

二零二五年九月二十六日舉行的城市規劃委員會  
第 1346 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
劉竟成先生	
梁家永先生	
黃煥忠教授	
陳振光教授	
何鉅業先生	
呂守信先生	
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	
葉文祺先生	
潘樂祺先生	

鄧寶善教授

黃傑龍教授

黃煜新先生

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**

黃幸怡女士

蔡德昇先生

余偉業先生

倫婉霞博士

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  
楊志成先生

## 議程項目1

[公開會議]

### 通過二零二五年九月十二日第 1345 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 第 1345 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]

### 續議事項

[此議項以廣東話進行。]

#### (i) 核准分區計劃大綱草圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條，於二零二五年九月十六日核准蠓涌分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/SK-HC/13)。核准上述分區計劃大綱圖一事於二零二五年九月二十六日在憲報公布。

#### (ii) 發還分區計劃大綱核准圖

3. 秘書報告，發展局局長於二零二五年九月二日根據《城市規劃條例》第 12(1A)(a)(ii)條，把《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/14》、《粉嶺北分區計劃大綱核准圖編號 S/FLN/4》及《東涌谷分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TCV/2》發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)以作出修訂。發還上述分區計劃大綱圖一事於二零二五年九月十九日在憲報公布。

#### (iii) 考慮有關分區計劃大綱草圖的申述的聆聽會安排

4. 秘書報告，此議項旨在就考慮《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTY/13》及《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/32》的申述的聆聽會安排，徵求委員的同意。

5. 秘書簡介，藍地及亦園分區計劃大綱草圖及灣仔分區計劃大綱草圖分別在二零二五年六月十三日及二零二五年六月二十七日根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會分別收到一份及 38 份有效的申述。就藍地及亦園分區計劃大綱草圖收到的申述，建議由城規會全體委員進行聆聽，作出考慮。由於灣仔分區計劃大綱草圖所收到的申述性質相似，因此建議把所有申述合為一組進行聆聽，由城規會全體委員以集體形式考慮。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人在各聆聽部分中最多可獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定分別於二零二五年十月及二零二五年十一月由城規會全體委員考慮藍地及亦園分區計劃大綱草圖及灣仔分區計劃大綱草圖有關申述。

6. 城規會同意上文第 5 段的聆聽會安排。

## 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-LYT/847

擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1587 號 B 分段  
第 2 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 11021 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

7. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

曾永強先生            一            沙田、大埔及北區規劃專員

何子健先生            一            高級城市規劃師／北區

8. 主席歡迎各人到席，並告知委員，申請人及其代表已表示不會出席會議。她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／北區何子健先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 11021 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，以及規劃考慮因素及評估。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。

[鍾錦華先生在規劃署進行簡介期間到席。]

10. 規劃署的代表簡介完畢，主席遂請委員提問。

### 周邊地區的小型屋宇發展

11. 部分委員就涉及申請地點附近一帶小型屋宇發展的同類申請提出以下問題：

- (a) 據悉申請地點先前曾獲批規劃許可作小型屋宇發展，但規劃許可有效期已於二零零三年屆滿，而小型屋宇發展的建屋牌照亦於二零一二年被地政總署撤銷。就此，申請地點東鄰及西鄰兩項小型屋宇發展的建屋牌照目前情況為何；
- (b) 建屋牌照是否可以續期，以及申請地點附近一帶已獲批規劃許可及建屋牌照的擬議小型屋宇發展是否不會落實；以及
- (c) 根據文件的圖 R-2 a，以橙色斜線標示的範圍(包括申請地點南面的地方)已取得規劃許可作小型屋宇發展，其中部分由有效建屋牌照所涵蓋，而根據投影片所顯示於二零二五年四月拍攝的實地照片，申請地點南面的地方是空地，土地上的植物已被清除，但其後於二零二五年七月拍攝的實地照片則顯示土地長有雜草，申請地點南面的小型屋宇發展是否快將展開，無需進一步的規劃許可。

