

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零二五年八月十五日下午二時三十分舉行的  
第 771 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

梁家永先生

何鉅業先生

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(新界西)  
岑蕙琳女士

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**

倫婉霞博士

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  
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八月一日  
第 770 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」)二零二五年八月一日第 770 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 33 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、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)。

## 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3

#### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/365 在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的  
西貢蠓涌新村第244約地段第479號  
闢設臨時私人游泳池及花園(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/SK-HC/365B號)

---

#### 簡介和提問部分

9. 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、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。

10. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

11. 主席指出，鑑於目前這宗申請屬臨時性質，而申請地點涉及兩宗先前獲批准作相同／相若用途的申請，故批准這宗屬臨時性質的申請不會妨礙落實該兩個相關用途地帶的長遠規劃意向。

12. 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，至二零二八年八月十五日止。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，她於此時離席。]

## 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、黃楚娃女士和黃保傑先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目9

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/261 擬在劃為「其他指定用途」註明  
「港口後勤用途」地帶、「農業」地帶及  
「綠化地帶」的上水虎地坳第 52 約  
地段第 187 號 A 分段(部分)及第 188 號(部分)  
和毗連政府土地闢設臨時危險品倉庫  
(第 2 至 9 類危險品)連附屬辦公室，  
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/NE-FTA/261 號)

---

#### 簡介和提問部分

13. 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。

14. 一名委員備悉，由於擬議用途涉及使用重型車輛，而且申請地點的 100 米範圍內有住用構築物，故環境保護署未能支持這宗申請，遂詢問住用構築物的規模及所涉的人口數目為何。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區何子健先生根據文件的圖 A-3 表示，在申請地點南面橫過區內小路的「農業」地帶內有四幢新界豁免管制屋宇，而這些屋宇已取得規劃許可。儘管申請地點及相關住用構築物均會共同同一條車輛通道連接文錦渡路西行線，但兩者亦相隔一定距離。

15. 一名委員留意到申請地點西鄰及東鄰的構築物頂部安裝了太陽能光伏板，遂關注附近地方將會面對消防安全問題。高

級城市規劃師／沙田、大埔及北區何子健先生回應時表示，倘這宗申請獲批，申請人須向消防處申請危險品牌照，並遵從相關消防安全規定。主席補充，消防處在辦理危險品牌照申請時，將根據關於設計、危險品分類、貯存量、位置及操作環境的考慮因素，進行相關合規檢查。另一名委員備悉建議涉及的危險品總貯存量不超過 300 公噸，將設置溴代三氟甲烷系統，以解決消防安全方面的關注。

[葉文祺先生此時到席。]

### 商議部分

16. 主席表示，申請地點大部分範圍劃為「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶，此地帶的規劃意向，主要是應付跨界貨運交通量，以及對其他港口後勤用途的需求，而「危險品倉庫」屬於須申請規劃許可的第二欄用途。倘這宗申請獲得批准，在申請地點貯存危險品，仍須受到消防處根據發牌規定進行監察。

17. 有提出反對的公眾意見指懷疑有政府土地被非法佔用，以及政府土地內有樹木被非法砍伐，一名委員就此提問，主席回應時表示，評審這宗申請時主要是根據申請人提出的理據、土地用途是否協調、對周邊地區的影響等作出考慮，而有關政府土地的事宜應按土地行政制度另行處理。

18. 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，至二零二八年八月十五日止，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 21

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-WKS/21 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺第 79 約地段第 543 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-WKS/21 號)

---

19. 秘書報告，申請地點位於瓦窰下。主席葉子季先生已就此議項申報利益，因為他的近親在申請地點附近居住。由於葉子季先生涉及直接利益，小組委員會同意須請他就此議項暫時離席。副主席劉竟成先生就此議項暫時接手主持會議。

[葉子季先生此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

20. 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。

21. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

22. 副主席表示，考慮到這宗申請取得相關政府決策局政策上的支持、符合「根據《城市規劃條例》第 16 條提出安裝太陽能光伏系統的申請的評審準則」，以及申請屬臨時性質，長遠不會影響申請地點的復耕潛力，因此當局建議批准這宗申請。

23. 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，至二零二零年八月十五日止，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。

[葉子季先生此時返回席上。]

### 議程項目 23

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/838 擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮第 15 約地段第 646 號 K 分段第 1 小分段及第 652 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)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/838 號)

---

#### 簡介和提問部分

24. 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。

25. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

26. 主席表示，申請地點涉及一宗先前被拒絕的申請，而建議拒絕現時這宗申請的理由與小組委員會先前的決定一致。

27. 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。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) 山寮的「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。]

### 粉嶺、上水及元朗東區

[粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士、高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東麥榮業先生和趙柏謙先生，以及城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東殷詠妍女士、冼彥妮女士、陳江瑋先生和劉倩儀女士此時獲邀到席上。]

#### 議程項目24

[公開會議]

擬修訂《南生圍分區計劃大綱核准圖編號S/YL-NSW/10》  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第8/25號)

---

28. 秘書報告，擬議修訂旨在推展獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)局部同意的兩宗第12A條申請。編號Y/YL-NSW/8和編號Y/YL-NSW/9的申請分別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及輝強有限公司提交，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。以下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及艾奕康公司有業務往來；以及

