

二零二三年六月十六日舉行的城市規劃委員會  
第 1297 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 何珮玲女士	主席
黃令衡先生	副主席
馮英偉先生	
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	
余偉業先生	
陳振光教授	
張李佳蕙女士	
呂守信先生	
徐詠璇女士	

黃傑龍先生

運輸署總工程師(新界西)

梁嘉誼女士

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

**因事缺席**

廖凌康先生

蔡德昇先生

黃煥忠教授

倫婉霞博士

黃天祥博士

何鉅業先生

馬錦華先生

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  
陳雪盈女士(上午)  
黃可怡女士(下午)

## 議程項目1

[公開會議]

通過二零二三年六月一日第 1294 次和二零二三年六月二日第 1295 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零二三年六月一日舉行的第 1294 次會議和二零二三年六月二日舉行的第 1295 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) 核准分區計劃大綱草圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零二三年五月三十日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條核准薄扶林分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/H10/21)及旺角分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/K3/36)。核准上述分區計劃大綱草圖一事於二零二三年六月九日在憲報公布。

### (ii) 發還分區計劃大綱核准圖

3. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零二三年五月三十日根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/36》、《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTTY/12》及《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/20》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六月九日在憲報公布。

### (iii) 有關考慮荃灣西分區計劃大綱草圖編號 S/TWW/20 的申述和意見的聆聽會安排

4. 秘書報告，此議項旨在就考慮《荃灣西分區計劃大綱草圖編號 S/TWW/20》的申述和意見的聆聽會安排，徵詢委員的同意。

5. 秘書報告，該分區計劃大綱草圖旨在落實城市規劃委員會轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)就同意兩宗涉及荃灣西私人房屋發展項目的第 12A 條申請(編號 Y/TWW/5 及 Y/TWW/7)所作的決定。新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司 **Leverson Limited** 是編號 Y/TWW/7 的第 12A 條申請的申請人。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)為申請人的其中一家顧問公司。**Leverson Limited** 亦提交了一份申述(R2)。以下委員已就此議項申報利益：

- |       |  |
|-------|--|
| 羅淑君女士 | — 為香港小童群益會的前總幹事及委員會成員，而香港小童群益會先前曾獲新鴻基公司的贊助；                            |
| 余烽立先生 | — 其配偶為新鴻基公司的僱員；  |
| 伍穎梅女士 | — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)和龍運巴士有限公司(下稱「龍運公司」)的董事，而新鴻基公司是九巴公司及龍運公司的股東之一； |
| 黃天祥博士 | — 其公司目前與新鴻基公司和艾奕康公司有業務往來；以及  |
| 何鉅業先生 | — 其公司目前與新鴻基公司和艾奕康公司有業務往來。  |

6. 黃天祥博士和何鉅業先生因事未能出席會議，而余烽立先生則尚未到席。由於這個關於同意聆聽會安排的議項屬於程序性質，其他已申報利益的委員應獲准留在席上。

7. 秘書報告，城規會於二零二二年十二月十六日根據條例第 5 條展示分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱。該草圖主要涉

及改劃兩幅用地，以供興建私人住宅發展項目，包括把位於深井海韻花園以西的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶，以及把位於靠近青山公路一新汀九段迴旋處的一幅用地由「綜合發展區(1)」地帶、「綠化地帶」和顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(乙類)2」地帶。在為期兩個月的展示期內，城規會共收到兩份有效的申述。其後，城規會公布這些有效申述的內容，為期三個星期，期間共收到三份有效的意見。

8. 秘書指出，由於申述和意見的性質相似，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七月由城規會全體委員考慮有關的申述和意見。

[黃令衡先生此時到席。]

## 港島區

### 議程項目3

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

考慮有關《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/23》的申述和意見  
(城市規劃委員會文件第 10903 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

9. 秘書報告，有關《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/23》(下稱「分區計劃大綱圖」)的修訂主要旨在落實城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的都市規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對一宗已獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/H1/2)所作出的決定。該宗申請由香港大學(下稱「港大」)提交，涉及修訂一幅位於蒲飛路的用地的建築物高度限制，以便在港大蒲飛路校園興建擬議的體育及教學綜合大樓。

港大亦已提交一份申述和一份意見(R1 / C1)。以下委員已就此議項申報利益：

- 侯智恒博士 — 他本人及其配偶為港大首席講師；
- 馮英偉先生 — 為港大經管學院會計系顧問委員會主席；
- 徐詠璇女士 — 在港大社會科學學院擔任名譽職位，職銜為「社會工作及社會行政學系院士」；
- 陳振光教授 — 為港大名譽副教授；
- 伍灼宜教授 — 為港大客席教授；
- 黃天祥博士 — 為港大客席教授；
- 羅淑君女士 — 為港大客席副教授；
- 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；以及
- 黃煥忠教授 — 有近親在薄扶林居住。

10. 委員備悉，黃天祥博士、倫婉霞博士、廖凌康先生和黃煥忠教授因事未能出席會議，而侯智恒博士會於議程項目 3 結束後到席。委員同意馮英偉先生、徐詠璇女士、陳振光教授、伍灼宜教授和羅淑君女士所涉利益間接，因此他們可留在席上。

#### 簡介和提問部分

11. 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通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽申述和意見。

12. 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***

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

***申述人、提意見人和他們的代表***

**R1 / C1 — 香港大學**

施偉賢先生 ] 申述人和提意見人的代表

范美女士 ]

***盧緯綸建築規劃有限公司***

胡韻然女士 ]

**R5 / C2 — 林惠賢**

李耀忠先生 - 申述人和提意見人的代表

**R31 / C10 — Mary Mulvihill**

Mary Mulvihill 女士 - 申述人和提意見人

13. 主席歡迎各人出席聆聽會，並簡單解釋聆聽會的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述和意見。她會邀請有關申述人、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、提意見人或他們的代表將獲分配 10 分鐘的時間作口頭陳述。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。當所有到席的申述人、提意見人或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、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。

14. 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／港島黃少薇女士借助投影片，向委員簡介申述和意見的內容，包括修訂分區計劃大綱圖的背景、申述人及提意見人所提出的理由／看法、規劃評估，以及規劃署對申述及意見的看法。有關詳情載於城市規劃委員會文件第 10903 號（下稱「文件」）。主要的修訂是把位於薄扶林道路口的「政府、機構或社區」地帶的部分地方（下稱「該用地」）的建築物高度限制由四層修訂為主水平基準上 115 米及主水平基準上 155 米。

[余烽立先生在規劃署人員作簡介期間到席。]

15. 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：

#### R1／C1—香港大學

16. 范美女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 港大一直以來積極吸引頂尖的研究人才和傑出的學生。過去 10 年，學生和職員人數分別增加 63%（即 36 000 人）和 36%（超過 13 000 人）。疫情過後，學生重返校園參加實體教學活動。港大經管學院是港大規模第二大的學院，有超過 3 000 名本科生。在二零二二至二零二三學年，學生人數增加 39%，另有 40 名學者加入學院。由於本部校園及百周年校園的現有設施容量已達飽和，因此需要更多空間進行教學活動。該用地是港大本部校園的一部分，鄰近百周年校園，能與港大的現有教學設施互相配合，發揮協同效應。位於蒲飛路該用地內的建築物和設施已使用約五、六十年（三幢學生宿舍大樓除外）。透過重建，可更善用該用地。重建後的校園將符合一流國際大學的標準，殘舊兼過時的設施會被取締，而該幅「政府、機構或社區」用地也可地盡其用；
- (b) 擬議體育及教學綜合大樓由五幢建築物組成，將分三期發展，第一期為教學大樓和多用途體育中心；

第二期為教職員及大學訪客宿舍；第三期為教學中心，並設有會議室。擬議體育及教學綜合大樓可容納約 7 000 名教職員和學生，總樓面面積超過 90 000 平方米，作教學用途，亦可舉行國際性會議；

- (c) 擬議體育及教學綜合大樓的設計理念是構建一個可持續和環保的智能校園，因此綜合大樓會加入不同的設計元素，包括採用梯級式建築物高度設計、把建築物後移和進行多層綠化等，為學生和附近居民塑造更佳的环境。此外，擬議綜合大樓透過在蒲飛路／士美菲路交界處進行擬議的道路擴闊工程、興建連接士美菲路與擬議綜合大樓的自動扶手電梯，以及建造一條橫跨薄扶林道的高架行人道以連接該用地與聖約翰學院和百周年校園，藉以改善薄扶林道的居民的行人連接性。這些改善通道連接的建議在交通工程角度方面已獲得運輸署同意。契約修訂程序已於二零二二年十一月展開；
- (d) 港大在規劃擬議發展的最初階段，已諮詢中西區區議會和不同持份者。在第 12A 條申請階段，港大已與附近的居民，包括翰林軒、富林苑、學士臺、堅尼地城的居民、港大學生等舉行諮詢會，向他們介紹有關建議，另舉辦了一場線上工作坊，以收集公眾對改善行人設施的意見。在第 12A 條申請獲得小組委員會同意後，港大繼續就有關項目諮詢區內的居民／持份者，並讓他們參與其中。此外，港大適時在其網站公布用地的最新施工／發展進度，向公眾發布發展項目的進度。附近建築物的管理處亦一直與港大保持聯絡；以及
- (e) 她在總結時播放一段影片，展示擬議發展的簡圖，並總括上述要點。