12. 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) 地政總署分別於二零零零年及二零零三年就申請編號 A/NE-LYT/202 及 238 所涉的用地(位於申請地點西鄰及東鄰)發出建屋牌照，而有關牌照仍然有效；
- (b) 據知建屋牌照的有效期一般為 36 個曆月，如獲地政總署批准則可續期，但須繳交費用。申請人可按其時間表自行決定是否興建小型屋宇，過去亦有些獲批准的小型屋宇發展未有落實；以及

(c) 圖 R-2a 上以橙色斜線標示的用地，位於龍躍頭及軍地分區計劃大綱圖的「農業」地帶內，這些用地已獲批規劃許可作小型屋宇發展，並獲地政總署批出小型屋宇批約。待申請人接納正式基本條款建議書並繳交行政費後，便會發出建屋牌照，以便興建小型屋宇。根據規劃署所得資料，除了申請編號 A/NE-LYT/202 及 238 所涉的用地外，申請編號 A/NE-LYT/609 至 611 所涉的用地(位於申請地點南鄰)亦於二零二五年八月獲批建屋牌照。在獲批建屋牌照的用地開展小型屋宇的建造工程無需進一步的規劃許可。

13. 一名委員詢問，小型屋宇發展的建屋牌照續期是否設有時限。地政總署署長羅淦華先生回應說，只要提出申請並繳付地價，便可延長建屋牌照所訂的建築規約期。

14. 鑑於申請地點由北面的現有小型屋宇及西面、東面和南面的擬議小型屋宇發展所包圍，而這些發展全部均有有效的規劃許可及建屋牌照，主席詢問是否可以支持這宗覆核申請，還是可待擬議小型屋宇建成後才支持有關個案。

15. 沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生回應說，申請地點先前的規劃許可的有效期已於二零零三年五月十九日屆滿。雖然地政總署在二零零一年發出相關建屋牌照，但其後於二零一二年三月九日撤銷該建屋牌照，而擬議小型屋宇發展從未於申請地點落實。

16. 沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生繼續解釋說，根據「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」)的準則(d)項，新界豁免管制屋宇／小型屋宇申請倘涉及有效期已屆滿的規劃許可，則會按個別情況考慮。一般而言，擬議發展如不符合準則的規定，通常不獲批准。倘個案情況特殊而有充分理由，例如申請地點屬現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤，或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。關於這方面，由於申請地點東鄰、南鄰及西鄰已獲批准進行小型屋宇發展的用地仍然空置，該等小型屋宇實際上並不存在，因此申請地點不能視作現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地

盤。此外，由於目前這宗申請是由一名不同的申請人提交，而地政總署表示申請人並未提交有關申請地點的小型屋宇批約申請，因此，根據「臨時準則」的準則(d)項，沒有特殊情況令目前這宗申請可獲從寬考慮。從土地用途規劃角度而言，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，把小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。倘申請地點東鄰、南鄰及西鄰的擬議小型屋宇發展日後得以落實，城規會屆時在考慮涉及申請地點的小型屋宇申請時，便可把當時的規劃情況考慮在內。

#### *「臨時準則」及更審慎的態度*

17. 一名委員詢問，批准申請地點南面位於「農業」地帶範圍內的小型屋宇申請是基於什麼考慮因素及準則。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，表示這涉及 13 幅用作小型屋宇發展的用地（申請編號 A/NE-LYT/473 至 476 及 478 至 486）。除了其他因素外，鑑於「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求（地政總署尚未處理的小型屋宇申請數目加上未來 10 年小型屋宇需求量），這些申請在二零一二年首次獲小組委員會批准，即在城規會於二零一五年八月正式採取更審慎的態度前獲批。由於地政總署尚在處理小型屋宇批約申請，但規劃許可的有效期卻在二零一六年八月／九月屆滿，相同申請人遂於二零一六年十二月為每幅用地提交全新申請（編號 A/NE-LYT/604 至 616），並於二零一七年二月獲小組委員會批准申請。小組委員會主要基於從寬考慮而批准這些申請，理由是這些申請人與先前獲批准的申請相同（編號 A/NE-LYT/473 至 476 及 478 至 486）、地政總署仍在處理相關的小型屋宇批約申請，以及附近一帶有已獲批准的小型屋宇申請處於不同的發展階段，而這些發展的落實正在當區形成新的村落。