葉文祺先生           —       是團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監，而該基金會曾接受新鴻基公司的捐款。

29. 由於何鉅業先生涉及直接利益，小組委員會同意須請他暫時離席。由於葉文祺先生並無參與由新鴻基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。

[何鉅業先生此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

30. 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，向委員簡介對《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/10》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。擬議修訂主要包括：

- (a) 項目 A1—把位於青山公路—潭尾段以西的一幅用地由「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶、「工業(丁類)」地帶、「露天貯物」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶，並劃設區(a)和區(b)，最大總樓面面積限為392 300平方米(其中住用總樓面面積不得超過371 650平方米，而專門用作闢設公共車輛總站的總樓面面積不得少於6 400平方米)、最高建築物高度限為主水平基準上115米，在區(a)北部提供不少於28 000平方米的濕地修復區，以及按政府要求提供政府、機構及社區設施；
- (b) 項目 A2—把位於「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶以北的一塊狹長土地由「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶改劃為「自然保育區」地帶；
- (c) 項目 A3—把位於「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶以西南的一幅用地由「工業(丁類)」地帶及「露天貯物」地帶改劃為「休憩用地」地帶；
- (d) 項目 B1—把位於鄰近青山公路—潭尾段及壘圍南路交界處的一幅用地由「露天貯物」地帶改劃為「其他指定用途」註明「豉油廠」地帶，並訂明最大非住用總樓面面積限為13 700平方米及最高建築物高度限為主水平基準上15米；以及

- (e) 項目 B2—把位於鄰近青山公路—潭尾段及學圍南路交界處的一塊狹長土地由「露天貯物」地帶改劃為「休憩用地」地帶。

31. 分區計劃大綱圖的《註釋》亦因應對圖則所作的修訂而有所修改。

32. 由於規劃署的代表陳述完畢，主席請委員提出問題。

#### *重置豉油廠及其鄰接問題*

33. 部分委員提出以下問題：

- (a) 假如進行改劃後，豉油廠的擁有人決定不再推展重置建議，以及不會在「其他指定用途」註明「豉油廠」用地經營廠房，屆時「其他指定用途」註明「豉油廠」用地可否作其他替代用途；
- (b) 在「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶的綜合住宅發展計劃是否可分期施工，引致豉油廠會在目前的位置繼續經營，因而與緊連的住宅區產生鄰接問題；以及
- (c) 「其他指定用途」註明「豉油廠」地帶的《註釋》未有加入規定，把根據第 16 條提出的申請須提交發展藍圖列為法定要求，有何考慮因素。

34. 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) 劃設「其他指定用途」註明「豉油廠」地帶，旨在推展一宗獲局部同意的第 12A 條申請(編號 Y/YL-NSW/9)，此地帶的規劃意向，主要是重置和重建現有豉油廠(原本位於「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶內)，以及用作與豉油廠營運相關及／或附屬的用途。倘申請人選擇不繼續在「其他指定用途」註明「豉油廠」地帶重置豉油廠，「其他指定用途」註明「豉油廠」

地帶《註釋》的第二欄用途內彈性容許進行其他用途，包括但不限於食肆、工業用途、商店及服務行業和批發行業，而這些用途須先向城規會申請，在獲准後才可進行；

- (b) 該兩宗第 12A 條申請的申請人(為同一間母公司的附屬公司)，擁有兩個申請地點內大部分的私人土地(即擬議修訂項目 A1 及 B1 所涉的用地)。現有豉油廠由另一方(即冠珍興記醬園有限公司)擁有，位置夾在北面的擬議住宅發展與南面的現有貨櫃場之間。為進行兩宗第 12A 條申請所涉地點的綜合住宅發展計劃，須先把現有豉油廠南移。為確保「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶內的擬議綜合住宅發展計劃，能與在「其他指定用途」註明「豉油廠」地帶重置的豉油廠以互相協調的方式設計及興建，以及為解決任何可能出現的鄰接問題，日後提交第 16 條申請時，申請人須按「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶《註釋》的「備註」所詳載的內容，擬備擬議綜合發展每一部分的分期施工安排和發展進度表，以及發展藍圖連輔助文件的資料。此外，申請人已表示有意在開展綜合住宅發展計劃前，先行重置現有豉油廠。當局將密切監察綜合住宅發展計劃的施工計劃及重置豉油廠的情況；以及
- (c) 關於在「其他指定用途」註明「豉油廠」用地重置現有豉油廠一事，根據「其他指定用途」註明「豉油廠」地帶的《註釋》，申請人須根據第 16 條提出重置申請。儘管「其他指定用途」註明「豉油廠」地帶的《註釋》未有訂明提交發展藍圖屬於法定要求，但提交第 16 條申請時，必須提供相關資料(包括但不限於重置豉油廠的發展藍圖及技術評估，以證明經重置的豉油廠與綜合住宅發展計劃不會產生鄰接問題)，作為進行規劃評估的依據。鑑於「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶內的土地具有生態價值，故已訂明必須提交發展藍圖，以及規定須在此地帶提供濕地修復

