

元朗區議會城鄉規劃及發展委員會
2025 年第一次會議記錄

日期：2025 年 2 月 13 日（星期四）

時間：下午 2 時 30 分至下午 3 時 25 分

地點：元朗橋樂坊 2 號元朗政府合署 13 樓元朗區議會會議廳

出席者

主席：鄧賀年議員，MH
副主席：李啟立議員
議員：文亦揚議員
文祿星議員，MH
文嘉豪議員，JP
王曉山議員
司徒駿軒議員
余仲良議員
呂堅議員，MH
李靜儀議員
沈豪傑議員，BBS，JP
林宗賢議員
林偉明議員
林添福議員
林慧明議員
姚國威議員，MH
施駿興議員
徐君紹議員
徐偉凱議員
袁敏兒議員，MH
張偉琛議員
梁明堅議員
梁業鵬議員
莊健成議員，MH，JP
郭永昌議員
陳嘉輝議員
陳燕君議員
湛家雄議員，BBS，MH，JP
湯德駿議員
程振明議員

馮振榮議員
黃元弟議員，MH
黃紹聰議員
黃穎灝議員
劉桂容議員
鄧志強議員，MH
鄧善恒議員
鄧鎔耀議員
譚德開議員
蘇淵議員

增選委員： 文貴壽先生
邱帶娣女士，BBS，MH
鄧國豐先生
鄧焯倫先生
鄧穎宗先生
蔣石耀先生
黎存禮先生

秘書： 黃卓湓女士 元朗民政事務處一級行政主任（區議會）

列席者

徐寶玲女士 元朗民政事務處高級聯絡主任（2）
杜繼祖先生 土木工程拓展署工程師／16（西）
沈樂然先生 水務署工程師／新界西區（分配 5）
高旖楓女士 地政總署專業事務秘書（元朗地政處）
招志揚先生 規劃署高級城市規劃師／元朗西 2

議程第二項

黃立基先生 規劃署高級城市規劃師／檢控 2

* * * * *

歡迎詞

主席歡迎各位委員及部門代表出席第七屆元朗區議會城鄉規劃及發展委員會（城委會）2025年第一次會議。

第一項：通過城鄉規劃及發展委員會 2024 年 12 月 5 日舉行的 2024 年第六次會議記錄

2. 委員一致通過城委會 2024 年 12 月 5 日舉行的 2024 年第六次會議記錄。

委員提問：

**第二項：湛家雄議員建議討論「檢討規劃署跟進違例發展個案的程序和時間是否過長及討論改善建議」
(城委會文件第 1/2025 號)**

3. 主席請委員參閱第 1 號文件，以及規劃署的書面回覆，並歡迎規劃署高級城市規劃師／檢控 2 黃立基先生出席會議。

4. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 認為規劃署處理違例發展個案的程序繁複，由接獲投訴到完成執管一般需時數月，建議加快處理程序，並優先處理對附近居民造成影響及重覆違規的個案。考慮到署方就涉嫌違例發展個案調查需時，建議可在發出強制執行通知書或恢復原狀通知書前對有關人士先行發出警告，以期儘快處理對附近居民造成影響的個案；
- (2) 建議規劃署彈性處理較輕微的違規個案，如在圍村內停泊車輛，並考慮就業主已正在處理相關違規情況的個案暫緩檢控程序；
- (3) 指出早前曾有土地佔用人申請將其租用的農地改作臨時動物寄養所用途，惟在獲城市規劃委員會（城規會）批准後將土地改作露天貯物用途，認為現時的審批程序存有漏洞。此外，就現時規劃署就單一違例發展向牽涉該土地的所有司理、業權人及佔用人均作出檢控的做法，委員認為署方就土地佔用人涉及違例發展的情況向不知情的司理及土地業權人提出檢控的做法有欠公允，並建議署方檢討現行安排；
- (4) 由於鄉郊地區現時設有不少小型公眾停車場，建議當局考慮將設有某一車位數量以下的小型公眾停車場納入鄉村式發展地帶的第一欄用途，即經常准許的用途。另外，委員查詢在私人土地上免費停泊多於一部車輛會否因被界定為小型停車場而需要向城規會提出申請；及

