

二零二三年四月十四日舉行的城市規劃委員會  
第 1291 次會議記錄

---

出席者

|                          |     |
|--------------------------|-----|
| 發展局常任秘書長(規劃及地政)<br>何珮玲女士 | 主席  |
| 黃令衡先生                    | 副主席 |
| 馮英偉先生                    |     |
| 廖凌康先生                    |     |
| 候智恒博士                    |     |
| 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                    |     |
| 陳振光教授                    |     |
| 倫婉霞博士                    |     |
| 張李佳蕙女士                   |     |
| 何鉅業先生                    |     |

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇女士

運輸署總工程師／交通工程(九龍)

陳仲軒先生

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

環境保護署首席環境保護主任(總區北)

劉志輝先生

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

### 因事缺席

黃煥忠教授

蔡德昇先生

余偉業先生

黃天祥博士

黃傑龍先生

地政總署署長

黎志華先生

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  
鄭韻瑩女士(上午)  
盧玉敏女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
林芬佑女士(上午)  
陳雪盈女士(下午)

## 議程項目1

[公開會議]

### 通過二零二三年三月二十四日第 1290 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零二三年三月二十四日舉行的第 1290 次會議的會議記錄草擬本無須修訂，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) 發還分區計劃大綱核准圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零二三年三月二十八日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 12(1)(b)(ii) 條，把《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8》及《林村分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LT/11》發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)以作出修訂。發還上述分區計劃大綱圖一事於二零二三年四月六日在憲報公布。

#### (ii) 有關考慮分區計劃大綱草圖的申述和意見的聆聽會安排

3. 秘書報告，此議項旨在就考慮《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/25》(下稱「分區計劃大綱草圖」)的申述和意見的聆聽會安排，徵詢委員的同意。

4. 秘書報告，其中一項修訂旨在落實有關鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對編號為 Y/MOS/6 的第 12A 條申請表示同意的決定。該申請是由長江和記實業有限公司(下稱「長和公司」)的附屬公司 Towerich Limited 提交。黃天祥博士已就此議項申報利益，因為他目前與長和公司有業務往來。

5. 這個關於同意聆聽會安排的議項屬於程序性質。委員備悉，黃天祥博士因事未能出席會議。

6. 秘書報告，城規會於二零二二年十二月三十日根據條例第 5 條把分區計劃大綱草圖展示予公眾查閱，該草圖主要涉及 (i) 把位於鞍駿街的一幅土地由「其他指定用途」註明「酒店」地帶改劃為「住宅(甲類)12」地帶，並訂明建築物高度限制(項目 A)；(ii) 把位於白石陸岬西南及東南部的兩幅土地分別由「綜合發展區(2)」地帶及「綜合發展區(3)」地帶改劃為「住宅(丙類)4」地帶及「住宅(丙類)5」地帶，並訂明建築物高度限制(項目 B 及 C)；以及(iii) 把位於馬鞍山路的一幅土地由「其他指定用途」註明「行人天橋附設零售設施」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。在為期兩個月的展示期內，城規會收到一份有效的申述。其後，城規會公布這份有效申述的內容，為期三個星期，期間收到一份有效的意見。

7. 秘書表示，由於申述和意見性質相似，因此建議把申述和意見合為一組進行聆聽，由城規會全體委員以集體形式考慮。為確保聆聽有效率地進行，每名申述人／提意見人在聆聽部分中最多獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二三年五月由城規會全體委員考慮有關的申述和意見。

(iii) 撤回就原訟法庭對城市規劃委員會就第 12A 條申請(編號 Y/ST/38)所作決定的司法覆核申請(高院憲法及行政訴訟 2018 年第 1916 號)所頒布的命令而提出的上訴(民事上訴案件 2021 年第 279 號)

8. 秘書報告，廣億投資有限公司(申請人)撤回對原訟法庭就司法覆核申請所頒布的命令而提出的上訴。有關的司法覆核是因應小組委員會於二零一八年六月十五日決定不同意一宗把位於沙田銅鑼灣山路的一幅用地由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)4」地帶的第 12A 條申請(編號 Y/ST/38)而提出。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家公司。下列委員已就此議項申報利益：

黃天祥博士                      一      目前與艾奕康公司有業務往來；

- 何鉅業先生 — 目前與艾奕康公司有業務往來，以及與其配偶在沙田共同擁有一個單位；
- 侯智恒博士 — 過往與艾奕康公司有業務往來；
- 伍灼宜教授 — 在沙田擁有一個單位；以及
- 蔡德昇先生 — 在沙田擁有一個單位。

9. 委員備悉，黃天祥博士和蔡德昇先生因事未能出席會議。委員同意，由於此議項只是報告關於撤回上訴的事宜，上述其他委員可留在席上。

10. 秘書報告，原訟法庭於二零二一年四月三十日就有關的司法覆核(高院憲法及行政訴訟 2018 年第 1916 號)作出裁決。原訟法庭駁回這宗司法覆核申請，並判城規會可獲訟費。當局已於二零二一年五月七日向委員簡述有關裁決。二零二一年五月二十六日，申請人對原訟法庭就該宗司法覆核所頒布的命令提出上訴，要求上訴法庭滿足其要求。二零二三年一月十三日，小組委員會原則上同意由申請人提交的第 12A 條申請(編號 Y/ST/58)。該宗申請擬在一幅面積較細小的用地(不包括一些山坡)進行住宅發展。因應小組委員會的決定，申請人與由律政司所代表的城規會在雙方同意的情況下於二零二三年三月二十日共同向上訴法庭申請撤回上訴。法庭於二零二三年三月二十一日就撤回上訴一事頒布命令。

11. 委員備悉，有關上訴已經撤回，法律程序已經結束。

(iv) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

- (1) 城市規劃上訴個案編號：2021 年第 8 號  
在劃為「綠化地帶」、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的上水古洞北第 95 約地段第 4 號(部分)  
臨時露天存放金屬棚架，並闢設附屬休息室及工具室  
(為期三年)(申請編號 A/KTN/74)

12. 秘書報告，侯智恒博士已就此議項申報利益，因為他在古洞北區擁有一項物業。由於此議項旨在報告城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)就這宗上訴個案所作的裁決，無須進行討論，因此委員同意侯博士可留在席上。

13. 秘書報告，這宗上訴旨在對城規會經覆核後拒絕一宗申請(編號 A/KTN/74)的決定提出反對。該宗申請擬在上水古洞北第 95 約地段第 4 號(部分)(下稱「上訴地點」)臨時露天存放金屬棚架，並闢設附屬休息室及工具室(為期三年)。上訴地點位於古洞北分區計劃大綱圖上一幅主要顯示為「道路」的地方(佔上訴地點 97.4%)，而其餘 2.6% 則劃為「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶。

14. 這宗覆核申請在二零二一年十月八日被城規會駁回，理由如下：

- (a) 申請用途不符合預留作「道路」的地方的規劃意向，即主要用作道路用途。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請所涉的露天貯物用途不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13F(下稱「規劃指引編號 13F」)，因為上訴地點先前從未獲批給規劃許可作露天貯物用途。此外，城規會不鼓勵新的露天貯物用途滲入古洞北新發展區；以及
- (c) 申請人未能在申請書內證明申請用途不會對交通造成不良影響。

15. 上訴委員會於二零二二年八月二日就這宗上訴進行聆訊，並於二零二三年三月二十二日駁回上訴，理由是(i)申請用途不符合預留作「道路」的地方的規劃意向，即主要用作道路用途；(ii)申請所涉的露天貯物用途不符合規劃指引編號 13F，而上訴委員會看不到任何「十分特殊的情況」，促使城規會偏離規劃指引編號 13F；(iii)申請人未能證明申請用途不會對交通造成不良影響，尤其是如何闢設及管理行人設施，確

保行人安全；(iv)上訴地點附近先前從未獲批給任何規劃許可作露天貯物用途；以及(v)上訴人申請臨時用途許可的年期長短跟上訴的理據充分與否並沒有任何關係。

16. 委員備悉，上訴委員會採納了城規會駁回這宗覆核申請的理由。

- (2) 城市規劃上訴個案編號：2021年第7號  
擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的九龍牛池灣村第2約地段第1663號(部分)興建屋宇  
(申請編號 A/K12/43)
- 

17. 秘書報告，這宗上訴旨在對城規會經覆核後拒絕一宗申請(編號 A/K12/43)的決定提出反對。該宗申請擬在早前的《牛池灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K12/16》上一幅劃為「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的申請地點(下稱「上訴地點」)興建四層高的屋宇。

18. 這宗覆核申請在二零二一年八月二十日被城規會駁回，理由如下：

- (a) 擬議屋宇發展不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合區內／該地區居民的需要；
- (b) 擬議屋宇發展不符合有關「擬在『政府、機構或社區』地帶內發展／重建作『政府、機構或社區』用途以外的用途」的城市規劃委員會規劃指引(下稱「規劃指引編號 16」)的規定，即擬議發展會對區內已計劃興建的社區會堂和其他政府設施的長遠供應造成負面影響；以及
- (c) 擬議發展的建築物高度與位於牛池灣村四周的低層構築物不相協調，會造成不良的視覺影響。

19. 上訴地點涉及先前一宗申請(編號 A/K12/39)。該宗申請由另一名申請人提出，擬興建一幢三層高的屋宇，整體總樓

面面積為 183.6 平方米，並於二零一三年十一月二十六日獲城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)在有附帶條件的情況下准許(下稱「二零一三年決定」)。二零二一年，申請人提交了這宗申請，擬尋求規劃許可在上訴地點興建一幢四層高的屋宇，以「彌補」因須將樓宇後移而失去的總樓面面積。上訴地點亦是牛池灣村的一部分，牛池灣村在二零二二年六月二十四日展示的《牛池灣分區計劃大綱草圖編號 S/K12/17》上已改劃為「住宅(甲類)1」地帶，以便作高密度公營房屋發展。

20. 上訴委員會於二零二二年十二月十二日及二零二二年十二月十四日就這宗上訴進行聆訊。二零二三年二月二十八日，上訴委員會裁定這宗上訴得直，但申請人須履行同樣在「二零一三年決定」所施加的兩個附帶條件，即提供滅火裝置及水源，以及就擬議屋宇提交不會妨礙日後道路工程的設計和布局；這個裁決是基於以下考慮因素：

「政府、機構或社區」地帶的規劃意向和城規會規劃指引編號 16

- (a) 基於擬議屋宇發展不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向或城規會規劃指引編號 16 而拒絕申請是錯誤的，理由如下：
  - (i) 雖然上訴地點位於「政府、機構或社區」地帶內，但仍可就第二欄用途內的某一個用途批給規劃許可(無論是附帶條件或不附帶條件)，儘管有關用途事實上並非政府、機構或社區用途(用作私人屋宇)；
  - (ii) 根據「二零一三年決定」，倘符合兩個附帶條件，上訴人始終有權於上訴地點興建一幢屋宇，但只限於三層高。這宗申請是建基於「二零一三年決定」之上；
  - (iii) 把建議在牛池灣村(包括上訴地點)推行的高密度公營房屋發展項目(下稱「擬議牛池灣村發展項目」)當作「情況出現重大改變」是不能成為拒絕申請的理由，因為擬議牛池灣村

