

二零二一年九月三日舉行的城市規劃委員會  
第 1254 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
甯漢豪女士

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

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

陳振光博士

倫婉霞博士

謝祥興先生

黃天祥博士

黃元山先生

運輸署總運輸主任／新界東

潘永康先生

民政事務總署總工程師(工程)

謝俊達先生

首席環境保護主任(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**

蔡德昇先生

吳芷茵博士

黃煥忠教授

余偉業先生

**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  
鄭韻瑩女士(上午)  
鄧翠儀女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
呂榮祖先生(上午)  
陳雪盈女士(下午)

## 開會詞

1. 主席表示，是次會議安排以視像會議的形式進行。

## 議程項目 1A

[公開會議]

### 通過二零二一年八月十八日第 1252 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 二零二一年八月十八日第 1252 次會議錄記錄草擬本已於二零二一年九月十三日送交委員。如委員沒有提出修訂建議，該會議記錄將獲得通過。

[會後備註：會議記錄無須修訂，於二零二一年九月十四日獲得通過。]

## 議程項目 1B

[公開會議]

### 通過二零二一年八月二十日第 1253 次會議記錄

[此議項以廣東話進行]

3. 二零二一年八月二十日第 1253 次會議記錄草擬本已於二零二一年九月三日送交委員。如委員沒有提出修訂建議，該會議記錄將獲得通過。

[會後備註：會議記錄在納入對 38(h)段的修訂和對 129 段有關一名委員申報利益的修正後，於二零二一年九月七日獲得通過。]

## 議程項目 2

[公開會議]

### 續議事項

[此議項以廣東話進行。]

#### (i) 核准分區計劃大綱草圖

4. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零二一年八月十日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條核准大棠分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/YL-TT/18)及唐人新村分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/YL-TYST/14)。核准上述分區計劃大綱圖一事已於二零二一年八月二十日在憲報公布。

#### (ii) 發還分區計劃大綱核准圖

5. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零二一年八月十日根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《赤鱸角分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CLK/14》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八月二十日在憲報公布。

#### (iii) 重新考慮同珍有限公司就《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26》所提申述的安排

6. 秘書報告，重新考慮同珍有限公司(下稱「同珍公司」)所提申述一事，與上訴法庭就一宗司法覆核案件作出的判決有關。梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)和弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是同珍公司就《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26》(下稱「分區計劃大綱圖 26」)及／或與上訴地點有關的第 16 條申請所提申述的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

張國傑先生                      一                      其公司目前與梁黃顧公司有業務往來；

- 黎庭康先生 — 其前公司目前與梁黃顧公司有業務往來；
- 何安誠先生 — 目前與弘達公司有業務往來；以及
- 余偉業先生 — 過往與梁黃顧公司有業務往來。

7. 委員備悉，余偉業先生因事未能出席會議。由於張國傑先生、黎庭康先生和何安誠先生並無參與同珍公司提交申述的事宜及就上訴地點提交的第 16 條申請，故此委員同意他們可留在席上。

8. 主席請規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生向委員簡介此議項。謝佩強先生作出簡介，要點如下：

#### 背景

- (a) 二零一二年四月二十日，當局對分區計劃大綱圖 26 作出修訂，包括為各發展地帶訂定建築物高度限制。上訴地點的建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米。同珍公司(R9)提出申述，反對當局為上訴地點所訂定的建築物高度限制，並建議取消該項建築物高度限制，或把該項限制放寬至主水平基準上 169 米。城市規劃委員會(下稱「城規會」)在考慮有關申述和意見後，於二零一二年十月十二日決定不對分區計劃大綱圖 26 作出修訂；
- (b) 其後，當局於二零一四年五月九日、二零一四年六月十三日和二零一八年一月十九日對葵涌分區計劃大綱草圖作出三次修訂(即分區計劃大綱圖 27、28 及 29)，而有關修訂與上訴地點無關。上述分區計劃大綱圖上關於上訴地點的用途地帶限制和發展限制，與分區計劃大綱圖 26 上的限制相同；
- (c) 二零一三年一月十一日、二零一四年八月八日和二零一八年二月二十三日，同珍公司就城規會所作的相關決定(即不會就分區計劃大綱圖 26 順應 R9，

以及在憲報刊登分區計劃大綱圖 27 至 29) 提出三宗司法覆核申請；

- (d) 二零一八年三月六日至八日，原訟法庭就上述司法覆核進行聆訊。二零一八年六月二十八日，原訟法庭於就首宗司法覆核(高院憲法及行政訴訟 2013 年第 9 號)頒布命令，推翻城規會在二零一二年十月十二日的決定(即不會建議對分區計劃大綱圖 26 作出修訂以順應 R9)，並把 R9 發還予城規會重新考慮。至於第二宗和第三宗司法覆核(高院憲法及行政訴訟 2014 年第 91 號及 2018 年第 288 號)，是關於在憲報刊登分區計劃大綱圖 27 至 29。原訟法庭於二零一九年一月三日頒布命令，指示城規會應在重新考慮 R9 後，方可把分區計劃大綱圖 26 至 29 呈交行政長官會同行政會議核准；

*獲同意的重新考慮 R9 的程序*

- (e) 關於重新考慮 R9 一事，當局於二零一八年十二月十四日向城規會簡介規劃署就上訴地點的建築物高度限制所作出的檢討。城規會備悉檢討結果，即上訴地點的建築物高度限制應維持不變；同意邀請同珍公司及相關提意見人出席為重新考慮 R9 而召開的會議；以及在重新考慮 R9 前，先給予同珍公司兩個月時間，向城規會提交補充資料(如有的話)，並在 R9 提交補充資料後，給予相關提意見人三個星期時間，就補充資料(如有的話)提供意見；
- (f) 二零一九年一月二日，城規會秘書處致函邀請同珍公司於兩個月內提交補充資料，供城規會重新考慮 R9。同珍公司要求延長提交補充資料的期限並獲城規會同意後，同珍公司於二零一九年五月三十一日提交補充資料。同日，同珍公司亦向城規會申請同意暫緩重新考慮 R9，因為同珍公司於二零一九年一月三十一日對有關司法覆核的判決提出上訴，向法庭申請頒布額外命令以推翻上訴地點的建築物高度限制，正等候法庭就該上訴作出決定。經商議後，城規會同意同珍公司的建議。二零一九年七月

五日，原訟法庭頒布有關暫緩命令。因此，補充資料尚未公布以供相關提意見人提出意見，而 R9(包括補充資料)尚未獲城規會重新考慮；

- (g) 二零二一年五月二十七日，上訴法庭作出裁決，駁回上訴。因此，城規會可考慮恢復重新考慮 R9 的餘下程序；

#### *最新的規劃情況*

- (h) 自二零一八年十二月十四日向城規會作出上述簡介後，城規會批准了 23 宗申請地點位於葵涌地區(下稱「該區」)的規劃申請(即 22 宗第 16 條申請，包括一宗由同珍公司就上訴地點所提交的申請，以及一宗第 12A 條申請)，並延期就一宗第 16 條申請作出決定。上述申請當中，有四宗涉及略為放寬建築物高度限制，包括一宗獲批准申請(編號 A/KC/444)，該申請擬略為放寬上訴地點建築物高度限制，即由主水平基準上 120 米放寬至主水平基準上 145 米。上述第 12A 條申請(編號 Y/KC/15)涉及把申請地點改劃為社會福利用途，而有關的擬議建築物高度大幅低於申請地點的建築物高度限制。上述申請是按照個別情況獲批准，並有技術評估支持，而且不涉及改變該區的整體建築物高度輪廓。這些申請不會影響自同珍公司於二零一九年五月三十一日提交補充資料後上訴地點的規劃情況；以及
- (i) 鑑於上述情況，當局建議城規會着手完成於二零一八年十二月十四日獲同意的餘下程序。規劃署會整合同珍公司所提交的補充資料和有關意見(如有的話)，以及規劃署的回應成為文件，以便城規會重新考慮 R9。

9. 秘書補充，城規會已於二零一八年十二月十四日同意重新考慮 R9 的程序，其後 R9 就原訟法庭的相關判決提出上訴，並向城規會提出暫緩重新考慮 R9 以等候法庭作出決定的要求，城規會因而暫緩有關的重新考慮程序。上訴法庭目前已作



出裁決，駁回上訴。城規會備悉最新的規劃情況，並可恢復進行重新考慮 R9 的餘下程序。當局已就重新考慮 R9 的擬議程序徵詢律政司意見。經商議後，委員同意：

- (i) 邀請並給予相關提意見人三個星期時間，就 R9 的補充資料(已於二零一九年五月三十一日提交)提供意見。其後，同珍公司及有關提意見人均會獲邀出席為重新考慮 R9 而召開的會議；以及
- (ii) 就城規會公布同珍公司的補充資料以供公眾提出意見一事，以及城規會重新考慮 R9 的安排，向同珍公司發出通知。

### 粉嶺、上水及元朗東區

#### 議程項目 3

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

考慮有關《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/17》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10764 號)

[此議項以英語及廣東話進行。]