區，情況不能與「其他指定用途」註明「豉油廠」地帶相比。

*分區計劃大綱圖《說明書》所訂的規定*

35. 副主席詢問，在「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶的《註釋》所訂關於總樓面面積的發展參數，是否只針對住用及非住用用途，而非政府、機構及社區設施。粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士作出回應時表示，根據社會福利署的建議，綜合住宅發展計劃應闢設政府、機構及社區設施，因此「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶的《註釋》已訂明有關供應。為提供彈性，《註釋》沒有訂明政府、機構及社區設施的種類和大小，但有關資料會在《說明書》訂明，因為該些詳情須於詳細設計階段，由申請人與相關政府部門進一步商討後而定。

36. 有關副主席詢問，在上述兩個相關地帶的《說明書》中提及聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》(下稱「聯合作業備考第四號」)一事，粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士表示，聯合作業備考第四號是由地政總署、規劃署和屋宇署聯合頒布，載述有關為發展項目釐定最高地積比率／總樓面面積限制的精簡安排，而在更新分區計劃大綱圖的《說明書》時，為了統一和方便參考，一般會加入涉及聯合作業備考第四號的標準條款。

37. 主席表示，對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂旨在落實兩宗已獲小組委員會局部同意的第 12A 條申請。對「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶和「其他指定用途」註明「豉油廠」地帶的法定規劃管制，旨在確保兩幅用地均會採用全面規劃的方式，以回應對提供濕地修復區的保育關注，以及擬議綜合住宅發展計劃與重置的豉油廠之間可能出現的鄰接問題。申請人之後須就這兩個發展項目提交第 16 條申請，並需先確定在「其他指定用途」註明「豉油廠」地帶的豉油廠重置建議，然後再確定在「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶的綜合住宅發展計劃，從而確保如分區計劃大綱圖《說明書》所訂，發展建議都可平衡協調。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。

38. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意對《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/10》作出的擬議修訂，並同意載於文件附件 II 的《南生圍分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NSW/10A》(展示時將重新編號為 S/YL-NSW/11)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 條展示；以及
- (b) 採納文件附件 IV 所載的《南生圍分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NSW/10A》(展示時將重新編號為 S/YL-NSW/11)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。」

39. 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。

[何鉅業先生此時返回席上。]

## 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-NSW/337 擬在劃為「其他指定用途」註明  
「綜合發展包括濕地修復區」地帶及  
「住宅(丁類)」地帶的元朗壘圍第 104 約  
地段第 3719 號 C 分段餘段(部分)  
關設存放新車的臨時貨倉連附屬設施(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/337B 號)

---

40. 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，他在米埔擁有一項物業。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。

#### 限於簡介和提問部分

41. 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。

42. 一名委員詢問有關一份表示反對的公眾意見，該意見表示申請地點並非位於城市規劃委員會規劃指引編號 13G(下稱「規劃指引編號 13G」)「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所述的第 2 類地區範圍內。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東麥榮業先生作出回應，澄清規劃指引編號 13G 適用於涉及將在用地進行貯物用途的露天貯物用途，而有關地盤面積一般有多於 50% 屬露天貯物作業。儘管如此，由於現時這宗申請是作貨倉用途連圍封構築物，規劃指引編號 13G 並不適用。

## 商議部分

43. 主席表示，這宗申請獲政策支持，而相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

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，至二零二八年八月十五日止，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 31

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/1074 在劃為「農業」地帶的元朗第 107 約地段第 1499 號(部分)、第 1500 號(部分)、第 1504 號 A 分段及第 1504 號餘段關設臨時康體文娛場所及動物寄養所連附屬設施(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 YL-KTN/1074B 號)

---

## 簡介和提問部分

45. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東殷詠妍女士借助一些圖則，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。

46. 關於申請用途的營運事宜，一些委員提出以下問題：

- (a) 備悉有關處所在舉辦社交活動(例如婚禮)期間不會提供食物和飲品。倘這宗申請獲批，會否容許自行安排餐飲服務；以及

- (b) 「不設通宵寄養服務」是否為動物寄養所的重要規劃考慮因素，提出有關建議的原因為何，部門又會如何規管及執行。

47. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東殷詠妍女士作出回應，要點如下：

- (a) 根據申請人所提交的資料，在申請地點舉辦社交活動期間不會提供食物和飲品，但不會限制顧客自行安排餐飲服務。倘申請地點會經營任何食物業，則須取得食物環境衛生署(下稱「食環署」)簽發的食物業牌照。食環署不反對這宗申請；以及
- (b) 在動物寄養所提供通宵寄養服務並不罕見，視乎申請人建議的營運模式，規劃署一般不會對營運模式有特別意見。一般而言，提供通宵寄養服務的動物寄養所應具備設有隔音物料的密封構築物和空調系統，以盡量減低可能對周邊地區造成的環境影響。來自動物寄養所的噪音受相關環境條例所規管，而環境保護署會視乎情況採取執法行動。目前這宗申請雖然並無建議提供通宵寄養服務，但已備有密封構築物及空調，符合提供通宵寄養服務的動物寄養所的要求。

