

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零二五年一月十日下午二時三十分舉行的  
第 757 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

馬錦華先生

鄭楚明博士

鍾錦華先生

葉文祺先生

潘樂祺先生

鄧寶善教授

運輸署總工程師／交通工程(新界東)  
王國良先生

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  
陳承愀先生

規劃署副署長／地區  
譚燕萍女士

秘書

**因事缺席**

何鉅業先生

黃煜新先生

**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  
何幹忠先生

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十二月二十日  
第 756 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」)  
二零二四年十二月二十日第 756 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 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 14 宗。延期要求的詳情、委員就某宗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三宗。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。這些規劃申請的詳情、委員就某宗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 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)。

[倫婉霞博士此時到席。]

### 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 16 宗。規劃署不反對有關的臨時用途申請，或認為有關的臨時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)。

## 屯門及元朗西區

### 議程項目3

#### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TM-LTY Y/11 申請修訂《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTY Y/12》，把位於屯門藍地第130約地段第523號餘段、第714號餘段、第718號餘段、第719號餘段、第721號餘段、第722號餘段、第723號餘段、第724號餘段及第725號和毗連政府土地的申請地點由「住宅(乙類)1」地帶改劃為「住宅(乙類)4」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/TM-LTY Y/11B號)

---

#### 簡介和提問部分

9. 下列規劃署代表及申請人代表此時獲邀到席上：

#### 規劃署

- |       |   |                |
|-------|---|----------------|
| 區晞凡先生 | — | 屯門及元朗西規劃專員     |
| 廖美芳女士 | — | 高級城市規劃師／屯門及元朗西 |
| 馬賡信先生 | — | 助理城市規劃師／屯門及元朗西 |

#### 申請人的代表

祭茂茶莊有限公司—申請人

方文昌先生

李兆祥先生

黎俊昌先生

*KTA Planning Limited*

杜立基先生  
吳詩雅女士

*陳錦敏亞洲有限公司*

陳錦敏女士

*英環香港有限公司*

余穎淇女士  
李嘉恒先生

*建盛(亞洲)工程顧問有限公司*

楊立名先生

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／屯門及元朗西廖美芳女士借助投影片，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「住宅(乙類)1」地帶改劃為「住宅(乙類)4」地帶以便進行中等密度住宅發展的建議、政府部門的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署原則上不反對這宗申請。

[余錦華女士在規劃署進行簡介期間到席。]

12. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表吳詩雅女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點位於屯門新市鎮北面邊緣，鄰近輕便鐵路(下稱「輕鐵」)藍地站。在屯門新市鎮和元朗新市鎮發展初期，該區一直屬鄉鎮。隨着天水圍新市鎮和較近期的洪水橋新發展區發展，申請地點周邊地區已由鄉郊環境轉變為高密度發展項目林立的市區；
- (b) 自二零一七年以來，申請地點附近曾有發展密度相若或較高的住宅發展項目申請獲批准或同意，當中包括已建成的菁田邨、和田邨及欣田邨公營房屋發

展項目、擬議康寶路和新慶路公營房屋發展項目(有關土地用途地帶修訂已於二零二一年納入分區計劃大綱圖)、略為放寬地積比率及建築物高度限制以便在屯門北作准許的公營房屋發展的申請(申請編號 A/TM/583)、略為放寬地積比率及建築物高度限制以便在緊鄰申請地點南面作私人住宅發展的申請(申請編號 A/TM-LTY Y/426)，以及於二零二三年獲批准/同意在申請地點西面作私人住宅發展的改劃用途地帶申請(申請編號 Y/TM-LTY Y/10)。此外，屯門第 54 區的簡約公屋將提供 5 300 個單位，預計於二零二六至二七年度落成；

- (c) 建議把申請地點由「住宅(乙類)1」地帶改劃為「住宅(乙類)4」地帶作中等密度住宅發展，最高地積比率訂為 5 倍，最高建築物高度訂為 27 層，不包括停車場層(主水平基準上 107.8 米)，大致上與屯門新市鎮北面邊緣其他已規劃發展項目的發展密度一致，並與該區不斷轉變的規劃背景相協調；
- (d) 申請人建議改良申請地點與五柳路之間現時不合標準的通道，將其中一部分改為 7.3 米闊的行車路，連同 2 米闊的行人路和 2 米闊的單車徑，方便往返輕鐵藍地站。此外，申請地點北面邊界沿路將重新鋪築一條 3 米闊的行人路，並設有花槽及照明設施，以改善行人連接及步行環境。該行人路將每天 24 小時開放予公眾使用；以及
- (e) 預計擬議發展不會在視覺方面造成重大影響。根據已提交的技術評估，擬議改劃用途地帶在技術上是可行的。相關政府部門對這宗改劃申請沒有負面意見/原則上並不反對。

13. 規劃署的代表簡介完畢，申請人的代表亦已完成陳述，主席遂請委員提問。

### 與現有明渠銜接

14. 一名委員詢問有關申請地點西面邊界沿路的現有明渠的情況，以及當局為處理可能出現的異味和污水問題而制訂的緩解措施。屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生借助一些投影片作出回應，表示規劃署最近進行實地視察，認為明渠的情況可以接受，並無發現衛生問題。申請人已承諾管理和保養申請地點內毗連明渠的園景區，如發現任何衛生問題，包括夏季潮濕蚊蟲滋生的問題，均會妥善處理。

