

二零二一年七月二日舉行的城市規劃委員會
第 1248 次會議記錄

出席者

黃令衡先生

副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

楊偉誠博士

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

侯智恒博士

何安誠先生

黎庭康先生

李國祥醫生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

吳芷茵博士

黃煥忠教授

陳振光博士

倫婉霞博士

謝祥興先生

黃天祥博士

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

葉冠強先生

民政事務總署總工程師(工程)

謝俊達先生

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生

地政總署署長

黎志華先生

規劃署署長
鍾文傑先生

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

因事缺席

發展局常任秘書長(規劃及地政)
甯漢豪女士

主席

余偉業先生

黃元山先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
鄧翠儀女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
呂榮祖先生

開會詞

1. 主席因另有公務未能出席會議，並已就此致歉。會議由副主席主持。
2. 副主席表示，是次會議安排以視像會議的形式進行。副主席及委員繼而祝賀馮英偉先生獲頒授榮譽勳章，以表揚他熱心參與社會服務，尤其在城市規劃委員會及其轄下的都會規劃小組委員會的工作方面，貢獻良多。

議程項目1

[公開會議]

通過二零二一年六月十八日第 1247 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

3. 二零二一年六月十八日第 1247 次會議記錄草擬本已於二零二一年七月二日送交委員。如委員於二零二一年七月五日或之前沒有提出修訂建議，該會議記錄將獲得通過。

[會後備註：會議記錄無須修訂，於二零二一年七月五日獲得通過。]

議程項目2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

- (i) 上訴法庭對同珍有限公司就葵涌分區計劃大綱圖所提上訴作出的判決

4. 秘書報告，同珍有限公司(下稱「同珍公司」)就該公司反對葵涌分區計劃大綱圖對該公司擁有的長榮道用地(下稱「用地」)規定建築物高度限制的申述(R9)提出上訴，上訴法庭已

就有關的上訴作出判決。同珍公司另已就該用地取得第 16 條許可，並由梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)作為顧問。下列委員已就此議項申報利益：

張國傑先生 — 其公司目前與梁黃顧公司有業務往來；以及

黎庭康先生 — 其前公司目前與梁黃顧公司有業務往來。

5. 由於此議項旨在匯報一宗司法覆核申請的判決，無須進行討論，委員同意上述委員可留在席上。

6. 秘書報告，二零一二年十月十二日，城規會決定不接納同珍公司就反對有關用地的建築物高度限制(主水平基準上 120 米)作出的申述(R9)。同珍公司其後因應城規會的決定提出司法覆核。儘管原訟法庭於二零一八年六月二十八日推翻城規會的決定，裁定有關的司法覆核得直，並將 R9 發還城規會重新考慮，但同珍公司於二零一九年一月三十一日提出上訴，向法庭尋求直接推翻葵涌分區計劃大綱圖上就該用地所規定的建築物高度限制。二零二一年五月二十七日，上訴法庭駁回同珍公司在其針對該用地的建築物高度限制提出的司法覆核中就原訟法庭所作命令提出的上訴。上訴法庭判決書的副本已於二零二一年六月二日送交委員參考。上訴法庭的裁決如下：

- (a) 有關實質合理期望及程序上的合理期望的論點，同珍公司提出的論據是，當城規會批准一項擬議發展計劃，即代表城規會不會進一步就相關的用地施加任何規劃限制(而申請人亦可以有此期望)，因為進一步施加規劃限制，可能會令建築事務監督因相關的圖則不再符合該用地的現有分區計劃大綱圖的規定而拒絕同意讓建築工程展開，因而妨礙或「阻礙」已獲批准的計劃落實。同珍公司的期望既無法理依據，亦不合理。事實上，同珍公司未能確定政府／城規會已制訂清晰而明確的政策／作出清晰而明確的申述，不會就該用地施加任何建築物高度限制。城市規劃工作必然會涉及不斷修改現有圖則，以配合持續改變的社會需要和情況。城規會根據

《城市規劃條例》(下稱「條例」)執行有關的法定政策，預期會繼續擬備和修訂圖則，以「促進社區的衛生、安全、便利及一般福利」。因此，城規會的政策確認該會可就法定圖則作出修訂，因而導致現有的發展計劃不再符合相關用途地帶的最新限制。基於以上所述，即使一項發展方案根據條例第 16 條獲得批准，亦不構成合理期望，認為日後可就相關用地凍結所有進一步規劃限制；

