

二零二五年八月二十二日舉行的城市規劃委員會  
第 1343 次會議記錄

---

出席者

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

劉竟成先生

梁家永先生

黃煥忠教授

余偉業先生

倫婉霞博士

何鉅業先生

馬錦華先生

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

鄧寶善教授

黃傑龍教授

葉少明先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

岑蕙琳女士

環境保護署首席環境保護主任(總區南)

吳沅清女士

地政總署署長

羅淦華先生

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**

蔡德昇先生

陳振光教授

呂守信先生

葉文祺先生

黃煜新先生

民政事務總署總工程師(工程)

周振邦先生

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

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
李佳足女士

## 議程項目1

[公開會議]

### 通過二零二五年八月八日第 1341 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 秘書處稍後會把二零二五年八月八日第 1341 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。

[會後補註：秘書處於二零二五年八月二十七日把會議記錄草擬本送交委員。會議記錄無須修訂，於二零二五年八月二十九日獲得通過。]

## 議程項目2

[公開會議]

### 續議事項

[此議項以廣東話進行。]

2. 秘書報告並無續議事項。

[葉少明先生及吳沅清女士此時到席。]

## 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)]

覆核申請編號 A/NE-TKLN/96

在劃為「綠化地帶」的新界打鼓嶺北第 80 約地段第 20 號餘段(部分)、第 21 號(部分)、第 22 號(部分)、第 23 號(部分)及第 25 號(部分)闢設臨時度假營(為期三年)(城市規劃委員會文件第 11016 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

3. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

#### 規劃署

曾永強先生 — 沙田、大埔及北區規劃專員

黃楚娃女士 — 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區

#### 申請人的代表

蔡子豪先生

伍文迪先生

4. 主席歡迎各人出席會議，並解釋覆核聆聽會的程序。為確保會議能夠順利及有效率地進行，申請人代表的陳述時限為 15 分鐘。她接着請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

5. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃楚娃女士借助投影片，按城規會文件第 11016 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。申請地點位於「康樂」地帶和「綠化地帶」內，是由申請人營運的現有度假營的一部分。目前這宗申請涉及位於

「綠化地帶」的度假營部分。由於自小組委員會考慮這宗第 16 條申請以來，規劃情況並無重大改變，因此規劃署維持先前意見，不支持這宗申請。

[黃幸怡女士、黃傑龍教授和岑蕙琳女士在規劃署作出簡介期間到席。]

6. 主席繼而請申請人的代表闡述現時這宗覆核申請。

7. 申請人的代表蔡子豪先生借助實物投影機和投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他八年前開始在大嶼山貝澳和塘福經營露營車營地。曾有一宗法庭案件涉及在塘福經營露營車營地。民政事務總署根據《旅館業條例》(第 349 章)，指控用地營運者經營無牌露營車，然而法庭裁定在《旅館業條例》下，有關露營車並非「處所」，因此民政事務總署的案件不獲接納；
- (b) 為跟進有關法庭案件，他曾與民政事務總署進行多次會面。他是海外華僑，在英國經營露營車營地的經驗豐富，露營車營地在當地非常受歡迎，而他亦熟悉英國就經營露營車營地的相關法例和規管要求，因此他與民政事務總署分享了相關經驗和資訊。其後，民政事務總署准許露營車營運者申請根據《旅館業條例》的賓館(度假營)—露營車營地牌照(下稱「該牌照」)。一個由他所經營位於錦田的露營車營地是第一個取得該牌照的營地，而這宗申請所涉位於香園圍的度假營則是第二個取得該牌照的營地。政府將收回他位於錦田的露營車營地的所涉土地。相關土地擁有人已把土地售予另一方，而位於錦田的露營車營地則須結束營運。此外，這宗申請所涉位於香園圍的度假營的一部分會受到影響，當局將收回有關土地以闢設位於新界北新發展區的擬議食物管制設施。政府項目將大大影響他在錦田和香園圍營運露營車營地；

- (c) 至於現時位於香園圍的度假營地，他已於二零二二年委託專業人士為該營地制訂布局設計，原本旨在容納更多露營車。然而，考慮到多項因素：(i)需要遵行該牌照訂明的規定，即闢設緊急車輛通道，以及露營車與其他構築物／建築物之間保持最少五米闊的間距；(ii)原意是為營地使用者提供良好住宿設計，營造寬敞環境；(iii)申請地點受種種限制，有多幅階地，邊陲為斜坡地；(iv)需要避免砍伐樹木；以及(v)成本效益問題，唯一可行方案是將緊急車輛通道設於度假營地的中央部分，同時將一些露營車停放在「康樂」地帶外(即劃為「綠化地帶」的申請地點)。倘若安排所有露營車停放在「康樂」地帶部分，則需要重新調整緊急車輛通道的走線；
- (d) 就租用土地作度假營用途而言，難以取得土地擁有人同意。度假營地以南並無土地可供使用。如實物投影機上的繪圖所示，紅色範圍(即緊鄰度假營地西南面的區域)由一名男性原居村民(即「男丁」)所擁有，但無法聯絡該名村民。該區域並未納入度假營地的範圍內；
- (e) 申請人已投資超過 2 000 萬港元營運現有度假營。無論是重新擺放在度假營地內的露營車，抑或重新設計度假營地，均會涉及龐大成本和資源，令經營困難，財務上亦不可行；
- (f) 規劃署的代表提及，留意到自二零二二年起，該度假營地的植物已被清除。植物並非由申請人清除。他於二零二二／二零二三年度首次進入該度假營地時，僅清除或消滅對營地使用者有害的帶刺植物和紅火蟻，並在土地上栽種優質百慕達草，沒有砍伐任何樹木。此舉對「綠化地帶」沒有造成負面影響，而且申請人無意破壞「綠化地帶」；
- (g) 位於劃為「綠化地帶」的申請地點的露營車由支架支撐，支架以小型基腳固定在地上。露營車並非直接接觸地面，因此下方的草地不會受影響。此設計

