

## 城市規劃委員會

### 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零二四年十月四日下午二時三十分舉行的 第 751 次會議記錄

---

#### 出席者

規劃署署長  
鍾文傑先生

主席

劉竟成先生

副主席

梁家永先生

倫婉霞博士

鄭楚明博士

鍾錦華先生

葉文祺先生

鄧寶善教授

黃煜新先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)  
梁嘉誼女士

民政事務總署總工程師(工程)  
區英傑先生

環境保護署首席環境保護主任(總區北)  
余錦華女士

地政總署助理署長／區域 3  
陳承愷先生

規劃署副署長／地區  
譚燕萍女士

秘書

**因事缺席**

何鉅業先生

馬錦華先生

潘樂祺先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
何尉紅女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
徐嘉欣女士

**議程項目1**

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二四年九月二十日  
第 750 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零二四年九月二十日第 750 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

**議程項目2**

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

## 延期個案

### 第 12A 條及第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

#### 簡介和提問部分

3. 小組委員會備悉，要求城市規劃委員會延期作出考慮的申請個案有 70 宗。延期要求的詳情、委員就個別個案所申報的利益及小組委員會對已申報利益的意見載於**附件 1**。

#### 商議部分

4. 經商議後，小組委員會決定按文件所建議，應申請人的要求，延期就這些申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。

## 續期個案

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

#### 簡介和提問部分

5. 小組委員會備悉，為臨時規劃許可續期的個案有四宗。規劃署不反對這些申請，或認為有關的臨時用途可按申請再予容忍一段時間。規劃申請的詳情載於**附件 2**。

#### 商議部分

6. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這些續期申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為所申請的續期期限，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件(如有的話)。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款(如有的話)。

## 納入精簡安排的個案

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

#### 簡介和提問部分

7. 小組委員會備悉，納入精簡安排的個案有 27 宗。規劃署不反對有關的臨時用途申請，或認為有關用途可按所申請的期限暫時予以容忍。規劃申請的詳情、委員就個別個案所申報的利益及小組委員會對已申報利益的意見載於**附件 3**。

#### 商議部分

8. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這些申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為所申請的期限，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件(如有的話)。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款(如有的話)。

## 沙田、大埔及北區

### 議程項目3

#### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/NE-TKL/5 申請修訂《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱核准圖  
編號 S/NE-TKL/14》，把位於打鼓嶺坪輦第 77 約  
地段第 796 號及第 1008 號餘段和毗連政府土地的  
申請地點由「農業」地帶、「露天貯物」地帶及  
顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」  
註明「混合用途」地帶，以及修訂適用於  
申請地點土地用途地帶的《註釋》  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/NE-TKL/5B 號)

---

#### 簡介和提問部分

9. 下列規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

#### 規劃署

曾永強先生 — 沙田、大埔及北區規劃專員

黃楚娃女士 — 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區

#### 申請人的代表

*保嘉(香港)有限公司*

葉育杰先生

鄭文昌先生

*奧雅納香港有限公司*

楊詠珊女士

羅祖妍女士

郭懿珩女士

何家禧先生

*劉智強測量師有限公司*

謝志明先生  
張嘉儀女士  
謝柏榆先生

*奇正創作室有限公司*

余峰立先生  
譚皓元先生

*LLA 顧問有限公司*

吳小龍先生

*沛然環境評估工程顧問有限公司*

文爾珩女士

10. 主席歡迎各人到席，並解釋會議程序。他接着請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

11. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃楚娃女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、把申請地點由「露天貯物」地帶、「農業」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶以便進行涉及住宅和商業(包括零售、辦公室和酒店)用途及闢設政府、機構或社區設施和一個公共交通總站的混合用途發展的建議、政府部門的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這宗申請。

12. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表楊詠珊女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點位於北部都會區(下稱「北都」)內的坪輦，現時主要作露天貯物之用。申請地點周邊一帶以棕地作業為主，有足夠的道路基礎設施。擬議發展通過私人參與的舉措，會有助逐步淘汰區內現有棕地作業，以供在北都進行住宅和商業發展；
- (b) 自二零一四年《發展新界北部地區初步可行性研究》(下稱「新界北初步研究」)開始，申請地點便

確定用作高密度高層的混合用途發展。新界北初步研究建議了兩個發展情境。在情境 I—就業最高的具生產力都會，申請地點擬作商業(地積比率 4 倍)和住宅(地積比率 3 倍)用途，最高建築物高度限為主水平基準上 135 米。在情境 II—高層住宅發展，申請地點擬作商業(地積比率 6.5 倍)和住宅(地積比率 5 倍)用途，最高建築物高度為主水平基準上 195 米。至於目前這宗申請，擬在申請地點進行的混合用途發展項目的最高住用地積比率限為 5.9 倍，最高非住用地積比率則為 1.1 倍，最高建築物高度為主水平基準上 175 米，符合北都的規劃意向和新界北初步研究的建議；

- (c) 擬議混合用途發展項目會有零售和辦公室用途，並提供 70 個酒店房間和 2 205 個住宅單位，創造 839 個就業機會。此外，申請人建議闢設社會福利設施(包括設有 60 個名額的長者日間護理中心和 100 個名額的幼兒中心)，以及公共交通總站，以應對社區和未來人口的需要；
- (d) 申請地點坐落於二零二三年公布的《北部都會區行動綱領》中提出的口岸商貿及產業區內，亦位於二零二一年展開的《新界北餘下階段發展—新界北新市鎮及文錦渡的規劃及工程研究—勘查研究》(下稱「規劃及工程研究」)中的新界北新市鎮內。雖然規劃及工程研究的最終土地用途建議尚未向公眾公布，但這宗申請是積極響應政府呼籲私營業界參與增加房屋供應，並為商業和政府、機構或社區設施提供土地／樓面空間。由於申請地點內的私人地段屬申請人全權擁有，倘這宗第 12A 條申請獲同意，申請地點可隨時用作發展。擬議混合用途發展項目可及早供應住宅單位，讓市場有更多住屋選擇。有關發展亦呼應了北都計劃的倡議，通過在北都和大灣區生活圈提供住宅單位和就業機會，改善職住平衡；
- (e) 關於詳載於文件第 11.1 段規劃署不支持這宗第 12A 條申請的理由，包括：(i)申請地點會侵佔規

劃中的北環線東延線初步鐵路走線的範圍；(ii)同意這宗第 12A 條申請會影響正在進行的規劃及工程研究及其最終的土地用途建議；以及(iii)申請人未能證明改劃建議不會對周邊地區的交通造成負面影響。申請人就這些理由作出回應如下：

