

1. 會議於二零一四年三月十七日上午九時十五分恢復進行。

2. 下列委員及秘書出席恢復進行的會議：

周達明先生 主席

黃遠輝先生 副主席

黃仕進教授

馬錦華先生

何培斌教授

許智文教授

劉智鵬博士

邱榮光博士

林光祺先生

地政總署副署長(一般事務)

林潤棠先生

規劃署署長

凌嘉勤先生

簡介和提問部分

[公開會議]

3. 下列的規劃署及教育局代表，以及申述人和申述人代表此時獲邀到席上：

葉子季先生 — 規劃署九龍規劃專員

劉家麒先生 — 教育局首席助理秘書長(高等教育)

R 29 – 香港浸會大學學生會

陳天俊先生]
黃學勤先生]
顧愷蔚女士] 申述人代表
王瀚樑先生]
梁碧濛女士]
馮嘉儀女士]
植韻清先生]

R 44 – 吳永順

吳永順先生 — 申述人

R 353 – Lee Wai Yi, Melanie

麥潤壽先生 — 申述人代表

R 533 – Leung Hoi Chi

胡詠詩女士 — 申述人代表

R 564 – 林菁

林菁先生 — 申述人

R 565 – 姚汝雄

姚汝雄先生 — 申述人

R 569 – 林祖光

林祖光先生 — 申述人

R 574 – 蘇仲平

蘇仲平先生 — 申述人

R 948 – 張永山

張永山先生 — 申述人

R 1210 – 李志文

李志文先生 — 申述人

R 1411 – 關繼強

關繼強先生 — 申述人

R 2134 – 何敏靖

何敏靖女士 — 申述人

R 2928 – 鍾旻曉

鍾旻曉女士 — 申述人

R 3186 – 溫嘉琪

陳耀宝女士 — 申述人代表

R 3260 – 徐大基

徐大基先生 — 申述人

4. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他表示，會議將按已於會前發給所有申述人／提意見人的程序須知進行。委員亦同意，主席可全權酌情作出其他所需安排，以確保會議有序而有效率地進行。他特別強調以下要點：

(a) 由於城規會接獲大量申述和意見，而且有逾 2 800 名申述人／提意見人表明會親自或授權代表出席會議，因此有需要限制口頭陳述的時間；

(b) 每名申述人／提意見人均獲分配 10 分鐘的發言時間。然而，為了更有彈性地切合申述人／提意見人的需要，城規會有如下安排：授權代表可使用累積分配時間；可與其他申述人／提意見人互換獲分配時間，以及可要求延長發言時間；

- (c) 口頭陳述的內容應只限於在草圖展示期／申述公布期內向城規會提交的書面申述／意見內所載的理由；以及
- (d) 為確保會議順利及有效率地進行，主席可要求申述人／提意見人不要無謂重覆已由其他人士在同一次會議上陳述的相同論點。申述人／提意見人應避免宣讀或重覆已提交的書面申述／意見所載的陳述，因為有關陳述已轉交委員考慮。

5. 主席表示會先請規劃署的代表作出簡介，然後請申述人／授權代表作出口頭陳述。口頭陳述部分完成後，便是提問部分。午膳時間是由下午十二時四十五分至二時。視乎情況需要，早上會有一次小休，下午則會有一至兩次小休。

6. 九龍規劃專員葉子季先生借助投影片，複述於二零一四年三月十日會議上作出的簡介。有關內容載於二零一四年三月十日會議記錄的第 17 段。

[林光祺先生及邱榮光博士於簡介時段到席。]

7. 主席繼而邀請申述人和申述人代表闡釋其申述。主席表示，應在 10 分鐘的時限內發言。當局會準備一個計時器，在 10 分鐘的發言時間完結之前兩分鐘，以及 10 分鐘的發言時間完結時提醒申述人／申述人代表。有關陳述應限於闡述他們所提交的書面申述，城規會不會考慮任何新提交／闡述的資料。

R 29 – 香港浸會大學學生會(下稱「浸大學生會」)

8. 陳天俊先生陳述以下要點：

- (a) 他極反對把位於聯福道的前李惠利用地的南部(下稱「申述地點」)改劃作住宅用途。為了善用申述地點，並為社會帶來更大裨益，應把申述地點保留作「政府、機構或社區」用途，並撥予香港浸會大學(下稱「浸大」)以作長遠發展；

