

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零二五年十一月二十一日下午二時三十分舉行的
第 777 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

鄭楚明博士

鍾錦華先生

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 3
陳承愴先生

規劃署副署長／地區
譚燕萍女士

秘書

因事缺席

葉文祺先生

潘樂祺先生

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
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十一月七日
第 776 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」)二零二五年十一月七日第 776 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 17 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，應申請人或規劃署的要求，延期就這些申請作出決定，以待申請人提交進一步資料，或待規劃署確認是否有任何就有關申請地點提出的申述，才決定應否考慮有關申請。

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三宗。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 10 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)。

沙田、大埔及北區

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/NE-STK/6 申請修訂《沙頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-STK/2》，把位於沙頭角塘肚第41約地段第1421號(部分)、第1422號B分段(部分)、第1423號B分段(部分)、第1423號C分段(部分)及第1423號D分段(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/NE-STK/6B號)

簡介和提問部分

9. 下列規劃署的代表、申請人及申請人的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

黃楚娃女士 — 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區

申請人及申請人的代表

張健龍先生—申請人

LCH Planning & Development Consultants Limited

何誠謙先生

黃樂翹女士

曾諾浹女士

李卓藍女士

許茜童女士

AXON Consultancy Limited

王銳先生

黃雪欣女士

10. 主席歡迎各人到席，並解釋會議程序。為確保會議暢順和有效率地進行，申請人的簡介限時 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、大埔及北區黃楚娃女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請地點的改劃建議(即由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，並將「靈灰安置所」列為須取得規劃許可的第二欄用途，最大總樓面面積為 98 平方米，最高建築物高度為 5.6 米，以及最多可設 864 個龕位作靈灰安置所之用，以便把靈灰安置所用途納入規範)、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。

[何鉅業先生在規劃署進行簡介期間到席。]

12. 主席繼而請申請人及申請人的代表闡述這宗申請。申請人張健龍先生及申請人的代表何誠謙先生和李卓藍女士借助投影片作出陳述，要點如下：

傳統客家民居建築保育

- (a) 申請地點包括兩幢位於塘肚坪村的建築物(即第 24 號及 25 號)，而塘肚坪村是沙頭角「十約」村落之一。這兩幢相連的建築物建於一九二零年代至一九三零年代；
- (b) 兩幢建築物使用相同的建築材料和技術，包括青磚、黏土、木材和斜面屋頂，這些元素反映了客家人的文化遺產和建築特色。兩幢建築物呈對稱建築設計，凸顯「中正有序」，屬傳統中國建築常見的空間原則，源於儒家思想重視尊卑與秩序。構築物的立面、裝飾和花紋也體現了無形的文化價值；
- (c) 這宗申請旨在把早於一九八八年起已在第 24 號建築物內以「自由福居」之名營運的靈灰安置所用途納入規範。第 25 號建築物則建議繼續空置，將之納入為申請地點的一部分，務求令兩幢相連建築物

的建築和文化特色保持完整，確保建築物與區內鄉郊環境相協調，並保留兩幢建築物及鄉村社區的文化價值；

《私營骨灰安置所條例》的規定

- (d) 申請人已於二零二二年八月八日獲私營骨灰安置所發牌委員會(下稱「發牌委員會」)原則上批出暫免法律責任書，有效期其後自二零二五年八月起獲延長三年至二零二八年八月，而申請人已履行暫免法律責任書的規定；
- (e) 根據《私營骨灰安置所條例》，申請人須符合城市規劃、土地契約及建築物安全規定，方可獲發牌照，而目前這宗申請旨在履行城市規劃規定。申請人承諾遵守城市規劃委員會(下稱「城規會」)、相關政府部門及發牌委員會所施加的任何規定；
- (f) 私營骨灰安置所事務辦事處(下稱「骨灰所辦」)會設監察機制，以確保管理計劃得以落實，包括交通及人流管理措施。如有人作出任何違反發牌規定的行為，會根據《私營骨灰安置所條例》受到懲罰；

對區內人士造成的影響

- (g) 相比先前一宗涵蓋申請地點部分地方被拒絕的申請(編號 Y/NE-STK/3)，申請人已進行最新的交通影響評估，證明如落實適當的交通及人流管理措施，盡量減少對附近村民造成滋擾，就不會對交通造成負面影響。運輸署不反對這宗申請；
- (h) 與附近一帶其他認可殯葬區相比，申請地點的靈灰安置所較易於前往，更能方便區內人士；
- (i) 申請地點距離塘肚村落羣約 150 米，有大型樹木提供足夠的視覺緩衝；

