

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零二四年四月五日下午二時三十分舉行的  
第739次會議記錄

---

出席者

劉竟成先生

副主席

梁家永先生

倫婉霞博士

張李佳蕙女士

何鉅業先生

馬錦華先生

鍾錦華先生

葉文祺先生

潘樂祺先生

鄧寶善教授

黃煜新先生

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)

區英傑先生

環境保護署首席環境保護主任(總區北)  
馬志偉博士

地政總署助理署長／區域 3  
陳承愀先生

規劃署副署長／地區  
葉子季先生

秘書

### 因事缺席

規劃署署長  
鍾文傑先生

主席

鄭楚明博士

### 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  
盧玉敏女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
易淑儀女士

1. 副主席表示，由於主席另有公務在身，他會代為主持是次會議。

### **議程項目1**

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二四年三月十五日  
第738次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零二四年三月十五日第738次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

### **議程項目2**

續議事項

[公開會議]

3. 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

4. 秘書報告，要求城市規劃委員會延期作出考慮的申請個案有 26 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

5. 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，或待規劃署確認是否有任何就有關申請地點提出的申述，才決定應否考慮有關申請。

## 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

6. 秘書報告，為臨時規劃許可續期的個案有七宗。規劃署不反對這些申請，或認為有關的臨時用途可按申請再予容忍一段時間。這些規劃申請的詳情載於**附件 2**。

#### 商議部分

7. 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

#### 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

8. 小組委員會備悉，納入精簡安排的個案有 16 宗。規劃署不反對這些臨時用途的申請，或認為有關用途可按所申請／建議的期限暫時予以容忍。這些規劃申請的詳情、委員就其中一宗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**。

#### 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，或規劃署所建議的期限，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。

## 西貢及離島區

[西貢及離島規劃專員鄺弘毅先生，以及城市規劃師／西貢及離島吳銘琛先生此時獲邀到席上。]

### 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-TCTC/65 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
大嶼山東涌逸東邨2號停車場5樓(部分)  
關設訓練中心及食肆  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/I-TCTC/65A號)

---

#### 簡介和提問部分

10. 城市規劃師／西貢及離島吳銘琛先生借助投影片，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。

11. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申請人聲稱，由於逸東邨擁有私家車的居民相對不多，因此泊車位使用率較低，申請人有否提供有關使用率的數字；
- (b) 在有關的六層高停車場大樓部分樓層的現有用途(例如社會福利設施)與停車場設於同一大樓內，該等用途是否已獲得批准；
- (c) 申請處所會由泊車位局部改建作擬議用途，停車場大樓的現有基礎設施和屋宇裝備(例如排水、排污、消防裝置)和空氣流通能否應付擬議用途的要求；

- (d) 擬議食肆是否須取得相關食肆牌照，對營運作出法定管制及監察；
- (e) 如申請人(即領展物業有限公司)所建議，擬議訓練中心及食肆會由非政府組織營運，有關營運模式會如何安排；
- (f) 規劃許可或日後在土地制度下會否施加條件，要求擬議食肆須由非政府組織營運以作職業訓練用途；以及
- (g) 假如申請人與非政府組織終止合作，申請人可否把申請處所租予私營機構，以商業形式經營擬議食肆。

12. 西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生借助一些投影片和圖則作出回應，要點如下：

- (a) 根據申請人所提交的交通影響評估，當申請處所在二零二八年或之前改建作擬議用途後，私家車泊車位會減少 42 個，另有五個電單車泊車位會被遷置，屆時逸東邨三個停車場仍會有過剩泊車位(即介於 589 至 648 個過剩泊車位)，而逸東邨二號及三號停車場的平均租用率最多亦只有約 68%。因此，運輸署不反對這宗申請；
- (b) 根據有關分區計劃大綱圖的《註釋》，就涉及的「住宅(甲類)」地帶而言，擬議食物銀行可視作「社會福利設施」，屬經常准許的用途；至於「食肆」和「訓練中心」，則僅限設於該「住宅(甲類)」地帶內的建築物的最低三層，包括地庫或現有建築物特別設計的非住宅部分，才屬經常准許的用途，而並不包括全層或主要為泊車位的樓層。有關的停車場大廈除提供泊車位外亦有作其他用途，例如社會服務中心、托兒所、幼稚園及濕貨街市，這些用途在分區計劃大綱圖刊憲前已經存在；

