

二零一四年三月十日、二零一四年三月十一日、
二零一四年三月十七日、二零一四年三月二十日、
二零一四年三月二十五日及二零一四年三月二十六日舉行的
城市規劃委員會第 1053 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	
何培斌教授	
許智文教授	
劉智鵬博士	
陸觀豪先生	
馬詠璋女士	
邱榮光博士	
鄒桂昌教授	
張孝威先生	
霍偉棟博士	
符展成先生	
黃令衡先生	

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

陳福祥先生

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

地政總署署長／地政總署副署長(一般事務)

甯漢豪女士／林潤棠先生

規劃署署長

凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳漢雲教授

陳仲尼先生

李偉民先生

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

陳祖楹女士

何立基先生

李美辰女士

梁慶豐先生

邱浩波先生

環境保護署副署長

謝展寰先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

區潔英女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

任雅薇女士(二零一四年三月十日及二零一四年三月十七日上午會議；二零一四年三月二十五日下午會議)

顧建康先生(二零一四年三月十日下午會議；二零一四年三月十一日、二零一四年三月二十日、二零一四年三月二十五日及二零一四年三月二十六日上午會議)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

鄭韻瑩女士(二零一四年三月十日及二零一四年三月二十六日上午會議)

胡明儀女士(二零一四年三月十日下午會議)

何盛田先生(二零一四年三月十一日上午會議)

丁雪儀女士(二零一四年三月十七日上午會議)

李健成先生(二零一四年三月二十日上午會議)

區晞凡先生(二零一四年三月二十五日上午會議)

城市規劃師／城市規劃委員會

李建基先生(二零一四年三月二十五日下午會議)

1. 下列委員及秘書出席了二零一四年三月十日上午的會議：

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

許智文教授

劉智鵬博士

陸觀豪先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

張孝威先生

符展成先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

陳福祥先生

運輸及房屋局首席助理秘書長
王明慧女士

地政總署署長
甯漢豪女士

規劃署署長
凌嘉勤先生

議程項目 1

[公開會議]

續議事項

[會議以廣東話進行。]

2. 秘書報告沒有續議事項。

九龍區

議程項目 2

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/17》
的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 9585 號)

[會議以廣東話進行。]

3. 下列委員已就此議項申報利益，所涉利益包括與香港浸會大學(下稱「浸大」)有聯繫、在聯福道申述地點(即前李惠利用地南部)(下稱「申述地點」)附近擁有物業及／或現時與浸大有業務往來。由於他們涉及直接利益，因此未獲邀出席會議：

- | | |
|-------|--|
| 李律仁先生 | — 浸大諮議會前榮譽委員，曾在諮議會中參與討論申述地點的用途。浸大提交了相關的申述(R25)和意見書(C4) |
| 邱浩波先生 | — 浸大社會工作系顧問委員會主席 |
| 李美辰女士 | — 在對衡道擁有物業，以及從二零一三年九月起在浸大兼讀 |
| 梁宏正先生 | — 在喇沙利道與對衡道交界附近擁有一個物業 |
| 劉文君女士 | — 持有在禧福道與窩打老道交界附近一個物業的部分業權 |
| 梁慶豐先生 | — 現時與浸大有業務往來 |

4. 主席及下列委員亦已就此議項申報非直接／間接利益：

周達明先生]	各自擁有一個又一居單位
張孝威先生]	
黎慧雯女士	-	與配偶在伯爵街擁有一個單位
林光祺先生	-	曾在二零零六年與浸大有業務往來

5. 主席、張孝威先生，以及黎慧雯女士在九龍塘擁有物業，但該等物業並非鄰近申述地點。另外，林光祺先生在二零零六年與浸大有業務往來。雖然如此，委員認為他們四人所涉的只是間接或非直接利益，而在二零一四年一月二十四日討論聆訊安排的會議上，已同意由主席繼續主持今次會議，並容許另外的三名委員留在席上參與討論。

會議安排

6. 秘書應主席要求簡介會議的安排，並表示已定於二零一四年三月十日、二零一四年三月十一日、二零一四年三月十七日、二零一四年三月二十日、二零一四年三月二十五日及二零一四年三月二十六日舉行為期六日的會議；共有 88 人／團體已登記作口頭陳述；就每一節會議，將安排約 30 人作口頭陳述；預計申述人／提意見人的口頭陳述，會在二零一四年三月二十五日或之前完成；超過 2 800 名申述人／提意見人已表示會親自出席或已授權代表出席會議。因此，有需要就口頭陳述設定時限。早前在聆訊有關中區(擴展部分)分區計劃大綱圖的申述時，大會曾作出限時十分鐘的安排，這次會議也會作同樣安排。

無效的申述

7. 主席表示，城規會在二零一四年一月二十四日考慮聆訊安排的資料文件後，認為三份申述(文件的附件 II-41 至 II-43 的 R6618、R15008 及 R15038)須由城規會決定是否無效。委員備悉，R6618 述及與申述地點的改劃用途地帶事宜有關，但沒有表示支持或反對，也沒有提供意見。R15008 及 R15038 反對九龍塘分區計劃大綱草圖，但申述理由卻與中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖相關。委員同意，這三份申述應被視作無效。

8. 秘書在回應主席的發言時告知委員，當局在展示期內共收到 25 884 份申述。然而，37 名申述人其後致函城規會撤回申述，或表示未曾提交申述。另外，有兩份申述內容相同¹。鑑於上述情況，以及有三份申述經委員在會上裁定為無效，因此有效申述的總數是 25 843。在申述的公布期內，當局共接獲 2 981 份意見書，但有一份意見書(C2038)其後被撤回，因此有效意見書的總數是 2 980²。

9. 主席表示，所有申述和意見，以及《為考慮有關〈九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/17〉的申述及意見所舉行的會議－出席會議的程序須知》(下稱「程序須知」)已在會前分發給委員。委員已確定，就程序須知中所載的會議舉行方式或會議安排，他們沒有意見。委員亦同意，就程序須知沒有涵蓋的事項，主席可全權酌情作出所需安排，以確保會議有序和有效地進行。

10. 主席表示，在每一節會議的口頭陳述後，都會安排答問環節。浸大代表團的口頭陳述需時兩天(二零一四年三月十日及二零一四年三月十一日)，其答問環節有兩個做法。方案一：對於排在浸大之前作口頭陳述的申述人，大會或為他們另外進行一個答問環節；方案二：待浸大於二零一四年三月十一日完成口頭陳述後，才進行答問環節，但是排在浸大之前作口頭陳述的申述人需要在翌日返回會議。在會議開始前，主席會詢問相關申述人屬意在浸大作口頭陳述之前或之後進行答問環節，然後他才作定奪。對此，委員表示同意。

[劉興達先生此時到席。]

¹ 申述編號 R2312、R3178、R3208、R6043、R7025、R7386、R7616、R7914、R8975、R9044、R9685、R11508、R12158、R12195、R12272、R12431、R12433、R12504、R13881、R13977、R14090、R15442、R16559、R18428、R18598、R20145、R21034、R21060、R21166、R21280、R21351、R23304、R23810、R23929、R24916、R24944 及 R25520 均屬撤回／未曾提交的申述，因此已被剔除。至於內容相同的 R32 及 R7945，後者已被剔除。

² 撤回的意見書 C2038 已被剔除。

13. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他表示，會議將按程序須知的安排進行，該程序須知已於會前分發所有申述人／提意見人。委員亦同意，主席可全權酌情作出所需安排，以確保會議有序和有效地進行。主席特別提到以下要點：

- (a) 鑑於所接獲的申述及意見數目龐大，以及超過 2 800 名申述人／提意見人已表示會親自出席或已授權代表出席，因此有需要為口頭陳述限時；
- (b) 每名申述人／提意見人有十分鐘時間發言。但是，為使申述人／提意見人可作出彈性安排，以切合各自所需，大會容許授權代表累積發言時間、與其他申述人／提意見人互換獲分配的時段，以及要求延長口頭陳述的時間；
- (c) 口頭陳述的內容應限於在分區計劃大綱圖展示期間／申述公布期間所提交城規會的書面申述／意見中的申述／意見理據；以及
- (d) 為確保會議順利及有效率地進行，主席會促請申述人／提意見人不要無謂重複已由其他人在同一會議上陳述的相同論點。申述人／提意見人應避免宣讀或覆述在已提交的書面申述／意見中已提及的觀點，因為這些書面陳述已分發各委員，供他們考慮。

14. 主席表示，規劃署的代表會首先獲邀作出陳述，之後申述人／授權代表會獲邀作口頭陳述。口頭陳述完畢後，將會進行答問環節。午膳時間約為中午十二時四十五分至下午二時。視乎情況需要，上午會有一個小休，而下午會有一至兩個小休。

15. 主席繼而表示，浸大代表團的口頭陳述需時兩天(二零一四年三月十日及二零一四年三月十一日)，而進行有關的答問環節有兩個方案。方案一：對於排在浸大之前作口頭陳述的申述人，大會會為他們進行另一個答問環節；方案二：待浸大於二零一四年三月十一日完成口頭陳述後，才進行答問環節，而排

在浸大之前作口頭陳述的申述人需要在翌日返回會議。委員備悉，獲安排在浸大之前作口頭陳述的申述人當中，只有 R22(環保觸覺)有代表出席會議。何嘉寶女士(R22)在回應主席時表示，她屬意在其口頭陳述後進行答問環節。由於其他與會者沒有意見，主席順應何女士的要求。

16. 此外，主席提醒與會者留意，會議旨在決定申述地點的土地用途地帶。至於申述地點日後撥歸何方，並非城規會的職權範圍。他繼而邀請九龍規劃專員葉子季先生向委員簡介申述及意見。

17. 葉子季先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

背景

(a) 二零一三年二月十五日，當局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/17》(下稱「分區計劃大綱圖」)，以供公眾查閱。所涉修訂項目如下：

- (i) 修訂項目 A 是把申述地點(即前李惠利用地的南部)由「政府、機構或社區(9)」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶；
- (ii) 修訂項目 B 是把伯特利神學院西部的用地(下稱「伯特利西用地」)由「政府、機構或社區(3)」地帶改劃為「住宅(丙類)9」地帶；以及
- (iii) 修訂項目 C 是把伯特利神學院東部的用地(下稱「伯特利東用地」)，由「政府、機構或社區(3)」地帶改劃為「政府、機構或社區(12)」地帶；

