

**發展局就有關毗鄰美孚新邨第八期的住宅發展項目
(即新九龍海傍地段第 25 號餘段(NKML25 R.P.)及
新九龍海傍地段第 25 號B段(NKML25 S.B))
的回應**

就本文標題的住宅發展項目，部分美孚新邨第八期的居民近年通過不同的渠道表達關注。部份立法會議員亦就有關議題與當局舉行多次個案會議（在 2009 年及 2010 年）。於區議會層面，在 2009 至 2011 年間，發展局和部門的代表亦多次出席深水埗區議會就有關議題成立的工作小組會議，與美孚新邨第八期的居民代表會面，希望透過書面提供資料或者作深入的討論，回應居民的提問。當局多次強調，如果上述項目完全符合地契、分區計劃大綱圖和《建築物條例》及其附屬法例的相關規定，屋宇署必須按既定程序批准圖則及同意工程的展開。

2011 年 4 月 3 日，關注的團體和居民發起街頭行動，發展局亦於同日發出新聞稿，回應傳媒的查詢。近期的事件亦令部份立法會議員再次關注個案，多名議員在不同公開場合（包括 2 月 23 日的立法會財務委員會會議）要求政府應以換地形式，解決美孚新邨第八期居民爭議的問題。此外，傳媒亦對有關事項作出不同的報道。為了令有關的居民、議會、新聞界和公眾增加對事件的了解，我們把資料整合，以答問的形式向各界發放。

我們須重申，對於合法的私人發展項目，政府不應該在沒有充分理據的情況下，單就議員的要求以及部分地區人士的反對和激烈的街頭行動，便向有關擁有人提出任何的建議以停止有關發展項目。我們認為，政府必須尊重私有產權和維護法治，以保障這些香港一直賴以成功的基石。

發展局
2011 年 5 月

發展局就有關毗鄰美孚新邨第八期的住宅發展項目
(即新九龍海傍地段第 25 號餘段(NKML25 R.P.)及
新九龍海傍地段第 25 號B段(NKML25 S.B))
的回應

(一) 美孚新邨第八期的小業主是否擁有前石油氣庫佔用土地住宅發展項目(“該項目”)的土地擁有權?

- 一般而言，任何人士若擁有整個地段的業權，便可根據規劃及建築物的法例規定和地契條款，申請在有關地段上進行發展。
- 因此，對於上述問題，我們必須清楚了解有關地段的地契分割、分售及之後各地段擁有權的詳情。與該地段有關的資料如下：
- **1971 年**：美孚新邨的發展商購入新九龍海傍地段第 25 號 (NKML25)。
- **1974 年**：建築事務監督批出涵蓋整個 NKML25 地段的建築圖則(“1974 年建築圖則”)，包括美孚新邨第八期和石油氣貯存庫的建築物。
- **1976 年**：當美孚新邨第八期仍在興建時，發展商將該地段分割為四部份，即新九龍海傍地段第 25 號A段餘段 (NKML25 S.A R.P.：即發展為美孚新邨第八期)、第 25 號餘段 (NKML25 R.P.：曾作石油氣貯存庫之用，該設施已於 1999 年搬遷)、第 25 號B段 (NKML25 S.B：一條私家路的一部份)及第 25 號A段第 1 小分段 (NKML25 S.A ss.1：上述私家路的另一部份)。(見附圖)
- **1978 年**：美孚新邨第八期落成並獲發佔用許可證 (美孚

新邨第八期連同當時興建的石油氣貯存庫是按照 1974 年建築圖則興建，包含在同一份圖則內)。根據美孚新邨第八期的交易記錄及公契，第八期業主只是購買了 NKML25 S.A R.P.分拆的業權（不分割份數）。他們亦享有通往及經過 NKML25 S.A ss.1 的權利，但並沒有該分段的擁有權。他們當然從沒有擁有受爭議的項目地盤的地段（即 NKML25 R.P.及 NKML25 S.B）。