方便於臨時規劃許可的有效期屆滿後，用吊臂車移走露營車，並把申請地點恢復原狀；

- (h) 申請人已取得由民政事務總署發出的牌照，該牌照僅涵蓋涉及露營車的度假營地西面部分。除露營車外，申請人還在度假營地內放置一些「太空艙」，這是新興的露營設施，與露營車不同，「太空艙」沒有車輪，故須向民政事務總署另行申請牌照。申請人一直積極與民政事務總署聯繫，務求就營運「太空艙」取得當局發出的相關牌照；
- (i) 由於度假營地有部分範圍將由政府收回，因此他已向發展局求助，並詢問當局可否以周邊地區的土地作補償，或可否將部分「綠化地帶」範圍改劃為「康樂」地帶，以供營運度假營。發展局建議他就度假營用途提交規劃申請。根據打鼓嶺北分區計劃大綱圖的《註釋》，「度假營」在「綠化地帶」下屬第二欄用途，須取得城規會的規劃許可。在此情況下，申請人申請規劃許可，以便在劃為「綠化地帶」的申請地點闢設臨時度假營。由於申請用途僅屬臨時性質，他懇請城規會批給規劃許可；以及
- (j) 有關把申請地點作度假營用途的申請與政府的「香港無處不旅遊」政策一致。錦田的露營車營地是著名的旅遊景點，得到電視節目廣泛報導。申請人希望香園圍的度假營地亦可發展成受歡迎的旅遊景點，讓市民可在綠茵中放鬆身心。

8. 申請人的代表伍文迪先生借助實物投影機作出補充，表示所涉度假營名為「世外桃源」。度假營銳意在自然環境中提供優質露營設施，供營地使用者享用。度假營地內保留了兩棵古老大樹。為避免影響兩棵樹木，緊急車輛通道須設於度假營地的中央部分。因此，「康樂」地帶部分沒有空間停放露營車，部分露營車須停放在毗連的「綠化地帶」用地。他希望城規會可批准這宗申請。

9. 規劃署的代表及申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

### 「康樂」地帶可用土地情況

10. 一名委員表示欣悉申請人致力提供露營車作旅遊設施，以吸引本地人和旅客，但詢問申請人的代表為何不將露營車設於「康樂」地帶內。

11. 申請人的代表蔡子豪先生回應時表示，主要原因是為遵行牌照規定，須闢設一條 4.5 米闊的緊急車輛通道，以供直達露營車。由於緊急車輛通道設於度假營地的中央部分，露營車只能停放於緊急車輛通道兩側，而部分露營車須停放於劃為「綠化地帶」的申請地點。除此之外，度假營地的布局設計亦須顧及進出通道位置及所提供的配套設施，例如職員辦公室。目前的布局設計是唯一可行方案，而且無須砍伐樹木或進行填土／挖土工程。至於在劃為「綠化地帶」的申請地點的露營車，每輛由支架支撐，支架以四個小型混凝土基腳固定在地上，混凝土基腳僅佔「綠化地帶」土地不到 1%。這些小型混凝土基腳乃為結構安全而設，申請人未有豎設混凝土板來放置露營車。事實上，露營車沒有接觸地面，下方的草地也不會受影響，因此沒有破壞綠化地帶。與周邊地區的其他用途(例如停車場)不同，度假營與自然環境較為協調。

12. 同一名委員及其他部分委員留意到，現有度假營地劃為「康樂」地帶的部分仍有空間，例如緊急車輛通道迴轉區附近的地方，遂向申請人的代表詢問以下問題：

- (a) 申請地點東部的露營車為何不能稍向西移，並放置在「康樂」地帶內緊急車輛通道迴轉區旁邊的地方；
- (b) 申請地點西部的露營車為何不能稍向東移，並放置在「康樂」地帶內；
- (c) 度假營地內緊急車輛通道迴轉區西南面的地方，為何不能用作放置露營車；以及
- (d) 在制訂目前伸延至毗鄰「綠化地帶」的布局設計時，是否有其他考慮因素。

