

二零一七年四月二十一日舉行的城市規劃委員會  
第 1139 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
黃偉綸先生

黃仕進教授 副主席

黃令衡先生

符展成先生

何立基先生

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

陳福祥博士

楊偉誠博士

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

馮英偉先生

黎庭康先生

李國祥醫生

廖凌康先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

民政事務總署總工程師(工程)  
關偉昌先生

環境保護署副署長(1)  
謝展寰先生

地政總署署長  
甯漢豪女士

規劃署副署長／地區  
龍小玉女士

秘書

**因事缺席**

張孝威先生

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

李美辰女士

梁慶豐先生

雷賢達先生

侯智恒博士

何安誠先生

伍穎梅女士

規劃署署長

李啟榮先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

林兆康先生

**列席者**

總城市規劃師／城市規劃委員會

方心儀女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

李惠玲女士

## 議程項目 1

[公開會議]

### 通過二零一七年三月二十四日第 1138 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一七年三月二十四日第 1138 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

## 議程項目 2

### 續議事項

[會議以廣東話進行。]

- (i) [機密項目][閉門會議]

2. 此議項以機密形式記錄。

- (ii) 接獲的城市規劃上訴個案決定

城市規劃上訴個案編號 2016 年第 1 號

擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾村第 28 約的政府土地(近第 393 號)興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(申請編號：A/NE-TK/559)

---

[公開會議]

3. 秘書報告，有關上訴是反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後駁回一宗申請(編號 A/NE-TK/559)的決定。這宗申請擬在汀角分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的用地(上訴地點)興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。

4. 潘永祥博士就此議項申報利益，因為他在龍尾村地區擁有一個物業。由於此議項旨在報告接獲一宗城市規劃上訴個案的決定，委員同意潘博士可留在席上。

5. 秘書續說，二零一六年十一月二十三日，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)就這宗上訴進行聆訊。二零一七年三月二十二日，上訴委員會駁回有關上訴，而作出這項決定的主要理由如下：

- (a) 這宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向。上訴人未能提出有力理據支持偏離有關的規劃意向；
- (b) 擬議的發展或會對周邊地區的景觀和生態造成負面影響。雖然影響未必嚴重，但擬建的小型屋宇覆蓋整個上訴地點，以致無法在該用地落實緩解措施，以盡量紓減對景觀和生態的負面影響；
- (c) 上訴人未能提出有力證據，以確定龍尾、大美督和黃竹村的「鄉村式發展」地帶內的確缺乏土地用作發展小型屋宇；
- (d) 上訴人引述的獲批准同類申請與現在這宗申請有不同之處。過往獲批准的個案只是城規會考慮的其中一個因素。每宗個案應按本身的個別情況予以考慮；以及
- (e) 倘裁定這宗申請上訴得直，會為同類申請立下不良先例，因而影響「綠化地帶」的完整性。

6. 委員備悉上訴委員會就這宗申請所作的決定。

(iii) 新接獲的城市規劃上訴

城市規劃上訴個案編號 2017 年第 1 號

擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」及「具特殊科學價值地點(1)」地帶的元朗南生圍及用洲第 123 約地段第 1520 號餘段、第 1534 號及第 1604 號和毗連政府土地進行綜合發展及濕地改善工程(包括屋宇、分層樓宇、濕地改善區、自然保護區、遊客中心、社會福利設施、商店及服務行業)，以及填土／填塘和挖土

(申請編號：A/YL-NSW/242)

---

[公開會議]

7. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零一七年三月三十一日接獲一份上訴通知書，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後駁回一宗申請(編號 A/YL-NSW/242)的決定。

8. 這宗申請擬在元朗南生圍及用洲第 123 約地段第 1520 號餘段、第 1534 號及第 1604 號和毗連政府土地(申請地點)進行綜合發展及濕地改善工程(包括屋宇、分層樓宇、濕地改善區、自然保護區、遊客中心、社會福利設施、商店及服務行業)，以及填土／填塘和挖土。在南生圍分區計劃大綱核准圖上，申請地點主要位於劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶的範圍內；而在米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖上，申請地點有部分地方被劃為「具特殊科學價值點(1)」地帶。

9. 城規會於二零一七年二月二十四日拒絕這宗申請，理由如下：

(i) 擬議發展不符合「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的規劃意向，即保育和加強現有魚塘或濕地的生態價值和功能；

(ii) 擬議發展不符合與有關「擬在后海灣地區內進行發展的申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 12C)，亦不符合「不會有濕地淨減少」的原

則。生態影響評估和擬議的紓緩措施有不足之處。申請人未能證明所失去的生態功能可藉擬議的紓緩及生境改善措施得到充分補償；

- (iii) 申請人沒有按照《環境影響評估條例》的規定，擬備環境影響評估報告，以回應有關生態的事宜；而申請人所提交的技術評估未能證明擬議發展不會對附近地區造成負面的交通、生態、景觀及視覺影響；
- (iv) 擬議發展未能符合「私人與公營機構合作的方式」，原因是有關發展並非局限於申請地點內生態不易受影響的部分，而申請人亦未能證明如何能夠促成南生圍濕地改善區及甩洲自然保護區的長期保育和管理工作；以及
- (v) 批准這宗申請會為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶內的同類申請立下不良先例。累積影響所及，或會產生不良效應，引致區內的環境質素普遍下降。

10. 上訴的聆訊日期待定。秘書會如常代表城規會處理這宗上訴。

(iv) 上訴個案統計數字

[公開會議]

11. 秘書報告，截至二零一六年四月二十一日の上訴個案統計數字如下：

得值	:	35
駁回	:	148
放棄／撤回／無效	:	197
尚未聆訊	:	13
有待裁決	:	1
總數	:	394

## 香港區

### 議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/30》的申述  
(城市規劃委員會文件第 10268 號)

---

[此議項以廣東話及英語進行]

12. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益，因為他們與東華三院(R1)及其代表(即姚子樑先生)及其顧問(即杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)和周余石(香港)有限公司(下稱「周余石公司」)有關聯／業務往來；以及與申述人(即 Mary Mulvihill 女士)(R4)及創建香港(R2)有業務往來／相識；以及在上環區擁有一個物業；

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 李美辰女士 | — | 目前與東華三院有業務往來，以及是香港活力都會協會的秘書長，該協會曾獲東華三院的贊助          |
| 余烽立先生 | — | 過往與東華三院有業務往來                                       |
| 劉興達先生 | — | 目前與杜立基公司有業務往來，而過往與周余石公司有業務往來                       |
| 張國傑先生 | ] | 其公司與東華三院有業務往來，並不                                   |
| 黎庭康先生 | ] | 時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士                         |
| 黃幸怡女士 | — | 曾擔任保安局禁毒常務委員會委員，而姚子樑先生也是其中一名委員                     |
| 廖凌康先生 | — | 過往與東華三院和周余石公司有業務往來；而其公司在皇后大道中 283 號聯威商業中心擁有一個辦公室單位 |

何安誠先生 — 認識創建香港的共同創辦人及行政總裁

13. 委員備悉李美辰女士和何安誠先生因事未能出席會議。由於劉興達先生、張國傑先生、黎庭康先生、黃幸怡女士、廖凌康先生沒有直接參與這項計劃，也沒有與 R1 的代表或其他申述人討論此事，或物業並非直接望向申述地點，委員同意他們可留在席上。委員也同意余烽立先生所涉的利益屬間接性質，亦備悉余先生尚未到席。

14. 主席表示，城市規劃委員會(下稱「城規會」)已給予申述人合理時間的通知，邀請他們出席聆聽會，但除了已出席或表示會出席聆聽會的申述人外，其他的不是表示不出席，就是沒有回覆。由於已給予申述人合理時間的通知，委員同意在其他申述人缺席的情況下進行聆聽會。

#### 簡介和提問部分

15. 下列政府的代表、申述人及其代表此時獲邀到席上：

政府的代表

#### *規劃署*

顧建康先生 — 港島規劃專員

何盛田先生 — 高級城市規劃師／港島 4

#### *康樂及文化事務署古物古蹟辦事處*

周冠棠先生 — 高級建築師(古物古蹟)1

雷詠茵女士 — 屋宇保養測量師(古物古蹟)

申述人及其代表

R 1 - 東華三院

東華三院： ]  
姚子樑先生 ]  
劉子健先生 ]  
王鳳儀博士 ]  
陳德仕先生 ]  
陳凱先生 ] 申述人／申述人的代表  
]  
杜立基公司： ]  
杜立基先生 ]  
黃沛茜女士 ]  
]  
周余石公司： ]  
何漢賢先生 ]