R31 / C10 — Mary Mulvihill

17. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 她強烈反對在用地進行擬議發展，原因是擬議發展會令該處出現巨型的屏風建築，徹底改變該區市區景觀；
- (b) 用地上現有／已指定提供的政府、機構及社區用途發展的規劃意向之一，是在高樓大廈密集的環境提供額外空間，或是在視覺上發揮調和作用。正如影片所示，擬議發展只是一幢擁有長型外牆的屏風樓，完全窒礙提供額外空間及在視覺上發揮調和作用的規劃意向；
- (c) 擬議發展會令交通及行人流量有所增加，以及對視覺和空氣流通造成影響，但這些問題通通被漠視。相對於原來低矮的發展，空氣流通預計會變得更差；
- (d) 未來數十年香港和內地適齡學生人數將會減少，而且亦會有更多課程在線上授課(即非同步學習)，因此不需要額外的設施或課室，而現有的教學空間可以改作多功能用途。在邊境附近發展大學附屬校舍，可以方便學生和教授到內地進行交流；
- (e) 何世光夫人體育中心為學生提供了重要的服務，但新發展項目內的體育設施只限建造在剩餘的空間內，因此體育設施的質素及數量均會受到影響。用地原本的戶外體育設施已被拆去；
- (f) 用地內有 403 棵樹木，當中只有 35 棵會獲保留，另會補種 125 棵樹木。不過，港大所提交的繪圖並沒有顯示擬種植 370 棵新樹的地點；
- (g) 港大擬定把蒲飛路休憩處重置於附近一幅劃為「休憩用地」地帶的政府土地上，由於該幅政府用地處於地勢較高位置，有關的重置建議實際上是把公共設施從社區收回供港大使用；
- (h) 近年，本港的大學不再對外開放，讓公眾自由進出。很多時候，學校都極不鼓勵公眾進入大學。物

業處的職員關閉了進入大學的通道。她質疑擬建的自動扶手電梯會否向公眾開放；

- (i) 課室設於地下三層，完全沒有天然光線和通風，情況令人無法接受。學生宿舍前方的高牆將對舍堂村學生的生活質素造成負面影響，而港大沒有提供關於對學生宿舍通風和天然採光影響的資料；以及
- (j) 闢設高架行人道而非地面過路處，並不會便利行人。應鼓勵學生多走路而非使用自動扶手電梯。

18. 由於規劃署的代表、申述人及提意見人，以及他們的代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可向申述人／提意見人，以及他們的代表及／或政府的代表提問。然而，答問部分期間，與會者不應向城規會直接提問，有關各方亦不應互相盤問。

#### 行人連接

19. 一些委員提出以下問題：

- (a) 行人如何能由士美菲路和港鐵堅尼地城站穿過該用地前往薄扶林道，該建議實際上又能否實現；
- (b) 連接薄扶林道及士美菲路的自動扶手電梯是否只得單向運作；以及
- (c) 是否有更直接的通道連接薄扶林道及士美菲路，供富林苑的居民使用。

20. R1／C1 的代表范美女士及胡韻然女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 蒲飛路校園、位於薄扶林道的用地及士美菲路的地面水平差距甚大。有關用地將設有自動扶手電梯、升降機及園景行人道，以疏導人流。文件的繪圖 H-12 顯示，行人路線由以下部分組成：(i) 位於士美菲路／薄扶林道交界已進行改善工程的過路處；

- (ii) 連接士美菲路及有關用地最低地面水平的擬設自動扶手電梯；(iii) 位於最低地面水平由西至東的綠化走廊；以及(iv) 通往綠化陽台的升降機，而綠化陽台將會通往薄扶林道。擬議體育及教學綜合大樓第一期及第二期內的擬設行人設施已相當確定會落實，因為邀請建築承辦商投標的程序已經完成；
- (b) 雖然已進行技術勘察，但是否提供雙向自動扶手電梯仍有待勘察，因為電話機房和明愛莫張瑞勤社區中心的用地之間可供設置自動扶梯的空間有限。另一做法是，以中環至半山自動扶梯系統為例，可在指定時段內調整自動扶手電梯的方向(即上山／下山)，以疏導主要人流；以及
- (c) 一條高架行人道會橫跨薄扶林道，連接聖約翰學院及有關用地。附近富林苑的居民可使用該高架行人道橫過薄扶林道，因為現時地面的行人過路處位於較北的位置。用地內的擬議行人路線(在文件的繪圖 H-11 中以綠色標示)環境宜人，並設有園景設施。擬議體育及教學綜合大樓可為有關道路及行人連接帶來改善，附近其他發展項目(包括翰林軒)的居民亦可受惠。

21. 一位委員詢問會否提供其他行人通道，以疏導上山／下山的人流。R1／C1 的代表范美女士回應指，城規會轄下的小組委員會於二零二二年五月已考慮附近居民對薄扶林道和士美菲路之間行人通道的意見(在提出第 12A 條申請之前經網上工作坊收集)。其中一個可行的方案是闢設行人通道，由有關用地經士美菲路及薄扶林道通往港鐵堅尼地城站。透過網上工作坊提出的其他方案(例如增設升降機，經蒲飛路連接港大蒲飛路校園及蒲飛徑，或使用港鐵堅尼地城站 B 出口附近的樓梯連接蒲飛路)，亦已提交相關政府部門及中西區區議會參考。雖然該等選項涉及用地範圍以外的土地，港大會繼續與各方探討改善區內行人連接的可能性。港島規劃專員周文康先生補充說，在「上坡地區自動扶梯連接系統和升降機系統計劃」下，運輸署已於二零二一年就由蒲飛路沿蒲飛徑至士美菲路的擬議自動扶梯連接系統諮詢中西區區議會。

22. R1 / C1 的代表范美女士就兩位委員對公眾可否進入港大校園提出的關注作出回應。她表示正如港大於二零二二年五月二十日城規會轄下的小組委員會會議上確認，港大奉行開放校園的原則，社區人士可在合理時段內進入港大校園、使用自動扶手電梯和升降機往來附近一帶。擬建的自動扶手電梯及升降機會連接薄扶林道和士美菲路，並由早上大約六時至凌晨一時運作，配合港鐵堅尼地城站的開放時間。港島規劃專員周文康先生補充說，政府會透過審核建築圖則，以及在土地契約加訂適當條件，監督所提供的自動扶手電梯、升降機、綠化陽台及綠化走廊，以確保該等設施會提供及開放予公眾使用。

### 行人步行環境／綠化

23. 一些委員提出以下問題：

- (a) 用地內的擬議行人道沿途會否設有園景設施；
- (b) 樹木調查的結果為何，以及補種的樹木位置為何。

24. R1 / C1 的代表范美女士及胡韻然女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 綠化走廊及綠化陽台都是露天，不設上蓋，但樹木可為行人提供遮蔭；以及
- (b) 根據港大在第 12A 條申請所提交的樹木調查報告及園景設計圖，有關地段(內地段第 7704 號餘段)內共有 403 棵樹(包括現有學生宿舍所在的土地上的樹木)，其中 365 棵將會砍掉。用地內共有 385 棵樹，35 棵將會保留。補種比例約為 1:1，有關地段將會種植共 330 棵新樹，其中 118 棵會種在地下的地面園景區、地下低層一樓的下沉式花園、地下低層二樓的綠化陽台，以及地下低層五樓的綠化走廊；另外 125 棵則會種在體育設施綜合大樓及教學大樓的天台等地方。種植泥土深度約為 1.2 至 1.5 米，符合園景設計的規定，而整體的綠化比率為 30%。

25. 規劃署署長鍾文傑先生詢問用地內將開放予公眾使用的休憩用地的總面積為何。R1/C1 代表胡韻然女士表示手上沒有關於所涉總面積的資料，但如文件繪圖 H-5 所示，供公眾使用的休憩用地主要位於地下一層的下沉式花園，以及綠化走廊和綠化陽台。透過提供多層綠化，學生、教職員和附近居民都可享受該用地的綠化元素。

26. 一名委員詢問港大如何確保補種的樹木會長期得到妥善保養。R1/C1 代表范美女士回應表示，港大物業處園境組負責定期為用地進行園境保養，她相信其員工具備專業知識，能妥善打理整個校園的樹木和植物。園景設計總圖(文件繪圖 H-5)顯示，所選的植樹位置會有充足的日照，可促進樹木健康生長。港島規劃專員周文康先生表示，在修訂契約的過程中會加入美化環境條款，以確保用地內的樹木得到妥善打理，而相關政府部門將監察和執行批地條件。范女士補充說，現行契約已訂有砍樹條款，意味着所有砍樹事宜必須得到地政總署署長批准。此外，港大會簽署承諾書，以妥善打理該用地內的樹木和保養環境美化設施。

#### *車輛交通安排*

27. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 沿薄扶林道前往有關用地的車輛交通安排；以及
- (b) 在用地舉行大型活動或國際會議期間的交通安排。

28. R1/C1 的代表范美女士和胡韻然女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 薄扶林道將設有出入口，而擬在教學大樓設置的兩個巴士站位於用地建築物後移範圍內，以盡量減低對薄扶林道一帶的人流和車流造成影響。港大已就有關建議與運輸署進行磋商，並已獲署方同意；以及
- (b) 至於大型活動或會議方面，港大會提供穿梭巴士服務，在指定地點接載嘉賓／訪客，以盡量減少前往

