

二零一七年十二月一日舉行的城市規劃委員會
第 1157 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長
(規劃及地政)
甯漢豪女士

主席

黃仕進教授

副主席

鄒桂昌教授

符展成先生

何立基先生

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

李美辰女士

梁慶豐先生

邱浩波先生

雷賢達先生

楊偉誠博士

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

馮英偉先生

侯智恒博士

何安誠先生

李國祥醫生

廖凌康先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
何偉基先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

環境保護署副署長(1)
區偉光先生

地政總署署長
陳松青先生

規劃署署長
李啟榮先生

規劃署副署長／地區
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

張孝威先生

黃令衡先生

霍偉棟博士

陳福祥博士

張國傑先生

黎庭康先生

伍穎梅女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

袁承業先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會

何尉紅女士

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一七年十一月十七日第 1156 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 秘書報告，二零一七年十一月十七日第 1156 次會議的記錄草擬本已於二零一七年十二月一日送交委員，並在席上提交。如委員於二零一七年十二月四日前沒有提出修訂，該會議記錄將無須修訂，獲得通過。

[會後補註：截至二零一七年十二月四日，委員會沒有收到任何會議記錄草擬本的擬議修訂。]

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i) 城市規劃上訴個案編號：2015 年第 6 號
擬在劃為「政府、機構或社區」及「未決定用途」地帶的元朗南生圍凹頭第 115 約地段第 879 號、第 880 號 A 分段第 1 小分段、第 880 號 B 分段第 1 小分段、第 881 號至第 885 號、第 889 號餘段(部分)、第 891 號(部分)、第 1318 號、第 1326 號、第 1344 號(部分)及毗連政府土地闢設靈灰安置所

2. 秘書報告，雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生	]	目前與雅邦公司及英環公司有業務
黎慧雯女士	]	往來

何安誠先生 — 其公司目前與雅邦公司有業務往來

余烽立先生 — 過往與雅邦公司有業務往來

3. 由於此議項是要報告城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)就這宗上訴個案所作的裁決，無須進行討論，委員同意上述委員可以留在席上。

4. 秘書報告，上訴人於二零一五年二月十三日向上訴委員會提交上訴通知書，對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一四年十二月五日經覆核後拒絕一宗申請(編號 A/YL-NSW/204)的決定提出上訴。該宗申請涉及擬在上訴地點闢設靈灰安置所，上訴地點在《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8》上劃為「政府、機構或社區」(15%)及「未決定用途」(85%)地帶。城規會拒絕該宗申請的理由如下：

- (a) 當局現正就擬議靈灰安置所所在的「未決定用途」地帶進行全面檢討。批准闢設靈灰安置所會對該區未來善用土地造成不當限制；
- (b) 擬議交通管理措施能否實施實在成疑。申請人未能證明有關發展不會對該區的交通造成負面影響，尤其是博愛醫院的緊急服務不會受影響；以及
- (c) 批准擬議發展會為同類申請立下不良先例。

5. 上訴委員會於二零一六年五月三十日至二零一七年四月十八日期間，就這宗上訴進行了十六天的聆訊，後於二零一七年十一月十四日裁定上訴得直。主要考因素如下：

規劃／土地用途方面

- (a) 基於就有關分區計劃大綱圖的「未決定用途」地帶所進行的土地用途檢討尚未有結果而停止擬議靈灰安置所計劃，並不公平，因為並不知道該檢討何時完成，亦無從得知其結果；

- (b) 上訴地點是一個獨立的地盤，佔該「未決定用途」地帶一個細小的部分，被大型基礎設施阻隔。擬在申請地點興建的靈灰安置所，不會對該「未決定用途」地帶其餘用地的未來土地用途規劃有所妨礙；
- (c) 擬議靈灰安置所並不牴觸該「未決定用途」地帶的規劃意向，亦與四周的發展協調。

交通方面

- (d) 透過施加「Grampion Conditions」，可避免或足以消減擬議靈灰安置所對交通造成的不良影響。運輸署對擬議靈灰安置所沒有負面意見，而相關的交通評估報告(包括上訴人建議的應變計劃／交通緩解措施)亦已回應城規會的大部分意見及關注事項；
- (e) 上訴地點附近的主要道路及路口的最新道路改善計劃及最近的交通統計數字，支持上訴人所採用的交通數據。天水圍醫院急症室投入服務後，某程度上已減輕了博愛醫院急症室服務的需求；
- (f) 骨灰龕位將會分期出售，而且上訴人在開售前必須擬備最新的交通評估報告及落實擬議的交通管理措施；

個別情況

- (g) 申請地點的位置獨特，與該「未決定用途」地帶其餘的地方分隔，而彼此的發展不會相互影響。上訴人已承諾保留列為一級歷史建築物的潘屋，並在無須動用公帑的情況下，將之改作文化博物館，開放予公眾參觀；
- (h) 現時公眾對靈灰龕位需求甚殷，把上訴地點用作靈灰安置所對公眾有利。把上訴地點無了期地閒置，對任何人均沒有好處；以及

(i) 這宗申請的情況和背景獨特，應不會成為日後申請的先例。

6. 秘書報告，律政司及外間的律師均認為上訴委員會是根據所知事實，行使其酌情權作出有關裁決，因此從法律觀點而言，不建議就上訴委員會的裁決提出司法覆核。

7. 一名委員得悉上訴委員會是基於不同的考慮因素而不同意城規會的反對理由。規劃署署長李啟榮先生回應說，城規會秘書處會研究上訴委員會的裁決，以及有關裁決對其他同類申請的影響，作為日後參考之用。