13. 申請人的代表蔡子豪先生及伍文迪先生借助實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 關於申請地點東部的露營車，由於緊急車輛通道迴轉區旁邊的地方是度假營地內唯一的平地，已用作設置職員辦事處，以確保結構安全。此外，緊急車輛通道迴轉區旁邊的兩棵古老大樹需予保留，故該處不能用作放置露營車；
- (b) 申請地點西部東鄰的地方是斜坡地，不能用作放置露營車。如要把露營車放在斜坡地上，便須破壞天然斜坡以開闢一些平地；
- (c) 緊急車輛通道迴轉區西南面有一個地下化糞池，因此不適宜放置露營車；以及
- (d) 申請人須遵從該牌照要求，露營車的任何一邊與所面向的其他露營車或其他構築物／建築物之間，須留有至少 5 米的無阻礙空間。倘把所有露營車放置在「康樂」地帶內，度假營便會變得十分擠迫，無法達到為度假營使用者提供寬敞活動空間及綠化環境的目的。此外，由於政府最終將於二零二六年收回有關土地發展食物管制設施，故度假營地南部不會放置露營車，而度假營地沿東面界線將興建一條新的通行權通道，並在度假營地的東北端設置新的出入口。此外，申請人已為營運現有度假營投資超過港幣 2,000 萬元。如要求遷移已停放在劃為「綠化地帶」的申請地點內的露營車，申請人便需使用吊臂車吊運露營車再重新擺放。為方便移走露營車，度假營地內其他已搭建的構築物亦需拆除，這將涉及巨額成本及資源。此外，如露營車數目減少，業務便無法持續經營。

14. 根據規劃署的代表所展示的照片，兩名委員質疑申請人的代表所示的申請地點東鄰及西部邊緣的斜坡地並不十分陡峭，在該處豎設支架放置露營車在技術上應並非不可行。另一名委員進一步表示，即使必須闢設緊急車輛通道，其設計亦可修改。舉例來說，迴轉區目前採用盡頭路設計，可以改為“T 字

形盡頭”設計，從而在緊急車輛通道兩旁騰出更多空間放置露營車。申請人的代表伍文迪先生及蔡子豪先生在回應時表示，如要重新設計整個度假營地的布局(包括緊急車輛通道)，便須沿用地界線闢設緊急車輛通道，屆時將會侵佔和影響「綠化地帶」。

15. 兩名委員要求規劃署的代表提供有關「康樂」地帶內可用土地的詳情。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) 度假營地南面有一大片劃為「康樂」地帶的土地，包括申請人的代表在上文第 7(d)段提及在度假營地西南鄰的地方；
- (b) 即使在度假營地的中央部分設有緊急車輛通道，「康樂」地帶內仍有地方放置露營車。舉例來說，目前放置在劃為「綠化地帶」的申請地點的露營車，可移往「康樂」地帶內緊急車輛通道旁的地方；以及
- (c) 就較大的範圍而言，打鼓嶺北分區計劃大綱圖上申請地點南面毗鄰及東面較遠處的「康樂」地帶面積約 43 公頃。

16. 兩名委員備悉毗連申請地點的「康樂」地帶約有 43 公頃土地，遂詢問申請人的代表有否考慮過使用度假營地西南面毗鄰或東面較遠處在「康樂」地帶內的土地。申請人的代表伍文迪先生及蔡子豪先生在回應時表示，度假營地西南面毗鄰的土地由一名已離世的男性原居村民擁有，由於他沒有繼承人，故無法進行土地交易。此外，該 43 公頃「康樂」地帶內的大部分土地，將由政府收回作其他用途。他們無法租用「康樂」地帶內其他土地，因為他們不認識有關土地擁有人。

#### *關於緊急車輛通道的規定*

17. 一些委員詢問有沒有任何關於在度假營地內闢設緊急車輛通道的規定。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，要點如下：

- (a) 經諮詢消防處和民政事務總署轄下的牌照事務處後，獲告知並沒有強制規定要在度假營地內提供緊急車輛通道；
- (b) 消防處表示，倘無法在距離申請地點 30 米範圍內提供車輛通道讓消防處的車輛通行，消防處會按個別個案的情況，考慮提出額外的消防安全規定，例如設置滅火筒和其他消防裝置；
- (c) 建議申請人委聘一名註冊消防裝置承辦商，以提供適當的消防裝置；以及
- (d) 根據初步評估，即使如文件繪圖 R-1 左方申請人照片所顯示般，把緊急車輛通道遷往用地邊界，緊急車輛通道亦不會侵佔「綠化地帶」。

18. 關於這點，申請人的代表伍文迪先生表示，度假營地外圍的斜坡地勢對闢設緊急車輛通道造成限制，申請人已為水缸問題斥資 100 萬港元。倘沒有緊急車輛通道／逃生途徑，申請人便不能為度假營地購買第三者風險保險的保單（公眾責任保險）。

