

二零一三年七月十二日舉行的城市規劃委員會  
第 1037 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 周達明先生	主席
黃遠輝先生	副主席
黃仕進教授	
馬錦華先生	
陳仲尼先生	
許智文教授	
劉文君女士	
陸觀豪先生	
邱榮光博士	
陳祖楹女士	
鄒桂昌教授	
張孝威先生	
符展成先生	
何立基先生	
黎慧雯女士	
林光祺先生	

劉興達先生

李美辰女士

邱浩波先生

陳福祥先生

環境保護署副署長

謝展寰先生

地政總署副署長

林潤棠先生

規劃署署長

黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

陳漢雲教授

李偉民先生

何培斌教授

劉智鵬博士

梁宏正先生

李律仁先生

馬詠璋女士

霍偉棟博士

黃令衡先生

梁慶豐先生

運輸及房屋局首席助理秘書長  
王明慧女士

民政事務總署助理署長(2)  
許國新先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
謝建菁女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
譚燕萍女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
胡明儀女士

## 議程項目 1

[公開會議]

### 通過二零一三年六月二十八日第 1036 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一三年六月二十八日第 1036 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

## 議程項目 2

[公開會議]

### 續議事項

[會議以廣東話進行。]

#### (i) 《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/D》一對新圖則作出初步考慮

2. 秘書報告，城規會於二零一三年六月二十八日初步考慮《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/C》，並關注「綠化地帶」與「鄉村式發展」地帶之間共同界線是如何劃定的。城規會備悉擬議的「鄉村式發展」地帶將不能應付估計尚未處理和未來 10 年的小型屋宇需求，以及規劃區西面邊陲的石澗和毗連擬議「鄉村式發展」地帶的荒廢水耕農地具有生態特徵，並指示須考慮下述原則，以核實「綠化地帶」／「鄉村式發展」地帶之間的界線：

(a) 「鄉村式發展」地帶與石澗之間最少要有 20 米闊的緩衝區；

(b) 在適當的情況下按照現時的地形和稻田的界線劃定有關的界線；以及

(c) 應從「鄉村式發展」地帶剔除荒廢的水耕農地。

3. 在考慮上述的原則後，有關分區計劃大綱草圖上的「鄉村式發展」地帶的界線已作修訂如下(如文件的圖 2 及 3 所示)：

- (a) 界定了南部的界線，容許石澗與「鄉村式發展」地帶之間最少有 20 米闊的緩衝區；
- (b) 劃定了北部的界線，剔除荒廢的水耕農地；以及
- (c) 按照現有的地形和稻田的界線，把「鄉村式發展」地帶界線的兩個部分(南部和北部)連接起來。

4. 與城規會於二零一三年六月二十八日考慮的分區計劃大綱草圖比較，「鄉村式發展」地帶的面積已由 2.5 公頃增至 2.6 公頃，並有 1.59 公頃土地可供發展小型屋宇(63 間小型屋宇)，應付 68% 的小型屋宇需求。

5. 委員備悉規劃署已把《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/C》(現重新編號為 S/NE-HH/D)上經修訂的「鄉村式發展」地帶界線提交大埔區議會和西貢北約鄉事委員會進行諮詢，稍後會向城規會匯報兩會的意見。

(ii) 《蓮麻坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LMH/D》一對新圖則作出進一步考慮

6. 秘書報告，城規會於二零一三年六月二十八日進一步考慮《蓮麻坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LMH/D》，並同意該圖及其《註釋》適宜根據《城市規劃條例》(條例)第 5 條展示，讓公眾查閱。經複查後，發現「綠化地帶(1)」和「自然保育區」地帶的《註釋》有打字上的錯誤。因此，需要先取得城規會同意更正有關錯誤，才可把分區計劃大綱草圖刊憲。

對該圖的《註釋》所作的修訂

「綠化地帶(1)」

7. 根據該圖《註釋》的說明頁，植物苗圃的提供是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途，但(a)在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展；或(b)《註釋》說明頁第(9)段有關「具特殊科學價值地點」或「自然保育區」地帶的條文另有規定者則除外。為避免混淆，需要把「綠化地帶(1)」第一欄的

「農業用途(植物苗圃除外)」修訂為「農業用途」(文件的附錄 I a)。

*「自然保育區」地帶*

8. 城規會於二零一三年四月二十六日初步考慮草圖時已同意，在「自然保育區」地帶內，「農業用途(植物苗圃除外)」及「農地住用構築物」是有當然權利獲准許的，因為有關用途與鄉郊特色和附近的環境協調。雖然「自然保育區」地帶的《註釋》不應再有修訂建議，但二零一三年六月二十八日提交城規會的文件因疏忽而把「農業用途(植物苗圃除外)」及「農地住用構築物」放在第二欄。因此，需要回復到二零一三年四月二十六日獲城規會同意的版本，以更正有關錯誤(文件的附錄 I b)。

9. 委員備悉並同意把該圖的經修訂《註釋》(文件的附錄 I a 和 I b)根據條例第 5 條展示，讓公眾查閱。

(iii) 此議項以機密文件形式記錄。

[陳仲尼先生此時到席。]

### 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/443

擬在新界荃灣海盛路 11 號 One Midtown 20 樓工場第 1 至 3 號、  
第 5 至 13 號及平台經營私人會所  
(城規會文件第 9391 號)

---

[會議以廣東話進行。]

10. 下列政府部門的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

葉子季先生	—	規劃署荃灣及西九龍規劃專員
吳國添先生	—	規劃署高級城市規劃師／荃灣
陳錦輝先生	—	消防處高級消防區長(新建設課)
盧瑞生先生	—	消防處高級消防隊長(新建設課／消防安全總區)
黃子信女士	)	
羅力恆先生	)	
張秉煌先生	)	申請人的代表
葉慶寧先生	)	
黃紹達先生	)	

11. 主席歡迎各人出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請荃灣及西九龍規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

12. 荃灣及西九龍規劃專員葉子季先生借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在申請處所作「私人會所」用途，該處所位於《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/30》上劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的範圍內；

- (b) 申請處所的總樓面面積約 798.442 平方米，位於該工業樓宇的 20 樓。根據申請人表示，擬議私人會所會有 180 名會員和訪客，以及 20 名員工。擬議私人會所旨在為該大廈及附近工業樓宇的佔用者／工人及其親友提供一個方便的地方，以供休息、聚會及用膳。根據申請人提交的設計，擬議私人會所設有多個貴賓房、一個廚房、座位區和平台，約佔整層樓面面積的 54%；
- (c) 根據於二零一二年六月二十二日發出的佔用許可證，該大廈是作工場用途的工業樓宇。根據於二零一三年六月十八日進行的現場視察，該處所現時因進行翻新工程而空置。大廈的地下至三樓主要是入口大堂、停車場及工場，而其他樓層則為辦公室和不同類型的公司(如貿易公司、設計公司、物流公司及公用機構等)。大廈約有 50% 至 60% 的地方現正空置或進行翻新工程；
- (d) 二零一三年三月十五日，都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕這宗申請，理由如下：
- (i) 擬議私人會所與該工業樓宇的工業用途不相協調；以及
- (ii) 從消防和建築物安全角度而言，位處工業樓宇內的擬議私人會所不可接受；
- (e) 申請人申請覆核，並就此提出理據。有關理據詳載於文件第 3 段，並概述如下：
- (i) 申請人就擬議私人會所提交消防安全緩解方案，以解決消防安全問題。有關方案完全符合《2011 年建築物消防安全守則》(下稱「消防安全守則」)的規定，能紓解城市規劃委員會(下稱「城規會」)所關注的消防安全問題；

- (ii) 擬議私人會所的容納人數上限為 200 人(包括員工)，遠低於消防安全守則所允許的人數；
- (iii) 實施消防安全管理(例如透過擬議私人會所的電視播放消防安全示範短片，以及每三個月為所有員工提供一次全面的消防安全培訓計劃)；
- (iv) 擬議私人會所會提供定期的培訓計劃，確保所有會員熟悉大廈及周圍的環境，並向所有會員及可能佔用處所的人士派發關於消防逃生程序及路線的資訊小冊子；
- (v) 有關大廈是按《建築物(規劃)規例》新建的工業樓宇；以及
- (vi) 銅鑼灣怡和街的一幢商業大廈的高層也設有私人會所(香港日本人俱樂部)；

[劉文君女士此時到席。]

- (f) 政府部門的意見——政府部門的意見詳載於文件第 5 段。主要意見如下：
  - (i) 消防處處長不支持這宗申請，並且不接納申請人所提交的消防安全緩解方案。使用私人會所的非員工佔用者(例如固定受僱員工的親友)或前往私人會所的市民，會未能察覺或未有預計須面對風險。因此，一般而言，私人會所不適宜設於工業樓宇內；
  - (ii) 屋宇處總屋宇測量師／新界西仍對這宗申請有所保留，並表示擬議私人會所須與同層的其他工場用途有足夠的分隔，而與上層及下層的分隔須有足夠的耐火時效；

- (iii) 民政事務總署總主任(牌照)表示，申請處所設於工業樓宇的 20 樓，潛在的火警風險頗高，因此不宜作私人會所用途。牌照事務處一般不會為設於工業樓宇內的會所(設於地面一層除外)發出合格證明書；以及
- (iv) 其他政府部門對覆核申請均無負面意見；
- (g) 當局在法定公布期內並無接獲就覆核申請提出的公眾意見；
- (h) 該幢大廈、同一「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶及毗鄰的「其他指定用途」註明「商貿」地帶並無涉及先前和同類的私人會所申請；
- (i) 相關的規劃考慮因素及評估詳載於文件第 7 段。重點如下：
  - (i) 擬議私人會所為工業樓宇的佔用者／工人及其親友提供服務，並不涉及任何工業用途，實與該工業樓宇的用途不相協調，即非佔用許可證所准許的工場用途；以及
  - (ii) 根據城規會就「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」發出的規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，申請人應向消防處處長證明所申請的擬議用途不會引起或增加火警危險。然而，擬議的消防安全措施未能解決相關政府部門所關注的事宜。消防處、屋宇署及民政事務總署牌照事務處維持反對覆核申請的立場及就申請提出的負面意見；以及
- (j) 規劃署意見——規劃署根據文件第 7 段所詳述的規劃考慮因素及評估，以及文件第 8.1 段所載的理由，不支持這宗覆核申請。

13. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

14. 申請人的顧問黃紹達先生提出下列要點：

- (a) 申請人已分別就擬議私人會所用途徵詢民政事務總署、屋宇署及消防處的意見。民政事務總署表示，除非申請人向屋宇署申請更改用途，否則一般不會就工業樓宇內作有關用途發出牌照；
- (b) 就屋宇署關注的事宜，申請人會向屋宇署提交建築圖則，以加強該處所與上層及下層分隔的防火物料。因此，他認為屋宇署不會反對擬議更改用途；以及
- (c) 因應消防處關注大廈職員以外的使用者會面對潛在的火警風險，申請人會確保採取消防安全管理措施，例如向使用者播放消防安全示範短片。此外，只有該大廈的職員才可使用會所設施。

15. 申請處所的業主葉慶寧先生表示，其原意是將該處所用作與朋友和生意伙伴進餐及品酒的聚會地點，並無打算向外開放作牟利用途。處所內有多個房間用作存放紅酒，另有一些房間供進餐之用。他已聘請一名曾經營酒樓的專業人士經營擬議私人會所。

16. 擬議私人會所日後的經營者張秉煌先生提出下列要點：

- (a) 他是一間酒樓的副總裁，於營運餐飲設施方面具豐富經驗，並曾任消防安全大使訓練員，會確保該處所的日常運作定必以消防安全為前提；
- (b) 雖然擬議私人會所的容納人數上限為 200 人(包括 20 名員工)，但如消防處認為有需要，可把容納人數減少；以及
- (c) 擬議私人會所不接受即場輪候的客人，所有客人均須預約。在進行預約時，客人會獲告知會所內的消防安全規定。