10. 秘書報告，有關《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/17》(下稱「分區計劃大綱草圖」)的修訂主要旨在跟進城市規劃委員會(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」)對兩宗第 12A 條申請所作出的決定。申請編號 Y/NE-KTS/12(涉及修訂項目 A1)由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司始基有限公司提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、賓尼斯工程顧問有限公司(下稱「賓尼斯公司」)、周余石(香港)有限公司(下稱「周余石公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)為申請人就該申請擔任顧問的其中四間公司。香港哥爾夫球會位於兩宗第 12A 條申請所涉的申請地點附近。始基有限公司(R1)(由盧緯綸公司代表)、香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)(R4)(恒基兆業地產有限公司

的附屬公司(下稱「恒基公司」)及 Mary Mulvihill 女士 (R3/C3)已提交申述／意見。下列委員已就此議項申報利益：

- 何安誠先生 — 目前與新鴻基公司及弘達公司有業務往來，以及過往與盧緯綸公司有業務往來；另為香港高爾夫球會的會員；
- 黃天祥博士 — 目前與新鴻基公司有業務往來；
- 張國傑先生 — 其公司與新鴻基公司、賓尼斯公司、周余石公司、恒基公司及煤氣公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士；
- 黎庭康先生 — 其前公司目前與新鴻基公司、賓尼斯公司、周余石公司、恒基公司及煤氣公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士；
- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司的董事，而新鴻基公司是九巴的股東之一；
- 余烽立先生 — 其配偶為新鴻基公司的僱員；
- 余偉業先生 — 過往與盧緯綸公司有業務往來；
- 廖凌康先生 — 為香港理工大學的前校董會成員，而該大學先前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，該中心過往曾接受恒基公司一名執行董事的捐獻，而其親戚則為新鴻基公司的獨立非執行董事；

- 侯智恒博士 一 過往與恒基公司有業務往來，現為香港大學僱員，而港大先前曾接受恒基公司主席家人的捐款；
- 李國祥醫生 一 為香港哥爾夫球會會員，亦為香港理工大學校董會副主席，而該大學先前曾獲恒基公司的贊助；以及
- 羅淑君女士 一 為香港小童群益會的前總幹事及委員會成員，而香港小童群益會先前曾獲新鴻基公司的贊助。

11. 委員備悉，黃天祥博士和余烽立先生尚未到席。由於何安誠先生和伍穎梅女士涉及直接利益，因此委員請他們在討論此議項時暫時離席。由於廖凌康先生、袁家達先生、李國祥醫生和羅淑君女士所涉利益間接，以及張國傑先生、黎庭康先生、余偉業先生和侯智恒博士沒有參與相關修訂項目，亦沒有參與申述人／提意見人所提交的申述／意見，因此委員同意他們可留在席上。

#### 簡介和提問部分

12. 主席表示已向申述人和提意見人發出通知，邀請他們出席聆聽會，但他們當中除已到席或表明會出席聆聽會的人士外，其他人士不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於城規會已給予申述人和提意見人合理通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽申述和意見。

13. 以下的政府代表和申述人／提意見人此時獲邀到席上：

#### **規劃署**

- 陸國安先生 ] 粉嶺、上水及元朗東規劃專員
- 李燕婷女士 ] 城市規劃師／粉嶺、上水

**申述人／提意見人**

**R 2 — Kyland Investments Limited 及 Elmtree Worldwide Limited**

**C 2 — Professional Property Services Limited**

領賢規劃顧問有限公司 ] 申述人及提意見人的代表  
李禮賢先生 ]  
袁晰翹女士 ]

**R 3 / C 3 — Mary Mulvihill**

Mary Mulvihill 女士 ] 申述人及提意見人

**R 4 — 香港中華煤氣有限公司**

曾重文先生 ] 申述人的代表

**C 1 — 侯福達**

侯福達先生 ] 提意見人

14. 主席歡迎各人出席聆聽會，並簡單解釋聆聽會的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述和意見。她會邀請有關申述人／提意見人作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人、提意見人或他們的代表將獲分配 10 分鐘的時間作口頭陳述。在申述人、提意見人或他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。當所有到席的申述人、提意見人或他們的代表完成口頭陳述後，便會進行答問環節。委員可直接向政府的代表、申述人、提意見人或他們的代表發問。答問環節結束後，主席會請政府的代表及申述人、提意見人或他們的代表離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)會在他們離席後商議各項申述和意見，並於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

15. 主席請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見的內容。

16. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助投影片，向委員簡介各項申述和意見的內容，包括修訂的背景、申述人和提意見人所提出的理由／意見／建議、規劃評估及規劃署對有關申述和意見的意見。有關詳情載於城規會文件第 10764 號(下稱「文件」)。

17. 主席繼而請申述人、提意見人和他們的代表闡述他們的申述和意見。

R 2 — Kyland Investments Limited 及 Elmtree Worldwide Limited

C 2 — Professional Property Services Limited

18. 申述人及提意見人的代表李禮賢先生作出陳述，要點如下：

*修訂項目 A 1 及 B 1*

- (a) 支持修訂項目 A 1 及 B 1 把有關用地改劃為「綜合發展區」地帶，因為該等修訂項目能反映城規會就有關第 12 A 條申請所作的決定。他們將會根據「綜合發展區」地帶的要求提交規劃申請。由於根據「綜合發展區」地帶的規定，政府要求闢設的政府、機構及社區設施可免計入總樓面面積，故能提供誘因鼓勵闢設政府、機構及社區設施(包括為長者而設的設施)；
- (b) 有申述提出，應按情況需要更新先前就附近的地下高壓煤氣喉管進行的定量風險評估。他們備悉有關申述；以及
- (c) 任何在修訂項目 A 1 用地提供的零售設施都會屬小區規模。他們曾提出略為放寬地積比率及建築物高度限制，以容納該等零售設施。他們備悉規劃署對他們的意見所作的回應，並會在提交第 16 條申請的階段適當地考慮有關回應。

R 3 / C 3 — Mary Mulvihill

19. Mary Mulvihill 女士作出陳述，要點如下：

*修訂項目 A 1 及 B 1*

- (a) 為更有效地確保果園得以保留，應強制規定保留「綜合發展區(1)」用地內的果園；

- (b) 就「綜合發展區(2)」用地(修訂項目 B1)而言，一宗於二零一五年提交的第 12A 條申請的計劃包括闢設青年旅舍、安老院舍和長者護養院。但在「綜合發展區(2)」用地的未來發展項目，只是一個提供有限度長者設施的住宅發展項目；
- (c) 就「綜合發展區」地帶內如此大型的發展項目而言，應提供足夠的政府、機構及社區設施。發展項目內的擬議政府、機構及社區設施極為有限。申請人亦沒有就會否提供長者友善單位提供資料。區內的幼兒中心、社區照顧服務及安老院舍的供應不足；
- (d) 城規會和發展商應協助解決社會人口老化的問題。有必要實踐智慧醫療、讓社區人士保持健康，並透過鼓勵居家安老和在便利位置提供需求殷切的政府、機構及社區設施，減低長者的住院需要。當局應引入一些機制，確保發展商提供的新單位，有一定比例是採用長者友善設計。位置便利的政府、機構及社區設施，則可作為區內聚腳點和服務社區的空間。「綜合發展區(1)」地帶內擬議家居照顧服務隊只佔用一個辦公室，僅會提供外展服務，故有關空間不可作為聚會地點服務社區。；
- (e) 透過強制規定在「綜合發展區」地帶內闢設政府、機構及社區設施，可在短期內提供該等設施。然而，豁免把政府、機構及社區設施計入總樓面面積的建議，無法保證發展商最終會否提供政府、機構及社區設施。古洞北新發展區內只會在中至長期提供政府、機構及社區設施，但現時有迫切需要確保可在短期內提供更多政府、機構及社區設施；

#### *其他修訂項目*

- (f) 修訂項目 A2(劃為「康樂」地帶)——「康樂」地帶未必能保護該三塊用地，不讓其發展作其他非康樂用途(包括新界豁免管制屋宇、停車場及鄉郊式工業工場)。舉例來說，香港賽馬會把一幅劃為「康樂」

地帶的用地(近牛地)作停車場之用。這三塊土地應改劃為「政府、機構或社區」地帶或「休憩用地」地帶；

- (g) 修訂項目 B2(劃為「綠化地帶」)—當局應設立一個監察制度，防止用地被改作停車場用途，以及該處的樹木被砍伐；
- (h) 修訂項目 B3(顯示為「道路」的地方)—備悉規劃署的回應，即當局沒有在有關用地進行道路擴闊工程；以及
- (i) 修訂項目 C 及 D1(劃為「住宅(丙類)2」地帶)—這兩個修訂項目涵蓋的地區有一些樹叢，但當局沒有提供樹木的資料。修訂項目 D1 範圍內的地區仍未發展，不應改劃為「住宅(丙類)2」地帶。

