

二零二五年五月三十日舉行的城市規劃委員會  
第 1336 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
何珮玲女士

廖凌康先生 副主席

黃幸怡女士

劉竟成先生

梁家永先生

黃煥忠教授

余偉業先生

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇教授

陳遠秀女士

鄭楚明博士

鍾錦華先生

葉頌文博士

葉文祺先生

潘樂祺先生

黃傑龍教授

葉少明先生

運輸署總工程師／交通工程(九龍)  
張博先生

民政事務總署總工程師(工程)  
周振邦先生

環境保護署首席環境保護主任(總區北)  
余錦華女士

地政總署署長  
羅淦華先生

規劃署署長  
葉子季先生

規劃署副署長／地區  
譚燕萍女士

秘書

**因事缺席**

蔡德昇先生

陳振光教授

倫婉霞博士

何鉅業先生

鄧寶善教授

黃煜新先生

列席者

規劃署助理署長／委員會  
姚昱女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
李建基先生

## 議程項目1

[公開會議]

### 通過二零二五年四月三日第 1335 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 第 1335 次會議記錄草擬本於二零二五年四月二十八日以傳閱方式在無須修訂的情況下獲得通過。

## 議程項目2

[公開會議]

### 續議事項

[此議項以廣東話進行。]

#### (i) 核准市區重建局發展計劃草圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零二五年四月八日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准市區重建局洗衣街／花墟道發展計劃草圖(重新編號為S/K3/URA5/2)。核准該發展計劃圖一事於二零二五年四月十七日在憲報公布。

#### (ii) 發還分區計劃大綱核准圖

3. 秘書報告，發展局局長於二零二五年四月十六日根據《城市規劃條例》第 12(1A)(a)(ii)條，把《筲箕灣分區計劃大綱核准圖編號S/H9/20》、《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號S/K5/39》、《紅磡分區計劃大綱核准圖編號S/K9/28》、《元朗分區計劃大綱核准圖編號S/YL/27》及《坪洲分區計劃大綱核准圖編號S/I-PC/12》發還城市規劃委員會以作出修訂。發還上述分區計劃大綱圖一事於二零二五年四月二十五日在憲報公布。

(iii) 考慮有關分區計劃大綱草圖的申述的聆聽會安排

4. 秘書報告，此議項旨在就考慮《將軍澳分區計劃大綱草圖編號S/TKO/31》的申述的聆聽會安排，徵求委員的同意。秘書簡介，在二零二五年二月十四日，上述分區計劃大綱草圖根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會收到 17 份有效的申述。由於所收到的申述性質相似，因此建議把所有申述合為一組進行聆聽，由城市規劃委員會全體委員以集體形式考慮。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人在聆聽部分中最多可獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二五年七月由城規會全體委員考慮有關申述。

5. 城規會同意上文第 4 段的聆聽會安排。

[張博先生此時到席。]

## 延期個案

### 第 17 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

#### 簡介和提問部分

6. 城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉，要求城規會延期作出考慮的覆核申請個案有兩宗。這些延期要求的詳情載於附件 1。

#### 商議部分

7. 經商議後，城規會決定按文件所建議，應申請人的要求，延期就這些覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。

[余偉業先生此時到席。]

## 荃灣及西九龍區

### 議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K1/29》的申述  
(城市規劃委員會文件第 11004 號)

---

[此議項以廣東話及英語進行。]

8. 秘書報告，尖沙咀分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱草圖」)的修訂項目 A 涉及放寬香港理工大學(下稱「理大」)主校園的建築物高度限制，以便日後進行發展／重建。當中的四份申述分別由理大校友會聯會(R1)、理大學生事務處(R2)、理大常務及學務副校長辦公室(R3)和理大校園發展處(R4)提交。以下委員已就此議項申報利益：

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 黃煜新先生 | — | 為理大前副校長；                                   |
| 陳振光教授 | — | 為理大教授及專業及持續教育學院的學部主任；                      |
| 鄧寶善教授 | — | 為理大兼職首席研究導師及專業及持續教育學院的學術顧問；                |
| 何鉅業先生 | — | 為理大校友會聯會的會員，而且現正與理大專業進修學院合辦一個短期課程，並擔任首席導師； |
| 倫婉霞博士 | — | 為理大一所研究中心的顧問；                              |
| 余偉業先生 | — | 為理大一個學系的顧問；                                |
| 葉頌文博士 | — | 為理大校友會聯會的會員；以及                             |
| 蔡德昇先生 | — | 其配偶是一間公司的董事，而該公司在尖沙咀擁有物業。此外，其父             |

母在尖沙咀亦擁有一個物業。

9. 委員備悉，黃煜新先生、陳振光教授、鄧寶善教授、何鉅業先生、倫婉霞博士和蔡德昇先生不會出席會議／因事未能出席會議。委員同意，由於余偉業先生和葉頌文博士並沒有參與修訂項目及申述，因此他們可留在席上。

10. 葉文祺先生亦申報了一項利益，因為他是理大一所研究院的顧問委員會委員。由於葉先生沒有參與修訂項目及申述，委員同意他可留在席上。

### 簡介和提問部分

11. 主席表示已向申述人發出通知，邀請他們出席聆聽會議，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議，就是沒有回覆。由於城規會已給予申述人合理的通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽有關的申述。

12. 以下政府的代表、申述人和申述人的代表此時獲邀到席上：

#### *政府的代表*

##### 規劃署

謝佩強先生 — 荃灣及西九龍規劃專員

陳穎存先生 — 高級城市規劃師／荃灣及西九龍

汪苡晴女士 — 城市規劃師／荃灣及西九龍

#### *申述人及申述人的代表*

##### R 4 — Campus Development Office of PolyU

劉文彪先生 ]  
林寶燕女士 ] 申述人的代表  
吳詩雅女士 ]

