

二零二五年三月二十一日舉行的城市規劃委員會
第 1334 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 何珮玲女士	主席
廖凌康先生	副主席
黃幸怡女士	
劉竟成先生	
蔡德昇先生	
梁家永先生	
黃煥忠教授	
余偉業先生	
陳振光教授	
倫婉霞博士	
何鉅業先生	
呂守信先生	
徐詠璇教授	
陳遠秀女士	
鄭楚明博士	
鍾錦華先生	

葉頌文博士

潘樂祺先生

黃傑龍教授

葉少明先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

王國良先生

民政事務總署總工程師(工程)

周振邦先生

環境保護署助理署長(環境評估)

譚卓偉先生

地政總署副署長／一般事務

蔡幗珍女士

規劃署署長

葉子季先生

規劃署副署長／地區

譚燕萍女士

秘書

因事缺席

馬錦華先生

葉文祺先生

鄧寶善教授

黃煜新先生

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

馮志慧女士(上午)

何幹忠先生(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

梁凱俊先生(上午)

黃可怡女士(下午)

議程項目1

[公開會議]

通過二零二五年三月七日第 1332 次會議記錄及二零二五年三月十四日第 1333 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零二五年三月七日第 1332 次會議及二零二五年三月十四日第 1333 次會議的會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目2

[公開會議(議項(i)除外)]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i) [機密項目][閉門會議]

2. 此議項以機密文件形式記錄。

[潘樂祺先生及黃傑龍教授在討論以上議項期間到席。]

有關司法覆核事宜的最新情況

(ii) 原訟法庭對反對城市規劃上訴委員會就兩宗城市規劃上訴個案(下稱「上訴個案」)所作決定而提出的司法覆核申請(高院憲法及行政訴訟 2024 年第 393 號)的判決(規劃申請編號 A/NE-SSH/127 及 A/NE-SSH/128)

3. 秘書報告，原訟法庭頒下判決，裁定一宗司法覆核申請(高院憲法及行政訴訟 2024 年第 393 號)得直。這宗司法覆核申請由 Lee Keng Wai 及 Lee Keng Ying (下稱「司法覆核申請人」)提出，反對城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零二三年十二月六日駁回上訴個案的決定(下稱「有關決定」)。上訴個案涉及兩宗編號為 A/NE-SSH/127 和 A/NE-SSH/128 的第 16 條申請(下稱「上訴個案」)。該兩宗

申請擬在有關用地(下稱「申請地點」)各興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。編號 A/NE-SSH/127 的申請地點完全位於十四鄉峯下的「綜合發展區」地帶，而編號 A/NE-SSH/128 的申請地點則主要位於「綜合發展區」地帶(89%)，並有小部分(11%)位於「鄉村式發展」地帶。

4. 秘書表示，先前有兩宗由不同申請人提交的第 16 條申請，均為在申請地點各興建一幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)。該兩宗先前的申請於二零一五年經覆核後獲批准，但許可已於二零一九年失效。這兩宗第 16 條申請由司法覆核申請人提交，分別於二零一九年五月三日被城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會拒絕，以及於二零一九年八月二十三日經城規會覆核後被拒絕，理由如下：(i)擬議小型屋宇發展不符合「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」(下稱「臨時準則」)，因為峯下的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求；以及(ii)峯下的「鄉村式發展」地帶內仍有主要預算用作興建小型屋宇的土地可供使用。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」地帶內會較為合適。這兩宗上訴個案由司法覆核申請人提出，並由上訴委員會一併進行聆訊，其後於二零二三年駁回，理由與上述城規會提出的理由相若。上訴委員會不接納司法覆核申請人指稱城規會未有針對上訴個案給予充分的從寬考慮(例如先前已獲規劃許可在申請地點興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇))，因為臨時準則的準則(a)，即「鄉村式發展」地帶內是否有土地可用作興建小型屋宇，是最重要的考慮因素。由於峯下的「鄉村式發展」地帶內並不缺乏可用作興建小型屋宇的土地，因此沒有足夠理據就申請地點的小型屋宇發展批給規劃許可。申請人於二零二四年二月二十九日提出司法覆核申請，並列舉以下五個理由：

- (a) 理由一—上訴委員會未有遵從臨時準則和審慎做法行事；
- (b) 理由二—上訴委員會未有考慮相關的考慮因素，即臨時準則及／或審慎做法的所有考慮因素；

- (c) 理由三－司法覆核申請人對上訴委員會會遵從臨時準則及／或審慎做法就上訴個案作出裁決有合理期望；
- (d) 理由四－有關決定不理性／不合理，因為上訴委員會未有遵從臨時準則及／或審慎做法行事，亦沒有考慮相關的考慮因素；以及
- (e) 理由五－有關決定侵犯司法覆核申請人在其地段興建新界豁免管制屋宇的權利，同時又妨礙司法覆核申請人行使其根據小型屋宇政策所享有的權益，違反《基本法》。

5. 秘書簡介，二零二五年三月四日，原訟法庭審視司法覆核申請人提出質疑的五項理由，並主要基於理由四裁定司法覆核申請得直，判決如下：

理由一及二

- (a) 原訟法庭發現上訴委員會實際上已遵從臨時準則及／或審慎做法(即有關政策)行事，並認為城規會應已考慮司法覆核申請人提交的相關因素，而上訴委員會則決定各方面的權重，即上訴委員會有權着重考慮臨時準則的相關評估準則；

理由三

- (b) 司法覆核申請人辯稱，他們對上訴委員會會遵從臨時準則及／或審慎做法就上訴個案作出裁決有合理期望。鑑於法庭對理由一及二的裁決，即上訴委員會已充分理解並遵從臨時準則及審慎做法所述政策行事，因此理由三亦未能成立；

理由四

- (c) 原訟法庭參考上訴委員會所作決定的原委後，發現其決定並不合理，當中包括(i)申請地點先前已獲批給規劃許可，除所涉地段擁有人的身分有變外，申

請地點先前獲批給規劃許可後的情況並無任何改變；(ii)有關申請的形式為「全新」申請，而非延長期限的申請，此乃第三方疏忽造成；(iii)擬建的兩幢新界豁免管制屋宇完全坐落在「鄉村範圍」內，部分位於「鄉村式發展」地帶內，與具條理的發展模式一致；(iv)擬議發展位於「綜合發展區」地帶邊緣，同屬發展區，不會妨礙落實「綜合發展區」地帶的規劃意向；以及(v)司法覆核申請人已提交大量資料／證據，以證明峇下「鄉村式發展」地帶內並無土地可作小型屋宇發展，他們已盡其所能推進申請；

- (d) 在估算可供興建新界豁免管制屋宇的土地數量時，無須理會獲取土地的難易程度，原訟法庭認同此屬一般原則。因為倘若將此因素納入考慮範圍，規劃署便須進行一項幾乎不可能的調查，以確定個別土地擁有人是否願意出售土地，而此舉實際上是市場談判的問題。然而，這宗個案有所不同，因為司法覆核申請人能向上訴委員會提供重要證據，證明(i)他們已花了數年時間在峇下以至其他西貢北約鄉的其他地區物色任何合適土地；以及(ii)他們曾在報章刊登廣告，並尋求專門從事新界土地買賣的地產代理的協助，但最終徒勞無功。反觀沒有相反證據證明實際上的確有完全位於峇下「鄉村式發展」地帶內的土地可供使用；
- (e) 城規會臨時準則所載準則(a)項旨在將小型屋宇發展集中在認可鄉村的「鄉村式發展」地帶，使發展模式較具條理。原訟法庭認同此準則，但認為該準則應基於每宗個案的實際情況，考慮事實上是否能達到準則的原意，否則該準則可能會不合理地運用而成為無理要求。該準則提供了一個可以從寬考慮的例子，如不顧及其他準則，單單因未能符合該準則便拒絕申請並非必然的，所有準則應一併予以考慮；以及

理由五

- (f) 法庭裁定，拒絕規劃申請並非絕對阻止司法覆核申請人行使其丁權，因此理由五不成立。

6. 秘書表示，原訟法庭下令撤銷上訴委員會的決定，並批出履行義務令，要求上訴委員會(或城規會)批給相關許可。律政司與外間執業律師商討後，認為沒有充分有力的理由對原訟法庭的判決提出上訴。須留意一點，司法覆核申請人提出五項理由，僅憑一項獲判上訴得直。根據判詞，原訟法庭並未命令城規會檢討臨時準則。該判決適用於其他規劃申請，前提是該等申請能夠符合目前這兩宗個案的特定情況，包括先前獲批給規劃許可、不會妨礙落實申請地點所在地帶的規劃意向、與具條理的發展模式一致、不會對周邊地區造成負面影響、能提供有力證據證明該鄉村的「鄉村式發展」地帶內沒有土地可供使用的實際情況等。雖然原訟法庭並未對評估準則的權重提出意見，但認為所有準則應一併予以考慮，不顧及其他準則，單單因未能符合該準則便拒絕申請非理所當然。城規會在行使其規劃決定時仍有權決定準則的權重，並且應在適當情況下審慎考慮批准和拒絕相關規劃申請的理由。司法覆核申請人提交有力證據，證明「鄉村式發展」地帶土地短缺，納入為其理據的一部分，連同規劃署對可供使用土地情況的評估，供城規會考慮。秘書請委員備悉原訟法庭的判決及其對臨時準則的影響，並同意律政司的建議，不對原訟法庭的判決提出上訴，以及同意採取跟進行動，即依照法庭頒令向申請人發出有關批給規劃許可的批准函。

申請人努力獲取土地的考慮因素

7. 兩名委員有以下意見：

- (a) 把司法覆核申請人為收購有關「鄉村式發展」地帶內的土地所作出的努力，視為小型屋宇申請的有效考慮因素，此舉有違城規會決定何謂小型屋宇發展土地不足的一貫做法；以及
- (b) 由於土地交易市場可能會受到人為干預和操縱，因此城規會難以將之納入考慮範圍。此外，亦難以評

估何謂申請人全力收購在「鄉村式發展」地帶內的土地，因此乃非常主觀的看法，並可能會與城規會考慮有關申請時的經濟和市場情況有關。上述因素有可能成為日後同類申請的唯一論據。為有助城規會理解該判決背後的理據，或許值得考慮提出上訴，要求法庭澄清。

