鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/278 號
考慮日期：2026 年 6 月 26 日

根據《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請

申請編號 A/NE-FTA/278

申請人	：	廖錦海先生、廖智傑先生及廖智康先生，由詹梨卿女士代表
地點	：	新界上水華山第 52 約地段第 208 號 A 分段、第 208 號 B 分段及第 208 號 C 分段
地盤面積	：	約 410.9 平方米
契約	：	集體政府租契(批租作農業用途)
圖則	：	《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-FTA/18》
用途地帶	：	「農業」
申請事項	：	擬建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

1. 建議

1.1 申請人聲稱是上水華山的原居村民。他申請規劃許可，以便在分區計劃大綱圖上位於劃為「農業」地帶的申請地點興建三幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)(**圖 A-1** 及 **A-2a**)。根據分區計劃大綱圖的「農業」地帶的《註釋》，「屋宇(只限新界豁免管制屋宇，根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外)」屬於第二欄用途，須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可。申請地點部分範圍已圍

封，大部分土地已平整，內有一些臨時構築物及耕種區。

1.2 申請人及其各自擬建的小型屋宇(**圖 A-2a**)的詳情如下：

申請人	屋宇	所涉第 52 約地段
廖錦海先生	H1	第 208 號 A 分段
廖智傑先生	H2	第 208 號 B 分段
廖智康先生	H3	第 208 號 C 分段

1.3 每幢擬建新界豁免管制屋宇(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

1.4 申請地點可由一條連接毗鄰鄉村的現有行人徑前往。申請人表示，申請地點的露天範圍會用作露天場地。擬建小型屋宇的布局設計圖(包括化糞池)載於**繪圖 A-1**。

1.5 申請地點(部分或全部範圍)涉及先前兩宗擬作小型屋宇發展的申請(編號 A/NE-FTA/191[1]及 222)。該兩宗申請由目前這宗申請的同一申請人提交，並分別於二零一九年十月二十五日及二零二三年七月二十一日被城規會於覆核後拒絕。該些先前申請的詳情載於下文第 5 段。

1.6 申請人為支持其申請，提交了下列文件：

[1] 申請編號 A/NE-FTA/191 由同一批申請人及另外兩人共同提交，涉及五幢擬建小型屋宇。

(a) 二零二六年五月六日收到的申請表格連附件 (**附錄 I**)

(b) 二零二六年六月十六日收到的進一步資料* (**附錄 Ia**)

** 獲接納及豁免履行公布和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**附錄 I** 及 **Ia** 的申請表格及進一步資料。有關理據撮錄如下：

(a) 申請地點完全坐落於上水華山的「鄉村範圍」內；

(b) 其中一名申請人是申請地點的土地擁有人，他打算為自己及兩名兒子興建三幢小型屋宇。擬議發展將為其後代建立具凝聚力的家庭支援網絡；

(c) 擬議發展與周邊環境的鄉郊特色互相協調；以及

(d) 申請人承諾儘量減少對周邊環境的潛在負面影響，並遵守所有相關建築規例。

3. **遵守有關「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的規定**

申請人之一的廖錦海先生是申請地段的唯一「現行土地擁有人」。有關的詳細資料會備存於會上，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。於二零零七年九月七日頒布的「臨時準則」最新版本載於**附錄 II**。

5. **先前申請**

5.1 申請地點(部分或全部範圍)涉及先前兩宗擬作小型屋宇發展的申請(編號 A/NE-FTA/191 及 222)，該兩宗申請由目前這宗申請的同一申請人提交。城規會分別於二零一九年十月二十五日及二零二三年七月二十一日(即城規會在二零一五年八月正式採取較審慎態度審批申請[2]之後)經覆核後拒絕該兩宗申請，主要理由包括在有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇，因此申請不符合「臨時準則」；擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，以及並沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。

5.2 該些先前申請的詳情撮錄於**附錄 III**，所涉地點的位置在**圖 A-1** 及 **A-2a** 顯示。

6. **同類申請**

6.1 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 17 宗涉及 10 個地點的同類小型屋宇發展申請，該些申請位於同一「農業」地帶內，或位於橫跨同一「農業」地帶的地方[3]。

6.2 有關 15 宗獲批准的申請，八宗申請(編號 A/NE-FTA/90、95、128、129、130、132、138 及 147)於二零零二年至二零一四年間(即城規會在二零一五年八月採取較為審慎的態度前)獲鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)批准，主要理由是申請大致上符合「臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50%坐落在「鄉村範圍」內；在考慮有關申請時，有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇需求的土地普

---

[2] 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，除其他因素外，城規會較著重由地政總署提供的尚未處理小型屋宇申請的數目。

[3] 不包括申請(編號 A/NE-FTA/23)，該宗申請在臨時準則首次頒布前已獲批准。

遍供不應求；以及擬建小型屋宇不大可能對周邊地區造成嚴重負面影響。

6.3 自此之後，有七宗申請(編號 A/NE-FTA/164、216至219、228及230)於二零一六年至二零二三年間(即城規會在二零一五年八月採取較為審慎的態度後)，獲小組委員會在有附帶條件的情況下批准。小組委員會主要基於從寬考慮而批准這些申請，理由是有關申請地點涉及由同一申請人提交而獲批准的先前申請。

6.4 其餘兩宗申請(編號 A/NE-FTA/188 及 204)分別於二零一九年及二零二一年被小組委員會拒絕，主要理由是有關申請不符合「農業」地帶的規劃意向；並沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，而且上水華山村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇。

6.5 該些同類申請的詳情撮錄於**附錄 IV**，所涉地點的位置在**圖 A-2a** 顯示。

7. <u>申請地點和周邊地區</u>(圖 A-1 至 A-4b)

7.1 申請地點：

(a) 部分範圍已圍封，大部分土地已平整，內有一些臨時構築物及耕種區；

(b) 位於華山村的鄉村群落的西面；

(c) 東面緊鄰一幢現有村屋[4]，而東面行人徑對面有另一幢村屋(即申請編號 A/NE-FTA/23)；以及

(d) 可經由一條行人徑前往，沒有直達的車輛通道。

---

[4] 申請地點以西位於第52約地段第1729號的有關村屋，屬於涵蓋該區的中期發展審批地區圖於一九九零年九月七日在憲報首次刊登前已經存在。

7.2 周邊地區具有鄉郊景觀特色，有住用構築物／村屋、常耕／休耕農地、空地及樹羣，夾雜貯物場及物流貨倉。北面是涉及有效的規劃許可申請編號A/NE-FTA/268 的擬議臨時貨物裝卸及貨運設施的用地，現正進行有關建造工程。在北面較遠處，越過區內路徑，位於劃為「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶的臨時物流貨倉，已根據申請編號 A/NE-FTA/266 獲批給有效規劃許可。

8. **規劃意向**

「農業」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，亦是要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。

9. **相關政府部門的意見**

9.1 這宗申請已根據**附錄 II** 所載的評審準則予以評估。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	—	100%	擬建小型屋宇的覆蓋範圍及申請地點完全坐落在「農業」地帶內。
	— 申請地點	—	100%	
2.	在「鄉村範圍」內？			
	— 擬建小型屋宇的覆蓋範圍	100%	—	地政總署北區地政專員表示，申請地點及擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全坐落於上水華山的「鄉村範圍」內。
	— 申請地點	100%	—	

	準則	是	否	備註
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)？		✓	所需土地 應付上水華山的小型屋宇需求所需的土地：約 11.7 公頃(相等於 466 幅小型屋宇用地)。上水華山尚未處理的小型屋宇申請有 36 宗[5]，預計未來十年的小型屋宇需求量為 430 幢[6]。 可供使用土地 上水華山「鄉村式發展」地帶內有土地可供應付小型屋宇需求：約 2.62 公頃(相等於 104 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「農業」地帶的規劃意向？		✓	由於申請地點具有復耕潛力，因此從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請。申請地點附近有一些農業活動，亦有道路及水源等農業基礎設施。申請地點可用作從事農業活動，例如露地栽種、溫室及植物苗圃等。

[5] 在該 36 宗尚未處理的小型屋宇申請中，19 宗位於「鄉村式發展」地帶內，17 宗的申請地點有部分位於「鄉村式發展」地帶內或外。該 17 宗申請中，有四宗已獲城規會批給有效的規劃許可。

[6] 地政總署北區地政專員表示，未來十年的小型屋宇需求量預算是由有關鄉村的原居民代表所提供，有關數字並未獲北區地政處核實。

	準則	是	否	備註
5.	與周邊地區／發展互相協調？	✓		擬議發展與四周的鄉郊景觀特色並非不協 調。周邊地區主要有住用構築物／村屋、常耕／休耕農地、空置土地和樹木羣，夾雜貯物場和物流貨倉。
6.	在集水區內？		✓	水務署總工程師／建設不反對這宗申請。
7.	影響環境和排污？		✓	環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，鑑於擬議發展規模細小，這宗申請不大可能會造成嚴重污染。
8.	佔用已規劃的道路網及公共工程的範圍？		✓	
9.	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。申請人須遵從由地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。
10.	影響交通？	✓		運輸署署長不反對這宗申請。她認為這宗申請僅涉及於申請地點興建三幢小型屋宇，從交通的角度可予容忍。雖然擬議發展不會令交通量大增，但若批准在「鄉村式發展」地帶外進行這類發展，會為日後的同類申請立下不良先例，而對交通的累積負面影響需在日後按個別情況檢討。
11	影響排水？		✓	渠務署總工程師／新界北不反對這宗申請。

	準則	是	否	備註
12.	影響景觀？		✓	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，並預料擬議發展不會對景觀帶來嚴重負面影響。
13.	由民政事務專員轉達的區內人士反對意見？		✓	民政事務總署北區民政事務專員表示，她已向上水區鄉事委員會和上水華山的居民代表發出諮詢函件。

9.2 上文第 9.1 段已收錄下列政府部門的意見。其他詳細意見及建議的指引性質的條款(如有的話)分別載於**附錄 V** 及 **IV**。

(a) 地政總署北區地政專員；
(b) 運輸署署長；
(c) 環保署署長；
(d) 渠務署總工程師／新界北；
(e) 消防處處長；
(f) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
(g) 漁護署署長；
(h) 水務署總工程師／建設；以及
(i) 民政事務總署北區民政事務專員。

9.3 下列政府部門對這宗申請不表反對／沒有意見：

(a) 路政署總工程師／新界東；以及
(b) 土木工程拓展署北拓展處處長。

10. 在法定公布期內收到的公眾意見

城規會在二零二六年五月十五日公布這宗申請，以供公眾查閱。在法定公眾查閱期內，城規會收到三份公眾意見(**附錄 VII**)，兩份來自嘉道理農場暨植物園公司和一

名個別人士，均表示反對這宗申請，主要理由是擬議發展並不符合「農業」地帶的規劃意向；申請地點涉及一宗先前被拒絕的申請，狀況並無重大改變。餘下一份意見由北區區議會議員提交，表示對這宗申請沒有意見。

