

二零二二年七月二十二日舉行的城市規劃委員會  
第 1276 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政)(署理) 丘卓恒先生	主席
黃令衡先生	副主席
馮英偉先生	
侯智恒博士	
伍穎梅女士	
余烽立先生	
蔡德昇先生	
郭烈東先生	
劉竟成先生	
羅淑君女士	
梁家永先生	
伍灼宜教授	
黃煥忠教授	
余偉業先生	
陳振光教授	
倫婉霞博士	

黃天祥博士

張李佳蕙女士

馬錦華先生

運輸及物流局首席助理秘書長 3

李詠璇女士(上午)

運輸署總工程師／交通調查及支援

董振然先生(下午)

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)

張展華博士

地政總署署長

黎志華先生

規劃署署長

鍾文傑先生

規劃署副署長／地區

葉子季先生

秘書

**因事缺席**

廖凌康先生

黃幸怡女士

吳芷茵博士

何鉅業先生

呂守信先生

徐詠璇女士

黃傑龍先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

鄭韻瑩女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

盧玉敏女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

梁美玲女士(上午)

招志揚先生(下午)

## 開會詞

### 議程項目1

[公開會議]

#### 通過二零二二年七月八日第 1275 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零二二年七月八日第 1275 次會議記錄草擬本已在二零二二年七月二十二日送交委員。如委員於二零二二年七月二十五日或之前沒有提出修訂建議，該會議記錄將獲得通過。

[會後備註：會議記錄無須修訂，於二零二二年七月二十五日獲得通過。]

### 議程項目2

[公開會議]

#### 續議事項

[此議項以廣東話進行。]

2. 秘書報告並無續議事項。

## 沙田、大埔及北區

### 議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/35》的申述和意見  
(城市規劃委員會文件第 10851 號)

---

[此議項以英語及廣東話進行。]

3. 秘書報告，有關的修訂主要涉及一幅位於沙田火炭將由香港房屋委員會(下稱「房委會」)發展的擬議公營房屋用地(項目 A)，而房屋署是房委會的執行機關；兩幅分別位於火炭和大圍作靈灰安置所發展的用地(項目 B 及 C)，旨在落實兩宗已獲批准的第 12A 條申請(分別為編號 Y/ST/47 及 Y/ST/42)；以及一項位於大圍的現有私人住宅發展(項目 D)。下列委員已就此議項申報利益：

- |                                       |   |   |
|---------------------------------------|---|---|
| 黎志華先生<br>(以地政總署署長<br>的身分)             | — | 為房委會委員；   |
| 區英傑先生<br>(以民政事務總署<br>總工程師(工程)的<br>身分) | — | 為民政事務總署署長的代<br>表，而民政事務總署署長是<br>房委會策劃小組委員會及資<br>助房屋小組委員會委員；                              |
| 黃天祥博士                                 | — | 目前與房委會有業務往來；  |
| 余烽立先生                                 | — | 為房委會建築小組委員會委<br>員和投標小組委員會委員；  |
| 郭烈東先生                                 | — | 他所服務的機構目前以優惠<br>租金租用房委會多個屋邨的<br>物業作福利服務之用，並曾<br>在房委會的協助下設立一隊<br>社區服務隊，並曾公開向房<br>委會申請撥款； |

劉竟成先生 羅淑君女士	] ]	為香港房屋協會(下稱「房協」)成員。房協曾與房屋署商討房屋發展事宜；
黃傑龍先生	—	為房協成員和前僱員。房協曾與房屋署商討房屋發展事宜；
馬錦華先生	—	為房協監事會委員。房協曾與房屋署商討房屋發展事宜；以及為私營骨灰安置所上訴委員會成員；
黃令衡先生	—	為私營骨灰安置所上訴委員會成員；
張展華博士	—	其配偶在大圍擁有一項物業，該物業為修訂項目 D 所覆蓋；
蔡德昇先生	—	在大圍擁有一項物業；
伍灼宜教授	—	在火炭擁有一項物業；以及
何鉅業先生	—	與配偶在火炭共同擁有一項物業。

4. 委員備悉，何鉅業先生因事未能出席會議，而黃天祥博士、黃令衡先生、余烽立先生和蔡德昇先生則尚未到席。委員同意，由於郭烈東先生所涉利益間接，而劉竟成先生、黃傑龍先生、馬錦華先生和羅淑君女士沒有參與擬議公營房屋發展項目，以及伍灼宜教授所擁有的物業並非直接望向各修訂項目覆蓋範圍內的地點，因此他們均可留在席上。委員亦同意，由於張展華博士涉及的直接利益與修訂項目 D 有關(並沒有任何申述)，而其配偶擁有的物業並非直接望向修訂項目 A、B 和 C 所涉的地點，他可留在席上，但不應參與有關修訂項目 D 的討論。黎志華先生和區英傑先生此時暫時離席。

## 簡介和提問部分

5. 主席表示已向申述人和提意見人發出通知，邀請他們出席聆聽會，但他們當中除已到席或表明會出席聆聽會的人士外，其他人士不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於城規會已給予申述人和提意見人合理通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽申述和意見。

6. 以下政府的代表、申述人、提意見人及其代表此時獲邀到席上：

### 政府代表

#### *規劃署*

陳巧賢女士 — 沙田、大埔及北區規劃專員

易康年女士 — 高級城市規劃師／沙田

王俊祺先生 — 城市規劃師／沙田

#### *房屋署*

余佩詩女士 — 高級規劃師

馮淑薇女士 — 高級建築師

梁凱傑先生 — 高級土木工程師

朱永熙先生 — 規劃師

李偉堃先生 — 建築師

#### *運輸署*

文祥光先生 — 工程師／沙田

曾慶群女士 — 高級運輸主任／沙田

申述人、提意見人及其代表

R 166—黃嘉儀

黃嘉儀女士 — 申述人

R 178—環保觸覺

劉加揚先生 — 申述人的代表

R 179—周曉嵐

周曉嵐先生 — 申述人

R 180—陳珮明

R 181—容溟舟

陳珮明先生 — 申述人及申述人的代表

R 182—王紹爾

王紹爾先生 — 申述人

R 289—黃文麗

黃文麗女士 — 申述人

R 290—陳德祺

陳德祺先生 — 申述人

R 294—羅慧敏

羅慧敏先生 — 申述人

R 298—黎水根

黎水根先生 — 申述人

R 313—陳少麟

陳少麟先生 — 申述人

R 322—王卓盈

王卓盈女士 — 申述人

R 335 / C 1—Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人及提意見人



7. 主席歡迎各人到席。他繼而扼要解釋聆聽會的程序，並表示規劃署的代表會獲邀向委員簡介申述和意見的內容。申述人、提意見人及他們的代表其後會獲邀作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，申述人、提意見人或他們的代表每人會獲分配 10 分鐘時間作簡述。在申述人、提意見人或他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結當刻，會有計時器提醒他們。在有出席的申述人、提意見人及他們的代表完成口頭陳述後，會有答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人、提意見人及他們的代表發問。答問部分結束後，主席會請政府的代表和申述人、提意見人及他們的代表離席。城規會會在他們離席後商議有關申述和意見，並會於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

8. 主席請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見的內容。

9. 沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士借助投影片，向委員簡介各項申述和意見的內容，包括分區計劃大綱草圖的背景、申述人和提意見人所提出的理由／意見／建議、規劃評估及規劃署對有關申述和意見的意見。有關詳情載於城市規劃委員會文件第 10851 號(下稱「文件」)。

10. 主席其後請申述人、提意見人及他們的代表闡述其申述／意見。

### R 178—環保觸覺

11. 劉加揚先生借助投影片作出陳述，要點如下：

(a) 環保觸覺反對在項目 A 的穗輝工廠大廈用地進行擬議公營房屋發展，理由如下：

(i) 項目 A 用地位於火炭谷盆地，由於附近多山的地勢，甚少有風吹進該用地，特別是在夏季盛行吹南風時尤甚。當局就駿洋邨的擬議公營房屋發展進行了空氣流通評估(報告編號 AVR/G/115)。根據該評估的計算流體力學模型，項目 A 用地的風速非常微弱。房屋署

進行的空氣流通專家評估並無提供風速數據。環保觸覺遂實地收集了風速的數據，有關數據顯示項目 A 用地的風速甚弱(即 9 個測試點錄得的風速為零，以及 13 個測試點錄得每秒低於 1 米的風速)。根據許多空氣流通評估報告的建議，舒適的行人環境應有每秒至少 1 米的風速。由此可見，該用地附近來自工業活動和道路交通所排放的污染物會積聚於項目 A 用地，因此該用地不適宜作住宅用途；

(ii) 該用地附近一帶工廈林立，當中一些工廈貯存了具潛在火警危險的危險品。項目 A 用地的擬議發展會產生工業／住宅用途為鄰的問題。舉例而言，位於荃灣東工業區邊陲的爵悅庭受嚴重噪音和空氣質素污染所影響，居民須時刻關上窗戶。據悉，當局已收到一宗改劃火炭工業區作大型綜合住宅發展的規劃申請(編號 Y/ST/52)，因此，待城規會就該宗作綜合發展的改劃用途地帶申請有所決定，以及房屋署就火炭工業區進行全面的空氣流通評估前，應延期就項目 A 作出決定；

