

強烈反對市建局違諾提高 H19 項目發展地積比率 破壞社區環境氛圍

市區重建局的回覆：

問題（1）：市建局為何違諾提高H19項目發展地積比率？

答覆（1）：

香港近年樓價高企，市民對住屋需求殷切，惟近年房屋供應卻未能滿足市民的需求。增加房屋供應逐成為政府房屋政策的重中之重，從近年的施政報告中可看到，增加發展密度亦是房屋政策的其中一個重要方向。

項目自2013年獲得核准後，因應社會的新需要，市建局配合政府的房屋政策，因地盤B的收購進度取得進展，藉著項目擬以分期發展的機會，重新審視地盤B的發展參數。根據西營盤及上環分區計劃大綱圖，該區的發展並沒有地積比率的限制，即該區的發展可以達到現行《建築物(規劃)規例》容許發展的地積比率即8至10倍。如按照原計劃以地積比率3.9倍發展地盤B，將會浪費市區珍貴土地資源。故建議將地盤B的地積比率由3.9倍修訂至7.93倍，項目的整體地積比率則建議由4.76倍修訂至7.45倍。項目建議修訂的整體地積比率仍較項目毗鄰的樓宇，例如匡景居（8倍）及尚賢居（10倍）為低。

問題（2）：市建局認為提高H19項目發展地積比率之好壞處為何？
為何接受該壞處？

答覆（2）：

如落實發展地盤B建議修訂的地積比率，與2013年的核准計劃比較，地盤B可額外提供多約50個（72.4%）住宅單位，由69個增加至119個住宅單位。項目整體的住宅單位供應數量亦將由154個增加至204個。在現行城市規劃及建築物條例就發展密度限制的容許下，建議修訂的地積比率能善用市區珍貴的土地資源及釋放潛在的發展空間，透過提供額外數量的住宅單位以配合房屋政策。雖然項目建議修訂的地積比率有所增加，樓宇的設計有所改變，但公眾休憩用地的面積仍與2013年的核准計劃相同，並加入新的設計元素，例如，在地盤B並增加一個7米長的路旁停車處、擴闊士丹頓街行人路，在華賢坊西加入商業原素，並注入生氣，在街道兩旁提供適當的地舖空間，並保持巷里及

街道的原貌，延續當區一帶固有的街道氛圍。2013年原地盤B的部份私人休憩空間亦改為公眾休憩用地，與華賢坊東的公共休憩用地接連，以加強該區內街的公共空間的整體連繫及可達性。此外，地盤B擬議的樓宇高度（21層）不會超過規劃大綱內的樓宇高度限制（即主水平基準以上120米），遠比毗鄰的樓宇，例如匡景居（34層）及尚賢居（30層），為低。

問題（3）：若主流民意及本會反對，會否撤回提高該項目地積比率？若不，原因為何？甚麼可能性才會使市建局回復原定計劃之地積比率？

答覆（3）：

市建局將會向城規會申請規劃許可，提交項目修訂的總綱發展藍圖，社會人士及議會如對該規劃許可申請有任何意見，包括地盤B修訂的地積比率，可按法定的規劃程序向城規會提出意見，局方將會按城規會的審議結果推行計劃。

（二零一七年三月九日收到）

中西區區議會秘書處

二零一七年三月