17. 由於各人已陳述完畢，主席邀請委員提問。

18. 一名委員要求申請人澄清擬議私人會所日後的使用者身分。文件指出，該處只供該大廈及附近工業樓宇的佔用者／使用者使用，但該處所的業主葉慶寧先生卻表示，擬議私人會所將招待其朋友及生意伙伴。

19. 會所經營者張秉煌先生在回應時澄清，擬議私人會所將用以招待這宗申請所涉處所業主的朋友及賓客，如有需要，他會確保私人會所不會招待外人(包括該大廈的其他業主)。他主要關注如何符合消防處在消防安全方面的要求。

20. 主席指出，按張先生所說，將來私人會所的使用者與文件所提及的有別，該文件基於書面申請而擬備，規劃署則根據有關文件作出簡介。基於擬議私人會所的使用者是這宗申請的一個重要考慮因素，城規會現不宜考慮覆核申請所提出的新資料，理由是須就日後使用者的變動諮詢各政府部門，但現時並未取得相關意見。如擬議的使用者與申請所述的有別，則申請人須重新提交申請。

[林光祺先生此時到席。]

21. 鑑於或有一些其他私人會所未獲發給規劃許可而在工業樓宇經營，一名委員對申請人就擬議私人會所提交規劃申請的做法表示認同。然而，該委員關注，即使擬議私人會所的使用者熟知消防安全規定及經過訓練，使用該處所作為私人會所仍有發生火警的風險，因為大廈其他樓層的工場及其他工業用途或對該處所的使用者構成危險。該委員詢問申請人會否考慮使用非工業樓宇的其他處所經營擬議私人會所。

22. 申請人的顧問黃紹達先生在回應時表示，擬議私人會所的容納人數上限已減至 200 人，遠低於屋宇署的建築物消防安全守則所容許的人數上限。他們亦會採取消防處規定的其他消防安全措施，例如安裝消防花灑、鋪設防火地板，以及禁止廚房進行明火煮食，以盡量減低火警風險。此外，私人會所會員會清楚知悉火警的逃生路線及程序。他認為，擬議私人會所的消防安全管理措施會因此較卡拉 OK、酒樓及戲院的為佳。他補充說，一旦擬議私人會所的申請獲城規會批准，申請人會按規定向屋宇署及消防處提交所需文件。然而，他不能控制其他樓層的消防安全管理。就此而言，主席強調城規會只關注這宗

申請的擬議用途，而非向屋宇署提交建築圖則或向消防處取得批准的程序。

23. 黃紹達先生表示，正如這宗申請最新提交的文件所述，將來擬議私人會所的使用者只限於該大廈的職員。荃灣及西九龍規劃專員葉子季先生應主席的要求澄清，按照申請人於二零一三年一月八日提交的申請表所述，擬議私人會所會招待該大廈及附近工業樓宇的佔用者／使用者(見文件附件 A 的附錄 I)。其後於二零一三年三月八日，申請人向城規會提交另一封信件，指出會所會員為該工業樓宇的固定受僱員工及其親友(見文件附件 A 的附錄 Ie)。然而，黃先生指出，基於消防處關注消防安全的問題，申請人已再次向城規會澄清，申請人擬控制使用者人數，以及將來擬議私人會所的使用者只限該大廈的職員，因他們熟悉該大廈的消防安全措施。由於業主的原意是只招待其朋友及賓客使用擬議私人會所，主席提醒申請人，城規會只會基於申請所提交的資料考慮這宗申請。如規劃申請獲批許可後，擬議私人會所的使用者並非申請所列明者，即屬違法。

24. 葉慶寧先生表示，雖然他是該處所的業主，但他並不熟悉申請程序，因此聘請了一位專業建築師處理有關事宜。他強調會確保擬議用途符合法例，其原意是只開放私人會所予朋友及賓客而非外人。然而，為符合消防處的要求，他不反對把私人會所的使用者限於該大廈的職員、佔用者及業主。

25. 基於該大廈主要為工場及公用機構所佔用，主席詢問，如果擬議私人會所的服務對象只是該工業樓宇的職員，擬議私人會所會否有生意。葉慶寧先生稱，該大廈為新建的優質物業，由於鄰近皇崗口岸，因此主要由貿易公司及其他行業的辦公室佔用，而非傳統的工業工場。由此，他估計該會所的使用者不會是傳統工業工場的工人。他補充說，若申請被拒，他會考慮將該處所出租作其他用途。

26. 有關同層及其他樓層可能出現的火警風險，申請人的代表羅力恆先生指擬議私人會所所在的樓層全層由申請人擁有。在布局設計圖所示的工場範圍，事實上是申請人用以貯存紅酒的地方。從消防安全角度而言，消防處並無反對該貯存用途。

至於其他樓層，由於該大廈為新建物業，因此樓層的設計應已符合消防處的規定。

27. 一名委員詢問，申請人是否知道其他樓層有否存放任何危險品，以及這會否對私人會所的使用者構成風險。黃紹達先生稱，如未經許可，他們無法進入大廈的其他處所，以確定是否存有任何危險品。據他理解，存放危險品須經消防處批准。

28. 由於申請人已確認擬議私人會所只會開放予該大廈的職員，因此主席徵詢消防處有關消防安全方面的意見。消防處陳錦輝先生表示，如該擬議私人會所只供該大廈的職員使用，則申請人無須申領私人會所牌照。然而，羅力恆先生稱，由於擬在該處所舉辦餐飲或品酒活動須申領酒牌，因此須先申領牌照作私人會所用途。

29. 主席詢問申請人有否提交進一步資料，以澄清擬議私人會所只開放予該大廈的職員(不包括其親友)，荃灣及西九龍規劃專員葉子季先生在回應時確認，除二零一三年三月八日的信件指會所的會員是該工業樓宇的固定受僱員工及其親友外，申請人並無向城規會提交任何進一步資料，以澄清日後使用者的身分。至於黃紹達先生所提及申請人二零一三年四月二十五日的信件，信中只澄清使用者的人數(即 200 人)。因此，主席明確表示，城規會只會根據申請人二零一三年三月八日的信件所述的使用者身分，考慮這宗申請。

30. 由於申請人的代表沒有進一步意見，而委員亦無提出其他問題，主席告知申請人的代表覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會將在稍後把其決定通知申請人。主席多謝申請人的代表，以及規劃署和消防處的代表出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

31. 主席表示，城規會應根據申請人二零一三年三月八日信件所述的使用者身分(即該工業樓宇的固定受僱員工及其親友)，考慮這宗申請。由於固定受僱員工的親友與該大廈並無關係，所以不會熟悉該處所及所涉大廈的消防安全措施。因此，

他們會未能察覺或未有預計須面對風險。從消防安全角度而言，消防處不支持這宗申請。

32. 一位委員認為，申請人所建議的消防安全管理措施(如透過擬議私人會所的電視播放消防安全示範短片)，並非降低火警風險的有效或可行措施。考慮到業主、顧問及經營者就擬議私人會所使用者的類別提供了不同資料，該委員認為若這宗申請獲得批准，實難以保證日後不會有不熟悉該工業樓宇的人士使用該會所。即使附加規劃許可附帶條件以限制日後使用者的身分，亦很難保證有關條件可落實執行。該名委員不支持這宗申請。其他委員表示贊同。

33. 經進一步商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請。委員繼而審視文件第 8.1 段所載的拒絕理由，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

- (a) 擬議私人會所與該工業樓宇的工業用途不相協調；  
以及
- (b) 從消防和建築物安全角度而言，位處工業樓宇內的擬議私人會所不可接受。

#### 議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《白石角(東部)分區計劃大綱草圖編號 S/PSK/10》  
的申述和意見

(城規會文件第 9383 號)

---

[聆訊以英語及廣東話進行。]

34. 以下委員就此議項申報利益：

- 林光祺先生 ) 與 King Regent 有限公司(R1)的母公司
- 劉興達先生 ) 信和置業有限公司有業務往來
- 符展成先生 )
- 黃遠輝先生 — 與配偶在白石角附近的鹿茵山莊共同  
擁有一個住宅單位
- 邱榮光博士 — 在白石角附近的樟樹灘村擁有一幢屋  
宇及一幅土地
- 陸觀豪先生 — 為香港中文大學的司庫

35. 委員得悉劉興達先生已離席，林光祺先生已暫時離席，  
而黃遠輝先生、符展成先生及邱榮光博士則尚未到席。委員亦  
備悉陸觀豪先生並無涉及直接及重大的利益，所以可留在席  
上。

[此時，劉興達先生離席，林光祺先生暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

36. 主席表示，除了出席會議的申述人和提意見人外，其他  
申述人及提意見人不是表示不會出席聆訊，就是沒有回覆。由  
於已給予申述人及提意見人足夠時間的通知，委員同意在其他  
申述人及提意見人缺席的情況下進行聆訊。

37. 以下政府的代表、申述人、提意見人及他們的代表此時  
獲邀到席上：

- 胡潔貞女士 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃  
專員

劉志庭先生 — 規劃署高級城市規劃師／大埔

**R1 (Top Gallant 有限公司／King Regent 有限公司)**

Barry Will 先生 )  
陳劍安先生 )  
李家琪先生 )  
李正強先生 )  
阮兆輝先生 ) 申述人的代表  
陳惠慈女士 )  
羅日榮先生 )  
鄧家昌先生 )  
李燕婷女士 )

**R3 (創建香港)**

李禮賢先生 )  
司馬文先生 ) 申述人的代表  
陳嘉琳女士 )  
陳慕然女士 )

**R7 (香港獨木舟總會)**

陸偉洪先生 — 申述人的代表

**R121 (David Neish)**

David Neish 先生 — 申述人  
Ryan Swift 先生 — 申述人的代表

**R206 (Jonathan Wong) 、C29 (黃漢強)**

黃漢強先生 — 申述人／提意見人

**R230 (黃潔麗)**

黃潔麗女士 — 申述人

**R280 (David Robinson)**

David Robinson 先生 — 申述人

**R299 (陳文志)**

陳文志先生 — 申述人

**C 39 (陳起德)**

陳起德先生 — 提意見人

**C 74 (Michael Franco)**

Michael Franco 先生 — 提意見人

38. 主席歡迎上述各人出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請政府的代表向委員簡介申述的背景。委員備悉規劃署在會上呈交了文件其中一頁的替代頁。

39. 李禮賢先生(R3)留意到文件並無夾附申述書予委員考慮。秘書解釋已於會議前把所有申述書及意見書的副本送交委員。

40. 規劃署高級城市規劃師／大埔劉志庭先生借助投影片，簡介下列詳載於文件的要點：

- (a) 文件第 1 及第 3 段所載的修訂的背景——《白石角(東部)分區計劃大綱草圖編號 S/PSK/10》(下稱「分區計劃大綱圖」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。該分區計劃大綱圖加入的修訂主要涉及：
  - (i) 把一幅 3.8 公頃的用地由「康樂」地帶、「休憩用地」地帶及「道路」改劃為「住宅(乙類)5」地帶，以發展中等密度私人房屋；
  - (ii) 把一幅約 8 公頃的用地由「康樂」地帶、「休憩用地」地帶及「道路」改劃為「其他指定用途」註明「科學園」地帶，以便預留土地供日後擴建香港科學園(下稱「科學園」)之用；
  - (iii) 作出其他輕微的修訂，以反映現有的政府、機構及社區設施，即公共運輸交匯處及位於創新路的污水抽水站；以及

