

二零二四年五月三十一日舉行的城市規劃委員會  
第 1319 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

劉竟成先生

蔡德昇先生

梁家永先生

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光教授

倫婉霞博士

馬錦華先生

徐詠璇教授

鄭楚明博士

鍾錦華先生

葉頌文博士

葉文祺先生

潘樂祺先生

鄧寶善教授

黃煜新先生

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)

區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生

地政總署副署長／一般事務

蔡嫻珍女士

規劃署署長

鍾文傑先生

規劃署副署長／地區

譚燕萍女士

秘書

**因事缺席**

黃幸怡女士

張李佳蕙女士

何鉅業先生

呂守信先生

陳遠秀女士

黃傑龍教授

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

高級城市規劃師／城市規劃委員會

楊志成先生

## 議程項目1

[公開會議]

### 通過第 1318 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 第 1318 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於二零二四年五月十四日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准大嶼山南岸分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/SLC/23)、馬鞍山分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/MOS/28)，以及筲箕灣分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/H9/20)。核准分區計劃大綱圖一事於二零二四年五月二十四日在憲報公布。

#### (ii) 考慮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(a)《新田科技城分區計劃大綱草圖編號 S/STT/1》(下稱「新田科技城分區計劃大綱圖」)、(b)《米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號 S/YL-MP/7》(下稱「米埔分區計劃大綱圖」)及(c)《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/13》(下稱「牛潭尾分區計劃大綱圖」)的申述的聆聽會安排，徵求委員的同意。

4. 秘書報告，新田科技城分區計劃大綱草圖是一份新圖，用以取代過往新田分區計劃大綱圖，目的是落實「新界北第一階段發展—新田／落馬洲發展樞紐—勘查研究」(下稱「勘查研究」)的經修訂建議發展大綱圖的建議。該勘查研究由土木工程

拓展署(下稱「土拓署」)聯同規劃署委託顧問艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)進行。新田科技城分區計劃大綱草圖的內容涉及把用地劃作擬議公營房屋發展，這項發展將由香港房屋委員會(下稱「房委會」)負責推展，而房屋署為項目的執行機關，草圖亦涉及由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)負責的擬建北環線主線新田站發展。當局因應新田科技城分區計劃大綱圖的制訂，修訂了牛潭尾分區計劃大綱圖，把牛潭尾規劃區北部的地方從牛潭尾分區計劃大綱圖則中剔除，並將之納入新田科技城分區計劃大綱圖內(即牛潭尾分區計劃大綱圖修訂項目 A)。米埔分區計劃大綱圖的修訂包括把先前屬於新田分區計劃大綱圖的部分地方納入其涵蓋範圍並進行改劃，目的是落實由漁農自然護理署(下稱「漁護署」)委託顧問艾奕康公司進行的「《北部都會區發展策略》下建立濕地保育公園系統之策略可行性研究」的建議。新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司首都地產發展有限公司(新田科技城分區計劃大綱圖的 R93)、長春社(新田科技城分區計劃大綱圖的 R105；米埔分區計劃大綱圖的 R6)、香港建築師學會(新田科技城分區計劃大綱圖的 R88)、香港測量師學會(新田科技城分區計劃大綱圖的 R89)、香港城市設計學會(新田科技城分區計劃大綱圖的 R90)、香港觀鳥會(新田科技城分區計劃大綱圖的 R109 及米埔分區計劃大綱圖的 R7)、恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)及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(新田科技城分區計劃大綱圖的 R94 及米埔分區計劃大綱圖的 R1)、港鐵公司(新田科技城分區計劃大綱圖的 R1488)、恒基公司的附屬公司盈邦企業有限公司(米埔分區計劃大綱圖的 R3)、邱達根議員(新田科技城分區計劃大綱圖的 R69)、元朗崇正新村養豬有限責任合作社主席陳建業(新田科技城分區計劃大綱圖的 R72)及嘉道理農場暨植物園(新田科技城分區計劃大綱圖的 R1484 及米埔分區計劃大綱圖的 R1099) 分別提交了申述。下列委員已就此議項申報利益：

- |                                 |   |
|---------------------------------|---|
| 蔡幗珍女士<br>(以地政總署副署長／<br>一般事務的身分) | — 為代表地政總署署長的候<br>補委員，而地政總署署長<br>是房委會委員； |
| 區英傑先生<br>(以民政事務總署               | — 為民政事務總署署長的代<br>表，而民政事務總署署長            |

