

屏山分区计划大纲草图编号 S/YL-PS/21

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)
对屏山分区计划大纲核准图编号 S/YL-PS/20
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 – 把位于永宁村的一幅用地由「绿化地带」改划为「住宅（甲类）7」地带。
- A2 项 – 把位于永宁村的四幅用地由「综合发展区」地带及「绿化地带」改划为「住宅（甲类）8」地带，并加入标号连接各用地。
- B 项 – 把沿着港铁屯马线高架桥沿线的一幅用地由「综合发展区」地带、「绿化地带」及显示为「屯马线紧急出入口」的地方改划为显示为「道路」的地方。
- C 项 – 把位于永宁村的两幅用地由「绿化地带」改划为「政府、机构或社区」地带。
- D 项 – 把位于青山公路－屏山段以北的一幅用地由「综合发展区」及「乡村式发展」地带改划为「住宅（甲类）9」地带。
- E 项 – 把位于塘坊村东南面及屏厦路与青山公路－屏山段交界处以西的一幅用地由「综合发展区」地带改划为「住宅（戊类）1」地带。
- F 项 – 把位于屏厦路与青山公路－屏山段交界处东北面的一幅用地由「综合发展区」地带改为「住宅（乙类）2」地带。
- G 项 – 修订位于庸园路的「综合发展区」地带的边界。

II. 就图则《注释》作出的修订项目

- (a) 修订「综合发展区」地带《注释》的规划意向，以符合《法定图则注释总表》。
- (b) 删除「综合发展区」地带《注释》的「备注」中的两个地点及发展限制条款。
- (c) 在「住宅(甲类)」地带《注释》的第一栏用途内修订「公众停车场(货柜车除外) (只限在指定为「住宅(甲类)4」、「住宅(甲类)5」及「住宅(甲类)6」的土地范围内)」为「公众停车场(货柜车除外) (只限在指定为「住宅(甲类)4」、「住宅(甲类)5」、「住宅(甲类)6」、「住宅(甲类)7」及「住宅(甲类)8」的土地范围内)」。
- (d) 修订「住宅(甲类)」地带《注释》的「备注」，以纳入新增的「住宅(甲类)7」、「住宅(甲类)8」及「住宅(甲类)9」支区的发展限制条款。
- (e) 修订「住宅(乙类)」地带《注释》的「备注」，以纳入新增的「住宅(乙类)2」支区的发展限制条款。
- (f) 修订「住宅(戊类)」地带《注释》的「备注」，以纳入新增的「住宅(戊类)1」支区的发展限制条款。
- (g) 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」。
- (h) 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」及「酒店(只限度假屋)」。

- (i) 修订「综合发展区」、「住宅(甲类)」、「住宅(乙类)」、「住宅(戊类)」、「康乐」、「其他指定用途」注明「与文物及文化旅游有关用途」及「其他指定用途」注明「历史建筑物保存作文化及社区用途」地带《注释》的「备注」有关略为放宽的条款。
- (j) 修订「住宅(戊类)」地带《注释》的「附表 II：适用于现有的工业楼宇」为「附表 II：适用于现有的工业发展」，以符合《法定图则注释总表》。
- (k) 修订「综合发展区」及「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」。

城市规划委员会

2025 年 9 月 26 日

屏山分区计划大纲草图编号 S/YL-PS/21

(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，或必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)准许并于该图有效期内在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，或必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」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／轻便铁路车站或路旁停车处、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、自动柜员机和神龕的提供、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」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、神龕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、电话亭和神龕的提供。

(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」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」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) 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 III 部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>
综合发展区	1
住宅(甲类)	5
住宅(乙类)	8
住宅(戊类)	10
乡村式发展	13
露天贮物	15
政府、机构或社区	16
休憩用地	17
康乐	18
绿化地带	20
自然保育区	22
其他指定用途	23

综合发展区

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
	救护站
	商营浴室／按摩院
	食肆
	教育机构
	展览或会议厅
	分层住宅
	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	医院
	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)
	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
	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
	研究、设计及发展中心
	住宿机构
	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

(请看下页)

综合发展区(续)

规划意向

此地带的规划意向，是把涵盖范围综合发展／重建作住宅及／或商业用途，并提供休憩用地和其他配套设施。设立此地带，是方便当局因应环境、交通和基础设施等各种限制和其他限制，对发展的组合、规模、设计和布局实施适当的规划管制。

备注

- (a) 依据《城市规划条例》第 4A(2) 条，如申请在指定为「综合发展区」的土地范围内进行发展，申请人必须拟备一份总纲发展蓝图，并将之呈交城市规划委员会核准，除非城市规划委员会另有明文规定，指明无此需要。该总纲发展蓝图必须包括以下资料：
- (i) 区内各拟议土地用途所占的面积，以及所有拟建建筑物的性质、位置、尺寸和高度；
 - (ii) 各种用途拟占的总地盘面积和整体总楼面面积、建筑物单位总数及单位面积(如适用)；
 - (iii) 区内拟提供的政府、机构或社区设施、康乐设施、公共交通及停车设施、以及休憩用地的详情和范围；
 - (iv) 区内拟建的任何道路的路线、阔度和水平度；
 - (v) 区内的美化环境建议和城市设计建议；
 - (vi) 详细的发展进度表；
 - (vii) 一份环境评估报告，说明拟议发展计划在施工期间及竣工后可能遇到或造成的环境问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
 - (viii) 一份排水和排污影响评估报告，说明拟议发展计划可能造成的排水和排污问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
 - (ix) 一份交通影响评估报告，说明拟议发展计划可能造成的交通问题，并须建议纾缓这些问题的措施；以及
 - (x) 城市规划委员会要求的其他资料。

(请看下页)

综合发展区(续)

备注(续)

- (b) 总纲发展蓝图须附有一份说明书，详细说明有关发展计划，当中须提供一些资料如土地批租期、有关的批地条件、该块土地现时的状况、相对于附近地区而言，该块土地的特色、布局设计原则、主要发展规范、计划人口，以及政府、机构或社区设施、康乐设施和休憩用地的类别。
- (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／或重建计划的最高地积比率和最高建筑物高度超过下列的限制：

<u>综合发展区地点</u>	<u>最高地积比率</u>	<u>最高建筑物高度</u>
朗天路东北面的综合发展区	整体地积比率 0.4 倍	三层 (连停车场在内)
庸园路以西及朗天路以北的综合发展区	整体地积比率 0.4 倍	三层 (连停车场在内)
朗屏路西北面的综合发展区	整体地积比率 0.4 倍	三层 (连停车场在内)

