

二零二四年十一月二十九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) 何珮玲女士	主席
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)
項穎先生

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

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

高級城市規劃師／城市規劃委員會

林樹竹女士

1. 會議於二零二四年十一月二十九日上午九時恢復進行。

港島區

議程項目1

[公開會議]

通過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第 1327 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 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第 1327 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目2

[閉門會議]

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)

[此議項以廣東話進行。]

商議部分

3. 秘書報告，委員已在二零二四年十一月一日上午舉行的一節聆聽會中申報利益，詳情載於相關的會議記錄內，其後再沒有接到委員提交的進一步利益申報。

4. 秘書表示，所有參與商議部分的委員，在為期三天的聆聽會期間均有出席全部或部分會議，以及委員應透過閱讀會議前向他們傳閱的會議記錄了解在為期三天的聆聽會期間(尤其是委員沒有出席的聆聽會部分)有關人士所表達的意見。

5. 主席表示，考慮有關《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」)的申述的聆聽會已在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。相關聆聽會的會議記錄已透過議程項目 1 獲得確認。會議現將就申述進行商議。主席接着請秘書扼要重述分區計劃大綱草圖的背景、申述人在其書面和口頭陳述中提出的主要意見／理由／建議、相關政府決策局／部門的回應，以及規劃署的建議。

6. 秘書借助投影片扼要重述以下在聆聽會提及的要點：

背景

- (a) 薄扶林分區計劃大綱圖的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」)發展擬議的國際創新中心(下稱「中心」)(項目 A)，以及把位於域多利道兩旁的數幅狹長用地和位於華富邨華美樓南面的一幅狹長用地改劃為合適的土地用途地帶，以反映發展完成後的狀況(項目 B1、B2 及 C)；
- (b) 根據港大的初步發展方案，中心的整體總樓面面積約為 222 720 平方米，計劃可容納約 7 000 名員工，當中包括最多 1 500 支世界級研究團隊。研究設施(約佔整體總樓面面積的 39%)將附設其他學術、會議／展覽及辦公室設施和學者／職員宿舍。中心的第一期預計於二零二八／二零二九年落成；
- (c) 政府在《二零二一年施政報告》公布，原則上同意港大所提出建議，在薄扶林預留一幅用地作深科技研究設施。港大自此制訂了初步發展方案，並進行技術評估以支持有關方案，以供政府審議。相關政府決策局／部門原則上不反對中心發展。二零二四年一月，港大諮詢南區區議會發展規劃委員會；
- (d) 二零二四年三月二十二日，分區計劃大綱草圖在憲報刊登，以供公眾查閱。城規會共收到 3 677 份有效的申述，這些申述主要反對項目 A。二零二四年

十月三日，港大透過發表新聞公報，告知公眾港大決定會策略地修訂中心的發展計劃，以盡量回應持份者的意見，並承諾會加強與社區的溝通。有見及最新的發展，當局認為在港大提交修訂方案之前，並不適宜維持「其他指定用途」註明「國際創新中心」地帶或建議其他特定的土地用途地帶。因此，規劃署建議，在此過渡期內把項目 A 用地暫時改劃為「未決定用途」地帶，作為等待港大完成檢討的權宜安排；

表示支持的申述

主要理由／意見

- (e) 中心作為香港首個上游深科技研究設施，符合國家「十四五」規劃綱要、《香港創新科技發展藍圖》(下稱「創科藍圖」)和中央政府提出的「新質生產力」方針。中心會促進創科發展和經濟增長，吸引人才，以及促使本地、內地和國際機構及研究人員之間的合作；
- (f) 中心所在位置具策略性，位於港大、瑪麗醫院和數碼港附近，可利用強大的研發基礎設施，以及發揮協同效應。國際經驗顯示，上游研究選址如靠近大學，對研究有利。位於北部都會區(下稱「北都」)的新田科技城和河套區專注中下游研究，對中心來說是策略及互補作用較低的地點；
- (g) 中心對社區帶來的規劃及設計優點包括梯級式設計、建築物間距、行人通道連接薄扶林道和域多利道、公共休憩用地等。項目 A 用地內的現有水道亦會保留；

政府決策局／部門的回應

- (h) 備悉表示支持的意見；

就修訂項目 A 表示反對的申述

選址和其他地點

主要理由／意見

- (i) 沒有理據支持中心的選址和規模，亦沒有提供有關用地選址準則的資料；
- (j) 應探討可否在其他地點(例如北都(包括新田科技城和河套區)、毗鄰未發展的「住宅(丙類)6」用地、科學園、數碼港和港大未盡其用的設施)進行發展，以便作更有效率、更具成本效益和更環保的發展；

政府決策局／部門的回應

- (k) 持份者可在不同的地點實現《創科藍圖》的策略方向。設立新田科技城、河套區、科學園及數碼港的目的，並非代替其他創科項目。申述人建議的其他用地已規劃作指定用途，同時尚未證明在技術上是否可行；
- (l) 港大表示項目 A 用地雖然被認為是最合適的地點，但校方仍會考慮其他地點，如新田科技城和毗鄰的「住宅(丙類)6」用地。此外，港大亦會檢視中心各部分的必要性和建築樓面面積的需求，以及探討能否共用設施；
- (m) 倘港大傾向另覓選址，政府會作好準備，與港大一起考慮有關選項；