**R 5—Lam Yui Yim**

林睿艷女士	—	申述人
林寶燕女士	]	申述人的代表
吳詩雅女士	]	

**R 6—Seto Pui Kwan**

司徒佩鈞女士	—	申述人
--------	---	-----

**R 7—Mary Mulvihill**

Mary Mulvihill女士	—	申述人
------------------	---	-----

13. 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的內容，繼而請申述人及申述人的代表作口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人將獲分配 10 分鐘時間作出陳述。在申述人及申述人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。答問部分會在申述人及申述人的代表完成口頭陳述後進行。委員可直接向政府的代表、申述人及／或申述人的代表提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表、申述人及申述人的代表離席。城規會將閉門商議有關的申述，並於稍後把城規會的決定通知申述人。

14. 主席請規劃署的代表向委員簡介申述的內容。規劃署高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳穎存先生借助投影片，向委員簡介申述的內容，包括修訂分區計劃大綱草圖的背景、申述人提出的理由／意見，以及規劃署對有關申述的意見。有關詳情載於城規會文件第 11004 號(下稱「文件」)。分區計劃大綱圖的修訂項目包括：

項目 A—把現時涵蓋理大主校園的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制，由主水平基準上 45 米修訂為主水平基準上 90 米。

15. 分區計劃大綱圖的《註釋》亦根據最新的《法定圖則註釋總表》而作出修訂，而「其他指定用途」註明「渡輪碼頭」地帶、「其他指定用途」註明「九龍角碼頭」地帶及「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的土地用途表亦已作修訂，以為在渡輪碼頭／碼頭內提供配套／附屬用途提供彈性。

16. 主席繼而請申述人及申述人的代表闡述其申述。

#### R4—Campus Development Office of PolyU

17. 劉文彪先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 理大主校園佔地約 8.8 公頃，自一九七二年起座落於現址，距今已有 53 年。多年來，理大經歷不同階段的發展和重建，為香港培育無數人才，從事各式各樣的研究領域，並支援社會各界的發展；
- (b) 理大本身的定位是一所創新的世界級大學，位居全球百大學府之列。理大將繼續致力成為一所在工程和科技學科領域獲廣泛認可的世界級卓越大學，並在多個獨特的學科領域躋身全球領先大學的地位；
- (c) 根據大學教育資助委員會(下稱「教資會」)的評估，理大總樓面面積尚欠約 130 000 平方米，才能應付現有學生和職員的需要。理大的學生人數在八所教資會資助的大學中名列前三位，但其主校園的用地面積卻是第二小。理大一直重視並善用校園內每吋空間，考慮如何善用並增加使用各個地方，包括綠化空間、公用地方，以及作教育和研究活動之用的樓面空間。有見及此，理大實有迫切需要重新規劃並重建主校園的樓面空間；
- (d) 主校園內早期的建築物高度較為低矮，而且淨空高度相對較低，無法配合現時研發項目的運作需要，尤其是容納大型和專門設備方面。有時，為了騰出更高的淨空高度和更大的室內空間，必須拆除兩個樓層之間的樓板，以致總樓面面積進一步減少。預計重建後的建築物可為多個專門的研究領域(例如人工智能機械人、混合沉浸式虛擬環境、飛行模擬器、高速鐵路監控系統，以及與國家航天任務相關的領域)提供切合相關需要的樓面空間；
- (e) 理大已採取多項策略應對校園擴建的需求，包括在主校園附近物色額外發展用地，以及在校園內進行

發展、重建、改建及加建工程。放寬主校園的建築物高度限制對滿足發展需求至為重要；

- (f) 理大爭取額外樓面空間以配合教育及研究需求，並同時致力為學生及職員提供優質的設施及綠化空間。過去十年來，理大進行了多項改善工程以增加公用空間。每個新發展或重建項目的設計均加入綠化特色，並預留充足的戶外活動場地；
- (g) 主校園內的行人和車輛通道分層隔開。主平台層是通往所有建築物的主要通道，並無車輛通行。該處的通風設計加上綠化特色提供大量有蓋的露天場地，以便進行各種活動，並供使用者享用；以及
- (h) 隨着建築物高度限制放寬至主水平基準上 90 米，理大建議主校園日後的發展按建築物高度分為三個區域，包括主水平基準上 70 至主水平基準上 90 米的高座區域、約達主水平基準上 45 至主水平基準上 70 米的中座區域，以及建築物高度低於主水平基準上 45 米的低座區域。這種梯級式高度概念可避免建築物高度輪廓千篇一律、讓建築設計具有彈性，並締造更多歇息空間。維修成本高昂且無法滿足現時空間需求的較舊建築物會優先重建；至於新近建成或擴建的建築物，則沒有計劃重建。

[潘樂祺先生在 R4 作出陳述期間到席。]

#### R5 – Lam Yui Yim

18. 林睿艷女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她支持項目 A；
- (b) 她在理大工作接近 20 年，見證理大在學術和研究方面不斷進步，取得成就。她的職責是負責監督理大的空間發展，因此完全明白理大正面對的發展需要和壓力，既要應付學生及教職員人數增加，亦須配合政府把香港發展成國際專上教育樞紐的政策；

- (c) 先前的建築物高度限制訂於主水平基準上 45 米，使理大的擴建受到限制。為進行近期的發展和重建而須就略為放寬建築物高度限制提出規劃申請的規定，會造成時間和資源方面的影響；
- (d) 就略為放寬個別項目的建築物高度限制而提出規劃申請較不可取，因為焦點會集中在盡用可利用土地的發展潛力，而非整個校園的整體規劃及設計；以及
- (e) 把建築物高度限制由主水平基準上 45 米放寬至主水平基準上 90 米，可使理大日後擴建主校園時，在規劃和設計方面有較大彈性及更具效率，亦可為學生及職員提供更多優質綠化公用空間。

