

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二零年十月九日上午九時舉行的
第 657 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

馮英偉先生

副主席

楊偉誠博士

潘永祥博士

何安誠先生

黎庭康先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

劉竟成先生

羅淑君女士

伍灼宜教授

黃煥忠教授

陳振光博士

謝祥興先生

運輸署助理署長(市區)

邱國鼎先生

民政事務總署總工程師(工程)

謝俊達先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)

張展華博士

地政總署助理署長(區域 1)

黃善永先生

規劃署副署長／地區

任雅薇女士

秘書

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會

靳嘉燕女士

城市規劃師／城市規劃委員會

何文思女士

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二零年九月十八日第 656 次會議
記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零二零年九月十八日第 656 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

九龍區

議程項目3

[公開會議]

啟德分區計劃大綱圖中「其他指定用途」註明「與旅遊業有關的用途包括商業、酒店及娛樂」地帶的發展大綱擬稿
(都會規劃小組委員會文件第 3/20 號)

3. 秘書報告，艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是發展大綱擬稿的顧問公司之一。下列委員已就此議項申報利益：

何安誠先生 一 目前與艾奕康公司有業務往來；以及

黎庭康先生 一 其前公司與艾奕康公司有業務往來。

4. 由於何安誠先生和黎庭康先生並無參與擬備發展大綱擬稿的工作，小組委員會同意他們可留在席上。

5. 以下起動九龍東辦事處和規劃署的代表此時獲邀到席上：

起動九龍東辦事處的代表

卓玉明女士 — 起動九龍東辦事處高級地方營造經理
(規劃)

張敏兒女士 — 艾奕康公司城市規劃副總監

規劃署的代表

李建基先生 — 高級城市規劃師／九龍

6. 起動九龍東辦事處高級地方營造經理(規劃)卓玉明女士借助投影片，簡介文件詳載的「其他指定用途」註明「與旅遊業有關的用途包括商業、酒店及娛樂」地帶(下稱「申請地點」)的發展大綱擬稿，包括背景、申請地點及其周邊地區、主要發展參數和建築物後移規定、休憩用地、城市設計、景觀和綠化規定、交通設施、行人通道及其他規定。

7. 起動九龍東辦事處高級地方營造經理(規劃)卓玉明女士簡介完畢，主席請委員提出意見及問題。

8. 起動九龍東辦事處高級地方營造經理(規劃)卓玉明女士應主席的要求作出解釋，表示根據啟德分區計劃大綱圖的《註釋》，指定為「其他指定用途」註明「與旅遊業有關的用途包括商業、酒店及娛樂」的土地範圍內的所有用途，均須申請規劃許可，而申請人亦須擬備發展藍圖(當中包括多份技術評估)，以供城市規劃委員會(下稱「城規會」)審議。現時所擬備的發展大綱旨在為未來的發展商提供指引，以助其擬備所要提交的發展藍圖。

[余烽立先生、楊偉誠博士及黃幸怡女士此時到席。]

建築物高度限制

9. 一名委員引用周邊地區的資料，詢問把「其他指定用途」註明「與旅遊業有關的用途包括商業、酒店及娛樂」地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米的理據為何。高級

城市規劃師／九龍李建基先生回應時表示，位於跑道區的發展用地整體上採用起伏有致及多元化的建築物高度輪廓，以中間部分的建築物高度限制為最高(主水平基準上 120 米)，並分別向西北及東南方向遞降，西北端的都會公園的建築物高度限制降至主水平基準上 95 米，而東南端的申請地點／啟德郵輪碼頭則降至主水平基準上 95／108 米。整體來說，觀塘海旁的沿岸用地的建築物高度限制一般訂為主水平基準上 100 米，而九龍城區的建築物高度限制則訂為主水平基準上 80 至主水平基準上 100 米。

整體設計概念

10. 部分委員提出以下問題：

- (a) 留意到申請地點會用作旅遊發展，未來的發展項目會否把服務對象定為特定類別的旅客；
- (b) 申請地點是香港一幅重要的海濱用地，在設計方面有否任何要求，規定須與維多利亞港保持視覺上的連繫；
- (c) 考慮到申請地點的未來發展項目亦希望吸引外地遊客，發展大綱擬稿有否列出具體要求，以達到此目的；
- (d) 發展大綱擬稿所載的規定如何體現「健康城市」的概念；以及
- (e) 文件第 5.3(g)段提及要求未來的發展項目須取得綠建環評的暫定金級或以上評級。這項規定適用於綠建環評新建建築還是綠建環評社區。

