

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零二三年十二月八日上午九時舉行的
第 732 次會議記錄

出席者

規劃署署長

主席

鍾文傑先生

馮英偉先生

副主席

黃幸怡女士

余烽立先生

劉竟成先生

余偉業先生

陳振光教授

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇教授

運輸署助理署長／市區

鄒炳基先生

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(總區南)
吳沅清女士

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

蔡德昇先生

羅淑君女士

黃煥忠教授

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會
盧玉敏女士

城市規劃師／城市規劃委員會
黃德桓先生

議程項目1

通過都會規劃小組委員會第 731 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會第 731 次會議以發出文件供全體委員傳閱的形式進行，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。

延期個案

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

簡介和提問部分

3. 秘書報告，要求城市規劃委員會延期作出考慮的申請個案有兩宗。這些延期要求的詳情、委員就個別個案所申報的利益及小組委員會對已申報利益的意見載於**附件 1**。

商議部分

4. 經商議後，小組委員會決定按文件所建議，應申請人的要求，延期就這些申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。

荃灣及西九龍區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/KC/16 申請修訂《葵涌分區計劃大綱核准圖編號 S/KC/32》，把位於新界葵涌貨櫃碼頭南路18號和黃物流中心的申請地點由「其他指定用途」註明「貨櫃碼頭」地帶改劃為「其他指定用途」註明「貨櫃碼頭(1)」地帶，以及修訂適用於申請地點的土地用途地帶的《註釋》
(都會規劃小組委員會文件第Y/KC/16A號)

5. 秘書報告，申請地點位於葵涌。蔡德昇先生已就此議項申報利益，表示他在一間位於葵涌的小學擔任校監。小組委員會備悉，蔡德昇先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

6. 下列規劃署和運輸及物流局的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

- | | |
|-------|------------------|
| 謝佩強先生 | — 荃灣及西九龍規劃專員 |
| 呂榮祖先生 | — 高級城市規劃師／荃灣及西九龍 |

運輸及物流局

- | | |
|-------|------------------------|
| 朱瑞雯女士 | — 運輸及物流局首席助理秘書長 |
| 冼惠如女士 | — 高級城市規劃師(運輸及物流)港口航運物流 |
| 馮思宇女士 | — 高級經濟師(運輸及物流)港口航運物流 |

申請人的代表

- | | |
|---------------------------|---------|
| Omaha Investments Limited | — 王億燁先生 |
| | — 邱俊豪先生 |
| KTA 規劃顧問有限公司 | — 霍志偉先生 |
| | — 應佩欣女士 |

7. 主席歡迎各人出席會議，並解釋會議的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

8. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍呂榮祖先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、把申請地點由「其他指定用途」註明「貨櫃碼頭」地帶改劃為「其他指定用途」註明「貨櫃碼頭(1)」地帶並修訂相應的《註釋》，以便把位於葵青貨櫃碼頭內四號貨櫃碼頭的和黃物流中心六樓改作數據中心的建議、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這宗申請。

[區英傑先生於規劃署簡介期間到席。]

9. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表霍志偉先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 《中華人民共和國國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和 2035 年遠景目標綱要》和《粵港澳大灣區發展規劃綱要》把香港定位為國際金融、運輸和貿易中心，以及國際科技創新樞紐。《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》研究(下稱「香港 2030+」)在全港空間發展策略的闡述中，確定香港在大灣區的這些策略定位對香港而言是可從中得益的機遇；
- (b) 「香港 2030+」引進了「工業 4.0」的概念。「工業 4.0」涵蓋數據中心、智能工廠、現代化工業邨和創新科技園，可促進物流業現代化；
- (c) 物流用途和數據中心的結合與《現代物流發展行動綱領》所提出的其中三項策略相符，即推動行業數碼化與智慧物流新趨勢、建立高端新形象與推動行業大革新，以及物流數據互聯通與提升行業競爭力。擬在申請地點設置的數據中心，可促進十分倚重資訊科技運用的物流業的未來發展；
- (d) 現代物流業的發展需要數據中心、自動化系統等一連串設施支援，而現代物流中心也需要符合高樓底、負荷量高的樓面、電力供應穩定、有直達各樓層倉庫的行車通道等結構上的要求。位於申請地點的和黃物流中心本身是特別興建作物流中心之用，除沒有數據中心外，基本上可滿足現代物流中心的營運需要，以及對結構的要求；
- (e) 自一九七一年政府制訂首份涵蓋葵涌區的分區計劃大綱圖以來，申請地點一直劃為「其他指定用途」註明「貨櫃碼頭」地帶，以作貨櫃碼頭及有關的港口後勤用途。自此，「其他指定用途」註明「貨櫃碼頭」地帶的《註釋》曾納入多項不同用途，包括在第二欄用途加入「工業用途」，給予更大靈活性，以更有效率地使用申請地點的土地；

