

發展規劃委員會
第八次（一／二五至二六）會議記錄

日期：二零二五年四月二十四日

時間：下午二時三十分

地點：荃灣民政事務處會議廳

出席者：

邱錦平議員，BBS，MH（主席）

馮卓森議員（副主席）

古揚邦議員，MH

伍俊瑜議員

朱德榮議員，MH

林婉濱議員

周森明議員

梁昌明議員，MH，JP

陳振中議員

陳純純議員

陳崇業議員，BBS，MH

陳曉津議員，MH

曾大議員

華美玲議員

黃偉傑議員，MH

黃啟進議員

葛兆源議員，MH

鄭捷彬議員

政府部門代表

區家盛先生，JP

關俊傑先生

何國恩先生

林杏玲女士

張建基先生

何杰明先生

郝志鵬先生

荃灣民政事務專員 荃灣民政事務處

荃灣民政事務助理專員 荃灣民政事務處

高級聯絡主任（2） 荃灣民政事務處

行政助理／地政（荃灣葵青地政處） 地政總署

高級城市規劃師／荃灣 規劃署

工程師／荃葵2 渠務署

工程師／37（西） 土木工程拓展署

荃灣區議會秘書處代表

林權先生	高級行政主任（區議會）	荃灣民政事務處
李鴻峰先生（秘書）	助理行政經理（區議會）2	荃灣民政事務處
陳曉圓女士	行政助理（社區參與）4	荃灣民政事務處

列席者：

討論第3項議程

許嘉霖女士	業務策略總經理	市區重建局
黃曦然先生	業務策略高級經理	市區重建局
陳嘉琳女士	業務策略高級經理	市區重建局
羅善柱先生	社區發展高級經理	市區重建局
霍志偉先生	董事	KTA規劃顧問有限公司

討論第5項議程

陳偉權先生	總地政主任（荃灣及葵青地政處）	地政總署
-------	-----------------	------

I 歡迎及介紹

主席歡迎各委員及政府部門代表出席發展規劃委員會（下稱“委員會”）第八次會議。

2. 主席表示，沒有委員申請缺席是次會議。

3. 主席表示，根據《荃灣區議會常規》的相關規定，區議員參與區議會會議及處理與區議會相關事務時，一旦發現討論事項或相關事務與其有直接個人利益或金錢上的利益，必須作出申報。秘書處於會議前未有收到任何利益申報，主席詢問是否有委員需要即場作出利益申報。沒有委員即場作出利益申報。

II 第1項議程：通過二零二五年二月十七日第七次會議記錄

4. 主席表示，截至會議前，秘書處沒有收到任何修訂建議。他詢問委員需否即場提出修訂建議。沒有委員即場提出修訂建議。委員一致通過會議記錄。

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：市區重建局「荃灣地區規劃研究」進度匯報

（荃灣區議會發展規劃委員會文件第 1/25-26 號）

6. 主席表示，市區重建局（下稱“市建局”）提交有關文件。出席會議的市建局及顧問公司代表包括：

- (1) 市建局業務策略總經理許嘉霖女士；
- (2) 市建局業務策略高級經理陳嘉琳女士；
- (3) 市建局業務策略高級經理黃曦然先生；
- (4) 市建局社區發展高級經理羅善柱先生；以及
- (5) KTA 規劃顧問有限公司（下稱“顧問”）董事霍志偉先生。