R 3 - 中西區關注組

R 455 - Ben Mok

John Batten 先生 — 申述人的代表

R 4 - Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人

R 359 - David Fu

R 526 - 張朝敦

張朝敦先生 — 申述人及申述人的代表

R 380 - 羅雅寧

R 560 - Sing Chan

R 438 - Kiyoko Taneyama

羅雅寧女士 — 申述人及申述人的代表

R 382 - 許健群

許健群先生 — 申述人

R 486 - 孔慶偉

孔慶偉先生 — 申述人

R 607 – Melanie Moore

Melanie Moore 女士 – 申述人的代表

16. 主席歡迎上述各人到席，並簡單解釋聆聽會的程序。他表示會請規劃署的代表向委員簡介有關申述，繼而請申述人或他們的代表按其申述書的編號依次序作出口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人或他們的代表會獲分配 10 分鐘時間進行口頭陳述。在申述人或他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘以及在發言時間完結時，會有計時器提醒他們。所有出席聆聽會的申述人或他們的代表完成口頭陳述後，會有答問環節。委員可向政府的代表、申述人或他們的代表直接提問。答問環節後，城規會將在申述人、申述人的代表及政府的代表離席後，就申述的內容進行商議，稍後會把城規會的決定通知申述人。

17. 主席繼而邀請規劃署代表向委員簡介這些申述。

18. 港島規劃專員顧建康先生借助投影片向委員簡介有關申述，包括《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/30》(下稱「大綱草圖」)的修訂背景，以便東華三院根據修訂項目 A 在前學校用地興建一幢青年宿舍，申述人的理由和建議、規劃評估和規劃署對申述的意見載於城規會文件第 10268 號(下稱「文件」)。

[余烽立先生在港島規劃專員作簡介時到席。]

19. 主席繼而請申述人及／或他們的代表闡釋其申述內容。

R 1 - 東華三院

20. 姚子樑先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 就文物保育和技術事宜方面，社區人士對青年宿舍建議的關注已獲全面解決；

文物保育

- (b) 為減少對文武廟建築羣可能造成的負面影響，為擬議發展制訂保育計劃時，已考慮不同的文物約章／原則(包括《布拉憲章》及《中國準則》)(例如闢設文物廣場、細心挑選建築物料和特別的外牆設計)以加強與文武廟建築羣及周邊環境的協調；
- (c) 在拆卸和施工階段會採納多項緩解措施，例如設置緩衝區、使用預製建築組件及雙層墜台，以及非撞擊式打樁法，以減少對文武廟建築羣造成的實體影響；
- (d) 青年宿舍大樓的地下層部分會由荷里活道後移 5.8 米，並設 11 米的淨空高度，從而改善在行人水平望向文武廟建築羣的視野；
- (e) 相關的文物影響評估和青年宿舍的設計已獲古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的接納和古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)的支持。文物影響評估已嚴格遵從發展局技術通告(工務)第 6/2009 號所載的指引進行；

#### *技術方面*

- (f) 涵蓋交通、視覺、環境和通風方面的各項研究和評估，已證明有關建議在技術上可行。相關政府部門和法定機構對該些修訂沒有負面意見；
- (g) 有關建議的技術可行性聲明已獲批准，包括根據相關財務通告而擬備的土力工程評估報告；
- (h) 在展開任何建築工程前，會在取得古蹟辦的同意後，安裝監察檢查站，並會使用不同設備監察施工時工地的狀況，包括下陷、傾斜和震動。倘出現過度移動或不應有的下陷情況，所有工程便會即時停止。

#### *當區諮詢*

- (i) 已就有關建議諮詢當區的持份者，包括中西區區議員和當區居民；分別收到表示支持的意見，或沒有收到表示反對的意見；

#### *經核實的經驗*

- (j) 東華三院在香港已有 147 年的歷史，在處理古蹟／已評級歷史建築(包括文武廟建築羣後的東盛臺(1993)，廣福祠旁的世銀花苑(1996)，以及水月宮兩旁的東華學院(2003))旁的建築工程方面具備豐富和實際的經驗；
- (k) 東盛臺距離文武廟建築羣後面只有約半米遠，而二級歷史建築廣福祠則距離住宅發展(世銀花苑)約 600 米。三級歷史建築水月宮無縫地與東華學院兩座大樓併合。三座古蹟／歷史建築(包括文武廟建築羣)保持完整，並由東華三院管理。廣華醫院毗鄰一座古蹟，其重建計劃也是一項由東華三院管理的持續進行計劃；

#### *青年宿舍計劃*

- (l) 青年宿舍計劃是二零一一至一二年《施政報告》的一項主要建議，目的是為介乎 18 歲至 30 歲的低收入就業青年提供個人的居住空間，讓他們有機會儲蓄，以達致他們的理想。截至二零一五年九月，公屋輪候冊上約有 74 600 名申請人是單身青年人(年齡介乎 18 至 29 歲)，與二零一一年的數字比較，增加了 156%。有關的青年宿舍是港島區唯一的一個青年宿舍計劃；以及
- (m) 所諮詢的青年人歡迎這個建議，並敦促早日完成。有關建議一方面可滿足青年人的需要，並尊重文武廟建築羣的文物價值，另一方面可全面善用寶貴的土地資源。

R 3 – 中西區關注組

R 455 – Ben Mok

21. John Batten 先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他在普慶坊居住已有 25 年。有關青年宿舍發展項目的第 12A 條申請提交城規會考慮時，他在明報周刊寫了一篇文章，概述大部分人對此事的感受。中西區區議會(R 635)強烈反對這項建議，但他們的意見未獲全面反映；
- (b) 文武廟是本港最重要的文物建築之一。該用地早年獲殖民地政府批出，作為廟宇環境中的一個會堂。該廟至今仍然保留為一個充滿活力和開放的廟宇，每天有眾多訪客。文武廟建築羣具有重要文化和文物價值，不適宜作為發展青年宿舍的用地；
- (c) 政府應利用這個機會，藉保留校舍作社區用途，或藉發展前學校用地為一幢一層高的建築，以反映廟宇的建築形式，從而讓文武廟得到尊重；
- (d) 該處是港島區最昂貴的地方之一。基於青年宿舍的租金最高會定在市價租金 60% 的水平，擬議的青年宿舍可能會成為高收入青年人而非有需要的人士居住的地區；
- (e) 他不反對發展青年宿舍，但卻認為在其他地方應有較適合的用地；
- (f) 雖然擬議的青年宿舍看似符合所有相關政府決策局／部門的要求，擬議的 21 層高大樓體積龐大，會蓋過文武廟建築羣，破壞該廟宇的完整性；
- (g) 文物影響評估應由獨立的評估者進行，而非由東華三院顧問進行；
- (h) 擬議青年宿舍的建築工程可能會對文武廟造成損毀，令其有倒塌的危險。前中區警署建築羣內有一

座大樓倒塌，顯示文物建築易受損壞。容許在文武廟建築羣附近進行任何擬議的新發展，是差劣的規劃，不應准許；

- (i) 平安里(包括花崗岩門框和樓梯街)是文武廟建築羣和前學校用地的組成部分，古諮會應予以保護和評級；
- (j) 據文件第 6.3.15 段所載，政府回應指如青年宿舍停止營運，東華三院須向政府償還用以興建青年宿舍的非經常資助金，他質疑宿舍建成後，隨後的管控如何能有效。而且，與擬議青年宿舍發展有關的建築費用由公帑資助，也相當奇怪；
- (k) 他在二零零六／零七年度曾建議在荷里活道前已婚警察宿舍興建一座青年宿舍，但該建議不獲城規會所接納，對此他感到很諷刺；以及
- (l) 中西區區議會的申述(R635)基本上提出與 R3 相同的反對理由，城規會應認真予以考慮。

[李國祥醫生和甯漢豪女士於此時到席。]

#### R4 – Mary Mulvhill

22. Mary Mulvhill 女士作出陳述，要點如下：

- (a) 擬議的青年宿舍發展違反《文武廟條例》(第 154 章)第 3 條的規定，可能會受到法律挑戰；
- (b) 前學校用地應視為文武廟建築羣的固有組成部分，固有後者的地積比率已轉移給前學校用地；
- (c) 擬議的青年宿舍違反《香港規劃標準與準則》第 10 章第 4.6 段所訂的保護文物建築的指引。一些相關的考慮因素載列如下：

