

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零二三年九月二十二日下午二時三十分舉行的  
第 727 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
鍾文傑先生

主席

廖凌康先生

副主席

侯智恒博士

伍穎梅女士

梁家永先生

黃傑龍先生

運輸署總工程師／交通調查及支援

潘永康先生

環境保護署首席環境保護主任(總區北)

余錦華女士

地政總署助理署長／區域 3

蔡靄珍女士

規劃署副署長／地區

葉子季先生

秘書

因事缺席

伍灼宜教授

倫婉霞博士

黃天祥博士

張李佳蕙女士

何鉅業先生

民政事務總署總工程師(工程)  
區英傑先生

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  
鄭韻瑩女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
黃德桓先生

### **議程項目1**

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二三年九月十一日  
第 726 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書報告，在委員傳閱鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 726 次會議記錄草擬本後，有建議對第 37 段作出修訂以納入一名委員的意見(如實物投影機所示)。小組委員會同意，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二三年九月十一日第 726 次會議記錄經納入上述修訂後獲得通過。

### **議程項目2**

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

## 延期個案

### 第 12A 條及第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

#### 簡介和提問部分

3. 秘書報告，要求城規會延期作出考慮的申請個案有 30 宗。這些延期要求的詳情、委員就個別個案所申報的利益及小組委員會對已申報利益的意見載於**附件 1**。

#### 商議部分

4. 經商議後，小組委員會決定按文件所建議，應申請人或規劃署的要求，延期就這些申請作出決定，以待申請人提交進一步資料，或待行政長官會同行政會議就分區計劃大綱草圖及有關申請地點的反對申述作出決定。

## 續期個案

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

#### 簡介和提問部分

5. 秘書報告，為臨時規劃許可續期的個案有八宗。規劃署不反對這些申請，或認為有關的臨時用途可再予容忍一段時間(即所申請的續期期限)。這些規劃申請的詳情、委員就個別個案所申報的利益及小組委員會對已申報利益的意見載於**附件 2**。

## 商議部分

6. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這些續期申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為所申請的續期期限，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員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。

### 納入精簡安排的個案

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生此時獲邀到席上。]

## 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

### 簡介和提問部分

7. 小組委員會備悉，納入精簡安排的個案有 15 宗。規劃署不反對這些臨時用途的申請，或認為有關的臨時用途可予容忍一段時間(即所申請的期限)。這些規劃申請的詳情、委員就個別個案所申報的利益及小組委員會對已申報利益的意見載於**附件 3**。

8. 鑑於申請編號 A/NE-HLH/64(議程項目 13)的申請地點已根據經修訂的城市規劃委員會規劃指引編號 13G 由第 3 類地區重新分類為第 2 類地區，遂請規劃署的代表就這宗申請作出簡介。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生借助一些圖則，按鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-HLH/64A 號詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署認為擬議的臨時用途可予容忍三年。委員並無提出問題。

商議部分

9. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這些申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為所申請的期限，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員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。

10. 關於項目 21(申請編號 A/NE-TKLN/57)，小組委員會同意文件所載的規劃許可附帶條件(e)項應修訂如下：

- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二三年十二月二十二日或之前)，提交有關蓮麻坑路旁邊現有車輛進出口通道的記錄，而有關記錄必須符合路政署署長或城市規劃委員會的要求。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他此時離席。]

## 西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島鄧敬恩先生及江詩雅女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目7

#### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-CC/32 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
長洲興隆正街87至89號  
長洲約地段第408號A分段及第409號餘段  
闢設宗教機構及經營食肆(教堂及茶座)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/I-CC/32號)

---

#### 簡介和提問部分

11. 高級城市規劃師／西貢及離島鄧敬恩先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

12. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

13. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二七年九月二十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員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。

## 議程項目9

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/345 在劃為「農業」地帶的  
西貢蠔涌第244約地段第435號D分段第1小分段  
A分段(部分)和毗連政府土地  
關設臨時警衛室(為期三年)，  
以及進行相關的填土工程

---

14. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

## 議程項目10

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/289 擬在劃為「綠化地帶」的新界西貢北港  
第 222 約地段第 508 號餘段(部分)、  
第 509 號、第 510 號 A 分段、第 510 號餘段、  
第 512 號(部分)、第 513 號 B 分段、  
第 513 號 C 分段及第 513 號餘段  
關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)  
暨電動車充電站連附屬設施(為期三年)，  
以及進行相關的填土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-PK/289 號)

