

#### 議程項目 4

##### 第 12 A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K15/6 申請修訂《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖  
編號 S/K15/27》，把位於九龍油塘油塘灣  
茶果嶺道 428 號的申請地點由「綜合發展區」地帶  
改劃為「商業(1)」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K15/6A 號)

---

35. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。余烽立先生已就此議項申報利益，因為他的公司目前與奧雅納公司有業務往來。由於余烽立先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

##### 簡介和提問部分

36. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

##### 規劃署

黎萬寬女士	—	九龍規劃專員
蕭亦豪先生	—	高級城市規劃師／九龍
黃伯昌先生	—	城市規劃師／九龍

##### 申請人

##### Ever Sun International Holdings Limited

李秀恒博士  
游傑智先生

##### 申請人的代表

##### Arup Hong Kong Limited

楊詠珊女士  
林澤康先生  
王碩禧先生

##### Associated Architects Limited

李素筠女士  
葉冠麟先生

37. 蔡德昇先生作出申報，他和李秀恒博士同為香港中華出入口商會的會董。由於蔡德昇先生所涉利益間接，以及他從未就這宗申請與李博士進行討論，小組委員會同意他可留在席上。

38. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋會議的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介申請的背景。

39. 高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介申請地點的歷史、這宗申請的背景、為有助重建申請地點現有的工業大廈而提出的改劃建議、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署原則上不反對這宗申請。

40. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表楊詠珊女士借助投影片作出陳述，要點如下：

#### 申請地點的規劃背景

- (a) 申請地點位於劃為「綜合發展區」地帶的地方。有關地帶是作商業／住宅用途，最高地積比率為 5 倍，最高建築物高度為主水平基準上 120 米；
- (b) 現存於申請地點的榮山工業大廈的非住用地積比率約為 11 倍；
- (c) 就改裝整幢榮山工業大廈作零售用途而制訂的最新一套建築圖則於二零一一年二月十八日獲建築事務監督批准，而申請人已收到地政總署就修訂契約所發出的不反對通知書；
- (d) 沿油塘灣已規劃的公眾海濱長廊會被榮山工業大廈阻礙，因為在茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖(下稱「分區計劃大綱圖」)訂明關於闢設公眾海濱長廊的規定前，該建築物早已建成；

#### 擬議發展

- (e) 現時申請人就榮山工業大廈提出的發展建議，有助沿油塘灣落實一條連綿不斷的公眾海濱長廊，從而形成一條無間斷的通道，與九龍東的海濱長廊連為一體；
- (f) 擬議發展(名為 **The Rainbow Tower**)的非住用地積比率將為 11 倍(與現有榮山工業大廈的相同)，建築物高度將為主水平基準上 130 米，而公眾海濱長廊約 20 米闊，比「綜合發展區」地帶的《註釋》所訂明的 15 米最低要求闊 5 米；
- (g) 擬議發展會成為具特色的地標，有助把油塘灣轉型為具活力的東面門廊；
- (h) 除了辦公室外，擬議發展會沿油塘灣的海濱提供零售商店及餐飲用途，以期打造一個維多利亞港沿岸的新景點；
- (i) 擬議發展會把建築物從東面的擬議住宅發展後移，並提供 24 小時開放的行人通道，以連接茶果嶺道與公眾海濱長廊；
- (j) 相關的政府決策局／部門對擬議發展沒有負面意見／原則上不反對擬議發展；以及
- (k) 建議把申請地點由「綜合發展區」地帶改劃為「商業(1)」地帶，最高地積比率為 11 倍，而最高建築物高度則為主水平基準上 130 米，以及提供至少闊 15 米的公眾海濱長廊。亦建議把「與海事有關的設施」及「遊艇停泊處」分別納入擬議「商業(1)」地帶的第一欄及第二欄用途，以便在公眾海濱長廊加設擬議公眾登岸梯級，並為日後在申請地點加入與海事相關的用途提供彈性，以期在油塘灣構建具特色的商業樞紐，以及附設遊艇停泊處的具活力海濱長廊，以供公眾享用；

41. 規劃署的代表及申請人的代表簡介完畢，主席繼而請委員提問。

### 規劃增益及擬議建築物高度

42. 一名委員認為，雖然擬議的 24 小時行人通道和 20 米闊的公眾海濱長廊會帶來益處，但前者或許並不需要，理由是在申請地點東鄰已有一條已規劃連接茶果嶺道和公眾海濱長廊的行人通道，另根據分區計劃大綱圖的規定，公眾海濱長廊的闊度只須為 15 米。申請人似乎是透過提高建築物高度，以換取擬議規劃增益，導致樓宇體積或會遮擋周邊發展。該名委員詢問規劃署是否需要如申請人所建議，把擬議發展項目在分區計劃大綱圖下的規定高度由主水平基準上 120 米放寬至主水平基準上 130 米。