(b) 當局共接獲 25 884 份申述，全部都是關於修訂項目 A。然而，其後有 37 名申述人致函城規會撤回申述或表示未曾提交申述，另有兩份申述內容相

同。此外，有三份申述被城規會裁定為無效，因此有效申述的總數應為 25 843；

(c) 二零一三年五月二十一日，當局公布接獲的申述，供公眾提意見，為期三個星期，最終接獲共 2 981 份意見書，但有一份意見書其後被撤回。因此，有效意見書的總數為 2 980；

(d) 修訂項目 A 的背景概述如下：

(i) 行政長官於二零一二年八月三十日公布一系列短期及中期措施，加快供應資助及私人房屋單位。其中一項措施是把 36 塊「政府、機構或社區」用地及政府用地改劃作住宅用途，以應付對房屋土地的殷切需求。在這些用地中，申述地點是其中一塊；

(ii) 之前劃為「政府、機構或社區(9)」地帶的申述地點屬於政府土地，是香港專業教育學院前李惠利用地的一部分。該校舍於二零一一年遷往將軍澳。教育局已確定前李惠利用地的北部(約 0.64 公頃)會保留給浸大作高等教育用途，而在前李惠利用地南部的申述地點(約 0.88 公頃)則會交還給政府作其他用途；

(iii) 規劃署在擬備分區計劃大綱圖時已就政府、機構或社區土地的需求進行檢討。根據該區的計劃人口(包括擬議作「住宅(乙類)」地帶的申述地點)及當時區內所提供的政府、機構或社區設施，實無須預留申述地點以為區內提供政府、機構或社區設施。至於其他政府、機構或社區設施，相關政府部門獲諮詢後亦確認無須於申述地點作其他政府、機構或社區用途。此外，已有足夠土地預留作休憩用地用途；以及

(iv) 考慮到申述地點的發展潛力，以及該區的建築物高度輪廓和發展密度，申述地點擬改劃為「住宅(乙類)」地帶，並施加 50 米的建築物高度限制和 4.5 倍的地積比率，以助應付迫切的房屋需求。擬議的發展參數大致上與聯福道兩旁的已規劃梯級式建築物高度輪廓及該區周圍建築物的地積比率(介乎 3.1 至 5.8 倍)互相協調。此外，相關部門已確認，從交通、環境、景觀及通風的角度而言，擬議住宅發展可以接受，並且不會令現有基礎設施超出負荷；

(e) 申述地點及其周圍地區現時的情況重點簡述如下：

(i) 前李惠利用地上的建築物現時供浸大及香港理工大學作臨時用途，至二零一四年年底為止，以敷推行新學制初期的應急需要。申述地點兩邊毗鄰浸大建築物，南鄰浸大傳理視藝大樓，東鄰浸大學生宿舍及九龍塘消防局；以及

(ii) 申述地點東北面及北面較遠處分別為浸大位於浸會大學道的校園和聯福道的校園，而大部分建築物的高度由 10 層至 13 層不等。申述地點西面橫過聯福道是九龍塘軍營、兩間老人院及一間學校。申述地點西面及南面較遠處是九龍仔區的低層(建築物高度約為四層)及低密度住宅發展。九龍仔公園位於東南面較遠處橫過禧福道的位置；

都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)的考慮及公眾諮詢

(f) 小組委員會的考慮及所進行的公眾諮詢概述如下：

(i) 二零一二年十二月二十一日，小組委員會考慮分區計劃大綱圖編號 S/K18/16 的修訂建議。小組委員會決定延期考慮申述地點的改

劃用途地帶建議，以待有關教育局評估浸大擴建需要的政策的進一步資料，以及該局決定批放申述地點作其他用途的理據；

- (ii) 二零一三年一月二十五日，小組委員會進一步考慮關於申述地點的分區計劃大綱圖修訂建議，與會者包括教育局、食物及衛生局(下稱「食衛局」)、大學教育資助委員會(下稱「教資會」)和規劃署的代表。而黃毓民議員辦事處、浸大校長、浸大職方代表和諮議會、浸大學生會及浸大尚志會反對改劃用途地帶建議的意見書，亦已呈交小組委員會考慮；
- (iii) 經商議後，委員同意建議修訂應根據條例第5條展示，以便持份者及市民有機會根據條例向城規會提交申述，並於城規會就申述地點的適當用途地帶作出決定前，可獲城規會大會聆聽及考慮他們的意見；
- (iv) 當局於二零一三年三月七日就分區計劃大綱圖諮詢九龍城區議會轄下房屋及基礎建設委員會。該會委員一致反對把申述地點改劃為住宅用途的建議，並支持把申述地點繼續作教育用途或其他政府、機構或社區用途；以及
- (v) 立法會教育事務委員會曾於二零一三年三月十一日及六月十日商討申述地點的改劃用途地帶建議。該委員會於二零一三年三月十一日通過一項動議，反對政府改變申述地點的教育用途及把申述地點納入賣地計劃以興建中密度豪宅，並促請政府保留申述地點作「政府、機構或社區」用途；

關於修訂項目 A 的申述

- (g) 有關申述全部涉及修訂項目 A，當中 11 份(R1 至 R7、R6738、R6861、R8315、R8322)表示支持；兩份(R1192 及 R2375)提供意見；其餘 25 830 份反對修訂項目 A；
- (h) 有關申述分別來自五名立法會議員(林大輝議員(R9)、葉建源議員(R10)、黃碧雲議員(R11)、陳家洛議員(R12)及毛孟靜議員(R7860))、兩名九龍城區議員(蕭亮聲先生(R13)及何顯明先生(R14))、浸大(R25)與其職員、屬會、學生、校友和前職員、關注組、各機構及個別人士，當中不少是以內容相若的電郵／信件提交；

支持修訂的申述理據(R1 至 R7、R6738、R6861、R8315、R8322)

- (i) 十一份支持修訂的申述的主要理據詳載於文件第 4.2.1 段，現概述如下：
- (i) 把申述地點改劃作住宅用途有助應付對住宅用地的迫切需要。擬提供的九龍塘區單位可穩定樓價及租金。如有可能，把申述地點改劃作「住宅(甲類)」地帶會更為理想；
- (ii) 浸大的設施已足夠。學生宿舍不足是因其取錄太多內地學生所致；以及
- (iii) 擬議中醫院不一定要建於申述地點。尖沙咀街坊福利會用地是興建中醫教學醫院的有利地點。浸大無需自設中醫教學醫院；
- (j) 就上述支持修訂的申述理據所作的回應詳載於第 6.4.1 及 6.4.2 段：
- (i) 備悉支持修訂的申述的觀點。然而，正如下文所闡述，當局建議把申述地點恢復為「政

府、機構或社區(9)」地帶，以配合政府把申述地點作為政府、機構或社區用途的最新意向；以及

- (ii) 已備悉浸大已表明不會再跟進在尖沙咀街坊福利會用地興建中醫教學醫院的建議；

提供意見的申述(R1192 及 R2375)

- (k) R1192 反對把申述地點批予浸大，並認為浸大校園已獲擴展，因此無需使用申述地點。R2375 認為不應把申述地點批予浸大興建中醫院；

- (l) 就 R1192 及 R2375 的理據所作的回應是，城規會的角色是考慮申述地點的合適用途地帶。城規會並無職權決定把申述地點批予個別機構作特定的政府、機構或社區用途。申述地點應否批予浸大不屬城規會的職權範圍。這是由政府依據現行土地及教育政策考慮的撥地事宜；

反對修訂的申述理據

- (m) 文件第 4.2.3 段及附件 VIb 重點簡述 25 830 份反對修訂的申述所提的主要理據。就有關申述和意見，政府相關各局／部門已獲進一步諮詢。他們對有關事宜所作的最新評估，特別是就預留申述地點作政府、機構或社區用途的最新要求，見文件第 6.4.4 段及附件 VIb 及 VIc 所載重點簡述的回應。有關的回應概述如下：

失去用作政府、機構或社區設施的土地

- (i) 政府、機構或社區用地數量有限，但在其他地點卻有很多選擇可作住宅用途。改劃用途地帶會對社會造成無法挽回的損失。住宅用途只可惠及少數人。申述地點應作其他合適用途，例如社區中心、教育、醫療和社會福

利設施，以及康樂用途或公園，令更多人受惠；

(ii) 申述地點原先劃為「政府、機構或社區」地帶，目的是作為住宅區的緩衝地帶，以免發展密度過高。改劃為「住宅(乙類)」地帶有違原先的意向；

(iii) 就上述理據所作的回應如下：

- 小組委員會於二零一二年年底／二零一三年年初考慮改劃用途地帶的建議，當時認為無需保留申述地點作政府、機構或社區或休憩用途。鑑於對房屋用地的迫切需要，以及住宅用途與申述地點的四周用途並非不相協調，因此當局建議把申述地點改劃為「住宅(乙類)」地帶；
- 規劃署在處理有關申述時，亦已諮詢政府相關各局／部門，並重新評估政府、機構或社區設施的需求。儘管九龍塘區整體上並不缺乏已規劃的主要政府、機構或社區設施和休憩用地，但經重新評估後，教育局表示在近期多輪諮詢工作中，社會各界要求政府當局加強支援特殊教育發展。就此，教育局決定仔細研究把申述地點用作興建特殊學校的可行性；
- 儘管從土地用途是否協調的角度而言，申述地點適合作住宅用途，但考慮到教育局的最新回應，以及地區人士和公眾明確支持保留申述地點作政府、機構或社區用途，當局建議保留申述地點作政府、機構或社區用途，並將之恢復為原先的「政府、機構或社區(9)」地帶；以及

- 申述地點應否預留作特殊學校或其他教育用途，或其他「政府、機構或社區(9)」地帶所許可的用途，應由教育局或政府當局在參照政策的優次後決定。這並不屬城規會的職權範圍；

教育／高等教育用途

- (iv) 教育對下一代及香港未來發展甚為重要。教育可讓更多人受惠，應優先於其他用途。當局不應為短期的經濟利益而犧牲長遠的教育需要；
- (v) 作教育／高等教育用途的土地並不足夠。根據政府的統計數字，八間教資會資助院校尚欠的作業樓面淨面積達 80 000 平方米。此外，專上教育機構的學生宿位亦不足；
- (vi) 申述地點四周為大學校園，而且鄰近兩間大學，較適合作高等教育用途；
- (vii) 就上述理據所作的回應如下：政府當局及教資會一直有按既定政策及計算準則，支持教資會資助院校興建由公帑資助的教學設施及學生宿舍；教育局已與一些宿舍及教學設施不足的院校磋商，研究在香港不同地點興建宿舍及教學設施的可行性；

浸大的擴建需要

- (viii) 在八間教資會資助院校之中，浸大校園(約 5.4 公頃)面積最小。浸大也未獲額外撥地發展所需設施，以配合三三四學制改革，並須在校園內興建新設施或在現有建築物之上加建樓層。浸大校園的擠迫程度已達飽和；
- (ix) 把申述地點撥予浸大作長遠發展，可最有效使用該土地。申述地點三面被浸大建築物所

