城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二五年九月五日下午二時三十分舉行的
第 772 次會議記錄

出席者

規劃署署長 主席
葉子季先生

劉竟成先生 副主席

梁家永先生

馬錦華先生

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

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 1
彭蔚珊女士

規劃署副署長／地區 秘書
譚燕萍女士

<u>因事缺席</u>

倫婉霞博士

何鉅業先生

鄭楚明博士

黃煜新先生

<u>列席者</u>

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
滕朗怡女士

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十五日第771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」)二零二五年八月十五日第 771 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25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有關期限進一步續期。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23宗(包括兩宗作永久用途的申請及21宗作臨時用途的申請)。規劃署不反對按所申請的期限批准有關的永久用途申請及臨時用途申請。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。有關規劃許可分別屬永久及臨時性質，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)。

[葉文祺先生此時到席。]

西貢及離島區

議程項目3

[公開會議]

擬修訂《清水灣半島北分區計劃大綱核准圖編號S/SK-CWBN/6》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第9/25號)

9. 秘書報告，修訂項目 A(下稱「項目 A」)涉及改劃位於清水灣道及銀影路交界的一幅用地(下稱「項目 A 用地」)，以供香港科技大學(下稱「科大」)校園擴建之用。倫婉霞博士已就此議項申報利益，表示她為一間由科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。

簡介和提問部分

10. 下列規劃署、教育局和科大的代表此時獲邀到席上：

規劃署

鄭弘毅先生 — 西貢及離島規劃專員
江詩雅女士 — 高級城市規劃師／西貢及離島
林樂欣女士 — 城市規劃師／西貢及離島

教育局

鄭柏倫先生 — 高級行政主任(高等教育)

科大

鄭家陞先生]
梁英傑先生] 校園拓展處
雷冠源先生]
謝耀允先生]

11. 規劃署高級城市規劃師／西貢及離島江詩雅女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介對清水灣半島北分區計劃大綱核准圖作出的擬議修訂、技術考慮因素、已進行的諮詢及政府部門的意見。項目 A 與科大的校園擴建有關，而項目 B1 及 B2 分別旨在反映已落成的住宅發展項目和發展完成後的情況。擬議修訂主要包括：

(a) 項目 A–把位於清水灣道及銀影路交界的一幅用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」註明「區(d)」地帶，最高建築物高度限為 8 層；

(b) 項目 B1–把位於大埔仔以東的一幅用地由「綜合發展區(1)」地帶、「綠化地帶」、「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅（乙類）」地帶，最大住用總樓面面積限為 98 200 平方米，最大非住用總樓面面積限為 2 000 平方米，以及區(a)的最高建築物高度限為 24 米，而區(b)的最高建築物高度限為 18 米(兩者均不包括地庫)；以及

(c) 項目 B2–把四幅位於大埔仔以東的狹長土地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「綠化地帶」、「鄉村式發展」地帶及「住宅（丙類）7」地帶。

12. 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，務求與最新的《法定圖則註釋總表》一致。

13. 科大的代表鄺家陞先生借助投影片向委員作出簡介，要點如下：

(a) 因應發展香港成為國際專上教育樞紐和推廣「留學香港」品牌的政策措施，去年科大的非本地學生收生比例已達 40%，預計未來非本地學生人數將進一步增加；

(b) 科大現時缺乏教學空間應付不斷增長的學生人數。由於科大獲邵氏基金會捐贈私人土地(即項目 A 用

地)，擬議校園擴建工程可在較短時間內為科大日後的發展提供更多教學空間、研究及配套設施；以及

(c) 倘若有關建議獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)支持，科大會盡快落實建議。

14. 由於規劃署的代表及科大的代表陳述完畢，主席請委員提出問題。

收生及學生宿舍

15. 一些委員提出以下問題：

(a) 非本地學生的增長見於學士學位抑或研究院程度，以及本地學生的入學機會會否受到影響；

(b) 因應非本地學生限額增加，有關學生宿舍的安排為何；以及

(c) 有否考慮在擬議校園擴建部分中增設學生宿舍。

16. 科大的代表鄺家陞先生借助投影片作出回應，要點如下：

(a) 非本地學生的學額並不計入本地學生學額，因此不會影響本地學生升學的機會。為培養富活力和多元化的學術羣體，科大自行制訂收生政策，非本地學生學額有 50%會分配予來自內地、台灣及澳門的學生。非本地學生對科大學士學位及研究院課程的需求一直持續上升。為應付不斷增長的學生人數及相應增加的教學及支援人員，實有迫切需要擴建基礎設施，以闢設更多教學及研究設施，從而提供良好的學習環境；

(b) 現時約有 4 000 個學生宿位。此外，今年內將提供約 1 500 個新增學生宿位。在中長期而言，科大會繼續物色合適地點，以提供更多校內及校外學生宿舍；以及

(c) 雖然教學設施和學生宿舍均是應付學生人數不斷增長的必要設施，但校園擴建項目更適合用作前者，因為科大急需教學設施應付需求。

17. 主席補充說，《行政長官二零二三年施政報告》宣布，為發展香港成為國際專上教育樞紐，政府資助的專上院校學士學位課程的非本地學生限額將提升至本地學生學額的 40%。教育局高級行政主任(高等教育)鄭柏倫先生補充說，八間獲大學教育資助委員會資助的大學可以超額收生方式取錄非本地學生，而此類非本地學生人數會與本地學生學額分開計算，以確保本地學生的升學機會不受影響。

18. 主席表示，為配合政策措施，城規會於二零二五年六月二十七日同意擴闊法定圖則詞彙釋義對「酒店」的定義，以涵蓋政府政策支持下的學生宿舍，包括獲准參與發展局和教育局聯合推出的先導計劃的學生宿舍(即合資格的自資私營學生宿舍)，鼓勵把現有酒店及／或商業／辦公樓宇(例如位於「商業」地帶的酒店及樓宇)改裝為學生宿舍，而無須申請規劃許可。此政策有助應付對大學學生宿舍的殷切需求。

