TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 11078 號

城市規劃委員會考慮日期：2026 年 10 月 30 日

根據《城市規劃條例》第 17 條提出的
覆核規劃申請編號 A/NE-FTA/278

擬在劃為「農業」地帶的新界上水華山第 52 約地段
第 208 號 A 分段、第 208 號 B 分段及第 208 號 C 分段
興建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

城市規劃委員會文件第 11078 號
考慮日期：2026 年 10 月 30 日

根據《城市規劃條例》第 17 條提出的覆核規劃申請編號 A/NE-FTA/278

在劃為「農業」地帶的新界上水華山第 52 約地段第 208 號 A 分段、第 208 號 B 分段及第 208 號 C 分段興建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

1. 背景

1.1 二零二六年五月六日，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，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條申請規劃許可，以便在申請地點興建三幢小型屋宇。申請地點在《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-FTA/18》(下稱「分區計劃大綱圖」)上劃為「農業」地帶(**圖 R-1**)。

1.2 二零二六年六月二十六日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定拒絕有關申請，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。

1.3 隨文夾附下列文件，以供委員參考：

(a) 小組委員會文件第A/NE-FTA/278號 (**附件A**)
(b) 小組委員會二零二六年六月二十六日會議記錄摘錄 (**附件B**)
(c) 城規會秘書於二零二六年七月十日發出的信件 (**附件C**)

2. 覆核申請

二零二六年七月三十日，申請人根據條例第17(1)條，申請覆核小組委員會拒絕有關申請的決定，並提交了書面申述(**附件D**)。

3. 申請人提出的理據

申請人為支持這宗覆核申請而提出的理據，詳載於**附件D**的書面申述，撮錄如下：

(a) 申請地點完全坐落於上水華山的「鄉村範圍」內，而該範圍合資格用作小型屋宇發展；

(b) 其中一名申請人是申請地點的土地擁有人，打算興建小型屋宇由其家人自住。他是上水華山的原居村民，在現行政策下有權興建小型屋宇；

(c) 擬議發展與周邊環境(包括超過20幢小型屋宇或已獲批准的小型屋宇發展和臨時貨倉)互相協調。附近沒有農耕活動或復耕活動；以及

(d) 二零零八年至二零二三年間，申請地點附近有20宗同類申請(編號A/NE-FTA/85、89、90、95、140、141、161、169至172、214至219和228至230)[1]獲批准作小型屋宇發展，所涉地點亦坐落於「鄉村範圍」內，但位於「鄉村式發展」地

[1] 這些申請當中，有八宗申請(編號/NE-FTA/90、95、216至219、228及230)(**圖R-2a**)十分鄰近申請地點，詳情載於下文第4.9及4.10段，而其餘12宗申請(編號A/NE-FTA/85、89、140、141、161、169至172、214、215及229)則遠離申請地點(**圖R-2b**)。

帶之外。批准這宗申請並不會為同類申請立下不良先例。

4. 第 16 條申請

申請地點和周邊地區(**圖 R-1** 至 **R-4b**)

4.1 小組委員會在考慮第 16 條申請時，申請地點和周邊地區的情況載述於**附件 A** 第 7.1 及 7.2 段。申請地點和周邊地區的情況至今沒有重大改變。

4.2 申請地點：

(a) 部分地方已圍封，大部分土地已平整，內有一些臨時構築物及耕種區；以及

(b) 可經由一條行人徑前往，沒有直達的車輛通道。

4.3 申請地點周邊地區饒具鄉郊特色，有零散住用構築物／村屋、常耕／休耕農地、空地及樹羣，夾雜貯物場及貨倉。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，及有效的規劃許可申請編號 A/NE-FTA/277 的擬議貨倉的用地，現正進行有關建造工程。東北面行人徑對面和西面緊鄰分別有一幢小型屋宇(已獲批准申請編號 A/NE-FTA/23[2])和另一幢現有小型屋宇[3]。東面較遠處是位於「鄉村式發展」地帶內的華山村鄉村群落。

---

[2] 申請編號A/NE-FTA/23在「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」)首次頒布前已於一九九八年獲批准。

[3] 申請地點以西位於第52約地段第1729號的有關小型屋宇，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。

規劃意向

4.4 如**附件 A** 第 8 段所述，有關「農業」地帶的規劃意向沒有改變。「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。

評審準則

4.5 「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**附件 A** 的**附錄 II**。

先前申請

4.6 申請地點(部分或全部範圍)涉及兩宗擬建小型屋宇的先前申請(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[4]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。

4.7 有關先前申請的詳情概述於**附件 A** 的**附錄 III**，所涉地點的位置在**圖 R-1** 及 **R-2a** 顯示。

同類申請

4.8 自「臨時準則」在二零零零年十一月二十四日首次頒布以來，截至小組委員會於二零二六年六月二十

[4] 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，城規會較着重由地政總署提供的尚未處理小型屋宇申請的數目。

