

社區建設、規劃及發展委員會
第七次會議（五／一二至一三）會議記錄

日期：二零一三年一月十五日（星期二）

時間：下午二時三十分

地點：荃灣民政事務處會議廳

出席者：

區議員

陳恒鑽議員（主席）

文裕明議員

田北辰議員，BBS，JP

林婉濱議員

林琳議員

陳金霖議員，MH

陶桂英議員，JP

陳偉明議員，MH，JP

陳琬琛議員

曾文典議員

黃家華議員

黃偉傑議員

葛兆源議員

鄒秉恬議員

趙公挺議員

羅少傑議員

增選委員

華美玲女士

劉靖瑋先生

政府部門代表

鮑栢燊先生

荃灣民政事務助理專員 荃灣民政事務處

吳國添先生

高級城市規劃師／荃灣 規劃署

黎嘉安先生

行政助理／地政 荃灣葵青地政處

張慧中女士

工程師／22（新界西及北） 土木工程拓展署

陳佩雯女士

行政主任（發展） 荃灣民政事務處

荃灣區議會秘書處代表

林翠玲女士

高級行政主任（區議會） 荃灣民政事務處

李燕兒女士（秘書）

行政主任（區議會）1 荃灣民政事務處

應邀出席者：

討論第3項議程

許乃坤先生 高級經理（收購及遷置——工業樓宇） 市區重建局
郭詠琴女士 高級社區發展經理 市區重建局

缺席者：

區議員

陳崇業議員（副主席）
陳振中議員

增選委員

鄭承隆先生

負責人

會議內容

I 歡迎及介紹

主席歡迎各委員、政府部門及機構代表出席委員會第七次會議。

2. 主席提醒委員，根據《荃灣區議會常規》（下稱“《常規》”）第 15(3)條，“在會議進行期間，所有出席或旁聽區議會會議的人士在會議場所內必須關掉響鬧裝置及不得使用電訊器材通話”，以免影響會議進行。他續提醒委員，根據《常規》第 28 條的規定，除非另獲主席同意，委員只可於會議上就每項議程發言及補充發言各一次，而每次發言時間最多為三分鐘。

3. 主席表示，副主席因病未能出席是次會議。委員根據《常規》第 37(1)及 51(1)條的規定批准其缺席申請。此外，陳振中議員因事未能出席是次會議。

（按：副主席已提交醫生證明書。）

II 第 1 項議程：通過二零一二年十一月十三日委員會會議記錄

4. 上述會議記錄無須修訂，委員一致通過。

III 第 2 項議程：續議事項

5. 主席表示，是次會議並無續議事項。

IV 第 3 項議程：有關“要求加快工廈用地發展轉型”

（社區建設第 10/12-13 號文件及社區建設第 13/12-13 號文件）

6. 主席表示，荃灣區議會主席在一月八日收到由田北辰議員提交有關“要求政府全面審視荃灣商業用地規劃”的文件。由於上述文件與是項議程涉及相類的範疇，荃灣區議會主席決定交由委員會在此一併討論。田北辰議員提出的動議將在各委員、政府部門及機構代表發言後處理。

