

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二五年十二月五日下午二時三十分舉行的
第 778 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

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

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
江永輝先生

規劃署副署長／地區
譚燕萍女士

秘書

因事缺席

倫婉霞博士

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

姚昱女士

城市規劃師／城市規劃委員會

黃德桓先生

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二十一日
第 777 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」)二零二五年十一月二十一日第 777 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 30 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、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 16 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)。

西貢及離島區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/SK-SKT/4 重新考慮第12A條申請編號Y/SK-SKT/4

申請修訂《西貢市分區計劃大綱核准圖編號
S/SK-SKT/6》，把位於西貢沙下第221約多個地段
和毗連政府土地的申請地點由「鄉村式發展」地帶
改劃為「住宅(乙類)6」地帶，
以及修訂適用於申請地點土地用途地帶的《註釋》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第Y/SK-SKT/4A號)

簡介和提問部分

9. 下列規劃署代表及申請人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
葉浩洋先生	—	城市規劃師／西貢及離島

申請人的代表

Wisdom Glory Limited and Salechoice Properties Limited —
申請人

黃偉剛先生
葉偉林先生

Ove Arup & Partners Hong Kong Limited

楊詠珊女士
鄭靖雯女士

King & Wood Mallesons

文玉嬋女士
鄭本欣女士

Barristers

李以鴻先生

詹皓文先生

LLA Consultancy Limited

吳小龍先生

10. 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，申請人的陳述時限定為 15 分鐘。他繼而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／西貢及離島江詩雅女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請地點(用地邊界已修訂)的改劃建議(把申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(乙類)6」地帶，以便進行擬議住宅發展連公眾停車場)、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。雖然規劃署原則上不反對這宗申請，但認為更適當的做法是在「住宅(乙類)6」地帶的《註釋》訂定兩個級別的建築物高度管制，分別為 3 層和 10 層，兩者均不包括地庫，以維持梯級式建築物高度輪廓。

[黃煜新先生在規劃署進行簡介期間到席。]

12. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表楊詠珊女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 小組委員會先前於二零二四年一月作出考慮(下稱「先前考慮」)期間，拒絕這宗申請。因應有關決定，申請人對小組委員會的決定提出司法覆核申請。原訟法庭其後於二零二五年五月下令撤銷小組委員會的決定；
- (b) 當局正在處理一宗位於申請地點以外尚未處理的小型屋宇申請。根據地政總署西貢地政專員提供的資料，由原居民代表提供截至二零一四年一月六日的沙下未來10年小型屋宇預測需求量為11幢，而該數字自此之後亦再沒有更新；

- (c) 與原先方案比較，修訂方案將不包括申請地點北部一個面積為1 200平方米的範圍。此調整有助保留「鄉村式發展」地帶內的額外土地，以應付小型屋宇需求。考慮到不包括在內的範圍、在申請地點以外但在相關「鄉村式發展」地帶內的其餘土地，以及申請地點北面毗鄰「鄉村式發展」地帶內的其餘土地，所預留的土地總數足以容納12幢小型屋宇，而且可滿足對小型屋宇的總需求量(下稱「小型屋宇總需求量」)，包括尚未處理的小型屋宇申請，以及由沙下原居民代表於二零一四年所提供的未來10年小型屋宇預測需求量；
- (d) 自西貢市分區計劃大綱圖於二零零五年首次公布以來，申請地點一直劃為「鄉村式發展」地帶。不過，申請地點多年來一直沒有落實小型屋宇發展，反而是用作臨時公眾停車場。擬議發展可透過私人發展措施釋放未盡其用的土地的發展潛力，並透過提供147個住宅單位和設有120個泊車位的公眾停車場，促進私人房屋供應；
- (e) 擬議地積比率為1.5倍，與周邊發展相協調，該些發展包括WM酒店、一項在「綜合發展區(1)」地帶的已規劃發展和一項已落成的綜合發展(即逸瓏園)，分別位於申請地點南面、西面及西南面較遠處；以及
- (f) 擬議發展在技術上可行。獲諮詢的相關政府決策局／部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

