致： 規劃署
城市規劃委員會組

有關 TPB/A/YL-PH/1067 申請覆核事宜

上述規劃申請編號的申請人，現就城規會所作出的決定，根據《城市規劃條例》第 17 條，提出覆核申請，隨件附上相關覆核理由以供參考。

申請人：鄧啓駿 6219 3527

日期：2025 年 08 月 06 日

RECEIVED
- 6 AUG 2025
Town Planning Board

規劃申請
A/YL-PH/1067
申請覆核事項

申請覆核理由：

1. 申請地點是本人擁有的唯一地段，雖然村中還有其他鄉村式發展用地，但那些地塊都是私人土地，本人無權使用，同時村中其他位置的鄉村式發展大多已發展作小型屋宇和康樂設施，可以作新的小型屋宇申請已為數不多，剩下的小量閒置土地是山陵和樹林地，無法發展作建屋用途。

2. 在地政處的認知上，小型屋宇的覆蓋範圍有不少於 50%在鄉村式發展地帶上，因此在進行規劃申請前地政處曾經要求申請人修改屋宇位置圖則，前後改圖三次後方符合城規會的準則，地政處認為修改完圖則後應該可以獲得城規會批准，但是現在規劃署以申請地點整個場地範圍(包含花園和通道)作為考量，有失偏頗。

3. 本人的小型屋宇申請按照「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」(A)項「豁免新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的摘要說明」(b)點「倘小型屋宇的覆蓋範圍不少於 50% 坐落在「鄉村式 發展」地帶和認可鄉村的鄉村範圍內，也無須申請 規劃許可」，應屬於「無須申請規劃許可」的範疇。

4. 地政總署人員在城規會規劃申請審批會議上所提出的約 27.9 公頃「鄉村式發展」用地，是包含了全個八鄉大綱圖中的全部「鄉村式發展」用地(見鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/1067 號第 12.3 段)，而不是指橫台山永寧里此單個村落，和實際情況有出入。

5. 本人進行是次小型屋宇規劃申請，是因為元朗地政處處理本人的申請已經用時長達超過 10 年，歷經多任地政主任接手和全港性的法律法規修訂，地政人員擔心有問題而要求本人進行是次規劃申請，因此並無優待本人的小型屋宇申請的情況。

申請人： 鄧啓駿
日期： 2025 年 8 月 6 日

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-PH/1067號有失偏頗段落

	準則	是	否	備註
1.	在「鄉村式發展」地帶內？			
	— 擬建小型屋宇的覆蓋範圍	60%	40%	— 擬建小型屋宇的覆蓋範圍約有40%在「住宅(丁類)」地帶內。
	— 申請地點	44%	56%	— 申請地點約有 56%的地方在「住宅(丁類)」地帶內。
2.	在「鄉村範圍」內？ — 擬建小型屋宇的覆蓋範圍 — 申請地點	— —	100% 100%	— 地政總署元朗地政專員表示，申請地點不在任何認可鄉村的「鄉村範圍」內。
3.	「鄉村式發展」地帶內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> — 應付橫台山的小型屋宇需求所需的土地：約 27.6 公頃(相等於 1 105 幅小型屋宇用地)。橫台山尚未處理的小型屋宇申請有 85 宗，預計該村未來十年的小型屋宇需求量約為 1 020 幢。 <u>可供使用土地</u> — 橫台山「鄉村式發展」地帶內有土地可供應付小型屋宇需求：約 27.9 公頃(相等於 1 116 幅小型屋宇用地)(**圖 A-2b**)。
	「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？	✓		
4.	符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向？	✓		— 擬建小型屋宇與「住宅(丁類)」地帶的規劃意向並無牴觸。
5.	與周邊地區／發展項目互相協調？	✓		— 申請地點的周邊地區饒富鄉郊特色，主要作露天貯物／貯物場及貨倉用途，夾雜一些住宅構築物、停車場、汽車維修工場、餐廳、空地、林地及草地，因此，擬建小型屋宇與周

	準則	是	否	備註
				圍環境並非不相協調(**圖 A-2a**)。
6.	在集水區內？		✓	– 水務署總工程師／建設不反對這宗申請。
7.	佔用已規劃的道路網及公共工程的範圍？		✓	
8.	有需要設置消防裝置及緊急車輛通道？		✓	– 消防處處長原則上不反對這宗申請，條件是擬建小型屋宇不得佔用根據地政總署記錄的任何現有緊急車輛通道或在這宗申請中已規劃的緊急車輛通道。申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。
9.	交通影響？	✓		– 從交通工程的角度而言，運輸署署長對這宗申請沒有意見。 – 運輸署署長認為小型屋宇的發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。雖然預計擬議的發展不會令交通量大幅增加，但若批准這類擬在「鄉村式發展」地帶外進行的發展，會為日後的同類申請立下不良先例，對交通造成的累積不良影響亦可能會很大。儘管如此，這宗申請僅涉及興建一幢小型屋宇，因此從交通角度而言可予容忍。
10.	排水影響？		✓	– 從公共排水的角度而言，渠務署總工程師／新界北原則上不反對這宗申請。
11.	排污影響？		✓	– 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，由於擬建小型屋宇規模小，這宗申請不大可能造成嚴重污染，因此不反

	準則	是	否	備註
				對這宗申請。
12.	景觀影響？		✓	– 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請沒有負面意見。預計擬議發展不會對景觀帶來嚴重負面影響。
13.	由民政事務處轉達的區內人士反對意見？		✓	– 民政事務總署元朗民政事務專員對這宗申請沒有意見。截至諮詢期結束，元朗民政事務處並無接獲由當區人士提出的意見。

10.2 上文第10.1段已收錄下列政府部門的意見，這些政府部門提出的詳細意見載於**附錄IV**。

(a) 地政總署元朗地政專員；
(b) 消防處處長；
(c) 運輸署署長；
(d) 路政署總工程師／新界西；
(e) 環保署署長；
(f) 渠務署總工程師／新界北；以及
(g) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

10.3 下列政府部門對這宗申請不表反對或沒有意見：

(a) 水務署總工程師／建設；以及
(b) 土木工程拓展署西拓展處處長。

11. 在法定公布期內收到的公眾意見

城規會在二零二五年五月十六日公布這宗申請，以供公眾查閱。在法定公眾查閱期內，城規會收到一份由個別人士提交的公眾意見，就這宗申請表達關注，指申請地點先前不曾獲批給規劃許可；以及「鄉村式發展」地帶有足夠土地可供興建小型屋宇，因為該地帶內大部分土地現時用作泊車用途(**附錄VI**)。

鄉郊及新市鎮規劃小組
委員會文件
第A/YL-PH/1067號
第12.3段

12. 規劃考慮因素及評估

12.1 這宗申請擬在申請地點興建一幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)。申請地點有部分劃為「住宅(丁類)」地帶(56%)，有部分則劃為「鄉村式發展」地帶(44%)(**圖 A-2a**)。儘管擬議小型屋宇在「鄉村式發展」地帶內屬經常准許的用途，但該用途在「住宅(丁類)」地帶內須向城規會申請規劃許可。擬議小型屋宇與「住宅(丁類)」地帶的規劃意向並無牴觸，而現時位於「住宅(丁類)」地帶內的申請地點或其附近一帶亦沒有已知的長遠發展計劃。

12.2 申請地點現時空置，並長滿雜草。周邊地區具鄉郊特色，主要作露天貯物／貯物場及貨倉用途，夾雜一些住用構築物、停車場、汽車維修工場、餐廳、空地、林地及草地，因此，在申請地點興建擬議小型屋宇並非不相協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境預料擬議小型屋宇不會對景觀造成嚴重的負面影響，並對這宗申請沒有負面意見。運輸署署長認為，雖然批准在「鄉村式發展」地帶外興建擬議小型屋宇，會為日後的同類申請立下不良先例，但這宗申請僅涉及興建一幢小型屋宇，從交通的角度而言可予容忍，因此不反對申請。至於其他獲諮詢的相關政府部門，包括環保署署長、渠務署總工程師／新界北、消防處處長和水務署總工程師／建設，則對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

12.3 關於「臨時準則」(**附錄 II**)方面，擬議小型屋宇的整個覆蓋範圍並非坐落在任何認可鄉村的「鄉村範圍」界線內，但有約 60%的覆蓋範圍坐落在「鄉村式發展」地帶內(**圖 A-2a**)。地政總署元朗地政專員表示，橫台山尚未處理的小型屋宇申請有 85 宗，而預計未來十年的小型屋宇需求量約為 1 020 幢。根據規劃署的最新估算，在相關的「鄉村式發展」地帶內有約 27.9 公頃土地(相等於大約 1 116 幅小型屋宇用地)可供使用(**圖 A-2b**)。因此，「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，甚至足以應付未來十年的小型屋宇需求。不過，自二零一五年八月起，城規會採取更審慎的態度審批小型屋宇發展申請，在考慮可供應付小型屋宇需求的土地是否普遍供不應求時，會更着重地政總署所提供的尚未處理小型屋

宇申請數字。由於「鄉村式發展」地帶仍有土地可供使用，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，把小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。儘管這宗申請所涉的小型屋宇覆蓋範圍完全坐落在「鄉村範圍」外，並有不少於 50%(即約 60%)坐落在「鄉村式發展」地帶內，但不建議從優考慮這宗申請。

12.4 申請地點附近的同一「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶內有一宗擬議小型屋宇的同類申請。該宗申請在二零零七年獲小組委員會批准，但當時城規會尚未如上文第 7.2 段所述，正式採取更審慎的態度審批申請。由於有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，批准同類申請的規劃情況不適用於這宗申請。

12.5 關於上文第 11 段所述的公眾意見，上述政府部門意見和規劃評估亦適用。

13. 規劃署的意見

13.1 基於第 12 段所作的評估，並考慮到上文第 11 段所述的公眾意見，規劃署不支持這宗申請，理由如下：

橫台山的「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。

13.2 反之，倘小組委員會決定批准這宗申請，建議許可有效期應至二零二九年七月四日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或有關的許可已續期，否則有關的許可會於該日期後停止生效。建議的指引性質的條款載於**附錄 V**。

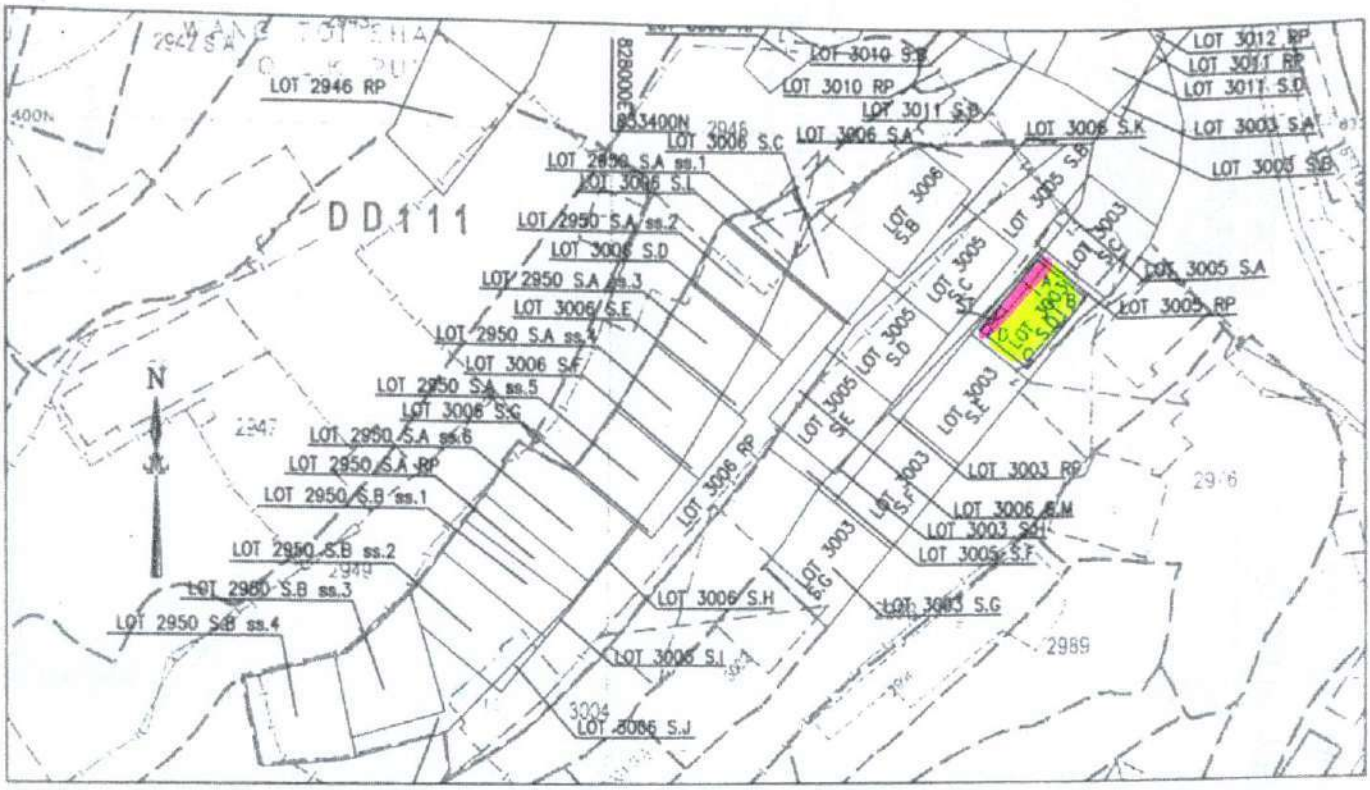
14. 請求作出決定

14.1 請小組委員會考慮這宗申請，並決定批給還是拒絕批給許可。

過往歷次修改圖則文件

第一次
閱讀

Proposed Small House Plan
Lot No. 3003 S.D in D.D. 111
Yuen Long, New Territories



SIDE	BEARING (° ' ")	DISTANCE (m)	PT.	COORDINATE N	COORDINATE E
AB	129 19 20	6.096	A	833384.484	828051.608
BC	219 19 20	10.668	B	833380.621	828056.324
CD	309 19 20	6.096	C	833372.368	828049.563
DA	39 19 20	10.668	D	833376.231	828044.848

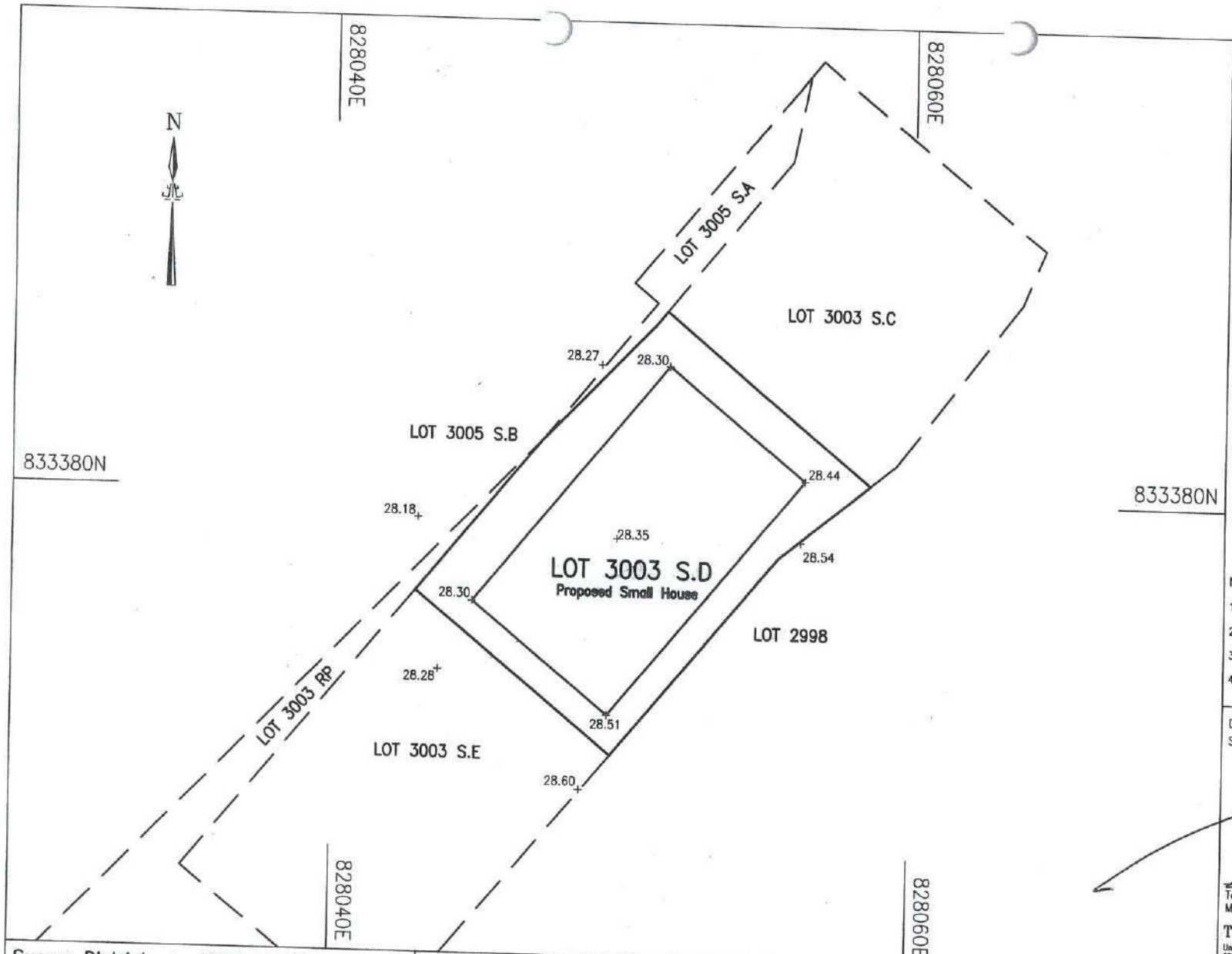
Proposed Small House (colored yellow) area = 65.03 sq.m. (about)

Notes:
1. All units in metres
2. Hong Kong 1980 Geodetic Datum
3. Survey Sheet No.: 6-NE-14B
4. Scale 1 : 1000
5. Balconies and Canopy width 1.220m and length 10.668m (colored pink)
6. Septic Tank ☒ under balcony

Tang Kam Chuen, Lionel
MRICS, MHKIS, RPS(LS), ALS

TANG SURVEYS LTD.
Unit A, 2/F, San Kay House
25-29 Kau Yuk Road, Y.L.
Tel.:2472 5105 Fax:2472 5103

Field Book No.: TSL2308
Plan No.: 2308/SH/13A
Date: 24 March 2014



LEGENDS :-

☐ Proposed Small House

NOTES :-

1. ALL SPOT LEVEL POSITIONS ARE INDICATED BY A CROSS.
2. ALL GRID LINES ARE IN HONG KONG 1980 GRID.
3. ALL LEVELS ARE ABOVE HONG KONG PRINCIPAL DATUM.
4. ALL UNITS ARE IN METRES.

Date: 6 June, 2018
Signature:

Tang Kam Chuen, Lionel
MRICS, MHKIS, RPS(LS), ALS
Tang Surveys Limited
Unit A, 2nd Floor, San Kay House,
25-29 Kau Yuk Road, Yuen Long, H.K.
Tel: 2472-5105 Fax: 2472-5103

For Official Use

Plan No. : 2308/3003D/TP/01

Survey District : YUEN LONG
Date of Survey : JUNE 2018
Scale 1 : 200 (A4) Field Bk. : TSL2308
Survey Sheet No. : 6-NE-14B
Reference SRP's : SRP/YL/046/0244/D1

TOPOGRAPHIC SURVEY PLAN OF LOT No. 3003 S.D IN D.D. 111 YUEN LONG

第二次
修改圖則

07100

DD 111 LOT 30038 D.