8. 上訴委員會裁決的副本已在會議前發送給委員參考。

(ii) 上訴個案統計數字

9. 秘書報告，截止二零一七年十一月二十七日，上訴委員會(城市規劃)尚未聆訊的上訴個案共有 9 宗。

10. 上訴個案統計數字詳列如下：

得直	:	36
駁回	:	152
放棄／撤回／無效	:	199
尚未聆訊	:	9
有待裁決	:	1
	:	<hr/>
	:	397

(iii) 南生圍建業有限公司及 Kleener Investment Limited 提出司法覆核反對城市規劃委員會對在元朗南生圍進行擬議高爾夫球場和住宅發展的第 16 條申請履行規劃許可附帶條件所作的決定
(高院憲法及行政訴訟 2014 年第 40 號)

11. 秘書報告，南生圍建業有限公司及 Kleener Investment Limited(下稱「發展商」)是有關司法覆核

申請的申請人。由於發展商是恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司，下列委員已就此議項申報利益：

黎慧雯女士]	
劉興達先生	]	現與恒基公司有業務往來
符展成先生]	
黃仕進教授 (副主席)	]	為香港大學僱員，該大學曾接受
梁慶豐先生	]	恒基公司主席一名家庭成員的捐
霍偉棟博士	]	款
侯智恒博士]	
鄒桂昌教授	—	為香港中文大學僱員，該大學曾
		接受恒基公司主席一名家庭成員
		的捐款
李國祥醫生	—	為香港理工大學司庫，該大學曾
		獲恒基公司贊助
李美辰女士	—	現與恒基公司有業務往來，以及
		擔任香港活力都會協會秘書長，
		該會曾獲恒基公司贊助
袁家達先生	—	為香港藝術中心監督團成員，該
		中心曾接受恒基公司一名執行董
		事的捐款
馮英偉先生	—	為香港商界會計師協會董事，該
		會曾獲恒基公司贊助
余烽立先生	]	過往曾與恒基公司有業務往來
廖凌康先生]	
張國傑先生	]	他們的公司現與恒基公司的附屬
黎庭康先生	]	公司香港中華煤氣有限公司有業
		務往來

12. 委員備悉，霍偉棟博士、張國傑先生及黎庭康先生因事未能出席會議，由於此議項是報告撤回有關司法覆核申請，委員同意其餘已就此議項申報利益的委員可以留在席上。

13. 秘書報告，發展商提出有關司法覆核申請，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一零年十二月十七日對在元朗南生圍進行擬議高爾夫球場和住宅發展的申請(編號A/DPA/YL-NSW/12)履行規劃許可附帶條件所作的決定。法庭尚未就上述司法覆核申請給予許可。

14. 發展商亦是先前一宗司法覆核申請(高院憲法及行政訴訟2013年第26號)中有利害關係的一方。該宗申請由城規會提出，反對上訴委員團(城市規劃)就同一宗規劃申請所作的決定。該宗司法覆核申請於二零一四年一月十六日獲原訟法庭判處得直，而發展商提出的上訴其後分別於二零一五年六月十八日及二零一七年二月十六日遭上訴法庭及終審法院駁回。

15. 二零一七年十一月十四日，發展商與城規會向法庭提交共同申請書，要求撤回有關司法覆核申請，而發展商則會向城規會支付已協議的訟費。二零一七年十一月二十四日，法庭按照共同申請書的內容就撤回有關司法覆核申請給予許可。

16. 委員備悉，有關司法覆核申請已撤回。

(iv) 反對行政長官會同行政會議及城市規劃委員會就海下、白腊及鎖羅盆分區計劃大綱圖所作決定而提出的司法覆核申請(高院憲法及行政訴訟2015年第28號)

17. 秘書報告，這宗司法覆核申請由保衛郊野公園聯盟的創立成員兼創建香港前僱員陳嘉琳女士提出。何安誠先生已就此議項申報利益，因為他與創建香港的共同創辦人和行政總裁司馬文先生相識。由於此議項旨在報告法庭的裁決，而何先生沒有參與其事，委員同意他可留在席上。

18. 秘書報告，這宗司法覆核申請是反對(i)行政長官會同行政會議核准海下分區計劃大綱草圖、白腊分區計劃大綱草圖及鎖羅盆分區計劃大綱草圖(下稱「該三份草圖」)的決定；以及

(ii)城市規劃委員會(下稱「城規會」)把該三份草圖呈交行政長官會同行政會議核准的決定。

19. 二零一七年十一月二十四日，原訟法庭頒下判詞，就這宗司法覆核申請批予許可，並命令城規會須支付申請人的訟費。總括而言，法庭裁定，就有關(i)該三份草圖所涉及的原居村民真正發展需要；以及(ii)海下分區計劃大綱圖的「海岸保護區」地帶的測量圖不準確及資料不全的申述，城規會並未予以查證。法庭亦裁定，由於沒有充足理由支持核准該三份草圖，行政長官會同行政會議核准該三份草圖的決定存有污點或於法不合。法庭下令推翻行政長官會同行政會議及城規會的相關決定，並把該三份草圖發還城規會，以重新考慮上述兩個問題。判詞副本已於會前送交委員。

20. 城規會秘書處正研究判詞，並尋求律政司和外間律師的意見。上訴申請須於原訟法庭作出裁決當日起計 28 天內(即二零一七年十二月二十二日或之前)向上訴法庭提出。秘書處稍後會就未來路向徵詢委員的意見。

21. 委員備悉原訟法庭的裁決，並得悉秘書會代表城規會處理與這宗司法覆核有關的一切事宜，以及在諮詢律政司後作出跟進行動。

西貢及離島區

議程項目 3

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/SK-TMT/57
擬在劃為「綠化地帶」的西貢大網仔大埗仔村第256約地段
第33號餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(城市規劃委員會文件第10361號)

[此議項以廣東話進行。]

22. 秘書報告，城市規劃委員會(下稱「城規會」)文件發出後，申請人於二零一七年十一月二十四日致函城規會秘書，要求城規會延期一個月才就這宗覆核申請作出決定，讓其有足夠

