

洪水桥及厦村分区计划大纲草图编号 S/HSK/3

修订项目

注释

土地用途表

说明书

城市规划委员会根据城市规划条例(第 131 章)
对洪水桥及厦村分区计划大纲核准图编号 S/HSK/2
所作修订项目附表

I. 就图则所显示的事项作出的修订项目

- A 项 - 把现时属「其他指定用途」注明「港口后勤、贮物及工场用途」地带的用地改划为「其他指定用途」注明「产业园」地带，并订明建筑物高度限制。
- B1 项 - 把位于规划区第 4B 区的三幅用地由「住宅（乙类）3」地带改划为「住宅（甲类）6」地带，并订明建筑物高度限制。
- B2 项 - 把位于规划区第 4B 区的现有道路及拟议加宽的道路及行人路由「住宅（乙类）3」地带改划为显示为「道路」的地方。
- C 项 - 把位于规划区第 34E 区南面的用地由「政府、机构或社区」地带改划为「政府、机构或社区（1）」地带，并订明建筑物高度限制。
- D 项 - 把位于沙洲里东面的一幅「政府、机构或社区」地带用地的建筑物高度限制，由 3 层修订为主水平基准上 50 米。
- E 项 - 把位于屯马线天水围站南面的用地由「综合发展区」地带改划为「住宅（甲类）7」地带，并订明建筑物高度限制。

II. 就图则《注释》作出的修订项目

- (a) 对《注释》的说明页第(7)(b)段作出修订，即在图则涵盖范围内的土地上，但在个别地带《注释》第二栏所载的用途或发展除外的经常准许的用途或发展，以加入绿色集体运输系统车站或路旁停车处及小型无人机起降设施的提供、保养或修葺工程。
- (b) 删除「综合发展区」及「其他指定用途」注明「港口后勤、贮物及工场用途」地带《注释》。
- (c) 修订「住宅（甲类）」地带有关在建筑物的最低两层或特别设计的独立非住用建筑物的经常准许的用途的《注释》，以符合《法定图则注释总表》。
- (d) 对「住宅（甲类）」地带《注释》的「备注」有关发展限制条款作出编辑修订。
- (e) 修订「住宅（甲类）」地带《注释》的「备注」，以纳入新增的「住宅（甲类）6」及「住宅（甲类）7」支区的发展限制及要求。
- (f) 加入新的「其他指定用途」注明「产业园」地带的《注释》及其发展限制。
- (g) 对「住宅（丙类）」地带《注释》的「备注」第(a)段有关发展限制条款作出编辑修订。
- (h) 在「乡村式发展」地带《注释》的第一栏用途内加入「政府垃圾收集站」及「公厕设施」，并相应删除第二栏用途内的「政府垃圾收集站」及「公厕设施」以符合《法定图则注释总表》。
- (i) 在「乡村式发展」地带《注释》的第二栏用途内加入「郊野学习／教育／游客中心」以符合《法定图则注释总表》。

- (j) 删除「乡村式发展」地带《注释》的「备注」内有关填土、填塘和挖土工程的条款。
- (k) 删除「商业」地带及「其他指定用途」注明「混合用途」地带《注释》第一栏用途内的「街市」以符合《法定图则注释总表》。
- (l) 删除「住宅（乙类）」地带及「乡村式发展」地带第二栏用途内的「街市」以符合《法定图则注释总表》。
- (m) 修订「住宅（甲类）」地带及「政府、机构或社区」地带《注释》的第二栏用途内的「商店及服务行业」为「商店及服务行业(未另有列明者)」以符合《法定图则注释总表》。
- (n) 修订「工业」地带的规划意向以符合《法定图则注释总表》。
- (o) 修订「工业」地带、「政府、机构或社区」地带、「其他指定用途」注明「混合用途」地带、「其他指定用途」注明「企业及科技园」地带及「其他指定用途」注明「物流设施」地带《注释》的「研究所、设计及发展中心」为「研究、设计及发展中心」以符合《法定图则注释总表》。
- (p) 修订「其他指定用途」注明「企业及科技园」地带的「创意工业」为「创意产业」。

城市规划委员会

2026年3月20日

洪水桥及厦村分区计划大纲草图编号 S/HSK/3

(这是为施行《城市规划条例》的规定而拟备的草图)

注释

(注意：这份《注释》是图则的一部分)

- (1) 这份《注释》说明图则涵盖范围内的土地上经常准许的用途或发展，以及须向城市规划委员会申请许可的用途或发展。城市规划委员会若批给许可，可能附加或不附加条件。须取得这种许可的人士，应以特定表格向城市规划委员会提出申请。有关的特定表格可向城市规划委员会秘书索取，填妥后送交城市规划委员会秘书收。
- (2) 在进行这份《注释》所载的用途或发展(包括经常准许及可获批给许可的用途或发展)时，必须同时遵守一切其他有关的法例、政府土地契约条款的规定，以及任何其他适用的政府规定。
- (3) 在这份图则涵盖的范围内的任何土地或建筑物，如先前亦是在厦村中期发展审批地区、流浮山及尖鼻咀中期发展审批地区(下统称「中期发展审批地区」)、屏山发展审批地区以及蓝地及亦园发展审批地区(下统称「发展审批地区」)的图则涵盖的范围内(不论是何者)，则
 - (a) 如该土地或建筑物的用途在紧接涵盖该土地或建筑物的厦村中期发展审批地区图、流浮山及尖鼻咀中期发展审批地区图、屏山发展审批地区草图及／或蓝地及亦园发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登前已经存在，而该土地或建筑物的用途由展开以来一直持续进行，则即使不符合这份图则的规定，也无须更正。如拟对该用途作出任何实质改变，或拟进行任何其他发展(就该用途而对有关土地或建筑物的发展作出轻微改动及／或修改是经常准许的，不在此限)，则必须是图则所经常准许的，又或必须符合城市规划委员会所批给许可的内容；
 - (b) 凡较早时公布的草图或核准图(包括厦村中期发展审批地区图、流浮山及尖鼻咀中期发展审批地区图、屏山发展审批地区草图及／或蓝地及亦园发展审批地区草图(不论是何者))准许并于该图有效期内任何土地或建筑物进行的用途或发展，都是这份图则所经常准许的。或者，与现有建筑物有关并根据《建筑物条例》获得批准的用途或用途更改，而且在获得批准之时，是当时有效的图则所准许的，亦是这份图则所经常准许的。如拟对该用途作出任何实质改变，或拟进行任何其他发展(对有关土地或建筑物已完成的发展作出轻微改动及／或修改是经常准许的，不在此限)，则必须是图则所经常准许的，又或必须符合城市规划委员会所批给许可的内容；

- (c) 除上文(a)或(b)分段适用的情况外，任何用途或发展，除非是图则所经常准许者，否则在厦村中期发展审批地区图、流浮山及尖鼻咀中期发展审批地区图、屏山发展审批地区草图及／或蓝地及亦园发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日或以后(不论是何者)，若未经城市规划委员会批给许可，一律不得进行或继续进行。
- (4) 在这份图则涵盖的范围内的任何土地或建筑物，如先前不是在「中期发展审批地区」或「发展审批地区」内，则—
- (a) 该土地或建筑物的现有用途，即使不符合这份图则的规定，也无须更正，直至该用途有实质改变或该建筑物进行重建为止；
- (b) 就上文(a)分段而言，如拟对该用途作出任何实质改变，或拟进行任何其他发展(就现有用途而对有关土地或建筑物的发展作出轻微改动及／或修改是经常准许的，不在此限)或重建，则必须是图则所经常准许的；或是如果必须先取得城市规划委员会的许可，则须符合城市规划委员会所批给许可的内容；
- (c) 就上文(a)分段而言，「该土地或建筑物的现有用途」指—
- (i) 在首份涵盖该土地或建筑物的法定图则(下称「首份图则」)的公告在宪报刊登之前，
- 已经存在的用途，而该用途由展开以来一直持续进行；或
 - 与现有建筑物有关并根据《建筑物条例》获得批准的用途或用途更改；以及
- (ii) 在首份图则公布之后，
- 首份图则或其后公布的任何一份图则所准许的用途，而该用途在有关图则有效期内展开，而且自展开以来一直持续进行；或
 - 与现有建筑物有关并根据《建筑物条例》获得批准的用途或用途更改，而且在获得批准之时，是当时有效的图则所准许的；或
 - 现有建筑物的用途或用途更改，而就该用途或用途更改而进行的相关建筑工程已根据《建筑物条例(新界适用)条例》获发豁免证明书，而且该用途或用途更改在获得批准之时，是当时有效的图则所准许的；

- (d) 除上文(a)或(b)分段适用的情况外，该土地或建筑物的用途或发展，除非是图则所经常准许者，否则在该土地或建筑物首次包括在已在宪报公布的天水围分区计划大纲图涵盖的范围内该日或以后(不论是何者)，若未经城市规划委员会批给许可，一律不得进行或继续进行。
- (5) 除城市规划委员会另有订明外，凡图则经常准许或依据城市规划委员会所批给许可而已经展开或实质改变用途，或已经进行发展或重建，则城市规划委员会就该地点所批给的一切与用途或实质改变用途或发展或重建有关的许可，即告失效。
- (6) 进行详细规划时，路口、道路和铁路路轨的路线，以及各个地带的界线，可能需要略为调整。
- (7) 以下是图则涵盖范围内的土地上经常准许的用途或发展，但在个别地带《注释》第二栏所载的用途或发展则除外：
- (a) 建筑物的保养、修葺或拆卸工程；
- (b) 植物苗圃、美化种植、休憩用地、避雨处、小食亭、行人径、巴士／公共小型巴士／轻便铁路／绿色运输系统车站或路旁停车处、单车径、轻便铁路路轨、铁路车站入口、铁路地下结构、的士站、小型无人机起降设施、公用事业设施管道、电线杆、电灯柱、电话亭、电讯无线电发射站、自动柜员机和神龛的提供、保养或修葺工程；
- (c) 道路、铁路路轨、水道、大沟渠、污水渠、排水渠和坟墓的保养或修葺工程；
- (d) 由政府统筹或落实的土力工程、地区小工程、道路工程、排污工程、渠务工程、环境改善工程和水务工程(配水库工程除外)及其他公共工程；
- (e) 新界豁免管制屋宇的翻建；
- (f) 以新界豁免管制屋宇取代现有住用建筑物，即在涵盖该建筑物的图则的公告在宪报首次刊登该日已经存在的住用建筑物，而所指图则包括厦村中期发展审批地区图、流浮山及尖鼻咀中期发展审批地区图、屏山发展审批地区图及／或蓝地及亦园发展审批地区图(不论是何者)；以及
- (g) 已获得政府给予许可的新界原居村民或本地渔民及其家人等的坟墓的建造、保养或修葺工程。

- (8) 图上显示为「道路」的地方，除上文第(7)(a)至(7)(d)和(7)(g)段所载的用途或发展及下列用途外，所有其他用途或发展必须向城市规划委员会申请许可：

道路、缴费广场、路旁车位、铁路车站和铁路路轨。

- (9) (a) 任何土地的临时用途或发展，或现有建筑物的临时用途或发展，如为期不超过两个月，而又无须进行地盘平整工程(填土或挖掘)，而且是下列用途或发展之一，即属经常准许的用途或发展：

为嘉年华会、展会集市、外景拍摄、节日庆典、宗教活动或体育节目搭建的构筑物。

- (b) 除(a)分段另有规定外，任何土地或建筑物的临时用途或发展，如为期不超过三年，须向城市规划委员会申请规划许可。对于有关用途或发展，即使图则没有作出规定，城市规划委员会仍可批给或拒绝批给许可，规划许可的有效期限最长为三年；若城市规划委员会批给许可，可能附加或不附加条件。

- (c) 土地或建筑物的临时用途或发展，如为期超过三年，须根据图则的规定向城市规划委员会申请许可。

- (10) 除非另有订明，准许的用途和发展在同一地带内的所有附带建筑、工程和其他作业，以及所有直接有关并附属于准许用途和发展的用途，均是经常准许的，无须另行申请规划许可。

- (11) 除文意另有所指，或下述的明文规定外，这份《注释》所使用的词汇，具有《城市规划条例》第1A条所给予该等词汇的涵义。

「现有建筑物」指一间实际存在，并符合任何有关法例及有关政府土地契约条款的建筑物(包括构筑物)。

「新界豁免管制屋宇」指获得根据《建筑物条例(新界适用)条例》(第121章)第三部的规定发出豁免证明书以豁免其建筑工程的住用建筑物(宾馆及酒店除外)，或主要用作居住(宾馆及酒店除外)但建筑物的地面一层可能辟作「商店及服务行业」或「食肆」的建筑物。

洪水桥及厦村分区计划大纲草图编号 S / HSK / 3

土地用途表

	页次
商业	1
住宅(甲类)	3
住宅(乙类)	6
住宅(丙类)	8
乡村式发展	10
工业	12
政府、机构或社区	15
休憩用地	17
其他指定用途	18
绿化地带	31

商业

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
救护站 商营浴室／按摩院 食肆 教育机构 展览或会议厅 政府用途(未另有列明者) 酒店 资讯科技及电讯业 机构用途(未另有列明者) 图书馆 场外投注站 办公室 娱乐场所 康体文娱场所 私人会所 政府诊所 公厕设施 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 可循环再造物料回收中心 宗教机构 学校 商店及服务行业 社会福利设施 训练中心 私人发展计划的公用设施装置 批发行业	播音室、电视制作室及／或电影制作室 分层住宅 政府垃圾收集站 医院 香港铁路通风塔及／或高出路面的 其他构筑物(入口除外) 加油站 住宿机构

规划意向

此地带的规划意向，主要是作商业发展，以便把涵盖范围发展为本港的商贸／金融中心，或区域或地区的商业／购物中心，用途可包括办公室、商店、服务行业、娱乐场所、食肆和酒店。划作此地带的地点，往往是主要的就业中心。

(请看下页)

商业(续)

备注

- (a) 在指定为「商业(1)」至「商业(5)」的土地范围内，任何新发展或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划超过下列指定的最高地积比率，或现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准：

<u>支区</u>	<u>最高地积比率</u>
商业(1)	9.5 倍
商业(2)	8 倍
商业(3)	5 倍
商业(4)	3 倍
商业(5)	1.5 倍

- (b) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则所订明的限制，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (c) 为施行上文(a)段而计算相关最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (d) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)及(b)段所述的地积比率及／或建筑物高度限制。

住宅(甲类)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
救护站 分层住宅 政府用途(未另有列明者) 屋宇 图书馆 街市 康体文娱场所 政府诊所 公共车辆总站或车站 (露天总站或车站除外) 住宿机构 学校(只限设于特别设计的独立校舍) 社会福利设施 私人发展计划的公用设施装置	商营浴室／按摩院 食肆 教育机构 展览或会议厅 政府垃圾收集站 医院 酒店 机构用途(未另有列明者) 香港铁路通风塔及／或高出路面的 其他构筑物(入口除外) 办公室 加油站 娱乐场所 私人会所 公厕设施 公共车辆总站或车站(未另有列明者) 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 宗教机构 学校(未另有列明者) 商店及服务行业(未另有列明者) 训练中心

除以上所列，在(a)建筑物的最低两层(不包括地库)；或(b)不高于五层的特别设计的独立非住用建筑物，而两者均不包括全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层，经常准许的用途亦包括：

- 食肆
- 教育机构
- 机构用途(未另有列明者)
- 场外投注站
- 办公室
- 娱乐场所
- 私人会所
- 公厕设施
- 可循环再造物料回收中心
- 学校
- 商店及服务行业
- 训练中心

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

规划意向

此地带的规划意向，主要是作高密度住宅发展。在建筑物的最低两层(不包括地库)，或不高于五层的特别设计的独立非住用建筑物，商业用途是经常准许的。

备注

(a) 除非另有订明，在指定为「住宅(甲类)1」至「住宅(甲类)7」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及/或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及/或重建计划超过下列指定的最高地积比率或最大总楼面面积，或现有建筑物的地积比率或总楼面面积，两者中以数目较大者为准：

<u>支区</u>	<u>最高地积比率/最大总楼面面积</u>
住宅(甲类)1	最高地积比率为 6.5 倍
住宅(甲类)2	最高地积比率为 6 倍
住宅(甲类)3	最高地积比率为 5.5 倍
住宅(甲类)4	最高地积比率为 5 倍
住宅(甲类)5	最高地积比率为 3.8 倍
住宅(甲类)6	最高地积比率为 5.2 倍
住宅(甲类)7	最大总楼面面积为 128 350 平方米

(b) 除非另有订明，在指定为「住宅(甲类)1」至「住宅(甲类)7」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及/或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及/或重建计划超过图则所订明的最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

(c) 在位于规划区第 1 和 2 区指定为「住宅(甲类)4」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及/或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及/或重建计划的最高地积比率超过 5 倍、最大上盖面积超过 42%，以及最高建筑物高度超过 12 层(包括停车场)，或现有建筑物的地积比率、上盖面积及高度，两者中以数目较大者为准。最低两层可用作商业及停车场用途，其最大上盖面积可达 100%。

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注(续)

- (d) 为施行上文(a)及(c)段而计算最高地积比率、最大总楼面面积及最大上盖面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定的政府、机构或社区设施，亦可免计算在内。
- (e) 在位于规划区第18区指定为「住宅(甲类)7」的土地范围内，政府规定的铁路站发展及相关的公共交通设施应获豁免计入总楼面面积。
- (f) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)至(c)段所述的地积比率、总楼面面积、上盖面积及／或建筑物高度限制。

住宅(乙类)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
分层住宅 政府用途(只限报案中心、邮政局) 屋宇 图书馆 住宿机构 学校(只限于特别设计的独立校舍) 私人发展计划的公用设施装置	救护站 食肆 教育机构 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 医院 酒店 机构用途(未另有列明者) 香港铁路通风塔及/或高出路面的 其他构筑物(入口除外) 场外投注站 办公室 加油站 娱乐场所 康体文娱场所 私人会所 政府诊所 公厕设施 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 可循环再造物料回收中心 宗教机构 学校(未另有列明者) 商店及服务行业 社会福利设施 训练中心

在指定为「住宅(乙类)1」的土地范围内，在(a)在建筑物的最低两层(不包括地库)；或(b)不高于五层的特别设计的独立非住用建筑物，经常准许的用途亦包括：

- 食肆
- 学校(只限幼稚园)
- 商店及服务行业

(请看下页)

住宅(乙类)(续)

规划意向

此地带的规划意向，主要是作中等密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，可能会获得批准，又或需要向城市规划委员会提出申请才获得批准。

备注

- (a) 在指定为「住宅(乙类)1」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 3.5 倍，以及最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则所订明的限制，或超过现有建筑物的地积比率和高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 在指定为「住宅(乙类)2」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 2.5 倍，以及最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则所订明的限制，或超过现有建筑物的地积比率和高度，两者中以数目较大者为准。
- (c) 在指定为「住宅(乙类)3」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 1.26 倍、最大上盖面积超过 40%，以及最高建筑物高度超过单层停车场之上六层，或超过现有建筑物的地积比率、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。
- (d) 为施行上文(a)至(c)段而计算最高地积比率及最大上盖面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (e) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)至(c)段所述的地积比率、上盖面积及／或建筑物高度限制。

住宅(丙类)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
分层住宅 政府用途(只限报案中心、邮政局) 屋宇 私人发展计划的公用设施装置	食肆 教育机构 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 机构用途(未另有列明者) 图书馆 加油站 康体文娱场所 私人会所 政府诊所 公厕设施 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 可循环再造物料回收中心 宗教机构 住宿机构 学校 商店及服务行业 社会福利设施 训练中心

规划意向

此地带的规划意向，主要是作低层、低密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城市规划委员会提出申请，或会获得批准。

(请看下页)

住宅(丙类)(续)

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 0.4 倍，以及最高建筑物高度超过三层(包括停车场)，或超过现有建筑物的地积比率及高度，两者以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(a)段而计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (c) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的地积比率及／或建筑物高度限制。

乡村式发展

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
农业用途 政府垃圾收集站 政府用途(只限报案中心、邮政局) 屋宇(只限新界豁免管制屋宇) 农地住用构筑物 公厕设施 宗教机构(只限宗祠) 乡事委员会会所／乡公所	墓地 食肆 郊野学习／教育／游客中心 分层住宅 政府用途(未另有列明者)# 屋宇(未另有列明者) 机构用途(未另有列明者)# 加油站 康体文娱场所 私人会所 政府诊所 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置# 公众停车场(货柜车除外) 宗教机构(未另有列明者)# 住宿机构# 学校# 商店及服务行业 社会福利设施# 私人发展计划的公用设施装置

除以上所列，在新界豁免管制屋宇的地面一层，经常准许的用途亦包括：

- 食肆
- 图书馆
- 学校
- 商店及服务行业

(请看下页)

乡村式发展(续)

规划意向

此地带的规划意向，是就现有的认可乡村和适宜作乡村扩展的土地划定界线。地带内的土地，主要预算供原居村民兴建小型屋宇之用。设立此地带的目的，亦是要把乡村式发展集中在地带内，使发展模式较具条理，而在土地运用及基础设施和服务的提供方面，较具经济效益。在新界豁免管制屋宇的地面一层，有多项配合村民需要和乡村发展的商业和社区用途列为经常准许的用途。其他商业、社区和康乐用途，如向城市规划委员会申请许可，或会获得批准。至于指定为「乡村式发展(1)」的土地的规划意向，则是提供合适土地重置受政府计划影响的村屋。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建(发展或重建作注有#的用途除外)，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过三层(8.23米)，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。

工业

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
救护站	沥青厂／混凝土配料厂
艺术工作室(直接提供服务或货品者除外)	播音室、电视制作室及／或电影制作室
巴士厂	货物装卸及货运设施(只限货柜装卸站、特别设计的独立物流中心)
货物装卸及货运设施(未另有列明者)	货柜车停车场／货柜车修理场
食肆(只限食堂、熟食中心)	危险品仓库
政府垃圾收集站	食肆(未另有列明者)(只限于经大规模改建的现有建筑物)
政府用途(未另有列明者)	教育机构(只限于经大规模改建的现有建筑物)
工业用途(未另有列明者)	展览或会议厅
资讯科技及电讯业	工业用途(只限漂染厂、电镀／印刷电路板制造厂、金属铸造及处理厂／工场)
办公室(只限影音录制室、设计及媒体制作、与工业用途有关的办公室)	机构用途(未另有列明者)(只限于经大规模改建的现有建筑物)
公厕设施	香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
公共车辆总站或车站	场外投注站
公用事业设施装置	厌恶性行业
公众停车场(货柜车除外)	办公室(未另有列明者)
雷达、电讯微波转发站、电视及／或广播电台发射塔装置	露天贮物
可循环再造物料回收中心	加油站
研究、设计及发展中心	娱乐场所(只限于经大规模改建的现有建筑物)
商店及服务行业(只限于设于地面一层的汽车陈列室，及服务行业)	康体文娱场所(未另有列明者)
私人发展计划的公用设施装置	私人会所
汽车修理工场	政府诊所(只限于经大规模改建的现有建筑物)
货仓(危险品仓库除外)	垃圾处理装置
	宗教机构(只限于经大规模改建的现有建筑物)
	商店及服务行业(未另有列明者) (只限于设于地面一层，但在经大规模改建的现有建筑物则无此限制；附属陈列室#可能获准设于任何一层，不在此限)
	训练中心(只限于经大规模改建的现有建筑物)
	拆车场
	批发行业

