

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 11030 號

城市規劃委員會考慮日期：2025 年 11 月 14 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/850

擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的
新界粉嶺馬尾下第 46 約地段第 917 號餘段及第 919 號
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/850

**擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的
新界粉嶺馬尾下第 46 約地段第 917 號餘段及第 919 號
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)**

1. 背景

- 1.1 申請人鄧永輝先生(由許軍兒先生代表)於二零二五年五月二十八日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第16條申請規劃許可，擬在申請地點興建一幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)。申請地點位於《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LYT/19》上主要劃為「綠化地帶」(約 62%)及部分劃為「鄉村式發展」地帶(約 38%)的地方(圖 R-1 及 R-2a)。
- 1.2 二零二五年七月十八日，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」)決定拒絕有關申請，理由如下：
 - (a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。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) 馬尾下的「鄉村式發展」地帶內仍有主要預算用作興建小型屋宇的土地可供使用。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/850 號 (附件 A)
- (b) 小組委員會二零二五年七月十八日的會議記錄摘錄 (附件 B)
- (c) 城規會秘書於二零二五年八月一日發出的信件 (附件 C)

2. 覆核申請

二零二五年八月二十二日，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。有關內容撮述如下：

- (a) 由於申請地點自申請人購入後一直閒置，拒絕申請並不合理；
- (b) 申請地點附近有現有小型屋宇或已獲城規會批准的同類小型屋宇申請(圖 R-2 a)；以及
- (c) 申請人在有關鄉村並未擁有其他土地可供發展小型屋宇。

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 8.1 及 8.2 段。申請地點和周邊地區的情況至今沒有重大改變。

4.2 申請地點：

- (a) 目前主要長有雜草，部分已鋪築硬面，並有一條行人路貫通；
- (b) 位於馬尾下的鄉村中心區以西；以及
- (c) 可由沙頭角公路—馬尾下段經一條區內路徑前往。

4.3 周邊地區具有鄉郊特色，夾雜村屋／住宅構築物、常耕／休耕農地、空地及樹羣或植被範圍。緊鄰申請地點的南面為一幢現有小型屋宇，有關發展涉及小組委員會於二零零一年批給的先前規劃許可。北面、西面及南面大致是同一「綠化地帶」內的植被範圍、樹羣或沼澤(圖 R-3 及圖 R-4 照片 1)。

規劃意向

4.4 有關「綠化地帶」的規劃意向沒有改變，此地帶的規劃意向載於**附件 A** 第 9.1 段。「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

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**。

城市規劃委員會規劃指引

4.6 有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會

規劃指引編號 10(下稱「規劃指引編號 10」)適用於這宗申請。相關的評審準則載於**附件 A**的**附錄 III**。

先前申請

4.7 申請地點並不涉及任何先前申請。

同類申請

4.8 自「臨時準則」在二零零零年十一月二十四日首次頒布以來，截至小組委員會於二零二五年七月十八日考慮第 16 條申請當日，申請地點附近有 13 宗有關小型屋宇發展的同類申請¹(編號 A/NE-LYT/224、453、458 至 461、559、617、622、623、633、634 及 713)。有關同類申請共涉及七個地點，其中一個完全坐落於同一「綠化地帶」內，其餘六個地點則位於橫跨該「綠化地帶」及「農業」地帶或「鄉村式發展」地帶的地方。此後，小組委員會於二零二五年九月十九日還考慮了兩宗同類申請(編號 A/NE-LYT/855 及 856)，所涉地點為上述七個橫跨「綠化地帶」及「農業」地帶的地點的其中兩個。

4.9 在 15 宗同類申請中，有 13 宗獲小組委員會批准。六宗申請(編號 A/NE-LYT/224、453 及 458 至 461²)於二零零一年至二零一二年間(即城規會在二零一五年八月採取較審慎的態度前³)獲小組委員會在有附帶條件下批准，主要理由是有關申請大致上符合「臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 坐落在馬尾下的「鄉村範圍」內，以及在考慮有關申請時，可用作發展小型屋宇的土地

¹ 不包括申請編號 A/NE-LYT/454 至 457、618 至 621 及 857，涉及四個完全位於毗鄰「農業」地帶內的地點(圖 R-2a)。

² 關於申請編號 A/NE-LYT/453 及 458 至 461，有關申請地點只有一部分位於「綠化地帶」內(佔地盤面積 3% 至 20% 不等)，而大部分則位於毗鄰的「農業」地帶內(圖 R-2a)。

³ 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，較着重由地政總署提供的尚未處理小型屋宇申請的數目。

