

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/5》的申述
(城市規劃委員會文件第 11075 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

9. 秘書報告，納入《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/5》(下稱「分區計劃大綱圖」)的修訂主要涉及在粉嶺北新發展區的「片區開發」試點改劃用地以進行私人住宅發展及產業發展，以期進一步加快建設北部都會區(下稱「北都」)。土木工程拓展署(下稱「土拓署」)委聘顧問進行可行性研究。以下委員已就此議項申報利益：

何珮玲女士]
(主席)

葉子季先生]
(規劃署署長)

羅淦華先生] 為北都諮詢委員會及／或其小組
(地政總署署長) 委員會、工作組或專班的委員／
成員；

馬錦華先生]

葉文祺先生]

陳早標先生]

梁啟元博士]

沈豪傑先生]

張欣宇先生]

葉頌文博士 — 目前與土拓署有業務往來；以及

鍾錦華先生 — 為土拓署前署長，在任期為二零一五年至二零一六年，在該段期間，粉嶺北新發展區項目屬於土拓署的工作範圍。

10. 委員備悉，葉文祺先生因事未能出席會議。由於何珮玲女士、葉子季先生、羅淦華先生、馬錦華先生、陳早標先生、張欣宇先生、沈豪傑先生和梁啟元博士所涉利益間接，鍾錦華先生就其退休前在政府擔任的公職所申報的利益亦為間接，而葉頌文博士並沒參與修訂項目，因此委員同意他們可留在席上。

[陳潔茵教授此時到席。]

簡介和提問部分

11. 以下政府代表(包括顧問)(下稱「政府代表」)、申述人及申述人的代表此時獲邀到席上：

政府代表

發展局

鍾廷浩先生 — 助理秘書長(北部都會區)

規劃署

盧玉敏女士 — 粉嶺、上水及元朗東規劃專員

杜元鈞先生 — 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東

周敬峰先生 — 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東

土拓署

張富強先生 — 總工程師

林啟勇先生 — 高級工程師

朱惠敏女士 — 工程師

阿特金斯睿萊亞洲有限公司

陳昆朗先生	]	
李邵恒先生	]	顧問
何卓風先生	]	

城市規劃顧問有限公司

劉子敬先生	]	顧問
陳彥彰先生	]	

申述人及申述人的代表

R1—Tsui Ho Yin

徐浩賢先生	—	申述人
馮慧詩女士	—	申述人的代表

R2—Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士	—	申述人
-------------------	---	-----

12. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述的內容，繼而請申述人及申述人的代表作口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人將獲分配 10 分鐘時間作出陳述。在申述人及申述人的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。答問部分會在申述人及申述人的代表完成口頭陳述後進行。委員可直接向政府代表、申述人及／或申述人的代表提問。答問部分結束後，主席會請政府代表、申述人及申述人的代表離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)將閉門商議有關的申述，並於稍後把城規會的決定通知申述人。

13. 主席繼而請規劃署的代表向委員簡介申述的內容。規劃署高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東杜元鈞先生借助投影片，向委員簡介申述的內容，包括分區計劃大綱草圖修訂項目的背景、申述人提出的理由／意見、政府的回應、規劃評估，以及規劃署對有關申述的意見。有關詳情載於城規會文件第 11075 號(下稱「文件」)。修訂項目主要包括：

- (a) 項目 A—把位於第 10 區的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶，最高地積比率限為 5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 110 米；
- (b) 項目 B1—把位於第 10 區的一幅用地由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶，最高地積比率限為 5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 110 米；
- (c) 項目 B2—把位於第 10 區的一幅用地由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶，最高地積比率限為 5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 110 米；
- (d) 項目 C—把位於第 7 區的一幅用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶，最高地積比率限為 2.8 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 80 米；
- (e) 項目 D—修訂位於第 7 區的一幅劃為「住宅(丙類)」地帶用地的地積比率及建築物高度限制，分別由 2 倍改為 2.8 倍，以及由主水平基準上 55 米改為主水平基準上 80 米；
- (f) 項目 E—把位於第 3 區的一幅用地由「其他指定用途」註明「物流設施」地帶及「農業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「產業」地帶，最高地積比率限為 4.5 倍(其中住用地積比率不得超過 0.5 倍)，最高建築物高度限為主水平基準上 100 米；以及
- (g) 項目 F—把位於第 3 區的一幅用地由「其他指定用途」註明「物流設施」地帶改劃為「農業」地帶。

14. 此外，分區計劃大綱圖的《註釋》亦因應上述改劃土地用途地帶而作出修訂，並作出其他修改，包括就《註釋》說明

頁作出的修訂及其他技術修訂，以符合最新的《法定圖則註釋總表》。

15. 主席繼而請申述人及申述人的代表闡述其申述。

R 1 — Tsui Ho Yin

16. 徐浩賢先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他支持整體建議和項目 E 所涉「其他指定用途」註明「產業」地帶的規劃意向，有關意向與北都的策略目標及其「產業帶動」的發展方式一致。該地帶容許作多式多樣的增值用途連配套設施，包括研究及開發、創意產業、教育及培訓設施，以及員工宿舍／人才公寓，從而支援各類產業發展、創造就業機會、培育人才和提升香港長遠的競爭力；
- (b) 他建議把「學校」納入為「其他指定用途」註明「產業」地帶《註釋》中的第一欄用途。此建議並非要取替項目 E 用地的產業功能，而是要透過支援現代產業及創新發展所需的人才發展、教育、培訓及科研生態，補足該地帶的規劃意向和一系列准許用途。雖然現階段沒有關於教育設施的具體建議，但預留彈性以便提供小學和中學(包括私立學校及／或國際學校)，有助吸引和留住人才及其家屬，以及配合該區新興產業和整個北都的人力需求；
- (c) 項目 E 用地日後任何學校發展均須符合適用於「其他指定用途」註明「產業」地帶的相同發展限制和相關技術規定。如文件所示，有關發展預計不會帶來不可克服的交通、基礎設施及環境影響，如有技術問題的話，則可在詳細設計階段透過適當的設計措施予以處理。擬議學校用途亦與周邊土地用途相協調，而相關政府決策局及部門(下稱「決策局／部門」)均對此建議原則上不反對或沒有負面意見；以及

