

二零一八年十一月二十三日舉行的城市規劃委員會
第 1189 次會議記錄

出席者

黃仕進教授

副主席

張孝威先生

符展成先生

何立基先生

邱浩波先生

陳福祥博士

雷賢達先生

楊偉誠博士

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

馮英偉先生

何安誠先生

李國祥醫生

廖凌康先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

郭烈東先生

劉竟成先生

梁家永先生

伍灼宜教授

吳芷茵博士

余偉業先生

地政總署副署長／一般事務

陳佩儀女士

環境保護署副署長(1)

區偉光先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

運事署總工程師／交通工程(九龍)

伍志偉先生

規劃署署長

李啟榮先生

規劃署副署長／地區
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

發展局尚任秘書長(規劃及地政)
甯漢豪女士

主席

黃令衡先生

侯智恒博士

黎庭康先生

羅淑君女士

黃煥忠教授

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
袁承業先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會
喬宗賢先生

1. 由於主席正在休假，會議由副主席主持。

議程項目 1

通過二零一八年十一月九日第 1188 次會議記錄

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

2. 二零一八年十一月九日第 1188 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

考慮有關《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/34》的申述和意見

[公開會議][會議以廣東話進行]

3. 秘書報告，續議事項與《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/34》(下稱「分區計劃大綱圖」)有關。城市規劃委員會(下稱「城規會」)已完成有關申述和意見聆聽部分的法定程序，並於二零一八年十月二十六日決定不接納有關的申述，以及不會建議修訂該分區計劃大綱圖，以順應相關的申述。

4. 該分區計劃大綱草圖的修訂涉及改劃五幅政府土地的用途地帶，以供香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署發展公營房屋，以及改劃一幅土地的用途地帶，以跟進鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)就一宗第 12A 條申請(編號 Y/TM/16)作出的決定，而該宗第 12A 條申請是由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司僑宜有限公司(R4361)提交。以下委員已就此議項申報利益，因為他們與房委會／房屋署、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)擔任《屯門中房屋用地初步發展研究－可行性研究》的顧問，該項研究支持進行擬議公營房屋發展，由土木工程拓展署負責進行)、新鴻基公司、中電控股有限公司的附屬公司香港中華電力有限公司(下稱「中電公司」，R1149)、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」，R4373)、嘉里建設有限公司(下稱

「嘉里公司」)的附屬公司仁偉投資有限公司(R4360)、香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」，R4373)、民主建港協進聯盟(下稱「民建聯」，R1141)及／或 Mary Mulvihill 女士(R1124／C2860)相關／有業務往來：

- | | |
|-----------------------------------|--|
| 李啟榮先生
(以規劃署署長的身分) | — 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |
| 關偉昌先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)的身分) | — 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員 |
| 黃仕進教授
(副主席) | — 目前與艾奕康公司有業務往來，亦為艾奕康公司的交通顧問／工程顧問；另為香港大學(下稱「港大」)講座教授，而新鴻基公司曾贊助相關學系的一些活動；又為港大僱員，而該大學先前曾接受恒基公司主席家人的捐款；亦是港鐵學院經評審課程顧問委員會委員 |
| 符展成先生 | — 目前與艾奕康公司、新鴻基公司、恆基公司及港鐵公司有業務往來，以及過往與房委會有業務往來 |
| 袁家達先生 | — 為香港藝術中心監督團成員，該中心先前曾與港鐵公司合辦多項藝術計劃，並曾獲恒基公司的一名執行董事的捐款 |

- 潘永祥博士
- 其配偶為嘉里公司前僱員，現為房屋署的僱員，但並無參與規劃工作
- 張國傑先生
黎庭康先生
-] 其公司目前與房委會、新鴻基公司、嘉里公司、中電公司、煤氣公司及港鐵公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士
- 侯智恒博士
- 目前與艾奕康公司有業務往來，而他任職的研究所目前與房委會有業務往來；另為港大僱員，而港大先前曾接受恒基公司主席家人的捐款
- 何安誠先生
- 目前與房委會、新鴻基公司及港鐵公司有業務往來，以及過往與艾奕康公司有業務往來
- 李國祥醫生
- 為香港理工大學的司庫，而該大學曾獲恒基公司的贊助；以及其親戚是民建聯成員
- 伍穎梅女士
- 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴公司」)的董事，而新鴻基公司是九巴公司的股東之一

