

二零一七年二月二十四日舉行的城市規劃委員會  
第 1136 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
黃偉綸先生

黃仕進教授 副主席

黃令衡先生

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

陳福祥博士

雷賢達先生

楊偉誠博士

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

馮英偉先生

侯智恒博士

黎庭康先生

李國祥醫生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

林兆康先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

環境保護署副署長(1)

謝展寰先生

地政總署副署長(一般事務)

陳佩儀女士

規劃署署長

李啟榮先生

規劃署副署長／地區

秘書

胡潔貞女士

因事缺席

張孝威先生

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

張國傑先生

何安誠先生

廖凌康先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

袁承業先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會

何尉紅女士

## 議程項目 1

[公開會議]

### 通過二零一七年二月十日第 1135 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零一七年二月十日第 1135 次會議記錄無須修訂，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) 《白沙澳分區計劃大綱圖編號 S/NE-PSO/1》

2. 秘書報告，城市規劃委員會於二零一七年二月十日考慮就《白沙澳分區計劃大綱圖編號 S/NE-PSO/1》的建議修訂作出的進一步申述。二零一七年二月二十二日，城規會收到申述人(R1390)的代表發出的電郵，內附他在聆聽環節中所提及事項的補充資料。該電郵基本上是進一步闡述申述人 R1390 的代表於聆聽環節所作的口頭陳述；由於該電郵屬逾期提出的意見，故應視為不曾作出。

3. 委員備悉收到該電郵一事，並同意由秘書處就上述事宜回覆電郵的發件人。

#### (ii) 核准分區計劃大綱草圖

4. 秘書報告，行政長官會同行政會議在二零一七年二月七日根據條例第 9(1)(a)條核准以下的分區計劃大綱草圖：

(a) 東涌谷分區計劃大綱圖(重新編號為 S/I-TCV/2)；

(b) 東涌擴展區分區計劃大綱圖(重新編號為 S/I-TCE/2)；

(c) 東涌市中心地區分區計劃大綱圖(重新編號為 S/I-TCTC/22)；以及

(d) 青衣分區計劃大綱圖(重新編號為 S/TY/28)。

5. 委員備悉，核准上述分區計劃大綱圖一事已於二零一七年二月十七日在憲報公布。

(iii) 發還分區計劃大綱核准圖

6. 秘書報告，行政長官會同行政會議在二零一七年二月七日根據條例第 12(1)(b)(ii)條將以下分區計劃大綱核准圖發還城規會，以作修訂：

(a) 《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-FTA/14》；

(b) 《恐龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-HLH/9》；

(c) 《文錦渡分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-MKT/2》；

(d) 《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/22》；  
以及

(e) 《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/13》。

7. 委員備悉，發還上述分區計劃大綱圖一事已於二零一七年二月十七日在憲報公布。

- (iv) 城市規劃委員會提出司法覆核  
反對城市規劃上訴委員會對在元朗南生圍進行  
擬議高爾夫球場和住宅發展的申請  
履行規劃許可附帶條件所作的決定  
(高院憲法及行政訴訟 2013 年第 26 號)
- 

8. 秘書報告，南生圍建業有限公司及金衡企業有限公司(下稱「發展商」)是城市規劃委員會(下稱「城規會」)提出的這宗司法覆核的有利害關係各方。由於發展商是恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司，下列委員已就此議項申報利益：

- |                |   |  |
|----------------|---|--|
| 黎慧雯女士          | ] | 目前與恒基公司有業務往來                               |
| 劉興達先生          | ] |  |
| 符展成先生          | ] |  |
| 廖凌康先生          | ] |  |
| 黃仕進教授<br>(副主席) | ] | 香港大學(下稱「港大」)職員，                            |
| 梁慶豐先生          | ] | 而港大曾接受恒基公司主席家人                             |
| 霍偉棟博士          | ] | 的捐獻  |
| 侯智恒博士          | ] |  |
| 鄒桂昌教授          | — | 香港中文大學(下稱「中大」)職<br>員，而中大曾接受恒基公司主席<br>家人的捐獻 |
|                | — | 配偶於元朗錦繡花園的伯特利中<br>學任職                      |
| 李國祥醫生          | — | 香港理工大學司庫，該大學曾接<br>受恒基公司的贊助                 |
|                | — | 與配偶於元朗加州花園共同擁有一<br>幢屋宇                     |

- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會的秘書長，而該會曾接受恒基公司的贊助
- 袁家達先生 — 為香港藝術中心監督團成員，而該中心曾接受恒基公司一名執行董事的捐獻
- 馮英偉先生 — 為香港商界會計師協會的董事，該協會曾接受恒基公司的贊助
- 余烽立先生 — 過往與恒基公司有業務往來
- 黃幸怡女士 — 於元朗錦繡花園擁有一幢屋宇

9. 由於這議項是報告終審法院就這宗司法覆核作出的裁決，委員同意上述委員涉及的利益輕微，故可留在席上。委員亦備悉，黎慧雯女士、廖凌康先生、梁慶豐先生及李美辰女士因事未能出席會議，而劉興達先生、侯智恒博士及余烽立先生則仍未到席。

#### 司法覆核申請

10. 秘書報告，這宗司法覆核涉及城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)就城規會對履行規劃許可附帶條件所作決定的裁決，有關規劃許可涉及在南生圍擬建 18 個球洞的高爾夫球場和 2 550 個單位的住宅項目。這宗司法覆核的背景如下：

- (a) 二零一一年四月八日，城規會就發展商提出覆核城規會對履行規劃許可附帶條件所作決定的要求，作出考慮，並認為《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 17 條並無條文訂明可申請覆核其決定，因為這項決定不涉及其行使條例第 16 條賦予的權力。發展商遂根據條例第 17B 條就城規會這個決定向上訴委員會提出上訴；
- (b) 上訴委員會於二零一二年十月三十日判決上訴得直，理由是城規會有權覆核其就履行規劃許可附帶

條件所作的決定，故應根據條例第 17(1)條覆核這宗個案；以及

- (c) 二零一三年一月二十八日，城規會針對上訴委員會的決定提出司法覆核。

11. 二零一四年一月十六日，原訟法庭批准這宗司法覆核申請，並撤銷上訴委員會的決定。原訟法庭裁定，根據條例的真正解釋，城規會對履行規劃許可附帶條件所作決定並非條例第 17(1)條所指的「城規會根據第 16 條所作的決定」。因此，城規會無權根據第 17 條覆核有關決定。當局於二零一四年一月二十四日向委員簡報原訟法庭這項裁決。

12. 發展商就原訟法庭的裁決提出上訴。二零一五年六月十八日，上訴法庭駁回發展商的上訴，並把訟費判給城規會。上訴法庭認為，就第 17(1)條的目的而言，「城規會根據第 16 條所作的決定」只涵蓋一個「主要決定」，即拒絕申請或在有附帶條件下批給規劃許可。因此，這決定不包括城規會為履行條例第 16 條所訂明的職能而可能作出的任何附帶決定。當局於二零一五年六月二十六日向委員簡報上訴法庭這項裁決。

13. 發展商就上訴法庭的裁決提出上訴。二零一七年二月十六日，終審法院以大比數駁回發展商的上訴，並把訟費判給城規會。終審法院的判詞副本已於會前送交委員。終審法院的判決要點如下：

- (a) 上訴的考慮要點屬法例釋義問題；
- (b) 條例第 17(1)條應理解為覆核機制只局限於城規會根據第 16 條所作的決定，即拒絕或在有附帶條件下批准規劃許可申請；
- (c) 條例的原意不可能是不論性質為何，凡與第 16 條有些許關連的決定，上訴委員會也須參與或預期要參與；



(d) 就性質有限的覆核，立場始終一貫；一九九一年條例修訂前的情況如是，二零零四年條例修訂前以及現今的情況亦如是；以及

(e) 沒有覆核機制可用，這個事實並不意味法院對該個案所涉的決定(或條例中其他無權要求覆核的決定)沒有司法覆核權。

14. 委員備悉終審法院的判決。

(v) 創建香港有限公司提出司法覆核  
反對城市規劃委員會  
就《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H 24/8》  
作出的決定  
(高院憲法及行政訴訟 2014 年第 49 號)

15. 秘書報告，這宗司法覆核申請由創建香港有限公司(下稱「創建香港」)提出。何安誠先生已就此議項申報利益，因為他認識創建香港共同創辦人及行政總裁 Paul Zimmerman 先生。委員備悉何安誠先生因事未能出席會議。

#### 司法覆核申請

16. 秘書報告，創建香港於二零一四年五月八日提出司法覆核申請，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)所作有關不就中區軍用碼頭用地修訂《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H 24/8》(下稱「草圖」)的決定。當局已分別於二零一四年五月十六日、六月六日及八月一日、二零一五年五月十五日及二零一六年八月十四日向城規會簡述這宗案件。

17. 這份草圖於二零一三年二月十五日刊憲，主要是修訂中環海濱一塊狹長土地的用途地帶，由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「軍事用地(1)」地帶，作中區軍用碼頭用地。

18. 原訟法庭於二零一四年七月二十一日批予司法覆核申請的許可，並於二零一四年七月二十三日頒布命令暫時擱置向行

政長官會同行政會議呈交這份草圖，直至原訟法庭就這宗司法覆核申請作出決定。

#### 有關訟費保護令的申請

19. 創建香港尋求批予濟助，其中包括申請訟費保護令，以保護創建香港不必承擔城規會的訟費，或限定有關費用最多為港幣 10,000 元。

20. 二零一五年四月三十日，原訟法庭拒絕訟費保護令的申請。創建香港提出上訴，上訴法庭於二零一七年二月十六日頒下判詞，一致駁回該訟費保護令的上訴，雙方均不須向對方賠償訟費。上訴法庭的判詞副本已於會前送交委員。上訴法庭的判決要點如下：

- (a) 上訴法庭確認英國和香港的司法制度有別，香港就公眾利益訴訟的訟費問題已發展本身的法理，並已設有法律援助制度，為訴訟人提供慷慨靈活的支援；
- (b) 上訴法庭就創建香港的上訴作裁決時，同意英國上訴法院審理 **Corner House** 一案的考慮因素亦適用於此案，並就日後的訟費保護令申請提出進一步的一般指引，當中包括：
  - 所涉事宜必須充分特殊，足令剝奪法院就此事作出裁決的機會會有違公眾利益和司法公正，而申請人必須提供財政狀況資料。後者是該上訴被駁回的主要原因。
- (c) 上訴法庭亦通過，申請人若由律師以義務性質擔任代表，其訟費保護令申請的成功機會相當可能會增加。

## 未來路向

21. 若創建香港不再就上訴法庭對其訟費保護令申請所作裁決提出上訴，律政司會聯絡創建香港的律師，以確定其會否繼續進行主體司法覆核。
22. 委員備悉上訴法庭就有關訟費保護令上訴個案作出的裁決，以及上述未來路向。
23. 續議事項(vi)及(vii)以機密形式記錄。

[楊偉誠博士及余烽立先生此時到席。]

[符展成先生此時離席。]

## 粉嶺、上水及元朗東區

### 議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-NSW/242

擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」及「具特殊科學價值地點(1)」地帶的新界元朗南生圍及甩洲第 123 約地段第 1520 號餘段、第 1534 號及第 1604 號和毗連政府土地進行綜合發展及濕地改善工程(包括屋宇、分層樓宇、濕地改善區、自然保護區、遊客中心、社會福利設施、商店及服務行業)，以及填土／填塘和挖土  
(城市規劃委員會文件第 10248 號)

[此議項以廣東話／英語進行。]

### 申報利益

24. 秘書報告，這宗申請由金衡企業有限公司、南生圍建業有限公司、社區濕地公園基金有限公司及甩洲保育區基金有限公司(下稱「申請人」)提交，而上述首兩間公司均是恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司。領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康

公司」)、梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)是擔任申請人顧問的其中五家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |                                     |
|-------|-------------------------------------|
| 黎慧雯女士 | — 目前與恒基公司、艾奕康公司及雅邦公司有業務往來           |
| 符展成先生 | — 目前與恒基公司、領賢公司、艾奕康公司、弘達公司及雅邦公司有業務往來 |
|       | — 為梁黃顧公司的董事及股東                      |
| 廖凌康先生 | — 目前與恒基公司及梁黃顧公司有業務往來                |
| 劉興達先生 | — 目前與恒基公司、艾奕康公司及弘達公司有業務往來           |
| 侯智恒博士 | — 目前與艾奕康公司有業務往來                     |
|       | — 為香港大學僱員，而該大學曾接受恒基公司主席家人的捐獻        |
| 何安誠先生 | — 目前與弘達公司有業務往來；過往與艾奕康公司有業務往來        |
|       | — 其公司目前與雅邦公司有業務往來                   |
| 黃幸怡女士 | — 於元朗錦繡花園擁有一幢屋宇                     |
| 李國祥醫生 | — 與配偶於元朗加州花園共同擁有一幢屋宇                |

- 香港理工大學司庫，該大學曾接受恒基公司的贊助
- 鄒桂昌教授
  - 為香港中文大學僱員，而該大學曾接受恒基公司主席家人的捐獻
  - 配偶於元朗錦繡花園的伯特利中學任職
- 余烽立先生
  - 過往與恒基公司、艾奕康公司、雅邦公司及弘達公司有業務往來
- 林光祺先生
  - 過往與艾奕康公司有業務往來
- 李美辰女士
  - 為香港活力都會協會的秘書長，該會曾接受恒基公司的贊助
- 梁慶豐先生
  - ] 為香港大學僱員，該大學曾接受恒
- 霍偉棟博士
  - ] 基公司主席家人的捐獻
- 黃仕進教授
  - 為香港大學僱員，該大學曾接受恒基公司主席家人的捐獻
  - 為香港大學土木工程系講座教授兼系主任，而艾奕康公司與他的一些同事曾有業務往來，並曾贊助該學系的一些活動
- 袁家達先生
  - 為香港藝術中心監督團成員，而該中心曾接受恒基公司一位執行董事的捐獻
- 馮英偉先生
  - 為香港商界會計師協會的董事，該協會曾接受恒基公司的贊助

25. 馮英偉先生及雷賢達先生亦申報利益，因為他們認識申請地點其中一名土地擁有人傅厚澤先生和這宗申請其中一名顧問溫文儀先生。李國祥醫生申報利益，因為他認識傅厚澤先