[葉文祺先生在申請人的代表陳述期間到席。]

13. 主席表示，在先前考慮期間，小組委員會主要關注的是「鄉村式發展」地帶內是否有足夠土地配合潛在的小型屋宇需求量，而不是擬議發展的發展密度或技術可行性。由於規劃署的代表及申請人的代表已陳述完畢，主席邀請委員提問。

沙下現時的狀況

14. 主席、副主席及一名委員提出以下問題：

- (a) 沙下的界線和人口為何；
- (b) 會否有其他鄉村還有可供使用的土地，以配合小型屋宇發展的潛在需求量；以及
- (c) 沙下的小型屋宇需求量有限的原因。

15. 西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 沙下主要包含三個「鄉村式發展」地帶，當中包括申請地點所在的「鄉村式發展」地帶、位於申請地點北面的狹長「鄉村式發展」地帶和位於申請地點東北面較遠處的第三個「鄉村式發展」地帶。雖然目前並無沙下的具體人口數據，但周邊地區據悉包含約22幢村屋。假設平均住戶人數約為三人，估計沙下的人口約為60至70人；
- (b) 沙下的「鄉村範圍」主要包含上述三個「鄉村式發展」地帶，有些範圍則由其他用途地帶所涵蓋。根據現行小型屋宇政策，原居村民可申請在其鄉村內和同一鄉內的其他鄉村興建小型屋宇。由於沙下位於西貢鄉，沙下居民可申請在西貢鄉內其他鄉村興建小型屋宇，儘管跨村申請可能會引起當地村民的反對；以及
- (c) 根據地政總署提供的資料，據原居民代表報告截至二零一四年一月六日的沙下未來10年小型屋宇預測需求量为11幢。此數字自二零一四年之後再沒有更新，而地政總署亦無法核實數字是否準確。在規劃階段，沒有實質途徑可確認有關小型屋宇需求量。原居村民是否決定在沙下興建小型屋宇可能取決於多項因素，例如居民是否有其他住所，以及他們是否較想住在沙下。

沙下餘下的「鄉村式發展」地帶

16. 副主席備悉小型屋宇總需求量為 12 幢，遂詢問沙下餘下的「鄉村式發展」地帶可容納多少幢小型屋宇。西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生借助一些投影片回應說，倘改劃申請地點的用途地帶，面積達 1 714 平方米的範圍(目前由申請人擁有)將會保留為「鄉村式發展」地帶。根據一般假定，如每公頃土地能容納 40 幢小型屋宇，則沙下餘下的「鄉村式發展」地帶(面積約 0.3 公頃，包括私人土地及政府土地)可容納總共 12 幢小型屋宇。因此，沙下餘下的「鄉村式發展」地帶的面積足以應付小型屋宇總需求量(即 12 幢小型屋宇)。

17. 兩名委員注意到，根據修訂方案，申請地點北鄰一個面積為 1 200 平方米的範圍會額外保留為「鄉村式發展」地帶，因此提出以下問題：

(a) 改劃土地用途後，申請人是否仍擁有該範圍；以及

(b) 該範圍會否有任何擬議用途。

18. 申請人的代表楊詠珊女士作出回應，要點如下：

(a) 改劃土地用途後，申請人仍擁有相關範圍；以及

(b) 雖然申請人未有提出實質的建議，但他們承諾在特定地方提供綠化措施。

地區諮詢

19. 主席及一些委員備悉申請人曾於二零二五年十一月舉行會議，就這宗申請諮詢沙下居民的意見(下稱「該會議」)，遂向申請人的代表提出以下問題：

(a) 地區諮詢的詳情，以及有否更新沙下未來10年的小型屋宇預測需求量的最新數字；

(b) 參閱諮詢沙下的原居民代表、居民代表和其他村民的會議記錄(下稱「會議記錄」)，載述了與會者一

致表示同意「現有土地能應付未來10年的小型屋宇預測需求量」。就此，「現有土地」是否指申請地點經改劃為「住宅(乙類)6」地帶後，沙下餘下的「鄉村式發展」地帶內的土地；