- (b) 在申述地點發展中密度豪宅不能解決草根階層的房屋需要，反而會令高等教育發展用地短缺的情況加劇。擬議住宅發展會令物業市場的投機活動更熾熱，令樓價進一步攀升；
- (c) 教育可促進社會階層流動，亦是脫貧的唯一方法，對社會日後的發展非常重要。申述地點是一塊可作高等教育用途的重要土地，不應用以發展住宅，尤其是本港現時並非真的有房屋土地供應短缺的問題。根據記錄，有約 2 153.7 公頃政府土地已規劃作住宅發展但現時空置，另有逾 800 公頃棕地現時用作露天貯物場及棄置車輛停泊處而未盡其用；
- (d) 雖然政府最近已把申述地點從賣地計劃中剔除，但在修訂申述地點的土地用途上，「程序公義」的基本問題仍未解決。有關修訂，在改劃土地用途的公眾諮詢期仍未屆滿前，便把申述地點納入賣地計劃，誤導公眾且在程序上亦是錯誤的。這證明了進行公眾諮詢程序實屬虛假，而當局不會適時考慮公眾提出的意見。此外，從行政長官未經任何諮詢而在施政報告中宣布把「綠化地帶」用地改劃作住宅用途，以及電視發牌爭議的事端中，均證明政府漠視一般市民及社羣的意見；
- (e) 近日，政府表示正研究把申述地點作特殊學校用途的可行性，引起擬爭取使用該地點作特殊學校或高等教育發展的兩派之間的無謂爭端，對社會和諧造成負面影響。為滿足特殊學校和高等教育需要而提供的額外設施，兩者不應有任何衝突。政府應客觀地評估申述地點的最合適用途，以善用土地資源；
- (f) 浸大學生會認為最合適的方案是把申述地點撥予浸大以應付迫切的擴建需要，從而亦可產生協同效應。浸大的校園面積約有 5.4 公頃，是八間由大學教育資助委員會資助的院校(下稱「教資會資助院校」)中最小的，而學生所得的人均樓面面積(約九平方米)亦是最少的。此外，政府已落實新的三三四學制，但浸大沒有獲撥額外土地以提供所需設施，

以應對學生人數的增加。因此，浸大有迫切需要獲撥更多土地，以緩解空間短缺的問題及配合日後的擴建需要；

- (g) 浸大現時缺乏約 1 700 個學生宿位，但已預留給浸大使用的前李惠利用地北部僅可提供約 1 300 個學生宿位。倘政府不欲把申述地點撥予浸大，便應另外擬備可行方案，以解決學生宿位不足的問題；
- (h) 申述地點三面被浸大建築物包圍，倘撥予浸大，便可更有效地用作長遠發展，政府亦無須費神在本港其他地點物色用地予浸大以應付擴建需要，而浸大要在校園附近物色用地進行擴建，實在極之困難；以及
- (i) 浸大學生一直在擠迫的環境中學習，影響學習質素，亦未能盡情享受學校生活。倘政府堅持把申述地點撥予其他使用者，對浸大並不公平，亦會窒礙本港高等教育的長遠發展。

[R29 的實際發言時間：10 分鐘]

9. 林菁先生(R564)於此時要求先作出陳述，因為他於稍後要參加另一個會議。主席諮詢其他與會人士，眾人沒有反對，於是主席順應林先生的要求。

R564 – 林菁

10. 林菁先生陳述以下要點：

- (a) 他是香港中國中醫針灸研究院院長，以及香港專業註冊中醫協會首席會長；
- (b) 自政府於二零零二年宣布實行中醫註冊制度以來，已證實中醫藥在治療慢性疾病和頑疾方面較西醫更為有效。因此，實有迫切需要成立一所中醫教學醫院，提供住院服務，以中醫藥進行系統性治療；