擬議土地用途地帶

- (j) 擬議「政府、機構或社區(1)」地帶與毗鄰的「鄉村式發展」地帶並非不相協調。沙頭角分區計劃大綱圖及萬屋邊分區計劃大綱圖亦有些「政府、機構或社區」地帶毗鄰「鄉村式發展」地帶的例子，以發揮配套功能；以及
- (k) 申請人不反對把「靈灰安置所」用途加入擬議「政府、機構或社區(1)」地帶的第一欄，因為牌照訂有規定，申請人必須遵守。

13. 規劃署的代表、申請人及申請人的代表陳述完畢，主席邀請委員提問。

與先前申請的比較

14. 一名委員提出以下問題：

- (a) 留意到先前的申請編號 Y/NE-STK/3 其中一個拒絕理由是與該區現有的鄉村環境不相協調，有關問題在目前這宗申請中是否已經解決；以及
- (b) 先前申請中擬劃設的「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶與目前這宗申請中擬劃設的「政府、機構或社區(1)」地帶有何分別。

15. 沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 對周邊環境可能造成的滋擾，是對靈灰安置所用途的主要考慮因素之一。與先前被拒絕的申請相比，目前這宗申請涉及靈灰安置所經修訂的運作安排，包括把非節日期間的運作日數由每周七天減至兩天，把非節日期間及節日期間的每日最高訪客人數分別由 280 人及 600 人，減至 40 人及 400 人，以及在節日期間實施強制性出入管制措施，規定所有訪客必須使用穿梭巴士服務，任何以其他方法(包括

步行)到訪的訪客均不得進入。鑑於靈灰安置所的規模相對較小，且擬議的運作安排將有助減少區內的來往車輛和行人，從而減少對附近村民／居民可能造成的滋擾，規劃署認為有關建議與周圍環境並非完全不相協調；以及

- (b) 在先前被拒絕的申請中，曾建議把「靈灰安置所」列為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶的第一欄用途(即經常准許的用途)。在目前這宗申請中，申請人則建議把「靈灰安置所」列為擬議「政府、機構或社區(1)」地帶的第二欄用途，此舉須另外取得城規會的規劃許可。鑑於申請人已提交發展建議，並附上技術評估以作支持，所有相關政府部門對擬議計劃均不表反對或沒有負面意見，加上在《私營骨灰安置所條例》的發牌制度及土地行政制度下，會有監管機制監察有關靈灰安置所的運作，因此可考慮透過把「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，並在分區計劃大綱圖修訂階段訂明適當的發展限制(即根據申請人就目前這宗改劃申請所提交的建議，訂定最大總樓面面積、建築物高度和龕位數目)，從而簡化發展管制程序。

建築物

16. 主席、副主席及一名委員提出以下問題：

- (a) 申請地點內的第 24 及 25 號建築物是否違例構築物；
- (b) 擬議空置的第 25 號建築物日後可能的用途和將之納入擬議「政府、機構或社區(1)」地帶的理由為何，以及若第 25 號建築物不會用作靈灰安置所，第 25 號建築物所屬的「鄉村式發展」地帶是否可維持不變；以及

- (c) 申請地點東南緊鄰的「祠堂」(即宗祠)的業權誰屬，而靈灰安置所與「祠堂」之間是否有任何關聯。

17. 申請人張健龍先生及申請人的代表何誠謙先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 第 24 及 25 號建築物並非違例構築物，而屋宇署亦不反對這宗申請。地政總署發現的違例構築物(例如觀音像神壇及池塘)位於第 24 及 25 號建築物範圍外，但在申請地點所屬的地段內。申請人承諾將按地政總署要求清拆所有違例構築物；
- (b) 所有龕位均設於第 24 號建築物內，第 25 號建築物目前空置，日後將維持空置，不會用作靈灰安置所。把第 25 號建築物包括在申請地點內，旨在保持申請地點的建築完整性，因為第 24 及 25 號建築物的建築風格相同。倘城規會認為合適，申請人並不反對從申請地點剔出第 25 號建築物；以及
- (c) 「祠堂」佔用的土地由該村張氏宗族的家族成員擁有，而「祠堂」已設於同一位置超過百年。「祠堂」多年來曾進行修葺，或導致覆蓋範圍有所增加，地政總署認為屬違例構築物。申請人諮詢過宗族其他成員，並同意按情況搬遷「祠堂」，以符合地政總署的要求。

