

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 11029 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-TK/836

擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的
新界大埔龍尾第 28 約地段第 146 號 A 分段、
第 146 號餘段、第 147 號 A 分段、第 147 號 B 分段、
第 152 號 A 分段、第 152 號 B 分段、第 152 號 C 分段、
第 153 號 A 分段及第 153 號 B 分段
擬建四幢屋宇(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-TK/836**

**擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的
新界大埔龍尾第 28 約地段第 146 號 A 分段、
第 146 號餘段、第 147 號 A 分段、第 147 號 B 分段、
第 152 號 A 分段、第 152 號 B 分段、第 152 號 C 分段、
第 153 號 A 分段及第 153 號 B 分段
擬建四幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)**

1. 背景

1.1 二零二五年五月二十六日，申請人余來興先生、余少忠先生、羅志偉先生及李國強先生由許軍兒先生代表，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條申請規劃許可，擬在申請地點擬建四幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)。申請地點位於《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/19》上大部分劃為「綠化地帶」(約 99%)及極小部分劃為「鄉村式發展」地帶(約 1%)的地方(圖 R-1)。

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；
- (b) 擬議發展不符合有關「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」的城規會規劃指引編號10，因為擬議發展涉及廣泛清除現有天然植物，並影響周圍環境的現有天然景緻；以及

- (c) 龍尾及大美督的「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-TK/836 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 的書面申述。有關內容撮述如下：

- (a) 由於申請地點自申請人購入土地後一直閒置，拒絕申請並不合理；
- (b) 申請地點附近有同類屋宇已經落成或獲批給規劃許可；以及
- (c) 申請人在有關鄉村並無其他土地。

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 9 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) 位處斜坡，現時長滿植物，地面高度水平差異約為 8 米(圖 R-4)；

(b) 位於吳屋村的北面邊緣，以及完全坐落在龍尾及大美督的「鄉村範圍」內(圖 R-2 a 及 R-2 b)；以及

(c) 現時無法以車輛或步行前往(圖 R-4)。

4.3 周邊地區具有鄉郊特色，夾雜村屋、長滿植物的斜坡及天然林地(圖 R-2 a、R-3 及 R-4)。申請地點的東面是一條由北流向南的河道(圖 R-2 a)。申請地點的南面是吳屋村、黃竹村、龍尾及大美督的鄉村(圖 R-2 a、R-2 b 及 R-3)。申請地點的北面、東面和西面是長滿植物的斜坡及天然林地(圖 R-3 及 R-4)。

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 10.1 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**。

城規會規劃指引

- 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」的城規會規劃指引編號 10(下稱「規劃指引編號 10」)適用於考慮有關的第 16 條申請，至今仍然有效。該指引的相關摘錄載於**附件 A 的附錄 III**。

先前申請

- 4.7 申請地點部分地方(即第 28 約地段第 146 號 A 分段及第 146 號餘段)涉及兩宗先前申請(編號 A/NE-TK/426 及 491)(**圖 R-1 及 R-2**)，所涉用途與目前這宗申請相同。該兩宗申請分別於二零一三年八月九日及二零一四年八月十五日被城規會於覆核後拒絕，主要理由是不符合「綠化地帶」的規劃意向；不符合「規劃指引編號 10」，因為擬議發展涉及廣泛清除現有天然植物，影響周圍環境的現有天然景緻；以及不符合「臨時準則」，因為擬議發展會對附近地區的景觀、水質及／或排污造成不良影響。
- 4.8 先前申請的詳情撮述於**附件 A 的附錄 IV**，所涉位置在**圖 R-1 及 R-2 a** 顯示。

同類申請

- 4.9 在小組委員會於二零二五年七月十八日考慮第 16 條申請時，自「臨時準則」在二零零零年十一月二十四日首次頒布後，在申請地點附近有 27 宗有關

擬議小型屋宇發展的同類申請，涉及 17 個地點，其中 16 個地點完全位於同一「綠化地帶」內，餘下一個地點則位於橫跨同一「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶。同類申請的數目此後並無改變。

4.10 於該些同類申請中，其中 12 宗申請(編號 A/NE-TK/140、192、259 至 262、362、363、367、373、440 及 450)於二零零二年至二零一三年間(即城規會在二零一五年八月正式採取較審慎的態度前¹)獲小組委員會在有附帶條件的情況下批准，主要理由是擬議小型屋宇的覆蓋範圍大部分坐落在「鄉村範圍」內；在考慮有關申請時，有關「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；預期有關發展不會對附近地區造成嚴重不良影響；以及／或申請地點涉及先前獲批准的申請(適用於申請編號 A/NE-TK/192、373、440 及 450)。