的時間回應政府部門的意見。這是申請人第二次要求延期召開覆核聆聽會。

23. 委員備悉申請人要求延期的理據符合有關「延期對按照《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 33)所載的延期準則，因為申請人需要更多時間準備進一步資料，以回應政府部門所提出的意見；申請人並非要求無限期延期；以及其他相關各方的利益不會受影響。

24. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，延期一個月就這宗覆核申請作出決定。這宗覆核申請將於收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人，城規會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而城規會已給其合共三個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

荃灣及西九龍區

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/TWW/112

擬略為放寬劃為「住宅(丙類)1」地帶的荃灣汀九第 399 約地段第 425 號的地積比率限制，以作准許的屋宇發展
(城市規劃委員會文件第 10366 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

25. 秘書報告，下列委員由於在荃灣西區擁有物業或與申請人的顧問之一啓傑建築顧問有限公司(下稱「啓傑公司」)有業務往來，故此已就此議項申報利益：

梁慶豐先生 一 其配偶在深井碧堤半島擁有一個物業

張國傑先生] 其公司目前與啓傑公司有業務往來
黎庭康先生]

26. 委員備悉，張國傑先生及黎庭康先生因事未能出席會議。由於從梁慶豐先生配偶的物業不能直接看到申請地點，委員同意他可留在席上。

簡介和提問部分

27. 以下政府代表及申請人代表此時獲邀到席上：

周日昌先生 — 規劃署規劃專員／荃灣及西九龍

馮志慧女士 — 規劃署高級城市規劃師／荃灣

Phill Black 先生]

陳伯勤先生]

陸紹傳先生] 申請人代表

霍歷勤先生]

胡四清先生]

黃永波先生]

28. 主席表示歡迎各人，並解釋聆聽會的程序。她繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

29. 高級城市規劃師／荃灣馮志慧女士借助投影片，並根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)文件第 10366 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城規會轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這宗申請所作的考量、申請人所提出的理據，以及有關的規劃考慮因素與評估。

[何安誠先生在規劃署簡介期間到席。]

30. 主席繼而邀請申請人代表向委員簡介這宗覆核申請。陳伯勤先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點內一個擬議住宅發展項目(地積比率為 0.75 倍)的一組建築圖則已獲批准。申請略為放寬申請地點的地積比率限制至 1.0 倍，是為了在東北及西北角增建兩翼，用作車房及康樂／溫習／美術／書法室。有關的單棟屋宇設計能達到略為放寬的地積比率，而建築物高度又可維持在兩層，低於荃灣西分區計劃大綱核准圖所規定最高為三層的建築物高度。按一些電腦合成照片所示，如建築物高度較分區計劃大綱圖所准許的少一層，便可構成高度由海旁向山坡遞增的梯級狀建築物高度輪廓；以及
- (b) 如果城規會認為 1.0 倍的地積比率太高，申請人願意把擬議的地積比率降低至 0.8625 倍(即把該分區計劃大綱圖的准許地積比率 0.75 倍調高 15%)，而按此地積比率進行發展，在財政上尚可應付三項改善建議的建造及維修費用，為當地社區及遊客帶來規劃增益。城規會可通過施加規劃許可附帶條件來確保落實有關改善建議，包括提供海濱步道、改善有關通道及把申請地點的最高建築物高度定為兩層。

31. 申請人代表 **Phill Black** 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 對於小組委員會所給予的拒絕理由，即並無有力理據支持略為放寬地積比率、缺乏資料顯示有關規劃增益的可行性，以及批准這宗申請會立下不良先例，申請人並不同意，並想在這三方面作出進一步回應；

略為放寬地積比率的理據

- (b) 根據城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)就城市規劃上訴個案 2014 年第 1 號所作的決定，在適用原則之下，就擬議的發展是否會對社區帶來額外得益作出考慮，是適當的做法(《霍爾斯伯里香港》第 48 卷，§[385.270])。至於目前這宗申

請，擬議的海濱步道應視為一項可取的規劃優點及額外的社區增益，但小組委員會的決定卻將之忽視及低估；

- (c) 申請地點位置獨特，處於麗都灣與汀九灣之間的岬角南端，在一個高台之上。現時，人們從汀九灣前往岬角西邊的麗都灣須繞遠路，往上穿過現有的鄉村，經青山公路汀九段，然後再往下走，才能到達。申請人可利用申請地點的獨特位置，提供一條既方便又有趣的海濱步道，連接該兩個公眾泳灘。淺水灣及深水灣設有類似的海濱步道，甚受歡迎；

海濱步道的可行性

- (d) 要求申請人在規劃階段證明有關改善建議在技術上可行並符合相關政府部門的要求，不合情理。一個更實際的做法是先徵求城規會原則上同意，申請人繼而可與相關政府部門聯絡，為有關建議擬定技術上的細節。事實上，擬議屋宇的地盤平整工程圖則已就擬議的海濱步道作出部署；
- (e) 基於欠缺海濱步道的設計及建造詳情而拒絕這宗申請，是沒有法理依據的理由。城市規劃上訴案例顯示，規劃建議能否落實，與規劃決定無關，因為規劃法例通常會明確區分規劃許可的批給與落實。根據上訴委員會就城市規劃上訴個案 2005 年第 18 號所作的指示，在考慮規劃申請時，城規會須顧及擬議的發展項目是否有可能落實；

先例效應

- (f) 有關的拒絕理由指批准這宗申請會立下不良先例，倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令現有及規劃的基礎設施超出負荷，因而對該區的環境和交通造成不良影響。這是完全不恰當的拒絕理由。批准這宗申請並不會立下不良先例，因為每宗申請均會按個別情況考慮，而該連接起來的申請地點／海濱步道建議在該分區計劃大綱圖上是獨一無二的。

