

二零一八年十月十二日舉行的城市規劃委員會  
第 1186 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長  
(規劃及地政)  
甯漢豪女士

主席

黃仕進教授

副主席

黃令衡先生

張孝威先生

符展成先生

何立基先生

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

馮英偉先生

侯智恒博士

何安誠先生

黎庭康先生

李國祥醫生

廖凌康先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

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

梁家永先生

伍灼宜教授

吳芷茵博士

黃煥忠教授

余偉業先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

林兆康先生

環境保護署副署長(1)

區偉光先生

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

地政總署副署長／一般事務  
陳佩儀女士

規劃署署長  
李啟榮先生

規劃署副署長／地區  
胡潔貞女士

秘書

**因事缺席**

邱浩波先生

楊偉誠博士

張國傑先生

郭烈東先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
靳嘉燕女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
黎惠儀女士

## 議程項目 1

[公開會議]

### 通過二零一八年九月二十八日第 1185 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 第 1185 次會議記錄草擬本已於會議前發送給各委員，並已在會上呈閱。如委員於二零一八年十月十五日或之前沒有提出修訂，該會議記錄將無須修訂，獲得通過。

[會後補註：第 1185 次會議記錄無須修訂，於二零一八年十月十五日獲得通過。]

## 議程項目 2

[公開會議]

### 續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i) 考慮有關《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/23》的申述和意見

---

2. 秘書報告，城市規劃委員會(下稱「城規會」)已於二零一八年九月二十八日考慮有關《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/23》的申述和意見。二零一八年十月九日，曾出席當天聆聽會作口頭陳述的九龍城基督徒會(R1/C2)的代表，向秘書處發出附有一封信件的電子郵件，澄清申述人／提意見人沒有意圖利用《城市規劃條例》第 6 條所載的申述程序，以避開任何所須程序而達致推展該會的重建建議。附有該信的電子郵件印本已在會上呈閱，供委員參考。

3. 委員備悉，信中所述的要點是 R1/C2 在二零一八年九月二十八日作口頭陳述時提出的要點。由於有關的進一步資料是在聆聽會後才提交，屬逾期提交，根據《城市規劃條例》，須視之為不曾提交。委員對此表示同意。

(ii) 香港海上液化天然氣接收站

---

4. 秘書報告，二零一八年十月三日，秘書處和規劃署署長收到坪洲填海關注組(下稱「關注組」)的電郵，要求城市規劃委員會就擬議海上液化天然氣接收站項目及有關管道的填海工程展開法定規劃程序。

5. 一九九六年，城規會同意就填海工程作出的行政安排，即在根據《前濱及海床(填海工程)條例》核准進行填海工程前，必須先完成法定規劃程序。所有擬議填海工程項目均須提交城規會考慮，以確定有關工程是否應由根據《城市規劃條例》擬備的法定圖則涵蓋。城規會在考慮相關的行政安排時亦同意，有關安排不適用於與小型碼頭、登岸點、沿海岸線設置的公用設備及設施有關的工程項目。基於該海上液化天然氣接收站及有關管道屬公用設備項目，亦不涉及填海，故不受有關的行政安排所規限。

6. 委員備悉上述事宜，以及規劃署署長會據此回覆關注組。

荃灣及西九龍區

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/TW/497

擬略為放寬劃為「商業」地帶的新界荃灣楊屋道 8 號如心廣場的地積比率，以闢設擬議酒店配套設施(餐廳)

(城市規劃委員會文件第 10478 號)

---

[此議項以廣東話進行]

7. 秘書報告，邁進公司、科進栢誠(下稱「科進公司」)、利比有限公司(下稱「利比公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)為擔任申請人顧問的公司，以及這宗申請的地點在荃灣。以下委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                                |
|-------|---|--------------------------------|
| 符展成先生 | — | 目前與邁進公司及弘達公司有業務往來              |
| 張國傑先生 | ] | 其公司目前與申請人及邁進公司有業務往來            |
| 黎庭康先生 | ] |                                |
| 何安誠先生 | — | 其公司目前與弘達公司有業務往來                |
| 余烽立先生 | — | 過往與邁進公司、弘達公司及科進公司有業務往來         |
| 廖凌康先生 | — | 為利比公司的前董事及前顧問(非受薪)             |
| 蔡德昇先生 | — | 其配偶為一家公司的董事，而該公司在荃灣德士古道持有物業及車位 |
| 侯智恒博士 | — | 與他人在青山道麗城花園共同擁有一個單位            |
| 伍灼宜教授 | — | 其配偶在荃灣擁有一個單位                   |

[符展成先生及何安誠先生此時離席。]

8. 委員備悉張國傑先生因事未能出席會議，而何安誠先生及符展成先生已離席。由於黎庭康先生沒有直接參與有關計劃，委員同意他可留在席上。由於伍灼宜教授的配偶及蔡德昇先生所擁有的物業，以及侯智恒博士與他人共同擁有的物業並非直接望向申請地點，而余烽立先生及廖凌康先生所涉及的利益屬間接性質，委員同意他們可留在席上。