18. 規劃署署長葉子季先生補充指，城規會於二零一五年八月正式採取更審慎的態度前，在根據「臨時準則」考慮一條鄉村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求時，已把地政總署正在處理的尚未處理小型屋宇申請數目和原居民代表提供的未來 10 年小型屋宇需求量預算考慮在內。至於上文第 17 段提及的 13 宗在二零一二年提交的小型屋宇規劃申請，由於「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不

足以應付尚未處理的小型屋宇申請和未來 10 年小型屋宇需求量預算所帶來的需求，因此這些申請獲得批准。城規會自二零一五年八月起，採取更審慎的態度評估「鄉村式發展」地帶內是否有土地可供使用，當中會較着重尚未處理小型屋宇申請的實際數目。倘若該 13 宗涉及「農業」地帶的小型屋宇申請是在今時今日收到而先前沒有相關批准，這些規劃申請在城規會採取更審慎態度的情況下相當可能不會獲批，因為據文件所載，簡頭村的「鄉村式發展」地帶內的土地(約 1.69 公頃土地或相等於 67 幅小型屋宇用地)足以應付處於第 17 條申請階段的 32 宗尚未處理小型屋宇申請的需求。

19. 另一名委員再詢問，採取更審慎的態度評估「鄉村式發展」地帶內可供使用土地的結果是否具凌駕性，即使申請地點周邊擬議小型屋宇發展得到落實，而申請地點亦被視作「騰空地盤」，情況亦然。沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生回應時表示，在審議有關小型屋宇發展的規劃申請時，會妥為遵從和依據「臨時準則」內的相關評審準則，視何者適用而定。就目前這宗個案而言，「臨時準則」的準則(a)項及(d)項尤其相關。在「臨時準則」的準則(a)項方面，倘擬建小型屋宇的覆蓋範圍不少於 50% 坐落在認可鄉村的鄉村範圍內，而且「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，申請則或可從寬考慮。城規會自二零一五年八月起採取更審慎的態度，而就目前這宗覆核申請而言，簡頭村的「鄉村式發展」地帶內可用以應付尚未處理的小型屋宇申請的土地並非普遍供不應求，故認為把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。儘管不符合準則(a)項，但準則(d)項訂明，申請倘涉及有效期已屆滿的規劃許可，如個案情況特殊而有充分理由，例如申請地點屬現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤，或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。就此而言，待申請地點周邊的擬議小型屋宇發展落成後，為申請地點的小型屋宇發展重新提交的申請，或會因為申請地點屬現有小型屋宇之間的騰空地盤而根據準則(d)項獲從寬考慮，因而獲建議批准。

20. 一名委員詢問，「臨時準則」的準則(d)項提及兩種特殊情況，即申請地點屬現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤，以及批准小型屋宇的處理程序已處於後期階段，申請是否必須同時符合這兩種情況才會獲得從寬考慮。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，表示在評審有關新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的申請時，只要符合其中一種特殊情況，便可予從寬考慮。

21. 一名委員表示不能支持這宗申請，因為擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，以及「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用以應付尚未處理的小型屋宇申請，情況與其他同類被拒絕的申請相似。根據「臨時準則」，由於申請地點不屬現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤，而且批准小型屋宇的處理程序並非處於後期階段，故不會獲從寬考慮。關鍵詞「現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇」所指的是實際存在的現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇，而在某些個案中，已獲批規劃許可及建屋牌照的小型屋宇或會在沒有理由下經過多年尚未落實。因此，待村落在當區實際形成後，城規會屆時便可從寬考慮申請。

#### 土地事宜

22. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 申請人如非簡頭村的原居村民，能否購置在「鄉村式發展」地帶內的土地；
- (b) 申請人何時購入申請地點；以及
- (c) 申請人有否就購置「鄉村式發展」地帶內的土地所付出的努力提供資料。如有的話，與騰空地盤相關的準則相比，會如何斟酌有關資料。

