

二零二二年十月二十一日舉行的城市規劃委員會
第 1283 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政)(署任) 主席
丘卓恒先生

黃令衡先生 副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

侯智恒博士

伍穎梅女士

余烽立先生

蔡德昇先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

黃煥忠教授

余偉業先生

張李佳蕙女士

呂守信先生

黃傑龍先生

運輸及物流局首席助理秘書長 3
李詠璇女士

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

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
葉子季先生

秘書

因事缺席

黃幸怡女士

郭烈東先生

陳振光教授

倫婉霞博士

黃天祥博士

何鉅業先生

馬錦華先生

徐詠璇女士

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
盧玉敏女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
黃杏兒女士

議程項目1

[公開會議]

通過二零二二年十月七日第 1282 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 秘書處稍後會把二零二二年十月七日第 1282 次會議記錄草擬本送交委員。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：秘書處於二零二二年十月二十六日把會議記錄送交委員。會議記錄無須修訂，於二零二二年十月二十七日獲得通過。]

議程項目2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2022 年第 1 號

擬略為放寬劃為「住宅(乙類)」地帶及顯示為「道路」的地方的香港灣仔堅尼地道33至35號的建築物高度限制，以作准許的分層住宅用途

(申請編號 A/H5/414)

2. 秘書報告，上訴人已主動放棄上訴。上訴委員團(城市規劃)(下稱「上訴委員團」)於二零二二年三月二十九日接獲這宗城市規劃上訴個案(編號 2022 年第 1 號)。上訴人反對城市規劃委員會於二零二二年一月二十一日經覆核後駁回一宗申請擬略為放寬灣仔堅尼地道 33 至 35 號的建築物高度限制以作准許的分層住宅用途(申請編號 A/H5/414)的決定。申請地點位於當時《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/29》上劃為「住宅(乙類)」地帶及顯示為「道路」的地方的範圍內。

3. 二零二二年十月六日，上訴人放棄上訴。二零二二年十月十一日，上訴委員團根據《城市規劃條例》下的《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條，正式確認上訴人已放棄上訴。

(ii) 上訴個案的統計數字

4. 秘書報告，截至二零二二年十月十八日，上訴委員團尚未聆訊的個案共有六宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	:	39 宗
駁回	:	169 宗
放棄／撤回／無效	:	212 宗
尚未聆訊	:	6 宗
有待裁決	:	7 宗
總數		433 宗

[民政事務總署總工程師(工程)區英傑先生此時到席。]

港島區

議程項目 3

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/H3/444

擬在劃為「住宅(甲類)6」地帶的香港石塘咀德輔道西 380 號

作辦公室和商店及服務行業用途

(城市規劃委員會文件第 10858 號)

[此議項以英語及廣東話進行。]

5. 秘書報告，申請地點位於西營盤／上環。下列委員已就此議項申報利益：

陳振光教授 — 其配偶在西營盤擁有一項物業；以及

黃天祥博士 — 其公司在西營盤擁有物業。

6. 委員備悉，陳振光教授及黃天祥博士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

7. 下列的政府代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

周文康先生 — 港島規劃專員

唐家敏女士 — 高級城市規劃師／港島

申請人的代表

劉耀升先生 — 祥發置業有限公司

林國春先生]

鄭承泰先生]

王俊傑先生] 構建(國際)有限公司

劉鳳兒女士]

李嘉豪先生]

8. 主席歡迎各人到席，並扼要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。

9. 高級城市規劃師／港島唐家敏女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10858 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」)轄下的都會規劃小組委員會(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，以及規劃考慮因素和評估。

[余偉業先生、張李佳蕙女士及伍穎梅女士在規劃署的代表簡介期間到席。]

10. 主席隨即請申請人的代表闡述這宗覆核申請。申請人的代表鄭承泰先生及林國春先生借助投影片作出陳述，要點如下：

申請地點

- (a) 申請地點細小(闊約 4.65 米、長約 30 米)，地形狹長，並緊鄰德輔道西和西安里。德輔道西是繁忙的地區幹道，連接中環至西區，公共交通服務完善，包括大量巴士服務。申請地點的西南面是港鐵香港大學站出口，經屈地街步行三分鐘可達；

