

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零二五年七月十八日下午二時三十分舉行的 第 769 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	
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

梁家永先生

倫婉霞博士

何鉅業先生

潘樂祺先生

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

馮志慧女士

城市規劃師／城市規劃委員會

賈櫻子女士

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七月四日
第768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」)
二零二五年七月四日第768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。

[葉文祺先生此時到席。]

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 16 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 11 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、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 17 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)。

沙田、大埔及北區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/ST/60 申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/38》，把位於沙田上禾輦第 185 約地段第 63 號及第 296 號(部分)的申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/60B 號)

簡介和提問部分

9. 下列規劃署代表及申請人代表此時獲邀到席上：

規劃署

曾永強先生 — 沙田、大埔及北區規劃專員

張浩榮先生 — 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區

吳智恩女士 — 城市規劃師／沙田、大埔及北區

申請人的代表

西林(普眾)基金會有限公司—申請人
鍾美卿女士
陳成耀先生

達材都市規劃顧問有限公司
陳達材先生
韋卓鴻先生
何心怡女士
陳俊皓先生

OZZO Technology (HK) Limited

陳沛翔先生

林世穎女士

何敏鈴女士

10. 主席歡迎各人到席，並解釋會議程序。為確保會議順利並有效率地進行，申請人的陳述時限定為 15 分鐘。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／沙田、大埔及北區張浩榮先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、有關把申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，並在擬議「政府、機構或社區(1)」地帶的《註釋》把「宗教機構」列入第一欄作為經常准許的用途及把「靈灰安置所」列入第二欄用途，以便容許規劃許可規範申請地點上西林寺的靈灰安置所用途的建議、政府部門的意見，以及規劃考慮因素和評估。考慮到有同類改劃申請獲批准作「靈灰安置所」用途，申請人亦建議小組委員會進一步考慮在《註釋》把「靈灰安置所」列入第一欄用途，以精簡申請地點的發展管制程序。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。申請人的代表韋卓鴻先生表示他們同意規劃署簡介的內容及就申請提出的意見，沒有其他論點要補充。

13. 由於規劃署的代表和申請人的代表陳述完畢，主席邀請委員提問。

「現有用途」

14. 一名委員從文件中留意到，申請人未能提供證據證明申請地點的靈灰安置所用途屬「現有用途」，遂詢問證明「現有用途」的要求為何；以及申請人遇到的困難，因為西林寺聲稱自一九三六年起，即在首份涵蓋沙田區的法定圖則於一九六一年在憲報刊登之前，已一直提供靈灰安置所服務。

15. 沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生借助投影片作出回應，表示「有關市區及新市鎮地區內的現有用途的釋義」的

城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 24)已說明詮釋「現有用途」的一般方法。任何人士如要求享有「現有用途」的權利，須提供足夠證據，以證明確有資格享有這項權利。一般而言，實地照片、與相關政府部門的書信往來，以及正式的土地或建築物記錄等，均屬相關證據。規劃署會評估申請人提交的證據是否足以證明「現有用途」之說屬實。就現時這宗申請而言，申請人未有提供任何證據，證明在首份涵蓋沙田區的法定圖則的公告於一九六一年在憲報刊登之前，有關的靈灰安置所用途已經存在。主席補充說，靈灰安置所用途的規模，以及有關用途是否在首份法定圖則公布之前便已經存在，並一直持續進行，亦是判斷有關用途可否視為「現有用途」的相關因素。

16. 申請人的代表韋卓鴻先生解釋，申請人大約在二零零六年收購申請地點，並接手經營西林寺，當時申請地點已處於失修狀況。雖然於修復工程期間在西林寺發現大量骨灰甕，但沒有相關證明文件可證明靈灰安置所用途一直持續進行。

