

二零二一年十二月三日舉行的城市規劃委員會  
第 1260 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
甯漢豪女士

馮英偉先生

廖凌康先生

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

何安誠先生

黎庭康先生

李國祥醫生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

吳芷茵博士

黃煥忠教授

陳振光博士

倫婉霞博士

謝祥興先生

黃元山先生

環境保護署助理署長(環境評估)  
曾世榮先生

民政事務總署總工程師(工程)  
區英傑先生

運輸署總工程師／交通工程(港島)  
項穎先生

地政總署署長  
黎志華先生(下午)

地政總署助理署長(區域 1)  
張家樂先生(上午)

規劃署署長  
鍾文傑先生

規劃署副署長／地區  
葉子季先生

秘書

因事缺席

黃令衡先生

副主席

侯智恒博士

蔡德昇先生

郭烈東先生

余偉業先生

黃天祥博士

列席者

規劃署助理署長／委員會  
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
盧玉敏女士(上午)  
鄭韻瑩女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
黃可怡女士(上午)  
呂榮祖先生(下午)

## 開會詞

1. 主席表示，是次會議安排以視像會議的形式進行。

## 議程項目1

[公開會議]

### 通過二零二一年十一月十九日第 1259 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 二零二一年十一月十九日第 1259 次會議記錄草擬本已在二零二一年十二月三日送交委員。如委員於二零二一年十二月六日或之前沒有提出修訂建議，該會議記錄將獲得通過。

[會後備註：會議記錄無須修訂，於二零二一年十二月六日獲得通過。]

## 議程項目2

[公開會議]

### 續議事項

[此議項以廣東話進行。]

#### (i) 核准分區計劃大綱草圖

3. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零二一年十一月九日根據城市規劃條例第 9(2)條核准灣仔分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/H5/29)。核准該草圖一事於二零二一年十一月十九日在憲報公布。

(ii) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號；2021 年第 9 號

擬在劃為「農業」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶、「其他指定用途」註明「污水抽水站」地帶、「其他指定用途」註明「美化市容地帶」及顯示為「道路」的地方的上水第 51 約多個地段和毗連政府土地作臨時商店及服務行業和娛樂場所用途(為期三年)

(申請編號 A/FLN/22)

---

4. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)(下稱「上訴委員團」)於二零二一年十一月十一日收到一份上訴通知書，就城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零二一年九月三日經覆核後駁回一宗申請(編號 A/FLN/22)的決定提出上訴。該宗申請擬在上水第 51 約多個地段和毗連政府土地作臨時商店及服務行業和娛樂場所用途，為期三年。

5. 這宗覆核申請被城規會駁回，理由如下：

(a) 基於申請地點及其周邊地區的現有鄉郊特色，擬議零售及娛樂用途的規模過大；以及

(b) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區造成負面交通影響。

6. 委員備悉，這宗上訴個案的聆訊日期仍有待確定，並同意秘書會如常代表城規會處理這宗上訴。

(iii) 上訴個案統計數字

7. 秘書報告，截至二零二一年十一月二十九日，上訴委員團尚未聆訊的個案共有 13 宗，而有待裁決的個案則有三宗。上訴個案統計數字詳列如下：

得值	:	37 宗
駁回	:	167 宗
放棄／撤回／無效	:	210 宗
尚未聆訊	:	13 宗
有待裁決	:	3 宗
		<hr/>
總數	:	430 宗

(iv) 優化電子提交規劃申請系統以採用「智方便」

8. 秘書報告，規劃署已優化城規會現有的電子提交規劃申請系統，以提供新的電子提交申請平台。經優化的電子提交規劃申請系統會採用「智方便」，取代以電子證書進行數碼簽署的現有系統。系統經優化後，市民可方便地在網上完成整個提交申請程序。經優化的系統與現有的系統不同，不會就每宗申請所提交的總檔案大小和頁數設限。

9. 除了經優化的電子提交規劃申請系統外，現時其他兩個提交申請的方式(即以列印本及和軟複本提交，以及只提交列印本)將維持有效。當局將修訂申請表格和相關指引，以反映新安排。經優化的系統將於二零二一年年底／二零二二年初推出。當局會先行發出新聞稿(包括載有經修訂的申請表格和指引的連結)，告知市民上述安排。

10. 委員備悉經優化的電子提交規劃申請系統和相關安排。

## 港島區

### 議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/21》的  
申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10789 號)

---

[此議項以廣東話及英語進行。]

11. 秘書報告，《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/21》其中一項修訂涉及香港大學(下稱「港大」)在蒲飛路的宿舍。港大提交了一份申述和一份意見(R2 / C1)，而 Mary Mulvihill 女士亦提交了一份申述和一份意見(R30 / C104)。以下委員已就此議項申報利益：

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 馮英偉先生 | — | 為港大經管學院會計系顧問委員會主席；                           |
| 侯智恒博士 | — | 為港大名譽副教授及首席講師，配偶為港大首席講師；                     |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與港大有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士；  |
| 黎庭康先生 | — | 其前公司目前與港大有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士； |
| 羅淑君女士 | — | 為港大客席副教授；                                    |
| 伍灼宜教授 | — | 為港大客席教授；                                     |
| 黃天祥博士 | — | 為港大客席教授；                                     |
| 陳振光博士 | — | 為港大名譽副教授；                                    |
| 倫婉霞博士 | — | 為港大其中一個課程的校外考核人員；                            |
| 廖凌康先生 | — | 在薄扶林擁有一個物業；                                  |
| 何安誠先生 | — | 現為一間與港大有業務往來的建築公司的顧問；以及                      |
| 鍾文傑先生 | — | 與 C130 去同一間教會。                               |

12. 委員備悉侯智恒博士和黃天祥博士因事未能出席會議。由於廖凌康先生所擁有的物業直接望向其中一個有關修訂所涉用地，以及何安誠先生涉及該議項的直接利益，委員同意他們應離席。由於馮英偉先生、鍾文傑先生、羅淑君女士、伍灼宜教授、陳振光博士及倫婉霞博士所涉利益間接，而張國傑先生及黎庭康先生沒有參與申述／意見，因此他們可留在席上。

[廖凌康先生及何安誠先生此時離席。]

### 簡介和提問部分

13. 主席表示已向申述人和提意見人發出通知，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和提意見人外，其他的不是表示不出席，就是沒有回覆。由於已給予申述人和提意見人合理時間的通知，委員同意在他們缺席的情況下，聆聽相關申述和意見。

14. 以下的政府代表和申述人／提意見人或申述人／提意見人的代表此時獲邀到席上：

#### ***規劃署***

周文康先生 ] 港島規劃專員  
黃少薇女士 ] 高級城市規劃師／港島

#### ***顧問***

安嘉博士 — 艾奕康

#### ***申述人、提意見人及他們的代表***

##### R2／C1－港大

范美女士 ] 申述人及提意見人的代表  
譚景良先生 ]  
陳祖聲先生 ]

##### R10／C5－林惠賢

林惠賢女士 ] 申述人及提意見人

##### R17－摩星嶺道 6 號及 10 號 的業主立案法團



R18 – The Trustees of the Church  
of England in the Diocese of  
Victoria, Hong Kong

R19 – Michael Olesnický

R21 – Comfort Art Ltd.

R23 – Thorsten Schroeder

R25 – Hodel, Rene Josef

R26 – Tan Nicholas Tsung Yuan

R27 – Alexander Schrantz

R28 – Jayne Kim Schrantz

*Masterplan Ltd.*

] 申述人的代表

Ian Brownlee 先生

]

袁晰翹女士

]

