

二零二四年十一月一日、二零二四年十一月四日及
二零二四年十一月五日舉行的城市規劃委員會
第 1327 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
何珮玲女士

廖凌康先生 副主席

劉竟成先生

蔡德昇先生

梁家永先生

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光教授

何鉅業先生

呂守信先生

馬錦華先生

陳遠秀女士

鍾錦華先生

葉文祺先生

潘樂祺先生

葉少明先生

運輸署總工程師／交通工程(港島)

王志遠先生

運輸署總工程師／交通工程(港島)

陳嘉恩女士

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)

譚卓偉先生

環境保護署首席環境保護主任(總區南)

吳沅清女士

地政總署署長

羅淦華先生

地政總署副署長／一般事務

蔡嫻珍女士

規劃署署長

鍾文傑先生

規劃署副署長／地區

譚燕萍女士

秘書

因事缺席

黃幸怡女士

倫婉霞博士

徐詠璇教授

鄭楚明博士

葉頌文博士

鄧寶善教授

黃傑龍教授

黃煜新先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

何尉紅女士(二零二四年十一月一日上午和二零二四年十一月五日
下午)

梁凱俊先生(二零二四年十一月一日下午)

馮志慧女士(二零二四年十一月四日上午和二零二四年十一月五日
上午)

李建基先生(二零二四年十一月四日下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

楊志成先生(二零二四年十一月一日上午)

梁美玲女士(二零二四年十一月四日上午)

林芬佑女士(二零二四年十一月四日下午)

劉振謙先生(二零二四年十一月五日上午)

李佳足女士(二零二四年十一月五日下午)

1. 下列委員和秘書出席二零二四年十一月一日早上的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席

何珮玲女士

廖凌康先生 副主席

劉竟成先生

蔡德昇先生

梁家永先生

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光教授

呂守信先生

馬錦華先生

陳遠秀女士

鍾錦華先生

葉文祺先生

葉少明先生

運輸署總工程師／交通工程(港島)

王志遠先生

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)
譚卓偉先生

地政總署署長
羅淦華先生

規劃署署長
鍾文傑先生

議程項目1

[公開會議]

通過二零二四年十月十八日第 1326 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 二零二四年十月十八日第 1326 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

3. 秘書報告並無續議事項。

港島區

議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/22》的申述
(城市規劃委員會文件第 10987 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

4. 秘書報告，《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/22》(下稱「分區計劃大綱草圖」)的主要修訂涉及把位於薄扶林道的一幅用地(下稱「項目 A 用地」)由「綠化地帶」、「住宅(丙類)6」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「國際創新中心」地帶，以便香港大學(下稱「港大」)發展國際創新中心(下稱「中心」)，以進行深科技研究(下稱「項目 A」)。港大(R1)、香港觀鳥會(R264)、嘉道理農場暨植物園(R265)、長春社(R3637)及香港鐵路有限

公司(下稱「港鐵公司」)(R3662)分別提交了申述。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|----------------|---|
| 廖凌康先生
(副主席) | — 與配偶在薄扶林共同擁有物業； |
| 黃幸怡女士 | — 為港鐵的獨立非執行董事； |
| 梁家永先生 | — 為香港觀鳥會執行委員會前委員和香港觀鳥會紅耳鸛俱樂部前主席； |
| 黃煥忠教授 | — 有近親在薄扶林居住； |
| 陳振光教授 | — 為港大城市規劃及設計系名譽副教授； |
| 倫婉霞博士 | — 為一間由港大及另外兩所大學經營的研發中心的特別項目總監，亦是港大一個課程的校外主考； |
| 呂守信先生 | — 與配偶在薄扶林共同擁有一個物業；其配偶在薄扶林擁有一個車位；其本人與配偶同時出任董事的公司在薄扶林擁有多個物業及車位； |
| 徐詠璇教授 | — 為港大社會工作及社會行政學系客席教授，並有近親在薄扶林居住； |
| 葉頌文博士 | — 為港大生物科學學院客席副教授，以及目前與長春社有業務往來； |
| 葉文祺先生 | — 為團結香港基金副總裁兼公共政策研究院聯席主管，而 |

該基金會曾接受嘉道理家族的捐款，並且認識一些申述人；

- | | | |
|-------|---|--|
| 鄧寶善教授 | — | 為港大城市規劃及設計系和房地產及建設系名譽教授； |
| 黃傑龍教授 | — | 其配偶為港大統計學碩士課程的課程主任； |
| 黃煜新先生 | — | 為一些申述人的近親；以及 |
| 葉少明先生 | — | 為一個足球聯賽的顧問，該足球聯賽可能會與港大合作；亦是港怡醫院顧問委員會的成員，而港怡醫院正與港大合作提供醫療服務。 |

5. 委員備悉，倫婉霞博士、鄧寶善教授、徐詠璇教授、黃傑龍教授、黃幸怡女士、葉頌文博士和黃煜新先生不會出席會議／因事未能出席會議。委員同意，由於陳振光教授和葉少明先生所涉利益間接，梁家永先生並沒有參與所提交的相關申述，葉文祺先生並沒有參與涉及項目 A 並由嘉道理家族資助的項目，亦沒有參與所提交的相關申述，以及廖凌康先生、黃煥忠教授的親戚及呂守信先生、其配偶和其公司所擁有／共同擁有的相關物業並非直接望向修訂項目所涉用地，因此他們可留在席上。

6. 秘書亦表示，是次會議有視像形式的安排。

簡介和提問部分

7. 主席表示已給予申述人合理的通知，邀請他們出席聆聽會議，但他們當中除已到席或表明會出席聆聽會議的人士外，其他人士不是表示不會出席聆聽會議，就是沒有回覆。由於城規會已給予申述人合理的通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽有關的申述。

8. 以下政府的代表、申述人及／或他們的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

張嘉琪女士 — 港島規劃專員
陳智恒先生 — 高級城市規劃師／港島

申述人及申述人的代表

R 1 — The University of Hong Kong

張翔教授 — 申述人的代表

R 10 — Wan Qianyong

万千勇先生 — 申述人

R 12 — Lam Wai Yin Michelle

林惠賢女士 — 申述人
徐卓鋒先生]
范美女士]
鄭啟聰先生] 申述人的代表
林雲峯先生]
陳劍安先生]

R 55 — Yip Che Shing Jason

葉滋誠先生 — 申述人

R 256 — The Ebenezer School and Home for the Visually Impaired Limited

袁晰翹先生] 申述人的代表

R 259 — The Incorporated Owners of No. 6 and 10 Mount Davis Road

Ronald Duxbury Taylor 先生 — 申述人的代表

R 260 — One-Three-Eight Limited

陳慕然女士] 申述人的代表
Chow Lik Wah 先生]

R 2 6 1 — Goreway Limited

Kira Loren Whitman 女士] 申述人的代表
Ian Brownlee 先生]
Mung Kin Fai 先生]

R 2 6 3 — Designing Hong Kong

R 8 3 4 — Catherine J Nunan

司馬文先生] 申述人的代表
Wong Wan Kei Samuel 先生]

R 3 1 8 — Khoo Cheng Kwee

邱清桂女士 — 申述人

R 1 7 3 4 — Tsang Pang Sum

曾鵬森先生 — 申述人

R 2 3 8 6 — Ho Ying Kei

何英琪先生 — 申述人

R 3 2 5 1 — Loke Han Pin

駱漢斌先生 — 申述人

9. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會議的程序。她表示由於約有 100 名申述人表示會出席聆聽會議，會議會在二零二四年十一月一日、四日和五日分三天舉行。在本節會議會先請規劃署的代表向委員簡介申述的背景資料。簡介的錄影片段會上載至城市規劃委員會(下稱「城規會」)網站，以供其他申述人瀏覽，在隨後日子的聆聽會議不會再作相同簡介。待規劃署簡介完畢後，會請申述人及／或他們的代表作口頭陳述。為確保聆聽會議能有效率地進行，每名申述人將獲分配 10 分鐘時間作出陳述。在申述人及／或他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。每節上午和下午的會議均設有答問部分，會在出席該節會議的申述人及／或他們的代表完成口頭陳述後進行。委員亦有機會在每節答問部分直接向政府的代表、申述人及／或他們的代表提問。答問部分

結束後，主席會請政府的代表、申述人及／或他們的代表離席。城規會在聽取申述人及／或他們的代表所有口頭陳述後，會閉門商議有關申述，並於稍後把城規會的決定通知申述人。

10. 主席繼而請規劃署的代表向委員簡介申述的內容。

11. 規劃署高級城市規劃師／港島陳智恒先生借助投影片，向委員簡介對分區計劃大綱圖所作出修訂的背景、申述人所提出的理由／看法／建議、政府的回應、規劃評估及規劃署對申述的看法。有關詳情載於城規會文件第 10987 號(下稱「文件」)。

12. 主席扼要重述文件的若干要點。城規會在二零二四年三月二十二日展示分區計劃大綱草圖的修訂項目，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會收到 3 677 份有效的申述。這些申述就關乎把主要為「綠化地帶」的項目 A 用地改劃為「其他指定用途」註明「國際創新中心」地帶一事上有關選址、環境、生態、交通和景觀等方面及缺乏諮詢等問題提出關注。港大作為中心的項目倡議人，在二零二四年十月三日發出新聞稿，宣布該校決定用一些時間策略地檢討及修訂中心的發展計劃，例如減少擬議發展項目的密度及樓宇的體積、增加與鄰近樓宇的後移範圍、劃設更多綠化空間等，以在切實可行的情況下回應持份者的意見。港大亦宣布，該校的項目團隊在之後的過程中，將致力透過不同渠道加強與社區的溝通，以改善有關發展建議及適時提供項目最新資訊。基於以上各點，規劃署建議把項目 A 用地由「其他指定用途」註明「國際創新中心」地帶改劃為「未決定用途」地帶，以便讓港大有更多時間檢視原有發展建議並按持份者意見作出調整，加強與社區的溝通。待港大提交經修訂的建議後，有關建議便會交由相關的政府決策局／部門審議。倘政府認為經修訂的建議可以接受，城規會便會劃設適當的用途地帶，以取代「未決定用途」地帶，以便港大落實經修訂的建議。待城規會同意把「未決定用途」地帶改為適當的用途地帶這項建議改動後，當局會就改劃用途地帶一事進行另一輪法定城市規劃程序，並會公布適當的用途地帶，以便公眾提出申述，另會邀請申述人出席城規會會議，直接向委員陳述意見。同時，就目前的改劃工作而言，委員在二零二四年十一月一日、四日及五日聆聽申述人的口頭陳述