11. 起動九龍東辦事處高級地方營造經理(規劃)卓玉明女士作出回應，要點如下：

- (a) 「其他指定用途」註明「與旅遊業有關的用途包括商業、酒店及娛樂」地帶的規劃意向是提供土地用

作與旅遊業有關的用途，服務對象包括外地及本地遊客；

- (b) 申請地點東面是屬於無車地帶的啟德跑道公園，讓遊客可置身綠化空間，欣賞海港景色；
- (c) 「飛躍啟德」城市規劃設計概念國際比賽中所提出的設計優點，包括提倡「健康城市」的概念和低碳生活模式，已納入發展大綱擬稿中。除了為外地遊客而設的酒店用途外，還會在未來的發展項目提供娛樂及消閒設施，藉以為申請地點增添活力；
- (d) 透過闢設供公眾享用的室外／室內一體的空間及室外綠化空間，把可持續發展的「健康城市」概念納入發展大綱擬稿中。當局計劃闢建大型單車徑網絡「共融通道」，連接啟德地區各個特色景點。「營造以人為本及環保的環境，體現健康及休閒生活」是發展大綱擬稿中「城市設計考慮因素」一欄下的重要考慮因素之一；以及
- (e) 有關須獲得綠建環評的暫定金級或以上評級的規定，適用於綠建環評新建建築。

交通及運輸

12. 一些委員提出以下問題：

- (a) 會否推行交通改善措施，令申請地點更方便前往；
- (b) 區內的道路網絡能否應付申請地點擬議發展項目所產生的額外交通量；以及
- (c) 申請地點擬議發展項目停車位的供應情況。

13. 起動九龍東辦事處高級地方營造經理(規劃)卓玉明女士作出回應，要點如下：

- (a) 承豐道已予擴闊，藉以增加容量應付申請地點擬議發展項目所產生的額外交通量。就跨區運輸層面而言，由中九龍幹線、T2 主幹路及將軍澳—藍田隧道組成的策略性六號幹線現時正在施工，並會於數年後落成，該幹線將有助疏導車輛及減輕現時東九龍的交通擠塞情況；
- (b) 根據「啟德跑道末端發展的規劃及城市設計檢討—可行性研究」中就運輸及交通所進行的檢討顯示，擬議道路網絡可應付申請地點的擬議發展項目所產生的車流和人流；以及
- (c) 有關發展將根據《香港規劃標準與準則》有關商業用途地帶的泊車位規定，提供合共約 1 000 個私家車泊車位、38 個公眾旅遊巴士泊車位、15 個旅遊巴士落客位及 100 個公眾私家車泊車位，為啟德跑道末端地區提供服務。

行人和單車連接

14. 一些委員提出以下問題：

- (a) 有否計劃在申請地點關設行人道和單車徑，以改善用地的連通性；以及
- (b) 會否在申請地點關設單車泊位。

15. 起動九龍東辦事處高級地方營造經理(規劃)卓玉明女士作出回應，要點如下：

- (a) 我們計劃在啟德興建全長 13 公里的單車徑網絡，名為「共融通道」，供單車和行人共用。該條通道會接達啟德各個主要景點，包括車站廣場、啟德體育園、其他公眾休憩用地及申請地點。一如發展大綱擬稿的圖 4 所示，單車徑會穿過申請地點北面，通往啟德跑道公園，供騎單車人士和行人使用。為加強行人網絡的連通情況，發展大綱擬稿已規定日後發展商須提供 24 小時開放的無障礙通道和採用