現有樓宇

- (b) 申請地點面積約為 139.2 平方米，目前建於其上的五層高建築物的最高地積比率、總樓面面積及上蓋面積估計分別為 3.18 倍、443.3 平方米和 96%；

重建建議

- (c) 申請人建議把申請地點重建為一幢 24 層高的商業樓宇，其中 3 層高的平台用作「商店及服務行業」用途(地下及 2 樓)和機電設施(1 樓)，上面的 21 層則是辦公室大樓(3 樓至 23 樓)。商店臨街一面會面向德輔道西，並會預留通道通往辦公室大樓的主要入口和升降機大堂。平台及辦公室大樓的上蓋面積分別為 100% 及 60%。擬議商業樓宇的實用率將約為 52%，低於目前的實用率；

這宗申請

- (d) 儘管地政總署、運輸署、屋宇署、規劃署城市設計及園境組、渠務署和消防處均不反對這宗第 16 條申請，但城規會轄下的小組委員會卻於二零二二年四月二十二日拒絕這宗申請，理由如下：

- (i) 擬議發展不符合「住宅(甲類)6」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向是作高密度住宅

發展，但申請人並無提出有力的規劃理據，以支持偏離「住宅(甲類)6」地帶的規劃意向(反對理由 1)；

- (ii) 擬議發展並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 5 (下稱「城規會規劃指引編號 5」)，因為擬議辦公樓宇設在以住宅為主的地區(反對理由 2)；

同類申請

- (e) 全港有 10 宗擬在「住宅(甲類)」地帶進行商業發展(辦公室或酒店)的同類規劃申請獲得批准，其中有四宗是經覆核後獲城規會批准，當中有三宗擬作辦公室用途，包括上環些利街編號 A/H3/402、灣仔軒尼詩道編號 A/H5/372 及 377 和油麻地新填地街編號 A/K2/193 的申請；

對拒絕理由 1 的回應

特殊的地盤限制

- (f) 申請地點的地盤限制特殊，因為地盤面積細小，而且呈狹長形狀。申請地點的闊度只有約 4.65 米(申請地點東側緊連一條約 1.5 米闊的後巷)，左右兩邊均為建築物。申請地點內的現有樓宇與旁邊的家安大廈距離 1.34 米，與另一邊的錦華大廈則距離最闊 2.61 米，故難以因應住用設備要求安裝訂明的窗作採光及通風用途和闢設無障礙通道；
- (g) 在上述 10 宗同類申請中，有五宗的地盤面積比申請地點較大(由約 311 平方米至 1 341 平方米不等)。另外四宗獲批准的同類申請均獲從寬考慮，其地盤面積不足 200 平方米，但相對而言，該些地盤的地形呈規則形狀；

住宅發展的概念方案

- (h) 根據《建築物條例》下的《建築物(規劃)規例》，申請地點屬於甲類地盤。申請人已在第 16 條及第 17 條申請的階段提交過三份概念方案，以闡明在不同參數下的發展選項：(i) 方案 1—上蓋面積為 33.33%，准許的最高住用地積比率為 8 倍；(ii) 方案 2 (避免納米單位)—理想上蓋面積為 66.6%，地積比率為 3.3 倍；以及(iii) 方案 3—介乎上述兩者之間的選項(即上蓋面積為 39% 及地積比率為 5.4 倍)；
- (i) 在二零二一年二月二十四日舉行的二零二二至二三年度賣地計劃記者會中，發展局局長宣布最低單位面積要求(即實用面積至少要達 26 平方米)將適用於所有政府賣地項目、鐵路物業發展項目、市區重建局項目，以及私人發展商的換地和修訂地契的申請，以改善市民的居住空間，回應社會住大一些的訴求；
- (j) 儘管《建築物條例》未有訂明最低單位面積要求，但申請人仍希望避免在申請地點興建納米單位，故制訂了另一個符合上述最低單位面積要求的住宅方案(即最低單位面積方案)，其中上蓋面積、地積比率及樓層面積分別為 46%、4.6 倍及 64 平方米(其中單位佔 26 平方米及後勤設施佔 38 平方米)，實用率為 40%；
- (k) 若把方案 2 及最低單位面積方案與現有樓宇進行比較，非住用總樓面面積將會由 134 平方米(現有樓宇)，增至重建後的 334.08 平方米(兩個方案均如是)。然而，若考慮到重建後住用部分的情況，則推展兩個住宅方案的吸引力均有限，理由如下：
- (i) 擬議的 22% 及 40% 實用率會比現時 76% 至 91% 的實用率為低；

