

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二五年五月二十三日下午二時三十分舉行的
第 765 次會議記錄

出席者

規劃署署長
葉子季先生

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

黃煜新先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
王國良先生

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

劉竟成先生

副主席

倫婉霞博士

何鉅業先生

民政事務總署總工程師(工程)

周振邦先生

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

鄧保君女士

城市規劃師／城市規劃委員會

關竹嫻女士

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五月二日第 764 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」)二零二五年五月二日第 764 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 12 A 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 11 宗。這些延期要求的詳情、委員就一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一宗。規劃署不反對這宗申請按所申請的續期期限續期。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，批准這宗續期申請。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。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。

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 11 宗。規劃署不反對按所申請／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、委員就有關個案所申報的利益，以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，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)。

一般事項

[西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生、沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生、粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士、屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生、荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生、高級城市規劃師／新界區總部陳卓玲女士和城市規劃師／新界區總部洪志威先生此時獲邀到席上。]

議程項目3

[公開會議]

二零二三／二零二五年度對新界區法定圖則上
指定為「綜合發展區」的用地的檢討
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 3/25 號)

簡介和提問部分

9. 城市規劃師／新界區總部洪志威先生借助投影片介紹「綜合發展區」用地檢討的背景。根據城市規劃委員會規劃指引「指定『綜合發展區』地帶及監察『綜合發展區』發展計劃的進度」(城規會規劃指引編號 17A)，劃為「綜合發展區」地帶超過三年的用地須每兩年檢討一次，以協助小組委員會監察「綜合發展區」的發展進度。上一次「綜合發展區」用地檢討於二零二三年進行。

10. 城市規劃師／新界區總部洪志威先生按文件詳載的內容進一步簡介這次進行的新界「綜合發展區」用地檢討的結果，包括保留、檢討和改劃「綜合發展區」用地的理據，要點如下：

- (a) 自上一次「綜合發展區」用地檢討以來，已把六幅「綜合發展區」用地改劃為各類商業、住宅及／或其他地帶；
- (b) 截至二零二五年三月底，新界區共有 48 幅已劃為「綜合發展區」地帶超過三年的用地。這些用地已涵蓋於這次檢討內；

尚未擬備有效核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (c) 有 18 幅劃作「綜合發展區」地帶的用地尚未擬備有效的核准總綱發展藍圖，其中八幅用地建議保留為「綜合發展區」地帶，九幅用地則會持續進行用途地帶、用地界線及／或發展密度／限制的檢討。該九幅用地包括(i)屯門樂安排前海水化淡廠用地(NTW9)；(ii)至(iv)三幅部分範圍位於或接鄰北環線主線已獲授權的計劃界線的用地(NTW17、NTW18 及 NTW40)；(v)元朗丹桂村(NTW21)；(vi)至(viii)三幅介乎朗天路、朗屏路及屯馬線高架路段之間的用地(NTW50、NTW51 及 NTW52)；以及(ix)一幅位於粉嶺馬料水新村附近的用地(NTE9)。上述八幅用地保留為「綜合發展區」地帶的理據及九幅用地進行檢討的內容分別載於文件附錄 Ia 及 Ib；
- (d) 至於毗連青山公路－屏山段和輕便鐵路的用地(NTW43)，其中部分屬已獲同意的第 12A 條申請的範圍，而餘下部分則先前獲小組委員會同意在合適時機改劃作適當的用途地帶。用地詳情載於文件附錄 Ic；

已擬備核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (e) 有 30 幅劃作「綜合發展區」地帶的用地已擬備核准總綱發展藍圖，其中 19 幅用地建議保留為「綜合發展區」地帶，以確保有關發展按照核准總綱發展藍圖及在履行規劃許可附帶條件的情況下妥為落實。相關理據載於文件附錄 IIa；
- (f) 有八幅用地先前獲小組委員會同意在合適時機改劃作適當的用途地帶，以反映發展完成後的情況。這些用地的最新情況載於文件附錄 IIb；以及
- (g) 有三塊用地由於該處的發展已經完成，建議改劃作其他用途地帶。這三塊用地包括(i)屯門的一幅用地(NTW8)；(ii)屯馬線元朗站的一幅用地(YL2)；

