

深水埗區議會討論文件

反對興建美孚新邨屏風樓

90年代中期政府，市民和石油公司達成協議，搬遷位於美孚新邨內之石油氣儲存庫，當年地政署曾嘗試以地換地方案，可惜未能成功。其後地政署於1998年以市價出售達洋路一幅土地給埃索美孚石油來搬遷位於美孚新邨內之石油氣儲存庫。

本人等有以下疑問，煩請回答，以確保這事並無任何官員公司得益或失職：

- (1) 沒有正確規劃土地用途；
- (2) 沒有對土地用途向居民作出預警/介紹；
- (3) 沒有落實【以地換地】方式去；
- (4) 荔枝角公園佔用美孚新邨事宜；
- (5) 律政署為何不對案件HCAL 000147-2002提出上訴。

(1)沒有正確規劃土地用途；

1985年荔枝角分區大綱圖將石油氣庫土地劃為R(A)，這幅地有獨立契約、業主，用途是石油氣庫，沒有任何搬遷計劃，當時的標準R(A)土地用途可否容讓石油氣庫存在。請提交文件證明是法例規定可以容許石油氣庫存在R(A)於土地內。

1990年代規劃署成立，有沒有審視這地之規劃？為什麼？請告之我們鴨脷洲海怡半島石油氣儲存庫之資料？何時成立？規劃為什麼土地？面積多少？為何和我們美孚的有不相同處理？

我們相信政府做事謹慎、專業、一視同仁，規劃土地工作之政府的工作，一般有普通知識的人都知道石油氣儲存庫不應在住宅土地存在，但事情出現了，這是否政府有錯失、有疏忽。

政府曾告之石油氣庫土地劃為R(A)是一貫的做法，政府曾舉的例子：清麗苑、碧瑤灣、大埔廣場、杏花邨，請問該等石油氣庫是否位於獨立契約內，有獨立業主，並與住宅之業主不同。若然不是我們認為不可作比較。若然是政府可有計劃修正這些規劃。我並不知道答案，我只知美孚應和海怡半島相比，其他例子是否合適，請政府告知。請問香港現時有多少個石油氣庫？他們的土地業權等等問題如附表，才可引証部門所說的一貫做法。

石油氣庫	是否獨立土地契約	土地用途	契約業主	搬遷後可否起樓	是否規劃署所講的一貫做法
美孚新邨	是	R(A)	美孚石油	可以	是
清麗苑					是
碧瑤灣					是
海怡半島					

本文更指出為何海怡半島有不同的做法？美孚的規劃是一個絕對的失誤。

(2) 沒有對土地用途向居民作出預警/介紹；

發展局林鄭月娥局長表示官員是好謹慎，處理搬遷石油氣庫的官員是否『謹慎』呢？請提交當年處理這事的人，時間表和文件，以顯示政府官員『謹慎』處理？

- 1) 為什麼搬走了石油氣庫之後，會換來搬進一座 20 層高的大廈？我們想知悉整個決策過程？並不想知這是什麼土地，業主有沒有權起樓，是想知政府怎樣去保障市民在搬遷危險儲存庫後，能得到同樣的居住環境質素。
- 2) 當年政府一方面再賣一幅土地給石油氣公司繼續營運生意，另一方面留下舊址給石油氣公司發展，這是何等優待之方案？是否有人蓄意優待商人？負責的官員今天是否已離職，有沒有進入該公司或相關的公司繼續工作？是否應該收回土地，作綠化或社區用途？請提供當日官員的名單，工作記錄，往來函件等等。多次跟進查詢後，我們得知地政署當年曾經提出『以地換地』方式，來換回石油氣庫舊址，為何不成功？政府曾經提出，為何終止？是那一位官員決定終止這個方案？有沒有通知深水埗區議會？為什麼不通知？有沒有通知居民？為什麼沒有？政府怎樣決定採用那個方案去『搬遷美孚石油氣庫』？由那幾位官員組成的小組負責？若果政府表示是應居民要求『搬遷美孚石油氣庫』，為何不向市民交待『搬遷』的方案？為何當年不向議會和居民交代，遺下這個糾紛？可否提交當年討論之會議記錄，讓市民得知官員有否保障居民之權益？

(3) 沒有落實【以地換地】方式去。

地政署代特首回答問題(4)(附件二)

