

機密文件

(文件已於二零二三年十一月二十四日解密)

二零二三年十一月三日舉行的城市規劃委員會

第 1306 次會議記錄

九龍區

議程項目 3

有關考慮《市區重建局靠背壟道／浙江街發展計劃草圖編號 S/K10/URA2/1》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10933 號)

[此議項以廣東話進行。]

商議部分

1. 主席邀請委員提出意見。
2. 委員普遍支持發展計劃，並認為不應順應申述而修訂發展計劃圖。兩名委員指出，反對發展計劃的申述人和提意見人所提出的關注事項主要是關於公務員建屋合作社(下稱「合作社」)的解散、收購、補償和安置安排，而這些安排均不屬於發展計劃圖的涵蓋範圍和城市規劃委員會(下稱「城規會」)的職權範圍。
3. 主席表示，有關發展計劃是市區重建局推行的第二個先導計劃，而有關重建項目將提供約 2 324 個單位，大約是同一發展計劃區內現有單位的五倍。重建項目會充分運用市區珍貴土地資源的潛力，並增加房屋供應。大部分住戶均支持重建項目。她補充說，收購和補償安排均不屬於城規會的管轄範圍。至於合作社計劃，則會以合作社舊項目的「現有用途土地價值」(而非相關項目的「重建價值」)作為計算地價的基礎。因此，合作社成員須繳付的地價將大幅減少約 50%，意味會對政府的財政造成影響。這亦表示，業主因其物業被收購所得的可支配金額將會增加。至於對安置安排的關注事項，合資格的業主或可在啟德用地 1E1 購買資助出售單位，因為興建這些單位的部分原因是為了配合合作社先導計劃的房屋需要。

4. 委員普遍認為，城規會文件第 10933 號文件詳載的政府部門意見及聆聽會議上所作的陳述及回應，已對有關發展計劃圖的申述和意見所提出的理由作出回應。

5. 經商議後，城規會備悉 **R1** 至 **R36**、**R37(部分)**及 **R38** 所提出的支持意見和 **R62** 所提出的一般意見，以及決定不接納 R37(部分)、**R39** 至 **R61**，並同意不應順應申述而修訂市區重建局靠背壟道／浙江街發展計劃草圖，理由如下：

- 「(a) 擬議重建項目是市建局根據《施政報告》推行的一個先導計劃，重建位於市區的低密度公務員建屋合作社計劃用地，以充分發揮用地的發展潛力，增加房屋供應。擬議重建項目符合市區重建策略，並為地區帶來規劃裨益。政府一直以多管齊下的方式增加土地供應，以配合社會對不同類別房屋的殷切需求。有關發展計劃圖是市建局為增加私人房屋供應而進行的其中一個先導計劃。所提供的首置單位和私人房屋能配合不同收入階層的市場需求(**R44**、**R58** 至 **R61**)；
- (b) 發展計劃圖預計不會在環境、通風及景觀方面造成無可克服的技術問題。發展計劃範圍內的合作社樓宇並非法定古蹟，亦非已評級的歷史建築。市建局在詳細設計階段及落實階段會遵守相關準則、規定和條例(**R40** 至 **R43**)；
- (c) 政府一直採取多管齊下的方式，物色合適的用地或處所，提供政府、機構及社區設施。擬議重建項目將提供不少於 4 500 平方米的總樓面面積，用作闢設需求殷切的社會福利設施(**R58** 及 **R61**)；
- (d) 當局已妥為遵循處理發展計劃圖的公眾諮詢程序。市建局會繼續就重建項目與區內持份者和居民溝通(**R40**、**R58** 及 **R61**)；
- (e) 合作社的解散安排、收購、補償和安置安排，以及協助受影響居民事宜，將由市建局及相關各方按現

行政策及既定機制另行處理(**R37(部分)**、**R40**、**R42**及**R45**至**R61**)；以及

- (f) 合作社計劃屬於酌情提供的房屋福利，須按資源情況提供。擬議重建項目能夠善用土地資源，增加房屋供應和為社區提供更舒適居住環境(**R39**、**R42**、**R57**、**R58**及**R60**)。」

6. 城規會亦同意，發展計劃草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》，適合根據《城市規劃條例》第 8(1)(a)及 29(8)條，呈交行政長官會同行政會議核准。

7. 秘書提醒委員，在根據城市規劃委員會規劃指引編號 29B 對申述及意見進行聆訊後，城規會將會在有關會議舉行後把對發展計劃草圖所作的決定保密三至四個星期。