

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零二五年三月十四日下午二時三十分舉行的 第 761 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

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)

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 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

倫婉霞博士

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
馮志慧女士

城市規劃師／城市規劃委員會
易淑儀女士

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二五年二月二十八日
第 760 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」)
二零二五年二月二十八日第 760 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 22 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三宗。規劃署不反對這些申請。這些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 22 宗。規劃署不反對按申請／建議的期限批准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，或規劃署所建議的期限，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)。

[梁家永先生、葉文祺先生、潘樂祺先生及周振邦先生此時到席。]

粉嶺、上水及元朗東區

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-SK/1 申請修訂《石崗分區計劃大綱核准圖
編號Y/YL-SK/9》，把位於元朗石崗錦上路
第112約地段第246號、第247號(部分)、
第251號(部分)、第253號(部分)、第254號、
第255號(部分)、第256號、第257號、
第258號(部分)、第260號、第263號A分段、
第263號餘段、第273號餘段、第274號、
第275號、第277號、第278號B分段、第279號、
第280號、第284號、第294號餘段、第295號、
第849號、第850號、第851號(部分)、第853號、
第856號(部分)、第859號(部分)、第861號(部分)
及第862號和毗連政府土地的申請地點
由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」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/YL-SK/1A號)

簡介和提問部分

9. 下列規劃署的代表和申請人的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 |
| 趙柏謙先生 | — | 高級城市規劃師／粉嶺、上水
及元朗東 |
| 張浩榮先生 | — | 城市規劃師／粉嶺、上水及元
朗東 |

申請人的代表

KTA 規劃顧問有限公司

林寶燕女士

林芷筠女士

陳峻熙先生

莫特麥克唐納香港有限公司

謝美蓮女士

周曉婷女士

康冠偉顧問有限公司

黃潔雅女士

中港生態顧問公司

余書生博士

志達顧問有限公司

梁志偉先生

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／粉嶺、上水及元朗東趙柏謙先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、把申請地點由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶以便進行擬議低密度私營住宅發展的建議、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署原則上不反對這宗申請。

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

申請地點的歷史和背景

- (a) 根據於一九九四年刊憲的石崗分區計劃大綱圖，申請地點劃為「住宅(丁類)」地帶，其規劃意向主要是透過把現有的構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。自此「住宅(丁類)」

地帶一直保持原狀。劃設「住宅(丁類)」地帶旨在配合政府於一九八零年代為解決鄉郊地區遍布密集臨時構築物的問題而劃設鄉郊改善區的政策。申請地點北部有一小部分作露天貯物用途，南部約 80% 空置，雜草叢生；

是否適合改劃土地用途地帶

- (b) 根據就新界「住宅(丁類)」地帶所進行的分析，在二零二五年三月，「住宅(丁類)」地帶內約 432 公頃土地的地盤狀況保持不變。自二零零七年一月起計，涉及「住宅(丁類)」地帶的 1 430 份規劃申請當中，只有小部分(即 4.7%)是有關小型住宅發展，例如新界豁免管制屋宇、「分層樓宇」或「屋宇」用途，而大部分規劃申請(即約 95.3%)涉及作露天貯物用途，並不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。就此而言，「住宅(丁類)」地帶為住宅發展所訂立的規劃意向並未實現；
- (c) 為鄉郊地區劃設「住宅(丁類)」地帶主要是基於各種發展限制，包括業權分散、基礎設施容量有限和地盤限制。個別地段擁有人會以相對較低的地積比率在其地塊上進行住宅用途發展。然而，申請地點並不受上述限制所限，因為該處的土地擁有權已整合，面積大而且十分方便易達，有利進行較高發展密度的住宅發展；
- (d) 在區域層面，申請地點位於北部都會區的西南部，而北部都會區是香港未來發展的新引擎，亦是未來 20 年房屋土地供應的主要來源。擬議發展有助於短至中期的房屋供應。擬議發展亦符合二零二一年公布的《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》所載的建議，因為錦田南及八鄉區已被選定為供應土地作房屋發展的主要地區。當局在二零一四年曾進行「錦田南及八鄉區土地用途檢討」(下稱「有關檢討」)結果顯示有關地區適合發展成近郊市鎮。擬議發展距離錦田南及八鄉發展範圍東面外圍約 700 米，有助發展近郊市鎮；

- (e) 就區內環境而言，申請地點的所在地主要為低密度住宅發展(華苑和黎屋村及蓮花地鄉村羣)，夾雜露天貯物用途、休耕農地和荒廢土地。擬議發展與周邊地區現時的低密度發展相協調；
- (f) 按照申請地點現時的規劃情況和土地用途，把申請地點保留為「住宅(丁類)」地帶的做法並不恰當。「住宅(丁類)」地帶現時的發展限制會削弱申請地點的發展潛力，導致土地資源未盡其用。參考其他「住宅(丙類)」地帶，有關的發展參數與目前這宗改劃申請相若，因此，申請地點的擬議發展參數(最高地積比率為 0.8 倍和最高建築物高度為 6 層)實屬恰當；

規劃增益

- (g) 根據申請人所提交的技術評估，擬議發展不會造成負面影響，相關政府部門亦沒有提出反對／負面意見。根據所提交的申請書，申請人亦建議採取排水和交通改善措施；
- (h) 鑑於一段位於申請地點及附近一帶的北人工渠道現時淤塞，建議設置新排水系統，以令目前流經申請地點的現有渠道重新與上游及下游連接。建議建造共五組新渠道及相關管道，以收集周邊地區的地面徑流，再導引至北面的公共渠道；以及
- (i) 申請人提出多項交通改善工程建議，包括擴闊申請地點對開一段錦上路的現有行人路和行人過路處，以及在錦上路與錦田公路交界處進行改善工程。