根據深水埗臨時區議會環境委員會(下稱「委員會」)於一九九九年五月六日的會議紀錄，當時石油氣貯存庫搬遷還未完成，本處代表已提及舊石油氣貯存庫的未來土地用途，說明該幅土地在分區計劃大綱圖被規劃為「住宅(甲類)」用途，而根據地契條款是可作非工業用途。如果將來的土地用途符合有關要求，地政總署無權反對發展。本處代表亦表示委員會如要取得建築圖則更詳盡的資料，須向屋宇署查詢。美孚石油的代表亦在同一會議告知區議員，該公司當時正就舊址考慮多個發展方案，亦會聽取多方面的意見才落實方案，但強調該公司會著重從商業角度來研究發展方案。

根據立法會文件cp/c311/2004：深水埗民政事務專員表示曾經1995至97有多次會議，地政署為何在1999年5月6日先提出上述陳述，為何不選擇較早期間提醒居民。【當時石油氣貯存庫搬遷還未完成】1999年5月6日的會議是否政府主動提出要求的。1999年還可以做什麼？1999年才提出是否最合適的時間？其實1998年業主已提交起樓申請，這是否地政署事後孔明，還在代ceo回答時振振有詞，這是什麼官，你對事件發展的時序掌握多少，不是說了便代表你們已經負上責任，適當的時機說出才有效。

(區議會2004/3/16記錄：阮雄岳先生補充說，在最初興建美孚第8期時，這些住宅樓宇與石油氣庫屬同一地盤，在審批入伙紙時，是將第8期所有座數的樓宇與石油氣庫一併考慮。至正式發出入伙紙時，業主將第8期與石油氣庫的地契分開……及後一九九八年，發展商提交圖則，申請將石油氣庫舊址改作住宅。……)

深水埗有接近一半以上的區議員，有參與1996年間討論『搬遷美孚石油氣庫』議案，我請問有那一位深水埗區議員記得任何一位官員當時〔未搬遷之前〕講過：『這幅地是住宅〔甲類〕用地，日後業主可以起樓』或類似的說話？

(4) 荔枝角公園佔用美孚新邨事宜。

荔枝角公園佔用了美孚新邨的土地，康文署知悉後，有沒有通知美孚新邨？有沒有補償方案或回購土地？

(5) 律政署為何不對案件HCAL 000147-2002提出上訴。

這案對所有土地鄰近公園的緊急車輛使用通路(EVA)均有深遠影響。

懇請提交詳細資料以供討論(包括1995至1999年深水埗區議會曾討論相關事件之會議記錄)，並請於6月20日前交給議員，讓議員有充足時間了解，懇請發展局派代表出席深水埗區議會會議，解答議員提問。

總結：

我們絕對不能接受在美孚石油氣庫舊址興建大廈！搬遷石油氣庫的原意是改善居民的居住環境，現在卻要興建大廈，絕對是破壞居住環境質素，何解會背道而馳？確實是有人行政失當，導致今天居民需要面對這個困局。我們要求：政府重新【以地換地】方式和該幅土地業主再次商議，收回該幅土地，保障美孚居民權益，並且化解今次居民與業主之間的糾紛。我們懇請局長閣下重視上述個案，並親臨有關地盤，必能了解美孚新邨第八期業主的苦況並且敦促有關部門先限制業主現時正進行的建築工程，我們再強烈要求地政處重新以『以地換地』方式來作出補救。

一則化解民怨；

二則保持香港一個良好規劃；

三則消除屏風樓出現，體現香港政府重視市民居住環境質素。

文件提交人：

王德全、莊志達

2009年6月2日

附件(一) 一位美孚居民給特首的一封信

致曾特首：

堅決反對於舊石油氣庫興建大廈

本人是美孚新邨8期苦居民，家有小孩及老人家。近日屋前一塊荒廢多年土地，突然施工。

今年3月祥達發展有限公司不但購買了美孚新邨舊石油氣庫土地，同時匯秀企業(美孚管理處)將土地旁之私家路業權出售給祥達。當年搬遷美孚石油氣庫是因為要將危險物品搬離民居，將潛在危險降至最低，政府非常積極去處理這件事，最後並順利搬遷石油氣庫。可惜的是後遺症出現了，石油氣庫舊址的業主保留了業權並將會在這地興建20層高的大廈，位於多座大廈的面前。多次跟進查詢後，我們得知地政署當年曾經提出『以地換地』方式，來換回石油氣庫舊址，為何不成功，為何當年不向議會和居民交代，遺下這個糾紛？

