

二零二六年一月三十日舉行的城市規劃委員會
第 1354 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

蔡德昇先生

梁家永先生

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光教授

何鉅業先生

馬錦華先生

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

鄧寶善教授

黃傑龍教授

黃煜新先生

葉少明先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
王國良先生

民政事務總署總工程師(工程)
周振邦先生

環境保護署助理署長(環境評估)
譚卓偉先生

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
袁承業先生

秘書

因事缺席

倫婉霞博士

呂守信先生

徐詠璇教授

列席者

規劃署助理署長／委員會
鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
鄧保君女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
梁凱俊先生

議程項目1

[公開會議]

通過第 1353 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零二六年一月十六日第 1353 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) 考慮有關分區計劃大綱草圖的申述的聆聽會安排

2. 秘書報告，此議項旨在就考慮《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/28》和《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/25》的申述的聆聽會安排，徵求委員的同意。

3. 秘書簡介，這兩份分區計劃大綱草圖分別於二零二五年十月三十一日和二零二五年十一月十四日根據《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，城市規劃委員會就這兩份分區計劃大綱草圖分別收到三份和 629 份有效的申述。由於所收到的申述性質相似，建議把因應每份分區計劃大綱草圖收到的申述合為一組進行聆聽，由城規會全體委員以集體形式考慮。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人在相關聆聽部分中最多可獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二六年三月由城規會全體委員考慮這兩份分區計劃大綱圖的申述。

[黃傑龍教授、黃煜新先生及譚卓偉先生此時到席。]

4. 城規會同意上文第 3 段的聆聽會安排。

(ii) 上訴法庭駁回就原訟法庭拒絕批准就城市規劃委員會就第 16 條申請編號 A/HSK/474 所作決定提出的司法覆核申請(高院憲法及行政訴訟 2024 年第 647 號)而提出的上訴(民事上訴案件 2025 年第 44 號)

5. 秘書報告，上訴法庭頒布裁決，駁回一宗針對原訟法庭拒絕批准司法覆核申請的裁決而提出的上訴。該宗司法覆核申請由鄧素珊(下稱「司法覆核申請人」)提出，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)就編號 A/HSK/474 的第 16 條申請(下稱「第 16 條申請」)所作的決定。該宗申請要求略為放寬一幅位於元朗橋頭圍(下稱「申請地點」)劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的住地的住用地積比率限制。司法覆核申請人是第 16 條申請的提意見人。在二零二五年三月七日舉行的城規會會議上，委員在「續議事項」獲悉原訟法庭拒絕批准司法覆核，以及司法覆核申請人就此提出上訴。

6. 秘書報告，上訴法庭在二零二六年一月二十一日駁回針對原訟法庭裁決而提出的上訴，並認為：

- (a) 上訴法庭不應干預原審法官對事實的裁斷，而法庭亦不應干預城規會作出的決定，除非城規會在決策過程中出現韋恩斯伯里式不合理的情況；
- (b) 原訟法庭採納的法律原則正確，即由於城規會委員具備專業知識，故法庭應對城規會的決定給予較大程度的尊重；
- (c) 司法覆核申請人已獲給予足夠機會在原訟法庭作出陳述；
- (d) 其他理由不是不足以支持干預城規會的決定，就是不合理或缺乏理據；
- (e) 司法覆核申請人不應嘗試以提交書面陳詞方式提出新證據；以及

- (f) 司法覆核申請人未能指出原訟法庭的裁決在法律及事實上裁斷出錯。因此，全部 13 項上訴理由(例如法官在裁定城規會已根據《城市規劃條例》及規劃指引審批有關申請及舉行會議一事出錯)已被拒絕。

7. 委員備悉上訴法庭撤銷就原訟法庭拒絕批准司法覆核申請提出上訴的裁決。

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

8. 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。

商議部分

9. 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。

[蔡德昇先生此時到席。]

西貢及離島區

議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/7》
的申述

(城市規劃委員會文件第 11042 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

10. 秘書報告，修訂項目 A(下稱「項目 A」)涉及改劃一幅位於清水灣道及銀影路交界的用地以作香港科技大學(下稱「科大」)的校園擴展計劃。以下委員已就此議項申報利益：

倫婉霞博士 — 為一間由科大及另外兩所大學設立的研發中心的特殊項目總監；

蔡德昇先生 — 為科大大學拓展委員會的增選委員，亦是科大的前校董；以及

葉頌文博士 — 以往曾與科大有業務往來。

11. 委員備悉，倫婉霞博士因事未能出席會議。由於蔡德昇先生和葉頌文博士所涉利益間接，因此委員同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

12. 主席表示已給予申述人合理的通知，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。由於申述人已獲合理的通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽有關的申述。

13. 以下規劃署的代表、申述人及申述人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

- 鄭弘毅先生 — 西貢及離島規劃專員
- 江詩雅女士 — 高級城市規劃師／西貢及離島
- 林樂欣女士 — 城市規劃師／西貢及離島

申述人及申述人的代表

R 1 — Campus Development Office of the Hong Kong University of Science and Technology

- 梁英傑先生]
- 雷冠源先生] 申述人的代表
- 謝耀允先生]

R 7 — Kwong Ka Sing, John (Vice-President for Development of the Hong Kong University of Science and Technology)

- 鄭家陞先生 — 申述人

R 10 — Mary Mulvihill

- Mary Mulvihill女士 — 申述人

14. 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，主席會請規劃署的代表、申述人及申述人的代表離席。城市規劃委員會(下稱「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。

[葉文祺先生及黃幸怡女士此時到席。]

