

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零二五年二月二十八日下午二時三十分舉行的 第 760 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

鄭楚明博士

鍾錦華先生

潘樂祺先生

鄧寶善教授

黃煜新先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
王國良先生

民政事務總署總工程師(工程)
周振邦先生

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 1
彭蔚珊女士

規劃署副署長／地區
譚燕萍女士

秘書

因事缺席

倫婉霞博士

馬錦華先生

何鉅業先生

葉文祺先生

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
何幹忠先生

城市規劃師／城市規劃委員會
黃德桓先生

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二五年二月十四日第
759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」)
二零二五年二月十四日第 759 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 15 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四宗。規劃署不反對這些申請。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)。

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 29 宗。規劃署不反對有關的臨時用途申請。這些規劃申請的詳情載於**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)。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目3及4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/YL-NSW/8 申請修訂《南生圍分區計劃大綱草圖
編號S/YL-NSW/9》，把位於元朗青山公路—
潭尾段以西第107約地段第8號餘段(部分)、
第8號A分段餘段、第12號、第13號、
第14號B分段第2小分段、第14號B分段餘段、
第14號C分段餘段、第16號、第17號、
第31號B分段餘段、第33號餘段、
第36號餘段、第45號、第55號A分段及
第1740號A分段餘段和毗連政府土地的申請地點
由「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地
修復區」地帶改劃為「其他指定用途」註明
「綜合發展包括濕地修復區1」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第Y/YL-NSW/8A號)

Y/YL-NSW/9 申請修訂《南生圍分區計劃大綱草圖
編號S/YL-NSW/9》，把位於元朗青山公路—
潭尾段以西第107約地段第1910號餘段(部分)及
第1743號C分段餘段(部分)和毗連政府土地的
申請地點由「工業(丁類)」地帶、
「露天貯物」地帶及顯示為「道路」的地方
改劃為「住宅(戊類)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第Y/YL-NSW/9A號)

9. 小組委員會同意，由於這兩宗擬進行綜合住宅發展附連
配套設施的第 12A 條申請互有關連，而且兩個申請地點互為毗
鄰，因此可一併予以考慮。

10. 秘書報告，這兩宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱
「新鴻基公司」)的附屬公司京嘉有限公司(編號
Y/YL-NSW/8)及輝強有限公司(編號 Y/YL-NSW/9)提交，

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。何鉅業先生已就有關議項申報利益，因為其公司目前與新鴻基公司及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。

[余錦華女士此時到席。]

簡介和提問部分

11. 下列規劃署代表及申請人代表此時獲邀到席上：

規劃署

盧玉敏女士	— 粉嶺、上水及元朗東規劃專員
麥榮業先生	— 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東
林達良先生	— 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東

申請人的代表

冠珍興記醬園有限公司

陳天佑先生

譚永明先生

新鴻基公司

阮學倫先生

孫國基先生

盧緯綸建築規劃有限公司

許澤鴻先生

胡韻然女士

何文彥先生

奧雅納香港有限公司

趙祖強先生

艾奕康公司
潘柏榮先生
朱倩怡女士

生態系統顧問有限公司
賴志誠先生

環譜有限公司
劉惠寧博士

英環香港有限公司
楊秉坤先生
趙家輝先生

信山實業有限公司
詹嘉慧博士

王董建築師事務有限公司
黃明康先生
石磊明先生

12. 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兩宗申請的背景。

13. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東麥榮業先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這兩宗申請的背景、申請編號 Y/YL-NSW/8 的申請地點(下稱「南生圍 8 號用地」)的改劃建議(即由「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區 1」地帶，以便進行擬議的綜合住宅發展連政府、機構及社區設施、零售設施及濕地修復區)、申請編號 Y/YL-NSW/9 的申請地點(下稱「南生圍 9 號用地」)的改劃建議(即由「工業(丁類)」地帶、「露天貯物」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(戊類)」地帶，以便進行擬議的綜合住宅發展連零售設施、私營有蓋公共運輸交匯處、擬議小學及重置醬園)、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署雖然原則上不反對這兩宗申請的發展建議和申請

編號 Y/YL-NSW/8 的改劃建議，但對詳載於文件第 11.17 及 11.18 段的申請編號 Y/YL-NSW/9 改劃建議表示關注。

14. 主席繼而請申請人的代表闡述這兩宗申請。申請人的代表何文彥先生借助投影片和一段影片作出陳述，要點如下：

- (a) 政府積極在北部都會區(下稱「北都」)推展多項發展，包括鄰近兩個申請地點的新田科技城及牛潭尾大學城，以達致「城鄉共融」和「發展與保育並存」。目前的改劃申請涉及住宅和工業發展，符合北都以產業帶動的規劃方式；
- (b) 兩個申請地點位處北都的策略性位置。在多項運輸基礎設施啟用後，包括在二零三四年或之前落成的北環線－主線及在二零三六年或之前落成的北都公路－新田段，運輸量提升，兩個申請地點將得以盡展發展潛力；
- (c) 該兩個申請地點並非未開墾土地。南生圍 8 號用地已經平整，作建造業輸入勞工的臨時宿舍之用，而南生圍 9 號用地則由冠珍興記醬園有限公司(下稱「冠珍醬園」)使用以及作臨時貨櫃貯物場。兩個申請地點鄰近多個現有及已承諾進行的公私營發展項目，包括峻巒、沙埔公營房屋發展項目，以及東成里土地共享先導計劃下的私人及公營房屋發展。小組委員會先前已經批准在南生圍 8 號用地進行擬議綜合發展，闢設折扣商場連商業用途(編號 A/YL-NSW/241)，以及在南生圍 9 號用地南部發展擬議商場暨酒店(提供 700 間客房)(編號 A/YL-NSW/3)；

傳統與發展並存

- (d) 為保留聲譽良好的傳統產業，這兩宗申請獲批准後，冠珍醬園可以在現址繼續營運，並隨後在位於南生圍 9 號用地南部的現代化新醬園竣工後遷往新醬園。現址則會發展成住宅暨商業發展，從而達致發展與保育傳統本地產業並存；

與環境融合

- (e) 以擬議發展項目的擬議地積比率及建築物高度而言，相關項目能夠妥為融入周邊環境(包括區內已規劃的公私營發展項目)。根據該兩宗申請的初步計劃，兩個申請地點擬採用梯級式建築物高度輪廓，自東向西從 29 層遞降至 15 層，而在兩個申請地點內，亦擬落實不同的建築物間距，藉此提升視覺上的通透度及空氣流通；
- (f) 根據申請人進行的生態調查，由於兩個申請地點大部分範圍屬已開發土地，其中現有生境的生態價值歸類為「低」或「非常低」。沿着錦田河雖有雀鳥的主要飛行路徑，但不在兩個申請地點的範圍內；
- (g) 申請人建議在南生圍 8 用地西北部闢設約 2.8 公頃的濕地修復區，當中有一個池塘(約佔 1 公頃)、兩個沼澤(約佔 1.2 公頃)和一個蘆葦林(約佔 0.6 公頃)，另可種植原生植物品種，為無脊椎動物、小型鳥類、水鳥、昆蟲及兩棲動物等提供各類生境。此外，濕地修復區內的池塘能儲存雨水，借助重力逐漸排放到錦田河。該池塘可作為兩個沼澤和蘆葦林的緩衝，從而提升濕地的生態價值和蓄洪能力；

關懷社區

- (h) 申請人建議在南生圍 9 號用地闢設一個私營有蓋公共運輸交匯處，服務日後的居民及市民大眾。擬議行人隧道可連接已規劃的凹頭站，加上進行道路擴闊工程，增設行人路及連接至壘圍南路現有單車徑的單車徑，將全面改善兩個申請地點的通達程度；
- (i) 南生圍 8 號用地將提供多項社會福利設施，包括一個長者鄰舍中心和一間設有 100 個宿位的私營安老院舍。南生圍 9 號用地內已預留土地興建一間小學，以配合日後因兩項擬議發展而增加的人口。此外，兩個申請地點內將提供約 8 850 平方米的商業／零售設施(連兩間幼稚園)；

結論

- (j) 南生圍 9 號用地的擬議發展符合政府推動「產業帶動規劃方式」的政策，並鼓勵在原址保留現有產業(即冠珍醬園)；
- (k) 申請人已進行和提交多項技術評估，以證明擬議發展在技術上可行。相關政府決策局／部門原則上不反對擬議發展；以及
- (l) 待這兩宗改劃申請獲同意後，申請人須根據《城市規劃條例》第 16 條向城規會申請規劃許可(下稱「第 16 條申請」)，以進行擬議住宅連商業發展、興建學校和闢設社會福利設施，以及重置冠珍醬園。儘管南生圍 9 號用地擬改劃為「住宅(戊類)」地帶，但申請人已進行規劃研究，證明把撥作重置冠珍醬園的範圍(即南生圍 9 號用地的南面部分)改劃為「其他指定用途」註明「工業」地帶，並在該地帶的第二欄加入「工業用途」，是恰當的做法。這樣既可重置冠珍醬園，亦可在稍後階段通過第 16 條申請程序維持適當的規劃管制。