- 1) 為什麼搬走了石油氣庫之後，會換來搬進二座高層大廈？
- 2) 政府一方面再賣一幅土地給石油氣公司繼續營運，另一方面留下舊址給他發展，這是何等優待之方案？
- 3) 為什麼美孚舊石油氣庫所在之位置是住宅(甲類)用地？是否當年規劃時有不恰當之處？沒有將石油氣庫舊址列作非住宅用地？
- 4) 沒有任何一位官員在商議搬遷時，提醒市民和區議會【這幅土地是住宅(甲類)用地】？是官員故意隱瞞、還是疏忽呢？

我們(一群美孚新邨居民)曾向政府多個部門查詢及求助，但它們的答覆全是不關它們的事或這是以前的做法(檔案;文件)，感覺到沒有人會幫助，只會推下來。難道這就是今天的香港政府？我不想發生有人命傷亡的時候，政府才站出來說會徹查事件。

興建高樓後，我的家再沒有陽光和新鮮空氣流通。如沙士或流感一到，我的家變成了怎麼樣，又如果遇到嚴重火災，消防車不能用雲梯拯救居民，那時有沒有人命傷亡，我不敢想像……。

請特首為我們主持公道！

附件(二) 特首回信給一位美孚居民

- > Subject: LD900382 Fw: 堅決反對於舊石油氣庫興建大廈
- > To: ruthorman@hotmail.com
- > CC: ceo@ceo.gov.hk; seskwssp@landsd.gov.hk
- > From: dlok@landsd.gov.hk
- > Date: Fri, 29 May 2009 10:15:08 +0800
- >
- >
- > 鄭小姐:
- > 堅決反對於舊石油氣庫興建大廈
- >
- > 你於本年五月九日致行政長官的電郵已於五月十一日轉交九龍西區地政處(下稱
- > 「本處」)跟進,本處及規劃署就電郵中提出的問題有以下的回應:
- >
- > 問題(1)
- > 舊石油氣貯存庫位於新九龍海傍地段25號B段及餘段(“NKML25sB and RP”)。地契條款
- >
- > 訂明該地段只可用作非工業用途,但對地段上物業發展的總樓面面積、地積比率、地
- > 盤覆蓋率或高度並沒有規限。故在上址興建多層住宅大廈是沒有違反地契條款。
- >
- > 問題(2)
- > 根據一貫的土地政策,公共事業機構如獲得有關局方政策上的支持,可以市值地價獲
- > 得直接批地經營其業務。就這個案而言,因應附近居民和深水埗區議會要求搬遷石油
- > 氣
- > 貯存庫,及經濟局局長在一九九六年給予政策的支持下,在達洋路以十足市值批地予
- > 美孚石油有限公司(下稱「美孚石油」),是符合一貫土地政策。
- >
- > 至於原有土地,由於該土地是一幅私人非工業地段,即使它已沒有作石油氣貯存庫之
- > 用,政府並無權力根據契約條款收回該地段。此外,該地段亦沒有擬作公務工程的計
- > 劃,政府並不能引用土地收回條例把它強行收回。
- >
- > 問題(3) (資料由規劃署提供)
- > 美孚新邨(下稱美孚)共分成八期發展,由六十年代末期開始,至最後的第八期發展於
- > 一
- > 九七八年落成。由於一九八五年末,首張涵蓋美孚的荔枝角分區計劃大綱圖(下稱大綱
- > 圖)刊憲,鑑於美孚一帶,主要發展為住宅用途,該大綱圖遂將有關地段(即新九龍海
- > 傍地段第25號B段及餘段)規劃為「住宅(甲類)」地帶,以反映其用途。至於有關的石
- > 油氣貯存庫,當時已經是「現有用途」並座落於有關地盤內。該石油氣貯存庫是附屬

> 於美孚住宅發展，並提供石油氣給美孚的住戶。規劃署在製訂該大綱圖時，基於一貫概

> 括土地用途模式的規劃原則，即在大綱圖上，將附屬用途反映於主用途的一部份，而

> 不會給予個別用途地帶。

>

> 問題(4)

