

二零二零年四月十七日舉行的城市規劃委員會
第 1220 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長
(規劃及地政)
甯漢豪女士

主席

黃令衡先生

副主席

馮英偉先生

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

侯智恒博士

黎庭康先生

李國祥醫生

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

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

吳芷茵博士

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光博士

倫婉霞博士

謝祥興先生

黃天祥先生

黃元山先生

運輸及房屋局

首席助理秘書長(運輸)3

林兆康先生

民政事務總署總工程師(工程)

謝俊達先生

環境保護署副署長(1)

區偉光先生

地政總署助理署長(區域 1)
黃善永先生

規劃署署長
鍾文傑先生

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

因事缺席

廖凌康先生

何安誠先生

郭烈東先生

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
鄧翠儀女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
黎惠儀女士

歡迎詞

1. 主席表示，這是城市規劃委員會(下稱「城規會」)本屆(二零二零至二零二二年)的首次會議。她多謝黃令衡先生答允出任副主席，繼續竭誠服務城規會。她繼而介紹五位新任委員陳振光博士、倫婉霞博士、謝祥興先生、黃天祥先生和黃元山先生，並歡迎他們出席會議。

議程項目1

[公開會議]

通過二零二零年三月二十七日第 1219 次會議的會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 城市規劃委員會二零二零年三月二十七日第 1219 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目2

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i)及(ii)[機密項目][閉門會議]

3. 此兩個議項以機密文件形式記錄。

[余烽立先生此時到席。]

(iii) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2020 年第 1 號
擬在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑
九龍坑村第 9 約地段第 310 號 C 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
申請編號 A/NE-KLH/573

[公開會議]

4. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)在二零二零年三月三十日收到一份上訴通知書，就城規會在二零二零年一月十日經覆核後拒絕一宗申請(編號 A/NE-KLH/573)的決定提出上訴。該宗申請擬在大埔九龍坑九龍坑村第 9 約地段第 310 號 C 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。申請地點在《九龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KLH/11》上劃為「農業」地帶。

5. 城規會拒絕該宗申請的理由如下：

(a) 擬議發展並不符合「農業」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

(b) 元嶺和九龍坑的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。

6. 上訴聆訊日期尚未編定，秘書將按慣常方式代表城規會處理這宗上訴。

(iv) 上訴個案統計數字
[公開會議]

7. 秘書報告，截至二零二零年四月十七日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案共有 13 宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	:	36
駁回	:	162
放棄／撤回／無效	:	203
尚未聆訊	:	13
有待裁決	:	1
總數	:	415

港島區

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/H21/151

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶及顯示為「道路」地方的香港
鰂魚涌濱海街 16 至 94 號及英皇道 983 至 987A 號闢設
辦公室，以及經營商店及服務行業和食肆
(城市規劃委員會文件第 10644 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

8. 秘書報告，申請地點位於鰂魚涌。這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)與太古地產有限公司(下稱「太古公司」)的合資公司豐致有限公司提交。仲量聯行有限公司(下稱「仲量聯行」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)是擔任申請人顧問的其中三家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 何安誠先生 — 目前與太古公司、弘達公司及呂元祥公司有業務往來；其公司目前與太古公司及弘達公司有業務往來；以及他在鰂魚涌擁有一個單位；
- 張國傑先生 — 其公司目前與恒基公司、太古公司、仲量聯行及呂元祥公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其前公司目前與恒基公司、太古公司、仲量聯行、弘達公司及呂元祥公司有業務往來；
- 廖凌康先生 — 過往與恒基公司、太古公司及呂元祥公司有業務往來；
- 余烽立先生 — 過往與恒基公司及弘達公司有業務往來；
- 侯智恒博士 — 任職香港大學，而該大學以前曾接受恒基公司主席的家人及太古信託的捐款；
- 李國祥醫生 — 為香港理工大學校董會副主席，而該大學以前曾獲恒基公司及太古公司的贊助；
- 袁家達先生 — 為香港藝術中心監督團成員，該中心曾接受恒基公司一名執行董事的捐款；以及
- 馮英偉先生]
區偉光先生] 與配偶共同擁有或其配偶擁有鰂魚涌
黃善永先生] 的一個樓宇單位。
黃元山先生]

