

二零二五年十二月十二日舉行的城市規劃委員會
第 1351 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

蔡德昇先生

梁家永先生

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

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)
關家龍先生

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

黃煥忠教授

葉頌文博士

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

姚昱女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

林芬佑女士

議程項目1

[公開會議]

通過二零二五年十一月二十八日第 1350 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 第 1350 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，於二零二五年十一月二十五日核准筲箕灣分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/H9/22)。核准上述分區計劃大綱圖一事於二零二五年十二月五日在憲報公布。

(ii) 考慮有關分區計劃大綱草圖的申述的聆聽會安排

3. 秘書報告，此議項旨在就考慮《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/29》、《南生圍分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NSW/11》及《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/7》的申述的聆聽會安排，徵求委員的同意。

4. 上述三份分區計劃大綱草圖，前兩者於二零二五年九月十二日，後者於二零二五年九月二十六日，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，城市規劃委員會(下稱「城規會」)分別收到 121 份、四份及 10 份有效的申述。另外就紅磡分區計劃大綱草圖，城規會收到兩份未能確認其身份資料的申述，故這些申述須視為無效及不曾作出。由於所收到的申述性質相似，因此建議把三份分區計劃

大綱圖各自的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。現暫定於二零二六年一月由城規會全體委員考慮上述三份分區計劃大綱圖的有關申述。

5. 城規會同意上文第 4 段的聆聽會安排。

(iii) 有關反對平民屋宇有限公司就向城市規劃委員會提交的規劃許可申請所作的決定及城市規劃委員會就第 16 條申請編號 A/K4/76 所作的決定而提出的司法覆核申請(高院憲法及行政訴訟 2025 年第 1722 號)，原訟法庭決定駁回許可申請的理由

6. 秘書報告，城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零二五年九月十二日舉行會議時，委員在續議事項部分獲告知有人申請司法覆核，反對城規會轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)就香港平民屋宇有限公司(下稱「平民公司」)提交的第 16 條申請編號 A/K4/67 所作的決定。其後在二零二五年十一月二十五日的聆訊中確定，司法覆核申請人 Ma Mei Mei 根據經修訂的表格 86 申請覆核，反對城規會轄下小組委員會就平民公司於二零二一年十二月十日提交的第 16 條申請編號 A/K4/76(而非編號為 A/K4/67 的原來申請)所作的決定。司法覆核申請人申請司法覆核許可(高院憲法及行政訴訟 2025 年第 1722 號)，反對平民公司(第一指認答辯人)就於二零二一年十月二十日向城規會提交的規劃許可申請所作的決定，以及反對城規會轄下小組委員會(第二指認答辯人)於二零二一年十二月十日批准平民公司的第 16 條申請(編號 A/K4/76)時所作的決定，即城規會在批准平民公司該宗擬在石硤尾進行大坑西邨綜合重建，並略為放寬地積比率、建築物高度及非建築用地限制而提出的第 16 條申請時，把「妥善安置大坑西邨的住戶」定為大坑西邨重建項目的指引性質的條款而非先決條件。原訟法庭於二零二五年十一月二十八日頒布決定駁回這宗司法覆核許可申請的理由。司法覆核申請的五項理由最終被裁定與所提出的異議無關。原訟法庭作出有關決定的理由於二零二五年十二月九日向委員傳閱。

原訟法庭作出有關決定的理由

7. 秘書報告，原訟法庭駁回司法覆核許可申請的主要理由如下：

(a) 申請人擬反對平民公司所作決定，完全沒有理據可言，原因包括下述：

(i) 所提出的五個覆核理由看來無一真正指出或旨在提出與平民公司的決定直接有關的公法錯誤。無論如何，沒有一個理由具備任何可合理爭辯的價值或具備勝算；

(ii) 梁亞端訴平民公司一案已確立，平民公司是以其私人業主身分行事，其決定不受司法覆核所管轄；

(iii) 平民公司向城規會提出規劃申請的決定，並非可以覆核的「決定」，只是在中段或準備期間採取的一個步驟，並無任何實質法律後果；以及

(iv) 司法覆核許可申請是嚴重逾期才提出，而且並無充分理由獲准延長期限。

(b) 擬針對城規會的質疑亦屬毫無理據可言，原因眾多，具體如下：

(i) 所提出的覆核理由實際上完全不是在指控城規會或相關的城規會決定有法律錯誤。這對申請司法覆核許可而言屬致命缺陷，必然導致申請被駁回；

(ii) 城規會批出規劃許可時附加的指引性質的條款，並非其所作決定的一部分，實際決定是批出規劃許可本身。這點是無庸置疑的；

(iii) 城規會並沒有法定權力干涉平民公司作出的安置安排。無論如何，該指引性質的條款本身並非可合理爭辯為不正確，更何況該條款已成過去，無關重要；以及

(iv) 提出司法覆核許可申請時有不當延誤；

8. 委員備悉司法覆核許可申請被駁回，以及法庭頒令司法覆核申請人須支付平民公司和城規會的訟費。

西貢及離島區

議程項目3

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

覆核申請編號 A/SK-HC/354

在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌新村第244約

地段第429號B分段(部分)和毗連政府土地

闢設臨時私人花園(為期三年)

(城市規劃委員會文件第11035號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

9. 下列規劃署代表、申請人及申請人代表此時獲邀到席上：

規劃署

鄭弘毅先生 — 西貢及離島規劃專員

葉浩洋先生 — 城市規劃師／西貢及離島

申請人及申請人的代表

林若燕女士 — 申請人

楊紹峰先生 — 申請人的代表

10. 主席歡迎各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序。為確保會議能夠順利及有效地進行，申請人的陳述時限定為 15 分鐘。她繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

11. 規劃署城市規劃師／西貢及離島葉浩洋先生借助投影片，按城規會文件第 11035 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。由於自小組委員會考慮有關第 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的意見，不支持這宗申請。

12. 主席繼而請申請人闡述這宗覆核申請。

13. 申請人的代表楊紹峰先生借助 Word 文件作出陳述，要點如下：

- (a) 回應漁農自然護理署署長指申請用途屬非農業用途的意見(文件第 5.2.2(b)段)，他強調種植莧菜和馬齒莧明確無疑被視為農業活動；
- (b) 回應發展局古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)執行秘書(古物古蹟)的意見(文件第 5.2.3(e)段)，申請人澄清在搭建花棚和溫室期間並無進行挖掘工程，亦未發現有任何古物或古蹟。搭建這兩座簡單構築物的過程僅對表土造成輕微的干擾，不太可能影響任何古物。位於第 244 約地段第 2194 號的小型屋宇的建造商亦確認在建造小型屋宇地基期間下探至地下五呎，並未發現有任何古物。申請人於二零一五年一月購入該小型屋宇，並於二零一五年四月搭建兩座構築物，當時並不知悉須事先取得古蹟辦許可；
- (c) 回應水務署總工程師／建設的意見，他強調種植莧菜和馬齒莧無需施肥，僅需用水灌溉，不會產生污水或廢水。此外，申請人願意聘請專業人士，按照水務署對集水區的規定，每半年進行一次水質監測；

- (d) 回應有公眾人士指申請人非法佔用政府土地，申請人澄清有關圍牆由小型屋宇發展商建造。申請人在購置有關小型屋宇時，並不知悉圍封範圍有部分涉及政府土地。申請人發現上述情況後，已立即採取行動申請短期租約，並願意支付地政總署所要求的任何容忍費；以及
- (e) 申請人承諾，若申請獲得批准，會遵從相關政府部門施加的所有規定及條件。

14. 申請人林若燕女士借助 Word 文件作出陳述，要點如下：

- (a) 她和家人在有花園和圍牆的小型屋宇居住了 12 年。她現在大部分時間在那裏獨居，因為丈夫的工作地點離家遠，而兒子也開始上大學，不再住在那裏。野豬經常在她家附近成羣出沒，令她十分驚慌。近年來，很多建築車輛及陌生人亦從她家附近經過。鑑於現時的居住環境，她認為為個人安全和保安起見，有需要建造圍牆，並留意到警方亦建議居民加固邊界圍欄，以防賊人入屋行竊；
- (b) 她願意全面配合政府部門，包括遵從古蹟辦的建議，不再進行挖掘活動，並聘請專家處理水務署對集水區的關注，以期達成切實可行且雙方均同意的解決方案；
- (c) 她在二零一五年購置小型屋宇時，小型屋宇已有圍牆圍繞並設有花園。前業主建議她向地政總署申請正式確認有關花園。由於附近屋宇亦有類似安排，她認為此舉實屬常見做法。在購置小型屋宇時，律師或銀行均沒有提出任何問題；
- (d) 她承認佔用政府土地是不當的，故於二零一五年申請租用毗鄰的政府土地作花園用途；