2830/2019

已經收到 ..... 年 ..... 月 ..... 日的來信（編號第 ..... 號）。

- 8 MAR 2019

當局正著手處理有關事情，並且會盡快給你答覆。

聯絡人姓名 .....

電話 .....

G.F. 17

The District Lands Office Yuen Long acknowledges receipt of your communication No. ..... dated .....

The matter is receiving attention, and a reply will be sent to you as soon as possible.

Name of Contact Person .....

Telephone No. .....

貴處檔號：DLOYL 671/YLT/2015

致元朗地政處：戴先生收

敬啟者：

新界元朗八鄉橫台山第川約
第3003 S.D號地段擬建鄉村小型屋宇事

本人聘任的政府認可土地測量師已為上述新一份小型屋宇制定座標图，並詳列擬定鄉村小型屋宇的周边尺寸、面積、露台走向及化粪池位置及一份草图排水位置方向，現特函貴處及呈上有關图則以供參閱，敬希貴處從速處理本人的個案，使本人得以安居

此致

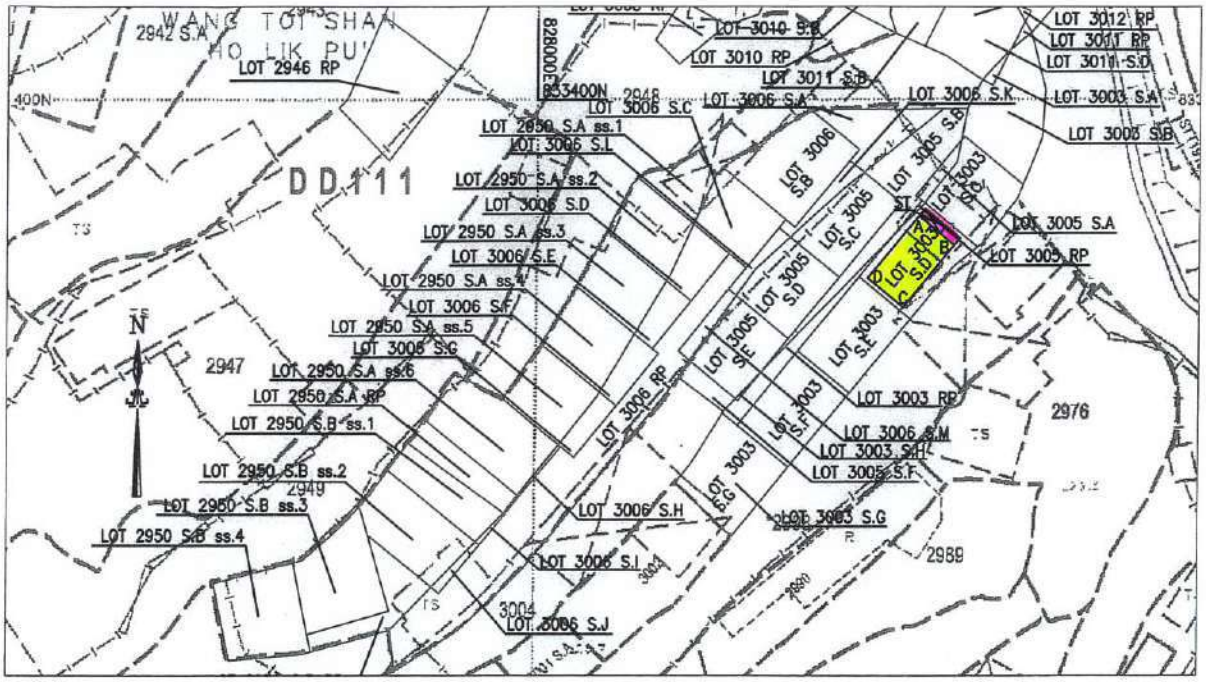
元朗地政專員

申請人：劉啟駿

簽署：

18-5-2015

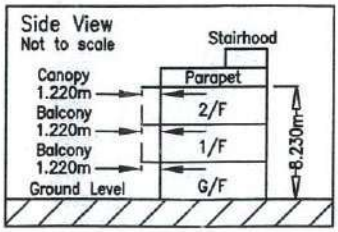
Proposed Small House Plan
Lot No. 3003 S.D in D.D. 111
Yuen Long, New Territories



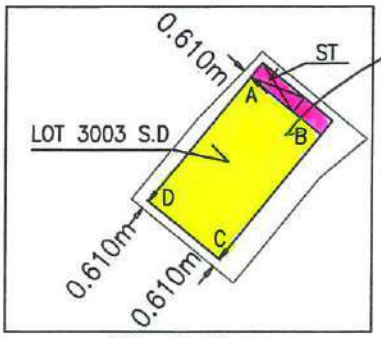
SIDE	BEARING (° ' ")	DISTANCE (m)	PT.	COORDINATE N	COORDINATE E
AB	129 19 20	6.096	A	833384.484	828051.608
BC	219 19 20	10.668	B	833380.621	828056.324
CD	309 19 20	6.096	C	833372.368	828049.563
DA	39 19 20	10.668	D	833376.231	828044.848

Proposed Small House (colored yellow) area = 65.03 sq.m. (about)

Notes:
1. All units in metres
2. Hong Kong 1980 Geodetic Datum
3. Survey Sheet No.: 6-NE-14B
4. Scale 1 : 1000
5. Balconies and Canopy width 1.220m and length 6.096m (colored pink)
6. Septic Tank ⊠ under balcony width 1.220m and length 3.660m



Field Book No.: TSL2308
Plan No.: 2308/SH/13B
Date: 17 May 2019



Enlarged Diagram
Scale 1: 500

Tang Kam Chuen, Lionel
MRICS, FHKIS, RPS(LS), ALS
TANG SURVEYS LTD.
Unit A, 2/F, San Kay House
25-29 Kau Yuk Road, Y.L.
Tel.:2472 5105 Fax:2472 5103

第三次修改
提交图测

671/ILT/2015

DD 11 LOT 300389

7905/2019

已經收到 ..... 年 ..... 月 11 JUL 2019 日的來信（編號第 ..... 號）。

當局正著手處理有關事情，並且會盡快給你答覆。

聯絡人姓名 .....

電話 .....

G.F. 17

The .....

District Lands Office Yuen Long

acknowledges receipt of your communication No. ..... dated .....

The matter is receiving attention, and a reply will be sent to you as soon as possible.

Name of Contact Person .....

.....

Telephone No. .....

覆函時請註明本函檔號
Please quote our reference in response to this letter

地政總署
元朗地政處
DISTRICT LANDS OFFICE, YUEN LONG
LANDS DEPARTMENT

電　　話 *Tel :* 3694 0195
圖文傳真 *Fax :* 2473 3134
電郵地址 *Email :* gendloyl@landsd.gov.hk
本函檔號 *Our Ref :* (96) in DLOYL 671/YLT/2015
來函檔號 *Your Ref :*

我們矢志努力不懈，提供盡善盡美的土地行政服務。
We strive to achieve excellence in land administration.

新界元朗橋樂坊二號元朗政府合署七樓及九至十一樓
7/F & 9/F - 11/F, Yuen Long Government Offices,
No. 2 Kiu Lok Square, Yuen Long, N.T.

[redacted]

掛號服務

鄧啟駿先生

鄧先生:

小型屋宇申請
元朗八鄉橫台山
丈量約份第111約地段第3003 S.D號

本信與上述小型屋宇申請有關。

本處向屯門及元朗西規劃處(下稱「規劃處」)諮詢相關意見後，規劃處指只有少於百份之五十的擬建小型屋宇的覆蓋範圍位於鄉村式發展的用途地帶內。申請人應修改擬建小型屋宇的覆蓋範圍。否則，申請人應就有關擬建小型屋宇向城市規劃委員會提交規劃許可申請。

因此，本處現拒絕標題小型屋宇申請。倘若你在本信發出日期起計 3 個月內向本處提交已修訂，比例為 1:1000 的測量圖，並於測量圖上顯示有關擬建小型屋宇的位置、地段、尺寸露台方向及化糞池及滲水系統的位置的測量圖，本處便會再次考慮你的申請，輪候次序維持不變。否則你日後再次提出的申請，將以一個全新的個案處理。

如有查詢，請與本函代行人聯絡。

元朗地政專員

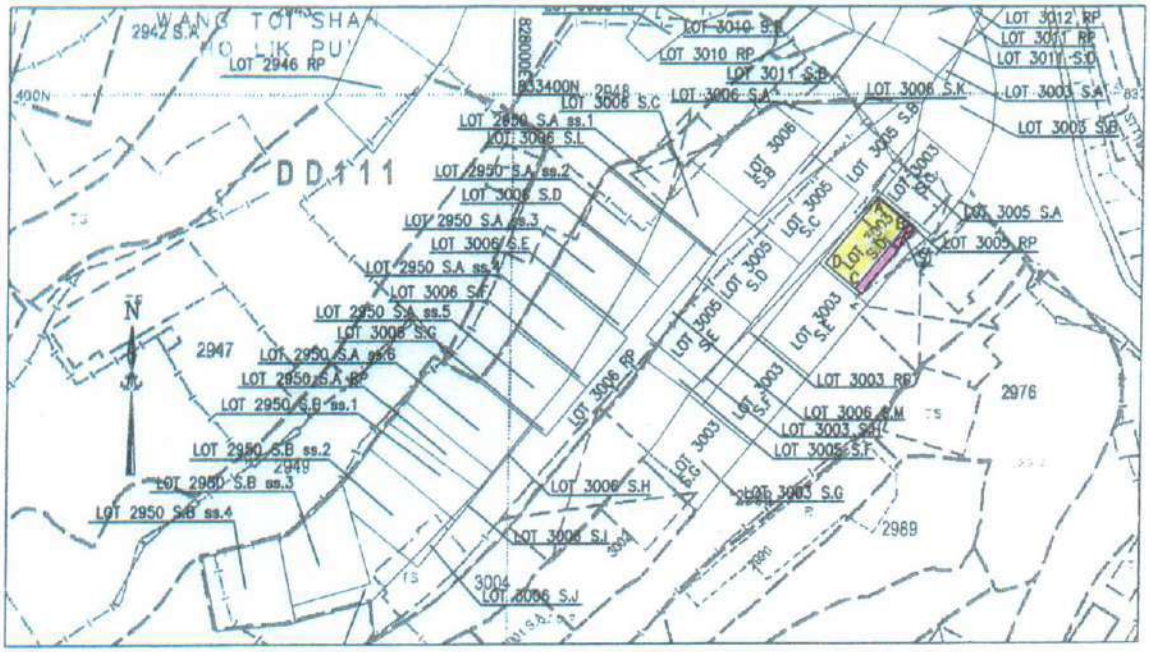
(戴穎龍　　代行)

2017 年 7 月 8 日

本信息及任何附件只供收件人使用，而其中可能載有機密及／或屬法律特權的資料。敬請注意，未經許可，不得擅自披露或使用本信息。倘本信息誤傳給你，請立即通知本署，並刪除或銷毀本信息。本署絕不承擔因使用本信息而引致的任何法律責任。

This message and any attachment is intended for the use of the addressee only. It may contain information which is confidential and/or legally privileged. You are hereby notified that no unauthorised disclosure or use of this message is permitted. If you have received this message by mistake, please notify us immediately and delete or destroy this message, as appropriate. Any liability arising from the use of this information is excluded.

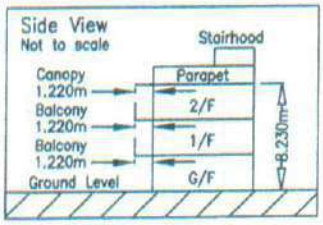
Proposed Small House Plan
Lot Nos. 3003 S.D & 3005 RP in D.D. 111
Yuen Long, New Territories



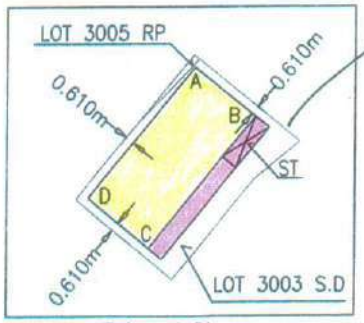
SIDE	BEARING (° ' ")	DISTANCE (m)	PT.	COORDINATE N	COORDINATE E
AB	129 19 20	5.502	A	833385.775	828051.231
BC	219 19 20	11.818	B	833382.288	828055.487
CD	309 19 20	5.502	C	833373.146	828047.998
DA	39 19 20	11.818	D	833376.633	828043.742

Proposed Small House (colored yellow) area = 65.03 sq.m. (about)

Notes:
1. All units in metres
2. Hong Kong 1980 Geodetic Datum
3. Survey Sheet No.: 6-NE-14B
4. Scale 1 : 1000
5. Balconies and Canopy width 1.220m and length 11.818m (colored pink)
6. Septic Tank ⊠ under balcony width 1.220m and length 3.660m



Field Book No.: TSL2308
Plan No.: 2308/SH/13C
Date: 11 July 2019



Enlarged Diagram
Scale 1: 500

Tang Kam Chuen, Lionel
MRICS, FHKIS, RPS(LS), ALS

TANG SURVEYS LTD.
Unit A, 2/F, San Kay House
25-29 Kau Yuk Road, Y.L.
Tel.:2472 5105 Fax:2472 5103

671/ALT/2015

DD 11 LOT 3003SD

7905/2015

已經收到 1 JUL 2015 年 ..... 月 ..... 日的來信（編號第 ..... 號）。

當局正著手處理有關事情，並且會盡快給你答覆。

聯絡人姓名 .....

電話 .....

G.F. 17

The ..... District Lands Office Yuen Long ..... acknowledges receipt of your communication No. ..... dated .....

The matter is receiving attention, and a reply will be sent to you as soon as possible.

Name of Contact Person .....

.....

Telephone No. .....

貴處檔號：DLOYL 671/YLT/2015

敬啟者：

申請興建小型屋宇
元朗八鄉橫台山
第 111 約地段第 3003 S.D 號

本人於 2019 年 7 月 8 日收到貴處覆函，並於 2019 年 7 月 11 日提交已修訂的測量圖，顯示本人擬建小型屋宇之座向、屋界、露台及化糞池位置，以供貴處查閱審批。現特函貴處查詢進展情況，敬希貴處垂注，從速處理本人之申請，使本人得以安居樂業，不勝感激。

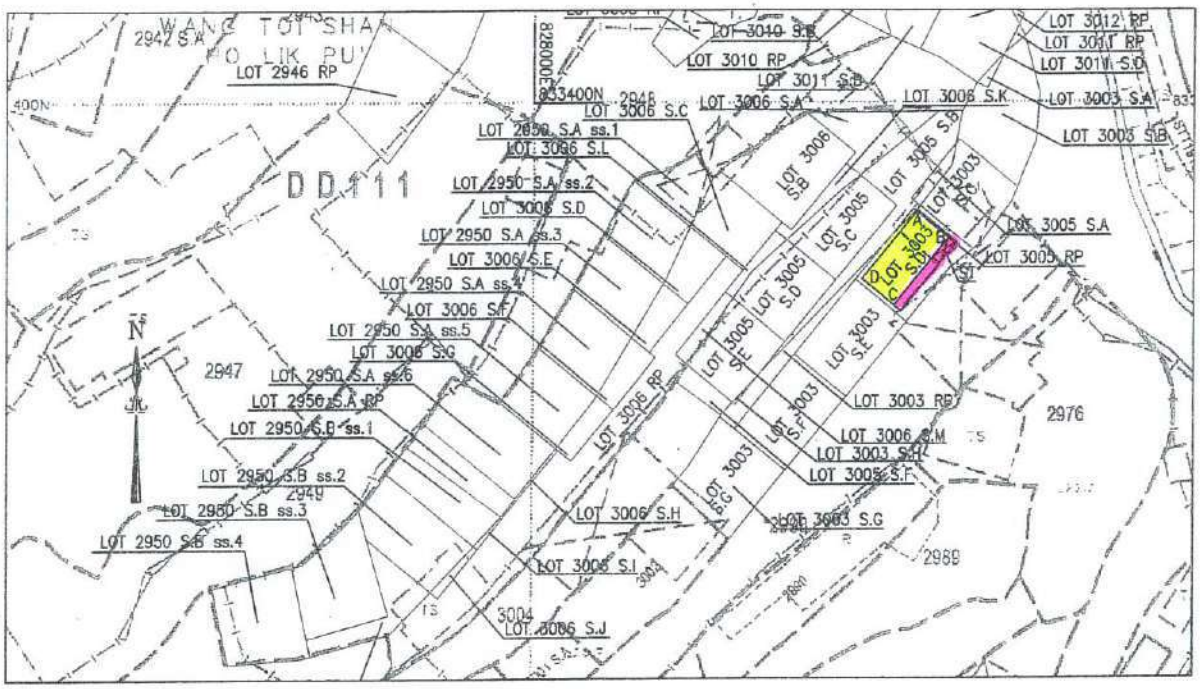
此致
元朗地政專員

申請人：
（鄧啟駿）
聯絡電話：[redacted]

代理人：
（鄧少堅 / 父親）
聯絡電話：[redacted]

2020 年 1 月 16 日

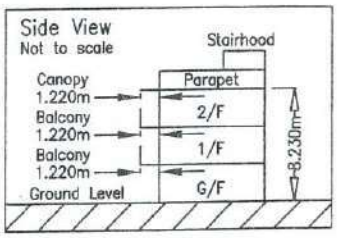
Proposed Small House Plan
Lot Nos. 3003 S.D & 3005 RP in D.D. 111
Yuen Long, New Territories



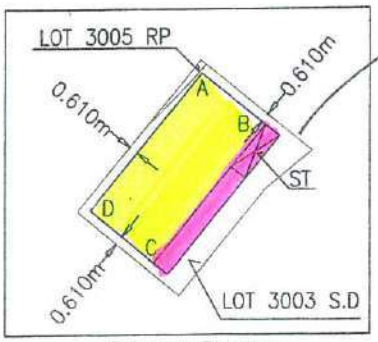
SIDE	BEARING (° ' ")	DISTANCE (m)	PT.	COORDINATE N	COORDINATE E
AB	129 19 20	5.502	A	833385.775	828051.231
BC	219 19 20	11.818	B	833382.288	828055.487
CD	309 19 20	5.502	C	833373.146	828047.998
DA	39 19 20	11.818	D	833376.633	828043.742

Proposed Small House (colored yellow) area = 65.03 sq.m. (about)

Notes:
1. All units in metres
2. Hong Kong 1980 Geodetic Datum
3. Survey Sheet No.: 6-NE-14B
4. Scale 1 : 1000
5. Balconies and Canopy width 1.220m and length 11.818m (colored pink)
6. Septic Tank ☒ under balcony width 1.220m and length 3.660m