- (d) 他促請城規會支持規劃署的建議，根據項目 E 修訂「其他指定用途」註明「產業」地帶的《註釋》，把「學校」納入為第一欄用途。有關修訂在規劃上預留更大彈性，以便提供教育設施，以及支援人才發展和產業增長，並符合《香港特別行政區經濟和社會發展第一個五年規劃(2026—2030年)》(下稱「《五年規劃》」)及《二零二六年施政報告》中就推動高水平教育、創科與產業融合及集聚國際高端人才的戰略方向。

R 2 — Mary Mulvihill

17. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 她反對該些修訂，認為該些修訂着重於透過增加發展潛力及私人房屋供應，提高粉嶺北新發展區「片區開發」試點的財務可行性，卻沒有充分考慮提供一個既有就業機會，又有充足政府、機構及社區設施、康樂設施和其他配套設施的平衡生活環境。令人關注的是，把重心放在發展商的短期財務利益，可能會妨礙締造平衡生活環境，並重蹈天水圍的覆轍，即把住宅發展凌駕於其他社區需要之上；

項目A

- (b) 項目 A 用地原本預留作學校發展。儘管教育局已表示無須再保留該用地作學校之用，但釋放該用地作住宅發展似乎與香港發展成教育樞紐的願景並不相符。把該用地保留作政府、機構及設施用途，既可為新一代保留機會，也可在河畔長廊闢設康樂或社區設施；

項目B1 及B2

- (c) 項目 B1 及 B2 擬議提高發展密度及建築物高度，會沿着河畔造成單一的屏風效應。梯級式建築物高度輪廓不應只在遠處的觀景點才清楚可見，行人沿

河畔望向有關用地時，亦應可看到建築物高低有致，形態不一；

項目C及D

- (d) 項目 C 及 D 的修訂項目會導致發展密度較原先預期的密度大幅增加。擬議發展亦會對梧桐河以南高層住宅發展項目的居民目前所享的現有翠綠背景及全景景觀造成負面影響；
- (e) 初步發展計劃對單位數目的估算數字是按照平均單位面積約為 82.5 平方米至 90 平方米而推算，以反映《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》(下稱「《香港 2030+》」)對改善居住空間的願景，但相關技術評估所作假設較為保守，採用了較小的平均單位面積(即 50 平方米)。根據先前發展建議的經驗，最初提出的平均單位面積經常在隨後的階段逐漸減少。這令人懷疑改善居住空間的願景能否實現，也令人疑慮私人房屋單位最終提供的面積可能會縮小至與公營房屋單位相差無幾；

項目E

- (f) 把項目 E 用地由「其他指定用途」註明「物流設施」地帶改劃為「其他指定用途」註明「產業」地帶，是以犧牲服務社區的物流設施作為代價，加入更多住宅及相關配套用途。鑑於當局頻繁地把用地改劃作住宅發展，以及經第 16 條申請把商業用地改作住宅、酒店或學生宿舍混合用途，令人關注北都會否成為另一個更大規模的數碼港，而非真正的產業及就業樞紐；

項目F

- (g) 把項目 F 用地由「其他指定用途」註明「物流設施」地帶改劃為「農業」地帶，並不足以保護現有使用中的池塘，因為很多劃為「農業」地帶的用地

均被棕地作業佔用。倘真的有意保育池塘，項目 F 用地應改劃為「自然保育區」地帶；

其他

- (h) 擬議樹木移植措施及補償種植措施之間似乎有不一致之處，而按文件所示，預計不會有額外的樹木砍伐或景觀影響。雖然未有述明個別用地會砍伐的樹木數目，但在遠離受影響用地的地點進行補償種植，或未能為居民帶來好處或充分緩解視覺影響；
- (i) 公眾諮詢工作僅是知會公眾增加發展密度的建議，而非真正徵詢公眾意見。城規會不應照案通過有關修訂，而應正視商業及產業活動能創造持續的就業機會，住宅發展項目落成後所提供的就業機會反而有限；
- (j) 容許在公園及其他公眾地方闢設小型無人機起降設施，或會令商業活動侵佔這些空間，並引起噪音、污染及安全方面的疑慮。學校、住宅區、濕地、生態易受影響的地區及海灘應受到充分保護，而推動低空經濟對公眾安全、生態及社會可能造成的影響，亦應予充分考慮；
- (k) 豁免把地面停車場計算入總樓面面積內，雖可降低發展商的建築成本，但未必會令單位售價下降，更會對社區利益及居住環境造成負面影響；以及
- (l) 「農業」地帶及「自然保育區」地帶《註釋》有關填土／填塘及挖土工程條款的修訂，會削弱對池塘及鄉郊地區的保護。豁免由政府統籌或落實的公共工程，無須申請規劃許可，會削弱公眾監察，並損害有關地帶的規劃意向。這類豁免應僅限於保養及修葺工程。

[何鉅業先生在 R2 作出陳述期間到席。]

18. 由於規劃署的代表和申述人已陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而申述人、申述人的代表及／或政府代表會回答。與會者不應把答問部分視為出席者向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。主席繼而邀請委員提問。