六日考慮有關的第 16 條申請當日，申請地點附近有 17 宗涉及 10 個地點的同類申請，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[5]。同類申請的數目此後並無改變。

4.9 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。

4.10 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，以及地政總署仍在處理相關的小型屋宇批地申請，或相關的小型屋宇批地的處理程序已處於後期階段。

4.11 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，而且上水華山的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇。

4.12 有關同類申請的詳情撮錄於**附件 A** 的**附錄 IV**，所涉地點的位置在**圖 R-2a** 顯示。

---

[5] 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。

5. **相關政府部門的意見**

5.1 相關政府部門就有關第 16 條申請提出的意見載於**附件 A** 的第 9 段及**附錄 V**。他們具指引性質的意見(如有的話)，則載於**附件 A** 的**附錄 VI**，並重述於**附件 E**。

5.2 關於這宗覆核申請，城規會已進一步諮詢相關政府部門。他們維持先前對申請的意見，其中漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)的反對意見及地政總署北區地政專員的最新意見現扼要重述於下文第 5.2.1 及 5.2.2 段。

農業

5.2.1 漁護署署長的意見：

從農業的角度而言，他不支持這宗申請，因為申請地點具有復耕潛力。申請地點附近一帶有一些農業活動，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。

土地行政

5.2.2 地政總署北區地政專員的意見：

先前的意見仍然適用，除了上水華山尚未處理的小型屋宇申請應合共 28 宗(在考慮第 16 條申請時有 36 宗)，而預計未來十年的小型屋宇需求量為 430 幢(與考慮第 16 條申請時的數目相同)。

5.2.3 鑑於地政總署北區地政專員最新的意見，有關小型屋宇發展所需土地及可供使用土地的評估如下：

準則	是	否	備註
「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11.5公頃(相等於458幅小型屋宇用地)。上水華山尚未處理的小型屋宇申請有28宗[6]，預計未來十年的小型屋宇需求量為430幢[7]。
「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?	✓		可供使用的土地 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2.61公頃(相等於104幅小型屋宇用地)(**圖R-2b**)。

6. 在法定公布期內收到的公眾意見

6.1 城規會在二零二六年八月七日公布這宗覆核申請，以供公眾查閱。在法定公眾查閱期內，城規會就這宗覆核申請收到三份公眾意見書(**附件 F**)，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；上水華山的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇；申請地點涉及先前被拒絕的申請；擬議發展會對環境、排污及交通造成負面影響；以及批准這宗申請會為同類

[6] 在該28宗尚未處理的小型屋宇申請中，18宗位於「鄉村式發展」地帶內，10宗橫跨「鄉村式發展」地帶與其他地帶或位於「鄉村式發展」地帶外。該10宗申請中，有三宗已獲城規會批給有效的規劃許可。

[7] 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。

申請立下不良先例。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。

6.2 城規會在第 16 條申請階段收到三份公眾意見，有關意見載於**附件 A** 第 10 段。

7. 規劃考慮因素及評估

7.1 這宗申請旨在覆核小組委員會於二零二六年六月二十六日拒絕一宗第 16 條申請的決定。有關申請擬在分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的申請地點興建小型屋宇(**圖 R-1** 及 **R-2a**)，申請被拒絕的原因載述於上文第 1.2 段。自小組委員會考慮該宗第 16 條申請後，規劃情況並無重大改變。為支持這宗覆核申請，申請人提交了書面申述，所提出的理據載於上文第 3 段。經考慮書面申述後，有關這宗覆核申請的規劃考慮因素及評估詳載於下文。

「農業」地帶的規劃意向及土地用途協調

7.2 對於申請人聲稱，申請地點附近一帶並無農業或復耕活動，申請地點位於上水華山鄉村群落的西面，四周主要為零散村屋，常耕／休耕農地及空置土地，夾雜貯物場及貨倉(**圖 R-2a**、**R-3b** 及 **R-4a**)。儘管擬議發展與周邊地區並非完全不協調，但擬議發展不符合「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。就此，漁護署署長維持其先前的反對意見，即從農業角度而言，不支持目前這宗覆核申請，因為申請地點具有復耕潛力；附近一帶有一些農業活動；配備道路及水源等農業基礎設施；以及申請地點可用作從事農業活動，例如露天栽種、溫室及植物苗圃等。目前這份申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。城規會已進一步諮詢其他相關政府部門，而相關政府部門均維持先前對第 16 條申請的意見，並對這宗覆核申請沒有進一步意見。