9. 委員備悉，何安誠先生及廖凌康先生因事未能出席會議。由於張國傑先生、黎庭康先生及余烽立先生並無參與這宗申請，馮英偉先生、區偉光先生、黃善永先生及黃元山先生的

配偶所擁有的物業均非直接望向申請地點，侯智恒博士、李國祥醫生及袁家達先生涉及的利益間接，委員同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

10. 下列規劃署和申請人的代表獲邀到席上：

顧建康先生	—	規劃署港島規劃專員
伍德華先生	—	規劃署高級城市規劃師／港島
<i>豐致有限公司</i>		
吳樹強先生]	
余烈鋒先生]	
王敬之先生]	
陳詠蓓女士]	申請人的代表
胡智略先生]	
<i>亞洲先創有限公司</i>]	
李思雋先生]	

11. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆聽會的程序。她繼而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／港島伍德華先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10644 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」)轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)就申請所作考慮、政府部門和公眾的意見，以及這宗覆核申請的規劃考慮因素和評估。

13. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

[楊偉誠博士此時到席。]

14. 申請人的代表余烈鋒先生播放投影片。(配有 Phill Black 先生的旁白)，當中要點如下：

- (a) Phill Black 先生表示，由於最近新冠病毒疫情嚴峻，他無法回港親自出席會議，他就此致歉；
- (b) 這宗申請遭小組委員會拒絕，主要理由是：(i) 擬議辦公室發展不符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向；(ii) 申請人未能提供充分理據；以及(iii) 批准這宗申請會立下不良先例。

對拒絕理由(i)「不符合規劃意向」的回應

- (c) 申請地點位於分區計劃大綱圖所劃的「住宅(甲類)」地帶內。根據「住宅(甲類)」地帶的《註釋》，在該地帶內建築物的上層作「辦公室」、「商店及服務行業」及「食肆」用途須先向城規會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲得批准。城市規劃委員會規劃指引編號 5 所載的審批准則有助考慮這宗申請。自二零一七年起，城規會曾批准八宗擬在港島的「住宅(甲類)」地帶闢建辦公室的同類申請；

對拒絕理由(ii)「沒有充分理據」的回應

- (d) 小組委員會沒有提供清晰和足夠的理由，解釋申請人所提供的理據為何不充分。申請人已在其規劃陳述書中提出詳盡理據，但小組委員會卻沒有考慮當中四個規劃方面的關注事項，包括符合規劃指引編號 5 所載的準則、特殊的地盤情況、獨特的環境及相關規劃歷史；
- (e) 這宗申請不但完全符合規劃指引編號 5 所載的準則，而且有理據支持。在用地發展商業用途，可減少鰂魚涌的人口密度。這項計劃所帶來的規劃增益，是住宅發展不能做到的。這項目會闢建行人通道連接現有高架行人路網絡，從而改善區內整體的通道連接；批准這宗申請不會立下不良先例。有關發展不會造成負面影響；

- (f) 即使申請人已提交由仲量聯行擬備的物業研究報告以支持其申請，但小組委員會卻依賴《香港 2030+》所載的資料(即長遠而言，推算非商業核心區內的甲級寫字樓樓面面積會過剩)，並以作為辦公室需求預測的根據。然而，《香港 2030+》的資料是以二零一四／一五年度的《甲級寫字樓用地需求研究》為依據，故已過時。土地供應專責小組於二零一八年十二月公布的報告亦指出，香港整體的經濟用地需求，應比《香港 2030+》的估算為大。這宗申請擬建的辦公室預計於二零二五年落成，有助應付短中期的辦公室需求；
- (g) 申請地點情況特殊，這宗申請具備理據。二零一八年十一月，城規會批准一宗擬在晏頓街「住宅(甲類)」用地興建辦公室的申請。該用地鄰近金鐘(步行約 350 米可達)，發展項目可提供約 360 萬平方呎的辦公室樓面淨面積。目前這宗申請所涉地點位於太古坊落成已久的非商業核心區對面(步行約 220 米可達)，發展項目可提供超過 520 萬平方呎的辦公室樓面淨面積，情況與上述晏頓街的發展項目相似。然而，小組委員會卻沒有考慮申請地點的獨特位置和特殊情況；
- (h) 申請地點與地標港島東中心同位於濱海街以南的商業延伸區內，可直接通往太古坊。現時該區沒有其他具潛力作辦公室用途的用地。毗連申請地點的兩個住宅發展項目落成已久，居民已適應周邊的商貿環境。這宗申請收到的公眾意見(在第 16 條申請階段及第 17 條覆核階段分別收到 17 及 43 份)較晏頓街申請收到的公眾意見(超過 300 份)少；
- (i) 擬議發展可提供多項規劃增益，改善該區對公眾的暢達程度。運輸署署長認為，興建連接太古坊的通道或可加強申請地點與太古坊和港鐵站之間的聯繫；
- (j) 有關建議亦包含一些社區設計元素，例如擴闊公眾行人路及通往新威園停車場的私人通道；在申請地

