

1. 會議於二零一四年三月二十五日上午九時十五分恢復進行。

2. 下列委員和秘書出席了恢復進行的會議：

周達明先生 主席

黃遠輝先生 副主席

黃仕進教授

劉智鵬博士

陸觀豪先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

符展成先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

林光祺先生

陳福祥先生

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

地政總署副署長（一般事務）
林潤堂先生

規劃署署長
凌嘉勤先生

簡介和提問部分

[公開會議]

3. 下述規劃署和教育局的代表、申述人及其代表和一名提意見人此時獲邀到席上：

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 1 2 — 陳家洛

陳家洛先生 — 申述人

R 1 7 2 1 4 — 何鏡煒

何鏡煒博士 — 申述人

R17344 — Wong Cheuk Yin

王卓研女士 — 申述人

R17424 — 鄭麗明

吳日嵐教授] 申述人的代表

盧書萍女士]

R17755 — Keng Hiu Lam

耿曉琳女士 — 申述人

R21149 — Law Cheuk Wah

羅焯華先生 — 申述人

C1663 – Hsiao Wen Luan

蕭文鸞女士

— 提意見人

4. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他表示，會議將按程序須知的安排進行，該程序須知已於會前分發所有申述人／提意見人。委員亦同意，主席可全權酌情作出所需安排，以確保會議有秩序和有效地進行。主席特別提到以下要點：

- (a) 鑑於所接獲的申述及意見數目龐大，以及超過 2 800 名申述人／提意見人已表示會親自出席或已授權代表出席，因此有需要為口頭陳述限時；
- (b) 每名申述人／提意見人有十分鐘時間發言。不過，為使申述人／提意見人可作出彈性安排，以切合各自所需，大會容許授權代表累積發言時間、與其他申述人／提意見人互換獲編配的時段，以及要求延長口頭陳述的時間；
- (c) 口頭陳述的內容應限於在分區計劃大綱圖展示期間／申述公佈期間所提交城規會的書面申述／意見中的申述／意見理據；以及
- (d) 為確保會議順利及有效率地進行，主席會促請申述人／提意見人不要無謂重複已由其他人士在同一會議上陳述的相同論點。申述人／提意見人應避免宣讀或覆述在已提交的書面申述／意見中已提及的觀點，因為這些書面陳述已分發各委員，供他們考慮。

5. 主席表示，規劃署的代表會先獲邀作出陳述。之後，申述人／獲授權代表獲邀作出口頭陳述。口頭陳述定成後，則會有問答環節。午膳時間約由下午十二時四十五分至二時正。上午時段或會有一個短休，下午時段會視乎需要設有一至兩個短休。

6. 主席進一步解釋，在答問環節，只有城規會的委員才會獲邀提問，其間可能要求申述人或其代表及政府代表作出回

應。申述人或其代表可選擇回應或不作回應。他繼而邀請規劃署的代表向委員闡述申述及意見。

7. 九龍規劃專員葉子季先生借助投影片，按二零一四年三月十日會議記錄第 17 段所記錄的內容，重複在二零一四年三月十日會議所作的簡介。

[林光祺先生在簡介期間返回席上。]

8. 主席表示，由於 R12 的申述人已提出充分理由，因此他可在這時段作出口頭陳述 30 分鐘。他亦表示，蕭文鸞女士 (C1663) 的口頭陳述原初安排在下午時段進行，但蕭女士已要求城規會在上午時段聆聽其陳述。委員同意，待申述人的口頭陳述及答問環節完成後，C1663 的口頭陳述可提前在上午時段進行。

9. 主席繼而邀請申述人及申述人代表闡述其申述內容。主席表示，每次發言應以十分鐘為限，但獲准延長發言時間的情況則屬例外。在獲編配的十分鐘發言時間完畢前兩分鐘，以及在獲編配的十分鐘發言時限已到，計時器便會響起，提醒申述人及申述人代表。陳述應限於闡述書面申述的內容，城規會不會考慮新提交／陳述的資料。

R12 – 陳家洛

10. 陳家洛先生陳述以下要點：

- (a) 他最初在一九九八年加入浸大教職員行列。當時浸大校園細小，而他最初的辦公室設於一幢兩層高的前英軍軍營建築物。他的辦公室曾多次搬遷，面積一次比一次細小，原因是校方須騰出更多可用空間作學生共用地方；
- (b) 前浸大校長謝志偉博士在多個場合已表達意見，認為應探討浸大的進一步發展空間。關於這一點，一些創新構思及建議應運而生。舉例來說，在浸會大學道興建九龍塘消防局之前，已有建議在該地點興建一座消防局暨教學大樓的綜合用途建築物；

- (c) 由於前李惠利用地位於浸大設施建築羣，遷移香港專業教育學院李惠利分校為浸大帶來擴建機會。多年來，浸大一直與政府商議有關前李惠利用地批予浸大的事宜。因此，當局公布前李惠利用地南部(下稱「申述地點」)納入賣地計劃內，浸大教職員及學生才有強烈反應；
- (d) 浸大校園內的學生宿位不足。按照「四年一宿」的原則，有些學生須在設於校外地點(例如馬鞍山)的宿舍居住，並與其他大學共用宿舍。此外，為來自內地及海外的交流生及研究生而設的宿位也不足。設於校外地點的學生宿舍交通不便，未能讓學生享受校園生活；

[劉展鵬博士此時返回席上。]

- (e) 申述地點可提供的住屋單位數目不多。根據其他大學的經驗，就近私人住宅發展項目的學生宿舍會對居民造成干擾及噪音滋擾。學生宿舍與私人住宅用途不相協調。浸大將需要動用額外資源，例如裝設雙層玻璃窗和增加管理人手，以盡量減少學生與居民之間的衝突；
- (f) 有意見關注到，申述地點的新住宅發展項目會產生額外交通量，並會對四周地區的交通造成不良的影響。規劃署的簡介部分未有充分應對申述地點的擬議住宅發展項目對交通造成的影響；
- (g) 浸大校園已非常擠迫。不過，浸大對在校園內為學生提供更多公用設施及共用空間的需求和期望一直有增無減。因此，浸大需要更多空間為學生提供更佳的設施和學習環境；
- (h) 浸大的擴建及未來發展已有全盤計劃。浸大非常樂意與政府商討申述地點的日後用途，使香港的高等教育互補不足和持續發展；

- (i) 中醫藥是浸大選定作進一步發展的重點學術課程之一。儘管申述地點是作中醫教學醫院發展的最合適選址，倘浸大不獲批申述地點，則物色其他可取的選址作有關發展也是合理的；
- (j) 根據現行的政府政策，當局未有為高等教育發展提供足夠的支持。原先預留作專上教育用途的土地(例如申述地點及先前在皇后山擬建的私立大學用地)已改劃作住宅用途便是先例。把申述地點改作住宅用途會局限浸大的擴建和香港高等教育的發展；
- (k) 浸大歡迎政府的最新決定，即把申述地點從賣地計劃中剔除。城規會應留意到申述地點改劃作住宅用途會引起市民的激烈反應，並會對社會造成不可逆轉的損害；
- (l) 儘管把申述地點恢復為「政府、機構或社區(9)」地帶的建議獲得支持，但教育局未有為在申述地點興建特殊學校的建議提供詳細資料及理據。有關建議似乎是政府作出的讓步，而非有真正需要在該區興建特殊學校；以及
- (m) 浸大一直致力使日後擴展和發展得以持續。浸大曾因難以覓得擴建用地而考慮撤離香港，以便浸大可作出長遠擴展，並繼續為國家提供優質教育服務。申述地點位於浸大設施建築羣，為浸大的未來擴展提供珍貴的用地，解決疑難。