- (ii) 擬議的 10.9 平方米及 26 平方米單位面積會比現時 28.38 至 94.88 平方米的單位面積為小，浪費珍貴的市區土地資源；
- (iii) 淨實用面積（實際住用總樓面面積）會由 273.3 平方米分別減少至 183.74 平方米及 205.79 平方米；
- (iv) 每個單位的售價會非常高昂，不受物業買家歡迎；
- (v) 與不再興建納米樓以改善生活空間的公眾訴求和發展局及《2022 年施政報告》所提意見相悖；

對拒絕理由 2 的回應

情況相若的同類申請經覆核後獲得批准

- (1) 申請編號 A/H3/402 及 A/K2/193 這兩宗同類申請的地盤面積（分別為 137.96 平方米及 310.79 平方米）與現時這宗申請的地盤面積相若。規劃署認為這兩宗申請都不符合城規會規劃指引編號 5，惟經覆核後均獲城規會從優考慮。有鑑於該兩宗同類申請獲得批准的理由，現時這宗申請理應亦可獲得從優考慮，因為：
 - (i) 擬議的辦公室用途與周邊的發展互相協調；
 - (ii) 這宗申請可帶來環境增益，因為作擬議辦公室用途沒有那麼容易受到環境、空氣及噪音滋擾所影響；
 - (iii) 儘管地盤的面積細小，還有其他方面的限制，但申請人提出的方案能顧及實際情況；
 - (iv) 現有大廈已屬殘舊，有需要進行重建；

城規會規劃指引編號 5

(m) 擬議的辦公室發展符合城規會規劃指引編號 5 的主要規劃準則，因為：

- (i) 申請地點可建成一幢適當設計、可出租樓面面積達 53.94 平方米，而實用率約 60% 的辦公樓宇，能夠應付附近零售商店對後勤(例如會計、市場推廣或銷售規劃)辦公空間的需求；
- (ii) 運輸署不表反對；
- (iii) 申請地點的位置方便易達，有不同種類的公共交通工具連接。其位置甚至比該兩宗情況相若的同類申請的所在地點更為方便易達；
- (iv) 根據城市規劃上訴委員會就涉及擬在劃為「住宅(甲類)」地帶作辦公室用途的城市規劃上訴個案編號 2019 年第 2 號及 2019 年第 4 號所作的裁決，當區特色雖屬客觀事實，惟亦取決於主觀印象(即感受到有關的上訴地點及其周邊地方的氛圍由商業特色變為和平寧靜的住宅特色)。有鑑於此，由於德輔道西更為繁忙和更為嘈雜，同時沿路建有的綜合用途樓宇，其最底三層有更大部分用作非住用途(例如零售、教會及辦公室)，因此，相比該兩宗情況相若的同類申請，現時這宗申請的申請地點應視作位於以混合用途為主的地區而非住宅區；
- (v) 如布局設計圖所示，洗手間將設於辦公室以外近升降機大堂的地方，因此擬議辦公室日後不會被非法改作不合標準的住宅單位；
- (vi) 根據二零二二年七月十五日在現有發展的一個住宅單位所量度的道路交通噪音水平，以及記錄德輔道西繁囂情況的錄影片段所示，

申請地點內的任何住宅發展均會受到負面的環境影響。根據所量度的數據，噪音水平就算在早上七時也超出《香港規劃標準與準則》規定的最高准許噪音水平(即 70 分貝(A))。此外，根據《香港規劃標準與準則》的規定，須限制申請地點提供 30 米的間隔距離，把住宅用途範圍與地區幹路分開以符合噪音標準。另一方面，擬議辦公室發展沒有那麼容易受空氣污染和噪音滋擾所影響，會帶來環境增益；

- (vii) 就規劃增益而言，把申請地點重建作非住宅用途可避免興建納米單位；這些單位在地產市場出現的情況並不理想；
- (viii) 現有樓宇的狀況不佳，沒有供殘疾人士使用的設施或沒有設置升降機，並基於結構限制(例如沒有花灑水缸)而提供有限的消防裝置，以及外牆破舊，而窗口亦不符合現行的消防規例。雖然申請地點的重建需要迫切，但整個街區作綜合重建的機會很微，因為建築物的業權分散，而大部分毗連建築物的樓齡是 50 年以下；