以及(iii)馬鞍山落禾沙附近的一幅用地(MOS2)。建議在合適時機把上述用地改劃作適當的用途地帶，以反映發展完成後的情況。改劃有關用地的理據載於文件附錄 IIc。

[潘樂祺先生在規劃署進行簡介期間到席。]

11. 一名委員詢問 NTW 3 用地現時的狀況，該用地是一幅尚未擬備核准總綱發展藍圖且不擬改劃土地用途地帶的「綜合發展區」用地。就此，屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生回應時表示，該用地包括現有的大橋村，而該村鄰近屯馬線朗屏站，土地業權分散。二零一零年，小組委員會在有附帶條件下批准一宗擬作綜合商業／住宅發展的第 16 條申請。不過，該宗申請此後在落實已獲核准的計劃方面並無重大進展，而有關規劃許可亦已於二零一八年失效。規劃署一直有與發展商溝通，知悉他們尚未取得「綜合發展區」用地內全部的土地業權，而且仍有技術問題尚未解決。基於各種發展限制，發展商尚未提交新的發展計劃。主席表示，把 NTW 3 用地保留為「綜合發展區」地帶的建議，旨在確保各種技術問題可透過綜合發展得到妥善解決。

12. 關於文件第 4.2.4 段，一名委員詢問，有 20 名發展商沒有對規劃署發出的問卷作出回應，他們的狀況如何，以及核准總綱發展藍圖的有效期為何。高級城市規劃師／新界區規劃部總辦事處陳卓玲女士回應時解釋，問卷已送交發展商或其代理，就有關發展進度和妨礙發展「綜合發展區」用地的問題收集資料。問卷回覆率大約是三分之一，與上次檢討相若，而填寫問卷屬自願性質。概括而言，倘發展當作已在指明期限(通常是四年)內展開，無論是相關建築圖則獲批准，或換地申請或修訂契約申請的基本條款建議書獲接納，有關的核准總綱發展藍圖仍會維持有效。主席補充說，規劃署與發展商持續溝通，以了解他們所面對的挑戰，並按需要協助他們解決問題。

13. 鑑於有九幅尚未擬備有效核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地會持續進行檢討，一名委員詢問該些用地中有沒有一幅用地可轉型為長者照顧及健康社區，以滿足北部都會區(下稱「北都」)內對長者設施的需要。主席回應時表示，任何項目倡議人有興趣發展長者設施，均可物色合適的用地，並透過既

定規劃機制向城規會提交規劃申請。當局已在北都新發展區規劃足夠的土地，以配合社區的住宅及福利需要，包括長者的需要。如得到相關政府決策局／部門的政策支持，以在私人項目中發展長者社區，項目倡議人可聯絡政府以物色合適用地作有關用途。

14. 一名委員提出以下問題：

- (a) 鑑於 NTW 55 用地以東的用地已改劃為「商業」地帶，把 NTW 55 用地保留為「綜合發展區」用地的原因為何；以及
- (b) 考慮到 NTW 43 用地曾經受工業與住宅用途為鄰所產生的問題，把該用地改劃為「住宅(乙類)2」地帶的理據為何。