申請地點的發展歷史

17. 一名委員從公開資料留意到，在二零零六年曾有意向把西林寺重建成旅遊景點，以及西林寺曾重建為設有 3 000 個龕位的五幢綜合建築群，與現時涉及 10 960 個龕位的改劃土地用途地帶建議不同，因此要求澄清申請地點的發展歷史。申請人的代表韋卓鴻先生在回應時表示，申請人於二零零六年購入申請地點，原意是重建已廢棄的西林寺。其後申請人提交第 16 條申請，以重建現有宗教機構(寺廟)(即申請編號 A/ST/656)，但被小組委員會在二零零七年拒絕。申請人其後為西林寺進行復修及翻新工程，工程於二零零九年完成。韋先生在回應主席的跟進提問時表示，該寺廟在二零零六年之前已經丟空。

交通及人羣管理

18. 主席、副主席及兩名委員提出以下問題：

- (a) 西林寺的訪客人數現況如何；
- (b) 現有與擬議的人羣管理措施有何分別；

- (c) 留意到已安放骨灰的龕位僅佔總數約三分之一，遂詢問相關技術評估所採用的假設為何，以及作出該等假設的依據為何；
- (d) 申請地點現有的配套基礎設施(例如廁所及其他設施)是否足以應付相關技術評估所假設的訪客人數；以及
- (e) 由港鐵沙田站通往西林寺的行人通道是否無障礙通道。

19. 申請人的代表陳沛翔先生作出回應，要點如下：

- (a) 現時西林寺的訪客數目並不多；
- (b) 西林寺目前並沒有具體的人流管理措施。現時這宗申請所提出的管理計劃則包括一些建議措施，例如擬設訪客預約制度，規定所有訪客到訪前必須事先預約；
- (c) 申請人進行相關技術評估(包括交通影響評估)時所作的假設是骨灰龕位全數被佔用。根據交通影響評估，現時每逢屬高峰期的重陽節和清明節，西林寺每小時約有 400 至 500 名訪客。倘實施訪客預約制度，每小時最多可有 300 名訪客，其間每半小時一節可進入靈灰安置所大樓的訪客不會超過 150 名。此外，在任何時間都不得有多於 116 名訪客逗留在靈灰安置所大樓的室內地方，申請人亦會提供專屬等候區讓等待進入室內的訪客使用。為了把可能對附近交通及行人網絡造成的影響減至最低，西林寺將於重陽節和清明節期間關閉。在落實擬議措施後，預計訪客會在這兩個節日期間前後兩周到訪西林寺，從而緩解訪客集中於節日期間到訪所造成的負面交通影響；
- (d) 實施擬議人流管理措施後，相信現有的配套基礎設施(例如廁所及其他建築設施)足以應付訪客需求。在掃墓高峰期亦會容許訪客使用附近的公廁；以及

(e) 從港鐵沙田站前往申請地點的行人路線是無障礙通道，並且沒有樓梯。

20. 一名委員留意到同類建議確實經常會提出在重陽節和清明節關閉靈灰安置所，但詢問既然申請人已提出利用擬議人流管理措施(如訪客預約制度)盡量減低影響，那麼在該兩天(掃墓人士一般傾向揀選這兩天)關閉西林寺的理據是什麼。申請人的代表韋卓鴻先生回應時解釋，建議在重陽節和清明節關閉西林寺，是為了能及時取得在申請地點經營私營靈灰安置所的牌照。據觀察所得，一些掃墓人士，尤其是長者，傾向於非節日期間前往靈灰安置所，以避開人羣。

21. 主席表示一般而言，人流管理是申請人要留意的主要問題之一。為了防止重陽節和清明節可能會有大量訪客前往靈灰安置所的情況，申請人通常會提出建議措施，例如在該兩個節日及／或該兩個節日前後的周末關閉靈灰安置所，把訪客人數分散到較長的時期。有別於其他有足夠泊車設施或乘搭公共交通十分方便的靈灰安置所，西林寺並沒有車輛通道，訪客只能步行前往。因此，現時這宗申請建議在重陽節和清明節關閉西林寺，以解決靈灰安置所引起的潛在交通影響。食物環境衛生署(下稱「食環署」)轄下的私營骨灰安置所事務辦事處(下稱「骨灰所辦」)會負責監察和執行擬議的管理措施。