臨時準則

7.3 為支持這宗覆核申請，申請人指申請地點完全坐落於上水華山的「鄉村範圍」內，而該範圍合資格用作小型屋宇發展。然而，根據條例規定，申請地點完全坐落於「農業」地帶內，在該地帶興建小型屋宇必須取得規劃許可。每宗小型屋宇發展的規劃申請都會按個別情況予以考慮，當中包括小型屋宇發展是否符合「臨時準則」。

7.4 因此，「臨時準則」(**附件 A** 的**附錄 II**)的評審準則(a)項適用於因應申請人的覆核理由而作出的規劃評估。雖然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(**圖 R-2a**)，但如「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇需求的土地普遍供不應求，或可獲從寬考慮。應注意的是，城規會自二零一五年八月起在考慮小型屋宇發展申請時正式採取較審慎的態度，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。就此，上水華山「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地(即約 2.61 公頃土地或相等於大約 104 幅小型屋宇用地)(**圖 R-2b**)，雖然不足以完全滿足未來的小型屋宇需求(即 458 幅小型屋宇用地)，但可應付地政總署處理當中的 28 宗尚未處理的小型屋宇申請(在考慮第 16 條申請時有 36 宗)。由於在「鄉村式發展」地帶內可用以應付尚未處理小型屋宇申請的土地並非普遍供不應求，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。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。申請地點涉及兩宗小型屋宇的先前申請(編號 A/NE-FTA/191 及 222)，該兩宗申請由同一申請人提交，分別於二零一九年及二零二三年被城規會經覆核後拒絕，此後規劃情況並無重大改變。因此，這宗申請未必可獲從寬考慮。

7.5 至於申請人指申請地點由其中一名申請人擁有，應注意的是，土地擁有權可作改變，因此並非重要的規劃考慮因素。

同類申請

7.6 就申請人指在申請地點附近已有同類的小型屋宇發展申請獲小組委員會批准，以及批准這宗申請不會為同類申請立下不良先例一事，應注意的是，每宗小型屋宇發展的規劃申請都會按個別情況予以考慮，當中包括小型屋宇發展是否符合「臨時準則」。在申請地點附近，有 17 宗同類的小型屋宇發展申請，該等申請地點完全／部分坐落於同一「農業」地帶內(**圖 R-2a**)。在 15 宗獲批准的申請中，有八宗在城規會於二零一五年八月採取較為審慎的態度前獲小組委員會批准；而另外七宗則在二零一六年至二零二三年間獲小組委員會主要基於從寬考慮而批准，詳情見上文第 4.10 段。其餘兩宗同類申請於二零一九年及二零二一年被小組委員會拒絕，詳情見上文第 4.11 段。

7.7 關於申請人在書面陳述中提及的另外 12 宗同類申請，所涉地點位於申請地點西面較遠處及南面，以及大致毗鄰上水華山村落(**圖 R-2b**)，其中四宗申請(編號 A/NE-FTA/85、89、140 及 141)在城規會於二零一五年八月採取較為審慎的態度前獲小組委員會批准；其餘八宗申請(編號 A/NE-FTA/161、169 至 172、214、215 及 229)則在二零一六年至二零二三年間獲小組委員會主要基於從寬考慮而批准，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，以及地政總署仍在處理相關的小型屋宇批地申請，或相關的小型屋宇批地的處理程序已處於後期階段。目前這宗申請的規劃情況與該些獲批准的申請並不相同。拒絕目前這宗申請符合小組委員會／城規會先前的決定。

公眾意見

7.8 至於上文第 6.1 段所述有關這宗覆核申請的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

8. 規劃署的意見

8.1 根據上文第 7 段所作的評估，並考慮到上文第 6.1 段所述的公眾意見，再加上自小組委員會考慮有關申請以來，規劃情況並無重大改變，規劃署維持先前的意見，不支持這宗覆核申請，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。

8.2 反之，倘城規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十月三十日止。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**附件 E**。

9. 請求作出決定

9.1 請城規會考慮這宗覆核小組委員會決定的申請，並決定是否接納申請。

9.2 倘城規會決定駁回這宗覆核申請，請委員建議應給予申請人什麼駁回理由。

9.3 反之，倘城規會決定批准這宗覆核申請，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。

10. 附件

附件 A	小組委員會文件第 A/NE-FTA/278 號
附件 B	小組委員會二零二六年六月二十六日會議記錄的摘錄
附件 C	城規會秘書於二零二六年七月十日發出的信件
附件 D	城規會於二零二六年七月三十日收到申請人申請覆核小組委員會的決定的信件
附件 E	建議的指引性質的條款
附件 F	公眾意見
圖 R-1	位置圖
圖 R-2a	平面圖
圖 R-2b	估計在「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地數量
圖 R-3a 及 R-3b	航攝照片
圖 R-4a 及 R-4b	實地照片

規劃署
二零二六年十月