Field Book No.: TSL2308
Plan No.: 2308/SH/13C
Date: 11 July 2019

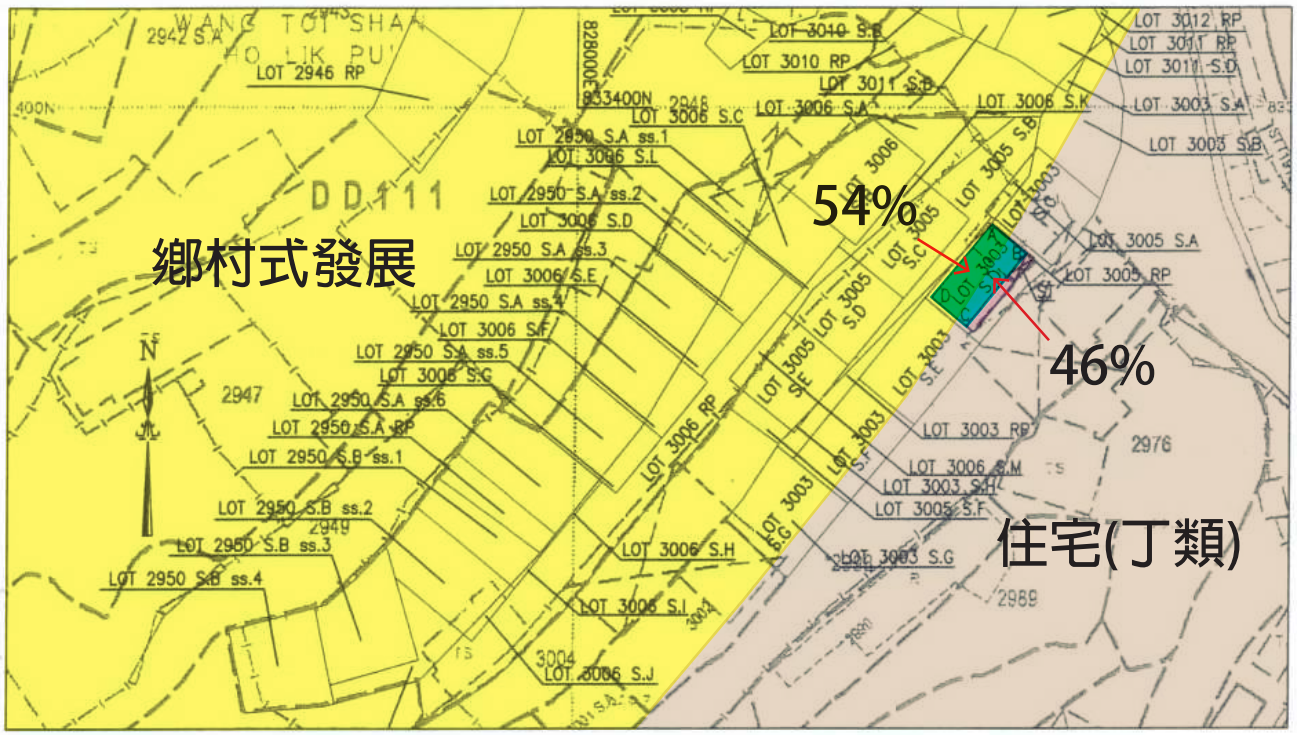


Enlarged Diagram
Scale 1: 500

Tang Kam Chuen, Lionel
MRICS, FHKIS, RPS(LS), ALS
TANG SURVEYS LTD.
Unit A, 2/F, San Kay House
25-29 Kau Yuk Road, Y.L.
Tel.:2472 5105 Fax:2472 5103

小型屋宇在鄉村式發展和住宅(丁類)地帶之間的交界圖則

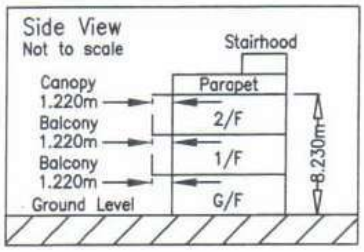
Proposed Small House Plan
Lot Nos. 3003 S.D & 3005 RP in D.D. 111
Yuen Long, New Territories

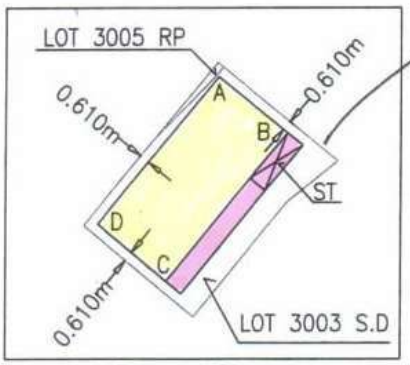


SIDE	BEARING (° ' ")	DISTANCE (m)	PT.	COORDINATE N	COORDINATE E
AB	129 19 20	5.502	A	833385.775	828051.231
BC	219 19 20	11.818	B	833382.288	828055.487
CD	309 19 20	5.502	C	833373.146	828047.998
DA	39 19 20	11.818	D	833376.633	828043.742

Proposed Small House (colored yellow) area = 65.03 sq.m. (about)

Notes:
1. All units in metres
2. Hong Kong 1980 Geodetic Datum
3. Survey Sheet No.: 6-NE-14B
4. Scale 1 : 1000
5. Balconies and Canopy width 1.220m and length 11.818m (colored pink)
6. Septic Tank ☒ under balcony width 1.220m and length 3.660m





Enlarged Diagram
Scale 1: 500

Field Book No.: TSL2308
Plan No.: 2308/SH/13C
Date: 11 July 2019

Tang Kam Chuen, Lionel
MRICS, FHKIS, RPS(LS), ALS
TANG SURVEYS LTD.
Unit A, 2/F, San Kay House
25-29 Kau Yuk Road, Y.L.
Tel.:2472 5105 Fax:2472 5103

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

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

(A) 豁免新界豁免管制屋宇 / 小型屋宇發展規劃申請的摘要說明

(a) 倘新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的申請地點坐落在「鄉村式發展」地帶和其他土地用途地帶上，而擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「鄉村式發展」地帶內，則無須申請規劃許可；

(b) 倘小型屋宇的覆蓋範圍不少於 50%坐落在「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的鄉村範圍內，也無須申請規劃許可；

(c) 倘發展新界豁免管制屋宇／小型屋宇的地點涉及下列情況，上述豁免規劃申請的準則並不適用：

(i) 與保育有關的地帶(例如「海岸保護區」地帶、「自然保育區」地帶、「具特殊科學價值地點」地帶)和「郊野公園」地帶；

(ii) 「綠化地帶」；

(iii) 「休憩用地」地帶內的政府土地；或擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍涉及「休憩用地」地帶；

(iv) 集水區；以及

(v) 顯示為「道路」的範圍。

(d) 儘管上文第(c)段有所規定，倘申請地點只有很少部分坐落在「鄉村式發展」地帶外(5%或 10 平方米，以較低者為準)，只要不涉及伐樹和預期不會有負面影響，則不論申請地點涉及的其他地帶為何，可視作有關分區計劃大綱圖／發展審批地區圖《註釋》說明頁經常准許的用途地帶界線的輕微調整。

(B) **評審規劃申請的準則**

(a) 倘擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍不少於 50%坐落在認可鄉村的鄉村範圍內，而且「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，申請則或可從寬考慮；

(b) 倘擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍多於 50%坐落在鄉村範圍外，但不少於 50%坐落在「鄉村式發展」地帶內，而且「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，在符合其他準則的情況下，申請則可從優考慮；

(c) 倘新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的覆蓋範圍多於 50%坐落在鄉村範圍和「鄉村式發展」地帶外，申請通常不獲批准，但情況非常特殊者除外(例如申請地點的契約訂明其性質爲屋地，或批准有關申請有助達到某些規劃目標，例如淘汰合法但厭惡性的現有用途等)；

(d) 新界豁免管制屋宇／小型屋宇申請倘涉及有效期已屆滿的規劃許可，則會按個別情況考慮。一般而言，擬議發展如不符合準則的規定，通常不獲批准。不過，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；

(e) 倘申請地點會興建多於一幢新界豁免管制屋宇／小型屋宇，上述準則的應用以每幢新界豁免管制屋宇／小型屋宇爲基礎；

(f) 擬議發展不應影響申請地點所在地帶的規劃意向；

(g) 擬議發展應在土地用途、規模、設計和布局各方面與附近地區／發展互相協調；

(h) 擬議發展不應佔用已規劃作道路網的土地，也不應在交通、環境、景觀、排水、污水收集和土力工程各方面，對附近地區造成不良影響。任何上述可能出現的不良影響應予以紓緩，直至情況符合有關政府部門的要求；

(i) 擬議發展倘坐落在集水區內，則應該可接駁至該區現有或已計劃敷設的污水收集系統，但情況非常特殊者除外(例如申請地點的契約訂明其性質爲屋地，或申請人能證明該集水區內的水質不會受擬議發展所影響*)；

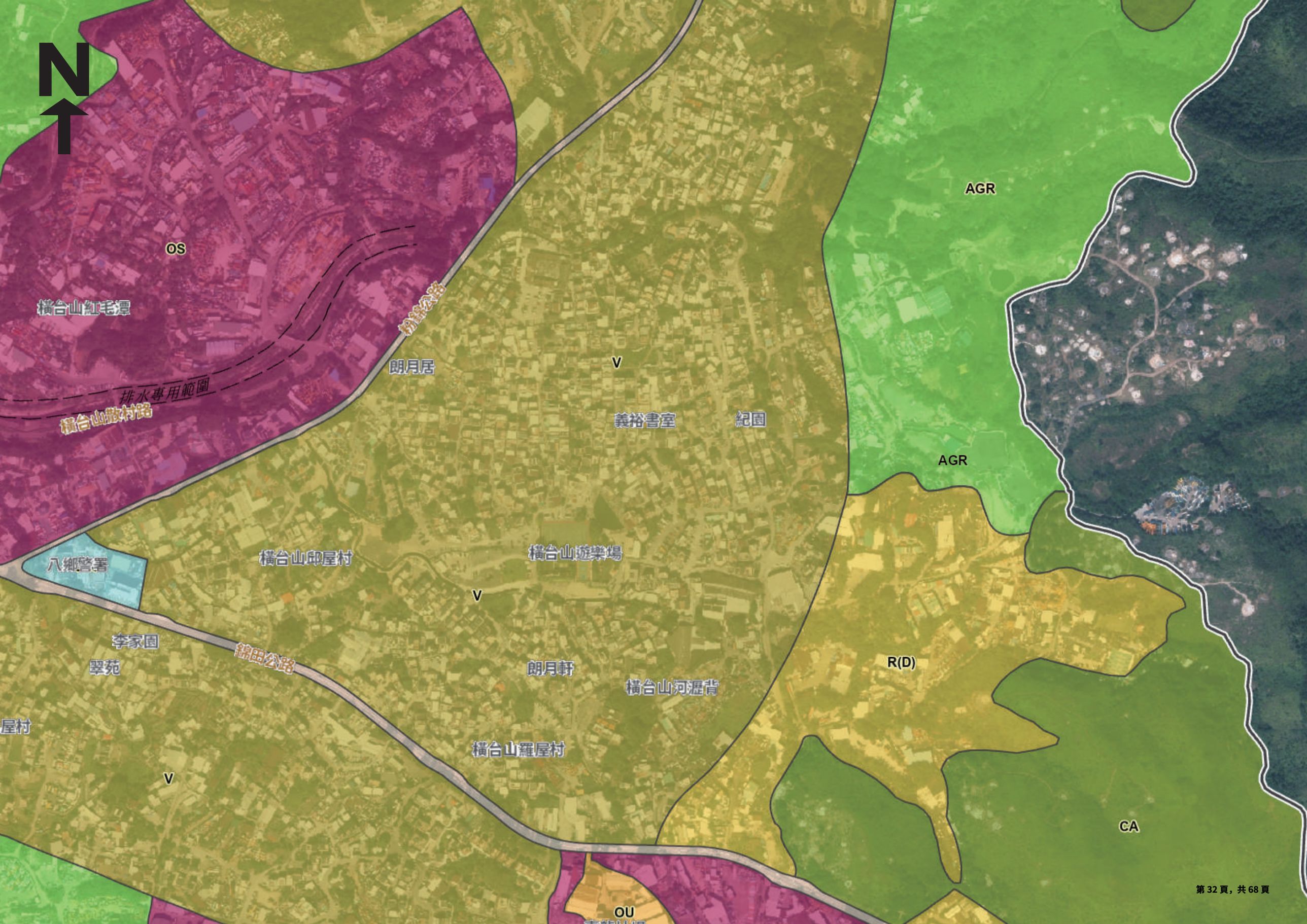
(j) 倘有需要提供消防裝置和緊急車輛通道，有關裝置和通道必須配合發展規模和符合相關標準；以及

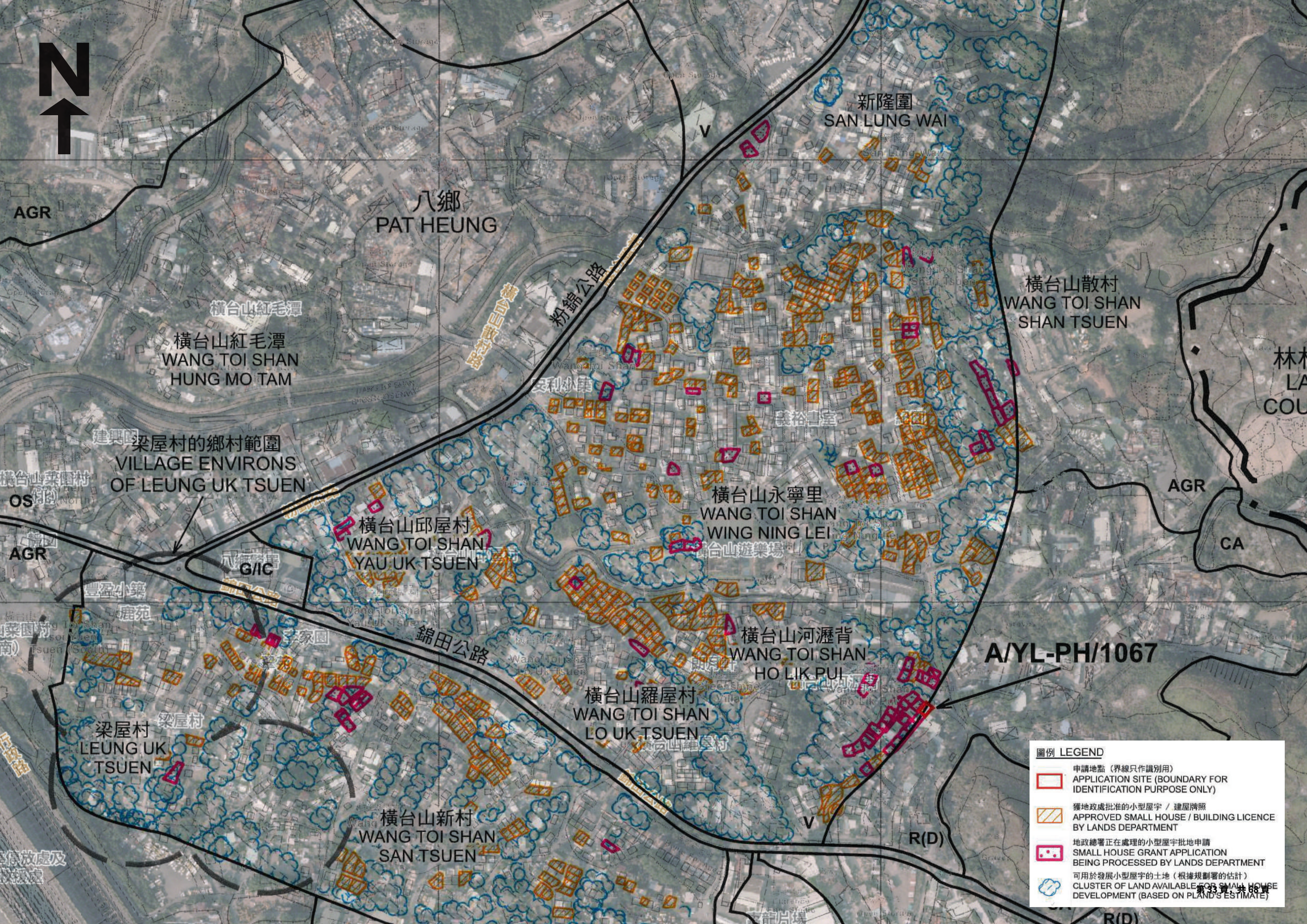
(k) 申請必須符合有關政府部門所有其他法定或非法定的要求，並因應申請地點所屬的土地用途地帶類別，遵守其他相應的城市規劃委員會規劃指引。

* 即申請人能證明由擬議發展產生的排放物符合《水污染管制條例》技術備忘錄所訂定的排放物標準。

(修訂日期: 2007 年 9 月 7 日)

八鄉橫台山永寧里
「鄉村式發展」用途
實景圖


N
OS
橫台山紅毛潭
排水專用範圍
橫台山散村路
扮鯨公路
朗月居
V
義裕書室
紀園
AGR
AGR
AGR
八鄉警署
橫台山邱屋村
橫台山遊樂場
V
李家園
翠苑
錦田公路
朗月軒
橫台山河瀝背
R(D)
屋村
橫台山羅屋村
V
CA
OU


N
AGR
八鄉
PAT HEUNG
新隆圍
SAN LUNG WAI
V
粉錦公路
橫台山散村路
橫台山紅毛潭
橫台山紅毛潭
WANG TOI SHAN
HUNG MO TAM
橫台山散村
WANG TOI SHAN
SHAN TSUEN
梁屋村的鄉村範圍
VILLAGE ENVIRONS
OF LEUNG UK TSUEN
OS
AGR
G/IC
橫台山邱屋村
WANG TOI SHAN
YAU UK TSUEN
橫台山永寧里
WANG TOI SHAN
WING NING LEI
AGR
CA
錦田公路
橫台山河瀝背
WANG TOI SHAN
HO LIK PUI
A/YL-PH/1067
橫台山羅屋村
WANG TOI SHAN
LO UK TSUEN
梁屋村
LEUNG UK
TSUEN
橫台山新村
WANG TOI SHAN
SAN TSUEN
V
R(D)
R(D)
圖例 LEGEND
申請地點（界線只作識別用）
APPLICATION SITE (BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY)
獲地政處批准的小型屋宇 / 建屋牌照
APPROVED SMALL HOUSE / BUILDING LICENCE BY LANDS DEPARTMENT
地政總署正在處理的小型屋宇批地申請
SMALL HOUSE GRANT APPLICATION BEING PROCESSED BY LANDS DEPARTMENT
可用於發展小型屋宇的土地（根據規劃署的估計）
CLUSTER OF LAND AVAILABLE FOR SMALL HOUSE DEVELOPMENT (BASED ON PLAND'S ESTIMATE)

八鄉橫台山永寧里「鄉村式發展」用途地帶現有康樂、公共設施和其他文化項目現場相片

橫台山永寧里鄉村式發展地帶內現有康體文娛設施

- 露天燒烤場

- 長者休憩場所

橫台山永寧里鄉村式發展地帶內現有康體文娛設施

- 長者休憩場所

- 足球場

橫台山永寧里鄉村式發展地帶內現有康體文娛設施

- 籃球場

- 寵物共享公園

橫台山永寧里鄉村式發展地帶內現有康體文娛設施

- 兒童遊樂場

- 風水塘

橫台山永寧里鄉村式發展地帶內現有公共設施

- 小巴站

- 村公所

橫台山永寧里鄉村式發展地帶內現有公共設施

- 電力供應設施

橫台山永寧里鄉村式發展地帶內現有公共設施

- 大型垃圾站

- 小型垃圾站

橫台山永寧里鄉村式發展地帶內現有公共設施

- 永寧里公廁

- 大型排水渠

橫台山永寧里鄉村式發展地帶內現有公共設施

- 村民停車場(1)

- 村民停車場(2)