#### R6 – Seto Pui Kwan

19. 司徒佩鈞女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是理大的職員，透過與各個同事的日常交流，對不同學術單位的獨特空間要求有所理解；
- (b) 通風平台層是主校園的一大優秀設計特色，為理大的學生及職員提供舒適方便的環境，同時亦成為校園內所有大樓的通道；
- (c) 除了支援教育及研究活動所需的總樓面面積外，理大亦需要各類精心設計且地方寬敞的戶外公用空間，使校園生活豐富多采。去年落成的大學廣場為學生及職員廣泛使用；以及
- (d) 她支持項目 A，因為把建築物高度限制放寬至主水平基準上 90 米，一方面可讓理大有機會增加總樓面面積，另一方面可創造更多優質的戶外公用空間。

R 7 — Mary Mulvihill

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

項目A

- (a) 她反對項目A，因為該項目繞過了 12A 條的申請程序，並且沒有得到公眾支持。所有支持項目A的理大代表均為教職員；
- (b) 批准項目A，會令理大變相成為「堡壘大學」，因為入口受限，而且被一組 90 米高的牆壁所包圍。此舉似乎旨在為校園南面部分的大規模重建鋪路；
- (c) 城規會在二零零八年對尖沙咀分區計劃大綱圖施加建築物高度限制，旨在防止出現過高的高樓大廈，但理大此後已提交三次規劃申請，要求略為放寬主水平基準上 45 米的建築物高度限制，作准許的「教育機構」用途，包括發展賽馬會創新樓(主水平基準上 63.3 米)，以及重建VA / VS座(主水平基準上 67.5 米)及U座和W座(主水平基準上 59.6 米)。目前尚未清楚倘把建築物高度限制放寬至主水平基準上 90 米，會否進一步增加這些建築物的高度，抑或會使其餘建築物的建築物高度一致達到主水平基準上 90 米，對從鐵路站看到的景觀造成重大視覺影響。至於對分區計劃大綱圖施加任何條件以營造梯級式建築物高度輪廓方面，則沒有相關資料；
- (d) 理大認為將建築物高度限制訂為主水平基準上 90 米，在設計上有更大彈性，可落實綠色和可持續的建築設計，不但具備多項建築設計優點，讓空氣更流通，視野更開揚，亦提供更多綠化空間和休憩用地。不過，須留意校園內的休憩用地最終將被高牆包圍。屏風效應，加上已規劃的港鐵紅磡站設施重建項目，將阻擋從西南面和東面而來的空氣流通，並由於海底隧道入口的有毒物質會因而累積，可能

對空氣質素造成重大負面影響；

- (e) 理大指出，基於 10% 增幅的假設，學生和教職員總人數到二零三零年將達到 34 650 人。不過，關於二零三零年後學生和教職員人數或最終收生目標，則沒有相關資料。根據理大提供的資料，各間大學的空間和校舍需求是按教資會所採用的「以房間用途為本的方法」評估，當中會考慮多項因素，但沒有關於如何計算總樓面面積需求的詳情。與《教育規例》下的校舍設施標準和公共房屋的生活空間標準相比，有關發展的空間需求似乎過高；
- (f) 理大承諾保留獨特的紅磚建築風格，但校園內的新建築物並未貫徹此設計特色。校園限制公眾出入，只有少數人可入內參觀近期的發展項目，包括新落成的大學廣場；
- (g) 理大增加收生人數將影響區內的公共服務供應，因為學生很可能會居於校園附近。這項影響應在文件中詳列該區主要休憩用地和政府、機構及社區設施供應的列表中反映，以供參考；
- (h) 理大聲稱，沿校園西面邊界緊連漆咸道北和漆咸道南的狹長土地已指定為美化市容地帶，供公眾使用，但該幅土地實際上是政府土地，已計算入該區鄰舍休憩用地供應的範圍內。然而，由於計劃在漆咸道南就理大發展項目闢設進出通道，該幅休憩用地已不再完整。此外，理大已用圍欄和屏障圍封此公眾休憩用地，入口大門則永久關閉。雖然尖沙咀區內有相當多地區休憩用地，但社區缺乏足夠的鄰舍康樂設施；

就分區計劃大綱圖的《註釋》作出的修訂

- (i) 她反對就分區計劃大綱圖的《註釋》作出的修訂；
- (j) 雖然「政府用途」已從涵蓋香港中國客運碼頭的「其他指定用途」註明「渡輪碼頭」地帶《註釋》第

二欄用途內移至第一欄，但文件並未就在渡輪碼頭內擬作什麼特定類別的「政府用途」提供任何詳情，而大部分社區設施設於該渡輪碼頭均不適合；

- (k) 雖然涵蓋天星碼頭的「其他指定用途」註明「九龍角碼頭」地帶的發展限制已予刪除，而「商店及服務行業」及「食肆」用途亦已從《註釋》第二欄用途移至第一欄，但文件並未就預計天星碼頭會出現的改變提供任何資料。天星碼頭應予評級，並應保證其獨特結構和外觀得到全面保護；
- (l) 就涵蓋九龍永久碼頭第 7 號的「其他指定用途」註明「碼頭」地帶《註釋》所作的修訂，旨在方便把臨時公眾停車場可能重建作碼頭用途，但並無提供相關發展計劃的詳情。重建碼頭讓郵輪停泊，或會涉及在海港部分範圍填海，且會違反《保護海港條例》。由於現有的碼頭結構狹窄，將無法承托任何大型商業設施；以及

#### 其他

- (m) 《尖沙咀分區計劃大綱圖》已超過十年沒有作出任何修訂。可見的事實是尖沙咀的商業樓面空間需求近年已顯著下降，因為商業活動已轉移至西九龍和鄰近高鐵站的地區，尖沙咀中和尖沙咀東的商業樓宇空置率偏高。政府應透過劃定更多用地作住宅用途，適當解決區內現有的土地用途問題。