交通及連接

19. 一名委員詢問，擬議校園擴建項目對附近已規劃／已承諾發展項目的交通影響，尤其是前邵氏片場重建項目將與擬議校園擴建項目共用同一條通道。規劃署西貢及離島規劃專員鄺弘毅先生借助投影片作出回應，表示前邵氏片場在分區計劃大綱圖上劃為「綜合發展區(2)」地帶，並已取得規劃許可進行重建，現正處於換地及提交建築圖則階段，預計稍後將展開建築工程。由科大進行的交通影響評估，已考慮到前邵氏片場重建項目與其他已規劃／已承諾的發展項目、將由前邵氏片場重建項目的項目倡議人於清水灣道／銀影路交界處進行的已規劃改善工程，以及附近其他道路改善工程。交通影響評估的結果顯示，擬議校園擴建項目不會對周邊道路網的交通造成負面影響。

20. 另一名委員詢問有關現有主要校園與擬議校園擴建項目之間的行人及交通連接的詳情。科大的代表雷冠源先生借助投影片作出回應，表示擬議校園擴建項目的位置方便，可經項目

A 用地東北面的現有南門巴士站(在科大南閘旁邊)前往，亦可經清水灣道前往，該處有公共交通服務，包括巴士及小巴。為改善連接主要校園的行人接駁通道，校方將會興建一條有蓋行人天橋連接擬議校園擴建項目與南門巴士站。至於車輛通道安排方面，校方已建議為校園擴建項目在清水灣道闢設車輛入口，經擬議校園擴建項目的內部道路可通往主要校園(包括南門巴士站)。

環境及污水處理方面

21. 一名委員提出以下問題：

(a) 項目 A 用地劃為「綠化地帶」，並長有樹木，有否就生態影響進行任何評估；以及

(b) 擬議場內污水處理系統會否進行三級處理程序，以及會否重用再造水。

22. 科大的代表雷冠源先生作出回應，要點如下：

(a) 為支持擬議發展，校方已進行相關技術評估(包括環境評估及樹木調查)，並無發現稀有品種。用地北面界線的大部分樹木均會原地保留；而砍伐樹木後會補種，補種的數目比例約為 1:0.66；以及

(b) 有關擬議場內地下污水處理系統的處理級別，可待詳細設計階段探討，至於再造水則可用作其他用途，例如灌溉。

布局設計及落實時間表

23. 一名委員留意到初步發展計劃內所有樓宇均樓高 8 層，遂詢問能否採用不同的建築物高度，以增添擬議發展的視覺趣味。科大的代表雷冠源先生回應時表示，由於受到地盤限制，擬議發展的建築物高度上限為 8 層。倘採用不同的建築物高度，便須降低建築物高度，可供作教學用途的樓面面積便會減少。為增添擬議發展的視覺趣味，將在詳細設計階段進一步改善建築物布局及排列。

24. 副主席詢問，項目 A 用地北鄰的部分土地是否屬其他土地業權人擁有的私人土地，故未能納入為項目 A 用地以理順用地界線及更有效善用土地。規劃署西貢及離島規劃專員鄺弘毅先生借助投影片作出解釋，指有關土地屬私人擁有，至於有關土地屬項目 A 用地的捐贈者，抑或其他土地業權人擁有，則手上沒有資料可提供。從實地視察所見，項目 A 用地北面的植物苗圃仍在運作。

25. 一名委員查詢有關校園擴建項目的落實時間表。科大的代表鄺家陞先生回應時表示，倘有關項目獲城規會同意，科大便會處理土地行政工作，目標是在二零二七年展開建築工程，並約於三至四年內完成。

其他事項

26. 兩名委員提出以下問題：

(a) 知悉擬議項目會保留三個現有墳墓，科大曾否與該三個墳墓涉及的後人聯絡；

(b) 擬議校園擴建項目會否對社區有任何規劃增益：以及

(c) 校園擴建項目的財政安排。

27. 科大代表鄺家陞先生和雷冠源先生作出回應，要點如下：

(a) 校方已就擬議校園擴建項目(包括保留項目 A 用地的三個墳墓)的事宜諮詢相關的區議會和鄉事委員會。科大目前尚未與涉及的後人聯絡，但在項目較後階段會就現有墳墓的安排與他們聯絡；

(b) 至於對社區的規劃增益，學生人數上升加上校園擴建項目可吸引頂尖教授／教員，可令當區的經濟活動更蓬勃，例如飲食業和零售業，租住需求亦會增加。由於科大校園向公眾開放，校園擴建項目可以提供公用空間讓公眾享用及進行社區活動；以及

(c) 有關項目將會由科大自資及捐款資助。

28. 主席表示，擬議校園擴建項目旨在配合政府把香港發展成國際專上教育樞紐的政策，並已獲教育局給予政策上的支持。所提交的相關技術評估顯示，有關項目不會造成無法克服的問題，相關的政府部門沒有提出反對或負面意見。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。

29. 經商議後，小組委員會決定：

「(a) 同意對《清水灣半島北分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-CWBN/6》作出的擬議修訂，並同意載於文件附件 II 的《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/6A》(展示時將重新編號為 S/SK-CWBN/7)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 條公開以供查閱；以及

(b) 採納文件附件 IV 所載的《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/6A》(展示時將重新編號為 S/SK-CWBN/7)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。」

30. 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。

[主席多謝政府代表和科大代表出席會議。他們此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區何子健先生、黃保傑先生和黃楚娃女士，以及助理城市規劃師／沙田、大埔及北區顏柏麟先生此時獲邀到席上。]

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/841	擬在劃為「農業」地帶及「住宅(丙類)」地帶的粉嶺龍躍頭第83約多個地段和毗連政府土地臨時露天存放建築材料及機械，並闢設附屬設施(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/NE-LYT/841B號)

31. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司裕民建築有限公司提交。以下委員已就此議項申報利益：

何鉅業先生 — 目前與恒基公司有業務往來；以及

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。

32. 小組委員會備悉，何鉅業先生因事未能出席會議。由於葉文祺先生並無參與由恒基兆業地產集團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