土地用途的協調與發展密度

主要理由／意見／建議

- (n) 薄扶林一帶翠綠幽靜，具低矮的建築特色，中心顯得格格不入，而且太接近住宅區(例如碧瑤灣)，規模過大，阻擋自然採光，對心光盲人院暨學校(下稱

「心光」)的視障學生造成負面影響。中心的規模應予縮減，以保留項目 A 用地的茂密林地；

- (o) 擬議建築物高度為主水平基準上 158 米，與把發展項目保持在薄扶林道路面之下的規劃意向不符；
- (p) 根據現時計劃，只有 39% 的總樓面面積作研究用途。非研究設施(例如宿舍和餐廳)可設於其他地點。建築物高度可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予以降低，而若僅提供研究及配套設施，發展密度亦可同時降低約 60%。此外，位於嘉林閣與碧瑤灣之間的擬議建築物應予剔除或遷移；
- (q) 申述提出的主要建議包括(i)把項目 A 用地還原為「綠化地帶」及「住宅(丙類)6」地帶；(ii)在分區計劃大綱圖加入規定，要求港大須根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條提交發展藍圖；(iii)在分區計劃大綱圖訂明漸進式的建築物高度輪廓(由主水平基準上 123 米至主水平基準上 188 米)，或劃設主水平基準上 130 米及主水平基準上 137 米的建築物高度支區；以及(iv)在中心和心光之間劃設最少 32 米闊的非建築用地；

政府決策局／部門的回應

- (r) 中心與周邊的教育、機構、醫院及中層住宅用途並非不相協調，已有多個發展項目超過薄扶林道路面水平。擬議建築物高度大致與向海邊逐漸遞降的現有梯級式建築物高度輪廓一致；
- (s) 港大表示，主要研究用途應輔以配套設施(例如學者宿舍)，以吸引人才。如降低樓宇構築物的高度，以及縮減從域多利道的後移範圍，會影響人流，並對域多利道造成負面的視覺景觀影響。儘管如此，港大會以具策略方式檢討及修訂發展計劃，例如探討如何善用用地、減少密度和體積、降低建築物高度、增加與鄰近樓宇的距離等；

交通

主要理由／意見

- (t) 區內道路(例如薄扶林道、域多利道及沙宣道)的容車量不足以應付額外的交通量。發展中心會令薄扶林一帶的交通情況惡化，並影響救護車進出瑪麗醫院。在施工期間，區內居民會長時間受到封路和改道之苦；
- (u) 交通影響評估存在缺陷，因為評估採用二零三二年為設計年份，未能全面反映中心全面落成後的交通情況，亦未有計及華富邨重建及瑪麗醫院擴建等因素。相關的交通調查在二零二二年的平日進行，只能反映冠狀病毒病疫情期間交通量較少的情況。此外，亦沒有提供建築工程交通影響評估；
- (v) 為興建中心而局部撤銷「薄扶林延期履行權」，但對其他發展卻沒有如此安排，做法並不合理；

政府決策局／部門的回應

- (w) 交通影響評估確認擬議發展不會對區內道路網造成負面的交通影響。除了港大建議落實路口改善措施的四個路口(J1、J8、J16和J17)外，交通影響評估涵蓋的所有其他路口在二零三二年設計年的運作情況均令人滿意；
- (x) 交通調查已考慮到現有的救護車交通流量。此外，港大在疫情過後，於二零二三年九月額外進行覆核調查。運輸署署長對交通影響評估及其假設沒有負面意見。港大表示會在詳細設計階段進行最新的交通影響評估，涵蓋中心全面落成的年份，並會在項目啟用前進行施工交通影響評估和交通檢討；
- (y) 過往曾有局部撤銷「薄扶林延期履行權」的先例。為增加「薄扶林延期履行權」涵蓋範圍的發展密度而對契約進行任何修訂，均須獲得行政會議批准；

視覺影響及空氣流通

主要理由／意見

- (z) 中心會影響沙宜道與碧瑤灣之間的綠化緩衝區，並會阻擋公眾和巴士乘客短暫享有的景觀。移除現有的通風廊會對自然通風和區內居民的健康造成負面影響；
- (aa) 視覺影響評估不足以回應區內居民景觀受阻的問題。應納入更多代表旅客在薄扶林道沿路所見景觀的觀景點；

政府決策局／部門的回應

- (bb) 視覺影響評估和空氣流通評估確認項目不會對視覺和空氣流通造成無法接受的影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對有關視覺影響評估和空氣流通評估沒有負面意見；
- (cc) 視覺影響評估所選定的六個觀景點涵蓋薄扶林道和域多利道的觀景點及短暫的景觀，符合相關城市規劃委員會指引的要求。港大表示會在諮詢相關決策局／部門後，適當地檢討視覺影響評估；

樹木保育、景觀及生態

主要理由／意見

- (dd) 移除約 2 000 棵樹會對居民的福祉造成負面影響。有意見認為建議的 1：0.48 樹木補償比例過低。港大應透過保育／移植樹木並在非原地種植樹木，探討 1：1 的補償比例；
- (ee) 中心的發展將導致棲息地和野生動物(包括瀕臨絕種的小葵花鳳頭鸚鵡)遭受不可逆轉的損失。由於基線生態調查期有限，生態影響評估的全面性受到質疑；