- 事實上，涉及該項目的兩個地段（即 NKML25 R.P.及 NKML25 S.B）在當時仍由美孚新邨第八期的發展商（"Mei Foo Investments Limited"，後來改名為"匯秀企業有限公司"）所擁有，從來沒有像美孚新邨第八期一樣對外分售。
- **2009 年**：祥達發展有限公司購入 NKML25 R.P.及 NKML25 S.B 這兩個地段。
- 因此，美孚新邨第八期的業主從來沒有該項目的土地（即 NKML25 R.P.及 NKML25 S.B）的擁有權。換言之，他們亦從來沒有擁有上述土地的發展潛力。

(二) 有指緊連美孚新邨第八期行人路的擁有權/使用權屬美孚新邨第八期業主所有，因此不能作為發展地盤的一部分？

- 據我們了解，美孚新邨第八期居民所指的通道，分別為 NKML25 S.A ss.1、NKML25 S.B 及部份位於 NKML25 R.P. 內的通道。
- 根據美孚新邨第八期的公契，美孚新邨第八期的業主享有通往及經過 NKML25 S.A ss.1 的權利，但並沒有該地段的擁有權。而有關發展項目計算入地盤面積內的地段只包括 NKML25 S.B 及 NKML25 R.P.。雖然美孚新邨第八期業主在過去曾使用上述通道，但兩個地段的業權由發展商擁有，並未分售給美孚第八期的業主。

(三) 既然石油氣庫用地屬於獨立地段，究竟該地段的發展潛力又應如何計算？

- 有關部門會根據擬建建築物的實際設計，按既定程序審批有關圖則。一般而言，我們主要會從地契、規劃及建築物本身方面作出管制。

地契條款

- NKML25 (包括分割後的 NKML25 R.P.及 NKML25 S.B) 的地契沒有就項目的發展參數作出規限，而在土地用途方面，則列明該土地可用作非工業用途 (包括住宅用途)。

分區計劃大綱圖

- 1985 年 11 月 8 日，首份涵蓋包括美孚新邨的《荔枝角分區計劃大綱草圖編號 S/K16/1》刊憲，並將整個 NKML25 規劃為「住宅 (甲類)」地帶，以反映當時的用途。有關的石油氣貯存庫，作為其中一項美孚住宅發展的附屬設施，按一貫概括土地用途模式的規劃原則，亦一併納入為美孚新邨的用途地帶而劃作「住宅 (甲類)」地帶。該規劃過程按照當時《城市規劃條例》(第 131 章) 所訂明的法定要求進行，並已包括讓公眾查閱和提出反對的機會。2002 年 5 月底，《荔枝角分區計劃大綱草圖編號 S/K16/10》刊憲，修訂「住宅 (甲類)」地帶地積比率限制，在《註釋》內該「住宅 (甲類)」地帶的「備註」中列明地積比率限制 (即整幢為住用建築物的為 7.5 倍，一幢建築物內住用與非住用各佔部分的為 9.0 倍，或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。) 其後，城市規劃委員會對該圖則作出多次修訂，但有關地點的土地用途地帶及地積比率限制維持不變。
- 除地積比率的限制，「住宅 (甲類)」地帶並沒有其他的限制，因此每個被劃為「住宅 (甲類)」地帶的獨立地盤均可根據分區計劃大綱圖上有關地積比率限制而作發

展。

- 就此個案，根據屋宇署在 2010 年 10 月批准的建築圖則，位於 NKML25 R.P.及 NKML25 S.B 的建議項目的總住用樓面面積為 4 788.4 平方米，在考慮分區計劃大綱圖的參數方面，按照地盤總面積 1 354.655 平方米計算，住用地積比率約為 3.535 倍，符合分區計劃大綱圖所容許的上限 7.5 倍。