- (iv) 在「住宅(乙類)4」地帶及「住宅(乙類)5」地帶劃設非建築用地，以改善該區的空氣流通情況；
- (b) 共收到 349 份申述書(其中一份其後撤回)及 89 份意見書。城規會將會把全部申述及意見合為一組，一併考慮；
- (c) 申述書分別由市民、白石角的主要土地擁有人及一些團體(包括創建香港及其他水上活動體育會)提交，其中一份(R1)支持作出有關修訂，346 份(R2 至 R87 及 R89 至 R348)反對作出有關修訂，一份(R349)與有關修訂無關；

#### 申述的理據及申述人的建議

- (d) 申述的主要理據及申述人的建議詳載於文件第 2.3 段，撮錄如下：

#### 表示支持的申述

- (i) R1 支持作出建議的修訂，但指出按建議把用地改劃為「住宅(乙類)5」地帶，會令該區的建築物密度大增，環境特色大變。政府規劃土地用途的過程應公開透明，並應向投資者披露不利的消息。城規會應就 R1 關注的問題，重新考慮所建議的修訂；

#### 表示反對的申述

- (ii) R2 至 R87 及 R89 至 R348 反對把劃為「康樂」地帶和「休憩用地」地帶的用地改劃為「住宅(乙類)5」地帶。R2 及 R3 亦反對把一幅用地由「道路」改劃為「住宅(乙類)5」地帶。R3 亦反對把一幅用地由「康樂」地帶、「休憩用地」地帶及「道路」改劃為「其他指定用途」註明「科學園」地帶。R349 與分區計劃大綱圖加入的修訂項

目無關，主要是反對創建香港(R3)在其改劃用途地帶的申請(編號 Y/PSK/1)中提出闢設海事設施中心的建議；

*把「康樂」地帶及「休憩用地」地帶改劃作擬議用途的理據*

- (iii) 在白石角填海，原意之一是提供大幅土地作康樂及公共休憩用地之用。當局並沒有評估為何未能達到「康樂」地帶原本的規劃意向；
- (iv) 康樂和休憩用地的面積大幅減少，會削弱白石角在區域性康樂發展方面的功能，對社會發展和該區的旅遊發展亦會有負面影響；
- (v) 附近現有的水上康體和消閒設施已經飽和；
- (vi) 若論市民使用吐露港水域作康樂活動的情況，該水域的使用率可謂極低。改善通往該水域的交通可為公眾帶來好處，但當局忽略了這點；

*現時白石角在區域內所發揮的功能*

- (vii) 當局並沒有分析白石角海濱長廊／單車徑現時的容量和使用情況，或該區能否闢作康樂中樞點；

*發展住宅及擴建科學園的建議帶來的潛在影響*

- (viii) 對於「住宅」地帶所造成的視覺影響，當局所進行的評估並不足夠，若設該地帶，對附近一帶的怡人環境會有影響；
- (ix) 若擴建科學園，附近一帶其他用途的發展潛力便會被凍結；

- (x) 吐露港必須繼續讓市民進入。闢設海事設施中心比興建私人豪華住宅更能善用特殊的公共資源；

*所提供的政府、機構及社區設施數量和鐵路站*

- (xi) 區內沒有足夠的政府、機構及社區設施以配合住宅發展項目所需，也沒有鐵路接駁科學園；

*公眾諮詢*

- (xii) 當局事前沒有諮詢區議會。另外，亦應諮詢各體育總會和體育發展局；

[陳祖楹女士此時到席。]

*申述人的建議*

- (xiii) R 2：把「住宅(乙類)5」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，用作興建博物館或鐵路站；
- (xiv) R 3：把劃為「住宅(乙類)5」地帶的用地改劃為「休憩用地」地帶及「其他指定用途」註明「海事設施中心」地帶；把劃為「其他指定用途」註明「科學園」地帶的用地其中一部分改劃作發展住宅；以及把分區計劃大綱圖涵蓋的範圍擴大至吐露港的部分水域，並把該部分水域劃作「其他指定用途」註明「海事設施中心」地帶；
- (xv) R 4 至 R 87 及 R 89 至 R 348：把劃為「住宅(乙類)5」地帶的用地其中一部分改劃為「休憩用地」地帶及「其他指定用途」註明「海事設施中心」地帶，以及把分區計劃大綱圖涵蓋的範圍擴大至吐露港的部分水域，

並把該部分水域劃作「其他指定用途」註明「海事設施中心」地帶；

### 意見的理據

- (e) 意見的主要理據詳載於文件第 2.3.6 段，撮錄如下：

#### *海旁公眾休憩用地的重要性*

- (i) 把用地改劃作新的住宅地帶，發展私人住宅，只是爲了應付短期的樓市波動。除了現時的情況，當局亦要對長遠的影響作出理性的評估；

#### *把用地改劃作發展住宅及科學園的理據*

- (ii) 再增加住宅供應，從城市設計的角度來看，並不合適。當局亦沒有作出合適的安排，在其他地方重設康樂和休憩用地設施；

#### *在區域性康樂發展方面的功能及中樞點*

- (iii) 白石角的公園可作爲中樞點。現有的海濱長廊、單車徑、廣場和公眾碼頭可配合區域內的康樂用途所需，而「康樂」地帶和「休憩用地」地帶亦可供這些用途日後擴展；

#### *可以爲公眾帶來的好處*

- (iv) 白石角適宜闢設公眾康樂設施，配合在海上進行的各種活動。當局沒有考慮改善通往吐露港的交通的好處；

[符展成先生此時到席又離開。]

對申述的理據和意見的回應

- (f) 規劃署對申述理據和意見的回應詳載於文件第 4.3 至 4.5 段，撮錄如下：

表示支持的申述—R1

關注透明度及向準土地買家披露資料的問題

- (i) 規劃工作是一個持續的過程，當局會不時檢視各區的土地用途，以回應市民不斷轉變的需要和訴求。作出有關的修訂是爲了滿足發展中等密度的住宅和擴建科學園的需要；
- (ii) 在建議的修訂刊憲前，規劃署已於二零一三年一月九日諮詢了大埔區議會。展示分區計劃大綱圖，以及進行與申述／意見有關的程序，是條例所訂明的部分公眾諮詢程序。現時制訂圖則的程序是公開透明的；

表示反對的申述—R2 至 R87 及 R89 至 R348

把「康樂」地帶和「休憩用地」地帶改劃作擬議用途的理據

- (iii) 有關落實發展白石角的「康樂」地帶方面一直沒有確實的時間表。該幅在白石的用地面積較大，佔地 14.95 公頃，可提供更佳和更合適的環境，發展各種區域性和地區性的康體設施。作出修訂不會影響全港整體上所提供的康樂設施數量，而民政事務局及康樂及文化事務署(下稱「康文署」)等相關各局及部門對此亦沒有負面意見；
- (iv) 根據《香港規劃標準與準則》，該區現有及規劃的休憩用地有 8.8 公頃，遠超於規定的水平；

- (v) 無論是短期內，抑或是長遠而言，當局都有迫切需要回應市民的普遍訴求和對房屋用地的需求。該擬發展住宅的用地已平整，短期內隨時可作建屋之用，有助紓緩房屋用地供應緊張的情況；

#### *現時白石角在區域內所發揮的功能*

- (vi) 根據「白石角發展區可行性研究」(下稱「白石角研究」)，白石角會用作發展科學園和住宅。當局之前曾考慮過一些康樂用途，但沒有落實有關建議，而且從未把該區規劃作大型康樂場地；
- (vii) 創新科技署署長建議預留一幅土地(約 8 公頃)，以便日後有需要時可供擴建科學園之用。由於附近能符合科學園擴建計劃對用地的要求的土地有限，從土地用途規劃的角度而言，把有關用地劃為新的「其他指定用途」註明「科學園」地帶，用作擴建科學園，實是自然不過，亦順理成章，而與《香港 2030：規劃遠景與策略》(下稱「香港 2030」)所提出有關把位於主要區域性運輸走廊旁邊的白石角發展成為科技樞紐的建議亦一致；
- (viii) 白石角海濱長廊連同單車徑組成海旁連接路，連通沙田及大埔海濱公園，後者是地區上現有的康樂中樞點。對分區計劃大綱圖作出有關修訂，不會影響現有的設施，也不會妨礙公眾進入吐露港；
- (ix) 申述書中的資料不足，未能證明有需要在白石角發展海事設施中心和該處適合發展這項設施，也未能證明能妥善處理這項發展對環境、生態、海上安全和交通的潛在影響；

*發展住宅及擴建科學園的建議帶來的潛在影響*

- (x) 當局已評估發展住宅及擴建科學園的建議對附近地區的潛在影響。由規劃署製備的電腦合成照片顯示，用作發展住宅的新「住宅(乙類)5」地帶，其發展參數與區內毗鄰該地帶的住宅發展項目的發展參數及周遭的環境互相配合；
- (xi) 當局亦已進行空氣流通專家評估，結論是作出修訂對該區的空氣流通情況不會有不能接受的負面影響；
- (xii) 根據現時分區計劃大綱圖的土地用途建議，最新的白石角規劃人口為 11 100，職位數目約為 19 500 個，屬於規劃中該區所能承受的水平，所以對現有及已規劃的基礎設施(包括排污、排水、供水和交通設施)不會有負面影響；

*所提供的政府、機構及社區設施數量和鐵路站*

- (xiii) 科進路已有一幅劃作「政府、機構或社區」地帶的用地預留作興建一間小學之用，而中學學位則可由大埔和沙田兩區提供。教育局對此沒有負面意見。至於提供醫療服務的設施方面，大埔和沙田兩區設有醫療設施(包括醫院)，可為該區的居民服務。此外，分區計劃大綱圖的《註釋》已訂明在「住宅(乙類)3」及「住宅(乙類)4」地帶內，現有建築物的最低三層或特別設計的非住宅部分，診療所用途(視為「商店及服務行業»)是經常准許的；
- (xiv) 該區現時已有完善的道路公共交通服務。根據「白石角研究」，並非必須有鐵路站作為配套才能進行白石角的發展項目；

- (xv) 現時對分區計劃大綱圖作出有關修訂，是爲了回應市民對增加房屋用地供應的訴求，以及在知識型經濟中推動科技發展。現時沒有計劃在該區興建博物館；

### *公眾諮詢*

- (xvi) 建議對分區計劃大綱圖所作出的修訂於二零一二年十二月二十一日獲鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意。在有關修訂刊憲前，規劃署已於二零一三年一月九日諮詢大埔區議會，之後該圖於二零一三年一月十八日根據條例公布，爲期兩個月，讓公眾提出意見；
- (xvii) 規劃署已依足法定和行政程序就所建議的改劃用途修訂諮詢公眾。展示分區計劃大綱圖供公眾查閱、讓公眾提出申述／意見，以及就他們的申述／意見進行聆訊，是條例所訂明的部分法定諮詢程序。因此，在現時制訂圖則的過程中，已有適當的諮詢途徑讓公眾及其他關注團體表達他們所關注的問題；

### 對申述人和提意見人的建議的回應

- (g) 規劃署對申述人和提意見人的建議的回應詳載於文件第 5 段，撮錄如下：

### R2

#### *建議興建博物館及鐵路站*

- (i) 所諮詢的相關各局／部門表示，並沒有計劃在該用地興建博物館；
- (ii) 該區目前有完善的道路公共交通服務，路政署表示，「《鐵路發展策略 2000》檢討及

修訂的研究」預計於二零一三年完成，目前未有在白石角興建新鐵路站的建議；

- (iii) 若將來有需要在該區設立鐵路站，按照《城市規劃條例》第 13A 條的規定，根據《鐵路條例》(第 519 章)批准的任何方案，須當作為根據《城市規劃條例》獲得核准；

[劉文君女士此時暫時離席。]