點後方闢設一面全新綠化牆，改善新威園居民的景觀；闢設中央休憩園景區，令新威園的視野和通風無阻；以及將辦公室大樓建於平台之上，加強空氣流通。商業發展才可以有這些設計元素，住宅發展則不然；

對拒絕理由(iii) — 「立下不良先例」的回應

- (k) 關於批准這宗申請會否立下不良先例的問題，只有在沒有好的理由下批准這宗申請，才會立下不良先例。委員應留意，灣仔晏頓街一宗同類申請獲得批准。該宗申請涉及將建築物高度限制放寬 18.3%；按《香港規劃標準與準則》所訂的下限數目提供泊車位；對申請地點以外地方既沒有規劃增益，亦不設行人通道連接。目前這宗申請並沒有這些「不良」影響；
- (1) 沒有證據顯示批准這宗申請會令房屋土地供應不足的情況加劇。鰂魚涌是東區其中一個人口最密集的地區。該區的人口密度為每平方公里 62 178 人，較香港已建設地區的平均密度(每平方公里 27 330 人)高出 2.27 倍。根據《香港 2030+》的建議，為解決交通擠塞的問題，在決定是否引入新發展時，應特別留意密度高的地區。因在申請地點發展擬議辦公室而失去的住宅單位只佔二零一九至二零二二年私人房屋單位總供應量(93 000 個單位)的 1.23%。由於政府已多管齊下增加房屋土地供應，對於擬議發展會令房屋土地供應短缺加劇的擔憂實屬毫無根據；以及
- (m) 總括而言，這宗申請有一些優點並未獲小組委員會考慮。舉例說，擬議發展與周邊地區並非不相協調；政府部門沒有提出負面意見；以及有關建議符合城市規劃委員會規劃指引編號 5，申請地點的情況獨特，具規劃和設計優點。申請地點可於短／中期增加太古坊這個非核心商業區的甲級寫字樓樓面空間，機會極為罕有。

15. 申請人的代表余烈鋒博士提出以下要點：

- (a) 申請人已審慎評估適合申請地點的發展類型，得出的結論是考慮到該區的情況，商業發展會較住宅發展合適；以及
- (b) 申請地點的現有建築物只提供約 366 個單位。倘申請地點重新發展住宅用途，在准許的發展密度下大約可建 1 200 個住宅單位。此做法會進一步增加該區的人口密度，與政府分散市區人口的政策不符。

16. 規劃署的代表和申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

[潘永祥博士此時離席。]

擬議發展、該區的規劃歷史及區內環境

17. 一些委員提出以下問題：

- (a) 請提供以下資料：該區的規劃歷史、申請地點現有樓宇和毗連住宅發展項目的單位數目，以及申請地點重建後估計可提供的單位數目；
- (b) 分區計劃大綱圖有否就申請地點及其他「住宅(甲類)」地帶訂明地積比率和建築物高度限制；以及根據《建築物(規劃)規例》，申請地點的最高准許地積比率為何；
- (c) 分區計劃大綱圖是否有規定商業用途與住宅用途的比例；
- (d) 「住宅(甲類)」地帶的界線是否按街區劃定；濱海街是否隔開區內商業用途與住宅用途的天然分界；以及
- (e) 鰂魚涌是否香港人口最稠密的地區。