11. 規劃考慮因素及評估

11.1 這宗申請擬於在分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的申請地點興建三幢新界豁免管制屋宇／小型屋宇(**圖 A-1**)。「農業」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，以及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，故擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。從農業角度而言，由於申請地點具復耕潛力，漁護署署長不支持這宗申請。申請書並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。

11.2 申請地點部分範圍已圍封，大部分土地已平整，內有一些臨時構築物和耕種區。申請地點位於上水華山鄉村群落的西面，完全坐落在同一鄉村的「鄉村範圍」內，附近現時建有多間村屋(**圖 A-2a** 及 **A-4a**)。擬議發展與四周的鄉郊景觀特色並非不協調。周邊地區主要有村屋／住宅構築物、常耕／休耕農地、空置土地、樹羣或植被範圍(**圖 A-2a**、**A-3b** 及 **A-4a**)。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，並預期擬議發展不會對景觀造成嚴重負面影響。其他獲諮詢的相關政府部門(包括運輸署署長、環保署署長、渠務署總工程師／新界北、消防處處長及水務署總工程師／建設)對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

11.3 關於「臨時準則」(**附錄 II**)方面，擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全坐落在上水華山的「鄉村範圍」內(**圖 A-2b**)。根據地政總署地政專員／北區的記錄，上水華山尚未處理的小型屋宇申請有36宗，而未來十年的小型屋宇需求預計為 430 幢。規劃署最新的估算顯示，該「鄉村式發展」地帶有約2.62公頃土地

(相等於大約 104 幅小型屋宇用地)可供使用(**圖 A-2b**)。雖然上水華山「鄉村式發展」地帶的土地不足以完全應付未來的小型屋宇需求，但足以應付尚未處理的小型屋宇申請。應注意的是，城規會自二零一五年八月起正式採取更審慎的態度審批小型屋宇發展申請，特別是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的數目。此外，申請地點沒有涉及任何先前就小型屋宇發展批給的規劃許可。因此，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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。

11.4 如上文第 5.1 段所詳述，申請地點(部分或全部範圍)涉及先前兩宗擬作小型屋宇發展的申請(編號 A/NE-FTA/191 及 222)，該兩宗申請由目前這宗申請的同一申請人提交，分別於二零一九年及二零二三年被城規會經覆核後拒絕。自該些先前申請被拒絕後，規劃情況並無重大改變。

11.5 在申請地點附近位於／部分位於同一「農業」地帶內的地方有 17 宗同類申請(**圖 A-2a**)，其中七宗申請於城規會採取較為審慎的態度後獲小組委員會批准(詳情載於上文第 6.3 段)。目前這宗申請並不涉及任何先前獲批准的申請，其規劃情況與該些獲批准的申請大致上並不相同。

11.6 有關的公眾意見詳載於上文第 10 段，而上文所述的政府部門意見及規劃評估亦相關。

12. 規劃署的意見

12.1 根據第 11 段所作的評估，並考慮到第 10 段所述的公眾意見，規劃署不支持這宗申請，理由如下：

(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關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，以及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) 上水華山的「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，把擬建小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。

12.2 反之，倘小組委員會決定批准這宗申請，建議有關許可的有效期應至二零三零年六月二十六日止。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。建議的指引性質的條款載於**附錄 VI**。

13. 請求作出決定

13.1 請小組委員會考慮這宗申請，以決定批給還是拒絕批給許可。

13.2 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。

13.3 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)，以及許可的有效期應於何時屆滿。

14. 附件

附錄 I	二零二六年五月六日收到的申請表格連附件
附錄 Ia	二零二六年六月十六日收到的進一步資料
附錄 II	「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」的相關摘要

附錄 III	先前申請
附錄 IV	同類申請
附錄 V	政府部門的一般意見
附錄 VI	建議的指引性質的條款
附錄 VII	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	上水華山的「鄉村式發展」地帶內預計可用作發展小型屋宇的土地數量
圖 A-3a 及 A-3b	航攝照片
圖 A-4a 及 A-4b	實地照片

規劃署
二零二六年六月

2026年 5月 6 日
此文件在 收到。城市規劃委員會只會在收到所有必要的資料及文件後才正式確認收到申請的日期。

This document is received on - 6 MAY 2026
The Town Planning Board will formally acknowledge the date of receipt of the application only upon receipt of all the required information and documents.

Form No. S16-II
表格第 S16-II 號

APPLICATION FOR PERMISSION UNDER SECTION 16 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE (CAP. 131)

根據《城市規劃條例》(第131章)第16條遞交的許可申請

Applicable to Proposal Only Involving Construction of "New Territories Exempted House(s)"

適用於只涉及興建「新界豁免管制屋宇」的建議

Applicant who would like to publish the notice of application in local newspapers to meet one of the Town Planning Board's requirements of taking reasonable steps to obtain consent of or give notification to the current land owner, please refer to the following link regarding publishing the notice in the designated newspapers: https://www.tpb.gov.hk/en/plan_application/apply.html

申請人如欲在本地報章刊登申請通知，以採取城市規劃委員會就取得現行土地擁有人的同意或通知現行土地擁有人所指定的其中一項合理步驟，請瀏覽以下網址有關在指定的報章刊登通知：https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_application/apply.html

General Note and Annotation for the Form
填寫表格的一般指引及註解

"Current land owner" means any person whose name is registered in the Land Registry as that of an owner of the land to which the application relates, as at 6 weeks before the application is made
「現行土地擁有人」指在提出申請前六星期，其姓名或名稱已在土地註冊處註冊為該申請所關乎的土地的擁有人的人

& Please attach documentary proof 請夾附證明文件

^ Please insert number where appropriate 請在適當地方註明編號

Please fill "NA" for inapplicable item 請在不適用的項目填寫「不適用」

Please use separate sheets if the space provided is insufficient 如所提供的空間不足，請另頁說明

Please insert a「✔」at the appropriate box 請在適當的方格內上加上「✔」號

2600622 12/3 By hand

For Official Use Only 請勿填寫此欄	Application No. 申請編號	A/NE-FTA/278
	Date Received 收到日期	- 6 MAY 2026

1. The completed form and supporting documents (if any) should be sent to the Secretary, Town Planning Board (the Board), 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
申請人須把填妥的申請表格及其他支持申請的文件（倘有），送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會(下稱「委員會」)秘書收。

2. Please read the "Guidance Notes" carefully before you fill in this form. The document can be downloaded from the Board's website at http://www.tpb.gov.hk/. It can also be obtained from the Secretariat of the Board at 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong (Tel: 2231 4810 or 2231 4835), and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department (Hotline: 2231 5000) (17/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong and 14/F, Sha Tin Government Offices, 1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, New Territories).
請先細閱《申請須知》的資料單張，然後填寫此表格。該份文件可從委員會的網頁下載（網址：http://www.tpb.gov.hk/），亦可向委員會秘書處（香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓 – 電話：2231 4810 或 2231 4835)及規劃署的規劃資料查詢處(熱線：2231 5000) (香港北角渣華道 333 號北角政府合署 17 樓及新界沙田上禾輋路 1 號沙田政府合署 14 樓)索取。

3. This form can be downloaded from the Board's website, and obtained from the Secretariat of the Board and the Planning Enquiry Counters of the Planning Department. The form should be typed or completed in block letters. The processing of the application may be refused if the required information or the required copies are incomplete.
此表格可從委員會的網頁下載，亦可向委員會秘書處及規劃署的規劃資料查詢處索取。申請人須以打印方式或以正楷填寫表格。如果申請人所提交的資料或文件副本不齊全，委員會可拒絕處理有關申請。

---

1. Name of Applicant 申請人姓名/名稱

(☑Mr. 先生 /☐Mrs. 夫人 /☐Miss 小姐 /☐Ms. 女士 /☐Company 公司 /☐Organisation 機構)

Liu Kam Hoi 廖錦海 ,Liu Derek Chi Keat 廖智傑 ,Liu Jeffrey Chi Honk 廖智康

2. Name of Authorised Agent (if applicable) 獲授權代理人姓名/名稱（如適用）

(☐Mr. 先生 /☐Mrs. 夫人 /☐Miss 小姐 /☑Ms. 女士 /☐Company 公司 /☐Organisation 機構)

Tsim Lee Hing Sita 詹梨卿

3. Application Site 申請地點

(a) Full address / location / demarcation district and lot number (if applicable) 詳細地址／地點／丈量約份及地段號碼（如適用）	Lots 208 S.A,208 S.B,208 S.C in D.D.52
(b) Site area and/or gross floor area involved 涉及的地盤面積及／或總樓面面積	☑Site area 地盤面積 410.9 sq.m 平方米☑About 約 ☑Gross floor area 總樓面面積 585.27 sq.m 平方米☑About 約
(c) Area of Government land included (if any) 所包括的政府土地面積（倘有）	0 sq.m 平方米 ☐About 約

(d) Name and number of the related statutory plan(s) 有關法定圖則的名稱及編號	S/NE-FTA/18
(e) Land use zone(s) involved 涉及的土地用途地帶	Agriculture
(f) Current use(s) 現時用途	Vacant (If there are any Government, institution or community facilities, please illustrate on plan and specify the use and gross floor area) (如有任何政府、機構或社區設施，請在圖則上顯示，並註明用途及總樓面面積)

4. "Current Land Owner" of Application Site 申請地點的「現行土地擁有人」

The applicant 申請人 –

☑ is the sole "current land owner"#& (please proceed to Part 6 and attach documentary proof of ownership).
是唯一的「現行土地擁有人」#& (請繼續填寫第 6 部分，並夾附業權證明文件)。

☑ is one of the "current land owners"#& (please attach documentary proof of ownership).
是其中一名「現行土地擁有人」#& (請夾附業權證明文件)。

☐ is not a "current land owner"#.
並不是「現行土地擁有人」#。

☐ The application site is entirely on Government land (please proceed to Part 6).
申請地點完全位於政府土地上（請繼續填寫第 6 部分）。

5. Statement on Owner's Consent/Notification
就土地擁有人的同意/通知土地擁有人的陳述

(a) According to the record(s) of the Land Registry as at ..... (DD/MM/YYYY), this application involves a total of ..... "current land owner(s)"#.
根據土地註冊處截至 ..... 年 ..... 月 ..... 日的記錄，這宗申請共牽涉 ..... 名「現行土地擁有人」#。

(b) The applicant 申請人 –

☐ has obtained consent(s) of ..... "current land owner(s)"#.
已取得 ..... 名「現行土地擁有人」#的同意。