(请看下页)

工业(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
除以上所列，在现有建筑物内，倘若设有一层或多层缓冲楼层，把有关用途与楼上的工业用途分开，同时没有工业用途设在建筑物的非工业部分内，则在建筑物低层(地库和全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层除外)特别设计的非工业部分，经常准许的用途亦包括：	除以上所列，在现有建筑物内，倘若设有一层或多层缓冲楼层，把有关用途与楼上的工业用途分开，同时没有工业用途设在建筑物的非工业部分内，则只要先向城市规划委员会申请，便可能在有附带条件或无附带条件下获准在建筑物低层(地库和全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层除外)特别设计的非工业部分进行下列用途：
食肆 教育机构 展览或会议厅 机构用途(未另有列明者) 场外投注站 办公室 娱乐场所 康体文娱场所 私人会所 政府诊所 宗教机构 商店及服务行业 训练中心	社会福利设施(涉及住宿照顾者除外)
# 须申请规划许可的附属陈列室指其面积占一间工业公司在同一处所或建筑物的总实用楼面面积 20% 以上的陈列室用途。	

规划意向

此地带的规划意向，主要是作一般工业用途，以确保工业楼面空间的供应，足以应付生产工业的需求。在此地带内，资讯科技及电讯业、与工业用途有关的办公室，以及与工业生产相似且不会影响楼宇和消防安全的选定用途，亦属经常准许的用途。

(请看下页)

工业(续)

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过3倍，以及最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则所订明的限制，或超过现有建筑物的地积比率和高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(a)段而计算最高地积比率时，任何纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处的楼面空间，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (c) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的地积比率及／或建筑物高度限制。

政府、机构或社区

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
救护站 动物检疫中心(只限于政府建筑物) 播音室、电视制作室及/或电影制作室 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育机构 展览或会议厅 郊野学习/教育/游客中心 分层住宅(只限在指定为「政府、机构或社区(1)」的土地范围的政府员工宿舍) 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 医院 机构用途(未另有列明者) 图书馆 街市 康体文娱场所 政府诊所 公厕设施 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 可循环再造物料回收中心 宗教机构 研究、设计及发展中心 乡事委员会会所/乡公所 学校 配水库 社会福利设施 训练中心 批发行业	动物寄养所 动物检疫中心(未另有列明者) 巴士厂 灵灰安置所 惩教机构 火葬场 驾驶学校 食肆(未另有列明者) 练靶场 分层住宅(未另有列明者) 殡仪设施 直升机升降坪 直升机加油站 度假营 酒店 屋宇(根据《注释》说明页准许翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代现有住用建筑物者除外) 香港铁路通风塔及/或高出路面的其他构筑物(入口除外) 场外投注站 办公室 加油站 娱乐场所 私人会所 雷达、电讯微波转发站、电视及/或广播电台发射塔装置 垃圾处理装置 住宿机构 污水处理/隔筛厂 商店及服务行业(未另有列明者) 私人发展计划的公用设施装置 动物园

(请看下页)

政府、机构或社区(续)

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供政府、机构或社区设施，以配合当地居民及／或该地区、区域，以至全港的需要；以及是供应土地予政府、提供社区所需社会服务的机构和其他机构，以供用于与其工作直接有关或互相配合的用途。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以楼层数目或以米为单位从主水平基准起计算)超过图则所订明的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(a)段而计算最高楼层数目时，任何地库楼层可免计算在内。
- (c) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。

休憩用地

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
鸟舍 烧烤地点 郊野学习 / 教育 / 游客中心 公园及花园 凉亭 公用事业设施装置 (只限蓄洪设施) 行人专区 野餐地点 运动场 散步长廊 / 广场 公厕设施 休憩处 动物园	食肆 政府垃圾收集站 政府用途 (未另有列明者) 度假营 香港铁路通风塔及 / 或高出路面的其他构筑物 (入口除外) 娱乐场所 康体文娱场所 私人会所 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 (未另有列明者) 公众停车场 (货柜车除外) 宗教机构 配水库 商店及服务行业 帐幕营地 私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供户外公共空间作各种动态及 / 或静态康乐用途，以配合当地居民和其他市民的需要。

在指定为「休憩用地(1)」的土地范围内，休憩用地会设计成区域广场的模式。为配合社区的需要，并增添区域广场的活力，铁路站附近的地方会辟设商业用途，例如商店及服务行业和食肆，但必须根据《城市规划条例》第 16 条提出规划申请，并获城规会批准。

备注

- (a) 在指定为「休憩用地(1)」的土地范围内进行的发展，其最大非住用总楼面面积为 2 350 平方米，最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)则为图则所订明的限制。
- (b) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的总楼面面积及 / 或建筑物高度限制。

其他指定用途

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「混合用途」

附表 I：适用于发展／重建／改建后的非住宅楼宇或楼宇的非住宅部分

救护站	播音室、电视制作室及／或电影制作室
商营浴室／按摩院 (只限于非住宅楼宇)	商营浴室／按摩院 (未另有列明者)
食肆	分层住宅
教育机构	政府垃圾收集站
展览或会议厅	医院
政府用途(未另有列明者)	香港铁路通风塔及／或高出路面的 其他构筑物(入口除外)
酒店	加油站
资讯科技及电讯业 机构用途(未另有列明者)	住宿机构
图书馆	社会福利设施(未另有列明者)
场外投注站	
办公室	
娱乐场所	
康体文娱场所	
私人会所	
政府诊所	
公厕设施	
公共车辆总站或车站	
公用事业设施装置	
公众停车场(货柜车除外)	
可循环再造物料回收中心	
宗教机构	
研究、设计及发展中心	
学校	
商店及服务行业	
社会福利设施(涉及住宿照顾者除外)	
训练中心	
私人发展计划的公用设施装置	
批发行业	

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「混合用途」(续)

附表 II：适用于发展／重建／改建后的住宅楼宇或楼宇的住宅部分

分层住宅	食肆
政府用途(只限报案中心、邮政局)	教育机构
屋宇	政府垃圾收集站
住宿机构	政府用途(未另有列明者)
社会福利设施(只限住宿照顾设施)	酒店
私人发展计划的公用设施装置	机构用途(未另有列明者)
	图书馆
	香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
	办公室
	娱乐场所
	康体文娱场所
	私人会所
	政府诊所
	公共车辆总站或车站
	公用事业设施装置
	公众停车场(货柜车除外)
	宗教机构
	学校
	商店及服务行业
	社会福利设施(未另有列明者)
	训练中心

规划意向

此地带的规划意向，主要是在铁路站附近一带作高密度住宅发展及商业发展。地带内的发展力求灵活，容许在纵向楼宇或横向空间内发展／重建／改建作住用或其他用途，或同时作多种相协调的土地用途，包括商业、住宅、教育、文化、康乐和娱乐用途，以配合不断转变的市场需要。新建／改建楼宇内的非住宅部分及住宅部分须实际分隔，以免非住宅用途对居民造成滋扰。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「混合用途」(续)

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的合计最高地积比率超过 7 倍(其中住用部分的地积比率不得超过 4.5 倍)，或超过现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准。
- (b) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则所订明的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (c) 为施行上文(a)段而计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物的住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (d) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)及(b)段所述的地积比率及／或建筑物高度限制。
- (e) 建筑物发展／重建／改建为混合用途发展后，须透过适当的建筑物设计，把建筑物内的住宅及非住宅部分实际分隔，但不得在同一楼层上作住宅及非住宅用途。城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可在特殊情况下，考虑放宽实际分隔及同一楼层不得作混合用途的规定。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「企业及科技园」

救护站	商营浴室／按摩院
播音室、电视制作室及／或电影制作室	酒店
创意产业	场外投注站
食肆	工业用途(未另有列明者)
教育机构	加油站
展览或会议厅	住宿机构
政府用途(未另有列明者)	批发行业
政府垃圾收集站	
资讯科技及电讯业	
机构用途(未另有列明者)	
图书馆	
非污染工业用途(不包括涉及使用／贮存危险品的工业经营)	
办公室	
娱乐场所	
康体文娱场所	
私人会所	
政府诊所	
公厕设施	
公共车辆总站或车站	
公用事业设施装置	
公众停车场(货柜车除外)	
雷达、电讯微波转发站、电视及／或广播电台发射塔装置	
可循环再造物料回收中心	
宗教机构	
研究、设计及发展中心	
学校	
商店及服务行业	
社会福利设施	
训练中心	
私人发展计划的公用设施装置	

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「企业及科技园」(续)

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供发展空间，以容纳各式各样的创新及科技用途，包括研究中心、检测认证、数据中心、现代化工业和其他相关商业及非污染工业用途。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过5倍，以及最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则所订明的限制，或超过现有建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的地积比率及／或建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「物流设施」

货物装卸及货运设施	救护站
货柜存放／修理场	巴士厂
货柜车停车场／货柜车修理场	播音室、电视制作室及／或电影制作室
食肆(只限食堂、熟食中心)	创意产业
政府垃圾收集站	危险品仓库
政府用途(未另有列明者)	食肆(未另有列明者)
资讯科技及电讯业	展览或会议厅
非污染工业用途(不包括涉及使用／ 贮存危险品的工业经营)	工业用途(未另有列明者)
办公室	露天存放水泥／沙
露天贮物(未另有列明者)	露天存放化学品／危险品
公厕设施	加油站
公共车辆总站或车站	康体文娱场所
公用事业设施装置	政府诊所
公众停车场	研究、设计及发展中心
雷达、电讯微波转发站、电视及／或 广播电台发射塔装置	垃圾处理装置
铁路车厂／车库(只限于指定为 「其他指定用途」注明「物流 设施(1)」的土地范围内)；	乡郊工场
商店及服务行业(只限服务行业)	商店及服务行业(未另有列明者)
训练中心	社会福利设施
私人发展计划的公用设施装置	汽车修理工场
货仓(危险品仓库除外)	
批发行业	

规划意向

此地带的规划意向，主要是发展现代化物流设施，以配合香港发展成为区域分销中心及物流枢纽。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「物流设施」(续)

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过5倍，以及最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则所订明的限制，或超过现有建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的地积比率及／或建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「产业园」

沥青厂／混凝土配料厂	巴士厂
播音室、电视制作室及／或电影制作室	危险品仓库
货物装卸及货运设施	分层住宅(未另有列明者)
水泥制造	直升机升降坪
货柜存放／修理场	露天存放水泥／沙
货柜车停车场／货柜车修理场	露天存放化学品／危险品
创意产业	
食肆	
教育机构	
展览或会议厅	
分层住宅(只限员工宿舍)	
政府垃圾收集站	
政府用途(未另有列明者)	
酒店	
工业用途	
资讯科技及电讯业	
机构用途(未另有列明者)	
办公室	
露天贮物(未另有列明者)	
加油站	
娱乐场所	
康体文娱场所	
私人会所	
公厕设施	
公用事业设施装置	
公众停车场	
雷达、电讯微波转发站、电视及／或 广播电台发射塔装置	
可循环再造物料回收中心	
垃圾处理装置	
研究、设计及发展中心	
住宿机构	
资源回收场	
乡郊工场	
商店及服务行业	
训练中心	
私人发展计划的公用设施装置	
汽车修理工场	
车辆等候区	
拆车场	
货仓(危险品仓库除外)	
批发行业	

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「产业园」(续)

规划意向

此地带的规划意向，是提供土地以建立产业园，以推动发展政府着力培育的优势产业，并提供配套设施和增值服务，从而支援企业发展，构建蓬勃产业生态圈。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则所订明的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「环保运输服务停泊及营运设施」

图上指定的用途

政府用途
公用事业设施装置
私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是为服务该区的环保运输服务提供停泊及营运设施（包括附属办公室）。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过3倍，以及最高建筑物高度（以米为单位从主水平基准起计算）超过图则所订明的限制，或超过现有建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的地积比率及／或建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「污水处理厂」

政府用途
污水处理厂／隔筛厂

垃圾处理装置
非附属于指定用途的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供污水处理厂／隔筛厂。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则所订明的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「垃圾转运站」

政府用途 垃圾处理装置(只限垃圾转运站)	垃圾处理装置(未另有列明者) 污水处理／隔筛厂 非附属于指定用途的公用设施装置
-------------------------	---

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供垃圾转运站。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则所订明的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

适用于以上所列者以外的所有其他用地

图上指定的用途

政府用途(未另有列明者)
公用事业设施装置
私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供／预留土地作指定用途。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则所订明的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。

绿化地带

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
农业用途	动物寄养所
烧烤地点	播音室、电视制作室及／或电影制作室
政府用途(只限报案中心)	墓地
自然保护区	灵灰安置所(只限于宗教机构内或 现有灵灰安置所的扩建部分)
自然教育径	火葬场(只限于宗教机构内或 现有火葬场的扩建部分)
农地住用构筑物	郊野学习／教育／游客中心
野餐地点	政府垃圾收集站
公厕设施	政府用途(未另有列明者)
帐幕营地	直升机升降坪
野生动物保护区	度假营
	屋宇(根据《注释》说明页准许翻建新界 豁免管制屋宇或以新界豁免管制 屋宇取代现有住用建筑物者除外) 香港铁路通风塔及／或高出路面的 其他构筑物(入口除外)
	加油站
	康体文娱场所
	公共车辆总站或车站
	公用事业设施装置
	公众停车场(货柜车除外)
	雷达、电讯微波转发站、电视及／或 广播电台发射塔装置
	宗教机构
	住宿机构
	乡事委员会会所／乡公所
	学校
	配水库
	社会福利设施
	私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是利用天然地理环境作为市区和近郊的发展区的界限，以抑制市区范围的扩展，并提供土地作静态康樂场地。根据一般推定，此地带不宜进行发展。

(请看下页)

绿化地带(续)

备注

- (a) 就先前位于《厦村分区计划大纲图编号 S/YL-HT/10》的「绿化地带」内的土地，在厦村中期发展审批地区图的公告在宪报首次刊登该日或以后，如未取得城市规划委员会根据《城市规划条例》第 16 条批给的许可，不得进行或继续进行任何填土／填塘或挖土工程，包括为改作上文第一栏和第二栏所列的任何用途，或《注释》说明页所载的经常准许的用途或发展(由政府统筹或落实的公共工程，以及保养、修葺或翻建工程除外)而进行或继续进行者。
- (b) 就先前位于《屏山分区计划大纲图编号 S/YL-PS/16》的「绿化地带」内的土地：
- (i) 在屏山发展审批地区草图的公告在宪报首次刊登该日或以后，如未取得城市规划委员会根据《城市规划条例》第 16 条批给的许可，不得进行或继续进行任何填土或挖土工程，包括为改作上文第一栏和第二栏所列的任何用途，或《注释》说明页所载的经常准许的用途或发展(由政府统筹或落实的公共工程，以及保养、修葺或翻建工程除外)而进行或继续进行者。
- (ii) 在《洪水桥及厦村分区计划大纲草图编号 S/HSK/1》的公告在宪报首次刊登该日或以后，如未取得城市规划委员会根据《城市规划条例》第 16 条批给的许可，不得进行或继续进行任何填塘工程，包括为改作上文第一栏和第二栏所列的任何用途，或《注释》说明页所载的经常准许的用途或发展(由政府统筹或落实的公共工程，以及保养、修葺或翻建工程除外)而进行或继续进行者。
- (c) 就先前并不位于《厦村分区计划大纲图编号 S/YL-HT/10》或《屏山分区计划大纲图编号 S/YL-PS/16》的「绿化地带」内的土地(如上文(a)及(b)段所列)，在《洪水桥及厦村分区计划大纲草图编号 S/HSK/1》的公告在宪报首次刊登该日或以后，如未取得城市规划委员会根据《城市规划条例》第 16 条批给的许可，不得进行或继续进行任何填土／填塘或挖土工程，包括为改作上文第一栏和第二栏所列的任何用途，或《注释》说明页所经常准许的用途或发展(由政府统筹或落实的公共工程，以及保养、修葺或翻建工程除外)而进行或继续进行者。

洪水桥及厦村分区计划大纲草图编号 S/HSK/3

说明书

洪水桥及厦村分区计划大纲草图编号 S/HSK/3

说明书

<u>目录</u>	<u>页次</u>
1. 引言	1
2. 拟备该图的权力依据及程序	1
3. 拟备该图的目的	2
4. 该图的《注释》	2
5. 规划区	3
6. 策略性规划环境	3
7. 房屋组合	4
8. 人口	4
9. 发展机会及限制	4
10. 规划主题及城市设计与园景设计大纲	7
11. 土地用途地带	
11.1 商业	14
11.2 住宅(甲类)	17
11.3 住宅(乙类)	20
11.4 住宅(丙类)	21
11.5 乡村式发展	22
11.6 工业	23
11.7 政府、机构或社区	23
11.8 休憩用地	26
11.9 其他指定用途	27
11.10 绿化地带	31
11.11 放宽/略为放宽限制的条款	32
12. 交通	32
13. 公用设施	36
14. 岩土工程限制	38
15. 文化遗产	39
16. 规划管制	39
17. 规划的實施	41

洪水桥及厦村分区计划大纲草图编号 S/HSK/3

(这是为施行《城市规划条例》的规定而拟备的草图)

说明书

注意：就《城市规划条例》而言，不应视本《说明书》为图则的一部分。

1. 引言

本《说明书》旨在阐述城市规划委员会(下称「城规会」)拟备《洪水桥及厦村分区计划大纲草图编号 S/HSK/3》时就各土地用途地带所订定的规划意向和目的，以协助公众了解该图的内容。

2. 拟备该图的权力依据及程序

2.1 洪水桥及厦村分区计划大纲图包括《流浮山及尖鼻咀中期发展审批地区图编号 IDPA/YL-LFS/1》、《厦村中期发展审批地区图编号 IDPA/YL-HT/1》、《屏山发展审批地区图编号 DPA/YL-PS/1》、《蓝地及亦园发展审批地区图编号 DPA/TM-LTY/1》和天水围分区计划大纲图编号 S/TSW/1 先前涵盖的地方(图 1)。

2.2 分区计划大纲图纳入从《流浮山及尖鼻咀分区计划大纲核准图编号 S/YL-LFS/7》、《屏山分区计划大纲核准图编号 S/YL-PS/16》、《天水围分区计划大纲核准图编号 S/TSW/12》、《蓝地及亦园分区计划大纲核准图编号 S/TM-LTY/8》及《厦村分区计划大纲核准图编号 S/YL-HT/10》所剔出的地方(图 2)。

2.3 二零一七年五月二十六日，城规会根据《城市规划条例》(下称「条例」)第 5 条展示《洪水桥及厦村分区计划大纲草图编号 S/HSK/1》，以供公众查阅。二零一八年十月十六日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准洪水桥及厦村分区计划大纲草图，其后该图重新编号为 S/HSK/2。

2.4 二零二六年二月十日，发展局局长根据条例第 12(1A)(a)(ii)条把《洪水桥及厦村分区计划大纲核准图编号 S/HSK/2》发还城规会以作修订。二零二六年二月二十日，图则发还一事根据条例第 12(2)条在宪报公布。

2.5 二零二六年三月二十日，城规会根据条例第 5 条，展示《洪水桥及厦村分区计划大纲草图编号 S/HSK/3》(下称「该图」)，以供公众查阅。该图的主要修订包括(i)把现时属「其他指定用

途」注明「港口后勤、贮物及工场用途」地带的用地改划为「其他指定用途」注明「产业园」地带；(ii)把位于规划区第4B区的三幅用地由「住宅(乙类)3」地带改划为「住宅(甲类)6」地带；(iii)把位于规划区第34E区的南面用地由「政府、机构或社区」地带改划为「政府、机构或社区(1)」地带；(iv)把位于沙洲里东面的一幅「政府、机构或社区」地带用地的建筑物高度限制，由三层修订为主水平基准上50米；以及(v)把屯马线天水围站南面一幅用地由「综合发展区」地带改划为「住宅(甲类)7」地带。

3. 拟备该图的目的

- 3.1 该图旨在显示洪水桥／厦村新发展区概括的土地用途地带和主要的道路网(图2)，以便把规划区(下称「该区」)土地的发展和重建计划纳入法定规划管制之内。该图亦提供规划大纲，用以拟备较详细的非法定图则。政府在规划公共工程和预留土地作各类用途时，会以这些详细图则作为依据。
- 3.2 该图只显示概括的发展和规划管制原则。该图是一小比例图，因此进行详细规划和发展时，道路的路线和各个土地用途地带的界线，可能需要略为修改。
- 3.3 由于该图所显示的是概括的土地用途地带，因此有些住宅地带会涵盖并非预算作建筑发展用途和土地契约并无赋予发展权的细小狭长土地，例如限作花园、斜坡维修及通道用途的地方。按照一般原则，在计算地积比率及上盖面积时，这些地方不应计算在内。在这些地带内进行发展，应限制在已获批准发展权的屋地内，以保存该区的特色和景致，并避免该区道路网不胜负荷。

4. 该图的《注释》

- 4.1 该图附有一份《注释》，分别说明该区及个别地带内经常准许的各类用途或发展，以及须向城规会申请许可的各类用途或发展。城规会若批给许可，可能附加或不附加条件。条例第16条有关申请规划许可的规定，令规划土地用途及管制发展更具弹性，以配合不断转变的需要。
- 4.2 为使公众易于明白起见，规划署的专业事务部备有一份《释义》，把《注释》内部分词汇的定义列出，以供公众索阅。这份《释义》亦可从城规会的网页下载(网址为<http://www.info.gov.hk/tpb>)。

5. 规划区

该图所涵盖的洪水桥及厦村分区计划大纲图规划区占地约 707 公顷。该区东至天水围新市镇、南接青山公路，西临圆头山小圆丘，北达流浮山道／深湾路沿路的山坡。该区的边界在该图上以粗的虚线显示。为方便进行规划和参考，该区如该图所示细分成多个较小的规划区（图 3）。

6. 策略性规划环境

6.1 根据二零二零年公布的《香港 2030+：跨越香港 2030 年的规划远景与策略》（下称《香港 2030+》）的「概念性空间框架」，洪水桥／厦村新发展区坐落在西部经济走廊的范围。透过善用现有及拟议的跨境运输基础设施，以及扩展前海深港现代服务业合作区，洪水桥／厦村新发展区有潜力发展成区域经济中心，以及物流、企业和科技区。

6.2 根据二零二三年公布的《北部都会区行动纲领》¹，洪水桥／厦村新发展区、兴建中的元朗南新发展区、规划中的流浮山／尖鼻咀／白泥地区，以及现有元朗和天水围新市镇，均位于高端专业服务和物流枢纽内。该枢纽可与深圳前海合作区和南山区在金融、专业服务、物流服务等领域推动和深化高端经济合作。洪水桥／厦村新发展区位处新界西北策略性位置，并妥善连接深圳现有的策略性道路网络和规划中的港深西部铁路（香港至前海）（下称「港深西部铁路」），可为新界西北提供发展空间，以应付社会对不同商业及经济土地用途日益增加的需求，而该区将会成为整个新界西北区的区域经济枢纽。洪水桥／厦村新发展区亦会转型，内有「现代服务业中心」、现代物流圈²，以及方便人才频繁来往香港和深圳的枢纽，为整个粤港澳大湾区（下称「大湾区」）提供服务。

