

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二五年七月四日下午二時三十分舉行的
第 768 次會議記錄

出席者

規劃署署長 葉子季先生	主席
劉竟成先生	副主席
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	
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 陳承楸先生	
規劃署副署長／地區 譚燕萍女士	秘書

因事缺席

梁家永先生

倫婉霞博士

何鉅業先生

黃煜新先生

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

劉熹先生

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六月二十日
第 767 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」)二零二五年六月二十日第 767 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13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按所申請的續期期限續期。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16宗。規劃署不反對按所申請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)。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目3

第 12 A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/YL-MP/10 申請修訂《米埔及錦綉花園
分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/8》，
把位於元朗米埔錦豐路第 104 約
地段第 3152 號、第 3153 號餘段、
第 3156 號 B 分段及第 4805 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)1」地帶，
並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-MP/10A 號)

9. 秘書報告，申請地點位於米埔，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司皆才有限公司提交。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 — 其公司目前與新鴻基公司和
艾奕康公司有業務往來；以及

梁家永先生 — 在米埔擁有一個物業。

10. 小組委員會備悉，何鉅業先生和梁家永先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

11. 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
- 劉正己女士 — 助理城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東

申請人的代表

皆才有限公司
麥啟華先生
黃楚婷女士
胡錦全先生
黎世康先生

KTA 規劃顧問有限公司

杜立基先生
吳詩雅女士
文顥然先生

艾奕康公司
溫偉江先生
楊百鈞先生
黃俊森先生

環譜有限公司
劉惠寧博士

奧雅納工程顧問有限公司
趙祖強先生
溫子立先生

英環香港有限公司
吳翹先生

12. 主席歡迎各人到席，並解釋會議的程序。為確保會議能夠順利及有效率地進行，申請人的陳述時限定為 15 分鐘。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

13. 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、申請地點的改劃建議(即由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶，以便進行擬議的綜合住宅發展連商業用途、交通停車處設施和政府、機構及社區設施)、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。

[鄧寶善教授在規劃署進行簡介期間到席。]

14. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表杜立基先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點位於北部都會區(下稱「北都」)的「創新科技地帶」內，四周有低密度住宅發展、牛潭尾排水道及攸望路簡約公屋。已規劃的沙埔公營房屋發展、北環線主線牛潭尾站及新田科技城(下稱「科技城」)亦位於附近一帶。北都內的牛潭尾新發展區(或稱為牛潭尾科教中心)位於申請地點東面新田公路的另一邊，根據其發展建議，該區將有高密度住宅用地，住用地積比率最高達 6 倍，建築物高度超過 40 層，亦設有佔地 9 公頃的綜合醫院；
- (b) 自首份米埔及錦綉花園分區計劃大綱圖公布以來，申請地點一直劃為「住宅(丁類)」地帶超過 30 年，但發展從未落實。申請地點涉及先前一宗第 16 條申請(編號 A/YL-MP/205)，在二零一三年獲批准興建 71 幢屋宇，地積比率為 0.2 倍。考慮到該區的規劃情況出現重大改變，以及過去十年的最新房屋土地政策涉及把「綠化地帶」用地改劃作住宅用途，並放寬適合作高密度發展的用地的地積比率，就申請地點訂定的發展密度已不再合適，因此應該因應情況檢討並提高發展密度；