政府決策局／部門的回應

- (ff) 已調查的 2 250 棵樹主要屬常見品種，並無已登記的古樹名木。當局會適當地把樹木保育條款納入未來的土地文件中；
- (gg) 生態影響評估涵蓋二零二二年的雨季和二零二二至二零二三年度的旱季，而相關林地被歸類為具有低至中等的生態價值。此外，港大建議在現有水道兩旁劃設五米的保育帶。漁農自然護理署署長對此並無異議；
- (hh) 港大表示會探討申述人提出有關盡量減少砍伐樹木並增加補償樹木的建議。此外，港大會在即將進行的發展建議檢討中繼續諮詢專家的意見，並進行生態保育研究；

岩土及公眾健康方面

主要理據／意見

- (ii) 移除大量樹木和在陡峭山坡上進行挖掘工程會損害斜坡的穩定性；
- (jj) 在陡峭山坡上施工並不符合成本效益，而且涉及較長的施工期。爆石會導致嚴重噪音和震動，對區內居民和心光的視障學生造成滋擾；
- (kk) 實驗室有洩漏和其他生物危害方面的風險，但港大未有為擬議化學和生物醫學實驗室、危險品貯存、動物存放／測試區，以及氮氣缸進行風險評估。附近居民的健康會受到威脅；

政府決策局／部門的回應

- (ll) 在詳細設計階段，將會建議必要的斜坡補救或鞏固工程；

- (mm) 初步環境評審已評估施工和營運階段所產生的環境影響，所得結果預計擬議發展不會造成重大的環境問題，並建議採取良好工地作業方式和噪音管理措施，例如使用寧靜設備和安排在學校上課以外的時間施工，以盡量減低干擾。據港大所述，採用階梯式依山而建的建築設計，與地形起伏的山勢相融，相對於平整整幅斜坡的做法，建築成本會較低。
- (nn) 據港大所述，實驗室會符合相關條例、規例和國際環保及安全標準。氮氣缸的位置會在修訂方案中再行檢視；

擬議「未決定用途」地帶

主要理據／意見

- (oo) 把項目 A 用地改劃為「未決定用途」地帶只是用來拖延的手段，而「未決定用途」地帶亦缺乏妥善的規劃管制；

政府決策局／部門的回應

- (pp) 「未決定用途」地帶旨在作為等待港大完成檢討的權宜安排。如果政府接納港大的修訂方案，便須進行另一輪法定規劃程序，以把有關用地改劃為適當的土地用途地帶；

公眾諮詢

主要理據／意見

- (qq) 港大沒有與區內居民進行有意義的諮詢。港大在訂出初步設計前，並無進行公眾諮詢。雖然港大為區內居民舉辦了兩場簡介會，但當時距離提交申述的截止日期甚短；

- (rr) 無須根據條例第 12A 條就改劃項目 A 用地的土地用途地帶向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交申請的做法，繞過了城規程序；

政府決策局／部門的回應

- (ss) 據港大所述，港大已在二零二四年一月諮詢了南區區議會、在二零二四年五月舉辦了兩場簡介會，以及設立網站，以向公眾發布資訊並收集區內居民的意見；
- (tt) 港大承諾透過舉辦全面的公眾參與活動，改善與社區(包括區內居民、社羣持份者、環保團體和南區區議會)的溝通，從而改善有關發展計劃，供政府審議；

表示反對修訂項目 B1、B2 及 C 的申述

主要理由／意見

- (uu) 項目 B1 及 B2 擴大指定作道路用途的範圍，並減少「綠化地帶」的面積。當局應致力保留項目 C 用地位於華富邨與海岸線之間的樹木；

政府決策局／部門的回應

- (vv) 項目 B1、B2 及 C 僅旨在反映建成後的狀況，即域多利道的現有走線及華富邨的批地範圍。改劃土地用途地帶不涉及改變已建成的狀況；

未來路向

- (ww) 規劃署建議修訂分區計劃大綱草圖，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，以局部順應一些表示反對的申述。若城規會同意有關建議，便會根據條例第 6C 條展示擬議修訂，為期三星期，讓公眾提出進一步申述。其後，城規會會根據條例考慮有關的

進一步申述(如有的話)，之後才把分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准；以及

- (xx) 港大在完成檢討並就修訂方案與社區人士商討後，便須向相關決策局／部門提交修訂方案並附上證明建議可行的技術評估，以供考慮。倘若經修訂方案獲政府接納，規劃署會就分區計劃大綱圖提出適當的土地用途地帶修訂方案。待城規會同意有關建議後，便會根據條例的規定，就有關改劃土地用途地帶展開另一輪法定規劃程序，其間市民有機會提交書面申述，並出席聆聽會向城規會直接表達意見。

7. 主席多謝秘書作出陳述。主席表示，城規會應在考慮申述人的意見後，決定是否接納規劃署的建議，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。委員的意見會向港大轉達，以便港大檢討發展建議及諮詢持份者。主席繼而請委員提出意見，考慮有關申述。