15. 屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生借助一些圖則作出回應，要點如下：

- (a) NTW55 用地以東的用地涉及一宗已獲批准的第 12A 條改劃申請，主要由「綜合發展區(1)」地帶和「綜合發展區(2)」地帶改劃為「商業(2)」地帶。據擁有「商業(2)」地帶及 NTW55 用地的土地擁有人所述，重建 NTW55 用地須先重置運作中的現有巴士總修中心。由於缺乏適當的用地進行重置，因此目前未有重建 NTW55 用地的計劃／時間表。建議把 NTW55 用地保留為「綜合發展區」地帶以作商業用途；以及
- (b) NTW43 用地西部涉及小組委員會分別在二零二二年及二零二三年批准的兩宗第 12A 條申請。最新的申請旨在進行擬議住宅暨社會福利發展，並附設零售商店。雖然 NTW43 用地餘下的東面部分建有兩幢工廠大廈，但當局認為把整幅 NTW43 用地改劃作合適的土地用途地帶，以便及早把該區轉型，做法合適。當局會在恰當時機建議就分區計劃大綱圖作出相應修訂，有關修訂亦會涵蓋毗鄰部分建有已落成發展項目的 NTW44 用地。

16. 一名委員注意到城規會在一九九九年核准 SK-A1 用地的總綱發展藍圖，但有關規劃許可其後已在二零一零年失效，而總綱發展藍圖的規劃許可附帶條件亦未獲遵從，遂詢問為何有關條件未獲遵從，以及 SK-A1 用地是否適合保留作「綜合發展區」用地。西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生借助圖則作出回應，表示 SK-A1 用地的一部分現時被茂密的植被所覆蓋，包括數棵具保育價值的成齡樹，而且位於河道旁邊。現時沒有正式車輛通道連接該用地。在一九九八年，城規會同意把該用地從「住宅(丁類)」地帶和「綠化地帶」改劃為「綜合發展區」地帶而非「住宅(丙類)」地帶，以局部順應一項反對意見，亦是考慮到劃為「綜合發展區」地帶會提供所需的機制確保能妥善應對樹木保育及闢設車輛通道方面的事宜。土地擁有人在有獲核准的總綱發展藍圖的情況下推展該用地的發展，但卻沒有遵從總綱發展藍圖有關樹木保育及排水方面的規劃許可附帶條件。考慮到該用地的環境易受破壞，而且技術上的顧慮不變，因此把該用地保留為「綜合發展區」用地，做法合適。

17. 一名委員進一步詢問，鑑於用地限制，SK-A1 用地應否改劃為「綠化」地帶。西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生借助圖則作出回應，解釋指政府近年興建新的公共道路，即沙角尾村附近的沙角尾路，顯示多年來的一些基礎建設及技術上的限制已獲解決，因此當局認為該用地適宜保留為「綜合發展區」地帶，以作住宅用途。主席補充指，SK-A1 用地有潛力進行發展，因為該用地涉及單一業權，亦有先前旨在進行住宅發展的總綱發展藍圖獲核准。如把該用地改劃為「綠化地帶」，可能對土地擁有人不公。

18. 經商議後，小組委員會決定：

「(a) 備悉對新界區法定圖則上指定為「綜合發展區」地帶的用地所作檢討的結果；

(b) 同意把文件第 4.1.1 和 4.2.1 段所述的用地保留為「綜合發展區」地帶的建議，詳情載於文件的附錄 Ia 和 IIa；

(c) 備悉文件第 4.1.2 段所述將會持續進行檢討的用地，詳情載於文件的附錄 Ib；

(d) 備悉小組委員會先前同意把文件第 4.1.3 段和 4.2.2 段所述的用地改劃作其他用途地帶，詳情載於文件的附錄 Ic 和 IIb；以及

(e) 同意文件第 4.2.3 段所述的用地改劃建議，詳情載於文件的附錄 IIc。」

[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5

[公開會議]

擬修訂《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/5》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 4/25 號)

19. 秘書報告，就有關文錦渡規劃區的分區計劃大綱圖作出的擬議修訂涉及把沙嶺三個地塊(下稱「有關用地」)改劃作數據中心及相關用途(修訂項目 A)。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)為土木工程拓展署(下稱「土拓署」)的顧問公司，負責進行工程可行性研究。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

20. 下列政府的代表和顧問此時獲邀到席上：

創新科技及工業局(下稱「創科及工業局」)

張曼莉女士 — 創科及工業局副局長

趙頌恩先生 — 創科及工業局助理秘書長

黃敬文先生 — 數字政策辦公室合約項目統籌總監
(內地及產業合作)