城規會應該能夠決定建議書內的規劃優點是甚麼；
以及

- (g) 若有關屋宇獲批准略為放寬地積比率，該項放寬亦只是在該屋宇存在的年期內適用。如果將來該屋宇重建，根據該分區計劃大綱圖的規定，任何新發展的最高地積比率均以 0.75 倍為限。

32. 規劃署代表及申請人代表陳述完畢，主席邀請委員提問。

土地類別及維修責任

33. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 申請人的改善建議所涵蓋的土地，包括與擬議車輛通道擴闊工程、斜坡鞏固工程及海濱步道有關的土地，屬於甚麼土地類別；以及
- (b) 有關車輛通道、斜坡及海濱步道現時及將來由誰管理。

34. 規劃專員／荃灣及西九龍周日昌先生借助投影片回應說，由青山公路汀九段轉入申請地點的現有單線車輛通道位於政府土地，並由政府管理。擬議的斜坡鞏固工程範圍部分位於申請地點邊界以內，部分在毗鄰的政府土地內。位於申請地點內的斜坡應由土地擁有人維修，至於在申請地點以外的斜坡，現時手上未有資料顯示由誰維修。擬議的海濱步道大部分位於政府土地，但在擬議步道東段近海濱區有一幅狹長的私人土地。泳灘附近現時有一間房屋阻擋擬議的海濱步道直達海濱區。

35. 申請人代表陳伯勤先生回應說，申請人將在城規會批准擬議的發展後進行詳細的設計。除了建造費外，申請人還願意負責有關車輛通道、斜坡及海濱步道(包括屬於政府土地的地方)未來的維修保養。申請人在最近與康樂及文化事務署(下稱「康文署」)就擬議的海濱步道所進行的會議中，明確表示會負

責該步道未來的維修保養。申請人認為康文署對擬議的海濱步道原則上不表反對。

海濱步道的可行性

36. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 由於擬議的沿海步道將涉及一幅狹長的私人土地及一間私人房屋，而兩者均非申請人所擁有，該步道建議是否可行；
- (b) 就該海濱步道的擬議路線，申請人是否已取得該私人土地擁有人的同意；
- (c) 在申請地點興建一棟屋宇與建造一條連接兩個公眾泳灘的海濱步道，兩者有何關連；
- (d) 哪些社區會受惠於擬議的海濱步道，以及既然康文署表示沒有很大需要把兩個泳灘及附近的休憩用地連接起來，那麼是否有強烈需求闢設該步道；
- (e) 有否關於該兩個泳灘的統計數據，如訪客的人數及逗留在泳灘的時數；
- (f) 據文件第 6.2(c)段所述，該海濱步道擬議的路線將落在申請地點與汀九灘之間主要為私人地段的平地上，這是否屬實；
- (g) 附近鄉村居民對擬議的海濱步道有何意見；以及
- (h) 對海濱長廊是否有任何標準設計要求。

37. 申請人代表 **Phill Black** 先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 雖然在汀九灘接近擬議海濱步道東端有一間現有屋宇，但是在該屋宇以北還有政府土地可讓步道通

過。把該步道的東段建於海拔較高的政府土地，沿岸穿過樹木，是可行的做法；

- (b) 他們沒有向該幅在汀九灘附近的私人土地的擁有人徵詢意見，因為他們只打算找機會在政府土地上闢設該海濱步道。儘管如此，若然近汀九灘的現有屋宇進行重建以達到該分區計劃大綱圖所准許的最大發展規模，政府可以考慮在其重建時訂立後移規條；
- (c) 由於申請地點位於兩個公眾泳灘的中間，其獨特的地理位置提供了一個由私營機構主導的機會來興建一條可連接兩個泳灘的海濱步道。海濱步道如要成真，城規會須決定該海濱步道是否有利於社區，從而讓該計劃踏前一步，申請人才可促成該步道。由於申請地點的擬議屋宇(地積比率為 0.75)的建築圖則已獲批准，接近申請地點的一段海濱步道可在該屋宇進行相關地盤平整工程時馬上落實。但是，如果這計劃由於欠缺有關技術可行性的詳細資料而遭拒絕，闢設海濱步道的機會將隨着該屋宇落成而消失。政府是不會動用公帑來提供一條濱海步道的；
- (d) 擬議的海濱步道並非為該屋宇的業主而設，而是要讓社區大眾受惠。康文署對這計劃有保留，因為汀九休憩處及兩個泳灘之間已設有一條正式的通道。然而，現時連接兩個泳灘的通道須穿過青山公路汀九段，並不理想。根據他們最近與康文署的討論，康文署對擬議的海濱步道原則上不表反對，但需要更多詳細資料以作進一步考慮；以及
- (e) 就申請人所了解，康文署沒有存備關於兩個泳灘的訪客人數及逗留時間的統計數字。但是，據悉兩個泳灘在荃灣西區非常受歡迎，從頻繁的小巴服務及政府在申請地點以南近麗都灣建造休憩處，可見一斑。

38. 規劃專員／荃灣及西九龍周日昌先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 文件第 6.2(c)段的内容是以申請人所提供的擬議海濱步道的指示性路線為依據，而根據該路線，該步道的東段會穿過私人土地；
- (b) 就這宗覆核申請所收到的九份公眾意見書，沒有就擬議的海濱步道提出意見；以及
- (c) 海濱長廊的標準設計要求可能包括暢達程度、無障礙通道及綠化。

「住宅(丙類)」地帶的地積比率限制

39. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 「住宅(丙類)」地帶地積比率限制的背景；以及
- (b) 在該「住宅(丙類)1」地帶內是否有任何把地積比率由 0.75 倍略為放寬至 1 倍的同類申請。