R20 – Welgett Tree Ltd

Ronald Duxbury Taylor 先生

] 申述人的代表

R30 / C104 – Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士

] 申述人及提意見人

R32 – 正昌原料有限公司

吳建淮先生

] 申述人的代表

R38 – 黃志安

黃志安先生

] 申述人

R57 – 蔡璇鈿

C106 – 翰林軒業主委員會

R136 / C109 – 譚光舜

譚光舜先生

] 申述人、提意見人及申  
述人和提意見人的代表

R58 – 嚴銳楷

嚴銳楷先生

] 申述人

R79 – 李樹聯

R182 – 郭恩琦

梁文傑先生

] 申述人的代表

R87－楊佩雯

關健城先生 ] 申述人的代表

R92－梁立志

呂烈強先生 ] 申述人的代表

R101－馮容

R137－彭美寶

彭美寶女士 ] 申述人及申述人的代表

R119－梁劭衡

林穎翰先生 ] 申述人的代表

R133－趙英華

溫秀珍女士 ] 申述人的代表

R139－張玉儀

R196－黃琳鈺

傅振煌先生 ] 申述人的代表

R140－蔡鑑波

C120－楊開永

楊開永先生 ] 提意見人及申述人的代表

R142／C114－馬莉

R144／C115－洪智浩

R145／C116－洪智楷

R143／C117－洪朝陽

洪朝陽先生 ] 申述人、提意見人及申述人和提意見人的代表

R153－孟燁

孟燁女士 ] 申述人

R176－梁大偉

梁大偉先生 ] 申述人

R177－馮綺玲

馮綺玲女士 ] 申述人

R179－王非

王非先生 ] 申述人

R194－劉旭金

劉旭金先生 ] 申述人

R195－邱彩娜

邱彩娜女士 ] 申述人

R208／C111－黎璧君

黎璧君女士 ] 申述人及提意見人

C12－溫永愛

溫永愛女士 ] 提意見人

C87－徐佩瑩

徐佩瑩女士 ] 提意見人

C125－張玉儀

許遜祺先生 ] 提意見人的代表

C126－羅達強

羅達強先生 ] 提意見人

C127－吳穎怡

吳穎怡女士 ] 提意見人

15. 主席歡迎各人出席聆聽會，並簡單解釋聆聽程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述和意見，然後邀請有關申述人和提意見人作口頭陳述。為確保聆聽會議能有效率地進行，每名申述人、提意見人或他們的代表將獲分配 10 分鐘的時間作陳述。在申述人、提意見人和他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。當申述人、提意見人和他們的代表完成口頭陳述後，便會進行答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人、提意見人或他們的代表發

問。答問部分結束後，主席會請政府的代表及申述人、提意見人和他們的代表離席。城規會會在他們離席後商議各項申述和意見，並於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

16. 主席請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見的內容。

17. 高級城市規劃師／港島黃少薇女士借助投影片，向委員簡介各項申述和意見的內容，包括修訂的背景、申述人和提意見人所提出的理由／意見／建議、規劃評估及規劃署對有關申述和意見的意見。有關詳情載於城規會文件第 10789 號(下稱「文件」)。

[余烽立先生、張國傑先生、袁家達先生、黃幸怡女士和李國祥醫生在規劃署的代表陳述期間到席。黃元山先生在規劃署的代表陳述期間離席。]

18. 主席繼而請申述人、提意見人和他們的代表闡述他們的申述／意見。

## R2 / C1 – 港大

19. 范美女士和陳祖聲先生借助投影片及短片作出陳述，要點如下：

- (a) 他們支持所有修訂項目，理由是該等修訂項目令所有申述用地的發展潛力得以充分發揮，而又同時符合《可持續建築設計指引》的規定，長遠而言有助改善該區的居住環境；
- (b) 為應對日益增加的學生和教職員持續增加的需求，並配合港大從世界各地聘請更多學者和研究人員的計劃，港大需要善用其土地資源，以提供更多研究、教學、體育和住宿設施。現時港大可供使用的教職員宿舍不足，實有迫切需要增設更多住宿設施，以為港大從世界各地聘請人員提升吸引力和競爭力；

- (c) 蒲飛路校園的用地(包括項目 D 用地)適合提供教學、研究和體育設施以及教職員宿舍，理由是地點鄰近港大本部校園和百周年校園，而且周邊為住宅發展；
- (d) 擬議蒲飛路校園的發展項目分三期進行，包括港大經管學院教學大樓和多功能體育館(第一期)、教職員及到訪學者宿舍(第二期，即在用地 D 的擬議教職員宿舍)，以及教學大樓和會議中心(第三期)。上述發展旨在構建一個可持續和環保的智能校園；
- (e) 港大擬透過擬議蒲飛路校園發展項目，藉以改善行人通道和開闢更多綠化和休憩空間供區內居民使用，促進社區發展。港大建議闢設行人天橋，連接百周年校園與擬議蒲飛路校園和蒲飛路。蒲飛路校園南面入口的休憩空間會改建為園景花園以提供較易由新校園前往堅尼地城的路徑，以及其他可提升上坡和下坡範圍連通性的行人路線。此外，蒲飛路校園內亦將設有上落客處，以盡量減低對道路交通的滋擾。教學大樓因應周邊視覺環境而設計，而梯級式的建築物高度輪廓亦促進空氣流通；
- (f) 位於申述用地 D 原本為七層高的教職員宿舍在 60 年前興建，宿舍已殘舊不堪，應予以重建。預計重建後的教職員宿舍可提供約 350 至 370 個住宿單位；
- (g) 為盡量減少對附近建築物造成的視覺影響，教職員宿舍的設計會把建築物從蒲飛路往後移、調整建築物的座向以盡量減少直接望向翰林軒的住宅單位、在各建築物大樓之間加入建築物間距、在地面一層提供更高的樓底高度加強空氣流通，以及在建築物採用綠化元素。根據最新的建議，擬議教職員宿舍的建築物大樓會距離翰林軒的地盤界線 7.8 米至 10.5 米，距離蒲飛路的中心線則會有 17.3 米；

- (h) 工程會採用「組裝合成」建築法和非撞擊性地基建築法，以減少因興建在用地 D 的擬議教職員宿舍而產生的噪音和空氣污染；以及
- (i) 港大曾與中西區區議會和區內居民舉行會議，向他們簡介港大的發展建議和諮詢他們的意見，並備悉區內居民的主要關注事宜為加強區內的連通性、經由蒲飛路改善上坡範圍與堅尼地城的連接性，以及增設升降機及自動扶梯。

[陳振光博士和伍穎梅女士於港大進行簡介期間離席。]

R 17 – 摩星嶺道 6 號及 10 號的業主立案法團

R 18 – The Trustees of the Church of England in the Diocese of Victoria, Hong Kong

R 19 – Michael Olesnicky

R 21 – Comfort Art Ltd.

R 23 – Thorsten Schroeder

R 25 – Hodel, Rene Josef

R 26 – Tan Nicholas Tsung Yuan

R 27 – Alexander Schrantz

R 28 – Jayne Kim Schrantz

20. Ian Brownlee 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表摩星嶺道 6 及 10 號發展項目九名業主，表示支持項目 E，理由是項目 E 下的兩幅用地(用地 E)在二零一一年被城規會降低用途分區，而修訂目前的分區計劃大綱圖則恢復有關用地的發展權和機會；以及
- (b) 就分區計劃大綱圖進行的檢討亦涵蓋司法覆核涉及的所有問題，而有關修訂亦與該區的規劃一致。

R 20 – Welgett Tree Ltd

21. Ronald Duxbury Taylor 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他在用地 E 其中一個發展擁有一個物業，支持項目 E 的修訂；
- (b) 他認為項目 E 劃定的土地用途地帶實屬恰當，因為這樣可恢復用地 E 在二零一一年的原本劃定的土地用途地帶；鑑於用地 E 與毗鄰用地的發展情況和所涉的規劃考慮因素相同，兩者應劃為相同的土地用途地帶並施加相同的發展限制；以及
- (c) 他請求城規會確認有關的用途地帶修訂。

R 32 – 正昌原料有限公司

22. 吳建淮先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他居住在翰林軒超過 20 年，對附近一帶非常熟悉。項目 D 容許在用地 D 發展建築物高度達主水平基準上 150 米的港大教職員宿舍，嚴重影響毗鄰翰林軒的建築結構和結構安全。委員可參考附近觀龍樓曾發生的建築物倒塌事故。他促請港大重新評估將在用地 D 興建的建築物的荷載量，並進行風險評估；
- (b) 用地 D 的擬議教職員宿舍會對已經非常擠塞的薄扶林道造成交通負擔；
- (c) 適用於薄扶林區發展的薄扶林延期履行權，旨在控制該區範圍內所產生的交通量。根據薄扶林延期履行權，政府會延遲出售政府土地，而且不會審批涉及增加發展密度的修訂契約申請。雖然薄扶林延期履行權不屬於城規會的職權範圍，但他認為薄扶林延期履行權對區內居民的權利有重大影響，故請城規會在考慮分區計劃大綱圖的修訂時顧及薄扶林延期履行權；

- (d) 港大提供的擬議教職員宿舍圖則所載的資料有誤導性，因為教職員宿舍與翰林軒之間的擬議 10 米建築物間距已包括翰林軒地盤內的排水管道範圍；以及
- (e) 港大先前曾為擬議教職員宿舍舉辦建築設計比賽，但現時沒有採納優勝的設計，也沒有將最新的建議告知區內居民。他促請政府和港大考慮區內居民的意見。

