

東區區議會轄下
規劃、工程及房屋委員會
特別會議紀錄

日期：2018年7月25日（星期三）

時間：下午4時正

地點：東區區議會會議室

<u>出席委員</u>	<u>出席時間(下午)</u>	<u>離席時間(下午)</u>
丁江浩議員	4時正	會議結束
王志鍾議員	4時正	6時15分
王振星議員	4時正	會議結束
古桂耀議員	4時正	會議結束
何毅淦議員	4時正	會議結束
李鎮強議員	4時正	會議結束
林心廉議員	4時正	會議結束
林其東議員	4時正	會議結束
邵家輝議員	4時正	會議結束
洪連杉議員, MH	4時15分	會議結束
徐子見議員	4時正	會議結束
張國昌議員	4時26分	會議結束
梁兆新議員	4時正	會議結束
梁國鴻議員 (主席)	4時正	會議結束
梁穎敏議員	4時正	會議結束
許林慶議員	4時正	5時40分
郭偉強議員, JP	4時正	6時15分
麥德正議員	4時正	會議結束
植潔鈴議員	4時54分	會議結束
黃建彬議員, BBS, MH, JP	4時正	會議結束
趙家賢博士	4時正	會議結束
趙資強議員, BBS	4時正	會議結束
劉慶揚議員	4時正	會議結束
鄭志成議員	4時正	會議結束
鄭達鴻議員	4時正	會議結束
黎志強議員	4時正	會議結束
羅榮焜議員, MH	4時正	會議結束
龔栢祥議員, BBS, MH	4時正	會議結束
江澤濠先生, MH (增選委員)	4時30分	會議結束
劉聖雪女士 (增選委員)	4時正	會議結束

致歉未能出席者

王國興議員, BBS, MH
許清安議員
黃健興議員
楊斯竣議員 (副主席)
蔡素玉議員, BBS, JP
顏尊廉議員, MH

定期列席的政府部門代表

徐卓賢先生	東區民政事務處 東區民政事務助理專員 (2)
何國輝先生	土木工程拓展署 高級工程師/6 (南)
伍德華先生	規劃署 高級城市規劃師/港島 (2)
何敏儀女士	港島東區地政處 高級產業測量師/港島東 (3)
徐家儉先生	屋宇署 高級屋宇測量師/港島東 1
華佩儀女士	東區民政事務處 高級行政主任 (區議會)
李淑嫻女士 (秘書)	東區民政事務處 一級行政主任 (區議會) 2

應邀出席的部門及機構代表

張敏宜女士	發展局 首席助理秘書長 (海港)
黎旨軒先生	發展局 助理秘書長 (海港) 1
盧偉斌先生	康樂及文化事務署 高級行政主任 (策劃事務) 5
樊玉玲女士	康樂及文化事務署 東區副康樂事務經理 2
陳建峰先生	運輸署 高級工程師
余秉滔先生	路政署 高級區域工程師/港島東南區
余玲玲女士	協和建設有限公司 (土地業權人 Fine Tower Associates Limited 代表) 總經理
朱立琦先生	艾凱特托尼克建築設計諮詢有限公司 總裁
梁世雄先生	馬梁建築師事務所 (香港) 有限公司 執行董事
曾思蒂女士	城市規劃顧問有限公司 董事
林澤仁先生	弘達交通顧問有限公司 董事

歡迎辭

梁國鴻主席歡迎各委員及政府部門代表出席會議。

I. 鯽魚涌海裕街優化海濱發展方案

(規劃、工程及房屋委員會文件第 22/18 號)

2. 梁國鴻主席歡迎發展局首席助理秘書長(海港)張敏宜女士、助理秘書長(海港)1 黎旨軒先生、康樂及文化事務署(康文署)高級行政主任(策劃事務)5 盧偉斌先生、東區副康樂事務經理 2 樊玉玲女士、運輸署高級工程師陳建峰先生、路政署高級區域工程師/港島東南區余秉滔先生、協和建設有限公司(土地業權人 Fine Tower Associates Limited 代表)總經理余玲玲女士、艾凱特托尼克建築設計諮詢有限公司總裁朱立琦先生、馬梁建築師事務所(香港)有限公司執行董事梁世雄先生、城市規劃顧問有限公司董事曾思蒂女士及弘達交通顧問有限公司董事林澤仁先生出席會議。發展局張敏宜女士、馬梁建築師事務所(香港)有限公司執行董事梁世雄先生及弘達交通顧問有限公司董事林澤仁先生介紹第 22/18 號文件。