18. 規劃署港島規劃專員顧建康先生作出回應，要點如下：

- (a) 太古坊一帶地方已由工業區逐漸發展成商住社區。由於本港工業遷往內地，而太古坊具潛力發展為第二個商業／辦公中心，太古坊一帶地方於一九九零年由「工業」地帶改劃為「綜合發展區」地帶和「商業」地帶，以鼓勵重建。當時，周邊地區大多劃為「商業／住宅」(下稱「商／住」)地帶；
- (b) 於二零零三年完成的「都會計劃檢討第二階段研究」建議檢討分區計劃大綱圖上的「商／住」地帶，以便可更有效地進行基建規劃和土地用途管理。其後，規劃署進行土地用途檢討，研究把「商／住」地帶，改劃作「商業」或「住宅」地帶，為各幅用地訂定更清晰的規劃意向。濱海街一帶大部分用地主要屬住宅性質，低層作地區零售／商業活動之用，與「住宅(甲類)」發展相近。當局於二零零八年把涵蓋申請地點及附近住宅發展項目的「商／住」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以反映有關發展項目的住宅性質。另外，濱海街北面的兩幅「商／住」用地則改劃為「商業」地帶，以鼓勵重建作商業用途，這將與毗鄰的太古坊商業用途更為協調配合；
- (c) 二零零八年，當局把英皇道與華蘭路交界處的建築物所在地(位於有關「住宅(甲類)」地帶南端)由「商／住」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶。此項修訂建議收到不少反對意見。當時，申請地點已被收購以進行重建。城規會於二零零九年進一步考慮涉及申請地點的反對意見後，決定接納該些反對意見，把申請地點由「住宅(甲類)」地帶改劃為「商業」地帶，理由是申請地點易受英皇道的交通噪音影響，而且用地面積太小，令設計欠缺彈性，難以採取噪音緩解措施；
- (d) 申請地點目前建有九幢 8 層高的中層住宅樓宇和一幢 12 層高的住宅樓宇。該些樓宇是在一九五零與六零年代之間落成。申請地點東鄰和南鄰為住宅

區，當中有高層住宅發展項目(包括華蘭花園及新威園)，亦有中層住宅樓羣。根據申請人提交的申請書所述，申請地點屬《建築物(規劃)規例》所指的丙類地盤，最高地積比率可發展至 10.57 倍，提供大約 1 200 個平均面積約 30 平方米的單位；

- (e) 毗連申請地點的新威園於一九七四年落成，由六幢 24 層高的住宅大廈組成，提供約 1 000 個單位。位於其東面的華蘭花園則於一九八五年落成，包括三幢 31 層高的住宅大廈，提供不足 1 000 個單位；
- (f) 分區計劃大綱圖並無就申請地點及其他「住宅(甲類)」用地訂定地積比率限制，因此，最高准許地積比率應參照《建築物(規劃)規例》的規定。然而，分區計劃大綱圖有就「住宅(甲類)」地帶訂明建築物高度上限；
- (g) 分區計劃大綱圖並無規定商業用途與住宅用途的比例；
- (h) 概括而言，土地用途地帶是參詳有關土地的主要用途並按街區而劃定。有關的「住宅(甲類)」地帶主要是作住宅用途。現時，濱海街把有關地帶一分為二，北面是綜合商業／辦公中心太古坊，南面是包括申請地點、新威園及華蘭花園等在內的住宅羣。有關「住宅(甲類)」地帶會透過私人牽頭在相關用地進行重建而得以落實發展；以及
- (i) 至於鰂魚涌的人口密度是否最高，手上並無這方面的資料。

19. 主席和一些委員提出下列問題：

- (a) 申請地點現有建築物的空置率為何；
- (b) 申請地點可興建 1 200 個單位是根據只興建細單位的假設計算出來。有否考慮興建較大的單位；

- (c) 擬議辦公室發展項目會提供 365 個泊車位。這會否在早上上班繁忙時間對周邊道路網的交通造成負面影響；以及
- (d) 收到的大量公眾反對意見是否由當區居民提交，以及區內受影響的居民是否充分獲悉該建議。

20. 申請人的代表余烈鋒博士和吳樹強先生作出回應，要點如下：

- (a) 除了仍在地下經營的數間零售商店之外，申請地點的處所已經空置，建築物幾乎已可清拆；
- (b) 30 平方米的單位面積是實用樓面面積，相當於約 40 至 50 平方米的建築樓面面積。鰂魚涌區的居民主要為中等收入階層，大單位不適合該區；
- (c) 辦公室發展及住宅發展帶來的交通方向相反。申請人提交的交通影響評估報告證明擬議辦公室發展不會對周圍地方的交通造成負面影響，運輸署亦認為有關情況可以接受；以及
- (d) 公眾對發展建議意見紛紜屢見不鮮。倘在申請地點重建住宅，人口密度增加，預期亦會有反對意見。擬議發展項目的建築設計已考慮區內人士的關注。申請地點已張貼有關這宗申請的通知，而申請人亦已將對公眾意見的回應提交城規會考慮。