#### 簡介和提問部分

9. 以下政府的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

- |       |   |               |
|-------|---|---------------|
| 張華安先生 | — | 規劃署荃灣及西九龍規劃專員 |
|-------|---|---------------|

伍家恕先生	—	規劃署高級城市規劃師／荃灣
靳培良先生	—	運署署高級工程師／荃灣
梁漢堯先生	]	申請人的代表
王明德先生	]	
陳章浩先生	]	
杜立基先生	]	
黃沛茜女士	]	
譚小瑩女士	]	
嚴國明先生	]	
鍾慧敏女士	]	
陳天佑先生	]	
凌雲龍先生	]	
鄭永強先生	]	
陳綺蓮女士	]	

10. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

11. 規劃署高級規劃師／荃灣伍家恕先生說，一封由申請人的代表提交、日期為二零一八年十月十一日的信已在席上呈閱，供委員參考。伍家恕先生借助投影片向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)的都會規劃小組委員會對這宗申請的考慮、公眾意見以及城市規劃委員會文件第 10478 號(下稱「文件」)詳載的規劃考量及評估。

[雷賢達先生、余烽立先生及伍穎梅女士在規劃署進行簡介期間到席。]

12. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

13. 申請人的代表杜立基先生借助投影片作出陳述，要點如下：

## 背景

- (a) 申請地點是申請人於一九九一年購買的，而根據地契，獲批的地積比率為 9.5 倍。根據地契，申請人必須提供各種需求，包括一個公共交通總站及一個 24 小時的內部行人通道系統。該發展於二零零六年竣工；
- (b) 申請地點很接近西鐵荃灣西站及建造中的荃灣西鐵五區物業發展項目。申請地點的發展項目，即如心廣場，已發展為荃灣的新商業樞紐。申請地點所提供的內部行人通道，其設計是可連接西鐵站以及荃灣舊區與新市鎮中心；
- (c) 現有的發展包含一個零售店商業平台、宴會及展覽廳、一座酒店大樓及一座酒店連辦公室大樓；
- (d) 根據地契、《建築物(規劃)規例》及分區計劃大綱圖，相關政府部門所採納的總樓面面積計算載於文件附件 E 內的圖表 2.2。概括來說，雖然根據地契內部行人通道豁免計算在總樓面面積內，但根據《建築物(規劃)規例》及有關分區計劃大綱圖則是計算在總樓面面積內。因此，現有的地積比率根據地契計算是 9.369 倍，而根據分區計劃大綱圖計算則是 9.484 倍；
- (e) 根據二零一七年《施政報告》，政府將成立督導小組，研究如何盡量統一及理順發展局轄下相關部門在審批發展項目時所採用的標準和定義，務求精簡發展項目的審批流程；
- (f) 建築物條例規定建築及相關工程的設計及建造；地契是一個契約及地價計算的基礎；而根據城市規劃條例擬備的分區計劃大綱圖，則用以顯示概括的土地用途地帶和主要的道路網絡，以及用以管制發展的概括發展原則，同時為更詳細的規劃提供指引；



- (g) 根據不同機制，計算內部行人通道總樓面面積的方法亦有所不同。由於背景、性質及發展管制目的有所不同，這些差異不易劃一。在目前的情況下，根據規劃系統略為放寬總樓面面積是唯一可以劃一這些差異的機制。由二零一零年至二零一七年期間有四宗同類個案獲批准(文件附件 E 內的圖表 4.1)，這反映城規會認同在私人發展項目內提供行人通道的規劃優點；
- (h) 規劃署認為擬議的新餐廳與提供內部行人通道並不相關，該通道是地契內的一項要求並已經建成，透過提供額外的餐飲設施來充分利用地契所允許的總樓面面積這個意向不能視為規劃及設計優點。然而，所提供的內部行人通道是一項社區／公共設施，而申請人沒有要求額外的地積比率。有關建議會將地契所容許的土地加以善用，而不會令現有的建築物外殼加大；

#### 有關的建議

- (i) 相對於提供會議、獎勵旅遊、大型會議及展覽(下稱「會展旅遊」)設施的其他同類酒店，如心酒店所提供的餐廳設施比較低(文件附件 E 內的圖表 4.2)。在所提及的五間酒店例子中，如心酒店擁有最大數目的客房但最低的餐廳樓面面積對客房數目比率。該酒店曾因餐飲設施有限而拒絕客人的要求；
- (j) 申請人建議把現有酒店的六樓轉為一間面積 2 547 平方米的餐廳。完成後，總地積比率將為地契所准許的 9.5 倍，但由於上述不同的計算總樓面面積方法，所得出的地積比率為 9.6143 倍，超過分區計劃大綱圖所訂明的 9.5 倍最高地積比率，因此申請人要求略為放寬地積比率(0.1143 倍或增加 1.2%)。增設新餐廳後，作餐廳用途的總計樓面面積將增至 5025 平方米，而餐飲面積對客房的比率將由 1.54 增加至 3.13；