(iii) 小規模及傳統的工業為香港再工業化提供後勤支援，並滿足經濟的基本需要。這些工業有部分運作需租用租金較相宜及通風良好的工廠單位。因此，建議可保留穗輝工廠大廈，以安置因房委會轄下其他三個工廠大廈清拆而受影響的租戶。穗輝工廠大廈用地作住宅用途的可能性可稍後在整體更新火炭區時予以檢討。此外，新的工廠大廈可建於他處，例如現時在葵涌晉昇工廠大廈對面未獲善用位於永基路的 5 人足球場，以及荃灣華人永遠墳場附近位於永基路的一幅露天貨車停車場用地等；以及

(b) 過去多年，傳統工業對香港經濟發展貢獻良多。政府處理拆遷元朗南和洪水橋新發展區的棕地作業

時，比較體恤受影響作業者的需要，期望政府能以相同的態度對待穗輝工廠大廈的受影響租戶。

R 179—周曉嵐

12. 沙田區議員周曉嵐先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他反對項目 A；
- (b) 穗輝工廠大廈有中小型企業(下稱「中小企」)涉及向大規模企業、政府部門和其他公共企業提供組件和維修服務的產業。穗輝工廠大廈的租金相對便宜，而且租約穩定，有利於傳統工業和工藝師生存。當中一些作業是私人工業單位無法容納的。政府倡議再工業化以作為香港工業發展的未來方向，但卻忽略了一直在背後支撐各類工業活動穩健發展的中小企；
- (c) 受影響租戶要到二零二一年五月房屋署宣布拆卸房委會轄下的穗輝工廠大廈、九龍灣的業安工廠大廈、長沙灣的宏昌工廠大廈和葵涌的葵安工廠大廈(下稱「四幢工廈」)後才正式獲通知需要遷出。房委會轄下的晉昇工廠大廈和開泰工廠大廈共有 40 組單位可供受影響租戶競投，但供競投的單位數量實在太少，只有九個穗輝工廠大廈的租戶投得。此外，給予受影響租戶的現金補償太少，不足以幫助他們遷置和繼續營運。自從房屋署宣布拆卸穗輝工廠大廈後，火炭分層工廠大廈單位的市值租金不斷上升。大部分受影響租戶選擇結業或遷往其他地區。政府應在作進一步發展前遷置受影響租戶；
- (d) 擬議發展會鼓勵火炭的工業大廈進一步重建作住宅用途，例如一宗第 12A 條規劃申請(編號 Y/ST/52)建議重建大量工業大廈以作住宅和商業混合用途。累積影響所及，會導致特別適合中小企租用的火炭工業單位的整體供應減少；

- (e) 火炭路是唯一一條連接火炭與其他地區的主要道路。在早上的繁忙時段，火炭路與大埔公路(沙田段)和火炭路與源禾路的交界處交通十分擠塞。若在這些幹道發生交通意外，會導致火炭的交通癱瘓。附近的星凱·堤岸預計將於明年入伙，屆時交通擠塞情況會更為嚴重。房屋署在交通影響評估中建議的交通緩解措施成效不彰，未能大幅改善火炭的交通情況；以及
- (f) 至於鐵路服務方面，火炭站現有的四個出口(特別是D出口)已接近容量上限，預計未來入伙人數增加後會令情況惡化。當局須改善車站設施，例如闢設多一個車站出口。

R180—陳珮明

R181—容溟舟

13. 前沙田區議員陳珮明先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 現時位於項目 A 用地的「工業」地帶及穗輝工廠大廈應予保留；
- (b) 二零二一年人口普查顯示，本港人口正在減少，而未來的公營房屋供應充足(包括北部都會區、中部水域人工島、洪水橋／厦村新發展區、古洞北／粉嶺北新發展區等等)。在未來 10 年，石門和馬鞍山將提供多幅公營房屋用地，建屋期與擬議發展相若。此外，大圍也有兩幅公營房屋用地，即美田邨第四期(提供約 450 個單位)及位於村南道的公營房屋暨聯用綜合大樓(提供約 400 個單位)。這兩個項目分別於二零二九年和二零三零年落成。與這兩幅用地相比，發展項目 A 用地比較困難，面對多個不利因素，包括須拆卸現有建築物並進行土地除污工程、調遷現有租戶、從附近的工業樓宇後移，以及附近一帶沒有足夠的政府、機構及社區設施以支援擬議發展已規劃人口的需要。長遠而言，項目 A 用地所提供的額外單位數目(約 1 360 個)微不足道，僅佔

未來 10 年(二零二二／二三年度至二零三一／三二年度)公營房屋建屋量約 0.41%；

- (c) 火炭路是火炭與沙田其他部分之間的唯一對外連接通道，有大量進出該處的貨車和私家車。火炭路／大埔公路(沙田段)、源禾路及大涌橋路路口已經飽和。早在 10 年前，當局就已經預料到目前交通飽和的情況，因為當時已預計擴闊後的火炭路只能應付二零二一年為止的交通需求(根據沙田區議會二零一一年九月十一日的會議記錄內容)。一直以來，區內的泊車設施供應不足，導致路旁違例泊車問題嚴重。這個情況或會因最近的房屋發展項目(例如駿洋邨、旭禾苑、彩禾苑及星凱·堤岸)而惡化，因為該等發展項目是按照《香港規劃標準與準則》的舊泊車設施標準進行發展／規劃，而有關標準已在二零二一年提高。現有的道路網絡和泊車設施能否應付擬議發展的交通和泊車需求令人存疑；
- (d) 火炭工業區的規劃在以下方面違反了《香港規劃標準與準則》第五章的原則：
  - (i) 根據《香港規劃標準與準則》第五章第 10.3(a)段，工業及工業／辦公室用途應「具備方便的公共交通，但不應直接毗連住宅及其他易受影響用途，除非與這些用途之間有商業或工業／工辦樓宇作為緩衝區。」大埔、石門、觀塘及葵涌均體現了這個原則，因為這些地區的工業區及住宅區均以休憩用地、主要道路或河流分隔開。可是，火炭工業區的情況卻不然，該區的工業區及住宅區混雜在一起；
  - (ii) 根據《香港規劃標準與準則》第五章第 10.3(b)段，工業及工業／辦公室用途應「最好位於住宅區西面，以便全年大部分時間都能在順風的方向。」火炭的山谷地形會局限谷盆地的空氣流動。當局有需要進行定量環境影響評估，以證明火炭工業區的規劃

符合上述原則。然而，房屋署所進行的環境評核研究只是一項定質檢討；以及

(iii) 根據《香港規劃標準與準則》第五章第 7.5 段，「雖然「商貿」地帶會取代某些「工業」地帶，但必須在適當地區保留「工業」地帶，以維持足夠的工業樓面空間供應來應付生產型工業的需求。」私人市場供從事傳統工業之用的工業樓面空間的供應並不樂觀，原因是(i)當局宣布拆卸房委會轄下四幢工廠大廈後，市場租金飆升；(ii)符合特定工業作業需要(例如可容納大型機械)的工業樓宇單位有限；以及(iii)倘第 12A 條規劃申請(編號 Y/ST/52)獲得批准，工業樓面面積將大幅減少；以及

(e) 房屋署通常會提供詳細的技術評估報告以供參考。然而，就穗輝工廠大廈的重建個案而言，儘管有關方面再三要求，房屋署仍未能提供相關的技術評估，例如有關穗輝工廠大廈的消防安全研究及空氣流通評估等。

#### R182—王紹爾

14. 穗禾路豐景花園居民王紹爾先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他並不反對重建穗輝工廠大廈，但反對就項目 A 用地施加主水平基準上 140 米的建築物高度限制。當局應保留主水平基準上 92 米的最高建築物高度限制；
- (b) 火炭工業區建築羣的高度約為主水平基準上 90 米，因此，山上穗禾路豐景花園的居民可享有無遮擋的視野，極目遠眺可至西貢海。把項目 A 用地的最高建築物高度增至主水平基準上 140 米，或會導致火炭工業區的其他重建項目的建築物高度也會增加至相若高度。結果會從根本上改變火炭的建築物

輪廓，造成屏風效應，亦會嚴重破壞山上穗禾路一帶居民所享有的景觀；以及

- (c) 由於有申請人正積極透過一宗第 12A 條申請(編號 Y/S T/52)提出在火炭工業區進行大型住宅發展，倘項目 A 用地的擬議建築物高度(主水平基準上 140 米)獲得批准，將會為這宗第 12A 條申請的發展建議和日後其他發展建議立下先例。文件並無提供從穗禾路沿途住宅發展項目外望的電腦合成照片，以評估相關的視覺影響。

### R 289—黃文麗

15. 穗輝工廠大廈的租戶黃文麗女士作出陳述，要點如下：

- (a) 穗輝工廠大廈約有 2 000 租戶，涉及數萬名僱員，當局應保留該工廠大廈；
- (b) 穗輝工廠大廈內的工廠涉及多類工業作業，包括有 40% 租戶從事設備生產、機械製造、電器製造及維修等作業，另有 20% 從事增值製造業及金屬鍛造。穗輝工廠大廈亦容納了全港約 30% 的註冊電工。此外，該工廠大廈內還有一些特殊的作業，包括校服縫製工場、輪椅維修服務、為失明人士提供設備供應，以及為大型食品處理公司提供零件維修和保養服務等。穗輝工廠大廈內的中小企一直為大型企業、政府部門及其他公用事業機構提供商品和服務。這些中小企均不會因再工業化而被取代，從所提供的商品及服務質素以至時間性而言，內地相關對手亦難以與之競爭。傳統工業不但有助經濟發展(包括為青年提供就業機會)，還可與香港的再工業化產生協同效應；
- (c) 穗輝工廠大廈養活了數代香港人。若非穗輝工廠大廈的租金如此低廉，一些獨特的手工藝作業必定無法生存。這些獨特的行業(例如中國樂器維修店、她的首飾維修工場等)具有文化價值，值得保留；