7. 主席歡迎特別出席是次會議的市區重建局（下稱“市建局”）代表：
 - (1) 高級經理（收購及遷置——工業樓宇）許乃坤先生（下稱“市建局高級經理”）；以及
 - (2) 高級社區發展經理郭詠琴女士（下稱“市建局高級社區發展經理”）。主席續表示，規劃署高級城市規劃師（荃灣）（下稱“規劃署高級城市規劃師”）會回應委員有關規劃的提問。
8. 陳金霖議員介紹文件。
9. 田北辰議員介紹文件。
10. 趙公挺議員補充，荃灣區同時備有商業、工業及住宅設施的優勢。他希望藉此項議程了解市建局對重建區內工廈的定位及期望規劃署可對區內空置工廈作長遠規劃。
11. 曾文典議員補充，荃灣區商業發展蓬勃、根基深厚，工業區轉型是發展荃灣的重要方向。他希望政府積極考慮在荃灣發展商業區及加強與地區溝通，合力拓展荃灣的新面貌。
12. 規劃署高級城市規劃師回應如下：
 - (1) 香港土地資源有限，政府須仔細審視土地用途及運用，在分配資源時亦須考慮不同持份者的需求，在平衡各方需要為大前提的情況下在區內作整體規劃；
 - (2) 自二零一零年年底起把荃灣東工業區部分的工業地帶改劃為綜合發展區後，政府已積極在該區籌建居屋。房屋委員會在去年十二月提交的新居屋規劃申請已獲城市規劃委員會（下稱“城規會”）批准，預計於二零一六年年底落成；
 - (3) 荃灣分區計劃大綱圖上劃為「綜合發展區（3）」地帶內的王子工業大廈的業主已遞交改劃該區為「商業（7）」地帶的申請，並建議把整幢大廈改裝為酒店用途。申請人現正整理補充資料以配合政府因應物業用途而訂定的要求；
 - (4) 規劃署曾收到有關綜合發展區發展模式及用途的查詢；
 - (5) 綜合發展區的規劃意向會以整體規劃及發展住宅為主，並提供商業設施、休憩用地和其他配套設施。該署需時審視及配合多方面的技術性評估，以避免衍生住宅與工商業大廈不協調的情況，相信有關規劃能帶動整個荃灣東工業區的改變和面貌；
 - (6) 根據二零零九年的數字，荃灣東工業區的空置率低於 10%，而且工業活動活

躍，當中前大窩口工廠大廈及附近的工業部份的空置率較高，故該署建議把有關地段改劃為綜合發展用途，改善環境及善用土地資源；

- (7) 改劃土地用途需要考慮有關樓宇的狀況、實際使用率、樓齡、業權分布及業權擁有者的意願；
- (8) 該署曾處理實際使用率達 100%及專作倉庫用途的貨運中心改劃為商業用途的申請，但被大部分廠戶反對，城規會在衡量各方利益後否決有關申請；
- (9) 柴灣角工業區的工業活動頻繁，空置率較荃灣東工業區為低。該署已在二零零三年把柴灣角街一帶的工業區用地改為“其他指定用途”註明“商貿”地帶／“其他指定用途”註明“商貿(1)”地帶，可作商業用途的面積約十公頃。該地段的業權人可直接向地政總署申請改建工廈為商用辦公室；以及
- (10) 過往數年，發展局致力倡導活化工廈，如工廠大廈樓齡超過 15 年及符合各政府部門因應物業用途而訂定的要求，業權人可向地政總署申請活化，相關申請費用可獲豁免。

13. 市建局高級社區發展經理表示，該局會積極配合政府規劃工廈的工作。財政司司長在二零一二年的財政預算案中，邀請該局以先導計劃形式參與工業樓宇重建。善用香港舊區土地和釋放土地作不同發展用途，是《市區重建局條例》下市區重建的其中一項主要工作目標。首個工業樓宇重建項目（先導計劃）已於二零一二年十月底啓動，市建局會在完成第二個工業樓宇重建項目後，與政府一同檢討該局在工業樓宇重建發展的角色。

14. 市建局高級經理簡介工業樓宇重建項目（先導計劃）及其相關項目。他表示，工業樓宇重建項目（先導計劃）的六大選址原則分別為：樓齡超過 30 年、空置率相對較高、樓宇狀況屬失修、地盤面積超過 1 000 平方米、沒有活躍的工業活動及現有用途以非重型工業為主。首個項目會在西環堅尼地城進行，為期兩個月的諮詢期已在二零一二年十二月底結束，接獲不少反對意見。該局會整理所有意見及相關資料，然後推薦與發展局考慮，第二個項目定於三月份展開。

15. 主席、文裕明議員、田北辰議員、陳金霖議員、曾文典議員、鄒秉恬議員及羅少傑議員的意見、提問及建議摘錄如下：

- (1) 香港缺乏甲級商用大廈，政府應善用資源作長遠規劃，並借助發展商業區帶動整個社會發展，以提升工資及生活水平；
- (2) 荃灣擁有便利的交通和地利優勢，區內土地使用者如只着重一己利益，定必反對改劃工業區的計劃；
- (3) 區內工業用地並非單一業權，政府更應擔當牽頭的角色，積極採取合適措施以鼓勵業權人及持份者支持工廈重建項目；