Details of consent of "current land owner(s)"# obtained 取得「現行土地擁有人」#同意的詳情		
No. of 'Current Land Owner(s)' 「現行土地擁有人」數目	Lot number/address of premises as shown in the record of the Land Registry where consent(s) has/have been obtained 根據土地註冊處記錄已獲得同意的地段號碼／處所地址	Date of consent obtained (DD/MM/YYYY) 取得同意的日期 (日/月/年)

(Please use separate sheets if the space of any box above is insufficient. 如上列任何方格的空間不足，請另頁說明)

☐ has notified ..... "current land owner(s)"#
已通知 ..... 名「現行土地擁有人」#。

Details of the "current land owner(s)"# notified 已獲通知「現行土地擁有人」#的詳細資料		
No. of 'Current Land Owner(s)' 「現行土地擁有人」數目	Lot number/address of premises as shown in the record of the Land Registry where notification(s) has/have been given 根據土地註冊處記錄已發出通知的地段號碼／處所地址	Date of notification given (DD/MM/YYYY) 通知日期(日/月/年)

(Please use separate sheets if the space of any box above is insufficient. 如上列任何方格的空間不足，請另頁說明)

☐ has taken reasonable steps to obtain consent of or give notification to owner(s):
已採取合理步驟以取得土地擁有人的同意或向該人發給通知。詳情如下：

Reasonable Steps to Obtain Consent of Owner(s) 取得土地擁有人的同意所採取的合理步驟

☐ sent request for consent to the "current land owner(s)" on _____ (DD/MM/YYYY)#&
於_____(日/月/年)向每一名「現行土地擁有人」#郵遞要求同意書&

Reasonable Steps to Give Notification to Owner(s) 向土地擁有人發出通知所採取的合理步驟

☐ published notices in local newspapers on _____ (DD/MM/YYYY)&
於_____(日/月/年)在指定報章就申請刊登一次通知&

☐ posted notice in a prominent position on or near application site/premises on _____ (DD/MM/YYYY)&
於_____(日/月/年)在申請地點／申請處所或附近的顯明位置貼出關於該申請的通知&

☐ sent notice to relevant owners' corporation(s)/owners' committee(s)/mutual aid committee(s)/management office(s) or rural committee on _____ (DD/MM/YYYY)&
於_____(日/月/年)把通知寄往相關的業主立案法團/業主委員會/互助委員會或管理處，或有關的鄉事委員會&

Others 其他

☐ others (please specify)
其他（請指明）

_____

_____

_____

_____

Note: May insert more than one「✔」.
Information should be provided on the basis of each and every lot (if applicable) and premises (if any) in respect of the application.
註: 可在多於一個方格內加上「✔」號
申請人須就申請涉及的每一地段（倘適用）及處所（倘有）分別提供資料

6. **Development Proposal 擬議發展計劃**			
(a) Name(s) of indigenous villager(s) (if applicable) 原居民姓名（如適用）	Liu Kam Hoi 廖錦海 Liu Derek Chi Keat 廖智傑 Liu Jeffrey Chi Honk 廖智康		
(b) 原居民所屬的原居鄉村（如適用） The related indigenous village of the indigenous villager(s) (if applicable)	Sheung Shui Wa Shan Village		
(c) Proposed gross floor area 擬議總樓面面積	.....585.27..... sq.m 平方米 ☐About 約		
(d) Proposed number of house(s) 擬議房屋幢數	3	Proposed number of storeys of each house 每幢房屋的擬議層數	3
(e) Proposed roofed over area of each house 每幢房屋的擬議上蓋面積	.....65.03 sq.m 平方米	Proposed building height of each house 每幢房屋的擬議高度	.....8.23.. m 米
(f) Proposed use(s) of uncovered area (if any) 露天地方（倘有）的擬議用途	(Please illustrate on plan the total number and dimension of each car parking space, and/or location of septic tank, where applicable) (請在圖則上顯示，並註明車位總數，以及每個車位的長度和寬度及/或化糞池的位置 (如適用))		
(g) Any vehicular access to the site/subject building? 是否有車路通往地盤／有關建築物？	Yes 是	☐ There is an existing access. (please indicate the street name, where appropriate) 有一條現有車路。(請註明車路名稱(如適用)) ..... ☑ There is a proposed access. (please illustrate on plan and specify the width) 有一條擬議車路。（請在圖則顯示，並註明車路的闊度）	
	No 否	☐	
(h) Can the proposed house(s) be connected to public sewer? 擬議的屋宇發展能否接駁至公共污水渠?	Yes 是☐	(Please indicate on plan the sewerage connection proposal. 請用圖則顯示接駁公共污水渠的路線)	
	No 否☑	(Please indicate on plan the location of the proposed septic tank. 請用圖則顯示化糞池的位置)	

7. Impacts of Development Proposal 擬議發展計劃的影響

If necessary, please use separate sheets to indicate the proposed measures to minimise possible adverse impacts or give justifications/reasons for not providing such measures.
如需要的話，請另頁註明可盡量減少可能出現不良影響的措施，否則請提供理據/理由。

Does the development proposal involve alteration of existing building? 擬議發展計劃是否包括現有建築物的改動?	Yes 是 ☐ Please provide details 請提供詳情 .... No 否 ☑	
Does the development proposal involve the operation on the right? 擬議發展是否涉及右列的工程?	Yes 是 ☐ No 否 ☑	(Please indicate on site plan the boundary of concerned land/pond(s), and particulars of stream diversion, the extent of filling of land/pond(s) and/or excavation of land) (請用地盤平面圖顯示有關土地／池塘界線，以及河道改道、填塘、填土及／或挖土的細節及/或範圍) ☐ Diversion of stream 河道改道 ☐ Filling of pond 填塘 Area of filling 填塘面積 ..... sq.m 平方米 ☐About 約 Depth of filling 填塘深度 ..... m 米 ☐About 約 ☐ Filling of land 填土 Area of filling 填土面積 ..... sq.m 平方米 ☐About 約 Depth of filling 填土厚度 ..... m 米 ☐About 約 ☐ Excavation of land 挖土 Area of excavation 挖土面積 ..... sq.m 平方米☐About 約 Depth of excavation 挖土深度 .....m 米 ☐About 約
Would the development proposal cause any adverse impacts? 擬議發展計劃會否造成不良影響？	On environment 對環境 Yes 會 ☐ No 不會 ☑ On traffic 對交通 Yes 會 ☐ No 不會 ☑ On water supply 對供水 Yes 會 ☐ No 不會 ☑ On drainage 對排水 Yes 會 ☐ No 不會 ☑ On slopes 對斜坡 Yes 會 ☐ No 不會 ☑ Affected by slopes 受斜坡影響 Yes 會 ☐ No 不會 ☑ Landscape Impact 構成景觀影響 Yes 會 ☐ No 不會 ☑ Tree Felling 砍伐樹木 Yes 會 ☐ No 不會 ☑ Visual Impact 構成視覺影響 Yes 會 ☐ No 不會 ☑ Others (Please Specify) 其他 (請列明) Yes 會 ☐ No 不會 ☑ _____ _____	
	Please state measure(s) to minimise the impact(s). For tree felling, please state the number, diameter at breast height and species of the affected trees (if possible) 請註明盡量減少影響的措施。如涉及砍伐樹木，請說明受影響樹木的數目、及胸高度的樹幹直徑及品種(倘可)	

8. Justifications 理由

The applicant is invited to provide justifications in support of the application. Use separate sheets if necessary.
現請申請人提供申請理由及支持其申請的資料。如有需要，請另頁說明。

Please see the attached file

9. Declaration 聲明

I hereby declare that the particulars given in this application are correct and true to the best of my knowledge and belief.
本人謹此聲明，本人就這宗申請提交的資料，據本人所知及所信，均屬真實無誤。

I hereby grant a permission to the Board to copy all the materials submitted in this application and/or to upload such materials to the Board's website for browsing and downloading by the public free-of-charge at the Board's discretion.
本人現准許委員會酌情將本人就此申請所提交的所有資料複製及/或上載至委員會網站，供公眾免費瀏覽或下載。

Signature 簽署 ..... ☐ Applicant 申請人 / ☑ Authorised Agent 獲授權代理人

Tsim Lee Hing Sita

Name in Block Letters 姓名（請以正楷填寫）

..... Position (if applicable) 職位 （如適用）

Professional Qualification(s) 專業資格
☐ Member 會員 / ☐ Fellow of 資深會員
☐ HKIP 香港規劃師學會 / ☐ HKIA 香港建築師學會 /
☐ HKIS 香港測量師學會 / ☐ HKIE 香港工程師學會 /
☐ HKILA 香港園境師學會/ ☐ HKIUD 香港城市設計學會
☐ RPP 註冊專業規劃師
Others 其他 .....

on behalf of 代表 .....
☐ Company 公司 / ☐ Organisation Name and Chop (if applicable) 機構名稱及蓋章（如適用）

Date 日期 2026年2月10日 (DD/MM/YYYY 日/月/年)

Remark 備註

The materials submitted in this application and the Board's decision on the application would be disclosed to the public. Such materials would also be uploaded to the Board's website for browsing and free downloading by the public where the Board considers appropriate.
委員會會向公眾披露申請人所遞交的申請資料和委員會對申請所作的決定。在委員會認為合適的情況下，有關申請資料亦會上載至委員會網頁供公眾免費瀏覽及下載。

Warning 警告

Any person who knowingly or wilfully makes any statement or furnish any information in connection with this application, which is false in any material particular, shall be liable to an offence under the Crimes Ordinance.
任何人在明知或故意的情況下，就這宗申請提出在任何要項上是虛假的陳述或資料，即屬違反《刑事罪行條例》。

Statement on Personal Data 個人資料的聲明

1. The personal data submitted to the Board in this application will be used by the Secretary of the Board and Government departments for the following purposes:
委員會就這宗申請所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據《城市規劃條例》及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：
   (a) the processing of this application which includes making available the name of the applicant for public inspection when making available this application for public inspection; and
處理這宗申請，包括公布這宗申請供公眾查閱，同時公布申請人的姓名供公眾查閱；以及
   (b) facilitating communication between the applicant and the Secretary of the Board/Government departments.
方便申請人與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

2. The personal data provided by the applicant in this application may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.
申請人就這宗申請提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第 1 段提及的用途。

3. An applicant has a right of access and correction with respect to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for personal data access and correction should be addressed to the Secretary of the Board at 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong.
根據《個人資料(私隱)條例》(第 486 章)的規定，申請人有權查閱及更正其個人資料。如欲查閱及更正個人資料，應向委員會秘書提出有關要求，其地址為香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓。

Gist of Application 申請摘要

(Please provide details in both English and Chinese as far as possible. This part will be circulated to relevant consultees, uploaded to the Town Planning Board's Website for browsing and free downloading by the public and available at the Planning Enquiry Counters of the Planning Department for general information.)
(請盡量以英文及中文填寫。此部分將會發送予相關諮詢人士、上載至城市規劃委員會網頁供公眾免費瀏覽及下載及於規劃署規劃資料查詢處供一般參閱。)

