

二零一一年四月十五日舉行的城市規劃委員會
第 980 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
周達明先生

梁剛銳先生

陳家樂先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

馬錦華先生

陳漢雲教授

許智文教授

梁宏正先生

李律仁先生

盧偉國博士

陸觀豪先生

黃仕進教授

環境保護署助理署長(環境評估)
謝展寰先生

民政事務總署助理署長(2)
曾裕彤先生

地政總署副署長(一般事務)
林潤棠先生

規劃署署長
梁焯輝先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

黃遠輝先生

陳炳煥先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

方和先生

林群聲教授

劉志宏博士

陳仲尼先生

李偉民先生

鄧淑明博士

何培斌教授

劉智鵬博士

劉文君女士

李行偉教授

馬詠璋女士

邱麗萍女士

邱榮光博士

葉滿華先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

陳偉偉先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

凌志德先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

朱慶然女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

錢敏儀女士

議程項目 1

[公開會議]

續議事項

[會議以廣東話進行。]

1. 上次會議並無續議事項。

議程項目 2

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/13》的進一步申述
(城規會文件第 8780 號)

[會議以廣東話和英語進行。]

2. 秘書表示，Turbo Top Limited(進一步申述人及申述人編號 R7)針對城規會於二零一一年一月二十一日決定不接納其就《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/13》提交的申述，在二零一一年四月十一日提出司法覆核申請許可。二零一一年四月十二日，原訟法庭就 Turbo Top Limited 提出司法覆核批給許可，並頒令暫緩把《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/13》呈交行政長官會同行政會議，以待法庭就 Turbo Top Limited 要求發出的各方到庭聆訊作出暫緩呈交圖則或再行頒令的決定。司法覆核許可申請通知書、由 Turbo Top Limited 一名證人提交的聲明書，以及給予許可通知書已於會前提交委員傳閱。上述文件亦已於會上呈交。主席表示，城規會考慮就中區分區計劃大綱草圖提交的進一步申述(F1)與 F1 就城規會的決定提出司法覆核屬於兩個不同的程序。城規會應按照既定的做法及程序考慮進一步申述。一名委員贊同，並表示沒有理由支持暫緩聆訊進一步申述。經商議後，委員同意繼續考慮進一步申述。

簡介部分

3. 由於《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/13》(經考慮就《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/13》提交的申述和意見

後擬備)的建議修訂與長江集團中心用地及國際金融中心用地有關，以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|---|
| 陳旭明先生 | 現與太古公司(下稱「太古」)、新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)、恒基兆業地產有限公司(下稱「恒地」)及香港中華煤氣有限公司有業務往來。
新鴻基、恒地及香港中華煤氣有限公司的聯營公司 IFC Development Ltd.已提交申述。 |
| 方和先生 | 現與和記黃埔有限公司(下稱「和黃」)及新鴻基有業務往來。
和黃旗下的附屬公司 Turbo Top Limited 已提交申述及進一步申述。
新鴻基、恒地及香港中華煤氣有限公司的聯營公司 IFC Development Ltd.已提交申述。 |
| 鄭恩基先生 | 現與新鴻基有業務往來。
新鴻基、恒地及香港中華煤氣有限公司的聯營公司 IFC Development Ltd.已提交申述。 |
| 劉智鵬博士 | 有一名近親現時在恒地出任顧問。
新鴻基、恒地及香港中華煤氣有限公司的聯營公司 IFC Development Ltd.已提交申述。 |
| 劉志宏博士 | 現與恒地及香港中華煤氣有限公司有業務往來。
新鴻基、恒地及香港中華煤氣有限公司的聯營公司 IFC Development Ltd.已提交申述。 |

- 劉文君女士 以往曾受聘於新鴻基。
新鴻基、恒地及香港中華煤氣有限
公司的聯營公司 IFC Development
Ltd.已提交申述。
- 梁宏正先生 一間非政府機構的董事，而該機構
最近曾接受恒地主席家屬的捐獻。
新鴻基、恒地及香港中華煤氣有限
公司的聯營公司 IFC Development
Ltd.已提交申述。
- 陸觀豪先生 香港中文大學(下稱「中大」)校董
會成員，而中大曾接受恒地主席家
屬的捐獻。
新鴻基、恒地及香港中華煤氣有限
公司的聯營公司 IFC Development
Ltd.已提交申述。

4. 由於該非政府機構和中大曾接受來自各方的多筆捐獻，委員同意陸觀豪先生及梁宏正先生因不涉及重大利益而可留在會議席上。劉智鵬博士與恒地沒有直接的業務往來，因此不涉及重大的利益。委員備悉劉博士已為無法出席會議致歉。由於其他委員均涉及直接的利益，委員同意請他們離席。委員備悉陳旭明先生、方和先生、劉文君女士及劉志宏博士已為無法出席會議致歉。鄭恩基先生此時獲邀離席。

[鄭恩基先生此時離席。]

5. 城規會已給予進一步申述人、申述人和提意見人足夠的通知，邀請他們出席聆訊。就此，委員同意在 R5(已表示不會出席聆訊)缺席的情況下聆訊進一步申述。

6. 以下規劃署代表及進一步申述人、申述人和提意見人的代表此時獲邀出席會議：

- 區潔英女士 - 港島規劃專員
- 靳嘉燕女士 - 高級城市規劃師／港島

F1(Turbo Top Limited)

- 黃永恩先生]
陳淑玲女士] F1 的代表
區熙宜女士]

申述人編號 R2(中西區關注組)

- Mr. John Batten] R2 的代表
羅雅寧女士]

C1(創建香港)

- 司馬文先生] C1 的代表
譚家欣女士]