21. 由於規劃署的代表、申述人和申述人的代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而申述人、申述人的代表及／或政府的代表會回答。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。

主校園的總樓面面積需求

22. 一名委員提出以下問題：
- (a) 有沒有關於理大及其他院校的校園空間使用情況的資料；
  - (b) 如何評估計算出理大現時尚欠總樓面面積約 130 000 平方米；
  - (c) 教學和研究工作如何受總樓面面積嚴重短缺影響；以及
  - (d) 在拆卸校園現有建築物以進行重建的過渡期內，會採取什麼措施應付總樓面面積進一步缺欠的情況。
23. R4 代表劉文彪先生借助實物投影機作出回應，要點如下：
- (a) 根據一項比對分析，理大校園佔地 10.2 公頃，面積在該項分析所涵蓋的六所教資會資助大學中是第二最小的；
  - (b) 理大目前尚欠總樓面面積約 130 000 平方米，這是教資會而非大學本身所作的評估結果。教資會每年均會採用特定的計算程式，按報讀理大各項課程的學生人數和獲得的研究撥款，評估大學應得的空間和校舍面積；
  - (c) 長期以來，理大學生(包括研究生)均須面對學習和研究場所空間十分擠迫的問題，但他們在這些限制下仍以過人的忍耐力盡量適應。另外，校園亦不時出現不同學科的學生共用實驗室的情況。各學院即使獲得撥款進行研究，但不論學生還是職員都仍然遇到校舍空間不足的問題。放寬建築物高度限制，以便進行重建時主校園內的總樓面面積可予增加，是解決理大現時擠迫問題的可行方案；以及

- (d) 主校園現時出現的擠迫情況，對每個重建項目均造成嚴重限制。進行重建項目需循序漸進，先把一幅面積細小的用地重建為一幢總樓面面積更大的較大建築物，然後把新增總樓面面積用作調遷空間，接收下一幢須予重建建築物的使用者，如此類推。整個重建過程將歷時經年，預計主校園會在 10 至 20 年內分階段實踐有關建議，把總樓面面積增加 150 000 平方米。

24. 就兩名委員提出的跟進問題，R4 代表劉文彪先生借助實物投影機作出回應，提供以下資料：

- (a) 在上文提及的六間教資會資助大學中，理大的校舍密度最高，每人 3.13 平方米；以及
- (b) 在上文提及的分析中，理大校園佔地 10.2 公頃，包括主校園用地(約 8.8 公頃)和北面 Z 座的用地。

25. 一名委員詢問，是否因為收生人數增加才引致有需要增加主校園的總樓面面積，還是為了日後收生人數增長作好準備。R4 代表劉文彪先生回應時解釋，教資會評估理大應有的總樓面面積和現時尚欠的總樓面面積時，並非只根據學生人數進行評估，也考慮到研究工作，而研究工作涉及所得撥款和進行研究所需的空間。

26. 一名委員詢問教資會在評估理大應有的總樓面面積時，所採用方法的詳情為何。R6 司徒佩鈞女士解釋說，教資會採用的是「以房間用途為本的方法」，根據多項參數計算各間大學的空間和校舍需求。根據此方法，空間需求分為不同類別，包括課室、學生研習空間、教學實驗室、開放式實驗室、研究實驗室、辦公室、圖書館、室內運動場地、園景美化區、支援後勤區等。每個類別的空間需求會應用不同的參數，例如學生人數和他們報讀的課程。舉例來說，研究實驗室的空間需求與獲批的研究撥款有關，而辦公室的空間需求則取決於職員類別，圖書館的空間則根據藏書量和學生及職員人數釐訂，室內運動場地和園景美化區的大小亦與學生和職員人數相關。在採用一些具體公式計算空間需求時，不同的空間因素會加以應用。

27. 一名委員提出以下問題：
- (a) 為何不同文件(例如區議會文件與文件)所顯示的學生及職員人數出現差異；以及
  - (b) 理大的學生宿舍是否足以滿足校內學生的需要，尤其是預計在二零二零年學生人數會增加 10%。
28. R4 的代表劉文彪先生作出回應，要點如下：
- (a) 獲取錄的學生人數會隨時間變化，理大一直致力在每份文件中展示最新資訊。理大一直對學生人數開誠布公，相關數字可在理大網站上查閱。文件所載在主校園的學生和職員人數約為 31 500 人，屬準確且最新的數字；以及
  - (b) 理大目前有超過 4 000 個宿位供校內學生使用，目標是讓每名全日制學生有機會在四年在學期間至少可在宿舍居住一年。位於何文田及香港城市大學附近用地的兩個學生宿舍項目正在發展中，預計到二零二八／二九年度將可新增約 3 000 個宿位。

#### 發展密度及技術問題

29. 關於在主校園增加總樓面面積 150 000 平方米的建議，副主席詢問交通影響評估中有否建議任何交通改善措施以應對可能增加的交通流量，以及理大先前提出在海底隧道收費廣場上方興建綠化平台的建議對主校園的發展是否有幫助。R4 的代表劉文彪先生回應時表示，由於大部分學生會乘搭公共交通工具(包括港鐵和巴士)往返校園，因此預計因新增總樓面面積而造成的車輛流量增幅並不顯著。然而，理大預計政府會對連接港鐵紅磡站與主校園之間的現有行人天橋進行改善工程，該行人天橋是學生的主要通道。理大已向政府提交綠化平台建議，並會在現正進行有關紅磡站周邊發展建議的研究而即將所作的持份者諮詢中，提供關於校園交通出入方面的意見。

30. 留意到 R7 所關注，把整個主校園用地的建築物高度限制劃一放寬至主水平基準上 90 米，不但會造成屏風效應和空氣質素影響，亦不能達致擬議的梯級式建築物高度輪廓，一名委員提出以下問題：