- (c) 小組委員會於二零二三年拒絕先前的第 12A 條申請編號 Y/YL-MP/6 後，當局於二零二四年公布牛潭尾新發展區的土地用途建議。為回應委員在考慮被拒絕的申請時所提出的關注，現時的計劃已作改善，降低發展密度，並加入生態改善措施。主要的規劃及設計特色包括闢設經重新設計的景觀池塘；把住宅樓宇從牛潭尾排水道後移，並劃設建築物間距；以及把住用地積比率由 1.8 倍降至 1.5 倍，把建築物高度由 19 層減至 16 層，並維持梯級式建築物高度輪廓。為顧及沿牛潭尾排水道的雀鳥飛行路線，經重新設計的景觀池塘日後將限制人員進入，並沿與牛潭尾排水道鄰接的地方延長，以及加入生態特色，包括深水區和淺水區以營造各式各樣的生境，從而支持不同的水生植物生長，並吸引各種雀鳥、昆蟲和水生生物。現時的計劃亦大致上保留了先前申請的規劃及設計優點，例如闢設鄰舍活動樞紐，內有零售空間、長者鄰舍中心、幼稚園、交通停車處設施，以及向公眾開放的私人休憩用地。這些措施旨在服務日後的居民和區內人士；
- (d) 擬議發展在技術上可行，而相關政府部門對這宗申請原則上不反對或沒有負面意見。在這宗申請獲批准後，政府可根據各項相關條例(包括環保法例)及換地程序執行發展管制；以及
- (e) 申請地點的擬議發展配合該區的策略發展潛力，並給予專業人士及其家人提供另一個優質生活環境的住屋選擇，有助該區的房屋變得更多元化。

15. 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。

擬議計劃

16. 副主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 留意到鄰舍活動樞紐的規模相對較小，擬議商業和社區設施的目標顧客和使用者是否附近居民，以及擬議發展會否提供公眾停車場；

- (b) 有見附近科技城日後的公私營房屋供應增加，如何評估市場對申請地點房屋的額外需求及往返內地工作人士的比例，以證明增加地積比率的建議合理；
- (c) 是否所有住宅樓宇之間均劃設15米的建築物間距；
- (d) 開放予公眾使用的私人休憩用地的通道安排為何；
- (e) 在申請地點闢設社區農場的預期目的為何；以及
- (f) 申請地點內設施日後的管理責任誰屬。

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：

- (a) 鄰舍活動樞紐將提供約3 000平方米的總樓面面積作商業用途，例如便利店、餐廳和自助洗衣店，以應付居民的日常基本需要，加上該活動樞紐位於用地邊界的有利位置，更為四通八達。擬議社區設施（包括幼稚園和長者鄰舍中心）亦規模適中，旨在服務申請地點的居民。鄰舍活動樞紐將設有地下停車場，供訪客使用。該活動樞紐於零售等級分類為鄰舍層面設施，與計劃在牛潭尾新發展區闢設的等級較高商業設施有別，後者是滿足全區所需；
- (b) 申請地點劃為「住宅(丁類)」地帶，最高地積比率為0.2倍，很可能發展成單位面積較大的豪華屋宇。科技城和牛潭尾新發展區將建有高密度的住宅發展，而位於申請地點的擬議中層住宅發展項目會形成一個生活質素較高的小規模社區，這正是新發展區目前缺乏的元素，而這種小規模社區則更適合專業人士和高科技人才。申請人有信心該擬議私人住宅發展有足夠需求；
- (c) 每兩幢住宅樓宇之間會留不少於15米的建築物間距，而會所與某些住宅樓宇之間的間距會更闊；
- (d) 向公眾開放的私人休憩用地將屬小規模的休憩用地。雖然訪客不得經過私人住宅部分從鄰舍活動樞

紐進入，但該休憩用地可經由豐竹路和下竹園路進出，為附近村民提供行人和車輛通道，另於沿錦璽路位置闢設的北面入口附設交通停車處；

- (e) 社區農場將可供私人發展的居民租用；以及
- (f) 日後的管理責任將分為兩部分。商業營辦商將負責監督所有商業設施及向公眾開放的私人休憩用地，而住宅發展的未來業主則負責保養景觀池塘。

景觀池塘的設計及管理

18. 副主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 有何設計特色及措施以優化雀鳥生境，以及會如何確保景觀池塘的長遠保養及可持續性；
- (b) 景觀池塘內會否有魚，以優化牛潭尾排水道一帶常見雀鳥的生境；以及
- (c) 備悉景觀池塘主要設計作生態特色，讓日後的居民在景觀池塘周圍的擬議座位區觀賞池塘。申請人會否圍封景觀池塘，禁止進入池塘範圍。