- (c) 浸大是首間提供中醫學學士學位課程的院校，該課程已有逾 10 年歷史。現時中醫學系學生須在內地實習。內地的醫療制度與香港的不同，而學生在內地實習所得的知識未必全部適用於香港。成立中醫教學醫院可讓學生在本港實習，促進中醫藥的研究與發展，亦可推動本港中醫藥業的前進；
- (d) 申述地點隨時可供使用，亦無需改劃土地用途，最適宜發展中醫教學醫院。申述地點與浸大校園相連，亦毗鄰浸大中醫藥學院大樓。闢設中醫教學醫院，既可提高治療病人的效率，亦為公眾帶來更大裨益；
- (e) 北京、南京、廣州、成都、韓國、台灣等地著名中醫藥大學的教學醫院，全部位處校園附近。擬議中醫教學醫院可提供所需設施，以支援浸大及本地其他院校中醫學系學生的臨床培訓；
- (f) 在申述地點發展豪宅只會惠及一小撮人，但未能解決社會迫切的房屋需要。相反，把申述地點用作高等教育用途或興建中醫教學醫院，會給公眾帶來更大裨益；
- (g) 本港高等教育院校缺乏約 80 000 平方米的作業樓面淨面積。浸大校園的面積是八所教資會資助院校中最小的，亦沒有獲撥額外土地以實行三三四學制，而浸大已在現有校園闢設新的設施，以及在現有建築物上加建額外樓層，令校園擠迫的問題更為嚴重。既然申述地點三面被浸大校園包圍，把它撥予浸大實屬合理。這樣做可讓浸大把校內各項活動集中在一起，並為學生提供優化的環境、亟需的設施及更多的活動空間；以及
- (h) 他促請城規會把申述地點劃作興建中醫教學醫院，以推動中醫藥的傳統文化。

[R564 的實際發言時間：七分鐘]

11. 林先生於此時向城規會提交一封信，表達他對申述地點日後用途的意見。

R44 – 吳永順

12. 吳永順先生陳述以下要點：

- (a) 他是建築師兼城市設計師，先前曾參與高等教育院校發展計劃多個不同項目的規劃及設計；
- (b) 他一直非常關注政府改劃多塊「政府、機構或社區」用地作住宅用途，以應付房屋需求的決定。他認為把申述地點改劃作住宅用途的建議不可接受。申述地點被浸大建築物包圍，而浸大已就申述地點日後的用途與政府交涉了數年；
- (c) 對於政府把申述地點從賣地計劃中剔除，以及有意把該地點保留作政府、機構或社區用途，他表示欣賞。城規會現時可專注只從規劃角度考慮各份申述，不再受提供更多土地以應付房屋需求的壓力所影響；
- (d) 就高等教育院校的擴建需要，倘有毗鄰用地可供綜合發展，是最有效不過的。為了落實新的三三四學制，政府已把位於薄扶林香港大學(下稱「港大」)主校園以西一塊政府、機構或社區用地撥予港大，以發展百周年校園；又把漆咸道南對面一塊「休憩用地」撥予香港理工大學，以進行其第八期發展。有鑑於此，既然申述地點毗鄰浸大，政府把申述地點撥予浸大以作日後發展，實屬合理；
- (e) 申述地點附近主要為高等教育設施所佔用，在該處興建數幢住宅大樓，與附近的發展不相協調。在該處發展豪宅亦不能解決社會的房屋需要，只會犧牲本港高等教育的長遠發展；
- (f) 香港進行城市規劃的目標，是透過對各項發展和土地利用施加指引及管制，以促進社區的衛生、安

全、便利及一般福利，並締造更有條理、更有效率和更理想的居住及作業(包括學習)地方。政府應以有系統、全面、專業和有遠見的方式進行規劃。除了為更優質的住宅環境進行規劃，亦應為其他社區設施(包括高等教育設施)的供應加以仔細規劃。在各別位置的不同用地上為高等教育院校興建單幢式建築物，並非理想的規劃；以及

- (g) 總括而言，他反對把申述地點改劃作住宅發展，並促請政府把該地點恢復作政府、機構或社區用途，以便浸大進行長遠發展。

[R 44 的實際發言時間：六分鐘]

R 353 – Lee Wai Yi, Melanie

13. 麥潤壽先生陳述以下要點：

- (a) 他是浸大校友；
- (b) 教育對社會的持續發展十分重要，已發展及發展中國家都一致認為應獲優先考慮；
- (c) 申述地點較適宜作可令較多人受惠的高等教育發展項目。興建豪宅只可令一小撮富有人士得益；
- (d) 雖然把申述地點從賣地計劃中剔除是一個正確的決定，但倘政府須就該處日後的土地用途作進一步研究，他擔心申述地點會繼續空置多年；
- (e) 浸大對申述地點的用途有全面的計劃，以進行長遠發展。倘獲批這塊用地，浸大已為有關發展做好準備；以及
- (f) 申述地點的擬議住宅發展，與該區附近的教育用途不相協調。他認為申述地點在地理上被浸大校園包圍，較適宜作高等教育發展，並應優先撥予浸大。

[R 353 的實際發言時間：三分鐘]