(b) 至於建築物高度限制及相關的城市設計評估並不合理的論點，法庭認為城規會在作出規劃判斷時必須擁有廣闊的酌情空間。法庭只應在迫不得已的情況下，基於韋恩斯伯里式不合理的原因才介入城規會的工作。現時這宗個案並無發現有韋恩斯伯里式不合理的情況；以及

(c) 至於根據《基本法》第 6 及第 105 條就有關保障產權提出的質疑，原訟法庭以「是否屬於明顯地沒有合理根據」測試來評估建築物高度限制是否實現規劃目標的相稱手段，做法正確。一般而言，只有過份不合理的措施才會被視為明顯地沒有合理根據。

7. 秘書進一步表示，上訴法庭已就同珍公司的上訴作出裁決，而同珍公司在二零二一年六月二十四日限期前並未向終審法院提出上訴。因此，城規會須根據先前因上訴而暫緩執行的原訟法庭命令，完成重新考慮 R9。秘書處會跟進重新考慮有關申述的安排。

8. 委員備悉上訴法庭的裁決，稍後並會就同珍公司的申述重新作出考慮。

[張國傑先生此時到席。]

(ii) 廣億投資有限公司就原訟法庭對城市規劃委員會就第 12A 條申請編號 Y/ST/38 所作決定的司法覆核申請頒布的命令提出上訴(民事上訴案件 2021 年第 279 號)

9. 秘書報告，廣億投資有限公司對原訟法庭就一宗司法覆核所頒布的命令提出上訴。有關的司法覆核是因應鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零一八年六月十五日決定不同意一宗把位於沙田銅鑼灣山路的一幅用地由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)4」地帶的第 12A 條申請(編號 Y/ST/38)提出。呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)及艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 何安誠先生 — 目前與呂元祥公司及艾奕康公司有業務往來；
- 張國傑先生 — 其公司目前與呂元祥公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其前公司目前與呂元祥公司有業務往來；以及
- 侯智恒博士 — 過往與艾奕康公司有業務往來。

10. 由於此議項旨在匯報一宗司法覆核申請的判決和申請人就有關判決提出的上訴，無須進行討論，委員同意上述委員可留在席上。

11. 秘書報告，原訟法庭於二零二一年四月三十日就有關的司法覆核作出裁決。原訟法庭駁回這宗司法覆核申請，並判城市規劃委員會(下稱「城規會」)可獲訟費。總括而言，在司法覆核申請中提出的所有理據均被法庭拒絕接納。

12. 二零二一年五月二十六日，申請人對原訟法庭就該宗司法覆核所頒布的命令提出上訴。申請人特別要求上訴法庭發出(i)移審令，以提出及撤銷有關決定；以及(ii)履行義務令，以指示城規會依法重新考慮有關決定。上訴日期仍有待決定。

13. 委員同意秘書會按慣常方式代表城規會處理所有關於這宗上訴的事宜。

(iii) 發還分區計劃大綱核准圖

14. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零二一年六月二十二日根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條，把《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/34》發還城市規劃委員會以作出修訂。發還上述分區計劃大綱圖一事已於二零二一年七月二日在憲報公布。

沙田、大埔及北區

議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-LK/135

擬在劃為「農業」地帶的沙頭角麻雀嶺第 39 約地段第 1406 號 A 分段第 1 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(城市規劃委員會文件第 10745 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

15. 下列規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

朱霞芬女士 — 沙田、大埔及北區規劃專員

馮天賢先生 — 高級城市規劃師/北區

申請人的代表

誠信土地測量公司

李冠洪先生

莫國幹先生

房仲國先生

16. 副主席歡迎各人列席，並解釋覆核聆聽會的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

17. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片，按城規員會文件第 10745 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這宗申請所作的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

18. 副主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

[余烽立先生及吳芷茵博士此時到席。]

19. 申請人的代表沙頭角區鄉事委員會主席李冠洪先生作出陳述，要點如下：

「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足

- (a) 麻雀嶺村和石橋頭村是兩條獨立的鄉村，因此應分開估算兩條鄉村各自可供發展小型屋宇的土地數量。跨村的申請會遭各自的村民反對；
- (b) 現時麻雀嶺村的環境頗為擠迫。該處並無空間可供車輛停泊，更遑論可供興建小型屋宇的土地。部分空地如陡峭斜坡、樹羣所在之處或位於河道附近的地方，均不適合發展。至於祖堂地，一般需時數年方可取得相關祖／堂所有宗族成員的同意，尤其是當宗族內有些成員已移居海外。在估算「鄉村式發展」地帶內可供使用的實際土地數量時，舊批約屋地、祠堂前的土地、私人花園、預留作已規劃興建道路的地方、涉及小型屋宇批地申請的用地和政府土地，都不應計算在內。基於上述因素，由申請人的測量師進行的檢討顯示，麻雀嶺村可供興建的小型屋宇數目，遠少於規劃署估計的數量，不足以應付該村預計未來十年興建 138 幢小型屋宇的需求。規劃署以概括的案頭研究為基礎，就可供使用土地