申請地點內的暢達程度

22. 申請人的代表陳沛翔先生和韋卓鴻先生回應一名委員關於申請地點內無障礙暢達程度的提問，表示雖然有一些靈灰安置所大樓以樓梯連接且沒有斜坡或升降機可用，但西林寺員工一直協助行動不便的訪客進出靈灰安置所大樓。主席建議申請人留意委員關注的問題，日後考慮改善申請地點內的布局設計及／或提供的設施。

在規劃及其他制度下監管靈灰安置所用途

23. 副主席詢問，倘若把「靈灰安置所」列為擬議「政府、機構或社區(1)」地帶的第一欄用途，對申請地點的靈灰安置所用途施加的規劃管制為何。沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 倘小組委員會決定同意目前的改劃申請，並把「靈灰安置所」列為擬議「政府、機構或社區(1)」地帶《註釋》的第一欄用途(即經常准許的用途)，相關發展限制(包括龕位總數 10 960 個及最高建築物高度不得超過三層)會在沙田分區計劃大綱圖《註釋》中訂明。若略為放寬申請地點的龕位數目，須透過提交第 16 條申請，並以相關技術評估作支持，供小組委員會按個別計劃的情況作考慮；以及
- (b) 為符合《私營骨灰安置所條例》(第 630 章)就營辦私營骨灰安置所訂明的發牌規定，申請人須提交一份涵蓋交通及人流管理措施等事宜的管理方案，供私營骨灰安置所發牌委員會(下稱「發牌委員會」)考慮和批准。如牌照申請獲發牌委員會批准，食環署轄下骨灰所辦會負責監察持牌人落實獲批准管理方案所載的措施。

排頭村及上禾輦村已規劃的鄉村擴展區

24. 副主席就與申請地點附近已規劃的鄉村擴展區有關的規劃考慮因素和評估作出提問。沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生借助投影片作出回應，表示由於有空間為已規劃的鄉村擴展區提供獨立行人通道，無須使用經西林寺的共用通道，因此預期西林寺可能對周邊環境(包括附近村民／居民)造成的滋擾有限。此外，該鄉村擴展區雖於一九八一年規劃，但其後因要檢討政府小型屋宇政策(下稱「該政策」)和進行有關該政策的司法覆核而暫緩落實。隨着終審法院於二零二一年就相關司法覆核作出裁決，發展局正檢討已規劃鄉村擴展區的落實時間表。

附近的同類申請

25. 一名委員詢問，目前的改劃申請與申請地點附近其他同類的改劃申請(其中一宗申請獲小組委員會局部同意，而四宗卻被拒絕)在考慮因素上的差異為何。沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 申請編號 Y/ST/13 獲小組委員會局部同意，主要是考慮到靈灰安置所遠離住宅羣，且設有獨立通道，以及相關政府部門均不表反對；以及
- (b) 小組委員會拒絕申請編號 Y/ST/24、29、35 及 39，主要理由是申請人未能證明不會對周邊地區的交通造成負面影響。

26. 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。主席多謝規劃署和申請人的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

27. 一名委員表示支持這宗申請，這宗申請旨在把申請地點現有宗教機構及靈灰安置所用途納入規範，以符合《私營骨灰安置所條例》的發牌規定。申請地點所在之處地勢平坦，與附近鄉村／住宅羣有一定距離，而且可由港鐵沙田站經一條現有行人路步行前往，十分方便。申請地點沒有車輛通道可達。在落實擬議緩解措施後，擬議用途對交通造成的影響輕微。就此，運輸署原則上不反對這宗申請。

28. 雖然原則上不反對這宗申請，但一名委員留意到，如同在申請地點附近被拒絕的同類改劃申請中，前往靈灰安置所的通道與村民所使用的通道相阻的情況亦可能在西林寺出現。因此，該名委員對於當區居民可能會反對這宗申請，表示關注。主席表示，小組委員會拒絕該些同類改劃申請，主要理由是申請人未能符合運輸署的要求，證明擬議發展不會對周邊地區的交通造成負面影響。然而，隨著《私營骨灰安置所條例》在二零一七年頒布，旨在透過發牌機制規管私營骨灰安置所的營運，而這機制可確保落實交通及人流管理措施，因此在最近的申請中已能更有效處理交通方面的關注。一般而言，就擬作靈灰安置所的改劃申請，有關的規劃考慮因素集中在土地用途是否協調、會否對附近的村民／居民造成任何滋擾，以及能否解決交通問題。至於現時這宗改劃申請，由申請人提出並獲運輸署接納的交通及人流管理措施，將會在發牌機制下根據《私營