#### R4—香港中華煤氣有限公司

##### *修訂項目 A1 及 B1*

20. 申述人的代表曾重文先生表示，修訂項目 A1 及 B1 覆蓋範圍附近的金坑路有一條高壓煤氣喉管。如擬議發展有所改變而影響到風險級別，便可能有需要更新先前在提交第 12A 條規劃申請時擬備的定量風險評估報告。

#### C1—侯福達

21. 侯福達先生是有關地區的北區區議員。他作出陳述，要點如下：

##### *修訂項目 A1 及 B1*

- (a) 「綜合發展區」地帶的發展會影響金坑路周圍的鄉郊特色。假如同時加上金錢村的周邊發展項目和古洞北的大型發展項目，上水／北區的交通情況便會進一步惡化，特別是在周末和假日期間；以及

- (b) 「綜合發展區」地帶內發展項目的建築物高度會對周邊鄉村造成視覺影響，以及影響鄉村的風水。施工期間進行的打樁工程會引致土地沉降，並影響附近現有建築物的結構安全。新發展項目也可能會導致現有排水設施超出負荷，令區內水浸問題加劇。

22. 由於規劃署代表、申述人、提意見人和他們的代表陳述完畢，會議進入答問環節。主席解釋，委員可提問，而主席會邀請申述人、提意見人或他們的代表及／或政府的代表回答。出席者不應把答問環節視為向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。

23. 主席及委員提出以下問題：

*「康樂」地帶*

- (a) 「康樂」地帶的規劃意向為何，以及當局對「康樂」地帶下的用途(例如停車場、新界豁免管制屋宇及工場)有何管制；
- (b) 當局是否有關於區內「康樂」地帶用作泊車設施的資料；

*政府、機構及社區設施*

- (c) 「綜合發展區(1)」地帶和「綜合發展區(2)」地帶內的長者設施供應情況為何；
- (d) 區內和全港長者設施的供求資料為何；
- (e) 當局是否有機制或誘因鼓勵在住宅發展項目採用長者友善設計或一般的通用設計；
- (f) 政府、機構及社區設施的規劃(尤其是在新發展區內)能如何加強新舊社區之間的融合；
- (g) 豁免政府、機構及社區設施的總樓面面積是否足以確保長者設施供應充足；



*其他*

- (h) 在《說明書》中訂明有需要保留「綜合發展區(1)」內的果園是否足以確保果園得以保存下來；以及
- (i) 當局有何行人設施讓行人由「綜合發展區(1)」和「綜合發展區(2)」，橫過粉嶺公路，前往古洞北新發展區新鐵路站。

24. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助投影片作出回應，要點如下：

*「康樂」地帶*

- (a) 修訂項目 A2 擬劃為「康樂」地帶的地方只涵蓋位於「綜合發展區(1)」地帶外圍的三塊細小剩餘土地。把這些土地劃為與毗連土地一樣的「康樂」地帶，做法恰當。「康樂」地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進作動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊用途的發展。這些康樂設施的發展將視乎私營機構的參與而定。倘作一些非康樂用途(例如停車場、新界豁免管制屋宇和工場)，必須取得城規會的規劃許可；
- (b) 古洞南規劃區(下稱「古洞南地區」)內位於牛地附近的另一個「康樂」地帶有一些屬於香港賽馬會的附屬停車設施。古洞南地區內的「康樂」地帶並無涉及公眾停車場的規劃申請獲得批准；

*政府、機構及社區設施*

- (c) 根據該兩宗已獲批准第 12A 條申請的計劃，倘落實在「綜合發展區(1)」地帶關設可提供 40 個服務名額的擬議社區照顧服務設施，古洞南地區社區照顧服務設施已規劃供應的服務名額將由較標準少 70 個改善至少 31 個(根據《香港規劃標準與準則》)。倘落實在「綜合發展區(2)」地帶關設可提

供 150 個宿位的擬議安老院舍，已規劃供應的宿位將由較標準少 96 個改善至少 54 個。擬議的政府、機構及社區設施已納入該兩宗第 12A 條申請的計劃，以回應社會福利署(下稱「社署」)當時提出的要求；

- (d) 在古洞北新發展區內，第 29 區將會興建一所福利服務綜合大樓，提供安老服務設施(包括一間設有 1 000 個宿位的安老院舍)；另外，第 19 區將闢設一個長者地區中心。整體而言，古洞北新發展區將可提供 1 600 個安老院舍宿位，這些宿位亦可供古洞南地區的居民使用。至於北區，已規劃供應的安老院舍宿位約為 3 632 個(較標準多 129 個)。現時手上並無有關香港整體的安老院舍宿位需求和已規劃供應情況的資料；
- (e) 《香港規劃標準與準則》並無訂明有關採用長者友善設計的要求。一些私營機構推廣在私人住宅發展項目內為長者開設社區中心的概念。概念中的長者社區中心除了有消閒康樂設施外，亦會提供中醫藥支援服務。屋宇署編訂的暢通無阻的通道設計手冊或有助締造一個通用設計環境；
- (f) 古洞北新發展區第 29 區已規劃作該新發展區的社區樞紐，提供各類設施，例如社區會堂、室內康樂中心、圖書館和幼兒中心。新鐵路站附近已計劃闢設地區公園。這些設施可為社區提供聚腳點的空間。此外，當局亦已計劃在利便居民的地點闢設其他政府、機構及社區設施，以配合居民的日常需要和營造社區；
- (g) 「綜合發展區(1)」地帶和「綜合發展區(2)」地帶的《註釋》訂明，按政府規定而提供的政府、機構及社區設施，所涉的總樓面面積可豁免計入地積比率。這可提供誘因鼓勵私營機構加設更多政府、機構及社區設施，因為此舉不會影響分區計劃大綱圖所准許的地積比率。舉例來說，第 12A 條申請的計劃建議在「綜合發展區(2)」地帶闢設一間可提供

150 個宿位的安老院舍，此設施的面積將相當於逾 5% 的整體總樓面面積。政府要求在私人發展項目提供的政府、機構及社區設施必須合理，並與有關發展的規模合乎比例；

### 其他

- (h) 修訂項目 A 所涉的地方自一九九零年代劃為「綜合發展區」地帶以來，有關意向一直是要保留該果園。申請人已在第 12A 條申請的計劃中建議保留該果園。有關保留該果園的要求已在《說明書》而非「綜合發展區(1)」地帶的法定《註釋》內訂明，讓設計具彈性。由於申請人須就其規劃申請提交發展建議(包括總綱發展藍圖和園景設計總圖)供城規會考慮，故此會有充分保障使該果園得以保留；以及
- (i) 古洞南地區有六條橫跨粉嶺公路的行人連接通道可通往北面的古洞北新發展區和鐵路站。最接近「綜合發展區(1)」和「綜合發展區(2)」兩幅用地的行人天橋位於附近的金坑路，並連接至古洞北新發展區。路政署正考慮在這些地點闢設無障礙設施。

25. 至於政府就增設政府、機構及社區設施所採取的措施，主席補充說，舉例來說，如所需的政府、機構及社區設施位於新發展區，並由政府提出闢設及將由政府提供，當局會為這些設施預留用地，並會把有關用地劃為政府、機構及社區地帶。如所需的政府、機構及社區設施位於公營房屋計劃(工程達到非常後期者除外)內，當局會一如《二零二零年施政報告》公布，供應約 5% 住用總樓面面積作社福設施用途。如所需的政府、機構及社區設施位於賣地計劃內的用地，當局會在賣地條款內加入提供這些設施的要求，規定私營機構必須在情況適用下闢設這些設施。如所需的政府、機構及社區設施位於須提交規劃申請的私人地段，例如修訂項目 A1 及 B1 內的私人地段，期望私人地段擁有人闢設政府、機構及社區設施時，須充分考慮他們有權決定其私人地段上的用途，以及期望闢設的設施與有關發展的規模是否合乎比例。豁免把有關的政府、機構及社區設施設施計入總樓面面積，是鼓勵闢設這些設施的方法。

26. 一名委員詢問，區內新建私人發展項目對附近鄉村及其傳統活動可能會造成什麼影響。侯福達先生(C1)作出回應，要點如下：

- (a) 多個傳統節日和活動主要是在河上鄉、古洞、燕崗、坑頭、金錢等地附近的鄉村舉行，而在鄉村舉行傳統節日和活動有助保持區內的傳統。村民關注到有關的私人發展項目會影響附近鄉村的風水；以及
- (b) 在古洞北新發展區落成前，北區的交通基建都不會得到改善。在這期間，鄰近現有鄉村的新建私人發展項目可能會對區內的交通情況造成負面影響。此外，在施工期間，該等私人發展項目的打樁工程可能會對附近民居造成影響。

27. 由於委員再無提問，主席表示簡介和答問環節的聆聽程序已經完成。城規會將閉門商議有關的申述和意見，稍後會把決定通知申述人和提意見人。主席多謝政府部門的代表，以及申述人、提意見人及他們的代表出席會議。他們於此時離席。

[何安誠先生及伍穎梅女士於此時暫時離席。]