生；而林光祺先生則申報他認識溫文儀先生。委員備悉他們並無參與有關計劃。

26. 委員備悉，黎慧雯女士、廖凌康先生、何安誠先生、梁慶豐先生及李美辰女士因事未能出席會議，符展成先生則已離席，而劉興達先生和侯智恒博士仍未到席。由於黃幸怡女士和李國祥醫生的物業並非直接望向申請地點，而鄒桂昌教授、余烽立先生、林光祺先生、霍偉棟博士、黃仕進教授、袁家達先生、馮英偉先生、李國祥醫生及雷賢達先生涉及的是間接利益，故委員同意他們可留在席上。

### 簡介和提問部分

27. 以下政府的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

錢敏儀女士	—	規劃署粉嶺、上水及元朗東 規劃專員
唐寶煌女士	—	規劃署高級城市規劃師／元 朗東 1
陳凱恩女士	—	規劃署城市規劃師／元朗東 1
張家盛先生	—	漁農自然護理署(下稱「漁護 署」)高級濕地及動物護理主 任
周咏新女士	—	漁護署濕地及動物護理主 任／善用
黃光武先生	—	運輸署高級工程師／西北
Ian Brownlee 先生	]	申請人的代表
Kira Brownlee 女士	]	
傅厚澤先生	]	
溫文儀先生	]	
鄭社章先生	]	
Mike Leven 先生	]	

Paul Leader 先生	]
余麗珊女士	]
許虹女士	]
曾衍棠先生	]
嚴智盈女士	]
歐陽輝先生	]
潘偉麟先生	]

28. 秘書報告，申請人剛提交的兩份文件已於會上呈閱，以供委員參考。

29. 主席歡迎各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序。他接着請粉嶺、上水及元朗東規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

30. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助投影片向委員簡介這宗覆核申請的背景資料，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」)考慮這宗申請的詳情、申請人提出的理據，以及城規會文件第 10248 號(下稱「文件」)詳載的規劃考慮因素和評估。

31. 主席接着請申請人的代表闡述有關覆核申請。Ian Brownlee 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

#### 簡介

- (a) 他介紹將會作出陳述的各個申請人代表，並簡介提交予城規會以支持這宗覆核申請的主要文件，包括經修訂的生態影響評估及保育管理計劃；
- (b) 這宗申請涉及一項保育建議，以落實闢設佔地約 155 公頃的永久濕地管理區，有關面積相當於米埔自然保護區的 73%，是天水圍香港濕地公園面積(僅 61.25 公頃)的兩倍多，落實後將成為香港第二大的濕地管理區。在自然保育方面，批准這宗申請可為后海灣地區的濕地保育管理邁出重要的一步；
- (c) 這宗申請是要落實分區計劃大綱圖所屬地帶容許的發展項目，並非新劃用途地帶的建議，而是要落實

申請地點的規劃意向。這宗申請符合有關「擬在后海灣地區內進行發展的申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 12C)的要求，即發展住宅與永久保育濕地可並行；

### 背景

- (d) 申請地點涉及兩宗先前的規劃申請(編號 A/DPA/YL-NSW/12 及 A/YL-NSW/218)。目前這宗申請源自第一宗申請(編號 A/DPA/YL-NSW/12)，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於一九九四年就有關申請裁定上訴得直。第二宗申請(編號 A/YL-NSW/218)由現有顧問團隊於二零一二年十月提交，當局評估了所提交的多個寓保育於發展的方案；城規會於二零一四年二月經覆核後拒絕有關申請，主要因為發展範圍太大，佔申請地點總面積 22%。當局建議申請人依循在二零一三年十一月獲批的豐樂園申請(編號 A/YL-LFS/224)的原則來擬訂其發展計劃，會較為恰當。當局亦指出，后海灣地區的魚塘生態價值研究(下稱「魚塘研究」)預期僅 5%至 10%的魚塘會被填平作有限度私人發展，約為第二宗申請所建議填塘規模的一半；
- (e) 第二宗申請(編號 A/YL-NSW/218)遭拒絕為申請人提供了更清晰的指引，讓其知悉該如何提交目前這宗申請。南生圍用地的面積及准許總樓面面積均較豐樂園申請所涉的用地大得多。申請人曾與規劃署和漁護署討論多個方案，然後才提出目前的建議，涉及 11.6 公頃發展用地，佔申請地點總面積約 6.5%，佔申請地點的南生圍這部分約 9.5%。相關政府部門已同意發展用地的面積；
- (f) 文件第 6.2.2(c)段載述，漁護署認為申請人應考慮不同的發展位置。事實上，申請人已就發展位置考慮了多個方案，然後才提出現時這個建議，把發展用地限於申請地點的西南部分，即更遠離米埔自然保護區的位置；



對第 16 條階段的申請被拒絕的回應

- (g) 小組委員會的二零一六年一月二十二日會議記錄第 141 段載述了這宗申請在第 16 條階段被拒絕的詳情，當時小組委員會主席在商議部分完畢前總括說，生態基線資料及生態調查、環境評估、排污影響評估、排水影響評估、供水影響評估已獲相關政府部門接納，顯示申請人與政府之間的分歧有所收窄，但建議的改善及紓緩措施和長遠保育措施仍有不足之處，尤其是施工期及入伙後產生的噪音影響，以及因擬建橫跨山貝河的新行車橋而可能失去的濕地生境和造成的生態影響；
  
- (h) 這宗覆核申請已處理並解決了噪音和生態影響、交通影響、視覺影響、景觀影響，甚至高層樓宇對螢火蟲造成的光滋擾。在提交這宗覆核申請前，申請人已跟規劃署和漁護署討論了如何處理尚待解決的問題。申請人提交這宗覆核申請後接獲政府部門提出的其他意見，並已一一回應。經與各政府部門合力解決有關問題後，申請人與政府之間的分歧甚少。然而，文件並無反映確實情況，反而令人感到仍有很多問題尚待解決；
  
- (i) 申請人於二零一六年七月八日與規劃署和漁護署開會，根據提交席上的有關會議紀要，會上曾討論如何緩解對螢火蟲的滋擾，並已處理有關問題，包括採納單方向樓宇設計並採取其他措施以控制對附近一帶產生的光滋擾。漁護署認為若採取所建議的做法，其他保護螢火蟲的補償措施便沒有必要。曾討論並獲有關當局同意的其他事宜包括發展項目的改善建議，以及長期管理濕地的撥款安排。然而，令人十分失望的是，漁護署竟推翻一些先前已同意的事項(包括緩解對螢火蟲的滋擾)，並多番提出一些小組委員會已回答或總結的問題，例如申請地點包括政府土地、發展用地的位置，以及長期管理濕地的建議。申請人的代表稍後會就有關問題作出陳述；

- (j) 第 17 條階段的申請所涉的主要改動包括：提交經修訂的生態影響評估和保育管理計劃，以納入擬議緩解措施的改變(包括闢設潮間池塘、單方向樓宇設計、緩減間接失去的生境、為紅樹林提供植物屏障，以及行車橋的緩解影響措施)；提交經修訂的總綱發展藍圖，以反映樓宇改為單方向設計，而高層樓宇將進一步後移，使之與鷓鴣棲息地相距 400 米；釐清濕地管理的預算開支和撥款(包括注資 1 億 2,000 萬元和遵從城規會文件第 8869 號有關公私營界別合作計劃的長遠安排)；以及提交景觀影響評估和經修訂的美化環境建議、視覺影響評估和交通影響評估；
- (k) 為免對紅樹林生境造成滋擾，第 17 條階段提出的申請建議興建七幢單方向樓宇，並讓光不能透過而影響紅樹林，以代替在第 16 條申請階段所建議的可關閉鋁質百葉簾系統來阻隔樓宇的光線；以及
- (l) 至於土地擁有權的問題，發展用地覆蓋的全是私人土地，而建議涵蓋的政府土地僅用於保育區和公園。甩洲現時的傾倒廢料和生態受到破壞的範圍全在政府土地上。

32. 申請人的代表此時播放一段錄影片，顯示目前南生圍和甩洲濕地環境質素下降的情況，濕地除出現傾倒廢料活動，也有非法擴展商業魚塘的情況，並有外來入侵植物使濕地乾涸，對候鳥的棲息地造成威脅。有關問題是濕地缺乏妥善管理所致。影片亦顯示了一些海外國家妥善管理濕地以供公眾觀賞的例子，包括倫敦濕地公園、新加坡雙溪布洛濕地保護區，以及美國佛羅里達州泰特斯維爾的再造水生產設施(Blue Heron Water Reclamation Facilities)和濕地區。

33. 溫文儀先生繼續作出陳述，要點如下：

- (a) 錄影片段顯示倫敦濕地公園於二零零零年投入服務，是與南生圍保育連發展計劃(於八十年代中期規劃)同期的發展項目。上述三個海外例子帶出的信息

是，濕地需要管理，自然保育與住宅發展可以共存而互不排斥；

- (b) 明珠台曾兩次播放一套名為「Cherish Our Nam Sang Wai」的半小時紀錄片，該片廣受觀眾歡迎，成功向觀眾傳達有關概念。有關這宗申請的詳情撮述於一份小冊子；小冊子其後進一步修訂，以加入有關計劃的相關修訂。有關宣傳工作旨在盡量提高公眾參與過程的透明度，其複雜信息似已成功向廣大公眾傳達，因為很多人願意站出來支持這宗申請。這些支持者均充分了解有關計劃，並非如很多反對者般對計劃缺乏認識；
- (c) 有關發展建議主要包括：2 521 個住宅單位、約 155 公頃有管理的濕地、一間長者中心、一個遊客中心和一個公園。除於申請地點進行擬議的發展，申請地點 93% 的範圍亦同時會有保育管理；

[關偉昌先生此時暫時離席。]

#### 濕地受損使其環境質素下降

- (d) 根據最近進行的實地調查，甩洲周邊大面積的紅樹林已受到破壞，有關的紅樹林範圍屬米埔內后海灣拉姆薩爾濕地(下稱「拉姆薩爾濕地」)的一部分，而且有非法建造的混凝土橋以方便傾倒廢料，區內亦放有很多棄置車軌。若這片濕地可按所劃地帶的規劃意向得到妥善保育，便不會出現有關的破壞情況；
- (e) 他最近把其回覆鄭俊宇議員信件的覆函副本發送給委員，信中就有人暗示申請人在申請地點內的濕地放火破壞環境以圖取得規劃許可的指控，作出反駁。他嚴正聲明他們並無在申請地點放火。他曾在農曆新年期間前往申請地點，並與一些在區內做生意的人交談，有關對話令他警覺到可能有人在當地縱火。他猜測一些人因對擬議發展過度擔心而作此

不當行徑，意圖在當局作決定時引起爭議使聆聽會不能公正地進行。那已是第二次發生火警；

- (f) 即使沒有人為破壞，濕地的環境質素也會自然下降。根據他們進行的生態基線調查，枯萎的蘆葦會沉積在濕地，導致濕地功能每況愈下，最終會令濕地消失。蘆葦長於荒廢魚塘，不斷生長繁殖便會沉積在濕地，最終會使濕地變為硬地。他們發現有薇甘菊等陸生植物長於濕地，造成沉積情況。濕地若得不到妥善管理，便會受大自然的破壞力影響而成為硬地；
- (g) 雖然漁護署擔心申請地點擬容納的 6 500 名居民會對濕地造成負面影響，但應注意的是擬議發展會同時提供 155 公頃的濕地管理區。相比之下，當局為發展天水圍只建了佔地 61 公頃的香港濕地公園來彌補所失去的濕地，而該區所容納的人口為 290 000 人。城規會應判斷他們擬提供的濕地管理區是否足夠；

#### 有關計劃令眾人受惠

- (h) 住屋發展是現屆政府的首要施政綱領，政府換屆後房屋問題應繼續是一個重要議題。與現實脫節的高樓價已損害香港人的生活質素，對新一代年輕人的影響尤甚。鑑於申請地點被劃作住宅發展(惟須符合特定發展要求)，有關各方均應加倍努力以提供更多置業機會；
- (i) 香港人口老化，長者佔總人口多達 17%，這會為社會衍生另一個問題。年逾 85 歲的長者為數甚多，當中每三人便有一人患有腦退化症。申請人已同意讓香港認知障礙症協會在申請地點營運一所護養院暨日間護理中心和一所照顧者訓練中心；並同意讓勵智協進會在當地闢設一所小型院護中心，以服務年長的智障人士。該兩個非政府組織闢設了這些中心，會有助提高社會對人口老化和長者需要的認識；

- (j) 申請地點內有一片現時公眾喜歡使用作非正式康樂場地的草地，但該處環境骯髒，有人會在該處放模型飛機外，危及訪客；也有無人拖帶的狗隻，並有人在草地上騎單車，對兒童構成危險。申請人不會把該處用作發展，但會連同濕地一併管理，為訪客締造一個安全整潔的優美環境。此外，遊客中心會有觀鳥設施，可為長者提供一個消閒地方；
- (k) 一名政府官員曾問可否調低擬議發展項目的地積比率，他認為在香港不把一幅用地的准許地積比率盡用，是不專業的做法，因為發展用地是稀有資源，而他們亦應能展示如何把最高准許地積比率盡用。根據有關發展建議，他們擬把約 8.4% 的住用總樓面面積用作興建小型單位，若獲政府接納可作為居者有其屋(下稱「居屋」)出售。申請人不會從有關居屋單位賺取利潤。至於非住用總樓面面積，當中逾六成會用作興建擬議的遊客中心，以及為非牟利機構香港認知障礙症協會和勵智協進會闢設中心。換言之，申請人只為解決住屋短缺問題而盡用分區計劃大綱圖所准許的總樓面面積，並非以此圖利；

#### *有關計劃的透明度*

- (1) 他們已致力提高發展建議的透明度，其南生圍專設網頁已運作三年，亦印製小冊子向公眾介紹擬議計劃。他們不時與環保團體和政客對話，即使當中有些反應冷淡亦然。拉姆薩爾秘書處最近來港參與非正式聚會，以探討香港自 20 年前劃設拉姆薩爾濕地所發生或未有發生的事。他們向拉姆薩爾秘書處講解其發展方式，對方並無提出負面意見。自然保育界留意到他們正進行的工作，普羅大眾亦更了解他們的建議。此外，他們已多次公布其對政府部門就這宗申請提出的意見所作的回應，以盡量提升透明度；

[林兆康先生此時到席。]