- 總工程師(工程)的身分) 是房委會轄下的策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員；
- 廖凌康先生 一 為香港測量師學會的前會長及資深專業會員；
- 黃幸怡女士 一 為港鐵的獨立非執行董事；以及在米埔擁有一個物業；
- 何鉅業先生 一 目前與恒基公司、新鴻基公司及艾奕康公司有業務往來；為新世界公司屬下的新世界建好生活的諮詢委員會的成員；以及為香港測量師學會的前會長及資深專業會員；
- 葉頌文博士 一 目前與漁護署、艾奕康公司、長春社、新鴻基公司及元朗崇正新村養豬有限責任合作社有業務往來；為香港建築師學會理事會成員；以及為城市設計學會會員；
- 鄧寶善教授 一 為香港測量師學會專業會員；
- 梁家永先生 一 為香港觀鳥會執行委員會前委員及香港觀鳥會紅耳鵝俱樂部前主席；以及在米埔擁有一個物業；
- 余偉業先生 一 為「要有光」董事和行政總裁，該公司曾接受周大福慈善基金(與新世界公

司有聯繫)的捐款和新世界公司的慈善捐助，涉及數幅位於天水圍用作過渡性房屋的土地；

葉文祺先生

- 一 為團結香港基金副總裁兼公共政策研究院聯席主管，而該機構曾接受恒基公司、新世界公司、周大福集團有限公司(與新世界公司有聯繫)及嘉道理家族的捐款；為創新科技及工業局委託進行有關新田地區創新及科技用途發展計劃顧問研究的其中一名顧問；為北部都會區諮詢委員會委員；以及邱達議員是團結香港基金的其中一名顧問；以及

黃煥忠教授

- 一 為北部都會區諮詢委員會委員。

5. 委員備悉，黃幸怡女士和何鉅業先生因事未能出席會議。由於蔡囀珍女士、區英傑先生、余偉業先生、葉文祺先生和葉頌文博士涉及直接利益，委員同意他們可留在席上，但不應參與討論。由於廖凌康先生、鄧寶善教授和黃煥忠教授所涉利益間接，而梁家永先生沒有參與提交有關的申述，而且他所擁有的物業並非直接望向新田科技城和修訂項目所涉用地，因此委員同意他們可參與討論。

6. 鍾錦華先生申報了一項利益，因為他是前土拓署署長，在任期為二零一五年至二零一六年，在該段期間，新田區內的規劃及發展項目屬於土拓署署長的工作範圍。委員同意，由於鍾先生當時是履行土拓署署長這身分的公職，而且已於二零一八年退休，因此認為他所申報的利益屬間接性質，故他可參與討論。

7. 秘書簡介說，三份分區計劃大綱草圖在二零二四年三月八日根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱，就新田科技城分區計劃大綱草圖而言，城規會收到 1 644 份申述。由於當中有 54 份申述的身分資料有遺漏，另有 46 份申述逾期提交，故這些申述須視為無效及不曾作出，因此有效的申述為 1 544 份。就米埔分區計劃大綱草圖而言，城規會收到 1 176 份申述。由於當中有 30 份申述的身分資料有遺漏，另有 44 份申述逾期提交，故這些申述須視為無效及不曾作出，因此有效的申述為 1 102 份。至於牛潭尾分區計劃大綱草圖，城規會收到三份有效申述。

8. 鑑於與新田科技城發展有關的申述性質相似，而且三份分區計劃大綱圖有大量申述的內容相同(尤其是新田科技城及米埔兩份分區計劃大綱圖)，因此建議把關於三份分區計劃大綱圖的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。為確保聆聽有效率地進行，無論申述人就多少份分區計劃大綱圖提交了申述，每名申述人在聆聽部分中最多獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二四年六月／七月底由城規會全體委員考慮有關的申述。考慮到新田科技城發展的歷史，以及為方便委員了解有關建議(尤以新委員為然)，在申述文件發出後及在申述聆聽展開前，秘書處暫定在二零二四年六月底為委員安排一場背景簡介會及往新田實地視察。

9. 經商議後，城規會同意上文第 8 段的聆聽會安排。

## 沙田、大埔及北區

### 議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-LYT/821

擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的

粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1644 號 A 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 10970 號)

---

[此議項以廣東話進行。]



簡介和提問部分

10. 以下規劃署的代表、申請人及申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

陳巧賢女士 一 沙田、大埔及北區規劃專員

黃楚娃女士 一 高級城市規劃師／北區

申請人

李樂恆先生

申請人的代表

李官養先生

文家齊先生 一 正宏工程顧問公司

11. 主席歡迎各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序。她繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

12. 規劃署高級城市規劃師／北區黃楚娃女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10970 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。由於自考慮有關的第 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不支持這宗申請的意見。

13. 主席接着請申請人及其代表闡述這宗覆核申請。

14. 申請人的代表文家齊先生作出陳述，要點如下：

- (a) 申請人於二零二零年從先前的土地擁有人購入申請地點，當時具有有效的規劃許可，可供在申請地點興建小型屋宇(下稱「先前的規劃許可」)。申請人在購入申請地點前曾諮詢地政總署，確認申請人憑

