>601995

覆核申請理由陳述書

致：城市規劃委員會

事由：就申請編號 A/NE-FTA/278 提出覆核及陳述理由

本人現就貴會於 2026 年 7 月 10 日发出的電郵通知，拒絕本人申請編號 A/NE-FTA/278 之決定提出覆核。本人就申請新界豁免管制屋宇-小型屋宇，具體理由如下：

一、 土地位於華山村村界內，具備建屋資格

1. 村界界定明確：

本人擬建屋宇之私人地段位於上水華山村的村界範圍之內。根據新界小型屋宇建屋慣例，在尚未劃定鄉村式發展用地之前，以「村界」作為識別是否具備申請小型屋宇資格之依據，乃政府既定之處理原則。該地段既在村界內，即屬適合作興建新界豁免管制屋宇之土地。

2. 祖業傳承：

該地段為本人祖傳物業，本人長期擁有該地段權益，申請將其發展為小型屋宇以作自住之用，合乎新界原居民建屋之傳統與習慣。

二、 鄰近環境現狀已呈住宅化，無復耕跡象

1.周邊住宅密集：

本人土地周邊 100 米範圍內，現況已非農業用途。經實地查勘，該範圍內已有超過 20 座住宅及已獲批准興建新界豁免管制屋宇-小型屋宇超過十座還沒有興建的，及多個臨時貨倉（大小型均有）。

2. 無實際復耕活動

與上述密集的建築相比，該地段週邊目前並無任何村民進行實質的「復耕」活動。這顯示該地帶之主要功能已轉向居住及倉儲用途，繼續保持農地狀態對村內整體發展而言已非主要特徵。

三、 存在同等情況之批准先例（Consistency）

本人留意到，貴會自 2008 年起至 2023 年間，一直基於同樣的「村界」條件，批准了位於華山村的多項新界豁免管制屋宇-小型屋宇申請。這些獲批申請之土地同樣並非位於正式的「鄉村式發展」用地範圍內，僅以村界為準。
為證明貴會對華山村村界內土地的一貫審批原則，本人列出以下已獲批准之申請記錄，涵蓋近十五年來共20 宗成功案例。所有申請均與本人情況相同（即在村界內、非鄉村式發展用地），證明本人之申請理應獲批：

1. 早期批准先例 (2008 - 2017)：

申請編號	批准日期
A/NE-FTA/85	04/07/2008
A/NE-FTA/89	10/10/2008
A/NE-FTA/90	23/01/2009
A/NE-FTA/95	21/08/2013
A/NE-FTA/140	25/04/2014
A/NE-FTA/141	25/04/2014
A/NE-FTA/161	30/09/2016
A/NE-FTA/169	23/06/2017
A/NE-FTA/170	23/06/2017
A/NE-FTA/171	23/06/2017
A/NE-FTA/172	23/06/2017

2. 近期批准先例 (2022 - 2023)：

申請編號	批准日期
A/NE-FTA/214	29/07/2022
A/NE-FTA/215	29/07/2022
A/NE-FTA/216	29/07/2022
A/NE-FTA/217	29/07/2022
A/NE-FTA/218	29/07/2022
A/NE-FTA/219	29/07/2022
A/NE-FTA/228	11/09/2023
A/NE-FTA/229	11/09/2023
A/NE-FTA/230	11/09/2023

上述共 20 座申請之情況與本人申請（A/NE-FTA/278）如出一轍，即：

1. 土地均在華山村村界內；

2. 土地均不在鄉村式發展範圍內；

3. 最終均獲貴會批准興建新界小型屋宇。

基於行政一致性及公平原則，本人之申請不應被拒絕。

鑑於本人土地位於華山村村界內，且周邊環境已呈現住宅化趨勢，更參考貴會近期對同村同條件土地之批准先例，本人相信申請編號 A/NE-FTA/278 理應獲批。

懇請 貴會重新審視本案，並批准本人之覆核申請，以興建新界豁免管制屋宇-小型屋宇。

此致

城市規劃委員會

申請人：廖錦海 廖智傑 廖智康

日期：2026 年 7 月 20 日




NG BYPASS (WESTERN SECTION)
上水華山中段
AGR
AGR
O
V
OS
RCP
TS
R
FP
219
218
217
230
216
228
229
215
214
140
141
161
172
171
170
169