7. 主席歡迎他們出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而請港島規劃專員區潔英女士向委員簡介提出進一步申述的背景。

8. 港島規劃專員區潔英女士借助投影片，按文件詳載的內容提出以下要點：

- (a) 二零一零年七月十六日，《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/13》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。在展示期內，城規會接獲與長江集團中心用地有關的四份申述和三份意見；
- (b) 城規會於二零一一年一月二十一日考慮申述和意見後，決定為順應涉及長江集團中心用地的 R2 及 R5 的部分內容和順應涉及國際金融中心發展項目的 R8 的部分內容而根據條例第 6B(8)條建議對圖則作出修訂。關於長江集團中心用地，城規會建議對《註釋》作出修訂，以清楚列明「商業(1)」地帶的規劃意向，即主要是綜合發展／重建作辦公室用途及闢設公眾停車場、政府設施及公眾休憩用地，並附設商店、服務行業和食肆。《註釋》訂明的發

展限制並無修改。《說明書》亦已作出適當的修訂，以列明長江集團中心用地發展項目的規劃歷史與背景。至於國際金融中心用地，城規會同意把連接國際金融中心兩個獨立部分的兩條高架行人走廊所在的「道路」地方改劃為「商業(2)」地帶的支區(b)，以及把國際金融中心現有的兩個部分註明為「商業(2)」地帶的支區(a)；

- (c) 二零一一年二月十八日，分區計劃大綱圖的建議修訂根據條例第 6C(2)條展示。在為期三星期的展示期於二零一一年三月十一日結束後，城規會接獲一份進一步申述(F1)；
- (d) F1 反對在長江集團中心用地所在的「商業(1)」地帶的「註釋」中，作出與該「商業(1)」地帶的規劃意向有關的修訂，以及對《說明書》作出相應的修訂。城規會並無接獲與國際金融中心用地有關的進一步申述；

進一步申述所涉地點－長江集團中心用地

- (e) 該用地先前由希爾頓酒店、花園道多層停車場及拱北行佔用。長江集團中心發展項目涉及數宗經城規會批准的規劃申請。核准發展計劃涵蓋整塊用地，而 15 倍的最高地積比率是按此計算。於二零零四年完成的綜合重建計劃包括一幢寫字樓、政府設施(一間公廁和政府辦公地方)、零售用途、公眾停車場及公眾休憩用地；
- (f) 長江集團中心用地在先前的中區分區計劃大綱圖編號 S/H4/12 上劃為「政府、機構或社區」地帶及「商業」地帶，其內的公眾停車場及公眾休憩用地橫跨「政府、機構或社區」地帶及「商業」地帶，而零售用途主要設於「政府、機構或社區」地帶。有關用地已重建作綜合發展項目。該用地的政府、機構或社區部分與商業部分並無明確劃分；
- (g) 為了反映與已完成的現有發展項目有關的核准發展計劃，並清楚顯示長江集團中心用地的規劃意向，

該用地於二零一零年七月十六日由「商業」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(1)」地帶。長江集團中心用地的相關發展限制已在《註釋》中訂明－最大非住用總樓面面積為 144 840 平方米，其中不多於 680 平方米用作零售用途，不小於 700 平方米用作提供政府設施和不少於 25 000 平方米用作闢設最少有 800 個公眾停車位的公眾停車場，以及須提供不少於 5 200 平方米的公眾休憩用地；

(h) 提出進一步申述的主要理由及進一步申述人的建議撮載於文件第 2.2 和 2.3 段，重點載述如下：

(i) 不論建議以任何方式作出，有關修訂並非順應申述 R2 及 R5 的內容，因此不屬於城規會可根據條例第 6B(8)條作出修訂的範圍；

(ii) 由於「商業」地帶訂明，辦公室用途在「商業」地帶內並非唯一可以進行的商業用途，因此建議修訂與「商業」地帶的規劃意向有抵觸；

(iii) 為零售用途施加的總樓面面積限制過緊；

(iv) 當局沒有解釋何以只就長江集團中心用地而沒有就國際金融中心用地提出建議的修訂。此外，為長江集團中心用地和國際金融中心用地訂定不同的規定，並無充分理據支持；

F1 的建議

(v) 從《註釋》及《說明書》中刪去「「商業(1)」地帶的規劃意向，主要是綜合發展／重建作辦公室用途」的字句；以及

(vi) 把長江集團中心用地該部分範圍恢復劃為「政府、機構或社區」地帶(即《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/12》上的「政府、機構或社區」地帶)；

[陳漢雲教授此時到達參加會議。]

(i) 規劃署的回應如下：

不論建議以任何方式作出，有關修訂並非順應 R2 及 R5 的內容

(i) R2 及 R5 反對把長江集團中心用地和毗連的休憩用地由「商業」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(1)」地帶。R2 指出規劃管制會因改劃用途地帶而變得寬鬆。R5 認為改劃後的用途地帶不能確保重建後可保留休憩用地。對於 R5 認為長江集團中心用地的改劃用途地帶建議應確保毗連休憩用地可以獲保留，C2 表示支持；

(ii) 城規會已考慮申述 R2 及 R5，並決定為順應 R2 及 R5 的部分內容而建議對分區計劃大綱草圖作出修訂。依據條例第 6(B)8 條，城規會在考慮任何申述及意見後，須決定是否建議按該申述所建議的方式修訂有關的草圖，或建議按其認為會順應該申述的其他方式修訂該草圖。城規會經充分考慮 R2 及 R5 後，同意宜清楚解釋改劃長江集團中心用地用途地帶的歷史／理據，以解決申述人所關注的問題；

