

新 界 元 朗
新 田 區 學 園 村
Pok Wai Village Representatives' Office

敬啟者：

反對元朗南山圍丈量約份第 104 約地段第 3670 號餘段(部分)、第 3671 號餘段(部分)、
第 3672 號餘段(部分)、第 3673 號餘段(部分) 和毗連政府土地
擬議社會福利設施(安老院)
(申請編號：A/YL-NSW/349)

就上述規劃申請 A/YL-NSW/349，本村一致通過反對上述申請，理由如下：

1. 該項發展計劃涉及 1,845 平方米，查上述鄉村式發展用地為本村據理力爭從城市規劃委員會改劃為鄉村式發展用地，為村民爭取作興建小型屋宇用途，根據基本法原居民權益保持 50 年不變，若貴會更改鄉村式發展用地為安老院，有剝奪原居民建小型屋宇的權利，是破壞原居民權益的行為。
2. 本村及新田鄉村民亦未有足夠的鄉村式發展用地供村民申請興建小型屋宇，貴會不應批准將新田鄉的鄉村式發展用地更改為其他用途。
3. 該申請發展的屋宇高度由 14 米至 20 米，與本村村民的小型屋宇接鄰，與村民的小型屋宇的高度有明顯的差距，破壞當區的環境及視角環境，同時鄰近有 400KV 電塔及供電系統，村民申請興建小型屋宇時也有高度及距離限制，該發展申請亦應受同樣監管，而該申請地點在高壓電纜下，亦不適合作安老院。同時大面積的發展，會影響鄰近村民排水系統。
4. 該發展計劃中的第 104 約地段第 3670 號餘段(部份) 並未獲第 104 約地段第 3677 號 B 分段餘段及地段第 3668 號 K 分段的路權使用權，若貴會批准有關申請，好像貴會批准道路使用權予申請人，無疑激發村民與申請人的不必要衝突，制做地區紛爭。

此致

城市規劃委員會

學園村代表


馮應祥 文燕華

二零二五年六月二十四日

醫事顧問：鄧兆棠醫生



新 界 元 朗
新 田 區 學 園 村
Pok Wai Village Representatives' Office

3 附加

敬啟者：

反對元朗南山圍擬議
社會福利設施(殘疾人士院舍)申請 (申請編號：A/YL-NSW/348)
及社會福利設施(安老院)申請 (申請編號：A/YL-NSW/349)

就上述擬議規劃申請社會福利設施(殘疾人士院舍) (申請編號：A/YL-NSW/348) 及社會福利設施(安老院) (申請編號：A/YL-NSW/349)，本村一致通過反對上述申請，並要求新田鄉鄉事委員會支持，理由如下：

1. 該兩項發展計劃涉及 5,536.5 平方米，查上述鄉村式發展用地為本村據理力爭從城市規劃委員會改劃為鄉村式發展用地，為村民爭取作興建小型屋宇用途，根據基本法原居民權益保持 50 年不變，若城規會更改鄉村式發展用地為殘疾人士院舍及安老院，有剝奪原居民建小型屋宇的權利，是破壞原居民權益的行為。
2. 本村及新田鄉村民亦未有足夠的鄉村式發展用地供村民申請興建小型屋宇，城規會不應批准將新田鄉的鄉村式發展用地更改為其他用途。
3. 該兩項申請發展的屋宇高度由 13.9 米至 21 米，與本村村民的小型屋宇接鄰，發展的屋宇與村民的小型屋宇的高度有明顯的差距，破壞當區的環境及視角環境，同時鄰近有 400KV 電塔及供電系統，村民申請興建小型屋宇時也有高度及距離限制，該發展申請亦應受同樣監管，而該申請地點在高壓電纜下，亦不適合作殘疾人士院舍及安老院。同時大面積的發展，會影響鄰近村民排水系統。