8. 秘書作出回應，要點如下：

- (a) 城規會在根據臨時準則評估小型屋宇申請時，申請人為獲取土地所作出的努力和土地擁有權，並非城規會考慮的因素。原訟法庭承認，以土地擁有權作為其中一項考慮因素，並不可能評估「鄉村式發展」地帶內的土地供應情況。此外，原訟法庭亦同意現時採用的客觀方法，以釐定「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的土地數量。儘管如此，原訟法庭認為目前這兩宗個案有別於其他個案，包括目前這兩宗個案的申請地點先前已獲規劃許可作小型屋宇發展；先前的規劃許可獲批後，除申請人變更外，情況並沒有改變；有關申請地點完全坐落在「鄉村範圍」內，而其中一個申請地點稍微侵佔了峯下的「鄉村式發展」地帶，符合具條理的發展模式；小型屋宇發展如得以落實，不會妨礙落實相關土地用途地帶（即「鄉村式發展」地帶及「綜合發展區」地帶）的規劃意向，而該兩個地帶均為發展地帶；以及司法覆核申請人已證明努力收購有關「鄉村式發展」地帶內的土地。城規會在決定是否批准有關小型屋宇申請時，應全面考慮上述因素，而非只着眼於司法覆核申請人在收購土地方面所作出的努力；以及
- (b) 雖然土地供應是其中一項考慮因素，但司法覆核申請人已提供證據，證明他們已花多年時間物色任何合適的土地，包括在報章刊登廣告，並尋求地產代理的協助，但仍未能成功收購有關「鄉村式發展」地帶內的土地。因此，城規會應從寬考慮這兩宗小型屋宇申請。

9. 規劃署署長葉子季先生作出補充，要點如下：

- (a) 原訟法庭的決定是基於秘書所提及的多項考慮因素，而非僅基於司法覆核申請人為收購「鄉村式發展」地帶內的土地所作出的努力。城規會在考慮有關新界豁免管制屋宇／小型屋宇的申請時，把相關因素納入評估，做法恰當。此外，原訟法庭亦指出，有關申請地點先前已獲批規劃許可，而在先前的規劃許可獲批後，情況並沒有改變；以及
- (b) 根據原訟法庭的判決，城規會應考慮申請人為支持有關申請而提出的理據。雖然有些申請人可能聲稱無法獲取「鄉村式發展」地帶內的土地，但這並不表示城規會應接受他們所有的理據。此外，城規會沒有義務就土地供應進行市場分析。無論如何，規劃署將繼續根據申請人提出的理據進行個別評估。

10. 主席作出陳述，要點如下：

- (a) 原訟法庭已審視司法覆核申請人提出質疑的五項理由。理由一及二涉及臨時準則和審慎做法，而這兩項理由均不成立。這顯示原訟法庭認同城規會及上訴委員會在評審目前這兩宗個案時，已根據臨時準則和審慎做法行事，並已考慮相關因素，包括「鄉村式發展」地帶內的土地供應，以用作應付尚待處理的小型屋宇申請。原訟法庭主要是基於理由四裁定司法覆核申請得直。原訟法庭在考慮理由四時列舉的九項考慮因素，均涉及個案的實際情況，而且只針對目前這兩宗個案而言，當中包括雖然由不同的申請人提交現時這兩宗申請，但有關申請地點先前曾取得規劃許可；有關申請地點位於「鄉村範圍」內，有小部分與「鄉村式發展」地帶重疊，其餘部分則位於「綜合發展區」地帶內，屬於主要作住宅用途的發展地帶。司法覆核申請人為收購「鄉村式發展」地帶內的土地所作出的努力，僅是九項考慮因素之一。城規會先前曾考慮過一些與目前這兩宗個案類似的申請，即先前的規劃許可已失效及土地擁有權改變。就此，因應原訟法庭的判決，主

席請秘書進一步諮詢律政司，請他們就如何處理同類申請給予意見，尤其是城規會日後處理這類個案時，應考慮的相關因素為何；

- (b) 以往有些情況因欠缺充分有力的理由，無法就法庭的判決提出上訴，但是次判決似乎與政府的現行政策有所抵觸。儘管律政司表示可要求法庭作出澄清，但規劃署亦指出，鑑於法庭工作繁重，故除非事件涉及凌駕性的公眾利益，否則法庭很少理會這類要求；以及
- (c) 由於上訴得直的機會被評為低，故律政司與外間執業律師商討後，建議不要提出上訴。即使律政司已提出有關意見，但城規會仍應審慎研究提出上訴所造成的影響。首先，是有關費用的影響，因法庭可能判令敗訴方支付勝訴方的訟費。第二，在這宗司法覆核中，司法覆核申請人提出的五項理由中，僅憑一項獲判勝訴，假如城規會向上訴法庭提出上訴，司法覆核申請人或會提出交相上訴，屆時須面對司法覆核申請人提出的其他理由獲判勝訴的風險。

11. 一名委員表示，要判斷何謂「已竭盡所能在「鄉村式發展」地帶覓地」興建小型屋宇，此舉十分困難。當局或需擬備一份考慮因素清單，以助城規會更加了解與目前這兩宗個案類似的申請能否獲得批准。

立下先例

12. 兩名委員提出以下意見／問題：

- (a) 日後的申請人或會仿效目前這兩宗個案的做法，這樣或會削弱城規會作為把關者的角色；以及
- (b) 縱使「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付尚待處理的小型屋宇需求，此個案會否為日後其他同類申請立下先例。

13. 主席作出回應，要點如下：

- (a) 原訟法庭主要基於理由四作出裁決。原訟法庭除了考慮到司法覆核申請人無法在有關「鄉村式發展」地帶內收購土地外，亦有顧及較早前提及其他因素，例如申請地點的大部分範圍位於「綜合發展區」地帶內，而有關地帶支援住宅發展。日後的申請人未必能夠複製目前這兩宗個案的情況，舉例來說，城規會以往考慮的個案中所涉及的「鄉村式發展」地帶以外的土地，主要是劃為「農業」地帶及「綠化地帶」，而城規會會按每宗個案的情況作出評審；以及
- (b) 原訟法庭備悉有關「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，但認為司法覆核申請人已竭盡所能嘗試在有關「鄉村式發展」地帶內收購土地，只是未能成事。倘城規會接獲與目前這兩宗個案類似的申請，即申請人能提供資料證明曾採取實質行動，在「鄉村式發展」地帶內覓地，城規會屆時會評核由申請人提交的資料能否令人信服，以及會否有任何相反證據顯示「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。城規會一併考慮其他因素後，將就有關申請作出決定。申請人就獲取土地所作出的努力僅屬考慮因素之一，並非作出決定的唯一考慮因素，所佔比重亦不會高於其他因素。

與有土地可供使用的相反證據和考慮規劃申請的時間點

14. 一名委員就有關評估和考慮「鄉村式發展」地帶內是否有土地可供使用一事，表達了以下意見：

- (a) 目前這些司法覆核個案是針對上訴委員會(非城規會)所作的決定而提出的，有關決定駁回了這兩宗就擬作小型屋宇發展的第 16 條申請而提出的上訴。原訟法庭的判詞提到，雖然司法覆核申請人已向上訴委員會提供實質證據，證明他們已用盡一切努力收購峯下的「鄉村式發展」地帶內的土地，但沒有相反證據證明實際上的確有完全位於「鄉村式發展」

地帶內的土地可供使用，而這對於目前這些個案而言是重要的一點。因此，城規會日後在考慮同類個案時，可以證據作出反駁(如適用的話)，指出在根據《城市規劃條例》第 16 條或第 17 條所提交的規劃申請的不同階段或在上訴的階段，「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用；以及

- (b) 雖然城規會強調會獨立地考慮每宗申請，但這並不妨礙城規會把相關因素納入考慮。就目前這兩宗個案而言，先前獲批准的申請的規劃許可有效期至二零一九年四月。倘城規會參考司法覆核申請人收購有關土地的時間點(即二零一九年前)而考慮目前這兩宗申請，則城規會或會批准這兩宗申請。城規會應研究每宗個案的背景，並確定在作出決定時應考慮的適當時間點。

原訟法庭就理由四所作出的考慮因素

15. 秘書應主席邀請，扼要重述原訟法庭就理由四所作出的九項考慮因素，內容如下：

- (a) 有關地段涉及先前的規劃許可，不過除了該地段的擁有人的身分有變外，自先前的規劃許可批出後，情況並無改變；
- (b) 儘管有關的規劃許可申請在形式上屬於新的申請，這個說法正確，但其實質內容只是延長先前已批出規劃許可的期限，這個說法亦屬正確；
- (c) 有關的申請在形式上屬於「新」的申請而非延長期限的申請，而這是協助司法覆核申請人提出小型屋宇申請的第三方之疏漏所導致；
- (d) 該地段整個坐落在「鄉村範圍」，有部分範圍則位於「鄉村式發展」地帶內，並鄰接「鄉村式發展」地帶和多幢現有的新界豁免管制屋宇；

- (e) 因此，擬議的新界豁免管制屋宇與具條理的發展模式一致；
- (f) 發展有關地段並不會影響任何區內通道或其他基礎設施，也不會妨礙落實「綜合發展區」地帶的規劃意向；
- (g) 申請人在收購土地後，已立即向相關地政處提出申請，又提出了規劃申請，原訟法庭認為有關申請已進入後期階段；
- (h) 事實上，就證據而言，在推進這些申請一事上，司法覆核申請人已經再無事可為；以及
- (i) 司法覆核申請人根據先前批給的規劃許可，支付了 600 萬港元收購有關地段。

16. 主席表示，上述的考慮因素與實際情況有很大關係，而且只針對有關個案，未必適用於日後的個案。當局與律政司討論後，認為申請人為獲取「鄉村式發展」地帶內的土地所付出的努力，只是城規會的考慮因素之一。因此，倘日後有其他同類個案提出這個理由，或許值得向申請人查詢他們為了在「鄉村式發展」地帶內覓地所採取的實際行動，並由城規會根據申請人及政府向城規會所陳述的資料，考慮「鄉村式發展」地帶內是否確實沒有土地可供發展小型屋宇。城規會在審議規劃申請時，須考慮所有相關資料。當局會就此進一步徵詢律政司的意見，秘書處會在適當時候向城規會作出匯報。