- (e) 由於申請地點長期處於混凝土地面的狀況，因此不宜作農業用途；
- (f) 若沒有圍欄花園，可能導致垃圾堆積，造成衛生及蟲害問題；以及
- (g) 她向城規會上訴尋求批准，並準備接受所有將施加的規劃許可附帶條件。

15. 規劃署的代表、申請人及申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

農業用途

16. 部分委員提出以下問題：

- (a) 留意到第 16 條申請被拒絕的理由是不符合「農業」地帶的規劃意向，而申請人現建議種植莧菜及馬齒莧，遂詢問農業用途的釋義為何，以及這類活動是否須涉及經濟目的或最低土地比例；
- (b) 留意到申請地點內有農業設施(例如溫室)，要把申請地點納入規範，符合「農業」地帶的規劃意向，須有何具體用途，以及在「農業」地帶內搭建主要供農民享用的構築物是否不會視作農業用途；
- (c) 倘這宗申請獲批准作私人花園用途，是否仍會容許進行農業用途；
- (d) 如獲批短期租約，是否無須取得規劃許可，已可把屬於私人土地及／或政府土地的地方圍封作農業用途；
- (e) 在評估申請地點是否適合作農業用途時，有否考慮技術因素，例如是否有地下水可用；以及
- (f) 申請地點位於集水區內，農業用途是否切實可行。

17. 西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 申請人就私人花園申請規劃許可，約有一半地方指定會鋪築地面，另一半地方則擬作農圃，有可能包括一些農業活動。根據《法定圖則詞彙釋義》，「農業」用途指為提供食物及其他產品而用作栽種農作物和植物及飼養動物和魚類等用途的土地，用途包括園藝、水產養殖、種植水果、培植種子、果菜園、哺育場、乳品業、繁殖和飼養禽畜、放牧場、草場、魚塘及稻田。然而，申請用途主要功能是私人花園，未能完全符合「農業用途」的釋義。根據《蠔涌分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HC/13》上「農業地帶」的《註釋》及基於上述釋義，任何為耕種或其他農業目的而進行的第一欄用途均屬經常准許的用途，不必涉及經濟元素。倘這宗規劃申請獲批准闢設私人花園，則任何可能批出的短期租約同樣亦會限作私人花園用途；
- (b) 至於申請地點的用途會視作農業用途抑或私人花園，則視乎實際環境及實地情況而定。關於申請地點現時的實地情況，當局曾進行數次實地視察，發現在一幢小型屋宇毗鄰即為已鋪築硬地面和圍封的範圍，連同溫室及相關設施，更近似私人花園，而非農業用途。此評估與其他政府部門的意見一致。此外，非農業用途的構築物不會視作農業用途。就目前這宗申請而言，申請人已承諾拆卸溫室；
- (c) 在規劃機制下，農業用途在劃為「農業」地帶的申請地點是經常准許的用途。倘這宗申請獲得批准，申請人可以選擇進行農業用途或私人花園用途，兩者都是准許用途。根據土地行政機制，申請人取得規劃許可後，可着手申請短期租約，以進行私人花園用途。申請人可自行決定屬意的用途；
- (d) 在位於「農業」地帶內的申請地點進行農業用途，不論有關土地屬私人土地還是政府土地，均無須取

得規劃許可。在土地行政機制下，農業用途根據適用於小塊私人土地的現行契約條件是准許用途；

- (e) 由於私人花園有部分地方會用作農圃，水務署對這宗申請有所保留，因為並沒有足夠資料證明擬議的農業活動不會令集水區內的污染大幅增加。此外，申請地點位於蠔涌具考古研究價值的地點，古蹟辦維持其對這宗申請的負面看法，因為申請人未能提供補充資料，讓古蹟辦評估工程對蠔涌具考古研究價值的地點的影響，尤其是在劃定範圍內的建築工程可能會造成的影響；以及
- (f) 在申請地點進行農業用途是否可行，很大程度視乎有關農業活動如何進行。例如，現行的規管機制並不容許使用對集水區水質構成風險的強力化學肥料。目前，水務署認為並沒有足夠資料證明擬議的耕作不會令集水區內的污染大幅增加。根據法例，任何人污染集水區均屬罪行。

18. 一名委員詢問申請人，除了為安全緣故使用圍欄外，農耕是否花園的主要用途。申請人林若燕女士回應說，她一直以來均有在申請地點耕作(例如種植香草)，現時申請建造私人花園連圍牆，旨在確保她的人身安全。她支持漁農自然護理署(下稱「漁護署」)推廣的「農地復耕計劃」，有機耕種植物自用，沒有使用化學品。她會盡一切努力符合所有政府規定，把私人花園用途納入規範。

19. 主席留意到申請人是申請許可作私人花園用途，遂詢問倘申請人能符合水務署的要求，即耕作不會影響集水區的水質，並且會拆除溫室以處理古蹟辦有關蠔涌具考古研究價值的地點的疑慮，能否從優考慮這宗申請。規劃署西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生回應時解釋，城規會轄下小組委員會於第 16 條申請的階段拒絕這宗申請，是由於申請的臨時私人花園並不符合「農業」地帶的規劃意向。即使申請人能夠解決在第 17 條覆核申請的階段才就農圃提出與集水區有關的問題，「農業」地帶的規劃意向仍然是考慮這宗申請時的重要因素。

20. 一名委員留意到申請人承諾解決技術問題，遂詢問在漁護署署長不支持這宗申請並認為申請地點有復耕潛力的情況下，「農業」地帶的規劃意向應否繼續是主要考慮因素。規劃署西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生借助投影片和實物投影機作出回應，表示目前這宗第 17 條覆核申請旨在覆核小組委員會的決定，包括申請用途是否符合「農業」地帶的規劃意向。就漁護署署長的意見，現留意到申請地點附近有活躍的農耕活動，而同一「農業」地帶內西北面較遠的地方有大量活躍的農業活動。規劃署署長葉子季先生補充說，批准臨時私人花園用途便會容許進行一系列活動(例如燒烤活動或在設有座椅家具的草坪範圍進行休憩用途)，倘批准申請的用意僅在於容許耕種，將會難以管制。因此，主要的考慮因素應該是有否有力理據支持偏離「農業」地帶的規劃意向，容許臨時私人花園存在，與集水區和蠔涌具考古研究價值的地點有關的技術問題屬次要考慮因素。

土地行政

21. 鑑於地政總署不反對這宗規劃申請，一名委員詢問地政總署在處理涉及非法佔用政府土地的短期租約申請時所採用的原則，尤其在這宗個案中有涉及 70% 的政府土地被非法佔用。地政總署署長羅淦華先生回應時解釋，處理規劃申請和審批短期租約分別由城市規劃制度和土地行政制度所規管。批准規劃申請不等於批予短期租約。同樣地，地政總署對這宗規劃申請不表反對，也不一定代表當局應該或不應該批給規劃許可。總的來說，在考慮以短期租約形式批給政府土地作私人花園用途的申請時，地政總署須考慮的重要因素包括土地是否能作獨立批地，以及該土地有否任何已規劃的用途。透過出租該空置政府土地作私人花園用途，政府可節省積極管理土地所需的公共資源。他補充說，對於約在二零一七年或之後開始的非法佔用政府土地情況，地政總署現行的政策並不會准許佔用人透過申請規範化而繼續佔用土地。一俟發現有關非法佔用情況，佔用人須停止佔用土地，亦須拆除在土地上的任何構築物。

22. 一名委員詢問，這宗申請是否涉及任何針對非法佔用政府土地而正在進行的執行管制行動，尤其是關於鋪築地面工程，以及搭建花棚及溫室；如是，會否要求申請人把土地恢復作農業用途，然後交還給政府。規劃署西貢及離島規劃專員鄭

弘毅先生回應時表示，雖然規劃署現時沒有任何根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)而對違例發展採取的執行管制行動正在進行，但地政總署正在處理一些執行管制個案，而該些個案是關於在已批租作農業用途的土地上搭建並無有效短期豁免書的構築物和非法佔用政府土地。該委員進一步詢問，批准規劃申請與批給短期豁免書是否有關。鄭弘毅先生解釋，在考慮短期租約／短期豁免書申請時，擬議用途須符合所有相關規例及法例(包括條例)的規定。例如，在為私人花園用途申請短期租約／短期豁免書時，取得作私人花園用途的規劃許可便會符合有關規劃規定。另外，倘申請人在其短期租約／短期豁免書申請提出經常准許的農業用途，假定有關申請符合所有相關規例及法例的規定，地政總署可根據地政總署署長早前列出的原則作出考慮。

23. 規劃署署長詢問關於文件圖 R-2 所示申請地點東北面多幢小型屋宇相關私人花園的狀況。規劃署西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生回應時表示，在「農業」地帶內興建的該些小型屋宇均有有效的規劃許可，而該些屋宇前方的私人花園大部分範圍雖不屬於核准計劃的部分，但位於私人土地內。倘發現違例發展或用途，相關當局會根據其相應政策或既定做法，採取適當的執行管制行動。儘管如此，在中心部分被該些小型屋宇圍繞的已鋪築地面範圍，先前曾涉及規劃署針對車輛停泊所採取的執行管制行動。

24. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申請所涉的政府土地和私人土地的位置在哪裡，特別是佔 23% 的私人土地部分；
- (b) 政府土地是否位於申請地點北面部分；如是，可否考慮為私人土地部分的私人花園用途進行另外的規劃評估，而容許北面政府土地部分併入毗鄰政府土地，以維持區內農業用途的延續性；
- (c) 位於申請人的小型屋宇北鄰已鋪築地面的狹長政府土地，似乎是用作小型屋宇的出入口，當局在釐定該土地的用途時，採用什麼規劃考慮因素；以及

- (d) 參考文件圖 R-2 上的黃色範圍，該已鋪築地面的狹長政府土地，亦為已獲批准小型屋宇(申請編號 A/SK-HC/167)的一部分，其狀況和用途為何。

25. 規劃署西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據文件圖 R-2，佔 23% 的私人土地部分(即地段第 429 號 B 段)位於申請人根據申請編號 A/SK-HC/167 獲批准興建的小型屋宇的北面。申請地點餘下 77% 為政府土地；
- (b) 申請地點北部的政府土地，連同申請地點外的毗鄰政府土地，均坐落在同一「農業」地帶內作農業用途。從規劃角度而言，土地擁有狀況並非評估作規劃用途的潛力的關鍵因素；
- (c) 不論地塊的面積為何，所有位於同一地帶內的土地均應予考慮並視為具有相關用途地帶的同一規劃意向。如申請人所引述，雖然周邊的一些小型屋宇設有圍封範圍作可能的出入口，但鄉村地區內沒有圍牆的小型屋宇並不罕見；以及
- (d) 圖 R-2 上的黃色範圍代表申請編號 A/SK-HC/167 的獲批小型屋宇發展。地段第 2194 號的小型屋宇發展已經落成，而地段第 2194 號毗鄰的有關狹長土地在換地之後成為政府土地。

26. 一名委員問及購入物業時的用地狀況。申請人林若燕女士回應時確認，當時的用地情況與現時觀察到的情況一樣。具體而言，該物業包括一幢有圍牆圍繞的小型屋宇連花園。據前業主所述，涉及的該小部分政府土地可透過向相關政府部門提交申請，將其納入規範。另一名委員詢問，申請人的律師在她購入物業時，曾否告知她政府土地一事或政府部門正進行的任何執管行動。林女士回應說，律師並未提及任何關於政府土地或執管行動的問題，而前業主亦表示就附近的小型屋宇發展而言，設圍牆屬常見。因為按揭過程十分順利，更加令她相信圍封了的私人花園並沒構成任何法律或規管方面的問題。

27. 一名委員備悉申請人提出的安全問題，遂詢問她泊車的地方和圍封範圍之間有何關係。申請人林若燕女士表示，她把車停泊在她的小型屋宇的圍牆外的路面。圍牆能讓她迅速而安全地穿過閘門回家。她進一步表示，受路旁垃圾桶所吸引，野豬經常成羣出沒，過去亦曾傷及途人。此外，她特別提及附近的建築車輛及陌生人所帶來的安全問題。委員隨後詢問圍牆可有成效，因為她仍須在圍封範圍外下車。林女士回應說，閘門提供一個有監控而且較安全的入口，倘沒有圍牆，則該屋宇的每一面均會暴露於上述風險之中。

28. 由於申請人及申請人的代表再無提出意見，而委員亦沒有再提出問題，主席表示覆核申請的簡介和答問部分已經完成。城規會會就覆核申請作進一步商議，並會在適當時把城規會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表、申請人及申請人的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

29. 主席請委員就這宗覆核申請發表意見。

「農業」地帶的規劃意向

30. 委員大致上同意規劃署的建議，駁回這宗覆核申請，而一些委員提出以下觀察／意見：

- (a) 因應較大範圍的環境，應維護申請地點所屬的「農業」地帶的規劃意向。鑑於申請地點的具體情況，漁護署署長反對這宗申請，因為申請地點的農地具復耕潛力。申請地點附近(包括相距僅約 20 米的地方)有常耕活動。與可予考慮批准的個案不同，考慮到申請地點的用地環境及周邊土地用途，批准這宗申請會助長區內作進一步的非農業用途；
- (b) 用作私人花園的政府土地比例並不相稱。申請人可以在其私人地段內種植，並在有需要時圍隔開她的土地，沒有必要將如此大幅的政府土地納作其私人花園。倘若擬議花園僅限於緊連小型屋宇的狹長政府土地，則較可接受；

- (c) 申請人承諾拆除花棚和溫室，僅表明她的初衷是取得豎設圍牆的許可，而非打算從事耕作。此初衷並不符合「農業」地帶的規劃意向；
- (d) 申請人為設有圍牆的私人花園用途提交申請，而非申請作農業用途，因為在「農業」地帶作農業用途無須取得規劃許可。此外，申請地點建有違例構築物，以及出現非法佔用政府土地的情況，應拆除違例構築物，並把土地恢復原狀。申請人應在完成所需的糾正工程後，才就擬議私人花園用途提交申請；以及
- (e) 申請人未能證明位於集水區內的私人花園用途不會對區內集水區的水質造成負面影響。因此，建議在申請地點進行的種植可能不可行。

31. 關於集水區內的擬議農圃，環境保護署助理署長(環境評估)譚卓偉先生表示，化糞池系統的設計通常專門用作處理住宅污水。就這宗申請而言，化糞池亦須處理農業活動產生的廢水，引起對化糞池能否有效保護集水區水質方面的關注。沉沙池的表現取決於土壤類型，土壤將直接影響其過濾效能。因此，為慎重起見，水務署要求申請人進一步提供這些方面的詳情，以確保集水區的水質不會受到影響。由於申請地點有集水區，從根本上對農業活動構成了限制，故兩名委員對於在申請地點作農業用途是否可行表示關注。另一名委員釐清時表示，水務署並不反對農業用途本身，但對擬議私人花園及擬在私人花園進行的活動(特別是此等活動可能對集水區造成的影響)有保留。

32. 一名委員表示，考慮到農業用途的可行性與劃設「農業」地帶之間的關係，在土地已鋪有混凝土或建有建築物的地方，有關狀況本質上對農業活動構成了限制，而政府亦未曾表示有意收回該等土地，以推廣農業。有見及此，維持「農業」地帶規劃意向的理據有商榷餘地。主席指出，儘管有大片土地劃為「農業」地帶，但這些地帶內的個別用地並非每幅都必然適合作農業用途。在某些情況下，倘若現有用地狀況或周邊環境似乎不適合作農業用途，漁護署大體上的立場通常是不支持任何偏離「農業」地帶規劃意向的用途。若單靠這種做法作為

拒絕申請的唯一理由，不一定足以令人信服。規劃署署長葉子季先生表示，在全港約 3 000 公頃劃為「農業」地帶的土地中，有些地方未必完全適合作農業用途。話雖如此，如未有進行詳細檢討、適當評估和提出有力理據，又沒有負責政府部門(即漁護署)的相關統計數據及政策方針支持，單憑用地狀況便准許偏離「農業」地帶的規劃意向，做法可能不恰當。事實上，城規會已採用靈活有效的機制，以配合「農業」地帶的發展，例如根據既定指引及政策理據、個別個案的考慮因素、用地狀況及其他相關因素，審批小型屋宇或棕地作業，而非單憑漁護署大體上的立場行事。

圍牆

33. 關於圍繞私人花園豎設圍牆一事，一些委員有以下觀察／意見：

- (a) 鑑於申請人在明知的情況下，持續非法佔用政府土地至少 10 年，並未有作出修正，即使這宗申請獲得批准，她會否遵從申請用途亦成疑問。再者，除了這宗申請所述的設施和活動外，在設有圍牆的私人花園內還有其他設施和活動，當局難以有效監管；
- (b) 留意到申請人把車輛停泊在圍牆外面，有損申請人所聲稱的安全目的。圍牆未能減低她所面對的風險，例如遇到野豬，因為她在圍封部分外面仍會有危險。此外，溫室以透明物料建造，會引人注意，並讓人看到申請人的起居範圍，有違她所提及的安全顧慮；以及
- (c) 申請人應基於事實證據和理性論據作出陳述，而非藉個人憂慮影響委員決定。

34. 關於鄉村地區更宏觀的圍牆管理，主席表示，這類構築物目前在小型屋宇發展中視作違例。然而，適當高度的圍牆(尤其是圍繞獨立小型屋宇的圍牆)對於在鄉郊環境中保障安全十分重要。相關政府部門(包括地政總署及屋宇署)正進行政策檢討，以把符合指明尺寸準則的圍牆納入規範。地政總署署長羅