《建築物條例》

- 屋宇署主要按住宅發展項目地盤的實際情況，如地盤分類、地盤上蓋面積和地積比率等，從多方面考慮有關項目是否符合《建築物（規劃）規例》（第 123 章，附屬法例 F）（《規例》）的規定。其中，《規例》第 20 及 21 條及其附表 1 內已訂明地盤上蓋面積和地積比率的計算方法。與此同時，屋宇署亦會確保擬建建築物不會影響附近已落成樓宇的相關參數。
- 正如在答案（一）指出，建築事務監督在 1974 年批出的建築圖則是涵蓋整個 NKML25 地段，包括美孚新邨第八期和石油氣貯存庫的建築物。因此，建築事務監督在計算該項目地盤（即 NKML25 R.P.及 NKML25 S.B 地段）的上蓋面積和地積比率時，須扣減當年已用作支持美孚新邨第八期已落成樓宇發展參數的 590 平方米的地盤面積（詳情見答案(4)）。
- 根據屋宇署在 2010 年 10 月批准該項目的建築圖則，位於 NKML25 R.P.及 NKML25 S.B 的建議項目的總住用樓面面積為 4 788.4 平方米，以地盤總面積 765 平方米計算（即從 1 354.655 平方米的地盤總面積扣減因上蓋面積百分率限制而需扣減的 590 平方米後），在《規例》下的住用地積比率為 6.26 倍，符合《規例》附表 1 中就此地盤所容許的 6.8 倍。

- 總括而言，正如我們在新聞公報中提及，該項目符合地契、分區計劃大綱圖和《建築物條例》及《規例》相關的規定，而屋宇署亦已按既定程序批准圖則及同意發展商展開地基工程。

(四) 有學者質疑，發展局以石油氣庫屬獨立地段為由，指無使用剩餘地積比率，但計算地積比率及地盤覆蓋率是根據《建築物條例》，從法律角度，如有未用盡上限的地積比率，便出現剩餘地積比率，這與地段是否拆契屬兩件事。有關地皮後來一分為四，屬地契條款限制，與《建築物條例》屬兩套制度，無必然關係，何以發展局會以此為理由解釋無佔用剩餘地積比率？

- 首先，由於相關地盤的業權從未售予美孚新邨第八期的業主，因此該項目的發展潛力亦自然由發展商所擁有。
- 在計算發展參數時，當局會考慮該地盤本身的面積及其他規限。該項目地盤的面積（即以 NKML25 R.P. 及 NKML25 S.B 計算）為 1 354.655 平方米。
- 一般來說，在審批獨立地盤的發展項目時只須考慮該地盤本身的有關情況。不過，此個案涉及一個特殊的因素，必須加以考慮。在 1974 年的時候，整個 NKML25 是作為同一個地盤進行發展（當時地盤並未進行分割）並涵蓋於 1974 年建築圖則內。因此屋宇署在考慮該項目本身的發展參數是否符合《建築物條例》及《建築物（規劃）規例》（第 123 章，附屬法例 F）（《規例》）時，亦須考慮美孚新邨第八期的發展參數，確保這些樓宇仍能符合 1974 年建築圖則的情況。
- 根據 1974 年建築圖則的資料顯示，整個 NKML25 發展項目當年的准許上蓋面積百分率為 38%。而落成的美孚新邨第八期樓宇的上蓋面積為 6 186.877 平方米（建築物高度為 57.15 米），因此其所需的地盤面積應相等於 16 281.256 平方米（6 186.877 平方米/38%）。然而，按照計算，美孚新邨第八期業主共同擁有的土地（即 NKML25 S.A R.P.）連同 NKML25 S.A ss.1 的現有面積合共只有 15 691.211 平方米，並不足夠支持第八期的上蓋面積。

- 故此，該項目所在的地段（即 NKML25 R.P.及 NKML25 S.B）當中約 590 平方米（16 281.256 平方米 – 15 691.211 平方米）的地盤面積，在當年實際上已被用於計算美孚新邨第八期的准許上蓋面積百分率。所以，該 590 平方米的土地，雖然業權屬於該項目的發展商，但亦不能用作為地盤面積以計算入現時的住宅發展項目的上蓋面積百分率及地積比率。
- 換言之，縱使 NKML25 R.P.及 NKML25 S.B 的地段總面積合共為 1 354.655 平方米，因其中有 590 平方米早已用於美孚新邨第八期的發展，故其實際可用作計算現時的住宅發展項目的發展潛力的地盤面積，只有約 765 平方米（1 354.655 平方米 – 590 平方米）。
- 我們必須強調，雖然該項目所在地段的發展潛力（可納入計算上蓋面積百分率及地積比率的地盤面積）已因興建美孚新邨第八期的現有樓宇而減少，但有關地盤仍然存有它作為獨立地段的發展潛力。由於地盤為發展商所擁有，故屬於該地盤的任何發展潛力亦由發展商擁有。與此同時，該發展項目亦沒有將美孚新邨第八期的地段面積，用作計算該項目的發展參數。