18. 一名委員進一步詢問「祠堂」是否納入申請地點，申請人張健龍先生及申請人的代表何誠謙先生回應時澄清，該「祠堂」並非位於申請地點範圍內。申請人是張氏宗族的家族成員，亦是設於申請地點的靈灰安置所的營辦人。第 24 及 25 號建築物由宗族其他家族成員擁有，而其宗族並不反對申請地點作靈灰安置所用途。申請人已與宗族的家庭成員商討，並會解決／處理政府部門提出的問題及要求，包括有關「祠堂」的事宜。主席表示，地政總署發現的違例構築物將根據土地行政制度另行處理。

19. 另一名委員進一步提問，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，表示先前申請的申請地點包括第 24 號建築物及東南面毗鄰的部分空置土地，而目前這宗申請的申請地點則涵蓋第 24 及 25 號建築物與毗鄰的一部分空置土地。申請人的用意是保持第 24 及 25 號建築物的建築完整性，因這兩幢建築物的屋頂相連為一，故申請地點涵蓋兩幢建築物。申請人的代表何誠謙先生補充，雖然兩幢建築物各有獨立入口，但在結構上屬單一建築物，而橫屋相連是常見的客家建築特色。

「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地

20. 一名委員查詢「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的土地數量，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，表示尚未處理的小型屋宇批建申請有 17 宗，而預計未來 10 年的小型屋宇需求量为 190 幢。由於有關「鄉村式發展」地帶內約有 1.71 公頃可供使用的土地(相等於約 68 幅小型屋宇用地)，故有足夠土地應付尚未處理的小型屋宇批建申請。

根據分區計劃大綱圖施加的管制

21. 一名委員詢問，倘「靈灰安置所」用途在擬議的「政府、機構或社區(1)」地帶屬第一欄用途，即進行此用途無須取得規劃許可，如何管制申請地點的靈灰安置所用途，尤其是第 25 號建築物日後若作靈灰安置所用途而有別於小組委員會所考慮的建議，可怎樣施加管制。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，表示申請人根據《私營骨灰安置所條例》申請牌照，申請書僅表示第 24 號建築物乃作靈灰安置所用途，龕位數目為 864 個。日後若有任何改變，申請人須再向發牌委員會提出申請。倘牌照申請獲得批准，骨灰所辦亦會負責監察獲批准管理方案的落實情況。規劃署在考慮改劃申請時所作的規劃評估，是以申請地點同時包括第 24 及 25 號建築物為基礎，而除地政總署外，獲諮詢的政府部門並沒有提出反對。雖然建議把「靈灰安置所」用途納入擬議「政府、機構或社區(1)」地帶的第一欄，但「政府、機構或社區(1)」地帶的《註釋》亦可訂定適當的發展限制，包括訂定最大總樓面面積和最高建築物高度。主席補充說，除了骨灰所辦所實施的管制

和監察外，《註釋》亦會訂定龕位的最高數目，倘擬略為放寬發展限制，須另行申請規劃許可。

人流及交通管理措施

22. 副主席和兩名委員提出以下問題：

- (a) 倘出現訪客不遵守人流及交通管理措施的情況，例如訪客徒步前往靈灰安置所而非使用申請人提供的穿梭巴士服務，申請人有什麼應變措施，以及申請人會否通知買家有這些措施；
- (b) 自靈灰安置所於一九八八年投入運作以來，龕位數目有沒有增加，以及有沒有計劃於將來增加龕位數目；
- (c) 龕位會否向公眾公開出售，如會公開出售，交通影響評估有沒有把這種情況考慮在內；以及
- (d) 支援靈灰安置所運作的辦事處位於何處。

23. 申請人張健龍先生和申請人的代表何誠謙先生作出回應，要點如下：

- (a) 在任何時間，所有訪客必須在到訪前先行預約。沒有預約的訪客不得進入靈灰安置所。在非節日期間，已預約的訪客應乘搭公共交通工具前往沙頭角公路，再經通道步行前往申請地點。在節日期間，已預約的訪客則須使用申請人提供的穿梭巴士服務前往申請地點。使用其他方法(包括步行)前往靈灰安置所的訪客將不得入內。然而，區內村民不在此限，可以步行前往申請地點。已預約的訪客會獲發預約確認信，在節日期間前亦會有電郵或電話提醒訪客上述安排。此外，在申請地點附近的當眼處亦可張貼告示，提醒訪客有關安排。準買家在購買龕位前會獲告知有關規定，該等規定亦會納入合約內。