辦公室發展與住宅發展

21. 主席和一些委員提出下列問題：

- (a) 為何建議發展商廈，而不建議發展住宅，兩者可能會產生什麼負面影響；
- (b) 有否比較商業發展與住宅發展分別帶來的經濟效益；以及

- (c) 倘在申請地點重建住宅，可否亦能達致這宗申請的規劃增益。

22. 申請人的代表余烈鋒博士及吳樹強先生作出回應，要點如下：

- (a) 考慮到申請地點獨特的地盤環境及附近地區的情況，他們認為該處較適合發展商廈。商業和住宅用地皆見短缺。擬議發展位於非核心商業區的商業樞紐內，符合政府在非核心商業區增加辦公室供應，以分散商業活動及分散市區人口的政策。申請人的研究顯示，鰂魚涌是完全發展成熟的甲級寫字樓樞紐。擬議商業發展項目會成為太古坊的自然延伸，亦是增加該商業樞紐樓面空間的難得機會；
- (b) 相反，申請地點呈長形，會在視覺、通風及行人環境方面，局限了住宅發展在設計上的靈活性。緩解措施(例如單方向設計及雙層玻璃窗)以紓減英皇道的交通噪音影響，這對日後居民而言並不可取。提供 1 200 個單位的住宅發展項目會是高密度及高層建築，會對鄰近居民造成負面交通及視覺影響。相對來說，擬議商業發展項目的垂直綠化會造福正後方新威園的居民；
- (c) 由於鰂魚涌是香港人口最稠密的地區之一，幾乎是其他已建設區一倍，再進行任何住宅發展會進一步增加區內人口密度，令居住環境變差。以每個單位人數為 2.8 人及每名員工平均佔用 20 平方米空間的全港數字來計算，倘總樓面面積相同，住宅發展項目的居民數目會遠多於辦公室發展項目的員工數目；以及
- (d) 該辦公室發展項目需要興建和維修保養多項設施，例如大量泊車位、露天廣場、垂直綠化牆及改善行人天橋系統。在申請地點發展住宅的財政收益相信會比在申請地點發展辦公室為高。然而，要在住宅發展項目中加入擬議的優化元素可能不切實可行。此外，甲級寫字樓對香港這類國際城市至為重要。

目前商業及住宅用地供應皆短缺。雖然有需要應付殷切的房屋需求，但亦有需要增加非核心商業區的辦公室供應。因此，不應遏止擴展鰂魚涌的甲級寫字樓樞紐。

23. 關於申請地點的擬議發展可能對周邊地區造成的不良影響，規劃署港島規劃專員顧建康先生表示，根據《建築物(規劃)規例》，住宅發展項目的准許最高地積比率較低，准許上蓋面積較小。因此，預期發展住宅比發展商店對環境和交通可能造成的不良影響將會較少。

辦公室供應

24. 一些委員提出以下問題：

- (a) 小組委員會是否主要依據二零一五年進行的《香港 2030+》辦公室樓面空間的長遠預測，作為拒絕這宗申請的主要考慮因素；
- (b) 甲級寫字樓與非甲級寫字樓有何分別；以及甲級寫字樓的供應是以全港層面抑或地區層面來評估；以及
- (c) 鰂魚涌太古坊周圍的地區與金鐘太古廣場周圍的地區的規劃環境有何不同；以及金鐘和鰂魚涌的辦公室總樓面面積是否相若。

25. 規劃署港島規劃專員顧建康先生借助實物投影機作出回應，表示《香港 2030+》所進行的土地需求和供應分析只是評估這宗申請的規劃考慮因素之一。正如關於這宗申請的小組委員會文件所述，規劃考慮因素亦包括規劃意向、規劃增益和立下先例的問題。整體而言，擬議的公眾休憩用地和連接太古坊的行人天橋可改善公共空間，方便行人流通和加強連接。然而，申請人提出的其他設計措施(例如把建築物後移以擴闊私家巷讓車輛可以通過，以及在英皇道關設巴士站)，主要都是為了方便擬議發展項目的使用者，不能視為規劃增益。

26. 申請人的代表余烈鋒先生和吳樹強先生作出回應，要點如下：

- (a) 一般來說，甲級寫字樓和非甲級寫字樓在空間、樓層高度、管理、設施和服務等方面的分別最大。甲級寫字樓的大堂裝修精美，通道地方廣闊，通常由發展商長期持有，而非甲級寫字樓一般不具備該等質素；以及
- (b) 正如在較早前的陳述提到，金鐘的辦公室淨樓面面積約為 360 萬平方呎，而鰂魚涌的辦公室淨樓面面積約為 520 萬平方呎。