後，會獲邀考慮是否接受規劃署的建議，把項目 A 用地改劃為「未決定用途」地帶。

13. 主席繼而請申述人及／或他們的代表闡述其申述。

R 1 — The University of Hong Kong

14. 張翔教授作出陳述，要點如下：

- (a) 港大一直着手策劃中心的發展。該中心可起催化作用，有助新晉科學家及科研人員把他們的研究推向更高水平。此項目與內地及香港推動長遠經濟增長和創新及科技(下稱「創科」)發展的宏觀綱領相合一致。此外，中心亦可推動上游及基礎研究，增強港大的優勢，為本地的創科生態系統提供更強的支援；
- (b) 港大在項目的最初階段接獲不同持份者所提出的具建設性意見及看法，在仔細檢視這些意見後，港大決定策略地檢討及修訂中心的發展計劃，例如減少中心的密度及樓宇的體積、增加與鄰近樓宇的後移範圍、劃設更多綠化空間等；
- (c) 中心將成為上游研究樞紐，讓學者和科學家在中心進行上游或基礎研究活動。由於研究人員不時要在港大參與教學活動，因此把中心設於港大本部校園附近，相當重要。這樣學生與新世代便可受惠於科學家的工作成果，並可促使他們善用資源。由於港大、瑪麗醫院及數碼港均位於薄扶林，以致這裡的學術研究氣氛濃厚，由來已久。興建中心可加強區內的上游及基礎研究，完善本地的創科生態圈。把研究設施設於校園附近，在先進國家的大學乃常見做法，例如矽谷靠近史丹福大學、勞倫斯柏克萊國家實驗室靠近柏克萊加州大學，以及麻省理工學院林肯實驗室靠近麻省理工學院；
- (d) 北部都會區(下稱「北都」)將優先進行中游及下游研究，以充分利用背靠深圳的優勢。由於中心專注

上游及基礎研究，如將之設於北都，中心的策略及互補作用將會較低。鑑於現時有迫切需要促進創科發展，把中心設於港大本部校園附近，做法較為合理，因為這樣可使中心在啟用初期便即可得到完善支援，盡快取得實質的研究成果；以及

- (e) 港大致力推動深科技研究，而中心是至關重要的一環。在修訂發展建議的過程中，港大會更積極鼓勵持份者參與，以盡量處理他們所關注的問題。

[區英傑先生在 R1 進行陳述期間暫時離開這節會議。]

R 55 — Yip Che Shing Jason

15. 葉滋誠先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他在港大修讀資訊管理，是應屆畢業生。儘管他支持分區計劃大綱草圖的項目 A，但亦希望提出一些其他意見；
- (b) 港大在薄扶林有數個發展項目。城規會於二零二二年批准一宗第 12A 條申請(編號 Y/H1/2)，涉及在蒲飛路興建一幢綜合教學大樓(蒲飛路校園)，該大樓的建築物高度與中心相若。由於附近居民曾投訴蒲飛路校園的建造工程造成空氣及噪音污染，因此在進行同類工程時，應進行更多諮詢，以處理當區居民所關注的問題；以及
- (c) 雖然把中心設於港大本部校園附近可產生協同效應，但亦應考慮到設立中心可能對周邊環境造成負面影響。目前，很多學生須乘搭穿梭巴士前往位於沙宣道的港大醫學院校園，在繁忙時間乘客尤其眾多。興建中心會使需要乘搭穿梭巴士往返港大各校園的乘客需求進一步增加。在項目 A 用地興建中心，須顧及交通問題、「綠化地帶」的規劃意向及當區居民的關注。為了在取得協同效應、保育及處理區內人士的關注之間取得平衡，應探討能否採用其他地點，包括接近其他港大物業的用地。

R 259 — The Incorporated Owners of No. 6 and 10 Mount Davis Road

16. Ronald Duxbury Taylor 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是港大國際創新中心公眾申述小組的首位發言人，而該組織代表薄扶林 21 項住宅發展項目約 20 000 名居民。他們支持在合適的地點進行中心的發展，但不支持薄扶林的選址；
- (b) 由於薄扶林由一九七二年起實施「薄扶林延期履行權」，區內的現有住宅發展一直受到約束，不得透過修訂契約進行較高密度的重建。儘管「薄扶林延期履行權」最初的用意是為了控制區內交通，是一項短期措施，但該措施已生效了超過 50 年。現有住宅發展項目的擁有人有合理的期望，認為現時的交通容量可支援在分區計劃大綱圖容許的範圍內的樓宇重建。然而，有關交通容量現已給港大用作進行會產生更多交通流量但因區內交通限制而沒有預期會進行的項目。原訟法庭曾在其判決中批評這個做法(高院憲法及行政訴訟 2012 年第 27 號)；
- (c) 根據《二零二一年施政報告》，一幅位於薄扶林的用地已預留給港大，但並沒有撥給或批給港大。港大須就中心的發展進行地區諮詢，但在過去三年，港大並無與區內人士接觸；
- (d) 原本預留的 4.72 公頃土地超出了中心發展的需要。由於港大已承諾縮減項目的規模，中心可設於心光學校與嘉林閣之間現有的「住宅(丙類)6」地帶內。港大亦再無充分理據支持使用 4.72 公頃涵蓋成齡天然林地的「綠化地帶」進行如此大規模的發展；
- (e) 分階段興建中心會對當區居民造成長期滋擾。中心應設於薄扶林以外的地區，建築成本會較低，且建築時間亦會較短。此外，改作「未決定用途」地帶的擬議修訂僅意味着發展細節仍待確定而已；以及

- (f) 根據二零二二年、二零二三年和二零二四年的施政報告，創科發展的焦點將放在北都，報告中並沒有提及薄扶林。此外，《二零二三年施政報告》亦宣布，由於政府已為未來 30 年的房屋、工業及其他發展物色到足夠的土地，因此暫時沒有計劃進一步在「綠化地帶」進行大規模發展。為進行中心的發展而改劃薄扶林的「綠化地帶」，將違反《二零二三年施政報告》，亦偏離城規會先前的決定，即與內地合作在新田科技城營造創科發展的群聚效應，並可能會帶來法律後果。中心應設於北都，以配合中央政府在該區建立創科樞紐的政策，從而實現更快速、更具成本效益和在環境方面可持續的發展。

R 2 6 0 — One-Three-Eight Limited

17. 陳慕然女士及 Chow Lik Wah 先生借助投影片及一段影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他們代表薄扶林道 138 號的一位業主作出陳述。他們對中心造成視覺影響提出的關注，是關乎公眾景觀而非私人景觀；
- (b) 中心的建議建築物高度限制訂為主水平基準上 158 米，是參照一些現有發展項目的建築物高度制訂的，但這些發展項目與此並不相關。在位於薄扶林道近海一邊的建築物當中，樓宇高度超出薄扶林道水平的建築物都是在首份薄扶林分區計劃大綱圖於一九八六年公布之前落成，或者透過第 12A 條申請獲得批准。根據《城市設計指引》，發展項目的城市輪廓應依天然地形勾劃，而高度分級的輪廓則應順着地勢發展。有見及此，由於中心位於薄扶林道近海的一邊，故其擬議建築物高度不應與薄扶林道靠陸地的一邊相比；
- (c) 港大進行的視覺影響評估未有充分評估中心對薄扶林道靠陸地一邊的現有低矮建築物(包括薄扶林道 138 號)造成的視覺影響，而且規劃署擬備的都會

規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)文件亦未有提及有關的視覺影響；

- (d) 從中心旁邊的一段薄扶林道望向西南面的重要公眾海景，並沒有納入視覺影響評估範圍內。有關做法並不符合分區計劃大綱草圖《說明書》中所述的規劃意向，即把樓宇高度盡量保持在薄扶林道路面之下，以保存優美的景觀和該區的整體特色。此外，該做法並不符合有關「就規劃申請向城規會提交視覺影響評估資料的指引」的城規會規劃指引編號 41(下稱「規劃指引編號 41」)所訂的規定，即視覺影響評估主要是評估易受影響的公眾觀景者從最受影響的觀景點觀看景物時所受到的影響，當中包括一些人們途經而視線會被擬議發展項目吸引的主要地點；
- (e) 申述人聲稱，所提供的短片片段是在毗連項目 A 用地的薄扶林道的觀景點從一輛旅遊巴士的高度拍攝。從該段短片可看到遠處的沙灣、數碼港和現有天然山坡的景觀。區內居民和遊客現時均可在該處所看到這樣優美獨特的景觀。中心的擬議建築物高度為主水平基準上 158 米，會造成嚴重的視覺影響及遮擋大部分開揚的海景，亦會阻擋從位於項目 A 用地旁邊的巴士站的另一觀景點所看到的景觀。單單按照視覺影響評估的建議在建築物之間闢設觀景走廊，根本不能緩解對視覺造成的負面影響；
- (f) 中心造成的視覺影響可以透過降低擬議發展的建築物高度而得以減輕。根據初步發展方案，擬議發展的設計並不合理，未能減少位於薄扶林道與域多利道之間斜坡上的建築物的體積。例如，第一層可用樓面(P7 樓)不必要地升高了 17 米至離域多利道之上 30 米的高度，而高層及中層部分不必要地從域多利道後移。砍伐「綠化地帶」內的樹木及沿域多利道而建的一幅空白擋土牆，有欠美觀。透過削坡的方式優化擬議發展的中層及低層部分，以及減少從域多利道後移的距離，可將中心的建築物高度降至主水平基準上 137 米，並有助保存現有望向

薄扶林道的公眾景觀，以及美化域多利道沿途的街景；以及

- (g) 在港大沒有提交經修訂發展方案的情況下，項目 A 用地應該回復至「綠化地帶」。倘要改劃該用地，便應施加與毗鄰的「住宅(丙類)6」地帶相同的建築物高度限制(即主水平基準上 137 米)。此外，應加入透過第 16 條申請提交發展藍圖的規定，藉着落實適當的緩解措施，確保經修訂方案不會造成負面視覺影響。

[蔡德昇先生在 R260 陳述期間暫時離開本節會議。]

R261 — Goreway Limited

18. Ian Brownlee 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) R261 的用地(即薄扶林道 138 號)位於中心對面，薄扶林道的另一邊，剛有三幢低層房屋落成。申述人有合理期望，認為當局會遵從分區計劃大綱草圖的《說明書》的規劃原則；
- (b) 城規會是獨立的法定決策機構，有責任考慮城市規劃範疇內的多項因素，但不包括與此無關的事項。有關政策目標方面的考慮僅屬次要，而城規會應該就有關建議在規劃方面可能造成的影響作出評估。城規會應就項目 A 用地是否適合用作發展中心作出獨立的規劃判斷，並考慮新田科技城分區計劃大綱圖及洪水橋及厦村分區計劃大綱圖內已劃作類似用途的其他用地，以斷定何者會更為適合用作擬議用途，以及能在短時間內供擬議發展使用；
- (c) 正如《二零二一年施政報告》所述，雖然政府原則上已經接納港大的建議，但這只是一個起點，港大接着仍須進行詳細技術評估。公眾反應已經清楚表明，項目 A 用地不適合用作中心發展並應回復至原先的用途地帶，即「綠化地帶」和「住宅(丙類)6」地帶；