48. 主席補充說，動物寄養所的具體運作模式將由申請者決定。從規劃角度而言，關鍵考慮因素並非提供通宵寄養服務與否，而是申請人能否充分解決相關的噪音滋擾問題(如有的話)。小組委員會主要基於主要發展參數(例如申請用途的密度和規模)，以及申請用途是否與周邊環境相協調評估這宗申請，並認為沒有必要對這宗申請施加用作規管通宵寄養服務的規劃許可附帶條件。

49. 一名委員備悉申請人在提交的申請文件中建議一系列營運細節，遂詢問倘若申請獲批准，決定施加規劃許可附帶條件以規管申請用途主要元素的準則為何，以及將如何監察申請人遵守相關規劃許可附帶條件。主席表示，倘若批給規劃許可，該許可將是按計劃批出，申請人有責任按照所提交的申請內容推展獲批准的計劃。此外，部分主要環節(例如為處理部門或公

眾關注事項而須採取的緩解措施)會在有需要時經由施加規劃許可附帶條件的方式予以規管。倘若申請人沒有遵守規劃許可附帶條件的任何一項，規劃許可會被撤銷。所施加的規劃許可附帶條件須屬必要、可執行及與擬議用途有合理關連。一般而言，申請文件所載的營運細節，可用作評估申請用途對周邊地區造成的影響時的參考。若發現有關細節可能對社區構成重大影響，例如引起交通擠塞或噪音滋擾，便會成為實質的規劃考慮因素。主席表示，就這宗申請而言，除非委員認為有關營運模式的細節屬小組委員會批准申請的關鍵考慮因素，而需要施加與之相關的附帶條件，否則應該不必對目前這宗申請施加規劃許可附帶條件，以規管營運模式的細節。一名委員提醒，若以施加規劃許可附帶條件的方式過度規管具體營運細節，可能會侵犯申請人的私人營商模式。

#### 商議部分

50. 一名委員對監察申請地點用途一事表示關注，因為過去曾有獲批准的動物寄養所非法用作住宅用途的情況。主席回應時表示，規劃署會監察申請地點，並在適當時對任何未經許可的更改用途情況採取執管行動。

51. 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，至二零二八年八月十五日止，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 41

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/384 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗米埔第101約地段第76號G分段(部分)及第76號H分段(部分)和毗連政府土地闢設社會福利設施(安老院舍)，以及經營商店及服務行業(診所及診症室)，並闢設公眾停車場(只限私家車)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-MP/384B號)

---

52. 秘書報告，申請地點位於米埔。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

53. 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、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。

### 申請背景

54. 一名委員提出以下問題：

- (a) 鑑於這宗申請屬永久性質，並考慮到擬議發展的規模，尤其是申請地點西南部的九層高建築物，違反了「鄉村式發展」地帶的三層建築物高度限制，提交現時這宗第 16 條申請而非第 12A 條改劃土地用途地帶申請的原因為何；以及
- (b) 留意到公眾關注擬議發展不符合后海灣地區的保育目的，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(下稱「規劃指引編號 12C」)是否

適用於這宗申請，以及申請符合規劃指引編號 12C 的理據為何。

55. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東趙柏謙先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據米埔及錦綉花園分區計劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶《註釋》，「社會福利設施」屬第二欄用途，必須向城規會取得規劃許可。「備註」亦訂明，三層高(或 8.23 米)的建築高度限制並不適用於某些第二欄用途，包括擬議安老院舍，而該用途在現時這宗申請中視為「社會福利設施」用途。儘管如此，申請人仍須提交相關評估，以支持這宗申請在技術方面屬可以接受。就此，申請人已進行多項技術評估，包括視覺影響評估、生態影響評估，以及園景設計和樹木保育建議，以證明這宗申請可行，並與周邊地區的土地用途互相協調；以及
- (b) 申請地點位於后海灣地區的濕地緩衝區內，因此規劃指引編號 12C 適用於這宗申請。根據已提交的生態影響評估，申請地點主要屬生態價值極低的已發展地區，而且申請地點內並無濕地生境。為了在申請地點與直接毗連其北面的濕地保育區之間劃設足夠的緩衝區，並考慮到申請地點鄰近擬議三寶樹濕地保育公園的訪客區，建議採取多項緩解措施，包括沿申請地點西北面邊界闢設約 10 米的建築物後移範圍，並種植重標準樹，作為緩衝區；闢設景觀池塘；沿申請地點邊緣種植和保育樹木；以及劃設高度限制區。生態影響評估的結論是，擬議發展不會令濕地所發揮的功能出現淨減少的情況，亦不會對毗鄰的濕地保育區造成重大干擾。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)在考慮擬議緩解措施後，對這宗申請沒有負面意見。因此，擬議發展大致上符合規劃指引編號 12C 的規定。

56. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士補充說，根據「鄉村式發展」地帶《註釋》第二欄的條文，申請人符合申請作永久用途的資格。就目前這宗申請而言，擬議發展主要涉及