13. 由於規劃署的代表和申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

用地形狀及申請地點與外圍私人土地的鄰接問題

14. 副主席及一名委員提出以下問題：

- (a) 鑑於申請地點呈不規則形狀，倘小組委員會同意這宗改劃申請，申請地點周邊剩餘土地的發展潛力會否受到限制；以及
- (b) 他們注意到申請地點不包括位於申請地點南部的四個私人地段，倘最終把該四個私人地段納入擬議計劃，所須的規劃程序如何。

15. 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) 倘小組委員會同意這宗改劃申請，規劃署在諮詢相關政府部門後，會視乎申請地點周邊剩餘土地的情況建議為「住宅(丙類)」地帶訂定較合理的界線，或檢討可否把整個「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶。規劃署會視乎目前這宗改劃申請的情況及檢討的結果，在較後階段把對分區計劃大綱圖的擬議修訂項目提交小組委員會，以供考慮；以及
- (b) 規劃署的檢討會涵蓋申請地點周邊現時劃為「住宅(丁類)」地帶的剩餘土地，當中包括被申請地點包圍的四個私人地段。

16. 兩名委員問及收購申請地點外圍「住宅(丁類)」地帶內餘下私人地段以納入擬議發展的進度，以及申請人如何在私人土地被擬議發展包圍或圍封的情況下進行綜合發展。申請人的代表林寶燕女士回應時表示，申請地點有 99% 屬於私人土地，只有 1% 屬於政府土地。申請人會繼續研究如何併合「住宅(丁類)」地帶內的其他周邊私人地段，在目前階段沒有新資料。初步計劃的總綱發展藍圖已充分顧及如何處理申請地點與附近未被收購的私人土地之間的鄰接問題，並建議在申請地點外圍闢設泊車位和園景美化區作為緩衝，有關範圍也可能成為日後連接未被收購私人土地的通道。

17. 主席詢問申請人會否關設通道連接被申請地點包圍的四個私人地段。申請人的代表林寶燕女士回應時表示，申請地點內擬關設行人路，讓公眾可經由周邊地區的現有區內通道自由出入這些私人地段，在緊急情況時亦會容許緊急車輛通過擬議發展。

排污影響

18. 副主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 申請人會在申請地點落實的擬議排水改善工程的詳情，以及會否考慮採用有水體的明渠設計；
- (b) 他們注意到，如文件的繪圖 Z-6 所示，南人工渠道比北人工渠道更為寬闊，負荷能力可能更大，遂詢問擬議排水系統可否連接南人工渠道而不是按建議連接北人工渠道；
- (c) 為何建議關設的箱形暗渠走線迂迴曲折，以及會否對周邊地區造成任何排水方面的影響；
- (d) 擬議排水改善工程的設計和規劃採用甚麼防洪標準；
- (e) 鑑於元朗區議會議員、八鄉鄉事委員會委員及當區村民因排污／排水方面的憂慮而就這宗改劃申請提出大量表示反對的公眾意見，申請人曾否盡力與八鄉鄉事委員會及當區居民協商，以釋除疑慮；以及
- (f) 申請地點內外的擬議排水改善工程的保養及管理責任誰屬。

19. 申請人的代表林寶燕女士和謝美蓮女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 華苑附近的現有水道及北人工渠道均流經申請地點。由於北人工渠道出現淤塞，因此申請人建議建造新的排水系統，包括一條 3 米(闊)乘 2.5 米(高)

的地下箱形暗渠，以重新接駁現有渠道的上下游，並在申請地點內近華苑的位置提供五組新渠道及相關管道，以便截流後導引至擬議箱形暗渠。此外，申請人建議在申請地點範圍外西南面的蓮花地新建一條設有防洪牆及箱形暗渠的混凝土渠道，以重新接駁現有北人工渠道的上下游(文件繪圖 Z-6)。小組委員會建議的其他方案亦會轉達申請人，以便在詳細設計階段作出考慮；

- (b) 雖然南北人工渠道的闊度各異，但兩者在防洪方面的負荷能力相若。南人工渠道所處位置的地勢較申請地點及周邊地區為高，倘若擬議排水系統須連接至南人工渠道，則須進行更多工程以克服高度差距及技術問題；
- (c) 在制訂擬議排水改善工程計劃時，擬議箱形暗渠的走線已顧及土地業權、地形、地盤狀況及周邊排水系統。申請人建議鋪設五組新渠道，以收集來自周邊地區(即華苑)的地面徑流，再引流至北人工渠道的下游。箱形暗渠的大小經審視後，證實足以應付來自周邊集水區的額外地面徑流；
- (d) 根據已提交的排水影響評估，擬議排水改善工程可應付極端天氣情況，達到應付 10 年一遇、50 年一遇，甚至 200 年一遇暴雨的防洪標準；
- (e) 擬議排水改善工程能夠處理從周邊地區(例如華苑)收集的地面徑流。規劃署已把有關目前這宗改劃土地用途地帶申請(包括擬議排水改善工程)的資料送交民政事務總署，以徵詢相關區議會及鄉事委員會的意見；以及
- (f) 申請人會設計和進行擬議排水改善工程，包括流經申請地點的渠道部分，以及申請地點範圍外介乎申請地點西南端與蓮花地之間的另一部分。申請地點內渠道部分的保養及管理責任由日後的業主承擔，而申請地點以外的部分則由申請人承擔。