兩宗個案的背景資料

17. 一名委員表示，在原訟法庭對理由四所作出的九項考慮因素中，首末兩項均與先前的規劃許可有關。首項考慮是指申請地點先前獲城規會批給規劃許可後的情況並無改變，最後一項考慮是司法覆核申請人基於先前獲批給的規劃許可，而支付了 600 萬港元收購該等申請地點，這項因素實為人道考慮，而且司法覆核申請人對有關申請也可獲得批准有合理期望。因應委員詢問二零一五年批准涉及申請地點的先前申請和二零一九年拒絕目前這兩宗申請的理由，秘書作出回應，要點如下：

- (a) 先前的申請(編號 A/NE-SSH/96 及 A/NE-SSH/97)經城規會覆核後獲得批准，當時主要是出於從寬考慮，因為擬議小型屋宇只涉及「綜合發展區」地帶邊緣相對細小的範圍，與獲批准的綜合發展項目並非不相協調，亦不會對落實整體發展造成顯著影響；
- (b) 至於目前這兩宗申請(編號 A/NE-SSH/127 及 A/NE-SSH/128)，根據臨時準則，申請倘涉及有效期已屆滿的先前規劃許可，會按個別情況考慮。一般而言，擬議小型屋宇發展的申請如不符合臨時準則的規定，通常不會獲得批准。不過，假如情況特殊，例如批准小型屋宇的處理程序已處於後期階段，申請則或可從寬考慮。就目前這兩宗申請而言，這類特殊情況並不適用。先前的規劃許可是在二零一五年批予不同的申請人。司法覆核申請人在二零一七年才買入申請地點，並同樣在二零一七年提交小型屋宇批地申請，而有關申請仍在處理中。目前這兩宗申請均被城規會和上訴委員會駁回，主要理由是峯下的「鄉村式發展」地帶內仍有主要預算用作小型屋宇發展的土地可供使用；以及
- (c) 參照原訟法庭的判詞，就理由四所作出的九項考慮因素中，其中一項提到，司法覆核申請人在收購土地後已立即提交小型屋宇批地和規劃申請。原訟法庭認為有關處理程序已進入後期階段。

18. 該名委員考慮上述各點後，認為已取得規劃許可用作小型屋宇發展的土地，其價值可獲提升，預期或會有更多這類取得規劃許可的土地在市場上易手。主席回應表示，這類情況並非只在取得規劃許可用作小型屋宇發展的土地出現，因此不應成為不考慮／不批准申請的理由。相反，評估申請時應當考慮相關的規劃考慮因素。

政府的小型屋宇發展政策

19. 一名委員詢問，把小型屋宇發展局限在「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」內是否為現行政府政策，因而應當更看重

這方面的考慮，假如屬實，應否適當修改臨時準則，以便向公眾清晰述明上述政策；否則，臨時準則提出的所有考慮因素應佔同樣比重。

20. 該名委員再詢問，城規會按照臨時準則考慮申請時是否有彈性，另外有否向公眾傳達明確訊息，說明城規會是按照臨時準則考慮申請。主席就此作出回應，要點如下：

- (a) 關於把小型屋宇發展局限在「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」內，政府的立場十分鮮明。臨時準則所制訂的評審準則，是為考慮申請地點位於「鄉村式發展」地帶外的小型屋宇申請而設，臨時準則已對城規會根據評審準則考慮申請賦予彈性；
- (b) 臨時準則應已向公眾傳達上文提及的政策。至於應否在臨時準則開首列明更清晰的政策聲明，可留待城規會再作討論；以及
- (c) 主席記得，若擬議小型屋宇的申請地點或覆蓋範圍有一大部分位於「鄉村式發展」地帶或「鄉村範圍」以外，除非情況極為特殊，否則該等申請一般都會被城規會拒絕。臨時準則應向公眾傳達，政府的意向是在「鄉村式發展」地帶內有條理地進行小型屋宇發展。鄉議局亦應留意此一政策方向。

21. 規劃署署長葉子季先生作出補充，要點如下：

- (a) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向已訂明於分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》，即是要把鄉村式發展集中在地帶內，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。倘申請地點涉及「鄉村式發展」地帶，城規會文件亦會註明這個規劃意向。公眾充分知悉城規會會根據土地用途地帶的規劃意向和臨時準則考慮規劃申請；以及
- (b) 根據原訟法庭的判詞，雖然臨時準則必須整體考慮，但準則(a)已明顯指出臨時準則背後的根本理

念，亦即是說，峯下的「鄉村式發展」地帶內是否有足夠土地可用作小型屋宇發展，而原訟法庭的判詞所提及的其他考慮因素，主要是從寬考慮目前這兩宗個案的因素。

日後的同類申請

22. 一名委員同意律政司不就原訟法庭的判決提出上訴的建議，並贊同主席的建議，認為應就有關判決對城規會日後審議規劃申請方面的影響，進一步諮詢律政司。

23. 另一名委員也同意律政司的建議，並認為目前這兩宗個案突顯司法制度的公平性，即是說，根據現行制度，任何人若不滿城規會或上訴委員會的決定，都可以提出上訴。該名委員關注日後如何處理涉及以下情況的小型屋宇申請，包括申請地點坐落在兩個地帶，即「鄉村式發展」地帶和其他地帶(例如「綜合發展區」地帶、「綠化地帶」或「農業」地帶)、有關申請涉及有效期已屆滿的先前規劃許可，以及司法覆核申請人提供資料證明已盡力在「鄉村式發展」地帶內收購土地但不果。當局或須就這幾方面徵詢律政司的意見。主席回應說，就理由四所作出的九項考慮因素中，有三項可能會在日後的申請中出現，即(i)申請涉及先前的規劃許可；(ii)申請地點涉及「鄉村式發展」地帶及其他地帶，最常見為「綠化地帶」或「農業」地帶；以及(iii)申請人作出實際行動在「鄉村式發展」地帶內覓地。她建議秘書處就這三個問題向律政司徵詢意見。

新聞公報

24. 一名委員建議城規會可考慮就目前這宗司法覆核發出新聞稿，讓公眾知道原訟法庭認同城規會根據臨時準則評審規劃申請的做法，以及將來的個案會繼續採用臨時準則處理。主席表示，就司法覆核個案或是否上訴的決定發出新聞稿，並非城規會的既定做法。雖然發出新聞稿可能有其優點，但也應充分考慮其他影響，包括秘書處將進一步徵詢律政司的意見。

25. 在考慮過委員上述的意見和建議後，主席表示，城規會可一如以往地採用臨時準則的規定，但須視乎審議時的情況採用不同的側重點和考慮因素，所作的決定或會因此而略有差

異。不論如何，如前所討論，秘書處會就上文第 23 段所述的三方面諮詢律政司，並會向城規會報告律政司的意見。

26. 經商議後，委員備悉原訟法庭的判決及其對臨時準則的影響，並同意不就原訟法庭的判決提出上訴。秘書會根據法庭命令，按既定做法向申請編號 A/NE-SSH/127 和 A/NE-SSH/128 的申請人發出許可通知書，並註明規劃許可的有效期和適用的規劃許可附帶條件(如有的話)。

[黃幸怡女士在討論以上議項期間到席。]

(iii) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2023 年第 3 號

在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗南坑村 66 號
第 118 約地段第 936 號闢設臨時貨倉存放建築器材
(為期三年)

申請編號 A/YL-TT/578

27. 秘書報告，這宗上訴旨在對城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後拒絕一宗申請(編號 A/YL-TT/578)的決定提出反對。該宗申請擬把大棠分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶的申請地點用作臨時貨倉存放建築器材，為期三年。

28. 這宗覆核申請在二零二三年九月十五日被城規會駁回，理由是(i)申請用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。有關地帶的規劃意向，主要是預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及(ii)申請用途與周邊住宅區的特色不相協調。

29. 城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零二四年十一月二十七日就這宗上訴進行聆訊，並於二零二五年三月六日駁回上訴，意見撮述如下：

申請用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向

- (a) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向明確，有關意向是作鄉村擴展和供原居村民興建小型屋宇。上訴委員會認為，申請用途並不屬於「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄或第二欄用途，既不能滿足村民的需求，亦不能支持鄉村發展，完全不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向；
- (b) 上訴人辯稱，由於申請地點並無正在處理或已獲批准的小型屋宇申請，因此就規劃申請批給臨時規劃許可不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶長遠的規劃意向。不過，上訴委員會強調，申請地點目前沒有涉及小型屋宇申請，並不代表有關土地日後沒有用作應付小型屋宇申請的需求。上訴委員會認為，申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

申請用途與該區周邊的鄉郊住宅特色不相協調

- (c) 雖然該區附近有幾片空置土地、泊車區和露天貯物場，但是申請地點緊鄰建有村屋和小型屋宇，該區的鄉郊住宅特色仍然明顯。所申請的貨倉用途與該區的住宅特色並不協調。另外，亦沒有證據表明該等泊車區和露天貯物場為《城市規劃條例》所准許的，上訴人以一種違例用途來為另一種違例用途作出辯解，此觀點站不住腳；以及
- (d) 上訴人辯稱，申請地點位於有關的「鄉村式發展」地帶的邊界，緊接其東面為劃作「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的地區，該處存在不少臨時貨倉。儘管如此，上訴委員會認為，重點在於該擬議用途是否符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向和特色，而非毗鄰地帶。

(iv) 上訴個案統計數字

30. 秘書報告，截至二零二五年三月十四日，上訴委員會(城市規劃)尚未聆訊的個案有四宗。

31. 上訴個案統計數字詳列如下：

得直	45
駁回	180
放棄／撤回／無效	214
尚未聆訊	4
有待裁決	0
<hr/>	
總數	443

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)]

考慮有關《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/5》的申述
(城市規劃委員會文件第 11000 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

32. 秘書報告，修訂項目 A(下稱「項目 A」)涉及改劃位於沙嶺的一幅用地(下稱「用地」)，以作數據中心及相關用途。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是土木工程拓展署(下稱「土拓署」)為用地進行工程可行性研究所聘用的顧問公司。以下委員已就此議項申報利益：