發展項目從來都不是構成城規會拒絕這宗申請的理由。收回上訴地點的計劃並不是拒絕規劃許可的理由；以及

- (iv) 已規劃的社區會堂會建於遠離上訴地點的位置(在擬議牛池灣村發展項目的第 1 座)。批給規劃許可會對該地區提供已規劃的社區會堂及其他政府設施造成負面影響，這個理由太牽強；

#### 聲稱獲批准的總樓面面積

- (b) 上訴委員會指出，「二零一三年決定」內沒有任何部分表示上訴委員會批給規劃許可，就是批准或保證達到任何總樓面面積。儘管如此，上訴委員會亦認為，就規劃裁決而言，除非能提出三層屋宇與四層屋宇之間的一些重大不同之處，否則沒有理由先前的申請可獲批給規劃許可，但這宗申請卻不獲准許；以及

#### 視覺影響

- (c) 上訴委員會同意上訴人進行的視覺評核，在考慮到上訴地點附近有多層發展項目，認為擬議的四層屋宇不會對任何景觀造成負面影響，亦不會對周邊地區及當區的景觀特色產生任何不良的視覺影響。基於聲稱的「不良」視覺影響而拒絕批給規劃許可，理由並不充分。

21. 秘書進一步報告，律政司認為沒有特定的公法理由或法律錯誤，可令城規會以司法覆核質疑上訴委員會的決定。委員備悉上訴委員會的決定。

#### (v) 上訴個案的統計數字

22. 秘書報告，截至二零二三年三月二十九日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案共有七宗，有待裁決的個案有五宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

|          |   |     |
|----------|---|-----|
| 得直       | : | 41  |
| 駁回       | : | 170 |
| 放棄／撤回／無效 | : | 213 |
| 尚未聆訊     | : | 7   |
| 有待裁決     | : | 5   |
| 總數       | : | 436 |

[徐詠璇女士於此時到席。]

## 九龍區

### 議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《市區重建局衙前圍道／賈炳達道發展計劃草圖編號 S/K10/URA3/1》及《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/29》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10889 號)

---

[此議項以廣東話及英語進行。]

23. 秘書報告，衙前圍道／賈炳達道發展計劃草圖(下稱「發展計劃圖」)由市區重建局(下稱「市建局」)提交。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)為發展計劃圖的顧問之一，市建局已就發展計劃圖提交了一份意見(C1)。

24. 以下委員已就此議項申報利益：

鍾文傑先生  
(以規劃署署長  
的身分)

— 為市建局董事會的非執行董事及其委員會的委員；

黎志華先生  
(以地政總署署長  
的身分)

— 為市建局董事會的非執行董事及其委員會的委員；

馬錦華先生

— 為市建局土地、安置及補償委員會委員、市區更新基金董事會董

事，以及香港房屋協會（下稱「房協」）監事會委員，房協目前與市建局就房屋發展問題進行商討；

- 黃天祥博士 — 目前與市建局有業務往來；其公司在馬頭角擁有四個物業，而其近親在九龍城亦擁有一個物業；
- 黃令衡先生  
(副主席) — 為市建局上訴委員團前副主席；
- 呂守信先生 — 為市建局的前執行董事；
- 余偉業先生 — 為市區更新基金董事會董事，也是「要有光」（社會地產）有限公司董事及行政總裁，該公司是市建局在上環多個住宅單位的特許營運機構；
- 馮英偉先生 — 為市區更新基金董事會前董事；
- 羅淑君女士 — 為市區更新基金董事會前董事，亦為房協委員，房協目前與市建局就房屋發展問題進行商討；
- 劉竟成先生 — 為房協委員，房協目前與市建局就房屋發展問題進行商討；
- 黃傑龍先生 — 為房協委員和前僱員，房協目前與市建局就房屋發展問題進行商討；
- 余烽立先生 — 目前與奧雅納公司有業務往來；以及
- 伍穎梅女士 — 其公司在馬頭角擁有兩個物業。

25. 委員備悉，黎志華先生、余偉業先生、黃傑龍先生和黃天祥博士因事未能出席會議。由於鍾文傑先生和馬錦華先生涉及直接利益，因此應請他們就此議項暫時離席。委員同意，黃令衡先生和馮英偉先生所涉利益間接。倘若呂守信先生、劉竟成先生、余烽立先生和羅淑君女士沒有參與提交發展計劃圖或提交意見(C1)，而伍穎梅女士的公司所擁有的相關物業並非直接望向馬頭角分區計劃大綱圖及發展計劃圖的修訂所涉用地，他們可留在席上。

[鍾文傑先生暫時離席，而馬錦華先生此時離席。]

### 簡介和提問部分

26. 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，但他們當中除已到席或表明會出席聆聽會的人士外，其他人士不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於城規會已給予申述人和提意見人合理的通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽有關的申述和意見。

27. 以下規劃署的代表、申述人、提意見人和他們的代表此時獲邀到席上：

#### **規劃署的代表**

黎萬寬女士 — 九龍規劃專員  
麥仲恒先生 — 高級城市規劃師／九龍

#### **申述人、提意見人和他們的代表**

##### 發展計劃圖的 R 32—周敏倫

周敏倫女士 — 申述人

##### 發展計劃圖的 R 34 和 C 24—馬敬宜 (Ma King Yi)

馬敬宜女士 — 申述人和提意見人

發展計劃圖的 R 39—何天杰

何天杰先生 — 申述人

發展計劃圖的 R 47—王清

王清女士 — 申述人

發展計劃圖的 R 59—KC017 業主代表

倪堉廣先生 — 申述人的代表

發展計劃圖的 R 60—曾廣動

曾廣動先生 — 申述人

發展計劃圖的 C 1—市區重建局

關以輝先生 ]

關美寶女士 ] 提意見人的代表

蔡子軒先生 ]

發展計劃圖的 C 8—KC017 業主代表

關偉強先生 — 提意見人的代表

發展計劃圖的 C 10—郭麗貞

郭麗貞女士 — 提意見人

發展計劃圖的 C 12—鄭玉瓶

鄭玉瓶女士 — 提意見人

發展計劃圖的 C 13—魏靜敏

魏靜敏女士 — 提意見人

發展計劃圖的 C 14—一眾九龍城租客居民

黃美芬女士 — 提意見人的代表

發展計劃圖的 C 15—李偉孝

李偉孝先生 — 提意見人

發展計劃圖的 C 17—黃詠麗

黃詠麗女士 — 提意見人

發展計劃圖的 C19—李佩蘭

李佩蘭女士 — 提意見人

發展計劃圖的 C20—鄭綺玲

鄭綺玲女士 — 提意見人

發展計劃圖的 C21—賴海琪

賴海琪女士 — 提意見人

發展計劃圖的 R36—「御門·前」業主立案法團

楊立新先生 — 申述人的代表

發展計劃圖的 R57 和 C23 和

分區計劃大綱圖的 R1 和 C1—Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人和提意見人

何暎亨先生 — 申述人和提意見人的代表

28. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容，然後請申述人、提意見人和他們的代表作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人、提意見人或其代表將獲分配 10 分鐘時間作陳述。在申述人、提意見人或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。當有關的申述人、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、提意見人和他們的代表提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表、申述人、提意見人和他們的代表離席。城市規劃委員會（下稱「城規會」）會在他們離席後商議有關的申述和意見，並於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

29. 主席請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容。高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生借助投影片，向委員簡介申述和意見的內容，包括發展計劃草圖和分區計劃大綱草圖的背景、申述人及提意見人所提出的理由／看法／建議、規劃評估，以及規劃署對申述及意見的看法。有關詳情載於城規會文件第 10889 號（下稱「文件」）。有關修訂包括：

(a) 發展計劃草圖：

- (i) 位於中心地區的用地 A 和 C2 將用作高層住宅發展，並闢設政府、機構及社區設施，以及作公眾停車場用途；
- (ii) 位於北面的用地 B (賈炳達道公園的南面部分) 將興建新的政府、機構及社區設施綜合大樓，包括重置現時位於用地 A 的設施(即九龍城市政大廈、九龍城獅子會健康院及李基紀念醫局)；
- (iii) 位於東南面的用地 C1 將興建低矮的商業零售大樓和地面門戶廣場，以及改道後的啟德道；
- (iv) 用地 A、C1 及 C2 劃為「住宅(甲類)」地帶。三幅用地的住用和非住用地積比率均分別為 8 倍和 1 倍，而用地 A 及 C2 的建築物高度限制為主水平基準上 160 米，用地 C1 的建築物高度限制為主水平基準上 40 米；以及
- (v) 用地 B 劃為「政府、機構或社區」地帶，建築物高度限制為主水平基準上 100 米；

(b) 馬頭角分區計劃大綱圖：

- (i) 把位於龍崗道 40 號一幅「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制，由三層修訂為主水平基準上 45 米，以便重建現時位於該用地的九龍城基督徒會基石進修中心(修訂項目 A)；以及
- (ii) 以發展計劃圖取代分區計劃大綱圖的相關範圍(並不屬於修訂項目)。

30. 主席繼而請申述人、提意見人和他們的代表闡述其申述／意見。

發展計劃圖的 R32—周敏倫

31. 周敏倫女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是受 KC-017 發展計劃影響的居民。她支持在舊市區進行重建，但重建會對居民(尤其是草根階層)造成負面影響；
- (b) 受影響居民主要為體力較弱的長者。搬家涉及體力勞動，亦會帶來壓力，尤以長者為甚。及時為長者居民提供適切的協助，十分重要。她要求市建局簡化程序，使直系親屬可以代長者處理買賣單位的事宜；
- (c) 在進行凍結調查後，居民的心理大受困擾，而且有部分居民飽受壓力和焦慮折磨。市建局應為居民提供協助和建議；
- (d) 應為居民提供其他置業方案(例如居者有其屋計劃的單位)，因為他們無法負擔以「樓換樓」方案購買煥然壹居的單位；以及
- (e) 現時，騰空交出住宅單位管有權的期限只有三個月，而有關期限近期剛延長至四個月。這個期限並不足以完成搬遷工作，當局應把騰空交出住宅單位管有權的期限延長，例如延長至一年。此外，由於收到現金賠償後需時物色新單位，因此當局應為受影響居民提供短期的臨時房屋。

發展計劃圖的 R34 和 C24—馬敬宜

32. 馬敬宜女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她在九龍城居住數十年。她支持發展計劃。市區更新有其需要，但對受影響居民造成重大影響；

- (b) 本港公共財政現正錄得大額赤字。當局應進一步評估發展計劃，不應倉猝落實發展計劃。就發展計劃諮詢公眾亦相當重要；
- (c) 她所居住的建築物樓齡只有 30 多年，將之拆卸欠缺理據支持。由於該建築物樓齡較新，她建議提高向其業主提供的收購價，以示公平；
- (d) 九龍城市政大廈應原址重建，無須在賈炳達道公園重置；
- (e) 受影響業主大多為草根階層及長者。鑑於這些長者的體力和精神狀況都較弱，市建局應簡化有關程序，容許直系親屬代表長者處理買賣事宜；
- (f) 現時須騰空交出住宅單位管有權的期限只有三個月。雖然有關期限最近獲延長至四個月，但仍不足以完成搬遷工作。騰空交出單位管有權的日期應獲延長，譬如延長至一年；以及
- (g) 計算有關物業樓面面積的收購價時，應根據契約文件所述的樓面面積，而不是由市建局委聘的測量師所量度的面積。