15. 申請人的代表陳天佑先生借助投影片和一段影片作出陳述，要點如下：

- (a) 冠珍醬園於一九二八年在九龍城創立，並於一九六七年遷至現址營運至今。冠珍醬園是唯一依照傳統日曬發酵數月釀造方法的「香港製造」醬油品牌。冠珍醬園的產品獲眾多餐館選用，在本地和國際的零售地點及小型商號均有出售；
- (b) 獨有的釀造醬油程序涉及選豆、蒸豆、在醬園室內範圍進行首次發酵，然後在戶外範圍進行第二次發酵，以及抽取醬油和麵豉，之後再在醬園室內範圍進一步處理抽取物和進行包裝；以及

- (c) 現有醬園空間及樓底高度有限，無法設置先進的器材。重置後的醬園可重新編排和整合分散的烹煮及包裝區域，有助提高生產力。

16. 申請人的代表楊秉坤先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 重置後的醬園將添置先進的設施及器材，包括為密閉發酵室、廚房及廢水處理裝置安裝具備空氣處理功能的中央通風系統。有關通風系統由信山實業有限公司利用香港科技大學的技術發明，而且已在許多政府建築物及多層式禽畜養殖場廣泛應用。通風系統的排氣口會朝向南面，避開兩個申請地點的擬議住宅發展；以及
- (b) 室外曬場將設於兩個申請地點的南端，距離易受空氣污染影響用途 200 米。在室外收集和運送醬油將使用密封式的抽送系統。

17. 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。

現有醬園的運作

18. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 當局有否收到任何有關現有醬園運作造成氣味影響的投訴；以及
- (b) 就維持現有醬園現狀的情況而言，技術評估是否已考慮醬園對兩個申請地點的擬議住宅發展所造成的影響。

19. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士作出回應，要點如下：

- (a) 根據環境保護署(下稱「環保署」)的資料，過去五年該署並無收到投訴；以及

- (b) 雖然申請編號 Y/YL-NSW/8 及 Y/YL-NSW/9 是兩宗獨立的申請，但兩宗申請均有進行全面的技術評估，以便整體地重新規劃兩個申請地點的空間。南生圍 8 號用地現時劃設的「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶准許進行綜合發展，最高地積比率限為 0.4 倍。不過，倘若南生圍 9 號用地的現有醬園不重置，便可能會對「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的毗鄰發展構成技術限制。把醬園遷至南生圍 9 號用地南面，有助釋放南生圍 8 號用地的「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的發展潛力。把現有醬園遷至南部的建議如獲落實，南生圍 9 號用地北部的擬議住宅發展與南生圍 8 號用地的擬議住宅發展亦會協調。

20. 主席詢問，先前是否有任何涉及在兩個申請地點進行住宅發展的規劃申請。粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士回應說，小組委員會在二零一七年批准了一宗編號為 A/YL-NSW/241 的申請，該宗申請擬在南生圍 8 號用地進行綜合發展，包括闢設折扣商場連商業用途(包括「商店及服務行業」和「食肆」)，以及作「農業用途(商營魚塘)」，並進行挖土及填土工程。此外，小組委員會在二零一六年批准了另一宗在南生圍 9 號用地發展擬議商場暨酒店(提供 700 間客房)的申請(編號 Y/YL-NSW/3)。沒有任何涉及在兩個申請地點進行住宅發展的規劃申請已予提交或已獲批准。

21. 一名委員詢問，倘申請編號 Y/YL-NSW/9 遭拒絕，現有醬園會否終止運作，因而妨礙重置醬園。申請人的代表胡韻然女士回應說，由於兩宗申請均旨在全面地重新規劃兩個申請地點的空間，而申請編號 Y/YL-NSW/8 的技術評估是根據申請編號 Y/YL-NSW/9 的建議(即現有醬園可以重置)進行的，而且現有醬園是現有「工業(丁類)」地帶經常准許的用途，因此並無考慮現有醬園會終止運作的情況。拒絕申請編號 Y/YL-NSW/9 會妨礙重置現有醬園。

重置醬園

22. 一些委員提出以下問題：

- (a) 重置後的醬園設立戶外曬場，位於地面的露天場地是否先決條件，是否可以設於建築物天台；
- (b) 兩個申請地點鄰近多個已承諾進行的公私營住宅發展項目，是否有必要把現有醬園保留在南生圍 9 號用地之內；有否考慮把醬園重置在申請地點以外的地方；
- (c) 重置後，醬園的用地面積及生產規模會否有變；
- (d) 有否評估重置後的醬園對附近的住宅發展(即峻巒及沙埔的擬議公營房屋發展項目)造成的氣味影響；以及
- (e) 會否實施任何措施，以避免醬園可能對雨水造成污染。

23. 申請人的代表胡韻然女士和陳天佑先生作出回應，要點如下：

- (a) 第二次發酵須直接日曬，才能釀出醬油的傳統風味。由於醬油密度高，假如在天台進行日曬，對建築物的荷載要求會極高，而且把大量醬油運送到建築物天台亦有困難。另外，根據大埔和將軍澳兩家向冠珍醬園購買醬油產品的醬油廠的經驗，在天台進行醬油發酵並不可行。因此，位於地面的露天場地對釀造醬油至關重要。醬園重置後，地面戶外曬場會設於南生圍 9 號用地的南端。重置後醬園的主樓可作為地面戶外曬場與擬議發展計劃北部的住宅發展項目之間的實際緩衝。曬場設於天台，則會削弱重置後的醬園的緩衝功能。申請人進行氣味影響評估時，已把這些設計優點考慮在內；
- (b) 雖曾就冠珍醬園在申請地點以外的地方重置一事，接觸相關政府決策局／部門，惜未能成事，主要因為有大量受各個新發展區影響的現有商戶均須重置，加上技術要求所致。因此，申請人擬備了可行的空間重整建議，以在原址保留一個現代化的醬

園，並達致與新的住宅發展項目共存。冠珍醬園亦表達了在南生圍 9 號用地內原址重置的意向；

- (c) 重置後醬園的用地面積會大致相同。冠珍醬園會繼續以中小型企業的規模經營，因此重置後生產規模不會大幅變更；
- (d) 申請人已進行氣味影響評估，並已把現有和已承諾進行的公私營發展項目、風向和氣溫考慮在內。評估的結論指出，擬議重置醬園不會對周邊環境造成負面影響。環保署不反對申請人所提交的氣味影響評估；以及
- (e) 已實施嚴格規程以避免雨水受污染。重置醬園後會建造新的排放系統，為防止污染提供額外保護。

「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」的規劃意向與濕地保育

24. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 兩個申請地點內現有濕地的大小和位置為何；
- (b) 現有的濕地保育區有否被南生圍 8 號用地侵佔，而該濕地保育區的界線在擬議發展完成後會否有所改動；
- (c) 在評估可否做到「沒有濕地淨流失」的原則時，應否把首份分區計劃大綱圖公布時的用地狀況或目前的用地狀況納入考慮之列；以及
- (d) 擬議發展可否做到「沒有濕地淨流失」。

25. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 就申請人提交的生境地圖所見，荒棄魚塘和明渠只佔小部分南生圍 8 號用地，餘下部分未見有濕地。南生圍 9 號用地目前並無濕地；
- (b) 南生圍 8 用地西端只侵進極小部分的濕地保育區(面積約為 370 平方米)。即使申請獲得批准，根據關於「擬於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(規劃指引編號 12C)而劃設的濕地保育區，界線不會受到影響；
- (c) 在評估南生圍 8 號用地的擬議發展可否做到「沒有濕地淨流失」的原則時，已考慮到首份南生圍分區計劃大綱圖公布時的用地狀況和目前的用地狀況。不過，從定量方面考慮濕地面積的實際增加／減少時，則參考目前的用地狀況；以及
- (d) 在首份南生圍分區計劃大綱圖公布時，南生圍 8 號用地大部分範圍已經平整，當時的水體面積與目前的用地狀況相若。至於南生圍 9 號用地，在分區計劃大綱圖上一直劃為「工業(丁類)」地帶和「休憩用地」地帶，而這些地帶並無必須作濕地補償的規定。總括而言，考慮到首份南生圍分區計劃大綱圖公布時的用地狀況和目前的用地狀況，建議濕地修復區面積不少於 2.8 公頃，可令濕地面積淨增加約 2.48 公頃，因而獲漁農自然護理署(下稱「漁護署」)確認符合「沒有濕地淨流失」的原則。

26. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士應主席邀請作出補充，表示「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，是鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復。為實現這個規劃意向，可進行綜合住宅及／或康樂發展計劃，並將濕地修復區納入計劃之內。此外，亦是要促使環境已受破壞的濕地上零散的露天貯物及港口後勤用途逐步遷離。在南生圍分區計劃大綱圖上有不少地方便是以上述為規劃意向而劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的，當中亦包括南生圍 8 號用地。南生圍 8 號用地的擬議發展包括面積 2.8 公頃的擬議濕地修復區，能令該用地的