6.3 北部都会区（下称「北都」）是香港经济发展的新引擎，有庞大潜力。政府会继续采取多元的发展模式，以结合政府及市场的资源，加快北都发展。除了通过传统卖地、片区开发及原址换

¹ 政府在二零二三年公布《北都行动纲领》。因应不同地区的特色和优势，北都可分为四大区域，各有不同的策略定位和产业主题。四大区域由西至东分别为高端专业服务和物流枢纽、创新科技地带、口岸商贸及产业区，以及蓝绿康乐旅游生态圈。

² 运输及物流局在二零二五年年底完成一项关于在洪水桥／厦村新发展区发展现代物流圈的规划研究。该项研究提出洪水桥物流圈概念规划，其中包括五个区域，即高价值货物物流区、电商物流区、货运代理及低空经济区、智慧绿色集体运输系统车厂区，以及未来拓展区，总面积合共约 32 公顷。政府计划在二零二六年邀请业界就洪水桥物流圈的首幅用地提交意向书。

地外，政府在二零二六年年初成立由其全资拥有的洪水桥产业园有限公司(下称「产业园公司」)，以发展和营运位于洪水桥／厦村新发展区面积约 23 公顷的洪水桥产业园。

7. 房屋组合

- 7.1 为使该区的人口结构达致平衡，区内已拨出多类型的房屋用地，分配作公营和资助房屋及各类私人房屋，务求为社会不同阶层人士提供多种房屋选择。洪水桥／厦村新发展区的公营和私人房屋发展项目新屋单位的最新比例约为 50 比 50，有助在新界西北达致更适当的平衡。
- 7.2 洪水桥／厦村新发展区内有些用地已预留作租住公屋(下称「公屋」)或资助出售房屋用途，或两者混合的项目，以应付将来对资助房屋的需求。这样的安排预留弹性，以便在个别用地提供公屋和资助出售房屋单位。在落实有关发展时会再作考虑，并会在有需要时再作技术评估。该区内亦已兴建专用安置屋村，为受政府发展项目影响的合资格住户提供安置居所。
- 7.3 为配合不断变化的规划情况、社会诉求及发展需要，当局或会视乎技术可行性评估的结果，进一步探讨洪水桥／厦村新发展区的发展密度及公私营房屋组合。

8. 人口

根据二零二一年人口统计的资料，规划署估计该区的人口约为 44 600 人。预计该区的总规划人口约为 252 400 人。

9. 发展机会及限制

9.1 发展机会

交通四通八达

- 9.1.1 该区连接南面和东南面的青山公路及元朗公路；另经策略性道路网络连接西面的港深西部公路及深圳湾公路大桥。透过拟议十一号干线(元朗至北大屿山段)及勘查中的屯门绕道，公路网络可进一步连接屯门－赤鱗角连接路及其他新建的策略性公路，令来往该区更为便捷，并提供额外连接通道通往市区。
- 9.1.2 通往深圳的跨境铁路(即港深西部铁路)会经深圳湾口岸把洪水桥／厦村新发展区与前海连接。兴建中的屯马线

洪水桥站及现有的屯马线和轻铁天水围站会产生重要作用，可让该区与屯门、天水围、元朗新市镇及市区连接起来。这些车站亦整合整体土地用途框架。拟议的智慧绿色集体运输系统³连同铁路站及土地用途的整合将有助提高公共运输的使用量，从而减低车辆交通，减少碳排放。

地理位置优越

- 9.1.3 洪水桥／厦村新发展区邻近深圳湾口岸、前海合作区和南山区，属规划中的港深西部铁路的服务范围。此外，考虑到「东进东出、西进西出」的跨境货运布局，加上洪水桥／厦村新发展区邻近香港国际机场，位置良好，具备条件成为现代物流中心。这个优越的地理位置有助该区发展多元化的经济活动和提供就业机会。

大量自然环境及景观

- 9.1.4 该区及周边地区有不少生态环境及景观，倘加以善用，可营造绿化生活环境，当中包括高地和低地、小圆丘、圆头山山脊线／山景、林地、在规划区第4A区与第1区之间沿洪水桥明渠的洪水桥鹭鸟林、东头村附近林地内具保育价值的花卉品种(例如土沉香)，以及后海湾干线工程项目的缓解池塘。妥善的规划和土地用途地带的划定，可有助保育这些环境的生态价值，并为该区建立一个整合的绿化网络。在进行活化后，贯穿该区的排水渠道会为该区提供良机，塑造鲜明的地区特色，并可沿河畔长廊提供静态康乐活动空间。

文化遗产丰富

- 9.1.5 该区蕴藏丰富的文化遗产资源，包括两个法定古迹，即厦村邓氏宗祠和杨侯宫，以及多幢已评级历史建筑，即厦村市门楼(二级)、厦村市关帝庙(二级)、新围围门(二级)、新围124号士宏书室(三级)、东头村1号旧乡村学校(三级)、田心村神厅(三级)以及石步围围门(三级)，均具保育价值。因此，任何影响有关文化遗产及其周围环境的发展均应尽量避免。五个具考古研究价值的地点，即鳌磳石、坑口村、沙江庙(北)、东头村及祥降围亦位于该区。四个具考古潜力的地区，分别位于流浮山、桥头围、洪屋村(北)及洪屋村(南)。通过恰当

³ 智慧绿色集体运输系统(前称环保运输服务)为二零二三年十二月公布的《香港主要运输基建发展蓝图》内所采用的名称。

的规划及划定合适的土地用途地带，有助把这些宝贵资源融入该区的规划中。该区可辟设一条文物径，作教育用途。

9.2 限制

环境方面的限制

- 9.2.1 在规划该区时须审慎考虑现有基础设施承受能力所造成的多项限制。屯马线由西南至东跨越该区，把大部分土地分成多段，预计会对附近发展的项目带来环境及景观方面的限制。
- 9.2.2 该区现有的主要干路(包括港深西部公路、青山公路及洪天路)是潜在的空气污染和噪音来源，对其邻近拟议发展可能会造成环境影响。至于详细的环境缓解措施和环境问题咨询委员会通过的条件及建议，请参阅洪水桥／厦村新发展区项目的环境影响评估(下称「环评」)报告。

基建方面的限制

- 9.2.3 该区的西南面有多条 400 千伏特架空电缆(连电塔)，由龙鼓滩延伸至沙田。根据《香港规划标准与准则》，日后的发展项目如在 400 千伏特架空电缆的 50 米阔通行权地带范围内或附近，必须遵守相关规定(如有)。
- 9.2.4 该区坐落于后海湾集水区，须受规限，不得因任何新拟议发展而把额外污染物排入后海湾。至于该区的新发展项目，必须辟设适当的污水处理设施，以确保不会令易受影响的后海湾区的污染物增加。

保留乡村和认可墓地

- 9.2.5 就区内现有的认可乡村及迁置乡村而言，已在各地点预留土地作乡村发展。乡村与拟议发展的潜在邻接问题应审慎处理。例如，拟议发展的地盘平整水平可能会较将予保留的现有乡村地面的水平为高，因此拟议发展对现有乡村带来的排水影响和水浸风险必须妥为考虑，并落实适当的排水措施(例如乡村防洪计划)，以缓减有关影响和风险。位于该区东南面、西南面及西北面毗邻山坡／小圆丘上的认可墓地应尽量予以保留，除非该区必须进行基建发展，则作别论。

保育自然生境及生态资源

9.2.6 当局应作出充分考虑，以免／减少日后发展对自然生境及生态资源，包括但不限于后海湾一带的海岸范围、圆头山草木茂盛的小圆丘、洪水桥鹭鸟林及鹭鸟的相关飞行路线，以及东头村附近林地内具保育价值的花卉品种（例如土沉香）造成负面影响。

水浸风险

9.2.7 毗连天水围新市镇沿屏厦路的地区位处洪泛平原区，容易发生水浸情况。地盘平整工程及排水系统的设计务须尽量减低水浸风险。

10. 规划主题及城市设计与园景设计大纲

10.1 规划署联同土木工程拓展署（下称「土拓署」）于二零一一年八月委聘顾问进行「洪水桥新发展区规划及工程研究」（下称「新发展区研究」），为新发展区订立可行的土地用途框架。新发展区研究分三个阶段进行了公众参与活动，并于二零一六年就日后的土地用途制订经修订的建议发展大纲图。洪水桥新发展区其后易名为洪水桥／厦村新发展区，以便更清楚反映其地理覆盖范围。洪水桥／厦村新发展区已规划的土地用途是依据经修订的建议发展大纲图来厘定，其后就二零二三年公布的《北部都会区行动纲领》再作进一步适当修订。新发展区的最新规划主题、设计概念及特色撮述如下：

洪水桥／厦村新发展区的定位

10.1.1 洪水桥／厦村新发展区会成为香港下一代的新市镇，是居住、工作、玩乐及营商的理想之所。新发展区位处新界西北策略性位置，邻近深圳，尤其是前海和南山，位处北都的高端专业服务和物流枢纽，将会成为新界西北的区域经济枢纽，其中包括现代服务业中心、现代物流圈及产业园，提供专业服务，发挥现代物流优势，促进整个大湾区的发展。中长期而言，新发展区亦会是建屋土地的主要供应来源。发展洪水桥／厦村新发展区有助改善全港的人口和职位的不均分布、增添当地社区的活力、为新界西北提供新的就业机会，并与毗邻地区有效共享基建和政府、机构或社区设施。

建立独特的枢纽(图 4)

10.1.1.2 为营造鲜明的城市结构和增添洪水桥／厦村新发展区的生气，在新发展区建立强大的枢纽至为重要。日后的屯马线洪水桥站周边将规划为市中心，包括办公室、商业设施、各类政府、机构或社区设施、公共运输交汇处和区域广场，形成区域经济及文娱枢纽。围绕现有屯马线天水围站的地区商业中心，将会成为新发展区的第二个枢纽。洪水桥新发展区北面将塑造为本区服务中心，为天水围北就近人口提供当地支援。洪水桥／厦村新发展区北陲已规划为当地商业中心，内有泊车设施，以配合流浮山的旅游活动，并服务邻近地区。流浮山／尖鼻咀／白泥地区涵盖洪水桥／厦村新发展区北部，并涉及一项正在进行中的研究，而概括土地用途概念图已于二零二四年公布，以作公众参与活动。洪水桥／厦村新发展区西北面的物流、企业和科技区构成整个新界西北部的重要经济就业枢纽，主要作现代产业用途。

促进经济蓬勃发展及就业

10.1.1.3 在日后的屯马线洪水桥站和现有屯马线天水围站附近，拟提供发展密度较高的商住混合用地，以分别加强市中心和地区商业中心的功能。建于日后的屯马线洪水桥站周边的市中心将以重点商业发展项目为主，并辅以混合用途用地。围绕现有屯马线天水围站的地区商业中心连同一间医院，会成为新发展区的第二个枢纽，从而提供更高级的零售、服务及娱乐，并有助纾缓元朗及屯门新市镇附近一带市中心现时的挤塞情况。每个住宅区均会设有街铺及／或当地零售服务，以满足居民的日常所需，增添街道活力(图 4 及 5)。

10.1.1.4 发展新发展区是振兴北都经济的其中一项主要措施。有见及此，新发展区西部近港深西部公路的地方会规划为工业地带及「物流、企业和科技区」，以容纳各式各样的工业／特别工业用途，包括现代产业及经营先进绿色智能业务的工业用途。洪水桥产业园位于新发展区的西北部，以推动发展政府着力培育的优势产业。产业园公司将制订洪水桥产业园的总体发展规划，采取创新和多元的发展模式吸引企业，务求加快北都的产业发展。凭借「东进东出、西进西出」的货运布局，这部分的新发展区位置优越，与多条现有及已规划的公路连接，接达香港国际机场、全港各区及深圳，可提供让经济发展的新平台。新发展区会作高增值的现代物流业、创新及科技用途，亦会包括高增值或智能制造用途，例如先进建

造业。新建道路会直接连接至港深西部公路，以减少重型车辆在洪水桥／厦村新发展区内行驶。

社会融和及社区配套设施

10.1.5 为了令洪水桥／厦村新发展区达致均衡的人口结构，当局已拨出不同类别的房屋用地，以作公营／资助房屋和各类私人房屋发展，务求为社会不同阶层提供多种房屋选择。洪水桥／厦村新发展区采用以人为本和均衡社区的规划概念，提供各式各样的社会及社区设施，包括医院、诊所、裁判法院、社区会堂、教育设施、街市、社会福利设施(包括安老院舍)、体育及康乐设施，以应付不同年龄和家庭的需要，服务对象不限于洪水桥／厦村新发展区内的人口，更包括邻近地区的居民。

园景及休憩用地网络(图 5)

10.1.6 洪水桥／厦村新发展区拟采用一个贯连的绿化框架，提供不同等级的动态和静态休憩用地，覆盖河道、已规划的休憩用地，以及天然小圆丘。洪水桥／厦村新发展区拟辟设两个绿化园景地带，以作为一个贯穿洪水桥／厦村新发展区的园景走廊，并塑造一个综合的园景及休憩用地网络系统。

10.1.7 由于休憩用地网络沿河道辟设，位置优越，优质的河畔长廊可成为休憩用地框架的骨干，以发展一系列的休憩用地。现有河道会进行活化，以辟建连贯的河畔长廊。区域公园连同主要康乐设施会设于洪水桥／厦村新发展区的中心部分，以营造一个社交及康乐枢纽。由于区域公园连接由北至南的休憩用地廊及河畔长廊，一般市民及当地居民均易于到达。此外，为在日后的屯马线洪水桥站与附近地区之间提供连贯的行人通道，邻近洪水桥站的一段 D6 道路会采用低于地面的道路设计。日后的屯马线洪水桥站位于区域广场内，区域广场是市中心的其中一个重要的「歇息和消闲」空间，不只提供具优质园景美化设施的休憩用地，连接铁路站和四周商场及公共运输交汇处，更提供消闲、零售及饮食设施。

全面连系及改善步行环境(图 6 至 8)

10.1.8 为使洪水桥／厦村新发展区得以持续发展，其中一个关键的规划概念是把交通量减至最少。在洪水桥／厦村新发展区提供多元化的就业机会有助当地的就业，从而降低对对外交通的需求。洪水桥／厦村新发展区的设计包

括辟设完善的道路网络，把住宅用地、商业用地、产业用地及各项政府、机构或社区设施连接起来。洪水桥／厦村新发展区内会辟设新的主要干路及地区干路，利便东西及南北向的交通流动，以加强洪水桥／厦村新发展区的内部连系。另会辟设公共运输交汇处，使转乘各种交通工具和往来区内各处更为方便。新发展区已计划辟设环保运输走廊(包括路面的智慧绿色集体运输系统、行人道及单车径)，以便在区内提供快捷的运输服务及环保交通模式，从而将车辆流量及碳排放减至最少。

10.1.9 沿河道规划的河畔长廊、由北至南连接区域广场的休憩用地及区域公园，三者形成主要的绿化廊，连接洪水桥／厦村新发展区的新旧社区和周边地区。洪水桥／厦村新发展区会辟设完善的行人道及单车网络，以改善步行环境及加强单车的畅达度。

10.1.10 行人道会与休憩用地融合，以缔造怡人的行人环境。沿河畔长廊兴建的连贯行人道设于屯马线高架段之下，会提供无车环境，把南北两面连接起来。此外，沿河畔长廊及在环保运输走廊内拟辟设单车径网络，以提供更舒适的骑单车环境。当局已在洪水桥／厦村新发展区内规划单车主干道，以连接区内的主要发展项目、铁路站和当地社区，并接驳天水围新市镇及现时连接新界东部和西部的单车径网络。

增添街道活力

10.1.11 为增添街道的活力及营造地区特色，主要会采用在地面设立临街商店的概念。在洪水桥／厦村新发展区的市中心及主要休憩用地沿途计划辟设商店街(图 7)。沿商店街辟设相连的临街商店和多种商业及消闲设施，有助增添有关地区的活力和生气。一般来说，在拟议环保运输走廊指定路段、区域广场及／或日后的屯马线洪水桥站的用地边缘会专门用作地面「商店及服务行业」及「食肆」用途，提供例如茶座、食肆及零售商店等商业和消闲设施。就商业用地而言，临街商店会设于发展项目的地面。至于住宅用地，这概念则进一步衍生为规定须提供台阶，以及把平台第一层的建筑物后移，从特定边缘(即梯级式临街商店)计须有阔 10 米的后移距离，而建筑物高度则限为 5 米。梯级式临街商店会改善景观、行人环境及街道水平的空气流通。然而，就规划、城市设计、工程及／或环境方面的详细发展管制及指引，会以较为详尽的发展大纲图及相关政府部门的最新指引和标准为准。

与乡村融合／城乡共融

10.1.12 当局制订新发展区建议时，现有乡村民居会予以保留，并已预留合适的土地作小型屋宇发展。此外，当局在合适地点辟设足够的缓冲区，以解决村民担心乡村会被高楼发展包围的关注。另外，建议在位于厦村的法定古迹邓氏宗祠前方及沿观景廊（「风水带」）辟设休憩用地，以便与附近地区的文物建筑产生协同效应，并容许在拟议休憩用地举办文化及相关活动。洪水桥／厦村新发展区已计划辟设完善的运输、行人、单车径及休憩用地网络，并把网络连接至现时全部村落。个别用地的后移规定详载于政府的发展大纲图。透过适当规划和妥善划定土地用途地带，这些珍贵资源可融入未来发展，以保存地区历史并促进城乡共融。

建立一个智能、环保及具活力的城市

10.1.13 洪水桥／厦村新发展区将是一个智能、环保及具活力的城市，在城市规划、城市设计、运输及环保基建方面采用可持续的节能策略，以达致高效能、低碳排放及可持续的生活方式。主要的人口、经济活动及社区设施会集中在集体运输及公共运输枢纽的步行距离内。新发展区透过引入环保运输走廊和完善的行人道及单车网络，提倡环保交通模式（图 7 及 8）。

10.1.14 为推广可持续使用食水，当局会研究在洪水桥／厦村新发展区内重用经处理的污水及收集所得的雨水作非饮用的用途，例如冲厕或灌溉。此外，当局亦会继续探讨可持续排水系统（例如生态草沟、多孔透水路面、雨水花园、绿化天台等元素）和蓝绿建设等概念。

10.1.15 当局会积极推行一连串其他的环保措施，包括辟设社区环保站作环保教育之用、从当地社区回收可再造的物件、活化现有河道系统，以及推广节能的建筑物和装置等。当局亦会在各发展项目提供基建及设施，俾能进行厨余源头分类，并把厨余分类收集和送往厨余回收场，但须视乎独立进行的研究的结果而定。此外，为提升城市管理及方便居民和商户，当局亦会探讨在非住宅发展项目采用地区供冷系统，并建立共用的空间数据基础设施和一个资讯及电讯科技平台，协调不同的城市功能。

建筑物高度轮廓

10.1.16 新发展区拟议的梯级式建筑物高度及发展密度轮廓已适当考虑到现有和保留的土地用途的地形和环境布局。发展密度和建筑物高度会朝北面外围递降，通过在沿流浮山道指定一些低层和低密度发展，以便在洪水桥／厦村新发展区与现有低层与低密度的流浮山地区之间提供视觉上的纾缓。整体发展密度和高度轮廓向北递降，确保发展可与附近地区更为融合，并使新发展在高度和体积方面更多样化(图 9)。

10.1.17 为体现以铁路为依据的规划概念，当局采用渐进策略，在铁路站服务范围 500 米以内规划作较高密度和建筑物高度的发展项目，以减少对道路交通的需求。较高密度的发展项目会集中在日后的屯马线洪水桥站(最高地积比率限为 9.5 倍，最高建筑物高度限为主水平基准上 200 米)及现有屯马线天水围站(最高地积比率限为 8 倍，最高建筑物高度限为主水平基准上 160 米)四周。发展密度朝北面递降，本区服务中心四周拟设最高地积比率限为 6 倍，最高建筑物高度限为主水平基准上 140 米。在新发展区北面较远处近流浮山地区的拟议低层、低密度发展用地的最高地积比率限为 1.5 倍，最高建筑物高度限为主水平基准上 40 米。

10.1.18 建议把地标建筑物设在新发展区入口，包括围绕日后的屯马线洪水桥站、现有屯马线天水围站，以及物流、企业和科技区的企业及科技园的地区，使建筑群及高度轮廓，以及在建筑和绿化设计方面有更大变化。

通风廊及观景廊(图 5)

10.1.19 新发展区研究已就通风及视觉影响进行评估。洪水桥／厦村新发展区会引入一套综合通风廊系统，以促进空气流通和改善城市气候。引入通风廊的目的是提供无阻挡的走廊或包含层数相对较少的发展项目的走廊，以促进已建设地区的空气交流及让气流通过。该区的盛行风每年均从东北方吹来，夏季月份则吹东和南及西南风。主要的风道包括互相连接的区域、地区及邻舍休憩用地，或涵盖整个洪水桥／厦村新发展区的已规划道路，当中包括(i)由北至南的区域广场及毗连的休憩用地廊使风改经市中心吹向田心村、新李屋村及厦村各条乡村；以及(ii)东北至西南走向的休憩用地和绿化地带串连起来，让风更容易从天水围渗透至厦村和物流、企业和科

技区。这些无阻挡的风道容许盛行风渗进洪水桥／厦村新发展区的已建设地区和周边的现有发展。

- 10.1.20 通风廊亦会设在主要道路、铁路走廊、拟议的步行街、活化的河道及休憩用地沿途等地方。近天水围的河道让风可更容易由东面吹向区域公园及该区内陆部分。东北至西南走向的青山公路使风改为吹向沿途的发展项目。两条观景廊(「风水带」)也可用作通风廊, 利便风由东面和东北面吹向厦村的村落。对于个别的发展用地, 建筑物的分布及高度变化应顾及盛行风的整体风向, 亦应符合《可持续建筑设计指引》在建筑物间距、建筑物后移及提供绿化方面的要求。
- 10.1.21 为改善步行街水平的风渗透度, 会采用梯级式临街商店的设计(即透风的台阶及把平台第一层后移, 最高建筑物高度限为 5 米, 阔为 10 米)。建议在拟议商店街沿途, 以及近天水围拟再生的河道以西的河畔附近, 设置梯级式临街商店。