數量所作估算，不但偏離現實，而且似乎有所高估；

這宗申請情況特殊

- (c) 申請人與發展商不同，是個別村民，只打算興建一幢小型屋宇以配合自己的房屋需求。在村代表和沙頭角區鄉事委員會的協助下，申請人嘗試在「鄉村式發展」地帶內物色合適的用地(包括祖堂地和其他私人地段)以作發展，但事與願違。此外，申請人並無能力負擔高昂的地價。因此，城規會應從寬考慮這宗申請；

申請地點是否適合發展小型屋宇

- (d) 申請地點雖然並非位於「鄉村式發展」地帶內，但該處完全位於麻雀嶺的「鄉村範圍」內，亦靠近村落，而且擬議的小型屋宇與周邊的用途並非不相協調；以及
- (e) 漁農自然護理署對這宗申請所提出的負面意見籠統，指申請地點位於「農業」地帶內，故認為申請地點具備復耕潛力。雖然規劃署主要因為「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用而不支持這宗申請，但擬議的小型屋宇不會對周邊地區造成負面影響。其他相關政府部門亦對這宗申請不表反對。

[楊偉誠博士及侯智恒博士此時到席。]

20. 由於規劃署的代表完成簡介，而申請人的代表亦陳述完畢，副主席請委員提問。

「鄉村式發展」地帶內可供使用土地的情況

21. 一名委員問及「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地的位置和數量。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應時提述文件的圖 R-2c，表示有關的「鄉村式發展」地帶的中心部分有一大片土地可供使用。該「鄉村式發展」地帶內可

供使用的土地的總面積約為 2.25 公頃。按照 1 公頃土地可興建 40 幢小型屋宇的假設，有關的土地面積相等於 89 幅小型屋宇用地。

22. 申請人的代表李冠洪先生不同意規劃署的估算。李先生根據由他們的測量師所擬備的麻雀嶺布局設計圖(載於文件附件 E1)，指出有關的「鄉村式發展」地帶的中心部分有一些地方涉及小型屋宇批建申請。由於這些申請正交由地政總署處理，故有關的地方不應計入可供發展小型屋宇的土地範圍內。根據他們的估算，麻雀嶺的「鄉村式發展」地帶內只可容納 26 幢小型屋宇，而非規劃署所指的 89 幢。

23. 一名委員詢問，為何申請人及規劃署就「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地所作估算會出現差別。申請人的代表李冠洪先生回應時表示，在這宗覆核申請中，他們沒有計入現有小型屋宇的用地、祠堂前的土地、涉及小型屋宇批地申請的土地、舊批約屋地、私人花園、池塘、遊樂場、斜坡及用作排水設施的土地等。此外，有別於規劃署的估算，他們沒有計入一些必須用作提供通道或緊急車輛通道的範圍。

24. 有關通道或緊急車輛通道的提供，沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士澄清，規劃署擬備的圖則(文件圖 R-2c)旨在廣泛說明「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地，並非一份顯示鄉村布局的詳細圖則。有關一公頃的土地可興建 40 幢小型屋宇的假設，已計及在村內提供公用設施所需的空間，包括通道或緊急車輛通道。因此，小型屋宇所需土地只佔大約 26%。換言之，大約 74% 可供使用的土地可作其他用途，例如道路及其他社區設施。

25. 副主席詢問，在載於文件附件 E1 由申請人提交的布局設計圖上，圖例所示的「已申請的(重複計算)」意思為何。申請人的代表房仲國先生回應時解釋，其中一幅用地涉及由地政總署正在處理的小型屋宇批地申請，因此在規劃署的估算中，該幅土地被重複計算為可供使用的土地。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士澄清，如文件圖 R-2c 所示，涉及現正由地政總署審批的小型屋宇批地申請的土地會計入「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地。關於申請人在覆核申請所提出的理據，回應表示麻雀嶺內可供使用的土地面積為 1.54 公頃，相等