23. 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) 據他所知，個人買賣在「鄉村式發展」地帶內的土地，在身分方面沒有限制；
- (b) 申請人於二零一四年購入申請地點；以及

- (c) 這宗申請的申請人並無就購置「鄉村式發展」地帶內的土地所付出的努力提供任何資料。如有的話，便會參照最近一宗有關小型屋宇規劃申請的司法覆核個案的判詞(其中強調須考慮申請人所付出的實質努力)，把有關資料連同「臨時準則」一併考慮。

### 拒絕理由

24. 一名委員表示，由於先前有小型屋宇發展獲批准在該「農業」地帶進行，遂詢問「農業」地帶的規劃意向是否有所改變，以及不符合「農業」地帶規劃意向的拒絕理由是否仍然適用，並問及以「鄉村式發展」地帶內有土地可供使用作為唯一的拒絕理由是否足夠。該名委員認為拒絕理由必須一致和有理據支持。

25. 沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生回應說，「農業」地帶的規劃意向並無改變，而申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶。當局在第 16 條及第 17 條申請階段曾諮詢漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)，從農業的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點正用作耕種用途，或可用以進行農業活動。在二零零零年首次公布的「臨時準則」，旨在讓城規會以協調一致的方式，評審在「鄉村式發展」地帶外興建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的規劃申請。如會議較早前所解釋，簡頭村的「鄉村式發展」地帶內有約 1.69 公頃土地(相等於約 67 幅小型屋宇用地)可用作發展小型屋宇，足以應付處於第 17 條申請階段的 32 宗尚未處理小型屋宇申請。因此，這宗覆核申請不會獲支持，拒絕理由為(a)擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，因為申請地點目前為常耕農地，而申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及(b)「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。

26. 規劃署署長葉子季先生補充說，申請地點劃為「農業」地帶，而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。擬議的小型屋宇發展顯然不符合此規劃意向。儘管如此，城規會亦頒布了「臨時準則」，以便考慮小型屋宇申請。倘有關申請符合「臨時準則」中的相關評審準則，或可獲從寬考慮。就這宗個案而言，由於申請不

符合「臨時準則」所載的評審準則，因此並無有力的理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向。雖然根據「臨時準則」從寬考慮並不適用，但也有需要評審和述明擬議發展是否符合「農業」地帶的規劃意向。因此，文件所建議有關「農業」地帶規劃意向的拒絕理由(a)是恰切的，而有關「鄉村式發展」地帶內是否有土地可供使用的拒絕理由(b)應為關鍵考慮因素。

27. 由於委員沒有再提出問題，主席表示覆核申請的答問部分已經完成。城規會會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出席會議。他們此時離席。

### 商議部分

28. 大部分委員同意規劃署不批准這宗申請的建議，委員的主要意見如下：

- (a) 小組委員會／城規會曾審議多宗同類申請。這些申請的規劃考慮因素及評估已在相關會議上深入討論，並記錄在會議記錄。就目前這宗申請而言，申請書內並無提出有力的規劃理據，使這宗申請有足夠理由獲從寬考慮；
- (b) 這宗申請的主要考慮因素是申請地點能否視作「臨時準則」的準則(d)項所述的現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤。現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤的詮釋曾在其他情況相若的個案中討論。倘申請地點附近有已獲批准興建小型屋宇但尚未落實的用地，「現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇」的詮釋應指在審議時實際存在的新界豁免管制屋宇／小型屋宇。有些獲批准的小型屋宇申請多年來仍未落實。在審議這宗申請時，應根據現有資料來進行評審，包括在審議時申請地點及周邊地區的狀況。由於申請地點附近已獲批准的小型屋宇發展尚未落實，申請地點不能視作騰空地盤。為保持一致，不應批准這宗覆核申請；以及