R 533 – Leung Hoi Chi

14. 胡詠詩女士陳述以下要點：

- (a) 她是一名護理業專業人士，她的孩子有特殊教育需要；
- (b) 特殊教育設施應置於方便的住宅區內。申述地點位處九龍塘，意向作特殊學校發展，但對有需要人士而言，並不容易到達；
- (c) 同樣地，將軍澳的擬議中醫院遠離市中心，對實習學生及求診的市民大眾並不方便；
- (d) 根據她當護士學生的經驗，教學醫院最宜設於教育院校附近，方便師生和病人，亦可提高治療的成效；以及
- (e) 應仔細進行規劃，在合適的地點關設特殊教育設施及中醫教學醫院，從而為持份者和公眾帶來最大的得益。

[R 533 的實際發言時間：三分鐘]

R 565 – 姚汝雄

15. 姚汝雄先生陳述以下要點：

- (a) 對於把申述地點從賣地計劃中剔除並作教育用途，他大表支持；
- (b) 由於申述地點三面被浸大包围，又毗鄰浸大中醫藥學院大樓，最適合發展作浸大營辦的中醫教學醫院。中醫教學醫院對本港中醫藥的長遠發展至為重要，尤其是公眾日漸認同中醫藥確能有效地治療一些慢性疾病；

- (c) 在本港設立中醫教學醫院，可讓學生在本地實習，推動中醫藥專業人士的培訓，為社會帶來更大裨益；以及
- (d) 教育對社會的發展十分重要，應獲優先考慮。他促請城規會把申述地點指定作浸大的中醫教學醫院綜合發展，以配合社會的需要。

[R565 的實際發言時間：三分鐘]

R569 – 林祖光

16. 林祖光先生陳述以下要點：

- (a) 他是尖沙咀街坊福利會(下稱「街坊福利會」)的監事長；
- (b) 公眾日漸認同中醫藥確能有效地治療慢性疾病及頑疾；
- (c) 二零一二年初，浸大及街坊福利會於尖沙咀成立了中醫專科診療中心，前往該中心求診的病人日多。社會對中醫教學醫院有迫切需要，以助培訓更多中醫藥專業人士，從而應付社會對有關服務日增的需求和長遠的需要。本港缺乏一所中醫教學醫院，窒礙了中醫藥業的發展；
- (d) 申述地點三面被浸大包圍，又毗鄰可提供所需支援的浸大中醫藥學院大樓，因此，申述地點非常適合發展中醫教學醫院。在本港發展中醫教學醫院，可方便中醫學系學生實習，亦就醫療服務為公眾提供另一選擇；以及
- (e) 他懇請城規會把申述地點撥予浸大作中醫教學醫院發展，以提供醫學教育及進行研究，惠及公眾。

[R569 的實際發言時間：三分鐘]

R574 – 蘇仲平

17. 蘇仲平先生陳述以下要點：

- (a) 他是街坊福利會理事長，希望詳述街坊福利會和申述地點的關係；
- (b) 由於浸大校園嚴重缺乏擴建空間，校方一直使用街坊福利會的地方舉辦多個學術課程。此外，浸大中醫藥學院亦與街坊福利會合作在尖沙咀成立了中醫專科診療中心，以應付社會對中醫藥治療日增的需求；
- (c) 對於政府最近決定把申述地點由住宅用途恢復為教育用途，以配合社會長遠的教育需要，他大表支持。現在是把申述地點批給浸大作長遠發展的好時機；
- (d) 申述地點三面被浸大建築物包圍，校方可更有效地使用申述地點作日後的綜合發展；
- (e) 在申述地點興建中醫教學醫院，可讓學生在本地實習，亦有助解決浸大缺乏擴建空間的問題；
- (f) 區內很多居民及中醫專科診療中心不少病人都希望香港有一間中醫教學醫院，以便提高中區藥治療的成效；以及
- (g) 由於街坊福利會在尖沙咀的現有用地空間不足，環境又不相協調，浸大已放棄在該會會址發展中醫教學醫院的方案。他希望當局把申述用地批予浸大作中醫教學醫院發展，以助培訓更多年輕中醫專業人士，為社會帶來更大裨益。

[R574 的實際發言時間：五分鐘]