3. 25 位委員就議題發表意見及作出提問，內容摘錄如下：

- (a) 丁江浩委員感謝發展局和發展商磋商折衷的換地方案，替代原有的工業大廈發展計劃。不過，他認為發展商應嚴格遵循法定圖則的建築高度限制，反對發展商以公眾利益為借口申請放寬高度限制。他亦認為發展商的交通影響評估欠缺周全，亦未有充分顧及對周邊居民造成的影響。此外，換地方案不應影響當區的休憩設施，建議發展商重置擬建的寵物公園，並交由康樂及文化事務署管理；
- (b) 古桂耀委員反對發展商提交的發展方案。按現行方案，發展商將可換取面積龐大且珍貴的海濱用地，因此，發展商不應以一樓平台增加公眾空間為由爭取放寬樓宇高度限制。他確信發展商不會按原定計劃興建工業大廈，認為發展項目的外觀設計欠缺美觀，並批評發展商的方案未有充份諮詢地區持份者，而項目設計與海濱景觀並不配合。他又質疑是次諮詢的目的；
- (c) 梁穎敏委員表示換地方案將令發展商可使用的臨海用地面積以倍數大幅增加，而由於該地皮商業價值不菲，她希望發展局交代與發展商的換地談判過程，尤其曾否提出非原址換地方案，以及否決非原址換地方案的原因。她質疑局方何不選擇投標賣地，並請局方提供土地補價估值及其他更充分的理據支持最終決定原址換地的原因。她亦詢問原有的設施包括臨時大型車輛停車場及寵物公園的重置安排，另請發展商交代擬建的行人天橋的工程造價、政府和發展商承擔工程費用的比率等詳細資料。她希望發展局及發展商告知發展項目的後續推展程序，及於會後提交是次簡報資料；

負責者

- (d) 梁兆新委員表示發展商持有的土地屬工業用途，政府應以其他工業用地作交換條件。把一幅面積龐大而地點優越的土地不經招標程序而直接換給一家發展商，即使符合規劃用途，亦對公眾及其他持份者不公，希望政府三思。他促請發展局公開換地談判過程的詳細資料，亦堅決反對發展商申請放寬建築高度限制。他最後詢問擬建行人天橋的工程費用是否由政府承擔、是次方案有否改進的餘地，以及下一步的後續工作為何；
- (e) 張國昌委員認為發展商向區議會提交的文件過份簡單，欠缺各項評估性資料，促請發展商交代如環境影響評估等更詳細資料，讓議會進行更有意義的討論；
- (f) 徐子見委員希望發展商提交更詳盡的資料，包括人流評估的方法，以及負責評估的顧問公司名稱等。他另認為局方應優先考慮非原址換地，希望局方交代談判過程中曾否提出非原址換地方案、非原址換地的選址、曾否探討引用《收回土地條例》收回土地，以及最終決定原址換地的原因。現發展商已構思好發展方案，他擔心發展商會一意孤行，無視區議會的意見。雖然新方案的總樓面面積與原先工廈獲准興建的建築樓面面積相若，但發展商將獲得一幅面積龐大的海濱用地作發展用途，日後亦可提出重建計劃，為此他對方案有所保留。他詢問發展商是否因為需要提供公共空間才申請放寬建築物高度限制；
- (g) 邵家輝委員表示香港社會需要發展，但發展過程中難免影響部分市民。是次方案涉及的地段價值較高，發展旅遊及零售用途可配合市民的期望。他理解當區持份者的關注，但是次方案如遭否決，日後該地段亦可能有其他發展方案，對周邊市民影響可能更大。他另認為新方案的總樓面面積較原有方案小，希望議會理性討論；他最後重申增加發展項目中的零售面積對零售業界有利；
- (h) 洪連杉委員表示海濱土地乃香港的珍貴資源，對政府未有妥善規劃海濱發展表示無奈。他認為新方案的設計和海濱環境格格不入，新發展亦可能影響周邊的景觀及交通負荷，希望城市規劃委員會日後審批方案時做好把關工作，並盡量限制建築物高度。此外，他希望政府加大力度發展海濱用地；
- (i) 林心廉委員表示居民一直渴望保留十米闊的海濱長廊，以維持海濱的完整發展。不過，他認為新方案將增加區內的交通壓力，發展商的交通評估亦未有全面考慮區內日後的其他發展，擔心項目落成後引起交通擠塞的情況。他亦認為發展項目的建築物設計與海濱發展