- (d) 下述方案既可保留穗輝工廠大廈，同時又能維持公營房屋的建屋量：
- (i) 穗輝工廠大廈早在一九八二年落成，現時樓宇狀況良好，而且設有足夠的消防裝置和無障礙通道。由於穗輝工廠大廈在四幢工廈中規模最大(約有 1 596 個單位)，當局可探討保留穗輝工廠大廈，以收容其餘三個工廠大廈的受影響租戶；以及
  - (ii) 現時的山尾街巴士總站及附近的熟食市場可重建為公營房屋。由於用地內的現有設施可於二零二四年清空，該用地比穗輝工廠大廈用地可更早用作興建房屋。

#### R 290—陳德祺

16. 穗輝工廠大廈的租戶陳德祺先生作出陳述，要點如下：

- (a) 文件指火炭工業區有大量工業樓面空間可容納穗輝工廠大廈的受影響租戶。不過，倘涉及把火炭工業區大範圍重建作住宅用途的第 12A 條申請(編號 Y/ST/52)獲得批准，火炭工業區長遠可提供的工業樓面空間將大幅減少，令受影響租戶的選擇變得有限。當局之後應重新規劃火炭工業區，並一併考慮該宗第 12A 條申請(編號 Y/ST/52)及穗輝工廠大廈用地；
- (b) 火炭的道路已經非常繁忙，無法容納更多人口。文件指出，現有巴士路線 48P 號前往的地方與綠色專線小巴 481 號相似，因此可以延長 48P 號班次的服務時間，以應付擬議發展對 481 號小巴帶來的額外需求。不過，駿洋邨及穗禾路的巴士總站地方不足，原本已經超出負荷，因此未必能夠應付巴士線延長服務時間；以及
- (c) 電腦合成照片(文件繪圖 H-4e)顯示從穗禾苑遊樂場眺望的景觀，但該合成照片欠缺代表性，原因是



穗禾苑遊樂場所處地方的地勢較低，由該處望向穗輝工廠大廈的景觀已被植物遮擋。此外，文件載述項目 A 用地主水平基準上 140 米的建築物高度與穗禾路的住宅發展(介乎主水平基準上 151 米至 242 米的建築物高度)相若。不過，項目 A 用地屬於現有工廠大廈羣的一部分，該處的建築物高度較低，而且位處地勢較低的山麓，但穗禾路的住宅用地則地勢較高。由於兩幅用地的特色有所不同，將兩者作比較並沒有意義。

#### R 294—羅慧敏

17. 穗輝工廠大廈的租戶羅慧敏先生作出陳述，要點如下：

- (a) 當局應保留穗輝工廠大廈，讓對空間有特定需要的傳統工業可以繼續經營；
- (b) 穗輝工廠大廈可以配合其包裝業的工業作業需要，例如租賃期較長；大廈較開放的設計有利塑膠氣味消散；具備妥善的消防及供水設施；樓底較高；樓面負荷量較高。相反，私人市場的工業單位租賃期短，以致經常要搬遷。密封式設計不利於塑膠氣味消散，而且單位面積選擇有限。自當局宣布要拆卸四幢工廈後，火炭私人市場的工業單位租金已上升差不多一倍；
- (c) 創新科技發展須有傳統工業支援；以及
- (d) 自當局宣布要拆卸穗輝工廠大廈後，房屋署從未與受影響的租戶溝通，直至他致函行政長官才聯絡租戶。房屋署應與受影響的租戶密切溝通，以便更了解他們的需要。

#### R 313—陳少麟

18. 穗輝工廠大廈的租戶陳少麟先生作出陳述，要點如下：

- (a) 房委會轄下的工廠大廈可迎合不同需要的工業作業，因此應予以保留；
- (b) 當局並沒有就拆卸穗輝工廠大廈一事事先諮詢受影響租戶；
- (c) 為受影響的穗輝工廠大廈租戶而設的現金補償方案不及二零零六年拆卸房委會轄下的新蒲崗工廠大廈時的現金補償方案吸引。此外，當局向受影響租戶發放提前遷出款項(即向提早遷出處所的租戶發放額外 100,000 元現金)，做法並不公平，理由是部分受影響租戶因未能找到遷置的處所或須按已簽訂的合約交付訂單而未能遷出；以及
- (d) 自當局證實會拆卸穗輝工廠大廈以來，火炭工業區工業單位的租金不斷飆升，可見穗輝工廠大廈工業樓面空間的供應在穩定工業市場方面擔當重要的角色。

R 322—王卓盈

19. 火炭居民王卓盈女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她反對項目 A；
- (b) 火炭現有的道路和運輸系統不足以容納擬議發展。火炭工業區和火炭路交通擠塞，導致由穗禾路往火炭以外地區的通道水泄不通。在鐵路服務方面，火炭站的月台空間有限，不足以應付越來越多的乘客。至於交通影響評估方面，由於當局在二零二零年六月 2019 冠狀病毒病爆發期間進行有關評估，評估或許未能反映正常情況下的交通狀況(交通影響評估報告已清楚述明這一點)，而有關評估結果亦不可信；以及
- (c) 把擬議發展的建築物高度訂為主水平基準上 140 米會阻擋穗禾路沿路單位的景觀，導致他們的居住環境質素下降和樓價下跌。

R 335 / C 1 — Mary Mulvihill 女士

20. Mary Mulvihill 女士作出陳述，要點如下：

項目 A

- (a) 小商戶將會被逼遷離可負擔的處所，他們無法在其他地方找到這類處所。重建穗輝工廠大廈不但會影響就業機會，亦會扼殺只承包小批量或原型製作的另類產業發展；
- (b) 政府向私人市場的業主施壓，要求他們下調租金，以減輕租戶的負擔。然而，政府卻漠視旗下租戶希望保留穗輝工廠大廈的請求；
- (c) 城規會須考慮其他同等重要的土地用途的需要，而解決房屋問題並非唯一的目標；
- (d) 文件第 5.2.6(b) 段指出，視覺影響評估主要是評估易受影響的公眾觀景者從最受影響的觀景點觀看景物時所受到的影響。在城門河畔長廊沿路看到的景觀正好符合相關準則所指。主水平基準上 140 米的擬議建築物高度會遮擋山脊線，影響公眾在城門河畔長廊沿路看到的景觀。城門河畔長廊為公眾而設，對市民的精神健康相當重要。新界具地標性的山脊線景觀應與港島和九龍的山脊線景觀同樣受到保護；
- (e) 當局並無提供有關擬議發展項目內的擬議社區設施的資料。若當局不着手進行重建，原先計劃設於該處的社區設施可另覓地點闢設；
- (f) 保留穗輝工廠大廈有助公眾了解香港工業發展的歷史；
- (g) 房屋署應待城規會批准分區計劃大綱圖後，才遷置租戶。然而，房屋署早在城規會考慮分區計劃大綱

圖的擬議修訂前，於二零二一年已向租戶發出「着令遷出通知書」；

項目 B

- (h) 靈灰安置所用途與鄉村發展不相協調，而此用途亦非契約准許的用途；
- (i) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零二一年九月十日的第 679 次會議上考慮有關靈灰安置所的第 12A 條申請(編號 Y/ST/47)。根據該會的會議記錄，香港孝思園二零一九年十月開始在清明節和重陽節前後三個星期實施「預約」安排，訪客名額為每小時 150 人。政府應要求提供監察記錄，以確保「預約」安排得以有效落實；以及

項目 C

- (j) 靈灰安置所與鄉村環境不相協調。根據供小組委員會於二零二零年十二月四日考慮的小組委員會文件第 Y/ST/42B 號，「靈灰安置所」用途從來都不是「鄉村式發展」地帶的准許用途，地政總署已就申請地點的廟宇用途發出警告信，該警告信亦於土地註冊處註冊；以及
- (k) 儘管申請人於二零二零年十二月四日舉行的小組委員會會議上表示無意擴展靈灰安置所用途，但申請地點後方的山坡有植物被移除，當局可能需要採取執管行動。

21. 由於規劃署的代表及申述人、提意見人和其代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可向申述人、提意見人和其代表及／或政府的代表提問。與會者不應把答問部分視為出席者向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。