- (i) 管制毗鄰土地用途，盡量減少對自然保育有關地帶帶來不良影響，並盡量提高這些地帶對自然保育及文物保護的價值；
- (ii) 具歷史或建築價值的建築物，無論是單一的建築物，或一組或一系列建築物的主要組成部分，均應盡力保護和保存；
- (iii) 在規劃過程中，應顧及考古文物在探索文化資源方面的價值。應盡量避免發展項目侵入具考古價值的地點；
- (iv) 這些文物所在地點周遭的環境應該盡量保存，同時考慮到視覺上的影響，景觀上的改變，或者是高聳入雲的建築物造成視覺上的衝突或遮蔽附近發展，用途間的協調，氣流，緩衝地帶等等；
- (v) 應就計劃的設計是否可以在風格、比例及視覺感受三方面，使新舊建築物相融配合，徵詢專家的意見；
- (vi) 必須小心謹慎，盡量確保法定古蹟、歷史建築物、具考古價值地點和已記錄文物項目，不會因為發展而受到破壞；以及
- (vii) 保護文物的意向必定是首要的考慮因素。如果建築物不再用作原本的用途，亦應積極考慮把建築物活化再利用。新用途應力求保存文物和歷史建築物的歷史價值和重要性，以確保完全保留文物遺產本身的真確及完整；

[廖凌康先生此時暫離會議。]

- (d) 前中區警署建築羣內的大樓倒塌，顯示雖然已盡力進行影響評估和實施緩解措施，以及如香港賽馬會所承諾，以安全謹慎方式施工，但文物建築脆弱和

容易損毀。鑑於發生該事件，古蹟辦和古諮會應就青年宿舍計劃重新考慮其立場；

- (e) 東華三院文物顧問顯然不合資格為文武廟進行文物影響評估，因為文武廟是本港最重要的文物遺址之一。文物影響評估應由獨立的海外專家以恰當的方式進行；
- (f) 由於擬議青年宿舍發展的費用會由政府支付，故應由香港人作出決定。不應讓慈善機構花費公帑進行這些與社區意願背道而馳的計劃；
- (g) 前學校用地的地點不適合發展青年宿舍，因為當區內有酒吧和醉酒者，會對青少年造成壞影響；
- (h) 如城規會支持該大綱圖的修訂，便要承擔日後文武廟損毀的責任；以及
- (i) 文武廟十分獨特，確保其長久穩固，較提供一間在本港任何地方也可興建的青年宿舍更為重要。

R359-David Fu

R526 – 張朝敦

23. 張朝敦先生借助投影片作出陳述，要點如下：

*校舍用途*

- (a) 根據原本的批地條款，覆蓋文武廟建築羣的土地(包括前學校大樓)原意是作學校用途，這可從追溯至一八四八年的歷史記錄／信件中反映；
- (b) 事實上，前學校用地用作學校超過 100 年，原先是一間由一八四七年運作至一八八零年的私人學校，稱為「中華書院」，後來成為香港首間(由中國人開辦)的免費／公立學校。在一九四零年代日軍佔領香港期間，仍繼續作學校用途；

- (c) 東華三院建議拆卸目前的學校大樓以作青年宿舍，有違土地用途原意、其歷史背景及一九零八年的《文武廟條例》，這條例訂明文武廟基金(下稱「基金」)的用途，是要在香港為華裔兒童提供免費教育；

#### 空氣質素

- (d) 申請人未有妥為證明擬議宿舍在環境方面可以接受。根據文物影響評估，由於焚燒香燭，預期文武廟建築羣會造成空氣質素滋擾。雖然東華三院聲稱空氣過濾系統會有效地過濾 80% 的異味和微粒，但卻不知道預計超出水平的實際數字，故這樣的評估沒有實際意義；
- (e) 空氣過濾系統並非緩解有關問題的一個有效方法，因為在保養維修通風及抽氣系統時可能會出現機械及電力故障；

[楊偉誠博士此時到席。]

#### 替代用途

- (f) 視乎在實施緩解措施後能符合相關的空氣質素標準，可把前校舍改裝為一間社區圖書館。這用途可全面符合前學校用地的歷史背景和悠久的傳統；
- (g) 如在實行緩解措施後仍不符合空氣質素標準，可考慮把前校舍作其他只提供短期停留的替代用途，例如旅遊中心、社區會堂或晚間訓練中心；

#### 不尊重文武廟建築羣和構成安全風險

- (h) 一八五零年，文武廟建築羣和前學校用地屬兩塊內地段(分別是內地段第 338 號及內地段第 338A 號)。文武廟和列聖宮位於內地段第 338 號，而前學校用地則位於內地段第 338A 號。兩塊內地段其後合併成為一個地段(即內地段第 338 號)；

- (i) 文武廟是文武廟建築羣的主要和最高的廟宇建築物。擬議青年宿舍日後的住客所住樓層高於主要廟宇建築物的神，是不可接受的，因為會對神不尊重；以及
- (j) 面向前學校用地的文武廟地界牆，其厚度只有 14 吋，是文武廟建築羣現有建築物之中最薄的，而興建擬議的青年宿舍會對其結構造成不適當的安全風險。

R380 – 羅雅寧

R560 – Sing Chan

R438 – Kiyoko Taneyama

24. 羅雅寧女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 她是中西區關注組(下稱「該組」)的成員。該組自二零零五年起一直積極保護古蹟／歷史建築，其持續不懈的努力，令若干重要的文物用地得以保存，例如，荷里活道前已婚警察宿舍，以及前中區政府合署的西座。政府計劃把夏慤道食水抽水站重置至香港公園，這會影響具文物價值的一幅古老石牆，在該組努力爭取下，計劃已經擱置；

「點、線、面」方式

- (b) 保存古蹟／歷史建築，不應只集中在結構本身，應同樣保留周邊範圍，包括其環境和景色。保育方面的「點、線、面」方式，是要尋求擴大保育範圍，超出個別大樓(「點」)至一條「線」(例如某條街道)及甚至是整個「面」(即某處地方)。古蹟辦和古諮會應在整體的保育政策中納入這個方式。容許在如此接近文武廟建築羣的地方興建一幢高層大廈，會違反所有文物約章／原則(例如《布拉憲章》及《中國準則》)。政府先前在考慮前中區政府合署西座的發展時，曾被批評濫用《布拉憲章》；

- (c) 為符合發展局和香港旅遊發展局分別提倡的「保育中環」和「舊城中環」政策，相關的政府部門應致力促進更佳的文化保育。城規會作為一個獨立組織，應保障社區的福利，而非只作為一個橡皮圖章；

*負面的視覺影響*

- (d) 東華三院處理位於東華學院兩座大樓之間的水月宮的方法，是文化保育的一個差劣例子。在視覺上，高樓大廈不應視為能與文武廟建築羣的低矮建築互相協調，而單憑普通常識，有關建議應被拒絕；
- (e) 目前的八層高前校舍已為處於都市化地區的文武廟建築羣提供一些視覺上的紓緩／緩衝區。擬議的高層青年宿舍會對文武廟建築羣造成負面的視覺影響，這將不可逆轉；

*位置不適當*

- (f) 該組不反對有關的青年宿舍計劃，但認為該前學校用地太接近文武廟建築羣，不適宜用作興建擬議的青年宿舍；
- (g) 前學校用地位於半山區附表所列地區，容易發生山泥傾瀉。興建擬議的青年宿舍，會對文武廟建築羣和其周邊地區造成負面的結構和岩土影響。位於前中區警署建築羣的文物建築倒塌，證明文物建築脆弱，無論進行多麼廣泛的影響評估，對這些建築造成的結構影響往往難以預測。要文武廟建築羣承受結構損毀或倒塌風險，並不合理。相反，應考慮在其他替代用地興建有關的擬議青年宿舍；以及
- (h) 前校舍狀況良好，可易於翻新作替代用途(例如地下層用作文物教育中心，較上的樓層用作圖書館／社區會堂／家庭服務處)。一個良好例子是在堅道 99 號的前學校處所，該處所成功改裝為由非政府機構營運的一間社區中心。