- (1) 就理由(i)的回應：申請地點的布局可容納規劃中的北環線東延線。已有實例顯示不論住宅發展項目是建於有鐵路之前／期間／之後，都可以與鐵路共處一地。舉例說，海怡半島是在南港島線施工前發展的，而鐵路保護區位於建築物下方。此外，元朗站附近的新元朗中心、Grand Yoho 及 Yoho Hub 都坐落在屯馬線鐵路保護區範圍內；
- (2) 就理由(ii)的回應：改劃建議與政府的北都計劃倡議相符。倘這宗第 12A 條申請獲得同意，申請地點將成為「片區開發」的先行者，啟動私營業界發揮北都轉型機制作用的措施。擬議發展會提供社會福利設施，並在日後火車站附近關設公共交通總站，從而應對社區的需要，以及改善區內的連繫；以及
- (3) 就理由(iii)的回應：擬建公共交通總站可予擴大以納入更多運輸設施，以回應運輸署在詳細設計階段提出的意見。申請人會承擔公共交通總站的管理和保養的責任。擬議發展在技術上可行。

13. 申請人的代表葉育杰先生作出陳述，要點如下：

- (a) 申請人作為申請地點私人地段範圍內唯一的現行土地擁有人，旨在透過在北都中心地帶加快供應私人房屋，回應全港的房屋需求。有關建議涉及提供超過 2 200 個住宅單位，將開創一個理想的先例，透過在新界北新市鎮發展展示私人參與模式，減輕政府的財政負擔。此外，擬議發展亦會提供辦公室、

零售、酒店、社會福利設施和公共交通總站，以支援該區未來人口的需求；以及

- (b) 申請人贊同行政長官在《二零二二年施政報告》中提出多管齊下的土地發展策略，透過「提量、提速、提效、提質」增加房屋供應。申請地點的棕地用途／作業將透過「片區開發」分階段淘汰，並憑藉私人舉措釋放其發展潛力。

14. 由於規劃署的代表及申請人的代表陳述完畢，主席請委員提出問題。

#### *規劃及工程研究*

15. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 何時完成規劃及工程研究；
- (b) 在規劃及工程研究完成前，研究範圍內同類的第 12A 條申請是否不會獲得支持；
- (c) 第 12A 條申請中的發展建議如獲同意，可否納入規劃及工程研究中；
- (d) 投影片顯示的《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱圖》(下稱「分區計劃大綱圖」)是否現時的分區計劃大綱圖，以及會否在規劃及工程研究完成後予以修訂；以及
- (e) 新界北初步研究與現正進行的規劃及工程研究有何關係，以及何時公布擬議鐵路計劃。

16. 沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 規劃及工程研究仍在進行中，初步建議預計於二零二四年年底公布。當局將舉辦公眾參與活動，蒐集公眾對初步建議的意見。公眾人士(包括目前這宗第

12A 條申請的申請人)可在公眾參與活動期間就建議提出意見。經考慮所收到的意見後，政府會適當地檢討土地用途建議；

- (b) 規劃及工程研究涵蓋的土地面積約有 1 500 公頃。坪輦及打鼓嶺地區(包括申請地點)將成為擬議新界北新市鎮的主要發展樞紐。由於同意研究範圍內的第 12A 條申請可能會對在規劃及工程研究下制訂土地用途建議構成限制，因此需要審慎考慮該等申請；
- (c) 現正進行的規劃及工程研究採用全面綜合的方式，當中考慮了多項因素，包括鐵路走線／車站、住宅及商業發展、社區設施及配套基礎設施等，務求產生協同效應並提升研究範圍的發展潛力。發展局局長表示，申請地點的用地形狀不規則，會侵佔北環線東延線的初步鐵路走線。而零碎地進行改劃會影響毗鄰用地的發展潛力，並對坪輦及打鼓嶺地區的整體土地用途規劃構成重大限制，以致妨礙正在進行的規劃及工程研究和土地用途建議。經考慮上述因素後，規劃署不支持第 12A 條申請；
- (d) 投影片顯示的《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱圖》為現時的分區計劃大綱圖。當局會在規劃及工程研究完成後修訂分區計劃大綱圖，以反映建議的土地用途地帶和道路網絡；以及
- (e) 在二零一八年完成的新界北初步研究是一項概括性的規劃研究，當中就新界北發展確定了三個潛在發展區，包括坪輦／打鼓嶺、恐龍坑及皇后山地區。在新界北初步研究中的擬議發展情境和相關基礎設施均為概念性建議，在落實發展建議前需作進一步研究。在二零二一年展開的規劃及工程研究參考了北都發展策略及北都行動綱領載列的藍圖，以「產業帶動，基建先行」為規劃主軸，就新界北新市鎮的土地用途進行更詳細和全面的規劃。然而，自新界北初步研究完成後，研究重點已有所轉移。此外，在運輸及物流局於二零二三年十二月發布的

《香港主要運輸基建發展藍圖》中，公布了申請地點附近的新鐵路項目，包括北環線東延線及新界東北線。有關項目已在規劃及工程研究中予以考慮。

17. 一名委員詢問申請人會否考慮待規劃及工程研究於二零二四年年底或之前公布較詳細的建議後才提交申請。申請人的代表葉育杰先生回應時表示，申請人一直是新界發展的先驅，負責為皇后山、沙田及天水圍一些公營房屋項目進行地盤平整工程。申請人的宗旨是以誠懇和積極的態度，推展於申請地點的擬議方案，並為社會作出貢獻。

#### *銜接日後的鐵路走線*

18. 一名委員參閱由申請人的代表擬備顯示海怡半島站及元朗站鐵路保護區的投影片，提出以下問題：

- (a) 何時就海怡半島站及元朗站上蓋及車站附近的住宅發展劃設鐵路保護區；以及
- (b) 據悉北環線東延線仍在規劃階段，申請人如何確保申請地點的擬議發展不會對日後鐵路走線及車站的規劃和施工造成限制。

19. 申請人的代表楊詠珊女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 海怡半島站的鐵路保護區是在海怡半島建成後才劃設的。海怡半島首批居民於一九九一年入伙，而香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)則於二零零二年提交南港島綫的建議。南港島綫(東段)於二零一二年動工，並於二零一六年竣工。至於元朗站的鐵路保護區則是在新元朗中心、Grand Yoho 及 Yoho Hub 興建前已經劃設，隨後任何發展建議(不論是鐵路抑或住宅發展)均須顧及現有／已規劃發展的地盤布局，並對方案作出相應調整；以及
- (b) 香港的鐵路及車站設於住宅發展下方或附近範圍並不罕見。將軍澳綫的發展已證明能以綜合方式融合

鐵路和住宅發展。有關元朗站方面，發展商與港鐵公司一直保持溝通，以促成有關物業及鐵路發展。就這宗申請而言，混合用途發展及鐵路規劃同步進行，只要及早溝通便可實現綜合發展，為鐵路及混合用途發展締造雙贏局面。

### 交通事宜

20. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申請人何時會回應運輸署就擬議發展提出的意見；以及
- (b) 為何要把顯示為「道路」的地方納入申請地點。