环境及保育

- 10.1.22 当局会透过妥善规划, 保育和保护后海湾干线工程项目现有的缓解池塘及洪水桥明渠的活跃鹭鸟林, 即洪水桥鹭鸟林。这个鹭鸟林对附近用地造成影响, 因为若邻近地区的人类活动频繁, 可能会对雀鸟窝巢、栖息及觅食造成负面影响。在周边用地采取缓解措施, 有助遏制对鹭鸟林造成的负面影响。
- 10.1.23 洪水桥／厦村新发展区及其周边地区蕴藏丰富的历史及文化遗产。洪水桥／厦村新发展区内的五个具考古研究价值的地点、两项法定古迹和多幢已评级历史建筑会加以保留及保护。建议在洪水桥／厦村新发展区辟设文物径, 把这些文物景致串连起来。新发展区内有两条观景廊(「风水带」)(图 5), 一条沿西南至东北方向在厦村市与天水围新市镇之间排成一线, 另一条沿西北至东南方向由锡降围乡村延伸至屏山邓氏宗祠(在该区之外)。在这些观景廊沿途及／或范围内的日后发展项目, 须把观景廊保留及纳入其设计中。

详细的城市设计研究

- 10.2 为制订全面的设计方案及营造该区的特色, 当局已就下述地点进行详细的城市设计研究, 包括位于日后屯马线洪水桥站附近的市中心的规划区第 25、26A、26B、27A 至 27C、28A、

28B、30、31A、31B、32A 至 32D、33、34B 和 34C 区，以及位于现有天水围站附近的地区商业中心的规划区第 15、16A 至 16C、17A 至 17C、18、19A 至 19C、20 和 56 区。有关研究已探讨在研究范围内创建地标式重点发展项目的可行性，并提出多项措施，以营造宜人的步行环境，将用地与周边地区融合，同时提升市中心和地区商业中心的生气和活力。

- 10.3 当局已制订多项城市与绿色设计概念及措施，为研究范围内的未来发展提供指引。有关概念及措施的详情，应参阅土拓署于二零二四年公布的相关城市与绿色设计指引及要求。

11. 土地用途地带

11.1 「商业」：总面积 24.12 公顷

11.1.1 此地带的规划意向，主要是作商业发展，用途可包括办公室、商店、服务行业、娱乐场所、食肆及酒店，作为地域商贸／金融中心及区域或地区商业／购物中心。这些地区通常都是主要的就业枢纽。该区共有九块用地划为「商业(1)」、「商业(2)」、「商业(3)」、「商业(4)」及「商业(5)」地带，包括四块靠近日后的屯马线洪水桥站的用地、三块靠近现有屯马线天水围站的用地、一块靠近该区以北的本区服务中心的用地，以及一块靠近流浮山的用地。最后两幅用地涉及正在进行中的流浮山／尖鼻咀／白泥地区研究，而概括土地用途概念图已于二零二四年公布，以作公众参与活动。

11.1.2 市中心内日后的屯马线洪水桥站旁将有重点商业发展项目，并辅以混合用途用地。在规划区第 32A 区的重点发展项目可发展作办公室／酒店／零售用途。由于规划区第 32A 至 32D 区紧邻日后的屯马线洪水桥站、规划中的港深西部铁路洪水桥站及规划中的智慧绿色集体运输系统第一阶段，有关规划区分别划为「商业(1)」地带及「商业(2)」地带。

11.1.3 此地带包括五个支区，各支区的发展须受下列限制：

「商业(1)」

- (a) 在规划区第 32A 和 32B 区的两块「商业(1)」用地紧邻屯马线和港深西部铁路日后的洪水桥站及智慧绿色集体运输系统第一阶段，其最高地积比率限为 9.5 倍，最高建筑物高度限为主水平基准上 200 米。

- (b) 规划区第 32A 区的用地属拟议策略性运输交汇枢纽的一部分，故在当中预留了一个总楼面面积约 10 000 平方米的公共运输交汇处，以作为公共运输服务的总站。除规划发展项目所需数量外，还须提供不少于 50 个的公众泊车位。为加强区域广场、拟议公共运输交汇处及其他周边「商业」用地之间的连接，应在规划区第 32A 区辟设一条东西向的公共行人通道。鉴于毗连日后的屯马线洪水桥站和区域广场的策略性位置，规划区第 32A 和 32B 区宜作全方位发展，并融合详细城市设计研究所提出的建议。用地的地契须订明项目倡议人要提交总纲发展蓝图，以此行政措施规管用地日后的发展，确保有关发展设计合宜。
- (c) 在规划区第 32A 和 32B 区，应在用地的指定边陲辟设临街商店，以便在地面营造生气和地区特色(图 7)。由于毗连北面的河畔长廊，规划区第 32B 区日后进行发展时应顾及已规划的河畔长廊，以融入整体设计。

「商业(2)」

- (d) 四块紧邻日后的屯马线洪水桥站及现有屯马线天水围站的用地划为「商业(2)」地带，此地带内的发展的最高地积比率限为 8 倍。
- (e) 在日后的洪水桥站西面，规划区第 32C 和 32D 区的两块用地划为「商业(2)」地带，其最高建筑物高度限为主水平基准上 200 米。鉴于其毗连日后的屯马线洪水桥站和区域广场的策略性位置，在规划区第 32D 区的用地宜作全方位发展，并融合已进行的详细城市设计研究提出的建议。用地的地契须订明项目倡议人要提交总纲发展蓝图，以此行政措施规管用地日后的发展，确保有关发展设计合宜。规划区第 32D 区东面界线沿途须辟设临街商店，以便在地面营造活力和地区特色。规划区第 32C 区日后进行发展时应顾及已规划的河畔长廊，以融入整体设计。
- (f) 由于紧邻现有屯马线天水围站南面，附连商业发展、私人及公营住宅发展的地区商业中心将发展为新发展区的第二个枢纽，以作办公室、零售和酒店用途。由于在规划区第 17A 至 17C 区的用地紧邻现有屯马线天水围站及拟议智慧绿色集体运输系统，有关规划区划为「商业(2)」地带，其最高建筑物高度限为主水平基准上 135 米及 160 米。在规划区第 16B 区的住宅发展与规划区第 17A 区的西面用地之间，当局规划了一条行人天桥或其

他行人过路设施，以连接现有屯马线天水围站和附近的拟议智慧绿色集体运输系统车站，但须视乎详细设计而定。此外，日后进行发展时，应探讨是否可藉提供足够的行人接驳措施(包括行人天桥)以连接现有屯马线天水围站、拟议智慧绿色集体运输系统车站及周边用地，以加强规划区第 17A 至 17C 区的行人接达程度。

- (g) 规划区第 17A 区毗连屯马线天水围站的一块用地，获城规会有条件批准作商业发展。其最高地积比率限为 8 倍，最高建筑物高度限为主水平基准上 135 米。由于用地位处自屏山延伸的一条观景廊(「风水带」)之内。用地日后进行重建时，须把观景廊(「风水带」)保留及纳入其设计中。

「商业(3)」

- (h) 规划区第 16C 区的「商业(3)」用地位于现有屯马线天水围站以西较远处，其最高地积比率限为 5 倍，最高建筑物高度限为主水平基准上 140 米。一个阔 7 米的公用设施预留区位处规划区第 16C 区的东面。

「商业(4)」

- (i) 规划区第 53A 区的「商业(4)」用地位于该区以北靠近本区服务中心，其最高地积比率限为 3 倍，最高建筑物高度限为主水平基准上 50 米。此用地包括一个总楼面面积约为 6 500 平方米的公共运输交汇处，以提供公共运输服务。除规划发展项目所规定的数量外，还须提供不少于 50 个的公众泊车位，从而推广「泊车转乘」，令市民多用公共运输。「商业(4)」用地涉及正在进行的流浮山／尖鼻咀／白泥地区研究，而概括土地用途概念图已于二零二四年公布，以作公众参与活动。

「商业(5)」

- (j) 规划区第 69 区的用地位于流浮山及拟议智慧绿色集体运输系统车站附近。该规划区划为「商业(5)」地带以作商业发展，当中或包括商店、食肆及公众停车场，并主要作为当地商业中心，为毗邻的旅游中心及近流浮山的邻舍提供服务。此用地的的发展项目，其最高地积比率限为 1.5 倍，最高建筑物高度限为主水平基准上 40 米。除规划发展项目所规定数量外，用地内须提供不少于 50 个的公众泊车位，从而推广「泊车转乘」，鼓励市民使用拟议公共运输设施和服务。用地紧连东面的智慧绿色

集体运输系统车站。用地日后进行发展时，宜在适用的情况下顾及已规划的智慧绿色集体运输系统车站，以达致综合设计。用地的契约应加入特别条件，以加强在用地及拟议智慧绿色集体运输系统车站的综合发展，但须视乎详细设计而定。「商业(5)」用地涉及正在进行的流浮山／尖鼻咀／白泥地区研究，而概括土地用途概念图已于二零二四年公布，以作公众参与活动。

11.2 「住宅(甲类)」：总面积 76.46 公顷

11.2.1 此地带的规划意向，是作高密度住宅发展。在建筑物最低两层(地库除外)，或不高于五层的特别设计的独立非住用建筑物，商业用途是经常准许的。这或容许发展更灵活，提供更多楼面空间辟设商业及政府、机构或社区设施，配合特殊需要，同时可免设置体积庞大的平台构筑物，以尽量减低对通风及视觉造成的负面影响。这些高密度发展旨在充分利用载客量高的公共运输系统，并于车站四周建立兴旺的活动枢纽。「住宅(甲类)」地带包含公屋、资助出售房屋及私人住宅发展的用地。

11.2.2 此地带包括七个支区，各支区的发展须受下列限制：

「住宅(甲类)1」

(a) 在规划区第 34B 区的用地东面划为「住宅(甲类)1」地带，该区与日后的屯马线洪水桥站西北面相距不足 500 米。这块用地的的发展，其最高地积比率限为 6.5 倍(当中住用地积比率不得超过 6 倍)，最高建筑物高度限为主水平基准上 180 米。

「住宅(甲类)2」

(b) 在规划区第 10、16B、25、27A、27B、34A、34B 和 52B 区有八块用地划为「住宅(甲类)2」地带，其最高地积比率限为 6 倍，最高建筑物高度限为主水平基准上 120 米至 180 米，住用地积比率不得超过 5.5 倍。在规划区第 16B、25、27A、34A 和 52B 区的用地用作公屋／资助出售房屋发展，而洪福村附近的规划区第 10 区的用地，是预留作专用安置屋邨。在规划区第 27B 和 34B 区的用地用作私人房屋发展。规划区第 52B 区的用地涉及正在进行的流浮山／尖鼻咀／白泥地区研究，而概括土地用途概念图已于二零二四年公布，以作公众参与活动。

「住宅(甲类)3」

- (c) 在规划区第 8、16A、27C、34D、52A、58A、59A、60、61、62A 和 62B 区的用地划为「住宅(甲类)3」地带。此地带内的发展，最高地积比率限为 5.5 倍(当中住用地积比率不得超过 5 倍，但规划区第 8 区的用地除外)，最高建筑物高度限为主水平基准上 120 米至 160 米。规划区第 16A、27C、34D、52A 和 62A 区的五块用地作发展资助出售房屋。规划区第 8 区的用地预留作同区安置计划，其最高住用地积比率限为 5.5 倍，最高建筑物高度限为主水平基准上 120 米。规划区第 52A、58A、59A、60、61、62A 及 62B 区的用地涉及正在进行的流浮山／尖鼻咀／白泥地区研究，而概括土地用途概念图已于二零二四年公布，以作公众参与活动。
- (d) 就规划区第 60 区的用地而言，其与 D2 道路毗连的用地界线须有阔 5 米的建筑物后移范围(图 9)，以便在拟议发展和现有乡村之间维持宽阔的走廊。

「住宅(甲类)4」

- (e) 在规划区第 12、58B、59B 和 59D 区有四块用地划为「住宅(甲类)4」地带。此地带的发展的最高地积比率限为 5 倍。
- (i) 规划区第 58B、59B 和 59D 区的用地纯粹作住宅发展，最高建筑物高度限为主水平基准上 100 米或 120 米。就规划区第 59B 和 59D 区的用地而言，其与 D2 道路毗连的用地界线须有阔 5 米的建筑物后移范围(图 9)，以便在拟议发展和现有乡村之间维持宽阔的走廊。规划区第 58B、59B 及 59D 区的用地涉及正在进行的流浮山／尖鼻咀／白泥地区研究，而概括土地用途概念图已于二零二四年公布，以作公众参与活动。
- (ii) 规划区第 12 区内的用地以综合方式在地面辟设一些轻铁设施。此用地的的发展项目，最高地积比率限为 5 倍(当中的住用地积比率不应超过 4.5 倍)，以及最高建筑物高度限为主水平基准上 140 米。用地的地契须订明项目倡议人要提交总纲发展蓝图，以此行政措施规管用地日后的发展，确保有关发展在开展前已设计合宜。

- (f) 除上述以外，在规划区第 1 和 2 区有一些现有／已落实的发展项目位于「住宅(甲类)4」支区内，在规划区第 1 和 2 区内的现有发展和重建项目，现时其最高地积比率限为 5 倍，最大上盖面积限为 42%，而最高建筑物高度限为 12 层(包括停车场)，或现有建筑物的地积比率、上盖面积及高度，两者中以数目较大者为准。最低两层可作商业及泊车用途，最大上盖面积可达 100%。这些用地包括规划区第 1 区内的雅珊园、丽珊园、锦珊园及泉荟的现有发展，以及规划区第 2 区已落实的商住发展项目。

「住宅(甲类)5」

- (g) 该区唯一的「住宅(甲类)5」用地位于规划区第 13 区的洪福村，是现有的中密度公屋，其最高地积比率限为 3.8 倍(当中住用地积比率不得超过 3.5 倍)，最高建筑物高度限为主水平基准上 90 米。

「住宅(甲类)6」

- (h) 在规划区第 4B 区有三幅用地划为「住宅(甲类)6」地带。此地带内的发展，最高地积比率限为 5.2 倍(当中住用地积比率不得超过 5 倍)，最高建筑物高度限为主水平基准上 120 米。根据联合作业备考第四号《发展管制参数地积比率／总楼面面积》，「住宅(甲类)6」支区的地积比率管制会视作「新或经修订法定图则」规定的管制，而该份联合作业备考所述的精简审批安排亦适用于此。
- (i) 「住宅(甲类)6」用地位于市中心边，其西南面为「其他指定用途」注明「混合用途」地带，并混合「住宅(甲类)2」地带及「住宅(甲类)3」地带，其西北面和北面为现有的田心和新李屋村，而现有住宅发展项目(包括柏雨花园、金阁豪园、德兴楼及德祥楼)则紧邻其东南面和东面。为营造建筑物高低错落有致的环境，并使周边地区空气更为流通和视野更为开扬，「住宅(甲类)6」用地的项目倡议人或发展商须在详细设计阶段考虑于每块用地采用相关设计及缓解措施，例如高低有致的建筑物高度、低矮建筑带、楼宇后移和建筑物间距。
- (j) 「住宅(甲类)6」用地亦邻近洪水桥鹭鸟林，而鹭鸟的飞行路线主要沿青山公路及洪水桥明渠。为防止对洪水桥鹭鸟林可能造成的滋扰，应如相关的《环境监察及审

核手册》所建议，在鹭鸟繁殖季节期间避免在距离洪水桥鹭鸟林界线 100 米范围内进行地盘平整及建造工程。

「住宅(甲类)7」

- (k) 该区唯一的「住宅(甲类)7」用地位于规划区第 18 区的屏欣苑，邻近屯马线天水围站。屏欣苑是已发展的高密度资助出售房屋项目，最大总楼面面积限为 128 350 平方米，最高建筑物高度限为主水平基准上 110 米。毗邻屏欣苑的地方亦建有公共运输交汇处，地盘面积约 7 000 平方米，另有一个街市。此外，亦设有一条 30 米阔的观景廊(「风水带」)，以确保厦村邓氏宗祠与屏山愈乔二公祠之间景观开扬。

11.2.3 为增添活力和生气，河畔长廊、步行街及环保运输走廊指定部分会辟设商店街。沿商店街会设置两层高的梯级式临街商店，以容纳「商店及服务行业」及「食肆」用途。住宅用地(即「住宅(甲类)2」及「住宅(甲类)3」)内的梯级式临街商店，其最高建筑物高度限为 5 米，阔度为 10 米(图 7)。辟设商业及文娱设施，例如茶座、食肆及零售店铺可为该区增添活力和地区特色。此外，当局鼓励日后在毗邻河畔长廊的用地进行发展时应顾及已规划的长廊，以融入整体设计。

11.2.4 在「住宅(甲类)」地带的发展项目可包含各种教育及社区设施，当中包括在规划区第 16B、25、34A 和 52B 区的每块用地内辟设一间有六个课室的幼稚园；在规划区第 27C 和 34A 区的每块用地内辟设一间有七个课室的幼稚园，以及在规划区第 52B 区辟设一个街市。当局会在公营房屋发展预留约相等于可发展住用总楼面面积的 5%，用作辟设社会福利设施。上述所有设施有待相关政府决策局及部门在详细设计阶段因应最新情况作进一步审视。

11.2.5 当局已经／将会拟备规划大纲，列明个别公屋／资助出售房屋用地的规划参数及设计要求，作为该等用地日后发展的指引。

11.3 「住宅(乙类)」：总面积 13.85 公顷

11.3.1 此地带的规划意向，主要是作中等密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，可能会获得批准，又或需要向城市规划委员会提出申请才获得批准。

11.3.2 此地带包括三个支区，各支区的发展须受下述限制：

「住宅(乙类)1」

- (a) 规划区第 66A 区的用地的最高地积比率限为 3.5 倍，最高建筑物高度限为主水平基准上 90 米。日后的发展将会提供一间有六个课室的幼稚园。有关用地涉及正在进行的流浮山／尖鼻咀／白泥地区研究，而概括土地用途概念图已于二零二四年公布，以作公众参与活动。

「住宅(乙类)2」

- (b) 规划区第 66B 和 68 区的用地划为「住宅(乙类)2」地带。此地带的发展项目的最高地积比率限为 2.5 倍，最高建筑物高度限为主水平基准上 60 米或 90 米。为融入整体设计，用地日后进行发展时，宜顾及已计划兴建的河畔长廊。该两幅用地涉及正在进行的流浮山／尖鼻咀／白泥地区研究，而概括土地用途概念图已于二零二四年公布，以作公众参与活动。

「住宅(乙类)3」

- (c) 规划区第 3、4A、9 和 11 区三块用地划为「住宅(乙类)3」地带，以反映现有／已落实的发展项目，其最高地积比率限为 1.26 倍，最大上盖面积限为 40%，以及最高建筑物高度限为单层停车场之上 6 层，或现有建筑物的地积比率、上盖面积及高度，两者中以数目较大者为准。这些「住宅(乙类)3」用地包括在规划区第 3 区的德祥楼和德兴楼的现有发展；规划区第 4A 区的金阁豪园、田心居及柏雨花园；规划区第 9 区的瑞丰华庭；以及规划区第 11 区的已落实住宅发展，以反映现有／已落实发展的规模。

11.4 「住宅(丙类)」：总面积 0.40 公顷

- 11.4.1 此地带的规划意向，主要是作低层、低密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城规会提出申请，或会获得批准。规划区第 6B 区的住宅发展颐景居划为「住宅(丙类)」地带，以反映其现有的低密度发展。这用地内的发展或重建项目，最高地积比率限为 0.4 倍，最高建筑物高度限为三层(包括停车场)，或现有建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准。

11.5 「乡村式发展」：总面积 118.08 公顷

11.5.1 此地带的规划意向，是就现有的认可乡村和适宜作乡村扩展的土地划定界线。地带内的土地，主要预算供原居村民兴建小型屋宇之用。设立此地带的目的，亦是要把乡村式发展集中在地带内，使发展模式较具条理，而在土地运用及基础设施和服务的提供方面，较具经济效益。在新界豁免管制屋宇的地面一层，有多项配合村民需要和乡村发展的商业和社区用途列为经常准许的用途。至于指定为「乡村式发展(1)」的土地的规划意向，则是提供合适土地重置受政府计划影响的村屋。为确保日后在「乡村式发展」地带内的任何发展或重建项目仍保留乡村风貌，该地带内的最高建筑物高度不得超过三层(8.23 米)或现有建筑物高度，两者中以数目较大者为准。

11.5.2 在该图上有 16 条认可乡村划定为「乡村式发展」地带，即李屋村(包括规划区第 5 区的新李屋村及规划区第 47 区的旧李屋村)、规划区第 14 区的石埗村、规划区第 22 区的洪屋村及桥头围、规划区第 29 区的田心村、规划区第 47 区的新生村、规划区第 50 区的祥降围、厦村市、新屋村、东头村、巷尾村、新围、罗屋村、锡降村及锡降围，以及规划区第 54 区的凤降村。此外，规划区第 68 区沿流浮山道有一小部分的「乡村式发展」地带，预留供该区以外的新庆村、鳌磡村和沙江围小型屋宇的申建。「乡村式发展」地带界线的划定已顾及乡村范围、当地的地形、地盘限制、已批准的小型屋宇发展、尚未批出的小型屋宇申请，以及预计的小型屋宇需求。地势险峻、草木茂盛、有墓地及溪流的地区已尽可能避免纳入界线范围。

11.5.3 「乡村式发展」地带亦涵盖规划区第 49 区的沙洲里乡村迁置区，以用作重置受先前的政府项目影响的村民。

11.5.4 规划区第 24A 区的一块约 1.31 公顷的用地及规划区第 63 区两块约 1.21 公顷的用地划为「乡村式发展(1)」地带，以预留土地，用作重置受新发展区影响而根据搬迁条款重置的村屋。规划区第 24A 区北面部分的土地地位处阔 50 米的建筑物后移范围内(图 9)，该后移范围内不应有建筑物，以预留土地作日后的策略性铁路发展。

11.5.5 「乡村式发展」地带内的现有法定古迹，包括厦村邓氏宗祠及杨侯宫，受《古物及古迹条例》的保护。在厦村市、厦村新围、田心村及石埗村的「乡村式发展」地带

内的已评级历史建筑，包括厦村市门楼(二级)、厦村市关帝庙(二级)、新围围门(二级)、新围124号士宏书室(三级)、东头村1号旧乡村学校(东头村)(三级)、田心村神厅(三级)及石步围围门(三级)，不会受到新发展区工程项目影响。

11.6 「工业」：总面积 15.07 公顷

11.6.1 此地带的规划意向，主要是作一般工业用途，以确保工业楼面空间的供应，足以应付生产工业的需求。此外，亦有助重新编配工业活动，以便在该区内较中央位置腾出土地。在港深西部公路以西规划区第35和36区的用地划为「工业」地带，最高地积比率限为3倍，最高建筑物高度限为主水平基准上80米。

11.6.2 在规划区第35区的用地，南部的「工业」用地划设了阔10米的建筑物后移范围，以尽量减少「工业」用途与其他邻近地方邻接而可能产生的问题(如有)，尤其是其西南方的青砖围「乡村式发展」地带(坐落在该区以外地方)(图9)。用地的南面部分架设了400千伏特架空电缆(连电塔)，因此须遵守《香港规划标准与准则》的有关指引及相关当局所订的规例。

11.7 「政府、机构或社区」：总面积 68.52 公顷

11.7.1 此地带的规划意向，主要是提供政府、机构或社区设施，以配合当地居民及/或该地区、区域，以至全港的需要；以及是供应土地予政府、提供社区所需社会服务的机构和其他机构，以供用于与其工作直接有关或互相配合的用途。其他的土地用途地带内亦会提供当地的社区设施。