淦華先生表示認同，並補充說從土地行政的角度而言，在作小型屋宇發展的私人土地上豎設的圍牆，只要不超過若干高度，通常會予以容忍。一些委員表示支持正在進行的政策檢討，並強調圍牆對於加強保安的重要。一名委員觀察到，鄉郊地區的小型屋宇發展通常分布零散，各業主獨立建屋，而沒有對鄉村地區進行全面規劃。以往圍封物多以鐵絲網建造，但近年逐漸被實心牆取代，使空氣流通嚴重受阻，尤以夏季為甚。該名委員強調有需要審慎考慮可容許的圍牆尺寸、物料，以及圍牆對通風的影響。另一名委員表示圍牆有多種形式，常常採用不同物料和高度的組合，以在通風和鄉村鄰里關係之間取得平衡。另一名委員反對使用圍牆，並指很多鄉郊地區的居民豎設實心圍牆，其主要目的在於提升私隱度或擴展家居生活空間，而非出於真正的保安需要。

35. 繼對小型屋宇發展的圍牆進行檢討後，一名委員促請政府對小型屋宇政策進行全面檢討，包括其規模、面積及相關規定。此舉將有助理順現時零散發展的模式，並確保符合香港的長遠利益。

購置小型屋宇

36. 一些委員有以下觀察／意見：

- (a) 就購置有關小型屋宇一事而言，雖然公眾未必完全熟悉物業交易的複雜細節，但申請人已尋求專業人士協助，有關專業人士理應提供適當的建議，包括向土地註冊處核實土地類別。此外，買方有責任保持警惕和審慎，留意有關該物業的所有相關細節。根據這宗個案的事實，當局無須予以從寬考慮；
- (b) 隨着《建築物條例》對違例構築物的處理方式有所改善，物業交易所涉專業人士的角色及操守已變得更加透明，從而減少了申請人所指稱的含糊之處。即使存在失實陳述，這亦不構成批准這宗申請的有效理據；以及

- (c) 申請人與專業人士之間在物業交易過程中交換的意見，不屬城規會的管轄範圍，亦不在規劃制度的考量當中。批准這宗申請會立下不良先例，並鼓勵日後提出其他同類申請。

對違例發展作出的執行管制

37. 一名委員留意到申請地點的東北面多幢小型屋宇附設私人花園，且均位於同一「農業」地帶內，對此表示關注，認為若拒絕目前這宗申請，可能會傳達錯誤信息，即透過正當途徑尋求批准的申請人可能面臨執行管制行動，違法而行者卻能逃避監管。這點可從申請地點的違例構築物及非法佔用政府土地的情況已持續約 10 年，當局並未採取有效執行管制此事實得以印證。另一名委員附和，並特別指出一個反覆出現的問題：試圖遵守法規的個別人士會面臨執行管制行動，而非法活動卻能逃避監管。該名委員從最近的大埔火災事故中借鑑經驗，促請政府在引入法定機制前，先檢討其執管能力及決心，否則法定框架在實際操作中將仍無法有效發揮作用。主席同意，並指出附近很可能有違例發展，而且業主行事魯莽和不負責任。相比之下，申請人雖然透過提交規劃申請試圖遵守法規，最終卻被拒和面臨執管行動。規劃署署長葉子季先生表示，一般而言，包括規劃署及地政總署在內的政府部門，一直以來均秉持公正原則，對違例發展採取執管行動。規劃署已就執管和檢控工作訂立原則及機制。鑑於資源所限，不同地區及土地用途的執管優次可能會有所不同。申請人很可能是因地政總署採取執管行動後，才提交規劃申請。當局亦會在適當時候巡查申請地點東北面的私人花園。

結論

38. 由於申請人缺乏有力理據支持這宗覆核申請，委員維持小組委員會拒絕這宗申請的決定。鑑於申請人的初衷是把現有用途納入規範，主席表示規劃署西貢及離島規劃專員可建議申請人在法定框架內研究既切實可行又可接受的解決方案，豎設尺寸合理恰當的圍牆，以期在滿足安全需要的同時，支持真正的耕種活動。至於任何伸延至政府土地的耕種活動，考慮到集水區的規定和拆卸違例構築物的需要，應建議申請人申請短期租約。

39. 有關其他事宜，例如檢討小型屋宇政策、處理違例構築物(包括圍牆)，以及專業人士的操守等事宜，主席表示這些事宜相當複雜，需要廣泛公眾諮詢，以平衡相關持份者的利益。最近的大埔火災事件清晰地提醒決策者，若在缺乏適當監察和有效執法的情況下制訂規例和標準，將無法有效達到預期的政策目標。

40. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

「(a) 臨時私人花園不符合「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。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，即使僅屬臨時性質亦然；以及

(b) 申請人未能證明位於集水區內的擬議發展不會對該區的水質造成不良影響。」

[黃傑龍教授、劉竟成先生及葉文祺先生此時離席。]

[會議小休 5 分鐘。]

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)]

覆核申請編號 A/NE-MKT/49

在劃為「農業」地帶的打鼓嶺蓮麻坑路第 90 約地段第 472 號餘段(部分)、第 473 號、第 474 號、第 475 號餘段、第 476 號 A 分段餘段及第 518 號，以及第 86 約地段第 100 號和毗連政府土地闢設臨時汽車修理工場和露天存放車輛(只限旅遊車)，並闢設附屬設施，以及進行相關的填土工程(為期三年)
(城市規劃委員會文件第 11036 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

41. 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
何子健先生 — 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區
曾芷珉女士 — 助理城市規劃師／沙田、大埔及北區

申請人的代表

賀穎俊先生]
蘇美玲女士] 申請人的代表
黃金英女士]

42. 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。

43. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區何子健先生借助投影片，按城規會文件第 11036 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。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。

44. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

45. 申請人的代表蘇美玲女士借助投影片作出陳述，要點如下：

獲得批准的同類申請

(a) 小組委員會拒絕這宗申請，理由是這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向和有關「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(下稱「規劃指引編號 13G」)。然而，有三宗在同一「農業」地帶內作貨倉用途的相關申請因為與重置受已規劃新發展區影響的棕地作業有關並得到發展局的政策支持，因此儘管同樣偏離「農業」地帶的規劃意向和缺乏漁農自然護理署的支持，但仍獲批准。雖然原來的用地位於坪輦／打鼓嶺新發展區，但由於當局尚未制訂落實時間表，這宗申請被視為處於發展尚未成熟的階段，因此不符合取得政策支持的資格；

覓地

- (b) 由於旅遊車體積龐大而且較高，因此需要較大的用地面積、寬闊的出入口、足夠的空間供車輛迴旋和轉向、充足的視野，以及可直接通往主要道路的連接路，以滿足運作所需的轉向及道路空間要求。申請人曾廣泛搜尋 30 幅位於不同用途地帶(包括「綠化地帶」、「農業」地帶、「康樂」地帶、「露天貯物」地帶及「海岸保護區」地帶)的用地。此外，三間地產代理受託探查粉嶺安樂村、上水工業區、元朗工業邨、東頭工業邨及屯門工業區等工業區。儘管作出上述努力，但由於用地面積不足及／或進出限制，仍未能物色到合適的替代選址；
- (c) 「露天貯物」地帶內的大部分用地缺乏足夠的道路網支援，因此不適合用作旅遊車修理工場。申請地點由單一業權持有的多個地段組成¹，位於蓮塘／香園圍口岸(下稱「口岸」)附近，布局寬敞，並設有兩個闊 12 米的出入口。這些獨特的特色使申請地點成為唯一確認適合用作有關用途的地點；

¹ 根據土地註冊處的記錄，申請地點由多個地段組成，並非由單一業權持有。

旅遊業發展

- (d) 旅遊業長期以來一直是香港經濟的重要支柱，而在二零二三年後的復蘇期，中央政府與香港政府通力合作，顯著推動了旅遊業的反彈。其中，旅遊車服務在這次復蘇中發揮了關鍵作用，為日益增加的旅客提供了無縫接軌的交通服務。為進一步推動旅遊業發展，香港政府推出多項措施，例如為機場中轉旅客提供免費的旅遊車本地遊。這策略不僅提升旅客的體驗，亦鼓勵旅客延長逗留時間，從而帶動了旅遊車服務及相關維修保養的需求；
- (e) 申請人作為中港澳直通巴士聯會(下稱「聯會」)的會員，提供一系列專為過境巴士度身訂造的專業維修服務，包括定期檢查、例行保養及緊急故障支援。申請人承擔了市場約 40% 的修理工作量(約 300 至 400 輛旅遊車)，展現出其在此專業領域具備雄厚實力和專業知識。另外，申請地點在策略上鄰近口岸，可於服務受阻時迅速調派替代的旅遊車。另外兩個位於北區的工場因面積及容量有限，被視為不合適，因此無法作為可行的替代之選。若拒絕這宗申請，加上規劃署採取積極的執管行動，將迫使申請人停止營運；