### 發展計劃圖的 R39—何天杰

33. 何天杰先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他居住在九龍城的發展計劃區附近，但不是發展計劃區內。他支持重建舊區，但強烈反對發展計劃的規劃和設計；
- (b) 市區更新計劃應考慮受影響人士的期望、需要和取向。當局並無就如此大規模的重建項目，諮詢九龍城居民或本港廣大公眾。舉例而言，他不理解在用地 C1 闢設門戶廣場的概念。在沒有諮詢持分者的情況下由專業人士規劃和設計發展計劃的方式實屬過時；

- (c) 九龍城居民(包括他自己)經常使用賈炳達道公園。該公園長滿茂密的成齡樹。有建議把位於李基紀念醫局內的成齡細葉榕(T107)移植。市建局聲稱，過往的重建項目有一些成功移植相若品種和體積樹木的經驗。然而，移植這類成齡樹的成功機會很微。這棵成齡細葉榕(T107)可通過修訂發展計劃(如改變擬議行人天橋和住宅樓宇的地點)來原址保留；
- (d) 所提交的空氣流通專家評估、視覺影響評估和日照評估並不全面而且不可靠，因為這些評估是透過比較一些由市建局擬備的方案得出，但沒有評估與符合分區計劃大圖規定的方案(即現時獲准許的地積比率和主水平基準上 100 米的最高建築物高度)相比之下的影響。當局亦無評估發展計劃對周邊地方(如侯王道)居民造成的影響；
- (e) 工地會整日產生大量塵埃、噪音、污染物和滋擾，對居民造成危害。申請人沒有對漫長的施工階段所產生的影響進行評估，亦沒有建議在施工階段採取緩解措施。市建局專門設立的市區重建社區服務隊無助於清潔環境，或減少噪音影響；
- (f) 七幢高度為主水平基準上 160 米的住宅樓宇，與周邊建築物高度主要為 20 多米的建築物並不協調。視覺影響評估選擇的觀景點出於主觀判斷，不能用以評估主要影響；以及
- (g) 城規會應確保市區更新是為了提供更佳的居住環境，而不是從項目中賺取最大利潤，以及迫使現有居民離開家園。

#### 發展計劃圖的 R47—王清

34. 王清女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她在九龍城居住，但並非發展計劃區內；

- (b) 市區更新對更新舊區有正面影響，但對於那些沒有能力搬遷而要忍受長期居住在大型重建工地附近的人而言，則是身心上的挑戰。居住在建造工地附近會受噪音、塵埃、滋擾和安全問題困擾，若家中有較易受影響的孕婦和兒童，問題尤甚；以及
- (c) 市區更新的目的應該是改善市民的生活質素，但目前的市區更新過程卻導致現有居民和社區被迫遷的情況。

### 發展計劃圖的 R59—KC017 業主代表

35. 倪堉廣先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他自小在九龍城居住，而在合眾樓(位於用地 C1 內)已居住了約 40 年。他與一些街坊都支持發展計劃，但亦甚感憂慮。在市區更新過程中受影響的人應得到更多尊重和照顧；
- (b) 市建局應簡化程序，讓直系親屬代長者辦理買賣事宜；
- (c) 發展計劃規模龐大，將影響有關範圍內大批居民。當局目前為騰空交出住宅單位管有權所訂的期限僅為三個月，最近延長至四個月，但仍不足以完成搬遷工作。騰空交出單位管有權的期限應該延長，例如延長至一年或九個月；
- (d) 就購買重置單位申請可發還津貼的期限，應由一年延長至兩年，讓受影響業主在申領津貼前有更多時間尋找合適的重置單位；
- (e) 「樓換樓」方案中的煥然壹居無法滿足所有受影響居民的需求。遷置到其他地區並非理想。當局應加強「樓換樓」安置政策，提供購買不同類型房屋的選擇，例如居者有其屋計劃；

- (f) 收購價應根據契約文件所載的樓面面積計算，而非根據市建局指定測量師量度所得的面積計算；
- (g) 應提供更多渠道讓受影響的居民得到諮詢和表達關注；
- (h) 向發展計劃所涉範圍內建築物發出的修葺令應予撤銷，因為不久將進行拆卸工程；以及
- (i) 市區更新項目應以包容和公平的方式進行，並考慮所有社區人士的需要，而不應令受影響的人感到不滿和困難。

### 發展計劃圖的 R60—曾廣動

36. 曾廣動先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是一個住宅物業的業主，其物業受到發展計劃影響。雖然他支持發展計劃，但他對於業主自住物業和出租物業在計算賠償時採用不同的準則，感到不滿和混亂；
- (b) 除了物業的市值，自住的住宅物業的業主會獲得自置居所津貼；至於不在其住宅物業居住的業主則只會獲得補助津貼，該筆補助津貼只有自置居所津貼的 50% 左右。這種差別待遇令人難以接受，亦不公平；
- (c) 無論業主是否居於其住宅物業，所有業主都為其物業作按揭供款而承受着相同的壓力。所有業主繳付的差餉及地租均相同，並同樣須承擔分攤的建築物的維修保養費用；
- (d) 市建局或考慮到自住業主需另覓一個重置單位，故會向該業主發放更多的自置居所津貼。不過，那些業主或亦擁有其他住宅物業，而無需購置一個新的單位。因此，自置居所津貼與補助津貼之間巨大的賠償差別是沒有根據的；

- (e) 出租物業的補助津貼因物業能賺錢的性質而被折減。不過，對於沒有租金收入的空置物業的業主，所得的補助津貼亦被折減，這並不合理；
- (f) 市建局聲稱，自置居所津貼是根據類似地點七年樓齡並有相若質素的樓宇價值評定，讓受影響的業主能購置一個重置單位。不過，這個方案不適用於不在其住宅物業居住的業主，如此做法並不公平；
- (g) 市建局的收購政策歧視和懲罰不在其住宅物業居住的業主。他須居住在其他地方，因為他不能在受影響的建築物內上落樓梯；
- (h) 由於不在其住宅物業居住的業主所獲得的賠償較少，這會影響他的財務穩定，因為他一直依賴物業所得的租金收入來補助退休收入，並用以支持其家庭的日常開支和醫療開支；
- (i) 業主沒有選擇，因為市建局會利用《收回土地條例》收購物業，將他們趕走；
- (j) 賠償待遇的差別，以及受影響的業主感到不滿，均會延誤房屋供應，阻撓現時加快房屋供應的政策指令；
- (k) 市建局應參考內地保護私人資產的權利和提供賠償方面的措施，讓受發展計劃影響的人得到更加公平公正的待遇；以及
- (l) 發展計劃的推行應呼應國家主席習近平在慶祝香港特別行政區 25 周年大會上發表的講話，包括切實排解民生憂難，改善對長者的照顧，以及讓香港市民公平分享經濟發展的成果。

### 發展計劃圖的 C1—市區重建局

37. 關美寶女士借助投影片作出陳述，要點如下：

### 發展計劃的理據

- (a) 發展計劃涉及的地盤總面積約 37 000 平方米，由三幅用地組成，分別是(i)主用地，大致是賈炳達道和衙前圍道之間的範圍(不包括「御門·前」)(用地 A 及 C2)，(ii)北面用地，位於賈炳達道公園之內(用地 B)；以及(iii)東面用地，毗連太子道東(用地 C1)；
- (b) 根據《市區重建策略》，市區更新的主要目標包括重整及重新規劃舊市區；設計更有效和更環保的地區性交通及道路網絡；確保舊市區內的土地用途能互相配合；重建破舊失修的樓宇；保存地方特色；提供更多休憩用地和社區／福利設施；以及以園林景觀和城市設計美化市容；
- (c) 市建局採取地區為本、規劃主導的策略，開展市區更新項目。市建局對九龍城區進行了地區為本的研究，制訂概括規劃大綱，全面重新規劃和重整部分龍塘支區(即龍城區)，旨在達致地區性的規劃目標，並帶來更廣泛的規劃增益。有關研究建議了三個地區定位和市區更新的願景，分別是(i)成為連接啟德發展區的門戶；(ii)保留充滿活力的街道活動和歷史特色；以及(iii)建立飲食文化區；

### 規劃增益

- (d) 改善並增加政府、機構及社區設施：按照「一地多用」發展模式，建議在北面用地易地重建現時位於候王道的三項現有政府、機構及社區設施(包括九龍城市政大廈、九龍城獅子會健康院及李基紀念醫局)，此舉讓重置街市活動和政府、機構及社區服務的過程能夠無縫銜接，從而可盡量減低對公眾和街市營運商的作業影響。新建的政府、機構及社區綜合大樓會改善現有社區設施，而用於政府、機構及社區用途的總樓面面積是現時總樓面面積的 2.5 至 3 倍，因此，能夠為社區帶來更多裨益；

- (e) 兩條綠化行人步道：通過綜合重新規劃及重整行人和交通網絡，南角道和衙前塋道有一些路段會劃為行人專用區，並進行綠化，而每條步道至少各闊 18 米。此外，建議在北面用地和主用地之間興建連接橋，而在衙前圍道地底或可興建行人隧道，接駁宋皇臺港鐵站。這些措施既可增加行人通道之間的連繫，亦使視覺上更富趣味，因而可改善區內的步行環境，以及加強南北向之間的連繫，改善步行環境；
  
- (f) 門戶廣場：位於東面用地的擬議門戶廣場能在龍城區東面提供新的綠化空間。藉著興建擬議門戶廣場，連同毗鄰的啟德道／沙浦道發展計劃 (KC-015) 項目的地下廣場及將在市建局另一計劃下進行活化的打鼓嶺道休憩花園，建造通往啟德發展區的大型策略性門戶的小區規劃願景將得以實現。根據符合分區計劃大綱圖規定的方案，由於東面用地會興建低矮零售／商業設施而非高樓大廈，因此大致上可望見龍城區核心區域的景觀；
  
- (g) 注入更多綠化元素：發展計劃會打造各式各樣的綠化多元空間，例如兩條闊 18 米的綠化行人步道、公共空中花園、綠化台階和綠化天台，以供公眾享用。發展計劃所提供約 10 400 平方米的地面綠化多元空間，相當於北面用地在賈炳達道公園所佔面積的 1.5 倍。藉著提供各種綠化空間(包括市集廣場及位於主用地內兩條闊 18 米的綠化行人步道)，發展計劃能把北面的休憩用地連接起來，並為龍城區的核心區域注入更多綠化元素；
  
- (h) 提升街道活力及保留地區特色：在南角道及衙前塋道部分路段闢設兩條綠化行人步道，有助保留及保育該區由 1920 年代沿用至今的獨有街道方格模式。至於三幢分別位於衙前塋道 36 至 38 號、衙前塋道 44 至 46 號及衙前圍道 68 號未獲評級的戰前樓宇，當局亦會盡可能保存整幢建築／部分建築或一些特色要素。另外，為了進一步彰顯街道氛圍和活力，該區會採用「小街小舖」的設計方式(而不是

