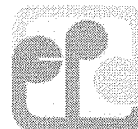


本署檔案
OUR REF:
來函檔案
YOUR REF:
電 話
TEL NO : 3509 8645
圖文傳真
FAX NO : 2136 3304

Environmental Protection Department
Headquarters
15/F & 16/F, East Wing,
Central Government Offices,
2 Tim Mei Avenue,
Tamar, Hong Kong.



環境保護署總部
香港添馬
添美道二號
政府總部東翼
十五及十六樓

香港中區立法會道 1 號
立法會綜合大樓
議會事務部 1
立法會秘書處
總議會秘書 (1) 6
鍾蕙玲女士

(經電郵及傳真：2978 7569)

鍾女士：

**《2013 年郊野公園(指定)(綜合)(修訂)令》小組委員會
因應 2013 年 10 月 29 日會議席上所作討論
而須採取的跟進行動一覽表**

我們應《2013 年郊野公園(指定)(綜合)(修訂)令》小組委員會 2013 年 10 月 29 日會議要求，就席上所討論的議題提供進一步資料。

建議納入郊野公園的三幅郊野公園“不包括的土地”

評估某幅土地是否適宜指定為郊野公園是有一套既定的原則及準則，其中包括評估該地點的保育價值、景觀及美觀價值，康樂發展潛力、面積、與現有郊野公園是否接近、土地類別及現有土地用途。若某幅土地與郊野公園的環境相配，不管這幅土地包含私人土地與否，我們都會評估這土地的用途及功能，以決定其是否適合指定為郊野公園。我們根據指定郊野公園的原則和準則作評估後，確定第一輪把三幅位處西灣、金山及圓墩三幅郊野公園“不包括的土地”納入郊野公園，可以加強保護有關土地。

西灣的郊野公園“不包括的土地”

西灣位於西貢半島東端，屬西貢東郊野公園的一個“不包括的土地”。西貢東郊野公園在一九七八年指定，佔地 4 477 公頃。在郊野公園成立之前，有小量居民在西灣的土地務農。連同在這些私人土地附近作為緩衝地帶的政府土地，該處約有 16.55 公頃的土地未納入西貢東郊野公園範圍內，當中 4.02 公頃為私人土地，佔“不包括的土地”的總面積約 24.29%，而其餘 75.71%為政府土地。“不包括的土地”內的私人土地主要是村屋及農地。這個“不包括的土地”分為南北兩部分，並完全被西貢東郊野公園包圍。

西灣以農地為主，並有零星村屋。該處天然資源豐富，景色宜人，包括一個沒有污染的天然海灘、“不包括的土地”山坡四周茂密的林地、兩條流經西貢東郊野公園及環抱“不包括的土地”的天然溪流，以及溪流下游一帶茂密的紅樹林，這些天然資源及景觀條件締造了西灣引人入勝的景致。在二零零六年一項由郊野公園之友會舉辦的活動中，西灣亦被公眾評為「香港十大勝景」的第一位。目前，遊客可透過徑道或乘船前往西灣，而深受市民歡迎的麥理浩徑也途經有關“不包括的土地”。西灣設有一些小店，為路過的遠足人士補給食物及飲品，是一眾郊野公園遊客的熱點，在前往西貢東郊野公園其他景點前，遊客都喜歡在此稍事休息，或欣賞西灣的風景。

雖然有關地點的生態價值不算特出，但其景觀及美觀價值卻很高，與外圍的西貢東郊野公園整體的自然美景互相輝映。此外，該處天然景色優美，具備很高潛力發展為遠足、露營及欣賞大自然等康樂活動地點。“不包括的土地”與西貢東郊野公園的景觀不可分割，把西灣指定為西貢東郊野公園的一部分亦有助改善該處的管理、提高其保育及景觀價值，以及提升該處的享用價值及宜人之處。

按照上文第 2 段的原則及準則評估西灣是否適合指定為郊野公園的詳細內容載於附件 A。

金山的郊野公園“不包括的土地”

金山的“不包括的土地”面積不足一公頃，位於金山郊野公園內金山山頂附近的高地。該幅土地中央鋪有混凝土，為遠足人

士及晨運人士提供了休憩、聚集和進行各類戶外活動的好去處。從該幅“不包括的土地”的位置、面積及實際環境看來，遊客不可能察覺該幅土地並非金山郊野公園的一部分。當局認為，該幅“不包括的土地”具備足夠的固有價值獲指定為金山郊野公園的一部分。

圓墩的郊野公園“不包括的土地”

圓墩的“不包括的土地”位於大欖郊野公園南部，面積約 19 公頃，整幅土地均撥予民眾安全服務隊，用作名為“圓墩訓練營”(訓練營)的戶外訓練場地。訓練營在一九七九年當局指定大欖郊野公園前已存在。該幅“不包括的土地”大部分範圍被天然次生林所覆蓋，與外圍大欖郊野公園的生境實屬一體。訓練營的建築物亦與郊野環境相配。市民可經由“圓墩郊遊徑”這條橫越該土地而且深受歡迎的小徑前去該處，參觀訓練營內舊圓墩村的遺蹟。根據當局的評估，該幅“不包括的土地”具備足夠的固有價值獲指定為大欖郊野公園的一部分。

為何把西灣納入郊野公園，而非根據《城市規劃條例》擬備法定圖則

就保護郊野公園“不包括的土地”，我們會考慮有關地點的保育價值、景觀及美學價值、地理位置、現有民居的規模、以及面對發展壓力等因素，考慮將其納入郊野公園範圍，或透過法定規劃程序確立其合適用途。

西灣位於西貢半島東端，別具景觀及美觀價值，包括一個沒有受污染的天然海灘，四周茂密的林木，兩條天然溪流下游的紅樹林，與西貢東郊野公園整體的自然景觀不可分割。況且該處極具潛力發展作康樂用途，因此符合納入郊野公園的準則。再者，把西灣納入西貢東郊野公園，當局可改善該處的管理，以及投放資源作生態環境和設施改善，從而進一步提高其景觀價值。如根據《郊野公園條例》(《條例》)(第 208 章)把西灣納入西貢東郊野公園，政府會管理相關用地，作為西貢東郊野公園的一部分，並改善配套設施，以及尋求與村民合作改善環境。郊野公園及海岸公園管理局總監(總監)會採取適當管理措施，例如巡查和執法、收集垃圾和植物管理。此外，當局亦會提供適當的郊野公園

設施，例如資訊牌、警告牌等，令郊遊人士更為方便。再者，漁農自然護理署設有專職執法人員，定期在郊野公園範圍定期進行巡邏及監察，遇有需要，他們可根據《郊野公園及特別地區規例》(第 208 章附屬法例 A)對違規或違法的情況採取行動。

雖然根據《城市規劃條例》(《城規條例》)(第 131 章)擬備法定圖則會為有關土地使用設定框架，並提供相關執法條文，但若要是為與保育有關的土地用途投放資源作生態環境或設施改善，又或是進行日常管理例如巡查、收集垃圾等，則超越規劃署或城市規劃委員會的範疇。由於我們有足夠理據支持西灣適合納入郊野公園範圍，而透過《條例》亦能有效地保護西灣，因此，我們認為並無足夠理據，根據《城規條例》為西灣擬備分區計劃大綱圖。

納入郊野公園後對土地擁有人權益的影響

把“不包括的土地”的私人土地納入郊野公園內，並不會影響私人土地業權或令有關土地歸還政府。郊野公園內任何私人土地，主要受相關地契條件及《條例》¹所規管。

在《郊野公園條例》下申請發展工程(包括新界小型屋宇)

在郊野公園內獲批興建小型屋宇，過去已有先例。相關人士如計劃在其私人土地上展開任何發展工程(包括新界小型屋宇)，必須事先查核擬議工程是否符合所涉地契條件，及沒有抵觸《條例》或相關法例。如有需要，應向所屬的分區地政處按所涉地契提出申請，地政處會按既定程序處理。倘有關申請符合及沒有抵觸《條例》或相關法例，亦未有接獲有關部門的反對，地政處會考慮有條件審批，而有關工程亦必須獲得批准後才可展開。分區地政處會向總監查詢有關申請對郊野公園影響的意見。總監