#### 商議部分

28. 主席扼要重述，修訂項目 A1 及 B1 旨在反映已獲批准的第 12A 條申請。根據「綜合發展區」地帶的規定，申請人就「綜合發展區」地帶內的發展項目提交規劃申請時，須同時提交總綱發展藍圖及其他技術評估，以回應各項有關問題(例如交通及保留果園等問題)，供城規會考慮。其他修訂項目主要是反映所涉地方的現有狀況。

29. 委員普遍認為，文件詳載的部門回應和規劃署的代表在會上作出的簡介和回應，已回應了申述人和提意見人所提出的理據和建議。與會人士同意無須修訂分區計劃大綱圖。

30. 至於增設政府、機構及社區設施的一般政策，主席補充說，隨着該新政策於《二零二零年施政報告》公布，公營房屋

計劃內供關設社福利設施的總樓面面積會由大約 2% (從在政策公布前已實際落實有關設施的個案中抽選的樣本可見一斑) 提高至 5%。順帶須提出的是，一名委員認為，新設施的發展參數須足以容許採納通用設計，而另一名委員認為空間的規劃亦須對長者友善。在建築物設計方面，主席表示，屋宇署現正研究能鼓勵在發展項目內加入長者友善設計的措施。

31. 一些委員認為，在新發展區內提供方便易達的社區聚會空間，對加強社區營造非常重要。主席表示，政府部門明白有關的需要，並已採取各種措施加強社區營造。

32. 經商議後，城規會備悉 R1(部分)、R2 及 R3(部分) 表示支持的意見及 R1(部分)、R3(部分) 及 R4 提出的其他意見。城規會決定不接納 R3(部分)，並認為不應順應有關申述而修訂古洞南分區計劃大綱草圖，理由如下：

「修訂項目 A2

- (a) 這三塊細小土地是先前「綜合發展區」用地的剩餘土地。把這三塊細小土地由「綜合發展區」地帶改劃為毗連土地的「康樂」地帶，做法恰當；

修訂項目 C

- (b) 把有關用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)2」地帶，做法恰當。此舉旨在反映根據規劃許可而發展的一個現有住宅發展項目；以及

修訂項目 D1

- (c) 把有關用地由主要劃為「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶而維持發展參數不變，做法恰當。此舉旨在反映根據規劃許可而在部分用地上發展的一個現有住宅發展項目，並通過私人機構參與加快發展餘下地方。」

33. 城規會亦同意古洞南分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據《城市規劃條例》第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

[潘永祥博士及黎庭康先生此時離席。黃天祥博士此時到席，而何安誠先生及伍穎梅女士則於此時返回席上。]

#### 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/FLN/22

擬在劃為「農業」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶、「其他指定用途」註明「污水抽水站」地帶、「其他指定用途」註明「美化市容地帶」及顯示為「道路」的地方的上水第 51 約地段第 517 號餘段、第 518 號餘段、第 521 號餘段、第 522 號、第 523 號餘段、第 524 號餘段、第 525 號、第 526 號、第 527 號餘段、第 532 號餘段(部分)、第 533 號餘段(部分)、第 534 號餘段(部分)、第 539 號(部分)、第 540 號(部分)、第 541 號(部分)、第 542 號(部分)、第 543 號(部分)、第 544 號、第 545 號、第 547 號(部分)、第 548 號(部分)、第 551 號(部分)、第 552 號及第 553 號和毗連政府土地作臨時商店及服務行業和娛樂場所用途(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 10766 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

#### 簡介和提問部分

34. 以下規劃署的代表及申請人此時獲邀到席：

陸國安先生 ] 規劃署粉嶺、上水及元朗東  
規劃專員

馮武揚先生 ] 規劃署高級城市規劃師／粉  
嶺、上水及元朗東

浩霖企業投資有限公司和 ]  
賜華投資集團有限公司 ] 申請人

黃鐵芳先生 ]  
滙盈測量師行有限公司 ]  
江智祥先生 ] 申請人的代表  
黃謙燊先生 ]  
王亞芹女士 ]

35. 主席歡迎上述人士到席，並解釋覆核聆聽會的程序。她接着請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

36. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10766 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」)就這宗申請所作的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。

37. 主席繼而請申請人及其代表闡述這宗覆核申請。申請人黃鐵芳先生及申請人的代表江智祥先生、黃謙燊先生和王亞芹女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

*申請地點的擬議用途及運作*

- (a) 申請地點會作臨時嘉年華會及跳蚤市場用途，為期三年，主要旨在服務區內居民，以及支持區內經濟和區內就業，性質與位於新田的新田購物城或其他牟利的主題公園有別。申請地點包括兩個部分：申請地點 A 主要會作跳蚤市場和娛樂用途，而申請地點 B 則會作農業用途，包括復耕區、溫室及支援申請地點 A 和申請地點 B 運作的 20 個泊車位。兩個申請地點會由同一公司管理，而擬設攤檔會免費或以低廉的租金租給個別人士、學生、初創企業或機構；
- (b) 申請地點可為區內人士提供價錢相宜的康樂及娛樂場所，並可促進旅遊業。預料可創造大約 2 000 個就業機會。所提供的泊車位某程度上亦可滿足區內需求；

- (c) 有關向食物環境衛生署(下稱「食環署」)申領娛樂牌照，申請人須在申請地點安裝臨時構築物，以及證明申請地點有適當的裝置作滅火用途；

#### *用作出入口的土地*

- (d) 他們備悉申請地點 A 西北部分的擬議出入口屬政府土地(面積約為 3 000 平方米)，並已在二零二一年一月撥給土木工程拓展署作工地 (GLA-TDN 4444)(下稱「政府土地部分」)，以供該署的承辦商進行粉嶺繞道東段的建築工程。他們已盡力聯絡相關政府部門，以探討是否可以在政府土地部分闢設出入口連接申請地點 A，但並不成功；
- (e) 他們在二零二零年七月提交規劃申請時，未有察覺政府土地部分在二零二零年後仍會用作工地。把政府土地部分撥作工地會對申請地點及其周邊地區前往梧桐河以南的通道／緊急車輛通道造成阻塞，以致該處的土地資源未能善用；
- (f) 政府代表曾表示，把政府土地部分撥給土木工程拓展署不會影響城規會考慮這宗規劃申請，而地政總署亦可在收到通知後短期內騰空政府土地部分。他們當時非常質疑此意見；

#### *盡力回應政府部門及公眾的意見*

- (g) 申請人已作多番努力，回應政府部門的意見(例如進行實地視察、與政府代表舉行會議及提交交通檢討)。為回應漁農自然護理署(下稱「漁護署」)對申請人在申請地點 B 興建公眾停車場的初步建議所提出的強烈反對，他們已把申請地點 B 改為農業用途，並闢設一些附屬泊車位。目前只有運輸署的意見尚未能回應；
- (h) 據他們初步了解，擬議發展在交通影響方面沒有太多尚未解決的問題。他們在二零二零年八月首次接獲運輸署要求進行小型交通檢討的意見。其後，他



他們向運輸署提交了交通檢討，但運輸署表示交通檢討須由一名合資格的交通顧問擬備，以確保交通檢討具備專業質素。他們及後委聘了一名交通顧問擬備交通檢討，以進一步回應運輸署在二零二零年八月十一日提出的意見。不過，政府土地部分撥給土木工程拓展署後，運輸署在二零二一年三月二日提出新的意見，表示要穿過政府土地部分闢設通道不可接受，申請人須作出新的交通安排及評估。他們並不同意運輸署的意見，亦認為白費了他們的寶貴時間和努力。他們感到被不公平對待；

- (i) 他們亦不同意運輸署／規劃署採用供「零售」項目使用的泊車標準來評估他們的申請，因為他們的申請只涉及一個跳蚤市場（只有小型攤檔）。運輸署所要求提供的泊車位數目與要求永久發展項目提供的泊車位數目類似，但擬議發展只屬臨時性質，僅為期三年，而目標顧客為居於附近的區內人士，這些顧客駕車前往申請地點的機會不大。申請人亦建議分階段發展申請地點，以便監察交通情況。不過，運輸署並不同意有關建議；
- (j) 規劃署的代表在早前的簡介曾表示，區內的無名路如作雙程行車會過於狹窄。不過，應注意的是，一條新的小巴線將會使用該條無名路；
- (k) 為回應公眾意見，他們已把申請地點 A 劃為「休憩用地」地帶的地方刪走燒烤場的部分，並把燒烤場改為休憩處；
- (l) 他們自提交第 16 條申請以來便困難重重，尤其是在疫情期間。因此，申請人在第 16 條申請階段已多次要求延期，亦未有提交進一步資料以支持這宗覆核申請；以及

#### *周邊地區的特色*

- (m) 申請地點位於約有 20 000 名居民的天平邨附近，而周邊地區為粉嶺北新發展區的一部分，將會興建

公營房屋。他們並不同意規劃署所指，申請地點及周邊地區具鄉郊特色。

38. 規劃署的代表和申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。主席和一些委員向申請人的代表提出以下問題：

*方案及營運*

- (a) 可否闡述及澄清擬議用途；
- (b) 估計訪客及工人的人數是多少，以及最少要有多少名訪客才能使擬議發展維持可行的營運；
- (c) 用作復耕的申請地點 B 會否與申請地點 A 分開進行；
- (d) 兩個申請地點搭建了什麼構築物，以及申請人有否就搭建該等構築物向相關當局取得許可；