#### *度假營地的運作*

19. 一些委員向申請人的代表提出以下問題：

- (a) 申請人是擁有還是租用有關度假營的土地；倘屬租用土地，有關的土地擁有人是否獲清楚告知度假營的運作和就申請地點所提交的規劃申請；
- (b) 申請人何時開始經營度假營；
- (c) 既然度假營用地西部僅有四輛露營車取得該牌照，何以度假營地內有多於四輛露營車停放，以及現時的營運規模是否符合申請人的原意；以及
- (d) 度假營地南部的構築物／設施有何用途。

20. 申請人的代表蔡子豪先生及伍文迪先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請人是租用有關度假營地。由於申請人認識有關的土地擁有人，而該土地擁有人過去曾計劃在其土地上經營營地，遂把其土地租給申請人作度假營用途。申請人已獲土地擁有人同意提出規劃申請，而該土地擁有人亦向申請人介紹了專業規劃師協助提交現時這宗申請；
- (b) 自二零二二年起，申請人已花一年時間設計和發展度假營地，又用另外一年半時間申請相關牌照，包括該牌照和地政總署發出的短期豁免書。度假營於二零二四年開始運作；
- (c) 在度假營地內，並非所有構築物／設施均是露營車，有些是「太空艙」。現時的運作規模反映了申請人原本的意向，而申請人亦打算分階段申請該牌照。在第一階段，申請人首先獲得該牌照在度假營地西部放置四輛露營車，而且一直積極與民政事務總署聯絡，為「太空艙」申請牌照。申請人為度假營地申請該牌照時，民政事務總署轄下的牌照事務處知悉度假營地不單停放露營車，還有「太空艙」，而度假營地有部分地方位於「綠化地帶」範圍內；以及
- (d) 在度假營地南部有一個入口，可通往度假營、廚房、食肆、三間貯物室、一個人工智能教學室、一個公廁和一個舞台。

#### *將受擬議食品管制設施影響的範圍*

21. 一名委員詢問將會受擬議食品管制設施影響的具體位置和土地面積。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，表示根據擬議食品管制設施的初步界線，度假營地的南部(約佔整個度假營地 17%)會收回以發展擬議食品管制設施。視乎詳細設計而定，可能會為度假營地提供一條新通道。

22. 關於這點，申請人的代表蔡子豪先生和伍文迪先生表示，雖然度假營地只有 17% 的地方會被收回，但食肆和活動空間位於度假營地南面部分，屬度假營的重要部分。失去此南面部分會令度假營的營運更困難。

23. 作為相關問題，鑑於度假營地南面部分將被收回，而度假營很快亦會位於食物管制設施附近，兩名委員詢問申請人的代表，他們有否考慮度假營於現時地點的營運前景，尤其是當用地內再沒有現在設置的廚房和食肆。申請人的代表蔡子豪先生和伍文迪先生在回應時表示，他們已花費大量金錢營運度假營，再沒有額外資源重新設計營地或重新擺放露營車。由於度假營地南面部分最終會由政府收回，他們希望城規會可批給臨時規劃許可，以便他們在未來數年可繼續營運。

*就在「綠化地帶」作度假營用途的規劃許可*

24. 鑑於「度假營」在分區計劃大綱圖《註釋》的「綠化地帶」中屬第二欄用途，一些委員詢問有關申請在「綠化地帶」內作度假營用途的主要評審準則為何。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，要點如下：

- (a) 在評審於「綠化地帶」內作度假營用途的申請時，可參閱有關「擬在綠化地帶進行發展而按照《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(下稱「規劃指引編號 10」)。根據規劃指引編號 10，城規會只在特殊的情況下，才考慮在「綠化地帶」內進行新發展的申請；而有關申請必須具備有力的規劃理據支持。按照一般推定，「綠化地帶」內是不准進行發展，而任何擬議發展的設計和布局應與周邊地區配合。進行有關發展不得廣泛砍伐現有天然樹木，影響現有天然景緻，或破壞周圍環境的景觀；以及
- (b) 就現時這宗申請而言，如規劃署的陳述提及，自二零二二年起已觀察到有移除植被的情況，以及對現有景觀資源在景觀上造成的負面影響。雖然申請人已在書面申述中建議生態／環境措施，以盡量減少對「綠化地帶」的影響，但沒有提供該些措施的詳

情。鑑於以上情況，在「綠化地帶」作所申請的度假營用途不符合規劃指引編號 10，規劃署亦不支持這宗覆核申請。倘申請人提供更多關於緩解措施的資料，以及提供具體建議以盡量減少對「綠化地帶」的影響，將會就有關申請諮詢相關政府部門的意見。

25. 一名委員進一步詢問申請人的代表，他們能否就盡量減少對「綠化地帶」造成影響而採取的措施，提供更多資料。申請人的代表蔡子豪先生和伍文迪先生在回應時表示，由於申請地點曾涉及規劃執管行動，他們現階段不會在申請地點進行任何美化環境工程。他們只是定期修剪草被。倘申請獲批，他們打算在申請地點種植一些開花植物，以美化景觀。另一名委員提醒申請人的代表，應在「綠化地帶」用地採用本地植物／多年生植物，以推廣可持續發展。