¹ 闢設郊野公園旨在保護大自然，以及向市民提供郊野康樂和戶外教育設施。《郊野公園條例》就郊野公園和特別地區的指定、發展和管理，提供了法律根據。其《郊野公園及特別地區規例》就禁止和管制在郊野公園內進行某些活動，作出規定。惟當局考慮到對郊野公園內居住的村民生活的影響，已透過在法例中列明部份管制不適用於通常居住在郊野公園的人士，或透過行政手段向居民發出許可證，故這些規例對郊野公園內村民的生活不會有明顯影響。

會就個別情況評估每宗在郊野公園範圍內的發展工程的申請，主要考慮點為該發展工程會否在相當程度上減損有關郊野公園的享用價值及宜人之處。考慮的因素包括建議用途或發展工程的土地狀況和位置，以及其對自然保育、景觀、視覺和郊野公園使用者或設施的影響等。如有需要，總監會在徵詢郊野公園及海岸公園委員會後，才決定發展工程是否可以接受。

其中，小型屋宇發展須符合小型屋宇政策及相關契約條款的規定，同時亦須遵守有關的法例及其他適用的政府規定。如申請涉及郊野公園內的私人土地，須符合《條例》的規定。至於涉及分區計劃大綱圖覆蓋土地的申請，如果該些擬議發展未能符合《城市規劃條例》及相關分區計劃大綱圖的規定，則須根據該條例先向城市規劃委員會提出規劃申請並獲得批准。當局在批准建造小型屋宇時會收取行政費，亦會收取按特惠率計算的地價，但在批出免費建屋牌照於私人土地上建造小型屋宇時，則會免收地價。如果小型屋宇業主屬於獲批政府土地的承批人，按有關的轉讓限制條款，他們其後若要轉讓該小型屋宇，必須向當區地政處申請，如果申請獲批，則須補地價；至於獲批建築牌照於其私人土地上興建小型屋宇的人士，一般於 5 年內亦受類似的限制約束，即他必須獲當區地政處批准和補地價後，才可以轉讓該小型屋宇。

就西灣而言，在郊野公園“不包括的土地”範圍內的私人土地，大多是舊批農地或舊批屋地，相關租契條款批准的發展規模是有限的。在不損害總監對每宗申請個案的實際情況而考慮其決定下，總監大致認為小型屋宇與郊野公園是可以互相協調的。在考慮於西灣內進行小型屋宇發展的申請時，總監會因應每宗個案的實際情況作出考慮。

為釋除持份者的疑慮，漁護署就在已納入為郊野公園土地的“不包括的土地”的發展申請，擬備了《郊野公園“不包括的土地”納入郊野公園後當中的土地用途或發展的註釋》（《註釋》），更清楚說明審批時的關注重點。《註釋》載於附件 B。

《郊野公園條例》第 16 條的管制及《條例》的補償機制

此外，當“不包括的土地”被納入為郊野公園範圍後，如總監認為任何在這些地方的已批租土地所作的用途、擬進行的用途

或新發展工程會在“相當程度上減損郊野公園的享用價值及宜人之處”，可根據《條例》第 16 條要求適當的最高地政監督行使《條例》所授予的權力，藉書面通知佔用人在指定期間內中止或修改有關用途，或禁止其將土地用於有關的建議用途或在指定時間內修改該建議的用途，受影響的土地佔用人或政府土地承租人可按《條例》提出反對或上訴，亦可申索補償，詳情載於附件 C。

就把西灣納入郊野公園收到的反對和總監的陳述

在 60 日的公眾查閱期內，總監就西貢東郊野公園的未定案地圖收到九項反對。除收到反對外，總監亦收到超過 3,200 個電子郵件，支持把西灣納入西貢東郊野公園。反對人士的主要意見關於：

- (a) 西貢東郊野公園的未定案地圖底圖的採用；
- (b) 將西貢東郊野公園相連的“不包括的土地”亦一併納入郊野公園；
- (c) 這些“不包括的土地”納入郊野公園後，總監加強對它們的保護或改善這些土地的管理的能力；
- (d) 保護西灣“不包括的土地”的其他方法；
- (e) 把西灣納入西貢東郊野公園後，對原居民權利的影響和對私人土地擁有人的補償；及
- (f) 就建議把西灣納入西貢東郊野公園諮詢持份者及昔日就郊野公園政策的討論。

立法會參考資料摘要附件 B 已提供主要反對意見以及總監的陳述的詳情，我們並無進一步的補充。

其他措施促進郊野公園“不包括的土地”的保育

例如西灣這些較為偏遠的地方，該處的生態價值以至景觀等方面均有其重要性，以整個城市而言，這些地方是我們應該投

放資源的，從而使這些地方能夠更適合市民享用。所以，除了建議將有關土地納入郊野公園範圍內之外，我們亦可透過「管理協議計劃」，供非牟利機構可與有關的土地擁有人合作，在郊野公園“不包括的土地”及郊野公園內的私人土地上，舉辦與土地用途及郊野公園目標相符的保育活動，相信有助提升郊野公園的整體保育及景觀價值。

我們已於二零一一年六月取得環境及自然保育基金的同意，擴闊「管理協議計劃」的範圍，由原本只包括在新自然保育政策下選定的 12 個須優先加強保育地點的土地，增加至涵蓋郊野公園“不包括的土地”及郊野公園內的私人土地。我們已向不同的非牟利機構、西貢區議會以及當區居民介紹此項計劃，但至今並未收到於西灣進行管理協議計劃的申請。

環境保護署署長

(李文恩  代行)

二零一三年十一月一日

評估大浪西灣郊野公園「不包括的土地」是否適合
指定為郊野公園一部分

1. 地點

大浪西灣(西灣)是西貢東郊野公園的一個「不包括的土地」，位於西貢半島東端。西灣分為南北兩部分，總面積約 16.55 公頃。該區的界線載於圖 1。

2. 評估原則及準則

2.1 當局根據郊野公園及海岸公園委員會於二〇一一年五月通過的修訂原則及準則，評估該區是否適合指定為郊野公園。保育價值、景觀及美觀價值，以及康樂發展潛力是三大用以評估該區是否適合指定為郊野公園的固有準則。至於面積、是否接近現有郊野公園、土地類別及現有土地用途等因素，則用以劃分郊野公園的界線。

3. 固有準則

3.1 保育價值

一般描述

3.1.1 除了主要為村屋及涼亭等鄉村人工景物外，該區的生境包括低地林地、灌木叢、紅樹林、常耕或棄耕農地、灌木草叢，以及草坪。圖 2 為該區的生境地圖。附錄 1 載有錄得的動植物物種及保育情況。

3.1.2 低地林地生境主要位於該區南北兩幅土地的山坡。主要的樹木品種包括石斑木、假蘋婆及大頭茶。鄉村旁邊的林地邊緣則有梧桐及台灣相思等外來樹種。林地內有需要保育的品種有 5 個，包括羅漢松、香港大沙葉、長葉衛矛、吊鐘及金毛狗。

3.1.3 南部地區的溪流沿岸可找到秋茄樹、蠟燭果、海漆、木欖等真紅樹品種，以及黃槿及海欖果等類紅樹品種。西灣跟香港其他紅樹林的生境類似，也可以找到多種甲殼類動物、螺

類、蟹，以及彈塗魚。除了紅樹林，西灣村旁邊的溪流岸邊也有茂密的木麻黃，相信種植這些樹的目的是用來保護西灣村。

3.1.4 棄耕農地、灌木叢、灌木草叢，以及草坪等其他生境則只有普通及常見的物種。這些生境有頗大範圍已受到不同程度的人類活動所干擾，並沒有發現有需要保育的物種。

評估

3.1.5 一個地區的保育價值取決於以下因素：物種多樣性、天然程度、稀有程度、脆弱程度、代表性、在生態元或地理單位中的位置、固有吸引力、歷史記錄，以及潛在價值。表 1 載有對該區保育價值的詳細評估：