骨灰安置所條例》受監管和執行。有關土地用途協調方面，申請地點並不鄰近鄉村羣，並另設行人通道可供前往申請地點。預計對附近的村民／居民可能造成的滋擾有限。運輸署總工程師／交通工程(新界東)王國良先生補充說，在《私營骨灰安置所條例》生效後，倘認為申請人提議的交通及人流管理措施可以接受，運輸署一般不會對建議有負面意見。

29. 鑑於這宗申請擬設共 10 960 個龕位，同一委員詢問，倘小組委員會同意這宗申請，在申請地點作靈灰安置用途是否須修訂契約和補地價。應主席的邀請，地政總署助理署長／區域 3 陳承愀先生表示，根據既定政策和《私營骨灰安置所條例》所訂發牌機制有關處理規範化申請的程序，申請人須向地政總署申請修訂契約條件，可能以短期豁免書的方式，以便臨時把申請地點現有的臨時靈灰安置用途納入規範。主席補充說，改劃申請的龕位總數將由食環署骨灰所辦核實。根據申請人提供的資料，所有龕位(10 960 個)均已售出，當中三分之一已使用。

30. 一名委員支持這宗改劃申請，並建議申請人應為行動不便人士提供設施，以改善申請地點內的暢達程度。鑑於這宗申請是擬在沒有新構築物的情況下把現有發展納入規範，申請人在提供新構築物或升降機方面可能有困難，因此主席建議在會議記錄中記錄小組委員會的意見，即鼓勵申請人探討是否可能提供設施，以提升行動不便人士在申請地點內的暢達程度，其後亦會把有關會議記錄發送給申請人考慮。小組委員會同意此做法。

31. 委員普遍認為這宗改劃申請可予以支持。主席總結，申請地點的宗教機構及靈灰安置用途與區內鄉村環境並非完全不協調，預期對周邊環境可能造成的滋擾有限，亦預計不會對交通造成負面影響。倘發牌委員會批准牌照申請，管理方案下的擬議措施會由骨灰所辦監管。鑑於申請人已提交詳細發展建議，並附上技術評估以作支持，而相關政府部門亦對此不表反對／沒有負面意見，小組委員會同意把「靈灰安置所」列為擬議「政府、機構或社區(1)」地帶《註釋》的第一欄用途，並在分區計劃大綱圖訂明適當的發展限制，以精簡發展管制程序。

32. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請。對沙田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。

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、何子健先生和黃楚娃女士此時獲邀到席上。]

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-TK/836 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔龍尾第28約地段第146號A分段、第146號餘段、第147號A分段、第147號B分段、第152號A分段、第152號B分段、第152號C分段、第153號A分段及第153號B分段興建四幢屋宇(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/NE-TK/836號)

簡介和提問部分

33. 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。

34. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

35. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合有關「擬在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展涉及廣泛清除現有天然植物，並影響周圍環境的現有天然景緻；以及
- (c) 龍尾及大美督的「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。」

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-LYT/838 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺第 76 約地段第 1582 號闢設臨時公用事業設施裝置(太陽能光伏系統)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/838B 號)

簡介和提問部分

36. 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。

37. 一名委員注意到申請地點的擬議太陽能電池板下方會種植植物，遂詢問會否採取任何措施讓陽光穿透，讓植物正常生長。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區何子健先生借助圖則作出回應，表示根據申請人所提供的資料，申請地點的擬議太陽能電池板下方會種植石斛。據申請人所述，這是一種不適合在長期陽光直射下種植的中藥材。擬議太陽能電池板亦能提供電力，供自動灑水及照明系統之用，有助植物生長。