- (f) 二零零零年代，城規會增加「數據處理／電腦中心」用途，並歸入屬概括用途的「資訊科技及電訊業」用途下，與工業用途既協調亦互補。因此，這類用途亦納入為「工業」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶的第一欄用途。不過，在「其他指定用途」註明「貨櫃碼頭」地帶，「工業用途」仍屬第二欄用途，亦沒有把「數據處理／電腦中心」用途包括在內；
- (g) 在不妨礙落實「其他指定用途」註明「貨櫃碼頭」地帶長遠規劃意向的前提下，申請人建議把申請地點指定為有關「其他指定用途」註明「貨櫃碼頭」地帶的支區(a)，並加入「資訊科技及電訊業(僅限局部改建支區(a)的現有建築物)」為第二欄用途。申請中的初步發展計劃為初步方案，倘目前的改劃申請獲得同意，申請人會隨第 16 條申請提交更詳細的建議，供城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮和審議；以及
- (h) 所有技術部門對這宗申請都沒有負面意見，反映擬議修訂在技術上可行。

[黃幸怡女士和余烽立先生在申請人的代表陳述期間到席。]

10. 規劃署的代表簡介完畢，申請人的代表亦陳述完畢後，主席邀請委員提問。

政府在葵青貨櫃碼頭土地用途規劃及現代物流發展上的政策

11. 副主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 決定土地用途的關鍵因素是什麼，以及會否從全港層面評估某項用途的需求；
- (b) 政策指引對決定土地用途有多重要；
- (c) 如數據中心是附屬於物流設施，考慮這宗申請時，「一地多用」的概念是否適用；以及

- (d) 如申請人確認擬議數據中心純粹用作支援物流業，運輸及物流局會否維持反對這宗申請的立場。

12. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生作出回應，要點如下：

- (a) 土地用途規劃須顧及多項因素。葵青貨櫃碼頭方面，當局已依據貨櫃碼頭的整體發展策略，在葵青貨櫃碼頭附近預留合適土地作貨櫃碼頭及貨櫃相關用途。此外，「工業」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶的第一欄已加入多項用途，以回應新興的市場需要。為應付對數據中心的需求，當局已在合適地點預留專屬土地作數據中心用途，包括將軍澳及香港科學園；
- (b) 貨櫃碼頭屬於非常獨特的用途，而葵青貨櫃碼頭的發展主要是由政策主導。要決定如何盡量善用葵青貨櫃碼頭內的土地及／或設施，必須徵詢政府相關決策局／部門的專業意見。為增加彈性以應付持續轉變的發展情況，分區計劃大綱圖會對葵青貨櫃碼頭的用途作出規管，其中《註釋》訂明第一欄及第二欄用途，而發展參數主要透過土地契約以行政方式施加限制；
- (c) 根據分區計劃大綱圖《註釋》說明頁，准許的用途和發展在同一地帶內的所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須申請規劃許可。儘管申請人的代表在簡介時聲稱擬議數據中心是附屬於貨櫃碼頭或有關用途（例如物流設施），但申請人為支持其申請而提交的文件並沒有明確提出此論點。這些附屬用途如獲相關決策局／部門接納，在目前的用途地帶內可獲批准，並按現行機制（例如契約修訂）處理；以及
- (d) 由於「其他指定用途」註明「貨櫃碼頭」地帶是由政策推動專門用作貨櫃碼頭的，因此與「一地多用」發展措施比較，所涉用途類別與貨櫃碼頭及有關用途是否相關，屬於更重要的考慮因素。