橫台山永寧里鄉村式發展地帶內現有公共設施

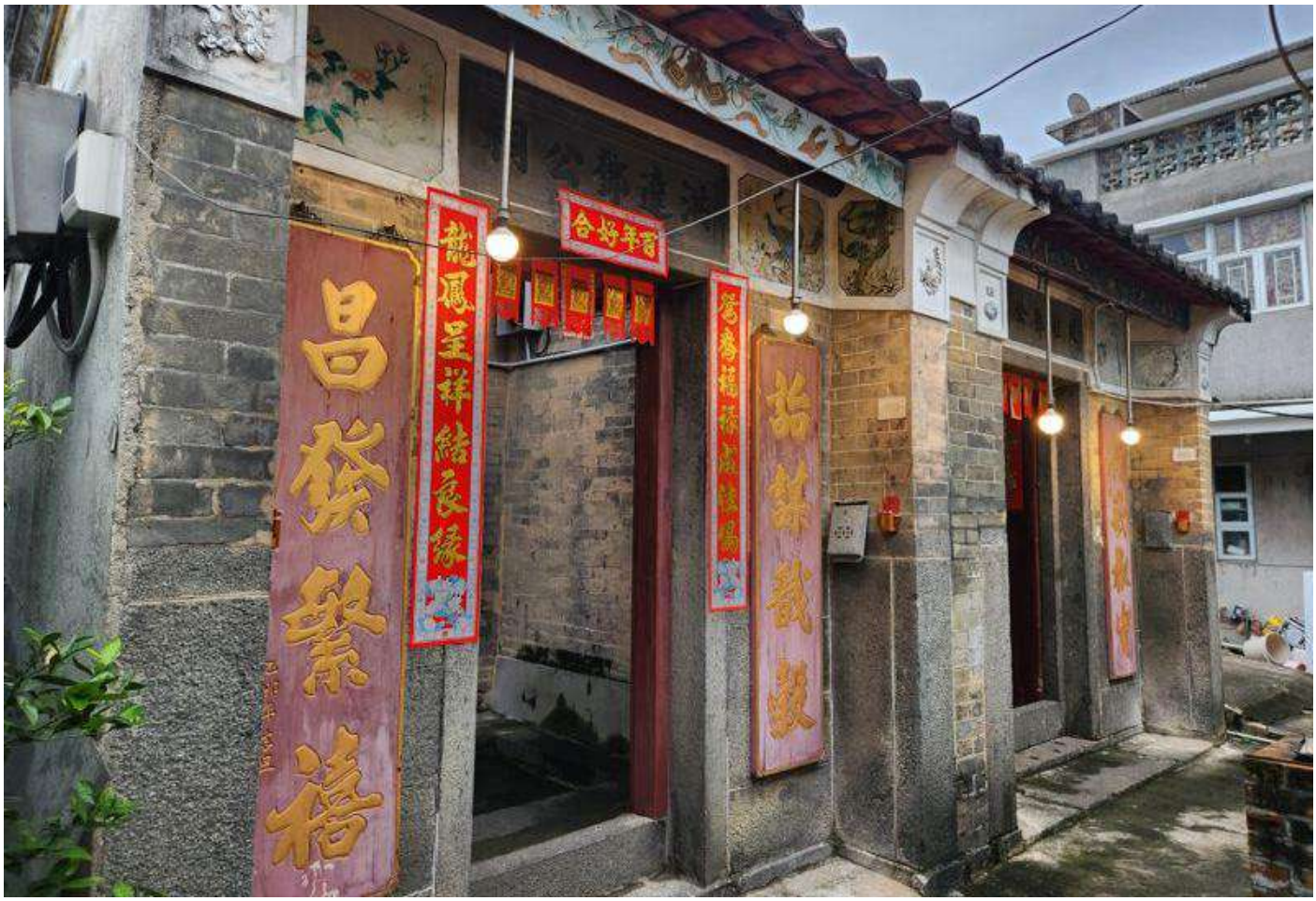
- 村民停車場(3)

- 村民停車場(4)

橫台山永寧里鄉村式發展地帶內傳統文化設施

- 祠堂：豫章羅氏公祠

- 祠堂：洪達鄧公祠，廷桂鄧公祠



橫台山永寧里鄉村式發展地帶內傳統文化設施

- 義裕書室

橫台山永寧里鄉村式發展地帶內傳統文化設施

- 土地廟：永寧里大王爺

- 井頭伯公祠：下新屋井頭伯公

橫台山永寧里鄉村式發展地帶內傳統文化設施

- 祖墳

八鄉區「鄉村式發展」和「住宅(丁類)」的土地用途

住宅(丁類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇(只限重建;現有屋宇的加建、改動及／或修改) 農地住用構築物 鄉事委員會會所／鄉公所	食肆 分層樓宇 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者)# 屋宇(未另有列明者) 機構用途(未另有列明者)# 圖書館 街市 加油站 康體文娛場所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置# 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構# 住宿機構# 學校# 商店及服務行業 社會福利設施# 私人發展計劃的公用設施裝置
除以上所列，在新界豁免管制屋宇的地面一層，經常准許的用途亦包括： 食肆 圖書館 學校 商店及服務行業	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城市規劃委員會的規劃許可。

(請看下頁)

住宅(丁類)(續)

備 註

(a) 現有臨時構築物或現有建築物的加建、改動及／或修改，或原地重建(作新界豁免管制屋宇或註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大建築面積超過 37.2 平方米及最高建築物高度超過兩層(6 米)，或超過在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物的建築面積及高度，兩者中以數目較大者爲準。

(b) 任何「分層樓宇」和「屋宇」(新界豁免管制屋宇除外)用途的發展，包括重建，不得引致發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 0.2 倍及最高建築物高度超過兩層(6 米)，但上文(a)段所適用的除外。

(c) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略爲放寬上文(b)段所述有關地積比率和建築物高度的限制。

(d) 爲施行上文(b)段而計算最高地積比率時，任何純粹建造爲或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。

(e) 在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填土／填塘或挖土工程，包括爲改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

鄉村式發展

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇(只限新界豁免管制屋宇) 農地住用構築物 宗教機構(只限宗祠) 鄉事委員會會所／鄉公所	墓地 食肆 分層樓宇 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者)# 屋宇(未另有列明者) 機構用途(未另有列明者)# 街市 加油站 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置# 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構(未另有列明者)# 住宿機構# 學校# 商店及服務行業 社會福利設施# 私人發展計劃的公用設施裝置
除以上所列，在新界豁免管制屋宇的地面一層，經常准許的用途亦包括： 食肆 圖書館 學校 商店及服務行業	

(請看下頁)

鄉村式發展(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，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。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列爲經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城市規劃委員會申請許可，或會獲得批准。

備 註

(a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建(發展或重建作註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過三層(8.23 米)，或超過在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物的高度，兩者中以數目較大者爲準。

(b) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略爲放寬上文(a)段所述的建築物高度限制。

(c) 在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行或繼續進行任何填土／填塘或挖土工程，包括爲改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

地政署處理小型屋宇申請流程與環節

資料單張

關於申請興建小型屋宇所須注意及盡早安排的事項

事項	注意事項	及早安排的事項
「簡單個案」 已完成	申請地點須符合下列規定，否則將被甄別為「非簡單個案」： (1) 擬建屋的地點須位於鄉村式規劃發展區及認可鄉村範圍； (2) 擬建屋地點不受即將進行的發展所影響或不座落於禁制區範圍內，亦不妨礙任何日後的規劃或發展計劃； (3) 擬建屋地點不受地理，土力或渠務衛生等問題所影響，而能獲地政處簽發分別為建築工程，地盤平整地盤工程及渠務工程豁免證明書； (4) 擬建屋地點不受消防問題所影響；及 (5) 當地村民對擬建屋建議並沒有反對。	

28.6.2016

事項	注意事項	及早安排的事項
地權 (不適用於政府土地上的申請) 已完成	你必須是申請地段的唯一註冊業權人，否則你的申請將不會受理，而本處接獲你的申請日期亦不會作為計算申請的輪候次序。	(1) 及早安排有關地段的分割(如適用)及業權註冊事宜。 (2) 盡早提交申請地段的業權人資料，即土地註冊處記錄的副本。
地界 (不適用於政府土地上的申請) 已完成	如申請地段已經分割，必須將經註冊的分割地契及分割圖的核證副本送交本處，以作核實及記錄用途。	(1) 你可前往土地註冊處購買有關分割地契和分割圖的副本，並盡早送交本處作核實及記錄用途。如擬建的小型屋宇是建在沒有記錄的分割地段上，則本處不能審核有關的小型屋宇圖樣。 (2) 如在一九九六年一月十五日或以後分割的地段(即《土地測量條例》生效後)，你應注意盡早安排分割地段的註冊及將分割圖的副本於呈交土地註冊處七日內，存放於地政總署屬下的測繪處(法例執行組)內。
小型屋宇圖樣 已完成	(1) 有關的圖樣必須繪畫在比例1:1000的地段索引圖或測量圖上。 (2) 該圖必須標明擬建屋宇的長度、闊度、高度及層數。 (3) 有關露台尺碼、方向及化糞池和滲水井位置亦須在該圖上示明。	(1) 你可在本區測量處購買有關的地段索引圖。 (2) 若專業土地測量師已為申請地段的地界進行測量，你應提交相關的測量記錄圖及測量報告。 (3) 假如你擬建小型屋宇的屋界周邊(包括露台、化糞池和滲水井)未能與申請地段的地界保持1米以上的距離，則本處通常是不會接受的。除非： (i) 你將擬建小型屋宇尺碼改細以符合上述條件；或 (ii) 由專業土地測量師確定及經本處接受該擬建屋宇可以完全座落於申請地段內。

事項	注意事項	及早安排的事項
已完成	(4) 小型屋宇的面積不能超過65.03平方米及高逾三層。二樓及三樓每層可興建露台，而每個露台均須座向相同及闊度不超過1.22米。	(4) 不過，由於可能有其他未可預料的因素，本處保留接受擬建小型屋宇圖樣的最後權利。 若果你能在收到本信後或在「資料審核會面」前，提交有關的擬建小型屋宇圖樣，則將有助本處順利處理你的申請。
「資料審核會面」 已完成	(1) 本處會通知你有關「資料審核會面」的日期、時間和地點。 (2) 會面時請攜同有關證明你是原居村民身分的證明文件。假設你在遞交申請表時沒有一併提交有關的宣誓聲明，在會面當日，本處可以安排你進行有關的宣誓聲明。 (3) 倘若你未能出席由本處所安排的會面，但又不通知本處另定會面日期或沒有合理解釋，則你的申請有可能被拒絕。	(1) 假如你認為屆時沒空或不能出席會面，敬請於會面日期前與發信人或信中提及的職員聯絡，以便更改會面日期，否則你的申請有可能被拒絕。 (2) 若果你預備授權他人代辦你的申請，請在會面當日提交有關的授權書，以便本處早日審閱。請注意：「資料審核會面」不能由他人代辦。
實地視察 已完成	在「資料審核會面」時，本處職員有可能會約你出席實地視察，以確定你提交的擬建小型屋宇圖樣及位置在實地上是否可予接受。	請你預留實地視察的時間。

事項	注意事項	及早安排的事項
張貼告示 已完成	(1) 為了順利處理你的申請，本處在初步認為你擬建的小型屋宇圖樣及位置的實地上沒有問題後，便會盡快張貼有關告示。同時間，本處亦會諮詢有關部門及審查有關檔案記錄，以確定你的申請完全符合新界小型屋宇政策，然後才作審批。 (2) 請注意：張貼告示並不表示本處已完成審核其他有關你個案的資料。	
批准書	(1) 假如你的申請獲得批准，本處會盡快寄出有關的批准書，以便你考慮是否接受。 (2) 請你先留意批准書內有關的附帶條件後，才考慮是否接受。 (3) 你須付有關的費用及簽具接納信。	請盡快簽妥批准書最後一頁的接納書。假如接受有關批准，你須於批准書日期起計28天內將接納書連同有關費用的付款收條一併寄回本處。
簽契	(1) 假若一切順利，本處將會處理契約文件及發出通知簽契書。 假如你想授權他人作為你簽契的代理人，有關的授權書最好能在進行「資料審核會面」時一併提交。這樣，本處便可以盡早審核該授權書的認受性。	(1) 假如批准書內載有附帶條件，請你盡早依照指示完成，否則將使本處不能如期為你安排簽契。 (2) 簽契時，你須帶同有關文件及一位18歲以上的人士為你作證。 (3) 倘若經本處審批的授權書的日期已超過一年，獲你授權的人士應辦理有關宣誓，聲明該授權書仍然有效。

事項	注意事項	及早安排的事項
		(4) 在收到本處通知你可以簽契的信件後，你應盡快繳訖有關的註冊費，並依期攜同付款收條前來本處簽契。
		(5) 在契約未簽妥、未註冊及未獲發有關豁免證明書(俗稱「開工紙」)之前，請勿在申請地段上進行任何形式的建築、地盤平整或渠務工程，否則，該等工程即屬違例發展。
豁免證明書 (俗稱「開工紙」)	(1) 你必須先獲發建築工程、地盤平整工程及渠務工程合共三張豁免證明書連同已簽妥和註冊的契約，才可以動工興建小型屋宇。假如地盤平整工程及／或渠務工程的豁免證明書不能獲發後，你必須向屋宇署取得有關工程的批准，方可施工。 (2) 在收到你接受有關批准書的回信後，本處會把豁免證明書的申請表現、有關指引和資料寄給你。 (3) 豁免證明書的申請表(CE/1、CE/2及CE/3)與有關指引，亦可在本處的詢問處索閱。 (4) 在審批有關申請豁免證明書的資料及簽契後，本處會盡快發出有關的豁免證明書。	(1) 你須依照有關指示辦理豁免證明書的申請。 (2) 在填妥有關豁免證明書的申請表，即表格CE/1、CE/2及CE/3後，盡快交回本署。 (3) 如在簽契前已經辦妥有關豁免證明書的申請，你便可以在簽契及註冊該契約後，獲發有關的豁免證明書，並早日興建你的小型屋宇。

未有劃定界線的認可鄉村申請興建小型屋宇方案

審核2017-18年度
開支預算

答覆編號

DEVB(PL)139

管制人員的答覆

(問題編號：0900)

總目：　(91) 地政總署

分目：　(-) 沒有指定

綱領：　(1) 土地行政

管制人員：　地政總署署長 (甯漢豪)

局長：　發展局局長

問題：

(a) 在642條認可鄉村中，現時有多少鄉村已劃定了『認可鄉村範圍』界線？在2016年底，已劃界的『認可鄉村範圍』總計面積有多少？

(b) 在2016年底未有劃定界線的認可鄉村數目是多少？為何尚未劃定界線？當局有否時間表進行劃界工作？

(c) 請以表列出在2016年底未有劃定界線的認可鄉村。

區份	未有劃定界線的認可鄉村

(d) 若接獲屬於未有劃定界線的認可鄉村的小型屋宇申請，當局會如何處理有關申請，以符合『可建小型屋宇的土地，一般限於認可鄉村範圍』的政策。

提問人：羅冠聰議員 (議員問題編號： 16)

答覆：

(a) 一般來說，「認可鄉村範圍」是指在1972年12月1日實施小型屋宇政策之前，在該認可鄉村興建的最後一所鄉村屋之邊沿起計300呎的範圍。在642條認可鄉村中，現時已為569條鄉村劃定了「認可鄉村範圍」界線(界線)。視乎地形、環境及交通方便程度等相關考慮因素而定，並非「認可鄉村範圍」內的所有土地均視為適合發展。至於已劃定界線內可供發展的土地面積，地政總署並無現成資料。

(b) 為餘下73條認可鄉村劃定界線的工作正在進行中。然而，當中部分鄉村受制於各種問題，例如地形限制、鄉村之間相距很近以致鄉村界線重疊、村民對界線有異議，以及有關鄉村已遭廢棄等。由於解決這些問題所需的時間會因應每宗個案的複雜程度而有重大差異，地政總署未能為完成相關工作所需時間提供有意義的指標。

(c) 上文(b)所述73條認可鄉村按分區歸納的資料如下：

分區	未有劃定界線的認可鄉村
離島	昂坪和低埔(2條)
西貢	竹園、浪茄、蠻窩、北潭、大腦、大腦上陽(包括田寮)、大蛇灣和黃麛仔(8條)
大埔	新圍仔、沙螺洞張屋、沙螺洞李屋、燕岩、錦山、泮涌新村和魚角(7條)
荃灣	馬灣正街、田寮、下塘瀝、上花山和上塘(5條)
元朗	鳳降村、廈村新圍、巷尾村、羅屋村、新屋村、錫降村、錫降圍、田心村、祥降圍、東頭村、逢吉鄉、祠堂村、錦田新村、長江村、竹坑、下輋、蓮花地、羅屋村、馬鞍崗、牛徑、石湖塘、上輋、水流田、水盞田、打石湖、大凹、橫台山、元崗、元崗新村、甲龍、塘坊村、屏山新村、竹坑(大圍禾寮)、龍田村、崇正新村、下攸田村、港頭新村、港頭村、木橋頭村、南邊圍、西邊圍、深涌村、山貝村、上攸田村、水蕉老圍、大棠村、大圍村、蔡屋村、東頭村、黃屋村和英龍圍(51條)
合共	73條

(d) 假如某認可鄉村的界線未有劃定，但申請興建小型屋宇的地點位於根據相關法定圖則涵蓋該認可鄉村的「鄉村式發展」地帶內，則申請亦可能會獲考慮。

– 完 –

審核2018-19年度
開支預算

答覆編號

DEVB(PL)359

管制人員的答覆

(問題編號：4060)

總目：　(91) 地政總署

分目：　(-) 沒有指定

綱領：　(1) 土地行政

管制人員：　地政總署署長 (陳松青)

局長：　發展局局長

問題：

一、在642條認可鄉村中，現時有多少鄉村已劃定了『認可鄉村範圍』界線？截至現時，已劃界的『認可鄉村範圍』總計面積有多少？

二、截至現時，未有劃定界線的認可鄉村數目是多少？為何尚未劃定界線？當局有否時間表進行劃界工作？請以表列出區份未有劃定界線的認可鄉村的地區及村名。

三、若接獲屬於未有劃定界線的認可鄉村的小型屋宇申請，當局會如何處理有關申請，以符合『可建小型屋宇的土地，一般限於認可鄉村範圍』的政策。

提問人：郭家麒議員 (議員問題編號(立法會用)：112)

答覆：

(1) 一般來說，「認可鄉村範圍」是指在1972年12月1日實施小型屋宇政策之前，在該認可鄉村興建的最後一所鄉村屋之邊沿起計300呎的範圍。在642條認可鄉村中，現時有73條鄉村並未劃定「認可鄉村範圍」界線(界線)。視乎地形、環境和交通方便程度等相關考慮因素而定，「認可鄉村範圍」內的土地並非全部均視為適合發展。至於已劃定界線內可供發展的土地面積，地政總署並無現成資料。

(2) 為餘下73條認可鄉村(表列如下)劃定界線的工作正在進行中。當中部分鄉村的工作進度受各種問題影響，例如地形限制、鄉村之間相距很近以致鄉村界線重疊、村民對界線有異議，以及有關鄉村已遭廢棄等。由於解決這些問題所需的時間會因應每宗個案的複雜程度而有差異，地政總署未能為完成相關工作所需時間提供有意義的指標。