---

### 簡介和提問部分

15. 高級城市規劃師／西貢及離島江詩雅女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這宗申請。

16. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

17. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展及相關的填土工程不符合「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。申請人未能提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 擬議發展不符合有關「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」)，因為擬議發展可能會影響周邊地區的現有天然景觀，而這宗申請既沒有特殊情況，亦無十分有力的規劃理據支持有關發展。」

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

## 沙田、大埔及北區

[城市規劃師／沙田、大埔及北區陳素文女士及盧欣琪女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目 11

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-FTA/220 擬在劃為「農業」地帶的沙嶺文錦渡路第89約地段第471號B分段餘段(部分)、第472號、第473號、第474號、第475號、第476號、第483號、第501號、第502號、第504號B分段、第505號及第506號B分段餘段和毗連政府土地闢設臨時家禽冷藏庫及分銷中心(為期三年)，以及進行填土工程，以作土地平整工程

---

18. 秘書報告，小組委員會已改期審議這宗申請。

## 議程項目25

### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/627 擬在劃為「綠化地帶」的大埔泰亨第9約地段第1054號餘段、第1056號餘段、第1057號餘段及第1061號餘段闢設臨時私人停車場(私家車、輕型貨車及的士)及電動車充電站(為期三年)，以及進行相關的填土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-KLH/627A號)

---

### 簡介和提問部分

19. 城市規劃師／沙田、大埔及北區陳素文女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這宗申請。

20. 一名委員同意文件有關拒絕這宗申請的建議，並表示申請地點位於低窪地區，在大雨期間容易發生水浸，而且現有的植被應予保育，而非進行填土並以混凝土鋪設硬地面。該名委員亦建議日後在考慮同類申請時，應把申請地點的狀況納入考慮。

21. 城市規劃師／沙田、大埔及北區陳素文女士在回應主席的提問時表示，申請人沒有就保育樹木建議提供任何資料。

### 商議部分

22. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「(a) 擬議發展不符合「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。申請人未能提出有力的理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

- (b) 擬議發展不符合有關「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編號 10，因為沒有特殊的情況及有力的規劃理據支持進行擬議發展。有關發展涉及廣泛砍伐現有天然樹木，並可能影響現有天然景緻。」

[蔡颯珍女士及伍穎梅女士此時到席。]

## **議程項目 26**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/629 在劃為「綠化地帶」的大埔南華莆第 9 約地段第 617 號 B 分段餘段、第 618 號 B 分段第 1 小分段及第 622 號 B 分段餘段(部分)關設臨時貨倉連附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KLH/629 號)

---

### **簡介和提問部分**

23. 城市規劃師／沙田、大埔及北區陳素文女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請的用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

24. 一名委員留意到申請地點先前曾不止一次獲批給規劃許可，遂詢問拒絕同樣位於「綠化地帶」內的申請編號 A/NE-KLH/627(在議程項目 25 中考慮)的原因。城市規劃

師／沙田、大埔及北區陳素文女士在作出回應時解釋，每宗個案會按個別情況評估。雖然自分區計劃大綱圖首次在憲報刊登以來，申請地點已劃為「綠化地帶」，但持續進行的臨時用途（包括先前曾不止一次獲批給規劃許可的貯物用途）及區內的公共工程已導致申請地點的植被覆蓋範圍逐漸減少。至於申請編號 A/NE-KLH/627，該申請地點完全被植被覆蓋，而且先前未曾獲批給任何規劃許可。

### 商議部分

25. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年九月二十二日止，並須附加文件所述的規劃許可附帶條件。小組委員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。

### 議程項目 27

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-SSH/148 擬在劃為「綠化地帶」的  
新界西貢北企嶺下新圍第 209 約的政府土地  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-SSH/148A 號)

---

### 簡介和提問部分

26. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區盧欣琪女士借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

27. 一名委員提出以下問題：

- (a) 雖然申請地點的小型屋宇批建申請已處於後期階段，但先前獲批的規劃許可自二零一六年(即七年前)起已經失效。小組委員會應否仍從寬考慮目前這

宗申請。自規劃許可失效以來，申請人採取了什麼跟進行動；以及

(b) 涉及毗連用地的規劃申請的狀況。

28. 秘書表示，雖然小組委員會會按照每宗申請的個別情況作出考慮，但小組委員會過去在考慮小型屋宇申請時，如就同一申請人先前提交的申請曾經批給規劃許可，而當時的小型屋宇批建申請亦處於後期階段，則會給予從優考慮，情況與目前這宗申請相似。規劃許可失效後時間的長短，不應是重要的考慮因素。