- (c) 沙下原居民代表及居民代表的總人數，以及原居民代表及居民代表在該會議上投票之前，曾否進一步諮詢其他沙下居民的意見；以及
- (d) 是否如會議記錄所載，修訂方案已考慮到居民的要求，面向第221約地段第7及8號的擬議發展的建築物高度不得超過三層，以盡量減少可能造成的視覺影響。

20. 申請人的代表楊詠珊女士借助會議記錄、西貢區鄉事委員會執行委員會委員名單(2023-2027)、沙下的原居民代表及居民代表名單(下稱「名單」)以及實物投影機所示的一些圖則作出回應，要點如下：

- (a) 該會議於二零二五年十一月五日舉行，出席者包括西貢區鄉事委員會主席(王水生先生)、沙下的原居民代表(王天來先生)、沙下的居民代表(劉國其先生)，以及另外五名沙下村居民。該會議旨在就把申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(乙類)6」地帶的申請，進一步諮詢出席者。該會議進行期間，出席者一致同意應支持有關改劃申請，並確認現有土地足以應付沙下未來10年的小型屋宇預測需求量。會議記錄其後由西貢區鄉事委員會主席和沙下的原居民代表及居民代表簽署。在這宗申請的公眾諮詢期間，當局並未接獲沙下居民的反對意見；
- (b) 「現有土地」一詞是指申請地點經改劃為「住宅(乙類)6」地帶後，沙下餘下的「鄉村式發展」地帶內的土地；
- (c) 根據所提供的名單，王天來先生和劉國其先生獲確認為沙下唯一的原居民代表及居民代表。其餘五名

出席者則以積極參與地區事務而為人所知。鑑於沙下僅有約20幢小型屋宇，而該會議有八名個別人士出席，可視為具代表性的聚會，大抵已反映出沙下居民的主流意見；以及

- (d) 修訂方案建議採用梯級式建築物高度輪廓，在沿申請地點的北面及東面邊界分別興建一幢3層高的大樓及3層高的屋宇，以及在申請地點西南部興建一幢8層高的大樓及一幢10層高的大樓。有關設計經過仔細考量，回應沙下居民的要求，確保發展能採取平衡且顧及社區需要的方式進行。

21. 主席詢問，申請人能否確認，會議記錄所載指沙下餘下的「鄉村式發展」地帶足以應付沙下未來10年的小型屋宇預測需求量的評估，是否在假設排除申請地點的情況下作出，以及會議記錄是否準確反映這一點。申請人的代表楊詠珊女士回應時予以確認，並表示會議記錄已準確反映這一點。

私人地段的換地

22. 主席和兩名委員留意到申請地點涉及私人土地及政府土地，須向地政總署提交換地申請以作落實，遂提出以下問題：

- (a) 申請地點內的政府土地面積，以及將保留作「鄉村式發展」地帶的私人土地面積為何；
- (b) 餘下的「鄉村式發展」地帶內私人土地的價格會否令當中的小型屋宇發展項目變得難以負擔；以及
- (c) 在土地行政制度下，是否有空間可把原先保留作「鄉村式發展」地帶的私人地段交還給政府。

23. 西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生在回應時表示，申請地點涉及1995平方米的政府土地。申請人的代表楊詠珊女士借助一些圖則作出陳述，要點如下：

- (a) 申請人擁有的私人地段位於申請地點北鄰，佔地1714平方米，將保留為「鄉村式發展」地帶，當

中包括原先方案建議的514平方米及修訂方案中加入的額外1 200平方米；

(b) 由於申請地點的中心部分涉及一些政府土地，為利便進行擬議發展，申請人須向地政總署申請換地。待換地申請獲得批准後，在改劃土地用途地帶後保留為「鄉村式發展」地帶的私人地段便可透過換地交還給政府，成為政府土地。該等土地將可供原居村民申請作興建小型屋宇之用；以及

