

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二六年二月六日下午二時三十分舉行的
第 782 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

葉文祺先生

潘樂祺先生

鄧寶善教授

黃煜新先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
王國良先生

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
陳承愀先生

規劃署副署長／地區
譚燕萍女士

秘書

因事缺席

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
李建基先生

城市規劃師／城市規劃委員會
關竹嫻女士

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 781 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」)二零二六年一月二十三日第 781 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 12A 條及第 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、委員就這些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。

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

5. 小組委員會備悉，納入精簡安排的個案有 30 宗(包括一宗作永久用途的申請及 29 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)。

屯門及元朗西區

議程項目6

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/YL-TYST/9 申請修訂《唐人新村分區計劃大綱核准圖
編號 S/YL-TYST/14》，
把位於元朗唐人新村第 121 約
地段第 1829 號 A 分段第 3 小分段餘段(部分)
和毗連政府土地的申請地點由「綠化地帶」
改劃為「住宅(乙類)4」地帶
及顯示為「道路」的地方，
以及修訂適用於申請地點土地用途地帶的《註釋》

7. 秘書報告，小組委員會已改期審議這宗申請。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島陳冠恒先生和助理城市規劃師／西貢及離島陳益烽先生此時獲邀到席上。]

議程項目7

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-TOF/7 擬在劃為「自然保育區」地帶的大嶼山大澳近鹽田行人天橋的政府土地闢設公用事業設施裝置(電線桿、地底電纜和架空電纜)，以及進行相關的挖土及填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/I-TOF/7號)

8. 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聯席主管，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。

簡介和提問部分

9. 高級城市規劃師／西貢及離島陳冠恒先生借助一些圖則，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. 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二零二零年二月六日止；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、黃保傑先生及黃楚娃女士，以及城市規劃師／沙田、大埔及北區盧欣琪女士此時獲邀到席上。]

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-HLH/89 在劃為「農業」地帶的打鼓嶺第87約地段第173號(部分)及第175號餘段(部分)闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)，並作露天存放雜貨連附屬設施用途，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NE-HLH/89號)

簡介和提問部分

12. 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。規劃署不反對這宗申請。

13. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

14. 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，至二零二九年二月六日止，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13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MKT/56 擬在劃為「農業」地帶的
打鼓嶺蓮麻坑路第 90 約地段第 664 號 A 分段和
毗連政府土地闢設存放汽車零件的臨時貨倉，
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/56 號)

簡介和提問部分

15. 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。

16. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

17. 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，至二零二九年二月六日止，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、15 及 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/221 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊
第 37 約地段第 328 號 G 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

A/NE-MUP/222 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊
第 37 約地段第 328 號 I 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

A/NE-MUP/223 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊
第 37 約地段第 328 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-MUP/221、222 及 223 號)

簡介和提問部分

18. 小組委員會同意，這三宗申請各擬興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)，由於性質相似，而且三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

19. 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，向委員簡介這三宗申請的背景、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。規劃署不反對這三宗申請。

20. 一名委員詢問附近河道的狀況，以及申請人為盡量減少對河道可能造成的影響而建議採取的措施。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃楚娃女士在回應時展示文件圖 A-4b 上的一張河道實地照片，並表示申請人已聘請專業人士設計和建造擬議屋宇及進行相關工程。申請人會擬備地盤平整、排水及岩土報告，並把這些報告提交相關政府部門考慮。擬議屋宇的建築工程將遠離河道。

商議部分

21. 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，批准這三宗申請。這三宗申請每宗的規劃許可有效期至二零二零年二月六日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關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(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/226 在劃為「農業」地帶的沙頭角第 81 約
地段第 37 號 B 分段第 1 小分段
闢設臨時公用事業設施裝置(太陽能光伏系統)
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/NE-MUP/226 號)

簡介和提問部分

22. 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、申請裝置、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。

23. 一名委員注意到有公眾意見認為城市規劃委員會應考慮申請地點是否位於萬屋邊擬議農業優先區的範圍內，遂詢問申請裝置對農業優先區有何影響和潛在影響。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃楚娃女士借助圖則作出回應，表示「農業優先區顧問研究」(下稱「顧問研究」)參考了內地和海外相關經驗，檢視本港農地的現有情況。顧問研究建議界定 37 個農業優先區，其中一個位於萬屋邊。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)會繼續優化顧問研究的建議。就目前這宗申請而言，「農業」地帶的規劃意向是主要規劃考慮因素之一。申請人明白有

關規劃意向，因此擬設的申請裝置為可拆式且屬臨時性質，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。

商議部分

24. 主席表示，界定農業優先區為顧問研究提出的建議，而是否落實農業優先區政策仍有待相關政府決策局及部門作進一步檢視。雖然從農業的角度而言，漁護署不支持這宗申請，但署方沒有對界定農業優先區提出任何具體意見。由於闢設申請裝置並不涉及挖土或填土工程，因此可隨時恢復在申請地點進行農業活動。

25. 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，至二零二九年二月六日止，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、22及23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/827 擬在劃為「綠化地帶」的打鼓嶺第84約
山雞乙地段第28號興建屋宇(新界豁免管制屋宇)

A/NE-TKL/828 擬在劃為「綠化地帶」的打鼓嶺第84約
山雞乙地段第23號興建屋宇(新界豁免管制屋宇)

A/NE-TKL/829 擬在劃為「綠化地帶」的打鼓嶺第84約
山雞乙地段第22號興建屋宇(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/NE-TKL/827、828 及 829 號)

26. 小組委員會同意，由於這三宗各擬興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇)的申請性質相似，而且三個申請地點相鄰，均位於同一「綠化地帶」內，因此可一併予以考慮。

簡介和提問部分

27. 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，向委員簡介這三宗申請的背景、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。規劃署不反對這三宗申請。

28. 委員並無就這三宗申請提出問題。

商議部分

29. 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，批准這三宗申請。這三宗申請每宗的規劃許可有效期至二零二零年二月六日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關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28及29