40. 規劃專員／荃灣及西九龍周日昌先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 該分區計劃大綱圖上共有 26 幅用地劃為「住宅(丙類)」地帶。就有關「住宅(丙類)」地帶訂立地積比率限制時，是以在二零零一年經小組委員會考慮的「荃灣西住宅(丙類)地帶的發展密度檢討」所提出的建議為依據。一般來說，「住宅(丙類)」地帶訂有兩級制的地積比率限制，即最高地積比率為 0.4 倍，而在取得城規會的許可後，在青山公路所產生的噪音影響得以緩解的情況下，地積比率可增加至 0.75 倍。另外，該「住宅(丙類)」地帶包含四個支區，各自有其發展限制。有兩幅距青山公路頗遠的「住宅(丙類)1」用地不受噪音影響，因此可在無須申請規劃許可的情況下進行最高地積比率為 0.75 倍的發展。至於「住宅(丙類)2」及「住宅(丙類)3」支區，若擬議的發展能緩解青山公路所產生的噪音影響，在取得城規會的許可後可把最高地積比率／總樓面面積分別增加至 1.2 倍及 7 268 平方

米。「住宅(丙類)4」支區則並未訂有條文，容許因應噪音緩解情況而增加地積比率；以及

- (b) 該「住宅(丙類)」地帶有 20 宗先前申請關乎增加地積比率／總樓面面積至該分區計劃大綱圖所訂的較高級別，並提交資料以證明青山公路對擬議發展的噪音影響可予緩解。城規會不曾收到該「住宅(丙類)1」地帶內有關把地積比率由 0.75 倍略為放寬至 1 倍的同類申請。

41. 申請人代表 **Phill Black** 先生就地積比率及立下先例問題補充說，在同一「住宅(丙類)1」地帶內且貼近申請地點北邊的雅石居建有若干村屋，而其現時的地積比率應該為 1 倍左右。雖然雅石居的業主亦可在重建時申請略為放寬地積比率，但是與申請地點相比可能沒有甚麼優勢。周日昌先生在回應主席的提問時表示，雅石居目前建有七棟新界豁免管制屋宇，據悉該地點現時的地積比率應該大於 0.75 倍，但他並沒有該地點的地積比率資料在手。

建築物高度

42. 兩名委員詢問，不用盡該分區計劃大綱圖所准許以三層為限的最高建築物高度，是否如申請人聲稱可視為一個規劃優點。規劃專員／荃灣及西九龍周日昌先生回應說，根據租契，申請地點的最高建築物高度為 25 呎(最多兩層)以及最大上蓋面積限為 66.66%。除了分區計劃大綱圖的限制，申請人亦須遵守租契及《建築物條例》的規定。申請人代表 **Phill Black** 先生補充說，雖然該分區計劃大綱圖就「住宅(丙類)1」地帶訂有最高建築物高度為三層(包括停車場)的限制，但是申請人只計劃建造一棟兩層樓高的屋宇，並備悉從視覺影響的角度來說，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境沒有負面意見。

斜坡維修工程

43. 一些委員提出以下問題：

- (a) 無論這宗申請是否獲批准，申請人是否都須負責維修毗鄰申請地點的斜坡；以及

(b) 如果不建造擬議的海濱步道，有關的地盤平整工程會否產生任何位於地盤邊界以外的構築物。

44. 申請人代表陳伯勤先生及霍歷勤先生作出回應，要點如下：

(a) 如果擬議的發展以 0.75 倍的地積比率進行，沒有獲准略為放寬，申請人所進行的任何斜坡維修工程，一律局限在申請地點的範圍內；以及

(b) 若事先沒有得到政府的准許，所有工程包括地盤平整工程均不可在地盤邊界以外進行。

車輛通道

45. 規劃專員／荃灣及西九龍周日昌先生在回應主席及一名委員的提問時表示，有一條從青山公路汀九段分支出來的單線區內通道通往該「住宅(丙類)1」地帶的三幅用地(包括申請地點)。該通道是一條在政府土地上的公共道路，由政府建造及維修保養。

其他方面

46. 一名委員問及申請人所引述的城市規劃上訴個案的詳情。規劃專員／荃灣及西九龍周日昌先生回應說，申請人所引述的城市規劃上訴個案是 2005 年第 18 號。該宗個件的裁決提及，上訴委員會關注若上訴得直，所申請的計劃是否可以落實。

47. 一名委員留意到，在申請地點南方有一條階梯從申請地點通往設有閘門的邊界圍欄，並詢問這些設施是否屬於申請人及由其管理。申請人代表陳伯勤先生及霍歷勤先生回應說，所有在申請地點邊界以外的設施均不是由申請地點的土地擁有人維修保養。據悉幾年前在暴雨後發生山泥傾瀉，政府因而在那些斜坡進行了一些維修工程。

48. 主席問，假設城規會接納有關的改善建議可以落實，擬議略為放寬地積比率是否會帶來任何負面影響。周日昌先生回

應說，撇開落實問題，該分區計劃大綱圖內有約 8.5 公頃土地劃為「住宅(丙類)」地帶，而當中大部分用地的租契均容許一個較高的地積比率。如果這宗申請獲批准，或會對涉及略為放寬該等用地地積比率的同類申請產生先例效應。增加總樓面面積的累積影響可能相當大，會對該區造成負面的環境及交通影響。

49. 由於委員再沒有提問，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會進一步商議這宗覆核申請，稍後會通知申請人城規會的決定。主席多謝規劃署代表及申請人代表出席會議。他們此時全部離席。

[黃仕進教授在答問環節期間離席。]