- (b) 864 個龕位全部在《私營骨灰安置所條例》於二零一七年實施前已存在，當中約 60 個在二零一零年前已存在。根據申請人向發牌委員會提交的平面圖，僅會在第 24 號建築物提供最多 864 個龕位，龕位數目日後不會進一步增加；
- (c) 60 個龕位已出售和使用，餘下 804 個龕位會向公眾出售。在餘下的 804 個龕位中，約 144 個(佔總數 16.67%)會預留給原居村民以低於市價購買，讓區內居民受惠，其餘龕位可供其他市民購買。已提交的交通影響評估已兼顧區內和非區內訪客的情況；以及
- (d) 申請人是申請地點附近第 27 號屋的業主和住戶，會負責營運靈灰安置所和落實管理措施，包括關於環境、衛生、出入管制和人流管理的措施。

24. 由於申請人及其代表再無提出進一步意見，而委員亦沒有提出進一步問題，主席告知申請人及其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、申請人及其代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

25. 主席扼要重述，這宗申請擬把申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以把靈灰安置所發展納入規範。根據過往經驗，在審批作靈灰安置所用途的申請時，主要考慮因素包括土地用途是否協調、可能造成的影響(包括對周邊地區所造成的滋擾)和技術上是否可行(特別在交通方面)，以及相關政府部門的意見。申請地點部分範圍涉及一宗先前由同一申請人提交的改劃申請，該宗申請已被小組委員會拒絕，理由是該宗申請與區內現有鄉村環境不協調，而且會對交通造成負面影響。現時這宗改劃申請涉及修訂靈灰安置所的營運安排，包括減少營運日數和每日訪客上限，此舉將有助盡量減少對周邊環境可能造成的滋擾。申請地點位於鄉村的邊緣。申請人已證明靈灰安置所用途不會對周邊地區的交通造成

負面影響，運輸署亦對這宗申請沒有意見。主席接着請委員對這宗申請出意見。

26. 一名委員雖然不反對這宗申請，但對於把第 25 號建築物納入為申請地點的一部分，並將之空置而沒有特定用途方面，表示關注。另一名委員認為，由於分區計劃大綱圖和《私營骨灰安置所條例》下的發牌制度會管制龕位的數目，未經相關當局准許，不可把第 25 號建築物用作靈灰安置所用途。主席備悉申請人的用意是保存第 24 及 25 號建築物的建築完整性，並表示第 24 及 25 號建築物如劃為兩個不同的用途地帶，可能會出現問題，因為這兩幢建築物在結構上相連。分區計劃大綱圖《註釋》將對最大總樓面面積、建築物高度和龕位數目設定限制，倘龕位數目有所增加，須取得規劃許可。申請人已進行並提交相關技術評估(包括交通影響評估)，以證明在技術上可行，而獲諮詢的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，因此規劃署建議「靈灰安置所」用途可列於擬議「政府、機構或社區(1)」地帶的第一欄下，以精簡發展管制程序。一名委員認同，倘第 25 號建築物依然劃為「鄉村式發展」地帶，由於住宅用途在該地帶內屬經常准許，可能會出現協調問題。該名委員亦同意可將「靈灰安置所」用途列為擬議「政府、機構或社區(1)」地帶的第一欄用途。

27. 雖然支持這宗申請，但副主席擔心有關落實出入管制及人流管理措施方面的困難，尤其是對徒步前往靈灰安置所施加限制，因為這些措施頗為嚴格。儘管如此，小組委員會確認，骨灰所辦將與其他相關政府部門協調，監督持牌人落實已獲批准的管理計劃，當中應包括人流及交通管理措施。

28. 鑑於第 24 號建築物設有大堂暨祖先牌位室(文件的圖 Z-4e)，一名委員詢問該用途是否視為「靈灰安置所」，並因此須受分區計劃大綱圖所管制。主席回應時表示，祖先牌位不當作龕位，並不受分區計劃大綱圖《註釋》有關擬議「政府、機構或社區(1)」地帶的龕位數目上限所限制。

29. 委員普遍支持這宗申請，並同意規劃署的建議，透過把「靈灰安置所」用途列於擬議土地用途地帶的第一欄下，以及訂明適當的發展限制，精簡發展管制程序。主席建議，規劃署可檢討除了「政府、機構或社區(1)」地帶以外，有沒有其他用

途地帶(例如「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶)會更適合申請地點把靈灰安置所發展納入規範。委員對此表示同意。

30. 經商議後，小組委員會決定局部同意這宗申請，以便在申請地點作靈灰安置所用途。在諮詢相關政府決策局／部門後，將會制訂合適的用途地帶(連「靈灰安置所」作第一欄用途)和發展限制及規定(包括最大總樓面面積、建築物高度和龕位數目)。對沙頭角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。

[周振邦先生此時離席。]