29. 城市規劃師／沙田、大埔及北區盧欣琪女士表示，申請人已提交目前這宗申請。倘小組委員會批准這宗規劃申請，地政總署將會恢復處理有關的小型屋宇批建申請。涉及毗連用地的規劃申請編號 A/NE-SSH/149 的申請人則已要求延期考慮該宗申請。

30. 一名委員注意到申請地點長滿植物，並劃為「綠化地帶」，故詢問倘目前這宗申請獲得批准，會否就同一「綠化地帶」內同類小型屋宇申請立下不良先例，尤其是在「鄉村式發展」地帶內的土地其後將會出現供應短缺的情況下。主席解釋說，當局會根據「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」和有關「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編號 10，評審「綠化地帶」內的小型屋宇申請。當局會按照每宗申請的個別情況，評估「鄉村式發展」地帶內是否有土地可供使用，以及擬議小型屋宇發展可能對景觀造成的影響。

#### 商議部分

31. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二七年九月二十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委

員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。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。]

## 粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生、馮志強先生及趙柏謙先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目 34

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/293 擬在劃為「工業」地帶的新界粉嶺安樂村業豐街 15 號寶利中心地下 2 號工場(部分)  
(第 51 約地段第 5347 號)  
闢設危險品倉庫(存放製冷劑)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/FSS/293 號)

---

#### 簡介和提問部分

32. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

33. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

34. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二七年九月二十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員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。

## 議程項目 36

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/948      擬在劃為「農業」地帶的新界元朗  
八鄉大江埔第 110 約地段第 60 號 R 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/948 號)

---

### 簡介和提問部分

35. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮志強先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

36. 一些委員提出以下問題：

- (c) 要求釐清大江埔「鄉村範圍」和長江村「鄉村式發展」地帶的界線；
- (d) 大江埔是一八九八年後的認可鄉村，這對其村民的小型屋宇申請有何影響；
- (e) 第 9.1 段表內項目 3 應顯示「鄉村式發展」地帶內有足夠抑或不足夠土地以應付大江埔的小型屋宇需求；以及
- (f) 是否所有一八九八年後的認可鄉村(如大江埔)都不會劃為「鄉村式發展」地帶。

37. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮志強先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點位於大江埔的「鄉村範圍」內。城規會是在一九九四年刊憲的首份錦田北分區計劃大綱圖(下稱「分區計劃大綱圖」)才把長江村及大江埔附近一

帶劃為「鄉村式發展」地帶，當時並沒有該「鄉村範圍」界線；

- (b) 地政總署表示，大江埔是一八九八年後的認可鄉村。根據現行的小型屋宇政策，大江埔村民的跨村小型屋宇申請不會獲得考慮，而大江埔村民只可在大江埔的「鄉村範圍」內興建其小型屋宇；
- (c) 鑑於上文所解釋的現行小型屋宇政策，以及大江埔四周並無「鄉村式發展」地帶，該處應沒有足夠土地(即沒有「鄉村式發展」地帶)應付大江埔尚未處理的小型屋宇申請和未來十年的預計小型屋宇需求。因此，文件第 9.1 段項目 3 應相應作出修正；以及
- (d) 長江村有「鄉村式發展」地帶，但沒有「鄉村範圍」。劃設「鄉村式發展」地帶取決於多個因素，並不表示一八九八年後的所有認可鄉村都不會劃為「鄉村式發展」地帶。

### 商議部分

38. 主席表示，有些時候，劃設「鄉村式發展」地帶是為了反映鄉村羣，而有關的鄉村羣可能並非認可鄉村，例如長洲和南丫島的「鄉村式發展」地帶。地政總署助理署長／區域 3 蔡囑珍女士解釋，並非所有位於「鄉村式發展」地帶內的村屋都是小型屋宇，因為訂立用途地帶是為了說明在規劃制度下所准許的發展類別。當局會否為一八九八年後的認可鄉村劃設「鄉村範圍」取決於當時的情況，因為劃設「鄉村範圍」是為了便利鄉村日後的擴展，至於在分區計劃大綱圖上指定「鄉村式發展」地帶以准許進行鄉村式發展，則屬規劃考慮。

39. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二七年九月二十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員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。

## 議程項目 51

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/657 擬在劃為「其他指定用途」註明  
「綜合發展包括濕地修復區」地帶的  
元朗新田第 99 約地段第 769 號 A 分段  
經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室及銷售中心)和  
食肆，並闢設公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-ST/657 號)

---

### 簡介和提問部分

40. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東趙柏謙先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年。

41. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

42. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年九月二十二日止，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員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。

**議程項目 52**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/658 擬在劃為「其他指定用途」註明「服務區」地帶的元朗新田第99約地段第661號C分段餘段(部分)、第669號餘段、第674號餘段(部分)及第733號E分段(部分)和毗連政府土地闢設臨時訓練設施(至二零二四年十月三十一日止)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-ST/658號)

---

43. 秘書報告，這宗申請由土木工程拓展署(下稱「土拓署」)提交，而恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)與新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的合營公司旋高發展有限公司為申請地點私人地段的擁有人。下列委員已就此議項申報利益：

- |                |   |   |
|----------------|---|---|
| 廖凌康先生<br>(副主席) | — | 為香港理工大學校董會的前成員，該大學先前曾獲恒基公司贊助；   |
| 侯智恒博士          | — | 過往與恒基公司有業務往來；為香港大學僱員，該大學先前曾接受恒基公司主席家人捐款；  |
|                | — | 為土拓署城市林務與生物多樣性焦點小組成員，相關工作涉及交椅洲人工島研究；為土拓署新界北發展的濕地保育和提高生物多樣性相關事宜的名譽專業顧問；以及目前與土拓署進行合約研究計劃； |

- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)及龍運巴士有限公司(下稱「龍運」)的董事，而新鴻基公司是九巴及龍運的股東之一；
- 何鉅業先生 — 目前與恒基公司及新鴻基公司有業務往來；以及
- 黃天祥博士 — 目前與新鴻基公司有業務往來。

44. 小組委員會備悉，黃天祥博士及何鉅業先生因事未能出席會議。由於廖凌康先生所涉利益間接，而侯智恒博士並無參與這宗申請，因此小組委員會同意他們可留在席上。由於伍穎梅女士涉及直接利益，小組委員會同意她應就此議項暫時離席。

[伍穎梅女士及蔡靄珍女士此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

45. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東趙柏謙先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

46. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

47. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期至二零二四年十月三十一日止，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員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。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

## 屯門及元朗西區

### 議程項目 54

[公開會議]

擬修訂《屯門分區計劃大綱核准圖編號S/TM/37》  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第7/23號)

---

48. 秘書報告，修訂項目 A1、A2 及 B 的擬議修訂主要涉及將由香港房屋委員會(下稱「房委會」)進行的公營房屋發展項目的配套設施，而房屋署是房委會的執行機關。土木工程拓展署(下稱「土拓署」)的工程可行性研究支持進行擬議公營房屋發展項目。擬議修訂項目 C1 及 C2 旨在推展一宗已獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/TM/28)的決定。這宗申請由九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)和 TM Properties Investment Limited (下稱「TMPI」)提交，而這兩間公司部分由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)擁有。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- |                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| 區英傑先生<br>(以民政事務總署<br>總工程師(工程)的<br>身分) | — 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員；                                     |
| 侯智恒博士                                 | — 為土拓署交椅洲人工島研究的城市林木和生物多樣性聚焦小組的成員；為土拓署新界北發展的濕地保育和提高生物多樣性相關事宜的名譽專業顧問；以及目前與土拓署進行合約研究計劃； |
| 黃天祥博士                                 | — 目前與房委會、新鴻基公司及艾奕康公司有業務往來；   |

- 黃傑龍先生 — 為香港房屋協會(下稱「房協」)成員和前僱員，而房協目前與房屋署商討房屋發展事宜；
- 伍穎梅女士 — 為九巴和龍運巴士有限公司(下稱「龍運公司」)的董事，而新鴻基公司則是九巴和龍運公司的股東之一；以及
- 何鉅業先生 — 目前與新鴻基公司及艾奕康公司有業務往來。