15. 應主席邀請，申請人的代表杜立基先生借助一些投影片作出補充，表示先前涵蓋申請地點的改劃用途地帶申請(編號Y/TM-LT/9)獲同意後，申請人向地政總署提交換地申請。因應地政總署要求，申請人額外將現有明渠與申請人私人地段之間的一塊狹長政府土地納入目前這宗申請的地盤範圍內。該塊土地將成為擬議發展園景區的一部分。此安排與地政總署在換地過程中發出的最新契約草圖一致，並可確保申請人按已提交的園境設計總圖所詳述，全面管理和保養園景區。

16. 副主席及一些委員提出以下問題：

### 重置的行人徑

- (a) 擬沿申請地點北面邊界重置的行人徑會否便利市民，現時把申請地點一分為二的行人徑會否保留給市民使用；
- (b) 重置的行人徑是否由申請人承擔管理和維修費用，其設計和狀況會否符合標準；
- (c) 申請地點施工期間的行人通道安排是怎樣；
- (d) 重置的行人徑坐落在申請人擁有的私人地段內，如發生受傷事故，由哪方負上法律責任；

### 場內污水處理廠

- (e) 日後接駁公共污水收集系統的費用由哪方負責，接駁時間表是怎樣；以及
- (f) 當接駁至公共污水收集系統，場內污水處理廠的安排是怎樣。

17. 申請人的代表杜立基先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

### 重置的行人徑

- (a) 現有的行人徑不會保留，因為該行人徑橫越申請地點。如果保留現有的行人徑，預計會出現管理問題。取而代之的是，沿申請地點北面邊界會重置一條 3 米闊、設有照明的行人徑，每日 24 小時開放供公眾使用。雖然重置的行人徑與現有的行人徑相比，是稍為迂迴，但仍會是一條方便的行人通道，特別是新慶村與輕鐵藍地站的連接；
- (b) 重置的行人徑在設計及運作上的規定會在契約及公契中訂明。重置的行人徑會由申請人自費鋪築，而管理及維修的責任和費用則會根據公契所規定，由日後的住宅發展項目承擔。在申請地點的換地申請中與地政總署就有關規定進行的討論，已進入後期階段，申請人會確保行人徑的管理及維修符合標準；
- (c) 現有行人徑在擬議沿申請地點北面邊界重置的行人徑開放予公眾使用後才會關閉；
- (d) 根據最近與地政總署的討論，應沒有政府部門會接管重置的行人徑。因此，根據公契購買的公眾責任保險，將涵蓋在重置的行人徑上發生的受傷事故；

## 場內污水處理廠

- (e) 環境保護署並無提供在該區實施公共污水收集系統的時間表。儘管如此，將來接駁公共污水收集系統的費用會由日後的住宅發展項目承擔，而有關規定會在契約中訂明；以及
- (f) 參照以往的做法，當申請地點與公共污水收集系統接駁後，污水處理廠即會停用和封閉。污水處理廠不能改作其他用途。

### 先前獲同意的第 12 條申請(Y/TM-LTY Y/9)

18. 一名委員詢問，在申請地點先前的改劃用途地帶申請(申請編號 Y/TM-LTY Y/9)獲同意後，藍地及亦園分區計劃大綱圖是否已作修訂。屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生借助投影片作出回應，表示雖然小組委員會已於二零二一年九月同意先前的改劃用途地帶申請，但由於藍地及亦園分區計劃大綱圖內有其他已規劃及擬議發展需要考慮，因此該分區計劃大綱圖仍未修訂。當局在二零二四年年初收到這宗申請後，留意到申請涉及的地點與先前獲同意的申請相同。規劃署會根據小組委員會就這宗申請作出的決定，研究修訂分區計劃大綱圖的適當時機。

19. 另一名委員詢問，為何申請人沒有在先前的改劃用途地帶申請中要求把最高地積比率訂為 5 倍。申請人的代表杜立基先生借助一些投影片作出回應，指藍地及亦園分區計劃大綱草圖在二零二一年八月才在憲報刊登，其中包含就一些已規劃發展作出的修訂，例如康寶路和新慶路公營房屋發展的最低地積比率訂為 6.5 倍，最高建築物高度訂為主水平基準上 160 米。在申請人於二零一九年十二月提交先前的改劃用途地帶申請(Y/TM-LTY Y/9)(最高地積比率為 2.5 倍)時，康寶路和新慶路公營房屋發展的發展參數仍未向公眾公布。因此，申請人難以回應部門的意見，特別是部門要求申請人在技術評估中考慮上述未確定的已規劃發展。在二零二一年九月，即有關康寶路和新慶路公營房屋發展的藍地及亦園分區計劃大綱草圖在憲報刊登後才一個月，小組委員會便同意先前的改劃用途地帶申請。其後，小組委員會亦於二零二三年批准／同意在申請地點