格調不符，影響市民舒適的休憩環境；

- (j) 趙家賢委員感謝局方致力和業權人達致一個階段性協議，有效阻止發展商興建 25 層高的工業大廈，對政府的工作予以肯定。他曾進行民意調查，在一千份意見書中，三分之二市民支持政府以《收回土地條例》或非原址換地處理海濱發展問題，遺憾政府未能回應民意。他重申主水平基準上 35 米的建築物高度是社區無奈地接受的最高發展高度，他與區內的居民組織堅決反對放寬建築高度限制，並以區內例子闡述區內持份者對放寬高度限制的堅決反對態度，藉此要求發展局及城市規劃委員會做好把關工作，同時清晰向發展商說明政府的立場。他另指發展商有責任重置擬建的寵物公園。他關注玻璃外牆所構成的光污染，影響附近居民。他希望發展商詳細交代項目的公共空間或設施的面積，並減低屏風效應，另一方面，他強烈要求政府維護公共空間，以及限制發展高度。他請局方交代或於會後提交計算土地補價的方程式，以及是次的簡報資料；
- (k) 麥德正委員認為新方案傾向發展商的利益，有違市民的意願，亦漠視市民對休憩空間的訴求。政府一直探討如何解決土地不足問題，在談判過程中，政府應以同級的工業用地作交換條件，現擬議的換地方案予人官商勾結之感，令人感到悲憤。他質疑社區對擬建的酒店及零售設施的需求，希望發展局及城市規劃委員會做好把關工作，避免過分偏重發展商的利益；
- (l) 劉聖雪委員表示曾徵詢市民的意見，結果顯示過半受訪市民支持政府要求發展商繳付十足市值土地補價方式換取土地。不過，市民對發展方案持有不同意見，贊成和反對的意見各佔四成。她續指市民十分關注居住環境及海濱的完整發展，亦擔心新項目與海濱發展不協調。她亦認為交通影響評估數據不足，促請發展商提供更詳細數據以供參考；
- (m) 羅榮焜委員指所有發展建設均會有正反兩方的聲音，社會應以宏觀、具遠見的角度來審視方案。他擔心如換地方案遭否決，發展商將行使其應有的權利於原址興建工業大廈，屆時東區的海濱長廊將被截斷，最終對社區更為不利；
- (n) 黎志強委員以過往發展商提交方案遭到否決的例子，證明城市規劃委員會在審議申請時能有效發揮監察和制衡功能，確保發展項目符合社區的需要。他認為區議會應監察發展局的工作，避免發展局輕易與發展商訂定換地條件。他續指有關海濱用地的商業價值相對工業用地的價值為高，認為發展局應公開換地談判過程的詳細資料，