*交通評估、車輛通道及泊車設施*

- (e) 供目前停泊於申請地點 A 的車輛使用的車輛通道情況如何；
- (f) 申請人是否期望政府土地部分必須開放，為申請地點 A 提供通道；
- (g) 關於通往申請地點 A 的通道安排，可否闡述申請人認為有何「不公平」之處；以及
- (h) 申請人得悉可能無法再使用政府土地部分作為通道後，有否提出替代交通方案供運輸署考慮。

39. 申請人及申請人的代表黃鐵芳先生、江智祥先生及黃謙燊先生作出回應，要點如下：

*方案及營運*

- (a) 申請地點會用作低端的小規模跳蚤市場，每個攤檔面積大約 60 平方呎，並以低廉的租金出租(三個月租金約 10,000 元)，以滿足當地社區的需求，並鼓勵創業。申請地點 B 原本擬用作闢設 100 至 200 個公眾泊車位供該區居民使用，因為該區的違例泊車問題嚴重。為回應漁護署的意見，申請人其後建議把申請地點 B 作溫室用途，以栽種新品種的農產品。申請地點 B 會設置附屬泊車位，以配合申請地點 A 及 B 擬議用途的需要；
- (b) 粗略估計，申請地點 A 的訪客和檔販人數約為每天 1 000 人(早上、下午和黃昏時段的訪客人數分別大約為 350 至 500 人)。在早上時段，攤檔會免費供農夫銷售以有機方式栽種的產品。下午時段可能會有以物易物方式進行交易的攤檔。跳蚤市場會分階段開放(例如在開始時有 100 個攤檔)。若要該市集在財政上有營運能力，則每天需要有大約 1 000 名訪客；
- (c) 申請地點 A 及 B 的用途可分開進行。申請地點 B 的籌備工程已經展開(例如闢設灌溉水源)，即使這宗覆核申請不獲城規會批准，申請人仍會按計劃進行工程；
- (d) 申請地點 A 只搭建了臨時構築物，有關構築物是為了申請牌照在該處經營嘉年華會而搭建。除了機電工程署外，各有關當局已向申請人批出許可。該牌照事宜目前仍在處理中；

#### *交通評估、車輛通道及泊車設施*

- (e) 目前，車輛並非使用政府土地部分通往申請用地 A。現有的通道是位於梧桐河南岸的支路，並由渠務署管理。若該支路被封，車輛則無法通往申請地點 A；
- (f) 據申請人了解，政府的原意是讓土木工程拓展署使用該政府土地部分至二零二零年十二月止，其後土

地會歸還給地政總署。申請人知道政府並無義務開放政府土地部分以作為通往申請地點 A 的通道；

- (g) 申請人能夠在交通檢討中證明擬議用途不會對周邊地區的交通造成負面影響。然而，運輸署堅稱，由於政府土地部分並不開放作為通往申請地點 A 的通道，因此申請人所提供的交通檢討未能證明為有效。申請人認為運輸署並非基於技術理由而不支持其申請；以及
- (h) 申請人是按規劃署和運輸署的要求而建議就申請用途闢設車輛通道和泊車位。由於申請人不鼓勵公眾人士駕車至申請地點，因此闢設車輛通道和泊車設施並非申請人的意向。同類的跳蚤市場用途並無泊車設施。若不提供泊車設施，申請地點不吸引額外的交通量。

40. 關於已經在申請地點 A 搭建的臨時構築物，地政總署署長黎志華先生提醒申請人，除非獲得相關部門事先許可，否則不得搭建任何構築物。

41. 主席及一些委員向規劃署的代表提出以下問題：

*申請地點及擬議用途*

- (a) 在第 16 條申請階段提交約 2 000 份意見，表示支持這宗申請所涉的人士／團體為何；他們的主要意見是什麼；
- (b) 澄清申請的用途為何；
- (c) 按照《詞彙釋義》，澄清「街市／跳蚤市場」及「零售／商店及服務行業」的釋義為何；
- (d) 提供有關圖 R-3 所示的執管個案編號 E/NE-FLN/006 及 008 的資料；

- (e) 澄清申請地點是否位於粉嶺北新發展區的範圍內；這一點與其中一個拒絕理由，即申請地點及其周邊地區具鄉郊特色，有何關連；
- (f) 倘用地 B 會另行發展作農業復耕用途並闢設泊車位，申請人是否須向城規會申請規劃許可；

*通往申請地點的車輛通道*

- (g) 澄清通往申請地點的現有車輛通道為何；
- (h) 申請人聲稱政府代表向他們表示，把政府土地的部分撥給土木工程拓展署並不會影響城規會考慮該宗申請，請就此作出澄清；
- (i) 通往用地 B 的通道是否需要穿過政府土地；申請人是否須就通道穿過政府土地一事向有關當局申請許可；
- (j) 考慮到申請人所估計的工人及訪客數目，申請地點是否必須闢設緊急車輛通道；以及
- (k) 誰負責闢設通往申請地點的車輛通道。

42. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助投影片作出陳述，要點如下：

*申請地點及擬議用途*

- (a) 正如文件附件 A 第 11.2 段所示，有 2 177 份意見表示支持這宗申請，這些意見分別由上水區鄉事委員會主席和副主席、新田鄉鄉事委員會主席、燕崗村村代表，以及其他個別人士以三種內容劃一書信的形式提交。概括而言，他們認為擬議用途可提供空間作文娛及零售活動用途、創建本地地標，並提供就業機會；

- (b) 建議把用地 A(約 2.1 公頃)作「商店及服務行業」用途，及闢設四個「市集大堂」(提供若干娛樂活動，例如卡拉 OK 及兒童遊樂場)，並會在政府土地部分提供附屬泊車位及上落客貨處。申請地點會搭建 42 個構築物(非住用總樓面面積約為 5 480 平方米)。用地 B(約 0.8 公頃)先前建議純粹用作泊車位用途，但其後建議將其用作溫室發展及農業復耕用途，並減少泊車位數目，以回應漁護處的意見；
- (c) 根據城規會採用的《詞彙釋義》，擬議零售及餐飲服務會視作「商店及服務行業」用途，而根據《詞彙釋義》，「低端」和「高端」零售設施並無分別。有別於不常舉辦的嘉年華會，擬議「商店及服務行業」用途(包括餐飲服務)會每日從早到晚運作，為期三年。因此，運輸署認為須闢設足夠的泊車及上落客貨設施，才能支持有關申請；
- (d) 執管個案編號 E/NE-FLN/006 是針對有關用地在未有取得規劃許可的情況下作燒烤場用途，該燒烤場在規劃事務監督發出強制執行通知書後已停止運作。另一宗執管個案編號 E/NE-FLN/008 則是針對在未有取得規劃許可的情況下作公眾停車場用途，但現時有關用地仍被用作泊車用途；
- (e) 根據粉嶺北新發展區的已規劃用途，申請地點有部分範圍會發展為政府、機構及社區樞紐，附設診所、室內康樂中心、社區會堂及社會福利設施等。當局計劃在申請地點以南興建粉嶺北新發展區中央公園，該公園會連接梧桐河河畔。不過，當局認為申請地點及其周邊環境、北面毗連的梧桐河，以及南面的石湖新村現時的狀況均具鄉郊特色；
- (f) 用地 B 位於「農業」地帶的範圍內，而溫室或農業復耕用途是該地帶經常准許的用途。倘泊車位是附屬於農業用途，而且擬提供的泊車位數目與擬議用途的規模相若的話，申請人便無須申請規劃許可。就農業復耕用途而言，提供 20 個附屬泊車位屬偏高，當局會就此徵詢漁護處的意見。不過，應注意

的是，由於用地 B 的擬議泊車位亦會作支援用地 A 的用途，因此用地 B 也會納入該宗申請；

#### *通往申請地點的車輛通道*

- (g) 現時，用地 A 可經由梧桐河南岸約 4 米闊的支路前往。不過，渠務署表示，公眾不得進入有關支路。用地 A 並無其他車輛通道可供使用；
- (h) 相關政府部門與申請人已舉行約 10 次會議，討論這宗申請。當局建議申請人應適當地劃定地盤範圍，以配合運作，而當中或會包括部分政府土地。一些政府部門或關注當局以技術為由，要求申請人把政府土地納入其評估的規定。不過，城規會會根據訂定土地用途時所考慮的規劃因素，考慮每宗申請，而不會受土地類別所約束；
- (i) 通往用地 B 的通道亦穿過一塊政府土地，而地政總署建議申請人把有關範圍剔出用地 B，不然的話，申請人便須申請短期租約，方可使用該塊政府土地。否則，申請人須研究闢設另一條通往用地 B 的車輛通道；
- (j) 消防處的意見並無清楚表明，申請地點必須闢設緊急車輛通道，不過，倘這宗申請獲得批准，則建議加入規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實消防裝置建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處的要求；以及
- (k) 用地 A 是根據集體政府租契持有，而地政總署已清楚表明並不保證申請地點會獲給予通行權。申請地點原先用作農業用途，並無闢設車輛通道。一般而言，項目倡議人須自費為每個私人發展項目建議和安排闢設相應的車輛通道，而有關通道須獲得相關政府部門(包括運輸署及路政署)的批准。政府並無責任為申請地點提供車輛通道或出入口。