21. 申請人的代表楊詠珊女士及吳小龍先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 運輸署的主要意見是沒有足夠資料證明擬議發展不會對該區的交通造成負面影響，而有關資料主要關於公共交通總站的詳細設計及車流和人流情況。由於北都的道路和鐵路網絡仍在規劃階段，故為這宗第 12A 條申請進行交通影響評估會受到限制。鑑於皇后山欠缺交通設施，這宗第 12A 條申請遂建議設置公共交通總站，以應付日後居民及社區人士的出行需要。據悉申請地點接近日後的坪輦鐵路站，擬議公共交通總站可作為接駁車輛的轉車站，配合坪輦站。儘管申請人正在擬備資料回應運輸署的意見，但根據現行規例，在指明期間(即由提交申請當日或延期就申請作出決定當日起計兩個月內)以外的時間，不得提交進一步資料。然而，交通影響評估已證實擬議發展不會對周邊道路網絡造成重大交通影響。倘這宗第 12A 條申請獲得同意，申請人將繼續與運輸署聯絡，以回應其意見；以及
- (b) 目前，沿申請地點東面界線有一條區內通道連接坪輦路。在分區計劃大綱圖上，沿申請地點東面界線顯示為「道路」的地方，較現有區內通道的實際範

圍闊。申請人藉此機會把區內通道納入指示性方案，並改善為 7.3 米闊的標準不分隔行車道，兩旁設有行人路。此外，擬議發展將從坪輦路向後移，以便提供連接公共交通總站的通道。

### 其他

22. 副主席注意到用地範圍有超過一半為政府土地，遂詢問，申請人有否就把政府土地納入申請地點一事與地政總署進行磋商。申請人的代表楊詠珊女士回應說，申請人是申請地點內的私人地段的唯一擁有人。待城規會同意這宗申請後，申請人會就把相關政府土地納入申請地點以進行擬議發展一事，與地政總署進行磋商。

23. 由於申請人的代表再無提出進一步意見，而委員亦沒有提出進一步問題，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會會在他們離席後就這宗申請進行商議，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表及申請人的代表出席會議。他們此時離席。

### 商議部分

24. 主席扼要重述，申請地點位於正在進行規劃及工程研究的新界北新市鎮的範圍內，而土地用途建議預期在二零二四年年底或之前公布。正在進行中的規劃及工程研究現正檢討新界北初步研究先前所提出的土地用途規劃概念。發展局局長表示，申請地點會侵佔北環線東延線的初步鐵路走線，而且零碎地進行改劃會影響毗鄰用地的發展潛力，對坪輦及打鼓嶺地區的整體土地用途規劃構成重大限制。申請地點有超過 50% 為政府土地，申請人未能證明改劃建議不會對周邊地區的交通造成負面影響。應注意的是，申請人在提交申請予城規會考慮前，有責任先回應相關政府部門就建議的技術可行性所提出的意見。基於以上各點，委員應考慮同意申請地點所涉的第 12A 條申請是否恰當。正如文件所述，規劃署並不支持這宗申請。主席隨後請委員就這宗申請提出意見。

25. 委員備悉，規劃及工程研究仍在進行中，而土地用途建議預期在二零二四年年底或之前公布，故普遍並不支持這宗第

12A 條申請，因為零碎地進行改劃會對新界北新市鎮的全面規劃造成負面影響，妨礙正在進行的規劃及工程研究和其最終的土地用途建議，因而會削弱該區的發展潛力。此外，由於申請地點會侵佔北環線東延線的初步鐵路走線，同意這宗第 12A 條申請會對鐵路及車站的規劃和發展構成嚴重限制。

26. 一名不支持這宗申請的委員詢問，在進行規劃及工程研究期間拒絕第 12A 條申請，會否凍結研究範圍內的私人土地的發展潛力；如情況合適，第 12A 條申請的土地用途建議又能否納入規劃及工程研究。主席表示，雖然規劃及工程研究正在進行中，但北都其他地區(例如古洞北／粉嶺北新發展區及洪水橋／厦村新發展區)的土地早已進入落實發展的階段，多宗涉及這兩個新發展區內的指定發展用地的原址換地申請已獲批准／正在處理中。在規劃及工程研究進行期間，政府已備悉研究範圍內的私人發展建議，由於這些建議可能會妨礙規劃及工程研究的建議，因此須審慎考慮這些建議是否可以納入規劃及工程研究內。就目前這宗申請而言，用地範圍有超過一半為政府土地，而申請人尚未證明擬議發展在技術上屬可行。在現階段考慮這宗申請，實屬言之尚早，而且同意這宗申請也會妨礙正在進行的規劃及工程研究。待政府最後確定土地用途建議後，申請人或可考慮在適當時間根據現行政策申請原址換地。

27. 一名委員同意主席的看法，認為這宗申請未經充分準備，亦有很多重要的技術問題未能解決。申請人在提交建議予城規會考慮前，有責任根據相關規定先回應政府部門所提出的意見。該名委員詢問，在申請交由城規會考慮前，是否有任何機制可以預先篩除未經準備的申請。秘書回應說，所有規劃申請均要根據《城市規劃條例》處理。規劃署會把所有政府部門的意見轉達給申請人考慮並採取跟進行動。至於申請人何時提交申請予城規會考慮，純屬其選擇。主席補充說，委員的意見將會載於會議記錄，供申請人考慮。

28. 一名委員詢問，倘有第 12A 條申請所涉的地點屬仍在進行中的研究的涵蓋範圍，而該研究尚未提出任何土地用途建議，城規會遂以此為理由拒絕申請，這種情況曾否構成申請人提出司法覆核的有效理由。秘書回應說，曾有一宗就第 12A 條申請提出的司法覆核申請(HCAL 1549/2020)，涉及位於屯門藍地的新慶路和康寶路，原訟法庭最後駁回有關的司法覆核，

並在裁決中確立了一項重要的法律原則：根據《城市規劃條例》第 12A 條提出的申請屬於製訂圖則職能，與第 16 條申請相比，相關的考慮因素會較廣泛。倘申請地點位於某項研究所涉的範圍內，城規會有權把研究的大致範圍的長遠發展視作相關考慮因素。

29. 對於申請人在所提交的交通影響評估中作出假設，推算交通流量在二零二三年至設計年二零三五年每年增加 1%，一名委員詢問是否合適。運輸署總工程師／交通工程(新界西)梁嘉誼女士回應時表示，該署會按個別個案的情況評估申請人所採用的假設。對於交通網絡不會出現重大變動的小型發展項目，該署一般會根據相關人口／就業數據，接受按每年增加 1% 推算的交通流量。至於較大型的發展項目，例如將會在新發展區內進行的擬議發展，由於會產生／引來更多交通流量，又涉及更複雜的問題，該署一般不會接受簡單的線性推算。申請人需要運用交通模型作出評估，涵蓋現有和已規劃的道路網絡及發展項目，以及人口增長這些因素。

30. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

「(a) 申請地點位於正在進行的「新界北餘下階段發展—新界北新市鎮及文錦渡的規劃及工程研究—勘查研究」(下稱「規劃及工程研究」)的研究範圍內，而且會侵佔規劃中的北環線東延線的初步鐵路走線。倘同意這宗第 12A 條申請，會對坪輦及打鼓嶺地區的整體土地用途規劃構成重大限制，妨礙正在進行的規劃及工程研究和其最終的土地用途建議，以致削弱該區的發展潛力；以及