Application No. 申請編號	(For Official Use Only) (請勿填寫此欄)
Location/address 位置／地址	Lots 208 S.A,208 S.B,208 S.C in D.D.52
Site area 地盤面積	410.9 sq. m 平方米 ☑ About 約 (includes Government land of 包括政府土地 0 sq. m 平方米 ☐ About 約)
Plan 圖則	S/NE-FTA/18
Zoning 地帶	Agriculture
Applied use/ development 申請用途/發展	New Territories Exempted House 新界豁免管制屋宇 ☑ Small House 小型屋宇

(i) Proposed Gross floor area 擬議總樓面面積	585.27	sq.m 平方米 ☑ About 約
(ii) Proposed No. of house(s) 擬議房屋幢數	3	
(iii) Proposed building height/No. of storeys 建築物高度／層數	8.23	m 米 ☑ (Not more than 不多於)
	3	Storeys(s) 層

Submitted Plans, Drawings and Documents 提交的圖則、繪圖及文件

	Chinese 中文	English 英文
Plans and Drawings 圖則及繪圖		
Master layout plan(s)/Layout plan(s) 總綱發展藍圖／布局設計圖	☐	☑
Block plan(s) 樓宇位置圖	☐	☐
Floor plan(s) 樓宇平面圖	☐	☐
Sectional plan(s) 截視圖	☐	☐
Elevation(s) 立視圖	☐	☐
Photomontage(s) showing the proposed development 顯示擬議發展的合成照片	☐	☐
Master landscape plan(s)/Landscape plan(s) 園境設計總圖／園境設計圖	☐	☐
Others (please specify) 其他（請註明）	☐	☑
~~Site Plan, Location Plan, Road Access Plan~~ Location Plan . Road Access Plan .		
Reports 報告書		
Planning Statement/Justifications 規劃綱領/理據	☐	☐
Environmental assessment (noise, air and/or water pollutions) 環境評估（噪音、空氣及／或水的污染）	☐	☐
Traffic impact assessment (on vehicles) 就車輛的交通影響評估	☐	☐
Traffic impact assessment (on pedestrians) 就行人的交通影響評估	☐	☐
Visual impact assessment 視覺影響評估	☐	☐
Landscape impact assessment 景觀影響評估	☐	☐
Tree Survey 樹木調查	☐	☐
Geotechnical impact assessment 土力影響評估	☐	☐
Drainage impact assessment 排水影響評估	☐	☐
Sewerage impact assessment 排污影響評估	☐	☐
Risk Assessment 風險評估	☐	☐
Others (please specify) 其他（請註明）	☐	☐

Note: May insert more than one「✔」. 註：可在多於一個方格內加上「✔」號

Note: The information in the Gist of Application above is provided by the applicant for easy reference of the general public. Under no circumstances will the Town Planning Board accept any liabilities for the use of the information nor any inaccuracies or discrepancies of the information provided. In case of doubt, reference should always be made to the submission of the applicant.

註： 上述申請摘要的資料是由申請人提供以方便市民大眾參考。對於所載資料在使用上的問題及文義上的歧異，城市規劃委員會概不負責。若有任何疑問，應查閱申請人提交的文件。

Justifications

To Whom It May Concern,

Please accept this letter as a formal application under Section 16 of the ~~Buildings~~ Town Planning Ordinance, requesting approval for the construction of three small houses on my privately owned land situated within the village boundary of Wah Shan Village. I understand and confirm that my land lies outside the designated "V Zone" area of Wah Shan.

As I advance in age, my foremost desire is to safeguard a secure and comfortable future for my family branch. In this regard, I am planning to construct three small houses in collaboration with my two sons. This arrangement facilitates the cohabitation of our family on ancestral land, thereby establishing a cohesive family support network for the preservation of heritage for our future generations.

The subject land is my private property, well maintained and held within our family for generations. We are committed to constructing buildings that are in harmony with the character of the village and adhere to all relevant building regulations. We recognise the significance of responsible development and are committed to minimising any potential disruption to the surrounding environment.

Please find enclosed copies of my land deed and a preliminary site plan for your review.

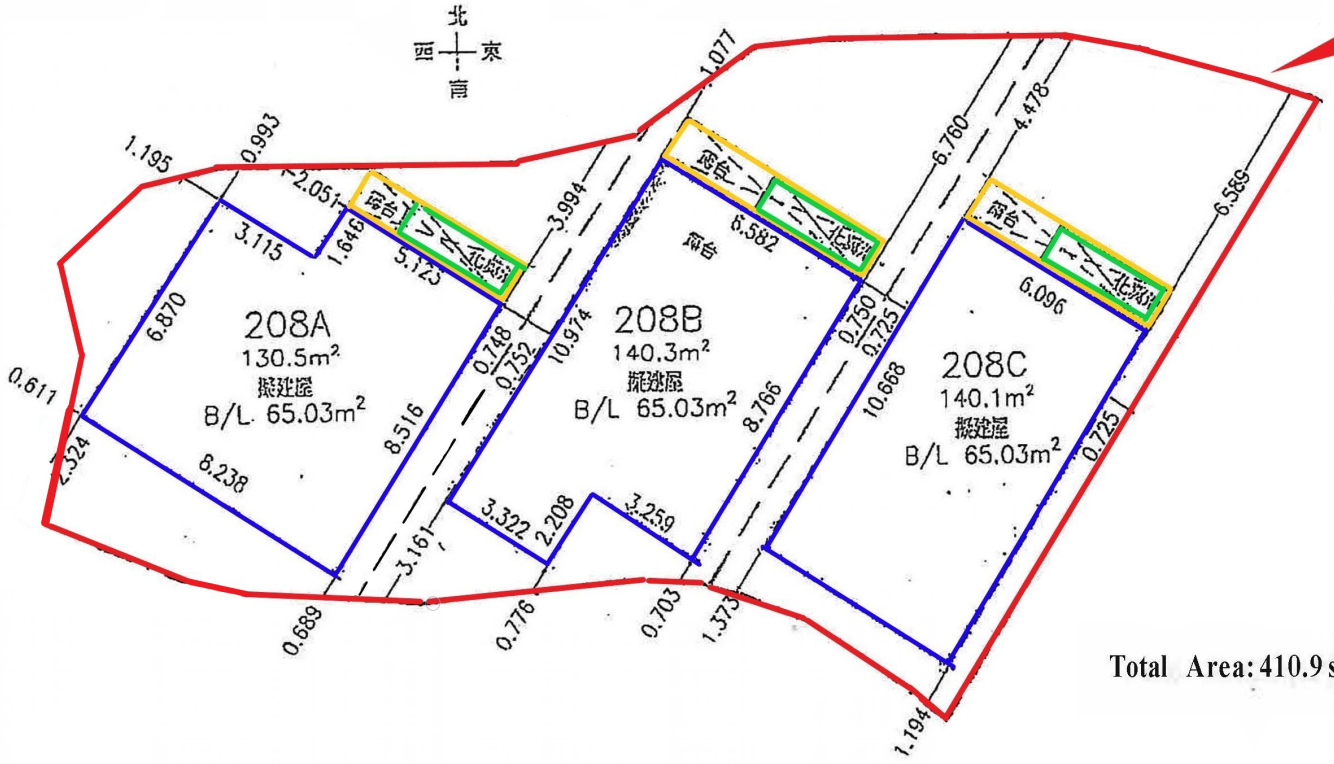
I respectfully request your favourable consideration of this application and look forward to a positive response. I would like to express my gratitude for your time and attention to this important matter.


Location Plan
杉山
50
100
50
50
Application Site
華山樓
華山花園
華山
前華山公立學校
界北動物管理中心

Layout Plan

Lots 208 S.A, 208 S.B, 208 S.C in D.D. 52

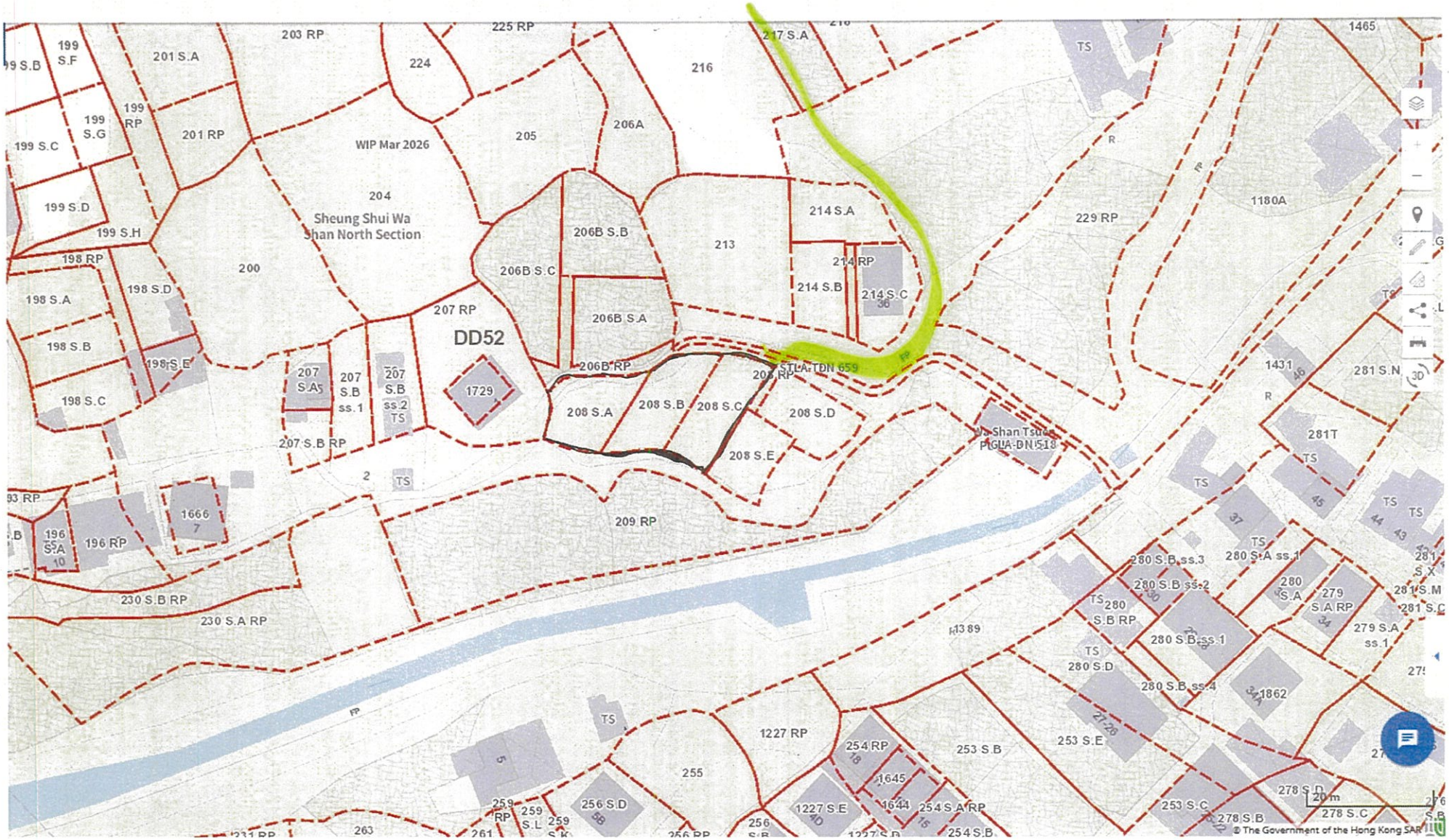
Application Site



Total Area: 410.9 sq.m² (about)