藉先前的規劃許可在申請地點興建小型屋宇是否合法，並收到肯定的回應。申請人直到去年才知悉先前的規劃許可已失效；以及

- (b) 正如規劃署的代表所提及，城規會自二零一五年八月起正式採取較審慎的態度考慮小型屋宇發展申請。然而，先前的申請於二零一七年(即城規會採取較審慎的態度後)獲得批准，不明白為何現時這宗申請只因由另一名申請人提出便被拒絕。

15. 申請人李樂恆先生和申請人的父親李官養先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他們是流水響的原居村民。申請人先前曾於二零一九／二零二零年度提交規劃申請，擬於他在流水響擁有的一幅用地興建小型屋宇。然而，有關申請被城規會拒絕，主要理由是擬議小型屋宇位於「鄉村式發展」地帶範圍外；
- (b) 他們繼而尋找替代用地，然後物色李官養先生的朋友所擁有的申請地點。李先生的朋友已屆老年，決定不憑藉先前的規劃許可在申請地點推展小型屋宇發展。他們於二零二零年購入申請地點前曾諮詢地政總署，並獲悉可憑藉先前的規劃許可在申請地點興建小型屋宇；
- (c) 申請人曾透過位於粉嶺的地政處提出小型屋宇的批地申請，但有關申請的處理程序因疫情而受到拖延。二零二三年十月，他們獲告知先前的規劃許可已失效，須重新提出規劃申請，他們對此感到驚訝；以及
- (d) 申請地點是先前一項小型屋宇發展的規劃許可所覆蓋的地點。現時這宗申請只因由另一名申請人提出便被拒絕，做法並不合理。

16. 規劃署的代表、申請人及申請人的代表陳述完畢，主席繼而邀請委員提問。

17. 一些委員提出以下與考慮目前這宗申請有關的問題：

- (a) 留意到編號 A/NE-LYT/629 的申請(獲小組委員會於二零一七年六月二十三日批准的先前申請)和目前這宗申請都是在城規會於二零一五年八月正式採取更審慎的態度以考慮小型屋宇發展申請前提交並由城規會考慮。當時主要考慮哪些因素以致建議拒絕目前這宗申請，以及由不同申請人提交目前這宗申請是否為拒絕申請的一項關鍵因素；以及
- (b) 留意到小組委員會在二零一七年考慮該宗先前申請時予以從寬考慮，理由如文件第 7.4 段所述，申請地點附近有獲批准的小型屋宇申請，預期在當區會形成新的鄉村羣，而據文件圖 A-3 所示，這樣的鄉村羣尚未形成，那麼對先前申請的從寬考慮是否適用於目前這宗申請，以及位於申請地點以南獲批准的小型屋宇發展項目延遲落實是否為建議拒絕目前這宗申請的另一項主要理由；

18. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士借助實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 考慮申請時，已參考《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」)。根據「臨時準則」第(d)項準則(夾附於文件附件 A 附錄 II)，新界豁免管制屋宇／小型屋宇申請倘涉及有效期已屆滿的規劃許可，會按個別情況考慮。一般而言，擬議發展倘不符合「臨時準則」的規定，通常不獲批准。不過，倘個案情況特殊而有充分理由，例如申請地點屬現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤、或小型屋宇批地的處理程序已處於後期階段，申請則或可從寬考慮；
- (b) 該宗先前的申請於二零一七年六月二十三日獲小組委員會批准，主要是考慮到附近已有處於不同發展階段的獲批准小型屋宇申請，且預期在當區會形成

新的鄉村羣。先前的規劃許可隨後於二零二一年六月二十三日失效；以及

- (c) 至於目前這宗申請，是由與該宗先前申請不同的申請人提交，而該宗先前申請已經失效，以致不能把小型屋宇批地的處理程序視為處於後期階段。此外，如文件圖 A-3 的航攝照片及圖 A-2a 的地盤平面圖所示，緊貼申請地點周邊的是一些寮屋／臨時構築物，而不是現有的新界豁免管制屋宇／小型屋宇。當區並沒有如預期般形成新的鄉村羣（即在申請地點以南的鄉村羣）。因此，申請地點亦不能視為現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤。鑑於上述情況，對先前申請的從寬考慮並不適用於目前這宗申請。

19. 一名委員問及城規會是由何時開始採用「臨時準則」考慮小型屋宇發展的申請。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士回應時解釋說，「臨時準則」最初在二零零零年頒布，其後在二零零七年修訂。雖然城規會一直都是採用「臨時準則」所訂明的同一套準則，但由二零一五年八月起，城規會在考慮小型屋宇發展申請時採取較為審慎的態度，也就是說，在考慮可用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求時，會較為着重由地政總署提供的尚未處理的小型屋宇申請數目，而非由原居民代表提供的未來 10 年小型屋宇需求預測。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士回應該名委員的進一步提問時表示，小組委員會在二零一七年批准先前的申請，以及在二零二四年拒絕目前這宗申請時所採用的都是「臨時準則」內訂明的相同準則，包括足以為從寬考慮提供充分理由的特殊情況，以及在考慮小型屋宇發展的土地供應方面所採取的較審慎態度。