(请看下页)

综合发展区(续)

备注(续)

- (d) 发展者要以最高地积比率进行发展，必须向城市规划委员会充分证明拟议发展已顾及有关地点的基础设施容量和其他环境限制。
- (e) 为施行上文(c)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，或管理员宿舍和康乐设施的楼面空间，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属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (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(c)段所述的地积比率／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) 公众停车场 (货柜车除外)(只限在指定为「住宅(甲类)4」、「住宅(甲类)5」、「住宅(甲类)6」、「住宅(甲类)7」及「住宅(甲类)8」的土地范围内) 宗教机构(只限宗祠) 住宿机构 乡事委员会会所／乡公所 学校(只限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) 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)(未另有列明者) 宗教机构(未另有列明者) 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 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。就「住宅(甲类)4」地带而言，其规划意向是作公共房屋发展。

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(发展或重建作注有#的用途除外)，不得引致整个发展及／或重建计划的最高住用地积比率超过 2.66 倍，最大上盖面积超过 66.6%，以及最高建筑物高度超过五层(15 米)(连停车场在内)，或超过在有关发展审批地区草图的公告于宪报首次刊登该日已经存在的建筑物的地积比率、上盖面积及高度，两者中以数目较大者为准。建筑物的最低三层可作商业及车辆停放用途，最大上盖面积则可达 100%。
- (b) 在指定为「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 6 倍及最高建筑物高度超过主水平基准上 135 米，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(甲类)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／或重建计划的最高地积比率超过 6.5 倍及最高建筑物高度超过主水平基准上 135 米，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。
- (d) 在指定为「住宅(甲类)6」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 6.7 倍及最高建筑物高度超过主水平基准上 160 米，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。
- (e) 在指定为「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／或重建计划的总楼面面积超过 82 560 平方米及最高建筑物高度超过主水平基准上 175 米，或超过现有建筑物的总楼面面积和高度，两者中以数目较大者为准。

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注(续)

- (f) 在指定为「住宅(甲类)8」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 210 143 平方米及最高建筑物高度超过主水平基准上 160 米,或超过现有建筑物的总楼面面积和高度,两者中以数目较大者为准。
- (g) 在指定为「住宅(甲类)9」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/或重建计划的最高住用地积比率超过 4.5 倍、最高非住用地积比率超过 0.48 倍,以及最高建筑物高度超过主水平基准上 105 米,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。此外,须提供不少于 5 400 平方米的总楼面面积作政府、机构或社区设施之用,此楼面面积须纳入地积比率计算范围内。
- (h) 为施行上文(b)至(d)段而计算最高地积比率时,因应政府规定而纯粹用作设置政府、机构或社区设施(包括学校)的特别设计的独立建筑物(不论是在地面或平台),其所占用或拟占用该地盘的任何部分的面积,会从地盘面积中扣除。
- (i) 为施行上文(b)至(f)段而计算最高地积比率/最大总楼面面积时,因应政府规定,任何纯粹建造为或拟用作公众停车场、公共交通设施及政府、机构或社区设施的楼面空间,可免计算在内。
- (j) 为施行上文(a)至(g)段而计算最高地积比率/最大总楼面面积/最大上盖面积时,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,或管理员宿舍和康乐设施的楼面空间,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。
- (k) 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(g)段所述的地积比率/总楼面面积/上盖面积/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	救护站
政府用途(只限报案中心、邮政局)	食肆
屋宇	教育机构
图书馆	政府垃圾收集站
住宿机构	政府用途(未另有列明者)
学校(只限于特别设计的独立校舍)#	医院
私人发展计划的公用设施装置	酒店
	机构用途(未另有列明者)
	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
	乡事委员会会所/乡公所
	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

规划意向

此地带的规划意向，主要是在乡郊地区作中等密度的近郊住宅发展；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(乙类)(续)

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(发展或重建作注有#的用途除外)，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 1 倍、最大上盖面积超过 40%和最高建筑物高度超过五层(15 米)(连停车场在内)，或超过在有关发展审批地区草图的公告于宪报首次刊登该日已经存在的建筑物的地积比率、上盖面积及高度，两者中以数目较大者为准。
- (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(发展或重建作注有#的用途除外)，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 1 倍和最高建筑物高度超过五层(连停车场在内)，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) 为施行上文(a)及(b)段而计算最高地积比率／最大上盖面积时，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，或管理员宿舍和康乐设施的楼面空间，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) 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／上盖面积／建筑物高度限制。

住宅(戊类)

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

附表 I：适用于露天发展或适用于工业楼宇以外的建筑物

救护站	食肆
政府用途(只限报案中心、邮政局)	教育机构
乡事委员会会所／乡公所	分层住宅
私人发展计划的公用设施装置	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	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)
	机构用途(未另有列明者)
	图书馆
	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
	住宿机构
	学校
	商店及服务行业
	社会福利设施
	训练中心

(请看下页)

住宅(戊类)(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

附表 II：适用于现有的工业发展

食肆(只限食堂)	办公室
政府垃圾收集站	加油站
政府用途(未另有列明者)	公厕设施
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	商店及服务行业(只限设于地面一层)
乡郊工场	汽车修理工场
私人发展计划的公用设施装置	批发行业
货仓(危险品仓库除外)	

规划意向

此地带的规划意向，主要是透过进行重建计划逐步淘汰现有的工业用途，使改作住宅用途。这类计划须向城市规划委员会提出申请。当局虽然会容忍现有工业用途的存在，但不会批准进行新的工业发展，以避免工业区与住宅区为邻所产生的问题永远无法解决。

备注

- (a) 在指定为「住宅(戊类)1」的土地范围内，任何新发展不得超过最高地积比率 1 倍及最高建筑物高度五层(连停车场在内)。
- (b) 在指定为「住宅(戊类)2」的土地范围内，任何新发展不得超过最高地积比率 0.6 倍及最高建筑物高度五层(连停车场在内)。
- (c) 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(「新界豁免管制屋宇」的重建不在此限)，其地积比率和建筑物高度不得超过上文(a)及(b)段所述的限制，或超过在有关发展审批地区草图的公告于宪报首次刊登该日已经存在的建筑物的地积比率／高度，两者中以数目较大者为准，但现有建筑物必须为住用建筑物，方会获准重建至上述后者的地积比率。
- (d) 为施行上文(a)及(b)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，或管理员宿舍和康乐设施的楼面空间，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)