(c) 上述建議可在換地階段作進一步審視，屆時將由地政總署以業主身分全權酌情評估。

24. 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。

商議部分

25. 主席指出，小組委員會在先前考慮的過程中認為擬議發展的發展密度及技術可行性均可接受。因此，委員或可集中考慮申請人是否已預留足夠土地以應付小型屋宇總需求量。在先前考慮的過程中，小型屋宇總需求量為12幢，其中包括一宗尚未處理的小型屋宇申請及未來10年預測為11幢的小型屋宇需求量。申請人曾建議把佔地514平方米的地方保留為「鄉村式發展」地帶，以容納六幢小型屋宇。小組委員會在總結時表示，有關改劃土地用途地帶建議未能配合小型屋宇需求量，因此決定拒絕有關申請。在修訂方案中，在改劃土地用途地帶後將把額外1 200平方米的地方保留為「鄉村式發展」地帶。此舉使保留的土地總面積達1 714平方米，連同「鄉村式發展」地帶內其他可供使用的土地(包括私人土地及政府土地)，將可應付沙下12幢的小型屋宇總需求量。此外，原訟法庭就有關司法覆核申請作出的判決強調，在評估小型屋宇的「潛在需求」時，須把先前申請遭到拒絕的申請人再次提出批建小型屋宇申請的實質可能性納入考量，而非僅僅考慮理論上的可能性。這一點應予以充分確認和尊重。

26. 委員留意到申請人的修訂方案建議把額外 1 200 平方米的地方保留為「鄉村式發展」地帶，因此普遍支持這宗申請。上述地方連同原有 514 平方米的土地及「鄉村式發展」地帶內其他可供使用的土地，足以應付 12 幢的小型屋宇總需求量。上述情況已由原居民代表及居民代表於二零二五年十一月與申請人會面時確認，並有地政總署提供的資料佐證。有關把申請人所擁有的私人土地交還給政府以保留為「鄉村式發展」地帶的建議，將由地政總署在換地階段進行評估。此外，透過換地申請過程中交還土地和重新批予土地，申請地點北面保留作興建小型屋宇的地方，相較於位於申請地點中心部分的狹長形政府土地，將能為興建小型屋宇提供最佳的布局。此外，擬議發展將在申請地點範圍內闢設設有 120 個泊車位的公眾停車場，預計可增加泊車位供應。

27. 兩名委員要求當局就下列事宜作出澄清：

- (a) 原訟法庭對小型屋宇政策的詮釋會否對小組委員會或城規會在考慮小型屋宇申請時產生任何影響；
- (b) 原居村民在行使小型屋宇批約的權利後，是否仍可出售其土地並再次申請興建小型屋宇；
- (c) 在小型屋宇轉讓方面是否有任何限制；以及
- (d) 遭地政總署拒絕的12宗小型屋宇批約申請的申請人是否曾向地政總署申請撤銷轉讓限制。

28. 主席表示，根據原訟法庭的詮釋，當原居村民獲批小型屋宇契約後，便視作已行使有關小型屋宇的權利，即假如申請人獲批准在其擁有的土地上興建小型屋宇，則該申請人務必「使用或放棄」有關權利。據悉此詮釋與地政總署的詮釋有所不同。地政總署助理署長(區域 3)江永輝先生應主席邀請作出陳述，要點如下：

- (a) 根據地政總署的現行做法，在簽立有關協約／牌照／換地的土地文件並在土地註冊處登記文件後，即視作已行使申請興建小型屋宇的權利。為保清晰及透明，地政總署現正評估應否在任何公開文件述

明此做法；

- (b) 原居村民一旦簽立土地文件並在土地註冊處登記文件後，即視作已行使一生一次獲批小型屋宇契約的權利，無權再提出小型屋宇批約申請。這表示該原居村民不能再申請興建小型屋宇；
- (c) 在私人地段內涉及免費建屋牌照的小型屋宇設有五年轉讓限制期，即有關原居村民在「滿意紙」發出後五年內不得轉讓其小型屋宇。在五年限制期屆滿後，該原居村民可以在市場自由出售其小型屋宇。在以私人協約方式批出的政府土地上興建的小型屋宇則有永久轉讓限制。原居村民如欲在轉讓限制期內轉讓其小型屋宇的業權，可向地政總署申請撤銷轉讓限制條款，惟須繳付由地政總署評定的土地補價和行政費用；以及
- (d) 地政總署於二零二一年拒絕了12宗小型屋宇申請，當中沒有簽立土地文件，亦無在土地註冊處登記文件。因此，該12名小型屋宇申請人即使已轉讓其土地，仍屬尚未使用小型屋宇批約權利。根據小型屋宇政策，他們仍有資格再提出小型屋宇批約申請。