表 1

準則	評估
物種多樣性	林地的物種多樣性高，但其他生境的物種多樣性只屬低至中。該區共錄得 10 種雀鳥、25 種蝴蝶、9 種蜻蜓、14 種淡水魚、5 種兩棲動物，以及 1 種野生哺乳動物。各分類單元在香港的代表性如下：雀鳥 2%、蝴蝶 10%、蜻蜓 8%、淡水魚 8%、兩棲動物 21%，以及哺乳動物 2%。整體的生物多樣性不算特別。
天然程度	林地、灌木叢及紅樹林的天然程度很高。其他生境屬人造或已受到不同程度的人類活動所干擾。這些生境的天然程度只屬中至低。
稀有程度	5 種植物及 4 種動物被視作有特別保育價值的物種，包括： ● 香港大沙葉及吊鐘 — 受香港法例第 96 章保護； ● 金毛狗 — 香港法例第 586 章附表 1 所列明的植物； ● 長葉衛矛 — 已列入漁護署的《香港稀有及珍貴植物》； ● 羅漢松 — 因市場價值高而受非法挖掘威脅的植物；

	● 綠翅金鳩 — 《中國瀕危動物紅皮書》列作「易危」物種； ● 鳳頭鷹 — 《中國瀕危動物紅皮書》列作「稀有」，亦是《保護瀕危動植物物種條例》(第 586 章)下的物種； ● 芒蛭蝶 — 在漁護署進行的基線調查列為「稀有」；以及 ● 異鱗 — 《中國瀕危動物紅皮書》列作「易危」物種，但在香港屬常見物種。 在九個需要保育的物種當中，只有長葉衛矛及芒蛭蝶被視作香港「稀有」物種。因此，物種的稀有程度不高。
脆弱程度	人造或受高度干擾的脆弱生境，如常耕或棄耕的農地、草坪等，一般來說會較易因改變而受到影響。林地及紅樹林生境的物種組成較為複雜，脆弱程度較低。
代表性	就物種組合及群落結構來說，所有生境都是所屬類別的典型。
在生態元或地理單位中的位置	該區的林地生境屬於由該處伸延至西貢東郊野公園山坡位置的林地生境的一部分。
潛在價值	無論是通過積極管理或天然過程，該區的保育價值也不大可能會大大提高。潛在價值只屬中等。
固有吸引力	林地及灌木叢生境有很高的固有吸引力。草坪及棄耕或常耕農地屬人造生境，固有吸引力低。紅樹林若干部分位於小徑旁，該生境可能或多或少已受到人類活動的干擾。
歷史記錄	西灣是香港具考古研究價值的地點之一。有關方面須再進行調查，以確定西灣的考古潛力或價值。有關該區的自然歷史或生態系統的歷史記錄十分有限。

結論

3.1.6 根據評估，該區的生物多樣性或物種稀有程度不高。除了林地、灌木叢及紅樹林生境，大部分地區或多或少已受到人類活動的干擾，脆弱程度高，自然程度及固有吸引力低。就物種組合及群落結構來說，所有生境都是所屬類別的典型，但潛在價值只屬中至低。由於有關該區生態系統的歷史資料極為有限，因此無法追查該區以往的保育價值。雖然林地及紅樹林生境的保育價值高，但該區的整體保育價值並不顯著。

3.2 景觀及美觀價值

一般描述

3.2.1 該區屬低地，北面、西面及南面山巒起伏，東面有西灣海灘。北部地區大部分已圍網及鋪上草皮，並種植了觀賞灌木及樹木。圍網區內有兩個人工池塘，後面則是茂密的天然林地，樹冠相連。山腳有數間一至兩層高的村屋。圍網區外是灌木草叢，遍布野生的草本植物及灌木，一路伸延至西貢東郊野公園的沙灘。

3.2.2 與北部地區相比，南部地區有較多村屋，大部分靠近西灣海灘。這些村屋有些已空置，有些則已殘破。數間村屋地下已改作「食肆」或「茶座」，村屋後面的棄耕農地及林地伸延至西貢東郊野公園的山邊。南部地區一條天然溪流的沿岸長有紅樹林及岸生植物。溪流入海之前，水流受到沙泥堵塞形成小「湖」。小「湖」、紅樹林及岸生植物構成動人的畔溪美景。

3.2.3 「不包括的土地」附近景色宜人。特色景觀包括：以水清沙幼見稱的西灣海灘、天然溪流及渾然天成的「四疊潭」，以及山邊茂密的低地林地等。大浪西灣的天然景致及景觀特色結合成優美的風景，被市民選為香港勝景之首。從高處的遠足徑眺望，該區與旁邊土地的景色同樣宜人，不可分割。此外，該區的景色與外圍西貢東郊野公園的自然景色互相輝映。**附錄 2** 載有該區的風景及景致特色。

評估

3.2.4 地區的景觀及美觀價值可根據以下的準則作定質評估：天然程度、風景質素、地形的整體性、完整性及獨特性、

獨特及有代表性的景物、市區發展的影響及有否有礙觀瞻的景物。表 2 載有對該區景觀及美觀價值的評估：

表 2

準則	評估
天然程度	林地及紅樹林生境的天然程度很高。其他人造生境或受不同程度人類活動干擾的生境的天然程度只屬低至中。
風景質素	該區及外圍的西貢東郊野公園的景觀質素極佳，溪流、林地、農地及天然海灘等不同景觀構成自然美景，令西灣於二〇〇六年獲選為香港十大勝景之首。
地形的整體性、完整性及獨特性	該區是西貢東郊野公園景觀不可分割的部分，與外圍西貢東郊野公園的整體天然景觀及美態相輔相成。
獨特及有代表性的景物	該區或周邊有大量獨特及有代表性的景物，例如著名的西灣海灘及「四疊潭」、由沙泥堵塞溪水而成的「湖泊」，以及岸邊的紅樹林和岸生植物。
市區發展的影響及有否有礙觀瞻的景物	數間村屋的地下已改為「食肆」。該區有基本的基礎建設，例如電力、供水及洗手間設施。由於車輛不能直接到達，限制了該區的發展，令到郊外面貌得以保留，市區發展的整體效應有限。但某些地點有垃圾堆積的問題。

結論

3.2.5 該區是西貢東郊野公園景觀不可分割的部分，與外圍西貢東郊野公園的整體天然景觀及美態相輔相成。該地與其毗連的西貢東郊野公園風景宜人，深受市民欣賞。該區的林地和紅樹林生境天然程度很高，區內或附近有大量獨特及有代表性的景物。城市化對該區的影響有限，郊外鄉村的面貌大致得以保

留。雖然某些地點有垃圾堆積，我們相信積極的郊野公園管理服務能解決有關問題。該區的整體景觀及美觀價值極高。

3.3 康樂發展潛力

一般描述

3.3.1 環抱該區的西貢東郊野公園於一九七八年指定，覆蓋西貢半島東面高地及沿岸的 4 477 公頃土地。每年約有二百萬遊客到西貢東郊野公園進行各種戶外活動。該區(包括其外圍的郊野公園範圍)是郊野公園遊客的熱門郊遊點。大部分遊客會由北潭涌起步，經麥理浩徑前往該區，又或乘船到訪。大部分由麥理浩徑來到的遠足人士通常會在該區停留，稍事休息，才繼續前往西貢東郊野公園其他景點；亦有遠足人士利用閒暇，享受毗連該區的西灣海灘風光。為照顧遊客需要，該區的洗手間設施已作改善，一些村屋亦已改為售賣食物和飲料的「食肆」。