分區	未有劃定界線的認可鄉村
離島	昂坪和低埔(2條)
西貢	竹園、浪茄、蠻窩、北潭、大腦、大腦上陽(包括田寮)、大蛇灣和黃麛仔(8條)
大埔	新圍仔、沙螺洞張屋、沙螺洞李屋、燕岩、錦山、泮涌新村和魚角(7條)
荃灣	馬灣正街、田寮、下塘瀝、上花山和上塘(5條)
元朗	鳳降村、廈村新圍、巷尾村、羅屋村、新屋村、錫降村、錫降圍、田心村、祥降圍、東頭村、逢吉鄉、祠堂村、錦田新村、長江村、竹坑、下輋、蓮花地、羅屋村、馬鞍崗、牛徑、石湖塘、上輋、水流田、水盞田、打石湖、大凹、橫台山、元崗、元崗新村、甲龍、塘坊村、屏山新村、竹坑(大圍禾寮)、龍田村、崇正新村、下攸田村、港頭新村、港頭村、木橋頭村、南邊圍、西邊圍、深涌村、山貝村、上攸田村、水蕉老圍、大棠村、大圍村、蔡屋村、東頭村、黃屋村和英龍圍(51條)
合共	73條

(3) 假如某認可鄉村的界線未有劃定，但申請興建小型屋宇的地點位於相關法定圖則上涵蓋該認可鄉村的「鄉村式發展」地帶內，則申請可能會獲考慮。如擬申請興建小型屋宇的地點位處「鄉村式發展」地帶以外，但是位於認可鄉村內在1972年已興建的最後一所鄉村屋之邊沿起計300呎的範圍內，即使所處鄉村沒有劃定界線，申請人也可視乎所在位置不同土地用途地帶的規定，向城市規劃委員會申請規劃許可；如獲規劃許可，地政總署會考慮其小型屋宇申請。

– 完 –

區議員向政府部門
申請劃定村界文件

鄧鎔耀區議員辦事處

通訊地址：新界元朗八鄉橫台山永寧里 200 號地下
電話：2483 3008 傳真：2483 3638 電郵地址：patheung8@gmail.com

檔案編號：2019-050007PH_RLC

元朗地政處
地政專員/元朗
[redacted]:

有關新界元朗八鄉北多條鄉村
申請製訂村界事宜

本辦事處現就上述標題事項，向貴署提出申請，為八鄉北區內多條鄉村，製訂其各自的村界範圍。

本辦事處收到有村民反映，指現時八鄉北區內有多條鄉村，並沒有設定其村界範圍，導致很多村民在申請興建小型屋宇時，常常出現阻滯，費時失事。即使有規劃署所劃定的鄉村式發展地帶輔助，但缺乏清晰明確的村界劃分，村民也無法確定自己所擁有的土地是否能夠興建小型屋宇。

因此本辦事處現就上述有關事宜，向貴署提出為八鄉北區內鄉村製訂村界的申請，希望貴署可以考慮和接納，以惠顧八鄉北區內所有村民。

隨件附上相關文件茲作參考，如有任何查詢，可以與下開代行人聯絡。

元朗(八鄉北)區議員
鄧鎔耀 謹啟

日期：2019 年 05 月 14 日

鄧鎔耀區議員辦事處

通訊地址：新界元朗八鄉橫台山永寧里 200 號地下
電話：2483 3008 傳真：2483 3638 電郵地址：patheung8@gmail.com

檔案編號：2019-050007PH_RLC-1

元朗地政處
地政專員/元朗
[redacted]：

有關新界元朗八鄉北多條鄉村
申請製訂村界事宜

本辦事處曾經就上述標題事項，於 2019 年 05 月 14 日向貴署提出申請，為八鄉北區內多條鄉村，製訂其各自的村界範圍。貴署在 2019 年 07 月 16 日回覆我們，因為受到各種問題影響而導致解決問題需時，無法為有關村落製訂村界範圍，署方亦提議可以使用「鄉村式發展」地帶進行小型屋宇申請(見附件一)。

但本辦事處發現，有很多新界原居民的土地位處「鄉村式發展」地帶的範圍以外，無法申請興建小型屋宇。我們曾經接到一個求助個案，有原居民就興建小型屋宇一事向城規會作出申請，但是因為沒有村界，原居民的土地也不在「鄉村式發展」地帶內，因此城規會在沒有村界協助的情況下，根據「審核 2018-19 審核開支預算答覆編號 DEVB(PL)359」地政總署的答覆，可以用 1972 年已興建的鄉村屋邊沿起計 300 呎內的範圍作為標準，但並沒有用最接近他們申請建屋位置的舊屋地，便將他們的興建小型屋宇申請否決。(個案例子可見附件二)。

但此舉令村民無所適從，因為村民所提出的理據與政府部門提出的舊屋 300 呎理由一樣，令到村民覺得政府有「搬龍門」之嫌，有關拒絕亦剝削了他們原地居住及申請建屋權利。

為此本辦事處現就上述有關事宜，再次向貴署提出為八鄉北區內鄉村製訂村界的申請，我們希望貴署能夠本著「以人為本」的精神，幫助八鄉北區內所有村民，使人有所居。如貴署在劃定界線時遭遇到任何問題，本辦事處也會在能力範圍內盡最大努力，從旁協助貴署完成相關工作。我們希望貴署能夠盡快再次展開製訂村界的工作，讓所有八鄉北居民受惠之餘，亦能釐清各個鄉村的界線，以免再出現和附件二個案中一樣的情況。隨件附上相關文件茲作參考，

如有任何查詢，可以與下開代行人聯絡。

元朗(八鄉北)區議員
鄧鎔耀 謹啟

日期：2020 年 06 月 13 日

鄧鎔耀區議員辦事處

通訊地址：新界元朗八鄉橫台山永寧里200號地下
電話：2483 3008 傳真：2483 3638 電郵地址：patheung8@gmail.com

檔案編號：2019-050007PH_RLC-1

元朗地政處
地政專員/元朗
[redacted]:

有關新界元朗八鄉北多條鄉村
申請製訂村界事宜

本辦事處曾經就上述標題事項，於2019年05月14日向貴署提出申請，為八鄉北區內多條鄉村，製訂其各自的村界範圍。貴署在2019年07月16日回覆我們，因為受到各種問題影響而導致解決問題需時，無法為有關村落製訂村界範圍，署方亦提議可以使用「鄉村式發展」地帶進行小型屋宇申請(見附件一)。

但本辦事處發現，有很多新界原居民的土地位處「鄉村式發展」地帶的範圍以外，無法申請興建小型屋宇。我們曾經接到一個求助個案，有原居民就興建小型屋宇一事向城規會作出申請，但是因為沒有村界，原居民的土地也不在「鄉村式發展」地帶內，因此城規會在沒有村界協助的情況下，根據「審核2018-19審核開支預算答覆編號DEVB(PL)359」地政總署的答覆，可以用1972年已興建的鄉村屋邊沿起計300呎內的範圍作為標準，但並沒有用最接近他們申請建屋位置的舊屋地，便將他們的興建小型屋宇申請否決。(個案例子可見附件二)。

此舉令村民無所適從，因為村民所提出的理據與政府部門提出的舊屋300呎內建屋的理由一樣，令到村民覺得政府部門有「搬龍門」之嫌，有關拒絕亦剝削了他們原地居住及申請建屋權利。因此我們現提出下列質詢，希望有關部門能夠作出合理解釋：

1) 即使製訂村界有困難，但村界劃定一事非常重要，政府部門應當迎難而上，為何至今都未解決或提出可行的方案？
2) 部門曾經就議員有關鄉村界線的提問作出答覆，指可以用 1972 年已興建的鄉村屋邊沿起計 300 呎內的範圍作為標準申請建屋，但在上述個案中，部門卻未有遵從答覆內容進行審批，是否可以理解為部門是「講一套做一套」，玩弄文字遊戲，愚弄市民和議員？

同時本辦事處亦就著上述有關事宜，再次向貴署提出為八鄉北區內鄉村製訂村界的申請，我們希望貴署能夠本著「以人為本」的精神，幫助八鄉北區內所有村民，使人有所居。如貴署在劃定界線時遭遇到任何問題，本辦事處也會在能力範圍內盡最大努力，從旁協助貴署完成相關工作。我們希望貴署能夠盡快再次展開製訂村界的工作，讓所有八鄉北居民受惠之餘，亦能釐清各個鄉村的界線，以免再出現和附件二個案中一樣的情況。隨件附上相關文件茲作參考，

如有任何查詢，可以與下開代行人聯絡。

元朗(八鄉北)區議員
鄧鎔耀 謹啟

日期：2020年10月6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 / 2522 8426
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/YL-PH/1067

By Email
[redacted]

18 July 2025

Chief Force Ltd.
[redacted]

Dear Sir/Madam,

Proposed House (New Territories Exempted House - Small House) in "Village Type Development" and "Residential (Group D)" Zones, Lots 3003 S.D and 3005 RP in D.D. 111, Pat Heung, Yuen Long

I refer to my letter to you dated 3.7.2025.

After giving consideration to the application, the Town Planning Board (TPB) decided to reject the application and the reason is :

- land is still available within the "Village Type Development" ("V") zone of Wang Toi Shan which is primarily intended for Small House development. It is considered more appropriate to concentrate the proposed Small House development within the "V" zone for more orderly development pattern, efficient use of land and provision of infrastructures and services.

A copy of the TPB Paper in respect of the application is available at TPB website at this link (https://www.tpb.gov.hk/en/meetings/RNTPC/Agenda/768_rnt_agenda.html). A copy of the TPB Paper in Chinese in respect of the application (except the supplementary planning statement/technical report(s), if any) and the relevant extract of minutes of the TPB meeting held on 4.7.2025, in both English and Chinese, are enclosed herewith for your reference.

Under section 17(1) and 17(1A) of the Town Planning Ordinance (the Ordinance), an applicant aggrieved by a decision of the TPB may apply to the TPB for a review of the decision. The application must be in writing and must set out the grounds for the review. If you wish to seek a review, you should inform me and provide the grounds for review within 21 days from the date of this letter (on or before 8.8.2025). I will then contact you to arrange a hearing before the TPB which you and/or your authorized representative will be invited to attend. The TPB is required to consider a review application within three months of receipt of the application for review. Please note that any review application will be published for three weeks for public comments.

Under the Ordinance, the TPB can only reconsider at the review hearing the original application in the light of further written and/or oral representations. Should you decide at this stage to materially modify the original proposal, such proposal should be submitted to the TPB in the form of a fresh application under section 16 of the Ordinance.

If you wish to seek further clarifications/information on matters relating to the above decision, please feel free to contact Mr. Adrian To of the Fanling, Sheung Shui & Yuen Long East District Planning Office at 3168 4034.

Yours faithfully,

(Leticia LEUNG)
for Secretary, Town Planning Board

(With Chinese Translation)

LL/CN/cl

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 / 2522 8426
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/YL-PH/1067

電郵函件

[redacted]

[redacted]

志科有限公司

[redacted]

先生／女士：

擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 3003 號 D 分段及第 3005 號餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

我曾於二零二五年七月三日發信給你。

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：

— 橫台山的「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。

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/768_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)及二零二五年七月四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(即二零二五年八月八日或之前)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，請與粉嶺、上水及元朗東規劃處杜元鈞先生聯絡(電話：3168 4034)。

城市規劃委員會秘書
(梁靜思代行)

二零二五年七月十八日

Extracted from Confirmed Minutes of 768th Meeting of RNTPC held on 4.7.2025

Agenda Item 29

Section 16 Application

[Open Meeting (Presentation and Question Sessions Only)]

A/YL-PH/1067 Proposed House (New Territories Exempted House - Small House) in "Village Type Development" and "Residential (Group D)" Zones, Lots 3003 S.D and 3005 RP in D.D. 111, Pat Heung, Yuen Long (RNTPC Paper No. A/YL-PH/1067)

Presentation and Question Sessions

45. With the aid of some plans, Mr Adrian Y.G. To, STP/FSYLE, briefed Members on the background of the application, the proposed development, departmental and public comments, and the planning considerations and assessments as detailed in the Paper. The Planning Department (PlanD) did not support the application.

46. Some Members raised the following questions:

(a) whether the footprint of the proposed Small House could be confined within the "Village Type Development" ("V") zone without encroachment onto the "Residential (Group D)" ("R(D)") zone, and if the Small House application could be confined within the "V" zone, whether planning application would be required; and

(b) whether the boundary of the village 'environs' ('VE') of Wang Toi Shan was available.

47. In response, Mr Adrian Y.G. To, STP/FSYLE, with the aid of some plans, made the following main points:

(a) PlanD, after reviewing the application with the applicant, verified that there was insufficient room to accommodate the entire Small House footprint within the "V" zone. If the proposed Small House could be confined within

the "V" zone, planning application would not be required; and

(b) the 'VE' boundary of Wang Toi Shan was unavailable, but the Lands Department (LandsD) confirmed that the application site (the Site) fell outside the 'VE' of any recognised village.

48. Noting that about 60% of the Small House footprint fell within the "V" zone, a Member was concerned whether the Committee could properly assess the application without knowing the 'VE' boundary. In response, Mr Adrian Y.G. To, STP/FSYLE reiterated the aforementioned advice from LandsD related to the 'VE', and explained that according to assessment criterion (b) of the Interim Criteria for Consideration of Application for New Territories Exempted House (NTEH)/Small House in New Territories (the Interim Criteria), if more than 50% of the proposed NTEH/Small House footprint was located outside the 'VE', favourable consideration could be given if not less than 50% of the proposed NTEH/Small House footprint fell within the "V" zone, provided that there was a general shortage of land in meeting the demand for Small House development in the "V" zone and the other criteria could be satisfied. As such, the primary issue of the current application was whether there was "general shortage of land" in the concerned "V" zone. As there was about 27.9 ha of available land within the "V" zone of Wang Toi Shan (equivalent to about 1,116 Small House sites), land was sufficient to meet the outstanding Small House applications and the 10-year Small House demand forecast which were 85 and 1,020 respectively. Favourable consideration should therefore not be recommended for this application. The Chairperson supplemented that the application was not eligible for favourable consideration under the Interim Criteria.

Deliberation Session

49. With reference to a previous judicial review (JR) case in which the court allowed a Small House application on a site straddling two development zones on consideration that the applicant was unable to purchase suitable land within the "V" zone for Small House development though sufficient land was found available in the concerned "V" zone, a Member expressed that it was unfortunate that the Lot of the Site (i.e. Lot 3003 S.D in D.D. 111) straddled "V" and "R(D)" zones. Noting that 'House' was a Column 2 use within the "R(D)" zone which was intended for low-rise and low-density residential developments, two Members asked whether the current application warranted sympathetic consideration in view

of its planning context. A Member opined that lot boundaries in the New Territories were often irregular due to historical land transactions, necessitating careful consideration. In response, the Chairperson said that the zoning boundaries on outline zoning plans were broad-brush in nature and would not closely follow the boundaries of individual lots. Similar cases where lots were split by zoning boundaries had occurred previously, and the Committee would assess applications on a case-by-case basis and might give sympathetic consideration based on the individual merits of the application. For the current application, the major consideration as per assessment criterion (b) of the Interim Criteria was whether there was sufficient land within the "V" zone for Small House development. As far as the "R(D)" zone was concerned in this case, both low-rise residential development and Small House development would require planning permission from the Town Planning Board. The Secretary supplemented that the planning intention of the "R(D)" zone was for improvement and upgrading of existing temporary structures within the rural areas through redevelopment of existing temporary structures into permanent buildings. It was not intended for Small House development, which should be concentrated within the "V" zone.

50. As a follow-up question, a Member asked if the applicant applied for low-rise residential development at the same Site instead, whether the application would be rejected as it was not entirely in line with the planning intention of the "V" zone. The Member was concerned that there might be a situation where land within the "R(D)" zone or the "V" zone would become undevelopable though they were intended for development. In response, the Chairperson explained that each application would be considered on a case-by-case basis, and Members should carefully consider whether there were compelling justifications to deviate from the established assessment criteria and whether approval of the application would set a precedent for similar applications. A Member concurred and said that the Committee should focus on the applicant's intent, i.e. development of a Small House. Even the application was rejected, the Site would not be deprived of its development right and potential. Another Member added that as there was sufficient land within the "V" zone to meet the demand for Small House development, it was considered more appropriate to concentrate Small House development within the "V" zone. Moreover, since land was available within the "V" zone, the application did not meet the assessment criteria that warranted favourable consideration even with a proposed Small House footprint of not less than 50% (i.e. about 60%) falling within the "V" zone.

51. Having regard to the High Court's judgment of the aforementioned JR case, the Vice-chairperson enquired whether the applicant had demonstrated efforts to identify suitable sites within the "V" zone or explore alternative options. In response, the Chairperson said that the situation of the JR case was unique and differed from that of the current application. The application site of the JR case straddled the "V" and the "Comprehensive Development Area" ("CDA") zones and was outside the scope of the approved master layout plan for the "CDA" zone, thus warranted special consideration due to being otherwise undevelopable. Nevertheless, the Site of the current application did not present such unique circumstances as the "R(D)" zone remained developable.

52. The Chairperson summarised that while having diverse views on the application, majority of Members did not support the application having considered the Interim Criteria, i.e. when there was sufficient land within the "V" zone to meet the Small House demand, Small House developments that fell outside "V" zones would not normally be approved. The JR case which partially fell within the "CDA" zone was unique and differed from the current application which partially fell within the "R(D)" zone, as the concerned lot under the current application retained the potential to be combined with adjacent lot for development. The Committee's decision to reject the application was made in accordance with the Interim Criteria. Should the applicant choose to reapply, more evidence of practical difficulties and justifications as to why the proposed Small House development could not be confined within the "V" zone should be submitted to the Committee for reconsideration based on the individual merits of the case.

[Mr Ryan M.K. Ip left the meeting during deliberation.]

53. After deliberation, the Committee <u>decided</u> to <u>reject</u> the application. The reason was:

> "land is still available within the "Village Type Development" ("V") zone of Wang Toi Shan which is primarily intended for Small House development. It is considered more appropriate to concentrate the proposed Small House development within the "V" zone for more orderly development pattern, efficient use of land and provision of infrastructures and services."