(五) 發展局於 4 月 3 日的新聞公報曾指出「發展項目的地段是有其本身發展參數的獨立地段」。然而，政府在去年 12 月 21 日回覆深水埗區議會的信件已明確指出在考慮石油氣庫舊址擬建樓宇時，「亦須同時考慮美孚新邨第八期現有樓宇的發展參數」，而為確保第八期的上蓋面積符合當年批准圖則的規定，當局更強調石油氣庫地盤有 590 平方米面積不能發展，要撥歸第八期範圍。政府的說法是否前後不一？

- 該項目的地盤（即 NKML25 R.P.及 NKML25 S.B）在地段分割及美孚新邨第八期落成後，當時仍由美孚新邨第八期的發展商（"Mei Foo Investments Limited"，後來改名為"匯秀企業有限公司"）所擁有，從來沒有像美孚新邨第八期一樣對外分售。而該項目現時的发展商（即祥達發展有限公司）亦已於 2009 年購入項目地盤。因此，有關地段乃獨立於美孚新邨第八期（即 NKML25 S.A R.P.）的地段。上述發展局新聞公報中主要指出，該項目位處獨立於美孚新邨第八期的地段，和其他作個別獨立發展的地盤一樣，有其本身的一套發展參數，而發展商須在其建築圖則中獨立顯示擬建建築物的發展參數，是否符合《建築物條例》及相關《規例》的要求。
- 我們須同時強調，屋宇署會確保任何地盤的發展，不會影響其他已落成建築物而導致其違反《建築物條例》的情況。由於油庫舊址的地盤於 1974 年與現時已落成的美孚新邨第八期是作為同一個地盤（當時未分割的 NKML25）進行發展，並涵蓋於同一份批准建築圖則，因此屋宇署在考慮該項目本身的發展參數是否符合《建築物條例》及《建築物（規劃）規例》時，亦要確保美孚新邨第八期的現有樓宇在項目落成後仍能符合當年批准整個 NKML25 的圖則的情況。因應上述考慮，石油氣庫舊址的地盤在計算其擬建建築物本身的上蓋面積時，要扣減 590 平方米，確保美孚新邨第八期的現有樓宇的上蓋面積百分率能夠符合 1974 年批准圖則的情況。

- 雖然如此，該 590 平方米面積的業權，並不屬於美孚新邨第八期的業主，亦沒有撥歸美孚新邨第八期。

(六) 該項目的發展會否影響美孚新邨第八期日後的重新發展？

- 在 1976 年，在四個分割地段中，只有 NKML25 S.A R.P. 分拆的業權（不分割份數）被售予美孚新邨第八期的業主。換言之，假設美孚新邨第八期日後集合業權作重新進行發展，用作計算發展潛力的地盤面積只可包括 NKML25 S.A R.P. 的面積，但不包括其他不屬於美孚新邨第八期業主擁有的其他地段（例如 NKML25 R.P. 及 NKML25 S.B）的發展潛力。
- 美孚新邨第八期所在的 NKML25 S.A R.P. 日後獨立重新進行發展時，可以按有關的分區計劃大綱圖下有關地積比率限制所容許的最高住用地積比率/住用與非住用各佔部份的樓宇的地積比率作發展。根據目前的《荔枝角分區計劃大綱核准圖編號 S/K16/14》，該地段所在的「住宅（甲類）」地帶內，上述兩個地積比率限制分別為 7.5 倍及 9.0 倍。
- 在《建築物條例》及其附屬法例方面，當美孚新邨第八期日後集合業權重新進行發展時，現有第八期的樓宇亦會因重建項目而拆卸。換言之，1974 年批准圖則上所顯示的各建築物（即第八期樓宇及石油氣貯存庫）均已不再存在，而建築事務監督亦無須再在處理美孚新邨第八期的重建申請時考慮 1974 年圖則上的發展參數。
- 基於上述理由，若美孚新邨第八期所在的 NKML25 S.A R.P. 日後獨立重新進行發展，其發展幅度應不會受到該項目的發展幅度所影響。