3.3.2 由於該區目前並非位於西貢東郊野公園範圍，區內只有少量郊野公園設施，當中大部分為指示牌。該區以外的西貢東郊野公園則有大量郊野公園設施，包括一個露營地點、多條遠足徑、告示牌、標距柱及方向指示牌。

評估

3.3.3 郊野公園地區的康樂發展潛力以下列準則定質評估：吸引力及舒適度、與現有的康樂活動是否相配、潛在使用者的組別類型、可達性、承載量及能否與周圍的康樂地點相輔相成。表 3 載有對該區康樂發展潛力的評估：

表 3

準則	評估
吸引力及舒適度	該區有多個著名景點，為戶外活動提供舒適環境，甚為吸引。
與現有的康樂活動是否相配	該區現有的康樂活動主要為遠足、游泳及欣賞自然美景，活動性質與郊野公園的用途相配。

潛在使用者的組別類型	該區不只由當地村民或特定團體使用，更是普羅大眾的熱門戶外活動地點。潛在使用者的組別類型廣泛。
可達性	該區可經由廣受歡迎的麥理浩徑或經水路到達。
承載量	該區目前可以容納各式各樣現有數量的康樂活動。若經仔細規劃及管理，該區能容納更多遊客及活動，同時無損環境及遊客的樂趣。
與周圍康樂地點的關係	遠足人士曾經麥理浩徑穿過該區前往西貢東郊野公園的其他部分。麥理浩徑沿途及該區附近設有多項郊野公園設施，以照顧遠足人士的需要。將該區納入西貢東郊野公園可令徑道沿途提供的康樂設施更齊全及一致。

結論

3.3.4 該區現時廣為公眾使用，以進行各式各樣的戶外康樂活動，例如遠足、露營、自然觀賞及游泳。這些康樂用途與郊野公園環境相配。該區與其外圍地區有很多優質景點，能吸引遊客逗留休憩及享用，此外亦有足夠空間可容納更多遊客。由於該區位置偏遠，只能從遠足徑或乘船到達，讓市民有機會遠離城市生活的煩囂，享受寧靜原始的郊外。該區的整體康樂潛力高，與郊野公園的宗旨極為相配。而且，將該區納入西貢東郊野公園可令徑道沿途提供的康樂設施更齊全及一致。

4. 劃分準則

面積及與現有郊野公園的接近程度

4.1 該區的總面積只有約 16.55 公頃。由於貼近西貢東郊野公園，將其納入西貢東郊野公園後，將現有的郊野公園管理服務伸延至該區並不困難。

土地類別及土地用途相配

4.2 該區的 16.55 公頃土地當中，有 4.17 公頃為私人土地，佔該區總面積約 25%，其餘部分(即 75%)為政府土地。該區的土地類別圖見圖 3。雖然該區總面積約 25%為私人土地，我們注意到這些私人土地多為村屋及農地，民居不多，鄉村風貌與郊野公園的環境融合。因此，我們認為該區的整體土地用途與郊野公園的環境相配，適合納入西貢東郊野公園，以保護整體美景及保持郊野公園完整。

5. 建議

5.1 根據上述評估，雖然該區的保育價值不高，但其景觀及美觀價值極高，康樂發展潛力亦與郊野公園的環境十分相配。我們原則上認為該區具備足夠的固有價值獲指定為郊野公園。考慮到劃分準則的評估，即面積、是否接近現有郊野公園、土地類別及土地用途相配，我們建議將該區納入為西貢東郊野公園一部分。

漁農自然護理署
郊野公園及海岸公園管理局
二〇一一年十月

檔號：AF GR CPA 02/9/0

MN2649_annex

大浪西灣的郊野公園“不包括的土地”錄得的植物品種

附錄 I (a)

學名	中文名稱	科名	生境種類	外來品種	具特別保育價值
<i>Litsea glutinosa</i>	潺槁樹	樟科	A, D, F, S		不是
<i>Litsea rotundifolia</i> var. <i>oblongifolia</i>	豺皮樟	樟科	A, S		不是
<i>Celtis sinensis</i>	朴樹	榆科	A, F, G		不是
<i>Casuarina equisetifolia</i>	木麻黃	木麻黃科	A, B, D, G	*	不是
<i>Tetracera asiatica</i>	錫葉藤	五桠果科	A, S		不是
<i>Gordonia axillaris</i>	大頭茶	山茶科	A, S		不是
<i>Pentaphylax euryoides</i>	五列木	五列木科	A		不是
<i>Cratoxylum cochinchinense</i>	黃牛木	山竹子科	A, B, D, S		不是
<i>Garcinia oblongifolia</i>	嶺南山竹子	山竹子科	A, B, D		不是
<i>Sterculia lanceolata</i>	假蘋婆	梧桐科	A, B, D		不是
<i>Firmiana simplex</i>	梧桐	梧桐科	A	*	不是
<i>Hibiscus tiliaceus</i>	黃槿	錦葵科	A, B, F		不是
<i>Enkianthus quinqueflorus</i>	吊鐘	杜鵑花科	S		是 (註 1)
<i>Aegiceras corniculatum</i>	蠟燭果	紫金牛科	B		不是
<i>Raphiolepis indica</i>	石斑木	薔薇科	A, S		不是
<i>Prunus persica</i>	桃	薔薇科	G	*	不是
<i>Archidendron lucidum</i>	亮葉猴耳環	含羞草科	A, B, S		不是
<i>Acacia confusa</i>	臺灣相思	含羞草科	A, G	*	不是
<i>Caesalpinia crista</i>	華南雲實	蘇木科	A, B		不是
<i>Caesalpinia bonduc</i>	刺果蘇木	蘇木科	A, F		不是
<i>Melaleuca quinquenervia</i>	白千層	桃金娘科	A, D	*	不是
<i>Psidium guajava</i>	番石榴	桃金娘科	A, G	*	不是
<i>Melastoma candidum</i>	野牡丹	野牡丹科	A, S		不是
<i>Melastoma sanguineum</i>	毛茛	野牡丹科	A, S		不是
<i>Bruguiera gymnorrhiza</i>	木欖	紅樹科	B		不是
<i>Kandelia obovata</i>	秋茄樹	紅樹科	B		不是
<i>Alangium chinense</i>	八角楓	八角楓科	A		不是
<i>Euonymus kwangtungensis</i>	長葉衛矛	衛矛科	A		是 (註 2)
<i>Ilex asprella</i>	梅葉冬青	冬青科	A, B, S		不是
<i>Macaranga tanarius</i>	血桐	大戟科	A, G, S		不是
<i>Alchornea trewioides</i>	紅背山麻桿	大戟科	A, G		不是
<i>Mallotus paniculatus</i>	白楸	大戟科	A, G, S		不是
<i>Aporosa dioica</i>	銀柴	大戟科	A, B, S		不是
<i>Excoecaria agallocha</i>	海漆	大戟科	B		不是
<i>Bridelia tomentosa</i>	土蜜樹	大戟科	A, F		不是
<i>Ricinus communis</i>	蓖麻	大戟科	G		不是
<i>Dimocarpus longan</i>	龍眼	無患子科	A, G	*	不是
<i>Mangifera indica</i>	杧果	漆樹科	A, G	*	不是
<i>Zanthoxylum avicennae</i>	簕欖花椒	芸香科	A		不是
<i>Clausena lansium</i>	黃皮	芸香科	G		不是
<i>Acronychia pedunculata</i>	山油柑	芸香科	A		不是
<i>Cerbera manghas</i>	海杧果	夾竹桃科	A, B, F, G		不是
<i>Ipomoea cairica</i>	五爪金龍	旋花科	F	*	不是
<i>Lantana camara</i>	馬纓丹	馬鞭草科	A, F	*	不是
<i>Vitex rotundifolia</i>	單葉蔓荊	馬鞭草科	F	*	不是
<i>Scaevola taccada</i>	草海桐	草海桐科	F		不是
<i>Psychotria asiatica</i>	九節	茜草科	A, B, D, F		不是
<i>Pavetta hongkongensis</i>	香港大沙葉	茜草科	A		是 (註 1)
<i>Morinda parvifolia</i>	雞眼藤	茜草科	A, B, S		不是
<i>Gardenia jasminoides</i>	梔子	茜草科	A, S		不是