建議於項目 E 用地加入「學校」用途

19. 一些委員提出以下問題：

- (a) 留意到項目 A 用地內兩所原先規劃的學校已不再需要興建，然而，為在規劃上提供更大彈性，卻擬在項目 E 所涉的「其他指定用途」註明「產業」地帶的第一欄用途加入「學校」，採取有關安排的理據為何；
- (b) 留意到產業發展定位為北都的經濟引擎，而為學校提供大量總樓面面積，或會減少可作產業用途的總樓面面積，當局會否就項目 E 用地的「學校」用途設定總樓面面積上限；又或作為另一方案，政府會否考慮稍微提高項目 E 用地的最高整體地積比率；以及
- (c) 鑑於項目 E 用地的經常准許用途涵蓋擬議的「學校」用途及「貨倉」用途等，而不同用途或須符合各自的環境及安全規定，有何機制確保該用地內的各種用途互相協調。

20. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士作出回應，要點如下：

- (a) 教育局定期檢視學位的供應情況。該局在最近一次檢視後表示，項目 A 用地原先規劃的中小學已不再需要興建，因為粉嶺北新發展區內其他已規劃的學校用地足以應付區內對公營學位的預期需求。建議在項目 E 所涉的「其他指定用途」註明「產業」地帶的第一欄用途加入「學校」，目的是為規劃提供更大彈性，以便私營機構提供教育設施(包括私立及

國際學校)，從而支援產業發展，並有助滿足人才及其家屬的需要。這兩項安排目的各異，因此並無矛盾；

- (b) 「其他指定用途」註明「產業」地帶的規劃意向，是容納多式多樣的增值用途連配套設施，從而支援各類產業發展。與先前的「其他指定用途」註明「物流設施」地帶相比，第一欄用途所涵蓋的類別範圍更廣，日後發展商得以因應市場需求、基礎設施容量和土地用途協調情況來決定適當的發展組合。至於建議納入「學校」用途，此舉可支援人才和教育發展，以及產業發展。為求提供規劃彈性，並沒建議就「學校」用途訂明總樓面面積限制。項目 E 用地先前劃為「其他指定用途」註明「物流設施」地帶，最高地積比率限為 7 倍，改劃為「其他指定用途」註明「產業」地帶後，最高地積比率訂為 4.5 倍，其中住用地積比率不得超過 0.5 倍。當局考慮到技術可行性及已規劃基礎設施的容量，將最高地積比率訂為 4.5 倍實屬適當。此水平亦已在盡量增加發展彈性與避免令已規劃的基礎設施不勝負荷之間取得平衡。市場反映，為配合產業發展，地積比率宜介乎約 3 倍至 5 倍，上述水平亦大致與市場意見一致；以及
- (c) 將更廣泛的用途納入為同一土地用途地帶第一欄用途，是常見做法。分區計劃大綱圖下的法定規劃管制可視為第一層發展管制，而在落實個別發展項目時，仍須遵循其他制度下的管制，例如土地契約、建築圖則，以及其他相關法定和行政規定。舉例而言，相關決策局／部門會根據《香港規劃標準與準則》於詳細設計階段審視學校和其他產業相關用途是否相協調。當局會在必要時在日後發展加入適當的設計和緩解措施，例如採用合適的布局設計、預留充足的間距或緩衝距離及設置中央空調，以處理潛在鄰接問題及環境影響。

21. 發展局助理秘書長(北部都會區)鍾廷浩先生補充說，根據「片區開發」模式，「片區開發」用地(包括住宅、產業及基

建發展項目)將由單一中標者進行全面規劃及設計。除須符合分區計劃大綱圖、土地契約及其他相關法定和行政規定外，中標者還須評估未來住宅及產業發展項目在出售或出租方面的市場吸引力。因此，中標者把有可能不相容的用途設於彼此鄰近的地方，是不大可能的。

「片區開發」的發展模式

22. 一名委員詢問粉嶺北「片區開發」試點內的用地會以單一招標抑或分開招標方式批出，並表示憂慮若分開批出，可能會導致基礎設施工程重複，增加發展成本和降低市場興趣。發展局助理秘書長(北部都會區)鍾廷浩先生作出回應，要點如下：

- (a) 在「片區開發」模式下，具規模的地塊(包括住宅用地和具商業價值的產業用地，以及公共設施用地)會以單一招標方式批出，由中標者綜合開發。雖然可由財團入標，但標書最終會批予一名中標者，該中標者可能是由不同企業組成的項目公司。粉嶺北新發展區內的整個「片區開發」試點佔地超過 10 公頃，將由一名中標者負責推展開發工作。此安排促使片區的規劃、設計與落實更全面；以及
- (b) 以洪水橋／厦村「片區開發」試點為例，該項目佔地接近 11 公頃，項目批予洪水橋新發展有限公司。該公司為一間項目公司，其股東為六間企業的附屬公司。中標者會為試點進行地盤平整、發展三幅住宅用地及一幅企業及科技園用地，並提供指定的公共設施。

23. 一名委員留意到有關「片區開發」項目涉及公營及私營的組成部分，遂詢問政府與中標者各自的責任為何；中標者在試點完工後須履行責任的期限為何；若項目公司其後解散，將如何確保該等責任得到履行；以及連帶責任是否適用。發展局助理秘書長(北部都會區)鍾廷浩先生作出回應，要點如下：

- (a) 中標者須負責進行地盤平整、發展住宅及產業用地，並於竣工後把指定的公共設施(例如道路及休憩

用地)移交政府。招標文件及土地契約文件會載列相關要求、完工時限及移交安排。建築規約亦會適用於私人發展用地，而「片區開發」試點內的公營部分，則會另行訂定竣工及移交的期限；以及

- (b) 除土地契約外，中標者在適用的情況下須與政府簽訂服務契約，載列其根據非價格建議所作出的承諾，並使政府能夠監察其落實情況。當局會實施適當的財務及合約保障措施，以確保投標者履行其責任，並會在招標文件中訂明相關內容。