規劃考慮因素

- (f) 她參考規劃指引編號 13G 第 1.3 及 2.6 段，強調臨時用途可按每宗個案的「個別情況」獲得批准。此做法讓城規會能夠考慮這宗申請是否符合中央政府及香港政府的旅遊政策；
- (g) 旅遊事務專員已正式確認，持續的旅遊車修理服務(包括申請人所提供的服務)至關重要，可確保旅遊車可靠並安全運作。一名小組委員會委員先前曾質疑，為何這項正式確認不獲視作政策支持；

- (h) 批准這宗申請不會造成不一致的情況，亦不會立下不良先例。先前被拒絕的申請編號 A/NE-MKT/26 涉及闢設臨時貨倉存放電子產品，以及露天存放包裝工具，性質截然不同。此外，申請人已充分回應在被拒絕的申請編號 A/NE-MKT/36 中所提出的交通及環境關注事項，因此符合相關政府部門關注的技術要求。臨時許可為期三年，讓城規會在有效期屆滿後可彈性決定是否批准續期；
- (i) 拒絕這宗申請會嚴重影響必要的旅遊支援服務，並可能迫使旅遊車業務遷離香港，導致物流時間延長，車隊應變能力下降，維修標準與中國內地不一致，以及對遊客體驗造成負面影響；以及
- (j) 建議在日後的城規會文件中加入特定部分，以評估建議的「個別情況」，以及「個別情況」是否切合現行政府政策。

[徐詠璇教授、潘樂祺先生及鍾錦華先生在申請人的代表陳述期間離席。]

46. 由於規劃署的代表及申請人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

政策支持

47. 兩名委員詢問新發展區的發展時間表對申請人的原址有何影響，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，解釋在第 16 條申請階段，申請人曾表示提交申請是為了方便將其業務遷離受坪輦／打鼓嶺新發展區影響的原址。雖然原址位於擬議新界北新市鎮已規劃的優先發展區內，但正如正在進行的「新界北餘下階段發展—新界北新市鎮及文錦渡的規劃及工程研究—勘查研究」(下稱「新界北研究」)在二零二四年年底公布的諮詢摘要所述，當局仍在制訂落實時間表，預計工程最早於二零二八／二九年度展開，收地及清拆工作亦尚未開始。原則上，申請人只要符合所有規管要求，便可繼續在原址經營旅遊車修理業務。然而，據悉原址已租予另一名棕地作業經營者。一名委員質疑申請人為何選擇重置業務，

並就申請地點申請為期三年的臨時許可，因為原址在該段時間內並不會受到新發展區影響。申請人的代表蘇美玲女士作出回應，指原址同樣位於必須取得規劃許可的「農業」地帶，而且進出口位置不理想，與附近棕地作業的貨櫃車有衝突，亦無法符合運輸署所訂的 60 米視線要求(相當於六輛 10 米長旅遊車的長度)。此外，隨着二零二三年後旅遊業復蘇，原址已無法應付旅遊車服務需求增長，而且土地擁有人不願意簽訂長期租約，導致營運前景不明，促使申請人決定重置業務，並就申請地點尋求為期三年的臨時許可。

48. 一名委員詢問有關申請人聲稱難以找到合適的替代用地一事，以及拒絕申請可能造成的影響，即申請人為香港旅遊車服務主要營運商，可能面臨業務倒閉，規劃署沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生回應時解釋，申請人希望取得為期三年的許可，以便在劃為「農業」地帶的申請地點闢設臨時汽車修理工場和露天存放旅遊車。由於露天存放活動佔申請地點面積超過 50%，規劃指引編號 13G 因此適用。申請地點位於第 3 類地區，按照規劃指引編號 13G，城規會通常不會從優考慮在第 3 類地區內的申請，除非申請地點先前曾獲批給規劃許可。如果申請人確曾盡力履行先前的規劃許可附帶條件，加上這宗申請沒有技術問題，政府部門沒有負面意見，而且附近居民不予反對，或各政府部門和附近居民所關注的問題能透過實施規劃許可附帶條件而獲得解決，城規會或會從寬考慮這宗申請。如果申請人就重置受影響作業取得相關政府決策局在政策上的支持，同時沒有技術問題，政府部門沒有負面意見，而且附近居民不予反對，城規會亦會從寬考慮這宗申請。當局備悉申請地點不屬先前規劃許可的涵蓋範圍。雖然發展局向受政府項目收地影響的棕地作業經營者提供重置方面的支援，但申請人於二零二三年已遷出位於坪輦的原址，加上新界北研究仍在進行中，因此申請人不屬受影響的棕地作業經營者，故未取得發展局在政策上的支持。

49. 一名委員詢問鑑於經營棕地作業的要求特殊，政府如何協助棕地作業經營者重置。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生回應時解釋，按照相關條例和政策，受新發展區收地和土地清拆影響的棕地作業經營者將合資格得到政府援助。為加強支援受影響而覓地重置的棕地作業經營者，發展局已成立跨專業專隊，即項目促進辦事處，以提供重置方面的政策支

援，並協助作業者與相關政府部門協調，確保重置情況符合法定要求，包括《城市規劃條例》(下稱「條例」)。這項措施旨在減少重置過程中的未知數，避免白費工夫。此外，政府亦可以短期租約形式批出政府土地，合資格作業者或可得到金錢補償作重置之用。申請人的代表蘇美玲女士強調重置工作挑戰重重，表示除非已物色的用地為單一業權所持有，否則重置特別困難。即使申請人已覓得合適用地，但要成功統一業權，過程一般極為艱巨。

50. 一名委員進一步詢問旅遊事務專員對這宗申請有何意見。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生借助實物投影機表示，文件已載列旅遊事務專員的意見。聯會提供的資料顯示，聯會是過境巴士行業的主要協會，擁有約 650 輛過境巴士，市場佔有率超過 60%。申請人是聯會成員，致力為往返香港、澳門和中國內地的過境巴士提供專業修理服務。旅遊事務專員備悉申請人的原址將受到新發展區影響，故須遷至租期較長的用地。因此，申請人計劃向城規會提交申請，要求更改申請地點的土地用途，以繼續經營旅遊車修理服務。這些意見主要就這宗申請提供實際資料，以及表明繼續在本港提供旅遊車維修服務非常重要，但並未從旅遊發展角度明確表示向申請地點上的有關汽車修理工場提供政策上的支持。同樣，運輸及物流局(下稱「運物局」)在諮詢運輸署和機電工程署(下稱「機電署」)後，表示持續提供車輛修理服務(包括申請人提供的服務)對確保非專利巴士可靠安全非常重要，但未有表明會給予政策上的支持。旅遊事務專員的意見旨在協助城規會考慮所有相關因素。當被問及申請人是否已向文化體育及旅遊局(下稱「文體旅局」)尋求政策上的支持時，申請人的代表蘇美玲女士確認已與文體旅局接觸，並表示他們的意見會經由申請傳閱程序轉達規劃署，認為旅遊事務專員的意見已反映文體旅局的立場。

51. 一名委員詢問因應政府項目不同階段(例如研究階段和收地階段)，受影響棕地作業經營者如何定義，以及發展局是否根據規劃指引編號 13G 提供政策支持的唯一當局。主席表示，因政府項目而受收地和清拆影響的棕地作業經營者倘已覓得私人用地作重置，將優先得到發展局在政策上的支持。儘管坪輦原址位於新發展區內，但申請人已於二零二三年遷出該址。目前在坪輦原址的作業已不再由申請人經營，而他們在二零二三年遷出是因為該址不宜用作旅遊車修理作業，而非出於收地或清

拆工程之故。她進一步表示，發展局並非根據規劃指引編號 13G 提供政策支持的唯一政府決策局。在審議目前這宗規劃申請時，旅遊事務專員的意見(當中顧及到旅遊發展及旅遊車修理服務對安全的重要)亦屬相關因素，委員可加以考慮。

市場佔有率

52. 一名委員問及，申請人聲稱擁有旅遊車修理業的 40% 市場佔有率是否已核證屬實。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生回應說，申請人所提交的資料並未提供證據支持這項數據。申請人的代表蘇美玲女士作出補充時參考了有關第 16 條申請的小組委員會文件第 10.2.1 段，當中引述了旅遊事務專員的意見，指出聯會代表約 650 輛旅遊巴士，佔整個市場超過 60%，顯示過境巴士的總數約有 1 100 輛。她解釋說，申請人每年為 300 至 400 輛這類旅遊車提供服務，佔市場約 40%，證明申請人在行業具重要地位。一名委員就過境巴士的總數作出提問。運輸署總工程師／交通工程(新界東)王國良先生回應說，據運輸署的記錄顯示，全港約有 6 800 輛非專利巴士，而截至二零二四年年底，當中約 3 200 輛用作旅遊業用途。申請人的代表特別提及的數字(即 1 100 輛)是關於用作過境巴士服務的非專利巴士。