R3 和 C1 至 C89

*把住宅用地的東南部改劃為「其他指定用途」註明「海事設施中心」地帶*

- (iv) 沒有足夠的資料證明有需要在申述所指的用地發展海事設施中心；
- (v) 民政事務局和康文署均表示，目前並無計劃在白石角發展公共海事設施中心；
- (vi) 申述書中沒有提供足夠的資料和技術評估，以證明在該處發展擬議的海事設施中心不會對環境、生態和海上安全有負面影響；
- (vii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，擬發展的海事設施中心設有 400 個泊位，屬於《環境影響評估條例》所指的指定工程項目，必須考慮其在水質、噪音及土地污染方面的影響。往來船隻及運作活動可能發出噪音，必須解決這方面的影響。由於沒有詳細資料顯示這項工程計劃會符合《環境影響評估條例》的規定，因此環保署署長對這項建議不表支持；
- (viii) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，除非預先評估會受影響海域及鄰近地

區的生態狀況及連帶影響，否則現階段無法確定擬議海事設施中心對環境的潛在影響；

- (ix) 海事處處長表示，該海事設施中心對海上交通的影響取決於該中心的處理量，故必須就這項工程計劃進行海上交通影響評估；
- (x) 從交通工程的角度而言，運輸署署長對擬議的海事設施中心有所保留。該海事設施中心位處白石角海濱長廊，由兩部分組成，其中一部分在海上，另一部分在陸上科研路旁邊。由於海上的部分沒有車路直達，因此要使用海上設施的人一律要與其他人共用現有的行人徑，經白石角海濱長廊單車徑的現有行人過路處前往該處。這會局限或限制了該中心把船隻由海上部分運送往陸上部分維修和乾存。擬議的海事設施中心可能會使該處不同的道路使用者發生衝突，尤其是使用海事設施中心的人士、騎單車人士及行人；
- (xi) 香港有迫切需要增加房屋用地的供應。在申述所指的用地發展的住宅與附近的土地用途互相配合，而發展這些住宅，亦有助滿足社會對房屋的需要和訴求，因此，把該用地劃為「住宅(乙類)5」地帶是合適的做法；

*把住宅用地的西北部改劃為「休憩用地」地帶*

- (xii) 應以審慎和有效的方式充分利用珍貴的土地資源，同時平衡社會上不同的需要。有關用地是政府土地，可隨時用作發展住宅，滿足市民普遍的訴求和對房屋的需求；
- (xiii) 白石角現有和已規劃的休憩用地已足夠，數量遠超出《香港規劃標準與準則》的規定。當局認為白石角海濱長廊現有的「休憩用地」地帶是區域性的休憩用地，可進行各類康樂活動。康文署表示無須在白石角加設

「休憩用地」地帶，亦不反對把原本劃為「康樂」地帶及「休憩用地」地帶的用地改劃作發展住宅；

*把分區計劃大綱圖涵蓋的範圍擴大至吐露港的部分水域，並把該部分水域劃為「其他指定用途」註明「海事設施中心」地帶*

- (xiv) 擴大分區計劃大綱圖涵蓋的範圍及把吐露港的部分水域劃為「其他指定用途」註明「海事設施中心」地帶的建議與分區計劃大綱圖加入的修訂無關；

*把用作擴建科學園的用地其中一部分改劃為「住宅」地帶*

- (xv) 創新科技署署長表示須預留約 8 公頃的用地供日後擴建科學園之用，現時正覆檢擴建科學園的各項相關要求和規定的細節；

R4 至 R87 和 R89 至 R348

- (xvi) 對於申述人建議把部分「住宅(乙類)5」地帶改劃為「休憩用地」地帶和「其他指定用途」註明「海事設施中心」地帶，以及把分區計劃大綱圖涵蓋的範圍擴大至吐露港的部分水域，並把該部分水域劃為「其他指定用途」註明「海事設施中心」地帶，規劃署的回應與上文對 R3 的建議的回應相同；以及

[邱榮光博士此時到席又離開。]

- (h) 規劃署的意見——備悉 R1 支持對分區計劃大綱圖所作的修訂。規劃署不支持 R1 餘下部分的申述和 R2 至 R87 及 R89 至 R349 的申述，理由詳載於文件第 7.2 段。

41. 主席繼而請申述人、提意見人及他們的代表闡述申述／意見的內容。他提醒各人只可在聆訊上闡述申述書／意見書所載的論點，不能提出新的觀點和建議。

R 1 (Top Gallant 有限公司／King Regent 有限公司)

42. 陳劍安先生說了開場白後，表示 R 1 完全支持政府增加土地供應的政策，但不支持對白石角(東部)分區計劃大綱圖所作的修訂，認為這些修訂既不合理，亦有欠公允，會打擊政府的公信力，對社會和諧有重大影響。他表示，Barry Will 先生會從建築的角度而他本人則會從都市規劃方面闡述申述的內容。

43. Barry Will 先生借助投影片闡述 R 1 的內容，要點如下：

- (a) R 1 支持政府增加房屋用地供應的政策，以及按《一手住宅物業銷售條例》向買家提供清晰明確的資料(如住宅單位面積、裝置、周圍環境、基礎設施和休憩用地等)的政策；
- (b) R 1 在白石角購入了五幅住宅地皮，以為這些地皮規劃作發展高檔物業項目，日後四周必會有遼闊的海景和寬廣的休憩用地。基於此一考慮，R 1 對用地四周的環境和樓宇設計進行了詳細的調查分析，並向住宅單位買家介紹這些資料，結果有逾 700 名買家購入單位，意味將來有 2 800 至 3 000 人會在這個環境裏生活；
- (c) 白石角是填海得來的新闢土地，故申述人以為白石角地區的分區計劃大綱圖已清楚說明政府的規劃意向，也是合乎情理的想法。分區計劃大綱圖如此快改變，破壞了公眾和政府之間的信任；
- (d) 把當區和區域性的休憩用地用作擴建科學園是不能接受的做法，況且這樣做也不見得合理有據，因為業界對科學園現有空間的需求一向不熱切，事實上，政府還要提供補助來吸引業界進駐科學園，以用盡其空間；

- (e) 他是申述人的建築師，在設計申述人用地上的樓宇時，他已考慮用地的狀況，包括盡量使住宅單位能看到最優美的景色、在屋苑內闢設休憩空間，配合周圍像公園般的環境、把屋苑連通海濱長廊和相接的單車徑網絡，而在準備概念設計和爭取政府批准的階段，更花了不少必血和金錢處理用地所受到的環境限制，特別是吐露港公路的噪音問題。可是，對分區計劃大綱圖作出有關修訂後，這一切就前功盡廢。同樣地，申述人因應當局對他們的用地施加新的建築物高度限制而提交的第 16 條申請，也變成毫無意義；以及
  
- (f) 當申述人用地上的住宅發展項目落成後，將有約 2 340 個高檔住宅單位，可供約 9 000 人居住。這些準居民在這個未來的家園都有既得的權益。由於現在他們已趕不及成立業主立案法團，所以城規會應延期作出有關修訂，以便與各持份者進行適當的討論。

44. 陳劍安先生繼續借助投影片作出陳述，要點如下：

*市民和投資者的合理期望*

- (a) 二零零零年四月，政府公開表明，發展白石角的規劃工作已於一九九八年完成，所建議的土地用途主要包括科學園、私人住宅、策略性康樂建設、教育及其他社區設施。擬議的發展項目會採用階梯式高度的概念，務求盡量利用海景，避免造成單調的視覺效果，並盡可能與周圍的自然環境融合。發展區靠近吐露港，造就了獨一無二的機會，建設有活力的海濱社區，兼具提供就業機會和康樂的功能。擬建的海濱長廊、單車徑、登岸梯級和重要的康樂用地，都有可能成為香港市民進行康樂活動的熱門地點。白石角的北部則規劃作興建房屋，為新界東部入息較高的家庭提供安居之所；
  
- (b) 白石角(東部)分區計劃大綱圖的《說明書》(二零零六年一月至二零零一三年一月)亦述明，政府曾考慮

在這一康樂用地發展幾種康樂用途，包括中華生態中心、海洋館、水族館、體育館、體育大樓、舉辦活動為主的康樂場地，以及靜態康樂用途等。不過，該「康樂」地帶的確實用途仍有待進一步研究；

- (c) 基於以上所述，市民以至投資者會對白石角的發展期望很高，認為這個設有 9.51 公頃「康樂」地帶的地區會發展為有活力、以作康樂活動為主的海濱社區。二零零七年至二零零九年，政府賣出了區內五幅住宅地皮，而截至二零一三年六月，在這些地皮將興建的合共 2 349 個住宅單位，其中已有 734 個售出，預計所有住宅發展項目將在二零一四年年底落成；
- (d) 目前擬議對分區計劃大綱圖所作的修訂，包括刪除「康樂」地帶，是完全違背原有的規劃意向的，亦漠視了公眾和投資者對該區成為有活力的康樂活動中樞點的合理期望。雖然其中四幅住宅地皮的住宅業主仍未成立業主立案法團，但據了解，有個別業主已計劃就有關修訂提出反對；
- (e) R1 在土地拍賣會上購入白石角這幾幅地皮，是以為地皮附近一帶不會再有土地供發展住宅之用，可是，分區計劃大綱圖的有關修訂卻令該區的建築物密度大增，布局設計大變。假如申述人當初得知此情況，所作決定會不同。因此，改劃有關用地的用途，對投資者和住宅單位買家來說，既不公平，也不合理；

#### *申述人的建議*

- (f) 申述人提出以下建議：
  - (i) 把「其他指定用途」註明「科學園」地帶(修訂項目 B1)重新劃作原本的「康樂」地帶，讓政府有時間進一步研究擬議的康樂用途；

- (ii) 把「住宅(乙類)5」地帶(修訂項目 A3)的一部分重新劃作原本的「道路」用途，作公共交通總站連露天停車場。該區將來的人口數以萬計，加上周末到白石角遊玩的人眾多，所以要設有這些設施應付所需。申述人的顧問所作的交通影響評估亦確定該區需要這些設施；以及
  - (iii) 城規會應延期考慮分區計劃大綱圖中有關「住宅(乙類)5」地帶的修訂，讓業主和投資者等持份者有時間評估連帶的影響；
- (g) 若城規會拒絕延期考慮有關「住宅(乙類)5」地帶的修訂，申述人提出以下另一些建議：
- (i) 由科進路後移 20 米，騰出的地方用作分隔「住宅(乙類)4」地帶和「住宅(乙類)5」地帶的綠化緩衝地帶；以及
  - (ii) 降低「住宅(乙類)5」地帶的發展密度，把最高地積比率從 3.5 倍下調至 3 倍，並把建築物高度的上限從主水平基準上 52 米減至主水平基準上 37 米。降低發展密度後，加上毗連的住宅地帶的發展密度不同，將可締造出建築物高度如階梯般高低有致的住宅區。

[劉文君女士此時返回席上。]

45. 主席留意到陳劍安先生代表 R1 所陳述的建議，並沒有包括在 R1 於分區計劃大綱圖法定公布期向城規會提交的申述書內。主席在陳先生作出陳述時提醒了他兩次，表示城規會不會考慮申述人在會議上所述的新意見和建議，因為事前公眾沒有機會就這些意見和建議提出意見。陳劍安先生回答說，他所陳述的內容與 R1 在申述書提出的原有論據有關，是要說明分區計劃大綱圖的相關修訂不公平、不合理。Barry Will 先生補充說，他是代表持份者發言，他們包括那些被剝奪了權利以致無法就分區計劃大綱圖的相關修訂表達意見的準居民，而政府制

訂圖則的過程亦應更透明公開。主席回應說，當局已根據條例的規定，把分區計劃大綱圖的相關修訂刊憲，讓公眾查閱，而這是法定程序其中一環。他又重申，申述人和提意見人在聆訊中僅可闡述申述書所載的論點，對於新的意見和建議，城規會是不會考慮的。

