

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 11021 號

城市規劃委員會考慮日期：2025 年 9 月 26 日

根據《城市規劃條例》第 17 條提出的
覆核規劃申請編號 A/NE-LYT/847

擬在劃為「農業」地帶的新界粉嶺簡頭村第 76 約
地段第 1587 號 B 分段第 2 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

根據《城市規劃條例》第 17 條提出的
覆核規劃申請編號 A/NE-LYT/847

擬在劃為「農業」地帶的新界粉嶺簡頭村第 76 約
地段第 1587 號 B 分段第 2 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

1. 背景

1.1 二零二五年四月十五日，申請人劉金發先生由鄧秀芳小姐代表，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條申請規劃許可，要求在申請地點興建擬議新界豁免管制屋宇(下稱「小型屋宇」)。申請地點坐落於《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LYT/19》(下稱「分區計劃大綱圖」)上的「農業」地帶(圖 R-1)。

1.2 二零二五年六月六日，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」)決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。
「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，以及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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 簡頭村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。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。

1.3 隨文夾附下列文件，以供委員參考：

- (a) 小組委員會文件第 A/NE-LYT/847 號 (附件 A)
- (b) 小組委員會二零二五年六月六日的會議記錄摘錄 (附件 B)
- (c) 城規會秘書於二零二五年六月二十日發出的信件 (附件 C)

2. 覆核申請

二零二五年七月十日，申請人根據條例第 17(1)條申請覆核小組委員會拒絕其申請的決定(附件 D)。

3. 申請人提出的理據

申請人為支持覆核申請而提出的理據，詳載於附件 D。有關內容撮錄如下：

- (a) 城規會以不符合「農業」地帶的規劃意向，以及並無提出有力的規劃理據以支持偏離此規劃意向為由而拒絕目前這宗申請，並不合理，因為自從城規會於二零一五年八月正式採取更審慎的態度審批小型屋宇申請後，在龍躍頭、打鼓嶺、丙崗、萬屋邊、林村、古洞南及蠔涌的「農業」地帶內，仍有涉及小型屋宇發展的同類申請獲得批准；
- (b) 申請地點涉及一宗先前申請(編號A/NE-LYT/200)。該宗申請擬作相同的發展，於二零零零年六月二日獲小組委員會在有附帶條件下批准。該宗先前申請獲得批准，反映城規會認為劃為「農業」地帶的申請地點適合作小型屋宇發展；
- (c) 申請地點附近有一些現有小型屋宇或獲批准的小型屋宇發展(圖R-2a)，北面緊鄰一幢現有小型屋宇，東面有一幅已獲發建屋牌照的用地(即第76約地段

第1587號B分段第1小分段)，另有一幅用地獲批規劃許可(編號A/NE-LYT/787)興建四幢小型屋宇。西面有四幢已落成的小型屋宇(即第76約地段第1585號D分段、第1585號E分段、第1585號F分段及第1585號G分段)，並有已獲發建屋牌照的用地(即第76約地段第1587號B分段第5小分段)或獲批規劃許可(編號A/NE-LYT/808及831)的用地。申請地點既然北面、東面及西面均由現有小型屋宇或獲發建屋牌照的用地所包圍，理應視作「騰空地盤」，以進行小型屋宇發展，而非農業活動；以及

- (d) 目前這宗申請與獲批准的先前申請相同，因此不應視作「全新申請」。重新提交申請只是由於小型屋宇批約申請的處理程序冗長，以致規劃許可有效期屆滿。由於規劃情況並無重大改變，城規會應向申請人批出規劃許可，以便在另一制度繼續辦理小型屋宇批約申請。

4. 第16條申請

申請地點和周邊地區 (圖 R-1 至 R-4)

- 4.1 小組委員會考慮第16條申請時申請地點和周邊地區的情況載述於附件A第7.1及7.2段。申請地點和周邊地區的狀況至今沒有重大改變。

4.2 申請地點：

- (a) 目前為常耕農地，長有一些植物；
- (b) 位於簡頭村東南部的邊緣，其北面緊鄰一幢現有小型屋宇；以及
- (c) 沒有車輛通道連接。

- 4.3 周邊地區具鄉郊特色，主要有村屋／住用構築物、常耕／休耕農地、由零散的樹羣或植被範圍所覆蓋的荒地及空地。申請地點北面緊鄰一幢現有小型屋

字，另有兩項已獲批准的小型屋宇發展(申請編號 A/NE-LYT/202¹及 238)分別位於東鄰及西鄰²。南鄰是按申請編號 A/NE-LYT/604 至 616 號已獲批准的小型屋宇發展羣³，而東南面較遠處則是丹山河。