19. 申請人的代表劉惠寧博士和杜立基先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 景觀池塘的設計旨在與毗鄰的牛潭尾排水道在生態上發揮協同作用，而牛潭尾排水道在移除充氣堤壩後，從防洪構築物轉變成珍貴的生境。景觀池塘在目前的申請中獲重新設計，以配合牛潭尾排水道和提供延長的銜接面，讓雀鳥能跨越兩個系統覓食。經優化的設計涵蓋供水生植物生長的深水區、蘆葦床，以及為水鳥而設的淺水沼澤區。景觀池塘的不同深淺程度亦能支持多樣化的物種，包括蝴蝶和蜻蜓。池塘的設計日後只需最少的保養便能運作。淺水區的蘆葦床與深水區之間會有薄混凝土牆作分隔。在旱季，會從住宅發展的蓄水池把雨水泵至景

觀池塘，維持其水文條件及生態功能，然後才會排放到牛潭尾排水道；

- (b) 景觀池塘會飼養魚類，而生物多樣性措施(包括昆蟲和青蛙)亦能創造更強大的食物網，間接讓水鳥得益。景觀池塘規模比牛潭尾排水道小，本身可造成的影響有限，但在退潮的時候仍可作為抗旱水源；以及
- (c) 雖然禁止直接進入景觀池塘，以防有人干擾生境，但會圍繞景觀池塘架設板道，讓居民從不同角度觀賞池塘風光而不會影響野生動物。為照顧動態康樂方面的需求，會為居民提供專用的會所。

交通方面

20. 一名委員問及擬議發展在二零三一年竣工後，以及預計在二零三六年竣工的北都公路新田段落成之前，可能對新田公路造成的交通影響。申請人的代表黃俊森先生借助一些投影片作出回應，表示新田公路的行車量／容車量比率在二零三六年之前為 1.07，在運輸署可接受的範圍(1.0 至 1.2)內。北都公路新田段在二零三六年落成後，新田公路的交通情況預計會得到改善。

發展密度

21. 副主席和一名委員提出以下問題：

- (a) 后海灣地區的濕地緩衝區內有沒有任何發展限制；以及
- (b) 擬議密度與周邊現有或已規劃的發展項目相比如何。

22. 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) 參考有關「擬在后海灣地區內進行發展而按照《城市規劃條例》第16條提出的規劃申請」的城市規劃

委員會規劃指引編號 12C，濕地緩衝區的意向是保護濕地保育區內的魚塘和濕地的生態完整，並禁止進行會對濕地保育區內的魚塘的生態價值帶來負面干擾影響的發展。由於濕地緩衝區內部分地區的環境已然惡化，只要申請人能證明生態影響屬可接受或可緩解，當局可容許進行適當程度的發展，藉以鼓勵逐步淘汰不協調用途及／或修復部分已喪失的魚塘或濕地。至於申請地點，「住宅(丁類)」地帶旨在透過適當程度的發展，以改善現時環境已然惡化的鄉郊地區；以及

- (b) 除了區內原有的低層住宅發展項目(例如錦綉花園)外，在申請地點西北面和西面橫跨錦壘路和牛潭尾排水道的地方，現時為攸壠路簡約公屋的用地，同時亦為兩宗作擬議住宅發展的第 12A 條申請(編號 Y/YL-MP/7 及 8)所涉的地點，而有關申請目前在處理當中。這兩宗第 12A 條申請的擬議住用地積比率約為 1.2 倍，最高建築物高度約 16 層或主水平基準上 57.85 米。申請地點南鄰的其他發展包括已獲批准的房屋發展項目，其地積比率為 0.2 倍，以及南面較遠處於南生圍的土地共享先導計劃發展項目，其私人住宅部分的住用地積比率約為 2 倍。區內發展情況正在轉變，申請地點的擬議中層發展可提供過渡，由申請地點西面現有的低層及低密度住宅發展和濕地，逐步過渡至科技城和牛潭尾新發展區日後住用地積比率約為 6 倍至 6.5 倍的高層及高密度發展。

