

二零一八年五月十一日舉行的  
城市規劃委員會  
第 1172 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
甯漢豪女士

黃仕進教授 副主席

符展成先生

邱浩波先生

陳福祥博士

雷賢達先生

楊偉誠博士

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

馮英偉先生

侯智恒博士

何安誠先生

黎庭康先生

廖凌康先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

郭烈東先生

劉竟成先生

梁家永先生

伍灼宜教授

黃煥忠教授

余偉業先生

地政總署助理署長／區域 3

陳永堅先生

環境保護署副署長(1)

區偉光先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

何偉基先生

規劃署署長

李啟榮先生

規劃署副署長／地區

胡潔貞女士

秘書

因事缺席

黃令衡先生

張孝威先生

何立基先生

張國傑先生

李國祥醫生

羅淑君女士

吳芷茵博士

列席者

規劃署助理署長／委員會

靳嘉燕女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

何尉紅女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

喬宗賢先生

### 議程項目 1

#### 通過城市規劃小組委員會二零一八年四月二十七日第 1170 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 主席說，二零一八年四月二十七日第 1170 次會議記錄草擬本於二零一八年五月十一日送交委員，並已在席上呈閱。倘委員在二零一八年五月十四日或之前沒有提出修訂建議，該會議記錄將無須修訂，獲得通過。

[會後補註：截至二零一八年五月十四日，城規會並無就該會議記錄草擬本接獲修訂建議。]

### 議程項目 2

[續議事項]

2. 主席說並無續議事項。

## 粉嶺、上水及元朗東區

### 議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-KTS/693

擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦田第 106 約地段第 547 號餘段(部分)、第 550 號餘段及第 551 號和毗連政府土地進行分層樓宇及屋宇發展  
(城市規劃委員會文件第 10391 號)

---

[會議以廣東話進行。]

3. 秘書報告，蘇振顯測量行有限公司(下稱「蘇振顯公司」)、景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及鑽達地質工程有限公司(下稱「鑽達公司」)是申請人的顧問。此外，申請地點最近改劃土地用途，以便香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署進行公營房屋發展。下列委員已就此議項申報利益：

- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| 李啟榮先生<br>(以規劃署署長的身分)              | — 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員                             |
| 關偉昌先生<br>(以民政事務總署<br>總工程師(工程)的身分) | — 為代表民政事務總署署長的候補委員，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員 |
| 符展成先生                             | — 目前與景藝公司及英環公司有業務往來；過往與房委會有業務往來                     |
| 侯智恒博士                             | — 所服務的機構目前與房委會有業務往來                                 |
| 何安誠先生                             | — 目前與房委會有業務往來；過往與蘇振顯公司有業務往來                         |
| 張國傑先生<br>黎庭康先生                    | ] 其公司目前與房委會及鑽達公司<br>] 司有業務往來                        |
| 潘永祥博士                             | — 其配偶為房屋署的公務員，但沒有參與規劃工作                             |
| 廖凌康先生<br>余烽立先生                    | ] 過往與房委會有業務往來<br>]                                  |

4. 委員備悉，張國傑先生因事未能出席會議。由於李啟榮先生、關偉昌先生及何安誠先生與房委會的關係屬直接利益，因此已請他們就此議項暫時離席。

[李啟榮先生、關偉昌先生、侯智恒博士、何安誠先生及潘永祥博士此時暫時離席。]

5. 由於符展成先生及黎庭康先生沒有直接參與這宗申請或所涉的公營房屋發展，而余烽立先生及廖凌康先生並非涉及直接利益，故他們可留在席上。

簡介和提問部分

6. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

錢敏儀女士 — 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員

黃楚娃女士 — 規劃署高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東

*Noble Phoenix Investments Limited* ]  
陳鑑先生 ]  
陳廣泰先生 ]  
陳文瀚先生 ]  
蘇振顯公司 ] 申請人的代表  
蘇振顯先生 ]  
黃卓偉先生 ]  
鄭偉林先生 ]  
胡伯欣先生 ]

7. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序。她接着請規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

8. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助投影片向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮這宗申請時的情況、申請人提供的理據、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。該等資料詳載於城市規劃委員會文件第 10391 號(下稱「文件」)。