一所安老院舍，其發展規模和設計原意沒有嚴重偏離「鄉村式發展」地帶的發展限制和規劃意向。就擬議發展提出第 16 條申請徵求城規會的許可並非不合適，而根據第 12A 條提交的改劃申請通常是就嚴重偏離有關地帶的意向及／或用地涉及大幅增加發展限制的發展建議而提出。

57. 關於規劃申請的性質，粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士解釋，審批准則和規劃考慮因素會根據擬議用途屬永久或臨時性質而有所不同。根據鄉郊地區分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，不屬於第一欄或第二欄用途的發展建議只會獲得不超過三年屬臨時性質的規劃許可。為了在短期內更善用土地資源，或可從寬考慮申請，但有關許可屬臨時性質，而且條件是預期申請不會對附近地區造成重大影響。相反，在評估作永久用途的發展建議時，除技術可行性外，會以更嚴格的規定來評估，包括土地用途與周邊已規劃和現有發展環境是否協調、長遠而言不會有無法克服的技術問題及不會對達致有關地帶的規劃意向造成重大影響。

#### *擬議發展及其生態影響*

58. 部分委員提出以下問題：

- (a) 米埔村鷺鳥林內樹羣的高度，以及在申請用地東北部靠近該樹羣的兩幢擬議建築物的建築物高度(即 10.8 米)會否令雀鳥飛行路線和上升條件受到干擾，因為在短距離內陡峭的爬升率會對雀鳥造成負擔；
- (b) 留意到兩幢擬議三層高建築物的天台構築物在主水平基準上 19.4 米，會令建築物看起來像四層高，擬議建築物高度偏離「鄉村式發展」地帶的建築物高度限制(即三層)的情況是否可以接受，以及建築物高度應否配合毗鄰漁護署濕地保育公園辦事處的建築物高度限制(即兩層)；
- (c) 留意到擬議發展將採用顧及對環境影響的設計特色，包括室內百頁簾、玻璃薄膜及窗簾，會否在其後提交的詳細建築圖則中加入限制使用玻璃幕牆或

隔熱膜的條件，以防止對雀鳥造成潛在眩光影響；  
以及

- (d) 由於申請用地相當接近已規劃的三寶樹濕地保育公園，會否考慮開放擬議園景花園供公眾享用，以建立更好的連繫。

59. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東趙柏謙先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據已提交的園境設計及樹木保育建議，米埔村鷺鳥林內會保留的五棵樹木高約 10 至 15 米。考慮到已提交的生態影響評估中在鷺鳥飛行區記錄到的雀鳥飛行路線，建議在申請用地東北部劃定高度限制區，只容許興建高度在 15 米以下的低矮建築物。在上述高度限制區內闢設兩幢三層高建築物(主天台高度在主水平基準上 15.2 米或離地 10.8 米)的策略性定位，可把對雀鳥飛行路線的干擾盡量降至可接受水平，因為長途遷徙候鳥的飛行高度主要記錄在約 15 至 20 米的範圍內。根據文件繪圖 A-3，該兩幢三層高建築物的天台構築物在主水平基準上 19.4 米(或地面上約 15 米的建築物高度)，旨在容納機電及水管設備，只佔在主水平基準上 15.2 米(或地面上約 10.8 米的建築物高度)的平台整體的一小部分。換而言之，預計建築物不會嚴重干擾雀鳥飛行路線，亦無不會造成陡峭爬升的問題。漁護署不反對擬議高度限制區及雀鳥飛行路線；
- (b) 有關擬議發展與毗鄰已規劃發展是否互相協調一事，該區的規劃情況預計將因應新田科技城的發展而出現改變，其中申請地點北面及東北面的最高建築物高度可達主水平基準上 105 米，而申請地點北面及西北面為已規劃的三寶樹濕地保育公園及其訪客區。此外，擬議發展採用梯級式建築物高度輪廓，由東北面至西南面的高度由 3 層至 9 層不等(或主天台高度為主水平基準上 15.2 米至主水平基準上 34.55 米不等)，故認為沒有偏離附近社區現有及已規劃的建築物高度輪廓，並可讓新田科技城

日後的高層及高密度發展逐漸過渡至現有的低層及低密度村落及濕地；

- (c) 倘這宗申請獲得批准，將會附加一項規劃許可附帶條件，規定須提交經修訂的生態影響評估，並落實評估所提出的緩解措施，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長的要求。目前這宗申請的經修訂生態影響評估將全面考慮相關影響，包括燈光及眩光影響、對雀鳥飛行路線及毗連生境的影響等。此外，對於與環境影響評估有關的相關規劃許可附帶條件，也可參考相關指引，包括將為新田科技城發展制訂的《鳥類友善設計指引》；以及
- (d) 地面的園景花園旨在作為米埔村鷺鳥林的緩衝區，不會向公眾開放。考慮到園景花園的位置靠近米埔村鷺鳥林，以及相關人類活動會對毗連生境造成影響，故不鼓勵訪客前往園景花園。

#### *排水影響及風暴潮*

60. 一名委員詢問地盤平整水平及地庫停車場出入口的水平高度為何，高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東趙柏謙先生回應時表示，地庫停車場出入口及周邊地區的平均街道水平為約主水平基準上 4.4 米。已提交的排水影響評估證明，擬議發展的排水設計足以承受 50 年一遇的暴雨，故不會對排水造成不良影響。建議施加一項規劃許可附帶條件，規定須提交經修訂的排水影響評估，以及提醒申請人在詳細設計階段擬定排水設施時，須遵從《雨水排放系統手冊》。