[黃遠輝先生此時到席又暫時離開，另外，許智文教授亦於此時到席。]

### R3(創建香港)

46. 李禮賢先生借助投影片闡述 R3 的內容，要點如下：

#### *事前沒有諮詢公眾*

- (a) 白石角是一個可作公眾康樂及休憩用地的重要地方，當局修訂分區計劃大綱圖，刪除原本就該區所訂定的規劃意向，事前並沒有作出充分考慮，亦沒有諮詢公眾，更加沒有徵詢公共康體組織的意見。即使當局曾諮詢區議會，也沒有認真考慮區議會所提出的建議(載於文件附件 II 的區議會會議記錄)；

#### *白石角「康樂」地帶的重要性*

- (b) R3 是非政府組織，提倡善用海旁和海港，原則上反對在沒有重設足夠的「康樂」地帶的情況下劃除這個地帶。體育團體向來視該用地為用作擴展新界東北體育設施的重要地方。香港欖球總會及香港板球總會以往都曾申請使用該用地；
- (c) 關於劃除「康樂」地帶的修訂，當局並沒有諮詢負責就體育設施提供意見的各體育總會和體育發展局；
- (d) 白石角是一些定期舉行的體育活動(如三項鐵人賽)的重要場地，只不過該處一直沒有足夠的地方提供配套服務，人們只得利用封閉的道路和荒置的公眾用地。白石角亦是有名的單車運動訓練場地，適合

作晚間和清晨的單車運動訓練。當局建議刪除「康樂」地帶時，並沒有考慮該處的公共功能；

- (e) 規劃署表示從沒有把白石角規劃作大型的康樂場地，這個說法是錯的，此意向在先前的分區計劃大綱圖已清楚訂明；

#### *沒有足夠理據要擴建科學園*

- (f) 當局並沒有向城規會提交資料說明擴建科學園的理據。文件只指出創新科技署署長現正覆檢擴建科學園的各項相關要求和規定的細節；
- (g) 當局應進行評估，向城規會證明撥出如此大幅土地擴建科學園的實際價值和需要，畢竟，科學園第三期發展項目尚未完成；
- (h) 正如一些媒體和刊物所披露，科學園的租戶大都是銷售及市場推廣公司。這些公司並非正規的科技公司，辦事處可設於商業樓宇。此外，對科技培育公司來說，科學園的最大好處是租金低廉，而非資源及功能(如培訓和網絡)集中所帶來的所謂「集群效應」的方便；
- (i) 科學園內的土地使用率低。事實上，只要增加發展項目的地積比率，較細的用地亦可建到相同的總樓面面積；
- (j) 要擴建科學園，目前言之尚早，應把有關用地繼續劃作「康樂」地帶，直至有充分理據要擴建科學園為止；

#### *房屋*

- (k) 行政長官的《施政報告》不單強調要增加本港的房屋供應，也提到要提供土地作體育及康樂等其他公共用途，為香港市民締造優質的生活；

- (l) 白石角已有大量住宅用地供應。海旁的公眾休憩用地是優質土地，保留這塊公眾用地，比把之出售作私人用途更為重要。當局應考慮把其他用地而非海旁的優質土地改劃作興建房屋，此舉同樣可建到相同數量的住宅單位和總樓面面積；

#### *休憩用地及城市設計*

- (m) 文件中由規劃署製備的電腦合成照片顯示，整個白石角區將會變成一個單調的樓宇密集區，海旁一帶都是屏風樓，未見當局建議闢設大型的公眾休憩用地；
- (n) 按申述人的建議劃設「休憩用地」地帶，可加強海旁一帶作為重點休憩空間的重要性，而在樓宇密集區加入綠化的元素作對比，亦可破除屏風效應；

#### *水陸相接的環境及海事設施中心*

- (o) 當局修訂分區計劃大綱圖時，忽略了改善通往吐露港的交通可以為公眾帶來的好處，也沒有考慮如何規劃海港四周的土地用途，以提供配套設施，配合划艇活動及其他公共水路交通的要求；
- (p) 只有少數地點如白石角般適合闢設公眾水上康樂設施。只需 1.8 公頃的細小用地闢設海事設施中心，便可使整個吐露港能用作進行多項公眾水上康樂活動。若該用地出售作發展私人房屋之用，市民進入吐露港的機會便會大受影響；
- (q) 闢設擬議的海事設施中心不會令科學園及住宅用地減少。雖然文件指建議的海事設施中心與分區計劃大綱圖加入的修訂無關，但劃設擬議的「其他指定用途」註明「海事設施中心」地帶，把焦點由陸上轉移至水上，未嘗不是可實現「康樂」地帶原本的規劃意向的另一方法；

### 優先次序

- (r) 當局對分區計劃大綱圖作出的修訂，只側重科學園及私人房屋方面，忽略了其他兩種公共用途，即休憩用地及康樂用途。R3 的建議依然把科學園及私人房屋列為最重要用途，但沒有忽略另外兩種公共用途的重要性；以及
- (s) 城規會先前曾在另一分區計劃大綱圖的申述聆訊後，對該分區計劃大綱圖作出修訂，縮減何文田一幅住宅用地的面積，以保留京士柏運動場。該運動場現已成為主要的體育項目場地。此做法適用於白石角。

[林潤棠先生此時離席。]

47. 司馬文先生借助投影片闡述 R3 的內容，要點如下：

- (a) R3 支持政府增加房屋用地供應的政策，並已向城規會證明如何能在白石角同時發展住宅、休憩用地、科學園及公共海事設施中心四種用途；
- (b) 規劃署未有就 R3 關於海事方面的申述諮詢運輸及房屋局；
- (c) 關於海事方面的用途，以及關設海事和水上活動設施(例如沿海旁設置船艇泊位)的事宜，沒有任何機構或政府的局／部門可提供專業意見，實在令人失望。他獲告知海事處只負責船隻操作／安全及海上交通方面的事宜；
- (d) 二零一三年為中國海洋旅遊年，顯示國家現正投放更多資金和資源在各城市發展海事基礎設施，但香港卻沒有這樣做；
- (e) 過去十年，不少團體(例如共建維港委員會、海港商界論壇、Hong Kong Marine Industry Association、世界自然基金會等)曾就本港所需要及提供的海事設施

進行多項研究，有關的研究文件全都是公開的，所以規劃署表示這方面的資料不足，並非事實；

*所需要及提供的海事設施*

- (f) 本港的海事設施及私人船艇停泊設施短缺，所以一般人的觀念是，只有有錢人才會進行海上遊樂活動。把船艇停泊或存放在私人停泊處，要支付高昂的會籍費用，大部分人都負擔不起，亦只有少數有車的人才可以運送有關的用具，或有貯物場或棚屋存放這些用具，一般的住宅根本不適合存放這些用具，即使細小如滑浪板和獨木舟等亦然。香港有超過 280 個島，800 公里長的天然海岸線，實有需要在沿海闢設公共海事設施中心和碼頭，使市民能以低廉的費用享用香港優美的海港；
- (g) 根據發展局於二零一三年向海濱事務委員會提供的資料，本港 12 個船艇停泊處設有約 2 280 個遊樂船泊位，不過，過去十年，本港領有牌照的遊樂船數目趨升，由二零零三年的 4 719 艘增加至二零一二年的 7 920 艘，每年平均增加約 6%，可見船艇停泊設施的供求差距甚大；
- (h) 據海事處的網頁所載，本港目前合共有 16 400 艘領有牌照的船隻，當中包括 7 920 艘遊樂船、5 849 艘舢舨，餘下的是工作船。現時，輪候私人停泊處的申請多達 383 宗，大部分私人停泊處已滿額；
- (i) 如把本港自置船隻的資料與其他有提供低廉公眾泊位的國家比較，可見本港還需要另外 13 000 個收費低廉泊位，才能滿足停泊可負擔的小型船隻(16 至 25 呎)的需要；
- (j) 本港的船艇停泊設施不足，已造成嚴重問題，包括有私人泊位停泊了船身超出泊位指定範圍的船艇；分租泊位和非法停泊，這種情況有時會破壞生態易受影響的地方；以及在防風不佳的不安全地點非法

停泊。在觀塘、油塘、將軍澳、青衣、馬鞍山及海下海旁拍下的照片顯示，由於泊位和存放設施短缺，香港沿海不少地點已出現不當和非法停泊／存放船艇和水上活動用具的情況；

- (k) 吐露港的私人泊位數量不足，目前全港合共約 2 000 個私人泊位之中，只有約 78 個設在吐露港；

### 海事設施的位置

- (l) 香港並非所有地方都適合闢設船艇停泊處。城規會之前曾拒絕一宗根據條例第 12A 條提出的申請，該宗申請擬在南丫島闢設船艇停泊處。R3 也認為南丫島那個建議的地點不是闢設船艇停泊處的合適地方，因為該地點位於最繁忙的航道，而且闢設這類設施後，亦會破壞該處的保育區。不過，旅遊事務署及民政事務局局长均支持發展船艇停泊處，認為把該處推廣為內部體育活動樞紐，可增加香港作為旅遊城市的吸引力，船艇停泊處亦可為公眾提供收費低廉的場地，作訓練運動員及定期舉辦公開體育活動之用；
- (m) 闢設公共海事康樂設施中心是必要的，可讓市民享受划艇、風帆、滑浪風帆、獨木舟、釣魚等各類水上活動之餘，又能提供收費為公眾所能負擔的水上停放船艇和陸上存放水上活動用具的地方。該中心應由政府及／或非政府機構利用資助金及捐款興建，並由政府及／或非牟利機構管理；
- (n) 每個主要水域(包括吐露港、西貢及清水灣、維多利亞港及將軍澳、港島南、新界西、大嶼山及離島)都需要設立公共海事設施中心／船會；
- (o) 公共海事設施中心有數項選址準則，包括：(i)對商業海上交通的影響輕微；(ii)對生態的影響輕微；(iii)能支援現有的海上遊樂活動；(iv)接近交通設施；(v)有土地可供使用；以及(vi)服務的地區大；

[李美辰女士此時離席。]

- (p) R3 曾研究香港沿海多個有機會發展船艇停泊處及海事設施的地點，不過，除了吐露港之外，在香港沿海其他地方發展公共海事設施中心的機會看來甚微，有關研究的結果撮錄如下：

#### 維多利亞港

- (i) *觀塘海旁及避風塘*：關於在觀塘避風塘關設公共海事康樂設施中心及小船(例如快艇、獨木舟)停泊區的建議，海事處於二零一三年五月三日表示，政府向來不會在一般日子為個別一類本地船隻提供泊位，故此不會建議讓某一類本地船隻優先使用避風塘；
- (ii) *油塘灣*：雖然發展商曾就在油塘灣關設船艇停泊處提出多項建議，但有關建議都得不到當局在政策上的支持；
- (iii) *灣仔及銅鑼灣*：有關改善銅鑼灣避風塘水上活動和海上遊樂設施及在灣仔沿海及前貨物裝卸區和內港關設新設施的建議正在草擬中；

#### 將軍澳

- (iv) *將軍澳東面水道*：對現有船艇租賃服務及目前使用該水道停泊小型船隻的情況會有規管，不過，可增加的新泊位不會很多；
- (v) *將軍澳(毗鄰百勝角及日出康城)*：難以按建議興建防波堤及把部分土地和水域劃作海事設施中心，因為該處的海旁要用作區內現有工業用途的通道；

### 西貢

- (vi) *牛尾海及白沙灣*：若重整白沙灣現有的浮躉系統，可能可以增加泊位的數目。此外，若按建議重建西貢污水處理廠，以及能興建新防波堤，或可提供約 200 個新的泊位；