於 61 幢小型屋宇的用地，足以應付村內 51 宗尚待處理的小型屋宇申請。

26. 一名委員問及「鄉村式發展」地帶內舊批約屋地及祖堂地不能用作興建小型屋宇的原因。申請人的代表李冠洪先生回應說，相關土地擁有人無須透過行使原居村民的權利，便可直接重建舊村屋。按照傳統，祖傳的舊村屋／土地不大可能會出售。至於祖堂地，若要得到所有宗族成員一致同意出售這類土地，需時很長，尤其是當宗族內有些成員已移居海外。據他了解，民政事務總署和鄉議局已設立工作小組，檢視與祖／堂相關的事宜，包括祖堂地的買賣。

27. 一些委員提出以下問題：

- (a) 有否任何關於麻雀嶺和石橋頭跨村小型屋宇申請的資料；
- (b) 應否把舊批約屋地和祖堂地計入可供小型屋宇發展的土地；
- (c) 在文件圖 R-2c 所示兩個位於「鄉村式發展」地帶西端的地方沒有加上特別註釋，請說明該兩個地方是否有可用的土地，以及有關土地是否可用作小型屋宇發展；

28. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士作出回應，要點如下：

- (a) 根據地政總署的記錄，有麻雀嶺原居村民提出在石橋頭內位於同一「鄉村式發展」地帶的地方興建小型屋宇的申請曾獲批准；
- (b) 從規劃角度而言，在估算可供小型屋宇發展的土地數量時，主要考慮因素是有關土地能否作該項發展。至於土地的擁有權和類別(例如土地是否屬舊批約屋地)，則並非作出相關估算所採用的準則；以及

- (c) 該兩個位於「鄉村式發展」地帶西端而且在圖則上沒有加上特別註釋的地方，是一所荒廢的村校和一個池塘。該兩個地點並無計入估算為可用的土地內。

29. 關於跨村小型屋宇申請，申請人的代表李冠洪先生補充說，麻雀嶺和石橋頭的跨村申請並不常見，而且除非情況特殊（例如申請人與另一鄉村的村民有密切的家庭關係），否則這類申請通常不獲批准。地政總署會根據既定機制處理所有跨村申請。在審批這類申請期間，會諮詢村代表和鄉事委員會。只有那些沒有收到相關村民反對的申請，才會獲地政總署批准。

其他事宜

30. 一些委員向申請人的代表提出以下問題：

- (a) 這宗申請有否涉及特殊情況，讓城規會或可予以從寬考慮；
- (b) 請說明申請人代表所指位於私人地段的「永久花園」屬何概念；
- (c) 申請人是否已就其布局設計圖所示的擬建通路，取得有關土地擁有人的同意；以及
- (d) 申請人可否使用該「鄉村式發展」地帶以外的土地為該村提供附屬設施，而非使用該「鄉村式發展」地帶內的土地。

31. 申請人的代表李冠洪先生作出回應，要點如下：

- (a) 擬建小型屋宇的目的，只為配合申請人本身的住屋需要。自申請人的先前申請於二零一九年被小組委員會拒絕後，申請人確曾盡力物色合適用地興建相關的小型屋宇，但並不成功。申請地點適合發展小型屋宇，而且與周邊地區互相協調，該處曾有五宗同類申請獲得批准。擬議小型屋宇不會對周邊地區造成負面影響；

- (b) 所謂「永久花園」，是一幅在舊村屋荒廢後被閒置的土地。該土地擁有人與其鄰居之間曾達成某種協議，同意因尚未有計劃重建村屋，該幅空地可用作園藝用途。該幅土地不應計入預算為可供發展小型屋宇的土地內；
- (c) 擬建通路主要涉及政府土地，另有小部分會佔用私人土地。由於擬建通路主要供村民使用，因此在取得土地擁有人的同意方面應該不成問題。村代表會先與土地擁有人聯絡，然後才向地政總署申請批准；以及
- (d) 根據過往在烏蛟騰村建議興建行人路的經驗，他了解在「鄉村式發展」地帶以外(例如「綠化地帶」)興建行人路，須申請規劃許可。因此，在「鄉村式發展」地帶內預留地方闢設該通路，做法較為可取。