43. 高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點的規劃背景獨特，當中榮山工業大廈以地積比率約 11 倍興建，而申請人已取得相關批准，以改裝整幢現有的榮山工業大廈。申請人在現有的重建建議下建議一系列的規劃增益，包括闊 20 米而面積不少於 1 205 平方米的公眾海濱長廊。由於公眾海濱長廊約佔用地面積的四分之一，因而限制了可供興建高層大廈的面積。在此背景下，申請地點以主水平基準上 130 米的擬議建築物高度達至 11 倍的地積比率並非不合理；
- (b) 申請人為了配合 11 倍的地積比率，曾嘗試盡量增加擬議發展項目的上蓋面積，形成相對大的擬議樓層面積。一如從申請編號 A/K15/112 的已核准總綱發展藍圖和由申請人提交的油塘灣電腦合成照片所見，位於油塘灣北面而面向公眾海濱長廊的擬議住宅樓宇的建築物臨街面與位於申請地點的擬議發展項目相若。基於上述獨特的規劃情況，擬議發展項目與周邊地區並非不相協調；以及
- (c) 關於在申請地點東鄰的行人通道，該地段的發展商並沒有具體的發展時間表，此外亦沒有遷移申請地點以西的政府用途的具體時間表。申請人承諾盡快在申請地點範圍內闢設一條 3 米闊的地面行人路和

20 米闊的公眾海濱長廊，以提高海濱和毗鄰地區之間的暢達度，方便市民大眾享用海濱。

44. 一名委員詢問，若公眾海濱長廊的闊度減至 15 米，即分區計劃大綱圖所訂明的最低要求，可否降低建築物高度。申請人的代表李素筠女士在回應時表示，一般而言，樓宇範圍較大，則每層的樓面範圍亦會較大。根據申請人的建議，擬議甲級寫字樓的樓層採用 4.3 米的樓底高度。作為參考資料，其他發展商建議甲級寫字樓的樓層採用 5 米的樓底高度。在擬議計劃中降低 10 米的高度，會減少三層標準樓層。減少大樓從東面和西面界線向後移以補償減少了的樓面空間，亦非理想的做法。此外，申請人亦建議在地庫闢設停車場，以降低擬議建築物高度。

45. 主席詢問就擬議建築物高度所作出的設計考慮因素。申請人的代表楊詠珊女士作出回應，要點如下：

- (a) 與現有的榮山工業大廈相比，根據現時的擬議計劃，申請地點總面積的四分之一預留作公眾海濱長廊。此外，申請人亦建議大樓從東面和西面界線向後移，使與擬在東面興建的大樓分隔開，並提升景觀開揚度；
- (b) 除了闢設連接毗鄰地區和公眾海濱長廊的三米闊行人通道和 20 米闊的公眾海濱長廊外，申請人亦承諾在公眾海濱長廊設置公眾登岸梯級，作為規劃增益。與公眾海濱長廊一樣，公眾登岸梯級會由申請人負責管理和保養，直到被要求歸還政府為止。擬議發展項目可為由申請地點東面前往油塘灣公眾海濱長廊的訪客和居民提供商業設施；以及
- (c) 申請人曾參照同一分區計劃大綱圖上「商業」地帶的建築物高度。「商業」地帶內最高地積比率為 12 倍的建築物，其建築物高度可達到主水平基準上 140 米，而在沒有公眾海濱長廊闢設規定的用地，其建築物高度則可達到主水平基準上 120 米。申請人已盡力增加擬議發展項目的上蓋面積和降低建築物高度。

46. 一名委員詢問增加目前的上蓋面積是否可行。申請人的代表楊詠珊女士回應時表示，目前的上蓋面積約為 45%。申請地點東面及西面界線旁邊的狹長土地已預留作通風廊。如要進一步增加擬議發展項目的上蓋面積，通風效果將會變差，政府部門未必會接受。

47. 主席詢問，如擬議發展項目的建築物高度被限於主水平基準上 120 米，地積比率將會是多少。申請人的代表楊詠珊女士回應時表示，他們並沒有就此作出計算，因為他們不會考慮地積比率較現時所訂明者低的方案。申請人的代表李秀恒博士補充說，他們須考慮的是要提供在市場上具吸引力的合理樓底高度。