### 自然保育的政治問題

- (m) 他最近與一個來自本地環保團體並反對這宗申請的人士對話尋求合作，對方表示若環保團體反對其申請而在申請獲批准後卻參與管理有關濕地，這樣做會有違專業操守，環保團體原則上應反對其在濕地的發展申請。雖然環保團體認同自然保育管理的需要，但卻主張只應由政府為申請人安排非原址換地或收回濕地範圍內的所有私人土地。然而，若申請地點可按分區計劃大綱圖所訂要求進行發展，捨之而採納以上兩個做法對社會並不公平。就這方面，二零零四年推出的新自然保育政策所建議的「私人與公營機構合作的方式」正可解決有關問題。申請人已就如何與環保團體共同管理濕地，與一些國際保育組織展開討論。其發展計劃獲批准可為此邁出重要的一步；以及

### 海平面上升

- (n) 根據香港天文台的資料，香港的海平面在二零五零年會上升約 300 毫米，至二一零零年則上升約 1 至 2 米。鑑於香港的海平面將隨全球暖化而不斷上升，申請人會將申請地點內魚塘的周邊堤壘加高，以應付日後海平面上升的情況。

34. Ian Brownlee 先生繼續作出陳述，要點如下：

### 發展用地的位置

- (a) 申請人已先後兩次敲定發展用地的位置，但漁護署仍在這宗覆核申請提出這個問題。現用作非正式公園的草地是「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶內生態價值最低的地方。該塊土地就是公眾泛指的南生圍。經諮詢的區議會議員和其他人士均指出，公眾對可繼續進出該塊土地極為重視。現時該片草地無人管理。申請人建議由其管理這塊土地，使之盡量保持現有狀況，從而確保訪客安全和配合濕地保育。城規會無論在對上一次考

慮第 17 條申請(編號 A/YL-NSW/218)的聆聽會上或在考慮這宗第 16 條申請或與政府部門討論總綱發展藍圖時，均已接納這個建議。漁護署希望有關發展位於該片草地上，但這個想法不獲其他人支持；

- (b) 根據文件第 6.2.2(c)段，漁護署指擬議發展用地侵進了生態價值高的生境，但亦確定發展用地是最遠離拉姆薩爾濕地，屬申請地點內生態較不易受破壞的地方，符合分區計劃大綱圖和規劃指引編號 12C 的規定。目前這宗申請已確定了最適合發展的地方，並已為受影響的生態生境作適當補償和採取緩解措施。此外，這宗申請亦平衡了保育和公眾享用草地的需要；以及

#### *經同意的發展密度*

- (c) 分區計劃大綱圖訂明南生圍用地的准許發展密度，即最大住用總樓面面積為 306 581 平方米，最大非住用總樓面面積為 13 000 平方米(包括總樓面面積 8 000 平方米的會所)。在多輪提出意見和提交資料之中，漁護署和環境保護署(下稱「環保署」)曾多次詢問「經同意的發展密度」為何。他們認為擬議發展符合「私人與公營機構合作的方式」至為重要。申請人已多次回答這個問題，有關內容見於其對政府部門作出的所有回應。分區計劃大綱圖已訂明准許的總樓面面積。小組委員會在第 16 條階段考慮有關申請時，粉嶺、上水及元朗東規劃專員亦已澄清最大准許總樓面面積相當於涵蓋整個申請地點計約 0.179 倍的地積比率，這與附近的發展項目(包括豐樂園的同類發展)相若。就這方面，規劃署不反對所建議的發展密度，並大致接納有關發展形式可與四周環境協調。鑑於各方均已同意擬議計劃所建議的發展位置和總樓面面積，漁護署關注的問題應視作已獲解決。

35. Mike Leven 先生繼續作出陳述，要點如下：

- (a) 雖然漁護署仍關注這宗申請的一些生態和保育問題，並認為申請人未能證明發展符合「不會有濕地淨減少」原則，但經修訂的生態影響評估已處理了這些關注問題。他會針對三項尚待解決的問題作出陳述，分別是擬議發展可能增加的人為干擾、對屈翅螢產生的光滋擾，以及擬議發展對鸕鷀棲息地的不良影響；

*可能增加的人為干擾*

- (b) 漁護署認為人為干擾源自兩方面，分別是擬建住宅發展帶來的 6 500 人口，以及橫跨山貝河的擬議行車橋所設單車徑帶來的騎單車者增加；
- (c) 生態影響評估報告(載於第 1.7.29 至 1.7.33 節和表 41 至 49)已仔細考慮和評估人口增加可能造成的滋擾。擬議住宅發展與南生圍濕地改善區之間設有一條闊 10 米的植物緩衝帶，該處會種植茂密的樹和灌木，以有效分隔濕地改善區和住宅發展區；
- (d) 至於車輛通道，目前的基線情況是人、汽車和單車均可自由進出南生圍路、南生圍用地和甩洲用地。然而，擬議發展落成後，整個濕地改善區會設有圍欄並有人巡邏，公眾不得進入甩洲，而南生圍濕地改善區邊界處的自然徑只在日間限時開放給公眾使用。南生圍濕地改善區每日只限 200 名訪客進入，同一時間只限最多 50 人。公眾只可在特定時段進入申請地點西北部的自然徑和遊客中心，以盡量減少對濕地改善區內鸕鷀棲息地造成的干擾；
- (e) 除採取高度「防患未然」的方法以保護濕地改善區，有關計劃亦訂有周全的應變措施以控制對濕地改善區實際造成的干擾。生態影響評估報告訂明，倘項目施工或運作期間造成的干擾較預期大，申請人會檢討和調整有關的緩解措施，以保育濕地改善區生境為主要目標；



### 對屈翅螢造成的光滋擾

- (f) 漁護署留意到發展計劃會採用單方向樓宇設計，以處理對屈翅螢造成的光滋擾，但他們可能忽略了所建議的整套全面緩解措施，以緩減源頭和整體環境所增加的光水平。除單方向樓宇設計外，限制對螢火蟲造成光滋擾的措施包括：施工期間在周邊豎設 3.5 米高的不透明屏障、闢設高護牆、行車橋和發展項目的公眾地方均採用低強度燈光，以及利用現有植物和竹牆來遮擋燈光。據悉濕地改善區的螢火蟲可容忍一定程度的光滋擾，如錦繡花園和元朗工業邨所產生的光滋擾；

### 對鷓鴣棲息地的負面影響

- (g) 鷓鴣會從北方飛來香港過冬。香港主要有三個鷓鴣棲息地，即南生圍、米埔和落馬洲。在南生圍內，鷓鴣會分布在南生圍用地的北部和南部地方，南部的鷓鴣棲息地較接近發展用地，申請人已設法避免擬建住宅對鷓鴣棲息地造成影響；以及
- (h) 發展用地位處申請地點西南部，不會直接令鷓鴣的棲息地減少。計劃擬建的高層住宅會盡量遠離鷓鴣的棲息地。從錦繡花園和米埔自然保護區所收集的實證數據顯示，鷓鴣棲息地若與住宅發展相距 150 多米，便不大可能會受到影響。南生圍南部的鷓鴣棲息地只有約 1.2% 位於高層住宅樓宇 200 米範圍內，影響範圍十分有限，當中 87% 的棲息地均與高層住宅樓宇相距逾 400 米，受影響的機會很微。南生圍北部的整個鷓鴣棲息地與發展項目相距逾 400 米，而且有空間可棲息更多鷓鴣。

[會議小休五分鐘。]

[潘永祥博士此時暫時離席，楊偉誠博士此時離席。]

36. Paul Leader 先生繼續作出陳述，要點如下：

*管理架構*

- (a) 南生圍濕地改善區和甩洲自然保護區的保育管理計劃，是根據米埔自然保護區和落馬洲生態改善區等類似計劃而擬備。有關的管理架構基本上沿用落馬洲計劃的模式，設有由獨立生態學家和環保諮詢團體(成員包括本地非政府組織的代表)組成的外部審裁組織；

*濕地復修工程*

- (b) 南生圍濕地改善區現有的蘆葦叢和甩洲自然保護區現有的商營魚塘會予保留，並會進行復修工程和為魚塘進行修整堤圍工程以進一步改善有關環境。在甩洲，先前被人傾倒的廢料會被移除，而魚塘的結構亦會稍作改動，並會小心控制魚塘的水位和魚類數量，擴大紅樹林的範圍。至於南生圍，現有的蘆葦叢會得到改善，並會在新的地方開闢蘆葦叢、淺水潮間池塘、荷花池和濕草地，水裏有魚和蝦，可供雀鳥覓食；以及

*濕地的管理和維修預算開支*

- (c) 雖然漁護署對其按二零一五年價格計算的濕地管理和維修預算開支表示關注，但他們的預算開支已全面涵蓋各分項開支，而按年預算約 370 萬元的開支，與較大面積濕地的米埔自然保護區按年預算開支相若。應留意的是，當中很多分項費用日後可能要經過公開投標程序，故現階段未能確定涉及多少金額。他們定會在詳細設計階段檢討其預算開支和投入環境及自然保育基金的撥款。

37. 許虹女士繼續作出陳述，要點如下：

*視覺影響評估*

- (a) 雖然人們可能會覺得申請地點頗具鄉郊風貌，但南生圍用地的南部其實已頗像市區，東面為元朗工業邨，東南面為元朗市鎮。申請地點周圍有很多發展項目，包括山貝村和南面一些私人住宅項目。鄰近住宅有些樓高逾 20 層；
- (b) 錦田也有涉及濕地改善區的同類住宅發展項目獲批准並已建成，包括峻巒和爾巒；以及
- (c) 從錦田河旁邊的壘圍南路和林村郊野公園望向擬議發展的合成照片顯示，就城市背景和規模而言，申請地點的擬議發展與其他毗鄰住宅發展項目的情況相若，而申請地點的濕地改善區會保持其鄉郊特色。

38. 潘偉麟先生繼續作出陳述，要點如下：

*交通影響評估*

- (a) 對於運輸署在第 16 條階段提出的意見，為覆核申請所進行的交通影響評估是按交通模型而非純粹按增長率的方法來預測交通量。元朗區的交通模型是依據觀察所確定的交通流量，並計及可取得的人口規劃數據、已承諾進行的發展項目和日後的道路網；以及
- (b) 交通影響評估按預測交通量評估了元朗區合共 13 個路口，反映有關發展項目在二零二九年入伙後有三個路口(即永樂街／福喜街交界處、元朗安樂路／朗業街／寶業街的交界處，以及元朗安樂路／宏達路／宏樂街的交界處)須採取改善措施。建議採取的一些小型改善措施包括：區內道路擴闊工程、修訂現行交通管制方法，以及修改道路標記。採取擬議改善措施後，所有重要路口的容車量均能應付需求

有餘，擬議發展亦不會對附近道路網的交通造成不良影響。

39. Ian Brownlee 先生繼續作出陳述，要點如下：

*主要問題概要*

- (a) 他撮述主要的問題，以便委員考慮這宗覆核申請。漁護署關注的問題顯然較文件所述者為輕，申請人的技術評估、其他政府部門的意見和小組委員會先前的決定均已充分處理所關注的問題；
- (b) 交通影響評估——運輸署對交通模型所作假設提出的問題屬技術性質，涉及的是背景交通情況而非申請地點所產生的交通量。建議為三個路口進行小型改善工程的緩解措施恰當，可應付增加的交通量。申請人會按規劃許可附帶條件提交經修訂的交通影響評估；
- (c) 緩減對螢火蟲的影響——有關計劃建議採取廣泛的措施以緩減對螢火蟲可能造成的光滋擾。保育管理計劃會監察有關措施的成效，倘發現措施未如理想，申請人會另採取其他額外措施；
- (d) 保育管理計劃——有關建議可提供一個組織架構以管理濕地改善區，並會投入足夠資金予環境及自然保育基金，而實際金額有待與環境及自然保育基金相關人士商討確定。城規會可在規劃許可施加附帶條件，規定申請人須如文件所建議，提交和落實經修訂的保育管理計劃和撥款安排建議；
- (e) 政府土地——小組委員會同意，考慮是否向申請人批出政府土地並非城規會的職責範圍。地政總署已確定，若申請人在申請獲批准後提出換地申請，該署會視乎有否政策支持和漁護署及環保署同意與否，考慮有關申請；

- (f) 鷓鴣棲息地和 400 米的緩衝地帶——有關建議已按「防患未然」的方法，評估擬建高層樓宇對鷓鴣棲息地可能造成的影響，並無發現有已確定的影響，而擴大至 400 米的緩衝地帶和種植新樹等額外的緩解措施足以應付有關問題；
- (g) 發展用地的位置——倘草地範圍可保留作公園之用，漁護署同意發展用地是最適合的選址，而草地可保留作公園亦是公眾支持該計劃的主要因素；
- (h) 發展規模——有關發展規模是分區計劃大綱圖所准許的，並可與區內鄰近的發展項目相互協調，而且是參考豐樂圍發展項目而訂定；
- (i) 緩減人類活動的影響——已建議採取多項緩解措施，包括發展區的設計和布局、為整個濕地改善區加設圍欄、栽種植物作為屏障，以及積極管理公園作康樂用途；
- (j) 失去濕地——擬議緩解措施可確保整個申請地點的濕地功能沒有淨減少的情況，生態影響評估所確定的干擾影響可加以緩減；以及
- (k) 請城規會就這宗覆核申請作決定時考慮：(i)申請地點保育與發展部分的比例(即 11.6 公頃對 155 公頃)是否足以符合「不會有濕地淨減少」的原則；(ii)有關申請建議的緩解措施是否足以應付發展項目和擬建行車橋的影響，以確保可符合「不會有濕地淨減少」的原則；以及(iii)鑑於分區計劃大綱圖為申請地點所訂的規劃意向是既要長遠保育亦要發展住宅，是否仍應讓甩洲的魚塘無人管理和南生圍的濕地環境日益惡化。

40. 傅厚澤先生繼續作出陳述，要點如下：

- (a) 其家族自一九六零年代已擁有申請地點的私人土地。南生圍是他的家園，他不會以擬議發展來破壞

有關土地。他會就以下三大方面(即承擔、管理和經費，以及環保團體的反對)作出陳述；

#### *對計劃的承擔*

- (b) 他們的私人物業有部分範圍是經常開放予公眾進行不同活動，他們在發展期間和竣工後會繼續開放有關地方。擬議發展只佔申請地點小部分範圍，不會阻礙公眾現時所愛進行的活動。申請獲批准後，他們會小心落實擬議的生態管理措施，確保當地的野生動物和植物得到保護，並為後代保育有關濕地；
- (c) 其家族開拓申請地點，包括在該處種植尤加利樹，締造現有的自然環境。他們沒理由要破壞自己的物業。「先破壞、後重建」是其他利益關係者提出用以誤導公眾的說法；