- (d) 文件中關於土地用途兼容性的描述並不準確，因為項目 A 用地東南部其實遠離北面的現有港大設施和瑪麗醫院。由於中心是高密度、高層的非住宅發展，港大在設有低層政府、機構及社區設施的住宅區內闢設中心，實屬格格不入。由於區內人士強烈反對中心發展的意見涉及對社區造成的影響，是有效的規劃理由，因此城規會有責任考慮他們的意見。
- (e) 根據分區計劃大綱草圖《說明書》，在薄扶林道與置富道交界處以北的一段薄扶林道近海一邊，當局打算把樓宇高度盡量保持在薄扶林道路面之下，以保存優美的景觀和該區的整體特色。然而，視覺影響評估沒有就從薄扶林道所看到的公眾景觀作出評估。目前從薄扶林道所見的公眾景觀實屬罕有，城規會應予保護；
- (f) 薄扶林道近海一邊的「住宅(丙類)6」地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 137 米，以符合規劃目標，因此中心的高度應採用同一水平。中心的擬議建築物高度限制訂為主水平基準上 158 米，實屬過高，亦沒有公共規劃增益的理據支持，故應降低至主水平基準上 137 米；
- (g) 城規會應為顧及公眾利益而實施管制，要求申請人提交第 16 條申請連平面圖以供審批，使當局可妥善應付有關與鄰近地方的協調、建築物布局、景觀及視覺景致、車輛進出安排、園景美化及保護植物方面的問題；
- (h) 就在城規會舉行會議前僅一星期，當局建議把項目 A 用地改劃為「未決定用途」地帶，是沒有任何規劃意向或法定發展管制的土地用途地帶。根據分區計劃大綱草圖《註釋》說明頁的擬議修訂(文件附件 IX)，除小型／作政府用途／工程外，所有在「未決定用途」地帶的用途或發展均須取得城規會的規劃許可。港大可藉此提交第 16 條申請繼續實行原定計劃。此外，分區計劃大綱草圖的擬議《說明

書》(文件附件 X)第 7.9.1 段應予刪除，因為該段訂明提交第 16 條申請的基礎。擬議《說明書》第 7.9.2 段則應予修訂，因為現時擬議字眼可能令人以為港大而非城規會才是就中心發展作出決定的一方；

- (i) 港大應徹底研究其他選址，而非只檢討項目 A 用地以發展中心。項目 A 用地應還原為「綠化地帶」及「住宅(丙類)6」地帶。倘若港大決定繼續在項目 A 用地推行建議，便應提交第 12A 條申請，讓城規會審批經修訂的建議；以及
- (j) 雖然有建議提出港大應向持份者進行更多諮詢，但港大一直不太願意讓公眾參與大學的發展，因此校方能否成功讓社區參與共事，令人存疑。

R 2 6 3 — Designing Hong Kong

R 8 3 4 — Catherine J Nunan

19. 司馬文先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他曾擔任區議員，代表南區薄扶林選區逾 12 年；
- (b) 雖然港大在二零二二年五月與南區區議員的會議上承諾會諮詢區內居民，但僅在二零二四年四月二十二日向碧瑤灣管業處發出一份簡介會通知，當中並無提到是關於薄扶林分區計劃大綱圖的制訂圖則程序一事。區內居民在收到他通知關於分區計劃大綱圖修訂建議的電郵之前，並不知悉分區計劃大綱草圖的修訂項目，導致公布期臨近結束時出現大量申述，這反映當局沒有充分知會區內居民分區計劃大綱草圖公布一事；
- (c) 港大並沒有為中心物色其他可避免在景觀和視覺上對薄扶林造成嚴重負面影響的地點。為興建該中心，域多利道沿路斜坡上的植物會被清除，並以混凝土擋土牆取代，做法會顯著改變該區的景貌。沿域多利道設置的裝飾花槽未能緩減龐大混凝土構築

物在視覺上造成的影響。R260 的代表所播放的影片亦顯示公眾現可在中心附近的一段薄扶林道所看到的海景會被中心的發展遮擋；

- (d) 薄扶林道沒有中央分隔欄和巴士停車處，以致經常出現交通擁擠，意外頻生。沙宣道是一條陡斜狹窄的雙線不分隔車路，可負載的行車量有限。薄扶林道和沙宣道交界路口對前往瑪麗醫院的緊急通道十分重要，但可作改善的空間有限，導致連接道路經常出現車龍。在項目 A 用地興建中心會使區內的交通情況進一步惡化；
- (e) 港大進行的交通影響評估有漏洞和錯誤。有關的交通調查是在二零二二年進行的，當年冠狀病毒病肆虐導致交通情況異常。以二零二三年作為設計年，沒有充分考慮華富邨重建和瑪麗醫院分期擴建。交通影響評估亦未有解決中心發展對前往瑪麗醫院的交通造成的影響。此外，評估亦忽略了薄扶林道沿路只可容納有限的行人流量這一點，而通往數碼港和海濱公園的行人接駁通道亦可進一步改善；以及
- (f) 若港大展開中心的發展，應調整用地邊界，以剔除嘉林閣和碧瑤灣之間的住宅樓宇，從而大大減少對周邊社區造成的負面影響。

[區英傑先生在 R263 陳述期間返回本節會議。]

R1734 — Tsang Pang Sum

20. 曾鵬森先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是上碧瑤灣的居民，過往也曾在沙宣道居住。他已在區內居住超過 40 年，對這區一帶十分熟悉。雖然他支持興建中心，但對於港大未有考慮其他選址，以及中心的規模可在短時間內縮減感到震驚。發展規模可以突然改變，意味原先的建議可能沒有審慎計劃；

- (b) 項目 A 用地位於薄扶林道與域多利道之間一幅形狀狹長而且草木茂生的陡峭山坡上，毗鄰多個住宅發展項目，包括碧瑤灣第 19 及 20 座。位於項目 A 用地附近的一段薄扶林道較為狹窄，且用作通往瑪麗醫院的車輛通道，容易造成交通擠塞，一旦出現緊急情況便會構成風險；
- (c) 數碼港擴建及華富邨重建兩個項目已導致工程車輛(包括泥頭車)頻密進出該區。在項目 A 用地興建中心，會進一步增加域多利道的交通流量，令交通情況惡化；以及
- (d) 港大應回應表示反對的意見，並應積極探討為中心物色其他選址，例如香港仔、黃竹坑、南朗山和北區的用地，務求尋找合適的用地以盡量減少挖土和避免對周邊地區的交通和視覺方面造成負面影響。

[蔡德昇先生在 R1734 作出陳述期間返回本節會議。]

R 3 2 5 1 — Loke Han Pin

21. 駱漢斌先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他在 18 年前來到香港，目前居於薄扶林。他現時是一名企業家兼投資者，過去曾任資訊科技高級行政人員。雖然他支持設立中心，但認為有其他可行方案可建立互利而完善的設施；
- (b) 港大在訂出初步設計前，並無進行公眾諮詢。雖然港大已於二零二四年五月十三日及十四日為碧瑤灣及附近居民舉辦了兩場簡介會，但當時距離向城規會提交申述的截止日期只有 1.5 個星期。簡介會是單向的溝通過程，目的是告知居民，而非諮詢。他質疑港大建議加強溝通的真實性。港大應提高透明度，與公眾分享更多資訊，並進行更多諮詢，以加強與當區居民的雙向溝通。在進行正式的公眾諮詢前，分區計劃大綱圖上「綠化地帶」的用途地帶應維持不變；

- (c) 儘管中心會專注於上游和基礎研究，但只有 39% 的總樓面面積(即 87 400 平方米)建議作研究用途，其餘 61% 的總樓面面積則建議作學術設施、會議／展覽和辦公室用途。考慮到本港辦公室空間過剩，而且數碼港及鄰近酒店(例如香港富麗敦海洋公園酒店及香港海洋公園萬豪酒店)亦有其他會議／展覽設施，中心應探討與現有企業合作。此外，由於港大在薄扶林擁有若干住宅物業，是否需要在中心提供額外住宿地方亦成疑問。中心應優先提供研究設施，並需提供額外資料作為支持包括非研究設施的理據；以及
- (d) 項目 A 用地現時為一片成齡林地。為了發展中心和闢設 12 000 平方米的公共休憩用地而清理該片林地似乎不合邏輯。較佳的方案是把中心設於現有毗鄰薄扶林道的「住宅(丙類)6」地帶內位於心光學校與嘉林閣之間的位置，以縮小發展規模並保護成齡林地。

[會議小休 15 分鐘。]

22. 由於政府的代表、申述人及／或他們的代表在本節會議的陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，主席會請申述人、他們的代表及／或政府的代表回答。與會者不應把答問部分視為出席者向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。主席繼而請委員提問。

策略定位

23. 一名委員詢問，港大將發展的深科技研究的國際定位為何，有何獨特之處。R12 的代表徐卓鋒先生回應說，深科技是以不同發明的科學發現為基礎，集中透過跨學科研究和合作的方式進行學術研究，開拓知識，應付人類面對的重大挑戰。深科技近年已成為科學和工程突破的最前線。舉例來說，近期在疫苗開發、材料科學和半導體設計方面的發展為全球所面對的挑戰帶來解決方法，提升人們生活質素。世界各地的深科技研究機構通常主力研究某個特定範疇，例如加州大學柏克萊分校集中研究新能源，魏茨曼科學研究院集中研究新材料等。中心

會擔當基礎研究樞紐和原創發現的源泉，建議在中心設立的策略性研究學科包括生物科技、量子科技、新物料、新能源、人工智能、電腦科學及金融科技。中心能奠下穩固的基礎，讓香港可提升上游研究能力並發展成國際創科中心，不但可促進本地的跨學科研究和協作，亦可加強區域及國際之間的研究合作。中心會提升本港現有優勢，開拓新知識和推動科技創新，帶動創新產業發展，並且促進本港的經濟發展。

選址

24. 副主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 他們明白港大揀選項目 A 用地為中心最適合選址的原因，但倘若中心並非設於港大本部校園附近，而是如一些申述人所建議般設於北都，這樣會否影響中心的發展；
- (b) 政府計劃在北都發展大學教育城，港大有否計劃把握這個新機遇。如果港大把校園擴展至北都並在該處設立中心，可把教育和研究設施同時設於該處，以減少頻繁往返港大本部校園的需要；
- (c) 從學者的角度來看，在為大學設立上游研究設施是否應以有關設施與大學之間的距離作為首要考慮，令人質疑。在美國，一些研究設施和大學之間的距離，其實可與港大和北都之間的距離相比。由於中心會與香港和海外其他大學合作，因此中心是否接近港大本部校園與否未必是重要考慮因素。港大是否有其他考慮，例如在薄扶林地區擴建校園；
- (d) 留意到港大在薄扶林擁有數個住宅物業，例如蘊真閣、松蔭園和譚益芳樓，當中部分物業是否可與何鴻燊體育中心一同進行重建，並增加發展密度，以便盡早興建中心；以及
- (e) 中心可否分別設於兩幅用地，其中一個選址保留在項目 A 用地但減低密度，而另一個選址則可考慮現時未盡其用的港大用地。

25. R12 的代表徐卓鋒先生和范美女士作出回應，要點如下：

- (a) 港大曾就中心的發展對數幅位於薄扶林的用地作出選址考慮。港大在充分考慮用地面積、適合程度、可供使用的土地、通達程度和用地在建築方面的可行性後，選擇了項目 A 用地。就創科生態圈而言，上游研究主要在實驗室進行，而研究人員和學者可以就實驗或理論研究緊密合作。另一方面，中下游研究更着重於將構思轉化為實際成果。雖然北都已計劃用作香港的創科發展，但北都將主要集中於中下游研究，而且其發展時間表尚待確定。在建立深科技研發設施時，與大學合作以形成研究生態圈等因素至關重要。如張翔教授所指，根據國際經驗，矽谷得以蓬勃發展，受惠於產學研界別的強效協作，其成功主要有賴史丹佛大學的人才和研究人員。其他例子包括伯克萊的勞倫斯柏克萊國家實驗室和雷霍沃特的魏茨曼科學研究所。所有證據均倡議，專注於上游研究的設施會因選址鄰近大學而獲得顯著優勢，鄰近大學不但可提供更好的支援並有利資源共享，亦方便研究人員、學者和學生互相聯繫。透過匯聚人才和發揮協同效應，可促進產學研界別更緊密合作。因此，港大跟隨國際趨勢，選擇在本部校園附近興建中心。其他離港大本部校園較遠的用地無法讓中心發揮其最大潛力，因此可能並非最佳的選址；