38. 主席及一名委員就申請地點的擬議太陽能電池板接駁中華電力有限公司(下稱「中電」)的供電網絡的詳情作出提問。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區何子健先生借助圖則作出回應，表示根據申請人所提供的資料，申請地點的擬議太陽能電池板裝置已獲中電發出確認信(即電網強化工程條件信)，顯示有關建議在技術上初步可行。除了太陽能電池板外，申請人亦建議在申請地點關設控制室和兩枝配備開關裝置的 H 型杆，以接駁至中電的供電網絡。根據《電力條例》(第 406 章)，申請人須委聘註冊電業承辦商負責安裝擬議裝置，並由機電工程署負責監督。

39. 一名委員詢問申請地點的擬議裝置是否須繳付地價。地政總署助理署長(區域 3)陳承愷先生回應說，根據文件所載資料，申請地點涵蓋根據集體政府租契持有的舊批農地。申請人須申請短期豁免書，以獲准在申請地點臨時搭建構築物，並須按地政總署要求繳付豁免書費用和行政費。

商議部分

40. 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，至二零二零年七月十八日止，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17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/850 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的粉嶺馬尾下第 46 約地段第 917 號餘段及第 919 號興建屋宇(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/850 號)

簡介和提問部分

41. 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。規劃署不支持這宗申請。

42. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

43. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

(b) 馬尾下的「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。」

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/798 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的打鼓嶺下山雞乙第 84 約地段第 796 號 D 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/798 號)

簡介和提問部分

44. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃楚娃女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、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。

45. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

46. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關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，以及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；以及

(b) 下山雞乙的「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。」

議程項目 21
第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/799 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的打鼓嶺下山雞乙第 84 約地段第 796 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

47. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

[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

議程項目 29
第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/1119 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第 107 約地段第 1394 號(部分)及第 1396 號(部分)闢設臨時露天貯物，以及進行相關的填土工程(為期三年)

48. 秘書報告，小組委員會已改期審議這宗申請。

議程項目 54
其他事項

[公開會議]

49. 餘無別事，會議於下午三時四十五分結束。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 769 次會議記錄
(會議日期：二零二五年七月十八日)

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
4	Y/NE-TK/19	第二次^
5	Y/YL-MP/9	第二次^
6	Y/YL-TYST/11	第一次
7	A/SK-SKT/34	第一次
16	A/NE-LYT/846	第二次^
22	A/NE-TKL/801	第一次
24	A/YL-KTN/1091	第二次^
26	A/YL-KTN/1094	第二次^
30	A/YL-KTN/1120	第一次
32	A/YL-KTN/1123	第一次
33	A/YL-KTN/1124	第一次
34	A/YL-KTN/1127	第一次
36	A/YL-KTS/1077	第一次
38	A/YL-MP/390	第一次
40	A/YL-PH/1070	第一次
47	A/YL-PN/87	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
5	<p>申請地點位於米埔。這宗申請由盈邦企業有限公司(恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司)提交。</p> <ul style="list-style-type: none"> — 梁家永先生在米埔擁有一個物業 — 何鉅業先生目前與恒基公司有業務往來

項目編號	委員的利益申報	
		<ul style="list-style-type: none"> — 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，而該基金會曾接受恒基兆業地產集團的捐款
6	申請地點位於洪水橋附近。	<ul style="list-style-type: none"> — 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
7	這宗申請由保潤有限公司(新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司)提交。	<ul style="list-style-type: none"> — 潘樂祺先生為新世界公司的附屬公司的僱員 — 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，而該基金會曾接受新世界集團的捐款
38	申請地點位於米埔。	<ul style="list-style-type: none"> — 梁家永先生在米埔擁有一個物業

小組委員會備悉，梁家永先生、何鉅業先生和潘樂祺先生因事未能出席會議。小組委員會亦備悉，葉文祺先生尚未到席。由於葉文祺先生並無參與分別由恒基公司及新世界公司贊助及與項目 5 和 7 相關的項目，小組委員會同意他可留在席上。由於項目 6 的改劃用途地帶申請旨在便利一項位於洪水橋的靈灰安置所發展，而馬錦華先生所涉的利益屬間接，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/769_rnt_agenda.html。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 769 次會議記錄
(會議日期：二零二五年七月十八日)