20. 一名委員備悉擬議排水系統位於申請地點內，亦會為公眾提供服務，遂詢問擬議排水系統對周邊地區的渠務會否有影響。粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士回應時表示，擬議排水系統會接駁至公共渠道，有關事宜會在提交建築圖則階段處理，並會如申請人所建議，由日後的業主／申請人負責保養(如上文第 19(f)段所述)。

交通改善工程

21. 主席及一名委員留意到錦上路和錦田公路的擬議路口改善工程位於申請地點的範圍外，遂詢問如何適時進行上述路口改善工程，配合擬議發展入伙。申請人的代表林寶燕女士和梁志偉先生回應表示，擬議交通改善工程(包括把現有行人路由 1 米擴闊至 2 米、在申請地點範圍外的一段錦上路闢設一個行人過路處，以及在錦上路和錦田公路的交界進行改善工程)大部分位於政府土地內。將由申請人進行的上述工程會進一步改善將由路政署進行的擬議改善工程。倘將由政府進行的擬議工程未能及時在擬議發展入伙前落實，申請人承諾自費先進行其建議的改善工程。

22. 一名委員作出跟進，問及倘擬議路口改善工程由申請人負責進行，須通過什麼程序，以及倘在根據相關條例進行刊憲的過程中收到反對意見，對擬議發展的潛在影響為何。申請人的代表林寶燕女士和梁志偉先生回應時表示，私人發展項目的路口改善工程將根據土地行政機制下的既定程序處理。倘擬議路口改善工程被視為大型工程，須根據相關條例刊憲，有關程序需時約 9 至 15 個月。倘擬議路口改善工程被歸類為小型工程，則無須刊憲。當局已諮詢相關政府部門(包括運輸署及路政署)，他們對所提交的交通影響評估沒有負面意見。當局亦可在土地契約中加入相關條款，要求申請人在擬議發展入伙前進行擬議路口改善工程。

23. 一名委員得悉申請地點以北的錦上路行人路按建議擴闊後會達到 A 等服務水平，遂詢問其意思為何。粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士在回應時表示，根據運輸署出版的《運輸策劃及設計手冊》，「服務水平」分為 A 至 F 等，以顯示行人流通方面的滿意程度。「A 等服務水平」指行人基本上

可隨意走動，無須因應其他行人而改變路線，並可自由揀選步速，不大可能會出現爭路的情況。

24. 一名委員留意到有關檢討所物色的 14 幅具發展潛力的用地在落實發展方面均受運輸基礎設施容量限制，遂詢問已規劃的運輸容量能否應付擬議發展。粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助投影片作出回應，表示在 14 幅具發展潛力的用地中，用作發展公營房屋的三幅用地正進行地盤平整工程，而其他用地上已規劃的公營／私人發展項目目前並無落實時間表。鑑於有關檢討所物色的發展用地鄰近港鐵錦上路站，為充分利用土地資源，所採用的發展密度較高，對基礎設施容量的要求亦相應較高。相反，目前這宗改劃申請的擬議地積比率為 0.8 倍，提供約 850 個單位，其地積比率遠低於有關檢討所物色的發展用地的地積比率，因此對配套基礎設施的要求相對較低。技術評估證明，採取擬議緩解措施後，預計擬議發展不會造成負面影響。

建築物高度

25. 主席留意到申請地點位於受石崗機場高度限制影響的地區內，遂詢問石崗機場高度限制如何，以及有關限制對擬議發展的影響。粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助投影片作出回應，表示擬議發展的建築物高度不會超過石崗機場高度限制就涵蓋申請地點的地區所訂明的高度限制(即主水平基準上 69 米)。

政府、機構及社區設施的供應

26. 副主席詢問有否按地區評估政府、機構及社區設施的供應，以及擬議發展有否提供政府、機構及社區設施，以解決潛在的短缺問題。粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士在回應時表示，雖然申請地點位於元朗區，不過區內現有和已規劃的政府、機構及社區設施主要集中在港鐵錦上路站附近。鑑於申請地點富鄉郊特色，而且不接近港鐵錦上路站等運輸樞紐，因此區內並無大型政府、機構及社區設施供應，申請人亦沒有建議在申請地點的發展項目內闢設任何政府、機構及社區設施。

27. 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。

商議部分

28. 主席表示，「住宅(丁類)」地帶的規劃意向主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。「住宅(丁類)」地帶內的發展以獨立屋宇為主。目前這宗申請提出把申請地點改劃為「住宅(丙類)」地帶，其地積比率及建築物高度均超過「住宅(丁類)」地帶內准許的地積比率及建築物高度。有關申請應根據相關規劃考慮因素予以評估，包括土地用途是否協調，以及技術上是否可行。申請人於二零二二年提交目前這宗申請連同支持申請的技術評估，而經諮詢的相關政府部門對所提交的技術評估及申請不表反對或沒有負面意見。申請人將會闢設行人路連接申請地點所包圍的四個私人地段，並容許緊急車輛經由擬議發展進入該等地段。規劃署在諮詢相關政府部門後，會就位於「住宅(丁類)」地帶內但不位於申請地點的餘下範圍進行檢討。倘小組委員會同意這宗改劃土地用途地帶申請，規劃署會將因應檢討結果提出的擬議修訂一次過提交小組委員會考慮。

29. 委員原則上不反對這宗改劃土地用途地帶申請，並認同申請人已盡力採取緩解措施，解決擬議發展所引起的各種技術問題。一名委員認為，申請人承諾進行交通及排水改善工程，值得讚賞。申請地點位於北部都會區，其策略位置適合進行擬議發展，以應付房屋需求。批准這宗改劃土地用途地帶申請，或可鼓勵申請人探討如何併合毗鄰的私人地段，以進行更全面的綜合發展。