結論

- (n) 有關拒絕理由 1 方面，申請人已提出有力的規劃理據，以支持偏離「住宅(甲類)6」地帶的規劃意向，並已考慮到(i)因應特殊的地盤限制而作出的從寬考慮；(ii)避免供應實用率低而價格又高的納米單位的意向；以及(iii)擬議發展有良好的規劃意向，希望避免住用總樓面面積出現少於現有樓宇面積的淨損失；以及
- (o) 有關拒絕理由 2 方面，擬議辦公室發展會符合城規會規劃指引編號 5，因為(i)申請地點可興建適當設計的辦公室；(ii)運輸署不反對；(iii)申請地點鄰近地區幹路(德輔道西)，交通方便；以及(iv)申請

地點位於以住宅為主但亦有綜合用途建築物的地區。考慮到擬議辦公室發展所涉的環境增益(沒有那麼容易受空氣和噪音污染所影響)及規劃增益(從市區重建角度及在土地運用方面較具經濟效益而有所得益)，城規會亦應對這宗申請從優考慮。

11. 由於規劃署的代表和申請人的代表已陳述完畢，主席邀請委員提問。

申請地點的地區位置

12. 一些委員向規劃署的代表提出以下問題：

- (a) 區內是否有已知的市區重建項目；
- (b) 二零一零年就此區進行的土地用途檢討的詳情，以及把申請地點由「商業／住宅」地帶改劃為「住宅(甲類)6」地帶的理據為何；以及
- (c) 申請地點以東除了有德輔道西的兩個酒店發展項目外，位於皇后大道西沿路的商業樓宇屬於什麼類別。

13. 港島規劃專員周文康先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 區內目前並無已知的市區重建項目；
- (b) 根據二零零三年完成的《都會計劃檢討第二階段研究》所提的建議，「商業／住宅」地帶應改劃為其他較適當的用途地帶，而「商業」地帶則應擴展至涵蓋一些原劃為「商業／住宅」地帶但位置適合作辦公室用途的地區，包括中區的邊緣和西區的部分範圍。在該研究後，當局就有關地區進行土地用途檢討，並於二零一零年對分區計劃大綱圖作出相應修訂。上環的「商業／住宅」地帶鄰近中環商業區，故改劃為「商業」地帶；而由於當局考慮到西營盤的整體特色是以住宅為主，故把西營盤的「商

業／住宅」地帶(包括申請地點)改劃為「住宅(甲類)」支區；以及

- (c) 在申請地點以東於皇后大道西沿路的現有商業發展項目包括有位於 426 號的一幢辦公樓宇，以及位於水街／皇后大道西交界和朝光街／皇后大道西交界的酒店。這些商業發展項目全部均屬當時的「商業／住宅」地帶的准許用途並在該地帶於分區計劃大綱圖上改劃為「商業」地帶前已進行發展，或屬規劃申請已獲批的用途。

14. 一名委員詢問，位於申請地點附近的綜合用途大廈主要是作哪類非住宅用途。港島規劃專員周文康先生回應時表示，根據分區計劃大綱圖的《註釋》，在該「住宅(甲類)6」地帶內，在建築物的最低三層，有一系列非住宅用途(包括「辦公室」用途)是經常准許的。該區的綜合用途大廈的主要非住宅用途包括零售商店(例如超級市場)及餐廳。申請人的代表林國春先生借助投影片補充，該區內亦有辦公室，例如港九果菜行工商總會的辦公室設於毗連申請地點的錦華大廈，而另一幢辦公樓宇太平洋廣場，則位於申請地點西面較遠處。港島規劃專員周文康先生在回應一名委員的進一步詢問時指出，港九果菜行工商總會的辦公室設於一幢綜合用途大廈最低三層的其中一層，有關用途屬「住宅(甲類)6」地帶內經常准許的用途，而太平洋廣場是其中一幢於二零一零年改劃分區計劃大綱圖上的「商業／住宅」地帶用地前已存在的商業大廈。