[R12 的實際發言時間：28 分鐘]

R17214 – 何鏡煒博士

11. 何鏡煒博士下述以下要點：

- (a) 他是浸大校友及已退休教職員。他亦是九龍城浸信會會友，對浸大的歷史及發展十分熟悉；

- (b) 香港的規劃應以社會的需要為依歸。浸大本着「自強不息」及「守望相助」的傳統精神發展。浸大過往在歷任校長和教職員的努力下不斷擴展。與此同時，浸大提供其用地及設施，例如聯校運動中心、創意藝術中心及中醫學課程，為有需要的市民服務，回饋社會；

[馬詠璋女士於此時暫離會議。]

- (c) 浸大一直努力尋索新機會，例如開辦嶄新的學術課程以服務社會，並且提供人力資源培訓，保持香港作為知識型社會和教育樞紐的地位；以及
- (d) 浸大是一所屬於香港市民的大學，其擴展及發展應予以支持。

12. 由於何鏡煒博士需要多些時間完成其陳述，因此要求延長四分鐘發言時間。主席答允其要求。何博士繼續陳述以下各點：

- (a) 由於浸大有些設施已見老化和不足，因此需要更多額外空間供浸大擴建和發展。舉例來說，浸大須興建一個標準的全天候游泳池，以配合其開辦的體育運動課程；
- (b) 浸大在一九六零年代成立之初，位於九龍塘窩打老道東面的用地主要有政府、機構或社區設施，包括醫院、教堂、學校和政府用途等。申述地點的住宅用途與當區的一般特色不相協調；以及
- (c) 浸大是香港的人力資源發展之源，政府應支持浸大的抱負。有關各方，包括浸大、教育局及大學教育資助委員會應就申述地點商議一個共同接受的方案，以期浸大和香港得以持續發展和擴展。

[R17214 的實際發言時間：14 分鐘]

[黎慧雯女士及霍偉棟博士此時暫離會議。]

R 17344 – Wong Cheuk Yin

13. 王卓研女士陳述以下要點：

- (a) 申述地點的豪宅及中密度住宅單位發展無法滿足基層的住屋需要，也未能解決房屋用地短缺的問題。規劃署把申述地點恢復為「政府、機構或社區」地帶的建議獲得支持；
- (b) 浸大擬在申述地點興建中醫教學醫院，與政府在將軍澳興建的中醫院不會互相抵觸。鑑於社會對中醫藥服務的需求益增，因此浸大亦需要中醫藥的教學及培訓設施，包括中醫教學醫院及中醫院；
- (c) 她支持批撥公共資源作特殊教育用途。不過，當局未有就申述地點興建特殊學校的建議擬備詳細方案。當局應諮詢有關持份者，在審慎考慮擬建特殊學校的位置及設計後才作決定；
- (d) 她展示一齣錄像短片，片中林貝聿嘉女士陳述以下要點：
 - (i) 專上教育是香港的長遠投資。不過，八所教資會資助院校尚欠淨運作樓面面積合共 8 萬平方米；
 - (ii) 申述地點的擬議住宅用途並無理據支持，原因是此舉會使可供作高等教育用途的土地減少，以及基層的房屋供應問題懸而未決；
 - (iii) 前李惠利用地的三面被浸大設施圍繞，理應發展為浸大的重要部分。申述地點最初不應批予香港專業教育學院李惠利分校，而現在則應批予浸大；
 - (iv) 浸大在中醫學享負盛名。申述地點應作中醫教學醫院用途，從而為中醫學系學生提供臨牀培訓和實習訓練；以及

(v) 鑑於九龍城區議會及當區居民強烈反對在申述地點作住宅用途，政府不應有違社會行事；以及

(e) 她支持把申述地點劃為「政府、機構或社區」地帶。當局應諮詢相關持份者及當區居民，然後才就申述地點定訂下詳細的土地用途。

[R17344 的實際發言時間：10 分鐘]

R17424 – 鄭麗明(由吳日嵐及盧書萍代表)

14. 吳日嵐教授要求延長十分鐘發言時間，因為他需要利用投影片詳細解釋申述理由。主席答允吳日嵐教授的要求。

15. 吳教授借助投影片陳述以下要點：

(a) 他是浸大社會工作系系主任；

(b) 浸大是一所具宗教背景的公立大學。由此而言，浸大亦是公共資源；

[霍偉棟博士此時返回席上。]

(c) 在考慮申述地點的用途時應提出三條基本問題。該三條問題是：(i)住宅用途抑或高等教育用途會更有利於香港的長遠發展；(ii)如何盡量發揮申述地點的優勢作香港的可持續發展；以及(iii)為何申述地點應批予浸大供設立中醫教學醫院用途；

哪項用途更具效益？

(d) 和諧和健康的社會是以公平和合理的資源分配為依歸。土地是香港的稀有資源。把作教育用途的土地改劃為其他用途之前，應審慎考慮擬議用途的可持續發展因素，原因是此舉會影響現時及未來的一代；

- (e) 在全球化和國際化的趨勢下，具高等教育水平的人力資源培訓及發展對保持香港的競爭力至關重要；
- (f) 由於土地是一種重要的公共資源，其用途和發展應得以持續，即為社會、環境和經濟帶來增益；
- (g) 申述地點應妥善規劃和使用得宜，並顧及香港的願景及可持續發展。香港需要策略性的願景及規劃，藉以尤其在人力資源培訓方面獲得最大增益。當局應規劃和利用前李惠利用地，以維持香港社會及浸大的長遠發展，以期為經濟及社會帶來最大增益；
- (h) 把申述地點批予浸大供作高等教育用途，會為經濟及社會帶來最大增益，這是由於申述地點三面被浸大建築物圍繞，在地理上是浸大建築羣不可或缺的一部分；
- (i) 考慮到現時學生宿位不足的問題，以及香港需要一所中醫教學醫院的情況，把整塊前李惠利用地作學生宿舍及中醫教學醫院用途，會使土地資源分布公平合理；

[劉展鵬博士此時暫離會議。]

- (j) 聯福道是一條單線雙程行車道，其東面用地大多是政府、機構或社區設施及浸大設施。由於交通量增加，申述地點的擬議住宅用途可能會對該區的環境及交通造成不良的影響。此外，對公共交通設施亦有額外需求；
- (k) 有關發展是否可令鄰近地方得以持續發展，在考慮申述地點土地用途規劃時最重要的因素之一；

[許國新先生此時返回席上。]

如何盡量發揮申述地點的優勢以作持續發展？

- (l) 香港的經濟需要具高教育和技術水平的勞動人口。為此，當局應為教育機構提供足夠的資源。政府亦認同高等教育是香港具相對優勢的一環；
- (m) 把申述地點作高等教育用途會有助香港的可持續發展，這是由於教育是增加人力資源、減少貧富懸殊和提升香港在國際的競爭力的主要方法；
- (n) 本港的大學入學率約為 20.5%，遠低於台灣、中國內地、新加坡、英國和美國。當局應為各所大學提供足夠的資源，以實現教育局局長訂下的目標，即在二零一五年把大學入學率提升至約 33%，以及應付新增的學生人數；
- (o) 申述地點在地理上是浸大建築羣不可或缺的一部分。從可持續發展角度而言，把整塊用地批予浸大作長遠發展，是最地盡其用的方案；