33. 助理城市規劃師／沙田、大埔及北區顏柏麟先生借助一些圖則，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。

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，至二零二八年九月五日止，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 14
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MKT/49	在劃為「農業」地帶的打鼓嶺蓮麻坑路第90約地段第472號餘段(部分)、第473號、第474號、第475號餘段、第476號A分段餘段及第518號，以及第86約地段第100號和毗連政府土地闢設臨時汽車修理工場和露天存放車輛(只限旅遊車)，並闢設附屬設施，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-MKT/49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、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。規劃署不支持這宗申請。

37. 一些委員提出以下問題：

(a) 就有關「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」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號13G)而言，文件第10.2.1(c)段所述的運輸及物流局意見，表示「持續提供車輛維修服務(包括由申請人提供的服

務)對非專營巴士提供可靠服務及安全運作是必要的」，是否視作給予政策上支持；以及

(b) 申請人所經營的業務是否已由坪輋遷往申請地點。

38. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區何子健先生借助實物投影機作出回應，要點如下：

(a) 考慮到現有露天貯物及港口後勤作業／用途可能會受到新發展區項目影響並造成搬遷需要，城規會規劃指引編號13G訂明，除了第4類地區的土地(當中所涉的作業／用途受政府發展計劃收回土地和清拆行動影響)外，倘相關政府決策局在政策上支持對受影響經營者／用途遷往相關用地的申請，而政府部門又無負面意見，以及區內人士的反對意見或關注可透過施加規劃許可附帶條件處理，則城規會可從寬考慮有關申請；

(b) 至於這宗個案，申請人聲稱原來的用地受到坪輋／打鼓嶺新發展區影響，而土地擁有人基於坪輋／打鼓嶺新發展區的發展，不願意訂立較長期的租賃協議。因此，申請人的業務需遷往申請地點。其後，當局重新規劃坪輋／打鼓嶺新發展區的發展，並將之納入新界北新市鎮的規劃及工程研究(下稱「新界北新市鎮研究」)內。申請地點位於新界北新市鎮已規劃作「大學教育城」的優先發展區內。新界北新市鎮研究現正進行，而新界北新市鎮的落實時間表仍在制訂，目標是最早在二零二八／二九年度展開工程。因此，現時尚未進行收地。對於這宗申請，發展局並無在政策上給予支持。申請用途不符合城規會規劃指引編號13G，因為申請地點坐落在第3類地區內，申請地點先前並無取得規劃許可；這宗申請沒有得到政策支持；以及政府部門在景觀及農業方面提出負面意見，區內人士亦提出反對；以及

(c) 有關業務已在二零二三／二零二四年度由坪輋遷往申請地點。

39. 一名委員詢問，可否由發展局以外的相關政府決策局給予政策支持。主席表示，城規會規劃指引編號 13G 訂明，因受政府發展計劃收回土地和清拆行動影響的作業／用途，應由相關決策局在政策上支持重置。至於這宗申請，發展局並無在政策上給予支持，正如文件第 10.2.1(d)段載述的旅遊事務專員的意見，當中包括運輸及物流局就提供車輛維修服務與非專營巴士的服務是否可靠和安全營運相關所提出的意見，這些觀點已提交城市規劃委員會考慮，而且相關決策局沒有清楚表明在政策上給予支持。

40. 一名委員注意到申請地點涉及執管行動，遂問及在申請地點的規劃執管行動和定罪後的罰則，以及執管行動是否有效。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區何子健先生借助圖則回應說，申請地點涉及三宗進行中的規劃執管行動，該些行動針對的違例發展包括貯存用途、工場用途以及停泊車輛。當局已發出強制執行通知書，要求在指定日期前終止申請地點上的違例發展。倘該些違例發展在強制執行通知書所訂指定日期後仍未終止，規劃事務監督便會在收集到足夠證據後採取檢控行動。根據《城市規劃條例》（下稱「條例」)，任何人倘未有遵從強制執行通知書的要求，一經定罪，第一次定罪最高可處罰款 50 萬元及每日罰款 5 萬元。至於第二次定罪或其後每次定罪，最高可處罰款將增加至 100 萬元及每日罰款 10 萬元。主席補充時引用一宗最近的個案為例，表示規劃事務監督最近對一幅位於藍地劃為「綠化地帶」的用地採取檢控行動，因為有關用地未有遵從恢復原狀通知書的規定，所處罰款為 45 萬元，顯示執管行動有效並具阻嚇力。

41. 一名委員詢問，把車輛維修工場設於申請地點西北部(文件圖 A-2)是否屬於條例的「現有用途」，又是否已取得規劃許可。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區何子健先生借助圖則回應說，有關車輛維修工場設有圍欄，與申請地點隔開，現時並無取得有效的規劃許可，也不涉及任何規劃執管行動。

<u>商議部分</u>

42. 一名委員雖然備悉有車輛維修工場方面的需求，但對在申請地點西北部的車輛維修工場情況表示關注，並建議進行跟進調查。主席表示，規劃署會檢視車輛維修工場的背景，並評

估是否需要採取適當的執管行動。委員普遍認為應拒絕這宗申請。

43. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「(a) 申請用途及相關填土工程不符合「農業」地帶的規劃意向。有關地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，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。申請書內並沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

(b) 申請用途及相關填土工程不符合有關「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」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 13G)，因為申請地點先前從未獲批給許可，再加上政府部門提出負面意見，而區內人士亦表示反對；

[周振邦先生於此時離席。]

議程項目18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/222 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1582 號 B 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-PK/222 號)

簡介和提問部分

44. 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。規劃署不反對這宗申請。

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九月五日止；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。

議程項目 19
第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/832	擬在劃為「農業」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的大埔汀角第17約多個地段和毗連政府土地闢設臨時度假營和康體文娛場所(燒烤場及休閒農場)，以及經營食肆，並闢設附屬設施(為期三年)，以及進行相關的填土工程

47. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

議程項目22
第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/810　擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺下山雞乙第77約地段第1160號及第1188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/NE-TKL/810號)

簡介和提問部分

48. 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、政府部門及公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

49. 一名委員詢問，涉及申請地點先前獲批准的規劃申請(編號 A/NE-TKL/569)的申請人，是否為目前這宗申請的同一申請人。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作出回應，解釋說儘管先前申請的申請人與目前這宗申請的申請人不同，但在先前申請的申請表格填寫的原居民姓名與目前這宗申請的申請人相同。目前這宗申請的申請人已提交資料，澄清在先前及目前的申請中，他實際上均是擬在申請地點興建小型屋宇的申請人，而先前申請的申請人曾協助他辦理規劃申請。

商議部分

50. 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九月五日止；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。

[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、上水及元朗東杜元鈞先生、馮志強先生、麥榮業先生和羅玉鈴女士此時獲邀到席上。]

議程項目23
第 16 條申請

[公開會議]

A/FLN/33	擬略為放寬劃為「住宅(甲類)1」地帶的 粉嶺北新發展區第 14 區粉嶺上水市 地段第 297 號的非建築用地限制， 以興建擬議行人天橋連接准許的商業／住宅發展

51. 秘書報告，小組委員會已改期審議這宗申請。

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-PH/1045	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的 元朗八鄉第 111 約地段第 226 號(部分) 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-PH/1045B 號)

簡介和提問部分

52. 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。

53. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

54. 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九月五日止；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。

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-SK/413 擬在劃為「農業」地帶的元朗石崗第112約地段第440號闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)，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-SK/413A號)

簡介和提問部分

55. 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、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。

56. 副主席和一名委員提出以下問題：

(a) 公眾意見中所提及的農業優先區，詳情為何；申請地點是否位於農業優先區的範圍內；以及

(b) 申請地點附近一帶懷疑是違例發展的位置在哪裏。

57. 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作出回應，要點如下：

(a) 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)已委聘顧問進行「農業優先區顧問研究」，以物色農業優先區，保留優質農地，並鼓勵作長遠的常耕用途。漁護署正在諮詢持份者，以期繼續優化有關建議。雖然申請地點並非位於擬議農業優先區的範圍內，但附近地區的農地羣卻是位於該區的範圍內；以及

(b) 申請地點東面及西北面的貯物場懷疑是未取得有效規劃許可的違例發展。待收集到足夠證據後，當局會考慮採取執管行動。

商議部分

58. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「(a) 擬議用途和相關的填土工程並不符合「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，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。申請書內並沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

(c) 擬議用途和相關的填土工程與周邊的土地用途不相協調。」

議程項目 30
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/419 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗石崗第 114 約地段第 1633 號和毗連政府土地闢設臨時宗教機構，並經營附屬商店及服務行業(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-SK/419 號)

簡介和提問部分

59. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東羅玉鈴女士借助一些圖則，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。

60. 一名委員詢問申請地點是否設有洗手間，以及擬議發展的小賣部將售賣哪些商品。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東羅玉鈴女士回應時表示，由於擬議用途旨在支援位於申請地點以東凌雲寺(如文件圖 A-3 所示)的運作，因此並無提供洗手間，但訪客可以使用該處的設施。根據所提交的申請書，附屬小賣部將出售飲品、本地農產品和紀念品。

商議部分

61. 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，至二零二八年九月五日止，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37
第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/1141 擬在劃為「農業」地帶的
元朗錦田北第 109 約地段第 912 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(為期五年)

---

62. 秘書報告，小組委員會已改期審議這宗申請。

議程項目44
第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]
A/YL-KTS/1076 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田第106約地段第2063號及第2064號和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所連附屬設施(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-KTS/1076A號)

簡介和提問部分

63. 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。

64. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

65. 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，至二零三零年九月五日止，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／屯門及元朗西鄧偉立先生、張翠盈女士和招志揚先生，以及城市規劃師／屯門及元朗西黃粵麟先生此時獲邀到席上。]

議程項目 52

[公開會議]

擬修訂《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/20》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 10/25 號)

66. 秘書報告，對屏山分區計劃大綱圖(下稱「分區計劃大綱圖」)作出的擬議修訂涉及改劃位於永寧村的四幅用地，以便進行土地共享先導計劃(下稱「先導計劃」)之下的擬議公營及私營房屋發展(修訂項目 A1 至 C)。先導計劃之下的公營房屋發展會由香港房屋委員會(下稱「房委會」)負責進行發展。盛店投資有限公司是先導計劃發展的先導計劃申請人，該公司是新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是先導計劃申請人的其中一間顧問公司。以下委員已就此議項申報利益：

周振邦先生 *(以民政事務總署總工程師(工程)的身分*	—	為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會轄下策劃小組委員會和資助房屋小組委員會委員；
馬錦華先生	—	為先導計劃顧問小組的成員；
何鉅業先生	—	目前與艾奕康公司有業務往來；
潘樂祺先生	—	為新世界公司的附屬公司的僱員；以及
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。

67. 小組委員會備悉，何鉅業先生因事未能出席會議。根據城規會採用的辦事程序與方法，由於因應公營房屋發展所作的擬議修訂屬規劃署建議對分區計劃大綱圖作出的修訂，周振邦先生就此議項申報與房委會有關的利益須記錄在案。小組委員會備悉，周振邦先生已離席。由於葉文祺先生並無參與由新世界集團贊助並與此議項相關的項目，他可留在席上。由於馬錦華先生及潘樂祺先生涉及直接利益，小組委員會同意應請他們就此議項暫時離席。

[馬錦華先生及潘樂祺先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

68. 除上文第 66 段前所列出的規劃署代表，下列政府的代表和先導計劃發展項目的顧問(下稱「顧問」)此時獲邀到席上：

發展局

周文康先生 — 土地共享辦事處總監

陳宗恩先生 — 高級城市規劃師(規劃及地政)

郭仲傑先生 — 城市規劃師(規劃及地政)

