

規劃申請編號 A/NE-FTA/261

回覆:地政總署北區地政處意見

(聯絡人:冼小姐,電話:2675 1796)

本人基於申請人提供的資料,提出以下意見/觀察:

1. 申請地點由舊批農業地段組成,該等地段受政府集體租契(Block Government Lease)規管,租契條款規定,未經政府事先批准,不得在該地段上建造任何構築物。申請地點擬議的進出口通道須穿越政府土地(GL),但申請地點並無獲授予穿越該政府土地的通行權。

我們知悉並無獲授予穿越該政府土地的通行權,但鑒於該部分屬通往地段188號的唯一救援通道及出入口,因此我們已於2025年7月28日向貴署申請租用該政府土地,另附上申請信件,以供參考。

2. 本人必須指出,本處已發現此規劃申請涵蓋範圍內的以下違規情況:

未經授權佔用毗鄰私人地段的政府土地,其上建有規劃申請涵蓋的未經批准構築物

申請範圍內的政府土地(如申請表所述,約1,508.12平方米)在未獲任何許可的情況下,已被未經批准的構築物非法佔用。任何未經政府事先批准佔用政府土地的行為,均屬違反第28章《土地(雜項條文)條例》的罪行。不論申請人提交的申請資料及城市規劃委員會(如有的話)對此規劃申請的批准結果如何,本處保留權利,可就非法佔用政府土地採取必要的土地管制行動,無需另行通知。

有關地段188號申請範圍內,我們並未進行實地測量,場內擺放幾個貨櫃及雜物,並沒有搭建任何構築物,如擺放位置涉及了政府土地,我們可立即安排搬移,並待規劃許可獲批後,正式向貴署申請STW/STT後才搭建。

3. 本處亦發現此規劃申請未涵蓋的以下違規情況:

所述私人地段內未經批准構築物(規劃申請未涵蓋)

在52約地段188號(Lot No. 188 in D.D. 52)範圍內,存在未經批准的構築物,並延伸至毗鄰的政府土地,而這些均不在此規劃申請的涵蓋範圍內。地段業主應立即糾正違反租契條款的行為,本處保留權利,可就這些違契行為採取必要的租契執行行動,無需另行通知。

由於有關地段188號北部並非我們租賃及申請範圍,業主已聘任土地測量師進行土地分割,附上相關文件及圖則,以供參考。

非法佔用政府土地(規劃申請未涵蓋)

毗鄰在52約地段188號(Lot No. 188 in D.D. 52)的政府土地,在未獲許可的情況下,已被未經批准的構築物非法佔用。這些被非法佔用的政府土地並未包括在此申請中。任何未經政府事先批准佔用政府土地的行為,均屬違反第28章《土地(雜項條文)條例》的罪行。不論申請人提交的申請資料及城市規劃委員會(如有的話)對此規劃申請的批准結果如何,本處保留權利,可就非法佔用政府土地採取必要的土地管制行動,無需另行通知。

4. 地段業主須：

(i) 立即拆除規劃申請未涵蓋的未經批准構築物，並停止非法佔用相關的政府土地；或

(ii) 將上述未經批准構築物及被非法佔用的毗鄰政府土地納入此規劃申請，供相關部門進一步考慮；並且，在規劃申請獲得城市規劃委員會批准（該申請須已反映上述所需的糾正或修訂）的前提下，向本處申請短期豁免書（Short Term Waiver, STW）及短期租約（Short Term Tenancy, STT），以允許（擬）建造的構築物存在及佔用政府土地。政府將以業主身份審批 STW 及 STT 申請，並不保證申請會獲批准。尤其值得注意的是，即使獲得城市規劃委員會批准，政府土地的範圍（如獲批 STT）仍需由政府另行考慮，不一定會跟從此規劃申請中政府土地的範圍。此外，短期豁免書（STW）將以整個地段為單位處理。而短期豁免書（STW）及短期租約（STT）如獲批准，將附帶相關條款及條件，包括需支付追溯至未經批准構築物建成及政府土地被佔用首次被發現之日算起的豁免費/租金欠款，以及地政總署認為適用的行政費用。另外，地政總署保留權利，就業主任何違反租契條款的行為（包括已存在或在未來任何時候發現的違規行為）採取執行行動，以及就任何非法佔用政府土地採取土地管制行動。此外，鑑於擬議用途屬臨時性質，只會考慮批准建造臨時構築物。

以上我們知悉，如城市規劃委員會完成審批後，將向貴處申請短期豁免書（Short Term Waiver, STW）及短期租約（Short Term Tenancy, STT）。

5. 除非及直至地段業主委善糾正未經批准的構築物及非法佔用政府土地的問題，或將它們全部納入此規劃申請內，否則請將本處對此申請的反對意見，提交予城市規劃委員會審批此申請時知悉。

我們知悉並妥善糾正未經批准的構築物及非法佔用政府土地的問題。

地政總署北區地政處
新界粉嶺璧峰路3號
北區政府合署6樓

致：北區地政專員：

申請臨時租用毗連政府土地作通道緩衝

申請位置：新界上水華山丈量約份第52約地段第187號A分段與188號毗連
的政府土地
(面積約450平方米)