擬議計劃

15. 部分委員向申請人的代表提出以下問題：

- (a) 申請地點的擁有權誰屬；以及
- (b) 概念住宅計劃的單位面積為何。

16. 申請人的代表林國春先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點於二零一六至一七年期間購入，由申請人全權擁有；以及
- (b) 在採納最低單位面積方案的情況下，單位面積將為 26 平方米，地積比率低於 5 倍。在方案 2 下，假設上蓋面積比率為 33.33%，單位面積則約為 10.9 平方米。在該兩個方案下，實用率界乎 20% 至 40% 之間。

編號 A/K2/193 的同類申請

17. 一名委員詢問城規會就編號 A/K2/193 的同類申請所作的決定。港島規劃專員周文康先生回應時表示，該宗申請擬在油麻地新填地街 197 至 197A 號發展 13 層高的辦公樓宇連商店(地下至二樓)，地盤面積為 137.96 平方米。城規會於二零一一年六月十日經覆核後批准該宗申請。城規會從寬考慮該宗申請，主要是因為該地點地盤面積細小以及有地盤限制。一名委員進一步問及申請地點目前作何用途。申請人的代表林國春先生回應時表示，儘管於二零一一年，上述申請是建議在申請地點進行辦公室用途，但他們在會議前進行的實地考察發現，該地點目前為一個酒店發展項目。

18. 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。城規會會就覆核申請作進一步商議。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們此時離席。

[會議小休五分鐘。]

商議部分

19. 就申請人所提及的同類申請(編號 A/K2/193)所涉地點目前的用途，秘書應主席邀請作出澄清，表示上述擬在油麻地新填地街 197 至 197A 號的「住宅(甲類)」地帶內闢設辦公室的申請，於二零一一年六月十日經城規會覆核後獲批准。小組委員會於二零一二年二月十日再批准另一宗擬在該地點興建酒店的規劃申請(編號 A/K2/204)。獲批准的酒店發展項目其後落實。

20. 主席遂請委員提出意見。

規劃意向及規劃增益

21. 一名委員認為，申請人提出的理據，包括地盤限制、住宅發展項目實用率低、避免供應納米單位和位於德輔道西地點交通方便適宜作辦公室發展，均並非不合理。然而，考慮到地點位置的特色主要為住宅性質，該名委員認為擬議商業發展不符合「住宅(甲類)6」地帶的規劃意向，故不支持這宗覆核申請。一些委員同意，申請地點位處的整個街區主要作住宅用途，認為擬議商業發展不會產生規劃增益。舉例而言，區內的行人環境和空氣流通情況，以及與申請地點南面休憩用地(西安里休憩花園)的連接，均不會因在申請地點進行擬議重建作辦公室用途而得到改善。此外，發展一幢商業樓宇的「鉛筆樓」而不是一幢住宅的「鉛筆樓」(最高非住用地積比率 15 倍相對於住用地積比率 8 倍)，只會為申請人帶來經濟利益，當區居民得益不大。因此，並沒有偏離有關規劃意向的理據支持這宗覆核申請。一些委員進一步表示應有空間處理地盤限制的問題。此外，若位處同一街區的用地可合併和進行全面重建，該區的情況會得到改善。委員認為保留申請地點作住宅用途更為合適，理由是可容許日後有機會進行重建。

22. 地政總署署長黎志華先生補充說，申請地點的土地契約屬無限制契約，惟附有非厭惡性行業的標準條款。申請地點不論發展作商業或住宅用途，均不會抵觸契約條件，並且無需修訂契約。至於申請人隨後未經許可而擅自把辦公室單位改作住宅單位或其他用途的風險，則由規劃制度和《建築物條例》等其他相關機制規管。他進一步表示，申請人所引述的 26 平方米最小單位面積的規定自二零二二年二月下旬起已實施。有關規定適用於賣地計劃內作私人住宅發展的用地和涉及修訂契約和換地申請的用地，但不適用於屬無限制契約而無需修訂契約的申請地點。採納最小單位面積規定以避免興建納米單位，純屬申請人自行的決定。

市區重建方案

23. 關於申請地點現時建築物的狀況，兩名委員認為或許沒有迫切需要進行重建。翻新現有建築物是切實可行的方案。

24. 關於未來重建的機會，一名委員提議可考慮利用地積比率轉移的規劃工具，由私人發展商進行發展，藉此為在如此細小的個別用地進行重建提供誘因，並有助加快區內的市區重建進度。舉例而言，可探索可否開放申請地點作為由德輔道西通往西安里休憩花園的通道，而若容許轉移地積比率作私人發展，申請地點的發展潛力則可轉移至其他發展用地。另一名委員對上述意見表示贊同。

