

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零二五年十一月七日下午二時三十分舉行的

第 776 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

倫婉霞博士

何鉅業先生

馬錦華先生

鍾錦華先生

葉文祺先生

潘樂祺先生

黃煜新先生

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

鄭楚明博士

鄧寶善教授

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
姚昱女士

城市規劃師／城市規劃委員會
黃綽雯女士

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十月二十四日
第 775 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」)二零二五年十月二十四日第 775 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 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 28 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六宗。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、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 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。有關規劃許可分別屬臨時性質，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/9 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》，以修訂適用於位於
元朗米埔和生圍第 101 約地段第 50 號 A 分段及
第 77 號的申請地點的「其他指定用途」註明「綜
合發展包括濕地修復區」地帶的《註釋》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/YL-MP/9B 號)

9. 秘書報告，申請地點位於米埔，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司盈邦企業有限公司提交。下列委員已就此議項申報利益：

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；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。

10. 由於何鉅業先生涉及直接利益，小組委員會同意須請他就此議項暫時離席。由於梁家永先生所擁有的物業並非直接望向申請地點，而葉文祺先生並無參與由恒基集團贊助並與此議項相關的項目，委員同意他們可留在席上。

[何鉅業先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

11. 下列規劃署的代表及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

陳紀而女士 — 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東

申請人的代表

領賢規劃顧問有限公司

潘富傑先生

李玟菲女士

莫特麥克唐納香港有限公司

陳穎妍女士

弘達交通顧問有限公司

潘偉麟先生

AEC Limited (澳昱冠集團成員)

Paul Leader 先生

馬俊寧先生

梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司

麥景民先生

Scenic Landscape Studio Limited

Chris Foot 先生

崔穎衡女士

科進顧問(亞洲)有限公司

蘇姿穎女士

陳家駿先生

12. 主席歡迎各人到席，並解釋會議程序。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。

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、修訂「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的《註釋》以便進行擬議住宅發展(連安老院舍及濕地修復區)的建議、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。

14. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表潘富傑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，該區正由低密度鄉郊環境轉型為高密度發展，其中包括已規劃的新田科技城(下稱「科技城」)、牛潭尾的北都大學教育城、已規劃的北環線主線及規劃中的北都公路。毗鄰申請地點的地方是已規劃的三寶樹濕地保育公園。擬議發展可釋放申請地點的發展潛力，並貫徹發展與保育並存的原則；
- (b) 一份在二零零八年獲批准的環境影響評估(下稱「環評」)報告已涵蓋申請地點。擬議發展包含申請地點北部約 4.74 公頃已發展完整的濕地修復區，確保現時的計劃不會直接導致更多濕地生境損失。根據規劃，以總地盤面積約 20.74 公頃計算，申請地點南部住宅部分的總地積比率為 1.3 倍，可容納約 3 562 個單位，當中夾雜 3 層高的屋宇，以及 6 至 10 層高的住宅大樓，平均單位面積約為 74.7 平方米。有關發展亦包括一幢 4 層高的安老院舍暨機電大樓；
- (c) 申請地點涉及五宗先前根據《城市規劃條例》第 16 條獲批准作住宅發展(連濕地生境)的規劃申請(下稱「第 16 條申請」)。最近一宗的第 16 條申請(編號 A/YL-MP/344)於二零二四年獲批准興建 789 幢 2 至 3 層高的屋宇，地積比率為 0.4 倍，平均單位面積約為 100 平方米。與這個已獲批准的計劃相比，現時的建議旨在提供多元化的房屋選擇，並加入更

多戶外綠化空間，以增加私人房屋供應。此外，亦會闢設一間安老院舍；

- (d) 現時的計劃已加入多項規劃增益及設計優點。建議採用顧及對環境影響的建築設計，包括採用從申請地點中央部分的擬議住宅大樓向濕地修復區邊緣遞降的梯級式建築物高度輪廓，闢設一條闊 16 米的觀景廊，以及劃設其他適當的建築物間距，以維持視線並減少視覺影響；另建議闢設一間設有 100 個床位的安老院舍。此外，有關計劃會闢設公共休憩用地、園景花園、安老院舍及會所綠化天台、林蔭大道，並於地盤西面及東面邊界劃設建築物後移範圍。為進一步盡量減低對生態的影響，建議採取比已獲批准的環評報告更多的緩解措施，包括分階段施工，並限制施工期及施工時間；降低靠近濕地保育區的住宅大樓(即 C2-1)的建築物高度；以及審慎設計建築物及街景的照明；以及
- (e) 現時這宗申請只涉及放寬地積比率及建築物高度限制，但維持「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的原有規劃意向。擬議發展在技術上可行，而相關政府決策局／部門對這宗申請沒有意見及／或原則上不反對這宗申請。擬議發展可配合該區的策略發展潛力，並提供具備生態和設計優點的其他房屋選擇，為社區帶來裨益。詳細設計方面的事宜可在日後的第 16 條申請階段作進一步檢討。