[陳福祥博士、袁家達先生及黃幸怡女士在規劃專員進行簡介期間到席。]

9. 主席接着請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

10. 蘇振顯先生借助投影片作出陳述，以支持覆核申請，要點如下：

- (a) 自從申請人於一九七十年購買該幅土地以來，一直想自行發展申請地點作房屋用途。不過，在《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/13》上，「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的准許地積比率為 0.4 倍，實在低得不合理，而且遠遠低於《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/14》上目前「住宅(甲類)」用途地帶的 3.0 倍地積比率限制。有鑑於此，在政府公布有意發展該區之前，申請人並無提交申請；
- (b) 申請人於二零一六年一月十三日提交這宗申請；申請人無意拖延當局考慮這宗申請，但申請人用了近兩年時間去回應政府部門的意見。現時除房屋署外，所有相關的政府部門原則上不反對申請／對申請沒有負面意見；
- (c) 在提交申請時有效的分區計劃大綱圖是《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/13》，該圖沒有提及任何關於公營房屋發展的事宜。申請地點在《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/14》上改劃為「住宅(甲類)」地帶，該圖在這宗申請被拒絕僅一個星期後刊登憲報，而拒絕申請純粹是基於考慮到申請地點已規劃作公營房屋發展，這也是房屋署反對這宗申請的理由；
- (d) 擬議發展完全符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向。在有關「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內位於申請地點附近，有兩宗用作低矮、低密度住宅發展的同類申請(編號 A/YL-KTS/499 及 639)。此外，擬議公營房屋發展的地積比率為 3.0 倍，樓高 17 層，明顯不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」的土地用途地帶；
- (e) 城市規劃上訴個案編號 2011 年第 15 號的裁決述明城規會就批給規劃許可所作的判斷，只限以相關核准圖所載的參數為依據，而城規會可批給的許可，範圍以圖則所顯示或預定或指明者為限。就本

個案而言，相關的核准圖是《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/13》。因此，該上訴個案的裁決適用於這宗申請；

- (f) 再者，上訴法庭在 *International Trader Ltd* 訴城市規劃上訴委員會(2007)的個案中亦裁定，城規會無權考慮任何或所有其認為可以達至在公眾利益方面屬正確決定的規劃因素。據此，倘城規會考慮到分區計劃大綱圖範圍以外的重大因素(而有關因素不屬該圖的涵蓋範圍)，便屬越權；
- (g) 申請人認為，拒絕這宗申請的理由不恰當，因為在提交申請和小組委員會作出決定時，並沒有顯示申請地點用作公營房屋發展的法定圖則；
- (h) 申請地點內的政府土地，是政府先前根據《道路(工程、使用及補償)條例》向申請人收回。根據該條例，在將該荒地讓與任何其他人士之前，政府須適當考慮將荒地建議給回該荒地原來所屬的人。因此，政府應考慮把該地重新給回申請人而不應將之讓與他人作公營房屋發展。事實上，申請人對土地被收回作道路工程感到不滿，並自二零零四年已向元朗地政專員申請重批該幅土地；以及
- (i) 申請人的代表陳鑑先生，現年超過 90 歲，在申請地點經營塑膠廠多年，對香港和錦田區有強烈的歸屬感。他認同市民對公營房屋的需求，故願意以公私營界別合作方式發展申請地點，這可避免冗長的收地程序。申請地點夾雜私人房屋，可改善區內的環境，為大家提供住屋。

[楊偉誠博士和余烽立先生在蘇振顯先生陳述期間到席。]

11. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員及申請人的代表陳述完畢，主席遂請委員提問。

12. 主席及一些委員提出以下的問題：



- (a) 因應申請人引述訴訟案件／上訴個案的裁決，並指稱城規會拒絕申請屬於越權，有否就這宗申請尋求律政司的法律意見；
- (b) 考慮這宗申請的相關分區計劃大綱圖，以及除了相關分區計劃大綱圖的條文外，城規會可否顧及其他重要的規劃考慮因素；
- (c) 提供有關在該用地發展擬議公營房屋及這宗申請的詳細事件發生時序；
- (d) 申請人在二零一六年初提交申請時，公私營界別合作是否發展建議的一部分；
- (e) 申請人表示願意與政府以公私營界別合作方式發展該用地，其意具體為何；以及
- (f) 擬議公私營界別合作的可行性。

