

☐Urgent ☐Return receipt ☐Expand Group ☐Restricted ☐Prevent Copy

From: Peng Chau Reclamation Concern Group
[REDACTED]
Sent: 2025-08-27 星期三 16:31:28
To: tpbpd/PLAND <tpbpd@pland.gov.hk>
Subject: 坪洲分區計劃大綱圖 S/I-PC/13
Attachment: 有關「《坪洲分區計劃大綱核准圖》編號 S_I-PC_12 的修訂」坪洲填海關注組.pdf

敬啟者

附上我們就坪洲分區計劃大綱圖修訂的意見，請妥為跟進。

申述人名稱：坪洲填海關注組

代表：馮錦霖（先生）

香港身份證首四位字母字符 [REDACTED]

聯絡電郵： [REDACTED]

祝工作愉快！

[坪洲填海關注組](#)

有關「《坪洲分區計劃大綱核准圖》編號 S/I-PC/12 的修訂」

坪洲填海關注組一直留意坪洲的環境、規劃等事宜，就是次圖則修訂，有以下意見：

A項修訂

我們反對是項修訂

摘要：有關擬改劃地塊現已可興建十棟不高於三層屋宇，一經改劃卻猶如送贈更大規模發展參數的分層住宅地盤，且無需城規會再行審批，公眾亦無從置喙。當局文件並未詳細說明改劃的規劃增益，亦沒有參考資料顯示改劃後出現用盡發展參數的模擬情況。在沒有詳細評估下，土地行政安排隱然凌駕規劃判斷。

1. 不改劃亦無損已批准第16條申請的項目

該地點興建十棟不高於三層屋宇的項目已根據城規條例第16條的申請獲准，在規劃而言，不改劃亦無損上述項目。

2. 改劃猶如送贈「發水」的發展框架／參數，現時項目規模不能作準

一經改劃為住宅用途地帶，「分層住宅」發展項目屬於「經常准許用途」，發展參數最高允許值(限制) 將如附表最右欄所示，而前此經城規會小組委員會在2024年8月通過的12A改劃修訂申請中，作為「指示性質」的發展項目 (the indicative scheme of the application)規模低於改劃後所容許的發展情景上限。

附表

部份發展參數 (樓高等不列出)	A/I-PC/14 第16條申請	Y/I-PC/2 第12A條改劃申請	如獲修訂改劃，發展參 數限制/規定
地積比率(不多於)	0.75	0.75	0.75
計算最高地積比率和 最大上蓋面積時的豁 免	鄉村式發展土地 用途地帶不設豁 免	文件沒有提及	任何樓面空間如純粹建 造為或擬用作機房和管 理員辦事處，或管理員 宿舍和康樂設施，而兩 者都是供住用建築物或 建築物住用部分的全部 擁有人或佔用人使用及 使其受益，只要這些用 途和設施是附屬於發展 或重建計劃及與其直接 有關，則可免計算在內
上蓋面積比(大約)	25%	25%	圖則上沒有限制 作為參考，圖則上其他 丙類住宅用地為40%

簡單而言，改劃後在有關地點上，項目可以包含一些豁免計算地積比及上蓋面積的設施。加上圖則沒有上蓋面積比限制，即使跟隨其他「住宅(丙類)」支區的40%限制，仍超過申請時提出的25%或由於改劃地盤擴大變成的20%。通俗一點講，改劃意味提供一個較原項目要求更為寬鬆——「發咗水」的發展項目框架。

與「經常准許」的規模及發展參數有落差，已批准項目的參考意義自然大減。遺憾的是規劃署提供的資料（來自項目方），固然不可能顯示在最大容許情景下的發展項目的規模、模擬景觀以至帶來的影響，當局自己亦沒有進行／提供相關的改劃後最大規模的模擬及規劃評估。

業權人（不一定是現申請人／業權人）並無必然責任興建前此獲批的項目，但在改劃後有絕對權利發展一個用盡發展參數規定的「分層住宅」項目，而且無需委員會批准。由是，公眾／坪洲街坊無從按城規條例賦予的權利提出意見，即使有其他諸如土地行政又或各種審批／「諮詢」，它們均與法定規劃程序不同。