15. 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／西貢及離島江詩雅女士借助投影片，向委員簡

介各項申述的內容，包括《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/7》(下稱「分區計劃大綱草圖」)修訂項目的背景、申述人所提出的理由／意見、政府的回應，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 11042 號(下稱「文件」)。分區計劃大綱圖的修訂項目如下：

- (a) 項目 A—把位於清水灣道及銀影路交界的一幅用地(下稱「項目 A 用地」)由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」註明「區(d)」地帶，最高建築物高度限為 8 層；
- (b) 項目 B1—把位於大埔仔以東的一幅用地(下稱「項目 B 用地」)由「綜合發展區(1)」地帶、「綠化地帶」、「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(乙類)」地帶，當中訂明最大住用總樓面面積為 98 200 平方米，最大非住用總樓面面積則為 2 000 平方米，另有訂明位於中央部的區(a)的最高建築物高度為 24 米，而位於北部及西部的區(b)的最高建築物高度為 18 米；以及
- (c) 項目 B2—把四幅位於大埔仔以東的狹長土地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「綠化地帶」、「鄉村式發展」地帶及「住宅(丙類)7」地帶，以理順用途地帶界線。

16. 分區計劃大綱圖的《註釋》亦已因應上述改劃用途地帶及其他修訂(包括為符合最新的《法定圖則註釋總表》(下稱「《註釋總表》」)而作的修訂)作出修改。

17. 主席繼而請申述人及申述人的代表闡述其申述。

R1 — Campus Development Office of the Hong Kong University of Science and Technology

18. 雷冠源先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 科大因應《施政報告》的措施，近年增加非本地學生人數，而教授及教職員數目亦相應增加，故迫切

需要擴展校園。校園擴展計劃可提供更多教學空間，並容納尖端科技基礎設施，以推動學術研究及創新；

- (b) 科大一直秉持開放校園的理念。擬議擴展部分可改善校園環境，推動將軍澳及西貢的社區共融，以及提高科大的地區競爭力，從而吸引更多年青人及優秀的專業人才到該區居住，促進經濟及文化發展；
- (c) 項目A用地位於科大主校園西南面，毗鄰科大南門，遠離現有住宅區(距離傲瀧及大埔仔村超過100米)。用地的面積約2.1公頃，包括由邵氏基金(香港)有限公司(下稱「邵氏基金會」)捐贈予科大的1.2公頃私人土地(佔用地超過50%)及0.9公頃的政府土地。校園擴展計劃是私人界別與大學攜手合作推行政府教育政策的良好例子；
- (d) 擬議校園擴展計劃的總樓面面積約45 300平方米，包括在兩層平台上興建四幢互相連接的六層高大樓，以提供實驗室、教學設施、行政辦公室、協作空間、餐飲和其他配套設施；
- (e) 建議興建行人天橋及通道連接現有科大主校園。大樓之間設有建築物間距，並把建築物從清水灣道後移，以改善空氣流通。由於地盤平整水平低於清水灣道，現有地形會令兩層平台在視覺上隱藏於周圍環境之中。從視覺的角度而言，在平台上興建的六層高大樓與主校園互相協調。該區現有的大部分綠化元素將會維持原狀；
- (f) 擬議校園擴展計劃將利用科大現有的道路網絡，車輛可經南閘進出。科大亦承諾為毗鄰用地的清水灣道，設計及興建一條額外的南行行車線。有鑑於此，擬議校園擴展計劃不會對清水灣道的交通造成負面影響；

- (g) 邵氏基金會已與科大簽署合作文件，把項目A用地內的私人土地捐贈予科大擴展校園。科大現正委聘顧問就計劃進行設計；以及
- (h) 在整個發展過程中，科大將與相關持份者及當區居民保持緊密聯繫及溝通。待改劃程序完成後，預計將於二零二七年展開工程，最早可於二零二九年竣工，以便為學生提供更多設施。

R7 — Kwong Ka Sing, John (Vice-President for Development of the Hong Kong University of Science and Technology)

19. 鄭家陞先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他以科大副校長身分代表科大，並表示支持分區計劃大綱圖的修訂項目，以便落實科大校園擴展計劃；
- (b) 科大是一所頂尖的國際級大學，一直善用本身的優勢，積極配合國家的科教興國政策。此外，《行政長官施政報告》宣布把香港發展成為國際專上教育樞紐，科大亦作出積極回應；
- (c) 科大的非本地學生人數一直持續增加，而且有需要提供更多科研設施配合大學的發展需要，故急需進行校園擴建計劃，以解決教學及研究空間不足的問題；
- (d) 科大於一九九一年在清水灣創校，今年是35周年校慶。過往35年來，科大見證着將軍澳、西貢及清水灣的發展。區內人士亦對科大取得驕人成績感到自豪。擬議校園擴展計劃也獲社區人士大力支持；
- (e) 他對邵氏基金會捐贈土地表達謝意，並感謝政府撥出毗鄰政府土地作綜合校園擴建發展。在過程中，科大收到政府部門、區議會及不同持份者提出寶貴意見和支持；以及

- (f) 希望城規會同意分區計劃大綱圖的修訂項目，讓科大盡快推展校園擴展計劃。

R 10 — Ms Mary Mulvihill

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

校園擴展項目的定位及選址

- (a) 應否決在都會區的擬議校園擴展建議，因為建議不符合《北部都會區(下稱「北都」)發展策略》，而且有迫切需要在全港各區更平均地提供服務及就業機會。項目A用地的選址與融入粵港澳大灣區的政策目標不符。原應投入北都的資源及資金，現分流至其他無需促進發展的地區；