4.11 其餘 15 宗申請(編號 A/NE-TK/486 至 490、492、493、524、555、557、558、578、677、748 及 749)於二零一四年至二零二二年間被小組委員會／城規會於覆核後拒絕，主要理由是擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；不符合「規劃指引編號 10」，因為有關申請涉及廣泛清除現有天然植物，影響周圍環境／附近地區的現有天然景緻、排水及／或斜坡穩定性；不符合「臨時準則」，因為擬議發展會對附近地區的景觀、水質、排污、排水及／或土力造成不良影響；以及／或在考慮有關申請時，有關「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用作發展小型屋宇(適用於申請編號 A/NE-TK/555、557、558、578、677、748 及 749)。

4.12 同類申請的詳情撮述於附件 A 的附錄 V，所涉位置在圖 R-2a 顯示。

¹ 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。

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 11 段及**附錄 VI**。他們在建議的指引性質的條款中提出指引性質的意見(如有的話)，則載於**附件 A** 的**附錄 VII**，並於**附件 E** 重述。
- 5.2 關於這宗覆核申請，已進一步諮詢相關政府部門。他們維持先前對有關申請的意見。其中載於**附件 A** 的**附錄 VI** 地政總署大埔地政專員的意見重述如下：

土地行政

5.2.1 地政總署大埔地政專員的意見：

- (a) 四位申請人全是原居村民，其身分已獲原居民代表證實。不過，申請人是否符合資格獲批准建小型屋宇，仍有待確定；
- (b) 申請地點是根據集體政府租契(批租作農業用途)持有，以及不屬於任何修訂租約和建屋牌照的涵蓋範圍。該署仍在處理申請人就申請地點提交的小型屋宇申請；
- (c) 龍尾及大美督尚未處理的小型屋宇申請共有 38 宗，而預計未來 10 年的小型屋宇需求量为 271 幢(與考慮第 16 條申請時的數目相同)；以及
- (d) 他的指引性質的意見載於**附件 E**。

- 5.2.2 鑑於地政總署大埔地政專員的意見，現把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
3.	「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> 應付龍尾及大美督的小型屋宇需求所需的土地：約7.73公頃(相等於309幅小型屋宇用地)。尚未處理的小型屋宇申請有38宗 ² ，而預計未來10年的小型屋宇需求為271幢 ³ 。
	「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> 龍尾及大美督的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地：約1.61公頃(相等於約64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27份來自龍景山莊的業主(一封有12人簽名的聯署信件)、龍景山莊居民協會(一封有20人簽名的

² 在該38宗尚未處理的小型屋宇申請中，29宗位於「鄉村式發展」地帶內，九宗位於橫跨「鄉村式發展」地帶或位於「鄉村式發展」地帶外。關於該些橫跨「鄉村式發展」地帶或位於「鄉村式發展」地帶外的申請，其中兩宗獲城規會批給規劃許可。

³ 根據地政總署大埔地政專員的意見，10年小型屋宇需求的預計由相關鄉村的原居民代表估算和提供，而地政總署大埔地政處未核實相關資料。

聯署信件)、龍尾村民⁴、當區居民⁵及個別人士⁶的公眾意見(附件 F)。

6.2 所有 27 份意見均表示反對這宗申請，主要理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦不符合「規劃指引編號 10」，因為涉及廣泛清除現有天然植物。在八仙嶺郊野公園附近的「綠化地帶」進行發展，會破壞自然環境、野生動物的生境及生物多樣性，並對景觀及生態造成不良影響，令人質疑此發展是否有必要；
- (b) 在極端天氣情況下，擬議發展可能會導致山泥傾瀉，並構成斜坡安全風險，威脅當地居民的安全；
- (c) 當區地形改變，以及建築廢料阻塞現有排水系統，將會構成水浸風險(尤其是雨季)。河道的水質及排污設施的效能將會受到影響；
- (d) 該區已經受到交通擠塞及泊車位不足的問題影響。鄉村通道亦會受阻，導致難以提供緊急救援服務；
- (e) 申請地點先前的小型屋宇發展申請被拒絕，而目前這宗申請則未有提供更多資料及緩解措施；以及
- (f) 擬議發展會對當區居民造成滋擾，而且龍尾及大美督的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用作發展小型屋宇。

⁴ 其中兩份意見分別在兩封電郵中各包括18個簽名。

⁵ 其中兩份意見分別在兩封電郵中各包括九個簽名。

⁶ 其中三份意見分別在兩封電郵中各包括七個簽名及一封信件中包括五個簽名。

6.3 在第 16 條申請階段，收到 11 份公眾意見，有關意見載於附件 A 第 12 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。有關申請擬在分區計劃大綱圖(圖 R-1)上大部分劃為「綠化地帶」(約 99%)及極小部分劃為「鄉村式發展」地帶(約 1%)的申請地點擬建四幢小型屋宇，申請被拒絕的原因載於上文第 1.2 段。為支持這宗覆核申請，申請人已提交載於上文第 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，這宗覆核申請的規劃評估詳載於下文。概括而言，考慮到(i)擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，申請書亦沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向；(ii) 擬議發展不符合「規劃指引編號 10」；及(iii)龍尾及大美督的「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，因此無法對擬議小型屋宇發展給予從寬考慮。