- (c) 「農業」地帶的規劃意向並無改變，申請地點在分區計劃大綱圖上仍劃為「農業」地帶。加上漁護署署長的意見，當局應致力保存和保護良好的農地，以便作農業用途。日後申請地點及周邊地區的情況如有任何改變，其後就申請地點提出的小型屋宇申請會按個別情況考慮，而當時的用地狀況、附近發展環境、「臨時準則」、更審慎的態度及其他相關因素均會考慮在內。

29. 一些委員提出以下建議：

- (a) 除文件所建議的兩個拒絕理由，即(a)擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；以及(b)簡頭村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用外，可考慮在拒絕理由中加入「臨時準則」的準則(d)項所提及的兩種特殊情況，即申請地點並不視作騰空地盤及「現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤」的詮釋，以及申請地點的批准小型屋宇處理程序並非處於後期階段，以按情況更清楚反映城規會的考慮；
- (b) 一般而言，在適用時，「臨時準則」的相關評審準則亦可在拒絕申請的理由中反映，但「臨時準則」並未提及更審慎的態度；
- (c) 城規會可告知申請人，情況如有任何改變，例如申請地點東鄰、南鄰及西鄰已獲批准的小型屋宇發展日後得以落實，城規會將根據當時的規劃情況考慮申請地點的小型屋宇申請；
- (d) 如一些多次重複提出的申請所顯示，也考慮到政府作為促成者的角色，設立渠道向公眾發布「臨時準則」及更審慎的態度並作出闡釋，可協助公眾及申請人更了解城規會／小組委員會在評審小型屋宇申請時所考慮的因素。關於這方面，有建議認為應把「臨時準則」夾附在致申請人的覆函內；

- (e) 顧問在提交規劃申請時，應盡力了解規劃程序、規定和考慮因素，並應向客戶提供專業意見。當局應小心考慮拒絕理由的措辭及向申請人傳達的訊息。除拒絕理由外，城規會應向申請人提供文件和會議記錄所詳載的足夠資料；以及
- (f) 值得研究日後可否簡化審議同類申請的程序，抑或倘小型屋宇申請符合特定準則即可批准，或不符合某些準則便可拒絕，而無須在城規會／小組委員會會議上討論。

30. 規劃署署長葉子季先生表示，城規會／小組委員會曾拒絕與目前這宗申請相類似的申請，而目前這宗申請與其他同類申請之間的主要差別，在於雖然申請地點附近已獲批准的小型屋宇發展尚未動工，有關擬議小型屋宇並非實際存在，但該等發展已獲地政總署發出建屋牌照，屬處於較後期的階段。他回應委員的建議，要點如下：

- (a) 城規會在考慮可用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求時，已把以下因素考慮在內，包括由地政總署提供的尚未處理小型屋宇申請數目、由原居民代表提供的未來 10 年小型屋宇需求量預算，以及「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地。由於相關政府部門無法核實由原居民代表提供的未來 10 年小型屋宇需求量預算，而且預算的準確性及依據成疑，城規會自二零一五年八月起正式採取更審慎的態度審批小型屋宇發展申請。由於採取更審慎的態度，城規會在考慮可用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求時，除其他因素外，會較着重地政總署正在處理的尚未處理小型屋宇申請數目。更審慎的態度已載於自當時起就有關小型屋宇發展規劃申請發出的相關文件／會議記錄，但並無在「臨時準則」內提及。城規會可考慮檢視「臨時準則」，闡明更審慎的態度，以便日後在適用時亦可於拒絕理由中述明；
- (b) 「臨時準則」已載於城規會的網站。城規會／小組委員會文件亦已包括根據「臨時準則」並以更審慎

的態度所作的評估。為加強公布，城規會可考慮就「臨時準則」擬備一系列問答，以便市民理解有關準則。「臨時準則」及問答可夾附在小型屋宇發展的指定申請表格及／或決定書內，讓申請人詳細得知城規會審議小型屋宇申請的主要準則；