適合長者使用設計的通道，以及闊度不少於 25 米及有蓋面積不少於 30% 的綠化走廊；以及

- (b) 須於申請地點提供約 100 至 120 個單車泊位作為附屬設施。此外，建議在啟德跑道公園闊設單車租借設施。

45 米後移範圍的設計

16. 一些委員提出以下問題：

- (a) 有關連接申請地點和啟德跑道公園和詳情為何；
- (b) 為何准許略為放寬後移最少 45 米的規定；
- (c) 會否提供彈性，讓日後發展商重新設計通往啟德郵輪碼頭的高架行人道連接點；
- (d) 從發展大綱擬稿的圖 3 可見，入口廣場的水池、45 米後移範圍內的水道和申請地點東面的河谷並不相連。根據發展大綱擬稿的圖 2，水道和河谷之間有一個迴旋處。發展大綱擬稿有否就改善水體的設計訂定規定；以及
- (e) 發展大綱擬稿有否加入設計規定，確保會在 45 米後移範圍內提供舒適的空間供公眾享用。

17. 起動九龍東辦事處高級地方營造經理(規劃)卓玉明女士作出回應，要點如下：

- (a) 正如發展大綱擬稿的圖 5 所示，建議在 45 米的後移範圍內闊設行人通道，接駁啟德跑道公園第 2 期 A。另外亦會闊設一道園景走廊，把申請地點內的「私人發展公眾休憩空間」及啟德跑道公園第 2 期 B 連接起來。此外，發展大綱擬稿已訂明須在申請地點內闊設水道。有關水道須在視覺上與擬在入口廣場闊設的水景相連，並延伸至啟德跑道公園第 2 期 A 的河谷；

- (b) 分區計劃大綱圖已訂明，建築物須從毗鄰的「其他指定用途」註明「郵輪碼頭包括商業發展附連上蓋園景平台」地帶的界線後移最少 45 米。此建築物後移範圍會成為啟德跑道末端沿路的重要視覺走廊，以及啟德跑道公園旁邊的戶外景點，為啟德旅遊中樞和啟德跑道末端的整體發展注入活力。准許略為放寬分區計劃大綱圖的後移限制，是為了在詳細設計階段可靈活處理可能出現的技術問題；
- (c) 啟德郵輪碼頭的一樓和天台層已預留兩個通道口，以接駁通往申請地點的行人天橋。雖然行人天橋接駁點的位置已確定，但擬議行人天橋的闊度和設計則須視乎日後的設計而定。發展大綱擬稿訂明這些行人天橋須配合旅遊中樞的發展，並顧及鯉魚門的景貌。此外，行人天橋的任何支柱不得建於該 45 米後移範圍內；
- (d) 發展大綱擬稿的圖 2 所顯示位於河谷附近的迴旋處是現有道路設施，會因應日後的設計而作出修改。發展大綱擬稿規定，發展商須因應日後的設計提供視覺上連接的水道；以及
- (e) 發展大綱擬稿已加入有關在該 45 米後移範圍內種植樹木及設置岸邊台階的要求，以便提供環境怡人的空間，供公眾享用。

觀塘避風塘範圍及船隻進出航道

18. 一些委員提出以下問題：

- (a) 啟德分區計劃大綱圖是否涵蓋觀塘渡輪碼頭與啟德跑道末端之間的水體。是否有計劃推廣在該範圍進行水上活動；
- (b) 鑑於該範圍曾受觀塘工業區以往的作業污染，觀塘避風塘的水質是否適合進行水上康樂活動；以及
- (c) 會否在啟德跑道末端開辦海港觀光遊服務。

19. 起動九龍東辦事處高級地方營造經理(規劃)卓玉明女士作出回應，要點如下：

- (a) 觀塘渡輪碼頭與啟德跑道末端之間的水體為觀塘避風塘，屬「觀塘行動區規劃及工程可行性研究」的研究範圍。雖然啟德分區計劃大綱圖不涵蓋上述水體，但有建議認為應利用該水體作水上康樂活動，長遠而言可為該區增添活力；
- (b) 擬議的水上康樂活動是指次級接觸活動，例如划艇及龍舟競賽。游泳則不建議。至於有意見關注到觀塘避風塘水質可能欠佳的問題，環境保護署和土木工程拓展署一直有密切監察該處水質，並已進行多項緩解工程，包括挖泥工程及生物除污工程；以及
- (c) 申請地點北面的碼頭建有登岸梯級設施，方便提供渡輪服務。運輸署正就行走啟德跑道公園碼頭、尖沙咀和西九龍之間的水上的士服務進行啟航前的準備工作。