葉頌文博士] 目前與艾奕康公司有業務往來；
何鉅業先生]

鍾錦華先生 — 為土拓署前署長；以及

黃煥忠教授] 為北部都會區(下稱「北都」)諮
葉文祺先生] 詢委員會委員。

33. 委員備悉，葉文祺先生因事未能出席會議。由於何鉅業先生、鍾錦華先生和葉頌文博士沒有參與此修訂項目，而黃煥忠教授所涉利益間接，因此委員同意他們均可留在席上。

簡介和提問部分

34. 以下政府的代表(包括顧問)和申述人此時獲邀到席上：

政府的代表

創新科技及工業局(下稱「創科局」)

張曼莉女士 — 創新科技及工業局副局長

趙頌恩先生 — 創新科技及工業局助理秘書長

黃敬文先生 — 項目統籌總監／數字政策辦公室

戴達遠先生 — 高級系統經理

發展局

陳利益先生 — 助理秘書長(北部都會區)

規劃署

曾永強先生 — 沙田、大埔及北區規劃專員

何子健先生 — 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區

土拓署

張世光先生 — 總工程師

呂紹鈞先生 — 高級工程師

梁文希先生 — 工程師

艾奕康公司

李偉鴻先生] 顧問

黃文靖女士]

申述人

R 1 — Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人

35. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述的內容，繼而請申述人作口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，申述人將獲分配 10 分鐘時間作出陳述。在申述人獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒申述人。答問部分會在申述人完成口頭陳述後進行。委員可直接向政府的代表(包括顧問)及／或申述人提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表(包括顧問)

及申述人離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)將閉門商議有關的申述，並於稍後把城規會的決定通知申述人。

36. 主席繼而請規劃署的代表向委員簡介申述的內容。

37. 規劃署高級城市規劃師／沙田、大埔及北區何子健先生借助投影片，向委員簡介申述的內容，包括對《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/5》(下稱「分區計劃大綱草圖」)所作修訂的背景、申述人提出的主要理由／意見、政府的回應，以及規劃署對有關申述的意見。有關詳情載於城規會文件第 11000 號(下稱「文件」)。項目 A 涉及把位於沙嶺的用地由「其他指定用途」註明「墳場、靈灰安置所、火葬場及與殯儀有關的用途」地帶改劃為「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶，以作數據中心及相關用途，建築物高度限制為主水平基準上 115 米。分區計劃大綱圖的《註釋》亦已作出修訂，當中包括(i)把「鄉村式發展」地帶《註釋》的「政府垃圾收集站」及「公廁設施」由第二欄用途移至第一欄用途；(ii)在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」；以及(iii)修訂「自然保育區」地帶《註釋》有關河道改道、填土／填塘或挖土工程的「備註」。

38. 主席繼而請申述人闡述其申述。

R 1 — Mary Mulvihill

39. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

項目 A

(a) 她強烈反對項目 A；

對殯葬及相關設施的需要

(b) 政府已花費大量金錢和時間，在沙嶺墳場闢設靈灰安置所、火葬場及相關設施，包括進行各項技術評估，目的是應付對這類設施的迫切需要，以及解決設施短缺情況。初步的地盤平整工程已予進行。政

府曾告知公眾，沙嶺的「超級墳場」每年最多可進行 17 800 次火化，並提供 20 萬個龕位；

- (c) 根據食物環境衛生署(下稱「食環署」)為環境影響評估研究擬備的「在沙嶺墳場興建火葬場、殯儀館及訪客中心」的工程項目簡介(下稱「工程項目簡介」)，在未來 20 年(由二零一九至二零三八年)，預計每年平均死亡人數和進行火化次數分別約為 60 000 人及 57 000 宗。火化爐的使用年限通常為 15 至 20 年，或約 30 000 至 40 000 次。預計在二零二三至二零二六年間及二零三三至二零三六年間會出現火化時段不足的情況。除火葬場外，工程項目簡介亦提及將設立一所能最少存放 80 具遺體的殮房；
- (d) 根據《香港人口推算 2022-2046》，二零二五年的推算死亡人數為 54 600 人，而二零三五年則為 66 500 人，後者的數字較工程項目簡介所載的數字(即二零三八年為 60 000 人)為高；
- (e) 據文件所載，現時共有 26.5 萬個新的公眾龕位，包括曾咀及和合石第六期約 20 萬個龕位，歌連臣角新廈約 25 000 個龕位，以及石門約 40 000 個龕位。根據二零二五年的預計死亡人數為 54 600 人這個數字，並假設公眾龕位的需求為每年約 40 000 個，新公眾龕位(26.5 萬個)的供應量僅足以應付有關需求至二零三二年。即使如文件所載，假設在 12 個公眾靈灰安置所可合共提供 45 萬個龕位供公眾使用，此供應量亦僅足以應付約 10 年的需求；
- (f) 用地位置偏僻，遠離住宅區，適宜興建如殮房之類的擬議設施。2019 冠狀病毒病疫情期間，病人遺體堆疊存放在醫院走廊和貯存地方的慘況，應從中汲取教訓。有些羅湖居民投訴，提供殯葬設施會令樓價下跌，並對他們的物業景觀及精神健康造成負面影響，結果政府提出在用地發展數據中心的計

劃，卻並未建議就殯葬及相關設施另覓選址，以配合大眾的需要；

- (g) 很多居民都能從居所看到墳場全景，例如居於薄扶林及跑馬地的居民。城規會在過往會議已多次討論，應只保護公眾的景觀，包括從維港兩岸眺望山脊線的景觀；

擬設數據中心的位置

- (h) 正如文件所提及，政府會繼續發展香港成為國際創新科技中心，並已預留大量土地作此用途，而創科發展應以大型綜合發展項目形式進行，例如為新田科技城及現有香港科學園作出規劃的項目；
- (i) 用地只有一條通道進出，有關地點不宜用作發展擬議數據中心。用地遠離現有和已規劃的港鐵站，位置偏僻，附近沒有便利店和餐飲設施等服務供應。這類發展應設於已規劃的創科園區之內或附近。至於相關的「風水」問題，再加上工作地點鄰近墳場等因素，亦會影響用地的吸引力；
- (j) 一些北區區議員和打鼓嶺區鄉事委員會委員關注到，文錦渡路的承載力能否應付額外的交通流量，以及擬議發展缺乏公共交通服務支援；

數據中心的市場需求

- (k) 對數據中心的需求存疑。在用地進行這類發展，並不保證會有理想成果。以數碼港為例，該處地點偏遠，以致處所出租率極低，而且已出租的處所皆主要作貯存和後勤設施用途。在對社區設施有迫切需要的情況下，實在並無理據改變用地的用途；
- (l) 大家都忽略的一點是，現時商業用地需求正在下降，因此可在更為熱鬧和出入更便利的地區騰出同樣面積的「熟地」。世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部主管鄭亥延女士於二零二五年二月二十六日指

出，預計未來數月新增商業樓面空間將達 300 萬平方呎，需要七至十年才可全數消化使用；

- (m) 文件提到市場對擬議數據中心發展相當感興趣，原因可能是準發展商期望會推出廉價土地。據二零二五年三月十一日的報章報道，財政司司長承諾把北都的土地批予掌握尖端科技並能創造就業機會的公司，例如從事人工智能和生命科學的公司，更以大藥廠為例，說法令人震驚。眾所周知，這類大藥廠在社區予取予攜，在某些情況下甚至鼓勵依賴藥物，導致出現巨額醫療費用及其他開支；

分區計劃大綱圖《註釋》修訂項目

- (n) 她反對修訂項目附表內就分區計劃大綱圖《註釋》所作的修訂項目(b)、(c)及(f)；
- (o) 在「鄉村式發展」地帶的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」(《註釋》修訂項目(b))，會剝奪公眾就這些設施的地點和設計提出意見的權利；
- (p) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向是為原居村民提供房屋，倘在「鄉村式發展」地帶的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」(《註釋》修訂項目(c))，將被不當利用作商業營運；以及
- (q) 根據城規會所頒布最新的《法定圖則註釋總表》對「自然保育區」地帶的《註釋》所作的修訂，政府獲授權力可在不受約束及不必問責的情況下進行填土／填塘或挖土工程。雖然文件列明，這項豁免條款只適用於預計不會造成重大負面影響的公共工程和小型工程，而由政府統籌或落實的公共工程亦須符合相關政府規定、現行條例及規例，但她注意到，涉及棕地作業的第 16 條申請在城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議上是以精簡程序處理，即使有些申請所涉地點並非位於「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提

出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13G 的第 2 類地區範圍內，而當區居民和政府部門亦曾分別就這些申請提出反對及表達負面意見亦然。

40. 由於規劃署的代表和申述人陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而申述人或政府的代表(包括顧問)會回答。與會者不應把答問部分視為出席者向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。主席繼而邀請委員提問。

選址

41. 一名委員問及，用地(約 10 公頃)是否適合用作發展擬議的數據設施羣，因為如 R1 所指出，只有一條通道(沙嶺道)通往用地，在緊急情況下(例如發生路陷或山泥傾瀉)可能造成疏散工作人員的問題。就此，創科局副局長張曼莉女士作出回應，要點如下：

- (a) 興建數碼及先進科技基礎設施(例如數據中心及超算中心)對香港發展成為國際創科中心至關重要。數據是創科發展的基礎資源，包括實踐「人工智能+」策略；
- (b) 用地已予平整，建有一些基本的基礎設施，而且是「熟地」，可支持發展擬議的數據中心。土拓署所進行的工程可行性研究已確認，初步發展計劃的擬議數據中心及其相關用途在技術上可行，且在技術方面(例如車輛及行人流量、環境影響及食水供應等)沒有無法克服的問題；以及
- (c) 二零二四年六月，創科局就在沙嶺發展數據中心及作相關用途一事徵求計劃意向書。有關意向書文件內列明用地資訊，包括用地現況、所提供的基本基礎設施及通道。本地、內地及海外企業均對提交意向書一事作出積極回應。局方於二零二五年三月就此邀請業界提交資料，以便從市場收集更多資料，包括市場對用地的發展參數意見，以及如整幅用地