此致

新田鄉鄉事委員會
城市規劃委員會

學園村代表



馮應祥

文燕華



二零二五年六月二十四日

醫事顧問：鄧兆棠醫生



敬啟者：

**反對元朗南山圍擬議
社會福利設施（殘疾人士院舍）申請（申請編號：A/YL-NSW/348）
及社會福利設施（安老院）申請（申請編號：A/YL-NSW/349）**

本人文亦揚區議員收到壘圍村村代表及村民投訴和反映，就上述在壘圍村鄉村式發展用地內，擬議規劃申請作社會福利設施（殘疾人士院舍）（申請編號：A/YL-NSW/348）及社會福利設施（安老院）（申請編號：A/YL-NSW/349），就有關更改鄉村式發展用地作永久性社會福利設施用途問題，反對有關申請，理由如下：

1. 根據基本法原居民權益，若城規會批准更改鄉村式發展用地作為永久性殘疾人士院舍及安老院，有剝奪原居民建小型屋宇的權利，是破壞原居民權益的行為。
2. 新田鄉村民及壘圍村村民亦未有足夠的鄉村式發展用地供村民申請興建小型屋宇，城規會不應批准將新田鄉的鄉村式發展用地更改為其他永久性用途。
3. 該申請發展破壞當區的環境及視角環境，同時鄰近有 400KV 電塔及供電系統，村民申請興建小型屋宇時也有高度及距離限制，該發展申請亦應受同樣監管，而該申請地點亦不適合作殘疾人士院舍。同時大面積的發展，會影響鄰近村民排水系統。
4. 該發展計劃中的第 104 約地段第 3670 號餘段（部份）並未獲第 104 約地段第 3677 號 B 分段餘段及地段第 3668 號 K 分段的路權使用權，若 貴會批准有關申請，無疑激發村民與申請人的不必要衝突，制做地區紛爭。

此致
城市規劃委員會



元朗區議員

文亦揚謹啟

二〇二五年六月二十五日

From: [REDACTED]
Sent: 2025-06-30 星期一 12:12:23
To: tpbpd/PLAND <tpbpd@pland.gov.hk>; Raymond HF AU/PLAND <rhfau@pland.gov.hk>
Cc: Wai Lap TANG/PLAND <wltang@pland.gov.hk>; Eric Chi Yeung CHIU/PLAND <ecychiu@pland.gov.hk>
Subject: 有關反對元朗南山圍擬議 社會福利設施(殘疾人士院舍)申請 (申請編號：A/YL-NSW/348) 及社會福利設施(安老院)申請 (申請編號：A/YL-NSW/349)
Attachment: 20250630 反對元朗南山圍擬議.pdf

敬啟者：

反對元朗南山圍擬議
社會福利設施(殘疾人士院舍)申請 (申請編號：A/YL-NSW/348)
及社會福利設施(安老院)申請 (申請編號：A/YL-NSW/349)

本人收到就上述在壘圍村鄉村式發展用地內，擬議規劃申請作社會福利設施(殘疾人士院舍) (申請編號：A/YL-NSW/348) 及社會福利設施(安老院) (申請編號：A/YL-NSW/349)，就有關更改鄉村式發展用地作永久性社會福利設施用途問題，本人反對有關申請，理由如下：

1. 這兩項發展計劃涉及 5,536.5 平方米的土地，該土地是多年前經村民努力從城市規劃委員會爭取改為鄉村式發展用地，以便興建小型屋宇。根據基本法，原居民的權益應保持 50 年不變。若城規會批准將鄉村式發展用地更改為永久性社會福利設施，將會剝奪原居民興建小型屋宇的權利，這是对原居民權益的破壞。
2. 新田及壘圍村的村民已面臨鄉村式發展用地不足的問題，無法申請興建小型屋宇。城規會不應批准將新田的鄉村式發展用地更改為其他永久性用途，以保護村民的建屋權益。民申請興建小型屋宇，城規會不應批准將新田鄉的鄉村式發展用地更改為其他永久性用途。
3. 擬議發展的建築高度從 13.9 米至 21 米，與村民的小型屋宇相差甚遠，會破壞當區的環境及視覺美感。另外，該地點鄰近 400KV 電塔及供電系統，村民在申請興建小型屋宇時受到高度及距離的限制，該發展申請亦應遵循相同的監管標準。大面積的發展還會影響鄰近村民的排水系統。
4. 在發展計劃中，部分土地（第 104 約地段第 3670 號餘段）未獲得相鄰地段（第 3677 號 B 分段及第 3668 號 K 分段）的道路使用權。如果貴會批准該申請，相當於授予申請人道路使用權，無疑會