包圍，地理上可視為浸大整體的一部分。倘浸大校園擴展至申述地點，校內活動便可整合在同一地點進行，讓校方可為學生提供較佳的環境、極需要的設施和更多活動空間。申述地點對浸大的長遠發展甚為重要。對浸大來說，要在附近覓得土地作未來擴展之用極為困難；

- (x) 浸大的學生宿位不足。政府表示，前李惠利用地北部足以應付浸大在現行教育政策下的需要。這反映政府短視，忽略高等教育的長遠發展。宿舍生活是大學生活的一部分。校外宿舍未能讓學生享受校園生活，更要學生支付額外的費用。申述地點應用作興建學生宿舍；
- (xi) 浸大多年來一直就申述地點的未來用途與政府聯繫。浸大並無向政府表示或與政府達成協議，認為只須使用用地的一半及準備撤回其使用整塊前李惠利用地的要求。浸大應有公平機會申請使用整塊前李惠利用地；
- (xii) 就上述理據所作的回應如下：
- 教育局已決定預留前李惠利用地北部供浸大作高等教育用途，並重申會致力滿足浸大在現行政策和計算準則下，所有尚未獲予公帑資助的教學空間和學生宿位需求；
 - 就有意見指在八間教資會資助院校中，浸大的校園面積最小，教育局表示，不同院校的地理條件(例如校園內可用土地面積的比例、地理位置，個別地段發展參數、校園建築物的布局等)不盡相同，實不宜單以各院校的用地面積作比較；以及

- 申述地點現為政府用地，從未納入浸大校園範圍。只因有關政府土地毗鄰申請機構而把土地撥予該機構使用，並非政府的政策；

中醫院／中醫教學醫院

- (xiii) 中醫藥對於慢性和頑固疾病的療效顯著，而由於本港人口老化，市民對中醫藥有迫切需求。倘仍不興建中醫院，便不能有系統地進行中醫藥教育。中醫教學醫院可提供臨床訓練的場地；促進臨床研究；有助推動中醫藥的嶄新研究、標準化與現代化發展；促使中西醫藥融合；以及令中醫藥業邁向專業化。倘不提供病人住院服務，便會對中醫藥的發展(尤以治療急病及危疾而言)構成限制；
- (xiv) 中醫教學醫院最理想是設於浸大中醫藥學院大樓毗鄰的申述地點，因為這可令治療效果更顯著。著名中醫大學的教學醫院都設在校園附近；
- (xv) 浸大一向以中醫學科聞名。倘浸大在申述地點興建中醫教學醫院，可推動中醫藥發展，以及促進市民的健康，為病人帶來裨益；
- (xvi) 中醫教學醫院讓中醫學生可在本港駐院實習。現時中醫學生須在內地實習，而內地的醫療系統與香港有所不同，學生在內地學習到的知識不能全部應用於香港，這會產生不少問題。中醫教學醫院不單可支援浸大，亦會對其他院校的中醫學生有所裨益；
- (xvii) 就上述理據所作的回應如下：
 - 正如行政長官在《二零一四年施政報告》中公布，政府經考慮中醫中藥發展委員會的建議後，決定在將軍澳預留一

塊用地興建中醫院。政府會就中醫院的可行營運模式及規管細節進行研究；

- 關於浸大建議在申述地點興建中醫教學醫院，教育局的意見為，目前由教資會資助的三間院校所提供學士學位及深造程度的中醫課程，已為修讀課程的學生安排在本地的中醫診所或內地進行臨床訓練；
- 在現行政策下，中醫教學醫院不屬於合資格接受資助的學術設施。根據現行政策，當局不會直接撥地予個別院校以自資方式營運。食衛局認為教學醫院並非必須在大學校園內或校園附近興建，以及擬在將軍澳興建的中醫院，將會在教學、臨床訓練及研究方面支援三所有提供中醫藥課程的大學；

不適合作擬議住宅用途

(xviii) 一些申述人認為申述地點不適合作住宅用途，其主要理據是興建豪宅未能解決社會對較細小單位的迫切需要；倘把申述地點作住宅用途，便應興建公屋，以解決基層的住屋問題；申述地點倘作住宅用途，會與周圍的教育用途不相協調。申述地點日後的居民會投訴鄰近學生宿舍發出的噪音，而擬建豪宅又會增加交通量，造成空氣及噪音污染，對該區的整體環境構成負面影響；當局有需要制定全面計劃以解決房屋問題，而非只在零散的小型用地上作個別零碎的發展；

(xix) 就上述理據所作的回應是，雖然申述地點被視為適合作政府、機構或社區用途和住宅用途，但正如上文所闡述，現建議把申述地點恢復為「政府、機構或社區(9)」地帶，以配合對政府、機構或社區用途的最新需求。

至於在申述地點發展公屋／資助房屋的建議，公營房屋的發展密度通常較高，因此與該區的低至中密度環境不相協調；

公眾諮詢

- (xx) 政府應諮詢持份者(包括浸大及浸大學生)，並考慮他們的意見。當局進行的諮詢不足，而公眾諮詢程序的透明度也應提高；
- (xxi) 改劃用途地帶的公眾諮詢仍未完成，就把申述地點納入賣地計劃，是誤導市民的做法，程序上亦欠妥；
- (xxii) 就上述理據所作的回應如下：
- 根據條例第 5 條公布的修訂屬於法定公眾諮詢程序。二零一三年一月二十五日，小組委員會決定展示改劃用途地帶修訂，以提供一個法定途徑，讓持份者及市民提交意見，供城規會考慮，然後就申述地點的改劃用途地帶作最終決定；
 - 在為期兩個月的圖則公布期內，當局曾諮詢九龍城區議會，而相關持份者，包括浸大、當地社區及市民亦有機會提交申述，供城規會考慮。所有接獲的申述及意見均已提交城規會考慮，而申述人及提意見人亦有機會出席城規會的聆訊，並在聆訊中表達意見；以及
 - 政府的既定做法是於某一年度把預計可提供的政府用地全部納入該年度的政府賣地計劃，當中包括仍須待各項程序及城市規劃程序完成的土地。這安排可就預計的土地供應向市場提供明確資料。有關用地只會待所需程序完成後(就本

個案而言，指在法定規劃程序完成後) 才會推出發售。由於政府當局最新的意向是保留申述地點作政府、機構或社區用途，申述地點已從二零一四／一五年度的賣地計劃中剔除；

申述人的建議

- (n) 大部分申述人建議把申述地點恢復為「政府、機構或社區(9)」／「政府、機構或社區」地帶，或預留作政府、機構或社區用途；
- (o) 很多申述人亦建議把申述地點預留給浸大作教育用途及／或用作中醫教學醫院；發展中醫院／中醫教學醫院；及／或發展其他政府、機構或社區設施，例如康樂設施、社會福利設施、長者設施等；
- (p) 就申述人的建議所作的回應是，基於上文所載的考慮因素，規劃署支持把申述地點恢復為「政府、機構或社區(9)」地帶。至於申述人建議預留申述地點作教育／高等教育、社區、中醫院／中醫教學醫院／醫療或其他特定的政府、機構或社區用途，須知這些用途乃擬議「政府、機構或社區(9)」地帶所准許的用途。根據一般原則，城規會的角色是：考慮申述地點的合適用途地帶，其間會參考多項因素。把「政府、機構或社區」用地撥給特定使用者並不屬於城規會的職權範圍，應由政府參考其政策的優次而進行評估後作出決定；

就申述所提的意見

- (q) 就申述所提的 2 980 份有效意見，分別由一名立法會議員(陳偉業議員(C15))、浸大(C4)與其屬會、龍塘分區委員會(C3)、關注組及個別市民提交。所有意見均就反對修訂項目 A 的申述表示支持；就改劃申述地點作住宅用途提出反對；及／或建議保留申述地點為「政府、機構或社區(9)」地帶；

- (r) 文件第 5 段、第 6.5 段，以及附件 VII 重點簡述提出意見的主要理由及當局的回應，有關理由與上文反對修訂的申述所提的理據相若；

項目 B 及 C 的申述

背景

- (s) 修訂項目 B 及 C 的背景如下：
- (i) 二零一二年九月七日，小組委員會同意根據條例第 12A 條所提交，編號 Y/K18/6 的申請(涉及位於嘉林邊道 45 及 47 號的伯特利神學院用地)的部分內容，以便神學院進行重建；
 - (ii) 小組委員會於二零一二年十二月二十一日同意把伯特利西用地由「政府、機構或社區(3)」地帶改劃為「住宅(丙類)9」地帶(修訂項目 B)，以作低層住宅發展；並把伯特利東用地由「政府、機構或社區(3)」地帶改劃為「政府、機構或社區(12)」地帶(修訂項目 C)，以進行神學院重建，並規定須於原址保留該處的現有二級歷史建築物(即神學樓)；以及
 - (iii) 當局於二零一三年三月七日諮詢九龍城區議會轄下房屋及基礎建設委員會，該委員會並無就有關修訂項目提出負面意見；

申述理由

- (t) R5 由一名個別人士提交，表示支持修訂項目 B 及 C；R8 由一名個別人士提交，表示反對修訂項目 B；
- (u) R5 支持修訂項目 B，理由是支持提供更多住宅單位，以及就伯特利西用地加入「港人港地」條款。

如有可能，把該用地改劃為「住宅(甲類)」地帶會較為理想。R5 亦支持修訂項目 C，理由是支持保育具特色的歷史建築物；

- (v) R8 反對修訂項目 B，主要理由是作公共用途的政府、機構或社區用地罕有，倘伯特利西用地改劃作住宅用途，此類用地會再減少；有關用地只會提供 44 個豪宅單位，未能解決公屋或小型單位短缺的問題；以及沒有規劃理據支持把伯特利西用地改劃作住宅用途。政府應改劃另一塊住宅用地作政府、機構或社區用途，以彌補失去的政府、機構或社區用地。C1 由一名個別人士提交，支持 R8 反對修訂項目 B 的申述；

(w) 對項目 B 及 C 的申述作出的回應如下：

- (i) 備悉 R5 支持修訂項目 B 及 C。儘管 R5 認為把項目 B 所述的伯特利西用地改劃為「住宅(甲類)」地帶會較為理想，但鑑於附近低至中密度住宅用地已劃為「住宅(丙類)」地帶，擬把伯特利西用地改劃為「住宅(丙類)9」地帶是恰當的；
- (ii) 至於 R8 認為修訂項目 B 會減少政府、機構或社區用地，未能解決公屋或小型單位短缺的問題，上文就修訂項目 A 的申述理由所作的回應(見標題「失去用作政府、機構或社區設施的土地」及「不適合作擬議住宅用途」)與此相關。當局已預留足夠的土地作政府、機構或社區用途，以應對九龍塘區的需求；以及