「購物商場」方式)，讓日後的發展項目能與地區特色融合。美化空間(包括市集廣場和兩條綠化行人步道)能為該區帶來朝氣蓬勃的街景，並為公眾提供寬敞的空間進行各類活動。而地面綠化多元空間(例如東面用地內將與毗連的 KC-015 地下廣場連接的門戶廣場)亦能提供地方舉行由潮州／泰國人社區策劃的文化活動和地方節慶活動；以及

- (i) 結合「四大措施」：除了此發展計劃外，市建局亦建議在毗連地區進行多項復修及活化工程，包括改善毗連建築物和行人環境、重新設計賈炳達道公園的布局以加強與九龍寨城公園的視覺聯繫和實質連通，以及活化打鼓嶺道休憩花園。同時亦會興建一個設有 360 個私家車泊車位的地下公眾停車場，以舒緩該區的泊車需求。

[會議小休 10 分鐘。]

#### 發展計劃圖的 C8—KC-017 業主代表

38. 關偉強先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他認同其他申述人以受發展計劃影響的居民和業主的身分所表達的意見；
- (b) 現時須騰空交出住宅單位管有權的期限只有三個月。雖然有關期限最近獲延長至四個月，但仍不足以完成搬遷工作。騰空交出單位管有權的日期應獲延長，譬如延長至一年。發展計劃規模龐大，將影響有關範圍內大批居民；
- (c) 煥然壹居「樓換樓」的選項所提供價錢可負擔的單位，數量不足以應付所有受發展計劃影響居民的需求，特別是市建局向受深水埗其他市建局工程項目影響的居民亦提供同一選項。市建局應向受影響居民提供其他單位或公營房屋單位作「樓換樓」之用；以及

- (d) 年長居民被迫遷往較能負擔得起但位處不熟悉地區(例如天水圍)的單位，會失去在社區內所建立的緊密社區連繫。搬遷的壓力和補償的不確定性，會損害年長居民的身心健康。

#### 發展計劃圖的 C10 – 郭麗貞

39. 郭麗貞女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是受發展計劃影響的住宅物業業主。她不滿補償的計算準則；
- (b) 除了物業的市值，在業主自住的住宅物業，該業主會獲得自置居所津貼；至於不在其住宅物業居住的業主則只會獲得補助津貼，該筆補助津貼只有自置居所津貼的 50% 左右。這種差別待遇令人難以接受，亦不公平；
- (c) 她購置物業是為了將來養老自住，但她現時並沒有獲得足夠補償，可供她購置另一質素相若而位置相近的單位；
- (d) 收購價應根據契約文件所載的樓面面積計算，而非根據市建局指定測量師量度所得的面積計算。規管其物業的契約是新批出的契約，她理應獲得更多補償；以及
- (e) 無論業主是否居於其住宅物業，所有業主都為其物業作按揭供款而承受着相同的壓力。所有業主繳付的差餉及地租均相同，並同樣須承擔建築物的維修保養費用。

#### 發展計劃圖的 C12 – 鄭玉瓶

40. 鄭玉瓶女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是在發展計劃區內獨居於自己單位的長者。她自一九七零年代起已在九龍城居住；

- (b) 市建局既沒有進行公眾諮詢，讓受影響的持份者提出意見，亦沒有舉辦簡報會，提供有關發展計劃的足夠資料。她居住的樓宇沒有樓宇安全問題。該樓宇被納入發展計劃內，令她感到很無助；以及
- (c) 她居住在受影響物業數十年，已有了感情。市建局宣布發展計劃後，她被迫搬遷，令她十分困擾，更造成精神創傷。搬遷的壓力令她患上焦慮和抑鬱等精神健康問題，她需要求醫診治。

#### 發展計劃圖的 C13—魏靜敏

41. 魏靜敏女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她的弟弟是一名受影響的出租物業業主。他不反對發展計劃，但不同意所獲得補償金額；
- (b) 除住宅物業的市值外，出租物業業主所獲得的補償津貼(即補助津貼)僅約為自住業主所獲得的補償(即自置居所津貼)的 70%。兩類補償之間的巨大差異有欠理據支持；
- (c) 出租物業業主所獲得的補償不足購買質素和位置皆相若的重置單位，藉此維持租金收入；以及
- (d) 她的弟弟以低價租出有關物業。作為住宅物業的非自住業主，她的弟弟所獲得的較低額補償會令他陷入困境，因為他一直依靠有關物業的租金收入補助其退休收入，以應付日常開支及醫療開支。

#### 發展計劃圖的 C14—一眾九龍城租客居民

42. 黃美芬女士借助投影機展示一些照片作出陳述，要點如下：

- (a) 她是一名居於發展計劃範圍內的受影響住宅租戶，已在九龍城居住逾 40 年。她亦代表一些居於所涉範圍內的街坊和居民；

- (b) 鑑於她所居住的單位發生混凝土剝落、照明設備掉落和窗鎖損壞情況，她對樓宇安全表示關注。她的業主曾聲稱相關建築物快因發展計劃而清拆，所以拒絕遵從修葺令。她懷疑所涉建築物的狀況可能不符合現行的消防安全和樓宇安全規例；
- (c) 她為其他市建局計劃的建築地盤附近所出現的衛生和照明不足問題而感到困擾。她懷疑市區更新有否改善居民的生活質素；
- (d) 多年來，她已在社區內建立了緊密的社區連繫(包括與泰裔人士)，最近亦參與了潑水節的慶祝活動。她也享受區內有多種美食的食肆所帶來的便利。儘管如此，她仍支持發展計劃，並會適應其他地區的新環境；
- (e) 所涉各方均未能就補償和安置／搬遷安排提供細節。她將合資格獲安置於公營房屋單位，並可領取約港幣 9 000 元的現金補償。當局應容許她在獲編配公營房屋單位時有更多時間(例如四個月)進行搬遷事宜。在過渡期內，市建局亦應考慮收取較低廉的租金或提供租金寬免，因為當局曾向 KC-015 發展計劃的受影響租戶作出同類安排；以及
- (f) 她希望獲安置於接近九龍城的地方。為提供更佳安置選擇，房協亦應向受市建局計劃影響的合資格人士提供安置單位，而無須通過經濟審查。

#### 發展計劃圖的 C15—李偉孝

43. 李偉孝先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他自童年起一直在九龍城居住，並居住於發展計劃範圍內的合眾樓。他支持發展計劃，並希望不會採取類似重建觀塘市中心的「購物商場」方式；
- (b) 於二零二零年，市建局在合眾樓毗鄰展開 KC-015 發展計劃。當時據他了解，合眾樓短期內不會被收

購重建。他一家人於二零二一年花費逾 40 萬元翻新單位，他們對於現時家園被納入目前這項發展計劃感到震驚。市建局應更早和更全面地公布關於九龍城的已規劃重建計劃的資料，使居民可為單位作更好打算；

- (c) 由於合眾樓快將清拆，因此應取消向該大廈發出的修葺令；
- (d) 收購價應按契約文件所載的樓面面積計算，而不應按市建局指定的測量師量度的面積計算；
- (e) 現時須騰空交出住宅單位管有權的期限只有三個月。雖然有關期限最近獲延長至四個月，但仍不足以完成搬遷工作。騰空交出單位管有權的日期應獲延長，譬如延長至一年。尋覓新居所和搬遷需要審慎考慮物業價值，並平衡多項因素。發展計劃範圍內的受影響業主大多是長者，搬遷較為困難；以及
- (f) 與購買重置單位相關的可發還津貼申請期應由一年延長至兩年，讓受影響業主有更多時間尋找合適的重置單位。

#### 發展計劃圖的 C17—黃詠麗

44. 黃詠麗女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是發展計劃範圍內一個出租物業的業主；
- (b) 市建局向出租物業業主提出的賠償較低，她無法接受。她目前與兒子及媳婦同住，而她早年購買位於發展計劃範圍內的物業，待日後年紀大時作自住用途。他依賴租金收入來支付出租物業的按揭，收購政策對她不公平；以及
- (c) 自從發展計劃公布以來，她受到情緒困擾。她在財政上亦有壓力，因為她被迫出售物業，而所收取的賠償不足以在相近的地點購買質素相若的重置單

位。在煥然壹居購買單位的「樓換樓」選項超出其負擔能力。

#### 發展計劃圖的 C19—李佩蘭

45. 李佩蘭女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她已年逾 80 歲，是發展計劃範圍內的受影響居民；
- (b) 收購價應根據契約文件所載的樓面面積計算，而非根據市建局指定測量師量度所得的面積計算；以及
- (c) 騰空交出單位管有權的期限應予延長，例如延長至一年。

#### 發展計劃圖的 C20—鄭綺玲

46. 鄭綺玲女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是 C19 的女兒，自出生起便一直居住在九龍城，對該區有濃厚的感情。她支持發展計劃；
- (b) 對於把賈炳達道公園約三分之一的範圍(主要為現有的單車公園)分割出來重建新的政府、機構及社區綜合大樓的建議，她表示質疑。應在原址重建九龍城市政大廈；
- (c) 發展計劃聲稱會增加綠化環境，但是單車徑卻會被移除，而附近一帶並無類似的單車徑。發展計劃會興建多幢住宅高廈(如利東街項目那樣)。這些高廈屬屏風樓，而衙前圍道／南角道的行人步道沿途只會零散地種植樹木，不能與賈炳達道公園那樣的都市公園相提並論；
- (d) 現時須騰空交出住宅單位管有權的期限只有三個月。雖然有關期限最近獲延長至四個月，但仍不足以完成搬遷工作。騰空交出單位管有權的日期應獲

延長，譬如延長至一年。她從事全職工作，無法在平日視察單位，而她的母親年事已高，無法在沒有她陪同的情況下視察可能選擇的重置單位。此外，收拾物品和搬屋既耗力又費時；

- (e) 收購價應根據契約文件所載的樓面面積計算，而非根據市建局指定測量師量度所得的面積計算；以及
- (f) 重要的是市建局要接觸區內的居民，以了解他們在市區更新過程中的感受及所關注的事項。

### 發展計劃圖的 C21—賴海琪

47. 賴海琪女士作出陳述，要點如下：

- (a) 市區更新應改善居住環境，但現有居民的需要未被考慮，而且有關項目會導致他們的居住環境惡化；
- (b) 發展計劃公布前並無舉行面對面的公眾諮詢，市建局亦未有提供關於賠償及安置／搬遷安排的詳情；
- (c) 發展計劃不會保留地區特色，而是會把九龍城變為另一個利東街這類的典型重建項目；
- (d) 發展計劃會影響環境，但市建局未有進行評估或提出緩解措施；
- (e) 協助受影響人士遷置最為重要；
- (f) 倘在進行凍結調查時記錄得物業有租戶佔用，該物業便不屬於業主自住。然而，該受影響物業由其婆婆擁有，打算供家人居住。凍結調查在五月進行，租約本應於四月完結，但由於租戶獲分配的公屋單位尚未準備好入伙，因此她容許租戶多住一段短時間。因此，有關物業不應被視為出租物業。她曾向有關當局投訴，但並不成功；以及