15. 規劃署的代表及申請人的代表簡介完畢，主席遂邀請委員提問。

安老院舍

16. 委員提出以下問題：

- (a) 擬議安老院舍的詳情，例如其規模、名額及運作模式；以及

- (b) 是否已加入特定設計元素，以緩解機電設施對安老院舍院友可能造成的影響。

17. 申請人的代表潘富傑先生和陳穎妍女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 擬議安老院舍的總樓面面積約為 3 800 平方米，將提供 100 個床位。安老院舍的建造工程及營運將由申請人負責；以及
- (b) 擬議安老院舍將採用封閉式設計，並採取相關的設計措施，以緩解可能造成的噪音影響，例如把機電設施設置於地底，以及調整擬議安老院舍建築物窗戶的朝向。這些措施在其他發展項目中亦常採用。

進入濕地修復區

18. 委員表示，濕地修復區是寶貴的生態資產，並詢問可否透過導賞團開放予公眾，以及濕地修復區內是否須設任何設施以容納日後的居民及訪客。申請人的代表潘富傑先生回應時澄清，由於擬議發展項目屬私人發展項目，申請人並無計劃讓公眾進入該區。日後的居民及其訪客僅能在登記及管理制度下，於濕地修復區外透過觀景點及休閒步行徑欣賞生態資源，以期盡量減少該區的人為干擾。委員備悉濕地修復區不得擅進，確保濕地修復區不受干擾並保持其自然狀態。

濕地保育的保養與管理計劃和經費安排

19. 一名委員詢問有關濕地修復區的保養與管理計劃詳情，以及環境及自然保育基金(下稱「環保基金」)下的經費安排。粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助投影片作出回應，表示濕地修復區的保養與管理計劃已於二零一五年獲批。就濕地修復區的長期保養和管理而設立的環保基金的撥款協議，已於二零二一年簽訂。關於經費安排，有關地段業權人須向環保基金繳付一筆款項，並委任一名保育代理人，定期向環保基金申請有時限的資助，以進行必要的保育工作。申請人的代表陳穎妍女士應主席邀請作出補充，表示向環保基金繳付的一筆過款項已獲環保基金委員會同意，且金額足以產生經常收

入。獲委任的非政府機構將以保育代理人的身分，根據已獲批准的濕地保育計劃，申請撥款以支持保育工作，例如日常保養、生態及水質監測。每月報告將提交予環保基金委員會。自計劃實施以來，濕地修復區的保育工作一直持續進行，而經常撥款將用於日後的維護工作。

20. 該名委員進一步詢問，濕地修復區的保養和管理責任是否屬永久性質，以及若經費不足時將會如何處理。申請人的代表潘富傑先生作出回應，表示一筆過款項是經專業顧問進行詳盡的財務評估後所釐定的。主席注意到委員對長期責任的關注，遂要求提供更多關於環保基金的詳情。粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助投影片作出回應，表示環保基金是根據《環境及自然保育基金條例》(第 450 章)設立的法定信託基金。環保基金委員會由行政長官委任的官方及非官方成員組成。根據新自然保育政策，當局已選定 12 個具高生態價值的地點，優先加強保育工作。當局容許在地點生態較不易受破壞的部分根據已獲同意的規模進行私人發展，條件是這些土地業權人須向環保基金繳付一筆可以產生足夠經常收入以維持長遠保育工作的款項。雖然擬議發展項目的申請地點並非 12 個須優先加強保育的地點之一，但申請人已自願採用新自然保育政策下的經費機制進行保育工作。同一項經常撥款原則適用於擬議發展項目。

21. 在討論相關事宜時，副主席提出以下問題：

- (a) 申請地點的濕地修復區會否維修保養至與已規劃的三寶樹濕地保育公園同樣的保育標準；以及
- (b) 維修保養的費用是否可能須由日後的居民承擔。

22. 申請人的代表潘富傑先生及 Paul Leader 先生作出回應，要點如下：

- (a) 儘管濕地修復區與已規劃的三寶樹濕地保育公園相比規模相對較小，但自落實以來一直獲妥為管理；以及

- (b) 一筆過款項是供長遠維修保養之用。濕地修復區已落實一段時間，而長遠安排的經費評估已將之納入考量。

23. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士在回應主席的跟進詢問時解釋，現時方案中的濕地修復區和住宅部分屬不同地段，而且住宅部分的契約並無涉及與濕地修復區維修保養相關的條款。