48. 一名委員提出以下問題：

- (a) 是否有任何途徑規管沿海旁關設的公眾海濱長廊的闊度，避免海濱長廊從毗鄰土地去到申請地點便突然增闊至 20 米；以及
- (b) 關於由財團就油塘灣「綜合發展區」地帶提交的核准總綱發展藍圖，其高度輪廓有什麼設計概念。

49. 高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據分區計劃大綱圖「綜合發展區」地帶的《註釋》，該地帶須關設一條公眾海濱長廊，其闊度不少於 15 米及面積不少於 24 700 平方米。其中海濱長廊的面積不少於 24 700 平方米，相當於一條闊度為 20 米並沿整個海旁而建的海濱長廊。鑑於不同用地的潛在發展限制，海濱長廊闊度會稍為闊窄不一，配合採用不同的設計；
- (b) 根據先前的核准總綱發展藍圖，申請地點東面的毗鄰用地會關設最多 18 米至 19 米闊的公眾海濱長廊，而東面較遠處的闊度將因應擬議住宅樓宇的覆蓋範圍而稍為闊窄不一。就申請地點而言，如申請

人的建議所示，沿申請地點的公眾海濱長廊闊度維持於 20 米，沒有闊窄波動；以及

- (c) 根據已通過的油塘灣「綜合發展區」地帶規劃大綱，建築物的高度輪廓應該層次分明，並向海濱遞減。為免海濱景致單調乏味和造成屏風效應，設計建議應更具創意，布局也應更為恰當。「綜合發展區」地帶西緣最出的樓宇的建築物高度約為主水平基準上 60 米。油塘邨前方樓宇的高度應盡量降低，把發展項目造成的視覺影響減至最低。

50. 主席詢問，對於擬議建築物高度訂為主水平基準上 130 米，規劃署有否任何意見，高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生回應時表示，由於申請地點特殊的情況及規劃背景，而且小組委員會近年亦曾同意若干沿海濱進行的高層發展建議，例如申請地點西北面的已承諾茶果嶺村公營房屋發展項目(建築物高度限制為主水平基準上 110／130 米)，把申請地點的擬議建築物高度訂為主水平基準上 130 米，在既有情況下屬可以接受，並普遍符合最新的規劃情況。

51. 一名委員詢問，擬議發展項目會否成為先例，高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生回應時表示，如在會議簡介及討論時所提及，由於申請地點特殊的情況及規劃背景，這宗申請應按其個別情況作出考慮，而把擬議建築物高度訂為主水平基準上 130 米，讓地積比率可達 11 倍，在既有情況下並非不合理。

52. 主席詢問申請人的代表，他們會否反對在分區計劃大綱圖的《註釋》按申請人建議加入規定，訂明須闢設 20 米闊的公眾海濱長廊，以及闢設一條 3 米闊南北向的地面行人路，貫通茶果嶺道與公眾海濱長廊。申請人的代表楊詠珊女士確認他們不反對在分區計劃大綱圖上訂明此等規定，而契約亦將會反映有關規定。

53. 一名委員問到，除興建接駁行人通道和公眾海濱長廊外，是否有其他惠及公眾的規劃增益(例如政府、機構或社區設施)。高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生作出回應，要點如下：

- (a) 除 3 米闊的公眾行人通道和 20 米闊的公眾海濱長廊外，申請人亦建議建造一排登岸梯級，開放予公眾使用；
- (b) 已獲通過的規劃大綱訂明在「綜合發展區」地帶設置的所有政府、機構或社區設施，包括綜合青少年服務中心、綜合職業康復服務中心和中度弱智人士宿舍，已獲當局承諾興建，並已納入核准總綱發展藍圖上毗鄰的第一和第二期發展內；以及
- (c) 公眾人士提議的其他社會福利設施，例如幼兒中心，亦已納入申請地點附近的茶果嶺村及前茶果嶺高嶺土礦場發展（第二期）的房屋發展項目內。

54. 申請人的代表楊詠珊女士補充指，其他人（下稱「財團」）提出的「綜合發展區」建議中並無建議闢設陸上支援設施。關於這方面，雖然船隻停泊處並不在申請人的概念計劃之內，但建議把「船隻停泊處」納入《註釋》中作第二欄用途，日後便可彈性處理規劃申請提出在申請地點闢設與船隻停泊處直接有關的陸上支援設施。

