

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10999 號

考慮日期：2025 年 3 月 14 日

考慮《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/22》的
進一步申述編號 TPB/R/S/H10/22-F1 至 F1861
(關於考慮該分區計劃大綱草圖的
申述後建議對該草圖作出的修訂)

考慮《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/22》的
進一步申述編號 TPB/R/S/H10/22-F1 至 F1861
(關於考慮該分區計劃大綱草圖的
申述後建議對該草圖作出的修訂)

進一步申述的內容	進一步申述人 (編號 TPB/R/S/H10/22-) 總數：1 861
<p>進一步修訂項目 A： 把位於薄扶林道和域多利道之間的一幅用地由「其他指定用途」註明「國際創新中心」地帶改劃為「未決定用途」地帶</p>	<p>支持進一步修訂項目 A 及對《註釋》作出的修訂(總數：2) F1：香港大學(下稱「港大」) F2：個別人士</p>
<p>就《註釋》作出的進一步修訂項目 修訂《註釋》說明頁，以納入有關「未決定用途」地帶的發展限制條款</p>	<p>反對進一步修訂項目 A 及對《註釋》說明頁作出的修訂，以及支持對「土地用途表」和「其他指定用途」註明「國際創新中心」地帶的《註釋》作出的修訂(總數：1) F3：心光盲人院暨學校有限公司</p>
<p>修訂《註釋》土地用途表及「備註」有關「其他指定用途」地帶的部分，以刪除「其他指定用途」註明「國際創新中心」地帶的所有條款</p>	<p>反對進一步修訂項目 A 及／或對《註釋》說明頁作出的修訂(總數：1 858) F4：心光恩望學校 <u>公司及業主立案法團(5)</u> F5：Goreway Limited F6：南盈物業管理有限公司 F7：嘉林閣業主立案法團主席 F8：豪峰二期業主立案法團主席 F9：海日樓業主立案法團主席 <u>個別人士(1 852)</u> F10 至 F1861：個別人士</p>

註：所有進一步申述人的名單載於附件 III。申述的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員。這些申述亦已上載至城規會網站 https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_H10_22.html，以及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。全套硬複本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

- 1.1 2024 年 3 月 22 日，《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/22》(下稱「分區計劃大綱草圖」)(附件 I)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。分區計劃大綱草圖主要加入的土地用途地帶修訂包括(i)把位於薄扶林道及域多利道之間的一幅用地由「綠化地帶」、「住宅(丙類)6」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「國際创新中心」地帶，以便香港大學(下稱「港大」)發展國際创新中心(下稱「中心」)，以進行深科技研究；(ii)改劃土地用途地帶以反映現時域多利道的走線；以及(iii)改劃土地用途地帶以反映發展完成後的狀況和華富邨的批地界線。在為期兩個月的展示期內，城規會收到共 3 677 份有效申述。
- 1.2 經考慮申述人於 2024 年 11 月 1 日、4 日及 5 日舉行的 3 節申述聆聽會上提出的申述後，城規會在 2024 年 11 月 29 日決定局部順應 3 390 份申述(**R55(部分)**、**R206(部分)**、**R251 至 R3189**、**R3191 至 R3372**、**R3374 至 R3523**、**R3525 至 R3615** 及 **R3634 至 R3659**)，建議修訂分區計劃大綱草圖，把進一步修訂項目 A 的用地(下稱「申述用地」)由「其他指定用途」註明「國際创新中心」地帶改劃為「未決定用途」地帶，並對分區計劃大綱草圖的《註釋》作出相應修訂(下稱「建議修訂」)，並決定不接納其餘的反對申述。委員普遍認為城規會文件第 10987 號所詳載的政府部門回應，以及政府部門代表在申述聆聽會上所作出的陳述及答覆，已回應了有關申述所提出的理由和建議。城市規劃委員會文件第 10987 號和上述會議記錄已存放於城規會秘書處供委員查閱，並已上載至城規會網頁¹。

¹ 城市規劃委員會文件第 10987 號和相關城規會會議記錄可在城規會網頁查閱，載於：https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_H10_22.html。

- 1.3 2024年12月13日，城規會根據條例第6C(2)條，展示分區計劃大綱草圖的建議修訂，以供公眾查閱。整套建議修訂項目附表、修訂圖則編號R/S/H10/22-A1及分別對分區計劃大綱草圖的《註釋》(包括《註釋》說明頁)和《說明書》所作的建議修訂載於**附件 II**。在截至2025年1月3日止為期3個星期的展示期內，城規會共收到1861份有效的進一步申述(**F1**至**F1861**)。
- 1.4 2024年10月18日及2025年1月17日，城規會同意向發展局局長提出申請，按條例第8(7)條、第8(8)(a)條及第8(8)(b)條，將分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准的期限由2024年10月23日延長3次至2025年4月22日，即合共延長6個月。2024年10月22日及2025年2月3日，發展局局長同意延長呈交圖則的期限²。
- 1.5 根據條例第6F(1)條，城規會須舉行會議，以考慮進一步申述。2025年3月7日，城規會同意把所有進一步申述合為一組，一併以集體形式考慮。本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項進一步申述。進一步申述索引載於**附件 III**。

2. 背景

- 2.1 為了按照《中華人民共和國國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和2035年遠景目標綱要》(下稱國家「十四五」規劃綱要)³的規劃，把香港發展為國際創新及科技(創科)中心，並為了鞏固香港在基礎研究方面的領先地位，《2021年施政報告》公布，政府原則上同意港大所提出建議，在薄扶林預留一幅用地以供興建深科技設施。為了落實施政報告的措施，港大委聘顧問進行改劃土地用途地帶的研究，目的是為中心制訂初步發展方案及確認有關計劃在技術上可行。初步發展方案將包括研究、辦公室、會議及展覽用途、學者／職員宿舍，以及其他配套設施。由於相關政府決策局／部門並無就在申述用地興建中心的發展計劃及技術評估提出負面意見或

² 根據條例第8(4)(a)條，城規會須於為期兩個月的圖則展示期後的5個月內，即2024年10月22日或之前，將分區計劃大綱草圖連同詳列有關申述的附表呈交行政長官會同行政會議核准，除非發展局局長同意延長指明期限。條例規定發展局局長可將5個月的期限最多延長3次，每次兩個月。

³ 國家「十四五」規劃綱要在2021年3月的全國人民代表大會中通過，其中包括支持香港加強、設立和發展成為國際創科中心。

反對，城規會轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)遂於 2024 年 3 月 1 日同意將申述用地由「綠化地帶」(4.12 公頃)、「住宅(丙類)6」地帶(0.51 公頃)及顯示為「道路」的地方(0.09 公頃)改劃為「其他指定用途」註明「國際創新中心」地帶，最大總樓面面積限為 222 720 平方米(包括最大住用總樓面面積 10 620 平方米)，而最高建築物高度則為主水平基準上 158 米。如上文第 1.1 段所詳述，分區計劃大綱草圖其後已予展示，供公眾查閱。

2.2 2024 年 10 月 3 日，港大發表新聞公報，告知公眾港大決定需要一些時間有策略地修訂中心的發展計劃，以盡量回應持份者在提交予城規會的申述中所反映的關注，並會在之後的過程中，透過不同途徑加強與社區的溝通，以改善有關發展計劃及適時提供項目最新資訊。因應港大的決定，政府於同日發出新聞稿，歡迎並同意港大適當修訂中心的發展規模和布局，以回應持份者的意見，並加強港大與社區之間的溝通，與持份者保持良性互動，特別是就薄扶林選址和擬議發展對社區的裨益多作解說。港大的承諾及政府對有關承諾的意見，詳載於城市規劃委員會文件第 10987 號和相關的會議記錄。