環境及排水方面

23. 鑑於牛潭尾排水道毗鄰申請地點，一名委員詢問，過往風暴潮期間有沒有出現水浸或海水倒灌的情況。申請人的代表溫偉江先生回應時表示，在渠務署完成包括牛潭尾排水道和竹園雨水泵房的渠務改善工程後，申請地點已不再是渠務署所界定的水浸黑點。擬議地盤平整水平為主水平基準上 5.4 米，會超過兩個歷史性洪水位(即二零一七年及二零一八年受颱風天鴿及山竹吹襲期間所達的水位，分別為主水平基準上 4.41 米和主水平基準上 4.03 米)，以及超出渠務署《雨水排放系統手冊》載列的標準。

24. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士補充說，土木工程拓展署正進行研究，探討有策略地應付香港在極端天氣情況下與水浸相關的潛在風險。有關研究亦會制訂相關指引並於稍後發布，為業界就如何管理在極端天氣情況下的水患事宜，提供清晰的指引。

25. 一名委員提出有關環境影響評估程序和監管機制的問題，粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士回應時表示，由於申請地點位於后海灣緩衝區內，擬議發展須按《環境影響評估條例》(第 499 章)(下稱「環評條例」)進行環境影響評估。申請人提交的環境影響評估報告內擬議的緩解措施，倘獲相關政府部門同意，會成為環境許可證的一部分，並須受環境保護署(下稱「環保署」)的進一步監管。

26. 環保署首席環境保護主任(總區北)余錦華女士補充說，擬議住宅發展會成為《環評條例》下的指定工程項目，因此，申請人在擬議住宅發展施工及營運前，須取得環境許可證。就這宗個案而言，除了空氣質素、噪音及水質方面的細節外，申請人也可能須擬備附連景觀池塘設計細節的生境創造及管理計劃，作為環境影響評估報告的一部分。此生境創造及管理計劃在有需要時將受到監管，並須作改善。

27. 由於申請人的代表再無提出進一步意見，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。

[葉文祺先生在答問環節進行期間到席。]

商議部分

28. 主席表示，申請地點涉及同一申請人先前提交的第 12A 條申請(編號 Y/YL-MP/6)，而有關申請於二零二三年被小組委員會拒絕。申請人已建議更改發展計劃，以回應委員對先前申請所提出的關注。自當局於二零二四年公布牛潭尾地區的土地用途建議後，規劃情況已有所改變。申請地點距離鄰近牛潭尾地區的未來住宅區約 300 米。在北環線主線的牛潭尾站等主

要運輸基建落成後，該區的對外連繫將大為改善。至於落實包括景觀池塘在內的生態設施，由於擬議發展屬《環評條例》下的指定工程項目，須受環境許可證的規定監管。

29. 委員普遍支持有關改劃申請，並讚揚申請人提供技術評估以作支持，為優化發展計劃作出努力。擬議中密度發展項目的地積比率及建築物高度實屬合理恰當，不會為區內的未來發展立下不良先例。副主席肯定了現時這項計劃中的生態改善設施，並認為未來的生態設施管理合理。一名委員認為，擬議發展將成為北都發展的催化劑，借助私營市場的優勢，在公共基建竣工前加快發展進度。有關項目可有效吸引新居民，同時支援香港更廣泛的發展目標。另一名委員表示，把地盤水平提升至超出超強颱風襲港期間的歷史性洪水位，可緩解申請地點的風暴潮風險。

30. 一名委員關注到區內是否會出現房屋供應過剩的情況。主席表示，由於申請地點鄰近作創科發展的科技城和牛潭尾地區，尋找高質素房屋選擇的海外人才會有相對強勁的需求。擬議中密度發展項目將提供不同的房屋選擇，而市場前景則由私人發展商作最佳評估。

31. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請。建議對米埔及錦綉花園分區計劃大綱圖作出的相關修訂(包括對申請地點施加的適當發展限制和要求)，連同經修訂的《註釋》和《說明書》，會先諮詢相關政府部門後制訂，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。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島江詩雅女士和城市規劃師／西貢及離島葉浩洋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/SK-HC/366 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
西貢蠔涌鹿尾村路第210約
地段第505號和毗連政府土地
闢設臨時辦公室連附屬停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/SK-HC/366A號)

簡介和提問部分

32. 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。

33. 一名委員詢問規劃署有否要求申請人就擬議用途提供額外資料。高級城市規劃師／西貢及離島江詩雅女士在回應時表示，儘管規劃署提出查詢，但申請人既沒有就擬議辦公室的營運提供資料，亦沒有說明把擬議辦公室設於申請地點的理由。

商議部分

34. 小組委員會備悉，申請地點位於「住宅(戊類)」地帶內的地方，申請地點只有一小部分擬建臨時辦公室構築物，而大部分地方為政府土地，但沒有清楚說明具體用途。此外，申請人沒有就建議提出有力的理據，亦沒有說明為何需要如此大的用地面積。副主席表示，由於申請人提供的資料不足，而且申請地點的政府土地部分有合理地獨立轉讓的潛力，因此不應支持這宗申請。此外，相關當局亦須應視乎情況，就非法佔用政府土地採取執管行動。委員普遍認為不能批准這宗申請。

35. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「擬議用途不符合『住宅(戊類)』地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是透過進行重建計劃逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。這類計劃須向城市規劃委員會提出申請。申請書內並無提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。」

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-HC/367 擬在劃為「農業」地帶的西貢南邊圍第 244 約
地段第 439 號、第 440 號餘段及第 442 號餘段
興建三幢屋宇(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-HC/367A 號)

簡介和提問部分

36. 城市規劃師／西貢及離島葉浩洋先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

37. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

38. 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七月四日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃保傑先生此時獲邀到席上。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/218 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的
上水雞嶺第91約地段第1577號(部分)、
第1579號A分段、第1579號B分段、
第1579號C分段(部分)、第1579號D分段(部分)、
第1579號E分段(部分)、第1579號F分段、
第1579號G分段、第1579號H分段及第1579號餘段
闢設臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-PK/218 號)

簡介和提問部分

39. 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。規劃署不反對這宗申請。

40. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

41. 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，至二零二八年七月四日止，並須附加文件

所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他此時離席。]

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及杜元鈞先生此時獲邀到席上。]

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/1074

擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田
第103約地段第460號餘段(部分)及
第461號餘段(部分)闢設臨時汽車修理工場，
以及經營臨時商店及服務行業
(汽車零件及汽車銷售)，
並闢設附屬貯存設施(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-KTS/1074號)

簡介和提問部分

42. 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、政府部門的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

43. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

44. 經商議後，小組委員會決定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，至二零二八年七月四日止，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/1067 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 3003 號 D 分段及第 3005 號餘段興建屋宇
(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/YL-PH/1067 號)

簡介和提問部分

45. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東杜元鈞先生借助一些圖則，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。規劃署不支持這宗申請。

46. 部分委員提出以下問題：

- (a) 能否把擬建小型屋宇的覆蓋範圍限制於「鄉村式發展」地帶內，而無須佔用「住宅(丁類)」地帶；以及倘這宗小型屋宇申請可限制在「鄉村式發展」地帶內，是否仍須提交規劃申請；以及
- (b) 是否有橫台山的「鄉村範圍」界線的資料。

47. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東杜元鈞先生借助一些圖則作出回應，要點如下：

- (a) 規劃署與申請人檢視這宗申請後，證實「鄉村式發展」地帶內沒有足夠空間可容納整個小型屋宇的覆蓋範圍。倘擬建小型屋宇可限制於「鄉村式發展」地帶內，便無須提交規劃申請；以及
- (b) 現時並無有關橫台山的「鄉村範圍」界線資料，但地政總署確定申請地點位於任何認可鄉村的「鄉村範圍」以外。