#### 商議部分

61. 主席表示，這宗申請有技術評估(包括生態影響評估)支持，並已提出合適的緩解措施。倘這宗申請獲得批准，將會施加相關的規劃許可附帶條件，以確保申請人妥善落實建議的緩解措施。相關政府部門(包括漁護署)對已提交的技術評估及這宗申請不表反對或沒有負面意見。

62. 委員原則上不反對這宗申請。副主席及一名委員表示，申請地點適宜用作擬議發展，以滿足社會對優質安老院舍的殷切需求，以及因應市場要求提供更多社會福利設施以供選擇。小組委員會備悉，擬議發展將提供私營安老院舍，並不屬於受資助或合約院舍。

63. 副主席對地庫停車場的規模表示關注，停車場設有 48 個供社會福利設施使用的泊車位，以及 19 個供公眾使用的泊車位，規模似乎過大。部分泊車位可改為設於地面，以盡量減低與地庫相關的水浸風險，並減低建築成本。運輸署總工程師／交通工程(新界西)岑蕙琳女士回應時表示，有關安老院舍的泊車位供應並沒特定標準。然而，她留意到有 48 個泊車位分配給社會福利設施及職員共同使用。鑑於擬議安老院舍的規模龐大，設有 716 個床位，加上其市場定位，所提供的泊車位數量與院舍的運作相稱。儘管運輸署對於地面泊車位的設計沒有意見，但推展擬議地庫停車場更加井然有序，達致善用土地資源的目標。一名委員贊同並表示，擬議泊車位的供應量僅佔床位總數一小部分(低於 5%)，屬於合理的分配。由於申請地點的位置偏遠，而且發展項目着重提供優質護理服務，擬議的泊車位數目有助鼓勵家人增加探訪次數，這點十分重要。

64. 部分委員提出以下意見／建議：

- (a) 由於風暴潮及極端天氣日趨頻繁，目前低窪地區的平均街道水平為主水平基準上 4.4 米，未必足以應付因海平面急升及風暴潮引致的山洪暴發。從排水規劃的角度而言，緩解措施未必能夠有效應對沿岸地區受淹浸的風險。在詳細設計的階段，應探討並採納更穩妥的預防措施，例如把後備發電機設於較高樓層；在水浸風險較高的地方設置擋水板；以及在地庫停車場入口安裝水閘；以及
- (b) 儘管低窪用地在風暴潮下難免會面對淹浸風險，但擬議地庫停車場是一個務實的方案，在不進一步增加建築物體積及高度的情況下，即可滿足提供泊車位的需要，從而盡量減低視覺影響及對雀鳥飛行路線的干擾。

65. 主席備悉委員關注在風暴潮及極端天氣下的相關水浸風險，遂表示可額外加入一項指引性質的條款，規定申請人在詳細設計階段探討如何採取更多預防措施，以應對風暴潮。

66. 一名委員表示，該「鄉村式發展」地帶主要是三層高發展，在申請地點的西南部擬議興建 9 層高的建築物，難免會影響雀鳥的飛行路線。主席回應時表示，可加入一項指引性質的條款，建議申請人考慮經修訂生態影響評估提出的緩解措施，進一步改善發展項目的建築物輪廓及擬議天台構築物的設計，以盡量減低對雀鳥飛行路線的干擾。

67. 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八月十五日止；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，以及下列額外施加的指引性質的條款：

- 「一 在詳細設計階段探討如何採取更多預防措施，以應對風暴潮；以及
- 一 考慮經修訂生態影響評估提出的緩解措施，進一步改善發展項目的建築物輪廓及擬議天台構築物的設計，以盡量減低對雀鳥飛行路線的干擾。」

## **議程項目 42**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/392 在劃為「商業／住宅」地帶及「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 3250 號 B 分段第 45 小分段經營臨時商店及服務行業，並闢設附屬設施(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/392 號)

---

68. 秘書報告，申請地點位於米埔。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

69. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東劉倩儀女士借助一些圖則，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。

70. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

71. 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，至二零二八年八月十五日止，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 43

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/STT/27 在劃為「其他指定用途」註明  
「文化和社區用途及配套用途和設施」地帶的  
元朗牛潭尾小磡村第102約地段第464號(部分)  
闢設臨時鄉郊工場(回收再造塑膠產品)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/STT/27號)

---

#### 簡介和提問部分

72. 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。

73. 副主席留意到申請地點位於新田科技城第二期發展的範圍內，遂指出申請用途或會在規劃許可有效期內終止，而申請地點則被收回，以便在未來數年落實發展項目。他詢問根據短期豁免書的條款和條件，受影響申請人會否獲得任何補償。地政總署助理署長(區域 3)陳承愜先生回應說，獲得補償的權利會視乎每宗個案的個別情況(例如清拆前登記的記錄)而定。