13. 運輸及物流局首席助理秘書長朱瑞雯女士回應時表示，如物流設施確實需要數據中心支持，則這類數據中心用途會視作附屬用途，可按既定機制處理(例如契約修訂)，無須取得規劃許可。如在葵青貨櫃碼頭的數據中心並非與物流業的運作直接有關，運輸及物流局便無法給予政策支持。根據運輸及物流局和現代物流業營辦商的意見，數據中心沒有必要與物流設施設於同一幢建築物內。數據中心可設於任何工業樓宇內，但物流用途則必須設於特定位置，而且申請地點位於葵青貨櫃碼頭(本港唯一的貨櫃碼頭)內，故珍貴的樓面面積須用作支援港口及物流業。如葵青貨櫃碼頭的物流業樓面面積減少，本港其他地方的樓面面積亦不能作為替補。這宗申請擬在葵青貨櫃碼頭關設獨立的數據中心，即使擬議數據中心旨在服務物流業，但評審這宗申請時，仍須審慎考慮數據中心與物流用途對設置地點的不同需要。

14. 主席詢問運輸及物流局的代表，申請人聲稱這宗申請符合政府的《現代物流發展行動綱領》，運輸及物流局對此有何回應。運輸及物流局首席助理秘書長朱瑞雯女士回應時重申，擬議數據中心與現代物流業沒有直接關係。儘管當局鼓勵使用資訊科技，但數據中心可設於其他地區，沒有必要與物流設施設於同一位置。葵青貨櫃碼頭內珍貴的樓面面積應預留作與貨櫃碼頭及港口／物流作業直接有關的用途。

「資訊科技及電訊業」用途作為「工業」地帶准許的用途

15. 一名委員詢問，當局容許在「工業」地帶作數據中心用途的理據是什麼。規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應說，城規會在二零零一年進行檢討，以擴大「工業」地帶所准許的用途範圍，從而應付因香港資訊科技與電訊業興起帶動行業轉型而出現的發展需要。當局在採用「資訊科技及電訊業」這個概括用途名稱時，已考慮「資訊科技及電訊業」用途(包括數據中心)的運作要求(例如高樓底、負荷量高的樓面、電力供應穩定等)，並認為工業大廈適合容納「資訊科技及電訊業」用途。因此，「資訊科技及電訊業」用途(包括數據中心)相應地納入為「工業」地帶的第一欄用途。

現有的和黃物流中心及擬議數據中心

16. 一些委員提出以下問題：

- (a) 改劃建議是否反映和黃物流中心空置率高或物流設施的需求下降；
- (b) 擬議數據中心的營商模式是什麼；該數據中心會否為不同界別的用戶提供服務，還是只附屬於物流設施；
- (c) 和黃物流中心整幢建築物會否改建為數據中心；倘擬議數據中心失敗收場，申請人對申請地點日後的用途有否任何計劃；
- (d) 申請人是否知悉葵青貨櫃碼頭可能會搬遷及申請地點的擬議數據中心計劃會受到影響；以及
- (e) 申請人有否尋求創新科技及工業局(下稱「創科局」)給予政策上的支持。

17. 申請人的代表邱俊豪先生及霍志偉先生作出回應，要點如下：

- (a) 在過去數年，和黃物流中心的租用率均接近100%。不過，由於市場狀況不明朗，預計長遠而言使用率會有所下降。這宗申請旨在提供長期的彈性，以便把申請地點的部分範圍用作數據中心(或不曾在短期內落實)；
- (b) 現時，申請人在葵涌租用了數個處所，以建設數據中心。這些數據中心以多種商業模式營運。從商業角度而言，由於經營電子商務需要大數據及物流設施的支援，因此數據中心與物流設施可以高度整合為單一組織，亞馬遜及阿里巴巴就是例子。不過，究竟數據中心是附屬於物流服務，還是屬於向不同商業用戶提供服務的獨立實體，實在難以區分。因此，這宗申請所涉的改劃建議便可提供更大彈性；