(b) 申請人未能證明改劃建議不會對周邊地區的交通造成負面影響。」

[會議小休 10 分鐘。]

[余錦華女士在休會期間離席。]

## 西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島羅玉鈴女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目5

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-TCE/5 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)1」地帶的大嶼山東涌第 114 區及第 117 區的政府土地的建築物高度限制，以作准許的公營房屋發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-TCE/5 號)

---

31. 秘書報告，申請地點位於東涌。香港房屋委員會(下稱「房委會」)為項目倡議人，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- |       |  |
|-------|--|
| 區英傑先生 | — 為民政事務總署署長的代表，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； |
| 何鉅業先生 | — 目前與艾奕康公司有業務往來；以及                               |
| 葉文祺先生 | — 他和配偶各自在東涌擁有一個物業。                               |

32. 小組委員會備悉，何鉅業先生因事未能出席會議。由於區英傑先生涉及直接利益，小組委員會同意應請他就此議項暫時離席。由於葉文祺先生及其配偶的物業都並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

[區英傑先生此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／西貢及離島羅玉鈴女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

34. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 採用組裝合成建築法後建築物高度增加的原因，以及是否所有發展項目採用組裝合成建築法後均會導致建築物高度提高；以及
- (b) 提出文件第 1.4 段所述的設計優點，是否旨在支持略為放寬建築物高度限制的建議。

35. 高級城市規劃師／西貢及離島羅玉鈴女士作出回應，要點如下：

- (a) 由於採用組裝合成建築法建造的樓層通常涉及在組裝合成組件之間設置加厚的雙層樓板，因此擬議發展的建築物高度會有所增加。事實上，所有採用組裝合成建築法的發展項目均會導致建築物高度較高。倘擬議發展的建築物高度超過分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制，申請人便須按《城市規劃條例》第 16 條申請規劃許可，以略為放寬建築物高度限制。不過，根據有關進一步促進建築物採用「組裝合成」建築法的措施的聯合作業備考第八號，為促進採用組裝合成建築法，當局或會作出從優考慮，容許增加建築物高度，上限為組裝合成樓層的總樓層高度的 4%。倘略為放寬建築物高度限制的申請僅為了採用組裝合成建築法，申請人只需提交簡單的視覺評估，以支持該宗申請；以及
- (b) 文件第 1.4 段所建議的設計優點(例如 20% 的綠化比率、10 米闊的非建築用地及建築物後移等)，旨在令已獲准許的公營房屋發展符合強制規定，並非為了支持略為放寬建築物高度限制的建議才專門納

入於目前這宗申請。這些設計元素可在詳細設計階段進行微調。

### 商議部分

36. 委員普遍支持這宗申請。由於日後很大機會會有更多因採用組裝合成建築法而略為放寬建築物高度限制的申請提交給城規會考慮，因此一名委員建議，符合聯合作業備考第八號規定的申請，可透過精簡安排作出處理。主席表示，就新界北新發展區新擬備的分區計劃大綱圖上所訂的建築物高度限制，將顧及採用組裝合成建築法所增加的建築物高度。主席建議，關於日後提出僅為了略為放寬建築物高度限制的申請，倘這些申請因採用組裝合成建築法而增加建築物高度的幅度符合聯合作業備考第八號的規定，而當局並沒有收到政府部門提出反對意見，有關申請便可透過精簡安排作出處理。與會者同意有關建議。

37. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二八年十月四日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。她此時離席。]

[區英傑先生此時返回席上。]

### 沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃楚娃女士和黃保傑先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目 25

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/206 擬在劃為「農業」地帶的  
沙頭角萬屋邊村第37約地段第334號F分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-MUP/206號)

---

### 簡介和提問部分

38. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃楚娃女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這宗申請。

39. 一名委員留意到，目前這宗申請的申請人是上一宗先前申請(編號 A/NE-MUP/119)的其中一名申請人的孫子，而該名申請人已離世，以及申請編號 A/NE-MUP/119 的另一名申請人已就其擬議小型屋宇提交另一宗申請(編號 A/NE-MUP/201)，最近在二零二四年五月十日獲小組委員會批准。該名委員遂詢問規劃署是否因申請人有所改變而反對目前這宗申請。

40. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃楚娃女士作出回應，表示小組委員會已就申請編號 A/NE-MUP/201 給予從寬考慮，因為申請地點涉及一宗由同一申請人提交的先前獲批准的申請，而根據地政總署所說，有關批准建造小型屋宇的申請仍在處理中。與先前獲批准的申請(編號 A/NE-MUP/119)相比，目前這宗申請的申請人有所改變，而地政總署表示有關批准建造小型屋宇的申請仍在初步處理階段。根據「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，這宗申請並無充分理由可予以從寬考慮，而且萬屋邊的「鄉村式發展」地帶內仍有土地應付尚未處理的小型屋宇申請。

## 商議部分

41. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 萬屋邊的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。此地帶的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，以及在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。」

## 議程項目 31

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/771 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及  
「農業」地帶的孔嶺第 76 約  
地段第 1498A 號 B 分段及第 1502 號 C 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/771 號)

---

### 簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃楚娃女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這宗申請。

43. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

44. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

(b) 孔嶺的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。此地帶的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，以及在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。」

**議程項目35至37**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/203 擬在劃為「農業」地帶的  
上水雞嶺第 91 約地段第 1642 號 D 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

A/NE-PK/204 擬在劃為「農業」地帶的  
上水雞嶺第 91 約地段第 1642 號 E 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

A/NE-PK/205 擬在劃為「農業」地帶的  
上水雞嶺第 91 約地段第 1642 號 F 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-PK/203 至 205 號)

---

45. 小組委員會同意，由於這三宗擬各興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的申請性質相似，而且三個申請地點相連，均位於同一「農業」地帶內，因此可一併予以考慮。

**簡介和提問部分**

46. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃保傑先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這三宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這三宗申請。

47. 副主席參考文件圖 A-2，當中顯示這三個申請地點東南面有些用地涉及地政總署現正處理的小型屋宇批地申請，遂詢問這些用地是否已取得規劃許可。

48. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃保傑先生借助文件圖 A-2 作出回應，表示該些用地已獲批規劃許可作小型屋宇發展，並已在圖上標示這些用地範圍內的相關規劃申請編號。

### 商議部分

49. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這三宗申請。每項規劃許可的有效期至二零二八年十月四日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。小組委員會亦同意告知各申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

### 議程項目42

#### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/801 在顯示為「道路」的地方的  
大埔汀角三和路第28約的政府土地  
關設臨時急救站(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-TK/801號)

---

### 簡介和提問部分

50. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃保傑先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

51. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

52. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二七年十月四日止，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

## 議程項目 62

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-YSO/10 擬在劃為「海岸保護區」地帶的大埔榕樹澳鰲魚頭第 201 約的政府土地關設公用事業設施裝置(配電箱)，以及進行相關的挖土及填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-YSO/10 號)