一般意見

8. 委員普遍支持發展中心，並備悉大部分申述人支持港大的擬議發展，以鞏固香港在深科技研究方面的領先地位。申述人反對／關注的事項主要與選址有關，繼而引伸至關於土地用途是否相容、發展密度、對交通、視覺、景觀、生態、環境、土力工程、公眾健康和安全方面的影響，以及缺乏適當的諮詢。委員亦備悉港大已在二零二四年十月初發出的新聞公報和在聆聽會上承諾，將在策略性地檢討並修訂其發展計劃時諮詢相關持份者，以在盡量切實可行的情況下回應他們的意見。港大亦會探討是否有可能另覓選址興建中心。

用地選址及替代地點

9. 大部分委員對中心選址的意見相似，他們的意見及建議如下：

- (a) 並非所有提出反對意見的申述人均反對項目 A 用地的選址或在薄扶林進行中心的發展。問題的癥結在於發展建議是否可以接受。港大應就屬意選擇的選

址提供有力的理據，並為經修訂的發展建議進行足夠的技術評估，以回應地區人士的關注；

- (b) 本港確實需要發展深科技研發設施，而港大在其薄扶林的本部校園附近設立中心的做法合理，由於該處有瑪麗醫院和數碼港，科研氣氛濃厚，把中心設於該處可創造羣聚及協同效應，以及促進研究與學術界之間的合作。特別值得一提的是，金融科技的進步有賴相關產業鄰近大學；
- (c) 港大應考慮在薄扶林或其他地區(例如北都)另覓選址。若港大在檢討後所得的結論是中心應設於薄扶林，港大便應提供更多理據，說明為何在其他地點設立中心並不可取。此外，港大須就設立一所配備齊全自給自足的設施，以及中心可與周邊的發展項目發揮協同效應的構思作進一步澄清；
- (d) 港大應考慮把中心設於項目 A 用地還是薄扶林其他用地(包括但不限於毗鄰未發展的「住宅(丙類)6」用地)可更有效達致港大的目的，同時又能盡量減輕對鄰近社區造成的影響。從規劃的角度而言，港大把毗鄰的「住宅(丙類)6」用地納入項目 A 用地的做法理想，因為這樣可提供更大設計彈性；提供後移空間以進行道路改善／擴闊工程，從而改善交通流量；以及提供空間以便日後進行擴建。這個做法可減少項目 A 用地的地盤面積和建築物體積(尤其是從域多利道觀望的時候)，以及可借機進行更大面積的補償種植。雖然在「住宅(丙類)6」用地發展中心，並把建築物高度限為主水平基準上 137 米的做法，可能會引起較少爭議，但為避免對周邊地區造成負面影響，嚴格管制地積比率及建築物高度依然十分重要。此外，港大應全面處理中心對心光學校視障學生造成的噪音影響，尤以施工階段為甚；以及
- (e) 港大可考慮透過「一地多用」方式重建位於沙灣的現有何鴻燊體育中心，使該用地得以地盡其用。港大亦可考慮重建其現時建有其他設施／員工宿舍的

用地，以便進行中心的發展，或為中心日後的擴建提供空間。除了上述建議外，港大可考慮與心光交換土地，讓項目 A 用地、「住宅(丙類)6」用地和心光用地可組成較完整的用地，以便進行中心的發展。

10. 兩名委員對在「住宅(丙類)6」用地進行中心發展的建議有所保留，並認為該用地應予保留，並以賣地方式出售，為政府帶來更多收入。在「住宅(丙類)6」用地進行發展與項目 A 用地的情況相似，或會對周邊地區造成負面的視覺影響。此外，放寬「住宅(丙類)6」用地現時的建築物高度限制(主水平基準上 137 米)以符合中心設計及空間要求的做法，或會引起公眾反對。

11. 一名委員認為，把中心重置到薄扶林另一地點只會把問題轉移，區內居民亦可能會提出反對。另一名委員表示，已規劃的北都大學教育城或不適合用作進行中心的發展，因為該處的地塊會分配予多間運作性質和模式均有所不同的大學，無法創造中心所需的協同效應和合作氛圍。兩名委員認為，由於中心將主要專注在上游研究方面，因此北都和中心的發展並非無法共融。兩者在功能及角色上可相輔相成。

所需的樓面面積

12. 一些委員就樓面面積需求的觀察所得和意見如下：

- (a) 港大並無提供詳細資料以證明中心需要有約 222 720 平方米的總樓面面積。留意到港大預留少於 40% 的總樓面面積作研究用途，港大應提供詳細資料，證明有需要興建其他設施，並探討是否有機會減低中心的發展密度和體積，以盡量減少對周邊環境的負面影響；
- (b) 港大應認真檢視中心各組成部分(包括宿舍和會議設施)是否有必要，以及所需的樓面面積。港大亦應考慮善用現有處所／設施，以配合有關需要。鑑於現時港大在薄扶林管理的樓宇有空置單位，因此必須有充分理據證明有需要為中心設置住宿；以及

- (c) 如港大在檢討後決定在中心內設置一些必要的組成部分，中心的樓面面積便應符合這些組成部分的要求，並預留擴展空間。由於中心的實驗室類別會引起公眾對安全的關注，因此應仔細考慮設置該等設施的地點和相關的風險管理。