議程項目 29
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/1067	擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 3003 號 D 分段及第 3005 號餘段興建屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇) (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/1067 號)

簡介和提問部分

45. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東杜元鈞先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景、擬議發展、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署不支持這宗申請。

46. 部分委員提出以下問題：

(a) 能否把擬建小型屋宇的覆蓋範圍限制於「鄉村式發展」地帶內，而無須佔用「住宅(丁類)」地帶；以及倘這宗小型屋宇申請可限制在「鄉村式發展」地帶內，是否仍須提交規劃申請；以及

(b) 是否有橫台山的「鄉村範圍」界線的資料。

47. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東杜元鈞先生借助一些圖則作出回應，要點如下：

(a) 規劃署與申請人檢視這宗申請後，證實「鄉村式發展」地帶內沒有足夠空間可容納整個小型屋宇的覆蓋範圍。倘擬建小型屋宇可限制於「鄉村式發展」地帶內，便無須提交規劃申請；以及

(b) 現時並無有關橫台山的「鄉村範圍」界線資料，但地政總署確定申請地點位於任何認可鄉村的「鄉村範圍」以外。

48. 鑑於小型屋宇的覆蓋範圍有約 60%坐落在「鄉村式發展」地帶內，一名委員對小組委員會能否在不知道「鄉村範圍」界線何在的情況下妥為評審這宗申請表示關注。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東杜元鈞先生作出回應，重申地政總署就有關「鄉村範圍」所提出的上述意見，並作出解釋，指根據《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」)的評審準則(b)，倘擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍多於 50%坐落在「鄉村範圍」外，但不少於 50%坐落在「鄉村式發展」地帶內，而且「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，在符合其他準則的情況下，申請可獲從優考慮。因此，目前這宗申請的主要問題，是相關的「鄉村式發展」地帶內是否出現「土地普遍供不應求」的情況。由於橫台山「鄉村式發展」地帶內有約 27.9 公頃土地(相等於大約 1 116 幅小型屋宇用地)可供使用，故有足夠土地應付尚未處理的小型屋宇申請和未來十年的小型屋宇需求預測(分別為 85 宗及 1 020 幢)。因此，不建議對這宗申請予以從優考慮。主席補充說，這宗申請不符合臨時準則下獲從優考慮的條件。

<u>商議部分</u>

49. 一名委員提及先前一宗司法覆核個案，當中法庭許可的小型屋宇申請涉及橫跨兩個發展地帶的用地，法庭考慮到雖然相關的「鄉村式發展」地帶內有足夠土地可供使用，但申請人未能在該「鄉村式發展」地帶內買入合適土地興建小型屋宇。該名委員表示，申請地點所在的地段(即第 111 約地段第 3003 號 D 分段)橫跨「鄉村式發展」地帶及「住宅(丁類)」地帶，實屬不幸。兩名委員留意到「屋宇」在「住宅(丁類)」地帶內屬第二欄用途，而「住宅(丁類)」地帶旨在作低層、低密度的住宅發展，遂詢問應否因這宗申請的規劃背景而予以從寬考慮。一名委員認為，過往所進行的土地交易使新界的地段界線經常呈不規則形狀，因此需要審慎考慮。主席回應說，分區計劃大綱圖上的用途地帶界線屬概括性質，不會緊循個別地段的界線。過往也曾出現地段被土地用途地帶界線分割的同類個案，

而小組委員會會按每宗申請的不同情況作出評估，並可能視乎申請的個別情況給予從寬考慮。就這宗申請而言，根據臨時準則的評審準則(b)項所作的主要考慮因素是，「鄉村式發展」地帶內是否有足夠土地可供興建小型屋宇。至於這宗申請所涉的「住宅(丁類)」地帶，不論興建低層住宅還是小型屋宇，均須獲城市規劃委員會批給規劃許可。秘書補充說，「住宅(丁類)」地帶的規劃意向是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，而非旨在作小型屋宇發展，小型屋宇發展應集中在「鄉村式發展」地帶內。

50. 一名委員追問，假如申請人申請在同一申請地點進行低層住宅發展，申請會否因不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向而遭拒絕。該名委員憂慮有可能會出現一種情況，就是「住宅(丁類)」地帶或「鄉村式發展」地帶內的土地雖旨在作發展用途，但又無法進行發展。主席在回應時解釋，每宗申請均會按個別情況予以考慮。委員應審慎考慮是否有充分有力的理據偏離既定評審準則，以及批准申請會否為同類申請立下先例。一名委員表示同意，認為小組委員會應着重申請人的意圖，即興建一幢小型屋宇。即使拒絕這宗申請，也不會剝奪申請地點的發展權，亦不會扼殺其發展潛力。另一名委員補充說，由於「鄉村式發展」地帶內有足夠土地可應付小型屋宇發展需求，把小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。此外，由於「鄉村式發展」地帶內有土地可供使用，即使擬議小型屋宇的覆蓋範圍有不少於 50%(即約 60%)坐落在「鄉村式發展」地帶內，這宗申請也不符合可予從優考慮的評審準則。

51. 因應高等法院對上述司法覆核個案的判決，副主席詢問申請人是否能證明已致力在「鄉村式發展」地帶內物色合適用地或研究其他方案。主席回應時表示，司法覆核個案的情況特殊，與目前這宗申請不同。司法覆核個案的申請地點橫跨「鄉村式發展」地帶和「綜合發展區」地帶，並在「綜合發展區」地帶的核准總綱發展藍圖的涵蓋範圍以外，因此須予特別考慮，否則無法用作發展。然而，目前這宗申請所涉地點情況並非如此特殊，因為「住宅(丁類)」地帶仍可用作發展。

52. 主席總結說，雖然委員對這宗申請意見分歧，但大多數委員不支持這宗申請，因為考慮到臨時準則，即當「鄉村式發

展」地帶內有足夠土地應付小型屋宇的需求時，在「鄉村式發展」地帶外進行小型屋宇發展通常不會獲批准。司法覆核個案的申請地點部分坐落於「綜合發展區」地帶內，情況特殊，與目前這宗申請情況不同。這宗申請所涉地點部分坐落在「住宅(丁類)」地帶內，申請所涉相關地段仍有可能與相鄰地段合併以作發展。小組委員會按照臨時準則，決定拒絕這宗申請。倘若申請人選擇重新申請，應提交更多證據證明有實際困難，並應提出理據說明為何擬議小型屋宇發展不能局限於「鄉村式發展」地帶內，以供小組委員會視乎個別情況重新考慮個案。

[葉文祺先生在進行商議期間離席。]

53. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「橫台山的『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。」

[主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。]

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/1067 號
考慮日期：2025 年 7 月 4 日

根據《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃許可申請

申請編號 A/YL-PH/1067

申請人 ： 鄧啓駿先生(由志科有限公司代表)

地點 ： 元朗八鄉第 111 約地段第 3003 號 D 分段及第 3005 號餘段

地盤面積 ： 117 平方米

契約 ： 集體政府租契(批租作農業用途)

圖則 ： 《八鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PH/11》

用途地帶 ： 「住宅(丁類)」地帶(佔申請地點約 56%)
[限於最高地積比率 0.2 倍及最高建築物高度兩層(6 米)]

「鄉村式發展」地帶(佔申請地點約 44%)
[限於最高建築物高度三層(8.23 米)]

申請事項 ： 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

1. 建議

1.1 申請人獲原居民代表證實為八鄉橫台山的原居民[1]，現申請規劃許可，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《八鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PH/11》(「下稱「分區計劃大綱圖」)上部分劃為「住宅(丁類)」地帶(約 56%)及部分劃為「鄉村式

[1] 地政總署元朗地政專員表示，當局已審視申請人是否具備獲批建造小型屋宇的資格，並證實申請人為原居民。

發展」地帶(約 44%)的地方(**圖 A-1** 及 **A-2a**)。根據該分區計劃大綱圖的《註釋》，「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」在「鄉村式發展」地帶屬於經常准許的用途；「屋宇(未另有列明者)」(即「屋宇(只限重建；現有屋宇的加建、改動及／或修改)除外)則屬於「住宅(丁類)」地帶的第二欄用途，必須取得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃許可。申請地點現時空置，並長滿雜草(**圖 A-4**)。

1.2 擬建小型屋宇的詳情如下：

總樓面面積 ：195.09 平方米
層數 ：3 層
建築物高度 ：8.23 米
有蓋面積 ：65.03 平方米

1.3 申請地點可經一條區內路徑前往錦田公路(**圖 A-1**)。申請人表示，申請地點的露天範圍會用作闢設花園及通道之用。申請地點將設有化糞池，供擬建小型屋宇使用。申請人提交的平面圖載於**繪圖 A-1**。

1.4 申請人為支持其申請，提交了以下文件：

(a) 二零二五年五月九日及二零二五年五月十三日收到的申請表格連相關文件 (**附錄 I**)

(b) 二零二五年六月二十七日收到的進一步資料* (**附錄 Ia**)

**獲接納及豁免公布及重新計算法定時限的規定*

2. 申請人提出的理據

申請人為支持其申請而提出的理據詳載於申請表格及進一步資料(**附錄 I** 及 **Ia**)。有關理據撮錄如下：

(a) 申請人是橫台山永寧里的原居民，亦是申請地點的唯一的土地擁有人。根據現行政策，他有權申請興建小型屋宇。

(b) 申請地點橫跨「鄉村式發展」地帶及「住宅(丁類)」地帶。雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50%(即約

60%)坐落在「鄉村式發展」地帶內，但擬議覆蓋範圍坐落在認可鄉村的「鄉村範圍」外。因此，地政總署建議申請人須向城規會申請規劃許可，以便處理擬建小型屋宇的申請。

(c) 雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍位於「鄉村範圍」外，但有約 60%坐落在「鄉村式發展」地帶內。根據經修訂的《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》，倘擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍多於 50% 坐落在「鄉村範圍」外，但不少於 50% 坐落在「鄉村式發展」地帶內，而且「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，在符合其他準則的情況下，申請則可從優考慮。

(d) 申請地點鄰近現有的緊急車輛通道及消防栓。申請人將在擬建小型屋宇安裝合適的消防裝置，而有關情況會符合消防處的要求。

3. **遵守有關「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的規定**

申請人是唯一的「現行土地擁有人」。有關的詳細資料會備存於會議席上，供委員查閱。

4. **評審準則**

「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**附錄 II**。

5. **背景**

申請地點現時並無涉及規劃執管行動。

6. **先前的申請**

申請地點並不涉及任何先前的規劃申請。

7. 同類申請

7.1 自「臨時準則」於二零零零年十一月二十四日首次頒布以來，位於同一「住宅(丁類)」地帶內或橫跨同一「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶申請地點附近的地方，有三宗興建小型屋宇的同類申請，涉及兩幅用地。當中有一宗申請獲得批准，另有兩宗經城規會覆核後遭駁回或被鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕。該些同類申請的詳情撮述於**附錄 III**，所涉地點在**圖 A-1** 顯示。

獲批准的申請

7.2 申請編號 A/YL-PH/540 於二零零七年五月十一日在有附帶條件的情況下獲小組委員會批准(即在城規會自二零一五年八月起正式採取較為審慎的態度審批小型屋宇申請前獲批[2])，主要考慮因素為這宗申請大致符合「臨時準則」；擬議發展與周邊地區並非不相協調及與「住宅(丁類)」地帶的規劃意向並無牴觸；以及相關的政府部門對這宗申請沒有反對或沒有負面意見。

被拒絕的申請

7.3 其餘兩宗申請(編號 A/YL-PH/798 及 835)位於劃為「住宅(丁類)」地帶的同一申請地點，分別於二零一九年四月經城規會覆核後遭駁回，以及於二零二零年四月被小組委員會拒絕，理由主要是擬議發展不符合「臨時準則」；「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用作發展小型屋宇；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，把小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適；以及沒有特殊情況支持當局批准這宗申請。

---

[2] 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。

8. 申請地點和周邊地區(圖 A-1 至 A-4)

8.1 申請地點：

(a) 空置，並長滿雜草；

(b) 位於橫台山永寧里東南部的邊緣，且完全位於任何認可鄉村的「鄉村範圍」以外；以及

(c) 可由經一條區內路徑前往錦田公路。

8.2 周邊地區以鄉郊特色為主，主要作露天貯物／貯物場(其中一個露天貯物場持有根據申請編號 A/YL-PH/937 獲批給的有效規劃許可)和貨倉用途，夾雜一些住用構築物、停車場、汽車維修工場、餐廳、空地、林地及草地。

9. 規劃意向

9.1 「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。

9.2 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。此地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在此地帶內，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。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准。

10. 相關政府部門的意見

10.1 這宗申請已根據「臨時準則」所詳載的評審準則(**附錄 II**)予以評估。有關評估撮錄於下表：

	準則	是	否	備註
1.	在「鄉村式發展」地帶內？ — 擬建小型屋宇的覆蓋範圍 — 申請地點	 60% 44%	 40% 56%	— 擬建小型屋宇的覆蓋範圍約有40%在「住宅(丁類)」地帶內。 — 申請地點約有 56%的地方在「住宅(丁類)」地帶內。
2.	在「鄉村範圍」內？ — 擬建小型屋宇的覆蓋範圍 — 申請地點	 — —	 100% 100%	— 地政總署元朗地政專員表示，申請地點不在任何認可鄉村的「鄉村範圍」內。
3.	「鄉村式發展」地帶內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> — 應付橫台山的小型屋宇需求所需的土地：約 27.6 公頃(相等於 1 105 幅小型屋宇用地)。橫台山尚未處理的小型屋宇申請有 85 宗，預計該村未來十年的小型屋宇需求量約為 1 020 幢。 <u>可供使用土地</u> — 橫台山「鄉村式發展」地帶內有土地可供應付小型屋宇需求：約 27.9 公頃(相等於 1 116 幅小型屋宇用地)(圖 **A-2b**)。
	「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？	✓		
4.	符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向？	✓		— 擬建小型屋宇與「住宅(丁類)」地帶的規劃意向並無牴觸。
5.	與周邊地區／發展項目互相協調？	✓		— 申請地點的周邊地區饒富鄉郊特色，主要作露天貯物／貯物場及貨倉用途，夾雜一些住宅構築物、停車場、汽車維修工場、餐廳、空地、林地及草地，因此，擬建小型屋宇與周

	準則	是	否	備註
				圍環境並非不相協調(圖 A-2a)。
6.	在集水區內？		✓	— 水務署總工程師／建設不反對這宗申請。
7.	佔用已規劃的道路網及公共工程的範圍？		✓	
8.	有需要設置消防裝置及緊急車輛通道？		✓	— 消防處處長原則上不反對這宗申請，條件是擬建小型屋宇不得佔用根據地政總署記錄的任何現有緊急車輛通道或在這宗申請中已規劃的緊急車輛通道。申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。
9.	交通影響？	✓		— 從交通工程的角度而言，運輸署署長對這宗申請沒有意見。 — 運輸署署長認為小型屋宇的發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。雖然預計擬議的發展不會令交通量大幅增加，但若批准這類擬在「鄉村式發展」地帶外進行的發展，會為日後的同類申請立下不良先例，對交通造成的累積不良影響亦可能會很大。儘管如此，這宗申請僅涉及興建一幢小型屋宇，因此從交通角度而言可予容忍。
10.	排水影響？		✓	— 從公共排水的角度而言，渠務署總工程師／新界北原則上不反對這宗申請。
11.	排污影響？		✓	— 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，由於擬建小型屋宇規模小，這宗申請不大可能造成嚴重污染，因此不反

	準則	是	否	備註
				對這宗申請。
12.	景觀影響？		✓	— 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請沒有負面意見。預計擬議發展不會對景觀帶來嚴重負面影響。
13.	由民政事務處轉達的區內人士反對意見？		✓	— 民政事務總署元朗民政事務專員對這宗申請沒有意見。截至諮詢期結束，元朗民政事務處並無接獲由當區人士提出的意見。

10.2 上文第10.1段已收錄下列政府部門的意見，這些政府部門提出的詳細意見載於**附錄IV**。

(a) 地政總署元朗地政專員；
(b) 消防處處長；
(c) 運輸署署長；
(d) 路政署總工程師／新界西；
(e) 環保署署長；
(f) 渠務署總工程師／新界北；以及
(g) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

10.3 下列政府部門對這宗申請不表反對或沒有意見：

(a) 水務署總工程師／建設；以及
(b) 土木工程拓展署西拓展處處長。

11. 在法定公布期內收到的公眾意見

城規會在二零二五年五月十六日公布這宗申請，以供公眾查閱。在法定公眾查閱期內，城規會收到一份由個別人士提交的公眾意見，就這宗申請表達關注，指申請地點先前不曾獲批給規劃許可；以及「鄉村式發展」地帶有足夠土地可供興建小型屋宇，因為該地帶內大部分土地現時用作泊車用途(**附錄VI**)。

12. 規劃考慮因素及評估

12.1 這宗申請擬在申請地點興建一幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)。申請地點有部分劃為「住宅(丁類)」地帶(56%)，有部分則劃為「鄉村式發展」地帶(44%)(圖 A-2a)。儘管擬議小型屋宇在「鄉村式發展」地帶內屬經常准許的用途，但該用途在「住宅(丁類)」地帶內須向城規會申請規劃許可。擬議小型屋宇與「住宅(丁類)」地帶的規劃意向並無牴觸，而現時位於「住宅(丁類)」地帶內的申請地點或其附近一帶亦沒有已知的長遠發展計劃。

12.2 申請地點現時空置，並長滿雜草。周邊地區具鄉郊特色，主要作露天貯物／貯物場及貨倉用途，夾雜一些住用構築物、停車場、汽車維修工場、餐廳、空地、林地及草地，因此，在申請地點興建擬議小型屋宇並非不相協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境預料擬議小型屋宇不會對景觀造成嚴重的負面影響，並對這宗申請沒有負面意見。運輸署署長認為，雖然批准在「鄉村式發展」地帶外興建擬議小型屋宇，會為日後的同類申請立下不良先例，但這宗申請僅涉及興建一幢小型屋宇，從交通的角度而言可予容忍，因此不反對申請。至於其他獲諮詢的相關政府部門，包括環保署署長、渠務署總工程師／新界北、消防處處長和水務署總工程師／建設，則對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

12.3 關於「臨時準則」(**附錄 II**)方面，擬議小型屋宇的整個覆蓋範圍並非坐落在任何認可鄉村的「鄉村範圍」界線內，但有約 60%的覆蓋範圍坐落在「鄉村式發展」地帶內(圖 A-2a)。地政總署元朗地政專員表示，橫台山尚未處理的小型屋宇申請有 85 宗，而預計未來十年的小型屋宇需求量約為1 020幢。根據規劃署的最新估算，在相關的「鄉村式發展」地帶內有約27.9公頃土地(相等於大約1 116幅小型屋宇用地)可供使用(圖 A-2b)。因此，「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，甚至足以應付未來十年的小型屋宇需求。不過，自二零一五年八月起，城規會採取更審慎的態度審批小型屋宇發展申請，在考慮可供應付小型屋宇需求的土地是否普遍供不應求時，會更着重地政總署所提供的尚未處理小型屋

宇申請數字。由於「鄉村式發展」地帶仍有土地可供使用，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，把小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。儘管這宗申請所涉的小型屋宇覆蓋範圍完全坐落在「鄉村範圍」外，並有不少於 50%(即約 60%)坐落在「鄉村式發展」地帶內，但不建議從優考慮這宗申請。

12.4 申請地點附近的同一「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶內有一宗擬議小型屋宇的同類申請。該宗申請在二零零七年獲小組委員會批准，但當時城規會尚未如上文第 7.2 段所述，正式採取更審慎的態度審批申請。由於有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，批准同類申請的規劃情況不適用於這宗申請。

12.5 關於上文第 11 段所述的公眾意見，上述政府部門意見和規劃評估亦適用。

13. 規劃署的意見

13.1 基於第 12 段所作的評估，並考慮到上文第 11 段所述的公眾意見，規劃署不支持這宗申請，理由如下：

橫台山的「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。

13.2 反之，倘小組委員會決定批准這宗申請，建議許可有效期應至二零二九年七月四日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或有關的許可已續期，否則有關的許可會於該日期後停止生效。建議的指引性質的條款載於**附錄 V**。

14. 請求作出決定

14.1 請小組委員會考慮這宗申請，並決定批給還是拒絕批給許可。

14.2 倘小組委員會決定拒絕這宗申請，請委員建議應給予申請人什麼拒絕理由。

14.3 反之，倘小組委員會決定批准這宗申請，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。

15. 附件

附錄 I	二零二五年五月九日及二零二五年五月十三日收到的申請表格連相關文件
附錄 Ia	二零二五年六月二十七日收到的進一步資料
附錄 II	相關的「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」
附錄 III	同類申請
附錄 IV	相關政府部門的詳細意見
附錄 V	建議的指引性質的條款
附錄 VI	公眾意見
繪圖 A-1	布局設計圖
圖 A-1	位置圖
圖 A-2a	平面圖
圖 A-2b	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 A-3	航攝照片
圖 A-4	實地照片