規劃意向

- 4.4 有關「農業」地帶的規劃意向沒有改變，此地帶的規劃意向載於**附件 A**第 8 段。「農業」地帶的規劃意向，主要旨在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。

評審準則

- 4.5 「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」)在二零零零年十一月二十四日首次頒布。「臨時準則」的最新版本於二零零七年九月七日頒布，載於**附件 A**的**附錄 II**。

先前申請

- 4.6 申請地點涉及一宗由另一申請人提交，作擬議小型屋宇發展的先前申請(編號 A/NE-LYT/200)。在二零零零年五月十九日，有關申請主要基於從寬考慮而獲小組委員會在有附帶條件下批准，理由是擬議發展與周邊的鄉郊景觀特色並非不協調；申請地

¹ 申請編號 A/NE-LYT/202 是作擬議小型屋宇發展，於二零零零年五月十九日(即在「臨時準則」於二零零零年十一月二十四日頒布之前)獲小組委員會在有附帶條件的情況下批准(圖 R-2 a)。

² 根據記錄，兩塊用地的小型屋宇批約申請均獲地政總署批准，而且亦由有效建屋牌照所涵蓋。

³ 根據記錄，所有申請人均已按各自的小型屋宇批約申請接納正式基本條款建議書，而申請編號 A/NE-LYT/609 至 611 所涉的申請地點最近亦已獲發建屋牌照。

點鄰近簡頭村村落；有關發展不大可能會對周邊造成嚴重的負面影響；以及在考慮有關申請時，「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。該規劃許可的有效期於二零零三年五月十九日屆滿。雖然地政總署於二零零一年十一月十五日發出相關的建屋牌照，但擬議小型屋宇發展未有落實。其後，該建屋牌照於二零一二年三月九日撤銷。與先前申請比較，現時這宗申請所涉擬建小型屋宇的主要發展參數和覆蓋範圍均大致相同。

- 4.7 有關先前申請的詳情概述於附件 A 的附錄 III，而所涉地點則於圖 R-2a 顯示。

同類申請

- 4.8 自「臨時準則」首次頒布以來，截至小組委員會於二零二五年六月六日考慮有關的第 16 條申請當日，申請地點附近有 55 宗位於／局部位於同一「農業」地帶內的同類小型屋宇發展申請⁴。同類申請的數目此後並無改變。

- 4.9 在 52 宗獲批准的申請中，23 宗(申請編號 A/NE-LYT/238、242、367、407、473 至 476、478 至 486、494、513 至 515、545 及 557)是在二零零二年七月至二零一五年一月期間在有附帶條件下獲小組委員會批准的，即在城規會於二零一五年八月正式採取更審慎的態度審批小型屋宇申請前獲批⁵。自此以後，有 29 宗申請(編號 A/NE-LYT/583、592、600、604 至 616、629、630、644、665 至 667、715、716、727、769、787、808 及 831)於二零一五年十二月至二零二四年七月期間在有或沒有附帶條件下獲小組委員會批准。小組委員會主要基於從寬考慮而批准這些申請，理由是有關申請地點涉及由相同申

⁴ 申請地點西鄰在「臨時準則」於二零零零年十一月二十四日頒布之前獲批准的申請編號 A/NE-LYT/202(圖 R-2a)不包括在內。

⁵ 在考慮可用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求時，除其他因素外，應較着重由地政總署提供的尚未處理小型屋宇申請的數目。

請人提交而獲批准的先前申請；及／或附近一帶有已獲批准的小型屋宇申請處於不同的發展階段，而這些發展正在當區形成新的村落。

4.10 有關三宗被拒絕的申請，兩宗（編號 A/NE-LYT/417 及 440）分別於二零一零年被小組委員會拒絕及於二零一一年被城規會於覆核後駁回，主要理由是有關申請不符合「臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍主要或完全坐落在簡頭村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外；以及簡頭村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇。

4.11 其餘一宗申請（編號 A/NE-LYT/821），則於二零二四年被城規會於覆核後駁回，理由是有關「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇；以及儘管申請地點涉及一宗先前獲批准的申請，但不能視作現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤，而且小型屋宇批約申請的處理程序並非處於後期階段，因此有關申請並不屬於特殊情況，並無充分理據予以從寬考慮。申請人根據條例第 17(B) 條就城規會的決定提出上訴，而該上訴個案已定於二零二五年十月十六日由城市規劃上訴委員會進行聆訊。

4.12 有關上述同類申請的詳情概述於附件 A 的附錄 IV，而所涉地點則於圖 R-2a 顯示。

5. 相關政府部門的意見

5.1 相關政府部門就有關的第 16 條申請提出的意見載於附件 A 的第 9 段及附錄 V。他們的指引性質意見（如有的話），則載於附件 A 的附錄 VI，並重述於附件 E。