Urgent Return receipt Expand Group Restricted Prevent Copy Confidential

引發村民與申請人之間的不必要衝突，造成區域紛爭。

此致
城市規劃委員會

元朗區議員 文嘉豪
二零二五年六月三十日

Donald Man

Yuen Long DC Member



敬啟者：

反對元朗南山圍擬議
社會福利設施(殘疾人士院舍)申請 (申請編號：A/YL-NSW/348)
及社會福利設施(安老院)申請 (申請編號：A/YL-NSW/349)

本人收到就上述在壘圍村鄉村式發展用地內，擬議規劃申請作社會福利設施(殘疾人士院舍) (申請編號：A/YL-NSW/348) 及社會福利設施(安老院)(申請編號：A/YL-NSW/349)，就有關更改鄉村式發展用地作永久性社會福利設施用途問題，本人反對有關申請，理由如下：

1. 這兩項發展計劃涉及 5,536.5 平方米的土地，該土地是多年前經村民努力從城市規劃委員會爭取改劃為鄉村式發展用地，以便興建小型屋宇。根據基本法，原居民的權益應保持 50 年不變。若城規會批准將鄉村式發展用地更改為永久性社會福利設施，將會剝奪原居民興建小型屋宇的權利，這是對原居民權益的破壞。
2. 新田及壘圍村的村民已面臨鄉村式發展用地不足的問題，無法申請興建小型屋宇。城規會不應批准將新田的鄉村式發展用地更改為其他永久性用途，以保護村民的建屋權益。民申請興建小型屋宇，城規會不應批准將新田鄉的鄉村式發展用地更改為其他永久性用途。
3. 擬議發展的建築高度從 13.9 米至 21 米，與村民的小型屋宇相差甚遠，會破壞當區的環境及視覺美感。另外，該地點鄰近 400KV 電塔及供電系統，村民在申請興建小型屋宇時受到高度及距離的限制，該發展申請亦應遵循相同的監管標準。大面積的發展還會影響鄰近村民的排水系統。
4. 在發展計劃中，部分土地（第 104 約地段第 3670 號餘段）未獲得相鄰地段（第 3677 號 B 分段及第 3668 號 K 分段）的道路使用權。如果貴會批准該申請，相當於授予申請人道路使用權，無疑會引發村民與申請人之間的不必要衝突，造成區域紛爭。

此致

城市規劃委員會



元朗區議員 文嘉豪

二零二五年六月三十日

From: [REDACTED]
Sent: 2025-06-30 星期一 13:05:40
To: tpbpd/PLAND <tpbpd@pland.gov.hk>; Raymond HF AU/PLAND <rhfau@pland.gov.hk>
Cc: Wai Lap TANG/PLAND <wltang@pland.gov.hk>; Eric Chi Yeung CHIU/PLAND <ecychiu@pland.gov.hk>
Subject: 更正；有關反對元朗南山圍擬議 社會福利設施(殘疾人士院舍)申請 (申請編號：A/YL-NSW/348) 及社會福利設施(安老院)申請 (申請編號：A/YL-NSW/349)
Attachment: 區議員反對 AYL-NSW348 殘疾人士院舍及 AYL-NSW349 安老院申請_R1_.pdf

敬啟者：

反對元朗南山圍擬議
社會福利設施(殘疾人士院舍)申請 (申請編號：A/YL-NSW/348)
及社會福利設施(安老院)申請 (申請編號：A/YL-NSW/349)

本人收到就上述在壘圍村鄉村式發展用地內，擬議規劃申請作社會福利設施(殘疾人士院舍) (申請編號：A/YL-NSW/348) 及社會福利設施(安老院) (申請編號：A/YL-NSW/349)，就有關更改鄉村式發展用地作永久性社會福利設施用途問題，本人反對有關申請，理由如下：