用地的的士／私家車架次。另外，亦會鼓勵訪客乘搭公共交通工具而非使用自己的車輛。

### *蒲飛路道路擴闊工程／搬遷蒲飛路休憩處*

29. R1／C1 的代表范美女士回應主席、副主席及一名委員的問題時表示，有關用地的發展為道路擴闊工程帶來契機，可藉以改善目前蒲飛路與士美菲路交界處的行人及車輛的交通情況，工程涉及搬遷蒲飛路休憩處，而該處是政府土地上唯一可用的空間。如文件繪圖 H-10 所示，受影響的休憩處將重置於士美菲路電話機房用地以南山坡上較高的地方。該休憩處的遷置地點已顯示在上一階段公眾諮詢的行人連接建議內。訪客可使用連接士美菲路和用地的擬議自動扶手電梯前往遷置後的休憩處。港島規劃專員周文康先生補充說，遷置地點位於「休憩用地」地帶內。由於康樂及文化事務署(下稱「康文署」)目前並無為該幅土地制訂休憩用地發展的實施計劃，因此當局對在該「休憩用地」地帶重置蒲飛路休憩處的建議表示歡迎，並會就該休憩處的設計提供協助。

30. 一名委員詢問就道路擴闊工程所接獲的反對意見(如有的話)或休憩處重置工程會否影響用地的落實計劃，包括所有建議的行人連接設施。港島規劃專員周文康先生回應表示，相關政府部門會按照既定法定程序處理公眾就在憲報公布的蒲飛路道路擴闊工程所提出的反對／投訴(如有的話)，以及取消在憲報公布蒲飛路休憩處並進行搬遷。由於道路擴闊工程將惠及附近居民，預計不會有人強烈反對該建議。第 12A 條申請獲城規會轄下的小組委員會同意後，相關政府部門(包括康文署、地政總署、運輸署等)已同步聯同港大就道路擴闊工程的籌備工作、蒲飛路休憩處的搬遷／重置和自動扶手電梯及升降機的管理事宜緊密合作。

### *空氣流通及天然光線方面*

31. 一些委員提出以下問題：

- (a) 空氣流通評估的結果為何，以及發展項目有否任何有助加強該處空氣流通的設計特色；以及

- (b) 對於 R31 就三層地下課室缺乏天然光線和通風所提出的關注有何回應。

32. R1 / C1 的代表范美女士和胡韻然女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 港大已進行定量空氣流通評估，以支持有關的第 12A 條申請。用地的擬議計劃已加入以下措施：  
(i) 在斜道所在的建築物角位採用削角的設計；  
(ii) 在地面層和平台層把建築物從蒲飛路後移；以及  
(iii) 在平台採用梯級式建築物高度設計，以改善氣流。就行人風環境而言，在吹全年盛行風的情況下，擬議計劃(加入上述措施及採用主水平基準上 155 米的建築物高度後)的表現與基線計劃(在主水平基準上 100 米建有樓高四層的何世光夫人體育中心)的表現大致相若；而在吹夏季盛行風的情況下，擬議計劃的表現則比基線計劃優勝；以及
- (b) 擬議發展的主要出入口位於薄扶林道，即界定為地面層的地方。由於薄扶林道(主水平基準上 80 米)和蒲飛路(主水平基準上 50 米)所處的高度差距頗大，因此把該兩條道路之間的建築樓層界定為地下樓層。根據建築物設計，各地下樓層(即地下一層至地下三層)均設有窗戶。雖然《建築物條例》對課室的照明及通風並無規定，但港大會審慎處理供教職員和學生使用的設施的位置及坐向，以盡量增加天然光線，務求為使用者提供盡善盡美的教學環境。

### 建築物高度

33. 有見於附近發展項目的建築物高度輪廓介乎主水平基準上 160 米至主水平基準上 170 米不等，而該用地的建築物高度限為主水平基準上 115 米和主水平基準上 155 米，一名委員詢問有沒有空間把用地的建築物高度進一步增加，使建築物較為纖幼，從而改善空氣流通和增加天然光線。港島規劃專員周文康先生回應說，根據港大在第 12A 條申請所作的建議，蒲飛路校園第一期(教學大樓及體育中心)和第三期(教學中心)的建築

物高度分別為主水平基準上 115 米和主水平基準上 155 米，而有關建議已獲小組委員會同意。雖然用地周邊有一些較高的發展，例如主水平基準上 170 米高的翰林軒和主水平基準上 150 米高的第二期發展(教職員宿舍)，但第一期內兩幢建築物(即使建築物高度較為低矮)的體積已頗為龐大。R1/C1 的代表范美女士進一步回應說，為應付要容納港大不斷增加的學生及教職員人數的迫切需要，蒲飛路校園的重建方案分三期進行。第 12A 條申請原先只提出在分區計劃大綱圖上把發展項目第三期的建築物高度限制由 4 層高修訂為主水平基準上 155 米。雖然第一期發展的擬議發展的設計符合分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制(即 4 層高)及地契所訂的建築物高度限制，但港大為了統一起見，建議在分區計劃大綱圖上以主水平基準上高度(即主水平基準上 115 米)標示建築物高度限制。他們曾考慮建議把教學中心的建築物高度訂為主水平基準上 160 米高，即與毗連翰林軒的建築物高度(主水平基準上 170 米高)相若。不過，在考慮翰林軒居民提出的關注及大學的運作需要後，他們認為把建築物高度維持在主水平基準上 115 米高會較為合適。第一期發展和第二期發展(教職員宿舍)已進入前期工程階段，並已按計劃展開打樁工程，故沒有空間就建築物高度再作修訂。

### 其他

34. 一名委員詢問，自第 12A 條申請在二零二二年五月獲批以來，港大與相關各方進行的聯絡工作為何。R1/C1 的代表范美女士回應說，城規會同意第 12A 條申請後，港大與多個持份者(包括附近居民、管理處和明愛莫張瑞勤社區中心等)舉行了八場會議，以匯報及進一步商討該用地的發展進度，而投訴亦已獲適時處理。

35. 副主席詢問港大對學生數目的預測為何。R1/C1 的代表范美女士回應說，港大的願景是加強大學未來的發展，為香港未來 10 年的持續發展培育人才，以支持政府創新發展的措施。

36. 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。城規會將閉門進一步商議有關的申述和意見，稍

後會把決定通知申述人／提意見人。主席多謝申述人／提意見人和政府的代表出席會議。他們此時離席。

[黃傑龍先生和黎志華先生在問答部分進行期間到席。]

### 商議部分

37. 主席表示，有關修訂項目旨在落實一宗已獲同意的第 12A 條申請。該宗申請涉及在港大蒲飛路校園興建擬議教學及體育綜合大樓。她繼而請委員提出意見。

38. 委員普遍不反對把「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 115 米及主水平基準上 155 米(修訂項目 A)。

39. 數名委員讚揚港大就先前在會議上提出的一些關注作出跟進，這些關注事項包括進一步改善行人連接和設計、接觸受影響的區內人士，以及加強擬議發展為市民帶來的裨益。兩名委員認為，港大可考慮在改善行人連接、美化環境設計、植樹，以及維修保養工程方面，引入更多創新的概念，以優化現有方案。一名委員建議，港大應繼續定期與附近居民及持份者會面，向他們報告用地的發展進度，並適時回應他們的關注。

40. 一名委員不反對修訂項目，並認為將建築物高度進一步增加 5 米(即由主水平基準上 155 米增至 160 米)可提升發展項目的透風度，以及令空氣更流通。

41. 一些委員表示，雖然港大已嘗試通過提供自動扶手電梯和升降機以改善上山／下山的行人連接，但現有的行人流通系統(尤其是在寶翠園旁邊的樓梯／自動扶手電梯)並沒有得到充分利用。由於擬議的自動扶手電梯不在港大校園範圍內，須處理有關的管理和維修保養事宜。港大應藉此機會為社區締造一個有趣且易行的行人環境，進一步尋求更好的行人連接方案，既可方便校園使用者，亦要利便附近居民。

42. 由於委員對擬議計劃的統一景觀及綠化設計、為公眾及學生／教職員提供的公共休憩用地，以及薄扶林道的建築物後移規定表示關注，規劃署署長鍾文傑先生遂建議在「政府、機

構或社區」地帶的《說明書》中，就該用地這幾方面的事宜作出詳細說明。委員表示同意。

43. 主席總結，委員普遍同意分區計劃大綱圖的修訂項目，以及不應順應反對申述而修訂分區計劃大綱圖，並同意文件所詳載的政府部門回應，以及政府部門代表在會議上所作出的陳述及答覆，已回應了有關申述和意見所提出的所有理由。由於該用地位置優越，並可作為連接點，港大應繼續進一步改善建議內容，包括行人連接、行人步行環境、樹木種植、天然通風及自然日照，以及將開放予公眾享用的範圍，以配合社區需要。

44. 經商議後，城規會備悉 **R1 至 R30** 表示支持的意見，以及決定不接納 **R31 至 R33**，並認為不應順應這些申述而修訂堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖，理由如下：