規劃署的意見

(x) 規劃署對修訂項目 A 的申述提出下列意見：

- (i) 表示支持的申述——備悉 R1 至 R7、R6738、R6861、R8315 及 R8322 表示支

持的意見。然而，雖然申述地點適合作政府、機構或社區用途和住宅用途，現建議把申述地點恢復為「政府、機構或社區(9)」地帶，以配合對政府、機構或社區用途的最新需求；

(ii) 提出意見的申述——備悉 R1192 及 R2375 不支持把申述地點撥予浸大的意見，但正如上文所闡述，把「政府、機構或社區」用地撥給特定機構並不屬於城規會的職權範圍；以及

(iii) 表示反對的申述——規劃署認為應修訂圖則，以順應／局部順應表示反對的申述內容，把申述地點由「住宅(乙類)」地帶恢復為「政府、機構或社區(9)」地帶，以及修訂分區計劃大綱圖的《註釋》(見文件附件 IX)。為配合圖則的建議修訂，《說明書》亦應按文件附件 IX 所載建議作出修訂；以及

(y) 規劃署對修訂項目 B 及 C 的申述提出下列意見：

(i) 備悉 R5 支持修訂項目 B 及 C；以及

(ii) 不支持 R8 反對修訂項目 B 的申述，並認為不應修訂圖則以順應修訂項目 B 的申述。

18. 委員備悉由創建香港(R21)發出的電郵副本，已在會上呈閱。秘書應主席要求，就電郵內容作重點簡介。她表示，司馬文先生因要出席區議會會議及另有預定職務而未能出席聆訊。創建香港支持政府決定把申述地點從賣地計劃中剔出，並建議城規會把申述地點恢復為「政府、機構或社區」地帶(如文件第 6.4.5 段所述)。他們促請城規會支持文件提出的建議，以及在修訂分區計劃大綱圖之前審慎考慮擬議更改土地用途及撥地的影響。

R 22 – 環保觸覺

19. 何嘉寶女士提出以下要點：

- (a) 他們支持把申述地點恢復為「政府、機構或社區」地帶，並備悉政府已把申述地點從賣地計劃中剔出，而規劃署亦在文件中建議把申述地點恢復為「政府、機構或社區」地帶；
- (b) 他們不支持把申述地點改劃為「住宅(丙類)」地帶作興建豪宅用途。申述地點附近有一塊使用率低的軍事用地(面積約 10 公頃)。政府最近提出把多塊位於「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」的土地改劃作住宅用途，但改劃地帶作豪宅發展並無理據支持；
- (c) 申述地點位處以教育用途為主的建築羣地帶，因此應保留作教育用途或其他政府、機構或社區用途；
- (d) 城規會展開分區計劃大綱圖的申述程序前，政府已把申述地點從賣地計劃中剔出。有意見關注法定申述程序會被繞過；以及
- (e) 申述地點日後的使用者應考慮重用該處部分現有建築物，以減少建築廢物。

[R 22 的實際發言時間：五分鐘]

20. 由於 R 22 已完成口頭陳述，主席邀請委員提問。委員並無提出問題。

21. 委員備悉有三份浸大文件已在會上呈閱，包括作口頭陳述的發言人名單、一本相簿連浸大向相關持份者收集的願望心意卡，以及介紹前李惠利用地綜合發展總體規劃的小冊子。主席邀請浸大代表團(R 25)作出口頭陳述，並提醒他們須按照已向城規會提交的書面申述所提的理由及建議作出陳述。

R 25 – 香港浸會大學

22. 浸大校長陳新滋教授作出簡介，並提出以下要點：

- (a) 浸大已組成代表團在會上作出口頭陳述。代表團有 45 名成員，包括現任及前任校長、現任及前任校董會主席、職方代表、學生及校友、區內持份者、一名區議員，以及浸大中醫藥診所的教職員和在該些診所接受治療的病人。與浸大持相同意見的多名申述人／提意見人已授權浸大代表團代為作出口頭陳述。因此，浸大代表團的陳述足以反映主要持份者的意見；
- (b) 在會上呈交的願望心意卡(夾附於相簿內)由浸大個別成員及區內持份者簽署，表達他們對前李惠利用地未來用途的意見；
- (c) 代表團會解釋把整塊前李惠利用地作為擴建浸大校園的綜合發展的總體規劃；以及
- (d) 在申述地點興建豪宅不能迎合社會對可負擔房屋的需求。浸大支持規劃署在文件中建議把申述地點恢復為「政府、機構或社區(9)」地帶，這舉措符合申述及意見書所載的公眾意見。城規會應批准把申述地點作教育用途。

23. 浸大此時播放一段 10 分鐘短片，介紹主要持份者表達的意見，他們反對改劃申述地點作住宅用途，並支持把申述地點撥予浸大。有關重點如下：

- (a) 浸大校牧葉敬德博士是該校校友。他表示，政府應就本港的教育作出更長遠的規劃。自一九九六年以來，浸大一直要求政府把前李惠利用地撥給校方使用。改劃申述地點作住宅用途忽略了浸大的需要，而當局並無就有關建議諮詢浸大；
- (b) 有區內居民認為在申述地點興建豪宅會令交通情況及空氣污染問題惡化。現有的交通基礎設施及公共

交通服務不足以支援在申述地點增建住宅。有居民引用樓高 40 層的廣播道嘉皇臺為例，說明申述地點的發展密度增加，會影響九龍塘低密度的居住環境。申述地點適合用作興建中醫教學醫院，讓中醫學生有更多實習機會；

- (c) 九龍城區議員何顯明先生表示，申述地點被浸大學生宿舍及教育設施所包圍，不適合作豪宅發展。區內居民需要更多休憩用地及室內空間(例如社區中心)進行康樂體育活動。申述地點鄰近浸大現有的中醫藥學院，是興建中醫教學醫院的合適選址，讓區內人士受惠；
- (d) 蔡元雲醫生表示，本港的土地資源十分珍貴，政府要平衡地取捨用作興建可負擔房屋的土地和支援高等教育的土地。政府須在高等教育方面投放資源，以培育下一代。浸大校園的空間不足，而申述地點是唯一毗鄰浸大的教育用地，可供浸大作日後發展之用。倘把毗鄰浸大校園的一塊用地撥予浸大，可加強浸大社羣的溝通及互動。然而，倘把另一塊遠離本部校園的用地撥予浸大，則不能達至上述目的。因此，應把申述地點撥予浸大，冀以綜合形式作日後發展；
- (e) 一名學生表示，浸大校園面積在八間教資會資助院校中是最小的，校園沒有足夠空間讓學生聚集進行小組項目討論。教育空間不足會影響學習；
- (f) 現時使用浸大中醫設施的一名病人及其家屬支持在本港興建中醫院，以及在申述地點興建中醫教學醫院。中醫教學醫院會為病人提供全面的護理支援，是本港迫切需要的；以及
- (g) 浸大協理副校長黃岳順先生表示，浸大推行全人教育，強調培育學生的均衡發展，為社羣服務。然而，浸大校園缺乏空間為學生舉辦活動，以發展全人教育。中醫教學醫院可提供教學及醫療服務，是浸大走進社區及服務社會的途徑之一。前李惠利用

地屬浸大日後發展總體規劃的一部分。倘改劃申述地點作住宅用途，會對浸大日後發展構成重大影響。

24. 陳新滋教授借助投影片繼續作出口頭陳述，並提出以下要點：

- (a) 浸大反對改劃申述地點作住宅用途，因為會對浸大日後發展造成無法挽回的影響；
- (b) 就實際土地面積及學生人均用地面積而言，浸大校園在八間教資會資助院校中是最小的。在推行三三四學制時，浸大並無獲額外撥地進行擴建，因此須增加現有校園的發展密度，以應付新學制所需。現時校園已十分擠迫，浸大無法為增收學生提供更多宿位；
- (c) 政府根據學生人數多少而向教資會資助院校撥地的政策，對中小型大學並不公平，因為有些設施須達致一定規模，才得以運作暢順；
- (d) 前李惠利用地對浸大日後發展十分重要，因為是唯一毗鄰現有校園的土地，可供浸大擴建校園。倘把整塊前李惠利用地撥予浸大，則可進行綜合規劃，以達至地盡其用。事實上，自二零零五年以來，浸大一直透過正式及非正式渠道向政府表達意願，希望獲批給前李惠利用地作日後發展之用；
- (e) 浸大秉持全人教育的辦學理念，透過推行策略性發展計劃「2020年願景」，致力改善校園設施，並培育學生具國際視野、學識及重視倫理道德；以及
- (f) 他對文件中建議把申述地點恢復為「政府、機構或社區」地帶表示歡迎，並促請委員同意有關建議。浸大顧問於稍後會進一步解釋前李惠利用地的綜合發展計劃，說明浸大可充分利用該用地。

25. 浸大行政副校長暨秘書長李兆銓先生繼續作出口頭陳述，並提出以下要點：

- (a) 浸大認為應保留前李惠利用地作教育用途；
- (b) 城規會就大綱圖接獲逾 25 800 份申述及約 3 000 份意見書，當中約 99.95% 的申述及全部意見均反對改劃申述地點作住宅用途；
- (c) 他讀出浸大教職員、浸大一名學生、浸大校友及一名中學生在願望心意卡所寫的信息，主要認為應保留申述地點作教育用途，並把申述地點撥予浸大作日後發展；興建中醫教學醫院會對整個社會有所裨益；以及申述地點四周是校園建築物，因此在申述地點興建豪宅與附近用途不相協調；
- (d) 九龍城區議會轄下房屋及基礎建設委員會曾在兩次會議上討論有關事宜，而在會上發言的所有區議員均反對改劃申述地點作住宅用途，並支持把申述地點撥予浸大。立法會教育事務委員會亦曾商討改劃用途地帶的建議，並通過一項動議，促請政府保留申述地點作政府、機構或社區用途（包括教育用途）；
- (e) 根據「2020 年願景」所擬定的 10 年策略性發展計劃，浸大已把前李惠利用地的發展納入總體規劃。「2020 年願景」訂明浸大致力成為亞洲區內提供全人教育的最佳學府。為進一步在大學推廣全人教育，實有需要提升教育空間的質和量，以提供優質的教與學並進行創新研究。興建中醫教學醫院屬發展計劃的一部分，旨在致力服務社會；
- (f) 總體規劃包括在前李惠利用地興建一座全人發展綜合大樓、一座容納 1 700 個宿位的學生宿舍大樓及一所設有 200 個床位的中醫教學醫院。教資會支持在前李惠利用地北部興建學生宿舍。浸大曾就總體規劃諮詢地區人士及九龍城區議員，均獲支持；以及