### R38 – 黃志安

23. 黃志安先生作出陳述，要點如下：

- (a) 就港大有需要興建新設施(包括教職員宿舍)這一點並無爭議，但他質疑應否在用地 D 上興建擬議建築物高度為主水平基準上 150 米的教職員宿舍；
- (b) 在擬議教職員宿舍和翰林軒之間，沒有提供至少 15 米的建築物間距讓空氣流通，因此不應容許興建該教職員宿舍；
- (c) 他是翰林軒的居民，曾經歷用地 D 原有教職員宿舍拆卸時所產生的噪音和空氣污染，而當時港大並沒有採取任何緩解措施以減輕有關滋擾；
- (d) 位於擬議教職員宿舍和翰林軒之間屬該宿舍用地範圍的兩棵樹木，早前無故被砍伐；
- (e) 他質疑擬議教職員宿舍會否對環境帶來正面影響；
- (f) 他促請港大考慮把擬議教職員宿舍與園景區的位置對調，使擬議教職員宿舍與翰林軒保持較寬闊的建築物間距；以及
- (g) 蒲飛路的交通容量已飽和，但港大最新提交的建議未有處理蒲飛路的交通擠塞問題，擬議教職員宿舍對該區交通帶來的影響亦被低估。當局可考慮在士



美菲路的伸延部分設置上落客貨灣，以及小巴士和巴士站。

R 57 – 蔡璇鈿

R 58 – 嚴銳楷

C 106 – 翰林軒業主委員會

R 136 / C 109 – 譚光舜

24. 譚光舜先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是翰林軒業主委員會主席，以及港大蒲飛路校園發展關注組的召集人。當區居民曾於二零二零年十一月和二零二一年二月，就擬議蒲飛路校園發展項目的設計比賽、擬議蒲飛路校園發展項目的進度，以及因用地 D 原有教職員宿舍拆卸時造成的滋擾引起的關注事項，與港大進行會議。當區居民是從報章得悉港大教職員宿舍的建築物高度會由主水平基準上 120 米增加至主水平基準上 150 米，而當局並無把如此重大的改動告知他們。在當區居民要求下，港大隨後才與他們舉行了一次會議。居民認為港大已失去誠信，也漠視當區居民的權利；
- (b) 薄扶林道／蒲飛路一帶有數座學生宿舍，涉及人口約 5 000 人；堅尼地城龍華街建有四所住宿學院，為學生提供 1 800 個宿位；蒲飛路和學士臺約有 4 500 名居民；而港大有超過 30 000 名教職員和學生。在早上繁忙時段，港鐵堅尼地城站一帶的人流，以及沿薄扶林道近港大校園一帶的車流，均十分擠塞。此外，蒲飛路的行人徑陡峭狹窄，並不適合當區居民(尤其是長者)使用；
- (c) 薄扶林道是供車輛往返南區的其中一條主要道路，而薄扶林道和蒲飛路在大部分時間均出現擠塞。港大提交的交通影響評估採用了遠至華富邨的較大覆蓋範圍以評估整體交通流量，實屬誤導。根據該交通影響評估，在蒲飛路校園發展項目完成後，士美菲路與蒲飛路交界路口的剩餘容車量只有 8%，低

於運輸署的規定，反映上述路口將出現擠塞。區內的噪音和空氣污染問題亦會惡化；

- (d) 港大建議的行人設施實屬錯配，不能疏導人流，因為港大校園位於沿薄扶林道的上坡地區，有關設施的使用者難以由港鐵堅尼地城站步行至港大校園。港大應檢討有關的擬議行人設施，讓使用者能往返港鐵堅尼地城站與港大校園附近的上坡地區；
- (e) 薄扶林延期履行權適用於薄扶林一帶的發展，旨在控制該區範圍內所產生的交通量。規劃署不應建議批准蒲飛路校園發展項目，以免加劇該區的交通擠塞問題；以及
- (f) 他們反對項目 D 把建築物高度限制由主水平基準上 120 米放寬至主水平基準上 150 米。他們亦反對港大提出的另一宗申請，該申請涉及修訂涵蓋蒲飛路校園(由樓高四層至 18 層不等的建築物組成)的建築物高度限制。他們促請城規會拒絕該宗申請，並要求港大改善區內的交通和社區設施。

#### R58 – 嚴銳楷

25. 嚴銳楷先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是翰林軒的居民；
- (b) 用地 D 的擬議教職員宿舍會阻擋天然日照及通風，並產生噪音污染，嚴重影響翰林軒，損害居民的身心健康；以及
- (c) 於蒲飛路的擬議教職員宿舍接近其單位，他希望港大能對區內居民展現同理心，並為他們維持較舒適的生活環境。

R79 – 李樹聯

R182 – 郭恩奇

26. 梁文傑先生作出陳述，要點如下：

- (a) 當局或低估了蒲飛路校園的教職員及學生的預計人數。根據港大提交的交通影響評估，港大於二零二二年的教職員及學生數目約為 38 000 人。不過，待港大在蒲飛路一帶與百周年校園內的所有擬議發展項目落成後，有關人數在 10 年內將進一步增至約 55 000 至 65 000 人；
- (b) 蒲飛路一帶(包括住宅發展寶翠園及港大其他學生宿舍)的現有人口超過 25 000 人。薄扶林道、蒲飛路及士美菲路一帶目前的交通情況惡劣，港大對此未有妥善考慮，亦沒有善用港鐵服務(尤其是港鐵堅尼地城站)疏導人流。此外，他們並無建議為往返港大校園及港鐵站的殘疾人士提供任何設施；
- (c) 與會人士在會議上展示一些照片，以說明薄扶林道一帶的惡劣交通情況，其中通往港鐵站的路段在早上繁忙時間擠滿 700 至 1 000 人。他質疑如何解決這個交通問題；以及
- (d) 擬議港大經管學院可設於另一幅在薄扶林道 132 至 144 號的大面積用地，該處目前是港大教職員宿舍。這些宿舍不是空置，就是出租予不屬港大教職員或學生的人。城規會應注意，港大未有善用其在沙宣道一帶的土地。港大理應發展這些用地而非把未來發展集中在薄扶林道。

27. 主席提醒申述人／提意見人，簡介的焦點應為分區計劃大綱圖的修訂項目(即項目 D)，不應涉及港大其他項目，而該些項目將分別提交城規會考慮。

R 87 – 楊佩雯

28. 關健城先生作出陳述，要點如下：

- (a) 中西區區議會曾就分區計劃大綱圖的項目 D 提出反對。作為港大舊生，他並非不同意港大的發展，但希望蒲飛路校園有更全面的發展計劃；
- (b) 擬議教職員宿舍的建築物高度由主水平基準上 120 米增至主水平基準上 150 米，即增加約 25%，導至發展項目樓高逾 30 層，但原本的教職員宿舍只有七層。他質疑港大在制訂發展建議時有否考慮翰林軒的景觀會被遮擋這項因素。港大可考慮維持建築物高度在主水平基準上 120 米，而同時增大樓宇體積，以維持相同的樓面面積；
- (c) 位於現有校園的建築物大部分樓高約 11 或 12 層，並使用防反射物料興建。他詢問為何蒲飛路校園的設計不可作同樣的安排；以及
- (d) 港大提交的交通影響評估有誤導之嫌，理由是有關評估在二零二一年七月完成，而當時為學校暑假，大學可能以網上授課，因此，有關評估的結果或會不準確。第二，有關評估錯誤假設蒲飛路校園所產生的大部分行程均屬步行往來港大本部校園與有關用地的行程，但運輸署卻接受上述假設。第三，卑路乍街和薄扶林道經常交通擠塞，該區的新發展落成後，上述兩條街道的交通情況會惡化。第四，港鐵香港大學站的乘客量已飽和，相信未來額外的人口將進一步加劇港鐵堅尼地城站的擠塞情況。政府部門和香港鐵路有限公司需預先擬訂計劃，以解決上述可預見的交通問題。最後，港大應考慮為往來港大校園和港鐵站的殘疾人士提供設施。

R 92 – 梁立志

29. 呂烈強先生作出陳述，要點如下

- (a) 他已在翰林軒居住超過 20 年。港大應考慮區內居民的意見。他質疑是否有真正需要把擬議教職員宿舍的建築物高度訂為主水平基準上 150 米；
- (b) 蒲飛路、士美菲路和薄扶林道在每天早上繁忙時間均十分擠塞。蒲飛路校園發展項目落成後該區人口會增加 5 000 人，使該區的交通情況難以忍受；以及
- (c) 居民並不反對先前有關教職員宿舍的建議(建築物高度訂為主水平基準上 120 米)。現時的建議(建築物高度訂為主水平基準上 150 米)會遮擋翰林軒的景觀。他促請港大修訂建議，把建築物高度維持在主水平基準上 120 米或以下。

R 101 – 馮容

R 137 – 彭美寶

30. 彭美寶女士作出陳述，要點如下：

- (a) 港大並無把關於教職員宿舍的經修訂建議通知當區居民，以免居民向城規會或相關政府部門提出意見。她希望港大日後如對建議作出任何修訂，會通知居民；
- (b) 雖然她支持港大經管學院的發展，但該區的道路容量已經飽和，因此她要求港大顧及該區的交通狀況；
- (c) 港大未有充分利用所擁有的土地，現時並有部分宿舍空置。他們質疑港大有否誇大教職員宿舍的需求；以及