25. 秘書補充說，地積比率轉移是油旺地區規劃研究中建議的規劃工具之一，旨在鼓勵私人市場參與市區重建。市建局、發展局和規劃署正研究合適的執行機制，以便把有關的規劃工具應用於私人市場。當局將於稍後擬備和提交相關指引，以供城規會考慮。

結論

26. 主席總結，委員普遍並不支持這宗申請，因為申請人並無提供有力的理據，以支持偏離「住宅(甲類)6」地帶的規劃意向，而且申請地點位於以住宅為主的地區。擬議的商業發展不會帶來規劃增益。倘現時沒有進行綜合重建的機會，翻新或修復現有的樓宇可視作替代方案。委員認為沒有特別理由偏離小組委員會的決定，小組委員會所提出的拒絕原因實屬恰當。

27. 經商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「住宅(甲類)6」地帶的規劃意向，此地帶的規劃意向是作高密度住宅發展。申請人並無提供有力的規劃理據，以支持偏離「住宅(甲類)6」地帶的規劃意向；以及
- (b) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 5(下稱「城規會規劃指引編號 5」)，因為擬議辦公室設在以住宅為主的地區。」

沙田、大埔及北區

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/NE-LT/716

在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的
大埔林村第 19 約地段第 128 號(部分)及第 132 號(部分)
闢設臨時貨倉(為期三年)，並進行填土工程
(城市規劃委員會文件第 10870 號)

[此議項以英文及廣東話進行。]

簡介和提問部分

28. 下列規劃署的代表此時獲邀到席上：

劉家榮先生 — 高級城市規劃師／大埔

29. 主席表示歡迎上述人士到席，並告知委員，申請人及其代表已表明不會出席會議。他接着請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

30. 高級城市規劃師／大埔劉家榮先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10870 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」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)審議這宗申請時所作考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署維持先前的意見，不支持這宗申請。

31. 規劃署的代表陳述完畢，主席遂請委員提問。

農業活動

32. 關於漁農自然護理署(下稱「漁護署」)所提的意見，一名委員問及，申請地點附近有何地方仍有活躍的農業活動。高級城市規劃師／大埔劉家榮先生借助投影片作出回應時表示，申請地點的西面和西北面仍有較具規模的活躍農業活動。就申

請地點而言，漁護署留意到該處有水源和道路，具復耕潛力。因此，從農業角度而言，漁護署並不支持這宗申請。

申請用途

33. 一名委員詢問，何以申請用途有部分涉及填土工程，以及若不涉及填土工程，擬議的臨時貨倉是否「農業」地帶內的准許用途。高級城市規劃師／大埔劉家榮先生回應時表示，若要在有關的「農業」地帶內填土，須取得城規會的規劃許可。由於申請地點是在未有有效規劃許可的情況下已進行平整。因此，申請人須申請規劃許可，把填土工程納入規範。「貨倉」用途並非「農業」地帶內的第一欄或第二欄用途，若要進行擬議的臨時貨倉用途，須取得城規會的規劃許可。

執行管制和檢控行動

34. 一名委員留意到航攝照片所顯示申請地點自二零零五年起的土地狀況變化，並詢問當局有否在申請地點和附近的地方進行執管行動。高級城市規劃師／大埔劉家榮先生借助投影片作出回應時表示，申請地點屬一宗針對違例發展(泊車及貯物用途的)而採取規劃執管行動個案(編號 E/NE-LT/0078)的部分涉事地點。當局曾發出強制執行通知書，要求中止相關的違例發展。根據近日進行的實地視察，發現有關地段內的泊車情況已經停止，但貯物用途仍然存在。規劃事務監督或會採取進一步執管和檢控行動。另外，由於涉及泊車的違例發展有部分範圍屬非法佔用政府土地，有關個案會轉交地政總署，以便作出所需的跟進行動。

35. 地政總署署長黎志華先生表示，申請地點是根據集體政府租契持有，批租作農業用途，而事先未獲地政總署批准，不得在申請地點搭建構築物。雖然停泊車輛並無違反租契條件，但根據地政總署大埔地政專員最近作出的實地視察，發現申請地點建有一幢未經地政總署批准的臨時構築物，故當局須採取執行契約條款行動。為此，地政總署已發出警告信。