戴達遠先生 — 數字政策辦公室高級系統經理

發展局

陳利益先生 — 助理秘書長(北部都會區)

規劃署

曾永強先生 — 沙田、大埔及北區規劃專員

何子健先生 — 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區

馮天賢先生 — 高級城市規劃師／

新界區規劃部總辦事處

張鴻文先生 — 城市規劃師／新界區規劃部總辦事處

曾芷珉女士 — 助理城市規劃師／沙田、大埔及北區

土拓署

翁智慧女士 — 總工程師／土地工程

呂紹鈞先生 — 高級工程師／3

梁文希先生 — 工程師／31

顧問

艾奕康公司

李偉鴻先生

黃文靖女士

21. 規劃署高級城市規劃師／沙田、大埔及北區何子健先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介對《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/5》(下稱「分區計劃大綱草圖」)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。擬議修訂旨在把沙嶺三個地塊由「其他指定用

途」註明「墳場、靈灰安置所、火葬場及與殯儀有關的用途」地帶改劃為「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶，以作數據中心及相關用途(修訂項目 A)。

22. 由於規劃署的代表已完成陳述，主席請委員提問。

「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的擴展

23. 一些委員注意到「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的用地範圍擴大了約 0.94 公頃(約 9%)，但發展密度(包括建議最大總樓面面積)卻沒有相應增加，故提出以下問題：

- (a) 是否必須佔用額外土地，以及有效率的土地資源運用為何；
- (b) 可否相應提高「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶的建議最大總樓面面積，以應付日後可能出現的擴展；
- (c) 鑑於額外的土地主要由天然斜坡組成，土地並不規則，可在有關用地設置的設施種類為何；以及
- (d) 是否有任何新的初步發展計劃，以說明目前的用地配置可如何改良整體計劃的設計。

24. 創科及工業局副局長張曼莉女士及規劃署沙田、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，要點如下：

- (a) 有關建議旨在更善用土地，並且是因應經徵求進一步資料工作收到的市場回應制訂的。該項工作有助制訂批地安排，以及就數據中心發展的規模和設計匯集業界的意見。約 70% 的回應者對目前帶有尖角的用地布局或發展參數表示關注，這些因素可能限制整體設計、裝置規模、運作效率及長遠發展潛力。因應業界回應，目前建議尋求理順用地界線，塑造較為方正的形狀，並略為擴展界線以避免出現尖角，旨在增加彈性，達致規模效益。此舉將配合日後發展商提出的更多發展方案，包括興建樓面面

積較大的單幢建築物，以便發展大規模人工智能超算中心。發展人工智能超算中心需要廣闊的樓面空間，以容納供人工智能模型訓練之用的圖像處理器羣以及冷卻系統；

- (b) 預計增加建議的最大總樓面面積須經重新評估，可能需時數月至一年。當局推展數據設施羣發展，旨在以高瞻遠矚的態度迅速迎合市場需要，因此盡快推行擬議發展屬可取做法。考慮到市況瞬息萬變，在執行擬議發展時，需要平衡各項因素，例如發展成本、時間和設計要求。創科及工業局將緊貼最新市況，適當回應市場需求；
- (c) 日後發展商制訂的設計布局必須符合建築物間距和基礎設施配置(例如電力支站和道路)的規格，額外的範圍可能用來配合此等用途；以及
- (d) 工程可行性研究提出的初步發展計劃主要目的是證明擬議設施羣發展在技術上可行，沒有無法克服的問題。由於改劃土地用途地帶的建議僅涉及「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶面積輕微增加，准許發展參數維持不變，因此工程可行性研究結果仍然有效，這一點已得到相關政府部門確認。有見及此，加上有迫切需要及時釋放土地到市場，為爭取時間，因此沒有制訂額外初步發展計劃。