- (4) 改劃工業用地的進程過於緩慢，除發展商業大廈或酒店外，亦應考慮把土地改劃為住宅區，以配合市民對房屋的需求；
- (5) 建議市建局在荃灣推行重建項目；
- (6) 市民飽受房屋問題困擾，政府應加快工廠大廈轉型及定下短期目標，以紓緩樓價上升的壓力；
- (7) 認同政府在平衡各方需要的大前提下作多用途土地規劃的主張；
- (8) 政府表示會尊重業權人在改劃土地用途的意願，而市建局亦以配合政府的工作為主，足見工業用地的規劃是由業權人主導；
- (9) 讚賞市建局致力向持份者講解重建項目發展藍圖的工作；
- (10) 市民反對改劃工業用地的主要原因是了解有關項目帶來的正面影響；
- (11) 建議規劃署向委員講解重新規劃區內各個工業用地的可行性；
- (12) 從城規會的資訊得悉，區內工廈業主對改劃工業用地的態度積極，對於目前只有兩項申請感到詫異；
- (13) 查詢反對改劃工業用地人士的類別；
- (14) 政府在考慮改劃工業用地的申請時應優先考慮業主的意向及放寬有關交通評估的要求；
- (15) 改裝工廠為商業大廈不一定會帶來正面的影響，租金上升或會令中小型企業的營商環境更加困難；以及
- (16) 要成為優秀的商業區，在改劃工業用地前必須先就其發展定位，並配備完善的交通網絡及其他配套設施，否則不能吸引大型機構進駐。

16. 規劃署高級城市規劃師回應如下：

- (1) 該署會致力發展綜合發展區，以滿足各方的需求；
- (2) 上文第 12(8)段提及的改劃貨運中心為商業用途的申請，有關申請人已就城規會的否決提出覆核申請；
- (3) 長遠的規劃發展需要聽取各方的意見，開拓綜合發展區為其中一個重要過程，在前大窩口工廠大廈興建新居屋不但會帶動該區的轉變，而且有助社區透過工業轉型提升及改善環境；
- (4) 知悉國瑞路一帶工廠大廈的業主有意改劃有關地段為住宅用地；
- (5) 就委員在上文第 15(14)段提出放寬交通評估要求的意見，有關業主可先聯絡運輸署然後提交改善建議供運輸署考慮；
- (6) 所有規劃申請會按城市規劃的既定程序公平及公開地進行諮詢及收集意見，城規會會採取持平的角度考慮各方的意見；
- (7) 該署會適時向委員講解重新規劃區內各個工業用地的可行性；以及
- (8) 荃灣區是一個多元化社區，備有不同的土地用途及設施以配合區內人士的需要及人口增長，該署會聽取各方的意見以釐訂區內的發展路向。

17. 市建局高級社區發展經理表示，市建局備悉委員的意見並感謝委員對該局的支持。該局會在不影響業主及持份者的意願下加快配合政府的工作，並會在完成第二個工業樓宇重建項目（先導計劃）後與政府一同檢討相關政策。
18. 主席總結，委員會憂慮單一規劃會衍生住宅與工商業大廈不協調的情況，期望規劃署及市建局能聽取委員的意見及建議。
19. 主席表示，他現時處理由田北辰議員提交的書面動議。
20. 田北辰議員動議“促請政府全面審視荃灣商業用地規劃，主動改劃工業用地”。趙公挺議員、林琳議員、林婉濱議員和曾文典議員和議。
21. 主席詢問委員有否修訂動議。
22. 陳金霖議員提出修訂動議“促請政府全面審視荃灣區商業及住宅用地規劃，加快將工業用地改劃為綜合發展區（CDA）”。田北辰議員、林婉濱議員、林琳議員、曾文典議員、葛兆源議員和趙公挺議員和議。
23. 主席詢問委員有否其他修訂動議。
24. 田北辰議員查詢，他的動議是否在經陳金霖議員修訂後成為修訂動議。
25. 主席表示，田北辰議員的說法正確。
26. 陳金霖議員表示，上文第 22 段的修訂動議是與田北辰議員一同提出的聯合動議。
27. 主席向荃灣民政事務處（下稱“民政處”）高級行政主任（區議會）（下稱“民政處高級行政主任”）查詢委員會可否接納修訂動議為聯合動議。
28. 民政處高級行政主任表示，《常規》規定動議須由委員提出及由其他委員和議。她續表示，荃灣區議會及其轄下委員會沒有接納修訂動議為聯合動議的先例。此外，按照慣例，如委員對原動議有其他意見，有關意見會被視為修訂動議。
29. 主席表示，陳金霖議員在上文第 22 段提出的意見為修訂動議，並請委員就有關修訂動議投票。委員一致通過。
30. 主席表示，秘書處會去信發展局轉達有關動議。