「商業(1)」地帶主要作辦公室用途的訂明規劃意向是毫無根據的

(iii) 長江集團中心發展項目涉及城規會根據綜合發展計劃的優點而批准的數宗規劃申請。對《註釋》及《說明書》作出修訂，旨在列明該用地的規劃意向，並反映與長江集團中心用地上已完成的現有發展項目有關的核准發展計劃；

(iv) 當局在訂定「商業」地帶的第一欄用途時，已考慮在該地帶內進行不同土地用途整體上能否互相配合，而為特定地點另訂規劃意向

及／或「備註」，旨在列明有關地點的特定規劃意向及／或發展限制。「商業(1)」地帶的規劃意向所提及的特定用途在「商業」地帶內均列為第一欄用途。規劃意向與土地用途表並無抵觸之處；

- (v) 在「商業(1)」地帶的「註釋」中訂明總樓面面積限制，旨在確保該用地日後的發展項目可符合核准發展計劃。所訂定的限制符合契約規定；
- (vi) 運輸署表示，零售用途產生的交通量遠比辦公室用途為多。為零售用途訂定總樓面面積限制，可避免把辦公室的總樓面面積和停車場隨意改作零售用途而不受規劃管制。分區計劃大綱圖中已訂有條文，容許申請略為放寬總樓面面積限制；

訂定不同的規定沒有充分理據支持

- (vii) 發展限制和規定是因應發展的背景與性質，以及有關用地的規劃意向和契約規定而訂定。對不同「商業」用地施加的規劃管制作出直接的比較，並不恰當；
- (viii) 國際金融中心發展項目與長江集團中心發展項目不同。國際金融中心是涵蓋零售、辦公室和酒店用途的混合式商業發展項目，而長江集團中心發展項目主要是辦公室發展項目；
- (ix) 基於上述考慮因素，F1 提出從《註釋》及《說明書》中刪去「「商業(1)」地帶的規劃意向，主要是綜合發展／重建作辦公室用途」的字句的建議不獲支持；
- (x) 對於 F1 建議把長江集團中心用地部分範圍恢復劃為「政府、機構或社區」地帶，城規會在考慮就長江集團中心用地提出的申述和

意見時已商議這建議。這建議與「商業(1)」地帶「註釋」的建議修訂無關；以及

(j) 規劃署的意見

規劃署根據文件第 3 段所載的評估，決定不支持進一步申述(F1)，並認為分區計劃大綱草圖上「商業(1)」地帶的「註釋」及《說明書》應按照建議修訂作出修訂。

9. 主席繼而請進一步申述人、申述人和提意見人的代表闡述其進一步申述、申述及意見。

F1(Turbo Top Limited)

10. F1 的代表黃永恩先生提出以下要點：

- (a) 城規會在二零一一年四月八日舉行的會議上決定只延期一星期(而非如 F1 所要求延期兩個月)聆訊進一步申述。F1 仍沒有足夠時間就城規會文件第 8780 號所載規劃署的考慮因素及評估尋求專業與法律意見。他在這次聆訊席上主要是根據 F1 原來提交的進一步申述提出意見；
- (b) 對於規劃署認為長江集團中心用地的政府、機構或社區部分和商業部分無法清楚劃分界線，F1 並不同意。一如 F1 提交的進一步申述所指出，該政府、機構或社區部分約 97%的地盤面積用作公眾休憩用地，與在先前的分區計劃大綱圖上劃為「商業」地帶的辦公大樓完全分隔。根據城規會就「擬在「政府、機構或社區」地帶內進行發展／重建而提出的規劃申請」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 16)，若發展主要用作非政府、機構或社區用途，城規會或會考慮把所涉「政府、機構或社區」用地改劃為適當的用途地帶。至於長江集團中心用地，其政府、機構或社區部分主要用作政府、機構或社區用途，故應按照城規會規劃指引編號 16 把用地恢復劃為「政府、機構或社區」地帶；

- (c) F1 不同意「商業(1)」地帶的訂明規劃意向，即「主要是綜合發展／重建作辦公室用途」。雖然該用地的樓面面積大部分用作辦公室用途，但其政府、機構或社區部分主要用作闢設公眾休憩用地。所訂明的規劃意向未能反映該用地現有的發展項目；
- (d) 為長江集團中心用地及國際金融中心用地改劃用途地帶的理據同樣是「反映已完成的發展」。然而，長江集團中心用地是中區分區計劃大綱圖上唯一就所提供的零售用途、政府設施及公眾停車位訂明具體限制的商業用地。當局沒有解釋何以為長江集團中心用地和國際金融中心用地訂定不同的規定。為長江集團中心用地訂定發展限制，亦沒有充分理據支持；
- (e) 根據城規會文件第 8703 號所載，對分區計劃大綱圖作出修訂是為「反映已完成的發展」和「符合契約規定」，但這並非規劃考慮因素。有關用地的規劃應具前瞻性，而不是反映已完成的發展。根據發展完成後的情況施加嚴格限制，會對用地的發展造成局限。此規劃方法會受到法律挑戰；以及
- (f) 在城規會文件第 5 頁的替代頁第 3.9 段，規劃署提出了一個涉及交通情況的新論點，以支持為長江集團中心用地施加總樓面面積限制。然而，F1 沒有足夠時間回應此論點。至於規劃署所指的是目前的交通情況，抑或是發展計劃獲城規會批准時的交通情況，則未能確定。由於分區計劃大綱圖中涉及長江集團中心用地的建議修訂由規劃署／城規會提出，未能確定應由哪一方提交交通影響評估以支持建議修訂。由於這論點含糊不清，而規劃署是在聆訊舉行前不久才提出，委員在考慮進一步申述時無須理會。