- (d) 她曾經歷用地 D 拆卸原有教職員宿舍所造成的滋擾，在她居住的翰林軒亦可感受到建築物震動。她促請港大在興建擬議教職員宿舍時應顧及結構安全。

### R 119 – 梁劭衡

31. 林穎翰先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他強烈反對把擬議教職員宿舍的建築物高度訂為主水平基準上 150 米，而且擬議蒲飛路校園發展項目會破壞該區的綠化情況。他得悉用地 D 原有教職員宿舍拆卸時有兩棵樹木被砍伐；
- (b) 該區的行人安全問題應該受到相關各方關注。他要求改善行人設施的供應，尤其是闢設升降機連接港鐵堅尼地城站與上坡的地區；
- (c) 港大提交的交通影響評估錯誤地假設用地 D 所產生的大部分行程屬步行行程。事實上，許多人在港鐵堅尼地城站排隊乘坐的士前往上坡的地區。運輸署和港大應設法解決擠塞問題，例如提供小巴將行人流量作出分流；以及
- (d) 由於用地 D 所在地區(包括蒲飛路)地形陡峭，港大應該重新考慮在該處發展規模龐大的教職員宿舍是否恰當。擬議教職員宿舍的建築物高度應降低至主水平基準上 120 米。當局亦應顧及該用地及其鄰近範圍的土力問題。

### R 133 – 趙英華

32. 溫秀珍女士作出陳述，要點如下：

- (a) 港大並無把關於蒲飛路校園發展項目的經修訂建議通知當區居民。由於擬議教職員宿舍的位置與翰林軒的距離過近，因此她反對把建築物高度訂為主水

平基準上 150 米。擬議教職員宿舍將會完全遮擋她在翰林軒所居住單位的景觀和天然採光；

- (b) 城規會應考慮整體地對該區整體規劃，而非僅集中於用地 D。她邀請委員到翰林軒現場視察，以考慮港大建議的建築物高度和樓宇間距是否適當；
- (c) 蒲飛路沿路的行人路十分狹窄，僅可供一名行人通過。由於斜坡陡峭而且行人路狹窄，步行上坡的人不多；
- (d) 該區的交通已經十分擠塞，港大的擬議發展項目會令交通情況惡化；以及
- (e) 用地 D 旁的斜坡有潛在的山泥傾瀉問題，當局應予以審慎評估。

[謝祥興先生此時暫時離席。]

R 139 – 張玉儀

R 196 – 黃琳鈺

33. 傅振煌先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是翰林軒的居民，亦是翰林軒業主委員會的秘書；
- (b) 他表示，港大應提供設施服務區內居民。他亦希望港大可藉重建計劃進一步提高其大學地位；
- (c) 位於用地 D 的擬議教職員宿舍會造成屏風效應，產生空氣和噪音污染，並會遮擋該區的日照；
- (d) 他質疑上坡地區與港鐵堅尼地城站之間的擬議自動扶梯能否有效疏導人流；
- (e) 蒲飛路校園發展項目的最新建議擬增加泊車位數目，違背鼓勵使用公共交通工具的原意。應該鼓勵

港大的教職員和學生以及區內居民使用公共交通工具，以減輕區內交通的負擔。提供行人通道連接港大與港鐵站是良好的措施，但當局應考慮連接港鐵堅尼地城站，而並非香港大學站。放寬區內多幅用地的建築物高度限制將會對蒲飛路及薄扶林道構成交通壓力，使區內行人流量增加；以及

- (f) 由於教職員宿舍建議可能對該區造成影響，故港大應重新作出考慮。

R 140 – 蔡鑑波

C 120 – 楊開永

34. 楊開永先生借助實物投影機，提出以下要點：

- (a) 由於擬議發展規模龐大，而且會對居民造成重大影響，故區內居民(包括學士臺及翰林軒的居民)成立了港大蒲飛路校園發展關注組；
- (b) 當局嚴重低估了因港大發展而產生的人流，港鐵香港大學站每日在繁忙時間均十分擠迫，而擬議蒲飛路校園發展日後將令情況惡化。據悉運輸署未有進行任何交通影響評估，便確認於用地 D 的擬議教職員宿舍不會對該區的交通造成重大影響；
- (c) 根據港大提交的交通影響評估，當蒲飛路校園發展項目落成後，士美菲路及蒲飛路的剩餘容量僅有 8%，低於運輸署的要求，反映該區的道路容量已達飽和，尤以往返南區的主要道路薄扶林道為甚；
- (d) 儘管港大的設計概念是鼓勵市民步行，不要使用車輛，但港大建議的行人設施(例如堅尼地城站至蒲飛路校園的擬議自動扶梯)卻未能配合，無助疏導在陡峭的蒲飛路上的人流；
- (e) 薄扶林延期履行權適用於薄扶林一帶的發展，旨在控制該區範圍內所產生的交通量。根據薄扶林延期履行權，政府會延遲出售政府土地，而且不會審批



可導致發展密度增加的修訂契約申請。修訂項目會導致區內多幅用地的發展密度增加，他質疑規劃署為何要提出修訂；

- (f) 他反對放寬用地 D 的建築物高度限制，因為放寬限制會令人口增加，並對該區的現有交通網絡造成交通方面的影響。他重申，區內居民並不反對港大持續發展，並建議港大應考慮在新界／北部都會區規劃校園發展；
- (g) 港大先前曾舉辦蒲飛路校園設計比賽，而根據獲獎的設計，日後在用地 D 的發展項目建築物高度為主水平基準上 120 米。港大及區內居民均對獲獎的設計感到滿意，因為可以改善該區的環境。港大無須盡用該用地的發展潛力；
- (h) 他不明白政府為何提出放寬用地 D 的建築物高度限制，而港大仍須為其擬議經管學院提出改劃用途地帶申請(即申請編號 Y/H1/2)；
- (i) 港大早前在簡介提及曾就擬議蒲飛路校園發展項目諮詢中西區區議會及區內居民，卻沒有說出大部分被諮詢的人都反對有關建議；以及
- (j) 他希望城規會可聆聽區內居民的意見，並全面考慮該區的規劃，不要接納項目 D。

R142 / C114 – 馬莉

R144 / C115 – 洪智皓

R145 / C116 – 洪智楷

R143 / C117 – 洪朝陽

35. 洪朝陽先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是翰林軒業主委員會的副主席，並居住在翰林軒超過 10 年；

- (b) 擬議教職員宿舍應採用在蒲飛路校園設計比賽中勝出的設計。該設計的擬議建築物高度為主水平基準上 120 米，在設計概念和空氣流通方面均較為優勝；
- (c) 用地 D 原有教職員宿舍的狀況並非如港大於其早前作出的陳述所描述般惡劣。該教職員宿舍於三至四年前進行翻新，並配備妥善的設施。港大花了一大筆金錢翻新原有教職員宿舍，但現已卻被拆卸，白白浪費公眾資源；
- (d) 港大位於沙宣道的一些宿舍不是空置，就是租給非港大教職員或學生。他預料港大日後會把蒲飛路校園的擬議教職員宿舍出租，並詢問是否可以促請港大作出書面承諾，日後不會把擬議教職員宿舍租給非港大教職員或學生；
- (e) 擬議教職員宿舍的高度大約等於翰林軒 38 樓的高度，因此會對翰林軒造成遮擋。他建議港大修訂擬議教職員宿舍的發展計劃，把建築物高度降低，從而減少對翰林軒造成的遮擋。港大無須盡用用地 D 的發展潛力；
- (f) 交通影響評估的一般做法，是評估發展用地一公里範圍內緩衝區的交通流量。不過，港大就擬議蒲飛路校園發展項目提交的交通影響評估所採用的評估範圍面積較大，涵蓋了華富邨地區；
- (g) 蒲飛路和薄扶林道經常十分擠塞，他詢問可如何解決繁忙時間的交通擠塞問題，並認為需改善交通設施，以紓緩該區惡劣的交通情況；
- (h) 位於住宅發展項目寶翠園旁並連接港大本部校園和港鐵香港大學站的行人天橋並不足以應付需求，而擬議連接蒲飛路校園至港鐵堅尼地城站的自動扶手梯卻又不切實際；

- (i) 拆卸原有的教職員宿舍令翰林軒出現震動的情況，他難以相信興建蒲飛路校園不會對他們造成負面影響；以及
- (j) 他請城規會到該區進行實地視察，並期望城規會聆聽區內居民的意見，不接納項目 D。他亦促請城規會仔細考慮港大提交的其他規劃申請。

[張國傑先生在洪朝陽先生陳述期間暫時離席。]

[會議於下午十二時四十五分休會午膳。]

[馮英偉先生、簡兆麟先生、余烽立先生和李國祥醫生此時離席。]

[會議於下午二時恢復進行。]