以單一個別地段方式批出，可能進行的發展規模為何。

擬議數據中心的定位和需求

42. 一名委員詢問，把新田科技城的已規劃土地供應(包括北都河套區)和用地計算在內，在香港設立數據中心所需土地的整體短缺情況為何。創科局副局長張曼莉女士作出回應，要點如下：

- (a) 數字政策辦公室(下稱「數字辦」)於二零二三年進行調查，受訪者回應表示，就短中期而言，發展數據中心所需的總樓面面積約為 30 萬平方米。根據工程可行性研究的初步發展計劃，用地的最高總樓面面積為 25 萬平方米，其中 19.6 萬平方米用以闢設數據中心，54 000 平方米則作附屬用途，例如辦公室及其他配套設施。為推動新興創科及相關產業的發展，以及配合國家的「人工智能+」發展策略，強大的運算能力是必不可少的。因此，預計在短中期內對數據中心的需求會持續急速上升。目前，物色大幅土地(特別是「熟地」)興建數據中心的難度甚高，阻礙整個生態系統的發展。因此，會充分利用用地作擬議用途；
- (b) 為使創科產業蓬勃發展，建立一個能支援創科產業上中下游互動發展、研發成果轉化及應用，以及高科技產業大量生產的生態系統，實在至關重要。目前，香港的主要創科發展項目包括南區的數碼港(聚焦於數碼科技)、白石角的香港科學園(深科技研發中心羣)，以及新田科技城和河套區(將會成為建設具國際競爭力創科園的基地，為產業提供研發轉化及中試基地)；以及
- (c) 在沙嶺設立數據設施羣，能吸引相關的上下游產業在用地發展。

43. 一名委員詢問香港數據中心的規劃，以及財政司司長最近倡議的超算中心是否會設於沙嶺還是其他地方。創科局數字

政策辦公室項目統籌總監黃敬文先生回應時表示，創科局會監察市場上數據中心的供求情況。在供應方面，創科局正專注香港規劃、興建及完成的新數據中心。在需求方面，數字辦於二零二三年進行的調查顯示，就短中期而言，對數據中心的額外樓面面積需求約為 30 萬平方米。鑑於市場發展迅速，數字辦會在二零二五年進行一項新的調查，以更新有關數據中心需求的資料。

44. 同一名委員就數據中心的整體規劃提出跟進問題，創科局副局長張曼莉女士回應時表示，政府除每二至三年進行一次市場調查以掌握短中期的市場需求外，亦會就數據中心的長遠發展作出整體規劃。北都的創科用地主要包括新田科技城(包括河套區)，將提供約 300 公頃創科用地，並把河套區定位為產學研國際基地，而區內的數據中心則主要擔當輔助角色。由於新田科技城餘下部分(約 210 公頃)的面積較大，創科局正物色合適用地發展數據中心。香港其他地區如有合適土地，亦會根據市場需求預留作發展數據中心之用。至於用地，則會發展為一個數據設施羣，並會設有相關的上游(研發)和下游(生產／應用研發成果)產業。有關用地目前的布局屬初步性質，供技術評估之用。實際的用地布局將取決於未來發展商的設計。如上文所述，邀請業界提交資料有助收集市場對於數據中心發展規模和設計的最新意見。

45. 一名委員詢問，數據中心、超算中心和數據設施羣在概念上有沒有任何分別，以及這些設施在規劃角度方面各自的用途為何。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生回應時表示，該些概念或詞彙屬城規會頒布的《詞彙釋義》內的「資訊科技及電訊業」用途。從營運角度而言，數據設施羣的規模相對較大，可容納數據中心／超算中心，並可透過應用研發成果作工業生產。創科局副局長張曼莉女士補充說，該些詞彙／概念並非截然不同，而是相互關連。營運數據設施羣與營運工業園相似，均是把不同級別或不同運算能力水平的數據中心及相關產業聚集在一起，從而刺激上游研發及下游生產活動。

46. 同一委員留意到在用地作數據中心和辦公室用途的樓面空間比例大約為 7：3，因此詢問日後發展商／營辦者是否能彈性調整樓面空間作不同用途，以達到協同效應，以及吸引世界各地的一流研究員。創科局副局長張曼莉女士回應時表示，市

場充分知悉在用地作數據中心和辦公室用途的擬議樓面空間分配比例。樓面空間分配的彈性程度須視乎市場反應。儘管如此，把用地主要發展作數據中心此一基本原則將不會動搖並維持不變。

數據中心發展項目日後的擴展潛力

47. 一名委員問及日後是否有可能擴展擬議數據設施羣，規劃署沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生借助投影片作出回應時表示，現時只有約 10 公頃土地由先前的「其他指定用途」註明「墳場、靈灰安置所、火葬場及與殯儀有關的用途」地帶改劃為「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶作數據中心和相關用途，餘下仍有約 80 公頃的土地。目前，現有墳墓主要集中在「其他指定用途」註明「墳場、靈灰安置所、火葬場及與殯儀有關的用途」地帶的西部及西北部分。因此，數據中心發展項目日後仍有空間擴展，但須進行技術可行性評估。

跨境數據流動

48. 關於創科業所提到的「跨境數據流動」概念，一名委員詢問是否因為用地位置優越(尤其在與內地相關設施能更妥善協調和融合方面)而選址於此。創科局副局長張曼莉女士作出回應，要點如下：

- (a) 香港具有優勢成為亞太區的數碼中心樞紐，甚至「國際數據港」。在香港，數據可自由流動。很多行業表示可考慮促進香港與其他地區之間的數據流通，當中包括跨境數據流動受到嚴格規管和管制的內地地區。希望這方面可在國家政策層面取得突破。就此方面，《粵港澳大灣區(內地、香港)個人信息跨境流動標準合同》便利措施在推出作試行時涵蓋了三個行業界別，協助獲授權的個人信息在與內地當局議定的框架下以安全合規方式跨境流動。該措施現已開放予所有其他行業界別參與；以及
- (b) 選定用地作數據中心發展項目的主要原因是該處是「熟地」。在選址時，鄰近深圳亦是一個考慮因素。

數據中心的工作人口

49. 一名委員詢問在估算工作人口規模和工作時數所採用的理據。創科局副局長張曼莉女士回應時表示，有關估算參照現有數據中心的發展規模與僱員數目的比例而進行。除了在數據中心工作的僱員外，還有其他從事研究、學術和相關行業界別(例如人工智能、資料分析)的工人／技術人員(例如工程師、科學家等)，以及附屬設施(例如食肆)的僱員。數據中心的工作時間表通常編排為三班制，全天候工作以支援和監察數據中心的運作，並隨時提供緊急支援，因此會在用地提供員工宿舍。

50. 一名委員留意到擬議數據中心發展項目將吸引相關上下游產業進駐用地，逐詢問在該處工作的員工的人數會否因而大幅增加。就此，創科局副局長張曼莉女士回應時表示，用地可發展成數據設施羣，包括數據中心、超算中心和研發活動。將於有關用地發展的上下游產業可能包括人工智能超算服務。由於首要重點是發展數據中心(佔整體總樓面面積至少 70%)，因此預計員工人數應不會有重大變化。擬議發展可創造更多高質素及高增值的就業機會。

基礎設施、電力供應、光纖電纜和安全關注

51. 一些委員留意到只有一條通道(沙嶺道)通往用地，因此提出以下問題：

- (a) 數據中心是否配備雙重電源以確保電力供應的可靠性和冗餘性，以及數據中心是否只有單一途徑接達光纖網絡；以及
- (b) 數據中心工作人員在緊急情況下(例如道路下陷或山泥傾瀉)的疏散安排為何。

52. 創科局副局長張曼莉女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 創科局一直與相關公用事業公司(包括中華電力有限公司(下稱「中電公司」))和電訊公司緊密聯繫，以

確保公用事業網絡穩定且不斷有所提升，從而配合市場對數據中心服務的要求；以及

- (b) 即使發生緊急情況或需要疏散，用地西北面設有直升機升降坪連通達無阻的道路。在緊急情況下，山路亦可用作另一條疏散人羣的路線。此外，用地設有員工宿舍。數據中心是重要的基礎設施，而員工的安全至關重要。在用地興建的數據中心將依照國際標準進行發展和運作。

53. 土拓署總工程師張世光先生表示沙嶺道是一條 7.3 米闊的雙線不分隔行車道，兩旁均有行人徑。初步交通及運輸影響評估的結論是擬議的數據中心發展項目所產生的交通量相對較少，不會對區內道路網絡造成不良的交通影響。考慮到擬議數據中心的運作及地盤平整、基本的基礎設施和斜坡工程已經完工，從交通的角度而言，並無需要闢設另一條通往用地的通道。

54. 一名委員問及用地基本基礎設施的施工時間表及這些設施與市區的連繫。土拓署總工程師張世光先生回應說，根據初步的評估結果，結論是發展用地作數據中心和相關用途，並沒有無法解決的技術問題。用地目前具備基本的基礎設施，包括供水、電力供應和排污系統。日後，發展商可在制訂設計上的要求時，同時考慮基礎設施的要求，如有需要，可與相關政府部門／公用事業設施公司聯絡，以決定是否有需要進行後續優化工程。在必要時，相關政府決策局和部門會提供支援和協助統籌，以便發展數據中心。創科局數字辦項目統籌總監黃敬文先生補充，創科局一直與中電公司緊密聯絡。中電公司知悉在用地發展數據中心的規模，亦已就優化電力供應設施制訂初步方案。創科局於二零二五年三月邀請業界提交資料，可就數據中心發展項目的理想規模和公用專業設施供應的相關要求提供市場資料。創科局會就收集所得的資料與中電公司進一步聯絡。創科局副局長張曼莉女士補充說，創科局會致力促進未來發展商與公用事業設施公司之間的協調，如有需要亦會把任何須在用地邊界外進行的基建優化工程包括在內。

交通影響和用地的暢達程度

55. 一名委員問及擬議數據中心發展項目預計會產生的交通流量為何。土拓署總工程師張世光先生表示根據初步交通及運輸影響評估，擬議發展不會對區內道路網絡造成嚴重的不良影響。預計在早上和下午的繁忙時間，有關發展的預測交通量分別僅為每小時 290 客車架次和每小時 210 客車架次，屬低水平。預計員工往返用地會使用公共交通工具和日後的穿梭巴士服務，而行人的流通情況亦預計不會受到負面影響。