26. 鑑於申請人打算在度假營地闢設大量露營車和附屬設施／構築物，一些委員詢問申請人的代表，在設計現時延伸至「綠化地帶」的布局和擬備現時這宗申請時，有否聘用專業人士參與其中。申請人的代表蔡子豪先生和伍文迪先生在回應時表示，他們有聘用專業人士進行布局設計，但並不熟悉規劃要求，可能因此誤會在劃為「綠化地帶」的申請地點放置露營車是獲准許的，因為露營車由小支架／基腳支撐，不會干擾「綠化地帶」內的大部分草被和土地。當了解到「度假營」屬「綠化地帶」的第二欄用途，並須向城規會申請規劃許可後，他們便提交規劃申請。他們無意違反法例，並已遵守相關法例及規例，例如取得該牌照和短期豁免書。

#### *對「綠化地帶」的影響和移除植被*

27. 鑑於申請地點於二零二二年出現移除植被的情況，並觀察到在劃為「綠化地帶」的申請地點／附近地方有一些工程，例如建造邊界圍欄及排水渠，一些委員詢問有否關於申請地點現時及過往狀況的資料，例如在申請地點栽種的植物種類，以及豎設邊界圍欄和建造排水渠的時間。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) 根據規劃署於二零二五年七月最近進行的實地視察，申請地點長有一些草；以及
- (b) 根據於二零一零年、二零二一年及二零二二年所拍的航攝照片，打鼓嶺北發展審批地區(下稱「發展審批地區」)草圖在二零一零年刊憲時，申請地點仍由植被覆蓋，而發展審批地區圖上「綠化地帶」的《註釋》亦已加入填土條款。申請地點於二零二一年仍草木茂密，但於二零二二年觀察時，植被已移除。現時手頭上沒有關於申請地點植物種類的資料，或豎設邊界圍欄和建造排水渠的時間。

28. 關於這一點，申請人的代表蔡子豪先生和吳文迪先生表示，當他們在二零二二／二零二三年度首次進入度假營地時，發現申請地點長滿數米高的灌木／雜草。他們只清除了帶刺的植物和消滅紅火蟻。該等排水渠並非由他們所建。

#### 執管行動

29. 兩名委員詢問，申請地點的度假營用途是否涉及規劃執管；如有，當局在甚麼情況下才會採取執管行動。

30. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生回應說，申請地點大部分範圍與一宗進行中的規劃執管個案有關，涉及違例康樂用途(包括度假營用途)及貯物用途。倘現時這宗申請遭拒絕，規劃事務監督會考慮針對申請地點的違例發展採取進一步執管及檢控行動。倘現時這宗申請獲批，規劃署中央執行管制及檢控組會重新調查該宗執管個案，確認申請地點是否仍涉及任何違例發展。

31. 一名委員詢問申請人的代表，申請地點的度假營是否即使涉及規劃執管，但目前仍在營運。申請人的代表蔡子豪先生回應說，現時只有度假營用地西部，並屬民政事務總署發出該牌照的牌照覆蓋範圍內的露營車正在運作，可供預約。度假營地東部的露營車目前已經蓋上，並不會出租。

## 其他

32. 一名委員注意到政府「香港無處不旅遊」的政策，而城規會應按每宗申請的個別情況作出考慮，遂詢問政府已採取或計劃採取甚麼措施，促進旅遊及康樂發展。

33. 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，要點如下：

- (a) 雖然申請人在提供露營車作旅遊設施方面付出的努力值得欣賞，但規劃署／城規會應該擔當把關者的角色，在評估／考慮「綠化地帶」內的用途／發展的申請時，把該土地用途地帶的規劃意向、相關城規會規劃指引、申請人提供的理據等因素納入考慮。城規會應就每宗申請的個別情況進行考慮；以及
- (b) 關於這宗個案，申請的度假營用途不符合「綠化地帶」的規劃意向。該地帶的規劃意向，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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向。申請人未能證明為何不能把露營車停泊於「康樂」地帶範圍內（「度假營」用途是該地帶經常准許的用途），而須侵入毗鄰的「綠化地帶」。有見及此，規劃署不支持這宗申請。

34. 規劃署署長葉子季先生作出補充，要點如下：

- (a) 政府一直採取多管齊下的方式促進旅遊及康樂發展。規劃署作為政府的一員，在運作上一直配合相關政策；
- (b) 從制訂圖則的角度而言，當局在分區計劃大綱圖上把土地劃為「康樂」地帶，以便進行旅遊及康樂發展，供公眾使用。舉例來說，打鼓嶺北分區計劃大綱圖把毗鄰申請地點約 43 公頃的土地劃為「康