5.2 關於這宗覆核申請，城規會已進一步諮詢相關政府部門。他們維持先前對申請的意見，其中漁農自然護理署署長（下稱「漁護署署長」）維持他先前對第

16 條申請的反對意見(載於附件 A 的第 9.1(4) 段)，現重述如下：

從農業的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點正用作耕種用途。申請地點附近有活躍的農業活動，而且配備道路及水源等農業基礎設施。申請地點可用以進行農業活動，例如進行露天栽種或用作溫室、苗圃等(圖 R-4)。

5.3 對於覆核申請，地政總署北區地政專員的意見有以下更新：

土地行政

5.3.1 地政總署北區地政專員的意見：

先前的意見仍然適用，除了簡頭村尚未處理的小型屋宇申請應合共 32 宗(在考慮第 16 條申請時有 33 宗)，而預計未來 10 年的小型屋宇需求量为 130 幢(與考慮第 16 條申請時的數目相同)。

5.3.2 鑑於地政總署北區地政專員的最新意見，關於小型屋宇發展所需土地及可供使用土地的評估(載於附件 A 第 9.1(3)段)修訂如下：

	準則	是	否	備註
3	「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付小型屋宇需求(未處理的小型屋宇申請和未來 10 年的小型屋宇需求)？		✓	<u>所需土地</u> 應付簡頭村的小型屋宇需求所需的土地：約 4.05 公頃(相等於 162 幅小型屋宇用地)。尚未處理的小型屋宇申請有 32 宗 ⁶ ，而預計未

⁶ 在 32 宗尚未處理的小型屋宇申請中，有 14 宗的地點位於「鄉村式發展」地帶內，18 宗的地點局部位於「鄉村式發展」地帶內或在「鄉村

	準則	是	否	備註
				來 10 年的小型屋宇需求為 130 幢。
	「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付未處理的小型屋宇申請？	✓		可供使用土地 簡頭村的「鄉村式發展」地帶內可應付小型屋宇需求的土地：約 1.69 公頃(相等於約 67 幅小型屋宇用地)(圖 R-2b)。

6. 在法定公布期內收到的公眾意見

6.1 城規會在二零二五年七月十八日公布這宗覆核申請，以供公眾查閱。在法定公眾查閱期內，城規會收到五份公眾意見(附件 F)。當中四份公眾意見來自粉嶺區鄉事委員會主席和首副主席、龍山分區委員會主席及一名個別人士，表示反對這宗申請，理由主要是申請人並非簡頭村的原居村民；申請地點是舊批農地，而非小型屋宇發展的建屋地段；以及／或申請人並沒有就覆核申請提出理據。有一份來自北區區議會一位議員的意見，則表示對這宗申請沒有意見。

6.2 城規會在第 16 條申請階段收到五份公眾意見，有關意見載於附件 A 第 10 段。

7. 規劃考慮因素及評估

7.1 這宗申請旨在覆核小組委員會於二零二五年六月六日拒絕第 16 條申請的決定。有關申請擬在分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的申請地點進行小型屋宇發展，申請被拒絕的原因載述於上文第 2 段

式發展」地帶外。在這 18 宗地點中，有 10 宗申請取得城規會有效的規劃許可。

(圖 R-1)。自小組委員會考慮該宗第 16 條申請後，規劃情況一直沒有重大改變。為支持這宗覆核申請，申請人提交了書面申述，其中所提出的理據載於上文第 3 段。經考慮書面申述後，有關這宗覆核申請的規劃考慮因素及評估詳載於下文。

7.2 申請人聲稱以不符合「農業」地帶的規劃意向為由拒絕有關申請並不合理。據悉，劃為「農業」地帶的申請地點目前為常耕農地(圖 R-1 及 R-4)。擬議小型屋宇發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及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。就此，漁護署署長維持先前的反對意見，即從農業的角度而言，不支持目前這宗覆核申請，因為申請地點正用作耕種用途。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。

7.3 每宗小型屋宇發展的規劃申請都會按個別情況予以考慮，當中包括小型屋宇發展是否符合「臨時準則」。就目前這宗申請而言，「臨時準則」(附件 A 的附錄 II)的評審準則(a)及(d)，尤其適用於因應申請人的覆核理由而作出的規劃評估。在評審準則(a)方面，雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全坐落在簡頭村的「鄉村範圍」內(圖 R-2 a)，但應注意的是，城規會自二零一五年八月起在考慮小型屋宇發展申請時正式採取更審慎的態度，並較着重由地政總署提供的尚未處理小型屋宇申請的數目。就此而言，簡頭村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地(即約 1.69 公頃土地或相等於 67 幅小型屋宇用地⁷)(圖 R-2 b)足以應付尚未處理的 32 宗小型屋宇申請(在考慮第 16 條申請時為 33 宗)。由於在「鄉村式發展」地帶內可用以應付尚未處理的小型屋宇申請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