56. 一名委員提出以下問題：

- (a) 用地的暢達程度為何；
- (b) 用地會否提供泊車位給員工使用；以及
- (c) 在清明和重陽節期間非法泊車或交通擠塞情況會否構成問題。

57. 創科局副局長張曼莉女士作出回應，要點如下：

- (a) 從港鐵上水站駕車前往用地，車程約 10 分鐘。如有必要，可以增加公共交通服務的班次，尤其是在繁忙時間。此外，亦可提供來往用地的穿梭巴士服務；
- (b) 會根據相關規定在用地提供足夠泊車位；以及
- (c) 在上述兩個節日期間，掃墓人士和市民會普遍使用公共交通工具前往沙嶺墳場。

58. 土拓署總工程師張世光先生作出補充，要點如下：

- (a) 日後發展商或營運商可根據乘客需求，與相關政府部門聯繫，以提供更理想的專營巴士和綠色專線小巴(下稱「專線小巴」)班次或安排穿梭巴士服務。參考其他現有數據中心，以及根據用地範圍內就不同用途建議的樓面面積，僱員人數預計將有 1 900

人。當局已就工程可行性研究的初步交通及運輸影響評估的結論諮詢運輸署，預計該區現有及已規劃的交通服務能應付擬議數據中心發展所帶來的交通需求；以及

- (b) 發展商或營運商須根據有關指引(包括《香港規劃標準與準則》)，在用地提供足夠的泊車位和上落客貨區(包括為專線小巴和穿梭巴士設置的泊車位和上落客貨區)。這些設施已在擬議發展的規劃階段予以考慮。

文物建築影響

59. 一名委員留意到麥景陶碉堡緊鄰有關用地，遂詢問擬議數據設施羣會否對碉堡造成任何影響。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生回應說，麥景陶碉堡距離用地約 100 米，現時由香港警務處管理，並不對外開放。在用地興建數據設施羣不會對碉堡造成不良影響。開放麥景陶碉堡並提供觀景設施可成為吸引遊客的景點，日後可探討闢設一條由用地通往碉堡的行人通道是否可行。

靈灰安置所、火葬場及殮房設施

60. 一些委員留意到，按文件所載，當局原本計劃在用地興建靈灰安置所、火葬場及殮房設施，並提供充裕的公眾骨灰龕位。該些委員詢問改變用地的土地用途的背景，以及規劃在沙嶺作靈灰安置所用途時有否高估骨灰龕位的需求，抑或靈灰安置所的需求因推廣綠色殯葬而有所改變。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 沙嶺墳場已在一九八七年根據《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)於憲報刊登。「其他指定用途」註明「墳場、靈灰安置所、火葬場及與殯儀有關的用途」地帶的界線，大致反映根據《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)於憲報刊登的墳場界線，而自《文錦渡分區計劃大綱圖》在二零一三年首次刊憲後，該處的土地用途地帶一直維持不變；

- (b) 《二零二三年施政報告》宣布，考慮到未來公眾骨灰龕位的供應充裕，用地的已平整部分(約兩公頃)可作創科及相關用途。此外，考慮到該用地的位置、基礎設施規劃及數碼基礎設施的供應和需求，政府認為該兩公頃已平整部分連同周邊約八公頃具發展潛質的已平整斜坡，可發展作數據中心及相關用途。《二零二四年施政報告》宣布，該用地(面積合共約 10 公頃)可改劃作上述用途；
- (c) 在沙嶺設立「超級墳場」的方案，是因應其他地區不會提供額外的靈灰安置所這個假設而制訂的。該方案第一期將提供約 54 000 個龕位，而第二期將提供約 14.6 萬個龕位。根據食環署的資料，現時有 12 個公眾靈灰安置所，合共提供約 45 萬個龕位。截至二零二四年十二月，公眾已使用了約 33.9 萬個龕位。除了屯門曾咀靈灰安置所及和合石靈灰安置所第六期(自二零二零年起投入運作)提供約 20 萬個龕位，以及歌連臣角新廈靈灰安置所(自二零二三年起投入運作)提供約 25 000 個公眾龕位以外，預計於二零二五年啟用的石門靈灰安置所將增加約 40 000 個公眾龕位。上述靈灰安置所的地點對公眾而言更為方便暢達。目前，公眾骨灰龕位的可用龕位每年編配一次，但不包括屯門曾咀靈灰安置所的龕位。屯門曾咀靈灰安置所每月約有 1 700 個龕位可供公眾申請。現時，所有申請人均獲編配公眾龕位，無須輪候。鑑於公眾龕位未來供應充足，再無需要發展已規劃在沙嶺興建的靈灰安置所設施；以及
- (d) 現有的墳墓／骨灰甕主要位於「其他指定用途」註明「墳場、靈灰安置所、火葬場及與殯儀有關的用途」地帶的西部及西北部。如有需要，在食環署評估對殯葬及相關設施的需求後，該地帶內剩餘的 80 公頃土地日後可預留及規劃作該等設施之用。

61. 兩名委員就火葬場設施提出以下問題：

- (a) 火葬場供應是否充裕，抑或應否物色替代用地作此用途；另外，正如 R1 提及，用地遠離住宅區，是否適合作火葬場用途；以及
- (b) 萬一遇上緊急情況(例如 2019 冠狀病毒病疫情)，會否提供臨時設施存放遺體。

62. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生作出回應，要點如下：

- (a) 直到目前為止，食環署並無要求物色額外用地作火葬場設施之用。政府會繼續監察有關情況，並會因應對火葬服務整體需求所作的推算，適時推展火葬場項目。倘社會有上述需求，仍可適當地在「其他指定用途」註明「墳場、靈灰安置所、火葬場及與殯儀有關的用途」地帶剩餘的 80 公頃土地內闢設有關設施；以及
- (b) 如有需要，可考慮把「其他指定用途」註明「墳場、靈灰安置所、火葬場及與殯儀有關的用途」地帶內餘下約 80 公頃的土地作殯葬和相關設施及公眾殮房之用。

63. 關於日後若在沙嶺墳場闢設數據中心和火葬場設施所產生的鄰接問題，其中一名委員就此問題作出追問。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生借助投影片回應說，鑑於「其他指定用途」註明「墳場、靈灰安置所、火葬場及與殯儀有關的用途」地帶餘下大面積的土地，因此有空間可把火葬場設施設於距離數據中心較遠的地方，再輔以支持擬議發展的技術評估，可避免出現鄰接問題。

64. 關於社會對靈灰安置所設施的需求方面，一名委員表示難以確定龕位供應能否應付不同時期的需求，因為情況會隨時日而有所轉變。此外，推廣綠色殯葬和在廣東省提供龕位，均可紓緩有關需求。主席表示，近年政府積極推廣綠色殯葬，使這個形式逐漸得到公眾接受。當局早年規劃在沙嶺興建靈灰安

置所時，可能沒有預計公眾觀念會有如此轉變。過去十年，政府採用了以地區為本的靈灰安置所發展計劃，以滿足社會對殯葬設施的需求。隨着當局更善用現有和新建靈灰安置所的土地，以及擴建現有靈灰安置所，使現有的和合石和歌連臣角靈灰安置所，以及新建的曾咀和石門靈灰安置所均可提供更多公眾龕位，以應付需求。

65. 由於委員再無提問，主席表示陳述的聆聽程序和答問部分已經完成。她多謝申述人和政府部門的代表(包括顧問)出席會議。城規會將閉門進一步商議有關的申述，稍後會把城規會的決定通知申述人。申述人和政府部門的代表(包括顧問)此時離席。

[蔡德昇先生和余偉業先生在答問部分進行期間離席。]

[會議小休 5 分鐘。]

商議部分

66. 主席請委員表達意見。

67. 委員普遍支持項目 A，並認為用地適合作擬議數據中心發展及相關用途，並已考慮到用地已作好準備，配備必需的基礎設施可供使用、殯葬設施供求情況的轉變，以及香港有迫切需要設置數據中心以支援創科及相關行業，從而促進經濟發展。委員不反對就分區計劃大綱圖修訂項目附表內《註釋》作出的修訂項目(b)、(c)及(f)，因為該等修訂屬按照城規會最新公布的《法定圖則註釋總表》作出的技術修訂。

68. 關於用地的擬議數據中心發展，數名委員提出以下意見／建議：

選址要求及土地用途能否協調

- (a) 物色合適土地發展數據中心，涉及多項要求和考慮因素，包括有關土地是否有電力供應和接達光纖網絡、會否配備冷卻設施和變壓器，以及數據室的設

計。用地位置偏遠，是一幅已平整但尚未開發的土地，運用該用地發展數據中心具顯著優勢；

- (b) 在創科行業集中的區域或附近發展數據中心固然有優勢，但在其他地方設置數據中心提供額外支援也有好處；
- (c) 儘管周邊地區現時有一些墳墓，但用地整體而言與周邊用途相協調，適合作擬議數據中心發展；

數據中心的規劃

- (d) 當局在規劃工作方面應具前瞻性，以全面推行的方式作長遠發展，為此應着手考慮日後擴展的空間或增加數據中心發展密度的機會，以便在選址進行具規模的發展。當局亦應物色其他合適用地，以便長遠發展更多數據中心。相關決策局／部門應就數據中心的發展制訂五年規劃，以配合國家發展策略和香港創科發展，並應加快相關建議的審批過程；
- (e) 雖然北都有土地可供創科行業使用，但沒有資料顯示在用地發展擬議數據中心可如何配合北都規劃並發揮協同效應；
- (f) 當局應在用地為在數據中心工作的員工規劃和提供配套設施，例如餐廳和零售設施；
- (g) 規劃擬議數據中心發展應要達致碳中和目標；

交通

- (h) 由於申請地點離港鐵上水站不遠，僱員人數亦較少，因此擬議數據中心發展不會對交通造成負面影響。在清明和重陽節期間，應有特別的交通及運輸安排，控制前往沙嶺墳場的人流，這樣對擬議數據中心的影響應該不大；