濕地面積有淨增長，因此該發展項目符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向。

濕地修復區的設計和落實

27. 主席、副主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 濕地修復區在旱季時的水源是什麼；
- (b) 兩個沼澤會否鋪上混凝土。若不會，在維持兩個沼澤和一個蘆葦林於旱季時的水位有否考慮滲水的因素；
- (c) 兩個申請地點未來的居民是否要負責濕地修復區日後的保養和管理成本。若要，會否明確知會他們；
- (d) 位於峻巒的濕地目前採用什麼保養和管理安排，而擬議的住宅發展會否採用該等安排；
- (e) 會否設立注資基金以應對濕地修復區的大型保養和維修工程；以及
- (f) 由哪些政府決策局／部門負責監察濕地修復區的落實。

28. 申請人的代表胡韻然女士、劉惠寧博士和阮學倫先生作出回應，要點如下：

- (a) 濕地修復區設有不同的分隔區域。在雨季儲存的雨水會在旱季時釋放到其他分隔區域，以維持分隔區域的水位。由於每年的降雨量和每年蒸發的雨量分別約為 2 200 毫米和 1 500 毫米至 1 700 毫米，應有剩餘水量存於池塘。釐定池塘和各分隔區域的大小和深度時，已充分考慮本港每年的降雨量和蒸發的雨量；
- (b) 除了池塘外，兩個沼澤和一個蘆葦林也可以保存雨水。兩個沼澤會鋪上混凝土，混凝土鋪面會上加一

層塘泥。濕地修復區不會出現滲水的情況。由於池塘在豐水期能儲存足夠雨水，因此兩個沼澤和一個蘆葦林在旱季可獲補給雨水；

- (c) 由於濕地修復區是南生圍 8 號用地上擬議住宅發展的附屬發展，因此其日後的保養和管理成本會由該擬議住宅發展未來的業主承擔。為了盡量減低日後的保養和管理成本，該區已採用了重力自流排水及設置水閘等多項設計特色；
- (d) 根據峻巒的經驗，該屋苑成功採用了業主分擔濕地修復區保養和管理成本的模式。峻巒收取每平方呎 4.41 元的管理費，與其他沒有濕地修復區的新住宅發展收取每平方呎 5 元的管理費相比，水平相若。從 4.41 元管理費中抽取 0.04 元用作保養和管理濕地，亦屬可以接受的水平。此外，居民普遍歡迎設有風景優美的濕地。居民和旅客可經預約方式前往濕地，居民亦支持導賞團安排。為了減少對濕地野生動物及其生境的人為滋擾，必須對進入濕地作出管制。預約參觀的安排參考了米埔自然保護區的做法；
- (e) 參照峻巒的安排，擬議發展會從管理費中抽取部分設立儲備金，用以保養和管理濕地修復區；以及
- (f) 濕地修復區落成後，有關方面會每季向漁護署提交監察報告。

29. 有關日後落實濕地修復區的事宜，粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士補充說，在這兩宗申請獲委員同意後，於兩個申請地點進行的擬議發展仍須根據第 16 條申請向城規會取得規劃許可。落實濕地修復區的相關要求亦會加入地契內，並須經地政總署和漁護署的審批。由於南生圍 8 號用地位於后海灣緩衝區內，擬議住宅發展會成為《環境影響評估條例》(第 499 章)下的指定工程項目，因此須為工程項目進行會顧及擬議緩解／優化措施(包括濕地修復區)的環境影響評估，並須取得環境許可證。

氣候變化的影響

30. 鑑於兩個申請地點位於錦田河附近，一名委員提出以下問題：

- (a) 有沒有過往在風暴潮期間的水位數據；
- (b) 有沒有評估風暴潮對擬議發展帶來的風險；以及
- (c) 鑑於池塘無法緩解大量雨水由東面流經擬議發展所帶來的風險，把池塘設在南生圍 8 號用地西面部分的理由何在。

31. 申請人的代表胡韻然女士和劉惠寧博士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 在已提交的排水影響評估內已加入最新的氣候因素數據，而評估亦已獲渠務署接受。已更新的技術評估(包括排水影響評估)將在第 16 條申請階段提交政府決策局／部門審批；
- (b) 后海灣地區現時有很多濕地和魚塘，連同擬議三寶樹濕地保育公園內的濕地，廣闊的濕地範圍可保護地區免受海平面上升和風暴潮所影響。當超強颱風天鴿於二零一七年吹襲香港時，尖鼻咀錄得超過 2 米的風暴潮。適逢天文大潮及漲潮，疊加效應導致水位上升超過 4 米。當時並沒有收到錦田河低窪地區水浸的報告，因為區內的濕地起了防洪作用；以及
- (c) 防洪設計功能旨在保護錦田河的低窪地區，而非擬議發展。暴雨期間，雨水未能及時排放到錦田河，會導致低窪地區水浸。擬議的濕地修復區將透過阻擋地面徑流增加濕地範圍。在暴雨過後，儲存的徑流可逐步排放到錦田河。

32. 一名委員表示，雖然擬議濕地修復區可減輕錦田河低窪地區的水浸風險，但濕地的存在並不能抵擋風暴潮，風暴潮會

令水位上升 2 米或以上。超強颱風天鴿期間吹東風，因此減弱了風暴潮帶來的破壞。假如天鴿的風向轉變，風暴潮所造成的破壞會更嚴重。海平面上升加上天文大潮及漲潮，帶來的風暴潮風險和破壞會加劇。擬議發展應考慮這些風險。

公共運輸交匯處的維修保養和管理

33. 主席和副主席提出以下問題：

- (a) 公共運輸交匯處會否為兩個申請地點日後的居民和訪客提供服務；
- (b) 擬議公共運輸交匯處會否交由政府維修保養和管理，還是由南生圍 9 號用地日後的居民承擔其維修保養和管理費用；以及
- (c) 倘南生圍 9 號用地擬議發展附連公共運輸交匯處不獲批給規劃許可，南生圍 8 號用地日後的居民可如何乘搭交通工具。

34. 申請人的代表阮學倫先生和胡韻然女士作出回應，要點如下：

- (a) 由於公共運輸交匯處會有各種公共交通工具(包括專營巴士、綠色小巴及的士)，申請地點日後的居民、訪客和公眾均可使用位於南生圍 9 號用地的擬議公共運輸交匯處；
- (b) 該公共運輸交匯處會由南生圍 9 號用地日後的居民管理。峻巒已採取類似的安排；以及
- (c) 要讓居民入住兩個申請地點，便須及時啓用公共運輸交匯處和完成擬議的道路改善工程。因此，如沒有南生圍 9 號用地的公共運輸交匯處和擬議道路改善工程，僅僅進行南生圍 8 號用地的擬議發展並不可行。

為重置醬園劃設另一個「其他指定用途」註明「工業」地帶

35. 鑑於申請編號 Y/YL-NSW/9 的申請人在申請中建議把撥作重置醬園的地方改劃為「住宅(戊類)」地帶，但在會上卻進一步建議劃設新的「其他指定用途」註明「工業」地帶，一名委員詢問有關改變的原因。粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助一些投影片作出回應時表示，根據申請人原本的申請，建議把南生圍 9 號用地由「露天貯物」地帶、「工業(丁類)」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(戊類)」地帶。擬議住宅發展連學校和擬議醬園已分別加入在擬議「住宅(戊類)」地帶附表一和附表二的第二欄用途內。儘管如此，申請人建議的「住宅(戊類)」地帶的規劃意向以容許在南生圍 9 號用地內重置醬園，並不符合城規會最新公布的《法定圖則註釋總表》所述有關「住宅(戊類)」地帶的一般規劃意向。「住宅(戊類)」地帶一般的規劃意向，主要是透過進行重建計劃而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。這類計劃須向城規會提出申請。當局雖然會容忍現有工業用途的存在，但不會批准進行新的工業發展。其後，申請人提交進一步資料及規劃研究，建議為重置醬園劃設另一個「其他指定用途」註明「工業」地帶。根據有關「就根據《城市規劃條例》提出的修訂圖則申請、規劃許可申請及覆核申請提交進一步資料」的城市規劃委員會規劃指引，就改劃用途地帶申請而提交的進一步資料倘涉及改變擬議用途地帶，會對申請的性質構成重大改變，因此不會獲接受，申請人須提交新的申請。為加快申請流程，申請人決定按原本建議的「住宅(戊類)」地帶繼續申請，並就另一個用途地帶建議提交進一步資料以供參考。雖然規劃署原則上不反對南生圍 9 號用地的擬議發展計劃，但認為把南生圍 9 號用地的工廠部分改劃為「住宅(戊類)」地帶並不合適。應考慮其他合適的用途地帶以便重置醬園。

分階段進行擬議的住宅發展

36. 主席詢問，假定會重置醬園和為這兩宗申請提供公共運輸交匯處，這兩宗申請提出的住宅發展會否一同進行。申請人的代表胡韻然女士回應時表示，雖然兩個項目均已進行全面設計並已在技術評估中予以考慮，但鑑於項目規模龐大，須分階段落實住宅發展。