負責者

以及如將土地拍賣可得的預計收益，並詢問以不同用途的土地進行原址換地曾否有其他先例。他亦希望局方考慮到鯪魚涌公園二期本屬靜態公園，與發展商提出的方案不符；

- (o) 鄭達鴻委員批評換地方案未能充分守護香港市民的公共土地財產，即使發展商繳付十足市值土地補價，該地段的商業價值亦遠比原先工業用地為高，以近年區內商業地區的拍賣價作參考，該用地最少值 100 多億，是工業用地價值的 10 倍以上，兩者的收益差額甚大，認為政府似有補貼發展商之嫌。他認為將拍賣土地的收益用作興建公園對市民較為有利，如必須進行換地，亦應考慮其他價值差額較少的方案。他質疑發展商在短時間內已預備好發展方案，似是對事件早有準備，另亦認為酒店及零售設施未必符合社區的需要。他希望局方提供過去五年非原址換地的成功例子；
- (p) 鄭志成委員表示隨著鯪魚涌區即將有新重建的商廈啟用，鯪魚涌港鐵站 C 出口的人流將增加及接近飽和，現發展商提出的新方案將進一步增加人流，批評發展商的交通影響評估欠缺周全，未能考慮當區實際情況；
- (q) 李鎮強委員詢問發展局曾否考慮非原址換地或以《收回土地條例》收回土地，以及否決兩種方案的理由如何。他亦要求發展局詳細解說土地補價的計算方式和土地補價的估值，另亦詢問發展商會否因應委員的意見修改建築物的設計、運輸署及環境保護署是否已確認交通和環境影響評估報告、擬建的公共空間的管理維修責任誰屬、建築物玻璃幕牆會否用作廣告顯示屏、相關廣告的收益人是誰，以及空調及污水渠的位置，以及有否考慮加建隔音屏障或其他工程噪音管制措施；
- (r) 王振星委員明白當下困局屬歷史性遺留的規劃問題，對發展局未能採用非原址換地作最終解決方案表示失望。他以廉政公署總部現址為例，指東區不少休憩設施已被發展項目取締，但政府一直未有補償，希望了解受是次發展方案影響的休憩設施包括現有的寵物公園及緩跑徑的的重置計劃及相關細節。該海濱地帶一直屬市民可享用的空間，他反對發展商以提供公眾設施為理由要求放寬建築高度限制。他另詢問局方如何處理擬建行人天橋的環境影響及具體分工安排；
- (s) 王志鍾委員表示海濱屬東區珍貴的休憩用地，市民非常關注新發展帶來的海濱休憩設施，希望發展局交代在討論過程中有否提出其他更佳的海濱發展方案，以及現有方案能否充分滿足市民的期望；

負責者

- (t) 龔栢祥委員憶述發展商在 2001 年曾提出海濱發展建議，但因當時社會主張「海港還於民」，因此發展計劃遭到否決。事實上，發展商早已清楚用地屬工業用途，認為發展商有計劃及有預謀利用工業用地作海濱發展的交換條件。他認為新方案的設計欠缺特色，除非發展商能提供切合市民需要的發展元素，否則他會提出反對；
- (u) 趙資強委員認為工廈並不符合海濱的發展，發展商呈交的交通影響評估報告亦未充分考慮到當區的人車流量，希望發展局能夠繼續與發展商磋商，研究其他更符合公眾利益的發展方案；
- (v) 黃建彬委員希望了解發展局曾否提出非原址換地方案、雙方討論的日期以及非原址換地的選址。他認為發展商應嚴格遵循法定圖則的建築高度限制，亦指發展商的交通影響評估報告未有充分考慮到當區的實際交通情況。他樂見發展商願意和發展局商討解決海濱用地的問題，但指海濱地段屬東區黃金地段，希望局方在繼續努力守護公眾享用海濱設施的權利。他另希望了解商場及辦公室預計使用者的數量，亦希望發展商與運輸署仔細評估交通影響；
- (w) 郭偉強委員肯定發展局的努力，與發展商磋商出較折衷換地方案。他指問題屬歷史性的規劃失誤，在談判過程中，主導權掌握在發展商手中，局方需要給發展商一些誘因才能換取共贏方案。他希望委員審視方案時仔細分析新舊方案的利弊；
- (x) 江澤濠委員認為發展商提交的簡報及其他交通及人流影響評估資料有欠周詳，建議發展商於會後提交簡報及相關資料，以供參考；以及
- (y) 劉慶揚委員希望發展局及發展商能提供超過一個方案供委員考慮。

4. 發展局張敏宜女士、馬梁建築師事務所（香港）有限公司執行董事梁世雄先生、運輸署陳建峰先生及港島東區地政處何敏儀女士就委員的意見及提問，回應如下：

發展局

- (a) 事件的背景為鰂魚涌海裕街兩幅私人地段原獲准用作工業及／或倉儲用途，並於 2001 年獲批建築圖則，以興建 25 層高的工業大廈(工廈)。其後，該地段及毗鄰的政府用地於 2003 年 4 月被改劃為「其他指定用途(1)」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關

的用途」(「其他指定用途(1)」), 以及「休憩用地」。此改劃前獲批准的建築圖則不受影響;