樂」地帶，而新界預計有數百公頃土地劃為「康樂」地帶，供旅遊及康樂發展之用；

- (c) 從規劃申請的角度而言，雖然城規會認同申請人提供露營車作旅遊設施的意向，但仍須取得城規會許可方可用作度假營用途，因為有關用途在「綠化地帶」屬第二欄用途。城規會應按每宗申請的個別情況作出考慮。除了《城市規劃條例》之外，度假營用途亦須遵從其他關於建築及消防安全標準，以及發牌條件的相關法例及規例。規劃署已制訂申請前查詢機制。倘申請人有任何關於其規劃申請的查詢，可向相關的規劃署地區規劃處尋求意見。申請人／提案人可向規劃署作出申請前查詢，以便索取相關政府決策局／部門的意見。如有需要，亦可安排與相關政府決策局／部門開會。申請前查詢機制能方便申請人／提案人尋求相關政府決策局／部門的意見，讓他們在正式提交規劃申請之前，更清楚明白政府決策局／部門對擬備規劃申請方面要求；以及
- (d) 從長遠的規劃角度而言，為配合政府推廣旅遊及康樂發展的政策，多個規劃研究／項目已建議把土地用作旅遊及康樂發展。舉例而言，流浮山、尖鼻咀及白泥的一些地區已建議用作生態旅遊發展，而紅磡海傍地區及前南丫島石礦場地區的一些用地則已規劃用作與旅遊相關的發展。

35. 由於申請人的代表再無提出進一步意見，而委員亦沒有再提出問題，主席告知申請人的代表這宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會會在他們離席後就這宗覆核申請進行商議，稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表及申請人的代表出席會議。他們此時離席。

#### 商議部分

36. 主席表示，在是次會議上考慮申請人的書面申述及申請人代表的口頭陳述後，城規會可作出批准或拒絕這宗覆核申請的決定。如有需要，城規會亦可考慮延遲就這宗覆核申請作出

決定，要求申請人提交補充資料，例如就保存「綠化地帶」的特色所採取的措施及如何盡量減低對「綠化地帶」造成影響的詳細資料，以便城規會作進一步考慮。城規會所作的任何決定均有合理理由支持。她請委員發表意見。

37. 一些委員備悉這宗申請是「先破壞、後建設」的個案，並認同在未有取得規劃許可而且違反該牌照條件(該牌照僅涵蓋四輛露營車)的情況下，在「綠化地帶」營運露營車是不可容忍的，但一些委員選擇或表示不反對延遲就這宗覆核申請作出決定，讓申請人委聘專業人士擬備補充資料，供城規會作進一步考慮，他們有以下意見／觀察／建議：

- (a) 申請人致力推廣露營車旅遊，以及把荒地發展為旅遊景點並加以善用，值得肯定，而且有關度假營亦一直以整潔有序的方式運作。此外，「綠化地帶」內受影響的土地面積相對較小，主要長滿雜草，倘有良好的布局設計，顧及周邊地區的綠化環境，度假營用途未必與「綠化地帶」不相協調。再者，度假營地南部在不久將來會由政府收回，將會影響度假營的運作。基於上述考慮和政府推廣旅遊及康樂發展的政策，可給予申請人機會委聘專業人士擬備補充資料，供城規會作進一步考慮；
- (b) 為擬備補充資料，申請人應提供理據確認有必要侵佔「綠化地帶」，並提交詳細資料說明將採取哪些措施，以盡量減少侵佔和影響「綠化地帶」，以及如何保存「綠化地帶」的特色，供城規會作進一步考慮；
- (c) 度假營地的布局設計尚有改善空間。舉例來說，可調整現有度假營地內緊急車輛通道的位置，以騰出空間在「康樂」地帶放置露營車，以避免／盡量減少侵佔「綠化地帶」；
- (d) 「度假營」屬「綠化地帶」的第二欄用途，而現行規劃申請機制的確是讓申請人向城規會取得規劃許可，以便把申請地點用作度假營的方法。鑑於申請

人或在準備現時這宗申請時缺乏專業協助，申請人應委聘專業人士擬備所需資料；

- (e) 對於申請人可採取什麼行動使申請獲批，並無明確規定。考慮到根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，可能會有人質疑，在「綠化地帶」內作康樂用途(例如有關度假營用途)的申請，是否通常會被拒絕；
- (f) 對申請人表示同情，因為申請人或不清楚提出規劃申請需要什麼資料；
- (g) 無法確定申請人是否受到顧問誤導，以為在「綠化地帶」內作「度假營」用途無需取得規劃許可，抑或申請人故意在未獲批給規劃許可的情況下，在劃為「綠化地帶」的申請地點經營度假營；
- (h) 雖然城規會可延遲就這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料，但關注申請人及／或其顧問是否有足夠能力，提供有力理據及充分資料以支持這宗申請；
- (i) 倘規劃署地區規劃處能向申請人提供協助，解釋城規會的關注，包括保留「綠化地帶」的重要性，以及申請人可在補充資料中承諾會採取哪些措施以緩解對「綠化地帶」造成的影響，或有所幫助；
- (j) 為配合政府推廣旅遊及康樂發展的政策，政府／規劃署值得促進私營機構參與旅遊及康樂發展。規劃署署長所提及的申請前查詢機制，是有助處理申請人發展項目的有效機制，但並非所有申請人／提案人均知悉有關機制。規劃署可考慮加強宣傳有關機制，使申請人清楚明白擬備規劃申請時需符合的要求；以及
- (k) 申請人就申請地點申請規劃許可的主要關注，似乎在於維持財政可行性，以支持整個度假營繼續運作。

