

**關注鰂魚涌海裕街海濱花園旁用地發展計劃 /
跟進鰂魚涌海濱長廊近海裕街寵物公園出口擬興建 25 層高工業大廈事件**

發展局、屋宇署、地政總署和規劃署的綜合回覆

議員提及的海裕街地段屬私人擁有。一般而言，任何認可人士按《建築物條例》的規定向屋宇署呈交建築圖則申請批准時，屋宇署均有保密責任，直至該項工程已經完成為止。然而，屋宇署已獲得有關認可人士/申請人的同意，可向議員提供以下資料。

土地業權人現時擬議在有關用地興建一座樓高 25 層的工業大廈，地積比率約為 15 倍。有關發展的建築圖則最早於 2001 年獲得屋宇署批准，與該私人地段當時在《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/15》上所規劃的「工業」地帶並無抵觸。雖然該私人地段已於 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」地帶和「休憩用地」，但有關改劃並不影響先前已獲屋宇署批准的發展。在收到註冊結構工程師的申請及經審查後，屋宇署於 2017 年 5 月同意讓申請人展開地基工程。認可人士亦於同月知會屋宇署有關工程已於 6 月 1 日展開，並預計整個發展項目的建築工程將於 2020 年的年中完成¹。

有關私人地段共涉及兩幅土地。根據地契可用作工業及／或倉儲用途，包括儲存及分發石油產品及相關用途。相關的地契分別於 1985 及 1988 年簽訂，有關地契條款並沒有要求土地業權人在展開工程之前向政府提交環境評估，或限制完成用地內發展的建築規約。但土地業權人仍須遵守現行法例，包括與環保（例如水質、空氣質素和噪音）相關法例的規定。

除上述獲批建築圖則的發展外，任何擬在該用地內進行的新發展或重建，均須符合現時大綱圖的規定，包括規劃意向、土地用途和高度限制，並須先向城市規劃委員會（城規會）申請規劃許可。

有關土地業權人曾於 2003 年反對城規會將該用地改劃為「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」地帶（建築物高度限於 35mPD）和「休憩用地」，並建議將建築物高度限制放寬至 85mPD，但其反對及建議不獲城規會接納。土地業權人之後就城規會的決定提出司法覆核，終審法院於 2008 年 9 月駁回申請²。由 2003 年 4 月至今，該用地在大綱圖上的土地用途地帶仍維持不變。

¹《建築物條例》並沒有訂明批准圖則的有效期。另外，屋宇署在處理施工同意書的申請時，也不會受日後修訂的分區計劃大綱圖所影響。

² 土地業權人於 2004 年就城規會的決定提出司法覆核，法庭於 2005 年 4 月裁定司法覆核得直，個案發還城規會重新聆訊。2006 年 2 月，城規會對該反對個案進行重新聆訊，並維持原先的決定。土地業權人再次申請司法覆核，原訟法庭於 2006 年 9 月駁回有關司法覆核，上訴法庭亦於 2007 年 7 月駁回土地業權人的上訴。土地業權人隨後向終審法院提出上訴許可申請，上訴法庭及終審法院分別於 2008 年 4 月和 9 月駁回該申請。

儘管土地業權人發展有關工業大廈並不違反規劃、建築等法例和地契，政府曾與土地業權人就該用地的發展進行磋商，並已向其解釋倘若其願意提出更能配合海濱發展的建議而有關建議需要獲得城規會的批准，必須先進行法定的規劃程序。因應該段海濱的規劃意向，政府會就此事宜繼續與土地業權人接觸，希望尋求共贏的方案。

運輸署

本年 6 月本署收到屋宇署要求就擬建工業大廈的建築圖則提供意見。由於擬建項目所提供的泊車位和上落客貨處數目和大小並不符合由規劃署出版的《香港規劃標準與準則》要求，故此本署已回覆屋宇署要求發展商需要根據有關標準於工業大廈內提供足夠數目和符合大小標準的泊車位和上落客貨處，以及為車長 16 米的貨櫃車進行交通行車線分析以評估貨櫃車由海裕街進出該工業大廈對附近交通的影響。

2017 年 10 月