24. 鑑於 R2 關注「片區開發」模式過於着重財務可行性，一名委員詢問，政府有沒有考慮到規劃增益和落實時限；此模式能否加快發展和透過龍頭項目催化周邊地區的發展；以及如何評估落實時間表和潛在的催化效益。發展局助理秘書長(北部都會區)鍾廷浩先生作出回應，要點如下：

- (a) 北都是香港經濟高質量發展的新引擎，而「片區開發」模式是用以加快北都發展的創新工具。加快推動發展可提早創造優質的就業機會和職業發展機會。以洪水橋／厦村「片區開發」項目為例，京東集團將成為智慧現代物流中心的龍頭企業。從其他地方的經驗可見，龍頭企業可吸引上游及下游企業，從而對區內的就業及經濟發展產生催化作用；以及
- (b) 當局預算可在居民遷入新發展區之時或其後不久，便能提供就業機會。根據中標公司的估算，洪水橋／厦村「片區開發」試點將創造逾 6 000 個就業機會。

規劃和就業機會

25. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 參考天水圍的經驗，該區所提供的就業機會跟不上住宅發展的進度。粉嶺北新發展區是否在新增人

口、就業機會和提供土地作產業發展方面取得恰當的平衡；以及

- (b) 鑑於北都在全面發展完成後將提供約 500 000 個新就業機會，項目 E 用地的擬議發展會帶來多少個就業機會，以及產業的主要類別及所涉技術水平為何。

26. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 粉嶺北新發展區主要規劃作住宅社區，並主要沿梧桐河南面混合進行公私營房屋發展。河畔區會連接到中央公園，並設有社區設施、休憩用地、河畔長廊、行人通道和單車徑。北面的擬議產業發展遠離核心住宅區，將提供就業機會，同時會盡量減輕潛在的土地用途鄰接問題。在全面發展完成後，粉嶺北新發展區預計可自產業用途、商業用途及社區用途提供約 15 000 個就業機會；以及
- (b) 項目 E 的擬議「其他指定用途」註明「產業」地帶採用概括土地用途表，為日後發展提供彈性。雖然實際的產業類別將由日後發展商在考慮市場需求後釐定，但已假定就物流相關用途和研究及開發相關用途進行技術評估。在這個基礎上，單是項目 E 用地便預計會帶來約 3 000 個就業機會。靈活的土地用途架構將便利作多樣的增值產業連配套用途，包括員工宿舍，從而提供不同技術水平的就業機會，並有助減少出行需求。

單位面積假設

27. 一名委員留意到技術評估中所假設的平均單位面積，小於《香港 2030+》所訂定的改善居住空間願景，遂詢問修訂項目所涉的住宅用地是擬用作公營房屋還是私人房屋，以及已規劃的房屋組合比例為何；並詢問有關假設單位面積的差異是否緣於房屋類型。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 粉嶺北新發展區的整體公營與私人房屋組合，比例約為 70:30。《說明書》訂明，相關住宅用地擬作私人房屋發展。預期平均住宅單位面積將符合改善居住空間的願景，約為 82.5 平方米至 90 平方米；以及
- (b) 較小的平均單位面積(55 平方米)，是技術評估中用以進行敏感度測試的保守假設。由此推算出較高的可提供單位數目及人口，為評估已規劃基礎設施及設施在人口較高的情況下是否具備足夠容量，提供了審慎的評估基礎。該假設並不代表偏離改善居住空間的願景。

空氣流通方面

28. 一名委員提出以下問題：

- (a) 在空氣流通評估中，項目 A 用地呈長條形的住宅樓宇群顯示為南北線向排列，在吹東風至東北偏東風時，可能會產生較大的風影區及屏風效應，在詳細設計階段是否會加入緩解措施；
- (b) 可否把樓宇重新調整為東西線向排列，以及可否擴闊項目 A 用地與項目 B1 用地之間的間距，以減少風影區及屏風效應；以及
- (c) 鑑於項目 A、B1 及 B2 用地鄰近梧桐河，這些用地日後的地盤平整水平為何。

29. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 參照整體規劃及設計框架，發展用地之間的道路、休憩用地及非建築用地將用作通風廊。分區計劃大綱圖的《說明書》亦訂明有需要採取適當的緩解措施，例如建築物間距及樓宇後移，以促進空氣流通；

- (b) 初步發展計劃中的建築物布局，是為進行技術評估而擬備的保守方案，並非最終的發展布局。日後的發展商可在詳細設計階段，因應相關法定及技術要求，制訂發展布局，包括建築物布局、座向及間距。當局會向日後的發展商轉達委員的建議，以便在制訂發展布局時考慮，以改善空氣流通；以及
- (c) 根據土拓署提供的最新資料，項目 A、項目 B1 及項目 B2 用地的周邊地區日後的地盤平整水平約為主水平基準上 9 米。

樹木保育

30. 兩名委員詢問，修訂所涉用地內的現有樹木在住宅發展完成後，會如何予以保育或補償，以及相關環境評估有否發現任何稀有、瀕危或受保護物種，如有的話，會如何保護這些物種。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助一些投影片回應說，先前在二零一八年展開收地工作和進行地盤平整工程之前進行的調查已經對粉嶺北新發展區內的樹木影響進行初步評估，當中包括將會受影響的樹木和相應的樹木保育及補償種植要求。土拓署總工程師張富強先生補充說，相關工程計劃(包括樹木保育及補償種植安排)已在二零二四年獲得批准。由於目前的修訂主要涉及改變土地用途而不會變更已獲批准的工程，因此預期不會對有關安排造成額外的影響。