- (k) 擬議的新餐廳將提升對酒店顧客的服務並與現有的會展設施創造協同效應，進一步促進會展旅遊業發展。有證據顯示該酒店有機會與香港旅遊發展局合作舉辦會展旅遊活動。根據香港旅遊發展局的統計數字，會展活動在二零零八至二零一七年間不斷增加。香港的會展業將每年增長 2.2% 直至二零二八年。可是，可作大型會議及展覽的場地非常有限。如心酒店旨在成為提供最多房間以容納所有關於會展旅遊活動的設施在同一建築物內的酒店之一。這與政府加強香港成為會展旅遊目的地的政策一致；

#### 提供額外泊車位

- (l) 運輸署表示，如果擬設的新餐廳會對公眾開放並作會議及宴會用途，便應根據《香港規劃標準與準則》提供額外泊車位及上落客貨設施，並提交交通影響評估。供酒店及其會議及宴會設施使用的內部運輸設施(包括泊車及上落客貨設施)，已經根據《香港規劃標準與準則》提供。擬設的新餐廳是酒店的一部分，根據《香港規劃標準與準則》，不需要額外的運輸設施。即使擬議的新餐廳被視為需要額外泊車位的獨立食肆，所需的額外泊車位為七個，而可行的方法是修訂現有的停車場布局以容納那些額外泊車位；
- (m) 如心廣場上落客貨停車處的使用率偏低，過去三年大多數在 15% 左右，並主要集中在中午的繁忙時段。根據他們的評估，一家總樓面面積 2547 平方米的餐廳在繁忙時段所產生／吸引的最高交通流量將只會是每小時約 9 客車架次，對交通的影響甚微；
- (n) 如果城規會認為有必要，申請人同意接受一項規劃許可附帶條件，規定申請人須提交經修訂的交通影響評估，並提供額外泊車位供擬議的餐廳使用；以及

### *對拒絕理由的回應*

- (o) 此建議不僅符合香港政府促進會展旅遊業的政策，還能加強為酒店客人提供的現有服務。申請人在提交規劃申請之前便充分利用地契所准許的發展潛力以提供該條行人通道，他們不應因而受到懲罰。

14. 申請人的代表陳述成畢，主席遂請委員提問。

15. 主席、副主席及一些委員提出以下的問題：

### *法定規劃事宜*

- (a) 略為放寬地積比率的第 16 條規劃申請，是否唯一可劃一總樓面面積計算差異及相關的政府部門所採取豁免的機制，抑或修訂分區計劃大綱圖《註釋》的第 12A 條申請亦有助實現建議的額外總樓面面積；
- (b) 在不同機制下，內部行人通道的面積可否豁免於總樓面面積的計算，根據法定圖則不豁免內部行人通道計算入總樓面面積內的情況是否常見；
- (c) 參照申請人所引述尋求略為放寬總樓面面積的同類個案，提供行人通道是否地契的一項規定；

### *規劃優點*

- (d) 在申請地點提供行人通道是否被視為一項規劃增益，以及有關行人通道的使用率；
- (e) 擬設的新餐廳是否被視為一項規劃增益；

### *會展旅遊活動及餐飲設施*

- (f) 在早期發展階段，所提供的餐飲設施數量偏低。有留意到如心酒店剛剛進行一些主要翻新工程，有否

考慮把擬設的新餐廳與有關的翻新工程合併在同一宗申請；

- (g) 是否有需要把所有會議／展覽及相關設施放在同一建築物內。很多本地及海外例子顯示，會議／展覽及餐廳設施並置於同一地點並不是舉辦國際大型會議的先決條件；
- (h) 申請人所提到用以比較其餐飲設施的同類酒店的選擇標準為何；
- (i) 有關酒店房間及會議／展覽設施的入住率／使用率，去年所舉辦重要活動的例子，以及擬設的新餐廳會否影響酒店現時提供的展覽空間；
- (j) 餐飲設施現時的規模及新增餐廳的擬議規模；以及擬設的新餐廳會否開放予公眾及作大型會議及宴會用途；
- (k) 有否考慮改變平台上的其他商業樓層或利用酒店及毗鄰發展項目現有的飲宴設施以提供更多的餐飲設施，以代替為擬議新餐廳而建議闢設一個額外樓層；
- (l) 申請人有否考慮提供一些社區設施作為規劃增益來支持這宗略為放寬地積比率限制的申請；

#### 交通方面

- (m) 運輸署表示對交通的關注，是與沒有提供額外泊車位有關，還是因為擬議新餐廳產生的額外交通量，或兩者均是；
- (n) 服務市民大眾的餐飲設施會否產生額外的交通流量；以及有否專為餐飲設施而訂定的泊車位標準；以及

- (o) 從地區規劃的角度來說，申請人建議加入一項規劃許可附帶條件，規定須提交經修訂的交通影響評估，是否可接受及可予執管，以及申請人有什麼理據不提交經修訂的交通影響評估以回應運輸署的關注。