附近進行較高密度住宅發展的數宗規劃申請，最高地積比率介乎 5 倍至 6.9 倍。鑑於申請地點附近一帶的規劃情況不斷改變，經檢討申請地點附近已規劃的住宅發展及區內主要基礎設施的容量後，認為在這宗申請中把申請地點的最高地積比率由 2.5 倍進一步提高至 5 倍的做法可行。

### 視覺影響

20. 一名委員參考一些投影片中附於已提交的視覺影響評估的合成照片，詢問觀景點 3 與申請地點的距離是多少。屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生在回應時表示，根據已提交的視覺影響評估，七個選定的公眾觀景點之中，大部分都位於申請地點附近。觀景點 3 位於申請地點東北面數十米外的藍地大街。考慮到申請地點西南面已規劃的康寶路和新慶路公營房屋發展的最高建築物高度限為主水平基準上 160 米，擬議發展不會造成無法克服的視覺影響，與已規劃的周邊環境亦並非不相協調。

### 其他事項

21. 一名委員詢問，申請地點南端不包括在發展地盤內的範圍會否交還給政府，以及因何把有關土地剔出發展地盤範圍。申請人的代表杜立基先生借助一些投影片作出回應，解釋指有關範圍是位於政府土地上的現有通道。根據契約，有關範圍會指定為「棕色範圍」，由地段擁有人負責維修保養，或在政府提出要求的情況下，在契約條款指明的擬議改善工程完成後交還給政府。

22. 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和申請人的代表出席會議。他們此時離席。

### 商議階段

23. 主席扼要重述，申請地點涉及先前於二零二一年獲小組委員會同意的一宗改劃用途地帶申請。與先前的申請相比，現

時這宗申請主要涉及把擬議地積比率由 2.5 倍增至 5 倍，以及把擬議最高建築物高度由主水平基準上 35 米增至主水平基準上 107.8 米。如規劃署的代表所解釋，過去四年，在申請地點附近及更廣闊的地理範圍內，有多項已規劃的中高密度住宅發展，最高地積比率均達 5 倍或以上。經檢討附近一帶已規劃的住宅發展及主要基礎設施的容量後，申請人提交了多項技術評估，以證明改劃用途地帶建議在技術上可行。相關政府部門對這宗申請原則上不表反對／沒有負面意見。

24. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請。建議對藍地及亦園分區計劃大綱圖作出的相關修訂，連同經修訂的《註釋》和《說明書》，會先提交小組委員會考慮，然後根據《城市規劃條例》在憲報刊登。

#### 議程項目 4

##### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/YL/19 申請修訂《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/27》，把位於元朗第 120 約第 1391 號 A 分段、第 1391 號 C 分段、第 1391 號 D 分段、第 1392 號 A 分段、第 1392 號 C 分段、第 1392 號 D 分段、第 1865 號 C 分段、第 1865 號餘段、第 1868 號餘段、第 1869 號 C 分段、第 1869 號餘段、第 1870 號 C 分段及第 1870 號餘段和毗連政府土地的申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/YL/19 號)

---

25. 秘書報告，這宗申請由新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司貴星國際有限公司提交。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。下列委員已就此議項申報利益：

- 何鉅業先生 一 為新世界建好生活諮詢委員會的成員，而新世界建好生活是由新世界公司成立的，目前與艾奕康公司有業務往來；
- 潘樂祺先生 一 為新世界公司的附屬公司的僱員；以及
- 葉文祺先生 一 為團結香港基金副總裁兼公共政策研究院聯席主管，而該基金會曾接受新世界集團的捐款。

26. 小組委員會備悉，何鉅業先生因事未能出席會議。由於潘樂祺先生涉及直接利益，小組委員會同意須請他在討論此議項時暫時離席。由於葉文祺先生並無參與由新世界集團贊助的項目，小組委員會同意他可留在席上。

[潘樂祺先生此時離席。]

#### 簡介和提問部分

27. 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

- 區晞凡先生 一 屯門及元朗西規劃專員
- 簡嘉露女士 一 高級城市規劃師／屯門及元朗西
- 譚家欣女士 一 城市規劃師／屯門及元朗西

#### 申請人的代表

*奧雅納香港有限公司*

楊詠珊女士

鄭靖雯女士

*弘達交通顧問有限公司*

潘偉麟先生

陳朗恆先生

英環香港有限公司

余穎淇女士

呂美恩女士

雅博奧頓國際設計有限公司

鄭美娟女士

艾奕康有限公司

溫偉江先生

林卉芳女士

28. 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。

29. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士借助投影片，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「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶以進行擬議高密度私人住宅發展的建議、政府部門的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署原則上不反對這宗申請。

30. 主席繼而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) 申請地點的鄰近地區以住宅為主。最近，在申請地點附近有一些私人住宅發展申請獲得批准，其發展密度與申請地點相若，並有一些已規劃／已承諾的公共房屋發展，其發展密度則較高。這宗申請擬把申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶以進行高密度私人住宅發展，最高住用地積比率為 6 倍，而最高建築物高度為主水平基準上 120 米，可提供約 1 116 個單位，與周邊的住宅發展項目相協調；
- (b) 申請地點坐落於北部都會區(下稱「北都」)範圍內，目前主要用作棕地作業，並搭建有臨時構築物。申請人曾與政府簽署意向書，表示支持北都的