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/SK-PK/305	在顯示為「道路」的地方的西貢普通道第 221 約地段第 1827 號(部分)地下 10D 號舖及該舖位前方的空地作臨時食肆(包括餐廳戶外座位區)用途	二零二五年七月三十日至二零二八年七月二十九日
14	A/NE-LT/781	在劃為「農業」地帶的大埔林村林錦公路第 10 約地段第 431 號餘段(部分)作臨時商店及服務行業(地產代理)連附屬停車場用途	二零二五年八月十七日至二零二八年八月十六日
23	A/STT/25	在劃為「休憩用地」地帶的元朗新田第 105 約地段第 16 號 B 分段第 2 小分段(部分)、第 16 號 B 分段第 3 小分段、第 16 號 B 分段餘段(部分)、第 19 號 A 分段及第 19 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放及零售建築機械用途	二零二五年八月二十七日至二零二八年八月二十六日
39	A/YL-MP/391	在劃為「休憩用地」地帶的元朗米埔第 101 約地段第 29 號作臨時商店及服務行業(五金雜貨零售商店)連附屬設施用途	二零二五年七月三十日至二零二八年七月二十九日
43	A/HSK/570	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1007 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)用途	二零二五年八月十三日至二零二八年八月十二日

項目編號	申請編號	續期申請	續期的期限
44	A/HSK/571	在劃為「政府、機構或社區」及「住宅(丁類)」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 128 約地段第 48 號 A 分段(部分)、第 48 號 B 分段(部分)及第 49 號(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放建築材料及金屬製品連附屬工場用途	二零二五年九月二十四日至二零二八年九月二十三日
45	A/YL-LFS/559	在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗流浮山第 128 約地段第 20 號餘段(部分), 以及第 129 約地段第 2393 號餘段(部分)及第 2394 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時商店及服務行業(便利店)用途	二零二五年八月十三日至二零二八年八月十二日
46	A/YL-PN/86	在劃為「海岸保護區」地帶的元朗上白泥第 135 約地段第 93 號(部分)作臨時康體文娛場所(釣魚場)用途	二零二五年七月三十日至二零二八年七月二十九日
50	A/YL-PS/756	在劃為「鄉村式發展」地帶、「住宅(乙類)1」地帶、「住宅(戊類)2」地帶及「綜合發展區」地帶的元朗屏山屏興里第 122 約地段第 568 號(部分)、第 569 號餘段(部分)、第 585 號(部分)、第 586 號(部分)、第 590 號(部分)及第 591 號(部分)和毗連政府土地作臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)用途	二零二五年七月二十日至二零二八年七月十九日
51	A/YL-TYST/1314	在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 119 約地段第 1018 號 B 分段、第 1156 號餘段、第 1157 號 A 分段、第 1157 號 B 分段和第 1158 號 A 及 B 分段和毗連政府土地作臨時貨倉存放建築材料連附屬工場及場地辦公室用途	二零二五年七月三十日至二零二八年七月二十九日

項目編號	申請編號	續期申請	續期的期限
53	A/YL-TT/709	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠路第 116 約地段第 4773 號餘段(部分)作臨時商店及服務行業用途	二零二五年八月十三日至二零二八年八月十二日

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	
39	申請地點位於米埔。	— 梁家永先生在米埔擁有一個物業

小組委員會備悉，梁家永先生因事未能出席會議。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 769 次會議記錄
(會議日期：二零二五年七月十八日)