48. 鑑於小型屋宇的覆蓋範圍有約 60% 坐落在「鄉村式發展」地帶內，一名委員對小組委員會能否在不知道「鄉村範圍」界線何在的情況下妥為評審這宗申請表示關注。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東杜元鈞先生作出回應，重申地政總署就有關「鄉村範圍」所提出的上述意見，並作出解釋，指根據《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》(下稱「臨時準則」)的評審準則(b)，倘擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍多於 50% 坐落在「鄉村範圍」外，但不少於 50% 坐落在「鄉村式發展」地帶內，而且「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，在符合其他準則的情況下，申請可獲從優考慮。因此，目前這宗申請的主要問題，是相關的「鄉村式發展」地帶內是否出現「土地普遍供不應求」的情況。由於橫台山「鄉村式發展」地帶內有約 27.9 公頃土地(相等於大約 1 116 幅小型屋宇用地)可供使用，故有足夠土地應付尚未處理的小型屋宇申請和未來十年的小型屋宇需求預測(分別為 85 宗及 1 020 幢)。因此，不建議對這宗申請予以從優考慮。主席補充說，這宗申請不符合臨時準則下獲從優考慮的條件。

商議部分

49. 一名委員提及先前一宗司法覆核個案，當中法庭許可的小型屋宇申請涉及橫跨兩個發展地帶的用地，法庭考慮到雖然相關的「鄉村式發展」地帶內有足夠土地可供使用，但申請人未能在該「鄉村式發展」地帶內買入合適土地興建小型屋宇。該名委員表示，申請地點所在的地段(即第 111 約地段第 3003 號 D 分段)橫跨「鄉村式發展」地帶及「住宅(丁類)」地帶，實屬不幸。兩名委員留意到「屋宇」在「住宅(丁類)」地帶內屬第二欄用途，而「住宅(丁類)」地帶旨在作低層、低密度的住

宅發展，遂詢問應否因這宗申請的規劃背景而予以從寬考慮。一名委員認為，過往所進行的土地交易使新界的地段界線經常呈不規則形狀，因此需要審慎考慮。主席回應說，分區計劃大綱圖上的用途地帶界線屬概括性質，不會緊循個別地段的界線。過往也曾出現地段被土地用途地帶界線分割的同類個案，而小組委員會會按每宗申請的不同情況作出評估，並可能視乎申請的個別情況給予從寬考慮。就這宗申請而言，根據臨時準則的評審準則(b)項所作的主要考慮因素是，「鄉村式發展」地帶內是否有足夠土地可供興建小型屋宇。至於這宗申請所涉的「住宅(丁類)」地帶，不論興建低層住宅還是小型屋宇，均須獲城市規劃委員會批給規劃許可。秘書補充說，「住宅(丁類)」地帶的規劃意向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，而非旨在作小型屋宇發展，小型屋宇發展應集中在「鄉村式發展」地帶內。

50. 一名委員追問，假如申請人申請在同一申請地點進行低層住宅發展，申請會否因不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向而遭拒絕。該名委員憂慮有可能會出現一種情況，就是「住宅(丁類)」地帶或「鄉村式發展」地帶內的土地雖旨在作發展用途，但又無法進行發展。主席在回應時解釋，每宗申請均會按個別情況予以考慮。委員應審慎考慮是否有充分有力的理據偏離既定評審準則，以及批准申請會否為同類申請立下先例。一名委員表示同意，認為小組委員會應着重申請人的意圖，即興建一幢小型屋宇。即使拒絕這宗申請，也不會剝奪申請地點的發展權，亦不會扼殺其發展潛力。另一名委員補充說，由於「鄉村式發展」地帶內有足夠土地可應付小型屋宇發展需求，把小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。此外，由於「鄉村式發展」地帶內有土地可供使用，即使擬議小型屋宇的覆蓋範圍有不少於 50% (即約 60%) 坐落在「鄉村式發展」地帶內，這宗申請也不符合可予從優考慮的評審準則。