2.3 經徹底考慮申述人及／或其代表在為期 3 天的聆聽會上所作出的申述和口頭陳述，以及相關政府決策局／部門的意見和回應後，城規會決定接納在過渡期內把申述用地由「其他指定用途」註明「國際創新中心」地帶修訂為「未決定用途」地帶的建議，以局部順應 3 390 份申述。委員於 2024 年 11 月 29 日的商議部分中表達的主要意見如下：

- (a) 劃設「未決定用途」地帶適合作為臨時措施，讓港大有時間因應申述人表達的意見作出檢討和調整中心的發展計劃，並諮詢區內人士的意見；
- (b) 作為檢討的一部分，港大應考慮在薄扶林及其他地方另覓選址。若港大經檢討後所得結論是中心應設於薄扶林，便應考慮項目申述用地或其他用地(包括但不限於毗鄰的「住宅(丙類)6」用地)是否更適合用作達成港大的目標；

- (c) 港大應審慎檢討中心的各個組成部分(包括住宿地方和會議設施)是否必要，以及所需的樓面空間為何，並應考慮善用港大現有處所／設施以配合上述需要；
- (d) 港大應優化中心的設計，包括減低密度和體積、降低建築物高度，以及增加與鄰近建築物的後移距離；
- (e) 港大必須在施工和運作階段盡量減少對鄰近社區和住宅發展項目造成交通影響。此外，港大應考慮提前進行與施工有關的交通影響評估，並提出建議緩解措施，以回應區內居民的關注；
- (f) 港大應妥善處理環境影響、砍伐樹木事宜、對自然生境的干擾和與實驗室相關的安全問題。此外，港大應補種更多樹木，並應提供更多綠化空間；
- (g) 應在經修訂的發展計劃內加入額外的規劃和設計優點，以及可能惠及當地社區的設施；
- (h) 港大有需要在下一輪的公眾參與活動中，與包括區內居民、心光學校和環保團體等持份者進行由下至上和雙向的溝通；以及
- (i) 由於有迫切需要興建中心，港大應擬備時間表，連同修訂方案提交相關政府決策局／部門考慮。

2.4 考慮到以上所述，城規會認為在港大提交修訂方案前，不宜把申述用地回復至「綠化地帶」，亦不宜維持原先想法劃設「其他指定用途」註明「國際创新中心」地帶或提出其他具體的土地用途地帶建議。因此，較審慎的做法是在過渡期內把申述用地改劃為「未決定用途」地帶，作為等待港大完成檢討的權宜安排。城規會於 2024 年 11 月 29 日發出新聞稿，解釋上述考慮因素及對申述作出的決定⁴。

⁴ 城規會發出的新聞稿載於

<https://www.info.gov.hk/gia/general/202411/29/P2024112900540.htm?fontSize=1>

3. 申述用地及其周邊地區

申述用地及其周邊地區(圖 FH-1 至 FH-4f)

3.1 申述用地(面積約 4.72 公頃的政府土地)是狹長及草木茂密的山坡，位於薄扶林道及域多利道之間，地勢差異約為 80 米，並有 5 條經導流的水道貫穿其中。該用地周邊地區主要為港大的教育設施、政府、機構及社區設施(例如瑪麗醫院、心光學校(在心光學校遷往東涌後打算把該處重建作私人住宅發展)與心光恩望學校，以及沿薄扶林道及域多利道山坡的住宅發展。自從城規會決定把申述用地改劃為「未決定用途」地帶以來，該用地及其周邊地區的規劃情況一直沒有改變。

「未決定用途」地帶

3.2 「未決定用途」地帶是附有規劃管制措施的臨時土地用途地帶，以待港大提交修訂方案後，再決定用地的長遠用途及發展參數，屆時將諮詢公眾，並由政府審核，以及就改劃土地用途地帶進行另一輪法定城市規劃程序。為確保在過渡期內作出足夠的規劃管制，分區計劃大綱草圖的《註釋》說明頁規定，除一些由政府落實或統籌的公共工程外，「未決定用途」地帶內的所有用途或發展必須向城規會申請規劃許可。

4. 進一步申述

4.1 進一步申述所涉事項

4.1.1 在城規會所收到的 1 861 份有效的進一步申述中，兩份由港大及一名個別人士提交的進一步申述(**F1** 及 **F2**)表示支持進一步修訂項目 A 及修訂《註釋》說明頁，納入「未決定用途」地帶的發展限制條款，以及刪除「其他指定用途」地帶的土地用途表及《註釋》中有關「其他指定用途」註明「國際创新中心」地帶的所有條款。一份由心光盲人院暨學校有限公司提交的進一步申述(**F3**)反對進一步修訂項目 A 及《註釋》說明頁的修訂，但支持「其他指定用途」註明「國際创新中心」地帶的土地用途表及《註釋》的修訂。另有 1 858 份進一步申述反對進一步修訂項目 A 及／或《註

釋》說明頁的修訂，當中一份由心光恩望學校提交 (F4)、5 份由一些公司及業主立案法團提交 (F5 至 F9)，以及 1 852 份由個別人士提交 (F10 至 F1861)。

4.1.2 進一步申述提出的主要理由、意見及建議，以及規劃署在諮詢相關決策局／部門後的回應，概述於下文第 4.2 和 4.3 段。進一步申述提出的主要理由及意見已編入索引，載於附件 IV。

4.2 進一步申述的主要理由、觀點、建議及回應

表示支持的進一步申述(2份)

4.2.1 兩份表示支持的進一步申述(F1 及 F2)所提出的主要理由和意見，概述於下文。

主要理由／意見	
(FS1)	中心將成為香港首個專門的上游深科技研究設施，吸引世界各地不同領域的人才及研究人員分享知識。中心符合本港及國家把香港發展成為國際創科中心的政策目標，同時鞏固香港在上游基礎科研的優勢。中心可配合香港及大灣區其他創科中心以工業為本的活動。
(FS2)	中心旨在為學者及學術人員提供有利的環境，進行跨學科的前沿研究，例如關於可持續能源、量子科技及人工智能。中心所在位置具策略性，接近港大校園、瑪麗醫院及數碼港，有助這些機構發揮協同效應，並在區內建立自給自足的研發生態系統。由於急需推動創科發展，較合理的做法是在港大校園附近興建中心，以確保其運作及研究可得到已在港大工作的學者充分支援，從而迅速取得實質和互通的研究成果。港大已為中心進行技術評估，證明在申述用地進行擬議發展，不會造成無法克服的技術問題或影響。
(FS3)	在 2024 年 11 月的申述聆聽會上，港大收到不同持份者就中心發展提出的寶貴意見，並備悉就項目的環境影響或其他技術事宜提出的關注。港大現正評

	估收到的提議及建議的可行性，並會加強與持份者溝通。港大將策略地修訂建議方案，例如減少發展的密度、增加與鄰近樓宇的距離、保留更多綠化空間等，以盡量減低對周邊環境及社區造成的不良影響。如有需要，港大將會再次進行技術評估。此外，港大會特別注意施工的規劃，以進一步減少對附近社區造成影響。
(FS4)	支持把用地改劃為「未決定用途」地帶，讓港大有時間檢視發展計劃，以及考慮委員及公眾提出的意見及提議。
回應	
(a)	備悉表示支持的意見，內容與表示支持的申述(與原先項目 A 有關)及港大的代表在申述聆聽會上提出的意見一致。

表示反對的進一步申述(1 859 份)

- 4.2.2. 城規會合共收到 1 859 份進一步申述 (**F3** 至 **F1861**)，就進一步修訂項目 **A** 及／或修訂《註釋》說明頁表示反對，當中有一份同時支持「其他指定用途」註明「國際創新中心」地帶的土地用途表及《註釋》的修訂(**F3**)。在 1 859 份表示反對的進一步申述中，有 1 789 份由個別人士以劃一式樣提交(**F10** 至 **F1798**)。
- 4.2.3. 進一步修訂項目 **A** 旨在把申述用地由「其他指定用途」註明「國際創新中心」地帶改劃為「未決定用途」地帶。把該用地改劃為「未決定用途」地帶的意向及理據已在城規會文件第 10987 號、申述聆聽會舉行期間及商議部分闡述，並已記錄在會議記錄內。
- 4.2.4. 表示反對的進一步申述的理由／意見大部分與在申述階段提出的理由／意見類似，規劃署已於城規會文件第 10987 號中作出回應，而城規會亦已在 2024 年 11 月 1、4 和 5 日的 3 次申述聆聽會及 2024 年 11 月 29 日會議的商議部分中考慮該些理由。經諮詢的相關政