16. 秘書在回應關於第 12A 條申請是否適用的詢問時說，任何人欲就法定圖則提出建議修訂，包括修訂所訂定的最高地積比率，均可提交第 12A 條申請。第 12A 條申請主要適合無法根據現有的分區計劃大綱圖的規定處理的建議，而通常涉及對分區計劃大綱圖提出的主要修訂。有關「商業」地帶的《註釋》上的備註有一個特定的規定，容許透過第 16 條申請略為放寬地積比率限制。就目前的個案，藉提交第 16 條申請，以申請放寬涉及額外 0.1143 的擬議地積比率(增加 1.2%)，是恰當的做法。

17. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員張華安先生對關於法定圖則事宜及規劃優點的其他詢問作出回應，要點如下：

#### 法定圖則事宜

- (a) 有關的分區計劃大綱圖沒有條文訂明計算總樓面面積時可豁免內部行人通道的樓面面積，因此會依循《建築物(規劃)規例》所訂的總樓面面積的計算方法。雖然根據建築物條例建築事務監督可酌情豁免內部行人通道的樓面面積計入總樓面面積內，但鑑於仍未達到《建築物(規劃)規例》所准許的最高地積比率(即 15 倍地積比率)，此酌情權無須行使；
- (b) 至於申請人所引述的四宗同類申請，其地契均有訂明提供行人通道的要求。然而，當有關的規劃申請提交時，那些發展全部均未完成；如有需要，仍有機會調整建築設計，以容納所提供的相關設施的改變，例如泊車及上落客貨設施；

### 規劃優點

- (c) 申請地點內的行人通道系統加強了荃灣市中心及港鐵荃灣西站周圍住宅／商業區之間的連接。雖然這可視為一項規劃優點，但是該規劃優點已經達到，亦不是要從目前這宗擬略為放寬地積比率的申請達致。基於實地觀察，除了連接西鄰仍在建造中住宅發展項目的兩條通路，該行人通道的使用率頗高；
- (d) 擬議的新餐廳與在申請地點內所提供已落成的內部行人通道並不相關。透過在申請地點內提供額外的餐飲設施來充分利用地契所准許的總樓面面積此意向本身並沒有特別的規劃及設計優點；

18. 運輸署高級工程師／荃灣靳培良先生回應交通方面的詢問，要點如下：

### 交通方面

- (e) 《香港規劃標準與準則》沒有特別就酒店內的餐廳及餐飲設施訂定泊車標準，但關於以酒店所提供房間及一般零售設施(包括食肆)的數目為根據而訂定的泊車標準。申請地點附近目前的交通情況是可以接受的。但是，擬議的新餐廳如果對公眾開放並作大型會議及宴會用途，將會產生額外的行程量，將需要額外的泊車及上落客貨設施。現時沒有任何機制限制擬議新餐廳的用途，因此有關的交通影響評估應假設該餐廳會對公眾開放並會作大型會議及宴會用途；
- (f) 據申請人估計，一家面積 2547 平方米的餐廳所產生／吸引的最高行程量將只會是每小時約 9 個小客車單位，對此運輸署認為可以接受，但是運輸署仍然要求申請人就此額外交通量造成的交通影響提交交通影響評估；
- (g) 《香港規劃標準與準則》對有大型會議及宴會設施的酒店的泊車要求為每 200 平方米提供 0.5 至 1 個

泊車位。申請人為擬議新餐廳最近建議提供七個額外泊車位，就有關要求而言，這個數目屬於偏低的標準，運輸署認為應採納較高標準，即應為擬議的新餐廳提供 13 個額外泊車位；以及

- (h) 運輸署已要求申請人提交交通影響評估，以便提供意見。施加一項要求申請人提交經修訂的交通影響評估的規劃許可附帶條件，有助於解決運輸署所提出的關注，並可在提交一般建築圖則階段執行。另外，運輸署將繼續監察周邊地區道路網絡的交通情況，並在有需要的時候實施合適的交通管理及改善措施。

19. 申請人的代表杜立基先生、鍾慧敏女士及譚小瑩女士作出回應，要點如下：

#### *會展旅遊活動及餐飲設施*

- (a) 如心廣場發展項目於二零零六年完成，而有關的處所是設計作展覽及會議用途，這些用途是該酒店的配套設施。目前擬議的餐廳，旨在為酒店客人及會展旅遊活動參加者提供膳食，此乃現有酒店的配套設施，並不能阻止市民大眾來到光顧。從他們的角度來說，該酒店內擬議新餐廳的所有顧客都是酒店的顧客，包括那些或許不入住酒店房間的顧客。這宗擬略為放寬地積比率的申請將有助申請人實現申請地點所賦予的全部發展潛力；

[何立基先生於此時離席。]

- (b) 如較早時展示的香港旅遊發展局信件所述，如酒店內提供所有必需的設施，便有機會與香港旅遊發展局合作舉辦會展旅遊活動。由於酒店提供的餐飲設施有限，酒店有時要拒絕客人的要求；
- (c) 現有的餐飲設施提供約 500 座位，擬議的新餐廳將提供相近的座位數目，合起來將來可提供超過一千個座位；