3. 用盡發展參數的新建分層住宅混在鄉村式發展地區是差勁的安排

坪洲較新的「分層住宅」樓盤大多自成一隅/集中在一起，格局是妥當的。（見附圖1，例外的原志仁學校北面校舍樓盤位置是改劃而來）由於分層式住宅的機房（可獲豁免計算地積比）、圍牆之類尤如標準規格，樓盤如置在村屋群中將十分突兀。

請參考附圖2,3,4擷自[Open3Dhk](#)，顯示是次改劃位置及其周邊，紅線由我們加上作為識別，項目旁是鄉村式屋宇。附圖5,6,7為坪洲「住宅(丙類)」土地用途地帶上樓盤及其與一般村屋並置的格局模樣。附圖8,9 顯示鄉村式發展用地上村屋群街景。

4. 土地行政考慮凌駕規劃判斷？

按2024年8月16日小組委員會討論有關12A改劃申請時，地政總署就委員提問作出以下解說：

25. 一名委員詢問，位於坪洲分區計劃大綱圖上的「鄉村式發展」地帶內的申請地點可否進行新界豁免管制屋宇或低層的房屋發展。地政總署助理署長／區域3陳承愷先生應主席邀請作出回應，他表示根據有關文件，申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，倘事先未獲政府批准，不得搭建構築物。他進一步表示，如進行換地當中涉及交回農地（根據新界小型屋宇政策進行的換地除外），一般不會准許進行新界豁免管制屋宇發展。（見第748次會議紀錄）

可見位於地契上的「農地」的項目地點如果不是據「新界小型屋宇政策」興建「丁屋」，而只興建一般屋宇似乎不會獲准換地安排——即使第16條申請已獲准——出路似乎就只有進行並非「新界豁免管制屋宇」的「分層住宅」以取得換地安排。

如上述正確，是次改劃似乎是一定程度上為了遷就土地契約變更而進行，而非單純的規劃判斷。

圖則《註釋》

(a)項修訂

反對是項修訂，參見前文有關A項反對理由。

(c) 項修訂

就加入「分層住宅」於「第二欄」，我們有極大保留。當局沒有詳細解釋修改原因，加上一如我們討論「A項修訂」的第3點，分層住宅在鄉村式發展社區中並不輕易顯得兼容，在缺乏成文的「規劃指引」或「評審準則」處理將來的申請下，我們不支持修訂。

當局修訂的理由是「提供彈性」予「分層住宅」在「鄉村式發展」地帶興建。（見2025年6月6日RNTPC [Paper](#) No. 6/25 §7.(b)）

從規劃而言，上述理由可分解為兩部份，分別是「坪洲有分層住宅的需要」及「鄉村式發展地帶」可發展分層住宅（的彈性）。有關第一點，根據坪洲分區計劃大綱圖，尚有劃為住宅類用地可興建分層住宅，例如地政處2023年曾向居民諮詢兩幅分別位於坪利路東面及好景街地皮的「換地」事宜。從土地供應角度看，坪洲不缺興建分層住宅的未發展地皮。有關第二點，當局是為了推動以至鼓勵更多分層住宅出現，還是認為現有鄉村屋宇有需要「重建」？但重建亦不一定需要變成「分層住宅」，而且依原制式重建是經常准許用途，相對便民。當局應解釋是次修訂的政策目標，公開探討並評估廣義上的社會影響。

城規會現行各項守則、技術文件中，並無處理「在鄉村式發展用地申請興建分層住宅」的「規劃指引」或「評審準則」。在當局沒有詳細評估同時缺乏成文的「評審準則」下，我們不支持這修改。