科大的擬議醫學院

- (b) 科大新的醫學院獲塑造為北都發展的重要部分，理應設於牛潭尾，但有跡象顯示新的醫學院將設於清水灣區。擬增加的2 000名內地學生，當中應包括數百名本在北都大學城上課的醫科生。如把醫學院遷往牛潭尾，科大主校園便可騰出空間作校園擴展。現行建議亦會導致新界無法為遷入的人口提供需求殷切的服務及就業機會。由於就業與康樂機會均全部集中在都會區，而新界卻有所欠缺，將繼續衍生社會問題；

規劃意向

- (c) 改劃項目A用地的用途地帶會使毗鄰清水灣道沿線的「綠化地帶」範圍減少，沒有政策支持把長有植被、非荒廢或未經平整的「綠化地帶」用地改劃作住宅用途以外的用途。項目A用地有部分範圍是植物苗圃，儘管情況未如理想，但由於苗圃大致上符合規劃意向，故在此地帶仍獲予以容忍。有關地內長有一定數量的樹木，屬於活躍的生態系統；

- (d) 《二零二三年施政報告》載述，由於已覓得足夠土地作房屋和其他需要的發展，政府不會在「綠化地帶」作大規模發展，改劃土地用途地帶與此不符。「綠化地帶」應保留作康樂和旅遊用途。文件的回應指區內尚有其他「綠化地帶」範圍，並非有效的理據；

補種樹木

- (e) 項目A用地的一部分涉及一宗第12A條規劃申請(編號Y/SK-CWBN/10)，擬把用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(7)」地帶，以便進行擬議的中學發展。根據上述第12A條規劃申請，申請人建議把用地範圍內的618棵樹木砍伐389棵，並補種105棵新樹及284株樹苗。目前納入項目A用地的額外地方包括林木茂密的政府土地。根據科大校園擴展計劃，有關用地的45%為政府土地，而上述第12A條申請的核准計劃中，則有三分之一為政府土地；
- (f) 項目A用地草木茂生。在該用地範圍內的755棵樹木中，只有沿北面用地界線生長的80棵樹木會保留，其餘675棵樹木將被砍伐。根據擬議校園擴展計劃的示意園境總綱圖，科大建議種植總共446棵新樹，當中包括優質的闊葉樹木、土生樹木、觀賞樹木、樹苗及植物品種，由此得出的樹木補償比率為1:0.66，淨損失約為230棵樹木。所種植的90棵棕櫚不能視為樹木，亦不會帶來任何生態效益；
- (g) 科大並未提及為配合興建連接主校園的擬議行人天橋及通道而須額外砍伐的樹木數目。科大應處理所造成的相關影響；
- (h) 可在主校園範圍內闢設擬於項目A用地提供的額外設施。科大將透過使用這幅「綠化地帶」用地得以有效擴展，此舉涉及大量免費提供的政府土地；

交通、排水及視覺方面

- (i) 科大現時沒有鐵路接駁，巴士服務亦不可靠。根據上述第12A條規劃申請所提出的原有學校發展建議，當中提及多項交通改善措施，顯示道路容量存在固有限制。擬議校園擴展計劃將大幅增加往返校園的人數。此外，前邵氏片場的新發展項目亦會帶來額外的交通流量；
- (j) 項目A用地位於相對低窪的地帶，容易遭受水浸，可能對周邊地區造成排水影響。擬議發展應設置獨立排水系統。此外，科大亦沒有提及安裝雨水回收系統，以供水作灌溉及其他校園用途；
- (k) 擬議發展會產生負面視覺影響，但此問題尚未處理；

提供休憩用地

- (l) 擬議校園擴展計劃並沒有為380名非教職員工提供休憩用地。此舉將立下不良先例，可能導致非教職員工不獲計入休憩用地供應時的計算範圍；

公眾對校園擴展建議的支持

- (m) 校園擴展建議是否獲得公眾支持令人成疑，因為所有支持項目A的個別人士／有關方面全都與科大有關聯；

項目B1

- (n) 尚未採取緩解措施，以應對傲瀧範圍內現有零售設施所造成的負面視覺影響。她促請委員就這方面提出問題；

就分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂項目

- (o) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，並相應刪除這些在第二欄內的用途，會影響公眾監察這些設施的位置及設計；
- (p) 「鄉村式發展」的規劃意向是為原居村民提供房屋。在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」及「分層住宅」，將鼓勵濫用小型屋宇政策，導致發展項目出售予非原居村民；以及
- (q) 修訂「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶《註釋》的「備註」，使由政府統籌或落實的公共工程所涉及的填土／填塘或挖土工程可獲豁免，有關修訂會令政府獲賦予權力可在不受約束及不必問責的情況下行事，缺乏充分監督，有損規劃程序，漠視社區福祉，而且令有關工程僅受最低限度的監管，對社會大眾的權益有負面影響。當局亦沒有清楚說明這些修訂的目的。應只有與現有構築物有關的保養及維修工程才可獲得豁免。以近期事件為例，在政府「無處不旅遊」的策略下，有大量遊客湧入易受影響的保育區，令該處受到破壞。政府應限制該些保育區的遊客人數。她促請委員承認在決策過程中有處理不當的責任，因為他們曾支持對其他分區計劃大綱圖作出同類修訂。

21. Mary Mulvihill 女士(R10)亦提出其他與分區計劃大綱圖修訂項目無關的意見。她表示，該文件連同相關資料逾千頁，無法以基本的家用便攜式電腦下載，按頁數列印及搜尋亦不可行。雖然她獲告知，此情況與遷移網上政府檔案有關，但這並不足以解釋為何無法讓公眾合理地查閱該文件及相關資料。《城市規劃條例》(第 131 章)訂明，「在該段期間內，規劃委員會亦須於其網站發布查閱資料。」公眾應可合理地查閱資料，以便提交申述。若公眾難以查閱資料，將有礙公眾諮詢程序，使諮詢工作變得毫無意義。