(會後按：秘書處已於一月二十八日去信發展局轉達有關動議。)

(按：田北辰議員及曾文典議員於下午三時四十五分退席。)

V 第4項議程：委員會轄下工作小組及獲資助團體的工作進展報告

(A) 社區建設活動工作小組

31. 黃偉傑議員報告，“少數族裔風俗習慣知多少”專題講座已於一月十四日在荃灣葵青區婦女會中心舉行。講座參加者會於一月二十七日與少數族裔參加者暢遊區內景點，為不同族裔的居民提供互相接觸的機會，藉以加深了解，從而促進社區共融。此外，“《家家樂滿分》家長講座暨親子活動日”定於一月二十日舉行講座、親子才藝表演及大型戶外遊樂活動，讓區內居民體驗親子遊樂的樂趣。

(B) 社區發展及規劃工作小組

32. 主席報告，“與荃灣對話”的成果分享展覽定於三月八日至十四日在荃灣大會堂展覽館舉行。

(C) 工商業發展工作小組

33. 陳金霖議員報告，“工商業講座”已於一月十二日在荃灣大會堂舉行，參加者反應熱烈。此外，“荃灣區旅遊文化地圖”已於一月十一日付印，預計於一月下旬在香港旅遊發展局轄下各旅客諮詢中心、荃灣西鐵站、荃灣港鐵站、區內酒店及大型商場等地點派發。他續表示，小組會向各委員分發“荃灣區旅遊文化地圖”，以供參閱。

(D) 荃灣區節日燈飾籌備委員會（下稱“燈飾會”）（獲資助團體）

34. 燈飾會副主席羅少傑議員報告，聖誕燈飾懸掛期已經結束，燈飾工程承辦商已於一月七日開始更換農曆新年燈飾，預計於一月底完成。除夕倒數活動方面，“荃城燈飾三十載 金曲倒數迎一三”已於二零一二年十二月三十一日圓滿結束，當晚約有17 000人次入場參與。活動承辦商會製作活動花絮數碼影碟以分發予各委員、贊助機構及人士。他續表示，燈飾會已備悉委員在上次會議表示區內燈飾需清晰地顯示由荃灣區議會贊助的意見，並在會上向委員展示相關相片。

VI 第5項議程：其他事項

35. 委員備悉下列資料文件的內容：

- (1) 社區建設、規劃及發展委員會截至二零一二年十二月二十八日止的財政報告（社區建設第11/12-13號文件）；以及
- (2) 社區建設、規劃及發展委員會二零一二年十一月六日至十二月二十八日期間以傳閱文件方式通過的區議會撥款申請（社區建設第12/12-13號文件）。

VII 會議結束

36. 主席提醒委員，下次會議定於三月十二日（星期二）下午二時三十分舉行，討論文件的截止遞交日期為二月二十五日。

（會後按：社區建設、規劃及發展委員會第八次會議改於三月十九日（星期二）下午二時三十分舉行，討論文件的截止遞交日期為三月四日。）

37. 議事完畢，會議於下午三時五十分結束。

荃灣區議會秘書處

二零一三年三月四日