- (g) 他們的物業所處的樓宇只有 30 年樓齡，並無需要重建。

發展計劃圖的 R 36—「御門·前」業主立案法團

48. 楊立新先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表「御門·前」業主，他們對於發展計劃感到震驚和憤怒。「御門·前」被剔出發展計劃範圍，他們在發展計劃展開當日才獲告知；
- (b) 「御門·前」將完全被發展計劃內的高樓大廈包圍。發展計劃將需時超過 10 年，期間「御門·前」的居民將受到清拆和建築工程嚴重影響。工地將整日產生大量塵埃、噪音、污染物和滋擾，對居民造成損害，市建局亦未有就施工階段的影響進行評估或提出緩解措施。由於夜間照明不足，因此亦有罪案和安全憂慮；
- (c) 發展計劃的建築物高度為主水平基準上 160 米，遠高於「御門·前」，在視覺上不相協調；以及
- (d) 市建局聲稱，在賈炳達道公園重建九龍城市政大廈可容納更多政府、機構及社區設施，以及讓重置街市攤檔的過程可做到無縫銜接。然而，並無有力的理據支持把現有九龍城市政大廈的政府用地作私營發展，以及把綠色公園用作興建政府、機構及社區設施。

發展計劃圖的 R 57 及 C 23 和  
分區計劃大綱圖的 R 1 及 C 1—Mary Mulvihill

49. Mary Mulvihill 女士借助投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 在賈炳達道公園的部分範圍非原址重建九龍城市政大廈，是濫用了「一地多用」的措施。市建局聲稱，在新的政府、機構及社區綜合大樓落成後，可進行一次過的無縫搬遷，務求盡量減少對街市攤檔

商戶及市民造成的不便，而且綜合大樓增加了用作政府、機構及社區用途的總樓面面積。然而，這些好處其實亦可在不使用賈炳達道公園用地的情況下分階段實現，例如先在用地 A 提供政府、機構及社區設施和濕貨街市，或在面積比用地 B 大的用地 C2 內分階段提供政府、機構及社區用途；

- (b) 對於市建局聲稱九龍城區議會及攤檔商戶均支持非原址重建的建議，她質疑此說法。沒有區議員出席有關會議或為受影響居民提供協助；
- (c) 用地 C1 的商業零售大樓、KC-015 發展計劃的地下廣場及啟德發展區內的地下購物街所提供的零售設施不會有足夠需求，特別是現今年代流行網上購物。在公共道路關設行人專用區會限制道路的使用，而且「小街小舖」的設計方式將無法保留受影響的潮／泰商舖營運者。最終該處只會淪為利東街項目的複製品，即連鎖店林立，卻不見原有售賣薑帖的商舖。保育戰前樓宇特色元素的建議，將演變為把歷史建築進行駭人的翻新，情況就如上海街項目一樣。古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)所進行的檢討毫無意義，因為古蹟辦只會欣然接受平庸的建議，例如僅保育建築物外牆的建議；
- (d) 賈炳達道公園內有各種康樂設施，而最大的特色是其單車公園設有不同難度的單車徑，包括由小橋連接起來的平路和斜道、鑊形單車徑及環形單車練習場。用地 B 位於單車公園內，面積為 6 000 平方米，約佔賈炳達道公園面積的 27.5%。侵佔現有公園／休憩用地以關設新的政府、機構及社區綜合大樓，導致現有公園／休憩用地的面積驟降及設施銳減，令人無法接受；
- (e) 關設體積龐大的政府、機構及社區綜合大樓(主水平基準上 100 米高)，會把賈炳達道公園的剩餘部分分隔開，並削弱公園各部分之間的連繫。濕貨街市及熟食中心會帶來衛生問題，因此不應設於賈炳達道公園內；

- (f) 一如各張實地照片所示，當局未有張貼告示，說明將會從賈炳達道公園分割出用地 B，以納入發展計劃的範圍。她曾與公園的使用者傾談，當他們得悉單車公園將受到影響時，均感到震驚。當局沒有提供資料說明公園使用者所提出的意見，沒有提供單車徑使用量的數據，也沒有進行諮詢；
- (g) 有關擬在新的政府、機構及社區綜合大樓各樓層提供的多種綠化空間，其功能和可供市民使用的程度讓人十分存疑。這些綠化空間只可視為園景美化地方，不能計入休憩用地的供應。她亦留意到鄰舍休憩用地的供應尚欠 8.05 公頃。《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》研究所建議增加休憩用地供應的原則，將無法實現，不能滿足香港市民的需要；以及
- (h) 關於把位於用地 A 的一棵成齡樹移植的建議，移植同類樹木很少有成功案例。

50. 何暎亨先生借助投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他是三名孩子的父親，他們經常到賈炳達道公園遊玩；
- (b) 市建局並沒有兌現在過往的工程項目中對社區許下的承諾。若市建局沒有落實曾承諾的措施，緩解工程項目在施工階段造成的滋擾和不便，社區人士將會受苦。舉例而言，市建局並沒有落實在士丹頓街工程項目中許下有關實施噪音和塵埃緩解措施的承諾。上述事例將在此發展計劃重演，原因是沒有部門會監管市建局如何推展工程項目；
- (c) 他支持發展新的政府、機構及社區綜合大樓，但不應在賈炳達道公園單車公園的位置發展。本港市區的公園通常不容許市民騎單車，在市區亦不容易找到單車徑。為小朋友提供足夠和易於到達的單車徑，讓他們學習騎單車，是十分重要的；

- (d) 在他的祖國英國，單車是環保和常見的交通模式。市建局應預留空間作單車甚或送貨單車的停泊空間，例如在新的政府、機構及社區綜合大樓預留這類空間，並把單車徑納入以地區為本位的重建計劃中；以及
- (e) 他曾在社交媒體上載一篇文章，所得到的回應是，人們對於賈炳達道公園將來的發展感到震驚。市建局應容許受發展計劃影響的人士在發展計劃的規劃和設計階段有更多參與機會。

[張李佳蕙女士在何璟亨先生陳述期間離席。]

51. 由於規劃署的代表、申述人、提意見人和他們的代表陳述完畢，主席表示會議將休會午膳，而會議將於下午進入答問部分。

[會議於下午十二時三十五分休會午膳。]

52. 會議於下午二時十分恢復進行。

53. 下列委員和秘書出席了下午的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
何珮玲女士

黃令衡先生 副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

侯智恒博士

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

陳振光教授

倫婉霞博士

何鉅業先生

呂守信先生

徐詠璇女士

運輸署總工程師／九龍  
陳仲軒先生

民政事務總署總工程師(工程)  
區英傑先生

環境保護署首席環境保護主任(總區北)  
劉志輝先生

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

## 九龍區

### 議程項目3

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

有關考慮《市區重建局衙前圍道／賈炳達道發展計劃草圖編號 S/K10/URA3/1》及《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/29》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10889 號)

---

[此議項以英語及廣東話進行。]

### 答問部分

54. 政府代表、申述人、提意見人和他們的代表獲邀到席上。主席表示，政府代表、申述人、提意見人及／或他們的代表已於早上陳述完畢。她接着請委員提問。委員可直接向政府代表、申述人、提意見人或他們的代表提問。

*對「御門·前」造成的影響*

55. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 為何衙前圍道／賈炳達道發展計劃圖(下稱「發展計劃圖」)不涵蓋「御門·前」；
- (b) 市區重建局(下稱「市建局」)將如何協助「御門·前」的居民／業主，並應對他們所關注的事情；以及
- (c) 在發展計劃圖的落實階段，當局將如何緩解附近居民(包括「御門·前」的居民)所承受的滋擾。

56. 市建局(C1)代表關以輝先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 發展計劃圖涵蓋樓齡平均達 58 年的破舊失修樓宇，而「御門·前」的樓齡只有八年，故現時並不

符合資格進行重建。儘管如此，「御門·前」的業主已獲告知，如他們傾向於把「御門·前」納入發展計劃圖，可透過提出申述的形式，把書面要求連同大部分業主(即至少八成業主)的同意書，一併遞交城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮。然而，據知城規會未有收到任何這類的書面要求；

- (b) 發展計劃圖於二零二二年五月首次公布後，市建局曾分別於二零二二年六月二十二日及二零二二年七月二十四日與「御門·前」的業主／居民及九龍城區議會舉行兩次會議，以徵詢他們對相關概念設計的意見。市建局已因應業主／居民所提出的關注事項，修訂有關概念方案。二零二二年八月二十六日，市建局就「御門·前」業主立案法團的來信致函回覆，並隨附應對業主／居民的關注而經修訂的概念方案。與原來的概念方案相比，經修訂概念方案加入了範圍更廣的無建築物遮擋地帶，以盡量避免從「御門·前」可看到的景觀受到遮擋。此外，經修訂的計劃亦會為「御門·前」提供足夠的行人及車輛通道。有關發展會分期進行，以避免「御門·前」在整段施工期內均被工地包圍。另外，市建局會為樓宇復修計劃下的樓宇復修儲備基金提供額外的基金存款利息，以鼓勵業主預早計劃為「御門·前」進行復修工程。為加強溝通，市建局已成立專責小組，以便和「御門·前」的居民／業主保持密切聯繫，並在計劃落實階段及時回應他們所提出的關注事項；以及
- (c) 在施工期間，工地每天 24 小時均有人員當值，以監察各項緩解及安全措施(包括為「御門·前」的居民／訪客提供安全車輛及行人通道)的落實情況。連接工地的通道會與「御門·前」的主要通道分隔開。市建局／日後的發展商亦會確保承建商會嚴格管制噪音和空氣質素方面的影響，並會採用非撞擊式打樁法，以盡量減低對「御門·前」和附近地區的居民可能造成的滋擾。

57. 一名委員詢問有關「御門·前」的業主是否傾向於把「御門·前」納入發展計劃圖。「御門·前」業主立案法團(R36)代表楊立新先生表示，由於「御門·前」大部分業主都並非在香港居住，因此很難就此事向所有業主收集意見及取得同意。他個人贊成把「御門·前」納入發展計劃圖的建議，認為這樣他和家人便無須於未來10年或以上承受建築工程滋擾。

58. 副主席和一些委員提出以下問題：

*技術評估*

- (a) 關於 R39 就空氣流通評估及採光評估提出的關注，該兩份評估所涉範圍是否涵蓋九龍城更廣泛的地區，還是僅集中於評估對「御門·前」可能造成的影響；
- (b) 如何選定視覺影響評估的觀景點，用以評估經修訂概念方案對視覺造成的影響；
- (c) 視覺影響評估是否已包括採光評估的結果；

*對賈炳達道公園及休憩用地供應的影響*

- (d) 利用賈炳達道公園部分範圍興建新的政府、機構及社區綜合大樓，以重置三項現有的政府、機構及社區設施，包括九龍城市政大廈(內有九龍城街市及熟食中心)、九龍城獅子會健康院及李基紀念醫局，理據何在；
- (e) 利用賈炳達道公園部分範圍興建新的政府、機構及社區綜合大樓，會否對該區的休憩用地供應造成任何影響；
- (f) 擬議政府、機構及社區綜合大樓將影響到賈炳達道公園內的現有單車徑，會否在賈炳達道公園內重置單車徑；

### *行人連接*

- (g) 闢設園景平台從美東邨經新的政府、機構及社區綜合大樓通往用地 C2，而並非通往可更直接連繫港鐵宋皇臺站的用地 A 南角道位置，理由何在；
- (h) 根據文件繪圖 H-1，有何措施改善東西向的行人連接；
- (i) 經落實發展計劃圖後，宋皇臺站 B2 及 B3 出口的現有容量能否應付增加的人流，以及能否進一步擴大港鐵站出口；