- (c) 該停車場大廈地下至四樓的若干用途與申請用途類似。這宗申請涉及將停車場大廈五樓的停車場用途部分改作擬議用途。所提交的技術評估顯示，擬議用途對排污、供水和環境不會造成不良影響。相關政府部門亦不反對這宗申請。此外，關於闢設合適並符合標準的設施和屋宇設備(例如廁所及污水渠)的事宜，會在提交建築圖則的階段予以考慮，相關政府部門會確保擬議用途在運作前完全符合相關規例及要求；
- (d) 由於有關建議仍處於初步階段，須待詳細設計階段才能確定擬議食肆是否須申領食肆牌照；
- (e) 該停車場大廈屬申請人所有。據申請人表示，鄰舍輔導會和聖雅各福群會在規劃申請階段表示有意營辦擬議用途，有關安排的細節(包括租約)將於落實階段釐定；
- (f) 該停車場大廈的泊車位供應受政府租契規管。倘這宗申請獲城規會批准，申請人須就削減泊車位數目向地政總署申請短期豁免書或修訂租契，以推展擬議用途。申請人須按照短期豁免書或經修訂的租契(視乎情況而定)所訂的條款經營有關食肆。然而，從法定規劃和土地行政的角度而言，倘這宗申請所涉的食肆獲批給許可，有關食肆是由非政府機構營辦或作職業訓練用途與否，並非一項考慮因素；以及
- (g) 雖然申請人在這宗申請中建議闢設的食肆會附屬於職業訓練中心，但規劃評估是根據擬議用途類別(即食肆及訓練中心)作出，主要考慮土地用途與周圍環境是否互相協調和技術可行性。營辦者類別，不論是非政府機構抑或是以商業決定為主導的私營機構，並非相關的規劃考慮因素。

13. 秘書補充說，擬議食肆是由非政府機構抑或私營機構營辦，並非規劃署規劃評估所採納的實質考慮因素，相關政府部門考慮這宗申請時，應已考慮與擬議用途相關的技術事宜，例



如是否有任何潛在影響(即排污問題和滋擾)，而非營辦者是誰。除非小組委員會是否批准這宗申請的主要考慮因素是取決於是否由非政府機構營辦，否則日後有關食肆是否由非政府機構營辦並不相關。倘這宗申請獲批准，只要申請處所是作訓練中心和食肆用途，不論營辦者的背景如何，都會被視為符合核准計劃。

14. 一名委員詢問有沒有關於申請處所的資料，例如荷載和樓底高度，以證明申請處所適合容納擬議用途。西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生回應表示，儘管申請人沒有就申請處所的樓底高度提供資料，當局會在提交建築圖則階段詳細核查擬議用途的工程和設計。副主席補充說，申請處所的擬議用途須符合所有法定規定，包括與建築物設計有關的規定。

#### 商議部分

15. 副主席表示，這宗申請涉及把逸東邨的部分泊車位改建成綜合設施，並闢設准許的社會福利設施、擬議訓練中心和食肆，地點位於劃為「住宅(甲類)」地帶的地方。有關建議與「住宅(甲類)」地帶的規劃意向並無牴觸，並且獲公眾意見支持。雖然逸東邨的泊車位數目有所減少，但對整體供應在應付社區需求方面的影響極微。

16. 委員大致支持這宗申請，主要理由是考慮到泊車位的空置情況，有關申請可善用土地資源；提供更多社會福利設施和商業用途，以配合社區需要和社會期望；以及土地用途與周邊環境互相協調。委員亦備悉，相關政府部門會根據《建築物條例》和其他相關規例，審視及監察擬議用途的詳細設計和運作。一名委員認為擬議食肆的廁所與廚房毗鄰而設，布局並不理想，有關意見亦會轉達申請人，以供考慮。