53. 一些委員提出以下問題：

- (a) 從坪輦佔地 2 000 平方米的地點擴充至蓮麻坑佔地 6 000 平方米的地點(即申請地點)，是否屬於業務擴張；
- (b) 申請人從何時開始展開旅遊車服務的業務，以及從坪輦遷往申請地點後業務的規模有何提升；
- (c) 就過境巴士而言，在香港進行的旅遊車修理服務與中國內地比較，比例為何；以及
- (d) 倘這宗申請遭拒絕，是否有任何其他替代方案，讓業務得以繼續經營下去。

54. 申請人的代表蘇美玲女士及賀穎俊先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請人已在二零二三年因應旅遊業復蘇而從坪輦佔地 2 000 平方米的地點遷往蓮麻坑較大的地點(約 5 000 平方米)。鑑於旅遊車服務需求上升，工場的修車容量亦須隨之提高，因此才須搬遷；
- (b) 申請人自二零一三年起經營運達汽車維修有限公司(一個旅遊車修理工場)。該工場原先在位於坪輦的原址能處理約 200 輛旅遊車，而隨着蓮塘／香園圍口岸啟用及旅遊業在疫後復蘇，該工場修車容量便增加至約 300 至 450 輛旅遊車；
- (c) 申請人目前在香港只經營一個旅遊車修理工場，處理香港方面市場約 40%，相當於約 300 至 450 輛旅遊車。值得注意的是，約 70%的過境巴士維修工作是在香港進行的。香港與中國內地之間的車輛配置差異(例如司機位安排)，對跨境維修工作造成實際困難；以及
- (d) 申請人搜尋超過 30 幅涉及不同用途地帶及位於不同工業邨的用地，但無一合適。倘這宗申請遭拒絕，申請人在沒有可行替代之選的情況下或會被迫停業。這可能會導致中資旅遊車遷離香港，物流時間增加，服務受阻時的應變能力下降，以及對過境巴士服務的可靠性造成負面影響。

55. 鑑於九龍巴士有限公司(下稱「九巴」)為非專利巴士提供維修保養和檢查服務，一名委員詢問九巴可否擴大其服務範圍至包括旅遊車修理服務。運輸署總工程師／交通工程(新界東)王國良先生回應時表示，根據九巴官方網站所載的資料，九巴有為非專利巴士(包括設有 19 個或以下座位的車輛和設有 30 個或以上座位的車輛)提供修理服務。

56. 一名委員對路邊汽車修理活動提出關注，並詢問是否有關於設立旅遊車修理中心的規劃指引；如否，可如何應對有關需求。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，表示沒有關於設立旅遊車修理中心的特定規劃指引。在規劃上，土地用途表一般把該些作業歸類為「汽車修理工場」，並在用地環境、土地用途的協調和用途地帶的規劃意向等方面評估有關用途是否合適。機電署負責管理「車輛維修工場自願註冊計劃」，而申請人亦在該計劃下註冊。截至二零二五年，全港約有 1 600 個汽車修理工場在該計劃下註冊。拒絕這宗申請並不會除去全港的旅遊車修理工場。根據規劃指引編號 13G，第 1 類及第 2 類地區已於二零二三年由 300 公頃擴展至約 600 公頃，為受影響的棕地作業經營者提供逾 1 000 公頃土地，以供考慮重置之用。

選址

57. 一些委員提出以下問題：

- (a) 提供給地產代理的具體選址要求和時間表為何，以及是否已充分探討第 1 類及第 2 類地區和在工業樓宇內的處所等地點；
- (b) 在提交現時這宗申請前，申請人是否知悉先前被拒絕的申請(編號 A/NE-MKT/36)是擬在同一「農業」地帶內作相同用途；以及
- (c) 坪輦原址和申請地點的租金水平為何。

58. 申請人的代表蘇美玲女士和賀穎俊先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 由二零二五年三月至十二月，申請人委託多個地產代理物色約 50 000 至 60 000 平方尺的用地。儘管作出多方面的努力，申請人還是沒有找到任何工業處所或其他已識別用地可符合運作要求，包括要有寬闊的車輛通道、足夠的迴轉空間和直接通往主要道路的連接路。位於「露天貯物」地帶內的用地普遍缺少足夠的道路網絡，令該些地方不適合用作旅遊車修理用途。此外，把多個地段給合成面積足夠的用地，實屬困難，因為這做法需要得到多名土地擁有人同意；

- (b) 先前已被拒絕的申請(編號 A/NE-MKT/36)和現時這宗申請(編號 A/NE-MKT/49)涉及同一業務經營者(即申請人)。先前的申請是由土地擁有人代表申請人提交²。在先前申請被拒絕後，申請人提交現時這宗擬作相同用途的申請；以及
- (c) 坪輦原址的租金約為每月 60,000 至 70,000 港元，而申請地點的租金約為每月 90,000 港元。

59. 一名委員問及一份基於負面交通和環境影響而表示反對申請的公眾意見書。申請人的代表蘇美玲女士回應時解釋，嘈吵的修理活動會限於在擬議的密封式工場內進行，以把噪音影響減至最低，而不太嘈吵的活動則會在露天地方進行。至於交通方面，運輸署已證實申請地點能達到 60 米視線要求，而申請人亦打算接受規劃許可附帶條件來處理與交通有關的問題。該名委員進一步詢問運輸署是否正式接納了交通建議。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員曾永強先生借助投影片指出，運輸署署長從交通工程的角度而言對申請沒有負面意見，而申請人亦已提交行車路線分析，證明旅遊車可在申請地點迴轉。

60. 一名委員問及申請地點涉及正在處理的執管行動。申請人的代表蘇美玲女士回應說在申請獲得批准後，申請人會申請短期租約和短期豁免書，把佔用政府土地一事和私人地段上的構築物納入規範。地政總署署長羅淦華先生進一步說明，規劃申請和短期租約分別由城市規劃制度和土地行政制度規管。因此，即使規劃申請獲得批准，亦不代表當局會批出短期租約／短期豁免書。地政總署通常會要求短期豁免書的申請人先行拆卸在私人農地上的違例構築物，才會考慮申請。蘇女士同意地政總署署長的說法，並承諾會遵守地政總署的要求。

61. 就一名委員詢問同一行業內其他的經營者如何處理合適用地不足的問題，申請人的代表蘇美玲女士回應時舉出坪輦另一經營者(即怡和)這個例子，解釋說由於用地限制，他們同一時間僅能修理四輛旅遊車。旅遊車修理服務業的營運已被迫至

² 根據記錄，先前申請既非由當時的土地擁有人提交，亦非由現時這宗申請的申請人提交。

只能見步行步。這個行業對香港旅遊業至為重要，營運模式變得零碎無序是值得關注的問題，亦凸顯有迫切需要提供更穩定和足夠的設施支援業界。

62. 申請人的代表蘇美玲女士回應一名委員關於申請地點現時運作的詢問，確認申請人於二零二三年開始在申請地點展開有關作業。

63. 由於申請人的代表再無提出進一步意見，而委員亦沒有提出進一步問題，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和申請人的代表出席會議。他們此時離席。

[黃幸怡女士在進行答問部分期間離席。]

商議部分

64. 主席請委員就這宗覆核申請發表意見。

這宗申請的獨特性

65. 一些委員支持就這宗申請批給為期三年屬臨時性質的規劃許可，並提出以下觀點／意見：

- (a) 據申請人所表示，其業務在過境巴士行業中具重要地位，市場佔有率約為 30% 至 40%。旅遊事務專員經諮詢運物局(包括運輸署及機電署)後，表示支持申請人提供旅遊車修理服務，理由是有關服務對安全至關重要，亦考慮到申請人對旅遊業發展所作貢獻。批准這宗申請，預期可促進旅遊業發展，並為香港帶來實質利益；
- (b) 申請人可選擇維持在坪輦原址營運；然而，決定搬遷主要是基於策略性的業務擴張及投資考量。市場有明顯需求，這為遷往新地點提供充分的理由，亦是支持擴張的因素。此外，申請人提供旅遊車修理

服務已有悠久歷史，在營運上建立的穩定性進一步凸顯重置的可行性及可能帶來的成功；

- (c) 由於棕地作業經營者在重置方面長期面對很大困難，申請人理應獲從寬考慮。拒絕這宗申請可能導致業務結束，作業遷離香港。由於區內缺乏已規劃的旅遊車維修中心和相類的大型旅遊車修理工場，在本港保留這類行業十分重要。這種支援不應僅限於九巴等大型經營者，培育不同規模的經營者對香港而言仍然十分重要；
- (d) 要在規劃指引編號 13G 所載的第 1 類或第 2 類地區內找到面積相近、可便捷通往主要道路而又適合提供旅遊車修理服務的地點，實在十分困難。申請人需要有足夠時間把露天作業整合到多層工廈內，而申請地點位於新界北研究的研究範圍內，其已規劃的發展亦需時落實。由於申請地點在此期間不大可能會撥作其他已規劃的用途，因此可作為進行棕地作業的可行臨時解決方案；以及
- (e) 批准這宗申請不會改變「農業」地帶的長遠規劃意向，尤其是當局並未在申請地點發現任何常耕活動。由於當局並無發現涉及技術問題，並認為申請地點適宜作申請用途，因此，批給為期三年的臨時規劃許可實屬合適。此舉可讓城規會於稍後階段重新評估情況。