20. 有委員問及小組委員會在考慮申請地點先前和目前的申請時是否前後一致和有充分理由。主席就各方面扼要重述，當小組委員會於二零一七年六月二十三日考慮先前的申請時，已於二零一七年二月十七日批准了多宗涉及在申請地點以南進行小型屋宇發展的同類申請，故小組委員會有理由預期新的鄉村羣正在該區形成，因而將申請地點視為小型屋宇發展的騰空地盤，並基於這個理由在批准先前的申請時予以從寬考慮。規劃

署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士認同以上所述。然而，當小組委員會於二零二四年一月考慮目前這宗申請時，申請地點以南的獲批准小型屋宇申請仍未落實，新的鄉村羣尚未形成。考慮到申請地點並不被視為現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤，加上小型屋宇批地的處理程序並非處於後期階段(如上文所闡述)，小組委員會沒有對目前這宗申請(先前的規劃許可的有效期已屆滿)予以從寬考慮。

21. 申請人的代表文家齊先生和申請人李樂恆先生質疑為何「沒有形成」鄉村羣會影響目前這宗申請，以及為何同樣在「沒有形成」鄉村羣的情況下先前的申請會獲得批准，但目前這宗申請卻不獲批准。此外，小型屋宇發展不僅涉及規劃申請程序，亦涉及其他程序，例如屬地政總署職權範圍的程序，可能需要很長時間處理。申請人的代表重申，申請人曾諮詢地政總署，並獲告知可根據先前的規劃許可繼續進行小型屋宇發展，但直至二零二三年申請人才得悉先前的規劃許可的有效期已屆滿。他亦質疑，倘同一名申請人提出目前這宗申請或就先前的規劃許可提出延期展開發展的申請，城規會會如何作出考慮。此外，城規會亦應考慮疫情影響了當局在申請地點以至其南面地區的那些小型屋宇的批地進度。

22. 應主席邀請，規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士借助實物投影機，闡述位於申請地點以南的已獲批准小型屋宇發展的背景。涉及申請地點以南的 13 宗獲批准的小型屋宇發展申請(申請編號 A/NE-LYT/604 至 A/NE-LYT/616)於二零一二年首次獲批給許可，亦即在城規會採取更為審慎態度審批申請之前。當局批准這些申請時所考慮的其中一項因素，是可用作發展小型屋宇的土地供不應求，而有關估算根據的是由地政總署所提供的小型屋宇申請數字和由原居民代表所提供的未來 10 年的小型屋宇需求預測。小組委員會於二零一七年從寬考慮該 13 宗其後的申請，是由於附近有申請已獲得批准的小型屋宇發展正在進行中，發展階段各有不同，新的鄉村羣正在該區逐步形成。此外，小組委員會曾分別於二零二三年和二零一八年從寬考慮並批准了一些擬在申請地點附近興建小型屋宇的申請(編號 A/NE-LYT/808 及 A/NE-LYT/665 至 667)，理由是附近有申請已獲得批准的小型屋宇發展正在進行中，發展階段各有不同，預計新的鄉村羣會在該區形成，以及／或者該等申請的申請人與先前相同。這些獲從寬考慮後批准的申請亦

是規劃署所參考的個案。然而，如上所述，並沒有類似的從寬考慮因素可適用於目前這宗申請。

23. 應主席邀請，地政總署副署長／一般事務蔡幗珍女士解釋說，地政總署通常不會就市民應否為興建小型屋宇而收購某些土地提供意見。一般而言，審核小型屋宇批地申請涉及很多程序，例如確認申請人的原居村民身份(包括作出身份聲明及解決因收到反對意見而引起的爭議)；在部門之間傳閱污水處理建議／排水建議和地盤平整計劃；解決劃分地段範圍引起的銜接問題；以及視乎需要查證規劃許可是否有效等。即使小型屋宇批地申請獲得批出，在可以展開建築工程前，可能還有一些場地上的技術問題需要申請人先行跟進。要辦理及解決所有這些程序和問題可能需時甚長。至於目前這宗申請的小型屋宇批地事宜，現時處於確認申請人的原居村民身份和處理收到的反對意見的階段。關於申請地點以南那些已獲得小型屋宇批地的用地，她手頭上並沒有該地最新情況的資料。