49. 小組委員會備悉，黃天祥博士、何鉅業先生和區英傑先生因事未能出席會議，而伍穎梅女士則已暫時離席。根據城市規劃委員會的辦事程序與方法，由於公營房屋發展的擬議修訂屬規劃署建議對分區計劃大綱圖作出的修訂，因此委員就此議項申報與房委會及房屋署有關的利益只須記錄在案，他們可留在席上。由於侯智恒博士並無參與由土拓署進行的工程可行性研究，小組委員會同意他可留在席上。

#### 簡介和提問部分

50. 下列規劃署的代表此時獲邀到席上：

#### 規劃署

- 區晞凡先生 — 屯門及元朗西規劃專員；
- 張齡芝女士 — 高級城市規劃師／屯門及元朗西；以及
- 黃綽雯女士 — 城市規劃師／屯門及元朗西。

51. 高級城市規劃師／屯門及元朗西張齡芝女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介對該分區計劃大綱圖及其《註釋》所作擬議修訂的背景、技術方面的考慮因素、已進行的諮詢及政府部門的意見。擬議修訂如下：

- (a) 修訂項目 A1、A2 及 B—把項目 A1 及 A2 的土地改劃為「住宅(甲類)28」地帶，並把項目 B 的土地改劃為「政府、機構或社區」地帶，並按分區計劃大綱圖所訂明的最高建築物高度，分別進行擬議公營房屋發展項目及興建污水抽水站；
- (b) 修訂項目 C1 及 C2—把項目 C1 的土地改劃為「商業(2)」地帶，並按分區計劃大綱圖所訂明的最高建築物高度，進行商業發展，藉此推展小組委員會就一宗獲批准第 12A 條申請(編號 Y/TM/28)作出的決定；把項目 C2 的土地改劃為「休憩用地」地帶，以反映現有公廁及已規劃的寵物公園；以及
- (c) 修訂項目 D 及 E—把項目 D 及 E 的土地改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶及「政府、機構或社區(4)」地帶，並按分區計劃大綱圖所訂明的最高建築物高度，進行靈灰安置所用途，藉此推展小組委員會就兩宗獲批准第 12A 條申請(編號 Y/TM/25 及 Y/TM/26)作出的決定。

52. 規劃署的代表簡介完畢，主席繼而請委員提問。

53. 主席留意到修訂項目 A1、A2 及 B 的擬議公營房屋發展項目橫跨藍地及亦園分區計劃大綱圖和屯門分區計劃大綱圖，而藍地及亦園分區計劃大綱圖的相關修訂在二零二二年十一月已經完成，遂詢問為什麼在修訂藍地及亦園分區計劃大綱圖時，沒有同時提出對屯門分區計劃大綱圖作出修訂。屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生作出回應，表示除了有關擬議公營房屋發展項目之外，修訂屯門分區計劃大綱圖的計劃也須要考慮其他現時正提出的修訂項目的進度。

54. 委員並無就分區計劃大綱圖的擬議修訂提出問題。

55. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意各項擬對《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/37》作出的修訂(見文件附件 II 的《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/37A》(展示時將重新編號為 S/TM/38)及附件 III 的《註釋》)，這些修訂適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；以及
- (b) 採納載於文件附件 IV 的《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/37A》(將重新編號為 S/TM/38)的經修訂《說明書》，以說明城規會就該圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並同意經修訂的《說明書》適宜連同該分區計劃大綱圖一併展示。

56. 委員備悉，按照一般做法，在根據《城市規劃條例》公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括《註釋》及《說明書》，如有需要，會作微調。若有重大修訂，會提交城規會考慮。

### **議程項目 63**

#### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/TM/573 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的屯門建泰街 3 號的地積比率限制，以作准許的  
資訊科技及電訊業用途

---

57. 秘書報告，小組委員會已改期審議這宗申請。

[伍穎梅女士及蔡幗珍女士此時返回席上。]

## 議程項目 66

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HTF/1145 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的  
新界元朗厦村第 128 約地段第 182 號 B 分段  
興建屋宇，以及進行相關的挖土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HTF/1145B 號)