規劃署
二零二五年七月

相關的「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」
(於二零零七年九月七日頒布)

(a) 倘擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍不小於 50% 坐落在認可鄉村的鄉村範圍內，而且「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，申請則或可從寬考慮；

(b) 倘擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍多於 50%坐落在鄉村範圍外，但不小於 50%坐落在「鄉村式發展」地帶內，而且「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，在符合其他準則的情況下，申請則可從優考慮；

(c) 倘新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的覆蓋範圍多於 50%坐落在鄉村範圍和「鄉村式發展」地帶外，申請通常不獲批准，但情況非常特殊者除外(例如申請地點的契約訂明其性質為屋地，或批准有關申請有助達到某些規劃目標，例如淘汰合法但厭惡性的現有用途等)；

(d) 新界豁免管制屋宇／小型屋宇申請倘涉及有效期已屆滿的規劃許可，則會按個別情況考慮。一般而言，擬議發展如不符合準則的規定，通常不獲批准。不過，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；

(e) 倘申請地點會興建多於一幢新界豁免管制屋宇／小型屋宇，上述準則的應用以每幢新界豁免管制屋宇／小型屋宇為基礎；

(f) 擬議發展不應影響申請地點所在地帶的規劃意向；

(g) 擬議發展應在土地用途、規模、設計和布局各方面與附近地區／發展互相協調；

(h) 擬議發展不應佔用已規劃作道路網的土地，也不應在交通、環境、景觀、排水、污水收集和土力工程各方面，對附近地區造成不良影響。任何上述可能出現的不良影響應予以紓緩，直至情況符合有關政府部門的要求；

(i) 擬議發展倘坐落在集水區內，則應該可接駁至該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統，但情況非常特殊者除外(例如申請地點的契約訂明其性質為屋地，或申請人能證明該集水區內的水質不會受擬議發展所影響^)；

(j) 倘有需要提供消防裝置和緊急車輛通道，有關裝置和通道必須配合發展規模和符合相關標準；以及

(k) 申請必須符合有關政府部門所有其他法定或非法定的要求，並因應申請地點所屬的土地用途地帶類別，遵守其他相應的城市規劃委員會規劃指引。

*即 申請人能證明由擬議發展產生的排放物符合《水污染管制條例》技術備忘錄所訂定的排放物標準。

位於／部分範圍位於「住宅(丁類)」地帶和「鄉村式發展」地帶內申請地點附近地方的同類申請

獲批准的申請

申請編號	擬議用途／發展	考慮日期 (小組委員會)
A/YL-PH/540	擬建屋宇(新界豁免管制屋宇／小型屋宇)	2007 年 5 月 11 日

被拒絕的申請

	申請編號	擬議用途／發展	考慮日期 (小組委員會／城規會)	規劃許可附帶條件
1.	A/YL-PH/798	擬建屋宇(新界豁免管制屋宇／小型屋宇)	2019 年 4 月 26 日 [覆核]	(1)至(4)
2.	A/YL-PH/835	擬建屋宇(新界豁免管制屋宇／小型屋宇)	2020 年 4 月 24 日	(2)至(4)

拒絕的理由

(1) 這宗申請不符合「臨時準則」，因為申請地點及擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於任何認可鄉村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶以外。

(2) 橫台山、羅屋村、梁屋村及竹坑的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，而該處的土地主要預算用作興建小型屋宇之用。

(3) 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，把擬議小型屋宇集中在「鄉村式發展」地帶內現有鄉村羣附近，會較為合適。

(4) 沒有特殊情況支持當局批准這宗申請。

政府部門的一般意見

1. 土地行政

地政總署元朗地政專員的意見：

- 申請地點不在任何認可鄉村的「鄉村範圍」內；
- 位於申請地點的小型屋宇申請於二零二五年二月因應規劃署的意見被拒絕。相關意見表示，進行擬議的小型屋宇發展，須向城市規劃委員會申請規劃許可；以及
- 申請地點是根據集體政府租契持有的舊批農地。

2. 交通

(i) 運輸署署長的意見：

- 從交通工程的角度而言，對這宗規劃申請沒有負面意見；
- 小型屋宇的發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。雖然預計擬議小型屋宇不會令交通量大幅增加，但若批准這類發展在「鄉村式發展」地帶以外進行，會為日後的同類申請立下不良先例，對交通造成的累積不良影響亦可能會很大。儘管如此，這宗申請僅涉及興建一幢小型屋宇，因此從交通角度而言可予容忍；以及
- 指引性質的意見載於**附錄 V**。

(ii) 路政署總工程師／新界西的意見：

- 從道路維修的角度而言，原則上不反對這宗申請；以及
- 指引性質的意見載於**附錄 V**。

3. **環境**

環境保護署署長的意見：

- 從環境規劃的角度而言，不反對這宗申請；以及
- 指引性質的意見載於**附錄 V**。

4. **排水**

渠務署總工程師／新界北的意見：

- 從公共排水角度而言，原則上不反對這宗申請；
- 申請地點所在的地區並無渠務署的雨水排放設施及公共污水渠可供接駁；以及
- 指引性質的意見載於**附錄 V**。

5. **消防安全**

消防處處長的意見：

- 原則上不反對這宗申請；
- 擬建小型屋宇不得佔用根據地政總署記錄的任何現有緊急車輛通道或在這宗申請中已規劃的緊急車輛通道；以及
- 指引性質的意見載於**附錄 V**。

6. **景觀**

規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見：

- 申請地點所在之處有部分劃為「住宅(丁類)」地帶，另有部分則劃為「鄉村式發展」地帶，而這些地帶屬於景觀不易受影響的地帶，因此預計擬議發展不會對景觀造成嚴重影響。

7. **小型屋宇用地的供求**

根據地政總署元朗地政專員的記錄，橫台山尚未處理的小型屋宇申請有 85 宗，預計未來 10 年的小型屋宇需求量約為 1 020 幢。按照規劃署的最近估算，橫台山的「鄉村式發展」地帶內約有 27.9 公頃土地(相等於約 1 116 幅小型屋宇用地)可供使用作小型屋宇發展。因此，「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地足以應付尚未處理的小型屋宇申請，甚至預計未來 10 年的小型屋宇需求量。

建議的指引性質的條款

(a) 留意有關的規劃許可只批給申請所涉的擬議小型屋宇發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城市規劃委員會申請規劃許可；

(b) 留意運輸署署長的意見，由錦田公路通往申請地點的區內鄉村通道並非由運輸署管理。申請人須向地政總署查核該段區內通道所在土地的類別，並與相關的地政及維修保養當局釐清該段區內通道的管理及維修保養責任誰屬；

(c) 留意路政署總工程師／新界西的意見：

(i) 申請地點的擬議通道安排須徵詢運輸署的意見並獲該署批准；

(ii) 路政署不會負責維修保養任何連接申請地點與錦田公路的通道；以及

(iii) 申請人須採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠；

(d) 留意環境保護署署長的意見：

(i) 申請人須遵循《建築合約的污染控制條款建議》所載的良好作業方法；

(ii) 申請人須遵照相關《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則》的相關指引及要求，尤其是《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 1/23 號》－「須經環境保護署評核的排水渠工程計劃」，包括相關滲水系統與附近河溪之間最小距離的規定、滲濾試驗，以及經認可人士核證的擬議化糞池系統；

(iii) 申請人須提供足夠的配套基礎設施，以適當收集、處理及棄置擬議所產生的廢物／廢水；以及

(iv) 申請人須符合相關環境法例之下的法定要求；

(e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區並沒有渠務署的雨水排放設施及公共污水渠可供接駁。申請人須在施工期間採取所有必要的預防措施，以避免泥水和碎屑沖入現有排水渠；

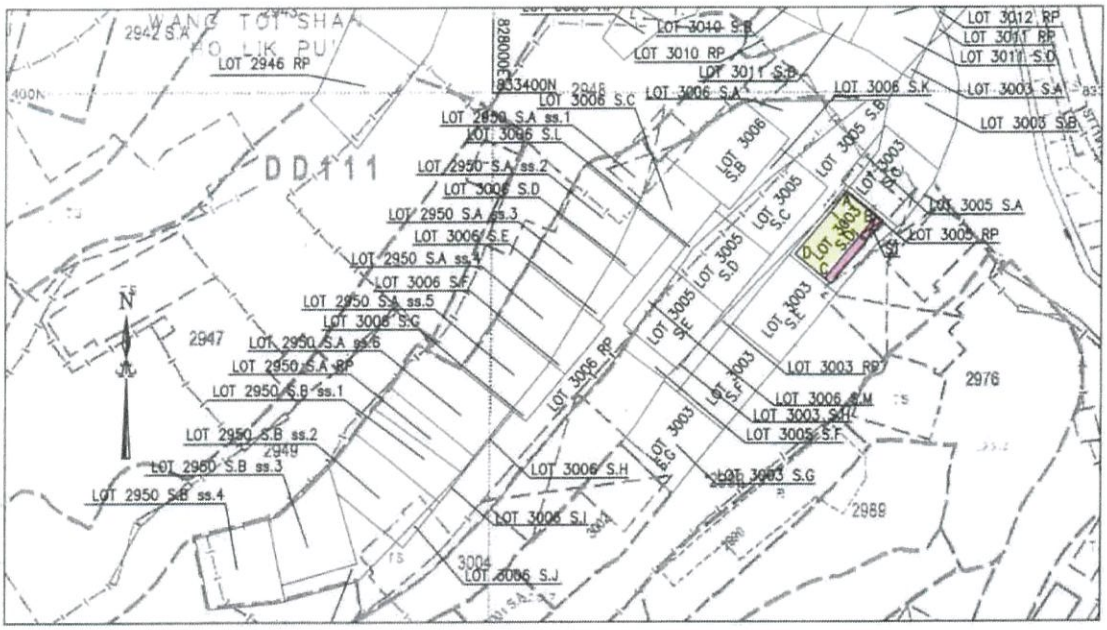
(f) 留意消防處處長的意見：

(i) 申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》；

(ii) 擬建小型屋宇不應佔用任何現有緊急車輛通道，或計劃設置並已向地政總署提出申請的緊急車輛通道；以及

(iii) 消防處經地政總署收到正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。

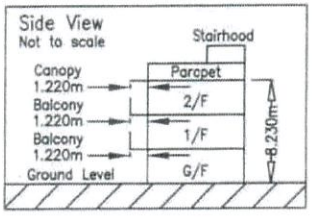
Proposed Small House Plan
Lot Nos. 3003 S.D & 3005 RP in D.D. 111
Yuen Long, New Territories



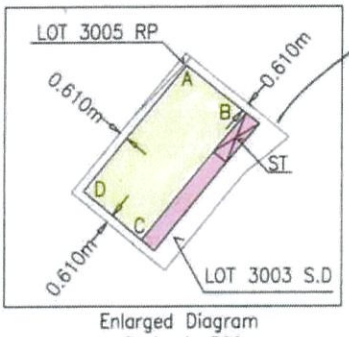
SIDE	BEARING (° ' ")	DISTANCE (m)	PT.	COORDINATE N	COORDINATE E
AB	129 19 20	5.502	A	833385.775	828051.231
BC	219 19 20	11.818	B	833382.288	828055.487
CD	309 19 20	5.502	C	833373.146	828047.998
DA	39 19 20	11.818	D	833376.633	828043.742

Proposed Small House (colored yellow) area = 65.03 sq.m. (about)

Notes:
1. All units in metres
2. Hong Kong 1980 Geodetic Datum
3. Survey Sheet No.: 6-NE-14B
4. ~~Scale 1 : 1000~~
5. Balconies and Canopy width 1.220m and length 11.818m (colored pink)
6. Septic Tank ☒ under balcony width 1.220m and length 3.660m



Field Book No.: TSL2308
Plan No.: 2308/SH/13C
Date: 11 July 2019

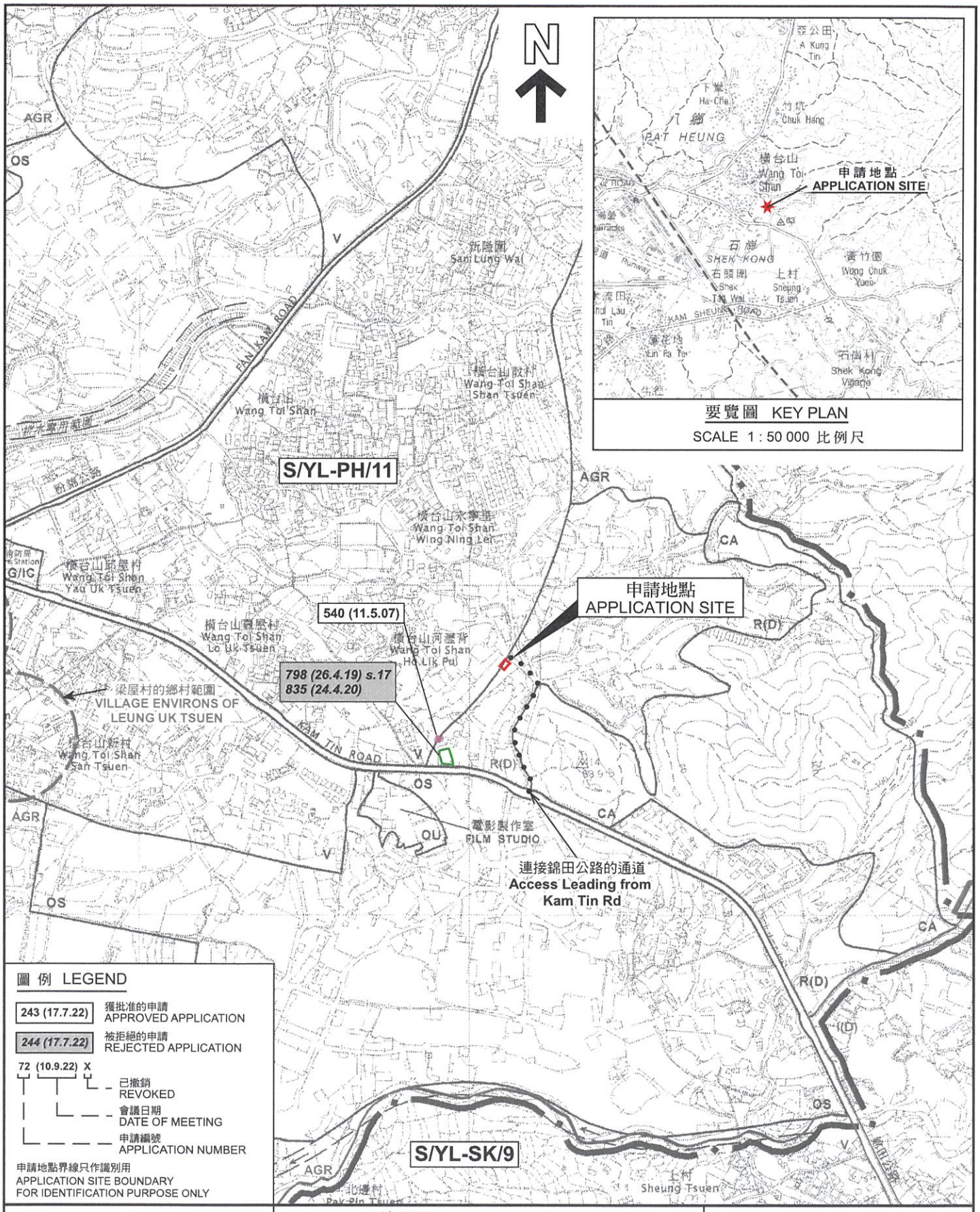


Enlarged Diagram
~~Scale 1: 500~~

Tang Kam Chuen, Lionel
MRICS, FHKIS, RPS(LS), ALS
TANG SURVEYS LTD.

(摘錄自申請人於 9. 5. 2025 呈交的申請書)
(Extract from Applicant's Submission of 9.5.2025)

參考編號 REFERENCE No.	繪圖 DRAWING
A/YL-PH/1067	A - 1



要覽圖 KEY PLAN

SCALE 1 : 50 000 比例尺

圖例 LEGEND

243 (17.7.22)	獲批准的申請 APPROVED APPLICATION
244 (17.7.22)	被拒絕的申請 REJECTED APPLICATION

72 (10.9.22) X

- X — 已撤銷 REVOKED
- (10.9.22) — 會議日期 DATE OF MEETING
- 72 — 申請編號 APPLICATION NUMBER

申請地點界線只作識別用
APPLICATION SITE BOUNDARY
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2025年6月18日擬備，
所根據的資料為於2006年10月17日
核准的分區計劃大綱圖編號 S/YL-PH/11
EXTRACT PLAN PREPARED ON 18.6.2025
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/YL-PH/11 APPROVED ON 17.10.2006

位置圖 LOCATION PLAN

擬議屋宇（新界豁免管制屋宇-小型屋宇）
元朗八鄉丈量約份第111約地段第3003號D分段及第3005號餘段
PROPOSED HOUSE (NEW TERRITORIES
EXEMPTED HOUSE - SMALL HOUSE)
LOTS 3003 S.D AND 3005 RP IN D.D. 111,
PAT HEUNG, YUEN LONG

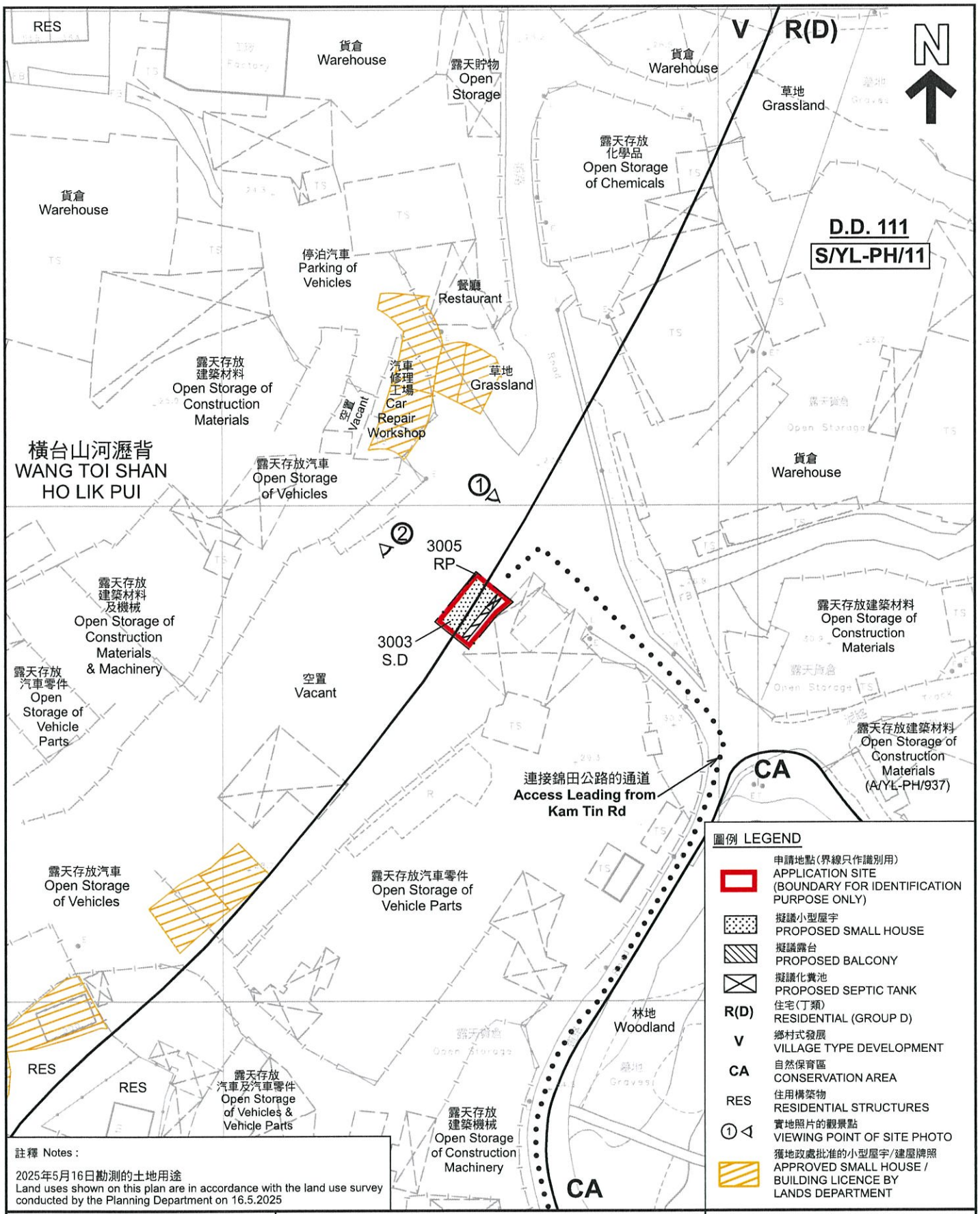
SCALE 1 : 7 500 比例尺

米 METRES 100 0 100 200 300 米 METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
A/YL-PH/1067

