

致 規劃署

城市規劃委員會

TPB/A/YL-PH/1114 覆核申請

授權書

本人現授權郭凱琳小姐[身份證號碼：[REDACTED]]，跟進根據城市規劃條例第 17 條提交的覆核申請，相關編號如標題所述，於新界元朗八鄉橫台山丈量約份第 111 約地段第 2811 號 A 分段申請作擬議屋宇(新界豁免管制屋宇 - 小型屋宇)。

簽署

:



申請人姓名：

羅俊雄

身份證號碼：

[REDACTED]

2026 年 9 月 28 日



致 規劃署

城市規劃委員會

有關 TPB/A/YL-PH/1114 申請覆核事宜

本人收到貴委員會來信，通知題述規劃申請編號被拒絕，因此決定根據《城市規劃條例》(第 131 章)第 17 條提出覆核申請。申請覆核理由如下：

一、申請地點是本人唯一擁有可興建小型屋宇的地段

本人身為羅屋村原居民，在 2018 年購入申請地點，是唯一的土地註冊人，並在翌年即 2019 年向地政總署提交小型屋宇批地申請，至今未興建任何丁屋。橫台山一帶認可鄉村的村界時至今日還未劃定，以致梁屋村以外的「鄉村式發展」用地都被定義為在鄉村範圍外，又正如本人早前在申請規劃許可時提出的理據，由於大部分土地屬於各村祖堂、原居民或發展商私人擁有，本人只能透過買賣方式才有機會購入位於相關地帶，或鄉村範圍內的地段來建屋，但這完全取決於業主意向，並非本人單方面有需求就能購入。

二、羅屋村和周邊村落的「鄉村式發展」可用地段所剩無幾

承上文，這些私人土地可能經鄉村發展、買賣和租賃等多種原因導致土地被使用，例如：申請地點周邊和更遠的地區有不少露天貨倉／貯物場、停車場、汽車陳列室等，正在申請或已獲批臨時規劃許可；本人的原居民村落(羅屋村)和申請地點所屬村落(永寧里)的「鄉村式發展」地帶內有闢設多年的祠堂、風水塘、村公所、公共休憩和康樂設施和多於一個村民停車場，也已發展不少小型屋宇和新建停車場，以應付村落人口增加導致對屋宇和停車位的需求上升。然而部門在審核申請時以整個橫台山這一大範圍，且只是理論上可用的土地數據，來計算可供應付小型屋宇需求的「鄉村式發展」用地，但又對大多數土地已用於發展、實際的可建屋地接近飽和，以及橫台山各村村界仍未明確的種種實際情況忽略不計。

三、對小型屋宇申請的審核標準不統一

在本人提交小型屋宇申請後，地政處分析申請地點如上文第一段所述的原因而落在鄉村範圍外，而且首次提交的圖則顯示擬建小型屋宇範圍少於 50%坐落在「鄉村式發展」地帶外，建議本人修訂圖則以符合《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》(下稱「臨時準則」)，另需向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可，以便部門處理批地申請。本人於其後向地政處和城規會秘書處提交修訂後符合臨時準則的圖則，會議上卻以整個申請地點的「鄉村式發展」和「農業」地帶的比例作為考慮因素，又以整個橫台山而非實際相關村落的「鄉村式發展」土地來衡量能否應付小型屋宇需求，並因此認為申請地點不適合用於興建小型屋宇。

四、申請地點並不適合農業活動

漁農自然護理署署長在會議上指出，申請地點擁有出入通道和水源等農業基礎設施，可用以進行農業活動。但不論是參照城規會法定規劃綜合網站 3 還是地理資訊地圖，申請地點的「水源」只有位於申請地點北面、直線距離約 140 米的一條明渠，以及東面和東北面兩處位於私人土地、被圍板分隔的水池，無法確保上述水源符合農田灌溉水質標準；又正如上文第二段所述，申請地點的周邊長期有既不屬於「鄉村式發展」也不屬於「農業」的土地用途，加上大部分已獲批規劃許可，整體而言也不適合農業活動。

基於上述理由，懇請貴委員會酌情處理是次覆核申請。

簽署

:



申請人姓名：

羅俊雄

2026 年 9 月 28 日



興建小型屋宇申請表
(本綜合申請表共 8 頁)