R948 – 張永山

18. 張永山先生陳述以下要點：

- (a) 他極反對把申述地點改劃作住宅發展，因為在申述地點僅可提供小量單位(約 200 至 300 個)，不足以應付對房屋的需求；
- (b) 政府應探討在私人會所用地(例如九龍仔居民協會用地)興建住宅的可行性，而非零碎地在一些細小而分散的用地興建房屋大樓；
- (c) 應把申述地點作教育用途。教育對本港的下一代和日後的發展至為重要。長遠而言，投資在教育上，以及提高教育質素，可為社會帶來更多益處。倘把申述地點作高等教育用途，有助提供渠道讓低下階層向上流動，符合行政長官於《二零一四年施政報告》中倡議扶貧的政策綱領；
- (d) 倘在申述地點作高等教育發展，由於有關用地在地理上毗鄰浸大，撥予浸大以便該校日後進行綜合發展會較恰當；以及
- (e) 一如規劃署的代表所陳述，為回應教育局指浸大已有足夠空間的意見，他認為不應單憑數字，而是應以全面而綜合的方式，為高等教育院校進行規劃，確保可充分應付學生的學習需求及校方日後的發展需要。

[R948 的實際發言時間：九分鐘]

R1210 – 李志文

19. 李志文先生陳述以下要點：

- (a) 他在浸大工作了逾 20 年，見證該校的發展，包括興建聯福道新校園及學生宿舍設施；

- (b) 二零一二年底，浸大師生對申述地點將撥予浸大興建學生宿舍表示欣喜，但其後對當局建議把該用地改劃作住宅用途表示失望；
- (c) 浸大沒有獲撥任何額外土地以落實新的三三四學制。由於附近沒有用地，校方只好在現有校園增建新的設施，以及在現有浸大校舍增建樓層，以應付額外的需要；
- (d) 當浸大員工知悉香港專業教育學院李惠利分校將遷往將軍澳時，他們認為校方有機會獲撥申述地點作日後擴建之用。把申述地點改劃作住宅發展的建議令他們的期望落空；
- (e) 多年以來，政府的高等教育發展政策一直在變，包括學制及學生宿位供應的改變。高等教育院校需要更多發展空間去應付這些轉變。倘教育局以短視的方式，純粹根據現有需求去評估大學的空間是否足夠，而漠視日後的擴建需要，這對浸大而言並不公平；
- (f) 浸大擬備了直至二零二零年的長遠發展計劃，而計劃能否落實須視乎政府會否增撥土地予校方。校方會繼續就申述地點的日後用途與政府聯絡；
- (g) 城規會應重新考慮，在申述地點興建住宅是否真的有助解決房屋問題，以及應否為了解決對房屋的需求而犧牲社會對教育的需要；以及
- (h) 儘管在申述地點進行的用途，須由政府作進一步檢討，並顧及各項考慮因素，包括浸大及其他持份者的需要，但他仍促請城規會把申述地點保留作政府、機構或社區用途。

[R1210 的實際發言時間：六分鐘]

R1411 – 關繼強

20. 關繼強先生指他是浸大員工，他連同一些家人是建築界的業內人士，他亦認識城規會一些委員。主席要求關先生澄清他是否跟席上的委員有任何緊密關係。關先生回應指他認識林光祺先生，但關係不密切。

21. 關繼強先生陳述以下要點：

- (a) 他極反對把申述地點改劃作住宅發展，因為在申述地點提供小量單位，對應付房屋需求效果不彰。有關單位數量亦可輕易地改由其他用地提供，例如政府現正研究的大嶼山大型發展項目；
- (b) 政府擬把申述地點恢復作政府、機構或社區用途，方向正確，亦證明城市規劃程序既有效，亦有顧及公眾的主流意見；
- (c) 雖然城規會不能為申述地點劃定某項政府、機構或社區用途，但應考慮加入一項規劃要求，就是申述地點日後的發展應與附近用地的用途得以協調和補足；
- (d) 在申述地點進行其他新發展，會增加該區的交通量，對現有社區環境造成負面影響。為了維持九龍塘區的寧靜環境，把申述地點預留給附近的現有使用者作日後擴建之用，是比較理想的做法。此外，在運用稀少的土地資源方面，這也是最合適的方案，因為這樣做可取得協同效應，為公眾帶來更大益處；
- (e) 浸大的學生宿位短缺。現時在馬鞍山和將軍澳宿舍居住的學生，每天要長途跋涉到九龍塘的校園上學。此等安排並不理想，亦對學生造成諸多不便。在校園內興建學生宿舍，有助學生享受學校生活，亦能為他們提供更優質的學習環境；
- (f) 由於申述地點面積細小，給單一使用者發展會較有效率，就如香港專業教育學院李惠利分校的原來使