---

### 簡介和提問部分

53. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃保傑先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議裝置、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

54. 鑑於申請地點附近的海岸並沒有碼頭，一名委員詢問，養魚場經營者如何從擬議配電箱取電至漁船。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃保傑先生借助一些圖則回應時表示，養魚場經營者須把漁船停泊在鰲魚頭石灘附近，並把長約 20 米至 30 米的可收回式供電電纜接駁至擬議配電箱，以取得電力供應。漁農自然護理署表示，有關安排亦有在香港其他現有的魚類養殖區實施。

### 商議部分

55. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二八年十月四日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

## 粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東梁樂施女士、馮志強先生、麥榮業先生和趙柏謙先生、助理城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東劉正己女士，以及見習城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳霖欣女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目 63

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/541 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的古洞南坑頭大布第92約地段第1120號A分段(部分)，以及第94約地段第408號B分段第1小分段A分段和第408號B分段第1小分段B分段進行屋宇發展，並略為放寬地積比率限制  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-KTS/541號)

---

#### 簡介和提問部分

56. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東梁樂施女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

57. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

58. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二八年十月四日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

## 議程項目 72

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/989 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 109 約地段第 1051 號餘段(部分)、第 1052 號及第 1057 號闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施(為期三年),以及進行相關的填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/989B 號)

---

### 簡介和提問部分

59. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮志強先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這宗申請。

60. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

61. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「(a) 擬議用途及相關的填土工程不符合「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

(c) 擬議用途及相關的填土工程與周邊土地用途不相協調；以及

(d) 申請人未能證明擬議用途及相關的填土工程不會對周邊地區的排水造成負面影響。」

## 議程項目 78

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/1044 在劃為「農業」地帶的元朗錦田逢吉鄉第 107 約地段第 1786 號、第 1787 號 B 分段及第 1787 號餘段，以及第 109 約地段第 21 號(部分)、第 22 號(部分)及第 28 號(部分)闢設臨時度假營、康體文娛場所、燒烤場及食肆(為期三年)，以及進行相關的填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/1044 號)

---

### 簡介和提問部分

62. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮志強先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署認為擬議的臨時用途可予容忍三年。

63. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

64. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二七年十月四日止，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

## 議程項目 83

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/322 擬在劃為「其他指定用途」註明  
「綜合發展包括濕地修復區」地帶的  
元朗南生圍第 104 約的政府土地  
闢設公用事業設施裝置(低壓地底電纜)，  
以及進行相關的挖土和填土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NSW/322B 號)

---

65. 秘書報告，這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。葉文祺先生已就此議項申報利益，因為他是團結香港基金副總裁兼公共政策研究院聯席主管，而該基金會曾接受中電公司的捐款。

66. 由於葉文祺先生並無參與由中電公司贊助並涉及此議項的項目，小組委員會同意他可留在席上。

### 簡介和提問部分

67. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東麥榮業先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議裝置、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

68. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

69. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二八年十月四日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

## 議程項目 96

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/478 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗牛潭尾第 104 約地段第 2543 號餘段(部分)、第 2544 號餘段、第 2545 號(部分)、第 2546 號(部分)、第 2547 號(部分)、第 2548 號(部分)及第 2549 號餘段臨時露天存放建築材料及機械和關設附屬設施(為期三年)，以及進行相關的填塘工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/478 號)

---

### 簡介和提問部分

70. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東趙柏謙先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署認為擬議的臨時用途可予容忍三年。

71. 一名委員詢問，與申請地點擬議作露天貯物用途的面積比較，申請人因新田科技城發展而受影響的現有露天貯物業務所佔的地盤面積約有多少。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東趙柏謙先生借助實物投影機作出回應，表示申請人在新田的現有露天貯物業務的地盤面積(5 496 平方米)與申請地點的地盤面積(4 929 平方米)相近，只有約 10% 的差異。申請人已覓地尋找其他地點，以重置現有露天貯物的地方，並認為申請地點是最適合用作重置。

### 商議部分

72. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准上述申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二七年十月四日止，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

### 屯門及元朗西區

[屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生、高級城市規劃師／屯門及元朗西張齡芝女士、簡嘉露女士、廖美芳女士、陳栢熙先生和招志揚先生，以及城市規劃師／屯門及元朗西梁述銘先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目100

[公開會議]

擬修訂《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/39》  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 5/24 號)

---

### 簡介和提問部分

73. 除了本段之前所列的規劃署代表外，下列的政府代表和顧問此時亦獲邀到席上：

#### 土木工程拓展署(下稱「土拓署」)

吳國旋先生 — 高級工程師

蔡志偉先生 — 工程師

#### 顧問

*阿特金斯顧問有限公司*

劉毅強先生

林煒然先生

趙偉坤先生

趙俊豪先生

74. 高級城市規劃師／屯門及元朗西張齡芝女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介有關《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/39》擬議修訂的背景、技術方面的考慮因素、已進行的諮詢及政府部門的意見。修訂項目(下稱「項

目」)A1 為私人住宅發展項目，附設公共交通總站及政府、機構或社區設施，而項目 A2 則旨在反映已落成的發展項目和已建成的發展狀況。項目 B 及 C 旨在推展城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意的兩宗第 12A 條申請(下稱「第 12A 條申請」)。擬議修訂包括：

- (a) 項目 A1 一把位於輕便鐵路豐景園站西北面的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)29」地帶，最高建築物高度為主水平基準上 100 米；
- (b) 項目 A2 一把屬於住宅發展項目「海典軒」部分的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，最高建築物高度為主水平基準上 100 米；
- (c) 項目 B 一把位於屯門市廣場以東的一幅用地由「綠化地帶」和顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)30」地帶，最高建築物高度為主水平基準上 100 米；以及
- (d) 項目 C 一把位於興富街以西的一幅用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(5)」地帶，最高建築物高度為兩層。

75. 規劃署的代表簡介完畢，主席遂請委員提問。

76. 主席及一些委員提出以下問題：

*項目 A1*

- (a) 據悉，有公眾意見關注日後的住宅發展項目會如何落實可行性研究所建議的緩解措施，以及落實有關措施的安排為何；

*項目 A2*

- (b) 有關契約是否有剩餘的發展潛力；該用地改劃為「住宅(甲類)」地帶後，土地擁有人可否向地政總署申請進行進一步發展；

*項目 B*

- (c) 劃定項目 B 用地的界線的理據何在；以及
- (d) 須否加入在「住宅(甲類)30」地帶關設總樓面面積不少於 315 平方米的政府、機構或社區設施的規定；社會福利署(下稱「社署」)是否已確定該項規定。

77. 屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生借助一些投影片及一份圖則作出回應，要點如下：

*項目 A 1*

- (a) 日後的發展項目進行發展時，須受發展管制所規限。如情況合適，所提出的技術要求及緩解措施會在契約中訂明，並會由相關政府部門進一步審視。舉例而言，環境保護署署長建議，在批地階段，契約須加入要求日後的發展商設置足夠的空氣緩衝距離及提交噪音影響評估和排污影響評估等規定；

