

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零二二年七月十五日上午九時舉行的  
第 699 次會議記錄

出席者

規劃署署長  
鍾文傑先生

主席

馮英偉先生

副主席

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

黃煥忠教授

余偉業先生

馬錦華先生

徐詠璇女士

運輸署助理署長／市區

何廣鏗先生

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

地政總署助理署長／區域 1  
孔翠雲女士

規劃署副署長／地區  
葉子季先生

秘書

**因事缺席**

陳振光教授

呂守信先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
鄭韻瑩女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
何子健先生

**議程項目1**

通過都會規劃小組委員會二零二二年六月二十四日第 698 次  
會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零二二年六月二十四日第 698 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。

## 荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生及陳宗恩先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目3

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K1/264 擬在劃為「商業(3)」地帶的九龍尖沙咀麼地道 65 號安達中心地庫一層 1 號單位經營商營浴室／按摩院  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/264 號)

---

3. 秘書報告，申請地點位於尖沙咀。蔡德昇先生已就此議項申報利益，因為其配偶任職董事的公司於尖沙咀擁有物業。

4. 由於蔡德昇先生配偶的公司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可留在席上。

#### 簡介和提問部分

5. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署對這宗申請不表反對。

6. 委員並無就這宗申請作出提問。

#### 商議部分

7. 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二零二六年七月十五日止；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。有關的規劃許可須附加下列條件：

「(a) 在展開擬議用途前，提交並落實消防裝置及滅火水源建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

(b) 倘在展開擬議用途前沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

#### 議程項目4

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K1/265 擬在劃為「休憩用地」地帶的九龍尖沙咀彌敦道 111 至 139 號、143 至 161 號及 165 至 181 號栢麗購物大道地下及 1 樓經營食肆(自助餐廳、咖啡室及茶室)和商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K1/265 號)

---

9. 秘書報告，申請地點位於尖沙咀。蔡德昇先生已就此議項申報利益，因為其配偶任職董事的公司於尖沙咀擁有物業。

10. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於蔡德昇先生配偶的公司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可留在席上。

11. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年七月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間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。

12. 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5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K20/136            在劃為「住宅(甲類)1」地帶的九龍大角咀  
海輝道 18 號一號銀海地下(部分)及  
高層地下(部分)經營酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K20/136A 號)

---

### 簡介和提問部分

13.     高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

14.     主席及部分委員提出下列問題：

- (a) 進行擬議改動及加建工程後，作零售及酒店用途的總樓面面積有否改變，以及申請處所內的現有零售設施的目標顧客為何；
- (b) 據悉擬議酒店房間設於地下公眾休憩用地旁邊，酒店住客的私隱問題會否引起關注，申請人有否建議任何緩解措施；
- (c) 當局有否規管酒店房間的最低面積，以及擬議方案在技術上是否存在任何問題；
- (d) 現有酒店何時停業；以及

- (e) 在擬議方案中，作酒店用途的整體總樓面面積沒有改變，但酒店房間的總樓面面積(房間平均面積 x 房間數目)卻有所增加，原因為何。

15. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生作出回應，要點如下：

- (a) 擬議改動及加建工程包括重新調配地下及高層地下的酒店及零售樓面面積。進行擬議改動及加建工程後，作酒店及零售用途的相關非住用總樓面面積並無改變。現時的零售樓面空間由一些商店(目前沒有營業)及一間中式酒樓佔用，該酒樓的顧客主要為附近居民；
- (b) 為保障酒店住客的私隱，地下酒店房間的窗戶將會升高，並設有窗台，避免有人可從公眾地方直接望入房間，而且窗戶會安裝單向玻璃；
- (c) 當局並無規管酒店房間的最低樓面面積，房間面積主要由市場主導。根據擬議方案，申請人建議提供面積較細的酒店房間(即 24 平方米至 39 平方米)以滿足更廣泛顧客群的需要。曾接受諮詢的相關政府部門對擬議方案並無意見。倘這宗申請獲小組委員會批准，申請人妥善完成改動及加建工程後，仍須根據《旅館業條例》向民政事務總署重新申請酒店牌照。民政事務總署在接到有關申請時，轄下的樓宇安全組及消防安全組會先作視察，然後會制訂相關的發牌規定；
- (d) 根據申請人的資料，有關酒店位置便利，原本頗受遊客歡迎。然而，2019 冠狀病毒病疫情於二零一九年爆發，酒店其後不久便停業；以及
- (e) 在擬議方案中，一些共用設施(包括酒店餐廳)的樓面面積有所減少，而相關樓面面積轉為用作提供酒店房間。

[黃幸怡女士及余烽立先生在答問部分進行期間到席。]

## 商議部分

16. 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。有關規劃許可有效期至二零二六年七月十五日止；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。規劃許可須附加下列條件：