- | | |
|-------|--|
| 余烽立先生 | — 過往與房委會、艾奕康公司、新鴻基公司、恒基公司及港鐵公司有業務往來；其配偶為新鴻基公司的僱員 |
| 劉竟成先生 | — 為香港房屋協會(下稱「房協」)前總監(物業發展及市場事務)，房協現正與房屋署商討房屋發展事宜 |
| 吳芷茵博士 | — 為中電公司的集團可持續發展總監 |

5. 會議備悉，侯智恒博士及黎庭康先生因事未能出席會議。由於此議項屬程序事項，無須進行討論，其他委員可以留在席上。

6. 秘書報告，夾附於城規會文件第 10449 號附件 Va 的申述索引表有一項編輯上的遺漏／錯誤。該索引表是為了方便查閱而擬備，表內概述各項申述的主要理由和政府部門的回應。原本的申述和意見書全部已提交委員考慮，而所有申述理由和回應已載述於文件正文。為進行正式記錄和擬備文件呈交行政長官會同行政會議，有關的索引表已作出修正，而修正後的版本亦會上載城規會網頁，以取代夾附於文件的先前版本。

7. 委員備悉上述的修正。

荃灣及西九龍區

議程項目 3

覆核規劃申請編號 A/K5/793

擬在劃為「住宅(甲類)8」地帶的九龍長沙灣青山道 452 號經營酒店
(城市規劃委員會文件第 10496 號)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

[此議項以廣東話進行。]

利益申報

8. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益：

陳福祥博士 — 與配偶在深水埗共同擁有一個單位，
以及在深水埗單獨擁有一個單位

張國傑先生] 其公司目前與申請人及其代表有業務
黎庭康先生] 往來

9. 會議備悉黎庭康先生因事未能出席會議。由於陳福祥博士的物業遠離申請地點，亦非直接望向申請地點，委員同意他可以留在席上。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，所涉利益屬間接性質，委員同意他可以留在席上。

簡介和提問部分

10. 以下規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

張華安先生 — 規劃署荃灣及西九龍規劃專員

馮志慧女士 — 規劃署高級城市規劃師／深水埗

AWJC Associates Limited

黃志成先生]

]]

姚偉祥先生] 申請人的代表

]]

羅啟源先生]

11. 副主席歡迎規劃署的代表和申請人的代表到席，並簡略解釋覆核聆聽的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

12. 高級城市規劃師／深水埗馮志慧女士借助投影片並按城市規劃委員會文件第 10496 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮這宗申請的過程、擬議發展在第 17 條覆核申請階段的輕微改動、政府部門與公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估結果。

[廖凌康先生、余烽立先生及郭烈東先生在規劃署作出簡介期間到席。]

13. 副主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

14. 申請人的代表羅啟源先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點現時被一幢樓齡甚高、相當殘舊的四層高唐樓佔用。任由該幢樓宇的狀況惡化而不進行翻新或重建，只會損害市容。申請人曾考慮多個重建方案；
- (b) 方案 1 是重建申請地點，以發展一幢六層高的單梯住宅樓宇。雖然在技術上可行，但重建後的總樓面面積只有 321.96 平方米。申請人不認為這是可行的方案；
- (c) 方案 2 是在申請地點進行重建，發展一幢 11 層高的住宅樓宇。但是，這方案也不可行，因為根據《建築物(規劃)規例》，該住宅樓宇的上蓋面積限為 42%，也就是說每層的樓面面積只有 43.34 平方米。在扣除屋宇設施所需不少於 42.75 平方米的面積後，每層的可住用樓面面積只有 0.59 平方米；
- (d) 這宗申請擬議發展的精品酒店，總樓面面積 921 平方米，可提供 38 間客房，接待最多 76 名客人，是唯一可行和合理的重建方案；