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9

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/313 擬在劃為「自然保育區」地帶及「綠化地帶」的西貢徑棚下路附近的政府土地闢設公用事業設施裝置(地底電纜、架空電纜、架空線組件及電線桿)，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/SK-PK/313號)

31. 秘書報告，這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中電」)提交。葉文祺先生已就此議項申報利益，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的捐款。小組委員會備悉葉文祺先生因事未能出席會議。

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。

33. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

34. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議公用事業設施裝置及相關的挖土工程不符合「自然保育區」地帶及「綠化地帶」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，以免發展項目對天然環境造成不良影響。「綠化地帶」的規劃意向，則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，「自然保育區」地帶及「綠化地帶」均不宜進行發展。申請書內沒有足夠資料，以證明擬議裝置是絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目。申請書內亦無有力的理據，以支持偏離「自然保育區」地帶及「綠化地帶」的規劃意向；以及
- (b) 擬議挖土工程不符合有關「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為申請人未能證明有特殊情況和具備有力的規劃理據，以及在「綠化地帶」進行擬議工程不會對現有景觀造成負面影響。」

[主席多謝規劃署的代表出席會議。她此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃楚娃女士此時獲邀到席上。]

議程項目10

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/804 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪輦第77約
地段第546號G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-TKL/804A號)

簡介和提問部分

35. 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。規劃署不反對這宗申請。

36. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

37. 主席表示，小組委員會於二零二五年十月十日同意，倘新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展申請符合甄選準則，可採用精簡安排處理。儘管規劃署不反對這宗申請，但漁農自然護理署(下稱「漁護署」)提出負面意見，而其關注的問題不能透過加入規劃許可附帶條件／指引性質的條款解決，因此這宗申請沒有納入精簡安排。由於大部分新界豁免管制屋宇／小型屋宇申請均涉及「農業」地帶，而漁護署或會提出負面意見，故預計有些申請即使符合其他所有甄選準則，也不能採用精簡安排審議。委員確認並同意應該遵從議定的精簡安排甄選準則，而政府部門提出負面意見的同類申請，如所涉事宜不可透過加入規劃許可附帶條件／指引性質的條款解決，則不能採用精簡安排審議。

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十一月二十一日止；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。她此時離席。]

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-MKT/45 在劃為「鄉村式發展」地帶的文錦渡蓮麻坑路
第 90 約地段第 414 號及第 460 號(部分)
闢設臨時貨倉存放建築材料(為期三年)

39. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮志強先生和城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄭志釗先生此時獲邀到席上。]

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/302 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
粉嶺一鳴路 23 號牽晴間購物廣場 G1B 號舖
闢設宗教機構(教堂)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/302 號)

簡介和提問部分

40. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東鄭志釗先生借助一些圖則，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。

41. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

42. 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二十一日止；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 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/1155 擬在劃為「農業」地帶的
元朗錦田北第109約地段第655號(部分)
闢設臨時度假營連附屬設施，
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/1155A號)

簡介和提問部分

43. 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。

44. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

45. 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二十一日止，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 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/1101 在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗第 106 約地段第 670 號(部分)、
第 671 號(部分)、第 673 號(部分)、
第 674 號、第 675 號、第 676 號、
第 677 號(部分)、第 679 號(部分)及
第 680 號(部分)和毗連政府土地
經營臨時商店及服務行業(五金雜貨及建築材料
零售商店)，並闢設附屬設施(為期五年)

46. 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-KTS/1102 在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗第 106 約地段第 681 號餘段(部分)、
第 682 號餘段(部分)及第 683 號餘段(部分)和
毗連政府土地經營臨時商店及
服務行業(五金雜貨及建築材料零售商店)，
並闢設附屬設施(為期五年)

47. 秘書報告，小組委員會已改期審議這宗申請。

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西張翠盈女士和鄧偉立先生，以及城市規劃師／屯門及元朗西林焯盈女士此時獲邀到席上。]

議程項目32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/585 擬在劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的
洪水橋／厦村新發展區規劃區第34E區的
政府土地興建分層住宅，以及在非住用平台
經營商店及服務行業和食肆
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第
A/HSK/585號)

48. 秘書報告，這宗申請是由土木工程拓展署(下稱「土拓署」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

鍾錦華先生 — 是土拓署前署長；以及

岑蕙琳女士 — 她的配偶為土拓署的僱員。

49. 由於鍾錦華先生和岑蕙琳女士的配偶沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

[黃煜新先生此時離席。]