發展。目前這宗申請顯示申請人支持北都的發展。擬議發展旨在透過私營機構主導逐步淘汰北都現有的棕地作業，讓路予住宅發展，並改善已惡化的居住環境。擬議發展亦將為善用未被充分利用的珍貴土地資源立下可取的先例；以及

- (c) 擬議發展在技術上可行，而相關政府部門原則上不反對擬議發展，或對擬議發展沒有負面意見。

31. 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。

32. 一些委員提出以下問題：

#### *交通、通道及泊車安排*

- (a) 周邊道路網絡的容量是否足以應付擬議發展所產生的額外交通量；
- (b) 擬提供的泊車位是否足夠，以及如何估計泊車位的數量；
- (c) 發展項目落成後，對位於申請地點東面邊界的現有行人通道有何安排；

#### *分期發展安排及鄰接問題*

- (d) 擬議發展項目的發展計劃詳情如何；
- (e) 分期發展安排的理據是什麼，以及若第二期發展的現有私人地段擁有人選擇維持現狀，不進行目前這宗改劃用途地帶申請的擬議住宅發展，會否出現鄰接問題；
- (f) 若第二期發展與第一期發展分開進行，目前這宗改劃用途地帶申請所建議的初步發展方案是否可以落實；以及

- (g) 通往位於申請地點東面空置的恆香老餅家工場的車輛通道有何安排。

33. 申請人的代表楊詠珊女士借助一些投影片及實物投影機作出回應，要點如下：

#### *交通、通道及泊車安排*

- (a) 申請人提交的交通影響評估已考慮到區內的現有及已規劃發展，以及擬議發展所產生的額外交通量。運輸署署長認為交通影響評估(包括交通及運輸安排)可以接受，而且從交通工程的角度而言，原則上不反對這宗申請；
- (b) 在申請地點東面邊界的現有行人通道有部分佔用申請人擁有的私人地段，該行人通道將予以保留，待擬議發展完成後開放給公眾使用；
- (c) 申請人根據《香港規劃標準與準則》的規定建議提供的泊車位數量，已達可提供泊車位標準的上限，確保能夠為擬議發展提供足夠的泊車位；

#### *分期發展安排及鄰接問題*

- (d) 擬議發展的目標竣工日期是二零三零年；
- (e) 申請人的目標是在申請地點屬於第一期的範圍進行第一期發展，其中包括一些政府土地及全由申請人擁有的私人地段。第二期則包括政府土地及並非由申請人擁有的私人地段，申請人一直就擬議發展積極聯絡相關地段擁有人。申請人最近曾與該等地段的擁有人商討，得悉如這宗改劃用途地帶申請獲得批准，可為該等地段的擁有人提供更大誘因推動第二期發展。第二期的範圍內目前有一間汽車維修店及一個停車場運作。即使該等地段的擁有人隨後不推動第二期發展，該些用途亦不會與擬議住宅發展及周邊地區不相協調；

- (f) 根據這宗改劃用途地帶申請的初步方案，申請地點的出入口設於在第一期範圍內的十八鄉路。倘日後進行第二期發展，將可與第一期共用同一個出入口。每期發展在布局設計上均自成一體，最高住用地積比率為 6 倍，最高建築物高度為主水平基準上 120 米；以及
- (g) 恆香老餅家工場位於申請地點東鄰，將獲提供通行權。

34. 一名委員留意到申請地點約有 47% 屬政府土地，遂就換地安排提問。屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生借助一些投影片回應，倘小組委員會同意這宗改劃用途地帶申請，申請人將須向地政總署提出換地申請，以落實擬議發展。地政總署會以業主身分，按該宗換地申請本身的情況，全權酌情考慮。

35. 一名委員詢問申請地點內的棕地作業(汽車維修店)何時開始運作，申請人的代表楊詠珊女士回應時表示，申請地點內的棕地作業在元朗分區計劃大綱草圖於一九九零年代初首次公布前，已經存在。

36. 由於申請人的代表再無提出意見，而委員亦沒有再提出問題，主席告知申請人的代表，這宗申請的聆聽程序已經完成。小組委員會在他們離席後會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。他們於此時離席。

#### 商議部分

37. 主席扼要重述，申請地點有部分地方涉及先前一宗把「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶的申請。小組委員會於二零零七年拒絕該宗申請。其後，規劃情況有所改變。目前這宗改劃用途地帶申請所涉的擬議發展規模已經縮減，相關政府部門對這宗申請及其技術可行性不表反對。主席表示，小組委員會應考慮改劃用途地帶的建議是否可以接受，擬議發展又是否可以落實。他繼而請委員提出意見。

38. 一些委員備悉申請人並無擁有第二期邊界範圍內的任何私人土地，因此對第二期發展的可行性提出關注。此外，第二期有很大部分(約 70%)為政府土地。地政總署會否接納並處理擬議發展的換地申請，令人存疑。地政總署助理署長／區域 3 陳承愜先生表示，當局通常會根據一些既定準則，評估會否把政府土地納入換地範圍，這些準則包括有關的土地是否不可合理地獨立轉讓或發展、土地是否有可預見的公共用途等。由於所涉的政府土地範圍廣闊，是否可以滿足相關準則，實在成疑。