已獲批准的環評報告和對濕地可能造成的影響

24. 一名委員問及，鑑於現時的方案建議增加發展密度(地積比率為 1.3 倍)和建築物高度(最高為 10 層高)，是否須就此重新進行環評和重新申請環境許可證，若否，原因為何，以及如何確保可能對環境造成的影響得以緩解。粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士回應時表示，環境保護署署長於二零零八年批准涵蓋申請地點的環評報告，以進行擬議綜合發展，有關申請地點亦涉及更改於二零一七年發出的環境許可證的申請，以建造和營運有關發展。倘若這宗第 12A 條申請獲得同意，申請人須在諮詢相關政府部門後，依照《環境影響評估條例》(下稱《環評條例》)檢討現時方案的影響。視乎檢討結果，申請人可能需要提交新的環評報告或申請更改環境許可證。已發出的環境許可證的條件之一規定申請人須在進行施工期間每月提交環境監察及審核報告，確保政府部門能作出有效監察和管制。在規劃制度下，須經過法定程序，包括對有關的分區計劃大綱圖作出修訂和根據《城市規劃條例》提交第 16 條申請取得規劃許可，方可在申請地點展開擬議發展。主席補充，申請人已在目前這宗第 12A 申請提交相關技術評估，包括在環境及生態方面的技術評估，以證明擬議發展不會對周邊地區造成重大負面影響。

25. 一名委員詢問，與已獲批准的環評報告相比，擬議額外緩解措施(如上文第 14(d)段所述)為何。申請人的代表潘富傑先生及 Paul Leader 先生借助一些投影片作出回應，解釋指這些額外措施是因應現時的方案發展密度有所增加而提出。現時的方案不會造成額外濕地損失，亦已緩解潛在的間接影響。

26. 副主席詢問，申請人會在施工期間採取什麼緩解措施，以盡量減低對生態的影響。申請人的代表陳穎妍女士作出回應，解釋指已發展完整的濕地修復區會作為緩衝區，以保護申請地點北部的濕地保育區。正如支持目前這宗申請的環境評估和生態影響評估所建議，建造工程將會分階段進行，以緩減可能造成的影響(例如噪音及塵土等影響)。當局將在第 16 條申請階段和《環評條例》機制下進一步檢視額外緩解措施。

擬議發展

27. 鑑於擬議的住宅發展規模包括逾 3 000 個單位，副主席詢問為何現時的方案沒有建議闢設零售設施。申請人的代表潘富傑先生在回應時解釋，申請人預期日後的居民會使用科技城內預計於二零三一年落成的零售設施及周邊地區現有的零售設施。申請人的代表潘富傑先生在回應一名委員的跟進提問時表示，可在第 16 條申請階段檢視是否把零售設施納入擬議發展內。

28. 副主席就文件第 9.1.3(d)段，要求澄清「發展覆蓋範圍」一詞。粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助投影片作出回應時解釋，在漁農自然護理署(下稱「漁護署」)提出的意見中，「發展覆蓋範圍」是指申請地點範圍內指定作發展的部分，即申請地點的住宅部分。申請地點分為兩部分，即分別為北面已發展完整的濕地修復區及南面的發展部分。與上次核准的方案相比，發展部分的面積並無任何改變。主席提出相關問題，詢問兩個方案的上蓋面積的比較情況。粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助投影片作出回應時表示，兩個方案的上蓋面積均標示為不超過 25%。然而，上次核准的方案只涉及屋宇，而現時的方案則涵蓋屋宇及住宅大樓，導致地盤布局有所不同。申請人的代表麥景民先生借助投影片補充說，現時的方案綠化上蓋面積較上次核准的方案大。

29. 一名委員留意到，擬議發展包括約 3 562 個單位，預計人口約 9 974 人，即每戶平均約 2.8 人，遂詢問單位總數是否包括屋宇，以及每戶平均人數是否被低估。申請人的代表潘富傑先生、麥景民先生及李玟菲女士在回應時表示，單位總數包括 128 幢屋宇。至於住戶平均人數，則反映整項發展的平

數。有關數據是根據該區及元朗區小規劃統計區的資料，並採用二零二一年人口普查數據計算得出。

交通、進出及泊車安排

30. 兩名委員留意到申請地點設有單一出入口，且沒有設置公共運輸交匯處，遂提出以下問題：

- (a) 提供約 1 520 個私家車泊車位是否足夠；以及
- (b) 由於北環線主線預計於二零三四年通車，較擬議發展的目標竣工年份(即二零三一年)為遲，就此，會有甚麼公共交通安排。

31. 申請人的代表潘偉麟先生作出回應，要點如下：

- (a) 泊車位的供應是根據《香港規劃標準與準則》載列的要求而規劃的；以及
- (b) 申請人提交的交通影響評估已全面評估公共交通需求。為緩解潛在的交通影響並提升暢達性，申請人建議提供穿梭巴士服務接駁擬議發展與附近的公共運輸交匯處，包括已規劃的新田站。此外，亦建議進行道路改善工程，以便行人可更安全便捷地前往沿青山公路的巴士站。申請人會在第 16 條申請階段及詳細設計階段進行檢討，並與運輸署聯繫，確保在申請地點入伙前，各項交通方案均能無縫接合。