1. 這兩項發展計劃涉及 5,536.5 平方米的土地，該土地是多年前經村民努力從城市規劃委員會爭取改劃為鄉村式發展用地，但因鄉村式發展用地不足的問題，無法申請興建小型屋宇。我們認為城規會應重新考慮批准將新田的鄉村式發展用地更改為其他永久性用途，以保護村民的建屋權益。
2. 擬議發展的建築高度從 13.9 米至 21 米，與村民的小型屋宇相差甚遠，會破壞當區的環境及視覺美感。另外，該地點鄰近 400KV 電塔及供電系統，村民在申請興建小型屋宇時受到高度及距離的限制，該發展申請亦應遵循相同的監管標準。大面積的發展還會影響鄰近村民的排水系統。
3. 在發展計劃中，部分土地（第 104 約地段第 3670 號餘段）未獲得相鄰地段（第 3677 號 B 分段及第 3668 號 K 分段）的道路使用權。如果貴會批准該申請，相當於授予申請人道路使用權，無疑會引發村民與申請人之間的不必要衝突，造成區域紛爭。
4. 目前北部都會區的發展已經有初步規劃，並且有預留社區福利設施土地。我們建議規劃署在整體發展的考量下，尋找已規劃的社區福利設施用地進行建設，而不是在鄉村式發展用地上進行「插針式」的興建。這樣不僅能有效滿足居民需求，還能保護原有的社區結構和自然環境。

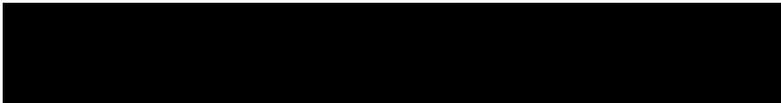
希望規劃署能夠認真考慮我們的建議，並在決策過程中充分聽取社區的意見。

此致
城市規劃委員會

Urgent Return receipt Expand Group Restricted Prevent Copy

Donald Man

Yuen Long DC Member



敬啟者：

反對元朗南山圍擬議
社會福利設施(殘疾人士院舍)申請 (申請編號：A/YL-NSW/348)
及社會福利設施(安老院)申請 (申請編號：A/YL-NSW/349)

本人收到就上述在壘圍村鄉村式發展用地內，擬議規劃申請作社會福利設施(殘疾人士院舍) (申請編號：A/YL-NSW/348) 及社會福利設施(安老院)(申請編號：A/YL-NSW/349)，就有關更改鄉村式發展用地作永久性社會福利設施用途問題，本人反對有關申請，理由如下：

1. 這兩項發展計劃涉及 5,536.5 平方米的土地，該土地是多年前經村民努力從城市規劃委員會爭取改為鄉村式發展用地，但因鄉村式發展用地不足的問題，無法申請興建小型屋宇。我們認為城規會應重新考慮批准將新田的鄉村式發展用地更改為其他永久性用途，以保護村民的建屋權益。
2. 擬議發展的建築高度從 13.9 米至 21 米，與村民的小型屋宇相差甚遠，會破壞當區的環境及視覺美感。另外，該地點鄰近 400KV 電塔及供電系統，村民在申請興建小型屋宇時受到高度及距離的限制，該發展申請亦應遵循相同的監管標準。大面積的發展還會影響鄰近村民的排水系統。
3. 在發展計劃中，部分土地（第 104 約地段第 3670 號餘段）未獲得相鄰地段（第 3677 號 B 分段及第 3668 號 K 分段）的道路使用權。如果貴會批准該申請，相當於授予申請人道路使用權，無疑會引發村民與申請人之間的不必要衝突，造成區域紛爭。
4. 目前北部都會區的發展已經有初步規劃，並且有預留社區福利設施土地。我們建議規劃署在整體發展的考量下，尋找已規劃的社區福利設施用地進行建設，而不是在鄉村式發展用地上進行「插針式」的興建。這樣不僅能有效滿足居民需求，還能保護原有的社區結構和自然環境。

希望規劃署能夠認真考慮我們的建議，並在決策過程中充分聽取社區的意見。

此致

城市規劃委員會



元朗區議員 文嘉豪

二零二五年六月三十日



新界鄉議局
HEUNG YEE KUK NEW TERRITORIES

檔案編號：三十六／三十二／五二三號

郵遞及電郵 (tpbpd@pland.gov.hk)