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/227 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第91約
地段第1599號B分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

A/NE-PK/228 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第91約
地段第1574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-PK/227及228號)

30. 小組委員會同意，這兩宗申請各擬建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)，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

31. 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。規劃署不反對這兩宗申請。

32. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

33. 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。這兩宗申請各自的規劃許可的有效期至二零三零年二月六日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這兩項許可已續期，否則這兩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30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-SC/1 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔深涌第 203 約多個地段
闢設臨時度假營(私人帳幕營地)及
康體文娛場所(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-SC/1 號)

簡介和提問部分

34. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃保傑先生借助投影片，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。

35. 副主席及一些委員提出以下問題：

申請地點及周邊地區

- (a) 留意到有兩幅土地被排除在申請地點以外(文件繪圖 A-1)，是否有措施告知訪客擬議用途的用地界線，以及兩幅有關土地的擁有人如何進入其土地；
- (b) 參照周邊地區的實地照片，村屋旁現有的露營帳幕及戶外座位區，是否與申請所載的擬議用途有關；
- (c) 深涌的常住居民人口有多少；

擬議用途的營運

- (d) 留意到公眾對擬議用途所造成的光污染提出意見，而申請人建議不在申請地點安裝大型泛光燈，由於申請地點四周為池塘，為確保訪客的安全，申請地點將裝設何種照明設備；

- (e) 附近村屋內現有的三個廁所，是否足以應付申請地點多達 50 名訪客及五名職員的需求，特別是在上午的繁忙時段；
- (f) 留意到申請人並沒有建議在申請地點安裝公共廣播系統，而當局亦沒有施加相關的規劃許可附帶條件。若營運情況與已獲核准的計劃不符，這宗申請的規劃許可會否被撤銷；

其他

- (g) 新自然保育政策是否適用於擬議用途；以及
- (h) 申請地點地勢低窪，地盤平整水平介乎主水平基準上 2.5 米至主水平基準上 3.2 米。根據香港天文台歷年的數據及預測，大埔滘的水位可能高達海圖基準¹以上 7 米，加上較高的高潮、風暴潮及超級颱風的綜合影響，申請地點可能面臨水浸風險。就擬議用途有何已計劃的疏散安排。

36. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃保傑先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

申請地點及周邊地區

- (a) 這宗申請沒有包括申請地點中間的兩幅土地，因為申請人未能取得相關土地擁有人的同意。申請人會以伸縮拉帶柱標示申請地點的界線，並設置指示牌及場地守則，通知訪客准許露營區的範圍。同時，該兩幅相關土地的擁有人將獲准經過申請地點前往自己的土地；
- (b) 規劃署中央執行管制及檢控組表示，在周邊地區(劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶)發現的露營帳幕涉嫌是違例發展。規劃事務監督已向相關土地擁有人發出警告信。沒有資料顯示擬議用途與該些

¹ 潮水高度以海圖基準以上米數表示，該基準較香港主水平基準低 0.146 米。

在周邊地區的現有露營帳幕有任何關係。至於村屋旁現有的戶外座位區，在最近的實地視察中並無發現有任何活動或運作情況；

- (c) 根據二零零六年中期人口統計，深涌沒有常住居民；

擬議用途的運作

- (d) 根據申請人的建議，申請地點不會安裝大型泛光燈。為確保訪客在晚上的安全，申請人會向他們提供手提露營燈、電筒及頭燈；
- (e) 在附近村屋內的三個廁所將開放予已登記的訪客使用。在早上繁忙時間，職員會安排及協調訪客使用廁所。此外，深涌碼頭附近亦有一個公廁，距離申請地點約 800 米(即步行約 12 分鐘)；
- (f) 既然深涌沒有居民，預計不會對毗鄰鄉村造成噪音滋擾。由於批給的規劃許可是以計劃為本，如出現申請地點的運作不符合已獲核准計劃的情況，規劃署可採取規劃執管行動；

其他

- (g) 在新自然保育政策下，深涌已獲選定為 12 個具重要生態價值的優先保育地點之一。在新自然保育政策下推行了兩項鼓勵計劃，即「自然保育管理協議計劃」（下稱「管理協議計劃」）及「公私營界別合作計劃」（下稱「合作計劃」），其中「管理協議計劃」主要資助非政府機構推行短期計劃，以保育具重要生態價值的地點(例如荔枝窩)，而「合作計劃」則針對由私人擁有的土地(例如沙羅洞)，要求項目倡議人需作出長遠承擔。由於擬議用途屬臨時性質，而且以商業方式營運，故不屬於新自然保育政策的涵蓋範圍；以及

- (h) 根據香港天文台大埔滘潮汐站收集的潮汐數據，二零二五年颱風樺加沙吹襲時，較高的高水位高度達海圖基準面以上 3.75 米。至於颱風山竹及颱風天鴿吹襲時，錄得較高的高水位高度則超過海圖基準面以上 4 米。由於申請地點位於低窪地區，越堤浪或會越過深涌灣海岸線的防波堤。因此，申請人建議在天氣惡劣的情況下，尤其是出現極端天氣時，取消所有露營活動。

商議部分

37. 主席表示，在新自然保育政策下，深涌獲選定為 12 個具有重要生態價值的優先保育地點之一，而擬議計劃不屬於新自然保育政策的涵蓋範圍。從自然保育的角度而言，漁農自然護理署對這宗申請沒有特別意見。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二九年二月六日止，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

[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、上水及元朗東趙柏謙先生、馮志強先生、麥榮業先生和羅玉鈴女士，以及城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東劉倩儀女士此時獲邀到席上。]

議程項目 31

[公開會議]

擬修訂《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號S/YL-MP/8》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第2/26號)