43. 運輸署總工程師／交通工程(新界東)潘永康先生回應一名委員的提問時表示，運輸署已要求申請人就擬議用途提交交通評估或檢討，而申請人可能需要根據有關評估的結果，提出適當的緩解措施，以處理有關發展在增加人流或車流方面對周邊地區造成的任何負面影響(如有的話)。此外，當局亦建議申請人在評估擬議用途所造成的交通影響時，參考同類用途所產生的車流情況。

44. 由於委員再無提問，主席表示覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在申請人及其代表離席後就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。主席多謝申請人及其代表和規劃署的代表出席會議。他們此時離席。

[張國傑先生及黃幸怡女士在答問部分進行期間暫時離席，而何安誠先生及伍穎梅女士在答問部分進行期間離席。]

#### 商議部分

45. 主席扼述，申請地點是根據集體政府租契持有(批租作農業用途)，而按照有關租契，申請人並無進行擬議用途的權利(用地 B 的擬議農業活動除外)。根據申請人所提供的資料，有關的跳蚤市場規模並不算小，而且需要闢設足夠的泊車位及上落客貨車位才能應付日常營運所需。申請地點及其周邊地區在短期內會發展為粉嶺北新發展區的一部分，所以申請人不能期望政府會預留土地以便闢設通往申請地點的車輛通道。主席請委員在考慮這宗申請時顧及以上各項。

46. 委員普遍同意規劃署的評估，並表示不支持這宗覆核申請。考慮到周邊地區的現有鄉郊特色，擬議用途的規模過大。申請人亦無法證明有關發展不會造成負面的交通影響。一名委員表示，由於申請地點會吸引大量訪客前往，如申請地點缺乏車輛通道，擬議用途可能會對這些訪客構成安全問題。

47. 主席建議應適當地修訂拒絕理由(a)，以反映擬議用途的規模過大，與申請地點及其周邊地區的「現有」鄉郊特色(而非該區在未來發展為新發展區時的特色)並不協調。委員表示同意有關建議。



48. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

「(a) 基於申請地點及其周邊地區的**現有**鄉郊特色，擬議零售及娛樂用途的規模過大；以及

(b) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區造成負面交通影響。」

49. 會議於下午一時十分休會午膳。

[甯漢豪女士、馮英偉先生、郭烈東先生、李國祥醫生及陳振光博士此時離席。]

50. 會議於下午二時十五分恢復進行。

51. 下列委員和秘書出席了恢復進行的會議：

黃令衡先生

副主席

廖凌康先生

楊偉誠博士

袁家達先生

簡兆麟先生

張國傑先生

侯智恒博士

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

倫婉霞博士

謝祥興先生

黃天祥博士

黃元山先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

潘永康先生

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

[簡兆麟先生此時獲邀到席上。]

沙田、大埔及北區

議程項目5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-KLH/591

擬在劃為「綠化地帶」的大埔九龍坑第 9 約地段第 784 號(部分)興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇)

(城市規劃委員會文件第 10767 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

52. 委員備悉，主席因事未能出席下午的會議。副主席此時接手主持會議。

簡介和提問部分

53. 以下規劃署的代表及申請人此時獲邀到席：

**規劃署**

胡耀聰先生 — 高級城市規劃師／新圖規劃

陳素文女士 — 城市規劃師／新圖規劃 2

**申請人**

陳哲順先生

54. 副主席歡迎上述人士到席，並解釋覆核聆聽會的程序。他接着請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

55. 高級城市規劃師／新圖規劃胡耀聰先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10767 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」)就這宗申請所作的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。

56. 副主席繼而請申請人闡述這宗覆核申請。

57. 申請人陳哲順先生作出陳述，要點如下：

- (n) 根據地租登記冊的記錄，申請人已就申請地點內 0.02 英畝「屋宇」繳付租金。他不明白為何不能在申請地點內興建兩幢屋宇，並詢問政府是否承認申請地點的建屋權；
- (o) 在二零零零年至二零一四年期間，同一「綠化地帶」內曾有大約八宗小型屋宇申請獲城規會批准。該等獲批申請所涉的用地距離河道少於 10 米，而現時這宗申請的申請地點位處較遠的地方(即與河道有大約 50 米至 100 米的緩衝距離)。過去百多年來，他的家族和親戚一直在該處務農。申請地點建有一條雨水渠，收集到的雨水會直接排入大海。此外，該區主要為休耕農地，而非規劃署航攝照片所示的植被地。擬建的屋宇不會對環境造成不良影響。他身為祖堂司理，不明白當局為何不容許他們在祖堂地興建祖屋供後人使用；以及
- (p) 如政府認為該區應劃作「綠化地帶」，有關土地則應恢復作相關用途。

[張國傑先生此時回到席上。]

58. 由於規劃署的代表完成簡介，而申請人亦陳述完畢，副主席請委員提問。

#### *租契權利*

59. 副主席詢問，根據由申請人提供的地租登記冊記錄，申請人是否有權在申請地點興建屋宇。高級城市規劃師／新圖規劃胡耀聰先生表示，根據地政總署的記錄，申請地點是以集體政府租契持有的舊批農地，現時沒有具體文件或調查記錄證明申請地點曾由農業用途轉為屋宇用途。委員可考慮航攝照片、土地登記冊及其他歷史檔案等其他資料，以確定申請地點是否有任何構築物／屋宇。雖然申請人提出的地租登記冊的記錄可作為「屋宇」用途的證據，但這只屬於其中一項考慮因素。現階段沒有足夠證據證明申請地點有權用作興建建築物／屋宇。

60. 副主席詢問，申請地點的屋宇在何時開始存在，申請人陳哲順先生回應時表示，他不清楚申請地點的屋宇在何時開始存在。不過，地租登記冊的記錄顯示當局曾就申請地點內 0.02 英畝「屋宇」收取租金。

「綠化地帶」及集水區

61. 一些委員提出下列問題：

- (a) 有關「綠化地帶」的情況；
- (b) 附近的若干構築物是否屬獲批的構築物；
- (c) 集水區的範圍為何；在集水區內是否曾有規劃申請獲得批准；這類申請的主要考慮因素為何；以及
- (d) 倘申請人能夠證明有權在申請地點興建建築物／屋宇，是否仍須取得規劃許可。

62. 高級城市規劃師／新圖規劃胡耀聰先生借助一些投影片作出以下回應：

- (a) 雖然攝於二零一四年三月、二零一八年一月及二零二一年一月的航攝照片顯示該「綠化地帶」內有植物被清除的情況，但大多數攝於其他年份的航攝照片顯示該「綠化地帶」主要有植物覆蓋，並無進行發展。該「綠化地帶」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，充分發揮其「綠化地帶」的功能，亦符合九龍坑分區計劃大綱圖所訂明的規劃意向；
- (b) 申請地點南面的「綠化地帶」內有若干未獲批給規劃許可的臨時構築物。規劃事務監督已向部分這些涉及違例發展的構築物發出強制執行通知書。當局正密切監察其餘構築物。如有充分證據證明有任何違例發展，當局將會視乎情況進一步採取適當的規劃執行管制行動；

- (c) 除北端接近粉嶺的部分外，集水區幾乎涵蓋九龍坑分區計劃大綱圖的整個規劃區。自當局於二零零零年十一月二十四日首次公布「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」)以來，集水區內共有九宗小型屋宇發展申請獲得批准。其中七宗申請是在「臨時準則」於二零零二年八月二十三日加入準則(i)項前獲批准。該項準則訂明，坐落在集水區內的擬議發展應該可接駁至該區現有或已計劃敷設的污水收集系統。其餘兩宗獲批准的申請涉及同一地點，由同一名申請人提交，於二零一零年及二零一四年獲得批准，主要理由是申請地點可接駁至該區已計劃敷設的污水收集系統，而且先前曾獲批給規劃許可。除上述獲批准的申請外，小組委員會／城規會在二零一零年至二零一九年間拒絕了五宗申請。城規會在評審時引用「臨時準則」(i)項，做法貫徹一致，目的是要確保發展項目不會對集水區的水質造成負面影響；以及
- (d) 「屋宇」在「綠化地帶」內屬於第二欄用途，無論申請人是否擁有申請地點的建屋權，均須取得規劃許可。根據九龍坑分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，任何土地或建築物的用途，如在緊接中期發展審批地區圖首次刊憲前已經存在，而該項用途由展開以來一直持續進行，則會被視為可予容忍的「現有用途」，無須取得規劃許可。就這宗申請而言，根據當局於一九九零年(即緊接有關中期發展審批地區圖的公告刊登前)所進行的土地用途調查，申請地點並沒有任何屋宇。因此，申請人須就擬議屋宇申請規劃許可。