府決策局／部門對進一步申述並無其他意見，而相關政府決策局／部門的意見已詳載於城規會文件第 10987 號，並記錄在會議記錄內。表示反對的進一步申述提出的主要理由／意見／替代方案及政府回應撮述於下文第 4.2.5 至 4.2.14 段。

4.2.5. 策略規劃、選址及替代地點

主要理由／意見	
(FA1)	<p>雖然《2021 年施政報告》宣布了中心的發展，但現時計劃在薄扶林地區發展的中心並不符合國家、地區及全港的規劃和發展策略(尤其是《北部都會區(下稱「北都」)發展策略》)及其後公布的多份施政報告。這些策略和施政報告均極力倡議在北部都會區建立香港未來的國際創科中心。</p> <p>把中心設置在這個創科中心以外的做法，與城規會否決關乎新田科技城分區計劃大綱圖的反對意見的決定並不一致。新田科技城分區計劃大綱圖旨在發揮羣聚效應，以推動創科發展、滿足日益增加的創科發展用地需求，並深化與內地及全球的合作。</p>
(FA2)	<p>港大在薄扶林預留一幅用地以興建深科技研究設施的政策方針，不必要地影響到城規會獨立和專業地考慮中心選址的法定職能。</p>
(FA3)	<p>在這個應用 5G 和 6G 科技的先進時代，中心選址已無必要鄰近港大現有校園。世界各地都有很多頂尖大學建立衛星校園的成功例子。港大挑選便利地點的做法不應凌駕「擬在綠化地帶進行發展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(規劃指引編號 10)，也不應犧牲薄扶林社區的利益。</p>
(FA4)	<p>尚有其他替代地點可供考慮，例如新田科技城和河套區、鄰近「未決定用途」地帶的「住宅(丙類)6」用地、數碼港、弘立書院旁邊的土地，以及何鴻燊體育中心。港大亦應研究如何善用校內使用率偏低的處</p>

	所，但港大卻沒有充分評估這些替代地點和處所。
(FA5)	有一份進一步申述(F5)強烈反對城規會的結論。該結論指，港大應考慮毗鄰「未決定用途」地帶的「住宅(丙類)6」用地會否更適合用作興建中心。沒有足夠的理據支持把中心設置在住宅區內。中心會對薄扶林道的視覺景觀帶來負面影響。把中心遷到「住宅(丙類)6」用地，不太可能會緩解對鄰近社區所造成的影響，而且無法提供後移空間以進行道路改善工程，從而改善交通流量，也不能減少建築物體積或藉此機會進行更大面積的補償種植。
回應	
(a)	<p>關於(FA1)至(FA5)：</p> <p>根據創新科技及工業局(下稱「創科工業局」)，創科是驅動經濟發展並創造新質生產力的主要引擎。政府於2022年年底公布《香港創新科技發展藍圖》(下稱「《創科藍圖》」)，提出四大發展方向及八大重點策略，其中包括完善創科生態圈，以及促進上中下游相互發展。</p> <p>《創科藍圖》的策略方向可透過不同持份者以不同形式在不同的地點和項目來實現。新田科技城、河套區和數碼港並非實現政府創科措施的唯一合適及／或可用的平台。</p> <p>為了將香港定位為國際創科中心，政府在《2021年施政報告》表示原則上接納港大的建議，於薄扶林預留土地興建深科技研發設施。創科工業局確認，中心符合加強香港作為國際研發樞紐的地位並同時鞏固香港在基礎科研的領導地位的政策目標，並尊重港大提出的選址及發展建議。此外，創科工業局亦認為中心為港大獨特的倡議，位於現有校園附近，主要集中提供上游基礎學科研究及相關教學／學術設施，而政府提出的項目如北部都會區的新田科技城發展，在推展創科生態有不同的定位及功能，後者並非旨在取代或代替中心。</p>

港大表示用地雖然被認為是最合適的地點，但校方亦會探討其他地點，如新田科技城和薄扶林地區的其他用地(該地區有瑪麗醫院和數碼港，科研氣氛濃厚，把中心設於該處可創造羣聚及協同效應，以及促進研究與學術界之間的合作)。此外，港大亦會檢視中心各部分的必要性和建築樓面面積的需求，以及探討能否共用設施。

至於城規會是否必須遵循《2021年施政報告》的政策方針並接受港大的建議的提問，城規會主席已在會上解釋，即使有關的擬議發展是源自《2021年施政報告》，但行政會議其後原則上同意批地予港大，條件之一是港大須獲城規會批准改劃土地用途地帶的建議，因此，具有法定職能的城規會完全有權就改劃土地用途地帶建議作出獨立及專業的考慮。港大作為中心的項目倡議人，有責任解決所有技術問題，符合相關政府部門的要求，並回應公眾的關注。城規會作為法定機構，在考慮對分區計劃大綱圖作出的修訂及有關申述時，會以整體社會利益為依歸，作出獨立判斷。

港大在檢討其建議和推動有關項目時，應考慮在薄扶林及其他地區(例如北都)另覓選址。若港大在檢討後所得的結論是中心應設於薄扶林，便應評估把中心設於用地還是其他地方(包括但不限於毗鄰未發展的「住宅(丙類)6」用地)可更有效達致港大的目的，同時又能盡量減輕對鄰近社區造成的影響。

上述關於策略性規劃、選址和其他地點的理由及意見，已於城規會考慮申述時提出，並已得到回應和考慮。港大及政府對這些事項的詳細回應載於城規會文件第 10987 號及相關的會議記錄(摘錄於附件 V)。

就上述(FA3)提出有關城規會規劃指引編號 10，請參閱以下第(FC1)段的回應。

4.2.6. 「未決定用途」地帶

主要理由／意見	
(FB 1)	<p><u>沒有法律依據</u></p> <p>根據條例第 6B(8)條，城規會沒有法定權力，僅為「局部」順應申述而建議修訂有關圖則。條例清楚訂明城規會須決定是否建議按該申述所建議的方式，修訂有關圖則；或建議按城規會認為會順應該申述的任何其他方式，修訂有關圖則。由於並沒有申述人建議修訂圖則加入「未決定用途」地帶以及由並非申述人的規劃署建議改劃申述用地至「未決定用途」地帶，擬議「未決定用途」地帶不能視作順應申述。因此，根據條例第 6B(8)條，有關把用地改劃為「未決定用途」地帶的決定並沒有法律依據。</p> <p>從二零二四年十月三日發出的兩篇新聞稿可見，港大和香港政府的意見一致，令人關注城規會是否有能力作出獨立的規劃判斷。</p> <p>此外，相關會議記錄並沒有充分說明城規會的決策過程或闡釋擬議修訂如何「局部順應」有關申述。城規會須清楚說明他們已考慮所有提交的相關意見，以及提供充分理由解釋為何不接納這些意見。有關決定亦誤稱城規會已「局部順應」部分申述，把用地改劃為「未決定用途」地帶，但其實申述人已清楚要求保留「綠化地帶」和「住宅(丙類)6」地帶，而且在作出申述時並沒有提及「未決定用途」地帶。事實上，申述人在申述聆聽會上已表明反對劃設「未決定用途」地帶。</p> <p>城規會的法定職責包括把用地指定為適當的土地用途地帶，並制訂發展參數。城規會在決定劃設「未決定用途」地帶時，顯示城規會未能履行此項職責，因為「未決定用途」地帶並無規定適當的發展參數。根據最近高等法院的判詞(高院憲法及行政訴訟 2023 年第 1258 號)，「傳統行政法原則包括行使法定權力的決策者必須向自己提出適切的問</p>