為何申述地點應撥歸浸大作中醫教學醫院用途？

- (p) 撥議中醫教學醫院是一家非牟利機構，為新的中醫藥從業員提供培訓設施，並提供醫療服務，以滿足社會（包括弱勢社羣）的需要；
- (q) 中醫教學醫院及中醫院的性質基本上不盡相同。兩者會分別作不同用途，並有不同的需要和要求。擬議中醫教學醫院與將軍澳的中醫院可共存，這是由於中醫教學醫院不僅會提供臨牀訓練的場地，還會協助進行臨牀研究；
- (r) 擬議中醫教學醫院屬浸大設施的一部分。該醫院會開放給公眾使用，並會是用以服務社會的公共資源。與私人豪宅發展相比，中醫教學醫院為社會帶來更大裨益；
- (s) 在申述地點擬作特殊教育用途的理據不足，應加以審慎考慮。政府應全面地規劃和提供特殊教育設施。根據現行的「融合教育」方法，當局應鼓勵有

特殊教育需要的兒童入讀主流學校。主流學校可推行協作教育、提供多元化課程和實施互助學習法，以滿足學生的不同需要；

- (t) 擬議中醫教學醫院還可為有特殊需要的兒童(例如患有自閉症、痙攣、專注力缺失及過度活躍症等)提供服務；以及
- (u) 總括而言，申述地點應預留作高等教育用途，以提升香港的競爭力。申述地點是社會資產，應根據可持續發展的原則加以善用。擬議中醫教學醫院可使申述地點地盡其用，為社會帶來最大裨益。

[R17424 的實際發言時間：20 分鐘]

R17755 – Keng Hiu Lam

16. 耿曉琳女士陳述以下要點：

- (a) 她在醫療服務界工作；
- (b) 由於香港並無中醫教學醫院，因此，中醫學系學生須到內地參與駐院實習。內地的醫療制度、規則和程序有別於香港。再者，學生在內地學會的知識不能在香港學以致用。畢業後，學生須在香港再參與臨牀工作才可成為中醫。浸大擬設的中醫教學醫院可更便利中醫學系學生在香港實習，從而提升學習質素；
- (c) 在香港成立設有住院服務的中醫教學醫院會為病人大幅減少醫療開支、節省時間和交通費用，並提供更便捷、更具效率和效益的治療。中醫教學醫院亦可就一些患有罕見或特殊疾病的病人，提供一個醫學專家會診的平台。會診往往可為病人找出可行的新療法；
- (d) 浸大擬設的中醫教學醫院和在將軍澳擬設的中醫院可並存。為應付社會對中醫藥服務的需求，當局急

需一所中醫教學醫院，以便在香港提供臨牀培訓、臨牀研究及結合中西醫藥的綜合治療；

- (e) 在將軍澳擬設的中醫院遠離市中心，對學生、教職員及病人並不方便；
- (f) 臨床研究是中醫藥體系的重要組成部分，而這只可在中醫教學醫院進行。臨床研究會增強治療的果效，並推動中醫藥發展，惠及病人；
- (g) 中醫教學醫院會為香港帶來新的經濟商機，這是因為提供高質素的中醫藥服務可吸引來自內地和海外的病人來港接受治療。浸大中醫藥服務所涉的病人數目和營業額在過去十年間增逾十倍；
- (h) 申述地點毗鄰浸大中醫藥學院大樓，是中醫教學醫院的最佳選址，這是由於中醫教學醫院與浸大的現有設施會產生協同效應，並增加療治的果效；以及
- (i) 由於在申述地點發展中醫教學醫院享有天時地利，因此當局應把申述地點批予浸大。

[R17755 的實際發言時間：九分鐘]

R21149 – Law Cheuk Wah

17. 羅焯華先生陳述以下要點：

- (a) 他的朋友夏兆光先生是一名中醫師，亦是對古代中醫療法具專門知識的研究員。夏先生一直為市民贈醫施藥，提供免費的中醫藥服務，並為逾 20 萬名病人提供協助。夏先生亦研發新的療法和器材，並治癒了很多患有嚴重疾病(包括沙士)的病人；以及
- (b) 當局應投放更多資源予中醫藥領域。

[R21149 的實際發言時間：四分鐘]

18. 由於政府代表、申述人及申述人代表已完成陳述，主席邀請委員提出問題。

19. 一名委員詢問有否任何述及政府過往如何就浸大發展作出指引的資料。九龍規劃專員葉子季先生表示，根據政府的高等教育政策，當局對教學地方的需求和學生宿位的數目作出客觀評估，以策導浸大的發展。葉先生借助幻燈片指出，為滿足浸大的發展需要，政府過往曾批撥額外土地予浸大，供擴大浸大校園範圍。聯福道以東的浸會大學道校舍是政府批予浸大的相對較新的校舍用地，供發展和擴建之用。浸大亦獲批給土地，供興建在二零一零年落成的教學及行政大樓和傳理視藝大樓。

20. 葉先生續稱，根據行之有效的政策及計算準則，政府和教資會一直為教資會資助院校提供資助，供其闢設公帑資助的教學設施和學生宿舍。為應付尚未滿足的需求，教育局與該些欠缺宿舍及教學設施的機構聯絡，研究是否可在香港多處不同地點興建宿舍或教學設施。就浸大的情況而言，教育局已決定預留前李惠利用地北部（面積約 0.64 公頃）作高等教育用途，並重申其承諾，即根據現行的政策及計算準則，應付浸大對公帑資助教學地方及學生宿位尚未滿足的需求，此外，政府在二零一三年同意把九龍灣觀塘道前皇家空軍軍官宿舍用地批予浸大作教學用途。總括而言，政府一直支持浸大發展和重建其教學設施及學生宿舍。教育局首席助理秘書長(高等教育)劉家麒先生補充說，當局應浸大的要求把該塊九龍灣用地批予浸大供闢建視藝教學設施。何鏡煒博士（R17214）澄清，該塊九龍灣用地乃租予浸大，而該塊用地的租約最近已續期十年。

21. 主席詢問，根據吳日嵐博士（R17424 的代表）所述的「融合教育」原則，當局是否仍須在申述地點興建特殊學校。劉家麒先生表示，即使根據「融合教育」原則，當局仍須興建擬議特別設計的特殊學校，原因是並非所有具特殊教育需要的兒童可融入主流學校。預計因開設新課程和延長特殊學校學生的就學年期，九龍區尚欠約 500 個新增的特殊學校學額。關於這一點，當局須增建兩所特殊學校，以應付對新增特殊學校學額的需求。申述地點已選定為一處合適地點，供作進一步考慮設立新的特殊學校。吳日嵐教授表示，儘管已確定尚欠 500 個特殊學校學額，但現時的趨勢是家長安排其具特殊教育需要的

子女入讀主流學校，而非特殊學校。事實上，很多主流學校已開辦專為具特殊教育需要的兒童而設的班別及課程。至於可能需要入讀特設的特殊學校的弱智兒童數目，則因醫療躍進而下跌。

22. 一名委員請 R17755 的申述人闡述在擬議中醫教學醫院落實中西醫藥綜合療法的情況。耿曉琳女士表示，提供綜合療法是擬議中醫教學醫院的使命之一。儘管擬議中醫教學醫院仍屬構思階段，而詳細設計還有待落實，但預計若干西醫服務須按現行的醫務法例在擬議中醫教學醫院提供。

