

南生围分区计划大纲草图编号 S/YL-NSW/11

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)
对南生围分区计划大纲核准图编号 S/YL-NSW/10
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

- A1 项 - 把位于青山公路 - 潭尾段以西的一幅用地由「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区」地带、「工业(丁类)」地带、「露天贮物」地带及显示为「道路」的地方改划为「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区(2)」地带，并订明区(a)和区(b)及建筑物高度限制。
- A2 项 - 把位于「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区(2)」地带以北的一块狭长土地由「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区」地带改划为「自然保育区」地带。
- A3 项 - 把位于「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区(2)」地带以西南的一幅用地由「工业(丁类)」地带及「露天贮物」地带改划为「休憩用地」地带。
- B1 项 - 把位于邻近青山公路 - 潭尾段及壘围南路交界处的一幅用地由「露天贮物」地带改划为「其他指定用途」注明「豉油厂」地带，并订明建筑物高度限制。
- B2 项 - 把位于邻近青山公路 - 潭尾段及壘围南路交界处的一块狭长土地由「露天贮物」地带改划为「休憩用地」地带。

II. 就图则《注释》作出的修订项目

- (a) 加入新的「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区(2)」地带的《注释》及其有关的发展限制条款及要求，并相应修订「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区」地带及「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区(1)」地带的《注释》。
- (b) 加入新的「其他指定用途」注明「豉油厂」地带的《注释》及其有关的发展限制条款。
- (c) 删除「工业(丁类)」地带《注释》。
- (d) 修订「住宅(甲类)」地带、「住宅(丁类)」地带、「其他指定用途」注明「综合发展及湿地改善区」地带、「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区」地带及「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区(1)」地带《注释》的「备注」，以澄清在计算地积比率／总楼面面积时有关管理员宿舍的豁免条文。
- (e) 修订「其他指定用途」注明「抽水站」地带《注释》的第二栏用途内的「政府用途(未另有列明者)」为「政府用途」。
- (f) 修订「政府、机构或社区」地带《注释》的规划意向，以符合《法定图则注释总表》。
- (g) 修订「住宅(甲类)」地带、「住宅(丁类)」地带、「乡村式发展」地带、「政府、机构或社区」地带、「其他指定用途」注明「综合发展及湿地改善区」地带、「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区」地带、「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区(1)」地带及「绿化地带」《注释》的「分层楼宇」为「分层住宅」，以符合《法定图则注释总表》。

- (h) 修订「政府、机构或社区」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」。
- (i) 修订「住宅（甲类）」地带、「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区」地带及「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区(1)」地带《注释》的「备注」。
- (j) 修订《注释》说明页第 9 段的「其他指定用途」注明「综合发展及湿地改善区」为「其他指定用途」注明「综合发展及湿地改善区」地带，以符合《法定图则注释总表》。

2025 年 9 月 12 日

城市规划委员会

(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) 任何土地或建筑物的用途，如在紧接有关中期发展审批地区图的公告在宪报首次刊登前已经存在，而该项用途由展开以来一直持续进行，则即使不符合图则的规定，也无须更正。如拟对这类用途作出任何实质改变，或拟进行任何其他发展(就这类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。
- (4) 凡较早时公布的该区草图或核准图包括中期发展审批地区图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，是图则所经常准许的。如拟对这类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；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。
- (5) 除上文第(3)或(4)段适用的情况外，任何在图则涵盖范围内，以及亦在中期发展审批地区图的涵盖范围内的用途或发展，除非是图则所经常准许者，否则在有关中期发展审批地区图的公告在宪报首次刊登该日或以后，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。
- (6) 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。
- (7) 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。

- (8) 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(a)在个别地带「注释」第二栏所载的用途或发展；或(b)下文第(9)段有关「自然保育区」或「其他指定用途」注明「综合发展及湿地改善区」地带的条文另有规定者则除外：

- (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／公共小型巴士车站或路旁停车处、单车径、的士站、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、污水渠和排水渠的保养或修葺工程；
- (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、与海事有关的设施、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(即在有关中期发展审批地区图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的住用建筑物)；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。

- (9) 在划作「自然保育区」或「其他指定用途」注明「综合发展及湿地改善区」地带的土地上，

- (a) 以下是经常准许的用途或发展：

- (i) 植物苗圃、美化种植、休憩处、避雨处、小食亭、道路、水道、大沟渠、公用事业设施管道、电线杆、电灯柱、电话亭、神龛和坟墓的保养或修葺工程；
- (ii) 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、与海事有关的设施、水务工程(配水库工程除外)及其他公共工程；以及
- (iii) 由政府提供的美化种植；以及

- (b) 以下是必须向城市规划委员会申请许可的用途或发展：

植物苗圃、美化种植(由政府提供的除外)、休憩处、避雨处、小食亭、行人径、公用事业设施管道、电线杆、电灯柱、电话亭和神龛的提供。

- (10) 图上显示为「道路」的地方，除上文第(8)(a)至(8)(d)和(8)(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。

- (11) (a) 在「自然保育区」或「其他指定用途」注明「综合发展及湿地改善区」地带以外的任何土地或建筑物，为期不超过两个月的临时用途或发展，如果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) 除上文第(11)(a)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。然而，划为「自然保育区」或「其他指定用途」注明「综合发展及湿地改善区」地带的土地，不得作临时的露天贮物及港口后勤用途。

- (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。

- (12) 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。

- (13) 在「未决定用途」地带内，除上文第(8)和(11)(a)段所载的用途或发展外，所有其他用途或发展必须向城市规划委员会申请许可。

- (14) 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」指一间实质存在，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III部分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。

土地用途表

	<u>页次</u>
住宅 (甲类)	1
住宅 (丁类)	4
乡村式发展	6
露天贮物	8
政府、机构或社区	9
休憩用地	10
其他指定用途	
综合发展及湿地改善区	11
综合发展包括湿地修复区及 综合发展包括湿地修复区 (1)	14
综合发展包括湿地修复区 (2)	17
豉油厂	21
抽水站	22
绿化地带	23
自然保育区	25

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	商营浴室／按摩院
分层住宅	食肆
政府垃圾收集站	教育机构
政府用途(未另有列明者)	展览或会议厅
屋宇	医院
图书馆	酒店
街市	机构用途(未另有列明者)
康体文娱场所	办公室
政府诊所	加油站
公厕设施	娱乐场所
公共车辆总站或车站(露天总站或车站除外)	私人会所
公众停车场(货柜车除外)(只限于指定为「住宅(甲类)1」的土地范围内)	公共车辆总站或车站(未另有列明者)
住宿机构	公用事业设施装置
学校(只限于特别设计的独立校舍)	公众停车场(货柜车除外)(未另有列明者)
社会福利设施	宗教机构
私人发展计划的公用设施装置	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

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

除以上所列，在(a)建筑物的最低三层，包括地库；或(b)现有建筑物特别设计的非住宅部分，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
可循环再造物料回收中心
学校
商店及服务行业
训练中心

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。在建筑物的最低三层，或现有建筑物特别设计的非住宅部分，商业用途属经常准许的用途。

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注

- (a) 在指定为「住宅(甲类)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／或重建计划的最大总楼面面积超过 95 100 平方米，或超过现有建筑物的总楼面面积，两者中以数目较大者为准。
- (b) 在指定为「住宅(甲类)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／或重建计划的最大住用总楼面面积超过 50 179 平方米及最大非住用总楼面面积超过 2 245 平方米，或超过现有建筑物的总楼面面积，两者中以数目较大者为准。
- (c) 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)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (d) 为施行上文(a)段而计算最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定须设置的政府、机构及社区设施，可免计算在内。
- (e) 为施行上文(b)段而计算最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定须设置的公共交通设施，可免计算在内。
- (f) 为施行上文(a)及(b)段而计算最大总楼面面积时，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。
- (g) 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)段所述有关总楼面面积／建筑物高度的限制。

住宅(丁类)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	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	食肆
政府用途(只限报案中心、邮政局)	分层住宅
屋宇(只限重建；现有屋宇的加建、改动及／或修改)	政府垃圾收集站
农地住用构筑物	政府用途(未另有列明者) #
乡事委员会会所／乡公所	屋宇(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
	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 #
	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

规划意向

此地带的规划意向，主要是透过把现有的临时构筑物重建作永久建筑物，以改善乡郊地区现有的临时构筑物。设立此地带的目的，亦是要作低层、低密度的住宅发展，但这类发展须获得城市规划委员会的规划许可。

(请看下页)

住宅(丁类)(续)

