

強烈反對政府部門
放寬半山區住宅範圍內的地積比率
及建築物高度規限申請許可

背景：最近我們收到很多羅便臣道、衛城道、西摩道及干德道的街坊提出反對位於西摩道/衛城道住宅範圍，向規劃署申請放寬「住宅（丙類）7」範圍內的地積比率為 10 倍，興建一幢有 45 層住宅單位，及建築物高度規限申請許可（編號 A/H11/84）。及後知道城規會反對此申請，但發展商仍得到屋宇署批准於同一地盤臨近西摩道及衛城道的一邊興建 63 層高的大廈，我們非常關注此事，強烈反對政府部門在未考慮上述地點的現有交通配套及環境擠迫問題前作出批准。

問題：(1) 半山區內的樓宇普遍地積比率為若干？為何可達 10 倍？

(2) 半山再建高達 50 層以上的大廈，對交通、渠務、斜坡、水務等公共設施有何影響？

動議：強烈反對政府部門放寬半山住宅範圍內的樓宇地積比率及建築物高度規限申請許可，以保障現有住宅區的生活狀況。

鄭麗琼 郭家麒 阮品強

二零零四年一月二十九日

城規剛否決 屋宇署卻開綠燈

2004年1月13日
經濟日報

太古西摩道項目 批建63層摩廈

【本報記者張曉玲、李佩蘭報導】太古地產西半山西摩道住宅項目的發展峰迴路轉。

一直強烈反對有關計劃的居民，原以為發展商興建50層高住宅的計劃，已隨著城規會上周否決其申請而告一段落，但原來發展商早於去年11月，已獲屋宇署批准，以轉移地積比率的方式，在東面毗鄰興建1幢63層高的住宅，比上周遭否決的計劃還要高出13層。

部分居民感到驚訝之餘，更決定反對到底。

太古地產發言人證實，該公司已獲屋宇署批准發展1幢高54層（純住宅樓層計）162個單位的住宅項目，但有別計劃仍在設計階段，目前仍未購買會否按獲准的圖則動工。

可建162單位

太古是在月前向城規會提出申請，計劃將已收購到超過九成業權的西摩道項目（西摩道2號A至E、衛城道23、25、27及29號及衛城坊4號、4號A、6號及8號A等多幢舊樓）地盤內的住宅（甲類）7地皮（地積比率及高度限制為5倍及12層），併入住宅（甲類）用途的地盤內，以整體10倍地積比率發展，興建1幢50層高的住宅，但遭城規會以發展密度過高，以及未能解決交通負荷及休憩用地不足等問題而否決。

不過，原來發展商已做好「兩手準備」。雖然增加地積比率的計劃被否，但轉移地積比率的計劃早在去年11月獲屋宇署批准。

根據新批的建築圖則，太古計劃在住宅（甲類）部分以9倍地積比率發展，並將比鄰丙類地皮的5倍地積比率，全部注入住宅（甲類）地皮內，令物業高度增加至63層高，總樓面面積達17.3萬平方米，提供162個單位。

區議員對批則感失望

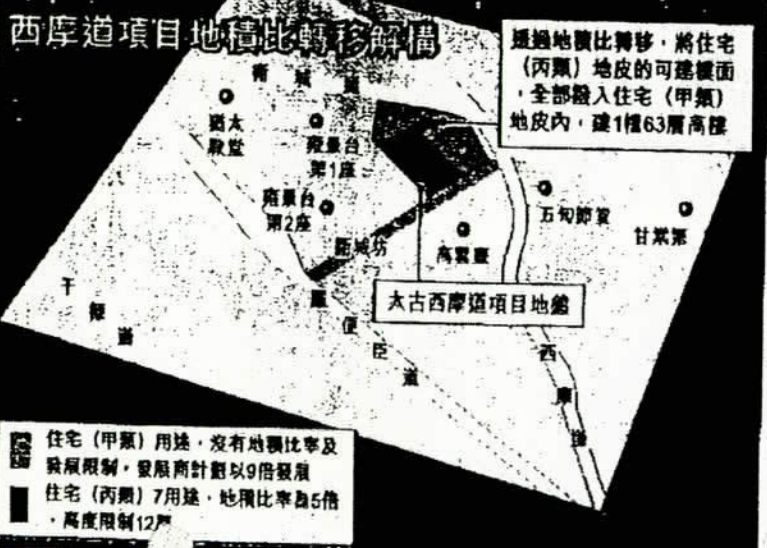
早前協助居民聯署反對有關項目於中西區區議員郭家麒，對城規會否決太古申請可又獲屋宇署批准發展則感到失望。他語帶無奈表示：「根本無反對餘地，他們是合法申請，我們可以做甚麼！」