22. 由於規劃署的代表、申述人及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／或規劃署的代表會回答。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。

項目A用地

樹木補償

23. 一名委員提出以下問題：

- (a) 有關用地內的樹木／植物種類為何；以及
- (b) 校園擴展計劃的樹木補償比例未達1：1或以上的理由。

24. R1的代表雷冠源先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 科大進行的樹木調查結果顯示，用地內現有755棵樹木，大多數為常見品種，並未發現任何《古樹名木冊》載列的樹木；以及
- (b) 科大經考慮須為教學用途提供足夠空間和闢設通道後，建議種植合共446棵新樹。平台及建築物天台將進行更多綠化，整體綠化範圍不少於20%。要建立優質的綠化環境供人享用，植物數量與綠化質素同樣重要。科大會於詳細設計階段進一步研究各種方法以盡量增加綠化機會，以及減低對景觀造成的影響。

25. 規劃署西貢及離島規劃專員鄺弘毅先生借助實物投影機補充說，根據內部指引，在切實可行的情況下，政府工程項目應達至1:1的樹木補償比例。能否達至此比例，取決於擬議發展的地盤條件及設計。舉例而言，在面積相對較小的用地，若以足以達至1:1樹木補償比例的密度植樹，可能會對樹木的健康生長造成負面影響。為符合擬議校園擴展計劃的相關標準及指引，應達至不少於20%的綠化比例。就整體科大校園而言，

斜坡地帶遍植大量樹木。項目 A 用地周邊斜坡上的樹木將會保留。在科大附近亦有一大片劃為「綠化地帶」的林地。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，擬議發展與周邊環境並非不相協調。

26. 規劃署署長葉子季先生詢問，在科大主校園範圍內是否可進行非原地補償種植，以達至 1:1 的樹木補償比例。R1 的代表雷冠源先生在回應時表示，科大的顧問曾考慮有關建議，並表示在主校園內已大致上盡量植樹，進一步增加樹木密度會導致過度擁擠。科大須在植樹與提供充足教學空間及學生設施之間取得平衡。相關政府部門並不反對有關綠化建議。有關這方面，一名委員表示科大須以 1:1 的比例補償已砍伐的樹木；否則，科大須證明其樹木補償及園景美化工程的質素良好。

27. 一名委員同意，若原址補種樹木不可行，可於大學校園內其他地方重新植樹，甚或在指定作植林的鄰近政府斜坡上重新植樹。作為一所由政府資助並肩負培育下一代使命的大學，科大在補種樹木方面應制訂更高標準，展現較政府工程項目要求更優秀的表現。同一名委員詢問過往是否有私人發展項目向城規會提交申請時，其樹木補償比例已達至 1:1 或以上。規劃署西貢及離島規劃專員鄺弘毅先生在回應時借助實物投影機表示，西貢區及離島區有數個工程項目曾達至 1:1 或更高的樹木補償比例。他強調，在釐定最佳樹木補償比例時，會把地盤條件及發展布局納入考慮因素。每個工程項目應作個別評估。

28. 另一名委員關注到，根據現時的建議，即使科大周邊地區屬林地及綠化地帶，仍會出現樹木淨損失的情況。科大應就樹木損失作出補償，並應積極在校園盡量遍植樹木。舉例而言，科大可在逸夫演藝中心周邊地方種植樹木。四幢大樓的設計未能反映科大領先的學術地位。作為國際知名的研究機構，其建築物在設計上顯得相對傳統。雖然科大建議在一些屋頂進行綠化，但由於夏季天氣炎熱，甚少會使用屋頂。科大應參考海外更具創意的設計，例如在建築物內部或屋頂種植樹木，作為樹木補償策略的一部分。規劃署西貢及離島規劃專員鄺弘毅先生在回應時表示，補償性樹木通常在地面層種植，而屋頂及垂直綠化亦可計入總綠化供應量之中。鄺家陞先生(R7)補充說，總綱發展藍圖屬指示性質，最終的建築設計會更具創意，

既能反映科大的地位，亦能維持成本效益。科大會繼續探索各種方法，以增加補種樹木的機會。

29. 一名委員提出以下問題：

- (a) 留意到 Mary Mulvihill 女士(R10)指種植棕櫚不能視為樹木，相關指引有否任何關於就砍伐樹木作出補償時可獲接受的樹木種類，以作規範；以及
- (b) 地政總署西貢地政專員建議，將保護樹木條款連同景觀美化條款訂明在契約條款內，這是否慣常做法。

30. 規劃署西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生作出回應，要點如下：

- (a) 樹木補償和綠化措施是從整體美化環境設計的角度作出考慮，而非限於種植特定的樹木品種；以及
- (b) 由於項目 A 用地涵蓋政府土地，因此須向地政總署提交換地申請。當局可就提交和落實美化環境建議方面適當施加相關契約條款。地政總署及／或其他相關政府部門會在評估有關建議時擔當把關者角色。

31. 地政總署署長羅淦華先生補充說，倘申請人或土地擁有人須就所涉地段提交和落實美化環境建議，該些規定可以景觀美化條款的形式納入土地契約內。然而，倘申請人或土地擁有人須在其他用地落實補種樹木計劃，則該些規定不能施加在契約內，而須透過土地行政制度以外的方式另行處理，因為該些契約條款只適用於所劃定的土地／地段。

綠化緩衝區、垂直綠化及建築物後移

32. 兩名委員認為應進一步後移建築物，以釋出額外種植空間，並沿清水灣道提供綠化緩衝區／園境美化種植範圍，以及應探討在建築物外牆進行垂直綠化，以緩解對景觀造成的破壞。規劃署西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生借助實物投影機作