R 382 – 許健群

25. 許健群先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 參看十九世紀的一些歷史相片和繪圖得知，原先的文武廟包括主廟構築物以及兩邊對稱的「翼」，西翼為現有的列聖宮，而在前學校用地的東翼則為一間書院。現時的文武廟建築羣法定古蹟，缺少了東翼，在建築形式上不再對稱；
- (b) 擬議的高層青年宿舍會造成負面的視覺影響，並會進一步削弱文武廟建築羣的完整性。應藉此機會為文武廟建築羣進行一項保育研究，在前學校用地興建一座有斜尖屋頂的單層新構築物，俾能與廟宇西翼的建築互相呼應，並恢復廟宇的對稱外觀。可參考澳門塔石廣場的保育工作，該處的新建築物在體積、高度和建築風格方面均能與歷史建築協調；
- (c) 在重建文武廟建築羣時，可把握機會拆卸現有文武廟建築羣前面的圍牆，並把廟宇前院焚燒冥鏹的燒衣爐遷移至前學校用地，以顯示廟宇正面整體立視面，供市民欣賞；以及
- (d) 建議在前學校用地興建一座單層的構築物，可闢建一層地庫以善用該用地。可考慮把地庫作公眾用途，如設置多用途禮堂、演講廳、圖書館、資源中心和展覽中心。

R 486 – 孔慶偉

26. 孔慶偉先生作出陳述，要點如下：

- (a) 文件第 6.3.10 段提及擬議青年宿舍的視覺影響，是根據與附近高層住宅發展而非與作為焦點的文武廟建築羣的協調性來評估，這實在很奇怪。擬議的青年宿舍，在風格、設計、顏色和使用的建築物料方面，在視覺上均與文武廟建築羣不相協調。視覺上的對比很強烈；

- (b) 東華三院指出水月宮兩邊的東華學院，是新發展與歷史建築融合的成功例子之一。他不認為東華學院這類現代化的高樓大廈在視覺上與夾在中間的古老廟宇可以協調；
- (c) 東華三院作為眾多歷史建築的擁有人，應致力保育其歷史建築，提高文物的重要性，以及對原本的建築設計妥為尊重；以及
- (d) 香港有其他土地可用作發展擬議的青年宿舍。在前學校用地興建在視覺上與歷史廟宇不協調的擬議青年宿舍大樓，實沒有充分理據支持。

R607 – Melanie Moore

27. Mary Mulvhill 女士作出陳述，要點如下：

- (a) 鑑於前中區警署建築羣的倒塌事件，擬議的青年宿舍應擱置，而古蹟辦／古諮會應覆檢其對有關建議所作的決定；
- (b) 儘管政府提倡文化／文物旅遊，但卻在制訂會削弱歷史建築／古蹟(包括文武廟建築羣)的文物完整性的發展建議。政府各決策局／部門應有一套前後一致的政策；
- (c) 估計東華三院不委任著名的文物顧問進行青年宿舍計劃的原因，是恐怕認真處理文物事宜會影響有關項目的可行性；
- (d) 在政府目前的擬議安排下，東華三院可就宿舍的建築費用付還政府，並接管新大樓。這可容許東華三院藉改裝建築物或進行重建而把一個社會項目轉為商業用途；
- (e) 如東華三院先前的規劃申請所示，東華三院曾嘗試把政府、機構及社區設施商業化，以便改裝西環一

幢商業大廈為一間酒店，該大廈為多間非政府機構佔用。城規會拒絕該宗申請，做法正確；

- (f) 鑑於有關地點的物業價格高昂，把擬議的青年宿舍單位日後的租金設在市值水平的 60%，會令到低收入的目標青年人(即每月入息約為港幣 10,000 元或 12,000 元)，不能負擔租住該些單位；
- (g) 文武廟建築羣的地積比率不應轉移至前學校用地；
- (h) 青年宿舍大樓與文武廟建築羣之間的擬議三米闊緩衝區，極為不足。水月宮的個案已證明，一座歷史建築如夾在高樓大廈之間，其文物完整性會被破壞；
- (i) 倘出現過度移動或不應有的下陷時所有工程會即時停止，這是不可接受的，因為對文武廟建築羣已造成損毀；以及
- (j) 應考慮使用已空置約 20 年的前西區已婚警察宿舍來發展擬議的青年宿舍。

[會議小休五分鐘。]

28. 由於政府的代表及申述人／申述人的代表的陳述已完畢，會議進入答問環節。主席解釋，委員將會提問，主席會邀請申述人／申述人的代表及／或政府的代表回答。不應把答問環節視為讓與會者向城規會直接提問或各方彼此盤問的場合。主席繼而請委員提問。

### 青年宿舍計劃

29. 一些委員就青年宿舍計劃提出以下的問題：

- (a) 自二零一一至一二二二《施政報告》公布青年宿舍計劃後，至今所興建的青年宿舍數目；
- (b) 青年宿舍計劃可否考慮申述人建議的替代用地；

- (c) 鑑於擬議的青年宿舍位於樓價相對高昂而租金攀升的地區，把日後的租金訂在市值水平的 60%，會否令在職青年無法負擔青年宿舍的單位；以及
- (d) 哪些是有關擬議青年宿舍的目標在職青年，以及相關的篩選標準。

30. 港島規劃專員顧建康先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 目前共有六個青年宿舍用地，在發展的各個階段，包括有關申述所涉的前學校用地。建築工程已在兩個用地展開，分別位於大埔和元朗，立法會財務委員會已批准有關的撥款申請。香港青年協會和保良局分別為該兩塊用地的有關非政府機構。有關方面現正就餘下的三塊用地進行技術可行性研究，其中一項涉及獲批准的第 16 條規劃申請；以及
- (b) 根據青年宿舍計劃的政策，非政府機構會獲政府全面資助，以便在先前獲政府批給非政府機構的土地上興建青年宿舍。新的青年宿舍會以自負盈虧方式營運。使用其他未批給非政府機構的用地(即申述人建議的替代用地)，便不屬青年宿舍計劃的範圍。

31. 姚子樑先生(R1 的代表)亦作出陳述，要點如下：

- (a) 根據青年宿舍計劃，青年宿舍租戶的最高入息上限為在職青年每月收入的第七十五個百分值，平均約為港幣 20,000 元。青年宿舍計劃的租金水平上限為市值租金水平的 60%。為了滿足低收入在職青年住屋需要的目標，東華三院會視乎檢討結果，考慮降低租金至市值租金的 50% 或較低水平；以及
- (b) 目標在職青年包括單身人士、已婚人士及同住青年宿舍單位的兄弟姊妹。所有合資格的申請人會獲公平考慮。

文物／文化方面

32. 一些委員就文物／文化方面提出以下的問題：

- (a) 使用前學校用地興建擬議的青年宿舍，是否屬《文武廟條例》的範圍；
- (b) 在規管轄接近古蹟／歷史建築的發展項目方面，《文武廟條例》或本港其他法例有否任何限制；
- (c) 就《布拉憲章》在青年宿舍建議的適用方面，有否進一步資料，以及怎樣在擬議發展中顧及這憲章；
- (d) 在考慮所提交的文物影響評估時，有否考慮東華三院文物顧問的資格；
- (e) 面向荷里活道的文武廟建築羣現有的圍牆有否文物價值，以及可否拆除圍牆讓該處成為一個露天庭院；
- (f) 東華三院是否認為文武廟建築羣是一個重要的古蹟，並與其有密切的歷史連繫；以及
- (g) 在文武廟建築羣內會慶祝／進行何種節日／活動。

33. 港島規劃專員顧建康先生和高級建築師(古物古蹟)1 周冠棠先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 民政事務局認為，在前學校用地發展青年宿舍符合《文武廟條例》。根據《文武廟條例》(第 154 章)，東華三院作為基金經理，有權重建屬於基金的任何樓宇(包括前校舍)。《文武廟條例》沒有訂明樓宇的用途種類。就涵蓋文武廟建築羣和前學校用地的有關地段的租契事實上不受限制，但文武廟建築羣內「善德宮」的用途則限為非牟利的祖先神位堂；

- (b) 所有法定古蹟均受《古物及古蹟條例》(第 53 章) 保護。除獲古物事務監督(即發展局局長)批給的許可證外，任何人士均不得在古蹟內進行任何建築或其他工程。一般而言，《文武廟條例》或其他法例均沒有限制在本港古蹟的周邊地區進行發展。至於基本工程項目，工程倡議人須根據技術通告向古蹟辦提交一份清單，載列在工程用地範圍內 50 米的任何文物用地的詳情。古蹟辦會建議是否需要進行文物影響評估；
- (c) 《布拉憲章》載有在擬備文物影響評估時應採納的一般保育原則。保育方式不應只限於嚴格保存一座古蹟／歷史建築，反而是應從保育角度考慮如何管理有關改變；
- (d) 目前無條例／規例規管提交文物影響評估的文物顧問的資格，大部分文物顧問都是香港建築文物保護師學會的會員；以及
- (e) 面向荷里活道的文武廟建築羣的圍牆並不構成古蹟的一部分。如工程倡議人建議拆卸圍牆，古蹟辦會覆檢有關的建議。