日期：二〇二五年七月二日

香港北角渣華道 333 號
北角政府合署 15 樓
城市規劃委員會秘書處：



反對：元朗新田鄉擬議

社會福利設施（殘疾人士院舍）申請（申請編號：A/YL-NSW/348）
及社會福利設施（安老院）申請（申請編號：A/YL-NSW/349）

本局接獲新田鄉學圍村村代表求助，對題述兩項擬議更改鄉村式發展用地作永久性社會福利設施（殘疾人士院舍及安老院）之規劃申請表示強烈反對。經審慎考慮村代表意見及相關規劃原則，本局認為村代表反對理由合理，特此函請貴會駁回申請，理由如下：

一、侵犯原居民小型屋宇合法權益

兩項發展計劃面積達 5,536.5 平方米，早年經學圍村代表極力爭取改劃為鄉村式發展地帶，旨在保障原居民依《基本法》第 40 條及《小型屋宇政策》申建丁屋之權益。根據《基本法》香港原有制度維持 50 年不變的原則，若批准將鄉村式發展用地改作永久性殘疾人士院舍及安老院，無異剝奪村民的土地發展權，違反《基本法》精神及既有政策承諾。

二、新田鄉鄉村式發展用地供應不足

目前，新田鄉（包括學圍村）可供申請之鄉村式發展用地已嚴重短缺，未能滿足現有合資格村民地建屋需求。貴會若再容許此類用地改劃，將進一步壓縮原居民的生存空間，加劇土地資源分配不公。

本局強調，鄉村式發展用地之規劃初衷必須優先保障原居民居住權益，非必要情況下不應批准永久性用途變更。

三、發展規模與鄉村環境嚴重不協調

申請項目之建築高度（13.9 米至 21 米）遠超周邊小型屋宇，形成突兀景觀，破壞低密度鄉郊風貌及視覺連貫性，並恐引發噪音、交通等環境問題，影響村民的生活環境。

基於上述理由，本局反對題述的規劃許可申請，並促請 貴會維持有關土地之鄉村式發展用地規劃，確保原居民建屋權益不受損害，以及優先檢視 新田鄉整體土地供應，確保鄉村式發展用地足以滿足居民需求，恪守《基本法》對原居民合法傳統權益之保障，以維護規劃公正與社會和諧。

肅此奉達，敬祈亮察。如有查詢歡迎派員致電 2336-1151 與本局秘書處聯絡。

新界鄉議局主席：劉業強

副主席：林偉強

莫錦貴

（秘書處代行）



副本抄送：新田鄉鄉事委員會

Urgent Return receipt Expand Group Restricted Prevent Copy Confidential

From: [REDACTED]
Sent: 2025-08-13 星期三 10:27:49
To: tpbpd/PLAND <tpbpd@pland.gov.hk>
Subject: 反對 A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349 規劃申請
Attachment: Scan2025-08-13_反對 NSW-348 規劃申請.pdf; Scan2025-08-13_反對 NSW-349 規劃申請.pdf

就有關標題兩項規劃申請，吾等謹代表壘圍村眾提出反對，就有關申請人提交的文件，本村會研究後繼續提交意見，敬希貴署留意。

壘圍村代表馮應祥

新 界 元 朗
新 田 區 學 圍 村
Pok Wai Village Representatives' Office

敬啟者：

反對元朗南山圍丈量約份第 104 約地段第 3670 號餘段(部分)、第 3671 號餘段(部分)、
第 3672 號餘段(部分)、第 3673 號餘段(部分) 和毗連政府土地
擬議社會福利設施(安老院)
(申請編號：A/YL-NSW/349)

就上述規劃申請 A/YL-NSW/349，本村一致通過反對上述申請，理由如下：

1. 該項發展計劃涉及 1,845 平方米，查上述鄉村式發展用地為本村據理力爭從城市規劃委員會改劃為鄉村式發展用地，為村民爭取作興建小型屋宇用途，根據基本法原居民權益保持 50 年不變，若貴會更改鄉村式發展用地為安老院，有剝奪原居民建小型屋宇的權利，是破壞原居民權益的行為。
2. 本村及新田鄉村民亦未有足夠的鄉村式發展用地供村民申請興建小型屋宇，貴會不應批准將新田鄉的鄉村式發展用地更改為其他用途。
3. 該申請發展的屋宇高度由 14 米至 20 米，與本村村民的小型屋宇接鄰，與村民的小型屋宇的高度有明顯的差距，破壞當區的環境及視角環境，同時鄰近有 400KV 電塔及供電系統，村民申請興建小型屋宇時也有高度及距離限制，該發展申請亦應受同樣監管，而該申請地點在高壓電纜下，亦不適合作安老院。同時大面積的發展，會影響鄰近村民排水系統。
4. 若貴會批准有關申請在現有隔音屏開設路口，即破壞隔音屏效能，影響附近村民，本村強烈反對。