备注

- (a) 现有临时构筑物或现有建筑物的加建、改动及／或修改，或原地重建（作新界豁免管制屋宇或注有#的用途除外），不得引致整个发展及／或重建计划的最大建筑面积超过 37.2 平方米及最高建筑物高度超过两层（6 米），或超过在有关中期发展审批地区图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的建筑物的建筑面积及高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 除上文（a）段所适用者外，在指定为「住宅(丁类)」的土地范围内，任何「分层住宅」和「屋宇」（新界豁免管制屋宇除外）用途的发展，包括重建，不得引致发展及／或重建计划的最高地积比率超过 0.2 倍及最高建筑物高度超过两层（6 米）；而在指定为「住宅(丁类)1」的土地范围内，任何「分层住宅」和「屋宇」（新界豁免管制屋宇除外）用途的发展，包括重建，不得引致发展及／或重建计划的最高地积比率超过 0.4 倍及最高建筑物高度超过三层（9 米）。
- (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（b）段所述有关地积比率／建筑物高度的限制。
- (d) 为施行上文（b）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。
- (e) 在有关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。

乡村式发展

第一栏	第二栏
经常准许的用途	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	墓地
政府垃圾收集站	食肆
政府用途(只限报案中心、邮政局)	郊野学习／教育／游客中心
屋宇(只限新界豁免管制屋宇)	分层住宅
农地住用构筑物	政府用途(未另有列明者) #
公厕设施	酒店(只限度假屋)
宗教机构(只限宗祠)	屋宇(未另有列明者)
乡事委员会会所／乡公所	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。

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)，或超过在有关中期发展审批地区图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的建筑物的高度，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。
- (c) 在有关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。

露天贮物

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	货物装卸及货运设施(只限货柜装卸站、
货物装卸及货运设施(未另有列明者)	物流中心)
食肆(只限食堂)	水泥制造
政府垃圾收集站	混凝土配料厂
政府用途(未另有列明者)	货柜存放／修理场
农地住用构筑物	货柜车停车场／货柜车修理场
露天贮物(未另有列明者)	危险品仓库
公厕设施	食肆(未另有列明者)
公用事业设施装置	工业用途(未另有列明者)
公众停车场(货柜车除外)	露天存放水泥／沙
乡郊工场	露天存放化学品／危险品
商店及服务行业(只限服务行业)	加油站
私人发展计划的公用设施装置	商店及服务行业(未另有列明者)
汽车修理工场	拆车场
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，主要是提供土地作适当的露天贮物用途，以及把地带内已杂乱无章地扩散的露天贮物用途纳入法定管制内。此地带提供土地，供露天贮存不能存放于一般仓库的货物，使露天贮物用途得以有条理地发展。

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	动物寄养所
动物检疫中心(只限于政府建筑物)	动物检疫中心(未另有列明者)
播音室、电视制作室及／或电影制作室	灵灰安置所
食肆(只限食堂、熟食中心)	惩戒机构
教育机构	火葬场
展览或会议厅	驾驶学校
郊野学习／教育／游客中心	食肆(未另有列明者)
政府垃圾收集站	分层住宅
政府用途(未另有列明者)	殡仪设施
医院	直升机升降坪
机构用途(未另有列明者)	度假营
图书馆	酒店
街市	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)
康体文娱场所	场外投注站
政府诊所	办公室
公厕设施	加油站
公共车辆总站或车站	娱乐场所
公用事业设施装置	私人会所
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	住宿机构
宗教机构	污水处理／隔筛厂
研究、设计及发展中心	商店及服务行业(未另有列明者)
乡事委员会会所／乡公所	私人发展计划的公用设施装置
学校	动物园
配水库	
社会福利设施	
训练中心	
批发行业	

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。

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	食肆
烧烤地点	政府垃圾收集站
泳滩	政府用途(未另有列明者)
郊野学习／教育／游客中心	度假营
公园及花园	娱乐场所
凉亭	康体娱乐场所
行人专区	私人会所
野餐地点	公共车辆总站或车站
运动场	公用事业设施装置
散步长廊／广场	公众停车场(货柜车除外)
公厕设施	宗教机构
休憩处	配水库
动物园	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。

备注

在有关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。

其他指定用途

第一栏	第二栏
经常准许的用途	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「综合发展及湿地改善区」

农业用途(只限鱼塘养殖)	食肆
自然保护区	郊野学习／教育／游客中心
湿地生境	分层住宅
	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	屋宇(新界豁免管制屋宇除外)
	自然教育径
	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
	宗教机构
	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

规划意向

此地带的规划意向，是保存和加强现有鱼塘或湿地的生态价值和功能。为实现这个规划意向，根据「私人与公营机构合作的方式」提出的发展或重建计划申请可获考虑。倘符合「不会有湿地净减少」的原则，并获城市规划委员会批给规划许可，地带内可进行有限度的低密度私人住宅或静态康乐发展计划，以换取发展商承诺长期保育和管理发展地盘内余下的鱼塘或湿地。任何新建筑物，均应尽量远离后海湾。

备注

- (a) 凡欲就地带内的用途或发展申请许可，必须以综合发展计划的形式提出，而且只可填平最小量的鱼塘，并须确保发展地盘内及附近一带的鱼塘所发挥的湿地功能不会降低。申请人必须拟备一份发展蓝图及载有以下资料的文件，并将之呈交城市规划委员会考虑：

(请看下页)

其他指定用途 (续)

只适用于「综合发展及湿地改善区」 (续)

备注 (续)

- (i) 各项拟议土地用途、发展规范及该区所有拟建建筑物的性质、位置 and 高度；
 - (ii) 湿地保育与改善计划，其中包括详细设计、湿地缓冲建议、长期维持与管理计划、监控与实施机制；
 - (iii) 一份环境影响研究报告，其中包括(但不限于)生态影响评估及景观影响评估，说明拟议发展或重建计划在施工期间及竣工后可能遇到或造成的环境、生态和景观问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
 - (iv) 美化环境建议；
 - (v) 一份交通影响研究报告，说明拟议发展或重建计划可能造成的交通问题，并须建议应付这些问题的措施；
 - (vi) 一份排水和排污影响研究报告，说明拟议发展或重建计划可能遇到或造成的洪泛、排水、排污和相关问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
 - (vii) 拟议发展或重建计划(包括湿地保育与改善计划)每一部分的发展进度表、分期施工安排和实施详情；以及
 - (viii) 城市规划委员会要求的其他资料。
- (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／或重建计划的最大总楼面面积超过下列规定：

支区

最大总楼面面积

「其他指定用途」注明 「综合发展及湿地改善区 1」	住用总楼面面积 306 581 平方米，非 住用总楼面面积 13 000 平方米(包括 总楼面面积 8 000 平方米的会所)
「其他指定用途」注明 「综合发展及湿地改善区 2」	整体总楼面面积 52 840 平方米，包括 总楼面面积 1 000 平方米的会所

(请看下页)

其他指定用途 (续)

只适用于「综合发展及湿地改善区」 (续)

备注 (续)

- (c) 为施行上文(b)段而计算最大总楼面面积时，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。
- (d) 在「其他指定用途」注明「综合发展及湿地改善区 1」地带内进行的任何发展或重建计划，均须连同米埔及锦绣花园分区计划大纲图上「具特殊科学价值地点(1)」地带作综合及整体发展。申请人须呈交一份涵盖「其他指定用途」注明「综合发展及湿地改善区 1」地带及「具特殊科学价值地点(1)」地带的全部范围的发展蓝图，以供城市规划委员会根据两个地带的「注释」的规定加以审议。
- (e) 在有关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。

(请看下页)

其他指定用途 (续)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	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
<u>只适用于「综合发展包括湿地修复区」及「综合发展包括湿地修复区(1)」</u>	
农业用途	食肆#
烧烤地点	分层住宅
郊野学习／教育／游客中心	高尔夫球场
自然教育径	政府垃圾收集站#
农地住用构筑物	政府用途(未另有列明者)#
野餐地点	度假营
宗教机构(只限宗祠)	酒店
乡事委员会会所／乡公所	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)#
	自然保护区
	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#
	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#
	帐幕营地#
	主题公园
	私人发展计划的公用设施装置
	湿地生境
	动物园

规划意向

此地带的规划意向，是鼓励把毗连现有鱼塘而环境已受破坏的湿地修复。为实现这个规划意向，可进行综合住宅及／或康乐发展计划，并将湿地修复区纳入计划之内。设立此地带的目的，亦是要促使环境已受破坏的湿地上零散的露天贮物及港口后勤用途逐步迁离。任何新建筑物，均应尽量远离后海湾。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「综合发展包括湿地修复区」及「综合发展包括湿地修复区(1)」
(续)