「把部分「政府、機構或社區」地帶上的建築物高度限制由 4 層修訂為主水平基準上 115 米及主水平基準上 155 米是恰當的，並有助港大在蒲飛路校園進行體育、康體及學術設施的綜合發展以支持港大持續發展或未來擴展。在已獲同意的第 12A 條申請中，申請人所提交的相關技術評估確定在加入合適的設計及緩解措施後，擬議發展不會對周邊地區造成視覺、空氣流通、車輛交通、行人連接及景觀方面的負面影響(**R31 至 R33**)。」

45. 城規會亦同意修訂《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/23》。有關修訂如下：

該分區計劃大綱圖的《說明書》第 8.6.3 段

「位於薄扶林道及蒲飛路交界處的港大蒲飛路校園，會重建為新的體育館及教學大樓。為善用「政府、機構或社區」用地的發展潛力，當局把該圖的最高建築物高度訂為主水平基準上 115 米及 155 米。港大會關設多條連接薄扶林道、蒲飛路及士美菲路的行人通道供公眾享用，並會採用綜合的景觀及綠化設計，以優化步行環境，尤其是沿綠化走廊、綠化陽台和下沉式花園一帶，而這些通道會開放予公眾享用。校園與薄扶林道之間亦會設有關 5 至 8 米的後移距離，以改善區內通風。為優

化人流及大幅改善行車狀況，港大在諮詢相關決策局／部門的意見後，將會擴闊蒲飛路／士美菲路交界處的行人路，並會在薄扶林道關設新的巴士停車處。」

46. 城規會亦同意，分區計劃大綱草圖連同其《註釋》和已更新的《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。

[會議小休 10 分鐘。侯智恒博士於小休期間到席，陳振光教授於小休期間離席。]

## 一般事項

### 議程項目 4

[公開會議]

有關「擬作地積比率轉移而按照《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草擬本  
(城市規劃委員會文件第 10907 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

47. 秘書報告，地積比率轉移機制是由市區重建局(下稱「市建局」)委託的油麻地及旺角地區研究(下稱「油旺研究」)所提出的其中一項建議。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是參與油旺研究的顧問公司。下列委員已就此議項申報利益，因為他們與市建局或艾奕康公司有關聯／業務往來，以及／或在油麻地和旺角區擁有物業：

鍾文傑先生                      一 為市建局董事會的非執行董事及其委員會的委員；  
(以規劃署署長  
的身分)

黎志華先生                      一 為市建局董事會的非執行董事及其委員會的委員，以及擁有／與配偶共同擁有位於油麻地和旺角的物業；  
(以地政總署署長  
的身分)

- 馬錦華先生
- 一 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，房協目前正與市建局就房屋發展問題進行商討；
- 黃天祥博士
- 一 目前與市建局及艾奕康公司有業務往來；並擔任一家公司的董事，而該公司在油麻地／旺角擁有物業，其配偶亦在油麻地／旺角擁有一個單位；
- 黃令衡先生  
(副主席)
- 一 為市建局上訴委員團前副主席；
- 呂守信先生
- 一 為市建局的前執行董事；
- 余偉業先生
- 一 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
- 一 為市區更新基金董事會前董事；
- 羅淑君女士
- 一 為市區更新基金董事會前董事，亦為房協委員，房協目前正與市建局就房屋發展問題進行商討，以及其近親在旺角擁有物業；
- 劉竟成先生
- 一 為房協委員，房協目前正與市建局就房屋發展問題進行商討；
- 黃傑龍先生
- 一 為房協委員和前僱員，房協目前正與市建局就房屋發展問題進行商討；

- 何鉅業先生 — 目前與艾奕康公司有業務往來；
- 侯智恒博士 — 過往與艾奕康公司有業務往來；  
以及
- 蔡德昇先生 — 其配偶為一家公司的董事，而該公司在油麻地擁有物業。

48. 委員備悉，黃天祥博士、馬錦華先生、何鉅業先生和蔡德昇先生因事未能出席會議。由於此項目涉及城市規劃委員會規劃指引內的地積比率轉移機制，以及由規劃署提出，故委員同意，其他委員所申報的利益只須記錄在案，他們可留在席上及參與討論。

49. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

- 劉寶儀女士 — 助理署長／都會
- 謝佩強先生 — 荃灣及西九龍規劃專員

50. 主席歡迎規劃署的代表到席，並請他們向委員簡介此項目。助理署長／都會劉寶儀女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10907 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介擬議地積比率轉移計劃的制定背景和機制。

51. 規劃署的代表簡介完畢，主席遂請委員提問和發表意見。

52. 委員對政府推展地積比率轉移計劃的實施機制所付出的努力表示讚賞。地積比率轉移計劃是在油旺研究中建議的創新規劃工具，可有助加快市區重建程序。一名委員亦對項目倡議人是否取得「輸出地盤」和「接收地盤」的全部業權並非提出規劃申請的先決條件的做法表示支持，因為此舉可方便發展商先評估其目標申請地點的發展潛力，然後才收購有關物業。

#### *地積比率轉移計劃的潛在申請人*

53. 一些委員詢問，市建局或大型發展商是否地積比率轉移計劃的目標申請人。主席解釋說，私營機構是市區重建的主要

驅動力，而制訂地積比率轉移計劃主要的目的，就是為私營機構提供誘因。她進一步解釋說，例如一個發展商在一幅細小用地擁有一幢沒有升降機的舊式「鉛筆樓」，若要在符合現時的建築物規例下把有關用地進行重建，所得的可用總樓面面積將會十分少，導致有關用地的重建潛力低。透過地積比率轉移計劃，發展商可考慮把細小用地的地積比率／總樓面面積轉移至位處更具策略性及交通方便位置的較大用地，以進行重建。雖然難以估計市場的反應，但政府認為值得在油麻地和旺角地區（下稱「油旺地區」）以先導計劃形式試行採用新的規劃工具。助理署長／都會劉寶儀女士補充說，雖然市建局可採用地積比率轉移計劃，但他們或會擬備發展計劃圖，以便在有關的發展用地之間轉移地積比率，並根據現行做法，把發展計劃圖提交城規會考慮，例如衙前圍道／賈炳達道重建發展計劃圖。該發展計劃圖涵蓋面積較大而須進行重建的地方，當中涉及在連結用地之間轉移總樓面面積，以及就九龍城區的現有道路網絡進行改道工程。

54. 鑑於委員關注到當局提供的誘因不足以便利市區重建程序，主席表示發展局曾建議降低強拍申請的門檻，藉以精簡強拍制度。《土地(為重新發展而強制售賣)條例》的擬議修訂將於二零二三年下半年呈交立法會考慮。此外，發展局、規劃署和市建局正進一步優化在油旺研究中建議的「整合街區發展」概念，當中透過理順道路網絡，把一些建議可封閉的道路轉化為行人和休憩用地，藉以令相鄰的小街區可合併成更具整體性的重建地帶。道路面積會包括在發展用地內，以計入總樓面面積，從而提供更多誘因，以提高此等用地的發展潛力和促進市區重建。

55. 一些委員提出下列問題：

*地積比率轉移計劃的準則*

- (a) 容許放寬「接收地盤」的地積比率／總樓面面積最多達 30%，是基於什麼理據；
- (b) 在同一宗申請中只容許兩幅用地為「接收地盤」，是基於什麼原因；

- (c) 是否有空間放寬「接收地盤」和「輸出地盤」必須位於同一分區計劃大綱圖內的限制；
- (d) 地積比率轉移計劃可如何便利中小型發展商參與油旺地區的市區重建程序；
- (e) 若「輸出地盤」餘下的地積比率已轉移至「接收地盤」，可否保留「輸出地盤」內殘舊的建築物；
- (f) 若根據第 16 條提出的地積比率轉移申請建議放寬「接收地盤」的地積比率／總樓面面積 30%，城規會如認為更加合適，可否批准放寬較低的地積比率／總樓面面積；

*地積比率／總樓面面積的計算方式*

- (g) 可否澄清文件附件 1 附錄 B 所示的超出分區計劃大綱圖准許的總樓面面積是如何計算得出；
- (h) 在「輸出地盤」內現有發展項目所得的額外地積比率(如《建築物(規劃)規例》所界定)，可否轉移至「接收地盤」，而在提交建築圖則階段，「接收地盤」內的未來發展項目可否根據《建築物(規劃)規例》獲得額外地積比率；
- (i) 若「接收地盤」涉及兩組有關住宅用途和非住宅用途的地積比率限制，如何界定放寬最多 30% 地積比率的標準；
- (j) 放寬「接收地盤」的地積比率／總樓面面積最多 30% 可否視作「略為放寬」；
- (k) 若因具備其他規劃或設計優點，會否容許放寬「接收地盤」的地積比率／總樓面面積多於 30%；
- (l) 在地積比率轉移計劃下，「接收地盤」的地積比率／總樓面面積可否超過《建築物(規劃)規例》附表 1 所載的准許地積比率限制；

*城市設計*

- (m) 是否備有整體城市設計計劃作為油旺地區日後發展的指引；
- (n) 地積比率轉移計劃應否把市區更新大綱發展概念藍圖和分區計劃大綱圖的限制考慮在內；
- (o) 在油旺地區推行地積比率轉移計劃會考慮哪些休憩空間／綠化方面的因素；