簡介和提問部分

50. 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。

洪水橋的「片區開發」試點

51. 鑑於「片區開發」主要涉及大規模的土地開發和產業主導的發展，一名委員提出以下問題：

- (a) 由於擬議在申請地點進行住宅發展，申請地點與洪水橋／厦村新發展區「片區開發」試點(下稱「試點」)之間的關係為何；

- (b) 從一份公眾意見得悉，擬議發展涉及土地用途改變，雖然明白到加快試點發展的重要性，但有關改變是否應根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條修訂分區計劃大綱圖；以及
- (c) 申請地點將會由政府、法定機構或私人發展商進行發展。

52. 高級城市規劃師／屯門及元朗西張翠盈女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點原先規劃為分區消防總局及救護站暨員工宿舍。正如《二零二四年施政報告》所公布，此處已納為試點其中一塊地塊，旨在加快北部都會區(下稱「北都」)的發展。雖然試點的兩個地塊已預留作私人住宅發展，但根據市場對試點的意見，政府建議把申請地點改裝成私人住宅發展，以增加發展試點的財務可行性；
- (b) 根據條例第 5 條修訂分區計劃大綱圖的程序，一般需時最少約七個月(包括為期兩個月的法定公布期)。為達到在二零二五年內將試點地塊招標的目標，較適宜根據條例第 16 條提交規劃申請，以達到該目標；以及
- (c) 申請地點將由中標者／私人發展商進行發展。

53. 主席詢問試點內規劃作產業發展的土地比例為何，高級城市規劃師／屯門及元朗西張翠盈女士借助投影片回應時表示，試點的用地總面積為 12.5 公頃，包括 10 幅用地，其中三幅用地指定用作企業及科技園，佔試點發展用地總面積超過一半。其餘地塊(包括申請地點)預留作私人住宅用途、提供公共設施、闢設休憩用地及／或鋪設道路。中標者／發展商將發展部分用地，同時在其餘地塊進行地盤平整工程，並將其交還政府。主席補充表示，北都發展已採取「產業帶動」方式，試點內已有相當大面積的土地撥作產業發展。由於產業發展初期需要投入龐大資金，而且短期回報較少，為借助私人市場的資源加快北都發展，有必要納入可提供短期回報的私人住宅用地作

誘因，以確保「片區開發」試點整體財務可行。「片區開發」試點雖然面積較大且包含多幅用地，但其概念與「綜合發展區」相若。由單一發展商發展整個「片區開發」試點，在整體規劃和設計方面的協調可望更理想，發揮更大的協同效應。同一名委員提出跟進問題，主席對此回應時表示，中標者／發展商將負責試點(包括申請地點)的綜合發展。這宗申請僅涉及試點的其中一幅用地，因此應集中討論申請地點是否適合作住宅發展。

54. 鑑於目前市況，並考慮到試點發展需要投入龐大財務資源，一名委員詢問是否允許合資公司參與擬議發展。主席回應時表示，政府招標一般接受合資公司投標。

重置受影響設施

55. 一名委員提出以下問題：

- (a) 當局是否已為受影響的分區消防總局及救護站暨員工宿舍找到替代用地；若然已有選址，已物色的替代用地的原定已規劃用途會否受到影響，因而須改劃替代用地的土地用途地帶；以及
- (b) 對受影響設施供應計劃造成的影響為何。

56. 高級城市規劃師／屯門及元朗西張翠盈女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 在洪水橋／厦村新發展區內，有多幅用地劃為「政府、機構或社區」地帶，已規劃或預留作日後提供政府、機構及社區設施之用。當局已初步為受影響設施在附近物色了替代用地，有待與相關政府決策局／部門進一步聯絡後才可敲定。申請人就此一直與相關政府決策局／部門(包括消防處)協調和聯繫，以確保不會對新發展區內的政府、機構及社區設施供應造成長遠的負面影響；以及
- (b) 根據消防處提供的資料，所涉分區消防總局及救護站暫定於二零三三年啟用，考慮到洪水橋／厦村新

發展區首批居民入伙的時間表，天水圍和虎地(屯門)兩個現有消防局可在此前為洪水橋／厦村新發展區提供臨時服務。

第 16 條申請下的初步發展計劃

57. 副主席和一名委員提出以下問題：

- (a) 留意到因應就擬議發展提出的第 16 條申請所批給的規劃許可通常以計劃為本，倘若僅批准文件所建議的擬議用途和發展參數(布局屬指示性質)，會否為未來的第 16 條申請立下先例；以及
- (b) 倘若這宗申請獲批准，會否須根據條例第 12A 條另行提交申請。