Legend

- Small House
- Balcony
- Septic Tank



Road Access Plan

Legend

3.5M Width Road

申請地點

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy

Esther Hiu Laam LI/PLAND

寄件者: Ma sky [redacted]
寄件日期: 2026年06月16日星期二 11:05
收件者: Esther Hiu Laam LI/PLAND
主旨: Planning Application No. A/NE-FTA/278 - Proposed Three Houses (New Territories Exempted Houses - Small Houses)
附件: Existing pedestrian footway.jpg

類別: Internet Email

Dear Esther Li,

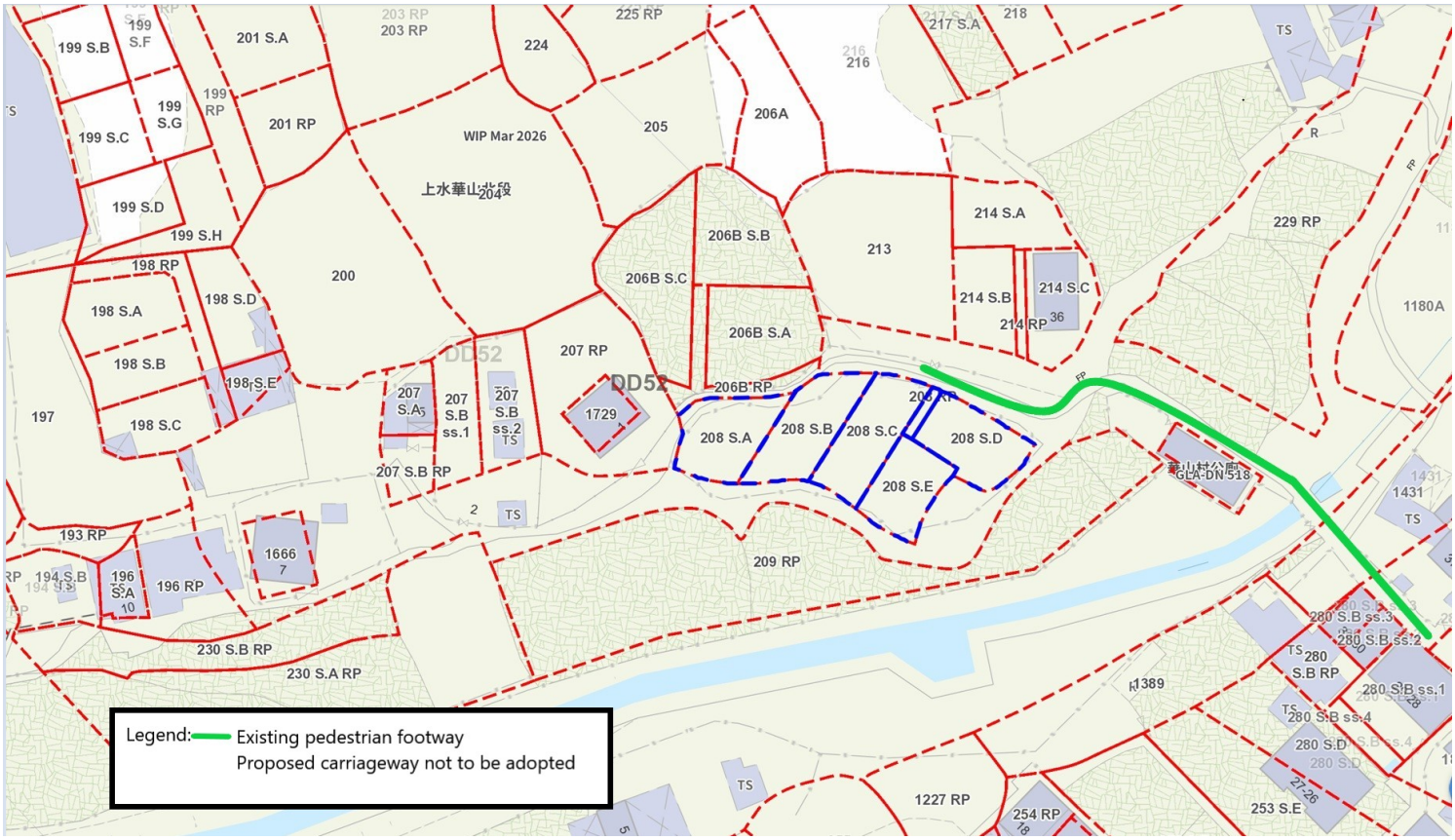
1. Lots 208 S.A, 208 S.B, 208 S.C, 208 S.D, 208 S.E in D.D. 52 are currently held by Mr. Liu Kam Hoi.
2. Upon approval of the application by the Town Planning Board (TPB), the current owner shall transfer Lot 208 S.B in D.D.52 to Mr. Liu Derek Chi Keat and Lot 208 S.C in D.D.52 to Mr. Liu Jeffrey Chi Honk, respectively for the purpose of a New Territories Exempted House (Small House) application.
3. The open-air area at the application site will not be used for any purpose.

Please see the attachment

Thank You.

Regards,

Ms Tsim


199 S.B
199 S.F
201 S.A
203 RP
203 RP
225 RP
224
217 S.A
218
216
216
199 S.C
199 S.G
199 RP
201 RP
WIP Mar 2026
205
206A
199 S.D
上水華山丈段
204
214 S.A
199 S.H
206B S.B
213
229 RP
198 RP
200
206B S.C
214 S.B
214 S.C
198 S.A
198 S.D
214 RP
36
1180A
206B S.A
198 S.B
DD52
207 RP
DD52
198 S.E
207 S.A
207 S.B ss.1
207 S.B ss.2
TS
1729
206B RP
208 RP
197
198 S.C
208 S.A
208 S.B
208 S.C
208 S.D
207 S.B RP
208 S.E
華山村公廁
GLA-DN 518
1431
1431
TS
2
TS
193 RP
209 RP
1666
7
194 S.B
196 S.A
10
196 RP
280 S.B ss.3
280 S.B ss.2
230 S.B RP
280 S.B RP
230 S.A RP
1389
280 S.B ss.1
280 S.B ss.4
280 S.D
280 S.D
TS
1227 RP
254 RP
253 S.E
Legend:
Existing pedestrian footway
Proposed carriageway not to be adopted

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。

在《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-FTA/18》上申請地點附近位於「農業」地帶內／橫跨「農業」地帶的地方先前根據第 16 條提出的擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)申請

被拒絕的申請

	申請編號	用途／發展	考慮日期	拒絕理由
1	A/NE-FTA/191*1	擬建 5 幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)	2019 年 10 月 25 日(覆核)	R1 及 R2
2	A/NE-FTA/222*1	擬建 3 幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)	2023 年 7 月 21 日(覆核)	R1 及 R2

備註

*1： 編號 A/NE-FTA/191 及 A/NE-FTA/222 的申請涉及同一申請地點。

拒絕理由

R1 擬議發展不符合虎地坳及沙嶺區內「農業」地帶的規劃意向，有關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，亦是要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。目前的申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。

R2 華山村的「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現有鄉村羣附近，會較為合適。

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/278 號附錄 IV

在虎地坳及沙嶺區內申請地點附近
位於「農業」地帶內／橫跨「農業」地帶的地方
根據第 16 條提出的擬建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)同類申請

獲批准的申請

	申請編號	用途／發展	考慮日期
1	A/NE-FTA/90[*1]	擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)	2009 年 1 月 23 日
2	A/NE-FTA/95	擬建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)	2009 年 8 月 21 日
3	A/NE-FTA/128[*2]	擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)	2014 年 1 月 17 日
4	A/NE-FTA/129[*3]	擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)	2014 年 1 月 17 日
5	A/NE-FTA/130[*4]	擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)	2014 年 1 月 17 日
6	A/NE-FTA/132[*5]	擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)	2014 年 2 月 7 日
7	A/NE-FTA/138[*6]	擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)	2014 年 4 月 4 日
8	A/NE-FTA/147[*7]	擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)	2014 年 9 月 26 日
9	A/NE-FTA/164[*1]	擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)	2016 年 11 月 11 日
10	A/NE-FTA/216[*2]	擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)	2022 年 7 月 29 日
11	A/NE-FTA/217[*3]	擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)	2022 年 7 月 29 日
12	A/NE-FTA/218[*4]	擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)	2022 年 7 月 29 日
13	A/NE-FTA/219[*5]	擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)	2022 年 7 月 29 日
14	A/NE-FTA/228[*7]	擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)	2023 年 9 月 11 日
15	A/NE-FTA/230[*6]	擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)	2023 年 9 月 11 日

備註

*1： 編號 A/NE-FTA/90 及 A/NE-FTA/164 的申請涉及同一申請地點。

*2： 編號 A/NE-FTA/128 及 A/NE-FTA/216 的申請涉及同一申請地點。

*3： 編號 A/NE-FTA/129 及 A/NE-FTA/217 的申請涉及同一申請地點。

*4： 編號 A/NE-FTA/130 及 A/NE-FTA/218 的申請涉及同一申請地點。

*5： 編號 A/NE-FTA/132 及 A/NE-FTA/219 的申請涉及同一申請地點。

*6： 編號 A/NE-FTA/138 及 A/NE-FTA/230 的申請涉及同一申請地點。

*7： 編號 A/NE-FTA/147 及 A/NE-FTA/228 的申請涉及同一申請地點。

被拒絕的申請

	申請編號	用途／發展	考慮日期	拒絕理由
1	A/NE-FTA/188	擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)	2019 年 1 月 18 日	R1 及 R2
2	A/NE-FTA/204	擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)	2021 年 7 月 23 日	R1 及 R2

拒絕理由

R1 擬議發展不符合虎地坳及沙嶺區內「農業」地帶的規劃意向，有關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，亦是要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。目前的申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。