17. 兩名委員表示不反對這宗申請，但提出由於申請人是從非商業目的以及為社區提供社會福利支援和職業訓練的角度提出理據，因此是否有需要在規劃許可或地契中對擬議食肆日後的經營者施加限制。鑑於牽涉非政府機構參與營運擬議用途，支援社區需要，在考慮這宗申請時，難免會作出酌情考慮。

18. 地政總署助理署長／區域3陳承愀先生表示，該署在處

理短期豁免書的申請時，將會諮詢相關政府部門。一般而言，豁免書只會限制用途，而不會限制經營者的類型。因此，倘批出豁免書，所施加的限制會與商業性質的食肆所受的限制相若，而不會訂明經營者的類型。

19. 秘書補充說，這宗規劃申請是在公平一致的基礎上予以考慮，而規劃署的建議已考慮申請人就擬議用途提出的理據、土地用途是否與周邊環境互相協調，以及可能對周邊環境造成的影響，而沒有特別考慮經營者的類型。食肆會否與非政府機構有聯繫，或會否以商業形式經營，對於部門在技術方面的意見和規劃評估並無影響。至於可能造成的影響，鑑於申請處所位於現有停車場大樓的五樓，因此與住宅用途的鄰接問題極為輕微。相反，有關建議可為社區提供更多不同類型的食肆和培訓機會。委員可斟酌日後經營者的背景是否屬於考慮這宗申請的主要因素。

20. 委員大致同意上文第16段所述的意見是這宗申請的主要考慮因素。副主席表示，這宗申請是按其個別情況和對整體社會的裨益而予以考慮，並非獲得酌情考慮。

21. 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二零二八年四月五日止；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。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。

[副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

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃保傑先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目19

#### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/794 擬在顯示為「道路」的地方的大埔汀角第23約的政府土地  
關設公用事業設施裝置(高壓配電箱)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-TK/794號)

---

#### 簡介和提問部分

22. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃保傑先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議裝置、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。

23. 三名委員提出以下問題：

- (a) 文件圖 A-4 顯示申請地點旁邊有些泊車位，似乎排列整齊，這些是否違例泊車；
- (b) 汀角路道路改善工程的落實時間表如何及有關工程對擬議裝置有何影響；以及
- (c) 擬議裝置會否對汀角路的路面造成任何影響。

24. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃保傑先生作出回應，要點如下：

- (a) 該處的泊車活動純粹是在路旁停泊車輛；

- (b) 汀角路道路改善工程現時尚未有確實的落實時間表，因此會加入一項指引性質的條款，提醒申請人如政府提出要求(通常是展開道路改善工程前六至九個月)，屆時必須移除擬議裝置，並把申請地點恢復原狀後交還政府；以及
- (c) 擬議裝置旨在紓緩汀角路西北面布心排現時的荷載狀況。沿汀角路的現有地下電纜將會改道，以接駁至申請地點的擬議裝置。預計沿汀角路無需另外進行挖掘工程。

### 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。這項規劃許可的有效期至二零二八年四月五日止；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。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。

[副主席多謝規劃署的代表出席會議。他此時離席。]

## 屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生和麥榮業先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目47

#### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/511 擬在劃為「綠化地帶」的  
元朗流浮山第129約地段第626號、  
第710號及第712號和毗連政府土地  
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-LFS/511號)

---

#### 簡介和提問部分

26. 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。規劃署不支持這宗申請。

27. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申請人是否目前這宗申請及先前兩宗(編號A/YL-LFS/278和366)分別於二零一五年和二零二零年獲批准的申請的現行土地擁有人；
- (b) 留意到該兩宗作相同申請用途的先前申請因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷規劃許可，目前這宗申請有否提出理由說明為何先前未有履行規劃申請附帶條件，以及為何被撤銷規劃許可；以及
- (c) 自二零二零年以來，地盤狀況有何改變。