- (5) 得悉有物流公司正申請在八鄉改劃農地作物流用地，認為城規會在審批有關申請時應考慮其對該區的交通及環境的影響。

5. 規劃署黃立基先生及招志揚先生的綜合回應如下：

- (1) 規劃執管屬刑事檢控程序，需謹慎處理，因此需要一定時間進行調查及搜證；
- (2) 署方已加快處理違例發展，過去兩年由發出法定通知書直至完成規定事項平均約 6 至 7 個月。署方會在收到投訴後 4 星期內展開調查；
- (3) 指出署方需對所有違例發展秉公辦理，向有關違例發展人士發出法定通知書。就沒有違例發展紀錄的個案，署方會先作出警告，再發出法定通知書；
- (4) 規劃署會就每個規劃許可申請諮詢相關政府部門，委員及公眾人士亦可就申請向城規會提出書面意見；
- (5) 公眾停車場一般為鄉村式發展地帶的第二欄用途，須先向城規會申請規劃許可，而城規會可能在有附帶條件或無附帶條件下批給規劃許可。署方備悉委員提出將小型停車場納入鄉村式發展地帶之第一欄用途的意見；
- (6) 一般而言，在鄉村式發展地帶作停車場用途不屬署方優先處理的違例發展；但如果投訴個案對附近大型住宅群造成嚴重環境滋擾，署方則會優先處理；
- (7) 有關在私人土地上停泊小量車輛是否需要向城規會提出申請，需按個別情況判斷，而有關車輛是否免費停泊只是其中一個判斷的考慮；
- (8) 城規會及規劃署留意到公眾關注有人在獲批動物寄養場所規劃許可後卻將土地改為棕地作業的情況。城規會已在部分規劃許可中加入條款要求申請人在臨時性質的規劃許可屆滿時將土地還原為美化市容地帶；
- (9) 如有足夠證據證明個案的佔用人或負責人的身份，以及該人士進行或繼續該個案的違例發展，可對該人士作出檢控。此外，署

方會就違例發展個案對土地業權人、佔用人或負責人發出強制執行通知書及恢復原狀通知書；及

- (10) 若有關人士在通知書上列明的限期前按通知書規定完成糾正違例發展或恢復原狀，署方將不會提出檢控。作為土地業權人，有責任確保其土地上並無任何違例發展。

6. 主席總結，委員要求規劃署加快處理違例發展個案，並建議署方及城規會更嚴謹地審批有關動物寄養所的規劃許可申請。

第三項：沈豪傑議員建議討論「《政府租契續期條例》及特殊用途租契」 (城委會文件第 2/2025 號)

7. 主席請委員參閱第 2 號文件，以及地政總署的書面回覆。

8. 黃元弟議員，MH 申報他分別是一所小學和一所中學的校董和校監，該兩所學校的辦學團體均已收到地政總署通知其土地租契被識別為「特殊用途租契」。

9. 委員就議題發表的意見及查詢摘錄如下：

- (1) 指出近日有團體及學校收到地政總署通知，表示其租用的土地根據《政府租契續期條例》(《條例》)被識別為「特殊用途租契」。委員查詢《條例》的詳情，包括「特殊用途租契」的定義、續約手續及覆核機制等，以及署方是否已向區內所有被識別為「特殊用途租契」的土地承租人發出通知；
- (2) 由於學校用地的「特殊用途租契」的續期安排須得到教育局的政策支持，而有關租契續期的不確定性會影響學校的長遠規劃，建議地政總署及教育局就租契續期事宜與學校召開恆常會議，以保持溝通。另外，委員查詢若學校的土地租契最終不獲續期，則當局會否向辦學團體提供特別補償；
- (3) 委員查詢若辦學團體不同意其租契被識別為「特殊用途租契」，是否意味着辦學團體可就其承租的土地的使用擁有更大自主權；
- (4) 由於天秀墟的租契沒有清楚說明有關土地的未來用途，因此對

租戶長遠營運其租檔造成一定影響；及

- (5) 查詢以私人協約方式批出的土地、農地及舊屋地是否屬於《條例》下的一般用途租契。

10. 地政總署高旖楓女士的綜合回應如下：

- (1) 《條例》已於 2024 年 7 月生效，目的是簡化一般用途租契的續期手續。《條例》實施後，一般用途租契可透過政府憲報刊登「續期公告」獲得自動續期，而被識別「特殊用途租契」的土地會沿用傳統的租契續期機制，透過合約形式處理有關續期事宜；
- (2) 署方已於 2024 年 12 月 27 日或之前向所有被識別為「特殊用途租契」的土地承租人發信，如承租人不同意其租契被識別為「特殊用途租契」，可於收到信件後的一年內向地政總署提出覆檢申請。有關「特殊用途租契」的續期事宜會於租契到期日的 6 年前獲安排處理；
- (3) 有關「特殊用途租契」的續期條款，包括年期、地價、租金及特別條件等會由相關政策局就個別個案由政策角度作出考慮而定；
- (4) 由於天秀墟屬短期租約，故此不屬於《條例》下的一般用途租契；
- (5) 澄清並非所有作為學校用途的土地皆會被識別為「特殊用途租契」，例如辦學團體可利用一般用途租契土地作為學校用途；及
- (6) 若委員就個別個案有查詢，可於會後轉介署方產業管理組的專責同事作出跟進。

11. 主席總結，委員可於會後就個別個案向地政總署作出跟進。

第四項：其他事項

第五項：下次會議日期

12. 主席表示，下一次城委會會議將於 2025 年 4 月 10 日下午 2 時 30 分於元朗區議會會議廳舉行。

13. 餘無別事，會議於下午 3 時 25 分結束。

元朗區議會秘書處
2025 年 3 月