此致

城市規劃委員會

學圍村代表



馮應祥

文燕華

二零二五年八月十三日

醫事顧問：鄧兆棠醫生

就規劃申請/覆核提出意見 Making Comment on Planning Application / Review

參考編號
Reference Number: 250901-145458-34404

提交限期
Deadline for submission: 02/09/2025

提交日期及時間
Date and time of submission: 01/09/2025 14:54:58

有關的規劃申請編號
The application no. to which the comment relates: A/YL-NSW/349

「提意見人」姓名/名稱
Name of person making this comment: 先生 Mr. chow oi lung

意見詳情
Details of the Comment :

米埔鳥類保護區，是候鳥最為重要的中途補給站，我們必須要保護及預留雀鳥棲息及覓食的土地空間，不受發展影響。由魚塘邊的首300-500m的地方，應完全保護綠化及保留所有樹木，所有建築物高度不能超過三層，應盡量避免發展，而之後的300-500m的地方，即1 km內限制在最高5層內，附近就是鳥類棲息及覓食的空間，所有建築物不能高於樹木，保護綠化及所有樹木，溪流及農地。

255

新 界 元 朗
新 田 區 學 圍 村
Pok Wai Village Representatives' Office

敬啟者：

反對元朗南山圍丈量約份第 104 約地段第 3670 號餘段(部分)、第 3671 號餘段(部分)、
第 3672 號餘段(部分)、第 3673 號餘段(部分) 和毗連政府土地
擬議社會福利設施(安老院)
(申請編號：A/YL-NSW/349)

就上述規劃申請 A/YL-NSW/349，本村一致通過反對上述申請，理由如下：

1. 該項發展計劃涉及 1,845 平方米，查上述鄉村式發展用地為本村據理力爭從城市規劃委員會改劃為鄉村式發展用地，為村民爭取作興建小型屋宇用途，根據基本法原居民權益保持 50 年不變，若貴會更改鄉村式發展用地為安老院，有剝奪原居民建小型屋宇的權利，是破壞原居民權益的行為，該申請屬永久性改變用途，應以城規條例 12A 方式申請。
2. 本村及新田鄉村民亦未有足夠的鄉村式發展用地供村民申請興建小型屋宇，貴會不應批准將新田鄉的鄉村式發展用地更改為其他用途。
3. 該申請發展的屋宇高度由 14 米至 20 米，與本村村民的小型屋宇接鄰，與村民的小型屋宇的高度有明顯的差距，破壞當區的環境及視角環境，該申請地點有 400KV 電塔及供電系統，不適合作安老院，而村民申請興建小型屋宇時，因鄰近有 400KV 電塔及供電系統，也有高度及距離限制，該發展申請亦應受同樣監管，同時大面積的發展，會影響鄰近村民排水系統。
4. 若貴會批准有關申請在現有隔音屏開設路口，即完全破壞該隔音屏效能，影響附近村民，而 A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349 申請路口位置太近及位於轉灣位，會對駕駛者構成危險，本村強烈反對濫開危險路口及破壞現有行人路系統。
5. 查當年為解決貨櫃車對錦繡大道構成損毀，而引起錦繡花園居民及鄰近村民商戶衝突事件，本村提出興建錦學路東解決方案，政府答允本村在錦學路東兩邊興建隔音屏，以保護學圍鄉村式用地免受噪音影響，現政府若批准在隔音屏開設多個路口，完全破壞隔音屏作用，不但影響學圍鄉村式用地居民，包括鄰近 A/YL-NSW/314 規劃興建的屋宇居民也受噪音影響，現錦學路東一帶為貨櫃場、露天倉及物流倉等，每天均有大批重型貨櫃車往來，噪音非常大，任何破壞現有隔音屏的提議，均為村民不可接受的。
6. 根據申請者計劃在 2030 至 2033 年營運安老院，而其交通及環評報告以現在交通環境情況作推測，而本區位於北部都會區中心位置，未來附近有北環線及大學城等重要設施，而現錦學路東一帶為