基建先行的發展及交通配套

31. 一名委員注意到粉嶺北新發展區的就業機會或許未能完全跟上預期的人口增長，遂詢問對外交通基礎設施的落實時間表會否配合因公營及私人房屋發展而遷入的人口。土拓署總工程師張富強先生回應說，粉嶺北新發展區會分兩階段落實。第一階段在二零二六年已經大致完成，粉嶺繞道(東段)已在二零二六年五月通車。古洞北及粉嶺北新發展區餘下的對外道路工程(包括粉嶺繞道(西段)、大頭嶺迴旋處的道路改善工程，以及粉嶺公路的擴闊工程)，則計劃在二零三一年或之前竣工。掃管埔南北連接道(又稱雞嶺迴旋處)已在二零二六年年中獲立法會批出撥款，並計劃約於二零三一年或之前竣工。為符合基建先

行的方針，有關道路改善工程會與粉嶺北新發展區人口遷入同步落實。

社區設施及精神健康

32. 一名委員知悉 R2 對粉嶺北新發展區住宅用地增加與天水圍的精神健康問題之間的關聯提出的關注，遂提出以下問題：

- (a) 粉嶺北新發展區和天水圍指定作住宅及「政府、機構或社區」地帶用途的土地所佔比例分別為何；
- (b) 粉嶺北新發展區政府、機構及社區設施的整體供應為何；可如何避免類似的社會問題；以及會否根據「一地多用」方針在公營房屋發展中提供福利設施，以應對人口老化的需求；以及
- (c) 會如何解決精神健康綜合社區中心短缺的問題。

33. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 天水圍和粉嶺北新發展區是根據不同規劃情況在不同時間進行發展的，因此將兩者直接比較並不恰當。作為一般參考，在水圍分區計劃大綱圖上，劃作住宅及「政府、機構或社區」地帶用途的土地分別佔約 38% 及 6%。至於在粉嶺北新發展區，根據發展範圍而言，撥作住宅、「政府、機構或社區」地帶、休憩用地及道路／美化市容地帶的土地，分別佔約 32%、15%、21% 及 28%。粉嶺北新發展區的土地用途組合更加平衡，旨在發展成有足夠配套設施，可以自給自足的獨立社區；
- (b) 當局已計劃在粉嶺北新發展區闢設各類休憩用地、康樂及社區設施。在規劃作公營房屋發展的第 5 區，已計劃闢設社區及康樂設施，包括一個體育館和一幢福利服務大樓，當中設有中度及嚴重弱智人士宿舍、一間嚴重肢體傷殘人士宿舍、弱智人士及

精神復元人士輔助宿舍、一間綜合職業康復服務中心，以及一間日間活動中心。在第 8 區，已計劃根據「一地多用」的方針闢設另一幢福利服務大樓，當中除了其他設施之外，亦設有一間綜合家庭服務中心、一間地區長者中心、一間嚴重殘疾人士護理院、一間幼兒中心及一間綜合青少年服務中心。在第 11 區，已計劃闢設文娛樞紐，當中設有另一個體育館、一個公共運輸交匯處、社會福利設施及一個社區會堂，鄰近亦會有一個中央公園。粉嶺北新發展區東南部的公營及私人房屋發展內亦已計劃闢設學校、一間社區聯絡中心及社區設施；以及

- (c) 精神健康與眾多個人及社會因素有關，而土地用途規劃只是其中一方面。從空間或土地用途規劃角度而言，提供綠化、河畔長廊、各類休憩用地和康樂及體育設施，有助建設宜居社區，從而提升居民的生活質素，促進他們的身心健康。除了休憩用地及社區設施的整體供應之外，當局亦已計劃闢設專為有特殊需要的人士而設的福利設施，包括一間在第 5 區的精神復元人士輔助宿舍。

對梧桐河及其生態和文化遺產的關注

34. 一名委員察悉梧桐河在生態、文化及微氣候方面的功能，遂提出以下問題：

- (a) 當局在推展粉嶺北新發展區時，將如何保育並優化梧桐河、其相關生境及文化資源；
- (b) 相關評估有否發現任何稀有、瀕危或具重要保育價值的物種，以及在發展過程中，將如何保護受影響的樹木和生態易受影響的生境；以及
- (c) 有關污水處理、廢物管理及其他環境措施(包括支持碳中和的措施)的安排為何。

35. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助一些投影片作出回應，指自粉嶺北新發展區開展初步規劃以來，

當局一直有把梧桐河的生態考慮在內。當局計劃沿梧桐河南岸闢設一條河畔長廊，既作為公眾市容設施，亦作為發展項目與河道之間的緩衝區；至於北岸範圍，則大致上不會規劃作大型發展。位於第 2 區及第 7 區的兩段梧桐河舊有河曲已劃為「自然保育區」地帶，以作生態緩衝，藉此盡量減少發展所造成的影響，並保留河曲的生態價值。

36. 土拓署總工程師張富強先生借助一些投影片作出補充，指梧桐河沿岸休憩用地的設計，會採納土拓署與漁農自然護理署(下稱「漁護署」)於二零二六年三月聯合公布的《香港基於自然的解決方案設計指引》。以第 6 區已規劃的休憩用地為例，其設計會利用河谷地形，使其在一般情況下作為多用途休憩用地，而在暴雨期間則兼作臨時蓄洪之用。待洪水減退後，所蓄雨水會排放至梧桐河。擬議的地下蓄洪池連同利用河曲蓄洪的設計，均是「海綿城市」綜合策略的一部分，可藉由河曲蓄洪，減少地下蓄洪池所需的容量。當局會按照渠務署的相關指引，推進並進一步優化有關設計，亦會在適當階段諮詢相關區議會及公眾。