- (g) 促請委員考慮社羣及浸大的迫切需要，並保留申述地點為「政府、機構或社區」地帶。此外，亦促請政府把申述地點撥予浸大，讓校方能夠最有效地發展及使用該用地。

26. 浸大規劃顧問曾思蒂女士借助投影片繼續作出口頭陳述，並提出以下要點：

- (a) 他們對政府建議保留前李惠利用地作長遠的政府、機構或社區用途表示歡迎；
- (b) 前李惠利用地三面被浸大建築物包圍，而政府已同意把前李惠利用地北部撥予浸大興建學生宿舍。浸大是申述地點擬改劃用途地帶的主要持份者，但他們直至小組委員會考慮草圖時才得悉改劃用途地帶一事。當時，浸大已向城規會提交一封反對信，表示浸大需要前李惠利用地作長遠發展。儘管如此，小組委員會仍決定把圖則刊憲，以諮詢公眾。顯然，公眾強烈反對把申述地點改劃作住宅用途，當中包括立法會教育事務委員會、九龍城區議會及逾 25 800 名申述人，他們一致提出反對；
- (c) 「香港 2030」策略性規劃研究指出，為滿足下一代的需要，本港須確保會有足夠土地，以便作長遠規劃及應對可持續發展需要。城市規劃委員會規劃指引編號 16 有關『擬在「政府、機構或社區」地帶內發展／重建作「政府、機構或社區」用途以外的用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請』（下稱「城規會規劃指引編號 16」）已訂明，城規會改劃政府、機構或社區用地作其他用途時，必須考慮政府、機構或社區用途的長遠需要。長遠而言，實在有需要把前李惠利用地作政府、機構或社區用途；
- (d) 政府最初建議把申述地點作住宅用途，是基於教育局的意見而作出。按照現行政策，教育局會根據三個學年的預測來評估各間院校的所需空間。因此，當教育局告知城規會並無同意讓浸大佔用整塊前李

惠利用地時，該局只是根據二零一四至一五年度的需要而提供意見，並非針對浸大的長遠發展需要。根據上述規劃指引編號 16 的原則，浸大的長遠發展需要應是城規會的考慮因素；

- (e) 倘確認浸大有擴建校園需要，最合理的方案是准許浸大盡用整塊與其現有校園三邊直接相連的前李惠利用地。浸大已制訂總體規劃，說明如何透過擴建校園，以充分利用前李惠利用地；以及
- (f) 他們支持把申述地點恢復為「政府、機構或社區(9)」地帶，並促請政府繼續就申述地點的長遠用途，與浸大保持聯繫。

27. 浸大建築顧問林雲峰先生借助投影片繼續發言，並陳述以下要點：

- (a) 過往城規會也曾改劃土地用途地帶，以便擴展大學校園，包括把原有的配水庫改劃為香港大學百周年校園；把一塊土地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便進行理工大學第八期發展計劃；以及把一塊土地由住宅用途改劃為「政府、機構或社區」地帶，以供興建香港城市大學創意媒體中心。這些改劃措施讓有關大學以更完整的方式進行發展，從而提升校園發展的全面性及協調性；
- (b) 現有的浸大校園非常分散，建築物散布於窩打老道、聯福道及禧福道多塊土地上。按實際土地面積及每名學生可享用的土地面積計算，浸大的校園面積是教資會資助院校中最小的。過往當局是以零散的方式批地予浸大，所批土地只足以應付浸大當時的迫切需要。浸大校園內的公共休憩用地很少，而且行人接駁設施欠佳；
- (c) 前李惠利用地三面被浸大校園所環繞。教資會已同意把該用地北部撥予浸大作學生宿舍發展。至於該用地南部，規劃署已建議將之恢復為「政府、機構

或社區」地帶。前李惠利用地西南面為特殊學校及安老院，而東南隅附近則為消防局。考慮到申述地點的環境，住宅用途對之而言並非協調用途。此外，按照有關圖則所訂明的發展密度進行住宅發展，會對該區造成屏風效應及其他負面影響；

- (d) 根據官方數字，在二零一四至一五年度，浸大的用地需求為 2 000 平方米(作業樓面淨面積)。在《二零一四年施政報告》中指出，由二零一五至一六學年起和緊接的三年規劃期內，會逐步增加資助院校高年級收生學額；到二零一八至一九學年，每年將有更多副學位畢業生可升讀資助銜接學位。因此，浸大在二零一四至一五年度、二零一五至一六年度和之後所需的用地總面積會大增。政府應把前李惠利用地撥予浸大，以滿足這些可預見的需要，而非之後把較遠的用地撥予浸大；
- (e) 浸大已擬備總體規劃，以顯示如何全面發展前李惠利用地，使之與主校園融合。雖然城規會並非負責撥地予特定機構，但亦應從如何全面規劃該區以帶來裨益的角度考慮此事；
- (f) 總體規劃建議在前李惠利用地由北至南興建共三幢建築物，分別為一座全人發展綜合大樓、一座容納 1 700 個宿位的學生宿舍，以及一所設有 200 個床位的中醫教學醫院。這些發展項目會在其相關地點興建，配合現有校園內的其他用途以產生協同效應。全人發展綜合大樓會與其北面的國際中心和教學及行政大樓，以及其東面的持續進修學院大樓產生協同效應；學生宿舍會與其東鄰的現有學生宿舍產生協同效應；擬議中醫教學醫院則會與現時校園內的中醫藥學院及西南面的安老院產生協同效應；
- (g) 總體規劃亦建議發展行人網絡系統，改善現有校園內的接駁設施，特別是更完善地連繫校園南邊現有的傳理視藝大樓。總體規劃是依據分區計劃大綱圖所訂明的建築物高度限制而擬訂，有關發展會採用梯級式建築物高度輪廓，以營造視覺效果。此外，

亦會採用環保建築設計，以改善通風。建議沿聯福道、在建築物之間的公共休憩用地及空中花園進行美化環境工程。公共休憩用地亦會開放予公眾使用，而大學內的部分設施則可供為市民舉辦活動。因此，總體規劃不但可滿足浸大的需要，亦可為社會帶來裨益；以及

- (h) 雖然城規會並非負責撥地予特定機構，但仍須就申述地點日後的適當用途向政府提供意見。前李惠利用地適合作「政府、機構或社區」用途。為作出全面規劃及設計起見，前李惠利用地應整塊撥予一方，而不應分作不同用途。

[會議小休 10 分鐘。]

[劉興達先生此時暫離會議。]

28. 浸大代表繼續發言，並播放九龍塘一名居民蒙德揚先生的錄像。他表示，儘管有需要為一般市民提供能負擔的房屋，但在申述地點興建豪宅並不適宜。為下一代着想，當局須提供更多地方作高等教育發展。浸大的校園是八間教資會資助院校中最小的。倘前李惠利用地撥予浸大，會對其長遠發展極為有利。

29. Dr Sujata Govada 繼續發言，並陳述以下要點：

- (a) 她是城市規劃及設計的專業人士，居於香港超過 20 年；
- (b) 她歡迎文件所提把申述地點恢復為「政府、機構或社區」地帶的建議。雖然她明白到香港需要更多房屋用地，但並非每塊可用土地均應改劃作住宅用途；
- (c) 浸大校園多年來均以漸進及分散的方式進行發展，因此其校園缺乏「靈魂」。前李惠利用地是讓浸大為其校園創造「靈魂」的大好機會。擬在前李惠利用地興建全人發展綜合大樓、學生宿舍及中醫教學

醫院的總體規劃，正好讓浸大進行全面的校園發展；

- (d) 支持設立中醫教學醫院，因為有利於本港中醫藥的長遠發展；以及
- (e) 總體規劃所建議的發展可為浸大、區內社羣及本港的城市發展帶來裨益。浸大確有需要使用整塊前李惠利用地，倘失去這次機會，情況便不可逆轉。

[此時，甯漢豪女士到席，劉智鵬博士則暫時離席。]

30. 浸大代表團繼續發言，李慧蓮女士代表浸大前任校董會主席黃保欣博士宣讀信件，涵蓋以下要點：

- (a) 保留申述地點作教育用途，可善用有關用地，為本港帶來更大的裨益；
- (b) 前李惠利用地四周為浸大校園，而且是浸大現有校園附近唯一可供校方進行長遠發展的土地；
- (c) 儘管浸大過去已有擴展校園的措施，但現時其佔用的地盤面積仍十分有限；
- (d) 為讓浸大發揮其內在潛力，為年輕一代提供地方接受世界級教育及進行傑出研究，政府應高瞻遠矚，認真考慮校方日後的發展；以及
- (e) 把一塊對浸大日後發展至為重要的土地拱手讓予房屋市場的商業利益持份者，既沒有建設性，也難以符合本港社會的需要。

31. 浸大代表團繼續發言，並播放一名社區持份者王國強博士的錄像。他支持浸大的全人教育理念。前李惠利用地不應改劃作住宅用途。高等教育投資對本港的長遠發展十分重要。政府不應犧牲教育的長遠利益，以換取出售申述地點的短期財政收益。隨着學生人數增加，校方已沒有足夠的教學空間、設施

和宿位以應需求，故促請委員不要把申述地點劃作住宅用途，而應把整塊前李惠利用地撥予浸大，以供發展更完整的校園。

[劉智鵬博士此時返回席上。]

32. 李慧蓮女士繼而代表浸大前任校董會主席鄭慕智博士宣讀信件，涵蓋以下要點：

- (a) 反對把申述地點改劃作住宅用途；
- (b) 教育投資為社會提供最佳回報，因此有迫切需要讓本地大學持續發展。政府的數字顯示，高等教育院校尚欠 80 000 平方米的作業樓面積，故不能犧牲申述地點以供住宅發展。每一塊指定作教育用途的土地，對將來的學生而言均十分珍貴；
- (c) 優質教育所需的不只是室內用地。學生也需要運動及康樂場地、休憩用地和宿舍。前李惠利用地鄰近浸大，對校方而言是最理想的地點。由於李惠利中學的搬遷時間不能配合，因此浸大需求殷切的一些額外設施被迫局限於現有校園內。根據浸大的理解，待前李惠利用地可供使用時，浸大便會有更多地方擴展校園。事實上，浸大逾二十年前已申請額外用地作日後的發展，但政府一直表示前李惠利用地須作其他用途。前李惠利用地四周為浸大校園，是浸大現有校園毗鄰唯一劃作「政府、機構或社區」用途並可供校方進行擴展的用地；
- (d) 他在擔任浸大校董會主席期間，於一九九八年領導浸大開設本港首個教資會資助的中醫本科雙學位學士課程。本港有迫切需要設立中醫教學醫院。中醫課程已開辦 15 年，但其學生仍須繼續在內地實習。其他亞洲國家不但設有中醫教學醫院，而且這些醫院不少是建於大學校園內或毗鄰地方。前李惠利用地鄰近浸大中醫藥學院，方便學生實習，也方便教師與中醫師診治病人，從而提升療效。申述地點的公共交通網絡完善，倘興建中醫教學醫院，會方便病人及其親屬前往；