- (e) 申請人已提交交通影響評估，以回應運輸署及公眾人士就這宗申請提出的關注事項。鑑於該區公共交通網絡完善，申請人認為沒有必要提供泊車設施。上落貨活動可於集輝街進行，再經後巷把貨物運送至申請地點；
- (f) 各相關政府部門均對這宗申請不表反對或沒有意見，而旅遊事務專員則支持這宗申請；
- (g) 申請人進行重建時，會實施恰當的緩解措施，以回應公眾人士就公眾安全和建築工程滋擾所提出的關注事宜。此外，擬議發展亦須取得屋宇署的許可，以確保重建工程符合安全要求；
- (h) 區內有不少劏房和無牌旅館，衍生消防安全及其他問題。擬議酒店為消費力較低的旅客提供服務，否則他們便要入住那些狀況差劣的住宿地方；
- (i) 擬議的酒店發展亦會為殘疾人士提供兩間客房，造福社會。酒店發展亦會為該區帶來活力，增添多元化色彩；
- (j) 現有樓宇只有不足 10 名居民。即使把申請地點重建為一幢六層高的住宅樓宇，也只能容納 23 人。故此，進行擬議酒店發展，只會損失極其少量的住宅樓面面積甚或毫無損失；
- (k) 申請人察悉，灣仔分區計劃大綱圖上大部分的「商業／住宅」地帶，均於二零一零年被改劃為「商業」地帶。因此，規劃署以房屋用地供應短缺為由而反對這宗申請，難以令人信服。政府應透過目前正在商議的其他措施，解決房屋供應不足的問題；以及
- (l) 城規會應公平對待小型用地的擁有人，容許他們在重建時有較高的自由度。

15. 申請人代表姚偉祥先生提出下列要點：

- (a) 一些國土遼闊的國家，地方與地方之間距離甚遠，但香港面積不大，無須像這些國家一樣劃定明確的分區。規劃應具前瞻性，應容許住宅區內有包括酒店發展的不同用途，這樣可讓不同的土地用途發揮互動效應；
- (b) 房屋用地供應問題，應透過行政長官提出的措施來解決。申請地點的面積僅有 100 平方米，對解決房屋用地供應問題幫助不大；以及
- (c) 倘申請不獲批准，現有樓宇將原址保留，成為區內礙眼之物。

16. 申請人的代表黃志成先生作出補充，要點如下：

- (a) 要求小型用地的擁有人合併其他用地後再進行重建，既不公平亦過於理想化，因為他們缺乏財力進行合併。不應強迫小業主與大型發展商的土地合併，應容許小業主有自行重建的自由；
- (b) 酒店用途過往在相關法例下被視作住宅用途，直到近幾十年才有改變。酒店用途與住宅用途不會產生不協調的問題。租住方面亦無限制；本地居民若願意的話，也可以入住酒店而不居住在劏房。若干現行法例禁止分間單位因而衍生劏房問題。擬議的酒店會完全符合相關法例的規定，尤其在消防安全方面，因此可以提供一些小型單位，作為劏房以外的一個住宿選擇；以及
- (c) 每一個地區，每一幅用地，都有各自的特色和需要。若凡事都以先例為依歸，社會只會停滯不前。發展若屬恰當，即使會立下先例，也應當容許其進行。就這宗個案而言，規劃署是唯一反對申請的部門，而該署以立下先例為理由而反對這宗申請，實令人質疑。