37. 一名委員備悉近期海濱長廊發展的成果，認為梧桐河是粉嶺北新發展區的重要資產，並建議闢設一條連貫的河畔長廊，以彰顯梧桐河的獨特風貌。該名委員詢問可否把長廊各個尚未相連的路段接駁起來，並建議長廊採用配合氣候和符合環境可持續性的設計措施，包括提供遮蔭擋雨的設施，讓公眾在不同天氣下均可舒適地使用長廊。

38. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助一些投影片指出，沿梧桐河南岸的大部分土地已劃為「休憩用地」地帶。雖然該等休憩用地的闊度不一，但其規劃意向是沿毗連已規劃社區的南岸，以長型河畔公園的形式，闢設一條連貫而暢達的河畔長廊。為盡量減少對自然環境的滋擾，將不會沿北岸闢設連貫的公園。當局會把該名委員所提出的建議(包括提供遮蔭設施、全天候使用措施，以及其他設計事宜)，轉交相關政府部門，以便在詳細設計河畔長廊時予以考慮。

與小型無人機起降設施有關的《註釋》說明頁

39. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 他們支持發展低空經濟，但詢問當局會否採用適當的規劃和管理措施，以避免滋擾生態易受影響的地區和具重要保育價值的物種；以及
- (b) 從觀察深圳的無人機運作，發現無人機可能會引起嚴重噪音。居民和雀鳥會受到什麼潛在噪音影響，以及當局會否就日後的飛行路線(包括飛行高度)進行環境評估。

40. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 對分區計劃大綱圖《註釋》說明頁的擬議修訂旨在提供規劃靈活性，容許在合適地點設小型無人機起降設施，這並不代表發展或運作這些設施不受管制。較大規模的小型無人機設施及／或運作須符合《小型無人機令》(第 448G 章)的相關規定，而且要獲得民航處批准，民航處則會按情況所需諮詢有關的政府部門，例如漁護署、土拓署和環保署。由政府管理的用地，例如休憩用地和河畔公園，須符合相關的管理規則。如在這些地方有生態易受影響的地點，負責的管理當局會按適當情況，根據這些管理規則規管這些地點上小型無人機的運作和小型無人機設施的提供；以及
- (b) 擬議修訂僅為小型無人機起降設施提供規劃靈活性，有關設施的地點、飛機的類型、飛行路線和相關的影響須符合《小型無人機令》的相關規定和遵從其審批機制。例如，一些低空經濟監管沙盒項目正於民航處的監管下展開。有關噪音和生態的問題，包括可能對雀鳥飛行路線造成的影響，會由民航處和其他相關決策局／部門考慮。隨着規管制度日趨完善，《小型無人機令》會繼續作為主要的監管框架，再由相關決策局／部門按各自負責的範疇審核與小型無人機相關的建議。

41. 環保署助理署長(環境評估)譚卓偉先生補充說，擬議設施會供《小型無人機令》所界定(即重量不超過 150 公斤)的小

型無人機使用。民航處發出的指引已訂定相關的安全規定和間距。經過評估，可能造成的噪音影響屬可接受程度。根據初步實地量度和評估所得結果，小型無人機按規定的最小安全橫向間距(10 米和 30 米)操作，所產生的噪音遠低於現行的交通噪音和工業噪音標準。至於較大型的飛機(包括載客飛機)，則須就飛行路線、噪音和生態影響進行獨立的進一步評估，涉及包括民航處、環保署和漁護署在內的相關政府部門。

42. R2 Mary Mulvihill 女士表示城規會應審慎考慮應否把「學校」納入為「其他指定用途」註明「產業」地帶的第一欄用途，並指學校應提供合適的校舍和戶外康樂設施。把「學校」納入為第一欄用途，可能會促使工業或商業處所在未經城規會進一步審查的情況下，即使或有戶外空間不足、通風和康樂設施安排欠佳的問題，仍被改裝作教育設施，這樣可能會對學生的福祉有不良影響。

43. 由於委員再無提問，主席表示簡介和答問部分的聆聽程序已經完成。主席多謝申述人、申述人的代表及政府代表出席會議。城規會將閉門商議有關的申述，稍後會把決定通知申述人。申述人、申述人的代表及政府代表此時離席。

[會議小休 15 分鐘。]

[葉少明先生在休會期間離席。]

商議部分

44. 主席請委員提出意見。

建議於項目 E 用地加入「學校」用途

45. 委員普遍支持規劃署把「學校」納入為「其他指定用途」註明「產業地帶」第一欄用途的建議，但有數名委員認為或須有明確的規劃理據，尤其是考慮到當局刪除了原本計劃設於項目 A 用地的兩所學校，卻建議於項目 E 用地加入「學校」用途。其中兩名委員對於把「學校」納入為項目 E 用地「其他指定用途」註明「產業」地帶的第一欄用途，卻未有就學校發展的類型或規模訂明管制一事有所保留，並認為一般中小學未

必符合「其他指定用途」註明「產業」地帶的規劃意向，或可能會減少可用於產業發展的總樓面面積。其中一名委員亦認為，擬定的學校用途應與產業相關發展有密切關聯，例如 STEM（科學、科技、工程和數學）教育、創新及科技、職業或企業培訓設施，或為支援人才及其家屬而設的國際學校。委員建議，應在分區規劃大綱圖《說明書》中清楚列明規劃意向及選址理據，其後亦應於招標及契約條件中予以反映，也可考慮把「學校」納入為「其他指定用途」註明「產業」地帶的第二欄用途。

46. 兩名委員認為，應保留規劃署所建議為容許在項目 E 用地可作「學校」用途提供更大彈性，因為粉嶺北新發展區主要是住宅社區連配套設施，可用作經濟或產業相關用途的土地相對有限。興建私立或國際學校既可服務未來人口，亦能提升「片區開發」試點的吸引力及市場潛力。政府應保留彈性，與潛在發展商磋商以制訂發展計劃，並在招標及評審安排中反映適當的發展模式，包括興建學校。