38. 副主席及一些其他委員認為應該駁回覆核申請，並提出以下意見／觀察／建議：

- (a) 申請人未能證明為何「康樂」地帶無法容納露營車，因為現有度假營地的「康樂」地帶部分內仍有土地可供使用，而「度假營」是該地帶經常准許的用途，該地帶亦未有加入有關填土／挖土工程的條款。這代表該「康樂」地帶准許進行地盤平整工程，以及豎設用於停放露營車的支架；
- (b) 小組委員會在審批這宗個案的第 16 條申請時，認為在劃為「康樂」地帶的度假營地內尚有空間容納露營車。第 17 條覆核申請確是申請人提交補充資料的途徑，讓申請人就個案提出理據，要求城規會覆核小組委員會的決定。然而，申請人沒有在第 17 條申請階段提供任何具體資料，以支持其覆核申請，證明露營車有必要停放在「綠化地帶」內。此外，鑑於度假營地的地形並非十分陡斜，透過調整支架的設計，把露營車停放在度假營地的「康樂」地帶部分，在技術上並非不可行。再者，申請人可能無需闢設緊急車輛通道，或可採用其他替代的緊急車輛通道設計，以騰出空間在度假營地的「康樂」地帶部分內停放露營車。有見及此，這宗覆核申請不應獲批准，因為申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (c) 雖然明白申請人已投入大量資金購買露營車，而且重新設計度假營地，以及重新擺放(包括吊起和移除)度假營內的露營車及其他構築物／設施，會對成本和資源構成影響，但無論如何，申請人的財務狀況及有關建議的財務可行性，不應作為評審規劃申請的重要考慮因素；
- (d) 現時的度假營業務屬「先破壞，後建設」的個案，不應予以鼓勵。有關業務亦不符合該牌照規定，即度假營地內只准停放四輛露營車。當局不應容忍違法行為；

- (e) 批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例。此舉會向其他同類申請的申請人傳遞錯誤訊息，令他們以為可以先行營運，然後才提交規劃申請，而在這宗個案中，把度假營的業務擴展至「綠化地帶」／在「綠化地帶」進行發展，似乎不會有任何後果。這會令法定規劃管制機制形同虛設；
- (f) 申請人未能證明「綠化地帶」不會受到負面影響，而且現時度假營地已侵佔「綠化地帶」。批准這宗申請可能會改變「綠化地帶」的景觀特色，並使「綠化地帶」的景觀質素變得更差。城規會在審批這宗申請時，應考慮申請地點原來的狀況(即有植被覆蓋)，而非其現狀(即清除植被後)；
- (g) 延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料，可能會向申請人傳達錯誤訊息，令申請人以為只要提交進一步資料，申請便可能獲批。提交補充資料能否回應委員的關注實成疑問，因為布局可能需要更改，規模亦可能需要縮減。處理此事的較佳方法是重新提交第 16 條申請；
- (h) 儘管不肯定申請人或其顧問事前是否知道「綠化地帶」內的「度假營」用途須取得規劃許可，但他們還是在沒有取得規劃許可的情況下，把度假營業務擴展至「綠化地帶」。雖然城規會可延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料，但申請人及／或其顧問能否提供足夠資料支持這宗個案，實成疑問；以及
- (i) 有委員關注申請人會否獲告知城規會在評審這宗申請時有何主要考慮因素。為方便申請人日後重新提交第 16 條申請，應建議申請人留意城規會的主要關注事項，包括為何度假營地的「康樂」地帶部分無法容納露營車，以及為何露營車必須停放在「綠化地帶」內。此外，倘若重新提交第 16 條申請，有關申請應提供詳細資料，例如就保存「綠化地帶」特色的措施提出具體建議，以及／或就可能對

