供考慮。

58. 經商議後，小組委員會決定：

「(a) 同意對《葵涌分區計劃大綱核准圖編號S/KC/32》作出的擬議修訂，以及載於文件附件II的《葵涌分區計劃大綱草圖編號S/KC/32A》(展示時會重新編號為S/KC/33)和載於文件附件III的《註釋》，適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條展示；以及

(b) 採納載於文件附件IV的《葵涌分區計劃大綱草圖編號S/KC/32A》(展示時會重新編號為S/KC/33)的經修訂《說明書》，以說明城市規劃委員會(下稱「城規會」)就該分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目標，而該經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。」

59. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會作微調。若有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝政府代表出席會議。他們此時離席。]

議程項目8

其他事項

[公開會議]

60. 餘無別事，會議於下午一時四十分結束。

附件

都會規劃小組委員會第 791 次會議記錄
(會議日期：二零二六年七月十日)

延期個案

(a) 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/H6/97	第一次
7	A/K22/47	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。*		

(b) 申請人要求延期一個月的申請

項目編號	申請編號*	要求延期次數
6	A/H10/98#	第一次
註： #*申請人要求延期一個月，但如會議記錄所載，小組委員會批准延期兩個月。*		

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	申請地點位於大坑。	— 黃幸怡女士在大坑居住
6	申請地點位於薄扶林。這宗申請由香港大學(下稱「港大」)提交，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。	— 陳潔茵教授為港大副教授 — 徐詠璇教授為港大客席教授，而且有近親在薄扶林居住 — 葉頌文博士為港大客席副教授，而且目前與艾奕康公司有業務往來

項目編號	委員的利益申報	
		— 車品覺教授為港大客席副教授 — 呂守信先生與配偶在薄扶林共同擁有一個物業，其配偶亦在薄扶林擁有一個車位，而他與配偶任職董事的一間公司在薄扶林擁有多個物業和車位 — 黃傑龍教授的配偶為港大某課程的課程主任 — 葉少明先生目前與港大有業務往來

小組委員會備悉陳潔茵教授、車品覺教授及黃傑龍教授因事未能出席會議。由於黃幸怡女士的居所並非直接望向項目 5 的申請地點，而呂守信先生、其配偶及他們公司的有關物業亦非直接望向項目 6 的申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。就項目 6 而言，由於徐詠璇教授、葉頌文博士及葉少明先生與港大有關的所涉利益直接，小組委員會同意他們可留在席上，但應避免參與討論項目 6。

**規劃申請的詳情，請參閱相關議程 https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/791_mpc_agenda.html。*