

致：東區區議會轄下
規劃、工程及房屋委員會

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

<< 背景 >>

於本年 6 月底，鰂魚涌海濱花園 (即海濱長廊) 近海裕街寵物公園出口一幅私人土地，有大量建築器材運入展開工程。就此，我們曾向地政總署及規劃署等部門查詢，得知該土地業權人擬興建 25 層高的工業大廈。我們與社區均認為該工業大廈將阻礙該帶景觀，與現有的鰂魚涌海濱長廊格格不入，同時為海裕街及海澤街一帶構成交通壓力。另外，亦將限制鰂魚涌海濱長廊的進一步發展空間。

本人曾於 2013 年向地政總署及規劃署查詢上述土地事項。當時署方回覆該土地規劃在 2013 年時為「OU (other use)」，屬《鰂魚涌分區規劃大綱核准圖編號 S/H8/24》內。該幅土地現為私人擁有，早於 2004 年前已獲批准興建 25 層高的工業大廈，但該土地的發展商一直未有動工。2010 年，時任發展局局長的現任行政長官當時曾稱會積極透過地換地的方式，爭取最多的土地進一步發展鰂魚涌海濱長廊，惟沒有進一步下文。

<< 現況 >>

近日該幅土地已開始動工，我們分別再向有關當局查詢相關資料，有以下資訊：

[[發展局]]

土地業權人於 2001 年根據當時的《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/15》，向屋宇署遞交建築圖則申請興建 25 層高的工業大廈，由於申請並不違反當時的分區計劃大綱草圖指明的「I(工業用途)」，故已獲當時屋宇署批准。即使於 2003 年 4 月整個地段改劃為「OU(1)(其他用途)」，但對已批出的發展沒有追溯力，而 2017 年屋宇署再收到申請人的註冊結構工程師申請，在 5 月後審查後已批准申請人 6 月展開地基工程，申請人亦表示預計工程於 2020 年完成。

[[地政總署]]

上述地段為兩幅土地，土地業權人同為一間有限公司，地契分別為「IL 8590 RP」及「IL 8723 RP」。「IL 8590 RP」是一幅 1882 年起的 999 年地契，而「IL 8723 RP」則是一幅 1988 年 12 月至 2047 年契。兩份地契的條件一致，均只是可作純工業用途，或與石油儲存及分發有關的行業。如果是作石油儲存的業務，則可為相關工人及工程師設置辦公室及宿舍，及船隻停泊設施。建築高度則是不超過 HKPD (香港主水平基準) 以上 85.34 米。可見，以上的契約反映香港非常早期的城市規劃面貌。

/

[[規 劃 署]]

規劃署翻查 2003 年 4 月之前有效的《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/17》的摘錄，該土地當時規劃用途為「I(工業用途)」。

<< 關 注 >>

據我們了解，相關業權人希望改變其土地用途以便業權人作自行發展，曾與「城市規劃委員會」對簿公堂 (CACV NO. 356 OF 2006)，最後至終審法院 (FAMV No. 20 of 2008)，惟失敗告終。另外，有前發展局官員向本人透露，上述土地業權人於 2008 年起先後 3 次向政府要求換地，希望另覓土地進行商業發展，但至今仍未達成協議。就此，我們非常關注現時擬興建的工業大廈是否有賭氣成份？

現要求行政長官辦公室、發展局及有關部門派員出席會議，提供最新情況及回應上述關注，同時向本委員會詳細回答下列問題：

1. 屋宇署對一份已批准的建築圖則是否完全沒有時限，即使遞交逾 16 年仍未動工？當局是否失職？請交代相關的程序。
2. 請當局交代該土地業權人就上述土地更改用途事宜與「城市規劃委員會」展開訴訟的時序、詳情及結果。
3. 當局有否重新評估如工業大廈落成後，對該區一帶的交通流量、道路安全及對海濱長廊使用者的影響？如有，請交代評估報告。如無，為何可無？是否失職？
4. 業權人曾與發展局數次商討換地但未能達成任何協議，是否標誌政府已不可能再於該地段上進一步發展開放予公眾的海濱長廊？
5. 發展局是否「走數」，違反「積極透過地換地的方式，爭取最多的土地進一步發展鰂魚涌海濱長廊」的承諾？
6. 政府會否再次與該業權人商討？有否考慮其他可行的手段 (例如：補償)，限制該業權的發展高度及規模？(我們與本議會於 2008 年成功爭取城規會通過鰂魚涌海濱地帶的建築高度為 35 mPD)

提案議員 及 聯署議員 聲明如下：

「我們強烈要求作為首任發展局局長的現任行政長官遵守於 2010 年作出的承諾，切實履行積極透過地換地的方式，爭取最多的土地進一步發展鰂魚涌海濱長廊，並促請介入海裕街擬興建 25 層高工業大廈事件，盡力限制該業權的發展高度為 35 mPD。」

提案議員： 趙家賢、張國昌

聯署議員： 黎志強、梁兆新、麥德正、古桂耀、王振星、梁穎敏、鄭達鴻、徐子見

2017 年 9 月 19 日