### 大潭港及赤柱

- (vii) *前石澳石礦場*：南區區議會支持把前石澳石礦場活化再利用作海事設施中心，不過，該處只可提供額外 200 個泊位；
- (viii) *大潭水塘抽水站*：已向城規會、南區區議會及古物古蹟辦事處建議把該具歷史價值的抽水站活化作水上活動用途。不過，如在該處興建防波堤保護船艇，可能會對該處的水流及附近具特殊科學價值的地點有負面影響，故此有關建議未必會獲接納；
- (ix) *赤柱灣*：礙於該海灣的面積，要在該處興建大型防波堤，在技術上會有困難；

### 香港仔港灣

- (x) *布廠灣*：建議擴建避風塘，加設泊位；
- (xi) *鵬洲海旁道及深灣道*：建議優化該處船廠的地契條件，加入展覽、銷售、存放、保養及修理小型船隻的用途；

### 東涌

- (xii) *東涌*：該區現時已有遊樂船泊位，土木工程拓展署擴展東涌新市鎮的計劃亦擬日後為本地船隻提供可避風的停泊區；

*政府推廣在白石角及吐露港進行康樂活動*

- (q) 《新界東北發展策略檢討》(一九九五年)認為吐露港附近的馬屎洲、烏溪沙及鹽田仔適合進行遊艇康樂活動；
- (r) 新界北部綠色旅遊發展計劃(二零零五年)提出把進行水上活動的地點擴展至吐露港水域；
- (s) 當局把吐露港劃為屬「次級接觸康樂活動區」的水質管制區，認為該處適合進行風帆、滑浪風帆及同類活動；

*白石角——關設海事設施中心的理想地點*

- (t) *海港*——吐露港有遮擋，最適宜進行水上活動，而且水深超過五米，大型及吃水深的遊艇亦能進入；
- (u) *對現有遊樂活動的支援*——由白石角可前往西貢水域，而西貢有郊野公園、海岸公園、香港地質公園及大鵬灣郵輪旅遊區。假如日後進行填海而須拆卸馬料水碼頭，白石角會是關設新碼頭的合適地點；
- (v) *服務範圍*——擬設的海事設施中心可為沙田、馬鞍山、大埔及新界東北的人口提供服務。該處亦是安置大埔船會的理想地方。該船會現時設於大美督，所在的用地是以短期租約批出，不久或會被政府收回；
- (w) *交通便捷程度*——白石角鄰近吐露港公路、港鐵及公共運輸設施，市民前往該處十分方便；
- (x) *海洋環境*——白石角區的土地是最近填海得來，海岸線也是人工的，生態價值有限。吐露港水深，無須進行挖泥及其他挖掘工程。該處的潮汐水位、風暴潮、風力及海浪狀況都相對溫和穩定，所以適合興建浮式防波堤，無須搭建固定構築物或進行填

海，而附近也沒有海底管道，因此應不會對海床、海洋生境、生物多樣性及水質有任何影響；

- (y) *海上交通*——現時該水域的船艇都是往來馬料水碼頭的，擬議的布局不會妨礙船艇使用該現有的公眾碼頭，而往來擬設的海事設施中心的船艇數量亦不會多；
- (z) *泊車及對交通的影響*——附近其他用途在周末所帶來的交通量不多。現時設於科學園的公眾泊車設施在周末常有空的泊車位，可應付海事設施中心對泊車位的需求；
- (aa) *爭路的問題*——政府部門最關心的其中一個問題是海濱長廊的行人及騎單車人士會否受到影響。正如擬設的海事設施中心的橫切面圖所示，運送船艇進出乾存船艇的建築物時只會穿過現有海濱長廊及單車徑下面，因此，對海濱長廊的行人及騎單車人士不會有影響；
- (bb) *公眾的支持*——各水上活動體育會(包括大埔船會、中國香港賽艇協會、香港獨木舟總會、香港帆船運動總會)都支持關設擬議的海事設施中心；以及
- (cc) 假如城規會不接納在白石角關設海事設施中心的建議，香港便再沒有更合適的土地可發展此類設施。

48. 李禮賢先生繼續借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申述書及意見書有足夠且可信的資料，顯示確有在白石角關設海事設施中心的需求。因此，擴大分區計劃大綱圖涵蓋的範圍，以關設擬議的海事設施中心，是有理據支持的；

- (b) 總括來說，R3 的建議有以下優點：
- (i) 可善用珍貴的土地資源，平分作房屋及其他公共用途。科學園並未充分發展，白白浪費優質的土地；
  - (ii) 可防止出現屏風樓密布且欠缺公共綠化及休憩空間作為中樞點的環境；
  - (iii) 提供了足夠的技術資料支持闢設擬議的海事設施中心。有關建議已討論多年，香港缺乏此等設施的情況不但有詳盡記錄，亦是人所共知；
  - (iv) 劃設「其他指定用途」註明「海事設施中心」地帶及「休憩用地」地帶，便可繼續提供以水上活動為主的區域性康樂設施；以及
  - (v) 劃設「其他指定用途」註明「海事設施中心」地帶的建議與對分區計劃大綱圖作出的修訂有關，因為作出當中有關把海旁用地由「休憩用地」地帶及「康樂」地帶改劃作發展住宅的修訂，會妨礙公眾進入吐露港，影響在該處闢設海事用途設施的機會。

#### R299(陳文志)

49. 陳文志先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是大埔的原居村民，多年來一直有進行水上活動。他曾擁有一艘快艇，現與朋友共同擁有一艘遊艇；
- (b) 填海工程進行前多年，馬料水是區內居民和普羅市民划艇和揚帆玩樂的熱門地點。他支持 R3 在白石角發展公共海事設施中心的建議，讓該區恢復如昔；

- (c) 香港缺乏停泊船艇的地方和水上活動的配套設施，普羅市民既無法負擔私人船艇停泊處的高昂會籍費用，又常常找不到地方存放船艇。在白石角發展公共海事設施中心，可讓市民以低廉的價錢享受水上活動的樂趣；
- (d) 他不同意康文署和民政事務局指沒有需要在香港提供更多水上康樂和海事設施的說法。他表示，大美督現有的水上活動設施供應緊張，而且該處有大量訪客和遊客，加上區內的居住人口有所增加，在周末經常出現交通擠塞和泊車位短缺的問題。在白石角發展公共海事設施中心，有助紓緩大美督現有的這些問題；
- (e) 至於運輸署關注使用海上設施的人、行人和騎單車人士要共用白石角海濱長廊現有的行人路和單車徑的問題，他認為日後使用海上設施的人即使穿過單車徑，也不會影響行人和騎單車人士，而且該處可如同大埔工業邨一樣，興建高架單車徑，給騎單車人士另一個路線選擇；以及
- (f) 擬議的海事設施中心不會對現有的生態環境造成重大影響，因為香港中文大學和水警基地也一直在該區進行水上活動。

R 206 (Jonathan Wong)

C 29 (黃漢強)

50. 黃漢強先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他基本上同意司馬文先生(R 3)的看法；
- (b) 在考慮改劃白石角地區的土地用途時，R 3 和規劃署都要考慮香港急速發展所帶來的土地問題；
- (c) 改劃土地用途和批地以闢設擬議的海事設施中心應是短暫性質的，而擬議的海事設施中心亦應設計成

可以移動，有需要時能遷移他處，以配合日後土地用途的改變；以及

- (d) 吐露港和日後填海而成的數千公頃土地應可供發展為水鄉。

#### R 7 (香港獨木舟總會)

51. 陸偉洪先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是香港獨木舟總會主席，也是香港水上活動議會理事會成員；
- (b) 香港獨木舟活動的發展已有悠久的歷史。香港獨木舟總會曾為沙田和大埔區內沒有獨木舟的學生安排很多訓練課程和比賽。香港其他地區的學員在放學／下班後也會去該會位於石門的訓練中心接受訓練；
- (c) 不過，位於石門的訓練中心現時沒有足夠的空間存放獨木舟，而且該中心所在的用地是以短期租約批租，這個情況妨礙了香港獨木舟活動的進一步發展；以及
- (d) 他支持在白石角發展擬議的海事設施中心，認為該處是進行水上活動的合適地點，而且市民也容易前往。他從康文署的網站得悉，大美督現有的水上活動中心的使用率非常高。在白石角闢設新的海事設施中心，只會佔用 1.8 公頃的土地，而且有助推廣和促進香港水上活動的發展。

#### R 121 (David Neish)

52. Ryan Swift 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是香港《Asia-Pacific Boating》雜誌的總編輯，他支持在白石角發展擬議的海事設施中心；

- (b) 香港具有悠久的海事歷史，但城市發展卻奪去了為熱愛水上活動的香港市民發展海事及水上活動設施的機會；以及
- (c) 城規會應認真考慮改劃土地用途以闢設海事設施中心的建議，因為根本沒有真正的商業價值和需要擴建科學園。即使有需要增加房屋供應，闢設擬議的海事設施中心，也可優化居住空間和環境，增添生活樂趣，這點對購買物業的人來說也同樣重要。

[邱浩波先生此時離席。]

53. 由於申述人、提意見人和他們的代表已簡介完畢，主席請委員提問。

#### *R1 的合理期望*

54. 關於 R1 所指的合理期望，委員提出了以下問題：

- (a) R1 可否就其說法提供任何證據，證明 R1 在土地拍賣會購入地皮時，政府曾承諾白石角不會再有土地供發展住宅之用？
- (b) R1 是否認為政府出售發展用地後，分區計劃大綱圖所劃的用途地帶就不應有任何改變？
- (c) 白石角原有的「康樂」地帶面積相當大，預料會用來闢設足以讓全港市民使用的康樂設施，而當這些康樂設施落實發展後，周邊環境和基礎設施可能有變。規劃意向既是如此，那又如何影響 R1 的合理期望？

55. 關於問題(a)，陳劍安先生(R1)表示，R1 說有合理期望是因為考慮到政府拍賣地皮時有效的那份分區計劃大綱圖，認為圖中所訂明的就是政府對市民的承諾。他說政府於二零零零年四月公布白石角的發展計劃，而其後於二零零六年公布的分區計劃大綱圖亦有反映發展計劃中包括「康樂」地帶在內的各項建議。政府這次修訂分區計劃大綱圖，做法不公平、不公

道，因為有關的修訂影響了現有和準住宅單位買家以至投資者的權益，尤其是 R1 在規劃和發展其區內住宅發展項目時花了不少心血和資源處理噪音問題。政府修訂分區計劃大綱圖時，有必要確保其發展計劃完整周全。

56. 關於問題(b)，Barry Will 先生(R1)表示，根據《一手住宅物業銷售條例》，發展商和建築師必須在售樓說明書中向買家展示清晰和正確的資料，包括用途地帶、周邊地區環境和基礎設施。白石角的用地是新近平整的，因此 R1 沒有想過分區計劃大綱圖上的用途地帶會突然改變。結果，他們要在短時間內改正說明書上的資料，才能符合該條例的規定。他認同分區計劃大綱圖可以修改，但也要在一段合理時間內修改。他不能接受政府在發展中途改圖，白費了 R1 在擬備建築物設計和就有關住宅項目向政府爭取批准時所花的一切心血和時間。再者，政府應給準居民時間遷入新居，讓他們能夠成立業主立案法團，然後就分區計劃大綱圖的有關修訂表達他們的關注。因此，他要求城規會延期考慮分區計劃大綱圖的有關修訂，給相關各方時間提交意見。