R2(中西區關注組)

11. R2 的代表 Mr. John Batten 表示，儘管 R2 只就長江集團中心用地提出籠統的意見，他在二零一一年一月二十一日

就申述舉行的聆訊席上已闡述 R2 對停車位可能改作零售用途的意見。關於該用地的發展歷史，Mr. Batten 請委員參閱載述立法會就拱北行用地換地安排所作討論的逐字記錄。有關記錄於會上呈交委員參閱。Mr. Batten 提出以下要點：

[鄭心怡女士此時到達參加會議。]

- (a) 根據逐字記錄所載，兩塊政府土地(即拱北行用地及花園道多層停車場大廈用地)已通過換地形式批予擁有前希爾頓酒店用地的發展商，使三塊用地可一併進行發展。這樣既可帶來重大的規劃增益，也可改善環境。在長江集團中心用地上已提供停車場、郵政局及公眾休憩用地等公共設施。毗連的歷史建築(即聖約翰座堂及終審法院)亦已因綜合重建該三塊用地而擁有開揚的景致。立法會亦已討論以換地形式批出土地的安排。立法會所作的討論有助了解長江集團中心用地的發展歷史；
- (b) R2 擔心長江集團中心用地的零售用途會增加。由於該用地位處優越的位置，零售用途如有增加，會對該區的交通造成負面影響。長江集團中心用應用作辦公室用途；以及
- (c) 對於規劃署建議具體訂明發展限制，R2 表示支持。鑑於長江集團中心用地的發展歷史／背景，規劃署在改善該用地的規劃方面所付出的努力值得嘉許。

12. R2 的代表羅雅寧女士提出以下要點：

- (a) 拱北行及花園道多層停車場大廈先前屬於「政府山」的一部分。雖然這兩塊前政府土地已通過換地形式批予私人發展商，但公眾仍合理地期望政府會監察該用地的發展以及在用地範圍內提供的公共設施；
- (b) 政府最近公布把「政府山」所在一塊面積廣闊的「政府、機構或社區」用地改劃為「綜合發展區」

地帶，以重建作基本上屬商業性質的發展項目。這個大規模重建計劃受到關注團體反對。R2 已聯同多個關注團體就中區政府合署用地提交第 12A 條規劃申請。R2 建議把中區政府合署用地改劃為「其他指定用途」註明「文物區」地帶或特別的「政府、機構或社區(1)」地帶，其規劃意向是保留該用地的特色與文物價值。據悉，城規會在公布期內接獲 2 000 多份支持申請的公眾意見。有關申請即將提交城規會考慮；

- (c) 中區是繁盛的商貿區，交通極為繁忙。日後在該區進行發展，應避免為該區帶來額外的交通量。據悉，在長江集團中心用地設置公眾停車場是為了重置前花園道多層停車場。區內對公眾停車位的需求殷切。保留長江集團中心用地現有的停車場，做法審慎；以及
- (d) 規劃署應採取通盤策略，全面檢討中區的整體規劃。規劃署在規劃過程中應考慮公眾的意見、該區的發展歷史及其他相關因素。

C1(創建香港)

13. C1 的代表司馬文先生提出以下要點：

- (a) 位於長江集團中心用地的公眾休憩用地對使用者來說並不方便。該處並無座椅供區內人士使用；
- (b) 對於規劃署及城規會為長江集團中心用地訂定發展限制，C1 極表支持。為了維護公眾利益，必須實施規劃管制，特別是在提供公眾停車位方面；
- (c) F1 認為停車位的佔用率偏低。要提升公眾停車場的使用率並不困難，只要降低停車收費便可；以及
- (d) 由於毗連地區多個私人發展項目均沒有公眾停車位，長江集團中心用地現有的公眾停車場應予保留。

14. 由於進一步申述人、申述人和提意見人的代表已完成簡介，主席請委員發問。

提問部分

15. 黃永恩先生在回應一名委員的問題時答稱，一如他在簡介中闡述，F1 並不同意規劃署對四項主要問題提出的意見。首先，在原來的「商業」地帶及「政府、機構或社區」地帶內，商業發展與公共設施可清楚劃分界線。第二，「商業(1)」地帶的訂明規劃意向(即主要是作辦公室發展)並不適用於該用地的政府、機構或社區部分。「商業」地帶的範圍不應擴大至包括政府、機構或社區部分。第三，中區分區計劃大綱圖只就長江集團中心用地具體訂明總樓面面積限制，但國際金融中心用地或其他商業用地，並沒有具體訂明的總樓面面積限制。為不同用地訂定不同的規定，並無充分理據支持。第四，修訂用途地帶和訂定具體限制只是反映該用地上已完成的發展，這並非適當的規劃考慮因素。規劃署在檢討該用地的用途地帶是否恰當時，應考慮該區整體的規劃與發展需要。黃先生表示在擬備 F1 時並不知道如 Mr. John Batten 所述，立法會曾討論有關的換地安排。然而，有關討論主要涉及屬土地事宜的換地安排。土地管制與規劃管制屬於兩個不同的範疇。該辦公大樓在先前的分區計劃大綱圖上劃為「商業」地帶，而該政府、機構或社區部分主要用作提供公共設施。就此，F1 要求城規會把長江集團中心用地該部分範圍恢復劃為「政府、機構或社區」地帶。區潔英女士指出，城規會先前考慮就長江集團中心用地提交的申述和意見時，曾考慮 F1 關於把長江集團中心用地該部分範圍恢復劃為「政府、機構或社區」地帶的論點及建議。城規會決定不就長江集團中心用地提出任何修訂用途地帶建議，但會具體訂明「商業(1)」地帶的規劃意向。