#### *濕地的日後管理和信託基金的可持續性*

- (d) 雖然有人質疑建議投放的資金是否足夠和濕地計劃日後是否可持續，但他們已承諾撥捐一筆資金以應付有關保育工作的所有開支。環境及自然保育基金會管理這筆資金，並會釐定所需動用的撥款。作為土地擁有人，他們會與環境及自然保育基金緊密合作，確保信託基金有充足撥款。為了履行當局批准這項計劃所訂的先決條件，他們在發展進行之前會分期撥出資金，以支持有關的長遠保育工作；
- (e) 其家族基金是永久的信託基金，成立至今已有 10 年，曾資助 185 項非政府組織的計劃，涉及金額共 3 億 3,500 萬元。捐款來自專業基金經理為首筆撥款賺取的投資收益，情況與目前的建議相若。該基金是由獨立的信託基金董事會監察，董事會由擅於籌劃慈善活動的專業人士和家族成員組成。信託基金成立後便可確保經費來源，並訂有明確的使命宣言和企業管治；

### 環保團體的反對

- (f) 該家族基金曾資助多個非政府組織，他亦曾六年擔任世界自然基金會香港分會的受託人。非政府組織的一大挑戰是籌集資金以支持其優先計劃。他們承擔所有經費的一個生態保育計劃，正是非政府組織欲透過環境及自然保育基金會推行的計劃。反對意見主要基於僅接受「零發展」的考慮因素。這項計劃的優點未獲全面理解和公平考慮。若這項計劃獲批准，環保團體便會後悔未能參與其中，過去曾有環保團體反對一項發展建議而最終卻接手管理有關計劃；
  
- (g) 融入生態環境的發展項目已證實是行之有效的概念，而且已在多個國家應用，包括美國、英國、新加坡以至中國，倫敦濕地公園是眾多例子中最成功的一個。至於目前這項建議，公眾獲告知會建多幢 20 層高的樓宇，或會形成高密度的發展，但事實並非如此。溫哥華、墨爾本及悉尼等城市均有高樓大廈融入生態環境的發展；
  
- (h) 若各方堅持己見並對項目倡議者提出的支持理據置若罔聞，這樣便不能在濕地進行發展。這項建議的規劃增益，例如可提供日後擬建居屋 20% 的單位，亦不為人所知悉。為回應有關反對意見，他們或可純粹以低層住宅或豪宅代替擬建的大廈，但這卻無助於解決香港房屋短缺的問題；

### 總結

- (i) 簡言之，有關事實如下：(i) 這項發展在整個規劃區只佔 7%，所在之處屬生態最不易受影響的地區，而且空地會保留作康樂用途；(ii) 他們會投入資金以全數承擔整個規劃區的 93% 範圍的保育開支，並會落實擬議緩解措施後才動工；以及(iii) 「雙生共融計劃」可解決房屋短缺問題和持續保護濕地，並非為求賺取最大利潤；以及

- (j) 隨着更多人了解到這項建議的好處和他們在作出綜合規劃所付出的努力，公眾取態已有所改變。終審法院最近就申請地點所作的裁決或會令公眾視聽有點混淆。他們無意重啟先前獲批准的計劃，發展商只希望澄清某些法律觀點以作記錄。總的來說，他希望這項計劃取得成果，令現在環境不斷惡化的南生圍和甩洲地方可成為妥善管理的生態區。

41. 由於規劃署的代表已簡介完畢，而申請人的代表亦已完成陳述，主席遂請委員提出問題。

[關偉昌先生此時返回席上。]

#### *規劃意向及規劃指引編號 12C*

42. 一名委員詢問，擬議發展是否如申請人的代表所聲稱符合申請地點的規劃意向和規劃指引編號 12C。粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點涵蓋兩部分，分別是南面在《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8》上劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶的南生圍用地，以及北面在《米埔及錦繡花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/6》上劃為「具特殊科學價值點(1)」地帶的甩洲用地；
- (b) 擬在「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶內進行的發展，均須符合該地帶的規劃意向，即保存和加強現有魚塘或濕地的生態價值和功能。該地帶內可進行低密度私人住宅或靜態康樂發展計劃，以換取發展商承諾長期保育和管理申請地點內餘下的魚塘或濕地，但須申請規劃許可，並符合「不會有濕地淨減少」的原則和「私人與公營機構合作的方式」；
- (c) 鑑於申請地點位於后海灣區的濕地保育區內，有關發展的規劃申請須符合規劃指引編號 12C。規劃指引編號 12C 的三項指導原則包括：



- (i) 「防患未然」的方法：以保護和保育魚塘現有的生態功能，維持后海灣濕地生態系統的整體生態完整；
  - (ii) 「不會有濕地淨減少」：現有魚塘發揮的濕地或生態功能不容有所減少；
  - (iii) 「私人與公營機構合作的方式」：可在濕地保育區朝陸地方向的土地上進行有限度的低密度私人住宅／康樂發展，藉以交換發展商承諾對申請地點內餘下的魚塘作長期保育和管理；以及
- (d) 雖然現時這項建議的擬議發展密度大致符合分區計劃大綱圖所訂的最大總樓面面積，但申請人須證明有關發展符合「不會有濕地淨減少」的原則和規劃指引編號 12C 的相關要求。但是，漁護署認為擬議發展侵進了具高生態價值的生境，對濕地野生物種（包括屈翅螢和鷓鴣）造成的干擾會導致有關物種數量減少，令區內濕地功能喪失。擬議發展因未能證明可符合「不會有濕地淨減少」原則的規劃意向和保育現有魚塘生態價值和功能的規定，故當局認為不符合申請地點的規劃意向，亦不符合規劃指引編號 12C 所訂的「防患未然」方法、「不會有濕地淨減少」原則和「私人與公營機構合作的方式」。

#### 申請地點的准許發展密度

43. 主席和一些委員提出以下的問題：

- (a) 分區計劃大綱圖納入最大准許總樓面面積的背景；
- (b) 鑑於濕地有嚴格的保育要求，「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶的最大准許總樓面面積是否切實可行；以及
- (c) 申請地點有否獲批有效的規劃許以進行發展。

44. 錢敏儀女士借助投影片作回應，要點如下：

- (a) 當局於一九九二年八月一日接獲有關申請地點的首宗申請(編號 A/DPA/YL-NSW/12)，申請地點當時分別由三個地帶所涵蓋，即南生圍發展審批地區圖的「住宅(丙類)」地帶和「未決定用途」地帶，以及米埔及錦繡花園發展審批地區圖的「具特殊科學價值地點(1)」地帶。南生圍用地的擬議發展項目包括興建 18 個球洞的高爾夫球場和住宅，而用洲用地則作保育用途。雖然城規會經覆核後拒絕這宗申請，但上訴委員會裁定上訴得直，並在有 27 項附帶條件下批給規劃許可予該擬議發展。城規會、上訴委員會和申請人其後涉及一連串的法律訴訟，而樞密院最終在一九九六年維持上訴委員會的決定；
- (b) 考慮到濕地的生態價值和魚塘研究所提出的建議，南生圍用地在南生圍分區計劃大綱圖上被劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶，讓當局可考慮「私人與公營機構合作的方式」的發展或重建申請，以保存和加強現有魚塘或濕地的生態價值和功能。分區計劃大綱圖就該地帶訂明了最大總樓面面積，為申請地點的發展密度設定上限，以反映上訴委員會和樞密院(於一九九六年維持有關決定)就編號 A/DPA/YL-NSW/12 規劃申請批予擬議發展項目的發展參數；
- (c) 為了以分區計劃大綱圖所訂的最大總樓面面積進行發展，申請人仍須證明擬議發展符合「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶的規劃意向，以及規劃指引編號 12C 的要求，包括「防患未然」的方法、「不會有濕地淨減少」原則和「私人與公營機構合作的方式」。城規會會按個別情況考慮每宗申請。例如，城規會於二零一三年批准豐樂圍發展計劃，是因為考慮到申請人已證明擬議發展符合規劃指引編號 12B 的要求，涉及最少量的填塘和「不會有濕地淨減少」，而所有技術問題亦已按相關政府部門的要求得到解決；

- (d) 要落實編號 A/DPA/YL-NSW/12 申請的擬議發展，申請人須履行 27 項規劃許可附帶條件。為履行有關附帶條件，申請人提交了經修訂的總綱發展藍圖，惟城規會於二零一零年拒絕接納有關圖則，因為當中涉及對已獲批准計劃作重大改動，故相關附帶條件不能視作已妥為履行。城規會和申請人隨後便牽涉在一連串的法律訴訟之中，這些訴訟涉及可否按《城市規劃條例》(下稱「條例」)就履行附帶條件提出覆核／是否要取得批准。終審法院最終於二零一七年二月十六日駁回申請人的上訴；
- (e) 當局就編號 A/DPA/YL-NSW/12 的申請接獲四宗延期展開擬議發展項目的申請，並批准了首三次延期申請。然而，小組委員會拒絕了第四次延期申請。申請人遂於二零一一年一月十二日申請覆核小組委員會的決定。城規會於二零一一年十月二十八日決定順應申請人的要求，延期考慮有關覆核申請，以待上訴委員會就履行規劃許可附帶條件的上訴個案作出裁決。第四次延期申請所涉的事宜仍未解決。

### 土地擁有權

45. 主席和一名委員提出了以下問題：

- (a) 申請人是否申請地點所涉私人土地的唯一擁有人；  
以及
- (b) 南生圍與甩洲用地之間和周邊地方的業權分布情況為何。

46. 申請人的代表溫文儀先生確定，申請地點內的所有私人土地均為申請人擁有。

47. 錢敏儀女士借助投影片回應說，雖然當局並無南生圍與甩洲這兩幅用地周邊地方的業權分布資料，但據悉四周的地方主要是濕地，南生圍用地的南面則有一些鄉村民居。

## 濕地管理

48. 一些委員提出以下問題：

- (a) 拉姆薩爾濕地和鄰近的濕地對整個濕地系統有何重要性；
- (b) 倘申請人建議的「私人與公營機構合作的方式」未能實現，申請地點的濕地會否因而消失；
- (c) 政府有否採取行動管理申請地點現有的濕地，以及如何加強對申請地點的管控；
- (d) 當局如何管理拉姆薩爾濕地內的政府土地，這些政府土地可否出租作商業魚塘；以及
- (e) 濕地有否出現非法傾倒廢料活動，有關活動是在政府土地還是私人土地進行，政府有否就此採取執法行動。

49. 漁護署濕地及動物護理主任周咏新女士和錢敏儀女士作出回應，要點如下：

- (a) 米埔沼澤、內后海灣及周圍的魚塘於一九九五年起獲《拉姆薩爾公約》劃為「國際重要濕地」（即拉姆薩爾濕地），劃為拉姆薩爾濕地須符合一系列的準則。漁護署（拉姆薩爾濕地的執行機關）已制定和落實一項拉姆薩爾濕地管理計劃。拉姆薩爾濕地涵蓋政府和私人土地，可細分為多個管理區，而核心區則主要涵蓋潮間帶泥灘和紅樹林。附近一帶的魚塘位於南生圍、新田、蠔殼圍和落馬洲等地，生態上與米埔沼澤相連，是后海灣濕地生態系統的組成部分，這些魚塘已被劃為生態保育區；
- (b) 二零零四年頒布的新自然保育政策確定了 12 個須優先加強保育的地點，而甩洲和南生圍用地位於其中兩個優先地點內，即拉姆薩爾濕地及其外的后海灣濕地。自二零一二年起，香港觀鳥會一直在后海

灣進行兩項由環境及自然保育基金資助的管理協議計劃，以提升魚塘的生態價值。在有關計劃下，魚塘營運者可取得一筆管理費以為魚塘進行保育管理，包括為魚塘排水以降低水位，從而為水鳥提供更多覓食機會。鑑於成效理想，有關管理協議計劃日後仍會繼續推行；

- (c) 申請地點因位於兩個須優先加強保育的地點，故亦涵蓋於香港觀鳥會和本地漁民進行的管理協議計劃內。私人土地上的用途亦受條例、有關地契和其他規例所規管。分區計劃大綱圖有關地帶的第二欄用途和填塘均須取得城規會的規劃許可；
- (d) 鑑於土地類別並非保育和提升濕地功能的主要考慮因素，管理協議計劃同時在政府和私人土地進行，而土地管理事宜則由地政總署負責；以及
- (e) 政府知悉申請地點的政府和私人土地均有傾倒廢料活動。規劃署、環保署和地政總署等相關政府部門正進行調查，倘發現有違例發展，有關部門會按其職權範圍採取適當的執法行動。

### 生態影響

50. 主席和一些委員提出以下的問題：

- (a) 申請人的植樹建議能否有效隔開濕地；
- (b) 倘南生圍發展項目得以落實，鸕鷀可否如申請人所聲稱一樣遷往別的棲息地；
- (c) 漁護署是否同意申請人所聲稱已符合「不會有濕地淨減少」原則的說法；
- (d) 無論建議採取任何緩解措施，擬議發展密度是否基本上不能接受；

- (e) 申請人建議闢設的潮間池塘和荷花池有何保育價值；
- (f) 擬議發展用地的現有用途為何，申請人已採取哪些措施來彌補該用地所失去的濕地生境；以及
- (g) 就申請人的代表所指為應對全球暖化和海平面上升的問題，加高堤壘與保育之間的關係為何。

51. 周咏新女士借助實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 栽種植物作屏障預期可某程度減輕人為干擾，其他濕地保育計劃也有採取這個做法。然而，這宗申請的考慮重點並非在於某一項擬議措施的成效，而是在於發展規模和密度的整體潛在人為干擾有多大；
- (b) 米埔和南生圍是鸕鶿在冬季的主要棲息地。雖然鸕鶿也在落馬洲出沒，但這並不代表鸕鶿若棲息地受影響會遷往別處。由於鸕鶿的行為難以預測，因此應以「防患未然」的方法盡量保護其現有棲息地；
- (c) 申請人建議的緩解措施方向正確，以應對擬議發展的不良影響。儘管如此，「不會有濕地淨減少」原則既指濕地亦可指現有魚塘的生態功能。除水鳥外，有關發展對其他濕地野生物種(如屈翅螢和鸕鶿)造成的干擾亦會導致申請地點的濕地功能失去。就此方面，這宗申請不可視作符合「不會有濕地淨減少」原則；
- (d) 擬議發展規模會為這生態易受影響地區帶來 6 500 名新增人口，發展規模實屬過大。由於一些緩解措施理論上可行而實際或行不通，而且濕地功能一旦失去便很難復原，因此應以「防患未然」的原則來考慮這宗申請；
- (e) 潮間池塘的水位隨潮汐漲退而升降，是水鳥的重要覓食和棲息地；以及