出回應，表示目前毗鄰傲瀧和大埔仔村的一段清水灣道已有不少樹木，而部分路旁範圍亦已預留作日後的擴闊道路工程。因應擬議校園擴展計劃，科大已承諾在緊鄰用地的清水灣道增設一條南行行車線。根據科大所進行的視覺影響評估，把建築物後移可在視覺上遮擋擬議大樓的體積，因此可避免清水灣道的行人直接望向位於用地南面部分的兩座擬議大樓。R1 的代表雷冠源先生補充說，科大會就綠化措施與其顧問作進一步研究。由於項目 A 用地水平低於清水灣道，即使建築物後移距離有限，仍有機會種植較高大的樹木。有關用地亦會進行垂直綠化和設置花槽。關於其他緩解措施(包括進一步後移、闢設平台及其他綠化和植樹措施)，會在詳細設計階段作進一步研究，以減少擬議大樓所造成的視覺影響和屏風效應。

交通方面

33. 一名委員詢問，學生和職員人數在校園擴展計劃竣工後會有所增加，有關方面有何安排以紓緩可能出現的交通壓力。鄭家陞先生(R7)表示，科大顧問進行的交通影響評估已顧及上述學生和職員數目的增長，結果顯示有關計劃不會對周邊道路網絡造成負面交通影響。

34. 一名委員關注現有道路網絡的容量能否應付科大校園擴展，以及前邵氏片場重建計劃造成的累計交通影響。該委員留意到清水灣道是往返該區的唯一主要道路，遂詢問會否建議進行任何道路改善工程，以緩解可能出現的交通影響。規劃署西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 科大進行的交通影響評估，已考慮前邵氏片場重建作擬議住宅及商業發展所帶來的額外交通量。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」)批准有關上述重建項目的第16條申請時，已加入規劃許可附帶條件，規定須在清水灣道及銀影路交界進行改善工程；以及
- (b) 科大已承諾在緊沿有關用地的清水灣道增設一條南行行車線。此外，政府現正在清水灣道／坑口道／銀線灣道交界的迴旋處進行改善工程。根據科大進

行的交通影響評估，擬議校園擴展計劃不會對周邊道路網絡造成負面交通影響。

35. 一名委員留意到西貢區議會及坑口鄉事委員會均支持擬議科大校園擴展計劃，但就可能對清水灣道造成的交通影響表示關注，遂查詢前邵氏片場重建項目的詳情。規劃署西貢及離島規劃專員鄺弘毅先生回應時表示，該用地目前在分區計劃大綱圖上劃為「綜合發展區」地帶。根據核准計劃，該用地將主要發展作住宅用途連零售／商業設施及一間幼稚園。現有建築物具文物價值的部分將會保留。擬議重建項目將受到土地契約規範，並須提交建築圖則。

36. 一名委員留意到部分西貢區議會議員及坑口鄉事委員會委員建議改善科大學生／職員的穿梭巴士服務，以減輕對區內公共交通服務的需求，遂提出以下問題：

(a) 學生及職員使用公共交通服務及穿梭巴士的比例為何；以及

(b) 接獲有關公共交通服務不足的投訴數目。

37. 鄺家陞先生(R7)作出回應，要點如下：

(a) 如有需要，科大將改善學生及職員的穿梭巴士服務。科大是香港唯一一間未有鐵路直達的大學，而科大一直爭取改善交通接駁，並積極探討其他可讓學生、職員及當地居民受惠的方法；以及

(b) 不曾接獲有關公共交通服務不足的投訴。

38. 規劃署西貢及離島規劃專員鄺弘毅先生補充，當有新發展接近竣工時，運輸署會檢視公共交通的情況，並在有需要時考慮增加新的巴士及小巴路線。科大與港鐵坑口站、將軍澳站及彩虹站相距不遠，可經路面行走的公共交通接駁。區內道路網絡仍有剩餘容量應付已提升的公共交通服務。

39. 同一名委員查詢區內道路網絡的剩餘容量及改善計劃，運輸署總工程師／交通工程(新界東)王國良先生回應時表示，

交通擠塞的位置主要是道路交界處而非道路本身。運輸署考慮到有關地區的已規劃發展，約在兩年前已於清水灣道／影業路交界迴旋處展開路口改善工程。目前早上繁忙時間設計流量與容車量比率約為 0.8，預計現正進行的路口改善工程完成後，有關比率會降至約 0.6。

排水

40. 一名委員注意到項目 A 用地位於低窪地區，而且將會為計劃安裝新排水系統，遂詢問會否如 Mary Mulvihill 女士 (R10) 所建議收集並重用雨水，以及鑑於氣候變化和暴雨次數頻增，會否採納「海綿城市」的概念。R1 的代表雷冠源先生作出回應，表示科大已探討多個排水及可持續設計方案，顧問會在詳細設計階段會考慮相關建議，以期制訂納入有效落實策略的最終方案。

施工影響

41. 一名委員詢問如何就科大擬議校園擴展計劃與項目 A 用地附近的清水灣學校聯繫，以及有何措施緩減施工期間對該校可能造成的影響(例如挖泥及其他地盤工程所產生的噪音)。鄺家陞先生 (R7) 和雷冠源先生 (R1 的代表) 作出回應，要點如下：

- (a) 科大與清水灣學校保持良好關係。舉例來說，家長獲准把車輛停泊於南門入口由科大管理的公共交通交匯處，以便接載子女放學，從而有助紓緩該區交通擠塞情況。科大沿清水灣道增設一條行車線亦將便利當地居民通勤；以及
- (b) 科大將在整個施工期繼續與清水灣學校保持密切聯絡。在工地進行的建築工程將避開學校運作時段、考試期間及主要學校活動，以盡量減少噪音影響和空氣污染。在可行的情況下，亦會落實緩解措施，例如在工地以外進行製造或預備工程和設置隔音屏障。