11.7.2 主要的区域及地区政府、机构或社区设施包括在规划区第26A区的区域政府综合大楼、在规划区第62C区的政府、机构或社区综合大楼、在规划区第48区的体育场地、在规划区第31B区的青少年设施、在规划区第24B区的政府设施及政府车辆联用车库，以及在规划区第20区的医院。当局已计划在规划区第6A、8、21、26A、26B、34C、34E、38、41B、48、53B、53C、62C及68区提供其他设施，包括警署及消防局、三个社区会堂、四间体育中心、一个图书馆、两间安老院、两间诊所、四个电力分站、一座电话机楼，一个冲厕水配水库，以及蓄洪设施，以服务不同的邻舍范围。规划区第53B、53C、62C及68区的用地涉及正在进行的流浮山

／尖鼻咀／白泥地区研究，而概括土地用途概念图已于二零二四年公布，以作公众参与活动。

- 11.7.3 该区预留了共 15 块小学和 8 块中学用地，以应付该区的教育需求。在规划区第 6B、21、26B、52C、53C、53D、58C、59C、62C、64 和 66C 区，学校群分布其中。紧邻住宅发展的用地预留作学校发展，以方便学生上学。这些地点亦策略性地划设在体育设施和休憩用地附近。规划区第 58C 区的学校用地位处自屏山延伸的一条观景廊（「风水带」）内。规划区第 52C、53C、53D、58C、59C、62C、64 及 66C 区的用地涉及正在进行的流浮山／尖鼻咀／白泥地区研究，而概括土地用途概念图已于二零二四年公布，以作公众参与活动。
- 11.7.4 规划区第 26A 区的用地位于市中心内，该区计划辟设区域政府综合大楼，内设政府办公室、社区会堂、裁判法院、邮局及派递邮局、体育中心及食物环境卫生署（下称「食环署」）公众街市。此用地的发展的最高建筑物高度限为主水平基准上 130 米，让该综合大楼发展在建筑设计上享有弹性。区域政府综合大楼的建筑物须采用综合的设计及发展。为改善市中心的行人网络，应避免阻碍连接四周地区的行人接驳通道。为鼓励市民以单车代步，用地内须辟设单车径，以便为该区提供连贯的单车径网络。用地南面架设了 400 千伏特架空电缆（连电塔），因此须遵守《香港规划标准与准则》的有关指引及相关当局所订的规例。
- 11.7.5 位于本区服务中心内的规划区第 62C 区预留作政府、机构或社区综合大楼，以供辟设社区会堂、诊所、垃圾收集站及其他社会福利设施，服务该区北部及邻近的天水围新市镇。此用地内的发展，其最高建筑物高度限为主水平基准上 50 米。食环署一个已落实的垃圾收集站暨办公室用途（六层）位于规划区第 8 区，而规划区第 36 区则预留作另一个已规划的垃圾收集站。有关用地涉及正在进行的流浮山／尖鼻咀／白泥地区研究，而概括土地用途概念图已于二零二四年公布，以作公众参与活动。
- 11.7.6 规划区第 20 区预留了一间拟议医院（包括分科诊所／专科诊所）。此用地的的发展，其最高建筑物高度限为主水平基准上 80 米，以便在设计医院、诊所及附属用途时更为灵活。
- 11.7.7 两幅用地目前预留作北都大学教育城（下称「大学城」）发展，一幅位于屯马线和港深西部铁路日后的洪水桥站

西南面的规划区第 31A 区，另一幅位于区域广场北面的规划区第 34C 区，主要供公帑资助或自资院校使用。该区或会包括学术设施、学生宿舍及／或其他相关附属设施，但须视乎当时的需求及教育局的要求而定。在此等用地内进行发展，其最高建筑物高度限为主水平基准上 80 米(规划区第 31A 区)及 8 层(规划区第 34C 区)。规划区第 31A 区的用地被已规划的河畔长廊由西至东分为两半。为配合整体设计，日后的发展应顾及已规划的河畔长廊。用地紧邻 400 千伏特的架空电缆(连电塔)的北面，因此须遵守和参照《香港规划标准与准则》的有关指引及相关当局所订的规例。

- 11.7.8 规划区第 26B 区的警区警署暨已婚警察宿舍及规划区第 34E 区南面用地的分区消防总局及救护站暨员工宿舍指定为「政府、机构或社区(1)」地带。此等用地的的发展，其最高建筑物高度分别限为主水平基准上 130 米及 160 米。规划区第 26B 区用地的南面部分架设了 400 千伏特的架空电缆(连电塔)，因此须遵守和参照《香港规划标准与准则》的有关指引及相关当局所订的规例。
- 11.7.9 其他划为「政府、机构或社区」地带的用地，旨在反映现有的发展，包括在规划区第 4A 区的耶稣基督后期圣徒教会(洪水桥)、规划区第 27A 区的青山公路灵粮堂，以及规划区第 49 区近沙洲里的博爱医院杨晋培护理安老院及青松护理安老院。
- 11.7.10 八块位于不同地点的用地指定为政府保留用地，以便日后有需要时应付无法预见的政府用途。根据当地特色和建筑物高度轮廓，这些用地的建筑物高度限为三层(乡村附近)及八层。
- 11.7.11 当该区的详细规划及发展开展时，当局会根据《香港规划标准与准则》，在适用的情况下，在公共屋村及私人住宅发展内提供当区的社区设施，例如幼稚园和邻里中心。
- 11.7.12 「政府、机构或社区」地带的发展及重建，其建筑物高度(以地库除外的楼层数目或以米为单位从主水平基准上计算)不得超过该图订明的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

11.8 「休憩用地」: 总面积为 99.11 公顷

- 11.8.1 此地带的规划意向，主要是提供户外公共空间作各种动态及／或静态康樂用途，以配合当地居民和其他市民的需要。此地带会提供一个休憩用地网络，当中各休憩用地(包括区域休憩用地、地区休憩用地、邻舍休憩用地及美化市容地带)互相连接，面积及功能亦各异。
- 11.8.2 规划区第 49 区会辟设区域公园，以提供区域康乐及消闲空间。区域公园位于该区的中心，与南北向的休憩用地廊及河畔长廊连接。区域公园毗连规划区第 48 区的河畔长廊、一个运动场及其他康乐设施，日后区域公园进行发展时，须顾及附近的河畔长廊、消闲及康乐设施的设计。区域公园会辟设蓄洪湖泊，不仅可以防洪，还可优化进行近水活动的环境，以供市民享用。该处将会成为该区的区域地标，供居民和访客享用。
- 11.8.3 地区休憩用地配合区内居民和其他市民的需要，地区休憩用地包括该区内由南至北和东南至东北延伸的河畔长廊。藉着把其他休憩用地互相连接，可形成一个包含主要绿化廊、通风廊和观景廊的网络，能更有效地融入该区各邻近地区和毗邻的天水围新市镇。规划区第 33、51 和 57A 区为主要的地区休憩用地。途经规划区第 52B 区的住宅用地并连接至已规划的步行街的单车径大道应予以保留。规划区第 57A 区的用地涉及正在进行的流浮山／尖鼻咀／白泥地区研究，而概括土地用途概念图已于二零二四年公布，以作公众参与活动。
- 11.8.4 邻舍休憩用地在紧接住宅区的地区辟设，以供当区居民使用。一些邻舍休憩用地会纳入公屋／资助出售房屋发展项目内，以增加设计弹性及改善规划设计。该区内个别私人住宅发展项目亦会提供邻舍休憩用地供居民使用，以符合《香港规划标准与准则》的规定。
- 11.8.5 鉴于公众对耕作活动兴趣渐浓，当局会鼓励及容许在符合此地带的规划意向的用地内辟设供进行耕作活动的社区园圃和农墟。
- 11.8.6 当局或会辟设蓄洪设施，并与休憩用地(例如锡降围以西的地方，以及规划区第 33 和 51 区的用地)的设施结合，以成为整个可持续排水系统的一部分，但须视乎详细设计而定。

11.8.7 规划区第 30 区毗连洪水桥站的区域广场划为「休憩用地(1)」地带。为配合社区的需要，并增添区域广场的活力，铁路站附近的地方会作商业用途，例如商店及服务行业和食肆，但必须根据《城市规划条例》第 16 条提出规划申请，并获城规会批准。此地带亦是预留供日后进行铁路策略性发展之用的土地。

11.8.8 「休憩用地(1)」用地内的发展，其最大非住用总楼面面积限为 2 350 平方米，最高建筑物高度限为主水平基准上 20 米。考虑到拟议策略性运输交汇枢纽的不同元素，用地须采用综合设计。为增添区域广场的活力和生气，如向城规会申请许可，或会获准辟设消闲、零售、饮食等配套设施。

11.9 「其他指定用途」：总面积 104.91 公顷

11.9.1 此地带的规划意向，是作特定的发展及／或用途。有关的发展及／或用途已于此地带的附注中注明。

混合用途

11.9.2 两组划为「其他指定用途」注明「混合用途」地带的用地(约 13.34 公顷)位于现有屯马线天水围站及日后的屯马线和港深西部铁路洪水桥站附近。此地带的规划意向，主要是在紧邻铁路站的位置作高密度的住宅发展和商业发展。此地带内的发展，其最高地积比率限为 7 倍(当中住用地积比率不得超过 4.5 倍)。

11.9.3 规划区第 28A 区的用地邻近日后的屯马线洪水桥站，会采用由东至西递降的梯级式建筑物高度轮廓。用地的东部的最高建筑物高度限为主水平基准上 180 米。用地的西部会作非住宅发展，其最高建筑物高度限为主水平基准上 60 米。此梯级式建筑物高度轮廓可维持区域广场及日后的屯马线洪水桥站的开扬景致。此外，考虑到上述的城市设计考虑因素，以及碍于屯马线高架段的潜在噪音影响，住宅发展须从用地西面界线后移 60 米，使住宅发展与铁路路轨的距离会超过 90 米。梯级式临街商店适用于步行街临街面及／或区域广场(图 7)，其最高建筑物高度限为 5 米，阔 10 米。这梯级式临街商店指定作「商店及服务行业」及「食肆」用途，以增添地面的活力和地区特色。此用地属策略性运输交汇枢纽的一部分，亦计划辟设一个总楼面面积约为 10 000 平方米的公共运输交汇处，内设公共运输服务总站。该公共运输交汇处亦拟供长途巴士服务之用，有关设施仍有待详细

设计确认。除规划发展项目所需数量外，还须提供不少于 50 个的公众泊车位，以推广「泊车转乘」服务。此外，应在规划区第 28A 和 28B 区适当增加公众泊车位数目，以配合因应拟议港深西部铁路而出现的跨境旅客「泊车转乘」需求。

11.9.4 为加强周边用地的连系，规划区第 28A 区须提供东西向的公共行人通道。该公共通道应连接西面规划区第 30 区的区域广场及东面规划区第 27A 区的公共运输交汇处及「住宅(甲类)2」用地。规划区第 28B 区内毗连区域广场的用地的最高建筑物高度限为主水平基准上 180 米，但政府内部的发展大纲图划定为梯级式临街商店(最高建筑物高度限为 5 米，阔 10 米)则不在此限。面向指定的步行街及／或区域广场的梯级式临街商店增添了地面的活力和地区特色。鉴于位处毗连日后的屯马线洪水桥站及区域广场的策略性位置，规划区第 28A 和 28B 区宜以综合的方式发展，并把详细的城市设计研究的建议纳入发展内。用地的契约须订明项目倡议人要提交总纲发展蓝图，以此行政措施规管用地日后的发展，确保有关发展的设计合宜。

11.9.5 现有屯马线天水围站附近的规划区第 19A 至 19C 区内三块「其他指定用途」注明「混合用途」的用地，其最高建筑物高度限为主水平基准上 160 米。规划区第 19A 区西面用地已预留在日后发展提供一间有六个课室的幼稚园。沿规划区第 19B 区南面划设了阔 6 米的后移范围(图 9)，以扩大位于规划区第 19B 区与规划区第 22 区桥头围「乡村式发展」地带主村屋群之间的池塘上方的现有缓冲区，令缓冲区约有 20 米阔。有关个别用地的后移限制细节载于政府内部的发展大纲图。

企业及科技园

11.9.6 位于物流、企业和科技区南部的规划区第 44A、44B 和 46 区约 9.97 公顷的土地划为「其他指定用途」注明「企业及科技园」地带。此地带的规划意向，是提供发展空间以容纳各式各样的创新及科技用途，包括科研中心、检测认证、数据中心、现代产业及其他相关商业及无污染工业用途。此地带的发展项目的最高地积比率限为 5 倍，最高建筑物高度限为主水平基准上 90 米。

物流设施

- 11.9.7 位于港深西部公路以东及物流、企业和科技区以东的规划区第 40C、42A、43A 和 43B 区约 33.34 公顷的土地划为「其他指定用途」注明「物流设施」地带的用地。此地带的规划意向，主要是发展作现代化物流设施，以配合香港发展成一个区域分发中心及物流枢纽。此地带位于港深西部公路旁，交通四通八达，连接多条通往香港国际机场、深圳及全港其他地区的策略性公路。为容纳附设货车出入斜路的现代物流建筑物，此地带内已划设这类用地，每块用地至少 3.5 公顷。此地带内的发展项目的最高地积比率限为 5 倍，最高建筑物高度限为主水平基准上 110 米。
- 11.9.8 位于物流、企业和科技区中央部分的规划区第 41B 区约 4.42 公顷的土地划为「其他指定用途」注明「物流设施(1)」地带。此地带会在地面及／或地库辟设智慧绿色集体运输系统车厂，车厂旁边或上面的楼层则可容纳物流设施。此地带内的发展项目的最高地积比率限为 5 倍，最高建筑物高度限为主水平基准上 110 米。

产业园

- 11.9.9 位于洪水桥／厦村新发展区西北部及港深西部公路以东的规划区第 39A 至 39C、40A(南部)和 40B 区有约 24.8 公顷的土地划为「其他指定用途」注明「产业园」地带，涵盖面积约 23 公顷专属洪水桥产业园的发展范围。此地带的规划意向，是在洪水桥／厦村新发展区提供土地建立产业园，以推动发展政府着力培育的优势产业，并提供配套设施和增值服务，从而支援企业发展，构建蓬勃产业生态圈。在此地带内进行发展，如该图所订明，最高建筑物高度限为主水平基准上 110 米。
- 11.9.10 根据新发展区研究，考虑到基础设施的承载力，洪水桥产业园可容纳约 1 61 万平方米的整体总楼面面积，而有关面积会在土地行政文件中适当订明。如要进一步增加洪水桥产业园的发展密度，项目倡议人须确定有关建议合乎技术可行性和合理性，并符合相关政府决策局及部门的要求。
- 11.9.11 为使洪水桥产业园发展具有弹性，并构建蓬勃产业生态圈，洪水桥产业园可作多种用途，以涵盖在生产链中各阶段的各种合适产业，当中包括研究及开发、制造及物流管理等环节。在洪水桥产业园提供相关配套设施(包括

检测认证、会议或展览设施、人才公寓、培训场地、餐饮设施等)是经常准许的,以营造有利工作的环境。

11.9.12 产业园公司会制订洪水桥产业园的总体发展规划。洪水桥产业园内每块用地的产业类别和用途、建筑物布局和设计、发展密度,以及将会辟设的附属及配套设施,将由产业园公司在详细设计及落实阶段决定,当中会充分考虑基础设施承载力,以及不同产业之间的兼容性及群聚效应,从而建立蓬勃的产业生态圈。待产业园每块用地的个别用途详情落实后,项目倡议人将咨询环境保护署,以确定从环境规划角度可能造成的任何影响。

11.9.13 尽管先进建造业应较绿色和具智慧的性质,但按照《香港规划标准与准则》,有关作业属易产生尘埃的用途,其运作受相关环保法例规管和监察,项目倡议人须適切缓解并遏制在相关用地内任何可能出现的环境问题。此外,亦须恪守《香港规划标准与准则》规定,在这类作业与任何现有及已规划的住宿用途之间须辟设 100 米的缓冲区,以尽量减低可能对附近地区造成的环境滋扰。其他工业程序也应按照《香港规划标准与准则》规定进行规划。

11.9.14 如拟提供任何人才公寓单位,其确实地点及规模会取决于拟发展产业的性质和规模,以及将设于洪水桥产业园的企业运作及商业需要。此外,在提供人才公寓时,如附近有环境友善度较低的生产程序,须留意可能因而构成的限制(如有的话),并须遵照《香港规划标准与准则》的规定,与附近其他现有及已规划的用途之间辟设缓冲区(如有需要),以处理可能对环境造成的影响。

环保运输服务泊车及营运设施

11.9.15 「其他指定用途」注明「环保运输服务泊车及营运设施」地带位于规划区第 52C 区。此地带的规划意向,主要是为服务该区的智慧绿色集体运输系统提供泊车及营运设施(包括附属办公室)。此地带的发展项目的最高地积比率限为 3 倍,最高建筑物高度限为主水平基准上 60 米。

污水处理厂

11.9.16 规划区第 41A 和 41C 区内两块用地划为「其他指定用途」注明「污水处理厂」地带,其规划意向主要是设置污水处理厂。现有新围污水处理厂及已规划的洪水桥净

水设施西部的用地位于规划区第 41A 区。已规划的洪水桥净水设施东部的用地则位于规划区第 41C 区。此地带内的发展项目的最高建筑物高度限为主水平基准上 50 米。

垃圾转运站

11.9.17 规划区第 41A 区计划辟设一间垃圾转运站，支援现有的新界西北废物转运站，并应付新增人口所产生的废物。此地带内的发展项目的最高建筑物高度限为主水平基准上 50 米。

适用于以上所列者以外的所有其他用途

11.9.18 除上述用途外，此地带亦注明已拨作或预留土地作指定用途，包括：

- (a) 规划区第 25、36、46、51、56 和 68 区的污水抽水站。规划区第 68 区的用地涉及正在进行的流浮山／尖鼻咀／白泥地区研究，而概括土地用途概念图已于二零二四年公布，以作公众参与活动；
- (b) 规划区第 40B、42B 和 50 区的加油站；
- (c) 规划区第 31A 区的区域供冷系统；
- (d) 规划区第 30 区的铁路车站；
- (e) 规划区第 15 和 49 区的现有屯马线紧急出入口。

11.9.19 上述地带内的发展或重建项目，须受该图所订明的建筑物高度限制规限，或不得高于现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

11.10 「绿化地带」：总面积 55.92 公顷

11.10.1 此地带的规划意向，主要是利用天然地理环境作为市区和近郊的发展区的界限，以抑制市区范围的扩展，并提供静态康乐用地。根据一般推定，此地带不宜进行发展。

11.10.2 「绿化地带」涵盖满布成龄植坡、地形起伏的山地及现有墓地。在港深西部公路下面的现有缓解池塘会划为「绿化地带」加以保护和保育。

11.10.3 由于填土／填塘或挖土工程可能会对有关地方的排水情况及自然环境造成不良影响，因此必须向城规会取得许可，才可进行该等工程。

11.11 放宽／略为放宽限制的条款

就可申请放宽／略为放宽相关限制的地带而言，城规会如接获根据条例第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑放宽／略为放宽该图《注释》所订明或该图上所显示的发展限制。城规会会按个别情况考虑每宗申请。

12. 交通

为支援洪水桥／厦村新发展区的发展，已把铁路系统规划为该区乘客运输系统的主干，并辅以其他公共运输服务。现有道路网络须进行多项改善工程。当局已评估已规划发展的交通影响。当拟议改善工程落实后，预计不会有负面的交通影响。

12.1 策略性运输交汇枢纽

12.1.1 为使公共交通服务更有效率、更方便和更舒适，以及提升市民出行的整体体验，当局会在市中心辟设策略性运输交汇枢纽，涵盖日后的屯马线洪水桥站、规划中的港深西部铁路和毗邻的发展用地。视乎详细设计，策略性运输交汇枢纽会设有典型的运输设施(例如公共运输交汇处和上落客点)、方便及舒适的行人连接，以及其他增值设施，例如泊车转乘公共交通的设施、恒温候车区、属配套设施的商业及零售商店、实时数码交通资讯收集及显示设施、供电动车充电的设施、单车泊车位，以及可能会为电动可移动工具辟设的储物设施。

12.2 道路网络(图 6)

12.2.1 该区现时的主要通道包括元朗公路、青山公路及港深西部公路；次要通道则包括天华路、屏厦路、天影路及洪天路。该区会以跨境的策略性道路网络及包括现有和已规划道路在内的全面道路网络，妥善连接香港不同地方和四周地区。当局已计划辟设全面的道路网络，当中包括一条主要干路、八条地区干路及地方道路，以便为各发展区与活动中心之间提供便捷的连系。

12.2.2 由于该区西面近港深西部公路的地区已划作特别工业土地用途，特别工业所产生的重型车辆交通，可轻易地进出港深西部公路，而无需穿越住宅区。建议利用 P1 道

路，把港深西部公路的交通量分流至地区干路又或相反。建议利用支路和天桥，从 P1 道路和 D3 道路接驳至港深西部公路。至于其他与住宅相关的交通，预期会使用其他通道，例如经元朗公路驶往洪天路或经青山公路驶往其他地区干路。

- 12.2.3 除了把通道口分隔外，亦计划辟设内部道路网络，以防止重型车辆从西边工业区穿越该区，然后驶至东面的住宅群。除位于该区最北端的 D1 道路外，藉着规划非连续的东西向干路，务求把东西向的交通流量减至最少。
- 12.2.4 洪水桥／厦村新发展区与元朗南新发展区的智慧绿色集体运输系统可行性研究已检视有关智慧绿色集体运输系统与现有天影路的邻接及该系统的安排事宜，并确定可达致协同效应。现有天影路会予以保留，以便可弹性配合日后发展的需要。
- 12.2.5 主要干路 P1 道路会是一条主要设在港深西部公路下面的南北向、双线双程分隔车道，让车辆往来港深西部公路与地区干路。该道路设有回旋处或灯号路口，连接地区干路或青山公路。
- 12.2.6 区内会有八条地区干路，即 D1 至 D8 道路。D1 道路是一条东西向的三线双程／双线双程分隔车道，连接东面的天华路／流浮山道和西面的 P1 道路。
- 12.2.7 D2 道路现称为屏厦路，并会升格为一条南北向的双线双程分隔车道。这条道路是为该区东北部的住宅发展和当地乡村提供服务的其中一条主要道路。D2 道路北端连接流浮山道及 D1 道路。D2 道路的南段连接洪天路。
- 12.2.8 地区干路 D3 至 D8 道路会是双线双程分隔车道。这些地区干路会为该区主要的活动枢纽中心之间提供所需的连接，并作为对外通道。D6 及 D8 道路是通往日后的屯马线洪水桥站及主要零售及商业区的主要通道。D1、D2 及 D4 道路是为该区东北面的住宅发展及当地乡村提供服务的主要地区干路。
- 12.2.9 该区的现有地方道路（如田厦路、洪水桥田心路及洪元路）会予以保留。所有地方道路均为双线单程分隔车道，为当地的乡村和活动中心（包括已规划在现有屯马线天水围站附近兴建的医院）提供接驳通道。为改善该区北部的连接，以及考虑到扩阔流浮山道的实质限制，因此建议