⁷ 與考慮第 16 條申請時的情況相同。

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。

7.4 至於評審準則(d)，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。申請人聲稱申請地點應視作「騰空地盤」。關於這點，應注意的是，除申請地點北面緊鄰的現有小型屋宇外，鄰近所有獲批准的小型屋宇發展均尚未落實，亦無實地施工中的小型屋宇，包括上文第3段所述申請編號A/NE-LYT/202、238及609至611所涉的東鄰、西鄰及南鄰已獲發建屋牌照的地點(圖 R-2a及 R-4)。至於申請人所提及按已獲批准的興建的四幢已落成小型屋宇(申請編號A/NE-LYT/494及513至515)⁸，均位於申請地點西面較遠的地方，遠離申請地點(圖 R-2a)。因此，根據「臨時準則」，申請地點不能視作現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤。

7.5 此外，申請人亦聲稱目前的申請與獲批准的先前申請相同，重新提交申請只是由於小型屋宇批約申請的處理程序冗長，以致規劃許可有效期屆滿。關於這點，應注意的是，在二零零零年獲批准的先前申請，是由一名不同的申請人提交，而所批給的許可已失效。地政總署北區地政專員表示，北區地政處並未收到由申請人就申請地點提交的小型屋宇申請。因此，小型屋宇批約的處理程序不能視作處於後期階段，從寬考慮並不適用於目前這宗覆核申請。

7.6 申請地點附近有55宗涉及小型屋宇發展的同類申請(圖 R-2a)，當中有29宗於二零一五年十二月至二零二四年七月期間在城規會正式採取更審慎的態度後，主要基於從寬考慮而獲小組委員會批准，理

⁸ 申請編號A/NE-LYT/494及513至515所涉的申請地點分別由建屋牌照編號BL57/2017、BL116/2018、BL115/2018及BL43/2017所涵蓋。

由是有關申請地點涉及獲批准的先前申請及／或附近一帶有已獲批准的小型屋宇申請處於不同的發展階段，而這些發展已在當區形成新的村落。至於申請人在書面申述中提及的其他同類申請⁹獲小組委員會批准，主要理由是在採取更審慎的態度進行審批時認為有關的「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、有關地點涉及獲批准的先前申請及／或附近一帶有已獲批准的小型屋宇申請處於不同的發展階段，而這些發展已在當區形成新的村落。目前這宗申請的規劃情況與該些獲批准的申請不同。

7.7 至於上文第 6 段所述有關這宗覆核申請的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

8. 規劃署的意見

8.1 根據上文第 7 段所作的評估，並考慮到上文第 5 段所述的公眾意見，再加上自小組委員會考慮有關申請以來，規劃情況並無重大改變，規劃署維持先前的意見，不支持這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。「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。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；以及
- (b) 簡頭村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。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

⁹ 申請人所引述的同類申請大多位於同一分區計劃大綱圖或其他分區計劃大綱圖的其他鄉村內。

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。

- 8.2 反之，倘城規會決定批准這宗申請，建議有關許可的有效期至二零二九年九月二十六日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。此外，建議的指引性質的條款載於**附件 E**，供委員參考。

9. 請求作出決定

- 9.1 請城規會考慮這宗覆核小組委員會決定的申請，並決定是否接納申請。
- 9.2 倘城規會決定駁回這宗覆核申請，請委員建議應給予申請人什麼駁回理由。
- 9.3 反之，倘城規會決定批准這宗覆核申請，請委員考慮須在規劃許可加上哪些附帶條件和指引性質的條款(如有的話)，以及許可有效期應於何時屆滿。

10. 附件

- 圖 R-1** 位置圖
- 圖 R-2 a** 平面圖
- 圖 R-2 b** 在「鄉村式發展」地帶內預計可供發展小型屋宇的土地數量
- 圖 R-3** 航攝照片
- 圖 R-4** 實地照片
- 附件 A** 小組委員會文件第 A/NE-LYT/847 號
- 附件 B** 小組委員會二零二五年六月六日會議記錄的摘錄
- 附件 C** 城規會秘書於二零二五年六月二十日發出的信件
- 附件 D** 城規會於二零二五年七月十日收到關於申請人申請覆核小組委員會決定的信件
- 附件 E** 建議的指引性質的條款

附件 F 公眾意見

規劃署

二零二五年九月