「就申請處所提交並落實消防裝置及滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

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

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/847

擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶及顯示為「道路」的地方的九龍長沙灣荔枝角道 850 至 870 號及毗鄰政府土地的地積比率限制，以作准許的辦公室、食肆和商店及服務行業用途  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/847B 號)

---

18. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年六月二十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間擬備交通影響評估。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

19. 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。由於這是

第二次延期，而小組委員會已給其合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊並有充分理據支持，否則不會批准再延期。

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/488 擬略為放寬劃為「工業」地帶的新界葵涌  
永業街 11 至 19 號的地積比率限制，以改建整幢  
大廈作准許的資訊科技及電訊業用途(數據中心)  
(都會規劃小組委員會文件 A/KC/488A 號)

---

### 簡介和提問部分

20. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

21. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 據悉把現有的冷藏倉庫整幢改裝的建議只涉及內部布局的改動，而建築物外殼並沒有任何改動，有關的建築物是否可以容納需要較高樓底的擬議數據中心。此外，與其他工業大廈相比，冷藏倉庫的樓底高度是否較高；
- (b) 擬進行的垂直綠化和闢設的圍邊花槽的詳情、天台和位於三樓的平台的擬議用途，以及整體的綠化比率分別為何；
- (c) 葵涌區(下稱「該區」)的現有／已規劃數據中心發展項目的所在位置；
- (d) 活化一九八七年前落成的工業大廈的政府政策與目前這宗申請是否有關；

- (e) 數據中心用途對供電是否有任何特別的要求；
- (f) 倘申請人決定不落實擬議數據中心的話，是否須就其他用途提出新的規劃申請；以及
- (g) 區內是否有涉及放寬地積比率限制以使用現有建築物外殼的同類申請。

22. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生作出回應，要點如下：

- (a) 數據中心用途一般需要較高樓底。參考區內其他數據中心發展項目，樓底高度一般約為 4 米至 5.5 米。在目前這宗申請中，申請人表示現有建築物的樓底高度足以滿足第 III 級或以上的數據中心的運作需要。此外，冷藏倉庫的樓底一般亦較其他倉庫／工場用途為高；
- (b) 由於有關的申請涉及改裝整幢現有大廈，因此可進行綠化的空間會受到限制。參考文件繪圖 A-26，沿永業街一面的建築物外牆的一樓至三樓外牆會進行垂直綠化，而位於三樓的平台也會設置圍邊花槽，以改善區內的綠化及現有大廈的外觀。由於天台及位於三樓的平台主要用作容納冷卻塔及製冷機，因此可在該處進行綠化的空間有限。申請人並無提供有關綠化比率的資料；
- (c) 該區並無特定的數據中心建築羣。不過，葵涌分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的地區有多宗涉及略為放寬地積比率限制以作數據中心發展的規劃申請。這些申請是根據活化一九八七年前落成的工業大廈的政府政策提出，大部分均獲得批准。藍田街及大圓街均有這些例子。就這些重建的個案而言，申請人或會將建築物後移／提供非建築用地，以及優化所闢設的綠化空間，以便改善城市景觀及行人環境；

- (d) 此略為放寬地積比率限制的建議與根據活化一九八七年前落成的工業大廈的政府政策所提出的申請無關。就目前這宗申請而言，數據中心用途屬「工業」地帶經常准許的第一欄用途。改裝整幢大廈後，整體的總樓面面積會有所增加，原因是現有的泊車／上落客貨區及附屬用途的部分樓面面積(根據《建築物(規劃)規例》，不計入現有冷藏用途的總樓面面積)會改為作數據中心用途及相關設施，而根據《建築物(規劃)規例》，數據中心用途及相關設施均會計入總樓面面積。申請人是因為須根據《建築物(規劃)規例》計算有關的總樓面面積而提出有關申請，建築物外殼並沒有任何改動，因此這是一宗技術性質的申請；
- (e) 部分樓面面積會用作電力變壓房、燃料缸房及機房，以便為有關的數據中心供電。每一個數據中心發展項目的項目倡議人均須與電力公司進行磋商，以便制訂度身訂造的供電方案。據悉，該區的一般供電大致上不會受擬議發展所影響；
- (f) 倘這宗申請獲小組委員會批准，擬議發展須在為期四年的規劃許可有效期內展開。有關的規劃許可是按發展方案而提出，即提出略為放寬地積比率限制，是為了改裝整幢現有工業大廈作數據中心用途。倘申請人決定進行其他用途，必須符合現有分區計劃大綱圖所訂明的土地用途地帶及發展限制；以及
- (g) 該區有其他改裝整幢大廈作數據中心發展項目的申請。由於數據中心是「工業」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶內經常准許的用途，因此，符合分區計劃大綱圖所訂明的發展限制的擬議發展無須向城市規劃委員會申請規劃許可。分區計劃大綱圖上的「工業」地帶有一宗涉及略為放寬地積比率限制，以把一幢現有工業大廈的地下及一樓局部改裝作准許的數據中心用途的同類申請(編號A/KC/454)。該宗申請在有附帶條件的情況下獲小