### 土地擁有權

63. 一名委員問到這宗申請是否為了發展小型屋宇。高級城市規劃師／新圖規劃胡耀聰先生回應指，這宗申請並不涉及原居村民發展小型屋宇。申請人陳哲順先生補充指，現時這宗申請並非作小型屋宇發展，而是代表他們的祖／堂就在申請地點興建兩間屋宇取得規劃許可，以供後人使用。同一名委員進一

步詢問，倘擬議屋宇是供申請人自用或祖／堂使用，這宗申請的考慮因素會否不同。胡先生回應指，申請地點的擁有權／屋宇的日後使用者並非這宗申請的主要考慮因素。

64. 由於委員再無提問，副主席表示覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在申請人離席後就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。副主席多謝規劃署的代表和申請人出席會議。他們此時離席。

[黃幸怡女士在答問部分進行期間返回席上，廖凌康先生則在此期間離席。]

#### 商議部分

65. 委員普遍認為，不可支持這宗申請。兩名委員備悉地政總署的意見，該意見指出，雖然申請人聲稱有關的私人地段享有建屋權，可作「屋宇」用途，但地政總署在處理每宗申請時，仍會考慮航攝照片、土地登記冊及其他歷史檔案等其他資料，以確認申請地點是否有任何構築物。就此而言，現時並無足夠的證據證明申請地點有權用作興建建築物／屋宇。

66. 秘書應副主席的邀請解釋說，一般而言，當局在考慮「綠化地帶」或其他環境易受影響地帶的擬議屋宇發展申請時，會尊重租契所賦予的建屋權。儘管如此，這並不一定表示有關申請會獲得批准，當局會根據臨時準則及相關的城規會指引，按個別的規劃情況考慮每一宗申請。九龍坑分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁述明，(i)新界豁免管制屋宇的翻建或(ii)以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物(即在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登前已經存在的住用建築物)是分區計劃大綱圖涵蓋範圍內的土地上所經常准許的。概括而言，把申請地點現有屋宇重建為新界豁免管制屋宇無須申請規劃許可。

67. 地政總署署長黎志華先生指出，雖然申請人在申請書聲稱，地租登記冊的記錄可作為「屋宇」用途的證據，但這只屬於其中一項考慮因素。不過，現時沒有具體文件或調查記錄支持申請人所聲稱的說法，因為申請地點並無發現屋宇，而且申請人未能證明申請地點先前是否確實有屋宇存在，以及如先前



有屋宇存在，有關屋宇是何時存在。無論如何，在考慮有關申請時，申請地點的建屋權只是其中一項考慮因素。

68. 委員備悉，建屋權只是考慮有關申請的其中一項因素，而臨時準則所載列的評審準則，例如對集水區所造成的影響，亦應考慮在內。委員普遍同意，沒有有力的理據支持偏離小組委員會的決定，文件第 7.1 段所載的拒絕理由也屬恰當。

69. 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「綠化地帶」的規劃意向。此地帶的規劃意向，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。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無提出有力的理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；以及
- (b) 擬議發展不符合「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」，因為位於集水區內的申請地點將不能接駁至區內現有或已計劃敷設的公共污水收集系統。申請人未能證明擬議發展不會對該區的水質造成負面影響。」

[楊偉誠博士在進行商議部分時到席。]

## 屯門及元朗西區

### 議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-LFS/393

擬在劃為「海岸保護區」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 7 號進行填土工程，以作准許的農業用途  
(城市規劃委員會文件第 10768 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

70. 下列政府的代表及申請人此時獲邀到席上：

#### **規劃署**

袁承業先生 — 屯門及元朗西規劃專員

#### **漁農自然護理署(下稱「漁護署」)**

周永權先生 — 高級漁業主任

馬翠盈女士 — 漁業主任

#### **申請人**

鄧德康先生

71. 副主席歡迎各人到席，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。

72. 屯門及元朗西規劃專員袁承業先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10768 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就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。

73. 副主席繼而請申請人闡述這宗覆核申請。

74. 申請人鄧德康先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他在區內已居住數十年，並曾經營豬舍，但豬舍後來結業。由於土地業權人迫遷，他因而由毗連地段（即第 129 約地段第 9 號）搬到地段第 7 號，並開始在該處經營養魚場。鑑於已得到相關政府部門批准在申請地點搭建農用構築物，進行地盤平整和建築工程，以及渠務工程，他沒有為意必須取得規劃許可才可進行填土工程。直至收到強制執行通知書，要求他中止涉及該項填土工程的違例發展，他才知悉此事。申請地點已按政府要求恢復原狀；
- (b) 曾探討以磚塊泥沙等其他方法平整地盤。申請地點有部分地方要使用混凝土鋪平地面，建造穩固平台作為地基，以豎設遮蔭棚的支柱，防止遮蔭棚在颱風吹襲時被吹毀。雖然在申請地點使用混凝土鋪平地面，可方便搬運魚池／魚缸，以便為魚類評級／分類和清洗魚池／魚缸，使養魚場能有效運作，但在覆核申請中，填土範圍已盡量縮減至只鋪平遮蔭棚所在之處；以及
- (c) 他住在附近，而申請地點靠近海岸，是適合養殖魚類的地方。因此，容許把養魚場從毗連用地遷至申請地點並非不合理。不過，應該不會再出現把養魚場遷至目前這宗個案所涉同一「海岸保護區」地帶內的情況，因為這宗個案極為罕見，因此不會立下不良先例。他只希望在申請地點盡力經營一個小型養魚場，繁殖、飼養優質魚類，並把魚穫供應給市民食用。他要求城規會從寬考慮這宗申請。

75. 規劃署的代表和申請人陳述完畢，副主席請委員提問。

76. 一些委員提出以下問題：

- (a) 填土工程的定義；
- (b) 在同一個「海岸保護區」地帶內是否有其他養魚場；以及

- (c) 在「海岸保護區」地帶內是否准許填土，以及對在該地帶內進行填土工程施加限制的理據為何。

77. 屯門及元朗西規劃專員袁承業先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 根據法定圖則詞彙釋義，填土工程指在土地上放置或堆放泥土、碎石或任何其他物質，因而引致地面升高。由於申請人的建議涉及以混凝土鋪築地面，因此視為填土工程；
- (b) 根據漁護署的記錄，申請地點的東北面和東南面有兩個養魚場，均涉及在魚塘養魚。根據相關記錄，在同一個「海岸保護區」地帶內，並無其他採用與現時申請類似作業模式的養魚場獲准經營；以及
- (c) 申請地點位於流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱草圖的「海岸保護區」地帶內。有關地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。根據分區計劃大綱圖上「海岸保護區」地帶《註釋》的「備註」，任何填土／填塘或挖土工程，包括為改作第一欄和第二欄所列的任何用途，須向城規會申請規劃許可，因為有關活動可能會對排水及天然環境造成不良影響。城規會將按每宗個案的個別情況(包括填土的範圍)，考慮涉及填土的申請。雖然申請人已把填土面積縮減至 160 平方米，但仍需向城規會取得規劃許可。

78. 一些委員就養魚場的作業向申請人提出以下問題：

- (a) 是否需要就設置魚池而進行挖土工程，以及魚池與魚缸有何分別；

- (b) 在申請地點以混凝土填土的理由，以及除了文件繪圖 R-1 所標示的四個地方外，其餘地方會否以混凝土填土；
- (c) 除了在申請地點以混凝土填土外，申請人有否探討其他方法；
- (d) 若不以混凝土鋪築地面，養魚場可否運作；以及假如申請地點沒有鋪築地面的話，對養魚場的財政營運能力會造成什麼影響；以及
- (e) 漁護署有否對經營養魚場提供任何協助或建議。

79. 申請人鄧德康先生借助實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 他展示一幅顯示有魚池及魚缸的相片，並解釋說魚池是以帆布製成，猶如一個塑膠製的游泳池，可放置在地上而無須進行挖土工程。魚缸則大致上比魚池細小，類似一個膠箱，作養魚和貯水用途；
- (b) 有需要進行擬議的混凝土填土工程，因為可藉此建造穩固平台以擺放魚池／魚缸；方便搬運魚池／魚缸以便為當中的魚類評級／分類和清洗魚池／魚缸；方便搬運魚糧和工具；可作為鞏固簷篷支柱的地基及避免在颱風吹襲時簷篷被吹毀；以及混凝土地面比較能保持乾爽，可避免觸電。除申請所涉及使用混凝土填土的範圍外，他不打算在申請地點的其他地方進行填土；
- (c) 已放置可移動的混凝土座以支撐簷篷。鑑於場地所限，在申請地點擺放多個混凝土座並不可行。除此之外，或可使用磚塊鋪成硬地面。然而，由於地面高低不平，在申請地點內搬動魚池／魚缸並不容易；
- (d) 如在有關地點的地面鋪上混凝土，把已分類的魚由一個魚池／魚缸轉移至另一魚池／魚缸時會更為方