30. 副主席及兩名委員有以下觀察：

- (a) 擬議道路改善工程的詳細落實時間表及程序目前尚未確定，可能會影響落實擬議發展。擬議路口改善工程很可能須根據相關條例在憲報刊登，而調解所收到的反對意見需時，可能會延誤落實擬議改善工

程。如此一來，擬議發展的落實時間會推遲，要不然，在改善工程未完成的情況下進行發展則可能會出現交通擠塞問題；

(b) 應該設立機制，確保申請人會落實擬議交通及排水改善工程；以及

(c) 申請地點呈不規則形狀，限制了申請地點及周邊土地的發展，並且與不包括在申請地點內的毗鄰私人地段產生鄰接問題。

31. 主席表示，規劃署在諮詢相關政府部門後，將會就「住宅(丁類)」地帶進行檢討，以探討可否把整個「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶，或者理順擬議「住宅(丙類)」地帶的界線。倘小組委員會同意這宗改劃土地用途地帶申請，規劃署會將因應檢討結果而對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂提交小組委員會考慮。落實擬議交通及排水改善工程的事宜可加入土地契約內。一名委員關注落實擬議路口改善工程與入伙之間可能相隔一段時間，總工程師／交通工程(新界東)王國良先生就此表示，除土地契約外，倘擬議交通改善工程未有落實，運輸署可反對簽發佔用許可證。

32. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請。對石崗分區計劃大綱圖作出的相關擬議修訂，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。

[會議小休 5 分鐘。]

屯門及元朗西區

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/YL/21 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
地段第3678號的申請地點由「住宅(甲類)」地帶
改劃為「住宅(甲類)9」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/YL/21號)

簡介和提問部分

33. 下列規劃署的代表和申請人的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
簡嘉露女士	—	高級城市規劃師／屯門及元朗西
章嘉芹女士	—	城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東

申請人和他的代表

富怡興業有限公司—申請人

黃國森先生

黃綽謠女士

構建(國際)有限公司

林國春先生

鄭承泰先生

伍睿靈女士

意顧問工程有限公司

馮家慶先生

黃錫慧女士

曾韻橋女士

溫祖盈女士

尚源顧問有限公司

林定楓先生

黃成增顧問工程有限公司

黃成增先生

盧冠燁先生

志達顧問有限公司

梁志偉先生

34. 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。

35. 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「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶以配合擬議私人住宅發展連社會福利設施(即安老院舍)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。

36. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表林國春先生和林定楓先生借助投影片作出陳述，要點如下：

擬議發展參數

- (a) 這宗改劃申請主要旨在配合一項安老院舍發展。申請人為「住宅(甲類)9」地帶擬備一份新的《註釋》，而其第一欄用途與「住宅(甲類)」地帶相同。申請地點完全坐落在申請人擁有的私人地段內。擬議「住宅(甲類)9」地帶的界線與地段界線一致；

- (b) 申請地點涉及一宗先前的第 16 條規劃申請(下稱「第 16 條申請」)，該宗申請旨在略為放寬地積比率限制，以作准許的分層住宅、社會福利設施，以及商店及服務行業用途。鑑於相關政府部門對支持先前的第 16 條申請的技術評估不表反對，因此這宗改劃申請就擬議發展所採用的發展參數維持不變，即住用地積比率為 3.96 倍，非住用地積比率為 8.01 倍(作商店及服務行業和安老院舍用途的最大非住用總樓面面積分別相當於 1 522 平方米(地積比率為 1.95 倍)和 4 723 平方米(地積比率為 6.06 倍))，與先前的第 16 條申請相同。先前的第 16 條申請被小組委員會拒絕主要是因為把非住用地積比率由 1.98 倍放寬至 8.01 倍(即增加 305%)的建議，會導致總地積比率由 5.94 倍增加至 11.97 倍(即增加 101%)，實屬過多，放寬程度不能視作輕微。擬議「住宅(甲類)9」地帶的建築物高度將維持不變，因為「住宅(甲類)」地帶現時的最高建築物高度為 30 層，應足以容納擬議的住用及非住用用途；

符合政策方針

- (c) 在「鼓勵在新私人發展物業內提供安老院舍院址計劃—有時限優化措施」(下稱「鼓勵計劃」)於二零二三年六月二十日推出之前，申請地點原先擬用作住宅暨商業發展。根據鼓勵計劃，安老院舍若符合《城市規劃條例》的要求，其可獲寬免的總樓面面積上限為 12 000 平方米。倘擬議安老院舍不獲批准，或可能導致發展參數超過法定圖則所訂明的限制，則須提交規劃申請。立法會福利事務委員會在二零二三年六月十二日的會議上曾討論相關事宜，亦表示合資格安老院舍的總樓面面積將獲得寬免，不會計算入地契內整個項目的原總樓面面積內，讓發展商可利用原總樓面面積作其他用途。在這方面而言，由於發展項目可享有較大彈性，對發展商的吸引力亦更大。有關當局會按個別發展計劃的情況考慮給予政策上的支持。至於目前這宗個案，社會