城市規劃委員會規劃指引編號 5

27. 主席和一名委員提出以下問題：

- (a) 擬議發展是否符合規劃指引編號 5 的評審準則(e)項；以及
- (b) 留意到太古坊緊鄰申請地點北面，申請地點是否位於大部分為住宅樓宇的地區內。

28. 規劃署港島規劃專員顧建康先生回應說，根據規劃指引編號 5 準則(e)項，擬建的辦公樓宇須與當地現有和已規劃的土地用途互相配合，而且不要設在大部分為住宅樓宇的地區。顧先生借助一幅圖則說明鰂魚涌區內不同的土地用途，指出雖然這宗申請的發展項目低層會有商店及服務行業／食肆用途，與周邊的發展並非不協調，但申請地點位於大部分為住宅群樓宇的地區，故擬議的辦公室發展並不完全符合評審準則(e)項。申請人應提供充分理據和進行影響評估，證明擬議發展符合有關指引。

同類規劃申請

29. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申請人聲稱，在過去十年，在該「住宅(甲類)」地帶內有多宗關於發展辦公室的規劃申請獲得批准，這是否屬實；以及批准該等申請的規劃考慮因素為何；以及
- (b) 城規會曾否拒絕港島區的同類申請；以及區內先前沒有同類申請獲得批准是否可作為拒絕一宗申請的主要理由。

30. 規劃署港島規劃專員顧建康先生作出回應，要點如下：

- (a) 在港島其他地區的「住宅(甲類)」地帶內，確實有關於發展辦公室的同類申請獲城規會批准，但在鰂魚涌則沒有。不過，該些獲批准的申請具有其獨特的規劃背景和情況，城規會須按個別情況考慮每宗申請。獲城規會批准許可的用地主要位於灣仔、銅鑼灣和中環，包括以下各宗申請：
 - (i) 些利街的申請編號 A/H3/402 — 有關用地三面被現有商業樓宇包圍；
 - (ii) 晏頓街(位於軒尼詩道和皇后大道東之間)的申請編號 No. A/H5/411 — 則有一段獨特的規劃歷史。二零零八年，城規會考慮該區的一宗規劃申請時，要求規劃署就軒尼詩道及莊士敦道交界西南方的一處地方進行土地用途檢討，探索把該住宅區改劃作商業用途的發展潛力。檢討的結論認為，有關地方具有作商業用途的巨大潛力。然而，鑑於交通問題，城規會同意不適宜把整個地方改劃作商業用途，建議以規劃申請形式申請重建作商業用途，而城規會按個別情況考慮每宗申請，以確保不會對交通產生負面影響；

- (iii) 皇后大道東同一用地的申請編號 A/H5/400 及 A/H5/412 分別在二零一五年及二零一九年獲得批准。有關用地在一個商業樓宇羣內，緊鄰合和中心及合和中心二期；以及
- (iv) 申請編號 A/H7/172 在二零一七年獲得批准。有關用地位於禮頓道 8 號，自一九八一年起有九宗作商業／辦公室／酒店用途的先前規劃申請獲得批准；

(b) 鑑於迫切的住屋需求，為保障房屋土地的供應，城規會自二零一一年起在考慮「住宅(甲類)」地帶內的商業發展申請時採取更為審慎的做法；以及

(c) 近年，有兩宗在中環／上環區的「住宅(甲類)」地帶內發展辦公室的同類申請被小組委員會／城規會拒絕，拒絕理由與目前這宗申請相似。關於已連拿利的申請，城規會經覆核後拒絕該宗申請，並於其後收到申請人提出的規劃上訴。至於結志街的申請，則被小組委員會拒絕，城規會正在處理申請人的覆核申請。

31. 由於委員再無提問，主席表示覆核申請的聆聽程序已完結。城規會會在申請人的代表退席後就覆核申請作進一步商議，並會在稍後時間通知申請人城規會的決定。主席多謝申請人和規劃署的代表出席會議，他們此時離席。

[李國祥醫生、黃幸怡女士和吳芷茵博士在提問部分離席。]

[會議小休 10 分鐘。]

[楊偉誠博士於小休期間離席。]