备注

- (a) 凡欲就地带内的用途或发展申请许可，必须以包括湿地修复建议的综合发展计划形式提出，惟下文(c)段所列用途或发展则不在此限。申请人必须拟备发展蓝图及载有以下资料的文件，并将之呈交城市规划委员会考虑：
- (i) 各项拟议土地用途、发展规范及该区所有拟建建筑物的性质、位置 and 高度；
 - (ii) 湿地修复及／或辟设计划，其中包括详细设计、湿地缓冲建议、长期维持与管理计划、监控与实施机制；
 - (iii) 一份环境影响研究报告，其中包括(但不限于)生态影响评估和景观影响评估，说明拟议发展或重建计划在施工期间及竣工后可能遇到或造成的环境、生态和景观问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
 - (iv) 美化环境建议；
 - (v) 一份交通影响研究报告，说明拟议发展或重建计划可能造成的交通问题，并须建议应付这些问题的措施；
 - (vi) 一份排水和排污影响研究报告，说明拟议发展或重建计划可能遇到或造成的洪泛、排水、排污和相关问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
 - (vii) 拟议发展或重建计划(包括湿地修复及／或辟设计划)每一部分的发展进度表、分期施工安排和实施详情；以及
 - (viii) 城市规划委员会要求的其他资料。
- (b) 凡欲就山背路以北的「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区」地带内的用途或发展申请许可，必须以涵盖整个「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区」地带的发展蓝图的形式提出，惟下文(c)段所列用途或发展则不在此限。

(请看下页)

其他指定用途 (续)

只适用于「综合发展包括湿地修复区」及「综合发展包括湿地修复区(1)」
(续)

备注 (续)

- (c) 凡申请进行注有#号的用途，如果是个别进行的发展，非属综合发展计划的一部分，则可获得豁免，无须一如上文(a)段所述提交湿地修复建议及发展蓝图。
- (d) 在指定为「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区」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(发展或重建作新界豁免管制屋宇除外)，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倍及最高建筑物高度超过六层(连停车场在内)，或超过在有关中期发展审批地区图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准。
- (e) 在指定为「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区(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1.55倍及超过该图所订明的最高建筑物高度(以主水平基准上多少米表示)，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。
- (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(d)及(e)段所述有关地积比率／建筑物高度的限制。
- (g) 为施行上文(d)及(e)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於发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (h) 在有关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。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	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「综合发展包括湿地修复区(2)」

农业用途	食肆#
烧烤地点	分层住宅
郊野学习／教育／游客中心	政府垃圾收集站#
自然教育径	政府用途(未另有列明者)#
农地住用构筑物	酒店
野餐地点	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)
宗教机构(只限宗祠)	机构用途(未另有列明者)
乡事委员会会所／乡公所	图书馆
	自然保护区
	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)
	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
	湿地生境

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「综合发展包括湿地修复区(2)」(续)

规划意向

此地带的规划意向，是鼓励把毗连现有鱼塘而环境已受破坏的湿地修复。为实现这个规划意向，可在区(a)进行综合住宅发展计划，并将湿地修复区纳入计划之内，以及在区(b)进行综合住宅发展计划，以促使现有的工业、露天贮物及港口后勤用途逐步迁离，并提供公共车辆总站及政府、机构及社区和其他配套设施。服务当地社区及／或更广大地区的商业用途，亦可能获得批准。任何新建筑物，均应尽量远离后海湾。

备注

- (a) 凡欲就地带内的用途或发展申请许可，必须以综合发展计划形式提出，惟下文(b)段所列用途或发展则不在此限。此外，须在区(a)提供湿地修复区。申请人必须拟备发展蓝图及载有以下资料的其他文件，并将之呈交城市规划委员会考虑：
- (i) 各项拟议土地用途、发展规范及该区所有拟建建筑物的性质、位置和高度；
 - (ii) 在区(a)的湿地修复及／或辟设计划，其中包括详细设计、湿地缓冲建议、长期维持与管理计划、监控与实施机制；
 - (iii) 一份环境影响研究报告，其中包括(但不限于)生态影响评估和景观影响评估，说明拟议发展或重建计划在施工期间及竣工后可能遇到或造成的环境、生态、景观和气味问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
 - (iv) 将于区内提供的政府、机构或社区和公共交通设施的详情；
 - (v) 美化环境建议；
 - (vi) 一份交通影响研究报告，说明拟议发展或重建计划可能造成的交通问题，并须建议应付这些问题的措施；

(请看下页)

其他指定用途 (续)

只适用于「综合发展包括湿地修复区(2)」 (续)

备注 (续)

- (vii) 一份排水和排污影响研究报告，说明拟议发展或重建计划可能遇到或造成的洪泛、排水、排污和相关问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
 - (viii) 拟议发展或重建计划(包括湿地修复及／或辟设计划)每一部分的发展进度表、分期施工安排和实施详情；以及
 - (ix) 城市规划委员会要求的其他资料。
- (b) 凡申请进行注有#号的用途，如果是个别进行的发展，非属综合发展计划的一部分，则可获得豁免，无须一如上文(a)段所述提交湿地修复建议及发展蓝图。
- (c) 任何新发展，或任何现有建筑物(包括构筑物)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／或重建计划的最大总楼面面积超过 392 300 平方米(其中住用总楼面面积不得超过 371 650 平方米，并须拨出不少于 6 400 平方米的总楼面面积用于设置公共交通总站)，亦不可引致最高建筑物高度超过图则上所指定的限制(以米为单位从主水平基准起计算)，或超过在有关中期发展审批地区图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的建筑物的总楼面面积及高度，两者中以数目较大者为准。此外，须在区(a)北部提供不少于 28 000 平方米的湿地修复区，亦须按政府规定设置政府、机构及社区设施。
- (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(c)段所述有关总楼面面积／建筑物高度的限制。
- (e) 为施行上文(c)段而计算最大总楼面面积时，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。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「综合发展包括湿地修复区(2)」(续)

备注(续)

- (f) 为施行上文(c)段而计算最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定须设置的公众停车场和政府、机构及社区设施，亦可免计算在内。
- (g) 在有关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，不得在区(a)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。

(请看下页)

其他指定用途 (续)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	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「豉油厂」

政府垃圾收集站	食肆
政府用途	工业用途
公厕设施	公用事业设施装置
	商店及服务行业
	私人发展计划的公用设施装置
	批发行业

规划意向

此地带的规划意向，主要是重置和重建豉油厂，以及用作与豉油厂营运相关及／或附属的用途。

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／或重建计划的最大非住用总楼面面积超过 13 700 平方米及最高建筑物高度超过图则上所指定的限制 (以米为单位从主水平基准起计算) ，或超过在有关中期发展审批地区图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的建筑物的非住用总楼面面积及高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文 (a) 段而计算最大总楼面面积时，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，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) 段所述有关总楼面面积／建筑物高度的限制。

(请看下页)

其他指定用途 (续)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	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「抽水站」

公用事业设施装置 (只限抽水站)	政府用途 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，主要是作抽水站用途。

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	电缆车路线及终站大楼
自然教育径	灵灰安置所(只限设于宗教机构内或 现有灵灰安置所的扩建部分)
农地住用构筑物	火葬场(只限设于宗教机构内或现有 火葬场的扩建部分)
野餐地点	郊野学习／教育／游客中心
公厕设施	练靶场
帐幕营地	分层住宅
野生动物保护区	高尔夫球场
	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	直升机升降坪
	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)
	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
	动物园

(请看下页)

绿化地带(续)

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乐场地。根据一般推定，此地带不宜进行发展。

备注

在有关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。

自然保育区

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
农业用途 (只限鱼塘养殖)	郊野学习 / 教育 / 游客中心
自然保护区	政府垃圾收集站
农地住用构筑物	政府用途 (未另有列明者)
湿地生境	屋宇 (只限重建)
野生动物保护区	自然教育径
	公厕设施
	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，是保存湿地和鱼塘的生态价值。这些湿地和鱼塘是后海湾湿地生态系统不可或缺的部分。对于在此地带内的任何用途改变，当局会采纳「不会有湿地净减少」的原则来处理。主要的规划意向是，除非必须进行发展以助保护湿地生态系统完整，或者是绝对基于公众利益而必须进行的基础设施项目，否则地带内不准进行新发展。

备注

- (a) 任何现有屋宇的重建，包括改动及 / 或修改，不得引致整个重建计划超过在有关中期发展审批地区图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的屋宇的地积比率、上盖面积和高度。
- (b) 在有关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。

南生围分区计划大纲草图编号 S/YL- NSW/11

说明书

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》	3
5. 规划区	3
6. 人口	3
7. 发展机会及限制	4
8. 整体规划意向	5
9. 土地用途地带	
9.1 住宅(甲类)	5
9.2 住宅(丁类)	7
9.3 乡村式发展	7
9.4 露天贮物	8
9.5 政府、机构或社区	9
9.6 休憩用地	9
9.7 其他指定用途	
综合发展及湿地改善区	9
综合发展包括湿地修复区及	12
综合发展包括湿地修复区(1)	
综合发展包括湿地修复区(2)	14
豉油厂	16
抽水站	17
9.8 未决定用途	17
9.9 绿化地带	18
9.10 自然保育区	18
9.11 略为放宽限制的条款	19
10. 运输及交通	19
11. 公用设施	20
12. 文化遗产	21
13. 规划的实施	21
14. 规划管制	22

南生围分区计划大纲草图编号 S/YL-NSW/11

(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《南生围分区计划大纲草图编号 S/YL-NSW/11》时就各土地用途地带所订定的规划意向和目的，以协助大众了解该图的内容。