R2 上水華山的「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現有鄉村羣附近，會較為合適。

政府部門的一般意見

1. 土地行政

地政總署北區地政專員的意見：

- 申請地點坐落在上水華山的「鄉村範圍」內；
- 申請人自稱是華山村的原居村民。不過，他們是否符合資格獲批建小型屋宇，仍有待確定；
- 申請地點不屬於任何修訂租約／建屋牌照的涵蓋範圍；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

運輸署署長的意見：

- 從交通工程的角度而言，該署不反對這宗申請；
- 這宗申請僅涉及在申請地點興建三幢小型屋宇，從交通的角度可予容忍；
- 雖然擬議發展不會令交通量大增，但若批准在「鄉村式發展」地帶外進行這類發展，會為日後的同類申請立下不良先例，而對交通造成的累積負面影響需在日後按個別情況檢討；以及
- 她的指引性質的意見載於**附錄 VI**。

路政署總工程師／新界東的意見：

- 從公路維修保養的角度而言，該署對這宗申請沒有意見；以及

- 他的指引性質的意見載於**附錄 VI**。

3. <u>環境</u>

環境保護署署長的意見：

- 由於擬議發展規模細小，這宗申請不大可能會造成嚴重污染；以及

- 他的指引性質的意見載於**附錄 VI**。

4. <u>排水</u>

渠務署總工程師／新界北的意見：

- 從公共排水的角度而言，該署不反對這宗申請；

- 申請地點所處地區並無公共污水排放系統可供接駁。申請人須就擬議發展的污水處理／排放設施徵詢環保署署長的意見；以及

- 她的指引性質的意見載於**附錄 VI**。

5. <u>消防安全</u>

消防處處長的意見：

- 現階段原則上不反對這宗申請，但擬建小型屋宇不得侵佔任何現有的緊急車輛通道或根據地政總署記錄申請的已計劃興建的緊急車輛通道；以及

- 他的指引性質的意見載於**附錄 VI**。

6. 農業及自然保育

漁農自然護理署署長的意見：

- 從農業的角度而言，該署不支持這宗申請，因為申請地點具有復耕潛力。申請地點附近有一些農業活動，亦有道路和水源等農業基礎設施。申請地點可用作從事農業活動，例如露地栽種、闢設溫室及植物苗圃等；

- 鑑於申請人會利用現有的行人路，從自然保育的角度而言，並沒有負面意見；以及

- 他的指引性質的意見載於**附錄 VI**。

7. 景觀

規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見：

- 從景觀規劃的角度而言，該署對這宗申請沒有負面意見；

- 根據二零二五年拍攝的航攝照片，申請地點所處地區具有鄉郊內陸平原景觀特色，有貨倉、臨時構築物、村屋、植被範圍及樹羣(**圖 A-3a** 及 **A-3b**)。擬議發展與周邊環境並非完全不協調；

- 根據二零二六年五月十五日拍攝的實地照片，申請地點已圍封，大致上已平整，並無任何樹木。根據實地視察所見，申請地點內有一個臨時構築物和一些耕種區。正如申請表所述，這宗申請並不涉及砍伐樹木。預計這宗申請不會對景觀造成嚴重負面影響；以及

- 她的指引性質的意見載於**附錄 VI**。

8. 小型屋宇用地的供求

根據地政總署北區地政專員的記錄，上水華山尚未處理的小型屋宇申請共有 36 宗，而預計未來十年的小型屋宇需求量為 430 幢。規劃署最新的估算顯示，上水華山的「鄉村式發展」

地帶內可用作發展小型屋宇的土地面積約為 2.62 公頃(相等於約 104 幅小型屋宇用地)。上水華山的「鄉村式發展」地帶內並無足夠土地應付日後的小型屋宇需求(即約 11.7 公頃土地，相等於 466 幅小型屋宇用地)。

9. <u>其他部門</u>

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；
(b) 民政事務總署北區民政事務專員；以及
(c) 土木工程拓展署北拓展處處長。

建議的指引性質的條款

(a) 留意運輸署署長的意見，由文錦渡路通往申請地點的區內鄉村通道並非由運輸署管理；

(b) 留意路政署總工程師／新界東的意見：

(i) 擬議通道安排應由運輸署給予意見；

(ii) 路政署並不／不會負責維修保養任何連接申請地點與附近的公共道路的通道；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；

(c) 留意環境保護署署長的意見，化糞池及滲水系統是可以接受的污水收集、處理和排放方法，但其設計和建造必須遵照《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」的要求，以及必須由認可人士核證；

(d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見：

(i) 申請地點所處地區並沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放設施，徵詢環保署署長的意見；

(ii) 申請人須提供足夠的雨水收集和排放設施，以應付申請地點的地面徑流或從鄰近地方流到申請地點的地面徑流；

(iii) 在擬議發展項目下所有即將落成的雨水排放設施，不論是在私人地段或政府土地範圍內，都必須只能由申請人及擬議發展項目其後的擁有人自行負責維修保養；

(iv) 申請地點南面現時有一條明渠，水流可經此進入現有河道梧桐河。擬在該水道附近進行的所有工程在施工期間及竣工後均不得對排水造成任何負面影響；以及

(v) 申請人須留意在設計及建造時須盡量減低對現有河道的環境可能造成的負面影響，並應就擬議發展可能對環境及／或生態造成的影響徵詢環保署署長及漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)的意見；

(e) 留意漁護署署長的意見，申請人須採取良好的地盤施工方法，以避免對附近樹木造成不良影響；

(f) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守由地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到經地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；

(g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即使這宗申請獲批准，並不表示修剪、移植及砍伐等樹木工程亦獲批准。申請人在展開任何擬議樹木工程前，須先就有關工程取得相關部門的許可；以及

(h) 留意有關的規劃許可只批給申請所涉的發展項目。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，取得城市規劃委員會的規劃許可。

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年06月01日星期一 0:38
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: A/NE-FTA/278 DD 52 Wa Shan New Town

類別: Internet Email

Dear TPB Members,

222 rejected on review 21 July 2023.

There can be no significant change in circumstances in such a short period.

Mary Mulvihill

From: [redacted]
To: tpbpd <tpbpd@pland.gov.hk>
Date: Tuesday, 28 February 2023 2:09 AM HKT
Subject: A/NE-FTA/222 DD 52 Wa Shan New Town

A/NE-FTA/222

Lots 208 S.A, 208 S.B and 208 S.C in D.D. 52, Sheung Shui Wa Shan, Sheung Shui

Site area: About 410.9sq.m

Zoning: "Agriculture"

Applied development : 3 NET Houses

Dear TPB Members,

Application 191 for 5 houses was rejected on review 25 Oct 2019.

There is no way that circumstances would have changed in a short time frame.

Members must again reject the application.

Mary Mulvihill

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy

---

From: [redacted]
To: tpbpd <tpbpd@pland.gov.hk>
Date: Monday, 19 August 2019 2:24 AM CST
Subject: Re: A/NE-FTA/191 DD 52 Wa Shan New Town

Dear TPB Members,

Plan D: land available within the "V" zone was insufficient to fully meet the future Small House demand, **land was still available within the "V" zone and capable to meet the outstanding Small House applications.** It was considered more appropriate to concentrate the proposed Small House developments within the "V" zone for more orderly development pattern, efficient use of land and provision of infrastructure and services.

Application clearly has no merit.

Mary Mulvihill

From: [redacted]
To: "tpbpd" <tpbpd@pland.gov.hk>
Sent: Tuesday, May 28, 2019 2:50:02 AM
Subject: A/NE-FTA/191 DD 52 Wa Shan New Town

A/NE-FTA/191

Lots 208 S.A to S.E & RP in D.D. 52, Sheung Shui Wa Shan, Sheung Shui

Site area : About 659m²

Zoning : "Agriculture"

Applied Development : 5 NET Houses

Dear TPB Members,

These appear to be the same 5 houses under withdrawn application 175-179 IN 2017.

The sites are outside the VTD and zoned Agriculture.

With ref to a more recent application 188 that was rejected

DAFC did not support the application. Regarding the Interim Criteria for Consideration of Application for NTEH/Small House in New Territories, land was still available within the "V" zone of Man Shan Village to meet the outstanding Small House applications. It was more appropriate

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy

to concentrate Small House developments within the "V" zone for more orderly development pattern, efficient use of land and provision of infrastructures and services.

This application appears to have no merit.

Mary Mulvihill

From: "tpbpd" <tpbpd@pland.gov.hk>
To: [redacted]
Cc: "stndpo" <stndpo@pland.gov.hk>
Sent: Friday, December 21, 2018 3:04:14 PM
Subject: RE: A/NE-FTA/175/6/7/8/9 Wa Shan New Town

Dear Mary,

Your email dated 20.12.2018 to the Town Planning Board Secretariat refers.

Please be informed that S.16 Application No. A/NE-FTA/175, A/NE-FTA/176, A/NE-FTA/177, A/NE-FTA/178 and A/NE-FTA/179 were withdrawn by the applicants on 1.9.2017. As such, there was no meeting minutes for the above planning applications. The status of these applications can be inspected at "Statutory Planning Portal 2" on TPB's website.

(Christina TSE)

Town Planning Board Secretariat

From: [redacted]
Sent: Thursday, December 20, 2018 3:04 AM
To: tpbpd
Subject: Re: A/NE-FTA/175/6/7/8/9 Wa Shan New Town

Dear Secretariat,

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy

I cannot find the meeting minutes for these applications. Please note that I have tried both Google and OZP site.

Regards

Mary

From: [redacted]
To: "tpbpd" <tpbpd@pland.gov.hk>
Sent: Friday, August 11, 2017 2:06:58 AM
Subject: A/NE-FTA/175/6/7/8/9 Wa Shan New Town

A/NE-FTA/175/6/7/8/9
Lots in D.D. 52, Sheung Shui Wa Shan, Sheung Shui
Zoning "Agriculture"
Applied Development : 5 NET Houses

Dear TPB Members,

The 5 applications will be considered together as they are adjacent and well into the AG zoning.

So many applications for the same area raise the suspicion that this is another example of the exploitation of 'ding' rights.

• It is a duty of the Town Planning Board to ensure it is not aiding and abetting unlawful schemes. It must first make sure that it has full knowledge of the background of the applications by verifying that the Lands Department undertook extensive investigations, including by soliciting the help from other agencies including the Immigration Department, Police and ICAC directly by the Board or by making sure the Lands Department has done so, including but not limited to the following information:

1. Were the captioned applications to the Town Planning Board fully coordinated and submitted as a whole by the same agent?
2. Who owns and has owned the land, and for what values was the land exchanged?
3. Which companies have been involved in the transactions and financing, where were they located and who are/were the directors?
4. Do the applicants ordinarily reside in Hong Kong according to entry and exit information from the Immigration Department?
5. And so forth.