16. 區潔英女士在回應黃永恩先生提出的四項主要問題時提出以下要點：

劃分商業部分與政府、機構或社區部分

- (a) 長江集團中心發展項目涉及數宗經城規會批准的規劃申請，而有關申請是根據把用地重建為一體化綜合發展項目可帶來的優點與規劃增益而獲考慮。從投影片簡介展示的图片可見，在先前的「政府、機構或社區」地帶及「商業」地帶內均設有公共設

施。該幢辦公大樓連同包括公眾休憩用地在內的公共設施形成了單一的發展項目，而地積比率按此訂為約 15 倍。就此，原來的「政府、機構或社區」用地的發展潛力已轉移並全部用作長江集團中心發展項目。倘按 F1 所建議把政府、機構或社區部分從長江集團中心用地中分割出來，則單是長江集團中心的地積比率亦會遠高於 15 倍；

「商業(1)」地帶的規劃意向是主要作辦公室用途

- (b) 該發展項目主要作辦公室用途，而總樓面面積只有小部分(約 0.5%)用作零售用途。「商業(1)」地帶現時的規劃意向(主要是綜合發展／重建作辦公室用途)已反映這點。此外，規劃意向已訂明須在長江集團中心用地上闢設公眾停車場、政府設施及公眾休憩用地，並附設商店、服務行業和食肆。就此，「商業(1)」地帶的訂明規劃意向恰當；

訂定不同的規定

- (c) 按照既定的做法，城規會會對分區計劃大綱圖作出修訂，以反映經城規會批准並與已完成的發展有關的發展計劃。城規會曾就國際金融中心用地和長江集團中心用地批出規劃許可，而相關發展限制已在分區計劃大綱圖的《註釋》中訂明。該兩塊用地的「註釋」已收納非住用總樓面面積限制和闢設公眾休憩用地的規定，以反映獲批准的計劃。然而，鑑於長江集團中心用地的發展歷史／背景，分區計劃大綱圖亦已具體訂明須在該用地上提供公共設施的規定。長江集團中心發展項目主要是辦公室發展項目。為長江集團中心用地訂定作零售用途的總樓面面積限制，旨在防止把辦公室的總樓面面積改作零售用途而不受規劃管制。國際金融中心則一直預算作涵蓋零售、辦公室和酒店用途的混合式綜合發展項目；

反映核准發展計劃

- (d) 城規會於一九九五年考慮長江集團中心用地的發展計劃時，已顧及長遠的規劃意向、擬議發展組合、相關的規劃因素以及交通影響預測。修訂用途地帶

和具體訂明發展限制旨在反映核准發展計劃。當時就長江集團中心用地提出的擬議發展計劃已獲城規會充分考慮，若說長江集團中心用地的規劃缺乏前瞻性，實不正確。

17. 區潔英女士在回應主席的問題時表示，城規會在考慮該用地的發展計劃時已顧及其適當發展性質和長遠規劃意向，以及其他相關的因素，特別是規劃優點和規劃增益。

18. 主席詢問為長江集團中心用地而不為國際金融中心用地訂定作零售用途的總樓面面積限制和停車位數目下限，理據何在？區潔英女士答稱在長江集團中心用地設置公眾停車場，是為重置服務範圍較廣而不限於長江集團中心用地的前花園道多層停車場。當局須確保可持續提供公眾停車設施。然而，國際金融中心用地的情況卻不同。國際金融中心用地已按照《香港規劃標準與準則》的規定提供停車位，以服務該發展項目。國際金融中心預算發展為涵蓋零售、辦公室和酒店用途的混合式商業發展項目。因此，就國際金融中心用地而言，並無需要為特定用途訂定總樓面面積限制。為長江集團中心用地具體訂明作零售用途的最大總樓面面積，旨在確保日後的發展項目可符合核准發展計劃，而有關計劃已顧及這塊中區用地的適當發展性質及交通情況。長江集團中心發展項目主要是辦公室發展項目，位處皇后大道中的入口。運輸署表示零售用途產生的交通量遠多於辦公室用途(於上午繁忙時段多出約 35%)。該用地的零售用途如有增加，或會對該區的交通造成負面影響。就此，當局為長江集團中心訂定作零售用途的總樓面面積限制，防止把辦公室的總樓面面積或停車位改作零售用途而不受規劃管制。

19. 對於黃永恩先生認為很遲才提供城規會文件的替代頁，區潔英女士在回應時表示，發出替代頁的目的在於轉達運輸署最新提出的意見，以便委員考慮 F1。黃永恩先生回應說該替代頁提及交通情況，而這正是規劃署提出的新論點。F1 沒有機會對此論點作出評估，故未能在聆訊席上作出回應。黃先生要求城規會在考慮進一步申述時不要理會此論點。主席表示按照既定的做法，城規會會考慮由所涉各方提出的所有相關意見，包括在聆訊席上討論的事項。