設置公用事業設施

- (i) 由於只有一條通道(沙嶺路)可供鋪設電纜和光纖電纜至用地，因此應考慮和審慎管理因緊急情況(例如山泥傾瀉)而導致電力供應和光纖服務中斷的風險。相關政府決策局／部門應考慮其他替代方案，以確保擬議數據中心發展的電力供應和光纖網絡具有抗禦力，方案包括與公用事業公司聯繫，以闢設兩個電力支站，確保電力供應穩定；

疏散員工

- (j) 鑑於在擬議數據中心工作的員工人數較少，而且分成三個輪班更次，預計在需要緊急疏散時不會構成重大困難；

設計層面

- (k) 應把設計要求(包括建築物分布、綠化及建築物後移)適當納入土地招標文件；以及

殯葬設施的供求情況

- (l) 倘有更多關於本港靈灰安置所／骨灰龕位整體供求的資料，將有助城規會作出考慮。

69. 主席備悉委員的意見和建議，並借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 修訂位於沙嶺用地的土地用途地帶，源自《行政長官二零二三年施政報告》，用地原本計劃用作興建靈灰安置所，但考慮到未來公眾骨灰龕位的供應充裕，因此改作創科及相關用途。環境及生態局已向北區區議會解釋，更改沙嶺的土地用途，不會對日後應付公眾需求的骨灰龕位供應構成重大影響。環境及生態局／食環署沒有要求發展局／規劃署另覓用地作靈灰安置所用途，因為善用現有靈灰安置所土地，是提供更多骨灰龕位應付未來需求的有效方

法。不過，當局會要求食環署提供更多有關本港骨灰龕位供求的資料，以便在日後把此事提交城規會討論時，供委員參考；

- (b) 在電力供應方面，現時至少有三個電源，包括位於用地東面和西面的電源，接駁現有的 132 千伏架空電纜，以及沿沙嶺道連接文錦渡路的電源；
- (c) 至於緊急疏散的安排，如項目團隊所述，用地西北面麥景陶碉堡旁邊的直升機升降坪可用作該用途。由於僱員人數少，沙嶺道的承載量足以配合擬議發展，應該不會對交通造成重大負面影響。倘若數據中心日後擴建，屆時可就通道安排再作考慮；
- (d) 用地四周的斜坡似乎相當陡峭。若要擴建數據中心，平整土地的成本會較高，而闢設基礎設施的費用亦須予以評估。新田科技城的面積約為 210 公頃（不包括河套區），可能較適合增設數據中心。數據中心及相關產業／用途的長遠發展應作出前瞻規劃，以促進創科發展；以及
- (e) 有關擬議數據中心發展的設計、建築物分布及後移、布局、綠化等建議，將會轉達創科局，以供考慮。招標程序擬採用雙信封制，在適當的情況下，有關上述方面的評審準則或可納入非價格信封的規定。

結論

70. 主席總結，委員支持對分區計劃大綱圖作出的修訂項目，並同意不應順應提出反對的申述而修訂分區計劃大綱圖。文件所詳載的政府部門回應，以及政府的代表在會議上所作出的陳述及答覆，已回應了有關申述所提出的所有理由。

71. 經商議後，城市規劃委員會（下稱「城規會」）決定不接納 R1 的意見，並認為不應順應這份申述而修訂文錦渡分區計劃大綱草圖，理由如下：

- 「(a) 項目 A 旨在推展施政報告的措施，發展數據中心及作相關用途。項目 A 用地具發展數據設施羣的潛力，可推動創科行業發展，為人工智能及軟件開發提供運算支援；
- (b) 鑑於靈灰安置所相關設施供應充足，實在沒有必要按原定計劃在項目 A 用地提供靈灰安置所設施；
- (c) 劃設「其他指定用途」註明「創新及科技」地帶，在分區計劃大綱圖的《註釋》加入其他非創科的配套及協調用途，以便靈活進行土地用途規劃和發展，從而應付配套設施方面的需求，並配合不斷轉變的需要；
- (d) 在《註釋》中「鄉村式發展」地帶的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，以及在第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」，做法符合城規會所頒布的《註釋總表》的規定。如要關設這些設施，必須遵循相關程序及／或向城規會取得規劃許可；以及
- (e) 加入有關政府工程的豁免條款，豁免由政府統籌或落實在「自然保育區」地帶進行涉及河道改道、填土／填塘或挖土的公共工程，無須提出規劃許可申請，做法符合城規會頒布的《註釋總表》的規定，亦可簡化規劃申請程序。這項豁免條款只適用於預計不會造成重大負面影響的公共工程和小型工程。當局對於在「自然保育區」地帶內進行的發展所施行的規管不會被削弱。」

72. 城規會亦同意，分區計劃大綱草圖連同其《註釋》和已更新的《說明書》，適合根據《條例》第 8(1)(a)條呈交行政長官會同行政會議核准。

[黃煥忠教授及倫婉霞博士於商議部分進行期間離席。]

[會議於下午一時十五分休會午膳。]

73. 會議於下午一時四十五分恢復進行。

74. 下列委員和秘書出席了下午的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
何珮玲女士

廖凌康先生 副主席

黃幸怡女士

梁家永先生

陳振光教授

何鉅業先生

呂守信先生

鄭楚明博士

葉頌文博士

黃傑龍教授

葉少明先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
王國良先生

環境保護署助理署長(環境評估)
譚卓偉先生

地政總署副署長／一般事務
蔡幗珍女士

規劃署署長
葉子季先生

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核申請編號 A/YL-NSW/293
擬在劃為「未決定用途」地帶的
元朗南生圍第 103 約和第 115 約多個地段
進行綜合住宅發展連商業用途及社會福利設施
(城市規劃委員會文件第 11001 號)

[此議項以廣東話進行。]

75. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是申請人的顧問公司，而蘇龍律師事務所則是申請人先前的顧問公司。以下委員已就此議項申報利益：

黃幸怡女士 — 為蘇龍律師事務所的顧問，過往與申請人有業務往來；以及

葉頌文博士 — 目前與奧雅納公司有業務往來。

76. 委員備悉，由於黃幸怡女士和葉頌文博士沒有參與這宗覆核申請，委員同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

77. 以下規劃署的代表、申請人及申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

盧玉敏女士 — 粉嶺、上水及元朗東規劃專員

麥榮業先生 — 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東

林達良先生 — 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東

申請人的代表

茂宏國際有限公司及佳熙國際有限公司—申請人

歐陽志雄先生

朱懷軒先生

奧雅納公司

楊詠珊女士

駱芷研女士

龍欣女士

地利環境顧問有限公司

吳耀生先生

生態系統顧問有限公司

賴志誠先生

創智建築師有限公司

鍾萬信先生

英環香港有限公司

鄭志明先生

78. 主席歡迎各人出席會議，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。

79. 規劃署高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東麥榮業先生借助投影片，按城規會文件第 11001 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括申請地點及周邊地區、申請人的建議及理據、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。因應最新的規劃情況，規劃署不反對這宗覆核申請。

80. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

81. 申請人代表楊詠珊女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點自一九九四年起被指定為「未決定用途」地帶，並已一直閒置超過 30 年，以待確認元朗繞道和港鐵屯馬線的走線；
- (b) 擬闢設康體文娛場所及安老院舍連附屬食肆的申請(編號 A/YL-NSW/292)及擬闢設安老院舍及長者住屋的申請(編號 A/YL-NSW/303)均位於同一「未決定用途」地帶內，兩宗申請分別於二零二二年八月十二日及二零二三年九月十一日獲小組委員會批准；
- (c) 申請地點多年來一直未獲充分利用，擬在該處進行的綜合住宅發展連商業用途及社會福利設施，可發揮申請地點的發展潛力；
- (d) 申請地點位於元朗新市鎮和錦田北之間的地方，而土地共享先導計劃下的擬議住宅發展及獲批准作擬議分層樓宇及社區樞紐發展的申請(編號 A/YL-NSW/274)均位於申請地點的北面。擬議發展與周邊環境互相協調。申請地點位於北部都會區(下稱「北都」)內，因此擬議發展可加快北都的發展；
- (e) 擬議發展的總地積比率約為 3.028 倍，住用地積比率為 2.928 倍，非住用地積比率為 0.1 倍，可在短中期提供約 3 565 個住宅單位，以及約 5 358 平方米零售樓面空間，以服務鄰近地區；
- (f) 為應對區內人口老化的問題，擬議發展將提供政府、機構及社區設施(包括長者鄰舍中心及一支「為體弱長者提供的家居照顧服務」的服務隊)；以及
- (g) 已進行多項技術評估，確認擬議發展在技術上可行。相關政府決策局／部門對目前這宗申請並無反對或負面意見。

82. 規劃署的代表及申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

具潛力發展的公營房屋項目

83. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 具潛力發展的公營房屋項目的邊界及其與擬議發展的重疊範圍；
- (b) 具潛力發展的公營房屋項目會否佔用整個「未決定用途」地帶；
- (c) 具潛力發展的公營房屋項目現時的狀況；
- (d) 當局有否就擬議發展諮詢房屋署，以及倘日後進行具潛力發展的公營房屋項目，可如何解決微氣候問題；以及
- (e) 這宗申請在第 16 條申請階段被拒絕，是否純粹因為與具潛力發展的公營房屋項目相鄰所致。

84. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 具潛力發展的公營房屋項目位於有關「未決定用途」地帶內，但公眾無法在公共領域找到關於邊界的資料。根據由土木工程拓展署(下稱「土拓署」)進行的「錦田凹頭東成里和元朗元朗體育路房屋發展的工地平整及基礎設施工程－可行性研究」(下稱「該研究」)的最新研究結果，申請地點侵佔了具潛力發展的公營房屋項目用地的一小部分(約 15%)；
- (b) 具潛力發展的公營房屋項目並不會佔據整個「未決定用途」地帶。「未決定用途」地帶有部分擬用作私人住宅發展和其他配套設施；
- (c) 根據《二零一七年施政報告》，東成里的「未決定用途」地帶獲選定為其中一幅具潛力的用地，可於短至中期用作公營房屋發展。就此，土拓署於二零二一年展開該研究，原計劃於二零二三年年底完