36. 下列委員和秘書出席了恢復進行的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政)                      主席  
甯漢豪女士

楊偉誠博士

袁家達先生

簡兆麟先生

張國傑先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

吳芷茵博士

黃煥忠教授

倫婉霞博士

謝祥興先生

黃元山先生

運輸署總工程師／交通工程(港島)

項穎先生

民政事務總署總工程師(工程)  
區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)  
曾世榮先生

地政總署署長  
黎志華先生

規劃署署長  
鍾文傑先生

規劃署副署長／地區  
葉子季先生

秘書

37. 以下的政府代表、申述人、提意見人及他們的代表此時獲邀到席上：

***規劃署***

周文康先生  
黃少薇女士

] 港島規劃專員  
] 高級城市規劃師／港島

***顧問***

安嘉博士

— 艾奕康

***申述人、提意見人及他們的代表***

**R2／C1－港大**

范美女士  
譚景良先生  
陳祖聲先生

] 申述人及提意見人的代表  
]  
]

**R30／C104－Mary Mulvihill**

Mary Mulvihill 女士

] 申述人及提意見人

**R32－正昌原料有限公司**

- 吳建淮先生 ] 申述人的代表
- R57－蔡璇鈿  
C106－翰林軒業主委員會  
R136／C109－譚光舜  
譚光舜先生 ] 申述人、提意見人及申  
述人和提意見人的代表
- R58－嚴銳楷  
嚴銳楷先生 ] 申述人
- R79－李樹聯  
R182－郭恩琦  
梁文傑先生 ] 申述人的代表
- R87－楊佩雯  
關健城先生 ] 申述人的代表
- R92－梁立志  
呂烈強先生 ] 申述人的代表
- R101－馮容  
R137－彭美寶  
彭美寶女士 ] 申述人及申述人的代表
- R139－張玉儀  
R196－黃琳鈺  
傅振煌先生 ] 申述人的代表
- R140－蔡鑑波  
C120－楊開永  
楊開永先生 ] 提意見人及申述人的代表
- R142／C114－馬莉  
R144／C115－洪智浩  
R145／C116－洪智楷  
R143／C117－洪朝陽  
洪朝陽先生 ] 申述人、提意見人及申  
述人和提意見人的代表

<u>R176－梁大偉</u> 梁大偉先生	] 申述人
<u>R177－馮綺玲</u> 馮綺玲女士	] 申述人
<u>R194－劉旭金</u> 劉旭金先生	] 申述人
<u>R195－邱彩娜</u> 邱彩娜女士	] 申述人
<u>R208／C111－黎璧君</u> 黎璧君女士	] 申述人及提意見人
<u>C12－溫永愛</u> 溫永愛女士	] 提意見人
<u>C87－徐佩瑩</u> 徐佩瑩女士	] 提意見人
<u>C125－張玉儀</u> 許遜祺先生	] 提意見人的代表
<u>C126－羅達強</u> 羅達強先生	] 提意見人
<u>C127－吳穎怡</u> 吳穎怡女士	] 提意見人

38. 主席歡迎政府的代表及顧問、申述人、提意見人和他們的代表到席。她繼而邀請申述人、提意見人及他們的代表繼續作口頭陳述。

R176－梁大偉

39. 梁大偉先生借助實地照片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是翰林軒的住戶。建築物高度由主水平基準上 120 米增加至主水平基準上 150 米，幅度顯著。用地 D 現時的地盤水平約為主水平基準上 68 米。擬議教職員宿舍的實際建築物高度會由約 52 米增加至 82 米，增幅約為 60%，而非其他申述人所述的 25%；
- (b) 由於擬議教職員宿舍非常接近翰林軒，因此翰林軒的採光及空氣流通皆會受到影響，而這些均是主要的關注事項，尤以疫情期間為然；
- (c) 增加建築物高度可讓擬議教職員宿舍容納更多學生／教職員，區內的現有道路及行人交通情況(尤其是蒲飛路沿路)因而會受到負面影響，原因是教職員宿舍的住戶不大可能會使用連接蒲飛路的狹窄陡斜樓梯往上走；以及
- (d) 大學的教職員或不會選擇入住教職員宿舍，因為興建的位置太過接近翰林軒。

R 177 – 馮綺玲

40. 馮綺玲女士作出陳述，要點如下：

- (a) 近年西區有大量新發展項目，而西環邨日後亦會進行重建。這些發展項目已經或將會帶來更多道路交通量(包括運送日常生活必需品的車輛)，而這些道路交通量無法藉伸延至該區的鐵路服務得以緩減；
- (b) 增加擬議教職員宿舍的建築物高度會進一步加劇西區的交通擠塞問題。港大應負上社會責任，不應像發展商那樣增加擬議教職員宿舍的發展密度及用盡發展項目的總樓面面積，因為這樣會進一步加重區內交通的負荷。當局應考慮該區居民的意見；以及
- (c) 該區沒有足夠的交通容量容納日後的車流及人流所帶來的交通量。士美菲路和蒲飛路現時的道路交通



情況已影響緊急車輛駛往瑪麗醫院。申請人需就西區的道路交通及人流提交更詳細的交通評估。

R194 – 劉旭金

41. 劉旭金先生作出陳述，要點如下：

- (a) 用地 D 在二零一一年改劃為「住宅(乙類)」地帶，建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米。港大根據該建築物高度限制，在諮詢區內居民時展示了一個主水平基準上 120 米的設計方案，區內居民並不反對該個方案。港大在進行諮詢時並無表示會增加擬議教職員宿舍的建築物高度；
- (b) 沒有證據證明把擬議教職員宿舍的建築物高度增加至主水平基準上 150 米，會如表示支持的申述和意見所稱般，能夠提升港大的競爭力及排名；
- (c) 增加建築物高度並非港大的要求，而是由規劃署所提出。由於並無需要增加建築物高度，城規會應把項目 D 的建築物高度恢復為主水平基準上 120 米。若是如此，港大便會根據勝出的設計方案，以區內居民所接受的主水平基準上 120 米的建築物高度興建擬議教職員宿舍；以及
- (d) 基礎設施的容量不足以應付建築物高度為主水平基準上 150 米的擬議教職員宿舍所帶來的需求；

R195 – 邱彩娜

42. 邱彩娜女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她反對項目 D。沒有理據支持放寬用地 D 的建築物高度限制。港大並無提出放寬建築物高度限制的申請，但城規會卻突然對建築物高度限制作出修訂。港大就教職員宿舍的需求所提供的資料和數據，不足以支持把建築物高度訂為主水平基準上 150 米的發展方案。她詢問港大現有和新建的教職員宿舍的

數目為何；教職員宿舍的實際需求和輪候時間為何；以及港大的客座教授的人數為何和他們到訪港大的時間有多長。增加建築物高度不會大幅提升港大的競爭力，卻會嚴重影響周邊地區居民的生活質素；

- (b) 應全面評估項目 D 對區內交通所造成的影響。現時士美菲路、蒲飛路及薄扶林道的交通擠塞情況已經對緊急車輛(包括救護車、警車及消防車等)構成影響，導致緊急服務被延誤；以及
- (c) 該區的發展密度和人口進一步增加，但區內缺乏社區服務以配合相關需求。翰林軒與擬議教職員宿舍的位置非常貼近，會造成峽谷效應，加劇陣風風速，在遇有颱風的日子尤甚，翰林軒的玻璃幕牆會因而受到破壞。

#### R208 / C111 – 黎璧君

43. 黎璧君女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 根據屋宇署發布的《可持續建築設計指引》，發展項目須保留一條通風廊，其橫切面面積須至少為 15 米乘 15 米。不過，擬議教職員宿舍距離翰林軒只有大約 10.5 米。由於用地 D 並無地積比率限制，港大會把該處的建築物高度提高至最高的主水平基準上 150 米，而且無須遵從《可持續建築設計指引》的規定，導致發展項目體積非常龐大，對周邊地區的通風造成負面影響；
- (b) 已設定建築物後移範圍的用地可興建較高的建築物，原因是在這些用地之上的建築物佔地範圍會有所減少。不過，港大提出在用地 D 設定的所謂建築物後移範圍，只不過是把擬議發展項目的內部通道由東邊轉移至西邊而成。有關的建築物佔地範圍有所減少，而建築物高度則可提高；