大浪西灣的郊野公園“不包括的土地”錄得的植物品種

附錄 I (a)

學名	中文名稱	科名	生境種類	外來品種	具特別保育價值
<i>Viburnum odoratissimum</i>	珊瑚樹	忍冬科	A, F, G		不是
<i>Wedelia chinensis</i>	蟛蜞菊	菊科	F		不是
<i>Bidens alba</i>	白花鬼針草	菊科	A, B, F, G	*	不是
<i>Mikania micrantha</i>	薇甘菊	菊科	A, D, F, S	*	不是
<i>Phoenix hanceana</i>	刺葵	棕櫚科	A, B, D, F, G		不是
<i>Pandanus tectorius</i>	露兜樹	露兜樹科	A, B, F, G		不是
<i>Alpinia zerumbet</i>	豔山薑	薑科	D, A		不是
<i>Crinum asiaticum var. sinicum</i>	文殊蘭	百合科	D, F		不是
<i>Podocarpus macrophyllus</i>	羅漢松	羅漢松科	A		是 (註 4)
<i>Dicranopteris pedata</i>	芒萁	裏白科	A, S		不是
<i>Cibotium barometz</i>	金毛狗	蚌殼蕨科	A		是 (註 3)

備註：

* 外來品種

註：

1. *Enkianthus quinqueflorus* 吊鐘 及 *Pavetta hongkongensis* 香港大沙葉 - 香港法例第96章下的受保護品種
2. *Euonymus kwangtungensis* 長葉衛矛 - 列於漁護署的《香港稀有及珍貴植物》內的植物
3. *Cibotium barometz* 金毛狗 - 香港法例第586章附表1所列明的植物
4. *Podocarpus macrophyllus* 羅漢松 - 因市場價值高而受非法挖掘威脅的植物

生境種類

A：林地

B：紅樹林

C：常耕農地

D：棄耕農地

E：草坪

F：灌木草叢

G：鄉村地區

S：灌木叢

大浪西灣的郊野公園“不包括的土地”錄得的動物品種

學名	俗稱及中文名稱	動物組別	具特別保育價值
<i>Acridotheres cristatellus</i>	Crested Myna 八哥	雀鳥	不是
<i>Orthotomus sutorius</i>	Common Tailorbird 長尾縫葉鶯	雀鳥	不是
<i>Egretta garzetta</i>	Little Egret 小白鷺	雀鳥	不是
<i>Pycnonotus jocosus</i>	Red-whiskered Bulbul 紅耳鶇	雀鳥	不是
<i>Garrulax perspicillatus</i>	Masked Laughingthrush 黑臉噪鵲	雀鳥	不是
<i>Corvus macrorhynchos</i>	Large-billed Crow 大嘴烏鴉	雀鳥	不是
<i>Prinia flaviventris</i>	Yellow-bellied Prinia 黃腹山鷓鴣	雀鳥	不是
<i>Chalcophaps indica</i>	Emerald Dove 綠翅金鳩	雀鳥	是 (註 1)
<i>Butorides striata</i>	Striated Heron 綠鷺	雀鳥	不是
<i>Accipiter trivirgatus</i>	Crested Goshawk 鳳頭鷹	雀鳥	是 (註 1)
<i>Rana guentheri</i>	Günther's Frog 沼蛙	兩棲動物	不是
<i>Kaloula pulchra</i>	Asiatic Painted Frog 花狹口蛙	兩棲動物	不是
<i>Microhyla pulchra</i>	Marbled Pigmy Frog 花姬蛙	兩棲動物	不是
<i>Fejervarya limnocharis</i>	Paddy Frog 澤蛙	兩棲動物	不是
<i>Polypedates megacephalus</i>	Brown Tree Frog 斑腿泛樹蛙	兩棲動物	不是
<i>Curetis dentata</i>	Toothed Sunbeam 尖翅銀灰蝶	蝴蝶	不是
<i>Remelana jangala</i>	Chocolate Royal 萊灰蝶	蝴蝶	不是
<i>Euripus nyctelius</i>	Courtesan 芒蛺蝶	蝴蝶	是 (註 2)
<i>Papilio helenus</i>	Red Helen 玉斑鳳蝶	蝴蝶	不是
<i>Polytremis lubricans</i>	Contiguous Swift 黃紋孔弄蝶	蝴蝶	不是
<i>Euploea midamus</i>	Blue-spotted Crow 藍點紫斑蝶	蝴蝶	不是
<i>Chilades lajus</i>	Lime Blue 紫灰蝶	蝴蝶	不是
<i>Spindasis syama</i>	Club Silverline 豆粒銀線灰蝶	蝴蝶	不是
<i>Zizeeria maha</i>	Pale Grass Blue 酢漿灰蝶	蝴蝶	不是
<i>Ariadne ariadne</i>	Angled Castor 波蛺蝶	蝴蝶	不是
<i>Cupha erymanthis</i>	Rustic 黃襟蛺蝶	蝴蝶	不是
<i>Cyrestis thyodamas</i>	Common Mapwing 網絲蛺蝶	蝴蝶	不是
<i>Hestina assimilis</i>	Red Ring Skirt 黑脈蛺蝶	蝴蝶	不是
<i>Junonia lemonias</i>	Lemon Pansy 蛇眼蛺蝶	蝴蝶	不是
<i>Neptis hylas</i>	Common Sailer 中環蛺蝶	蝴蝶	不是
<i>Catopsilia pomona</i>	Lemon Emigrant 遷粉蝶	蝴蝶	不是
<i>Catopsilia pyranthe</i>	Mottled Emigrant 梨花遷粉蝶	蝴蝶	不是
<i>Eurema hecabe</i>	Common Grass Yellow 寬邊黃粉蝶	蝴蝶	不是
<i>Graphium agamemnon</i>	Tailed Green Jay 統帥青鳳蝶	蝴蝶	不是
<i>Graphium sarpedon</i>	Common Bluebottle 青鳳蝶	蝴蝶	不是
<i>Papilio demoleus</i>	Lime Butterfly 達摩鳳蝶	蝴蝶	不是
<i>Papilio memnon</i>	Great Mormon 美鳳蝶	蝴蝶	不是
<i>Papilio polytes</i>	Common Mormon 玉帶鳳蝶	蝴蝶	不是