24. 就申請地點附近已獲批准興建小型屋宇的規劃申請，一些委員提出以下問題：

- (a) 該等已獲批准的申請是否已落實執行，相關小型屋宇批地現時處於什麼狀況；
- (b) 編號 A/NE-LYT/604 至 A/NE-LYT/616 的申請在二零一七年獲批給許可，主要理由是否有關申請曾在二零一二年獲得批准。倘這個是主要批准理由，那麼既然目前這宗申請同樣先前曾獲批給規劃許可，從而或會令申請人對其獲得批准有合理期望，則目前這宗申請還涉及什麼使其有別於上述申請的考慮因素；以及
- (c) 就申請編號 A/NE-LYT/604 至 A/NE-LYT/616 而言，於二零一七年批出的規劃許可或許已經失效。倘這些規劃許可已失效，那麼若由相同的申請人提出規劃申請，而且一旦申請獲得批准，所涉的用地又很可能有助原本預計出現的新鄉村羣形成，規劃署會否建議批准這些申請。

25. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士借助實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 所有已獲批准的小型屋宇發展尚未落實。根據地政總署表示，雖然有關申請(申請編號 A/NE-LYT/604 至 A/NE-LYT/616)的小型屋宇批地申請已獲分區地政處批出，但在建造工程展開前仍有一些程序和問題需要處理或解決。至於申請編號 A/NE-LYT/808 及 A/NE-LYT/665 至 667，小型屋宇的批地申請仍在處理階段；
- (b) 新界豁免管制屋宇／小型屋宇申請倘涉及有效期已屆滿的規劃許可，則會按個別情況考慮。上文第 22 段已列出申請編號 A/NE-LYT/604 至 A/NE-LYT/616 的主要考慮因素。一般而言，規劃署會考慮規劃歷史(包括是否有先前已獲批准的申請與申請地點有關)、政府部門及公眾的意見、「鄉村式發展」地帶內是否有可供小型屋宇發展的土地，以及是否如「臨時準則」載述的情況，即申請地點是否屬現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤，以及相關的小型屋宇批地程序是否已處於後期階段等。現時，申請地點附近一帶尚未如先前所預期，出現新的鄉村羣。因此，申請地點不可視為屬現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤，因而亦未能根據「臨時準則」給予從寬考慮；以及
- (c) 申請編號 A/NE-LYT/604 至 A/NE-LYT/616 的規劃許可已延期至二零二五年。

26. 一名委員詢問有關申請地點四周緊鄰且建有臨時構築物的地方所屬的土地類別，並認為如該些土地屬私人土地，將更適合用作小型屋宇發展。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士回應時表示，該些臨時構築物主要作為住用用途的寮屋，位於私人土地，目前並無收到小型屋宇發展的規劃申請或批地申請，此外，該些構築物只是寮屋，因此其存在並不會使申請地點成為「臨時準則」指明屬現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤。

27. 應主席邀請，秘書扼要重述「臨時準則」第(d)項準則有關從寬考慮的主要考慮因素。在考慮涉及規劃許可有效期已屆滿的新界豁免管制屋宇／小型屋宇申請，其中一個可給予從寬考慮的特殊情況是，相關的小型屋宇批地程序是否已處於後期階段，而有關申請是由同一申請人提交亦是重要指標之一。正如地政總署副署長／一般事務蔡幗珍女士指出，處理小型屋宇的批地申請涉及多個程序，可能需時很長。倘現正獲考慮的申請與先前獲批准的申請均由同一申請人提交，則有關的小型屋宇批地程序或已通過初期階段。有關小型屋宇批地申請的進展，將會諮詢地政總署的意見。至於有關騰空地盤的特殊情況，將會因應申請地點四周是否被現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇包圍而作出考慮。儘管如此，在批准先前的申請時，曾考慮到申請地點附近一帶涉及在數個月前已獲城規會批准的小型屋宇申請，而所有這些申請是連同先前的申請由同一申請人提交，因此預計該處正在形成新的鄉村羣亦屬合理。根據記錄，申請地點南面獲規劃許可批准所覆蓋的用地，已獲分區地政處批地建造小型屋宇。不過，有關建造工程尚未展開，新的鄉村羣亦未形成，這或許是基於地政總署副署長／一般事務蔡幗珍女士先前所解釋的各種原因。

28. 一名委員詢問，當局是否已把「由另一名不同的申請人所提交的申請會被視為未進入後期階段」這項考慮因素記錄在案並公布周知。秘書回應時表示，重點在於小型屋宇的批地程序是否已經處於後期階段，而有關資訊載於「臨時準則」。

29. 一名委員就規劃許可的有效期作出提問。秘書回應時表示，永久發展項目的規劃許可有效期一般為四年，之後便會失效。申請人可申請延長展開該項發展的期限最多四年。

30. 一些委員問及申請地點的小型屋宇批地申請進度現時處於哪個階段，以及能否被視為已經處於後期階段。地政總署副署長／一般事務蔡幗珍女士作出回應時表示，確認申請人原居村民身分的程序仍有待核實，而且有收到表示反對的意見。考慮到上述情況，以及所涉及的整個小型屋宇批地的處理程序，這宗申請仍處於較早期階段，而不是後期階段。