- (b) 二零二三年，教育局就北都的發展機會，為八所大學教育資助委員會資助的大學及其他自資專上院校舉辦簡介會。港大留意到《二零二四年施政報告》中有關建設「北都大學教育城」的政策意向，並且知悉當局會在二零二六年上半年公布有關的概念發展綱要。港大正在研究如何利用北都大學教育城發展所帶來的機會，促進大學整體發展。由於上游研究與在大學進行的研究和教育非常相似，而港大在 **Quacquarelli Symonds** 公布的二零二五年世界大學排名中排名第 17 位，因此相信在薄扶林建校過百年的港大附近興建中心是理想的做法；

- (c) 香港面臨的挑戰與其他國家截然不同。受制於山巒環抱的地形，香港缺乏像美國矽谷、史丹佛大學等地可供即時發展的平地。為了在切實可行的範圍內減輕擬議發展的影響，港大會如新聞稿所述，策略地檢討及修訂中心的發展計劃，例如減少擬議發展項目的密度、增加與鄰近樓宇的後段距離等。港大無意把中心視作本部校園的延伸，而中心作為一項配套措施，可為上游深科技研究提供平台；
- (d) 港大位於薄扶林的住宅物業主要為教授和職員提供居所，作為大學整體人才招聘策略的後盾。關於何鴻燊體育中心，實有必要提供球場，因為可向學生提供全面的教育及團隊訓練和活動。由於港大的體育設施有限，目前利用何鴻燊體育中心用地進行發展不大可行。事實上，港大一直致力優化其土地及設施。例如，蒲飛路校園的發展項目把何世光夫人體育中心納入其教學大樓計劃內。香港的土地資源有限，港大的項目團隊將探討更多策略，以便在之後的經修訂計劃中達致「一地多用」。然而，由於實驗室有低震盪和高樓面負荷量等特定要求，把研究設施和體育設施設於同一地點未必是可行方案；以及
- (e) 把中心分拆在兩個不同地點興建會違背設立配備自足設施的初衷。假如可在一個地方配合所有需要，對外交通的影響可降至最低。此外，假若某些特殊功能被分拆，港大將需要考慮可行性和連接性的問題。港大會對所有機會保持開放態度，並會略為調整和優化方案。

26. 副主席詢問港大是否如其他大學般在大灣區(例如深圳、珠海和廣州)或其他地區(例落馬洲河套地區、新田科技城、海外等)設有分校校園，或有否任何規劃中的用地。R12 的代表徐卓鋒先生回應說，除了為進行一些研究合作項目而設立香港大學深圳研究院外，港大目前在內地並無分校校園。不過，管理團隊正積極探討擴展至香港以外地區的機會。

中心的用途組合和設計

27. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 中心的總樓面面積中只有 39% 指定作研究用途，其餘 61% 撥作其他用途(例如學術、會議／展覽、辦公室和職員宿舍等)，而該等其他用途在附近地區(例如數碼港)和市場上亦有供應，港大有否進行市場調查，以證明有需要在項目 A 用地中納入該等非研究用途；
- (b) 是否有真正需要在中心內闢設職員宿舍，以及有沒有可能在其他地方提供居所，例如利用港大所擁有的住宅物業，或在私人市場物色；以及
- (c) 該中心可容納 1 500 個研究團隊，所涉僱員人數達 7 000 人，假設半數總樓面面積預留作研究用途，則每個研究團隊只獲分配約 100 平方米的樓面面積，相當於每名僱員約 20 平方米，此供應面積是否未達世界級設施的標準。

28. R12 的代表徐卓鋒先生作出回應，要點如下：

- (a) 教學／會議／展覽區及辦公室等設施對於在中心內進行上游深科技研究相當重要。研究人員除了會在實驗室進行研究外，亦需要有辦公室空間整理研究結果及撰寫論文，同時也需要會議／展覽／學術設施，以便交流意見及進行人才培訓。由於中心有助內地研發機構連通國際對等機構，並吸引本地、內地及海外研究人員匯聚於獨特的地理位置，實有必要設有配備所有必需配套設備且設備完善的中心，從而減少進出中心的人流，減低對周邊社區的交通造成影響；
- (b) 由於中心並不屬於港大的擴建部分，如使用港大的現有設施為研究人員提供宿舍，未必是恰當的做法。很多研究人員或不曾長期留港，在中心內居住對他們來說會較為方便。此外，有關指市場上是

否有提供具彈性的短期租約。港大在檢視建議時，亦會探討其他選項，包括提供住宿；以及

- (c) 基於用地限制，港大會策略地檢視方案的細節，包括善用有關用地，探討能否共用設施，以及檢視各組成部分所需要的面積大小等。港大的項目團隊會同心協力將城規會委員提出的意見及建議納入經修訂的方案內。

29. 一名委員備悉 R260 的代表提出了一個替代方案，該方案透過善用低層部分的樓面面積及縮減建築物從域多利道向後移的範圍，降低擬議發展的建築物高度。這名委員詢問港大會否考慮此建議。R12 的代表范美女士回應時表示，在得出每幅土地的設計前，須處理多項考慮因素及挑戰。由於域多利道是雙線不分隔車道，如將面向道路的樓宇構築物的高度降低，並縮減後移範圍的話，將會阻礙人流，對沿路造成負面的視覺景觀影響。因此，港大建議加入後移範圍，為公眾提供合適的視覺緩衝。

30. 一名委員進一步詢問，使用域多利道旁的低層部分為何會對人流及視覺景觀造成負面影響。R12 的代表范美女士回應時表示，從域多利道向後移，將有助進行行人路擴闊工程，為緩跑及騎單車人士營造較佳的環境。此外，考慮到域多利道擬設兩條車輛通道，基於安全理由，有關道路須予擴闊。此外，由於現有水道將會保留，如降低樓宇構築物的高度，便會削弱平台中空建築設計可增加日光及通風的效果。港大的項目團隊將進一步一併檢視建議方案中的建築物高度與建築物間距及其他事宜，而且會在向城規會重新提交建議前先諮詢公眾。

交通問題

31. 鑑於一些申述人關注擬議發展對沿薄扶林道、域多利道和沙宣道一帶的交通所造成的影響，一名委員要求申請人提供更多有關交通影響評估的資料，包括擬議發展對交通和行人流量的影響及緩解措施。

32. R12 的代表范美女士回應時表示，進行交通影響評估，是以擬議用途和相應的發展參數為依據，包括考慮到 1 500 個

研究團隊共 7 000 名員工的居所。參考港大百周年校園的經驗，港大通常在非繁忙時間和周末舉行研討會和會議活動。此外，預計研究人員主要會留在中心範圍，並在非繁忙時間上下班。因此，港大預計中心對周邊地區造成的交通影響輕微。此外，交通影響評估作出估算時，是採用未有計及南港島線(西段)的保守方式。然而，待中心的發展計劃作出策略上的修訂後，交通影響評估便會隨之修改。

33. 規劃署港島規劃專員張嘉琪女士借助一些投影片補充時表示，根據港大委託進行的交通影響評估，所有經檢視的路口(路口 J1、J8、J16 及 J17 除外)及連接道路在二零三二年設計年繁忙時間的運作均令人滿意。港大已建議為 J1 及 J8 路口進行改善措施，以確保有足夠的交通容車量。至於 J16 及 J17，雖然兩者距離中心較遠，而且預計擬議發展所產生／引起的交通流量對這兩個路口交通容車量帶來的影響應屬微不足道，但港大已建議對該等路口實行改善措施。交通影響評估的結果顯示，中心不會對區內道路網造成不良的交通影響。運輸署署長對交通影響評估及其假設沒有負面意見。

34. 一名委員留意到一些申述人關注中心可能對周邊道路的交通造成負面影響，並可能妨礙前往瑪麗醫院的救護車服務，故詢問交通影響評估以二零三二年為設計年是否合理，以及有否將救護車交通情況納入考慮範圍。規劃署港島規劃專員張嘉琪女士借助一些投影片回應時表示，交通影響評估以一項交通調查為基礎，當中已計及救護車的交通情況。交通影響評估以二零三二年為設計年，亦即中心第一期的目標落成年份(二零二八／二零二九年)三年後。港大已承諾會在詳細設計階段及所有期數落成年份更新交通影響評估、建造工程交通影響評估，以及在項目啟用前進行交通檢討。

35. R263 的代表司馬文先生就交通影響評估提出關注，他表示港大現時進行的交通影響評估並非全面的交通影響評估，因為未有涵蓋擬議發展在全面落成後的交通影響。

36. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 7 000 名員工這個數目是否包括輔助人員，包括負責一般大廈管理工作的人員；以及

- (b) 當局會否為中心的員工提供穿梭巴士服務，以減少薄扶林道沿途的交通量。

37. R12 的代表徐卓鋒先生和范美女士作出回應，要點如下：

- (a) 中心的設計可容納 1 500 個研究團隊共 7 000 名員工。這個數字包括研究人員及其輔助人員，例如研究助理、技術人員和博士後學生；以及
- (b) 研究人員的工作時間和上下班模式與一般辦公室人員和行政人員不同，他們不一定遵照朝九晚五的作息時間，因此對薄扶林道交通造成的影響不會很大。

38. 副主席詢問，中心會否受到「薄扶林延期履行權」的影響，而該區是否有任何交通改善措施，使限制可予撤銷，以及交通影響評估是否已考慮區內所有新發展項目，包括數碼港擴建、華富邨重建和心光學校旁邊的已規劃的港大醫學院擴建。

39. 規劃署港島規劃專員張嘉琪女士借助一些投影片作出回應，表示項目 A 用地位於受「薄扶林延期履行權」限制的地區內，而「薄扶林延期履行權」是政府自一九七二年起實施的行政措施。「薄扶林延期履行權」限制在薄扶林區修訂契約及出售政府土地，以控制該區所產生的交通流量。若可證明發展項目在落實所需的交通改善措施後不會對交通造成負面影響，而且是為滿足公眾需要而必須進行，則或可局部撤銷「薄扶林延期履行權」限制。數碼港項目及華貴邨公營房屋發展項目就是過去曾局部撤銷「薄扶林延期履行權」限制的兩個例子。就中心而言，港大須向有關當局證明現有的運輸基礎設施連同建議的交通改善措施或工程，足以應付擬議發展所產生的交通流量，並須證明有關發展是為了滿足公眾需要。至於交通影響評估，在評估累積交通影響時，已把區內已規劃／承諾進行的發展項目納入考慮範圍。