57. 關於問題(c)，沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士表示，「康樂」地帶與「休憩用地」地帶不同，前者是可以發展建築物的。她很難評論 R1 在這方面是否會有合理期望。關於這點，陳劍安先生(R1)表示，原有的「康樂」地帶的地積比率限為 0.2 倍，但分區計劃大綱圖新劃的「住宅(乙類)5」地帶的地積比率則限為 3.5 倍，該區發展密度如此大增，不符 R1 的合理期望。秘書澄清說，根據先前的分區計劃大綱圖，原有「康樂」地帶的 0.2 倍地積比率限制只適用於住宿機構用途，例如度假屋。「康樂」地帶內的康樂設施發展項目並無地積比率限制。

### *R3 提出的海事設施中心建議*

58. 關於建議闢設的海事設施中心，一名委員提出了以下問題：

- (a) 《香港規劃標準與準則》是否有關於發展公共海事設施中心的規定？

- (b) 規劃署有否認真考慮把關設擬議的海事設施中心列為分區計劃大綱圖其中一項修訂？
- (c) 誰負責管理公共海事設施中心？

59. 關於問題(a)和(b)，胡潔貞女士回應如下：

- (a) 《香港規劃標準與準則》並沒有設定標準，說明多少人口就要關設一個海事設施中心；
- (b) 規劃署已就 R3 關設公共海事設施中心的建議諮詢相關的決策局及政府部門，包括民政事務局及康文署，但不包括運輸及房屋局，因為擬設的海事設施中心是康樂設施，與運輸政策無關；以及
- (c) 當局評估海事設施中心的建議時曾考慮三個重要元素，即是否有需要關設此中心、擬議地點是否合適，以及是否有技術評估資料證明這項建議可行。關於是否有需要這個問題，民政事務局及康文署均表示並無計劃發展公共海事設施中心。至於地點方面，即使當局在政策上支持關設公共海事設施中心，亦有理據證明本港整體上有關設此類設施的需要，規劃署仍須進行研究，在全港物色合適的地點，不能單單着眼於白石角。關於技術上是否可行的問題，R3 沒有提交詳細的技術評估資料，證明在白石角關設擬議的海事設施中心確是可行。

60. 關於問題(b)和(c)，司馬文先生回應如下：

- (a) 二零一零年，他向規劃署呈上全港海事設施的計劃時，獲告知沒有決策局負責這方面的事務，而且政府亦難以取得撥款進行全港性的研究。故此，規劃署當時建議他爭取在個別地點發展這類設施。可是，這次會議上，規劃署卻反而表示要進行全港性的研究；
- (b) 民政事務局及康文署表示並無計劃發展海事設施中心，但這不代表不需要這類設施；

- (c) 規劃署指 R3 的申述書中沒有提供足夠的資料證明發展擬議的海事設施中心乃合適或可行，卻又從未要求 R3 提供更多資料或交代清楚；以及
- (d) 要管理擬在白石角闢設的海事設施中心，有不同的方法。水上活動議會及大埔船會都可以負責管理。此外，政府出售白石角其他發展用地時，亦可要求私人發展商興建公共海事設施中心。這項要求可加入賣地條款內，而發展成本可在地價反映。擬議的海事設施中心大概可在兩年內建成，屆時可租予公營機構。政府規劃和發展公共運輸交匯處，也一向採取這個做法。

61. 李禮賢先生(R3)補充說，現有很多規劃方案，其涉及的相關用途地帶已在各分區計劃大綱圖顯示，但這些方案是否得到政策上的支持，以及落實機制如何，仍然未確定。

[陳仲尼先生和馬錦華先生此時離席。]

### *R3 建議的「住宅」地帶*

62. 一名委員詢問 R3 有否考慮其所建議的新住宅用地靠近吐露港公路，可能會受到噪音影響。

63. 司馬文先生(R3)答稱，擬議的海事設施中心不會造成噪音影響，因為中心不會有任何製造及修理活動，而且船艇的操作亦會受各條例及管制措施規管。

64. 李禮賢先生(R3)說，日後吐露港公路旁邊那幅建議住宅用地的發展商會在設計上加入足夠的措施消減噪音，這些措施將會類似該公路沿路其他現有的住宅發展項目所採用者。他表示，R3 的建議只是其中一個可供城規會考慮的方案。如有需要，城規會可延期考慮有關申述，更詳細研究其建議。

### *原有的「康樂」地帶*

65. 文件第 7.2.3(f)段指民政事務局計劃在白石角原本的「康樂」地帶闢設的體育項目訓練設施會改設於白石一幅更合

適的用地，就此，一名委員詢問沙田、大埔及北區規劃專員該體育項目訓練設施的性質及遷置計劃的詳情。

66. 胡潔貞女士解釋，根據於一九九八年進行「白石角研究」所得的結果，原有的「康樂」地帶的規劃意向主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。當局在進行「白石角研究」時，曾初步考慮過在該地帶發展七種康樂用途，分別是中華生態中心、海洋館、水族館、體育館、體育大樓、舉辦活動為主的康樂場地，以及靜態康樂用途(與任何海上及水上體育活動無關的)，並認為會產生噪音、強光或吸引大量人流的用途都不適合在白石角發展。其時，當局認為中華生態中心是其中一項最合適的用途，因為該中心有潛力與附近的科學園和香港中文大學建立科研上的聯繫，但有關建議卻未有落實。其後在二零一零年，民政事務局認為白石角的「康樂」地帶適合闢設隊際體育項目的場地和訓練設施。二零一二年，在規劃署進行了土地用途檢討後，民政事務局認為在白石的另一幅佔地約 15 公頃的「康樂」地帶用地，更適合發展地區性的康體設施。根據康文署於二零一三年四月向區議會提交的文件，該署正就白石這幅「康樂」地帶用地的建議用途諮詢公眾，建議的用途包括單車訓練場館、板球場、棒球場和設有滑浪板、帆船及獨木舟等用具存放區的水上活動中心。康文署認為白石這幅用地適合發展水上活動中心，因為烏溪沙現時已有水上活動進行。康文署會就此建議進一步諮詢相關的團體。

67. 李禮賢先生(R3)說，單單由民政事務局及康文署提供設施，並不能滿足市民對水上活動設施的需求。當局亦應讓其他機構負部分責任。他認為為公眾着想，不論白石角的擬議海事設施中心還是白石的康樂用地都是必需的。

68. 司馬文先生(R3)認為，白石的用地並不適合進行水上活動，因為該處四周是易受影響的海岸線，若進行水上活動，對環境及生態可能有負面影響。他又說，康文署現正考慮擴建大美督的水上活動設施，加入少年訓練設施，但不會闢設船艇停泊處。

#### *擴建科學園*

69. 關於科學園，一名委員提出了以下問題：

- (a) 科學園目前的使用率為何？預計多久之後，科學園的擬議擴展部分才能達到十足的使用率？
- (b) R3 可否就其指科學園租戶的業務大多與科研無關這一點提供任何資料？

70. 關於問題(a)，胡潔貞女士說，她手頭上沒有關於科學園目前使用率的資料。她指科學園第一及第二期項目已落成，陸續有租戶遷入，而第三期項目將於二零一六年落成。據創新科技署署長表示，白石角預留了一幅約 8 公頃的土地作日後擴建科學園之用。創新科技署署長現正覆檢擴建科學園的各項要求的細節。

71. Barry Will 先生(R1)說，根據科學園最新的公告，科學園在二零一二年八月的佔用率接近 50%，要吸引海外公司進駐科學園，用盡其空間，會有困難。他表示科學園現時使用率低，根本無須進一步擴建。

72. 關於問題(b)，主席指根據 R3 的申述，有關科學園租戶類別的資料，是從一份報章摘錄出來的。

73. 李禮賢先生(R3)說，政府現時是利用公眾用地來補貼科學園內的科技行業，做法並不合理。政府應考慮把這些行業遷往其他地區，如東九龍的新商業區。

74. 由於申述人、提意見人及他們的代表已申述完畢，而委員亦再無問題要提出，主席表示聆訊程序已經完成，城規會將在申述人、提意見人及他們的代表離席後商議有關申述，稍後會把決定通知他們。主席多謝他們及政府代表出席聆訊。他們各人此時離席。

[會議小休五分鐘。]

#### 商議部分

75. 主席請委員審議各項申述時考慮所有提交了申述書和意見書，以及在會議上口頭陳述和呈上的相關資料。不過，他提醒委員，R1 在聆訊中提出的建議未有包括在 R1 於分區計劃

大綱圖法定公布期提交的原來申述書內，應視為新資料，城規會不應予以考慮，因為事前公眾及政府部門未有機會就這些新建議提出意見。委員表示同意。

76. 關於擬設的公共海事設施中心，主席表示在諮詢過相關各局／部門，包括民政事務局、康文署及海事處後，沒有政策局支持闢設公共海事設施中心。沒有他們在政策上支持，就貿然在分區計劃大綱圖劃出一幅用地作海事設施中心用途，到頭來該幅用地只會空置，白白浪費土地資源。至於原有的「康樂」地帶，由於新覓得的那幅白石用地較適合供民政事務局闢設擬議的康樂設施，所以對政府來說，審慎的做法應是交出白石角用地作其他用途，例如房屋用途。委員表示同意。

77. 一名委員表示當局有必要交代清楚應由哪個局／部門負責檢視公共海事設施中心的需求，因為康文署只負責少年訓練事宜，而海事處則只負責技術執行事宜。這名委員表示，按 R3 的說法，他提出此事已超過十年，而關於地點的問題，這名委員說，香港沿海適合闢設供船艇停泊的公共海事設施中心的地點似乎不多，而白石角不像啟德或觀塘般大浪，海上交通也不及兩者繁忙，其實可闢設有遮擋及安全的船艇停泊處供小型船艇停泊。

78. 主席表示，不時有人提出闢設可供船艇停泊的公共海事設施中心。不過，土地資源珍貴，又要兼顧不同用途的發展，爭地的情況經常出現。由於發展局一直推行優化海濱政策，他建議在今天商議的這宗個案以外，另行要求發展局就是否有需要檢視香港對公共海事設施中心的需求及闢設這類設施的情況，諮詢運輸及房屋局和民政事務局。委員表示同意。

79. 一名委員表示不支持 R1，但傾向認同香港有需要闢設公共海事設施中心。這名委員認為沿海的空置用地不多，而白石用地由於有易受影響的海岸線而未必適合，所以白石角未嘗不是一個適合發展公共海事設施中心的地方。在該處闢設的公共海事設施中心，不但沙田及大埔居民可以使用，全港市民亦然。實行有關建議，可發揮與毗鄰的科學園相輔相成的協同作用，亦可提高該區的景觀價值，在規劃上會有增益。關於可行性問題，這名委員認為有需要進行進一步的技術評估，以解決海事處及環保署所關注的海上交通、環境及生態問題。這名委

員亦認為公共海事設施中心和住宅發展項目可在白石角共存。如有需要，可放寬該處住宅用地的地積比率及建築物高度限制，這樣便可增加房屋供應，同時亦是因應海事設施中心佔用了土地而作出補償。這名委員建議城規會考慮延期審議有關申述，給各局／部門更多時間考慮及評審此事。

80. 其他委員認為有需要就擬設的公共海事設施中心尋求政策上的支持。倘確定已取得政策上的支持，便須進行全港性的研究，從而物色合適的用地作此用途。假如城規會只根據申述人陳述的內容便在白石角劃出一幅用地作此用途，做法會有欠審慎，理由是有關用地未必是最合適的。一名委員問到，假如白石角其後被確定為闢設公共海事設施中心的最合適地方，城規會是否可彈性處理，檢討分區計劃大綱圖所劃的土地用途。主席回應說，「住宅(乙類)5」地帶不大可能再作修訂，理由是屆時政府可能已出售了有關的住宅用地。秘書作出澄清，指 R3 建議闢設的公共海事設施中心有兩部分，即建有乾存船隻的建築物的陸上部分，以及供船艇停泊的海上部分。海上部分不在任何分區計劃大綱圖涵蓋的範圍內，因此不屬城規會管轄範圍。不過，倘有需要，仍有機會擴大分區計劃大綱圖涵蓋的範圍，劃入擬議海事設施中心的海上部分。主席表示，只要當局在政策上支持闢設公共海事設施中心，要發展此類設施的方案有很多，即使在吐露港內闢設亦無不可。另一名委員表示同意，認為吐露港範圍很大，除白石角外，還有其他地點可能亦適合用來闢設擬議的公共海事設施中心。在這點上，較早前表示或有需要在白石角找一個地點闢設公共海事設施中心的那名委員亦表示同意，認為倘取得政策上的支持，便應考慮在全港覓地，從中找出最佳的地點。