#### 擬議商業用途

55. 一名委員向申請人的代表提出以下問題：

- (a) 按照該「綜合發展區」地帶的核准總綱發展藍圖，為何考慮在申請地點進行商業發展項目；以及
- (b) 申請地點怎樣與毗鄰地區銜接及其帶來哪些規劃增益。

56. 申請人的代表楊詠珊女士作出回應，要點如下：

- (a) 油塘灣「綜合發展區」地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，並提供休憩用地和其他社區及配套設施；

- (b) 根據「綜合發展區」用地最新的核准總綱發展藍圖(由財團提交)，第一期及第二期主要為住宅發展，另有一小部分毗鄰油塘港鐵站的商業發展。建議在申請地點進行商業發展可為油塘海濱增添活力，並為區內居民提供零售商店。申請地點的地理位置優越，前往附近的油塘港鐵站極為方便，加上與海濱長廊相連，行人通道一直延伸至茶果嶺和第二個核心商業區，有利於商業發展。申請地點亦擬建一條24小時開放的公眾行人通道，加強毗鄰地區與海濱的連接度；以及
- (c) 須留意的是，政府日後可能會要求申請人交回公眾海濱長廊和登岸梯級的範圍。儘管如此，申請人仍建議日後在朝向公眾海濱長廊的地面一層設置零售商店，供公眾享用。

57. 一名委員詢問為何不建議住宅發展項目，與總綱發展藍圖下毗鄰的住宅發展項目相配。申請人的代表李秀恒博士作出回應，要點如下：

- (a) 申請人既無意發展住宅物業，亦沒有這方面的經驗，而且住宅發展與他們的業務計劃並不相符；
- (b) 為了實現連續不斷的公眾海濱長廊的願景，申請人把先前改裝榮山工業大廈作零售／餐飲用途的計劃擱置了10年，以待油塘「綜合發展區」發展完善；以及
- (c) 申請地點是建造地標式商業大樓和可能設置的船隻停泊處的首選地點，可吸引從東面駛進維多利亞港的遊輪遊客登岸參觀。

58. 申請人的代表楊詠珊女士補充說，申請地點位於油塘灣一個交通方便的位置，附近有不少已規劃的住宅發展項目。舉例而言，油塘灣「綜合發展區」第一及二期發展的已規劃人口約為19 000人，而茶果嶺村的公營房屋發展項目及前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展的已規劃人口同樣約為19 000人。擬議商業發展連配套的零售及辦公室用途，不但可滿足區內人士

的日常需要，而且亦可在該區提供更多工作機會。至於油塘港鐵站東面的地區(包括油塘邨及油麗邨)，則可透過接駁港鐵站和油塘灣「綜合發展區」第一及二期擬建商場的行人天橋，連接至公眾海濱長廊。

### 擬議建築物設計

59. 一名委員詢問擬議發展(The Rainbow Tower)的設計概念及物料詳情，又表示關注建築物外牆會否展示廣告。申請人的代表李秀恒博士回應說，The Rainbow Tower 的設計靈感源自傳統燈塔，並會有一個彩虹色的燈籠坐落在通風井上。彩虹色燈籠所使用的物料是透光度達 30% 至 50% 的有色太陽能板，這是一項新興技術，在中國內地已有越來越多公司採用。該彩虹燈籠固定不動，不會旋轉。外牆的對角線建築鱗片在白天的不同時間及不同角度均會反射自然光，不論是近處還是遠處的途人，目光皆會受這幢建築物吸引。申請人無意在建築物外牆或頂部的彩虹色太陽能板上展示廣告。

### 海濱規劃

60. 一名委員提出以下問題：

- (a) 政府對油塘灣海濱有否任何願景和計劃；
- (b) 如欲對油塘灣海濱進行規劃，需否諮詢海濱事務委員會；以及
- (c) 油塘灣範圍內的水體有否任何規劃。

61. 高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》及油塘灣「綜合發展區」地帶的核准規劃大綱，「綜合發展區」地帶的整個海濱範圍須闢設用地面積不少於 24 700 平方米的公眾海濱長廊，即相等於約 20 米闊的海濱長廊；