交通及運輸

13. 大部分委員留意到薄扶林現時的交通問題，故同意港大應加倍努力處理申述人的關注，他們的主要意見和建議如下：

- (a) 港大應全面處理中心對交通造成的影響，以減少在施工和運作階段對鄰近社區及住宅發展造成的影響。由於在斜坡進行地盤平整工程須面對不少困難，以及分三期進行發展會令施工時間延長，因此在施工階段所造成的交通影響可能相當嚴重。港大或可考慮提前進行施工階段的交通影響評估和部分交通研究，以便在下一輪公眾參與活動中向南區區議會就評估結果和緩解措施提供更多資料，在發展初期回應區內居民的關注；
- (b) 「薄扶林延期履行權」因交通問題而實施。目前，薄扶林道及域多利道有交通擠塞問題。根據現時的初步計劃，域多利道設有兩條車輛通道，但薄扶林道與域多利道之間並無內部車輛連接通道，可在緊急情況下把兩條道路的交通改道。中心會為域多利道帶來額外的交通負荷，而域多利道是雙線不分隔車道，沒有太多空間作進一步改善。港大在修訂方案中應仔細考慮薄扶林道及域多利道的車輛通道，以及兩條道路之間的可能連接通道，以減少對周邊地區交通的負面影響；
- (c) 關於為支持修訂發展計劃所進行的交通影響評估，港大或可在評估中採納最壞的情況，並提供更詳盡的資料，找出可能出現的問題和建議緩解措施，以便從更廣泛層面處理交通影響。交通影響評估應顧及周邊地區所有已知的主要已規劃和已承諾進行的發展、處理繁忙時間每日來往的交通需求，以及建

議交通措施，以應付在會議／展覽設施(約 40 000 平方米)舉行特別活動時的交通需求；以及

- (d) 中心會加重現時公共運輸設施的負荷，使區內道路網的交通問題惡化。中心和港大醫學院的研究人員、職員、訪客和學生預計對交通服務的需求會有所增加，為了作出應對，港大或可參考數碼港和香港科技園的安排，在繁忙時段提供穿梭巴士服務，以舒緩對交通的影響。此一安排需要在中心提供巴士泊車位。此外，關於一宗為了在心光學校用地進行住宅發展的第 12A 條申請，運輸署要求把用地邊界後移，以便把現時在薄扶林道的巴士站改建為巴士停車處，並擴闊行人路。中心的修訂方案或可考慮作出類似安排。

14. 關於建築工程的交通，一名委員指出，根據對華富邨重建項目的觀察，由於要封閉一條通往建築地盤的行車線，薄扶林道沿途交通受到負面影響。興建中心所帶來的建築工程交通可能會對區內道路網造成負面影響，尤其對域多利道影響為甚。另一名委員表示，申述人(R3320)所評估的施工時間和產生的車輛流量架次會受到各種因素影響，包括臨時車輛進出口的數目和工程車輛往返的頻密程度。一名委員則提出，假如採納組裝合成建築法或可減少建築廢料和交通流量。

設計事宜和視覺影響

15. 關於中心的設計，一些委員提出了以下意見，供港大在檢討有關建議時考慮：

- (a) 港大應改善設計，包括減少建築物的密度和體積，降低建築物高度，以及與鄰近建築物留有建築物間距。經修訂的發展建議應納入更多可惠及當地社區的規劃和設計優點及設施。港大可以透過不同的形式為社區帶來裨益，例如增闢公共休憩用地，並與心光學校一同研究，以達至互惠互利；
- (b) 基於項目 A 用地的狹長布局和陡峭地勢，港大應在經修訂方案中顧及地形，以保護自然環境，並盡量

減少對視覺和空氣流通的負面影響。此外，如申述人(R260)所指，在修訂設計時，應把公眾在薄扶林道可望見的海景納入考慮；以及

- (c) 由於從域多利道眺望，中心會顯得非常龐大，應考慮減少域多利道臨街面的樓宇體積，避免對周邊發展項目造成視覺上的負面影響。此外，經修訂方案應盡量減少對心光學校造成負面影響。

16. 一名委員留意到南區近年有不少發展／重建項目，認為有機會時可檢討薄扶林的整體建築物高度輪廓。

噪音影響

17. 兩名委員表示，由港大顧問擬備的噪音影響評估可能低估了對心光學校可能造成的噪音影響，尤其是在施工階段期間。由於心光學校的視障學生對噪音滋擾較為敏感，港大應考慮因應此特殊情況採取一套不同的評估標準。此外，港大應在早期設計階段更積極地與心光學校溝通，以便更深入了解他們的需要及回應他們的關注。

樹木保育及生態

18. 委員普遍同意港大應盡量減少砍伐樹木和對天然生境的滋擾、增加補種樹木並提供更多綠化空間。城規會先前考慮的發展建議所採取的樹木補種比例一般為 1：1。相比之下，所建議的 1：0.48 補種樹木比例相對較低。一名委員注意到約有 2 000 棵樹木將被砍伐，認為經修訂的建議應在環境保護與發展之間取得平衡。兩名委員認為，由於項目 A 用地的樹木屬常見品種，因此砍伐樹木的建議屬可以接受。

19. 關於中心的生態影響，一名委員表示根據生態影響評估，位於項目 A 用地的林地生境的生態價值相對較低。另一名委員認為港大應處理擬議發展對小葵花鳳頭鸚鵡的影響。