- (e) 校園和學生活動會產生噪音，令前李惠利用地不宜作住宅發展；以及
- (f) 改劃申述地點的用途地帶，不能解決可負擔房屋短缺的問題，而只會導致無辜失去一塊珍貴的土地，使其不能作教育用途及興建中醫教學醫院，為港人謀福祉。九龍城區議會及立法會教育事務委員會亦反對把申述地點改劃作住宅用途。因此，申述人促請委員把申述地點恢復為「政府、機構或社區」地帶。

33. 浸大協理副校長、中醫藥學院臨床部主任卞兆祥教授借助投影片繼續發言，並陳述以下要點：

- (a) 他是中醫中藥發展委員會轄下中醫藥小組委員會的委員。香港有需要興建中醫教學醫院。浸大已於一九九八年開設首個中醫課程，但由於香港並無中醫教學醫院，學生仍須在內地實習。兩地在中醫藥使用方面有不同的制度；內地的制度是結合中西療法，而香港的制度則把這些療法分開。儘管學生在內地實習亦可取得寶貴經驗，但香港亦急需自設中醫教學醫院。把前李惠利用地撥予浸大闢設中醫教學醫院，有利於香港中醫藥的發展；
- (b) 擬議中醫教學醫院會以非牟利模式運作。目前浸大在本港營辦的 15 間中醫藥診所，其中八間是以自負盈虧方式營運，而七間是與醫院管理局合辦。這些診所亦是以非牟利模式運作，為低收入病人提供免費或優惠醫療服務。擬議中醫教學醫院主要提供中醫藥療法，並輔以西醫藥療配合。擬議中醫教學醫院將分期興建，提供 200 個床位；
- (c) 歡迎政府在將軍澳興建中醫院的計劃，而該醫院預計在五至八年內運作。然而，中醫院與中醫教學醫院的功能有所不同。中醫院主要提供治療，而中醫教學醫院則在中醫藥方面提供綜合的治療、教育及研究。中醫教學醫院會為中醫藥學生提供更全面的訓練，有利於本港中醫藥的長遠發展；

- (d) 前李惠利用地最適合撥予浸大，讓校方發展整全的校園。在前李惠利用地興建中醫教學醫院，可方便中醫藥學生及職員，而其位置對病人及其親屬來說亦便利，因為九龍塘的公共交通服務完備。在前李惠利用地興建中醫教學醫院，可方便該醫院與浸大的中醫藥學院合作；以及
- (e) 香港或許正面對房屋問題，但促進教育及醫療界的長遠發展同樣重要。他歡迎文件述及把申述地點恢復為「政府、機構或社區」地帶的建議，並促請政府把前李惠利用地撥予浸大，以便發展中醫教學醫院。

34. 浸大前任校董會主席王英偉博士繼續發言，並陳述以下要點：

- (a) 浸大須在現有校園建築物進行加建工程，以容納因三三四學制改革而需要增加的樓面空間。當局並無為此增撥土地予浸大，亦未提供前李惠利用地予其使用；
- (b) 改劃申述地點作住宅用途會造成雙輸局面，因為在申述地點興建豪宅，不會有助於應付對興建更多可負擔房屋的需求，但浸大卻會失去使用在附近唯一的「政府、機構或社區」用地以擴展校園的機會；
- (c) 政府把申述地點從賣地計劃中剔除，是正確的決定。這可讓政府及相關持份者有更多時間研討申述地點的最適當用途；
- (d) 浸大校園是八間教資會資助院校中最小的一間。浸大沒有本身的運動場，須與其他院校共用有關設施；

[黃仕進教授此時暫離會議。]

(e) 當局應從較長遠的角度考慮浸大未來 20 年的需要。前李惠利用地應撥予浸大，以滿足其長遠的發展需要。

35. 浸大代表團李兆銓先生表示已完成上午會議時段的陳述。

36. 會議於上午十一時五十分休會午膳。

37. 會議於二零一四年三月十日下午二時零五分恢復進行。

38. 下列委員及秘書出席恢復進行的會議：

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

何培斌教授

劉智鵬博士

陸觀豪先生

符展成先生

黎慧雯女士

地政總署副署長(一般事務)

林潤棠先生

規劃署署長

凌嘉勤先生

簡介和提問部分

[公開會議]

39. 下列政府部門代表及申述人代表此時獲邀到席上：

葉子季先生 — 規 劃 署 九 龍 規 劃 專 員

劉家麒先生 — 教 育 局 首 席 助 理 秘 書 長 (高 等 教 育)

R 25 – 香 港 浸 會 大 學 (下 稱 「 浸 大 」)

(已 授 權 浸 大 代 表 團 作 為 代 表 的 申 述 人 ， 有 關 名 單 見 附 錄 A 。)

陳新滋教授]	
李兆銓先生]	
鄭恩基先生]	
劉華森博士]	
吳清輝教授]	
何顯明議員]	
梁若筠女士]	
冼俊民先生]	
徐雯德女士]	
張振海先生]	
何庭軒先生]	
馮靖汶小姐]	
黃學勤先生]	申 述 人 代 表
麥智軒先生]	
林文灝先生]	
徐詩穎小姐]	
趙景朗先生]	
張福軒先生]	
鍾家傑先生]	
盧柏佑先生]	
張翀先生]	
陳文佩小姐]	
岑子謙先生]	
鄧雨鳴小姐]	
鄧麗霞女士]	

黎穎芝女士]
盧書萍女士]
林朗秋先生]
李慧蓮女士]

40. 主席歡迎上述人士出席會議，並繼而邀請申述人的代表闡釋其申述。委員備悉 R25 於席上提交一些來自公眾的網上祈願和心意卡。

R25 – 浸大

41. 浸大校董會主席鄭恩基先生借助投影片陳述以下事宜：

- (a) 校董會感謝政府預留前李惠利用地的北部作高等教育用途，並用以解決浸大學生宿位不足的問題；
- (b) 校董會將進一步與政府聯繫，並期望前李惠利用地的南部(下稱「申述地點」)可撥給浸大作長遠發展，包括在浸大策略發展計劃「2020 願景」下擬興建的中醫教學醫院；
- (c) 把申述地點改劃作住宅用途與浸大的校園環境不相協調。城規會應慎重考慮浸大、區內人士、區議會及立法會教育事務委員會所提出的反對；
- (d) 浸大一直致力推動優質教育、創新研究及為社會提供的服務，因此需要額外土地作有關用途；
- (e) 浸大未獲額外撥地以配合三三四學制改革。申述地點對浸大的擴展十分重要。浸大已就前李惠利用地擬備校園發展藍圖，以顯示如何可最有效使用該用地；以及
- (f) 校董會欣悉政府的最新計劃是把申述地點預留興建特殊學校，並會就用地的日後用途與政府保持密切聯繫。

[馬錦華先生此時返回席上。]

42. 前任校董會主席(一九九零至一九九六年)劉華森博士陳述以下要點：

- (a) 他於一九八四至一九九零年間擔任香港浸會學院的校董會成員及司庫。一九九四年，香港浸會學院獲升格為大學。在一九九零至一九九六年間，他擔任香港浸會學院／浸大的校董會主席；
- (b) 在一九八零年代末，前港督尤德爵士構思興建另一所大學(即香港科技大學(下稱「科大」))，並邀請他擔任規劃委員會的司庫。之後多年，他一直擔任科大的校董會成員及司庫；

[符展成先生此時返回席上。]

- (c) 當時，政府亦有意把香港大學及香港中文大學打造成世界級大學，並加強香港理工大學的專業教育。香港理工大學在過去 30 年對推動本港工業的蓬勃發展貢獻良多；
- (d) 科大在過去 20 年內在國際上取得卓越地位。其中一個主因是大學校園佔地廣闊，設備完善，不但可讓師生互動交通，並且可提供地方進行研究和舉行研討會。此外，科大附近亦有土地可供應付擴建的需要；
- (e) 浸大的使命是為學生提供博雅教育。多年來，不少音樂系和傳理學院的畢業生已成為社會的傑出人士。新一代對博雅教育需求甚殷。浸大也不斷為中醫、視覺藝術和創意藝術推出新課程。然而，由於地方不足，所有這些課程須於主校園外的地方提供，例如位於石硤尾的賽馬會創意藝術中心；
- (f) 享譽國際的國學大師饒宗頤教授曾把不少其作品及文物捐贈給浸大，以成立國學院。浸大的使命是推動有關國學及中國傳統文化和道理精神的研究，深信該校不久定會成為提供博雅教育的世界級大學；

- (g) 浸大現有的大學會堂已十分殘舊，因此應興建新的大學會堂，並增設現代化設施，以舉行音樂會、戲劇表演及展覽；
- (h) 長遠而言，現有的軍營用地可供浸大作校園擴建之用。倘中央政府認為浸大應發展為世界級的博雅大學，或會同意在日後把現由駐軍使用的軍營用地撥給浸大。此外，作為前土地發展公司的前主席，他認為香港特區政府亦可考慮收回浸大附近的私人土地，以供日後發展；以及
- (i) 他促請政府把申述地點撥給浸大，以協助該校發展成為提供博雅教育的世界級大學，並推廣全人教育。

43. 前任浸大校長吳清輝教授陳述以下要點：

- (a) 他在擔任校長期間，已倡議把前李惠利用地撥給浸大作中醫教學醫院及電影學院，但政府並無給予正式回應；
- (b) 浸大一直為社會提供優質的高等教育。然而，政府只根據二零一四至二零一五年的預測評估浸大對空間的需求而忽略浸大的長遠發展；以及
- (c) 他歡迎政府的最新計劃，即把申述地點預留作教育用途。城規會應保留申述地點作「政府、機構或社區」用途，這容許政府有時間就申述地點的日後用途考慮各方(包括浸大)所提出的建議，以便最能符合社會的利益。