學生宿舍

42. 一名委員詢問，由於學生人數預期會因校園擴展和設立新醫學院而增加，學生宿舍的安排為何。鄭家陞先生(R7)作出回應，要點如下：

- (a) 根據擬議校園擴展計劃，將提供更多科研設施及教學空間。至於新設立的醫學院，預計將於二零二八年開始招生，初期將招收約50名本地學生，並在隨後一至兩年內擴充至約100至150個學額；以及
- (b) 名為「1551」的新宿舍最近已竣工，提供1 551個學生宿位。連同現有宿位，科大目前共提供約6 000個校內住宿名額，使大學得以繼續履行承諾，為合資格學生提供「四年一宿」。

規劃增益

43. 一名委員詢問，擬議校園擴展計劃的綠化措施和其他規劃增益如何提高社會大眾對科大的自豪感。鄭家陞先生(R7)和雷冠源先生(R1的代表)借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據最新的世界大學排名，科大在香港排名第二，在亞洲排名第六。科大以卓越的學術研究成就著稱，包括成立人工智能研究中心，有助提升其聲譽和社會認可；以及
- (b) 項目A用地現時位於清水灣道路面之下，受地形限制，公眾難以到達。在落實擬議校園擴展計劃後，公眾將可直接進入日後校園的平台，親身體驗大學環境。項目亦會提供不少於20%的整體綠化覆蓋率。

推動終身學習及科技

44. 一名委員詢問科大在向較廣大的的社區推動終身學習及科技方面的工作。鄭家陞先生(R7)就此作出回應，要點如下：

- (a) 當區居民普遍支持科大的發展，並對大學的成就引以為傲；
- (b) 科大為當區居民舉辦定期活動和休閒課程(例如普通話課程)。作為一個開放的校園，科大樂意與社區互動和交流；
- (c) 不少科大學生和職員在將軍澳新市鎮居住。在過去35年，科大見證了將軍澳新市鎮的發展，並一直是社區的一部分；以及
- (d) 已就科大校園擴展計劃諮詢西貢區議會及坑口鄉事委員會，他們普遍支持計劃。他希望科大能透過持續的溝通和接觸，獲得更廣泛的地區支持。

項目 B

綠化措施

45. 由於 Mary Mulvihill 女士(R10)批評傲瀧的零售大樓造成的視覺影響，一名委員遂詢問傲瀧的景觀美化／綠化措施有否事先獲得城規會批准，以及這些措施是否按照獲批的方案實施。規劃署西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生借助實物投影機回應時表示，當局已把項目 B 用地由「綜合發展區(1)」地帶、「綠化地帶」、「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(乙類)」地帶，以反映於二零一六年落成的住宅發展項目傲瀧。所涉的四層高零售大樓位於傲瀧的車輛入口(毗鄰清水灣道)，設有超級市場和餐飲設施，主要服務該住宅發展項目。傲瀧是一個中密度的住宅發展項目，佔地約 6.68 公頃。總體而言，有關方面已在發展項目內提供景觀美化連綠化措施。二零零四年，小組委員會在附有規劃許可附帶條件(其一是提交並實施園景設計總圖)的情況下，批准了該用地的總綱發展藍圖。有關的園景設計總圖已獲規劃署仔細審視和批准。發展商按照獲批的總綱發展藍圖和園景設計總圖進行了發展。

查閱城規會網站上的會議文件

46. Mary Mulvihill 女士(R10)批評難以查閱城規會網站上的會議文件。就此，一名委員回應時表示，城規會、都會規劃小組委員會和小組委員會每個會議的所有相關文件，包括主文件、附錄和圖則，均可使用標準配備的電腦和影印機輕易下載和列印，並藉此讚賞規劃署在這方面所付出的努力。有具體關注事項提到，先前小組委員會文件中的資料並無全部涵蓋在該文件內。就此，規劃署署長葉子季先生表示，與此議程項目有關的小組委員會文件沒有夾附於該文件內，取而代之的是，在該文件第四頁提供了一條可直接查閱有關文件的超連結。主席表示，城規會完全認同要確保公眾能查閱會議文件很重要。雖然目前的做法可予接受，但承認有些市民或因無線網路連線不穩定而在瀏覽時遇到困難。有見及此，秘書處正採取措施，把大型文件檔案分拆成較細小容量的檔案後，方才上傳至城規會網站。當局將於二月中旬測試這項新做法，並計劃於當月底全面實施。

47. 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。主席多謝申述人、申述人的代表和規劃署的代表出席會議。城規會將閉門商議有關的申述，稍後會把決定通知申述人。申述人、申述人的代表和規劃署的代表此時離席。

[黃煜新先生在答問部分進行期間離席。]

商議部分

48. 主席請委員提出意見。

49. 委員普遍支持項目 A，因為此項目符合政府發展香港成為國際專上教育樞紐的政策目標。校園擴展計劃可作為良好例子，鼓勵私人界別與大學朝着此目標合作。部分委員認為北都大學城未必有足夠空間容納所有教育機構。項目 A 用地十分接近科大，是校園擴展計劃的理想選址。委員亦不反對分區計劃大綱圖的其他修訂項目。