新增一条平排的地方道路，连接深湾路，以分流来自流浮山道的交通。

- 12.2.10 当局应为现有乡村和发展项目提供车辆通道及出入口，但仍有待进行详细的设计。为把道路和行人／单车用途分隔，可考虑在地区干路铺筑低于地面的路段。

12.3 铁路

12.3.1 鐵路系统已规划为新发展区乘客运输系统的主干，当中包括屯马线、港深西部铁路和轻铁，并辅以其他公共运输服务(图 6)。屯马线会提供服务，连接香港的都会区。现有屯马线天水围站位于该区的东面，日后的屯马线洪水桥站则位于规划区第 30 区。屯马线洪水桥站预计会在二零二零年启用，以配合洪水桥／厦村新发展区的交通需求。屯马线走线沿线的地方属铁路保护界线范围，因此须遵守有关指引及／或相关当局所订的规例。

12.3.2 港深西部铁路会经深圳湾口岸跨境连接位于前海的现代服务业中心。规划区第 30 区内区域广场的地底已预留空间，以容纳港深西部铁路的跨境铁路站。此外，亦计划在厦村和流浮山设立中途站。为配合港深西部铁路的服务，亦会提供公共交通设施，以及全面的行人和单车网络连配套设施。

12.3.3 轻铁为当地提供服务，连接屯门、天水围及元朗新市镇。现时，轻铁站主要位于该区南面的青山公路沿途及该区东面的桥洪路。

12.3.4 视乎情况，高架铁路路轨下面的空间(如有的话)宜作消闲、康乐或其他相关用途，以供市民享用，但仍有待进行详细的设计。

12.4 其他公共运输设施

12.4.1 当局会考虑开设有效率的长途巴士服务，以连接外部地区。此外，会探讨在铁路站和铁路站 500 米服务范围以外的主要中心之间提供接驳服务。

12.4.2 智慧绿色集体运输系统横跨该区内的住宅、商业及其他主要活动中心的核⼼。智慧绿色集体运输系统的建议模式是环保路面运输模式，例子包括无轨电车。车站的分布会为来往活动中心的乘客提供有效率的服务。智慧绿色集体运输系统沿途会辟设单车径和行人径以组成环保

运输走廊，容许和鼓励市民在这走廊内步行及／或以单车代步。在环保运输走廊沿途，会进行园景美化。规划区第 41B 区划作「其他指定用途」注明「物流设施(1)」地带已预留用地作智慧绿色集体运输系统车厂。智慧绿色集体运输系统(包括可能延伸至元朗南新发展区及改善与毗邻天水围、屯门及元朗新市镇(尤其是天水围北部)的交通连系)的设计和提供，仍有待土拓署进行独立勘查及详细设计研究，以及在落实新发展区项目时进行的详细设计。

12.4.3 在靠近屯马线未来的洪水桥站的规划区第 28A 和 32A 区、靠近现有屯马线天水围站的规划区第 18 区，以及规划区第 53A 区，当局已计划在该区上述的主要核心范围内辟设四个附连巴士、小巴及／或其他公共小型巴士总站的公共运输交汇处(图 6)。公共运输交汇处的拟议规模和位置，应足以为不同的运输模式(包括屯马线、轻铁、智慧绿色集体运输系统、长途／接驳巴士服务、其他专利巴士服务、绿色小巴和的士)提供转乘服务。就规划区第 53A 区安排设置的公共运输交汇处涉及正在进行的流浮山／尖鼻咀／白泥地区研究，而概括土地用途概念图已于二零二四年公布，以作公众参与活动。

12.4.4 为了在公共运输交汇处／智慧绿色集体运输系统推广本地「泊车转乘」，以鼓励使用公共运输，在规划区第 28A、32A、53A 和 69 区每一区的用地内，均计划提供最少 50 个公众泊车位。此外，规划区第 28A 和 28B 区内亦须提供适当数量的公众泊车位，以配合因应拟议港深西部铁路出现的跨境旅客「泊车转乘」需求。就规划区第 53A 和 69 区所作的安排涉及正在进行的流浮山／尖鼻咀／白泥地区研究，而概括土地用途概念图已于二零二四年公布，以作公众参与活动。

12.5 行人及单车径的连系(图 7 和 8)

12.5.1 「方便步行」是规划该区时的一个主要考虑因素。拟议行人径和单车径会把主要活动中心，包括现有及拟议的铁路站、公共运输交汇处、住宅及商业区、休憩用地及政府、机构或社区／康乐设施连接起来。一般而言，当局会依据《香港规划标准与准则》及相关政府部门的最新指引和标准辟设行人和单车设施。

12.5.2 大体而言，行人径会设在具策略性位置的地区干路两旁、地方道路两旁及发展用地之间。当局已划设三条阔 15 米或 20 米的步行街，以加强与市中心、天水围新市

镇及该区北部的连接。此外，在环保运输走廊沿途、以及在区域广场及／或河畔长廊，亦计划辟设商店街，当中有商业和消闲设施，如茶座、食肆和零售店。提供这些设施会增添和加强活动中心在地面的活力、生气及特色。规划区第 28A、30 和 32A 区内亦计划辟设行人公共通道，以加强市中心行人网络的接达程度和行人流动。在详细设计阶段，应进一步探讨在该区不同位置加强行人接驳的其他措施。

12.5.3 为营造安全与便利的行人步行环境，会在切实可行的情况下尽量辟设与道路分隔的行人设施，如行人隧道或行人天桥，但仍有待详细设计确认。辟设行人设施的目的是，是推广步行，特别是来往主要公共运输枢纽与活动中心。

12.5.4 由于该区规划了综合单车网络(图 8)，骑单车将成为其中一种环保运输模式。单车径一般会设在地区干路及部分地方道路的一旁。新的单车径网络会与该区不同位置的现有单车径结合。当局已在洪水桥／厦村新发展区内规划单车主干道，以连接区内的主要发展项目、铁路站及当地社区，并接驳天水围新市镇及现时连接新界东部和西部的单车径网络。在拟议智慧绿色集体运输系统沿途或会考虑辟设一条阔 5 米的单车径，以便市民可骑单车前往流浮山和天水围新市镇，但仍有待进行详细的设计。依据《香港规划标准与准则》及相关政府部门的最新指引和标准规定，当局会在切实可行的情况下尽量在铁路车站、公共运输交汇处、主要住宅发展及休憩用地范围提供单车支援设施，如单车停泊处，但仍有待进行详细的设计。

13. 公用设施

13.1 排水设施

该区内的排水设施会因应情况采用「蓝绿建设」的意念设计，以提升发展区耐洪和应对气候变化的能力。当局会建议辟设可融入环境及促进亲水文化的蓄洪湖泊及其他防洪设施，以供市民享用。当局亦会探讨可否为现有排水渠道进行河道活化工程，以便缔造景致迷人、生物多样性、交通便捷及多功能等优点。此外，还会研究铺设可持续排水系统，包括生态草沟、多孔透水路面、雨水花园、绿化天台及雨水集蓄。

13.2 排污及污水处理

13.2.1 现有的新围污水处理厂及已规划的洪水桥净水设施位处规划区第 41A 及 41C 区，为元朗、天水围及洪水桥／厦村新发展区现有及已规划发展项目处理所产生的污水。

13.2.2 该区共有六个污水抽水站。现有的厦村污水抽水站位于规划区第 56 区，另一个现有污水抽水站则座落规划区第 68 区。规划区第 25、36、46 和 51 区预留用地兴建四个已规划的污水抽水站，以便收集该区排放的污水，然后泵送至已规划的污水处理厂。就规划区第 68 区所作的安排涉及正在进行的流浮山／尖鼻咀／白泥地区研究，而概括土地用途概念图已于二零二四年公布，以作公众参与活动。

13.2.3 现时青山公路沿途设有公共污水渠，该区则只有部分地区设有公共污水收集系统。倘公共污水渠有足够容量，铺设完毕后，便应按环境保护署署长的规定接驳至公共污水渠。

13.3 供水

新界西北现有滤水厂的容量已达饱和。倘需要更大的滤水厂容量，待牛潭尾滤水厂日后进行扩建后，便可应付所需。

13.4 电力

13.4.1 该区早已有电力供应。规划区第 21、24B、34C 和 41B 区所规划的新电力支站会支援该区，预计在供电方面不会有任何问题。

13.4.2 该区西南面架设 400 千伏特的架空电缆（连电塔）。发展项目须遵守及参照《香港规划标准与准则》的有关指引及相关当局所订的规定。

13.5 煤气

13.5.1 现时，洪天路及屏厦路沿途已铺设煤气输气管，这些输气管原本设计作高压输气，但现时正以中压输气。任何发展项目如令高压输气管附近的人口大幅增加，项目倡议人须在顾及拟议发展下，进行定量风险评估，以评估与输气管相关的潜在风险。项目倡议人须与气体服务供应商保持连系／作出协调，以确定拟议工地附近现有和已规划的输气管路线／气体装置的确实位置；以及倘在

发展设计及建造阶段须进行任何挖掘工程，须与输气管／气体装置保持最少的后移距离。项目倡议人并须留意机电工程署有关《避免气体喉管构成危险工作守则》的规定。

- 13.5.2 任何建议如令现有石油气加油站的邻近人口大幅增加，加油站现行的定量风险评估便告无效，并因此须进行另一项定量风险评估研究，以证明在进行拟议发展后仍可符合政府风险指引。至于新的石油气加油站，则须进行定量风险评估。

13.6 电讯服务

- 13.6.1 透过规划区第 68 区预留的电话机楼提供电话服务，为该区提供必需的服务。就规划区第 68 区所作的安排涉及正在进行的流浮山／尖鼻咀／白泥地区研究，而概括土地用途概念图已于二零二四年公布，以作公众参与活动。

- 13.6.2 电讯电缆会沿拟议道路铺设，再接驳到各发展用地。

14. 岩土工程限制

- 14.1 该区有部分地方位于附表所列地区的新界西北部地区(附表所列地区第 2 号地区)范围内，其地底可能有具岩溶现象的大理石。在进行发展时，须充分考虑与建筑物及结构地基工程相关的潜在问题。
- 14.2 在该区周边范围有多个现存和拟议岩土结构。如岩土结构会影响拟议发展或受拟议发展影响，又或这些结构如欠稳会影响发展区内外的生命和财产，便须就这些岩土结构展开研究，并进行必须的改善工程。此外，亦须采取必要的措施，以确保发展项目在整个设计使用年限，均不会承受或不会为公众带来不能接受的山泥倾泻风险。
- 14.3 该区有部分地方位于陡峭的天然山坡之下，符合《天然山坡山泥倾泻灾害研究警报准则》所述的情况。这些地区日后进行发展时，项目倡议人或需进行天然山坡灾害研究，以评估天然山坡发生山泥倾泻的潜在风险；如有需要，便须制订适当的灾害缓减措施，以作为发展项目的一部分。

15. 文化遗产

- 15.1 该区的范围内现时有五个具考古研究价值的地点，即鳌磡石、坑口村、沙江庙(北)、东头村及祥降围；四个位于流浮山、桥头围、洪屋村(北)及洪屋村(南)获新发展区工程项目考古调查确定的具考古潜力地区；两个法定古迹，即厦村邓氏宗祠及杨侯宫；以及由古物咨询委员会(下称「古咨会」)评级的历史建筑，即厦村市门楼(二级)、厦村市关帝庙(二级)、新围围门(二级)、新围124号士宏书室(三级)、东头村1号旧乡村学校(三级)、田心村神厅(三级)及石步围围门(三级)。
- 15.2 载有法定古迹、暂定古迹、由古咨会评级的历史建筑及地点、发展局辖下的古物古迹办事处(下称「古迹办」)界定的政府文物地点和具考古研究价值的地点的名单已上载至古咨会的官方网站(<https://www.amo.gov.hk/tc/historic-buildings/heritage-sites-lists/index.html>)。这些名单会不时更新。
- 15.3 倘有任何工程、发展项目、重建项目或改划用途地带建议可能会影响法定古迹、暂定古迹、由古咨会评级的历史建筑及地点、有待评级的新项目、由古迹办界定的政府文物地点、具考古研究价值地点或任何其他被界定为具文物价值的建筑物/构筑物(不论地面或地底)，以及上述项目的毗邻环境，事前均须咨询古迹办。
- 15.4 建议可辟设一条文物径(图7)，连接现有屯马线天水围站和日后的屯马线洪水桥站，并贯穿现有休憩用地及美化市容地带沿途的用地。拟议文物径范围集中在厦村，该处拥有丰富的文物建筑。
- 15.5 该区内有两条观景廊(「风水带」)。一条沿西南至东北方向在厦村市与天水围新市镇之间排成一线。另一条沿西北至东南方向由锡降围乡村延伸至屏山邓氏宗祠(在该区之外)。为免这些观景廊沿途的景观受阻，位于这些观景廊沿途及/或范围内的日后发展项目，须在其设计内保留及纳入观景廊(「风水带」)。

16. 规划管制

- 16.1 该区准许的发展和用途载列于该图的《注释》。除非另有订明，准许的发展和用途在同一地带内的所有附带建筑、工程和其他作业，以及所有直接有关并附属于准许发展和用途的用途，均是经常准许的，无须另行申请规划许可。

16.2 在这份图则涵盖的范围内的任何土地或建筑物，如先前亦是在厦村中期发展审批地区、流浮山及尖鼻咀中期发展审批地区(下统称「中期发展审批地区」)、屏山发展审批地区及蓝地及亦园发展审批地区(下统称「发展审批地区」)的图则涵盖的范围内(不论是何者)，则—

(a) 根据《注释》说明页(3)(a)及(3)(b)段所界定的土地或建筑物的用途，不符合该图规定的土地或建筑物用途，对该区的环境、排水和交通或会构成不良影响。尽管该用途不符合这份图则的规定，也无须更正，如拟对该用途作出任何实质改变，或拟进行任何其他发展(就该用途而对有关土地或建筑物的发展作出轻微改动及／或修改是经常准许的，不在此限)，则必须是图则所经常准许的；或是如果必须先取得城规会的许可，则须符合城规会所批给许可的内容。城规会将会按个别情况，考虑每宗申请。凡有助改善或改良该区环境的改动及／或修改工程，均可能获得城规会从优考虑；

(b) 除上文提及的发展，或符合这份图则规定的发展，或获城规会批给许可的发展外，任何在一九九零年八月十七日或以后在厦村中期发展审批地区或流浮山及尖鼻咀中期发展审批地区的图则涵盖的土地，或在一九九三年六月十八日或以后在蓝地及亦园发展审批地区或屏山发展审批地区的图则涵盖的土地进行或继续进行的其他发展，均可能受当局引用条例规定的执行管制程序处理。在有关地带《注释》所提述的特定图则的展示期间或之后，如未取得城规会批给的许可，在有关地带进行填土／填塘及挖土工程，当局亦可按执行管制程序处理。

16.3 在这份图则涵盖的范围内的任何土地或建筑物，如先前不是在「中期发展审批地区」或「发展审批地区」内，则该土地或建筑物的现有用途，即使不符合这份图则的规定，也无须更正，直至该用途有实质改变或该建筑物进行重建为止。如拟对该用途作出任何实质改变，或拟进行任何其他发展(就该用途而对有关土地或建筑物的发展作出轻微改动及／或修改是经常准许的，不在此限)，则必须是图则所经常准许的；或是如果必须先取得城规会的许可，则须符合城规会所批给许可的内容。城规会已就市区及新市镇地区内的现有用途的释义制定了一套指引。任何人如要求享有「现有用途权利」，应参阅这份指引，并必须提供足够的证据，以证明确有资格享有这项权利。至于执行各用途地带管制的工作，主要由屋宇署、地政总署及各个发牌机构负责。

16.4 城规会将按个别情况审批每宗规划申请。一般来说，城规会在考虑规划申请时，会顾及所有相关的规划因素，其中可能包括政府内部的发展大纲图及发展蓝图，以及城规会颁布的指引。发展大纲图和发展蓝图均存放在规划署，以供公众查阅。城规会颁布的指引可于城规会的网页浏览，或向城规会秘书处和规划署专业事务部索阅。至于规划许可的申请表格和《申请须知》，可从城规会的网页下载，亦可向城规会秘书处、规划署专业事务部和该署的有关地区规划处索取。申请书须夹附城规会所需的资料，供该会考虑。

17. 规划的实施 (图 10)

17.1 为能及早提供土地以应付住屋需要，并确保能适时提供齐全的商业、零售、休憩用地和政府、机构或社区设施，以配合人口迁入，当局制订了洪水桥／厦村新发展区的发展计划，各发展项目的工程会适当地分期及分项进行。洪水桥／厦村新发展区分三期推展。第一期发展的地盘平整和基础工程的详细设计已于二零一七年展开，而建造工程则已于二零二零年开始，首批居民已于二零二四年迁入。第二期发展的建造工程已于二零二四年展开，目标是让居民在二零二零年起开始入伙，以配合将于同年启用的屯马线洪水桥站。余下发展和整个洪水桥／厦村新发展区的落实时间表须视乎正在进行的流浮山／尖鼻咀／白泥地区研究而定。

17.2 政府已开始收回及清理规划作公共工程项目和公共及私人发展项目的私人土地，以进行土地平整工程，并会辟设基础设施，再拨出这些土地作各种用途，包括把规划作私人发展项目的土地推出市场。土地平整及辟设基础设施的工作会继续根据土拓署拟备的发展时间表进行。休憩用地、学校、社会福利及其他社区设施会由相关的政府部门按基本工程项目、建校计划及其他工务计划兴建。公屋及资助出售房屋连同配套设施会由房屋署根据公营房屋发展计划及其他相关代理人兴建。政府一直发挥创新思维，透过采取多元化的发展方式，包括原址换地、「片区开发」、成立产业园公司及分阶段发展，加上灵活的批地安排和灵活的地价缴付安排，以加快北都发展。

17.3 洪水桥产业园将分阶段发展。产业园公司须向政府提交发展计划，以确保有关发展符合政府的产业政策。目标产业、各阶段的详细设计，以及发展和落实模式，均会以上述发展计划为指引。

17.4 这份分区计划大纲图提供了一个概括的土地用途大纲，根据这个大纲，规划署已与有关的政府部门协商，拟备出一份更详细的发展大纲图。这份发展大纲图并非法定图则，在规划公共工

程及预留用地时会作为依据。发展大纲图有各项资料，包括个别用地的详细土地用途、发展参数及界线、绿化覆盖率、水务及渠务专用范围、地盘平整水平、道路的走线及尺寸、行人设施的位置、公用设施及其他建筑及工程要求。土地买卖及拨地应大致参照这些资料。至于处理修订契约的申请(包括原区换地的申请)时，以这份分区计划大纲图及发展大纲图(如适用者)作为依据，惟也必须同时遵照政府所颁布的特定准则。

各图索引(所有图只作说明用途)

- 图 1 - 洪水桥及厦村分区计划大纲图
- 图 2 - 洪水桥及厦村分区计划大纲图的规划范围
- 图 3 - 规划区
- 图 4 - 规划及城市设计概念
- 图 5 - 景观及休憩用地网络概念
- 图 6 - 交通网络概念
- 图 7 - 行人道网络概念
- 图 8 - 单车径网络概念
- 图 9 - 建筑物高度概念
- 图 10 - 发展阶段示意图

城市规划委员会
二零二六年三月



該區先期由由規劃署署長依據1990年城市規劃(修訂)條例草案第26條(其後已通過成為1991年城市規劃(修訂)條例的一部份)規定擬備,並在1990年8月17日公開展示的流浮山及尖鼻咀中期發展審批地區圖編號IDPA/YL-LFS/1的範圍。
THIS AREA WAS PREVIOUSLY COVERED BY THE INTERIM DEVELOPMENT PERMISSION AREA PLAN FOR LAU FAU SHAN & TSIM BEI TSUI No. IDPA/YL-LFS/1 PREPARED BY THE DIRECTOR OF PLANNING PURSUANT TO SECTION 26 OF THE TOWN PLANNING (AMENDMENT) BILL 1990 (SUBSEQUENTLY ENACTED AS PART OF THE TOWN PLANNING (AMENDMENT) ORDINANCE 1991) EXHIBITED ON 17.8.1990.

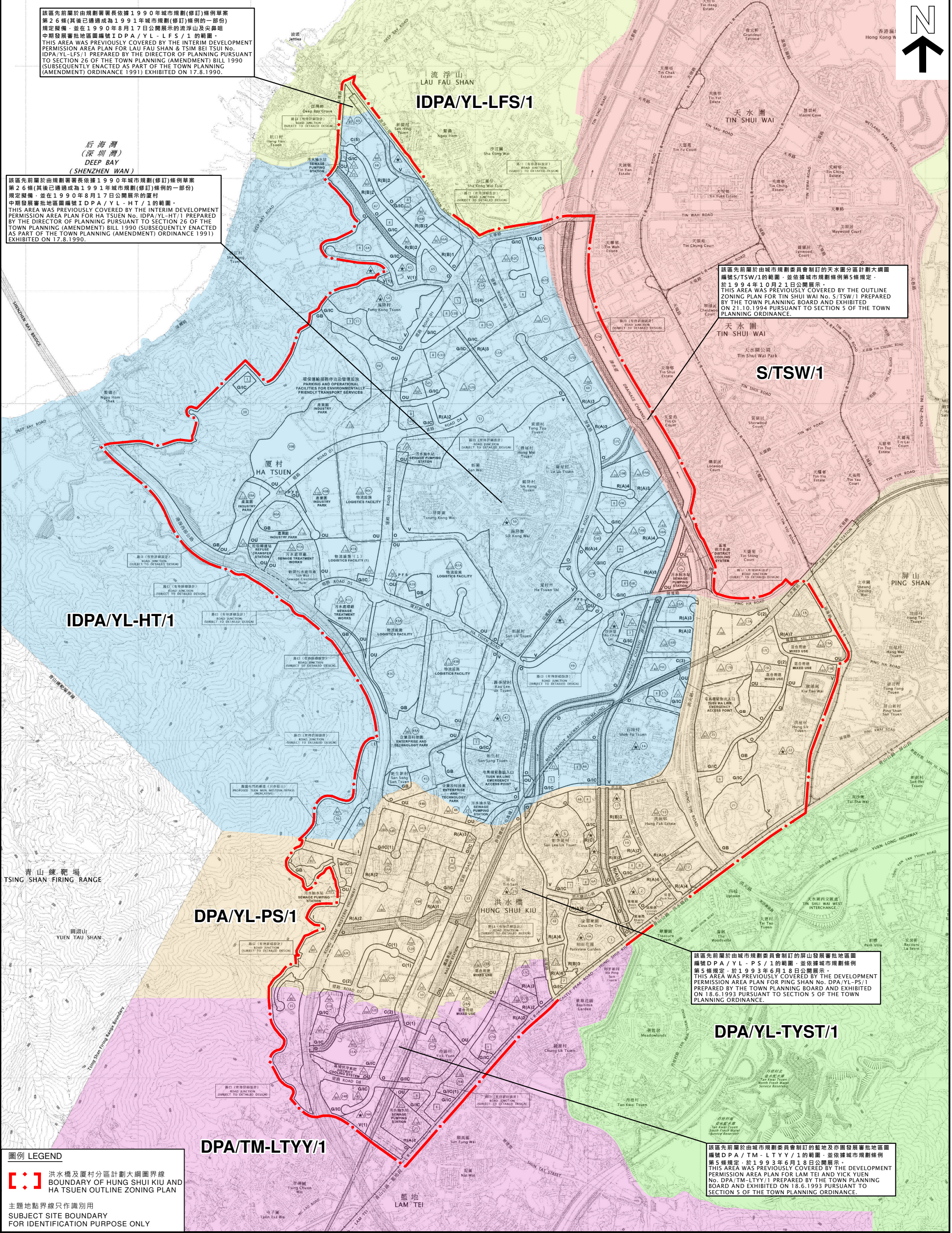
后海灣(深圳灣)
DEEP BAY (SHENZHEN WAN)

該區先期由由規劃署署長依據1990年城市規劃(修訂)條例草案第26條(其後已通過成為1991年城市規劃(修訂)條例的一部份)規定擬備,並在1990年8月17日公開展示的厦村中期發展審批地區圖編號IDPA/YL-HT/1的範圍。
THIS AREA WAS PREVIOUSLY COVERED BY THE INTERIM DEVELOPMENT PERMISSION AREA PLAN FOR HA TSUEN No. IDPA/YL-HT/1 PREPARED BY THE DIRECTOR OF PLANNING PURSUANT TO SECTION 26 OF THE TOWN PLANNING (AMENDMENT) BILL 1990 (SUBSEQUENTLY ENACTED AS PART OF THE TOWN PLANNING (AMENDMENT) ORDINANCE 1991) EXHIBITED ON 17.8.1990.