便，亦無須花費長時間和大量人力持續打理有關地點及進行剪草工作。此舉可提高工作效率，有助減低人力成本。雖然在申請地點沒有混凝土行人道的情況下，養魚場仍有可能運作，但效率會減低。如填土工程不獲批准，預計搬運魚類將須耗費大量人力。在這種狀況下營運養魚場，在財政上未必可行，養魚場亦未必能長久經營；以及

- (e) 在獲得地政總署批准在申請地點搭建農用構築物前，他已就養魚場的設計和運作細節諮詢漁護署。

[伍灼宜教授及鍾文傑先生在進行答問部分期間離席。]

80. 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。副主席感謝政府的代表和申請人出席會議。他們於此時離席。

#### 商議部分

81. 一名委員表示，雖然不應鼓勵在「海岸保護區」地帶內進行填土工程，但由於填土工程所涉的面積細小(只有大約 160 平方米)，而且填土是為了方便養魚場的運作，因此或可對這宗申請從寬考慮。

82. 不過，一些委員並不支持這宗申請，原因是不論填土的規模大小，使用混凝土進行填土工程會帶來不良影響，並影響「海岸保護區」的生態。批准這宗申請會為擬在「海岸保護區」地帶內進行填土工程的同類申請立下不良先例。兩名委員認為，使用混凝土進行填土的建議並非協助養魚場作業的唯一方案，只是從商業角度出發的一種合乎經濟效益方法。

83. 兩名委員欣賞申請人為投身養魚業所付出的努力，並建議漁護署應主動協助申請人以有效方式經營養魚場，從而鼓勵有興趣的人士投身養魚業。副主席表示，可要求規劃署把委員的建議轉達漁護署以供考慮。

84. 副主席總結說，大部分委員都不支持這宗申請，因為這宗申請不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向；擬議填土工程會對景觀造成負面影響；以及批准這宗申請會為擬在「海岸保護區」地帶內進行填土工程的申請立下不良先例。他們亦認為文件第 8.1 段所述的拒絕理由恰當。

85. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

「(a) 擬議填土工程不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向。「海岸保護區」地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此地帶的規劃意向；

(c) 申請人未能證明擬議填土工程不會對周邊地區的景觀造成嚴重負面影響；以及

(d) 批准這宗申請會為擬在「海岸保護區」地帶內進行填土工程的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的天然環境質素下降。」

[羅淑君女士在商議部分進行期間離席。]

## **議程項目 7**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

要求延期覆核規劃申請編號 A/TM-LTY Y/337-1

擬延長展開在劃為「住宅（戊類）」地帶的屯門藍地新慶路第 130 約地段第 464 號 A 分段第 1 小分段、第 464 號 B 分段、第 465 號、第 472 號 A 分段餘段及第 472 號 B 分段餘段進行獲批准分層住宅及略為放寬建築物高度限制的期限兩年至二零二三年六月二十三日止

(城市規劃委員會文件第 10770 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

86. 秘書報告申請人的代表於二零二一年八月十一日要求延期兩個月才考慮這宗覆核申請，讓申請人有更多時間擬備規劃檢討報告。這是申請人首次就這宗覆核申請要求延期。

87. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會同意，這宗覆核申請須在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。倘申請人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，這宗覆核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，城規會已給其兩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。

### 程序事項

#### 議程項目 8

[公開會議]

有關考慮《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/23》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 10771 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

88. 秘書報告，有關《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/23》(下稱「分區計劃大綱草圖」)的修訂獲發展局起動九龍東辦事處委託進行的觀塘行動區規劃及工程可行性研究(下稱「該研究」)支持。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)為申請人就該研究擔任顧問的其中一間公司。香港油蔴地小輪船有限公司(R13)(香港小輪(集團)有限公司(下稱「香港小輪公司」)的附屬公司)及 Mary Mulvihill 女士(R11/C3)已提交申述／意見。下列委員已就此議項申報利益：

何安誠先生

— 目前與艾奕康公司有業務往來；



- 張國傑先生 — 其公司目前與香港小輪公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill；
- 黎庭康先生 — 其前公司目前與香港小輪公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill；以及
- 侯智恒博士 — 過往與艾奕康公司有業務往來。

89. 委員備悉，何安誠先生和黎庭康先生已離席。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。

90. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10771 號(下稱「文件」)的內容。二零二一年三月十九日，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 條展示分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會收到 16 份申述。其後，城規會公布這些申述的內容，為期三個星期，期間收到五份意見。

91. 由於有關的申述及意見性質相似，因此建議把有關申述和意見合為一組進行聆聽，由城規會全體委員以集體形式考慮。為確保聆聽有效率地進行，每名申述人／提意見人在聆聽部分中最多獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫訂於二零二一年十月／十一月由城規會全體委員考慮有關的申述和意見。

92. 經商議後，城規會同意：

- (a) 有關的申述和意見應合為一組，由城規會以集體形式考慮；以及
- (b) 將會給予每名申述人／提意見人 10 分鐘的陳述時間。

## 議程項目9

[公開會議]

有關考慮《市區重建局山東街／地士道街發展計劃草圖編號 S/K3/URA4/1》及《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/33》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 10772 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

93. 秘書報告，發展計劃草圖所涉地點位於旺角(K3)，由市區重建局(下稱「市建局」)提交。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是就發展計劃擔任市建局顧問的其中一間公司，Mary Mulvihill 女士(發展計劃草圖的 R2 及分區計劃大綱圖的 R1)和市建局(發展計劃草圖及分區計劃大綱草圖的 C1)提交了申述／意見。以下委員已就此議項申報利益，因為他們與市建局或其顧問公司關連／有業務往來及／或在旺角擁有物業：

- |                       |   |  |
|-----------------------|---|--|
| 黃元山先生                 | — | 為市建局董事會的非執行董事及其委員會的委員；   |
| 黎志華先生<br>(以地政總署署長的身分) | — | 為市建局董事會的非執行董事及其委員會的委員；   |
| 鍾文傑先生<br>(以規劃署署長的身分)  | — | 為市建局董事會的非執行董事及其委員會的委員；   |
| 黃令衡先生<br>(副主席)        | — | 為市建局上訴委員團副主席；  |
| 余偉業先生                 | — | 為市建局市區更新基金董事會董事及「要有光」(社會地產)有限公司董事及行政總裁，該公司是市建局上環多個住宅單位的特許營運機構； |

- 潘永祥博士
- 為市建局董事會前非執行董事、市建局委員會前主席／委員，以及市建局市區更新基金董事會前董事；
- 馮英偉先生
- 為市建局市區更新基金董事會前董事；
- 羅淑君女士
- 為市建局市區更新基金董事會前董事；
- 袁家達先生
- 為香港藝術中心監督團成員，該中心接受市建局市區更新基金資助；
- 何安誠先生
- 目前與市建局和艾奕康公司有業務往來；
- 黃天祥博士
- 目前與市建局有業務往來，以及其配偶在太子道西擁有一個單位；
- 張國傑先生
- 其公司目前與市建局和艾奕康公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 **Mary Mulvihill** 女士；
- 黎庭康先生
- 其之前任職的公司目前與市建局和艾奕康公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 **Mary Mulvihill** 女士；
- 侯智恒博士
- 過往曾與艾奕康公司有業務往來；

- 劉竟成先生 — 為香港房屋協會成員及前僱員，而香港房屋協會目前與市建局就房屋發展問題進行商討；
- 郭烈東先生 — 其任職的機構曾接受市建局贊助；
- 廖凌康先生 — 與配偶在深旺道共同擁有一個單位，其公司在該處亦擁有另一個單位；
- 蔡德昇先生 — 其配偶為一家公司的董事，而該公司在彌敦道擁有一個物業；以及
- 謝祥興先生 — 在廣東道擁有一個單位。

94. 委員備悉，余偉業先生和蔡德昇先生因事未能出席會議，而潘永祥博士、馮英偉先生、何安誠先生、黎庭康先生、郭烈東先生、廖凌康先生、鍾文傑先生及羅淑君女士已離席。由於此議項屬程序事項，委員同意上述所有已申報利益的其他委員均可留在席上。

95. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10772 號的內容。二零二一年四月十六日，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《市區重建局山東街／地士道街發展計劃草圖編號 S/K3/URA4/1》及《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/33》，供公眾查閱。城規會就發展計劃草圖共收到兩份申述和兩份意見，以及就分區計劃大綱草圖收到一份申述和兩份意見。

96. 由於就發展計劃草圖和分區計劃大綱草圖所收到的申述和意見與市建局項目有關，性質亦相似，建議把所有有關申述和意見合為一組進行聆聽，由城規會全體委員以集體形式考慮。為確保聆聽會有效率地進行，每名申述人／提意見人在聆聽環節中最多會獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二一年十月由城規會全體委員考慮有關的申述和意見。

97. 經商議後，城規會同意：

- (a) 就發展計劃草圖和分區計劃大綱草圖所提出的申述和意見應合為一組，由城規會以集體形式考慮；以及
- (b) 每名申述人／提意見人將獲分配 10 分鐘的陳述時間。

### **議程項目10**

[公開會議]

### **其他事項**

98. 餘無別事，會議於下午四時零五分結束。