- (d) 去年酒店客房的入住率大多為 90% 左右，但是由於所提供的餐飲設施有限，酒店推掉大型國際會議並只可舉辦中型會議／展覽活動，因此展覽廳的使用率頗低。去年只有八至十個會展旅遊活動，共佔 30 至 35 個工作天；
- (e) 擬設在六樓的新餐廳，旨在提供服務予酒店客人及會展參加者，將不會作宴會用途，因為酒店七樓已有專門設計的專用宴會廳及現有的宴會設施。擬議新餐廳的內部裝修將類似一般設有小餐桌的食肆，故不適合作宴會用途；
- (f) 擬議新餐廳將不會影響現有的展覽空間，因為有關的改裝將只涉及降低樓層高度。然而，改裝後的樓層高度將仍足夠進行展覽及會議活動；
- (g) 現有商業樓層的業務運作良好，需要零售設施以應付來自鄰近西鐵站不斷上升的人流的需求。此外，鄰近發展項目不是由如心酒店擁有人所擁有／管理，不容易安排共用。為會展旅遊活動參加者在同一建築物內提供早餐及午餐是必要的；
- (h) 酒店經常與社區團體合作舉辦公眾活動，因為提供社區服務是龔如心女士遺產的主要目的之一；

#### 交通方面

- (i) 如果要在覆核聆聽之前提交經修訂的交通影響評估，聆聽日期便須押後，這樣便會延長有關發展計劃的時間。雖然申請人並未提交經修訂的交通影響評估，但是初步評估顯示交通流量每小時增加 9 個小客車單位，其影響十分輕微；
- (j) 有關內部行人通道系統的修訂已於較早前提交予政府並已獲得批准。改善現有的酒店設施是考慮到過去幾年的業務情況而作出的商業決定；以及



- (k) 有關的改裝工程將會在現有的建築物外殼內進行，不會導致建築物體積增大。

[蔡德昇先生於此時離席。]

20. 主席補充說，政府已成立督導小組研究如何統一及理順發展局轄下相關部門在審批發展項目時所採用的標準及定義。督導小組將分階段檢視發展管制參數的標準及定義。

21. 由於委員再沒有進一步提問，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在申請人的代表離席後進一步商議這宗覆核申請，稍後會通知申請人城規會的決定。主席多謝申請人及政府的代表出席會議。他們於此時離席。

[會議小休 10 分鐘。]

[侯智恆博士於此時離席。]

#### 商議部分

22. 主席扼要重述，這宗覆核申請擬略為放寬地積比率限制由 9.5 倍至 9.6143 倍，以取得額外的總樓面面積供擬議新餐廳在現有的酒店內營運，而不會增加現有的建築物體積。因此，該行人通道並不是這宗申請的主題，委員應集中討論擬議新餐廳略為放寬地積比率這一點。主席概括道，都會規劃小組委員會已拒絕這宗申請，理由是並無有力的規劃及設計優點以及交通方面的理由。關於第一個理由，她建議採用一個更廣闊的角度來評估此個案的規劃優點。至於第二個理由，城規會應留意運輸署在會議較前部份已確定，《香港規劃標準與準則》內並沒有特別為酒店內的餐廳用途訂定泊車標準。

23. 一些委員支持略為放寬擬議的地積比率，所持意見如下：

- (a) 如果相關政府部門所採用的總樓面面積計算標準劃一，這宗申請便不必要提交。這宗申請只屬技術性質，以劃一總樓面面積計算的差異及政府部門是否豁免計算內部行人通道的樓面面積；

- (b) 如果有關發展仍在建造中而申請人證明仍能修訂建築物設計圖以容納所需的設施，擬輕微增加地積比率的申請很可能會獲批准；
- (c) 擬議的新餐廳是針對不斷變化的社會及商業環境所作的回應，而有關的修訂十分輕微，而且擬議的用途為酒店的配套設施；
- (d) 建築物體積維持不變，不會有負面的視覺及通風影響；
- (e) 香港確實需要酒店會議及展覽設施來配合更廣泛的會展旅遊活動的需要，尤其是核心商業區以外的地方。根據國際會議經驗，在同一地點提供早餐及午餐服務是普遍做法，並非常受使用者歡迎。在同一幢建築物內提供會展旅遊活動設施並改善現有的酒店設施，從更廣泛的層面來看或可視為規劃優點；
- (f) 申請地點被劃為「商業」地帶，而食肆是經常准許的用途，擬議新餐廳可落實有關的規劃意向；
- (g) 申請地點接近西鐵站，額外泊車位並非必要；畢竟應鼓勵市民大眾使用公共交通工具。因擬議新餐廳而增加的交通流量亦屬輕微；以及
- (h) 運輸署對擬議的新餐廳不表反對，只是關注到該餐廳會對公眾開放並用作會議及宴會場地。在這方面，城規會不應也不能微觀管理餐廳的運作；畢竟顧客光顧如心廣場的酒店及零售設施以及出入該區的人流，都會因時而異，視乎有關活動／商店是否吸引而定。申請人的代表在陳述中提過，交通流量只會增加每小時 9 個小客車單位，運輸署認為該交通量評估可以接受。申請人亦已在會上證明，如需要的話，申請地點內可容納額外的泊車設施。此外，申請人亦同意加入一項規劃許可附帶條件，規定為擬議新餐廳提供泊車及上落客貨設施，並按照運輸署的要求提交經修訂的交通影響評估。