大浪西灣的郊野公園“不包括的土地”錄得的動物品種

學名	俗稱及中文名稱	動物組別	具特別保育價值
<i>Papilio protenor</i>	Spangle 藍鳳蝶	蝴蝶	不是
<i>Parnara guttata</i>	Common Straight Swift 直紋稻弄蝶	蝴蝶	不是
<i>Gynacantha japonica</i>	Blue-spotted Dusk-hawker 日本長尾蜓	蜻蜓	不是
<i>Orthetrum luzonicum</i>	Marsh Skimmer 呂宋灰蜻	蜻蜓	不是
<i>Tramea virginia</i>	Saddlebag Glider 華斜痣蜻	蜻蜓	不是
<i>Neurothemis fulvia</i>	Russet Percher 網脈蜻	蜻蜓	不是
<i>Neurothemis tullia</i>	Pied Percher 截斑脈蜻	蜻蜓	不是
<i>Orthetrum chrysis</i>	Red-faced Skimmer 華麗灰蜻	蜻蜓	不是
<i>Orthetrum pruinatum</i>	Common Red Skimmer 赤褐灰蜻	蜻蜓	不是
<i>Crocothemis servilia</i>	Crimson Darter 紅蜻	蜻蜓	不是
<i>Euphaea decorata</i>	Black-banded Gossamerwing 方帶幽蟬	蜻蜓	不是
<i>Rhinogobius duospilus</i>	溪吻鰕虎魚	淡水魚	不是
<i>Lutjanus argentimaculatus</i>	Mangrove snapper 紫紅笛鯛	淡水魚	不是
<i>Lutjanus russellii</i>	Russell's snapper 勒氏笛鯛	淡水魚	不是
<i>Liza</i> sp.		淡水魚	不是
<i>Acanthopagrus latus</i>	Yellowfin seabream 黃鰭棘鯛	淡水魚	不是
<i>Periophthalmus modestus</i>	Common mudskipper 彈塗魚	淡水魚	不是
<i>Terapon jarbua</i>	Jarbua terapon 細鱗鰱	淡水魚	不是
<i>Gerres oyena</i>	Common silver-biddy 奧奈銀鱸	淡水魚	不是
<i>Mugilogobius abei</i>	Estuarine goby 阿部鰕鰕虎魚	淡水魚	不是
<i>Pseudogobius javanicus</i>	爪哇擬鰕虎魚	淡水魚	不是
<i>Glossogobius giuris</i>	Fork tongue goby 舌鰕虎魚	淡水魚	不是
<i>Eleotris acanthopoma</i>	Spinecheek Gudgeon 刺蓋塘鱧	淡水魚	不是
<i>Eleotris oxycephala</i>	Sharphead sleeper 尖頭塘鱧	淡水魚	不是
<i>Parazacco spilurus</i>	Predaceous chub 異鱲	淡水魚	是 (註 3)
<i>Pipistrellus abramus</i>	Japanese Pipistrelle 東亞家蝠	哺乳動物	不是

註：

1. 西灣的低地林地錄得綠翅金鳩及鳳頭鷹兩種鳥類。在《中國瀕危動物紅皮書》被列作“易危”的綠翅金鳩，是香港罕見的留鳥。在《中國瀕危動物紅皮書》被列為“稀有”，並列為《保護瀕危動植物物種條例》(第 586 章)下的物種的鳳頭鷹，是香港的少見留鳥。
2. 在漁護署進行的基線調查芒蛭蝶被列為“稀有”。
3. 在《中國瀕危動物紅皮書》列作“易危”的異鱲，在香港屬常見物種。