- (a) 假如日後主校園新增的總樓面面積超過目前建議的 150 000 平方米，會否採取任何監察措施和作進一步的技術評估，以確定在技術上可行；以及
- (b) 教資會在審核各間大學的建築發展建議時會考慮哪些因素，以及會否從城市規劃的角度審視有關建議。

31. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助一些投影片及實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 由於理大是教資會資助大學，因此所有大學發展的基本工程建議均須呈交教資會作審批。教資會將從教育政策的角度評估有關建議，而建築署則會擔任技術顧問，就可行性、設計、工程範圍、成本、落實情況及其他相關方面提供意見。如有需要，會就發展建議的技術可行性諮詢相關政府部門，包括規劃署；
- (b) 在二零二四年十二月考慮有關的分區計劃大綱圖修訂建議時，都會規劃小組委員會留意到有需要澄清把建築物高度限制訂於主水平基準上 90 米，是為了可增加 150 000 平方米的總樓面面積，以應付理大校園擴建所需。分區計劃大綱圖的《說明書》中已加入相關段落，以反映此信息，並在實物投影機中展示，供委員參考。假若日後的發展建議超過擬議的新增總樓面面積 150 000 平方米，規劃署及其他相關政府部門將通過教資會的撥款程序，要求理大檢討建議是否適宜，並證明在技術上可行；
- (c) 理大為支持分區計劃大綱圖的修訂項目，曾進行空氣流通專家評估，結果顯示圍繞理大主校園的暢運道、漆咸道南及加士居道是該區的主要風道。通過

維持這些風道，四周的行人風環境不會受到負面影響。理大建議維持校園平台層的高通風度設計，亦可確保校園及周邊街道擁有通風良好的行人環境；以及

- (d) 關於新增總樓面面積 150 000 平方米的發展，實無需要把主校園內所有建築物的高度提高至分區計劃大綱圖所容許的主水平基準上 90 米。理大承諾會採用以低座、中座及高座區域組成的梯級式建築物高度輪廓為特色的城市設計概念。因此，日後在校園內的建築物高度不會千篇一律。

32. 一名委員問及，主校園內新增的總樓面面積上限是否如文件所詳述，會維持在 150 000 平方米。就此，R4 的代表劉文彪先生回應時重申，擬議重建項目旨在為學生及職員提供良好的校園環境。理大目前並無計劃把主校園內新增的總樓面面積提高至超過擬議的 150 000 平方米。至於大學的長遠擴展事宜，理大將向政府提出在北部都會區(下稱「北都」)尋求面積較大的新用地。

33. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應一名委員的提問時表示，根據現有資料，理大主校園現時的地積比率估計接近 4 倍，而理大建議新增的總樓面面積 150 000 平方米則相當於約 1.7 倍的地積比率。

34. 一名委員提出以下問題：

- (a) 理大建議在主校園採納的梯級式建築物高度輪廓會否在分區計劃大綱圖的圖則或《註釋》內反映；
- (b) 在進行空氣流通評估時，是否根據已採用梯級式建築物高度輪廓的情況進行，而有關評估是否只採用定質評估的方式進行，而沒有顧及定量評估；以及
- (c) 目前放寬建築物高度限制對尖沙咀及周邊地區的通風環境所造成的影響為何，因為放寬有關限制可能會引發城市熱島效應。

35. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助一些投影片及實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 理大主校園的建築物高度由分區計劃大綱圖的圖則所訂明的單一建築物高度限制(主水平基準上 90 米)所管制。分區計劃大綱圖的《註釋》或《說明書》並無列明採用梯級式建築物高度輪廓一事，因為這個建築物高度限制已平衡土地運用、擴建校園的設計彈性，以及在視覺上與周邊地區是否協調這幾方面。把主校園的建築物高度限為主水平基準上 90 米這個限制，構成尖沙咀東部整體梯級式建築物高度輪廓的一部分，與毗鄰位於尖沙咀及紅磡的發展用地相若。在把個別發展計劃的撥款申請提交教資會後，建築署及相關政府部門便會就該等計劃的詳細設計提出意見；以及
- (b) 空氣流通評估是由理大以專家評估方式根據主校園的單一建築物高度(主水平基準上 90 米)所進行的，結果顯示只要維持暢運道、漆咸道南及加士居道的現有主要風道，以及在理大平台層採用高通風度的設計，便不會對周邊行人風環境的空氣流通造成嚴重負面影響。

36. 一名委員問及，理大將如何按建議落實主校園內的三個建築物高度區域(即低座、中座及高座區域)。就此，規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應時表示，現時的建築物高度管制是對整個主校園用地施加的單一建築物高度管制，旨在讓日後進行發展／重建時在設計上較有彈性。理大建議的梯級式建築物高度輪廓，實際上已沿用已獲重建／擴建的建築物所採用的較低建築物高度，即低座及中座，並容許較舊建築物所在而具備重建潛力的區域(即高座)採用更高的建築物高度。因此，不大可能把低座及中座範圍內相對較新的建築物重建成為較高層的建築物，因為日後的建築方案會在詳細設計階段交由教資會／建築署審核，基於上述因素，該三個劃定的建築物高度區域並未納入分區計劃大綱圖作發展管制之用。

37. 一名委員留意到，理大進行的空氣流通評估和視覺影響評估，並非以日後主校園用地內建築物布局的詳細設計作為根據，而是假設所有重建後的建築物的覆蓋範圍將與現時一樣，因此質疑空氣流通評估是否有效。R4 的代表劉文彪先生在回應時表示，就是次分區計劃大綱圖修訂所進行的空氣流通評估是按最壞情況進行，即假設所有現有建築物均會達至主水平基準上 90 米的最高准許建築物高度。然而，實際上不會出現這種情況。由於日後重建項目的建築物覆蓋範圍遠小於最壞情況所作的假設，因此對空氣流通的影響應該較為輕微。規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生亦表示，根據既定程序，建築署作為教資會的技术顧問，會就理大發展建議各項個別撥款申請的可行性和設計提供意見。建築署會要求進行所需的技術評估，以證明建議可行。