- (c) 至於這宗申請的拒絕理由，如委員所提議，可參考在其他個案的拒絕理由中引用相關城市規劃委員會規劃指引的做法，把「臨時準則」的準則(d)項包括在內。不過，以一般做法而言，拒絕理由應聚焦在大原則之上，闡釋／論據細節／考慮因素的部分則在相關文件及會議記錄內載述，以供申請人參閱；以及
- (d) 城規會轄下兩個小組委員會已考慮根據一套議定甄選準則獲選定納入精簡安排的第 16 條申請，當中包括建議批准的申請，而非建議拒絕的申請。小組委員會可進一步討論可否把涉及小型屋宇發展的第 16 條申請當中符合「臨時準則」的特定準則並獲建議批准的個案，選定納入精簡安排。至於會邀請申請人出席城規會／小組委員會會議的申請，則即使申請人／申請人的代表不會出席會議，也不會採用精簡安排。

31. 關於「鄉村式發展」地帶內是否有足夠土地應付小型屋宇需求，一名委員詢問這些「需求」是否僅適用於該鄉村的原居村民。規劃署署長葉子季先生表示，從規劃角度而言，重要原則是鄉村內的土地應該用以應付該鄉村原居村民的需要／需求。至於原居村民可否申請在另一鄉村的小型屋宇批約，則按地政制度處理。一般而言，鄉村的小型屋宇批約申請可由來自同一個「鄉」另一條村的原居村民提出(即「跨村申請」)。

32. 一名委員表示，在考慮應否因應一宗司法覆核個案所作的商議，而把申請人為購置「鄉村式發展」地帶內的土地所付出的努力納入「臨時準則」，以作為審批小型屋宇申請的一項考慮因素時，應小心謹慎，因為要判斷何謂「申請人已竭盡所能在「鄉村式發展」地帶覓地但不果」十分困難。規劃署署長葉子季先生表示，司法覆核個案判詞的考慮因素與相關個案的

實際情況有很大關係，而且只針對有關個案。如申請人已提供確實證據，證明曾為購置「鄉村式發展」地帶內的土地付出努力，這個情況應與其他因素一併考慮。不過，申請人在購置土地方面所付出的努力，只是其中一項考慮因素，不應過於側重。規劃署在評估這類申請時，會按適當情況就這方面作出審視，因為要詳盡列出何謂「充分或可以接受的證據」，近乎不可能。

33. 關於建屋牌照的有效期，規劃署署長葉子季先生表示，建屋牌照續期的數目和最長期間，須取決於地政總署的機制和做法。至於規劃申請，一般來說，規劃許可(包括與興建小型屋宇有關的許可)的有效期為四年，可再延期四年。因此，一經延期，如申請人在八年內仍未能展開已獲批的小型屋宇建造工程，相關的規劃許可便會失效，須另行提出新的第 16 條申請。

34. 由於委員沒有進一步補充，主席總結說，委員普遍不支持這宗申請，他們的主要意見和建議載列於上文第 28 和 29 段。在考慮這宗申請時，委員已遵照「臨時準則」，包括採用同類個案對騰空地盤的詮釋，以及自二零一五年八月起一致採取更審慎的態度審批申請。關於這宗申請，由於申請地點並非現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤、目前這宗申請並非由先前的規劃許可的同一申請人提交、沒有小型屋宇批約正在處理，以及「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇，因此不應批准目前這宗申請。日後，關於小型屋宇申請的城規會／小組委員會文件的表達形式，應集中闡述規劃署在制訂其建議時考慮到的相關問題，以便委員和申請人更清楚理解主要的考慮因素，尤其是批准或拒絕的理由。有關規劃署所提建議的理由，應限於與申請最為相關的主要理由，包括在適用時參照「臨時準則」內相關準則的理由，因為「臨時準則」載於城規會網頁，一般市民可隨時閱覽。至於小型屋宇申請的精簡安排，這類申請仍須由小組委員會考慮，可能作出的精簡安排可交由小組委員會進一步討論。

[羅淦華先生於商議部分期間離席。]

35. 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；
- (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」，因為申請地點並不視作現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤，而批准小型屋宇的處理程序亦非處於後期階段；以及
- (c) 簡頭村的「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，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。」

**議程項目4**

[公開會議]

**其他事項**

[此議項以廣東話進行。]

36. 餘無別事，會議在上午十時三十五分結束。