大浪西灣「不包括的土地」



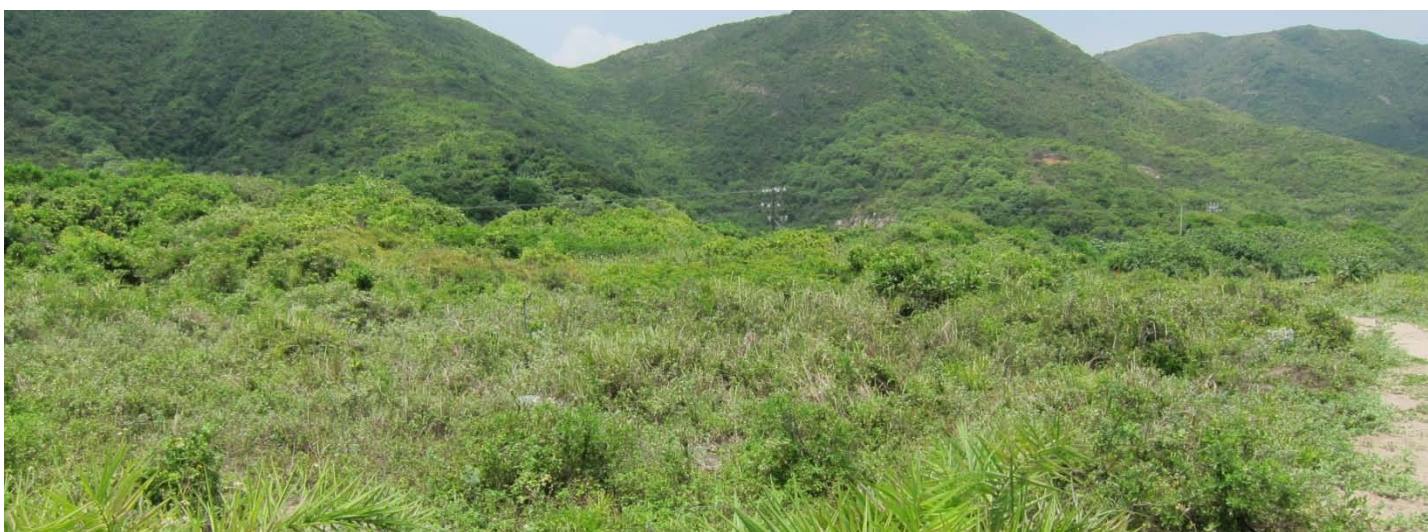
北部景觀



位於南部村屋後的低地林地



位於北部的草坪



位於北部的灌木草叢



位於南部的村屋



位於南部的村屋



位於南部的紅樹林



在南部河岸的木麻黃



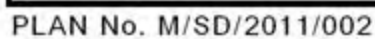
位於北部的棄耕農地

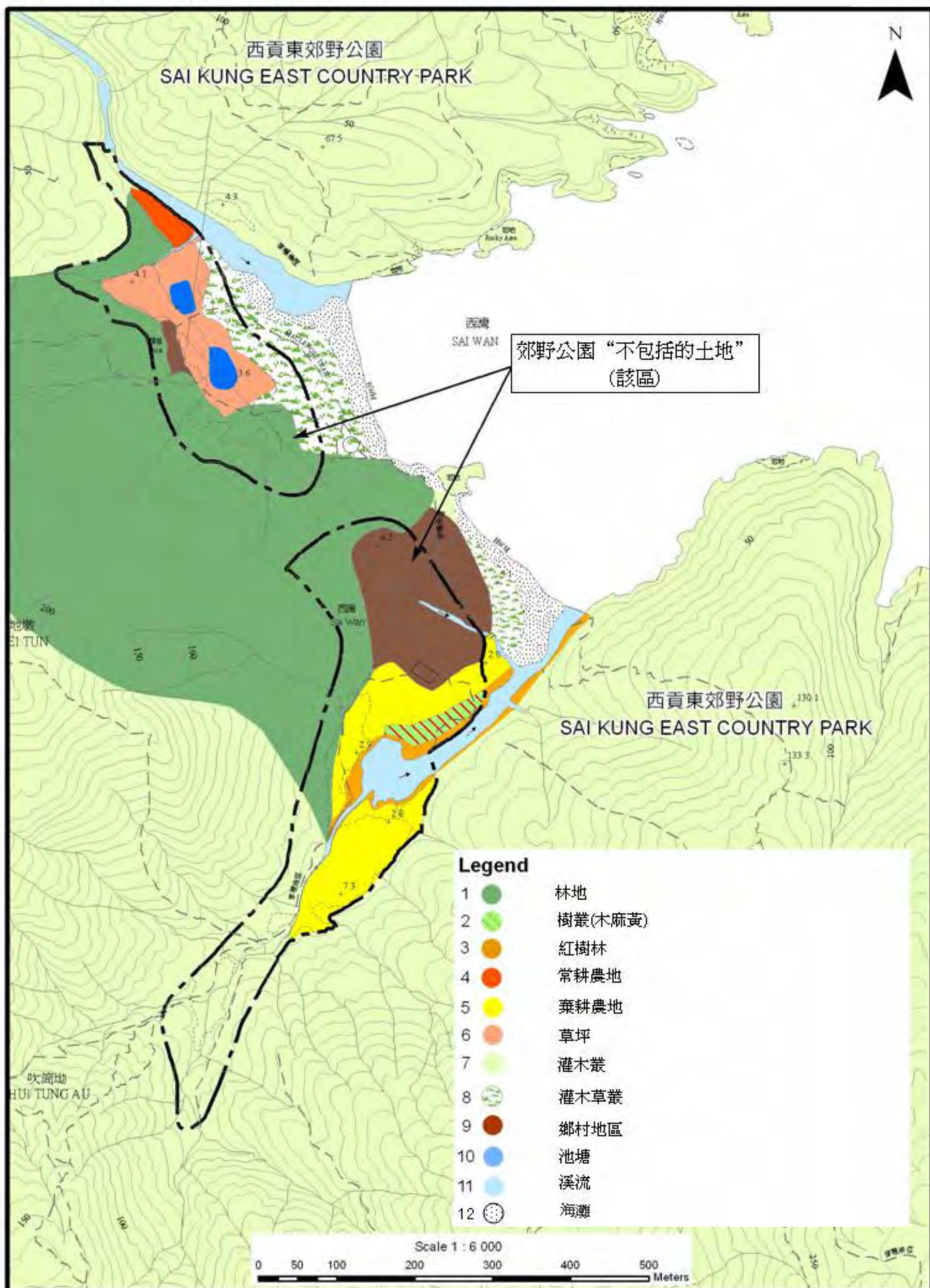


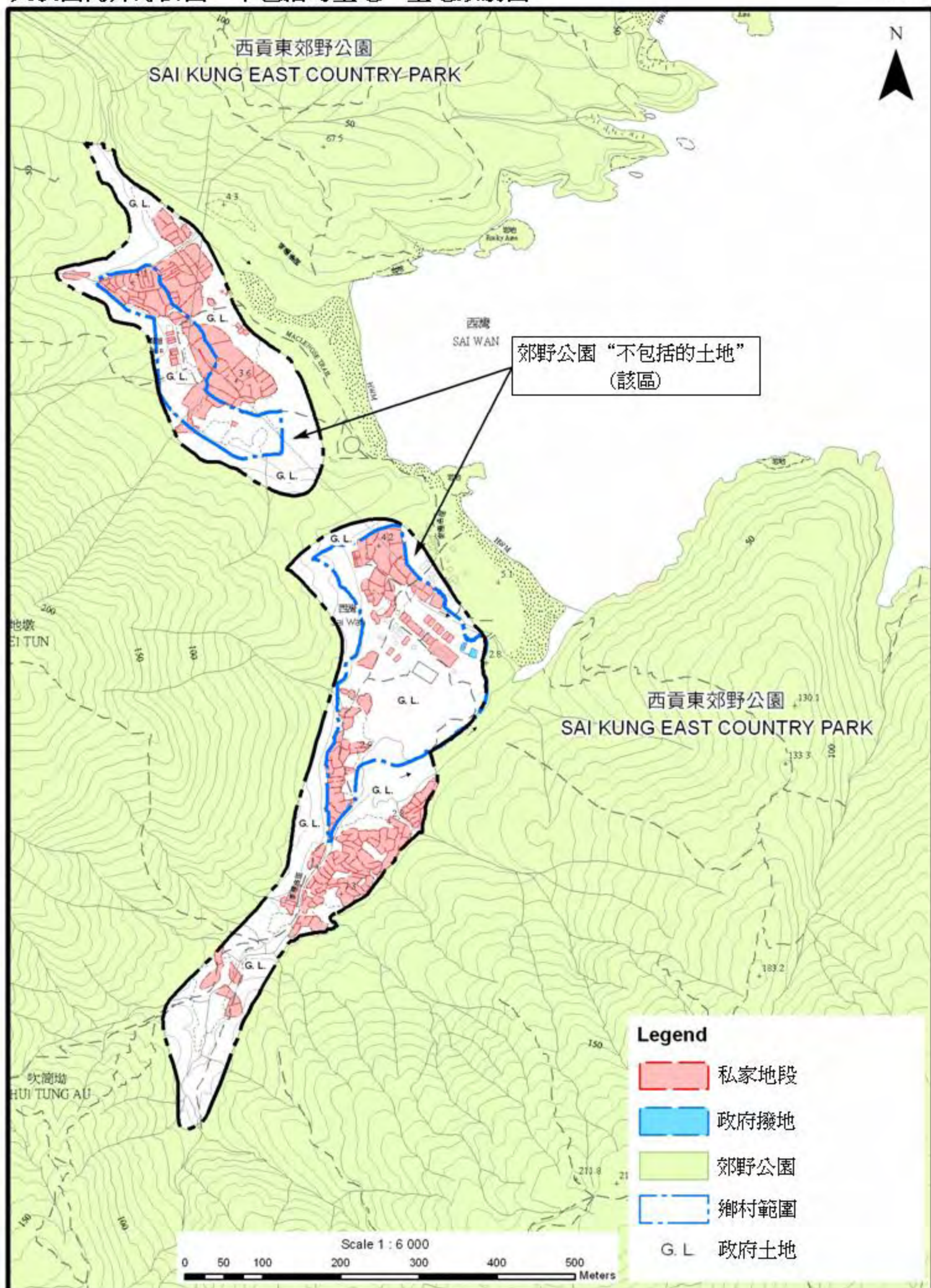
位於南部外的沙灘



位於北部外的四疊潭







郊野公園不包括的土地納入郊野公園後 當中土地的用途或發展的註釋

1. 目的

1.1 本註釋旨在向就位於郊野公園不包括的土地(「不包括的土地」)內的已批租土地的擁有人、佔用人或村民，提供當「不包括的土地」被納入郊野公園後，其已批租土地的用途或發展有關的資料。

2. 背景

2.1 「不包括的土地」是指為郊野公園所包圍或與郊野公園毗鄰的土地，但這些土地並非郊野公園的一部分。它們大多由政府土地及私人土地組成。

2.2 二〇一〇年六月，位於大浪西灣「不包括的土地」，被發現有人在私人土地及政府土地上進行挖掘工程，該事件引起公眾對保護本港「不包括的土地」的廣泛關注。立法會環境事務委員會與發展事務委員會的聯席會議，以及郊野公園及海岸公園委員會(委員會)分別在二〇一〇年七月及八月討論此事。當局同意有迫切需要加強保護「不包括的土地」，阻止與郊野公園不協調的用途，以免損害郊野公園的整體優美景觀及完整性。《二〇一〇年施政報告》亦指出，大浪西灣事件凸顯了對加快規管郊野公園附近的土地用途的迫切性，以免受到人為破壞。為顧及保育和社會發展需要，當局會考慮把「不包括的土地」納入郊野公園範圍，或透過法定規劃程序確立其合適用途。

3. 郊野公園內的發展工程

3.1 使用郊野公園內任何已批租土地，主要受租契條件及《郊野公園條例》(第208章)(《條例》)所規管。在不損害《條例》第16條授予郊野公園及海岸公園管理局總監(總監)權力的原則下，當根據《條例》第9(1)條刊登有關郊野公園的未定案地圖後，如在該郊野公園(包括建議中的郊野公園)的範圍內

進行下述符合有關租契條件的工程，則無須事先獲得總監批准：

- (a) 為維修、改善或改動任何建築物而進行工程；
- (b) 為農業、林務業或漁業目的而使用任何土地，以及為上述任何目的而使用任何與如此使用的土地一併佔用的建築物；
- (c) 為享用住宅作住宅用途所附帶的目的而使用住宅園地內的任何建築物或其他土地；或
- (d) 為檢查、修理或更新任何污水管、幹管、喉管、電纜或其他器具而進行任何工程。

3.2 在政府土地上所作的發展工程建議，倡議者必須向相關地政專員提出短期租約的申請。地政專員會以政府土地代理人的身份去審批該申請。如獲批准，地政專員可能會附加一些合適條件包括徵收租金及/或費用。如發展工程建議是在已批租土地上，而該建議亦沒有違反這幅已批租土地的租契，承租人則不需要提出申請。但是，如果發展工程建議並不是該已批租土地的租契所批准的，則承租人必須向地政專員提出更改租契的申請。地政專員會以出租人的身份去行使其酌情權去審批該申請。如地政專員行使酌情權批准申請，地政專員可能會附加一些合適的條件包括徵收補價及/或費用。當考慮任何位於郊野公園範圍內使用政府土地或更改租契的申請，地政專員會諮詢總監後才決定是否批准該申請。