39. 一些委員備悉目前這宗改劃用途地帶申請的擬議計劃僅作初步參考之用，關注到倘若這宗改劃用途地帶申請獲同意，申請人會否就布局和分期發展建議作出任何具約束力的承諾。其他一些委員則關注，由於第二期發展範圍有部分地方現時由棕地用途佔用，倘第二期發展沒有落實，將出現工業區與住宅區毗鄰而立所產生的問題。副主席表示，布局和分期發展建議會視乎換地申請的結果而定。另一名委員認為，小組委員會的焦點，應該是考慮在目前這宗改劃用途地帶的申請中，把「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶，並把最高住用地積比率訂為 6 倍，最高建築物高度訂為主水平基準上 120 米的改劃用途地帶建議，從土地用途及發展密度的角度而言是否可以接受。

40. 有委員詢問，當局可否檢討元朗分區計劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶，並釋出其中的土地作其他有需要的用途。主席回應說，雖然當局目前沒有計劃對分區計劃大綱圖上現有「鄉村式發展」地帶的界線進行全面檢討，但現時設有規劃機制，「鄉村式發展」地帶內各種用途的申請均可提交予小組委員會按個別情況考慮。

41. 為回應委員的關注，主席建議可考慮就申請地點劃設另一個用途地帶及／或修訂分區計劃大綱圖的《註釋》，要求須就擬議住宅發展申請規劃許可，申請人須提交詳細布局以回應可能出現的鄰接問題和相關問題，以供小組委員會考慮。委員對此表示同意。

42. 經商議後，小組委員會決定局部同意這宗申請。當局在諮詢相關的政府決策局／部門後，會制訂合適的用途地帶及發

展限制和規定。建議對元朗分區計劃大綱圖作出的相關修訂，連同經修訂的《註釋》和《說明書》，會先提交小組委員會考慮，然後根據《城市規劃條例》在憲報刊登。

[會議小休五分鐘。]

### 西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島楊智傑先生，以及助理城市規劃師／西貢及離島陳益烽先生此時獲邀到席上。]

#### 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-TOF/5 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的  
大嶼山大澳橫坑村47號龍巖寺兩座現有建築物地下  
闢設靈灰安置所  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/I-TOF/5A號)

---

#### 簡介和提問部分

43. 高級城市規劃師／西貢及離島楊智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。

44. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

45. 一名委員表示支持這宗申請，因為這宗申請顯示申請人致力履行《私營骨灰安置所條例》就申領牌照所訂下與規劃有關的規定。

46. 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二零二九年一月十日止；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。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

### 沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區何子健先生、黃保傑先生及黃楚娃女士此時獲邀到席上。]

#### 議程項目9

##### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/252 擬在劃為「其他指定用途」註明  
「港口後勤用途」地帶的上水虎地坳  
第52約地段第185號餘段(部分)  
闢設貨倉(危險品倉庫除外)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-FTA/252A號)

---

#### 簡介和提問部分

47. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區何子健先生借助一些圖則，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。

48. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 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，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二九年一月十日止；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14

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKP/1 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
北潭凹毗連第 255 約地段第 369 號的政府土地  
闢設臨時私人花園(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKP/1A 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、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。他亦提供最新資料，指申請人通知地政總署先前在申請地點內的違例構築物(即電動車充電器)已被拆除，而地政總署已確認有關構築物已被拆除。規劃署不支持這宗申請。

51. 一些委員提出以下問題：

- (a) 地政總署就申請地點批出的先前短期租約(一九九零年至二零一四年)是否供私人花園用途；
- (b) 先前短期租約所涵蓋的私人花園用途是否已取得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃許可；

- (c) 這宗申請所涉的申請地點在面積和布局方面是否足夠作新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展；
- (d) 據悉申請人建議在申請地點內闢設兩個附屬私家車車位，然而，根據文件的圖 A-4 所示，申請地點附近停泊了一輛私家車，申請人是否已佔用申請地點外的範圍作泊車用途；以及
- (e) 既然當局並無接獲涉及申請地點的小型屋宇申請，規劃署不支持為期三年的擬議私人花園臨時用途的理據是什麼。

52. 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作出回應，要點如下：

- (a) 地政總署於一九九零年四月批出涉及申請地點作私人花園用途的先前短期租約，但租約已於二零一四年終止。根據該份短期租約，搭建任何構築物均須事先取得地政總署和屋宇署的批准。沒有記錄顯示申請地點已獲批准搭建構築物；
- (b) 根據《土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TKP/2》的《註釋》說明頁，任何土地或建築物的用途，如在緊接有關發展審批地區草圖的公告於二零一一年一月七日在憲報首次刊登前已經存在，而該項用途由展開以來一直持續進行，則即使不符合分區計劃大綱圖的規定，也無須更正。因此，申請地點先前的花園用途無須申請規劃許可，因為花園用途在發展審批地區草圖於二零一一年在憲報刊登前已經存在。不過，由於短期租約所批的花園用途已於二零一四年終止，須就新的花園用途申請規劃許可；
- (c) 申請地點包括約 326 平方米的政府土地，足以興建一幢新界豁免管制屋宇／小型屋宇；
- (d) 根據申請人提交的資料，申請地點北部擬議闢設兩個附屬私家車車位。至於文件圖 A-4 所示停泊在申