組委員會批准，其性質與目前這宗申請的性質相若。

### 商議部分

23. 主席表示，有關申請屬於一宗技術性質的申請，而該區有一宗同類申請獲得批准。該宗申請涉及把一幢現有工業大廈的某些樓層局部改裝作准許的數據中心發展。改裝整幢大廈後，有關大廈的建築物外殼並無改動。有別於根據活化一九八七年前落成的工業大廈的政府政策提出略為放寬地積比率限制的其他申請，這宗申請須符合進行綠化的規定或有不同。

24. 一名委員支持這宗申請，但認為當局應要求申請人盡力增加擬議發展的綠化比率，以抵銷數據中心用途的大量碳排放。特別是在提供圍邊花槽外，或有空間進一步研究在三樓的平台進行綠化的機會。為回應委員所關注的事宜，主席建議應加入一項指引性質的條款，訂明在詳細設計階段以進行垂直及平台綠化的方式，改善綠化建議。小組委員會表示同意。一名委員作出跟進提問，詢問該項須進行綠化的規定會否成為其他改裝整幢大廈的同類申請的基準。主席回應說，進行綠化的機會視乎用地的個別因素而定，小組委員會會按每宗申請的個別情況作出考慮。

25. 委員備悉，提出目前這宗申請，是為了略為放寬地積比率限制，以改裝整幢現有工業大廈作准許的數據中心用途。有關的規劃許可的有效期只會為現有建築物的整個使用期。在建築物重建時，任何在申請地點進行的擬議用途均需符合重建當時生效的分區計劃大綱圖所訂明的土地用途地帶及發展限制。

26. 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二零二六年七月十五日止；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提供泊車設施、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) 提交噪音影響評估，並落實評估所提出的噪音緩解措施，而有關評估和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 提交更新的排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (d) 落實更新的排污影響評估所提出的區內排污改善／排污駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

27. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款，以及下列額外施加的指引性質的條款：

「在詳細設計階段，改善綠化建議(包括進行垂直及平台綠化)。」

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KC/492 為批給在劃為「住宅(戊類)」地帶的新界葵涌健全街 3 號嘉里溫控貨倉 1A 座地下低層作臨時工業用途(食品加工用途)的規劃許可續期五年(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/492 號)

---

### 簡介和提問部分

28. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對為這宗申請續期五年。

29. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

30. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，由二零二二年七月二十九日至二零二七年七月二十八日止。

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

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍繆志汶先生及陳宗恩先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

## 九龍區

[高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士及麥仲恒先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目9

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/K13/323 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍九龍灣大業街 59 號三湘九龍灣貨運中心 7 樓  
關設汽車修理工場  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/323 號)

---

32. 秘書報告，申請地點位於九龍灣。以下委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                                 |
|-------|---|---------------------------------|
| 黃煥忠教授 | — | 為香港浸會大學僱員。該校在九龍灣租用一個物業作校舍之用；以及  |
| 黃幸怡女士 | — | 為香港浸會大學校董會成員。該校在九龍灣租用一個物業作校舍之用。 |

33. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於黃煥忠教授和黃幸怡女士所涉利益間接，小組委員會同意他們可留在席上。

34. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二二年六月三十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

35. 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(限於簡介和提問部分)]

A/K14/816 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘鴻圖道 55 號幸運工業大廈地下 A 號工廠經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/816 號)

---

### 簡介和提問部分

36. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

37. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

38. 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。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二三年一月十五日或之前)，提交並落實消防安全措施建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K9/278 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍紅磡鶴園東街 3 號衛安中心 4 樓 404 工場(部分)進行工業用途(貯存危險品)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K9/278A 號)

---

## 簡介和提問部分

40. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

41. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 得悉申請處所位於一個大型工場內，申請人會否把擬議的危險品倉庫分隔開，以確保只會在申請處所範圍內貯存危險品；以及
- (b) 將來的擬議危險品倉庫的監察機制為何。

42. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據申請人所提交的資料，申請處所內會有四個以混凝土磚牆興建的貯物室，用以貯存危險品。有關建築圖則有待審批；以及
- (b) 消防處為負責審批危險品牌照的部門。倘這宗申請獲小組委員會批准，申請人須向消防處申請危險品牌照。有關牌照會列明有關申請處所內的危險品貯存量等規定。

#### 商議部分

43. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二六年七月十五日止；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) 在擬議用途開始運作前，提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在擬議用途開始運作前沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士及麥仲恒先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

## 議程項目12

### 其他事項

45. 餘無別事，會議於上午十時零五分結束。