「綠化地帶」的規劃意向及「規劃指引編號 10」

7.2 申請人聲稱由於申請地點自他們購入土地後一直閒置，拒絕申請並不合理。關於這點，應留意的是申請地點大部分劃為「綠化地帶」，而且位處現時長滿植物的斜坡(圖 R-1 及 R-4)。擬議小型屋宇發展不符合「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，有關地帶不宜進行發展。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 的附錄 III)，城規會只在特殊的情況下，才考慮在「綠化地帶」進行新發展的申請，而有關申請必須具備有力規劃

理據支持。進行有關發展不得廣泛砍伐現有天然樹木，影響現有天然景緻。儘管申請人建議在申請地點內種植八棵新樹木，但現有植被會被清除作擬議發展。從自然保育的角度而言，鑑於申請地點所長的植物是野草和常見植物，漁農自然護理署署長維持先前的意見，對這宗覆核申請沒有強烈意見。不過，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境維持先前的意見，認為儘管申請人建議採取景觀緩解措施（即栽種八棵高度不低於 2.75 米的新樹木），但擬議小型屋宇會改變申請地點大部分範圍所在的「綠化地帶」植物茂生及林地茂密的景觀特色。就此而言，這宗申請不符合「規劃指引編號 10」，因為擬議發展涉及廣泛清除現有天然植物，並影響現有天然景緻。

龍尾及大美督的「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

- 7.4 就申請人聲稱申請地點附近有同類屋宇已經落成或獲批給規劃許可，城規會會按個別情況予以考慮每宗小型屋宇發展的規劃申請，除其他因素外，包括小型屋宇發展是否符合「臨時準則」。就「臨時準則」（附件 A 的附錄 II），評審準則(a)項與目前這宗覆核申請的考慮相關。雖然申請地點完全坐落在龍尾及大美督的「鄉村範圍」內（圖 R-2a 及 R-2b），以及「鄉村式發展」地帶內的土地（即約 1.61 公頃土地或相等於 64 幅小型屋宇用地⁷）不足以完全應付龍尾及大美督未來 309 幢的小型屋宇需求，但應注意的是城規會自二零一五年八月起正式採取較審慎的態度審批小型屋宇發展申請，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，龍尾及大美督的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地（圖 R-2b）足以應付尚未處理的 38 宗小型屋宇申請。申請人聲稱他們在有關鄉村並無其他土地。然而，土地業權和土地交易並非小型屋宇申請的重要規劃考慮因素。由於在「鄉村

⁷ 與考慮第 16 條申請時的數目相同。

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 在申請地點附近有 27 宗有關擬議小型屋宇發展的同類申請，涉及 17 個地點，其中 16 個地點完全位於同一「綠化地帶」內，餘下一個地點則位於橫跨同一「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶（圖 R-2 a）。其中 12 宗申請於城規會在二零一五年八月正式採取較審慎的態度前獲小組委員會在有附帶條件的情況下批准。目前這宗覆核申請的規劃情況與該些獲批准的同類申請有別。其餘 15 宗申請於二零一四年至二零二二年間被小組委員會／城規會於覆核後拒絕，主要理由載於上文第 4.11 段。目前這宗覆核申請的規劃情況與該些被拒絕的同類申請類似。拒絕目前這宗申請符合小組委員會／城規會先前所作的決定。

相關政府部門的意見

- 7.6 已進一步諮詢其他相關政府部門包括渠務署總工程師／新界北、運輸署署長和消防處處長，他們維持對這宗覆核申請沒有負面意見或不表反對。鑑於申請地點及附近地區涉嫌曾進行非法削坡及填土工程，土木工程拓展署土力工程處處長維持先前的意見，並建議要求申請人在小型屋宇批地申請階段提交岩土工程勘察報告，以及落實報告確認須進行的土力修補工程。

公眾意見

- 7.7 至於上文第 6 段所詳述有關這宗覆核申請的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃考慮因素和評估亦適用。

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 6 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；
- (b) 擬議發展不符合有關「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，因為擬議發展涉及廣泛清除現有天然植物，並影響周圍環境的現有天然景緻；以及
- (c) 龍尾及大美督的「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 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

- 附件 A 小組委員會文件第 A/NE-TK/836 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 申請人於二零二五年八月二十二日發出的信件
- 附件 E 建議的指引性質的條款
- 附件 F 公眾意見

圖 R-1 位置圖

圖 R-2 a 平面圖

圖 R-2 b 估計在龍尾及大美督的「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