38. 規劃署署長葉子季先生補充說，根據理大進行的空氣流通專家評估，理大會落實具體措施改善四周的行人風環境，包括把漆咸道南的建築物後移 5 米至 17 米，以及維持淨空高度為 4 米的通風平台層。在落實這些措施後，即使所有現有建築物的高度均提升至主水平基準上 90 米，也不會對空氣流通造成嚴重負面影響。空氣流通專家評估亦沒有提出有需要就日後的重建項目再進行定量空氣流通評估。正如規劃署荃灣及西九龍規劃專員所述，現時已有既定程序，由建築署審核日後項目。項目倡議人亦應盡量遵守現行的《可持續建築設計指引》，包括建築物間距及建築物後移規定，以加強空氣流通。規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生補充說，主校園緊連漆咸道南的建築物後移範圍現劃為「休憩用地」地帶。

39. 委員追問為何不能透露日後建築物布局的詳細設計，R4 的代表劉文彪先生在回應時解釋，由於理大的每項發展或重建項目均須經教資會審批撥款，因此在構思中的發展建議獲教資會通過前便將其展示，未免為時過早。他表示委員可以放心，理大致力在主校園內提供優質空間，供學生和職員享用。舉例來說，最近在游泳池舊址重建 VA / VS 座的項目，在設計上設有大面積的建築物中空空間，以作為通風廊。放寬建築物高度限制可讓理大更靈活地在日後的項目中採用經改良的建築物設計，並可創造更多優質的休憩空間。

40. 一名委員詢問，除了現時的建築物高度限制外，當局有沒有考慮對理大主校園用地施加地積比率或總樓面面積限制，以避免建築物體積過大。規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生在回應時表示，一般而言，在「政府、機構或社區」地帶施加地積比率或總樓面面積限制並不可取，因為地帶內的政府、機構及社區發展可令公眾受惠，並涵蓋不同類型的政府、機構及社區用途。由於所涉用地的面積較大，在為大學發展提供設計彈性的同時，有必要施加建築物高度限制，以控制發展規模。至於一些面積細小的「政府、機構或社區」地帶，當局則會避免施加建築物高度限制，以充分善用有關用地作政府、機構及社區用途。

#### 主校園以外的擴建計劃

41. 一名委員詢問，理大有否探討在毗鄰的尖沙咀東部一帶購買或租用商業樓面空間作校園用途是否可行，因為與重建主校園的建築物相比，這個做法似乎更符合成本效益及節省時間。R4 的代表劉文彪先生回應時表示，理大已考慮過不同的擴建方案。儘管尖沙咀東部的商業樓面空間供應充足，但要購入整幢建築物作大學用途則甚具挑戰性。理大不想只佔用一幢建築物的數個樓層，因為這樣安排無法營造有利學生學習的環境。此外，傳統辦公大樓的樓面空間未必能夠滿足大學的獨特運作要求。

42. 一名委員備悉理大尖沙咀主校園內可供發展的空間有限，而政府已在北都預留用地發展大學教育城和科技城，遂詢問理大計劃如何利用北都的用地作日後擴建用途，以及空間要求的詳情為何。R4 的代表劉文彪先生回應時表示，理大已應政府邀請就理大在北都的發展計劃提交兩份意向書，目的是物色面積較大的用地發展新校園。其中一項計劃涉及在牛潭尾籌建香港第三間醫學院暨教學醫院。新的醫學院屬獨立發展，不會用作解決理大主校園現時總樓面面積不足的問題。另一項建議則旨在尋求在日後的大學教育城獲批約 10 公頃土地供酒店及旅遊服務業課程使用，以及闢設與先進鐵路科技相關的大型研究實驗室。然而，由於北都發展屬於政府的長遠項目，落實時間經年，因此理大仍有迫切需要擴展主校園的樓面空間，以解決目前空間不足的問題。

43. 一名委員詢問，要解決目前總樓面面積不足的問題，在北都興建新校園是否比在現有主校園進行局部重建更為可行。R4 的代表劉文彪先生回應時表示，理大除了逐步原址重建主校園外，亦同時尋求在北都發展新校園。北都方案涉及漫長的發展計劃，當中工務工程撥款審批就已經需時甚久，故被視作長遠的解決方案。現階段尚未確定在北都預留作教育用途的土地可如何分配給每間曾表示有意到北都設校舍的院校。理大希望可於二零三四年或之前獲批北都的土地作新校園發展。

44. 一名委員詢問，倘理大獲批地在北都興建第三間醫學院，會否把目前與醫療相關的課程由主校園遷往日後位於北都的校園，以便分散發展。R4 的代表劉文彪先生回應時表示，倘理大在北都獲批的土地足以容納整個學院，則理大很可能會安排將同一個學院之下的不同學系設於同一地點，以便有效運用樓面空間及方便運作，但最終結果仍須視乎獲批的土地面積大小。

45. 主席補充說，發展局已在北都三個地點(即洪水橋／廈村、牛潭尾及新界北新市鎮)預留約 90 公頃土地發展北都大學教育城。牛潭尾大學教育城的發展計劃將率先展開，其中政府計劃於二零二五年第四季啟動制訂法定圖則程序，繼而於二零二六／二七年度開始進行地盤平整工程，目標是在二零二九年或之前將已平整的土地轉交選定的院校，以便發展大學教育城及第三間醫學院。大學教育城的實際用途及定位須視乎教育局的檢討結果而定，現正考慮的方案包括利用相關土地解決現有專上院校現時總樓面積不足的問題；邀請中外知名院校在香港設立分校；或鼓勵本地大學與這些院校合作開辦新的教學課程，以配合香港日後的發展。教育局將於明年公布北都大學教育城概念發展綱要和策略。在這情況下，由於現階段尚未知道擬作北都大學教育城的土地是否可供本地大學(包括理大)使用，以及如可使用這些土地的話所涉的土地面積會有多少，加上理大亦希望把主校園集中保留在紅磡，故理大主動要求透過放寬建築物高度限制，盡用主校園的發展密度，實在可以理解。