賣地和實施安排

20. 一些委員提出以下問題：

- (a) 是否有任何可鼓勵發展商競投申請地點以作發展的措施；
- (b) 是否有任何可監察申請地點日後設計的措施，例如在地契中加入設計要求；
- (c) 政府推售申請地點時會否採用雙信封制，以確保日後的發展項目會應用申請地點的設計概念；以及
- (d) 會否在地契中規定須呈交景觀設計圖。

21. 起動九龍東辦事處高級地方營造經理(規劃)卓玉明女士作出回應，要點如下：

- (a) 「其他指定用途」註明「與旅遊業有關的用途包括商業、酒店及娛樂」地帶的規劃意向，是提供土地用作與旅遊業有關的用途，包括商業、酒店和娛樂設施，以及一個公眾觀景廊。該地帶的最大總樓面面積為 229 400 平方米。相信政府已提供足夠誘因，吸引發展商發展這個位於市區要衝位置且具規模的申請地點；
- (b) 發展大綱擬稿旨在闡述概括規劃參數及發展要求，以便日後發展商為擬議發展擬備發展藍圖。擬稿會夾附於申請地點的賣地條款內。至於設計方面的問題，日後發展商在提交發展藍圖時，須一併提交視覺影響評估及空氣流通評估，作為藍圖一部分，以供城規會考慮；
- (c) 申請地點已納入二零二零至二一年度賣地計劃。當局在考慮各項因素(包括透過地契及規劃許可機制施行發展管制和申請地點對市場的吸引力)後，決定以傳統的土地招標方式批地；以及
- (d) 由於日後發展商在提交發展藍圖時，須一併提交園境設計總圖供城規會考慮，因此無須在地契加入關於提交園境設計圖的規定。

環保連接系統

22. 起動九龍東辦事處高級地方營造經理(規劃)卓玉明女士回應一些委員的問題時表示，土木工程拓展署將於二零二零年年底公布環保連接系統的研究結果。當局已為擬議入口廣場和 45 米後移範圍內的休憩用地設計預留足夠彈性，以配合可能闢設的環保連接系統走線。至於在申請地點的擬議發展項目提供約 1 000 個附屬泊車位這個數目，是參照《香港規劃標準與準則》的規定，並根據沒有環保連接系統的情況制訂。

諮詢

23. 起動九龍東辦事處高級地方營造經理(規劃)卓玉明女士回應一名委員的問題時指，已就申請地點與毗鄰啟德郵輪碼頭

之間的行人連接通道徵詢旅遊發展局及旅遊事務署的意見，並將有關意見適當納入發展大綱擬稿內。

地方感

24. 一名委員認為，「地方感」對申請地點的城市設計要求而言是一項重要元素。發展大綱擬稿只在景觀方面提及「地方感」，惟此元素應列為城市設計考慮因素之一。在這個優越的海濱地段，日後發展的整體城市設計應營造強烈的「地方感」。所有委員均表同意。

25. 另一名委員指出，考慮到啟德旅遊中樞具策略意義，政府應密切監察落實發展的過程。該名委員亦建議政府可在汲取更多經驗後，檢討批出策略性用地的機制，以期採取最適切的方式(即傳統的土地招標方式或雙信封評審制度)，從而使預期在申請地點採用的設計得以實現。

26. 經商議後，小組委員會決定通過文件附錄 1 的發展大綱擬稿，但規定須在城市設計考慮因素的部分(項目 C11)加入地方感的元素。

[主席多謝起動九龍東辦事處高級地方營造經理(規劃)卓玉明女士、高級城市規劃師／九龍李建基先生及艾奕康公司城市規劃副總監張敏兒女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

荃灣及西九龍區

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/468 擬在劃為「工業」地帶的新界葵涌永基路 13 至 15 號
華利工業中心經營商店及服務行業和辦公室
(改裝整幢現有工業大廈)
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/468A 號)

27. 秘書報告，弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)為申請人的顧問之一。以下委員已就此議項申報利益：

何安誠先生 — 目前與弘達公司有業務往來；以及

黎庭康先生 — 其前公司曾與弘達公司有業務往來。

28. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請。由於何安誠先生及黎庭康先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

29. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年九月十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

30. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，由於這已是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共四個月時間，讓其準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目5

第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/511 擬在劃為「工業」地帶的新界荃灣
灰窰角街 12 至 16 號改裝整幢現有工業大廈，
作食肆、商店及服務行業、辦公室、藝術工作室
(直接提供服務或貨品者除外)、
資訊科技及電訊業和研究所、設計及發展中心用途
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/511C 號)

31. 秘書報告，申請地點位於荃灣。下列委員已就此議項申報利益：

蔡德昇先生 — 其配偶擔任董事的公司在荃灣擁有物業；以及

伍灼宜教授 — 其配偶在荃灣擁有一個單位。

32. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於蔡德昇先生配偶的公司和伍灼宜教授的配偶擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

33. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年九月十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人進一步諮詢運輸署對於技術評估的意見。這是申請人第四次要求延期。自上一次延期後，申請人提交了進一步資料，包括經修訂的排污影響評估、新的煙囪調查報告、交通相關的補充分析及經修訂的平面圖，以回應政府部門的意見。

34. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。如申請人提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第

四次延期，而小組委員會已給予申請人合共八個月時間準備進一步資料，因此這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生此時獲邀到席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TW/517 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明
「商貿」地帶的新界荃灣白田壩街 46 至 48 號的
地積比率限制，以作准許的非污染工業用途
(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/517A 號)

35. 秘書報告，申請地點位於荃灣。以下委員已就此議項申報利益：

蔡德昇先生 — 其配偶擔任董事的公司荃灣擁有物業；以及

伍灼宜教授 — 其配偶在荃灣擁有一個單位。

36. 由於蔡德昇先生配偶的公司所擁有的物業和伍灼宜教授配偶所擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

37. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生表示，用以更正文件第 1 頁一處排印錯誤的替代頁已發給委員。伍家恕先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 擬略為放寬地積比率限制，以作准許的非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到三份公眾意見。這些意見都是由同一名個別人士提交，對這宗申請表達關注。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。發展局局長對目前這宗申請給予政策上的支持，而略為放寬地積比率的建議大致配合有關活化一九八七年前落成工廈的政策。就技術方面而言，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，整幢建築物沿白田壩街完全後移兩米闊的建議，以及在建築物低層範圍進行環境美化，能改善建築物前方的行人環境和景觀。關於可持續建築設計方面，鑑於申請地點的面積少於 1 000 平方米，《可持續建築設計指引》所載的綠化覆蓋面積最低要求不適用於申請地點。然而，申請人仍致力改善建築設計，綠化範圍約達 177.8 平方米(約佔地盤總面積 24.634%)。至於負面的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

38. 一些委員提出以下問題：

- (a) 是否有原因只申請略為放寬地積比率限制 16%，而不是 20%；
- (b) 擬議的上蓋面積和建築物高度是否已按相關限制增至上限；
- (c) 擬議發展項目與周邊環境是否協調；

- (d) 主動後移所騰出的兩米闊地方會否交回政府；以及
- (e) 毗鄰發展項目是否也有後移，可與申請地點後移範圍連接。

39. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請人沒有提供資料解釋為何不要求略為放寬地積比率限制 20%；
- (b) 就上蓋面積而言，發展項目上面部分約為 58.11% (由 3 樓至 25 樓)，在《建築物(規劃)條例》訂明的上蓋面積上限之內。至於下面部分，由於申請人主動在地面層把建築物後移 2 米，發展項目下面部分 (由地面層至 2 樓) 的上蓋面積約為 84.29%。關於擬議建築物高度，主要的天台高度在主水平基準上 100 米以下，屬分區計劃大綱圖訂明的建築物高度限制範圍內；
- (c) 申請地點以東正在興建新的商廈／辦公大樓，臨街一層會開設商店，上方樓層則作辦公室之用。申請地點以南有一幢舊工廈，以北為南豐紗廠。南豐紗廠是舊工廈活化項目，設計創新，是區內受歡迎的地方；
- (d) 後移所騰出的地方位於地段範圍內，並不會撥作公共用途，因此，不會交回政府；以及
- (e) 申請人主動建議把申請地點的建築物後移，純粹出於改善申請地點臨街一面的街景，並非打算改善行人流通。申請地點東鄰正在興建一商廈／辦公大樓，該商廈沒有沿同一街道後移。