#### 商議部分

74. 主席表示，在清理及徵收土地進行新田科技城發展前，可以盡量善用土地資源作臨時用途。

75. 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，至二零二八年八月十五日止，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／屯門及元朗西張翠盈女士、城市規劃師／屯門及元朗西林焯盈女士和楊偉城先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目 50

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/573 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明  
「混合用途」地帶的洪水橋／厦村新發展區  
第 28A 及 28B 規劃區的政府土地的  
住用地積比率限制(由 4.5 倍放寬至 5 倍)，  
以作混合用途發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/HSK/573 號)

---

#### 簡介和提問部分

76. 高級城市規劃師／屯門及元朗西張翠盈女士借助投影片，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。

77. 一名委員留意到毗連已規劃屯馬線洪水橋站的申請地點看來十分適宜用作發展垂直起降場，遂詢問分區計劃大綱圖所施加的建築物高度限制有否考慮到政府日後要發展低空經濟的政策措施，例如要興建垂直起降場的基礎建設和相關飛行航道。屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生回應說，有關法定草圖刊憲時，政府尚未公布推行低空經濟的政策措施。「監管沙盒」試點項目並不包括洪水橋地區。評估目前這宗擬略為放寬住用地積比率限制的申請時，與低空經濟有關的土地和空間要求不應成為重要的考慮因素。

78. 主席補充，政府已成立「發展低空經濟工作組」，負責制訂發展策略以推動低空經濟發展及落實「監管沙盒」試點項目。除了要考慮技術穩定性、私隱問題、公共和航空安全及噪

音管制外，進行測試還要顧及多項與地點有關的因素，例如地方要廣闊，也要無人居住。該區連接屯馬線，屬策略性地點，有助結合地面和航空交通。像洪水橋這類新發展區的商業用地有空曠的天台，長遠而言確實能提供空間和彈性推動發展和應用低空科技。只要從「監管沙盒」試點項目累積更多經驗，以及就無人機制定相關的修訂法規後，這些新發展區便可透過分階段進行的規劃和建築工程，在隨後數年提供所需土地以配合推行低空經濟。

### 商議部分

79. 主席表示這宗申請僅涉及調整住用地積比率和非住用地積比率，相關分區計劃大綱圖所訂定的總地積比率和建築物高度限制並沒有任何改變。初步計劃已納入一些設計優點，包括建築物後移和零售台階臨街面，以及在《可持續建築設計指引》內的相關規定。

80. 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八月十五日止；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。

[馬錦華先生此時離席。]

### 議程項目 67

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1321 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的  
元朗唐人新村第 121 約地段第 1354 號餘段和  
毗連政府土地闢設臨時社會福利設施  
(社會服務中心)(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/1321 號)

---

### 簡介和提問部分

81. 城市規劃師／屯門及元朗西楊偉城先生借助一些圖則，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。

82. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

83. 主席表示，考慮到申請地點是一間荒廢小學，先前亦曾獲批給四次規劃許可，而就目前這宗申請而言，批給臨時規劃許可將會更善用土地資源，並大致上與小組委員會先前的決定一致。

84. 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，至二零三零年八月十五日止，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 69

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1323

擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 978 號餘段、第 980 號、第 981 號餘段、第 982 號餘段、第 983 號 B 分段、第 983 號餘段及第 984 號餘段(部分)闢設臨時汽車修理工場和露天存放建築機械和材料，以及闢設附屬設施(為期三年)

---

85. 秘書報告，小組委員會已改期審議這宗申請。

[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]

86. 餘無別事，會議於下午五時十五分結束。

## 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 771 次會議記錄

(會議日期：二零二五年八月十五日)

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	A/SK-HH/84	第一次
5	A/I-TCV/28	第一次
6	A/I-TOF/6	第一次
7	A/SLC/191	第一次
8	A/NE-LT/782	第一次
10	A/NE-FTA/262	第一次
11	A/NE-LYT/853	第一次
12	A/NE-MKT/45	第二次^
15	A/NE-TKL/804	第一次
17	A/NE-TKL/806	第一次
18	A/NE-TKL/807	第一次
19	A/NE-TKLN/97	第二次^
20	A/NE-TKLN/99	第一次
22	A/NE-TK/837	第一次
27	A/YL-KTS/1078	第一次
28	A/YL-KTS/1079	第一次
29	A/YL-KTS/1080	第一次
33	A/YL-KTN/1135	第一次
34	A/YL-KTN/1136	第一次
35	A/YL-KTN/1137	第一次
37	A/YL-KTN/1139	第一次
38	A/YL-KTN/1140	第一次
39	A/YL-SK/420	第一次
40	A/KTN/107	第一次
44	A/YL-PH/1055	第二次^
45	A/YL-PH/1058	第二次^
46	A/YL-PH/1075	第一次
48	A/HSK/568	第一次
55	A/YL-TT/708	第二次^

項目編號	申請編號*	要求延期次數
56	A/YL-TT/713	第一次
60	A/YL-HTF/1189	第二次^
63	A/YL-PS/749	第二次^
65	A/YL-TYST/1318	第一次
<p>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。</p>		

## 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	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
8	申請地點位於林村。	— 劉竟成先生的配偶為林村一項物業的其中一名擁有人