商議部分

50. 關於申請人援引一宗城市規劃上訴個案，聲稱規劃許可的申請與有關建議的落實情況無關，並指城規會可透過施加規劃許可附帶條件來確保改善建議得以落實，規劃署署長李啟榮先生表示，如果一宗規劃申請沒有無法克服的技術問題，或可在批給規劃許可時施加附帶條件，以處理技術問題的細節。一般來說，就規劃許可施加的附帶條件應符合「Newbury 原則」，即基於規劃目的，與獲批給規劃許可的發展公平和合理地相關，在任何方面都合理，而且是必要、可執行及精確的。李啟榮先生在回應主席及一名委員的提問時說，如有關的規劃許可附帶條件並非公平和合理地與該發展計劃相關，並且涉及申請地點以外的地方，在現時的發展監管機制下很難確保有關附帶條件得以落實。在這情況下，如申請人在完成申請地點的擬議屋宇發展後未能落實所承諾的改善建議，有關的規劃許可附帶條件有機會無法執行。

51. 一名委員詢問，在放寬地積比率方面，哪一類規劃優點是相關的考慮因素。李啟榮先生回應說，考慮略為放寬地積比率申請的準則列於該分區計劃大綱圖的《說明書》第 9.5.8 段，即為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別地盤的特點。

52. 一名委員認為，一項計劃須獲得證實與公眾利益相關，方可視之為規劃優點。除了有足夠的資料證明有關計劃在技術上可行外，也要確定所關乎的公眾利益，是否足以作為略為放寬地積比率的理據。至於這宗申請所關乎的公眾利益，是否足以支持略為放寬准許地積比率超過 30%，實在成疑。

53. 一名委員表示，規劃優點應與擬議的發展項目有關。由於擬議的海濱步道與擬議的發展項目並非直接相關，因此很難視之為批准額外的地積比率給擬議的發展項目而產生的規劃優點。另外，申請人未能證明有真正需要建造一條海濱步道，連接該兩個公眾泳灘。如果當地社區需要一條海濱步道，由政府設計及建造會比由私人屋宇業主進行較佳。不支持這宗申請是因為擬議的略為放寬地積比率缺乏有力理據，以及該海濱步道的公眾利益並不明確。

54. 三名委員贊同上述意見，也不支持這宗申請。他們認為就與發展項目不相關的改善建議，施加有關落實建議的規劃許可附帶條件，並不恰當，而且申請人未能證明擬議的海濱步道受當地社區歡迎及技術上可行。因此，擬議的海濱步道不能視為支持放寬地積比率建議的規劃優點。

55. 關於申請人在會上建議把擬議發展項目的地積比率由 1.0 倍降低至 0.8625 倍，李啟榮先生表示，城規會難以對在覆核聆聽會上提出的新建議予以考慮，尤其是當相關的各方包括政府部門未有機會在場對任何新建議發表意見。在一些過往的個案中，城規會也曾不考慮有關申請人在覆核聆聽會上提出的新建議。

56. 委員普遍認為申請人並無提交有力的理據，足以令城規會偏離小組委員會拒絕這宗申請的決定。

57. 經商議後，城規會基於以下原因決定拒絕這宗覆核申請：

- 「(a) 由於申請人未能證明有關的改善建議(包括海濱步道、擴闊車輛通道及斜坡鞏固工程)能帶來當地社區所需的公眾利益並且是可行的，因此不能視為規劃優點。另外，由於有關改善建議並非與擬議的發展

項目公平和合理地相關，故未必可透過規劃許可附帶條件加以執行；以及

- (b) 批准這宗申請會為同類放寬發展限制的申請立下不良先例。倘該等申請均獲得批准，累積影響所及，會令現有及規劃的基礎設施超出負荷，因而對該區的環境和交通造成不良影響。」

程序事項

議程項目 5

[公開會議]

有關考慮《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/1》的申述和意見的資料文件及聆聽會安排
(城市規劃委員會文件第 10359 號)

[此議項以廣東話進行。]

58. 秘書報告，《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/1》所劃設的用途地帶，涉及香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署進行擬議公共房屋發展的用地，以及香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)發展擬議西鐵洪水橋站的用地。下列委員已就此議項申報利益，因為他們與房委會、領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)(R1)、港鐵公司(R14)、唐謀士建築設計事務所(香港)有限公司(下稱「唐謀士公司」)(R109)、由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)部分擁有的香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)(R119)有聯繫／業務往來；或與世界自然基金會香港分會(下稱「自然基金會」)(R8)、長春社(R117)、創建香港(R17)的共同創辦人兼行政總裁，以及香港觀鳥會(C11)有關聯：

李啟榮先生
(以規劃署署長的身分)

— 為房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會的委員

陳松青先生
(以地政總署署長的身分)

— 為房委會委員

- 關偉昌先生
(以民政事務總署總工程師
(工程)的身分)
- 梁慶豐先生
- 黎慧雯女士
- 劉興達先生
- 何安誠先生
- 符展成先生
- 侯智恒博士
- 為代表民政事務總署署長的候補委員，而該署長為房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員
 - 為房委會轄下投標小組委員會委員、處理鐵路方案反對意見聆聽委員會召集人，以及為香港大學僱員，而該大學曾接受恒基公司主席家人的捐獻
 - 目前與房委會、港鐵公司及恒基公司有業務往來，以及其配偶作為股東的一間公司在厦村擁有兩塊土地
 - 目前與房委會、港鐵公司、唐謀士公司及恒基公司有業務往來；
 - 目前與房委會及港鐵公司有業務往來並與創建香港的共同創辦人兼行政總裁相識
 - 目前與港鐵公司、領賢公司及恒基公司有業務往來，以及過往與房委會有業務往來
 - 目前與房委會有業務往來，並且是香港觀鳥會會員和長春社永久會員，而其妻是長春社理事會義務秘書，他亦是世界