岩土工程及公共安全方面的關注

20. 關於一些申述人對山泥傾瀉風險的關注，一名委員表示，天然斜坡的穩定程度一般來說比人造斜坡較低。在進行發展時，人造斜坡會被加固，發生山泥傾瀉的風險會大大減少。過去的記錄顯示，香港大部分山泥傾瀉均在天然斜坡發生。

21. 一名委員表示，區內居民關注中心內與化學及生物醫學研究實驗室、動物存放及氮氣缸相關的潛在危險，實在無可厚非，因為這些因素可能對周邊發展項目構成風險。港大應提供更多資料，說明有否制訂預防措施以盡量減少風險，以回應區內居民的關注。

發展的時間及成本

22. 一名委員表示，港大提交的文件未能如實反映進行建築工程所造成的影響。參考投影片所顯示的剖面圖，擬議發展或須進行大規模的斜坡鞏固工程及興建護土構築物。港大的發展計劃第一期預計於二零二八／二零二九年竣工，能否如期完成令人存疑。漫長的施工期會對周邊地區造成長期影響。由於受用地地形狹長且地勢陡峻所限，擬議發展亦會招致高昂的建築成本。另一名委員表示，在港大未有提供詳請的情況下，無法確定地盤平整工程會否分階段進行。港大應把擬議發展的詳情（包括時間表及就有關項目造成的環境影響所制訂的緩解措施）告知南區區議會及區內居民。

23. 一名委員指出，一名申述人(R3320)所估計的發展時間表尚待完善，因為發展計劃的一些工序實際上可同時進行。該名委員引用第三跑道和西九龍站等大型項目作為例子，該等項目涉及比中心更複雜而且規模更大的建築工程，包括填海和沉降、挖土、地盤平整、地基和建築工程。儘管有關工序複雜，該兩個項目在大約七至八年間竣工。由於港大的大部分校園／發展項目建於斜坡，港大在斜坡施工方面應已累積足夠經驗。

24. 一名委員關注擬議發展的財務可行性，並詢問項目是否符合成本效益。另一名委員表示，財務可行性並非城規會的規劃考慮因素。

暫定作「未決定用途」地帶

25. 委員普遍支持擬議修訂，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，並表達以下意見：

- (a) 暫定作「未決定用途」地帶是適當的做法，讓港大有時間檢視中心的發展計劃、進行相關的技術評估、進一步諮詢當地社區，以及提交修訂方案供政府和城規會考慮；
- (b) 薄扶林缺乏可供港大發展的土地。中心的發展可促進香港深科技研發設施的供應。一些申述人建議把項目 A 用地回復至「綠化地帶」和「住宅(丙類)6」地帶。然而，這樣的安排並非可行的解決方案，只會將問題轉移到其他地方。劃設「未決定用途」地帶讓港大有機會以策略地檢討發展計劃，包括探討整合項目 A 用地與毗鄰「住宅(丙類)6」地帶用地以及保留「綠化地帶」用地內的部分範圍的可行性。考慮到發展中心為目前迫切所需，以及與社區進行進一步的諮詢後，港大應盡快提交經修訂的發展計劃，並附上技術評估，以證明該計劃可行；以及
- (c) 留意到一些申述人認為「未決定用途」地帶沒有規劃管制。當局應清楚告知區內居民「未決定用途」地帶有足夠的規劃管制，因為任何在「未決定用途」地帶上的發展均須獲得城規會的規劃許可。

公眾參與

26. 委員普遍認為，港大在進行公眾諮詢及社區參與方面的工作仍有改善的空間。由於不少申述人對港大在先前的項目規劃過程中缺乏溝通和尊重表示不滿，港大在修訂發展計劃時應更積極地與社區溝通。港大應盡早展開諮詢工作，並採取雙向和由下而上的方式，以回應區內居民、心光和綠色團體等持份者提出的各項關注事宜。港大應把重點放在中心的設計和緩解措施(例如提供更多公共休憩用地及應對建築工程車輛所帶來的

交通流量)，以減輕可能造成的負面影響。港大也應與心光就設計限制和方針進行持續討論，以盡量減少噪音對視障學生造成的影響。

27. 一名委員建議，港大可成立專責小組，以收集持份者(包括區內居民及心光)的意見，並且更有效地回應他們的關注事宜。港大項目團隊以往採取的諮詢方式效果不彰。

程序事宜

28. 一名委員備悉，一名申述人(R3657)的意見指，改劃項目A用地以興建中心而無須提交第12A條申請的做法，繞過了城市規劃程序，遂詢問實施這個安排背後的理據是什麼。規劃署署長鍾文傑先生應主席的邀請解釋說，在薄扶林預留一幅用地興建深科技研究設施，是《2021年施政報告》所提出的措施。創新科技及工業局確認，中心符合相關的政策措施，即提升香港作為國際創科中心的地位，並同時鞏固上游基礎科研優勢。港大其後向政府提交了一份發展建議，並附上多項技術評估作為支持，以供考慮。此外，港大在諮詢相關政府部門後，已處理多個技術問題，而且在今年三月把分區計劃大綱圖的建議修訂提交城規會轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮前，也諮詢了南區區議會的意見。過去亦有其他已獲政策上支持的項目，在進行技術評估且符合相關政府部門要求後，也採用了相同的做法，例如香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)的住宅及／或商業發展項目連相關的鐵路站／設施，以及由非政府機構發展的社會福利設施，這些項目都是把相關分區計劃大綱圖的建議修訂提交予兩個規劃小組委員會／城規會考慮，而沒有經過第12A條程序。就這宗個案而言，小組委員會同意對分區計劃大綱圖作出的建議修訂，已根據條例第5條展示，為期兩個月，以供公眾查閱，任何人士均可以在該段期間向城規會作出申述。除了提出書面申述外，申述人也獲邀向城規會直接陳述他們的意見。這種做法並不會影響修訂用途地帶的公眾諮詢。