*周邊環境*

- (p) 關於在地積比率轉移計劃下增加接收地盤的發展密度，是否已考慮過對交通及環境方面的影響；
- (q) 倘在地積比率轉移計劃下有多項申請會同時展開建造工程，會否推行任何措施，特別是交通方面的措施，以便油旺地區的重建過程順利進行；

*其他*

- (r) 油旺地區有多少幢屬單一業權的建築物；
- (s) 地積比率轉移計劃會否設有中央登記冊記錄所有輸出地盤和接收地盤，方便公眾查閱；以及
- (t) 潛在的輸出地盤是否可以作為「商品」在物業市場上買賣交易。

56. 規劃署助理署長／都會劉寶儀女士借助投影片作出回應，要點如下：

*地積比率轉移計劃的準則*

- (a) 按照地積比率轉移計劃，接收地盤的地積比率／總樓面面積最多可放寬 30%。此比率是參照行政會議所批准的公營房屋用地地積比率限制最多可放寬

30% 的政策而釐定。通過地積比率轉移計劃提出的規劃申請，必須有技術評估作為支持理據；

- (b) 倘同一宗規劃申請涉及兩個以上的接收地盤，把總樓面面積由輸出地盤轉移至位置更具策略性／交通方便的地點以作高密度發展的預期效力或會有所分散；
- (c) 把有關規劃申請的輸出地盤和接收地盤限制在同一分區計劃大綱圖的範圍內，可大致維持旺角和油麻地相應規劃區的整體發展份量。這一安排能避免接收地盤可能集中在土地價值相對較高(在本例中為旺角)的規劃區內，導致區內交通網絡和基礎設施可能不勝負荷。當局會根據市場反應和先導計劃所得的經驗再檢討地積比率轉移機制。把接收地盤和輸出地盤限制在同一分區計劃大綱圖內也使到在先導計劃階段的操作更容易，亦平衡了確定性和靈活性的需要；
- (d) 把接收地盤的最小地盤面積定為 1 000 平方米，已考慮到油旺地區的街區大小，怎樣的地盤面積會有利於進行規模合理的發展，並使布局和美化設施都更有效率，以及發展商(尤其是中小型發展商)參與地積比率轉移計劃的可能性；
- (e) 根據地積比率轉移計劃，輸出地盤內的失修樓宇必須拆卸，但不包括古物諮詢委員會已評級的歷史建築，或申請人認為值得保存並在申請書內臚列理據而且獲城規會同意保存的樓宇；
- (f) 由於地積比率轉移機制是通過按《城市規劃條例》第 16 條提交規劃申請的方式實施，城規會會整體考慮所提交的發展計劃，包括建議放寬地積比率／總樓面面積的幅度，以及決定是否批准或拒絕有關申請，但不會批出較所提交數字為低的總樓面面積／地積比率；

*地積比率／總樓面面積的計算*

- (g) 文件附件 1 附錄 B 所述的超出分區計劃大綱圖准許的總樓面面積，在例子 2 已作進一步解釋。對於面積為 1 000 平方米的地盤，最高地積比率限為 9 倍或現有建築物的地積比率(以數目較大者為準)。按照該地盤的地積比率限制計算，該地盤的最大總樓面面積將為 9 000 平方米，倘現時有待拆卸的失修樓宇其總樓面面積為 10 000 平方米，則超出分區計劃大綱圖准許的總樓面面積便是 1 000 平方米；
- (h) 由於額外地積比率屬輸出地盤上現有建築物總地積比率的一部分，在地積比率轉移計劃下，該幢建築物的總地積比率(包括額外地積比率)可轉移至接收地盤。關於接收地盤日後的發展，倘在接收地盤所在的相關用途地帶所屬的分區計劃大綱圖，其《註釋》的「備註」列有條文，准許額外地積比率超逾最高地積比率，則建築事務總監按《建築(規劃)規例》第 22(1)或(2)條批給的額外地積比率可准予應用；
- (i) 最多可放寬地積比率 30%，是按分區計劃大綱圖所訂明的准許總地積比率計算(例如「住宅(甲類)」地帶的總地積比率為 9 倍)；
- (j) 就規劃申請而言，當局並無就「略為放寬」下定義。是否屬於略為放寬，取決於特定個案的背景和情況而定。城規會會在考慮與特定申請有關的一切相關因素(包括用地的情況、個別優點、政策措施、技術可行性等)後作出決定；
- (k) 正如指引所指明，地積比率轉移計劃下所容許放寬的地積比率以 30% 為上限；
- (l) 聯合作業備考第 4 號「發展管制參數地積比率／總樓面面積」(二零二一年修訂)是關於簡化屋宇署、地政總署和規劃署之間的安排。基於作業備考的精神，建築事務監督可能從優考慮根據《建築物條例》第 42 條行使酌情權批予變通，以容許超出《建築物(規劃)規例》附表 1 所訂明的地積比率限

制至與規劃制度下地積比率／總樓面面積上限相若的水平，即包括地積比率轉移計劃下獲批准的規劃申請所獲准許的擬議地積比率／總樓面面積；

### 城市設計

- (m) 油旺研究下的市區更新大綱發展概念藍圖已大致開列關於發展節點、休憩用地的設置、綠化走廊、行人網絡等的整體策略，為油旺地區的更新提供指引；
- (n) 任何發展項目均須符合相關法定分區計劃大綱圖所訂明的發展參數和限制。為落實油旺研究的建議，當局已完成修訂旺角分區計劃大綱圖，並正在處理油麻地分區計劃大綱圖的修訂。正如指引所述，有關試行地積比率轉移計劃和物色合適的「輸出地盤」及「接收地盤」，可參考市區更新大綱發展概念藍圖框架；
- (o) 根據油旺研究的建議，每個發展節點應提供至少30%的地盤面積作為休憩用地，研究並建議提供綠化連接以連接油旺地區的休憩用地／公園；

### 周邊環境

- (p) 市建局在油旺研究中進行了全面的基線檢討，涵蓋多個方面，包括交通、行人流量、排污、排水和環境。除地積比率轉移外，油旺研究亦建議整合街區，以更善用非必要的地區性路段作為上述的休憩用地。此外，油旺研究亦提出「泊車後步行至內街」的概念，鼓勵駕駛人士把車輛停泊於發展節點和其他大型用地的大型地下公眾停車場，然後步行至內街的目的地。這些建議一方面可促進市區重建，另一方面可增加油旺地區的交通／行人容量，並為社區締造更佳的环境；
- (q) 在油旺研究下進行的地區性運輸及行人研究，已識別相關路口／路段並提出改善措施，以改善車輛流

量和行人環境。此外，城規會將會個別地考慮在地積比率轉移計劃下的所有第 16 條申請，每宗申請均須有相關技術評估(包括交通影響評估)支持，而有關內容必須符合相關政府部門的要求；

### 其他

- (r) 根據市建局擬備的油旺研究資料手冊的圖 2.3，圖中整幢為灰色的大廈一般而言是重建潛力較低、在財務上未必可進行重建的大廈。我們手上並無關於油旺地區的大廈業權分布資料，但單一業權的大廈應該為數不多；
- (s) 我們可考慮為地積比率轉移計劃下獲批准的「接收地盤」及「輸出地盤」設立記錄，因為此舉可向公眾(包括小業主和發展商)提供更多資料；以及
- (t) 海外曾有把「輸出地盤」作為「商品」買賣選項的例子，但由於可能涉及修訂法例，現階段不予以考慮。

### 地價

57. 對於一些委員提出有關地價的問題，地政總署署長黎志華先生表示，地積比率轉移計劃涉及在兩幅或以上用地內進行發展。為確保發展商按承諾在「接收地盤」及「輸出地盤」落實設計特色、政府、機構及社區設施和其他元素，土地契約將會加入相關條件。舉例來說，如要在「輸出地盤」保育歷史建築物或闢設安老院舍，地政總署經諮詢相關政府部門後，便會在土地契約加入相關條件，例如訂明歷史建築物向公眾開放的時間及安老院舍的發展規模，以確保根據地積比率轉移計劃獲批的規劃申請所帶來社會／規劃增益可以實現。此外，當局日後就「接收地盤」的新發展項目批出預售樓花同意書／發出合約完成證明書／轉讓同意書(視乎何者適用而定)時，「輸出地盤」內的公共設施必須已經完成。關於香港地產建設商會所提出的關注(載於文件第 5.3 至 5.4 段)，地積比率轉移計劃下的地價評估將按既定的地價評估做法進行。如「接收地盤」的地契不設限制，則即使地積比率有所增加，地政總署亦無法收取

地價。另一方面，如獲批准的地積比率轉移計劃須進行契約修訂／換地，以及在「接收地盤」對使用者、建築物高度或准許總樓面面積加入新的發展限制，則可能須就「接收地盤」及／或「輸出地盤」收取地價，而當局將按十足市值評估須收取的地價數額，以反映獲批准的地積比率轉移計劃落實前(即現有地契的土地價值)，與落實後(即經契約修訂的土地價值)的地價增幅。有關在「輸出地盤」包括的政府、機構及社區設施，如屬相關政府部門要求提供的設施，則可能無需支付地價。

58. 一名委員認為按既定的做法分別評估「輸出地盤」及「接收地盤」的地價，是較合理和公平的做法，不宜按香港地產建設商會建議採用標準金額。另一名委員則持不同意見，認為可按各類土地用途地帶應用標準土地補價金額，以提供肯定性，讓發展商能更準確的為重建計劃估算土地價值。