66. 規劃署署長葉子季先生備悉部分委員所提出的支持理由，並表示這宗申請情況特殊。當中的特殊情況包括：旅遊事務專員提出了支持意見；申請人在支援旅遊業發展的過境巴士修理服務業有重要的市場佔有率；申請地點適合闢設大型旅遊車修理工場；申請地點不涉及任何技術問題；以及申請地點所在的位置是進行中的新界北研究所涵蓋的範圍。倘這宗申請獲得批准，亦不應視作為其他個案立下先例，因為類似情況不大可能出現。儘管這宗申請經評審為並不符合規劃指引編號 13G，但如文件所反映，當局已適當考慮此個案的個別情況，包括對有關業界的貢獻及相關決策局的意見。部分委員進一步強調這宗申請的情況特殊和獨特，並指出該區在蓮麻坑路以

南，四周是「綠化地帶」，在位置方面須予特別考慮。鑑於上述考慮因素，以及儘管這是該區首次和唯一一次就申請用途批出為期三年的臨時規劃許可，但認為批准申請不大可能立下不良先例。

67. 一名委員查詢申請地點的位置，規劃署署長葉子季先生回應時澄清，根據有關第 16 條申請的小組委員會文件的附錄 VI 第(m)段，土木工程拓展署北拓展處處長表示，申請地點位於新界北研究的擬議新界北新市鎮內。至於重置受影響的棕地作業方面，主席表示近年已為發展新發展區進行大規模的收地及清拆工作，最終涉及超過 1 000 公頃土地。因此，很多棕地作業經營者受影響而須搬遷，重置用地需求殷切。根據觀察，並非所有棕地作業經營者均適合遷入多層工廈，尤其是因運作需要而須留在露天場地的用途。在新界北研究完成之前，有些用地或具潛力用作臨時重置用地。部分委員重申，棕地作業經營者多年來一直面對很大困難，但目前尚未有可持續的長遠方案。他們強調，大企業一般不願意投資於多層工廈，因為發展成本高昂，而且需要很長時間才能獲得投資回報。規模較小的經營者則缺乏經濟能力作出這類投資。兩名委員建議由政府主導以非牟利方式籌建多層工廈，並把高度限於數層，以提高容納棕地作業的可行性。

棕地作業擴散

68. 三名委員不支持這宗申請，並提出以下觀點／意見：

- (a) 申請地點四周是劃為「綠化地帶」長滿茂密植物的地方。倘批准這宗申請，或會吸引更多棕地作業經營者搬遷到附近，使該區出現旅遊車修理服務圈。由於現時新界棕地用途擴散，故認為重要之舉是提醒棕地作業經營者，基於安全理由及監管規定，即使成本較高，他們也有必要提高營運標準，並遷往多層工廈。零散的棕地作業非但不應鼓勵，更應逐步納入管制；
- (b) 有委員認為發展局不應給予政策支持，因為申請人並非受收地及清拆影響而搬遷。此外，旅遊事務專員提出的意見屬一般性質，有關意見確認了旅遊車

修理服務發揮重要作用，但沒有就這幅大面積用地作申請用途給予明確的政策支持。事實上，申請人可在多幅符合規定的用地作業，不必把作業集中在單一個大面積的地點；

- (c) 有委員對申請人經地產代理覓地所作的努力存疑。申請人未能覓得合適用地，可能是因為期望租金低（例如申請地點的租金是每平方呎 1.5 港元），以此作為覓地條件，並不合理；以及
- (d) 從規劃的角度而言，申請人的市場佔有率不應視為決定因素。此外，倘這宗申請獲得批准，鑑於營運成本相對較低，有委員懷疑是否可能會扭曲業內的競爭。

69. 兩名委員關注當局是否已在申請地點及其周邊地區採取執管行動，以及倘若申請獲批，執管行動會否繼續。規劃署署長葉子季先生表示，規劃署目前正就申請地點採取執管行動。在條例下，處理規劃申請與採取規劃執管行動屬兩套獨立的制度。當局考慮採取規劃執管行動時，會應用既定的原則及機制，包括評估有關土地用途是否條例所准許。如獲批規劃許可，申請用途會成為條例下的准許用途。當局將按既定程序處理任何在申請獲批前進行的違例發展，以確保不偏不倚，貫徹一致。當局處理這類個案時亦會考慮可用資源及每宗個案的具體情況。秘書補充，當局亦正在申請地點東南面的地方積極採取執管行動。

70. 一名委員詢問若這宗申請獲批，是否可解讀為「先破壞、後建設」之例。主席表示城規會在考慮申請時的做法涉及明確區分申請地點的現有活動與擬議用途。現有活動由相關當局採取執管行動。規劃署署長葉子季先生補充表示，「先破壞、後建設」的概念是指申請人違法改動用地，例如在取得規劃許可進行發展前移除植物，製造誤導性的前提，指用地已無需要保護或保育的東西。他強調城規會將全面評估申請時用地的狀況，以及用地出現違例發展前的狀態，以確保此類操控行為不會破壞規劃過程的完整性。

71. 一名委員指出九巴亦提供非專利巴士的車輛修理服務，並擁有完善的相關設施，建議申請人研究為未來發展與九巴合作。

72. 秘書告知與會者，一名較早前離席的委員要求她轉達不支持這宗申請的立場。

總結

73. 主席總結指出，大部分委員認為考慮到這宗申請的特殊情況，應在有條件的情況下批准這項申請。這宗申請的特殊情況包括：獲旅遊事務專員支持；申請人在支援旅遊業發展的過境巴士修理服務業有重要的市場佔有率；申請地點位於蓮麻坑路南面，適合這類作業；在技術上並無不良影響；申請地點位於未來新界北新市鎮的範圍內；以及申請屬臨時性質。委員普遍同意，由於這宗申請性質獨特，批准這宗申請並不會為同類申請立下先例。

74. 經商議後，城規會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗覆核申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二八年十二月十二日止，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。城規會亦同意告知申請人，留意文件附錄所載的指引性質的條款。

[鄧寶善教授、陳遠秀女士、羅淦華先生、葉少明先生和馬錦華先生在進行商議期間暫時離席。]

[倫婉霞博士、蔡德昇先生和余偉業先生此時離席。]

[會議小休 10 分鐘。]

一般事項

議程項目5

[公開會議]

建議修訂城市規劃委員會有關根據《城市規劃條例》第 16 條提出規劃許可申請的申請須知及有關向城市規劃委員會提交規劃申請的相關城市規劃委員會規劃指引
(城市規劃委員會文件第 11037 號)

[此議項以廣東話進行。]

75. 以下規劃署的代表獲邀到席上：

姚昱女士	—	總城市規劃師／城市規劃委員會
陳巧賢女士	—	總城市規劃師／城市設計及園境
黃翠盈女士	—	高級城市規劃師／城市規劃委員會
易淑儀女士	—	城市規劃師／城市規劃委員會

76. 主席歡迎各人到席，並請規劃署的代表向委員簡介城規會文件第 11037 號(下稱「文件」)的內容。高級城市規劃師／城市規劃委員會黃翠盈女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介有關背景、對城市規劃委員會有關根據《城市規劃條例》第 16 條提出規劃許可申請的申請須知(下稱「第 16 條申請須知」)提出的建議修訂，以及對城市規劃委員會《就規劃申請向城市規劃委員會提交視覺影響評估資料的指引》(下稱「規劃指引編號 41A」)提出的建議修訂。

77. 規劃署的代表陳述完畢，主席遂請委員提問並發表意見。

78. 委員普遍支持對第 16 條申請須知及規劃指引編號 41A 所提出的建議修訂。有關修訂旨在優化並精簡第 16 條規劃申請的技術評估要求。有關改動主要着重於刪除不必要的要求及程序，從而減少所需的時間及資源，加快整體發展流程。