2. 拟备该图的权力依据及程序

2.1 南生围分区计划大纲图所涵盖的土地，先前曾纳入南生围中期发展审批地区图与南生围发展审批地区图的范围内。

2.2 一九九零年八月十七日，宪报公布由规划署署长拟备的《南生围中期发展审批地区图编号 IDPA/YL-NSW/1》。

2.3 该中期发展审批地区图所涵盖的土地，后来纳入《南生围发展审批地区草图编号 DPA/YL-NSW/1》的范围内。一九九一年七月十二日，城规会根据《城市规划条例》(下称「条例」)第 5 条，展示该发展审批地区草图，以供公众查阅。一九九四年四月二十六日，当时的总督会同行政局根据条例第 9(1)(a)条，核准南生围发展审批地区草图，图则其后重新编号为 DPA/YL-NSW/2。

2.4 一九九三年五月十七日，当时的规划环境地政司行使当时的总督所授予的权力，根据条例第 3(1)(a)条，指示城规会为南生围地区拟备一份分区计划大纲图。

2.5 一九九四年六月三日，城规会根据条例第 5 条，展示《南生围分区计划大纲草图编号 S/YL-NSW/1》，以供公众查阅。其后，城规会根据条例第 7 条对南生围分区计划大纲草图作出两次修订，并予以展示，以供公众查阅。二零零二年二月五日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准南生围分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/YL-NSW/4。

2.6 二零零三年七月八日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把《南生围分区计划大纲核准图编号 S/YL-NSW/4》发还城规会以作出修订。二零零三年七月十八

日，图则发还一事根据条例第 12(2) 条在宪报上公布。其后，为了反映不断转变的情况，城规会曾对图则作出三次修订。

- 2.7 二零零六年十月十七日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准南生围分区计划大纲草图，图则在核准后重新编号为 S/YL-NSW/8。二零零六年十月二十七日，城规会根据条例第 9(5) 条，展示《南生围分区计划大纲核准图编号 S/YL-NSW/8》，以供公众查阅。
- 2.8 二零二三年三月二十八日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把《南生围分区计划大纲核准图编号 S/YL-NSW/8》发还城规会以作出修订。二零二四年七月十二日，城规会根据条例第 5 条对图则作出修订，并予以展示，以供公众查阅。二零二五年三月十七日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准南生围分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/YL-NSW/10。
- 2.9 二零二五年七月二十九日，发展局局长根据条例第 12(1A)(a)(ii) 条，把《南生围分区计划大纲核准图编号 S/YL-NSW/10》发还城规会作出修订。二零二五年八月八日，图则发还一事根据条例第 12(2) 条在宪报上公布。
- 2.10 二零二五年九月十二日，城规会根据条例第 5 条，展示《南生围分区计划大纲草图编号 S/YL-NSW/11》(下称「该图」)，以供公众查阅。对该图所作的主要修订包括：(i) 将青山公路一潭尾段以西一幅用地由「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区」地带、「工业(丁类)」地带、「露天贮物」地带，以及显示为「道路」的地方改划为「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区(2)」地带，以进行综合私人住宅发展，并辟设湿地修复区、公共交通总站和政府、机构及社区设施；以及(ii) 将青山公路一潭尾段与壘围南路交界附近一幅用地由「露天贮物」地带改划为「其他指定用途」注明「豉油厂」地带，以重置及重建现时位于青山公路一潭尾段的豉油厂。

3. 拟备该图的目的

- 3.1 该图旨在显示南生围地区内概括的土地用途地带及运输网，以便把该区内的的发展及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，而政府在规划公共工程及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及管制原则。该图是一小比例图，因此进行详细规划时，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未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。在住宅地带内进行发展，应限制在已获批发展权的屋地内，以保存南生围地区的特色和景致，并避免使当地道路网负荷过重。

4. 该图的《注释》

- 4.1 该图附有一份《注释》，分别说明规划区(下称「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，使当局可较灵活地规划土地用途及管制发展，以配合不断转变的社会需要。
- 4.2 为使公众易于明白起见，规划署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.tpb.gov.hk/>)。

5. 规划区

- 5.1 该区占地约 600 公顷，东至新田公路和青山公路、北抵米埔及锦绣花园地区、西临山贝河和元朗新市镇、南达山贝涌口村和凹头。该区的界线在图上以粗虚线显示。
- 5.2 当局在划定该区的界线时，已顾及有关建设及地形特征，例如道路、排水道及山丘等。因此，该区的界线未必依循纯粹作行政用途的乡界而制订。此外，该图是按地理位置命名，对发展权(尤其是兴建小型屋宇的申请)并无影响。
- 5.3 该区包括一片由河水排入后海湾而形成的低洼冲积洪泛平原，加上北部有很多鱼塘和数块农地，乡郊色彩浓厚。近年来，大片鱼塘及农地(尤其是位于主要道路两旁或附近的鱼塘及农地)被填平作露天贮物及货仓用途。
- 5.4 该区有多幢已评级历史建筑。如果任何工程、发展、重建或改划土地用途地带建议可能会影响这些已评级历史建筑及其毗邻地方，则必须事先征询发展局辖下古物古迹办事处(下称「古迹办」)的意见。

6. 人口

- 6.1 根据二零二一年人口普查的资料，规划署估计该区的人口约为 3 800 人。
- 6.2 该区的总规划人口预计约为 62 810 人。

7. 发展机会及限制

7.1 发展机会

- 7.1.1 于一九九七年完成的「后海湾地区鱼塘生态价值研究」(下称「鱼塘研究」), 确定了后海湾地区鱼塘系统在国际和区域上具与别不同的重要性, 特别是对鹭鸟而言。该项研究认定南生围的鱼塘区为后海湾地区湿地生态系统不可或缺的部分, 极具生态价值。鱼塘研究以科学调查及分析为基础, 拟定了「防患未然」及「不会有湿地净减少」的原则, 提供机会保育/增加该区的天然资源, 以及令环境已受破坏的地区得以修复。
- 7.1.2 若情况需要, 当局应鼓励透过提出重建计划, 以改善新田公路及青山公路两旁的露天贮物用地的环境。不过, 倘若重建计划在排水、排污、交通、环境及生态各方面会造成不良影响, 这些影响必须仅属极轻微。
- 7.1.3 该区的发展机会预计将集中在现有生态敏感度较低的平地上, 以利用该区毗邻元朗新市镇的优势, 以及几条策略性交通干线所带来的便利交通, 包括现有的新田公路、元朗公路和青朗公路, 以及规划中的北都公路和推展中的北环线主线。

7.2 发展限制

- 7.2.1 现有的米埔自然保护区和毗邻的鱼塘是后海湾区湿地系统及野生生物栖息地的一部分, 为候鸟提供辽阔而不受干扰的觅食和栖息之所。为了保存和维持米埔自然保护区及后海湾区四周的野生动植物生长和栖息地方, 除非新发展建议能证明对区内的排水、排污、交通、环境及生态各方面只会造成极轻微影响, 否则不应获得批准。
- 7.2.2 该区位于低洼地带, 过往数十年来, 洪泛平原经历重大变化, 令该区的蓄洪量减少, 影响到该区的泄洪道和水道。这些变化大大增加了该区发生洪泛的危险, 亦会使洪水对该区所造成更大的破坏。为纾缓区内的洪泛问题, 当局于二零零四年完成敷筑牛潭尾主排水道及在壟围和竹园村/下新围进行的乡村防洪工程。然而, 区内的低洼地区仍有水浸情况出现, 因此, 凡在该区进行发展, 都必须采取防洪措施。
- 7.2.3 元朗新市镇发展迅速, 加上当局已承诺/批准在米埔、牛潭尾及南生围地区进行的发展, 以及拟议的新田科技

城，青山公路和新田公路有关路段的交通流量很快便会达至饱和。这情况会对该区未来的新发展建议造成限制，而为配合发展，实有需要改善道路基础设施。虽然目前有新田公路、元朗公路和青朗公路连接该区，但长远而言，需要加建一条新的策略性道路，例如北都公路。

7.2.4 新界西北部现有滤水厂的容量早已达饱和。大型住宅发展计划若导致人口大幅增加，便须扩展供水系统。

8. 整体规划意向

- 8.1 鉴于鱼塘研究的结果及建议，当局为该区定下的整体规划意向，是保存鱼塘的生态价值，因为鱼塘是后海湾地区湿地生态系统一个不可或缺的部分。后海湾地区现有大片相连的鱼塘，不论是否仍作养殖用途或已荒废，都必须保存。此外，亦应防止鱼塘流失及生境变得零碎分散，以及纾缓不适当的土地用途及人为干扰所造成的负面影响。
- 8.2 为实现保育目标，当局采纳了「防患未然」及「不会有湿地净减少」的原则。除了为保存或加强该区的生态价值而必须进行的发展，或者绝对基于公众利益而必须进行的基础设施项目外，鱼塘区内不准进行新发展。
- 8.3 至于离鱼塘较远的地方，当局定下的规划意向，是保护湿地的生态完整，并防止对鱼塘生态价值带来负面干扰影响的发展。涉及新露天贮物或港口后勤用途的申请，一般不会获得批准。
- 8.4 当局指定该区的各个地带时，除考虑鱼塘研究的建议外，还顾及地形、现有民居、土地类别、基础设施供应情况、区内发展压力等因素，以及在二零二一年十月公布的最新全港空间发展策略（即《香港 2030+：跨越 2030 年的规划远景与策略》）。除此之外，当局亦会致力保护该区具历史或考古价值的建筑物和地点。