普遍供不應求。其後，七宗申請(編號 A/NE-LYT/617、622、623、633、634、855 及 856)分別於二零一七年及二零二五年主要基於以下理由從寬考慮，獲小組委員會有附帶條件或沒有附帶條件下批准：申請地點涉及有關小型屋宇發展的先前規劃許可；以及申請地點附近有已獲批准且處於不同發展階段的小型屋宇發展，將於當地形成新的鄉村羣。

- 4.10 其餘兩宗申請(編號 A/NE-LYT/559 及 713)涉及同一地點，該地點完全坐落在「綠化地帶」之內，而且不涉及任何有關小型屋宇發展的先前規劃許可。該兩宗申請分別於二零一五年及二零一九年被小組委員會拒絕，主要理由是擬議發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向，申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及馬尾下的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用作小型屋宇發展；以及／或批准申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。

- 4.11 上述同類申請的詳情撮述於**附件 E**，所涉地點的位置在**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 10 段及**附錄 V**。他們具指引性質的意見(如有的話)，則載於**附件 A** 的**附錄 VI**，並於**附件 G** 重述。
- 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。除了以下由民政事務總署北區民政事務專員轉達的地區意見，所有相關政府部門均維持先前對有關申請的意見。

地區意見

- 5.2.1 民政事務總署北區民政事務專員的意見：

(a) 她已就該宗覆核申請諮詢了地區人士；
以及

(b) 收到一份來自馬尾下村民對該宗覆核申請的反對意見(附件 F)。

5.3 地政總署北區地政專員的意見載於附件 A 的附錄 V，並重述如下：

土地行政

5.2.2 地政總署北區地政專員的意見：

(a) 申請地點位於馬尾下的「鄉村範圍」內；

(b) 申請人曾提交小型屋宇申請，但被北區地政處拒絕。申請人在先前的小型屋宇批約申請中聲稱是粉嶺鄉馬尾下的原居村民。申請人是否符合資格獲批准建小型屋宇，仍有待確定；

(c) 申請地點是根據集體政府租契持有的舊批農地；

(d) 申請地點現時不屬於任何修訂租約／建屋牌照的涵蓋範圍；以及

(e) 馬尾下尚未處理的小型屋宇申請共有 15 宗，而未來十年的小型屋宇需求預計為 162 幢(與考慮第 16 條申請時相同)。

5.2.3 鑑於地政總署北區地政專員的意見，有關小型屋宇發展所需土地及可供使用土地的評估如下：

準則	是	否	備註
「鄉村式發展」地帶有足夠土地應付小型屋宇需求(尚未處理的小型屋宇申請和未來十年的小型屋宇需求)？		✓	<u>所需土地</u> 應付馬尾下的小型屋宇需求所需的土地：約4.43公頃(相等於177幅小型屋宇用地)。尚未處理的小型屋宇申請有15宗 ⁴ ，而未來十年的小型屋宇需求量預算為162幢 ⁵ 。
「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付尚未處理的小型屋宇申請？	✓		<u>可供使用的土地</u> 馬尾下的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地：約1.28公頃(相等於約51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九月五日公布這宗覆核申請，以供公眾查閱。在法定公眾查閱期內，城規會收到三份公眾意見書(附件 H)。其中一份來自嘉道理農場暨植物園公司的意見書表示城規會應審慎考慮馬尾下的「鄉村式發展」地帶是否有足夠土地，可用作發展小型屋宇。其餘兩份來自一名北區區議會議員及龍山分區委員會主席的意見書，均表示對這宗申請沒有意見。

⁴ 在該15宗尚未處理的小型屋宇申請中，13宗位於「鄉村式發展」地帶內，兩宗位於「鄉村式發展」地帶外，而該兩宗申請已向城規會取得有效的規劃許可。

⁵ 根據地政總署北區地政專員，未來十年的小型屋宇需求量預算是由有關原居民代表所提供的，有關數字尚未得到北區地政處所驗證。

6.2 城規會在第 16 條申請階段收到四份意見書，有關意見載於附件 A 第 11 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七月十八日拒絕一宗第 16 條申請的決定。有關申請擬於在分區計劃大綱圖上主要劃為「綠化地帶」(約 62%)及部分劃為「鄉村式發展」地帶(約 38%)的申請地點進行小型屋宇發展(圖 R-1 及 R-2a)，申請被拒絕的原因載述於上文第 1.2 段。為支持這宗覆核申請，申請人提交了載於上文第 3 段的書面申述。自小組委員會考慮第 16 條申請後，規劃情況一直沒有重大改變。經考慮書面申述後，這宗覆核申請的規劃評估詳述如下。概括而言，基於(i)擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，申請書內並無有力的並規劃理據，以支持偏離此規劃意向，以及(ii)馬尾下的「鄉村式發展」地帶內仍有主要預算用作興建小型屋宇的土地可供使用，從寬考慮並不適用於本宗覆核申請。