51. 因應高等法院對上述司法覆核個案的判決，副主席詢問申請人是否能證明已致力在「鄉村式發展」地帶內物色合適用地或研究其他方案。主席回應時表示，司法覆核個案的情況特殊，與目前這宗申請不同。司法覆核個案的申請地點橫跨「鄉村式發展」地帶和「綜合發展區」地帶，並在「綜合發展區」地帶的核准總綱發展藍圖的涵蓋範圍以外，因此須予特別考

慮，否則無法用作發展。然而，目前這宗申請所涉地點情況並非如此特殊，因為「住宅(丁類)」地帶仍可用作發展。

52. 主席總結說，雖然委員對這宗申請意見分歧，但大多數委員不支持這宗申請，因為考慮到臨時準則，即當「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付小型屋宇的需求時，在「鄉村式發展」地帶外進行小型屋宇發展通常不會獲批准。司法覆核個案的申請地點部分坐落於「綜合發展區」地帶內，情況特殊，與目前這宗申請情況不同。這宗申請所涉地點部分坐落在「住宅(丁類)」地帶內，申請所涉相關地段仍有可能與相鄰地段合併以作發展。小組委員會按照臨時準則，決定拒絕這宗申請。倘若申請人選擇重新申請，應提交更多證據證明有實際困難，並應提出理據說明為何擬議小型屋宇發展不能局限於「鄉村式發展」地帶內，以供小組委員會視乎個別情況重新考慮個案。

[葉文祺先生在進行商議期間離席。]

53. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「橫台山的『鄉村式發展』地帶內仍有主要預算用作興建小型屋宇的土地可供使用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在『鄉村式發展』地帶內會較為合適。」

[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／屯門及元朗西鄧偉立先生此時獲邀到席上。]

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/754 在劃為「康樂」地帶的元朗馮家圍第126約
地段第284號(部分)、第285號(部分)、
第286號(部分)、第320號(部分)、
第321號及第323號餘段(部分)和毗連政府土地
闢設臨時航拍機訓練中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-PS/754號)

簡介和提問部分

54. 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。

55. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

56. 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，至二零二八年七月四日止，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他此時離席。]

議程項目 43

其他事項

[公開會議]

57. 餘無別事，會議在下午五時零五分結束。

附件 1

**鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 768 次會議記錄
(會議日期：二零二五年七月四日)**

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
4	Y/YL-KTS/8	第二次^
7	A/SK-TLS/67	第一次
8	A/ST/1038	第一次
10	A/NE-KLH/656	第一次
11	A/NE-KLH/657	第一次
18	A/YL-KTN/1092	第二次^
22	A/YL-KTN/1118	第一次
27	A/YL-KTS/1076	第一次
30	A/YL-PH/1068	第一次
31	A/YL-PH/1069	第一次
33	A/HSK/547	第二次^
37	A/YL-HTF/1191	第一次
42	A/YL-TT/702	第二次^

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	
8	這宗申請由香港中文大學 (下稱「中大」)提交。	— 倫婉霞博士為一間由中大及另外兩所大學經營的研發中心的特殊項目總監

小組委員會備悉，倫婉霞博士因事未能出席會議。

* 規劃申請的詳情，請參閱相關議程

https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/768_rnt_agenda.html。

附件 2**鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 768 次會議記錄**

(會議日期：二零二五年七月四日)

續期個案為臨時規劃許可續期三年的申請

項目 編號	申請編號	續期申請	續期的期限
12	A/NE-PK/217	在劃為「康樂」地帶的上水安圃村第 91 約地段第 3252 號、第 3262 號(部分)、第 3263 號、第 3264 號、第 3265 號 A 分段(部分)及第 3265 號 B 分段(部分)和毗連政府土地作臨時動物寄養所連附屬設施用途	二零二五年八月十三日至 二零二八年八月十二日
15	A/STT/24	在劃為「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶、「其他指定用途」註明「美化市容地帶」及顯示為「道路」的地方的元朗新田第 99 約地段第 372 號 D 分段餘段(部分)、第 378 號、第 379 號、第 380 號、第 382 號(部分)、第 383 號(部分)、第 385 號、第 389 號 A 分段(部分)、第 389 號 B 分段(部分)、第 389 號餘段(部分)及第 390 號作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途	二零二五年七月六日至 二零二八年七月五日
28	A/YL-NSW/347	在劃為「未決定用途」地帶的元朗南生圍小商新村第 115 約前小商新村公立學校作臨時社會福利設施(綜合社區服務中心)用途	二零二五年七月十六日至 二零二八年七月十五日
34	A/HSK/566	在劃為「住宅(乙類)2」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗廈村第 128 約及第 129 約多個地段和毗連政府土地作臨時露天存放貨櫃用途	二零二五年七月二十日至 二零二八年七月十九日