9. 土地用途地带

9.1 住宅(甲类)(总面积：5.86 公顷)

- 9.1.1 此地带的规划意向，主要是作中等密度的住宅发展。
「住宅(甲类)」地带包括数幅位于蚝洲路以北一带按

土地共享先导计划(下称「先导计划」)¹ 用作进行公营房屋和私人住宅发展的用地。在建筑物的最低三层,或现有建筑物特别设计的非住宅部分,商业用途属经常准许的用途。此外,或会在这些土地上设置各式各样的社区、社会福利及附属康乐设施。

9.1.2 此地带有两个支区,各自的发展限制如下:

「住宅(甲类)1」 (总面积 2.21 公顷)

- (a) 位于「住宅(甲类)2」地带以北的「住宅(甲类)1」用地按先导计划进行公营房屋发展。在此支区内进行发展的最大总楼面面积限为 95 100 平方米,最高建筑物高度限为主水平基准上 100 米。在拟议的先导计划下,公营房屋发展的住用和非住用总楼面面积将分别为 93 400 平方米和 1 700 平方米。
- (b) 计算发展及/或重建项目的最大总楼面面积时,任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定须设置的政府、机构及社区设施,可免计算在内,以便提供政府、机构及社区设施。
- (c) 当局会拟备规划大纲,订明此地带的公营房屋发展项目的规划参数和设计要求,为日后的发展项目提供指引。

「住宅(甲类)2」 (总面积 3.65 公顷)

- (d) 位于蚝洲路以北的「住宅(甲类)2」用地按先导计划进行私人住宅发展。在此支区内进行发展的最大住用总楼面面积限为 50 179 平方米,最大非住用总楼面面积限为 2 245 平方米,最高建筑物高度限为主水平基准上 100 米。「住宅(甲类)2」地带内会设有零售设施及一间幼稚园。此外,「住宅(甲类)2」地带内亦会有面积

¹ 先导计划旨在释放私人土地的发展潜力,而这些私人土地位于不受政府的规划研究或保育区涵盖的范围;以及补足政府主导的土地供应措施。在先导计划下,每个项目须提供不少于 50 000 平方米的新增住用总楼面面积及最少 1 000 个额外房屋单位(以单位平均面积为 50 平方米计)。新增住用总楼面面积为项目可达至的整体住用总楼面面积,与在没有先导计划下所涉私人土地按原来法定图则或规划许可所容许的可发展规模之间的差额。在新增住用总楼面面积中,不少于七成须拨作公营房屋或政府有意推行的「港人首次置业」发展。

约为 6 900 平方米的范围划作补偿湿地，并会设置总楼面面积约为 4 675 平方米的公共交通总站。

- (e) 计算发展及／或重建项目的最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定须设置的公共交通设施，可免计算在内，以便提供公共交通设施。

9.1.3 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)1」地带及「住宅(甲类)2」地带的总楼面面积管制会视作「新或经修订法定图则」的管制，而该份联合作业备考所述的精简审批安排亦适用。

9.2 住宅(丁类)(总面积：7.66 公顷)

9.2.1 此地带的规划意向，主要是把乡郊地区现有的临时构筑物改善为永久建筑物。兴建取代临时构筑物的屋宇，不得引致整个重建计划的最大建筑面积超过 37.2 平方米及最高建筑物高度超过两层(6 米)。

9.2.2 除上述住宅改善计划外，一些低层、低密度的住宅发展计划，可向城规会申请许可，或会获得批准。一般来说，在此地带内进行发展，申请人须向城规会证明，拟议发展不会对环境造成不良影响或只会对环境造成极轻微的不良影响。

9.2.3 文苑村和锦田河以南的两块土地划为「住宅(丁类)」地带。这些地方都具有乡郊特色。为配合此地带内现有民居的发展密度，任何住宅发展(新界豁免管制屋宇除外)不得引致整个发展计划的地积比率超过 0.2 倍和最高建筑物高度超过两层(6 米)。

9.2.4 涵盖山贝涌口村及其邻近土地的一块土地，划为「住宅(丁类)1」地带。在此地带内的住宅发展(新界豁免管制屋宇除外)的最高地积比率不得超过 0.4 倍及最高建筑物高度不得超过三层(9 米)。

9.3 乡村式发展(总面积：43.71 公顷)

9.3.1 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。其他商业、社区和康乐用途，或可根据条例第 16 条获得城规会批准。

9.3.2 当局在划定「乡村式发展」地带的界线时，已顾及现有乡村范围、未来十年尚未满足的小型屋宇需求量、地形及周围环境限制等因素。地形崎岖、草木茂盛的地方，以及溪涧和墓地，均避免纳入此地带内。此外，乡村扩展区及其他基础设施的改善工程，将会尽量以详细发展蓝图的规划作为指引。

9.3.3 壘围是该区唯一的认可乡村，位于该区东北部、新田公路西侧。山背东北面一块土地亦划为「乡村式发展」地带，以供山背和元朗旧墟的乡村扩展之用。

9.3.4 由于填土／填塘及挖土工程可能会对邻近地方造成不良的排水影响及对环境造成不良影响，因此必须取得城规会的许可，才可进行该等活动。

9.4 露天贮物(总面积：0.75 公顷)

9.4.1 此地带的规划意向，主要是提供土地作适当的露天贮物用途，以及把地带内已杂乱无章地扩散的露天贮物用途纳入法定管制内。此地带亦提供土地，供露天贮存不能存放于一般仓库的货物，使露天贮物用途得以有条理地发展。

9.4.2 某些露天贮物用途，例如存放货柜、拆车场和存放危险品等，可能会滋扰环境、有碍安全或引致交通问题，必须先取得城规会的规划许可。这些用途的发展计划，必须清楚证明有关发展不会对附近环境、排水、交通及其他方面造成不良影响。其他未另有列明的贮物用途，例如存放农产品、建筑物料(存放水泥／沙除外)和器材等，应不会引致环境、排水或交通问题，则属此地带经常准许的用途。

9.4.3 鉴于沿新田公路和青山公路一带须进行重建，现剩一幅位于青朗公路以南的土地仍划为「露天贮物」地带。这块土地应进行妥当的地面铺砌工程，并应施行园景美化措施，藉以减轻对景观的影响。

9.5 政府、机构或社区(总面积：3.38 公顷)

9.5.1 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。

9.5.2 博爱医院及凹头回旋处附近的教堂现址，划为「政府、机构或社区」地带。东成里东北面一块土地，用作煤气转输站。锦田河及排水道交匯处以东一块土地亦用作一所低流量抽水站。

9.6 休憩用地(总面积：8.92 公顷)

9.6.1 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／或静态康乐用途，以配合当地居民和其他市民的需要。

9.6.2 新田公路以西、锦田河两侧的三块土地已划作「休憩用地」，目的是为市民提供康乐用地，以及为锦田河提供缓冲区和便捷的通道。

9.7 其他指定用途(总面积：238.67 公顷)

该图上有划作「其他指定用途」地带的土地，并注明用途如下：

「其他指定用途」注明「综合发展及湿地改善区」(总面积：151.30 公顷)

9.7.1 在「其他指定用途」注明「综合发展及湿地改善区」地带内，应保育现有相连鱼塘的生态价值，而「防患未然」与「不会有湿地净减少」的原则适用于这地带内。根据「防患未然」的原则，应保护及保育这些现有相连鱼塘，以便维持后海湾湿地生态系统的生态完整。「不会有湿地净减少」可指现有鱼塘所发挥的湿地和生态功能没有减少。

9.7.2 在顾及「防患未然」及「不会有湿地净减少」原则的情况下，当局为「其他指定用途」注明「综合发展及湿地改善区」地带定下规划意向，是保存和加强现有鱼塘或湿地的生态价值和功能。为实现这个规划意向，根据「私人与公营机构合作的方式」提出的发展或重建计划申请，可获考虑。根据「私人与公营机构合作的方

式」，倘符合「不会有湿地净减少」的原则，城规会可容许在此地带内进行有限的低密度私人住宅发展或静态康乐发展，以换取发展商承诺长期保育和管理发展地盘内余下的鱼塘或湿地。这类性质的发展只可填平最少量的鱼塘，并须确保发展地盘内及附近一带的鱼塘所发挥的湿地功能不会降低。任何新发展均应位于此地带的最南端，并应尽量远离米埔自然保护区和后海湾，以及／或接连区内现有的发展。如有任何涉及填塘的发展，应就湿地面积和其生态功能的任何减损，作出补偿。