顧問

盧緯綸建築規劃有限公司
許澤鴻先生
何文彥先生
羅曉朗先生

譚希仲產業測計師有限公司
黃潤長先生

英環香港有限公司
余穎淇女士

弘達交通顧問有限公司
陳綺蓮女士
梅家輝先生

艾奕康公司
温偉江先生
林卉芳女士

69. 高級城市規劃師／屯門及元朗西鄧偉立先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介有關分區計劃大綱圖擬議修訂的背景、技術考慮因素、已進行的諮詢及政府部門的意見。項目 A1 至 C 關乎先導計劃發展項目，項目 D 則旨在落實城規會轄下小組委員會同意的一宗第 12A 條申請(編號 Y/YL-PS/6)。項目 E 及 F 旨在反映兩幅「綜合發展區」用地的現有狀況及最新規劃情況，項目 G 則是因應項目 A2 而修訂「綜合發展區」地帶的邊界。擬議修訂包括：

(a) 項目A1—把位於永寧村的一幅用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)7」地帶，限定最大總樓面面積為82 560平方米及最高建築物高度為主水平基準上175米；

(b) 項目A2—把位於永寧村的四幅用地由「綜合發展區」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)8」地帶，限定最大總樓面面積為210 143平方米及最高建築物高度為主水平基準上160米；

(c) 項目B—把沿着港鐵屯馬綫高架橋沿線的一幅用地由「綜合發展區」地帶、「綠化地帶」及顯示爲「屯馬綫緊急出入口」的地方改劃為顯示爲「道路」的地方；

(d) 項目C—把位於永寧村的兩幅用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶；

(e) 項目D—把位於青山公路—屏山段以北的一幅用地由「綜合發展區」及「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶，限定最高住用地積比率為4.5倍，最高非住用地積比率為0.48倍，以及最高建築物高度為主水平基準上105米，並訂明在「住宅(甲類)9」地帶內，須有不少於5 400平方米的總樓面面積作政府、機構及社區設施之用，並須計入地積比率內；

(f) 項目E—把位於塘坊村東南面及屏廈路與青山公路交界處以西的一幅用地由「綜合發展區」地帶改劃

為「住宅(戊類)1」地帶，限定最高地積比率為1倍及最高建築物高度為5層(連停車場在內)；

(g) 項目F—把位於屏廈路與青山公路交界處東北面的一幅用地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(乙類)2」地帶，限定最高地積比率為1倍及最高建築物高度為5層(連停車場在內)；以及

(h) 項目G—修訂「綜合發展區」地帶的邊界。

70. 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。

71. 規劃署的代表簡介完畢，主席遂請委員提問。

<u>修訂項目A1至C</u>

先導計劃發展的房屋組合

72. 一名委員留意到，先導計劃發展的準則之一是撥作公營及私人房屋發展的住用總樓面面積須按 70:30 的比例增加，遂詢問如何計算先導計劃發展內公營及私人房屋的總樓面面積。發展局土地共享辦事處總監周文康先生借助投影片作出回應時解釋，由不可合理地獨立轉讓或發展的毗鄰政府土地及第三方土地所帶來的住用總樓面面積約為 13 442 平方米，在計算房屋組合時並不包括這些面積。根據申請人的私人土地所帶來的住用總樓面面積，並按公營及私人房屋的住用總樓面面積比例為 70:30 計算，公營房屋部分的住用總樓面面積約為 192 641 平方米，而私人房屋部分的住用總樓面面積約為 82 560 平方米。政府土地及第三方土地所帶來的住用總樓面面積約為 13 442 平方米，倘把這部分計入公營房屋部分，則如文件所載，公營房屋的住用總樓面面積為 206 083 平方米。

該區的房屋組合及建築物設計

73. 一名委員留意到，項目 A1 的私人房屋部分四周主要是公營房屋發展，遂詢問日後附近會否進行其他私人房屋發展。規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生借助投影片作出回

應，表示先導計劃用地的西面及南面為毗鄰天朗路的三幅劃為「綜合發展區」地帶的用地。在這三幅「綜合發展區」用地中，位於西面的兩幅屬於就具潛力作公營房屋發展用地進行工程可行性研究的研究範圍，餘下的一幅用地位於東面，如土地擁有人或發展商提出任何發展建議，則可用作發展私人住宅。在項目 D 用地南面較遠處有些劃為「住宅(乙類)1」及「住宅(乙類)2」地帶的地方，亦可用作發展私人住宅。主席補充說，項目 D 旨在反映一宗獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/YL-PS/6)，該宗申請也是擬作私人住宅發展。

74. 另一名委員詢問，何以據文件繪圖 11 所顯示，項目 A2 下用地 C2 進行的公營房屋發展項目採用提高樓層高度的設計。顧問何文彥先生回應時解釋，部分建築大樓採用提高樓層高度的設計，是為了配合提供緊急車輛通道和改善空氣流通。同一名委員進一步詢問，毗連項目 A2 下用地 C2 的現有墳墓能否遷移。顧問何文彥先生回應說，在進行實地視察及諮詢屏山鄉鄉事委員會後，考慮到並不屬於先導計劃用地的現有墳墓規模頗大，且對區內村民十分重要，故建議原址保留。

交通、運輸和行人設施

75. 一些委員提出以下問題：

(a) 按照現有港鐵屯馬綫高架橋的限制，有關道路和路口改善工程的詳情是什麼；

(b) 先導計劃發展項目位於港鐵天水圍站和港鐵朗屏站之間，由先導計劃發展項目步行前往該兩個車站須時多久以及預計對不同交通模式的需求是多少；

(c) 項目B位於港鐵屯馬線之下的道路，以及文件繪圖1所顯示在用地C1和C2之間的道路，日後的維修保養和管理責任誰屬；

(d) 位於項目A1私營房屋部分的公共交通總站是否政府、機構及社區設施，該公共交通總站會否讓公眾使用，而該公共交通總站的維修保養和管理安排如何；以及

(e) 文件繪圖1所顯示的行人路闊度分別有3米和3.5米，何以有這個差別。

76. 屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生和顧問何文彥先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