---

### 簡介和提問部分

58. 高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不反對這宗申請。

59. 一名委員注意到，申請地點位於「流浮山、尖鼻咀及白泥地區的土地用途檢討—可行性研究」(下稱「土地用途檢討研究」)的研究範圍內，而且十分接近港深西部鐵路(洪水橋至前海)擬建的流浮山站，遂詢問倘若土地用途檢討研究建議在申請地點進行其他用途，政府會否收回申請地點。主席回應說，申請地點會否被收回，視乎土地用途檢討研究的最終建議，以及「加強版傳統新市鎮發展模式」(如獲採用)下的現行政策而定。受影響的用地或會收回作公共工程項目或公營房屋之用。就符合若干條件的私人發展項目而言，原址換地申請或會獲接納。

### 商議部分

60. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二七年九月二十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員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。

## 議程項目 70

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1234 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的  
元朗唐人新村第 121 約地段第 551 號(部分)  
闢設臨時貨倉及露天存放建築材料(為期三年)

---

61. 秘書報告，小組委員會已改期審議這宗申請。

## 議程項目 71

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1235 在劃為「住宅(丙類)」地帶的新界元朗白沙村  
第 119 約多個地段和毗連政府土地  
闢設臨時貨倉存放食品(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/1235 號)

---

### 簡介和提問部分

62. 高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年。

63. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

64. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年九月二十二日止，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員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。

## 議程項目 72

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1236 在劃為「住宅(丙類)」地帶及「未決定用途」地帶的新界元朗白沙村第 119 約地段第 1277 號 B 分段(部分)、第 1279 號 B 分段第 1 小分段 A 分段、第 1279 號 B 分段第 1 小分段 B 分段(部分)及第 1281 號闢設臨時貨倉存放建築材料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1236 號)

---

### 簡介和提問部分

65. 高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、申請用途、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

66. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

67. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二六年九月二十二日止，並須附加文件所載的規劃許可附帶條件。小組委員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。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

**議程項目73**

**其他事項**

[公開會議]

68. 餘無別事，會議於下午三時五十分結束。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 727 次會議記錄  
(二零二三年九月二十二日舉行)

延期個案

(a) 申請人要求延期兩個月的申請

項目編號	申請編號*	要求延期次數
3	Y/I-PC/2	第一次
4	Y/NE-LYT/15	第一次
5	Y/YL-LFS/14	第二次 <sup>^</sup>
6	Y/YL-TYST/8	第一次
8	A/I-SW/1	第一次
16	A/NE-MUP/192	第一次
17	A/NE-STK/24	第一次
18	A/NE-TKL/738	第一次
23	A/NE-TKLN/61	第一次
28	A/NE-SSH/149	第二次 <sup>^</sup>
30	A/NE-TK/781	第一次
32	A/ST/1021	第一次
33	A/TP/689	第一次
39	A/YL-KTS/973	第一次
40	A/YL-KTS/974	第一次
42	A/YL-PH/966	第一次
44	A/YL-MP/352	第一次
49	A/YL-ST/649	第二次 <sup>^</sup>
56	A/YL-TT/605	第一次
57	A/HSK/456	第二次 <sup>^</sup>
58	A/HSK/461	第二次 <sup>^</sup>
59	A/HSK/462	第二次 <sup>^</sup>
60	A/HSK/481	第一次
64	A/TM/584	第二次 <sup>^</sup>
67	A/YL-HTF/1158	第一次

註：  
<sup>^</sup>這已是第二次延期，也是最後一次延期，除非情況極為特殊，並有充分理據支持，否則不會批准再延期。

\* 規劃申請的詳情，請參閱相關議程([https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/727\\_rnt\\_agenda.html](https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/727_rnt_agenda.html))。

(b) 申請人要求延期一個月的申請

項目編號	申請編號*	要求延期次數
14	A/NE-LYT/804	第一次
50	A/YL-ST/656	第一次
53	A/YL-SK/352	第一次

(c) 規劃署要求延期的申請

項目編號	申請編號*	規劃署要求延期次數	延期的期限
35	A/FSS/294	第一次	有待行政長官會同行政會議就分區計劃大綱草圖及相關表示反對的申述作出決定
65	A/YL/304	第一次	

利益申報

秘書報告委員的利益申報，詳情如下：

項目編號	委員的利益申報	
18	申請地點位於打鼓嶺及這宗申請由雲泉仙館有限公司提交	— 黃天祥博士目前與雲泉仙館有限公司有業務往來；以及他的公司在打鼓嶺擁有一些土地
32	申請地點位於沙田	— 伍灼宜教授在沙田擁有一個物業 — 何鉅業先生與配偶在沙田共同擁有一個物業 — 潘永康先生在沙田擁有一個物業
33	申請地點位於大埔及這宗申請由中電控股有限公司(下稱「中電公司」)提交	— 黃天祥博士目前與中電控股有限公司有業務往來 — 倫婉霞博士與配偶在大埔共同擁有一個物業
44	申請地點位於米埔	— 梁家永先生在米埔擁有一個物業