附件3

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 768 次會議記錄
(會議日期：二零二五年七月四日)

納入精簡安排的個案

(a) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為三年，至二零二八年七月四日止

項目編號	申請編號	規劃申請
9	A/NE-KLH/646	在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔泰亨村第 7 約地段第 1704 號餘段闢設臨時私人停車場(只限私家車)
14	A/NE-TK/835	在劃為「康樂」地帶的大埔蘆慈田村第 17 約地段第 1610 號餘段(部分)闢設臨時公眾停車場(只限私家車)
16	A/YL-SK/408	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗石崗水盞田第 112 約地段第 1370 號 I 分段經營臨時商店及服務行業，以及進行相關的填土及挖土工程
17	A/YL-KTN/1088	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第 109 約地段第 1325 號(部分) 及第 1349 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
19	A/YL-KTN/1112	擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的元朗逢吉鄉第 107 約多個地段和毗連政府土地作臨時露天存放汽車及建築材料，並闢設附屬設施
20	A/YL-KTN/1114	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第 107 約地段第 1400 號(部分)、第 1401 號及第 1413 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
21	A/YL-KTN/1116	擬在劃為「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的元朗錦田新潭路第 107 約地段第 86 號(部分)經營臨時食肆，並闢設附屬設施
23	A/YL-KTS/1040	擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦上路第 106 約地段第 564 號、第 565 號(部分)及第 618 號 C 分段(部分)經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)
24	A/YL-KTS/1062	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 103 約地段第 502 號餘段及第 507 號 A 分段餘段闢設臨時貨倉(存放建築材料)，以及進行相關的填土工程
32	A/HSK/546	在劃為「鄉村式發展」地帶及「休憩用地」地帶的新界元朗廈村第 124 約地段第 34 號(部分)、第 35

項目編號	申請編號	規劃申請
		號(部分)、第 40 號餘段(部分)及第 41 號餘段(部分) 闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬辦公室
35	A/HSK/567	在劃為「休憩用地」地帶及「政府、機構或社區」地帶的新界元朗廈村第 128 約地段第 43 號(部分)、第 192 號 A 分段第 1 小分段(部分)、第 192 號 A 分段餘段(部分)、第 192 號 B 分段第 1 小分段(部分)及第 192 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放建築機械及建築材料
38	A/YL-LFS/558	擬在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2092 號及第 2093 號(部分)闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬辦公室
40	A/YL-TYST/1312	擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗第 124 約地段第 2612 號(部分)經營臨時商店及服務行業
41	A/YL-TYST/1313	在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗第 119 約地段第 1282 號(部分)闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬辦公室

(b) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為五年，至二零三零年七月四日止

項目編號	申請編號	規劃申請
26	A/YL-KTS/1075	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田河背第 113 約地段第 1023 號 A 分段、第 1023 號餘段、第 1024 號 A 分段及第 1024 號餘段闢設臨時動物寄養所，以及進行相關的填土工程

(c) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為六年，至二零三一年七月四日止

項目編號	申請編號	規劃申請
36	A/TM/599	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門第 132 約地段第 248 號 B 分段、第 250 號、第 251 號、第 253 號及第 254 號經營臨時商店及服務行業(零售商店)，並闢設附屬設施

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
9	申請地點位於大埔泰亨村。
40	申請地點位於洪水橋。

小組委員會備悉，倫婉霞博士因事未能出席會議。由於項目 40 的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。