#### *休憩用地和政府、機構及社區設施的實施／管理事宜*

59. 由於油旺地區內若干分散在不同位置的「輸出地盤」將會改造成休憩用地／公園，或作政府、機構及社區用途，一些委員關注發展商會否悉心興建及妥善管理「輸出地盤」內的公共設施。助理署長／都會劉寶儀女士回應時表示，為確保有執管能力可促使申請人／發展商按獲批准的申請履行承諾和責任，規劃許可將會施加相關的附帶條件，包括必須一併為「輸出地盤」和「接收地盤」申請修訂契約或進行換地，並須就兩個地盤的建築圖則／建築工程取得所需的批准。如「輸出地盤」將會闢設政府、機構及社區設施，有關契約條件將確保日後就「接收地盤」的新發展項目批出預售樓花同意書／發出合約完成證明書／轉讓同意書(視乎何者適用而定)前，所闢設的政府、機構及社區設施必須已經完成。如政府、機構及社區設施會在竣工後交還政府，契約將會訂明設計細節及竣工日期。契約亦會施加類似條件，規定須在「輸出地盤」闢設休憩用地／公園。

#### *社會因素*

60. 兩名委員表示，油旺地區內重建潛力低的樓宇內通常有很多劏房，遂詢問收購這類用地會否影響現有居民／擁有人。主席表示，發展局清楚了解加快市區重建步伐可能會影響在油

旺地區居住的少數份數擁有人及低收入租戶。經修訂《土地(為重新發展而強制售賣)條例》以降低強拍申請的門檻後，當局會加強支援受影響的居民，如設立專責辦事處由社工提供情緒支援及輔導服務，以及有關物業估值的專業／專家服務。

### *其他建議*

61. 數名委員表示，面積細小的「輸出地盤」會改作休憩用地，預料油旺地區內零散分布的小型休憩用地的數目會有所增加。因此，或有需要確保有關地盤獲妥善管理及維修保養。由於油旺地區過往曾是年青人的聚腳點，並考慮到可能發生的情況，一名委員建議設立一個代理機構，以期善用及妥善管理那些小型「輸出地盤」，供年青人及一些協助組織使用。

62. 一名委員分享了兩個內地市區重建項目(即廣州的越秀區及永慶坊)的市區更新例子。該兩個項目採用「繡花式城市肌理更新」。若遇上無法收購建築物或該處居民不願遷出的情況，便會透過裝修工程原址保留那些建築物，使之與附近的新發展項目共存。

### *對指引擬稿作出的調整*

63. 兩名委員建議對指引擬稿作出以下調整：

- (a) 為免外界誤會放寬地積比率／總樓面面積最多 30% 適用於油旺地區任何一幅土地，有關指引應清楚列明，城規會認為有充分理據支持並容許放寬地積比率／總樓面面積最多 30% 的情況，僅適用於按照地積比率轉移計劃透過第 16 條規劃申請所提出的規劃申請；以及
- (b) 為了更全面地考慮地積比率轉移計劃的申請人所展示的規劃增益，建議把採取《可持續建築設計指引》所倡議的綠化及設計措施納入為指引(載於文件附件 1)第 2.5 條所考慮的其中一項規劃增益。

[張李佳蕙女士在討論環節進行期間離席。]

64. 主席總結說，委員普遍同意指引擬稿中就地積比率轉移申請所訂的框架，而當局亦已備悉委員所提出的關注及建議。政府將於二零二五年檢討有關指引，當中會考慮市場反應，以及從先導計劃所汲取的經驗，以確定是否可如委員所建議提供更大彈性。她進一步表示，城規會秘書處會對指引擬稿作出調整，以反映委員在上文第 63 段所述的意見，並會在指引擬稿公布前送交委員傳閱及通過。委員對此表示同意。

65. 經商議後，城規會同意文件附件 1 所載的指引擬稿在城規會秘書處作出調整以反映上文第 63 段所述的意見後，適宜向公眾公布。

[會後備註：經調整的指引已於二零二三年六月二十日送交委員傳閱。委員同意該指引適宜於稍後向公眾公布。調整的內容包括：

(i) 第 1.1 段最後一句：

「這份指引現僅適用於涉及油麻地分區計劃大綱圖及旺角分區計劃大綱圖的此類申請<sup>1</sup>。」連附註  
「1. 為免生疑問，這份指引內的規定(包括在城規會認為有充分理據支持的情況下，容許轉移地積比率／總樓面面積最多 30%)，僅適用於這份指引所述按照條例第 16 條提出的規劃申請。」；以及

(ii) 第 2.5 段：

(h) 採取《可持續建築設計指引》所倡議的綠化及設計措施；

~~(h)~~(i) 有助保存「輸出地盤」及／或「接收地盤」內具保育價值的建築物，或配合該處環境；以及／或

~~(i)~~(j) 提供任何其他合理的規劃增益。 ]

66. 主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。

[會議於下午二時十五分休會午膳。]

67. 會議於下午三時十五分恢復進行。

68. 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

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

呂守信先生

徐詠璇女士

運輸署總工程師／交通工程(新界西)  
梁嘉誼女士

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

### 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-LT/749

擬在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」的地方的大埔林村鍾屋村  
第 19 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 10905 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

#### 簡介和提問部分

69. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

陳巧賢女士 — 沙田、大埔及北區規劃專員

70. 主席歡迎各人到席，並告知委員，申請人及其代表已表示不會出席會議。她繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

71. 沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10905 號詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括申請地點、擬議發展、城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這宗申請所作的考慮、就這宗覆核申請所收到的政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署維持先前的意見，不支持這宗申請。

72. 由於規劃署的代表已簡介完畢，主席請委員提問。

73. 由於委員沒有提問，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會將進一步商議這宗覆核申請。主席多謝規劃署的代表出席會議。她於此時離席。

#### 商議部分

74. 主席總結，委員普遍同意小組委員會的決定，認為應駁回這宗覆核申請。

75. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合「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」，因為申請人未能證明位於集水區內的擬議發展可接駁至現有的污水收集系統，以及不會對該區的水質造成不良影響；以及
- (c) 鍾屋村、放馬莆、塘面村及新屋仔的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，而有關土地主要預算用作小型屋宇發展。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。」

#### 一般事項

### 議程項目 6

[公開會議]

新田科技城的土地用途建議  
(城市規劃委員會文件第 10906 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

76. 秘書報告，新界北第一階段發展—新田／落馬洲發展樞紐的可行性研究(下稱「研究」)由土木工程拓展署(下稱「土拓署」)與規劃署共同展開，並已委託艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)擔任顧問。以下委員已就此議項申報利益：

侯智恒博士 — 是土拓署就中部水域人工島研究設立的城市林木和生物多樣性聚焦小組的成員；是與土拓署新界北發展項目相關的濕地保育及生物多樣性改善工作的名譽專業顧問；正與土拓署進行合約研究項目；以及過往與艾奕康公司有業務往來；

黃天祥博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來；以及

何鉅業先生 — 目前與艾奕康公司有業務往來。

77. 委員備悉，黃天祥博士和何鉅業先生因事未能出席會議。由於此議項旨在向委員就新田科技城的土地用途建議作出簡介，因此只須記錄侯智恒博士所申報的利益，而他可留在席上並參與討論。

78. 以下政府的代表及顧問(研究團隊)此時獲邀到席上：

**發展局北部都會區統籌辦事處**

丘卓恒先生 — 主任

**土拓署**

黃劍波先生 — 北拓展處處長

王仲邦先生 — 總工程師／北 4

**規劃署**

- 姜錦燕女士 — 規劃署副署長／全港
- 靳嘉燕女士 — 規劃署助理署長／全港
- 黎惠珊女士 — 總城市規劃師／規劃研究 1

**艾奕康公司**

- 鄭炳章先生 ]
- 羅達邦先生 ] 顧問
- 羅文廷先生 ]
- 葉昊邦先生 ]

79. 秘書報告，秘書處於二零二三年六月十五日收到一封由香港觀鳥會就新田科技城土地用途建議提交的信件。該封信件已在會上呈閱，供委員參考。

80. 主席歡迎各人到席，並請研究團隊向委員簡介城規會文件第 10906 號(下稱「文件」)的內容。

81. 發展局北部都會區統籌辦事處主任丘卓恒先生開始介紹時表示，新田科技城位於北部都會區的心臟地帶，是北部都會區的主要發展之一。新田科技城的規劃願景及定位是支持香港發展成國際資訊及科技中心，以及成為創科發展集群的樞紐，與深圳科創園區產生協同效應。新田科技城會推進香港創科企業的發展。

82. 規劃署總城市規劃師／規劃研究 1 黎惠珊女士和土拓署總工程師／北 4 王仲邦先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介新田科技城的規劃願景及定位、建議發展大綱圖、土地用途預算和主要發展參數、規劃重點、智慧、環保及具抗禦力措施、交通連接、技術評估和發展時間表。

[梁嘉誼女士在簡介部分進行期間離席。]