[馬錦華先生在商議部分進行期間離席。]

29. 經商議後，小組委員會決定局部同意這宗申請，把申請地點改劃為「住宅(乙類)6」地帶，並在分區計劃大綱圖的《註釋》訂明梯級式的建築物高度限制和闢設公眾停車場的規定。當局在諮詢相關的政府部門後，會制訂對西貢市分區計劃大綱圖作出的相關擬議修訂，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。

[高級城市規劃師／西貢及離島江詩雅女士及劉思航女士此時獲邀到席上。]

議程項目5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-TMT/84 擬在劃為「綠化地帶」的西貢浪徑第216約多個地段
闢設康體文娛場所(高爾夫球推桿場)連附屬設施，
以及進行相關的填土及挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/SK-TMT/84A號)

簡介和提問部分

30. 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。

31. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

32. 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。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) 擬議發展不符合有關「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，因為這宗申請並不涉及任何特殊情況，亦沒有有力的規劃理據支持；擬議發展並不符合指定作集水區的地點的發展管制和限制規定；以及申請人未能證明擬議發展及挖土和填土工程與附近地區協調，以及不會對申請地點及附近地區的供水、排污、排水、環境、交通及景觀造成不良影響。」

議程項目7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-LI/37 擬在劃為「自然保育區」地帶的
南丫島模達南丫島第7約地段第5號
興建屋宇(重建)，以及進行填土及挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-LI/37A 號)

簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／西貢及離島劉思航女士借助一些圖則，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。

現有屋宇的重建

34. 主席及兩名委員提出以下問題：

- (a) 在申請地點以西發現的殘破建築是否主要位於政府土地；
- (b) 有否任何關於申請地點和南丫島第7約地段第23號的現有屋宇的資料；以及
- (c) 留意到大部分殘破建築位於申請地點以外，申請重建現有屋宇的基礎為何。

35. 高級城市規劃師／西貢及離島劉思航女士作出回應，要點如下：

- (a) 殘破建築主要位於申請地點旁的政府土地，並有少部分位於申請地點的西面角落；
- (b) 根據申請人的資料，主要位於申請地點旁的政府土地的殘破建築屬一幢應建於上述地段範圍內(即申請

地點)的舊屋宇的遺跡。殘破建築的位置與申請地點出現界線不相符，可歸因於在施工階段進行的土地測量和實地測量工作有不準確之處。現時沒有關於南丫島第7約地段第23號的現有屋宇的資料；以及

- (c) 申請地點涵蓋根據集體政府租契持有的舊批農地，批租作「屋宇」用途和「旱田」用途。在處理目前這宗重建申請時，已顧及申請地點租契的建屋權、有關的用地狀況，以及申請人提供的資料。

36. 主席補充說，根據《南丫島分區計劃大綱核准圖》上「自然保育區」地帶的《註釋》，「屋宇(只限重建)」屬第二欄用途，須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)取得規劃許可。該地帶內並沒有條款容許發展新屋宇。

重建一幢現有屋宇

37. 一名委員留意到申請地點是先前一宗申請(編號 A/I-LI/30)(下稱「先前申請」)所涉申請地點的一部分，詢問申請人是否擁有其他具備發展權的私人土地。高級城市規劃師／西貢及離島劉思航女士借助一些圖則作出回應，表示先前申請涉及重建兩幢由同一註冊擁有人所擁有並同樣位於南丫島第7約地段的屋宇，一幢先前在地段第5號，另一幢先前在地段第23號。先前申請的建議是把位於地段第5號的屋宇的重建權轉移至地段第23號，從而能夠在地段第23號興建兩幢屋宇。現時這宗申請僅涉及重建位於第7約地段第5號的屋宇。