(h) 項修訂

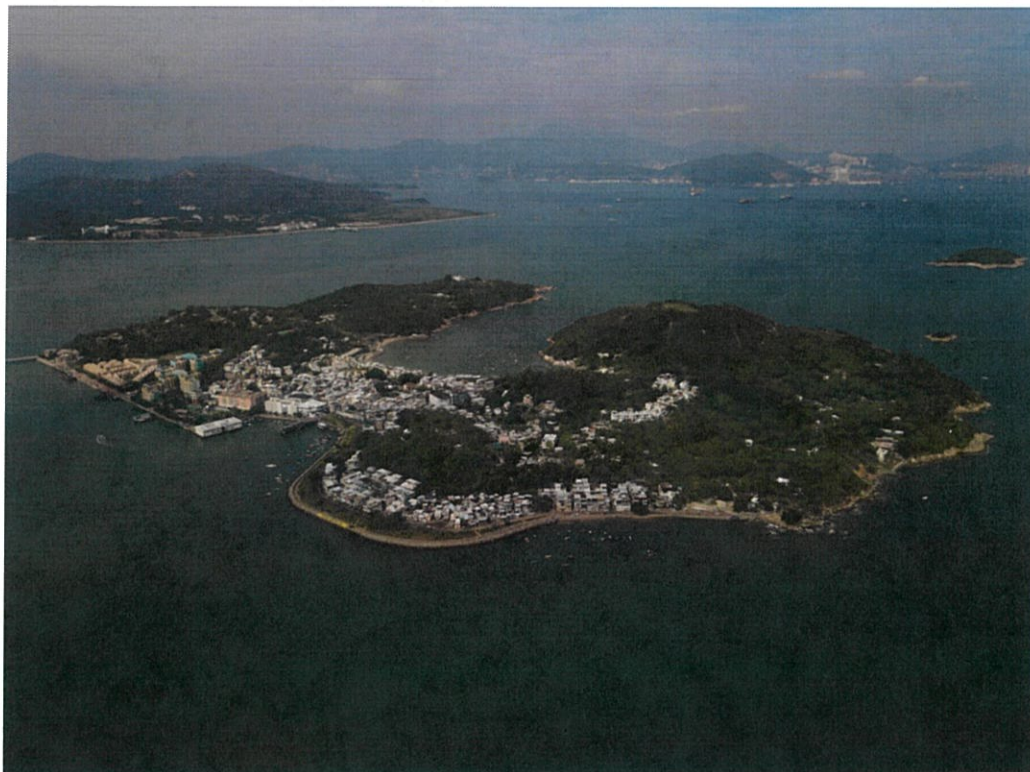
應維持「海岸保護區」「備註」中有關填土或挖土工程的豁免僅限於「保養或修葺工程」，所有新建者應維持要取得規劃申請許可的做法，原因是近期各方面對於在郊野地方興建新設施諸如觀景台以至「打卡景點」有極大衝動，該等項目在設計、用料以至其「需要性」每有爭議。就涉及挖泥、填土的新項目，尤其是包羅萬有的「地區小工程」等，應保留公眾向城規會提交意見的法定程序，其他行政上的「諮詢」/「收集意見」不可同日而語。

有關《說明書》的修改

《說明書》第11節有關「文化遺產」經修訂後刪去「大中國火柴廠」。我們認為在尊重歷史的前題下，有關行文可改為「大中國火柴廠(已拆卸)」一語。再者，第11.3節「必須先徵詢古蹟辦的意見」在現實上似乎未被遵從。例如2017/18年之際大中國火柴廠最後的廠房構築物被拆除，古蹟辦固然不知情，職責是審批工程的屋宇署也未收到許可申請，通報機制自然發揮不了作用；規劃署方面，就更不涉其職責/權範圍。附件為兩部門當時就該次拆卸事件給予我們的書信，多年後不知情況有否改善。

坪洲填海關注組
2025年8月

附圖1 坪洲的「分層住宅」主要集中在北部（圖左方）



附圖2



附圖3 改劃地點北部



附圖4 改劃地點南部



附圖5 坪洲東灣「住宅(丙類)」土地用途地帶上樓盤



附圖6 上圖東灣分層住宅其中一幅立面，其在社區巷弄位置格局如右 Open3Dhk 擷圖



附圖7 坪利路「住宅(丙類)」土地用途地帶上分層住宅(有藍色圍板構築物位處「綜合發展」地帶)



附圖8 鄉村式發展用地一般屋宇 (村屋)