28. 高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生借助一些圖則作出回應，要點如下：

- (a) 目前這宗申請的申請人自二零一五年起已是申請地點的唯一土地擁有人。兩宗先前申請均由其他申請人提交，而申請地點當時已屬目前的申請人所有；
- (b) 目前的申請人並無就先前並非由他們提出的申請，說明未有履行規劃申請許可附帶條件和規劃許可被撤銷的理據。不過申請人在申請表內提及，倘申請獲得批准，會履行所有規劃許可附帶條件；以及
- (c) 從文件圖 A-3 a 至 A4 a 所載於二零二零年至二零二四年間所攝的一系列航攝照片可見，申請地點顯然曾進行地盤平整和清除植物。此外，據觀察所得，申請地點亦有曾進行填土的跡象。倘有足夠證據證明該處有違例發展，規劃事務監督會根據既定機制採取執管行動。

#### 商議部分

29. 副主席表示，這宗擬作休閒農場用途的申請並不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且申請人未有妥為履行兩項先前規劃許可的附帶條件，批准目前這宗申請會使周邊環境和景觀質素惡化。

30. 一名委員表示，文件圖 A-3 a 顯示有人在申請地點及鄰近地方清除大面積的植物及移除樹羣，遂詢問當局有否就有關「綠化地帶」內的懷疑違例發展展開調查。小組委員會備悉，申請地點是「綠化地帶」不可或缺的部分，而在二零一五年至二零二三年期間，申請地點北面、西北面及西南面的周邊地區均有正在進行或正在處理的執管行動。規劃署會繼續密切監察申請地點及周邊地區的情況，並在有需要時採取執管行動。秘書在回應一名委員的意見時指出，規劃事務監督會優先對與保育相關的土地用途地帶(例如「綠化地帶」)內的違例發展採取執管行動。

31. 一名委員詢問，當局在採取正式的執管行動前，會否向土地擁有人或佔用人發出書面警告。小組委員會備悉，就一般已獲批規劃許可的個案而言，倘規劃署發現有違反規劃許可附帶條件的跡象，便會向申請人發出警告信；倘違例情況未有及

時糾正，規劃許可便會被撤銷。倘規劃署在實地視察期間發現懷疑違例發展，或會向經營者發出口頭警告，如有需要，亦會提醒他們採取適當行動，例如取得規劃許可或停止相關作業／活動。倘有足夠證據證明申請地點有違例發展，規劃事務監督便會採取執管行動。

32. 另一名委員詢問，除規劃事務監督外，地政總署在針對申請地點的違例發展所採取的執管行動中，有否擔當任何角色。地政總署助理署長(區域 3)陳承愜先生回應說，申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，上述租契對在申請地點搭建構築物設有限制。只進行填土但不涉及搭建構築物的情況，一般不會構成違反土地契約。不過，地政總署和規劃署會因應個別個案的需要和實際情況，對違例發展採取適當聯合執管行動。秘書補充說，不同政府部門一直都會根據土地行政及規劃制度，合力處理違例發展問題，而現時亦有空間進一步探討相關政府部門之間合作事宜，以期更有效地應對違例發展問題。

33. 鑑於有多份重複提交的規劃申請均提出在申請地點進行同一用途，一名委員詢問，有關的申請人是否知悉懷疑違例發展的存在。副主席表示，目前這宗申請的申請人，與先前申請的申請人並非同一人。儘管如此，委員就申請地點的違例發展所提出的關注和意見，會在有關的會議記錄中適當反映。當局亦會視乎情況，同時就申請地點和周邊地區的懷疑違例發展作出跟進行動。

34. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「(a) 擬議用途不符合「綠化地帶」的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

(b) 擬議用途不符合有關「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(規劃指引編號 10)，因為申請人未能證明擬議用途不會對周邊地區的景觀帶來負面影響。」

## 議程項目 49

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PN/76 擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的元朗下白泥前下白泥村公立學校  
闢設臨時宗教機構(佛教道場及念佛舍)(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PN/76 號)

---

### 簡介和提問部分

35. 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。

36. 一些委員提出以下問題：

- (a) 目前這宗申請所涉的宗教機構與在二零一九年獲批准的先前申請所涉的宗教機構是否相同；
- (b) 如何前往申請地點；
- (c) 鑑於申請地點現時有一間空置小學，倘這宗臨時申請獲得批准，申請地點會否由「農業」地帶和「綠化地帶」改劃為合適的土地用途地帶；以及
- (d) 申請地點是否坐落於正在進行的流浮山、尖鼻咀及白泥地區研究的範圍內。