一般事項

79. 一些委員提出以下問題／意見：

- (a) 關於文件第 3.3(b)段所述對第 16 條申請須知提出建議修訂的一般原則，不會產生影響或影響極微的個案是否等同於影響低的建議；
- (b) 參照文件第 3.4 段，在決定是否須提交技術評估時，由哪些機關擔當把關角色，理論上應為相關政府決策局／部門，而非申請人；
- (c) 關於文件附件 I 第 16 條申請須知第 27(b)段，涉及小規劃發展項目的申請是否無須進行空氣流通評估；若是，可否於該段中明確提述這種安排；
- (d) 關於第 16 條申請須知附件 B 中消防安全方面，臨時和永久的建築物在技術上均須提交建築圖則，但在規劃申請階段是否無須提交消防裝置建議。雖然欣悉在(a)部分列舉無須提交消防裝置建議的用途，但認為在(b)部分提述臨時用途可能冗餘，因為可以藉由施加規劃許可附帶條件以確保符合規定。就現有工業大廈內處所更改用途，亦可透過有關改動及加建工程的建築圖則提交消防裝置建議，由消防處審核及檢視。在規劃申請的階段，焦點應放於提交而非落實建議，如有需要，可施加規劃許可附帶條件規定以便稍後落實；
- (e) 所舉例子似乎未有述及或須進行技術評估的個別個案。儘管實施申請前的查詢機制是有利的措施，但如能在地區層面專設查詢渠道，便可作為直接聯絡點，解答申請人的查詢，加快內部處理程序；
- (f) 委員備悉申請前的查詢機制可有效讓申請人釐清焦點所在，並建議延伸此做法的應用範圍，引入申請遭拒後的查詢服務，向申請遭拒的申請人提供意見，並將此機制正式以明文記錄；以及

- (g) 申請人是否必須等候政府部門提出意見，並就簡短或無關重要的意見作出回應，以及建築署就規劃申請提出意見的理由為何，因為這些申請似乎並不屬於該署的一般職責範圍。

80. 總城市規劃師／城市規劃委員會姚昱女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 關於文件第 3.3(b)段，不會產生影響或影響極微的個案大致上相類於影響低的建議。就環境、交通、景觀、視覺方面的評估及以處所為本的用途列舉的例子，說明影響輕微的情況；
- (b) 要求規劃申請提交技術評估的基本原則，是要確保申請人提交必要的評估，以確定申請用途在技術上可行，並盡量減低對周邊地區造成的負面影響。相關政府決策局／部門最終會按其專業範疇負責把關。先前的第 16 條申請須知概述有關技術評估的規定，經修訂的版本則有系統地以表格載列有關規定，闡明各項評估的原則及範圍。此外，新的格式還包括發展或用途的例子，示明就各項技術範疇進行評估的需要。舉例來說，如規劃申請涉及略為放寬建築物高度限制，而總樓面面積或地積比率不會增加，可無須進行交通影響評估／交通檢討，但大型發展項目則須進行交通影響評估。此分類方式可及早向申請人提供清晰指引。儘管如此，精簡的技術評估未必一定能夠滿足要求，須視乎申請地點的環境或其他特殊情況而定。第 16 條申請須知進一步強調，申請前的查詢機制對於申請人在向城市規劃委員會正式提交申請前釐定進行技術評估的必要及範圍，至為重要；
- (c) 第 16 條申請須知第 27(b)段的描述是指所涉面積少於一公頃的填土工程，而這類規劃申請或無須進行各項技術評估。雖然第 16 條申請須知第 27 段提及空氣流通是證明擬議發展／用途技術可行性的範疇之一，但所涉面積少於一公頃的填土工程並不符合須提交空氣流通影響評估的準則；

- (d) 至於消防安全，當局已諮詢消防處的专业意見，包括可獲豁免提交消防裝置建議的準則及土地用途例子，並已把相關內容妥為加入附件 B。至於是否必須設置消防裝置，則由消防處進行全面評估後決定。倘消防處認為消防裝置建議可以接受，只在落實階段施加規劃許可附帶條件是可行做法。至於工業大廈內的處所，消防處認為可能仍須在規劃申請階段提交消防裝置平面圖，特別是在無須提交建築圖則的情況下。此舉確保申請人從一開始便充分回應消防安全方面的考慮因素。如有需要，相關政府部門(包括消防處)可視乎情況提出建議，優化和更新申請須知；
- (e) 規劃署專業人士作業備考(下稱「作業備考」)第 1/2024 期已概述申請前的查詢機制，而有關作業備考可供公眾查閱。根據作業備考第 1/2024 期，申請人可透過辦公室熱線聯絡規劃署，作出查詢並提交草擬的建議書連技術評估。有關地區規劃處收到文件後，便會徵詢相關政府決策局／部門的意見，並會要求這些政府決策局／部門在傳閱後的三星期內提供意見。政府決策局／部門及申請人均須遵從既定程序。如有需要，地區規劃處或會協助安排相關政府決策局／部門與申請人會面，就建議進行討論並解決尚待處理的問題；
- (f) 申請後查詢程序詳載於作業備考第 1/2024 期內(第 12 至 15 段)，以在城規會就他們的申請作出考慮後，為申請人提供協助。倘申請遭拒，建議申請人直接聯絡地區規劃處的負責職員以了解和釐清城規會提出的任何關注事項，其電話號碼將會載於通知書內。至於獲批准的個案，申請人亦可就規劃許可附帶條件作出查詢。規劃署會擔任把關的角色，在考慮履行規劃許可附帶條件事宜上，把文件傳閱給相關政府決策局／部門，徵詢其意見；以及
- (g) 在政府決策局／部門之間傳閱規劃申請時，只限於傳閱對提供相關建議而言乃必要的部分，從而提升效率及聚焦問題所在。由於建築署的主要職責是建

築物的美學設計，一般而言並無必要把規劃申請傳閱給建築署以徵詢其意見，除非建築設計及優點在評估有關申請時屬關鍵考慮因素。舉例而言，規劃署在處理西九龍高速鐵路站上蓋發展的規劃申請時，請建築署對申請人聲稱創新且具標誌性的建築設計作出評估。從城市規劃角度而言，視覺評估主要着重於分析擬議發展與其周遭環境的關係，從而評估潛在的視覺影響。透過向選定部門進行傳閱，申請人便無須等待和回應簡短或無關重要的部門意見，從而精簡檢核程序，減少不必要的行政負擔。

視覺方面

81. 有關視覺方面和規劃指引編號 41A，一些委員提出以下問題／意見：

- (a) 就視覺影響而言，經修訂的城規會指引有沒有指明公眾觀景點的位置，並規定申請人在擬備示意圖時須利用該些觀景點。例如，當由北角望向油塘時，把建築物高度限制略為放寬 5 米所顯示的視覺差別可能並不顯著；
- (b) 關於視像資料的質素，經修訂的城規會指引會否要求申請人在準備該些資料時採取相類方式，以便就基準方案與擬議方案之間呈現更佳的比較，特別是考慮到基準方案的建築物通常體積較大，細節較少，但擬議方案則在視覺上較具吸引力；以及
- (c) 就視覺影響評估方面闡明文件第 4.1(c)段對「公眾觀景點」和「易受影響的地區」的定義。

82. 總城市規劃師／城市設計及園境陳巧賢女士和總城市規劃師／城市規劃委員會姚昱女士作出回應，要點如下：

- (a) 關於確定公眾觀景點的指引載於規劃指引編號 41A 第 4.5 至 4.7 段，有關指引強調該些觀景點應為公眾易於前往和受公眾／遊客歡迎。一般來說，公眾觀景點應涵蓋四大基本方位。規劃署鼓勵申請人在提出申請前先行查詢，如有需要可就公眾觀景點的選址徵詢規劃署城市設計及園境組的意見。為評估

擬議發展對已確定受保護的海港和山脊線可能造成的視覺影響而設的策略性觀景點，載於規劃署網站，以供參考。在這方面，倘擬議發展遮擋從策略性觀景點望向山脊線的景觀，只有在這情況下才可能需要提交視像資料；

(b) 對視像資料的要求載於規劃指引編號 41A 第 6 條。倘沒有充分說明基準情況，規劃署城市設計及園境組會在審核過程中提供意見；以及

(c) 規劃指引編號 41A 或其先前版本並無界定「易受影響的地區」一詞的定義。就視覺影響評估而言，如公眾公園或熱門遠足路徑等公眾觀景點均會考慮在內。為使視覺影響評估的要求更清晰，以及更貼近《環境影響評估條例》的用語，規劃指引編號 41A 採用了「公眾觀景點」一詞。

83. 規劃署署長葉子季先生提議，作業備考第 1/2024 期第 15 段概述了城規會考慮申請之後的查詢機制，可把該段加在第 16 條申請須知第 46 及 47 段之後，以確保申請人在收到其規劃申請結果時知悉此機制。

84. 經商議後，城規會同意，在納入上文所述有關委員的意見／建議並進行詳細檢查後，分別載於附件 I 及 II 的經修訂第 16 條申請須知和經修訂規劃指引編號 41(重新編號為規劃指引編號 41A)，一經頒布和上傳到城規會網站後(即有關會議的會議記錄獲得通過之後)，便會隨即生效。

85. 主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。

議程項目 6

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

86. 餘無別事，會議於下午二時三十分結束。