福利署(下稱「社署」)已表示原則上支持擬議發展；

提供優質服務

- (d) 社會對資助長者住宿照顧服務有殷切需求。截至二零二五年一月三十一日，有約 17 000 名申請人輪候各類型的資助長者住宿照顧服務，而根據截至二零二五年一月三十一日的統計顯示，申請津助院舍及合約院社的平均輪候時間約為 19 個月，而申請參與改善買位計劃的私營安老院的輪候時間則為五個月。天水圍地區人口密集，但並無私營安老院舍，長者須跨區申請設於屯門或元朗區的安老院舍。擬議安老院舍不但能滿足社區對資助長者住宿照顧服務的殷切需求，亦能提供優質的服務。申請人曾就安老院舍的運作、需求及供應展開為期三至四個月的研究，並特別在元朗區進行實地視察。申請人亦曾為擬議安老院舍的設計向經驗豐富的業內人士諮詢意見，以提供名副其實的優質長者住宿照顧服務；
- (e) 在二零二三年六月十六日《院舍法例(雜項修訂)條例》生效之後，元朗區多間安老院舍預料會因為未能符合每名住客人均 9.5 平方米的最低樓面面積要求而須停業。目前這宗改劃申請的擬議安老院舍為每名住客提供約 22.2 平方米人均樓面面積，達規定標準的兩倍以上。此外，申請地點位於元朗市中心，交通方便，有助鼓勵家人經常探訪，推動在社區生活的概念；以及
- (f) 申請地點的打樁工程在二零二二年展開，以進行住宅暨商業發展。儘管增設安老院舍設施(即初步計劃的 3 樓至 9 樓)須進行額外打樁工程，但鑑於社會對安老院舍有殷切的需求，申請人已停止施工約一年半時間，以準備新的設計圖和提出規劃申請。

37. 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。

擬議安老院舍的運作和人手

38. 兩名委員提出以下問題：
- (a) 政府已推出廣東院舍照顧服務計劃，擬議安老院舍如何保證入住率；
 - (b) 如何招聘足夠合資格護理員支援擬議安老院舍的運作；
 - (c) 擬議安老院舍將由申請人經營還是外判給安老院舍營辦者經營；以及
 - (d) 收費是否市民大眾所能負擔。
39. 申請人的代表林國春先生及林定楓先生作出回應，要點如下：
- (a) 申請地點便於前往，按每名住客計的擬議人均樓面面積亦符合最新的規定和設計標準。若干潛在服務營辦者曾表示有意經營擬議安老院舍，而這些營辦者所經營的安老院舍未能符合最新規定。擬議安老院舍會提供約 170 個床位，預計入住率會相當高；
 - (b) 政府推出「院舍輸入護理員特別計劃」，加上業內從業員同心協力，預計安老院舍不會因人手短缺而影響服務質素；
 - (c) 申請人致力於經營優質安老院舍，將會成立優化服務質素審核委員會，成員包括處理安老院舍發牌事務和任職於社工業界及非政府機構的資深從業員。不論安老院舍由申請人或外判營辦者經營，服務質素均可獲得保證；以及
 - (d) 擬議安老院舍的經營模式有別於高端私營長者房屋（例如跑馬地的曦藝居或形點的安老院舍），服務對象是一般市民。較低樓層提供一般市民能夠負擔的居所，較高樓層則提供更高質素的服務。此外，長

者院舍照顧服務券(價值約 16,000 元)的數目增加了 1 000 張，料將被廣泛使用，亦有助擬議安老院舍在財政上可持續運作。

落實事宜

40. 主席及一名委員提出以下問題：

- (a) 申請地點範圍外各項擬議設計措施如何落實；以及
- (b) 擬議安老院舍的整體落實時間表為何。

41. 申請人的代表林國春先生作出回應，要點如下：

- (a) 擬議的設計措施(即改善街景)可納入土地契約內，類似於元朗青年宿舍的做法。申請人已諮詢相關政府部門，包括地政總署和路政署。申請人會負責落實擬議的設計措施，日後的保養工作則可由政府或申請人負責。詳細安排可在土地行政的階段處理；以及
- (b) 為加快發展過程，申請人曾研究不同措施，包括採用「組裝合成」建築法。擬議安老院舍預計於三至四年內落成，處理修訂契約的時間亦計算在內。

有關床位數目的發展管制

42. 一名委員提及分區計劃大綱圖的擬議《註釋》有訂明總樓面面積限制，並詢問《註釋》會否亦訂明初步計劃所建議的床位數目。屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生表示，發展計劃所載的擬議床位數目(即 170 個)僅屬初步性質。申請人亦在其提交的申請書上表明床位數目介乎 160 至 220 個之間，視乎詳細設計而定。換言之，床位數目將因應日後的市場需求及營運模式，於稍後的詳細設計階段敲定。《註釋》僅訂明安老院舍的總樓面面積限制，令擬議發展更具彈性。申請人的代表林國春先生補充時表示，現時有其他機制監管及審視床位數目，當中包括在契約修訂過程中把床位數目訂明於土地契約內，以及

在發牌圖則上註明有關規定，供社署在申請人提交建築圖則前審閱。

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

44. 主席表示，目前這宗改劃申請的發展參數與先前為略為放寬地積比率限制而提出的第 16 條申請的發展參數相同。該宗第 16 條申請被拒絕，理由是所提出的地積比率放寬程度屬過高，不能視作輕微。申請人提出目前這宗改劃申請，旨在配合獲准在申請地點興建的社會福利設施，涉及的非住用總樓面面積為 4 723 平方米，而「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制為 30 層，將維持不變。申請地點位於元朗市中心，交通方便，周邊土地主要作住宅連商業及安老院舍用途。社署支持目前這宗申請。主席請委員就這宗申請表達意見。