- (b) 就油塘灣「綜合發展區」提交規劃申請的財團須根據先前獲批准申請的規劃許可附帶條件，闢設公眾海濱長廊，並在總綱發展藍圖上反映須闢設公眾海濱長廊這項規定。現時他們正處於修訂契約的過程，而上述規定亦已加入契約之中；
- (c) 就有關的第 12A 條申請而言，倘小組委員會同意改劃申請地點，分區計劃大綱圖的建議修訂在向公眾展示之前，會先提交予城規會考慮，申請人不需就擬議「商業(1)」地帶的擬議發展提交第 16 條規劃申請。規劃署會在分區計劃大綱圖的《註釋》中加入須闢設公眾海濱長廊的規定，以確保有關規定根據所提交的建築圖則及契約予以執行；
- (d) 由於申請地點屬海濱事務委員會的職權範疇，因此申請人已就其方案諮詢海濱事務委員會。海濱事務委員會轄下的九龍、荃灣及葵青海濱發展專責小組的成員已就方案提供了建議及意見。申請人已回應這些建議及意見。海濱事務委員會的專責小組其後並無提出進一步意見；以及
- (e) 現時的分區計劃大綱圖並沒有包括油塘灣的水體。申請人日後如建議進行任何船艇停泊處的發展，必須證明有關發展在技術上可行，並須就有關方案諮詢海事處、附近一帶的持份者及相關小組委員會。申請人除了需要就申請地點的遊艇停泊處相關陸上發展提出第 16 條規劃申請外，當局亦可能會根據《保護海港條例》及《環境影響評估條例》對有關的方案作進一步審核。

62. 一名委員詢問有關毗連海濱水體的規劃事宜，高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生回應表示，除非水體位於有計劃為大型發展或指定用途而填海的地方，否則通常不會納入分區計劃大綱圖。無論如何，水體屬其他條例的管制範圍。

63. 由於委員再無提問，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會會在他們離席後就這宗申請進

行商議，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們此時離席。

[馮英偉先生及蔡德昇先生此時離席。]

### 商議部分

64. 主席扼要重述，申請人建議將申請地點由「綜合發展區」地帶改劃為「商業(1)」地帶作商業發展。有關「綜合發展區」地帶位於油塘灣，其規劃意向是把該區綜合發展／重建，而第一和第二期發展已落實此規劃意向，契約正在修訂中，各建築圖則已根據核准總綱發展藍圖獲批准。目前申請的申請人已表示無意根據核准總綱發展藍圖所建議在申請地點興建酒店大樓。反之，申請人建議重建申請地點作商業用途，並按照現有工業樓宇水平，將最高地積比率訂為 11 倍，以及將建築物高度上限訂於主水平基準上 130 米，以容納營造地標建築物所需的樓面空間。考慮到各項規劃和設計優點及獨特的規劃背景，擬議建築物高度訂於主水平基準上 130 米並非屬不可接受水平。另須留意擬議「遊艇停泊處」僅供說明之用，並不構成目前申請的初步概念計劃的一部分。

65. 委員普遍不反對將申請地點由「綜合發展區」地帶改劃為「商業(1)」地帶，以便重建現有工業樓宇。部分委員支持申請，因為擬議計劃將逐步淘汰油塘灣區內一幢龐大工業大廈／業務場所，並有助闢設連貫的公眾海濱長廊，以供公眾享用，從而營造更具活力、倍添生氣的海濱。擬議商業用途可創造就業機會，亦因此獲得支持。

66. 一名委員則表示對擬議改劃有所保留，認為此舉可能會立下不良先例。土地擁有人可創造規劃增益，將建築物高度訂於超過分區計劃大綱圖限制的水平，以取得商業利益，亦可能變相助長土地擁有人就個別用地提出改劃建議，以致用地偏離「綜合發展區」地帶的規劃意向。此外，一般城市設計指引主張營造階級式建築物高度輪廓，於海濱區興建低矮的建築物，而較高的建築物則建於內陸地區，惟有關改劃建議則與此原則不符。

67. 主席重申，這宗申請屬特別個案，有關用地情況和規劃背景獨特，日後任何改劃建議會按個別情況予以考慮。基於委員關注的事項，小組委員會可局部同意將申請地點改劃為「商業(1)」地帶，建築物高度訂於主水平基準上 120 米，並在分區計劃大綱圖的《註釋》訂明施加適當的發展限制，而規劃署會在加以詳細審視此等發展限制後，才向小組委員會提出對分區計劃大綱圖作出的修訂項目以供考慮，亦會藉此機會因應最新實施進度及相關規劃申請的結果檢討毗鄰土地用途。

68. 經商議後，小組委員會決定局部同意這宗申請，並須就擬議「商業(1)」地帶施加適當的發展限制(例如公眾海濱長廊闊度須不少於 20 米)，建築物高度訂於主水平基準上 120 米。擬對茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖作出的修訂項目連同經修訂的《註釋》和《說明書》，會先提交小組委員會考慮，然後根據《城市規劃條例》在憲報刊登。

[余烽立先生、區英傑先生、蔡明暉先生及黃幸怡女士在商議部分進行期間離席。]

[余偉業先生及吳沅清女士此時離席。]