39. 秘書報告，擬議修訂旨在於米埔推展獲同意的兩宗第12A條申請。編號 Y/YL-MP/9 及 10 的申請分別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和新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司皆才有限公司提交，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請編號 Y/YL-MP/10 的申請人顧問的其中一間公司。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 — 其公司目前與恒基公司、新鴻基公司和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，而該基金會曾接受恒基兆業集團和新鴻基公司的捐款。

40. 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。小組委員會備悉，何鉅業先生和葉文祺先生尚未到席。

簡介和提問部分

41. 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，向委員簡介對《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/8》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—把錦堊路的一幅用地由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶，最高住用及非住用地積比率分別限為1.5倍及0.09倍，最高建築物高度限為主水平基準上60米，以及闢設面積不少於2 100平方米的休憩用地供公眾使用，並闢設總樓面面積不少於2 400平方米的交通停車處設施和按政府要求提供政府、機構及社區設施；
- (b) 項目A2—把竹園村以西的數幅用地由「住宅(丁類)」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶；
- (c) 項目A3—把豐竹路的一幅用地由「住宅(丁類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶；
- (d) 項目B1—為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的一幅用地訂明最高建築物高度限為主水平基準上42米，並加入1.3倍的最高地積比率；
- (e) 項目B2—把一幅用地由「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶；以及
- (f) 項目B3—把一幅用地由「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶。

42. 分區計劃大綱圖的《註釋》亦因應上述改劃作出修訂，以及作出其他修訂，包括為與最新的《法定圖則註釋總表》保持一致而作出的修訂。

43. 規劃署的代表簡介完畢，主席遂請委員提問。

44. 委員並沒有就分區計劃大綱圖的擬議修訂提出問題。

45. 經商議後，小組委員會決定：

「(a) 同意對《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/8》作出的擬議修訂，並同意載於文件附件 II 的《米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號 S/YL-MP/8A》(展示時將重新編號為 S/YL-MP/9)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 條公開展示；以及

(b) 採納文件附件 IV 所載的《米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號 S/YL-MP/8A》(展示時將重新編號為 S/YL-MP/9)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。」

46. 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。

議程項目33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/565 擬在劃為「綜合發展區(3)」地帶的上水古洞南第 92 約地段第 1027 號、第 1029 號、第 1030 號、第 1034A 號、第 1034B 號、第 1039 號(部分)、第 1040 號、第 1042 號餘段、第 1043 號餘段、第 1044 號餘段(部分)、第 1045 號、第 1047 號、第 2233 號(部分)、第 2251 號 A 分段餘段、第 2256 號餘段、第 2315 號(部分)及第 2316 號餘段(部分)和毗連政府土地
(新地段將稱為第 92 約地段第 2644 號)
進行住宅發展，並略為放寬地積比率限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/565A 號)

47. 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」)的附屬公司興盈有限公司提交，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。下列委員已就此議項申報利益：

何鉅業先生 — 他的公司目前與新鴻基公司和艾奕康公司有業務往來；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。

48. 小組委員會備悉，何鉅業先生及葉文祺先生尚未到席。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參與此議項的會議。

簡介和提問部分

49. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東羅玉鈴女士借助投影片，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。

50. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

51. 主席扼要重述，申請地點涉及先前一宗第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/15)，有關申請於二零二二年獲小組委員會局部同意，於二零二三年改劃為「綜合發展區(3)」地帶，並沿用分區計劃大綱圖目前所訂明的地積比率及建築物高度限制。與第 12A 條申請所涉的概念計劃相比，除因理順用地界線導致地積比率略為增加外，目前這宗申請主要涉及發展布局及建築物布局方式的改變，而整體總樓面面積及整體建築物高度則維持不變。概念計劃中所承諾的所有其他規劃及設計優點亦已予以保留。

52. 委員普遍支持這宗申請。副主席和一些委員留意到，申請人已主動回應小組委員會在審議先前的第 12A 條申請時，就生態及環境方面所提出的意見及關注，透過改善發展布局及種植更多樹木，以緩解對西面雙魚河可能造成的生態影響，故對申請人為優化發展方案所作出的努力表示讚賞，並認為這是反應積極的規劃的良好典範。

53. 關於副主席觀察到先前第 12A 條申請中的「綜合發展區(3)」地帶未有提供政府、機構及社區設施，小組委員會留意到，申請地點最初於二零一一年由「農業」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，以進行擬議屋宇發展。其後提交的申請，主要是為了因應周邊地區規劃情況的改變，提高發展密度以更善用土地資源。自初期發展計劃以來，在申請地點內並未被建議提供任何政府、機構及社區設施。主席補充說，擬議發展項目是一個主要位於私人土地的中密度住宅發展項目，是否提供政府、機構及社區設施屬申請人的自主決定。儘管如此，申請人已就其他規劃及設計優點(例如交通改善措施)提出建議，並在先前的第 12A 條申請中獲小組委員會接納。

54. 小組委員會亦注意到，住宅大廈所預計的建築物外牆長度可能超過 60 米，並將於詳細設計階段評估其是否符合《可持續建築設計指引》的設計要求。

55. 鑑於申請地點涉及先前獲批的方案，一名委員建議，為方便理解，可以摘要表方式，列出第 12A 條申請所涉的概念計劃與目前這宗申請的擬議方案在發展參數及布局設計方面的主要差異，供日後同類申請參考。

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。這項規劃許可的有效期至二零三零年二月六日止；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。

[葉文祺先生在商議部分進行期間到席。]

議程項目34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/1135 擬在劃為「農業」地帶的
元朗第107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，
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/1135B號)

簡介和提問部分

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，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。

[何鉅業先生在規劃署進行簡介期間到席。]

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，至二零二九年二月六日止，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49

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/1111 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田南錦上路第106約地段第455號B分段(部分)及第475號(部分)經營臨時商店及服務行業，以及闢設臨時汽車修理工場(不包括修理貨櫃車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-KTS/1111號)

簡介和提問部分

60. 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、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。

61. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二九年二月六日止，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55及56

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/443 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗石崗林錦公路政府土地(包括GLA-TYL 395的一部分)臨時露天貯物／闢設臨時貨倉／回收及再用設施／物流中心／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-SK/443號)

A/YL-SK/444 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗石崗林錦公路政府土地(包括GLA-TYL 3181的一部分)臨時露天貯物／闢設臨時貨倉／回收及再用設施／物流中心／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-SK/444號)

63. 小組委員會同意，由於這兩宗申請是由同一名申請人就相同的擬議用途提交，為期三年，而且兩個申請地點在「政府、機構或社區」地帶內互為毗鄰，因此可一併予以考慮。

簡介和提問部分

64. 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。

65. 主席及兩名委員提出以下問題：

- (a) 由於申請編號 A/YL-SK/443 的申請地點範圍內有一些樹木，美化環境及樹木保育條款會否納入日後簽訂的短期租約協議中；

- (b) 留意到申請地點的北鄰和西鄰有直升機保養及修理廠，直升機會否在該處起飛和着陸，以及會否可能產生任何鄰接問題；
- (c) 位於兩個申請地點之間的規劃署扣押場的用途；以及
- (d) 凌雲寺的位置；留意到有公眾意見表示擬議用途會對周邊地區(包括該寺)造成環境滋擾；

66. 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作出回應，要點如下：

- (a) 從規劃署的實地視察所見，在申請編號A/YL-SK/443 所涉用地東鄰及南鄰的斜坡附近草木叢生。在招標過程中，當局將再次進行實地視察，並諮詢相關政府部門，屆時或會按合適情況，在短期租約加入美化環境及保護樹木條款；
- (b) 直升機將在保養及修理廠起飛及降落。民航處接受諮詢時表示，安裝在申請地點的所有照明裝置不得向天空照射，以免產生眩光，或以任何方式影響執行飛行任務的機師。在招標協議中將加入相關條款，提醒申請地點日後的租戶須按合適情況顧及和配合直升機保養及修理廠的運作；
- (c) 有關扣押場主要用作存放物料及規劃署在執管行動中充公的物品；以及
- (d) 凌雲寺在申請地點西南面，中間隔着斜坡及茂密植物。

67. 這兩宗申請的規劃許可屬臨時性質，而有效期將由有關短期租約的租賃協議生效日起計，為期三年。就此，一名委員查詢這是否屬於特別安排，因為通常就臨時用途批出的規劃許可，有效期會由批准當日起計。該名委員亦詢問此安排能否推廣至其他涉及臨時用途的申請。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東麥榮業先生回應時表示，兩個申請地點完全位於政府

土地內，有關土地將會以短期租約方式批出，讓受北部都會區發展影響的棕地作業經營者進行局限性投標。由於政府可全面控制租賃安排，故認為目前這兩宗申請適宜採用此方式。其他涉及臨時用途而政府無法全面控制的申請，將不會採用此方式。主席補充說，由於兩個申請地點將以短期租約方式批出，有關短期租約的租賃協議細節須待相關政府部門確認。然而，根據申請人提交的資料，有關租賃協議預期會在批出規劃許可當日起計約一年後生效。這項有關規劃許可有效期的安排，能有助政府及日後的租戶更有效管理時間，以及更配合有關用途的實際營運期。

商議部分

68. 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。每項規劃許可屬臨時性質，有效期由有關短期租約的租賃協議生效日起計，為期三年。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。]

[黃煜新先生此時離席。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西周卓樑先生、招志揚先生和鄧偉立先生，以及城市規劃師／屯門及元朗西應佩欣女士和朱家慶先生此時獲邀到席上。]

議程項目67

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-SKW/134 擬在劃為「綜合發展區」地帶、
「鄉村式發展」地帶、「綠化地帶」及
「政府、機構或社區」地帶的屯門大欖涌
第385約多個地段和毗連政府土地進行綜合住宅
發展連零售／商業用途，並闢設附屬設施，
以及略為放寬總樓面面積及建築物高度限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第
A/TM-SKW/134B號)

69. 秘書報告，這宗申請由與新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)有關聯的威任有限公司提交，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和艾奕康公司有業務往來；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。

70. 由於何鉅業先生涉及直接利益，因此小組委員會同意應請他就此議項暫時離席。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

71. 高級城市規劃師／屯門及元朗西周卓樑先生借助投影片，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。

供興建 80 幢小型屋宇的三幅平整用地

72. 關於擬建 80 幢小型屋宇的三幅土地，一些委員提出以下問題：

- (a) 相關土地是否在申請人擬議發展的界線範圍內，以及有關地盤平整工程的費用會否由申請人承擔；
- (b) 該三幅土地日後會否由「綜合發展區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶；
- (c) 相關土地是否計入擬議發展的總地積比率內；以及
- (d) 在完成擬議私人住宅發展後，該三幅土地會否移交地政總署。

73. 高級城市規劃師／屯門及元朗西周卓樑先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點於一九九三年在首份掃管笏發展審批地區圖上主要劃為「非指定用途」地帶，以及部分劃為「鄉村式發展」地帶。申請地點隨後於一九九六年在首份掃管笏分區計劃大綱圖上改劃為「綜合發展區」地帶，以逐步淘汰露天貯物用途並作住宅發展。分區計劃大綱圖的《說明書》訂明，須在該「綜合發展區」地帶內提供 80 個地點以供興建小型屋宇。在目前這宗申請中，申請地點的北部、東南部及西南部有三個地方已劃為 80 間小型屋宇的平整地盤。申請人須自費為這些小型屋宇用地進行相關的地盤平整工程，而經平整的土地隨後會交還地政總署。地政總署在收到原居村民為該 80 幅用地提交的小型屋宇申請後，便會根據既定機制開始分配土地；