小組委員會備悉，黃天祥博士、伍灼宜教授、何鉅業先生及倫婉霞博士因事未能出席會議。由於潘永康先生及梁家永先生擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

\* 規劃申請的詳情，請參閱相關議程([https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/727\\_rnt\\_agenda.html](https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/727_rnt_agenda.html))。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 727 次會議記錄  
(二零二三年九月二十二日舉行)

續期個案

為臨時規劃許可續期三年的申請

項目編號	申請編號	續期申請	續期的期限
19	A/NE-TKL/739	在劃為「農業」地帶及「政府、機構或社區」地帶的打鼓嶺大埔田第 84 約地段第 1267 號及毗連政府土地作臨時社會福利設施(殘疾人士復康院舍)用途	二零二三年九月二十三日至二零二六年九月二十二日
38	A/YL-KTN/950	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田高埔村第 103 約地段第 232 號 B 分段第 9 小分段及第 232 號 B 分段餘段(部分)作臨時商店及服務行業(可供輪椅上落汽車陳列室)用途	二零二三年九月二十三日至二零二六年九月二十二日
41	A/YL-PH/965	在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉亞公田第 111 約地段第 100 號餘段、第 101 號 A 及 B 分段餘段及第 101 號 C 分段餘段作臨時露天存放建築材料和待售汽車用途	二零二三年十一月十五日至二零二六年十一月十四日
45	A/YL-MP/353	在劃為「休憩用地」地帶的元朗米埔第 101 約地段第 5 號、第 6 號、第 7 號 A 分段、第 7 號餘段、第 8 號餘段、第 9 號餘段及第 10 號作臨時食肆(餐廳)用途	二零二三年十一月八日至二零二六年十一月七日

項目編號	申請編號	續期申請	續期的期限
48	A/YL-NSW/321	在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗東頭第 115 約地段第 1212 號 B 分段餘段(部分)及第 1212 號 C 分段第 3 小分段餘段和毗連政府土地作臨時過渡性房屋及附屬用途	二零二三年十月二十四日至二零二六年十月二十三日
61	A/HSK/482	在劃為「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 124 約地段第 1169 號餘段作臨時商店及服務行業(汽車裝飾及保養用品)用途	二零二三年十一月二十一日至二零二六年十一月二十日
62	A/HSK/483	在劃為「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶的元朗洪水橋第 124 約多個地段和毗連政府土地作臨時貨倉及露天存放新車(私家車、的士、輕型貨車及小型巴士)用途	二零二三年十月十日至二零二六年十月九日
69	A/YL-PS/695	在劃為「康樂」地帶及「住宅(甲類)6」地帶的元朗屏山第 126 約多個地段和毗連政府土地作臨時露天存放建築材料及建築器材用途	二零二三年十月十八日至二零二六年十月十七日

## 利益申報

秘書報告委員的利益申報，詳情如下：

項目編號	委員的利益申報	
19	申請地點位於打鼓嶺。	— 黃天祥博士的公司在打鼓嶺擁有一些土地。
45	申請地點位於米埔。	— 梁家永先生在米埔擁有一個物業。
48	這宗申請由香港聖公會福利協會有限公司提交。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。申請地點的私人地段由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司擁有。	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 伍穎梅女士為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)及龍運巴士有限公司(下稱「龍運」)的董事，而新鴻基公司是九巴及龍運的股東之一。</li> <li>— 黃天祥博士目前與新鴻基公司及艾奕康公司有業務往來。</li> <li>— 何鉅業先生目前與新鴻基公司及艾奕康公司有業務往來。</li> </ul>

小組委員會備悉，黃天祥博士和何鉅業先生因事未能出席會議。由於梁家永先生所擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。由於伍穎梅女士涉及直接利益，小組委員會同意應請她就項目編號 48 暫時離席。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 727 次會議記錄  
(會議日期：二零二三年九月二十二日)