用者一般，因為這樣做有助進行全面規劃，並可保留該區現有的寧靜環境；以及

- (g) 浸大是毗鄰申述地點的現有使用者，政府在檢討申述地點的指定用途時，浸大應獲從優考慮。

[R1411 的實際發言時間：10 分鐘]

R2134 – 何敏靖

22. 何敏靖女士陳述以下要點：

- (a) 為增加房屋土地供應，政府已打算把多塊「政府、機構或社區」用地及「綠化地帶」用地改劃作住宅用途，以應付本港對房屋的迫切需求。然而，增加房屋土地供應未能解決房屋問題，反而製造了新的問題。更重要的是，仍未解決社會公義的爭端；
- (b) 在考慮改劃土地用途(包括改劃申述地點)的建議時，城規會應負責把關，因為城規會的決定會有長遠的影響；
- (c) 發展商一直在囤積土地，即使增加房屋土地供應，亦不代表可適時提供單位以應對迫切的房屋問題。二零一二年，有報告指由五個大型發展商及香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)囤積的土地，可興建約 91 000 個單位(假設平均單位面積為 700 平方呎)，與於政府土地上住宅用地的單位數量(約 121 000 個單位)相約；
- (d) 發展商亦一直保留已落成的單位，待物業市場暢旺時才出售，以賺取最大的利潤。例如截至二零一三年一月，已於二零零六年落成的浪澄灣仍有約 1 000 個單位未推出市場。此外，粉嶺石湖新村／烏鴉落陽另一個住宅發展項目有達 25 幢三層高的屋宇亦已空置逾七年，以待政府就新界東北日後發展進行檢討。在政府完成新界東北新發展區的研究後，該塊用地的最大准許總樓面面積已增加八倍，

總樓面面積由原來的 142 000 平方呎增加至 123 萬平方呎；

- (e) 發展商興建了很多是大多數港人負擔不來的豪宅，未能滿足社會對房屋的需求；

[馬錦華先生於此時返回席上。]

- (f) 以啟德發展項目為例，現時約有 9.2 公頃的土地(佔發展區約 3%)規劃作公營房屋發展，以容納約 34 000 人，但卻有 27 公頃的土地(佔發展區約 8%)預留作低至中密度豪宅，只能容納約 56 000 人。豪宅發展非公眾所能負擔，亦不能解決迫切的房屋問題；以及

- (g) 有鑑於此，增加房屋土地供應並未能解決現時的房屋問題及社會公義問題。她促請城規會在審議本港未來的改劃土地用途建議及整體規劃時，應顧及所有相關考慮因素。

[R2134 的實際發言時間：六分鐘]

R2928 – 鍾旻曉

23. 鍾旻曉女士要求城規會批准她播放兩段簡短的錄影片段，以支持其陳述。主席答允其要求。

24. 鍾女士陳述以下要點：

- (a) 她反對把申述地點用作住宅發展的建議，理由如下：
 - (i) 申述地點三面被浸大包圍，附近地區主要是學校、軍營和老人中心，擬議住宅發展與該等現有發展不相協調。發展住宅會改變該區的現有特色；

- (ii) 申述地點的擬議住宅發展會造成屏風效應，對區內的通風造成負面影響。此外，擬建豪宅會令交通流量增加，造成空氣及噪音污染，對該區的整體環境造成負面影響；
 - (iii) 發展豪宅未能滿足市民對可負擔房屋的迫切需要；
 - (iv) 在有關修訂刊憲前，浸大已一直就使用申述地點作擴建用途與政府聯絡；以及
- (b) 近日，政府宣布會仔細研究把申述地點作特殊學校發展的可行性。然而，立法會議員曾於二零一三年十二月十一日的立法會會議上，就「編配土地及空置校舍作教育用途」作出提問。根據教育局局長的答覆，申述地點不在 17 幅預留作學校的用地(包括特殊學校用途)的名單內。

25. 鍾女士欲於此時播放有關葉惠康博士及黃友嘉博士演說的兩個錄影片段。但有關片段因為技術問題未能播放，於是她把以下主要訊息轉達城規會：

- (a) 葉惠康博士表示，香港浸會學院大概於 20 年前已向政府申請把申述地點用作該校的綜合發展。他認為浸大可使用的土地面積，會直接影響學習質素、歸屬感及師生之間的互動程度。校園內缺乏空間，便難以締造優質的學習環境，對學生享受大學生活造成負面影響；
- (b) 土地及建設諮詢委員會主席黃友嘉博士表示，應把申述地點撥予浸大作長遠發展；
- (c) 申述地點是毗鄰浸大校園唯一可使用的土地，最適合為該校使用，以緩解空間短缺的問題，以及協助該校日後進行綜合發展；以及

