

**立法會2009年12月9日會議**  
**有關「重新審視九龍臨近海濱土地用途」的議案**

**進度報告**

**目的**

立法會在2009年12月9日通過了由梁美芬議員提出，經陳淑莊議員及涂謹申議員修正的上述議案(見附件)。本文件旨在向議員就議案所關注的事宜作出報告。

**履行《施政報告》的承諾**

2. 行政長官在本屆政府《施政報告》中強調「進步發展觀」理念，務求在發展經濟的同時，要兼顧協調環境，從而令市民享受優質的城市生活。為此，政府已進行不同類型的工作，如開始着手檢討各區的發展密度、適當地加入高度限制，並進一步加強美化維港、建設活力暢達海濱等的措施。在進行這些工作的同時，我們會兼顧房屋、經濟、社會和開創就業各方面的需要，務實地平衡社會各方面對土地不同需求。

**降低發展密度**

3. 為適當地降低維港兩岸用地的發展密度，優化城市設計，我們由2007年起已開始逐步檢討各區的《分區計劃大綱圖》(下稱大綱圖)，並決定優先處理維港沿岸地區的大綱圖。若理據充分，我們會考慮修訂大綱圖內有關的發展參數，例如訂立最高建築物高度和其他發展限制，從而希望提升樓宇的設計，改善城市的環境及通風。到目前為止，規劃署已檢討了17份大綱圖，當中有六份大綱圖和一份部份地區檢討的大綱圖位於海港法定界線範圍內。我們將在未來數年繼續逐步檢討在維港範圍內餘下的大綱圖。

4. 在檢討建築物高度限制方面，我們會考慮多項因素，包括現有地形、地盤平整水平、土地用途、地區特色、海旁環境、現有建築物高度輪廓的特色、附近地區的大綱圖所訂定的建築物高度限制等。我們亦會充分參考城市規劃委員會就維多利亞港訂立的《理想和目標》、共建維港委員會制訂的《海港規劃指引》，以及《香港規劃標準與準則》裏的「城市設計指引」。

5. 在可供售賣土地方面，為回應市民期望有更佳的居住環境和較低密度的發展的訴求，自發展局成立後，我們由擬備2008-09年度勾地表開始都在覆檢表內每幅土地的發展參數。因此，每幅納入2009-10年度勾地表的土地，我們均在其賣地條件內訂明合適的發展參數，如最高樓面總面積或地積比率及樓宇高度限制；這項安排適用於相關的《分區計劃大綱圖》未有規定有關發展參數，或有充分理據以更低的樓面總面積／樓宇高度出售土地等情況。在適當的情況下，我們亦在賣地條款內加入其他規劃要求，如上蓋面積、非建築用地規定等。正如發展局局長在去年三月公布2009-10年度勾地表時指出，在2009-10年度勾地表的土地中，共有15幅用地縮減了發展密度，規模由最低的8%至最多超過50%。

## 改善空氣流通

6. 政府已於2006年訂立空氣流通評估的《技術通告》。各個政府部門和決策局會根據《技術通告》的規定，在開展大型政府工程、規劃新發展區及綜合重建區、以及擬訂新的或修訂主要規劃圖則時，進行空氣流通評估。我們亦會因應個別土地的情況，為可供出售的土地進行空氣流通評估，以評定發展項目對行人通風環境的影響，並在賣地條件內加入適當規定，確保區內的空氣流通情況是在可接受的水平。

7. 除政府項目之外，我們更鼓勵市區重建局等半官方機構，以及私人發展商，為旗下發展項目進行空氣流通

評估。在個別「綜合發展區」地帶，如果發展項目可能對通風環境有所影響，我們會要求發展商於提交《總綱發展藍圖》予城規會批准時，同時提交空氣流通評估報告。其他須申請規劃許可的用地，我們亦會視乎個別情況，將空氣流通評估列為規劃批准的附帶條件。

## 加強各部門之間的協調和合作

8. 為加強各政府部門之間的協調和合作，發展局已於2009年4月成立海港組，專責統籌有關海濱規劃的跨部門工作。海港組經常與各政府部門維持緊密接觸，以物色和推展措施，優化維港兩岸海濱用地。海港組亦按需要諮詢區議會和共建維港委員會等組織。

## 發展海濱土地

9. 為締造朝氣蓬勃、綠化、暢達和可持續發展的海濱，我們會繼續全力進行優化海濱的規劃工作，改善海濱的暢達程度和連接性，並落實優化海濱措施，讓市民享用。正如行政長官在2009-10年度《施政報告》中所述，我們會以共建維港委員會在去年八月提交的維港兩岸美化方案建議書為藍本，協調各相關決策局和部門，逐步落實各區的海濱美化工作。當中我們會參考共建維港委員會建議在維港兩岸劃分的22個行動區，按短、中、長期探討和逐步落實各項維港兩岸優化海濱的工作。

10. 目前，有部份海濱用地被公共設施佔用或由私人業權擁有。這些問題需要逐步、逐一解決。我們樂見部份業權持有人和發展商與我們衷誠合作，進行優化海濱的工作。我們會認真研究各項可行措施，為落實連綿不斷的海濱長廊創造有利的條件。

11. 此外，我們在開展基建工程時，可能要徵用某些海濱用地作臨時工地。我們會力求妥協方案，希望既可滿

足到基建工程的需求，亦盡量減少影響市民享用海濱。例如，土瓜灣崇安街的一幅海旁空地曾一度被港鐵公司要求用作沙中線及觀塘線延線的臨時躉船轉運站。我們在聽取居民的意見後，與港鐵公司及有關政府部門協調，終於另外物色到可以設置臨時躉船轉運站的地點，使崇安街的海旁空地可發展作公眾休憩用地。我們會盡量努力，務求減少各項基建工程對海濱環境的影響。

12. 政府會繼續以開放的態度，吸納市民對優質生活及城市規劃的意見，並繼續優化各項相關政策，落實美化維港兩岸的各項措施，以締造更有活力及創意的海濱，讓市民共享。

**發展局**  
**2010年2月**

2009年12月9日(星期三)  
立法會會議席上  
梁美芬議員就  
「重新審視九龍臨近海濱土地用途」  
動議的議案

經陳淑莊議員及涂謹申議員修正的議案

「行政長官於過去3年的《施政報告》皆提出要減低發展密度、建設及美化海濱長廊的施政方向，可是，九龍及其他地區不少臨近海濱的地皮的規劃仍有相當大的改善空間，政府應盡可能讓最多的公眾享用這些臨海地皮；同時，近年這些土地仍被錯誤規劃作興建密集式高樓之用，進一步破壞九龍及其他地區美麗的山脊線，更阻擋區內通風口，加劇屏風及熱島效應，令環境問題惡化；就此，本會促請政府履行《施政報告》的承諾，以符合環保、低密度發展為大原則，強化各部門之間的協調和合作，重新審視九龍及其他地區臨近海濱地皮的用途，包括改善海濱的暢達程度，以及研究措施處理臨近海濱的私人土地業權、臨海地皮現有用途和未來各項工程對臨近海濱土地的影響，為落實九龍環海濱長廊工程創造有利條件。」