納入精簡安排的個案

- (a) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為三年，至二零二六年九月二十二日

項目編號	申請編號	規劃申請
13	A/NE-HLH/64	擬在劃為「農業」地帶的恐龍坑第 87 約地段第 373 號臨時露天存放建築機械及材料
15	A/NE-MUP/187	擬在劃為「農業」地帶的沙頭角第 38 約地段第 30 號 B 分段餘段(部分)闢設臨時動物寄養所(犬舍)
20	A/NE-TKLN/55	擬在劃為「康樂」地帶的打鼓嶺北松園下第 78 約地段第 387 號 B 分段餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(地產代理)
21	A/NE-TKLN/57	擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「康樂」地帶的打鼓嶺北香園圍第 78 約地段第 377 號、第 380 號 A 分段、第 380 號 B 分段、第 380 號 C 分段及第 380 號餘段及第 80 約地段第 61 號 B 分段餘段闢設臨時公眾停車場(只限私家車)，以及經營商店及服務行業(便利店)
22	A/NE-TKLN/58	擬在劃為「康樂」地帶的打鼓嶺北香園圍第 80 約地段第 65 號 B 分段餘段(部分)闢設臨時公眾停車場(只限私家車)，以及經營商店及服務行業(便利店)
29	A/NE-TK/775	在劃為「康樂」地帶的大埔汀角村第 17 約地段第 1657 號(部分)、第 1658 號(部分)、第 1663 號餘段(部分)及第 1676 號(部分)闢設臨時公眾停車場(只限私家車)
37	A/YL-KTN/949	在劃為「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的元朗錦田逢吉鄉第 107 約地段第 423 號餘段(部分)及第 428 號餘段和毗連政府土地臨時存放肥料及食物加工材料
43	A/YL-MP/340	擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗米埔第 105 約地段第 1793 號 B 分段餘段(部分)、第 1795 號餘段(部分)及第 1796 號(部分)經營臨時商店及服務行業，以及進行相關的填土及挖土工程

項目編號	申請編號	規劃申請
46	A/YL-MP/354	在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 3250 號 B 分段第 16 小分段餘段及第 3250 號 B 分段第 17 小分段餘段經營臨時商店及服務行業，以及闢設公眾停車場
47	A/YL-NSW/320	在劃為「未決定用途」地帶的元朗凹頭第 115 約地段第 999 號 E 分段(部分)、第 1001 號 A 分段餘段(部分)、第 1002 號 A 分段餘段(部分)及第 1327 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(便利店及陳列室)和食肆，以及存放交通資訊科技系統設備連附屬場地辦公室及太陽能板
68	A/YL-LFS/483	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2571 號(部分)、第 2572 號(部分)、第 2573 號(部分)、第 2574 號(部分)、第 2575 號(部分)、第 2576 號 A 分段、第 2576 號 B 分段(部分)、第 2577 號(部分)、第 2578 號(部分)、第 2579 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(只限私家車及輕型貨車)

(b) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為五年，至二零二八年九月二十二日

項目編號	申請編號	規劃申請
12	A/NE-FTA/231	擬在劃為「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶的上水虎地坳第 52 約地段第 138 號(部分)闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)
24	A/NE-KLH/626	在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔圍頭第 7 約地段第 654 號餘段(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)
31	A/ST/1020*	擬在劃為「工業」地帶的沙田火炭穗禾路 1 號豐利工業中心地下 5 及 7A 號工場連洗手間經營商店及服務行業
55	A/YL-TT/604	在劃為「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗水蕉新村第 116 約地段第 5155 號(部分)、第 5157 號(部分)、第 5161 號(部分)及第 5162 號(部分)闢設臨時公眾停車場
<p>註： *雖然該宗申請擬作永久用途，但小組委員會按文件所建議，向申請人批給臨時性質的規劃許可。</p>		

## 利益申報

秘書報告委員的利益申報，詳情如下：

項目編號	委員的利益申報	
24	申請地點位於九龍坑南部	— 倫婉霞博士與配偶在大埔共同擁有一個物業
31	申請地點位於沙田火炭	— 伍灼宜教授在沙田擁有一個物業 — 何鉅業先生與配偶在沙田共同擁有一個物業 — 潘永康先生在沙田擁有一個物業
43 及 46	申請地點位於米埔	— 梁家永先生在米埔擁有一個物業

小組委員會備悉，伍灼宜教授、何鉅業先生及倫婉霞博士因事未能出席會議。由於潘永康先生及梁家永先生擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。