建築物高度

37. 鑑於住宅發展的擬議建築物高度會達到主水平基準上 115 米，一名委員詢問兩個申請地點現有建築物的建築物高度為何。粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士回應時表示，南生圍 8 號用地用作輸入勞工的臨時中央宿舍，最高建築物高度為 5 米。至於南生圍 9 號用地，分區計劃大綱圖上劃為「露天貯物」地帶的範圍沒有建築物高度限制，而「工業(丁類)」地帶則訂明建築物高度限制為 13 米。

擬議的小學

38. 鑑於教育局表示不需要預留土地作公營小學，主席及一名委員提出以下問題：

- (a) 在兩個申請地點預留學校用地的原因；以及
- (b) 把擬議學校設在重置醬園旁的原因。

39. 申請人的代表胡韻然女士作出回應，要點如下：

- (a) 參照區內的預計人口和《香港規劃標準與準則》訂明的規定，申請人預留了一幅小學用地。由於落實發展會持續一段長時間，預留學校用地可提供彈性，以應對人口及規劃情況可能出現的轉變。在第 16 條申請階段及詳細設計階段，會作進一步檢視；以及
- (b) 學校用地是否方便前往和是否獨立用地會是主要的考慮因素。擬議學校用地可經新建的道路直接由青山公路—潭尾段前往。學校的擬議位置已在技術評估(包括氣味影響評估)中進行評估，結論是重置後的醬園不會對擬議學校造成負面的環境影響。相關決策局／部門不反對有關技術評估。更詳細的技術評估會在第 16 條申請階段提交小組委員會考慮。

交通

40. 一名委員詢問當局有否評估擬議發展連同附近其他已規劃的公私營住宅發展在交通方面造成的累積影響，特別是十一號幹線通車前的交通影響。

41. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 申請人提交的交通影響評估已顧及現有和已規劃的公私營發展項目，包括峻巒、新田科技城、沙埔公營房屋發展項目、位於蠔洲路的土地共享先導計劃發展項目及位於東成里的私人房屋發展項目，以評估區內的累積交通影響。申請人亦已建議進行數項道路改善工程，包括擴闊兩個申請地點緊鄰的一段青山公路—潭尾段。評估結果顯示所有經評估的路口均能應付日後的交通需求；以及
- (b) 由擬議發展於二零三一年落成到十一號幹線預計於二零三三年通車的數年間，新田公路及大欖隧道的行車速度將會減慢，但仍可應付交通量。十一號幹線於二零三三年通車後，預計兩個申請地點附近道路網的交通情況將會顯著改善。相關政府決策局／部門對交通影響評估沒有負面意見。

42. 一名委員留意到壘圍南路位於南生圍 8 號用地的西南面，遂詢問可否闢設一條通道前往壘圍南路。申請人的代表胡韻然女士回應時表示須有一條通道作維修保養及管理濕地修復區之用，可在詳細設計階段進一步研究闢設前往壘圍南路的通道一事。

43. 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兩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兩宗申請進行商議，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。

[會議小休 5 分鐘。]

商議部分

44. 主席表示，這兩宗申請的擬議發展均經過全面評估，以便為面積約 20 公頃的用地進行空間重整。在兩個申請地點落實的擬議發展環環相扣，特別是涉及將現有醬園遷至南端的情況。雖然住宅發展該與周邊環境協調，但醬園的存在對兩個申請地點內的住宅發展構成限制。在濕地補償方面，南生圍 8 號用地的擬議發展包括 2.4 公頃的濕地範圍淨增長。擬議濕地修復區的詳細設計、保養及管理事宜將於第 16 條申請階段審議。根據申請人提交的技術評估，預計不會有無法克服的技術問題，相關政府決策局／部門亦不反對擬議發展。倘若委員認為擬議發展可以接受，可考慮申請人提出把南生圍 8 號用地和南生圍 9 號用地分別劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區 1」地帶和「住宅(戊類)」地帶的建議是否合適。主席邀請委員就這兩宗申請表達意見。

醬園及氣味影響

45. 一名委員支持擬議發展，並留意到重置後的醬園與附近已承諾進行的住宅發展項目之間會由現有公路所分隔。該名委員認為重置後的醬園氣味影響有限，其遷至兩個申請地點南端的建議可以接受。另一名委員表示同意，並指出重置後的醬園採用新技術，可有效地緩解氣味影響。維持現狀可能會對日後沙埔公營房屋發展的居民構成滋擾。由於把現有醬園重置在申請地點以外的地方亦須採取類似的緩解措施，該名委員認為重置醬園的位置不應構成問題，因為在第 16 條申請階段須提交詳細的氣味影響評估。相關政府決策局／部門(包括環保署)會審核已提交的氣味影響評估，並會顧及各項因素，包括易受影響的地方、風向和溫度變化等。

46. 另一方面，一名委員對有關建議有所保留，並關注技術評估未有考慮維持現有醬園現狀的情況，導致有關評估並不完整。此外，由於可滿足在建築物天台放置醬油的高荷載要求而不會引致重大的技術問題，因此把現有醬園重置在申請地點以外的地方亦屬可行。該名委員分享過往經驗，指曾有居住於距離 5 至 6 公里遠的居民投訴一座密封的污水處理廠發出氣味。當局未曾接獲有關現有醬園的投訴，不過，把醬園遷至兩個申請地點南端的建議卻會縮短醬園與一些現有和已承諾進行的發

展項目之間的緩衝距離。因此，該名委員關注重置後的醬園露天部分的氣味影響，尤其是在移開缸蓋抽取醬油期間的影響。即使只短暫移開缸蓋，仍可能出現嚴重的氣味影響。該名委員認為，兩個申請地點所在地區有多項已承諾進行的住宅發展項目，把醬園重置在兩個申請地點的範圍內未必是最佳的方案，並建議申請人應研究其他在申請地點以外地方進行重置的方案。

47. 主席表示，由於香港科學園和其他創新園已有較高的佔用率，把現有醬園搬遷至該等工業園或會十分困難，甚至幾近不可能。此外，遷至其他私人土地或會對重置現有醬園和進行兩個申請地點的擬議住宅發展的落實時間表帶來不確定性。主席進一步澄清，同意目前這兩宗申請，並不會排除現有醬園重置在申請地點以外地方的可能性。有關兩個申請地點南端的擬議土地用途可在第 16 條申請階段或在確定在申請地點以外地方重置後進行檢討。

48. 主席詢問有關醬園氣味影響的問題，環保署首席環境保護主任(總區北)余錦華女士回應說，根據《空氣污染管制條例》(第 311 章)，當局可發出空氣污染消減通知，要求停止排放空氣污染物或停止該污染工序的操作、減少排放空氣污染物或採取其他步驟以消減排放空氣污染物。過去五年，當局未有接獲對現有醬園氣味影響的投訴。假如須在氣味影響評估中評估維持現有醬園現狀的情況，評估結果對支持這兩宗申請而言未必理想。根據申請人的資料，移開缸蓋抽取醬油是生產程序中的必要步驟。然而，在重置現有醬園後，如申請人所建議，擬議緩解措施可減輕氣味影響，已提交的氣味影響評估屬可接受。

水浸及風暴潮風險

49. 一名委員關注，風暴潮的風險未被完全評估，池塘的設計未必能有效地緩解南生圍 8 號用地的水浸風險。由於擬設於南生圍 8 號用地西面部分的雨水緩解設施未必表現理想，因此應把有關設施設於上游(即南生圍 8 號用地的東面部分)。根據歷年數據，風暴潮可導致大埔滘的水位上漲 5 米至 7 米。此外，深圳水庫排洪可在短時間內使水位進一步上漲。應審慎評

估累積風險和對擬議發展造成的影響，只符合現有規例未必足夠。

建築物高度

50. 關於建築物高度，一名委員關注把兩個申請地點的建築物高度由 5 米／13 米大幅增至主水平基準上 115 米，可能會削弱濕地緩衝區的緩衝功能。因此，必須檢討和優化擬議發展的布局和設計。

闢設公共運輸交匯處

51. 主席問及擬議發展是否必須闢設公共運輸交匯處，運輸署總工程師／交通工程(新界東)王國良先生回應表示，公共運輸交匯處及相關道路改善工程必須在居民入住兩個申請地點前完成。

劃設土地用途地帶的考慮因素

52. 主席表示，倘小組委員會同意兩個申請地點的空間重整建議，當局會修訂分區計劃大綱圖，以納入新土地用途地帶。申請人其後須就擬議發展提交第 16 條申請，相關政府決策局／部門和城規會將會審視有關詳細設計及技術評估，包括池塘的設計和重置後的醬園所產生的氣味影響。為反映兩宗申請相互依存的關係，以及確保能對擬議發展(包括重置現有醬園)的整體落實情況作出有效的規劃管制，可考慮將兩個申請地點劃為單一土地用途地帶。委員可考慮採納劃設單一土地用途地帶，或如申請人所建議劃設兩個個別的土地用途地帶，即把南生圍 8 號用地和南生圍 9 號用地分別劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區 1」地帶和「住宅(戊類)」地帶。若採納劃設兩個個別的土地用途地帶，委員也可考慮應否為重置後的醬園劃設更合適的土地用途地帶，因為就規劃意向而言，擬議的「住宅(戊類)」地帶並不合適。