住宅(戊类)(续)

备注(续)

- (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)及(b)段所述的地积比率／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	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，是反映现有的认可乡村和其他乡村的范围，以及提供合适土地以作乡村扩展和重置受政府计划影响的村屋。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)，或在有关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的公告于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的公告于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
食肆(只限食堂)	水泥制造
政府垃圾收集站	沥青厂／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 动物检疫中心(只限设于政府建筑物) 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 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) 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 殡仪设施 直升机加油站 直升机升降坪 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) 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(只限垃圾转运站) 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

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
郊野学习／教育／游客中心	政府用途（未另有列明者）
公园及花园	度假营
凉亭	娱乐场所
行人专区	康体文娱场所
野餐地点	私人会所
运动场	公共车辆总站或车站
公厕设施	公用事业设施装置
休憩处	公众停车场（货柜车除外）
动物园	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。

康乐

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
郊野学习／教育／游客中心	电缆车路线及终站大楼
政府用途(只限报案中心)	食肆
度假营	分层住宅
农地住用构筑物	高尔夫球场
野餐地点	政府垃圾收集站
康体文娱场所	政府用途(未另有列明者)
公厕设施	直升机升降坪
乡事委员会会所／乡公所	酒店
帐幕营地	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)
	娱乐场所
	私人会所
	公用事业设施装置
	公众停车场(货柜车除外)
	宗教机构
	住宿机构
	商店及服务行业
	主题公园
	私人发展计划的公用设施装置
	动物园

规划意向

此地带的规划意向，主要是进行康乐发展，为市民提供所需设施，从而促进动态及／或静态康乐活动和旅游／生态旅游的发展。康乐发展的配套用途，如申请规划许可，或会获得批准。

备注

- (a) 任何住宅发展(新界豁免管制屋宇除外)不得引致整个发展的最高地积比率超过 0.2 倍，以及最高建筑物高度超过两层(6 米)。

(请看下页)

康乐(续)

备注(续)

- (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／建筑物高度限制。
- (c) 在有关发展审批地区草图的公告于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。

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	练靶场
公厕设施	分层住宅
帐幕营地	高尔夫球场
野生动物保护区	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

在有关发展审批地区草图的公告于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(不包括植物苗圃)	烧烤地点
自然保护区	郊野学习／教育／游客中心
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
野生动物保护区	屋宇(只限重建)
	公厕设施
	公用事业设施装置
	雷达、电讯微波转发站、电视及／或 广播电台发射塔装置
	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，是保护和保存区内现有的天然景观、生态系统或地形特色，以达到保育目的及作教育和研究用途。

根据一般推定，此地带不宜进行发展。大体而言，有需要进行以助保存区内现有天然景观或风景质素的发展，或者绝对基于公众利益而必须进行的基础设施项目，才可能会获得批准。

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发展审批地区草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／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

只适用于「与文物及文化旅游有关用途」

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
	食肆 教育机构 展览或会议厅 郊野学习／教育／游客中心 政府用途(未另有列明者) 酒店 屋宇(只限翻建新界豁免管制屋宇) 机构用途(未另有列明者) 图书馆 办公室 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(货柜车除外) 宗教机构 乡事委员会会所／乡公所 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

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供与文物及文化旅游有关的设施或用途，而这些设施和用途既配合聚星楼和达德公所的文物景点特色，视觉上又能与历史建筑互相协调。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「与文物及文化旅游有关用途」

备注

- (a) 如申请在指定为「其他指定用途」注明「与文物及文化旅游有关用途」的土地范围内进行发展，申请人必须就该地带拟备发展蓝图及载有以下资料的其他文件，供城市规划委员会考虑：
- (i) 区内各拟议土地用途所占的面积，以及所有建筑物的性质、位置、尺寸和高度；
 - (ii) 各种用途和设施拟占的总地盘面积和整体总楼面面积；
 - (iii) 区内拟提供的政府、机构或社区、康乐设施、公共交通及停车设施，以及休憩用地的详情和范围；
 - (iv) 区内拟建任何道路的路线、阔度及水平度；
 - (v) 区内的美化环境建设和设计建议；
 - (vi) 为配合拟议发展计划的需要而提供公用事业设施和基础设施的详情和计划；
 - (vii) 一份文物影响评估，说明拟议发展计划可能造成的文物问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
 - (viii) 一份视觉影响评估，说明拟议发展计划可能造成的视觉问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
 - (ix) 一份交通影响评估，说明拟议发展计划可能造成的交通问题，并须建议纾缓这些问题的措施；以及
 - (x) 城市规划委员会要求的其他资料。
- (b) 发展蓝图须附有一份说明书，详细说明有关发展计划，当中须提供一些资料如土地批租期、有关的批地条件、该块土地现时的状况、相对于附近地区而言，该块土地的特色、布局设计原则、主要发展规范，以及政府、机构或社区和其他设施的类别。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「与文物及文化旅游有关用途」

备注(续)

- (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／或重建计划的最高地积比率超过 0.4 倍，以及最高建筑物高度超过主水平基准上 10 米，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。
- (d) 为施行上文(c)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，若是发展或重建计划的附属和直接有关用途和设施，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(c)段所述的地积比率／建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「历史建筑物保存作文化及社区用途」

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
展览或会议厅 郊野学习／教育／游客中心 图书馆 乡事委员会会所／乡公所	政府用途(未另有列明者) 机构用途(未另有列明者) 康体文娱场所 宗教机构 学校 社会福利设施

规划意向

此地带的规划意向，是保存聚星楼和达德公所的文物景点特色，并提供文化及社区设施，供市民享用。

备注

- (a) 任何现有建筑物的加建、改动及／或修改(由政府负责统筹或实施的复修工程，以及附属于经常准许用途或现有建筑物及与其直接有关的小规模改动及／或修改工程除外)，均须根据《城市规划条例》第 16 条向城市规划委员会申请规划许可。
- (b) 任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，不得引致整个发展的最高建筑物高度超过下列限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准：

<u>地点</u>	<u>最高建筑物高度</u>
聚星楼	三层
达德公所	一层

- (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)段所述的建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「其他指定用途」注明「抽水站及有关设施」