81. 一名委員表示《城市規劃條例》並無賦予城規會權力決定政府政策。這名委員認同沒有政策上支持，便貿然在白石角劃出一幅用地闢設擬議的公共海事設施中心，做法會有欠審慎。這名委員表示，規劃工作是一個持續的過程，為了配合不斷變化的規劃情況及發展需要，城規會可隨時修訂分區計劃大綱圖。

82. 這名委員亦表示不支持 R1，認為 R1 指政府出售發展用地後，便不應改變分區計劃大綱圖所劃的用途地帶，此一說法不合邏輯。此外，市民對房屋有迫切需求，所以這名委員支持

現時分區計劃大綱圖劃設「住宅(乙類)5」地帶。這名委員不支持 R3 提出在吐露港公路旁劃出土地發展住宅的建議，認為該處會受交通噪音影響。

83. 另一名委員指出擬設的公共海事設施中心對公眾有好處，故認同主席的建議，城規會應在現時商議的這宗個案以外，另行要求發展局與相關的局／部門接手處理關設公共海事設施中心的事宜。

84. 一名委員同意有需要決定應由哪個局／部門負責關設水上活動設施的事宜，並同意城規會不應在沒有政策支持的情況下，貿然在白石角劃出一幅用地以關設擬議的海事設施中心，因為可能會有其他更合適的地點可作此用途。這名委員不支持 R1，認為發展商及建築師有責任根據《一手住宅物業銷售條例》的規定，更新售樓說明書的資料，特別是有關項目可能分期發展，而且落成需時。

85. 主席撮述委員的意見，指出規劃工作是一個持續的過程，當局會不時檢視該區的土地用途，以回應市民不斷轉變的需要和訴求。現時對分區計劃大綱圖作出有關的修訂，把用地改劃作住宅地帶，就是為了應付增加房屋用地供應的迫切需要。至於科學園，因應創新科技署署長的意見，分區計劃大綱圖上已預留一幅用地供日後擴建科學園之用，創新科技署署長現正研究擴建科學園的各項相關要求和規定的細節。待創新科技署署長的研究有結果後，如有需要，可再考慮有關用地的用途。至於就分區計劃大綱圖的有關修訂諮詢公眾方面，規劃署已依足法定和行政程序，讓公眾查閱分區計劃大綱圖並提出申述／意見。因此，在制訂圖則的過程中，已有適當的途徑讓公眾表達他們所關注的問題。關於原有的「康樂」地帶，民政事務局不再需要該幅用地，因為有關的體育項目訓練設施會改設於白石一幅更合適的用地。因此，可把白石角用地交出，以發展配合其他社會需要的用途，例如房屋和創新科技項目。此外，對分區計劃大綱圖作出有關的修訂，不會對政府、機構及社區設施造成負面影響。至於擬設的公共海事設施中心，城規會將會要求發展局諮詢相關各局，以檢視對海事及水上活動設施(包括擬設的公共海事設施中心)的需求及關設這類設施的情況。基於以上所述，委員同意備悉 R1 表示支持的申述，但不支持 R1、R2 至 R87 及 R89 至 R349 餘下部分的申述。

86. 委員繼而審閱文件第 7.2 段所載的各個不接納申述編號 R1 的餘下部分及申述編號 R2 至 R87 及 R89 至 R349 的理由，並認為應適當地修訂有關理由，以反映委員在會議上提出的意見。

#### 申述編號 R1

87. 經進一步商議後，城規會備悉申述編號 R1 支持對分區計劃大綱圖作出有關修訂，但決定不接納申述編號 R1 的餘下部分，理由如下：

當局會不時檢視該區的土地用途，以回應市民不斷轉變的需要和訴求。現時制訂圖則的程序已讓公眾提出申述和意見，而規劃署亦已依足有關的法定和行政程序。展示分區計劃大綱圖供公眾查閱、讓公眾提出申述／意見，以及就他們的申述／意見進行聆訊，是《城市規劃條例》所訂明的部分法定諮詢程序。

#### 申述編號 R2

88. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R2，理由如下：

- (a) 香港適合作發展的土地有限，而且有迫切需要增加房屋用地的供應。把用地改劃作發展住宅，更能善用土地資源，滿足市民迫切的住屋需要；
- (b) 大埔及沙田兩區已有足夠的政府、機構及社區設施，滿足區內居民的需要，所以沒有需要把用地改劃為「政府、機構或社區」地帶；以及
- (c) 白石角現時已有完善的道路公共交通服務，究竟是否有需要在該區興建鐵路站，應由「《鐵路發展策略 2000》檢討及修訂的研究」作出考慮。

申述編號 R3

89. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R3，理由如下：

- (a) 香港適合作發展的土地有限，而且有迫切需要增加房屋用地的供應。把用地改劃作發展住宅，更能善用土地資源，滿足市民迫切的住屋需要；
- (b) 把用地改劃作發展住宅，在視覺上不會對該區造成不能接受的負面影響。用作發展住宅的新「住宅(乙類)5」地帶，其發展參數與區內毗鄰該地帶的住宅發展項目的發展參數互相配合；
- (c) 目前並無計劃在白石角發展海事設施中心，而申述書中亦沒有提供足夠資料證明發展擬議的海事設施中心對環境、生態、海上交通與安全及行人／車輛交通不會有負面影響；
- (d) 白石角現有和已規劃的休憩用地已足夠，無須把用地改劃作休憩用地和康樂用途。對分區計劃大綱圖作出有關修訂，不會影響市民從白石角海濱長廊前往吐露港；
- (e) 民政事務局原本規劃的體育項目訓練設施會改設於白石一幅更合適的用地。所作的修訂不會影響白石角的區域性康樂設施數量，以及白石角作為區域性科技樞紐的功能；
- (f) 在現時制訂圖則的過程中，已有適當的諮詢機制讓公眾及其他關注團體表達他們所關注的問題。規劃署已依足法定和行政程序就所提出的修訂用途建議諮詢公眾。展示分區計劃大綱圖供公眾查閱、讓公眾提出申述／意見，以及就他們的申述／意見進行聆訊，是《城市規劃條例》所訂明的部分法定諮詢程序；以及

- (g) 擴大分區計劃大綱圖涵蓋的範圍及把吐露港的部分水域劃為「其他指定用途」註明「海事設施中心」地帶的建議與分區計劃大綱圖加入的修訂無關。

申述編號 R4 至 R87 及 R89 至 R348

90. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R4 至 R87 及 R89 至 R348，理由如下：

- (a) 香港適合作發展的土地有限，而且有迫切需要增加房屋用地的供應。把用地改劃作發展住宅，更能善用土地資源，滿足市民迫切的住屋需要；
- (b) 目前並無計劃在白石角發展海事設施中心，而申述書中亦沒有提供足夠資料證明發展擬議的海事設施中心對環境、生態、海上交通與安全及行人／車輛交通不會有負面影響；
- (c) 白石角現有和已規劃的休憩用地已足夠，無須把用地改劃作休憩用地和康樂用途；以及
- (d) 擴大分區計劃大綱圖涵蓋的範圍及把吐露港的部分水域劃為「其他指定用途」註明「海事設施中心」地帶的建議與分區計劃大綱圖加入的修訂無關。

申述編號 R349

91. 經進一步商議後，城規會備悉 R349 的意見，其意見是關於反對一宗改劃用途地帶以闢設海事設施中心的申請，但與分區計劃大綱圖加入的修訂無關。

[此時，黎慧雯女士及陳祖楹女士離席，黃遠輝先生和林光祺先生返回席上。]

## 議程項目 5

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-TK/432

擬在劃為「綠化地帶」的

大埔大美督第 28 約地段第 544 號

興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城規會文件第 9384 號)

---

[會議以廣東話進行。]

92. 秘書報告，二零一三年六月九日，申請人的代表去信城規會秘書，要求城規會延期兩個月才就這宗覆核申請作出決定，以便申請人有時間準備關於雨水及污水排放建議和美化環境建議的文件。這次提出的延期理據符合城市規劃委員會有關「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所訂的延期準則。

93. 經商議後，城規會決定同意延期就這宗覆核申請作出決定，以及這宗覆核申請須在收到申請人提交的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。城規會亦決定告知申請人，城規會給予申請人兩個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

## 議程項目 6

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條

將《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/17A》

呈交行政長官會同行政會議核准

(城規會文件第 9398 號)

---

[會議以廣東話進行。]

94. 由於擬議修訂項目涉及由房屋署(下稱「房署」)發展的公共房屋用地，而房署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機構，因此，下列委員已就此議項申報利益：

黃遠輝先生

— 為房委會委員和房委會資助房

屋小組委員會主席

- 劉文君女士 — 為房委會商業樓宇小組委員會和投標小組委員會委員
- 陳漢雲教授 — 為房委會建築小組委員會委員
- 林光祺先生 — 與房委會有業務往來
- 梁慶豐先生 — 與房委會有業務往來
- 黎慧雯女士 — 與房委會有業務往來
- 黃婉霜女士 — 為房委會策劃小組委員會和  
以規劃署署長  
的身分  
建築小組委員會委員
- 林潤棠先生 — 地政總署署長為房委會委員  
以地政總署副署長  
的身分
- 王明慧女士 — 為擔任房委會策劃小組委員會  
以運輸及房屋局  
首席助理秘書長  
(運輸)的身分  
委員的運輸及房屋局局長的代  
表
- 許國新先生 — 為擔任策劃小組委員會委員的  
以民政事務總署  
助理署長的身分  
民政事務總署署長的代表

95. 委員備悉陳漢雲教授、梁慶豐先生、王明慧女士和許國新先生已就未能出席會議致歉，而黎慧雯女士和林潤棠先生則已離席。由於此議項屬程序事項，委員同意其他委員可留在席上。

96. 秘書簡介文件的內容。二零一三年一月二十五日，城規會根據城市規劃條例(下稱「條例」)第 5 條，展示《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/17》，以供公眾查閱。該圖

加入的修訂，包括把規劃區第 27 區及規劃區第 49 區的兩塊用地分別改劃為「住宅(甲類)1」地帶及「住宅(甲類)2」地帶，以便發展租住公屋項目。當局收到四份申述書和兩份意見書。二零一三年六月二十八日，城規會考慮有關申述及意見後，決定不建議順應任何申述的內容對草圖作出修訂。由於考慮申述的程序已完成，該分區計劃大綱圖可呈交行政長官會同行政會議核准。

97. 經商議後，城規會同意：

- (a) 《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/17A》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《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/17A》的最新《說明書》，以說明城規會就草圖所訂定各個土地用途地帶的規劃意向和目標，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 最新《說明書》適宜連同草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

## 議程項目 7

98. 此議項以機密方式記錄。

## 議程項目 8

[公開會議]

### 其他事項

[會議以廣東話進行。]

99. 二零一三年七月一日，黃遠輝先生和邱浩波先生獲頒銀紫荊星章，劉智鵬博士獲委任為太平紳士。主席和委員向他們祝賀。

100. 餘無別事，會議於下午一時五十五分結束。