- 自然基金會香港分會保育顧問委員會前委員，以及香港大學僱員，而該大學曾接受恒基公司主席家人的捐獻
- 張國傑先生
黎庭康先生] 他們的公司目前與房委會、港鐵公司及煤氣公司有業務往來，亦是長春社的代表
- 廖凌康先生
余烽立先生] 過往與房委會、港鐵公司及恒基公司有業務往來
- 黃仕進教授
(副主席) — 為港鐵學院經評審課程顧問委員會委員，亦為香港大學僱員，而該大學曾接受恒基公司主席家人的捐獻
- 潘永祥博士 — 其配偶為房屋署僱員，但不涉及規劃工作
- 霍偉棟博士 — 為香港大學僱員，而該大學曾接受恒基公司主席家人的捐獻
- 馮英偉先生 — 為香港商界會計師協會董事，該協會曾獲恒基公司贊助；
- 鄒桂昌教授 — 為香港中文大學僱員，而該大學曾接受恒基公司主席家人的捐獻；
- 李美辰女士 — 目前與恒基公司有業務往來，亦為香港活力都會協會的秘書長，該協會曾獲恒基公司的贊助；

- 袁家達先生
- 為香港藝術中心監督團成員，該中心曾接受恒基公司一名執行董事的捐獻
- 李國祥醫生
- 為香港理工大學的司庫，而該大學曾獲恒基公司贊助

59. 委員備悉張國傑先生、黎庭康先生及霍偉棟博士因事未能出席會議，黃仕進教授則已離席。由於此議項屬程序性質，委員同意其他已申報利益的委員可留在席上。

60. 秘書簡介文件。二零一七年五月二十六日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/1》，以供公眾查閱。城規會共收到 118 份有效的申述書和 385 份就申述提出的意見書。由於洪水橋新發展區將發展成為新一代的新市鎮，而該份新的大綱草圖受到公眾廣泛關注，因此有關申述和意見會由城規會考慮。鑑於收到的申述和意見為數不少，聆聽會不可在城規會的例會進行，須另行安排聆聽會。

61. 由於大部分的申述和意見性質相若／互有關連，可一併以集體形式由城規會考慮。為確保聆聽會能有效率地進行，建議在聆聽會上向每名申述人／提意見人各分配最多 10 分鐘時間作出陳述。現暫定在二零一八年一／二月由城規會考慮這些申述和意見。

62. 經商議後，城規會同意：

- (a) 有關申述和意見應一併以集體形式由城規會本身考慮；以及
- (b) 每名申述人／提意見人將獲分配最多 10 分鐘時間作出陳述。

議程項目 6

[公開會議]

有關考慮《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱草圖編號 S/YL-LFS/8》、《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/17》、《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/13》、《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTY/9》及《厦村邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/YL-HTF/11》的申述和意見的資料文件及聆聽會安排
(城市規劃委員會文件第 10360 號)

[此議項以廣東話進行。]

63. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益，因為他們與長春社(有關該五份分區計劃大綱草圖的 R2)有關聯，或與創建香港(有關厦村邊緣分區計劃大綱草圖的 R3)的共同創辦人及行政總裁相識：

- | | | |
|-------|---|--------------------------|
| 何安誠先生 | — | 與創建香港的共同創辦人及行政總裁相識 |
| 侯智恒博士 | — | 為長春社的永久會員，妻子是長春社理事會的義務秘書 |
| 張國傑先生 |] | 他們的公司目前與長春社的一名 |
| 黎庭康先生 |] | 代表有業務往來 |

64. 委員備悉，張國傑先生和黎庭康先生因事未能出席會議。由於此議項屬程序性質，委員同意已就此議項申報利益的其他委員可留在席上。

65. 秘書簡介文件內容。二零一七年五月二十六日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示該五份分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱。城規會就該五份分區計劃大綱草圖共收到 14 份申述和 13 份就申述提交的意見。在收到的意見中，流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱草圖的 C1、C2 和 C4 與流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱草圖的修訂項目無關，故城規會認為這些意見無效，應視為不曾作出。

66. 由於對該五份分區計劃大綱圖作出的修訂是為了配合備受公眾關注的洪水橋新發展區發展計劃，該等申述和意見將由城規會全體委員考慮。鑑於收到的申述和意見不多，聆聽會可在城規會的例會上進行，無須安排另一節聆聽會。

67. 由於該等申述和意見的性質相近，可一併由城規會以集體形式考慮。為確保聆聽會能有效率地進行，建議給予每名申述人／提意見人最多 10 分鐘時間在聆聽會上作陳述。現暫定在二零一八年一月／二月由城規會全體委員考慮該等申述和意見。

68. 經商議後，城規會同意：

- (a) 流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖的 C1、C2 和 C4 均屬無效，應視為不曾作出；
- (b) 有關該五份分區計劃大綱草圖的申述和意見應一併由城規會本身以集體形式考慮；以及
- (c) 給予每名申述人／提意見人 10 分鐘時間作陳述。

議程項目 7

[公開會議]

有關考慮就《沙田分區計劃大綱草圖編號S/ST/33》的建議修訂(即考慮有關《沙田分區計劃大綱草圖編號S/ST/33》的申述和意見後建議作出的修訂)而作出的進一步申述的資料文件及聆聽會安排

(城市規劃委員會文件第 10367 號)

[此議項以廣東話進行。]

69. 秘書報告，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定接納／部分接納一些申述，在《沙田分區計劃大綱草圖編號S/ST/33》(下稱「草圖」)上，把安睦街用地由「住宅(甲類)6」地帶還原為「休憩用地」地帶。規劃署先前建議把安睦街用地交由香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署用來興建公共房屋。房委會建築小組委員會主席(F1)和兩名房委會委員(F2)提交了進一步申述。以下委員已就此議項申報

利益，因為他們與房委會和奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」，擔任該房委會公共房屋發展項目的顧問)相關／有業務往來，或與 Mary Mulvihill 女士(R207/C541)有關聯，又或他們本人或家人在沙田擁有物業：