53. 秘書補充說，現有「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，是鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復。為實現這個規劃意向，可進行綜合住宅及／或康樂發展計劃，並將濕地修復區納入計劃之內。此

外，亦是要促使環境已受破壞的濕地上零散的露天貯物及港口後勤用途逐步遷離。把環境已受破壞的濕地修復的規劃意向，並未納入現有的工業相關土地用途地帶，例如南生圍 9 號用地的「工業(丁類)」地帶和「露天貯物」地帶。在設計涵蓋兩個申請地點的單一土地用途地帶時，可考慮指定兩個支區，以分別反映南生圍 8 號用地和南生圍 9 號用地的不同規劃意向。此外，當局也可為單一土地用途地帶加入必須提交涵蓋兩個支區的總綱發展藍圖的要求。既知悉委員關注有必要就兩個申請地點連同重置醬園的事宜進行全面規劃及發展，委員或可考慮小組委員會應同意抑或拒絕有關申請。倘小組委員會決定同意／局部同意有關申請，當局在諮詢相關政府部門後，會擬定對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂，以達致上述規劃意向，並提交小組委員會考慮，然後根據《城市規劃條例》在憲報刊登。

54. 主席就批地安排提問，地政總署助理署長／區域 1 彭蔚珊女士回應時表示，申請人可因應其擬議發展計劃，就兩個申請地點的擬議發展提出關於兩幅個別用地或一幅合併用地的換地申請。

55. 大部分委員普遍原則上不反對擬議發展，因為有關建議能在保育與發展之間取得平衡，而擬議發展的擬議發展參數，以及在技術方面均屬可以接受，同時能在預期不會有重大負面氣味影響的前提下，把醬園重置到兩個申請地點的南端。濕地修復區的擬議保養及管理安排與峻巒相似，屬可以接受。雖然如此，委員認為必須劃定適當的土地用途地帶，以便全面規劃和發展兩個申請地點，並以互相協調的方式施加適當的規劃管制，令公共運輸交匯處等公共／社區設施和重置醬園得以適時落實，配合居民入住。委員亦認為，為有關用地劃設單一土地用途地帶，有助解決住宅發展與醬園為鄰所產生的問題，因此可確保擬議發展能有效落實。

56. 經商議後，小組委員會決定局部同意兩宗申請，並就這兩宗申請所涉的申請地點劃設合適的土地用途地帶和制訂規劃管制。規劃署會諮詢相關政府部門，以擬定對南生圍分區計劃大綱圖作出的相關擬議修訂。相關擬議修訂連同經修訂的《註釋》及《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。

西貢及離島區

議程項目5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

擬修訂《長洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CC/9》

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 1/25 號)

簡介和提問部分

57. 下列規劃署的代表此時獲邀到席上：

規劃署

鄭弘毅先生 — 西貢及離島規劃專員

鄧敬恩先生 — 高級城市規劃師／西貢及離島

譚浩銘先生 — 助理城市規劃師／西貢及離島

58. 高級城市規劃師／西貢及離島鄧敬恩先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介對長洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CC/9 作出擬議修訂的背景、技術考慮因素、已進行的諮詢及政府部門的意見。擬議修訂主要包括把位於花坪的一幅用地由「住宅(丙類)6」地帶改劃為「住宅(丙類)9」地帶，最高地積比率訂為 1.58 倍，最高建築物高度訂為 3 層(8.23 米)，目的是為了落實一宗已獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃委員會(下稱「小組委員會」)同意的第 12A 條申請(編號 Y/I-CC/7)。

59. 規劃署的代表簡介完畢，主席遂請委員提問。

60. 一名委員注意到城規會建議把「分層住宅」加入為「鄉村式發展」地帶的第二欄用途，而長洲並無認可鄉村，遂提出以下問題：

- (a) 「鄉村式發展」地帶的「分層住宅」用途是否與位於新界的新界豁免管制屋宇性質相近；以及

- (b) 有關「分層住宅」用途是否與興建新界豁免管制屋宇可獲豁免類似，無須向屋宇署提交建築圖則。

61. 西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據《法定圖則註釋總表》，「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」及「屋宇(未另有列明者)」分別屬於「鄉村式發展」地帶的第一欄及第二欄用途，而「分層住宅」可在適用的情況下加入為第二欄用途。倘按照建議把「分層住宅」納為長洲分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的第二欄用途，「分層住宅」用途須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)取得規劃許可，並受最高建築物高度限為 3 層(8.23 米)所限；以及
- (b) 倘申請人打算興建符合《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)所訂明的豁免準則的新界豁免管制屋宇，一般無須向屋宇署提交建築圖則。否則，申請人須提交建築圖則供屋宇署審批。

62. 主席表示，對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂旨在落實一宗先前已獲小組委員會同意的第 12A 條申請。倘小組委員會同意擬議修訂，分區計劃大綱草圖會在憲報刊登，以供公眾查閱，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。

63. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意對長洲分區計劃大綱核准圖作出的擬議修訂，並同意載於文件附件 II 的《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/9A》(展示時將重新編號為 S/I-CC/10)及其載於文件附件 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條公開展示；以及
- (b) 採納文件附件 IV 所載的《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/9A》(展示時將重新編號為

S/I-CC/10)的經修訂《說明書》，以說明城規會就該圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，而經修訂的《說明書》將連同該分區計劃大綱圖一併公布。」

64. 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。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 8

[公開會議]

擬修訂《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/30》

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 2/25 號)

65. 秘書報告，就有關大埔規劃區《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/30》作出的擬議修訂主要涉及改劃兩幅位於大埔露輝路和汀角路的用地(下稱「先導計劃地盤」)，以便按照土地共享先導計劃(下稱「先導計劃」)，進行公私營房屋發展(修訂項目 A1 及 A2)，以及改劃一幅位於大埔石古壟以北的用地，以便把常寂園名下的現有宗教及靈灰安置所用途納入法定管制內。先導計劃的公營房屋發展項目會由香港房屋委員會(下稱「房委會」)負責發展。南豐發展有限公司的附屬公司金鹿置業有限公司為先導計劃發展項目的項目倡議人，而前者則為南豐集團的附屬公司。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|--------------------------------------|---|--|
| 周振邦先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)的
身分 | — | 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； |
| 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
金會曾接受南豐集團的捐款；
以及 |
| 劉竟成先生 |] | 與配偶共同擁有一項在大埔的 |
| 倫婉霞博士 |] | 物業。 |

66. 小組委員會備悉，葉文祺先生和倫婉霞博士因事未能出席會議。根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)採用的辦事程序與方法，由於因應公營房屋發展所作的擬議修訂屬規劃署建議對分區計劃大綱圖作出的修訂，委員就此議項申報與房委會有關的利益只須記錄在案，委員可留在席上。由於劉竟成先生

與配偶共同擁有的物業並非直接望向修訂項目，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

67. 下列政府的代表和顧問此時獲邀到席上：

發展局

- | | | |
|-------|---|-----------------|
| 周文康先生 | — | 土地共享辦事處總監 |
| 許自明先生 | — | 發展局助理秘書長(規劃及地政) |
| 梁以邦先生 | — | 高級工程師(規劃及地政) |
| 潘德和先生 | — | 高級工程師(規劃及地政) |
| 郭仲傑先生 | — | 城市規劃師(規劃及地政) |

規劃署

- | | | |
|-------|---|------------------|
| 曾永強先生 | — | 沙田、大埔及北區規劃專員 |
| 黃保傑先生 | — | 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區 |
| 劉家榮先生 | — | 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區 |
| 溫芷穎女士 | — | 助理城市規劃師／沙田、大埔及北區 |
| 馮天賢先生 | — | 高級城市規劃師／新界區總部 2 |
| 張鴻文先生 | — | 城市規劃師／新界區總部 3 |

顧問

高力國際(香港)有限公司
鄭偉賢先生

弘達交通顧問有限公司
洪偉倫先生

KTA 規劃顧問有限公司
霍志偉先生
黎宗翰先生

英環香港有限公司
趙家輝先生

生態系統顧問有限公司
賴志誠先生
蘇子健先生

泛亞環境國際控股有限公司
阮嘉晞女士

68. 規劃署高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃保傑先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介對分區計劃大綱圖所作擬議修訂的背景、技術方面的考慮因素、已進行的諮詢及政府部門的意見。項目 A1 至 A2 與先導計劃有關，而項目 B 則旨在落實城規會轄下小組委員會同意一宗第 12A 條申請(編號 Y/TP/36)的決定。項目 C1 至 C4 旨在反映船灣堆填區舊址及雅景花園以北一段汀角路工程完成後的道路走線。擬議修訂包括：