(a) 擬議的道路及路口改善工程有多項，其中包括把現有的單線通路優化為至少10.3米闊的雙線行車道，兩邊設3米闊的行人道，並設至少4米闊的單車徑，以改善該區的交通易達度和應付預計發展會產生的交通流量，以及改善朗屏路的路口並加設交通燈。擬議改善工程已考慮到與港鐵屯馬綫高架橋銜接的問題；

(b) 先導計劃用地距離港鐵朗屏站約一公里(步行約需10至15分鐘)。項目A1的私營房屋部分已規劃闢設有巴士、綠色專線小巴和的士的公共交通總站，可以提供通往港鐵朗屏站和其他地點的公共交通服務，應對擬議發展所產生的乘客需求。除了已規劃的公共交通總站外，項目B的公共道路沿線亦有巴士站，可以加強前往先導計劃發展項目各用地的易達度。根據交通影響評估所假設的各類交通工具乘客率分析，先導計劃發展項目的公營和私人房屋預計產生的載客人次約有70%至80%會使用公共交通；

(c) 擬議道路工程將會根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第370章)刊憲，並且由先導計劃申請人負責進行，有關道路於工程完成後會交予政府負責日後的維修保養和管理；

(d) 公共交通總站是供一般市民使用的公共設施，會由先導計劃申請人負責興建，建成後會交予政府負責維修保養和管理；以及

(e) 考慮到附近的鄉村入口和墳墓等實地限制，行人路通常闊3米，但建議某些鄰近未來路旁巴士站／巴士停車處的行人路的路段將設為3.5米闊。

其他技術方面

77. 副主席和一名委員提出以下問題：

(a) 鑑於從髻山(即觀景點5)所看的景觀可能受到「中度負面／極大負面」的影響，擬議發展會否影響望向擬議先導計劃發展項目南面山脊線的視野，以及文件繪圖17所示有關先導計劃發展項目建築物高度的詳情為何；

(b) 有沒有建議任何緩解措施，以減輕先導計劃發展項目對緊接的順風地區在風的流動方面所造成的阻擋；以及

(c) 鑑於先導計劃發展項目接近港鐵屯馬綫高架橋，先導計劃用地會否受鐵路噪音所影響。

78. 規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

(a) 根據視覺影響評估，觀景點5位於髻山的山徑，可看到橫洲地區的全景及元朗新市鎮，包括已規劃的公營房屋發展項目(例如橫洲第一期發展及朗邊公營房屋發展)和先導計劃發展項目。即使沒有先導計劃發展項目，觀景點5位置仍然可看到其他公營房屋發展項目。連同先導計劃發展項目，該區可視為元朗新市鎮的延伸。保護山脊線主要是指從主要的公眾觀景點望見的維多利亞港兩邊山脊線。在其他地區(包括新界)保護山脊線則會按個別情況評估。雖然先導計劃發展項目和其他已規劃的公營房屋發展項目會阻礙從觀景點5望向元朗新市鎮以南的部分山脊線，但髻山並不視為熱門／主要的公眾觀景點。考慮上述各項因素，先導計劃發展項目不會在視覺上造成重大的影響。文件繪圖17顯示先導計劃發展項目的兩個建築物高度輪廓，虛線為擬議建築物高度限制，實線則為初步發展計劃所訂的建築物高度以及建築物高度差異；

(b) 先導計劃用地並非位於通風廊。為減輕對緊接的順風地區(例如永寧村和蝦尾新村)在空氣流通方面所造成的影響，擬議先導計劃發展項目的概念設計已作謹慎考慮，加入了各項緩解措施，包括提供約15米的建築物間距、把私人及公營房屋用地的建築物從用地界線後移、提高樓層高度設計和處理休憩用地的布局；以及

(c) 已進行的環境評估(包括鐵路噪音影響評估在內)，評估結果顯示，在落實初步發展計劃所載的環境緩解措施後(例如限制在直接面向鐵路的方向使用可開啟的窗)，預計不會造成鐵路噪音方面的負面影響。先導計劃申請人和房委會在詳細設計階段會分別為私人和公營發展項目進行進一步的噪音影響評估。

土地行政

79. 一名委員提出以下問題：

(a) 政府或先導計劃申請人會否負責收回在先導計劃用地內的第三方土地；以及

(b) 如何劃分先導計劃下作私人房屋和公營房屋的用地。

80. 發展局土地共享辦事處總監周文康先生和規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生借助投影片作出回應，要點如下：

(a) 項目A2下用地C2的第三方私人土地會由政府根據《收回土地條例》(第124章)收回作公營房屋發展，而根據先導計劃已獲核准的框架所訂，因第三方土地所得的總樓面面積，並不會納入公私營房屋發展組合比例(70 :30)的計算；以及

(b) 房委會會向地政總署申請歸屬令，以作公營房屋發展，而先導計劃申請人會根據擬議「住宅(甲類)7」地帶的發展限制，為先導計劃發展項目的私營房屋部分申請換地。如有需要，在諮詢相關政府

部門後，會於詳細設計階段進一步調整公私營房屋用地的劃分。

<u>修訂項目 E 及 F</u>

發展參數

81. 兩名委員提出以下問題：

(a) 是否有任何關於項目E用地的發展建議以支持將其由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(戊類)1」地帶，而鑑於「住宅(戊類)2」地帶的最高地積比率為0.6倍，項目E的擬議「住宅(戊類)1」地帶的最高地積比率為何訂為1倍；以及