### *保育李基紀念醫局用地內的樹木*

- (j) 據悉李基紀念醫局用地西北端有兩組樹羣，這些樹木(尤其是 T107)不獲完整保留的理由何在；

### *闢設店舖／食肆*

- (k) 鑑於龍城區已有很多店舖／食肆，撥作這些用途的擬議非住用地積比率／總樓面面積是否過高；

### *保育選定的建築物*

- (l) 據悉將會保育發展計劃圖上三幅用地內若干戰前樓宇，考慮到李基紀念醫局的歷史背景，能否一併保育李基紀念醫局的建築物，以彰顯醫局對該區福利服務發展的貢獻；

### *為受影響人士提供補償及協助*

- (m) 市建局會否協助受發展計劃圖影響的業主(尤其是關注補償問題的年長業主)，以及如何安排讓他們授權「直系親屬」處理收購事宜；
- (n) 市建局會否協助受發展計劃圖影響並在重建過程中備受精神困擾的住戶；以及

### 就發展計劃圖生效一事發出公告

- (o) 有關 R57 / C23 所關注的事項，當局曾否就發展計劃圖把賈炳達道公園部分範圍改建成政府、機構及社區綜合大樓一事張貼任何公告。

59. C1 的代表關以輝先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

### 對發展計劃圖進行的技術評估

- (a) 空氣流通評估涵蓋整個發展計劃圖及其周邊地區，由獨立空氣流通顧問進行，同時經諮詢規劃署的空氣流通專家。該評估旨在檢查並確保具擬議發展參數的概念方案不會在空氣流通方面造成重大影響，特別是讓來自九龍城龍城區東西向兩條道路(即賈炳達道和衙前圍道)及南北向 11 條道路(由聯合道至沙浦道)的風順利穿透，不會受阻。比較經修訂的概念方案和符合分區計劃大綱圖規定的方案後可見，在每年的東北盛行風下，由於兩個方案均沒有結構阻擋風沿衙前壟道和南角道穿透，故主用地和北面用地的空氣流通表現相若；由於發展計劃圖以東的門戶廣場和低矮商業發展會讓更多風滲透，提升龍城區核心地帶的通風程度，故東面用地的空氣流通表現在經修訂的概念方案下更為優勝。至於全年盛行的東風的表現，由於風道會從市集廣場至西面住宅大樓 T1 與 T2 之間間隙、從東面住宅大樓 T7 與 T8 至西面住宅大樓 T5 與 T6，以及從門戶廣場至西面建築羣形成，加上擬議建築區段將產生下洗效應，經修訂的概念設計的空氣流通表現於主用地和北面用地較優勝。在夏季盛行的西南風下，由於沿西南部分的建築物間隙至衙前壟道行人步道和「御門·前」及沿位於東面用地太子道東的低矮建築物和休憩用地的氣流將會增強，因此經修訂的概念方案下的通風表現較符合分區計劃大綱圖規定的方案優勝；

- (b) 視覺影響評估選定的觀景點均為容易到達的主要公眾地方，如賈炳達道公園、近港鐵宋皇臺站出口的衙前圍道和南角道交界處，以及位於鰂魚涌公園的策略性觀景點四。此外，從策略性觀景點四所見景觀的合成照片顯示，經修訂的概念方案不會違反設立 20% 山景不受建築物遮擋地帶的指引；
- (c) 雖然政府部門並無要求有關方面須就發展計劃圖提交採光分析，但市建局主動就「御門·前」作出採光分析，並根據屋宇署《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-130「照明及通風規定—以效能表現為本的方法」及綠建環評 2.0 版「SS4 鄰里日照通道」和「健康要求」訂明的準則，比較符合分區計劃大綱圖規定的方案和經修訂的概念方案。結果顯示，符合分區計劃大綱圖規定的方案和經修訂的概念方案的可居住房間和廚房在所有準則下均百分百達到標準。採光分析並非強制要求，而有關結果不構成視覺影響評估的一部分。

#### *對賈炳達道公園及休憩用地供應的影響*

- (d) 市建局已就重置相關受影響設施探討不同選項。其中一個曾考慮的選項是拆卸位於用地 C2 的九龍城市政大廈的一部分，以重置九龍城街市。然而，由於用地 C2 的面積相對較小，只可容納佔地範圍較小的建築物用以重置街市，此情況不大可能會受街市營運商及相關政府部門歡迎。此外，這種原址重置的做法須臨時安置有關設施(特別是醫療設施)以繼續提供服務，才可騰出空間興建新綜合大樓。因此，此選項並不可取，因為有關設施在遷至新綜合大樓前會被中斷作業多於一次。要物色用作臨時安置的用地，而有關用地又不應距離原來地點太遠，這個實難以做到。另一選項是在南角道的街區重置政府、機構及社區綜合大樓，但此選項亦不可行，因為此選項需時拆卸沿南角道的建築物，而新政府、機構及社區綜合大樓的佔地範圍須侵進現有南角道，以符合運作要求。此安排會破壞市區街道模

式、影響空氣流通的風道，以及有損發展計劃圖內綠化行人街道的設計概念。基於上述原因，在位於賈炳達道公園興建一幢新政府、機構及社區綜合大樓以重置三項現有設施的做法合適，因為這樣可盡量減低對服務供應所造成的影響，而且賈炳達道公園用地靠近有關設施的現有地點，可讓街市營運商、服務供應商和使用者順利方便地過渡。搬遷建議得到九龍城區議會議員支持。食物環境衛生署曾諮詢九龍城街市的相關持份者，有關建議受到持份者歡迎；

- (e) 儘管賈炳達道公園約 6 600 平方米的地方會用作發展新的政府、機構及社區綜合大樓，發展計劃圖會劃設約 10 400 平方米的地方作地面綠化多元空間，包括在賈炳達道南面的衙前壆道和南角道設置兩個新的地面綠化多元空間，每個空間最少闊 18 米，以供公眾享用。提供這些空間可為九龍城的住宅區帶來綠化元素。賈炳達道公園內連接新政府、機構及社區綜合大樓的綠化平台將每日 24 小時開放。在善用賈炳達道公園位處斜坡的地形優勢下，市建局可在新政府、機構及社區綜合大樓的不同樓層闢設綠化空間；
- (f) 市建局曾就公園的使用情況進行調查，約有 900 名公園遊客接受訪問。調查結果顯示，一半受訪者享受行經公園，亦有一半受訪者表示喜歡使用兒童遊樂場內的設施。儘管如此，受影響的單車徑會在賈炳達道公園北部重置，並附有特別設計，以配合不同年紀使用者的需要。市建局會在稍後階段就單車徑的詳細設計諮詢相關政府部門及公眾；

### 行人連接

- (g) 美東邨在發展計劃圖北面，賈炳達道公園以外的位置。因應地形，規劃中日後的行人通道擬闢設園景平台把美東邨與新建政府、機構及社區綜合大樓的二樓連接，然後經一條在賈炳達道之上的擬議行人天橋到達在用地 C2 的商業平台。若行人天橋的上

落處向東移至位於用地 A 的南角道，行人天橋的上落設施(包括樓梯／升降機)便會侵佔市集廣場及南角道的範圍，並會佔用休憩用地的空間及減低景觀開揚度；

- (h) 用地南部將會沿衙前圍道後移 10 米，以改善東西向的行人連接。為締造安全的行人環境及改善該區整體的行人連接，當局建議闢設新的行人通道(載於文件的繪圖 H-1)，例如連接美東邨與主用地的園景平台及行人天橋，以及可能興建連接主用地至港鐵宋皇臺站的地下連接通道；亦將採取活化措施以美化主用地東南面地方的後巷；
- (i) 擴大港鐵宋皇臺站 B2 出口及 B3 出口的機會不大，原因是擴建空間有限。因此，市建局建議擴闊沿衙前圍道的東西向行人通道，並活化該區的行人環境，以方便行人往來港鐵宋皇臺站以至較遠的啟德發展區；

#### 樹木保育

- (j) 移植樹木 T017 是為了配合行人天橋上落處，該行人天橋橫跨賈炳達道，並連接政府、機構及社區綜合大樓與主用地。市建局在移植大型樹木方面往績良好。一棵屬同一品種的大型樹木曾由觀月·樺峯用地成功移植至附近位於觀塘的一個公園。該樹健康狀況良好，樹冠範圍在移植多年後由 15 米擴大至 18 米。兩棵**緬葉榕**亦由觀月·樺峯用地成功移植至鄰近港鐵觀塘站的一個地方；

#### 闢設商店／食肆

- (k) 在九龍區的分區計劃大綱圖中，非住用地積比率一般為 1.5 倍。相比之下，用地 A、C1 及 C2 的非住用地積比率較低(1 倍)。根據九龍城市區更新地區諮詢平台擬備的「九龍城市區更新計劃」，九龍城區應維持其作為小街飲食文化區(尤其是潮州菜和泰國菜)的定位。1 倍的非住用地積比率，可讓發展計

劃範圍內有足夠的購物及餐飲商業元素，以實現「小街小舖」的設計概念，從而保存地區特色及提升街道活力。其中用地 C1 將提供的非住用總樓面面積為 2 000 平方米，以供小型商舖服務該處門戶廣場的訪客；

### *保育選定的建築物*

- (1) 雖然發展計劃範圍內並無法定或已評級的歷史建築物／構築物，但市建局主動保育三幢戰前樓宇。至於保育範圍(即保留全幢、部分，抑或僅保留特色元素)，則有待在落實階段對這些樓宇的內部作進一步研究和評估才能決定；儘管如此，市建局的用意是盡可能將這些建築物全幢保留，以記念九龍城原有的網格狀市區街道布局。至於李基紀念醫局，雖然建築物本身不具任何建築價值，但會保留兩件具歷史價值物品(即基石和石碑)。倘若按一名委員的建議原址保留整幢李基紀念醫局大樓，便會減少一幢擬建的住宅大廈，而要將該幢住宅大廈安置在發展計劃圖內的其他地方而又不損經修訂概念方案下的其他優良設計特色或合理布局，是很難做到的；

### *為受影響人士提供補償及協助*

- (m) 一支由「夥伴同行」探訪計劃的專業社工和人員組成的專責市區重建社區服務隊，會為有需要的受影響業主及居民提供相關協助及指引。由於收購過程涉及法律文件，必須聘請法律專業人士處理有關事宜，包括授權代表為業主處理法律事宜。因此，隨着收購程序在二零二四年年初開展，市建局會向業主提供協助，以處理法律方面的授權事宜。市建局會根據二零零一年制訂的物業收購政策，向受影響業主提供補償，亦會提供其他協助，例如向 60 歲或以上的合資格長者業主提供出租住宅物業長者業主體恤津貼。一般而言，當發展計劃草圖獲行政長官會同行政會議核准後，市建局約需一至三個月時間向受影響的業主提出收購價。其後受影響的業主會有 60 天時間考慮該收購建議。業主簽立准用協

議及繳付准用按金後，可留在有關處所多四個月而無須繳付租金(地租、差餉及相關公用設施服務費除外)。倘業主遇到困難並要求就騰空交出單位管有權日期作出特別安排，則可另外提出要求，在此類情況下業主或須支付租金。市建局會就特殊情況酌情作出所需安排。上述資料已於先前在二零二二年舉行的會議中告知受影響的業主／居民；