- (c) 和黃物流中心的使用率非常高，申請人將會繼續發展並改善該處的物流設施、拓展客戶羣，以及提供高端及電子化的物流服務。申請人無意把整幢和黃物流中心或該中心的其他樓層改建作數據中心用途；
- (d) 申請人未獲通知葵青貨櫃碼頭搬遷一事。倘小組委員會同意目前這宗申請，申請人會在展開發展前，檢討擬議數據中心的落實計劃；以及
- (e) 申請人並無主動諮詢創科局，以尋求政策上的支持。

18. 關於諮詢創科局一事，規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生表示，規劃署已諮詢創科局的意見(內容載於文件第9.1.2段)。概括而言，創科局不反對這宗申請，但表示該局不適宜支持這項改劃建議，因為有關建議或須視乎土地使用政策而定，而土地使用政策屬其他政府決策局的職權範圍。

19. 副主席詢問擬議數據中心的規模是否與本港其他數據中心相若。規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應指他手頭上並沒有本港其他數據中心樓面面積的詳細資料。儘管如此，擬議數據中心的樓面面積約有 66 600 平方米，規模與葵涌區某較小用地上一個專用數據中心的總樓面面積相若。

數據中心和物流設施設於同一地點

20. 副主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 數據中心和物流中心之間的數據傳輸不受地點所限。既然如此，不利用毗連地區(如荃灣或葵涌)現有的數據中心支援物流設施，而把數據中心與葵青貨櫃碼頭的物流設施設於同一地點，這樣做有什麼好處或是否有需要；以及
- (b) 對於把數據中心和物流設施同時設於葵青貨櫃碼頭的需求，有沒有任何相關資料，以及有沒有成功的

先例或海外例子(例如新加坡)可以突顯數據處理、物流和貨櫃港口達致的協同效應。

21. 申請人的代表邱俊豪先生和霍志偉先生作出回應，要點如下：

- (a) 透過雲端在不同地點之間傳輸數據雖然不受地點限制，但從管理和保養效率的角度而言，數據中心和物流設施位置接近是可取的安排。現代化的物流中心須同時有分銷中心和數據中心，把數據中心和葵青貨櫃碼頭的和黃物流中心設在一起的建議可以產生協同效應，促進物流業善用數據中心，從而既提升了營運效率，也利便本港物流業的現代化。此外，這個安排可讓同時需要物流業和數據中心提供服務的商戶享有一站式服務，繼而吸引同類國際機構在和黃物流中心建立業務。大數據對於自動化和貨物分銷而言是寶貴的資產。數據中心和物流中心地點接近，管理大數據十分方便，對物流中心的租客及／經營者均有好處。擬議的數據中心可以促進物流業日後自動化；以及
- (b) 對於把數據中心亦設在葵青貨櫃碼頭，雖然並沒有數據顯示其需求，但香港對數據中心需求甚殷，對能配合物流業的數據中心的需求將會增加。

22. 由於申請人的代表再無提出意見，而委員亦沒有再提出問題，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會在他們離席後會就這宗申請進行商議，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表及申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

23. 主席表示這宗申請旨在把「資訊科技及電訊業」用途納入有關的「其他指定用途」註明「貨櫃碼頭」地帶的第 2 欄用途。改劃用途地帶建議倘獲得同意，便須就擬議數據中心向城規會提出第 16 條申請，以取得規劃許可。在審議目前這宗申請時，委員可以考慮擬議的數據中心是否符合「其他指定用途」