該區先期由由城市規劃委員會制訂的天水圍分區計劃大綱圖編號S/TSW/1的範圍,並依據城市規劃條例第5條規定,於1994年10月21日公開展示。
THIS AREA WAS PREVIOUSLY COVERED BY THE OUTLINE ZONING PLAN FOR TIN SHUI WAI No. S/TSW/1 PREPARED BY THE TOWN PLANNING BOARD AND EXHIBITED ON 21.10.1994 PURSUANT TO SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE.

該區先期由由城市規劃委員會制訂的屏山發展審批地區圖編號DPA/YL-PS/1的範圍,並依據城市規劃條例第5條規定,於1993年6月18日公開展示。
THIS AREA WAS PREVIOUSLY COVERED BY THE DEVELOPMENT PERMISSION AREA PLAN FOR PING SHAN No. DPA/YL-PS/1 PREPARED BY THE TOWN PLANNING BOARD AND EXHIBITED ON 18.6.1993 PURSUANT TO SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE.

該區先期由由城市規劃委員會制訂的藍地及赤園發展審批地區圖編號DPA/TM-LTYT/1的範圍,並依據城市規劃條例第5條規定,於1993年6月18日公開展示。
THIS AREA WAS PREVIOUSLY COVERED BY THE DEVELOPMENT PERMISSION AREA PLAN FOR LAM TEI AND YICK YUEN No. DPA/TM-LTYT/1 PREPARED BY THE TOWN PLANNING BOARD AND EXHIBITED ON 18.6.1993 PURSUANT TO SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE.



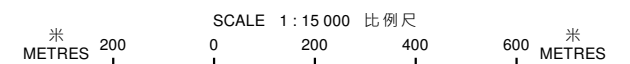
圖例 LEGEND

洪水橋及厦村分區計劃大綱圖界線
BOUNDARY OF HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN

主題地點界線只作識別用
SUBJECT SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

洪水橋及厦村分區計劃大綱圖
HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN

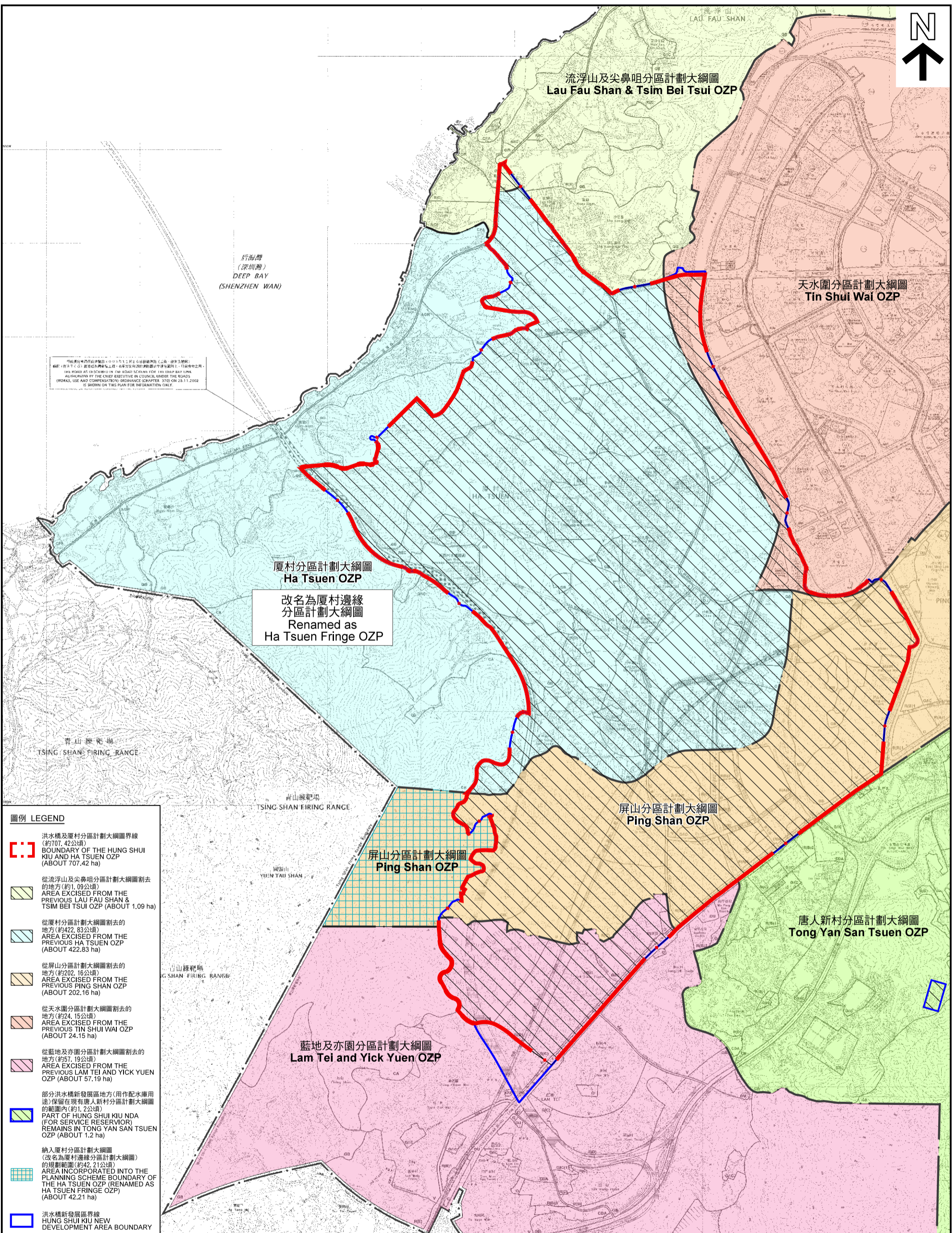
本摘要圖於2026年1月14日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 14.1.2026



規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No. M/YLW2/25/166

圖解
FIGURE 1



此圖是根據《香港規劃及發展條例》(第132章)第13條訂立的。此圖是根據《香港規劃及發展條例》(第132章)第13條訂立的。此圖是根據《香港規劃及發展條例》(第132章)第13條訂立的。

THIS ROAD AS DESCRIBED IN THE ROAD SCHEMATA FOR THE DEEP BAY LINK AUTHORIZED BY THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL UNDER THE ROADS (WORKS, USE AND COMPENSATION) ORDINANCE (CAP. 370) ON 23.11.2002 IS SHOWN ON THIS PLAN FOR INFORMATION ONLY.

- 圖例 LEGEND**
- 洪水橋及厦村分區計劃大綱圖界線 (約707.42公頃)
BOUNDARY OF THE HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OZP (ABOUT 707.42 ha)
 - 從流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖劃去的地方 (約1.09公頃)
AREA EXCISED FROM THE PREVIOUS LAU FAU SHAN & TSIM BEI TSUI OZP (ABOUT 1.09 ha)
 - 從厦村分區計劃大綱圖劃去的地方 (約422.83公頃)
AREA EXCISED FROM THE PREVIOUS HA TSUEN OZP (ABOUT 422.83 ha)
 - 從屏山分區計劃大綱圖劃去的地方 (約202.16公頃)
AREA EXCISED FROM THE PREVIOUS PING SHAN OZP (ABOUT 202.16 ha)
 - 從天水圍分區計劃大綱圖劃去的地方 (約24.15公頃)
AREA EXCISED FROM THE PREVIOUS TIN SHUI WAI OZP (ABOUT 24.15 ha)
 - 從藍地及亦園分區計劃大綱圖劃去的地方 (約57.19公頃)
AREA EXCISED FROM THE PREVIOUS LAM TEI AND YICK YUEN OZP (ABOUT 57.19 ha)
 - 部分洪水橋新發展區地方 (用作配水庫用途) 保留在現有唐人新村分區計劃大綱圖的範圍內 (約1.2公頃)
PART OF HUNG SHUI KIU NDA (FOR SERVICE RESERVOR) REMAINS IN TONG YAN SAN TSUEN OZP (ABOUT 1.2 ha)
 - 納入厦村分區計劃大綱圖 (改名為厦村邊緣分區計劃大綱圖) 的規劃範圍 (約42.21公頃)
AREA INCORPORATED INTO THE PLANNING SCHEME BOUNDARY OF THE HA TSUEN OZP (RENAMED AS HA TSUEN FRINGE OZP) (ABOUT 42.21 ha)
 - 洪水橋新發展區界線
HUNG SHUI KIU NEW DEVELOPMENT AREA BOUNDARY

本摘要圖於2026年1月14日擬備，所根據的資料為：
 於2005年2月1日核准的分區計劃大綱圖編號 S/YL-LFS/7，
 於2006年2月7日核准的分區計劃大綱圖編號 S/YL-TYST/10，
 於2008年7月15日核准的分區計劃大綱圖編號 S/TSW/12，
 於2009年1月13日核准的分區計劃大綱圖編號 S/YL-HT/10，
 於2015年6月2日核准的分區計劃大綱圖編號 S/YL-PS/16 及
 於2015年9月8日核准的分區計劃大綱圖編號 S/TM-LTY/8
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 14.1.2026
 BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
 S/YL-LFS/7 APPROVED ON 1.2.2005,
 S/YL-TYST/10 APPROVED ON 7.2.2006,
 S/TSW/12 APPROVED ON 15.7.2008,
 S/YL-HT/10 APPROVED ON 13.1.2009,
 S/YL-PS/16 APPROVED ON 2.6.2015 AND
 S/TM-LTY/8 APPROVED ON 8.9.2015

位置圖 LOCATION PLAN

洪水橋及厦村分區計劃大綱圖的規劃範圍
PLANNING SCHEME AREA OF
THE HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN

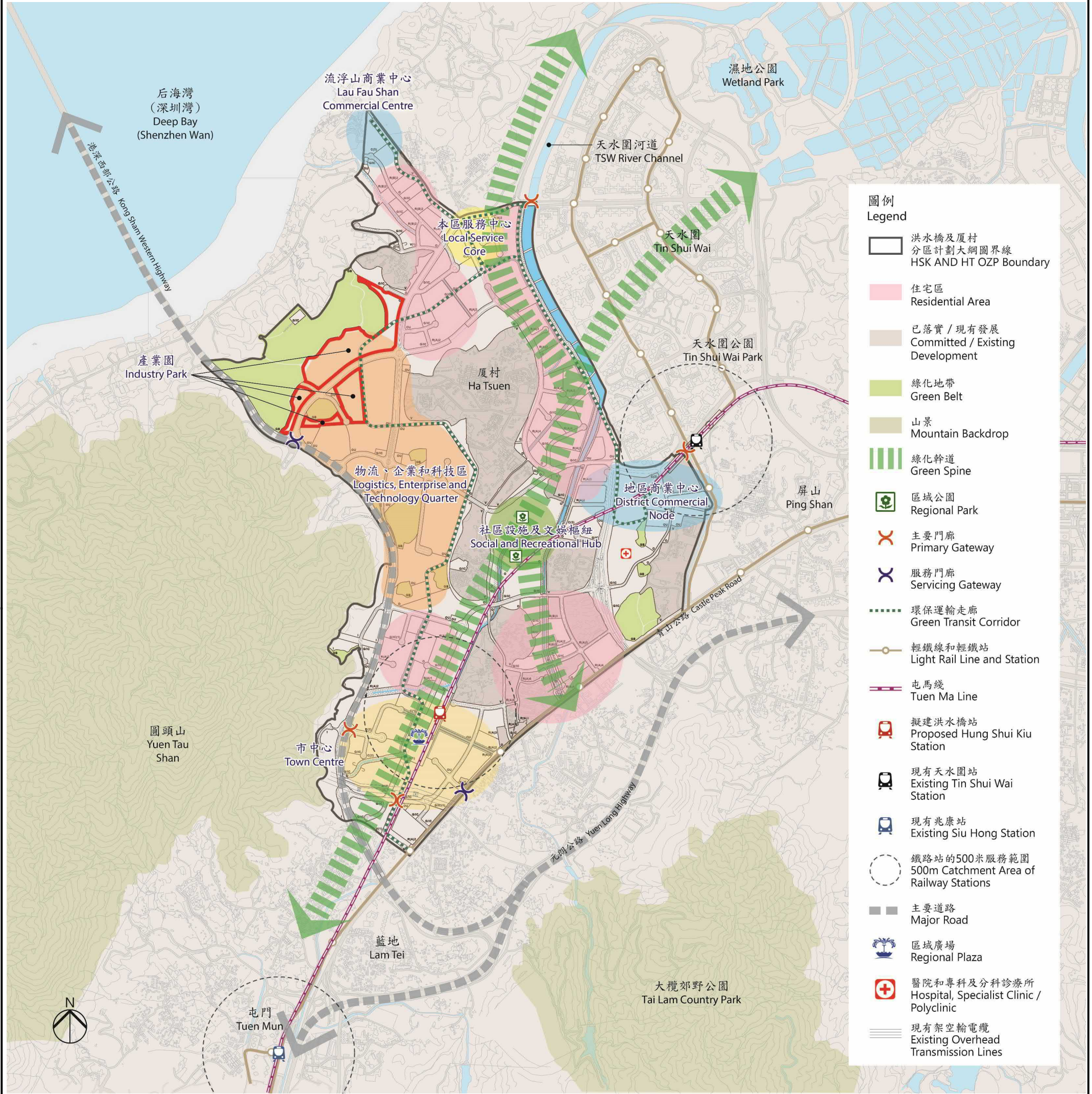
SCALE 1 : 18 000 比例尺

米 METRES 200 0 200 400 600 800 米 METRES

規劃署
Planning Department

參考編號 REFERENCE No. M/YLW2/25/166

圖解 FIGURE 2



- 圖例**
Legend
- 洪水橋及厦村分區計劃大綱圖界線
HSK AND HT OZP Boundary
 - 住宅區
Residential Area
 - 已落實 / 現有發展
Committed / Existing Development
 - 綠化地帶
Green Belt
 - 山景
Mountain Backdrop
 - 綠化幹道
Green Spine
 - 區域公園
Regional Park
 - 主要門廊
Primary Gateway
 - 服務門廊
Servicing Gateway
 - 環保運輸走廊
Green Transit Corridor
 - 輕鐵線和輕鐵站
Light Rail Line and Station
 - 屯馬綫
Tuen Ma Line
 - 擬建洪水橋站
Proposed Hung Shui Kiu Station
 - 現有天水圍站
Existing Tin Shui Wai Station
 - 現有兆康站
Existing Siu Hong Station
 - 鐵路站的500米服務範圍
500m Catchment Area of Railway Stations
 - 主要道路
Major Road
 - 區域廣場
Regional Plaza
 - 醫院和專科及分科診療所
Hospital, Specialist Clinic / Polyclinic
 - 現有架空輸電綫
Existing Overhead Transmission Lines

主題地點界線只作識別用
SUBJECT SITE BOUNDARY
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

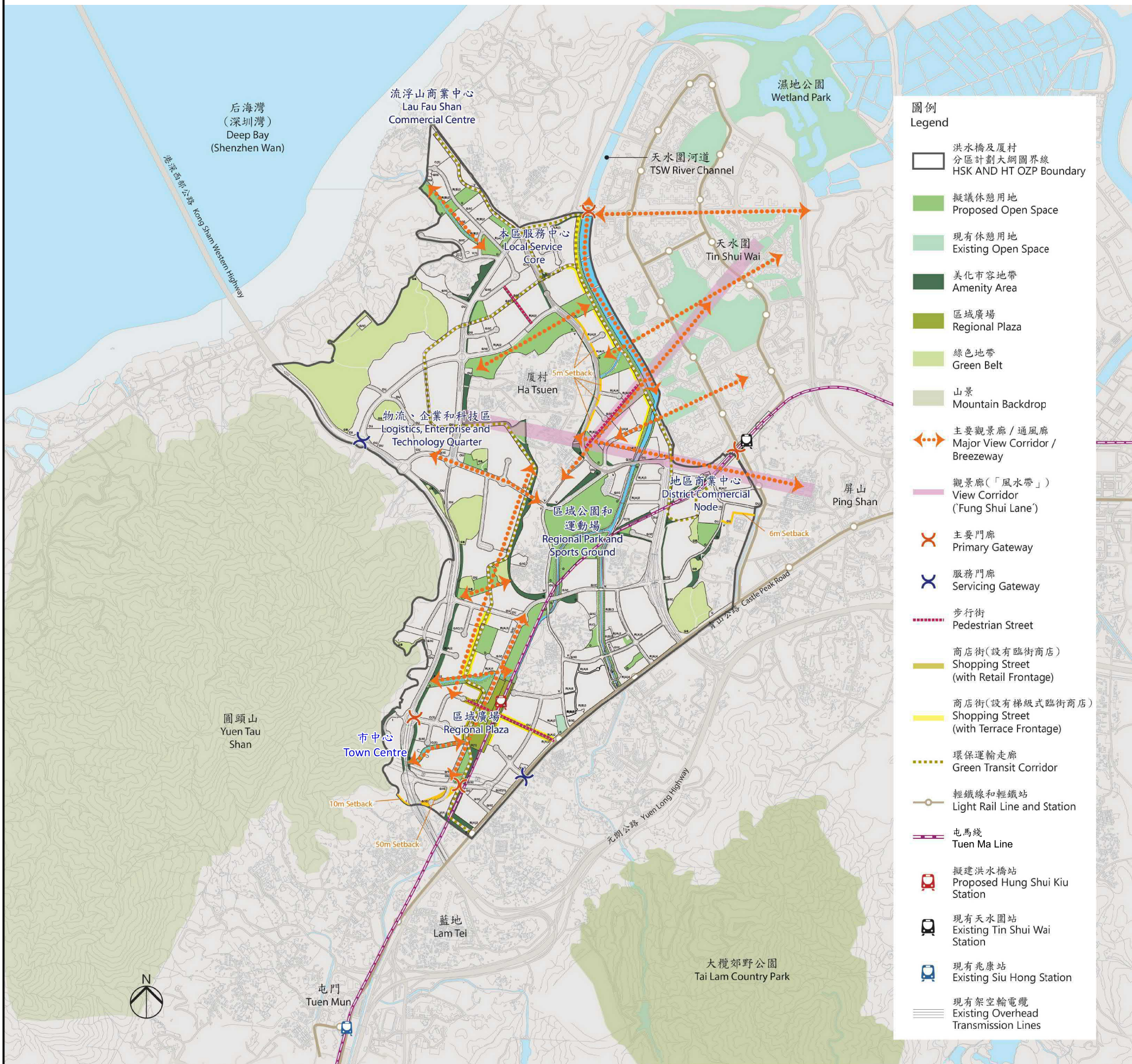
本摘要圖於2026年1月14日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 14.1.2026

洪水橋及厦村分區計劃大綱圖
HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN

規劃及城市設計概念
PLANNING AND URBAN DESIGN CONCEPT

規劃署
Planning Department

參考編號 REFERENCE No. M/YLW2/25/166	圖解 FIGURE 4
--	-------------------



- 圖例 Legend**
- 洪水橋及厦村分區計劃大綱圖界線 HSK AND HT OZP Boundary
 - 擬議休憩用地 Proposed Open Space
 - 現有休憩用地 Existing Open Space
 - 美化市容地帶 Amenity Area
 - 區域廣場 Regional Plaza
 - 綠色地帶 Green Belt
 - 山景 Mountain Backdrop
 - 主要觀景廊 / 通風廊 Major View Corridor / Breezeway
 - 觀景廊(「風水帶」) View Corridor ('Fung Shui Lane')
 - 主要門廊 Primary Gateway
 - 服務門廊 Servicing Gateway
 - 步行街 Pedestrian Street
 - 商店街(設有臨街商店) Shopping Street (with Retail Frontage)
 - 商店街(設有梯級式臨街商店) Shopping Street (with Terrace Frontage)
 - 環保運輸走廊 Green Transit Corridor
 - 輕鐵線和輕鐵站 Light Rail Line and Station
 - 屯馬綫 Tuen Ma Line
 - 擬建洪水橋站 Proposed Hung Shui Kiu Station
 - 現有天水圍站 Existing Tin Shui Wai Station
 - 現有兆康站 Existing Siu Hong Station
 - 現有架空輸電纜 Existing Overhead Transmission Lines

主題地點界線只作識別用
SUBJECT SITE BOUNDARY
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2026年1月14日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 14.1.2026