36. 一名委員提出跟進問題，詢問有關透過租契及規劃機制規管申請用途的事宜。地政總署署長黎志華先生回應時表示，根據法庭於一九八三年就「生發案」(Melhado Case)所作的判

決，在沒有搭建任何構築物的情況下把申請地點用作泊車或存放貨櫃，並沒有違反租契條件。秘書補充說，租契施加的管制是土地擁有人與政府之間的合約協議，與透過規劃機制規管土地用途有別。根據分區計劃大綱圖「農業」地帶的條文，「貨倉」並非第一欄或第二欄用途，因此，在申請地點作為期不超過三年的該類臨時用途，須取得城規會的規劃許可。此外，根據「農業」地帶的「備註」所訂有關填土工程的條款，除了是為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土這情況外，任何填土工程均須取得城規會的規劃許可。當局會對任何違例發展（包括違例填土）採取規劃執管行動，因此當局已對申請地點的違例發展採取上述執管行動。

37. 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。城規會會就覆核申請作進一步商議。主席多謝規劃署的代表出席會議。他於此時離席。

商議部分

38. 主席請委員提出意見。

提出覆核的理據

39. 一名委員表示不支持這宗申請，因為申請人沒有就其申請覆核小組委員會的決定提供任何理據。兩名委員指出，這宗申請的情況與某些其他個案類似，申請人動輒提出覆核，卻未有以書面或透過出席聆聽會提供進一步的理據，以支持其覆核申請，因而令城規會要花不少時間和資源處理這些覆核申請。此等舉措似乎是在濫用規劃制度。正值政府目前在精簡與發展相關的法定程序，當局應趁此機會考慮如何處理這等問題。

40. 主席回應說，目前，申請人如對城規會就規劃申請所作出的決定感到受屈，可以書面提出覆核。雖然維持一個容許提出覆核申請的公開規劃制度是至關重要，但按當局在修訂《城市規劃條例》方面就精簡發展程序所提的現行建議，申請人在提出覆核申請時須列出覆核理據。此舉可使城規會於考慮覆核時能聚焦於需要注意或作重新考慮的事項，因而可更有效運用公共資源。一名委員表示同意有關精簡措施的建議，並促請政府當局加快落實有關建議。

執行管制和檢控行動

41. 一名委員觀察到申請地點與緊鄰一帶已就違例發展進行平整工程，此舉並不符合「農業」地帶的規劃意向。當局應採取更有效的執管行動，以防止棕地作業在該區進一步擴展，令該區的農地質素下降。規劃署署長鍾文傑先生回應時指出，規劃事務監督一直積極採取規劃執管及檢控行動。儘管如此，為盡量有效運用有限的資源，有必要根據違例發展的性質和影響訂定處理個案的先後次序，以便作出跟進。倘違例發展位於或鄰近生態易受影響地區和具重要生態價值地區（例如濕地和自然保育地帶），有關個案將會獲較優先處理。二零二一年，當局發出了 168 張傳票，針對違例發展作出檢控，而違例人士在二零二二年第二季繳付的罰款總額為 165 萬元。

農業活動

42. 一名委員詢問有關常耕和休耕農地在香港的分布情況，主席回應時表示現時沒有相關資料。另一名委員問及有關推廣農業活動的政策。主席回應時表示現正進行有關「農業優先區」的顧問研究，以物色有具質素農地的地點，並制訂合適的政策和措施，提供誘因鼓勵土地擁有人把休耕農地作長遠農業用途，藉以支持本地農業發展。此項研究亦有助釋出一些沒有復耕潛力的休耕農地作其他發展。

結論

43. 主席總結，委員普遍不支持這宗覆核申請，因為申請人並無提交任何書面陳述以支持這宗覆核申請。此外，申請人沒有提出特別的理由，以支持偏離小組委員會的決定，而小組委員會所提出的拒絕理由亦恰當。

44. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向。該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，以及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，即使僅屬臨時性質亦然；以及

- (b) 申請人未能在申請書內證明有關發展不會對該區的景觀造成不良影響。」

議程項目5

其他事項

[公開會議][會議以廣東話進行。]

45. 餘無別事，會議於上午十一時四十分結束。