題，並採取合理步驟了解相關資料，以便能正確回答問題」。倘城規會認為本身不可就用地制訂適當的發展參數，則其唯一選擇就是決定不就圖則提出修訂建議。

高等法院最近作出推翻粉嶺高爾夫球場發展項目的判決，為保護具有生態價值的土地建立了重要的法律先例。法院裁定，作出改劃土地用途地帶的決定時，必須依循嚴格的环境評估和全面的公眾諮詢程序。在沒有處理環境風險或社區反對的情況下，把用地改劃為「未決定用途」地帶，會令該項目受到司法覆核，以致可能面臨昂貴的訴訟，使發展計劃進一步延遲，並會浪費公共資源。

基於申述人和委員對用地是否適宜用作發展中心均有強烈的意見，在用地重新設計中心達致可接受水平的可能性不大，因此，把用地改劃為「未決定用途」地帶未免為時過早。《說明書》中「未決定用途」地帶相關部分的寫法並不恰當，因為這意味着亦確定了把用地作中心之用，即使最終的用地位置仍有待港大作出檢討並對其他用地作評估。有見及此，用地應維持作先前的「綠化地帶」和「住宅(丙類)6」地帶，因為這更能反映申述人及委員的關切。此舉不會妨礙港大在重新評估有關建議並諮詢社區人士後尋求改變計劃的做法。倘港大在作出檢討後仍把用地視為最適合用作發展中心，則修訂後的建議須經過法定城市規劃程序，以修訂分區計劃大綱圖。

在城規會的會議記錄中沒有解釋為何需要改劃為「未決定用途」地帶作「過渡」用途，或為何在港大正在考慮其他替代地點時「未決定用途」地帶更可取。

有說法指，當一幅用地的規劃意向尚未確定，或是須待研究或基礎設施完成後才可確定時，在分區計劃大綱圖上把有關用地指定為「未決定用途」地帶並不罕見。這說法實有誤導之嫌。事實上，今次劃為「未決定用途」地帶的地方，既非目前未劃作土

	<p>地用途地帶，亦非現有的土地用途與目前所劃設的土地用途地帶不相符合。薄扶林分區計劃大綱圖的情況則不然，目前獲核准的「綠化地帶」與用地現時的用途完全協調而且適當。因此，並無必要把該幅用地改劃為「未決定用途」地帶，應把用地恢復為原有的「綠化地帶」和「住宅(丙類)6」地帶直到提出修訂方案供審議。</p>
(FB2)	<p><u>發展管制不足</u></p> <p>根據分區計劃大綱草圖的《註釋》說明頁，除了由政府統籌或落實的一些公共工程外，所有其他用途或發展須向城規會申請規劃許可。雖然其他用途(例如擬議中心)須向城規會申請許可，但申請人可透過第 16 條申請取得有關許可，無須透過條例第 5 及 6 條提交申請。</p>
(FB3)	<p><u>立下不良先例</u></p> <p>把申請地點劃為「未決定用途」地帶或會令人有錯誤的印象，誤以為此地帶內所有樹木已預定會移除，這會立下危險的先例。此外，這樣亦可能會破壞在規劃過程中的公眾參與，傳遞出即使與薄扶林社區溝通不足結果仍可順應港大要求改劃土地用途地帶的訊息。再者，「未決定用途」地帶可能會向發展商和機構暗示，受保護綠化空間的土地用途地帶可任意改劃，因而令城市向綠化地帶零碎擴展。</p>
建議	
(FB4)	<p>F3 至 F5、F7 至 F1794、F1799 至 F1810、F1815 至 F1845、F1848 至 F1851、F1853 至 F1855 及 F1857 至 F1859 建議把用地回復至原先的「綠化地帶」和「住宅(丙類)6」地帶。</p>
(FB5)	<p>倘城規會認為用地宜劃為「未決定用途」地帶，F3 建議把用地與心光學校及心光恩望學校直接相連並位於兩間學校前方的小部分範圍回復至「綠化地帶」(繪圖 FH-1)。用地餘下部分可保留作擬議的「未決定用途」地帶，但建議在經修訂的《說明</p>

	<p>書》內加入規定，列明須從心光學校及心光恩望學校邊界後移 35 米，以及把兩間學校前方位置的最高建築物高度訂為主水平基準上 130 米(附件 VI)。</p>
(FB6)	<p>倘城規會不支持把用地回復至原先用途地帶的擬議修訂，F1808 至 F1810 及 F1835 至 F1837 建議在《註釋》說明頁訂明發展須按條例第 5 條向城規會取得修訂分區計劃大綱圖的許可。F5 並建議刪除《註釋》說明頁中有關向城規會提交第 16 條申請以獲許可在「未決定用途」地帶進行發展的條文。建議修訂《說明書》，以說明除了在「綠化地帶」第一欄和第二欄所列用途外，如沒有進行另一輪分區計劃大綱圖修訂作為先決條件，不准進行任何發展。倘城規會不支持上述建議，F5 進一步建議施加建築物高度限制，把高度限為主水平基準上 137 米(包括天台構築物，且不設略為放寬限制的條款)，並加入就第 16 條申請須提交發展藍圖和視覺影響評估的規定。</p>
回應	
(a)	<p>關於(FB1)至(FB6)：</p> <p>根據條例第 6B(8)條「在根據本條考慮任何申述後，規劃委員會須決定是否(a)建議按該申述所建議的方式，修訂有關圖則；或(b)建議按規劃委員會認為會順應該申述的任何其他方式，修訂有關圖則。」在申述聆聽會上已解釋城規會考慮有關申述後，可決定是否修訂分區計劃大綱圖上用地的土地用途地帶。倘決定修訂分區計劃大綱圖，城規會可依申述人提出的建議，或以認為合適的方式作出修訂，以順應有關申述。</p> <p>委員在會議中備悉，大部分申述人支持港大發展中心，以鞏固香港在深科技研究方面的領先地位，而他們反對／關注的事項主要與選址有關，繼而引伸至關於土地用途是否相容、發展密度、對交通、視覺、景觀、生態、環境、土力工程、公眾健康和安全的影響，以及缺乏適當的諮詢。港大已在其</p>

新聞公報和申述聆聽會上承諾，將在策略性地檢討並修訂其發展計劃時諮詢相關持份者，以在盡量切實可行的情況下回應他們的意見。港大亦會探討是否有可能另覓選址興建中心。

目前仍有待港大檢討並進一步諮詢公眾。城規會認為在港大未提交修訂方案，此時把用地回復至「綠化地帶」、維持「其他指定用途」註明「國際創新中心」地帶或建議其他土地用途地帶／施加任何特定規劃限制，皆為時過早。因此，審慎的做法是在過渡期內把用地暫時改劃為「未決定用途」地帶，作為等待港大完成檢討的權宜安排。城規會並非初次採用「未決定用途」地帶為臨時土地用途，尤其是在一幅用地的規劃意向尚未明確，或有待研究或基礎設施完成的時候。

委員在商議部分普遍支持擬議修訂，把用地由「其他指定用途」註明「國際創新中心」地帶改劃為「未決定用途」地帶，並表示暫劃作「未決定用途」地帶是適當的做法，讓港大有時間檢討中心的發展計劃、進行相關的技術評估、進一步諮詢當地社區，以及提交經修訂方案供政府和城規會考慮。委員亦認為中心的發展可促進香港深科技研發設施的供應。把用地回復至「綠化地帶」及「住宅(丙類)6」地帶的安排並非可行的解決方案，只會將問題轉移到其他地方。委員表示劃設「未決定用途」地帶讓港大有機會策略地檢討發展計劃，包括探討整合用地與毗鄰「住宅(丙類)6」地帶用地以及保留原有「綠化地帶」用地內的部分範圍的可行性。