- (n) 如果受影響居民需要任何輔導，市區重建社區服務隊能應要求轉介專家提供協助；以及
- (o) 根據市建局記錄，包括拍攝於二零二二年五月的照片，顯示市建局已在賈炳達道公園／九龍寨城公園的入口張貼公告，通知公眾關於開始實施發展計劃圖事宜。一般而言，該公告在公眾諮詢期結束前不會移走(即在該公告首次張貼之日起計兩個月內)。此外，市建局已向發展計劃圖邊界 100 公呎範圍內的受影響人士發出通知，亦已透過市建局網站、電視新聞、政府憲報以及報章以中文和英文宣布開始實施發展計劃圖。

60. 一名委員注意到，根據文件附件 VIII 關於馬頭角(九龍規劃區第 10 區)的主要社區設施和休憩用地供應的列表，該區將剩餘 2.43 公頃的地區休憩用地和缺少 8.05 公頃的鄰舍休憩用地，而鄰舍休憩用地的現有和已規劃供應分別為 5.37 公頃和 6.47 公頃，因此提問，賈炳達道公園是列作鄰舍休憩用地還是地區休憩用地，而運用賈炳達道公園部分地方發展新的政府、機構及社區綜合大樓會否影響休憩用地的供應。規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士回應指，以賈炳達道公園的規模和提供的設施，其在規劃角度而言屬於地區休憩用地，但公園使用者或將之視為鄰舍休憩用地。此外，不論賈炳達道公園的分類如何，發展計劃圖會佔用賈炳達道公園 6 600 平方米的範圍用作發展新的政府、機構及社區綜合大樓，但亦提供了重塑該區休憩用地供應的機會。主用地的兩條行車道(即衙前塱道和南角道)建議轉變成只供行人使用的地面綠化多元空間。在用地 B 的新政府、機構及社區綜合大樓的不同樓層亦會提供公共花園和觀景台／綠化天台。在用地 C1 會提供連地面綠化多元空間的門戶廣場，連接啟德發展區。雖然會失去約 6 600 平方米的地區休

憩用地，但上述新的休憩用地供應能有助滿足該區目前短缺的鄰舍休憩用地。另外，這也是一個為了公眾利益而活化賈炳達道公園和升級其設施的機會。作為一般資訊，現時賈炳達道公園(即不計算政府、機構及社區建議)佔地約 5.4 公頃，而九龍寨城公園則佔地約 3.3 公頃。

61. 一些委員就經修訂的概念方案提出以下意見／建議，並詢問市建局會否在詳細設計該方案時考慮這些意見／建議：

- (a) 加強南北向的行人連接，避免侯王道／衙前塱道沿路的行人連接出現斷接(因為擬議通往「御門·前」的通道會斷開有關連接)；
- (b) 把新的政府、機構及社區綜合大樓建於平台之上，以保留平台以下的地面空間作單車徑；
- (c) 通過把該段賈炳達道的行車路設置在地底，讓新的政府、機構及社區綜合大樓與市集廣場之間，以行人專用街道的形式(而非現時建議的行人天橋)提供地面連接；
- (d) 考慮把新的政府、機構及社區綜合大樓與主用地之間的行人連接，由李基紀念醫局用地轉移至鄰近南角道擬議市集廣場的一個地方，以便更直接連接至港鐵宋皇臺站；
- (e) 鑑於李基紀念醫局用地內有兩組樹木(包括 T107(細葉榕)、鳳凰木及三棵成齡樹)，市建局應探討把市集廣場的位置轉移至李基紀念醫局用地，以減低在移植時對樹木的健康狀況構成風險；以及
- (f) 保留李基紀念醫局大樓及其周邊環境以配合「小街小舖」的設計方式，為區內營造充滿生氣的公眾空間。

62. C1 代表關以輝先生回應時表示，市建局會在詳細設計發展計劃圖時適當地考慮委員的意見／建議。

63. 由於委員再無提問，主席表示簡介的聆聽程序已經完成。城規會將進一步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、提意見人及他們的代表，以及規劃署的代表出席會議。他們此時離席。

[黃幸怡女士、徐詠璇女士及馮英偉先生在答問部分期間離席。]

#### 商議部分

64. 商議部分以機密文件形式記錄。

[呂守信先生在商議部分後離席，鍾文傑先生在商議部分後返回席上。]

#### 議程項目4

[公開會議]

建議修訂城市規劃委員會規劃指引編號 13F 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」  
(城市規劃委員會文件第 10890 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

65. 下列規劃署代表此時獲邀到席上：

譚燕萍女士            一 助理署長／新界區

陳卓玲女士            一 高級城市規劃師／新界區規劃部總辦事處

張珈盈女士            一 規劃助理／新界區規劃部總辦事處

66. 主席歡迎規劃署代表到席。

67. 秘書報告，城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零二三年四月十四日收到兩封分別來自香港觀鳥會和世界自然基金會香港分會的信函，以及一封來自嘉道理農場暨植物園公司的

電郵，表達對建議修訂城市規劃委員會規劃指引編號 13F 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」（下稱「規劃指引」／「規劃指引編號 13F」）的意見和看法。有關信函和電郵已於會上呈閱，供委員參考。

68. 主席繼而邀請規劃署代表向委員簡介規劃指引編號 13F 的擬議修訂。

69. 規劃署助理署長／新界區譚燕萍女士借助投影片，向委員簡介檢討規劃指引編號 13F 的背景及有關擬議修訂，詳情載於城市規劃委員會文件第 10890 號（下稱「文件」）。為回應上述三個環保團體對本屬第 3／4 類地區的用地重新分類為第 2 類地區的關注，當中包括位於「綠化地帶」的用地、位於「農業」地帶且有常耕農地的用地，以及位於生態敏感地區附近的用地，她引用例子說明當局如何應用文件第 4.2 段所述的評審準則，要點如下：

- (a) 航攝照片顯示，YL-NTM-1 用地位於「綠化地帶」，主要由構築物佔用。該區首份分區計劃大綱圖刊登憲報前，當局發現用作雞場和豬舍的構築物，而部分此等構築物現由棕地作業佔用。另外，當局將進一步研究 YL-NTM-1 用地的長遠用途；
- (b) NE-PK-1 用地位於「農業」地帶，環保團體表示當中有常耕農地。事實上，雖然當中有若干耕作活動進行，但其主要部分均為休耕農地，長期沒有農業活動，而該用地範圍內已出現一些棕地作業；
- (c) 至於流浮山深灣路附近的用地，雖然該等用地接近生態易受破壞的地區，但城規會亦曾批給若干臨時露天貯物／港口後勤用途的規劃許可，而附近一些地區一直以來均為第 2 類地區；以及
- (d) 當局考慮上述情況後，認為將有關用地重新分類為第 2 類地區是合理的，即城規會可考慮在有關用地作臨時露天貯物／港口後勤用途的申請，並批給規劃許可。

70. 規劃署的代表簡介完畢，主席在邀請委員提問前作出陳述，要點如下：

- (a) 由於新發展區項目和其他政府工程項目正在積極推展中，政府將在這些項目範圍內收回或清理的棕地會由過去幾年的 30 公頃增至由現時至二零二六年的 200 公頃；
- (b) 雖然有意見認為政府應先把棕地發展作其他實益用途，但不容忽視的是，一些因政府項目而須作遷移的棕地作業者仍有需要繼續經營其業務，而這樣亦會惠及本地經濟及勞動市場。政府已利用多管齊下的方式協助須作遷移的棕地作業者繼續經營，而長遠的目標是把大部分棕地作業設置在適合現代工業的多層大廈(下稱「多層大廈」)內，以確保相關作業在運作上更井然有序，而且在土地使用方面更具效率。發展局計劃於二零二三年就元朗三幅多層大廈用地進行公開招標，然後於二零二四年就洪水橋另外兩幅多層大廈用地進行公開招標。預計該等多層大廈最早須於二零二七／二八年才可落成供棕地作業使用。另外，還有一些棕地作業因運作需要而只能在露天場地經營，不能重置於多層大廈內，因此，仍有需要物色合適用地作棕地作業；以及
- (c) 約有 281 公頃的土地位於規劃指引編號 13F 所述的第 2 類地區，而當中僅有約少於 8 公頃的土地仍可用作臨時露天貯物／港口後勤用途，而且必須先取得城規會的規劃許可。就現時情況而言，在能夠解決相關部門的技術關注事宜的前題下檢討相關準則，以便把更多土地納入第 2 類地區，以及在使用新發展區內有待發展的土地作臨時露天貯物及港口後勤用途方面提供更大彈性，將有助解決須作遷移的棕地作業物色重置用地的需求。雖然一些選定為適宜由第 3／4 類地區重新分類為第 2 類地區的用地坐落在「農業」地帶或「綠化地帶」，但那些用地大部分／部分地方現時已用作露天貯物／港口後勤用途或其他棕地作業，亦有部分是屬於非生態敏感地區及已平整的空地或休耕農地。重新分類的建

議推行後，約 135 公頃列為第 2 類而仍未用作任何用途的土地將可供須作遷移的棕地作業者考慮用以遷置其業務，但必須先解決相關部門就技術要求方面所提出的關注，當中包括但不限於交通和生態方面的技術要求，以及提交規劃申請予城規會考慮。

[廖凌康先生在簡介期間離席。]

71. 主席繼而邀請委員提問。

### *用地重新分類*

72. 一些原則上不反對修訂城規會規劃指引的委員，就建議由第 3/4 類重新分類為第 2 類的一些個別用地(下稱「已重新分類用地」)，以及與文件附錄 I 中列出的所有已重新分類用地相關的一般事宜，提出以下問題：

#### 牛潭尾的 YL-NTM-1 用地

(a) 參照文件圖 8，用地中央以紅色粗線標示的是什麼地方；

#### 厦村的 YL-HTF-2 用地

(b) 鑑於深圳灣公路大橋鷺鳥林和鰲磡石鷺鳥林分別位於有關用地的西南部和北部，附近用地作棕地用途所提出的規劃申請，是否須要進行生態影響評估及／或採取緩解措施，以及當局是否不容許在十分接近濕地或魚塘的用地作棕地用途；

#### 丙崗的 NE-PK-1 用地

(c) 鑑於有關用地鄰近漁農自然護理署(下稱「漁護署」)的大龍實驗農場，而在用地範圍內有活躍的農耕活動，但只有一條低於標準的粉錦公路服務該區，把有關用地重新分類為第 2 類是否合適；

#### 所有已重新分類的用地

(d) 漁護署的意見指出，就毗鄰常耕農地的用地而言，根據《香港規劃標準與準則》的規定，易生塵埃的用途(例如露天貯物地方)與其他用途須保持最少

100 米的間隔距離。當局會否向所有已重新分類用地範圍內作露天貯物／港口後勤用途的規劃許可施加此等間隔距離的規定；另外，就已重新分類用地範圍內作露天貯物／港口後勤用途提出的規劃申請如涉及砍伐樹木，當局在考慮申請時會否更為嚴謹；以及