17. 鑑於規劃署的代表及申請人的代表已陳述完畢，副主席請委員提出問題。

申請地點及其周圍環境

18. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 申請地點上現有樓宇及其周圍的樓宇的落成年份，以及這些樓宇的業權狀況；
- (b) 申請地點上現有樓宇的狀況，包括申請人是否面對樓宇結構的問題；
- (c) 申請地點附近三幢較新的建築物，即康利大廈、耀輝大廈和 One New York，是否經合併土地再進行重建的發展；
- (d) 申請地點以東的「其他指定用途」註明「酒店」用地現時的發展狀況；以及
- (e) 最接近申請地點的酒店的位置。

19. 荃灣及西九龍規劃專員張華安先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點上現有樓宇的樓齡為 68 年，緊貼其西面的五幢樓宇，樓齡則介乎 59 年至 77 年。緊貼其東面的康利大廈，樓齡為 39 年。至於 One New York 和耀輝大廈，樓齡分別為 11 年及 29 年。同街的其餘樓宇，大部分樓齡均達 60 年或以上。毗連申請地點的多幢樓宇，大部分業權分散，只有青山道 454 號的樓宇為單一業權；
- (b) 申請地點上的現有樓宇，狀況屬可以接受，其地面層是一間網吧，樓上則作住宅用途；

- (c) 關於康利大廈、耀輝大廈和 One New York 在發展前的業權狀況和土地類別，手頭上並無相關資料，但有理由相信這些發展項目是經合併較小型的唐樓用地後再進行重建的發展；
- (d) 關於該幅「其他指定用途」註明「酒店」用地，涉及一宗獲批准的第 12A 條申請。有關申請人擬在原址進行改裝，把現有的商業樓宇改為酒店用途。不過，申請人一直未有落實核准的酒店發展計劃；以及
- (e) 長沙灣區並沒有持牌酒店。不過，區內有 21 間持牌旅館，提供合共 399 個房間。

20. 黃志成先生表示，在申請地點上的現有樓宇曾進行單位分間，接待短期旅客。他補充說，雖然該樓宇沒有結構安全問題，但是水管、排水渠等設施十分殘舊，已無法改善至符合現行標準。重建是唯一可行方案。因此，申請人的意向是善用土地資源以協助紓緩房屋短缺問題。

酒店或住宅用途

21. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 申請人是否有經營酒店的經驗，特別是這宗申請所涉及的小型酒店；
- (b) 申請人在陳述時曾表示，擬議酒店可供劏房戶入住。鑑於劏房與酒店的服務對象截然不同，委員詢問申請人實際上是要作酒店還是住宅發展，抑或是混合兩者的發展；
- (c) 申請人是否認為酒店與住宅屬同一用途；以及
- (d) 假如申請人要發展的是住宅而非酒店，那麼遞交申請發展酒店的目的何在。

22. 黃志成先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請人在取得規劃許可後，便會處理酒店管理的事宜。市場上有很多旅館或小型酒店，而當中有很多都管理良好；
- (b) 香港有很多短期旅客，擬議酒店可以為這些旅客提供住宿，讓旅客無須入住劏房，而劏房的居住環境會令旅客對香港留下不良印象；
- (c) 酒店和住宅發展，只是在政府法例下有所不同。實際上，不論是酒店還是住宅發展，都是住宿地方，可供本地居民或外來旅客入住。只要提供的住宿是合法妥當，有關用語不應成為關注點；以及
- (d) 要甄別本地人和旅客，是不可能的事，也沒有法例規限酒店經營者只可接待外來旅客。申請人只是建議為尋找廉價住宿的人士提供可住用的合適空間。鑑於在申請地點進行住宅發展不可行，申請人唯有申請發展酒店，以配合地區和社會的住屋需要。

23. 姚偉祥先生補充說，在申請地點發展住宅樓宇在技術上並不可行，因為用地面積太小，而根據《建築物(規劃)規例》，住宅樓宇的上蓋面積不得超逾 42%。對申請人來說，擬議的酒店發展是唯一可行的重建方案，因為非住宅用途的上蓋面積為 60%，按此計算每層的可住用樓面面積會較為合理(200 至 300 平方呎)。