### 向公眾開放主校園

46. 副主席詢問理大有否計劃免費向公眾開放部分主校園的休憩用地，讓公眾對理大更為了解。R4 的代表劉文彪先生回應時表示，理大已透過事先登記形式，向公眾開放所有主校園休憩用地。理大亦會定期安排導賞團，向公眾介紹校園環境。此外，理大的綜藝館亦開放予公眾參與研討會和活動。

47. 一名委員詢問，位於漆咸道南沿主校園北面和西面邊界的一塊狹長土地現時的用途為何。規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應說，該塊狹長土地在分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶，根據理大的土地契約劃為休憩用地／美化市容地帶，以供公眾享用。該塊狹長土地目前為開放予公眾使用的緩跑徑，在 VA / VS 座的重建項目完成後，公眾前往該緩跑徑會更為方便。

### 九龍永久碼頭第 7 號

48. 一名委員詢問有關九龍永久碼頭第 7 號的業權，以及該碼頭除了現時用作臨時公眾停車場外，是否有任何其他擬議用途。規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應說，九龍永久碼頭第 7 號屬政府土地，碼頭自 1986 年起已停止運作，現時以短期租約形式用作臨時公眾停車場。該碼頭現時並無其他已規劃的用途。

[會議在答問部分進行期間小休 15 分鐘。]

49. 由於委員再無提問，主席表示陳述的聆聽程序和答問部分已經完成。城規會將閉門進一步商議有關的申述，稍後會把城規會的決定通知申述人。主席多謝申述人、申述人的代表和政府的代表出席會議。他們此時離席。

### 商議部分

50. 主席請委員發表意見。

51. 一名委員認為，理大主校園位於環境擠迫的市區，現時提出的放寬建築物高度限制可導致城市熱島效應。香港氣溫上

升主要是因為氣候變化和城市熱島效應。尖沙咀區的風速已經明顯大幅減弱，原因是自機場搬遷後，九龍的建築物高度普遍有所增加。雖然單單一幢建築物的建築物高度增加，不會對空氣流通造成顯著影響，但大量建築物的高度增加所造成的累積影響可以很嚴重。按照第 16 條申請機制申請略為放寬個別發展項目的建築物高度限制，比現時把整個主校園的建築物高度限制由主水平基準上 45 米放寬至主水平基準上 90 米的做法更為理想，因此該名委員不支持項目 A。

52. 一名委員對項目 A 有所保留，理由是理大的代表未能清楚解釋為何現有主校園有迫切需要進行擴建。

53. 副主席及一些委員表示支持項目 A，他們的意見如下：

- (a) 放寬建築物高度限制有助在理大主校園內發展有迫切需要的教育設施，以支援香港日後的專上教育發展；
- (b) 由於仍未確定是否有可能使用在北都預留作教育用途的土地作校園發展，理大有真正的需要增加主校園的發展規模，以配合大學的教學和研究需求；
- (c) 把建築物高度限制放寬至主水平基準上 90 米，與位於尖沙咀區內的周邊發展用地的建築物高度限制相協調；
- (d) 理大承諾在主校園採用梯級式建築物高度輪廓及三個建築物高度區域，以建造一個起伏有致和更有趣的建築環境，以及避免在視覺和空氣流通方面造成負面影響；
- (e) 放寬建築物高度以容許提供額外約 150 000 平方米總樓面面積的可行性，已獲相關技術評估證明；
- (f) 就主校園用地建議的發展密度，以容納額外約 150 000 平方米的總樓面面積，在主要市區的範圍內屬可以接受；

- (g) 分區計劃大綱圖的《說明書》載述，主校園用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 90 米，旨在容許提供額外的總樓面面積約 150 000 平方米，配合已獲得政策支持及已進行相關技術評估證明其可行的校園擴建。此舉將有效局限建築物體積，確保主校園日後的規模不會過大；
- (h) 放寬建築物高度限制會為日後的發展項目提供設計彈性，令項目能更有效推展；以及
- (i) 為了有更多資料作出考慮，理大應提供建築物日後分布的詳細布局設計，以及擬議發展項目的方案設計，以支持放寬建築物高度。

54. 一名委員表示，理大應更加創新，在規劃日後的擴建計劃時應探討是否有其他機會。理大可考慮把一些現有的教學課程分散至主校園以外。例如，理大或可與航空公司合作，使用機場空間為學生提供模擬飛行訓練，或與人民解放軍合作，利用毗鄰的槍會山軍營舉辦新的軍事訓練課程。

55. 一名委員建議，為方便參考，應把現時沒有附於城規會文件的已刊憲分區計劃大綱草圖《註釋》和《說明書》加到日後的文件中，作為提交文件的一部分(而不用在網上搜尋)，以供城規會考慮。

56. 規劃署署長葉子季先生作出補充，要點如下：

- (a) 政府的政策是促進教育、科技及人才的整合發展，匯集頂尖人才。放寬建築物高度限制以便理大主校園內的總樓面面積增加，獲得教育局的支持，教育局會評估理大提出的未來發展項目的總樓面面積在規模上是否合理，以及是否作教育用途；
- (b) 由於理大的發展項目由教資會資助，政府和立法會將謹慎審議每個項目的成本效益。相關政府部門(包括規劃署)將在有需要時檢視有關項目，以確定在技術上可行；