47. 另有一些委員支持把「學校」納入為「其他指定用途」註明「產業」地帶的第一欄用途，而無須訂明額外限制。他們認為教育及培訓用途(包括供僱員子女就讀的幼稚園)可與產業園相協調，而當局亦應保留彈性，以便因應市場需要，安排適當的用途組合。在分區規劃大綱圖或《說明書》中規定具體的學校種類、營運模式、課程或人才培訓方向，既無必要亦不可取，因為此舉或會過度限制規劃上的彈性，以及學校因應不斷轉變的教育及人力需求作出調整的能力。一名委員亦表示，有關學校用途可有別於傳統學校，並在可行情況下提供涵蓋小學、中學及高等教育程度的一條龍教學模式，以協助應付對國際學校學位的殷切需求，並支援人才及其家屬在港定居。

48. 就委員對於在「其他指定用途」註明「產業」地帶加入「學校」用途，以及刪除原擬設於項目 A 用地的兩所學校所表達的關注，規劃署署長葉子季先生澄清，項目 A 用地原本根據教育局的人口推算及學位需求所預留作發展公立或資助學校；至於劃為「其他指定用途」註明「產業」地帶的項目 E 用地，其擬議學校用途(如有的話)則很可能是發展私立或國際學校。教育本身亦可以構成一項產業，而國際學校則是為北都吸引投資及人才的重要配套設施，因為潛在人才及其家屬在決定是否

移居香港時，會考慮是否有合適的學位。事實上，北都內其他產業或科技相關用地亦准許作教育相關用途。由於項目 E 用地主要用作非污染產業發展，學校用途並不一定與其他准許用途不相協調，惟須符合相關環境及基建要求，並須獲得部門批准。政府認為，應為市場主導的建議(包括國際學校、訓練學校或教育與產業的混合發展項目)保留最大彈性，這點至關重要。

49. 主席表示，若建議涉及產業及教育用途混合發展，便須證明擬議發展具備適當的布局、設計、管理及緩解措施。潛在的鄰接問題可透過各種方式來處理，例如要求投標者在標書建議中證明不同用途之間互相協調，根據土地契約施加相關規定，以及由部門通過審批程序進行把關，而作為中標標書一部分的已接受承諾，則會透過土地契約和服務協議而具有約束力並得以執行。

氣候變化、生態及空氣流通方面的關注

50. 一名委員表示，在新發展區發展的未來規劃及設計中，應加以考慮氣候變化的因素。雖備悉當局已進行空氣流通評估並在新發展區預留通風廊，但該名委員認為可進一步改善示意布局，以免造成屏風效應。政府應檢討現行標準，並考慮加入更多設計要求，以優化建築物布局、改善空氣流通、緩解城市熱島效應和增強氣候韌性。

51. 一名委員認為，應在詳細設計階段審慎處理空氣流通的問題，以確保石湖墟及聯和墟的現有居民不會受到重大負面影響，而另一名委員建議應將針對城市熱島效應及水浸風險的緩解措施(包括「海綿城市」措施)納入新發展區發展中。此外，亦應在園景美化地方加入生態設計特色，以提升生物多樣性及環保意識。梧桐河沿岸可設置環境教育及解說設施，而工程對易受影響或瀕危物種的影響應予以評估，並應訂明擬議生境修復措施。

以人為本的社區規劃方針

52. 委員普遍支持納入分區計劃大綱圖的修訂，並認為新發展區的規劃及設計應採取以人為本的方針。雖然分區計劃大綱圖提供了一個概括的土地用途大綱，但亦應特別留意整體規劃

大綱與微觀層面上的詳細設計之間的關係。城市設計元素，例如綠化、樹木、開揚景觀、天空能見度及自然環境，均可影響居民的身心社交健康。就此而言，提供精神健康設施，應作為締造健康宜居環境這項整體工作的一部分。

53. 兩名委員更認為，北都的規劃應全面照顧人才及其家屬的需要，包括為年邁的父母或祖父母提供設施及服務，以及設置寵物友善的社區設施。另一名委員亦表贊同，認為考慮到粉嶺北新發展區主要為住宅的特色和項目 E 用地內的就業設施，政府應檢視北都的就業分布、交通、物流及就業機會。委員普遍支持混合用途的規劃方式及修復河畔生態特色。梧桐河沿岸的河畔長廊對提升新發展區的環境質素及居民的身心健康尤其重要。

[徐詠璇教授於商議部分期間離席。]

總結

54. 主席考慮委員的意見後，提出以下各點：

- (a) 鑑於大多數委員表示保持彈性非常重要，因此，應把「學校」納入為「其他指定用途」註明「產業」地帶的第一欄用途，而無須訂明額外限制，因為施加額外限制並非必要之舉，而且可能意指亦須對其他第一欄用途施加同類說明或限制，偏離既定做法；
- (b) 對分區計劃大綱草圖所作的擬議修訂，將予以公布，為期三星期，讓公眾提出進一步申述。倘收到任何進一步申述，城規會會視乎情況，請求有關政府部門就進一步申述給予意見，以及請進一步申述人就所收到的相關政府部門意見作書面回應。城規會將根據《城市規劃條例》召開會議考慮進一步申述，然後把分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准；
- (c) 相關決策局／部門應跟進委員的意見和建議，當中包括相關技術評估是否已充分反映有關應對氣候變

化相關問題的現行要求，以及政府、機構及社區設施供應列表的呈現方式能否更清楚顯示擬議發展落成後，在為現有及未來居民供應設施方面的改善情況；以及

- (d) 在規劃新發展區時，應按照相關規劃標準，確保提供足夠土地發展房屋及產業，以及闢設政府、機構及社區設施和休憩用地。當局應預留足夠土地闢設各類設施，以滿足居民在不同人生階段的需要，而相關決策局／部門亦應統籌協調，配合人口遷入的時間，使該等社區和公共設施及時到位。