請地點對出的私家車，則並無資料顯示擁有權誰屬；以及

- (e) 參考過去五年獲批給在政府土地作臨時私人花園用途的規劃申請，所涉用地面積由約 20 平方米至 180 平方米不等。現時這宗申請擬作私人花園的用地面積約為 326 平方米，面積過大，應考慮更善用政府土地資源。

### 商議部分

53. 委員普遍贊成規劃署所建議，拒絕這宗申請，理由是供私人享用的擬議私人花園，以及供毗連屋宇(由申請人所擁有)私人使用的泊車位，在面積及比例上過大和不合理。對於在「鄉村式發展」地帶內把如此大塊的政府土地用作私人花園用途，委員亦表示關注。地政總署助理署長／區域 3 陳承倬先生表示，新界的村屋(包括小型屋宇)通常按照《建築物條例(新界適用)條例》設計和興建，並獲得若干豁免，即為新界豁免管制屋宇，而有蓋面積不會超過 65.03 平方米(約 700 平方尺)。這宗申請擬議的私人花園面積似乎與上述有蓋面積並不相稱，尤其是作遮蔭簷篷的擬議構築物，所覆蓋的面積為 67 平方米。就這方面，主席提議加入額外的拒絕原因以反映委員的關注，小組委員會表示同意。一些委員亦認為，應提醒申請人與地政總署聯繫，恰當地修正或規範有關在申請地點搭建違例構築物的違反契約行為。

54. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。此地帶提供的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 擬議臨時私人花園的面積和比例過大，與毗連屋宇並不相稱。利用「鄉村式發展」地帶內的大塊土地作私人花園用途，並無有力的理據支持。」

## 議程項目 15

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/754 在劃為「農業」地帶及「露天貯物」地帶的粉嶺軍地北第83約地段第77號A分段(部分)、第78號B分段(部分)、第82號A分段、第82號B分段、第82號餘段及第83號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉及工場連附屬辦公室(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/NE-TKL/754B號)

---

### 簡介和提問部分

55. 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、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。規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。

56. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

57. 一名委員詢問是否可以一次過對議程項目 15、16 及 17 作出考慮。秘書回應時解釋，小組委員會已採用精簡安排審議簡單直接的申請，並於二零二四年十一月八日同意最新的甄選準則及符合精簡安排的用途／發展類型。議程項目 16(申請編號 A/NE-TKL/768)符合所有甄選準則，已依精簡安排處理。至於涉及工場用途的議程項目 15(申請編號 A/NE-TKL/754)以及不獲規劃署支持的議程項目 17(申請編號 A/NE-TKL/783)，均因不符合議定的甄選準則而須由小組委員會作個別考慮。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二八年一月十日止，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17

### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/783 在劃為「農業」地帶的  
沙頭角嶺仔村第76約地段第1993號餘段  
闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)(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/NE-TKL/783號)

---

### 簡介和提問部分

59. 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、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。

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) 申請用途及相關的填土工程不符合「農業」地帶的規劃意向。該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；以及

- (b) 申請人未能證明申請用途不會對周邊地區的交通造成負面影響。」

## 議程項目 19

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/785 在劃為「農業」地帶及「政府、機構或社區」地帶的打鼓嶺大埔田第 84 約地段第 1267 號和毗連政府土地關設臨時社會福利設施(殘疾人士院舍)(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/NE-TKL/785 號)

---

### 簡介和提問部分

62. 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、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。規劃署認為有關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，至二零二八年一月十日止，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。]

## 粉嶺、上水及元朗東

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮志強先生及助理城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄭志釗先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目 20

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/299 擬略為放寬在劃為「住宅(甲類)5」地帶的上水寶石湖路的政府土地的地積比率及建築物高度限制，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/FSS/299A號)

---

25. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。區英傑先生已就此議項申報利益，他是民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員。由於區英傑先生涉及直接利益，小組委員會同意須請他在討論此議項時暫時離席。

[區英傑先生此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

26. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮志強先生借助投影片，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。

27. 一名委員提出以下問題：

- (a) 有關申請和申請地點附近已規劃的公營房屋發展會增加多少人口；以及

- (b) 考慮到擬議發展和該區其他已規劃的公營房屋發展所增加的人口可能會對區內交通及鐵路造成負荷，可否提供交通措施的詳情；

68. 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作出回應，要點如下：

- (a) 擬議發展的設計人口約為 5 300 人，而上水第 4 及 40 區地盤 1 及 2 的已規劃公營房屋發展的設計人口約為 8 000 人；以及
- (b) 當局已規劃在上水第 4 及 30 區的地盤 1 闢設公共運輸交匯處，並會為寶石湖路交匯處進行改善工程。根據申請人提交的交通檢討，以及就上水第 4 及 30 區地盤 1 及 2 的已規劃公營房屋發展所進行的交通影響評估，預計不會對交通造成無法克服的影響。