32. 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。

[葉文祺先生及岑蕙琳女士在答問部分進行期間離席。]

商議部分

33. 主席扼要重述，申請地點曾涉及多宗先前申請，而濕地修復區已經落實。申請人提出目前這宗申請主要旨在提高發展密度，主席邀請小組委員會考慮是否可以接受。主席強調，即使這宗申請獲得批准，如要在申請地點落實擬議發展，仍須進行制訂圖則的法定程序，以及通過第 16 條申請程序，向城市規劃委員會取得規劃許可。主席繼而邀請委員提出意見。

34. 副主席及委員普遍同意這宗申請，並理解有關申請地點的首份發展計劃於二零零八年獲得批准，當時北都發展策略尚未提出，而其間規劃情況持續改變。由於申請地點位於北都內，並毗鄰科技城，擬議發展可有效善用土地。考慮到該區的已規劃發展及基礎設施容量，擬議發展密度可以接受，而且與周邊地區並非不相協調。這宗申請沒有提出更改「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向。這宗申請是在申請地點進行發展的第一步，小組委員會在第 16 條申請階段會考慮詳細設計。落實擬議發展可配合北都的急速發展。

35. 數名委員支持這宗申請，但亦提出以下觀點及建議：

- (a) 由於發展密度有所提高，建議申請人進行全面檢討，研究策略改善申請地點的通達程度。此外，按需要提出符合相關政府規定及規例的措施，包括改善通達程度的交通措施，亦至為重要；
- (b) 關於文件第 1.8 段所述的擬議觀賞野生動物地點、園景花園及設有步行徑／自然教育徑的池塘，申請人應探討能否透過登記及管理制度，讓公眾也可到訪有關設施；以及
- (c) 申請人應考慮是否有必要在擬議發展提供零售措施，以服務日後的居民及社區，並探討在第 16 條申請階段把機電設施遷往遠離入口及安老院舍的位置，以改善申請地點的整體布局及功能。

36. 關於機電設施的位置，一名委員特別指出住宅大樓 C1-22 北面還有另一幢機電建築物。與會者得悉各幢住宅大樓的機電設施通常設於大樓之內。此外，預計與設有 100 個床位的安老院舍相關的機電設施所產生的影響輕微。

37. 環境保護署(下稱「環保署」)首席環境保護主任(總區北)余錦華女士應主席邀請作出解釋，有關申請地點的環評報告已獲批准，並取得環境許可證。申請人須根據《環評條例》檢視擬議發展的密度提高所造成的影響，以決定是否須為符合法定要求而採取額外的緩解措施。就目前這宗申請而言，申請人已進行初步環境評估及排污影響評估，結論是預計發展密度提高不會造成無法克服的負面影響。環保署及漁護署均同意，鑑於「發展覆蓋範圍」並無改變，而且較高的建築物會向後移，故無需為已發展完整的濕地修復區內採取進一步的生態措施以作補償。在施工階段如能採取緩解措施，預計生態影響短暫。關於相關的濕地修復區，經過超過 15 年的保育工作，生態功能及水質均有所改善。儘管現有濕地修復區相對較細，但仍可作為已規劃的三寶樹濕地保育公園的緩衝範圍，以及成為申請地點以北濕地系統的組成部分。為盡量減少對野生動物及其生境造成滋擾，實有必要限制進入濕地修復區的人數。多項保育措施，例如移除入侵植物品種、監察水質及調整水位，所涉成本不高，確保濕地保育的財政可行性在可控範圍。

38. 主席總結，小組委員會普遍支持這宗申請，並提議規劃署可把上文第 35 段所載的委員觀點及建議轉交申請人，在第 16 條申請及詳細設計的階段考慮。

39. 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，連同經修訂的《註釋》和《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。

[會議小休五分鐘。]

[何鉅業先生此時返回席上。]

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島陳冠恒先生及江詩雅女士、城市規劃師／西貢及離島溫慧欣女士及葉浩洋先生，以及助理城市規劃師／西貢及離島陳益烽先生此時獲邀到席上。]

議程項目6

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-TCE/6 擬略為放寬劃為「政府、機構或社區(1)」地帶及「政府、機構或社區」地帶的大嶼山東涌第134區及第135區的建築物高度限制，以作准許的分層住宅(政府員工宿舍)用途及興建分層住宅(政府員工宿舍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/I-TCE/6號)

簡介和提問部分

40. 城市規劃師／西貢及離島溫慧欣女士借助投影片，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。

41. 一名委員留意到在公眾意見中，香港鐵路有限公司關注鐵路營運對擬議發展未來的居民可能造成噪音影響，遂詢問當局有何潛在緩解措施。高級城市規劃師／西貢及離島陳冠恒先生作出回應，解釋當局已進行初步環境評審，當中包括鐵路噪音影響評估，結果顯示在落實擬議計劃所載的環境緩解措施後，預計不會造成鐵路噪音方面的負面影響。環境保護署對這宗申請沒有負面意見。主席就擬議發展前方毗連鐵路走線的已規劃商業樓宇落成前的鐵路噪音影響作出跟進查詢，高級城市規劃師／西貢及離島陳冠恒先生在回應時表示，在詳細設計階段將進一步更新初步環境評審，以檢視噪音影響評估，在實施時所有可能出現的情況均會納入考量。