敬啟者：

1. 申請背景

本公司為上述地段的現行業權人及佔用人，現正就毗連政府土地向城市規劃委員會申請臨時規劃許可（編號：A/NE-FTA/261）。鑒於審批程序需時，而該政府土地為通往兩個地段的唯一通道，為保障公眾安全及交通暢通，特此申請短期租約，臨時租用該土地作為車輛及行人通道緩衝。

2. 申請理據

必要性：該通道現為車輛及行人進出之必經之路，惟缺乏管理導致違泊及安全隱患。

臨時性質：僅於規劃審批期間使用，不設任何構築物，維持露天土地的現狀。

公共效益：改善通道秩序，避免違泊阻塞，確保行人安全。

3. 承諾事項

繳納政府核定之租金及費用。

負責日常管理（包括排水、交通疏導及安全措施）。

4. 支持文件

隨函附上以下文件供查核：

- a. 公司業權文件副本；
- b. 城市規劃委員會申請文年及圖則（A/NE-FTA/261）；
- c. 租用地段位置圖（標註申請範圍，以紅色劃線）

懇請貴署體察實際需要，批准上述臨時租用安排。如需補充資料，請隨時與本公司聯絡（聯絡人：姚先，電話：2191 4088/ 9536 5599）電郵：andy@moderneng.com.hk）。

現行土地擁有人及佔用人：

現代發展(香港)有限公司



獲授權人：姚世鎧

日期：28-7-2025

附件 C: 租用地段位置圖



申請位置 

Boundary Point	Bearing "	Distance in metres	Northing	Easting
Lot 188 RP in D.D. 52				
BB			842018.126	831502.625
BC	99 52 38	11.372	842016.175	831513.829
BD	114 51 58	4.977	842014.082	831518.345
BE	147 08 24	4.115	842010.625	831520.578
BF	155 49 31	3.743	842007.210	831522.111
P	201 28 34	3.860	842003.619	831520.698
Q	159 13 40	5.068	841998.880	831522.495
R	182 36 21	14.361	841984.534	831521.842
S	221 29 39	30.164	841961.940	831501.857
T	225 30 01	8.782	841955.785	831495.594
U	249 08 09	6.085	841953.618	831489.908
V	302 31 46	6.667	841957.203	831484.287
W	290 56 49	11.596	841961.348	831473.457
X	301 11 52	3.180	841962.996	831470.737
Y	310 12 59	3.511	841965.263	831468.056
Z	318 30 35	2.303	841966.988	831466.530
AA	297 41 02	3.646	841968.682	831463.301
AB	292 23 47	6.033	841970.980	831457.724
AC	49 54 57	2.226	841972.414	831459.427
AD	87 35 20	4.451	841972.601	831463.873
AE	101 15 38	5.659	841971.496	831469.423
AF	69 19 26	5.948	841973.596	831474.988
AG	51 31 34	6.862	841977.866	831480.361
AH	51 26 10	10.330	841984.305	831488.438
AJ	46 13 24	7.890	841989.764	831494.135
AK	40 16 03	4.953	841993.543	831497.336
AL	17 33 51	7.236	842000.442	831499.520
AM	341 55 16	4.339	842004.567	831498.174
AN	358 11 12	9.796	842014.358	831497.864
AP	27 18 18	1.943	842016.085	831498.755
AQ	68 59 42	2.345	842016.925	831500.945
AR	57 39 55	1.678	842017.823	831502.363
BB	40 55 28	0.401	842018.126	831502.625

LOT COORDINATES & DIMENSIONS

Boundary Point	Bearing "	Distance in metres	Northing	Easting
Lot 188 S.A in D.D. 52				
A			842061.918	831499.619
B	53 06 03	4.086	842064.371	831502.886
C	75 41 00	7.278	842066.171	831509.938
D	100 05 30	8.905	842064.611	831518.705
E	114 52 56	6.605	842061.832	831524.697
F	172 30 17	9.985	842051.932	831526.000
G	186 37 55	7.519	842044.463	831525.131
H	230 18 28	5.953	842040.661	831520.550
J	233 14 28	4.990	842037.675	831516.552
K	178 05 46	3.861	842033.816	831516.680
L	124 08 30	11.946	842027.111	831526.567
M	153 59 55	2.977	842024.435	831527.873
N	187 00 55	3.782	842020.682	831527.411
BF	201 28 34	14.476	842007.210	831522.111
BE	335 49 31	3.743	842010.625	831520.578
BD	327 08 25	4.115	842014.082	831518.345
BC	294 51 58	4.977	842016.175	831513.829
BB	279 52 39	11.372	842018.126	831502.625
AS	40 55 25	2.088	842019.704	831503.993
AT	30 30 43	2.026	842021.449	831505.022
AU	19 00 30	4.925	842026.106	831506.626
AV	333 06 38	7.574	842032.861	831503.200
AW	353 38 00	6.389	842039.210	831502.492
AX	352 44 25	8.314	842047.458	831501.441
AY	335 01 15	3.311	842050.459	831500.043
AZ	328 20 24	3.593	842053.518	831498.157
BA	1 52 40	5.387	842058.902	831498.333
A	23 04 42	3.279	842061.918	831499.619