45. 委員普遍原則上不反對擬議發展。一名委員欣悉申請人在元朗區的便利地點關設安老院舍，但關注同一幢樓宇內有住宅部分與安老院舍，若不提供獨立通道，可能會出現鄰接問題。此外，目前另有一些擬於不久將來在元朗區營辦安老院舍的申請，故擬議安老院舍可能面對激烈競爭。另一名委員提及一宗先前獲批准的規劃申請，該宗申請旨在略為放寬建築物高度限制，以關設准許的安老院舍及進行屋宇發展連三級歷史建築(即「筱廬」)的保育方案，該名委員亦贊同申請人的意見，認為擬議發展有助增加優質安老院舍的供應，以取代條件欠佳的院舍。

46. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請。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。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島江詩雅女士此時獲邀到席上。]

議程項目6

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/304 擬在劃為「康樂」地帶的西貢沙角尾
第221約地段第293號B分段第2小分段和
第293號B分段餘段興建屋宇
(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/SK-PK/304號)

簡介和提問部分

47. 高級城市規劃師／西貢及離島江詩雅女士借助一些圖則，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。

48. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

49. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「(a) 擬議發展不符合「康樂」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。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) 沙角尾的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供興建小型屋宇。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。她此時離席。]

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和黃楚娃女士，以及助理城市規劃師／沙田、大埔及北區胡偉培先生此時獲邀到席上。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-HT/23 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
粉嶺新屋仔第 76 約多個地段
關設臨時公用事業設施裝置
(太陽能光伏系統)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-HT/23 號)

簡介和提問部分

50. 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。

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。這項規劃許可的有效期至二零二八年三月十四日止；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12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/844 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的
粉嶺軍地村第83約地段第639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-LYT/844號)

簡介和提問部分

53. 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。

54. 一名委員留意到軍地的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地足以應付尚未處理小型屋宇申請，故詢問基於什麼從寬考慮的因素批准先前及目前的申請。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，表示申請地點涉及一宗先前申請(編號 A/NE-LYT/603)，由目前這宗申請的同一申請人提交。該宗先前申請於二零一七年獲批准，得到從優考慮主要因為申請地點大部分範圍位於「鄉村式發展」地帶範圍內，而擬議小型屋宇位置鄰近現有鄉村範圍，加上附近亦有已獲批准的小型屋宇申請。申請地點所在位置，北鄰和南鄰分別有三宗已獲批准的小型屋宇申請(編號 A/NE-LYT/527、587 及 588)和一宗現正由地政總署處理的小型屋宇申請(文件的圖 A-2a)，申請地點位處兩者之間。關於南面尚在處理的小型屋宇申請，由於擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全坐落在「鄉村式發展」地帶內，故無須取得規劃許可。在評估目前這宗申請時，主要是基於《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》，即小型屋宇申請倘涉及有效期已屆滿的規劃許可，則會按個別情況考慮。倘個案情況特殊而有充分理由，例如申請地點屬現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤，或批准小型屋宇的處理程序已處於後期階段，申請則或可從寬

考慮。就目前這宗申請而言，地政總署表示是否批准興建小型屋宇的申請，仍在處理中，但由於擬議小型屋宇鄰近鄉村羣，因此可獲從寬考慮。

55. 申請地點大部分範圍橫跨「鄉村式發展」地帶(即約80%)，小部分位於「農業」地帶。一名委員詢問，位於「鄉村式發展」地帶內的範圍是否足以容納擬議小型屋宇而無須侵佔「農業」地帶，以及申請人有否提供任何理據以支持這宗申請。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區何子健先生表示，擬議小型屋宇的覆蓋範圍大部分坐落在「鄉村式發展」地帶內(即86%)，其餘部分則位於「農業」地帶內(即14%)。假若整個擬議覆蓋範圍均位於「鄉村式發展」地帶內，則無須就興建小型屋宇取得規劃許可。儘管如此，根據申請人提交的資料，化糞池擬設於申請地點西面部分，並須與現時西面的附近屋宇保持緩衝距離，因此擬議小型屋宇的覆蓋範圍會侵佔「農業」地帶。鑑於用地的狀況，申請人已致力把擬議小型屋宇的覆蓋範圍盡量限制於「鄉村式發展」地帶內。

商議部分

56. 主席表示，雖然可能仍有空間檢討小型屋宇的位置，以免侵佔「農業」地帶，但目前這宗申請的擬議小型屋宇大致與先前獲批准的申請相似，即目前這宗申請的擬議小型屋宇覆蓋範圍大部分與「鄉村式發展」地帶吻合。

57. 一名委員認為，雖然擬議覆蓋範圍橫跨「農業」地帶，但更能善用申請人自己的私人地段土地資源。另一名委員雖然因用地的背景而不反對這宗申請，但表示由於「農業」地帶的規劃意向並非作小型屋宇發展，因此應就侵佔「農業」地帶提供更多理據，以供日後處理同類申請之用。秘書表示，申請人應已備悉，假如整幢小型屋宇的覆蓋範圍均位於「鄉村式發展」地帶內，無需提出規劃申請，是申請人決定擬議小型屋宇的覆蓋範圍設計及是否提交申請。

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二零二九年三月十四日止；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17至20

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/787 擬在劃為「農業」地帶的
打鼓嶺坪輦第77約地段第546號C分段第1小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

A/NE-TKL/788 擬在劃為「農業」地帶的
打鼓嶺坪輦第77約地段第546號A分段第1小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

A/NE-TKL/789 擬在劃為「農業」地帶的
打鼓嶺坪輦第77約地段第546號D分段第1小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

A/NE-TKL/792 擬在劃為「農業」地帶的
打鼓嶺坪輦第77約地段第546號I分段第1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/NE-TKL/787、788、789及792號)