55. 主席總結，全體委員支持分區計劃大綱圖的修訂項目，以及大部分委員支持規劃署的建議，應順應 **R1(部分)**，如文件所詳載，修訂分區計劃大綱圖「其他指定用途」註明「產業」地帶(項目 **E**)的《註釋》，把「學校」納入為第一欄用途。委員亦同意不應順應反對申述而修訂分區計劃大綱圖。文件所詳載的政府部門回應，以及政府代表在會議上所作出的陳述及回應，已回應了有關申述所提出的所有論據。

56. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉 **R1(部分)**表示支持的意見及 **R2(部分)**提出的意見；並決定順應 **R1(部分)**，以及擬議修訂粉嶺北分區計劃大綱草圖，修訂該分區計劃大綱草圖「其他指定用途」註明「產業」地帶(項目 **E**)的《註釋》，把「學校」納入為第一欄用途。就有關《註釋》作出的擬議修訂載於城市規劃委員會文件第 11075 號附件 V，將根據《城市規劃條例》第 6C(2)條展示，以供公眾查閱。

57. 城規會決定不支持 **R2(部分)**，理由如下：

「項目 A 至 D」

- (a) 「片區開發」是北部都會區(下稱「北都」)創新及多元的發展模式之一，旨在更好使用私人市場力量，提速建設北都。政府在考慮早前進行邀請提交意向書工作時所收集的市場意見後，建議增加有關用地的發展潛力及私人房屋供應，以期提高粉嶺北

「片區開發」試點的財務可行性。此舉會增加市場對粉嶺北「片區開發」試點的興趣，從而加快落實粉嶺北新發展區的房屋、就業機會及公共設施供應，提速發展北都的產業；

- (b) 根據已進行的各項技術評估，提高發展密度及／或改變土地用途在技術上可行，亦不會造成無法克服的技術影響，亦不影響粉嶺北新發展區的整體規劃及城市設計概念，以及已規劃的休憩用地、政府、機構及社區設施和康樂設施的供應。相關技術評估採用的假設單位面積，使當局能對可能在技術方面造成的影響作出更為保守的評估，更準確地評估能支援發展密度增加的住宅發展的基礎設施容量。相關政府決策局／部門(下稱「決策局／部門」)對已進行的技術評估的假設及結果沒有負面意見；
- (c) 視覺評核顯示，項目 A 至 D 用地發展密度增加的發展在視覺上與周邊環境並非不協調，有關視覺影響屬輕微至中度，並大體上保持粉嶺北新發展區建築物高度由地區樞紐向梧桐河及外圍山坡逐級遞減的建築物高度輪廓；
- (d) 由於無須在項目 A 用地落實已規劃的學校，把該用地改劃作住宅用途不會影響粉嶺北新發展區已規劃的休憩用地、政府、機構及社區設施和康樂設施。根據《香港規劃標準與準則》及有關決策局／部門的評估，北區現有和已規劃的政府、機構及社區設施供應，大致上足以應付區內整體人口的需求。相關決策局／部門會繼續檢視政府、機構及社區設施的供應及落實情況。規劃署會繼續與相關決策局／部門聯繫，以便在有機會時，於日後的發展／重建項目內闢設政府、機構及社區設施；

項目 E

- (e) 「其他指定用途」註明「產業」地帶旨在提供土地，以容納多樣化的增值用途連配套設施，從而支援各類產業發展。第一欄用途已納入多種與產業相

關用途、配套用途和輔助用途，而該地帶的《註釋》亦已就住用部分訂明適當的規劃管制；

項目 F

- (f) 項目 F 旨在因應最新的發展情況、用地現況及周邊環境，理順該用地的土地用途地帶界線，而「農業」地帶實屬合適；

項目 A 至 F

- (g) 包含項目 A 至 F 用地的粉嶺北新發展區，其發展對景觀造成的影響已在規劃階段根據相關的環境影響評估報告作出評估。是次分區計劃大綱草圖所納入的修訂僅涉及提高已規劃發展用地的發展密度及／或變更用途，並不會導致額外的樹木砍伐或景觀影響；

就《註釋》作出的修訂項目(a)、(c)及(g)

- (h) 在《註釋》的說明頁中容許小型無人機起降設施的提供、保養或修葺工程，是為了推動低空經濟發展，而對「住宅(甲類)」地帶及「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶的《註釋》作出修訂，則旨在反映最新政策和符合城規會頒布的最新《法定圖則註釋總表》。任何就以上用途提出的建議須受香港其他法例所規管，亦須遵從相關決策局／部門及規管機構所訂定的相關規定及指引；

就《註釋》作出的修訂項目(k)

- (i) 就「農業」地帶的《註釋》作出修訂，旨在擴展填土／填塘活動的法定規管至項目 F 用地(該用地已由「其他指定用途」註明「物流設施」地帶改劃為「農業」地帶)，並不會削弱當局對於在「農業」地帶內進行該等活動所施行的法定規管；以及

就《註釋》作出的修訂項目(1)

- (j) 加入豁免條款，豁免「自然保育區」地帶內由政府統籌或落實進行涉及填土／填塘或挖土的公共工程，無須申請規劃許可，做法符合城規會所頒布的最新《法定圖則註釋總表》的規定，亦有助精簡規劃申請程序。有關豁免條款只適用於預計不會造成重大負面影響的公共工程和小型工程，不會削弱當局對於在「自然保育區」地帶內進行的發展所施行的法定規管。」

[張翹楚先生、張欣宇先生、車品覺教授和藍家達博士此時離席。]