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
图上指定的用途	政府用途(未另有列明者) 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，主要是辟设抽水站、蓄洪池及有关设施。

屏山分区计划大纲草图编号 S/YL-PS/21

说明书

说明书

目录	页次
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	3
4. 该图的《注释》	3
5. 规划区	4
6. 人口	4
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 综合发展区	6
9.2 住宅(甲类)	7
9.3 住宅(乙类)	9
9.4 住宅(戊类)	10
9.5 乡村式发展	10
9.6 露天贮物	11
9.7 政府、机构或社区	12
9.8 休憩用地	12
9.9 康乐	12
9.10 绿化地带	13
9.11 自然保育区	13
9.12 其他指定用途	14
9.13 略为放宽限制的条款	14
10. 交通	15
11. 公用设施	15
12. 文化遗产	16
13. 规划的实施	17
14. 规划管制	17

屏山分区计划大纲草图编号 S/YL-PS/21

(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《屏山分区计划大纲草图编号 S/YL-PS/21》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 涵盖目前屏山规划区的土地（位于盛屋村以北而先前归入流浮山及尖鼻咀中期发展审批地区图，并从流浮山及尖鼻咀分区计划大纲草图的规划范围中删除以并入屏山分区计划大纲图的一块土地除外），先前曾纳入屏山发展审批地区图的范围内。
- 2.2 一九九三年六月十八日，城规会根据《城市规划条例》（下称「条例」）第 5 条，展示《屏山发展审批地区草图编号 DPA/YL-PS/1》，以供公众查阅。一九九六年五月二十八日，当时的总督会同行政局根据条例第 9(1)(a) 条，核准屏山发展审批地区草图，图则其后重新编号为 DPA/YL-PS/2。
- 2.3 一九九五年三月十三日，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，指示城规会为屏山区拟备分区计划大纲图。
- 2.4 一九九六年六月十四日，城规会根据条例第 5 条，展示《屏山分区计划大纲草图编号 S/YL-PS/1》，以供公众查阅。其后，为了反映不断转变的情况，城规会根据条例第 7 条对草图作出三次修订，并予以展示。
- 2.5 二零零零年二月二十二日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准屏山分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/YL-PS/5。二零零一年二月二十日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把《屏山分区计划大纲核准图编号 S/YL-PS/5》发还城规会以作修订。其后，为了反映不断转变的情况，城规会根据条例第 7 条对图则作出两次修订，并予以展示。

- 2.6 二零零三年四月一日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准屏山分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/YL-PS/9。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《屏山分区计划大纲核准图编号 S/YL-PS/9》发还城规会以作修订。其后，城规会曾对图则作出修订，并根据条例第 5 条予以展示，以供公众查阅。
- 2.7 二零零五年二月一日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准屏山分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/YL-PS/11。二零一零年六月一日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把《屏山分区计划大纲核准图编号 S/YL-PS/11》发还城规会以作修订。其后，为了反映不断转变的情况，城规会根据条例第 5 或 7 条对图则作出两次修订，并予以展示。
- 2.8 二零一二年五月八日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准屏山分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/YL-PS/14。二零一四年三月十一日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把《屏山分区计划大纲核准图编号 S/YL-PS/14》发还城规会以作修订。其后，城规会曾对图则作出修订，并根据条例第 5 条予以展示，以供公众查阅。
- 2.9 二零一五年六月二日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准屏山分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/YL-PS/16。二零一六年十二月六日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把《屏山分区计划大纲核准图编号 S/YL-PS/16》发还城规会以作修订。其后，城规会曾对图则作出修订，并根据条例第 5 条予以展示，以供公众查阅。
- 2.10 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，核准屏山分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/YL-PS/18。二零一九年七月九日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把《屏山分区计划大纲核准图编号 S/YL-PS/18》发还城规会以作修订。其后，城规会对图则作出修订，并根据条例第 5 条予以展示，以供公众查阅。
- 2.11 二零二二年九月十三日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准屏山分区计划大纲草图，其后图则重新编号为 S/YL-PS/20。二零二三年五月三十日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把《屏山分区计划大纲核准图编号 S/YL-PS/20》发还城规会以作修订。二零二三年六月九日，图则发还一事根据条例第 12(2) 条在宪报上公布。

- 2.12 二零二五年九月二十六日，城规会根据条例第 5 条，展示《屏山分区计划大纲草图编号 S/YL-PS/21》(下称「该图」)，以供公众查阅。该图所收纳的修订项目，主要包括把永宁村几幅土地，由「绿化地带」及「综合发展区」地带改划为「住宅(甲类)7」地带及「住宅(甲类)8」地带，以便进行一项土地共享先导计划(下称「先导计划」)发展项目；把位于青山公路一屏山段以北的一幅用地，由「综合发展区」地带及「乡村式发展」地带改划为「住宅(甲类)9」地带；把位于屏厦路与青山公路一屏山段交界处东北面的一幅用地由「综合发展区」地带改划为「住宅(乙类)2」地带；把位于塘坊村东南面及屏厦路与青山公路一屏山段交界处以西的一幅用地，由「综合发展区」地带改划为「住宅(戊类)1」地带；把沿着港铁屯马线高架桥的一幅用地，由「综合发展区」地带、「绿化地带」及显示为「屯马线紧急出入口」的地方改划为显示为「道路」的地方，以及把位于永宁村的两幅用地，由「绿化地带」改划为「政府、机构或社区」地带；以及调整位于庸园路的「综合发展区」地带的界线。

3. 拟备该图的目的

- 3.1 该图旨在显示屏山地区内概括的土地用途地带及运输网，以便把规划区(下称「该区」)内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基础。
- 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，交通路线和各个土地用途地带的界线，可能需要略为调整。
- 3.3 由于该图所显示的是土地的概括用途地带，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、斜坡维修及通道等用途的地方。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，以保存当地的特色和景致，并避免使区内的道路网不胜负荷。
- 3.4 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。因此，该区的界线未必依循纯粹作行政用途的乡界而划定。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。

4. 该图的《注释》

- 4.1 该图附有一份《注释》，分别说明规划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更有效地管制发展，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.tpb.gov.hk/>)。