13. 蘇振顯先生作出回應時表示，考慮到「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶准許的地積比率低(0.4 倍)，這宗申請只是要表達申請人有意進行發展。第 16 條申請階段並無提及公私營界別合作。申請人於第 17 條申請階段表示願意與政府以公私營界別合作方式進行發展。在該用地以公私營界別合作的方式進行任何發展，必須按現時生效的法定圖則與政府洽談。申請人不反對以公私營界別合作方式在申請地點按地積比率 3.0 倍及建築物高度 17 層進行發展。

14. 錢敏儀女士亦借助一些投影片陳述以下要點：

- (a) 申請人所引述案例的背景與這宗申請不同、不相關和不可能直接相比。當局未有就申請人所提出的越權問題向律政司尋求法律意見；
- (b) 申請人提交申請時，《錦田南分區計劃大綱准核圖編號 S/YL-KTS/13》仍然有效。城規會可根據《錦田南分區計劃大綱准核圖編號 S/YL-KTS/13》的條文處理這宗申請。不過，城規會就這宗申請作出決

定時，應考慮所有相關的規劃考慮因素，包括規劃情況的改變、最新的規劃意向，以及公眾和政府部門的意見；

- (c) 二零一四年初，政府於《施政報告》首次向公眾公布該用地的擬議公營房屋發展，申請地點是當局覓得的 150 幅具房屋發展潛力的用地之一。為確定擬議房屋發展的概括技術可行性，當局完成「錦田南及八鄉區土地用途檢討」，並於二零一四年四月向城規會簡介結果。經城規會同意後，當局於二零一四年四月至十二月期間就該份土地用途檢討進行廣泛公眾諮詢。由於房屋需求迫切，改劃兩幅西鐵用地(即錦上路站及八鄉維修中心)作私人房屋／商業發展的修訂項目於二零一五年五月二十九日刊憲，並於二零一六年八月完成規劃程序。申請人於二零一六年一月提交申請。同時，房屋署及土木工程拓展署就申請地點及其附近地區的公營房屋發展進行了詳細的技術評估，並分別於二零一七年七月二十六日、二零一七年八月二日及二零一七年九月五日向錦田鄉事委員會、八鄉鄉事委員會及元朗區議會簡介評估結果，並進行諮詢。分區計劃大綱圖的相關擬議修訂項目於二零一七年十月十三日提交鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮，獲小組委員會同意後於二零一七年十一月三日刊憲；以及
- (d) 由於申請人未有提供詳細建議，發展局認為評估公私營界別合作的可行性為言之過早。另外，申請地點的擬議公營房屋發展已進入較後階段，而改劃程序亦已展開。批准這宗申請會妨礙落實該擬議公營房屋發展。

15. 一名委員詢問申請地點土地擁有權的歷史，以及現時申請地點上的工廠用途是否合法。該委員進一步詢問，當局是否需要收回申請人及其他各方所擁有的私人地段以作擬議公營房屋發展，以及一般的收地程序為何。

16. 蘇振顯先生回應時說，申請人於一九七零年購買該塊土地，其後 30 多年來該處一直用作塑膠工廠。現時申請地點上的工廠是合法的。他並無先前土地擁有人的資料，但有關資料應可在土地註冊處找到。

17. 錢敏儀女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點內大部分政府土地原本屬於申請人。其後，申請地點內四個私人地段被收回以興建東匯路，有關工程於二零零三年完成。在有關道路工程竣工後，當局把荒置的政府土地以短期租約形式重新租予申請人作塑膠工廠用途；
- (b) 現時的塑膠工廠在錦田南中期發展審批地區圖於一九九零年生效前已營運，屬《城市規劃條例》(下稱「條例」)所容忍的「現有用途」。該用途現時為一份短期租約(政府土地部分)及短期豁免書(私人土地部分)所涵蓋；
- (c) 根據《道路(工程、使用及補償)條例》，政府會適當考慮將該沒有用作道路工程的土地建議給回該土地原來所屬的人。政府亦可把任何已收回但荒置的土地作適當用途。申請人曾於二零零四年向政府申請把之前收回作東匯路項目的土地重批給他，但有關申請並不成功；
- (d) 所有擬議公營房屋用地內的私人土地均須收回，以便進行擬議公營房屋發展。錦田南三幅公營房屋用地佔地約 18 公頃，當中約 75% 屬私人土地；以及
- (e) 待完成有關規劃程序後，地政總署會展開收地程序，包括刊憲及申請撥款以補償相關擁有人；亦會有既定的法定程序讓受屈的一方就收地提出反對。