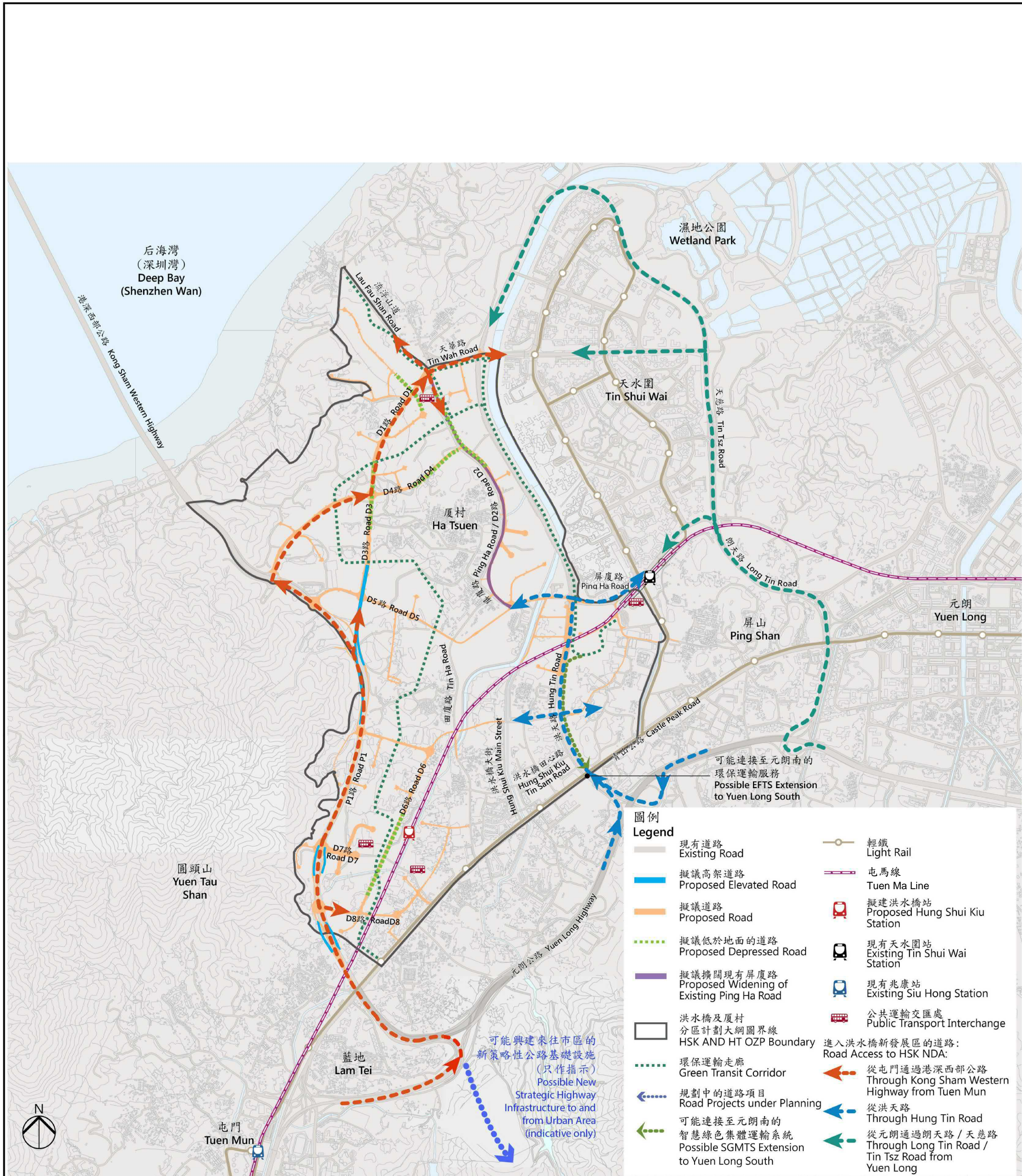
洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖
HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN

景觀及休憩用地網絡概念
LANDSCAPE AND OPEN SPACE NETWORK CONCEPT

規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/YLW2/25/166

圖解
FIGURE
5



主題地點界線只作識別用
SUBJECT SITE BOUNDARY
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

洪水橋及厦村分區計劃大綱圖
HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN

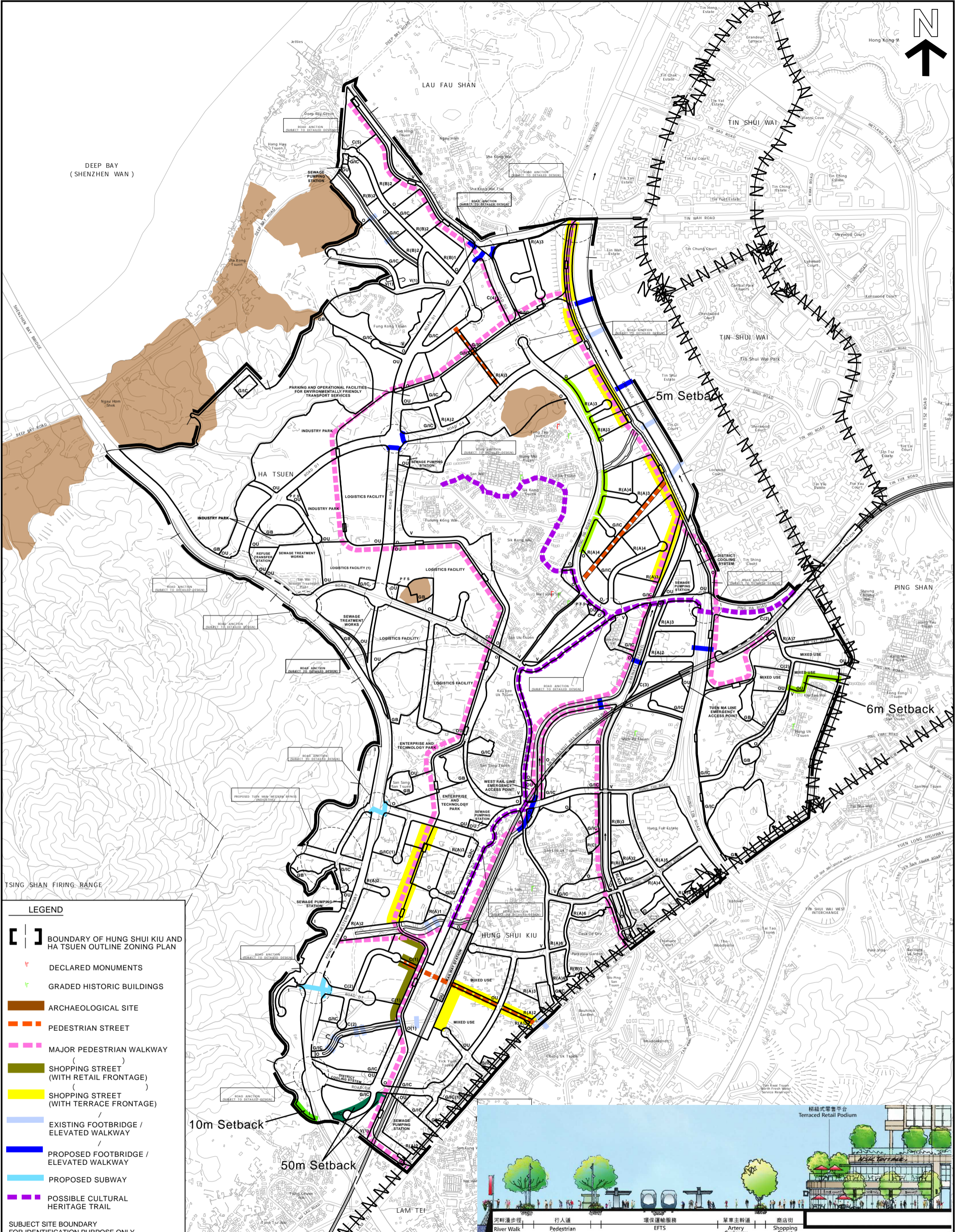
交通網絡概念
TRANSPORTATION NETWORK CONCEPT

本摘要圖於2026年1月14日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 14.1.2026

規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/YLW2/25/166

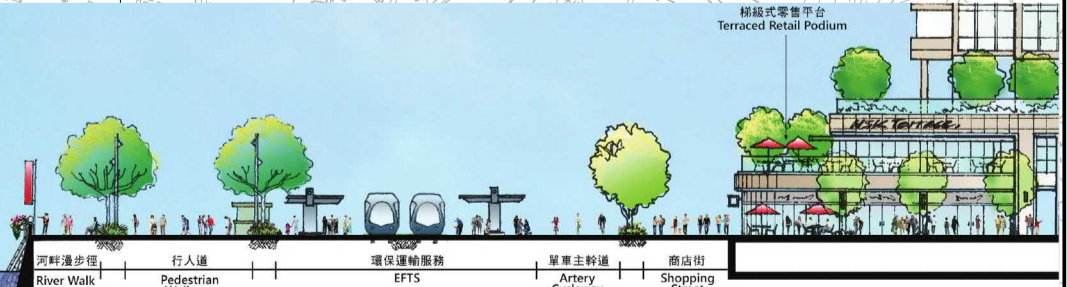
圖解
FIGURE
6

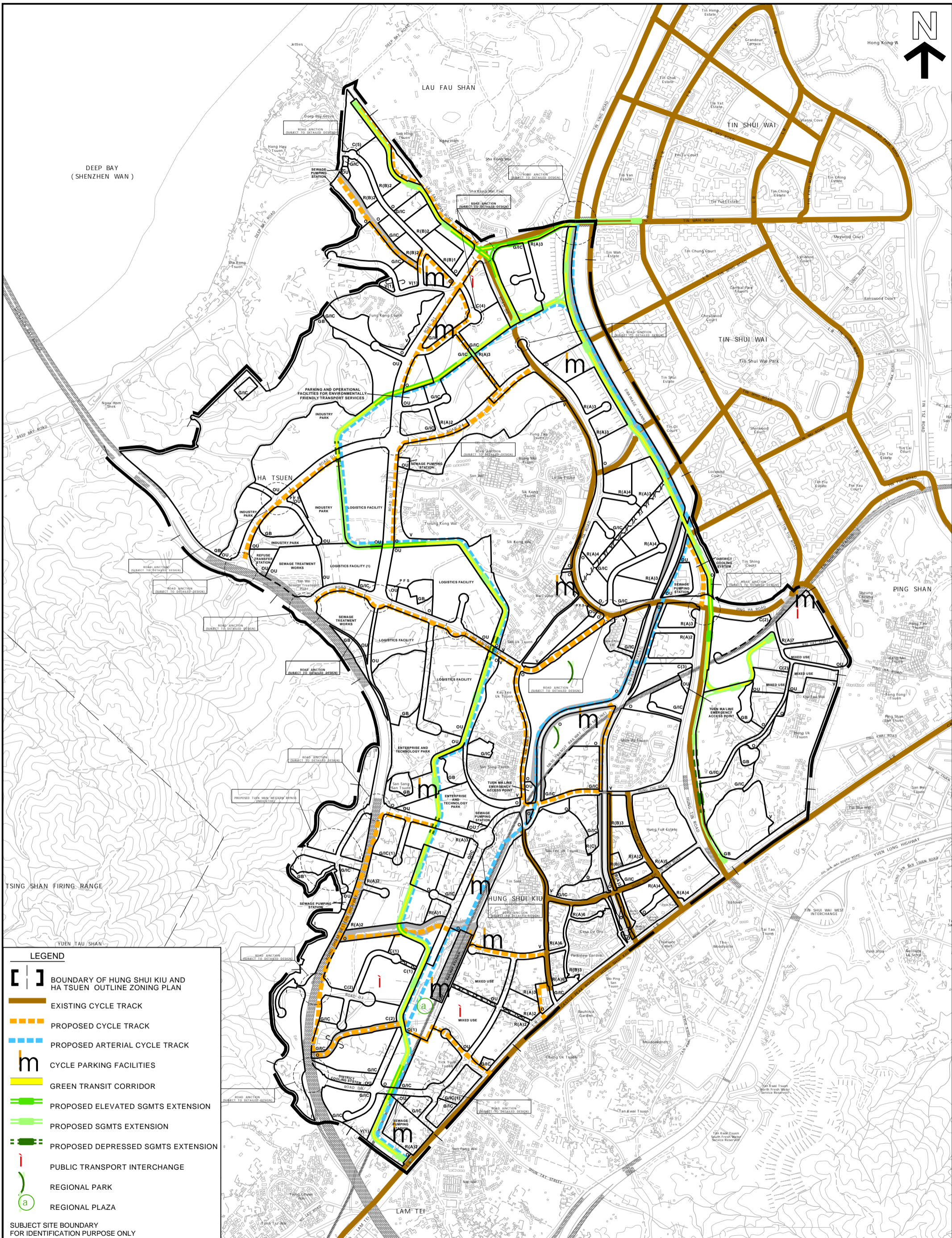


LEGEND

- BOUNDARY OF HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN
- r DECLARED MONUMENTS
- r GRADED HISTORIC BUILDINGS
- ARCHAEOLOGICAL SITE
- PEDESTRIAN STREET
- MAJOR PEDESTRIAN WALKWAY
- SHOPPING STREET (WITH TERRACE FRONTAGE)
- SHOPPING STREET (WITH RETAIL FRONTAGE)
- EXISTING FOOTBRIDGE / ELEVATED WALKWAY
- PROPOSED FOOTBRIDGE / ELEVATED WALKWAY
- PROPOSED SUBWAY
- POSSIBLE CULTURAL HERITAGE TRAIL

SUBJECT SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY





LEGEND

- BOUNDARY OF HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN
- EXISTING CYCLE TRACK
- PROPOSED CYCLE TRACK
- PROPOSED ARTERIAL CYCLE TRACK
- CYCLE PARKING FACILITIES
- GREEN TRANSIT CORRIDOR
- PROPOSED ELEVATED SGMTS EXTENSION
- PROPOSED SGMTS EXTENSION
- PROPOSED DEPRESSIONED SGMTS EXTENSION
- PUBLIC TRANSPORT INTERCHANGE
- REGIONAL PARK
- REGIONAL PLAZA

SUBJECT SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN

CYCLING NETWORK CONCEPT



2026 1 14
EXTRACT PLAN PREPARED ON 14.1.2026

SCALE 1:15 000
METRES 200 0 200 400 600 METRES

REFERENCE No.
M/YLW2/25/166

FIGURE
8



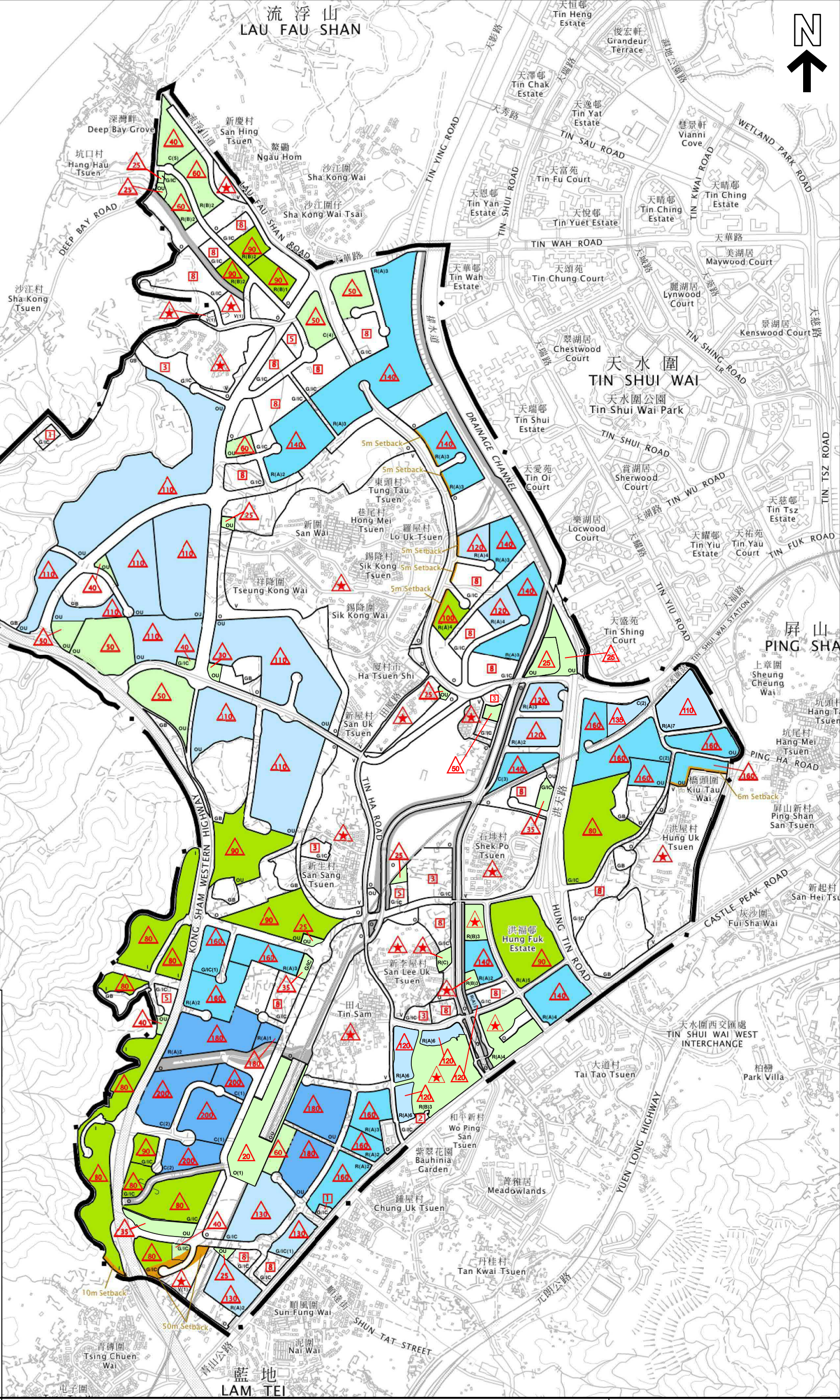
后海灣
(深圳灣)
DEEP BAY
(SHENZHEN WAN)

流浮山
LAU FAU SHAN

天水圍
TIN SHUI WAI

青山練靶場
TSING SHAN
FIRING RANGE

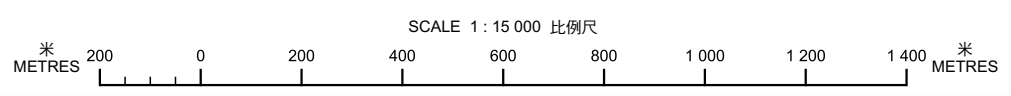
- 圖例 LEGEND**
- 洪水橋及厦村分區計劃大綱圖界線
BOUNDARY OF HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN
 - 用途地帶界線
ZONING BOUNDARY
 - 最高建築物高度(在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)
 - 最高建築物高度(樓層數目)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)
 - 《註釋》內訂明最高建築物高度限制
RESTRICTION AS STIPULATED ON THE NOTES
 - 後移
SETBACK
 - 建築物高度(在主水平基準上若干米)
BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)
 - 20 - 69
 - 70 - 109
 - 110 - 139
 - 140 - 179
 - 180 - 200
 - 主題地點界線只作識別用
SUBJECT SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY



洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖
HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN
建築物高度概念
BUILDING HEIGHT CONCEPT

規劃署
Planning Department

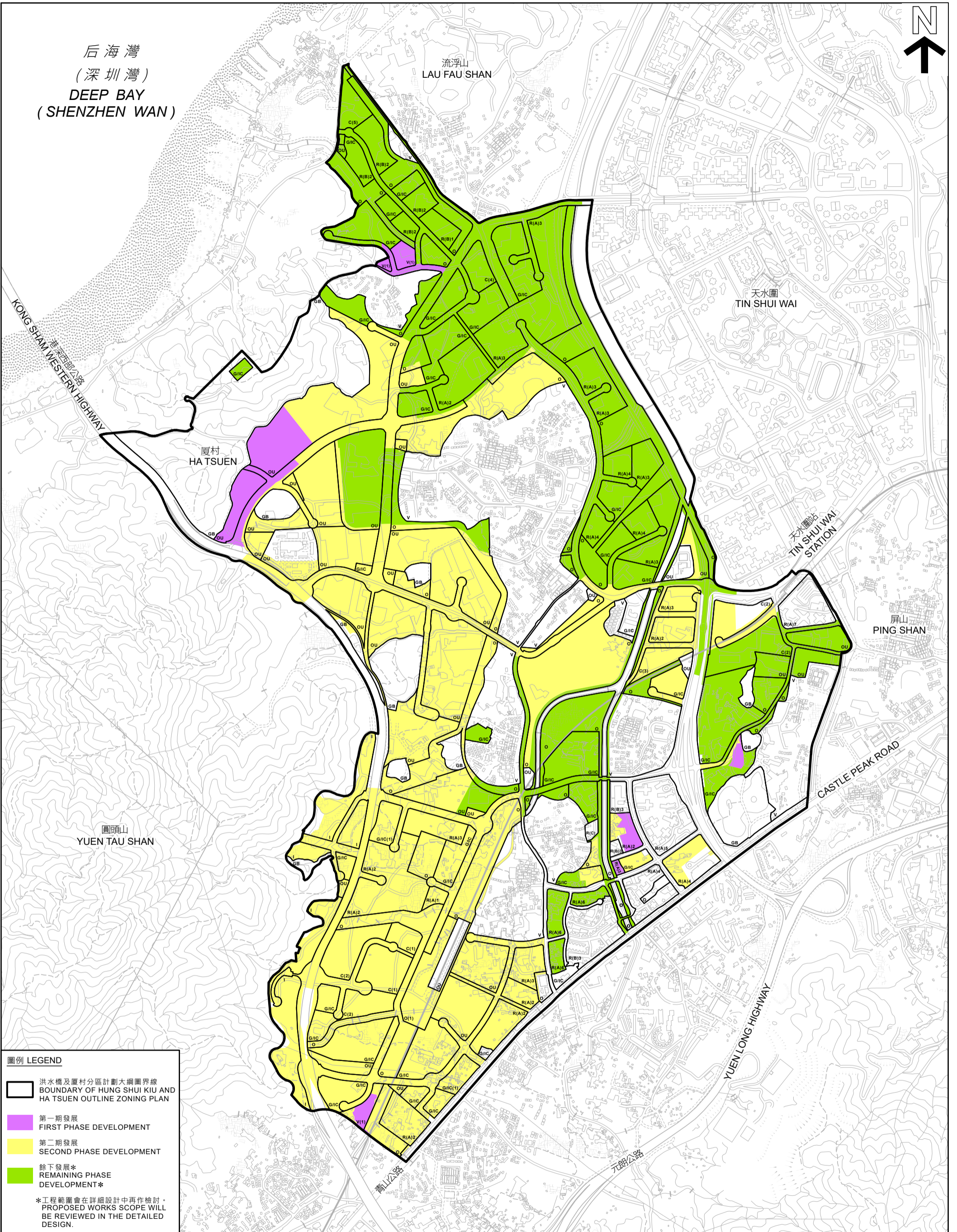
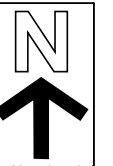
本摘要圖於2026年1月14日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 14.1.2026



參考編號
REFERENCE No.
M/YLW2/25/166

圖解
FIGURE
9

后海灣
(深圳灣)
DEEP BAY
(SHENZHEN WAN)



圖例 LEGEND

-  洪水橋及厦村分區計劃大綱圍界線
BOUNDARY OF HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN
-  第一期發展
FIRST PHASE DEVELOPMENT
-  第二期發展
SECOND PHASE DEVELOPMENT
-  餘下發展*
REMAINING PHASE DEVELOPMENT*

*工程範圍會在詳細設計中再作檢討。
PROPOSED WORKS SCOPE WILL BE REVIEWED IN THE DETAILED DESIGN.


本摘要圖於2026年1月14日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 14.1.2026

洪水橋及厦村分區計劃大綱圖
HUNG SHUI KIU AND HA TSUEN OUTLINE ZONING PLAN

發展階段示意圖
PHASING PLAN

Scale 1:15 000

METERS 0 200 400 600 800 METERS



規畫署
Planning Department

參考編號 REFERENCE No. M/YLW2/25/166	圖解 FIGURE 10
--	--------------------