34. 姚子樑先生(R1 的代表)也作出回應，要點如下：

- (a) 東華三院會檢討拆除文武廟建築羣相關圍牆的可行性，使文武廟建築羣的文物廣場與庭院有更佳的融合，提升視野通透度和公眾通達／享受程度；
- (b) 東華三院最初成立時，文武廟建築羣已存在。文武廟建築羣對東華三院十分重要。東華三院在管理文武廟建築羣方面有超過一百年的經驗；
- (c) 青年宿舍建議是經過周詳計劃所得的成果，涉及進行各項評估，包括研究對文武廟建築羣的潛在風險。文武廟建築羣過往對社區的貢獻會在文物廣場展示，這有助推廣文武廟建築羣和香港的歷史和文化；以及

- (d) 歷史悠久而每年都舉行的重點／定期活動，例如秋祭典禮和文帝及武帝誕，均由東華三院統籌，並在文武廟建築羣內舉行，區內持份者、宗教團體和市民大眾均會出席。設於擬議青年宿舍發展的文物廣場，可有助為該些活動提供後勤用地。

35. John Batten 先生(R3 和 R455 的代表)也回應說，此事的關鍵是在文武廟建築羣旁邊興建樓高 21 層的高樓大廈是否適當，因為這會對該古蹟的文物價值造成負面影響，並違反保育原則。

### 視覺方面

36. 一些委員就視覺方面提出以下的問題：

- (a) 應否提供電腦合成照片／圖解來說明在行人水平擬議青年宿舍和緊鄰的文武廟建築羣的鄰接問題；
- (b) 有關擬議發展的視覺影響評估，應參考的是對文武廟建築羣而非對鄰近範圍高層大廈的視覺影響；以及
- (c) 鑑於前學校用地主要被高樓大廈包圍，有否考慮致力緩解對文武廟建築羣視覺影響的其他設計方案(例如盡用地下層的淨空高度、在較低的樓層闢設一個空中花園、進一步把建築物從荷里活道後移，以及就面向文武廟建築羣的較低層樓宇採用梯級式建築形式)。

37. 港島規劃專員顧建康先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 已進行一項視覺影響評估，以支持根據《城市規劃條例》(下稱「該條例」)第 12A 條提出的擬議青年宿舍發展申請。就提交視覺影響評估而言，根據城市規劃委員會指引編號 41，已從主要的公眾觀景點(包括接近荷里活道和堅道的位置)評估擬議的宿舍

對周圍地方可能造成的視覺影響。結論是所造成的視覺影響輕微；以及

- (b) 所進行的文物影響評估已研究擬議青年宿舍和文武廟建築羣之間的鄰接問題，包括擬議宿舍對文武廟建築羣的視覺影響。在納入各項設計措施後(例如把建築物從荷里活道後移以處理現有校舍對文武廟建築羣現時造成的視野遮擋)，文物影響評估認為對文武廟建築羣造成的視覺影響可以接受。

38. 姚子樑先生(R1 的代表)也借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 電腦合成照片顯示宿舍大樓面向街道的一面和文武廟建築羣，以說明擬議青年宿舍大樓與文武廟建築羣之間的鄰接問題；
- (b) 古諮會已提醒東華三院，不應製造／使用文物以興建文武廟建築羣的擴建部分／新翼。古諮會會繼續考慮社會上公眾和持份者的意見，以提升文物廣場與文武廟建築羣之間在設計上的和諧，俾能有更佳的視覺效果或協調性；以及
- (c) 擬議宿舍現時的設計元素(包括提供較高的淨空高度，把建築物從荷里活道後移，以及提供的宿舍床位數目)，已顧及各持份者和政府部門的意見。現時320個宿舍床位的建議，有助盡用在這個地點的寶貴土地資源。建議的替代設計方案，可能需要進一步放寬建築物高度的限制。

### 設計方面

39. 一些委員就設計方面提出以下的問題：

- (a) 青年宿舍大樓與文武廟建築羣之間的緩衝距離，以及把建築物從荷里活道後移的距離，會否分別少於3米和5.8米(較上樓層)；以及

- (b) 會否讓使用文物廣場擬闢設的兩個泊車位和一個上落客貨處的車輛有足夠的回轉空間，以及車輛與行人之間(包括參觀文武廟建築羣的訪客)互相配合的情況。

40. 港島規劃專員顧建康先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 擬議青年宿舍大樓與文武廟建築羣之間的地下層緩衝距離為 3.1 米，而宿舍大樓的較上樓層與文武廟建築羣則維持 2.9 米的後移距離。從荷里活道後移的地下層距離為 5.8 米，而由地面向上計起 11 米的樓層，後移距離約為 3 米；以及
- (b) 如圖則所示，在文物廣場擬設的兩個泊車位和一個上落客貨處將會方便日後的住客進出宿舍時使用。當文物廣場舉行展覽或活動時，便不會准許進行上落客貨活動。就使用泊車位和上落客貨處方面，須先與管理處作出安排，確保不會有涉及車輛和行人流動方面的安全問題。

41. 姚子樑先生(R1 的代表)借助一些投影片作出補充，要點如下：

- (a) 在地面水平沿荷里活道後移 5.8 米，可讓宿舍大樓與文武廟建築羣的庭院平排；以及
- (b) 會提供擬議的泊車位，以符合相關部門的要求；這些泊車位預期不會經常使用。使用文物廣場時，會禁止佔用人使用泊車位和上落客貨處。

其他

42. 一些委員提出以下的問題：

*結構影響*

- (a) 會否採取進一步措施以保障文武廟建築羣建築的結構安全；

*空氣質素*

- (b) 擬議宿舍會裝設空氣過濾系統，能清除 80% 的異味和微粒。就緩解剩餘影響的措施方面，會否有任何資料；

*地積比率*

- (c) 文武廟建築羣和前學校用地是否同屬一個地段，文武廟建築羣會否轉移任何地積比率予擬議的青年宿舍大樓；

*政府、機構或社區設施的提供*

- (d) 當區圖書館、社區會堂和教育／家庭中心的供應；

*東華三院權利*

- (e) 當付還建築費用給政府後，東華三院是否有權拆卸已建的青年宿舍，以興建其他商業大廈；

*替代建議*

- (f) 如青年宿舍建議不能推展落實，東華三院會否有任何關於前校舍的替代建議；
- (g) 可否翻新用地上的現有校舍，以容納青年宿舍；以及

### *日後的管理*

- (h) 就擬議青年宿舍的日後管理有否任何資料，以及日後住客會否承擔任何管理費。

43. 港島規劃專員顧建康先生和高級建築師(古物古蹟)1 周冠棠先生借助實物投影機／投影片作出回應，要點如下：

### *結構影響*

- (a) 東華三院文物顧問和古蹟辦的結構工程師會進一步商討文物影響評估中所建議的詳細緩解措施，以檢查／監察文武廟建築羣的穩固程度。工程倡議人的工程隊伍會密切監察工程的進度，以確保不會對文武廟建築羣造成任何風險。除古蹟辦外，相關的政府部門(包括屋宇署)也會參與批核相關工程，各部門之間會有緊密的聯繫，確保全面保護該古蹟；

### *地積比率*

- (b) 地政總署建議，前學校用地和文武廟建築羣是屬於同一地段，即內地段第 338 號。以整塊用地計算，擬議宿舍大樓的地積比率為 4.7 倍。倘只以前學校用地的土地範圍計算，擬議宿舍大樓的地積比率約為 16 倍。由於文武廟建築羣和擬議青年宿舍大樓同屬一個地段，地積比率不會從文武廟建築羣轉移到擬議的青年宿舍大樓；

### *政府、機構或社區設施的提供*

- (c) 就中西區而言，根據《香港規劃標準與準則》的規定，會多了一間圖書館。雖然《香港規劃標準與準則》沒有訂明具體的標準，該區也有四間社區會堂。不過，該區缺乏一間綜合青少年服務中心；以及

### 東華三院的權利

- (d) 東華三院需要向城規會申請，批准在「政府、機構或社區(2)」地帶的前學校用地進行商業發展。如商業部分超出政府、機構或社區設施的總樓面面積的 50%，可能需把用地改劃為合適的地帶。

44. 姚子樑先生(R1 的代表)作出回應，要點如下：

### 結構影響

- (a) 東華三院重視文武廟建築羣，故不會令文武廟建築羣面對負面的安全風險。除東華三院會在施工前後密切監察文武廟建築羣的樓宇結構安全外，政府部門(包括古蹟辦)也會密切監察有關情況；