7. 市建局及顧問代表匯報“荃灣地區規劃研究”（下稱“荃灣研究”）的進度。

8. 委員提出意見及查詢如下：

- (1) 委員建議政府除推展重建計劃外，應積極邀請私人發展商參與其中，以擴大重建範圍，避免計劃淪為“小修小補”的改善工程。委員認為提高重建區域的地積比率（尤其是核心區域）是吸引發展商參與計劃的關鍵誘因。委員詢問增加地積比率的具體方案，以及荃灣區議會能否就此擔當促進者的角色；
- (2) 委員指出增加地積比率不僅能提升項目對私人發展商的吸引力，還可擴大公共空間，從而增設自修室、長者活動中心等社區配套設施；
- (3) 委員認同交通基建是限制地積比率的關鍵因素，並強調必須採用“片區開發”模式，才能提升交通基建，進而增加地積比率。委員建議參考興建西沙 Go Park 的經驗，允許發展商將底層商業空間改造為公共區域，以換取額外樓宇高度及地積比率，此舉亦可同時實現連接天橋和小街小鋪，以及“一地多用”等規劃目標；
- (4) 委員強調保留特色小街小鋪是重建重點。此外，委員關注重建後的租金水平，並建議政府建立合理的租金調控機制，確保原有商業生態的可持續性和競爭力；
- (5) 鑑於專案的時間跨度較長，委員詢問荃灣研究是否已包括長遠重大交通基建的影響評估（如擬建的中鐵線）；
- (6) 委員詢問“市區更新大綱發展藍圖”（下稱“藍圖”）的預計完成日期，以及藍圖是否包含完整的工程實施時間表；
- (7) 委員指出現時樓市交投淡靜，故建議推出優惠地價政策及簡化舊樓收購程序等措施，吸引發展商參與重建計劃；
- (8) 委員詢問荃灣研究有否將新興科技納入考慮因素，例如設置數據中心，以滿足人工智慧產業對算力設施的需求；以及
- (9) 委員指出匯報未有提及荃灣街市的轉型方案，關注前期諮詢意見是否未獲充分考慮。

9. 市建局業務策略總經理回應如下：

- (1) 市建局正推行的荃灣研究及深水埗研究，以及早前完成的油旺研究，均採用規劃主導模式，結合重建及復修等不同市區更新建議及策略，為研究範圍制訂“市區更新大綱藍圖”，以促成政府、市建局、私人發展商及業主等不同持份者

參與市區更新；

- (2) “市區更新大綱藍圖”建議採取“多管齊下”方式，透過地盤整合創造較大的重建面積，增加休憩空間及提供社區配套設施；另一方面，鑑於私人發展商在整合大範圍業權時面對較大困難，研究會提出改劃現時分區計劃大綱圖，適當地增加地積比率及放寬規劃限制等，以促使私人發展商就個別地盤進行重建；
- (3) 在“發展容量及基建檢討”專題研究中，涵蓋了對區內發展容量有主要影響的基建範疇（包括道路、鐵路、污水、渠務及供水），並按照不同規劃年期（以10年為一個分段的短、中、長期三個年期）進行研究；由於荃灣研究的規劃年期較長，政府正在進行研究及規劃中的項目，如中鐵線和及北部都會區發展等，亦已包括在研究範圍內。研究發現，長遠來說，道路交通為主要影響荃灣發展容量的基建；
- (4) 在地積比率只能有限度增加的前提下，研究建議針對性及優先分配發展容量，予有重建需要的舊區及一些“具發展潛力用地”，目的在於促成片區開發模式之餘，亦提供誘因鼓勵私人市場參與。就增加地積比率的具體方案，需要待完成技術評估後才能確定；
- (5) 研究團隊注意到數據中心陸續在荃灣東工業區及柴灣角工業區出現，顯示兩個工業區正在轉型中；研究建議放寬兩個工業區相關土地用途的規劃限制，如放寬建築高度限制，以配合產業發展；至於橫窩仔街一帶的工廈，現行的土地用途為“綜合發展區”，當中限制較多，建議適度放寬限制，並透過增加地積比率，加快工廈轉型；
- (6) 市建局一直與食物環境衛生署（下稱“食環署”）就荃灣區內三個街市的安排，保持溝通。根據地區意見調查顯示，楊屋道街市是區內最受歡迎的街市，具備帶動區內經濟活動的重要作用，故此建議楊屋道街市原區重建，市建局與食環署會就短、中、長期的安排繼續協調；至於其餘兩個街市，考慮到現時設施的使用狀況及未來發展需要，經與食環署探討後，建議未來可將兩個街市作適當整合或重新規劃；
- (7) 對於委員有關街市轉型的意見，早前在工作坊上也有意見提出未來街市引入新元素及利用新營運模式，例如提供代煮等特色服務，並可納入節點作一併發展，相關建議包括在“市區更新大綱藍圖”內；
- (8) 市建局正就不同規劃建議進行技術評估工作，待完成後，將於今年內向政府呈交“市區更新大綱藍圖”，再由政府決定是否採納整份或部分藍圖建議，目前暫未有具體工程實施時間表；以及
- (9) 市建局備悉委員對重建後小街小鋪租金水平的關注，具體的實施安排需待研究完成及呈交予政府後再作商討；若未來重建項目由市建局主導，市建局將根據現行機制，為受影響商戶提供安排及協助。