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy

• Having considered the above information, the Board should ensure it is fully satisfied that it would be unreasonable to suspect that the applications are misrepresentations to Government and the Board, and that the small house applicants are indeed applying for permission to build for themselves. If it can't be fully satisfied it should ask for further information and clarifications, or reject the captioned applications.

Applications are not in line with the intention of the "Agriculture" zone which is to retain and safeguard good agricultural land for agricultural purposes. This zone is also intended to retain fallow arable land with good potential for rehabilitation. No strong planning justification has been given in the submission for a departure from the planning intention.

- the applications do not comply with the Interim Criteria for Consideration of Application for New Territories Exempted House/Small House in New Territories in that the proposed development would cause adverse landscape impact on the surrounding area;

- approval of the applications would set an undesirable precedent for similar applications in the area. The cumulative effect of approving such applications would result in adverse impacts on the natural environment, infrastructure capacities and landscape character of the area.

- as announced in the 2016 Policy Address, the Government would implement the New Agriculture Policy to facilitate the sustainable agricultural development in Hong Kong. Supportive measures would be implemented to enhance the competiveness of local farms by facilitating enhancement in productivity and business viability.

The development of so many houses with septic tanks is contrary to the recommendation of the Audit Commission on 28 October 2016.

These applications are certainly not compatible with stated government policy.

Moreover during 23 June 2017 meeting PD revealed that "land was still available within the "V" zone to meet the outstanding Small House applications' of this village.

TPB must reject these applications.

Mary Mulvihill

□Urgent □Return receipt □Expand Group □Restricted □Prevent Copy □Confidential 2

tpbpd/PLAND

寄件者: [redacted]
寄件日期: 2026年06月05日星期五 17:03
收件者: tpbpd/PLAND
主旨: KFBG's comments on one planning application
附件: 260605 s16 FTA 278.pdf

類別: Internet Email

Dear Sir/ Madam,

Attached please see our comments regarding one application. There is one pdf file attached to this email. If you cannot see/ download/ open this file, please notify us through email.

Also, please do not disclose our email address.

Thank You and Best Regards,

Ecological Advisory Programme
Kadoorie Farm and Botanic Garden

Email Disclaimer:
The information contained in this e-mail (including any attachments) is confidential and is intended solely for the addressee. If you are not the intended recipient, please notify the sender immediately and delete this e-mail from your system. Any unauthorised use, disclosure, copying, printing, forwarding or dissemination of any part of this information is prohibited. KFBG does not accept responsibility and shall not be liable for the content of any e-mail transmitted by its staff for any reason other than bona fide official purposes. There is no warranty that this e-mail is error or virus free. You should not rely on any information that is not transmitted via secure technology.

K F B G
Kadoorie Farm & Botanic Garden
嘉道理農場暨植物園

嘉道理農場暨植物園公司
Kadoorie Farm & Botanic Garden Corporation

The Secretary,
Town Planning Board,
15/F, North Point Government Offices,
333, Java Road, North Point,
Hong Kong.
(Email: tpbpd@pland.gov.hk)

5th June, 2026. **By email only**

Dear Sir/ Madam,

Proposed Three Houses (New Territories Exempted Houses - Small Houses)
(A/NE-FTA/278)

1. We refer to the captioned.

2. There are some rejected applications for Small Houses covering the current application site and the reasons for rejection of the latest one are reproduced below (A/NE-FTA/222; Proposed Three Houses (New Territories Exempted Houses - Small Houses); planning permission review).

> *(a) the proposed developments are not in line with the planning intention of the "Agriculture" zone, which is primarily to retain and safeguard good quality agricultural land/farm/fish ponds for agricultural purposes, and to retain fallow arable land with good potential for rehabilitation for cultivation and other agricultural purposes. There is no strong planning justification in the submission for a departure from the planning intention; and*
>
> *(b) land is still available within the "Village Type Development" zone of Wa Shan Village which is primarily intended for Small House development. It is considered more appropriate to concentrate the proposed Small House development close to the existing village cluster for more orderly development pattern, efficient use of land and provision of infrastructures and services.*

3. We urge the Board to reject this application as it is unlikely to be in line with the

[redacted]

planning intention of the Agriculture zone.

4. Thank you for your attention.

Ecological Advisory Programme
Kadoorie Farm and Botanic Garden

[redacted]

3

致城市規劃委員會秘書：
專人送遞或郵遞:香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓
傳真 : 2877 0245 或 2522 8426
電郵: tpbpd@pland.gov.hk

To : Secretary, Town Planning Board
By hand or post : 15/F, North Point Government Offices, 333 Java Road, North Point, Hong Kong
By Fax : 2877 0245 or 2522 8426
By e-mail : tpbpd@pland.gov.hk

有關的規劃申請編號 The application no. to which the comment relates
A/NE-FTA/278

意見詳情 (如有需要，請另頁說明)
Details of the Comment (use separate sheet if necessary)

「提意見人」姓名/名稱 Name of person/company making this comment 陳志強議員

簽署 Signature _____ 日期 Date 2026.5.18

Layout Plan

Lots 208 S.A, 208 S.B, 208 S.C in D.D. 52



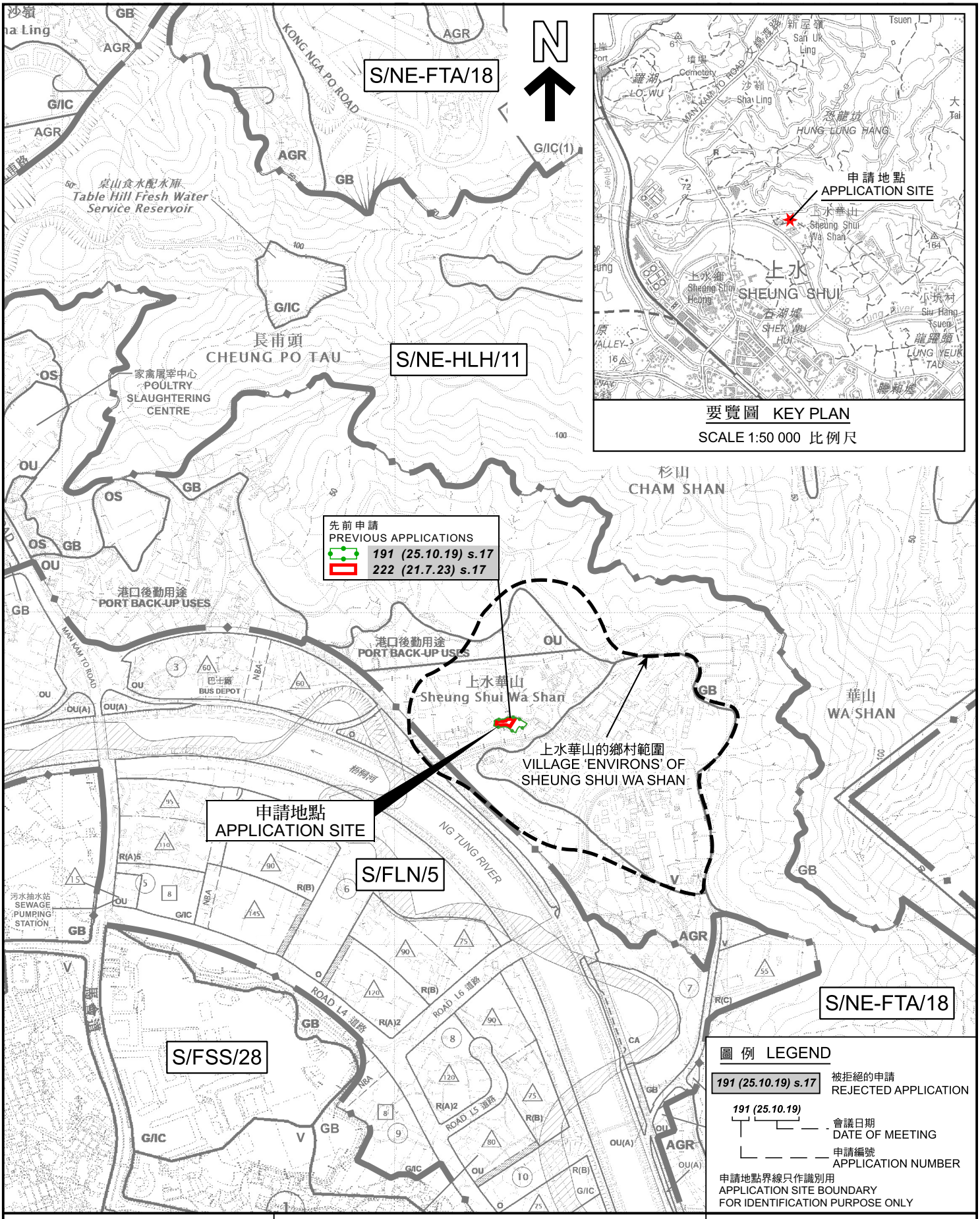
Total Area: 410.9 sq.m² (about)

Legend

- Small House
- Balcony
- Septic Tank

參考編號 REFERENCE No.	A/NE-FTA/278	繪圖 DRAWING	A-1

(來源：申請人於2026年5月6日呈交的規劃申請表內的繪圖)
(SOURCE: DRAWING IN THE APPLICANT'S SUBMITTED APPLICATION FORM ON 6.5.2026)



本摘要圖於2026年6月17日擬備，所根據的資料為：
於2024年4月9日核准的分區計劃大綱圖編號S/NE-FTA/18、
於2026年5月22日展示的分區計劃大綱圖編號S/FLN/5、
於2024年4月9日核准的分區計劃大綱圖編號S/FSS/28及
於2017年12月5日核准的分區計劃大綱圖編號S/NE-HLH/11
EXTRACT PLAN PREPARED ON 17.6.2026
BASED ON OUTLINE ZONING PLANS No.
S/NE-FTA/18 APPROVED ON 9.4.2024,
S/FLN/5 EXHIBITED ON 22.5.2026,
S/FSS/28 APPROVED ON 9.4.2024 AND
S/NE-HLH/11 APPROVED ON 5.12.2017

位置圖 LOCATION PLAN

擬議3幢屋宇
（新界豁免管制屋宇–小型屋宇）
上水華山丈量約份第52約多個地段
PROPOSED THREE HOUSES
(NEW TERRITORIES EXEMPTED HOUSES - SMALL HOUSES)
VARIOUS LOTS IN D.D. 52, SHEUNG SHUI WA SHAN