- (f) 擬議發展用地(11.6 公頃)涵蓋現有一片蘆葦叢(7.1 公頃)、濕草地(3 公頃)及魚塘(1 公頃)。根據申請人的建議，所失去的蘆葦叢和濕草地會以南生圍東北部的現有魚塘來作補償，而整體失去(包括間接失去)的魚塘會透過加強南生圍餘下魚塘和甩洲現有魚塘的濕地功能來作補償。

52. 温文儀先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 錦繡花園興建前，有關用地內有一些荷花池，吸引一種名為水雉的雀鳥飛往該區。在甩洲用地闢設荷花池是藉以吸引水雉飛往南生圍。引入潮間池塘是一項緩解措施，以處理漁護署關注山貝河擬建行車橋對水鳥有負面影響的問題；
- (b) 鑑於香港的海平面隨全球暖化而不斷上升，一九六零年代在米埔所建的潮漲棲息地會因海平面升高而逐步被海水淹沒，必須加以護理。這宗申請的堤壘設計顧及預期會出現的海平面上升，以確保水鳥棲息地不會受到影響；
- (c) 南生圍現有一些尤加利樹是於一九五零年代和一九六零年代種植，其生長周期已臨近結束，未來 10 年將逐漸枯死。申請人的保育管理計劃包括每年的植樹計劃，以確保申請地點有足夠尤加利樹作為鸕鶿的棲息地；以及
- (d) 這宗申請建議的所有緩解措施是因應漁護署的意見而逐一制定。

#### *發展方案和豐樂園的發展方式*

53. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 現時這個建議是否申請地點唯一可行的發展方案；
- (b) 擬議發展是否依循城規會先前批准的豐樂園發展項目的方式；以及

- (c) 把發展用地的範圍限為總用地面積的 5% 至 10%，這是否只是擬議發展的其中一項規定。

54. 申請人的代表 Ian Brownlee 先生作出回應，要點如下：

- (a) 透過政府推廣的魚塘管理協議計劃來管理濕地，不能解決現有的問題。只有透過一個全面的發展計劃，才可解決現有的問題。申請人根據「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶的規劃意向，嘗試透過一個全面的發展建議，以達致長遠保育和管理該區的目的；
- (b) 規劃指引編號 12C 為擬議發展提供依據。該指引第 6.3 段訂明，這類性質的發展只可填平最少量的魚塘，並須盡量遠離后海灣，以及／或應盡量接連現有的發展用地。遵守「不會有淨減少」的原則是很重要的，因為可確保濕地功能不會降低，濕地功能是指向鷺鳥和其他種類的雀鳥提供大量可容易獲取的食物來源及棲息地；
- (c) 生態影響評估涵蓋的濕地野生生物中，屈翅螢是須保護的目標物種。在全面的濕地管理建議下，區內的屈翅螢數目將不會減少。至於鷺鷥，申請人並不是說牠們可遷往落馬洲等其他地方，而是說牠們可遷往申請地點內的其他魚塘或栽種作為鷺鷥棲息地的樹木；
- (d) 漁護署雖關注大規模發展和可能的人為干擾會令濕地功能喪失，但對申請人的濕地管理建議卻沒有負面意見。擬議緩解措施(如為濕地加設圍欄和植物屏障)有助維持濕地的功能，故符合「不會有濕地淨減少」的原則和「私人與公營機構合作的方式」；
- (e) 根據先前規劃申請編號 A/YL-NSW/218 於覆核期間的會議記錄第 46 及 49 段，豐樂園發展項目的發展用地佔整體發展用地 5%，可作為考慮南生圍這項建議的相關參考。此外，以合作方式進行發展，是只容許填平小部分魚塘(如 5% 至 10%)作有限度



私人住宅發展，藉以換取發展商更妥善管理申請地點餘下的魚塘。這宗申請正是以此方式提出的發展；

- (f) 「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶對總樓面面積訂有限制，而對建築物高度則沒有限制，為擬議發展的設計提供了彈性。這項發展建議的屋宇和高層樓宇布局恰當，避開了鷗鷺的棲息地和飛行路線，故嚴格遵從了分區計劃大綱圖和規劃指引編號 12C 的規定；以及
- (g) 現時這個建議是申請人經數年研究得出的最佳方案。唯一尚待解決的問題是，漁護署仍未接納申請人就申請地點的發展範圍所訂的緩解措施。

55. 錢敏儀女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 雖然南生圍這宗申請的總地積比率與豐樂圍發展計劃相若(豐樂圍：0.185 倍；南生圍：0.18 倍)，但就發展參數、布局設計及技術評估獲接納的程度而言，兩者並不相同：
  - (i) 發展參數並不相同：樓宇幢數(豐樂圍：19；南生圍：28)、建築物高度(豐樂圍：15 至 19 層，最高主水平基準上 64.9 米；南生圍：19 至 25 層，最高主水平基準上 85.5 米)，以及發展組合(豐樂圍：沒有屋宇；南生圍：140 幢屋宇)；
  - (ii) 布局設計有異：豐樂圍計劃的發展用地(5%)位於南端一小圓丘旁，而建築物高度採用梯級式輪廓，與背景的小圓丘互相配合。這宗申請的發展用地(7%)則位於較為平坦的地方；
  - (iii) 技術評估：豐樂圍計劃的環境影響評估於二零零九年未提出第 16 條申請時已獲環保署批准；相關政府部門(包括漁護署)對有關的

技術評估均沒有負面意見。然而，這宗申請的技術評估(即生態影響評估和交通影響評估)仍未獲相關政府部門接納；以及

- (b) 根據魚塘研究，填平小部分魚塘(如 5% 至 10%)作有限度發展，藉以換取發展商更妥善管理申請地點餘下的魚塘，這做法或可以接受。除這項要求外，有關發展亦應符合「防患未然」的方法、「不會有濕地淨減少」原則和「私人與公營機構合作的方式」等要求。

### 公眾進出的限制

56. 一名委員詢問如何管理濕地和限制公眾進出有關範圍，以及有否機制對違規行為採取執法行動。溫文儀先生回應說可參考鑽石山南蓮園池的做法，那是志蓮淨苑與政府的一個合作計劃項目。有關發展完成後，志蓮淨苑會按協議負責園內的日常維修和管理工作。目前，申請地點內的濕地並無限制公眾出入。擬為濕地加設的圍欄可避免有人違規闖進濕地，申請地點內的保安人員會執行限制公眾出入的規定。然而，由於保安人員並無檢控權力，故有需要時須召喚警方求助。

### 視覺影響

57. 兩名委員提出以下的問題：

- (a) 這宗覆核申請建議減建一幢樓宇，可否解決擬議發展的負面視覺影響問題；以及
- (b) 有否關於擬議發展的合成照片。

58. 錢敏儀女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 減建一幢樓宇主要是回應漁護署關注高層住宅樓宇對現有鷗鷺棲息地的負面影響問題，以調整樓宇的布局設計，使緩衝距離可由 150 米增至 400 米。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不認為建議的改動可解決擬議發展的負面視覺影響問題。雖然

如申請人代表所述，天水圍濕地公園附近也有高層樓宇，但必須注意的是該等發展並非位於濕地保育區內；以及

- (b) 申請人提供了多幅合成照片，以證明擬議發展的視覺影響。緊鄰南生圍南面的地方由涌口漁民新村等鄉村式發展項目所佔，西南面則是魚塘和一所駕駛學校。大部分發展的地區主要位於南生圍西面和西南面較遠的地方，包括元朗工業邨(1至6層)及東頭工業區(2至19層)。

### 老人中心

59. 鑑於年輕人也會患上認知障礙症，一名委員詢問擬建老人中心的服務對象所屬的年齡組別。溫文儀先生回應說，目前這個建議主要聚焦於將闢建的設施和有關設施的樓宇結構。闢設老人中心主要是為了解決人口老化問題，認知障礙症患者的父母也屬長者。除長者外，該中心亦會為有需要的人士提供服務。

60. 鑑於委員仍有問題要提出，主席表示會議將休會午膳，提問部分將在下午繼續進行。

61. 會議於下午一時二十五分休會午膳。

[李國祥醫生、林兆康先生、邱浩波先生、霍偉棟博士及關偉昌先生此時離席。]



黃幸怡女士

余烽立先生

環境保護署副署長(1)  
謝展寰先生

地政總署副署長(一般事務)  
陳佩儀女士

規劃署署長  
李啟榮先生

[潘永祥博士此時返回席上。]

### 粉嶺、上水及元朗東區

#### 議程項目 3(續)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-NSW/242

擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」及「具特殊科學價值地點(1)」地帶的新界元朗南生圍及用洲第 123 約地段第 1520 號餘段、第 1534 號及第 1604 號和毗連政府土地進行綜合發展及濕地改善工程(包括屋宇、分層樓宇、濕地改善區、自然保護區、遊客中心、社會福利設施、商店及服務行業)，以及填土／填塘和挖土  
(城市規劃委員會文件第 10248 號)

---

[此議項以英語／廣東話進行。]

#### 簡介和提問部分(續)

64. 以下政府的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

錢敏儀女士	—	規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員
唐寶煌女士	—	規劃署高級城市規劃師／元朗東 1
陳凱恩女士	—	規劃署城市規劃師／元朗東 1
張家盛先生	—	漁農自然護理署(下稱「漁護署」)高級濕地及動物護理主任
周咏新女士	—	漁護署濕地及動物護理主任／善用
黃光武先生	—	運輸署高級工程師／西北
<b>Ian Brownlee</b> 先生	]	申請人的代表
溫文儀先生	]	
鄭社章先生	]	
<b>Mike Leven</b> 先生	]	
余麗珊女士	]	
許虹女士	]	
嚴智盈女士	]	
歐陽輝先生	]	
潘偉麟先生	]	

65. 主席表示，會議繼續進行此議項下的提問部分，並請委員提出問題。

#### *先前的規劃許可*

66. 一名委員詢問，編號 A/DPA/YL-NSW/12 申請的規劃許可的有效性，是否視乎延期開展擬議發展項目的申請能否獲批准而定。粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士回應說，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕了第四次的延期申請後，申請人申請覆核小組委員會的決定。由於城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一一年十月二十八日

決定接納申請人的要求，延期考慮有關覆核申請，以待城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)就履行規劃許可附帶條件的上訴個案作出裁決，因此須在稍後階段才可考慮有關的延期申請。有關規劃許可的有效性，將視乎城規會是否批准有關延期申請而定。至於怎樣才算是展開擬議發展項目，建築圖則獲批准或簽立批地文件／修訂契約一般可視作已展開發展。

### *濕地保育和管理*

67. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 申請人會否考慮與現有魚塘營運者合作，在甩洲的私人土地進行公私營界別合作計劃；
- (b) 申請地點的濕地保育須否進行填塘；以及
- (c) 香港有否成功修復蘆葦叢的例子。

68. 申請人的代表 Ian Brownlee 先生、温文儀先生及 Mike Leven 先生作出回應，要點如下：

- (a) 目前在后海灣地區落實的管理協議計劃並不理想和全面，因為只涵蓋魚塘而不包括紅樹林，而且須牽涉多個政府部門以處理懷疑違規發展的個案。為達致長遠保育的目標，政府和私人土地的魚塘應收回由單一團體作全面護理及管理。這宗規劃申請是要按分區計劃大綱圖的規劃意向達致長遠保育的目的；
- (b) 修復申請地點的蘆葦叢無須進行填塘。鑑於現有商業魚塘難以達致長遠保育的目標，建議修整魚塘的堤圍，調整水深至適合蘆葦生長的水平；以及
- (c) 修復蘆葦叢關鍵在於水深程度，最理想的水平是 40 至 80 厘米。水深程度可透過為魚塘注入／排放水來調節，有關水平將視乎每個魚塘的情況而定。

69. 漁護署濕地及動物護理主任周咏新女士作出回應，要點如下：

- (a) 甩洲的管理協議計劃是由一個環保團體與魚塘營運者共同落實。政府沒有計劃在甩洲與土地擁有人落實公私營合作計劃。雖然甩洲日後擬改為自然保護區，但這不代表相關政府部門現採取的執法行動無須進行；以及
- (b) 現已有管理計劃透過修復區內的蘆葦叢，以改善米埔的濕地生境。蘆葦是水生植物，可生長於不同水深和鹹、淡水的環境，適合蘆葦生長的水深最高一米，無須填塘以栽種蘆葦。

#### 交通安排

70. 主席和一名委員提出以下的問題：

- (a) 南生圍路現為公共道路，日後可否用作擬議發展用地的出入通道；以及
- (b) 如何禁止車輛經申請人擬闢設的新通道使用南生圍路，以及如何執行有關交通限制。

71. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士和運輸署高級工程師／西北黃光武先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 南生圍路是一條公共道路，不會用作發展用地的出入通道。申請人擬建一條新行車橋(連行人路和單車徑)，以連接發展用地與元朗工業邨的永樂街。根據申請人的建議，南生圍路日後仍保留為公共道路；以及
- (b) 鑑於經南生圍路進入擬議公園的遊客中心並不理想，申請人在第 17 條階段提出的計劃擬闢設一條新通道，以連接南生圍路與發展用地，讓遊客中心的穿梭巴士可使用擬建的行車橋。除該等穿梭巴士外，新建通道會設有控制閘口，禁止車輛經由發展



用地和新行車橋駛往南生圍路。因此，雖然南生圍路仍與發展用地相連，但申請人會透過行政措施禁止車輛經由發展用地駛入南生圍路。然而，運輸署對擬議通道安排有所保留。

72. Ian Brownlee 先生及溫文儀先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 由於南生圍路是單線雙程路，不能應付來往發展用地的行車交通，因此建議闢設一條行車橋連接發展用地與永樂街；
- (b) 南生圍路連接通往發展用地的擬議新通道這建議，主要是方便遊客中心提供往來港鐵站的穿梭巴士服務。車輛不得由發展用地駛入南生圍路。通道擬設的控制閘口將由遊客中心的管理處負責操作，確保只有進出遊客中心的穿梭巴士才可使用這通道。倘這宗申請獲批准，而申請人獲授權日後管理整幅用地(包括濕地改善區和自然保護區)，申請人會負責有關發展計劃各相關方面的管理工作；以及
- (c) 由於在第 17 條覆核階段不能提出重大改動，因此建議闢設有關通道作為遊客中心的行車通道。日後若修訂總綱發展藍圖則可採納其他更好的做法，把遊客中心遷往老人中心北面的地方，使供老人中心使用的擬設通道亦可供遊客中心使用。