項目 A

火炭的工業發展

22. 一些委員提出以下問題：
- (a) 火炭工業區日後的發展，以及工廠大廈會否改劃作住宅用途；
  - (b) 有沒有可供各中小企日後使用的工業廠房；
  - (c) 房委會轄下的工廠大廈日後所擔當的角色；
  - (d) 穗輝工廠大廈受影響租戶的組合；以及
  - (e) 穗輝工廠大廈現時的租金。
23. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士和房屋署高級規劃師余佩詩女士借助一些投影片作出陳述，要點如下：
- (a) 火炭區的規劃意向，主要是進行工業發展。根據《二零二零年全港工業用地分區研究》(下稱「二零二零年分區研究」)，火炭工業區是全港第二大的「工業」區，提供約 150 萬平方米工業總樓面面積。建議保留該工業區，以助應付對工業樓面空間的需求。就火炭工業區內現有私人工廈重建作住宅用途，將由業主自行決定，但重建計劃須獲城規會批准。目前有一宗擬把火炭工業區東部改劃作住宅發展的第 12A 條申請(編號 Y/ST/52)正在處理中，並有待小組委員會考慮，故不應將之視作火炭工業區的已規劃用途；
  - (b) 二零二零年分區研究建議保留該工業區，以助應付對工業樓面空間的需求。關於本港日後的工業樓面空間供應，政府已實施兩輪活化計劃，以鼓勵在短中期透過整幢改裝及重建工業大廈提供工業樓面空間。中長期方面，洪水橋／厦村新發展區及北部都會區會提供新的工業用地。財政支援方面，工業貿

易署表示，本地中小企可向工業貿易署申請「中小企業市場推廣基金」和「發展品牌、升級轉型及拓展內銷市場的專項基金」資助；

- (c) 房委會的主要角色是為有住屋需要的低收入家庭提供公營房屋，並會繼續把精力與資源集中在達致公營房屋目標。根據《長遠房屋策略》二零二一年周年進度報告，四幢工廈重建後，將可在二零三一年及之後提供約 4 800 個公營房屋單位；
- (d) 穗輝工廠大廈約有 80% 的租約涉及製造和維修設備、機械、電器、電燈／照明裝置、軟墊家具、加工金屬製品與金屬鑄件、木製品、籐器、竹器、紙品、水松製品、草編製品、漆器及編結材料製品。餘下 20% 的租約則涉及較多元化的業務，例如印刷、製造和維修樂器、體育器材、橡膠產品、服裝、電子器材、廣告、鐘錶等；以及
- (e) 根據差餉物業估價署公布的私人工業單位租金（截至二零二一年十二月）的資料，新界的租金為每平方米約 159 元，九龍的租金為每平方米約 203 元，港島的租金為每平方米約 202 元。四幢工廈的月租平均為每平方米約 80 至 140 元不等，視乎地點及其他因素而定。

24. 環保觸覺(R178)的代表劉加揚先生就租金作出補充，穗輝工廠大廈面積 500 平方尺的工業單位的租金為約 5,000 元（或每平方米約 108 元），如果是私人工廠大廈，租金可達穗輝工廠大廈租金的兩倍甚至三倍。

#### 交通及運輸

25. 一些委員問及擬議公營房屋發展項目所造成的交通影響。房屋署高級土木工程師梁凱傑先生及運輸署工程師文祥光先生借助一些投影片回應說，火炭路現時交通擠塞情況歸咎於大埔公路(沙田段)的車流已達飽和。待大埔公路(沙田段)的擴闊工程於二零二三年竣工後，交通情況將會有所改善。根據交通影響評估，擬議公營房屋發展項目每小時大約會帶來 65 小

客車架次的淨增幅(即每分鐘約一架私家車)，故當局建議在火炭路與麵房街和山尾街的交界處進行道路及燈號改善工程。

### 環境方面

26. 一些委員詢問工業與住宅用途為鄰的影響評估。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士借助一些投影片回應說，房屋署已就擬議公營房屋發展項目進行環境評核研究，並且就噪音及空氣質素方面建議一些緩解措施，而環保署署長對環境評核研究沒有提出負面意見。房屋署亦已進行空氣流通專家評估，並提出以下有助改善氣流的擬議緩解措施：

- (i) 在兩幢擬議住宅大樓之間劃設約 15 米闊的建築物間距；以及
- (ii) 在住宅樓宇 1 座與毗連峰山工業大廈之間劃設約 10 米闊的建築物間距。

### 視覺及空氣流通方面

27. 一些委員提出以下問題：

- (a) 擬議發展對空氣流通方面帶來的影響；
- (b) 當局進行視覺評核時以什麼準則選定觀景點；
- (c) 把最高建築物高度訂為主水平基準上 140 米，與該區的情況是否協調；以及
- (d) 環保觸覺(R178)進行的空氣流通評估所採用的方法。

28. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士及房屋署高級建築師馮淑薇女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據房屋署進行的空氣流通專家評估，在行人水平的風表現會有所改善，因為現時長型的屏風式工廠大廈會被兩幢獨立的樓宇取代，而兩幢樓宇中間會

設有建築物間距。新的樓宇布局將有助夏季盛行風吹入該區，而位於北面的順風區(即山尾街籃球場、山尾街兒童遊樂場及巴士總站)的風環境會略為改善。房屋署會在詳細設計階段以計算流體力學的方式作進一步的空氣流通評估，並會進行微氣候研究；

- (b) 根據城市規劃委員會規劃指引編號 41，香港發展密度高，如要保護私人享有的景觀，而又不窒礙發展，是不切實際的，所以必須平衡其他相關的考慮因素。為照顧公眾利益，保護公眾享有的景觀更為重要，特別是公眾或遊客易於前往的觀景點及受歡迎地點的景觀，就更須保護。視覺影響評估主要是評估易受影響的公眾觀景者從最受影響的觀景點觀看景物時所受到的影響；以及
- (c) 把最高建築物高度訂為主水平基準上 140 米，大致上與區內的新發展(例如火炭站附近「綜合發展區」地帶內的私人發展，以及駿洋邨)互相協調。

29. 環保觸覺(R178)代表劉加揚先生解釋，參照駿洋邨的空氣流通評估(即報告編號 AVR/G/115)，他們為評估擬議發展的風環境而揀選的測試點，主要是山尾街市民經常前往的地點(例如小巴士站、巴士站和路口等)，以及火炭站和旭禾苑。倘擬議發展加入建築物間距，順風區的風表現會有所改善。然而，倘順風區發展為聯用綜合大樓，整體的風表現仍屬未知之數，而相關政府部門未能提供相關評估。

#### 政府、機構及社區設施和其他配套設施的供應

30. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 擬議發展為鄰近地區帶來的整體社會增益(例如提供額外的社區設施等)為何；以及
- (b) 位於項目 A 用地東北面山尾街對面的擬議聯用綜合大樓的詳情及落實時間表為何。



31. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士及房屋署高級規劃師余佩詩女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 擬議發展將善用土地資源，提供公營房屋單位和福利設施，以助解決沙田區此等設施不足的問題。擬議發展將預留相等於整體可發展住用總樓面面積約5%的樓面總面積，用作闢設多項福利設施。與單幢狹長的穗輝工廠大廈相比，擬議發展的兩幢樓宇設計有助夏季進風，並能稍為改善順風區的風環境；以及
- (b) 擬議聯用綜合大樓是政府「一地多用」措施下的其中一個工程項目，建議在大樓內闢設多項政府、機構及社區設施，包括重置的巴士總站、公眾停車場、社區會堂、幼稚園、圖書館、康樂及體育、文化、醫療、社會福利及教育設施，以及政府合署。當局在二零二一年十月二十八日就有關工程項目諮詢沙田區議會，沙田區議員普遍歡迎有關建議。有關工程項目正在積極規劃當中，在此階段並沒有確切的發展時間表。第12A條申請(編號 Y/ST/52)已涵蓋政府土地上的聯用綜合大樓用地。

### 公眾諮詢

32. 一些委員提出以下問題：

- (a) 有否事先向受影響租戶進行諮詢；以及
- (b) 當局進行公眾諮詢時發放的資料(包括向沙田區議會進行的諮詢，尤其是在交通和環境方面)。

33. 沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士及房屋署高級規劃師余佩詩女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 在二零一九年《施政報告》中，行政長官邀請房委會研究重建旗下工廠大廈作公營房屋用途的可行性。二零二零年《施政報告》和《長遠房屋策略》二零二零年周年進度報告中已匯報了可行性研究的

進展和初步結果。公眾一直得悉當局擬把工廠大廈重建作公營房屋用途並建議就此進行可行性研究。房委會於二零二一年五月二十四日宣布重建工廠大廈(包括穗輝工廠大廈)的技術可行性研究結果及對受影響租戶的清拆安排。二零二一年五月二十五日及二零二一年六月十一日，房委會以書面方式通知受影響租戶有關工廠大廈的清拆方案和相關安排。房委會亦於二零二一年六月七日就此向立法會房屋事務委員會作出簡介，房屋署和規劃署於二零二一年八月三十一日一同就擬議發展和對分區計劃大綱草圖作出相關的擬議修訂諮詢沙田區議會。房屋署亦已在不同場合與受影響租戶代表會面，以解釋相關細節，亦會繼續與他們保持緊密聯繫，適時回應他們的查詢和關注。城規會已根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)的條文，公布分區計劃大綱圖的擬議修訂，讓公眾提交申述及意見，公眾已獲給予機會對修訂提出申述／意見，所有申述人和提意見人已獲邀出席城規會會議，陳述他們的意見；以及