3.3 總監會就個別情況評估每宗在郊野公園範圍內的建議用途或發展工程的申請。總監會考慮申請的建議用途或發展工程會否在相當程度上減損有關郊野公園的享用價值及宜人之處。考慮的因素包括建議用途或發展工程的土地狀況和位置，以及其對自然保育、景觀、視覺和郊野公園使用者或設施的影響等。如有需要，總監會在徵詢郊野公園及海岸公園委員會後，才決定建議的用途或發展工程是否可以接受。

3.4 應注意的是，作出獲總監認許的任何用途或發展工程，亦須遵守所有其他相關法例、政府的任何其他規定(視何者適用而定)，以及有關政府租契的條款(包括獲地政專員批准的租契更改)。

4. 對用途或發展作出的考慮

4.1 在不損害總監對每宗申請個案實際情況所作考慮的原則下，總監一般會容許與《條例》目的相符的建議用途或發展工程。舉例來說，總監可能會容許進行那些對鄉村有必要，而且與鄉村社區福祉相關的小型公共工程和發展項目，只要有關工程和發展項目與《條例》目的相符便可。

4.2 《條例》把部分郊區劃定為郊野公園和特別地區，並對其管制和管理作出規定，使這些地區得以發展作自然保育、戶外康樂和教育用途。郊野公園是本港動植物的重要生境，亦是市民珍惜和重視的天然資產的一部分。郊野公園除了在維持本港生物多樣性方面發揮不可或缺和重要的作用外，亦是市民遠離都市煩囂，親近自然的不二之選。市民會到郊野公園享受自然景色、寧靜環境、鄉郊氣氛、郊外清新空氣，以及進行郊野公園所容許的康樂活動，例如遊覽、燒烤、野餐、露營、遠足、欣賞大自然、攝影等。為達致《條例》的目的，總監在考慮有關用途或發展工程，或建議的用途或發展會否在相當程度上減損郊野公園的享用價值及宜人之處時，亦會衡量這些用途或發展會否對郊野公園造成不良影響，例如景觀質素、寧靜環境、郊野公園的完整性、郊野公園的整體康樂發展潛力，以及對郊野公園內具重要生態價值的生境如林地、未受干擾的天然海岸、已成形的紅樹林等的影響。總監會根據實際情況考慮每宗申請個案。

5. 在郊野公園發展新界小型屋宇

5.1 根據新界小型屋宇政策，原居村民可在有生之年申請在其鄉村內「適當地點」興建小型屋宇。這些「適當地點」一般是指處於認可鄉村的範圍，即「鄉村範圍」內的地點。

5.2 假如地政專員收到位於郊野公園內「適當地點」的小型屋宇申請，一般會徵詢總監的意見後才決定是否批准有關申請。總監會因應每宗申請的情況，考慮擬建的小型屋宇會否在相當程度上減損郊野公園的享用價值及宜人之處。具體來說，總監會考慮以下各點：

- (a) 「鄉村範圍」內崎嶇地形、長滿植物、生態易受

影響的地方及河道應盡量避免進行發展工程；

- (b) 擬建小型屋宇的建築工程會否造成河溪改道或填塘；
- (c) 該建築工程會否涉及砍伐樹木，特別是成齡大樹、稀有和受保護樹木，或古樹名木。如無可避免必須砍伐樹木，則須進行補償植樹；
- (d) 擬建小型屋宇的建築工程會否對生境地的生態價值、完整性及生物多樣性造成破壞，及/或引致累積性的環境影響；以及
- (e) 該建築工程會否對現有行人徑或遠足徑、康樂地點及設施造成不良影響。

郊野公園及海岸公園管理局
漁農自然護理署
二〇一二年六月

《郊野公園條例》第 16 條的管制及《郊野公園條例》的補償機制

1. 根據《郊野公園條例》第 16 條，總監如認為佔用人對郊野公園內任何已批租土地所作的用途或建議用途，會在相當程度上減損郊野公園的享用價值及宜人之處，可要求適當的最高地政監督書面通知佔用人在指定時間內中止或修改有關用途，或禁止其將土地用於有關的建議用途或在指定時間內修改該建議用途，佔用人或政府土地承租人，可提出反對及可按以下概述的程序申索補償。
2. 提出反對
 - 根據《郊野公園條例》第 17 條，凡就任何佔用人或政府土地承租人所持有的土地的用途或建議用途，而根據第 16(2)條向該佔用人或政府土地承租人送達通知，則該佔用人或政府土地承租人可於該通知送達他起計 1 個月內提出反對。郊野公園及海岸公園委員會(“委員會”)須就該項反對進行聆訊，聆訊後可否決該項反對、接納該項反對、或指示最高地政監督修訂通知。
 - 任何反對人如因委員會所作的決定而感到受屈，可在接獲委員會的決定的通知起計的 1 個月內以呈請方式向行政長官提出上訴。行政長官可指示最高地政監督撤回或修訂通知，或將該項呈請轉交行政長官會同行政會議。行政長官會同行政會議可指示最高地政監督撤回或修訂通知，或駁回該項呈請。
3. 補償
 - 根據《郊野公園條例》第 18(1)條，任何土地的擁有人或有任何土地權益的人，不得因該土地位於郊野公園內或受郊野公園影響而獲付補償。
 - 根據《郊野公園條例》第 19(1)條，凡 –
 - (a) 總監拒絕根據第 10 條批准在任何土地上進行新發展工程；或

(b) 郊野公園內土地的佔用人按照任何根據第 16(2)條向其發出的通知，中止或修改該土地的用途，或停止將該土地用於建議用途或修改該土地的建議用途，

而該等新發展工程或用途是由持有該土地所根據的任何租契或有關租契的協議的條款所准許的，或是根據該等條款所准許的，則 –

(i) 就(a)段情況所引致的損失、損壞或費用而言，該土地的擁有人；及

(ii) 就(b)段情況所引致的損失、損壞或費用而言，在該土地擁有可獲補償權益的人，

有權利向政府申索補償，但僅以根據《郊野公園條例》第 V 部評估的其所蒙受或招致的損失、損壞或費用為限。.

- 根據《郊野公園條例》第 19(2)條，評估補償的基準如下–

(a) 如屬就第(1)(a)款情況所引致的損失、損壞或費用而提出的申索，須是該土地的價值因新發展工程被拒絕批准進行而減少的款額；及

(b) 如屬就第(1)(b)款情況所引致的損失、損壞或費用而提出的申索，須是因有關的中止或修改規定或有關的禁止 –

(i) 而令該土地的價值減少的款額；及

(ii) 而令申索人為達致中止、停止或修改有關的用途或建議用途而進行所需工程，以致蒙受損失的公平及合理地估計的款額。

- 根據《郊野公園條例》第 19(3)條，在評估補償時，不得理會與補償有關的土地的價值因以下情況而出現的升幅或跌幅 –

(a) 該土地位於根據第 8 條擬備的未定案地圖所示建議中的郊野公園範圍內；或

(b) 該土地位於郊野公園內。

- 根據《郊野公園條例》第 19(4)條，就《郊野公園條例》第 19 條而言，土地的價值乃有關的土地若根據《收回土地條例》(第 124 章)收回而根據該條例會獲評估的價值。
- 如在根據第 20(1)條呈交申索起計的 3 個月內，總監與申索補償的人未能就須付的補償(如有的話)的款額達成協議，則任何一方均可向土地審裁處呈交申索，以求裁定須付的補償(如有的話)的款額。
- 根據《郊野公園條例》第 20(4)條，土地審裁處對於根據第 20(3)條向其呈交的申索，須按照第 19 條裁定須付的補償款額。
- 根據《郊野公園條例》第 22 條，所有補償須從立法會不時提供的款項中支付。