7625

致：元朗地政專員

第 I 部分

羅俊雄 (申請人姓名) 是新界 元朗 (區) 八鄉 (鄉) 羅屋 (村)
的男性原居民。

擬建的小型屋宇將建於：政府土地 (近) ☐

或

私人土地 ☒

(丈量約份第 111 約地段第 2811 S.A 號)

擬建的小型屋宇位於：新界 元朗 (區) 八鄉 (鄉) 樓台山 (村)

以申請人名義註冊並位於其鄉村範圍內的土地的詳情： _____

[附註：1. 根據新界小型屋宇政策，申請人應盡可能申請建屋牌照，以便在位於其鄉村範圍內的私人土地上興建小型屋宇。

2. 申請人不可與任何人士或多名人士訂定任何安排或協議，以轉移、讓與、處置或以其他方式處理其本人對有關地段的權利，包括但不限於依據政府批予的任何批約或批准發展有關地段的權利。此規定已納入相關批約／建屋牌照條款內。若發現承批人／建屋牌照持有人違反該條款，地政處將會採取執行契約條款行動。

3. 申請人可於分區測量處購買顯示地段界線大概位置的地段索引圖及 (如有的話) 顯示認可鄉村範圍界線的鄉村範圍界線圖。]

*

刪去不適用者

☐

請在適當的方格內填上 (✓) 號

第 II 部分

申請人資料

(i) 申請人*香港身份證／
護照上所示的中英文姓名 : (中文姓名: 羅俊雄)
(英文姓名: LAW CHUN HUNG)

(ii) 別名(如有) :

(iii) *香港身份證／護照號碼 :

(iv) 出生日期 : 4-5-1995

(v) 申請人的父親資料 : (中文姓名: 羅志強 (已故))
(英文姓名: LAW CHI KEUNG)
(香港身份證號碼:)

(vi) 申請人的祖父資料 : (中文姓名: 羅玉堂)
(英文姓名: LAW YUK TONG)
(香港身份證號碼:)

(vii) 申請人住址 : 新界元朗八鄉
羅屋村 38 號 A 地下

(viii) 日間聯絡電話 :

(ix) 通訊地址

* 刪去不適用者

第 III 部分

本人現申請*免費建屋牌照／優惠條件批地，以便興建一間小型屋宇。倘本綜合申請表所載資料及要項有任何更改，本人承諾會通知有關的地政專員。為方便處理本人的申請，現夾附以下有關文件副本，以供查閱：

- ☒ 本人的*香港身份證／護照及出生證明書；
- ☒ 本人父親的香港身份證；
- ☐ 本人祖父的香港身份證（如有）；以及
- ☒ 比例為 1:1 000 的測量圖；該圖顯示有關申請建屋的位置／地段、建議興建小型屋宇的尺寸、露台的方位，以及建議化糞池及滲水系統的位置。

日期：2019 年 1 月 2 日



申請人簽署

☒ 羅俊雄

(申請人姓名：)

- * 刪去不適用者
- ☐ 在適用的方格加上 (✓) 號

第IV部分

原居民代表／鄉事委員會主席或副主席的聲明

本人 羅建安 為「香港身份證／護照號碼」 [REDACTED] 持
有人，居於 [REDACTED] (地址)。本人為
八 (鄉) 羅屋村 (村) 的「原居民代表／鄉事委員會主席／副主席」
現謹以至誠鄭重聲明：

(a) 羅俊龍 先生(申請人)，(即「香港身份證／護照號碼」 [REDACTED]
持有人)為：八 (鄉) 羅屋村 (村) 的原居村民。本人相信，
申請人的父系祖先為 1898 年居於該村的居民。據現存記錄及資料，申請人
的父親為 羅志強，祖父為 羅玉堂。

(b) 本人已盡所知填報以上資料。本人明白，倘若本人作出虛假或不完全聲明，
本人可能會遭香港特別行政區政府檢控。

本人謹憑藉《宣誓及聲明條例》衷誠作出此項鄭重聲明，並確信其為真實無
訛。

此項聲明於二零 一九 年 一 月 二 日)
在香港特別行政區 [REDACTED] 及在本人)
面前作出。

羅建安

(聲明人簽署)

*申請人的律師／太平紳士／

獲 元朗 地政處授權的人士(監督員)