44. 九龍城區議會房屋及基礎建設委員會主席何顯明議員借助投影片陳述以下要點：

- (a) 沒有理據支持城規會把申述地點改作住宅用途，以迎合迫切的房屋需要。由於申述地點位於九龍塘，在申述地點興建的住宅發展不是一般市民所能負擔的；

- (b) 規劃署認為根據該區的計劃人口，並無需要預留申述地點以提供地區所需的政府、機構或社區設施。然而，事實並非如此。九龍城現正面對政府、機構或社區設施嚴重不足的問題。儘管啟德已有兩個新的公共屋邨，但區內並無社區會堂或可供非政府機構使用的地方；
- (c) 申述地點不宜作住宅用途，因為有關發展與鄰近的消防局、學生宿舍及學校用途不相協調。就此，申述地點應保留作政府、機構或社區用途或教育用途；以及
- (d) 他支持政府的決定，即把申述地點從賣地計劃中剔除。然而，政府仍需要很長時間才完成檢討和落實申述地點的日後用途。政府應考慮邀請浸大進行檢討，因為浸大已有完善計劃，把申述地點發展作綜合大樓，以容納中醫教學醫院及社會和社區設施。此外，政府應就申述地點的日後用途進一步諮詢九龍城區議會。

45. 該區居民梁若筠女士陳述以下要點：

- (a) 她在廣播道區住了超過 40 年。儘管她要為其物業繳付高的差餉，但九龍城卻沒有如社區會堂、長者中心及室內運動中心等社區設施；
- (b) 由於九龍城缺乏社區會堂，她須在露天遊樂場參加太極班，備受天氣影響。對於長者來說，要他們前往別區上課，實是非常遙遠；以及
- (c) 申述地點應用以興建綜合大樓，提供如長者中心和中醫教學醫院等社區設施，使居民(尤以長者為然)可在醫院享用一站式醫療服務。中醫藥學院的學生亦可在中醫教學醫院駐院實習。

46. 該區居民冼俊民先生陳述以下要點：

- (a) 他自一九六九年已居於廣播道區；

- (b) 申述地點不宜作住宅用途，因為有關發展項目會與鄰近的軍營和學校用途不相協調。從風水角度而言，申述地點亦不宜作住宅用途；
- (c) 由於申述地點毗連浸大現有的中醫藥學院大樓，因此應用以興建中醫院；以及
- (d) 期望申述地點可用以提供長者中心及其他社區設施，以應付區內眾多人口的需要。因此，申述地點應保留作教育及社區用途。

47. 該區居民徐雯德女士陳述以下要點：

- (a) 她現居於廣播道。該區缺乏圖書館設施，而鄰近地區的現有圖書館的藏書亦不足以應付公眾的需求；以及
- (b) 申述地點應興建綜合大樓，內設公共圖書館。

48. 浸大中醫藥學院校友張振海先生陳述以下要點：

- (a) 浸大是本港首間提供中醫課程的本地大專院校。然而，在過去 17 年，浸大仍未有可供學生留駐實習的中醫教學醫院；
- (b) 中醫藥學院的學生須前赴內地(例如廣州、上海及北京)駐院實習，並須面對如住宿和文化差異等不少問題。倘香港沒有中醫教學醫院，學生及畢業生便無機會學以致用，服務香港社會；
- (c) 中醫教學醫院與中醫院有所不同。前者為學生提供訓練及研究機會，並可讓學生駐院實習。浸大作為本港推動中醫的先鋒，有能力興建中醫教學醫院以服務社羣。此外，倘該中醫教學醫院能毗連浸大中醫藥學院，定會更為方便，惠及所有師生和病人；以及

- (d) 浸大屬於大學教育資助委員會(下稱「教資會」)的資助院校而非私人大學，旨在為社會提供教育和訓練。然而，政府沒有撥給浸大足夠土地以作發展。目前，校園的活動空間嚴重不足。多年來，浸大一直在附近覓地，以便提供舒適的校園環境和空間，以容納有迫切需要的設施及日益增加的學生活動。期望城規會可考慮浸大的需要及中醫藥學院校友的意見。

49. 浸大中醫藥學院校友何庭軒先生陳述以下要點：

- (a) 他在二零一一年畢業於浸大中醫藥學院，現為執業中醫；
- (b) 申述地點不宜作住宅用途，反而應保留作更有迫切需要的教育用途，以社會的長遠福祉為依歸。醫療教育十分重要，可提供所需的知識、技術及訓練，培育專才服務社會；
- (c) 中醫教學醫院對本港中醫業的日後發展至為重要。通過在中醫教學醫院實習，中醫學生可接觸不同病歷的病人，從而取得更多知識、技術及臨牀經驗。中醫教學醫院亦可為中醫提供訓練場地及進行醫療研究發展的地點；
- (d) 在內地，每間中醫院均設有中醫教學醫院，而後者往往毗連提供中醫課程的大學。然而，本港並無中醫院或中醫教學醫院；
- (e) 中醫教學醫院的最理想位置是設於毗連浸大的申述地點。這位置有助減少醫生和職員前往提供醫療服務地點所需的時間，從而可提高成效，因為該等人員主要是大學的教授、教師及進行實習的學生；以及
- (f) 城規會應把申述地點保留作教學用途及中醫教學醫院發展。

[劉智鵬博士此時暫離會議。]

50. 浸大學生會會長(二零一三至一四年度)馮靖汶小姐陳述以下要點：

- (a) 政府不把申述地點保留作「政府、機構或社區」地帶，所持理由是八間教資會資助院校已各有足夠土地進行發展，這反映政府對高等教育的規劃和發展缺乏遠見。就高等教育的長遠發展而言，院校實需更多土地作硬件發展，包括興建校舍、學生宿舍及其他配套設施，以便高等院校可拓展課程和增收學生；
- (b) 把申述地點改劃作住宅用途來解決迫切的房屋問題並無理據支持。在申述地點興建低至中層豪宅而非公共房屋，並非年青人及一般市民可以負擔。政府的規劃有利於私人發展商，但犧牲了公眾的利益；
- (c) 該區居民認為區內社區設施不足。然而，政府卻漠視市民需要，未有在改劃申述地點的用途地帶之前就有關用途進行充分的公眾諮詢；
- (d) 本港現有約 2 000 公頃的荒地及其他作臨時用途(例如停車場及貨櫃場)的土地。政府應考慮善用這些土地，以處理房屋問題，而非把現有的「政府、機構或社區」用地及公共房屋用地改劃作私人房屋發展；以及
- (e) 城規會應考慮公眾意見及用作教育和社區用途的需要，從而就申述地點的用途作出公平決定。

51. 浸大學生會評議會主席(二零一三至一四年度)黃學勤先生陳述以下要點：

- (a) 自二零零五年起，浸大學生一直爭取把前李惠利用地用作浸大發展。二零一二年四月十二日，約 200 名學生於政府總部抗議，向行政長官表達意見。二零一二年五月二十日，逾 100 名師生在校園通宵靜

坐抗議。學生亦曾去信行政長官、教育局及區議員表達意見。然而，政府無視學生的意見，並於二零一二年十二月二十一日把申述地點由「政府、機構或社區」用途改劃作住宅用途；

- (b) 有別於其他大學，在推行三三四學制改革後，浸大的學生宿位數目並無增加。政府只答應把前李惠利用地的北部撥給浸大，但該土地實不足以容納 1 700 個學生宿位；
- (c) 二零一三年一月八日、十一日、二十四日及二十五日，逾 500 名浸大師生在數位區議員的支持下，於政府總部抗議，反對城規會改劃申述地點的用途地帶；以及
- (d) 政府應檢討其土地政策，並在規劃本港的土地用途前進行充分的公眾諮詢。

52. 黃學勤先生繼而播放一段長達五分鐘的音樂錄像，透過歌曲展示學生爭取把申述地點撥給浸大使用的各項活動。

53. 浸大學生會編輯委員會總編輯(二零一三至一四年度)麥智軒先生陳述以下要點：

- (a) 他反對把申述地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為用以興建豪宅的「住宅(乙類)」地帶，原因是後者只會令私人發展商受益；
- (b) 自二零零三年推行「個人遊計劃」後，政府已把逾 100 公頃土地由「住宅」地帶改劃為「商業」地帶，以興建酒店及其他與旅遊相關的設施。因此，政府聲稱住宅土地不足及須把「政府、機構或社區」和「綠化地帶」用地改劃作住宅用途來應付房屋需求，實不合情理；
- (c) 浸大校園是八間教資會資助院校中面積最小的一間。浸大從未獲額外撥地發展所需設施，以配合三

三四學制改革，並須在校園內的現有建築物之上加建樓層，以提供新設施；

- (d) 浸大的校園已相當擠迫，嚴重欠缺活動空間。此外，校園沒有一個地點可用以舉辦能容納逾 1 000 人的活動，學生須爭用地方以舉辦活動，而校園亦缺乏空間作進一步擴建和發展，例如中醫教學醫院及電影學院；
- (e) 多年來，浸大的師生及學校組織一直積極覓地以供浸大擴建。然而，覓地工作相當困難，因為浸大位於市區，而四周為軍營和山坡。在香港專業教育學院遷往將軍澳後，前李惠利用地便成為珍貴的土地，可用以應付浸大的短至中期擴建；以及
- (f) 把申述地點改劃作住宅用途會窒礙教育發展，影響香港的整體需要。政府曾在過去把住宅用地改劃作「政府、機構或社區」用途，例如位於何文田的香港理工大學學生宿舍。基於相同原則，申述地點應保留為「政府、機構或社區」地帶，並撥給浸大進行擴建。

54. 為使會議更有效率地進行，主席請申述人代表不要冗長地重複先前申述人或其代表所提出相同的論點。

[何培斌教授此時到席。]

55. 「我為李惠利」學生組織代表林文灝先生陳述以下要點：

- (a) 他反對把申述地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶；
- (b) 現時九龍塘的樓價已相當高。擬於申述地點興建的 495 個豪宅單位不是一般市民所能負擔的，亦不可用以解決低及中收入人士的迫切房屋需求。本港實際上出現結構性的房屋問題，即貧富入息差距懸殊及樓價令人難以負擔；