註明「貨櫃碼頭」地帶的規劃意向。劃設這個土地用途地帶乃由政策推動，目的是作貨櫃碼頭發展。與其他如「住宅(甲類)」地帶或「商業」地帶這些主要以市場帶動的地帶不同，有關的「其他指定用途」註明「貨櫃碼頭」地帶的土地用途很大程度上取決於相關決策局／部門的看法。運輸及物流局認為擬議的數據中心與葵青貨櫃碼頭的貨櫃碼頭／物流業務沒有關係。作物流用途的樓面面積倘失去，並不能在本港的其他地區補償，申請地點應保留作經營貨櫃碼頭和其他相關的港口後勤用途。對數據中心有需求，並不代表有必要把其與物流設施設於同一地點。此外，在葵涌區亦有幾個擬發展數據中心的項目已根據城市規劃制度獲得處理。主席繼而請委員提出對這宗申請的看法。

24. 委員普遍認為不應同意這宗申請，並就這宗申請提出以下意見：

- (a) 政府的政策是保留葵青貨櫃碼頭(包括申請地點)作貨櫃碼頭及相關用途，例如物流用途。就相關政府代表所闡明的強烈政策意向，委員認為有合理理由保留申請地點的專有用途；
- (b) 申請人未能提供有力的理據，以證明在申請地點共同設置數據中心及物流設施的迫切需要和好處；以及
- (c) 申請人未能就擬議數據中心的業務模式和營運模式提供資料，令擬為申請地點改劃土地用途地帶和制訂發展計劃的真正意圖變得含糊。

25. 一名委員表示，把數據中心和物流用途設置在鄰近地方，在管理、維修保養和保安方面均有好處，因為這兩個用途之間所涉的輸送管道較短，風險較少，損壞機會亦較少。儘管如此，由於申請地點根據強而有力的政策指令為專門作貨櫃碼頭和物流用途，而且亦有其他合適地點可作數據中心用途，因此不支持擬議的改劃土地用途地帶。

26. 一名委員進一步指出，「其他指定用途」註明「貨櫃碼頭 1」地帶建議把「資訊科技及電訊業」用途列為第二欄用

途，故須為擬議的數據中心提交第 16 條申請，但申請人仍可改變計劃，把多於一層的樓面空間改建作數據中心用途。就此，主席表示，這宗申請建議把「資訊科技及電訊業(只限在支區(a)局部改建現有建築物)」納入「其他指定用途」註明「貨櫃碼頭 1」地帶的第二欄用途，但沒有清楚指明「局部改建」的意思。理論上，申請人可向城規會申請在申請地點使用多於一層樓作為數據中心用途。

27. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

「申請地點是「其他指定用途」註明「貨櫃碼頭」地帶整體的一部分，該地帶主要用作發展貨櫃碼頭和相關的港口後勤設施。擬議的數據中心項目與葵青貨櫃碼頭的港口／物流運作並非直接相關。現時在葵涌分區計劃大綱圖《註釋》就申請地點所訂的「其他指定用途」註明「貨櫃碼頭」地帶是合適的，申請書亦沒有充分理據支持改劃申請地點的土地用途地帶，以容納數據中心用途。數據中心已獲容許在其他合適的用途地帶設置，以便靈活使用土地。」

議程項目 6

其他事項

[公開會議]

28. 餘無別事，會議於上午十時二十分結束。

都會規劃小組委員會第 732 次會議記錄
(二零二三年十二月八日舉行)

延期個案

(a) 申請人要求延期兩個月的申請

項目編號	申請編號*	要求延期次數
4	A/KC/505	第一次
5	A/K7/121	第一次

利益申報

秘書報告委員的利益申報，詳情如下：

項目編號	委員的利益申報	
4	申請地點位於葵涌。	— 蔡德昇先生是葵涌一間小學的校監
5	申請地點位於何文田。	— 蔡德昇先生在何文田擁有多個物業

小組委員會備悉，蔡德昇先生因事未能出席會議。

* 規劃申請的詳情，請參閱相關議程(https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/732_mpc_agenda.html)。