視覺影響

40. 一名委員詢問港大是否已妥為進行視覺影響評估，以支持初步計劃。R12 的代表范美女士在回應時表示，視覺影響評估由專業顧問進行，而所涉的公眾觀景點則是在諮詢規劃署後選定的。由於中心的發展計劃會作出策略性修訂，因此會視乎情況諮詢相關政府部門，以適當檢討視覺影響評估。

41. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 選定視覺影響評估中六個公眾觀景點的準則為何，以及對 R260 的代表所建議的觀景點有何意見；以及
- (b) 動態和靜態觀景點在視覺影響評估中所佔的比重為何，以及動態觀景點(例如從旅遊巴士上觀景)會否受到重視。

42. 規劃署港島規劃專員張嘉琪女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 在進行視覺影響評估時，首先應決定視線範圍，而當中須考慮擬議發展的規模、發展項目與選定觀景點的距離及從該等觀景點可能看見的視野，以及透過地面視察而評估所得的實際大小及周邊的地形條件。評估視覺方面的影響時，須研究從主要策略性地點和區內熱門觀景點所看到的景觀，以及對毗鄰地區造成的視覺影響。觀景點可分為固定及流動兩種，包括主要行人樞紐、受公眾或遊客歡迎的戶外活動、康樂活動、休憩、歇息、消閑、散步和觀光地點，以及一些人們途經而視線會被擬議發展項目吸引的主要地點。港大進行的視覺影響評估選定了六個具代表性的觀景點，以展示區內及地區的情況。這六個觀景點包括連接瑪麗醫院的行人天橋、薄扶林一號食水配水庫、伯大尼(法定古蹟)、域多利道巴士站附近的涼亭、數碼港海濱公園，以及港大何鴻燊體育中心旁邊的現有行人通道。當港大進

行經修訂的視覺影響評估時，可檢討有關觀景點，以更全面地評估視覺影響；以及

- (b) 評估公眾觀景者的視覺敏感度的等級時，視乎觀景者正在進行的活動、可看到擬議發展項目的時間長短、與發展項目的距離，以及受評估的景觀在公眾心目中的價值而定。這是對擬議發展項目整體視覺影響的程度定質評估。視覺影響評估所包含的六個觀景點已大致兼顧該等考慮因素。

43. R261 的代表 Ian Brownlee 先生應主席的邀請補充說，由於分區計劃大綱草圖的《說明書》註明了保留薄扶林道的公眾景觀的重要性，因此在評估中心的視覺影響時，除了在人羣聚集之處作靜態評估外，亦應以動態方式進行評估。他認為視覺影響評估所採取的方式不可接受，並表示它不足以反映擬議發展的視覺影響。

暫定作「未決定用途」地帶

44. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 把項目 A 用地暫定為「未決定用途」地帶的理由為何，以及在過渡期內是否有任何管制；以及
- (b) 由於項目 A 用地須在港大進行檢討後進一步進行改劃，把該用地回復至「綠化地帶」與暫時改劃為「未決定用途」地帶有何分別。

45. 規劃署港島規劃專員張嘉琪女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 當一幅用地的規劃意向尚未確定，或是須待研究或基礎設施完成後才可確定時，在分區計劃大綱圖上把有關用地指定為「未決定用途」地帶並不罕見。就該中心而言，《二零二一年施政報告》公布，政府原則上同意港大所提出建議，在薄扶林預留一幅用地以供興建深科技研究設施，以鞏固香港在基礎研究方面的領先地位。港大進行的技術評估確認該

中心在技術上可行，相關決策局／部門對建議不表反對或沒有負面意見。考慮到表示反對的申述，港大已承諾會策略地檢討及修訂中心的發展計劃，並會透過不同途徑加強與社區的溝通，以改善有關發展計劃。因此，維持目前的「其他指定用途」註明「國際创新中心」地帶並訂明建築物高度限制並不恰當。有待港大檢討及修訂發展計劃，並進一步諮詢社區前，較審慎的做法是在此過渡期內把項目 A 用地改劃為「未決定用途」地帶，讓港大有時間檢視其發展計劃，並按持份者的反饋作出修訂。關於「未決定用途」地帶的發展管制，分區計劃大綱草圖的《註釋》說明頁(文件附件 IX)包含了備註，說明除小型／政府用途／工程外，所有其他用途或發展必須向城規會申請規劃許可；以及

- (b) 港大已進行多項技術評估，以確認中心在技術上可行。在土地用途規劃方面，項目 A 用地的擬議研究和學術用途與周邊的教育、機構、醫院及住宅用途並非不相協調。目前的問題在於能否縮小發展規模，以及能否提升布局設計以回應區內人士的關注。因此，建議把有關土地改劃為「未決定用途」地帶，作為權宜措施，讓港大加強與持份者的互動，藉此改善發展建議。雖然建議把項目 A 用地暫時改劃為「未決定用途」地帶，但該地帶的規劃意向仍然是在該處進行中心的發展，因此建議在分區計劃大綱草圖的經修訂《說明書》中保留此規劃意向(文件的附件 X)。

公眾諮詢

46. 一名委員注意到小組委員會在二零二四年三月考慮有關分區計劃大綱圖作出的擬議修訂時，曾建議港大加強與區內社區的溝通，遂詢問港大自此有沒有在區內進行任何諮詢，而在制訂圖則過程中區內居民如何得知相關的擬議修訂。

47. R12 的代表徐卓鋒先生回應時表示，港大在二零二四年一月十七日諮詢了南區區議會發展規劃委員會，並向南區區議員作出簡介，說明中心的發展參數。為鼓勵持份者和區內社區

參與，港大於二零二四年五月十三日及十四日在數碼港舉辦了兩場簡介會。此外，港大亦設立專題網站，為公眾提供關於中心的最新資訊及新聞，例如在二零二四年七月十一日為回應一些申述而提供補充資料。

48. 規劃署港島規劃專員張嘉琪女士就法定規劃程序中關於公眾諮詢的程序作出解釋。分區計劃大綱圖上的修訂會公開展示兩個月。城規會每星期一次在憲報和本地兩份每日出版的中文報章及一份每日出版的英文報章刊登通知，也會在城規會的網站作出公布，通知公眾有關分區計劃大綱圖可供公眾查閱。城規會亦會通知相關的區議員，他們有權就修訂提交申述。

49. R263 的代表司馬文先生回應一名委員的查詢時指出，現在的南區區議會已較少與公眾溝通，區內居民對分區計劃大綱圖的修訂並不知情，直至他向居民發布相關資訊後，居民才知悉有關修訂。他又認為，透過報章通知公眾的做法過時，因為今時今日已經很少人會閱讀報章。

[陳振光教授和馬錦華先生在答問部分進行期間離開本節會議。]

50. 由於委員再無向申述人及／或他們的代表提問，主席表示是日上午的陳述和答問部分的聆聽程序已經完成。她多謝申述人和他們的代表出席會議。城規會將在所有聆聽程序完成後閉門商議有關的申述，稍後會把城規會的決定通知申述人。申述人、他們的代表及政府代表此時離席。

51. 主席表示會議休會午膳。

[會議於下午一時二十分休會午膳。]

52. 會議於下午二時恢復進行。

53. 下列委員和秘書出席了下午的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
何珮玲女士

廖凌康先生 副主席

劉竟成先生

蔡德昇先生

梁家永先生

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光教授

呂守信先生

馬錦華先生

陳遠秀女士

鍾錦華先生

葉文祺先生

葉少明先生

運輸署總工程師／交通工程(港島)
王志遠先生

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)

譚卓偉先生

地政總署副署長／一般事務

蔡幗珍女士

規劃署署長

鍾文傑先生

簡介和提問部分

54. 以下政府的代表、申述人及／或他們的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

- 張嘉琪女士 — 港島規劃專員
- 陳智恒先生 — 高級城市規劃師／港島

申述人和他們的代表

R 1 2 — Lam Wai Yin Michelle

- 林惠賢女士 — 申述人
- 徐卓鋒先生]
- 范美女士] 申述人的代表
- 鄺啟聰先生]
- 林雲峯先生]
- 陳劍安先生]

R 2 5 1 — Ebenezer School

- 陳佳豪先生] 申述人的代表
- 郁德芬博士]

R 2 5 2 — Ebenezer Child Care Centre and Early Intervention Programme for Visually Impaired Children

- 嚴俊傑先生] 申述人的代表
- 陳美嫻女士]

R 2 5 3 — Ebenezer Care and Attention Home

- 麥秀珍女士] 申述人的代表
- 郁德芬博士]

R 2 5 4 — Ebenezer Project Works

- 楊恩華先生 — 申述人的代表

R 255—Ebenezer New Hope School

楊詠珊女士] 申述人的代表
鄺靖雯女士]

R 256—The Ebenezer School and Home for the Visually Impaired Limited

袁晰翹女士] 申述人的代表
李禮賢先生]

R 257—Wong Tin Ling Tammy

王天玲女士 — 申述人
郁德芬博士 — 申述人的代表

R 267—Silvia Carius

Silvia Carius 女士 — 申述人

R 268—Gunther Rittner

Gunther Rittner 先生 — 申述人

R 377—Leung Pui Hang Philip

梁沛恒先生 — 申述人

R 3257—Eed Shen

沈怡博士 — 申述人

55. 主席歡迎各人到席，並請申述人及／或他們的代表闡述其申述內容。

[陳遠秀女士此時暫時離開本節會議。]

R 251—Ebenezer School

56. 陳佳豪先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他自二零一六年起便是心光學校的視障學生；
- (b) 該校的學生非常依賴觸覺及聽覺來學習。如在項目 A 用地興建港大中心，建築噪音會嚴重影響學生學

習，因為他們對噪音高度敏感。有一次當學校進行裝修工程時，他發現在課堂上難以清楚聽到老師的說話，而一些智力不健全的同学亦因巨大的噪音而感到害怕和困擾；

- (c) 對視障人士來說，要適應建築環境的轉變是一項挑戰。視障人士的定向依靠白杖和數步數來確定前行方向。如果巴士站因擬議發展而需要重置，視障人士將需要經歷不少困難才能找到新的巴士站；以及
- (d) 他反對在薄扶林項目 A 用地發展該中心，因為該中心會遮擋陽光照射到學校。失去陽光會對視障人士造成壓迫感，而部分學生或會變得暴躁。

57. 心光學校院長郁德芬博士作出陳述，要點如下：

- (a) 她反對在薄扶林項目 A 用地進行擬議中心發展；
- (b) 心光學校有很多學生天生低視力，長大後逐漸喪失所有視力。低視力的學生的學習經歷與失明學生不同。低視力的學生可以使用放大鏡等光學輔助工具輔助學習；然而，周邊環境的輕微震動可能會影響這些輔助工具的功能，特別是學習材料涉及複雜的文本或數學時；以及
- (c) 除了視障學生外，心光學校約有 40% 的學生有智障（例如自閉症）或其他特別的學習需要。在項目 A 用地進行中心的發展會影響這些學生的學習和成長，並為他們的日常生活製造不必要的障礙。

R 252 – Ebenezer Child Care Centre and Early Intervention Programme for Visually Impaired Children

58. 嚴俊傑先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是心光學校的視障畢業生，目前是該校的教師，並參與籌劃與視障青少年就業和音樂發展相關的項目及零至六歲視障幼兒教育支援服務；