*刪去不適用者

致：元朗地政專員

《個人資料(私隱)條例》

申請人授權書
(夾附於興建小型屋宇申請表)

申請興建小型屋宇
查詢申請人的房屋福利及地產狀況

本人 羅俊雄 先生，*香港身份證號碼 / 護照號碼
為 Y454574(3)，現申請在新界元朗(區) 八鄉 (鄉) 樓仔山 (村)
丈量約份第 111 約地段第 2815A 號的*政府土地/私人
土地上興建小型屋宇。

地政總署 元朗 地政專員在審理本人上述申請時，會使用本人
於 2019 年 1 月 2 日興建小型屋宇申請表上所提供的個人資料。
申請表上要求的任何個人資料，均屬自願提供。本人理解，倘提供的資訊
不足，地政專員可能無法處理本人的申請。

本人現授權 元朗 地政專員向房屋署、土地註冊處或其他有關的政府部門
及公營/私營機構披露本人在申請表上填報的個人資料，以便查證本人房屋福
利的資料及處理是項申請。本人同時授權房屋署收集、存放、轉移本人的個人
資料，以進行《個人資料(私隱)條例》所界定的核對程序，把本人就是項申
請所提供的個人資料與房屋署、土地註冊處或其他有關的政府部門及公營/私
營機構為其他目的而收集的個人資料作出轉移及比較(不論是否以人手方式進
行)，以供查證及核實有關資料。

本人進一步授權、指示及要求任何政府部門或其他團體向 元朗 地政專員
提供其所需的任何及一切資料。

簽署：

申請人姓名：

日期：

地址：

聯絡電話號碼：

* 刪去不適用者

備註：如屬申請在私人土地興建小型屋宇，本授權書僅在分區土地註冊處查核物業權時適用。



C K LAU SURVEYORS LIMITED

劉志光測量師行有限公司

Authorized Land Surveyors · Professional Surveyors

Land Boundary Surveys · Land Subdivision · Land Planning & Development

Dimension Plan of the Proposed Small House on Lot 2811 S.A in D.D.111, Yuen Long



□ Balcony (1.22m wide) Coloured Pink Area 65.03 square metres (About)

▨ Septic Tank (1.2m x 3.6m)

Scale 1: 1000

Side	Bearing ° ' "	Distance in Metres	Pt.	Co-ordinate Data (1980 Datum)		Remarks
				Northing (m)	Easting (m)	
1 - 2	70 41 17	5.002	1	833768.013	828144.893	
2 - 3	160 41 17	13.000	2	833769.668	828149.613	
3 - 4	250 41 17	5.002	3	833757.399	828153.913	
4 - 1	340 41 17	13.000	4	833755.745	828149.192	

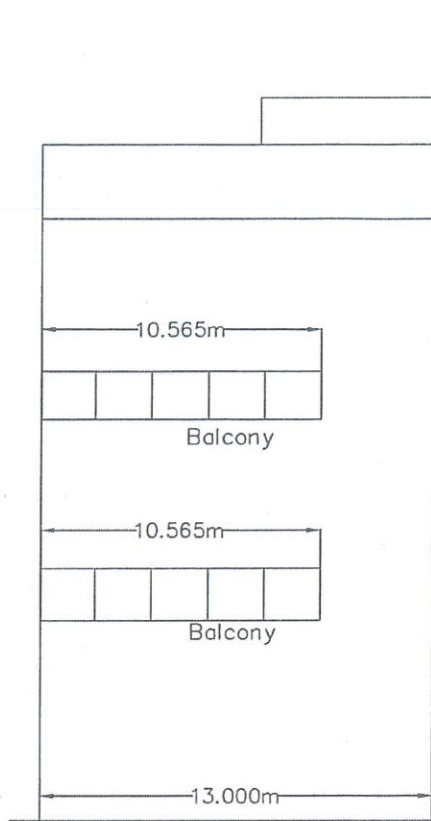
Certified by:

C. K. LAU MSc. FHKIS MRICS RPS(LS) ALS

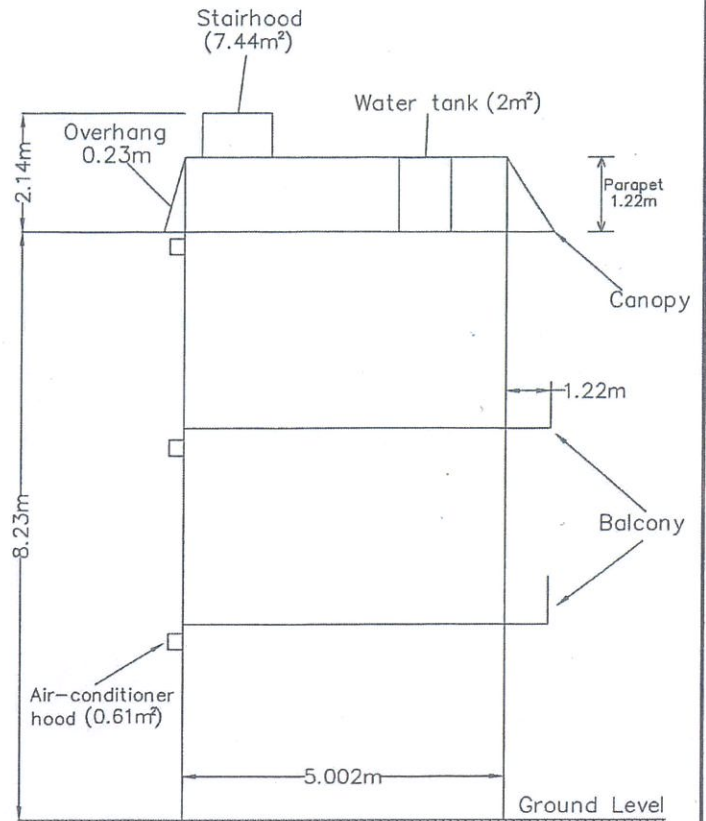
Authorized Land Surveyor

Date: 27th July 2018

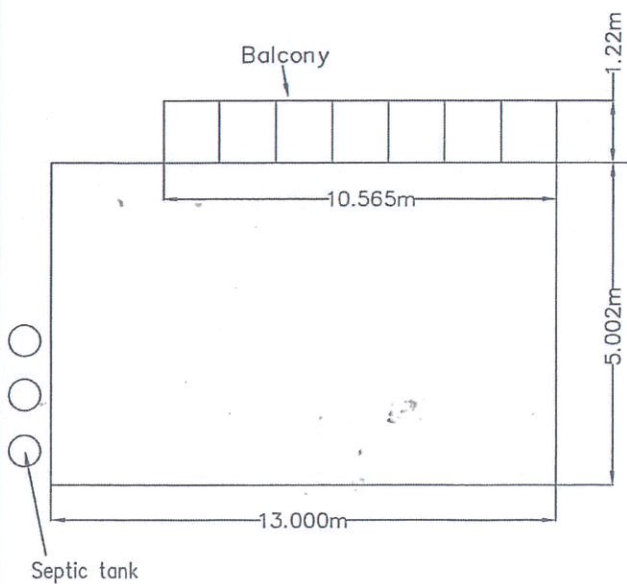
Sketch of Building on Lot 2811 S.A in D.D.111, Yuen Long



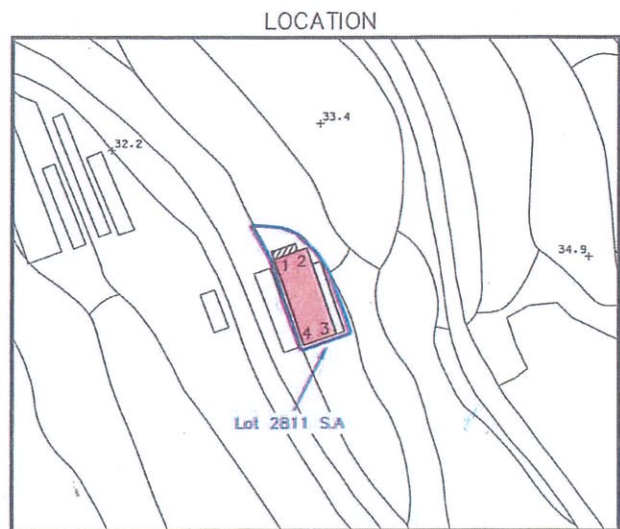
Front Elevation



Side View



Plan View



SCALE 1:1000

Applicant's Signature :