(e) 當局是否已諮詢那些已重新分類用地附近的居民。

73. 規劃署助理署長／新界區譚燕萍女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

牛潭尾的 YL-NTM-1 用地

(a) 用地中央以紅色粗線標示的地方為綠色小山丘，現建議保留作第 4 類用地；

厦村的 YL-HTF-2 用地

(b) 有關用地佔地約 13 公頃，而漁護署表示有關用地範圍內有兩個鷺鳥林。然而，先前曾有在此用地範圍內作多種臨時用途的規劃申請獲得批准。漁護署會按擬議露天貯物／港口後勤用途的性質和申請地點是否接近鷺鳥林，檢視有關用地是否適宜作擬議用途，並按照個別申請的情況，檢視申請人是否須提交生態影響評估。一如一些先前提交而申請地點接近鷺鳥林地區的規劃申請，漁護署已就這方面提供相關意見，供城規會考慮。現時有關用地的北部近鷺鳥林的位置有一些臨時棕地作業。若將來有申請人就此等棕地作業提出規劃申請，有關申請人便須提供相關資料(例如周邊地區的生態和就可能造成的生態影響進行評估)，以支持其申請。所有相關資料和規劃署對有關申請所作出的規劃評估，均會提交供委員考慮；

丙崗的 NE-PK-1 用地

(c) NE-PK-1 用地佔地約 42.7 公頃，由約 6.24 公頃的常耕農地及約 17.49 公頃的休耕農地組成，並位處漁護署的大龍實驗農場旁邊。與其他經重新分類用地相比，NE-PK-1 用地內的農地(不論是常耕還

是休耕農地)相對較多，而棕地則相對較少。儘管如此，NE-PK-1 用地內的休耕農地／空置土地均可加以利用，以促進受影響的棕地作業遷往他處。當局在挑選用地以進行重新分類時，曾諮詢漁護署的意見，漁護署不反對把多幅用地(包括 NE-PK-1 用地)重新分類為第 2 類。此外，政府已委聘顧問就農業優先區進行研究，以期物色擁有優質耕地且面積具相當規模的地區，以及研究把該些地區指定為農業優先區的可行性，從而鼓勵土地擁有人把休耕農地用作長期農業用途，以支援本地農業的發展。在交通方面，當局曾諮詢運輸署的意見，運輸署表示，連接申請地點的區內通道十分狹窄，既限制了用途的類型，亦限制了可容納的相關車輛的種類。不過，露天貯物及港口後勤用途涵蓋多項性質及規模各異的用途，當中有一些用途的規模或會較小，而且不涉及使用重型車輛，例如主要使用輕型貨車運送貨物的回收中心，NE-PK-1 用地便正可容納這種用途。日後倘有關經營者打算就露天貯物／港口後勤用途申請規劃許可，便需提交建議及技術評估，以回應相關政府部門(包括運輸署)的關注，而可克服的技術問題(如有的話)則可透過施加相關的規劃許可附帶條件解決。考慮到以上所述，當局認為適宜把 NE-PK-1 用地重新分類為第 2 類；

#### 所有經重新分類用地

- (d) 至於經重新分類用地所涉的所有規劃申請(包括與露天貯物／港口後勤用途有關的申請)，申請人須證明擬議／所申請用途不會在交通、環境、景觀等方面對周邊地區造成負面影響。倘申請地點十分接近住宅用途，環境保護署會要求申請人提供緩解措施，以回應環境方面的關注，並會就需否施加規劃許可附帶條件作出建議。至於對樹木所造成的影響，由於有部分經重新分類用地長有樹木，因此有一些擬作／申請作露天貯物／港口後勤用途的規劃申請無可避免會涉及砍伐樹木。就該等個案而言，申請人須提交砍伐樹木建議，該建議會轉交相關政府部門傳閱，以審視有關建議是否可以接受。規劃署在評估規劃申請時，會考慮所有政府部門的意見及關

注，以及相關的規劃考慮因素，並會作出建議，以供城規會考慮；以及

- (e) 對規劃指引編號 13F 作出的建議修訂已轉交相關政府部門傳閱(包括民政事務總署轄下的相關民政事務處)，以便那些政府部門提出意見。有關的民政事務處經考慮區內居民及持份者的關注，已向規劃署轉達其意見。經重新分類用地所涉的露天貯物／港口後勤用途全部均須申請規劃許可，而相關的規劃申請會按照條例要求公布予公眾查閱及提出意見。當局對申請作出規劃評估時，會考慮在法定諮詢期所收到的公眾意見，以及民政事務總署轄下的相關民政事務處所轉達的區內人士意見，並會把那些意見納入相關文件中，以供委員考慮。

#### 「先破壞、後發展」的問題

74. 雖然據了解，把用地由第 3／4 類地區重新分類為第 2 類地區並不意味着位於第 2 類地區內的用地自動獲允許作露天貯物／港口後勤用途，而是仍須取得城規會的規劃許可方可進行，但一名委員表示關注建議的重新分類會否成為縱容第 2 類地區出現「先破壞、後發展」情況的信號。規劃署助理署長／新界區譚燕萍女士回應表示，倘城規會同意建議的修訂，會發布新聞稿告知公眾，清楚說明檢討的理據、修訂的內容和公布指引。另一方面，倘有用地涉及《城市規劃條例》所界定的違例發展，規劃事務監督會根據條例的條文採取適當的執管行動。

75. 一名委員建議，涉及「先破壞、後發展」情況的規劃申請務須予以拒絕，而另一名委員提議，日後就規劃申請提交的文件應附上顯示經修訂指引公布前申請地點狀況的航攝照片(即攝於二零二三年的航攝照片)作為參考，讓委員可比較二零二三年和提交規劃申請時的地盤狀況。

76. 主席表示，審議一幅用地是否適合作棕地用途須考慮多項因素，「先破壞、後發展」的情況只是其中一項。為清晰表明城規會的立場，新聞稿可述明更多詳細資料，包括修訂指引的背景、理由和考慮因素，以及強調城規會的立場，即用地重

新分類並不意味當局會縱容「先破壞、後發展」的做法。秘書補充說，「先破壞、後發展」的問題先前已在鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議上討論過，當時會議同意「已改變」的地盤狀況不應作為支持規劃申請的理由。此外，把多年來攝得地盤狀況的航攝照片夾附在相關文件以供委員參考和考慮已是慣常的做法。規劃署署長鍾文傑先生補充說，倘有《城市規劃條例》所界定的違例發展，規劃事務監督會根據條例的條文採取適當的執管行動，不論城規會是否已／會批給規劃許可亦然。倘申請地點有涉及執管行動的用途，相關文件會包括此項背景資料，讓委員考慮。再者，一個申請地點是否適合作露天貯物／港口後勤、工場或其他用途，應視乎多項因素，因基於每宗申請的個別情況加以評估。這些因素包括地盤狀況、土地用途的協調性、技術可行性，以及與技術相關如交通、環境和生態方面的問題能否得到處理。至於是否涉及違例發展，以及申請地點以往的「先破壞、後發展」情況，未必是關注的重點所在。

#### *工業發展和協助棕地作業營運者的長遠政策*

77. 一名委員問到，政府對協助受影響棕地作業營運者遷置業務的政策和目前的進度如何。規劃署助理署長／新界區譚燕萍女士回應表示，政府的長遠目標是把棕地作業適當遷進適合現代工業的多層大廈內，雖然有些棕地作業無法重置到多層大廈。政府在洪水橋／厦村新發展區和元朗南發展區內預留了 72 公頃土地，總樓面面積達 390 萬平方米，用作興建多層大廈，以重置適合遷進多層大廈的受影響棕地作業。預計自二零二七／二八年度起，會有五幅用地就緒，可供興建多層大廈，總樓面面積合共 72 萬平方米，而當中最少 30% 會撥給政府，以棕地現行市值租金相若的租金，批租予受影響而需要遷移的棕地作業營運者一段指定時間，作為協助受影響棕地作業營運者繼續經營業務的其中一項方案。

78. 一名委員表示，政府應協助受影響的棕地作業經營者(尤其是小型企業經營者)物色合適的遷置用地繼續營業。另一名委員亦指出，棕地作業經營者在規劃申請階段須解決的其中一個關鍵問題，是對交通方面造成的影響。他建議相關政府部門提供有關數據供申請人參考，例如主要路口的交通容量／交通流量，以協助申請人準備規劃申請的相關文件。主席表示，發展

局及相關政府部門可為受影響的棕地作業經營者提供協助，物色合適的遷置用地，以及在他們準備規劃申請的相關文件時解決技術問題。

#### 規劃指引內的一般規劃準則

79. 副主席詢問，有關文件附錄 IV 所載經修訂的規劃指引第 2.1(b)、(c)、(d)段、第 2.6(b)(ii)段、第 3.3 段及第 5 段均在「如果政府部門對擬議用途沒有**重大的**負面意見，而且附近居民不予反對」此句子中加入「重大的」一詞，原因何在。規劃署助理署長／新界區譚燕萍女士回應說，建議修訂旨在反映城規會審批規劃申請的現有做法，即在某些情況下，即使政府部門有提出負面意見，但城規會仍會在批給規劃許可附帶條件的情況下，建議批准所涉的規劃申請，原因是有關問題並非關鍵或在批給規劃許可附帶條件後可獲解決。副主席進一步指出，「重大的」一詞可能會傳遞含糊的訊息，暗示放寬規劃準則。為免錯誤解讀規劃準則，主席建議從相關句子中刪除「重大的」一詞。委員均同意此建議。

80. 副主席進一步詢問，就規劃指引以下段落作出修訂的原因：

- (a) 在第 2.3(a)段刪除以下句子：「為達致令人滿意的屏障效果，沿有關地點邊界設置的邊界圍欄應有足夠的後移空間，以便在面向與公眾地方接壤的部分設置連續的景觀美化設施。所有植物都應該在地面或固定花槽內種植，但不得種在可移走的容器／盆內。」；以及
- (b) 在第 2.6(a)段及第 4.1 段刪除有關「縮短規劃許可附帶條件的履行時限」的條款。

81. 規劃署助理署長／新界區譚燕萍女士作出回應，要點如下：

- (a) 建議刪除有關屏障設計的描述，旨在讓申請人可靈活選定合適的設計措施，從而紓緩其建議對視覺造成的影響。相關政府部門會按每宗個案的個別情

況，評估申請人建議的屏障設計，務求確保緩解措施可以接受；以及

- (b) 刪除有關「縮短規劃許可附帶條件的履行時限」的條款，旨在反映城規會的現行做法，因為申請人未必能在較短的期限內履行所有規劃許可附帶條件。

82. 因應副主席的意見，主席邀請規劃署進一步探討是否需要刪除指引第 2.6(a)段的相關條款。

[會後備註：規劃署已檢討並確定，刪除指引第 2.6 及 4.1 段的相關條款屬恰當。]

83. 委員大致同意對規劃指引編號 13F 作出的擬議修訂，但一名委員不同意把 NE-PK-1 用地由第 3/4 類修訂為第 2 類。

84. 經商議後，城規會同意通過文件附錄 IV 中對《擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請》的城規會規劃指引編號 13F(將重新編號為城規會規劃指引編號 13G)作出的擬議修訂，但須作出修改以反映上文第 79 段詳述的委員意見。城規會亦同意城規會規劃指引編號 13G(在加入上述修改的內容後)適宜向公眾公布，並於公布後即時生效。

85. 主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。

## 議程項目5

[公開會議]

## 其他事項

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

86. 餘無別事，會議於下午六時十分結束。