(b) 項目F的擬議「住宅(乙類)2」地帶的最高地積比率訂為1倍，是否旨在反映該用地上現有住宅發展的地積比率。

82. 規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生作出回應，要點如下：

(a) 項目E用地位於「綜合發展區」地帶內，目前由工業發展佔用，而至今並未收到發展建議。鑑於項目D建議把同一「綜合發展區」地帶的另一部分改劃為「住宅(甲類)9」地帶，以落實一宗獲同意的第12A條申請(編號Y/YL-PS/6)，而小組委員會在二零二五年五月二十三日考慮《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》(下稱「二零二三／二五年度綜合發展區用地檢討」)時，亦同意把該「綜合發展區」地帶建有兩幢工業大廈的餘下部分改劃為適當的土地用途地帶，以便提早把用地轉型，因此建議把項目E用地改劃為「住宅(戊類)1」地帶，透過進行重建計劃逐步淘汰現有的工業用途，以便改作住宅用途。這類計劃須取得規劃許可。項目E的擬議「住宅(戊類)1」地帶的地積比率限為1倍，是遵從原先的「綜合發展區」地帶的地積比率限制；以及

(b) 項目F用地主要是作住宅用途，建有一幢私人住宅民居(即名為芙蓉園的低層住宅發展項目)及一些臨時構築物。雖然芙蓉園的地積比率已經是1倍，但該用地其餘部分仍有空間可按原先的「綜合發展區」地帶及擬議的「住宅(乙類)2」地帶所准許，進行地積比率達1倍的發展。

83. 主席表示，對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂主要旨在利便進行先導計劃發展項目，而為確認先導計劃發展項目是否可行，當局已進行技術評估並諮詢意見。此外，亦旨在反映一宗已獲同意的第 12A 條申請，以及遵循「二零二三／二五年度綜合發展區用地檢討」的建議。倘小組委員會同意擬議修訂，分區計劃大綱草圖將會刊憲供公眾查閱，為期兩個月，而所收到的申述(如有的話)會提交城市規劃委員會，以供考慮。

84. 經商議後，小組委員會決定：

「(a) 同意對《屏山分區計劃大綱核准圖編號S/YL-PS/20》作出的擬議修訂，以及載於文件附件II的《屏山分區計劃大綱草圖編號S/YL-PS/20A》(展示時將重新編號為S/YL-PS/21)及文件附件III的《註釋》，適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條展示，供公眾查閱；以及

(b) 採納載於文件附件IV的《屏山分區計劃大綱草圖編號S/YL-PS/20A》(展示時將重新編號為S/YL-PS/21)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的，而經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。」

85. 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，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會稍作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝政府的代表及顧問出席會議。發展局的代表及顧問此時離席。]

[馬錦華先生及潘樂祺先生此時回到席上。]

議程項目59
第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/575	在劃為「政府、機構或社區」地帶的 元朗鳳降村第125約 地段第6號C分段餘段(部分)及第7號(部分) 闢設臨時汽車修理工場連附屬辦公室(為期三年) (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件 第A/HSK/575號)

簡介和提問部分

86. 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、政府部門的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

87. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

88. 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，至二零二八年九月五日止，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60
第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TSW/83	擬在劃為「住宅(乙類)4」地帶的元朗天水圍濕地公園路1號Wetland Seasons Bay商場地下14號舖開設學校(補習學校) (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/TSW/83號)

簡介和提問部分

89. 高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生借助一些圖則，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。

90. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

91. 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九月五日止；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。

議程項目63
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/561 在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的元朗流浮山沙江圍第 129 約地段第 2766 號餘段(部分)、第 2767 號(部分)、第 2782 號、第 2783 號、第 2784 號、第 2785 號 A 分段、第 2785 號餘段、第 2787 號、第 2828 號、第 2829 號、第 2830 號、第 2831 號(部分)、第 2833 號、第 2834 號、第 2835 號、第 2836 號、第 2837 號、第 2838 號、第 2839 號、第 2840 號、第 2841 號 A 分段餘段(部分)、第 2841 號 B 分段餘段(部分)、第 2843 號及第 2845 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所(有機農場、燒烤場、教育及遊客中心、休閒活動場地及附屬設施)，以及進行填土及填塘工程(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/561A 號)

簡介和提問部分

92. 高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生借助一些圖則，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。

93. 一名委員留意到多幅土地由先前兩宗獲批的申請所涵蓋，以作同類康樂用途(編號 A/YL-LFS/39 及 424)，但未納入目前這宗申請的範圍，現時用作停車場，遂詢問這些毗鄰申請地點的停車場是否已獲批給規劃許可。高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生借助一些圖則回應時表示，緊鄰申請地點西北面、西面及東南面的停車場均由有效的規劃許可所涵蓋。

商議部分

94. 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，至二零三零年九月五日止，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。]

議程項目71
其他事項
[公開會議]

95. 餘無別事，會議在下午五時十分結束。

附件 1

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 772 次會議記錄
(會議日期：二零二五年九月五日)

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-TMT/84	第一次
5	A/SLC/192	第一次
8	A/NE-FTA/264	第一次
15	A/NE-PK/219	第一次
16	A/NE-PK/220	第一次
17	A/NE-PK/221	第一次
25	A/YL-PH/1061	第二次^
26	A/YL-PH/1077	第一次
27	A/YL-PH/1079	第一次
28	A/YL-PH/1080	第一次
31	A/YL-SK/421	第一次
32	A/YL-SK/422	第一次
34	A/YL-SK/424	第一次
38	A/YL-KTN/1142	第一次
40	A/YL-KTN/1145	第一次
43	A/YL-KTN/1148	第一次
46	A/YL-KTS/1084	第一次
47	A/YL-KTS/1085	第一次
50	A/YL-NTM/481	第一次
55	A/YL-PS/762	第一次
57	A/YL-TYST/1325	第一次
64	A/YL-LFS/563	第一次
65	A/YL-LFS/564	第一次
68	A/YL-TT/717	第一次
69	A/YL-TT/718	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	
5	這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。	一　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/772_rnt_agenda.html。*

附件 2

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 772 次會議記錄
(會議日期：二零二五年九月五日)