簡介和提問部分

59. 小組委員會同意，由於這四宗各擬興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的申請性質相似，而且四個申請地點十分接近，均位於同一「農業」地帶內，因此可一併予以考慮。

60. 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，向委員簡介這四宗申請的背景、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。規劃署不反對這四宗申請。

61. 委員並無就這四宗申請提出問題。

商議部分

62. 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，批准這四宗申請。這四項規劃許可的有效期至二零二九年三月十四日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，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申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKLN/94 在劃為「農業」地帶的打鼓嶺北第78約地段第1650號(部分)及第1657號(部分)進行臨時填土工程，以闢設車輛通道，作准許的農業用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-TKLN/94號)

簡介和提問部分

63. 助理城市規劃師／沙田、大埔及北區胡偉培先生借助一些圖則，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。規劃署不支持這宗申請。

64. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

65. 委員普遍同意如規劃署所建議，拒絕這宗申請。一名委員表示，正如文件第 11.1 段所述，申請人沒有提供擬議農場在營運方面的詳細資料以支持申請。就這點，該名委員認為這項考慮因素應在拒絕理由中反映。主席建議採納該委員就拒絕理由作出的提議，小組委員會表示同意。

66. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「(a) 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，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) 申請人未能證明有需要進行填土工程，以闢設車輛通道支援擬議農場的運作。」

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東趙柏謙先生及助理城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東劉正己女士此時獲邀到席上。]

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-SK/376

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗石崗第112約地段第143號B分段餘段進行填土及挖土工程，以興建已獲准許的屋宇(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-SK/376B號)

簡介和提問部分

67. 助理城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東劉正己女士借助一些圖則，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二零二九年三月十四日止；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。

[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／屯門及元朗西簡嘉露女士此時獲邀到席上。]

議程項目 59

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/698 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗大棠第 118 約地段第 168 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/YL-TT/698 號)

簡介和提問部分

70. 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。

71. 委員並無就這宗申請提出問題。

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，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二九年三月十四日止；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 61

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/321 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的元朗康業街 8 號朗壹廣場第一座 3 樓及 7 樓關設社會福利設施(涉及住宿照顧的設施除外)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/321A 號)

簡介和提問部分

73. 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。規劃署不反對這宗申請。

74. 一名委員注意到目前這宗申請建議關設多類社會福利設施，遂詢問該些設施以什麼模式營運，以及申請人是否有營辦擬議社會福利設施的相關經驗。高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士回應說，所涉辦公大樓由申請人所擁有。申請人表示，數間非政府機構(包括協康會、聖雅各福群會、循道衛理楊震社會服務處)初步表示有意租用申請處所(下稱「該處所」)，以營辦擬議社會福利設施。有關安排的細節(包括租約)將於取得規劃許可後釐定。

75. 同一名委員對於擬議社會福利設施欠缺有關營運及整體布局的詳細資料表示關注，原因是公眾和服務使用者將會共用

大樓內的附屬設施，或會出現鄰接和定型問題。在上層關設社會福利設施並不可取，因為服務使用者出入會較不方便。申請人可根據勞工及福利局(下稱「勞福局」)／社會福利署(下稱「社署」)的「購置處所以提供福利設施」計劃，申請出售所涉大樓的處所，以關設福利設施。

76. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士表示，根據申請人所述，第一座 5 樓的部分處所已經租出，而該處所(即第一座 3 樓及 7 樓)的大部分地方為空置。第一座(所涉大樓)的處所普遍空置，還未租予潛在租戶，而位於第一座西面的第二座則大部分已租出作辦公室用途。

商議部分

77. 主席指出，該處所位於「其他指定用途」註明「商貿」地帶，這宗申請可為申請人提供彈性，以考慮在有關大樓提供哪些用途類別，而由於辦公室用途是該地帶內經常准許的用途，該處所仍可撥作辦公室用途。

78. 一名委員雖然表示原則上不反對這宗申請，並欣賞申請人在該處所提供擬議用途，但認為申請人或可考慮就購置有關大樓內處所以提供社會福利設施的事宜聯絡勞福局／社署。另一名委員觀察到，根據社署的資料，這宗申請所建議的社會福利設施並非社署資助計劃下的標準服務。主席表示，若小組委員會批准這宗申請，應由申請人自行決定是否落實建議。

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三月十四日止；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。]

議程項目 62

其他事項

[公開會議]

80. 這是規劃署署長鍾文傑先生在退休前主持的最後一次鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議。副主席代表全體委員就鍾先生多年來對小組委員會的貢獻表示謝意，並祝他退休生活健康愉快。鍾先生多謝委員的支持，並對委員盡心竭力做好小組委員會的工作表示謝意。

81. 餘無別事，會議於下午五時二十分結束。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 761 次會議記錄
(會議日期：二零二五年三月十四日)

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
3	Y/I-TCV/1	第一次
9	A/NE-FTA/259	第一次
14	A/NE-TK/822	第二次 [^]
15	A/NE-MUP/213	第一次
22	A/NE-TKLN/95	第一次
23	A/YL-KTN/1058	第二次 [^]
25	A/YL-KTN/1088	第一次
27	A/YL-KTN/1092	第一次
29	A/YL-KTS/1056	第一次
30	A/YL-KTS/1057	第一次
31	A/YL-KTS/1058	第一次
32	A/YL-KTS/1059	第一次
33	A/YL-KTS/1060	第一次
36	A/YL-PH/1048	第一次
39	A/YL-SK/408	第一次
42	A/HSK/546	第一次
43	A/HSK/547	第一次
47	A/YL-HTF/1185	第一次
48	A/YL-LFS/546	第一次
53	A/YL-TYST/1305	第一次
57	A/YL-TT/695	第一次
58	A/YL-TT/697	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	
3	這宗申請由 Coral Ching Limited 提交，該公司與新鴻基地產代理有限公司	— 何鉅業先生的公司目前與新鴻基地產代理有限公司及艾奕康公司有業務往來