50. 對於項目 A 用地校園擴展計劃的擬議樹木補償比例為 1 : 0.66，低於一般參考標準 1 : 1，大部分委員均表示非常關

注。公眾或會對科大產生負面印象。鑑於城規會先前考慮很多私人發展項目的樹木補償比例亦達 1:1，故敦促科大審視能否符合樹木補償目標，方法包括檢視項目 A 用地的美化環境及樹木補償建議，或進行非原地補償種植。委員普遍認為現有主校園內應有地方進行補償種植。一名委員表示可考慮在別處合適的斜坡進行補償種植。另一名委員認為，即使未能在原本位置重新植樹，如在香港其他地方進行補償種植，對香港整體來說仍屬具意義的生態彌補，並應採用 1:1 或更高的樹木補償比例。除以上所述外，一名委員表示，儘管成本效益是相關的考慮因素，科大亦應顧及景觀美化的質素。委員要求在《說明書》加入具體規定，以規範並確保樹木補償措施的落實情況。由於日後的土地契約條款僅適用於項目 A 用地，令人關注有何機制監察科大按美化環境建議進行非原地補償種植的情況。規劃署署長葉子季先生就非原地補償種植作出陳述，要點如下：

- (a) 非原地補償種植在政府項目中並不罕見。在校園擴展計劃下，可考慮在科大主校園種植更多樹木；
- (b) 由於非原地補償種植的規定不能在項目 A 用地的土地契約內列明，或是依據土地契約強制執行，故規劃署將就此與科大進行密切聯繫和跟進。科大是香港具領導地位的大學，地位崇高，預期科大在校園擴展計劃的設計方面會盡力追求卓越；以及
- (c) 倘科大未能妥善處理樹木補償事宜，規劃署會在考慮科大按土地契約提交的美化環境建議時提出關注。因此，在校園擴展建議有定案前，科大必須先優化美化環境及樹木補償建議。

51. 一名委員表示，項目 A 用地的生態價值低，並認為擬議校園擴展計劃與周邊的土地用途互相協調。建議所涉的技術問題已獲處理，而發展規模及參數亦屬合理。然而，植樹及補償措施方面尚有優化空間。

52. 部分委員就項目 A 用地的科大校園擴展建議提出下列意見及建議：

對科大的期望

- (a) 科大接受政府大額資助，並獲委以重任，培育新一代。寄望科大高瞻遠矚，鼓勵創新，追求卓越，再創高峰；

循環利用雨水及排水方面

- (b) Mary Mulvihill女士(R10)提出有關循環利用雨水的建議，將有助降低對食水的需求，從而促進更有效利用水資源，並免除雨水排放的需要。上述建議加上採用「海綿城市」概念設計用地，使雨水得以自然滲透，將減少徑流並減輕公共排水系統的負擔，從而節省原本需投入系統升級的資源。儘管如此，亦應留意相關成本，須知香港的建築成本在亞洲居首位，全球排名第五；

綠化、園境、建築物後移及設計

- (c) 儘管項目A用地周邊已有相當多的綠化地區，但採取額外的綠化措施將可進一步改善城市環境，有助實現碳中和目標，並使香港成為更具吸引力的地方，吸引並挽留學生；
- (d) 樹木具有雙重功能，即在生態及環境方面，以及在社會及休閒方面，為社區提供可享用的空間。雖然項目A用地在分區計劃大綱圖上原本劃為「綠化地帶」，公眾不易進入，但把有關「綠化地帶」用地改作擬議校園擴展，透過整合綠化措施並改善公眾通道，把有關用地轉化為公眾易於前往享用的空間。此舉從人本角度獲得支持；
- (e) 應考慮把項目A用地南部的兩座擬建大樓從用地界線及清水灣道進一步往後移，以保留現有樹木，並為連貫的園境種植帶／綠色緩衝區提供更多空間，從而減低大樓造成的視覺影響及屏風效應。科大提交的園境設計總圖應包括沿清水灣道劃設適當的園境種植帶，並確保建築物有足夠的後移距離。此

外，亦鼓勵在校園內發展項目的周邊種植樹木，以提供樹蔭，並為教職員及學生改善微氣候環境；

- (f) 至於擬在清水灣道地面以下闢設的兩層高平台，建議採用明挖或半明挖覆蓋的設計，以便植物生長、改善自然排水，並使空氣更流通；
- (g) 應在項目A用地範圍內的擬議內部道路植樹，以減低視覺影響；
- (h) 宜充分考慮進行垂直綠化及屋頂綠化，從而鼓勵項目倡議人提供高質素且更具創意的園境設計；
- (i) 擬議建築物的設計顯得傳統。建議採用生態系統概念，務求把建築物與園境更好地融合，從而創造更多綠化和植樹的機會；

生態影響

- (j) 根據科大進行的生態影響評估，清水灣道沿路的林地屬連綿不斷的樹木棲息地。樹木調查共錄得七棵土沉香，其中四棵可能與擬議發展有衝突，加上樹木質素欠佳，故不宜移植，並建議砍伐，而餘下三棵則會保留。雖然項目A用地的生態價值評為低至中等，但當局在初步規劃階段制訂示意總網發展藍圖時，似乎並未充分考慮生態影響評估的結果；

公眾參與及推動終身學習

- (k) 普羅大眾及當地社區是否清楚知悉校園擴建計劃，以及在諮詢過程中有否充分聽取公眾及當地社區的意見，令人存疑；
- (l) 科大應擔當更積極主動的角色，加倍投放資源在社區推動終身學習；