*項目 A 2*

- (b) 改劃項目 A 2 用地主要是為了反映名為「海典軒」的已落成發展項目及其已建成的發展狀況。建議進行改劃的範圍早已納入現有的地段界線。契約所涉用地的發展潛力已充分發揮，倘土地擁有人提出進行進一步發展，便須修訂契約及進行相關的技術評估，以確定技術可行性；

項目 B

- (c) 項目 B 用地的界線依循相關第 12A 條申請的申請人所擁有地段的界線。申請人並無提出把毗連的政府土地納入申請；以及
- (d) 規劃署在把分區計劃大綱圖的擬議修訂提交小組委員會考慮前，已諮詢社署的意見，並確定在項目 B 用地預留總樓面面積以闢設政府、機構或社區設施的規定維持不變。

78. 主席表示，對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂，主要包括透過賣地，把一幅「政府、機構或社區」用地改劃為「住宅(甲類)29」地帶，以作私人住宅發展(項目 A1)；反映一項已落成發展的地段界線(項目 A2)，以及落實兩宗先前獲小組委員會同意的第 12A 條申請(項目 B 及 C)。倘小組委員會同意擬議修訂，分區計劃大綱草圖將會刊憲供公眾查閱，為期兩個月，而所收到的申述(如有的話)會提交城規會，以供考慮。

79. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意對屯門分區計劃大綱核准圖作出的擬議修訂，以及載於文件附件 II 的《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/39A》(展示時會重新編號為 S/TM/40)及載於文件附件 III 的《註釋》，適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示；以及
- (b) 採納載於文件附件 IV 的《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/39A》(展示時會重新編號為 S/TM/40)的經修訂《說明書》，以說明城規會就該分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目標，而該經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。」

80. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括《註釋》和《說明書》，如有需要，會作微調，若有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝土拓署的代表及有關的顧問出席會議。他們此時離席。]

### **議程項目101**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-SKW/128 擬在劃為「綠化地帶」的  
屯門大欖涌的政府土地進行挖土工程  
(以作天然山坡風險評估的土地勘測工作)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-SKW/128 號)

---

81. 秘書報告，艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。何鉅業先生已就此議項申報利益，因為他目前與艾奕康公司有業務往來。小組委員會備悉，何鉅業先生因事未能出席會議。

#### **簡介和提問部分**

82. 高級城市規劃師／屯門及元朗西張齡芝女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議工程、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

83. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### **商議部分**

84. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二八年十月四日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

## 議程項目102

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/593 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
屯門建泰街 6 號恒威工業中心地下 10A 室(部分)  
經營商店及服務行業和批發行業  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/593 號)

---

### 簡介和提問部分

85. 高級城市規劃師／屯門及元朗西廖美芳女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這宗申請。

86. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

87. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二八年十月四日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

## 議程項目108

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HTF/1178 擬在劃為「綠化地帶」的  
元朗第 128 約地段第 558 號 A 分段、  
第 558 號 B 分段第 1 小分段 A 分段、  
第 558 號 B 分段第 1 小分段餘段、  
第 558 號 B 分段第 2 小分段、  
第 561 號 A 分段、第 561 號 B 分段第 1 小分段及  
第 561 號 B 分段第 2 小分段和毗連政府土地  
臨時露天存放建築材料(為期三年)，  
以及進行相關的填土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HTF/1178 號)

---

### 簡介和提問部分

88. 高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這宗申請。

89. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

90. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議用途及相關的填土工程不符合「綠化地帶」的規劃意向。有關地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (c) 擬議用途及相關的填土工程不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 13G)，因為申請人未能證明擬議用途及相關的填土工程不會對附近地區造成不良的交通、排水及景觀影響；以及
- (d) 擬議用途及相關的填土工程不符合有關「擬在綠化地帶進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 10)，因為擬議用途及相關的填土工程與周圍地區並不配合，並可能對交通、排水及景緻造成不良影響。」

### **議程項目 110**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/529 擬在劃為「綠化地帶」的元朗流浮山沙江圍第 129 約地段第 2842 號餘段(部分)關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期五年)，以及進行相關的填塘及填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/529 號)

---

#### **簡介和提問部分**

91. 高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

92. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

93. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二九年十月四日止，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

### 議程項目111

#### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/530 擬在劃為「綠化地帶」的元朗流浮山第129約地段第1286號和毗連政府土地關設公用事業設施裝置(太陽能光伏系統)，以及進行填土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-LFS/530號)

---

### 簡介和提問部分

94. 高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議裝置、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這宗申請。

95. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

96. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議裝置及相關填土工程不符合「綠化地帶」的規劃意向。有關意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，

此地帶不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

- (c) 擬議裝置及相關填土工程不符合有關「在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(下稱「規劃指引編號 10」)，因為擬議裝置及相關填土工程與周邊地區並不協調；以及申請人未能證明擬議裝置及相關填土工程不會對周邊地區的景觀造成負面影響；
- (d) 擬議裝置及相關填土工程位於濕地緩衝區，不符合有關「擬在后海灣地區內進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(下稱「規劃指引編號 12C」)，因為申請書沒有提供生態影響評估報告，以證明濕地保育區的生態價值不會受到擬議裝置及相關填土工程的負面干擾影響；以及
- (e) 擬議裝置不符合「根據《城市規劃條例》第 16 條提出安裝太陽能光伏系統的申請的評審準則」，因為相關政府部門對景觀方面有負面意見；申請人未能證明擬議裝置不會對「綠化地帶」的景觀特色／資源造成負面影響，也不會影響位於輞井圍村與尖鼻咀鷺鳥林具特殊科學價值地點／內后海灣具特殊科學價值地點之間具緩衝作用的「綠化地帶」的完整性；以及擬議裝置不會對該區的視覺景觀／特色造成負面影響。」

**議程項目118**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL/319 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)」地帶的元朗第 120 約地段第 3678 號的地積比率限制，以作准許的分層住宅連商店及服務行業和社會福利設施(安老院舍)用途

---

97. 秘書報告，小組委員會已改期審議這宗申請。

**議程項目119**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-TT/635 擬在劃為「露天貯物」地帶及「康樂」地帶的元朗大棠第 117 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施(為期三年)

---

98. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

## **議程項目120**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/643 擬在劃為「農業」地帶及「露天貯物」地帶的元朗大棠第 117 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)和燒烤場，以及經營商店及服務行業，並闢設附屬設施(為期三年)，以及進行相關的填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/643B 號)

---

### **簡介和提問部分**

99. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年。

100. 委員並無就這宗申請提出問題。

### **商議部分**

101. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二七年十月四日止，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

## **議程項目127**

### **其他事項**

[公開會議]

102. 餘無別事，會議於下午六時結束。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 751 次會議記錄  
(會議日期：二零二四年十月四日)