- (c) 二零一一年，用地 D 的建築物高度由主水平基準上 84 米提升至主水平基準上 120 米。如把建築物高度提升至主水平基準上 150 米(大約相等於翰林軒 38 樓的高度)，有關的高度與先前的建築物高度(即主水平基準上 84 米)相比，增幅將會超過 80%。把用地 D 的建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米已經足夠。此外，在檢討建築物高度時，《可持續建築設計指引》並非必須考慮的因素。因此，沒有理據支持進一步提高用地 D 的建築物高度，而港大所提供的理據亦不足以支持增加擬議教職員宿舍的發展密度。在用地 D 興建高層發展項目會在視覺、通風、自然光及交通方面造成負面影響。附近的擬議蒲飛路校園發展項目會在這些方面進一步對翰林軒造成更壞的影響；
- (d) 她同意 R30/C104 的意見，即如用地 D 的建築物高度提升至主水平基準上 150 米，吹向翰林軒的東南風/東風可能會被用地 D 的建築物阻擋。港大教職員亦在申述中承認教職員宿舍發展項目會對鄰近的發展項目造成一些負面影響；
- (e) 擬議教職員宿舍內的擬闢設的泊車位(包括公眾泊車位)會增加區內的車流。此外，擬議連接至港鐵堅尼地城站的升降機會吸引大量行人使用蒲飛路。用地 D 的擬議發展項目、港大位於沙宣道的擴建計劃，以及華富邨的重建項目累積影響所及，會對交通造成嚴重影響。緊急車輛(尤其是前往瑪麗醫院的救護服務車輛)無可避免會受到影響；以及
- (f) 當局未有就提高用地 D 的建築物高度，或是把擬議教職員宿舍計劃的建築物高度修訂為主水平基準上 150 米，進行充分諮詢。擬議教職員宿舍體積龐大，翰林軒將會受到影響。相反的是，港大把位於沙宣道 3 號附近的發展項目設計成低層建築物，盡量減低對附近一帶的影響。

[楊偉誠博士此時到席，而張國傑先生則返回席上。]

C125 – 張玉儀

44. 許遜祺先生借助一些實地照片作出陳述，要點如下：
- (a) 他是學士臺第一座業主委員會的主席及港大蒲飛路校園發展項目關注組的召集人；
  - (b) 雖然他支持擬議蒲飛路校園發展項目，但擬議發展會對周邊地區的人流及道路交通造成嚴重影響，而港大並未處理有關問題。他不同意交通影響評估所述，位於用地 D 的教職員宿舍不會對交通情況造成重大影響。他亦不同意規劃署所聲稱，教職員會步行至港大本部校園。教職員宿舍為高層建築物，建成後會吸引更多教職員入住，預期會對該區的交通造成影響，尤以繁忙時段為甚；
  - (c) 即使進行道路改善工程，如調整交通燈訊號，沿士美菲路和薄扶林道的行人通道及過路設施的容量仍不能應付人流的增加。現時港大並未有提出任何整體計劃或闢設行人網絡配套設施的建議，以應付往來港大校園的龐大人流。港大應提供連接蒲飛路校園及港鐵堅尼地城站的全天候行人通道及自動扶梯，以舒緩港鐵香港大學站的交通擠塞問題。當局應擴闊沿薄扶林道的狹窄行人路，以及延長行人過路處的綠燈訊號時間；以及
  - (d) 除了擬議蒲飛路校園發展項目外，蒲飛路 10-16 號亦有機會進行高層發展重建項目。這個重建項目可能會進一步增加區內的交通流量。

C127 – 吳穎怡

45. 吳穎怡女士借助一些實地照片作出陳述，要點如下：
- (a) 她是翰林軒的居民；
  - (b) 根據港大的新聞稿，位於用地 D 的擬議教職員宿舍原本只樓高約 10 至 12 層。然而，港大現表明將修

訂有關方案，把建築物高度增加至主水平基準上 150 米。她不同意港大修訂方案的理據，尤其不同意港大在已拆卸現有建築物及已開始興建新發展後修訂方案。她要求城規會不要將建築物高度限制修訂為主水平基準上 150 米，以及認為城規會不應批准港大按現時分區計劃大綱圖規定的最高建築物高度興建教職員宿舍；以及

- (c) 經修訂方案內的擬議教職員宿舍的建築物高度大約會是翰林軒 38 樓的高度。由於擬議教職員宿舍與翰林軒接近(約 7.5 米)，擬議教職員宿舍會對翰林軒的居民造成燈光、噪音及私隱方面的嚴重滋擾。在修訂方案中，擬議教職員宿舍第 2 座只作有限的後移。日後教職員會否希望居住在這樣的發展項目內，令人存疑。

#### R 30 / C 104 – Mary Mulvihl

46. Mary Mulvihl 女士作出陳述，要點如下：

- (a) 雖然當局須因應法庭裁決檢討建築物高度限制，但並不表示堅尼地城內用地的建築物高度限制都須予以修訂。由於疫情關係，情況已出現變化，通風和廣闊景觀等已成為更加重要的關注事項。因應法庭裁決而對兩幅細面積用地所作的修訂，已為整個分區計劃大綱圖帶來大幅改動，使堅尼地城的特質受影響，並會將之變成如旺角一樣樓宇林立的地區。雖然當局提出理據，指增加建築物高度是達到《可持續建築設計指引》要求的必要條件，但她認為先前所訂的建築物高度限制已能符合《可持續建築設計指引》的要求，亦無必要盡用准許的發展密度；
- (b) 港大會盡量發揮發展潛力，而用地 D 的擬議教職員宿舍會在學校和社區設施之間造成廣泛的屏風效應。「政府、機構或社區」用地，應該在視覺上起着舒緩作用，並提供歇息空間；

- (c) 當局應一併考慮擬議蒲飛路校園發展項目產生的累積影響。新界／北部都會區有大量土地，可為港大的擴展提供替代的合適用地。港大是在沒有充分理據的情況下提高現有範圍的發展密度；
- (d) 質疑交通影響評估的結果，因為有關評估是在疫情期間進行，沒有反映實際的交通情況。有關評估也沒有考慮擬議蒲飛路校園發展項目對交通的累積影響；
- (e) 山脊線超過一處有缺口。從薄扶林道較上部分所望到的廣闊景觀將無法保留，而這是公眾享有的重要景觀。至於項目 E，劃一的高度會形成沒有視覺調劑的屏風效應。用地 E 的發展應與墳場互相協調；
- (f) 改善通風，即使是在局部層面，對於改善城市氣候也十分重要。她反對在項目 F1 和 F2 下刪除先前於嘉輝花園西面界線和士美菲園西南角設置的兩道建築物間距；
- (g) 港大校園發展項目沒有帶來社會增益。目前，市民不得進入校園享受休憩用地。此外，由於人們較喜歡在地面行走，擬議行人天橋／高架行人通道不會惠及社會，而且亦涉及移除樹木；以及
- (h) 海外教學人員不會單單因為有教職員宿舍而被吸引到港大。港大沒有提供任何數據支持教職員宿舍發展項目。事實上，港大早前曾將宿舍出租予市民。

[黃元山先生和黃幸怡女士於此時離席。]

47. 由於政府的代表、申述人、提意見人及其代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而主席會邀請申述人、提意見人、其代表及／或政府的代表回答。與會者不應把答問部分視為出席者向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。主席繼而邀請委員提問。

### 檢討建築物高度限制的背景

48. 主席及部分委員詢問港島規劃專員周文康先生檢討分區計劃大綱圖的建築物高度限制的背景為何，並詢問有關細節和檢討過程所採用的假設。港島規劃專員周文康先生借助投影片及實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 在檢討分區計劃大綱圖的建築物高度限制時，已顧及法庭就關乎該分區計劃大綱圖項目 E 所涉用地的兩宗司法覆核所作的裁決。在檢討其他相關地帶的建築物高度限制及建築物間距規定時，則已考慮准許的發展密度及《可持續建築設計指引》的影響；
- (b) 根據城市規劃委員會文件第 10720 號的附件 E1a，《可持續建築設計指引》提出三項主要建築設計元素：建築物後移、建築物間距及綠化的上蓋面積。一般而言，按照建築物後移規定，倘建築物所面向的街道闊度少於 15 米，則該建築物須向後移，使該建築物由街道地面至 15 米的高度沒有任何部分佔用該街道由中線起計 7.5 米的範圍，以改善行人環境。按照建築物間距規定，連續伸出立面的長度不得超過 60 米，以提高建築物的通透度。綠化的上蓋面積規定訂明綠化區面積的下限，以改善市區空間的環境質素。當局已因應建築物後移及建築物間距的規定，為各准許的總樓面面積訂定基本建築物高度輪廓。倘現有建築物高度限制未能符合《可持續建築設計指引》的要求或無法容納准許的總樓面面積，則須上調建築物高度限制。經檢討後發現，項目 A、B、C 及 D 所涉用地先前的建築物高度限制無法容納准許的總樓面面積，因此便對相關建築物高度限制作出修訂；
- (c) 在檢討建築物高度限制時，當局假設會設有地底停車場，與檢討其他分區計劃大綱圖的建築物高度限制比較，做法一致；
- (d) 當局提出所有修訂(包括放寬建築物高度限制、修訂建築物間距規定)時，均已考慮所有相關規劃因素