23. 何鏡煒博士（R17214）表示，他是浸會醫院的董事。浸會醫院及浸大的管理層最近舉行了一次會議。他理解到，倘中醫教學醫院設於申述地點而非將軍澳，浸會醫院會採取積極態度，與浸大攜手合作，在擬議中醫教學醫院提供醫療服務。浸會醫院及浸大約在十年前曾設立中醫藥研究所暨診所。雙方的合作關係直到近年才結束，原因是浸大因應中醫學課程的急促發展而開設了一間獨立診所。不過，倘在九龍塘興建一所中醫教學醫院，則浸會醫院與浸大之間的合作關係便可恢復。浸會醫院推行一項嶄新的措施，規定其醫務人員學習中醫藥療法，以提高治療病人的效果。何鏡煒博士進一步表示，當局無須再在九龍塘為新設的特殊學校物色地點，原因是該特殊學校可設於其他地方。相比之下，浸大已備有中醫教學醫院的基本構件。政府應採取更具遠見的方法，在申述地點發展中醫教學醫院，為香港謀求整體利益。

24. 一名委員詢問 R17214 的申述人，為何浸會醫院與浸大或中醫教學醫院要訂下合作條件，即中醫教學醫院須設於申述地點而非將軍澳。該名委員亦問及浸會醫院是與浸大抑或擬議中醫教學醫院合作。何鏡煒博士表示，興建中醫教學醫院的建議由浸大提出。初步構思是，倘中醫教學醫院設於申述地點，浸會醫院便會與浸大合作。由於浸會醫院的用地有限，部分行政職能、後勤設施及護士學校已遷往其他地點，例如觀塘及粉嶺。浸會醫院只保留九龍塘的醫院用地以提供醫護服務。由於交通方便程度是醫護服務範疇的主要考慮因素，浸會醫院只可在就近浸大的申述地點為中醫教學醫院提供支援。倘在將軍澳設立中醫教學醫院，浸大便須物色另一所醫院作其合作伙伴。何鏡煒博士亦表示，由於浸大與浸會醫院在九龍塘成立之初同

由香港浸信會聯會管理，因此，兩者之間有着密切關係。儘管雙方的合作在浸大升格為公立大學後減少，但兩者服務市民的抱負和使命相若，再度合作不會存在困難。

25. 主席在回應一名委員的提問時表示，城規會只須在這次會議決定申述地點的用途地帶，即決定把申述地點劃為「住宅」地帶抑或「政府、機構或社區」地帶更為恰當，而非決定把申述地點作指定的「政府、機構或社區」用途。

[劉展鵬博士此時返回席上。]

26. 主席備悉，R17424 的代表吳日嵐教授已聲稱申述地點的住宅用途會對附近地區的交通造成負面影響，並詢問他有否就申述地點的擬議住宅用途或「政府、機構或社區」用途造成的交通影響進行評估。吳日嵐教授回應說，他並無進行交通影響評估，其說法是根據觀察所得的。聯福道是一條單線雙程行車道，並非十分寬闊。倘在申述地點作住宅發展，則會產生額外交通量，並須沿聯福道為日後居民提供額外交通設施，結果釀成交通擠塞問題。主席備悉，沿聯福道設有巴士站及小巴站。葉子季先生表示，申述地點在分區計劃大綱圖的先前版本劃為「政府、機構或社區(9)」地帶。當局建議把申述地點改劃作住宅用途時，已諮詢相關政府部門，包括運輸署。運輸署指出，申述地點的位置交通便捷，備有公共交通設施，而申述地點的擬議中密度住宅用途只提供約 495 個住宅單位，不會對當區的道路網絡造成不良的交通影響，因此，無須進行交通影響評估。葉先生亦表示，倘把申述地點恢復為「政府、機構或社區(9)」地帶，預期不會造成不良的交通影響。吳教授表示，由於在申述地點擬建的 495 個住宅單位會帶來約 1600 名人口，其造成的交通影響應比「政府、機構或社區」用途為大。

27. 考慮到醫院用途亦會產生大量交通量，一名委員詢問，當局有否評估申述地點擬作的醫院用途對交通造成的影響。葉子季先生表示，「醫院」用途是「政府、機構或社區(9)」地帶內經常准許的用途之一，在現階段未有就個別用途進行詳細的交通影響評估。不過，預計醫院用途的交通模式有別於其他「政府、機構或社區」用途，例如學校，這是由於醫院的繁忙時段是探病時間，而非上課時段前後。葉先生表示，據運輸署所述，與九龍塘區其他部分相比，九龍塘這部分的交通情況相

對較為理想。運輸署會繼續監察交通情況，並待申述地點的詳細發展方案備妥後，當局可能須在批地階段進行交通影響評估。

28. 一名委員詢問申述人及申述人代表，倘申述地點不批予浸大，浸大有否就對其日後發展的影響進行任何評估。R17424 的代表吳日嵐教授表示，浸大發展的歷史是獨特的。有別於其他大學，例如香港大學一開始便獲批一大幅土地作發展之用，但浸大須努力爭取才可逐些獲給擴建用地。由於浸大校園四周可供擴建的土地十分有限，因此，申述地點被視為供浸大在九龍塘區擴建的最後機會。倘物色不到進一步擴建的地方，浸大可能須遷離九龍塘區，此舉會涉及高昂的費用及大量資源，亦會對社會構成額外負擔。

29. 主席援引倫敦大學的例子，表示一所在市中心設立的大學因擴建而把不同學院散布於城市四周的做法並不罕見。他詢問，申述地點是否視作浸大擴建的必要或理想地點。R17424 的代表吳日嵐教授表示，浸大亦同樣採用倫敦大學擴建校園的方法。主席進一步表示，倫敦大學的部分學院設施，例如學生宿舍也設於離大學校園頗遠的地點。

30. R17214 的申述人何鏡煒博士表示，如同理工大學及城市大學的情況，高等教育院校的擴建只可在大學、政府和社區共同努力下成事。儘管申述地點並非浸大存亡的關鍵，但善用申述地點作綜合發展用途最能應付大學擴建的需要。當局須全盤規劃稀有土地資源，而把申述地點作擬議特殊學校用途也不是理想的規劃。政府應給予浸大充足的擴建及發展空間。城規會須避免作出不可推翻的決定，並要支持高等教育的發展。

[林潤堂先生此時返回席上。]

31. 葉子季先生在回應一名委員的提問時表示，浸大校園最初建於浸會醫院以北近窩打老道。浸大在一九九零年代升格為大學後，實有需要擴建其教學及學生宿舍設施。為此，政府把聯福道以東的用地逐步批予浸大，以切合其擴建需要。該用地範圍因而逐步成為浸大校園的一部分。葉先生表示，李惠利工業學院在一九七九年成立，之後當局才把其四周地方(主要包括空置土地及前英軍軍營)批予浸大以滿足其擴建需要。最近批予

浸大的區內一幅土地位於申述地點以南，在先前的分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶。浸大在二零零五年向城規會提交把申述地點改劃為「政府、機構或社區」地帶的申請，以便興建傳理視藝大樓，而城規會亦同意有關申請。

32. 由於出席聆訊的所有申述人及申述人代表已完成其陳述，以及委員沒再提出問題，所以主席多謝申述人及其代表出席聆訊。他們各人此時離席。

[會議小休五分鐘。]

[霍偉棟博士此時離席。]