9.7.3 新发展或重建计划均应以综合方式进行，并须根据条例第 16 条向城规会申请许可，藉以确保发展或重建计划遵从「防患未然」与「不会有湿地净减少」的原则。申请人须以综合发展计划的形式向城规会提交发展或重建建议，并附连一份发展蓝图及辅助文件，当中包括环境影响研究报告（其研究范围须涵盖生态影响评估与景观影响评估）、交通影响、排水及排污影响研究报告，以及有关发展进度表、分期施工安排和实施详情的资料。申请人并须提交湿地保育与改善计划，其中包括详细设计、为纾缓对现有湿地可能造成的影响而订定的湿地缓冲建议、一套维持与管理计划及实施细节、经费安排及监控计划等，以确保该区范围内的湿地获得长期管理。生态影响评估应证明发展或重建计划不会导致此地带内原有鱼塘或附近鱼塘丧失整体生态功能，或是可以就这类丧失提供全面赔偿，并能够透过积极的措施完全缓解发展或重建计划所带来的影响。申请书亦须显示发展或重建计划不会令后海湾的污染量有净增长。

9.7.4 在此地带内的发展，不得引致整个发展或重建计划的最大总楼面面积超过下列规定：

<u>支区</u>	<u>最大总楼面面积</u>
「其他指定用途」注明 「综合发展及湿地改善区 1」	住用总楼面面积 306 581 平方米，非住 用总楼面面积 13 000 平 方米（包括总楼面面积 8 000 平方米的会所）
「其他指定用途」注明 「综合发展及湿地改善区 2」	整体总楼面面积 52 840 平方米，包括总楼面面积 1 000 平方米的会所

任何新建筑物发展均应设于此地带的最南端，并应尽量远离米埔自然保护区和后海湾，以及／或接连区内现有的发展。

- 9.7.5 在这份图则上的「其他指定用途」注明「综合发展及湿地改善区 1」地带内的任何发展或重建计划，必须连同米埔及锦绣花园分区计划大纲图上「具特殊科学价值地点(1)」地带的全部范围作综合及整体发展。为符合上文第 9.7.3 段所述的要求，凡欲申请在「其他指定用途」注明「综合发展及湿地改善区 1」地带进行发展或重建计划，须拟备一份发展蓝图及辅助文件，以及一套湿地保育与改善计划，详列在「其他指定用途」注明「综合发展及湿地改善区 1」地带的全部范围和上述「具特殊科学价值地点(1)」地带的全部范围内的管理与监控计划及实施机制，并根据条例第 16 条将之提交城规会考虑。
- 9.7.6 当局在这份图则上划定「其他指定用途」注明「综合发展及湿地改善区 1」地带，以及在米埔及锦绣花园分区计划大纲图上划定「具特殊科学价值地点(1)」地带，基本上是为了配合南生围拟议住宅项目连米埔甩洲自然保护区的发展计划，并已兼顾城规会所发出有关「拟在后海湾地区内进行发展而提出的规划申请」的规划指引。这项发展计划于一九九四年获城市规划上诉委员会批准，并于一九九六年获得英国枢密院确认。拟议的甩洲自然保护区应成为上述南生围发展计划的一部分。
- 9.7.7 一块位于南生围、涌口渔民新村以北的土地，划为「其他指定用途」注明「综合发展及湿地改善区 1」地带。这块土地上的鱼塘，是后海湾湿地生态系统不可或缺的一部分。
- 9.7.8 一块位于天福围的土地，划为「其他指定用途」注明「综合发展及湿地改善区 2」地带。这块土地上的鱼塘，也是后海湾湿地生态系统不可或缺的一部分。划作这个地带，目的是容许发展有限的低密度私人住宅发展，藉以换取发展商承诺长期保育和管理此地带内余下的鱼塘或湿地。为符合上文第 9.7.3 段所述的要求，凡欲申请在「其他指定用途」注明「综合发展及湿地改善区 2」地带进行发展或重建计划，必须拟备一份发展蓝图连辅助文件，以及一套湿地保育与改善计划，详列管理与监控此地带内余下鱼塘或湿地的计划及实施机制，并将之提交城规会考虑。

- 9.7.9 填土／填塘及挖土工程可能会对邻近地方造成不良的排水影响及对自然环境造成不良影响。由于此地带内的土地具有保育价值，因此必须向城规会取得许可，才可进行该等活动。

「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区」及「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区(1)」(总面积：66.75公顷)

- 9.7.10 此地带的规划意向，是鼓励把毗连现有鱼塘而环境已受破坏的湿地修复，以及促使环境已受破坏的湿地上零散的露天贮物用途及港口后勤用途逐步迁离。为实现以上的规划意向，可进行综合住宅及／或康乐发展计划，并把湿地修复区纳入计划之内。凡在与现有相连的鱼塘贴邻而环境又已受破坏的湿地上进行任何发展或重建计划，均须包括湿地修复及缓冲建议，藉以把发展项目与鱼塘区分隔开来，并尽量减轻对鱼塘区的影响。任何新建筑物，均应尽量远离后海湾。

- 9.7.11 为确保须申请规划许可的发展或重建计划以综合方式进行，申请人须以综合发展计划的形式向城规会提交发展及／或重建建议，并须附连一份发展蓝图及辅助文件，当中包括环境影响研究报告(其研究范围涵盖生态影响评估与景观影响评估)、交通影响、排水及排污影响研究报告，以及有关发展进度表、分期施工安排和实施详情的资料。申请人并须提交湿地修复及／或辟设计划，其中包括详细设计、为纾缓对附近现有湿地可能造成的影响而订定的湿地缓冲建议、保养与管理计划及实施详情、经费安排及监控计划等，以确保经修复的湿地获得长期妥善管理。生态影响评估须证明所采取的积极措施，可完全缓解对该区生态的任何负面影响。申请书亦须显示发展或重建计划不会令后海湾的污染量有净增长。

- 9.7.12 此地带属以低密度住宅和村屋为主的乡郊环境。为配合乡郊环境及尽量减低发展对景观所造成的影响，以及考虑到区内的道路系统及基础设施的容量，此地带内的发展或重建项目，不得引致整个发展或重建计划的总地积比率超过 0.4 倍及最高建筑物高度超过六层(连停车场在内)。

- 9.7.13 当局理解到此地带内环境已受破坏的湿地未必会一并发展，而达至包括湿地修复区的综合发展目标亦可能需时。为使规划申请制度更具弹性，某些用途或发展，如

属规模细小而且不会对该区的生态环境造成重大影响的，可以申请，城规会按个别情况考虑后，可能会批准作中期发展。申请进行这类用途及／或发展计划，或可获豁免提交湿地修复建议及发展蓝图。

- 9.7.14 在「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区」地带，当局虽然仍会容忍在紧接南生围中期发展审批地区图在宪报首次刊出公告以前已经存在，又或已取得规划许可的露天贮物及港口后勤用途，但不会批准新的临时露天贮物及港口后勤用途。
- 9.7.15 邻近大生围、文苑村、荣基村及山背路以北的土地，划为「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区」地带。该等范围内有分散的池塘、已平整的土地和鱼塘等，而部分鱼塘在南生围中期发展审批地区图公布前已填平。这些地方现有多类用途，包括露天贮物场、货仓、修理工场、货柜车和空置土地。
- 9.7.16 就山背路以北的「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区」地带而言，凡欲就地带内的用途或发展申请许可，必须以涵盖整个「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区」地带的发展蓝图的形式提出，惟「注释」(c)段所列用途或发展则不在此限。该地点日后进行发展时，除了必须进行湿地修复外，在设计内陆至岸边的建筑物高度时，还应采用六层至三层的阶梯式高度设计概念。
- 9.7.17 一幅总面积约为 6.84 公顷并位于荣基村的用地，划为「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区(1)」地带，用作私人综合住宅发展。此支区内的发展的最高地积比率限为 1.55 倍，最高建筑物高度限为主水平基准上 54 米。根据联合作业备考第四号，「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区(1)」地带的地积比率管制会视作「新或经修订法定图则」的管制，而该份联合作业备考所述的精简审批安排亦适用。
- 9.7.18 填土／填塘及挖土工程可能会对邻近地方造成不良的排水影响及对自然环境造成不良影响。由于此地带内的土地具有保育价值，因此必须向城规会取得许可，才可进行该等活动。

「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区(2)」(总面积：16.76公顷)