圖 PLAN
A-1



註釋 Notes :

2025年5月16日勘測的土地用途
Land uses shown on this plan are in accordance with the land use survey conducted by the Planning Department on 16.5.2025

本摘要圖於2025年6月18日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
6-NE-14B
EXTRACT PLAN PREPARED ON 18.6.2025
BASED ON SURVEY SHEET No.
6-NE-14B

平面圖 SITE PLAN

擬議屋宇（新界豁免管制屋宇-小型屋宇）
元朗八鄉丈量約份第111約地段第3003號D分段及第3005號餘段
PROPOSED HOUSE (NEW TERRITORIES
EXEMPTED HOUSE - SMALL HOUSE)
LOTS 3003 S.D AND 3005 RP IN D.D. 111,
PAT HEUNG, YUEN LONG

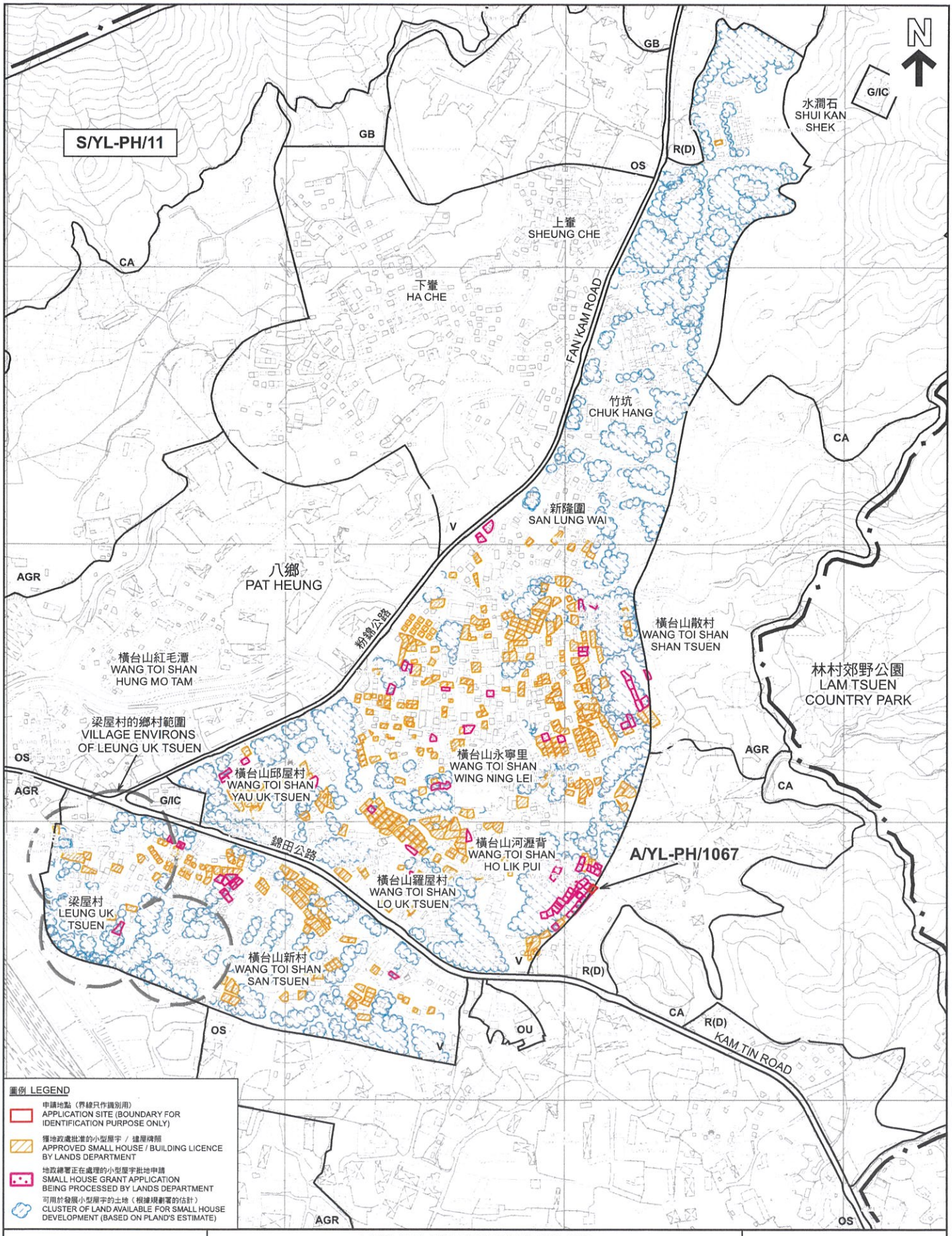
SCALE 1 : 1 000 比例尺

米 METRES 20 0 20 40 米 METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
A/YL-PH/1067

圖 PLAN
A-2a



本摘要圖於2025年6月18日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
6-NE-B 及 D
EXTRACT PLAN PREPARED ON 18.6.2025
BASED ON SURVEY SHEETS No.
6-NE-B & D

在「鄉村式發展」地帶內預期可供發展小型屋宇的土地數量
ESTIMATED AMOUNT OF LAND AVAILABLE FOR SMALL HOUSE DEVELOPMENT WITHIN THE "V" ZONE

擬議屋宇（新界豁免管制屋宇-小型屋宇）
元朗八鄉丈量約份第111約地段第3003號D分段及第3005號餘段
PROPOSED HOUSE (NEW TERRITORIES
EXEMPTED HOUSE - SMALL HOUSE)
LOTS 3003 S.D AND 3005 RP IN D.D. 111,
PAT HEUNG, YUEN LONG

SCALE 1 : 6 000 比例尺

米 METRES 100 0 100 200 300 400 500 米 METRES

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
A/YL-PH/1067

圖 PLAN
A-2b

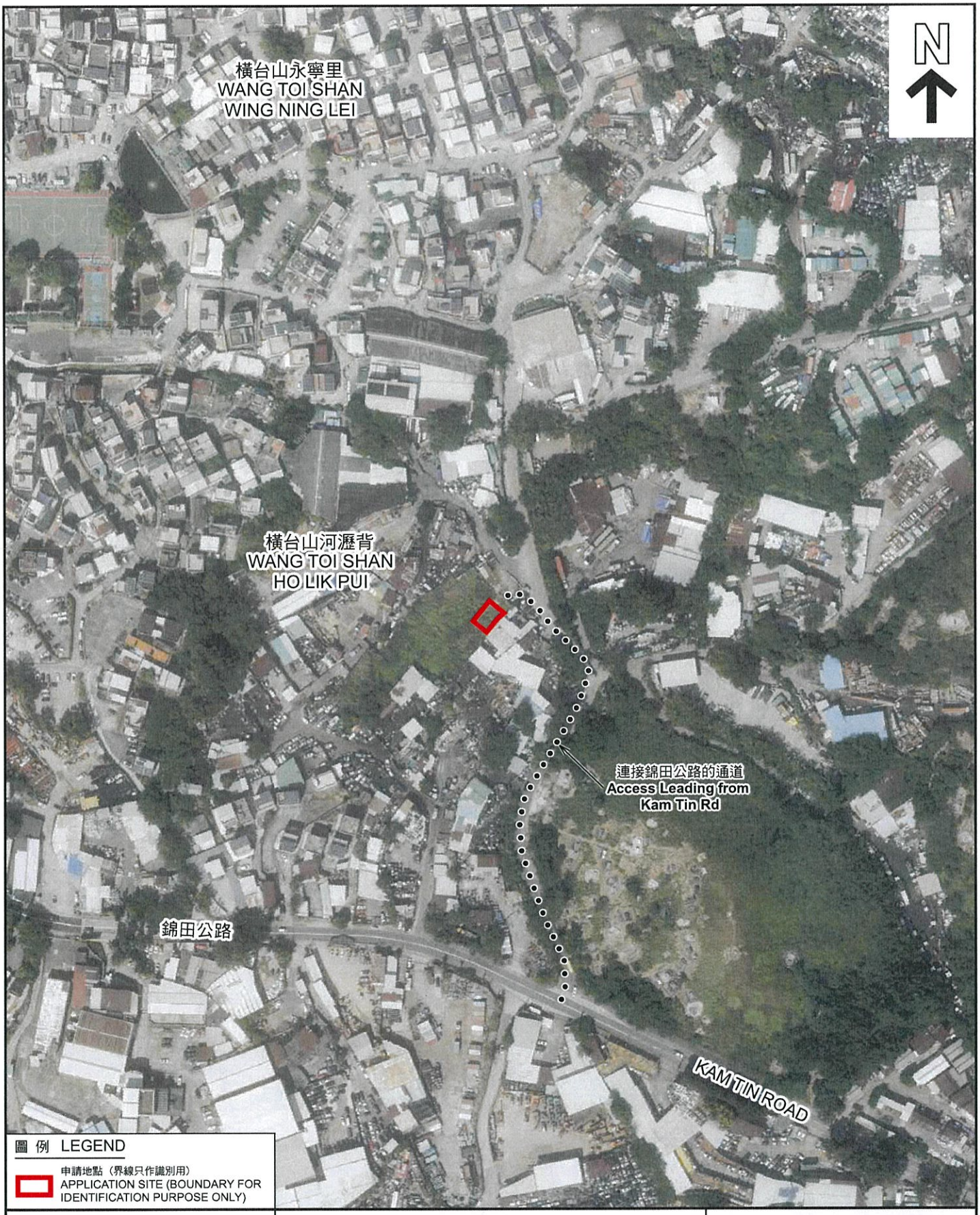


圖 例 LEGEND

申請地點（界線只作識別用）
APPLICATION SITE (BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY)

本摘要圖於2025年6月18日擬備，
所根據的資料為地政總署於2024年10月24日拍得的航攝照片編號 E237812C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 18.6.2025
BASED ON AERIAL PHOTO No.
E237812C TAKEN ON 24.10.2024
BY LANDS DEPARTMENT

航攝照片 AERIAL PHOTO

擬議屋宇（新界豁免管制屋宇-小型屋宇）
元朗八鄉丈量約份第111約地段第3003號D分段及第3005號餘段
PROPOSED HOUSE (NEW TERRITORIES
EXEMPTED HOUSE - SMALL HOUSE)
LOTS 3003 S.D AND 3005 RP IN D.D. 111,
PAT HEUNG, YUEN LONG

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
A/YL-PH/1067

圖 PLAN
A-3

申請地點界線只作識別用　APPLICATION SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本圖於2025年6月16日擬備，所根據的資料為攝於2025年5月16日的實地照片
PLAN PREPARED ON 16.6.2025
BASED ON SITE PHOTOS
TAKEN ON 16.5.2025

實地照片 SITE PHOTOS

擬議屋宇（新界豁免管制屋宇-小型屋宇）
元朗八鄉丈量約份第111約地段第3003號D分段及第3005號餘段
PROPOSED HOUSE (NEW TERRITORIES
EXEMPTED HOUSE - SMALL HOUSE)
LOTS 3003 S.D AND 3005 RP IN D.D. 111,
PAT HEUNG, YUEN LONG

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
A/YL-PH/1067

圖 PLAN
A-4

致：城市規劃委員會

有關 A/YL-PH/1067 規劃申請
覆核事宜補充資料

申請人現提供以下補充文件，以便相關政府部門跟進處理：

1. 提供八鄉鄉事委員會支持信。

申請人：　鄧啓駿
通訊地址：
傳真號碼：
電郵地址：

日期：　2025 年 08 月 08 日

八鄉鄉事委員會 PAT HEUNG RURAL COMMITTEE

新界元朗八鄉上村4號V 電話：2488 6633 2488 6409 傳真：2488 8056 電郵：office@patheung.com
4V, SHEUNG TSUEN, PAT HEUNG, YUEN LONG, N.T. TEL: 2488 6633 2488 6409 FAX: 2488 8056 E-mail: office@patheung.com

本會檔號: 115/PHRC/2025/27/02

致：城市規劃委員會
城市規劃委員會秘書
及元朗東規劃處 杜元鈞先生

關於元朗八鄉第 111 約地段第 3003 號 D 分段及第 3005 號餘段興建屋宇申請覆核請求（檔案編號：TPB/A/YL-PH/1067）

敬啟者：

本會收到村民鄧啟駿先生(下稱鄧先生)之求助，就 貴會對鄧先生於橫台山村興建屋宇之申請作出的反對意見，懇請予以覆核。本鄉事委員會充分理解 貴會對鄉村式發展條理化的重視，然因下列特殊情況，冀盼重新審議：

一、地塊使用範圍符合實質規劃準則

1. 擬議屋宇覆蓋範圍（建築物主體）超過 50%位於「鄉村式發展」地帶，完全符合《評審新界豁免管制屋宇發展規劃申請的臨時準則》（A 項 b 點）中「無須申請規劃許可」之標準。現爭議點在於委員會將「花園及通道等非建築面積」納入整體考量，此計算方式恐與地政處原審批邏輯有所出入。

2. 為消除疑慮，申請人鄧先生，願意主動縮減申請範圍，放棄花園及通道等非屋宇覆蓋部分，僅保留建築主體用地，確保比例符合鄉村式地帶要求。

二、土地權屬與可用資源限制

1. 申請地塊為鄧先生名下唯一可建屋土地，雖村內其他鄉村式發展地帶，理論上可供建屋，然實務上：該等地塊均屬私人所有，鄧先生無法取得使用權；

◎ 永寧里現存鄉村式發展用地，多已興建屋宇或公共設施，剩餘未開發地多為陡峭山陵或樹林，客觀上不具備開發條件。

PLANNING DEPARTMENT — HONG KONG

八鄉鄉事委員會 PAT HEUNG RURAL COMMITTEE

新界元朗八鄉上村4號V 電話：2488 6633 2488 6409 傳真：2488 8056 電郵：office@patheung.com
4V, SHEUNG TSUEN, PAT HEUNG, YUEN LONG, N.T. TEL: 2488 6633 2488 6409 FAX: 2488 8056 E-mail: office@patheung.com

三、歷史審批程序延宕衍生特殊情況

1. 本建屋申請早於 10 年前已向元朗地政處提出，期間因：

。法規修訂及承辦人員更替而導致進度延誤；

。地政處為釐清法律風險，方要求補辦規劃申請，非為尋求規劃優待。

2. 鄧先生稱，地政處曾三度指導修正屋宇位置圖則，確認修改後「覆蓋範圍50%以上位於鄉村式地帶」已達標，然而，現時規劃署審查時改採『全地塊範圍』（包括非建築用地）作為衡量基準，此計算方式與先前地政處的審批依據似有差異。

現請 貴委員會釐清審批標準之一致性，以免因計算方式不同而影響申請人之合法權益。基於上述理由，本鄉事委員會懇請 貴會體察個案特殊性，重新審視地政處原審批意見與《臨時準則》立法原意。

此致

八鄉鄉事委員會

首副主席：鄧志光

副主席：黎永添

2025 年 8 月 7 日

致城市規劃委員會

城市規劃委員會秘書

及元朗東規劃處杜元鈞先生

關於元朗八鄉第 111 約地段第 3003 號 D 分段及第 3005 號餘段興建屋宇申請覆核請求（檔案編號：TPB/A/YL-PH/1067）

尊敬的先生/ 女士：

謹就貴會對本人於橫台山村興建屋宇之申請提出的反對意見，懇請予以覆核。本人充分理解委員會對鄉村式發展條理化的重視，然因下列特殊情況，冀盼重新審議：

一、地塊使用範圍符合實質規劃準則

1. 擬議屋宇覆蓋範圍（建築物主體）超過 50%位於「鄉村式發展」地帶，完全符合《評審新界豁免管制屋宇發展規劃申請的臨時準則》(A 項 b 點）中「無須申請規劃許可」之標準。現爭議點在於委員會將「花園及通道等非建築面積」納入整體考量，此計算方式恐與地政處原審批邏輯有所出入。

2. 為消除疑慮，本人願意主動縮減申請範圍，放棄花園及通道等非屋宇覆蓋部分，僅保留建築主體用地，確保比例符合鄉村式地帶要求。

二、土地權屬與可用資源限制

1. 申請地塊為本人名下唯一可建屋土地，雖村內其他鄉村式發展地帶理論上可供建屋，然實務上：

HONG KONG — PLANNING DEPARTMENT — 規劃署

- 該等地塊均屬私人所有，本人無法取得使用權；
- 永寧里現存鄉村式發展用地多已興建屋宇或公共設施，殘餘未開發地多為陡峭山陵或樹林，客觀上不具備開發條件。

三、歷史審批程序延宕衍生特殊情況

1. 本案早於10年前向元朗地政處提出申請，期間因：
   - 法規修訂及承辦人員更迭導致進度延誤；
   - 地政處為釐清法律風險，方要求補辦規劃申請，非為尋求規劃優待。
2. 地政處曾三度指導修正屋宇位置圖則，確認修改後「覆蓋範圍50%以上位於鄉村式地帶」已達標，然而，現時規劃署審查時改採『全地塊範圍』(包括非建築用地)作為衡量基準，此計算方式與先前地政處的審批依據似有差異。懇請委員會釐清審批標準之一致性，以免因計算方式不同而影響申請人之合法權益。

基於上述事實，懇請委員會體察個案特殊性，重新審視地政處原審批意見與《臨時準則》立法原意。如蒙安排面陳機會，必當全力配合。

耑此奉懇，敬祝

政祺

[redacted]

PLANNING DEPARTMENT — HONG KONG

貴處檔號：DLOYL 671/YLT/2015

敬啟者：

申請興建小型屋宇
元朗八鄉橫台山
第 111 約地段第 3003 S.D 號

本人於 2019 年 7 月 8 日收到貴處覆函，並於 2019 年 7 月 11 日提交已修訂的測量圖，顯示本人擬建小型屋宇之座向、屋界、露台及化糞池位置，以供貴處查閱審批。現特函貴處查詢進展情況，敬希貴處垂注，從速處理本人之申請，使本人得以安居樂業，不勝感激。

此致
元朗地政處

申請人：
（鄧啟駿）
聯絡電話：[redacted]

代理人：
（鄧少堅 / 父親）
聯絡電話：[redacted]

2021 年 1 月 29 日

PLANNING DEPARTMENT HONG KONG