5. 规划区

- 5.1 该区占地约 355.82 公顷，位处新界西北的西部，西至天水围新市镇及洪水桥／厦村新发展区、南达青山公路、东及元朗新市镇、北止流浮山及尖鼻咀的鱼塘。该区的界线在该图上以粗虚线显示。
- 5.2 朗天路将该区划分为两部分。朗天路西南面部分的土地多为低洼平地，并且在现有村落附近有数个长满树木的小山丘；朗天路东北面有一列名为髻山的小圆丘，并包括西面毗连天水围新市镇的山麓和低地，以及东面及东南面毗连元朗新市镇的地方。该区的土地主要是村落、草木茂盛的山坡及工业工场。大型住宅发展主要集中在朗天路以北及青山公路旁。
- 5.3 当局承认原居村民有传统殡葬权利，因此，已在现有的认可乡村附近保留一些墓地。

6. 人口

- 6.1 根据二零二一年人口普查的资料，规划署估计当时该区的人口约有 12 150 人，聚居于 10 条认可乡村和附近一带。
- 6.2 该区的总计划人口预计约达 128 125 人。

7. 发展机会及限制

7.1 发展机会

- 7.1.1 轻便铁路、朗天路、元朗公路、三号干线及港铁屯马线相继落成后，该区的交通已得到改善。除了伸展到天水围新市镇的轻便铁路网外，港铁屯马线也横越该区，在水围新市镇南邻设了天水围站。上述各种交通设施，

连同在拟议洪水桥／厦村新发展区提供足够的基础及配套设施，提升了该区的发展潜力。

7.1.2 屏山大部分农地已转为停车场、露天贮物及工场用途。当局会设法提高区内现有停车场、露天贮物场及工场的环境质素。其中一个可能采取的方法是提升这些地点所属的地带，以期吸引发展者在这些地点进行重建，从而改善环境。

7.2 发展限制

7.2.1 港铁屯马线会对邻近发展项目的通道安排带来限制，并会对环境构成影响。因此在邻近发展项目实际进行工程时，须采取纾缓措施。在分区计划大纲图上划定土地用途时，须尽量顾及铁路路线。

7.2.2 毗连天水围新市镇沿屏厦路、天福路及天慈路一带的地点属洪泛平原范围，容易出现洪泛。在这些地点进行的发展须根据排水影响评估的所得结果，纳入相应的排水改善工程。

7.2.3 该区有 10 条认可乡村。当局须预留足够的土地，用以兴建小型屋宇及作这些乡村未来扩展之用。

7.2.4 屏山县市郊发展潜力的地点局限于区内的低地，髻山地区则较适宜作自然保育及康乐用途。尤其是髻山北部地区已被纳入湿地缓冲区内，以防止一些对后海湾鱼塘的生态造成负面影响的发展。

8. 整体规划意向

8.1 屏山大部分乡郊地点已用作「市区过渡」用途，如停车场、露天贮物场、仓库、工场用途等。随着这些地区的畅达性有所改善，长远来说，屏山一带有潜力开发为较全面和较有条理的近郊发展区。因此，屏山区的整体规划意向是：

- (a) 藉着鼓励进行全面规划的发展而提高环境的质素；
- (b) 容许在已计划提供或已备有基本基础设施的地区内进行与四周相协调的发展；
- (c) 预留足够土地供乡村扩展之用；
- (d) 保护历史文物和文化遗址；以及

(e) 保育高地地区的自然景观。

8.2 青山公路两旁及轻便铁路走廊沿线地区会受交通噪音影响，因此，这些地点的发展须采取适当的噪音纾缓措施，例如采用隔音构筑物和防噪音建筑物布局设计，务使这些环境影响不会超过已确立的标准及准则。

8.3 当局指定该区的各个地带时，已顾及自然环境、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，当局亦致力保护区内具历史或考古价值的建筑物和地点。

9. 土地用途地带

9.1 综合发展区：总面积 20.22 公顷

9.1.1 此地带的规划意向，是把涵盖范围综合发展／重建作住宅及／或商业用途，并提供休憩用地和其他配套设施。设立此地带，是方便当局因应环境、交通和基础设施等各种限制和其他限制，对发展的组合、规模、设计和布局实施适当的规划管制。虽然当局目前仍会容忍区内的现有用途，但依据条例第 4A(1) 条，在此地带内进行的任何发展／重建计划，皆必须根据条例第 16 条提出规划申请并取得城规会的许可。依据条例第 4A(2) 条，申请人须拟备总纲发展蓝图，并提供「注释」规定的其他资料，除非城规会另有明文规定，指明无此需要。总纲发展蓝图经城规会核准后，依据条例第 4A(3) 条，会存放于土地注册处，以供公众查阅。

9.1.2 该区共有三块土地划为「综合发展区」地带。土地中部的「综合发展区」地带以住宅建筑羣为主。土地东部和西部的「综合发展区」用地之上主要是临时构筑物、停车场、露天贮物场和工场，夹杂着零星住宅建筑，状况破旧而杂乱。这三块「综合发展区」用地的意向是全面提升该区的质素，以便作低层和低密度发展。

9.1.3 各个「综合发展区」的最高地积比率及最高建筑物高度的限制如下：

<u>综合发展区</u> <u>地点</u>	<u>最高</u> <u>地积比率</u>	<u>最高</u> <u>建筑物高度</u>
朗天路东北面的	0.4 倍	三层

综合发展区 (连停车场在内)

庸园路以西及 0.4 倍 三层
朗天路以北的综合发展区 (连停车场在内)

朗屏路西北面的 0.4 倍 三层
综合发展区 (连停车场在内)

9.1.4 鉴于现有环境及基础设施造成的限制，这三个「综合发展区」地带的指定最高地积比率为 0.4 倍，最高高度为三层(连停车场在内)。不过，由于该等地带位于天水围及元朗新市镇之间的有利位置，可透过改划地带程序考虑订定更高的发展密度，但须视乎进一步技术评估可否证明现时确认的限制可予克服。此外，「综合发展区」地带受交通噪音、铁路噪音及工业噪音的负面影响。新发展／重建计划的建筑物设计必须纳入纾减环境影响措施，包括防噪音建筑物布局设计，令上述噪音来源不会在直接视线范围内，并且在适当情况下，设置隔音屏障及充分的间距，以符合《香港规划标准与准则》的所有相关准则。当局会拟备规划大纲，为发展计划提供指引。

9.2 住宅(甲类)：总面积 34.46 公顷

9.2.1 划为「住宅(甲类)」地带的用地，主要是作高密度住宅发展。在此地带内，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，或会在这些用地上设置各式各样的社区、社会福利及附属康乐设施。此地带内共有七个支区：