「未決定用途」作為臨時土地用途地帶是適當的，可讓港大有時間檢討和調整中心的發展建議，並就申述人表達的意見諮詢社區。作為檢討的一部分，港大應考慮在薄扶林及其他地區另覓選址。若港大經檢討後得出的結論是中心應設於薄扶林，便應考慮用地或其他用地是否更適合用作實現其目標。港大亦應提交經修訂的發展計劃，並附上技術評估，以證明該計劃可行予相關決策局/部門考慮。倘若政府接納經修訂的計劃，規劃署會對大綱圖建議適

當的修訂。倘城規會接納有關修訂，有關改劃建議須根據條例進行另一輪法定規劃程序，公眾人士會有機會提出書面意見和出席申述聆聽會直接向城規會表達意見。《說明書》內「未決定用途」地帶的字眼已反映上述意向及情況。

有關「未決定用途」地帶的規劃管制，委員在會議上表示「未決定用途」地帶有足夠的規劃管制，「未決定用途」地帶內的所有用途和發展均須獲得規劃許可。

有關城規會作出獨立規劃判斷的關注，城規會主席已在會上解釋具有法定職能的城規會完全有權就改劃土地用途地帶建議作出獨立及專業的考慮。港大作為項目倡議人，有責任解決所有技術問題，並符合相關政府部門的要求。城規會作為法定機構，在考慮對分區計劃大綱圖作出的修訂及有關申述時，會以整體社會利益為依歸，作出獨立判斷。

就進一步申述的建議，港大在申述聆聽會上承諾會諮詢相關持份者的意見，策略性檢討及修訂發展計劃，包括減少擬議發展的密度及建築物體積、增加鄰近樓宇之間的距離、劃設更多綠化空間等，並在切實可行的情況下盡量聽取持份者的意見。如果政府接受港大的修訂建議，則需要進行另一輪法定規劃程序，以將用地重新改劃為適當的土地用途。

上述有關把用地劃作「未決定用途」地帶的理由及意見，已於城規會考慮申述時提出，並已得到回應及考慮。港大及政府對這些事項的詳細回應載於城規會文件第 10987 號及相關的會議記錄(摘錄於附件 V)。

4.2.7. 土地用途的協調、發展密度、視覺影響，以及與附近學校的鄰接

主要理由／意見	
(FC1)	<p><u>土地用途的協調及發展密度</u></p> <p>薄扶林是港島一個低密度且綠意盎然的住宅區。該區四周環境幽靜，擁有大範圍的綠化空間，是罕有珍貴的城市景觀。這個格局為居民提供寧謐、社區為本的居住環境。中心是高密度的大型發展項目，與該區現有住宅特色不相協調。保護現有的綠化地帶對保留薄扶林的特點尤為重要。</p> <p>周邊的教育、機構、醫院及住宅用途未能證明在「綠化地帶」進行發展的做法合理。城規會應遵從《2023年施政報告》的方針，不再在「綠化地帶」作大規模發展。</p> <p>根據規劃指引編號 10，按照一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。在「綠化地帶」進行發展必須具備有力規劃理據支持，並符合其他準則。港大的中心在原先「綠化地帶」的選址，須符合規劃指引所訂明的嚴格準則。此外，城規會主席亦在申述聆聽會上確認，不宜進行發展的一般推定一律適用於所有分區計劃大綱圖上所有「綠化地帶」。城規會在過渡期內把用地劃為「未決定用途」地帶，成功讓港大免受規劃指引規限。把用地改劃為「未決定用途」地帶會破壞「綠化地帶」的完整性，並為着重方便機構而漠視環境保育的投機發展敞開大門。這個改變會立下危險的先例，削弱不宜進行發展的推定。</p> <p>用地種有茂密的樹木，理應準確歸類為「綠化地帶」。由於港大並無就取消「綠化地帶」提出規劃指引編號 10 所訂明的有力規劃理據(例如必要而且沒有其他地點可供選擇)，繼續把該處劃為「綠化地帶」的合理期望依然成立。</p> <p>鑑於港大仍有剩餘的職員宿舍，擬議中心的體積可</p>

	透過移除不必要用途(例如住宅大廈)而大幅減少。
(FC2)	<p><u>景觀影響</u></p> <p>正如分區計劃大綱草圖《說明書》第 5.2 段訂明，保存從薄扶林道所看到的公眾景觀和優美視覺環境至為重要。進一步申述人認為公眾對保護從薄扶林道所看到的公眾景觀抱有合理期望。因此，日後進行任何發展，均不應對從薄扶林道所看到的現有公眾景觀造成負面影響，當中包括從整幅用地及毗鄰「住宅(丙類)6」用地看到的開揚遠景，而該「住宅(丙類)6」用地的建築物高度限制為主水平基準上 137 米，此限制應維持不變。</p>
(FC3)	<p><u>心光學校及心光恩望學校</u></p> <p>心光學校的遷校事宜已在商議部分討論。應留意心光學校遷往東涌的時間表尚未確定。心光學校及心光恩望學校將繼續在原址為視障人士提供服務。在進行中心的地盤平整工程及施工的整個期間，兩間學校將受到嚴重噪音和震盪的負面影響。</p> <p>中心距離心光恩望學校的邊界不足 15 米，中心的發展對視障、智障及肢體傷殘學生及宿生的安全及學習環境質素造成損害。心光恩望學校的用地目前劃為「政府、機構或社區」地帶，並無遷校及改變用途的計劃，該幅用地將繼續由心光擁有，繼續服務視障人士。</p>
回應	
(a)	<p>關於(FC1)：</p> <p>中心與周邊的土地用途並非不相協調。城規會同意，在規劃考慮上，用地的擬議用途與周邊的教育、機構、醫院及住宅用途並非不相協調。</p> <p>港大表示，主要研究用途應輔以配套設施，例如學者宿舍，以吸引人才。儘管如此，港大會有策略地檢討和修訂發展計劃，例如善用有關用地、減少擬</p>

	<p>議發展的密度和建築物體積、降低建築物高度、增加與鄰近樓宇之間的距離等。</p> <p>規劃指引編號 10 概述有關在「綠化地帶」內進行發展的第 16 條規劃申請的評審準則，並不適用於是次分區計劃大綱的擬議修訂。此外，就把用地回復至「綠化地帶」的建議，請參閱上文(FB1)的回應。</p> <p>有關土地用途是否協調及發展密度的理由及意見，已於城規會考慮申述時提出，並已得到回應和考慮。港大及政府對這些事項的詳細回應載於城規會文件第 10987 號及相關的會議記錄(摘錄於附件 V)。</p>
(b)	<p>關於(FC2)：</p> <p>一些委員指出港大應改善設計，包括減少建築物的密度和體積，降低建築物高度，以及與鄰近建築物留有建築物間距。港大應在經修訂方案中顧及地形，以保護自然環境，並盡量減少對視覺的負面影響。在修訂設計時，應把公眾在薄扶林道可望見的海景納入考慮。此外，應考慮減少域多利道臨街面的樓宇體積，避免對周邊發展項目造成視覺上的負面影響。</p> <p>有關視覺影響的理由及意見，已於城規會考慮申述時提出，並已得到回應和考慮。港大及政府對這些事項的詳細回應載於城規會文件第10987號及相關的會議記錄(摘錄於附件V)。</p>
(c)	<p>關於(FC3)：</p> <p>委員在申述聆聽會及商議部分討論了中心對心光學校和心光恩望學校可能產生的影響。城規會認為港大應全面處理中心對心光學校視障學生造成的噪音影響，尤以施工階段為甚。經修訂方案應盡量減少對心光學校造成負面影響。港大應在早期設計階段更積極地與心光學校進行溝通，以便更深入地了解</p>