小組委員會備悉葉文祺先生尚未到席。由於劉竟成先生的配偶所擁有的物業並非直接望向項目 8 的申請地點，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/771\\_rnt\\_agenda.html](https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/771_rnt_agenda.html)。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 771 次會議記錄  
(會議日期：二零二五年八月十五日)

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
26	A/YL-NSW/350	在劃為「自然保育區」地帶的元朗南生圍第 123 約地段的政府土地作臨時急救站用途	二零二五年八月二十七日至二零二八年八月二十六日
30	A/YL-KTS/1082	在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦田石湖塘第 106 約地段第 391 號餘段(部分)及第 392 號餘段作臨時露天存放發電機、壓縮器及建築機械用途	二零二五年十月十五日至二零二八年十月十四日
62	A/YL-LFS/562	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗沙江圍第 129 約地段第 2888 號餘段(部分)及第 2889 號餘段(部分)作臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)用途	二零二五年八月十七日至二零二八年八月十六日
68	A/YL-TYST/1322	在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1229 號(部分)、第 1237 號(部分)、第 1238 號(部分)及第 1252 號(部分)作臨時貨倉存放建築物料連附屬地盤辦公室用途	二零二五年十月十九日至二零二八年十月十八日

**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	
26	申請地點位於米埔附近。	— 梁家永先生在米埔擁有一個物業

由於梁家永先生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。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 771 次會議記錄  
(會議日期：二零二五年八月十五日)

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，至二零二八年八月十五日止

項目編號	申請編號	規劃申請
13	A/NE-MKT/48	擬在劃為「康樂」地帶的打鼓嶺第 82 約地段第 963 號 A 分段餘段(部分)及第 963 號 B 分段餘段(部分)闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施
14	A/NE-MUP/217	擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萊洞第 46 約地段第 757 號 B 分段第 2 小分段 A 分段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
16	A/NE-TKL/805	在劃為「農業」地帶的坪輦第 84 約地段第 217 號(部分)臨時露天存放建築機械及建築材料，以及進行相關的填土工程
32	A/YL-KTN/1133	擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗朗厦第 104 約地段第 4202 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室、銷售二手私家車、汽車零件及配件)，並闢設附屬設施
36	A/YL-KTN/1138	在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第 107 約地段第 1211 號作臨時露天貯物用途，並闢設附屬設施，以及進行相關的填土工程
49	A/HSK/572	在劃為「政府、機構或社區」地帶、「住宅(乙類)2」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗流浮山第 129 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時物流中心連附屬辦公室及食堂
53	A/TM-SKW/135	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門掃管笏村第 375 約地段第 966 號餘段作臨時貯物用途(供鄉公所和祠堂使用)
54	A/YL-TT/706	擬在劃為「農業」地帶的元朗大棠石塘村第 116 約地段第 1468 號、第 1472 號、第 1474 號、第 1475 號、第 1478 號、第 1479 號、第 1486 號及第 1599 號和毗連政府土地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
57	A/YL-TT/714	在劃為「休憩用地」地帶的元朗大旗嶺第 116 約地段第 3100 號(部分)經營臨時商店及服務行業

項目編號	申請編號	規劃申請
61	A/YL-HTF/1190	擬在劃為「農業」地帶的元朗第 128 約地段第 126 號(部分)及第 128 號闢設臨時貨倉(存放建築材料、五金及電子零件)，並露天存放 <sup>1</sup> 建築材料和闢設附屬辦公室，以及進行相關的填土工程
64	A/YL-PS/758	在劃為「鄉村式發展」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」 <sup>2</sup> 的元朗屏山第 122 約地段第 257 號餘段(部分)及第 258 號 A 分段(部分)經營臨時商店及服務行業(售賣建築材料的零售商店)和建築材料批發
66	A/YL-TYST/1320	擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1322 號(部分)闢設臨時貨倉存放一般貨物

- (b) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為五年，至二零二零年八月十五日止

項目編號	申請編號	規劃申請
47	A/YL-PH/1076	擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 1584 號 A 分段第 2 小分段(部分)經營臨時商店及服務行業(產品陳列室)，並闢設附屬設施
51	A/HSK/574	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗第 124 約多個地段闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，以及進行相關的填土工程
52	A/TM-LTY Y/493	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門藍地新慶村第 130 約地段第 515 號及第 516 號餘段和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業和食肆
58	A/YL-TT/715	在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗凹頭第 115 約地段第 1012 號 A 分段餘段、第 1037(A)及(B)號、第 1038 號、第 1039 號、第 1040 號、第 1041 號及第 1042 號經營臨時商店及服務行業

<sup>1</sup> 申請地點有一小部分(約 9.4%)將用作露天存放建築材料，會視作附屬於貨倉用途。

<sup>2</sup> 劃為「綠化地帶」的一小部分(約 1.2%)會根據相關分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁視作略為調整邊界。

- (c) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為六年，至二零三一年八月十五日止

項目 編號	申請編號	規劃申請
59	A/YL/328	在劃為「鄉村式發展」地帶及「休憩用地」地帶的元朗第 115 約地段第 104 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)，並闢設附屬辦公室