Date: 27th July 2018



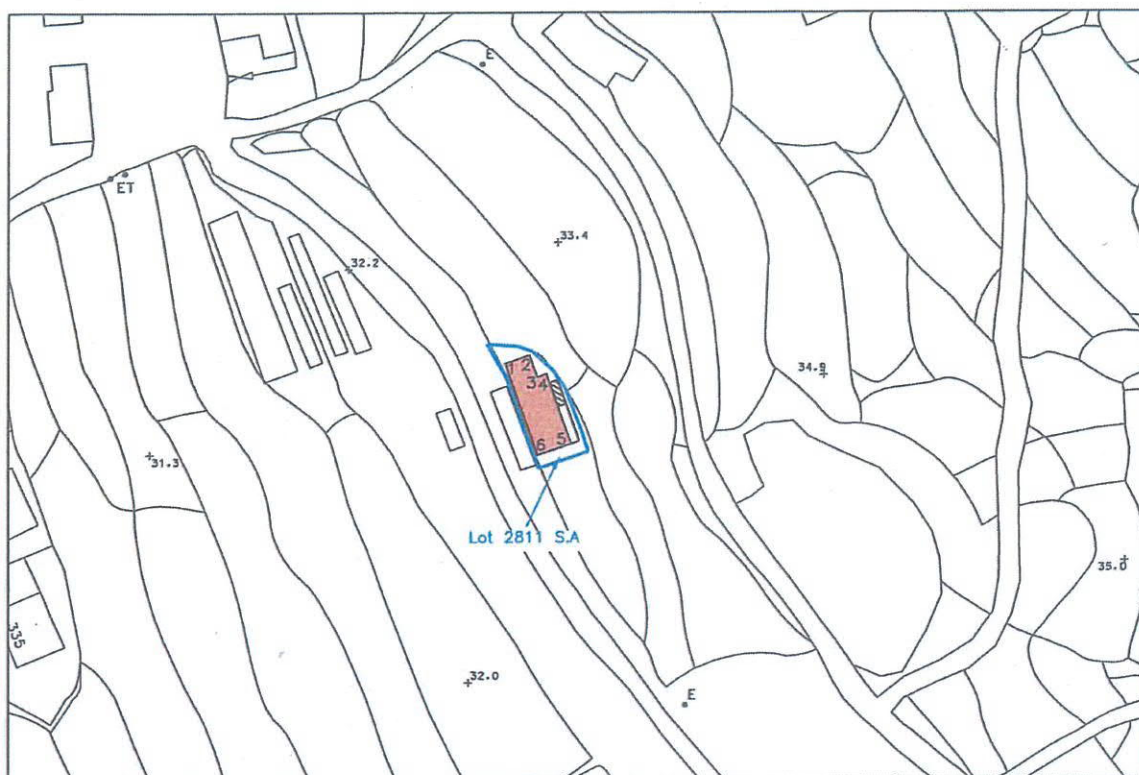
C K LAU SURVEYORS LIMITED

劉志光測量師行有限公司

Authorized Land Surveyors • Professional Surveyors

Land Boundary Surveys • Land Subdivision • Land Planning & Development

Dimension Plan of the Proposed Small House on Lot 2811 S.A in D.D.111, Yuen Long



□ Balcony (1.22m x 9.278m)

▨ Septic Tank (1.2m x 3.6m)

Coloured Pink Area 65.03 square metres (About)