商議部分

42. 主席指出擬議發展的建築物高度及住宅性質與周邊環境並非不相協調。委員普遍支持這宗申請。

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。這項規劃許可的有效期至二零二九年十一月七日止；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。

[黃煜新先生此時離席。]

議程項目8

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/192 擬在劃為「自然保育區」地帶的大嶼山貝澳
大嶼山第316約的政府土地
闢設公用事業設施裝置(電線桿、撐桿和架空電纜)，
以及進行相關的挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/SLC/192A號)

44. 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。小組委員會備悉，葉文祺先生已離席。

簡介和提問部分

45. 助理城市規劃師／西貢及離島陳益烽先生借助一些圖則，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。規劃署不支持這宗申請。

46. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

47. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「擬議公用事業設施裝置連相關的挖土工程並不符合「自然保育區」地帶的規劃意向。「自然保育區」地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如「郊野公園」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。根據一般推定，「自然保育區」地帶不宜進行發展。申請人未能證明擬議裝置是為了有助保存區內現有天然景觀、生境或風景質素，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，以支持偏離「自然保育區」地帶的規劃意向。」

議程項目9

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/369 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第244約地段第378號A分段第2小分段A分段、第425號C分段及第426號G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/SK-HC/369號)

簡介和提問部分

48. 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。

49. 兩名委員備悉城市規劃委員會(下稱「城規會」)自二零一五年正式採取更審慎的態度審批小型屋宇發展的申請，而申請地點涉及先前一宗由不同申請人提交並於二零一六年獲批准的小型屋宇發展申請(編號 A/SK-HC/259，下稱「先前申請」)，遂提出以下問題：

- (a) 目前這宗申請的主要考慮因素為何，而批准目前這宗申請是否與城規會先前決定一致；
- (b) 申請地點先前申請的主要考慮因素為何；以及
- (c) 先前申請及申請人向地政總署提交小型屋宇批約申請的時序為何。

50. 高級城市規劃師／西貢及離島江詩雅女士借助一些圖則作出回應，要點如下：

- (a) 當局主要根據《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」)下的評審準則(d)項評審目前這宗申請。新界豁免管制屋宇／小型屋宇申請倘涉及有效期已屆滿的規劃許可，會按個別情況考慮；倘個案情況特殊而有充分理由，申請則或可從寬考慮。至於目前這宗申請，根據地政總署西貢地政專員的意見，所涉的小型屋宇批約申請正在處理中，當局已核實申請人的原居村民身分，並確認土地業權。此外，地政總署已完成諮詢相關政府部門的程序。倘若規劃申請獲批准，地政總署西貢地政專員會進行地區諮詢，並邀請申請人面談。基於這些因素，有必要因應這宗申請的特殊情況，予以從寬考慮；
- (b) 批准先前申請的主要考慮因素之一是以從寬處理為由，因為申請地點鄰近已獲批給規劃許可的小型屋宇；以及
- (c) 先前申請於二零一六年八月獲批准，而先前申請的申請人(下稱「先前申請人」)於二零一七年八月通知地政總署，表示他不會繼續申請地點的小型屋宇

批約申請。目前這宗申請的申請人其後購入申請地點，並向地政總署提交小型屋宇批約申請。該小型屋宇批約申請一直在處理中，而先前申請的規劃許可的有效期已於二零二零年八月屆滿。二零二五年九月，申請人提交了目前的規劃申請。

51. 主席在回應一名委員的提問時澄清，批給規劃許可通常是為了規限土地的用途，而非就個別申請人的身分作出考量。因此，獲批准的計劃可由另一方落實。就所涉個案而言，先前申請在二零一六年獲批准，有效期為四年。在該段期間，另一名個別人士可以利用此項有效規劃許可提出小型屋宇批約申請。不過，由於規劃許可的有效期已於二零二零年屆滿，因此需要提交全新申請。至於這宗申請，儘管申請人與先前獲批准的申請不同，但申請人在二零一七年已向地政總署提交小型屋宇批約申請，而當局已處理有關申請一段時間。

[倫婉霞博士此時離席。]

商議部分

52. 主席強調，考慮到個案背景，目前這宗申請有別於其他一般小型屋宇申請。小組委員會在考慮這宗申請時，應評估有關情況應否予以從寬考慮。主席請委員就這宗申請提出意見。