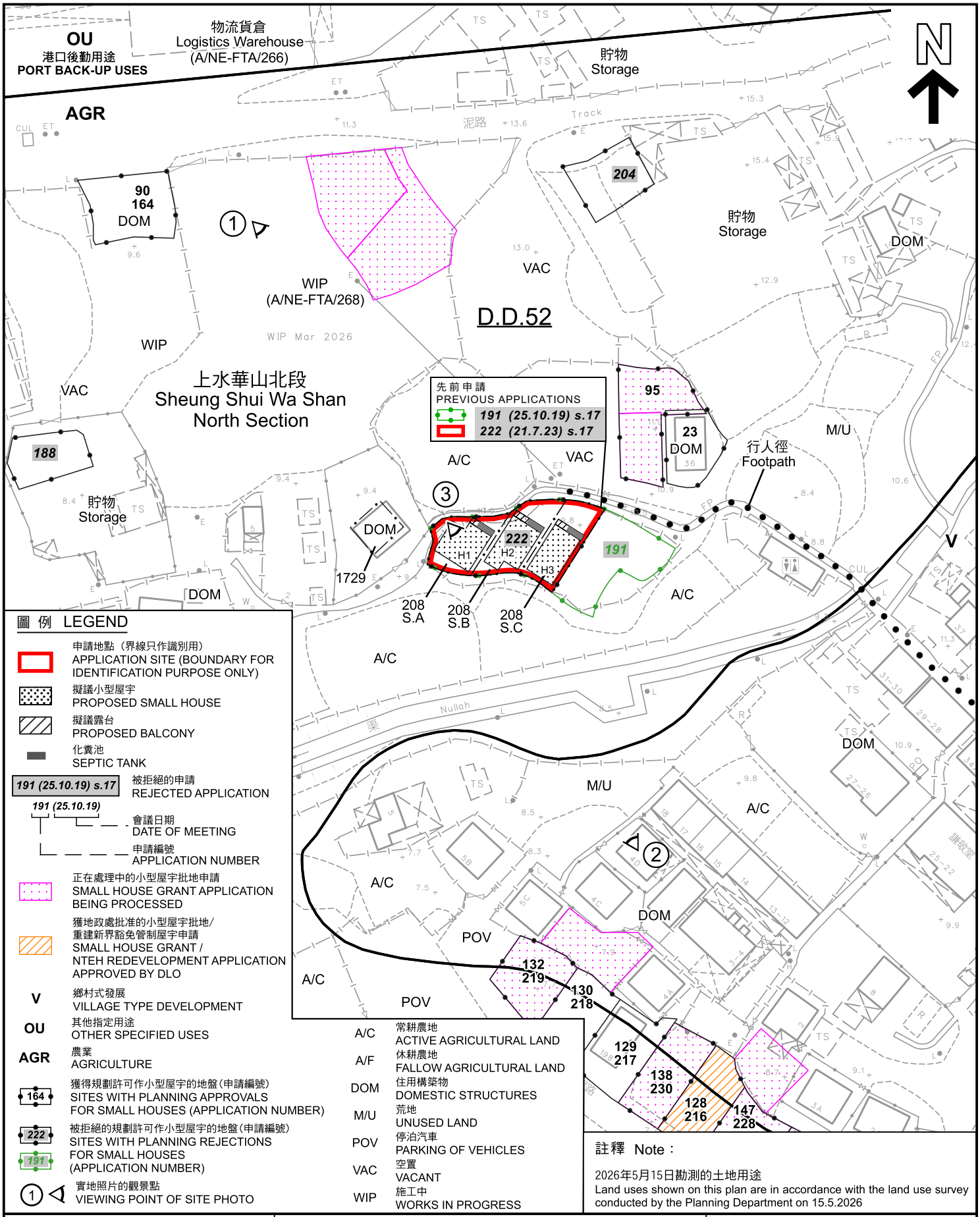
SCALE 1 : 7 500 比例尺

米 METRES 100 0 100 200 300 米 METRES

規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
A/NE-FTA/278

圖 PLAN
A-1



圖例 LEGEND

- 申請地點（界線只作識別用） APPLICATION SITE (BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY)
- 擬議小型屋宇 PROPOSED SMALL HOUSE
- 擬議露台 PROPOSED BALCONY
- 化糞池 SEPTIC TANK
- 191 (25.10.19) s.17 被拒絕的申請 REJECTED APPLICATION
- 191 (25.10.19) 會議日期 DATE OF MEETING
- 申請編號 APPLICATION NUMBER
- 正在處理中的小型屋宇批地申請 SMALL HOUSE GRANT APPLICATION BEING PROCESSED
- 獲地政處批准的小型屋宇批地/重建新界豁免管制屋宇申請 SMALL HOUSE GRANT / NTEH REDEVELOPMENT APPLICATION APPROVED BY DLO
- V 鄉村式發展 VILLAGE TYPE DEVELOPMENT
- OU 其他指定用途 OTHER SPECIFIED USES
- AGR 農業 AGRICULTURE
- 164 獲得規劃許可作小型屋宇的地盤(申請編號) SITES WITH PLANNING APPROVALS FOR SMALL HOUSES (APPLICATION NUMBER)
- 222 被拒絕的規劃許可作小型屋宇的地盤(申請編號) SITES WITH PLANNING REJECTIONS FOR SMALL HOUSES (APPLICATION NUMBER)
- 191 (APPLICATION NUMBER)
- ① 實地照片的觀景點 VIEWING POINT OF SITE PHOTO

A/C	常耕農地 ACTIVE AGRICULTURAL LAND
A/F	休耕農地 FALLOW AGRICULTURAL LAND
DOM	住用構築物 DOMESTIC STRUCTURES
M/U	荒地 UNUSED LAND
POV	停泊汽車 PARKING OF VEHICLES
VAC	空置 VACANT
WIP	施工中 WORKS IN PROGRESS

註釋 Note：

2026年5月15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 15.5.2026

本摘要圖於2026年6月18日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
3-SW-2A
EXTRACT PLAN PREPARED ON 18.6.2026
BASED ON SURVEY SHEET No.
3-SW-2A

平面圖 SITE PLAN

擬議3幢屋宇
（新界豁免管制屋宇-小型屋宇）
上水華山丈量約份第52約多個地段
PROPOSED THREE HOUSES
(NEW TERRITORIES EXEMPTED HOUSES - SMALL HOUSES)
VARIOUS LOTS IN D.D. 52, SHEUNG SHUI WA SHAN

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/NE-FTA/278

圖 PLAN
A-2a

N

S/NE-HLH/11

S/NE-FTA/18

上水華山的鄉村範圍
VILLAGE 'ENVIRONS' OF
SHEUNG SHUI WA SHAN

OU
港口後勤用途
PORT BACK-UP USES

GB

AGR

上水華山北段
Sheung Shui Wa Shan
North Section

上水華山中段
Sheung Shui Wa Shan
Middle Section

梧桐河

NG TUNG RIVER

S/FLN/5

上水華山南段
Sheung Shui Wa Shan
South Section

V

GB

AGR

圖例 LEGEND

- 申請地點（界線只作識別用）
  APPLICATION SITE (BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY)
- 正在處理中的小型屋宇批地申請
  SMALL HOUSE GRANT APPLICATION BEING PROCESSED
- 獲地政處批准的小型屋宇批地/重建新界豁免管制屋宇申請
  SMALL HOUSE GRANT / NTEH REDEVELOPMENT APPLICATION APPROVED BY DLO
- 可用於發展小型屋宇的土地（根據規劃署的估計）
  LAND AVAILABLE FOR SMALL HOUSE DEVELOPMENT (BASED ON PLAND'S ESTIMATE)
- 樹群/斜坡
  TREE / SLOPE

本摘要圖於2026年6月16日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
3-NW-21D、22C、3-SW-1B及2A
EXTRACT PLAN PREPARED ON 16.6.2026
BASED ON SURVEY SHEETS No.
3-NW-21D, 22C, 3-SW-1B & 2A

在「鄉村式發展」地帶內預計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3幢屋宇（新界豁免管制屋宇-小型屋宇）
上水華山丈量約份第52約多個地段
PROPOSED THREE HOUSES (NEW TERRITORIES EXEMPTED HOUSES - SMALL HOUSES)
VARIOUS LOTS IN D.D. 52, SHEUNG SHUI WA SHAN

SCALE 1 : 2 000 比例尺

米 METRES 50 0 50 100 150 米 METRES

規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
A/NE-FTA/278

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2026年6月18日擬備，
所根據的資料為地政總署
於2024年11月1日拍得的航攝照片
編號E238991C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 18.6.2026
BASED ON AERIAL PHOTO No. E238991C
TAKEN ON 1.11.2024 BY
LANDS DEPARTMENT

航攝照片 AERIAL PHOTO

擬議3幢屋宇
（新界豁免管制屋宇–小型屋宇）
上水華山丈量約份第52約多個地段
PROPOSED THREE HOUSES
(NEW TERRITORIES EXEMPTED HOUSES - SMALL HOUSES)
VARIOUS LOTS IN D.D. 52, SHEUNG SHUI WA SHAN

規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
A/NE-FTA/278

圖 PLAN
A-3a



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2026年6月18日擬備，
所根據的資料為攝於2026年5月15日
的無人駕駛航拍照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 18.6.2026
BASED ON UNMANNED AERIAL VEHICLE
(UAV) PHOTO TAKEN ON 15.5.2026

無人機照片
UNMANNED AERIAL VEHICLE PHOTO

擬議3幢屋宇
（新界豁免管制屋宇–小型屋宇）
上水華山丈量約份第52約多個地段
PROPOSED THREE HOUSES
(NEW TERRITORIES EXEMPTED HOUSES - SMALL HOUSES)
VARIOUS LOTS IN D.D. 52, SHEUNG SHUI WA SHAN

規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
A/NE-FTA/278

圖 PLAN
A-3b





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

本摘要圖於2026年6月16日擬備，
所根據的資料為攝於2026年5月15日
的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 16.6.2026
BASED ON SITE PHOTOS
TAKEN ON 15.5.2026

實地照片 SITE PHOTO

擬議3幢屋宇
（新界豁免管制屋宇-小型屋宇）
上水華山丈量約份第52約多個地段
PROPOSED THREE HOUSES
(NEW TERRITORIES EXEMPTED HOUSES - SMALL HOUSES)
VARIOUS LOTS IN D.D. 52, SHEUNG SHUI WA SHAN

規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
A/NE-FTA/278

圖 PLAN
A-4a



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

本摘要圖於2026年6月8日擬備，
所根據的資料為攝於2026年5月15日
的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 8.6.2026
BASED ON SITE PHOTO
TAKEN ON 15.5.2026

實地照片 SITE PHOTO

擬議3幢屋宇
（新界豁免管制屋宇–小型屋宇）
上水華山丈量約份第52約多個地段
PROPOSED THREE HOUSES
(NEW TERRITORIES EXEMPTED HOUSES - SMALL HOUSES)
VARIOUS LOTS IN D.D. 52, SHEUNG SHUI WA SHAN

規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
A/NE-FTA/278

圖 PLAN
A-4b