

**工務小組委員會  
2015年3月11日的會議跟進事項**

**PWSC(2014-15)50**

**769CL 城市地下空間發展：策略性地區先導研究**

何秀蘭議員要求當局提供以下資料—

- (a) 鑑於在地下空間進行活動需要消耗大量能源，請當局提出發展地下空間，而不在地面發展"副都市"的理據；**

政府正透過多管齊下的策略來增加土地供應，其中包括地下空間發展。

在擠迫的市區裏，地下空間發展已確定為長遠土地供應的一個可行方法。我們有需要進一步探討在四個策略性地區開拓地下空間的潛力，以創造空間，優化連接性及改善市區環境。

- (b) 先導研究所涵蓋的四個市區策略性地區 ("四個策略性地區")內，每平方米地下空間能源消耗量的估算；以及**

地下空間的能源消耗量與其設計和用途有關。我們會在先導研究中為物色出的優先項目進行能源消耗量評估，並識別有效的方法以達到高能源效益和環保的目標。

- (c) 就四個策略性地區發展地下空間對香港與內地之間的跨境交通影響評估。**

我們在先導研究為物色出的優先項目進行技術可行性評估時，主要會審視地下空間發展對區內道路交通和行人流通帶來的影響。我們認為在四個策略性地區發展地下空間與跨境交通沒有直接而重要的關係。

胡志偉議員要求當局提供以下資料—

- (d) 四個策略性地區內現有的地下設施（如港鐵車站、地鐵管道），以及這些設施會否對這些地區未來的地下空間發展構成限制；**

現有的地下設施（如港鐵車站、地下行人通道和大廈地庫）對於四個策略性地區未來的地下空間發展無可避免地會造成一些限制。然而，這些現有設施亦可為日後市區的地下空間發展帶來機遇和協同效應，令整體的連接性有所優化及讓市區擠迫的情況得以改善。我們會在先導研究中探討在策略性地區發展地下空間的限制和物色其機遇。

- (e) 在四個策略性地區可提供作(i)地下行人通道和(ii)商業用途等地下空間的估算；**

在現階段要為四個策略性地區估算可作地下行人通道和商業用途的地下空間，實在言之尚早。我們會在先導研究中考慮相關因素，包括都市佈局、工程可行性、財務可行性、成本效益和持份者的意見，以制定地下空間總綱圖和為優先項目擬備概念性設計方案。

- (f) 現時在批地時就地下空間發展的限制，包括地積比率、規劃參數等；以及**

任何人如需要在一幅土地進行任何發展（包括地下發展），必須符合相關法定圖則所訂明的規劃參數，而任何建築工程（包括位於地底）亦須提交建築圖則供審批。在一幅土地興建建築物，不論是建於地面還是地下，均會納入地積比率及總樓面面積的計算中，除非是根據現行制度下所訂明的可豁免情況，例如是附屬於發展項目和與之直接相關的地下停車場。發展建議的用途及地積比率，必須符合《建築物（規劃）規例》及法定圖則的規定，方會獲有關當局批准。

土地契約訂明土地業權人的義務和責任，以及在規劃、工程和發展方面須符合的要求。在地段界線範圍內進行發展，不論是在地面或地底，均須遵守相關的契約條件。一般而言，如要進行任何契約條件批准以外的發展，包括地段內涉及超出契約所訂限度的額外樓面空間及額外進出口的地底發展及連接處，均須修訂契約。

- (g) 先導研究或全港性研究(在 2013 年 12 月展開的全港性城市地下空間發展研究)會否就上述(f)段提及的地下空間發展限制，審視制定相關政策的需要。

本先導研究會就如何規管地下空間發展進行相關的探討。