

**Broad Development Parameters of the Applied Use/Development
in respect of Application No. A/FSS/307**

關於申請編號 A/FSS/307 的擬議用途/發展的概括發展規範

Application No. 申請編號	A/FSS/307		
Location/address 位置／地址	Various Lots in D.D. 51 and Adjoining Government Land, Ma Sik Road, Fanling 粉嶺馬適路丈量約份第 51 約多個地段及毗連政府土地		
Site area 地盤面積	About 約 13,232 sq. m 平方米 (Includes Government Land of about 包括政府土地約 2,963 sq. m 平方米)		
Plan 圖則	Approved Fanling / Sheung Shui Outline Zoning Plan No. S/FSS/28 粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/28		
Zoning 地帶	“Residential (Group A) 12” 「住宅(甲類)12」		
Applied use/ development 申請用途/發展	Proposed Minor Relaxation of Plot Ratio and Building Height Restrictions for Permitted Flat Development with Social Welfare Facility and Public Vehicle Park (Proposed Amendments to an Approved Scheme under Application No. A/FSS/294) 擬議略為放寬地積比率及建築物高度限制作准許的分層住宅及社會福利設施及公 眾停車場（擬議修訂已批准的發展（申請編號 A/FSS/294））		
Gross floor area and/or plot ratio 總樓面面積及／ 或地積比率		sq. m 平方米	Plot ratio 地積比率
	Domestic 住用	About 約 79,392	About 約 6
	Non-domestic 非住用	About 約 2,382	About 約 0.18
No. of block 幢數	Domestic 住用	3	
	Non-domestic 非住用	-	
	Composite 綜合用途	2	

Building height/No. of storeys 建築物高度／層數	Domestic 住用	-	m 米
		Not more than 不多於 141	mPD 米(主水平基準上)
		Not more than 不多於 39	Storey(s) 層 (Exclude transfer plate 不包括轉換層)
	Non-domestic 非住用	-	m 米
		-	mPD 米(主水平基準上)
		-	Storey(s) 層
	Composite 綜合用途	-	m 米
		Not more than 不多於 141	mPD 米(主水平基準上)
		Not more than 不多於 39	Storey(s) 層 (Exclude transfer plate 不包括轉換層)
Site coverage 上蓋面積	Not more than 不多於 100% (Podium Portion 平台部分); Not more than 不多於 37.5% (Residential Towers 住宅樓宇)		
No. of units 單位數目	1,898 Flats 住宅單位		
Open space 休憩用地	Private 私人	Not less than 不少於 5,125	sq. m 平方米
	Public 公眾	-	sq. m 平方米
No. of parking spaces and loading / unloading spaces 停車位及上落客貨 車位數目	Total no. of vehicle spaces 停車位總數		693
	Private Car Parking Spaces 私家車車位		547
	Motorcycle Parking Spaces 電單車車位		19
	Bicycle Parking Spaces 單車泊車位		126
	Light Bus Parking Spaces 小型巴士泊車位		1
	Total no. of vehicle loading/unloading bays/lay-bys 上落客貨車位／停車處總數		8
	Heavy Goods Vehicle Spaces 重型貨車車位		6
	Ambulance Lay-by 救護車停車處		1
	Taxi/Private Car Lay-by 的士/私家車停車處		1