- (b) 申請地點已劃為「綜合發展區」地帶超過三年，當局會根據既定機制，每兩年進行「綜合發展區」地帶檢討，檢討申請地點(包括該三幅土地)的用途地帶。當局會把檢討結果提交小組委員會考慮；
- (c) 以申請地點總面積為 61 127 平方米計算，其總地積比率不超過 2.107 倍。申請地點用作私人住宅發展的用地(即不包括該三幅用作興建小型屋宇的土地)面積約為 46 492 平方米，因此所得地積比率則約為 2.33 倍；以及
- (d) 根據暫定施工計劃，申請人的目標是在二零二六至二七年度或之前，就土地行政事宜徵求地政總署的同意，而有關計劃仍有待進一步檢視。擬議發展已計劃在二零二八年至二零三零年期間施工，在二零三零年竣工，並於同年有第一批居民遷入。地盤平整工程的實際竣工日期，以及交還該三幅土地的時間表，則視乎在較後期階段就相關地契條款所作進一步討論及協議而定。

74. 主席及一名委員進一步詢問該三幅土地的面積，是否與已由「鄉村式發展」地帶改劃為「綜合發展區」地帶的面積相若。高級城市規劃師／屯門及元朗西周卓樑先生借助一些投影片回應時解釋說，有關的「綜合發展區」地帶的界線已進一步調整，以反映一宗在二零零零年獲局部同意的改劃申請編號 Z/TM-SKW/1。根據估算，受影響「鄉村式發展」地帶的整體範圍，與目前這宗申請預留作小型屋宇發展的三幅土地的總面積大致相若，惟這些土地的位置及界線會有所不同。

公共設施及泊車設施

75. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 他們注意到擬議發展涉及多項公共設施，遂詢問申請人會否負責營運及管理公眾休憩用地、公眾停車場及公共運輸交匯處；以及

- (b) 在住宅部分為訪客提供的 35 個泊車位及在商業部分提供的 10 個泊車位，實際上是否有分隔，或能否一同供公眾使用。

76. 高級城市規劃師／屯門及元朗西周卓樑先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 申請人會承擔公眾休憩用地、公眾停車場及公共交通交匯處的管理及維修保養責任；以及
- (b) 雖然擬議發展的布局有待詳細設計而定，但根據申請人提交的示意布局設計圖（載於文件繪圖 A-2a），商業部分的泊車位似乎實際上與住宅部分的訪客泊車位分隔開。

其他事項

77. 一名委員留意到，位於申請地點南面的大欖角機場多普勒天氣雷達（下稱「多普勒雷達」）在運作期間會發出微波，而擬議發展的發展布局如有進一步更新，須送交天文台傳閱，以徵詢意見。該名委員詢問，擬議發展連同施工期間任何塔式起重機的高度，會否超過主水平基準上 84 米，以及這會否對多普勒雷達的運作造成任何影響。高級城市規劃師／屯門及元朗西周卓樑先生借助一些投影片作出回應，解釋指多普勒雷達位於申請地點東南方約 350 米處的小圓丘上（主水平基準上約 90 米），專為偵測機場終端區的風切變而設。多普勒雷達面向海，而擬議發展則位於其後方。多普勒雷達的運作受國際守則及限制規管，因此不會向附近建築物的方向發射微波。天文台就這宗申請提出的意見已納入指引性質的條款中，以提醒申請人及相關政府部門，日後的發展布局如有任何修訂，須送交天文台傳閱。預計在項目的稍後階段，例如在提交建築圖則階段，會再次諮詢相關政府部門，包括天文台。

78. 同一名委員留意到，申請地點北面現有一條由水務署管理的道路，通往附近的集水地區，而該道路有一部分會侵佔指定用於小型屋宇用地地盤平整工程的範圍，遂詢問會否闢設一條正式的新道路。高級城市規劃師／屯門及元朗西周卓樑先生參照文件繪圖 A-7 作出回應，表示申請人會負責在道路改善工

程中興建必要的通道和行人通道，而有關的道路改善工程已於二零二二年在憲報刊登並獲授權進行。待小型屋宇用地的地盤平整工程完成後，現有道路位於申請地點北面的部分，作為其中一條重置的鄉村通道，將會交還民政事務總署管理和維修保養。水務署經諮詢後對這宗申請沒有負面意見。儘管如此，當局已加入相關的指引性質的條款，規定須讓水務署人員或其承辦商隨時通行，以進行任何水務工程。

商議部分

79. 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二零三零年二月六日止；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。有關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。

[何鉅業先生此時返回席上。]

議程項目 70

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/726

擬在劃為「農業」地帶的元朗凹頭
第115約地段第933號A分段及第934號，
以及第116約多個地段和毗連政府土地
臨時露天存放汽車，並闢設附屬設施，
以及進行相關的填土工程(為期三年)

商議部分

80. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

議程項目73

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HTF/1204 擬在劃為「農業」地帶的
元朗厦村第128約地段第129號B分段(部分)
和毗連政府土地臨時露天存放建築材料，
以及進行相關的填土工程(為期三年)

商議部分

81. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

議程項目76

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/576 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶、
「綠化地帶」及「康樂」地帶的
元朗流浮山第129約地段第1857號A分段、
第1857號餘段、第1858號、第1859號和
毗連政府土地闢設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-LFS/576A號)

簡介和提問部分

82. 高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生借助投影片，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。

83. 副主席及一名委員提出以下問題：

- (a) 留意到先前的申請編號 A/YL-LFS/129 於二零零五年被城市規劃委員會經覆核後拒絕，主要理由是儘管覆蓋面積及龕位數目並無改變，但沒有有力的規劃理據支持把靈灰安置所建築物擴展至「綠化地