69. 應主席邀請，運輸署總工程師／交通工程(新界東)王國良先生表示，除了已規劃的公共運輸交匯處外，亦會闢設行人天橋網絡，方便日後申請地點及附近已規劃公營房屋發展的居民前往已規劃的公共運輸交匯處及周邊地區。

#### 商議部分

70. 一名委員提議加強該區的鐵路服務，主席在回應時表示，由於該區是北部都會區的一部分，相關政府決策局／部門會密切監察擬議發展所引致的交通及運輸情況，並會在有需要的情況下與香港鐵路有限公司跟進。

71. 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二零二九年一月十日止；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 26**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-MP/381 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的  
元朗米埔第104約地段第4822號(部分)  
闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)，  
以及進行相關的填塘工程

---

72. 秘書報告，小組委員會已改期審議這宗申請。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

[區英傑先生此時返回席上。]

**屯門及元朗西區**

[高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生、招志揚先生和鄧偉立先生此時獲邀到席上。]

**議程項目 35**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/540 擬在劃為「住宅(甲類)2」地帶、  
「政府、機構或社區」地帶、  
「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的  
元朗厦村第125約多個地段闢設臨時物流中心、  
貨倉及汽車維修工場，露天存放建築材料及  
貨櫃，以及闢設貨櫃車停車場連附屬工場  
(包括壓實及拆除包裝)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/HSK/540 號)

---

73. 秘書報告，申請地點位於洪水橋。馬錦華先生已就此議項申報利益，因為他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。由於馬錦華先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

#### 簡介和提問部分

74. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生借助一些圖則，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。

75. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

76. 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，至二零二八年一月十日止，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 38

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HTF/1180 擬在劃為「農業」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 341 號 A 分段、第 341 號 B 分段、第 341 號 C 分段、第 341 號 D 分段、第 341 號 E 分段及第 341 號餘段作臨時工業用途(食品加工及存放)(為期三年)，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-HTF/1180A 號)

---

### 簡介和提問部分

77. 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。規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年。

78. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

79. 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，至二零二八年一月十日止，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39

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/522 擬在劃為「康樂」地帶的  
元朗流浮山第129約多個地段  
臨時露天存放建築材料及建築器材(為期三年)

---

80. 秘書報告，小組委員會已改期審議這宗申請。

### 議程項目40

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/539 擬在劃為「綠化地帶」的  
元朗流浮山第 129 約地段第 349 號  
臨時露天存放建築材料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/539 號)

---

#### 簡介和提問部分

81. 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。

82. 一名委員詢問申請地點西北面的構築物有何用途(文件圖 A-3)，以及是否構成違例發展。高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生借助一些圖則回應時表示，有關構築物現時用作貨倉，並懷疑屬違例發展。規劃事務監督會繼續監察申請地點及周邊地區，並在適當的情況下採取規劃執管行動。

#### 商議部分

83. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議用途不符合「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議用途不符合有關「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)，因為擬議用途與周邊地區並不協調，而且申請人未能證明擬議用途不會對周邊地區的景觀造成負面影響；以及
- (c) 擬議用途不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 13G)，因為申請地點位於第 4 類地區，而且先前並無獲批給露天貯物用途的申請；以及政府部門對景觀及交通方面有負面意見。」

### 議程項目 43

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/543 擬在劃為「綠化地帶」的  
元朗流浮山第 129 約地段第 626 號、  
第 710 號及第 712 號和毗連政府土地  
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/543 號)

---

#### 簡介和提問部分

47. 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。

48. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

49. 一名委員詢問有關申請地點的違例填土工程。主席回應時表示，規劃事務監督會繼續監察申請地點，並會根據既定機制採取執管行動。

50. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議用途不符合「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 擬議用途不符合有關「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)，因為申請人未能證明擬議用途不會對周邊地區的斜坡安全及景觀帶來負面影響。」

## 議程項目44

### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PN/82 擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的  
元朗下白泥前下白泥村公立學校  
關設臨時宗教機構(佛教道場及念佛舍)(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-PN/82號)

---

### 簡介和提問部分

65. 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。

66. 一名委員留意到申請地點的現有校舍於一九七一年啟用，遂詢問倘若把該校舍改用作擬議用途，會否有結構安全及消防安全問題。

67. 高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生在回應時表示，根據申請人所述，雖然會進行翻新工程，但不需要改動或改裝現有學校的結構。如需進行任何改動或改裝工程，相關政府部門會根據有關規例／法例審核詳細設計(包括結構設計)。在消防安全方面，消防處對申請人提交的消防裝置建議沒有意見，並建議加入有關消防裝置的規劃許可附帶條件。

### 商議部分

68. 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，至二零三零年一月十日止，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46

### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/740 在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第122約地段第39號餘段(部分)、第40號餘段、第42號(部分)、第43號B分段餘段(部分)、第43號C分段(部分)、第43號D分段(部分)、第43號E分段餘段、第43號F分段(部分)及第43號G分段(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)連電動車充電裝置(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-PS/740號)

---

### 簡介和提問部分

92. 高級城市規劃師／屯門及元朗西鄧偉立先生借助一些圖則，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。

93. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

94. 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，至二零二八年一月十日止，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 53**

其他事項

[公開會議]