37. 高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生借助一些圖則作出回應，要點如下：



- (a) 該宗先前獲批准的申請是由道教(香港)元符觀提交，擬作道教廟宇及道學場所，而目前這宗申請是由 1 盧比基金會(香港)有限公司提交，擬作佛教道場及念佛舍。兩宗申請並不相同；
- (b) 參照文件圖 A-4 a，申請地點可經一條通往稔灣路的區內路徑出入；
- (c) 或無必要改劃申請地點的土地用途地帶，因為規劃許可機制可就申請地點的用途提供彈性，而且批給臨時規劃許可可讓小組委員會在五年後因應不斷改變的規劃情況，檢討是否適合在申請地點作擬議用途；以及
- (d) 申請地點並非位於流浮山、尖鼻咀及白泥地區的土地用途檢討一可行性研究的研究範圍內。無論如何，由於有關的規劃許可屬臨時性質，因此即使批給規劃許可，擬議用途亦不會妨礙上述地區的長遠規劃。

#### 商議部分

38. 副主席表示，申請地點已空置多年。政府部門沒有就這宗申請提出負面意見，而擬議的宗教機構亦可開放給市民使用。

39. 考慮到擬議用途可善用土地資源，而且與該區的鄉郊特色協調，委員普遍支持這宗申請。

40. 一名委員詢問，申請地點附近有沒有任何住用構築物會受到在申請地點舉行的儀式而可能造成的滋擾所影響。就此，小組委員會察悉，最接近的住用構築物位於申請地點南面及西南面，距離申請地點約 30 米。雖然小組委員會沒有收到附近居民就這宗申請提出表示反對的公眾意見，但申請人承諾會在舉行儀式期間使用小型擴音系統，以便盡量減少對附近住宅區可能造成的滋擾。

41. 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，有效期為五年，至二零二九年四月五日止，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 50

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/694 擬在劃為「康樂」地帶的元朗屏山第126約地段第48號(部分)、第52號(部分)、第53號(部分)、第54號(部分)、第55號餘段(部分)、第65號(部分)及第674號(部分)進行填土工程，以作准許的農業用途

---

42. 秘書報告，小組委員會已改期審議這宗申請。

## 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-PS/706 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗屏山第122約地段第105號餘段(部分)、第107號(部分)、第108號(部分)、第111號(部分)、第112號、第113號、第114號、第115號、第116號、第118號、第119號(部分)、第120號(部分)、第124號(部分)、第127號(部分)、第128號(部分)、第154號(部分)及第155號(部分)和毗連政府土地闢設臨時物流中心及汽車查驗服務中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-PS/706號)

---

### 簡介和提問部分

43. 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。

44. 一名委員詢問，文件圖 A-4c 顯示的汽車查驗服務中心與物流中心兩者有何關係。高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生回應表示，根據文件繪圖 A-3 的平面圖，申請地點由三個部分組成，即位於申請地點東面及西南面的兩所物流中心及申請地點西北面部分的一所汽車查驗服務中心，由香港中國旅行社有限公司營運。

### 商議部分

45. 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，至二零二七年四月五日止，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。

[副主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

### 議程項目58

#### 其他事項

[公開會議]

46. 這是葉子季先生轉任規劃署另一職位前，最後一次以鄉郊及新市鎮規劃小組委員會秘書身分出席的會議。副主席代表全體委員衷心感謝葉先生過去多年對城市規劃委員會及兩個小組委員會的寶貴貢獻。

47. 餘無別事，會議在下午三時四十五分結束。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 739 次會議記錄  
(會議日期：二零二四年四月五日)