- | | |
|-----------------------------------|---|
| 李啟榮先生
(以規劃署署長的身分) | — 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |
| 陳松青先生
(以地政總署署長的身分) | — 為房委會委員 |
| 關偉昌先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)的身分) | — 為代表民政事務總署署長的候補委員，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員 |
| 梁慶豐先生 | — 為房委會投標小組委員會委員 |
| 何安誠先生 | — 目前與房委會有業務往來 |
| 劉興達先生
黎慧雯女士 |] 目前與房委會和奧雅納公
] 司有業務往來 |
| 侯智恒博士 | — 目前與房委會有業務往來 |
| 潘永祥博士 | — 有家人在沙田居住，其配偶為房屋署公務員，但並無參與規劃工作 |
| 符展成先生 | — 目前與奧雅納公司有業務往來，過往與房委會有業務往來 |
| 廖凌康先生 | — 過往與房委會有業務往來 |

- | | | |
|----------------|---|--|
| 余烽立先生 | — | 過往與房委會和奧雅納公司有業務往來 |
| 黃仕進教授
(副主席) | — | 目前與奧雅納公司有業務往來 |
| 黎庭康先生 |] | 他們的公司目前與房委會 |
| 張國傑先生 |] | 和奧雅納公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士 |
| 楊偉誠博士 |] | 在沙田擁有物業 |
| 鄒桂昌教授 |] | |
| 李美辰女士 | — | 其配偶在沙田大圍擁有物業 |

70. 委員備悉，張國傑先生和黎庭康先生因事未能出席會議，以及黃仕進教授已離席。由於此議項屬程序性質，委員同意已就此議項申報利益的其他委員可留在席上。

71. 秘書簡介文件內容。二零一七年一月十三日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示草圖，以供公眾查閱。城規會共收到 1 666 份有效申述書和 542 份就申述提交的有效意見書。城規會在二零一七年九月十五日 and 九月二十二日考慮有關的申述和意見後，決定接納／部分接納 932 份申述書的申述內容，把安睦街用地由「住宅(甲類)6」地帶還原為「休憩用地」地帶。

72. 二零一七年十月十三日，城規會根據條例第 6C(2)條展示建議作出的修訂，以供公眾查閱。城規會共收到 189 份進一步申述書。在該 189 份進一步申述書中，F187 和 F188 分別由原申述人 R1 和 R4 就有關的修訂項目提交，城規會已順應他們的申述建議作出修訂。另外，F189 提出的負面意見與建議的修訂項目無關。因此，F187 至 F189 均屬無效，應視為不曾作出。

73. 由於有關申述和意見是由城規會全體委員考慮，進一步申述亦會由全體委員考慮。聆聽會可在城規會的例會上進行，如有需要，或會安排另一節聆聽會。

74. 由於該等進一步申述的性質相近，可一併由城規會以集體形式考慮。為確保聆聽會能有效率地進行，建議給予每名原申述人／原提意見人和進一步申述人最多 10 分鐘時間在聆聽會上作陳述。現暫定在二零一八年二月由城規會全體委員考慮進一步申述。

75. 經商議後，城規會同意：

(d) F187 至 F189 均屬無效，應視為不曾作出；

(e) 該等進一步申述應一併由城規會本身以集體形式考慮；以及

(f) 給予每名原申述人／原提意見人和進一步申述人 10 分鐘時間作陳述。

議程項目 8

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第8條將《大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/1A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城市規劃委員會文件第10368號)

[此議項以廣東話進行。]

76. 秘書表示，此議項將改期討論，以待進一步考慮原訟法庭就議程項目 2(iv)所報告的一宗司法覆核作出的裁決。

議程項目 9

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《落馬洲河套地區分區計劃大綱草圖編號 S/LMCL/1A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城市規劃委員會文件第 10369 號)

[此議項以廣東話進行。]

77. 秘書報告，落馬洲河套地區的擬議港深創新及科技園會由香港科技園公司(下稱「科技園公司」)發展及管理。以下委員已就此議項申報利益，因為他們與科技園公司、香港觀鳥會(R2)、長春社(R3)、世界自然基金會香港分會(R4)、創建香港(R5)共同創辦人及行政總裁及／或嘉道理農場暨植物園(R6)有關聯：

張國傑先生	]	其公司目前與科技園公司，以及
黎庭康先生	]	長春社和嘉道理農場暨植物園的一 名代表有業務往來
林光祺先生	]	過往與科技園公司有業務往來
廖凌康先生]	
侯智恒博士	—	為香港觀鳥會會員及長春社永久 會員，其妻子為長春社理事會義 務秘書；並曾為世界自然基金會 香港分會保育顧問委員會的成員
何安誠先生	—	與創建香港的共同創辦人及行政 總裁相識

78. 委員備悉，張國傑先生及黎庭康先生因事未能出席會議。由於此議項屬程序性質，委員同意已就此議項申報利益的其他委員可留在席上。

79. 秘書簡介有關文件。二零一七年六月九日，《落馬洲河套地區分區計劃大綱草圖編號 S/LMCL/1》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。城市規劃委員會(下稱「城規會」)共接獲八份申述書和三份就申述提出的

意見書。城規會在二零一七年十一月十七日考慮有關申述和意見後，決定不順應申述而建議對該分區計劃大綱草圖作出任何修訂。

80. 由於考慮申述的程序已完成，該分區計劃大綱草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。

81. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《落馬洲河套地區分區計劃大綱草圖編號 S/LMCL/1A》及其《註釋》(分別載於文件附件 I 及 II)適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過《落馬洲河套地區分區計劃大綱草圖編號 S/LMCL/1A》的最新《說明書》(載於文件附件 III)，以說明城規會就該分區計劃大綱草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 同意該最新的《說明書》適宜連同該分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 10

[機密項目][閉門會議]

82. 此議項以機密文件形式記錄。

議程項目 11

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

83. 餘無別事，會議於上午十一時十五分結束。