18. 一名委員追問考慮重批土地申請的指引，地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生回應說，在決定是否把荒置的土地重批予原本的土地擁有人之前，須顧及多項考慮因素，包括任何

已收回土地日後的用途；相關土地能否進行個別發展；把土地重批予原本的擁有人會否影響政府發展該區等等。

19. 主席補充說，收地是法定程序，引用《道路(工程、使用及補償)條例》還是《收回土地條例》，取決於所涉公共用途的性質。受影響各方可就收地提出反對，行政長官會同行政會議會就收回任何須用作公共用途的土地作出最後決定。

20. 主席要求申請人確定，就興建東匯路而收地所作出的賠償，他是否已收到。蘇振顯先生回應說，政府確已根據《道路(工程、使用及補償)條例》向申請人作出約 700 萬元的補償。然而，鑑於所收回的土地大大超出該道路工程所需，以至其後申請人要以短期租約重租所荒置的土地，令申請人感到受屈而拒絕提取補償金額。

21. 陳永堅先生在回應一名委員的跟進問題時表示，地政總署或相關土地擁有人可向土地審裁處提出申請，以解決有關補償金額的糾紛。一旦土地審裁處作出裁決或相關擁有人接受補償金額，地政總署便會向相關土地擁有人發放補償金額連合理的利息。接受收地補償並無時限，一些個案的過程可拖延多年。

22. 副主席和一些委員提出下列問題：

- (a) 二零一七年十一月三日刊憲的土地用途地帶修訂，是否基於假設／明白到申請地點擬作發展公營房屋；
- (b) 根據《道路(工程、使用及補償)條例》收回的土地，可否作公營房屋發展；
- (c) 有否就申請地點進行公營房屋發展諮詢申請人，或申請人是否知悉有關的發展；
- (d) 可否闡釋「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向；以及
- (e) 申請人就有關規劃申請提出四次延期考慮的理由。

23. 錢敏儀女士作出回應，要點如下：

- (a) 當局在二零一七年十一月三日就土地用途地帶修訂刊憲，是假設／明白到申請地點擬作公營房屋發展之用，這在《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/14》的《說明書》中已清楚述明；
- (b) 在二零零六年之前，申請地點位於「未決定用途」地帶。鑑於該用地當時主要為鄉郊性質，當局遂進行了土地用途檢討，並在二零零六年把該用地改劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶。當時的規劃意向主要是保存鄉郊地區的特色；以及
- (c) 申請人四次要求延期，以及 12 次提交進一步資料，主要是回應各個政府部門(包括總城市規劃師／城市設計及園境以及環境保護署署長(下稱「環保署署長」))就園景設計及潛在環境影響方面提出的技術意見。

24. 主席補充說，土地一旦被收回，便會成為政府土地，政府有權決定其用途。

25. 蘇振顯先生表示，當局沒有特別諮詢申請人，申請人只是從報章得悉該用地的擬議公營房屋發展。他認為由於當局沒有在《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/13》上訂明這個規劃意向，因此並無法定效力。

26. 一名委員詢問當局以什麼途徑就申請地點的擬議發展／用途地帶修訂諮詢相關的土地擁有人。錢敏儀女士表示，自政府宣布開展土地用途檢討工作後，雖然並沒有個別諮詢每名土地擁有人／當區居民，但實際上很多居民已自行成立關注組與規劃署展開對話。元朗民政事務專員亦有在公眾諮詢過程中協助聯絡居民及區內的關注組。當局就擬議公營房屋發展諮詢錦田和八鄉的鄉事委員會以及元朗區議會。土地用途檢討在二零一四年四月呈交城規會審議，而相關的會議記錄至今仍載於城規會網頁供公眾查閱。分區計劃大綱圖的修訂過程本身也是一個諮詢過程，公眾可向城規會提交申述。申請人亦已就《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/14》提交申述。