延期個案

(a) 申請人要求延期兩個月的申請

項目編號	申請編號*	要求延期次數
4	Y/YL-PN/11	第二次 <sup>^</sup>
6	A/SK-CWBS/50	第一次
7	A/SK-HC/354	第二次 <sup>^</sup>
8	A/SK-HC/357	第一次
9	A/SK-HC/358	第一次
10	A/SK-HC/359	第一次
11	A/SK-HC/360	第一次
13	A/SK-TLS/64	第一次
14	A/SK-TLS/65	第一次
15	A/ST/1031	第一次
16	A/NE-LT/773	第一次
17	A/NE-FTA/249	第一次
18	A/NE-FTA/250	第一次
20	A/NE-FTA/252	第一次
21	A/NE-HT/22	第一次
22	A/NE-MKT/39	第一次
23	A/NE-MKT/40	第一次
27	A/NE-TKL/754	第二次 <sup>^</sup>
29	A/NE-TKL/761	第二次 <sup>^</sup>
32	A/NE-TKL/772	第一次
33	A/NE-KLH/643	第一次
34	A/NE-KLH/644	第一次
41	A/NE-SSH/160	第一次
43	A/NE-TK/802	第一次
44	A/NE-TK/803	第一次
45	A/NE-TK/804	第一次
46	A/NE-TK/805	第一次
47	A/NE-TK/806	第一次
48	A/NE-TK/807	第一次
49	A/NE-TK/808	第一次
50	A/NE-TK/809	第一次
51	A/NE-TK/810	第一次
52	A/NE-TK/811	第一次

項目編號	申請編號*	要求延期次數
53	A/NE-TK/812	第一次
54	A/NE-TK/813	第一次
55	A/NE-TK/814	第一次
56	A/NE-TK/815	第一次
57	A/NE-TK/816	第一次
58	A/NE-TK/817	第一次
59	A/NE-TK/818	第一次
60	A/NE-TK/819	第一次
61	A/NE-TK/820	第一次
65	A/FLN/32	第一次
67	A/YL-PH/1024	第一次
68	A/YL-PH/1026	第一次
75	A/YL-KTN/1041	第一次
76	A/YL-KTN/1042	第一次
77	A/YL-KTN/1043	第一次
79	A/YL-KTS/1016	第一次
82	A/YL-KTS/1020	第一次
84	A/YL-NSW/327	第二次
85	A/YL-NSW/329	第二次
86	A/YL-ST/661	第三次 <sup>^#</sup>
87	A/STT/2	第二次 <sup>#</sup>
89	A/YL-MP/362	第三次 <sup>^#</sup>
90	A/YL-MP/368	第二次 <sup>#</sup>
91	A/YL-MP/374	第一次
92	A/YL-MP/376	第一次
94	A/YL-NTM/476	第一次
95	A/YL-NTM/477	第一次
98	A/YL-SK/371	第二次 <sup>^</sup>
99	A/YL-SK/386	第一次
103	A/TM-LTYYY/471	第二次 <sup>^</sup>
105	A/HSK/526	第二次 <sup>^</sup>
106	A/HSK/533	第一次
121	A/YL-TT/670	第一次
123	A/YL-TT/672	第一次
125	A/YL-TT/674	第一次
126	A/YL-TT/675	第一次

註：

<sup>^</sup>這已是申請人第二次要求延期，也是最後一次延期，除非情況極為特殊，並有充分理據支持，否則不會批准再延期。

<sup>#</sup>規劃署先前要求延期就這宗申請作出決定，以待行政長官會同行政會議就《新田科技城分區計劃大綱草圖編號 S/STT/1》或《米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號 S/YL-MP/7》及相關表示反對的申述作出決定。城市規劃委員會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會已同意規劃署的要求。

(b) 申請人要求延期一個月的申請

項目編號	申請編號*	要求延期次數
12	A/SK-PK/298	第一次

利益申報

小組委員會備悉委員的利益申報，詳情如下：

項目編號	委員的利益申報	
11、12、84 和 85	中華電力有限公司(下稱「中電公司」)是這宗申請的申請人。	— 葉文祺先生為團結香港基金副總裁兼公共政策研究院聯席主管，而該基金會曾接受中電公司的捐款
15	申請地點位於沙田火炭。	— 鍾錦華先生與配偶在火炭擁有一個聯名物業和一個聯名泊車位 — 何鉅業先生與配偶在火炭擁有一個聯名物業 — 陳承愜先生與配偶在火炭擁有一個聯名物業
33 和 34	申請地點位於大埔泰亨村。	— 倫婉霞博士與配偶在大埔擁有一個聯名物業
65	申請地點位於粉嶺。	— 馬錦華先生在粉嶺居住
86 和 87	申請地點位於新田。中電公司是這宗申請的申請人。	— 葉文祺先生為團結香港基金副總裁兼公共政策研究院聯席主管，而該基金會曾接受中電公司的捐款。葉先生在一項由政府委託進行的顧問研究中擔任顧問，該研究涉及新田區創新及科技用途的發展計劃。葉先生亦是北部都會區諮詢委員會的委員
89 和 90	申請地點位於米埔。中電公司是這宗申請的申請人。	— 梁家永先生在米埔擁有一個物業 — 葉文祺先生為團結香港基金副總裁兼公共政策研究院聯席主管，而該基金會曾接受中電公司的捐款
91 和 92	申請地點位於米埔。	— 梁家永先生在米埔擁有一個物業

106	申請地點位於洪水橋。	— 馬錦華先生擔任一間公司的顧問，而該公司目前正計劃在洪水橋大道村附近興建一所安老院舍
-----	------------	---

小組委員會備悉，何鉅業先生和馬錦華先生因事未能出席會議。

由於鍾錦華先生、陳承愀先生、梁家永先生和倫婉霞博士擁有／聯名擁有的物業並非直接望向項目 15、33、34、89 至 92 的相關申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

由於葉文祺先生並無參與涉及項目 11、12、84 至 87、89 和 90 由中電公司贊助的項目，以及他並無參與項目 86 和 87 的申請，小組委員會同意他可留在席上。

\*規劃申請的詳情，請參閱相關議程

[https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/751\\_rnt\\_agenda.html](https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/751_rnt_agenda.html)。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 751 次會議記錄  
(會議日期：二零二四年十月四日)

續期個案

為臨時規劃許可續期三年的申請

項目編號	申請編號	續期申請	續期的期限
38	A/NE-PK/206	在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的上水丙崗第 91 約地段第 2120 號、第 2122 號 A 分段及第 2122 號 B 分段和毗連政府土地作臨時康體文娛場所(休閒農場及附設燒烤場)用途	二零二四年十月十六日 至 二零二七年十月十五日
81	A/YL-KTS/1019	在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 106 約地段第 1811 號 A 分段第 1 小分段餘段、第 1812 號 G 分段第 1 小分段(部分)、第 1812 號 H 分段餘段(部分)及第 1812 號 I 分段餘段作臨時動物寄養所(貓房)用途，以及進行相關的填土工程	二零二四年十一月十三日 至 二零二七年十一月十二日
115	A/YL-TYST/1281	在劃為「住宅(甲類)3」地帶、「休憩用地」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 322 號 A 分段(部分)、第 323 號(部分)、第 324 號(部分)及第 1421 號(部分)作臨時露天存放建築材料、機械及廢金屬連附屬場地辦公室用途	二零二四年十月六日 至 二零二七年十月五日
116	A/YL-TYST/1282	在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 119 約	二零二四年十月十日 至