	有關聯，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。	
30	這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。	— 葉文祺先生為團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監，而該基金會曾接受中電公司的捐款

小組委員會備悉，何鉅業先生因事未能出席會議，而葉文祺先生尚未到席。

*規劃申請的詳情，請參閱相關議程

https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/761_rnt_agenda.html。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 761 次會議記錄
(會議日期：二零二五年三月十四日)

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
8	A/NE-YTT/3	在劃為「住宅(丁類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶的大埔鹽田仔第 27 約地段第 70 號(部分)和毗連政府土地作臨時食肆(餐廳戶外座位區)連附屬停車場用途	二零二五年三月十九日至二零二八年三月十八日
37	A/YL-NTM/480	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗牛潭尾上竹園第 104 約地段第 2158 號餘段作臨時私人游泳池用途	二零二五年四月二十二日至二零二八年四月二十一日
52	A/YL-TYST/1304	在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 117 約地段第 1876 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時倉庫及露天存放展覽材料和建築材料連附屬辦公室用途	二零二五年三月二十三日至二零二八年三月二十二日

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 761 次會議記錄
(會議日期：二零二五年三月十四日)

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，至二零二八年三月十四日止

項目編號	申請編號	規劃申請
10	A/NE-HLH/79	在劃為「農業」地帶的恐龍坑第 87 約地段第 397 號關設臨時貨倉存放辦公室文具及器材用品，以及進行相關的填土工程
14A	A/NE-MUP/210	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的沙頭角大塘湖第 46 約地段第 57 號(部分)關設臨時私人停車場(只限私家車)
16	A/NE-TKL/784	擬在劃為「農業」地帶的坪輦第 84 約地段第 128 號 A 分段及第 128 號 B 分段餘段關設臨時貨倉，並露天存放建築材料，以及進行相關的填土工程
26	A/YL-KTN/1089	擬在劃為「農業」地帶的元朗第 109 約地段第 936 號餘段(部分)、第 110 約地段第 34 號(部分)及第 750 號 B 分段餘段(部分)關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，以及進行相關的填土工程
28	A/YL-KTS/1045	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 106 約地段第 154 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施，以及進行相關的填土工程
34	A/YL-NSW/339	擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗青山公路—元朗段第 115 約地段第 725 號(部分)、第 726 號(部分)、第 727 號餘段(部分)、第 729 號、第 730 號、第 731 號(部分)、第 758 號(部分)、第 759 號(部分)、第 760 號(部分)、第 774 號 A 分段(部分)、第 774 號 B 分段及第 775 號(部分)經營臨時食肆和商店及服務行業(私家車銷售)
35	A/YL-PH/1047	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 213 號(部分)經營臨時商店及服務行業，以及進行相關的填土工程
40	A/HSK/541	在劃為「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶、「住宅(甲類)4」地帶、「住宅(甲類)3」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約多個地段臨時存放建築材料及貨櫃，並關設物流中心連附屬工場

41	A/HSK/545	在劃為「住宅(甲類)3」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「住宅(甲類)4」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約多個地段和毗連政府土地臨時露天存放建築機械和材料、廢金屬及舊電器／電子產品和零件，並進行附屬包裝工序
44	A/HSK/548	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1046 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(便利店及地產代理)
45	A/HSK/549	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1046 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(地產代理及室內設計公司)
46	A/HSK/550	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錫降村第 125 約地段第 650 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(地產代理)
49	A/YL-LFS/548	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗流浮山第 129 約多個地段和毗連政府土地關設臨時公眾停車場(私家車)，以及進行相關的填土工程
50	A/YL-TYST/1302	擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1285 號(部分)及第 1287 號(部分)經營臨時商店及服務行業
51	A/YL-TYST/1303	在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 990 號(部分)、第 991 號(部分)、第 994 號(部分)、第 1024 號(部分)、第 1025 號及第 1026 號(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉存放建築材料
54	A/YL-TT/657	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠路第 116 約地段第 4891 號餘段(部分)、第 4892 號餘段(部分)、第 4893 號(部分)和第 4894 號(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業，以及關設公眾停車場
55	A/YL-TT/664	擬在劃為「農業」地帶的新界元朗大棠第 117 約地段第 489 號餘段(部分)關設臨時物流中心，以及進行相關的填土工程
56	A/YL-TT/694	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗木橋頭村第 119 約地段第 2040 號及 2054 號(部分)關設臨時公眾停車場(私家車)
60	A/YL-TT/699	擬在劃為「農業」地帶的元朗第 119 約地段第 1938 號餘段(部分)關設臨時動物寄養所(貓房)，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，至二零二零年三月十四日止

項目編號	申請編號	規劃申請
7	A/ST/1037*	在劃為「工業」地帶的沙田火炭坳背灣街 14 至 24 號金豪工業大廈第 1 座地下 B5 單位經營商店及服務行業(快餐店)
13	A/NE-KLH/649	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔九龍坑第 7 約地段第 37 號餘段(部分)闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)連附屬電動車充電設施及私人發展計劃的公用設施裝置(太陽能光伏系統)
24	A/YL-KTN/1080	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 109 約地段第 9 號(部分)及第 10 號(部分)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
*雖然該宗申請擬申請作永久用途，但小組委員會按文件所建議，向申請人批給臨時性質的規劃許可，有效期為五年。		