58. 高級城市規劃師／屯門及元朗西張翠盈女士作出回應，要點如下：

- (a) 由於申請地點是試點內將會招標的其中一個地塊，中標者／私人發展商會負責進行詳細設計，而有關設計將在提交建築圖則階段審視。為了容許於詳細設計階段在設計上具有彈性，建議所申請的規劃許可只批給擬議分層住宅和局限在非住用平台的商店及服務行業和食肆，並以文件第 12.1 段詳述的擬議主要發展參數為本，其中包括地積比率(總地積比率、住用地積比率及非住用地積比率)和建築物高度。在洪水橋／厦村新發展區內，亦有規劃申請(例如編號 A/HSK/452 及 A/HSK/573)按擬議用途及主要發展參數獲得批准，而提交的初步發展計劃僅為證明在技術上可行。一般而言，初步發展計劃會作為擬議發展的基礎，以容許於詳細設計階段在設計上具有彈性，但須視乎每宗個案的具體情況而定；以及
- (b) 雖然一份在法定查閱期內收到的公眾意見認為擬議發展應透過第 12A 條改劃申請處理，但須留意現時這宗第 16 條申請是由土拓署提交，並考慮到上述

試點的特殊情況。倘若這宗申請獲得批准，當局會考慮在日後的適當時間把申請地點改劃為合適的土地用途地帶，以反映獲批准的用途及發展參數。

59. 主席表示，所批給的規劃許可應以計劃為本，因為申請通常由負責詳細設計和落實發展項目的發展商提交，而在第 16 條申請階段提交的文件應提供更多資料，以供考慮。不過，有些個案的情況特殊，例如申請所涉用地計劃作賣地用途，以及／或申請人並非執行項目的一方，在這些情況下，所申請的規劃許可應只適用於主要發展參數及／或用途，以容許於詳細設計階段在設計上具有彈性。主席在回應同一名委員的追問時表示，如有需要，可透過其他機制規管這類發展，例如賣地／批地文件。倘若小組委員會認為有必要，當局會施加特定限制，以確保擬議的規劃優點(例如非建築用地或綠化比率)得以落實。由於現時這宗申請擬在申請地點進行住宅發展，而又沒有具體情況需要就任何設計規定施加限制，因此容許於稍後的詳細設計階段在設計上更具彈性，會較為恰當。

60. 主席在回應副主席的提問時表示，倘若這宗申請獲批准，申請地點日後的發展商無須再向城規會提交進一步技術評估，因為申請人已經提交相關技術評估，證明擬議用途及發展參數在技術上可行。

商議部分

61. 主席扼要重述，申請地點劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，建築物高度限制為主水平基準上 160 米。申請地點原先規劃作消防處員工宿舍，亦會用作分區消防總局及救護站。這宗申請擬在申請地點進行住宅發展，並沒有大幅偏離申請地點原有的住用性質，而擬議發展亦沒有超出「政府、機構或社區(1)」地帶的建築物高度限制。根據「政府、機構或社區(1)」地帶《註釋》第二欄的規定，擬議用途屬可提出規劃申請的用途。此外，當局已在申請地點附近為受影響的設施初步物色替代用地，而有關的政府決策局／部門會互相聯繫，確保政府、機構及社區設施的供應和分區消防總局及救護站的計劃不受影響。政府的政策是加快北都發展，目標是在二零二五年就試點地塊招標。就此方面而言，這宗申請獲得政策支持。考慮到上述考慮因素和政府政策方向的特殊情況，這宗申請大致符合城

市規劃委員會規劃指引編號 16，因此規劃署不反對這宗申請。委員普遍認為這宗申請應獲批准。

62. 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二十一日止；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42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1338 擬在劃為「工業」地帶及「其他指定用途」註明「加油站」地帶的元朗唐人新村第121約地段第1945號餘段和毗連政府土地進行臨時工業用途(製造、存放和使用惰性氣體和滅火劑、為滅火筒和壓縮氣體瓶提供維修保養服務及補充惰性氣體和滅火劑，以及進行水壓測試)，並闢設危險品倉庫(存放閒置的滅火筒和氣體瓶)，以及工場連附屬服務行業和停泊車輛用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-TYST/1338號)

簡介和提問部分

63. 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、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. 一名委員留意到，根據地契所訂，申請用地只限作私人住宅用途，遂詢問有關限制是否有任何背景。高級城市規劃師／屯門及元朗西鄧偉立先生回應時表示，規劃署已向地政總署核實有關限制，但目前並無有關該項限制的背景資料。

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，有效期為三年，至二零二八年十一月二十一日止，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43

其他事項

[公開會議]

66. 餘無別事，會議在下午四時四十分結束。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 777 次會議記錄
(會議日期：二零二五年十一月二十一日)