住宅(甲类)1：总面积 1.24 公顷

(a) 位于青山公路一屏山段以北近屏山新村的一块土地指定为「住宅(甲类)1」地带，预算用作住宅发展，并提供商业设施。在此地带内，当局限定发展计划的最高地积比率为 2.66 倍，最大上盖面积为 66.6%，以及最高建筑物高度为五层(15 米)(连停车场在内)。建筑物的最低三层可作商业及车辆停放用途，最大上盖面积则可达 100%。

住宅(甲类)4：总面积 5.67 公顷

(b) 位于横洲朗屏邨以西的「住宅(甲类)4」地带，拟作公营房屋发展，并提供政府、机构或社区设施(包括学校)及邻舍休憩用地。当局限定该区的最高地积比率为 6 倍及最高建筑物高度为主水平基准上 135 米。

住宅(甲类)5：总面积 12.09 公顷

- (c) 位于横洲福喜街以西的「住宅(甲类)5」地带，拟作公营房屋发展，并提供政府、机构或社区设施(包括学校)及邻舍休憩用地。当局限定该区的最高地积比率为 6.5 倍及最高建筑物高度为主水平基准上 135 米。

住宅(甲类)6：总面积 9.23 公顷

- (d) 位于屏山北天慈路以东的「住宅(甲类)6」地带，拟作公营房屋发展，并提供政府、机构或社区设施及邻舍休憩用地。当局限定该区的最高地积比率为 6.7 倍及最高建筑物高度为主水平基准上 160 米。

住宅(甲类)7：总面积 1.38 公顷

- (e) 位于永宁村的「住宅(甲类)7」地带，拟按先导计划¹用作私人住宅发展。当局限定该区的最大总楼面面积为 82 560 平方米及最高建筑物高度为主水平基准上 175 米。该地带内会设有一个公共交通总站及一个公众停车场，两者总楼面面积各为 7 000 平方米。

住宅(甲类)8：总面积 3.41 公顷

- (f) 位于永宁村的「住宅(甲类)8」地带，拟按先导计划用作公营房屋发展，并提供政府、机构或社区设施及邻舍休憩用地。当局限定该区的最大总楼面面积为 210 143 平方米及最高建筑物高度为主水平基准上 160 米。

住宅(甲类)9：总面积 1.45 公顷

- (g) 位于青山公路一屏山段以北的一块用地划为「住宅(甲类)9」地带，拟作住宅发展及安老院舍之用，附设零售商店。在此地带内，当局限定发展计划的

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。

最高住用地积比率为 4.5 倍，最高非住用地积比率为 0.48 倍(包括不少于 5 400 平方米的总楼面面积作政府、机构或社区设施之用)，以及最高建筑物高度为主水平基准上 105 米。

9.2.2 就「住宅(甲类)4」、「住宅(甲类)5」、「住宅(甲类)6」、「住宅(甲类)7」及「住宅(甲类)8」支区而言，在计算发展及／或重建计划的最高地积比率及最大总楼面面积时，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、公共交通设施及政府、机构或社区设施，则可免计算在内，以便提供这些设施。「公众停车场(货柜车除外)」是这些支区内经常准许的用途，以便提供公众停车位，满足区内人士的需求。

9.2.3 就「住宅(甲类)4」、「住宅(甲类)5」、「住宅(甲类)6」及「住宅(甲类)8」支区而言，当局已就该等用地进行空气流通专家评估。评估发现实施设计措施，包括辟设建筑物间距和把建筑物后移，可纾缓对四周风环境造成的潜在空气流通影响。在详细设计阶段，应进行定量空气流通评估。关于设计措施和定量空气流通评估的要求会因应情况纳入规划大纲。当局会拟备规划大纲，订明这些地带的公营房屋发展项目的规划参数及设计要求，为日后的发展项目提供指引。

9.2.4 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)7」地带、「住宅(甲类)8」地带及「住宅(甲类)9」地带的地积比率／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于此。

9.3 住宅(乙类)：总面积 5.43 公顷

9.3.1 划为「住宅(乙类)」地带的土地，主要是用作在乡郊地区进行中等密度的近郊住宅发展；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。

9.3.2 该区有三块土地划为「住宅(乙类)1」地带，其中两块位于屏山南近屏山新村的地方，另一块位于青山公路一屏山段以北及庸园路以西。在此地带内，当局限定发展计划的最高地积比率为 1 倍、最大上盖面积为 40%，以及最高建筑物高度为五层(15 米连停车场在内)。

9.3.3 位于屏厦路与青山公路一屏山段交界处东北面的一块用地划为「住宅(乙类)2」地带。在此地带内，当局限定

发展计划的最高地积比率为 1 倍及最高建筑物高度为五层(连停车场在内)。

9.4 住宅(戊类)：总面积 5.54 公顷

9.4.1 此地带的规划意向，主要是透过进行重建计划逐步淘汰现有的工业用途，使改作住宅用途。这类计划须向城规会提出申请。当局虽然会容忍现有工业用途的存在，但不会批准进行新的工业发展，以避免工业区与住宅区为邻所产生的问题永远无法解决。

9.4.2 由于当局不可能一下子把该处的所有工业用途予以淘汰，因此重要的是必须确保住宅发展在环境上是可接受的，并不会受到与工业用途为邻的问题影响。申请人须提交充足的资料，证明新发展在环境上是可接受的，并须视乎情况实施适当的纾缓措施，以解决住宅与工业用途为邻的潜在问题。此外，申请人必须向城规会证明拟议发展在环境质素、土地用途的协调、基础设施的提供，以及交通需要等方面，皆不会构成不利影响或只有轻微的不利影响。

9.4.3 位于塘坊村东南面及屏厦路与青山公路一屏山段交界处以西的一块用地划为「住宅(戊类)1」地带。在此地带内，当局限定发展计划的最高地积比率为 1 倍及最高建筑物高度为五层(连停车场在内)。

9.4.4 该区有两块土地划作「住宅(戊类)2」地带，其中一块位于庸园路以西；另一块土地则位于朗天路及青山公路一屏山段交汇处附近。在此地带内，当局限定发展计划的最高地积比率为 0.6 倍及最高建筑物高度为五层(连停车场在内)。