24. 因應申請人的回應，一名委員詢問住宅、酒店和服務式住宅這三種用途，是否有不同的規劃要求。荃灣及西九龍規劃專員張華安先生回應時澄清，該三種用途屬不同用途，尤其在地積比率和上蓋面積規定方面有較大差別。他指出，過往曾有人濫用「服務式住宅」；有些服務式住宅發展，名義上是酒店發展，因屬非住宅發展項目而可以較高的地積比率來發展，但是發展商在完工後卻把有關發展當作住宅發展項目來出售。城規會其後曾就這種濫用情況進行討論，最終決定把「服務式住宅」從城規會經修訂的《法定圖則註釋總表》剔除。因此，他

請委員留意，若不釐清住宅用途與酒店用途，或會出現同類的濫用情況。

25. 一名委員詢問，小組委員會的會議曾否討論關於提供面積僅 7 平方米的細小房間對社會是否有好處。荃灣及西九龍規劃專員張華安先生回應說，小組委員會過往沒有討論過這方面的事宜。

[伍穎梅女士在答問部分進行期間暫時離席。]

26. 由於委員再無進一步的問題，副主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會將在申請人離席後進一步商議這宗申請。副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

27. 雖然一些委員對申請人的處境表示同情，認為重建／翻新工程對小業主而言是件困難的事，不過，基於下列考慮因素，委員普遍同意並無有力理據支持這宗申請：

- (a) 酒店發展與住宅發展屬不同用途，無論在規劃要求和規例方面，都各有不同。可是，申請人在陳述及回應委員提問時，卻認為酒店基本上也是住宅用途，只是名義上有所不同；
- (b) 申請人亦提及擬議酒店有助應付房屋需求，顯然是有意把擬議的酒店作住宅用途；
- (c) 把現有四層高的樓宇重建為六層高的住宅樓宇，雖然並非最佳方案，但在技術上是可行的。申請人似乎在設法為申請地點取得最大的總樓面面積，從而賺取最高經濟回報，而非真心誠意發展一間酒店。批准這宗申請，會鼓勵其他人提出同類申請；
- (d) 擬議的酒店發展缺乏後勤設施，有可能並非真正的酒店；以及

- (e) 申請地點面積細小，倘單獨進行重建，不論重建作何種用途，都不會有理想結果，也不會對社會帶來益處。區內有許多同類的小型地塊，假如都零碎地進行重建，會令區內充斥插針式的小型樓宇，對改善市區環境並不可取。

28. 一些委員察悉，在申請地點同一街道及附近的樓宇，大部分樓齡都接近 60 年或以上，如要像申請地點這類小型用地的業主獨力重建住宅樓宇，在財政上或不可行。此外，申請人亦指稱，強迫小業主合併土地，對小業主並不公平。因此，這些委員建議當局可考慮制訂有助小業主合併土地的新政策措施，或邀請市區重建局(下稱「市建局」)介入，全面重建有關地區。

29. 規劃署署長李啟榮先生回應時表示，市建局正展開一項全面研究，針對市區樓宇老化問題，制定適切的市區更新方向和策略。研究範圍包括油麻地及旺角；該兩區的樓宇有一半以上樓齡超過 50 年。他亦趁機會作出解釋，說明把申請地點作酒店用途和住宅用途，在《建築物條例》、《城市規劃條例》及地契方面的規管有何差別。根據《建築物條例》，住宅屬住用用途，而酒店則屬非住用用途；後者的地積比率和上蓋面積都較高。關於《城市規劃條例》方面，就長沙灣分區計劃大綱圖而言，在「住宅(甲類)8」地帶進行的發展／重建項目，其住用地積比率不得超逾 7.5 倍，而總體地積比率則不得超逾 9 倍。申請地點的土地契約屬無限制契約。此外，酒店用途必須符合牌照方面的要求。