9.7.19 一幅位于青山公路一潭尾段以西总面积约 16.76 公顷的用地，划为「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区(2)」地带，并划分为区(a)和区(b)，以作私人综合住宅发展。此地带的规划意向，是鼓励把毗连现有鱼塘而环境已受破坏的湿地修复。为实现这个规划意向，可进行综合住宅发展，并将区(a)内不少于 28 000 平方米的湿地修复区纳入计划之内，以及透过综合住宅发展使区(b)内现有工业(即冠珍兴记酱园，下称「豉油厂」)、露天贮物及港口后勤用途逐步迁离，并提供公共交通总站、政府、机构及社区设施和其他配套设施。此外，在此地带为当区及／或较大范围地区提供服务的商业用途，亦可能获得批准。任何新建筑物，均应尽量远离后海湾。设立此地带，是方便当局因应生态、环境、交通和基础设施等各种限制和其他限制，对综合发展的组合、规模、设计和布局实施适当的规划管制。

9.7.20 为确保须申请规划许可的发展或重建计划以综合方式进行，申请人须根据条例第 16 条以综合发展计划的形式向城规会提交发展或重建建议，并须附连一份发展蓝图及辅助文件，当中包括环境影响研究报告(涵盖生态影响评估与景观影响评估)，交通影响、排水及排污影响研究报告，拟提供的政府、机构及社区设施、社会福利及公共交通设施和休憩用地的详细资料，以及有关发展进度表、分期施工安排和实施详情的资料，另须特别提交在区(a)进行的湿地修复及／或辟设计划，其中包括详细设计、为纾缓对紧邻此地带北面现有鱼塘可能造成的影响而订定的湿地缓冲建议、保养与管理计划及实施详情、经费安排及监控计划等，以确保经修复的湿地获得长期妥善管理。生态影响评估须证明所采取的积极措施，可完全缓解对该区生态的任何负面影响。申请书亦须显示发展或重建计划不会令后海湾的污染量有净增长。

9.7.21 鉴于综合住宅发展邻接「其他指定用途」注明「豉油厂」地带内重置的豉油厂，加上须确保适当的环境缓解措施可预先纳入重置豉油厂的设计中，凡在此「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区(2)」地带进行任何综合发展或重建计划(《注释》备注(b)段所列发展或重建计划除外)，其设计和发展均须与「其他指定用途」注明「豉油厂」地带的豉油厂发展或重建计划

互相协调。就任何根据第 16 条提出在此地带进行综合发展或重建计划的申请(《注释》备注(b)段所列发展或重建计划除外)，城规会须与任何根据第 16 条提出在「其他指定用途」注明「豉油厂」地带进行的豉油厂发展或重建计划的申请一并考虑或待豉油厂发展或重建计划的申请获批准后再予考虑，务求使此地带的发展建议和布局将充分顾及「其他指定用途」注明「豉油厂」地带的发展建议和布局，透过落实适当的缓解措施处理任何因工业与住宅用途地带邻接而可能出现的问题。此地带的任何发展建议和布局其后如有任何变更(《注释》备注(b)段所列发展或重建计划除外)，亦必须考虑「其他指定用途」注明「豉油厂」地带内豉油厂的最新发展建议和布局。

9.7.22 在「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区(2)」地带内进行发展，最大总楼面面积限为 392 300 平方米(其中住用总楼面面积不得超过 371 650 平方米)，最高建筑物高度限为主水平基准上 115 米，或须依循在有关中期发展审批地区图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的建筑物的总楼面面积及建筑物高度，两者中以数目较大者为准。根据联合作业备考第四号，「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区(2)」地带的总楼面面积管制会视作「新或经修订法定图则」的管制，而该份联合作业备考所述的精简审批安排亦适用。

9.7.23 为应付因综合发展而可能出现的公共交通服务需求，须在「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区(2)」地带内辟设一个非住用总楼面面积不少于 6 400 平方米的私营有盖公共交通总站，并须于综合发展入伙前启用。此外，亦须辟设一条公共行人隧道连公共单车径，连接综合发展和推展中的北环线凹头站，并须在详细设计阶段进一步研究辟设一条由综合发展通往壘围南路的通道。

9.7.24 为服务综合发展日后的人口和附近一带的现有人口，「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区(2)」地带内的综合发展须提供各项政府、机构及社区设施，包括幼稚园和长者邻舍中心，但确实的设施类型及规模则有待与相关决策局／部门进一步商讨。此外，亦须在「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区(2)」地带内辟设一间私营安老院舍。位于区(b)南部的一幅用地须预留作兴建学校，并有待与相关决策局／部门进一步商讨。

- 9.7.25 为使综合发展与已规划的高密度住宅发展、新田公路东面推展中的香港铁路(下称「港铁」)北环线凹头站及周边地区的自然和乡郊特色在城市设计、视觉、景观及空气流通方面互相协调配合,此地带内的综合发展应按适当情况采纳和加入不同的设计考虑因素,包括梯级式建筑物高度轮廓、建筑物高度变化、易受影响用途的外墙处理、合理的建筑物布局及适当的建筑物间距等。
- 9.7.26 填土/填塘及挖土工程可能会对邻近地方造成不良的排水影响,继而对环境造成负面影响。由于此地带具有保育价值,因此必须向城规会取得许可,才可在区(a)(即先前在《南生围分区计划大纲核准图编号 S/YL-NSW/10》上划为「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区」地带的位置)进行该等活动。

「其他指定用途」注明「豉油厂」(总面积:2.96公顷)

- 9.7.27 此地带的规划意向,主要是重置和重建豉油厂,以及用作与豉油厂营运相关及/或附属的用途。划为「其他指定用途」注明「豉油厂」地带的用地呈三角形,南面临近青山公路一潭尾段与壘围南路交界,北接「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区(2)」地带已规划的综合发展。把用地划为此地带,旨在协助把位于模范乡西南面青山公路一潭尾段的豉油厂(现时在工场处所内营运)重置,并将之重建为设计妥善的永久工业大厦。预计重置后豉油厂的生产工序将会有所提升和现代化。在此地带内进行发展,最大非住用总楼面面积限为13 700平方米,最高建筑物高度限为主水平基准上15米,或须依循在有关中期发展审批地区图的公告在宪报首次刊登该日已经存在的建筑物的非住用总楼面面积及建筑物高度,两者中以数目较大者为准。除了重置豉油厂外,与豉油厂可能衍生的业务有关的用途,以及零售/食肆等商业性质的用途,如向城规会申请许可,亦可能会获得批准。根据联合作业备考第四号,「其他指定用途」注明「豉油厂」地带的总楼面面积管制会视作「新或经修订法定图则」的管制,而该份联合作业备考所述的精简审批安排亦适用。
- 9.7.28 由于紧邻此地带北面的「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区(2)」地带有一项已规划的综合发展,附近一带亦有现有及已规划的住宅,为确保因工业与住宅用途地带邻接而可能出现的问题得到充分评估,并建议和落实适当的环境缓解措施,「其他指定用途」注明「豉油厂」地带内的任何发展或重建计划(《注

释》的第一栏用途除外)均须根据条例第 16 条获城规会批准。申请人须提交充足资料,包括但不限于气味影响评估,以证明拟议发展或重建计划(包括豉油厂)在环境方面属可以接受,而且在环境质素(包括但不限于气味方面)、土地用途的协调、基础设施的提供及交通需要方面,皆不会对周边地区造成无法克服的不良影响,以及如有需要,项目倡议人会落实适当的缓解措施,以解决可能造成的环境滋扰。

9.7.29 基于上文第 9.7.21 段所述的原因,凡在此地带进行豉油厂发展或重建计划(此地带《注释》的第一栏用途除外),其设计和发展均须与「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区(2)」地带的综合发展或重建计划互相协调。在任何根据条例第 16 条提出在「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区(2)」地带进行综合发展或重建计划的申请获批准之前,根据条例第 16 条提出在此地带进行豉油厂发展或重建计划的申请必须先行获城规会批准或两项申请可作一并考虑,务求使「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区(2)」地带的发展建议和布局将充分顾及此地带的发展建议和布局,透过落实适当的缓解措施处理任何因工业与住宅用途地带邻接而可能出现的问题。此地带的豉油厂发展建议和布局其后如有任何变更,亦必须考虑「其他指定用途」注明「综合发展包括湿地修复区(2)」地带的最新发展建议和布局。

9.7.30 在计算最大总楼面面积时,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,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。

「其他指定用途」注明「抽水站」(总面积:0.90 公顷)

9.7.31 此地带涵盖山贝涌口村附近的雨水抽水站和污水抽水站。这两个抽水站已经开始运作,分别用于防洪和处理区内(包括元朗旧墟)的污水。另一幅位于蚝洲路先导计划发展项目西部的用地指定用作辟设污水抽水站。

9.8 未决定用途(总面积:46.40 公顷)

9.8.1 博爱医院以北的三块土地,由于受到现有主要道路如青山公路、元朗公路、青朗公路、港铁屯马线和元朗排水绕道的影响,因此划为「未决定用途」地带。目前这三块土地主要有寮屋、小石屋、鱼塘和乡郊工场。这三块