- (c) 從宏觀角度而言，把主校園的建築物高度限制訂於主水平基準上 90 米並非過高，並且與更廣泛地區的建築物高度輪廓相協調。該區的建築物高度限制介乎尖沙咀商業區的主水平基準上 90 米至主水平基準上 110 米、尖東商業區的主水平基準上 80 米至主水平基準上 95 米，以及紅磡的主水平基準上 100 米以上；
- (d) 主校園內的所有建築物在重建時不太可能全部達到主水平基準上 90 米的最高建築物高度，因為發展建議將由教資委及相關部門審核，以確保校園環境理想。對該用地施加不同的建築物高度區域，會令設計彈性受到影響；以及
- (e) 在空氣流通方面，主要道路及休憩用地是該區的主要風道。加士居道、漆咸道南及暢運道的現有風道將予保留。維持目前漆咸道南的建築物後移距離、保持校園內的休憩用地及通風平台的設計特色，以及在未來重建項目中遵守《可持續建築設計指引》中有關建築物間距、建築物後移及綠化覆蓋率的規定，可確保周邊行人風環境不會受到嚴重影響。因此，空氣流通評估報告並無要求日後的個別發展項目需再作進一步的空氣流通評估。

57. 主席表示，儘管在分區計劃大綱圖上對主校園施加單一的建築物高度限制，但相關政府部門已有既定程序檢討理大未來的發展建議，以確保在技術上可行。市區其他大學(包括香港浸會大學及香港城市大學)所屬的「政府、機構或社區」地帶，亦訂有涵蓋整個或大部分大學校園的單一建築物高度限制。

58. 主席總結，大部分委員支持或不反對分區計劃大綱圖的修訂項目，以及同意不應順應反對申述而修訂分區計劃大綱圖。文件所詳載的政府部門回應，以及政府的代表在會議上所作出的陳述及答覆，已回應了有關申述所提出的所有論據。

59. 經商議後，城規會備悉 **R1 至 R6** 就項目 A 所提出的支持意見，並決定不接納 **R7** 的意見，以及同意不應順應申述而修訂尖沙咀分區計劃大綱草圖，理由如下：

- 「(a) 項目A現時主水平基準上 90 米的建築物高度限制已提供設計彈性，以便香港理工大學(下稱「理大」)日後擴建主校園，這個限制已獲理大所進行的相關技術評估支持。有關的建築物高度限制亦能大致維持該區朝海港漸次下降的整體建築物高度輪廓；以及
- (b) 就「其他指定用途」註明「渡輪碼頭」地帶、「其他指定用途」註明「九龍角碼頭」地帶及「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的《註釋》所作的修訂，旨在提供彈性，以便在渡輪碼頭／碼頭內提供配套／附屬用途。相關用地均為政府土地。任何擬議發展必須取得相關政府決策局／部門的批准，並須符合相關的法例和條例及其他政府規定。」

60. 城規會亦同意，整份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(1)(a)條呈交行政長官會同行政會議核准。

[黃煥忠教授、徐詠璇教授、陳遠秀女士、劉竟成先生、余偉業先生及鍾錦華先生於商議部分期間離席。]

## 議程項目 6

[公開會議]

### 其他事項

[會議以廣東話進行。]

61. 秘書報告，在規劃小組委員會／城市規劃委員會(下稱「城規會」)的會議上，不時有第 12A 條及第 17 條申請的申請人及其顧問所作陳述為時很長，一宗個案甚至超過一小時，對會議能否順利及有效率地進行難免造成影響。

62. 秘書處已進行一些研究，檢視有關第 12A 條及第 17 條申請的陳述時間，得悉第 12A 條及第 17 條申請的申請人的平均陳述時間分別約為 14 分鐘及 8 分鐘。儘管相對來說為時很

長的陳述並不常見，但每當出現時便會對會議的效率造成明顯的影響。

63. 《城市規劃條例》第 2C(3)條賦權城規會或其轄下的小組委員會「決定其會議的實務及程序」。根據城規會有關「根據《城市規劃條例》第 12A 條提出修訂圖則申請」及「根據《城市規劃條例》第 16 條提出規劃許可申請」的申請須知，現有條文訂明，經考慮所有相關的情況，包括會議的議程、有關申請的性質及複雜性，以及需要提供足夠時間進行答問及商議部分，城規會「或會為申請人的口頭陳述設定時限」。

64. 為確保會議能夠順利及有效率地進行，現建議把第 12A 條及第 17 條申請的申請人的陳述時限定為 15 分鐘，這個時間應足以容許大多數申請人完成陳述，並讓申請人有足夠時間提出要點，但又不會助長不必要延長陳述時間。建議把陳述時限定為 15 分鐘，是參考了每名申述人在聆聽會上最多可獲分配 10 分鐘的陳述時間這個做法，並考慮到第 12A 條及第 17 條申請的申請人需要較多時間作出陳述，因為這些個案通常涉及技術評估。為應付特殊情況，主席可行使酌情權，彈性延長陳述時間。

65. 經討論後，城規會同意把第 12A 條及第 17 條申請的申請人的陳述時限定為 15 分鐘的建議。秘書處將更新相關的申請須知，而由下次規劃小組委員會／城規會會議起，在向第 12A 條及第 17 條申請的申請人發信邀請他們出席會議時，將於信中列明陳述時限為 15 分鐘。

66. 餘無別事，會議於下午十二時四十分結束。

城市規劃委員會第 1336 次會議記錄  
(會議日期：二零二五年五月三十日)

延期個案

申請人要求延期兩個月的覆核申請

項目編號	申請編號*	要求延期次數
4	A/SK-HC/354	第一次
5	A/YL-PN/83	第一次

\* 規劃申請的詳情，請參閱相關議程

[https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/TPB/Agenda/1336\\_tpb\\_agenda.html](https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/TPB/Agenda/1336_tpb_agenda.html)。