新 界 元 朗
新 田 區 壘 圍 村
Pok Wai Village Representatives' Office

露天倉及物流倉等用途，但大部份都已申請/正在申請作居住用途，相信 2030 至 2033 年該區住宅數量會大增，交通負荷也大增，現有推測未必準確，本村建議押後有關申請 3 年，何況該申請地點現有 A/YL-NSW/353 規劃申請，同一地點不應同時有雙重申請存在。

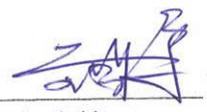
此致

城市規劃委員會



壘圍村代表


馮應祥


文燕華

二零二五年十一月十九日



新 界 元 朗
新 田 區 壘 圍 村

Pok Wai Village Representatives' Office

Seq. # 256

RECEIVED

18 DEC 2025

Town Planning
Board

敬啟者：

反對元朗南山圍丈量約份第 104 約地段第 3670 號餘段(部分)、第 3671 號餘段(部分)、
第 3672 號餘段(部分)、第 3673 號餘段(部分) 和毗連政府土地
擬議社會福利設施(安老院)
(申請編號：A/YL-NSW/349)

就上述規劃申請 A/YL-NSW/349，本村一致通過反對上述申請，理由如下：

1. 該項發展計劃涉及 1,845 平方米，查上述鄉村式發展用地為本村據理力爭從城市規劃委員會改劃為鄉村式發展用地，為村民爭取作興建小型屋宇用途，根據基本法原居民權益保持 50 年不變，若貴會更改鄉村式發展用地為安老院，有剝奪原居民建小型屋宇的權利，是破壞原居民權益的行為，該申請屬永久性改變用途，應以城規條例 12A 方式申請。
2. 本村及新田鄉村民亦未有足夠的鄉村式發展用地供村民申請興建小型屋宇，貴會不應批准將新田鄉的鄉村式發展用地更改為其他用途。
3. 該申請發展的屋宇高度由 14 米至 20 米，與本村村民的小型屋宇接鄰，與村民的小型屋宇的高度有明顯的差距，破壞當區的環境及視角環境，該申請地點有 400KV 電塔及供電系統，不適合作安老院，而村民申請興建小型屋宇時，因鄰近有 400KV 電塔及供電系統，也有高度及距離限制，該發展申請亦應受同樣監管，同時大面積的發展，會影響鄰近村民排水系統。
4. 若貴會批准有關申請在現有隔音屏開設路口，即完全破壞該隔音屏效能，影響附近村民，而 A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349 申請路口位置太近及位於轉灣位，會對駕駛者構成危險，本村強烈反對濫開危險路口及破壞現有行人路系統。
5. 查當年為解決貨櫃車對錦繡大道構成損毀，而引起錦繡花園居民及鄰近村民商戶衝突事件，本村提出興建錦壘路東解決方案，政府答允本村在錦壘路東兩邊興建隔音屏，以保護壘圍鄉村式用地免受噪音影響，現政府若批准在隔音屏開設多個路口，完全破壞隔音屏作用，不但影響壘圍鄉村式用地居民，包括鄰近 A/YL-NSW/314 規劃興建的屋宇居民也受噪音影響，現錦壘路東一帶為貨櫃場、露天倉及物流倉等，每天均有大批重型貨櫃車往來，噪音非常大，任何破壞現有隔音屏的提議，均為村民不可接受的。
6. 根據申請者計劃在 2030 至 2033 年營運安老院，而其交通及環評報告以現在交通環境情況作推測，而本區位於北部都會區中心位置，未來附近有北環線及大學城等重要設施，而現錦壘路東一帶為