10. 委員進一步提出意見及查詢如下：

- (1) 針對主要分佈在基層社區的小街小鋪，委員強烈建議由市建局主導相關重建專

案，確保原有商戶能在重建後回遷，維持社區商業生態；

- (2) 委員詢問研究中提出的城門谷公園天橋延伸項目，以及地積比率轉移機制的具體內容；
- (3) 委員認為位於荃灣核心區域的福來邨樓齡高，出現老化問題，因此需要重建。委員指出重建計劃應着重原區安置居民，並建議優先考慮利用香車街街市或香港考試及評核局（下稱“考評局”）周邊地塊。鑑於鄰近的滿樂大廈同樣需要重建，委員建議參考土瓜灣樂民新邨案例，通過香港房屋協會（下稱“房協”）與房屋署（下稱“房署”）的置換土地協議，先收回滿樂大廈用地作重建福來邨之用，並將福來邨用地交由房協發展公營房屋，從而增加區內的公營房屋的供應；
- (4) 委員要求市建局就荃灣半山社區內具發展潛力的用地提出具體意見，並建議在荃景圍增建社區設施，紓緩核心區域內公共服務的壓力；
- (5) 委員建議市建局制訂更明確的重建時間表，以便業主安排樓宇維修；
- (6) 委員提議優先啟動政府設施用地的重建專案，包括荃灣大會堂、荃灣法院大樓、沙咀道遊樂場、戴麟趾夫人分科診療所，以及荃灣多層停車場大廈等。由於不涉及賠償問題，委員認為應更容易推展上述重建專案；
- (7) 委員建議市建局優先考慮重建項目的可行性，確定項目推展的先後次序，並重點研究放寬綜合發展區限制的可行方案；
- (8) 委員指出戴麟趾夫人分科診療所與仁濟醫院的使用率已接近飽和，建議市建局在規劃中充分考慮人口增長帶來的醫療設施需求；以及
- (9) 委員觀察到雖然傳統街市吸引力普遍下降，但楊屋道街市仍保持獨特活力。若採用原址重建方式，便需設置臨時街市，造成資源浪費。因此，委員建議整合香車街街市與荃灣街市的資源，在楊屋道街市附近興建新型綜合街市，並引入代煮等特色服務，以提升競爭力。

11. 市建局業務策略總經理回應如下：

- (1) 市建局備悉委員有關小街小鋪重建項目的建議，由於研究仍在進行中，需待“市區更新大綱藍圖”落實時再作探討；
- (2) 關於地積比率轉移機制方面，是指將“送出地盤”的地積比率，轉移至合適的“接收地盤”以更好地釋放土地發展潛力，亦可改劃“送出地盤”的用途，例如改劃作休憩空間等；以荃灣區為例，透過地積比率轉移，可增加舊區內的休憩用地供應，提升公共空間質量，以及加強與周邊用地的協調及配合；
- (3) 荃灣研究建議以“一地多用”方式，善用現時單一功能的政府土地，如體育館和考評局設施等；研究認為現時蕙荃路一帶的政府用地，有條件作為“具發展潛力用地”及“接收地盤”，透過接收其他地盤送出的地積比率，協助舊區更新，亦可透過加入適當的行人設施，提升舊區與城門谷公園之間的連繫；
- (4) 市建局與房署及房協在制訂“市區更新大綱藍圖”的過程中，一直保持合作及溝通。鑑於兩個公共房屋現時的地積比率偏低，研究在規劃層面已預留適當的

發展容量作技術評估；同時，考慮到兩個公共房屋的重建在均需按房委會及房協的時間表進行，亦可能涉及中期至長期的規劃，因此建議在“市區更新大綱藍圖”中預留彈性；市建局亦備悉委員提出參考有關重建土瓜灣樂民新邨的安排；