20. 一名委員詢問交通問題是否規劃署提出的新論點，黃永恩先生在回應時答稱根據城規會文件，把長江集團中心用地由「商業」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(1)」地帶並訂明發展限制，主要目的在於反映該用地上現有的發展項目。然而，規劃署在剛發出的替代頁中特別指出，為零售用途訂定總樓面面積限制亦是基於交通情況。須注意的是，在先前的「商業」地帶內，零售用途是經常准許的用途，因此增加零售用途無需申請規劃許可。然而，長江集團中心用地所在的「商業(1)」地帶的「註釋」訂明，作零售用途的總樓面面積不得超過 680 平方米。另一名委員表示發展項目如須作出任何修改，先前就核准發展計劃(該計劃當時仍是一項建議)進行的交通影響評估應予更新。黃永恩先生表示當長江集團中心用地的擬議發展計劃提交城規會考慮時，已提交支持發展建議的交通影響評估。F1 最近亦擬備了經更新的交通影響評估，以反映把部分停車位改作零售用途的契約修訂。經更新的交通影響評估已提交地政總署和運輸署考慮。由於「零售」用途在「商業」地帶內是經常准許的第一欄用途，故無須就增加零售用途的總樓面面積的建議向城規會申請規劃許可。因此，經更新的交通影響評估未有提交規劃署考慮。此外，交通情況事宜只曾在 F1 於二零一一年四月十四日接獲的替代頁中提及。就此，F1 沒有足夠時間就此事作出回應。Mr. John Batten 不同意運輸署提出的交通問題屬於新問題，因為中區的交通擠塞問題已是眾所周知的。

21. 司馬文先生表示考慮到國際金融中心用地周圍的交通情況及道路基礎設施，他認為國際金融中心用地亦應訂有類似的關設停車位限制。區潔英女士表示，先前曾就另一涉及國際金融中心用地的申述(R1)諮詢運輸署對國際金融中心用地外交通情況的意見。一如城規會文件第 8703 號第 4.3.5(c)段所載，運輸署表示政府現正興建新道路網，以應付該區的交通增長。當中環灣仔繞道於二零一七年通車後，交通情況可進一步改善。

22. 羅雅寧女士表示中區的交通擠塞問題嚴重。為方便城規會考慮該區的發展／重建計劃，運輸署應就整個地區提供最新的全面交通評估。

23. 主席表示，F1 在其簡介中強調長江集團中心用地的政府、機構或社區部分有大片範圍用作公眾休憩用地。就 F1 提出的論點，主席詢問黃永恩先生是否同意該處應劃為「休憩用地」地帶而非「政府、機構或社區」地帶。黃先生答稱在該用地的政府、機構或社區部分闢設了約 5 200 平方米公眾休憩用地。然而，該處亦設有公眾停車場、郵政局及公廁等公共設施，合共佔用了 23 000 平方米總樓面面積。黃先生表示該政府、機構或社區部分應恢復劃為「政府、機構或社區」地帶而非劃為「休憩用地」地帶。秘書在回應主席的問題時表示，總樓面面積與地盤面積不同，不應對兩者作出直接的比較。一如黃先生所述，公眾休憩用地佔用了 5 200 平方米的地盤面積，而公共設施則佔用了 23 000 平方米總樓面面積。不過，若以地盤面積計算，公共設施所佔用的範圍小得多。區潔英女士在回應主席的問題時答稱，位於私人發展項目內的公眾停車場一般不會指定為「政府、機構或社區」地帶。

24. 關於城規會規劃指引編號 16 是否與改劃長江集團中心用地的用途地帶有關，區潔英女士表示該指引旨在利便城規會考慮就於「政府、機構或社區」地帶內進行發展／重建項目以作政府、機構或社區用途以外的用途而提出的第 16 條規劃申請。該指引與改劃長江集團中心用地的用途地帶以反映其核准發展計劃並無直接關係。黃永恩先生表示把「商業」地帶的範圍擴大至包括「政府、機構或社區」地帶有違城規會規劃指引編號 16，因為該指引訂明若發展項目主要用作非政府、機構或社區用途，城規會或會考慮把所涉「政府、機構或社區」用地改劃為適當的用途地帶。該指引提供一般參考指引，以便城規會考慮涉及「政府、機構或社區」地帶的修訂事宜。

25. 一名委員詢問 F1 是否認為，即使城規會認為在長江集團中心用地上已完成的綜合發展計劃恰當，分區計劃大綱圖亦不應反映該用地上已完成的發展計劃。黃永恩先生表示一如城規會文件所載，修訂長江集團中心用地的用途地帶旨在反映已完成的現有發展項目。然而，在分區計劃大綱圖上反映發展完成後的情況並非適當的規劃考慮因素。規劃應具有遠見，並應顧及相關的規劃因素和該區的需要。須注意的是，自城規會於一九九五年批出規劃許可後，核准發展計劃曾於一九九七年、二零零一年、二零零二年、二零零五年及二零零六年再作修訂，以配合不斷轉變的需要。分區計劃大綱圖的修訂不應只反

映已完成的發展。同一名委員詢問倘城規會在訂定長江集團中心用地的規劃管制時參考已完成的發展，F1 會否提出反對。黃永恩先生答稱城規會在訂定該用地的規劃管制時可參考已完成的發展。不過，倘若把長江集團中心用地改劃為「商業(1)」地帶的主要目的在於反映該用地上已完成的發展，做法並不恰當。黃先生表示根據城規會文件第 8703 號第 4.3.4 段所載，把長江集團中心用地改劃為「商業(1)」地帶旨在反映該用地上已完成的發展。該用地涉及數宗位於先前的「政府、機構或社區」地帶和「商業」地帶並已獲城規會批准的規劃申請(有關的規劃申請見文件第 3.4 段)。在《註釋》中具體訂明總樓面面積限制符合契約的規定，以反映與現有發展項目有關的核准計劃。主席表示如果沒有核准發展計劃，已完成的現有發展項目根本不會存在。對於「商業(1)」地帶訂明的發展限制反映獲城規會批准的計劃及城規會認為恰當的規劃意向，。