#### 人為干擾

73. 考慮到分區計劃大綱圖的准許總樓面面積，副主席詢問漁護署就可能造成的人為干擾所關注的具體事宜為何，而有關干擾是否無法克服。周咏新女士回應說，野生生物棲息的濕地生境會因高層住宅聳立而受到影響，亦會受噪音和人類活動影響。雖然申請人提交的生態影響評估已建議加設圍欄和植物屏障等緩解措施，以盡量減輕人為干擾，但有關措施是否足以緩減如此大規模發展(帶來 6 500 新人口)對濕地野生生物的負面影響，實存在疑問。

### 南生圍的樹木

74. 一名委員提出以下的問題：

- (a) 漁護署對申請人預測南生圍現有尤加利樹在未來 10 年會逐漸枯死有何看法；以及
- (b) 政府有否為這些樹木制訂管理措施。

75. 周咏新女士回應說，她手頭上並無有關尤加利樹壽命的資料。樹木一般壽命很長，並無資料顯示尤加利樹正處於生命周期的終結階段，亦無資料顯示該等樹老化會影響鷓鴣棲息地，故並無迫切需要採取緩解措施。

76. Mike Leven 先生補充說，尤加利樹平均壽命約為 60 年。鑑於有關尤加利樹是在 40 年前栽種，粗略估計這些樹在未來 20 年大多會逐漸枯死。根據有關記錄，當中有些樹現已經枯死。由於種植新樹需時 30 年才可長得粗壯以供鷓鴣棲息，因此應採取行動以防患於未然，並須制訂長遠管理計劃以不時種植新樹作替代，使區內有不同樹齡的樹木。

### 鷓鴣棲息地

77. 一名委員留意到擬議發展可能高於四周現有的發展項目，遂詢問高層住宅樓宇會否對鷓鴣棲息地造成負面影響。

78. 溫文儀先生和 Mike Leven 先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 就生態影響而言，天水圍香港濕地公園旁的現有發展項目樓高逾 40 層。因此，漁護署認為高層住宅樓宇會干擾鷓鴣棲息地的看法並無根據。這宗申請的擬議發展用地位於申請地點西南面的角落，屬生態不易受影響的地方，可避開鷓鴣的飛行路線，以免對濕地野生生物造成負面影響。高層住宅樓宇亦已遷到距離鷓鴣棲息地更遠的地方，有關緩衝距離由 150 米增至 400 米，以回應漁護署的關注。至於視覺影響，申請地點的擬議發展項目不會跟天水

圍項目的高度一樣，只會略高於毗鄰工業區的大廈；以及

- (b) 落馬洲生態改善區的保育計劃是在 15 年前開始落實。據最近留意所知，即使落馬洲生態改善區非常接近落馬洲站，距離深圳的高樓大廈僅約 300 米，但區內的樹木長得粗壯後，鷓鴣也被吸引到當地棲息。就這宗申請，鷓鴣棲息地與高層住宅樓宇的緩衝距離已由 150 米增至 400 米，以防患於未然，使約 90% 鷓鴣棲息的樹均位於緩衝區外。至於太接近高層住宅樓宇的鷓鴣棲息地，則有足夠機會讓鷓鴣遷往附近約 200 至 300 米外的樹上棲息。現時的建議已提供了足夠的緩解措施，以達致「90% 避開鷓鴣棲息地」和「對 10% 鷓鴣棲息地作補償」，並訂有長遠管理計劃確保不時種植新樹替代枯樹，使鷓鴣棲息的自然生境可持續保存。

79. 周咏新女士和錢敏儀女士借助實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 不可視天水圍的情況為相關的參考，因為香港濕地公園並無鷓鴣棲息地。鑑於棲息的鷓鴣較易受干擾，倘擬建的高層住宅樓宇接近鷓鴣的棲息地，應採取防患未然的措施；以及
- (b) 天水圍的發展狀況亦有別於這個發展用地。天水圍的現有高樓均位於濕地緩衝區外，而申請地點的擬議發展卻位於濕地保育區內，須符合有關「擬在后海灣地區內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(規劃指引編號 12C)。

#### 對建築物高度的管制

80. 兩名委員提出以下的問題：

- (a) 為何分區計劃大綱圖並無為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶訂定建築物高度限制；以及
- (b) 如何可對申請地點的發展項目體積加以管制。

81. 錢敏儀女士借助實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 雖然「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶並無限制建築物的高度，但這並不意味無須關注發展項目的體積。日後的發展須符合分區計劃大綱圖所訂的總樓面面積限制和規劃指引編號 12C 的相關指引。雖然發展密度和體積是主要的關注，但亦有提供彈性，讓申請人可按個別用地的地勢採用不同的建築物高度輪廓。例如，豐樂園發展項目的建築物高度以梯級式輪廓設計來配合小圓丘，以盡量減輕視覺影響；
- (b) 根據規劃指引編號 12C，后海灣一帶現有和毗連的高生態價值魚塘均已劃為濕地保育區，而當局已沿濕地保育區朝陸地方方向的邊界劃出約 500 米闊的地帶為濕地緩衝區，用意是要保障濕地保育區內的魚塘和濕地的生態完整；
- (c) 濕地保育區內不准進行新發展，除非有關發展是為了保持區內生態價值所必須者。此外，有關發展應符合「防患未然」的方法、「不會有濕地淨減少」原則和「私人與公營機構合作的方式」。濕地保育區內的地方在相關分區計劃大綱圖均主要劃為保育地帶，當中有多處被劃為「其他指定用途」地帶作綜合發展連濕地改善、保育或復修用途，以期平衡保育與發展的需要。擬在該地帶進行的發展須屬綜合發展計劃，並須提交予城規會審批；以及
- (d) 濕地緩衝區的發展項目可作為濕地緩衝區外和濕地保育區內的發展之間的過渡區／緩衝區。濕地緩衝區的現有發展主要為鄉村式發展和低層屋宇。申請人所述天水圍香港濕地公園旁的濕地緩衝區內兩幅

用地，在分區計劃大綱圖上劃為「綜合發展區」地帶，最大地積比率為 1.5 倍，最高建築物高度為一層地庫停車場上加 10 層。

*申請地點的土地擁有權*

82. 一名委員提出以下的問題：

- (a) 申請地點的土地擁有權過去多年有否易手；以及
- (b) 傅厚澤先生在簡介部分所作的承諾，能否代表其他土地擁有人的意見。

83. 溫文儀先生作出回應，要點如下：

- (a) 傅氏家族於一九六零年代購入南生圍用地的私人土地，並以 **NSW Development Company Limited** 的名義持有。傅氏家族於一九九零年與恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)組成合資企業，恒基公司購入 **NSW Development Company Limited** 的五成股份，而恒基公司的子公司金衡企業有限公司則購買了甩洲用地的私人土地作保育用途。因此，南生圍用地的私人土地仍以 **NSW Development Company Limited** 的名義持有，而恒基公司在該公司持有五成股份；以及
- (b) 至於申請地點的發展建議，傅氏家族不認為應繼續推展高爾夫球場連住宅發展的計劃(規劃申請編號 **A/DPA/YL-NSW/12**)，並建議應進行更多濕地保育工作。二零一零年，恒基公司同意由傅氏家族負責申請地點的擬議發展項目的規劃工作。恒基公司知悉其後的規劃申請，並同意傅氏家族的承諾。恒基公司就規劃申請編號 **A/DPA/YL-NSW/12** 向終審法院提出上訴是要釐清一些法律觀點。

## 土地事宜

84. 主席和一些委員提出了以下的問題：

- (a) 與這宗申請相比，豐樂園發展項目的政府與私人土地比例為何；倘不把政府土地計算在內，擬議發展的地積比率為何；
- (b) 在豐樂園發展項目中，當局如何把政府土地批給申請人；
- (c) 要落實這宗申請的「私人與公營機構合作的方式」，先決條件是否必須把政府土地納入；以及
- (d) 倘這宗申請獲批規劃許可，申請人就土地事宜有何計劃。

85. 錢敏儀女士作出回應，要點如下：

- (a) 豐樂園發展項目的政府與私人土地分別佔 2% 和 98%，這宗申請的政府與私人土地則分別佔 46% 和 54%。倘不計入政府土地，這宗申請的地積比率約為 0.335 倍；以及
- (b) 豐樂園發展項目仍未進入批地階段。一般來說，凡屬新自然保育政策下的公私營界別合作計劃，若擬議發展因保育範圍(包括相關政府土地)而獲相關政府部門給予政策上的支持，地政總署會按新自然保育政策的土地安排考慮有關換地申請。

86. Ian Brownlee 先生和溫文儀先生作出回應，要點如下：

- (a) 分區計劃大綱圖規定，若在南生圍用地的「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶進行發展，必須以綜合和整體的方式一併把甩洲用地的「具特殊科學價值地點(1)」地帶進行發展，並須提交涵蓋兩個地帶的布局設計圖予城規會考慮。由於兩幅用地均有政府和私人土地，而有關規劃意

向是容許在南生圍用地進行住宅發展，以換取發展商承諾長期保育兩地，因此兩塊用地的政府土地上的濕地，不能不包括在保育管理當中。這宗申請是按分區計劃大綱圖的規定而提出；以及

- (b) 南生圍用地現有契約准許的用途包括：農耕、魚塘及私人住宅發展。據悉，在魚塘進行新自然保育政策的公私營界別合作計劃會違反契約條款。因此，若這宗申請獲批准，申請人會考慮把申請地點的所有私人土地交還政府，以換取當局另行批地／簽發短期租約讓其可在政府土地興建私人住宅、居屋、老人中心和作保育用途。至於批地還是簽發短期租約，政府會按有關用途決定何者較合適。

「私人與公營機構合作的方式」

87. 主席和一些委員提出以下的問題：

- (a) 如何在申請地點落實「私人與公營機構合作方式」計劃；
- (b) 除「私人與公營機構合作的方式」外，申請人有否探討其他落實方案；以及
- (c) 申請人會否考慮待相關政府部門接納環境影響評估等技術評估和「私人與公營機構合作方式」的落實方案後才重新提交規劃申請。

88. 溫文儀先生和 Ian Brownlee 先生作出回應，要點如下：

- (a) 鑑於環保團體以捆綁形式反對申請地點的任何發展，它們可能不會參與日後的公私營界別合作計劃。申請人計劃聯絡其他國家具管理濕地公園經驗的相關機構，以物色合資格機構長期管理申請地點的保育區；
- (b) 雖然可探討其他發展方案，但申請人須遵從分區計劃大綱圖的法定要求和規劃指引編號 12C 的指引，

當中規定在「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶作低密度私人住宅發展以換取發展商承諾長期保育和管理餘下濕地，必須以「私人與公營機構合作的方式」進行。這宗申請依循和生圍發展計劃的方式，有關計劃是以「私人與公營機構合作的方式」進行，從而保育當地約四公頃的濕地；

- (c) 和生圍發展項目的方式是先獲當局就擬議發展位置、形式和濕地保育範圍批給規劃許可，然後才進行環境影響評估和訂定濕地管理的細節安排。鑑於這宗申請的複雜程度，即使環境影響評估獲批准，城規會也未必同意擬議發展的位置和形式，故應首先由城規會審批計劃，然後才推展計劃；
- (d) 這宗申請的生態影響評估及保育管理計劃已三度修訂，以顧及漁護署的意見和解決主要的難題。然而，在目前情況下要求一個政府部門同意擬議發展，這樣會對公務員帶來太大的政治壓力，故應由城規會和申請人承擔有關的政治壓力；
- (e) 有關發展即使獲批給規劃許可，日後仍會受嚴格規管機制約束，當中包括規劃許可附帶條件、《環境影響評估條例》、環境及自然保育基金及契約條款；以及
- (f) 倘城規會批給規劃許可，申請人便有穩固基礎進行下游工作，包括進行環境影響評估、與地政總署釐清土地問題、物色合資格代理機構管理保育區，以及履行「私人與公營機構合作的方式」的其他規定。在申請人取得環境許可證並可使用土地後，會先在保育區分階段落實有關保育建議，然後才展開住宅發展工程。

### 發展組合和密度

89. 溫文儀先生回應兩名委員的提問說，有關建議包括興建屋宇主要是基於商業考慮，因為屋宇較受市場歡迎。然而，屋



宇的擬議總樓面面積已減至佔總住用樓面面積約 15%，以回應政府部門的關注。發展用地只佔總用地面積約 7%，符合發展用地佔總用地面積 5% 至 10% 的準則。倘不興建老人中心和居屋，發展用地的面積將可再減少一公頃。而且，建築物高度亦以梯級式輪廓設計，屋宇會建於濕地旁邊，而高層住宅樓宇則位於較遠的地方。

### 居屋計劃

90. 一名委員留意到申請人建議把一些小型住宅單位撥作居屋用途，他詢問申請人有否就該建議諮詢運輸及房屋局。溫文儀先生回應說，由於有關規劃申請仍未獲城規會批准，因此他並無依據可聯絡運輸及房屋局以商討有關居屋發展的建議。

### 遊客中心

91. 錢敏儀女士回應主席的提問說，擬議公園和遊客中心均位於政府土地上。康樂及文化事務署和漁護署均表示不會負責有關公園和遊客中心的長期管理和維修工作。

### 會所及商業中心

92. 一名委員詢問，擬議發展項目是否有必要興建會所及商業中心。溫文儀先生回應說，這些均是新住宅發展項目的常見設施。擬議的設施規模不大，會所設有游泳池和活動室，而商業中心則設有超級市場和便利店，為區內居民提供生活必需品。

93. 由於委員再無問題要提出，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。城規會將在各代表離席後進一步商議這宗覆核申請，稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和政府部門的代表出席聆聽會。他們於此時離席。

94. 鑑於議項 4 和 5 的有關覆核申請人和他們的代表已到席，委員同意先行考慮議項 4 和 5，並押後進行議項 3 的商議部分。

[會議小休五分鐘。]

[黎庭康先生及黃幸怡女士此時離席；雷賢達先生此時暫離會議。]

[侯智恒博士及劉興達先生此時到席。]

## 屯門及元朗西區

### 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/YL-TT/392

在劃為「農業」地帶的新界元朗塘頭埔村第 118 約地段第 1739 號餘段(部分)、第 1740 號(部分)及第 2385 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放汽車配件(為期三年)(城市規劃委員會文件第 10249 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

95. 以下規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

林智文先生           —    規劃署屯門及元朗西規劃專員

黃新和先生           —    申請人的代表

96. 主席歡迎上述兩人，並向他們解釋覆核聆聽的程序。他繼而邀請屯門及元朗西規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

97. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生借助投影片，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」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)就申請進行考慮、申請人所提供的理據，以及城市規劃委員會文件第 10249 號所詳載的規劃考慮因素和評估。

98. 主席繼而邀請申請人的代表闡釋這宗覆核申請。黃新和先生陳述以下要點：

- (a) 申請地點自一九九零年起用作露天貯物用途。目前這宗申請擬在申請地點闢設臨時貨倉；
- (b) 當地居民並未提出任何投訴，指申請地點的貯物用途產生負面的環境影響或噪音。該等反對申請的公眾意見書並非由當地居民提交；以及
- (c) 申請人會致力履行城規會施加的規劃許可附帶條件。希望城規會可批准申請。

99. 屯門及元朗西規劃專員及申請人的代表已陳述完畢，主席邀請委員提問。

100. 主席和部分委員提出以下問題：

- (a) 申請地點是否自一九九零年起用作露天貯物用途，因此免受執管行動的規管；
- (b) 申請地點的構築物於何時搭建；以及
- (c) 倘這宗覆核申請被駁回，申請人是否須把申請地點恢復原狀。

101. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生在回應時陳述以下要點：

- (a) 根據申請人所提供的資料，申請地點自一九九三年起(而非一九九零年)用作露天貯物用途；
- (b) 在決定申請地點的「現有用途」時，應參考相關中期發展審批地區圖在一九九零年首次公布時用地的實質情況。根據一九九一年七月十六日的航攝照片，申請地點是覆蓋了植被的農地。一九九一年進行的土地用途調查的記錄亦顯示，申請地點當時是農地；

- (c) 申請地點涉及一宗小組委員會在一九九四年批准的先前申請，當年有關用地坐落於當時的發展審批地區圖的「未指定用途」地帶。其後，再沒有涉及申請地點的申請獲批。對於申請地點的構築物的落成日期，並沒有官方記錄；
- (d) 申請地點現時的用途並非現有用途或分區計劃大綱圖的准許用途，亦未獲有效的規劃許可所涵蓋。視乎規劃署的調查結果，倘申請地點現時的用途構成《城市規劃條例》所指的違例發展，則當局會根據既定做法採取執管行動；以及
- (e) 當局曾在二零零一年就申請地點違例貯存木材採取執管行動，有關的違例發展其後終止了。

102. 由於委員再沒有提問，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已完成，城規會在申請人的代表離席後會進一步商議這宗覆核申請，並於稍後把城規會的決定通知申請人。主席感謝規劃署及申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

#### 商議部分

103. 委員備悉，申請人並未提供任何新的理由，以支持這宗覆核申請。由於自小組委員會拒絕申請後，這宗個案的規劃情況未有重大改變，因此並無有力的規劃理據，支持偏離小組委員會的決定。

104. 一名委員不支持申請，因為申請用途並非「現有用途」，以及不符合有關用地「農業」地帶的規劃意向。

105. 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，有關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；

- (b) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境和景觀造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，也會為該「農業」地帶的同類申請立下不良先例。倘此等申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。」

### 沙田、大埔及北區

#### 議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/TP/613

擬在劃為「綠化地帶」的新界大埔黃魚灘村第 26 約

地段第 918 號 A 分段第 1 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 10250 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

106. 主席就此議項申報利益，因為他與配偶共同擁有一個位於黃魚灘附近的物業。副主席於此時代為主持會議。

[主席於此時暫時離席。]

107. 以下規劃署的代表、申請人及其代表獲邀到席上：

朱霞芬女士                    一    規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

張子強先生                   一    申請人

呂永發先生                   一    申請人的代表

108. 副主席歡迎以上人士，並解釋覆核申請的聆聽程序。他繼而邀請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

109. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片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」)就這宗申請作出的考慮、申請人提供的理據，以及城市規劃委員會文件第 10250 號(下稱「文件」)詳載的規劃考慮因素及評估。

110. 申請人張子強先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他於二零零三年從外地回港，打算在第 26 約地段第 919 號申請興建一幢小型屋宇。由於該地段部分地方已被一條由大埔民政事務處於二零零零年興建以供村民使用的區內通道所佔用，該地段餘下的地方並不足以興建一幢小型屋宇；
- (b) 他曾與相關政府部門(包括大埔民政事務處及大埔地政處)商量，獲告知須更改該通道的路線，其小型屋宇申請才會獲處理，而在遷移該區內通道前，須先徵求毗鄰地段的擁有人同意；
- (c) 雖然有村民建議他封閉該區內通道，以便在第 26 約地段第 919 號興建小型屋宇，但考慮到該通道是供村民，特別是長者使用的重要通道，所以他沒有採納此建議；
- (d) 大埔地政處及大埔民政事務處表示，黃魚灘村並無政府土地可供興建小型屋宇；
- (e) 由於會德豐地產有限公司(下稱「會德豐」)擁有黃魚灘村大部分的土地，他於二零零八年聯絡該公司，徵求其同意把該區內通道北移，以便在第 26 約地段第 919 號騰出更多地方興建小型屋宇。然而，其要求遭會德豐拒絕；
- (f) 會德豐雖然拒絕把名下位於「鄉村式發展」地帶內的多個地段售予村民，但願意出售地段第 919 號以西的地段(包括第 918 號 A 分段)。他知道第 918 號 A 分段位於「鄉村範圍」內，於是向會德豐購入

該地段。他亦與其表親一起安排把第 918 號 A 分段分割成兩塊土地，以便他們在申請地點(即地段第 918 號 A 分段第 1 小分段)及地段第 919 號與地段第 918 號 A 分段餘下部分合併而成的地方各申請建一幢小型屋宇；

- (g) 其後他發現申請地點位於「鄉村式發展」地帶外，故必須取得城規會的規劃許可才可興建擬議的小型屋宇；
- (h) 地段第 918 號 A 分段及第 919 號於過去六、七十年代是耕地。七十年代末，年輕一代的村民紛紛移居外地生活和工作，導致農地荒廢。該等地段其後雜草叢生，但所有成齡樹都集中在有關地段以外南面較遠處的地方；
- (i) 該區內通道建成後，地段第 918 號 A 分段餘下部分已被村民作泊車之用。由於他在二零一五年才向會德豐買下有關地段，故未察覺到該處有「先破壞，後發展」的情況；
- (j) 小組委員會於二零一零至二零一二年間在有附帶條件下批准了六宗發展小型屋宇的同類申請，申請獲批的理由之一是當時有關「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。由於村內大部分土地已發展，但黃魚灘「鄉村範圍」的面積卻維持不變，他質疑為何規劃署會就現時這宗申請表示「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地足以應付小型屋宇申請；以及
- (k) 如這宗覆核申請獲批准，他會落實美化環境措施，以改善環境。

111. 申請人的代表呂永發先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 黃魚灘的「綠化地帶」內獲批准的同類申請數目應為 22 宗，而非文件第 5.7 至 5.9 段所述的六宗；以及
- (b) 從一張顯示黃魚灘「鄉村式發展」地帶的土地用途的圖則可見，該地帶沒有土地可供村民興建小型屋宇，因為該地帶內有很大面積的土地長有樹木或位於低窪濕地，不適合用作發展小型屋宇。此外，有部分土地已有發展小型屋宇的建議或由會德豐公司擁有。因此，申請人無從取得該些土地以興建小型屋宇。

112. 沙田、大埔及北區規劃專員、申請人及其代表陳述完畢，副主席於是請委員提問。

113. 副主席和一些委員向沙田、大埔及北區規劃專員提出以下問題：

- (a) 據悉申請地點已鋪築地面，興建該小型屋宇會否涉及清除植被；
- (b) 從現在這宗覆核申請得知，有關的「鄉村式發展」地帶內仍有足夠土地可用作發展小型屋宇。那麼，當局在考慮先前該六宗獲批准的同類申請時，為何認為有關「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；
- (c) 既然申請地點完全位於「鄉村範圍」內，這宗申請可否獲從寬考慮；
- (d) 地段第 919 號曾否獲批給准許發展小型屋宇的規劃許可；地段第 918 及 919 號可否合併，然後再分割，以興建兩幢小型屋宇；
- (e) 該條區內通道是否可以北移，以便申請人興建擬議的小型屋宇；



- (f) 該「鄉村式發展」地帶內的低窪濕地是否適合用作發展小型屋宇，而當局計算可作小型屋宇發展的土地面積時，有否把「鄉村式發展」地帶內的區內通道包括在內；以及
- (g) 「綠化地帶」內先前獲批准的同類申請是否如申請人的代表所述有 22 宗，而非六宗。

114. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應時作出陳述，要點如下：

- (a) 從二零零九年及二零一零年所拍的航攝照片可見，申請地點曾經清除植被。申請人在覆核申請書中聲稱他是在二零一五年購入申請地點，申請地點的植被被清除一事與他無關。由於擬議發展不會涉及清除植被，因此，這一點未列作不支持這宗覆核申請的理由(載於文件第 9.1 段)之一；
- (b) 自二零一三至一四年度起，城規會在考慮「鄉村式發展」地帶內是否有土地可供應付小型屋宇需求時，取態更為審慎，較着重尚未處理的小型屋宇申請數目。就這宗申請而言，雖然有關「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以應付日後全部 93 幢小型屋宇需求，但該地帶內仍有約 2.31 公頃的土地(相等於約 92 幅小型屋宇用地)可用作發展小型屋宇，能應付黃魚灘尚未處理的 43 宗小型屋宇申請；
- (c) 關於在二零一零年至二零一二年間獲小組委員會批准的六宗同類申請，當時預計的未來 10 年小型屋宇需求較處理現在這宗申請時預計的為大。因此認為「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇需求的土地供不應求；
- (d) 該些獲批准的同類申請的規劃情況與這宗申請不同，因為該些申請所涉的地點位於黃魚灘南緣，並有部分地方在「鄉村式發展」地帶內，而這宗申請的地點則完全位於「綠化地帶」內。雖然申請地點

完全在黃魚灘的「鄉村範圍」內，但擬議的發展不符合「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」），因為有關發展會對周邊地區的景觀造成負面影響；

- (e) 只要地段第 919 號是在「鄉村式發展」地帶內，發展小型屋宇是無須取得規劃許可的。若把地段合併及分割，須得到有關地段的擁有人同意；
- (f) 在鄉村地區，區內通道穿過私人地段的情況並非罕見。大埔民政事務專員表示，已應申請人的要求遷移有關區內通道，以便申請人興建擬議的小型屋宇；
- (g) 位於「鄉村式發展」地帶內的地方，都適合用作發展小型屋宇。事實上，申請人的代表所擬備的圖則上顯示為「低窪濕地」的地方，曾有小型屋宇批建申請獲得批准。當局計算可用作發展小型屋宇的土地面積時，並無包括「鄉村式發展」地帶內的區內通道；以及
- (h) 至於申請人的代表提及的其餘 16 宗獲批准興建小型屋宇的申請，該些申請所涉的地點是在黃魚灘東北面的「綠化地帶」內，以及在汀角另一條原居民鄉村(而非黃魚灘)的「鄉村範圍」內。

115. 一些委員向申請人提出以下問題：

- (a) 地段第 918 和 919 號是否由同一土地契約涵蓋；以及
- (b) 地段第 918 和 918A 號之間的關係為何。

116. 張子強先生作出回應，要點如下：

- (a) 地段第 918 號原先由他的叔父擁有，叔父把該地段分割為 A 至 D 段，由四個兒子繼承。地段第 918 號 A 段、B 段、C 段和 D 段後來售予會德豐；

- (b) 他從父親處繼承了地段第 919 號，並在二零一五年向會德豐購回地段第 918 號 A 段。這兩個地段先前都是耕地，由不同土地契約規管；以及
- (c) 由於在購回地段第 918 號 A 段時，他的表親也有分擔資金，故此他與表親協議把地段第 918 號 A 段分割為二，讓他們可在申請地點(即地段第 918 號 A 段第 1 小分段)，以及在地段第 919 號與地段第 918 號 A 段餘下部分合併而成的地方，各申請建一幢小型屋宇。

117. 朱霞芬女士根據文件的繪圖 A-1 解釋說，地段第 918 號 B 段、C 段和 D 段位於地段第 918 號 A 段以西，全是先前地段第 918 號的一部分。

118. 朱霞芬女士回應委員的查詢，表示若這宗覆核申請獲批准，申請人必須就擬議小型屋宇向大埔地政專員申請建屋牌照。大埔地政處會在審批過程中，尋求相關政府部門的意見，包括有關擬議小型屋宇對該區內通道的影響的意見。張子強先生說，該區內通道是村民(尤其是長者)的重要通道，所以他一直沒有打算封路。在他的地段內撥地興建區內通道後，如果仍有土地可興建一幢小型屋宇，他已感滿足。呂永發先生補充說，就對環境、毗連的斜坡和區內通道的影響而言，在申請地點興建一幢小型屋宇比起在地段第 919 號內興建兩幢小型屋宇更為可取。

119. 由於委員再沒有提問，副主席說聆聽這宗覆核申請的程序已經完成。城規會將在申請人及其代表離席後就這宗覆核申請進一步商議，稍後會把城規會的決定通知申請人。副主席多謝規劃署的代表、申述人及其代表出席會議。他們各人此時離席。

#### 商議部分

120. 由於申請人在陳述時曾提及會德豐，一名委員詢問有沒有需要申報目前與會德豐是否有業務往來。與會者得悉這宗申請與會德豐無關，同意該名委員無須就此申報利益。

121. 一名委員考慮到申請人主動保留和遷移區內通道，而且擬建小型屋宇發展的地點距村落不遠，不會對周圍地方造成嚴重的負面影響，因此，對這宗申請表示同情。雖然申請地點完全位於「綠化地帶」內，但「鄉村式發展」地帶內可用的土地僅可應付尚未處理的小型屋宇申請，不足以應付日後全部小型屋宇需求。

122. 一名委員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。就現時這宗個案而言，「鄉村式發展」地帶內仍有約 92 幅小型屋宇用地可供使用，而小型屋宇總需求量為 93 幢(即尚未處理的小型屋宇申請 43 宗和預計未來 10 年的小型屋宇需求量 50 幢)，故只欠一幅用地。其他申請在小型屋宇用地更短缺的情況下仍遭拒絕。該名委員不支持這宗覆核申請，另外兩名委員贊同其意見。

123. 秘書回應一名委員的查詢時解釋，就那些懷疑屬「先破壞，後建設」的個案，應根據申請地點在土地遭破壞前的狀況來評估有關申請，但這並不表示所有先前涉及「先破壞，後建設」問題的申請都會被拒絕。

