



二零一一年九月一日
討論文件

文件DH 46/2011

沙田區議會
發展及房屋委員會

衛慶祥先生的提問

“有關沙田大圍馬鞍山綫大圍站地盤及毗鄰土地內劃作“綜合發展區(1)”的地帶，規劃署曾代城市規劃委員會就該地帶發展限制的修訂建議作出諮詢，故謹提出下述問題：

提問：

- (a) 據悉，上述土地的業權仍屬政府，但發展商香港鐵路有限公司(港鐵)將建築圖則交予有關部門審批，並已獲得批准，不知是否屬實。如是，為何有關部門會批出該圖則？這是否屬於違規甚至違法的行爲？
- (b) 發展商港鐵何時呈交建築圖則予有關部門審批？有否遵守趕搭“發水樓尾班車”的時限？
- (c) 發展商港鐵獲批的建築圖則內容如何？與建議修訂的發展限制有何分別？
- (d) 有關部門在批出建築圖則之前，是否早已清楚知道鄰近居民對興建屏風樓表示強烈反對？如是，有關部門對該圖則可有意見？
- (e) 有關部門有否就發展商港鐵擬於上址興建屏風樓一事諮詢社區？如有，何時諮詢？如否，原因為何？”

屋宇署的回覆

就提問(a)及(b)項的回應

1. 在 2007 年，當時的地鐵有限公司(地鐵公司)與九廣鐵路公司(九鐵公司)進行合併。根據兩鐵合併的物業方案，地鐵公司購入九鐵公司的投資物業、物業管理業務以及六幅當時九鐵公司物業用地的物業發展權，另加上九龍南線沿線當時由政府持有的兩幅物業用地。上述兩鐵合併的物業方案包括大圍站上蓋的物業發展。換言之，大圍站上蓋的物業發展權現時由合併後的香港鐵路有限公司(港鐵公司)擁有。港鐵公司為上市公司，自行決定如何推行其擁有的物業發展項目。
2. 《建築物條例》旨在規管私人建築物及建築工程的規劃、設計及建造，並為此就結構及消防安全等方面訂定建築設計及建造標準。屋宇署根據《建築物條例》所賦予的權力，負責執行監管位於所有私人(包括港鐵公司)土地上的建築物及相關工程的設計、規劃和建造，以確保符合安全和衛生標準。
3. 屋宇署在審批建築圖則的申請時，是根據《建築物條例》及其附屬規例處理有關申請。若有關圖則符合《建築物條例》及其附屬規例的規定，屋宇署必須根據《建築物條例》批准圖則；否則，屋宇署可根據《建築物條例》第 16(1)條拒絕批准有關建築圖則。
4. 屋宇署於 2010 年 10 月 11 日收到港鐵公司相關認可人士就大圍站上蓋發展項目呈交新的建築圖則以供審批。該認可人士其後向屋宇署再呈交圖則，並符合《建築物條例》及其附屬規例的規定，因此屋宇署必須根據《建築物條例》批准有關建築圖則。

5. 根據屋宇署的有關安排，在今年 4 月 1 日或之後呈交該署的新建築圖則的申請，該署會按優化建築設計及締造可持續建築環境所訂立的新的作業備考審批。由於有關已批准的建築圖則乃於 2011 年 4 月 1 日前已呈交該署審批，因此，新作業備考的措施(包括總樓面面積寬免的新措施)並不適用於大圍站上蓋發展項目。

就提問(c)項的回應：

6. 基於保密的責任，除非得到發展商的同意，所有根據《建築物條例》呈交予屋宇署的建築圖則或文件，在有關工程完工之前，屋宇署不會准許公眾查閱或發出其副本。不過，屋宇署就發展項目的新建築圖則給予批准後，會在該署的資料月報公布有關發展項目的詳細資料。為提高有關發展項目總樓面面積寬免資訊的透明度，屋宇署在去年發出修訂作業備考，規定凡在 2010 年 9 月 1 日或之後提交佔用許可證申請的發展項目，必須在項目的最後建築圖則中詳細列明有關新發展項目內所有獲得寬免的總樓面面積。這些資料的摘要(以總和形式而非個別單位的計算)，亦會在有關發展獲發佔用許可證後，在屋宇署的網頁公布。屋宇署在資料月報中公布的大圍站上蓋物業發展項目已獲批准的建築圖則的詳細資料如下：

地盤地址	座數	層數	建築物類別	總樓面面積(平方公尺)	
				住宅	非住宅
沙田 ST Misc 227 (將改稱為沙 田市地段第 520 號)	1	40	寓所/商 業處所 及會所	190,465.5	61,994.3
	1	41			
	3	50			
	1	51			
	2	52			
	1	3			
		全部在 6 層平台 及 2 層地 庫之上			

7. 正如上文第 5 段所述，按優化建築設計及締造可持續建築環境所訂立的新的作業備的措施(包括總樓面面積寬免的新措施)並不適用於大圍站上蓋發展項目。因此該項目的原設計與按照新措施而修訂的設計，沒有作出比較的需要，亦沒有相關資料以作出比較。

就提問(d)及(e)項的回應

8. 正如上文第 2、3 及 4 段所述，屋宇署在審批建築圖則的申請時，只可按《建築物條例》及其附屬規例處理有關申請。至於收集及處理鄰近居民及有關社區對上址發展項目的意見，則並非《建築物條例》內的範疇，亦不屬於《建築物條例》第 16(1)條拒絕批准圖則可根據的理由。

規劃署的回覆

就提問(c)及(e)項的回應

- (c) 修訂發展限制的申請由「環保觸覺」提出，有關申請(編號 Y/ST/15)暫定於本年八月十九日提交城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮。

「環保觸覺」提出修訂馬鞍山綫大圍站地盤及毗鄰土地劃為「綜合發展區(1)」用途地帶的發展限制，包括：

1. 住用樓面面積上限為121,908 平方米；
2. 零售樓面面積上限為31,000平方米；
3. 私家車位數目上限為242個；
4. 住宅單位數目2,900個；
5. 每個分層住宅單位面積不多於45平方米；
6. 平台高度限制為28米主水平基準；
7. 6幢綜合用途建築物；
8. 建築物高度限制為150米主水平基準；及
9. 分層住宅高度不多於39 層包括2層平台。

建築圖則內容請參閱屋宇署回覆。

- (e) 大圍站在沙田分區計劃大綱圖劃作「綜合發展區(1)」地帶，該發展項目包括鐵路車站、公共交通交匯處、上蓋住宅、商業發展及大專院校。港鐵在二零零九年十一月十三日向城規會提交發展大圍站上蓋的規劃申請。規劃署按《城市規劃條例》的要求進行為期三週的公眾諮詢。有關申請在同年十二月十八日獲小組委員會在有附帶條款情況下批准。

沙田區議會秘書處

STDC 13/70/30

二零一一年八月