C1663 – Hsiao Wen Luan, Wendy

33. 蕭文鸞女士陳述以下要點：

- (a) 她是浸大中醫藥學院教授，亦是該學院前副院長；
- (b) 她聽聞很多有關年青一代的不良行為，令人擔憂香港的教育制度已崩潰；
- (c) 洛杉磯加州大學的一位教授以大學生的教育為題寫下多篇著作和三百篇論文，並認為校園生活，尤其宿舍生活是大學教育中至關重要的元素；
- (d) 在校園內提供學生宿舍會讓學生享受大學生活，並為他們提供一個更佳的學習環境。就以浸大的情形來看，在校外地點(例如馬鞍山及將軍澳)物色學生宿舍選址是不可取的做法；
- (e) 當局應全盤規劃各大學的擴建和發展。教育是社會的長遠投資，今天造成的任何損害往往在多年後才察覺得到；
- (f) 中醫教學醫院會包含教學和臨牀實踐的構件。政府提議在將軍澳興建中醫教學醫院，會對教職員及學生構成不便。政府應積極考慮把申述地點批予浸

大，因為申述地點毗鄰浸大校園，中醫學課程的教職員及學生都會受惠；以及

(g) 城規會的決定會對香港的中醫藥及高等教育發展起着指引作用。

[C1663 的實際發言時間：九分鐘]

34. 主席請委員提出問題。

35. 一名委員援引香港大學的例子，指出浸大沒必要在大學主校舍設立醫學院及教學醫院。這名委員詢問提意見人是否認為浸大中醫藥學院可遷往就近日後中醫教學醫院的一塊用地，使現時的中醫藥學院用地得以地盡其用，以切合浸大的其他發展需要。蕭文鸞女士表示，中醫藥學院的講師不僅教授中醫學課程的學生，也指導修讀通識教育課程的其他浸大學生。把中醫藥學院遷離浸大校園或會對大學的運作有些不良的影響。

36. 由於出席這節聆訊的提意見人已完成其陳述，而委員也沒再提出問題，所以主席多謝提意見人及政府代表出席聆訊。他們各人於此時離席。

37. 會議於上午十一時四十五分休會。

38. 會議於二零一四年三月二十五日下午二時三十分恢復進行。

39. 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

馬錦華先生

何培斌教授

陸觀豪先生

林光祺先生

劉興達先生

陳福祥先生

地政總署署長
甯漢豪女士

規劃署署長
凌嘉勤先生

簡介和提問部分[公開會議]

40. 下列規劃署及教育局代表、提意見人及提意見人的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)

C4 – 香港浸會大學(下稱「浸大」)

[已授權浸大代表團作為代表的提意見人，有關名單見附錄 B。]

蔡研先生]
曾惠珍女士]
趙其琨教授] 提意見人的代表
余堅文博士]
鄧永安先生]
江穎盈女士]

C8(張宏啟)

張宏啟博士 — 提意見人

C36(Michael Kwok)

C1823(黃觀貴)

黃觀貴先生 — 提意見人及其代表

C521(劉百成)

劉百成先生 — 提意見人

C610(謝頌安)

謝頌安先生 — 提意見人

C1028(Lam Long Chau)

吳慧川女士 — 提意見人的代表

C1413(楊夏至)

楊夏至先生 — 提意見人

C1521(九龍城區議員何顯明)

何顯明先生 — 提意見人

C1737(陳碩芝)

陳碩芝女士 — 提意見人

41. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他表示，會議將按程序須知的安排進行，該程序須知已於會前分發所有申述人／提意見人。委員亦同意，主席可全權酌情作出所需安排，以確保會議有序和有效地進行。主席特別提到以下要點：

- (a) 鑑於所接獲的申述及意見數目龐大，以及超過 2 800 名申述人／提意見人已表示會親自出席或已授權代表出席會議，因此有需要為口頭陳述限時；
- (b) 每名申述人／提意見人有十分鐘時間發言。但是，為使申述人／提意見人可作出彈性安排，以切合各自所需，大會容許授權代表累積發言時間、與其他申述人／提意見人互換獲分配的時段，以及／或要求延長口頭陳述的時間；
- (c) 口頭陳述的內容應限於在分區計劃大綱圖展示期間／申述公布期間所提交城規會的書面申述／意見中的申述／意見理據；以及
- (d) 為確保會議順利及有效率地進行，主席會促請申述人／提意見人不要無謂重複已由其他人士在同一會議上陳述的相同論點。申述人／提意見人作出口頭陳述時，應避免宣讀或覆述在已提交的書面申述／意見中已提及的觀點，因為這些書面陳述已分發各委員，供他們考慮。

42. 主席表示，規劃署的代表會首先獲邀作出簡介，之後提意見人／授權代表會獲邀作口頭陳述。口頭陳述完畢後，將會進行答問環節。視乎情況需要，下午會有一至兩個小休。

43. 九龍規劃專員葉子季先生借助投影片，複述他在二零一四年三月十日聆訊上所簡介的內容，有關內容載於二零一四年三月十日會議記錄第 17 段。

[甯漢豪女士及何培斌教授在九龍規劃專員作出簡介期間返回席上。]

44. 主席繼而邀請提意見人及他們的代表闡述意見。為確保會議有效率地進行，主席促請提意見人及他們的代表不要無謂重複已由先前的申述人／提意見人陳述的相同論點。

C4(浸大)

45. 蔡研先生陳述以下要點：

- (a) 他是浸大研究生會執行委員會成員；
- (b) 他促請城規會充分考慮各持份者的意見，並作出最有利浸大及社會的決定；以及
- (c) 在八所大學教育資助委員會(下稱「教資會」)資助大學中，浸大的用地面積最小。校舍嚴重缺乏供學生舉辦活動的地方。香港專業教育學院前李惠利校舍用地(下稱「前李惠利用地」)毗鄰浸大校園，倘批予浸大作發展之用，申述地點便得以地盡其用。浸大既可在申述地點發展中醫教學醫院，又可作惠及學生及教職員的其他用途。

46. 曾惠珍女士陳述以下要點：

- (a) 她是浸大校友組織香港浸會大學尚志會的理事會會長；

- (b) 把前李惠利用地(下稱「申述地點」)的南部改劃作住宅發展是短視的建議。保留申述地點作教育用途，為社會帶來長遠利益才是更恰當的建議；
- (c) 浸大自二零零五年起一直要求政府批給前李惠利用地供推行「三三四」學制改革和作浸大的長遠發展。不過，浸大未獲批予額外土地以配合「三三四」學制改革，致使校園更加擠迫。當局沒把申述地點批予浸大實不合理；
- (d) 申述地點並不適合作住宅用途，這是因為申述地點毗鄰浸大現有的學生宿舍，可對附近居民造成噪音滋擾。申述地點的擬議住宅用途與該區的規劃不相協調，並會使鄰近用途之間互生衝突；
- (e) 儘管有殷切的房屋需求，但興建學生宿舍及中醫教學醫院可滿足學生和病人的需要。由於在申述地點擬作的住宅用途並不須局限於指定地點，因此當局把申述地點作住宅用途並無有力理據支持；
- (f) 毗鄰浸大校園的前李惠利用地是唯一可供浸大擴建的用地。把申述地點批予浸大作長遠發展是最明智的做法，並為香港專上教育的長遠發展帶來裨益；以及
- (g) 儘管政府對特殊教育發展的承諾獲得支持，但把申述地點作特殊學校發展用途是否最恰當的安排令人存疑。政府與各持份者應仔細討論申述地點的最佳發展方案。由於把申述地點擬作特殊學校發展只在初始階段，這會花很長時間才可建成該特殊學校。改建其他地點的現有空置校舍作特殊教育用途會更具成本效益。另一方面，倘申述地點批予浸大，預計浸大的新設施可望在五年內落成。浸大在申述地點擬作的發展可產生協同效應，但把申述地點擬作特殊學校發展用途則不能發揮它的地理優勢。

