

## News Clipping

Client / Product : The Hong Kong Institute of Surveyors  
Publication : Ming Pao  
Date : 22 August 2016 (Monday)  
Page : A04

### 地契未列寫字樓面積上限

**拆局**

海逸坊是中電紅磡鶴園電廠的舊址，地政總署指該地段在1995年以換地形式批予中電，但地契沒有註明寫字樓或零售用途的樓面面積上下限。有專家認為，若海逸豪園住戶一向依賴海逸坊以滿足日常生活所需，最初海逸坊不應獨立發展，事件反映了規劃漏洞。

中電4年前遷出亞皆老街的「紅磚鐘樓」舊總部並搬往海逸坊辦公，今年4月底向長實收購海逸坊的商業權益。紅磡分區計劃大綱圖顯示，海逸坊屬「商業(6)」用地，辦公室屬經常准許用途，毋須事先向城規會申請，大綱圖顯示該用地獨立於海逸豪園的主要住宅發展，並作為工業及住宅發展的緩衝，最大總樓面面積不得超過25,338平方米，建築物最高不得超過主水平基準上41米，以一般樓宇每層高約3米推算，即理論上該地最高可建約13層高的建築物。

#### 黎廣德：反映最初規劃漏洞

地政總署稱海逸坊有關地契訂明可作非工業用途（除倉庫、酒店、服務式住宅及加油站外），但沒註明用作寫字樓或零售用途的最高或最低樓面面積條



海逸坊位於中電早年一個發電廠的舊址，亦即圖中1930年所攝的紅磡鶴園電廠。（中電網頁黑白圖片）

款。署方至今未收到中電優化海逸坊計劃，若日後收到並牽涉更改地契條款，將按適用程序處理。

公共專業聯盟政策召集人黎廣德認為，居民權益在事件上未獲保障，反映最初規劃上有漏洞，「若社區那麼依賴商場，不應該獨立出來」。測量師學會前會長何鉅業則認為海逸坊位於市區，地契又早於約20年前訂立，當時未必寫太多細節，「地契寫得太死無法靈活變通」，但他認為工程期間應局部保留茶餐廳、便利店等民生設施。

明報記者