53. 一名委員憶述，根據過往經驗，倘若先前及目前兩宗申請均由同一名申請人提交，則會考慮批准先前已有規劃許可的小型屋宇申請。秘書解釋，根據現行做法，倘若所涉的小型屋宇批約申請程序正在進行並已處於後期階段，小型屋宇申請或可獲從寬考慮，因為在取得規劃許可後，即使展開發展的期限獲延長(即四年之內，或如期限獲延長，則八年之內)，申請人也無法展開小型屋宇發展。在某些情況下，申請人獲地政總署通知其規劃許可可在小型屋宇批約申請的後期階段已失效，其後申請人可能會提交全新申請。

54. 小組委員會留意到，無論先前或目前的申請人皆屬原居村民。鑑於情況並無改變，委員普遍認為目前這宗申請或可予以從寬考慮。在考慮批准這宗申請會否為其他申請立下先例時，主席表示每宗申請均應按個別情況審批，小組委員會應着

眼於這宗申請的背景及規劃情況是否足以構成從寬考慮的理據。

55. 小組委員會觀察到，自二零一六年批准先前的申請以來，規劃情況並無改變，而城規會一直依循相同的臨時準則和採取更審慎的態度。就目前這宗申請而言，地盤環境仍然相似，而「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付尚未處理的小型屋宇申請，但不足以完全滿足未來的小型屋宇需求(即尚未處理的小型屋宇申請和未來 10 年的小型屋宇需求)。

56. 主席總結，考慮到先前批給的規劃許可及個案的特殊情況，委員普遍認為這宗申請可予批准。與先前申請相比，發展參數及小型屋宇的覆蓋範圍均維持不變，規劃情況亦無重大改變。先前的規劃許可可在二零一六年批出，不久之後，目前的申請人於二零一七年購入申請地點，並向地政總署提交小型屋宇批約申請。地政總署自二零一七年起一直在處理有關的小型屋宇批約申請，而諮詢相關政府部門的工作已經完成，其間沒有收到反對意見。考慮到這宗個案的獨特背景及特殊情況(包括小型屋宇批約申請的最新進展)，這宗申請可予以從寬考慮。

57. 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十一月七日止；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 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-SKT/34 擬在顯示為「道路」的地方的西貢沙下
第 221 約多個地段和毗連政府土地
進行住宅發展，並闢設公眾停車場
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-SKT/34A 號)

58. 秘書報告，保潤有限公司是其中一名申請人，該公司為新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司。以下委員已就此議項申報利益：

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公司的捐款；以及

潘樂祺先生 — 為新世界公司的附屬公司的僱員。

59. 小組委員會備悉，葉文祺先生已離席。由於潘樂祺先生涉及直接利益，小組委員會同意須請他就此議項暫時離席。

[潘樂祺先生此時離席。]

簡介和提問部分

60. 城市規劃師／西貢及離島葉浩洋先生借助投影片，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。

61. 副主席詢問關於規劃許可附帶條件(a)的執行情況，特別是關於在西貢公路第二期工程項目竣工前禁止入伙的規定。高級城市規劃師／西貢及離島江詩雅女士回應說，有關事項將於土地行政階段與相關政府部門進行商討。

商議部分

62. 主席表示，擬議發展密度與周邊地區並非不相協調。至於施加規劃許可附帶條件(a)項，小組委員會留意到有關條件是根據運輸署的建議而施加的。一名委員憂慮，在屋宇制度下，執行上述規劃許可附帶條件未必切實可行，因為簽發佔用許可證涉及建築物安全，而相關的道路改善工程並非由申請人進行。地政總署助理署長／區域 3 陳承愜先生表示，撇開執行問題不談，在擬訂土地契約時僅可加入與土地相關的規定；對於把規劃許可附帶條件(a)項加入土地契約是否合適，他表示保留。主席備悉上述關注，並表示在其他個案中亦曾施加同類的

規劃許可附帶條件。規劃署會諮詢相關政府部門並與之協調，以確保上述規劃許可附帶條件得以執行。

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。這項規劃許可的有效期至二零二九年十一月七日止；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。]

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和黃楚娃女士，以及城市規劃師／沙田、大埔及北區胡偉培先生此時獲邀到席上。]

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-FTA/268 擬在劃為「農業」地帶的上水虎地坳第52約地段第200號、第203號餘段、第204號、第216號、第225號A分段、第225號餘段、第226號餘段及第227號餘段和毗連政府土地闢設臨時貨物裝卸及貨運設施，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-FTA/268號)

簡介和提問部分

64. 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。

65. 委員並無就這宗申請提出問題。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二八年十一月七日止，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 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKLN/103 擬在劃為「康樂」地帶的
打鼓嶺北第 80 約地段第 497 號
闢設臨時貨倉存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKLN/103A 號)

簡介和提問部分

67. 城市規劃師／沙田、大埔及北區胡偉培先生借助一些圖則，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。

68. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

69. 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，至二零二八年十一月七日止，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。]

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和馮志強先生此時獲邀到席上。]

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/1127 擬在劃為「農業」地帶的
元朗錦田逢吉鄉第107約地段第942號(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(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-KTN/1127號)

70. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

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/1137 在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗錦田
下高埔村第103約地段第974號F分段(部分)
闢設臨時汽車修理工場連附屬設施(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-KTN/1137A號)

簡介和提問部分

71. 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。規劃署不反對這宗申請。

72. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

73. 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，至二零二八年十一月七日止，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-NSW/356 在劃為「其他指定用途」註明「豉油廠」地帶及「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區2」地帶的元朗沙埔青山公路第107約地段第1743號C分段餘段(部分)闢設臨時貨櫃貯物場連附屬辦公室及附屬設施(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-NSW/356號)

74. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司屯豐有限公司提交。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，而該基金會曾接受新鴻基公司的捐款。

75. 小組委員會備悉，葉文祺先生已離席。由於何鉅業先生涉及直接利益，小組委員會同意須請他就此議項暫時離席。

[何鉅業先生此時離席。]

簡介和提問部分

76. 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。

77. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

78. 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，至二零二八年十一月七日止，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

議程項目 62

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1334 在劃為「未決定用途」地帶及
「住宅(丙類)」地帶的元朗唐人新村
第 119 約多個地段和毗連政府土地
臨時露天存放建築機械和材料、回收物料及
舊電器，並闢設附屬工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/1334 號)

79. 秘書報告，小組委員會已改期審議這宗申請。

議程項目 65

其他事項

[公開會議]

80. 餘無別事，會議於下午六時十五分結束。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 776 次會議記錄
(會議日期：二零二五年十一月七日)

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-TYST/11	第二次^
5	A/I-LI/37	第一次
11	A/SK-TMT/85	第一次
12	A/SK-PK/312	第一次
15	A/NE-FTA/269	第一次
16	A/NE-KLH/659	第一次
17	A/NE-STK/30	第一次
21	A/NE-TKL/819	第一次
24	A/NE-TKLN/109	第一次
25	A/NE-KTS/565	第一次
27	A/YL-KTN/1124	第二次^
29	A/YL-KTN/1135	第二次^
30	A/YL-KTN/1136	第二次^
32	A/YL-KTN/1157	第一次
34	A/YL-KTN/1167	第一次
35	A/YL-KTN/1168	第一次
38	A/YL-KTS/1077	第二次^
39	A/YL-KTS/1084	第二次^
40	A/YL-KTS/1095	第一次
42	A/YL-SK/433	第一次
44	A/YL-MP/390	第二次^
45	A/YL-MP/395	第一次
47	A/YL-PH/1070	第二次^
51	A/TM-LTTY/500	第一次
56	A/YL-TT/737	第一次
57	A/YL-LFS/571	第一次
58	A/YL-PS/764	第一次
59	A/YL-TYST/1326	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	
16	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
25	這宗申請是由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司興盈有限公司提交。	— 何鉅業先生的公司目前與新鴻基公司有業務往來 — 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鴻基公司的捐款
44 及 45	申請地點位於米埔。	— 梁家永先生在米埔擁有一個物業

由於倫婉霞博士和梁家永先生各自的物業並非直接望向項目 16、44 及 45 的申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。由於何鉅業先生在項目 25 所涉利益屬於直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但應避免參與討論項目 25。由於葉文祺先生並無參與由新鴻基公司贊助並與項目 25 相關的項目，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/776_rnt_agenda.html。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 776 次會議記錄
(會議日期：二零二五年十一月七日)

續期個案

(a) 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/ST/1041	在劃為「工業」地帶的沙田火炭坳背灣街 34 至 36 號豐盛工業中心地下 5A 鋪(部分)作臨時商店及服務行業(建築材料店)用途	二零二五年十一月十二日至二零二八年十一月十一日
37	A/YL-KTN/1171	在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田公路第 110 約地段第 667 號(部分)作臨時露天存放車輛(貨車、輕型貨車及私家車)作銷售用途	二零二五年十一月十六日至二零二八年十一月十五日
49	A/HSK/583	在劃為「商業(4)」地帶的元朗鳳降村路第 129 約地段第 3255 號(部分)、第 3256 號餘段(部分)及第 3257 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時汽車維修工場用途	二零二五年十一月二十六日至二零二八年十一月二十五日
50	A/HSK/584	在劃為「休憩用地」地帶、「住宅(乙類)2」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 129 約地段第 2938 號餘段(部分)、第 2939 號餘段、第 2940 號餘段(部分)、第 2946 號、第 2947 號(部分)、第 2950 號 B 分段(部分)及第 2950 號餘段(部分)作臨時露天存放五金廢料用途	二零二五年十二月十四日至二零二八年十二月十三日
63	A/YL-TYST/1335	在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 1075 號(部分)和毗連政府土地作臨時商店及服務行業用途	二零二五年十一月十二日至二零二八年十一月十一日