- (b) 局方一直維護市民享用海濱設施的權利, 以海濱的完整性及連貫性為最優先原則, 並致力維持 10 米闊的海濱長廊, 以及提供足夠的休憩空間。局方在研究如何處理是次問題時, 希望發展商按最新的規劃大綱圖訂定發展意向, 以及留意相關的建築高度限制;
- (c) 方案中擬設的行人天橋的所有具體細節還有待政府和發展商商討, 現階段尚未落實, 歡迎委員提出意見。相關工程將依足程序, 並盡量減低對周邊環境的影響;
- (d) 現有的寵物公園部分在「其他指定用途(1)」範圍內, 有關用地在換地後將交予發展商。局方正與發展商討論不同的方案, 例如土地業權人現有私人土地位置、在附近的休憩用地或在現有的海濱長廊重置寵物公園, 局方亦樂意聽取委員的意見;
- (e) 據了解, 現有的大型車輛停車場將會於 2018 年年底搬遷, 因此不會受新發展方案影響;
- (f) 局方重申, 在土地業權人取得城市規劃委員會的規劃許可後, 政府會徵求行政會議同意和土地業權人進行原址換地, 而土地業權人亦需繳付十足市值土地補價。按現行機制, 土地補價將會充分考慮用地的最新商業市場參考價值, 然後扣除原有工業用地的估值。局方強調換地方案會按既定程序進行, 並不涉及官商勾結。城規會發出規劃許可後, 局方亦須獲得行政會議的批准才能啟動換地程序。因換地程序尚未啟動, 局方未能提供土地估值;
- (g) 規劃大綱圖早已將該用地劃為文化、消閒、旅遊用途。可設置商店、食肆等設施, 現時發展商只是按照規劃大綱圖的要求而擬定發展方案, 過程透明公開, 並不涉及任何利益輸送;
- (h) 擬設二十四小時開放的公眾通道由發展商全權負責, 並將列入相關地契條款要求發展商落實相關安排;
- (i) 換地方案須顧及發展商的意願, 由於原有擬興建工業大廈的用地屬發展商擁有, 局方不能單方面要求發展商妥協, 亦不適合引用《收回土地條例》收回土地。過程中局方需尊重土地私有業權, 平衡各方考慮後才作現時的原址換地建議;
- (j) 局方重申發展方案最終仍須呈交城市規劃委員會進行批准, 局方會

負責者

向城規會如實反映委員的意見；

- (k) 發展商透過是次會議收集委員的意見，其後亦會諮詢海濱事務委員會。在整合各方的意見及修訂方案後，發展商計劃於今年稍後時間向城規會提交規劃申請；

發展商

- (l) 是次呈交委員會的建築物設計為初步設計，日後可因應委員的意見作進一步改善，並會遵照《建築物條例》對玻璃外牆的要求，確保不會構成光污染；
- (m) 為滿足公眾的要求，項目一樓平台設有完善的公共空間及綠化平台，並會連接擬建的高架行人天橋至鰂魚涌內陸地區，方便公眾前往海濱地帶。為此，發展商希望申請將樓宇高度限制由主水平基準上 35 米稍為調高至 42 米，否則未有足夠空間提供綠化平台；
- (n) 針對項目的空調及排污系統而言，由於項目細節還未落實，發展商初步希望能夠採用海水冷卻系統，減少對環境的影響，亦會聘用顧問公司作排污評估，各項評估完成後將提交環境保護署及渠務署作審批；
- (o) 由於酒店項目的噪音水平不高，因此發展商沒有計劃興建隔音屏障；
- (p) 發展商知悉興建行人天橋會對周邊環境造成影響，承諾盡量減少這些影響；

運輸署

- (a) 署方備悉委員就有關發展項目帶來的交通影響提出的意見，署方正審核發展商提交的交通影響評估報告，並會要求發展商跟進署方對該評估報告的意見；以及

港島東區地政處

- (a) 至於土地補價的計算方法，由於新用地現時未有批准用途，地政總署需待城規會通過發展方案後才能估算，換地的土地補價為兩用地的淨地價差額。一般而言，淨地價的計算方法為該用地上項目建成後的總樓面市值減去建築成本、發展商的利潤及利息等。

負責者

5. 經討論後，委員會請發展局、相關部門及發展商備悉委員的意見，適當調整發展方案內容，適時再諮詢區議會。委員會亦請發展局及發展商按委員的要求提交會後補充資料。委員會亦同意將議題列入跟進事項，並於有進展時跟進議題。

（會後備註：發展局的會後補充資料已於 2018 年 9 月 3 日送交各委員。）

II. 下次會議日期

6. 會議於下午 6 時 20 分結束。規劃、工程及房屋委員會第五次會議將於 2018 年 9 月 4 日（星期二）下午 4 時正舉行。

東區區議會秘書處

2018 年 9 月