31. 兩名委員向申請人作出以下提問：

- (a) 注意到粉嶺區鄉事委員會主席、首副主席及副主席所提出的公眾意見，他們表示對申請人原居村民的身分及其與流水響和簡頭村的關係作出反對；以及
- (b) 注意到申請人聲稱他在二零二一年提交小型屋宇的批地申請，有沒有關於這宗小型屋宇批地申請的處理程序，或申請人與分區地政處之間的會面的相關記錄。

32. 申請人李樂恆先生、申請人的父親李官養先生及申請人的代表文家齊先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點先前的土地擁有人是鶴藪的原居村民，而申請人和他的父親則是流水響的原居村民。該三個鄉村(即鶴藪、流水響和簡頭村)互相毗鄰，因此可以被視作同一村落。他重申，申請人是原居村民，並已在二零二一年內六月十五日就其身分作出聲明。申請人的父親表示可以就此向粉嶺區鄉事委員會澄清；以及
- (b) 申請人與分區地政處之間的會面並無官方記錄。在流水響進行小型屋宇發展的規劃申請遭拒絕之後，申請人在二零二零年購入申請地點，並在二零二一年提交小型屋宇批地申請。申請人隨後在二零二一年至二零二三年間聯繫分區地政處五次，並獲告知處理程序因疫情受阻。由於申請人的原居村民身分聲明已於二零二一年六月十五日完成，因此小型屋宇批地的處理程序應已處於後期階段。

33. 一名委員要求當局確認倘若「鄉村式發展」地帶內沒有供小型屋宇發展的土地不足的問題，小型屋宇發展應否盡量限於「鄉村式發展」地帶內，而非延伸至其他土地用途地帶，例如「農業」地帶。主席回應時確認，按照城規會現行做法，倘若「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供興建小型屋宇，通常會採取較嚴謹的審批方法。除非申請的情況特殊而需要予以從寬考慮，否則城規會不會支持在「鄉村式發展」地帶外的小型屋

字發展申請。例如，申請地點以南「農業」地帶內的小型屋宇申請於二零一七年獲批准，有關規劃許可現已延長至二零二五年。該等申請最初於二零一二年獲批准，早於城規會自二零一五年八月起正式採取更審慎的態度審批小型屋宇發展申請。二零一二年，基於對小型屋宇的整體需求，「鄉村式發展」地帶內供小型屋宇發展的土地短缺。二零一七年，有關申請是由相同的申請人提交的，城規會在批准此等申請時，除計及其他因素外，亦予以從寬考慮。倘若此等申請於二零一七年由不同申請人提交，則應經過更嚴謹的審批方式，城規會未必予以從寬考慮。

34. 兩名委員詢問先前申請及該等位於申請地點以南的申請於二零一七年獲批准時的小型屋宇需求和可供用作小型屋宇發展土地數字。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士借助投影片作出回應，她簡介簡頭村內對小型屋宇的相關需求及可供應付小型屋宇需求的土地情況。就申請編號 A/NE-LYT/604 至 A/NE-LYT/616 而言，可供使用的土地約 2.32 公頃，可興建 92 幢小型屋宇，足以應付 74 宗尚未處理的小型屋宇申請。然而，倘若以二零一二年該等申請首次獲批准時的情況計算，計及尚未處理的小型屋宇申請數目及 10 年小型屋宇需求預測，土地供應將不足以應付對小型屋宇的需求。至於先前在申請地點的申請，儘管在採取更審慎方式的情況下，「鄉村式發展」地帶內供小型屋宇發展的土地沒有不足問題，但城規會亦將附近有已獲批准且處於不同發展階段的小型屋宇發展這項因素納入考慮。

[徐詠璇教授在答問部分進行期間離席。]

35. 由於委員再無提問，主席表示覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在申請人及其代表離席後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、申請人及其代表出席會議。他們此時離席。