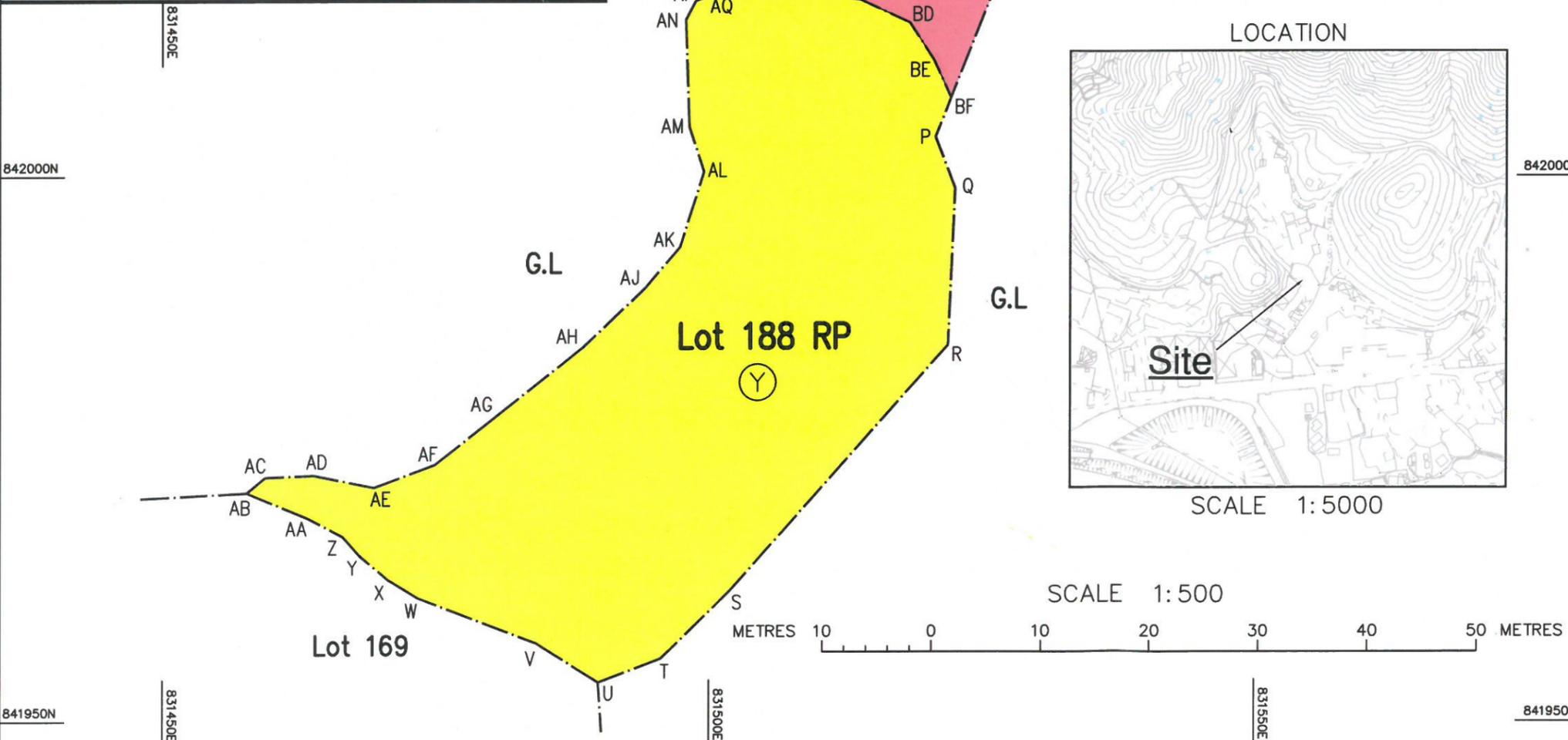


Table of Subdivisions	
SECTION	AREA
LOT 188 S.A in D.D. 52 (Coloured pink)	1086.9m ² (About)
LOT 188 RP in D.D. 52 (Coloured yellow)	1770.5m ² (About)
Total Area	2857 m² (About)

I, Lau Chi Kwong an Authorized Land Surveyor registered under the Land Survey Ordinance (Cap. 473), hereby certify that this land boundary plan has been prepared from land boundary surveys that were carried out by me, or under my direct supervision, in conformity with the Code of Practice approved by the Land Survey Authority under the above Ordinance, and that this plan correctly represents that survey completed on the . 10th day of . . Dec. . 2024. .

Dated this . 13th day of . . Jan. . . 2025. .

[Signature]
Authorized Land Surveyor

Survey District : North
 Date of Survey : December, 2024
 Survey Sheet : 3-NW-22C/21D, 3-SW-1B/2A
 Survey Record Plan No. : SRP/DN/058/06334/D1

PLAN OF LOTS 188 S.A & RP
 BEING SUBDIVISION OF LOT 188 IN D.D. 52

Land Boundary Plan No.: LBP/DN/058/06334/D1