### 空氣質素

- (b) 擬議青年宿舍的內部空氣質素會符合法定標準。根據詳細的設計方案，空氣過濾系統事實上可有效清除 90% 的異味和微粒。有關方面鼓勵到訪文武廟建築羣的善信，使用替代物而不焚燒冥鏹，以減少排放的煙霧；

### 替代建議

- (c) 現有的校舍自二零零五年起已空置，並且日久失修，不能符合現時的校舍標準，例如缺乏可供所有人使用的通道；
- (d) 香港急需青年宿舍。這個建議是前學校用地的最可行方案，可善用寶貴的土地資源。當局目前並無就用地考慮其他替代方案；以及

### 日後的管理

- (e) 東華三院會負責管理有關宿舍，青年宿舍單位的租金會包括管理費在內。

45. 一名委員備悉中西區區議會(R635)的主要意見，包括相關中西區區議會會議的會議記錄，已納入文件／夾附在文件內，遂詢問 John Batten 先生(R3 和 R455 的代表)可否澄清他所指的中西區區議會(R635)的意見未有全面反映在文件中。John Batten 先生回應說，如文件附件 IV 所載，中西區區議會對擬議青年宿舍的建築物高度和空氣質素、文武廟建築羣建築的結構安全、進行土力工程評估的需要和把建築物從荷里活道後移等問題的關注，並未獲得處理。青年宿舍大樓較高樓層的建築物高度很高和建築物後移距離有限，這是極不理想。更重要的是，中西區區議會認為擬議的宿舍大樓在視覺上與文武廟建築羣不協調。

46. 同一名委員詢問，姚子樑先生(R1 的代表)可否澄清，在該些屬東華三院的用地中，為何會選擇前學校用地。姚先生回應說，除有關前校舍外，東華三院現時並無其他可供使用的用地。

47. 羅雅寧女士(R380 和 R438／560 的代表)表示，委員應留意，鑑於前學校用地和文武廟建築羣視為一塊用地，工程倡議人有需要為青年宿舍計劃進行一項環境影響評估。

[廖凌康先生在答問環節返回席上，張國傑先生則離席。]

48. 由於委員再無問題要提出，主席表示答問環節已完成。主席多謝政府的代表、申述人及他們的代表出席會議，城規會以閉門會議形式進行商議，稍後會把城規會的決定通知申述人。政府的代表以及申述人及他們的代表於此時離席。

49. 由於議程項目 4 和 5 的出席者已等候了一段時間，會議決定把這議程項目的商議部分延至稍後階段進行。



請時的情況、政府部門和公眾的意見，以及相關的規劃考慮因素及評估。

55. 主席接着請申請人闡釋這宗覆核申請。鄭惟健先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 10(規劃指引編號 10)的規定，因為申請地點接近現有鄉村，而擬議發展與周圍的用途配合，旨在應付原居村民的需求，以及會有合適的排污設施和通道安排；
- (b) 規劃署指會按個別情況考慮每宗申請，又表示批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例。規劃署的意見實在是自相矛盾。若每宗申請都會獲規劃署按個別情況考慮，批准這宗申請就應該不會對其他申請造成先例效應。另外，在沒有考慮這宗申請和隨後其他申請是否屬於同類情況，就判斷會造成先例效應，既缺乏根據，亦不公平，而且不符合規劃指引編號 10 所訂須按個別情況考慮每宗申請的規定；
- (c) 規劃署有關累積影響的論點純屬假設。正如總城市規劃師／城市設計及園境所言，擬議的小型屋宇發展對景觀的影響不大；
- (d) 這宗申請的情況獨特，他是在申請地點納入有關分區計劃大綱圖之前，於二零一零年向地政總署申請批准興建小型屋宇。規劃署在二零一二及二零一四年均沒有反對他的申請。若地政總署在二零一六年之前批准他的申請，申請地點便會在分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶。二零一五年年底，他獲地政總署通知，有關小型屋宇的申請已大致完成。然而，規劃署未有注意此一事實，就把申請地點劃為「綠化地帶」。其他那些申請是在所涉地點劃為「綠化地帶」後才提交的，與這宗申請不同，故不應把這宗申請視作先例；

- (e) 與申請的地盤水平相若的地方現時已建有小型屋宇。由於申請地點南面的「綠化地帶」是天然斜坡，基於安全考慮，該處不大可能會獲准發展小型屋宇。因此，規劃署的評估指如批准這宗申請，累積影響所及，會令該「綠化地帶」景觀特色的質素下降，並無根據；
- (f) 指申請人可申請在有關的四條鄉村的共同「鄉村式發展」地帶內發展小型屋宇的說法有誤導之嫌。地政總署曾表示，根據小型屋宇政策，申請人只可在原村內用政府土地申請小型屋宇，有關政府土地必須位於申請人所屬的鄉村內。至於稱申請人可在其他鄉村購買私人土地以發展小型屋宇亦不合理，因為這會剝奪《基本法》賦予原居村民發展小型屋宇的權利；
- (g) 規劃署評估該四條鄉村可供發展小型屋宇的土地時，不適當地把若干地方計算在內，例如申請地點東面有一幅由水務署管理的擋土牆的地方、已登記寮屋、風水地和私人土地。他察悉，在第 17 條階段，規劃署不作解釋就修訂了其在第 16 條申請階段展示可供發展小型屋宇的土地的圖則（圖 A-2b），把上述的擋土牆和車輛通道從圖則剔除，並把圖則重新編號為圖 R-2b（見文件的附件）。由於規劃署是基於這些不可靠的資料來評估可供發展小型屋宇的土地數量，他促請城規會不要接受該署指「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇的評估結果；
- (h) 從實地照片可見，規劃署鑑定為可供發展小型屋宇的土地目前被不同用途（例如泊車處）佔用，而且大部分土地屬私人擁有。因此，申請人難以取得這些土地以發展小型屋宇。原居村民申請在政府土地發展小型屋宇的權利應予尊重；
- (i) 「綠化地帶」的規劃意向，主要是作為市區和近郊的發展區的界限，而非作保育用途。漁農自然護理署署長和環境保署署長並不反對這宗申請；以及

- (j) 基於這宗申請的歷史和獨特情況，促請城規會酌情考慮這宗申請。

56. 規劃署的代表及申請人陳述完畢，主席請委員提問。

57. 一些委員提出以下問題：

- (a) 規劃署在擬備有關分區計劃大綱圖的修訂項目時，是否如申請人所述，知悉有關向地政總署申請的小型屋宇已大致完成；
- (b) 地政總署現正處理的小型屋宇申請有多少宗，以及會如何處理在「鄉村式發展」地帶外但在「鄉村範圍」內的申請；
- (c) 規劃署在第 17 條申請階段(即圖 R-2b)與第 16 條申請階段(即圖 A-2b)對「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地的評估是否不相同；
- (d) 申請人有否就申請地點進行交通影響評估和樹木調查，以及是否須為申請地點關設緊急車輛通道；以及
- (e) 是否有關於「鄉村式發展」地帶外下嶺皮附近兩幢小型屋宇的資料。

58. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士作出以下回應：

- (a) 規劃署在二零一六年一月修訂東涌市中心地區分區計劃大綱圖時，把分區計劃大綱圖的範圍擴大至涵蓋四條鄉村(即上嶺皮、下嶺皮、黃家圍和龍井頭)。規劃署在擬訂該四條鄉村的「鄉村式發展」地帶的界線時，已就該區的小型屋宇申請情況諮詢地政總署。有建屋權的私人地段、有小型屋宇申請獲批准的地點及正在興建小型屋宇的地方都會劃入「鄉村式發展」地帶，而有正在處理的小型屋宇申請的地點則不會包括在內。根據地政總署提供的資料，該署沒有區分哪些小型屋宇申請已接近完成審

批或哪些申請仍在處理。由於有關的小型屋宇申請當時仍在處理中，有關地點並沒有劃入「鄉村式發展」地帶內；

- (b) 根據最新的資料，該四條鄉村有 122 宗小型屋宇申請正由地政總署處理。關於「鄉村範圍」內的小型屋宇申請，地政總署會就有關地點是否適合發展小型屋宇，徵詢相關政府部門(包括規劃署)的意見。至於那些在「鄉村式發展」地帶外的申請，申請人便須取得城規會的規劃許可。城規會會按個別情況考慮每宗申請；
- (c) 規劃署會不時檢討「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地。規劃署參照現有最新的資料作出了一些調整，文件的圖 R-2b 顯示相應更新。不論政府或私人土地都會視為可供發展小型屋宇的土地。按照最新的評估，「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地足以應付尚未處理的小型屋宇需求；
- (d) 小型屋宇發展一般不須進行交通影響評估。規劃署已就這宗申請諮詢消防處，該處沒有提出要闢設緊急車輛通道。申請人沒有在申請地點進行樹木調查。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，申請地點有三棵常見林地品種的幼樹。由於申請地點位於長滿植物和樹木的山坡上，擬議的發展或會涉及大範圍的地盤平整工程和興建護土牆，並須清除申請地點外的植被，對「綠化地帶」的整體景觀資源會有不良影響；以及
- (e) 現時手頭上並沒有關於圖 R-2b 所示「鄉村式發展」地帶外下嶺皮附近兩幢小型屋宇的資料。