施工影響

- (m) 由於清水灣學校鄰近用地，科大應與清水灣學校緊密聯繫，並採取適當措施，務求在施工階段盡量減少對清水灣學校的影響，包括空氣質素和噪音影響；以及

規劃增益

- (n) 與本港其他大學近期的擴建項目相比，科大目前的校園擴展建議為社區帶來的實際規劃增益有限，因此鼓勵科大識別及納入更多對社區的具體益處，並加入在計劃中。

53. 主席總結，委員普遍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草圖。文件所詳載的政府部門回應，以及規劃署的代表在會議上所作出的陳述及回應，已回應了有關申述所提出的所有論據。主席表示，委員所提出的意見／建議，會在分區計劃大綱圖的《說明書》中訂明，其中包括在項目 A 用地內補種樹木及進行非原地補償種植，以實現 1:1 的樹木補償比例；提交園境設計總圖；以及沿清水灣道劃設建築物後移範圍，以配合闢設園景種植帶／綠化緩衝區，確保科大會於詳細設計階段充分考慮這些規定。至於委員提出的其他建議，包括循環利用雨水、應用「海綿城市」概念，以及與清水灣學校緊密聯繫以盡量減少施工影響，將載於會議記錄中。

54. 鑑於 Mary Mulvihill 女士(R10)在其口頭陳述中指稱城規會就分區計劃大綱圖《註釋》某些修訂作決策時，過程有不當，規劃署署長葉子季先生對此強調，城規會對每宗個案作出任何決定前，委員均會作獨立思考，加以判斷和分析，務求審慎和全面檢視有關個案，因此她的指稱並不成立。另一名委員表示贊同，並表示雖然她有權表達個人意見，但不等同接受她的指稱。

[陳遠秀女士、黃傑龍教授、劉竟成先生、葉文祺先生、葉少明先生、馬錦華先生、蔡德昇先生和潘樂祺先生在商議部分進行期間離席。]

55. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉 **R1** 至 **R9** 就項目 A 表示支持的意見，並決定不接納 **R10** 的意見，以及同意不應順應申述而修訂《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/7》，理由如下：

「項目 A」

- (a) 項目 A 用地所涉的香港科技大學(下稱「科大」)擬議校園擴展計劃，將在其現有主校園附近提供更多教學空間、研究及配套設施，與政府推動專上教育的政策措施互相呼應。從高等教育發展的角度而言，教育局局長支持有關計劃；
- (b) 擬議校園擴展計劃與周邊現有及已規劃的政府、機構及社區設施、住宅發展及休憩用地的土地用途互相協調，將會成為清水灣半島北現有教育機構的延伸部分。分區計劃大綱圖上的用途地帶和相關發展限制實屬恰當；
- (c) 由科大進行的技術評估顯示，擬議校園擴展計劃在技術上實屬可行。在落實緩解措施後，擬議發展不會對周圍環境的交通、排水、視覺及景觀方面造成重大的負面影響。相關政府決策局／部門對有關計劃並不反對或沒有負面意見；

就分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂項目

- (d) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，以及在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」，做法符合城規會所頒布最新的《法定圖則註釋總表》(下稱「《註釋總表》」)。如要闢設這些設施，必須遵循相關的政府程序及／或向城規會申請規劃許可；以及
- (e) 加入豁免條款，豁免由政府統籌或落實在「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶進行涉及填土／填塘或挖土的公共工程，無須申請規劃許可，做法

符合城規會所頒布最新的《註釋總表》，亦可精簡規劃申請程序。這項豁免條款只適用於預計不會造成重大負面影響的公共工程和小型工程。當局對於在「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶內進行的發展所施行的法定規管不會被削弱。」

56. 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(1)(a)條呈交行政長官會同行政會議核准。

[會後補註：因應委員提出的關注／建議，當中包括在項目A用地內和其他非原地的地點進行樹木補種、提供建築物後移及沿清水灣道關設植物緩衝區，以及在詳細設計階段提交園境設計總圖的要求，分區計劃大綱圖《說明書》第 9.6.3 段已作出修訂。有關段落的内容已修訂為：

「9.6.3 該區佔地最廣的現有政府、機構或社區用途是香港科技大學。該大學連同其附屬員工宿舍，已納入「政府、機構或社區(1)」支區內。位於區(a)的現有主要校園北面核心部分，其最高建築物高度限為十四層。位於區(b)的主要校園餘下部分，其最高建築物高度限為八層。這些建築物高度限制大致反映主要校園的現有高度。香港科技大學的主要校園涵蓋面積廣闊的山丘地區，俯瞰牛尾海。為了營造梯級式建築物高度輪廓，位於顯眼的平台和沿岸地區的建築物應較矮。位於區(c)在清水灣道與大學路交界處附近的現有員工宿舍，其最高建築物高度限為六層。在清水灣道與銀影路交界處的一塊用地位於區(d)內，是供香港科技大學校園擴建之用，其最高建築物高度為八層，最大總樓面面積約為 45 300 平方米。作為校園擴建項目的一部分，鄰接這塊用地的清水灣道路段會進行擴闊工程。**在進行校園擴展時，須把建築物從經擴闊的清水灣道後移至少 5 米。為了維持並美化香港科技大學校園擴展部分的景觀質素和大學的整體環境，需要透過行政方式，規定香港科技大學按具體情況為區(d)制定園境設計總圖，並獲相關政府部門的同意。如因校園擴展項目而需要在區(d)進行任何樹木砍伐，香港科技大學應在可行範圍內，盡力優化在該區的樹木補償安排及比例。園境設計總圖亦可研究在其他地點，例如在香港科技大學主校園(即區(a)和區(b))，補償種植部分受影響的樹木。為了減輕對清水灣道一側造成的潛在視覺影響，應在建築物後移**

範圍栽種合理數量的樹木，並將相關安排反映在園境設計總圖內。」]

議程項目 6

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

57. 餘無別事，會議於上午十一時五十五分結束。

城市規劃委員會第 1354 次會議記錄
(會議日期：二零二六年一月三十日)

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-PK/306	第一次
5	A/SK-PK/307	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/1354_tpb_agenda.html。