延期個案

(a) 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-MP/11	第一次
6	A/SK-CWBS/52	第一次
11	A/NE-LT/784	第一次
12	A/NE-LYT/861	第一次
19	A/YL-KTN/1156	第二次^
20	A/YL-KTS/1090	第一次
21	A/YL-KTS/1097	第一次
25	A/YL-SK/426	第二次^
27	A/STT/26	第二次^
28	A/YL-MP/397	第一次
29	A/YL-PH/1071	第二次^
30	A/YL-PH/1073	第二次^
34	A/YL-HTF/1201	第一次
36	A/YL-LFS/573	第一次
37	A/YL-TT/726	第二次^
41	A/YL-TYST/1331	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。		

(b) 規劃署要求延期的申請

項目編號	申請編號*	要求延期次數	延期的期限
5	Y/YL-NTM/8	第二次 [#]	直至《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/15》的展示期於二零二五年十二月三十一日結束為止，以確定有沒有涉及申請地點的申述。
註： [#] 第一次延期要求由申請人提出，申請人要求延期兩個月。			

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	
4	申請地點位於米埔。這宗申請是由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司安鈞有限公司提交。	— 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 — 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
11	申請地點位於林村。	— 劉竟成先生的配偶是林村一個物業的其中一名擁有人
28	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，葉文祺先生因事未能出席會議，何鉅業先生則尚未到席。由於梁家永先生所擁有的物業並非直接望向項目 4 及 28 的申請地點，而劉竟成先生的配偶所擁有的物業亦非直接望向項目 11 的申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

* 規劃申請的詳情，請參閱相關議程 https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/777_rnt_agenda.html。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 777 次會議記錄
(會議日期：二零二五年十一月二十一日)

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/311	在劃為「海岸保護區」地帶的西貢大環大網仔路第 216 約的政府土地作臨時康樂場所(獨木舟會)用途	二零二五年十二月二十四日至二零二八年十二月二十三日
26	A/YL-SK/434	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦上路第 112 約地段第 225 號 D 分段(部分)作臨時商店及服務行業(地產代理)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
31	A/YL-PH/1089	在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 9 號(部分)及第 10 號(部分)作臨時露天存放車輛及園景植物材料用途	二零二五年十二月十日至二零二八年十二月九日

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 777 次會議記錄
(會議日期：二零二五年十一月二十一日)

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二十一日止

項目編號	申請編號	規劃申請
7	A/SK-TLS/69	在劃為「鄉村式發展」地帶的新界西貢馬游塘第 401 約地段第 329 號(部分)闢設臨時私人停車場(只限私家車)
14	A/NE-MKT/53	擬在劃為「農業」地帶的文錦渡蓮麻坑路第 90 約地段第 467 號 A 分段(部分)及第 468 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
15	A/KTN/107	在劃為「農業」地帶的古洞北青山公路第 92 約地段第 679 號餘段經營臨時商店及服務行業，並闢設附屬設施
17	A/YL-KTN/1129	在劃為「農業」地帶的元朗錦田逢吉鄉第 107 約地段第 748 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
22	A/YL-KTS/1100	在劃為「鄉村式發展」地帶的錦田南第 109 約地段第 339 號 A 分段、第 339 號 B 分段(部分)及第 339 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業
35	A/YL-LFS/572	在劃為「鄉村式發展」地帶的流浮山第 129 約地段第 1210 號 B 分段第 1 小分段、第 1210 號 B 分段第 2 小分段、第 1210 號 B 分段第 3 小分段、第 1210 號 B 分段第 4 小分段、第 1210 號 B 分段第 5 小分段、第 1210 號 B 分段第 6 小分段、第 1210 號 B 分段第 7 小分段及第 1210 號 B 分段餘段和毗連政府土地闢設臨時私人停車場(私家車)，以及進行相關的填土工程
38	A/YL-TT/738	在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 831 號(部分)、第 832 號(部分)及第 986 號(部分)闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬辦公室
39	A/YL-TT/739	在劃為「農業」地帶的元朗大棠第 118 約地段第 1896 號闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)存放建築材料，以及進行相關的填土工程

項目編號	申請編號	規劃申請
40	A/YL-TT/741	擬在劃為「農業」地帶的元朗大棠第 118 約地段第 1889 號(部分)闢設臨時貨倉存放建築材料，以及進行相關的填土工程

(b) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為六年，至二零三一年十一月二十一日止

項目編號	申請編號	規劃申請
33	A/YL/330	在劃為「政府、機構或社區」地帶及「住宅(乙類)」地帶的元朗第 120 約地段第 764 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(汽車美容產品及汽車零件零售)，並闢設附屬設施