帶」。當局建議批准現時這宗申請，是否因為申請人提出把靈灰安置所建築物局限在「政府、機構或社區」地帶內；以及

- (b) 根據申請人提交的文件，申請地點內大部分未售出的龕位來自私人地段內的「新堂」(即申請地點內先前獲小組委員會批准的三幢新建靈灰安置所建築物)，現時的建議旨在整合所有未售出的龕位，以便修訂契約，以容許享有長期的骨灰安放權，並方便出售尚未售出的龕位。倘若這宗申請獲批准，在擬議發展的所有技術方面均可接受的情況下，申請人可否進一步增加申請地點的龕位數目。

84. 高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生作出回應，要點如下：

- (a) 先前被拒絕的申請所涉的新建靈灰安置所建築物侵佔「綠化地帶」，而現時這宗申請的擬議靈灰安置所建築物則完全局限於「政府、機構或社區」地帶內。此外，在先前的申請編號 A/YL-LFS/77 中獲批准的現有靈灰安置所建築物有部分位於「綠化地帶」內，根據現時這宗申請，該等建築物將會拆卸，並恢復為園景區；以及
- (b) 申請地點現時共有 10 400 個龕位，包括 8 400 個屬於現有用途的龕位，以及在先前的申請中獲批准增設的 2 000 個龕位。現時這宗申請沒有提出改變龕位總數。倘若批給規劃許可，有關許可會以計劃為本，而龕位總數須符合已獲批准的計劃。如申請人擬進一步增加申請地點的龕位數目，則須提交新的申請。

商議部分

85. 主席表示，現時這宗申請的主要目的，是把靈灰安置所用途局限在私人地段的「政府、機構或社區」地帶內，以便出售尚未售出的龕位。小組委員會留意到，現有的靈灰安置所建築物部分或全部位於政府土地上，受短期租約涵蓋，因此申請

人在出售龕位時遇到極大困難。這宗申請是個良機，可整合分散於政府土地及「綠化地帶」內的現有靈灰安置所建築物。

86. 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二零三零年二月六日止；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79

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/590 擬在劃為「海岸保護區」地帶的
元朗尖鼻咀第129約的政府土地
闢設公用事業設施裝置(地底電纜)，
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/YL-LFS/590)

87. 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聯席主管，而該基金會曾接受中電公司的捐款。由於他並無參與由中電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。

簡介和提問部分

88. 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。

89. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

90. 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二零三零年二月六日止；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83

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1331 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗欖口村
第120約的政府土地(前華封學校(部分))
闢設社會福利設施(殘疾人士院舍)，
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/YL-TYST/1331A號)

簡介和提問部分

91. 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。

92. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 留意到申請地點涉及兩宗先前已獲批准的申請(編號A/YL-TYST/333及1132)，該兩宗申請分別擬作臨時社會福利中心和臨時安老院舍，但兩者均未能取得社會福利署(下稱「社署」)在政策上支持以進一步落實有關用途。基於社署的意見表示，從社會福利服務供應的角度而言，尤其是在提供穩定的長遠住宿服務方面，現時這宗申請並不值得支持，那麼規劃署會如何評估擬議的殘疾人士院舍；

- (b) 將搬遷和整合的現有殘疾人士院舍設施是否位於政府土地上，以及小組委員會有否批准過任何在新界的同類申請；以及
- (c) 鑑於文件註腳 1 所載，前華封學校東部部分(涵蓋兩個私人地段和一個陡峭斜坡地區)並不在現時這宗申請的界線範圍內，擬議殘疾人士院舍的運作會否因而受到影響，以及該被排除的部分有何發展計劃。

93. 高級城市規劃師／屯門及元朗西鄧偉立先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 已充分備悉並尊重勞工及福利局(下稱「勞福局」)和社署從社會福利服務供應的角度對現時這宗申請所提出的意見。儘管如此，規劃署也考慮到各種規劃考慮因素，包括(i)搬遷和整合兩間分別位於白沙村和洪水橋現有殘疾人士院舍作業的需要，前者正受元朗南新發展區第二期發展所影響；(ii)申請地點先前為前華封學校，是規劃署最新一期空置校舍檢討工作(下稱「空置校舍檢討」)所列的其中一間空置校舍，而前華封學校空置校舍用地長遠亦建議用作政府、機構及社區用途，擬議殘疾人士院舍與建議的長遠用途相符；以及(iii)其他獲諮詢的相關政部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。闢設擬議殘疾人士院舍在技術上可行，與周邊土地用途並非不相協調，而從規劃角度而言亦非不合理；
- (b) 雖然社署的關注主要集中在運作方面，但會建議申請人與勞福局和社署聯繫，商討擬議殘疾人士院舍的詳細供應和營運情況。假設申請人將未能從相關政府決策局／部門(例如勞福局／社署)取得所需的政策支持，以及無法向地政總署申請短期租約以落實建議，這些說法實屬言之過早。批准現時這宗申請是既適當又實際的做法；
- (c) 白沙村和洪水橋的現有殘疾人士院舍坐落在私人土地上。小組委員會批准在政府土地上闢設社會福利

設施的申請並不罕見。此外，根據社署發出的《殘疾人士院舍實務守則》，建議營辦人確保其用作營辦殘疾人士院舍的處所應符合相關法例、法定圖則、地契條款、大廈公契及租約條件的規定。儘管如此，社署承認，殘疾人士院舍通常在私人土地或依據批租協議持有的處所內營運。雖然申請地點在政府土地上，但若取得相關政府決策局／部門在政策上支持，仍可處理有關短期租約的申請。可採用更務實的方法以助發展擬議殘疾人士院舍；以及

- (d) 兩個私人地段和陡峭斜坡地區位於申請地點東端。現時這宗申請的界線與先前獲批准作臨時安老院舍的申請相同。由於擬議殘疾人士院舍和被排除的部分均各自設有通道，擬議殘疾人士院舍的運作不會受到被排除的部分所影響。該兩個私人地段上建有的兩幢構築物，屬前華封學校的一部分；倘擬作其他合適的政府、機構及社區用途，可向城市規劃委員會提交規劃許可申請，以供考慮。