26. 黃永恩先生在回應一名委員的問題時表示，由於長江集團中心用地的政府、機構或社區部分用作提供公眾休憩用地和公共設施，把「商業」地帶的範圍擴大至包括用地的該部分範圍並不合理。F1 要求城規會把長江集團中心用地該部分範圍恢復劃為「政府、機構或社區」地帶。羅雅寧女士表示長江集團中心發展項目的地積比率按整塊用地(即「政府、機構或社區」部分加「商業」部分)計算。她詢問若把長江集團中心用地恢復劃為「商業」地帶及「政府、機構或社區」地帶，F1 會否同意長江集團中心日後重建時的總樓面面積只根據「商業」用地的地盤面積(不包括「政府、機構或社區」用地)計算。黃永恩先生答稱地積比率限制根據《建築物條例》訂定。分區計劃大綱圖的《註釋》沒有訂明地積比率限制。此外，現有建築物的地積比率與修訂長江集團中心用地的用途地帶和考慮進一步申述無關。

27. 區潔英女士表示，有關長江集團中心發展項目涵蓋兩個部分(即政府、機構或社區部分和商業部分)的指稱帶誤導成分。F1 所提述的「政府、機構或社區」地帶和「商業」地帶是先前分別涵蓋拱北行與前花園道多層停車場和前希爾頓酒店的地帶。有關地帶已重建為一體化的綜合發展項目。在涉及長江集團中心發展項目的相關核准規劃申請之中，各部分均已涵蓋在單一的申請地點內，而根據《建築物(規劃)規例》所得的約 15 倍地積比率是以此發展用地計算。

28. 羅雅寧女士表示城規會有責任促進區內人士的健康、安全和福祉。中區的環境因高密度發展增多及交通擠塞與環境問題加劇而日趨惡劣。對於城規會為長江集團中心用地施加規劃管制及發展限制，R2 表示支持。城規會有責任施加規劃管制，以保障公眾利益。

29. 由於委員再無提出其他問題，主席表示聆訊程序已經完成，城規會會在進一步申述人、申述人及提意見人離席後商議進一步申述，並在稍後把決定通知他們。主席多謝進一步申述人、申述人及提意見人的代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

30. 會議小休五分鐘。

[梁剛銳先生及盧偉國博士此時離席。]

商議部分

把長江集團中心用地改劃為「商業(1)」地帶

31. 委員不同意 F1 提出把長江集團中心用地部分範圍恢復劃為「政府、機構或社區」地帶的進一步申述。一名委員表示，長江集團中心用地已按照核准發展計劃發展為綜合發展項目。把該用地恢復劃為「商業」地帶和「政府、機構或社區」地帶，並無理由支持。整塊長江集團中心用地應劃為「商業(1)」地帶。就此，委員認為「商業(1)」地帶的訂明規劃意向(即主要是綜合發展／重建作辦公室用途及闢設公眾停車場、政府設施及公眾休憩用地，並附設商店、服務行業和食肆)恰當。F1 未有提出充分的理據，足以說服城規會修訂《註釋》及《說明書》所載的規劃意向。

修訂項目反映核准發展計劃

32. 委員不同意 F1 提出的論點，即為長江集團中心用地修訂用途地帶和訂定發展限制只是反映發展完成後的情況。該用途地帶反映獲城規會批准並與長江集團中心用地現有發展項目有關的發展計劃。城規會在考慮就該用地提出的上述發展計劃(該計劃當時仍是一項建議)時，已顧及發展的適當性質、組成部分與規模，該用地的長遠規劃意向、交通影響評估(預測擬議計劃日後會對交通造成的影響)，以及其他相關的因素。委員同

意修訂長江集團中心用地用途地帶的建議已反映合適的發展性質、組成部分與規模，以及該用地的長遠規劃意向。

為長江集團中心用地和國際金融中心用地訂定不同的規定

i) 提供公共設施

33. 委員備悉 F1 關於長江集團中心用地和國際金融中心用地訂有不同規定的論點。就長江集團中心用地而言，除了最大非住用總樓面面積限為 144 840 平方米外，在零售用途及政府設施、公眾停車位和公眾休憩用地(不小於 5 200 平方米)的提供方面也訂有發展限制。至於國際金融中心用地，則只須符合最大非住用總樓面面積限制和闢設公眾休憩用地(不小於 13 000 平方米)的規定。一名委員認為長江集團中心用地和國際金融中心用地並不相同，為這兩塊用地訂定不同的發展限制實屬恰當。對公眾停車場、政府設施和休憩用地的提供施加限制，旨於確保可持續提供公共設施，以重置前花園道多層停車場和前拱北行的相若設施，以及持續提供公眾休憩用地供市民享用。倘國際金融中心用地有相同的發展歷史／背景，當局也會為該用地訂定相同的規定。委員表示同意。

ii) 關於闢設停車位的規定

34. 委員認為由於長江集團中心發展項目涵蓋前花園道公眾停車場，而在獲批准的第 16 條規劃申請中有一項特定的規劃要求，即須重置該公眾停車場，因此必須在《註釋》中訂明闢設公眾停車位的規定，確保可持續提供公眾停車位。一名委員指出，運輸署已因應該區的發展／重建計劃而檢討闢設停車位的規定。運輸署表示保留該用地上的停車位，做法審慎。另一名委員表示長江集團中心用地位處通往商業中心區核心部分的皇后大道中入口，在應付商業中心區的停車位需求方面擔當重要角色。雖然 F1 聲稱該公眾停車場的使用率僅為 70%，但應保留停車位餘額以應付不斷轉變的需要。就此，該名委員認為從交通管理角度而言，要求闢設 800 個停車位不算過多。委員同意保留闢設停車位的規定。一名委員表示由於在長江集團中心用地設置公眾停車場是為了重置前花園道多層停車場，此項公眾資產應受保護。林潤棠先生在回應主席的問題時表示，發展商已就所批地段包括兩塊政府土地(拱北行及花園道多層停車場大廈)的換地安排繳付地價。另一名委員詢問假如長江集團中心用地沒有闢設公眾停車位的規定，該用地的地價會否不同。林