- (b) 當局已進行必要的技術評估(包括交通影響評估、環境評核研究和空氣流通評估)，以支持擬議公營房屋發展。技術評估的摘要已於二零二一年十一月十二日提交沙田區議會，以供公眾查閱。有關摘要亦夾附於有關《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/S T/34》擬議修訂項目的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 8/21 號，以供小組委員會考慮。

### 清拆及遷置安排

34. 部分委員提出以下問題：

- (a) 當局曾否考慮保留穗輝工廠大廈而拆卸其他三個工廠大廈的方案；
- (b) 向受影響租戶作出的補償及遷置安排；
- (c) 遷置穗輝工廠大廈受影響租戶的進度；

- (d) 有特別作業需要的受影響租戶，能否覓得符合其需要的其他處所；以及
- (e) 制訂圖則程序尚未完成便開始要求現有租戶遷離，做法是否恰當。

35. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士和房屋署高級規劃師余佩詩女士借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 房委會沒有計劃保留先前宣布予以重建的四幢工廈的任何一幢，包括穗輝工廠大廈、業安工廠大廈、宏昌工廠大廈和葵安工廠大廈。完成退租的日期維持不變，即二零二二年十一月三十日；
- (b) 房委會轄下的工廠大廈以商業原則營運，租戶以三年定期租約形式租用。根據租約，房委會有權在給予租戶三個月通知後終止租約，而租戶在法律上或合約上無權獲得遷置或任何形式的補償。房委會考慮到其過往做法和最新情況，已為受影響租戶作出一連串安排，包括提前給予 18 個月的通知期，以便他們遷離單位；發放特惠津貼，金額為 15 個月的租金／暫准證費；提供局限性投標的機會，讓他們優先競投房委會餘下兩個工廠大廈(即晉昇工廠大廈及開泰工廠大廈)的空置單位，而投得該兩個工廠大廈單位新租約的租戶，可獲三個月免租期。至於不租用晉昇工廠大廈和開泰工廠大廈單位的租戶，已獲發放一筆過的款項，如在二零二二年七月或之前(已由二零二二年二月延期)遷離單位，每戶更可獲額外發放一筆為數 100,000 元的款項；
- (c) 截至二零二一年五月二十四日，即房委會宣布有關重建上述四幢工廈的清拆安排當日，穗輝工廠大廈內約有 1 596 個單位，涉及 635 份租約。房委會已於二零二一年九月底完成上述局限性投標工作。晉昇工廠大廈和開泰工廠大廈合共租出 40 套單位予上述四幢工廈的受影響租戶，包括穗輝工廠大廈的九個租戶。穗輝工廠大廈在二零二一年五月二十四日的整體租用率高於 90%，在二零二二年六月三

十日則約為 40%。截至現時，超過 90% 受影響租戶已遷離或提交退回該工廠大廈單位的通知；

- (d) 穗輝工廠大廈的工業總樓面面積約為 53 000 平方米，與火炭工業區內私人工業大廈的整體工業總樓面面積(約 150 萬平方米)相比，大概只佔 3% 至 4% 左右，因此可被私人工業大廈吸納。在沙田其他工業區(例如石門、小瀝源和大圍)，工業總樓面面積的空置率分別約為 3% 至 4%。而在全港，空置的私人分層工廠大廈的總樓面面積約為 123 萬平方米。這些空置的工業樓面空間存量，全部均可用來容納受影響租戶；以及
- (e) 房委會已決定在展開制訂圖則程序時，同時要求受影響租戶遷離，之後才清拆有關建築物，以期縮短重建計劃的時間表並提早交房，以應付殷切的公營房屋需求。如改劃作住宅用途的方案不獲支持，房委會會把該用地歸還予政府作其他合適用途。

[張李佳蕙女士在答問部分進行期間離席。]

36. 由於委員再無提問，主席表示簡介和答問部分的聆聽程序已經完成。城規會將進一步閉門商議有關的申述和意見，稍後會把決定通知申述人和提意見人。主席多謝申述人、提意見人、他們的代表和政府的代表出席會議。他們此時離席。

[會議小休 10 分鐘。]

## 商議部分

### 項目 A

37. 主席扼述，相關政府部門已就有關擬議發展的設計和在技術方面可否接受等多個問題(例如環境影響、空氣流通的影響、交通影響等)作出回應。重建房委會的四幢大廈作房屋發展，對未來的公營房屋供應有重要貢獻。重建穗輝工廠大廈將提供約 1 360 個單位和相等於整體可發展住用總樓面面積約 5% 的社會福利設施。雖然清拆及遷置安排不屬城規會的職權範

圍，但城規會可向房屋署轉達所關注的事宜，以供考慮。規劃署所進行的《二零二零年全港工業用地分區研究》建議保留火炭工業區，以便提供工業樓面空間。現有一宗由私人機構提出擬改劃火炭工業區大部分地方作住宅用途的第 12A 條申請(編號 Y/ST/52)正在處理中，並有待小組委員會考慮，因此不應將此視之為政府對火炭工業區訂下的規劃意向。主席繼而邀請委員發表意見。

38. 一名委員認為穗輝工廠大廈用地適合作房屋發展，但不支持對土地用途地帶所作的修訂，理由如下：

- (a) 規劃的其中一項原則是，若現時的用途屬真正及使用中的用途，則應予以保留。穗輝工廠大廈目前正在使用中，而且佔用率高，並可作為傳統工業發展的處所。在規劃穗輝工廠大廈用地時，此項原則是重要的考慮因素；以及
- (b) 當局應權衡擬議發展帶來的好處與所造成的負面影響。增加約 1 360 個住宅單位帶來的好處並非遠遠超過拆遷現有 635 間至 1 596 間工業公司所造成的影響(假設一間公司有一份租約，或一間公司佔用一個單位)。傳統工業具有文化價值，而且為基層人士提供生計，故應予以保留。

39. 其他委員大致上對項目 A 和分區計劃大綱圖的相關《註釋》表示支持或不表反對，但提出了以下意見：

#### 清拆及遷置安排

- (a) 房屋署應為受影響租戶(尤其是有特別作業需要的租戶)提供進一步協助，並加強溝通，藉此減輕他們的困難和不滿情緒，並應體恤遇到實際困難的租戶。相關政府決策局應制訂政策協助受影響租戶。房屋署可參考市區重建局類似的經驗，市區重建局過去曾成立社會服務隊，支接受其市區重建項目影響租戶。房屋署亦可考慮將這類社會服務外判；

### 香港的工業發展

- (b) 政府過去一直提倡再工業化，並發展以新技術及智能生產為基礎的先進製造業。然而，為再工業化奠定基礎並提供協助的傳統工業卻逐漸被淘汰。當局應採取措施鼓勵傳統工業和中小企逐步轉型，例如可提供政府處所，讓它們繼續經營並提升至高增值生產；

### 火炭工業區

- (c) 把火炭工業區的合適地點(例如火炭站附近等交通方便的地點、火炭工業區邊陲、新發展的住宅區附近等)逐步由工業用途轉型為住宅用途，實屬合理。由於穗輝工廠大廈用地位置方便，故支持將之改劃作擬議房屋發展。如技術可行，亦可探討如何進一步增加房屋單位；
- (d) 房委會轄下的工廠大廈過去一直以可負擔的租金出租給傳統工業，當中有些是具有文化及歷史價值的，亦有些是值得保存的，因此應容許作原址保留，讓該等工業繼續作為社區肌理的一部分。火炭工業區以經濟實惠的租金出租給從事創意藝術產業的藝術工作者，他們所舉辦的藝術節為該區增添生氣。政府應繼續致力協助藝術團體，例如把擬議發展項目部分樓面面積分配給藝術工作者作工作室用途；

### 與周邊社區的融合及規劃增益

- (e) 為提供更多社會增益，改善擬議發展與周邊地區的融合，當局應在詳細設計階段妥為回應所提出的關注，包括火炭區交通擠塞的情況、峰山工業大廈的工業與住宅用途為鄰的問題，以及房屋署進行的空氣流通專家評估尚未深入評估的空氣流通影響；以及

- (f) 現時為周邊社區提供的康樂設施及醫療服務，一直以來並不足夠。因此，及早落實聯用綜合大樓和在擬議發展關設政府、機構及社區設施，可配合當區居民的需要。當局應全盤規劃擬在穗輝工廠大廈用地及聯用綜合大樓用地提供的設施。

40. 關於空氣流通評估，秘書解釋，房屋署通常分兩階段進行空氣流通評估，即為修訂用途地帶而進行的空氣流通專家評估，以及在詳細設計階段進行的定量空氣流通評估(即計算流體力學)。就目前的情況而言，空氣流通專家評估已初步評估了風環境，並指出在採取兩項緩解措施(即在兩幢擬議住宅大樓之間劃設 15 米闊的建築物間距及在毗連的峰山工業大廈劃設 10 米闊的建築物間距)的建議後，順風位置的風表現會有輕微改善。在詳細設計階段進行的定量空氣流通評估會設法完善建築物的設計及必要的空氣流通緩解措施。

41. 關於聯用綜合大樓的發展項目，主席表示，相關政府部門正研究其設施組合及着手就改劃作準備，而有關的改劃工作會在稍後進行。

#### *項目 B、C 及 D*

42. 委員大致對項目 B、C 及 D 沒有意見，並備悉項目 B 及 C 旨在落實兩宗獲小組委員會批准作靈灰安置所發展的第 12A 條申請(編號分別為 Y/ST/47 及 Y/ST/42)，而項目 D 則是為了反映有關用地已完成發展的狀況。