Scale 1: 1000

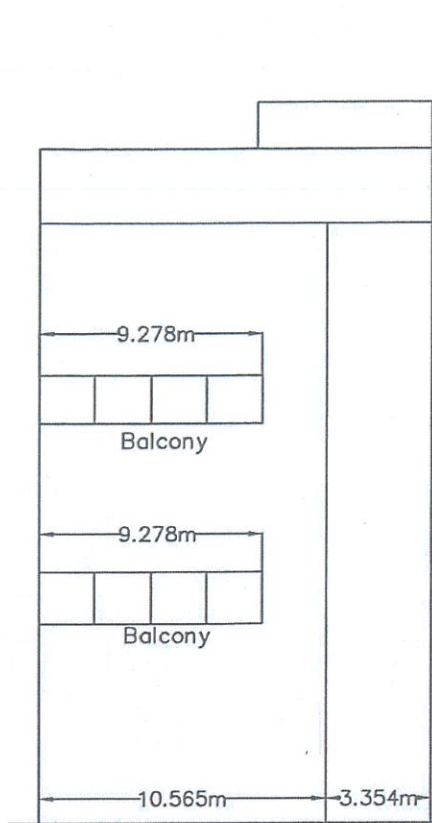
Side	Bearing	Distance in Metres	Pt.	Co-ordinate Data (1980 Datum)		Remarks
				Northing (m)	Easting (m)	
1 - 2	70 41 17	3.633	1	833770.065	828144.077	
2 - 3	160 41 17	3.354	2	833771.266	828147.506	
3 - 4	70 41 17	1.369	3	833768.101	828148.615	
4 - 5	160 41 17	10.565	4	833768.554	828149.907	
5 - 6	250 41 17	5.002	5	833758.583	828153.401	
6 - 1	340 41 17	13.919	6	833756.929	828148.680	

Certified by:

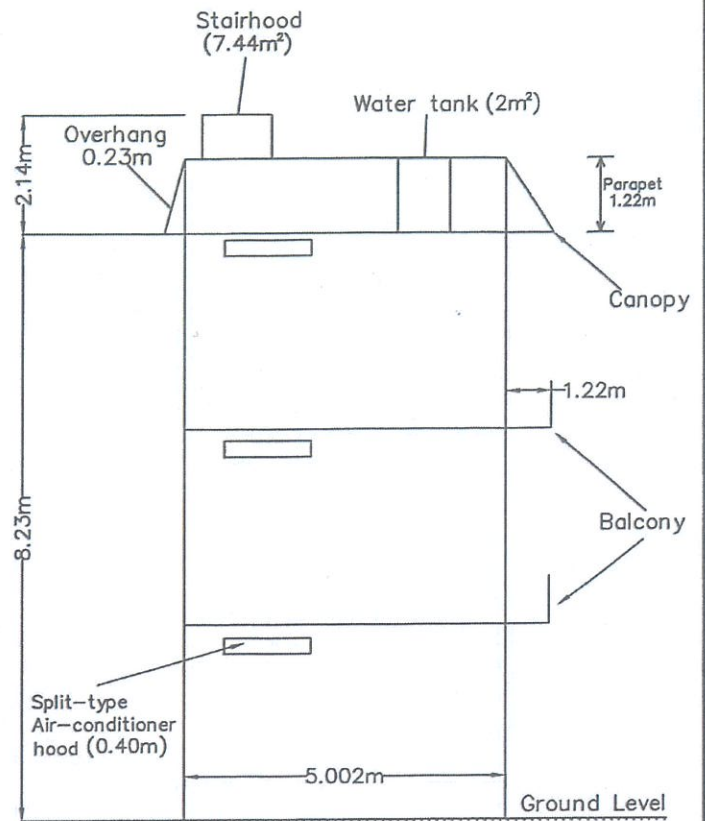
C. K. LAU MSc. FHKIS MRICS R.P.S.(LS)(PFM) ALS
Authorized Land Surveyor

Date: 20th April 2026

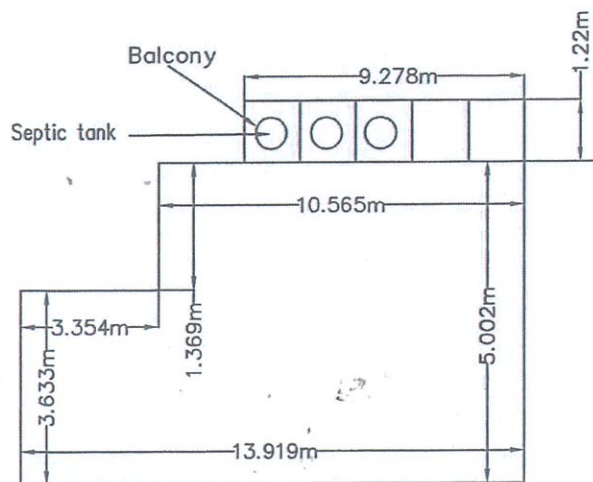
Sketch of Building on Lot 2811 S.A in D.D.111, Yuen Long