(七) 有說政府曾於 1995 年建議以「以地換地」的方式遷移於美孚新邨第八期的石油氣庫，其後沒成事。為何政府故意隱瞞居民，不告訴居民有關進展？

- **1995 年：**深水埗區議會分別於 1995 年 9 月 28 日及 1996 年 7 月 11 日的會議上建議搬遷美孚新邨石油氣庫。根據有關會議文件及紀錄，區議會當時的要求是希望政府盡快協助居民將石油氣庫遷離。
- 為回應居民將石油氣貯存庫搬離美孚新邨第八期的訴求，地政總署開始探討不同方案的可行性。在內部考慮的過程中，探討過的方案包括以短期租約、私人協約批地及非原址以地換地的形式，將石油氣貯存庫搬往另一地段。由於不同方案均需石油氣貯存庫擁有人的同意方能落實，故探討過程包括向擁有人了解其意願。
- 該擁有人在探討過程中的很早期（1996 年）已向地政總署表明不會接受短期租約及非原址以地換地兩個方案。由於該土地屬私人擁有，政府不能強迫有關擁有人接受換地方案。故地政總署只能就餘下以私人協約形式批地的方案與擁有人進行磋商。
- **1998-1999 年：**根據一貫的土地政策，公共事業機構如獲得有關政策局政策上的支持，可以市值地價獲得直接批地經營業務。由於美孚石油有限公司屬公共事業機構，當時的經濟局給予政策上的支持，因此地政總署於 1998 年 6 月 2 日透過私人協約形式以市值地價批出達洋路的土地（NKIL6273）予美孚石油有限公司。石油氣庫其後於 1999 年遷至上址。
- **石油氣庫用地日後的用途：**在搬遷過程中，當局有就搬遷方案及細節向深水埗區議會及深水埗臨時區議會作出匯報。事實上，於 1995 年 9 月 28 日的會議上，曾有議員問及石油氣庫用地在搬遷後的用途。石油氣公司當時

只承諾不會再將該地段用於貯存危險物品，但表示可能作其他用途。對此，各議員當時並無就有關事宜作進一步討論。其後分別在 1997 年 11 月 13 日、1998 年 1 月 9 日及 1999 年 5 月 6 日的會議中，議員已知悉搬遷將以批地形式進行，他們並沒有進一步就可否使用其他形式進行搬遷作出討論。另外，於 1999 年 5 月 6 日的會議中，王德全議員亦有就石油氣庫舊址將來的用途作出提問，並獲告知美孚石油公司會從商業角度作出考慮。

- 從上述資料可見，所謂「以地換地」方案只是地政總署與石油氣貯存庫擁有人在探討過程中提出的一個方法，並已即時遭土地擁有人拒絕。「以地換地」的建議並非當年（1995 年至 1999 年）區議會討論的議題，只是地政總署代表其後於 2004 年 3 月 16 日的區議會會議上解說搬遷石油氣貯存庫時，提及該署曾經探討過這一方法。事實上，從上文提及的會議記錄中，可見議會當時是已得悉石油氣貯存庫用地擁有人仍保留土地的業權，並會從商業角度考慮該土地日後的發展。

(八) 事實上，政府近年在政策上可以容許「以地換地」方式向發展商購回地皮，例如爲了保育「景賢里」。爲何政府現在拒絕以「以地換地」的方式購回該項目地段以回應居民訴求？此外，居民不滿發展局最近發出的新聞稿中，指居民要求提出「以地換地」，存在誤導。