	<p>他們的需要及回應他們的關注。港大也應與心光就設計限制和方針進行持續討論，以盡量減少噪音對視障學生造成的影響。港大有需要在下一輪的公眾參與活動中，與包括區內居民、心光學校及環保團體等持份者進行由下至上和雙向的溝通。</p> <p>有關對心光學校及心光恩望學校的潛在影響的理由及意見，已於城規會考慮申述時提出，並已得到回應和考慮。港大及政府對這些事項的詳細回應載於城規會文件第 10987 號及相關的會議記錄(摘錄於附件 V)。</p>
--	---

4.2.8. 樹木保育、景觀及生態

主要理由／意見	
(FD1)	許多進一步申述人不同意申述用地內的 2 250 棵樹木僅僅因為是常見樹種而沒有價值。不論樹木品種為何，用地內 2 250 棵樹木的價值應予肯定。為騰出地方興建中心而移除超過 2 250 棵成齡樹，將導致不可逆轉的環境惡化情況，並破壞重要的自然生境。
(FD2)	成齡樹的成長需時幾十年，而新種的幼樹則缺乏天然動物賴以維生所需的生態複雜性。
回應	
(a)	<p>關於(FD1)及(FD2)：</p> <p>城規會認為，港大應妥善處理砍伐樹木和對自然生境的干擾。此外，港大應補種更多樹木，並應提供更多綠化空間。港大亦在申述聆聽會上承諾，會認真檢視樹木保育和補償建議，並會與相關政府部門聯絡，探討非原地植樹的方案。</p> <p>關於樹木保育、景觀及生態的理由及意見，已於城規會考慮申述時提出，並已得到回應和考慮。港大及政府對這些事項的詳細回應載於城規會文件第</p>

	10987 號及相關的會議記錄(摘錄於附件 V)。
--	---------------------------

4.2.9. 交通及運輸

主要理由／意見	
(FE 1)	鑑於正進行華富一帶的發展、瑪麗醫院重建及數碼港擴建，薄扶林區的居民已經每天面對交通擠塞的情況。中心會對周邊地區的交通造成進一步的負面影響。
(FE 2)	儘管相關政府部門對港大就中心提交的交通影響評估沒有負面意見，但不能理所當然地認為有關評估及當中所作假設不會不準確或過於樂觀。港大亦沒有為中心進行建築工程交通影響評估。
(FE 3)	中心涉及住宅樓宇，而且整體地積比率為 4.72 倍，實屬過高，有違「薄扶林延期履行權」的目的。批准興建中心但拒絕心光學校的重建建議，做法互相矛盾。
(FE 4)	旨在紓緩南區擠塞問題的擬議南港島線(西段)最快也要二零三四年才能投入運作。在該路線投入運作前批准興建中心，會使該區須承受多年嚴重擠塞的風險，對現有基礎設施構成壓力，導致交通樽頸地帶增加，並造成噪音污染，令道路和行人安全情況惡化，以及影響救護車服務。
回應	
(a)	關於(FE 1)至(FE 4)： 委員認為港大有必要在施工和運作階段盡量減少對鄰近社區和住宅發展所造成的交通影響。港大或可考慮提前進行施工階段的交通影響評估和部分交通研究，以便在下一輪公眾參與活動中向持份者就評估結果和緩解措施提供更多資料，在發展初期回應區內居民的關注。港大承諾，待中心的發展計劃作出策略上的修訂後，交通影響評估便會隨之修改。

	有關交通及運輸影響的理由及意見，已於城規會考慮申述時提出，並已得到回應和考慮。港大及政府對這些事項的詳細回應載於城規會文件第 10987 號及相關的會議記錄(摘錄於 附件 V)。
--	---

4.2.10. 環境及安全方面的憂慮

主要支持理由／意見	
(FF1)	香港的氣候策略強調在 2050 年前實現碳中和及推展市區綠化工作，作為抵禦氣候變化的重要支柱。在劃為「綠化地帶」的土地發展中心會加劇砍伐林木、增加碳排放及降低空氣質素，與這些目標背道而馳。
(FF2)	<p>擬在中心設立達國際三級生物安全標準的實驗室，會引起重大的公共衛生關注。在接近民居的地方進行高風險病原體研究，會構成不可接受的生物危害風險。這類設施應設於工業區或像北都這種具特定用途的創新科技樞紐，遠離密集的居住人口。</p> <p>港大的建議本質上存在多項問題，與公眾期望相去甚遠。關於這方面，從港大敏感度不足，計劃在一幢住宅大樓的正後方興建氦氣缸一事可見一斑。</p>
回應	
(a)	<p>關於(FF1)：</p> <p>有關環境及氣候變化的理由及意見，已於城規會考慮申述時提出，並已得到回應及考慮。港大及政府對這些事項的詳細回應載於相關的會議記錄(摘錄於附件 V)。</p>
(b)	<p>關於(FF2)：</p> <p>港大在申述聆聽會上確認，在中心進行的研究活動主要涉及乾實驗室設施內的電腦操作(例如金融科技研究)。所關注的氦氣缸並非易燃，並通常作冷凍用途。港大亦在申述聆聽會上解釋，港大的安全事務處負責確保校內人士有一個安全及健康的環境。校方也</p>

	<p>有清晰的安全指引(包括貯存危險品及處理事故等方面)。港大會遵循消防處就貯存危險品所訂明的相關規例及要求，並會參考國際頂級和國家級科研設施在安全方面的嚴格管理。儘管如此，因應居民所表示的關注，港大承諾會在修訂中心的發展建議時重新審視氮氣缸的位置，並進一步評估氮氣缸的潛在風險。</p> <p>關於健康及安全問題的理由及意見，已於城規會考慮申述時提出，並已得到回應和考慮。港大及政府對這些事項的詳細回應載於城規會文件第 10987 號及相關的會議記錄(摘錄於附件 V)。</p>
--	---

4.2.11. 排水及公用設施

主要理由	
(FG1)	中心涉及大規模的挖土及建築工程，並會清除現有植被，導致暴雨期間發生山泥傾瀉，令薄扶林道沿路一帶可能出現下游水浸的情況。
回應	
(a)	有關可能出現水浸的理由及意見，已於城規會考慮申述時提出，並已得到回應及考慮。港大及政府對這些事項的詳細回應載於城規會文件第 10987 號(摘錄於 附件 V)。

4.2.12. 土力及發展成本

主要理由／意見	
(FH1)	中心需時超過 10 年才能落成，在施工期間，斜坡會被干擾並變得不穩固。漫長的施工期、大規模的斜坡鞏固、挖土和興建護土構築物工程，會大幅增加發展成本，並對鄰近地方(包括碧瑤灣)構成山泥傾瀉的危險。此外，由於用地斜坡陡峭，通道狹窄，無法負荷多項建築工程在該處同時進行。

(FH2)	在香港持續錄得 1,000 億元的結構性財政赤字的情況下，公共教育機構在不合適而且昂貴的地點非必要地大興土木，令人難以接受。
(FH3)	港大並無提供發展成本，有關工程在財政上是否可行令人存疑。由於建築成本很可能由公帑支付，因此港大應物色更合適的替代用地以節省建築成本。港大未有進行成本估算和制訂施工計劃，亦未有進行所需的諮詢。
回應	
(a)	關於(FH1)： 在詳細設計階段，將會建議必要的斜坡補救或鞏固工程。有關土力及斜坡安全的理由及意見，已於城規會考慮申述時提出，並已得到回應和考慮。港大及政府對此事項的詳細回應載於城規會文件第 10987 號及相關的會議記錄(摘錄於 附件 V)。
(b)	關於(FH2)及(FH3)： 城規會曾在商議部分中就發展成本及財務可行性進行討論。港大及政府對此事項的詳細回應載於城規會文件第 10987 號(摘錄於 附件 V)。一名委員關注擬議發展的財務可行性，並詢問項目是否符合成本效益，但另一名委員表示，財務可行性並非城規會的規劃考慮因素。根據創科工業局，中心是一個由港大建議的自資項目，而並非政府主導/資助創科基建或公務工程項目。