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/SK-HC/7	第一次
4	Y/ST/59	第一次
8	A/SK-PK/292	第二次 <sup>^</sup>
11	A/NE-HLH/68	第二次 <sup>^</sup>
12	A/NE-LYT/823	第一次
13	A/NE-LYT/824	第一次
16	A/NE-TKLN/74	第二次 <sup>^</sup>
18	A/NE-TKLN/82	第一次
25	A/YL-KTN/994	第一次
27	A/YL-KTS/993	第一次
28	A/YL-KTS/994	第一次
29	A/YL-KTS/995	第一次
30	A/YL-PH/988	第一次
32	A/YL-PH/990	第一次
35	A/YL-PH/993	第一次
36	A/YL-MP/365	第一次
40	A/YL-SK/363	第一次
41	A/HSK/493	第二次 <sup>^</sup>
43	A/TM/590	第一次
44	A/TM-SKW/125	第一次
45	A/YL-HTF/1168	第一次
48	A/YL-LFS/512	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/739\\_rnt\\_agenda.html](https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/739_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
31	A/YL-PH/989	第一次
34	A/YL-PH/992	第一次

(c) 規劃署要求延期的申請

項目編號	申請編號*	要求延期次數	延期的期限
5	Y/YL-NTM/6	第二次	有待相關分區計劃大綱圖的展示期結束，以確定有沒有涉及申請地點的申述。
6	Y/YL-NTM/7	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	
36	申請地點位於米埔。	— 梁家永先生在米埔擁有一個物業。
41	申請地點位於洪水橋。	— 馬錦華先生是裕正投資有限公司的策略顧問。該公司目前正於洪水橋規劃及興建一所安老院舍。

由於梁家永先生擁有的物業並非直接望向項目 36 的申請地點，而馬錦華先生並無參與項目 41 的申請，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/739\\_rnt\\_agenda.html](https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/739_rnt_agenda.html))。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 739 次會議記錄  
(會議日期：二零二四年四月五日)

續期個案

(a) 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
37	A/YL-NTM/469	在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗牛潭尾第 104 約地段第 2448 號(部分)、第 2455 號(部分)及第 2459 號(部分)作臨時公眾停車場(只限私家車及輕型貨車)用途	二零二四年四月十七日至二零二七年四月十六日
38	A/YL-NTM/470	在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗牛潭尾第 104 約多個地段和毗連政府土地作臨時過渡性房屋連附屬設施用途	二零二四年四月五日至二零二七年四月五日
39	A/YL-NTM/471	在劃為「政府、機構或社區」地帶、「住宅(甲類)1」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗牛潭尾第 105 約多個地段和毗連政府土地作臨時過渡性房屋連附屬設施用途	二零二四年四月五日至二零二七年四月五日
46	A/YL-LFS/510	在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2019 號(部分)、第 2037 號(部分)、第 2038 號(部分)、第 2054 號(部分)及第 2055 號(部分)作臨時貨倉存放塑膠及零售粒狀塑膠用途	二零二四年五月十五日至二零二七年五月十四日

項目編號	申請編號	續期申請	續期的期限
51	A/YL-PS/705	在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 270 號餘段、第 271 號餘段、第 272 號餘段、第 272 號 B 分段、第 272 號 C 分段、第 272 號 D 分段、第 272 號 E 分段、第 272 號 F 分段、第 272 號 G 分段及第 273 號餘段作臨時公眾停車場(私家車、輕型貨車及中型貨車)用途	二零二四年五月十五日至二零二七年五月十四日
53	A/YL-PS/707	在劃為「休憩用地」地帶及「住宅(戊類)2」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 1342 號(部分)作臨時停車場(私家車及客貨車)用途	二零二四年四月七日至二零二七年四月六日

(b) 為臨時規劃許可續期六年的申請

項目編號	申請編號	續期申請	續期的期限
42	A/YL/318	在劃為「住宅(甲類)1」地帶的元朗公庵路第 120 約地段第 1890 號 C 分段餘段(部分)和毗連政府土地作臨時商店及服務行業(地產代理)用途	二零二四年四月七日至二零三零年四月六日

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 739 次會議記錄  
(會議日期：二零二四年四月五日)