- 我們必須強調，「非原址換地」一般都會需要行政會議作個別審批。而行政會議亦只會在非常特殊的情況下，包括有充分政策理據和涉及整體公眾利益時，例如按本港的文物保育政策保護和保存一幢歷史建築，才考慮非原址換地。
- 在這個案中，有關發展項目符合規劃和建築方面的法例，而地契亦准許將有關地段用作住宅用途。故此，現時並無促使政府對私人業權作出干預的政策考慮或特殊情況；政府也沒有充分的理據，單就部分地區人士的反對，便向有關擁有人提出任何非原址換地的建議以停止有關發展項目。
- 發展局於本年 4 月 3 日發出的新聞稿的節錄爲：

"... 發言人補充說：「有建議指政府應與該用地的擁有人進行非原址換地，以停止有關發展項目。..."
- 發展局所指的是，由於居民關注有關的發展項目，多名立法會議員在不同公開場合（包括 2 月 23 日的立法會財務委員會會議）提出要求政府應以換地形式，解決美孚居民爭議的問題。這個說法基於事實，並無誤導成份。

(九) 爲什麼政府不改變石油氣庫舊址規劃用途，例如「政府、機構或社區」地帶，令其不能作住宅發展？

- 有居民曾於 2004 年 4 月向城規會提交一宗改劃土地用途地帶申請，擬議將石油氣庫舊址由「住宅（甲類）」地帶改劃爲「政府、機構或社區」地帶。
- 2004 年 6 月，城規會決定不接納改劃土地用途地帶申請，理由是：
 - 一、有關土地劃爲「住宅（甲類）」地帶，可以發展住宅單位，而如果發展密度不超逾分區計劃大綱圖的《註釋》所指定的地積比率限制，就不須向城規會申請許可。此外，屋宇署已經核准有關住宅單位的建築圖則，在有關土地內的住宅發展也不抵觸契約條款。除非理由非常充分，否則該塊私人土地不宜改劃爲「政府、機構或社區」地帶，以免剝奪土地擁有人的發展權；
 - 二、提議人沒有就荔枝角區在政府、機構或社區設施方面的需要，作出證明；以及
 - 三、由於沒有計劃在有關土地內發展政府、機構或社區用途，政府難以收回私人土地，而改劃爲「政府、機構或社區」地帶的建議會在規劃上造成惡劣後果。

(十) 一般建築物落成後，公眾如何查閱最終的地積比率，有否剩餘地積比率，以及剩餘地積比率有否被轉移？政府又會否公布全香港有那些地段出現「剩餘地積比」的問題？

- 每個地盤的實際最終發展，會受到建築物的實質設計方案、所處地區的分區計劃大綱圖中規定的最新發展參數，及地契條款等影響。我們不可能預計每一個地盤的最終地積比率。
- 具體來說，每一個地盤的可發展幅度，包括准許地積比率及准許上蓋面積，將取決於多方面的因素，包括《建築物（規劃）規例》所訂明的准許地積比率與上蓋面積百分率，以及分區計劃大綱圖所訂明的限制或其他法定限制等。其中，上述有關《建築物（規劃）規例》的參數均會因應擬建建築物的實際設計，如建築物高度、地盤分類及地盤組合等而有所改變。
- 上述計算一般均會涉及技術及法律層面的考慮。如欲精確地評估有關數字，需要尋求相關專業人士的意見。
- 就已落成的建築物，一般而言，除新界豁免管制屋宇及房屋委員會已出售或賣出的建築物外，所有私人樓宇的記錄，如獲批建築圖則及佔用許可證等，屋宇署均有備存根據《建築物條例》向該署呈交的圖則和文件。如版權擁有人沒有特別提出反對公開圖則和其他文件，公眾可前往屋宇署轄下的樓宇資訊中心或透過互聯網經由「百樓圖網」遞交申請，並在繳付訂明費用後查閱或要求發出圖則和文件的副本，如獲批准的建築圖則及佔用許可證等。

發展局

2011年5月