25. 主席補充指，新增土地形狀不規則可能妨礙其用於日後的相鄰發展，但加入有關土地可改善用地配置，以便發展擬議數據中心。工程可行性研究旨在證實有關建議可行，而理順用地界線則更具彈性，日後發展商得以制訂不同布局。

加快發展進度

26. 一名委員建議把對分區計劃大綱圖作出擬議修訂前邀請提交意向書的程序提前，以避免觸發此輪改劃程序。創科及工業局副局長張曼莉女士借助一些投影片作出回應，表示政府正以高瞻遠矚的態度迅速推進有關發展。相關施政措施首次於《二零二三年施政報告》中公布，以更改沙嶺一幅兩公頃的已平整土地的土地用途，由已規劃的靈灰安置所、火葬場及相關

設施改為創科相關用途。二零二四年六月，創科及工業局與數字政策辦公室就擬議數據中心發展邀請提交意向書，獲得業界積極回應，並因應市場需求將創科用地擴展至 10 公頃。徵求進一步資料工作於二零二五年三月迅速進行。創科及工業局一直積極與市場溝通，聆聽需求，同時適時推進發展進度。

交通影響

27. 一名委員留意到擬議數據中心發展只有一條通道進出，遂詢問會否闢設輔助道路。土木工程拓展署總工程師／土地工程翁智慧女士在回應時表示，沙嶺道是一條 7.3 米闊的雙線不分隔車路，兩旁均有 3 米闊的行人路，經評估足以應付沙嶺數據中心發展所帶來的交通需求，因此從交通需求的角度而言，並無需要加建通道通往用地。

維修斜坡

28. 一名委員詢問，有關用地包括天然斜坡，會否構成發展限制和導致成本增加，以及有關用地的斜坡維修責任誰屬。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，表示日後的發展商會負責發展和維修斜坡。至於斜坡範圍會否令發展難度和成本增加，則視乎日後發展的設計及布局而定。主席補充說，有關用地大部分地方均為斜坡，而新增的土地面積相對較小。在招標過程中，當局會清楚告知日後的發展商有關的用地狀況，讓發展商可據以評估發展成本和布局設計。

法定程序

29. 一名委員詢問，倘若小組委員會同意分區計劃大綱草圖適宜向公眾展示，會否舉行聆聽會考慮所收到的申述(如有的話)。主席在回應時解釋，分區計劃大綱草圖將會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示，以供公眾查閱，為期兩個月。城市規劃委員會(下稱「城規會」)會舉行聆聽會，考慮所收到的有效申述。在完成考慮申述的程序後，城規會會把分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准。

30. 鑑於有迫切需要就擬議數據設施羣發展招標，另一名委員詢問條例中有沒有簡化程序可循。主席回應說，擬議修訂涉

及約 1 公頃土地，以及把「其他指定用途」註明「墳場、靈灰安置所、火葬場及與殯儀有關的用途」地帶改劃為「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶，按條例規定須進行法定城市規劃程序。雖然法定圖則制訂程序可能需時七個月完成(包括兩個月的展示期)，然後草圖才會呈交行政長官會同行政會議核准，但其他程序(例如擬備招標文件)可同步進行，以加快整體落實過程。創科及工業局副局長張曼莉女士補充說，由於有些法定程序是必須進行的，創科及工業局會盡力加快落實擬議數據中心發展，就用地狀況、發展參數、公用設施裝置等，盡早向市場提供更清晰的資料，以確保發展能及時推展。

31. 主席表示，委員普遍支持擬議修訂，並同意有需要加快發展程序。倘小組委員會同意擬議修訂，分區計劃大綱草圖會根據條例第 7 條在憲報刊登，以供公眾查閱，為期兩個月，而所收到的申述(如有的話)會提交城規會考慮。

32. 經商議後，小組委員會決定：

「(a) 同意對《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/5》作出的擬議修訂，並同意載於文件附件 II 的《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/5A》(展示時將重新編號為 S/NE-MKT/6)及其載於文件附件 III 的《註釋》適宜根據條例第 7 條向公眾展示；以及