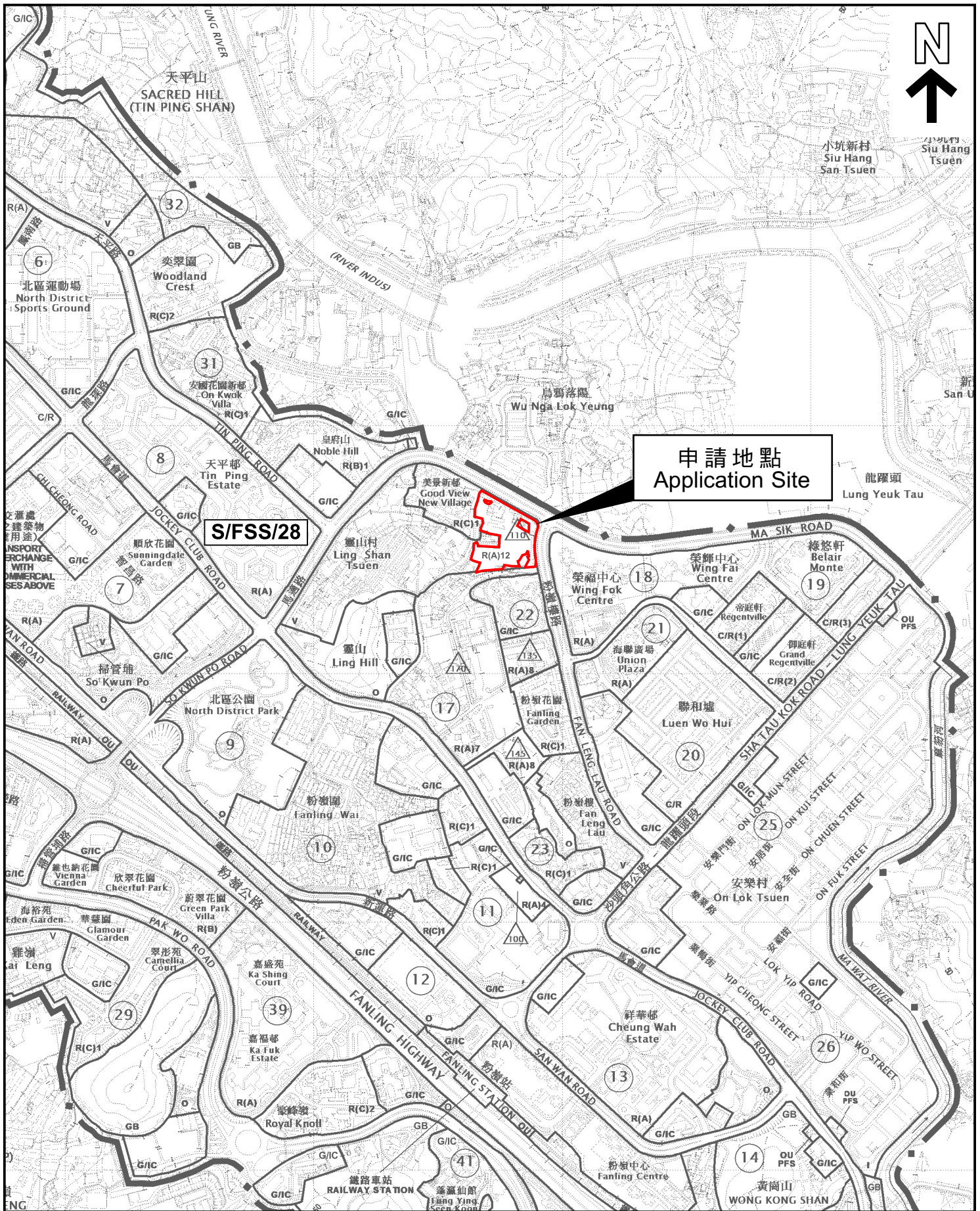
* 有關資料是為方便市民大眾參考而提供。對於所載資料在使用上的問題及文義上的歧異，城市規劃委員會概不負責。若有任何疑問，應查閱申請人提交的文件。

The information is provided for easy reference of the general public. Under no circumstances will the Town Planning Board accept any liabilities for the use of the information nor any inaccuracies or discrepancies of the information provided. In case of doubt, reference should always be made to the submission of the applicant.

Submitted Plans, Drawings and Documents 提交的圖則、繪圖及文件		
	Chinese 中文	English 英文
<u>Plans and Drawings 圖則及繪圖</u>		
Master layout plan(s)/Layout plan(s) 總綱發展藍圖／布局設計圖	☐	☐
Block plan(s) 樓宇位置圖	☐	☒
Floor plan(s) 樓宇平面圖	☐	☒
Sectional plan(s) 截視圖	☐	☒
Elevation(s) 立視圖	☐	☐
Photomontage(s) showing the proposed development 顯示擬議發展的合成照片	☐	☒
Master landscape plan(s)/Landscape plan(s) 園境設計總圖／園境設計圖	☐	☒
Others (please specify) 其他（請註明）	☐	☐
<u>Reports 報告書</u>		
Planning Statement / Justifications 規劃綱領 / 理據	☐	☒
Environmental assessment (noise, air and/or water pollutions) 環境評估（噪音、空氣及／或水的污染）	☐	☐
Traffic impact assessment (on vehicles) 就車輛的交通影響評估	☐	☐
Traffic impact assessment (on pedestrians) 就行人的交通影響評估	☐	☐
Visual impact assessment 視覺影響評估	☐	☐
Landscape impact assessment 景觀影響評估	☐	☐
Tree Survey 樹木調查	☐	☐
Geotechnical impact assessment 土力影響評估	☐	☐
Drainage impact assessment 排水影響評估	☐	☐
Sewerage impact assessment 排污影響評估	☐	☐
Risk Assessment 風險評估	☐	☐
Others (please specify) 其他（請註明）	☐	☒
<u>Visual appraisal 視覺評核</u>		
<u>Landscape master plan and tree preservation proposal 園境設計總圖及樹木保護建議</u>		
<u>Traffic review 交通檢討</u>		
<u>Environmental review 環境檢討</u>		
<u>Review of drainage and sewerage impact 排水及排污檢討</u>		
<u>Review of water supply impact 供水檢討</u>		
Note: May insert more than one 「✓」. 註：可在多於一個方格內加上「✓」號		