行人徑

38. 一名委員參照圖 A-2b，詢問申請地點有沒有通往模達灣(北)公眾碼頭(下稱「碼頭」)的行人徑的專用權。高級城市規劃師／西貢及離島劉思航女士借助一些圖則作出回應，表示圖則展示的行人徑僅顯示了由碼頭前往申請地點的通道路線，並不代表根據申請地點的契約對該通道有任何專用權。

商議部分

39. 主席扼要重述，在「自然保育區」地帶內重建現有屋宇，須向城規會取得規劃許可。就這宗申請而言，應該同時考慮到申請地點的租契權利和申請地點旁的政府土地主要是殘破建築。每宗在「自然保育區」地帶內重建現有屋宇的申請均會按個別情況獲得考慮。

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。這項規劃許可的有效期至二零二九年十二月五日止；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。]

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、城市規劃師／沙田、大埔及北區胡偉培先生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11及12

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/862 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的粉嶺軍地村第83約地段第691號D分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

A/NE-LYT/863 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺軍地村第83約地段第691號E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-LYT/862及863號)

41. 小組委員會同意，由於這兩宗申請各擬興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)，性質相似，而且兩個申請地點互為毗鄰，均位於同一「農業」地帶內，因此可一併予以考慮。

簡介和提問部分

42. 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，向委員簡介這兩宗申請的背景、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。規劃署不支持這兩宗申請。

43. 一名委員留意到，如文件圖 A-2a 及 A-4 所顯示，申請地點附近現時有小型屋宇，亦有獲地政總署批准的小型屋宇批地／重建新界豁免管制屋宇申請，遂詢問不把申請地點視作騰空地盤的理據為何，以及倘若申請編號 A/NE-LYT/862 獲批准，申請編號 A/NE-LYT/863 的申請地點會否視作騰空地盤。

44. 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及「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」)作出回應，解釋說根據臨時準則的準則第(d)項，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，則會按個別情況評估。一般而言，擬議發展如不符合準則的規定，通常不獲批准。不過，倘個案情況特殊而有充分理由，例如申請地點屬現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤，或批准小型屋宇的處理程序已處於後期階段，申請則或可從寬考慮。就申請編號 A/NE-LYT/862 而言，據觀察所見其北面及南面分別緊鄰一幢住用構築物及一幅空地(即申請編號 A/NE-LYT/863 的申請地點)。至於申請編號 A/NE-LYT/863，據觀察所見該處北面、西面和南面皆緊鄰空地。北面用地是申請編號 A/NE-LYT/862 的申請地點，而西面和南面的用地則涉及兩宗先前已獲批准的申請(分別為編號 A/NE-LYT/858 及 832)，其小型屋宇批地申請正由地政總署處理，有關用地現時仍然空置。因此，申請地點不能視作騰空地盤。由於申請編號 A/NE-LYT/863 的申請地點西面及南面並非緊鄰現有的新界豁免管制屋宇／小型屋宇，因此不能視作騰空地盤，即使在其北面申請編號 A/NE-LYT/862 的擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇落成後亦然。當局會因應最新的規劃情況，包括周邊地區最近期的發展，按每宗新界豁免管制屋宇／小型屋宇申請個別情況予以考慮。

商議部分

45. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請，理由如下：

「(a) 擬議發展不符合「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。設立此地帶的目的，亦是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) 軍地的「鄉村式發展」地帶內仍有主要預算作小型屋宇發展的土地可供使用。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13及14

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/864 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺龍躍頭東閣圍第83約地段第966號A分段、第966號B分段、第966號C分段、第967號A分段及第967號B分段興建五幢屋宇(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-LYT/864號)

A/NE-LYT/865 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺龍躍頭東閣圍第83約地段第978號A分段及第978號B分段興建兩幢屋宇(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-LYT/865號)