24. 可是，一些委員不支持這宗申請，他們的意見如下：
- (a) 雖然說若然相關政府部門採用劃一的總樓面面積計算方法這宗申請或許便沒有必要，但是目前實施的規劃申請機制應受到尊重。政府各部門之間把發展管制參數的差異規範化，並不屬城規會的職責；
  - (b) 在如心廣場的早期發展階段提供少量的餐飲設施是申請人自己的商業決定。沒有證據顯示提供額外的餐飲設施可以促進整個會展旅遊業而構成一項規劃增益；
  - (c) 申請人在會上表示他們將不能禁止公眾使用擬議的新餐廳，同時沒有機制可控制擬議的新餐廳是否用作宴會場地；
  - (d) 申請人並未為這宗覆核申請提供新的資訊以證明擬議略為放寬地積比率不會導致負面的交通影響，以及申請人並未提交經修訂的交通影響評估。沒有新的理據可推翻都會規劃小組委員會的決定；以及
  - (e) 申請人所引述的四宗同類申請只是多宗略為放寬申請中的少數例子，以及每宗申請應基於建議書的個別情況作出考慮。

[劉竟成先生、林兆康先生、馮英偉先生、黃令衡先生、余偉業先生、簡兆麟先生、李國祥醫生、羅淑君女士及黃煥忠教授在討論期間離席。]

25. 一名委員詢問現有的地契是否容許擬議的額外樓面面積，地政總署副署長／一般事務陳佩儀女士回應說，根據現有的地契，擬議額外樓面面積是獲准許的，但該地段的擁有人所繳付的地價或許未能反映此額外樓面面積，而根據當時的相關分區計劃大綱圖是不准許的。在評估一幅發展用地的土地價值時，通常會採納分區計劃大綱圖所訂的限制，特別是在這些限制比地契所列明的更為嚴格時。

26. 秘書在回應主席的提問時說，申請人已提交一份補充交通檢討連同受影響程度測試以支持這宗覆核申請，並表示如果這宗申請獲批准的話，申請人會接受一項要求提交經修訂的交通影響評估的規劃許可附帶條件。規劃署署長李啟榮先生補充說，申請人的代表已在其陳述中進一步闡釋擬議新餐廳只會吸引每小時 9 個小客車單位的交通流量，而有關影響輕微。申請人亦已表明在酒店內提供額外的泊車位以符合運輸署的要求是可行的。

[區偉光於此時離席。]

27. 主席總結委員對這宗申請的觀點，並留意到較多委員支持擬略為放寬地積比率以容納擬議的新餐廳。她亦留意到委員普遍認為審慎的做法是施加一項規劃許可附帶條件，規定申請人必須提交經修訂的交通影響評估。

28. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗覆核申請。批准的理由是：

- (a) 雖然都會規劃小組委員會之前拒絕這宗申請，其中一個理由是申請人沒有提出有力的規劃及設計優點以支持略為放寬地積比率，但是對規劃增益的期望通常適用於新發展個案，對本個案則較不相關，因為本個案不涉及現有建築物建築體積的改變。從更廣闊的角度來看，略為放寬有關地積比率將有助善用現有的建築物，並代表更能有效運用有限的土地資源來支持「商業」地帶內經常准許的用途；以及
- (b) 雖然都會規劃小組委員會之前因運輸署關注負面交通影響而認為不應該支持這宗申請，但是運輸署已向城規會澄清，《香港規劃標準與準則》並沒有特別為酒店內的餐廳訂定泊車標準，以及據申請人估計，一家面積 2 547 平方米的餐廳所產生／吸引的最高行程量將只會是每小時約 9 個小客車單位，屬可以接受。至於運輸署要求的交通影響評估，申請人已表示願意相應地跟進。

29. 城規會進一步決定，這宗申請的規劃許可有效期至二零二二年十月十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 基於《香港規劃標準與準則》所載的適用標準，提交經修訂的交通影響評估並提供泊車位及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實消防裝置和滅火水源的建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交經修訂的污水影響評估及落實當中的建議，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。」

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

31. 由於主席另有緊急要事須離席，副主席於此時接手主持會議。

[甯漢豪女士、潘永祥博士、黎庭康先生、廖凌康先生及區英傑先生於此時離席。]

## 沙田、大埔及北區

### 議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-KLH/544

擬在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑元嶺村第 9 約

地段第 521 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城規會文件第 10479 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

### 簡介及提問部分

31. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士此時獲邀到席上。

32. 副主席歡迎各人到席，並告知有關的申請人決定不出席聆聽會。他繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請的內容。

33. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片，並按城規會文件第 10479 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)就這宗申請所作的考慮、公眾意見，以及規劃考慮因素及評估。

34. 由於規劃署的代表已簡介完畢，副主席請委員提問。

35. 一名委員詢問為何相關污水工程沒有落實時間表。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應說，由於土地擁有權複雜，故尚未就擬議污水系統的走線取得同意。由於並無公共污水渠接駁擬議小型屋宇，惟一的替代方法是利用化糞池及滲水系統排放廢水。然而，由於申請地點位處集水區內，申請人所建議的化糞池及滲水系統不獲環境保護署及水務署接納。