27. 一名委員詢問申請人是否認為即使城規會完全知悉有關的公營房屋發展，並已同意推展相關的土地用途地帶修訂，但在審議這宗申請時，城規會只可考慮相關的核准圖則(即《錦田南分區計劃大綱圖編號 S/YL-KTS/13》)，而非擬議的公營房屋發展。鑑於先前的上訴及所引述的法庭案件，蘇振顯先生給予肯定的回覆。

28. 由於委員再無進一步的問題要提出，主席說覆核申請的聆聽程序已完成。城規會會就覆核申請進行進一步的商議。主席多謝規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員及申請人的代表出席會議，他們於此時離席。

### 商議部分

#### *規劃意向和法律意見*

29. 一些委員得悉申請人聲稱城規會／規劃小組委員會只應在有關申請提交時有效的分區計劃大綱圖(即《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/13》)的範圍內考慮申請，故對城規會可考慮多大範圍的其他重要因素(例如規劃情況的改變和最新的規劃意向)表示關注。秘書確定這宗申請可根據在申請提交時有效的《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/13》的規定作出考慮。然而，城規會在對申請作出決定時，亦應考慮所有相關因素，包括關於申請地點的最新規劃情況／意向。城規會在考慮規劃申請時顧及仍未刊憲的土地用途地帶修訂和最新的規劃意向，有先例可援。就這個案而言，儘管政府展開有關分區計劃大綱圖的擬議修訂前需要時間完成技術評估和公眾諮詢，但申請地點上的公營房屋發展的規劃意向早已在二零一四年初公布。申請人亦承認在提交這宗申請時已清楚知悉這個規劃意向。

30. 一名委員表示，由於規劃是一個不斷變化的過程，城規會不宜僅在《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/13》的範圍內考慮這宗申請，而忽視申請地點上擬議公營房屋發展會於二零一七年十一月三日刊憲供公眾查閱的事實。否則，城規會無法履行其法定功能。他認為小組委員會拒絕這宗申請是恰當的，並與城規會的既定做法一致。然而，拒絕理由可加以闡釋，以全面反映城規會的考慮。

31. 一名委員認為，雖然申請地點的擬議公營房屋發展的最新規劃意向已向公眾公布，但有關意向不屬提交申請時所依據的《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/13》的一部分。雖然城規會先前在考慮規劃申請時曾顧及最新的規劃意向，但城規會亦須回應申請人所關注的事。

32. 一名委員同意城規會除考慮提出申請時有效的圖則上的規定外，亦可考慮其他相關規劃因素。他留意到這宗申請的擬議房屋單位供應較擬議公營房屋發展項目的少很多，因此認為沒有理據批准這宗申請。

33. 一些委員表示，規劃意向一直都是城規會的考慮因素之一，但其比重在每份申請之中各有不同。鑑於公營房屋的供應嚴重短缺，申請地點應着重公營房屋發展。然而，城規會可進一步考慮這是否拒絕申請的唯一理由。

34. 委員普遍同意除《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/13》的規定外，城規會亦應考慮其他相關因素，例如在考慮申請時顧及最新的規劃情況和意向。然而，委員留意到申請人引述兩宗上訴／法庭案件的法律觀點，城規會宜更審慎了解這些案件的內容，並聽取相關法律意見，以便委員作出明智的決定。

35. 秘書作出回應，表示城規會先前已就類似個案尋求法律意見。根據法律意見，城規會須根據申請提交時有效的相關圖則的規定來考慮規劃申請，同時亦應考慮其他相關因素，包括最新的規劃情況／意向，以對有關申請作出決定。基於背景不同，申請人所引述的兩宗上訴／法庭案件與本申請並不相關。倘委員需要更多關於該兩宗案件的詳情以就這宗申請作出決定，城規會可考慮延期作出決定。