124. 有些委員認為，若把該區內通道再向北移，地段第 919 號或可興建兩幢小型屋宇。規劃署署長李啟榮先生說，若擬議小型屋宇的覆蓋範圍在「綠化地帶」內，申請人必須取得城規會的規劃許可，而有關申請會根據臨時準則予以評估。副主席表示，這宗覆核申請應根據申請人提交的建議來考慮。

125. 一名委員說，由於申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶外，按慣常做法，理應拒絕這宗申請。不過，由於申請人已盡力保留和遷移區內通道，供村民使用，這宗申請有其可取之處。申請地點與現有和擬議的村屋相距不遠，而且批准這宗覆核申請或可更有效地使用土地資源。從善用土地的角度而言，該名委員傾向支持這宗覆核申請。

126. 一名委員說，應採取與過往一致的做法來考慮這類申請。鑑於申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶外，而「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用作小型屋宇發展，故不支持這宗覆核申請。

127. 一名委員說，若這宗覆核申請獲批准，會為該「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。

128. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」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。申請書內並無提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的發展不符合「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」，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀造成不良影響；
- (c) 批准這宗申請會為該區其他同類申請立下不良先例。倘同類申請獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的自然環境和景觀質素下降；以及
- (d) 黃魚灘的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可發展小型屋宇。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。」

[會議小休五分鐘。]

[主席和雷賢達先生此時返回席上。]

[侯智恒博士、劉興達先生和潘永祥博士此時離席。]

## 粉嶺、上水及元朗東區

### 議程項目 3(續)

[閉門會議(商議部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-NSW/242

擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」及「具特殊科學價值地點(1)」地帶的新界元朗南生圍及甩洲第 123 約地段第 1520 號餘段、第 1534 號及第 1604 號和毗連政府土地進行綜合發展及濕地改善工程(包括屋宇、分層樓宇、濕地改善區、自然保護區、遊客中心、社會福利設施、商店及服務行業)，以及填土／填塘和挖土  
(城市規劃委員會文件第 10248 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

### 商議部分

129. 主席繼續主持會議，並扼要重述在簡介和提問部分所討論問題的重點，包括(i)有關發展(包括發展規模、保育和提升現有濕地的生態價值)是否符合分區計劃大綱圖相關地帶的規劃意向；(ii)有關建議是否符合規劃指引編號 12C(包括「防患未然」的方法、「不會有濕地淨減少」原則和「私人與公營機構合作的方式」)；(iii)須依靠使用政府土地，會否為擬議生態緩解措施帶來不確定性；以及(iv)所提交的技術評估能否證明有關建議不會造成負面影響。他繼而請委員發表意見。

### 規劃意向和發展規模

130. 一名委員留意到，這宗申請與先前的發展計劃相比，其對區內生態的影響很可能較輕，而申請人已努力解決對環境和生態方面的關注問題。然而，有關評估和政府部門的意見均反映申請人仍未能妥善解決相關問題，尤其是擬議發展規模及密度仍然過大，會對濕地野生生物造成干擾。

131. 一名委員表示，申請人仍未有證明擬議發展可改善申請地點內濕地的生態功能。由於申請地點位於規劃指引編號 12C 所涵蓋的濕地保育區，因此須遵從嚴格規定以確保該處不得進行新發展，但為了保存該區的生態價值而必須進行的發展則作

別論。因此，保育應是主要的考慮因素。除非擬議發展可證明「不會有濕地淨減少」，否則不應予以批准。基於上述各點，申請地點的擬議發展密度或須大幅下調以符合有關要求。

132. 規劃署署長李啟榮先生回應主席的要求作出解釋說，南生圍分區計劃大綱圖為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶訂定的最大總樓面面積，旨在反映先前獲批准的編號 A/DPA/YL-NSW/12 規劃申請(樞密院在一九九六年維持有關決定)。分區計劃大綱圖所訂的總樓面面積限制，是表明申請地點所容許的最大發展密度，申請人仍須就具體發展建議證明其發展規模和密度符合「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶的規劃意向和規劃指引編號 12C 的規定。過去多年，亦有涉及申請地點的不同規劃申請提交予城規會考慮。城規會現考慮的這宗申請所涉發展用地面積為 11.6 公頃，較先前接獲的申請規模較細。

133. 一名委員關注南生圍再容納約 6 500 名人口會吸引更多人前往那片草地，那片草地在周末時已有很多訪客。另一名委員留意到擬議發展涉及興建屋宇，很可能會增加總發展的覆蓋範圍。

#### 「不會有濕地淨減少」原則

134. 委員備悉，根據規劃指引編號 12C，「不會有濕地淨減少」原則同時指濕地的「面積」和「功能」。就這宗申請而言，漁護署認為擬議發展侵進了生態價值高的生境，對濕地野生物種(包括屈翅螢和鷓鴣)造成的干擾會導致有關物種數量減少，令區內濕地功能下降。漁護署表示，申請人應考慮不同的發展位置的方案，以證明擬議發展已避免侵進和干擾生態價值高的生境。

135. 一名委員認為，申請人未能證明擬議發展是位於生態不易受影響的地方。發展用地雖在申請地點的西南部分，但四周為魚塘、蘆葦叢、濕草地和紅樹林，會令現有生態生境割裂。另一名委員表示，即使南生圍用地有些尤加利樹未來 20 年內會枯死，但也沒有足夠資料證明這些樹對保育和改善自然生境(尤其是鷓鴣的生境)是無法替代的。

### 「防患未然」的方法

136. 一名委員詢問，一般來說「防患未然」的方法怎樣落實。環保署副署長(1)謝展寰先生解釋說，在環境影響評估程序以「防患未然」的方法進行生態評估時，根據《環境影響評估程序的技術備忘錄》，緩解對重要生境和野生生物的影響的一般政策，是以「避免造成影響」為最優先的考慮。一般來說，漁護署會考慮避免造成影響，其次是「盡量減輕影響」，最後才考慮採取補償方法。對於這宗申請，他留意到漁護署已指出擬議發展用地侵進了生態價值高的生境。

137. 會議亦備悉，根據規劃指引編號 12C，鑑於魚塘在生態方面已知的內在價值，加上對於日後更改土地用途和魚塘「容納量」對雀鳥所造成的複雜影響，至今仍未有充分了解，城規會因此採用了「防患未然」的方法。申請人應進行環境影響評估等相關影響評估(包括生態影響評估)，藉以向城規會證明有關發展已妥為遵從有關規定。

138. 一名委員表示，鑑於申請人未能妥善處理政府部門提出的關注問題，而申請地點位於生態價值高的地方，批准這宗申請會為涉及生態易受影響地區的同類申請立下不良先例。

### 「私人與公營機構合作的方式」

139. 有幾名委員認為，申請人提交的保育管理計劃未如理想，因為未能物色合資格機構進行有關保育計劃。此外，當中亦未有提供詳細資料，證明擬撥入環境及自然保育基金的資金足以應付長期的管理和維修開支。

140. 一名委員表示，參考其他國家的成功例子，若有良好的建議並能覓得合資格機構進行長期管理，發展與保育未必互不相容。申請人未有充分證明現行建議可保育和改善濕地的生態價值和功能。

141. 謝展寰先生解釋說，根據新自然保育政策，生態不易受影響的地方或可容許以「私人與公營機構合作的方式」進行有限度的低密度私人住宅發展，以換取發展商承諾長期保育和管理發展用地內的濕地。此舉有助避免生態環境因無人管理和隨



年月變遷而每況愈下。然而，申請人須提供足夠資料和評估，以證明申請地點可以「私人與公營機構合作的方式」進行發展。

### 技術評估

142. 一些委員留意到，申請人已提交生態影響評估，以證明擬議發展不會造成不良干擾或令濕地功能淨減少。然而，有關生態影響評估仍未獲漁護署接納。

143. 一名委員亦關注，有關發展建議屬《環境影響評估條例》所列的「指定工程項目」，惟申請人未有根據《環境影響評估條例》進行環境影響評估。因此，城規會未獲提供足夠資料，以衡量申請地點上的擬議發展是否在環境和生態上可以接受。李啟榮先生亦表示，申請人在申請書中提交了多份技術評估報告，例如環境評估、生態影響評估、景觀影響評估、視覺影響評估及交通影響評估，但卻沒有按《環境影響評估條例》的規定提交環境影響評估報告。

144. 在交通影響方面，一名委員表示沒有足夠資料證明擬議發展所帶來約 6 500 名人口對元朗現有道路網的交通並無負面影響。至於遊客中心的交通安排，據悉運輸署對有關建議仍有保留。

### 視覺影響和建築物高度

145. 一些委員提出以下各點：

- (a) 擬議發展的建築物高度為 19 至 25 層，較附近一帶的現有發展項目為高，不大可能視作與四周環境協調。申請人的代表所提天水圍和元朗現有發展的建築物高度，並不可作為這項發展的相關參考，因為那些發展項目均與發展用地相距甚遠；以及
- (b) 這宗申請亦不可與豐樂園發展項目相提並論，豐樂園發展項目位於小圓丘旁，小圓丘紓緩了所建高層大廈的視覺影響。然而，這宗申請的發展環境與之不同，四周土地較為平坦。

146. 一名委員詢問，可否藉此機會為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶施加建築物高度限制。主席回應說，當局一般會在製圖階段考慮在分區計劃大綱圖訂定建築物高度限制。李啟榮先生補充說，鑑於濕地保育區的發展建議均須提交城規會考慮，現時分區計劃大綱圖所劃地帶應足以確保發展建議不會對四周環境造成不可接受的視覺影響。一名委員留意到，納入建築物高度限制，一般是針對具發展潛力的地方。鑑於濕地保育區和濕地緩衝區均不是發展主導的地區，規劃指引編號 12C 已為擬議發展提供嚴格的指引，以避免對生態易受影響地方造成負面影響。

### 政府土地

147. 一名委員表示，這宗申請只因計算地積比率時計入政府土地，才令地積比率與豐樂園發展項目相若。另一名委員關注到，有關建議須依靠大量政府土地作生態緩解區才屬可行，但卻不能保證其換地建議會獲得批准。

148. 地政總署副署長(一般事務)陳佩儀女士留意到，申請地點同時牽涉政府和私人土地，故須為擬議發展進行換地。倘城規會批准這宗規劃申請，而申請人其後向地政監督提出換地建議，地政總署考慮有關建議時會徵詢相關政策局的意見。

149. 李啟榮先生補充說，南生圍用地和甩洲用地均涵蓋於先前獲批准的規劃申請編號 A/DPA/YL-NSW/12，這兩幅用地其後分別在南生圍分區計劃大綱圖和米埔及錦繡花園分區計劃大綱圖被劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶和「具特殊科學價值點(1)」地帶。在此背景下，分區計劃大綱圖訂明若要在南生圍用地的「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶內進行發展，必須以綜合和整體的方式一併與保育甩洲用地的「具特殊科學價值地點(1)」地帶進行發展，並須提交涵蓋兩個地帶的布局設計圖予城規會考慮。

[鄒桂昌教授、伍穎梅女士及黃令衡先生在商議部分進行期間離席。]

150. 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「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的規劃意向，即保育和加強現有魚塘或濕地的生態價值和功能；
- (b) 擬議發展不符合有關「擬在后海灣地區內進行發展的申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號12C)，原因是不符合「不會有濕地淨減少」的原則。生態影響評估和擬議的紓緩措施有不足之處。申請人未能證明所失去的生態功能可藉擬議的紓緩及生境改善措施得到充分補償；
- (c) 申請人未有按《環境影響評估條例》的規定就生態問題擬備環境影響評估報告，而所提交的技術評估未能證明擬議發展不會對附近地區造成負面的交通、生態及視覺影響；
- (d) 擬議發展未能符合「私人與公營機構合作的方式」，原因是有關發展並非局限於申請地點內生態不易受影響的部分，而申請人亦未能證明如何能夠促成南生圍濕地改善區及甩洲自然保護區的長期保育和管理工作；以及
- (e) 批准這宗申請會為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶內的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會造成不良影響，導致區內環境質素普遍下降。」

## 西貢及離島區

### 議程項目 6

[公開會議]

《大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/C》— 進一步考慮新圖則  
(城市規劃委員會文件第 10253 號)

---

[此議項將以廣東話進行。]

151. 由於沒有足夠時間考慮此議項，委員同意押後至另一次會議才考慮此議項。

## 港島區

### 議程項目 7

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/H5/217-3

擬對香港灣仔堅尼地道及船街內地段 8715 號的

擬議酒店及商業發展的核准總綱發展藍圖作出 B 類修訂

(城市規劃委員會文件第 10254 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

### 申報利益

152. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益，因為他們在該區擁有物業，或與申請人合和實業有限公司(下稱「合和公司」)及／或其顧問城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)有業務往來：

- |       |   |                            |
|-------|---|----------------------------|
| 廖凌康先生 | — | 目前與合和公司有業務往來               |
| 黃仕進教授 | — | 曾與申請人討論有關計劃                |
| 劉興達先生 | — | 目前與城市規劃公司有業務往來             |
| 何安誠先生 | — | 過往與城市規劃公司有業務往來             |
| 邱浩波先生 | — | 其辦事處位於灣仔修頓中心               |
| 雷賢達先生 | — | 與配偶在灣仔星街擁有一個單位             |
| 馮英偉先生 | — | 為香港商界會計師協會的董事，該協會曾獲合和公司的贊助 |

153. 委員備悉，廖凌康先生和何安誠先生因事未能出席會議，而劉興達先生和邱浩波先生則已離席。由於黃仕進教授涉及直接利益，委員同意他可留在席上，但不得參與討論。由於此議項是要求延期考慮覆核申請，委員同意已就此議項申報利益的其他委員可留在席上。

154. 秘書向委員簡報，申請人的代表在二零一七年二月九日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會再延期兩個月就這宗覆核申請作出決定，讓其有更多時間處理尚未解決的問題。這是申請人第三次就這宗覆核申請要求延期。

155. 委員備悉，申請人要求延期的理據符合有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 33)所載的延期準則，因為申請人需要更多時間以回應政府部門的意見，而且申請人亦非要求無限期押後，而即使延期也不會影響其他所涉各方的利益。

156. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會亦同意，這宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。如申請人提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗覆核申請可於較早的會議上提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人，城規會已再給其兩個月時間，即合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 程序事項

### 議程項目 8

[機密議項][閉門會議]

157. 此議項以機密形式記錄。

議程項目 9

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

158. 餘無別事，會議於下午七時十五分結束。