- (5) 研究團隊一直與政府部門協商，並就預計區內的人口增長，提出了相應的社區設施，以滿足社區需要，當中包括在荃景圍半山社區提出增設社區設施的建議；
- (6) 有關優先重建政府設施用地(尤其是市政中心一帶)的建議，研究團隊會在“一地多用”的原則上，加入有關意見作為考慮因素，並包括在“市區更新大綱藍圖”，呈交政府考慮；
- (7) 市建局備悉委員希望局方訂立明確的時間表，如上述所指，在完成技術評估後，市建局會將“市區更新大綱藍圖”呈交政府考慮；
- (8) 市建局強調推動大範圍的市區更新工作，不能單靠政府或市建局，而是需要不同持份者共同合作，尤其是供助私人市場力量；除了提高地積比率外，放寬發展限制及提高規劃彈性同樣重要；市建局會與相關政府部門繼續洽商及研究，期望創造更有利的條件，吸引私人發展商參與重建；以及
- (9) 市建局會適當考慮未來市場需要，提出街市轉型或整合等建議；有關原址重建楊屋道街市的建議，研究團隊會參考委員意見，並結合短、中、長期的不同考慮因素，與相關政府部門協商。

V 第4項議程：規劃申請個案（截至2025年4月7日）

（荃灣區議會發展規劃委員會文件第2/25-26號）

12. 規劃署高級城市規劃師／荃灣張建基先生介紹截至二零二五年四月七日經城市規劃委員會（下稱“城規會”）審議及待城規會審議的規劃申請。

13. 委員提出意見及查詢如下：

- (1) 委員表示規劃申請編號 A/I-MWI/48 的申請人建議開設水上娛樂中心。委員指出在風暴期間，馬灣村的漁民會在申請範圍內的避風塘停泊過百艘漁船，擔心上述建議會影響當地漁民使用該避風塘；
- (2) 委員轉達附近居民對於規劃申請編號 A/TWW/131 的關注。居民關注車輛升降機的安全性。另外，由於有關地段的地勢較高，居民擔心規劃申請可能對附近渠務系統造成負面影響；以及
- (3) 委員表示題述文件未有包括規劃申請編號 A/TW/545，詢問規劃署會否就該申請個案諮詢委員會。

14. 規劃署高級城市規劃師／荃灣回應如下：

- (1) 雖然避風塘位處規劃申請編號 A/I-MWI/48 的申請地段內，但該申請只涉及改變部分馬灣村村屋的用途，因此並不會影響漁民使用避風塘；
- (2) 規劃申請編號 A/TWW/131 的申請地點位於山坡上，住戶現時只能使用樓梯出入。由於住戶年紀老邁，使用樓梯出入有困難，因此申請加設車輛升降機。運

輸署已審閱相關申請，並未提出交通安全問題。此外，申請人已就渠務事宜提交資料，渠務署未有提出渠務問題；以及

- (3) 規劃申請編號 A/TW/545 的申請人在二零二五年四月七日後遞交該申請，因此題述文件未有包括該規劃申請。現時仍為該申請個案的諮詢期，居民可透過城規會網站反映意見。

(會後按：申請人已撤回規劃申請編號 A/TW/545 的規劃申請。)

VI 第 5 項議程：有關馬灣鄉村屋規劃鄉村範圍事宜

(荃灣區議會發展規劃委員會文件第 3/25-26 號)

15. 主席表示，陳崇業議員提交有關文件。負責回應的部門代表包括：

- (1) 地政總署行政助理／地政（荃灣葵青地政處）林杏玲女士；
- (2) 地政總署總地政主任（荃灣及葵青地政處）陳偉權先生；以及
- (3) 規劃署高級城市規劃師／荃灣張建基先生。

16. 陳崇業議員介紹文件。

17. 委員表示，馬灣村北面的空地曾用作學校及發展商的臨時辦事處，至今已經空置多年，故查詢該地段的規劃用途。

18. 規劃署高級城市規劃師／荃灣回應，根據馬灣分區計劃大綱圖，該地段主要劃為“鄉村式發展”地帶，另有部分土地則位於「綠化地帶」內。倘擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇完全位於「鄉村式發展」地帶內，則無須申請規劃許可，而在「綠化地帶」興建小型屋宇的申請則較難獲批准。

19. 地政總署總地政主任（荃灣及葵青地政處）回應，如馬灣原居村民申請在“鄉村式發展”地帶興建小型屋宇，而申請亦符合規劃意向，地政總署會作出配合並根據現行適用指引處理有關申請。

VII 會議結束

20. 主席提醒委員，下次會議定於二零二五年六月二十六日（星期四）舉行，而提交文件的最後日期為二零二五年六月十一日（星期三）。

荃灣區議會秘書處

二零二五年六月二日