- (c) 政府聲稱房屋供應問題因土地短缺而起，實欠理據支持。政府現時所預留的土地約有 2 000 公頃，其中包括約 600 公頃位於沙田及荃灣。然而，去年只有約 17 公頃土地在勾地表中釋出；
- (d) 根據城規會就「擬在『政府、機構或社區』地帶內發展／重建作『政府、機構或社區』用途以外的用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 16)，有部分政府、機構或社區發展，尤其那些低矮及低密度的發展，可為高樓大廈密集的環境提供歇息空間。因此，申述地點應保留為「政府、機構或社區」地帶，以作相關用途；
- (e) 把用地改劃為「住宅(乙類)」地帶會導致該區日後增加人口和居住密度，並因而需要更多政府、機構或社區用途作為歇息空間；
- (f) 把申述地點保留為「政府、機構或社區」地帶，亦是用以應付現時九龍城區所欠缺的政府、機構或社區用途，例如社區中心及郵政局；
- (g) 為應付日後的發展需要，城規會在決定該地點的用途地帶時，不應罔顧申述地點日後使用者所需，例如應考慮會否把申述地點撥予浸大或給其他機構作特殊教育用途；
- (h) 以用地日後的賣地收益來衡量用地的價值，是不合理的做法；
- (i) 申述地點的規劃和發展亦應顧及提供足夠的配套設施(例如食肆)，以應付浸大學生，以及鄰近中學生及區內居民的需要；
- (j) 申述地點的規劃須悉數考慮高等教育、中醫及房屋的日後發展。政府應審慎評估將軍澳的用地是否比申述地點更宜興建中醫院。規劃年期應以長遠為目標，而非五至十年的時間；

- (k) 其他教資會資助大學的現有校園範圍均毗連額外空間可供擴建，但浸大只餘前李惠利用地可供擴建；以及
- (l) 立法會教育事務委員會，以及九龍城區議會房屋及基礎建設委員會均反對把申述地點改作住宅用途。城規會在決定申述地點的用途地帶時應考慮公眾意見。

56. 「我為李惠利」學生組織的另一名代表徐詩穎小姐陳述以下要點：

- (a) 她是「天下為公」的成員，該組織着眼於本港的土地用途規劃事宜；
- (b) 低收入人士不能負擔高昂的樓價和租金，所以市內（如深水埗區）有不少露宿者。因此，政府不應只顧私人發展商的利益而把申述地點改劃作中密度住宅發展或豪宅，反而應把該用地發展作其他用途；
- (c) 倘把申述地點保留為「政府、機構或社區」地帶，便可用以發展各類政府、機構或社區用途，例如社區中心及特殊教育學校等，以供區內居民及學生享用；
- (d) 把申述地點改劃作住宅用途會對區內現有的交通、基建及其他配套設施構成壓力；
- (e) 由於浸大校園的活動空間不足以讓學生集會或舉行活動，學生未能充分享受大學生活。圖書館內可供自修的地方亦十分有限。除天台花園外，校園並無其他綠化空間；
- (f) 倘與其他在鄰近範圍有空間可供進一步擴建的大學比較，浸大校園除前李惠利用地外，並無鄰近地方可供進一步擴建；以及

- (g) 期望申述地點可撥給浸大作日後發展，用以興建學生宿舍及其他設施，使學生及市民可以受惠。

57. 浸大學生會蔡元培堂宿生會主席(二零一四至一五年度)趙景朗先生陳述以下要點：

- (a) 學生會蔡元培堂宿生會反對把申述地點改劃作住宅用途；
- (b) 倘把申述地點改劃作住宅用途，居於學生宿舍的學生與鄰近居民會經常發生衝突，因為宿舍生活的一部分是為學生提供各類型的活動，會對鄰近居民造成滋擾；
- (c) 宿舍生活可以視為浸大所推崇的全人教育的一部分。期望申述地點可撥給浸大，以發展學生宿舍、中醫院或其他綜合用途。此舉會為浸大及市民帶來長遠裨益；以及
- (d) 在申述地點興建豪宅無助解決本港的房屋問題。

58. 浸大宋慶齡堂宿生會主席(二零一四至一五年度)張福軒先生陳述以下要點：

- (a) 浸大位於九龍塘的校園的現行設計並不理想，學校建築物之間相距甚遠。舉例來說，學生前往聯福道的主校園及傳理視藝大樓，便很不方便；兩者之間更被消防局分隔；
- (b) 浸大的建築物分布九龍及新界。部分居於學生宿舍的學生須乘車前往啟德校園上課，交通極為不便。同樣，倘浸大日後開設新的課程，學生可能亦須乘車前往主校園以外的地方上課；以及
- (c) 申述地點的西面為天保民學校，南面為傳理視藝大樓，而東面則為浸大學生舍堂及消防局。把申述地點重建作住宅用途會對學生及區內居民造成重大影

響。城規會應基於公平原則，審慎考慮申述地點的日後用途。

59. 浸大學生會楊振寧堂宿生會主席(二零一四至一五年度)鍾家傑先生陳述以下要點：

- (a) 學生會楊振寧堂宿生會強烈反對把申述地點改劃作住宅用途。須知在 20 000 份申述中，約 90% 是反對改劃用途地帶的。反對意見亦來自社會各界；
- (b) 浸大校園是教資會資助大學中面積最小的一間，而每名學生所佔的平均土地面積亦是最小的。校園內的學生宿位及教育設施嚴重不足。在推行三三四學制改革後，問題尤其嚴重；
- (c) 香港城市大學的校園同樣位於九龍塘，面積約 15.6 公頃，是浸大校園面積的三倍；
- (d) 教育是香港未來發展的磐石。儘管政府有意加強高等教育，但高等教育設施不足實與政府意向背道而馳；
- (e) 自二零零三年以來，因應政府進行的教育改革，已有 106 塊學校用地被空置。其中只有 53 塊用地已發展作其他用途及有 17 塊用地被指定作其他用途。政府應利用該等空置學校用地而非申述地點來作房屋發展；
- (f) 浸大實難以在九龍塘另覓毗連用地以供擴建，前李惠利用地是唯一選擇；
- (g) 除教育設施不足外，浸大校園亦缺乏學生所需的休憩用地及體育場地。學生亦難以在校園找到地方討論功課。完善的校園環境對學生的個人發展至為重要；
- (h) 把申述地點改劃作中密度的豪宅發展不能解決迫切的房屋問題，而所建豪宅亦只是切合富豪而非低或

中收入人士的需要。此外，在零星的房屋用地建屋，並不能解決結構性的房屋問題；

- (i) 倘把申述地點發展作住宅用途，在浸大學生宿舍內舉行的大型活動(例如迎新營及音樂會)所產生的噪音，會滋擾日後的居民；以及
- (j) 儘管前李惠利用地的北部已預留給浸大，但該塊土地卻不足以容納 1 700 個學生宿位及相關的學生宿舍設施。學生的宿舍生活是大學教育的一部分，有助促進全人教育。然而，現時學生宿舍卻缺乏空間舉辦活動。

60. 浸大學生會周樹人堂宿生會主席(二零一四至一五年度)盧柏佑先生陳述以下要點：

- (a) 他歡迎把前李惠利用地的北部撥給浸大發展學生宿舍，以減輕現時宿位短缺的問題；
- (b) 然而，學生會周樹人堂宿生會強烈反對把申述地點改劃作住宅用途。浸大現正缺乏宿舍設施，令學生難有地方舉行活動。倘把申述地點撥給浸大，便可為學生提供更多設施；
- (c) 把申述地點重建為有限數量的房屋單位不能解決房屋問題。此外，在申述地點興建高層和高密度住宅發展會對附近環境造成屏風效應，影響通風情況。這樣會影響留宿學生的健康；
- (d) 宿舍生活是大學教育的一部分。宿舍會經常舉辦活動，對鄰近居民造成噪音滋擾，尤以在夜間為然；以及
- (e) 申述地點的日後住宅發展會增加該區的交通量，因而對留宿學生的安全造成負面影響。把申述地點撥給浸大有助更完善的校園規劃，並解決現時人車爭路的問題。

[會議小休 10 分鐘。]

61. 浸大研究生會代表張翀先生陳述以下要點：

- (a) 浸大的研究生及研究生會均十分關注浸大日後的教育發展及申述地點的日後用途；
- (b) 研究生對教育資源及宿位有殷切需求，例如中醫藥學院的研究生需要設施進行研究和實驗。此外，大型的活動空間亦有助促進浸大與內地其他教育機構之間的學術交流；以及
- (c) 期望申述地點可撥給浸大作日後的教育發展。

62. 中醫藥學院學生代表陳文佩小姐陳述以下要點：

- (a) 香港現時並無中醫院或中醫教學醫院。中醫藥學院的學生須於廣州駐院實習。這種情況實在極不理想，因為內地的醫療系統及技術、疾病種類及病人的生活模式與本港的截然不同。學生未能把在港所學的應用於內地醫院；
- (b) 由於有三間大學共用廣州中醫院的設施，所以實習機會競爭激烈。香港學生的學習機會相當有限；
- (c) 浸大中醫藥學院的教師在本地執業方面經驗豐富。學生希望可在本地的中醫教學醫院實習，因為既可從這些教師身上學習，亦可同時服務本地社羣；
- (d) 興建中醫院或中醫教學醫院可為病人及公眾帶來裨益。病人在門診診療所接受醫生診斷後，如有需要，便可留院接受進一步治療；
- (e) 興建中醫院或中醫教學醫院與政府有意把香港打造成中藥港的政策一致；以及
- (f) 浸大校園是八間教資會資助大學中面積最小的。浸大從未獲額外撥地以配合三三四學制改革。現時校

園教育設施並不足夠，例如欠缺課室及其他活動空間供學生舉辦活動和進行討論。

63. 中醫藥學院學生代表岑子謙先生陳述以下要點：

- (a) 他述及聖經中有關大衛與巨人歌利亞的故事。約於 3 000 年前，牧羊童大衛在以色列人與非利士人的戰役中擊敗巨人歌利亞。大衛並無穿上盔甲或使用任何武器，只以投石機弦打敗巨人歌利亞。儘管一般人會認為大衛遜於歌利亞，但實際上大衛比歌利亞強，因為後者患有腦垂體腫瘤，不能看清楚事物；
- (b) 在這個比喻中，大衛象徵中藥。這是因為即使沒有使用先進技術，中藥仍可用以治療重病，有時甚至比西藥更有效用；
- (c) 同樣地，大衛亦象徵浸大。儘管浸大學生的數目是本地大學中最少的，以及浸大沒有發展西醫教育的經驗，但並不表示浸大沒有能力發展中醫教育及中醫教學醫院。反之，浸大會全力支持中醫教學醫院的發展；以及
- (d) 在這個聖經故事中，以色列王准許只是牧羊童的大衛代表以色列人而戰。同樣地，儘管浸大並未在國際上取得卓越的地位，但政府及公眾不應小覷浸大。城規會應給浸大機會，在申述地點興建中醫教學醫院。

64. 由於獲安排使用此時段的申述代表已完成陳述，會議於下午四時三十五分休會。