附圖 9



根據大綱圖，食肆、圖書館、學校、商店及服務行業如位於「鄉村式發展」用地上「新界豁免管制屋宇」的地面一層，屬經常准許用途。



YOUR REF 來函編號

OUR REF 本署編號

FAX 圖文傳真

TEL 電話

坪洲填海關注組

有關坪洲丈量約份地段第 380 號 A 分段及第 380 號餘段一帶的事宜

謝謝貴關注組於 2018 年 1 月 12 日就題述事宜致本署的電郵，現謹覆如下。

根據記錄，本署並沒有收到有關涉事建築物或其部份的任何拆卸申請。然而，根據《建築物條例》的規定，任何建築工程(包括拆卸工程)，除非符合《建築物條例》第 41(3)、(3B)或(3C)條有關豁免審批工程的規定，或屬於可透過「小型工程監管制度」的簡化規定而進行的小型工程，否則根據《建築物條例》第 14(1)條，進行前需先獲得建築事務監督的批准及同意。

鑒於涉事建築物在未經建築事務監督的批准及同意下被拆卸，屬違例建築工程。不過，按現行的執法政策，本署不擬採取進一步行動。儘管如此，本署會發信予有關業權人，敦促其進行任何建築工程(包括加建、改建及拆卸)，均須符合《建築物條例》的規定下進行。

屋宇署與康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處有通報機制，古物古蹟辦事處會將歷史建築物的資料及名單給予本署。當本署收到業主委任的認可人士呈交涉及歷史建築物的拆卸圖則或重建發展建築圖則時，會通知古物古蹟辦事處，以便其作出適當的跟進。

如有任何查詢，可致電本署與陳力行先生()聯絡。

屋宇署署長

(高級屋宇測量師 李銘棠



代行)

副本送： 規劃署 ()

康樂及文化事務署古物古蹟辦事處 ()

2018 年 2 月 9 日

RE: Peng Chau Lot 380 S.A, 380 RP

3 封郵件

2017年12月5日 下午6:15

收件者: [REDACTED]

本署檔號: [REDACTED]

先生 / 女士:

貴關注組於2017年11月14日給西貢及離島規劃專員的電郵，我獲授權回覆如下：

你們的電郵提及有關地點近日有工事進行，範圍內的植被及現有構築物已被移除，就此，本處於2017年11月16日到有關地點進行現場視察，發現有關地點範圍內的植被和構築物已被移除，但並沒有發現有建築工程正在進行。

有關地點在《坪洲分區計劃大綱核准圖編號S/I-PC/12》（下稱「大綱圖」）劃作「住宅（乙類）」地帶，並訂明住用總樓面面積不得超過21,580平方米，高度不得超過八層（24米）。根據大綱圖的《註釋》，該地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展。在「住宅（乙類）」地帶內進行屋宇發展是經常准許的用途，只要不超過該圖則訂明的發展參數，並不須先取得城市規劃委員會（下稱「城規會」）批給的規劃許可。根據紀錄，本處及城規會未有收到在有關地點進行建築工程、屋宇發展的規劃申請。除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。

鑑於上述情況，本處已把貴關注組的電郵的關注及提供的資料轉交相關政府部門，包括地政總署離島地政處、屋宇署及康樂及文化事務署古物古蹟辦事處就其職能範圍作出跟進。

如有任何有關坪洲土地用途/規劃方面的進一步查詢，歡迎致電 [REDACTED] 與本人聯絡。最後，多謝你們對坪洲發展的關注。

規劃署西貢及離島規劃專員
(劉偉雄 代行)

From: mm1947 [REDACTED]
Sent: 2025-08-27 星期三 21:18:25
To: tpbpd/PLAND <tpbpd@pland.gov.hk>
Subject: AMENDMENTS TO THE APPROVED PENG CHAU OZP NO. S/I-PC/12

AMENDMENTS TO THE APPROVED PENG CHAU OZP NO. S/I-PC/12

Dear TPB Members,

Item A – about 0.29ha. Rezoning of a site comprising two land parcels to the south of Wai Tsai Street from “V” to “Resi (Group C) 5” and addition of a symbol to link up the two land parcels.

Y/I-PC/2) 2 Approved 16 Aug 2024

Lot Nos. 194 RP and 197 RP in D.D. Peng Chau and Adjoining Government Land

Site area: About 2,860sq.m Includes Government Land of about 310sq.m

Zoning: "VTD"

Applied development: Rezone to “Res (Group C)1” / 10 Blocks / 29 Units / OS ???