- (b) 視障幼兒教育支援服務旨在為兒童及其父母提供訓練，協助視障兒童發展視覺以外的感官，例如觸覺和聽覺。除定期訓練外，學校亦提供寄宿服務，讓兒童接受幼稚園教育；
- (c) 二至六歲的視障兒童主要透過聽覺和觸覺學習，而小學和中學階段的視障兒童則使用點字或聲音輔助工具學習；
- (d) 過往附近有斜坡工程時，對噪音高度敏感的學生(約 40% 至 50%)會在上課時用手捂住耳朵，因而令教學非常困難，也妨礙了學生的學習。此外，學生亦有負面情緒，寄宿生有時會因施工噪音而難以入睡；
- (e) 對學生而言，陽光是不可或缺的，因他們可以透過溫度感受陽光。若附近有建築工程，學校則必須減少為學生安排戶外訓練和活動。陽光對有多重殘疾的學生也很重要，他們需要維他命 D 來維持骨骼健康；
- (f) 中心將為該區帶來數以千計的人流，並對薄扶林道的交通造成負面影響。大部份視障學生均依賴復康巴士經由薄扶林道上學，而學校附近的巴士站已不勝負荷，因為瑪麗醫院的職員或訪客經常使用該站，尤其是在繁忙時間；以及
- (g) 他反對在薄扶林項目 A 用地進行擬議中心發展，理由是發展會為弱勢的視障人士帶來不必要的困難。

59. 陳美嫻女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她在心光護理安老院任職護士；以及
- (b) 入住安老院的長者大部分患有心血管疾病，中心的建築工程會影響他們的健康。

R 2 5 3 — Ebenezer Care and Attention Home

60. 麥秀珍女士及郁德芬博士作出陳述，要點如下：

- (a) 麥女士是一名視障長者，入住心光護理安老院已有 17 年。她享受周邊的寧靜環境及清新空氣；
- (b) 入住安老院的長者大部分患有高血壓或易因附近建築工程而惡化的病症。中心施工期內產生的滋擾(例如噪音、塵埃及其他污染)會干擾長者的寧靜生活，危害他們的身心健康；
- (c) 「綠化地帶」的綠化空間對長者及附近所有居民均十分重要，因此應該保留；以及
- (d) 他們反對在薄扶林項目 A 用地興建中心。

R 2 5 4 — Ebenezer Projects Works

61. 楊恩華先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是心光學校的視障畢業生，於二零二一年加入心光「有作為」計劃。他擔任二胡班及象棋班的導師，並會為學生提供職業訓練；
- (b) 中心施工時產生的噪音會影響視障人士的職業訓練及其他培訓活動。舉例來說，為鋼琴調音及進行象棋訓練必須高度集中及準確，非常容易受到噪音影響；
- (c) 安靜的學習環境對視障人士尤其重要。出生時有弱視的人可以學習點字。天生視障或有特殊教育需要的人閱讀時則要利用聽讀輔助儀器，例如讀屏軟件。他們在嘈雜的環境下要調高聽讀輔助儀器的音量，長遠而言或會損害他們的聽覺，特別是視障人士整天均須依靠聽覺學習及感覺四周環境；以及

- (d) 擬議中心位於心光學校西面，將會遮擋陽光照射學校，影響學生的戶外活動。

62. 嚴俊傑先生補充說，心光「有作為」計劃約於十年前成立，旨在為心光畢業生及其他視障青少年提供職業輔導及培訓，以改善他們的就業前景。培訓課程由外聘人員執教，內容包括面試技巧、在工作中使用點字顯示器和聽讀輔助儀器的導修課。嚴先生亦表示，中心發展會增加交通量，並改變周邊環境，對視障人士前往心光接受職業培訓構成困難，繼而影響他們日後的就業，剝奪他們貢獻社會的機會。

[馬錦華先生在 R 2 5 4 作出陳述期間到席加入這節會議。]

R 2 5 5 — Ebenezer New Hope School

63. 楊詠珊女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 心光恩望學校於一九七八年在薄扶林創立，專為視障兼智障人士而設。學校以提供全面的課程、復康訓練為己任，讓學生培養良好品德，提升對事物的認知及自我照顧能力，發展潛能。學校亦提供寄宿服務，目前有 80 名學生(包括 50 名寄宿生)及 140 名教職員；
- (b) 雖然申述人不反對在香港興建中心，但對分區計劃大綱草圖上用作發展中心的項目 A 提出反對。項目 A 用地應還原為原來的土地用途地帶，即「綠化地帶」、「住宅(丙類)6」地帶及顯示為「道路」的地方；
- (c) 與一般人相比，視障學生的聽覺、觸覺和嗅覺通常較強，因此他們在日常生活中對噪音、自然通風和周邊環境都非常敏感；
- (d) 學校現時的建築物高度約為主水平基準上 141.3 米，低於中心的擬議建築物高度(主水平基準上 158 米)。中心的擬建樓宇體積龐大，而用地距離學

校不足 15 米，如同在學校正前方設置一幅偏長的牆，會阻礙採光和自然通風，影響學生和寄宿生；

- (e) 學校為學生提供復康訓練，包括職業訓練、物理治療、言語治療、低視能訓練、定向行走訓練和點字訓練。訓練應在舒適且感官豐富環境中進行，配合良好採光和自然通風情況。由於擬議中心用地非常接近學校，學生在中心施工期間會受到嚴重滋擾；
- (f) 擬議中心用地位於薄扶林的住宅和學校區，目前屬居民享有的綠化空間。倘若在擬議用地興建中心，會令該處失去植物茂盛的綠化空間，對薄扶林的景觀和視覺質素及野生生物造成不良影響；
- (g) 根據二零二三年公布的《北部都會區行動綱領》，北部都會區可分為四大區域，創新科技地帶是其中之一。該區為創科發展集群的樞紐，與深圳科創園區產生協同效應。擬議創新科技地帶亦鄰近三條邊境通道，促進商貿和產業發展。除此之外，政府亦在《二零二四年施政報告》提出在北部都會區發展大學城的構思，因此北部都會區是更適合發展中心的地點；
- (h) 規劃署現時建議把項目 A 用地由「其他指定用途」註明「國際创新中心」地帶改劃為「未決定用途」地帶。根據分區計劃大綱圖《說明書》的擬議修訂，港大會修訂中心的發展計劃，例如減低擬議發展的密度和建築物的體積、增加與鄰近建築物的後移面積、劃定更多綠化空間，以盡量回應持份者關注的問題。由於針對用地的發展管制不足，故此將項目 A 用地劃為「未決定用途」地帶的建議做法並不合適。倘若中心設於項目 A 用地，應在分區計劃大綱圖訂明清晰的建築物高度和後移要求。就此建議在分區計劃大綱圖加入漸進式的建築物高度輪廓／五層梯級式的建築物高度支區(即主水平基準上 123 米、主水平基準上 183 米、主水平基準上 188 米、主水平基準上 168 米及主水平基準上 158 米)，以及從校址邊界劃設不少於 32 米闊後移範圍

的規定，或者可將中心所有擬議用途納入用地《註釋》第二欄，使用地的任何發展建議均由城規會按照第 16 條規劃申請機制審核。除上述建議外，城規會可考慮在分區計劃大綱圖《註釋》訂明須就用地提交發展藍圖的規定，即須提交附有技術評估的詳細發展藍圖，以加強法定規劃管制，並在分區計劃大綱圖《說明書》述明漸進式的建築物高度輪廓概念及與學校之間劃設不少於 32 米闊後移範圍的規定；以及

- (i) 為保護學校有利的學習環境，促請城規會考慮申述人的建議，優先考慮視障兼智障學生的需要和福祉，即把項目 A 用地還原為原來的土地用途地帶。

R 256—心光盲人院暨學校有限公司

64. 李禮賢先生借助投影片和實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 並無有力的理據支持在薄扶林的項目 A 用地興建中心，中心選址應在另一個較適合的用地；
- (b) 根據港大的初步發展方案，在心光學校前面會興建兩幢巨型建築物，這與所在地區和學校並不協調；
- (c) 要把心光學校遷移到東涌，便很可能要再過八至十年，待特別設計的心光新校舍落成才能實現；
- (d) 港大對未來的發展缺乏遠見，只是打算把可供使用的土地用來發展和擴展大學規模，包括港島區西部的「綠化地帶」和美化市容地帶。擬議中心用地是薄扶林最後一塊可用的土地，港大應該考慮日後在其他地方擴充大學規模；
- (e) 今年六月和七月就《新田科技城分區計劃大綱草圖編號 S/STT/1》、《米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號 S/YL-MP/7》及《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/13》的申述進行聆聽會議

時，有一名身為建築師的申述人程玉宇先生(新田科技城分區計劃大綱圖的 R101)認為，新田科技城分區計劃大綱圖的規劃區第 19B 區和第 19C 區並不適宜改劃為「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶，位於鐵坑的規劃區第 30 區是更為適當的另一選址。然而，政府基於沒有相關研究證明該區作創科發展的可行性，並沒有接受他的意見；

- (f) 新田科技城分區計劃大綱圖的規劃區第 30 區是個合適的另一選址，值得港大考慮。該區位於近落馬洲河套區和新田科技城的高地，又十分接近深圳的科創園區，對港大而言屬黃金地段。港大可以在規劃區第 30 區物色一幅五公頃的用地發展其中心。雖然需要建設道路網和基礎設施，但新田科技城的規劃區第 30 區全部是政府土地，因此無須進行收地，土地可隨時用來建造中心。此外，中心設於該區亦符合政府在創科方面的政策目標；
- (g) 分區計劃大綱草圖《說明書》第 5.2 段陳述，「至於薄扶林道與置富道交界處以北的一段薄扶林道近海的一邊，當局預算把樓宇高度盡量保持在薄扶林道路面之下，以保存優美的景觀和該區的整體特色」。上述原則已應用在心光學校用地上，把發展項目的高度限於現有建築物的高度，即主水平基準上 151 米。因此，相同的原則亦應該應用在項目 A 用地上；
- (h) 項目 A 用地應該恢復為原本的土地用途地帶(即「綠化地帶」、「住宅(丙類)6」地帶及顯示為「道路」的地方)。倘情況不大理想，中心未能另覓選址，便要在分區計劃大綱圖及／或分區計劃大綱圖《註釋》「備註」，為「其他指定用途」註明「國際创新中心」地帶訂定建築物高度限制級別(面向心光學校的支區 A 為主水平基準上 130 米，用地餘下地方為主水平基準上 137 米)。在分區計劃大綱圖的《說明書》中亦要為「其他指定用途」註明「國際创新中心」地帶訂立在心光學校和中心之間設最少 32 米非建築用地的規定，與毗連心光學校

用地的「政府、機構或社區(1)」地帶用地所劃設的非建築用地相同；

- (i) 把項目 A 用地劃為「未決定用途」地帶的建議並不正確。任何人(包括港大)均可提出第 16 條規劃申請，建議把該用地作任何用途；以及
- (j) 港大在檢討並修訂發展計劃後，應向城規會提交第 12A 條申請以修訂分區計劃大綱圖，並在過程中邀請公眾參與。

[陳遠秀女士在 R 256 作出陳述期間返回席上參與本節會議。]