商議部分

40. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關

的規劃許可有效期至二零二四年十月九日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 為擬議發展項目設計並設置泊車設施、上落客貨車位及車輛通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 就擬議發展項目提交最新的排污影響評估報告，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 落實上述附帶條件(b)項就擬議發展項目提交的最新排污影響評估報告所提出的區內排污改善／排污接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 根據現行指引提交土地污染評估報告，並在申請地點進行發展前落實報告所提出的補救措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。」

41. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍伍家恕先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

[黎庭康先生此時離席。]

議程項目7

第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/518

擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新界荃灣半山街第 355 約地段第 301 號餘段的地積比率限制，以作准許的非污染工業發展(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)
(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/518A 號)

42. 秘書報告，申請地點位於荃灣。杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)、邵賢偉建築工程師事務所有限公司(下稱「邵賢偉公司」)和莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特麥克唐納公司」)為擔任申請人顧問的其中三家公司。以下委員已就此議項申報利益：

何安誠先生 — 其公司目前與莫特麥克唐納公司有業務往來；

黎庭康先生 — 其前公司與邵賢偉公司和莫特麥克唐納公司有業務往來；

劉竟成先生 — 為香港房屋協會的前僱員，該協會與杜立基公司有業務往來；

蔡德昇先生 — 其配偶出任董事的公司在荃灣擁有物業；以及

伍灼宜教授 — 其配偶在荃灣擁有物業。

43. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，以及黎庭康先生已經離席。由於何安誠先生和劉竟成先生並沒有參與這宗申請，而蔡德昇先生的配偶所屬公司和伍灼宜教授的配偶所擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

44. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十月五日要求延期一個月才考慮這宗申請，以等待政府部門對申請人於二零二零年九月二十八日提交的進一步資料提出意見，並讓申請人提交進一步資料，回應該等政府部門意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

45. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重

要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，由於這已是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共三個月時間，讓其準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/519 擬在劃為「綜合發展區(3)」地帶的新界荃灣荃灣市地段第 126 號、第 137 號、第 160 號及第 363 號和毗連政府土地進行綜合住宅發展(修訂已核准的發展計劃)(都會規劃小組委員會文件第 A/TW/519 號)

46. 秘書報告，申請地點位於荃灣。這宗申請由新鴻基地產有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司 Tippon Investment Enterprises Limited 提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)和艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 何安誠先生 — 目前與新鴻基公司和艾奕康公司有業務往來，以及過往與盧緯綸公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其前公司與新鴻基公司和艾奕康公司有業務往來；
- 余烽立先生 — 其配偶為新鴻基公司的僱員；
- 蔡德昇先生 — 其配偶擔任董事的一間公司在荃灣擁有物業；以及
- 伍灼宜教授 — 其配偶在荃灣擁有一個單位。

47. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。委員備悉，黎庭康先生已經離席。由於何安誠先生和余烽立先生涉及直接利益，委員同意他們可留在席上，但不得參與討論。由於蔡德昇先生的配偶所屬公司和伍灼宜教授的配偶所擁有的物業並非直接望向申請地點，因此小組委員會同意他們可留在席上。

48. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年九月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

49. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

九龍區

議程項目9

第 16 條申請

[公開會議]

A/K15/126 擬在劃為「綜合發展區(3)」地帶及顯示為「道路」的地方的九龍油塘東源街油塘內地段第 4 號 B 分段及第 9 號、油塘海旁地段第 57 號和毗連政府土地進行綜合住宅發展(修訂已核准的發展計劃)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/K15/126 號)

50. 秘書報告，這宗申請由俊英發展有限公司、榮新發展有限公司、豪華(中國)有限公司及祥啟有限公司提交，以上公司全部均屬越秀地產股份有限公司(下稱「越秀公司」)的附屬公

司。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其前公司與越秀公司有業務往來。

51. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及黎庭康先生已離席。

52. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年九月二十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

53. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/K14/793

擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘開源道 77 號的地積比率限制，以作准許的非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營)

54. 小組委員會備悉，須另訂日期考慮這宗申請。

議程項目 11

其他事項

55. 餘無別事，會議於上午十時二十五分結束。