項目編號	申請編號	續期申請	續期的期限
		地段第 1198 號 E 分段(部分)及第 1224 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時存放廣告物料連附屬工場用途	二零二七年十月九日

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 751 次會議記錄  
(會議日期：二零二四年十月四日)

納入精簡安排的個案

- (a) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為三年，至二零二七年十月四日止

項目編號	申請編號	規劃申請
19	A/NE-FTA/251	擬在劃為「農業」地帶的上水缸瓦甫第 87 約地段第 356 號(部分)臨時露天存放建築材料及機械，以及進行相關的填土工程
24	A/NE-MUP/203	在劃為「鄉村式發展」地帶的沙頭角萊洞村第 46 約地段第 564 號闢設臨時私人停車場(只限私家車及輕型貨車)
26	A/NE-MUP/207	擬在劃為「農業」地帶的沙頭角第 38 約地段第 189 號餘段(部分)臨時露天存放建築材料，並闢設附屬設施，以及進行相關的填土工程
28	A/NE-TKL/759	擬在劃為「農業」地帶的坪輦第 84 約地段第 267 號(部分)及第 268 號(部分)，以及第 87 約地段第 481 號 A 分段(部分)及第 481 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時物流中心，以及進行填土及填塘工程
30	A/NE-TKL/763	擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺第 82 約地段第 1151 號、第 1152 號、第 1161 號 B 分段餘段(部分)及第 1162 號(部分)臨時露天存放建築材料及機械，並闢設附屬設施，以及進行相關的填土工程
39	A/NE-SSH/155	在劃為「鄉村式發展」地帶的西貢北十四鄉馬牯纜村第 218 約地段第 537 號(部分)、第 538 號(部分)、第 540 號 A 分段(部分)及第 541 號 A 分段(部分)闢設臨時私人停車場(只限私家車)
40	A/NE-SSH/156	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的西貢北十四鄉馬牯纜村第 218 約地段第 543 號(部分)、第 544 號(部分)、第 546 號(部分)、第 547 號(部分)、第 548 號(部分)、第 549 號、第 550 號(部分)、第 551 號(部分)、第 552 號餘段(部分)、第 553 號、第 603 號 A 分段餘段、第 605 號(部分)、第 606 號餘段、第 607 號(部分)、第 608 號(部分)、第 609 號餘段及第 610 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時私人停車場(只限私家車)

項目編號	申請編號	規劃申請
69	A/YL-PH/1028	擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉橫台山第 111 約地段第 2816 號(部分)、第 2817 號(部分)、第 2821 號(部分)及第 2823 號 A 分段(部分)闢設臨時私人停車場(只限私家車)，以及進行相關的填土工程
70	A/YL-PH/1029	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 228 號(部分)經營臨時商店及服務行業，以及進行填土工程
71	A/YL-KTN/985	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田逢吉鄉第 107 約地段第 970 號餘段(部分)闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，以及進行相關的填土工程
73	A/YL-KTN/1005	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田逢吉鄉第 107 約地段第 973 號餘段(部分)闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)，以及進行相關的填土工程
74	A/YL-KTN/1010	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田七星崗第 110 約地段第 209 號 A 分段第 1 小分段、第 209 號 A 分段第 2 小分段及第 209 號 A 分段餘段闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)，以及進行相關的填土工程
80	A/YL-KTS/1017	擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗錦田第 106 約地段第 208 號餘段(部分)闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，以及進行填土工程
88	A/STT/10	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗牛潭尾第 105 約地段第 411 號經營臨時食肆
93	A/YL-MP/377	擬在劃為「休憩用地」地帶的元朗米埔第 101 約地段第 36 號闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)
97	A/YL-SK/369	在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 106 約地段第 1082 號(部分)及第 1083 號 A 分段(部分)臨時露天存放建築機械和材料，以及進行填土工程
107	A/HSK/534	擬在劃為「住宅(甲類)3」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約地段第 80 號(部分)、第 89 號(部分)、第 90 號(部分)、第 91 號(部分)、第 92 號(部分)及第 93 號餘段(部分)闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)、露天存放貨櫃，以及闢設物流中心
109	A/YL-LFS/528	擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的元朗沙江圍第 129 約地段第 2737 號、第 2777 號及第 2778 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(私家車)，以及進行相關的填土工程
112	A/YL-PS/722	擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗屏山第 121 約地段第 107 號餘段闢設臨時貨倉(存放冷氣機作回收之用)
113	A/YL-PS/731	擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗屏山第 122 約

項目編號	申請編號	規劃申請
		地段第 897 號(部分)經營臨時商店及服務行業
114	A/YL-TYST/1280	在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約多個地段闢設貨倉存放電子產品
117	A/YL-TYST/1283	在劃為「政府、機構或社區」地帶及「住宅(乙類)1」地帶的元朗洪水橋第 124 約地段第 2519 號餘段(部分)、第 2520 號餘段及第 2521 號(部分)經營臨時食肆
122	A/YL-TT/671	擬在劃為「農業」地帶的元朗大棠第 118 約地段第 1439 號(部分)闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施，以及進行相關的填土工程

(b) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為五年，至二零二九年十月四日止

項目編號	申請編號	規劃申請
64	A/NE-KTS/542	擬在劃為「農業」地帶的古洞南第 94 約地段第 635 號闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)連附屬設施，以及進行相關的填土工程
66	A/YL-PH/1012	擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉七星崗第 110 約的政府土地(第 110 約地段第 295 號附近)闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)
104	A/TM-LTYYY/480	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗第 124 約地段第 3047 號(部分)經營臨時商店及服務行業
124	A/YL-TT/673	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 49 號(部分)、第 417 號(部分)、第 418 號、第 419 號、第 420 號(部分)及第 431 號(部分)闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)

## 利益申報

小組委員會備悉委員的利益申報，詳情如下：

項目編號	委員的利益申報	
88	申請地點位於牛潭尾近新田。	— 葉文祺先生在一項由政府委託進行的顧問研究中擔任顧問，該研究涉及新田區創新及科技用途的發展計劃。葉先生亦是北部都會區諮詢委員會的委員。
93	申請地點位於米埔。	— 梁家永先生在米埔擁有一個物業。
117	申請地點位於洪水橋。	— 馬錦華先生擔任一間公司的顧問，而該公司目前正計劃在洪水橋大道村附近興建一所安老院舍。

小組委員會備悉，馬錦華先生因事未能出席會議。由於葉文祺先生並無參與項目 88 的申請，而梁家永先生擁有的物業並非直接望向項目 93 的申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。