商議部分

94. 主席扼要重述，申請地點位於前華封學校範圍內。根據空置校舍檢討提出的建議，前華封學校長遠可用作政府、機構及社區用途。擬議殘疾人士院舍可滿足區內對這類政府、機構及社區用途的確切需要，亦符合申請地點的長遠建議用途。

95. 一名委員表示不反對申請地點用作政府、機構及社區用途，但認同社署的顧慮，即申請地點只可作短期用途，該處是否適合用作關設須提供長期住宿服務的殘疾人士院舍。主席表示這宗申請主要旨在為擬議殘疾人士院舍取得規劃許可。由於申請地點並非位於任何新發展區內，而且不涉及清拆行動，因此預期擬議殘疾人士院舍無須再次搬遷。從土地用途規劃角度而言，申請地點適合用作擬議殘疾人士院舍。雖然社署從政策及提供服務的角度而言表示不予支持，但勞福局／社署亦不反對這宗申請。無論如何，申請人能否在批地階段從相關政府決策局／部門取得所需的政策支持，並非城市規劃機制的範疇。倘申請人最終能取得所需的政策支持，而擬議殘疾人士院舍的

運作情況符合相關部門的要求，相關的短期租約便有機會獲延續較長期限。

96. 委員普遍認為可批准這宗申請，亦明白各個政府部門各司其職。土地發展的既定機制一直行之有效，要求項目倡議人在發展的不同階段遵從法例、規例及所有相關政府部門的指引。項目倡議人在落實階段需要花更長時間，與相關政府部門就土地行政事宜進行磋商的情況並不罕見。

97. 副主席認為申請地點自上次申請獲批准以來，規劃情況並沒有改變。批准目前這宗申請大致與小組委員會先前的決定相符。一些委員表示，在考慮批准規劃申請時，相關政府決策局／部門給予政策支持毫無疑問是加分項。儘管如此，小組委員會批准目前這宗申請，可向申請人及相關政府決策局／部門發出正面訊息，從而有助落實擬議殘疾人士院舍。政府應採取全面的方式全盤考慮相關因素，並在長遠而言推動跨部門合作，確保落實所需的發展項目，特別是政府、機構及社區設施，以滿足社會的需要。

98. 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二零二零年二月六日止；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。

[葉文祺先生在進行商議期間離席。]

議程項目 86

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1344 擬在劃為「住宅(甲類)1」地帶的元朗朗邊
孖峰嶺路的政府土地(GLA-TYL3940的一部分)
闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)
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-TYST/1344號)

簡介和提問部分

99. 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。

100. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

101. 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，有效期由有關短期租約的租賃協議生效日起計，為期三年。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 87

其他事項

第 16A 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/561-1 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，
所涉地點位於古洞南第 100 約
地段第 1618 號(部分)、第 1619 號(部分)及
第 1620 號(部分)和毗連政府土地

102. 秘書報告，這宗申請(編號 A/NE-KTS/561-1)於二零二五年八月一日獲小組委員會在有附帶條件下批給許可，履行規劃許可附帶條件(a)項(即提交經修訂的消防裝置建議)的期限為二零二六年二月一日。城市規劃委員會於二零二六年一月三十日(即在履行規劃許可附帶條件(a)項的指明期限(即二零二六年二月一日)屆滿前的最後一個工作天)，才收到申請人的申請，要求延長履行規劃許可附帶條件(a)項的期限至二零二六年五月一日。履行規劃許可附帶條件(a)項的期限已於二零二六年二月一日屆滿，就所涉申請批給的許可已停止生效，並於同日撤銷。

103. 經商議後，小組委員會備悉不能考慮這宗第 16A 條申請，理由是有關的規劃許可可在考慮這宗申請時已告無效。

104. 餘無別事，會議於下午六時零五分結束。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 782 次會議記錄
(會議日期：二零二六年二月六日)

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
3	Y/NE-KLH/4	第二次^
4	Y/FSS/20	第二次^
5	Y/YL-KTN/6	第一次
5A	Y/NE-KTS/18	第一次
10	A/SK-TLS/71	第一次
18	A/NE-MUP/225	第一次
27	A/NE-TKLN/118	第一次
32	A/YL-MP/395	第二次^
37	A/YL-KTN/1164	第二次^
38	A/YL-KTN/1177	第一次
39	A/YL-KTN/1192	第一次
41	A/YL-KTN/1194	第一次
42	A/YL-KTN/1195	第一次
43	A/YL-KTN/1196	第一次
45	A/YL-KTN/1198	第一次
48	A/YL-KTS/1091	第二次^
51	A/YL-NSW/357	第一次
52	A/YL-NSW/360	第一次
54	A/YL-SK/441	第一次
59	A/YL-PH/1085	第二次^
61	A/HSK/579	第二次^
62	A/HSK/581	第二次^
64	A/TM-LTTY/503	第一次
65	A/TM-LTTY/504	第一次
72	A/YL-TT/758	第一次
77	A/YL-LFS/577	第二次^
78	A/YL-LFS/589	第一次
81	A/YL-PN/88	第二次^

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	
3	申請地點位於大埔大窩。	— 倫婉霞博士與配偶在申請地點附近擁有一個聯名物業
4	— 申請地點位於粉嶺。 — 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。	— 馬錦華先生在粉嶺居住 — 何鉅業先生的公司目前與艾奕康公司有業務往來
5A	這宗申請是由帝京投資有限公司、永寶(香港)投資有限公司及萊特發展有限公司提交，該些公司均為恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司。	— 何鉅業先生的公司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
32	申請地點位於米埔。	— 梁家永先生在米埔擁有一個物業
52	申請地點鄰近米埔。	— 梁家永先生在米埔擁有一個物業

小組委員會備悉，何鉅業先生和葉文祺先生尚未到席。由於倫婉霞博士和梁家永先生各自的物業及馬錦華先生的居所並非直接望向項目 3、4、32 及 52 的相關申請地點，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/782_rnt_agenda.html。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 782 次會議記錄
(會議日期：二零二六年二月六日)