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
13	A/NE-LYT/854	在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的粉嶺軍地第 83 約地段第 578 號餘段(部分)、第 579 號餘段(部分)及第 580 號餘段和毗連政府土地作臨時商店及服務行業(建築材料及五金零售店)用途	二零二五年九月十日至二零二八年九月九日
54	A/YL-PS/761	在劃為「政府、機構或社區」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 255 號餘段(部分)、第 261 號餘段(部分)、第 262 號餘段(部分)及第 263 號(部分)作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
56	A/YL-TYST/1324	在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 777 號(部分)作臨時貨倉存放建築材料用途	二零二五年十一月十六日至二零二八年十一月十五日
67	A/YL-TT/716	在劃為「鄉村式發展」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗大棠第 116 約多個地段作臨時公眾停車場(私家車及客貨車)用途	二零二五年九月十日至二零二八年九月九日

附件 3

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 772 次會議記錄
(會議日期：二零二五年九月五日)

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，至二零二八年九月五日止

項目編號	申請編號	規劃申請
9	A/NE-HLH/82	擬在劃為「農業」地帶的恐龍坑第 87 約地段第 396 號闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施
10	A/NE-HLH/83	擬在劃為「農業」地帶的恐龍坑第 87 約地段第 289 號臨時露天存放建築機械及材料，並闢設附屬設施，以及進行相關的填土工程
11	A/NE-HLH/84	擬在劃為「農業」地帶的恐龍坑第 87 約地段第 370 號(部分)臨時露天存放建築材料
20	A/NE-TKL/808	擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺第 77 約地段第 37 號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
21	A/NE-TKL/809	擬在劃為「農業」地帶及「工業(丁類)」地帶的坪輋第 77 約地段第 539 號餘段(部分)、第 540 號餘段、第 543 號、第 544 號 A 分段、第 544 號 B 分段、第 544 號 C 分段、第 544 號餘段、第 545 號、第 551 號餘段及第 553 號和毗連政府土地闢設臨時貨倉，並作附屬露天存放建築材料用途，以及進行相關的填土工程
35	A/YL-KTN/1118	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 107 約地段第 1424 號(部分)、第 1426 號(部分)、第 1427 號(部分)及第 1428 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
36	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)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
39	A/YL-KTN/1144	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 107 約地段第 913 號餘段(部分)及第 914 號闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)，以及進行相關的填土工程
41	A/YL-KTN/1146	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 109 約地段第 1350 號、第 1351 號、第 1352 號、第 1353 號、第 1374 號(部分)、第 1375 號(部分)、第 1377 號餘段及第 1378 號餘段，以及第 110 約地段第 76 號餘段(部分)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
42	A/YL-KTN/1147	擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗錦田北第 109 約地段第 1070 號餘段(部分)闢設臨時動物寄養所，以及進行相關的填土工程
45	A/YL-KTS/1083	在劃為「農業」地帶的元朗錦田高埔新村第 103 約地段第 425 號 A 分段(部分)及第 429 號餘段(部分)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
51	A/YL-NTM/482	在劃為「鄉村式發展」及「住宅(丙類)」地帶的元朗牛潭尾第 104 約地段第 1183 號餘段(部分)、第 1184 號及第 1185 號餘段(部分)闢設臨時公眾停車場(只限私家車)，以及進行相關的填塘及挖土工程
58	A/HSK/565	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 129 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時物流倉庫，以及存放建築機械零件，並闢設附屬工場、辦公室、警衛室及員工食堂
61	A/YL-HTF/1195	擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 182 號 A 分段第 2 小分段(部分)及第 182 號 B 分段(部分)臨時露天存放建築材料和金屬製品

項目編號	申請編號	規劃申請
62	A/YL-LFS/554	擬在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 1958 號餘段、第 1959 號餘段、第 1960 號、第 1961 號、第 1962 號、第 1963 號(部分)、第 1979 號 A 分段、第 1979 號餘段、第 1980 號、第 1981 號及第 1982 號闢設臨時貨倉存放汽車零件及建築材料
66	A/YL-TT/695	在劃為「農業」地帶的元朗大棠第 118 約多個地段和毗連政府土地臨時露天貯物，並闢設附屬汽車修理工場，以及進行相關的填土工程
70	A/YL-TT/719	擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗大棠大棠路第 116 約地段第 4918 號 B 分段餘段(部分)及第 4918 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)

(b) <u>下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為五年，至二零三零年九月五日止</u>

項目編號	申請編號	規劃申請
33	A/YL-SK/423	在劃為「農業」地帶的元朗石崗第 112 約地段第 1626 號餘段(部分)、第 1627 號餘段(部分)、第 1628 號 A 分段第 1 小分段(部分)、第 1628 號 B 分段餘段(部分)、第 1628 號 C 分段第 1 小分段(部分)、第 1628 號 D 分段、第 1644 號 B 分段(部分)、第 1644 號餘段(部分)、第 1645 號餘段(部分)及第 1646 號餘段(部分)和毗連政府土地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
48	A/YL-NSW/351	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗壆圍第 104 約地段第 4000 號(部分)、第 4001 號、第 4002 號(部分)、第 4003 號(部分)、第 4004 號、第 4005 號 A 分段(部分)、第 4005 號 B 分段、第 4005 號餘段、第 4006 號(部分)、第 4007 號(部分)、第 4008 號(部分)、第 4009 號(部分)、第 4011 號(部分)、第 4012 號(部分)、第 4018 號餘段、第 4019 號餘段(部分)、第 4020

項目編號	申請編號	規劃申請
		號(部分)、第 4041 號 C 分段餘段(部分)、第 4041 號 D 分段餘段(部分)及第 4042 號餘段(部分)和毗連政府土地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
49	A/YL-MP/393	擬在劃為「休憩用地」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 2882 號 B 分段餘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
53	A/YL-PS/760	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 123 約地段第 136 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業，以及進行相關的填土工程

(c) <u>下列申請獲批永久性質的規劃許可</u>

項目編號	申請編號	規劃申請
6	A/ST/1039	在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的沙田安麗街 18 號達利廣場地下 4 號室經營商店及服務行業(快餐店)
7	A/ST/1040	擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的沙田安心街 11 號華順廣場地下 4 號室經營商店及服務行業

<u>利益申報</u>

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	
49	申請地點位於米埔。	— 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。