

**Kary Ka Wai HO/PLAND**

---

**From:** Doug Marshall <[REDACTED]>

**Sent:** Tuesday, April 28, 2026 7:24 PM

**To:** [REDACTED] TPB Submission/PLAND

<[tpbsubmission@pland.gov.hk](mailto:tpbsubmission@pland.gov.hk)>

**Cc:** [REDACTED]  
**Subject:** Re: 回覆A\_SK-TMT\_84 的附件

致城市規劃部 補充函

就是次農地申請事宜，我方今日與高爾夫球教練開會商討，我們確認是次為最終補充資料。本函客觀陳述事實後，不作多餘論述，懇請貴部門加快審批程序，盡快進行我們的申請批核。

過去十多年，我們各農地一直持續提交相關申請。期間環保署、民政署、運輸署、園藝及樹木辦等多個部門均接納及備悉有關申請，多年以來，只有水務署長期不接納本申請。

上月多個部門一同到現場實地視察及了解環境後，整體均對本申請沒有反對意見。多年來唯一持續提出憂慮、並不斷要求額外補件的部門，只有水務署，主要就集水區範圍作出關注。

樹木辦已於上星期完成地段全面樹木點算工作，僅提醒現場個別樹木受白蟻侵蝕需要留意；地段範圍內完全沒有具生態價值、保育價值或受保護樹木，外界對此地段的生態疑慮並不成立。

針對水務署最為關注的廁所排污及衛生問題，我們明確作出承諾，將會採用政府認可之環保廁所，妥善規劃排污處理及環境衛生安排，主動化解部門在環境及衛生層面的所有憂慮。

過往集水區周邊民居發生水浸問題，並非由我們的農地使用所導致，根本主因為集水區周邊渠道長期淤塞、保養失修。數個月前水務署完成清理現場渠道後，近數場大雨過後，農地及周邊範圍暫時再沒有出現水浸情況。

今日遞交的兩份補充文件，為我方最後及完整的補充回應，日後不會再遞交任何額外文件，現階段只待貴部門正式回覆。有關農地範圍十多年以來，整體地貌、土地界線及使用狀況大致維持不變，除再沒野草橫生、樹木自然倒塌荒廢之外，並無任何人為改動；惟部門長期參考陳舊舊存檔文件審視是次個案，與現場實際狀況嚴重脫節。在絕大部份部門均沒有反對意見的情況下，個別部門仍持續要求重覆補充資料，我們實在難以理解。

客觀而言，過往多次需要補交文件，皆因個別部門單方面提出反對意見，我方才再額外補件回覆。若部門能夠按照現場實況客觀審批，不作無理反對，根本不需要持續遞交重覆資料；頻繁及不必要的重覆補件，只會拖慢行政審批流程，完全欠缺實質意義。

此外，可參考沙角尾網球場個案作合理對比：

該設施同樣為農地改劃用途申請，地處民居密集核心位置，周邊河道水道縱橫、環境相比本申請路段密集，最終亦順利獲批。當局曾經表明，一般農地更改用途申請流程相對簡易；唯獨我們的土地被劃為保育區後，便長期面對諸多額外限制與人為阻礙。

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy

本土地發展不會對周邊民居造成任何不良影響，同時已獲區議員、鄉長及鄉民大力支持，可惜仍無奈受制於集水區相關部門的刻意拒絕，阻撓申請進度。我方於上一封函件已清晰列明所有理據，絕不會認同水務署因我方過往作出合法投訴，便以不公手法、隻手遮天，持續針對及阻撓本申請，我們必定會繼續爭取合理權益，不會就此作罷。

我方要求有關部門必須公開交代，為何過去二十年來，從未對集水區範圍作出正式管理及維護，卻一直以保護集水區為名，以大義凜然的理由否決申請；相關部門亦從未仔細審視我方的土地改劃用途計劃，便直接否決，做法並不合理。

惟現實情況極度矛盾：

有關地段雖然被標示為保育區，但政府長期以來，從未於範圍內進行任何實質保育工作、日常管理及環境維護。

若保育區的劃設目的，是為保護稀有動植物、珍貴生態環境，避免發展項目造成物種傷害或生態破壞，我們完全理解，亦願意全面遵從相關限制規定。

但現時地段範圍內，並無任何高價值生態物種、稀有鳥類或獨特自然生態環境；

反之，我們是次申請，只會整理長期荒置土地、栽種綠化植物、優化現有地貌環境，屬於主動美化保育區，絕非破壞生態。

在地段沒有明確保育對象、亦完全不存在生態破壞風險的前提下，我們實在難以理解，當局劃設保育區，並藉此長期阻撓本土地申請的真正用意。

我們是次申請之土地用途，性質完全正面且利民，希望爭取於暑假前完成審批並開展前期工程，提供專屬空間予區內學生及年輕人使用，規劃設立戶外活動空間、輕量高爾夫推桿練習區及環保回收分類設施，讓年輕人於暑假期間，擁有合法、安全、健康的戶外活動場地，妥善善用這片長期荒置的農地資源。

土地長期間置荒廢多年，整體狀況多年不變，不應繼續被舊有土地標籤、僵化行政程序無限期拖延。

懇請貴部門以現場實況作為核心審核基礎，立即停止不必要的重覆補件要求，盡快安排正式會議，以獨立、客觀、公正的原則重新審視本申請。

如審查過程期間有任何實質查詢，敬請貴部門儘快正式聯絡我們；我方不接受閉門會議及不透明的行政運作模式，期望整個個案能夠以公開、公平、合理的程序處理。

盼貴部門體察地段實際情況及我方訴求，盡快完成審批工作，向我方回覆合理結果。

等待城規的回覆，謝謝！

代申請人：Kathy Msrshall Lam

28 April 2026