83. 規劃署和土拓署的代表講解完畢，主席繼而請委員提問和發表意見。

## 規劃及城市設計

84. 副主席和一些委員提出以下意見和問題：

- (a) 科技城在城市設計方面的良好目標值得讚賞，但當局會如何實現這些設計上的目標，例如建立零碳排放社區和優化內部步行環境的目標；又會如何藉着規劃和設計，塑造出別樹一格的科技城；
- (b) 鑑於新田公路和粉嶺公路會把科技城分隔成南北兩個部分，北部擬發展為創新科技園區，而南部擬發展為新田市中心，在設計方面有沒有措施可以確保這樣的實體分隔不會妨礙科技城內部的連通性和融合性；
- (c) 科技城的中央部分現時已有一些鄉村，新發展項目可如何與這些鄉村融合；
- (d) 第一期發展(以創新科技園區為主)的用地在二零三一年便會入伙，但第二期發展(新田市中心)則預計在二零三四年才開始有居民遷入，兩者相隔三年，會否導致就業機會和入住人口配合失當，有沒有措施協調這個時間差；以及
- (e) 當局有沒有在科技城內闢設地下回收設施或垃圾收集設施的計劃。

85. 發展局北部都會區統籌辦事處主任丘卓恒先生、規劃署副署長／全港姜錦燕女士及土拓署總工程師／北 4 王仲邦先生作出回應，要點如下：

- (a) 為科技城規劃概括土地用途和制定城市設計框架時，已經考慮該處現有的發展項目和用地限制。雖然科技城在南北兩部分之間有新田公路和粉嶺公路阻隔，但當局已致力利用行人道和單車徑系統，連同公共空間，構建綜合網絡，加強南北連繫。在詳細規劃和設計階段，還會根據建議發展大綱圖勾劃的規劃框架，進一步研究這些設計元素；

- (b) 科技城的規劃秉持城鄉共融的概念，周邊地區現有的鄉村地帶將得以保留，並受惠於為落實發展項目而全面規劃的政府、機構及社區設施和優化的基礎設施服務。為了令鄉村和鄰近的發展項目在設計上和諧一致，當局會在鄉村和接鄰的地區關設休憩用地、單車徑和美化環境設施，盡量減少銜接的問題。現有鄉村的文化遺產資源亦會促進文化多樣性，塑造科技城獨有的特色；
- (c) 科技城項目分兩期落實，首批居民將於二零三一年開始遷入第一期發展的創新科技園區和一些住宅用地。大部分居民則會由二零三四年開始陸續遷入第二期發展的新田市中心。儘管如此，由於交通連接將會改善，例如北環線的古洞站大約會於二零二七年投入服務，加上古洞北新發展區的人口亦會於二零二六／二七年開始遷入，可以支持創新科技園區的需求。另一方面，科技城內的擬議人才公寓亦可提供住宿配套；以及
- (d) 當局備悉關設回收設施的建議。由於當局倡議就科技城基礎設施的規劃和設計採用「一地多用」概念，土拓署可主動聯絡相關決策局／部門，討論增設擬議回收設施的可能方案。有關設施可建於地下或採用半下沉式設計，令地上空間可以發展作其他用途，盡量善用土地。

### 交通連接

86. 一些委員提出以下意見和問題：

- (a) 擬議的交通基礎設施可否便利科技城與深圳創科區域及更廣大地區之間的外部連接；
- (b) 科技城附近的各個管制站有沒有措施便利跨境交通；
- (c) 根據建議發展大綱圖所示，擬議北環線支線採用“S”型走線，以及設於洲頭附近的擬議車站並非於

科技城的中心部分，這些設計是基於什麼理據；以及

- (d) 注意到科技城土地面積大(約 627 公頃)，預計人口約為 165 000 人，是否需要提供內部集體運輸系統，以輔助行人及單車徑網絡。

87. 發展局北部都會區統籌辦事處主任丘卓恒先生和土拓署總工程師／北 4 王仲邦先生作出回應，要點如下：

- (a) 在外部連接方面，通過一個全面的鐵路網絡(包括現有的落馬洲支線連落馬洲站、已規劃的北環線主線連新田站，以及往皇崗的擬議北環線支線連洲頭附近的車站和位於港深創新及科技園的車站)，並通過主要道路連接(包括於東西兩面的新田公路和粉嶺公路、於北面往皇崗口岸的新深路，以及日後連接東南面的北都公路)，科技城將與香港其他地方及深圳連接；
- (b) 現時位於福田管制站／落馬洲支線管制站的跨境設施為科技城提供與深圳的方便連接，而新的皇崗口岸將會推行「一地兩檢」的入境及海關管制安排，以便跨境往來。政府亦正考慮在河套地區額外設置跨境設施，以便跨境出入；
- (c) 在鐵路走線、車站位置和推行擬議北環線支線是否可行方面，須視乎路政署的研究結果而定。雖然現階段未能提供擬議北環線支線的詳細資料，但根據路政署的初步建議，擬議北環線支線可能設於地下；以及
- (d) 科技城內亦會有一個全面的單車徑網絡和行人通道系統，連接各個發展項目用地、公共空間和活動中心。此外，新田市中心的主要住宅羣位於鄰近已規劃的新田鐵路車站及洲頭附近的鐵路車站。這些鐵路車站均可由住宅羣步行前往，因此日後居民可利用集體運輸系統往返居所。另外，亦有建議在創新

科技園區提供人才公寓單位，以盡量減少企業員工往返工作地點與居所的時間。

### 創新科技園

88. 一些委員提出了以下意見和問題：

- (a) 創科用地的需求應該由政策推動，而其規劃程序亦不應被供應主導。有委員注意到創新科技及工業局(下稱「創科局」)關於科技城發展計劃的顧問研究尚未開展，因此詢問當局有什麼理據支持預留面積與深圳創科園區相若的一大片土地(約 300 公頃)予創新科技園區；
- (b) 香港現時缺乏製造業。創新科技園區可以為下游工業生產提供土地，支援創新科技企業，並充分善用園區內的土地。工業基地對成功落實創新科技園區是不可或缺的元素；
- (c) 支援基礎設施，例如道路網絡，能否在企業進駐創新科技園區並投入運作之前落成。除了提供土地和基礎設施之外，有沒有推出其他措施鼓勵企業在創新科技園區作出投資；
- (d) 考慮到創新科技園區 6 倍的擬議地積比率遠高於科學園，而且海外的同類創新科技發展項目多屬低層發展，因此 6 倍的地積比率是否適合創新科技園區；
- (e) 創新科技園區會不會與本地大學有所聯繫，以期產生協同效應。當局應考慮推動商業化發展，讓大學有機會實踐其研究成果；
- (f) 創新科技園區與深圳創科園區之間是競爭關係還是合作協同的關係。有委員注意到科技城將助力香港發展「南金融、北創科」的產業布局，因此有需要釐清科技城作為創新科技發展中心的定位，以免混淆。科技城的定位應該與現有本地創新科技發展項

目，例如科學園和數碼港有所分別，以避免潛在競爭；

- (g) 創新科技園區的潛在目標企業是本地企業還是國際企業；
- (h) 在創新科技園區擬建的人才公寓是由政府還是相關企業負責提供；以及
- (i) 當局可以透過批地的方式清楚界定創新科技園區的主題，以期達致科技城的願景。因應創科局的特定產業政策，當局將會考慮採用公開招標以外的批地方式，因此詢問有沒有關於批地方式的資料。

89. 發展局北部都會區統籌辦事處主任丘卓恒先生作出回應，要點如下：

- (a) 有關方面在規劃創新科技園區時已經諮詢過創科局的意見。鑑於現時缺乏土地發展創新科技，尤其是供創新科技產業鏈下游使用的空間，例如測試及生產活動，因此創科局認為面積 300 公頃的建議合理。至於深圳作為鄰近城市的創科園區方面，其創新科技產業發展蓬勃，值得參考。創科局的研究會決定創新科技園區內可進行什麼指定的創新科技用途。雖然創科局的研究即將展開，但為了確保能適時提供土地發展創新科技，加上考慮到發展過程中的其他程序，例如法定環境影響評估程序、立法會財務委員會批出撥款，以及設計和施工均需經過一段頗長的時間才能完成，因此有必要同時展開規劃程序；
- (b) 擬議創新科技園區的設計旨在彈性分配土地，以滿足不同規模和範疇的創新科技發展(例如科研、教育及先進製造)，以及創新科技產業鏈不同階段的需要(例如科研和測試)。創新科技園區旨在提供更廣泛的准許用途，以配合相關土地用途的創新科技用途，以便更靈活使用土地；

- (c) 同意基礎設施的供應對發展至關重要。因此，當局會及時建設好道路等必需的基礎設施，以支援創新科技園區。雖然鐵路設施的規劃和施工將需時較長，但連接新田站與古洞站的北環線主線將於二零三四年啟用，屆時將大約正值開始大規模入伙的時間；
- (d) 擬議 6 倍的地積比率是創新科技園區內發展項目的上限，個別地塊的發展密度或有不同，有待作進一步研究才能決定。其中一個原則是，毗鄰現有鄉村和擬議三寶樹濕地保育公園的地塊的發展密度會較低，務求更能融入周圍的環境；
- (e) 擬議創新科技園區內可闢設教育設施。此事可在創科局研究中作進一步探討，以考慮是否有空間供創科企業與大學／教育機構進行合作。北部都會區的其中一個願景是提供土地發展專上教育設施，與創新科技園區形成協同效應；
- (f) 創新科技園區與深圳的創科園區可形成協同效應，以發展創科行業的協作創新系統。創新科技園區內的發展項目比科學園或其他本地創科發展項目的規模較大，性質亦有差異。科技城在香港創科發展的角色，以及對現有本地創科發展項目的互補，可在創科局研究中探討；
- (g) 創科局研究亦會審視可能進駐創新科技園區的目標企業或行業；
- (h) 創新科技園區內的人才公寓，性質與員工宿舍類似；以及
- (i) 科技城的批地方式有待創科局研究的建議而定。除公開投標外，亦可能考慮供擁有特定創科用途相關經驗的企業進行局限性投標，或是向獲選定的企業直接批地。