(b) 採納《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/5A》(展示時將重新編號為 S/NE-MKT/6)的經修訂《說明書》(載於文件附件 IV)，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。」

33. 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。]

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃保傑先生及城市規劃師／沙田、大埔及北區李思慧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/NE-TK/822 擬在顯示為「道路」的地方的
大埔汀角第23約的政府土地
闢設公用事業設施裝置(高壓配電箱)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-TK/822B號)

34. 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執行總監，而該基金會曾接受中電公司的捐款。由於葉文祺先生並無參與由中電公司贊助並與此議項相關的項目，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

35. 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。

36. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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二零二九年五月二十三日止；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 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/795 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的
坪輦第77約地段第153號(部分)
興建臨時混凝土配料廠(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-TKL/795號)

簡介和提問部分

38. 城市規劃師／沙田、大埔及北區李思慧女士借助一些圖則，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。

39. 一名委員提出以下問題：

(a) 申請地點內的現有混凝土配料廠是否已取得有效的規劃許可；以及

(b) 公眾意見要求把規劃許可有效期由五年減至三年的理由為何。

40. 城市規劃師／沙田、大埔及北區李思慧女士借助一些圖則作出回應，要點如下：

(a) 申請地點自一九八零年代起一直獲批短期豁免書作工廠用途以製作混凝土。根據申請人的資料，申請地點隨後轉型為混凝土配料廠。根據相關分區計劃大綱圖，如混凝土配料廠在法定圖則的公告在憲報首次刊登前已經存在，會被視作現有用途，無須向城規會申請規劃許可；以及

(b) 提出反對的公眾意見主要是關注可能對周邊地區造成環境污染。申請地點位處的地方在分區計劃大綱圖上劃為「工業(丁類)」地帶。根據「工業(丁

類)」地帶的《註釋》，「混凝土配料廠」屬於第二欄用途，申請人可申請為期五年的規劃許可。申請人已提交交通影響評估及環境評估，證明落實擬議交通管理及環境緩解措施後，預計不會對周邊地區的交通或環境造成不可接受的影響。此外，申請人須申領所需的牌照，包括指明工序牌照，以確保混凝土配料廠的作業符合相關規例及指引。

41. 主席補充，分區計劃大綱圖訂明，任何土地或建築物的用途，如在緊接有關中期發展審批地區圖的公告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，除非這類用途出現實質改變或建築物進行重建，否則無須更正。有關精神是規劃管制不具追溯效力。儘管如此，申請人擬申請興建規模較大的新混凝土配料廠，以便進行低碳及可為環境增值的生產程序。

商議部分

42. 主席表示，這宗申請主要旨在重建現有混凝土配料廠，而小組委員會曾批准在申請地點作相同用途的先前申請以及在同一「工業(丁類)」地帶內的一宗同類申請，故批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。一名委員表示欣賞申請人努力嘗試透過擬議的環境及交通管理措施來改善混凝土配料廠。

43. 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，至二零三零年五月二十三日止。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、上水及元朗東區麥榮業先生和馮志強先生此時獲邀到席上。]

議程項目 13A、13B 及 13C

新增議程項目

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/341 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
元朗大生圍第104約地段第3719號H分段
第4小分段(部分)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和填塘工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-NSW/341A號)

A/YL-NSW/342 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
元朗大生圍第104約地段第3719號Q分段
第3小分段及第3719號Q分段餘段(部分)
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和填塘工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-NSW/342A號)

A/YL-NSW/345 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
元朗大生圍第104約地段第3719號H分段
第1小分段餘段(部分)
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-NSW/345A號)

44. 小組委員會同意，由於這三宗各擬闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施，以及進行相關的填土及／或填塘工程的申請性質相似，而且三個申請地點十分接近，均位於同一「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶內，因此可一併予以考慮。

45. 秘書報告，申請地點位於米埔附近。梁家永先生已就此議項申報利益，因為他在米埔擁有物業。由於梁家永先生所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。