4.2.13. 其他事項

主要理由	
(FI1)	發展中心會損害私隱、使噪音污染惡化，以及降低整體生活質素，從而導致物業貶值。

(FI2)	雖然中心可能對學術研究和創新發展有所貢獻，但對薄扶林社區的實質好處仍不明確，亦難以量化。該項目主要為港大的機構利益和便利而設，並非旨在解決迫切的社區需求。
回應	
(a)	關於(FI1)： 物業價格並非相關的規劃考慮因素，不屬於分區計劃大綱圖的權責範圍。
(b)	關於(FI2)： 港大在申述聆聽會上解釋，中心將加入惠及社區的設計元素，包括與周邊景色融為一體的梯級式建築物設計、大量綠化、提供垂直升降機、電梯和內部行人通道，以改善附近社區的連接和暢達程度。如有需要，亦會優化相關路口。與港大主校園相似，港大建議在平台層闢設綠化廣場及庭園，以舉辦活動和讓公眾進行休憩活動。 有委員亦在會上指出，經修訂的發展建議應納入更多可惠及當地社區的規劃和設計優點及設施。 關於該中心將會否為社區帶來好處的理由及意見，已於城規會考慮申述時提出，並已得到回應和考慮。港大及政府對這事項的詳細回應載於城規會文件第10987號及相關的會議記錄(摘錄於附件V)。

4.2.14. 公眾諮詢

主要理由	
(FJ1)	港大一直不太願意讓公眾參與大學的發展，因此校方會否遵循規劃程序要求讓社區參與共事，甚至能否成功讓社區參與，令人存疑。港大從未嘗試或努力聯絡碧瑤灣居民、心光學校或其他社區人士，以徵詢受影響持份者的意見。

	為中心進行技術研究的方式並不專業，也沒有考慮區內居民關注的事項。
回應	
(a)	<p>港大在申述聆聽會上承諾會透過舉辦全面的公眾參與活動，致力提升社區參與程度，公眾參與活動的對象包括區內居民、鄰近地區的持份者、環保團體及南區區議會，以便優化發展建議，供政府審視⁵。</p> <p>關於公眾諮詢不足的理由和意見，已於城規會考慮申述時提出，並已得到回應和考慮。港大及政府對這事項的詳細回應載於城規會文件第 10987 號及相關的會議記錄(摘錄於附件 V)。</p>

- 4.3 城規會已於2025年2月14日向進一步申述人發出上述在進一步申述中提出的主要理由／意見／替代方案的摘要，連同相關政府部門對進一步申述的意見，有待他們回覆(如有的話)。向進一步申述人發出的信件文本載於**附件VII**。城規會合共收到30份來自進一步申述人的回覆，當中15份維持先前提交的進一步申述，其餘15份對政府部門的意見作出進一步回應⁶。該15名進一步申述人的回覆摘要載於**附件VIII**。該等進一步申述人就以下三個方面作出重申、補充及／或進一步闡述：

「未決定用途」地帶

- 4.3.1 進一步申述人提出的數項觀點，均關於(i)城規會為了局部順應有關申述而建議劃設「未決定用途」地帶，缺乏法律依據；(ii)「未決定用途」地帶的不足之處；以及(iii)劃設臨時土地用途地帶缺乏理由或理據，因為如最終找到任何更合適的替代地點，臨時土地用途

⁵ 港大項目團隊目前正在探討委員和公眾提出的修改發展計劃的不同建議和方案，並已經開始與部分持份者進行對話。過程中項目團隊將繼續適時與他們溝通。

⁶ 有關回覆連同進一步回應的軟複本已藉電子方式送交委員。這些回覆連同進一步回應亦已上載至城規會網站 https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_H10_22.html，以及存放於規劃署位於北角及沙回的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。全套硬複本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

地帶會被作廢，並須進行額外程序回復原有的「綠化地帶」。另一名進一步申述人亦指，所有相關政府決策局／部門都沒有對與「未決定用途」地帶有關係的進一步申述提出進一步意見，這真是令人難以置信，因為「未決定用途」地帶先前並非分區計劃草圖的一部分。此外，政府部門的回應是在決定劃設「未決定用途」地帶之前提出，因此並不充份回應進一步申述。

- 4.3.2 關於進一步申述人提出的上述觀點，應指出的是把申述用地改劃為「未決定用途」地帶的意向、理據以及「未決定用途」地帶的發展管制和未來路向已經完全於城市規劃委員會文件第 10987 號中作出解釋，並在舉行申述聆聽會和進行商議部分期間予以闡釋，詳情載於會議記錄。委員普遍支持擬修訂，把申述用地改劃為「未決定用途」地帶，並指出在過渡期劃設「未決定用途」地帶是適當的做法，讓港大有時間檢視中心的發展計劃、進行相關的技術評估、進一步諮詢當地社區，以及提交修訂方案供政府和城規會考慮。這些觀點與在申述和申述聆聽會上提出的觀點相似。請參閱上文第 4.2.6(a)段的回應。

港大國際創新中心的建議

- 4.3.3 進一步申述人也提出一些觀點，主要涉及(i)未有全面考慮替代用地；(ii)不符合國家和地區策略目標，包括在《北部都會區發展策略》概述的目標；(iii)在環境、視覺、城市設計、運輸及交通、生態、排水、斜坡安全和風險方面缺乏全面的技術評估，以致難以確認中心的技術可行性；(iv)財務上並不可行；以及(v)未有就港大國際創新中心的建議與受影響各方溝通，而且這方面的公眾諮詢亦見不足。這些觀點與申述和申述聆聽會上提出的觀點相似。請參閱上文第 4.2.5 至 4.2.14 段的回應。

程序事宜

- 4.3.4 此外，有意見提出進一步質疑，這些質疑與在 2024 年 12 月 13 日公布的擬議修訂無關，但涉及處理進一步申述的法定程序及條例的相關條文。一名進一步申述

人辯稱，條例並無條文讓城規會可在任何時間向進一步申述人就進一步申述提出書面意見。因此，擬備和傳送信件及附件(附件 VII)之舉或屬越權，應予避免。另外，亦無法律條文讓城規會可主動要求進一步申述人撤回申述。條例第 6E(2)條列明，「上述的人可藉向規劃委員會發出書面通知，撤回上述申述或進一步申述(視情況所需而定)」。撤回申述的程序應由進一步申述人自行提出。在此情況下，城規會發出附有撤回進一步申述選項的回條，被視為是誤導。另一名進一步申述人指出，會議記錄的中譯本只在提交進一步申述的期限前數天才公布，對不精通英語的人士來說並不公平。

- 4.3.5 應指出的是根據 2023 年修訂的條例，城規會將不會為進一步申述舉行聆聽會，但會召開會議審議收到的進一步申述。為方便城規會考慮進一步申述，城市規劃委員會規劃指引編號 29C 訂明行政安排以處理收到表示反對進一步修訂的進一步申述。具體而言，在適當情況下，將就進一步申述徵求政府部門的意見，並就相關政府部門所提出的意見徵求進一步申述人的書面回應。此機制是參考《收回土地條例》(第 124 章)的安排而製定，與發展相關法例下處理申述／反對意見的機制一致。2025 年 2 月 14 日發給進一步申述人的信件夾附進一步申述的摘要及部門就進一步申述的回應，連同回覆表格(附件 VII)達到這個目的。信函中指出，進一步申述人可以選擇是否回覆。
- 4.3.6 2024 年 11 月 1 日、4 日和 5 日舉行的三次申述聆聽會以及 2024 年 11 月 29 日的商議部分會議記錄的英文版已分別於 2024 年 11 月 29 日和 2024 年 12 月 13 日確認並已上載至城規會網站，相關會議的錄音也於同日上載至城規會網站。城規會於 2024 年 11 月 29 日發出一份中英文新聞稿，概述城規會的考慮因素及決定。依慣例，公眾人士可聯絡城規會秘書處查詢有關會議紀錄的事宜。
- 4.3.7 有意見質疑，2025 年 2 月 14 日發出的信件所夾附的摘要(附件 VII)沒有充分載列進一步申述提出的所有意見、關注及建議。然而，進一步申述及回覆連進一