#### *結論*

43. 主席總結指，大部分委員均支持修訂項目 A 至 D 對用途地帶作出的修訂，但普遍對與項目 A 有關的下述問題表示關注。這些問題並不屬於城規會的職權範圍，但可轉達相關政府決策局／部門，以供參考及視乎適當情況作出跟進行動：

- (a) 房屋署應考慮在清拆及遷置安排上為受影響租戶提供進一步協助，尤其是與他們保持緊密溝通，以便更清楚了解他們的需要，並為有特定作業需要的租戶提供支援；

- (b) 創新科技及工業局應考慮加強扶助傳統行業及中小企持續發展；以及
- (c) 房屋署應考慮在詳細設計階段回應委員就擬議發展所提出的關注事項，例如對空氣流通造成的影響、工業與住宅用途為鄰的情況，以及盡早落實關設政府、機構及社區設施等。

[伍穎梅女士在進行商議部分期間離席。]

44. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉申述編號 **R1 至 R177** 表示支持的意見，並決定不接納 R178 至 R335，認為不應順應申述而修訂分區計劃大綱草圖，理由如下：

「項目 A」

- (a) 政府一直採取多管齊下的方針增加房屋土地供應，以滿足市民對房屋的殷切需求。為建立土地儲備以配合房屋及其他發展需要，政府持續檢討各項土地用途，包括就香港房屋委員會(下稱「房委會」)轄下的工廠大廈進行檢討。項目 A 所涉的申述用地位於火炭工業區的南面邊緣，接近現有的住宅及商業發展項目、公共道路和配套基礎設施，與周邊的土地用途互相協調。房委會已進行技術可行性研究，以確定在申述用地興建擬議公營房屋預計不會出現無法克服的技術問題。為應付市民對公營房屋的需求，劃設擬議的「住宅(甲類)8」地帶實屬恰當，此舉有助發展公營房屋(**R180、R201、R205、R206、R212、R224、R229、R232 及 R299**)；
- (b) 穗輝工廠大廈須重置的工業樓面空間可藉由以下幾方面提供，包括其他地區(包括鄰近穗輝工廠大廈的火炭工業區)的現有供應；在短中期內透過「活化計劃 2.0」所增加的樓面空間；以及在中長期內於新發展區及北部都會區預留的新工業用地(**R179 至 R181、R183 至 R186、R189 至 R199、R201 至 R214、R216、R218 至 R220、R222 至 R234、R236 至 R244、R246、R247、R255、**



**R256、R259 至 R261、R263、R264、R273、R274、R278、R279、R281 至 R299、R301 至 R304、R314、R316、R327、R333 及 R335)；**

- (c) 在詳細設計階段落實合適的緩解／改善措施後，擬議公營房屋發展不會對交通、環境及空氣流通造成無法克服的影響(**R178 至 R182、R290、R304、R315、R316、R318、R319、R321、R324、R322、R331 及 R333**)；
- (d) 擬議的建築物高度(主水平基準上 140 米)與周邊的中層至高層發展項目並非不相協調。房委會進行的視覺評核已確認，從主要的公眾瞭望點眺望，擬議發展對視覺的影響屬「微不足道」或「在視覺上並非不相協調」。房委會會在詳細設計階段探討採取哪些緩解措施，以盡量減少可能對視覺造成的影響(**R181、R182、R320 至 R322 及 R335**)；
- (e) 房委會正進行初步土地污染評估，以確定評估污染程度所須採取的行動。房委會亦會進行詳細的天然山坡災害研究，以評估用地內災害的性質和規模，以及研究會對擬議發展造成影響或受其影響的岩土結構。房委會會視乎有關評估／研究的結果，採取適當的緩解措施，以盡量減少任何潛在影響(**R179、R181、R182、R277 及 R316**)；
- (f) 根據《香港規劃標準與準則》的規定及相關政府部門的評估，該區現時和已規劃提供的休憩用地和政府、機構及社區設施大致上足以應付沙田規劃人口的需求，但安老院舍、長者社區照顧服務設施及幼兒中心則供應不足，並尚欠一個運動場／運動場館。房委會諮詢社會福利署後，會在擬議公營房屋發展項目內提供適當的社會福利設施及社區設施，以服務區內居民。當局已在多石預留用地興建體育館，而原本計劃在火炭興建的體育館則將會納入山尾街的聯用綜合大樓(**R180、R205、R289、R334 及 R335**)；

- (g) 穗輝工廠大廈於一九八二年興建，並不屬於須予保育的古蹟／已評級歷史建築。當局不建議保育穗輝工廠大廈，以便更好地善用珍貴的土地資源(**R300至R302**)；
- (h) 當局已遵照法定和行政程序，適當地就土地用途的修訂諮詢公眾，相關的政府決策局／部門在過程中亦已充分考慮所收到的意見並作出回應。展示分區計劃大綱圖供公眾查閱及容許公眾提出申述及意見的規定，亦屬於《城市規劃條例》下法定諮詢程序的一部分，而有關申述用地技術可行性方面的相關資料已可供公眾參閱(**R189、R215、R259、R280、R289、R293、R294、R301、R305、R306、R312至R317**)；
- (i) 清拆、遷置及相關的土地事宜不屬於法定制訂圖則程序的範疇，因此並不屬於城市規劃委員會的職權範圍(**R179、R185至R190、R195、R199、R200、R206至R208、R215、R219、R222、R228、R235、R236、R240、R245、R248至R255、R258、R260至R262、R265至R272、R274至R277、R280、R281、R283、R284、R287至R289、R291至R294、R296至R298、R304、R306至R316**)；以及

#### 項目 B 及 C

- (j) 擬議修訂旨在落實鄉郊及新市鎮規劃小組委員會分別於二零二一年九月十日和二零二零年十二月四日同意的兩宗第 12A 條規劃申請，並已顧及土地用途是否互相協調，以及有關發展項目的潛在影響。上述申請的申請人已在規劃申請階段就交通及環境方面進行了相關的技術評估，以證明有關發展不會對這些方面造成負面影響(**R333至R335**)。」

45. 城規會亦同意沙田分區計劃大綱草圖及其《註釋》和最新的《說明書》適宜根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准。

[會議於下午一時二十五分休會午膳。]

[郭烈東先生、劉竟成先生、余偉業先生及伍穎梅女士此時離席。]

46. 會議於下午二時恢復進行。

47. 下列委員和秘書出席了下午的會議：

發展局常任秘書長  
(規劃及地政)(署理)  
丘卓恒先生

主席

黃令衡先生

副主席

馮英偉先生

侯智恒博士

余烽立先生

蔡德昇先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

黃天祥博士

陳振光博士

倫婉霞博士

黃天祥博士

馬錦華先生

運輸署總工程師／交通調查及支援  
董振然先生

民政事務總署總工程師(工程)  
區英傑先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)  
張展華博士

地政總署署長  
黎志華先生

規劃署署長  
鍾文傑先生

## 西貢及離島區

### 議程項目4

[閉門會議(限於商議部分)]

有關考慮《沙螺灣及礮頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/1》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10822 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

### 商議部分

48. 秘書報告，《沙螺灣及礮頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/1》(下稱「分區計劃大綱草圖」)取代了涵蓋沙螺灣及礮頭地區(下稱「該區」)的《沙螺灣及礮頭發展審批地區草圖編號 DPA/I-SLW/1》(下稱「發展審批地區圖」)。香港觀鳥會(R1)及長春社(R2/C2)提交了申述和意見。以下委員已就此議項申報利益：

梁家永先生 — 為香港觀鳥會執行委員會委員和香港觀鳥會紅耳鴨俱樂部主席；以及

侯智恒博士 — 為香港觀鳥會會員及長春社的終身會員，而其配偶為長春社理事會副主席。

49. 由於梁家永先生和侯智恒博士沒有參與提交相關申述和意見的事宜，因此委員同意他們可留在席上。

50. 主席表示，城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零二二年六月六日聆聽了就分區計劃大綱草圖所提出的申述和意見，並進行了答問部分。由於申述人和政府代表就有關礮頭的小型屋宇申請的數目所提供的資料有差異，因此城規會決定延期進行商議部分，以待規劃署在諮詢地政總署後提供有關礮頭學校以西的「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇申請的最新資料。就此而言，規劃署及地政總署所提供的補充資料已納入二零二二年六月六日舉行的第 1272 次會議記錄的會後備註，該

份會議記錄已在二零二二年七月八日獲得通過。主席繼而請秘書簡單扼述申述人和提意見人在書面和口頭陳述所提出的要點，以及相關政府部門的回應。

51. 秘書借助投影片簡單扼述聆聽會上提及的內容，要點如下：

- (a) 城規會在二零二一年八月二十七日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/1(取代涵蓋該區的發展審批地區圖)，以供公眾查閱。在展示期內，城規會共收到 52 份申述(當中九份表示支持及／或提供意見，43 份表示反對)及四份意見；