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，至二零二七年四月五日止

項目編號	申請編號	規劃申請
9	A/SK-PK/294	擬在劃為「康樂」地帶的西貢大涌口路徑第 217 約地段第 767 號、第 769 號及第 770 號(部分)經營臨時商店及服務行業，並闢設附屬辦公室
14	A/NE-TKL/744	擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺第 76 約地段第 1504 號 B 分段、第 1505 號、第 1506 號、第 1509 號餘段及第 1510 號餘段和毗連政府土地闢設臨時貨倉及露天存放建築材料
17	A/NE-TKLN/76	擬在劃為「康樂」地帶及「鄉村式發展」地帶的打鼓嶺北松園下第 78 約地段第 384 號 B 分段餘段經營臨時商店及服務行業(地產代理)
20	A/NE-TK/795	在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔龍尾第 28 約地段第 214 號 A 分段第 1 小分段(部分)、第 214 號 B 分段第 1 小分段(部分)及第 214 號 A 分段餘段(部分)經營臨時食肆(餐廳戶外座位區)
21	A/YL-KTN/961	在劃為「農業」地帶的元朗錦田七星崗第 110 約地段第 176 號(部分)、第 178 號(部分)、第 179 號餘段(部分)、第 205 號(部分)、第 206 號(部分)及第 207 號餘段(部分)闢設臨時私人停車場(貨櫃車除外)，以及進行填土工程
22	A/YL-KTN/988	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 110 約地段第 71 號餘段闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬辦公室，以及進行填土工程
23	A/YL-KTN/992	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 107 約地段第 1244 號(部分)、第 1245 號(部分)、第 1246 號(部分)及第 1247 號(部分)闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施，以及進行填土工程



項目編號	申請編號	規劃申請
24	A/YL-KTN/993	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田逢吉鄉第 107 約地段第 1226 號 C 分段、第 1227 號 B 分段、第 1227 號 C 分段及第 1230 號 A 分段闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施，以及進行相關的填土工程
26	A/YL-KTN/995	擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田逢吉鄉第 107 約地段第 1452 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)連附屬設施，以及進行相關的填土工程
33	A/YL-PH/991	擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 1869 號(部分)、第 1870 號(部分)、第 1872 號(部分)、第 1873 號(部分)、第 1875 號餘段(部分)、第 1876 號及第 1877 號經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)，並闢設附屬辦公室，以及進行填土工程
54	A/YL-TYST/1258	在劃為「其他指定用途」註明「貯物及工場用途」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗唐人新村第 121 約地段第 2008 號 B 分段餘段、第 2008 號 C 分段第 1 小分段、第 2008 號 E 分段餘段及第 2008 號 F 分段第 1 小分段餘段闢設臨時物流中心，以及存放回收物料的貨倉
55	A/YL-TYST/1259	擬在劃為「住宅(丙類)」地帶及「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 1319 號、第 1320 號 A 分段、第 1320 號餘段、第 1321 號 A 分段、第 1321 號 B 分段、第 1322 號(部分)及第 1323 號(部分)闢設臨時貨倉及露天存放回收物料、流動廁所及建築材料
56	A/YL-TT/615	擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗第 118 約地段第 1005 號 B 分段(部分)闢設臨時貨倉，並作露天貯物用途
57	A/YL-TT/619	擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗第 116 約地段第 3586 號 B 分段餘段(部分)、第 3587 號(部分)及第 3588 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉，並作露天貯物用途

- (b) 下列申請獲批臨時性質的規劃許可，有效期為五年，至二零二九年四月五日止

項目編號	申請編號	規劃申請
10	A/ST/1024	在劃為「工業」地帶的沙田火炭火炭路 9 至 15 號及禾盛街 10 至 16 號海輝工業中心地下 4 號單位(部分)經營商店及服務行業
15	A/NE-TKLN/68	擬在劃為「康樂」地帶的打鼓嶺北第 80 約地段第 35 號餘段、第 36 號、第 42 號餘段、第 43 號、第 44 號、第 45 號餘段、第 59 號餘段及第 64 號 B 分段餘段和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，以及經營商店及服務行業

### 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	
10	申請地點位於沙田火炭。	— 陳承愀先生在沙田火炭擁有一個聯權共有物業

由於陳承愀先生所擁有的聯權共有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。