簡介和提問部分

46. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東區麥榮業先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這三宗申請的背景、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。規劃署不反對這三宗申請。

47. 主席提出以下問題：

(a) 申請編號 A/YL-NSW/342 所涉用地大部分範圍已由貨倉構築物佔用，該申請有何重置安排；以及

(b) 為何環境保護署(下稱「環保署」)不支持申請編號 A/YL-NSW/342，但對另外兩宗申請卻沒有負面意見。

48. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東區麥榮業先生借助一些圖則作出回應，要點如下：

(a) 經營者會重整申請編號 A/YL-NSW/342 所涉用地的布局，以更高效率的用地方式整合和容納棕地作業；以及

(b) 環保署不支持申請編號 A/YL-NSW/342，因為該申請涉及使用重型車輛，可能會對附近居民造成環境滋擾。相反，申請編號 A/YL-NSW/341 及 345 只涉及使用輕型貨車。

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。這三項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二八年五月二十三日止，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/YL-KTN/1103	在劃為「農業」地帶的元朗錦田第110約地段第422號B分段第1小分段(部分)及第422號B分段餘段(部分)闢設臨時建造業訓練中心，以及進行相關的填土工程(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-KTN/1103號)
---------------	--

簡介和提問部分

50. 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、申請用途、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。

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，至二零二八年五月二十三日止，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／屯門及元朗西廖美芳女士、張翠盈女士和簡嘉露女士，以及城市規劃師／屯門及元朗西朱家慶先生此時獲邀到席上。]

議程項目 19

[公開會議]

擬修訂《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號S/TM-LTTY/12》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第5/25號)

簡介和提問部分

53. 規劃署高級城市規劃師／沙田、大埔及北區廖美芳女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介對《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTTY/12》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。修訂項目 A 及 B 旨在推展城市規劃委員會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會同意的兩宗第 12A 條申請。擬議修訂主要包括：

- (a) 項目 A – 把位於鄰近新慶路的一幅用地由「住宅(戊類)」及「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶，最高地積比率為5倍，最高建築物高度為主水平基準上100米；以及
- (b) 項目 B – 把位於鄰近輕便鐵路藍地站的一幅用地由「住宅(乙類)1」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶，最高地積比率為5倍，最高建築物高度為主水平基準上108米。

54. 分區計劃大綱圖的《註釋》亦因應對圖則所作的修訂而修訂，務求與最新的《法定圖則註釋總表》一致。

55. 委員普遍支持分區計劃大綱圖的擬議修訂項目，並沒有提出問題。

56. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意對《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號S/TM-LTTY/12》作出的擬議修訂，以及載於文件附件II的《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號S/TM-LTTY/12A》(展示時會重新編號為S/TM-LTTY/13)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《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號S/TM-LTTY/12A》(展示時會重新編號為S/TM-LTTY/13)的經修訂《說明書》，以說明城市規劃委員會(下稱「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。」

57. 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。

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/538 在劃為「政府、機構或社區」地帶、
「商業(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約及第129約
多個地段和毗連政府土地
闢設臨時物流中心、貨倉、汽車修理工場，
並作露天存放貨櫃、貨櫃車停車場連附屬工場
(包括進行壓實及拆除包裝的工序)及
食堂用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/HSK/538B號)

簡介和提問部分

58. 高級城市規劃師／屯門及元朗西張翠盈女士借助一些圖則，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。規劃署不反對這宗申請。

59. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

60. 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，至二零二八年五月二十三日止，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 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/546 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗流浮山
第 129 約地段第 1700 號(部分)及第 1701 號(部分)
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/546A 號)

簡介和提問部分

61. 城市規劃師／屯門及元朗西朱家慶先生借助一些圖則，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。

62. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

63. 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，至二零二八年五月二十三日止，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 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/700 擬／在劃為「農業」地帶的元朗石塘村第116約地段第1632號(部分)、第1633號(部分)、第1634號(部分)、第1635號(部分)、第1636號(部分)、第1637號A分段(部分)及第1637號B分段(部分)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-TT/700A號)