郭家麒指今次事件正反映城規會「無用」之處，雖然城規會設立目的是限制城市規劃，但事實與目的背道而馳，相反更令發展商為所欲為。

反對太古在西摩道興建發展商擬興建50層高住宅大廈的屋宇署住宅戶部小組，當問悉發展商可建63層高大廈後的反應是：「唔係！」她說會堅持反對太古地產興建高層住宅大廈，影響附近樓宇的空氣質素和加劇交通問題。西摩道附近多種大廈聯合起來，繼續反對政府批准太古發展項目。



太古地產在西摩道（紅圈內）興建住宅大廈，已獲屋宇署批准。圖片由屋宇署提供。



西摩道項目地積比轉移詳圖

透過地積比轉移，將住宅（丙類）地皮的可建樓面，全部撥入住宅（甲類）地皮內，建1幢63層高樓。

- 住宅（甲類）用途，沒有地積比率及發展限制，發展商計劃以9倍發展
- 住宅（丙類）7用途，地積比率為5倍，高度限制12層

屋宇署去年11月批出部分建築圖則

項目	地址	樓層/用途	面積 (sqm)	單位數
太古地產	西半山衛城坊4A, 6A, 西摩道2A至2E及衛城道23, 25, 27及29號	1幢63層高住宅	173,701	—
華豐	九龍彌沙道及黃埔道	1幢43層高商住樓宇	126,299	37,226
南華	觀塘巧明街102號	2幢45層高商廈及酒店連3層平台及2層地庫	—	1,146,754
九龍	山頂歐羅山里3至5號	6幢2層高連1層停車庫式別墅	24,583	—
包氏家族	南區深水灣道77號	1幢3層高別墅	13,520	—
Coronation Property Ltd.	九龍塘畢架山徑2號	2幢6層高住宅樓宇	35,462	—

地積比轉移 有前科

發展商用該地積比率發展太古地產，以轉移地積比率發展已非首次。去年獲轉移太古地產發展商的地積比率，預批將興建1幢63層高的商廈。

事實上，發展商是以前次興建63層的高樓，除了成功轉移地積比率外，更因目前港島區住宅（甲類）地皮，仍未訂下高度及地積比率的限制，令發展商有機可乘，在區內建高樓。

原來，有別於九龍及新界區，港島區住宅（甲類）用地在分區大綱圖上，並未訂明地積比率及發展高度等限制，只列明《建築物（規劃）條例》第三條列出的三類地積比率及地積比率控制有別發展。其中只涉及一條街道（4.5米闊）的地盤則作甲類地盤，住宅地積比為8倍；連接兩條街道的街角地盤，則可以9倍地積比率發展；丙類地盤則為3條街道連接的街角地盤，可以最高10倍地積比建樓。

港島區大綱圖未訂限制

大綱圖未有訂明限制，住宅成為發展商力爭地積比率的機會。其中在港島高層所以「樓價便宜」購入小西灣地王的信和置業（OOCS），便因多條兩條街道，令項目地積比由8倍增至10倍，地積比率因而被審計署批少收10億元。政府經此一役，已開始在建築內列明樓面上限，並研究港島區住宅（甲類）地加入限制。