> 根據深水埗臨時區議會環境委員會(下稱「委員會」)於一九九九年五月六日的會議紀

> 錄，當時石油氣貯存庫搬遷還未完成，本處代表已提及舊石油氣貯存庫的未來土地用

> 途，說明該幅土地在分區計劃大綱圖被規劃為「住宅(甲類)」用途，而根據地契條款

> 是可作非工業用途。如果將來的土地用途符合有關要求，地政總署無權反對發展。本

> 處代表亦表示委員會如要取得建築圖則更詳盡的資料，須向屋宇署查詢。美孚石油的

> 代表亦在同一會議告知區議員，該公司當時正就舊址考慮多個發展方案，亦會聽取多

> 方面的意見才落實方案，但強調該公司會著重從商業角度來研究發展方案。

>

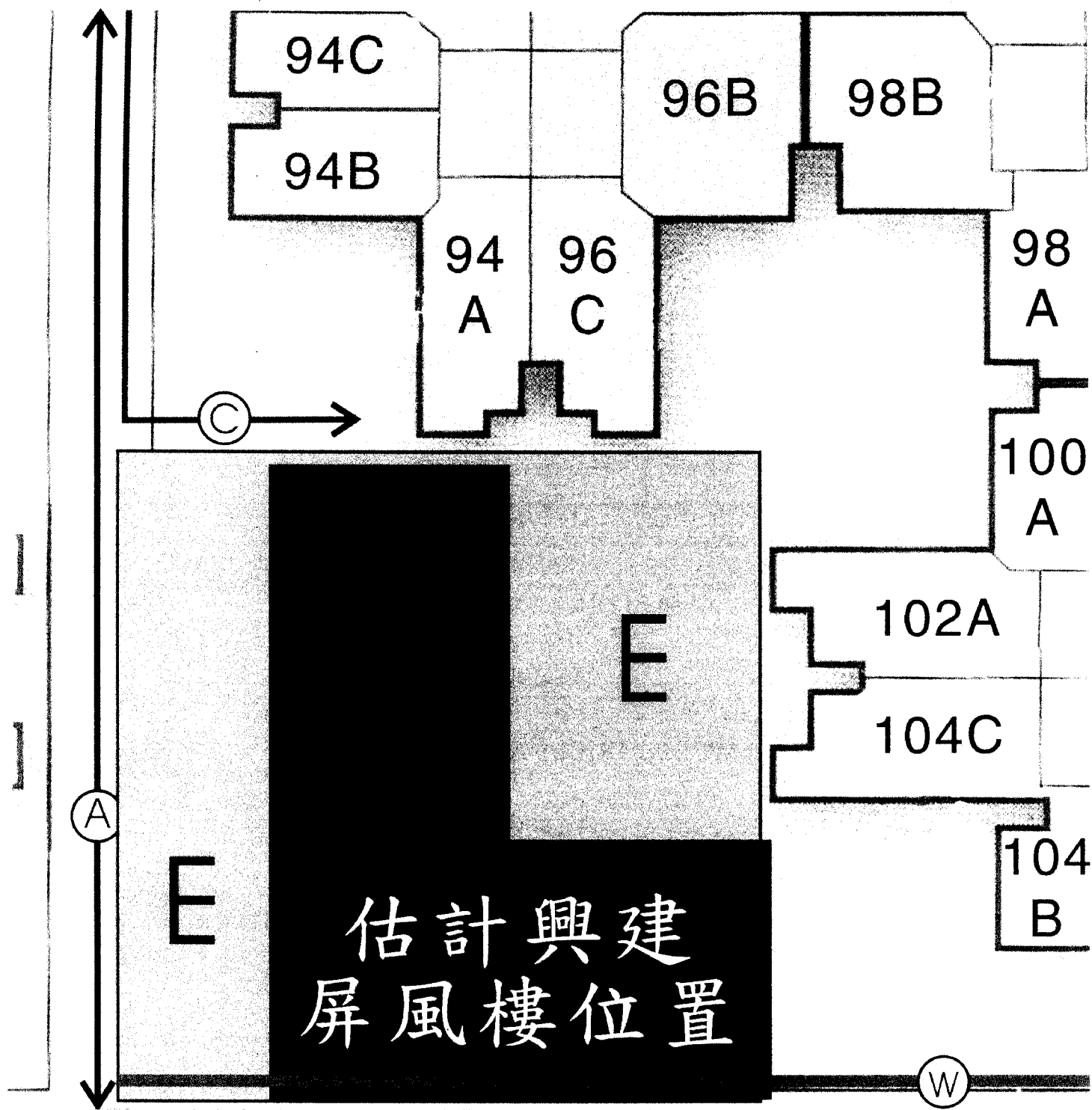
> 如有進一步查詢，請聯絡本處何家儀女士（電話號碼2300 1734）。

>

>