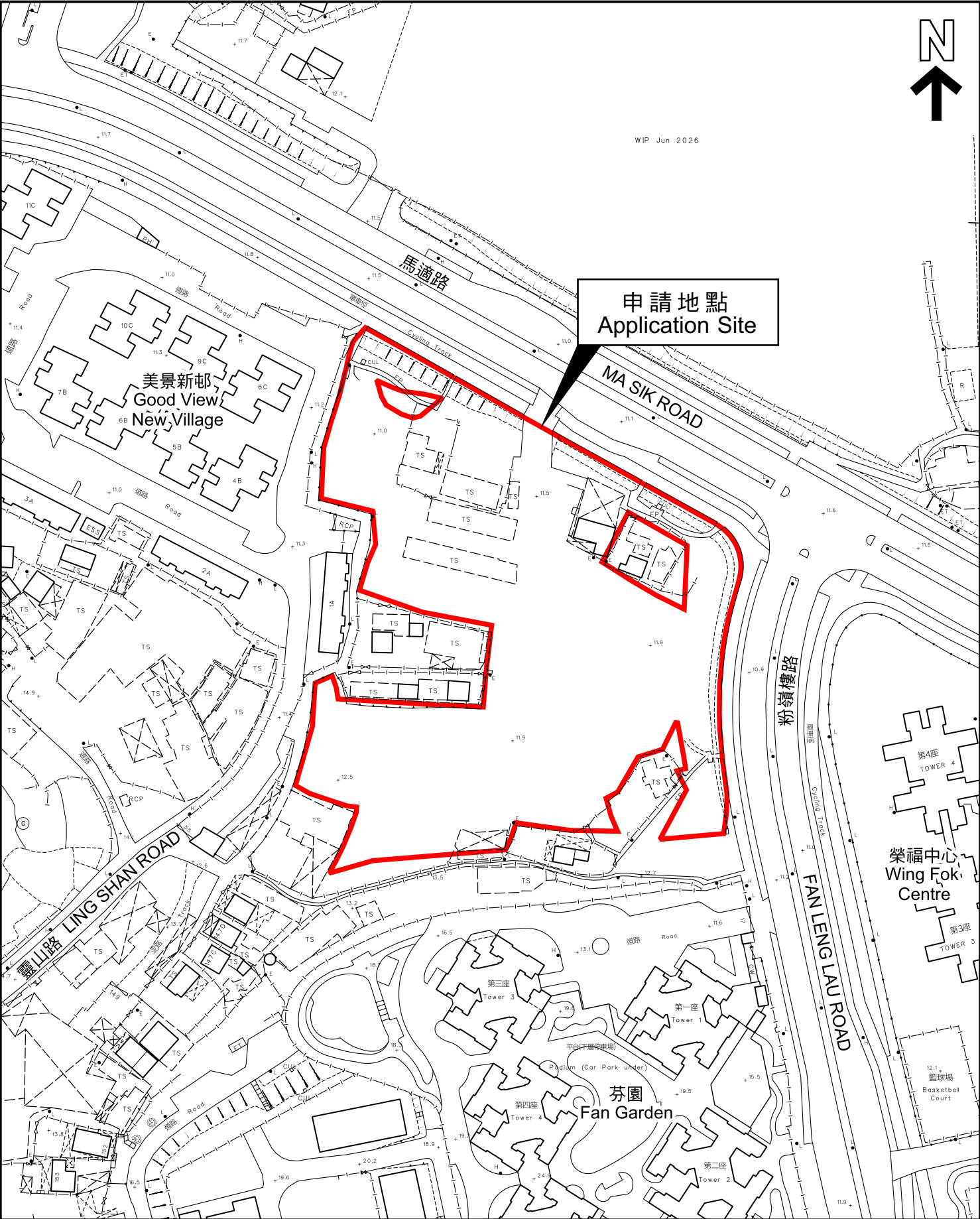
Note: The information in the Gist of Application above is provided by the applicant for easy reference of the general public. Under no circumstances will the Town Planning Board accept any liabilities for the use of the information nor any inaccuracies or discrepancies of the information provided. In case of doubt, reference should always be made to the submission of the applicant.

註：上述申請摘要的資料是由申請人提供以方便市民大眾參考。對於所載資料在使用上的問題及文義上的歧異，城市規劃委員會概不負責。若有任何疑問，應查閱申請人提交的文件。



參考編號
REFERENCE No.
A/FSS/307

米 100 0 100 200 300 400 500 米
METRES METRES



WIP Jun 2026

申請地點
Application Site

美景新邨
Good View
New Village

榮福中心
Wing Fok
Centre

芬園
Fan Garden

本摘要圖於2026年8月31日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
3-SW-7A、7B、7C 及 7D
EXTRACT PLAN PREPARED ON 31.8.2026
BASED ON SURVEY SHEETS No.
3-SW-7A, 7B, 7C & 7D

平面圖 SITE PLAN

申請地點界線只作識別用
APPLICATION SITE BOUNDARY
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

參考編號
REFERENCE No.

A/FSS/307