47. 趙其琨教授陳述以下要點：

- (a) 他是浸大的教授和浸大校董會成員；
- (b) 維持一個良好的人力資源基地以保持其競爭力對香港至關重要。就此而言，提供優質專上教育是重中之重。不過，香港土地匱乏，致使專上教育發展裹足不前；
- (c) 申述地點的擬議住宅用途在某種程度上可滿足香港的房屋需要，但這會犧牲專上教育的長遠發展需要，窒礙了優質的人力資源培訓；
- (d) 教資會對浸大有欠公允。縱使推行「三三四」學制改革令浸大整體學生總人數增加了三分之一，但教資會沒有為浸大提供新的用地。不過，教資會卻為其他大學提供新的用地以配合學制改革。浸大須在校園內重建或擴建現有建築物，而提供的學生宿舍亦不足夠；
- (e) 擬把申述地點改劃作住宅用途並非純粹更改土地用途，而是改變香港的核心價值。申述地點的擬議住宅發展不會惠及普羅大眾，但卻會奪去市區一幅適合專上教育用途的稀有用地；以及
- (f) 他促請城規會把申述地點批予浸大，長遠作優質的人力資源培訓用途。

48. 主席澄清城規會的職權範圍並不包括批撥土地予任何特定人士或有關方面。他並表示，提意見人在接着的口頭陳述應集中於土地用途問題。

49. 余堅文博士陳述以下要點：

- (a) 他是浸大中醫藥學院教學部副主任及副教授；
- (b) 英國在一九九零年代致力擴展和普及化其國內的專上教育，以維持英國相對於歐洲鄰國的競爭力，當

時香港亦跟隨其做法。為維持香港的競爭力，在專上教育方面的投資甚為重要；

- (c) 普羅市民對於中醫的需求日益殷切，他們應可選擇採用中醫或西醫，或兩者兼用。雖然政府有意在將軍澳預留一塊用地，作發展中醫院用途，但申述地點更適合這個用途，因為申述地點有助中醫教學醫院及中醫院合而為一。在浸大中醫藥學院旁邊設立中醫教學醫院，可促使兩者相互配合、相互支援，並為本港的中醫人才培訓作出貢獻；以及
- (d) 當局並未徵詢浸大、九龍城區議會及附近居民等持份者的意見，無論是在二零一二年當申述地點的用途地帶擬改劃作住宅用途，抑或最近當申述地點的用途地帶擬重新劃回作政府、機構或社區用途時均如此。政府應加強與持份者的溝通。

50. 鄧永安先生陳述以下要點：

- (a) 他是浸大校友會主席；
- (b) 浸大校友會認為，把申述地點改劃作住宅用途不能解決普羅市民對住房的需求。該會認同浸大的意見，即申述地點應留作教育用途；
- (c) 大部分市民的意見是反對改劃用途地帶作住宅用途。政府不應奪去擬作教育用途的用地來興建房屋；以及
- (d) 政府應就申述地點日後的用途全面徵詢公眾的意見。倘申述地點的特定用途獲社會接納，則浸大亦會給予支持。

51. 鄧永安先生其後播放一段浸大學生及教職員的錄像，表達他們支持把申述地點撥歸浸大發展之用。

[C4 的實際發言時間：29 分鐘]

C8(張宏啟博士)

52. 張宏啟博士陳述以下要點：

- (a) 他是浸大中醫藥學院教學部主任及副教授；
- (b) 在香港，接受專上教育人數的比率少於 20%，是亞洲四小龍(即香港、台灣、新加坡及南韓)中最低的。政府不應限制在專上教育方面的投資；
- (c) 雖然香港的醫療服務曾居亞洲之首，但近年其地位已被台灣取代。雖然浸大已竭力建立中醫藥學院，但仍缺乏一座合適的大樓供學生實習之用。相反，學生須長途跋涉到廣州汲取實習經驗。另一方面，其他專上院校，例如香港大學、香港中文大學及香港理工大學，都在其主校園附近設立教學醫院及／或教學酒店。由於長期忽視中醫教育及缺乏中醫醫院，因此香港在二零零三年因「沙士」感染而導致的死亡率甚高。香港應在中醫教育方面投放更多資源。然而，在將軍澳興建中醫醫院的建議未能幫助浸大發展中醫教育；以及
- (d) 把申述地點撥作特殊教育而非撥予浸大設立中醫教學醫院，是資源錯配。

[C8 的實際發言時間：10 分鐘]

C36(Michael Kwok)

C1823(黃觀貴)

53. 黃觀貴先生陳述以下要點：

- (a) 他是浸大地理系教授，住在九龍塘；
- (b) 由於九龍塘屬已建設地區，居民和發展商均未有強烈要求在區內物色新的房屋用地。因此，無須把申述地點的用途地帶由政府、機構或社區用途改劃為住宅用途。政府聲稱，在申述地點發展私人房屋有

助促使住戶提升居住單位的質素，這個說法不能成立，反而只會破壞原擬作教育用途的地區的完整性；

- (c) 由於要在市區找到新的政府、機構或社區用地非常困難，因此預留的政府、機構或社區用地應盡量予以保留。任何擬改變經預留政府、機構或社區用地的土地用途建議都必須以公眾利益為依歸，並要有合理理據支持。但是，政府不但沒有就申述地點的擬議土地用途變更徵詢相關持份者的意見，反而變本加厲，在分區計劃大綱圖建議修訂項目的法定公眾諮詢期間，把申述地點納入賣地計劃內；
- (d) 政府決定保留申述地點作政府、機構或社區用途，以及將之從賣地計劃中剔除，做法令人欣喜。但是，他質疑政府為何在沒有令人信服理由的情況下，突然建議把申述地點作特殊教育用途，以及為何沒有在當初提出特殊教育的需要；
- (e) 作為浸大一員，他全力支持浸大力爭申述地點作長遠發展；以及
- (f) 作為學者，他認為政府、機構或社區用地屬公共資源，其分配事宜應以公開、公平及最大的公眾利益為原則，而無須即時把申述地點撥歸任何一方。所有持份者，包括浸大、教育局及其他機構，都應獲准就申述地點的土地用途提出建議，然後政府才公平地考慮及處理所有建議。申述地點應撥歸最能善用該地點的一方。

54. 黃觀貴先生亦代表 Mr Michael Kwok(C36)陳述以下要點：

- (a) 申述地點周圍有學校、老人院及軍營；三面被浸大建築物包圍；申述地點倘作住宅用途，會與周圍環境和區內特色不相協調；

- (b) 政府建議把申述地點用作中等密度房屋發展，但由於普羅市民無法負擔這個地點的高昂樓價，有關發展難以紓緩本港迫切的房屋需求，而只會令私人發展商得益；
- (c) 在申述地點興建住宅會造成交通影響、噪音及空氣污染，影響環境和附近居民、學生及教職員的健康；
- (d) 由於申述地點靠近浸大學生宿舍，在申述地點日後的住宅發展會受到學生活動的噪音滋擾，對居民及學生雙方都不利；以及
- (e) 雖然不擬就發展特殊學校的建議提出反對，但是惹人質疑的是，為何申述地點會作此用途，應該有其他空置的校舍或合適的用地可作此用途。另一方面，申述地點是區內唯一可供浸大持續長遠發展的用地。倘把申述地點撥歸浸大使用，可維持浸大校園的完整性。