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，至二零二九年二月六日止

項目編號	申請編號	規劃申請
8	A/SK-PK/315	擬在劃為「康樂」地帶的西貢大涌口第 217 約地段第 728 號(部分)、第 729 號餘段(部分)及第 730 號餘段和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(汽車產品)
9	A/SK-TLS/67	在劃為「鄉村式發展」地帶的西貢馬游塘第 401 約地段第 275 號(部分)闢設臨時公眾停車場(只限私家車)
11	A/NE-FTA/269	在劃為「農業」地帶的打鼓嶺第 87 約地段第 333 號餘段(部分)及第 334 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
17	A/NE-MUP/224	擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊第 37 約地段第 244 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
20	A/NE-TKL/825	在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的打鼓嶺嶺仔村第 76 約地段第 1892 號餘段(部分)、第 1894 號 A 分段(部分)及第 1894 號餘段(部分)闢設臨時公眾停車場(只限私家車)
24	A/NE-TKLN/104	擬在劃為「康樂」地帶、「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的打鼓嶺北蓮麻坑路第 78 約地段第 385 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)連附屬辦公室，以及進行相關的填土工程
25	A/NE-TKLN/116	擬在劃為「康樂」地帶的打鼓嶺北蓮麻坑路第 78 約及第 82 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時物流中心、貨倉(危險品倉庫除外)及貨櫃車停車場連附屬設施

項目編號	申請編號	規劃申請
26	A/NE-TKLN/117	擬在劃為「康樂」地帶的打鼓嶺北第 80 約地段第 122 號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
35	A/YL-KTN/1136	擬在劃為「農業」地帶的元朗逢吉鄉第 107 約多個地段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/1156	在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田第 110 約地段第 629 號 Q 分段、第 630 號 B 分段第 15 小分段及第 653 號 B 分段餘段(部分)臨時露天存放私家車及汽車零件，並闢設附屬設施
40	A/YL-KTN/1193	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第 109 約多個地段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
47	A/YL-KTS/1071	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田馬鞍崗第 113 約地段第 1595 號 A 分段、第 1595 號 B 分段及第 1595 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
50	A/YL-KTS/1112	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田南第 103 約地段第 355 號餘段(部分)、第 356 號 B 分段(部分)、第 356 號餘段、第 359 號餘段(部分)、第 360 號餘段(部分)、第 361 號、第 362 號(部分)、第 363 號及第 364 號(部分)和毗連政府土地臨時露天貯物，並闢設存放建築材料及機械的臨時貨倉，以及進行相關的填土工程
57	A/YL-PH/1069	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 741 號(部分)闢設臨時私人停車場，以及進行相關的填土工程
58	A/YL-PH/1077	擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 29 號(部分)、第 33 號(部分)及第 35 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
60	A/YL-PH/1087	擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉橫台山第 111 約地段第 2808 號(部分)、第 2811 號餘段(部分)、第 2812 號(部分)、第 2813 號(部分)、第 2814 號(部分)及第 2815 號(部分)闢設臨時公眾停車場(只限私家車及輕型貨車)連附屬設施，以及進行相關的填土工程

項目編號	申請編號	規劃申請
63	A/HSK/593	擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗厦村第128 約地段第 189 號 A 分段(部分)及第 189 號 B 分段(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉，以存放建築機械及建築材料
68	A/TM-SKW/137	在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門大欖涌村第 385 約地段第 240 號 B 分段(部分)經營臨時商店及服務行業
71	A/YL-TT/742	擬在劃為「農業」地帶的元朗大棠第 119 約地段第 1678 號(部分)、第 1679 號(部分)及第 1682 號(部分)闢設臨時動物寄養所(犬舍)，以及進行相關的填土工程
74	A/YL-LFS/563	在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗流浮山第 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，並作停泊車輛用途
75	A/YL-LFS/570	在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 1964 號 A 分段(部分)及第 1964 號 B 分段(部分)臨時露天存放五金零件
80	A/YL-LFS/591	擬在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2062 號 A 分段、第 2062 號 B 分段(部分)、第 2069 號 A 分段(部分)、第 2071 號(部分)、第 2072 號(部分)、第 2073 號、第 2074 號、第 2075 號(部分)、第 2076 號(部分)、第 2077 號(部分)、第 2080 號(部分)、第 2082 號(部分)及第 2083 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放五金零件
82	A/YL-PS/767	擬在劃為「住宅(甲類)6」地帶、「康樂」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 126 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時貨倉，並露天存放建築機械及建築材料，以及進行相關的填土及填塘工程
84	A/YL-TYST/1342	在劃為「住宅(丁類)」地帶、「住宅(乙類)1」地帶及「政府、機構或社區」地帶的元朗丹桂村第 124 約地段第 2611 號 A 分段(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
85	A/YL-TYST/1343	在劃為「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗山下村第 121 約地段第 1552 號、第 1553 號餘段及第 1554 號餘段經營臨時商店及服務行業，以及進行相關的挖土工程

(b) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為五年，至二零三一年二月六日止

項目編號	申請編號	規劃申請
44	A/YL-KTN/1197	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田錦慶圍第109約地段第173號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業，並開設附屬辦公室
46	A/YL-KTN/1199	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第109約地段第470號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(地產代理)
53	A/YL-SK/440	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第106約地段第1150號餘段開設臨時康體文娛場所(休閒農場)，以及進行相關的填土工程
66	A/TM-LTTY/505	在劃為「住宅(丙類)」地帶的屯門藍地第130約地段第827號餘段(部分)開設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)

(c) 下列申請獲批永久性質的規劃許可

項目編號	申請編號	規劃申請
69	A/TM/602	擬在顯示為「道路」的地方及劃為「鄉村式發展」地帶的屯門桃園圍第130約地段第538號K分段及第553號C分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)