新 界 元 朗
新 田 區 學 園 村
Pok Wai Village Representatives' Office
元 朗 學 園 村 7 8 號

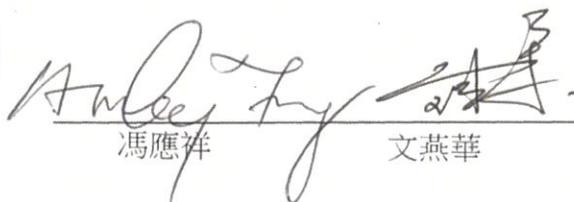
露天倉及物流倉等用途，但大部份都已申請/正在申請作居住用途，相信 2030 至 2033 年該區住宅數量會大增，交通負荷也大增，現有推測未必準確，本村建議押後有關申請 3 年，何況該申請地點現有 A/YL-NSW/353 規劃申請，同一地點不應同時有雙重申請存在。

此致

城市規劃委員會



學園村代表


馮應祥 文燕華

二零二五年十二月十八日

seg 5 257

新 界 元 朗
新 田 區 學 園 村
Pok Wai Village Representatives' Office

敬啟者：

反對元朗南山圍丈量約份第 104 約地段第 3670 號餘段(部分)、第 3671 號餘段(部分)、
第 3672 號餘段(部分)、第 3673 號餘段(部分) 和毗連政府土地
擬議社會福利設施(安老院)
(申請編號：A/YL-NSW/349)

就上述規劃申請 A/YL-NSW/349，本村一致通過反對上述申請，理由如下：

1. 該項發展計劃涉及 1,845 平方米，查上述鄉村式發展用地為本村據理力爭從城市規劃委員會改劃為鄉村式發展用地，為村民爭取作興建小型屋宇用途，根據基本法原居民權益保持 50 年不變，若貴會更改鄉村式發展用地為安老院，有剝奪原居民建小型屋宇的權利，是破壞原居民權益的行為，該申請屬永久性改變用途，應以城規條例 12A 方式申請。
2. 本村及新田鄉村民亦未有足夠的鄉村式發展用地供村民申請興建小型屋宇，貴會不應批准將新田鄉的鄉村式發展用地更改為其他用途。
3. 該申請發展的屋宇高度由 14 米至 20 米，與本村村民的小型屋宇接鄰，與村民的小型屋宇的高度有明顯的差距，破壞當區的環境及視角環境，該申請地點有 400KV 電塔及供電系統，不適合作安老院，而村民申請興建小型屋宇時，因鄰近有 400KV 電塔及供電系統，也有高度及距離限制，該發展申請亦應受同樣監管，同時大面積的發展，會影響鄰近村民排水系統。
4. 若貴會批准有關申請在現有隔音屏開設路口，即完全破壞該隔音屏效能，影響附近村民，而 A/YL-NSW/348 及 A/YL-NSW/349 申請路口位置太近及位於轉灣位，會對駕駛者構成危險，本村強烈反對濫開危險路口及破壞現有行人路系統。
5. 查當年為解決貨櫃車對錦繡大道構成損毀，而引起錦繡花園居民及鄰近村民商戶衝突事件，本村提出興建錦學路東解決方案，政府答允本村在錦學路東兩邊興建隔音屏，以保護壘圍鄉村式用地免受噪音影響，現政府若批准在隔音屏開設多個路口，完全破壞隔音屏作用，不但影響壘圍鄉村式用地居民，包括鄰近 A/YL-NSW/314 規劃興建的屋宇居民也受噪音影響，現錦學路東一帶為貨櫃場、露天倉及物流倉等，每天均有大批重型貨櫃車往來，噪音非常大，任何破壞現有隔音屏的提議，均為村民不可接受的。
6. 根據申請者計劃在 2030 至 2033 年營運安老院，而其交通及環評報告以現在交通環境情況作推測，而本區位於北部都會區中心位置，未來附近有北環線及大學城等重要設施，而現錦學路東一帶為

新 界 元 朗
新 田 區 學 園 村
Pok Wai Village Representatives' Office

露天倉及物流倉等用途，但大部份都已申請/正在申請作居住用途，相信 2030 至 2033 年該區住宅數量會大增，交通負荷也大增，現有推測未必準確，本村建議押後有關申請 3 年，何況該申請地點現有 A/YL-NSW/353 規劃申請，同一地點不應同時有雙重申請存在。

此致

城市規劃委員會

學園村代表




馮應祥 文燕華

二零二六年二月二十日