29. 一名委員詢問，城規會是否必須遵循《2021年施政報告》的政策方針並接受港大的建議。主席回應說，即使有關的擬議發展是源自《2021年施政報告》，但行政會議其後原則上同意批地予港大，條件之一是港大須獲城規會批准改劃土地用

途地帶的建議，因此，具有法定職能的城規會完全有權就改劃土地用途地帶建議作出獨立及專業的考慮。如改劃土地用途地帶建議獲政策上的支持，而政府決策局及部門又認為這些建議在技術上可行，規劃署便會擔當促進者的角色，協助落實這些建議，儘管如此，港大作為項目倡議人，仍有責任解決所有技術問題，並符合相關政府部門的要求。城規會作為法定機構，在考慮對分區計劃大綱圖作出的修訂及有關申述時，會以整體社會利益為依歸，作出獨立判斷。

30. 副主席表示，城規會先前曾同意，倘若有關修訂符合公眾利益，便會把「綠化地帶」用地改劃作住宅用途，以增加房屋供應，情況就如馬鞍山公營房屋發展項目的例子。相同的考慮因素亦適用於中心發展項目。中心旨在推廣香港深科技研究，符合公眾利益，但有關地區受「薄扶林延期履行權」約束。從規劃的角度而言，興建中心的需要較「住宅(丙類)6」用地的賣地財政收益更為重要。港大應考慮使用薄扶林的其他地點，例如與毗連的「住宅(丙類)6」用地合併，讓設計具有彈性。此外，港大亦可考慮其他方案，例如毗連龍虎山港大本部校園的土地及位於沙灣的何鴻燊體育中心附近的地方。關於中心對心光學校的影響方面，把心光學校遷到另一地點或許會較為可取。遷址後，現時由心光學校佔用的土地便可騰出予港大作中心日後擴建之用。

31. 副主席進一步表示，薄扶林道是一條每個行車方向有兩條行車線的道路，而域多利道則是雙線不分隔車道。大量工程車輛駛入，或會令道路網不勝負荷，加劇該區的交通擠塞情況。根據最近從重建華富邨所汲取的經驗，薄扶林道近重建用地的一條行車線經常被工程車輛堵塞，只剩一條行車線可供車輛從薄扶林駛往田灣方向，因此有需要闢設巴士停車處，以支援日後的發展。此外，當局或可考慮透過鋪蓋斜坡，把域多利道擴闊至三條行車線。據悉薄扶林已有多個已規劃的發展項目，例如華富邨重建計劃及數碼港擴建計劃，政府應檢討是否需要改善公共運輸設施，例如延長港鐵南港島線(西段)。從設計的角度而言，應縮減發展項目的建築物體積及沿域多利道的臨街面。為加強與區內人士的溝通，港大應在早期的規劃階段讓鄰里(包括心光學校和區內居民)參與其中。

[在進行討論期間，余偉業先生到席；而陳遠秀女士、馬錦華先生及劉竟成先生離席。]

結論

32. 主席總結說，所有委員均支持把項目 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。委員普遍認為，規劃署的回應(詳載於城規會文件第 10987 號)及政府的代表在聆聽會上作出的簡介和回應，已回應申述中提出的其他理由和建議。

33. 主席把委員的主要意見撮述如下：

- (a) 作為一項臨時措施，劃設「未決定用途」地帶實屬恰當。此舉可讓港大有時間因應申述人表達的意見作出檢討並調整中心的發展建議，並諮詢區內人士的意見；
- (b) 作為檢討的一部分，港大應考慮在薄扶林及其他地方另覓選址。若港大經檢討後得出的結論是中心應設於薄扶林，便應考慮項目 A 用地或其他用地(包括但不限於毗鄰的「住宅(丙類)6」用地)是否更適合用作實現港大的目標；
- (c) 港大應審慎檢討中心的各個組成部分(包括住宿地方和會議設施)是否必要，以及所需的樓面空間為何，並考慮善用港大現有的處所／設施，以滿足上述需要；
- (d) 港大應優化中心的設計，包括減低密度和體積、降低建築物高度，以及增加與鄰近建築物的後移距離；
- (e) 港大有必要在施工和運作階段盡量減少對鄰近社區和住宅發展所造成的交通影響。此外，港大應考慮提前進行施工交通影響評估，並提出建議緩解措施，以回應區內居民的關注；