潤棠先生表示一塊用地的地價基本上按照其契約條件評定。契約條件如有改變，例如收納關設公眾停車場的規定，則地價可能有所不同。

[許智文教授此時離席。]

35. 秘書表示，「商業(1)」地帶的「註釋」訂明須在長江集團中心用地提供最少 800 個公眾停車位。然而，「註釋」沒有訂明可略為放寬停車位數量下限的條文。秘書在回應一名委員的問題時表示，除了重置前花園道多層停車場外，附屬於／支援辦公室發展項目的停車位亦已按照《香港規劃標準與準則》的規定提供。一名委員認為設立機制來讓城規會考慮修訂關設停車位的規定，實屬合理，可配合不斷轉變的情況與需要。一些委員持相同的意見。一名委員表示即使制定可略為放寬關設停車位規定的條文，申請人仍須提交包括交通影響評估在內的相關資料及評估，以證明把停車位改作其他用途不會對該區造成任何負面影響。城規會也可藉此評估放寬限制可帶來的規劃增益。其他委員表示同意。

[曾裕彤先生此時離席。]

iii) 作零售用途的總樓面面積限制

36. 一名委員認為鑑於長江集團中心發展項目的規劃歷史與背景，為零售用途訂定總樓面面積限制也許恰當。另一名委員卻認為宜從規劃角度考慮應否在「商業(1)」地帶內訂定作零售用途的總樓面面積限制，而非純粹考慮規劃歷史。

37. 一名委員指出，先前的「商業」地帶並沒有為長江集團中心用地訂定作零售用途的總樓面面積限制。另一名委員表示，修訂國際金融中心用地和長江集團中心用地的用途地帶旨在反映核准發展計劃。然而，當局只為長江集團中心用地訂定作零售用途的總樓面面積限制。秘書在回應一名委員的問題時表示，長江集團中心用地和國際金融中心用地的契約均已訂明作零售用途的總樓面面積限制，而契約亦反映當時城規會就這兩塊用地批准的發展計劃的參數。一名委員認為，為國際金融中心用地和長江集團中心用地訂定的發展限制應該一致，遂建議撤銷「商業(1)」地帶內為零售用途訂明的總樓面面積限制。此項建議獲其他委員贊同。

38. 秘書在回應主席的問題時答稱，即使城規會同意撤銷作零售用途的總樓面面積限制，發展商若擬把公眾停車位改作零售用途，仍須向城規會申請規劃許可。然而，由於零售用途與辦公室用途在「商業(1)」地帶內是經常准許的用途，發展商日後把辦公室的總樓面面積改作零售用途的總樓面面積，無需申請規劃許可。委員備悉這點。

有關交通情況的新論點

39. 對於 F1 要求拒絕接納文件替代頁所載就交通情況提出的論點，主席表示按照既定的做法，城規會會考慮由所涉各方提出的所有相關意見，包括在聆訊席上提出的事項。

40. 主席總結說修訂長江集團中心用地的用途地帶恰當。所訂明的規劃意向已反映核准發展計劃，而有關計劃已顧及該用地的適當發展性質、就發展計劃進行的交通影響預測，以及該用地的長遠規劃意向。委員認為長江集團中心的「註釋」是因應發展的規劃歷史／背景和性質訂定，並已顧及該用地的規劃意向。委員同意鑑於長江集團中心用地的發展歷史，必須確保可在「商業(1)」地帶內持續提供公共設施，並在該地帶的「註釋」中訂明相應的規定。然而，委員認為亦應提供彈性，方法是設立一個機制，讓城規會考慮略為放寬公眾停車位數量下限的申請，以配合不斷轉變的情況。委員亦同意在「商業(1)」地帶的「註釋」中撤銷為零售用途訂明的總樓面面積限制，使長江集團中心用地的發展限制與國際金融中心用地的發展限制保持一致。

41. 經進一步商議後，城規會決定對中區分區計劃大綱草圖的《註釋》及《說明書》作出修訂，以順應進一步申述的部分內容，在「商業(1)」地帶內刪除作零售用途的總樓面面積限制，以及收納可以通過申請而略為放寬公眾停車位數量下限的條文。就此，城規會要求秘書處為分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》擬定修訂項目，以供城規會進一步考慮。

42. 經進一步商議後，城規會決定不接納就長江集團中心用地提交的進一步申述的餘下部分，理由如下：

為了解決一些申述人和提意見人及市民所關注的問題，即把長江集團中心用地由「政府、機構或社區」地帶及

「商業」地帶改劃為「商業(1)」地帶後，或會失去一些政府、機構或社區設施及公眾休憩用地，當局認為宜清楚解釋改劃用途地帶的歷史／理據，以及對有關用地施加的規劃管制。為達到此目的，《註釋》及《說明書》的相關部分已予修訂，以訂明「商業(1)」地帶的規劃意向主要是作辦公室用途及闢設公眾停車場、政府設施及公眾休憩用地，並附設商店、服務行業和食肆。

議程項目 3

[機密議項]

[閉門會議]

43. 此議項的會議記錄以機密形式記錄。

議程項目 4

其他事項

[機密議項]

[閉門會議]

44. 此議項的會議記錄以機密形式記錄。

45. 餘無別事，會議在下午三時十五分結束。