(例如現有建築物高度輪廓、可能進行的重建項目、地形、地盤平整水平、區內特色、與附近地區是否和諧協調、視覺影響、空氣流通)、《可持續建築設計指引》的要求(例如建築物間距、建築物後移及綠化上蓋面積)及城市設計指引。當局在檢討所有其他分區計劃大綱圖(包括銅鑼灣、灣仔和牛頭角及九龍灣分區計劃大綱圖)時，亦採取相同做法；以及

- (e) 二零二一年三月五日及二零二一年四月九日，城規會考慮並同意分區計劃大綱圖的建議修訂，而該等修訂於二零二一年四月三十日根據《城市規劃條例》第7條刊憲，以供公眾查閱。

#### 用地 D 的規劃歷史及建築物高度限制

49. 主席及一些委員提出以下問題：

- (k) 就用地 D 和翰林軒所訂定的建築物高度限制有何規劃歷史；
- (l) 主水平基準上 150 米的建築物高度限制是如何釐定，以及用地 D 是否沒有地積比率限制；
- (m) 可否闡釋增加用地 D 的建築物高度會對交通造成的影響；
- (n) 倘把建築物高度限制維持在主水平基準上 150 米，當局會否對用地 D 的發展作出管制，以回應申述人／提意見人就結構安全、泊車設施及與交通相關事宜等提出的關注；以及
- (o) 倘城規會就用地 D 訂定不同的建築物高度限制，並且可能不符合《可持續建築設計指引》的要求，城規會有何考慮因素。

50. 港島規劃專員周文康先生借助投影片和實物投影機作出回應，要點如下：



- (a) 根據於一九八六年刊憲的《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/1》，用地 D(當時建有教職員宿舍)及毗連地方(翰林軒現時所在之處)劃為「住宅(甲類)」地帶，而且沒有建築物高度限制。翰林軒其後落成，並於一九九六年入伙。二零一一年，有關地方改劃為「住宅(乙類)」地帶，用地 D 的建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米，而翰林軒用地的建築物高度限制則訂為主水平基準上 170 米，以反映其現有的建築物高度；
- (b) 把用地 D 的建築物高度限為主水平基準上 150 米，是參照該用地 90 米高的建築物高度輪廓(根據建築物高度限制檢討所作假設)，以及加上現有的用地地盤水平(約為主水平基準上 59 米)後訂定。分區計劃大綱圖上沒有就用地 D 訂定地積比率限制，而根據《建築物(規劃)規例》，用地 D 所容許的最高地積比率為 8 倍；
- (c) 把建築物高度增加 30 米，不會大幅增加用地 D 的發展項目對交通造成的影響。運輸署認為由於用地 D 將用作興建港大教職員宿舍，在繁忙時段，大部分只是步行往來用地 D 與港大本部校園之間的行程；
- (d) 港大仍須向建築事務監督提交建築圖則。屆時便會諮詢相關政府部門，確保發展方案妥為符合結構安全、泊車設施及相關交通問題等方面的規定；以及
- (e) 城規會可按照規劃考慮因素，就用地 D 施加適當的建築物高度限制。不過，由於制訂建築物高度限制的方法偏離同一分區計劃大綱圖上其他用地及其他分區計劃大綱圖所採取的方法，因此城規會亦須清楚解釋有何理據。倘建議修訂用地 D 的建築物高度限制，便須把分區計劃大綱圖的建議修訂刊憲，以供公眾查閱及提出進一步申述。

## 擬議教職員宿舍的方案

51. 主席及一些委員向港大提出以下問題：

- (a) 可否闡釋擬議教職員宿舍及其目標學者，以及有關方案可能對交通造成的影響；
- (b) 倘把建築物高度限制回復為主水平基準上 120 米，會有何影響；
- (c) 可否澄清在主水平基準上 120 米及 150 米兩個方案下擬議教職員宿舍分別從翰林軒後移多少米，並澄清兩個方案是否符合《可持續建築設計指引》的建築物後移要求；
- (d) 關於對周邊發展造成的影響，主水平基準上 120 米與 150 米的方案在設計上有何分別；以及
- (e) 可否闡釋主水平基準上 150 米的方案在設計上如何回應天然日照、私隱及視覺方面的關注。

52. R2 / C1 的代表范美女士及陳祖聲先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 擬議教職員宿舍是以科學、科技、工程和數學 (STEM) 領域的青年學者為對象。因此，教職員宿舍中超過 80% (相當於約 300 個單位) 屬一房式或開放式單位，只有約 10 至 20 多個單位屬三房式或較大的單位。不必擔心如一些申述人所指，居住於擬議教職員宿舍的家人會產生行程需求並引致交通影響。若港大不提供合適的教職員宿舍，則難以吸引青年學者，因為他們可能無法負擔市場上的昂貴租金；
- (b) 若把建築物高度限制回復為主水平基準上 120 米，直接影響是減少大約 100 個單位。港大需要請政府提供另一幅教職員宿舍用地，或是可能需要在市場上租用住所，而這兩個方法皆涉及額外公共資源；

- (c) 主水平基準上 150 米的方案建議把建築物從面向翰林軒一面的地盤界線後移 7.8 米至 10.5 米，以及教職員宿舍的樓宇與翰林軒的建築物之間有 10 米至 17 米的間距。後移的位置距離蒲飛路中央線 17 米以上，符合《可持續建築設計指引》的規定。至於主水平基準上 120 米的方案，建築物只可從面向翰林軒一面的地盤界線後移最低限度的 7.5 米，可容納的總樓面面積亦較小；
- (d) 若採用主水平基準上 120 米的方案，擬議教職員宿舍則會有長 90 米的連續建築物立面。若採用主水平基準上 150 米的方案，總樓面面積會較大，但建築物較為纖幼，連續建築物立面長度不會超過 80 米，而且建築物間距會較闊，從蒲飛路後移的範圍也較闊。從通風、視覺和天然日照方面而言，後者對翰林軒的低層單位和東座的影響會較小；以及
- (e) 若把建築物高度限制訂為主水平基準上 150 米，大廈／單位的布局和座向會有較大的設計彈性，可讓更多自然光線照入單位，並避免直接望向翰林軒。此外，擬議教職員宿舍不會使用玻璃幕牆，並會進行垂直綠化，以盡量減少發展項目對周邊環境的視覺影響。

53. 與會者在當局回應一名委員的查詢時備悉，會議上居住在翰林軒的申述人／提意見人寧願用地 D 的建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米。

54. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申述人／提意見人關注用地 D 的擬議發展項目會對天然日照造成負面影響，規劃署對此有何回應；以及
- (b) 假若港大決定不用盡建築物高度限制會有何影響。

55. 港島規劃專員周文康先生作出回應，要點如下：

- (a) 任何新發展項目的窗口設計應符合建築制度下有關天然日照和通風的規定；以及
- (b) 把建築物高度限制訂為主水平基準上 150 米，土地擁有人可決定是否把建築物興建至建築物高度上限。然而，若建築物高度較低，其外形則會較為龐大，可能對翰林軒的低層單位造成較大影響。

#### 港大校園發展項目

56. 主席及一些委員向港大提出以下問題：

- (a) 港大有否把教職員宿舍出租予公眾人士；以及現時港大教職員宿舍的入住率為何；
- (b) 港大是否有計劃改善港大校園的人流和車流狀況；
- (c) 港大校園會否向公眾開放；以及
- (d) 有關的教職員宿舍可否遷移至其他校園範圍，例如是毗鄰的「政府、機構或社區」地帶的範圍。

57. R2 / C1 的代表范美女士及譚景良先生借助投影片作出以下回應：

- (a) 政府之前曾提出把港大教職員宿舍的部分單位出租予公眾人士，但這個倡議已經擱置。現時，港大教職員宿舍的入住率超過 80%。考慮到進行裝修工程期間有可能會出現宿位空置情況，80% 的入住率屬高；
- (b) 港大有意為擬議蒲飛路校園發展項目闢設行人連接設施，包括橫跨薄扶林道通往百周年校園的高架行人道，以及一條連接至士美菲路的擬議自動扶手梯（後者需穿過一幅政府土地，有待進行研究）。有關的高架行人道可分隔開行人和道路交通，從而改善

區內車流和提升行人安全。港大會繼續與運輸署和公眾商討，以尋求可進一步改善區內交通狀況的措施(例如進行路口改善工程)。港大亦有意把校園連接至港鐵堅尼地城站、香港大學站及西營盤站，以疏導人流，紓緩港鐵香港大學站的擠迫情況；

(c) 除特殊情況(包括最近的疫情)外，港大校園會向公眾開放；以及

(d) 百周年校園建成後，港大校園的周邊地區缺乏可用作進一步發展的土地。因此，他們需要利用校園內的地帶和有關的契約均訂有限制，而有關建議可能涉及進一步的規劃申請和契約修訂程序，需要很長時間進行評估，提出理據支持有關建議，以及進行有關程序。在用地 D 重建教職員宿舍，可及時處理他們的需求。港大現時並無計劃在毗鄰的「政府、機構或社區」地帶內的蒲飛路校園興建教職員宿舍。