[C36 及 C1823 的實際發言時間：18 分鐘]

55. 主席重申，把用地撥歸何方，並非城規會的職權範圍，提意見人在其後的口頭陳述時宜留意這一點。黃觀貴先生表示，雖然分配土地並非城規會的職權範圍，但是城規會可向政府力陳把申述地點撥歸浸大的理由。

C521(劉百成)

56. 劉百成先生陳述以下要點：

- (a) 他是浸大校友；
- (b) 時間是關鍵，倘申述地點無法在此重要時刻撥給浸大，便會嚴重影響其日後發展。城規會就申述地點所作的決定會記入浸大校史，倘現在決定錯誤，城規會將受到後代的指責；以及

- (c) 政府在此個案的舉措既無理性又不合理。佔地 0.88 公頃的申述地點對社會整體而言意義不大，但對浸大的長遠發展則意義重大。然而，政府漠視申述地點對浸大的重要性。他欣悉政府擬把申述地點恢復為「政府、機構或社區」地帶，但政府也應顧及浸大的需要。

[C521 的實際發言時間：8 分鐘]

C610(謝頌安)

57. 謝頌安先生陳述以下要點：

- (a) 他是浸大職員；
- (b) 不支持把申述地點改劃為住宅用途地帶，理由是發展零散，與九龍塘的特色不相協調。此外，在佔地 0.88 公頃的申述地點興建約 500 個單位，無可避免產生屏風效應，對通風和交通造成負面影響，危害在附近安老院居住的長者和學生的健康；
- (c) 社會現時缺乏較低收入人士能負擔的房屋單位。擬在申述地點興建的住宅單位卻非普羅市民有能力負擔，無法解決較低收入人士的房屋需要；
- (d) 政府冀於二零一六年增加銜接學位的學額，倘不能提供高等教育所需的額外土地，便難以配合該項政策。最理想的安排是在現有高等院校附近提供土地，滿足其日後發展需要。把毗鄰浸大校園的申述地點撥給浸大發展是最合理的做法。雖然浸大自二零零五年以來一直就前李惠利整幅用地的編配與政府接觸，但政府並無回應浸大的要求；
- (e) 對於教育局最近建議在申述地點興建設有 24 間課室的特殊學校，他認為可在九龍區其他合適地方設置該校，實無迫切需要以申述地點作特殊學校用途。何況教育局的特殊學校建議僅屬初步階段，也

沒有徵詢有意使用者對申述地點是否適宜興建特殊學校的意見；

- (f) 他宣讀浸大四個校友會的意見，表示支持把申述地點撥給浸大興建中醫教學醫院和學生宿舍；以及
- (g) 在 28 000 多份申述及意見書中，有 99.9% 反對把申述地點劃作住宅用途，可見公眾意見十分清晰明確。大部分申述及意見都促請保留申述地點作「政府、機構或社區」地帶，並將之撥給浸大發展。此外，他要求政府就申述地點的最佳用途諮詢相關持份者。

[C610 的實際發言時間：7 分鐘]

[會議小休五分鐘。]

[劉興達先生此時暫離會議。]

C1028 (Lam Long Chau)

58. 吳慧川女士陳述以下要點：

- (a) 她是九龍塘居民；
- (b) 根據她的經驗，由於學校會產生噪音和造成交通影響，以及干擾居民生活；因此，教育用途靠近住宅用途的位置並不理想。政府應避免把住宅用途放在學校或學生宿舍旁邊，以免引起使用者之間的衝突；以及
- (c) 申述地點三面皆為浸大的建築物，保留作「政府、機構或社區」地帶實屬恰當，不宜把申述地點改劃作住宅用途。

[C1028 的實際發言時間：5 分鐘]

C1413(楊夏至)

59. 楊夏至先生陳述以下要點：

- (a) 他是浸大地理系學生；
- (b) 他提及何敏靖女士(R2134)和香港批判地理學會鄧先生(R7533)的申述，在申述中，他們透過這個改劃申述地點用途地帶的個案，對香港的規劃和土地政策發表評論；
- (c) 政府用盡一切方法增加本港的房屋土地供應，當中包括改劃「政府、機構或社區」用地、「綠化地帶」和「休憩用地」的用途地帶。不過，擬建房屋用地大多細小而零散，令公眾誤以為香港的房屋問題源於新房屋土地不足。香港的房屋問題其實並非單純源於缺乏房屋土地，而是所提供的房屋類別錯配和公共資源分配不公所導致；
- (d) 城規會應從較宏觀的角度考慮改劃用途地帶的建議及規劃許可申請，而不應只按每宗個案的情況分別處理。倘政府改劃相關地區的用地作住宅用途以增加房屋供應，但仍無法解決本港的房屋問題，便無理據要城規會接受該等改劃用途地帶的建議；
- (e) 香港的房屋問題主要由私人和公共房屋供應失衡引起。較低收入人士無能力負擔較佳的安居之所。香港其實有很多空置住宅單位，但經濟能力稍遜的人士無能力購置這些單位。以改劃申述地點用途地帶增加房屋供應只會令情況惡化，僅有政府和發展商由此得益，對有真正需要的人毫無幫助；
- (f) 改劃「政府、機構或社區」地帶和「綠化地帶」用地作私人住宅用途，是重新分配公共資源的過程。把原本屬於所有人的土地變成社會少數人可享用的地方，造成空間不公的問題。政府甚至可能要動用公帑平整用地和敷設公用設施，令這些用地適宜發

展。這些公帑其實可以撥歸醫療和教育等其他對社會更有價值的用途；

- (g) 城規會在評估發展建議時，似乎僅着重特定地點及技術方面的考慮因素，過於倚賴政府部門提供的意見，但很少以全面的角度審視個案。鑑於日後會有越來越多改劃作住宅用途的個案呈交城規會審議，他促請城規會在審議這些個案時作出整全的考慮，並更為審慎研究政府部門所提出的意見；以及
- (h) 他向城規會提出以下問題：(i)當局有否就改劃「政府、機構或社區」地帶和「綠化地帶」用地作住宅用途進行公眾諮詢；(ii)教育局何時計劃使用申述地點興建特殊學校；(iii)為何不把擬議住宅用地直接交予香港房屋委員會興建公共房屋，卻將之納入賣地計劃供私人發展；以及(iv)如何設定申述人和提意見人的十分鐘發言時間限制。

[C1413 的實際發言時間：10 分鐘]

60. 主席表示，這節聆訊是讓提意見人作出口述陳詞，並非讓他們向委員發問。對於十分鐘的發言時間限制，主席解釋，就所涉分區計劃大綱圖收到的申述及意見書多達逾 28 000 份，又有很多人會出席會議，因而必須作出特別安排。城規會受條例約束，須在法定時限內完成製圖過程；在顧及所有相關情況及事宜後，集體決定對每名申述人／提意見人施加十分鐘的時間限制。不過，城規會亦可靈活行使酌情權，視乎要求理據而延長個別申述人／提意見人的發言時間，容許獲授權代表使用所代表的全部人士獲分配的累積發言時間，以作出口述陳詞。

C1521(九龍城區議員何顯明)