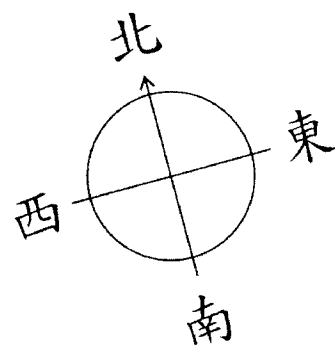
> 彭志文

> 九龍西區地政專員



荔枝角公園

- ① 第一條路 百老匯街
- ② 第二條路 公園行人路
- ③ 第三條路 掘頭路
- ④ 屏風樓地盤範圍
- ⑤ 公園圍牆



832520E

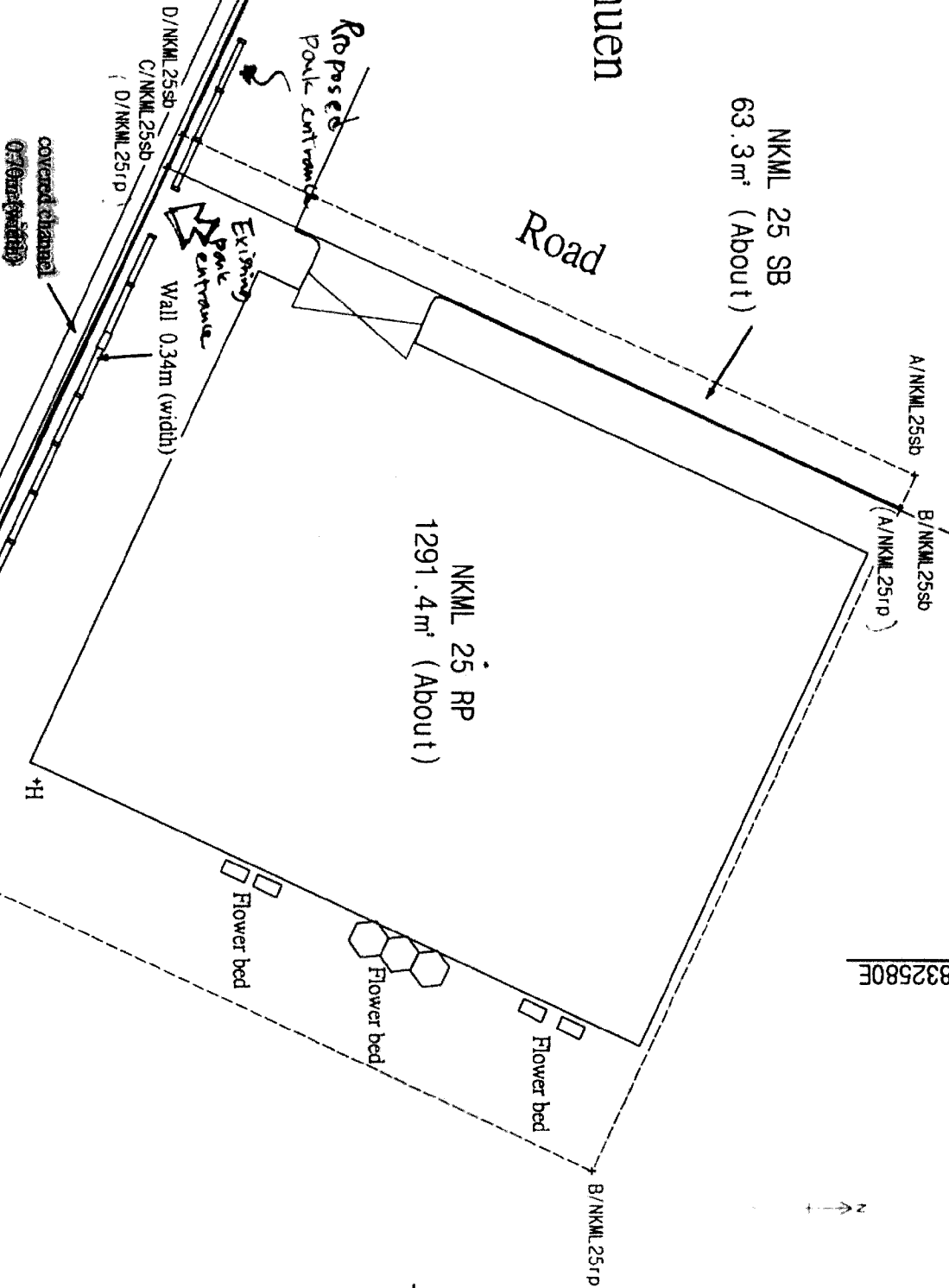
Mei Foo Sun Chuen

GLA-NK 603 Lai Chi Kok Park

NKML 25 SB
63.3m² (About)

Road

NKML 25 RP
1291.4m² (About)



832580E

821720N

A/GLA-NK 603

C/NKML 25rp

B/GLA-NK 603

832520E
821690N

832550E

Scale 1 : 300
821690N