(b) 為臨時規劃許可續期四年的申請

項目編號	申請編號	續期申請	續期的期限
7	A/I-TCTC/69	在劃為「鄉村式發展」地帶的大嶼山東涌東涌第 3 約地段第 742 號餘段(部分)及第 2536 號(部分)作臨時商店及服務行業(地區康健站)用途	二零二五年十一月十三日至二零二九年十一月十二日

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	
7	申請地點位於東涌。	— 葉文祺先生在東涌擁有一個物業
13	申請處所位於火炭。	— 何鉅業先生與配偶在火炭擁有一個聯名物業 — 鍾錦華先生在火炭擁有一個物業和一個車位 — 陳承愀先生與配偶在火炭擁有一個聯名物業 — 岑蕙琳女士的配偶在火炭擁有一個物業

由於葉文祺先生擁有的物業並非直接望向項目 7 的申請地點，小組委員會同意他可留在席上。由於何鉅業先生、鍾錦華先生、陳承愀先生及岑蕙琳女士就項目 13 所申報的利益間接，小組委員會同意他們可留在席上。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 776 次會議記錄
(會議日期：二零二五年十一月七日)

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，至二零二八年十一月七日止

項目編號	申請編號	規劃申請
18	A/NE-MUP/218	在劃為「農業」地帶的沙頭角第 38 約地段第 30 號 B 分段餘段闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)，以及進行相關的填土工程
19	A/NE-TKL/817	擬在劃為「農業」地帶的粉嶺孔嶺第 76 約地段第 1495 號 B 分段第 2 小分段餘段闢設臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)，以及進行相關的填土工程
20	A/NE-TKL/818	在劃為「鄉村式發展」地帶的打鼓嶺坪洋第 79 約地段第 193 號餘段(部分)、第 197 號餘段及第 198 號(部分)闢設臨時私人停車場(只限私家車)
23	A/NE-TKLN/108	擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺北第 78 約地段第 768 號及第 769 號闢設臨時私人停車場(吊臂車)，以及進行相關的填土工程
26	A/NE-KTS/566	擬在劃為「農業」地帶的上水古洞南第 94 約地段第 424 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
33	A/YL-KTN/1166	在劃為「住宅(甲類)」地帶的元朗錦田第 107 約地段第 486 號(部分)、第 487 號(部分)、第 488 號(部分)、第 489 號(部分)、第 1643 號(部分)及第 1644 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築材料，並闢設存放汽車零件的臨時貨倉連附屬設施
36	A/YL-KTN/1169	在劃為「農業」地帶的元朗錦田大江埔第 110 約地段第 3 號 E 分段(部分)及第 8 號 L 分段闢設臨時動物寄養所(貓房)，以及進行相關的填土及填塘工程
46	A/YL-MP/396	在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 3250 號 B 分段第 16 小分段餘段及第 3250 號 B 分段第 17 小分段餘段經營臨時商店及服務行業，並闢設臨時公眾停車場，以及進行相關的填土工程

項目編號	申請編號	規劃申請
48	A/YL-PH/1088	在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 110 約地段第 466 號(部分)臨時存放清潔用品及包裝，並闢設附屬設施，以及進行相關的填土工程
52	A/TM-SKW/138	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門大欖涌第 385 約地段第 194 號(部分)、第 195 號、第 196 號、第 197 號、第 198 號及第 209 號(部分)闢設臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)(貨櫃車除外)
53	A/YL-TT/717	擬在劃為「農業」地帶的元朗大棠第 118 約地段第 1266 號(部分)及 1267 號(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
54	A/YL-TT/735	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗十八鄉僑興路木橋頭村第 119 約地段第 1999 號闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)
55	A/YL-TT/736	擬在劃為「農業」地帶的元朗第 118 約地段第 2117 號及第 2219 號(部分)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
60	A/YL-TYST/1330	在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 984 號餘段(部分)、第 993 號餘段(部分)、第 994 號(部分)、第 995 號餘段、第 996 號餘段及第 997 號餘段闢設臨時可循環再造物料回收中心(金屬)連附屬設施
61	A/YL-TYST/1333	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)及第 1233 號(部分)闢設臨時貨倉存放電子產品及建築材料
64	A/YL-TYST/1336	擬在劃為「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 921 號餘段、第 922 號餘段、第 923 號、第 924 號、第 925 號及第 926 號餘段經營臨時商店及服務行業，並闢設附屬設施

(b) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為五年，至二零三零年十一月七日止

項目編號	申請編號	規劃申請
43	A/YL-MP/388	擬在劃為「休憩用地」地帶的元朗米埔第 101 約地段第 23 號、第 24 號、第 25 號、第 27 號餘段、第 30 號、第 33 號、第 34 號及第 35 號經營臨時商店及服務行業(寵物美容、寵物用品及園藝用品)，以及進行相關的填土和挖土工程

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	
43 及 46	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項目 43 和 46 的申請地點，小組委員會同意他可留在席上。