46. 小組委員會同意，這兩宗申請分別擬興建五幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(編號：A/NE-LYT/864)及兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(編號：A/NE-LYT/865)。由於性質相似，而且兩個申請地點毗鄰位於同一「農業」地帶內，因此可一併予以考慮。

簡介和提問部分

47. 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，向委員簡介這兩宗申請的背景、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。規劃署不支持這兩宗申請。

48. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

49. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請，理由如下：

「(a) 擬議發展不符合「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。設立此地帶的目的，亦是要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。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

(b) 龍躍頭鄉村羣的「鄉村式發展」地帶主要旨在興建小型屋宇。該地帶內仍有土地可供進行小型屋宇發展。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 22 及 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKLN/105 擬在劃為「康樂」地帶的打鼓嶺北第80約地段第489號及第490號(部分)和毗連政府土地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/105A號)

A/NE-TKLN/107 擬在劃為「康樂」地帶的打鼓嶺北第80約地段第488號及第576號和毗連政府土地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/107A號)

50. 小組委員會同意，由於這兩宗由同一申請人提交，各擬闢設臨時貨倉存放建築材料(為期三年)的申請性質相似，而且

申請地點彼此毗鄰，均位於同一「康樂」地帶內，因此可一併予以考慮。

簡介和提問部分

51. 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，向委員簡介這兩宗申請的背景、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。規劃署不反對這兩宗申請。

52. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

53. 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，批准這兩宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二八年十二月五日止，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。

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此時獲邀到席上。]

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-PH/1058 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 2813 號(部分)、第 2875 號(部分)、第 2876 號(部分)、第 2878 號(部分)及第 2879 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時宗教機構(清真寺)連附屬設施，以及進行相關的填土工程(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/1058B 號)

簡介和提問部分

54. 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、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。

55. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

56. 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，至二零二零年十二月五日止，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。他此時離席。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西鄧偉立先生此時獲邀到席上。]

議程項目57

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1323 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(部分)、第981號餘段(部分)、
第982號餘段(部分)、第983號B分段(部分)、
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)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-TYST/1323A號)

簡介和提問部分

57. 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、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。

58. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

59. 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，至二零二八年十二月五日止，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。他此時離席。]

議程項目 64

其他事項

[公開會議]

60. 餘無別事，會議於下午四時三十五分結束。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 778 次會議記錄
(會議日期：二零二五年十二月五日)

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	Y/NE-KLH/4	第一次
6	A/I-TCV/28	第二次^
8	A/NE-FTA/262	第二次^
9	A/NE-FTA/264	第二次^
10	A/NE-LYT/853	第二次^
16	A/NE-TK/837	第二次^
18	A/NE-LK/164	第一次
19	A/NE-LK/165	第一次
24	A/NE-TKLN/110	第一次
25	A/NE-TKLN/111	第一次
27	A/YL-KTN/1160	第一次
29	A/YL-KTN/1174	第一次
31	A/YL-KTN/1176	第一次
33	A/YL-KTN/1180	第一次
34	A/YL-KTS/1079	第二次^
36	A/YL-SK/422	第二次^
39	A/YL-SK/437	第一次
43	A/YL-PH/1075	第二次^
44	A/YL-PH/1077	第二次^
45	A/YL-PH/1090	第一次
46	A/YL-PH/1091	第一次
47	A/YL-PH/1092	第一次
48	A/YL-PH/1093	第一次
49	A/HSK/586	第一次
50	A/HSK/588	第一次
51	A/YL-LFS/563	第二次^
53	A/YL-LFS/576	第一次
54	A/YL-LFS/577	第一次
56	A/YL-TYST/1318	第二次^
63	A/YL-TT/742	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	
4	申請地點位於大窩附近。	— 倫婉霞博士與配偶在申請地點附近擁有一個聯名物業

小組委員會備悉，倫婉霞博士因事未能出席會議。

*規劃申請的詳情，請參閱相關議程 https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/778_rnt_agenda.html。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 778 次會議記錄
(會議日期：二零二五年十二月五日)