「綠化地帶」造成的環境及生態影響進行技術檢討或評估，並提出補償／緩解措施。

39. 規劃署署長葉子季先生作出補充，要點如下：

- (a) 根據城規會的一般做法，城規會可自行決定延期就這宗申請作出決定。一般而言，城規會在以下情況下可延期就規劃申請作出決定：(i)重要的補充資料尚未備妥，並須由政府決策局／部門或申請人提供，該些資料對城規會公平及妥善審批規劃申請至關重要；或(ii)至於性質屬邊緣性的個案，倘申請人能提交進一步資料以回應尚待處理的問題，例如對建議作出微調，有關申請或可獲城規會從優考慮；
- (b) 倘城規會決定延期就這宗申請作出決定，應說明延期的理由，並清楚列明城規會所關注的事宜及要求提交予城規會的進一步資料類別。城規會應避免向申請人傳遞錯誤訊息，令其以為只要提交所需資料便極有可能獲批。就這宗個案而言，城規會主要關注的事項是申請人未能(i)提供理據解釋為何不能把露營車安置於度假營地的「康樂」地帶部分，反而把度假營用途擴展至劃為「綠化地帶」的申請地點；(ii)證明已盡量縮小所需的「綠化地帶」面積；以及(iii)就保存「綠化地帶」的特色和盡量減輕／緩解對「綠化地帶」造成影響而採取的措施，提供足夠的資訊／具體建議；
- (c) 城規會理應按個別情況考慮每宗申請。考慮申請時，應全面考慮所有相關因素，包括但不限於：土地用途地帶的規劃意向、申請用途的性質和規模、用地歷史、用地現有和過往的情況(例如是否曾清除植被)、申請用途可能對周邊地區造成的影響、相關的城規會規劃指引、技術問題，以及部門及公眾意見。在適當情況下可出於從寬考慮，但考慮申請時不應對申請人的個人困境給予過多比重；

- (d) 有關一名委員詢問，在「綠化地帶」內作康樂用途（例如度假營用途）的申請是否通常被拒絕一事，過往曾有在「綠化地帶」內作康樂用途的同類申請獲批准，城規會理應按個別情況考慮每宗申請；以及
- (e) 至於部分委員關注是否會向申請人傳達有關城規會評估申請時的主要考慮因素，城規會的討論重點及關注事項會記錄在會議記錄內，供申請人參考。如有需要，規劃署地區規劃處亦可提供協助，向申請人解釋城規會的關注事項。

40. 主席提出以下意見：

- (a) 申請地點及其周邊的「康樂」和「綠化地帶」用地均位於擬議的新界北新發展區界線內，而新界北新發展區界線內的所有土地最終會由政府回收並進行清拆，以便分階段進行發展；
- (b) 所申請的度假營用途，大致上符合政府推動旅遊及康樂發展的政策；
- (c) 「度假營」屬「綠化地帶」的第二欄用途，而申請人可提出規劃申請，尋求城規會批准把申請地點用作度假營。考慮到個別個案的情況，過去曾有一些在「綠化地帶」作度假營用途的同類申請獲得批准；以及
- (d) 無論城規會決定拒絕或延期就這宗申請作出決定，均應向申請人提供有充分理據支持的理由。雖然所申請的度假營屬「先破壞，後建設」個案，但城規會的做法並非僅基於「先破壞，後建設」的考慮而拒絕申請，因為採取規劃執管行動與處理規劃申請應有明確區分。另外，若採納相反做法，即使重新提交第 16 條申請亦變得毫無意義，因最終仍會基於同一理由被拒。委員在考慮這宗申請時，應對所有相關考慮因素（包括上文第 40(a)及 40(b)段中所提及的因素）進行平衡和全面的評估，並根據這宗申

請本身的情況作出獨立判斷。城規會的決定須有足夠理據和充分理由支持。

41. 委員沒有提出進一步的意見。由於委員意見分歧，主席建議城規會應就應否批准、駁回或延期處理有關覆核申請進行投票。主席表示將以舉手方式進行投票。所有官方和非官方委員均應享有投票權，而委員應自行判斷是否適合投票，若否，則可選擇不投票。投票後，沒有委員支持批准有關覆核申請，而投票支持駁回的委員人數多於投票支持延期的委員人數。

42. 主席總結指出，更多委員認為應駁回有關覆核申請，而非延期處理有關申請，以待申請人提交補充資料以提出理據支持有關個案。委員不支持有關覆核申請，主要是考慮到申請人未能證明為何不能把露營車安置於現有度假營地的「康樂」地帶部分，以及為何度假營的營運必須擴展至毗連的「綠化地帶」。基於上述因素，申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請人應獲告知詳載於上文第 37 及 38 段內有關城規會的意見及關注事宜。申請人應先充分考慮現時的布局設計能否調整，以免侵佔「綠化地帶」。若申請人經檢討後仍無法避免侵佔「綠化地帶」而選擇提交新一份第 16 條申請，則須就在「綠化地帶」內作度假營用途提供充分理據。此外，申請人亦應提供詳細資料，例如就有關如何保存「綠化地帶」的特色，並盡量減輕／緩解對「綠化地帶」造成的影響等措施提出具體建議。規劃署地區規劃處會向申請人提供所需協助，例如詳細解釋城規會關注的事宜，並建議申請人提出申請前查詢／提交資料。

43. 經商議後，城規會決定駁回這宗申請，理由如下：

「申請用途不符合『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。」

[馬錦華先生於商議部分期間離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目4

[公開會議]

考慮有關新田科技城分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」  
註明「創新及科技」地帶用地的規劃及設計大綱擬稿  
(城市規劃委員會文件第 11017 號)

---

[會議以廣東話進行。]

44. 由於會議超時，主席建議並獲委員同意，把此議項改於  
二零二五年八月二十九日舉行的下次會議審議。

議程項目5

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

45. 餘無別事，會議於下午十二時三十五分結束。