R 257 – Wong Tin Ling Tammy

65. 王天玲女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 她是心光恩望學校的校長；
- (b) 心光恩望學校成立於一九七八年，是本港唯一一所為視障兼有多項弱能的學生而設的學校。因此，學生來自本港不同地區。該校有為學生提供宿舍服務。約有 90% 的宿生是七日宿生，他們是孤兒，或其家人無法照顧他們。約有五分之四的學生屬複雜的醫療個案，因此學校住宿部就像一所醫院，有七名護士及一名護士長負責全天候照顧他們；以及
- (c) 低視力的學生(約佔全體學生的 80%)對四周環境及陽光非常敏感。他們其他感官會更發達，亦會較大感受到環境轉變。與其他學校相比，位於項目 A 用地的中心會對心光恩望學校及其學生在短、中及長期帶來更嚴重的影響。

66. 郝德芬博士借助實物投影機作出補充，要點如下：

- (a) 心光恩望學校所在位置毗鄰心光學校。除了這兩所學校外，心光亦提供其他服務，包括幼兒中心、「有作為」計劃、護理安老院及音樂學院。位於項

目 A 用地的中心會對心光的設施及學生造成重大影響；

- (b) 她在一九七二年入讀港大，並於一九七五年畢業，其後繼續進修。她樂見港大在創科方面的重大發展，因為有關發展可促進市民的福祉、加強保護環境而非製造衝突，並讓市民了解到現時不可能的事情或可在未來實現；以及
- (c) 如其顧問所建議，可在本港其他更合適的用地發展中心。若另覓地點闢設中心，當區居民便可繼續享有綠化環境和新鮮空氣。

[蔡德昇先生在 R 257 作出陳述期間離開這節會議。]

R 267—Silvia Carius

67. Silvia Carius 女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她已在香港居住了 36 年，是薄扶林的居民；
- (b) 根據《2023 年施政報告》，香港會致力於二零五零年前實現碳中和，二零三五年前把碳排放量減半。香港的生態系統及生物多樣性亦應受到保護；
- (c) 她得知興建中心的目的，是為了改善薄扶林的社區環境並加強社區聯繫。有關用地的面積頗大，當中約有 90% 先前在分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」。結構平台上會興建七幢六層高和一幢九層高的大樓，屬於既高又龐大的發展。中心竣工後，區內的交通會大幅增加。這個項目會分三期落實，第一期暫定於二零二八年或之前竣工；

樹木保育、景觀及生態

- (d) 項目 A 用地約有 2 250 棵樹木(大部分為灌木和植物)。有二千多棵樹木(包括 22 棵大型成齡樹)會被

砍伐，只有約 223 棵樹木(即 10% 現有樹木)會獲保留，另會種植 854 棵新樹／補償種植的樹木；

- (e) 香港的夏季和秋季越來越熱，而樹木是應對氣候變化和平衡環境的重要來源，砍伐樹木不但會導致出現更多山泥傾瀉、大災難和高溫的情況，也會令野生動物消失；
- (f) 任何人都不應該傷害雀鳥。根據《野生動物保護條例》(第 170 章)，任何人如傷害野生雀鳥，會被處以罰款。香港島是全球約十分之一小葵花鳳頭鸚鵡的家園，這種雀鳥因為盜獵和寵物買賣的緣故而成為東南亞極度瀕危物種，尤以印尼為甚。香港可以協助保育這些雀鳥。港大 **Luke Gibson** 博士的團隊在二零一七年所進行的研究發現，大樹和擁有適合築巢樹洞樹木的數量，與鳳頭鸚鵡族羣的大小有關聯，這些樹木有不少均可以在城市公園(包括薄扶林的相關「綠化地帶」範圍)內找到；
- (g) 相關的「綠化地帶」範圍有其康樂價值，可服務薄扶林的居民，讓他們在「綠化地帶」範圍附近緩跑、步行、遛狗及與家人散步，享受相對較清新的空氣、綠化的周邊環境及水道，以上這些活動全部均對居民的健康有益。中心施工期間環境嘈雜而且塵土飛揚，兒童無法在戶外玩耍；
- (h) 支持中心項目的人士很有可能大多數為港大的僱員，而非薄扶林的居民，因為他們根本就無需忍受中心施工期所產生的灰塵、震動、噪音滋擾及污染；
- (i) 根據一篇報章文章，「薄鳧」是該區一種常見雀鳥的廣東話名稱，而「林」是森林之意。倘若在項目 A 用地發展中心項目，這個雀鳥和動物天堂便會變得徒有其名。由於中心項目會分三期進行，而第二期及第三期發展尚未有時間表，因此中心會有一段很長時間像薄扶林道作公營房屋發展的現有建築工地那樣，一片嘈雜荒蕪。中心竣工後，由於有

1 000 名教授及其家屬居住在薄扶林或需往返薄扶林，因此預計交通會非常擠塞，但在可預見的將來，當局卻沒有計劃興建港鐵站。中心項目並無改善薄扶林的社區環境並加強社區聯繫；

研究項目

- (j) 港大表明了將進行多個研究項目，但未能說明屬意在中心進行的研究類型。令人質疑當中會否涉及傳染病或潛在危險物質的研究(該等研究要求實驗室與社區隔離)；

選址

- (k) 區內居民於二零二四年五月十三日及十四日的港大簡介會上得知中心項目，港大並未考慮其他用地；

總結

- (l) 雖然中心項目會為香港經濟帶來裨益，但項目 A 用地是錯誤的選址，理由是(i)位置不合適，位於鄰近薄扶林住宅區的「綠化地帶」的陡峭山坡上；(ii)由於用地位處山坡，建築成本高昂；(iii)牽涉大規模發展和令野生動物消失；(iv)施工期間對居民造成嚴重滋擾，也對環境造成很大破壞；(v)交通流量大幅增加；(vi)削弱斜坡穩定性；(vii)在住宅區附近安裝潛在危險設施，例如氦氣缸；以及
- (m) 最可行的選擇是在北都建立中心，以促進未來在大灣區的合作。如此一來，不但建築成本較低，而且可以在更短的時間內完成工程。項目將更以未來發展為主導，並且更為生態友善。

R 268 — Gunther Rittner

68. Gunther Rittner 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他在香港居住超過 55 年，並為薄扶林居民；

- (b) 雖然中心項目值得高度讚揚和得到政府的支持，但他反對在薄扶林發展中心；
- (c) 港大試圖盡可能長時間地向公眾隱瞞中心建議，因為它清楚知道建議會引來區內反對。區內居民得知建議後，由今年五月開始舉行抗議活動；
- (d) 薄扶林不適合用作發展中心。然而，港大選擇項目 A 用地時，並無考慮發展會對區內居民帶來的不良影響。由於有關用地屬山坡地形，因此建築成本高昂。由港大顧問擬備的評估報告，只憑中心必須靠近港大的現有設施為由，便嘗試說服城規會有關用地適合設立中心；
- (e) 中心的選址還有其他替代方案。北部和新田科技城適合中心進行上游全球研究活動。除方便港大外，沒有任何令人信服的理由需把中心設於薄扶林港大附近；
- (f) 沿域多利道劃為「綠化地帶」的寶貴範圍，目前受「薄扶林延期履行權」保護。有關範圍將因中心的發展而被破壞。該處的動植物、林地和野生動物將會消失。現時居民沿域多利道散步、慢跑和遛狗，隨着域多利道的自然環境受到影響，居民的生活質素亦將下降；
- (g) 因興建中心而沿域多利道進行的大型建築工程，不但會造成噪音污染多年，而且在竣工後會導致區內交通繁忙。在施工期間，交通(尤其是公共交通)會受長期封路和改道影響，而前往瑪麗醫院的救護車亦會受到影響。在域多利道及薄扶林道東南端持續進行的建築工程(以興建公營房屋)便是一個好例子，可以預示在項目 A 用地落實中心發展後的情況；
- (h) 中心項目的初步交通影響評估是在學校關閉及人們外出旅遊的暑假進行，導致低估了中心對交通的影

響。在興建新的港鐵支線以改善該區的公共交通之前，不應在薄扶林進行大型的建築工程；以及

- (i) 考慮到所收到的公眾意見及／或由於薄扶林的港大宿舍已供過於求，港大現時建議修訂發展計劃，以縮減中心的規模。中心發展是個很好的項目，但並不適合薄扶林區。

[葉少明先生在 R 2 6 8 作出陳述期間離開這節會議。]

R 3 7 7 — Leung Pui Hang Philip

69. 梁沛恒先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是薄扶林的居民，並在該區居住了超過 30 年；
- (b) 從區內區民的角度而言，興建中心的建議不可接受；

交通問題

- (c) 基於交通方面的關注，政府早已實施「薄扶林延期履行權」。薄扶林區缺乏交通基礎設施；
- (d) 薄扶林只有兩條主要道路，分別是薄扶林道和域多利道。除此之外，區內居民可經香港仔隧道／黃泥涌峽道前往銅鑼灣。不過，倘上述任何一條道路／隧道或相關地方發生交通意外，薄扶林的交通便會停頓。舉例說，香港仔海傍道於二零二三年九月二十日發生五車相撞意外，導致香港島西部出現嚴重交通擠塞。華富邨重建計劃和港大校園擴建計劃額外帶來的交通會令薄扶林的交通情況惡化。為紓緩交通問題，政府應進行道路改善工程以擴闊域多利道。除非交通問題得以解決，否則不應容許在薄扶林區再作發展；

港大的現有職員宿舍

- (e) 根據港大的初步發展方案，將會興建一幢住用建築物供學者和職員使用。然而，鑑於港大職員宿舍和住宅用地的使用率不足，此舉缺乏理據。參考港大的網站，港大在薄扶林有大量職員宿舍，主要分為沙灣和薄扶林道兩大建築羣，包括位於沙灣的松蔭園、蘊真閣、譚益芳樓、譚亦衡樓和羅理基閣、位於薄扶林道的玫瑰邨(New Alberose, Old Alberose)及明德村，以及位於摩星嶺的緋荔榭。人們可支付80,000元月租，租住於譚亦衡樓逾2 000平方呎的單位，面積比傳統私人屋苑的豪宅單位如碧瑤灣(平均為900平方呎至1 000平方呎)和貝沙灣的一些單位更大。港大未有充分利用其土地資源。是否需要向港大提供更多土地以發展中心，令人存疑。即使與香港中文大學和香港科技大學相比，港大所擁有的土地位置分散，但全港「綠化地帶」用地匱乏，因此這點並非令人信服的理由可讓政府繼續向港大批出更多土地並修訂土地用途地帶；

環境、社會及管治方面

- (f) 港大在環境、社會及管治評級可算是不合格。環境方面，港大建議在「綠化地帶」用地闢設中心，犧牲區內居民良好的居住環境。社會方面，港大無視區內居民和相關持份者的需要。管治方面，港大尚有空置的職員宿舍可供外人租住，可見其未有妥善管理土地資源；以及
- (g) 為中心項目改劃土地用途地帶一事如獲城規會批准，所造成的負面影響會比正面影響多，包括短期的工程影響(噪音及空氣污染)、中期導致薄扶林的交通情況惡化，以及長期而言會對社會發出錯誤的訊號，讓人認為港大作為專上學院之一，可忽視社區、有需要人士和弱勢社羣。