95. 餘無別事，會議在下午五時四十五分結束。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 757 次會議記錄  
(會議日期：二零二五年一月十日)

延期個案

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
12	A/NE-TK/800	第二次^
18	A/NE-TKL/784	第一次
23	A/YL-KTS/1040	第一次
24	A/YL-KTS/1042	第一次
25	A/YL-KTS/1044	第一次
27	A/YL-MP/382	第一次
29	A/YL-PH/1026	第二次^
30	A/YL-PH/1037	第一次
34	A/YL-SK/383	第二次^
36	A/TM-LTY Y/482	第一次
37	A/TM-SKW/130	第二次^
41	A/YL-LFS/540	第一次
45	A/YL-PS/739	第一次
49	A/YL-TT/681	第一次

註：  
^ 第二次延期是最後一次延期，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。

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	
27	申請地點位於米埔。	— 梁家永先生在申請地點附近擁有一個物業。

由於梁家永先生擁有的物業並非直接望向申請地點，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/757\\_rnt\\_agenda.html](https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/757_rnt_agenda.html)。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 757 次會議記錄  
(會議日期：二零二五年一月十日)

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
28	A/STT/15	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第 3045 號餘段及第 3056 號餘段和毗連政府土地作臨時私家車公眾停車場用途	二零二五年一月二十九日至二零二八年一月二十八日
31	A/YL-PH/1038	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉上峯第 111 約地段第 316 號 B 分段第 2 小分段 A 分段(部分)及第 316 號 B 分段第 3 小分段 A 分段(部分)作臨時私人會所用途	二零二五年二月十九日至二零二八年二月十八日
47	A/YL-TYST/1294	在劃為「住宅(乙類)1」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 1020 號(部分)、第 1021 號(部分)及第 1024 號(部分)作臨時商店及服務行業用途	二零二五年一月十五日至二零二八年一月十四日

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	
47	申請地點位於洪水橋附近。	— 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

由於馬錦華先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 757 次會議記錄  
(會議日期：二零二五年一月十日)

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，至二零二八年一月十日  
止

項目編號	申請編號	規劃申請
6	A/TP/701	在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔錦石新村第 6 約的政府土地經營臨時食肆(食肆擴建部分)
7	A/NE-LT/773	在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔林村大菴第 25 約地段第 915 號餘段關設臨時公眾停車場(只限私家車)
8	A/NE-LT/776	在劃為「農業」地帶的大埔林村較寮下第 7 約地段第 1115 號、第 1116 號及第 1119 號經營臨時商店及服務行業，並關設附屬辦公室
10	A/NE-MKT/37	擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺蓮麻坑路第 90 約地段第 478 號 A 分段餘段、第 482 號(部分)、第 484 號及第 487 號(部分)關設臨時貨倉存放食品，以及進行相關的填土工程
11	A/NE-SSH/160	在劃為「鄉村式發展」地帶的西貢十四鄉大洞第 165 約地段第 1497 號餘段(部分)、第 231 號(部分)、第 235 號、第 236 號(部分)、第 240 號、第 241 號及第 245 號(部分)關設臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)
13	A/NE-TK/829	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔大美督第 28 約地段第 715 號餘段(部分)經營臨時食肆(餐廳戶外座位區)
16	A/NE-TKL/768	在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪輦第 84 約地段第 172 號及第 174 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉以存放五金及建築材料，以及進行相關的填土工程
21	A/YL-KTN/1020	在劃為「綜合發展區(1)」地帶的元朗錦田長春新村第 107 約地段第 1816 號(部分)、第 1826 號(部分)及第 1827 號(部分)臨時露天存放建築材料，並關設附屬辦公室
32	A/YL-PH/1039	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 582 號 B 分段(部分)、第 582 號 C 分段和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(汽車美容服務)，以及進行相關的填土工程

項目編號	申請編號	規劃申請
42	A/YL-LFS/541	擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2282 號(部分)經營臨時商店及服務行業(智能家居陳列室連附屬設施及配件零售商店)
48	A/YL-TT/680	擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗大旗嶺第 116 約地段第 4080 號經營臨時商店及服務行業

- (b) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為五年，至二零三零年一月十日  
止

項目編號	申請編號	規劃申請
22	A/YL-KTN/1048	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田第 109 約地段第 1198 號 B 分段(部分)及第 1199 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業
33	A/YL-SK/370	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗石崗第 114 約地段第 1285 號餘段、第 1286 號餘段及第 1290 號(部分)經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)，以及進行相關的挖土及填土工程
50	A/YL-TT/682	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠路第 118 約地段第 21 號 B 分段及第 21 號餘段和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業

- (c) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為六年，至二零三一年一月十日  
止

項目編號	申請編號	規劃申請
51	A/YL/322	擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗十八鄉路第 120 約地段第 2497 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業
52	A/YL/323	擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的元朗十八鄉路第 120 約地段第 2497 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業

**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	
6	申請地點位於大埔。	— 劉竟成先生與配偶在申請地點附近擁有一個聯名物業。
8	申請地點位於大埔。	— 倫婉霞博士與配偶在申請地點附近擁有一個聯名物業。

由於劉竟成先生和倫婉霞博士的物業並非直接望向項目 6 和項目 8 的申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。