- (d) 由於本港缺乏用地發展高等教育，把市區珍貴的教育用地改劃以興建住宅，會窒礙高等教育的日後發展。

[R2928 的實際發言時間：六分鐘]

26. 由於須處理技術上的問題，會議小休五分鐘。

27. 由於需更多時間處理技術上的問題，主席在修正技術問題之際，請餘下兩名申述人先作陳述。

R3186 – 溫嘉琪

28. 陳耀宝女士陳述以下要點：

- (a) 她是一名會計師，希望從會計角度就申述地點的日後用途提出意見；
- (b) 可根據三個準則來評估申述地點是否獲予最佳用途
(i)持續關注；(ii)是否一致；以及(iii)是否明智；
- (c) 浸大所擬備的詳細發展建議符合以上三個準則。由於其校園已盡用，實有充分理據證明該校有擴建的需要。浸大長遠而言需要更多土地作未來發展之用；
- (d) 申述地點被浸大的現有建築物包圍，可發展為其校園不可或缺的部分。把申述地點作其他用途，會與附近的發展不相協調；
- (e) 根據浸大的總綱規劃，申請地點會用作發展中醫教學醫院、學生宿舍及一座全人發展綜合大樓。政府應從優考慮浸大擬備的全面計劃。相關持份者是否要求把申述地點用作特殊學校，以及有否充分的理據支持在申述地點興建特殊學校，實在值得商榷；
- (f) 浸大擬在申述地點進行的發展，可與他們的現有設施產生協同效應，又可獲得現有的行政、技術、財

務、學術及研究上的支援。把較遠的用地撥予浸大，成本效益會較低；

- (g) 中醫教學醫院最好毗鄰浸大中醫藥學院大樓，使能更有效地運用現有人力資源、基礎配套、醫療及其他技術設施，亦更方便師生和病人。申述地點位處中心位置，容易到達，是最適合興建中醫教學醫院的地點；
- (h) 由於香港沒有中醫教學醫院，學生須前往內地實習。內地的醫療制度和疾病與香港的不同，而學生在內地學會的知識，亦未必可以完全應用於香港。在申述地點興建中醫教學醫院，可讓學生在本地實習，對本港中醫藥的長遠發展十分重要；以及
- (i) 她舉瑪麗醫院和威爾斯親王醫院為例。兩者分別位處香港大學和香港中文大學附近。她促請政府把申述地點撥予浸大，以發展中醫教學醫院。

[R3186 的實際發言時間：八分鐘]

R3260 – 徐大基

29. 徐大基先生陳述以下要點：

- (a) 自二零零八年透過輸入內地人才計劃來港居住以來，他一直在浸大中醫藥學院工作；
- (b) 他曾於二零一三年三月在大公報撰寫文章，表示大力支持把申述地點撥予浸大，以發展中醫教學醫院；
- (c) 他在遷往香港居住之前，曾於廣東省中醫院工作，亦有直接參與浸大學生的實習計劃。他發現由於內地的醫療制度及文化與香港不同，學生們並不太熱衷於學習，加上他們在內地學會的知識，未必適用於香港的情況。在香港設立中醫教學醫院，將有助

學生在本地實習和培訓。由於師生無須前往內地，培訓的成效亦會得以提高；

- (d) 發展中醫教學醫院可為學生提供有系統的中醫藥教育和培訓，以及臨床研究的場地，促進本港中醫藥的發展；
- (e) 過去幾年，前往內地接受中醫藥治療的香港人日漸增加。香港急需成立中醫教學醫院，以應付社會的迫切需要；
- (f) 很多著名的中醫藥專業人士均支持在香港發展中醫教學醫院；
- (g) 雖然他對申述地點從賣地計劃中剔除甚感欣喜，但卻對政府擬在申述地點興建特殊學校表示失望。本港需加強對特殊教育的支援，是無庸置疑的。然而，申述地點並非唯一適合作該用途的用地。申述地點被浸大校園包圍，因此是供浸大進行日後擴建的僅有合適用地；以及
- (h) 教育對香港的下一代和未來發展至為重要，應優先考慮改善高等教育，因此應把申述地點撥予浸大，以進行綜合及可持續的發展。