- (a) 項目 A1—把露輝路與汀角路交界處的用地（先導計劃地盤 A）由「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅（甲類）11」地帶，並訂明最大總樓面面積為 65 522 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 83 米；
- (b) 項目 A2—把位於汀角路雅景花園以北的用地（先導計劃地盤 B）由「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅（甲類）12」地帶，並訂明最大總樓面面積為 23 000 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 80 米；

- (c) 項目B—把位於石古壟以北的用地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶，並訂明最高建築物高度為兩層，龕位數目最多不得超過763個；
- (d) 項目C1—把兩幅毗連先導計劃地盤A及地盤B沿汀角路的用地由顯示為「道路」的地方改劃為「綠化地帶」；
- (e) 項目C2—把一幅位於先導計劃地盤B以東沿汀角路的用地由「綠化地帶」改劃為顯示為「道路」的地方；
- (f) 項目C3—把兩幅位於雅景花園以北沿汀角路的用地由「住宅(丙類)1」地帶改劃為顯示為「道路」的地方；以及
- (g) 項目C4—把一幅位於雅景花園以北沿汀角路的用地由顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(丙類)1」地帶。

69. 規劃署的代表簡介完畢，主席遂請委員提問。委員就項目A1及A2的先導計劃發展項目提出問題。

70. 一名委員留意到根據先導計劃，在新增住用總樓面面積中，不少於七成須撥作公營房屋發展，遂詢問先導計劃地盤A及地盤B是否分別用作公營及私人房屋發展，以及先導計劃發展項目內的公私營房屋比例能否達至70:30。發展局土地共享辦事處總監周文康先生借助一些投影片作出回應，表示先導計劃地盤A將用作公營房屋發展，而先導計劃地盤B則用作私人房屋發展。就先導計劃申請而言，在私人土地的新增住用總樓面面積中，七成會撥作公營房屋發展，三成會撥作私人房屋發展。根據有關先導計劃申請，有53 667平方米(相等於新增住用總樓面面積的七成)會撥入先導計劃地盤A，另有23 000平方米(相等於新增住用總樓面面積的三成)會撥入先導計劃地盤B。為盡量善用土地資源，毗鄰一幅面積約3 797平方米的政府土地亦將合併為先導計劃地盤A的一部分，用作公營房屋發展，令新增的住用總樓面面積達10 855平方米。因此，先導

計劃地盤 A 共有 64 522 平方米住用總樓面面積用作公營房屋發展。70:30 的公私營房屋比例仍只適用於先導計劃申請所涉私人土地的新增住用總樓面面積，透過合併政府土地而獲得的總樓面面積並不包括在內。

71. 一名委員詢問把「綠化地帶」用地改劃作住宅發展的理據何在。規劃署沙田、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，解釋政府已採取多管齊下的方式，增加短中期的土地及房屋供應。政府進行了三個階段的「綠化地帶」檢討，經考慮各項因素(包括土地用途的協調程度、基礎設施的供應情況及對周邊環境的影響等)後，把多幅「綠化地帶」用地改劃作住宅發展。就目前這宗先導計劃申請，申請人已進行多項技術評估，結論是兩個先導計劃地盤的擬議住宅發展項目均與周邊土地用途互相協調，而且預計不會出現無法克服的技術問題。申請人已建議採取合適的緩解措施，以減輕對周邊環境造成的不良影響。

72. 主席詢問關於目前這宗先導計劃申請的美化環境建議詳情，規劃署沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生借助一些投影片回應說，就先導計劃地盤 A 而言，建議闢設兩個補償種植區，栽種合共 584 棵樹苗，亦建議加入其他美化環境措施，包括在護土牆／護土坡剖面進行垂直綠化。視乎相關政府部門在詳細設計階段所進行的進一步檢討的結果，可研究在先導計劃地盤 A 內提供更多重標準樹及／或樹苗。就先導計劃地盤 B 而言，建議闢設一個補償種植區，栽種 142 棵樹苗。此外，亦建議主要在迴旋處外圍及汀角路沿途額外補種 19 棵重標準樹。

73. 雖然實現 1:1 的樹木補種比例會較為理想(尤其是對「綠化地帶」內的發展項目而言)，但副主席認為，各項用地限制(包括先導計劃地盤面積細小，內有斜坡)都對實現這個比例帶來了困難。鑑於先導計劃地盤位處建有低層至中層住宅發展的地區，項目倡議人會進一步研究進行綠化的機會，以緩解擬議發展對周邊環境景觀所造成的影響。

[潘樂祺先生在答問環節進行期間離席。]

74. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意對大埔分區計劃大綱核准圖作出的擬議修訂，並同意載於文件附件 II 的《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/30A》(展示時將重新編號為 S/TP/31)及載於文件附件 III 的《註釋》草稿適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條向公眾展示；以及
- (b) 採納文件附件 IV 所載的《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/30A》(展示時將重新編號為 S/TP/31)的經修訂《說明書》，以說明城市規劃委員會(下稱「城規會」)就該圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，而經修訂的《說明書》將連同該分區計劃大綱圖一併公布。」

75. 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。

[主席多謝政府部門的代表及顧問出席會議。他們此時離席。]

[周振邦先生及余錦華女士此時離席。]

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區何子健先生和黃保傑先生及吳智恩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/ST/1036 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
沙田銅鑼灣山路第 186 約的政府土地
闢設私人發展計劃的公用設施裝置
(海水及食水泵房)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/1036 號)

76. 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，因為他的公司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

77. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區吳智恩女士借助一些圖則，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。

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。這項規劃許可的有效期至二零二九年二月二十八日止；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12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/843 擬在劃為「農業」地帶的
粉嶺嶺皮村第 76 約地段第 1772 號 A 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-LYT/843 號)

簡介和提問部分

80. 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。

81. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

82. 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二月二十八日止；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14

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/650 在劃為「綠化地帶」的大埔九龍坑
南華莆第9約地段第617號B分段第1小分段及
第618號B分段餘段(部分)和毗連政府土地
闢設臨時貨倉存放展覽用品(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-KLH/650號)

簡介和提問部分

83. 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。

84. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

85. 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，至二零二八年二月二十八日止，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15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/800 在劃為「綠化地帶」、「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方的大埔汀角船灣詹屋第 26 約多個地段闢設臨時私人停車場(只限私家車及輕型貨車)(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-TK/800B 號)

簡介和提問部分

86. 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。規劃署不支持這宗申請。

87. 一名委員詢問為何在同一「綠化地帶」內申請地點的南面有村屋。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說，有關村屋涉及小組委員會早於二零零八年至二零一一年期間批准的先前申請，而城規會是在二零一五年才正式採取更審慎的態度審批小型屋宇發展的申請。

商議部分

88. 一名委員備悉根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，因而詢問，考慮到申請地點的情況，包括因該處北面關於臨時過渡性房屋發展的第 16 條申請(編號 A/NE-TK/702)獲批，以及在同一「綠化地帶」內申請地點南面關於村屋的第 16 條申請獲批，導致申請地點屬騰空性質，再加上申請地點已經填土且有部分範圍已鋪築硬地面，以及附近鄉村在泊車方面有迫切需求，可否對申請地點的擬議臨時「私人停車場」用途從寬考慮。倘這宗申請獲得批准，可施加規劃許可附帶條件，規定申請人須在規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀，以確保恢復「綠化地帶」的緩衝功能。

89. 由於考慮到申請地點北面的黃魚灘和蝦地下「自然保育區」，是以申請地點位處的「綠化地帶」作為緩衝區，因此其他委員不支持這宗申請。雖然有一宗作臨時過渡性房屋發展的第 16 條申請獲得批准，但城規會已施加要求恢復原狀的規劃許可附帶條件，規定項目倡議人須把有關用地恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。批准該宗作臨時過渡性房屋發展的第 16 條申請，長遠而言不會妨礙「綠化地帶」的緩衝功能。因此，長遠來說，不應把申請地點視為騰空地盤。

90. 小組委員會備悉，假如目前這宗申請獲得批准，有效期將至二零二八年止，而臨時過渡性房屋發展的規劃許可則會於二零二六年屆滿。須就臨時過渡性房屋發展項目進行的恢復原狀工程將由房屋局審視。關於這點，批准目前這宗申請，或會對「綠化地帶」早日回復緩衝功能造成妨礙。

91. 副主席詢問關於臨時過渡性房屋用地在展開建築工程前的地盤狀況。小組委員會備悉，該處大部分範圍自一九九零年以來草木茂生，直至二零二三年過渡性房屋發展的建築工程展開為止。

92. 一名委員參照議程項目 56 在「綠化地帶」闢設臨時公眾停車場的申請(申請編號 A/YL-LFS/533)，規劃署對該宗申請不表反對，該名委員關注城規會在評估「綠化地帶」內作臨時用途的規劃申請時所採取的方式是否一致。主席解釋，申請編號 A/YL-LFS/533 的申請地點先前曾獲批給規劃許可，但目前這宗申請的申請地點卻沒有涉及任何先前的規劃許可。副主席補充說，「綠化地帶」內的申請，只在特殊情況下(例如有關地點先前曾獲批給規劃許可)才會獲得批准。一名委員認為泊車位短缺的情況在鄉村並不罕見，不應獲得特別考慮以偏離在「綠化地帶」內不宜發展的推定。拒絕目前這宗申請，可傳達清晰的信息，杜絕「先破壞、後建設」活動。

93. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「申請用途及相關填土工程不符合「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。此外，申請用途及相關填土工程亦不符合關於「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)。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向。」

[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、上水及元朗東麥榮業先生、趙柏謙先生和梁樂施女士，以及城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林達良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/YL-KTS/1011 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田
第113約地段第1013號、第1014號餘段(部分)、
第1015號A分段、第1015號B分段、
第1015號餘段(部分)、第1018號(部分)及
第1035號(部分)闢設臨時康體文娛場所
(休閒農場及釣魚場)、燒烤場和教育中心
連附屬食肆(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-KTS/1011B號)

簡介和提問部分

94. 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。

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，至二零二八年二月二十八日止，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36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/1037 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 106 約地段第 1764 號 B 分段第 1 小分段(部分)、第 1764 號 B 分段第 2 小分段、第 1764 號 B 分段第 3 小分段、第 1764 號 B 分段第 4 小分段及第 1764 號 B 分段餘段進行填土工程，以作准許的農業用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/1037A 號)

簡介和提問部分

97. 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。

98. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

99. 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二月二十八日止；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 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/314 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
元朗壘圍錦壘路東以北第104約
多個地段進行住宅發展(連濕地生境)，
以及進行填塘／填土和挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-NSW/314B號)

簡介和提問部分

100. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東麥榮業先生借助一些投影片，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。

「荒棄魚塘」的定義

101. 一名委員就文件第 10.1.4(b)段，查詢「荒棄魚塘」一詞的定義，並詢問失去「荒棄魚塘」會否造成濕地損失。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東麥榮業先生回應時表示，目前這宗申請中的「荒棄魚塘」是指雖然有水體，但已沒有進行水產養殖活動的魚塘。根據申請人提交的生態影響評估，該等荒棄魚塘具低至中等生態價值。因此，失去荒棄魚塘會造成濕地損失。

「濕地修復區」的設計、落實及管理

102. 副主席詢問沿着濕地修復區的邊界豎設 2.5 米至 5 米高，附設木棚架的實心牆用意何在，以及佔用人可否進出濕地修復區。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東麥榮業先生回應時表示，豎設附設木棚架的實心牆有助減輕對濕地修復區內濕地生境及野生動物的人為干擾。雖然申請人沒有提供濕地修復區進出安排方面的詳情，但涉及重置濕地的住宅發展項目通

常實行預約到訪制度，並會提醒訪客在到訪期間，盡量減少對濕地的野生動物造成干擾。

103. 副主席詢問擬議濕地修復區在長遠管理方面的詳情，包括每年的維修保養費用、獨立基金安排，以及擬議每年撥款 300 萬港元是否足以應付濕地修復區的維修保養開支。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東麥榮業先生回應時表示，申請人承諾每年撥約 300 萬港元設立由投資銀行負責管理的獨立基金，以應付擬議濕地修復區的維修保養開支。據申請人所述，濕地修復區的管理及維修保養責任不會轉嫁給日後住宅部分的個別業主。以香港濕地公園的情況作為參考，在二零一三至一四財政年度至二零二二至二三年財政年度期間，該濕地公園在維修保養及保育濕地(約 60 公頃)方面的每年平均預算開支約為 400 萬至 500 萬港元。以目前這宗申請的擬議濕地修復區面積為 2.47 公頃而言，每年注資 300 萬港元應該足以應付其維修保養及管理所需。

104. 主席詢問在監管落實濕地修復區和其他設計措施(例如霧化玻璃)方面是由哪個批核當局負責，高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東麥榮業先生回應時表示，倘現時這宗申請獲批准，建議在規劃許可附帶條件規定申請人提交經修訂的生態影響評估和落實當中所建議的緩解措施(條件(f))，以及提交並落實經修訂的濕地復修建議(條件(g))，以符合漁農自然護理署署長或城規會的要求。此外，申請人須提交詳細的長期管理及保養計劃(例如生境創造及管理計劃)供相關政府部門審批，以確保濕地修復區在土地行政過程期間的長期營運。再者，由於用地位於后海灣緩衝區內，擬議住宅發展會構成《環境影響評估條例》(第 499 章)的指定工程項目，應進行環境影響評估並把擬議緩解／改善措施(包括濕地修復區)納入考慮範圍，以及須取得環境許可證。落實濕地修復區和其他設計及緩解措施可以經上述機制審查。

商議部分

105. 一名委員表示支持這宗申請，因為與先前被拒絕的申請(編號 A/YL-NSW/290)相比，這宗申請縮減了住宅發展規模，而增加了濕地修復區的面積。此外，委員亦支持濕地修復

區的設計和每年注資 300 萬港元至獨立基金以作維修保養及管理之用的建議。

106. 主席備悉，與先前被拒絕的申請(編號 A/YL-NSW/290)相比，平均單位面積由約 179 平方米增加至約 227 平方米。由於總樓面面積沒有改變，令單位數目減少。小組委員會備悉，該住宅發展的設計在詳細設計階段可能會作進一步修訂。有關情況如有任何改變，可根據城市規劃委員會規劃指引有關「對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂」(規劃指引編號 36C)處理。濕地修復區及其他設計措施的落實情況會根據既定機制進行監管。

107. 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。有關的規劃許可有效期至二零二九年二月二十八日止；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。有關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45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/404 在劃為「農業」地帶的
元朗石崗第112約地段第288號餘段(部分)
經營臨時商店及服務行業，並闢設附屬工場
(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-SK/404號)

簡介和提問部分

108. 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、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。

109. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

110. 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，至二零二八年二月二十八日止，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 47 及 48

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/387 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗石崗蓮花地第 112 約地段第 847 號 B 分段第 5 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

A/YL-SK/388 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶及「農業」地帶的元朗石崗蓮花地第 112 約地段第 847 號 B 分段第 4 小分段興建屋宇(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/YL-SK/387A 及 388A 號)

111. 小組委員會同意，由於這兩宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的申請性質相似，而且兩個申請地點十分接近，均位於同一「住宅(丁類)」地帶內，因此可一併予以考慮。

簡介和提問部分

112. 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，向委員簡介這兩宗申請的背景、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。規劃署不支持這兩宗申請。

113. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

114. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請，理由是：

「擬議發展不符合「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」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 坐落在「鄉村式發展」地帶及認可鄉村的「鄉村範圍」外，以及涵蓋蓮花地、牛徑、水盞田和水流田的「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。」

[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

[高級城市規劃師／屯門及元朗西張齡芝女士和招志揚先生及城市規劃師／屯門及元朗西郭敏行女士此時獲邀到席上。]

議程項目 52

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-SKW/127 擬在劃為「綠化地帶」的
屯門掃管笏第 375 約地段第 1393 號餘段
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)，
以及進行相關挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-SKW/127B 號)

簡介和提問部分

115. 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。

116. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

117. 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，至二零二八年二月二十八日止，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53

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/595 擬略為放寬劃為「政府、機構或社區」地帶的
屯門青山公路一嶺南段 8 號(部分)的
建築物高度限制，以作准許的教育機構用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/595 號)

簡介和提問部分

118. 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。

119. 雖然這宗申請涉及把建築物高度限制由 4 層略為放寬至 7 層，但副主席認為擬議放寬限制可能造成的影響輕微，因為大學校園四周建築物的建築物高度一般為 1 至 11 層。

120. 主席詢問嶺南大學有沒有其他擴建校園的計劃。高級城市規劃師／屯門及元朗西張齡芝女士回應時表示，雖然嶺南大學制訂了數項策略性計劃，但擬議略為放寬建築物高度限制是目前唯一具體的校園擴建計劃。由於新成立的數據科學學院只佔用一幢現有大樓的其中一層，不足以應付學術及研究活動方面不斷增加的需求，因此急須增闊樓面空間。

商議部分

121. 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二月二十八日止；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 54

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HTF/1183 擬在劃為「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時貨倉以存放建築材料和機械、闢設特別用途車輛停車場及鄉郊工場連附屬設施(為期三年)，以及進行相關的填土、填塘及挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HTF/1183 號)

簡介和提問部分

122. 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。

123. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

124. 由於申請地點主要位於「綠化地帶」，一名委員認為若沒有發展局的政策支持以便重置受洪水橋／厦村新發展區影響的棕地作業，城規會未必會批給許可。小組委員會備悉，由土木工程拓展署與規劃署共同委託顧問進行的「流浮山、尖鼻咀及白泥地區發展一勘查研究」正在檢討申請地點日後的土地用途。

125. 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，至二零二八年二月二十八日止，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 56