商議部分

32. 主席表示，這宗個案是一宗擬在「住宅(甲類)」地帶內作商業發展的規劃申請，而非改劃用途申請，以及申請用途屬於城規會或會批准的第二欄用途。根據城規會規劃指引編號

5，擬建的辦公樓宇不能設在大部分為住宅樓宇的地區。申請地點位於大部分為住宅樓宇的地區邊緣，是一個完整「住宅(甲類)」地帶的一部分，更宏觀地看，周邊地區劃作住宅用途及商業用途的土地幾乎相若。規劃署和申請人的代表亦已提供相關背景資料，說明在申請地點進行商業發展及住宅發展可能帶來的影響及裨益，以供委員考慮。

33. 主席及一名委員繼而轉述兩名在會議的商議部分開始前離席的委員的意見。一名委員認同小組委員會的意見，不支持這宗申請；而另一名委員則認為香港的辦公室樓面空間嚴重短缺，申請地點適合作辦公室發展。

34. 另一名委員亦關注香港的辦公室樓面空間嚴重短缺的問題，並表示根據最新的物業分析及推算，辦公室樓面空間的價格已急速上升。提供就業機會與提供房屋單位同樣重要。香港島沒有其他地方有可提供達 50 萬平方米樓面空間的商業樓宇羣。從短期／中期而言，這項發展將會是辦公室樓面空間供應的寶貴來源。雖然申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶，但申請人已提出有力理據支持在申請地點發展商業用途，這項發展亦有助改善整個地方的環境。畢竟，在香港其他地區還有其他房屋用地，但在已發展的市區則可能沒有類似的辦公室發展用地。

35. 一名委員認為，這宗覆核申請可予從優考慮，申請地點的住宅樓宇建於一九五零及六零年代，是時候進行重建。鑑於地盤環境及限制(例如申請地點呈長形或會易受交通噪音影響)，申請地點充其量只能作普通的住宅發展。相反，擬議辦公室發展項目(倘落實的話)不但可與太古坊的商業樞紐產生協同效應，而且亦有助改善該區的行人通道網及步行環境，以及有潛力成為著名的發展項目。

36. 一名委員表示，申請人沒有提交任何新的資料或有理的理據，以支持這宗覆核申請。事實上，香港其他地區亦有新發展的非核心商業中心區，例如觀塘近年成為非常受歡迎的甲級寫字樓地區。另一名委員表示，雖然申請地點在一定程度上或適合作商業發展，但批准這宗申請，即表示放棄一塊住宅用地。城規會先前決定把一些「綠化地帶」和「政府、機構或社區」地帶改劃作住宅用途，以增加房屋土地的供應。批准這宗

申請與城規會的決定有衝突，並會為「住宅(甲類)」地帶的同類申請立下不良先例。

37. 一名委員不支持這宗覆核申請，並強調申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶，主要預算作高密度住宅發展。由於房屋土地的需求殷切，批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，導致住宅用地漸漸減少。該名委員留意到用地向着英皇道一面狹窄，故不認為申請地點會因受到非常嚴重的交通噪音影響而不適合發展住宅。商業發展和住宅發展的最高地積比率分別限為 15 倍和 10 倍。相對於興建住宅，在申請地點興建的商業發展體積很可能更為龐大。住宅樓宇可以有更大的通透度，因此對周邊地區的景觀造成的負面影響較輕微。住宅發展項目也可對通道網絡和連接作出類似的改善。城規會收到大量的公眾意見，表示反對這宗覆核申請。申請人所引述的獲批准申請例子在地盤環境和規劃背景方面均有別於目前這宗申請。另一名委員提出類似的意見，並不支持這宗覆核申請。

38. 一些委員亦不支持這宗覆核申請，主要原因是申請人沒有提交有力的規劃理據，以及批准這宗申請會為「住宅(甲類)」地帶內同類發展立下不良先例，導致住宅用地減少。一名委員進一步補充說，城規會近期經覆核後拒絕一宗在中環己連拿利「住宅(甲類)」地帶內發展辦公室的同類申請。目前這宗申請與該宗申請相似，均沒有充分理據支持批准申請。

39. 一名委員提議，為方便城規會日後考慮同類申請，規劃署可向委員提供更多關於香港的辦公室和房屋用地供應的資料，以供委員參考。主席回應時表示，《香港 2030+》正對全港各種土地用途的供應和需求(包括辦公室和房屋用地)作最新評估，一俟完成後，規劃署會向公眾公布相關結果。