圖本報記者 張曉玲

強烈反對政府部門
放寬半山區住宅範圍內的地積比率
及建築物高度規限申請許可

水務署的書面回覆：

關於問題 2 中提出的供水問題，本署現特此提供以下資料：

- (a) 本署曾初步評估規劃申請編號 A/H11/84 的擬議發展項目對區內供水系統的影響，所得結果顯示，現有的供水網絡足以應付擬議發展的需求。因此，本署已表示不反對有關的規劃申請，但要求申請人在區內供水系統受擬議發展項目影響時，須承擔進行所需的水管改道工程的費用。
- (b) 上文(a)項提及的評估，只是就該擬議發展項目而進行。如因任何原因，例如地積比率全面放寬等，引致該區的發展密度整體上升，本署便須再全面檢討該區現有的供水系統，並會在有需要時進行供水系統的擴展工程，以應付未來的用水需求。在此情況下，有關供水系統擴展工程的策劃及推行將約需時七年完成。

(二零零四年二月五日收到)

中西區區議會秘書處

二零零四年二月

強烈反對政府部門
放寬半山區住宅範圍內的地積比率
及建築物高度規限申請許可

土力工程署的書面回覆：

1. 制訂半山區內樓宇的地積比率並非本處的職責範圍，因而本處未能對此問題作出回覆。
2. 所有的發展都要受建築物條例所規限。而所有的斜坡工程都要達至現行的安全標準。一般來說，樓宇的高度並不是影響斜坡工程可行性的主要因素。

自於此地區位於半山指定地區之內，因此，此項目的發展，將要受到以下的特定岩土工程管制：

- (i) 土地勘測圈則須呈交屋宇署審核及同意。
- (ii) 地盤平整工程的挖掘有深度規限，地基工程對地下水及斜坡穩定的影響需要評估，以確保地盤、鄰近土地及斜坡的穩定性。
- (iii) 發展商要在工程進行期間及之後，對工程設計作出覆核，以確保岩土工程設計的有效性。

(二零零四年二月九日收到)

中西區區議會秘書處

二零零四年二月

強烈反對政府部門
放寬半山區住宅範圍內的地積比率
及建築物高度規限申請許可

屋宇署的書面回覆：

背景

有關位於西摩道 2A 至 2E，衛城道 23 至 29 號及衛城坊 4 至 6A 號的發展項目的現時情況，本署批准了上述地段的建築計劃是一座包括數層停車場合共 63 層的住宅大樓，地積比率低於 8 倍。至於討論文件提及的地積比率 10 倍的 45 層（未包括停車場）的住宅單位計劃並未有提交本署審批，而只是向城規會申請放寬地積比率的計劃。以上兩計劃的樓宇設計並不相同。本署批准的大樓高度雖比向城規會申請的樓宇高，但地積比率卻較低。這是由於前者的樓面面積較小而向高空發展，後者的樓面面積較大，樓層因而減少。

問題(1)

樓宇的地積比率可受《建築物（規劃）規例》或《城市規劃條例》的「分區計劃大綱圖」的限制。半山區部分地區是受《城市規劃條例》的限制。

根據《建築物（規劃）規例》可建樓宇的地積比率分甲、乙、丙類地盤三種，住宅樓宇的地積比率分別為 8、9、10 倍。至於甲、乙、丙類地盤的分別，簡單來說，是以地盤所緊連 4.5 米闊以上的街道的數目所訂定。甲類地盤要緊連一條街、乙類兩條而丙類三條。因此，半山區或其他地區樓宇如不受《城市規劃條例》的「分區計劃大綱圖」的限制，所有丙類地盤的地積比率都是 10 倍。

問題(2)

有關交通、渠務、斜坡、水務等問題，相信有關部門會作出回應。

(二零零四年二月九日收到)
中西區區議會秘書處
二零零四年二月

強烈反對政府部門
放寬半山區住宅範圍內的地積比率
及建築物高度規限申請許可

渠務署的書面回覆：

對於討論文件中問題(2)提出的渠務問題，本署現提供以下資料：

雨水系統

- (i) 放寬上述住宅範圍內的地積比率對現存之雨水系統不會有負面影響。

污水系統

- (ii) 現存污水系統能否應付擬發展的需求，是屬於環境保護署的審核範疇。

由於現階段並不涉及渠務建造或維修工程的事宜，故此本署不派員參加二月十二日之討論會。

(二零零四年二月九日收到)

中西區區議會秘書處

二零零四年二月