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，至二零二八年十二月五日止

項目編號	申請編號	規劃申請
15	A/NE-KLH/658	擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的大埔元嶺第 9 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
17	A/NE-LT/785	在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔林村太陽峯第 8 約地段第 276 號 B 分段餘段闢設臨時私人停車場(只限私家車)
21	A/NE-TKL/821	在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪峯第 82 約地段第 1344 號(部分)及第 1345 號(部分)臨時露天存放建築材料及機械、貨櫃和車輛，以及進行相關的填土工程
26	A/YL-KTN/1145	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 107 約多個地段臨時露天存放建築材料及機械，以及進行相關的填土及填塘工程
28	A/YL-KTN/1165	在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第 107 約地段第 1257 號(部分)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
30	A/YL-KTN/1175	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田逢吉鄉第 107 約地段第 1151 號闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施，以及進行相關的填土工程
32	A/YL-KTN/1178	在劃為「農業」地帶的元朗錦田逢吉鄉第 107 約地段第 1222 號 B 分段、第 1224 號 C 分段及第 1225 號 A 分段闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施，以及進行相關的填土工程
37	A/YL-SK/430	擬在劃為「農業」地帶的元朗石崗第 106 約地段第 1054 號 B 分段及第 1056 號 B 分段(部分)和毗連政府土地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
40	A/YL-MP/399	擬在劃為「康樂」地帶的元朗米埔第 104 約地段第

項目編號	申請編號	規劃申請
		2942 號 A 分段餘段(部分)、第 2952 號及第 2953 號經營臨時商店及服務行業(電動貨車銷售)，並闢設電動貨車充電站，以及進行相關的填土工程
52	A/YL-LFS/575	在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2098 號、第 2099 號、第 2100 號(部分)、第 2101 號 A 分段(部分)、第 2101 號 B 分段(部分)及第 2116 號(部分)經營臨時食肆
58	A/YL-TYST/1337	在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 1319 號、第 1320 號 A 分段、第 1320 號餘段、第 1321 號 A 分段、第 1321 號 B 分段及第 1322 號(部分)闢設臨時貨倉，以及露天存放建築機械及建築材料
59	A/YL-TYST/1339	擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 835 號 A 分段、第 835 號 B 分段(部分)、第 836 號(部分)及第 837 號(部分)闢設臨時貨倉(非危險品)
61	A/YL-TT/723	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠第 119 約地段第 1562 號 B 分段第 2 小分段 E 分段餘段經營臨時商店及服務行業
62	A/YL-TT/740	擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗大旗嶺第 116 約地段第 4055 號、第 4056 號(部分)及第 4057 號和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業

(b) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為五年，至二零二零年十二月五日止

項目編號	申請編號	規劃申請
20	A/NE-TKL/820	在劃為「農業」地帶的坪輦第 79 約地段第 137 號闢設臨時動物寄養所連附屬設施，以及進行相關的填土工程
38	A/YL-SK/436	在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗第 112 約地段第 291 號 B 分段和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(地產代理)，以及闢設附屬辦公室

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	
15	申請地點位於元嶺。	— 倫婉霞博士與配偶在申請地點附近擁有一個聯名物業
40	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，倫婉霞博士因事未能出席會議。由於梁家永先生擁有的物業並非直接望向項目 40 的申請地點，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 778 次會議記錄
(會議日期：二零二五年十二月五日)

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
41	A/YL-MP/400	在劃為「商業／住宅」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 3250 號 B 分段第 44 小分段(部分)作臨時汽車貿易用途	二零二五年十二月十四日至二零二八年十二月十三日
60	A/YL-TYST/1340	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗山下村第 121 約地段第 1543 號(部分)作臨時商店及服務行業(汽車陳列室)用途	二零二五年十二月十日至二零二八年十二月九日

(b) 為臨時規劃許可續期五年的申請

項目編號	申請編號	續期申請	續期的期限
35	A/YL-KTS/1103	在劃為「農業」地帶的元朗錦田高埔新村第 103 約的政府土地作臨時動物寄養所用途，以及進行相關的填土工程	二零二五年十二月十九日至二零三零年十二月十八日

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	
41	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 41 的申請地點，小組委員會同意他可留在席上。