36. 由於委員沒有進一步的提問，副主席多謝朱女士出席會議。朱女士於此時離席。

### 商議部分

37. 委員認為申請地點的規劃情況沒有重大改變，因此文件第 1.2 段所載小組委員會的拒絕理由仍然有效。

38. 經商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農

場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。現時的申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為現時未有落實污水收集系統工程的確實時間表，故擬在集水區內興建的小型屋宇未能接駁至該區現有／已計劃敷設的污水收集系統；
- (c) 申請人未能證明位於集水區內的擬議發展不會對該區的水質造成不良影響；
- (d) 擬議發展會受到附近東鐵噪音的嚴重滋擾，而申請書內並無資料證明擬議發展符合《噪音管制條例》(第 400 章)的規定；
- (e) 元嶺、九龍坑新圍及九龍坑老圍的「鄉村式發展」地帶內仍有主要作小型屋宇發展的土地可供使用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。」

## 西貢及離島區

### 議程項目 5

要求延期覆核規劃申請編號 A/SK-PK/240

擬在劃為「綠化地帶」的西貢北港第 222 約地段第 470 號  
B 分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

### 議程項目 6

要求延期覆核規劃申請編號 A/SK-PK/241

擬在劃為「綠化地帶」的西貢北港第 222 約地段第 470 號  
B 分段第 3 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(城市規劃委員會文件第 10480 號)

---

[此兩個議項以廣東話進行。]

39. 副主席表示，由於議程項目 5 和議程項目 6 所涉申請的性質相似，而且申請地點互為毗鄰，以及位於同一「綠化地帶」內，因此會一併考慮兩個議項。

40. 委員備悉，申請人的代表於二零一八年十月三日要求延期兩個月才考慮這兩宗覆核申請，讓兩名申請人有時間諮詢相關的政府部門。這是申請人第二次就這兩宗覆核申請要求延期。

41. 委員備悉，兩名申請人要求延期的理據符合城市規劃委員會規劃指引有關「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」(城規會規劃指引編號 33)所載的延期準則，即申請人需要更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見；申請人並非要求把日期無限期押後；以及延期不會影響其他各方的利益。

42. 經商議後，城規會同意按兩名申請人的要求，延期就這兩宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會亦同意，這兩宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。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，這兩宗覆核申請可於較早的會議上提交城規會考慮。城規會亦同意告知兩名申請人，城規會已給他們四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。

## 程序事宜

### 議程項目 7

[公開會議]

有關考慮《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/28》的申述和意見的資料文件及聆聽會安排  
(城市規劃委員會文件第 10481 號)

---

[此議項以廣東話進行。]



43. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益，因為他們在灣仔擁有物業，及／或與申述人或其顧問、利舞臺物業有限公司(下稱「利舞臺公司」)(R2)、Leighton Property Company Limited(Leighton)(R3)(該兩間公司是希慎興業有限公司(下稱「希慎公司」)的附屬公司)及 Mary Mulvihill女士(R110/C5)，以及領賢規劃顧問有限公司(R2至R4的代表)有關聯／業務往來：

- |       |   |   |
|-------|---|---|
| 何安誠先生 | — | 目前與希慎公司有業務往來往來  |
| 廖凌康先生 | — | 過往與希慎公司有業務往來  |
| 張國傑先生 | ] | 其公司不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill女士                           |
| 黎庭康先生 | ] |   |
| 符展成先生 | — | 目前與領賢規劃顧問有限公司有業務往來                                      |
| 余偉業先生 | — | 利希慎基金曾贊助其部分計劃，以及是「要有光」的董事及行政總裁，而「要有光」曾接受該基金的捐款          |
| 羅淑君女士 | — | 利希慎基金曾贊助香港小童群益會的一些活動，而她是該會的前總幹事及委員會成員，以及其配偶於律敦治醫院擔任名譽職銜 |
| 黃煥忠教授 | ] | 利希慎基金曾贊助他們的一些計劃   |
| 郭烈東先生 | ] |   |
| 雷賢達先生 | — | 與配偶在星街共同擁有一個單位  |
| 伍穎梅女士 | — | 其公司在灣仔皇后大道東擁有一個寫字樓單位                                    |
| 邱浩波先生 | — | 其辦事處位於灣仔修頓中心  |

44. 委員備悉，邱浩波先生、張國傑先生及郭烈東先生因事未能出席會議。委員亦備悉，何安誠先生、符展成先生、余偉業先生、廖凌康先生、黎庭康先生、黃煥忠教授及羅淑君女士已離席。由於此議項屬程序性質，委員同意其他委員可留在席上。

45. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10481 號的內容。二零一八年五月四日，城市規劃委員會展示該分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱，期間共收到 75 份申述書和 9 份意見書。在 75 份申述書中，有 5 份表示支持，有 70 份表示反對。在 9 份意見書中，有 6 份支持要求進一步放寬建築物高度限制的申述，有 2 份反對所有／部分項目及進一步放寬建築物高度限制，以及有 1 份就產權提出意見。