30. 一名委員指出，有關建議並非要發展真正的酒店。一些委員認為，申請地點應與毗鄰的地段合併，重建作住宅用途，以達致理想的樓宇布局。

31. 副主席就委員的討論作出總結，認為應駁回這宗覆核申請。由於申請人已提供獲運輸署接納的交通影響評估，因此，第 16 條階段提出的反對理由(b)項不再適用。

32. 經商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

「(a) 這宗申請不符合「住宅(甲類)8」地帶作高密度住宅發展的規劃意向。申請地點所在地區主要為住宅區。考慮到現時房屋供應短缺，申請地點應發展作有關地帶所指定的用途。擬議酒店發展會減少住宅發展用地，尤其是可合併的用地，以致影響房屋土地的供應，令本港難以應付對房屋的殷切需求

(b) 批准這宗申請會為區內同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，會令房屋用地供應不足的情況加劇。」

[會議小休五分鐘。]

議程項目 4

覆核規劃申請編號 A/K5/796

擬在劃為「住宅(甲類)6」地帶的九龍荔枝角道 269 號作辦公室大廈連商店及服務行業用途

(城市規劃委員會文件第 10497 號)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

[此議項以廣東話進行。]

利益申報

33. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益：

陳福祥博士 — 與配偶在深水埗共同擁有一個單位，以及在深水埗單獨擁有另一個單位

張國傑先生] 其公司目前與申請人及其代表有業
黎庭康先生] 務往來

34. 會議備悉黎庭康先生因事未能出席會議。由於陳福祥博士的物業遠離申請地點，亦非直接望向申請地點，委員同意他可以留在席上。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，所涉利益屬間接性質，委員同意他可以留在席上。

簡介和提問部分

35. 以下規劃署的代表、申請人及申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

張華安先生 — 規劃署荃灣及西九龍規劃專員

馮志慧女士 — 規劃署高級城市規劃師／深水埗

申請人

楊筱霞女士 — 申請人

曾家裘測量師有限公司

曾家裘先生] 申請人的代表

黃漢輝先生]

36. 副主席歡迎政府的代表、申請人及申請人的代表到席，並簡略解釋覆核聆聽的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

37. 高級城市規劃師／深水埗馮志慧女士借助投影片並按城市規劃委員會文件第 10497 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮這宗申請的過程、政府部門與公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估結果。

38. 副主席繼而邀請申請人闡述這宗覆核申請。

39. 申請人的代表曾家裘先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 申請人明白申請地點的規劃意向旨在住宅用途，但是，在申請地點重建高層住宅樓宇並不可行，因為在扣除屋宇設施所佔空間後，每層的可住用樓面面積只有 1.96 平方米。申請人有意與毗連地段合併

土地，再重建住宅樓宇，但是遇到不少難以克服的困難，例如毗連的樓宇業權分散；

- (b) 土地是重要資源，必須善加利用。申請人可在申請地點興建一幢三層高的商業樓宇，只是這個做法對社會無益。反之，擬議的辦公室發展卻可以在三個樓層的店舖之上再提供八個樓層的辦公室空間。在扣除屋宇設施所需的空間後，每層的可用樓面面積約為 400 平方呎；
- (c) 深水埗區對小型辦公室有強大需求，但是有關需求卻往往被忽略，令很多小型企業被迫在住宅樓宇內違法營業。在荔枝角道申請地點對面的紀華商業大廈，是區內少數為小型企業提供正式辦公處所的商廈例子，該商廈以小型企業可負擔的租金把辦公室租予補習社和建築公司等小型企業；
- (d) 規劃署在簡介中提述一個最近獲得批准的辦公室發展項目。該項發展位於青山道(嘉頓麵包廠用地)，將會興建一幢優越的高級辦公大樓，預計每月租金約為每平方呎 50 元，是小型企業無法負擔的租金水平。相反，申請人的擬議辦公室發展項目以小型企業為服務對象，每月租金僅為每平方呎 20 元左右。低廉的租金，可以幫助年輕人創業；
- (e) 擬議的辦公室發展不會對附近樓宇的天然光線有影響，因為建築圖則必須符合《建築物條例》的規定；
- (f) 大部分相關的政府部門均對這宗申請不表反對或沒有負面意見。運輸署不支持這宗申請，因為申請人未有提交交通影響評估，以證明擬議的辦公室發展不會造成負面的交通影響。民政事務總署深水埗民政事務專員認為有關發展只是一幢小型辦公室大廈，不會對交通容量充足的荔枝角道造成嚴重的交通影響。在取得規劃許可後，申請人會進行相關的技術評估，包括非常昂貴的交通影響評估及排水影響評估等；以及