#### 劃設「鄉村式發展」地帶

##### *申述／意見*

- (b) 應採取逐步增加的方式，根據真正小型屋宇需求劃設「鄉村式發展」地帶。「鄉村式發展」地帶應規限在現有鄉村羣／「鄉村範圍」的範圍內，並與河道保持距離；
- (c) 建議把礮頭學校以西的地方及位於沙螺灣的三塊林地／植被地由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶」；
- (d) 「鄉村式發展」地帶內的用地不足，應擴展「鄉村式發展」地帶，以應付村民對小型屋宇的需要。應把天然斜坡及林地從「鄉村式發展」地帶剔出；
- (e) 建議將東涌第 6 約(位於礮頭)和大嶼山第 305 約(位於沙螺灣)的多個地段由「農業」地帶及「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶，並把礮頭的另外一些地段從「鄉村式發展」地帶剔出；

政府部門的回應

- (f) 劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，已考慮了「鄉村範圍」、當地地形、現有民居的分布模式、尚未處理的小型屋宇申請數目，以及所預測的小型屋宇需求量。規劃署已採取逐步增加的方式劃定「鄉村式發展」地帶，以期把小型屋宇發展集中在適當位置；
- (g) 在沙螺灣增設劃為「鄉村式發展」地帶的範圍，旨在反映現時的用地情況(有一些耕地及／或一些毗鄰現有鄉村羣的構築物)，以及應付對小型屋宇的需求。在磡頭劃為「鄉村式發展」地帶的新增範圍，則為位於政府土地上的林地(包含屬常見品種的樹木)，該範圍有一些尚未處理的小型屋宇申請；
- (h) 位於沙螺灣(1.9公頃)和磡頭(1.2公頃)的「鄉村式發展」地帶可供使用的土地足以應付該兩條鄉村尚未處理的小型屋宇申請的土地需求(分別為0.87公頃和0.68公頃)。一般而言，分區計劃大綱草圖的「鄉村式發展」地帶已適切反映現有的屋宇地段。在劃設土地用途地帶時，土地類別只是眾多考慮因素之一，亦應考慮其他因素，例如是否接近鄉村羣及河道、現時用地的情況等。根據分區計劃大綱草圖的《註釋》說明頁，新界豁免管制屋宇的翻建和以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物是多個地帶(包括「農業」地帶及「綠化地帶」)經常准許的用途，有關用途亦可透過規劃許可審批制度在取得許可後進行，視乎用地情況而定；
- (i) 擬由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶的有關用地主要為常耕農地或荒置農地，有關農地屬於一片更大的農地羣的一部分。擬由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶的有關用地則有植物覆蓋(包括林地及／或灌木林)，或位於天然河流的河岸範圍。現時在分區計劃大綱圖上劃設的用途地帶合適；



## 礮頭學校以西的「鄉村式發展」地帶

### *申述／意見*

- (j) 礮頭學校以西的地方不應劃為「鄉村式發展」地帶，因為該處屬次生林，長有成齡大樹，並不適宜進行小型屋宇發展。此外，該處有部分小型屋宇申請因為需要清除樹木而被地政總署拒絕；

### *政府部門的回應及有關小型屋宇申請的最新資料*

- (k) 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)表示，有關的地區主要長有常見品種的樹木；
- (l) 根據地政總署所提供的最新資料，截至二零二二年六月十日，該「鄉村式發展」地帶有四宗小型屋宇申請獲批，另有 10 宗小型屋宇申請正在處理中。在過去 10 年，該區有四宗小型屋宇申請被拒絕，當中，有一宗因為與砍伐樹木相關的理由被拒絕，其餘三宗則因為多個不同的原因而被拒，包括申請人未能提交所需文件、申請人離世，或是另有小型屋宇申請涵蓋有關用地的範圍等；

## 與保育相關的用途地帶

### *申述／意見*

- (m) 沼澤、紅樹林、林地、河流以及河道的 30 米緩衝區，應劃為管制更為嚴格的用途地帶(例如「自然保育區」地帶)，加以保護。所有海岸區應劃為「海岸保護區」地帶。現時劃設的「綠化地帶」不足以保護具高生態價值的天然地理環境。此外，建議把沙螺灣村東南面的一幅林地由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶；
- (n) 建議把東涌第 6 約、大嶼山第 305 約及大嶼山第 308 約多個地段由「綠化地帶」改劃為「農業」地帶。此外，應擴大「農業」地帶，以便進行復耕；

- (o) 位於礮頭海灘的「具特殊科學價值地點」地帶應擴大至涵蓋整個具特殊科學價值地點，包括向海的部分；

#### *政府部門的回應*

- (p) 「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」全屬與保育相關的用途地帶。「自然保育區」地帶通常用於具有重要生態價值的地區，「海岸保護區」地帶主要用作保護在景觀、風景或生態方面價值高的天然海岸線。常見的天然生境及長滿植被的地區則通常被劃為「綠化地帶」。漁護署表示，在該區劃設「綠化地帶」實屬恰當，既可保護該區常見的天然生境，並同時反映有人居住和有人類活動的現有用地狀況。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，大部分用途須向城規會取得規劃許可；
- (q) 由於擬改劃為「農業」地帶的相關「綠化地帶」用地主要被林地及灌木林覆蓋，或是位於天然河流的河岸區，因此把有關用地劃為「綠化地帶」的做法恰當。此外，大部分現有農地和具復耕潛力的荒廢農地已在分區計劃大綱草圖中劃為「農業」地帶；
- (r) 在劃定「具特殊科學價值地點」地帶時，已考慮礮頭海灘具特殊科學價值地點的界線、發展審批地區草圖的規劃區、高水位線、郊野公園範圍、土地類別等。該具特殊科學價值地點在海面的部分受政府管制，有關當局可對任何不符合現有條文及規例的活動及／或發展採取執管及檢控行動；

#### 發展建議

- (s) 一名申述人建議把一幅位於沙螺灣的用地和一幅位於礮頭的用地由「農業」地帶、「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶改劃為「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶，以發展與生態旅遊相關的配套設施；

*政府部門的回應*

- (t) 申述人未有提交具體發展方案或技術評估，以支持把有關用地劃為「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶的建議。漁護署表示，有關用地長滿樹木，預料發展生態旅舍的建議會涉及廣泛地移除植物。在有關用地之內及鄰近地方亦發現一些天然河流。現時把該等用地劃為「綠化地帶」實屬恰當。申述人／項目倡議如欲落實有關建議，可按需要提交規劃申請和支持申請的技術評估，以供城規會考慮；

其他

*申述／意見*

- (u) 在「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶和「具特殊科學價值地點」地帶進行由政府統籌並落實的河道改道、填土／填塘或挖土工程的公共工程，不應獲豁免遵從有關提交規劃申請的規定；
- (v) 分區計劃大綱草圖侵犯土地擁有人的發展權和村民興建小型屋宇的傳統權益，因而違反《基本法》第六條、第四十條和第一百零五條的規定；

*政府部門的回應*

- (w) 所言的「豁免條款」，即指與政府統籌或落實的公共工程有關的河道改道、填土／填塘或挖土工程可獲豁免提交規劃申請。把這類「豁免條款」加入分區計劃大綱草圖上與保育相關的土地用途地帶內，與最新修訂的法定圖則註釋總表內容相符。加入「豁免條款」，旨在簡化規劃申請程序。有關公共工程仍須符合其他相關法例及政府部門的規定；
- (x) 申請／興建小型屋宇的權利，屬於原居民可享有的人身權利，而非他所擁有土地的附帶權利。就土地用途施加規劃管制，不會影響原居民興建小型屋宇

的權利。只要是為了達到保育和保護該區現有天然景觀、生態或地形特色這個合法目的，而有關土地又可作經常准許的用途或須先向城規會申請並可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途，該圖並沒有違反《基本法》；

#### 與土地用途地帶無關的一般事宜

##### *申述／意見*

- (y) 應保留更多土地以闢設康樂及社區設施；
- (z) 東澳古道應改道，或另闢設一條遠離現有鄉村的行山徑；
- (aa) 應興建一條連接赤鱸角島或東涌的車輛通道，以解決該區的交通問題；
- (bb) 區內應闢設妥善的基礎設施，例如公共污水收集系統、灌溉設施，以及滅火及緊急救援設施等；
- (cc) 該區現有的渡輪服務未能滿足需求；

##### *政府部門的回應*

- (dd) 當局已把一些合適用地劃為「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶，以便為當區居民提供所需設施；以及
- (ee) 雖然處理有關改善交通設施和道路基礎設施的要求不屬城規會的職權範圍，但城規會已把有關要求轉介相關政府部門考慮。有關部門會因應人口、供應標準及可用資源的詳細評估和其他考慮因素，密切留意關於基礎設施的需求。

[黃天祥博士此時到席。]

52. 主席提議委員在商議有關申述和意見時，參考城市規劃委員會文件第 10822 號(下稱「文件」)及二零二二年六月六日會議的已通過會議記錄。

53. 委員大致認為分區計劃大綱草圖所劃的用途地帶實屬恰當，因此沒有理由同意申述人／提意見人的建議。一名委員認為分區計劃大綱草圖所劃的用途地帶已在發展和保育兩方面取得平衡。保護環境不一定要禁止所有發展，相反，如所進行發展與區內環境相配合，並確實會致力用於推廣生態保育和提升地區福祉，便可予支持。雖然由其中一名申述人提交的生態旅舍建議現時因缺乏詳細資料而不獲支持，但假如申述人／項目倡議者欲實行有關建議，他們可提交規劃申請(連同更多關於生態旅舍的資料及用以支持該建議的所需技術評估)予城規會考慮。另一委員補充說，若區內村民與保育團體／環保團體之間能加強溝通，雙方或可達成共識，共同提倡保育及更善用自然土地資源。