## 生態方面

90. 一些委員提出以下意見和問題：

- (a) 有否關於受到科技城發展影響的濕地／魚塘的資料，包括位置、面積和是否有濕地及漁塘損失的補償安排；
- (b) 有否關於擬議三寶樹濕地保育公園主要保育元素的資料，以及是否有任何特色需予保育；
- (c) 根據城市規劃委員會規劃指引編號 12C「擬在后海灣地區內進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」而指定為濕地保育區內的濕地／魚塘(約 90 公頃)將受到科技城發展項目所影響，政府應向城規會證明科技城發展項目「不會有濕地淨減少」。雖然科技城的規劃會保障候鳥的飛行路線，但會破壞候鳥的部分生境。當局應提供資料，以證明有需要影響大範圍的濕地保育區；
- (d) 相關環境影響評估程序已在進行中，向環境保護署署長(下稱「環保署署長」)提交的環境影響評估工程項目簡介所顯示的項目範圍有否包括將受到科技城發展所影響的濕地／魚塘，以及是否有需要調整評估期和抽樣方式，以涵蓋最新增加的項目範圍和研究範圍(即由項目邊界起計 500 米內的範圍)；以及
- (e) 作為公眾參與活動的一部分，政府應提供更多關於擬議三寶樹濕地保育公園的資料，例如其初步邊界和遵循「不會有濕地淨減少」原則的擬議措施。

91. 發展局北部都會區統籌辦事處主任丘卓恒先生和土拓署總工程師／北 4 王仲邦先生作出回應，要點如下：

- (a) 約 90 公頃的魚塘會受到科技城發展的影響，這些魚塘主要位於科技城北部鄰近三寶樹和落馬洲管制站的地方。根據政府的「新積極保育政策」，私人

擁有且具生態價值的濕地和魚塘將被收回並發展為濕地保育公園系統。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)正進行策略可行性研究，以制定濕地保育公園系統下建議設立的各個公園(例如擬議三寶樹濕地保育公園、香港濕地公園的擴展部分等)的確切位置、面積、管理模式和主要保育元素。三寶樹附近的一些廢棄魚塘或會獲修復並納入濕地保育公園系統內，視乎漁護署的研究結果而定。預計漁護署會在二零二三年年底左右公布擬議濕地保育公園的詳情；以及

- (b) 當局制訂創新科技園區擬議邊界時已考慮候鳥的飛行路線，以及東面及南面多山地帶的周邊地形。當局現正為發展科技城進行環境影響評估，並會在適當時候向環保署提交環境影響評估報告。根據環評條例所訂明的法定程序，環境影響評估報告將安排供公眾查閱，作為有關程序的一部分。

92. 環保署助理署長(環境評估)曾世榮先生表示，科技城的擬議項目範圍已由約 350 公頃增加至 610 公頃。根據環境影響評估的研究概要，生態影響的評估範圍應為工程界限以外的 500 米範圍內。因此，隨着項目範圍增加，評估範圍也會相應擴大，以符合研究概要的要求。此外，儘管科技城的項目範圍有所增加，環境影響評估研究需要評估的所有潛在環境問題，均已包括在目前的研究概要中，而研究取向及方法細節，例如採樣、持續時間和調查次數，仍然適用。據悉，土拓署和漁護署在進行環境影響評估的過程中緊密合作，為受科技城發展影響的濕地／魚塘制訂補償措施。在考慮環評條例下的生態補償措施時，不僅要聚焦於濕地／魚塘的面積，也要關注其生態功能。政府會在擬議三寶樹濕地保育公園的策略性規劃過程中扮演積極角色，以提升區內濕地／魚塘的整體生態功能。

#### 文化方面

93. 鑑於新田市中心的中部會有一個地標式康樂及文化樞紐，當中有大型表演場地、博物館、圖書館、游泳池場館，以及靈活的公眾活動空間，一名委員詢問這些設施的性質和規模。規劃署副署長／全港姜錦燕女士回應表示，擬議的康樂及

文化樞紐(約 15 公頃)將提供各類文化設施，以塑造成一個文化樞紐。其規劃用途包括一間博物館(約 4 公頃)、一個表演場地(約 5 公頃)、一個戶外表演區(約 3 公頃)、一間大型圖書館和一個游泳池場館。據康文署表示，北部都會區的擬議文化設施將可維持香港作為中外文化藝術交流中心的角色。

94. 鑑於西九龍及東九龍的現有或已規劃文化設施眾多，該名委員質疑科技城是否需要闢設大型文化設施，並詢問擬議的地標式康樂及文化樞紐是否可持續發展。若否，資源應分配到其他較適當的用途。此外，在規劃過程中有需要界定文化、康樂和體育元素的定位和相對重要性。政府不應只聚焦於表演及體育設施等實體硬件，亦應顧及能象徵該區的文化精神。

95. 一名委員認為，創新科技與文化用途並非不相協調。當局或可考慮發展文化設施，以配合區內獨有的特色，例如生態方面。從區域規劃角度而言，擬議的文化設施不應只配合科技城內已規劃人口(約 165 000 人)的需要，亦應配合北部都會區的整體需要。發展局北部都會區統籌辦事處主任丘卓恒先生補充說，根據文化體育及旅遊局的意見，應在北部都會區內闢設文化設施，使都會區的生活更多姿多彩，並與住宅和工業發展相輔相成。研究團隊將與文化體育及旅遊局跟進個別設施的定位及目標組別。

### 其他

96. 一些委員提出以下問題和意見：

- (a) 可否就建議發展大綱圖所顯示的擬議都市農場提供資料；
- (b) 醫療設施的供應應以地區為本，以免過份依賴北區醫院，並避免出現與交通接駁有關的問題；以及
- (c) 政府、機構及社區設施應按照科技城未來人口的年齡分布情況來規劃。

97. 規劃署副署長／全港姜錦燕女士回應說，擬議都市農場是漁護署的新措施，目的是設立配備高科技的溫室及相關設

施，務求增加農產量、協助農業發展及推廣綠化。擬議都市農場將設於科技城的露天環境，屬先導計劃。漁護署亦會探討可否在建築物的天台或平台闢設都市農場。

98. 一名委員認為，應從區域規劃角度解釋科技城的發展。由於科技城位處北部都會區的策略位置，在北部都會區發展策略中佔據「雙城三圈」的「港深緊密互動圈」位置，因此科技城的規劃不應只以創科土地的供求角度來界定或作為理據。當局在界定科技城的角色時，可考慮香港作為國際創新科技樞紐的角色，以及科技城和深圳之間在創新科技發展方面的合作需要。此外，從區域規劃角度而言，以受科技城影響的濕地／漁塘為例，可在北部都會區其他部分作出補償。研究團隊應在公眾參與過程中清楚介紹這個概念。

99. 地政總署署長黎志華先生表示，是次主題簡介會旨在徵求委員對科技城概略發展框架的意見。當局已就科技城的規劃諮詢了創科局的意見。相關政策局和政府部門會先詳細評估創科用地和特定文化設施的需求，然後由城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮改劃用途地帶的建議。他又表示，創科局於二零二二年十二月公布了《香港創新科技發展藍圖》，為不同創科領域(例如人工智能和生命科技)訂定中期和長期發展目標。目前，香港本地研發總開支不足本地生產總值 1%。創科局已制訂多項政策以吸引內地及海外創科企業來港。因此，需要更多創科用地以配合即將出現的需求。

## 結論

100. 主席表示，文化及康樂樞紐內將會提供的各項設施的細節有待文化體育及旅遊局進一步研究，局方會考慮怎樣為這些設施作出最佳定位和規劃，從而加強與大灣區其他城市的合作，發揮協同效應。關於創新科技園區，創科局即將展開研究，暫定於二零二三年底左右公布具體創科用途的詳細資料。主題簡介會是公眾參與活動的組成部分，旨在收集委員的意見。隨後，當局會再調整土地用途建議，並會就此制訂法定圖則，於二零二四年初提交城規會考慮。以時間而言，有需要開始進行包括公眾參與和環境評估在內的準備工作，以便隨後修訂圖則和收地，及時為創科發展提供土地。科技城的地盤平整

工程預計於二零二四年底展開，並最早於二零二六年供應已平整的用地。

101. 主席總結討論內容。城規會備悉科技城的土地用途建議。

102. 主席多謝研究團隊出席會議。他們此時離席。

[黃幸怡女士及馮英偉先生在商議部分進行期間離席。]

### 程序事項

#### 議程項目7

[公開會議]

#### 其他事項

103. 餘無別事，會議於下午五時五十分結束。