- (g) 之前提述的紀華商業大廈，其用地面積甚至比申請地點為小。因此，申請人不同意《城市規劃委員會規劃指引編號 5》所指，有關地盤面積過小而不能用以興建有適當設計的辦公室樓宇。

40. 鑑於規劃署的代表及申請人的代表已陳述完畢，副主席請委員提出問題。

41. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 申請地點現時的狀況；
- (b) 在申請地點同一街道上現有樓宇的樓齡和業權狀況，特別是毗鄰申請地點的樓宇；以及
- (c) 小組委員會在第 16 條申請階段時，是否有就申請人提出的一些事項進行討論，特別是小型辦公室的供應情況，以及申請地點難以與毗鄰地段合併的問題。

42. 曾家裘先生回應說，申請地點目前是空置用地，但是經常被鄰近的五金倉用來傾倒廢物。因此，申請人希望盡快重建申請地點，解決非法傾倒廢物問題。

43. 張華安先生提出以下各點：

- (a) 同街的樓宇大部分樓齡都超過 50 年，而毗鄰申請地點的樓宇業權分散；
- (b) 根據小組委員會的會議記錄，會上未有討論有需要提供小型辦公室以應付小型企業對辦公地方的需求這個議題；以及
- (c) 小組委員會在會上曾討論合併用地的可能性，而委員亦知悉毗鄰的樓宇樓齡甚高而且業權分散。

44. 由於委員再無進一步的問題，副主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會將在申請人離席後進一步商議這宗申請。副主席多謝規劃署的代表、申請人及申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

45. 一名委員對申請人的處境表示同情，因為毗鄰的樓宇業權分散，要合併土地進行重建或會有困難。他亦擔心在申請不獲批准的情況下，申請地點會繼續成為傾倒廢物的地方，令該處的環境狀況惡化。他指出，傳統上深水埗區是小型企業集結的地區，而位於荔枝角道申請地點對面的商廈，亦令申請人有期望以為可在申請地點發展規模相似的辦公室大廈。

46. 一名委員指出，紀華商業大廈約在 50 年前興建，是因應當年規劃環境進行的發展，而有關長沙灣的首份法定圖則是該大廈落成多年後才擬定的。因此，不應把該幢商廈當作先例。

47. 一些委員提出以下的一般意見：

- (a) 鑑於樓宇／用地的業權狀況會有變動，在考慮申請時不應過於着重業權狀況。業主購入這些唐樓時，應知悉這些樓宇在發展潛力方面的限制；
- (b) 在香港，要合併土地進行重建往往很困難，並以舊區為甚，而城規會不應單單因為這樣的難處而批准規劃申請。該區是舊區，從解決土地供應短缺問題的角度而言，確有需要加快重建該區。由市建局全面重建該區，可能更為適合。委員亦知悉市建局正展開研究，以制訂更新市區的新方向和策略；
- (c) 有關樓宇維修保養的規例相當嚴格，而維修舊樓的費用亦很高昂。因此，不少業主會拆卸樓宇以免除維修保養的責任。倘城規會因申請地點已空置而批准規劃申請，會令更多業主選擇拆卸樓宇，以期較易獲得批准；

- (d) 小型企業辦公室的供應量是由市場決定。在「住宅(甲類)6」地帶內樓宇的最低三層，「辦公室」和其他商業用途屬經常准許的用途。因此，該地帶已足以應付小型企業的需要；
- (e) 規劃意向是重要的考慮因素，而城規會應明確顯示其為香港締造優質城市環境的意願；以及
- (f) 不應低估批准這宗申請和同類申請對住屋用地供應所產生的先例／累積影響，因為這會造成跨區的影響。委員備悉這宗申請與會上考慮的另一宗編號為A/K5/793的申請，性質頗為相似。