土地十分接近元朗新市镇，位于市区与乡郊地区之间的过渡地带。此处的发展必须以综合方式规划，因为零碎的发展或重建计划会令环境变坏，有碍落实此处的长远规划意向。根据《二零一七年施政报告》，东成里内的「未决定用途」地带是其中一幅具潜力发展公营房屋的用地，但目前未有落实时间表。

- 9.8.2 在「未决定用途」地带内，任何私人发展或重建计划必须取得城规会的规划许可，以确保不会对环境造成不良影响，以及提供足够的基础设施、政府、机构及社区设施和休憩用地等。拟议发展计划并须顾及屯马线和元朗排水绕道的影响。同时，为使发展计划的建筑设计能够呈现由元朗新市镇过渡到乡郊地区的特色，发展密度不单要顾及「未决定用途」地带西邻的市区式发展，亦要配合北面的乡郊风貌。

9.9 绿化地带 (总面积：7.47 公顷)

- 9.9.1 此地带的规划意向，主要是要利用天然地理环境作为市区和近郊发展的界限，以抑制市区范围的扩张，并提供土地作静态康乐场地。这个地带包括山麓、山坡低地、横岭、零星小圆丘、林地或在市区边缘植物茂生的土地。按照一般推定，此地带内是不准进行发展的。不过，有限度的发展或会获得批准，但须先向城规会申请许可；城规会在考虑有关城规会指引后，将按个别情况考虑每宗申请，若批给许可，可能附加或不附加条件。
- 9.9.2 凹头附近一块墓地和位于蚝洲路先导计划发展项目以北的小圆丘，划为「绿化地带」。由于填土及挖土工程可能会对邻近地方造成不良的排水影响及对环境造成不良影响，因此必须向城规会取得许可，才可进行该等活动。

9.10 自然保育区 (总面积：121.58 公顷)

- 9.10.1 此地带的规划意向，是保存湿地和鱼塘的生态价值。这些湿地和鱼塘是后海湾地区湿地生态系统不可或缺的部分，为雀鸟提供主要的食物来源，而且是水禽栖息和觅食的重要生境。对于在此地带内的任何用途改变，当局会采纳「不会有湿地净减少」的原则来处理。「不会有湿地净减少」可指现有鱼塘所发挥的湿地或生态功能没有减少。在「自然保育区」地带应避免令大片相连的鱼塘生境变得零碎分散。

9.10.2 在此地带现有鱼塘内进行的养殖活动应予维持，并获当局鼓励。至于有利后海湾整体湿地生态系统的保育管理活动，亦应予推动。此地带的规划意向主要是，除非必须进行发展以助保护湿地生态系统完整，或者是绝对基于公众利益而必须进行的基础设施项目，否则地带内不准进行新发展。任何替代鱼塘的有益用途，例如自然保护区或湿地生境，均为此地带内有当然权利进行的用途。至于那些须向城规会申请而或会获得批准的发展，则应在提出申请时提交生态影响评估及湿地管理计划，以证明有关发展不会令湿地所发挥的功能出现净减少，以及不会带来负面干扰。此等发展亦应符合后海湾地区的湿地保育目标，并应适当地进行，以及能够改善该区的视觉及景观质素。任何涉及填塘的发展都必须以湿地弥补失去的鱼塘，并须制定纾缓干扰的措施。某些规模细小或配合地区需要的用途／设施，可向城规会提出申请，或会获得考虑。

9.10.3 该区北部的土地已划作「自然保育区」，以保护米埔自然保护区附近的现有湿地。该「自然保育区」所涵盖的土地主要为政府土地，并遍布鱼塘。此外，由涌口渔民新村向东伸延至南生围路包括红树林和鱼塘的范围，亦划作「自然保育区」。

9.10.4 填土／填塘及挖土工程可能会对邻近地方造成不良的排水影响及对自然环境造成不良影响。由于此地带内的土地具有保育价值，因此必须向城规会取得许可，才可进行该等活动。

9.11 略为放宽限制的条款

就可申请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。

10. 运输及交通

10.1 道路网

10.1.1 新田公路属九号干线（即新界环回干线）的一部分，是该区连接新界元朗和落马洲等多个地区的快速公路。元朗公路和青朗公路是主干路，前者连接至天水围及屯门地区，后者横越该区东南部，连接新界西北和市区。

10.1.2 该区亦可经青山公路及锦绣大道前往。目前，车辆仍未可直达该区内部大部分范围。不过，锦田及元朗主排水道工程已兴建一条阔 6.75 米，沿锦田河由新田公路起向西北伸展至天福围的南生围路。此路和排水道东面阔 3.5 米的壅围南路为排水道的维修路，全日供市民使用。

10.2 铁路

屯马线提供一条连接新界西北部与市区和沙田／马鞍山地区的客运线。此外，推展中的北环线主线的铁路方案已于二零二五年四月八日获行政长官会同行政会议根据《铁路条例》(第 519 章)批准。北环线主线可通往该区东部，并于凹头、牛潭尾及新田设有中途站，并计划分别在锦上路站和古洞站提供转乘现有屯马线和东铁线的服务，以连接本港的都会区。

10.3 公共交通服务

该区的公共交通服务良好，有巴士及公共小型巴士行走青山公路和新田公路。

11. 公用设施

11.1 食水供应

新界西北现有滤水厂的供水量已达饱和。如有需要，牛潭尾滤水厂日后可扩建厂房，进一步增加供水。

11.2 污水收集及处理

11.2.1 目前，该区只有部分地区设有公共污水渠。在该区未有污水渠的地方进行私人住宅发展，必须在发展范围内自设合适和符合要求的污水处理设施。待公共污水渠敷设妥当后，该等私人发展须立即与这些污水渠接驳。

11.2.2 区内有正在营运的南生围污水泵房及沙埔污水泵房服务该区。在该区未有污水渠的地方进行私人住宅发展，必须在发展范围内自设合适和符合要求的污水处理设施，以达到「后海湾的污染量不会有净增长」的规定。待公共污水渠敷设妥当后，该等私人发展须立即与这些污水渠接驳。

11.3 电力

该区一向有电力供应，并可透过一套增强供应的 132 千伏输电网，获得更充裕的电力供应。

11.4 煤气

由大埔至元朗沿新田公路已敷设煤气管。

12. 文化遗产

在该区的界线范围内有多幢已评级历史建筑。二零零九年三月十九日，古物咨询委员会(下称「古咨会」)公布了 1 444 幢建筑名单，并就一些建筑物／构筑物给予评级。古咨会亦公布了若干新项目，有待古咨会评级。1 444 幢建筑名单及有待评级的新项目的详细资料，已上载古咨会的官方网站(<http://www.aab.gov.hk>)。已评级建筑的名单会不时更新。如果任何工程、发展、重建或改划土地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、由古迹办界定的政府文物地点，以及任何其他界定为具文物价值的建筑物／构筑物(不论在地面或地下)及其毗邻环境，均须事先咨询发展局辖下古迹办的意见。有关法定古迹、暂定古迹、由古咨会评级的历史建筑及地点和由古迹办界定的政府文物地点的资料，请浏览古迹办的网站。

13. 规划的实施

13.1 该图提供一个概括的土地用途大纲，以便执行发展管制及实施规划建议。当局日后会拟备较详细的图则，作为规划公共工程及私人发展的依据。

13.2 目前，该区未有提供基础设施的整体计划。基础设施的提供会视乎资源情况而逐步进行，可能需要一段长时间才能全部落成。政府部门及私营机构，均会参与其事。

13.3 提供和改善基础设施，例如道路扩阔工程及自来水管、排水道、污水渠等敷设工程，将于有资源可供运用时透过工务计划及乡郊小工程计划而实施。私人发展主要透过私人发展商主动按图则上规定的用途，发展或重建其物业，但有关计划必须符合政府的规定。

14. 规划管制

- 14.1 该区内准许的发展和用途载列于图则的《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。
- 14.2 在紧接有关中期发展审批地区图的公告在宪报首次刊登该日已经存在，并且不符合图则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。尽管这类用途即使不符合图则的规定，也无须更正，但这类用途的实质改变，或任何其他发展（就这类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先考虑。
- 14.3 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，会顾及所有有关的规划因素，其中可能包括有关该区的政府内部发展大纲图和发展蓝图，以及城规会所颁布的指引。发展大纲图及发展蓝图均存放在规划署，以供公众查阅，而城规会所颁布的指引，可于城规会的网页浏览，或向城规会秘书处及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，以及规划署专业事务部和有关的地区规划处索取。申请书须夹附有关资料，供城规会考虑。
- 14.4 除上文第 14.1 段提及的发展，或符合该图的规定的发展，或获城规会批给许可的发展外，所有在一九九零年八月十七日或以后在南生围中期发展审批地区的图则所涵盖的地方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强制执行程序处理。在有关地带「注释」所提述的特定图则的展示期间或之后进行的填土／填塘及挖土工程，如无城规会批给的许可，当局亦可对其采取强制执行的法律程序。