59. 由於委員再沒有提問，主席告知申請人這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會將在他們離席後進一步商議這宗覆核申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人及規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

60. 由於議程項目 5 的出席者已等候了一段時間，與會者決定在稍後階段才商議此議項。

### 沙田、大埔及北區

#### 議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/598

擬在劃為「綠化地帶」的新界大埔大美督村

第 28 約的政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城市規劃委員會文件第 10270 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

#### 簡介和提問部分

61. 以下規劃署的代表、申請人及申請人的代表此時獲邀到席上：

朱霞芬女士                    — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

黃天耀先生                   — 申請人

黃碧漢                         ] 申請人的代表

黃玉英                         ]

62. 主席表示歡迎上述人士到席，並解釋聆聽會的程序。他接着請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

63. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10270 號詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮這宗申請時的情況、政府部門和公眾的意見，以及相關的規劃考慮因素及評估。

64. 主席接着請申請人的代表闡釋這宗覆核申請。黃碧漢先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 擬議發展不會對周圍環境造成不良影響，因為毗鄰的地方均已發展、申請地點西面的河溪已被填平、申請地點已鋪築地面，以及有通道連接申請地點；
- (b) 規劃署對「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的土地估算不正確，因為現時有墳墓和建築物的一些地方亦包括在估算之內；以及
- (c) 擬議發展不會對景觀造成不良影響，因為申請地點和附近只有一些竹樹會被清除。

65. 規劃署的代表和申請人的代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

66. 一名委員問及規劃署對「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的土地的估算。朱霞芬女士回應時表示，規劃署會定期進行實地視察，檢討有關的估算。有墳墓、通道、樹叢等的地方都不會計入可供興建小型屋宇的土地內。在評估可供興建小型屋宇的土地時，規劃署採用了保守的方法，按假設每公頃土地可建 40 幢屋宇的標準作出估算。該假設已計及闢設通道、行車空間及其他必要的配套設施所需的地方。根據最新的估算，「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 3.12 公頃(大約相等於 124 幅小型屋宇用地)，即接近尚未處理的 63 宗小型屋宇申請所涉土地面積的兩倍。

67. 由於委員再沒有提問，主席告知申請人及他的代表這宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會將在他們離席後進一步商議這宗覆核申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人、申請人的代表及規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

68. 一名委員支持小組委員會拒絕有關申請的決定，因為「鄉村式發展」地帶內仍有土地可應付尚未處理的小型屋宇申請。其他委員大致同意小組委員會的意見。

69. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (b) 擬議的發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議的發展涉及清除植物，影響該區的現有自然景觀；
- (c) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀造成不良影響；以及
- (d) 龍尾、大美督和黃竹村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。」

#### 議程項目 4(續)

[閉門會議(商議)]

覆核規劃申請編號 A/I-TCTC/55

擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的新界大嶼山東涌上嶺皮村東涌第 3 約的政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城市規劃委員會文件第 10269 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

## 商議部分

70. 一名委員認為，申請地點位於山坡上，不宜興建小型屋宇。如在該處興建小型屋宇，須進行大範圍的地盤平整工程、建造護土牆，以及大量清除植被，對該區的景觀特色會造成不良影響。雖然沒有「鄉村式發展」地帶外鄰近下嶺皮的兩幢小型屋宇的資料，但這兩幢屋宇的地點遠離申請地點，未必與考慮現時這宗申請相關。另一名委員亦關注對景觀造成的不良影響。

71. 一名委員提出，在分區計劃大綱圖刊憲時，小型屋宇申請的審批是否快將完成應否是相關的考慮因素。地政總署署長甯漢豪女士回應說，規劃署在擬訂「鄉村式發展」地帶的界線時，會把獲地政總署批准的小型屋宇申請所涉的地點納入「鄉村式發展」地帶內。然而，要判斷小型屋宇申請獲批的機會有多大，實在困難，而且亦無準則可以依循。未完成審批的申請就應視作申請未完成。

72. 秘書回應一名委員的問題時說，根據規劃申請制度，申請人可提交新的申請，或就城規會的決定根據《城市規劃條例》第 17B 條提出上訴。

73. 一名委員表示，雖然與第 16 條申請階段相比，規劃署所估計「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的土地略少，但「鄉村式發展」地帶內仍有土地可應付尚未處理的小型屋宇需求。因此，沒有有力的理據支持偏離小組委員會的決定。

74. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限；保存新市鎮邊緣地區內的現有地形和天然草木；以及提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 上嶺皮、下嶺皮、黃家圍和龍井頭的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可發展小型屋宇。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適；以及
- (c) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。倘同類申請獲得批准，累積影響所及，會令「綠化地帶」被侵佔，該區整體的景觀質素下降。」

[廖凌康先生此時離席。]

### **議程項目 3(繼續)**

[閉門會議(商議)]

考慮有關《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/30》的申述  
(城市規劃委員會文件第 10268 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

### 商議部分

75. 主席扼要重述申述人所關注的主要事項，並請委員表達意見。

### 空氣質素和環境影響評估

76. 一名委員認為，有些申述人聲稱文武廟建築羣會令空氣質素變差的憂慮可能有所誇大，而前學校用地周圍已有很多住宅發展項目。另有兩名委員亦持相同意見，認為空氣質素未必是重大問題。

77. 環境保護署副署長(1)謝展寰先生表示，燃燒冥鏹／香燭並非空氣污染的主要來源，對空氣質素的影響微不足道，無法在空氣質素的監測數據中反映。最常見的投訴是所釋出的氣味及煙灰對附近居民造成滋擾。廟宇可安裝適當的設備或作出其他安排控制所釋出的氣味及煙灰，一般在緩減滋擾方面頗為有

效。至於擬議青年宿舍，可過濾 80% 的異味和微粒的空氣過濾系統，已能夠大幅緩減文武廟建築羣所產生的滋擾影響(如有)。

78. 謝先生亦澄清，由於擬議青年宿舍不會入侵法定古蹟文武廟建築羣範圍，有關建議並非《環境影響評估條例》所指的指定工程項目，因此無須進行環境影響評估。

#### 地積比率的轉移

79. 有申述人關注到可能涉及將文武廟建築羣的地積比率轉移至前學校用地，原因是兩者位於不同地段；甯漢豪女士表示正如港島規劃專員所解釋，上述兩塊用地屬同一地段，有關地段所涉的契約只設有非厭惡性行業的條款，實際上並無限制土地用途。因此會議備悉，不存在地積比率轉移的問題。

#### 文物／視覺／設計方面

80. 一名委員認為，文武廟建築羣的文物價值極高，擬議青年宿舍發展不應對文武廟建築羣構成負面影響。另一名委員則認為，只要縮減青年宿舍大樓低層部分的建築物體積，從而盡量減少對文武廟建築羣的視覺影響，較高的建築物高度或可容忍。

81. 一名委員觀察到文武廟建築羣的功能與本港其他廟宇的功能有所不同。文武廟建築羣是受歡迎的旅遊熱點，因此歡迎在該處設置文物廣場以向公眾(包括遊客)講解文武廟建築羣的歷史。他認為，就擬議青年宿舍大樓進行的視覺影響評估應側重對文武廟建築羣的影響。另一委員留意到，擬議青年宿舍大樓地面層將向後移，這表示目前文武廟建築羣在行人水平受現有校舍遮擋的情況會有所改善。

82. 委員普遍認為，擬議高層建築物緊鄰屬法定古蹟的文武廟建築羣，會對文武廟建築羣造成負面的視覺影響；因此未必是理想方案。不過，委員同時普遍支持利用該用地以配合青年宿舍發展的需要。一些委員認為，擬議青年宿舍發展的設計尚有改善的地方；另一些委員則認為，美感在某程度上屬主觀意見，可改善的範疇可能有限。