36. 委員就相關法律觀點表示關注，副主席亦有同感，但提醒委員申請人的代表只摘錄部分裁決，而沒有提供全文以支持其申請。他留意到小組委員會已同意修訂土地用途地帶，並於拒絕這宗申請後的一星期刊憲。申請人認為城規會除考慮申請提交時有效的相關分區計劃大綱圖外，不可考慮任何其他因素，副主席傾向不同意此觀點。儘管他認為應拒絕有關申請，

為穩妥計，他傾向於延期對申請作出決定，以待申請人所引用的兩宗上訴／法庭案件獲得澄清。

### *收地事宜*

37. 一些委員詢問為何所收回土地的面積會多於該道路工程最終所需要的面積，地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生在回應時表示，這可能是因為為建造該條道路而撥出的工地界線在進行有關項目時作出微調。事實上，很多土地擁有人亦寧願整個地段的土地而非部分土地被收回。無論如何，當日政府在尋求行政長官會同行政會議授權落實有關的收地建議時，應是誠實地建議該公共用途需要收回的面積。

38. 一些委員表示，申請人對收回其私人土地所受到的委屈，是可以理解的，但這不應是考慮這宗申請的相關規劃考慮因素。然而，當局在收地過程中與土地擁有人的溝通可進一步加強，尤其是須收回多個地段的私人土地以作擬議公營房屋發展的時候，確有需要與受影響各方多加溝通。

### *擬議發展的落實前景*

39. 一些委員認為，由於擬議發展涉及多幅政府土地，加上在提交申請之前，政府已明確表明在申請地點進行公營房屋發展的意向，因此，要實現擬議發展是極不可能的。地政總署更特別提到，倘有關土地有可預見的公共用途，則涉及額外政府土地的換地申請不會獲得考慮。因此，他們認為即使城規會批給規劃許可，有關發展建議都是不能落實的。

### *公私營界別合作*

40. 一些委員注意到，申請人在提交申請時，完全知悉政府欲把申請地點發展作公營房屋的意向，而且申請人沒有在第 16 條規劃申請階段提出公私營界別合作的建議，而只因應近日公眾就公私營界別合作進行討論而提出支持這宗覆核申請的額外理據。

41. 雖然一些委員認為政府應對申請人的公私營界別合作建議持開放態度，因為這建議或會對房屋供應帶來間接的正面影



響，但他們留意到公私營界別合作模式只是土地供應專責小組建議的一個概念，詳情仍有待擬定。

42. 會議備悉這宗申請的擬議發展是沒有任何公私營界別合作元素的純私人房屋發展。申請人日後提交的任何公私營界別合作建議，都與這宗申請無關，而且須由政府分開考慮，並不屬規劃申請過程的範疇。委員普遍認為把申請人所建議的公私營界別合作模式作為這宗申請的規劃考慮因素是不恰當的。

[伍穎梅女士、郭烈東先生及黃煥忠教授在商議的後半部分離席。]

43. 經商議後，主席備悉委員普遍支持小組委員會拒絕有關申請的決定，而支持的前提是城規會除考慮申請人提交申請時所涉分區計劃大綱核准圖有效的規定外，也可以考慮最新的規劃意向。就此，委員備悉申請地點的最新規劃意向是作公營房屋發展。委員進一步備悉，鑑於為落實有關發展建議而需要進行的換地申請不大可能獲得批准，故不論城規會對這宗申請的決定為何，申請所涉的擬議發展都很難實現。再者，由於申請人引述兩宗上訴／法庭裁決，主席要求秘書處提供相關的個案資料及先前提供予委員參考的法律意見，然後才就這宗申請作出決定。因此，城規會決定延期就這宗覆核申請作出決定。

[李啟榮先生、關偉昌先生、潘永祥博士、何安誠先生及侯智恒博士此時返回席上。]

## 程序事宜

### 議程項目 4

[公開會議]

有關考慮《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/14》的申述和意見的資料文件及聆聽會安排  
(城市規劃委員會文件第 10423 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

44. 秘書報告，申述地點與香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署進行的公營房屋發展有關。領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)(R3/C3)、香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R318)、世界自然基金會香港分會(下稱「自然基金會」)(R319)、Mary Mulvihill 女士(R320/C132)及 Temple Chambers (C4)是申述人／提意見人。下列委員已就此議項申報利益，因為他們與房委會或申述人／提意見人有關聯／有業務往來：