綠化地帶的規劃意向及規劃指引編號 10

7.2 申請人聲稱申請地點自他購入後一直空置，因此小組委員會拒絕申請並不合理。關於這點，應留意的是，申請地點在分區計劃大綱圖上大部分劃為「綠化地帶」，現時大致上已平整，並長滿雜草。除了緊鄰申請地點南面一幢涉及先前規劃許可(編號 A/NE-LYT/224)的現有村屋，在同一「綠化地帶」內，申請地點四周大致上是空置的植被範圍，北面 and 南面較遠處有樹羣和沼澤(圖 R-3 及 R-4)。擬議小型屋宇發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向。

- 7.3 根據規劃指引編號 10(附件 A 附錄 III)所規定，只有在特殊的情況下，才會考慮在「綠化地帶」進行新發展的申請；而有關申請必須具備有力的規劃理據支持。雖然擬議發展非常接近現有鄉村，並且部分位處「鄉村式發展」範圍以內，大致上與周邊地區互相協調，亦不涉及廣泛砍伐現有天然樹木，但規劃署總城市規劃師／城市設計及園境維持先前的意見，表示由於申請地點部分劃為「綠化地帶」，批准目前這宗小型屋宇發展申請可能會改變該「綠化地帶」的景觀特色。

馬尾下的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地數量

- 7.4 申請人聲稱，申請地點附近有現有小型屋宇或已獲城規會批准的同類小型屋宇申請。關於這點，應留意的是，除了緊鄰申請地點南面一幢涉及於二零零一年批給的先前規劃許可的現有小型屋宇，申請地點附近緊鄰範圍所有小型屋宇均位於馬尾下的「鄉村式發展」地帶之內，無須得到城規會的規劃許可(圖 R-2 a)。此外，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」。「臨時準則」(附件 A 的附錄 II)所載的評審準則(a)在考慮目前這宗覆核申請時適用。雖然申請地點完全坐落在馬尾下的「鄉村範圍」內(圖 R-2 a)，而有關「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地(即約 1.28 公頃土地或相等於約 51 幅小型屋宇用地⁶)不足以完全滿足馬尾下未來興建 177 幢小型屋宇的需求，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較審慎的態度，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，馬尾下的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地(圖 R-2 b)足以應付尚未處理的 15 宗小型屋宇申請。申請人亦聲稱他在有關鄉村內並無其他土地，但土地業權及土地交易並非小型屋宇申請的重要規劃考

⁶ 與在考慮第 16 條申請時的情況相同。

慮因素。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。

同類申請

- 7.5 申請地點附近有 15 宗涉及七個地點的同類小型屋宇發展申請，該些申請位於同一「綠化地帶」內，或有部分位於同一「綠化地帶」內(圖 R-2a)。在 13 宗獲批准的申請中，有六宗申請於城規會採取較審慎的態度前獲批，至於七宗相關地點涉及先前規劃許可的申請，則於二零一七年及二零二五年獲小組委員會從寬考慮，批給相關規劃許，相關主要考慮詳述於上文第 4.9 段。目前這宗申請的規劃情況與該些獲批准的申請並不相同。另外，其餘兩宗位於申請地點緊鄰西南面同一地點的同類申請，均被小組委員會拒絕，主要理由詳述於上文第 4.10 段。目前這宗申請的規劃考慮因素與該兩宗被拒絕的申請類似。拒絕目前這宗申請普遍符合小組委員會先前的決定。

相關政府部門的意見

- 7.6 城規會已進一步諮詢其他相關政府部門，包括漁農自然護理署署長、渠務署總工程師／新界北、運輸署署長和消防處處長。他們維持對目前這宗覆核申請沒有負面意見或不表反對。

地區意見及公眾意見

- 7.7 至於上文第 5.2.1 段及第 6.1 段所述有關這宗覆核申請的地區意見及公眾意見，上述的政府部門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 5.2.1 段所述的地區意見及第 6.1 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「綠化地帶」的規劃意向，有關意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。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) 馬尾下的「鄉村式發展」地帶內仍有主要預算用作興建小型屋宇的土地可供使用。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十一月十四日止。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 G**，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)，以及許可的有效期應於何時屆滿。

10. 附件

附件 A	小組委員會文件第 A/NE-LYT/850 號
附件 B	小組委員會二零二五年七月十八日會議記錄的摘錄
附件 C	城規會秘書於二零二五年八月一日發出的信件
附件 D	城規會於二零二五年八月二十二日收到申請人申請覆核小組委員會的決定的信件
附件 E	同類申請
附件 F	北區民政事務專員所轉達的地區意見
附件 G	建議的指引性質的條款
附件 H	公眾意見
圖 R-1	位置圖
圖 R-2 a	平面圖
圖 R-2 b	估計在「鄉村式發展」地帶內可用作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

規劃署

二零二五年十一月