

香港  
北角渣華道 333 號  
北角政府合署 15 樓  
城市規劃委員會

敬啟者：

**申請覆核（檔案編號：TPB/A/NE-KTS/534）**

本人為規劃申請編號 A/NE-KTS/534 之申請人廖景勇。就城市規劃委員會於 2024 年 5 月 10 日召開的鄉文及新市鎮規劃小組委員會會議再度否決本人擬議興建新界豁免管制屋宇（小型屋宇）的規劃申請，本人深感絕望，萬念俱灰。懇請 貴委員會覆核上述申請，體察憐憫，酌情處理是次申請。

本人為新界上水鄉廖氏原居民，可惜因為上水鄉內可被興建小型屋宇的土地大多已被發展，無奈之下才決定以多年積蓄向外置業。本人便於 2014 年經地產代理介紹下購入一幅位於上水坑頭村村界內的農地（即第 94 約地段第 496 號 F 分段），遂以本人未行使的權利向地政總署申請興建小型屋宇。於購買該土地前，本人曾多番確認 貴委員會於 2011 年 8 月批出過建屋申請才放心購買。可惜，本人於 2019 年 5 月首次向 貴委員會擬議建屋申請被拒。據 貴委員會其時會議的錄音檔案透露，相關地點當時正處理 54 宗小型屋宇申請，而規劃署估算村內鄉村式發展用地（下稱 V Zone 土地）可供應 176 宗小型屋宇申請，認為村內有足夠 V Zone 土地，應先發展 V Zone 才批出農地建屋申請。錄音檔案亦指出時任村代表估計坑頭村 10 年內的丁屋需求為 3200 宗，由此可見村內 V Zone 土地根本不足以應付 10 年內的丁屋申請需求。而且，貴委員會過去亦一直批准該村村界內農地的建屋申請，本人所置之土地亦被數十座已落成的小型屋宇圍繞，即使比本人所置土地更遠離 V Zone 界線的農地亦建有大量小型屋宇。規劃署突然更改指引不禁令人無所適從。本人只是一介莽夫，實在未有渠道得悉規劃署的內部指引。斥盡半生積蓄購入土地只為將來打算，可惜卻購入一幅毫無用處的土地，近年來受盡家人指責唾罵，可謂苦不堪言。

於是次規劃申請期間曾有規劃署職員聯絡本人所委托的測量公司，指需等待坑頭村內鄉村式發展用地全數用完才可批出農地的建屋申請，本人認為此講法實在過於理想主義，脫離現實。新界土地業權複雜分散，部分土地為過千人的祖堂持有，亦有部分為一人持有大遍土地，土地業權人亦有機會早已移居香港，難以聯繫。即使政府欲收回土地亦需經過大量程序，過程漫長，更何況本人只是一個無知草民，怎會有足夠財政能力再購置其他鄉村式發展用地作建屋用途。

另外，雖然該土地被規劃為農業地帶，但其周邊的農地均為已興建的小型屋宇，有大量居民定居。是次申請土地只有一千多尺左右，而且多年前已被水泥淹沒，難以用作農業用途。若強行在土地上放置盆栽種植，亦只有微乎其微的生產力，估計該土地一年的農業生產量亦不足以應付一個四人家庭兩個星期的消耗量，可謂廢時失事。由此可見其農業經營成本高而耕作效率卻甚低，似乎不乎合成本效益。相反地，如若貴署考慮批准是次建屋申請，不但可以將零碎的空置土地建成居所，更有助於統一村內整體整潔度，提升土地使用效率，用盡一片微小土地的發展潛力，而政府又無須投放任何資源，實在是一項利民紓困的美德。

最後，本人再度懇求貴委員會覆核上述申請，敬請貴委員會派遣職員實地視察，是次申請之土地四周均是已興建多年的小型屋宇，既沒有水源亦沒有充足陽光，用作農田耕種實在是焚琴煮鶴，徒勞無功；若能物盡其用改作建屋用途則合乎成本效益，一箭雙鵰，由衷希望貴委員會酌情批准有關申請。

如蒙惠允，不勝感激。如何之處，敬候示覆。

敬祝

鈞安



申請人 廖景勇

二零二四年五月二十九日