58. 主席及一些委員詢問港大已計劃進行的校園擴建項目會在區內造成怎樣的累積交通影響。港島規劃專員周文康先生在回應時補充，港大在二零二一年八月就擬議蒲飛路校園發展項目提交了第 12A 條申請(編號 Y/H1/2)。支持該宗申請的技術評估應全面評估有關校園發展在各方面(例如通風、視覺、交通等)造成的累積影響。有關建議亦須顧及分區計劃大綱圖的所有先前修訂，包括目前用地 D 的修訂。該宗申請暫定於二零二二年一月由城規會進行考慮。

#### 其他事宜

59. 港島規劃專員周文康先生回應一名委員有關薄扶林延期履行權的提問時表示，薄扶林延期履行權是一項行政措施，旨在限制薄扶林的新發展，以控制該區範圍內所產生的交通量。根據薄扶林延期履行權，政府會延遲出售政府土地，而且不會審批可導致發展密度增加的修訂契約申請。然而，用地 D 及蒲飛路校園並不是薄扶林延期履行權所涵蓋的範圍。

60. 一名委員就由一些申述人指出有關港大在用地 D 移除樹木的情況提問。R2 / C1 的代表范美女士回應說，即使港大已採取預防措施，兩棵大樹仍在先前一次颱風中受損，其後因安全問題需被移除。

[在問答部分進行期間，黃煥忠教授離席，而黃幸怡女士返回席上。]

61. 由於委員再無提問，主席表示簡介和答問部分的聆聽程序已經完成。城規會將進一步閉門商議有關的申述和意見，稍後會把決定通知申述人和提意見人。主席多謝申述人、提意見人、他們的代表和規劃署的代表出席會議。他們此時離席。

[會議小休五分鐘。]

#### 商議部分

62. 在委員繼續進行詳細的商議前，主席扼要重述要點，並提出以下意見：

- (a) 除了項目 D，其他由出席會議的申述人及提意見人提出的修訂項目並無具爭議性的問題。就所有申述人 / 提意見人對其他項目提出的理據及建議所作的回應詳載於文件內。委員已備悉有關回應；
- (b) 過去，在當時被劃為「住宅(甲類)」地帶的用地 D 及翰林軒所在的用地並無任何建築物高度限制，直至現時「住宅(乙類)」的土地用途及建築物高度限制在 2011 年被指定。倘港大於較早前重建用地 D，建築物高度限制並不適用於該用地。鑑於有關土地用途地帶的背景，申述人 / 提意見人聲稱他們沒預期用地 D 會有高層發展的說法並不成立；
- (c) 把建築物高度限制改為主水平基準上 150 米，是基於其建築物高度限制檢討所採用的方法和假設與其他分區計劃大綱圖的方法和假設相同。修訂用地 D 的建築物高度限制並不是為了迎合港大的發展建議。

- (d) 申述人／提意見人認為，把建築物高度限制改為主水平基準上 150 米，會導致視覺、空氣流通及交通方面的負面影響。委員或需考慮在審議同類申請時，城規會通常會否接納這些理由凌駕城規會一貫在考慮《可持續建築設計指引》下檢討建築物高度限制後建議修訂建築物高度限制的做法；以及
- (e) 用地擁有人(即港大)作為學術機構，不能如一些申述人般單單以用地擁有人身分作為降低用地 D 建築物高度限制的理由。城規會必須公平對待所有土地擁有人。不過，港大會否在興建時用盡建築物高度限制，是他們的選擇。

### 修訂項目 D

63. 所有委員均認為，放寬用地 D 的建築物高度限制大致上可接受，並同意在檢討用地的建築物高度限制時，為顧及法庭司法覆核所作的裁決，需考慮准許的發展密度及《可持續建築設計指引》對建築物高度限制的影響。由於城規會已把在檢討建築物高度限制時所採用的方式和假設同樣應用在其他分區計劃大綱圖上，城規會須在此分區計劃大綱圖施加建築物高度限制時維持一致性。此外，把建築物高度增至主水平基準上 150 米亦有其優點，可容許建築物建得更高和更纖巧，建築物之間有更多間距，同時亦能讓設計更靈活。

64. 一些委員表示，是否採用較低的建築物高度以符合設計規定和滿足教職員宿舍的需求，是由港大作出決定。基於社區的關注，一些委員認為應就發展項目加強與公眾／社區的溝通，並讓公眾／社區有更多參與機會。

65. 一些委員亦認為，該區的道路和行人交通擠塞的情況應由港大在其擬議蒲飛路校園發展項目中處理。一名委員同意港大擬闢設一條高架行人天橋通往百周年校園的建議，以分隔行人和車流，但認為港大亦應計劃如何加強通往附近港鐵站的連接。

66. 秘書在回應一名委員的詢問時表示，港大提交的第 12A 條申請(編號 Y/H1/2)涉及修訂涵蓋蒲飛路校園的建築物高度

限制。蒲飛路校園現時位於「政府、機構或社區」地帶，建築物高度限制訂為四層。委員留意到城規會將暫定於二零二二年一月考慮該宗第 12A 條申請，因此認為即將舉行的會議更適合港大全面地闡述港大發展項目對薄扶林區所造成的整體影響，包括用地 D 的準許建築物高度限制和港大就用地的建議。

67. 主席和一名委員詢問是否應修訂《說明書》，以強調港大須處理其發展項目所產生的累積影響。規劃署署長鍾文傑先生表示，項目 D 是關乎法庭就司法覆核所作裁決的修訂，在檢討建築物高度限制時需顧及《可持續建築設計指引》的規定。用地 D 一直以來都是發展區，而在檢討建築物高度限制以進一步修訂切合有關用地的建築物高度限制時，並沒有特殊情況容許偏離與其他分區計劃大綱圖採取的一貫做法。任何由是次聆聽會引至對《說明書》作出的修訂應與用地 D 有關。至於委員和申述人／提意見人所提出有關累積交通情況的關注事宜，則會載錄於會議記錄內。若港大提交有關蒲飛路校園的第 12A 條申請獲委員會批准，便需修訂分區計劃大綱圖，並可藉此機會更新《說明書》，以適當反映最新的規劃意向和規定。主席補充說，規劃署可向港大傳達委員提出有關蒲飛路校園的累積影響，並敦促港大全面回應就第 12A 條申請所提出的關注事宜。

#### *其他修訂項目*

68. 委員普遍同意規劃署就項目 A 至 C、E、F1 及 F2 作出的回應，並認為無須對分區計劃大綱圖及其《註釋》作進一步修訂。

69. 經商議後，城規會備悉 R1 至 R28 表示支持的意見。城規會決定不接納 R29 至 R212，並認為不應順應有關申述而修訂堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱圖」)，理由如下：

#### 修訂建築物高度限制和建築物間距的規定(修訂項目 A、B、C、D、F1 及 F2)

- (a) 目前所訂的建築物高度限制和建築物間距的規定實屬恰當，因為制訂有關修訂時，已顧及所有相關規劃考慮因素(例如現有的建築物高度輪廓、梯級式建



築物高度輪廓、可能進行的重建、地形、地盤平整水平、當區特色、與周邊一帶是否協調、視覺影響、空氣流通情況)，以及《可持續建築設計指引》的要求、《城市設計指引》，並在公眾利益和私人發展權之間求取平衡。修訂項目不會對周邊一帶的空氣流通、視覺和景觀造成負面影響；(R29 至 R212)

(b) 修訂項目 D 提出放寬建築物高度限制，不會對附近一帶的交通造成嚴重影響，因為在繁忙時段，大部分只是步行往來申述用地與港大本部校園之間沿薄扶林道的行程；(R31 至 R35、R38、R41 至 R208、R211 及 R212)

(c) 修訂建築物高度限制主要是為了容納《建築物(規劃)條例》所准許的地積比率，以及符合《可持續建築設計指引》的要求。沒有規劃理據支持把修訂項目 D 的建築物高度限制降至主水平基準上 90 米或更低；(R40、R211 及 R212)以及

改劃摩星嶺道兩幅用地的土地用途地帶(修訂項目 E)

(d) 把修訂項目 E 所涉用地劃為「住宅(乙類)1」地帶，並把最高地積比率限為 3 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 160 米，實屬恰當，因為此等設定與周邊一帶(包括毗鄰「住宅(乙類)1」地帶)的梯級式建築物高度輪廓和特色並非不相協調。(R30)

70. 城規會亦同意，堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據《城市規劃條例》第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

其他事項

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

71. 餘無別事，會議在下午五時四十五分結束。