61. 何顯明先生轉述一些申述人及提意見人的投訴，指他們在午夜才收到就申述及意見進行聆訊的有關文件，非常擾人。主席表示，秘書處會分開跟進傳送文件的安排。

62. 接着，何顯明先生陳述以下要點：

- (a) 他是九龍城區議員，以及九龍城區議會轄下的房屋及基礎建設委員會(下稱「房屋及基建委員會」)主席；
- (b) 政府曾就申述地點由「政府、機構或社區(9)」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶的建議諮詢九龍城區議會轄下的房屋及基建委員會。在該次會議上，與會的 19 名九龍城區議員一致反對改劃土地用途的建議，而發言的 13 名區議員全部支持在申述地點發展中醫教學醫院及社會設施；
- (c) 在與 18 區區議會主席及副主席會面期間，行政長官曾指出，把多個地區的土地改劃作住宅用途，目的是要滿足公眾對房屋的需求。然而，一如規劃署的代表於房屋及基建委員會的會議上所述，申述地點的擬議住宅發展旨在協助住戶提升居住單位的水平。由於普羅大眾負擔不起申述地點的住宅單位，因此，九龍城區議員不支持有關改劃土地用途建議。區內有其他合適用地，可為公眾興建房屋；
- (d) 申述地點三面被浸大建築物及學生宿舍包圍，不宜作住宅用途。曾有私人住宅與學生宿舍用途為鄰，導致居民與學生之間出現磨擦的先例。其中一個例子是半島豪庭的居民與香港理工大學(下稱「理大」)學生宿舍的學生之間造成衝突，有時更需要警方調停；
- (e) 把申述地點保留作政府、機構或社區用途，可讓公眾探討申述地點的合適用途。九龍城區的政府、機構或社區用地越來越少。政府忽視區內對政府、機構或社區設施的需要，亦沒有就所需設施正式進行公眾諮詢。該區只有一個位於紅磡的社區會堂及一所由政府營辦的安老院，但並無政府老人中心及中醫院。該區亦缺乏體育館及牙科診所。由於區內有很多租用私人處所的非政府機構，可考慮把申述地點用作該等機構的運作及活動地方；

- (f) 倘在申述地點興建私營房屋，會對附近地區的通風、交通及環境造成負面影響，亦失去一塊需作社區用途的政府、機構或社區用地；
- (g) 至於教育局最近建議把申述地點用作特殊學校用途，當局未有就此建議諮詢九龍城區議會。他們認為，可在現有的空置學校闢設擬議特殊學校；以及
- (h) 至於將軍澳的擬議中醫院，他們認為該幅將軍澳用地比申述地點更適宜作住宅用途。

[C1521 的實際發言時間：10 分鐘]

C1737(陳碩芝)

63. 陳碩芝女士陳述以下要點：

- (a) 她是浸大校友；
- (b) 根據她在學校寄宿的經驗，住宅用途毗鄰學生宿舍，會令居民和學生之間產生磨擦。倘在毗鄰浸大校園的地方興建中密度住宅，亦會對學生造成不便；以及
- (c) 由於現有校園缺乏空間，浸大由二零零五年起已申請把整塊前李惠利用地作發展之用。當局應仔細考慮申述地點的日後用途，並顧及本港高等教育的長遠發展及社會需要。此外，應就如何能最善用申述地點諮詢相關持分者，包括浸大。

64. 陳碩芝女士繼而播放兩名浸大校友(趙國雄先生及柳俊江先生)的錄影片段。鑑於現有校舍缺乏空間，兩人均支持把申述地點撥予浸大以供發展。

[C1737 的實際發言時間：5 分鐘]

65. 由於政府的代表、提意見人及提意見人的代表已完成簡介／陳述，主席請委員提問。

66. 一名委員詢問九龍城區議會建議把申述地點作何用途，何顯明先生(C1521)回應說，九龍城區議會尚未就申述地點的日後用途進行討論。倘政府建議把該地點保留作政府、機構或社區用途，可就其建議的土地用途諮詢九龍城區議會。

67. 主席詢問如何能在申述地點容納多項社區用途，例如所述的社區會堂、老人中心、安老院、體育館及牙科診所，以及浸大的中醫院和教學設施。何顯明先生(C1521)回應說，他認為在同一用地上的各項政府、機構或社區用途不會造成任何衝突，亦可要求浸大把一些社區用途納入校園發展內。倘把申述地點撥予浸大，要完成有關發展或需時五年；然而，倘有關項目由政府負責，便須經過冗長的程序，包括就所提供的政府、機構或社區設施諮詢各部門，或需時逾十年才能完成發展。

68. 主席表示，由於申述地點的地盤面積有限，又有發展限制，在該地點落實所有擬議社區用途連浸大的設施是不可能的。何顯明先生(C1521)在回應主席的提問時表示，他會從區議會的角度去考慮，以在申述地點提供社區設施為先，浸大的教育設施為次。

69. 副主席表示，有提意見人指大學學生宿舍與附近的住宅用途不相協調，因為居民和學生之間會出現磨擦，所提論點獨特。他詢問提意見人能否詳述磨擦的性質，以及其他用途或發展(例如特殊學校)與學生宿舍會否互相協調。陳碩芝女士(C1737)回應說，學生經常在宿舍舉辦學生活動，有些活動更會持續整夜，難免造成噪音以致滋擾附近居民，引起投訴。申述地點本身已毗鄰學生宿舍，倘擬在其北面興建另一幢學生宿舍，預計申述地點日後的住宅用途所受到由學生宿舍傳來的噪音滋擾，會較現時情況更甚。

70. 主席指安老院或社區會堂都不時會舉辦活動，於是詢問這些用途與浸大學生宿舍為鄰，又會否互相協調。何顯明先生(C1521)在回應時表示，在學生宿舍旁闢設社區會堂或牙科診所應該沒有問題，因為會堂或診所的使用者都不會過夜，學生更可在社區會堂舉辦活動。由於社區會堂可配備隔音設計，與學生宿舍的活動不會互相影響，而安老院的長者多習慣早睡早起，夜半的學生活動或不會對長者造成很大滋擾。

71. 一名委員詢問，倘學生宿舍備受環境法例規管，即晚上11時後受到噪音管制，提意見人為何認為學生宿舍的午夜活動噪音會影響附近居民。陳碩芝女士(C1737)回應說，雖然學生宿舍任何時間均須遵守環境方面的法例，但倘當局一開始就不進行住宅用途與學生宿舍為鄰的規劃，便有助避免可能造成的磨擦。何顯明先生(C1521)亦表示，九龍城區議會已多次在區議會會議上討論住宅用途與學生宿舍用途為鄰所產生的磨擦。最明顯的例子就是警方曾被召平息半島豪庭住戶與理大學生宿舍宿生的衝突。因此，把新的住宅用途置於現有學生宿舍旁是不理想的做法。

72. 一名委員詢問陳碩芝女士(C1737)，倘附近居民在學生進行活動時要求他們降低聲量，宿生們會如何應對。陳碩芝女士(C1737)表示她選擇不回答此提問。

[何培斌教授於此時離席。]

73. 就闢設學生宿舍而言，教育局首席助理秘書長(高等教育)劉家麒先生表示，學生宿舍是大學不可或缺的一部分，旨在讓學生體驗大學生活。在教資會資助大學就讀四年全日制課程的學生均有機會在學生宿舍住宿一年。學生宿舍對鄰近居民造成噪音滋擾，不只限於九龍城區。為此，可在新建的學生宿舍設計中加入緩解噪音設施，以盡量減低可能對附近其他用途造成的噪音滋擾，例如在面向鄰近住宅的一面使用實牆。

74. 由於委員再無提問，主席多謝在場的提意見人、提意見人代表及政府代表出席聆訊。各人均於此時離席。

75. 由於再沒有提意見人或提意見人代表出席這一節的會議，會議於下午五時休會。