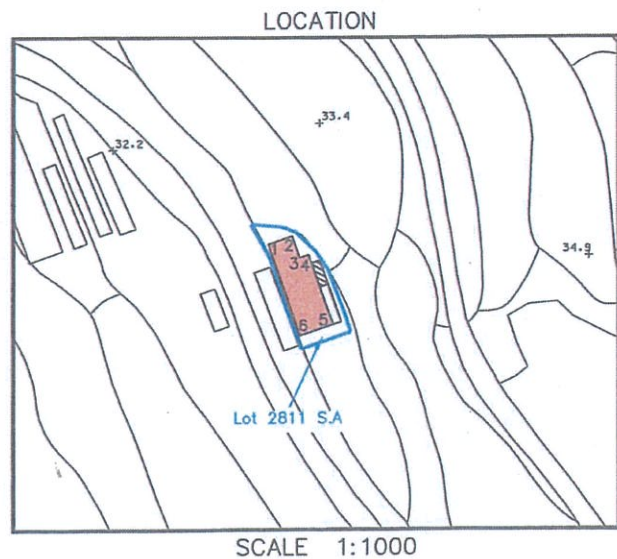
Front Elevation



Side View



Plan View



鄉村式發展

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途 政府垃圾收集站 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇(只限新界豁免管制屋宇) 農地住用構築物 公廁設施 宗教機構(只限宗祠) 鄉事委員會會所／鄉公所	墓地* 食肆 郊野學習／教育／遊客中心* 分層住宅* 政府用途(未另有列明者)# 酒店(只限度假屋)* 屋宇(未另有列明者) 機構用途(未另有列明者)# 加油站* 康體文娛場所 私人會所* 政府診所 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置# 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構(未另有列明者)# 住宿機構# 學校# 商店及服務行業 社會福利設施# 私人發展計劃的公用設施裝置

除以上所列，在新界豁免管制屋宇的地面一層，經常准許的用途亦包括：

食肆
圖書館
學校
商店及服務行業

* 適用時加進文內

鄉村式發展(續)

規劃意向

涵蓋認可鄉村的「鄉村式發展」地帶：此地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，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。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城市規劃委員會申請許可，或會獲得批准。

涵蓋其他鄉村的「鄉村式發展」地帶：此地帶的規劃意向，主要是提供土地，以保留現有鄉村及方便其擴展，並預留土地用以重置受政府計劃影響的村屋。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城市規劃委員會申請許可，或會獲得批准。

涵蓋認可鄉村及其他鄉村的「鄉村式發展」地帶：此地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，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。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城市規劃委員會申請許可，或會獲得批准。

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建(發展或重建作註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過三層(8.23 米)，或超過現有／在有關中期發展審批地區圖／發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的%建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)段所述的建築物高度限制。

% 適當的斜體部分會加進文內，不適用部分會被刪除。

若是市區／新市鎮分區計劃大綱圖，只加入“現有”。

若是鄉郊分區計劃大綱圖，只加入“在有關中期發展審批地區圖／發展審批地區草圖”的公告在憲報首次刊登該日已經存在的”。

* 刪除不適用部分

農 業

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有 附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途 政府用途(只限報案中心) 農地住用構築物 公廁設施 宗教機構(只限宗祠) 鄉事委員會會所／鄉公所	動物寄養所 燒烤地點 墓地* 郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 屋宇(只限新界豁免管制屋宇，根據 《註釋》說明頁准許建翻新界豁 免管制屋宇或以新界豁免管制屋 宇取代現有住用建築物者除外) 野餐地點 康體文娛場所(只限騎術學校、休閒農 場、釣魚場) 公用事業設施裝置 宗教機構(未另有列明者) 學校 私人發展計劃的公用設施裝置

* 適用時加進文內

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。

備註

在 XXX(加入有關法定圖則的名稱)的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何河道改道、*填土／填塘*工程，包括為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。這限制並不適用於政府部門事先以書面指示特別要求進行的填土工程，或為下面所列目的而進行的填土工程：

- (i) 為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土；或
- (ii) 建造已事先獲地政總署發給批准書的任何農用構築物。

* 備註的斜體部分適用時加進文內。

相關的「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」
(於二零零七年九月七日頒布)