The real intention of this OZP is questionable, and unfortunately during the deliberation not a single member questioned the rationale and implications. The only questions were about the Pier clause in the Amendments.

It is clear from the minutes that because there is no recognized village on Peng Chau there is no Small House right to be considered and the proposed development is permitted under the zoning. And indeed, this was approved.

Therefore, the underlying intention of the OZP is to either set a precedent for similar “V” zones or to essentially boost the scale of development permitted. Probably both.

So while the current plan is for *“Nine 3-storey and one 2-storey residential blocks with a PR of not more than 0.75, a gross floor area (GFA) of about 2,145m², a SC of 25% and a BH ranging from 6m to 9m with 29 units and an estimated population of 116.”*

The rezoning will effectively open the gate to further application once the ink is dry to boost the footprint and number of units.

The SC 80 and PR 4 follow the Building (Planning) Regulations Schedule 1, extracted below.

This could then provide not individual houses but a single long block covering most of the site. The greatly increased PR would require a significantly higher profile.

This is clearly not in line with the planning intention of the OZP: Its role in

"to reflect the existing low-rise village-type developments around Peng Chau Ferry Pier and to retain the rural character of Peng Chau"

This would irreversibly change the panorama of the island and the role it plays in catering to the 'new tourist' seeking genuine local experiences and an escape for urban residents from the incessant noise and pollution of city streets.

<https://www.discoverhongkong.com/eng/explore/great-outdoor/wellness/peng-chau.html>

While the 'V' zone has many issues and there is certainly need of review into the entitlement to exemptions, this type of 'BACK DOOR LISTING' is not the way to go about it.

Approval would trigger a substantial number of similar plans and set an undesirable precedent of development led by tinkering with the ordinance and guidelines instead of a properly executed and legitimate territory wide adjustment based on public consultation and adherence to the principles.

This is a simple OZP so members will have plenty of time to do follow the court judgements that advise that they have a duty to act independently and 'to properly look into matters.'

Amendments to the Notes of the Plan

(c) Incorporation of 'Field Study/Education/Visitor Centre' and 'Flat' under Col 2 of the Notes for "V" zone.

OBJECT. THE PLANNING INTENTION OF "V" ZONE IS TO PROVIDE FAMILY HOMES FOR INDIGENOUS VILLAGERS. THE PROPOSED AMENDMENTS ENCOURAGE THE ALREADY RAMPANT ABUSE OF THE NTEH POLICY THAT HAS RESULTED IN MOST OF THE RECENT DEVELOPMENTS BEING ACTUALLY UNITS FOR SALE TO OUTSIDERS

(d) Incorporation of 'Government Refuse Collection Point' and 'Public Convenience' under Col 1 of the Notes for "V" zone; and corresponding deletion of 'Government Refuse Collection Point' and 'Public Convenience' under Col of the Notes for "V" zone.

OBJECT. COL 2 ENSURES THAT THE UTILITY IS SUBJECT TO PUBLIC SCRUTINY AND THAT LOCATION AND DESIGN ARE NOT INTRUSIVE, TOO BULKY OR AN EYE SORE

(h) Revision to the Planning Intention as well as the Remarks of the Notes for "Coastal Protection Area" zone on filling of land or excavation of land clause in accordance with the Master Schedule of Notes to Statutory Plans.

STRONGEST OBJECTIONS. THIS GIVES THE GOVERNMENT UNFETTERED AND UNACCOUNTABLE POWER TO BASICALLY DO WHATEVER IT WANTS AND MAKES A MOCKERY OF THE ENTIRE PLANNING PROCESS AS THERE IS NO POINT IN PROPOSING CONSERVATION PROJECTS WHEN THE LOTS CONCERNED CAN BE FILLED IN BY HKSAR WHENEVER IT PLEASES WITHOUT BEING SUBJECT TO EVEN MINIMAL SUPERVISION. THE INTERESTS OF THE COMMUNITY WILL BE ENTIRELY ELIMINATED FROM THE PROCESS

☐Urgent ☐Return receipt ☐Expand Group ☐Restricted ☐Prevent Copy

The OZP should be rejected.

Mary Mulvihill