32. 有關在該「鄉村式發展」地帶內使用政府土地，以在村內提供附屬設施的做法，沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士表示，設立「鄉村式發展」地帶的目的，主要是提供土地作興建小型屋宇之用。一些社區設施(例如公廁)主要會設於政府土地上，供村民使用。倘在某些情況下涉及私人土地，例如須預留地方闢設通路通往個別屋宇，便則須視乎村民之間能否達成協議。一般而言，由政府統籌或落實的地區小工程、道路工程及其他公共工程，是經常准許的，但一些保育地帶例如「自然保育區」地帶則除外，在該等地帶內的用途或發展倘涉及填土／挖土工程，便須向城規會申請規劃許可。

33. 由於委員再無提問，副主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在申請人的代表離席後就這宗覆核申請作進一步商議，並會在稍後把城規會的決定通知申請人。副主席感謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

[黎庭康先生已在進行答問部分期間離席。]

商議部分

34. 副主席扼要重述小組委員會拒絕這宗申請的理由，包括擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，以及麻雀嶺、麻雀嶺新屋下和石橋頭的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇。他繼而請委員就這宗覆核申請提出意見。

35. 委員普遍認為，規劃署對於可供發展小型屋宇土地數量的估算，較申請人所提供的估計更為合理和可靠。委員備悉，規劃署一直採用一貫方式，為同類申請估算「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地數量。在估算「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地數量時，規劃署會剔除由道路、現有村屋、陡峭斜坡、主要樹羣及河岸緩衝區等所佔用的土地，但政府土地及舊批約屋地則計算在內，除非受其他因素所限則除外。規劃暑假設每公頃土地可建 40 幢小型屋宇的計算方法並非不合理。至於申請人的代表視作不適宜發展小型屋宇的其他地方(例如舊批約屋地、私人花園，以及涉及地政總署正在處理小型屋宇批建申請的用地)，大部分委員認為這些土地均屬土地供應的來源，並同意這些土地應計入可供使用的土地。不過，兩名委員認為在估算可供使用的土地數量時，可能應剔除舊批約屋地，因為所屬土地擁有人可隨時進行重建，而當中不涉及原居村民的權益。一名委員指出，在一些情況下，即使土地擁有人願意向其他人出售舊批約屋地，亦未能成事，因為事隔太久，以致他們無法向地政總署提供業權證明。地政總署署長黎志華先生表示，舊批約屋地與其他私人地段相似，可在市場上買賣，因此從土地行政的角度而言，應視為土地供應的來源。大部分委員同意，由於土地業權可能會隨時間改變，而土地亦可分割以配合不同發展需要，因此在估算可供使用的土地數量時，不應把土地業權視為主要的考慮因素。一些委員承認舊批約屋地的業權問題複雜，但認為可提供誘因，旨在鼓勵土地擁有人加快在空置的舊批約屋地進行重新發展／重建，以免任由土地資源荒廢及造成環境衛生和樓宇安全等問題。

36. 關於祖堂土地的問題，一些委員留意到這類土地難以出售，因為只要有宗族成員反對賣地，有關的民政事務專員便不會就出售決定發出同意書。這些委員認為，放寬這類行政程序的限制，不但能增加「鄉村式發展」地帶內的土地供應，整體來說亦有助滿足村民的需要。地政總署署長黎志華先生補充

說，民政事務總署現正檢討相關政策，希望可在尊重傳統和宗族意見的情況下，有助發展祖／堂所擁有的土地。

37. 至於申請人的代表在計算可供使用的土地數量時不計入擬建通路，一些委員對申請人的代表作出這樣的假設表示存疑，因為供村屋使用的擬建通路只屬構思建議，並未取得相關土地擁有人同意，能否落實興建成疑。

38. 委員從規劃署所作的估算得悉，在有關的「鄉村式發展」地帶內，可供使用的土地(相等於 89 幅小型屋宇用地)不足以完全滿足未來 10 年興建 518 幢小型屋宇的預測需求，但仍足以應付 57 宗尚待處理的小型屋宇申請。鑑於城規會近年採取更為審慎的態度審批小型屋宇發展申請，委員普遍認為不能支持目前這宗申請，理由是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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內會較為恰當。擬議小型屋宇發展亦不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署亦反對這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。自小組委員會考慮這宗申請後，有關的規劃情況並無重大改變，亦沒有特殊情況足以支持從寬考慮這宗申請。

39. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。「農業」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) 麻雀嶺、麻雀嶺新屋下和石橋頭村落的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展規模較具條理，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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。」

[何安誠先生、吳芷茵博士及伍穎梅女士於商議部分進行期間離席。]

議程項目4

[公開會議]

其他事項

40. 餘無別事，會議在上午十一時零五分結束。