[林兆康先生和廖迪生教授在討論期間離席。]

40. 主席總結說，雖然有委員認為申請地點鄰近現有的商業樞紐，或適合作商業發展，但大部分委員都關注到，批准這宗申請會為該「住宅(甲類)」地帶及鄰近其他「住宅(甲類)」地帶的同類申請立下不良先例，導致住宅用地漸漸減少。由於申請地點所在的街區大部分樓宇均為住宅樓宇，擬議的辦公室發

展將無可避免地影響「住宅(甲類)」地帶的完整。此外，申請人未能提供足夠理據以支持偏離「住宅(甲類)」地帶的規劃意向。申請人可隨其意願透過進行住宅發展實現類似的規劃及設計優點。

41. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議辦公室發展並不符合「住宅(甲類)」地帶作高密度住宅發展的規劃意向。申請人並無說明有足夠理據支持偏離「住宅(甲類)」地帶的規劃意向；以及
- (b) 批准申請會為同一「住宅(甲類)」地帶及鄰近其他「住宅(甲類)」地帶的同類申請立下不良先例，批准這些申請，累積影響所及，會令房屋用地供應不足的情況加劇。」

[黎庭康先生和黃煥忠教授於此時離席。]

程序事項

議程項目4

[公開會議]

有關考慮《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/18》的申述和意見的資料文件及聆聽會安排
(城市規劃委員會文件第 10645 號)

[此議項以廣東話進行。]

42. 秘書報告，有關的修訂建議由香港數碼港管理有限公司(下稱「數碼港公司」)(亦為申述人)提出，關乎數碼港擴建計劃(項目 A1)，而雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。下列委員在薄扶林擁有物業；以及／或與數碼港公司有關連／業務往來及／或與申述人香港青年聯會有限公司(下稱「青聯」)(R7)、香港鐵路有限公

司(下稱「港鐵公司」)(R21)、南盈物業管理有限公司(下稱「南盈公司」)(R105)及 Mary Mulvihill 女士(R161/C32)有關連／業務往來，已就此議項申報利益：

- 何安誠先生 — 目前與港鐵公司有業務往來；其公司目前與雅邦公司有業務往來；
- 張國傑先生 — 其公司目前與雅邦公司、港鐵公司及南盈公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士；
- 黎庭康先生 — 其前公司目前與雅邦公司、港鐵公司及南盈公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士；
- 蔡德昇先生 — 為青聯的參事；
- 黃幸怡女士 — 為數碼港公司行政總裁的朋友；
- 袁家達先生 — 為香港藝術中心監督團成員，該中心曾與港鐵公司合作舉辦多個藝術項目；
- 廖迪生教授 — 正與位於薄扶林村的明愛薄扶林社區發展計劃中心合作舉辦教育計劃；
- 余烽立先生 — 過往與港鐵公司及雅邦公司有業務往來；
- 廖凌康先生 — 過往與港鐵公司有業務往來，以及與配偶在薄扶林共同擁有三個單位；以及

黃煥忠教授 一 其兄弟於華富邨居住。

43. 委員備悉，何安誠先生及廖凌康先生因事未能出席會議。委員亦備悉，黃幸怡女士、廖迪生教授、黃煥忠教授及黎庭康先生已離席。由於此議項屬程序性質，委員同意其他委員可留在席上。

44. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10645 號的內容。二零一九年九月二十七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)展示上述分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱。城規會共收到 780 份申述和 32 份意見。在 780 份申述中，有 101 份表示支持，677 份表示反對，兩份表達意見。在 32 份意見中，有一份是回應申述提出的關注，30 份表示支持擴建數碼港，一份反對在海旁進行發展。

45. 由於該等申述／意見性質相似，因此建議有關申述及意見合為一組進行聆聽會，由城規會全體委員在例會上考慮。為確保聆聽會能有效率地進行，建議每名申述人及提意見人在聆聽會上最多有 10 分鐘的時間作出陳述。現暫定於二零二零年五月／六月由城規會全體委員考慮有關申述及意見。

46. 經商議後，城規會同意：

(a) 有關申述及意見應合為一組由城規會考慮；以及

(b) 每名申述人及提意見人將獲分配 10 分鐘的時間作出陳述。

議程項目 5

[公開會議]

其他事項

47. 餘無別事，會議於下午十二時十分結束。