

城市規劃委員會

香港北角渣華道三百三十三號  
北角政府合署十五樓

TOWN PLANNING BOARD

15/F., North Point Government Offices  
333 Java Road, North Point,  
Hong Kong.

傳 真 Fax: 2877 0245

電 話 Tel: 2231 4810

來函檔號 Your Reference:

覆函請註明本會檔號

In reply please quote this ref.: TPB/A/NE-LYT/862

郵遞及傳真函件

許軍兒

先生／女士：

擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的  
粉嶺軍地村第83約地段第691號D分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

我曾於二零二五年十月十六日發信給你。

城市規劃委員會(下稱「城規會」)在考慮這宗申請後，  
決定拒絕這宗申請，理由是：

- (a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。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) 軍地的「鄉村式發展」地帶內仍有主要預算作小型屋宇發展的土地可供使用。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。

就這宗申請擬備的城規會文件，已上載於城規會網站的連結([https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/778\\_rnt\\_agenda.html](https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/778_rnt_agenda.html))。現隨函付上就這宗申請擬備的城規會文件中譯本

(補充規劃綱領／技術報告(如有的話)除外)及二零二五年十二月五日城規會會議記錄的相關摘錄的中英文本，以供參閱。

根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 17(1)及第 17(1A)條，申請人如因城規會的決定而感到受屈，可以書面方式向城規會申請對有關決定進行覆核，並須列明覆核的理由。如欲提出覆核申請，你須在本信發出日期起計的 21 天內(即二零二六年一月九日或之前)通知我，並提供覆核的理由。其後，我會與你聯絡，邀請你及／或你的獲授權代表出席城規會的聆聽會議。城規會須在收到覆核申請的日期起計三個月內考慮覆核申請。所有覆核申請均須予公布，為期三個星期，讓公眾提出意見。

根據條例，城規會在覆核聆聽會議上，只可因應申請人的進一步書面及／或口頭申述，重新考慮原來的申請。如你在現階段決定對原來建議作出重大修改，便應根據條例第 16 條就該建議向城規會提交新的申請。

如對上述決定有任何疑問或需要進一步資料，請與沙田、大埔及北區規劃處何子健先生聯絡(電話：2158 6367)。

城市規劃委員會秘書  
(梁靜思代行)

二零二五年十二月十九日

城市規劃委員會

香港北角渣華道三百三十三號  
北角政府合署十五樓

TOWN PLANNING BOARD

15/F., North Point Government Offices  
333 Java Road, North Point,  
Hong Kong.

傳 真 Fax: 2877 0245

電 話 Tel: 2231 4810

來函檔號 Your Reference:

覆函請註明本會檔號

In reply please quote this ref.: TPB/A/NE-LYT/863

郵遞及傳真函件

許軍兒

先生／女士：

擬在劃為「農業」地帶的  
粉嶺軍地村第83約地段第691號E分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

我曾於二零二五年十月十六日發信給你。

城市規劃委員會(下稱「城規會」)在考慮這宗申請後，  
決定拒絕這宗申請，理由是：

- (a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。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) 軍地的「鄉村式發展」地帶內仍有主要預算作小型屋宇發展的土地可供使用。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。

就這宗申請擬備的城規會文件，已上載於城規會網站的連結([https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/778\\_rnt\\_agenda.html](https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/RNTPC/Agenda/778_rnt_agenda.html))。現隨函付上就這宗申請擬備的城規會文件中譯本

(補充規劃綱領／技術報告(如有的話)除外)及二零二五年十二月五日城規會會議記錄的相關摘錄的中英文本，以供參閱。

根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 17(1)及第 17(1A)條，申請人如因城規會的決定而感到受屈，可以書面方式向城規會申請對有關決定進行覆核，並須列明覆核的理由。如欲提出覆核申請，你須在本信發出日期起計的 21 天內(即二零二六年一月九日或之前)通知我，並提供覆核的理由。其後，我會與你聯絡，邀請你及／或你的獲授權代表出席城規會的聆聽會議。城規會須在收到覆核申請的日期起計三個月內考慮覆核申請。所有覆核申請均須予公布，為期三個星期，讓公眾提出意見。

根據條例，城規會在覆核聆聽會議上，只可因應申請人的進一步書面及／或口頭申述，重新考慮原來的申請。如你在現階段決定對原來建議作出重大修改，便應根據條例第 16 條就該建議向城規會提交新的申請。

如對上述決定有任何疑問或需要進一步資料，請與沙田、大埔及北區規劃處何子健先生聯絡(電話：2158 6367)。

城市規劃委員會秘書  
(梁靜思代行)

二零二五年十二月十九日