#### 商議部分

36. 為方便討論，主席請秘書扼要重述相關的小型屋宇申請的背景及考慮因素，以及所涉的主要問題。有關內容撮述如下：

- (a) 城規會於二零一五年採取較審慎的態度之前，在考慮可用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求時，會計入地政總署提供的尚未處理小型屋宇申請數目，以及由原居民村代表提供的未來 10 年的小型屋宇需求量預測。城規會自二零一五年八月起正式採取較審慎的態度以來，已較着重地政總署提供的尚未處理小型屋宇申請數目，因為難以核實由原居民村代表提供的未來 10 年的小型屋宇需求量預測。倘「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地足以應付尚未處理的小型屋宇申請，城規會便會認為可用作發展小型屋宇的土地並非供不應求，故通常不會從寬考慮「鄉村式發展」地帶外的申請；
- (b) 關於位於申請地點以南的小型屋宇羣(即編號 A/NE-LYT/473 至 A/NE-LYT/485)(有關的申請地點在文件圖 A-2a 上以橙色斜線標示)，小組委員會已於二零一二年批准這些申請，其中一個理由是「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇的整體需求。小組委員會在二零一七年考慮下述小型屋宇申請(即編號 A/NE-LYT/604 至 A/NE-LYT/616)時，儘管按照較審慎的態度而言有足夠土地可供應付尚未處理的小型屋宇申請，但除其他因素外，小組委員會考慮到有關申請是由與先前獲批准的申請相同的申請人就這些申請地點提出申請，故從寬考慮並批准這些申請。此做法反映小型屋宇批地的處理程序已處於後期階段，而容許更多時間作出處理的做法合理。分區地政處其後批准在這些申請地點上興建小型屋宇，但獲批准的小型屋宇尚未落實興建；
- (c) 位於主要屋宇羣以北的三宗小型屋宇申請(在文件圖 A-2a 上以綠色標示)情況類似，因為均涉及先前於二零一四年獲批給的規劃許可(編號 A/NE-LYT/545)，而其後的申請(編號 A/NE-LYT/665 至 667)於二零一八年均獲得從寬考慮並獲得批准。分區地政處仍在處理這些申請

地點建小型屋宇批地申請，而獲批准的小型屋宇尚未落實興建；以及

- (d) 二零一七年，小組委員會批准申請地點上的先前申請，原因是考慮到附近有小型屋宇申請獲批，預計可以在當區組成新的鄉村羣。申請地點當時沒有涉及先前的規劃許可，故根據「臨時準則」第(d)項準則作出從寬考慮的做法，當時並不適用於該宗先前申請。至於現時這宗申請，按照較審慎的做法而言，「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地沒有供不應求，故不適合根據「臨時準則」第(a)及(b)項準則所述，從寬或從優考慮這宗申請。關於根據「臨時準則」第(d)項準則處理先前獲批給規劃許可已失效的申請，由於現時這宗申請是由另一名申請人提交，因此不能把小型屋宇批地的處理程序視為處於後期階段。此外，先前預計的新鄉村羣仍未組成，而且緊連申請地點北面、東面及南面的地方建有寮屋構築物。因此，申請地點並非現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤。考慮到上述因素，以及「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的土地並非供不應求，故按照「臨時準則」各項評審準則給予從寬或從優考慮，並不適用於現時這宗申請。

37. 大部分委員同意規劃署不批准這宗申請的建議，委員的主要意見如下：

- (a) 申請地點涉及一項先前的規劃許可，而該項規劃許可已於二零二一年失效。儘管申請人可能因先前的規劃許可而抱有合理期望，認為這宗申請可獲批准，但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」，這宗申請難以獲從寬考慮；
- (b) 先前的申請於二零一七年獲批准，而目前這宗申請並非由同一名申請人提交。只有當同一名申請人曾盡力落實獲批准的小型屋宇發展，以及有關的小型屋宇批地申請需要更多時間處理，申請才應獲從寬

考慮。這宗申請由不同的申請人提交，相關小型屋宇批地申請的處理程序亦不能視作處於後期階段；

- (c) 申請地點南面有獲批准的小型屋宇申請，原先預計於二零一七年形成的新的鄉村羣仍未形成。因此，申請地點四周均是空地和臨時寮屋構築物，難以視作現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤；
- (d) 以較為審慎的取態而言，「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非供不應求。現行的規劃原則是把小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內會較為合適，而有關的原則應予恪守，因為可使發展模式較具條理，並在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益；
- (e) 考慮到「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非供不應求，申請地點也並非現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤；以及小型屋宇批地申請的處理程序並非處於後期階段，有委員關注如果這宗申請獲批准，會否令不符合「臨時準則」的同類申請湧現；以及
- (f) 不清楚為何申請人在提交這宗申請前，不先向粉嶺鄉事委員會釐清他的原居村民身分。

38. 數名委員表示，當局或可從寬考慮批准這宗申請，而他們的主要意見如下：

- (a) 如在申請地點附近有新的小型屋宇發展申請(例如現時被臨時構築物佔用的私人土地)，城規會在考慮有關申請時應採取更加嚴格的方針。不過，申請地點先前已有規劃許可，只是現時的申請是由另一名申請人提出；
- (b) 由於申請地點先前已獲得規劃許可，因此並非不適合興建小型屋宇。如果提出先前申請的申請人如期

推展已獲批准的小型屋宇，申請人或早已在申請地點興建小型屋宇；以及

- (c) 至於周邊環境，儘管申請地點南面已獲批准的小型屋宇申請仍未開始建造，但由於大部分申請地點的小型屋宇批地申請已獲地政處批出，而規劃許可亦已延期至二零二五年，與二零一七年的情況相比，落實有關已獲批准的小型屋宇發展的條件較為有利。鑑於「臨時準則」並無改變，當局認為批准先前申請的類似考慮因素(即附近有處於不同發展階段的已獲批准的小型屋宇申請)亦應適用於現時的申請。與此同時，申請地點是否不能被視為騰空地盤，仍未清楚。