54. 副主席和一名委員表示，根據規劃署和地政總署提供的最新資料，磡頭學校西面的「鄉村式發展」地帶內有一些正在處理的小型屋宇申請。考慮到可供使用土地和對小型屋宇土地需求的相關數量，把該區劃為「鄉村式發展」地帶的做法恰當。對於有意見關注發展小型屋宇會對景觀造成影響，副主席進一步指出，即使所涉用地位於「鄉村式發展」地帶內，如相關小型屋宇申請涉及砍伐樹木及對景觀有嚴重影響，地政總署仍可拒絕該申請。他認為現行機制足以保護自然環境。

55. 數名委員備悉，一些申述人和提意見人認為該區的緊急車輛通道安排欠佳，故應改善該區與周邊地區之間的道路連接。就此，副主席表示雖然緊急車輛通道／服務的提供不屬城規會的職權範圍，但城規會可把申述人／提意見人提出有關闢設緊急電單車通道的建議轉交相關政府部門考慮。

56. 主席指出，城規會可把委員就緊急車輛通道提出的意見轉告相關政府部門作考慮。關於生態旅舍的建議，相關項目倡議者可於日後決定會否把合適建議提交城規會考慮。

57. 委員同意不應順應表示反對的申述而修訂分區計劃大綱草圖，並同意文件所詳載的政府部門的回應、政府部門代表在

會議上所作的簡介和回應，以及有關磡頭學校西面「鄉村式發展」地帶內小型屋宇申請的最新資料，已回應了有關申述和意見所提出的全部理由和建議。

58. 經商議後，城規會備悉 R1(部分)至 R5(部分)表示支持的意見，並決定不接納 R1(部分)至 R5(部分)及 R6 至 R52，認為不應順應申述而修訂沙螺灣及磡頭分區計劃大綱草圖，理由如下：

#### *保育自然環境及生境*

- (a) 「海岸保護區」地帶、「自然保育區」地帶及「綠化地帶」全屬與保育相關的用途地帶，而這些地帶在土地用途及發展方面的管制程度各有不同。從自然保育角度而言，在分區計劃大綱草圖上劃設保育地帶實屬恰當。「海岸保護區」地帶用於保護在景觀、風景或生態方面價值高的天然海岸線。「自然保育區」地帶用於保存生態價值高的林地。「綠化地帶」用於保護常見的天然生境，並同時反映該區的現有用地情況(R1 至 R5 及 R7 至 R10)；
- (b) 沿海岸線大部分地方已劃為「海岸保護區」地帶，目前只有建有人造設施的沿岸地區沒有劃入「海岸保護區」地帶內(R1、R3、R4 及 R8)；
- (c) 有關「具特殊科學價值地點」地帶已顧及「磡頭海灘具特殊科學價值地點」的界線，而當局已按一貫做法，在參照發展審批地區草圖的規劃區、高水位線、郊野公園界線、土地類別等因素後，為該分區計劃大綱草圖劃定規劃區。漁農自然護理署會密切監察「磡頭海灘具特殊科學價值地點」的海草分布(R1 至 R8)；
- (d) 在村屋原地自設化糞池及滲水井系統須符合相關標準和規定，以確保不會對環境造成負面影響(R1 至 R4 及 R7)；

*農地及劃定「綠化地帶」及「農業」地帶*

- (e) 大部分現有農地和具復耕潛力的荒廢農地均劃為「農業」地帶，而一些常見的天然生境(例如林地和灌木林)則劃為「綠化地帶」。「農業用途」是「農業」地帶及「綠化地帶」內經常准許的用途。真正的農業活動不會受到阻撓(**R9 至 R12、R19、R36 至 R46 及 R48 至 R52**)；
- (f) 一般而言，區內現有的土地用途(包括農地、屋宇地段和認可殯葬區)並不會因為在分區計劃大綱圖上實施法定規劃管制而受影響。任何土地或建築物的現有用途，即使不符合分區計劃大綱圖的規定，也無須更正(**R11、R19 及 R46**)；

*劃定「鄉村式發展」地帶*

- (g) 劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，已考慮了「鄉村範圍」、當地地形、現有民居的分布模式、尚未處理的小型屋宇申請數目，以及所預測的小型屋宇需求。地勢崎嶇、可能有天然山坡災害、草木茂盛、具保育和生態價值的地方都沒有劃入「鄉村式發展」地帶內。規劃署採取逐步增加的方式劃定「鄉村式發展」地帶，以期把小型屋宇發展集中在適當位置，以免對該區的天然環境造成不應有的干擾或令區內有限的基礎設施不勝負荷(**R1 至 R5、R8 至 R13、R15、R19 至 R25、R27、R28、R30 至 R32 及 R35**)；

*對私人土地施加規劃管制*

- (h) 根據現行的小型屋宇政策，申請或興建小型屋宇的權利，屬於原居民本人可享有的人身權利，而非他所擁有土地的附帶權利。就土地用途施加規劃管制，不會影響原居民申請或興建小型屋宇的權利。據此而論，分區計劃大綱圖對某人的土地施加規劃管制，並不會觸及《基本法》第四十條(**R13、R18、R23、R33 及 R34**)；

- (i) 分區計劃大綱草圖不會影響任何土地擁有人轉移或轉讓其土地利益的權利，也不會令有關土地變成沒有任何有意義或經濟上可行的用途，因為有關土地可作「經常准許的用途」，以及只要取得規劃許可便可進行的其他用途。該圖並沒有違反《基本法》第六條或第一百零五條有關保護財產權的規定(**R47**至**R52**)；

#### 社區設施和基礎設施的供應

- (j) 一些適合的用地已劃為「政府、機構或社區」地帶，以便提供政府、機構及社區設施，配合當區居民的需要。相關政府決策局／部門會視乎需要，檢討社區設施及基礎設施(包括運輸設施及灌溉設施)的供應(**R13**至**R30**、**R33**及**R34**)；

#### 違例發展

- (k) 在有關的發展審批地區草圖刊憲後，規劃事務監督獲授權可對該區的違例發展採取執行管制行動。規劃事務監督將密切監察涉嫌違例的發展(包括填土／填塘及挖土工程)，並在有需要時採取執行管制行動。目前「現有用途」的定義符合刑事法有不得追溯的原則(**R1**、**R3**、**R5**及**R8**)；以及

#### 發展建議

- (1) 在現階段便採納申述人為進行擬議生態旅舍發展而提出的改劃建議，屬言之過早，因為申述人未有提交具體發展方案或相關的技術評估。把相關用地劃為現時的土地用途地帶已考慮到相關的規劃考慮因素，做法實屬恰當(**R47**)。」

59. 城規會亦同意，該《沙螺灣及磡頭分區計劃大綱草圖》連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據《城市規劃條例》第8條，呈交行政長官會同行政會議核准。



## 程序事項

### 議程項目5

[公開會議]

有關考慮《井欄樹分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TLS/9》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 10852 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

60. 秘書報告，就《井欄樹分區計劃大綱圖編號 S/SK-TLS/9》(下稱「分區計劃大綱草圖」)所作的修訂與西貢打鼓嶺一幅潛在低密度私人住宅用地有關。當局將透過賣地處理該幅用地。工程可行性研究由路政署負責進行，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任研究顧問的公司。長春社(R1)及恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)(R4)提交了申述。下列委員已就此議項申報利益：

黃天祥博士 — 目前與路政署有業務往來；

侯智恒博士 — 過往與恒基公司及艾奕康公司有業務往來；為香港大學僱員，該大學先前曾接受恒基公司主席家人的捐款；為長春社的終身會員，而其配偶為長春社理事會副主席；以及

廖凌康先生 — 為香港理工大學的前校董會成員，而該大學先前曾獲恒基公司的贊助。

61. 委員備悉，廖凌康先生因事未能出席會議。委員亦備悉，由於此議項屬程序性質，其他已申報利益的委員全部可留在席上。

62. 秘書簡介城市規劃委員會(下稱「城規會」)文件第 10852 號。二零二二年二月二十五日，城規會根據《城市規劃條例》第 5 條展示分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱。在為期

兩個月的展示期內，城規會收到四份申述。其後，城規會公布有關申述的內容，為期三個星期，期間收到兩份意見。

63. 由於申述和意見性質相似，因此建議把所有申述和意見合為一組進行聆聽，由城規會全體委員以集體形式考慮。為確保聆聽有效率地進行，每名申述人／提意見人在聆聽部分中最多獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二二年九月／十月由城規會全體委員考慮有關的申述和意見。

64. 經商議後，城規會同意：

(a) 有關的申述和意見應合為一組，由城規會以集體形式考慮；以及

(b) 每名申述人／提意見人會獲分配 10 分鐘的陳述時間。

## 議程項目 6

[公開會議][此議項以廣東話進行]

### 其他事項

65. 城規會備悉，自二零一八年起出任為城規會委員的吳芷茵博士將於二零二二年七月三十一日離任。主席代表全體委員，衷心感謝吳博士在任期間對城規會作出的寶貴貢獻。

66. 餘無別事，會議於下午二時三十五分結束。