步回應的軟複本已藉電子方式送交委員，以供考慮。在夾附於 2025 年 2 月 14 日發出的信件(附件 VII)的進一步申述提出的理由和意見摘要，連同本署作出的回應，載於上文第 4.2.5 至 4.2.14 段，旨在方便委員討論。委員如欲了解詳情，可參考整套的進一步申述。

5. 整體評估

- 5.1 在進一步申述中有關選址、土地用途的協調與發展密度、視覺影響、樹木保育、景觀、生態、交通及運輸、環境影響、健康及安全問題、排水及公用設施、岩土及斜坡安全、發展成本及財務可行性和公眾諮詢的理由及意見，已於城規會在考慮申述時提出，並已得到回應和考慮。已諮詢的政府決策局／部門對進一步申述沒有進一步意見，因其意見已詳載於城規會文件第 10987 號及相關的申述聆聽會議記錄。自城規會在 2024 年 11 月 29 日決定把申述用地由「其他指定用途」註明「國際创新中心」地帶改劃為「未決定用途」地帶後，申述用地及其周邊地區的規劃情況沒有改變。
- 5.2 如上文第 2 段及第 4.2.6(a)段所闡釋，作為臨時措施，把申述用地劃為「未決定用途」地帶是適當的做法，讓港大有時間因應申述人／進一步申述人表達的意見檢視和調整中心的發展計劃，並諮詢當地社區。位於申述用地的中心主要用作研究和學術用途，與周邊的教育、機構、醫院及住宅用途並非不相協調。創科工業局亦重申中心符合政策目標，即加強香港作為國際研發樞紐的地位，並同時鞏固香港在上游基礎研究方面的優勢。港大進行的技術評估確定中心在技術上可行，而相關的政府決策局／部門對有關計劃不表反對或沒有負面意見。鑑於表示反對的申述主要關於選址、土地用途是否協調、發展密度、對交通、視覺、景觀、生態、環境、土力工程、公眾健康和安全方面的影響，以及缺乏適當的諮詢，而且港大已決定需要一些時間有策略地檢討和修訂中心的發展計劃，因此城規會決定就分區計劃大綱草圖提出修訂建議，把申述用地由「其他指定用途」註明「國際创新中心」地帶改劃為「未決定用途」地帶，作為等待港大完成檢討的權宜安排。港大會考慮減低擬議發展的密度和建築物體積、增加與鄰近樓宇之間的後移範圍、保留更多的綠化空間

等，以盡量回應持份者的意見。港大亦會探討是否有可能另覓選址興建中心。此外，港大宣布在之後的發展過程中，項目團隊會致力透過不同途徑加強與社區的溝通，以改善有關發展計劃及適時提供有關項目的最新資訊。預計港大會檢視擬議發展，適切修訂計劃規模和布局，以具體回應持份者的關注。港大亦應加強與社區溝通，與持份者保持良好互動，特別是就薄扶林選址和擬議發展對社區有何好處多作解說。

5.3 正如在 2024 年 11 月 29 日會議的商議部分已清楚闡釋，待港大完成檢討和進一步的社區參與工作後，倘政府接納港大經修訂的計劃，須進行另一輪法定程序，把申述用地改劃適當的土地用途地帶，並制訂具體的發展參數，以期為中心的發展提供指引並便利其發展。根據條例所訂的程序，公眾將有機會向城規會提交書面申述，以及出席申述聆聽會議直接向城規會表達意見。

6. 諮詢政府部門

規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們對進一步申述並無進一步意見：

- (a) 創新科技及工業局局長；
- (b) 發展局局長；
- (c) 教育局局長；
- (d) 發展局躍動港島南辦事處總監；
- (e) 發展局執行秘書(古物古蹟)；
- (f) 運輸署署長；
- (g) 警務處處長；
- (h) 漁農自然護理署署長；
- (i) 環境保護署署長；
- (j) 消防處處長；
- (k) 社會福利署署長；
- (l) 康樂及文化事務署署長；
- (m) 機電工程署署長；
- (n) 房屋署署長；
- (o) 土木工程拓展署(下稱「土拓署」)南拓展處處長；
- (p) 土拓署土力工程處處長；
- (q) 民政事務總署南區民政事務專員；

- (r) 地政總署港島西及南區地政專員；
- (s) 屋宇署總屋宇測量師／港島西；
- (t) 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核；
- (u) 路政署鐵路拓展處鐵路拓展處處長；
- (v) 路政署總工程師／港島；
- (w) 水務署總工程師／建設；
- (x) 渠務署總工程師／香港及離島渠務部；
- (y) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；以及
- (z) 規劃署總城市規劃師／房屋及辦公室用地供應。

7. 規劃署的意見

7.1 備悉 **F1** 及 **F2** 所述表示支持的意見。

7.2 基於上文第 4 及第 5 段的評估，規劃署不支持 **F3** 至 **F1861**，並認為應按建議修訂對分區計劃大綱草圖作出修訂：

考慮到近日香港大學宣布，決定需要一些時間有策略地檢討及修訂擬議國際創新中心的發展計劃，所作考慮包括減少擬議發展的密度、增加與鄰近建築物的後移距離、闢設更多的綠化空間等，以盡量回應持份者的意見，以及表明在之後的發展過程中，香港大學的項目團隊將透過不同途徑加強與社區的溝通，以改善有關發展計劃及適時提供項目最新資訊，因此建議把進一步修訂項目 A 用地改劃為「未決定用途」地帶作為臨時土地用途地帶，以便香港大學審視其發展計劃，並因應持份者的意見作出調整。申述用地的長遠用途和發展參數將待港大提交修訂方案、經進行公眾諮詢和供政府審視後，再按另一輪對分區計劃大綱圖作出建議修訂的法定城市規劃程序處理。

8. 請求作出決定

8.1 請城規會在審議各項進一步申述，然後決定是否按建議修訂或按考慮進一步申述時再作更改的建議修訂，修訂分區計劃大綱草圖。

8.2 請委員同意，分區計劃大綱草圖(按建議修訂或按再作更改的建議修訂而修訂)連同其《註釋》及《說明書》，適合根據經修訂條例第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

9. 下一步工作

9.1 倘城規會決定按建議修訂或按再作更改的建議修訂而修訂分區計劃大綱草圖，城規會所作的該等修訂會成為《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/22》的一部分。根據條例第 6H 條，分區計劃大綱圖須於其後作為包括該等修訂的圖則而理解。該等修訂會供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第 9 條就分區計劃大綱草圖作出決定為止。

9.2 行政方面，當局會把城規會的決定通知建築事務監督和相關的政府部門，並會向他們提供該等修訂的文本。

10. 附件

附件 I 《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/22》
(縮圖)

附件 II 《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/22》
的建議修訂項目附表、修訂圖則及對《註釋》
和《說明書》所作的建議修訂

附件 III 進一步申述索引

附件 IV 進一步申述主要理由／意見索引

附件 V 進一步申述和規劃署詳細回應的摘要

附件 VI 進一步申述人編號 **F3** 提交的擬議說明書

附件 VII 由城市規劃委員會於 2025 年 2 月 14 日向進一步申述人發出的信件

附件 VIII 進一步申述人進一步的觀點和回應摘要

繪圖 FH-1 進一步申述人編號 **F3** 提交的繪圖

圖 FH-1 進一步申述所指用地的位置圖

圖 FH-2 平面圖

圖 FH-3 航攝照片

圖 FH-4a 至 FH-4f 實地照片

規劃署

2025 年 3 月