46. 由於有關申述書／意見書性質相似，建議把該等申述書／意見書合為一組，由城規會全體委員於常規會議或另行安排的聆聽會一併考慮。為確保聆聽會有效率地進行，建議給予每名申述人及提意見人最多 10 分鐘時間，讓他們在聆聽會作出陳述。現暫定於二零一八年十二月／二零一九年一月由城規會全體委員考慮有關申述書和意見書。

47. 經商議後，城規會同意：

- (a) 該等申述書及意見書應一併以集體形式由城規會本身考慮；以及
- (b) 每名申述人及提意見人將獲分配 10 分鐘的陳述時間。

## **議程項目 8**

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 S/H6/16A》呈交行政長官會同行政會議核准  
(城市規劃委員會文件第 10482 號)

---

[此議項會以廣東話進行。]

48. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益，因為他們在銅鑼灣區／其附近擁有物業，及／或與申述人希慎興業有限公司(下稱「希慎公司」)(R102)、Barrowgate Limited 的母公司(R103)、Excelsior Hotel (BVI) Limited (下稱「怡東酒店」)的附屬公司(C1)，包括怡和集團公司(下稱「怡和集團」)、香港置地有限公司(下稱「置地公司」)及文華東方酒店、光明臺業主委員會(R245)及／或 Mary Mulvihill 女士(R110/C5)有關聯／業務往來：

- |               |   |  |
|---------------|---|--|
| 甯漢豪女士<br>(主席) | — | 與配偶在跑馬地樂活道共同擁有一個自住單位及一個泊車位   |
| 胡潔貞女士<br>(秘書) | — | 在大坑道擁有一個自住單位   |
| 黃幸怡女士         | — | 為美心集團公司(怡和集團的附屬公司)的前僱員，以及在大坑光明臺擁有一個自住單位                                      |
| 馮英偉先生         | — | 為怡和集團的前僱員  |
| 何安誠先生         | — | 目前與希慎公司及置地公司有業務往來  |
| 符展成先生         | — | 目前與置地公司有業務往來   |
| 張國傑先生         | — | 與配偶於跑馬地禮頓山共同擁有一個單位，及其公司目前與怡和集團、置地公司及文華東方酒店有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士 |
| 黎庭康先生         | — | 與配偶於禮頓山共同擁有一個單位，及其公司目前與怡和集團、置地公司及文華東方酒店有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士    |
| 廖凌康先生         | — | 過往與希慎公司及置地公司有業務往來  |

- 李國祥醫生 — 與配偶於大坑道共同擁有一個單位
- 余烽立先生 — 於灣仔司徒拔道擁有一個單位
- 黃煥忠教授 ] 利希慎基金曾贊助其部分計劃  
郭烈東先生 ]
- 羅淑君女士 — 與配偶於跑馬地雲地利道共同擁有一個單位；利希慎基金曾贊助香港小童群益會的一些活動，而她是該會的前總幹事及委員會成員
- 余偉業先生 — 利希慎基金曾贊助其部分計劃，以及是「要有光」的董事及行政總裁，而「要有光」曾接受該基金會的捐款

49. 委員備悉，張國傑先生及郭烈東先生因事未能出席會議。委員亦備悉，甯漢豪女士、馮英偉先生、何安誠先生、符展成先生、黎庭康先生、廖凌康先生、余偉業先生、李國祥醫生、羅淑君女士及黃煥忠教授已離席。由於此議項屬程序性質，委員同意其他委員可留在席上。

50. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10482 號的內容。二零一八年一月二十六日，城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 S/H6/16》(下稱「大綱圖」)，以供公眾查閱。城規會共收到 247 份申述書和 7 份意見書。二零一八年九月十四日，城規會根據條例第 6B(1)條考慮該等申述及意見後，決定根據《條例》第 6B(8)條不建議順應有關申述對大綱草圖作出修訂。由於考慮申述的程序已結束，該大綱草圖的《註釋》及最新《說明書》現可呈交行政長官會同行政會議。

51. 經商議後，城規會：

- (a) 同意分別載於文件附件 I 和附件 II 的《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 S/H6/16A》及其《註釋》適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；

- (b) 通過文件附件 III 所載《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 S/H6/16A》的最新《說明書》，以闡述城規會就大綱草圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 同意最新的《說明書》適宜連同該大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

## 議程項目 9

[公開會議]

### 其他事項

修訂根據《城市規劃條例》第 12A 條及第 16 條提出申請的申請表及申請須知

---

[此議項以廣東話進行。]

- 52. 秘書報告，秘書處正在修訂上述申請表，使之便於使用及有助檢索資料。相關的申請須知亦會作出相應的修訂。
- 53. 秘書處會於短期內諮詢土地及建設諮詢委員會轄下的規劃小組委員會，以收集相關持份者對修訂申請表及申請須知的觀點及意見，然後才提交城規會考慮及通過。
- 54. 餘無別事，會議於下午一時四十五分結束。