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，至二零二八年七月十八日止

項目編號	申請編號	規劃申請
10	A/NE-PK/213	在劃為「鄉村式發展」地帶的上水丙崗第 91 約地段第 2360 號 B 分段(部分)、第 2360 號 C 分段、第 2360 號 D 分段、第 2360 號 F 分段、第 2360 號 G 分段及第 2360 號餘段(部分)關設臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)
11	A/NE-PK/214	在劃為「鄉村式發展」地帶的上水丙崗第 91 約地段第 2351 號 B 分段第 1 小分段、第 2351 號 B 分段餘段、第 2351 號 C 分段第 1 小分段(部分)、第 2351 號 C 分段餘段(部分)、第 2351 號 E 分段第 1 小分段(部分)、第 2351 號 E 分段第 2 小分段(部分)、第 2351 號 E 分段第 3 小分段餘段(部分)、第 2351 號 E 分段餘段(部分)、第 2351 號 F 分段及第 2351 號餘段關設臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)
12	A/NE-PK/215	在劃為「鄉村式發展」地帶的上水丙崗第 91 約地段第 2365 號餘段(部分)關設臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)
18	A/NE-MKT/46	擬在劃為「農業」地帶的文錦渡第 86 約地段第 40 號關設臨時貨倉存放建築材料
19	A/NE-MKT/47	擬在劃為「農業」地帶的文錦渡蓮麻坑路第 90 約地段第 610 號 A 分段餘段經營臨時商店及服務行業(便利店)，以及進行相關的填土工程
27	A/YL-KTN/1102	擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗朗廈第 104 約地段第 3307 號餘段(部分)、第 3308 號餘段(部分)、第 3312 號餘段及第 3313 號餘段經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室及銷售二手私家車、汽車零件及配件)，並關設附屬設施
28	A/YL-KTN/1115	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第 107 約地段第 1288 號(部分)及第 1289 號(部分)作臨時露天貯物，以及進行相關的填土工程

項目編號	申請編號	規劃申請
31	A/YL-KTN/1121	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田大江埔第 109 約地段第 926 號 A 分段第 1 小分段 D 分段第 4 小分段、第 926 號 A 分段第 1 小分段 D 分段第 7 小分段、第 926 號 A 分段第 2 小分段 A 分段及第 926 號 A 分段第 2 小分段餘段經營臨時商店及服務行業，以及進行相關的填土工程
35	A/YL-KTS/1061	擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗八鄉第 106 約地段第 401 號(部分)、第 404 號(部分)、第 405 號餘段(部分)、第 406 號餘段、第 408 號餘段(部分)、第 409 號及第 410 號(部分)關設臨時私人停車場(只限冷藏車)連附屬場地辦公室
41	A/YL-SK/415	擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗石崗第 114 約地段第 839 號(部分)及第 840 號和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業
42	A/HSK/569	在劃為「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 128 約多個地段作臨時露天存放垃圾車、垃圾斗及金屬製品，並關設附屬工場
49	A/YL-PS/755	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 446 號(部分)及第 447 號(部分)經營臨時商店及服務行業(五金雜貨零售商店)，並關設附屬設施
52	A/YL-TYST/1315	在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1314 號、第 1315 號、第 1316 號及第 1317 號(部分)關設臨時貨倉存放食品

(b) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為五年，至二零二零年七月十八日止

項目編號	申請編號	規劃申請
9	A/NE-KLH/653	在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔泰亨村第 7 約地段第 48 號餘段(部分)關設臨時公眾停車場(只限私家車)
25	A/YL-KTN/1093	在劃為「綜合發展區(1)」地帶的元朗錦田長春新村第 107 約地段第 1750A9 號(部分)及第 1905 號餘段(部分)關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)
37	A/YL-MP/382	在劃為「休憩用地」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 2905 號 C 分段餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業和食肆，並關設附屬設施

項目編號	申請編號	規劃申請
48	A/YL-PS/741	擬在劃為「康樂」地帶的元朗屏山第 126 約地段第 51 號(部分)、第 52 號(部分)及第 55 號餘段(部分)開設臨時公眾停車場(輕型貨車、中型貨車及旅遊巴士)連附屬設施，以及進行相關的填土及填塘工程

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。	— 倫婉霞博士與配偶在大埔擁有一個聯名物業
37	申請地點位於米埔。	— 梁家永先生在米埔擁有一個物業

小組委員會備悉，梁家永先生和倫婉霞博士因事未能出席會議。