39. 應主席邀請，地政總署副署長／一般事務蔡囑珍女士作出陳述，以供委員參考，要點如下：

- (a) 申請人表示，他曾獲邀出席會面，並申報其原居村民身分。在正常情況下，這些都是小型屋宇批地過程初期的常規程序。然而，當局收到反對意見，因此當局如要作出裁定，小型屋宇批地的處理程序仍處於較早階段；
- (b) 關於申請人的原居村民身分，北區民政事務專員在其就是次申請所提出的意見中澄清，粉嶺區鄉事委員會主席、首副主席及副主席反對有關申請，主要理由是申請人並非簡頭村的原居村民。現時處理的小型屋宇批地涉及跨村小型屋宇申請，而這種性質的區內人士反對意見或需時解決；以及
- (c) 關於申請地點南面已獲規劃許可的小型屋宇羣，若與二零一七年處理申請地點先前的規劃申請時相比，該小型屋宇羣現已獲批地許可，故落實機會相對較高。

40. 關於對「臨時準則」第(d)項準則的詮釋，規劃署署長鍾文傑先生表示，申請倘涉及有效期已屆滿的先前規劃許可，其中一個可獲從寬考慮的特殊情況是申請地點屬現有新界豁免管

制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤。重點在於「現有」新界豁免管制屋宇／小型屋宇。有別於涉及先前的規劃許可的申請編號 A/NE-LYT/665 至 667，申請地點的先前申請屬新申請，小組委員會曾考慮(其中包括)附近有已批准並處於不同發展階段的小型屋宇申請，並於二零一七年批准該宗先前申請。然而，由於一些已獲得規劃許可的小型屋宇發展並無落實，小組委員會於近年傾向較多按照「臨時準則」第(d)項準則所述的意向行事，即只有位於現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的地盤才會視為騰空地盤。至於目前這宗申請，如航攝照片所示，申請地點附近的地方大多空置，並無正在施工或已落成的小型屋宇。城規會應遵照「臨時準則」對「騰空」地盤的詮釋。

41. 三名委員有以下的一般意見和建議：

- (a) 應向公眾清楚說明，地政總署或其他相關政府部門不會就申請人應否取得某幅用地作小型屋宇發展提供意見；
- (b) 或許可提供清晰的資料，說明小型屋宇批地的處理程序處於哪個階段可視為後期階段；以及
- (c) 形容城規會在考慮新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的申請時採取“**a more cautious approach**”時，中文用詞上可考慮採用「收緊了考慮準則」，以取代目前的「採取更審慎態度」。

42. 由於委員沒有進一步補充，主席總結說，大部分委員不支持這宗申請，他們的主要意見載於上文第 37 段。由於目前這宗申請並非由先前的規劃許可的同一申請人提交、申請地點並非現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤、小型屋宇批地的處理程序並非處於後期階段，以及「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用作小型屋宇發展，因此不應批准這宗申請。

[陳振光教授、黃煥忠教授、鄭楚明博士、蔡德昇先生和余偉業先生於商議部分期間離席。]

43. 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。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。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。申請地點並不是現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤，而批准小型屋宇的處理程序亦不是處於後期階段；以及
- (b) 簡頭村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要預算用作興建小型屋宇的土地可供使用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內會較為合適。」

## 西貢及離島區

### 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/SK-TMT/78

擬在劃為「綠化地帶」的西貢早禾坑第 252 約地段第 19 號 A 分段及第 220 號 A 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 10971 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

44. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

鄭弘毅先生

— 西貢及離島規劃專員



45. 主席歡迎各人到席，並告知委員，申請人及其代表已表示不會出席會議。她繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

46. 規劃署西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10971 號詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括申請地點及周邊地區、申請人的建議及理據、城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)的決定、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不支持這宗申請的意見。

47. 規劃署的代表簡介完畢，主席遂請委員提問。

48. 委員沒有提問。主席多謝規劃署的代表出席會議。他此時離席。

#### 商議部分

49. 主席表示，申請人沒有出席覆核聆聽會。由於自小組委員會考慮這宗申請以來，規劃情況並無重大改變，委員同意小組委員會的決定，並同意應駁回這宗覆核申請。

50. 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「綠化地帶」的規劃意向，有關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。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向；

(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，而這宗申請沒有特殊情況支持有關發展；以及

- (c) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為早禾坑「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。」

### 議程項目5

[公開會議]

### 其他事項

[會議以廣東話進行。]

51. 餘無別事，會議於下午五時零五分結束。