- (f) 港大應妥善處理環境影響、砍伐樹木、對自然生境的干擾和與實驗室相關的安全問題。此外，港大應補種更多樹木，並應提供更多綠化空間；
- (g) 在經修訂的發展建議內，應加入額外的規劃和設計優點，以及可能惠及區內人士的設施；
- (h) 港大有需要在下一輪的公眾參與活動中，與包括區內居民、心光學校和環保團體等持份者進行由下至上和雙向的溝通；以及
- (i) 由於有迫切需要興建中心，港大應擬備時間表，連同經修訂的建議提交相關政府決策局／部門考慮。

34. 主席進一步告知委員以下事項：

- (a) 有見於薄扶林現時交通擠塞的問題，港鐵公司已委託顧問進行研究，以探討南港島線(西段)在技術上是否可行。隨着鐵路延線竣工後，由於有集體運輸系統的關係，薄扶林的交通情況將得到改善；
- (b) 關於搬遷心光學校，心光學校已計劃把現有設施遷往東涌。建築事務監督已批准新設施的建築圖則，而地政總署正處理換地事宜；以及
- (c) 基於項目 A 用地的限制，倘港大在檢討後仍決定中心應設於薄扶林，便應探討可否把項目 A 用地與毗連的「住宅(丙類)6」用地合併。該幅毗連用地已劃作住宅用途約 40 年，但因「薄扶林延期履行權」而尚未進行發展。政府準備好與港大考慮該選址。把項目 A 用地與「住宅(丙類)6」用地合併會帶來規劃及設計優點。有關發展的主要臨街面將位於薄扶林道，故可緩減對域多利道造成的交通影響，尤其是建築工程車輛所帶來的車流。此安排讓港大在進行設計時亦享有更大彈性，可為社會帶來增益，例如在薄扶林道與域多利道之間增設通道。該「住宅(丙類)6」用地的地形比項目 A 用地平緩，故受到的技術限制很可能會較少。港大應嚴格

檢討中心各部分(包括宿舍及會議設施)的必要性和建築樓面面積的需求，務求盡量縮減中心的規模。

35. 由於委員就替代用地、發展規模和體積、設計、交通問題、砍伐樹木和生態方面的影響、額外規劃和設計優點、為社會帶來的增益及公眾參與等提出的意見及建議，均會記錄在會議記錄內，因此港大在修訂其建議和落實中心項目時應顧及這些意見及建議。

修訂項目 B1、B2 及 C

36. 委員亦支持項目 B1 及 B2，以反映現時域多利道的走線；以及項目 C，以反映華富邨的批地界線。

37. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉 **R1 至 R54、R55(部分)、R56 至 R143、R145 至 R205、R206(部分)及 R207 至 R250** 表示支持的意見，以及 **R3662 至 R3677** 的意見。

38. 城規會 決定局部順應 **R55(部分)、R206(部分)、R251 至 R3189、R3191 至 R3372、R3374 至 R3523、R3525 至 R3615 及 R3634 至 R3659**，建議修訂分區計劃大綱草圖，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。城規會將根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6C(2)條展示分別載於城規會文件第 10987 號附件 VIII、IX 和 X 的分區計劃大綱草圖的建議修訂、《說明書》和《註釋》，以供公眾查閱。

39. 城規會 決定不接納 **R3190、R3373、R3524、R3616 至 R3633、R3660 及 R3661**，並認為不應順應這些申述而修訂分區計劃大綱草圖，理由如下：

「項目 A」

- (a) 項目 A 旨在落實《二零二一年施政報告》的措施，為了鞏固香港在基礎研究方面的領先地位，在薄扶林發展擬議國際創新中心(下稱「中心」)，以進行深科技研究。創新科技及工業局(下稱「創科局」)

確認，中心符合加強香港作為國際創新及科技(下稱「創科」)樞紐的政策目標，並同時鞏固香港在上游基礎研究方面的優勢。創科局亦認為中心為香港大學(下稱「港大」)獨特的倡議，中心位於現有校園附近，主要提供上游基礎研究及相關教學／學術設施，而政府提出的項目(例如北部都會區的新田科技城)在創科生態系統內有不同的定位及功能，並非旨在取代或代替中心；

- (b) 在規劃考慮上，項目 A 用地的擬議用途與周邊的教育、機構、醫院和住宅用途並非不相協調；
- (c) 考慮到港大近期宣布，會策略地檢討及修訂中心的發展計劃，包括減少擬議發展的密度和建築物體積、增加與鄰近樓宇的距離、保留更多的綠化空間等，以盡量回應持份者的意見，以及表明在之後的發展過程中，將透過不同途徑加強與社區的溝通，以改善有關發展計劃及適時提供項目最新資訊，因此建議把項目 A 用地改劃為「未決定用途」地帶作為暫時土地用途地帶，以便港大檢討其發展計劃；以及

項目 B1、B2 及 C

- (d) 項目 B1、B2 及 C 旨在反映建成後的狀況，故把相關土地改劃為「綠化地帶」、顯示為「道路」的地方及「住宅(乙類)」地帶實屬恰當。」

40. 主席建議會後發出新聞稿，告知公眾有關城規會的決定和主要考慮因素，以及委員所提出的建議。委員表示同意。

議程項目3

[公開會議][會議以廣東話進行。]

其他事項

41. 餘無別事，會議於下午十二時三十分結束。