### 規劃許可

83. 為方便進行更妥善的規劃管制，一些委員建議日後的青年宿舍發展須獲得城規會的規劃許可，以確保城規會可審議建築設計，從而盡量減少對文武廟建築羣可能造成的負面視覺影響。一些委員質疑是否有此需要，因為在設計上可進一步改善的地方有限。

[邱浩波先生此時離席。]

84. 由於委員的意見有分歧，會議對是否從「政府、機構或社區」地帶的第一欄用途刪去「住宿機構(只限宿舍)(只限在指定為「政府、機構或社區(2)」的土地範圍內)」，以及是否以「住宿機構」相應取代第二欄的「住宿機構(未另有列明者)」進行投票。大部分委員支持對「政府、機構或社區」地帶的《註釋》進行上述修訂。

### 建築物高度

85. 有些委員認為，把建築物高度訂在主水平基準上 97 米實屬恰當，因為可令設計具有彈性。建築物高度限制只訂明最高高度，城規會在考慮第 16 條階段所提交的規劃申請時，並非必須接受最高建築物高度。不過，一些委員認為應保留原有 8 層的建築物高度，此舉可令日後發展的建築物體積與現有前學校校舍相同，同時亦可進一步探討活化再利用現有校舍作青年宿舍用途的可行性。一名委員認為，單純改建現有前學校校舍，意味着日後青年宿舍的樓面面積有限，未必是可行方案。

86. 鑑於委員的意見不一，會議就應採納主水平基準上 97 米或 8 樓層作為建築物高度限制進行投票，大部分委員支持採納主水平基準上 97 米；換言之，無須修訂分區計劃大綱草圖所顯示的前學校用地的建築物高度限制(即修訂項目 A)。

87. 總括而言，城規會決定備悉申述 R1 表示支持的意見，並接納申述 R2 至 R635 的部分內容。城規會認為應修訂圖則，即通過從「政府、機構或社區」地帶的第一欄用途刪去「住宿機構(只限宿舍)(只限在指定為「政府、機構或社區(2)」的土地範圍內)」，以及以「住宿機構」取代第二欄的

「住宿機構(未另有列明者)」，以順應申述的部分內容。因應該等修訂，申述地點會由「政府、機構或社區(2)」地帶改回原來的「政府、機構或社區」用途地帶。

88. 城規會亦決定不接納申述 R2 至 R635 的其餘部分，理由如下：

- 「(a) 由於申述地點位於附表所列地區半山區，區內的任何工程，根據《建築物條例》須受嚴格的岩土工程管制，並須遵從相關的作業備考(APP-30)，以確保公眾安全及地基穩固。至於青年宿舍施工期間對文武廟建築羣可能造成的結構損毀，可透過建築圖則審批制度予以處理；
- (b) 已妥為遵照法定及行政程序，就修訂土地用途地帶建議諮詢公眾。根據《城市規劃條例》，展示分區計劃大綱圖以供公眾查閱，以及讓公眾提交申述／意見的條文，是法定諮詢程序的一部分；以及
- (c) 青年宿舍計劃的政策意向是釋放非政府機構手上未盡其用的土地的發展潛力，因此其他替代方案不符合青年宿舍計劃的政策。」

### 程序事項

#### 議程項目 6

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/12A》呈交行政長官會同行政會議核准  
(城市規劃委員會文件第 10271 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

89. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益，表示與申述人／提意見人或他們的代表(包括 Juli May Limited (R1／

C1)的母公司長江和記實業有限公司(下稱「長和公司」)、梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)(R1/C1的代表)、世界自然(香港)基金會(R5/C32)、香港觀鳥會(R6)、創建香港有限公司(R8)及 Mary Mulvihill (R12/C40))有關聯/相識：

- |                         |       |                                     |
|-------------------------|-------|-------------------------------------|
| 符展成先生                   | —     | 現與長和公司有業務往來，並為梁黃顧公司的董事和股東；          |
| 劉興達先生                   | —     | 現與長和公司有業務往來；                        |
| 侯智恒博士                   | —     | 為香港觀鳥會的成員，過往是世界自然(香港)基金會保育顧問委員會的成員； |
| 張國傑先生<br>黎庭康先生          | ] ]   | 其公司不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士；     |
| 何安誠先生                   | —     | 認識創建香港有限公司的共同創辦人 and 行政總裁；          |
| 林光祺先生<br>李國祥醫生<br>廖迪生教授 | ] ] ] | 認識部分申述人/提意見人；以及                     |
| 廖凌康先生                   | —     | 過往與長及公司及梁黃顧公司有業務往來。                 |

90. 委員備悉侯智恒博士及何安誠先生因事未能出席會議，以及張國傑先生及廖凌康先生已離席。由於此議項屬程序性質，委員同意上述已就此議項申報利益的委員可留在席上。

91. 秘書簡介文件的內容。二零一六年四月二十九日，當局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/12》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱。由於考慮申述的程序已完成，現可把該草圖呈交行政長官會同行政會議核准。

92. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/12A》及其《註釋》(分別載於文件附件 I 及 II)，適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過《山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/12A》的最新《說明書》(載於文件附件 III)，用以述明城規會就該草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 同意最新《說明書》適宜連同該分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

### 議程項目 7

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/25A》呈交行政長官會同行政會議核准  
(城市規劃委員會文件第 10272 號)

---

[會議以廣東話進行。]

93. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益，因為他們與香港房屋委員會(下稱「房委會」)有關聯，而房委會涉及北角分區計劃大綱草圖上由房屋署(房委會的執行機構)負責的擬議公營房屋發展(修訂項目 A)，以及與房屋署的顧問奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及一名申述人／提意見人(Mary Mulvihill 女士)(R406/C3)有業務往來：

李啟榮先生  
(以規劃署署長的身分)

— 為香港房屋委員會(下稱「房委會」)策劃小組委員會及建築小組委員會委員；

- 甯漢豪女士  
(以地政總署署署長的身分)
- 關偉昌先生  
(以民政事務總署  
總工程師(工程)的身分)
- 梁慶豐先生
- 侯智恒博士
- 劉興達先生
- 黎慧雯女士
- 何安誠先生
- 符展成先生
- 為房委會委員；
  - 為民政事務總署署長的  
代表，而民政事務總署  
署長是房委會策劃小組  
委員會及資助房屋小組  
委員會的委員；
  - 為房委會轄下投標小組  
委員會委員；
  - 目前與房委會有業務往  
來；
  - 目前與房委會、奧雅納  
公司及弘達公司有業務  
往來；
  - 目前與房委會及奧雅納  
公司有業務往來；
  - 目前與房委會及弘達公  
司有業務往來，以及擁  
有北角賽西湖大廈一個  
單位；
  - 目前與奧雅納公司及弘  
達公司有業務往來，而  
過往與房委會有業務往  
來；

- |                |   |   |
|----------------|---|---|
| 張國傑先生<br>黎庭康先生 | ] | 其公司目前與房委會、  |
|                | ] | 有業務往來，並不時以<br>合約形式聘請 Mary<br>Mulvihill 女士；                              |
| 廖凌康先生          | — | 過往與房委會有業務往<br>來；  |
| 余烽立先生          | — | 過往與房委會、奧雅納<br>公司及弘達公司有業務<br>往來  |
| 黃仕進教授          | — | 為奧雅納公司的工程顧<br>問，以及為香港大學土<br>木工程系的講座教授兼<br>系主任，而奧雅納公司<br>曾贊助該學系一些活<br>動； |
| 潘永祥博士          | — | 其配偶為房屋署的僱<br>員，但沒有參與規劃工<br>作；   |
| 霍偉棟先生          | — | 與配偶共同擁有北角雲<br>景道一個單位；以及   |
| 邱浩波先生          | — | 在北角擁有一個單位。  |

94. 委員備悉李啟榮先生、梁慶豐先生、侯智恒博士、何安誠先生及霍偉棟博士因事未能出席會議，而張國傑先生、廖凌康先生及邱浩波先生已離席。由於此議項屬程序事項，委員同意上述已申報利益的委員可留在席上。

95. 秘書簡介文件的內容。二零一六年八月五日，當局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/25》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱。由於考慮申述的程序已完成，現可把該草圖呈交行政長官會同行政會議核准。

96. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/25A》及其《註釋》(分別載於文件附件 I 和 II)，適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/25A》的最新《說明書》(載於文件附件 III)，用以述明城規會就該草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 同意該份最新《說明書》適宜連同該草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

#### 議程項目 8

[機密項目] [閉門會議]

97. 此議項以機密形式記錄。

#### 議程項目 9

[公開會議]

#### 其他事項

[此議項以廣東話進行。]

98. 餘無別事，會議於下午四時四十五分結束。