9.5 乡村式发展：总面积 85.29 公顷

9.5.1 此地带的规划意向，是反映现有的认可乡村和其他乡村的范围，以及提供合适土地以作乡村扩展和重置受政府计划影响的村屋。此地带内的土地，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，如向城规会申请许可，或会获得批准。

- 9.5.2 当局承认原居村民享有发展权利，因此，已将该区的 10 条认可乡村，包括吴屋村、盛屋村、大井围、冯家围、虾尾新村、屏山新村、塘坊村、上章围、坑尾村及坑头村以及其乡村扩展区，纳入「乡村式发展」地带范围内。
- 9.5.3 「乡村式发展」地带包括一块位于盛屋村以北先前从流浮山及尖鼻咀分区计划大纲图的规划范围中删除的土地。
- 9.5.4 当局在划定「乡村式发展」地带的界线时，已顾及现有民居、乡村范围、地形、环境限制、预计未来十年小型屋宇的需求量及公共服务的提供。乡村扩展区和其他的基础设施改善工程，将会尽量以详细发展蓝图的规划作为指引。
- 9.5.5 凡拟在工业户／地带毗邻进行乡村式发展，亦应提供必需的缓解措施，以尽量减少工业区与住宅区为邻所产生的问题。
- 9.5.6 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，因此必须向城规会取得许可，才可进行该等活动。

9.6 露天贮物：总面积 13.14 公顷

- 9.6.1 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。
- 9.6.2 某些特别的露天贮物用途，例如货柜存放场、拆车场、危险品存放场等，可能会滋扰环境、有碍安全或引致交通问题，因此必须获得城规会批准才可进行。拟进行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。其他未另有列明的露天贮物用途，例如农产品、建筑物料（露天存放水泥／沙除外）和器材存放场等，如不会对环境、排水或交通造成不良影响，则属经常准许的用途。
- 9.6.3 横洲元朗创新园西南面的地点已划作「露天贮物」地带。该处现时主要作露天停放货柜车用途，凡在该处进一步发展同类用途，将须提供纾缓措施，以防止环境质素下降。

9.7 政府、机构或社区：总面积 13.28 公顷

9.7.1 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。

9.7.2 该区划作「政府、机构或社区」地带的土地包括横洲配水库、旧屏山警署(屏山邓族文物馆)、铁路的电力支站、屏山天水围文化康乐大楼、一个拟议抽洪站、一个拟议蓄洪池、一个拟议污水抽水站、一些现有学校，以及永宁村村公所连附属设施的所在地。

9.8 休憩用地：总面积 3.46 公顷

9.8.1 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／或静态康乐用途，以配合当地居民和其他市民的需要。

9.8.2 划作休憩用地用途的土地位于沿青山公路一屏山段一带屏山新村的西南面和青山公路一屏山段与朗天路交界处的西北面。除了为公众提供康乐设施外，这些休憩用地亦可充当缓冲区，分隔住宅用途与其他互不协调的用途(如工业及露天贮物用途)。此外，当局还会在住宅用地及「综合发展区」地带内辟设休憩用地。

9.9 康乐：总面积 27.41 公顷

9.9.1 此地带的规划意向，主要是进行康乐发展，为市民提供所需设施，从而促进动态及／或静态康乐活动和旅游／生态旅游的发展。康乐发展的配套用途，如申请规划许可，或会获得批准。

9.9.2 在此地带内，任何附属于康乐用途的住宅发展，可向城规会申请，或会获得批准。发展密度须与乡郊环境配合，所以不能引致整个发展计划的最高地积比率超过 0.2 倍，以及最高建筑物高度超过两层(6 米)。一般而言，申请人须向城规会证明拟议发展对环境及基础设施不会造成不良影响或影响极微。

9.9.3 为落实鼓励在该区发展与邻近环境配合的康乐用途这个规划目标，当局把冯家围以北介乎髻山与天水围新市镇之间的地点，划为「康乐」地带。

9.9.4 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 绿化地带：总面积 50.49 公顷

9.10.1 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，并提供土地作静态康乐场地。根据一般推定，此地带不宜进行发展。不过，一些有限度的发展如向城规会申请规划许可，或会获得批准。城规会会参照有关的城市规划委员会指引，按个别情况考虑每宗申请，而如果决定批出许可，则可能附加或不附加条件。

9.10.2 该区的「绿化地带」涵盖元朗污水处理厂以西林木茂盛的小圆丘、髻山南面的山麓及低地、朗天路东面、南面及西面林木茂盛的小圆丘，以及近庸园路港铁屯马线高架铁路下面及北面的狭长土地。

9.10.3 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，才可进行该等活动。

9.11 自然保育区：总面积 70.23 公顷

9.11.1 此地带的规划意向，是保护和保存区内现有的天然景观、生态系统或地形特色，以达到保育目的及作教育和研究用途。根据一般推定，此地带不宜进行发展。

9.11.2 整体而言，有需要进行以助保存区内现有天然景观或风景质素的发展，或者绝对基于公众利益而必须进行的基础设施项目，才可能会获得批准。一些与自然保育有关的用途，例如自然保护区和自然教育径等，均属有当然权利进行的用途。至于对环境和基础设施的提供影响不大的用途，如公厕设施和帐幕营地等，如向城规会申请，或会获得批准。城规会若批出许可，可能附加或不附加条件。

9.11.3 此地带涵盖髻山的山丘，亦涵盖已获许可的墓地。

9.11.4 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，因此必须向城规会取得许可，才可进行该等活动。

9.12 其他指定用途：总面积 1.68 公顷

9.12.1 此地带涵盖注明作下列用途的土地：

历史建筑物保存作文化及社区用途

9.12.2 属于法定古迹的聚星楼和达德公所容纳在此地带。规划意向是保存聚星楼和达德公所的文物景点特色，并提供文化和社区设施，供市民享用。在此地带内进行发展，聚星楼和达德公所的最高高度分别限为三层和一层。任何现有建筑物的加建、改动及／或修改工程必须向城规会申请许可，但由政府负责统筹或实施的复修工程，以及附属于经常准许用途或现有建筑物及与其直接有关的小规模改动及／或修改工程除外。