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/533 擬在劃為「綠化地帶」、「鄉村式發展」地帶及「休憩用地(1)」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2749 號、第 2750 號、第 2751 號、第 2752 號(部分)、第 2762 號餘段、第 2764 號餘段(部分)、第 2765 號餘段(部分)、第 2766 號餘段(部分)、第 2768 號(部分)、第 2770 號(部分)、第 2771 號、第 2772 號、第 2773 號、第 2779 號(部分)及第 2780 號(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車、輕型貨車及中型貨車)(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-LFS/533A 號)

簡介和提問部分

126. 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。

127. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

128. 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，至二零二八年二月二十八日止，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 58

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/547 擬在劃為「綠化地帶」的
流浮山第 129 約地段第 280 號(部分)、
第 281 號(部分)、第 283 號(部分)及
第 286 號(部分)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/547 號)

簡介和提問部分

129. 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。

130. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

131. 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，至二零二八年二月二十八日止，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 70

其他事項

[公開會議]

132. 餘無別事，會議在晚上七時四十五分結束。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 760 次會議記錄
(會議日期：二零二五年二月二十八日)

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
6	A/SK-CWBS/51	第一次
7	A/SK-HC/365	第一次
10	A/NE-FTA/258	第一次
13	A/NE-MTL/11	第二次 [^]
16	A/NE-TK/832	第一次
23	A/YL-KTN/1049	第二次 [^]
24	A/YL-KTN/1074	第一次
29	A/YL-KTN/1084	第一次
34	A/YL-PH/1045	第一次
37	A/YL-KTS/1052	第一次
38	A/YL-KTS/1053	第一次
46	A/YL-SK/406	第一次
50	A/HSK/543	第一次
65	A/YL-TYST/1300	第一次
69	A/YL/324	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	
6	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

小組委員會備悉，葉文祺先生因事未能出席會議。

*規劃申請的詳情，請參閱相關議程

https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/760_rnt_agenda.html。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 760 次會議記錄
(會議日期：二零二五年二月二十八日)

續期個案

(a) 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
31	A/YL-KTN/1087	在劃為「休憩用地」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田錦田公路第 109 約地段第 529 號 B 分段(部分)、第 110 約地段第 644 號 A 分段餘段(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放私家車用途	二零二五年三月九日至二零二八年三月八日
44	A/YL-MP/386	在劃為「休憩用地」地帶的元朗米埔第 101 約地段第 11 號(部分)及第 12 號(部分)作臨時地產及傢俬銷售辦公室和傢俬陳列室用途	二零二五年四月二十三日至二零二八年四月二十二日

(b) 為臨時規劃許可續期五年的申請

項目編號	申請編號	續期申請	續期的期限
39	A/YL-KTS/1054	在劃為「鄉村式發展」地帶及「住宅(丙類)」地帶的元朗第 109 約地段第 1689 號 A 分段和毗連政府土地作臨時社會福利設施(青少年發展中心)用途	二零二五年三月七日至二零三零年三月六日
41	A/YL-NSW/338	在劃為「露天貯物」地帶的元朗沙埔青山公路第 107 約地段第 1743 號 C 分段餘段作臨時貨櫃貯物場用途	二零二五年三月二十一日至二零三零年三月二十日

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	
41	這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司屯豐有限公司提交。	— 何鉅業先生的公司目前與新鴻基公司有業務往來。

小組委員會備悉，何鉅業先生因事未能出席會議。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 760 次會議記錄
(會議日期：二零二五年二月二十八日)

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，至二零二八年二月二十八日止

項目編號	申請編號	規劃申請
11	A/NE-HLH/78	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的粉嶺小坑村第 83 約地段第 223 號餘段(部分)闢設臨時私人停車場(只限私家車)
17	A/NE-TKL/777	擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺嶺仔村第 76 約地段第 1902 號 A 分段餘段闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)，以及進行相關的填土工程
18	A/NE-TKLN/90	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的打鼓嶺北松園下第 78 約地段第 356 號闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，以及經營食肆和商店及服務行業(士多)，並闢設附屬辦公室和貯物室
19	A/NE-TKLN/93	擬在劃為「康樂」地帶的打鼓嶺北蓮麻坑路第 82 約地段第 87 號餘段(部分)闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施
20	A/NE-MUP/211	擬在劃為「農業」地帶的沙頭角第 46 約地段第 815 號及第 816 號 B 分段餘段闢設臨時物流中心，以及進行相關的填土工程
22	A/YL-KTN/1018	在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第 107 約地段第 1247 號(部分)、第 1248 號(部分)、第 1249 號(部分)、第 1252 號(部分)及第 1253 號(部分)臨時露天存放建築機械及材料(為期三年)，以及進行相關的填土工程
25	A/YL-KTN/1079	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田第 109 約的政府土地經營臨時食肆(餐廳戶外座位區)
26	A/YL-KTN/1081	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田逢吉鄉第 107 約地段第 945 號(部分)、第 946 號 A 分段(部分)、第 946 號 B 分段、第 946 號 C 分段、第 946 號 D 分段、第 946 號 E 分段(部分)、第 946 號 F 分段、第 946 號 G 分段、第 946 號 H 分段、第 946 號 I 分段、第 946 號 J 分段(部分)、第 946 號餘段(部分)、第 947 號、第 948 號及第 1120 號(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

項目編號	申請編號	規劃申請
27	A/YL-KTN/1082	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 110 約地段第 207 號 A 分段(部分)及第 207 號 B 分段(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
28	A/YL-KTN/1083	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田逢吉鄉第 107 約地段第 1222 號 A 分段(部分)及第 1224 號 B 分段闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)，以及進行相關的填土工程
32	A/YL-PH/1044	擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 2827 號 B 分段(部分)及第 2827 號 C 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
33	A/YL-PH/1046	擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 2827 號 C 分段(部分)、第 2852 號(部分)及第 2853 號(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
42	A/STT/17	在劃為「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗牛潭尾第 102 約地段第 2757 號餘段(部分)、第 2758 號餘段(部分)、第 2759 號(部分)、第 2760 號和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(貨車銷售辦公室)
51	A/HSK/544	擬在劃為「住宅(甲類)3」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1842 號(部分)、第 1844 號(部分)、第 1845 號(部分)、第 1846 號(部分)及第 1849 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放中型貨車及重型貨車
55	A/YL-HTF/1184	擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 182 號 A 分段餘段(部分)、第 185 號 A 分段、第 185 號 B 分段(部分)及第 185 號 C 分段臨時露天存放建築材料和金屬製品
57	A/YL-LFS/535	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2530 號(部分)、第 2531 號(部分)及第 2918 號(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車)，以及進行相關的填土工程
59	A/YL-PS/734	在劃為「住宅(戊類)2」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 591 號(部分)、第 592 號(部分)、第 593 號(部分)及第 618 號(部分)闢設臨時公眾停車場連充電裝置
61	A/YL-TYST/1279	在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 773 號(部分)及第 774 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放電子零件、建築材料及汽車零件

項目編號	申請編號	規劃申請
62	A/YL-TYST/1293	擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1198 號 C 分段(部分)及第 1198 號 F 分段(部分)關設臨時貨倉存放一般貨物
63	A/YL-TYST/1298	在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1190 號(部分)關設臨時貨倉存放建築材料
64	A/YL-TYST/1299	在劃為「未決定用途」地帶的元朗十八鄉公庵路第 119 約地段第 1220 號餘段(部分)及第 1223 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉存放副食品
66	A/YL-TYST/1301	在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1544 號(部分)、第 1545 號(部分)、第 1547 號、第 1548 號、第 1574 號(部分)、第 1575 號(部分)及第 1576 號(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉存放汽車零件及一般貨物
68	A/YL-TT/693	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗第 119 約地段第 1775 號餘段(部分)、第 1775 號 C 分段(部分)、第 1775 號 D 分段、第 1775 號 E 分段、第 1775 號 F 分段、第 1775 號 I 分段(部分)、第 1775 號 J 分段(部分)、第 1775 號 K 分段(部分)、第 1777 號 A 分段及第 1777 號 B 分段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，至二零三零年二月二十八日止

項目編號	申請編號	規劃申請
21	A/FSS/300	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的上水莆上村 1 巷 20D 地下經營臨時商店及服務行業
30	A/YL-KTN/1086	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田高埔村第 103 約地段第 232 號 B 分段第 9 小分段及第 232 號 B 分段餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(可供輪椅上落汽車陳列室)
43	A/YL-MP/385	在劃為「休憩用地」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 2907 號 C 分段餘段、第 2908 號餘段(部分)、第 2910 號(部分)及第 2911 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(木製品零售商店)
49	A/YL-SK/405	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗石崗第 112 約地段第 591 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(太陽能發電系統)，以及進行相關的填土工程

項目編號	申請編號	規劃申請
60	A/YL-PS/745	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山坑尾村第 122 約地段第 449 號餘段(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車、輕型貨車及小巴)，以及進行相關的填土工程
67	A/YL-TT/666	擬在劃為「農業」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 578 號闢設臨時動物寄養所連附屬設施，以及進行填土工程