[R3260 的實際發言時間：九分鐘]

30. 由於仍未能解決技術上的問題，主席建議把兩個錄影片段的連結資料交予委員，以便他們在會後觀看。有關的連結資料，在會分發給各委員。

31. 由於政府的代表、申述人及申述人代表已完成陳述，主席請委員提問。

32. 副主席表示，今早及之前會議的申述人主要關注的事宜包括(i)申述地點不應用作住宅發展；以及(ii)由於政府決定保留申述地點作合適的政府、機構或社區用途，將之撥予浸大作日後發展，會比作特殊教育發展更為合適，以便取得協同效

應。九龍規劃專員已清楚表示，申述地點應預留作特殊學校用途，還是其他教育用途或「政府、機構或社區(9)」地帶所准許的別些用途，應由教育局或政府在考慮其政策優次後作出決定。此項事宜並不屬於城規會的職權範圍。就此而言，副主席問及本港對特殊教育設施是否有很大需求，以及在申述地點興建特殊學校會否取得協同效應。

33. 教育局首席助理秘書長(高等教育)劉家麒先生表示，雖然政府曾表明或會在申述地點進行特殊教育發展，以應付各界近日提出加強特殊教育支援的要求，但教育局無意搶先在城規會考慮申述地點日後的土地用途前作出決定。倘城規會決定把申述地點保留作「政府、機構或社區」地帶，教育局才會就可否在申述地點進行特殊學校發展加以研究。至於副主席詢問社會對特殊教育的需求，他答說由於須落實新高中課程，以及延長特殊教育學習年期的政策，九龍區(包括將軍澳)對特殊學校學額的最新需求約為 500 個，相等於兩間新的特殊學校。教育局初步認為申述地點或會適合興建一間配備 24 個課室的特殊學校。

34. 一名委員留意到有申述人提及浸大的地盤面積及學生所得的人均面積，是八所教資會資助院校中最小的，於是詢問浸大是否真的有空缺的問題。

35. 葉子季先生表示，浸大現時的地盤面積約為 5.4 公頃，的確是八所教資會資助院校中最小的。然而，一如教育局的意見，評估教育院校的空間是否充足，並非單以地盤面積計算，因為不同教育院校有不同的地理條件(例如個別用地的地理位置和發展參數、可用土地的比例、校園建築物的布局等)；因此，簡單化地比較不同院校的地盤面積是不恰當的。須根據公帑資助學生的人數、對教學空間及學生宿位的需求，以及各院校不同學系的特定運作空間需求，去評估各院校對空間的需求。基於這一點，他知道浸大學生所得的人均面積並非八間院校中最少。此外，上述的浸大地盤面積，尚未包括當局已同意撥予浸大的前李惠利用地的北部(約 0.64 公頃)，以及浸大現已使用位於九龍灣觀塘道的前皇家空軍軍官俱樂部用地。根據教育局的評估結果，浸大現有及已規劃的土地供應，足以應付其公帑資助教學空間和學生宿位所需。

36. 劉家麒先生補充說，浸大位處市區，倘把其地盤面積與位於新界區其他大學的地盤面積直接相比，並不恰當。此外，教育局向來公平一致地以作業樓面淨面積去評估八所教資會資助院校的面積或空間需求。基於這一點，前李惠利用地的北部經預留給浸大作日後發展後，在八所教資會資助院校中，便有三間大學完全符合公帑資助教學空間和學生宿位的空間要求，浸大是其一；浸大亦是三間位於市中心的大學當中，唯一完全符合相關要求的大學。

37. 主席詢問浸大學生宿位供應的情況，劉家麒先生在回應時解釋說，浸大尚欠 1 338 個公帑資助學生宿位，預計前李惠利用地的北部可提供約 1 400 個公帑資助學生宿位，足以應付浸大尚未滿足的需求。申述人引述浸大尚欠的 1 700 個學生宿位，當中包括 300 個自資宿位，但自資宿位未必為教資會資助課程學生所使用。鑑於土地資源珍貴，並且為確保公共資源用得其所，浸大須先在有關用地提供公帑資助教學空間和學生宿位。教育局不會反對在該用地提供更多自資學生宿位，但前提是公帑資助課程學生的利益不應受到負面影響。

38. 由於所有與會的申述人及申述人代表已完成陳述，委員亦再無提問，主席多謝申述人、申述人代表和政府的代表出席聆訊。各人均於此時離席。

39. 會議於上午十一時四十分休會。