与文物及文化旅游有关用途

9.12.3 位于聚星楼附近(占地约 3 180 平方米)和达德公所前面(占地约 1 783 平方米)的两块土地属此地带，有关规划意向，是提供与文物及文化旅游有关的设施或用途，而这些设施和用途既配合聚星楼和达德公所的文物景点特色，又鼓励附近发展与历史建筑互相协调。此地带的发展受最高地积比率 0.4 倍和最高建筑物高度主水平基准上 10 米所限。此地带的意向，亦是拟议发展须涵盖整个地带。进行任何发展或重建，必须拟备发展蓝图，供城规会批核。规划申请须证明拟议用途／发展的性质和规模与历史建筑的文物背景、建筑物高度和设计互相协调，而拟议发展在文物、景观和交通方面可持续发展。有关方面必须进行文物、视觉和交通影响评估，以处理任何可能造成的文物、景观和交通问题，又必须提供所需的美化环境和设计措施，以尽量减少对历史建筑所造成的任何负面影响。

抽水站及有关设施

9.12.4 此地带涵盖现有上章围第一和第二抽洪站及有关蓄洪池，有关设施是用作预防乡村的水浸情况。

9.13 略为放宽限制的条款

9.13.1 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。

9.13.2 然而，如现有建筑物的地积比率／总楼面面积／建筑物高度／上盖面积已经超过该图上所显示或该图《注释》所订明的相关限制，根据一般推定，除非情况特殊，否则不应批准略为放宽限制的申请。

10. 交通

10.1 道路及铁路

10.1.1 该区主要以青山公路、元朗公路及轻铁网作交通连系。该区依靠朗天路及屏厦路连接至后海湾地区及天水围新市镇。三号干线落成后，该区的交通已大为改善。

10.1.2 港铁屯马线西面部分提供了一条连接新界西北部与市区的近郊客运线，并提供一条境内客运线，由九龙的红磡经尖东、柯士甸、南昌、美孚、荃湾西、锦上路、元朗、朗屏、天水围及兆康，接驳至屯门。

10.1.3 在港铁屯马线天水围站附近港铁屯马线高架铁路北面的土地范围辟建了单车汇合中心，作为连接新界西北和新界东北的综合单车径系统的一部分。单车汇合中心所提供设施包括资料显示板、单车停放处、厕所、单车租赁亭、小食亭、急救站、练习场、休憩处和种植区。

10.2 公共交通工具

该区现有的陆路公共交通服务计有轻便铁路、巴士、小型巴士和的士等，行走该区与北面的天水围新市镇、西面的洪水桥／厦村新发展区，以及东面的元朗新市镇之间。

11. 公用设施

11.1 食水供应

该区设有横洲配水库。新界西北的现有滤水厂供水量不久便会完全应用。如有需要，牛潭尾滤水厂的扩建工程将可为该区增加供水。倘日后有大型住宅发展计划，致使食水需求量大增，食水供应系统必须扩建。

11.2 污水收集及处理

该区公共行车道沿路已铺设排污网以收集污水，但区内有一些地方不在排污网的服务范围内。在可接驳政府污水渠前的过渡期内，在这些未有污水设施的地区处理及排放污水，仍须符合严格

的标准，并须实地辟设污水处理及排放设施。为此，日后屏山地区的发展计划，必须证明已妥善安排实地辟设污水处理及排放设施，并会在公共排污网可供接驳时安排接驳。

11.3 电力

该区早已有电力供应，预计在供应电力以应付该区的需求方面，应毫无困难。

11.4 煤气

当局已由屏厦路开始敷设煤气管经洪天路直至青山公路，该区获煤气供应。

12. 文化遗产

12.1 该区界线范围内有五幢法定古迹(包括邓氏宗祠、愈乔二公祠、仁敦冈书室、聚星楼及达德公所)以及该 1 444 幢历史建筑名单内一些已评级历史建筑和具考古研究价值的上章围遗址。古物咨询委员会(下称「古咨会」)公布了 1 444 幢历史建筑物的名单，并已为当中一些建筑物／构筑物评级。在该 1 444 幢历史建筑物的名单外，亦有若干新项目，有待古咨会评级。有关这 1 444 幢历史建筑物的名单及有待评级新项目的详细资料，已上载至古咨会的网页(<http://www.aab.gov.hk>)。除 1 444 幢历史建筑物的名单外，古咨会亦公布有待评级新项目的名单。「横洲公营房屋发展及元朗工业邨扩展规划及工程研究之环境影响评估报告—技术评估最后报告(TR-3G)最可取方案及技术评估」确认了吴屋村、大井围及盛屋村、横洲及髻山附近有数个具考古潜力的地方。这些具考古潜力的地方均位于该区范围内。

12.2 倘有任何工程、发展、重建或改划土地用途地带的建议可能会影响上述法定古迹、已评级历史建筑、新公布项目、具考古研究价值的地点、已确认具考古潜力的地方及其四周的环境，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。如无可避免会对具考古研究价值的地点造成滋扰，便须采取措施加以保护，并须事先就有关措施取得古迹办的同意，例如是否需要详细的考古影响评估，以评定拟议工程所带来的考古影响。如有必要，须由一名合资格的考古学家根据《古物及古迹条例》(第 53 章)向古物事务监督申请牌照，以便进行考古调查。在申请牌照前，须向古迹办提交考古影响评估的建议，并取得古迹办的同意。项目倡议者须根据考古影响评估的结果，在征询古迹办的意见后，全面实施适当的缓解措施。

12.3 此外，如在发现一九六九年或之前建成的建筑物／构筑物，不论建筑物／构筑物是位于地面或地下，均须通知古迹办。如有

任何法定古迹、已评级历史建筑／构筑物、有待评级的项目及其他已确认的历史构筑物会受到影响，必须先征询文物保育专员办事处和古迹办的意见。

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，而政府部门及私营机构，均会参与其事。

13.3 辟设和改善基础设施的工程，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地区性小工程改善计划而实施。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，但有关发展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。

14.2 在紧接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的公告在宪报首次刊登前已经存在，并且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。尽管这类用途即使不符合该图的规定，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），则必须是该图所经常准许的；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。凡有助改善或改良区内环境的改动及／或修改工程，均可能获得城规会从优考虑。

14.3 城规会将会按个别情况审批每宗规划申请。一般来说，城规会考虑规划申请时，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。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及《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

部及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，所有在一九九三年六月十八日或以后在屏山发展审批地区的图则所涵盖的地方，或在一九九零年八月十七日或以后在流浮山及尖鼻咀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。未经城规会许可，在相关地带的「注释」内所指的相关地带进行任何填塘／填土及挖土工程，亦可能根据强制执行程序处理。

城市规划委员会
二零二五年九月