- (a) 倘擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍不少於 50% 坐落在認可鄉村的鄉村範圍內，而且「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，申請則或可從寬考慮；
- (b) 倘擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍多於 50% 坐落在鄉村範圍外，但不少於 50% 坐落在「鄉村式發展」地帶內，而且「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，在符合其他準則的情況下，申請則可從優考慮；
- (c) 倘新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的覆蓋範圍多於 50% 坐落在鄉村範圍和「鄉村式發展」地帶外，申請通常不獲批准，但情況非常特殊者除外(例如申請地點的契約訂明其性質為屋地，或批准有關申請有助達到某些規劃目標，例如淘汰合法但厭惡性的現有用途等)；
- (d) 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。一般而言，擬議發展如不符合準則的規定，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，或批准小型屋宇的處理程序已處於後期階段，申請則或可從寬考慮；
- (e) 倘申請地點會興建多於一幢新界豁免管制屋宇／小型屋宇，上述準則的應用以每幢新界豁免管制屋宇／小型屋宇為基礎；
- (f) 擬議發展不應影響申請地點所在地帶的規劃意向；
- (g) 擬議發展應在土地用途、規模、設計和布局各方面與附近地區／發展互相協調；

9. 規劃意向

「農業」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。

10. 相關政府部門的意見

10.1 這宗申請已根據「臨時準則」所詳載的評審準則(附錄 II)予以評估。有關評估撮錄於下表：

	準則	是	否	備註
1.	在「鄉村式發展」地帶內？			
	— 擬議小型屋宇的覆蓋範圍	51%	49%	— 擬議小型屋宇的覆蓋範圍約有 49% 在「農業」地帶內(圖 A-2a)。
	— 申請地點	43%	57%	— 申請地點約有 57% 的地方在「農業」地帶內(圖 A-2a)。
2.	在「鄉村範圍」內？			
	— 擬議小型屋宇的覆蓋範圍	—	100%	地政總署元朗地政專員表示，申請地點不在任何認可鄉村的「鄉村範圍」內。
	— 申請地點	—	100%	

- (d) 環保署署長；
- (e) 渠務署總工程師／新界北；
- (f) 水務署總工程師／建設；
- (g) 消防處處長；
- (h) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；以及
- (i) 民政事務總署元朗民政事務專員。

10.3 下列政府部門對這宗申請不表反對或沒有意見：

- (a) 路政署總工程師／新界西；以及
- (b) 土木工程拓展署西拓展處處長。

11. 在法定公布期內收到的公眾意見

城規會在二零二六年三月二十七日公布這宗申請，以供公眾查閱。在法定公眾查閱期內，城規會收到一份由個別人士提交的公眾意見，表示反對這宗申請，主要理由是申請人並非橫台山的居民，而新界豁免管制屋宇的丁權不能轉讓；以及「鄉村式發展」地帶有足夠土地可供興建小型屋宇，因為該地帶內大部分土地現時用作泊車或其他用途(附錄 V)。

12. 規劃考慮因素及評估

12.1 這宗申請擬於申請地點興建一幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)。申請地點有部分劃為「農業」地帶(57%)，有部分則劃為「鄉村式發展」地帶(43%)(圖 A-2 a)。擬議小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向。從農業的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點具有復耕潛力，亦有農業基礎設施，包括出入通道和水源，故認為申請地點可用作從事農業活動。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向。

12.2 申請地點位於橫台山散村村落的東南面及所涉「鄉村式發展」地帶的邊緣(圖 A-2 a 及 A-2 b)，目前設有圍欄，空置且長滿雜草。擬議小型屋宇毗鄰多

[REDACTED]

主旨:

Fw: A/YL-PH/1114覆核申請事宜

From: Waltz.T. [REDACTED]

Sent: Wednesday, October 7, 2026 4:10 PM

To: tpbpd/PLAND [REDACTED]

Subject: Re: A/YL-PH/1114覆核申請事宜

致 城規會秘書處：

相關覆核申請的通訊地址為 [REDACTED]

獲授權代理人 郭凱琳

2026年10月7日

Waltz.T. [REDACTED] 於 2026年10月7日週三 下午2:40寫道：

致 城規會秘書處：

有關題述規劃申請編號的覆核事宜，可透過此電郵或致電 [REDACTED] 與本人聯絡。

獲授權代理人 郭凱琳

2026年10月7日