R 3 2 5 7 — Eed Shen

70. 沈怡博士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她是港大國際創新中心公眾申述小組的成員之一。她畢業於港大，是一名醫療專業人員；
- (b) 中心的規模應縮減 60% (相當於總樓面面積 135 320 平方米)，以只容許在用地發展總樓面面積為 87 400 平方米的研究大樓，理由如下：

港大的職員宿舍及住宿地方

- (c) 在二零二四年五月十三日及十四日舉行的簡介會上並根據文件第 6.2.6 段(第 22 頁)當局對 A1 至 A6 有關「策略性規劃及選址」方面的主要理由／意見的回應，港大強調中心應設於便利往返的合理路程範圍內；
- (d) 港大於薄扶林的現有和即將落成的職員宿舍和住宿地方充足，出入交通便利，路程距離合理。根據港大網站的資料，職員宿舍及住宿地方共有五個宿舍群，包括沙灣宿舍群(沙灣徑 23 至 25 號及域多利道 350 號)、薄扶林道宿舍群(薄扶林道 132 至 142 號)、緋荔樹(摩星嶺道 61 號)、聖約翰學院(薄扶林道 82 號)及研究生堂(大學道 3 號)。以沙宣道校園(下稱「沙宣校園」)(港大擬興建行人天橋連接沙宣道 3 號現有教學大樓及港大醫學院擴建用地)為參考點，估計上述這些宿舍群與中心的最遠距離，結果發現上述職員宿舍群與沙宣校園的距離均很接近，步行時間最長為 15 至 27 分鐘，惟研究生堂例外，而該堂已為住宿師生提供免費穿梭巴士服務。根據運輸署提供的資料，若由上述宿舍群乘搭的士前往沙宣校園，車資約為 29 元(由研究生堂前往沙宣校園則屬例外，的士車資在 45 元以下)。該區亦有完善的綠色小巴路線網絡，包括 10 號、22 號、22S 號、28 號和 31 號路線；

- (e) 該五個宿舍群為家具完備的公寓，供短期住宿之用。港大宣傳聖約翰學院和研究生堂是專為「從事學術和研究活動的學者、研究人員和訪客」而設。新宿舍(西苑)將於二零二四年年底竣工，提供超過 1 200 個單位；
- (f) 文件第 6.2.9 段(第 39 頁)中當局對 D1 在「交通及運輸」方面的主要理由／意見作出的回應指出，若發展是為滿足公眾需要而必須進行的，則可局部撤銷「薄扶林延期履行權」。鑑於港大的職員宿舍及住宿地方十分充裕，因此沒有需要興建一幢樓高九層、擬議總樓面面積為 10 620 平方米的住宅大樓，理由是有關大樓並非「為滿足公眾需要而必須」興建的；

危險品及疾病研究實驗室對安全構成危害

- (g) 關於文件第 6.2.7 段(第 32 頁)有關「發展管制」方面及第 6.2.13 段(第 51 頁)有關「健康及安全問題」方面的回應，港大強調：「... 闢設公共休憩用地，並透過升降機和自動扶梯的垂直連接通道，改善往來薄扶林道與域多利道的行人連接... 惠及當地社區」及「... 大部分的擬建設施為乾實驗室」。現階段並無有關預期危險品貯存的詳細資料；
- (h) 港大於二零二四年五月十三日及十四日舉行的簡介會中，強調中心承諾會專注「頂尖」疾病研究，以及全球經歷二零一九年疫情後，避免依賴海外的疾病及疫苗研發，實在至為關鍵。進行疾病調查最低限度要有三級生物安全水平的實驗室(下稱「第三級實驗室」)。根據衛生署的資料，實驗室可分為四級，其中第三及第四級的實驗室用作研究傳染病(包括冠狀病毒)。儘管按文件所述，大部分實驗室皆屬於乾實驗室，但這並不代表沒有濕實驗室，而港大則沒有直接說明會設置這類實驗室。即使文件沒有提供中心內這類實驗室所佔的百分比及數量的有關數據，亦可肯定中心內會有濕實驗室；

- (i) 根據衛生署衛生防護中心就公共衛生化驗服務發出的指引，第三級實驗室需要做到與市民大眾隔絕。當設計這類實驗室時，必須審慎考慮其位置及設施布局，包括有關危險品的貯存位置、類別及數量的詳情，但港大卻沒有提供任何有關危險品的資料；以及
- (j) 由於中心涉及潛在風險及十分接近當區人口(例如學生及附近居民)，故中心應屬於限制人流的私人區域，亦不應包括研究大樓以外的設施。在薄扶林道與域多利道之間增設行人通道並宣稱這樣對社區有利，做法並不恰當，更有誤導之嫌，而容許提供公共空間、會議／展覽區既不合適，亦不安全。如港大國際創新中心公眾申述小組其他申述人所提及，瑪麗醫院及數碼港已設有會議室、展覽及辦公室用地，往返距離合理而且交通方便。港大的初步發展方案過於簡略，沒有顧及關鍵的公眾安全問題，而且不符合上述衛生署的指引。

[會議小休 10 分鐘。]

71. 由於申述人及／或其代表在本節會議的陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，主席會請申述人、他們的代表及／或政府的代表回答。在答問部分，與會者不應向城規會直接提問，而有關各方亦不應互相盤問。主席繼而請委員提問。

心光遷往東涌的計劃

72. 一名委員提出以下問題：

- (a) 心光遷往東涌的計劃細節及進度如何，心光搬遷能否避免與中心有所衝突；以及
- (b) 心光目前提供的設施／服務將會全部抑或局部遷往東涌。

73. R251、R253 及 R257 的代表郁德芬博士作出回應，要點如下：

- (a) 搬遷計劃尚在討論階段還未落實，而且尚有多個未獲解決的問題，包括地價事宜。即使搬遷計劃可在五年內得以實施，但心光現有的設施／服務須待東涌用地的新設施竣工之後方可搬遷；以及
- (b) 根據地契，位於薄扶林的心光恩望學校用地只限年輕視障人士使用，而在分區計劃大綱圖上則劃為「政府、機構或社區」地帶。雖然心光所有現有服務將會遷往東涌以善用資源及人力分配，但心光恩望學校用地將會予以保留，以為視障人士提供就業及復康服務。香港現時嚴重缺乏這類服務，而且為視障人士提供的公開就業機會少之又少。自她在二零一五年開始在心光工作以來，約有 90% 畢業生失業。雖然餘下 10% 畢業生能找到工作，但這些工作和他們在學校學習的學科無關。全賴職員耗盡心力，畢業生的就業率才在近年略為改善。教育局對在校學生施加了年齡限制。患有多重殘疾(包括視障、智障及精神病)的心光學校或心光恩望學校畢業生輪候入住殘疾人士院舍的時間可能超過 10 年，而等候日間照顧服務的輪候時間亦須三至五年。考慮到輪候時間過長，須為日後即將畢業的學生提供更多培訓，亦須為他們的家人及照顧者提供培訓服務。她注意到，當殘疾人士未能適應新的生活環境，社會上有時會發生自殺個案。

中心的設計

74. 港大在今年十月的新聞稿宣布，會從策略角度檢視和修訂中心的發展計劃。一名委員注意到心光的設施只佔緊鄰項目 A 用地東北面的一小幅土地，遂詢問除了為中心另覓用地的選項之外，心光能否向港大提供一些建議加入修訂設計內，例如把面向心光學校和心光恩望學校的擬議大樓的高度下降至低於心光現有建築物的水平，以回應他們的關注並減低中心對視障人士的影響。R251、R253 及 R257 的代表郁德芬博士作出回應，要點如下：

- (a) 她對中心建議所提出的意見和觀點是出自全面整體的角度，而不只是從心光的角度出發。區內居民十分珍惜薄扶林現有的綠化地方。對她而言，儘管港大會改善中心的設計，在薄扶林闢設中心的建議仍然難以接受；
- (b) 在斜坡上的用地施工的建築成本高昂。有關項目在地質方面的潛在影響亦可能是個關注點，而相關專家可就此提供意見；以及
- (c) 正如梁沛恒先生(R377)在其口頭陳述所言，港大擁有多幅未被充分利用的住宅用地可以用作發展中心。亦正如今光兩位顧問所提出，香港有更多適合的替代選址可供中心使用。

75. R256 的代表李禮賢先生補充說，他之所以建議在項目 A 用地加入建築物高度支區(即心光學校前方的範圍為主水平基準上 130 米，而其餘地方則為主水平基準上 137 米)，是基於需要保護薄扶林道景觀這一點。他亦建議在心光學校／心光恩望學校和中心之間劃設 32 米闊的非建築用地(與心光學校用地和毗鄰用於興建港大醫學院新設施的「政府、機構或社區(1)」用地之間所劃設的非建築用地相同)，以盡量減少噪音及震動所帶來的影響。此外，擬議非建築用地內不得進行施工。

76. R255 的代表楊詠珊女士補充說，由於心光委聘的兩間顧問公司代表兩間不同的學校，故此提出了兩個不同的建議。儘管如此，兩個建議卻頗為相似。兩者同樣建議為兩間相關學校劃設 32 米闊的非建築用地。此外，R255 亦建議分區計劃大綱圖的《註釋》須訂明劃設五個由主水平基準上 123 米(心光恩望學校用地前方)至主水平基準上 188 米的梯級式建築物高度支區，以作發展管制。

安全問題

77. 一名委員備悉，其中一名申述人沈怡博士(R3257)在其口頭陳述中對中心的實驗室及貯存危險品所帶來的安全風險提出了關注，遂詢問港大會否實施額外的安全措施(例如疏散計

劃)，以盡量減低相關風險。R12 的代表徐卓鋒先生作出回應，要點如下：

- (a) 港大的安全事務處負責確保校內人士有一個安全及健康的環境。校方也有清晰的安全指引(包括貯存危險品及處理事故等方面)。安全事務處亦有為員工及學生提供各種訓練課程。由於港大有良好的安全及風險管理，因此過去數年並沒有發生過任何事故；以及
- (b) 港大會遵循消防處就貯存危險品所訂明的相關規例及要求，並會參考國際頂級和國家級科研設施在安全方面的嚴格管理。不管所發生的事故是何等輕微，研究人員、實驗室、中心及大學的聲譽均會受到嚴重影響，因此港大會繼續進行良好的安全及風險管理，以盡量減低相關風險。

與薄扶林區內居民及不同持份者的溝通

78. 一名委員向港大(R12)提問，在反對中心建議的申述人認為缺乏溝通、諮詢、尊重和信任的情況下，港大如何能在檢討中心的發展計劃的過程中，加強與薄扶林區內居民及不同持份者的溝通。R12 的代表徐卓鋒先生回應說，港大汲取先前的經驗，在檢討中心的發展計劃的過程中，會考慮透過單一的渠道／平台發放與建議有關的資訊，亦會採取積極的方式與區內居民及不同持份者溝通，以期回應他們的需要和關注。

79. 由於委員再無提問，主席表示今日下午的聆聽會的答問部分已完成。她多謝申述人、他們的代表和政府的代表出席會議。城規會將於聆聽會所有會議節數完成後，進行閉門會議商議有關的申述，稍後會把城規會的決定告知申述人。申述人、他們的代表和政府的代表此時離席。

[在進行答問部分期間，陳遠秀女士離開這節會議；陳振光教授到場出席這節會議。]

80. 本節會議於下午四時二十五分休會。