簡介和提問部分

64. 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、申請／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。

65. 一名委員詢問，倘這宗申請獲得批准，《恢復原狀通知書》會否受到影響。高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士回應時表示，處理規劃申請與針對違例發展採取執管行動屬兩套獨立的制度，將各自進行。

商議部分

66. 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五月二十三日止；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。這項規劃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。]

議程項目 35

其他事項

[公開會議]

67. 餘無別事，會議在下午四時五十分結束。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 765 次會議記錄
(會議日期：二零二五年五月二十三日)

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
4	Y/ST/60	第二次^
8	A/NE-TKLN/97	第一次
9	A/YL-PH/1045	第二次^
14	A/YL-KTN/1102	第一次
16	A/YL-SK/413	第一次
17	A/YL-SK/414	第一次
25	A/YL-LFS/553	第一次
26	A/YL-LFS/554	第一次
27	A/YL-PN/84	第一次
31	A/YL-TT/685	第二次^
33	A/YL-TT/706	第一次
註： ^ 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。		

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

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。

* 規劃申請的詳情，請參閱相關議程

https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/765_rnt_agenda.html。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 765 次會議記錄
(會議日期：二零二五年五月二十三日)

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
23	A/HSK/560	在劃為「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 約地段第 1835 號(部分)、第 1839 號、第 1840 號(部分)、第 1841 號 A 分段(部分)、第 1841 號 B 分段(部分)、第 1842 號(部分)、第 1854 號、第 1855 號(部分)、第 1856 號(部分)、第 1857 號餘段(部分)、第 1864 號餘段(部分)、第 1889 號(部分)、第 1890 號(部分)、第 1894 號(部分)及第 1895 號餘段(部分)作臨時貨倉存放電器用途	二零二五年六月十一日至 二零二八年六月十日

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 765 次會議記錄
(會議日期：二零二五年五月二十三日)

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，至二零二八年五月二十三日止

項目編號	申請編號	規劃申請
10	A/YL-PH/1060	擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 2804 號(部分)及第 2808 號(部分)和毗連政府土地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
11	A/YL-KTS/1052	擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 106 約地段第 1892 號餘段闢設臨時動物寄養所及經營食肆，並闢設附屬設施，以及進行相關的填土工程
12	A/YL-KTS/1053	擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 106 約地段第 1540 號 C 分段、第 1871 號 A 分段及第 1871 號 F 分段經營臨時商店及服務行業，並闢設附屬設施，以及進行相關的填土工程
13	A/YL-KTS/1066	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 113 約地段第 552 號餘段(部分)、第 553 號(部分)、第 555 號(部分)、第 556 號(部分)及第 557 號(部分)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，以及進行相關的填土工程
18	A/STT/21	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闢設臨時私家車公眾停車場
20	A/TM-LTY Y/484	在劃為「住宅(丁類)」地帶的屯門藍地第 130 約地段第 2339 號(部分)經營臨時批發行業，並作附屬貯物用途
29	A/YL-TYST/1308	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 2535 號(部分)、第 2536 號(部分)及第 2537 號(部分)經營臨時商店及服務行業
30	A/YL-TYST/1309	擬在劃為「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 2536 號(部分)及第 2537 號(部分)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，至二零二零年五月二十三日止

項目編號	申請編號	規劃申請
21	A/TM/596*	在劃為「工業」地帶的屯門建發里 2 號華運工業大廈地下 2 號工場經營商店及服務行業
28	A/YL-PS/750	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗第 123 約地段第 289 號 B 分段經營臨時商店及服務行業(便利店)
34	A/YL-TT/707	擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗大棠第 118 約地段第 1213 號 B 分段第 1 小分段經營臨時商店及服務行業，並闢設附屬辦公室
*雖然該宗申請擬作永久用途，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。		

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	
29 和 30	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

由於這兩宗申請涉及在該區作臨時商店及服務行業用途，馬錦華先生所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。