成。然而，由於有多項技術事宜需要解決，該研究目前仍在進行中，目標是於二零二五年年底完成。有鑑於政府在《二零二四至二五財政年度政府財政預算案》中宣布會進行重訂緩急優次的計劃，加上政府亦已物色到足夠土地，可以達到《二零二四年施政報告》、《長遠房屋策略》二零二四年周年進度報告和《二零二五至二六財政年度政府財政預算案》披露的未來 10 年公共房屋單位供應目標，因此現時沒有落實東成里具潛力發展的公營房屋項目的時間表；

- (d) 規劃署一直與房屋署保持密切聯絡，加上上述原因，房屋署並沒有就現時這宗覆核申請涉及的擬議發展提出任何反對意見。一般而言，倘擬議發展獲得批准，日後政府若就「未決定用途」地帶的具潛力發展的公營房屋項目提出進一步計劃，房屋署會在把擬議發展視作已承諾發展的基礎上，檢視並進行相關的技術評估(包括與微氣候議題有關的評估)；以及
- (e) 拒絕第 16 條申請的唯一理由，是擬議發展侵佔具潛力發展的公營房屋項目用地，會阻礙政府的發展意向和具潛力發展的公營房屋項目的發展潛力。其他相關決策局／部門對申請和就擬議發展進行的相關技術評估不表反對或沒有負面意見。

用地環境

85. 一名委員詢問擬議發展把最高建築物高度限為主水平基準上 139 米有何理據支持。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助一些投影片解釋說，擬議發展採用的是呈三級的梯級式建築物高度輪廓，高度從西部建築樓宇的主水平基準上 139 米遞降至南部的主水平基準上 91.6 米至 112.8 米，北部則設高度為主水平基準上 12 米至 15 米的低層房屋。在此安排下，從擬議發展西面的元朗新市鎮(建築物高度約為主水平基準上 150 米)至東面的錦田北地區(建築物高度約為主水平基準上 50 至 100 米)，發展密度會逐步由高密度遞減至低至中密度。由於申請地點東北角有頗大部分擬作鷺鳥林保育區，內有

生態湖和園境美化區，因此可供發展的面積相對較小。考慮到設計意向和上述的用地情況，擬議梯級式建築物高度輪廓實屬合理。

86. 一名委員詢問擬議發展會否影響東成里的任何鄉村，以及會否導致居民要遷徙。申請人的代表楊詠珊女士回應說，落實擬議發展並不會影響任何鄉村，但在申請地點有多幢臨時構築物，須於展開建築工程時清拆。

環境和生態

87. 一些委員提出以下問題：

- (a) 擬議生態湖的詳情及日後的管理和保養安排；
- (b) 擬議發展內的擬議生態湖和園境美化區會否開放，讓日後的居民和市民大眾使用；以及
- (c) 擬議發展會否影響現時的鳥類飛行路線。

88. 申請人的代表楊詠珊女士和賴志誠先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 擬議生態湖的管理和保養責任會由擬議發展商業部分的營辦者負責，住用部分日後的居民無需承擔管理和保養的費用；
- (b) 考慮到鷺鳥林保育區的保育目的和建立寧靜生境環境的意向，生態湖和園景美化區不會向公眾開放，日後的居民在限制條款及條件下，可獲容許前往該保育區；以及
- (c) 生態影響評估載述東成里鷺鳥林和鷺鳥林鷺鳥的飛行路線。飛行路線調查識別了鷺鳥的三個飛行區，當中大部分鳥類經北方飛往飛離鷺鳥林，有小部分鳥類則經東方和西方飛行。擬議發展的布局經精心設計，避免對三個飛行區造成阻礙，而所有高樓大廈均設於該些飛行區以外。儘管如此，東成里鷺鳥

林自二零二一年起已荒廢，並在錦田附近發現新的鷺鳥林。雖然已荒廢的鷺鳥林被鳥類重新佔用的情況並不常見，但這些緩解措施只屬預防性質。就生態角度而言，漁農自然護理署署長原則上不反對這宗申請、擬議發展和有關緩解措施。

89. 一名委員詢問就文件第 5.2.3(c)段載述環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對《環境影響評估條例》(下稱「條例」)所作修訂的意見，規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士作出回應時表示，根據未修訂的條例，擬議發展會構成條例附表 2 第 I 部項目 P.2 的指定工程項目，並須有環境許可證以建造和營辦有關項目，因為擬議發展涉及興建不少於 2 000 個單位，而在居民入伙時申請地點沒有公共污水收集網絡為居民提供服務。儘管如此，由於經修訂的條例於二零二三年六月三十日起生效，擬議發展不再構成指定工程項目，因此無須取得環境許可證。

交通和運輸

90. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 擬議發展的通道安排和在交通影響評估中所假設的落實方式為何；以及
- (b) 申請地點的土地擁有權為何，尤其是指定劃作擬議連接路的地方，該連接路連接申請地點北部(即 C2A)和南部(即 C2B)，並進一步通往青山公路—元朗段。

91. 申請人的代表楊詠珊女士借助一些投影片和實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 如文件繪圖 R-1 顯示，建議在 C2B 用地設置車輛出入口，通過在地庫停車場樓層的內部連接路與 C2A 用地連接，而港鐵屯馬線高架軌道下的地面內部通路只會用作緊急車輛通道。雖然圖上顯示日後可能會有一條通路通往申請地點以北的元朗公路，但交通影響評估只考慮了申請地點南面通往青山公

路一元朗段的擬議通路。申請人會就日後可能闢設的通路是否可行一事，與相關政府部門進一步商討；以及

- (b) 申請地點只涉及私人地段，在地庫層連接 C2A 及 C2B 用地的內部連接路則位於申請地點的邊界以外，並在政府土地上。申請人會與地政總署商討，以便在現有土地行政機制(例如換地)下，落實擬議通路。

92. 主席詢問是否設有規劃許可附帶條件，確保擬議發展的擬議通路得以落實。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士回應時表示，文件已建議須就設計和提供車輛通道的規定(包括但不限於申請地點與青山公路一元朗段之間的通路)，附加一項規劃許可附帶條件。

噪音及空氣流通影響

93. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 鑑於擬議發展鄰近港鐵屯馬線，會否有關於鐵路噪音及空氣流通影響的問題；以及
- (b) 噪音影響評估所預計的目標落成年份及交通流量達到最高峯的年份。

94. 申請人的代表楊詠珊女士作出回應，要點如下：

- (a) 噪音影響評估已評估了鐵路噪音的影響，結論是樓宇所在位置與鐵路的露天路軌有充足的間距，在落實擬議緩解措施後，預計不會造成不能接受的鐵路噪音影響。環保署署長不反對這宗申請。根據空氣流通評估，在落實擬議緩解措施(包括梯級式建築物高度輪廓，建築物間距及後移)後，在空氣流通角度而言，擬議發展屬可接受；以及
- (b) 雖然噪音影響評估中假設擬議發展的目標落成年份為二零二六年，而最新的目標落成年份則為二零三

零年，但不論目標落成年份如何，擬議發展在環境方面可以接受的結論仍屬有效。為確保能對申請地點的最新情況進行評估，當局已根據文件建議加入規劃許可附帶條件，要求申請人提交經修訂的噪音影響評估及落實評估確認的緩解措施。

排水及風暴潮

95. 一名委員指出，二零一七年超強颱風天鴿襲港期間，尖鼻咀潮汐測量站在后海灣錄得的潮汐水位達到 4.71 米，並就此表示關注。該名委員注意到申請地點位於低窪地區，而地盤平整水平普遍約為主水平基準上 4 米之上，遂關注擬議發展可能會受到水浸及風暴潮所影響，並查詢排水影響評估是否已考慮過渠務署最新發出的技術手冊，特別是關於雨水排放方面的要求，以及是否有任何措施緩解風暴潮帶來的風險及破壞。就此，申請人的代表楊詠珊女士回應時表示，排水影響評估在二零二三年完成，並將會因應渠務署最新發出的技術手冊進行檢討。鑑於該區存在水浸及風暴潮方面的問題，申請人會在詳細設計階段進一步檢討擬議發展的地盤平整水平。文件已建議加入相關的規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實排水建議，確保相關問題得到妥善處理。

[黃幸怡女士和黃傑龍教授在答問部分期間離席。]

96. 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。城規會會在申請人的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。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

97. 鑑於房屋署經考慮這宗個案的最新情況後表示不反對擬議發展，委員普遍同意文件所提出批准這宗覆核申請的建議。

98. 一名委員對在地庫層闢設連接 C2A 及 C2B 用地的擬議連接路表達關注，因為有關連接路位於申請地點的邊界之外，並在政府土地上。委員認為擬議發展的擬議連接路的設計，以及相關換地事宜應交由相關政府部門妥善處理。

99. 申請地點位於低窪地區，擬議地盤平整水平普遍約為主水平基準上 4 米，基於極端天氣和海平面上升的大趨勢，一名委員關注申請地點會出現風暴潮。參考新田科技城發展，擬議地盤平整水平較現時的地面水平升高近 2 米，以應付風暴潮。該名委員認為申請人應審慎地檢討申請地點的擬議地盤平整水平，以緩解風暴潮的風險和破壞程度，以及評估因地盤平整水平上升所帶來的相應事項，例如與周邊地區是否相容和道路設計等。

100. 主席總結，委員普遍認為可批准這宗申請，城規會亦同意應適當地檢討規劃許可附帶條件／指引性質的條款，以回應委員就落實位於地庫層的擬議連接路和風暴潮所提出的關注。

101. 經商議後，城規會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗覆核申請。有關的規劃許可有效期至二零二九年三月二十一日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關批准須附加文件所載的規劃許可附帶條件。

102. 城規會亦同意告知申請人，留意文件附件所載的指引性質的條款，以及下列額外施加的指引性質的條款：

「在提交和落實排水建議以符合相關規劃許可附帶條件時，申請人須考慮渠務署最新發出的技術手冊、技術通告及作業備考，包括但不限於《雨水排放系統手冊一第 1/2022 號、第 1/2024 號及第 2/2024 號更正》，以處理水浸及風暴潮可能對擬議發展造成的影響。」

議程項目 5

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

103. 餘無別事，會議於下午三時結束。