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| 李啟榮先生<br>(以規劃署署長身分)              | — 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會的委員                        |
| 關偉昌先生<br>(以民政事務總署<br>總工程師(工程)身分) | — 為代表民政事務總署署長的候補委員，而該署長為房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員 |
| 黃仕進教授<br>(副主席)                   | — 為港鐵學院經評審課程顧問委員會委員                             |
| 符展成先生                            | — 目前與港鐵公司及領賢公司有業務往來，以及過往與房委會有業務往來               |
| 侯智恒博士                            | — 目前與房委會有業務往來，以及曾經是自然基金會保育顧問委員會的成員              |

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 何安誠先生 | — | 目前與房委會及港鐵公司有業務往來   |
| 張國傑先生 | ] | 其公司目前與房委會、港鐵公司及 Temple Chambers 有業務往來，並不時以合約形式聘用 Mary Mulvihill 女士 |
| 黎庭康先生 | ] |  |
| 潘永祥博士 | — | 其配偶為房屋署的公務員，但沒有參與規劃工作  |
| 廖凌康先生 | ] | 過往與房委會及港鐵公司有業務往來   |
| 余烽立先生 | ] |  |
| 袁家達先生 | — | 為香港藝術中心監督團成員，該中心曾與港鐵公司就若干藝術項目合作                                    |

45. 委員備悉，張國傑先生因事未能出席會議。由於此議項屬於程序性質，其他委員可以留在席上。

46. 秘書簡介這份文件。二零一七年十一月三日、《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/14》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。城規會共接獲 320 份有效的申述書及就申述提交的 133 份有效意見書。

47. 由於申述人和提意見人主要關注擬議的公營房屋發展，有關的申述書和意見書應一併以集體形式由全體委員考慮。

48. 為確保聆聽會能有效率地進行，在聆聽會上會向每名申述人／提意見人各分配最多 10 分鐘時間作出陳述。現暫定在二零一八年七月由城規會全體委員考慮這些申述。

49. 經商議後，城規會同意：

- (a) 有關申述／意見應一併以集體形式由城規會考慮；  
以及

- (b) 待確定出席聆聽會的申述人／提意見人的數目及他們合共所需的發言時間後，視乎情況向每名申述人／提意見人各分配 10 分鐘的時間作出陳述。

## 議程項目 5

[公開會議]

### 其他事項

就《大埔分區計劃大綱圖編號 S/TP/25》向城市規劃委員會提出索償

---

[此議項以廣東話進行。]

### 利益申報

50. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |               |
|-------|---|---------------|
| 張孝威先生 | — | 在鄉事會街擁有一個單位   |
| 楊偉誠博士 | — | 其公司在安慈路擁有一個單位 |
| 劉竟成先生 | — | 在大埔馬窩路擁有一個物業  |

51. 委員備悉張孝威先生因事未能出席會議。由於此議項是報告一宗索償申請，無須進行討論，楊偉誠博士和劉竟成先生可留在席上。

52. 秘書報告，法庭於二零一八年四月十七日收到向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提出的一宗索償。有關文件已送交委員參考。有關索償申請涉及把《大埔分區計劃大綱圖編號 S/TP/25》(下稱「分區計劃大綱圖」)上大埔干坑大埔道 4770 號的一塊用地(下稱「用地」)，由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)8」地帶。原告是該用地短期租約的租客，但並非分區計劃大綱圖的申述人／提意見人。

53. 原告人指稱城規會把「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)8」地帶的決定無效和非法，因為城規會尚未諮詢該用地受

影響的居民和租客，以及未能顧及遷置和補償安排、用地的生態和文化價值，以及與該用地有關的土地爭議和投訴。

54. 原告人聲稱，他就該用地的發展投放了大量資源，以保存文物，而其妻子因該用地被收回而患病。他就個人損失、其妻子的醫療費用和心智方面的損失以及因城規會的決定而引致的法律費用向城規會索償。

55. 經商議後，城規會同意指示律政司代表城規會就索償進行抗辯。

56. 餘無別事，會議於上午十一時三十五分結束。