48. 一名委員指出，把申請地點重建為一幢較矮的住宅樓宇(例如六層高的樓宇)是可行的。這宗申請在規劃上沒有優點，而申請人似乎只求得到辦公室發展因屬非住用用途而享有的較高地積比率。另一名委員察悉毗鄰的樓宇有構築物／物件伸進申請地點範圍內。擬議的辦公室大廈高 11 層，也會遮擋毗鄰樓宇的部分窗戶。

49. 委員普遍同意並無有力理據支持這宗覆核申請。鑑於自小組委員會拒絕有關的第 16 條申請後，規劃情況沒有重大改變，因此副主席認為小組委員會提出的拒絕理由仍然適用。委員表示同意。

50. 經商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 這宗申請不符合「住宅(甲類)6」地帶的規劃意向，有關意向是把該地帶用作高密度的住宅發展。申請地點所在的地點主要為住宅區。考慮到現時房屋供應短缺，申請地點應發展作有關地帶所劃的定的用途。擬議辦公室大廈連商店及服務行業會令住宅發展用地減少，以致影響可應付全港殷切房屋需求的房屋土地供應；
- (b) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 5「擬在住宅(甲類)地帶發展辦公室樓宇而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」(城規劃規劃指

引編號 5)的規定，即申請地點面積過小，不能用以興建有適當設計的辦公室樓宇；擬議發展與周邊主要是住宅區的環境不相協調；以及申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的交通造成負面影響；以及

- (c) 批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例。倘該等申請獲得批准，累積影響所及，會加劇房屋用地供應不足的問題。」

[邱浩波先生在進行商議部分時離席。]

[伍穎梅女士此時返回席上。]

程序事項

議程項目 5

根據《城市規劃條例》第 8 條將《小蠔灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SHW/1A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 10497 號)

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

利益申報

51. 秘書報告，《小蠔灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SHW/1》(下稱「草圖」)涉及一幅擬發展靈灰安置所的用地及小蠔灣車廠的上蓋發展項目。香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(C1)現估用和營運該車廠。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)及艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)為擔任港鐵公司該擬議綜合發展項目顧問的其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益，因為與私營骨灰龕牌照委員會、私營骨灰安置所上訴委員會、港鐵公司(C1)、奧雅納公司、艾奕康公司，以及／或 Mary Mulvihill 女士(R119/C9)有關聯／業務往來：

- 黃仕進教授 一 為港鐵學院經評審課程諮詢委員會委員，另為艾奕康公司及

- 奧雅納公司的交通顧問／工程顧問，目前與奧雅納公司及艾奕康公司有業務往來
- 黃令衡先生 — 為私營骨灰安置所上訴委員會委員
- 張孝威先生 — 為私營骨灰龕牌照委員會委員
- 符展成先生 — 為私營骨灰安置所上訴委員會委員，以及目前與港鐵公司、奧雅納公司及艾奕康公司有業務往來
- 何立基先生 — 為私營骨灰安置所上訴委員會委員
- 袁家達先生 — 為香港藝術中心監督母成員，該中心曾與港鐵公司合作舉辦多個藝術項目
- 張國傑先生 — 其公司目前與港鐵公司及奧雅納公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 **Mary Mulvihill** 女士
- 侯智恒博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來
- 何安誠先生 — 目前與港鐵公司及艾奕康公司有業務往來
- 黎庭康先生 — 為私營骨灰安置所上訴委員會前委員；其公司目前與港鐵公司及奧雅納公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 **Mary Mulvihill** 女士

議程項目 6

[閉門會議]

55. 此議項以機密形式記錄。

議程項目 7

其他事項

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

56. 餘無別事，會議於上午十一時十五分結束。